

PORTUGAL EXPORTA

CONSTRUÇÃO NA SUÍÇA

FICHA SETORIAL DE ENTRADA NO MERCADO



AICEP

Agência para o Investimento
e Comércio Externo de Portugal

ABRIL/2025

Índice

PRINCIPAIS <i>INSIGHTS</i>	2
RECOMENDAÇÕES	2
ABORDAGEM AO MERCADO	2
ABORDAGEM AO CLIENTE	4
OPÇÕES DE COMUNICAÇÃO	4
O SETOR DA CONSTRUÇÃO	5
DIMENSÃO E COMPORTAMENTO DO MERCADO	5
CARACTERÍSTICAS DO CONSUMO	14
OFERTA PORTUGUESA	20
QUADRO LEGAL E REGULAMENTAR	21
DESTACAMENTO DE TRABALHADORES NACIONAIS DA UE/EFTA, EM FUNÇÕES COM FINS LUCRATIVOS NA SUÍÇA	21
PRINCIPAIS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO	25
COMUNICAÇÃO	26
FEIRAS SETORIAIS	26
PUBLICAÇÕES SETORIAIS E CONSULTORIA	27
ASSOCIAÇÕES SETORIAIS	28
PREVISÕES PARA O MERCADO DE CONSTRUÇÃO	29
EVOLUÇÃO E INVESTIMENTOS PREVISTOS	29
TENDÊNCIAS DO SETOR	31
ANÁLISE SWOT	33
PONTOS FORTES	33
PONTOS FRACOS	33
OPORTUNIDADES	33
AMEAÇAS	34

PRINCIPAIS *INSIGHTS*

- O volume de negócios do setor da construção na Suíça atingiu 23,43 mil milhões de CHF em 2023, repartido de forma relativamente equilibrada entre a construção civil e a engenharia civil, com 12,12 mil milhões e 11,31 mil milhões de CHF, respetivamente ([Baumeister](#)).
- De acordo com o [Bundestamt für Statistik \(BFS\)](#), em 2023, o valor acrescentado bruto da indústria da construção na Suíça ascendeu a 38,87 mil milhões de CHF, participando com 5% no valor acrescentado bruto do país, refletido no PIB nacional.
- Em 2022, o setor da construção na Suíça contabilizava cerca de 50.000 empresas e 360.000 trabalhadores, divididos pelos vários segmentos (BFS).
- No que respeita a projetos, em 2023, o segmento da construção residencial na Suíça incluiu projetos como a construção de habitações unifamiliares e multifamiliares. Os investimentos em projetos de habitação a preços acessíveis poderão contribuir para o crescimento do setor. Contudo, preveem-se alguns desafios relacionados com os preços dos materiais de construção, juntamente com o aumento dos preços dos imóveis, segundo apontado pela [GlobalData](#).
- No âmbito das infraestruturas, onde se incluem infraestruturas ferroviárias, rodoviárias e outros projetos, a mesma fonte aponta para um crescimento deste segmento, ancorado no aumento dos investimentos do governo no desenvolvimento de linhas ferroviárias no país.
- O setor da construção na Suíça é marcado por um equilíbrio entre estabilidade e inovação. A capacidade de as empresas operarem neste ambiente, enquanto adotam estratégias inovadoras e permanecem atentas às novas necessidades do mercado, será decisiva para o seu sucesso. O futuro do setor da construção na Suíça parece promissor, com oportunidades consideráveis para aqueles que estão prontos para inovar e adaptar-se num mundo em constante evolução.

RECOMENDAÇÕES

Abordagem ao Mercado

- Previamente à entrada neste mercado, importa atender a algumas das suas especificidades: a Suíça está dividida em 26 cantões com elevada autonomia; são faladas quatro línguas oficiais (alemão, francês, italiano e romanche) e coexistem as religiões luterana e católica. Existem três mercados distintos: a região alemã (64% do total da população), a região francófona (23%) e a região italiana (8%) ([BFS](#)).
- Trata-se de um mercado maduro, onde não é fácil a penetração das empresas. No entanto, devido à sua estabilidade e elevado poder de compra, tem atraído muitos exportadores. As associações de produtores e consumidores têm um grande peso nas decisões que afetam o

mercado. Algumas Câmaras de Comércio suíças desempenham um papel relevante na representação dos interesses dos seus associados.

- Recomenda-se estudar atentamente o cliente e a sua envolvente de mercado: o foco deverá estar no cliente, antecipando as suas necessidades atuais e oportunidades futuras, apresentando-lhe uma solução de serviço, por oposição a uma entrega de produto.
- O conteúdo da documentação deve ser claro, sistemático, preciso e detalhado. A informação deve contribuir para o marketing da própria empresa. Os suíços valorizam a honestidade e a objetividade e apreciam os exemplos. A comunicação, a pensar no prescriptor ou cliente final, deverá ser feita numa das 4 línguas oficiais, consoante a região. É assim que procede a concorrência direta.
- Não sendo membro da União Europeia (UE), o mercado suíço apresenta barreiras à entrada de produtos, serviços e de mão-de-obra, que se podem traduzir em custos adicionais.
- Deverá ser prestada especial atenção ao destacamento de trabalhadores para prestação de serviço na Suíça: a [legislação suíça](#) protege os trabalhadores suíços e os níveis salariais de condições de trabalho que alcançaram, impedindo o destacamento de trabalhadores de empresas de outros países em condições de trabalho e remuneração distintas dos trabalhadores suíços, desde que o trabalho seja prestado na Suíça. A sua aplicação é controlada, com penalização em caso de infração.
- Não há nenhuma regra rígida em termos de formas de pagamento, mas a mais frequente é a transferência bancária. Deve evitar-se o pagamento através de cheque, já que se o mesmo for devolvido por falta de provisão vai ser muito difícil obter a sua cobrança por via judicial.
- É muito importante o cumprimento rigoroso dos prazos de entrega e de todas as condições de negócio acordadas. Os produtos devem corresponder inteiramente a eventuais amostras que tenham servido como base do contrato ou acordo. A comunicação ao longo do processo de produção é relevante.
- A prestação de serviço pós-venda (*after care*) e uma postura colaborativa são fatores muito valorizados pelas empresas suíças. Em caso de necessidade, é fundamental que o fabricante/exportador possa prestar assistência técnica e disponibilizar toda a informação solicitada pelo cliente.
- Importa ter presente que a Suíça tem instalada uma cultura em que a preferência pelo produto ou pela empresa suíça é levada ao extremo, com a marca Swiss a constituir um critério de compra importante. O suíço não é curioso e favorece abertamente o produto nacional. Em contrapartida, o decisor valoriza muito a recomendação feita por parceiros externos cuja

competência técnica reconhece. O decisor suíço é avesso ao risco e, no processo de compra, privilegia a segurança.

Abordagem ao Cliente

- A abordagem ao cliente deve ser bem informada, concisa, correta e amável. A proposta de valor deve ser clara e demonstrar ser uma solução a considerar. Deve preferir-se a língua do cantão, mas caso não seja possível, é aceitável recorrer ao inglês nos cantões de língua alemã ou italiana.
- No âmbito das relações comerciais *B2B*, a empresa portuguesa pode contactar diretamente o importador, o distribuidor ou a empresa de construção. Existem motores de busca de comparação/seleção de aplicadores ou empresas de construção de âmbito cantonal ou nacional (por exemplo, Local.ch).
- Referências de clientes suíços, alemães, norte americanos, dos países do norte da Europa, e outros são bem recebidas. Se a empresa portuguesa já tem um cliente suíço e este estiver disponível para divulgar a qualidade do produto/serviço da empresa portuguesa, esta é uma forma eficaz de “abrir mais uma porta”.
- Se a empresa portuguesa estiver a vender um serviço que implique a deslocação de trabalhadores à Suíça para prestação do serviço, é preciso atender a que esta equipa tem obrigatoriamente de ser remunerada de acordo com os salários e condições acordados para os trabalhadores suíços.
- A participação em feiras costuma ser relevante, mesmo quando não se justifica ser expositor. É a ocasião de medir o pulso ao mercado, avaliar a concorrência, e identificar parceiros, que se encontram, deste modo, concentrados num só local. Muitas das feiras na Suíça assumem um carácter misto, sendo abertas ao público em geral. Porém, uma visita programada com antecedência, fugindo dos fins de semana, pode inclusive permitir o agendamento prévio de reuniões com potenciais parceiros, facilmente identificáveis nos *websites* das próprias feiras.

Opções de Comunicação

- Recomenda-se privilegiar o contacto pessoal, de modo que, antes ou logo após o envio de um *e-mail*, seja efetuado um contacto telefónico, com vista a fornecer informações claras e suficientes que permitam ao potencial cliente entender o real interesse da proposta, potenciando o agendamento de uma reunião presencial.
- A participação em feiras será especialmente importante em termos de exposição e visibilidade junto de potenciais parceiros suíços, especialmente no caso de empresas que estejam a preparar

uma primeira abordagem ao mercado. Normalmente, os compradores, agentes e distribuidores suíços visitam as principais feiras setoriais a nível europeu (designadamente as realizadas na Alemanha ou na França) com vista a encontrarem novos produtos ([ITA](#)).

O SETOR DA CONSTRUÇÃO

Dimensão e Comportamento do Mercado

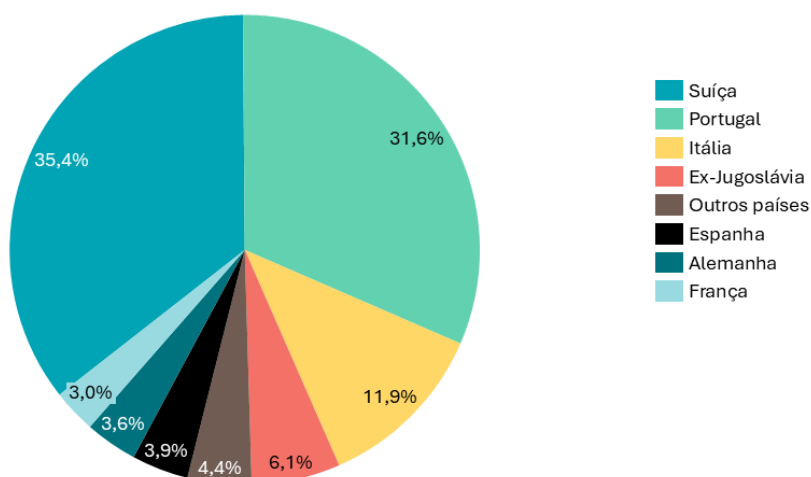
- Com uma superfície de 41.227 km², equivalente a menos de metade da superfície de Portugal, a Suíça conta com uma população de 8,96 milhões de habitantes. Destes, cerca de 25% são estrangeiros, entre os quais se incluem aproximadamente 270.000 portugueses. Em 2023, o país ocupava a 3.^a posição no *ranking* mundial de Produto Interno Bruto (PIB) *per capita*, com 100.413 USD, apenas atrás do Luxemburgo e da Irlanda, e à frente de outras nações como Noruega, Singapura e Estados Unidos (Statista).
- A Suíça é uma confederação de 26 cantões, com o poder altamente descentralizado, aspeto que se reflete, nomeadamente, em matéria de projetos de obras públicas, normas, licenciamento da construção e leis laborais.
- A população concentra-se no terço do território a norte dos Alpes, num arco entre Genebra, Basileia, Berna e Zurique, com aproximadamente 80% do PIB e da população a se concentrarem nos cantões germânicos. Com efeito, é possível notar uma clara barreira linguística, cultural e económica entre os cantões de influência francesa e os de influência germânica, razão pela qual raramente é possível cobrir os dois lados do mercado com um só parceiro.
- Em 2023, segundo o [Bundestamt für Statistik \(BFS\)](#), o valor acrescentado bruto da indústria da construção na Suíça ascendeu a 38,87 mil milhões de CHF, participando com 5% no valor acrescentado bruto do país, refletido no PIB nacional.
- De acordo com a classificação das atividades económicas, aplicada no plano suíço – [NOGA 2008](#) – o setor da construção encontra-se dividido em três segmentos, classificados como **construção de edifícios (construção civil)**, **engenharia civil**, e **trabalhos de preparação do terreno (estaleiro)**, **instalações de construção e outros acabamentos**.
- Segundo dados do BFS, em 2022, o setor da construção na Suíça contabilizava cerca de 50.000 empresas e 360.000 trabalhadores, divididos pelos vários segmentos.

Número de empresas e de trabalhadores no setor da Construção na Suíça em 2022

Segmento	Empresas (n.º)	Trabalhadores (n.º)
Construção Civil	9.318	89.302
Engenharia Civil	858	20.755
Trabalhos preparatórios de estaleiro, instalação de construções e outros trabalhos de acabamento	39.896	250.734
TOTAL	50.072	360.791

Fonte: [BFS](#)

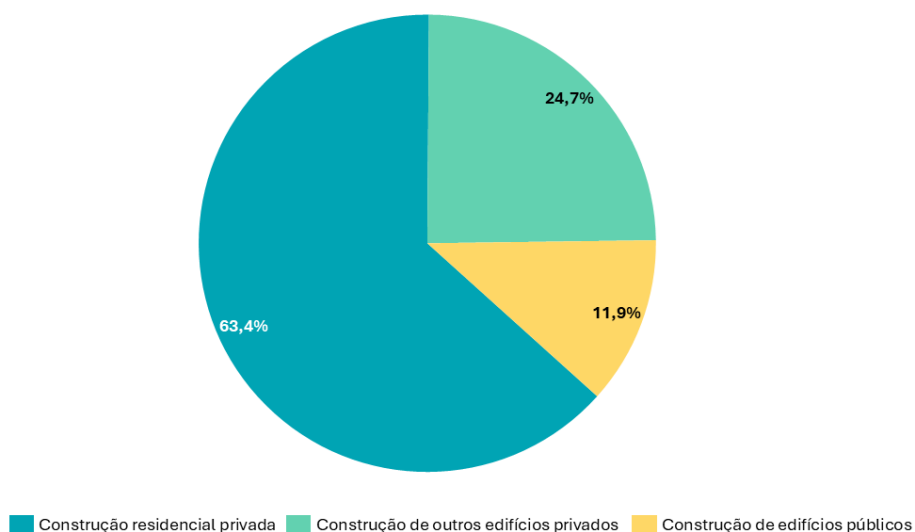
Pessoal ao serviço nos estaleiros de construção na Suíça por nacionalidade em 2023 (em %)



Fonte: [Baumeister](#)

- O volume de negócios do setor da construção na Suíça atingiu 23,43 mil milhões de CHF em 2023, repartido de forma relativamente equilibrada entre construção civil e engenharia civil, com 12,12 mil milhões e 11,31 mil milhões de CHF, respetivamente ([Baumeister](#)). A construção privada representou cerca de 14,13 mil milhões de CHF e a construção pública cerca de 9,57 mil milhões de CHF.
- Analisando o segmento da **construção civil**, estão incluídos neste segmento a construção residencial privada, a construção de outros edifícios privados e a construção de edifícios públicos.

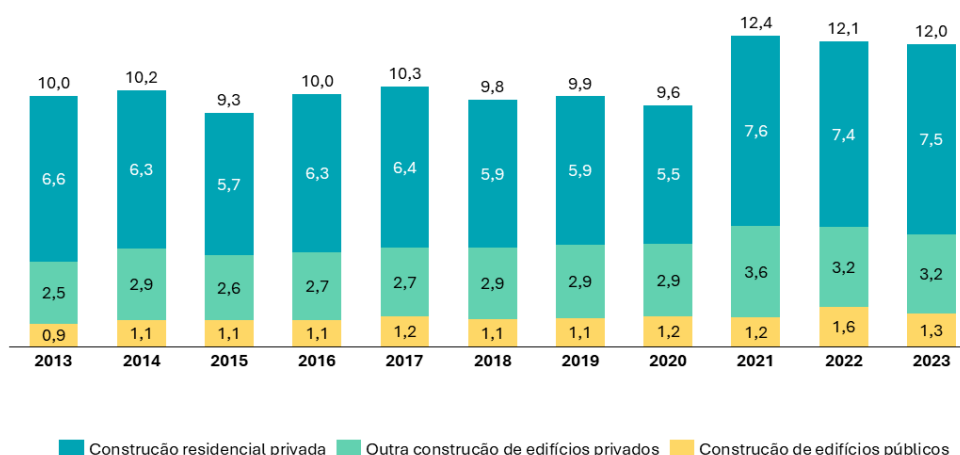
Volume de Negócios na Construção Civil na Suíça por segmento em 2023
(em quota de mercado %)



Fonte: [Baumeister](#)

- No caso do segmento da **engenharia civil**, a vertente privada registou um volume de negócios de 3,5 mil milhões de CHF, enquanto a engenharia civil pública foi responsável por cerca de 7,9 mil milhões de CHF ([Baumeister](#)).
- Em 2023, foram recebidas encomendas no valor de 12 mil milhões de CHF no segmento da construção civil suíça. Com 7,53 mil milhões de CHF, as encomendas recebidas na construção residencial privada foram as mais elevadas ([Baumeister](#)).

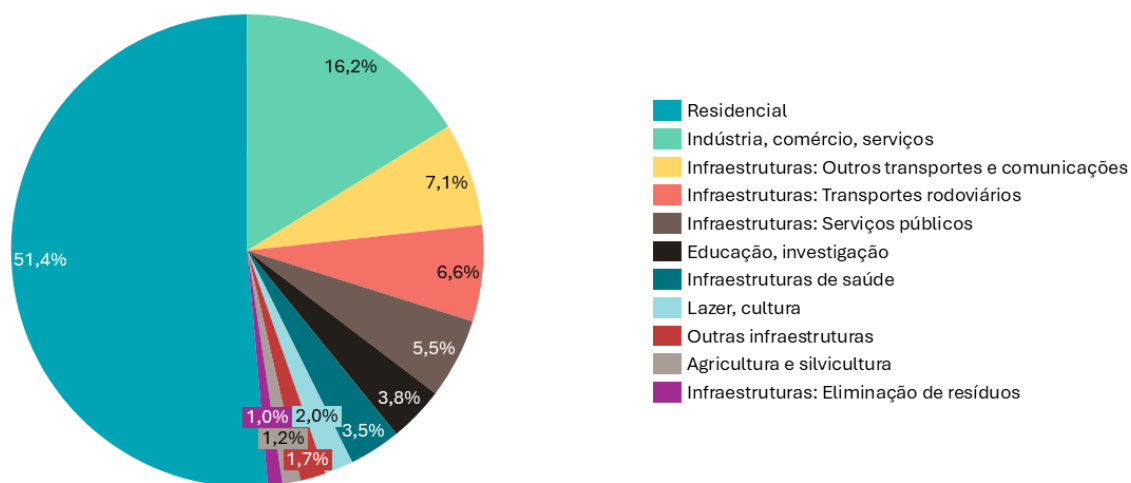
**Evolução anual das encomendas recebidas no setor da Construção Civil na Suíça
em mil milhões de CHF (2013-2023)**



Fonte: [Baumeister](#)

- No mesmo ano, o segmento de [engenharia civil](#) registou novas encomendas no valor de 10,74 mil milhões de CHF.
- O valor das encomendas recebidas em 2023, referentes a [construção pública](#), ascendeu aos 8,92 mil milhões de CHF.
- Em 2023, de acordo com a [GlobalData](#), o segmento da construção residencial na Suíça incluiu projetos como a construção de habitações unifamiliares e multifamiliares. Os investimentos em projetos de habitação a preços acessíveis poderão contribuir para o crescimento do setor. Contudo, preveem-se alguns desafios relacionados com os preços dos materiais de construção, juntamente com o aumento dos preços dos imóveis.
- No âmbito das infraestruturas, onde se incluem infraestruturas ferroviárias, rodoviárias e outros projetos, a mesma fonte aponta para um crescimento deste segmento, ancorado no aumento dos investimentos do governo no desenvolvimento de linhas ferroviárias no país.

Investimento¹ na construção na Suíça por área em 2022
(em %)



Fonte: [BFS](#)

Setor da Construção na Suíça em 2023

Tipo de Trabalho	Alteração relativamente ao ano anterior em %		
	TOTAL	Construção em Profundidade	Construção em Altura
Despesas de Construção	0,3	1,8	-0,2
Obras de manutenção pública	0,8	-1,0	4,8
Investimento total em construção	0,2	2,7	-0,3
Edifícios novos	-2,5	3,5	-3,3
Reformas e ampliações	4,4	2,3	5,3

Fonte: [Bauausgaben | Bundesamt für Statistik \(admin.ch\)](#)

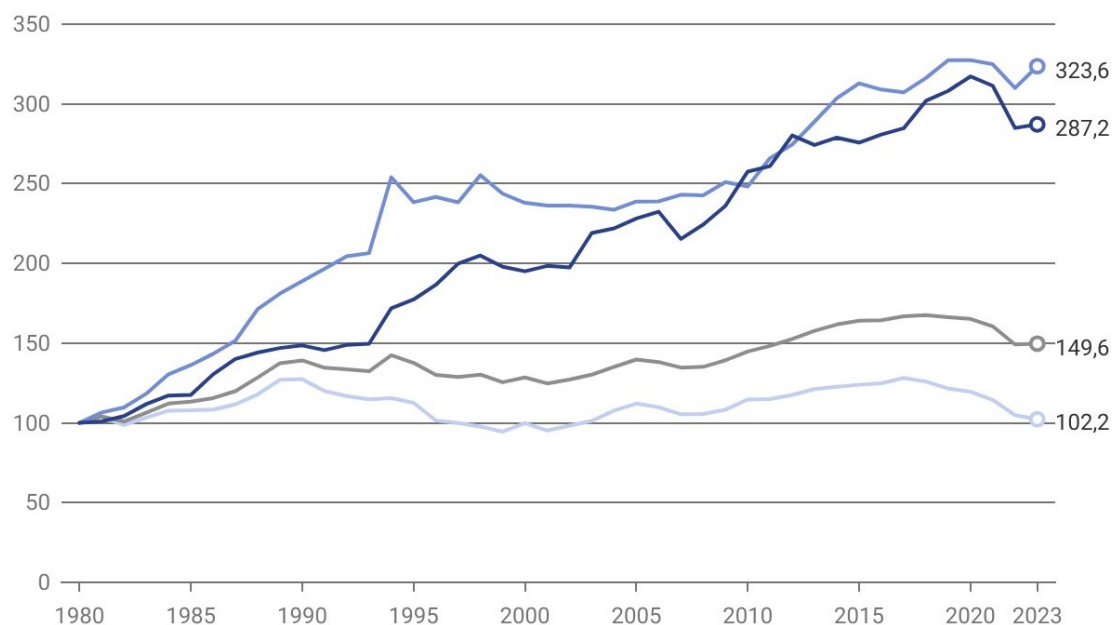
Nota: Dados provisórios

¹ Os investimentos em construção compreendem todas as despesas incorridas na realização de um edifício. Os custos incluem todos os trabalhos preparatórios, os custos de construção pura, todas as instalações com caráter permanente que servem o uso especializado de um edifício, os trabalhos ambientais, bem como todos os trabalhos de desenvolvimento dentro dos limites da propriedade e todos os custos de construção auxiliares. Não estão incluídos os custos de aquisição da propriedade, o desenvolvimento fora dos limites da propriedade, os custos do equipamento com objetos móveis e o trabalho de manutenção pública (Statista).

- As despesas na construção por tipo de trabalho e os edifícios por tipo de uso apresentaram a seguinte evolução entre 1980 e 2023:

Evolução das despesas na construção por tipo de trabalho (1980-2023)

Índice 1980 = 100



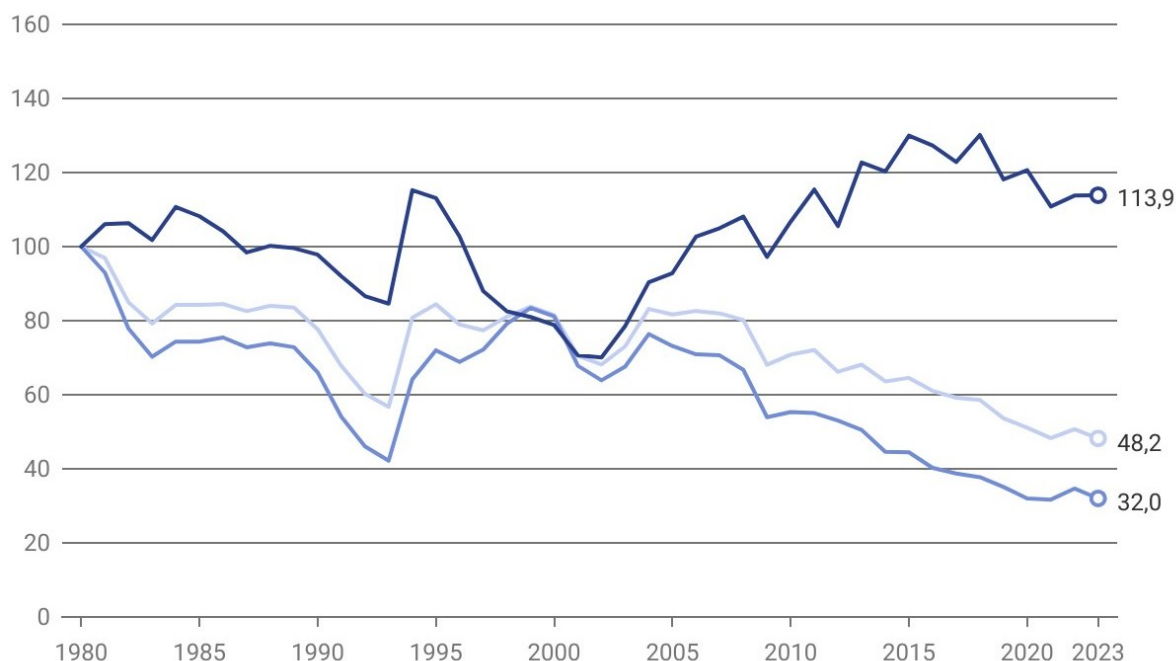
Legenda:

- Total geral
- Trabalhos de manutenção pública
- Novas construções
- Alterações, extensões, demolições

Fonte: Adaptado de [OFS – Statistique de la construction et des logements](#)

Evolução dos novos edifícios por tipo de utilização (1980-2023)

Índice 1980=100



Legenda:

- Edifício residencial
- Moradia unifamiliar
- Alojamentos

Fonte: Adaptado de [OFS – Statistique de la construction et des logements](#)

- Segundo os dados provisórios apresentados pelo [Office Fédéral de la Statistique \(OFS\)](#), em julho de 2024, o investimento na construção registou um aumento de 0,2%, em termos nominais, em 2023, em comparação com o ano anterior. Os investimentos na construção de edifícios diminuíram 0,3%, enquanto os em engenharia civil cresceram 2,7%. Em comparação com o ano anterior, investiu-se menos 2,5% em projetos de construção nova e mais 4,4% em projetos de renovação.

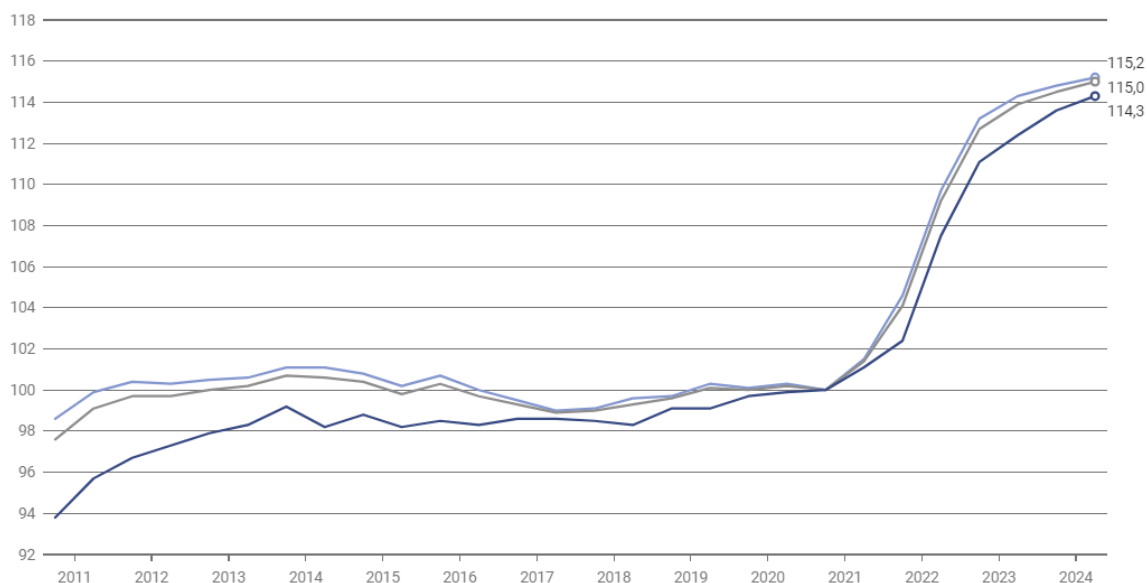
Custos de Construção

- 2.500 a 4.000 CHF por m² é o intervalo do valor médio do [custo de construção](#) na Suíça para a habitação unifamiliar. Assim, uma habitação de 150 m² pode ter um custo aproximado de 375.000 CHF.

Evolução do índice de preços da construção na Suíça (2011-2024)

Base octobre 2020 = 100

— Construction: total — Bâtiment — Génie civil



État des données: 30.04.2024

Source: OFS – Indice suisse des prix de la construction

Office fédéral de la statistique

gr-f-05.05.01-cc

© OFS 2024

Fonte: Adaptado de [OFS](#)

- Em junho de 2024, o [OFS publicou](#) o índice de preços da construção relativo a abril, que revela um aumento de 0,4% entre outubro de 2023 e abril de 2024, atingindo 115,0 pontos (outubro de 2020 = 100). Este resultado reflete um aumento dos preços da construção e da engenharia civil. Em termos homólogos, os preços da construção registaram um aumento de 1,0%.
- O [aumento do índice de preços](#) em comparação com o semestre anterior deveu-se principalmente a um aumento dos preços das “Instalações elétricas”, bem como das “Taxas” e das “Instalações de aquecimento e ventilação”.
- Os preços subiram em todas as regiões, com exceção da Suíça Central, do Noroeste da Suíça e da região do Lago de Genebra. A maior subida registou-se no espaço *Mittelland*² (+1,0%), enquanto a maior descida ocorreu na Suíça Central (-0,6%).
- No segmento da engenharia civil, em comparação com o semestre anterior, registou-se um aumento significativo dos preços dos trabalhos de superestrutura, terraplanagem, que contribuíram fortemente para o aumento do índice, tal como as “Taxas”.

² Região mais densamente povoada da Suíça. Estende-se desde o lago Léman (Genebra), a sudoeste da Suíça, até o lago de Constança, a nordeste.

- Com exceção da Suíça Central, do Noroeste da Suíça e do Ticino, verificaram-se aumentos de preços em todas as regiões. A maior subida registou-se no Espaço *Mittelland* e na Suíça Oriental (+1,2%), enquanto a maior descida foi verificada na Suíça Central (-1,0%).
- **Custo de mão-de-obra:** em 2022, o salário médio na construção rondava os 6.500 euros/mês, enquanto o salário médio de um trabalhador suíço em geral rondaria os 7.000 euros/mês ([últimos dados disponíveis](#)), o que favorece soluções pré-construídas, que diminuem o número de horas necessárias em obra. O custo médio de mão-de-obra/hora é na Suíça de 63,62 CHF, e na construção civil e trabalhos de engenharia civil varia entre 58,16 e 61,63 CHF/hora.
- **Os preços dos materiais continuam a cair, mas a um ritmo mais lento.** Segundo o [Wuestpartner](#), entre maio de 2023 e maio de 2024, os preços dos materiais diminuíram 2,2% no total. No entanto, o índice registou a maior parte desta queda entre maio e outubro do ano passado (-1,8%). Desde novembro de 2023, o índice de preços dos materiais estabilizou, caindo apenas ligeiramente 0,4%.
- As maiores quedas de preços registaram-se no aço para betão armado, cujo preço em maio de 2024 era inferior em mais de 10% ao período homólogo. A malha e as gaiolas de reforço e os painéis resistentes também registaram quedas de preços significativas. Dos materiais mais relevantes para o índice de preços dos materiais, apenas a areia e a gravilha se tornaram mais caras, custando cerca de 1,0% mais em maio de 2024, do que no ano anterior. Os produtos de betão, o betão fresco e os tijolos de barro viram os preços estabilizar num nível muito elevado após os aumentos acentuados de preços registados até meados de 2023 ([KBOB/Wuestpartner](#)).
- Vários fatores estão atualmente a ter efeitos contraditórios nos preços da construção. Enquanto a queda dos preços dos materiais aponta para uma estagnação ou mesmo para um declínio, as tendências salariais e o aumento contínuo dos custos da energia estão a exercer uma pressão ascendente. Com base nestes fatores, **perspetiva-se que os preços da construção em 2024 tenham aumentado 1%** (Wuestpartner).

Características do Consumo

- A dimensão do setor de construção e materiais de construção será impulsionada, nos próximos anos, pelo aumento da procura, alimentada por fatores como a **urbanização contínua** e a **expansão demográfica** que impulsionam a procura de novas habitações, bem como a renovação e modernização das existentes com uma maior consciência da **necessidade de habitações mais sustentáveis**.
- Após um ano de estagnação em 2023, a prevista estabilização, em 2024, dos preços das matérias-primas como o aço, a madeira e o betão, bem como a estabilização dos salários no setor de construção suíço acrescentam previsibilidade e estabilidade para as construtoras. Esta estabilidade é um sinal positivo para a indústria, oferecendo um ambiente mais previsível para investimentos de longo prazo.
- Ao mesmo tempo, a **inovação tecnológica** surge como fator determinante. A adoção de materiais e técnicas de construção avançadas promete não só melhorar a eficiência, mas também revolucionar a forma como os projetos de construção são concebidos e executados na Suíça.
- O foco está na **eficiência energética, no uso de materiais ecológicos e na adoção da digitalização** para melhorar a gestão de projetos. Estas inovações não são apenas uma resposta aos desafios ambientais e regulamentares, mas também representam uma vantagem competitiva num mercado em evolução.
- **O mercado privilegia construtores e produtos que apresentem evolução dos métodos de construção, o aumento da utilização de tecnologias de ponta e o compromisso renovado com práticas sustentáveis.**
- A Suíça possui um elevado nível de desenvolvimento, refletido na qualidade das suas infraestruturas, tanto nas obras públicas como no setor residencial.

Infraestruturas

- Apesar da maturidade do setor, para além do investimento regular e sistemático em manutenção, a população continua a crescer, o que alimenta a construção civil, ao mesmo tempo que a saturação da rede viária de transportes e a necessidade de substituir as fontes de energia elétrica apontam para mais obras públicas de grande envergadura (mais recentemente, fenómenos ligados às alterações climáticas, como catástrofes naturais – o degelo dos glaciares, o deslocamento de terras e desprendimento de rochas – causam a necessidade de obras públicas infraestruturais em diversos cantões, com destaque para o [Valais](#) e o [Ticino](#) (Gothard)).

- No que toca à **infraestrutura pública**, uma geografia adversa, marcada pelos Alpes, foi inteligentemente transformada em oportunidade, tornando a Suíça num pioneiro mundial em rede de caminhos-de-ferro, túneis, pontes e barragens, na conservação de energia ou na intermodalidade de transportes. A infraestrutura pública estará largamente concluída e num patamar de qualidade ímpar, concentrando-se as oportunidades na manutenção e melhoria gradual, cumpridas com rigor suíço.
- Não obstante, destaca-se que se encontra em discussão pública [o investimento em vários projetos ligados ao caminho de ferro no valor de 22,3 mil milhões CHF](#), a ocorrer entre 2025 e 2035. O objetivo assumido pela Suíça para a redução das emissões de gases com efeito de estufa é a principal razão para este eventual investimento. A sua importância deveria merecer uma análise específica das empresas portuguesas ligadas ao setor da construção.
- **Edifícios públicos:** a regionalização de um país muito rico, com cantões e municípios com enorme autonomia de decisão, significa que em vez de grandes edifícios públicos, proliferam edifícios de tamanho médio, de elevada qualidade construtiva, espalhados por todo o país. Um aglomerado de tamanho médio dispõe de escolas, lares, hospitais, estações de comboios, infraestruturas comunais e municipais, novos, ou muito bem conservados. Como exemplo, destaca-se a informação sobre o [cantão de Berna](#).

Edifícios de habitação

- Segundo demonstram os dados apresentados pelo BFS, mais de metade do parque habitacional suíço é constituído por habitações de 3 e 4 divisões.

Habitações por número de divisões na Suíça (unidades)

	1990	2000	2010	2023
Total de habitações	3.159.977	3.569.181	4.079.060	4.794.354
1 divisão	237.075	241.239	260.047	310.949
2 divisões	463.941	502.636	559.278	721.307
3 divisões	889.145	976.211	1.077.308	1.297.989
4 divisões	824.230	959.666	1.129.971	1.311.694
5 divisões	419.720	524.787	624.469	711.248
6 divisões ou mais	325.866	364.642	427.987	441.167

Fonte: [BFS](#)

- Estima-se que, em 2023, a superfície média das habitações rondasse os 99 m². A relativa estabilidade registada desde 2000 (97 m²) explica-se por uma superfície média inferior a 100 m² para as habitações construídas antes de 1981 (60% do parque habitacional). Em contrapartida, a superfície média das habitações mais recentes não desce abaixo deste nível, chegando mesmo a atingir 131 m² para as habitações construídas entre 2001 e 2005.

Área média de habitação e área por divisão por cantão em 2023

	Área média da habitação em m ²	Área média por divisão em m ²
Suíça	99,0	27,3
Cantões		
Zurich	97,2	27,7
Berne	95,6	26,5
Lucerne	103,7	27,2
Uri	101,0	25,9
Schwyz	110,1	28,4
Obwald	103,7	27,7
Nidwald	107,8	28,2
Glaris	104,6	26,4
Zoug	107,4	28,9
Fribourg	103,8	28
Soleure	107,6	27,4
Bâle-Ville	79,4	26,1
Bâle-Campagne	105,3	27,4
Schaffhouse	106,9	27,6
Appenzell Rhodes-Extérieures	111,2	26,5
Appenzell Rhodes-Intérieures	114,8	25,4
Saint-Gall	104,8	26,6
Grisons	89,7	26,3
Argovie	111,8	28,3
Thurgovie	114,8	28,3
Tessin	97,7	28,4
Vaud	94,1	27,3
Valais	92,8	27
Neuchâtel	94,1	26,3
Genève	85,3	27,8
Jura	102,4	25,2

Fonte: [BFS](#)

- Apesar de ser um país com elevada riqueza, a maioria da população suíça vive em casas arrendadas. Estima-se que, em 2022, 1,4 milhões de agregados familiares, ou seja, 36% dos agregados familiares privados na Suíça, fossem proprietários da sua própria casa ([OFS](#)). Mais de

metade, o equivalente a quase 730.000 agregados familiares, seriam proprietários de uma casa unifamiliar.

- Os preços da habitação são mais elevados nos grandes centros urbanos. Entre as grandes cidades, Zurique apresenta a renda média mais elevada do país, com uma média de 1.997 CHF por um apartamento de quatro assoalhadas.
- As casas dos inquilinos são mais frequentemente (70%) aquecidas por combustíveis fósseis (petróleo e gás) do que as dos proprietários (57%). Isto deve-se, em parte, ao facto de os inquilinos viverem mais frequentemente em grandes edifícios, que, por sua vez, estão frequentemente equipados com caldeiras a óleo ou a gás. Devido à sua distribuição geográfica, as famílias arrendatárias estão também mais frequentemente ligadas ao aquecimento urbano, comparativamente às famílias proprietárias. Por outro lado, o número de proprietários-ocupantes (24%) com bombas de calor é duas vezes superior ao dos inquilinos (12%)³.
- Em 2023, quase metade das casas arrendadas (45%) eram propriedade privada ([OFS](#)). Este era o caso de 43% das casas arrendadas com uma ou duas divisões e 54% das que tinham cinco ou mais divisões. Aproximadamente dois terços (65%) dos alojamentos construídos antes de 1946 eram propriedade privada, em comparação com apenas um terço (32%) dos construídos depois de 2000. A proporção de alojamentos arrendados pertencentes a particulares era de longe a mais baixa no cantão de Genebra (27%). É significativamente mais elevada nos cantões do Valais (69%) e do Ticino (67%). A maioria do património imobiliário é detida por fundos de pensões, sendo que uma hipoteca pode ser contraída por 99 anos. O imobiliário não é encarado como investimento importante ou obrigatório para um particular.
- **Em 2024, o mercado imobiliário suíço continuou marcado pela falta crescente de alojamento no centro das cidades e um aumento correspondente do valor das rendas**, o que constitui ao mesmo tempo um *déficit* e uma oportunidade.
- A situação atual do mercado imobiliário suíço é marcada por um problema cada vez mais premente: a escassez de habitações, sobretudo, nos grandes centros urbanos como Zurique, Genebra e Lausana. Esta escassez tem-se intensificado ao longo dos anos, alimentada por uma procura residencial que ultrapassa largamente a oferta disponível. São vários os fatores que contribuem para esta situação, nomeadamente, o crescimento demográfico constante, a atratividade destas cidades para os profissionais internacionais e as limitações à promoção imobiliária.
- O aumento das taxas de juro também tem tido um impacto direto no mercado do arrendamento. Os mutuários, incluindo os proprietários e os investidores, depararam-se com custos de

³ Fonte: [OFS](#). Resultados cumulativos dos inquéritos estruturais de 2020 a 2022 e de 2018 a 2022

financiamento mais elevados. Estes custos adicionais são frequentemente transferidos para os inquilinos sob a forma de rendas mais elevadas. Esta situação cria uma pressão adicional num mercado já por si restrito, agudizando a escassez e, conseqüentemente, elevando exponencialmente os custos de arrendamento ([OAK Group](#)).

- Por outro lado, **no caso dos investidores, este panorama poderá representar oportunidades, na medida em que a forte procura de habitação garante uma elevada taxa de ocupação dos imóveis para arrendamento**. Adicionalmente, o aumento das rendas significa um fluxo de rendimento potencialmente mais elevado e mais estável.
- Na ótica do investimento, um dos fatores-chave no processo de decisão será a localização. As zonas urbanas como Zurique, Genebra e Lausana, onde a procura de arrendamento é elevada, oferecem perspetivas de crescimento substanciais. No entanto, há que analisar o potencial de crescimento e de revalorização a longo prazo destas localizações, tais como futuros planos de desenvolvimento, as tendências demográficas e económicas e a estabilidade política e social.
- A qualidade e o tipo de propriedade são considerações fundamentais. Os investimentos em imóveis de elevada qualidade ou em segmentos de mercado específicos, como a habitação a preços acessíveis ou as residências para estudantes, podem oferecer oportunidades de diferenciação e, potencialmente, rendimentos mais elevados ([OAK Group](#)).
- A [falta de habitação](#) e o aumento das rendas tem sido particularmente crítico para os recém-chegados e para as pessoas com rendimentos médios ou baixos, que frequentemente se veem impossibilitadas de encontrar habitação a preços acessíveis. Esta dinâmica levanta questões importantes sobre a acessibilidade da habitação e a coesão social nestas cidades.
- Em junho de 2024, foi criado um novo [manifesto](#) a favor da habitação, visando uma melhor utilização do espaço existente e agilizar os procedimentos. Foi também lançado um programa de incentivo 2023-2024 "[Habitat et logement durables](#)". O Gabinete Federal para o Desenvolvimento Espacial (ARE) e o Gabinete Federal para a Habitação (OFL) estão a apoiar 15 projetos inovadores que promovem uma vida sustentável através do Programa de Incentivo ao Desenvolvimento Sustentável.
- De acordo com o [website Numbeo](#), que avalia o custo de vida em várias geografias, a nível mundial, o preço médio por m² para comprar um apartamento no centro de [Zurique](#) cifra-se nos 21.823 CHF, enquanto em [Basileia](#) o valor já rondará os 11.162 CHF.
- **Primado da habitação coletiva:** apesar de não haver grandes cidades, a Suíça é dos países europeus com maior percentagem da população a viver em prédios, de baixa densidade, com elevado grau de equipamento (energético, telecomunicações, lavagem e secagem de roupas e

outras infraestruturas partilhadas). Em vez do individualismo é valorizada a padronização, com materiais de linhas puras, de estética imutável, de elevada qualidade e baixa manutenção.

- **Planificação e eficiência em obra:** a padronização em arquitetura e materiais é muito elevada, como forma de promover a eficiência na construção e simplicidade de processos. A [arquitetura tem mais competências técnicas](#) do que em Portugal, comandando a engenharia e tem depois um papel muito interventivo na gestão de obra. Com efeito, o arquiteto tem um papel preponderante na conceção, renovação e transformação dos vários tipos de edifícios, desde residenciais, comerciais, administrativos e industriais. Está também diretamente envolvido no desenvolvimento e proposta de projetos de construção, desde o início da obra até à respetiva conclusão.
- **Bom e sóbrio:** o proprietário de um imóvel é tipicamente uma instituição financeira, com preocupação de preservar o valor no tempo. Favorece a qualidade e robustez, que lhe garantam o menor desgaste ou manutenção necessárias. Materiais frágeis, ou de moda necessariamente passageira e marcas desconhecidas, sem assistência técnica garantida, dificilmente têm espaço no mercado suíço.
- **Sustentabilidade e eficiência energética:** a generalidade da população arrenda a habitação em propriedade coletiva, sendo as despesas com águas quente e fria, aquecimento e despesas de condomínio incluídas na renda, rateadas entre todos. Por este motivo a habitação tende a ter índices de eficiência energética mais elevados.
- **Bricolage e reparação própria:** chamar um electricista ou canalizador nunca tem um custo inferior ao equivalente a 250 euros por intervenção. Os suíços são educados na escola para saberem fazer os trabalhos mais simples de construção e manutenção, desde a aplicação de um pavimento de madeira à instalação elétrica num sótão ou ao desentupimento de uma canalização. A ajudar o facto de haver inúmeras lojas muito apetrechadas com todos os materiais e ferramentas necessárias, tipicamente de marcas com elevada qualidade reconhecida.
- **Visão de aldeia:** as empresas e particulares têm uma lógica de bairro, preferindo claramente o fornecedor da região ou do cantão. Não são muitas as empresas suíças com cobertura nacional, e muito menos na construção de habitação. Para além disso, nas especialidades, as empresas são ainda de menor dimensão. A mobilidade laboral é penalizada por custos de deslocação obrigatórios por lei e economicamente dissuasores.
- O mercado de construção suíço é caracterizado por um delicado equilíbrio entre a necessidade de manter a estabilidade de custos e salários e o imperativo de permanecer na vanguarda da

inovação. As empresas que conseguirem conciliar estes dois aspetos destacar-se-ão neste mercado competitivo.

- **A integração de tecnologias avançadas é, mais que uma tendência, uma necessidade para se permanecer competitivo.** O uso de *software* de gestão de projetos, *Building Information Modeling* (BIM), impressão 3D e outras inovações tecnológicas permitem que as empresas reduzam atrasos na construção, melhorem a precisão e minimizem o desperdício.
- O mercado da construção já não se limita ao fornecimento de estruturas funcionais, requer uma resposta às mudanças nas necessidades dos clientes em termos de sustentabilidade, eficiência energética e personalização. Neste mercado dinâmico, a capacidade de adaptação e inovação de uma empresa é crucial. Será líder de mercado aquele que conseguir antecipar e integrar as tendências nas suas operações.

Oferta portuguesa

- Muitas das principais empresas de construção na Suíça possuem nomes italianos, refletindo a influência de uma vaga migratória da primeira metade do século XX. No caso português, a realidade apresenta características distintas.
- A diáspora portuguesa na Suíça conta com cerca de 270.000 portugueses, sendo a construção um dos setores onde a comunidade portuguesa está bem representada, ainda que maioritariamente em funções de menor especialização técnica, comparativamente a cargos de gestão.
- Esta comunidade está mais concentrada nos cantões francófonos, que constituem aproximadamente 20% da economia suíça, atuando em redes de proximidade. Para garantir competitividade, é prática os pequenos negócios de construção de origem portuguesa recorrerem a colaborações com empresas locais. Adicionalmente, tratando-se de empresas de pequena dimensão, enfrentam as exigências rigorosas em relação a prazos e qualidade, o que pode dificultar a logística de fornecimento de materiais oriundos de Portugal.
- Como orientação geral, é importante que as empresas portuguesas reconheçam que o idioma não constitui o principal fator na sua internacionalização. Uma abordagem proativa na procura de parceiros consolidados (suíços ou outros) no mercado tende a ser mais eficaz, sugerindo-se a análise individual dos contactos que possam surgir do mercado, considerando o seu posicionamento e competitividade.

QUADRO LEGAL E REGULAMENTAR

Destacamento de trabalhadores nacionais da UE/EFTA, em funções com fins lucrativos na Suíça

1. Considerações gerais sobre a legislação aplicável

- O destacamento de trabalhadores por empresas da União Europeia (UE) para a Suíça, requer uma análise cuidadosa do enquadramento jurídico aplicável.
- A Diretiva 2014/67/UE respeitante à execução da Diretiva 96/71/CE e que permite uma transposição, aplicação e execução mais uniformes das normas comuns relativamente ao destacamento de trabalhadores no âmbito de uma prestação de serviços, não se aplica à Suíça. Neste contexto, é pois crucial consultar o Acordo Bilateral sobre a Livre Circulação de Pessoas (ALCP) entre a Suíça e a UE, que estabelece, entre outros aspetos, as bases legais para a prestação de serviços e a mobilidade laboral entre as partes (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=celex%3A22002A0430%2801%29>).
- No âmbito do acordo, destacam-se os seguintes artigos de particular interesse nesta matéria para empresas portuguesas:
 - **Artigo 5.º:** disposições sobre a prestação de serviços por empresas estabelecidas em um Estado-Membro da UE no território suíço, estipulando condições específicas para o destacamento de trabalhadores;
 - **Artigo 17.º do Anexo I:** regras aplicáveis à permanência temporária de trabalhadores destacados e as condições que devem ser cumpridas.
- Na prática, a legislação suíça aplicável nesta matéria visa proteger os níveis salariais e condições de trabalho alcançados pelos trabalhadores locais, impedindo o destacamento de trabalhadores de empresas de outros países em condições de trabalho e remuneração distintas daqueles, desde que o trabalho seja prestado na Suíça.
- A sua aplicação é controlada e o infrator penalizado. Para garantir o cumprimento das obrigações legais e evitar sanções administrativas, é fundamental entender as especificidades do destacamento de trabalhadores para a Suíça, tanto no que diz respeito às regras formais quanto às substanciais.
- É assim particularmente aconselhável que as empresas nacionais interessadas e mobilizadas para o destacamento de trabalhadores na Suíça, consultem os seguintes sítios *internet*:
 - [Sítio internet sobre a legislação federal suíça](#);
 - [Entidades cantonais responsáveis](#);

- [Autoridades cantonais para efeitos de publicitação de ofertas de emprego.](#)

2. Relativamente às regras formais:

- Diferenciação geográfica: a legislação distingue os trabalhadores de empresas da UE e da EFTA (cidadãos da UE ou EFTA ou cidadãos de outros países, mas integrados no mercado de trabalho da UE/EFTA há pelo menos 12 meses), dos trabalhadores de empresas do Reino Unido e de trabalhadores de empresas dos restantes países, prevendo formalidades mais simples para os primeiros.
- Diferenciação temporal: distingue também o destacamento de trabalhadores até 8 dias, entre 8 e 90 dias, e mais de 90 dias, por ano, consecutivos ou intermitentes, prevendo formalidades menos complexas para os primeiros.
- Diferenciação por setor económico: distingue ainda algumas profissões das restantes, obrigando umas a maior carga formal do que outras.

2.1. Assim, para trabalhadores que não prestem serviços na Suíça por mais de 8 dias no mesmo ano civil e não pertençam aos setores económicos abaixo listados, não é obrigatório o anúncio prévio, nem qualquer outra formalidade. Os setores excecionados são:

- Construção, engenharia e ramos auxiliares da construção;
- Entretenimento;
- Trabalhos de limpeza em empresas e residências;
- Serviço de vigilância e segurança;
- Comércio itinerante;
- Indústria do sexo;
- Ajardinamento.

Para estes setores económicos o trabalhador mesmo que permaneça só até 8 dias, tem de se fazer anunciar logo a partir do 1º dia de trabalho na Suíça.

2.2. Para trabalhadores da UE que exerçam trabalho noutros setores económicos por período entre 8 e 90 dias por ano civil, consecutivos ou intercalados, na Suíça, é obrigatório o anúncio prévio online. O anúncio é feito com um mínimo de 8 dias de antecedência, pelo empregador – [website](#) – através da seguinte plataforma: <https://meweb.admin.ch/meldeverfahren/>.

- Estão consideradas como exceções a esta obrigatoriedade de anúncio prévio, um número reduzido de situações de natureza tida como urgentes – reparações, acidentes, catástrofes

naturais, outros eventos imprevistos. Nestes casos o anúncio pode ser feito até 8 dias após o início do trabalho.

- 2.3. Destacamento de trabalhadores estrangeiros para a Suíça por empregadores da UE/EFTA no contexto de uma prestação de serviços transfronteiriços por um período superior a 90 dias úteis por ano civil, está sujeito a autorização. Essas autorizações são contingenciadas e as autoridades cantonais gozam de pleno poder discricionário quanto à sua concessão. O pedido deve ser formulado diretamente junto da autoridade cantonal na qual o serviço vai ser prestado e que determinam o respetivo procedimento – Consultar [website](#).

3. Quanto às regras substanciais:

- A Lei federal 823.20, sobre as medidas de acompanhamento aplicáveis aos trabalhadores destacados e ao controlo de salários mínimos previstos pelos contratos-tipo de trabalho – Lei de 8.10.1999, que sofreu a última atualização em 01.01.2024 regula as condições mínimas de trabalho e o salário aplicáveis aos trabalhadores destacados por um período limitado por um empregador domiciliado ou com sede no estrangeiro, e regula também o controlo exercido sobre o empregador para que este comprove e cumpra a lei.
- A empresa contratante (ou subcontratante) suíça, é responsável solidariamente quando ocorre um não cumprimento da lei.
- A legislação estabelece no art.2º as condições mínimas de trabalho e de salário do trabalhador estrangeiro que presta serviço temporário na Suíça, que são as seguintes:

“As entidades patronais devem garantir aos trabalhadores destacados, pelo menos, as condições de trabalho e de salário previstas nas leis federais, nas portarias do Conselho Federal, nas convenções colectivas de trabalho vinculativas e nos contratos-tipo de trabalho, na aceção do art. 360a CO12, nos seguintes domínios:

a. Remuneração mínima, incluindo suplementos – Embora não exista salário mínimo nacional, os Cantões de Basileia-Cidade, Genebra, Jura, Neuchâtel e Ticino fixaram um salário mínimo por hora para salvaguardar situações residuais não cobertas por convenção coletiva de trabalho.

b. Horário de trabalho e períodos de descanso;

c. Direito a férias mínimas

d. Segurança, saúde e higiene no trabalho;

e. Proteção das mulheres grávidas e parturientes, das crianças e dos jovens

f. Não discriminação, nomeadamente igualdade de tratamento entre homens e mulheres.”

E ainda condições de alojamento correspondentes às normas de higiene e conforto usuais. – art.3.”

- Não são considerados salário os custos de deslocação, estadia, e alimentação, que devem ser pagos ao trabalhadores pelo empregador. – art.2. 3)
- É obrigação do empregador comprovar o cumprimento das condições e as mesmas são controladas pela autoridade suíça cantonal que para tal têm um corpo de inspetores.
- O anúncio prévio é obrigatório nos casos mencionados no ponto inicial sobre a Forma - O art.6 prevê o anúncio prévio.

3.1. A infração das normas implica sanções previstas nos artigos 9º – sanções administrativas, 11º e 12º – sanções penais, como se discrimina em seguida.

3.1.1. Administrativas:

- Infração ao art. 1 al.2; art. 3 e art 6 – implica uma coima máxima de 5.000 CHF;
- Infração ao art. 2- implica uma sanção administrativa composta por uma coima de até 30.000 CHF ou a interdição da empresa empregadora a prestar serviços na Suíça por um período de 1 a 5 anos;
- Infração ao art.12. al 1. a), b) e no caso do não pagamento da coima - empresa fica interdita de prestar serviço na Suíça entre 1 a 5 anos;
- Infração ao disposto sobre o salário mínimo contido no contrato coletivo de trabalho, implica uma coima máxima de 30.000 CHF sobre a empresa empregadora;
- Acrescem sempre todas as custas processuais e o infrator passa a fazer parte de uma lista de infratores publicada pelo ministério da economia (SECO).

3.1.2. Penais:

“A menos que se trate de um crime ou de uma contraordenação para os quais o Código Penal preveja uma pena mais pesada, o infrator é sujeito a uma coima de até 40 000 francos suíços:

- a. Quem, em violação da obrigação de informação, fornecer intencionalmente informações inexatas ou se recusar a fornecer informações;*
- b. Quem resistir a uma inspeção da autoridade competente ou a tornar impossível de qualquer outra forma;*
- c. Quem não cumprir uma proibição efetiva de oferta de serviços nos termos do nº 2, alíneas b), d) ou e), do artigo 9º;*
- d. Quem contratar trabalhadores na Suíça e violar, de forma sistemática e lucrativa, as disposições relativas ao salário mínimo de um contrato de trabalho normalizado, na aceção do art. 360 A do Código Suíço das Obrigações 45.*

3 Quem, na qualidade de empregador com fins lucrativos, não garantir sistematicamente a um trabalhador as condições mínimas previstas no artigo 2.º, é passível de uma coima até 1 000 000 francos suíços, a não ser que se trate de um crime ou de uma contraordenação para os quais o Código Penal preveja uma pena mais pesada.”

Nota: A informação presente no capítulo “Quadro Legal e Regulamentar” reporta a julho de 2024.

PRINCIPAIS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Principais grupos empresariais do setor da Construção na Suíça

Empresa	Volume de Negócios 2021 (em milhões de CHF)
Implenia AG	3.765
Frutiger Unternehmungen AG	802
Marti Holding AG	780
WALO-Gruppe	700
Induni & Cie SA	250
Schmid Bauunternehmung AG	230
GLB Genossenschaft	213
Cellere-Gruppe	155
Zwahlen & Mayr	56
Hüppi AG	42

Fonte: [Dun & Bradstreet Schweiz](#) (julho 2022)

- A **Implenia AG** destaca-se das demais como a maior empresa de construção da Suíça, com um volume de negócios superior a 3,5 mil milhões de CHF. Resulta da fusão da Zschokke e do Batigroup em 2006. A empresa atua em todas as áreas da construção, desde a construção de edifícios e engenharia civil até à construção de túneis e promoção imobiliária. Em termos de mercado, está presente na Suíça, Alemanha, Áustria, Noruega, Suécia e França. Um dos seus mais prestigiados projetos de construção de túneis é a secção Sedrun do túnel de base do Gotardo. Inaugurado em 2016, o túnel de base do Gotardo, com 57,1 quilómetros, é não só o túnel ferroviário mais longo da Suíça, mas também do mundo. De 2002 a 2014, a empresa construiu 2 túneis, cada um com cerca de 9 quilómetros de comprimento, bem como uma estação multifuncional ([Statista](#)).

Outras empresas relevantes do setor da Construção na Suíça⁴

- [Halter Bauunternehmung](#)
- [HRS Real State AG](#)
- [Erne Bauunternehmung](#)
- [Strabag Schweiz](#) (empresa de origem austríaca)
- [Induni](#)
- [Losinger Marazzi](#)
- [Gruner](#)

Principais empresas de construção pré-fabricada na Suíça⁵

- [Swiss Krono](#)
- [Baufritz](#)
- [Holzbau AG](#)
- [Karmod](#)
- [Prelco SA](#)
- [ALHO](#)

COMUNICAÇÃO

Feiras setoriais

- [Bauen & Modernisieren](#)
- [Hausbau + Energie Messe](#) - Berna, vocacionada para acabamentos e soluções de energia
- [Architekt @ Work](#) - feira de tendências de arquitetura
- [Baumag](#) - feira para maquinaria para a construção
- [Giardina](#) - feira para espaços exteriores
- [Eingenheim](#) - feira para cliente final de moradias
- [Wohga](#) - feira para exteriores e interiores, para particulares
- [Holz](#) - Basileia, 14 a 18 de outubro 2025, orientada para a fileira da madeira
- [Swissbau](#) - Basileia, 20 a 23 de janeiro de 2026

⁴ Fontes: [Planradar](#), IndustryInsights.eu e Statista

⁵ Fonte: [Mordor Intelligence](#)

Recomenda-se igualmente a participação nas [Jornadas Suíças da Habitação](#).

Publicações setoriais e consultoria

Arquitetura, Interiores e Exteriores

- [Baurundschau](#) (em alemão)
- [Maison & Ambiances](#) (em francês)
- [Raum & Wohnen](#) (em alemão)
- [Traumhaus](#) (em alemão)
- [Umbauen & Renovieren](#) (em alemão)

Construção e Materiais

- [Agenceurs de Cuisines](#) (em francês)
- [Architektur + Technik](#) (em alemão)
- [Batiguide](#) (em francês)
- [Batimag](#) (em francês e alemão) (grupo Infopro Digital)
- [Baublatt](#) (cantões de cultura de língua alemã) (grupo Infopro Digital)
- [Bauschweiz](#)
- [Bauszene](#)
- [Casamag / Hausbauer](#)
- [Construction & Renovation](#) (em francês)
- [Fachbau](#)
- [Habitat & Jardin](#)
- [Idea](#) (em francês)
- [Immocreate](#)
- [Planradar](#)
- [Raum & Wohnen](#) (em alemão)
- SGNI – [standards](#) e [consultoria](#)
- [Suissetec](#)
- [Traumhaus](#) (em alemão)
- [Wuestpartner](#)

Jardins

- [Bioterra](#) (em alemão)
- [Der Gartenbau](#) (em alemão)
- [Gartenidee](#) (em alemão)
- [Landliebe](#) (em alemão)

Outros recursos relevantes

- [Baukette](#): Formação na área da Construção
- Bundesamt für Statistik (BFS): [Índice de Preços na construção](#) ([ligação 1](#) e [ligação 2](#))
- Contrato Coletivo de Trabalho: [Ligação 1](#) | [Ligação 2](#) | [Ligação 3](#)
- [Dados estatísticos sobre a habitação na Suíça](#)
- [Estudo setorial PWC sobre o setor da Construção suíço](#)
- [Estudo sobre a habitação ideal 2024 Standards para a construção](#)
- [OFL – Ministério Federal da Habitação](#)
- Portal de Concursos Públicos: [Simap](#) e [informação sobre o procurement na Suíça](#)

Associações setoriais

- [SwissBau](#)
- [VSBH – ASMMC](#)
- [Baukette Schweiz](#)
- [SGVSB](#)
- [HWS](#)
- [SPV](#)
- [VSE](#)
- [NNBS](#)
- [Bauen Schweiz \(FR\)](#)
- [KUB – Câmara dos Empresários Independentes](#)
- [Baumeister - Associação das empresas de construção](#)
- [SAI - Grémio dos Arquitetos e Engenheiros](#)
- [Electrosuisse - Grémio do setor Elétrico](#)
- [SVV - Grémio das Estradas e Transportes](#)
- [Associação das Empresas de Paisagismo](#)

PREVISÕES PARA O MERCADO DE CONSTRUÇÃO

Evolução e Investimentos Previstos

- **Estima-se que o setor da construção suíço tenha encerrado 2024 com um crescimento de 1,1% em termos reais**, após um declínio anual de 2,2% em 2023. Este crescimento será apoiado por investimentos em projetos de habitação a preços acessíveis e de infraestruturas ferroviárias. No entanto, espera-se que o setor da construção continue a enfrentar desafios devido aos elevados preços dos materiais de construção e aos cortes de despesas propostos pelo governo devido à queda das receitas públicas.
- Os últimos 10 anos foram muito impulsionados por uma conjuntura forte e um crescimento da população e do mercado de trabalho suíços superiores à média e uma ligeira quebra das taxas de juro. Assim, a nova construção cresceu 1,2% em média por ano ([Swissbau](#)).
- Em 2024, o cenário já não foi o mesmo, principalmente devido à subida da taxa de juro (normalização), da inflação (ainda que abaixo dos 2%) e ao crescimento do PIB abaixo da média.
- Quanto ao investimento na construção civil, desde 2017 e até 2021 que a nova construção cai e a renovação se mantém estável. O cenário é semelhante para edifícios unifamiliares, plurifamiliares e edifícios comerciais. Contudo, o comportamento é divergente entre os cantões, sendo que a evolução da construção de novos edifícios plurifamiliares se mantém fortemente positiva nos cantões de Zurique, Lucerna, Zug, Aarau e Lausana e Genebra. No âmbito dos edifícios unifamiliares destacam-se pela positiva as regiões de Sion, Genebra, Neuchâtel, Aarau, Basileia e St. Gallen. No âmbito dos edifícios comerciais o destaque vai para Genebra, Lausana, Berna, Zurique e Zug, Basileia. A restante construção civil, onde se incluem escolas e centros comerciais é mais uniforme, com destaque para Genebra, Lausana, Lugano, Berna, Basileia, Lucerna, Zurique, e St Gallen Chur.
- As estimativas para 2022 e 2023 e a previsão para 2024 partem do pressuposto de que 80% dos edifícios unifamiliares levam 11 meses a ser construídos, 80% dos edifícios plurifamiliares levam 24 meses e 18 meses os edifícios de escritórios. Estima-se que, em 2024, se tenha registado um decréscimo dos investimentos em edifícios plurifamiliares na ordem dos -1,5%, -3,3% para edifícios unifamiliares, e -1% para os edifícios comerciais, face ao ano anterior. No sentido inverso, prevê-se que o investimento nos restantes edifícios tenha aumentado 2% (construção infraestrutural, hospitais, escolas, etc.). A evolução negativa pode ser parcialmente explicada pelo aumento substancial dos custos de construção (materiais de construção) ([Swissbau](#)).

- Já a renovação tem uma evolução particularmente positiva no âmbito dos edifícios unifamiliares (+1,8%) e dos edifícios comerciais (+2,0%). No âmbito dos edifícios plurifamiliares o investimento em renovação decai -1%.

Previsões de Investimento para 2024: Nova construção

	Total	MFH	EFH	Educação	Saúde	Hotelaria	Sociedade	Comércio	Indústrias	Infraestr.	Transportes
Schweiz	+0.2%	-1.5%	-3.0%	+9.0%	-5.0%	+4.0%	-3.0%	-3.0%	+7.0%	+8.0%	+3.0%
Région lémanique											
Espace Mittelland											
Nordwestschweiz											
Zürich											
Ostschweiz											
Zentralschweiz											
Ticino											
Variação nominal face a 2023				Aumento			Estável			Diminuição	

Previsões de Investimento para 2024: Renovação

	Total	MFH	EFH	Educação	Saúde	Hotelaria	Sociedade	Comércio	Indústrias	Infraestr.	Transportes
Schweiz	+1.6%	-1.5%	+1.0%	+2.0%	+7.0%	+3.0%	+7.0%	+0.5%	-1.0%	+6.0%	+3.0%
Région lémanique											
Espace Mittelland											
Nordwestschweiz											
Zürich											
Ostschweiz											
Zentralschweiz											
Ticino											
Variação nominal face a 2023				Aumento			Estável			Diminuição	

Fonte: Adaptado de WuestPartner

Legenda:

MFH: Mehrfamilienhäuser – Habitações multifamiliares

EFH: Einfamilienhäuser – Habitações unifamiliares

- Outro desafio que se coloca ao setor da Construção prende-se com os cortes de despesas propostos pelo governo devido à queda das receitas públicas.
- Em janeiro de 2024, o governo anunciou um corte de 2 mil milhões de CHF (2,3 mil milhões de USD) no orçamento de 2024. Como parte dos cortes nas despesas, o governo anunciou um corte de 500 milhões de CHF (580,5 milhões de USD) no financiamento da educação e da investigação previsto para o período de 2025 a 2028, 450 milhões de CHF (522,5 milhões de USD) no financiamento de infraestruturas ferroviárias e uma redução de 100 milhões de CHF (116,1 milhões de USD) no financiamento da investigação e desenvolvimento para universidades de ensino como a Escola Politécnica Federal de Lausanne (EPFL) e a ETH Zurique ([Research and Markets](#)).
- **Prevê-se que a indústria da construção suíça cresça a um ritmo médio anual de 1,6% entre 2025 e 2028, apoiada por investimentos governamentais em projetos de infraestruturas energéticas e ferroviárias.** No âmbito do plano “[Estratégia climática a longo prazo até 2050](#)”, lançado em janeiro de 2021, o governo anunciou um plano para reduzir as emissões de gases com efeito de estufa em 90%, em comparação com os níveis de 1990, até 2050. Como parte do plano, o governo também tem como objetivo triplicar a capacidade renovável não hídrica em todo o país até 2035. O crescimento durante o período de previsão será também apoiado pelo programa [STEP 2035 Rail Expansion \(ES 2035\)](#), ao abrigo do qual o governo pretende investir 12,9 mil milhões de CHF (15 mil milhões de USD) até 2035 para a expansão das redes ferroviárias regionais no país. Alguns dos principais projetos no âmbito do programa STEP 2035 envolvem a construção de ferrovia entre Zurique e Winterthur, o projeto Zimmerberg Base Tunnel II (ZBT II), o aumento da capacidade ferroviária da linha Genebra-Lausana e a ligação ferroviária direta entre Neuchâtel e La Chaux-de-Fonds.

Tendências do Setor

- As [tendências transversais ao setor da construção nos próximos anos](#) resumem-se em duas palavras, segundo Christoph Coloni, diretor comercial da empresa de construção EDIFEA: **tecnologia e ecologia**. No imediato e até 2050 terá de ser suprida a dificuldade em encontrar mão-de-obra qualificada; terá de ser colmatado o aumento do preço dos materiais de construção; terão de ser implementadas soluções de robotização e automação, bem como de tecnologia de impressão 3D no setor. A utilização de drones, sobretudo, no âmbito de trabalhos de medição, juntamente com a aplicação de novas tecnologias ao serviço da segurança no local da obra constituirão tendências centrais. Importa ainda reforçar a utilização de modelos virtuais,

potenciando a criação de edifícios inteligentes e duráveis, através da aplicação de materiais de construção inovadores e sustentáveis.

- Por outro lado, Andreas Breschan, CEO da empresa Hörmann Schweiz AG, refere os juros e o custo do capital como alguns dos desafios que se colocam ao setor da construção na Suíça, a par da escassez de mão-de-obra, sendo que a falta de produtividade no trabalho da construção irá ainda ser mais evidente e resultará em aumentos superiores aos dos materiais de construção.
- Marc Lyon, responsável pelo desenvolvimento de negócio da Implenia, principal *player* no setor da Construção na Suíça, assinala a quebra registada na construção residencial para as famílias, que indica ter sido compensada pelo investimento na construção de infraestruturas como escolas.
- Outros aspetos relevados dizem respeito à circularidade, vertente que os investidores institucionais já estão a integrar, mas que, a nível dos privados, carece ainda de uma posição mais marcada.
- A escassez de terrenos para construção nos principais centros urbanos, a par da apresentação de muitos recursos e objeções à construção têm igualmente trazido insegurança ao setor.
- Philipp Scheidegger, CEO da Infopro Digital Schweiz (anteriormente Docu Media Schweiz & Bindexis) aponta a digitalização e a sustentabilidade como os principais temas do setor, bem como a respetiva convergência para a circularidade, denotando que ainda existe um longo caminho a percorrer. Por exemplo, Basileia apresenta atualmente uma legislação mais apertada, que poderá ser contraprodutivo em termos da atração de investidores ([OAKS](#)).

ANÁLISE SWOT

Pontos Fortes

- Elevada qualidade e *know-how* da oferta nacional, tanto em termos de bens (materiais de construção) como de serviços (engenharia, construção, infraestruturas)
- Empresas portuguesas ligadas ao setor da construção já com experiência internacional, que detêm histórico em projetos nas áreas de estruturas, energia e construção urbana, e com experiência prévia em *joint ventures* são elementos que poderão constituir uma mais-valia em termos de contratos internacionais
- Setor dos materiais de construção com forte vocação exportadora, sendo reconhecido pela qualidade, talento e qualificação dos seus trabalhadores
- Aposta contínua na inovação na oferta de materiais de construção, com a integração de novas tecnologias, traduzindo-se em produtos que conjugam design e elevada performance
- Tecido empresarial constituído maioritariamente por empresas de pequena e média dimensão, com forte tradição no setor

Pontos Fracos

- Apesar do potencial, o setor da construção é integrado essencialmente por empresas de pequena e média dimensão, as quais poderão não apresentar ainda a capacidade e escala necessárias para grandes projetos, comparativamente com outros concorrentes internacionais mais proeminentes
- Necessidade de alguma robustez financeira por parte das empresas portuguesas, para acomodar os riscos inerentes à execução de projetos em países de elevada exigência regulamentar e de mercado como a Suíça
- Capacidade de planeamento a longo prazo, acarretando investimento financeiro e de recursos em visitas ao mercado, participação em feiras e contratação de pessoal especializado afeto ao mesmo

Oportunidades

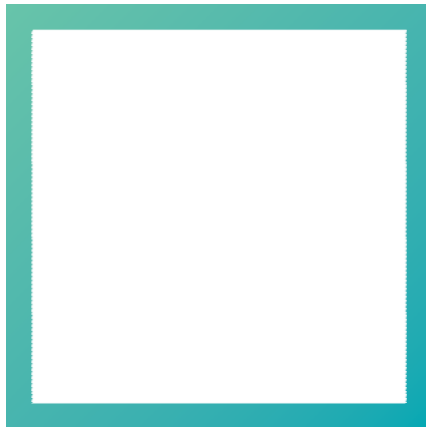
- Forte investimento em infraestrutura pela Suíça, conhecida por projetos contínuos de modernização e manutenção de infraestrutura, gerando uma procura constante no setor da construção

- Sustentabilidade e construção verde, com o mercado suíço cada vez mais focado em soluções sustentáveis, criando oportunidades para empresas que ofereçam tecnologias e materiais inovadores
- A Suíça é reconhecida por privilegiar a qualidade em todos os setores, incluindo a construção. Os consumidores e empresas suíças exigem produtos, serviços e mão-de-obra que atendam a padrões extremamente elevados
- Mercado estável constituído por consumidores com elevado poder de compra. O ambiente de negócios na Suíça é seguro e oferece oportunidades para fornecedores capazes de atender às expectativas
- É um dos principais países do mundo para I&D, com um elevado potencial para o desenvolvimento de parcerias em áreas como a biotecnologia, tecnologia médica, nanotecnologia, tecnologia limpa e energias renováveis, telecomunicações, digitalização, mobilidade e mecânica de precisão

Ameaças

- Inflexibilidade e crença na superioridade do produto e da qualificação da mão-de-obra suíça. A cultura suíça valoriza muito o uso de fornecedores locais
- Encargos e procedimentos fiscais e aduaneiros que decorrem do facto da Suíça não fazer parte da União Europeia
- Deterioração das suas relações bilaterais com a UE, com processo de renegociação lento e complexo
- Pouca flexibilidade para aceitar estruturas diferentes das existentes no mercado
- Forte concorrência das empresas locais e estrangeiras. Portugal compete com países vizinhos da Suíça, como a Alemanha, a França, e a Itália, com afinidades culturais e vantagens logísticas naturais, frente aos quais terá de demonstrar melhor equilíbrio qualidade – preço e melhor serviço
- O mercado suíço é extremamente rigoroso em termos de normas de qualidade, segurança e certificações, o que pode dificultar a entrada de empresas que não atendam a esses padrões
- Envelhecimento demográfico, compensado pela imigração proveniente de países europeus, que se pretende estancar
- A distância geográfica de Portugal dificulta uma entrega imediata (*Same Day Delivery*) e acompanhamento da *last mile*, com custos de transporte menos competitivos

INFORMAÇÃO LEGAL: Este documento tem natureza meramente informativa e o seu conteúdo não pode ser invocado como fundamento de nenhuma reclamação ou recurso. A AICEP não assume a responsabilidade pela informação, opinião, ação ou decisão baseada neste documento, tendo realizado todos os esforços possíveis para assegurar a exatidão da informação contida nas suas páginas.



AICEP

Agência para o Investimento
e Comércio Externo de Portugal