



APCMC

Análise de Conjuntura do Sector da Construção

4º trimestre 2019

Apreciação Global

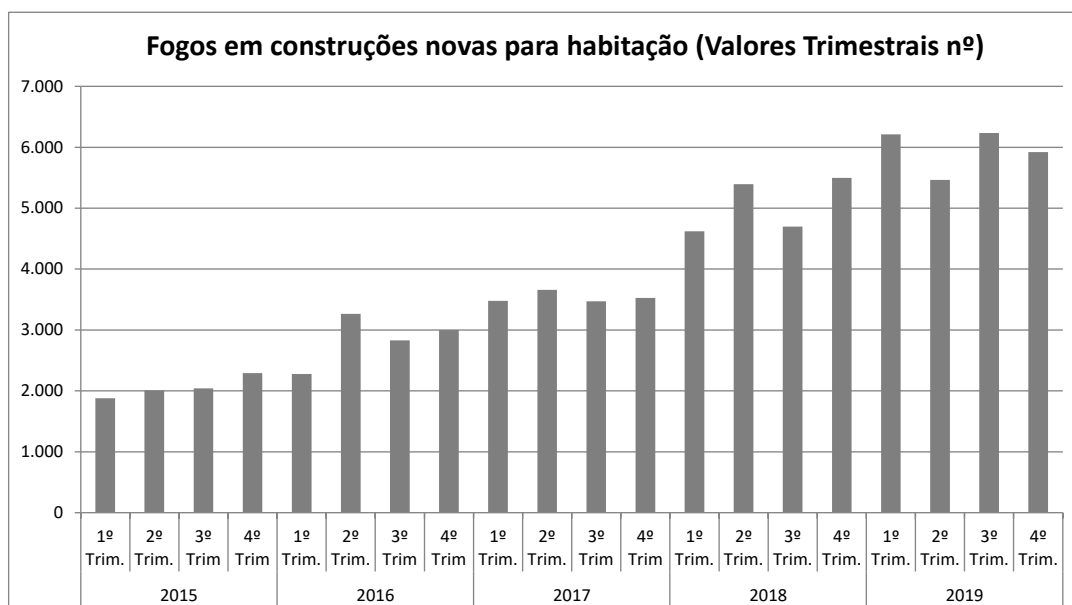
A atividade do setor da construção no quarto trimestre de 2019 manteve um perfil de evolução positivo, não obstante alguma redução da intensidade do crescimento atribuível a efeitos sazonais.

Com efeito, o índice de produção agregado do setor da construção e obras públicas aumentou, em termos homólogos, 1,64% (2,65% no trimestre anterior). A variação trimestral foi negativa (-1,53% face ao terceiro trimestre de 2019), refletindo, sobretudo, os efeitos sazonais de ordem climatérica e a paragem do período natalício. Em termos de variação média anual, manteve-se uma evolução claramente positiva, com uma variação do índice de produção global de +2,62%.

No mesmo sentido, também as vendas de cimento das empresas nacionais para o mercado interno aumentaram neste trimestre, em termos homólogos 10,5% (que compara com uma variação homóloga de 18,6% no 3º trimestre).

Também do lado do emprego obtemos uma leitura em tudo semelhante. Com efeito, no quarto trimestre deste ano, o emprego na construção e obras públicas registou uma taxa de variação homóloga de 1,75% e uma taxa de variação trimestral de 0,10%, valores que comparam com 1,99% e 0,16%, respetivamente, observados no trimestre anterior. Já a variação mediado emprego na construção nos últimos 12 meses terminados em dezembro de 2019 foi de 2,2% (2,4% em setembro).

A evolução do licenciamento de obras, indicador que tem especial relevância para perspetivar o médio prazo, teve uma variação trimestral positiva em termos globais, apresentando um crescimento de 0,9% (que pode ainda ser revisto em alta). A tendência, medida pelas variações homólogas e média anual, mantém-se positiva, embora, como era expectável após o forte crescimento dos dois anos anteriores, esteja a perder intensidade. Assim, naquele que é o segmento mais importante para o nosso sector, a construção de edifícios de habitação, verificou-se, em termos homólogos, um aumento do número de licenças de 1,8%, tendo a variação média anual no ano terminado em dezembro ascendido a 9,1%.





APCMC

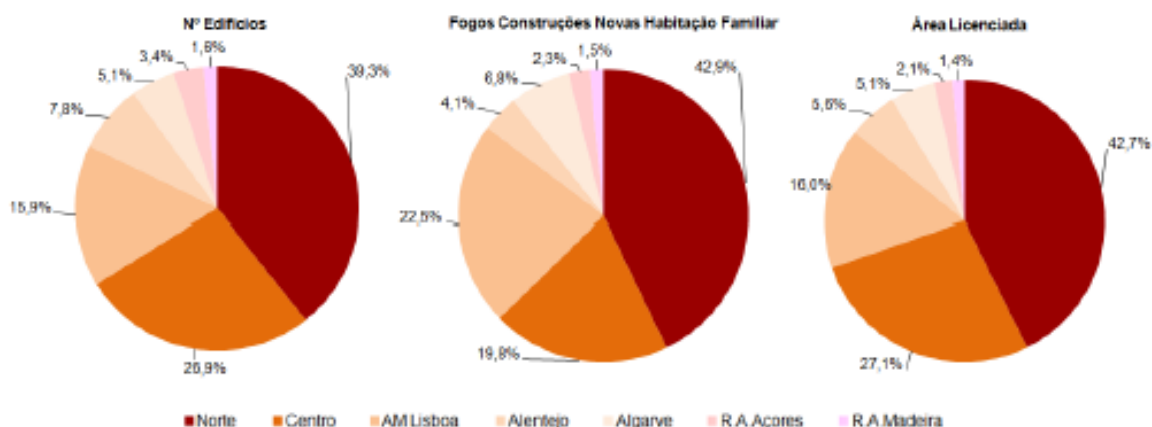
Por outro lado, o número total de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, embora tenha registado uma quebra de 5% face ao trimestre anterior, apresentou um crescimento de 7,7% face ao período homólogo do ano anterior e um aumento de 18% em termos variação média anual, contabilizando 23.835 novos fogos licenciados em 2019, contra 20.205 em 2018.

Em sentido inverso, o número de licenças de obras de reabilitação desceu ligeiramente, quer relativamente ao trimestre anterior (-0,9%), quer em termos homólogos (-4,3%). Embora o comportamento ao longo do ano de 2019 tenha sido bastante irregular, alternando entre subidas e descidas, parece inferir-se uma tendência, ainda que suave por agora, para redução do número de licenças no segmento da reabilitação, expressa na variação média anual de -0,6%.

Na verdade, os dados do setor imobiliário têm vindo a apontar para algum “arrefecimento” da procura dos investidores por ativos para reabilitar nas zonas mais centrais de Lisboa e Porto, devido às restrições regulamentares impostas ao Alojamento Local e, também, pelo forte crescimento dos preços. Acresce que há um limite físico que é determinado pelo número de edifícios existentes nessas zonas e que não pode ser mudado, o que acaba por ir estreitando o leque de oportunidades de reabilitação, causando a chamada “falta de produto”. A reabilitação, pelo menos a deste tipo, não poderia continuar a crescer indefinidamente.

Em termos territoriais, foi a região Norte quem liderou, quer em termos de edifícios licenciados (39,3% do total), quer no número de fogos em construções novas para habitação familiar (42,9% a nível nacional), quer em área licenciada.

**Distribuição regional do número de edifícios, fogos e área total licenciada
(Ano de 2019)**





APCMC

O licenciamento de novos fogos concentra-se nos grandes centros urbanos, onde se continua a registar um crescimento significativo, apesar do abrandamento a nível nacional que já referimos. Entre os municípios líderes destaca-se Lisboa que, no último trimestre do ano representou 10,3% do total de fogos licenciados a nível nacional.

Municípios com maior variação absoluta no nº total de fogos licenciados em obras de edificação (4º trimestre de 2019)

		4º Trimestre 2019	4º Trimestre 2018	Varição Absoluta (Nº)	Varição Homóloga (%)
Ordenação	Portugal	7 592	6 901	691	10,0%
1	Lisboa	784	445	339	76,2%
2	Matosinhos	286	112	174	155,4%
3	Gondomar	171	35	136	388,6%
4	Vila Nova de Gaia	410	301	109	36,2%
5	Montijo	76	4	72	1800,0%

No estudo anterior e antes do surto do COVID-19 de março de 2020, dizíamos que *“a concretizarem-se as licenças emitidas, os anos de 2020 e 2021 deverão conhecer um contínuo e forte crescimento das atividades da construção, beneficiando da dinâmica da atividade de reabilitação e do maior crescimento da construção nova de habitação (e também hotelaria e escritórios)”. E acrescentámos “isto se os obstáculos atrás referidos (escassez da mão de obra e preços da construção) ou um arrefecimento brusco da economia, originado pela alteração das condições do ambiente externo, não provocarem um abrandamento na atividade...”*

Neste momento, vivemos uma situação de clara restrição da atividade económica e que, apesar do primeiro trimestre do ano ter registado um nível de atividade que se pode considerar normal (com exceção das duas últimas semanas de março), já está a causar um claro abrandamento no nosso sector. A atividade da construção não parou e esperamos que não venha a parar, mas não sabemos em que medida a economia no seu global e a nossa fileira virão a sofrer com as consequências desta pandemia, seja no curto como no médio prazo.

Face ao grau de incerteza, nomeadamente sobre uma possível segunda vaga da pandemia após o verão, bem como sobre a resiliência do sector e sobre as medidas de estímulo na fase de recuperação, é muito cedo para fazer previsões. É muito difícil percecionar o enquadramento macroeconómico e setorial no pós-crise, sobretudo a médio prazo. Quase todas as atividades irão sofrer, o desemprego deverá aumentar e o rendimento das famílias será mais reduzido. Os efeitos a curto prazo no setor do turismo e das viagens serão brutais. Mas as políticas de estímulo económico podem favorecer investimentos e obras de construção e o imobiliário poderá continuar a ser a melhor opção para garantia de rentabilidade a médio prazo... E neste momento o imobiliário e a construção não estão alavancados em crédito e a oferta ainda está deficitária face á procura efetiva.

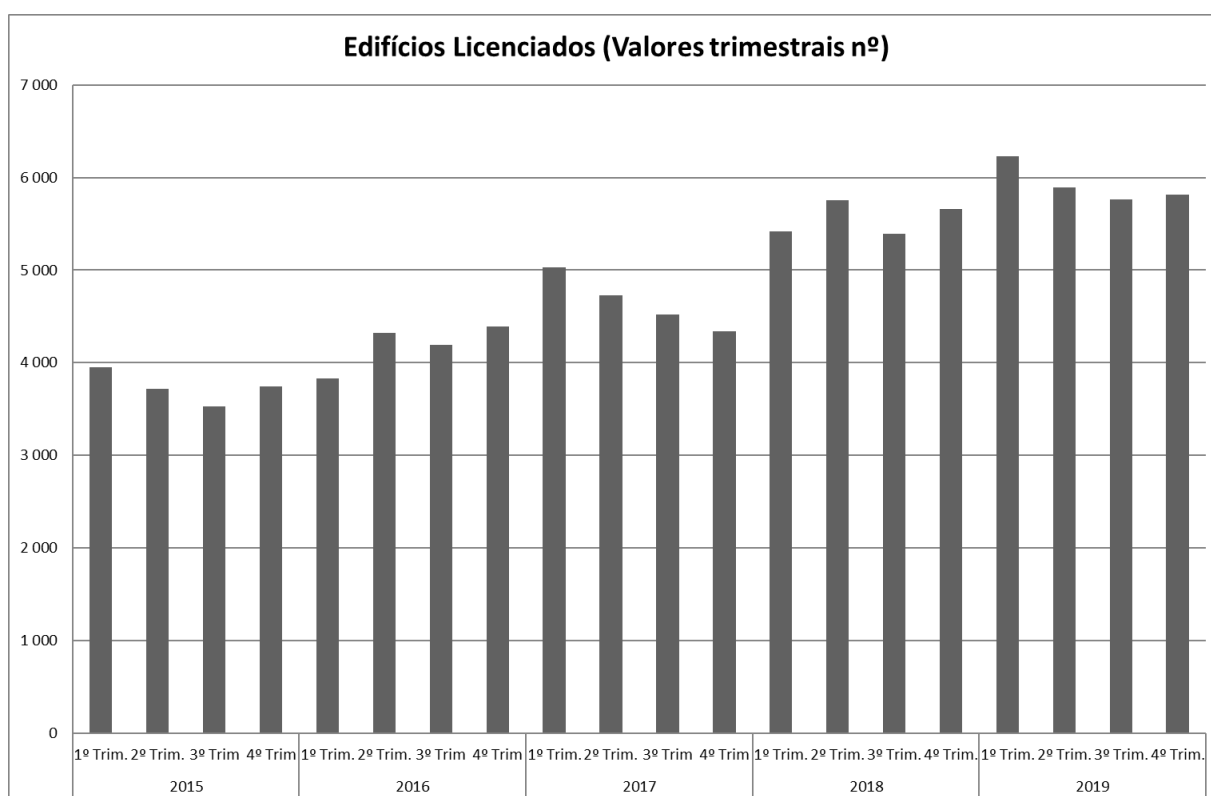


APCMC

Ainda vamos ter que esperar algum tempo para perceber melhor como tudo irá evoluir. Até agora, o sector tem demonstrado alguma resiliência e, mesmo com naturais perdas, a atividade mantém um ritmo satisfatório. Existem ameaças sérias, mas também há, por outro lado, razões para pensar que poderemos ultrapassar de forma positiva as dificuldades que estamos a viver e que o ciclo de crescimento poderá prosseguir, mesmo que de uma forma mais modesta.

Obras Licenciadas

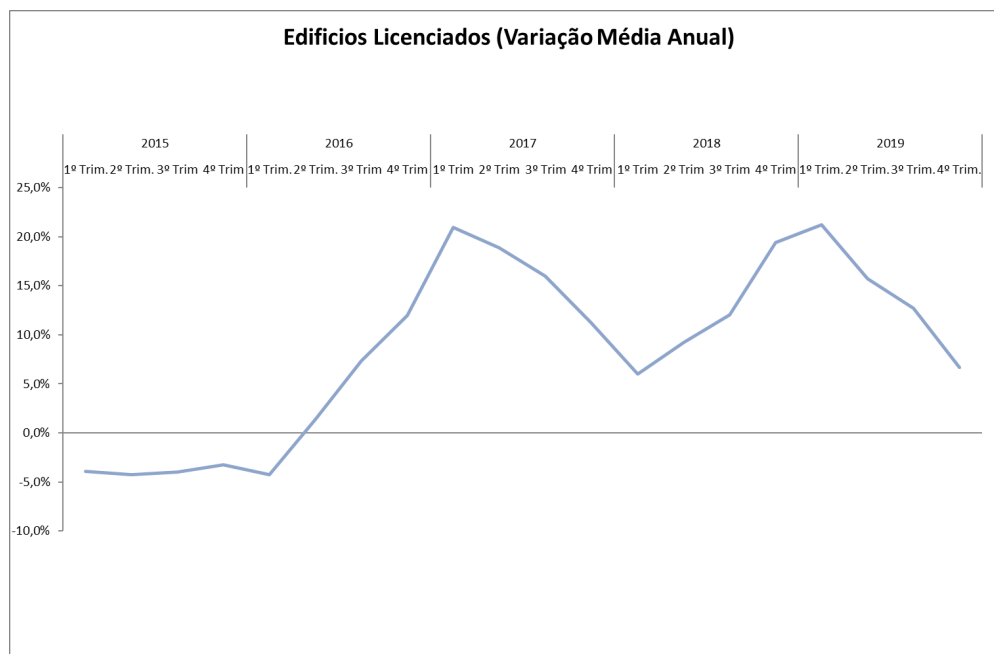
No 4º trimestre de 2019, o número de edifícios licenciados registou um aumento de 0,9% relativamente ao terceiro trimestre do ano. Em termos homólogos, verificou-se um aumento na ordem dos 2,7%.





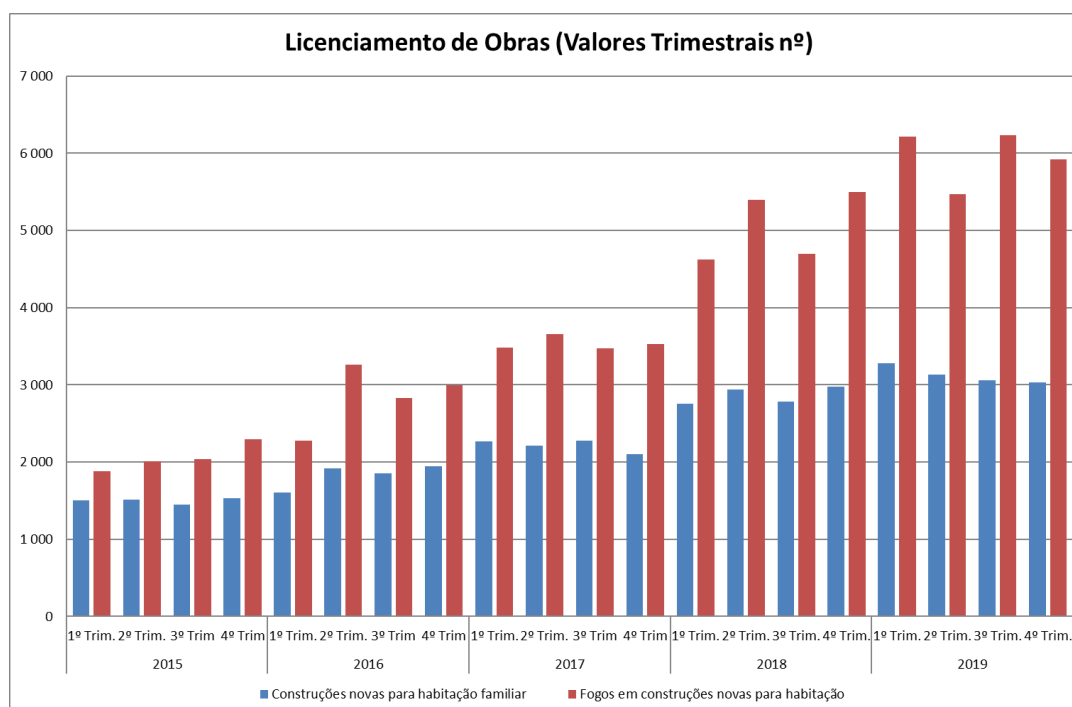
APCMC

A variação média anual do número de edifícios licenciados no trimestre terminado em dezembro de 2019 manteve-se positiva (6,7%).



Já no que se refere à evolução do licenciamento relativo às construções novas para habitação familiar, o quarto trimestre de 2019 registou um decréscimo -0,8% quando comparado com o trimestre anterior.

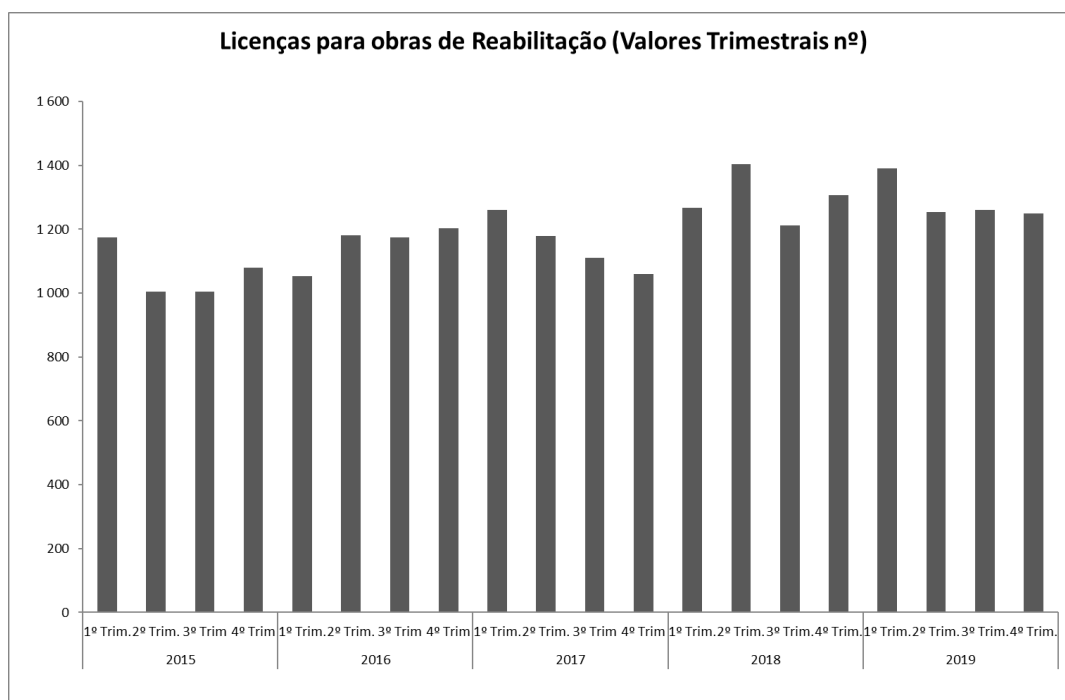
A taxa de variação homóloga foi positiva (1,8%), tal como a da variação média anual (+9,1%).





APCMC

O número total de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar no quarto trimestre de 2019 diminuiu face ao trimestre anterior 5,0%, a variação homóloga neste trimestre cifrou-se nos 7,7%, e a variação média anual que se cifrou nos 18,0%.



O número de licenças de obras de reabilitação registou uma evolução negativa a nível trimestral (-0,9%). Em termos homólogos, o decréscimo foi da ordem dos -4,3%. A variação média anual no trimestre terminado em dezembro de 2019 apresentou um valor negativo de 0,6%.

Produção na Construção e Obras Públicas

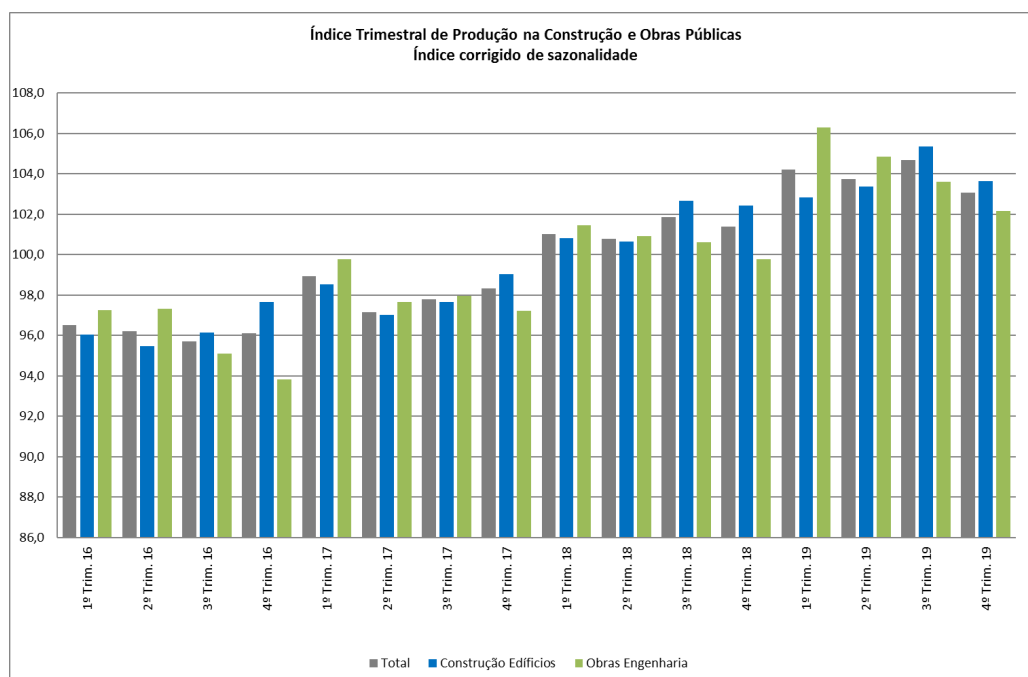
O índice de produção no sector da construção e obras públicas no quarto trimestre de 2019 diminuiu 1,53% face ao trimestre anterior. Esta diminuição ficou a dever-se, sobretudo, ao segmento construção de edifícios que diminuiu 1,65%, mas também ao segmento das obras de engenharia que diminuiu 1,38%.

Em termos homólogos o índice de produção total aumentou 1,64%, e foi mais influenciado pelo segmento das obras de engenharia que registou um aumento de 2,41% do que pelo segmento da construção de edifícios que apresentou um aumento de 1,17%.



APCMC

Em termos de variação média anual observou-se também uma variação positiva do índice de produção total de 2,62%, sendo que o índice relativo à construção de edifícios aumentou 2,13% e o das obras de engenharia 3,53%.



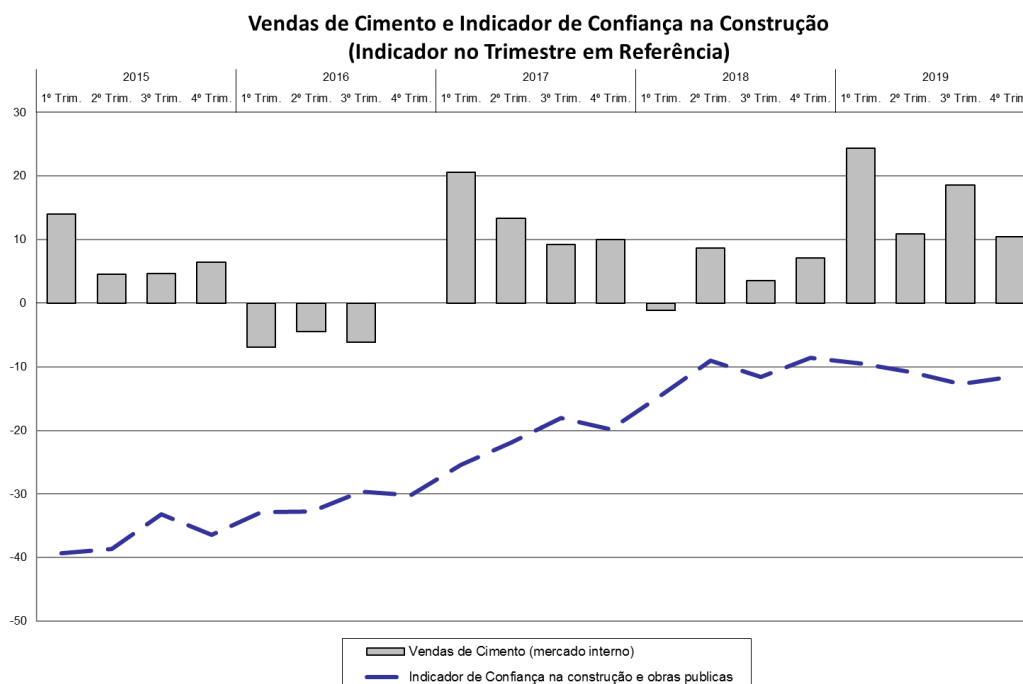
Vendas de Cimento

No quarto trimestre de 2019 as vendas de cimento das empresas nacionais para o mercado interno aumentaram em termos homólogos 10,5%.



APCMC

De acordo com os Inquéritos de Opinião da Comissão Europeia, o índice de confiança no sector da construção e obras públicas teve uma ligeira subida relativamente ao trimestre anterior, fixando-se nos -11,6 pontos.



Emprego

No quarto trimestre deste ano, o emprego na construção e obras públicas registou uma taxa de variação homóloga de 1,75% e uma taxa de variação trimestral de 0,10%, valores que comparam com 1,99% e 0,16% respetivamente, observados no trimestre anterior.

A variação média nos últimos 12 meses terminados em dezembro de 2019 foi de 2,2% (2,4% em setembro).

Remunerações

No quarto trimestre de 2019, o índice de remunerações registou uma taxa de variação homóloga de 5,4%, e uma variação trimestral de 7,0%, valores que comparam com 6,1% e 2,2% respetivamente, observados no trimestre anterior. Importa sublinhar que os valores das remunerações deste trimestre já incluem o Subsídio de Natal, o que explica a dimensão da variação trimestral sucessiva.

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

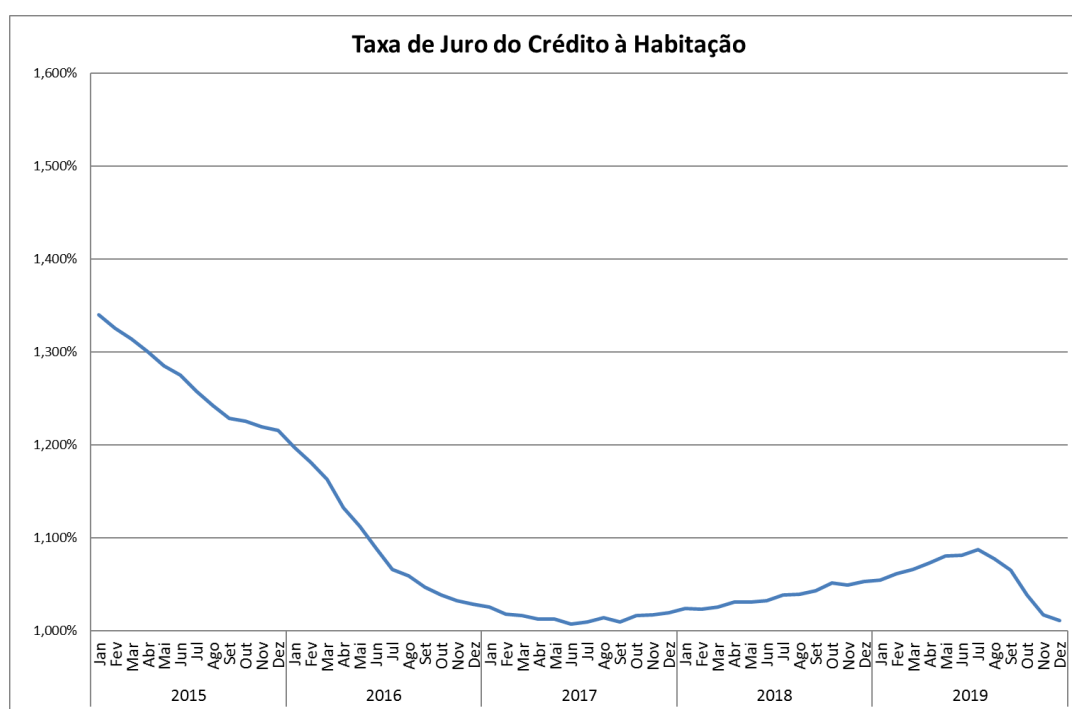


APCMC

Taxas de Juro

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito fixou-se no mês de dezembro de 2019, em 1,011%, que corresponde a uma diminuição de 0,054 pontos percentuais face à registada no mês de setembro.

Nos contratos para “Aquisição de Habitação”, a taxa de juro observada em dezembro foi de 1,032%, tendo diminuído também 0,055 p.p. em relação à taxa observada em setembro.



Fonte: INE