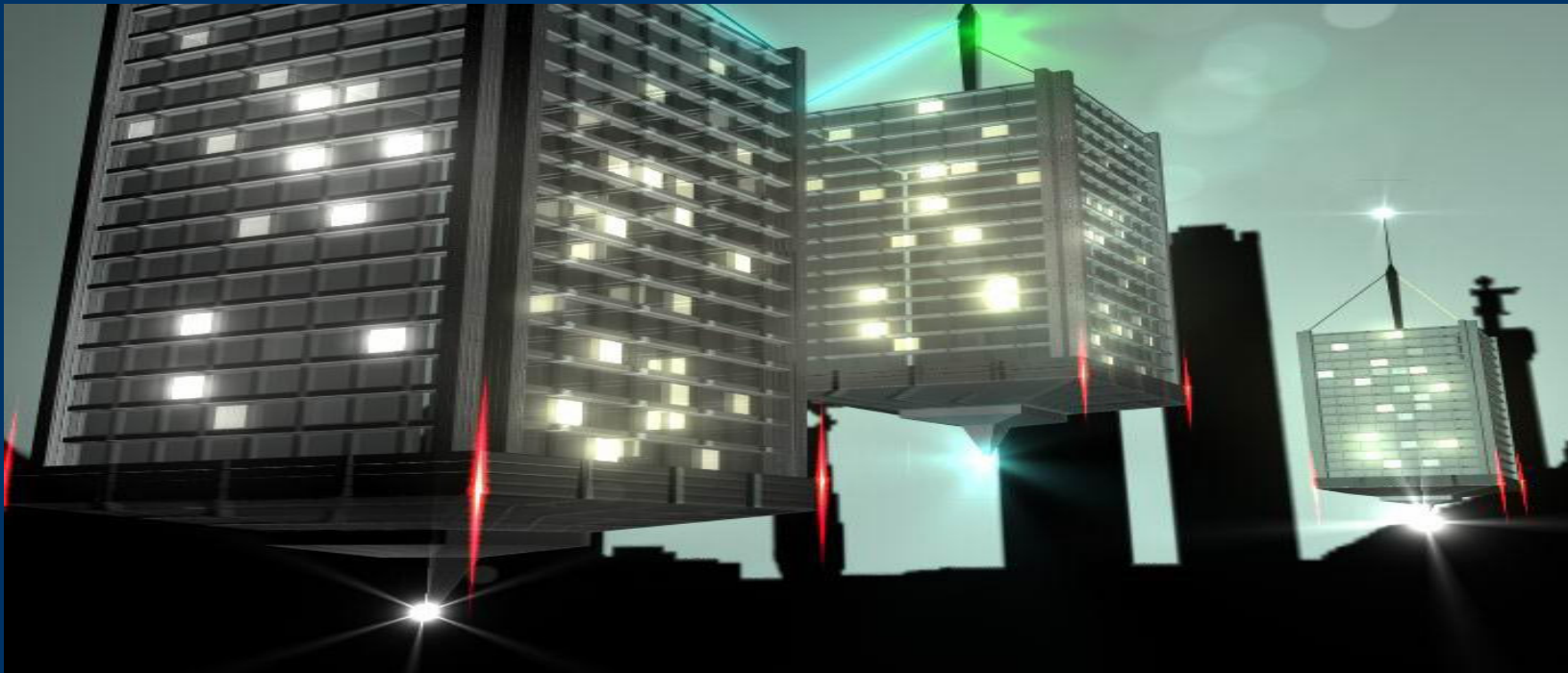


O MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - Desafios e Oportunidades



1 - Evolução do Sector da Construção nos últimos anos

2 - Principais Determinantes - evolução da construção de edifícios

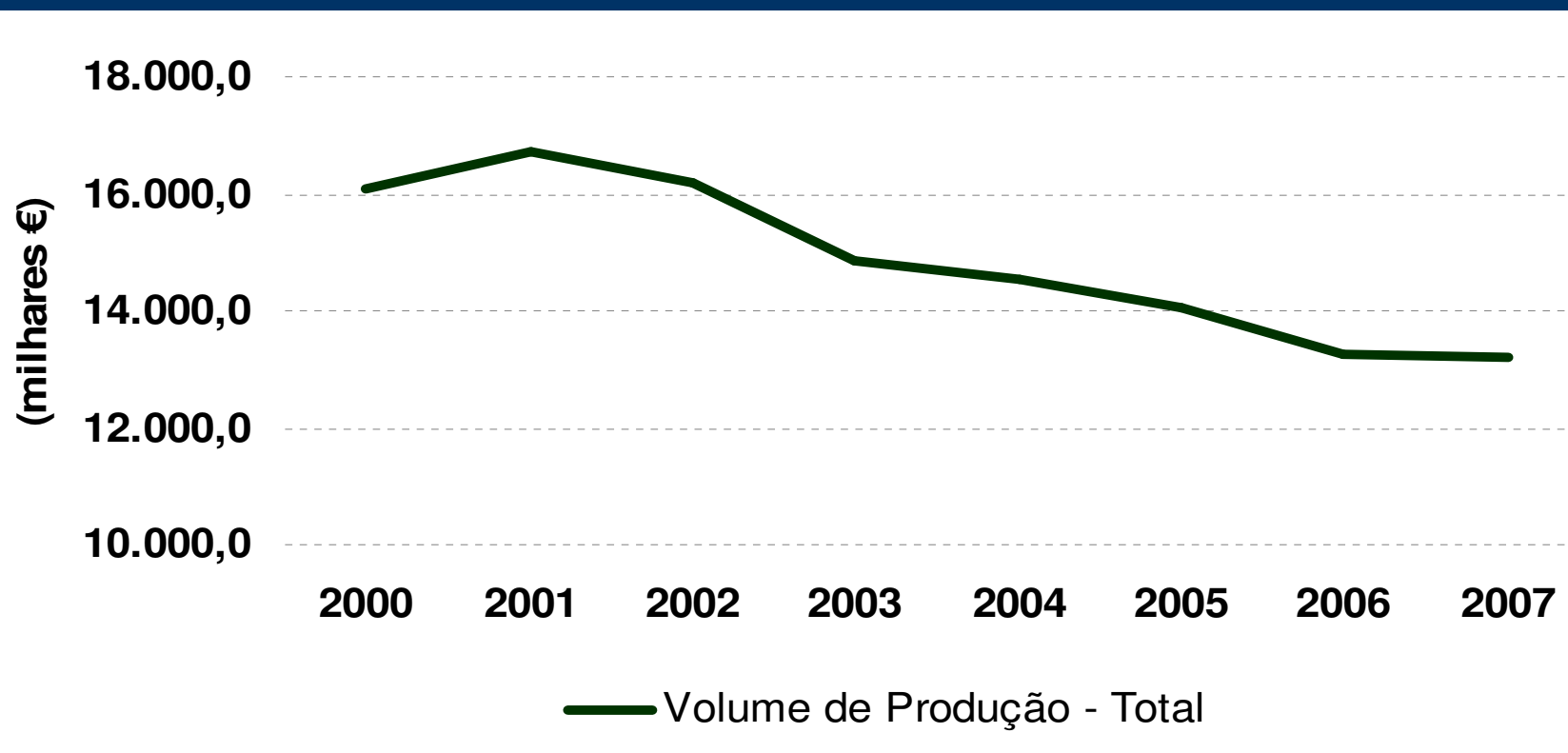
3 - HABITAÇÃO – Procura, oferta e principais mercados

4 - NÃO RESIDENCIAL – Procura, oferta e principais mercados

5 - EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

Evolução 2000-2007: Total da Construção

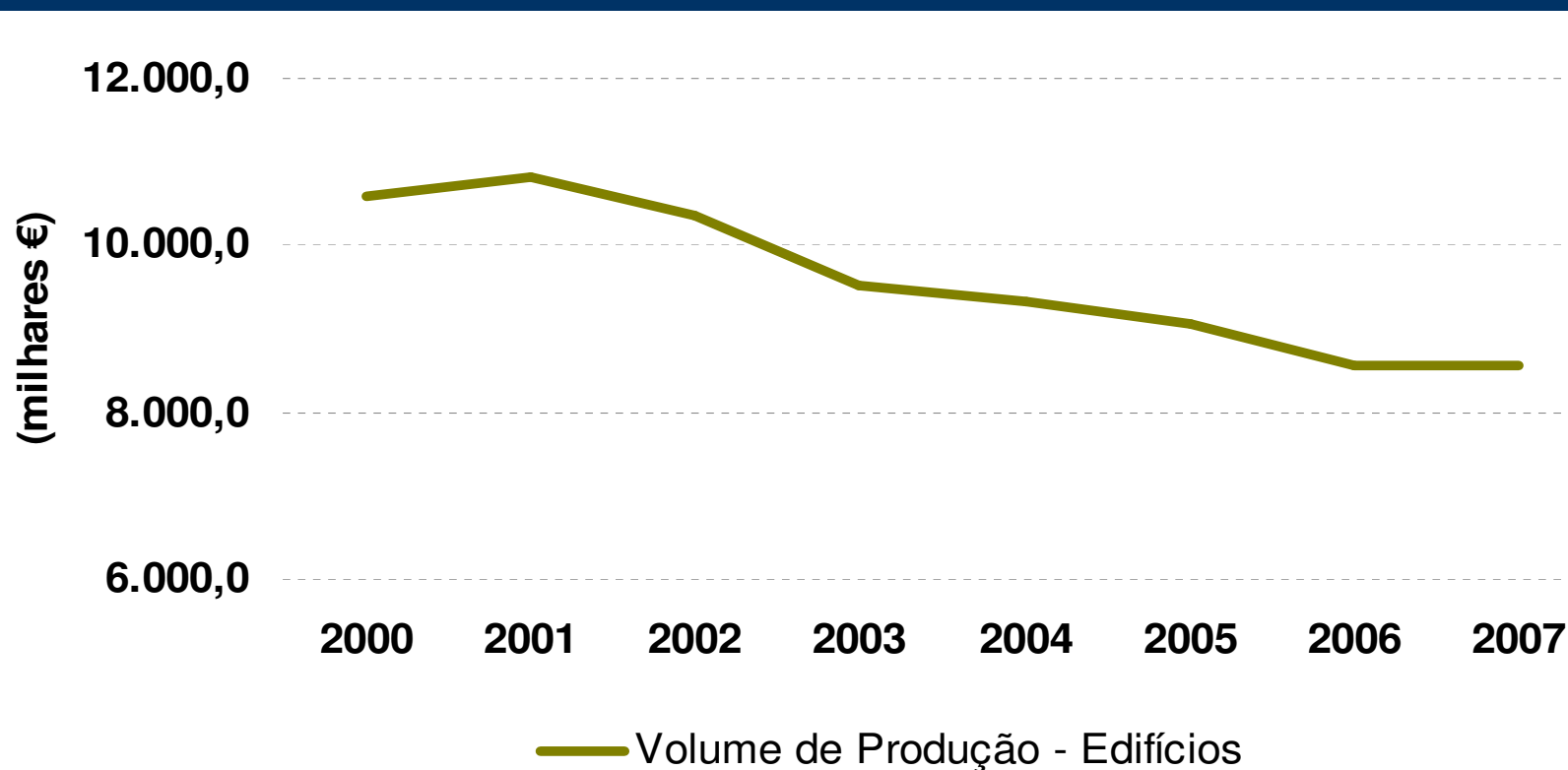
Perda acumulada de 21,0%, entre 2001 e 2007



Preços constantes, base 1995

Evolução 2000-2007: Edifícios

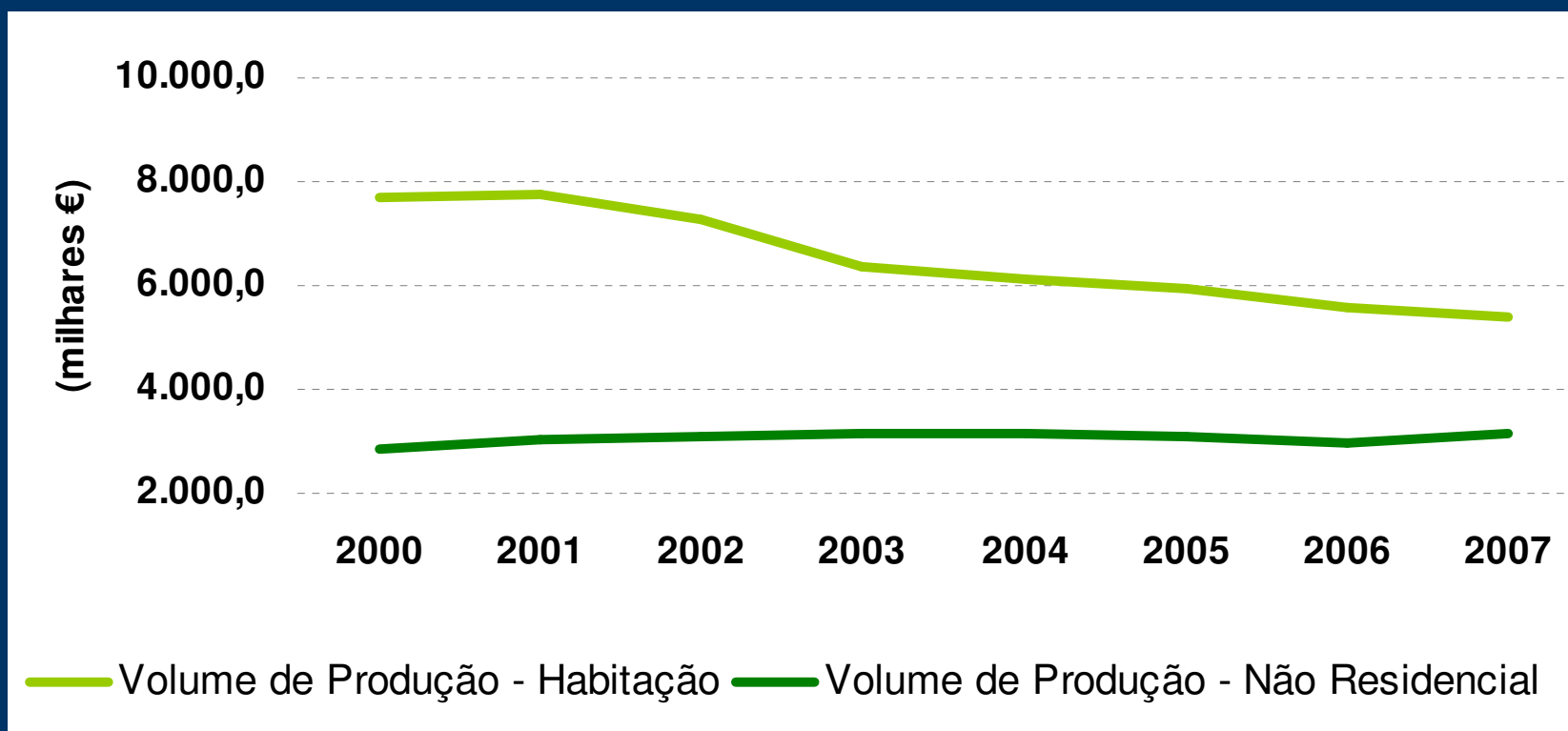
Perda acumulada de 20,8%, entre 2001 e 2007



Preços constantes, base 1995

Evolução 2000-2007: Habitação e Não Residencial

- Habitação: Perda acumulada de 30,7%, entre 2001 e 2007
- Não Residencial: Ganho acumulado de 4,6%, entre 2001 e 2007



Preços constantes, base 1995

Principais Determinantes - evolução da construção de edifícios

2008

- Conjuntura Económica
- Demografia
- Ambiente
- Novas Tecnologias e Exigências da Procura
- Ordenamento do Território
- PREOCUPAÇÕES DE SUSTENTABILIDADE

2020

Conjuntura Económica

Determinante	Tendência	Consequências
Taxa de juro	Subida moderada mas continuada	Menor capacidade de endividamento e de investimento
Preço do imobiliário	Rigidez	Maior concorrência e diferenciação (desempenho do mercado de arrendamento)
Desemprego	Aumento	Menores rendimento, endividamento e investimento
Imposição fiscal sobre património	Manutenção	Efeitos da aplicação do IMI
Equilíbrio do Sistema de Segurança Social	Maiores restrições às transferências e maiores contribuições	Menor rendimento disponível (investimento em meios complementares)

Demografia

- - 40.000 pessoas
- 2,8 → 2,6 pessoas por família



- 16,9% → 20,4% de idosos na população total
- Índice de envelhecimento: 107,8 → 146,5

Demografia

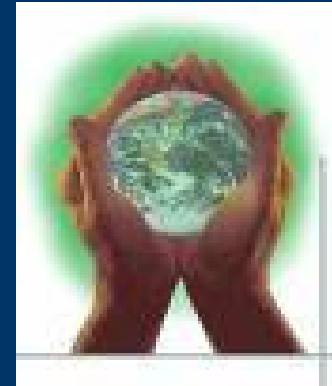
- + 520.000 imigrantes
- (em 2004) 25% UE25; 16% Out. Europa; 34% África; 1% América do Norte; 19% América Central e do Sul; 5% Ásia



- dos quais, cerca de 35.000 pedirão residência para fins turísticos

Ambiente e Tecnologia

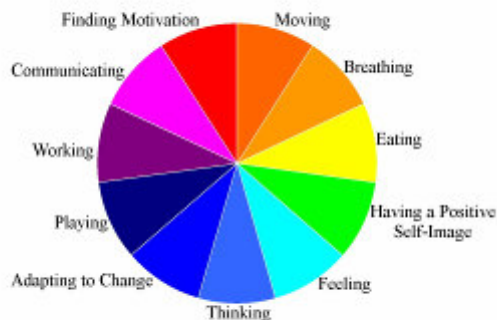
- ❑ Educação ambiental: redução de consumos energéticos, reciclagem, não poluição, etc.
- ❑ Necessidade de reduzir pegada ecológica



- ❑ Comunicação e informação tão presentes quanto outros bens já considerados básicos (água, electricidade, etc.)

Exigências da Procura

- ❑ Novos referenciais na valorização dos edifícios
 - ❑ Famílias em rede - maior individualismo e demarcação de diferenças: nos gostos, nas dependências tecnológicas, nas agendas, etc.



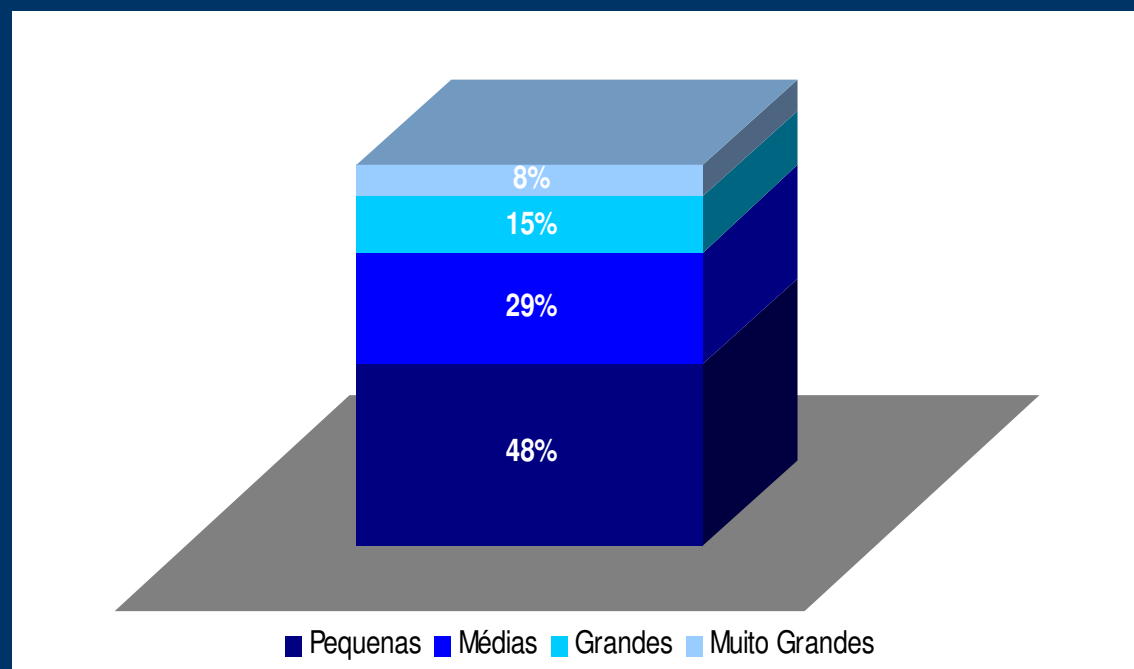
- ❑ Divórcios, segundas uniões, pessoas a viverem sós, filhos de diferentes uniões, etc.
- ❑ Economia de emoções - novos mercados: “Quem sou eu”, “Aventura”, “Carinho e Atenção”, “Tomar Conta”, “Paz de Espírito”, “Convicções”

Ordenamento do Território



Ordenamento do Território (Potencial de Reabilitação)

- ❑ 43% do parque edificado em Portugal foi construído antes de 1971 (1.358.818 edifícios)
- ❑ 1.270.541 edifícios necessitam de reparações na sua estrutura e destes, 660.321 carecem de reparações médias, grandes ou muito grandes
- ❑ Principais razões: congelamento das rendas, ausência de cultura de preservação, incumprimento da lei



Necessidades de Reparação, segundo o grau de intervenção

Ordenamento do Território (Potencial de Reabilitação: Importância da Certificação Energética)

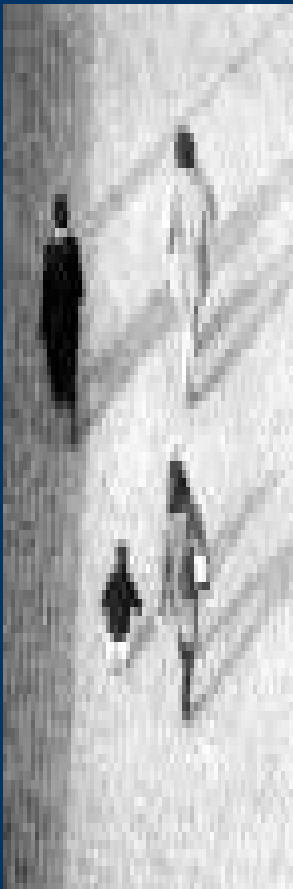
- Dado o peso dos edifícios nos consumos totais de energia este é um dos sectores onde a maior eficiência terá um impacto significativo
- A implementação da Directiva 2002/91/CE poderá traduzir-se numa poupança anual de 82 Mt na emissão de CO₂, na UE15
- Possibilidade de obter ganhos adicionais caso a Directiva fosse aplicada a edifícios mais pequenos (com mais de 200m²) ou mesmo a todos os edifícios existentes na UE15



Ordenamento do Território (Potencial de Reabilitação: Importância da Certificação Energética)

- ❑ No mercado imobiliário de edifícios não novos e entre edifícios com a mesma tipologia, localização, etc., a diferenciação basear-se-á nos níveis de eficiência energética, desde que para o consumidor fique comprovada a viabilidade económica desta opção
- ❑ A necessidade de apresentação do certificado no momento da transação/arrendamento potencia a execução de trabalhos de reabilitação energética

HABITAÇÃO – Comportamento da Procura (Famílias)



- provavelmente, menos prósperas

- mais pequenas

- com pessoas mais idosas

- de imigrantes com diferentes hábitos, culturas, religiões e valores

- de turistas

- com maiores **preocupações de carácter ambiental**

- exigentes no que respeita à **qualidade**, à **segurança** e ao **conforto**

- mais dependentes do **uso de tecnologia**

- mais exigentes do ponto de vista do **nível de serviço**

- com pessoas a passar tempo em casa em **diferentes períodos do dia**

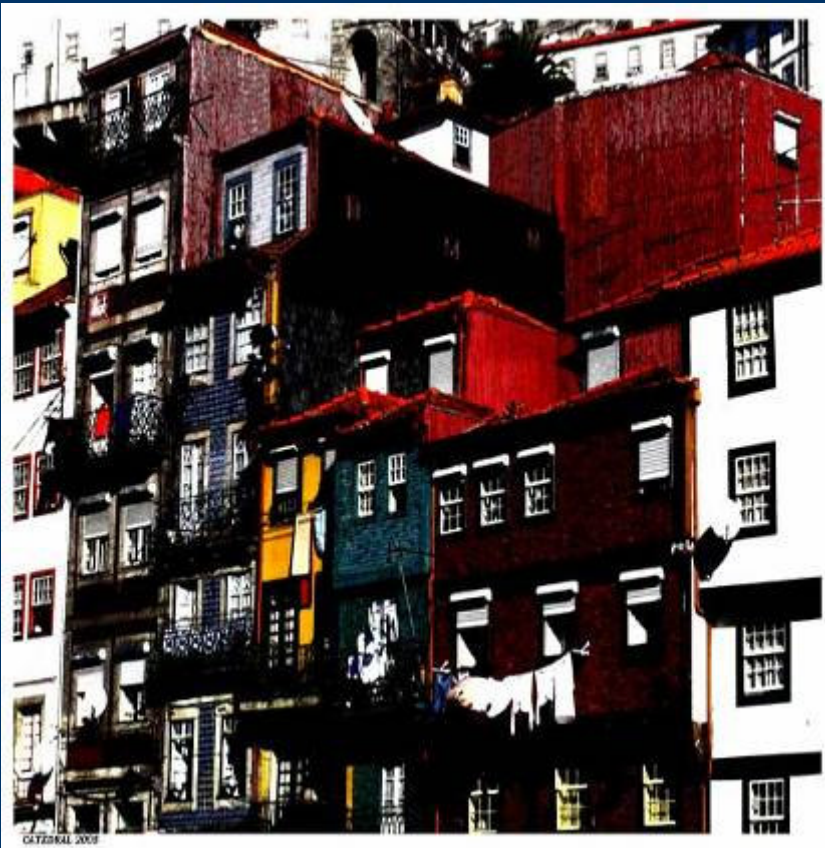
- com maiores exigências ao nível da **arquitectura** e do **design**

HABITAÇÃO – Comportamento da Oferta



- com **tipologias inferiores**
- com **maiores áreas** por habitante e com mais funcionalidades
- inteligentes, equipadas com **tecnologia**, energeticamente **eficientes**, que promovam a URE, a reciclagem de materiais e menor poluição
- adaptadas a famílias de **imigrantes** com diferentes hábitos residenciais
- adaptadas às necessidades de habitantes mais **idosos**
- preparadas para estarem ocupadas ao longo de **diferentes períodos do dia**
- integradas num conceito vasto de prestação de **serviço**
- para **ocupação sazonal**
- com mais **conforto**, mais e melhor **design** e **valor arquitectónico**

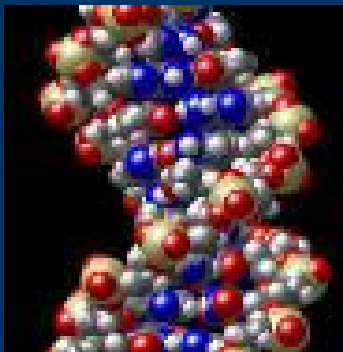
HABITAÇÃO – Principais Mercados



- ❑ nas **idades**, principalmente nas **grandes e médias**
- ❑ com **menor dispersão** de forma a privilegiar as proximidades e as maiores densidades
- ❑ mais nos **centros urbanos** e menos nas periferias
- ❑ mais no **litoral**, menos no interior (Cávado, Ave, Tâmega, Entre Douro e Vouga, Oeste, Grande Lisboa, Península de Setúbal, Algarve, Açores e Madeira)
- ❑ **no estrangeiro** (consolidação de estratégias de internacionalização e especialização)

NÃO RESIDENCIAL – Comportamento da Procura (Educação, Indústria, Serviços, Turismo, Saúde)

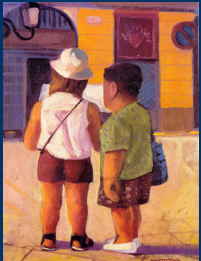
- ❑ **menos indivíduos** em idade escolar
- ❑ maiores necessidades do ponto de vista **tecnológico**
- ❑ maior **rentabilização dos espaços** de ensino (diferentes tipos de formação em diferentes períodos do dia)



- ❑ **menor número** de unidades de **indústria tradicional**
- ❑ **maior número** de unidades baseadas no “**conhecimento**”, unidades de exploração de **energias renováveis**, unidades ligadas à **biotecnologia**, à **nanotecnologia** e **petroquímicas**
- ❑ empresas com necessidade de **reduzir custos fixos**

NÃO RESIDENCIAL – Comportamento da Procura (Educação, Indústria, Serviços, Turismo, Saúde)

- ❑ actividades mais dependentes de **tecnologias de comunicação e gestão**
- ❑ empresas com necessidade de **reduzir custos fixos**



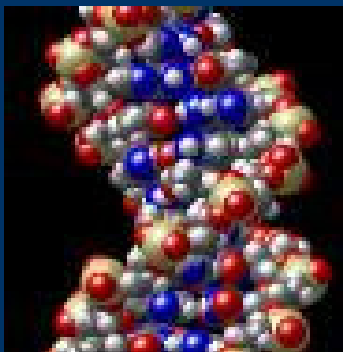
- ❑ **mais turistas** nacionais e estrangeiros com maiores exigências ao nível da qualidade, do serviço e da capacidade de diferenciação
- ❑ 11,6 (2004) → 35 milhões de turistas

- ❑ população menos numerosa mas mais envelhecida e **dependente de cuidados de saúde**



NÃO RESIDENCIAL – Comportamento da Oferta

- ❑ melhor **apetrechamento tecnológico**
- ❑ preparadas para **diferentes usos**



- ❑ edifícios **eficientes**, que promovam a redução de custos energéticos
- ❑ **otimização do processo produtivo**

NÃO RESIDENCIAL – Comportamento da Oferta

- ❑ edifícios **eficientes**, que promovam a redução de custos energéticos
- ❑ actividades baseadas em **novas tecnologias**



- ❑ **qualidade, *design*, valor arquitectónico**
- ❑ **melhor apetrechamento tecnológico**

- ❑ **grandes unidades** hospitalares
- ❑ **pequenas estabelecimentos** de saúde nos centros urbanos e para apoio ao turismo residencial



NÃO RESIDENCIAL – Principais Mercados



- nas cidades, principalmente nas grandes e médias
- mais nos centros urbanos e menos nas periferias
- mais no litoral, menos no interior
- junto a locais com infra-estruturas de transporte e plataformas logísticas
- próximo da mão de obra
- próximo de actividades da mesma fileira industrial (*clusterização*)
- em todo o País, de acordo com potencialidades endógenas
- no estrangeiro (consolidação de estratégias de internacionalização e especialização)



EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

□ EDIFÍCIOS



□ TENDÊNCIA DE EVOLUÇÃO

□ PERSPECTIVAS DE CRESCIMENTO

EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

Políticas eficazes

Crescimento saudável da economia

Clima político e social estável

Maior sustentabilidade

Ambiental

Ordenamento do território



**CRESCIMENTO POSITIVO
DA PROCURA DE EDIFÍCIOS**

EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

**□ DINAMISMO DO SECTOR DA
CONSTRUÇÃO**



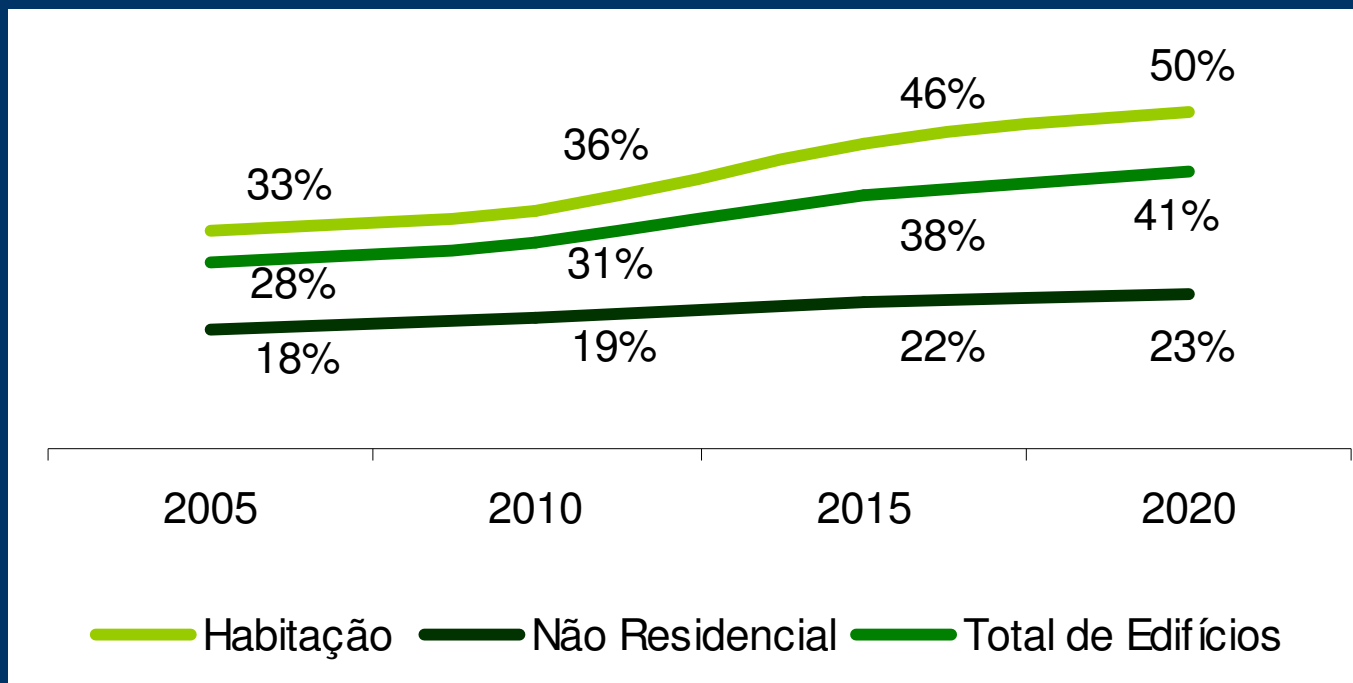
**DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
DA ECONOMIA**



CONSTRUIR NOVO → REABILITAR

EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

□ Mais reabilitação e menos construção nova



Peso da Reabilitação no Total da Produção de Construção

EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

□ AUMENTO DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA



MAIS REABILITAÇÃO



CONSTRUÇÃO

REDUÇÃO IMPACTOS NEGATIVOS
INCREMENTO DA RECICLAGEM
VALORIZAÇÃO DOS RESÍDUOS

EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

□ MAIOR PROCURA DE HABITAÇÃO



MAIS RENDIMENTO DISPONÍVEL



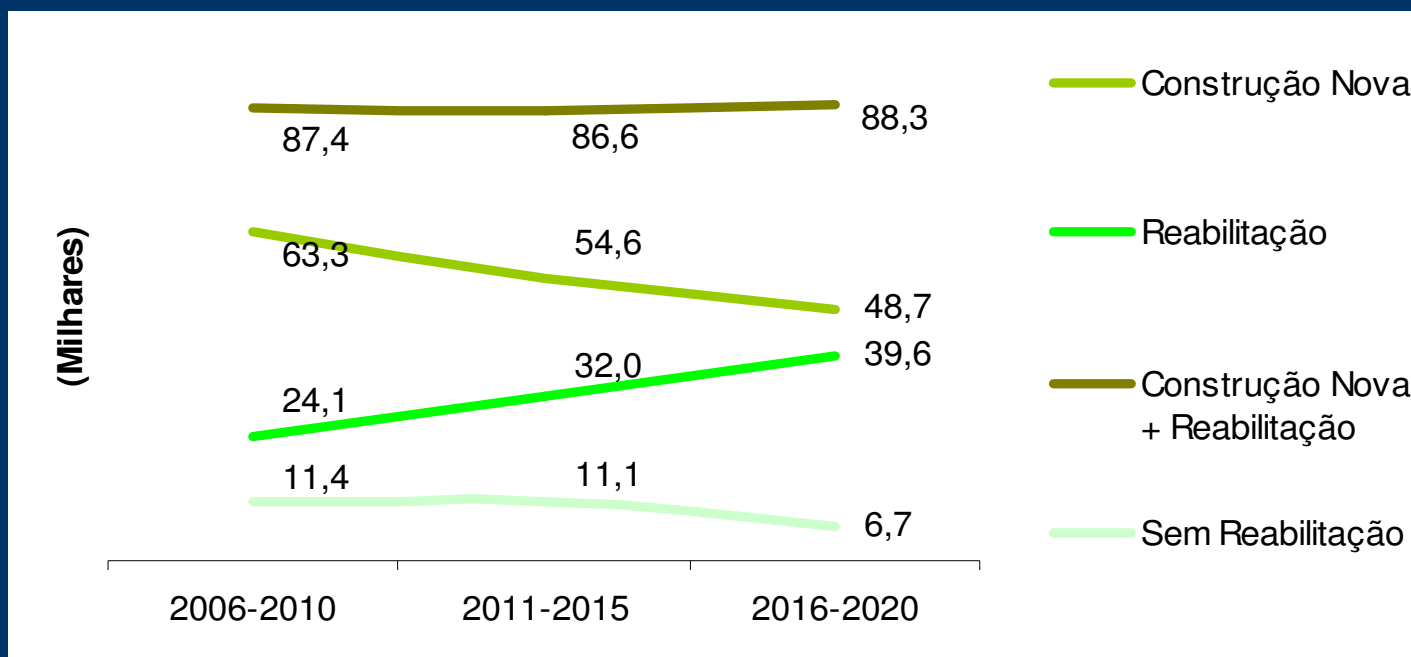
TAXAS DE JURO FAVORÁVEIS

BAIXO DESEMPREGO

NÍVEIS DE FISCALIDADE E DE INFLAÇÃO

EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

□ Aumento na procura de fogos



Estrutura da Procura, segundo o tipo de construção

EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

□ CRESCIMENTO DO NÃO RESIDENCIAL



MAIS INVESTIMENTO PRIVADO E PÚBLICO



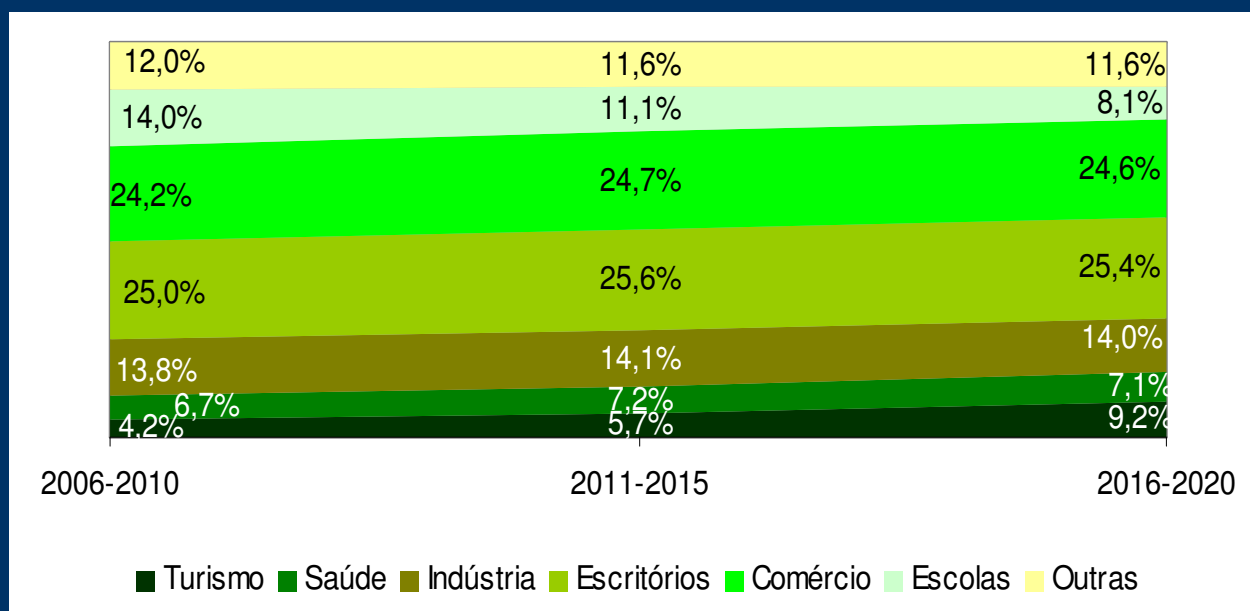
TURISMO – INOVAÇÃO NA INDÚSTRIA
PRODUÇÃO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS
PROJECTOS NA SAÚDE – ADAPTAÇÃO DAS ESCOLAS



ALTERAÇÃO DO PESO RELATIVO

EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

☐ Mais turismo, mais saúde, menos escolas



Estrutura da Procura, segundo a finalidade do edifício

EDIFÍCIOS – Tendência de evolução e perspectivas de crescimento

	Output (Milhões €)	Tx. Cresc. Real – média anual (%)		
	2007	2006-2010	2011-2015	2016-2020
Habitação				
Const. Nova	7.759,8	-1,1	-4,9	0,6
Reabilitação	4.035,4	1,8	12,8	4,9
Total	11.795,2	-0,1	2,7	3,1
Não Residencial				
Const. Nova	4.097,2	-1,6	3,3	1,9
Reabilitação	956,8	0,8	8,6	5,1
Total	5.054,0	-1,1	4,4	2,7
Total				
Const. Nova	11.857,0	-1,3	-1,6	1,2
Reabilitação	4.992,2	1,6	11,9	4,9
Total	16.849,2	-0,5	3,3	3,0

□ CONSTRUÇÃO



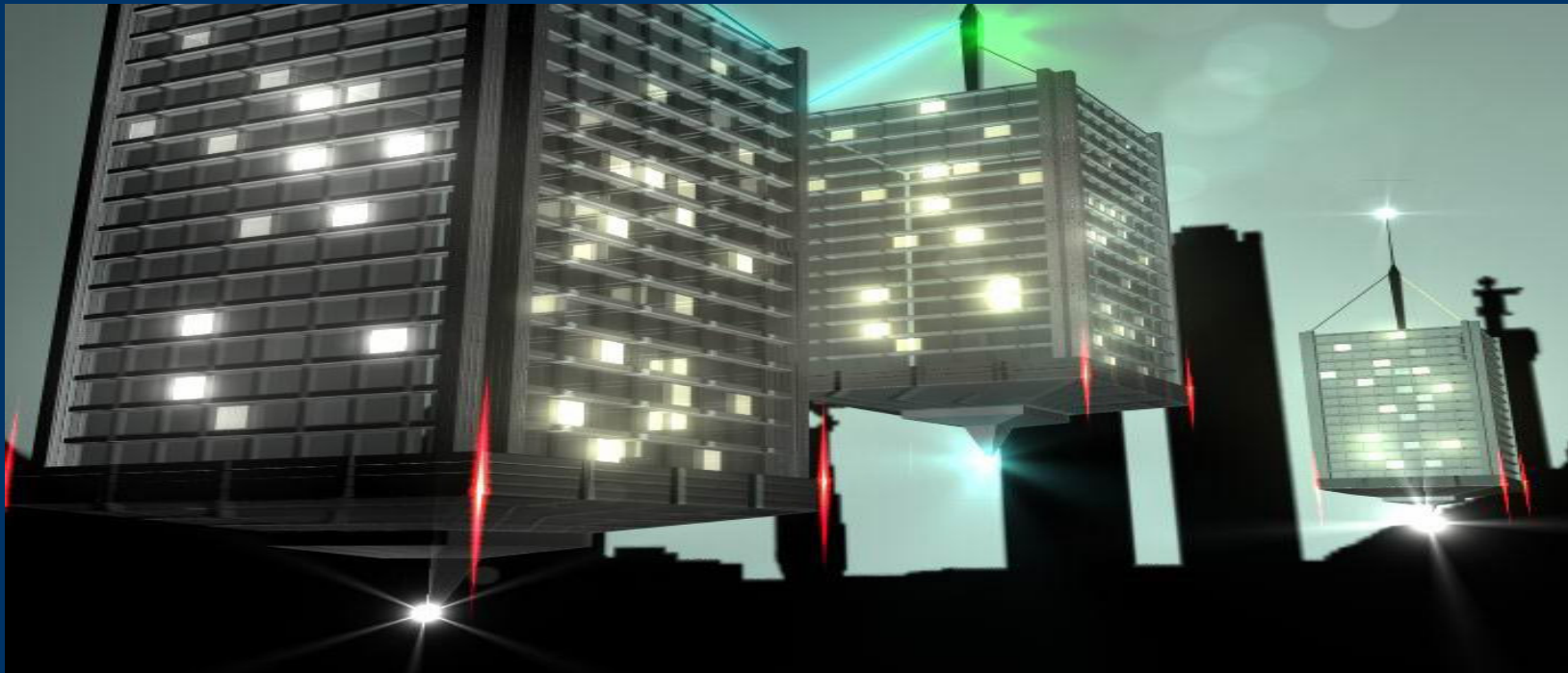
FOCO NO UTILIZADOR FINAL
NOVAS NECESSIDADES E COMPORTAMENTOS
NOVA IMAGEM DE INOVAÇÃO



MELHOR AMBIENTE URBANO
NOVAS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIO
MELHORES CONDIÇÕES DE TRABALHO

□ *“Alguém disse que o facto de a Agenda de Lisboa, nos idos tempos de 2000, se ter proposto a fazer da UE, em dez anos, o espaço económico mais dinâmico do planeta, era a prova provada de que o humor tem um grande futuro na Europa”* (Peres Metelo, DN, Fev 2006)

**QUANTO TERÁ O HUMOR TAMBÉM UM
GRANDE FUTURO EM PORTUGAL?**



Muito Obrigado!

dg@aecops.pt