



APCMC

Análise de Conjuntura do Sector da Construção

1º trimestre 2020

Apreciação Global

A atividade do setor da construção no primeiro trimestre de 2020, apesar das perturbações causadas pela pandemia ainda em março (mas que não levou à paragem das empresas do setor), manteve um perfil de evolução ligeiramente positivo, mas onde se confirmou a tendência para a estabilização.

Na verdade, o índice de produção trimestral no sector da construção e obras públicas aumentou 0,45% face ao último trimestre 2019. Este aumento ficou a dever-se, sobretudo, ao segmento das obras de engenharia que aumentou 3,43%, já que o segmento da construção de edifícios diminuiu 1,41%. Em termos homólogos, o índice de produção total deslizou também de forma marginal (0,61%), mais por força do segmento das obras de engenharia que apresentou uma diminuição de 0,63%, enquanto o segmento da construção de edifícios registou uma diminuição de 0,58%.

Em termos de variação média anual, nos doze meses terminados em março de 2020 observou-se uma variação positiva do índice de produção total de 1,67%, sendo que o índice relativo à construção de edifícios aumentou 1,49% e o das obras de engenharia 2,13%.

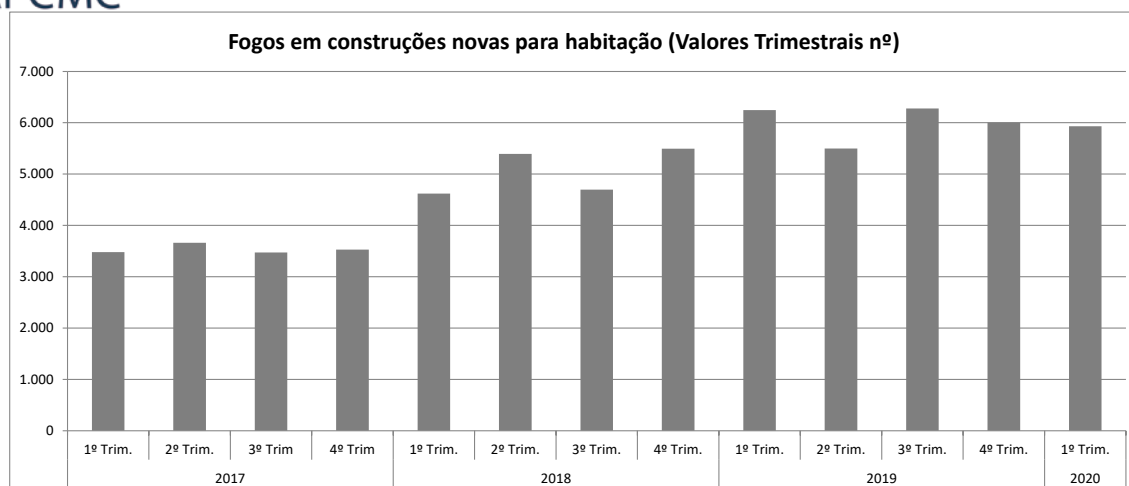
As pequeníssimas flutuações trimestrais do índice de produção não alteraram até agora, como disse-mos, o perfil positivo da evolução do setor, embora se tenha perdido de alguma forma a dinâmica de crescimento que se observara até à cerca de um ano atrás. A verdade é que a capacidade das empresas de construção se encontra há bastante tempo esgotada e este tem sido até agora, mais que a procura do mercado imobiliário ou as obras públicas, o principal travão ao crescimento e que, por outro lado, se refletiu numa subida muito pronunciada dos preços dos trabalhos de construção.

A evolução das vendas de cimento das empresas nacionais para o mercado interno apresenta exatamente o mesmo tipo de comportamento. No primeiro trimestre de 2020 as vendas de cimento das empresas nacionais para o mercado interno aumentaram, em termos homólogos, 3,7%, que compara com variações homólogas de 10,5% e de 18,6%, respetivamente no 4º e no 3º trimestre de 2019.

A tendência a médio prazo permanece igualmente estável, como é indiciado pela evolução do licenciamento de obras, cuja variação trimestral foi, uma vez mais, positiva em termos globais, apresentando um crescimento de 1%. Da mesma forma, a variação média anual do número de edifícios licenciados no trimestre terminado em março de 2020 foi de 0,2%. No caso da variação homóloga esta foi negativa em 6,7%, mas isso ficou a dever-se ao efeito do “pico” registado no 1º trimestre de 2019, que assumiu um valor excecional nos últimos dois anos.



APCMC



O número total de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, embora tenha registado novamente uma quebra face ao trimestre anterior (-1,3%) e uma variação homóloga também negativa (-5,1%), devido ao mesmo efeito de anomalia de série já referido acima, continuou a apresentar uma variação média anual positiva que se cifrou nos 8,6%. A flutuação do número de fogos está, naturalmente, muito dependente da tipologia dos edifícios sujeitos a licenciamento e nem sempre coincide com o número de edifícios de habitação licenciada nem com a respetiva área total. O número de fogos licenciados em edifícios novos para habitação no último ano ronda os 23.800.

Em sentido contrário, o número de licenças de obras de reabilitação vem registando uma evolução negativa, de forma consistente, desde o 1º trimestre de 2019, o que poderá estar relacionado com a saturação do negócio do alojamento local, que sabemos ter sido o grande impulsionador da reabilitação urbana no miolo das nossas principais cidades. Assim, neste 1º trimestre de 2020, a variação do número de licenças face ao trimestre anterior foi de -4,4%. Em termos homólogos, o decréscimo foi da ordem dos -13,9%. A variação média anual no trimestre terminado em março de 2020 apresentou um valor negativo de 4,9%.

A economia sofreu, entretanto, uma quebra muito profunda, provocada pelo confinamento. O setor da construção não parou, nem é provável que venha a parar, mas tem vindo a ser fortemente perturbado, no que concerne à organização do trabalho em obra, pela imposição de regras sanitárias, o que tem consequências quer ao nível do ritmo de construção, quer dos respetivos custos.

A atividade imobiliária foi diretamente afetada pela pandemia e pelo confinamento, com adiamento de visitas, celebração de contratos e escrituras, situações que não deixarão de causar problemas e estrangulamentos, cujas consequências serão tanto mais graves em termos de mercado quanto maior for o tempo de regresso à normalidade.

Entretanto, ainda é cedo para medir impactos no desenvolvimento futuro do mercado imobiliário, embora seja de prever que paragens, adiamentos e alguma pressão sobre preços de venda irão ocorrer. A maior ameaça é a incerteza que neste momento rodeia a duração da crise económica e os seus possíveis desenvolvimentos. A incerteza e a desconfiança são inimigas do investimento, ainda que pareça que os ativos em imóveis possam oferecer melhores condições de segurança e remuneração neste período em que a maioria das empresas em todo o mundo apresenta prejuízos e as taxas de juro permanecem negativas.



APCMC

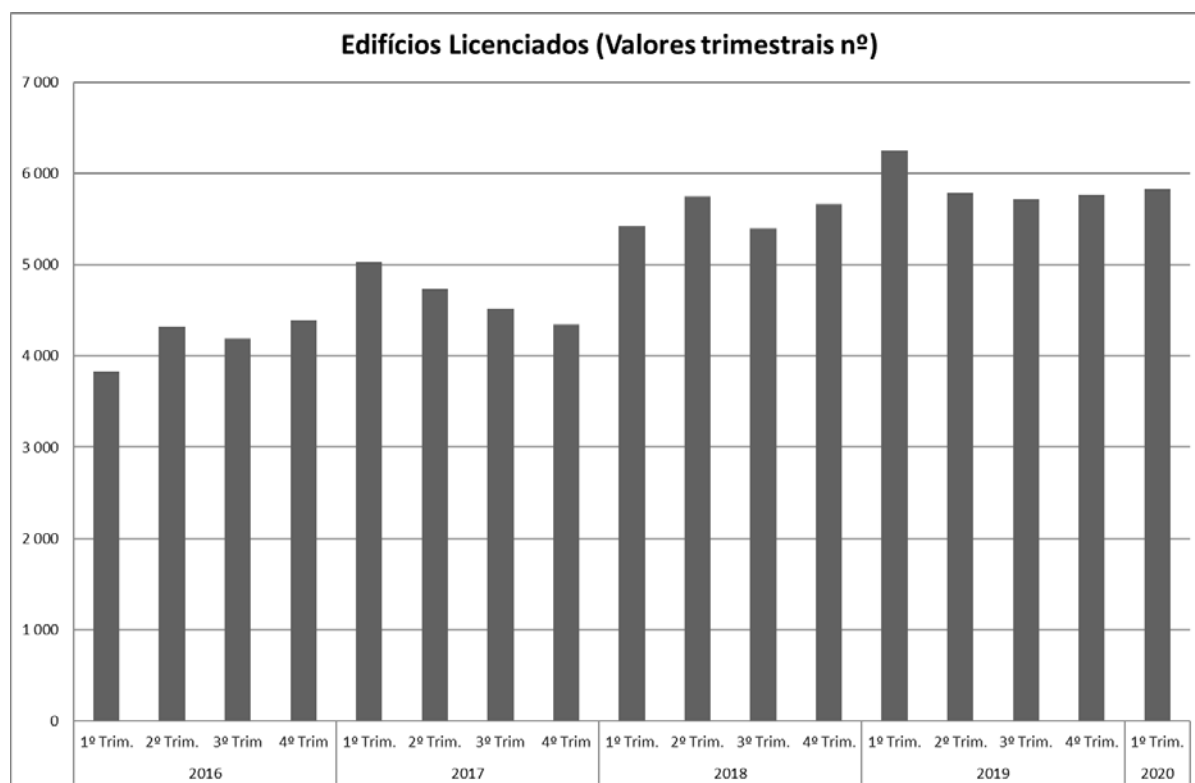
Mas para que isto continue a ser verdade, é necessário que a recuperação económica não demore demasiado tempo, porque se a perda de rendimentos das famílias se tornar crónica e o desemprego crescer e persistir, se as falências empresariais dispararem, o setor bancário (e não só) sofrerá perdas astronómicas, o crédito irá encolher, a liquidez desaparecerá e as expectativas de valorização que são a “pedra de toque” no investimento imobiliário esfumar-se-ão, afastando futuros compradores e investidores e impactando negativamente as atividades a jusante, sejam elas a reabilitação ou a construção nova.

Nesse cenário, os apoios da UE, já anunciados, à atividade de reabilitação urbana e à melhoria da eficiência energética dos edifícios, que tudo leva a crer serão substanciais e generosos, irão ser uma ajuda relevante, mas não resolverão tudo...

Para já e, por mais um ano ou ano e meio, não nos parece que o setor esteja em risco de retração sensível. No futuro, não dependemos só de nós próprios.

Obras Licenciadas

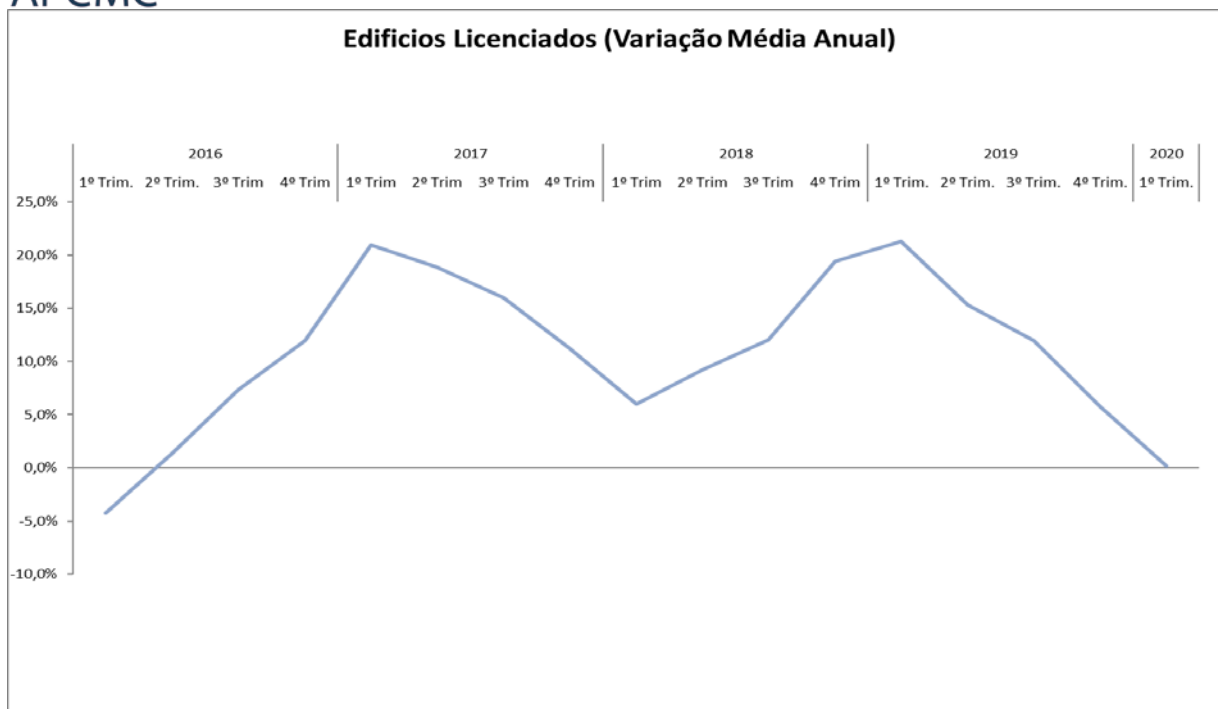
No 1º trimestre de 2020, o número de edifícios licenciados registou um aumento de 1,0% relativamente ao último trimestre de 2019. Em termos homólogos, verificou-se uma diminuição na ordem dos 6,7%.



A variação média anual do número de edifícios licenciados no trimestre terminado em março de 2020 foi positiva (0,2%).

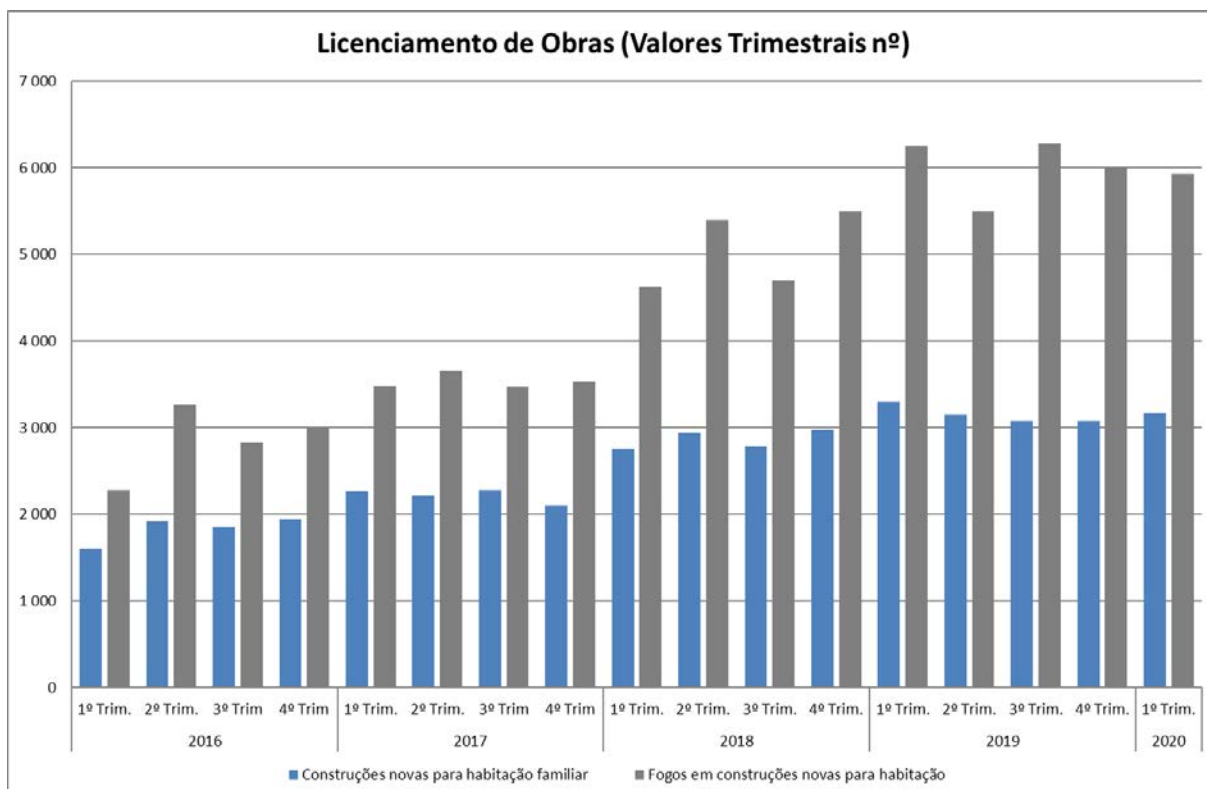


APCMC



No que se refere à evolução do licenciamento relativo às construções novas para habitação familiar, o primeiro trimestre de 2020 registou um crescimento 3,0% quando comparado com o trimestre anterior.

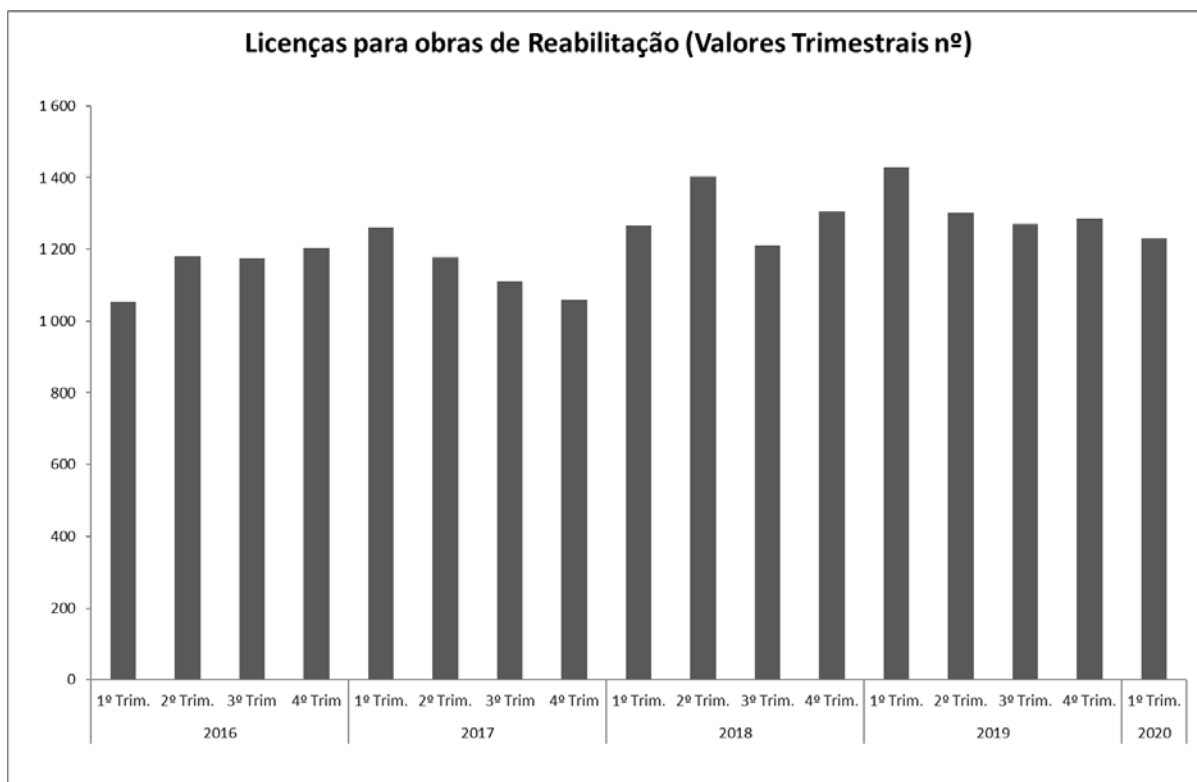
Já taxa de variação homóloga foi negativa (-3,8%), embora a taxa da variação média anual tenha permanecido positiva (+4,0%).





APCMC

O número total de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar no primeiro trimestre de 2020 diminuiu face ao trimestre anterior 1,3%. A variação homóloga neste trimestre foi também negativa (-5,1%), mas a variação média anual manteve-se positiva e cifrou-se nos 8,6%.



O número de licenças de obras de reabilitação registou uma evolução negativa a nível trimestral (-4,4%). Em termos homólogos, o decréscimo foi da ordem dos -13,9%. A variação média anual no trimestre terminado em março de 2020 apresentou um valor negativo de 4,9%.

Produção na Construção e Obras Públicas

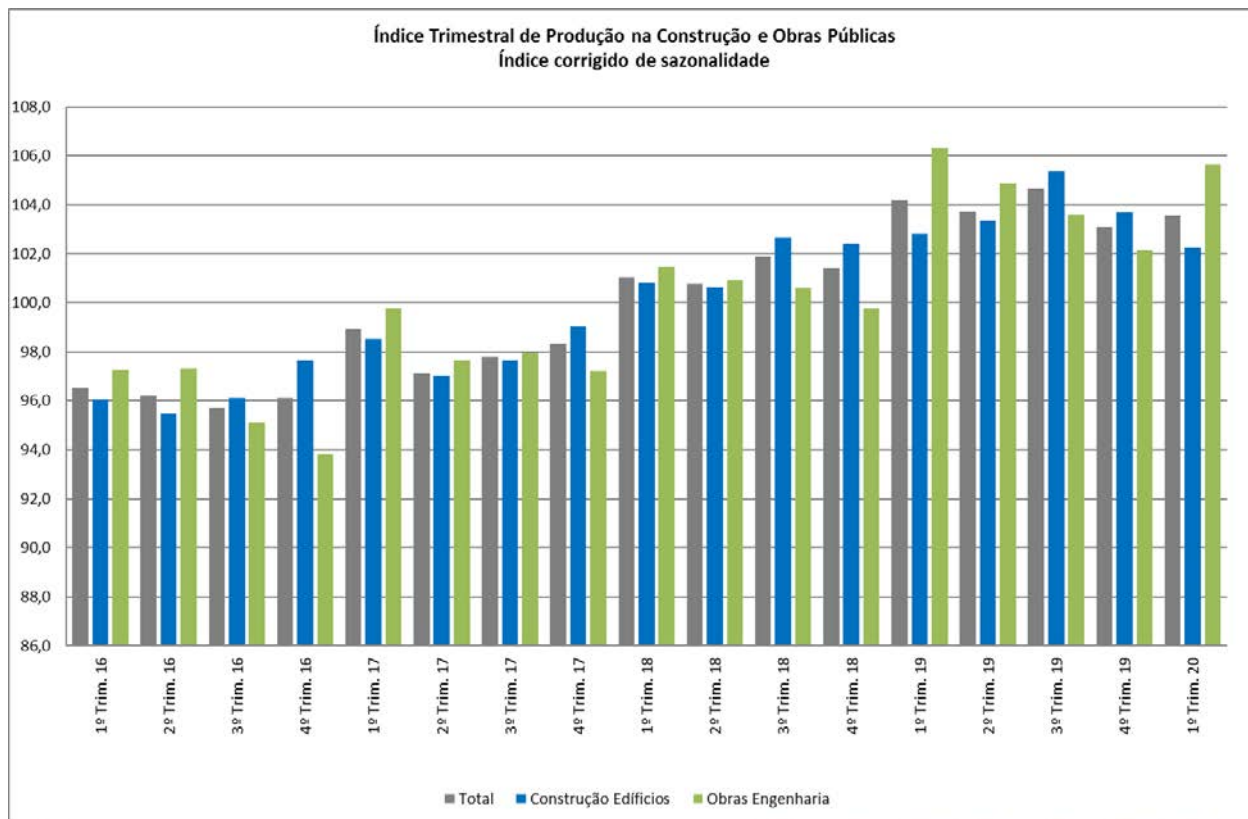
O índice de produção no sector da construção e obras públicas no primeiro trimestre de 2020 aumentou 0,45% face ao último trimestre 2019. Este aumento ficou a dever-se, sobretudo, ao segmento das obras de engenharia que aumentou 3,43%, já que o segmento da construção de edifícios diminuiu 1,41%.

Em termos homólogos o índice de produção total diminuiu 0,61 % e foi mais influenciado pelo segmento das obras de engenharia que registou uma diminuição de 0,63% do que pelo segmento da construção de edifícios que apresentou uma diminuição de 0,58%.



APCMC

Em termos de variação média anual observou-se uma variação positiva do índice de produção total de 1,67%, sendo que o índice relativo à construção de edifícios aumentou 1,49% e o das obras de engenharia 2,13%.



Vendas de Cimento

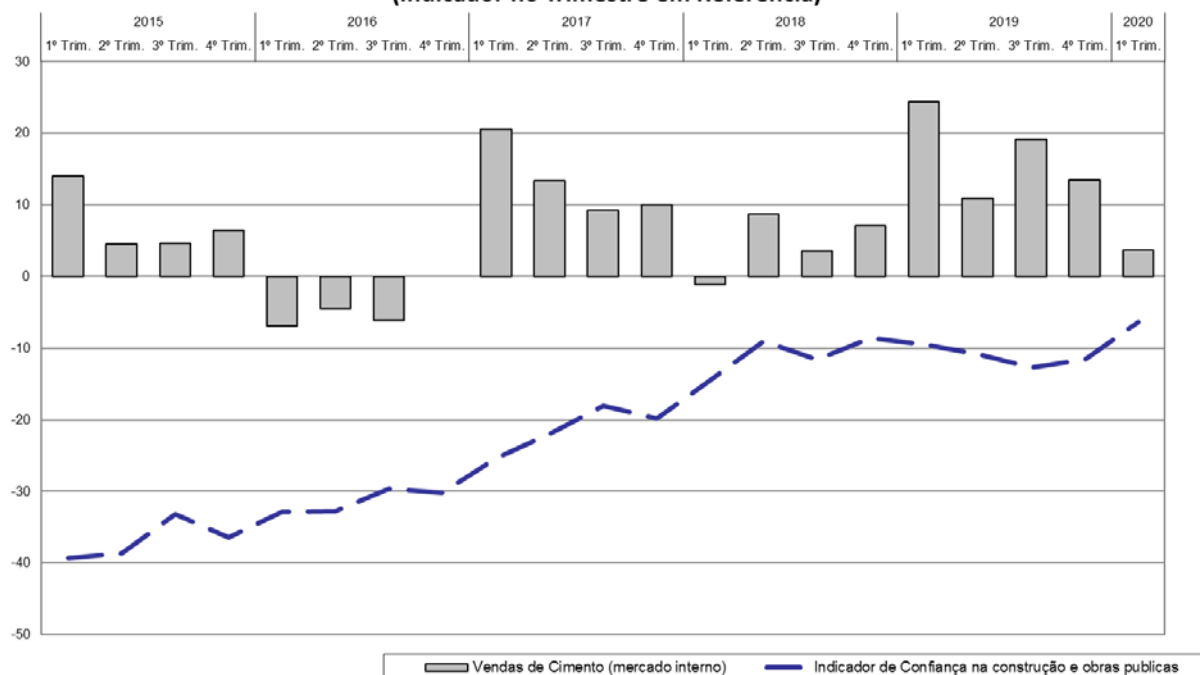
No primeiro trimestre de 2020 as vendas de cimento das empresas nacionais para o mercado interno aumentaram, em termos homólogos, 3,7%.

De acordo com os Inquéritos de Opinião da Comissão Europeia, o índice de confiança no sector da construção e obras públicas teve uma subida relativamente ao trimestre anterior, fixando-se nos -6,4 pontos.



APCMC

Vendas de Cimento e Indicador de Confiança na Construção (Indicador no Trimestre em Referência)



Emprego

No primeiro trimestre deste ano, o emprego na construção e obras públicas registou uma taxa de variação homóloga de 1,18% e uma taxa de variação trimestral de -0,03%, valores que comparam com 1,82% e 0,16% respetivamente, observados no último trimestre de 2019.

A variação média nos últimos 12 meses terminados em março foi de 1,9% (2,2% em dezembro 2019).

Remunerações

No primeiro trimestre de 2020, o índice de remunerações registou uma taxa de variação homóloga de 2,54%, e uma variação trimestral de -12,53% (efeito do Subsídio de Natal), valores que comparam com 5,62% e 7,16% respetivamente, observados no trimestre anterior.

A variação média nos últimos 12 meses terminados em março foi de 5,1% (5,8% dezembro 2019).

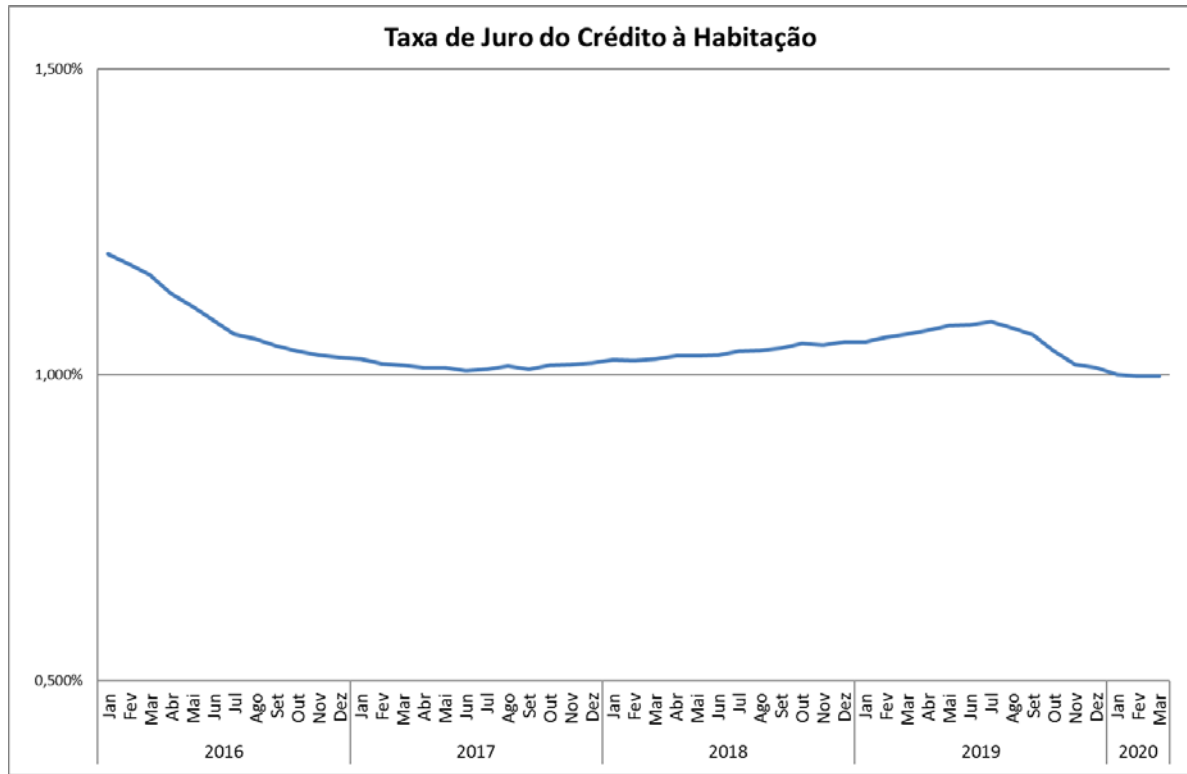
Taxas de Juro

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito fixou-se no mês de março de 2020, em 0,998%, que corresponde a uma diminuição de 0,013 pontos percentuais face à registada no mês de dezembro 2019.

Nos contratos para "Aquisição de Habitação", a taxa de juro observada em março foi de 1,019%, tendo diminuído também 0,013 p.p. em relação à taxa observada em dezembro 2019.



APCMC



Fonte: INE