



Reabilitação habitacional e o setor da construção civil

António Vilhena • avilhena@lneec.pt • Lisboa • LNEC • 12 de novembro de 2013

Sumário

Enquadramento

Reabilitação de edifícios e o setor da construção civil

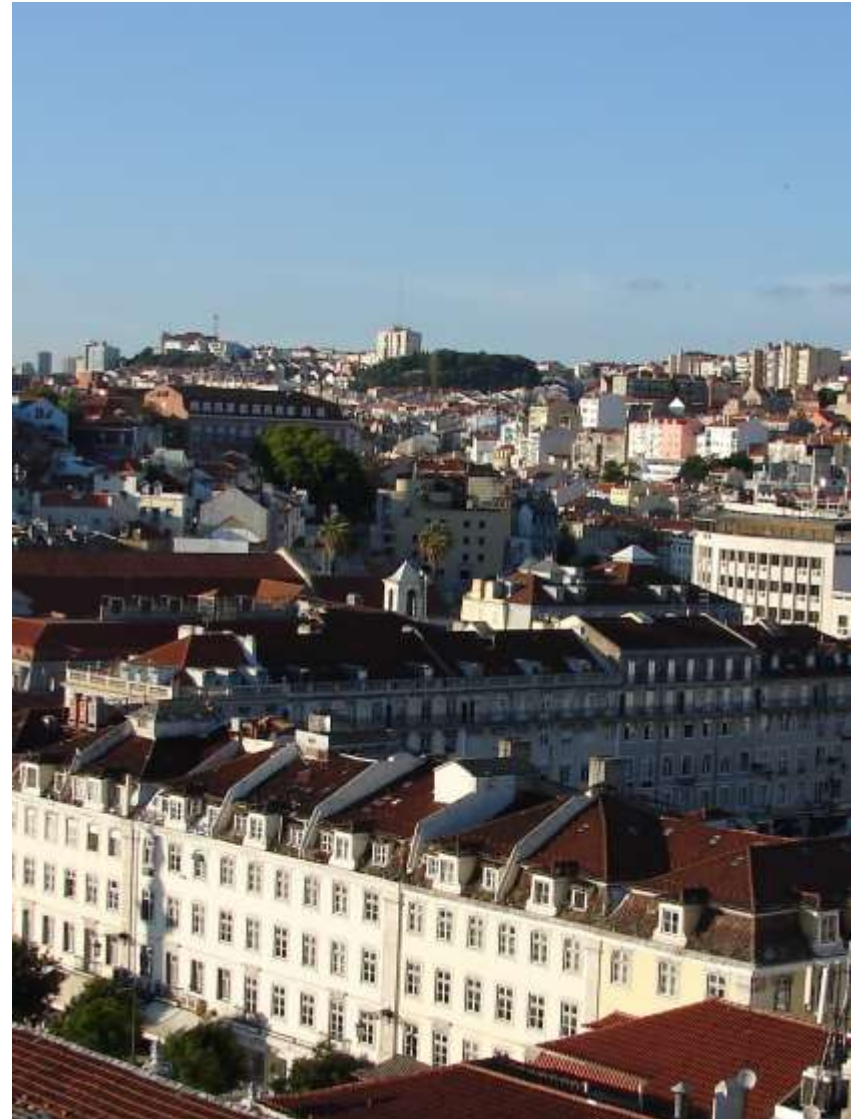
1. O segmento da reabilitação de edifícios (enquadramento europeu)
2. O segmento da reabilitação de edifícios em Portugal
3. O setor da construção civil em Portugal

Notas finais

Enquadramento

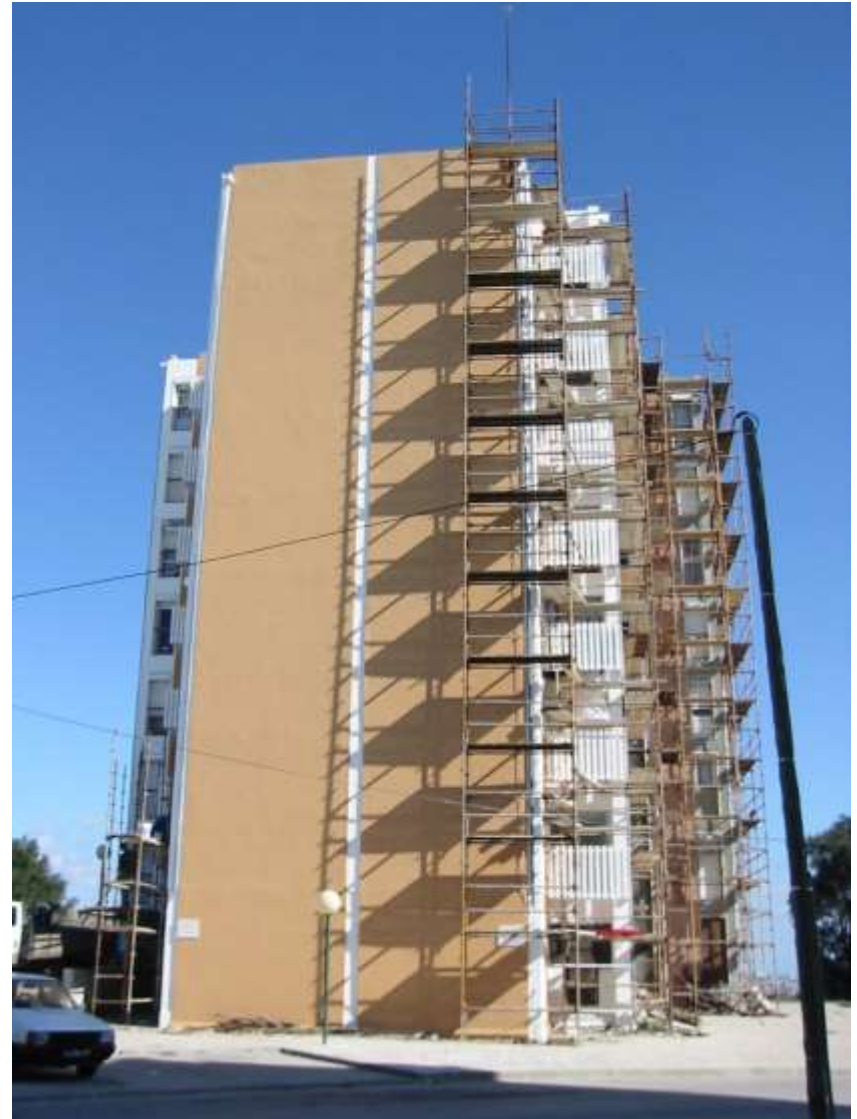
Enquadramento

- Em 2011, verificava-se a existência de **1,45 alojamentos por família**.
- As carências habitacionais quantitativas podem ser consideradas **residuais** no conjunto do parque habitacional.
- O número de alojamentos vagos disponíveis no mercado, para arrendar ou para venda, era **mais que duas vezes superior** à carência habitacional quantitativa.



Enquadramento

- Apesar da **melhoria generalizada do estado de conservação** dos edifícios entre 2001 e 2011, subsistiam no País cerca de **1 milhão de edifícios que necessitam de intervenção**.
- Do ponto de vista quantitativo, os edifícios com necessidade de pequenas ou médias reparações prevalecem.
- As intervenções em edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, embora sejam em menor número, são as que provavelmente representam um maior desafio.



Enquadramento

- Adicionalmente verifica-se um **número não despreciable de situações de carência habitacional qualitativa**, que incluem:
 - alojamentos sobrelotados;
 - alojamentos situados em edifícios muito degradados;
 - alojamentos com carência de infraestruturas básicas;
 - alojamentos com deficientes condições de acessibilidade.



Reabilitação de edifícios e o setor da construção civil

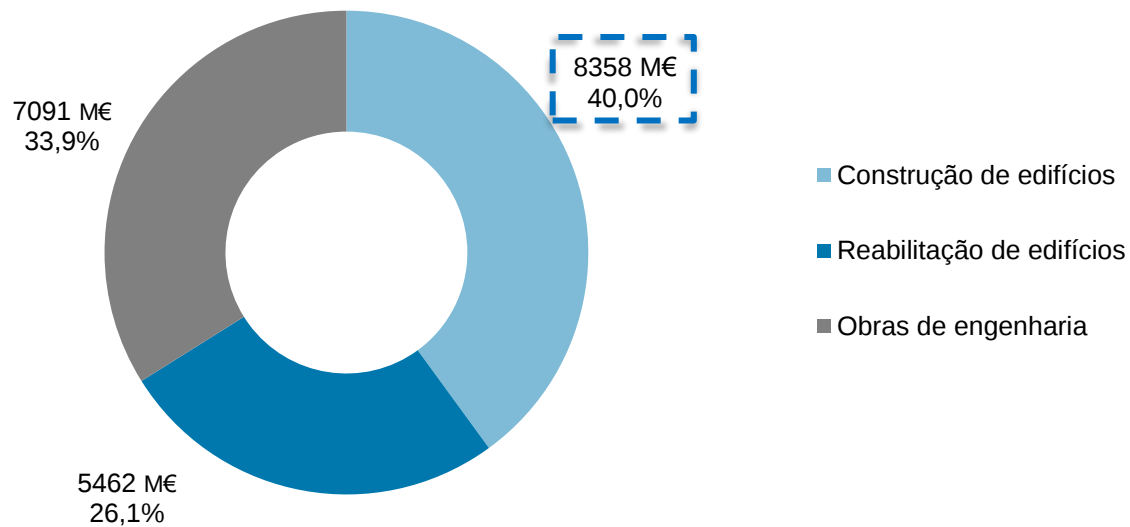
1. O segmento da reabilitação de edifícios – enquadramento europeu



1.1 Produtividade do setor da construção

O principal segmento do setor da construção é o relacionado com a construção nova de edifícios

8353 M€ de um total
de 20 911 M€



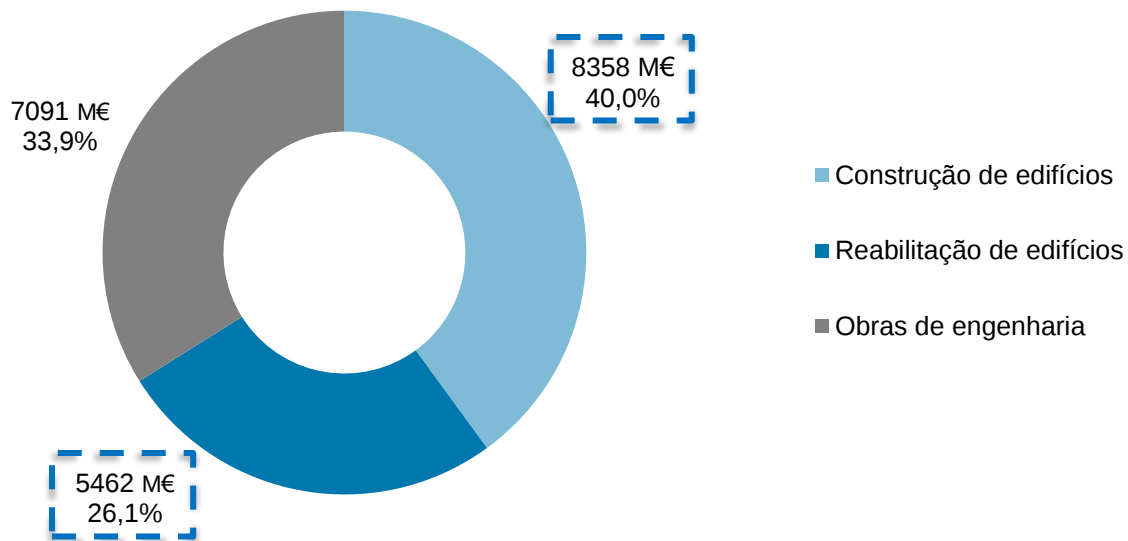
Produtividade —Valor do investimento na realização das obras

Produtividade dos
segmentos do
setor da construção
em Portugal | 2011
(Fonte: EUROCONSTRUCT,
74th Conference)

1.1 Produtividade do setor da construção

O segmento da **reabilitação de edifícios** representa cerca de **26% da produtividade do setor da construção** em Portugal, no ano de 2011.

A reabilitação de edifícios residenciais representa **20% da produtividade do setor da construção**



Produtividade —Valor do investimento na realização das obras

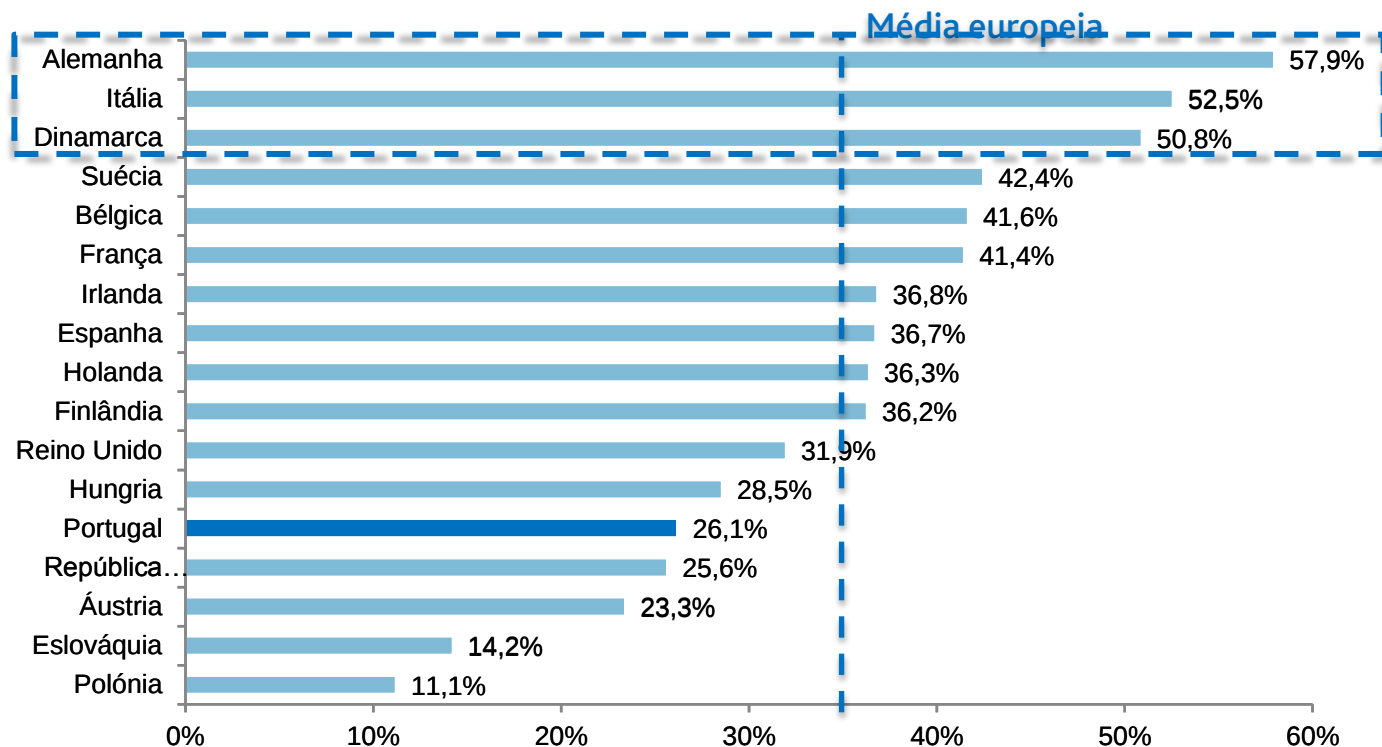
Produtividade dos
segmentos do
setor da construção
em Portugal | 2011
(Fonte: EUROCONSTRUCT,
74th Conference)

1.2 O segmento da reabilitação na Europa

Portugal continua a apresentar valores de produtividade do segmento da reabilitação de edifícios **inferiores à média europeia**.

Portugal: **26,1%**

Média europeia: **34,9%**



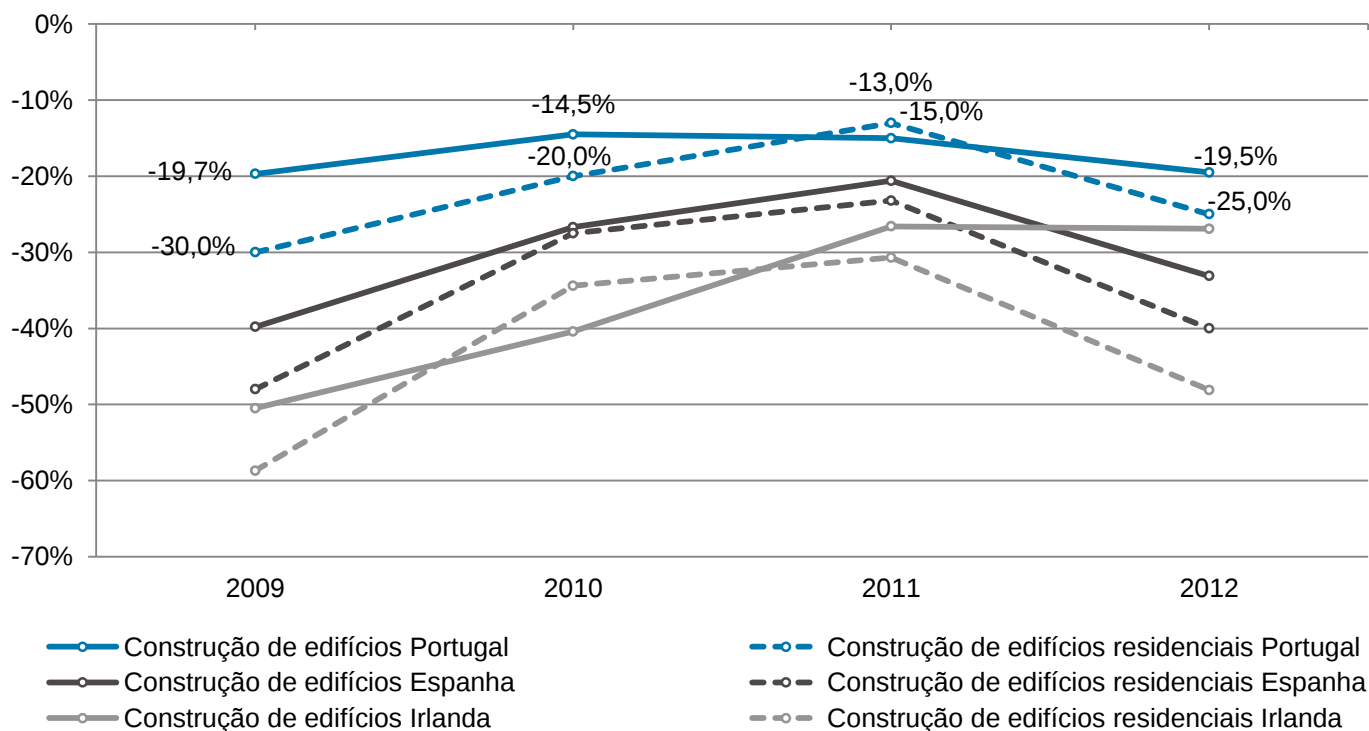
Produtividade do segmento
de reabilitação de edifícios
em países da União
Europeia | 2011
(Fonte: EUROCONSTRUCT,
74th Conference)

1.3 O segmento da reabilitação na Europa

Em países como a Espanha e a Irlanda a construção nova de edifícios tem sofrido um desinvestimento muito superior ao que tem ocorrido em Portugal.

Em 2012

Portugal:	-19,5%
Irlanda:	-26,9%
Espanha	-33,1%



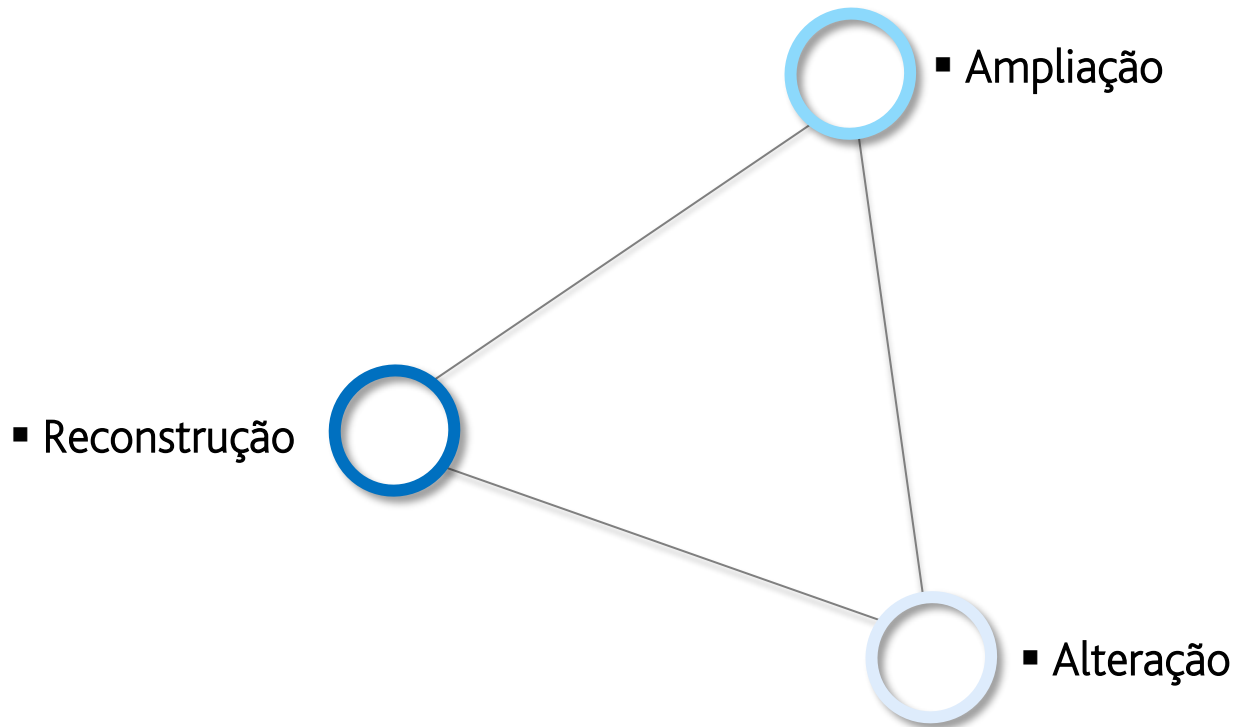
Taxa de variação da produtividade do segmento da construção de edifícios em Portugal, Espanha e Irlanda | 2008-2012
(Fonte: EUROCONSTRUCT, 74th Conference)

2. O segmento da reabilitação de edifícios em Portugal



2.1 Dados da reabilitação de edifícios

Reabilitação de edifícios: “[...] a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva... ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais»

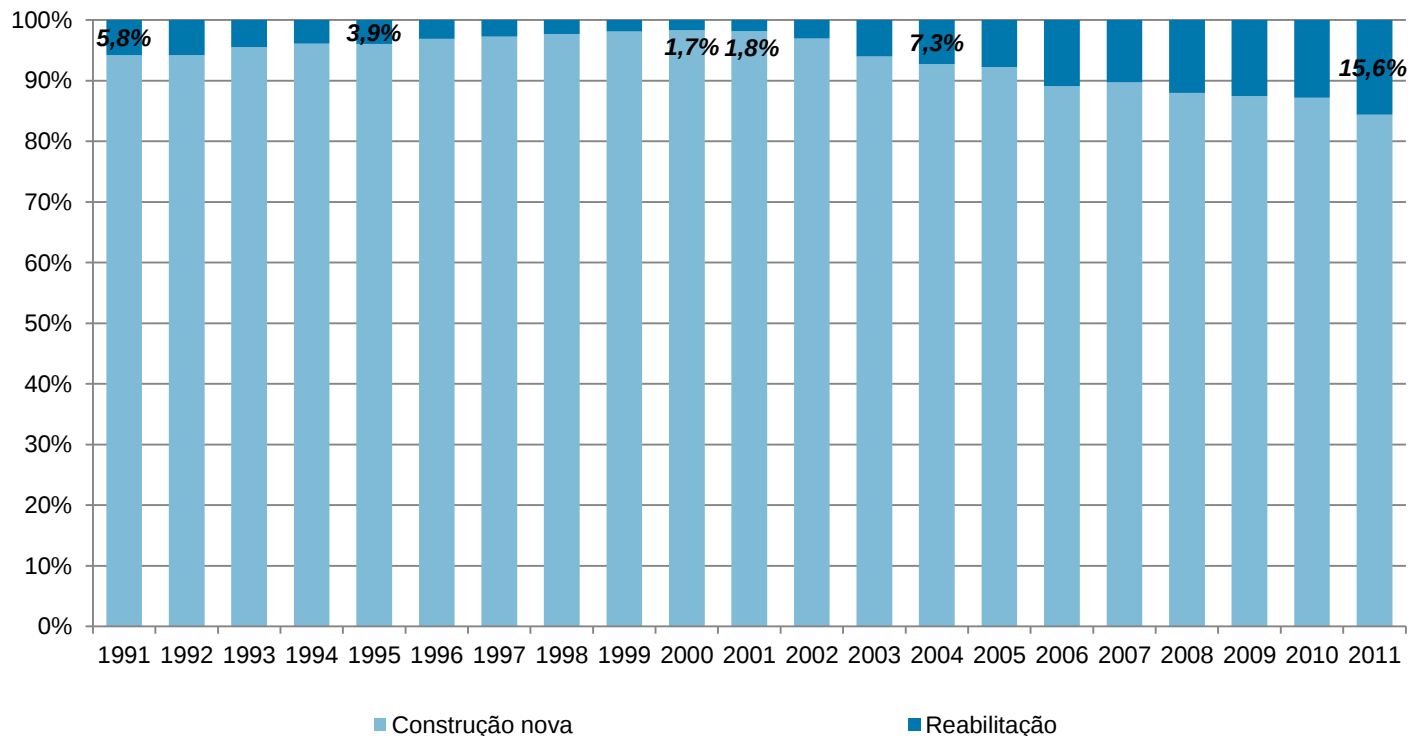


2.2 Proporção de alojamentos reabilitados

Na última década a variação da proporção de alojamentos reabilitados foi significativa.

1,8% em 2001

15,6% em 2011

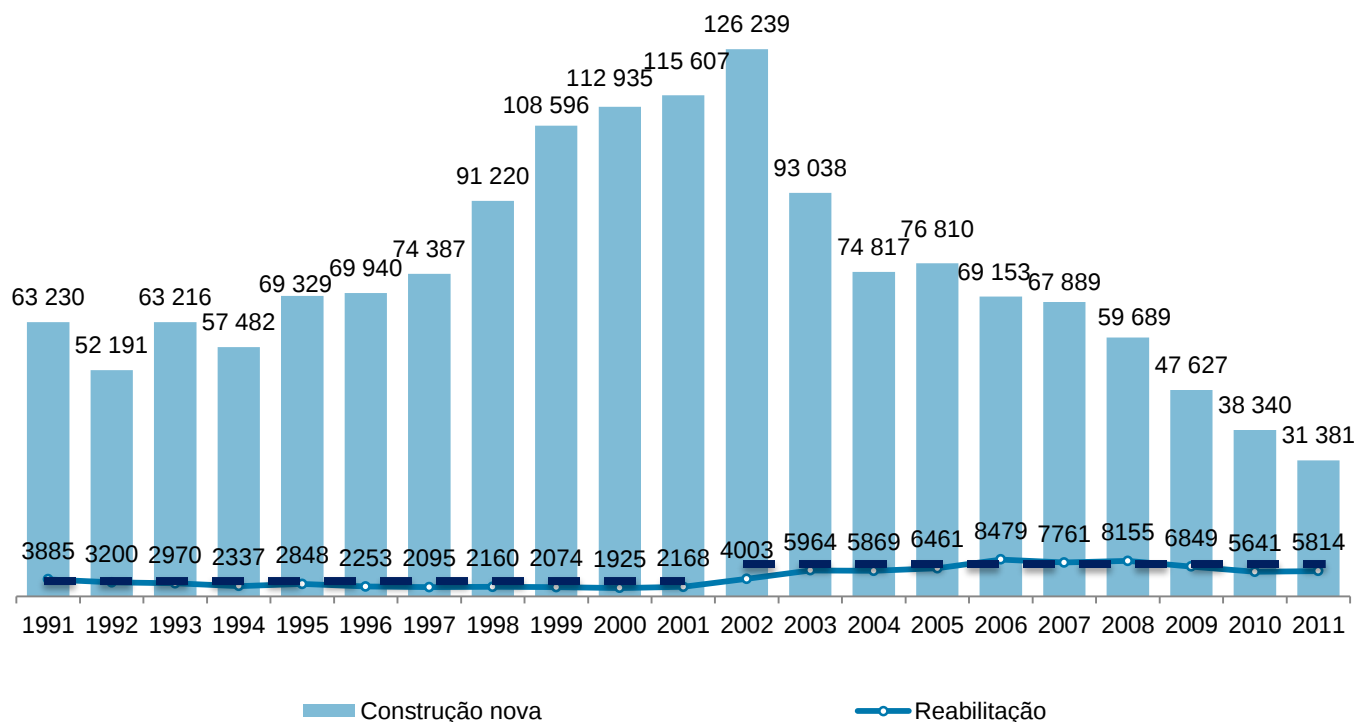


Distribuição do número de fogos concluídos, por tipo de obra | 1991-2011
(Fonte: INE, Estatísticas de obras concluídas)

2.3 Número de fogos rehabilitados

A evolução da proporção **deveu-se** não ao aumento da reabilitação mas **à diminuição da construção nova**.

O número de alojamentos reabilitados tem-se mantido relativamente **estável** nos últimos anos

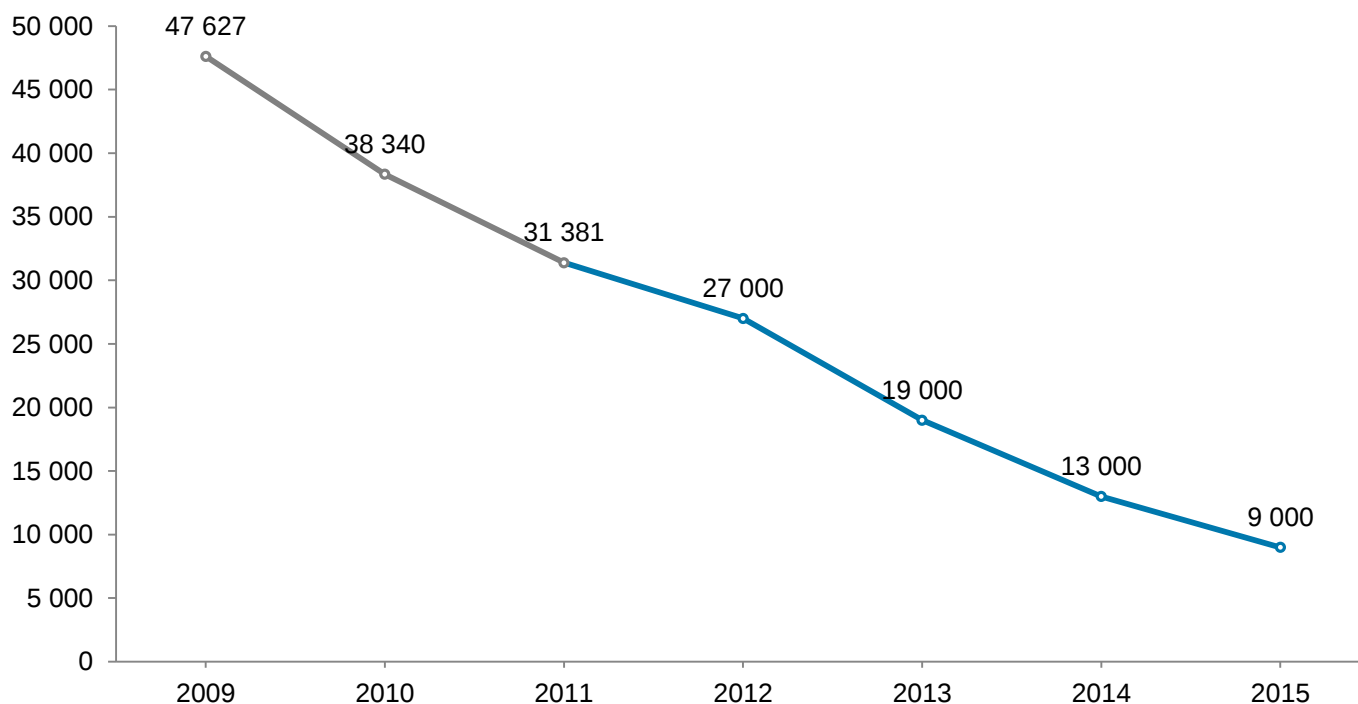


Número de alojamentos concluídos em obras de construção nova e reabilitação | 1991-2011
(Fonte: INE, Estatísticas de obras concluídas)

2.4 Número de fogos novos concluídos

O número de alojamentos concluídos em construções novas tem registado uma **significativa desaceleração**, prevendo-se a continuação desta tendência.

Redução de cerca de 80% no número de novos alojamentos concluídos entre 2009 e 2015

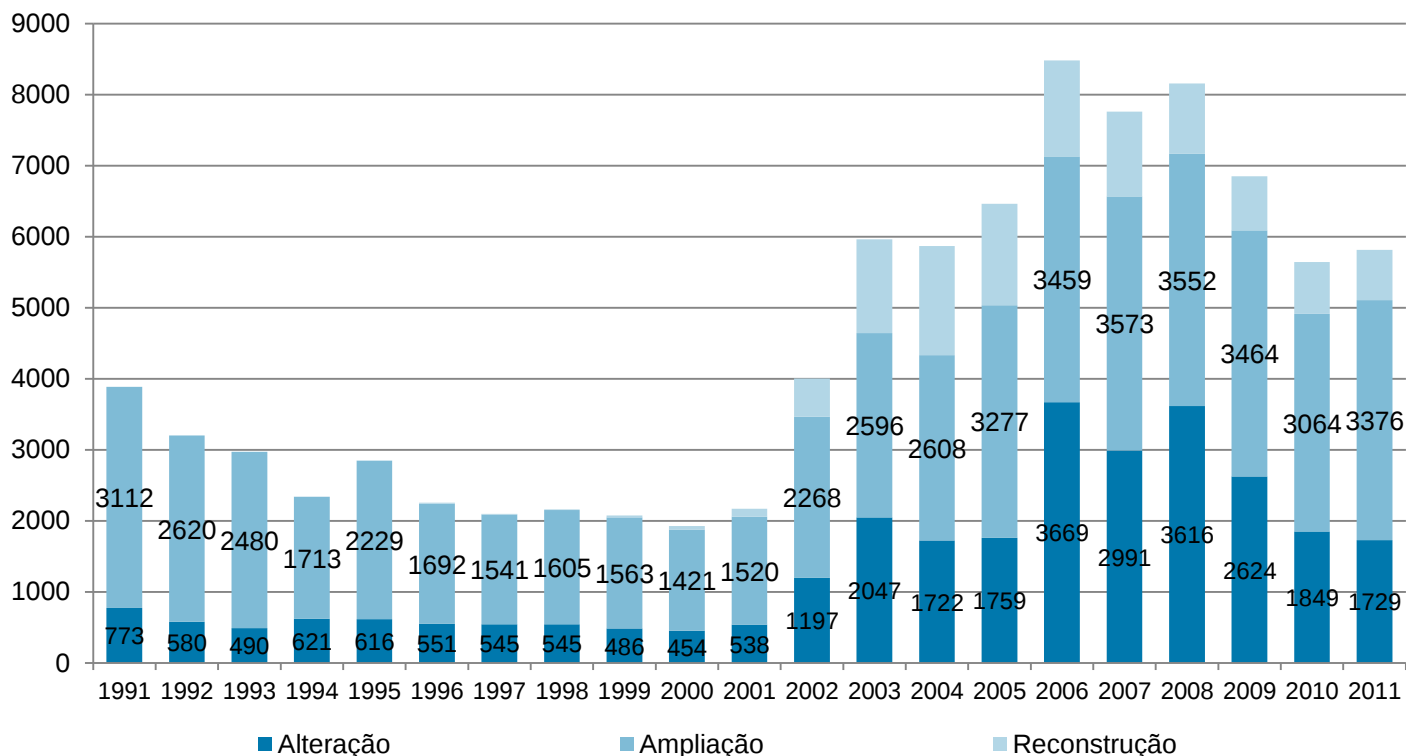


Número de alojamentos concluídos em obras de construção nova
(Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas; EUROCONSTRUCT, 74th Conference)

2.5 Reabilitação por tipo de intervenção

A reabilitação tem sido maioritariamente resultado de intervenções consideradas como «**ampliações**» de alojamentos existentes.

- 1.º «ampliações»
- 2.º «alterações»
- 3.º «reconstruções»

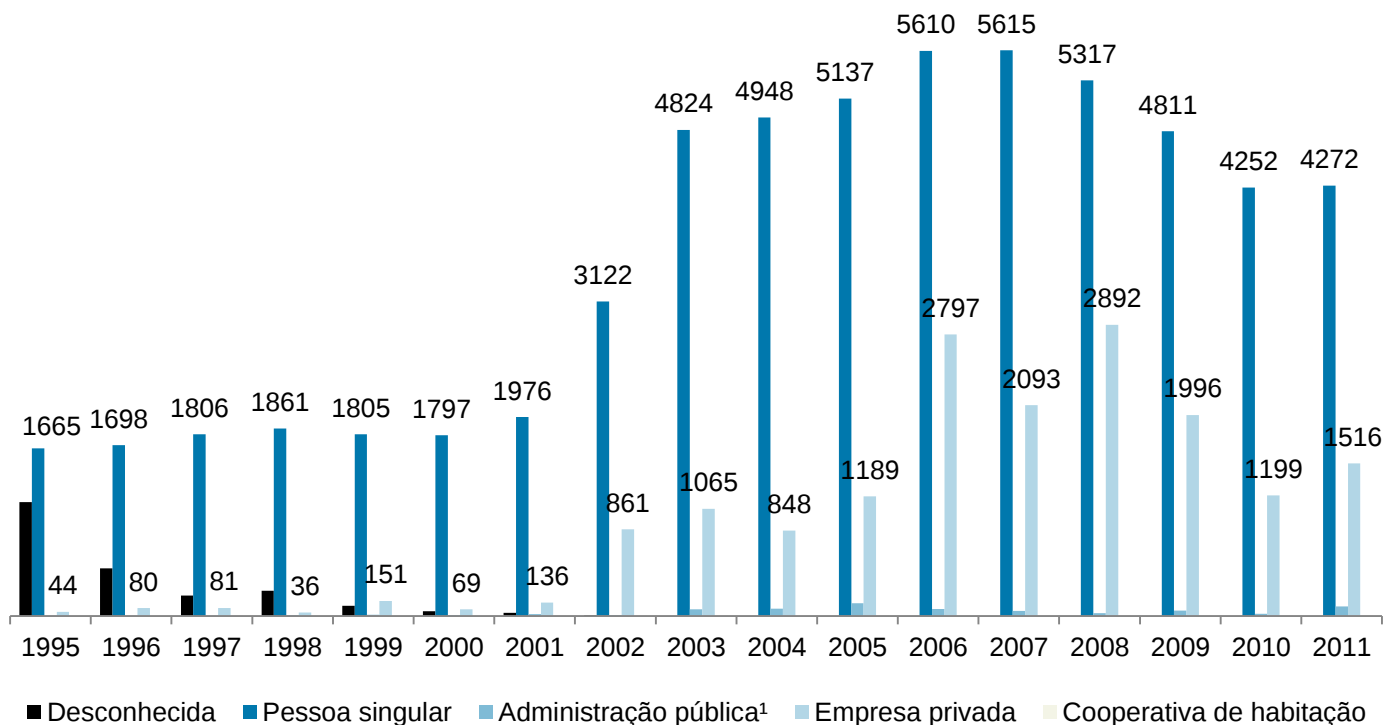


Número de alojamentos concluídos em obras de reabilitação, por tipo de obra | 1991-2011
(Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas)

2.6 Reabilitação por entidade promotora

A reabilitação tem sido promovida de uma forma geral por **entidades particulares** (pessoas singulares e empresas privadas).

A representatividade das outras entidades é bastante reduzida

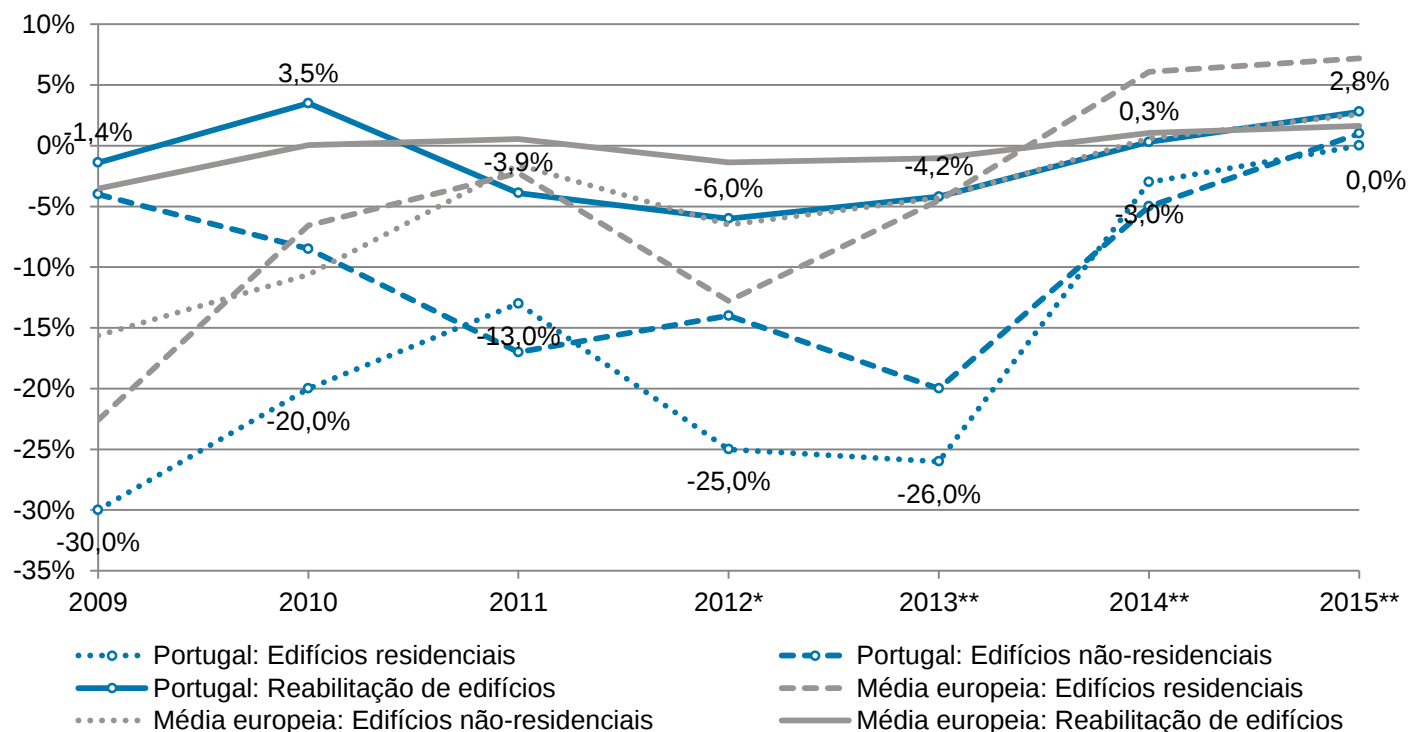


(¹) Alojamentos da Administração Pública —alojamentos propriedade do Estado, de institutos públicos, ou outras instituições sem fins lucrativos, de empresas públicas e das autarquias locais

Número de alojamentos concluídos em obras de reabilitação, por entidade promotora | 1995-2011
(Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas)

2.7 Perspetivas de evolução do setor da construção

Estima-se que a **redução** da produtividade nos diversos segmentos seja **superior** à média europeia e que a sua **recuperação seja mais lenta**.



Perspetivas de evolução da produtividade do sector da construção em Portugal e média europeia | 2009 – 2015
(Fonte: EUROCONSTRUCT, 74th Conference)

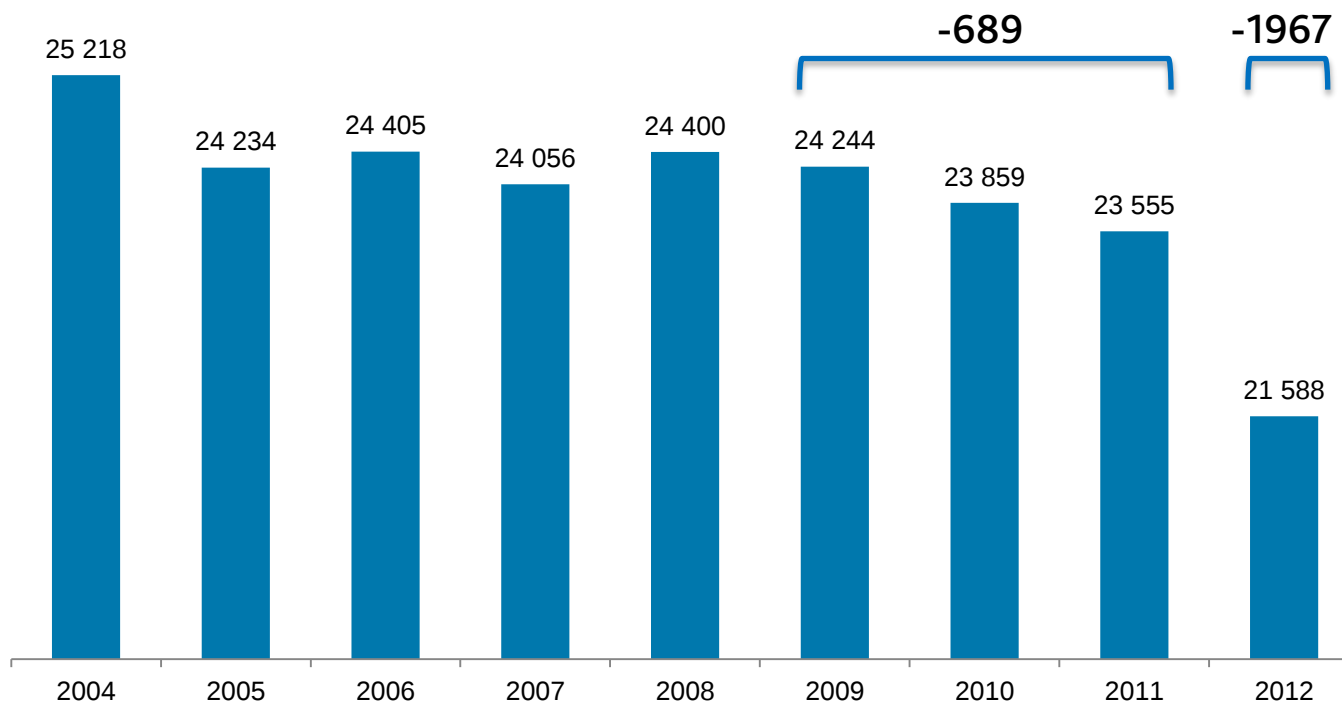
3. O setor da construção em Portugal



3.1 Variação do número de alvarás

Verifica-se uma diminuição do número de entidades detentoras de qualificação a partir de 2008.

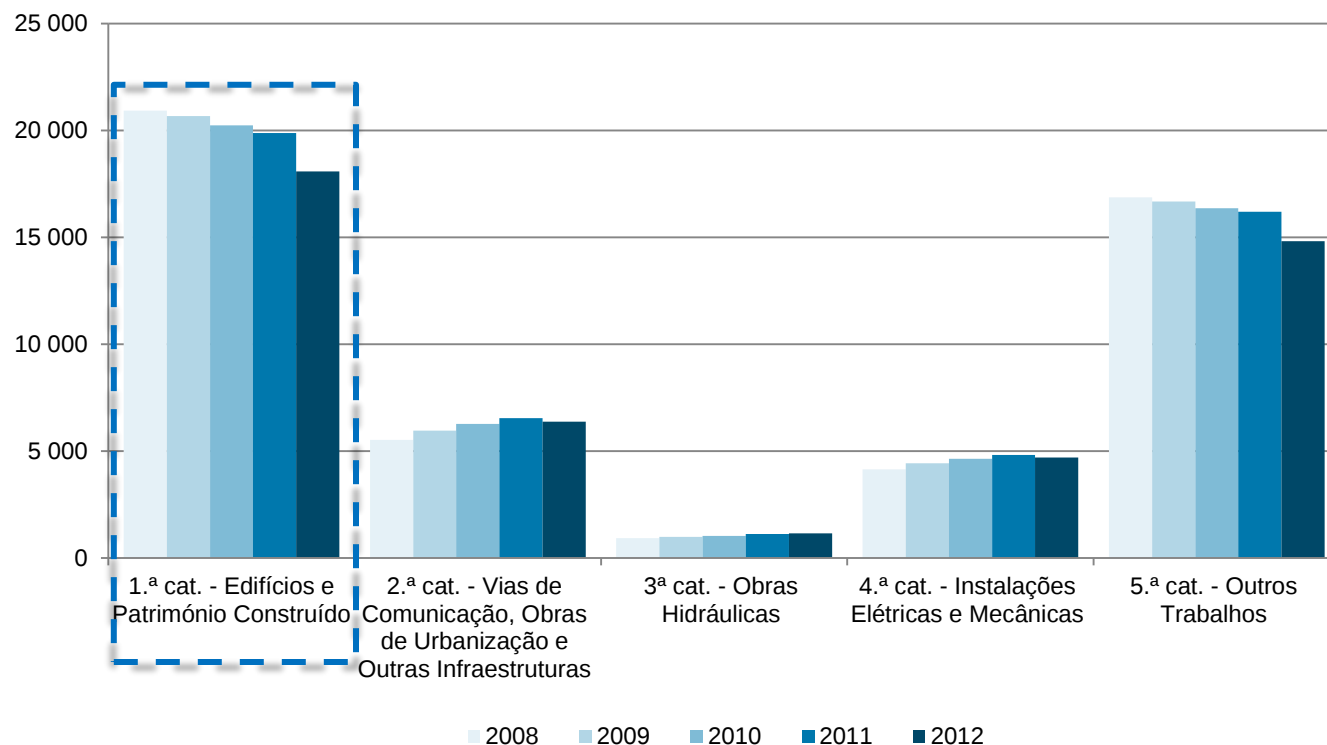
A redução registada em 2012 é equivalente **ao triplo do conjunto dos três anos anteriores**



3.2 Variação de alvarás por categoria

A maior diminuição refere-se à 1.^a categoria correspondente a «Edifícios e património construído».

As 2.^a, 3.^a e 4.^a categorias registam aumento do número de alvarás

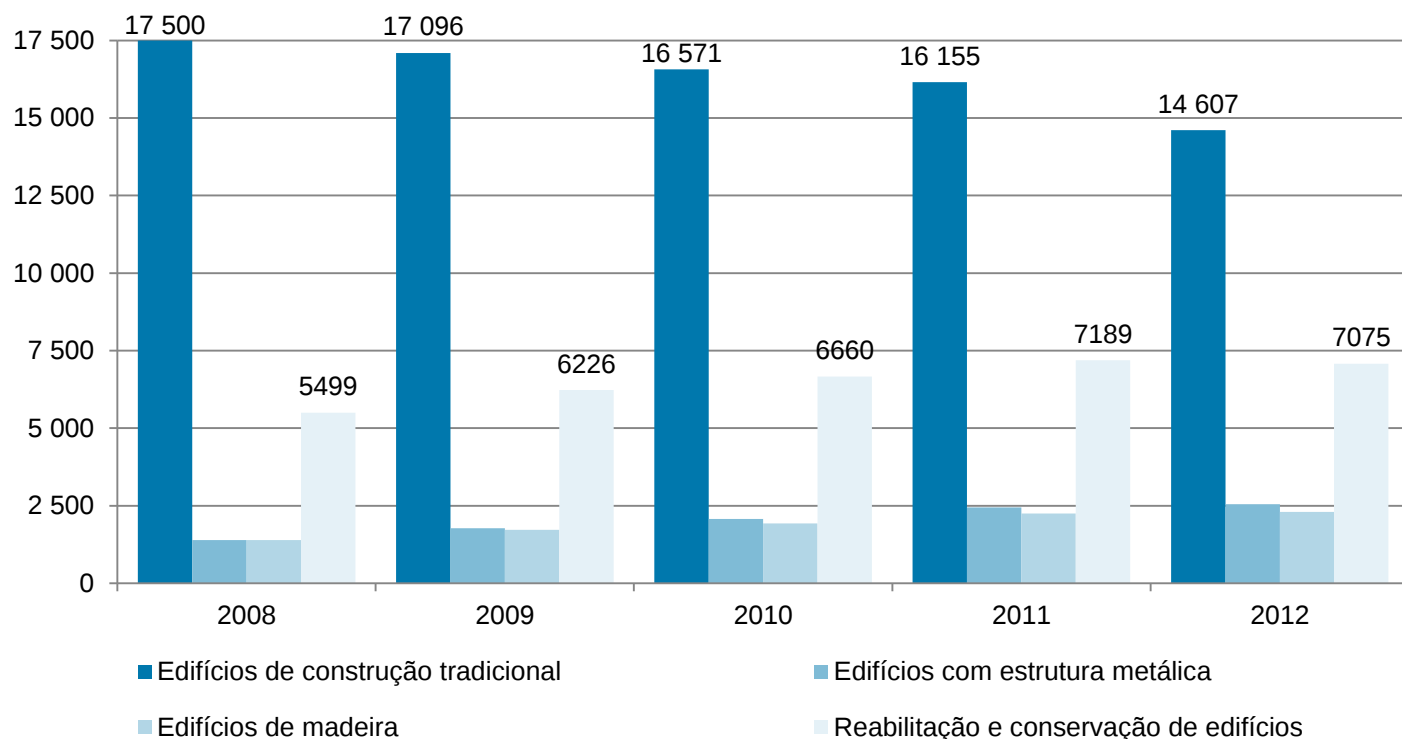


Número de alvarás
qualificados por
categoria | 2008-2012
(Fonte: InCI)

3.3 Variação de alvarás por categoria

Regista-se um **aumento** do número de entidades com alvará referente a «Reabilitação e conservação de edifícios»

Maior consciencialização da necessidade de alteração do perfil de intervenção no mercado

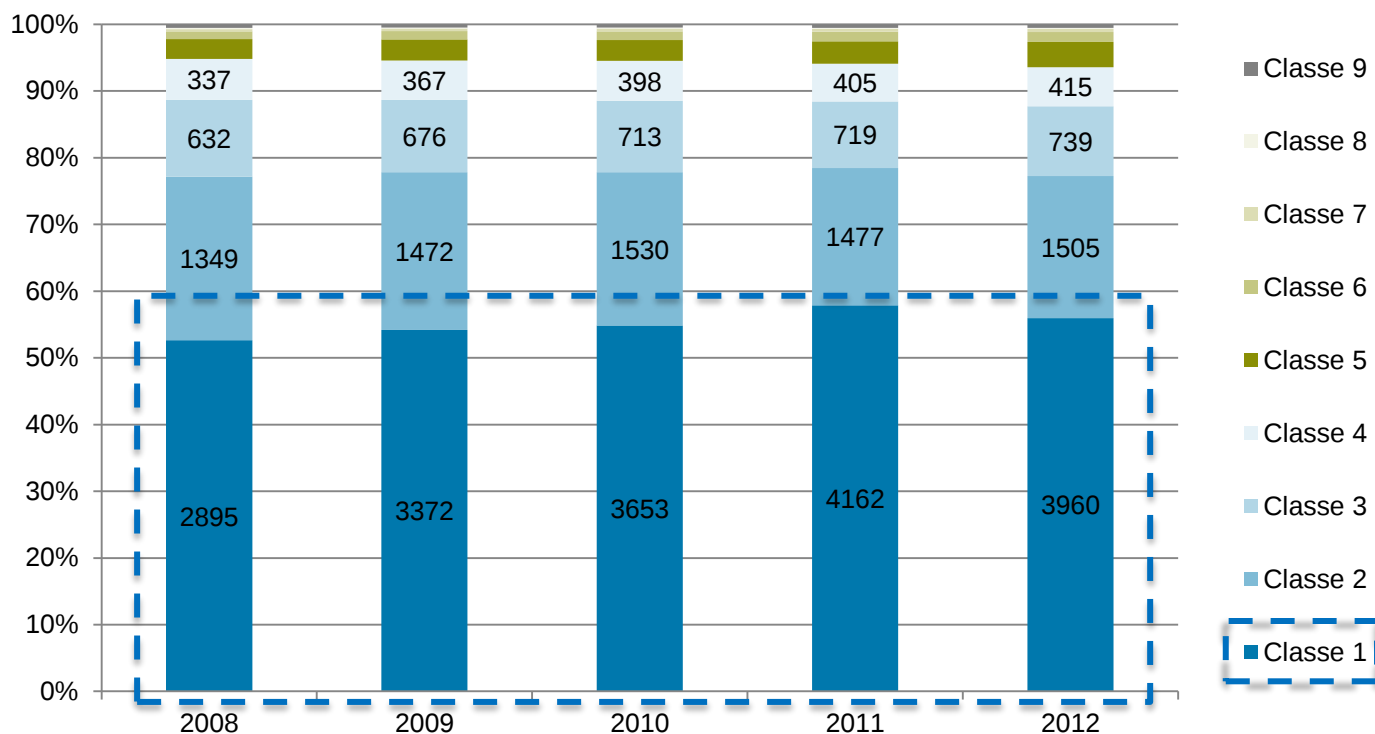


Número de alvarás da 1.ª categoria, por classe de empreiteiro geral ou construtor geral | 2008-2012
(Fonte: InCI)

3.4 «Reabilitação e conservação de edifícios» por classe

Verifica-se também que **mais de 50% são de classe 1**, o que corresponde a pequenas intervenções. Continua a ser dada uma **importância secundária** às obras de reabilitação de edifícios.

Classe 1 corresponde a obras até 166 000 €.



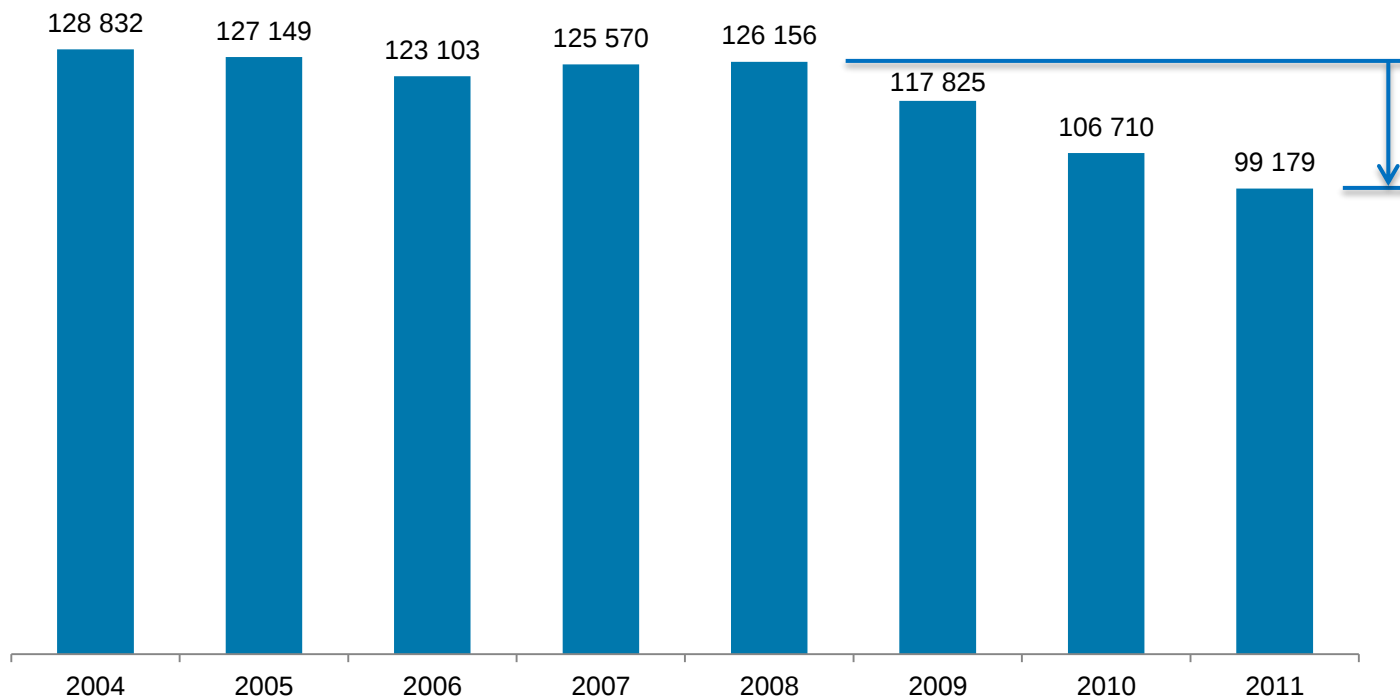
Número de alvarás da 1.ª categoria, «Reabilitação e conservação de edifícios», por classe | 2008-2012
(Fonte: InCI)

3.5 Empresas ligadas ao setor da construção

O setor da construção não se limita apenas às empresas de construção.

Verificou-se uma **diminuição significativa** do número de empresas nos últimos 5 anos.

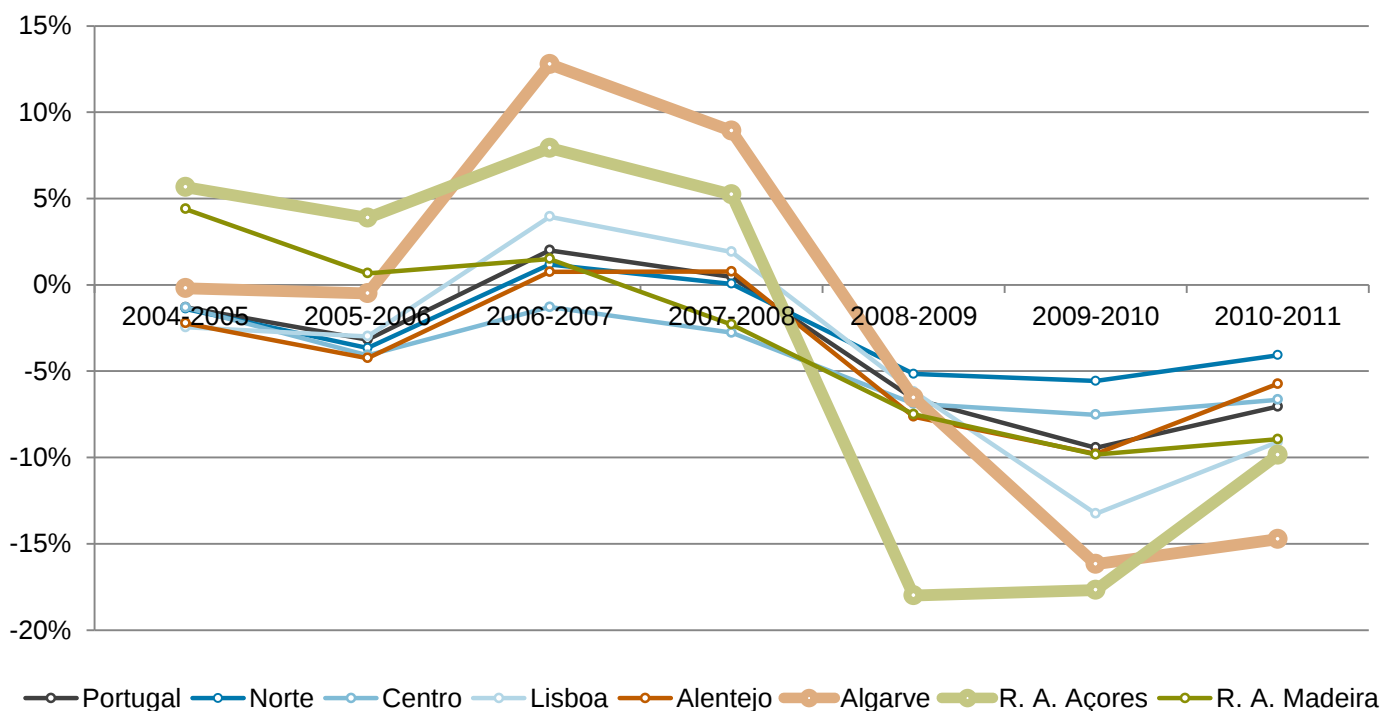
Entre 2008 e 2011
registou-se uma **diminuição**
de cerca de **27 000 empresas**



Número de empresas
do setor da
construção | 2004-2011
(Fonte: INE, Sistema de
Contas Integradas das
Empresas)

3.6 Empresas ligadas ao setor da construção

As regiões do **Algarve** e dos **Açores** foram as que apresentaram maiores variações do número de empresas ligadas ao setor da construção.

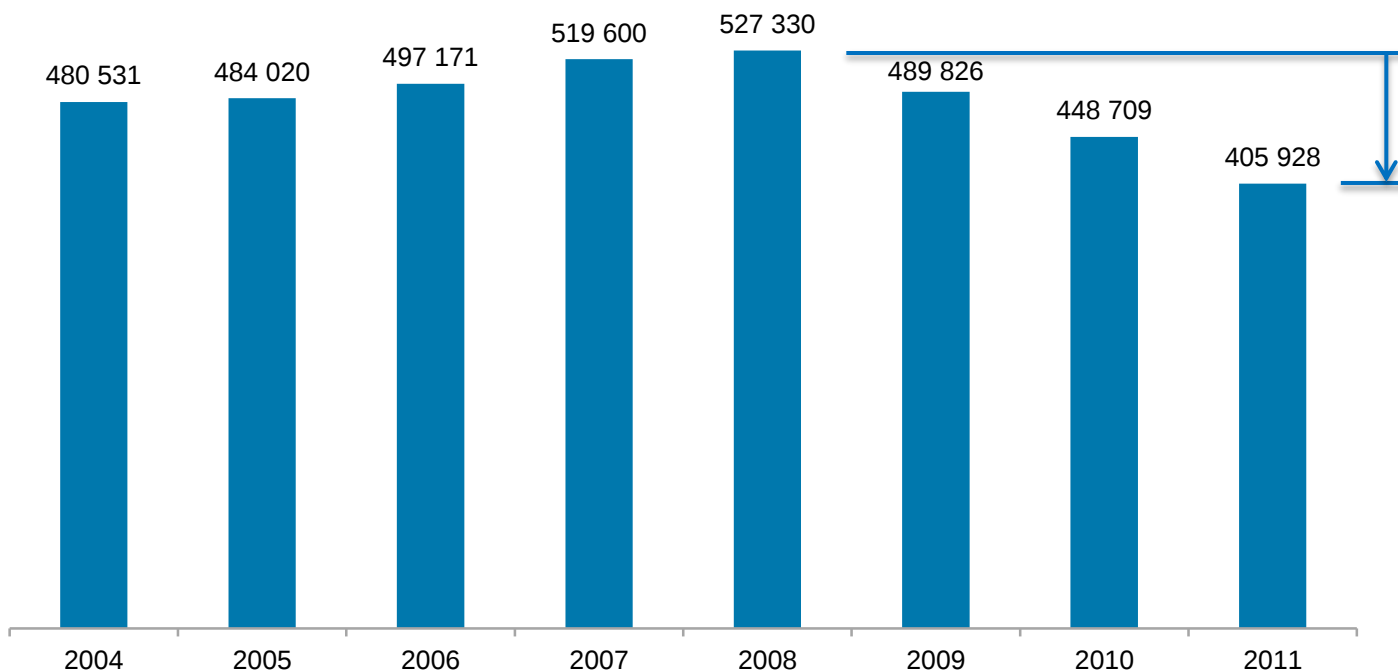


Taxa de variação do
número de empresas do
setor construção
por NUTS II | 2004-2011
(Fonte: INE, Sistema de
Contas Integradas das
Empresas)

3.7 Empregados ligados ao setor da construção

As regiões do **Grande Porto, Tâmega, Grande Lisboa, Setúbal** e **Algarve** foram as mais afetadas.

Entre 2008 e 2011 registou-se uma **perda** de cerca de **120 000 empregados**



Número de empregados no setor da construção | 2004-2011
(Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas)

Notas finais e conclusões

Notas finais

- O setor da construção em Portugal tem estado **vocacionado** maioritariamente para a realização de **construção nova**.
- Verifica-se que o segmento da reabilitação tem assumido uma **maior importância** relativa no setor da construção, **sem que isso signifique um aumento da atividade real** naquele segmento.
- Na análise dos dados existentes relativos à reabilitação importa ter presente que estes **incluem apenas as intervenções que necessitam de licença municipal ou de comunicação prévia** aos municípios.



Notas finais

- Já se verificou uma redução do ritmo de construção de nova habitação, mas o segmento da reabilitação apresenta ainda um **dinamismo limitado**.
- Entre 2001 e 2011 três modificações conjunturais foram propícias à dinamização da reabilitação:
 - 1) as iniciativas legislativas no âmbito do regime de arrendamento urbano e do regime jurídico da reabilitação;
 - 2) a crise financeira que dificultou o acesso ao crédito para aquisição de habitação e para o financiamento das empresas; e
 - 3) a entrada de novos atores e soluções de organização na gestão e promoção das intervenções de reabilitação.



Notas finais

- O aumento do dinamismo deste segmento poderia **criar condições de absorção de mão-de-obra perdida** com a contração da construção de nova habitação.
- A transferência de mão-de-obra poderá exigir **esforços de atualização e formação profissional** para qualificar esses recursos humanos.
- Contudo esta dinamização **não está consolidada**.



Notas finais

- Diversos fatores podem estar a retrair a atividade do segmento da reabilitação, nomeadamente:
 - a **falta de liquidez financeira** das empresas e dos promotores imobiliários;
 - a **dificuldade de escoamento** de habitação nova; ou
 - a existência de um **quadro legal da construção que não se adequa** (parcial ou substancialmente) às intervenções de reabilitação.



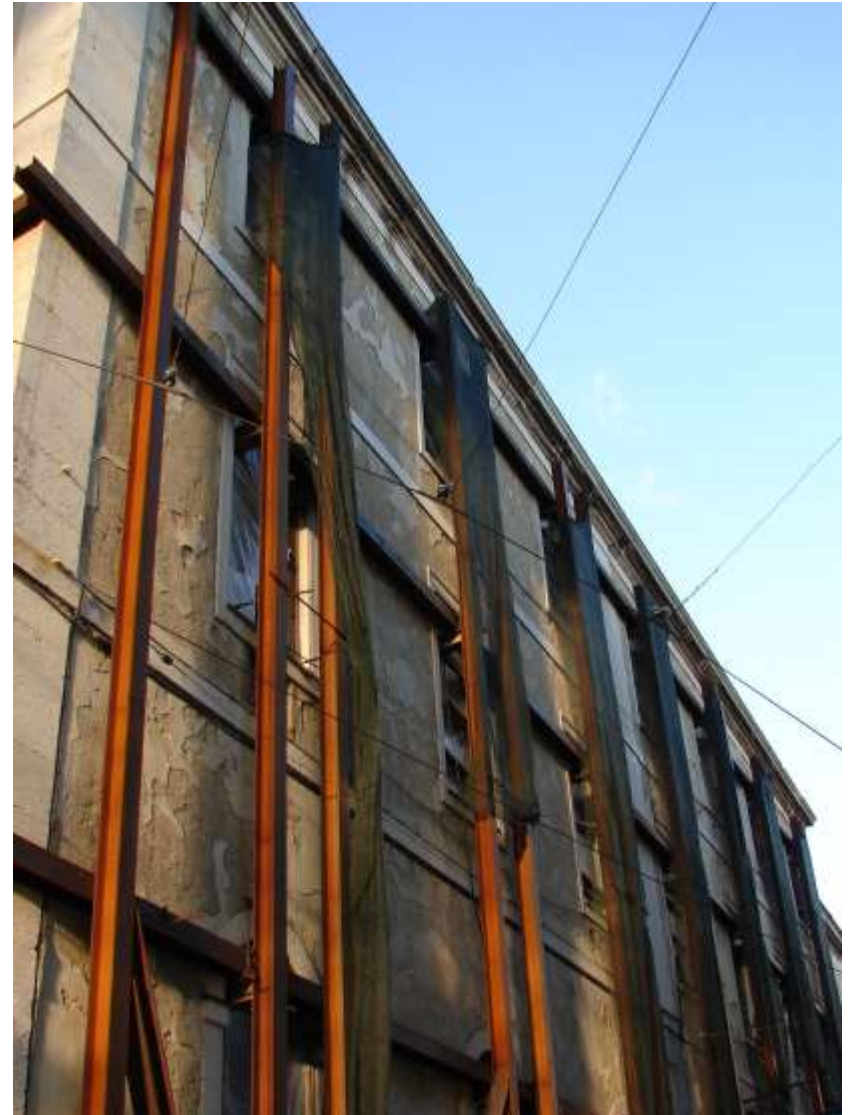
Notas finais

- A dinamização do segmento da reabilitação deverá ser acompanhada por uma **alteração e requalificação do tecido produtivo** do setor da construção.
- As empresas **devem ser mais especializadas em reabilitação de edifícios** e contar com mão-de-obra mais qualificada.
- Seria desejável **introduzir alguns aperfeiçoamentos na legislação** que regula o ingresso e permanência na atividade da construção.



Conclusão

- A dinamização do segmento da reabilitação do parque habitacional justifica-se em virtude de:
 - o número de edifícios que carece de intervenção;
 - a permanência de um número não desprezível de alojamentos com carências qualitativas; e
 - permitir compensar a redução na atividade de construção de nova habitação.



Conclusão

- A reorientação do setor da construção para a reabilitação de edifícios poderá contribuir para:
 - a **melhoria das condições de funcionalidade e segurança** do parque edificado;
 - a manutenção ou **aumento da produtividade e nível de empregabilidade** da indústria da construção;
 - a **revitalização social e económica de zonas urbanas**, atualmente degradadas e pouco habitadas.





Muito obrigado pela atenção

O autor agradece reconhecido os contributos de João Branco Pedro, Delta Silva,
Paulo Machado, Maria João Freitas, Cristina Neves e Bárbara Veloso