

## VENCER O DESAFIO DO CRESCIMENTO E DO EMPREGO

---

### CONTRIBUTO DA CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO



# VENCER O DESAFIO DO CRESCIMENTO E DO EMPREGO

## CONTRIBUTO DA CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO

### Índice

1. Sumário Executivo .....	3
2. Enquadramento Estratégico do Setor da Construção e Imobiliário no Contexto Nacional e Europeu ....	4
3. Situação Atual e Desafios para a Economia Portuguesa .....	7
4. O contributo da Construção e Imobiliário para um novo ciclo de Investimento Reprodutivo e sem agravamento do endividamento.....	9
5. Domínios estratégicos .....	12
I - Competitividade e Modernização do Setor .....	12
II - Políticas Públicas para a promoção do Investimento Privado .....	13
III - Investimento Estruturante.....	15
IV - Internacionalização.....	16
V – Reabilitação Urbana e Mercado do Arrendamento.....	18
VI – Redução dos Custos de Contexto .....	20
VII – Sustentabilidade Ambiental e Crescimento Verde .....	22
6. Uma Agenda Nacional para a Dinamização do Investimento .....	24
7. Metas e fundamentos macroeconómicos para o relançamento do investimento.....	27

## 1. Sumário Executivo

Numa altura em que o País inicia um novo percurso, após a saída de uma situação fortemente condicionada pelo Programa de Assistência Económica e Financeira (PAEF), assinado em 2011, entre o Governo Português e a *Troika* internacional e quando todas as forças políticas apresentam as suas propostas para o debate democrático de preparação de uma nova legislatura, a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, assumindo o seu papel de representação de uma das mais importantes fileiras da economia portuguesa, pretende com o presente documento contribuir para a discussão dos desafios e oportunidades que se colocam ao necessário crescimento económico e social de Portugal.

O desenvolvimento e o bem-estar económico e social, o emprego, a competitividade, a sustentabilidade, a modernização e a inovação, o fortalecimento do tecido empresarial, a internacionalização, a concorrência e a regulação de mercados, o planeamento, a calendarização e o cumprimento das opções de política económica, são fatores essenciais e imprescindíveis para o reforço da confiança dos agentes económicos. Deste modo, esperamos que o exercício de reflexão que a CPCI se propõe efetuar com este documento possa ser transversal e merecer a análise conjunta com todos os atores políticos que disputam o quadro eleitoral da próxima legislatura.

Está sobretudo em causa a criação de um ambiente favorável à retoma efetiva e sustentada do investimento e à estabilização dos níveis de confiança dos agentes económicos, pelo que se pretende refletir a necessidade de uma agenda de médio e longo prazo, alinhada com as metas nacionais e com as orientações definidas para o atual ciclo de programação estratégica europeia 2014-2020.

Partindo do enquadramento estratégico europeu e nacional, o documento aborda, numa perspetiva abrangente, o principal desafio para a economia portuguesa, a retoma do investimento, a qual terá de ocorrer num quadro de escassez de meios internos de financiamento e, não menos importante, dinamizar um crescimento económico sustentado, capaz de criar emprego para a generalidade da população. O contributo de toda a fileira da Construção e Imobiliário é fundamental, tanto no plano interno, através de vetores como a captação de recursos comunitários e de investimento estrangeiro, como no plano externo, por via do reforço do processo de internacionalização da economia portuguesa, com a consolidação de um posicionamento competitivo que é reconhecido em domínios como a engenharia, a arquitetura, os produtos e equipamentos de construção, ou a construção e o imobiliário.

São, em particular, apontados sete domínios estratégicos em que é necessária uma intervenção estruturada, competente, capaz de inspirar confiança e mobilizar a iniciativa privada. A estabilidade e adequação dos quadros regulatórios, a competitividade fiscal, a simplificação dos procedimentos administrativos, a existência de incentivos adequados, são aspetos que deverão ser equacionados num quadro global que tem, por principal objetivo, dar resposta a uma estratégia de reforço da competitividade do País e do seu tecido empresarial, bem como garantir a coesão do território, a capacidade de captação de investimento, a inserção do País nos fluxos mundiais de movimentação de pessoas, mercadorias e energia e o alinhamento nacional com as metas comunitárias.

Domínios estratégicos
I - Competitividade e Modernização do Setor
II - Políticas Públicas para a promoção do Investimento Privado
III - Investimento Estruturante
IV - Internacionalização
V - Reabilitação Urbana e Mercado do Arrendamento
VI - Redução dos Custos de Contexto
VII - Sustentabilidade Ambiental e Crescimento Verde

Por fim, o documento articula seis medidas objetivas para a implementação de uma Agenda Nacional para a Dinamização do Investimento. Determina-se um objetivo concreto de mobilização de 40 mil milhões de euros no período 2015-2020, explicando-se o porquê deste valor e, sobretudo, indicando os mecanismos que permitem alcançar, de forma realista, esta meta, a qual está alinhada com os objetivos europeus em matéria de investimento.

## 2. Enquadramento Estratégico do Setor da Construção e Imobiliário no Contexto Nacional e Europeu

O papel do Setor da Construção e Imobiliário, enquanto motor do crescimento económico sustentado e do emprego, é amplamente reconhecido e ocupa um lugar central no atual ciclo de programação estratégica europeia, assente na Estratégia Europeia 2020.

### ESTRATÉGIA EUROPEIA PARA A CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO

Com efeito, a importância do setor da construção, enquanto instrumento propulsor da criação de empregos e do crescimento sustentável da economia em geral, é um dos pressupostos no qual assenta a Estratégia Europeia para o setor da Construção e Imobiliário, aprovada pela Comissão Europeia, em julho de 2012. Antevendo a gravidade das consequências que, sobretudo ao nível do desemprego, se perspetivavam para o espaço europeu, fruto da queda sem precedentes verificada no setor da construção, este é um documento orientador que não pode deixar de ser considerado também em Portugal.

Entre outros aspetos, esta estratégia pretendeu estimular condições de investimento favoráveis, em especial no que se refere à renovação e manutenção de edifícios, fazendo referência ao pacote de cerca de 120 mil milhões de euros em empréstimos disponibilizado pelo Banco Europeu de Investimento, como parte do Pacto para o Crescimento e o Emprego, decidido em Junho e teve, também, “por objetivo, para além da inovação, através da melhoria das qualificações dos trabalhadores, assegurar a eficiência dos recursos, mediante a promoção do reconhecimento mútuo dos sistemas de construção sustentáveis na União Europeia”.

De igual modo, ao nível da internacionalização, a referida estratégia visou proporcionar normas de concessão e projeto, bem como códigos de boas práticas destinados a facilitar o trabalho das empresas de construção em outros Estados-Membros e, por último, promover a posição global das empresas de construção europeias para fomentar bons desempenhos e normas sustentáveis em países terceiros.

Mas o mais importante é o facto de a Comissão Europeia ter, por esta via, reconhecido claramente que o setor da construção e do imobiliário é determinante para o crescimento sustentável.

### COMPROMISSO PARA A COMPETITIVIDADE SUSTENTÁVEL DA CONSTRUÇÃO E DO IMOBILIÁRIO

No dia 8 de março de 2013, a CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, formalizou com o Governo de Portugal o “Compromisso para a Competitividade Sustentável do Setor da Construção e do Imobiliário”.

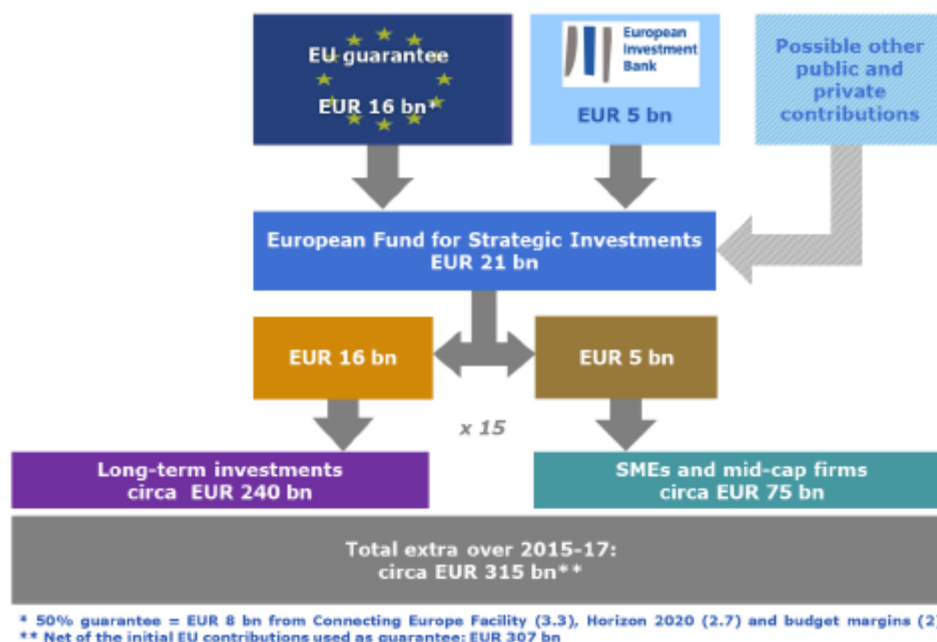
Pela primeira vez, partindo do diagnóstico feito pelas empresas e aceite pelo Governo, foram assumidos objetivos concretos, com vista à criação de condições que, numa perspetiva transversal, permitissem corporizar soluções, potenciando a resolução e a eliminação de constrangimentos que colocam em causa a sustentabilidade do Setor e da própria economia nacional. Este Compromisso foi estabelecido num momento particularmente difícil, em pleno processo de execução do Programa de Assistência Económica e Financeira. Porém, mais importante que o seu âmbito, foi a implementação de uma nova forma de

relacionamento institucional que deverá ser aprofundada. O reconhecimento da importância desta atividade e a adoção de uma Agenda Estratégica, com medidas e metas concretas, é o caminho a prosseguir.

Estava em causa uma mobilização comum, quer por parte das entidades públicas, quer por parte do tecido empresarial, em torno de objetivos específicos em matéria de captação de investimento, de orientação estratégica, de coesão social e territorial, do reforço da competitividade e da criação de riqueza e emprego sustentável para Portugal.

## PLANO JUNCKER: UMA OPORTUNIDADE QUE PORTUGAL NÃO PODE DESPERDIÇAR

### Fundo Europeu para Investimentos Estratégicos



Fonte: Comissão Europeia

Atualmente, não constitui novidade o facto de a Zona Euro enfrentar um dos maiores desafios da sua história, fruto dos desequilíbrios financeiros e da diferença dos níveis de competitividade das várias economias. Aliás, Portugal tem sido apontado como um dos países mais afetados, exigindo-se a adoção de soluções que permitam repor a estabilidade económica e social. Para isso, diz a Comissão Europeia, é necessário mais e melhor investimento.

As várias recomendações que nos últimos tempos têm sido emanadas pela Comissão Europeia são agora corporizadas na criação de um novo Fundo Europeu para Investimentos Estratégicos. Com este Fundo, de acordo com as estimativas da própria Comissão, está previsto disponibilizar cerca de 315 mil milhões de euros à economia europeia.

Neste quadro, esta é mais uma oportunidade que Portugal deve aproveitar já que, somente no âmbito das infraestruturas e da inovação, o volume de investimento previsto, ascenderá a 15,8 mil milhões de euros. Trata-se de projetos necessários para o desenvolvimento de Portugal, que podem e devem alicerçar o tão necessário crescimento sustentado da economia e a urgente necessidade de criação de emprego.

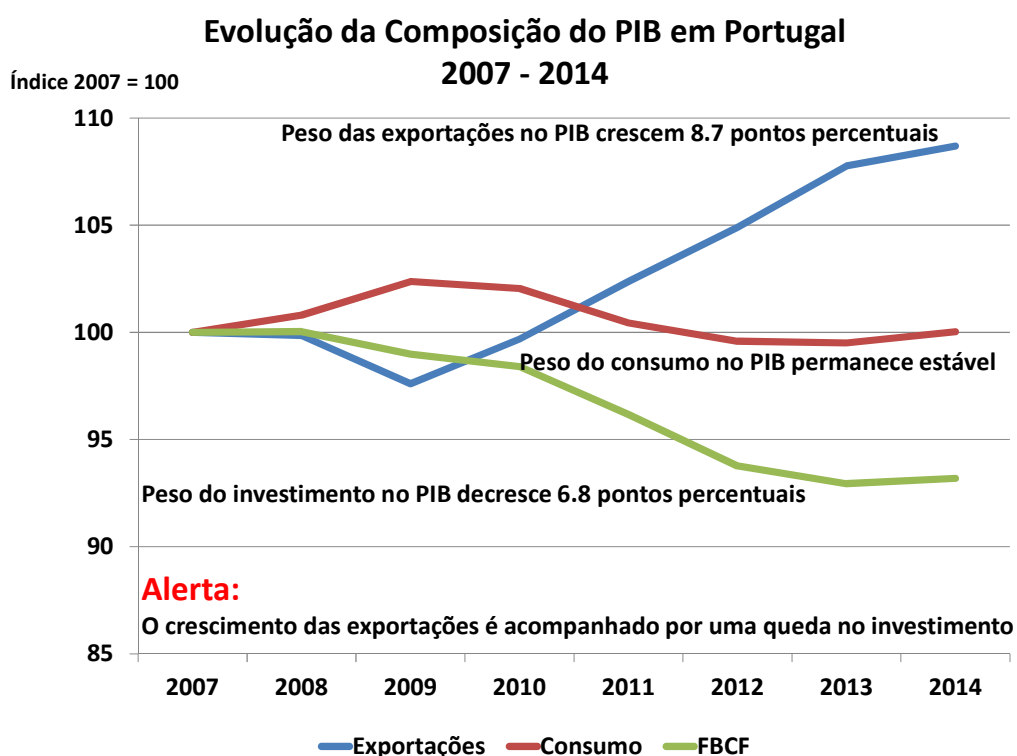
Recorde-se que o défice de investimento público e privado é unanimemente reconhecido como o principal responsável pela falta de dinamismo das economias europeias. Aliás, para este défice nacional, que foi recentemente quantificado, por organismos internacionais independentes, em 7 mil milhões de euros/ano, contribuiu, em larga medida, a escassez de investimento em construção que, de acordo com esta metodologia, está a menos de metade do valor que se exige para o estado atual da nossa economia.

A necessidade de inverter esta situação é, como se vê, um imperativo para a Europa Comunitária. Este novo instrumento financeiro, aprovado no Parlamento Europeu no passado dia 24 de junho, não pode ser desaproveitado. Existem inúmeros projetos estratégicos, apontados como essenciais para a competitividade da nossa economia e que aguardam financiamento. Estão em causa não só aqueles que estão integrados no Plano Estratégico dos Transportes e Infraestruturas, que abrange 53 dos 89 projetos identificados pelo Governo e pela sociedade civil no âmbito do trabalho desenvolvido pelo Grupo de Trabalho para as Infraestruturas de Valor Acrescentado, mas também outras dimensões relevantes, como é o caso do Plano de Proximidade das Estradas de Portugal, da economia verde, da área social, da saúde, da educação, das esquadras, tribunais, entre outras. Nesta primeira fase, foram já indicados projetos que, na sua esmagadora maioria, correspondem a necessidades concretas e consensualmente reconhecidas.

Este é o momento de concertar esforços e de reunir os consensos necessários para que Portugal possa assumir, junto das instâncias europeias, um posicionamento forte, politicamente sustentado e capaz de defender o superior interesse nacional, de forma a que seja possível obter o financiamento necessário à concretização de um plano de investimentos capaz de gerar emprego, aumentar a competitividade e fomentar o crescimento económico.

### 3. Situação Atual e Desafios para a Economia Portuguesa

Nos últimos anos, o processo de ajustamento e recuperação da economia portuguesa foi dinamizado pela procura externa e pelas exportações. No entanto, esse processo de ajustamento ainda é frágil e não está consolidado. Desde logo, como se pode observar no gráfico seguinte, o crescimento das exportações foi acompanhado por uma redução significativa do investimento, por um aumento do desemprego estrutural e de longa duração, ao mesmo tempo que, num contexto de crise do sistema bancário, não se assistiu a uma redução do endividamento do setor empresarial, o qual continua fortemente descapitalizado.



No atual enquadramento macroeconómico, podemos afirmar que, sem o relançamento do investimento, não será possível consolidar o processo de ajustamento. Mais, existe o risco real de destruição permanente da capacidade produtiva, do emprego e da competitividade, conduzindo a um ciclo prolongado de depressão da economia portuguesa, com graves consequências económicas, sociais e políticas.

O país necessita de dar prioridade ao investimento e o setor da construção e imobiliário, diretamente responsável por mais de metade do investimento total, pode desempenhar um papel central no processo de recuperação da economia portuguesa.



Neste contexto, e tendo presente as mais recentes análises elaboradas pelas instituições internacionais, a recuperação sustentada da economia portuguesa depende da capacidade de resposta a três desafios estratégicos:

- 1. Como tornar sustentável o processo de ajustamento da economia através do relançamento do investimento?**
- 2. Como dinamizar o investimento e o emprego num contexto de elevado endividamento e descapitalização das empresas?**
- 3. Como criar emprego sustentável para a generalidade da população ativa portuguesa, tendo em conta, designadamente, os trabalhadores pouco qualificados e a necessidade de aumento da competitividade da economia?**

Deste modo, aumentar o investimento, fazer crescer o emprego, num contexto em que existem fortes restrições orçamentais e, sobretudo, a existência de um endividamento muito significativo por parte dos agentes económicos, é uma tarefa exigente, mas não impossível. Esta situação requer o reforço da capacidade de posicionamento competitivo da economia nacional no centro dos fluxos internacionais de bens e de capital, pelo que é necessário desenvolver uma agenda estratégica capaz de colocar a dinamização do investimento, através da captação de investimento estrangeiro e da maximização de oportunidades de financiamento dentro do contexto europeu.

Nesta realidade, o setor da Construção e Imobiliário tem um papel determinante. Além da necessidade da execução concreta e no terreno dos projetos de investimento, é indispensável mobilizar os agentes privados e colocar o país na rota do investimento internacional.

Para uma efetiva concretização deste desígnio, a CPCI identifica domínios estratégicos para os quais se exige uma concertação estratégica alargada e uma agenda transversal. Essa concertação estratégica deve ser objeto de um verdadeiro compromisso nacional. Para isso, é essencial estabelecer, tanto no plano interno, como no plano externo, um quadro mais favorável ao investimento, sobretudo no que respeita ao investimento privado, que garanta estabilidade.

Num momento em que se aproxima o debate democrático para uma nova legislatura, a definição destas linhas estratégicas é ainda mais premente, a qual permitirá que Portugal possa discutir soluções concretas e prioridades de ação que assegurem e tenham como eixo fundamental o processo de retoma do investimento, o qual é imprescindível para garantir a sustentabilidade da economia nacional.



## **4. O contributo da Construção e Imobiliário para um novo ciclo de Investimento Reprodutivo e sem agravamento do endividamento**

Tendo presente os desafios apontados, identificámos três áreas estratégicas onde a concretização do investimento pode contribuir de forma significativa para o reforço da internacionalização das empresas portuguesas da Fileira (empresas de construção, empresas de materiais de construção e empresas do imobiliário) e para um crescimento sustentado da economia e do emprego a médio / longo prazo.

Seguidamente, as oportunidades apresentadas, pressupõem a capacidade de Portugal aprofundar as vantagens no processo de maior internacionalização das suas empresas e da sua economia, bem como no reforço da sua integração na economia mundial para tirar partido de três elementos decisivos:

### **1. As alterações na geoeconomia mundial**

Atualmente estamos a assistir a alterações permanentes na geoeconomia mundial. O reequilíbrio dos grandes blocos económicos mundiais favorece a centralidade atlântica de Portugal e o papel da economia nacional no processo de globalização, o qual deve ser consolidado através do reforço da conectividade internacional e da integração nas redes transeuropeias de energia e de transportes.

Para atingir este objetivo, Portugal necessita investir e consolidar o seu posicionamento e as suas vantagens de localização geográfica: por um lado, como *hub intermodal europeu* portuário e aeroportuário, orientado para a movimentação intercontinental de cargas e passageiros e, por outro, como *interface energético seguro* entre a América do Norte, a América do Sul, a África Ocidental e Oriental e a União Europeia.

### **2. O potencial dos fundos de investimento e do novo ciclo de crescimento do investimento imobiliário à escala global**

Portugal necessita aproveitar o potencial existente ao nível dos fundos de investimento e do novo ciclo de crescimento do investimento imobiliário à escala global. Para isso, necessita reforçar e valorizar o seu território, apresentando-se como um espaço cada vez mais atraente para visitantes, residentes e investidores estrangeiros, de forma a posicionar-se e afirmar-se, permanentemente, como destino privilegiado de investimento. Por outro lado, este investimento é essencial para concretizar uma política de reabilitação urbana com impacto económico, criando emprego e melhorando a qualidade de vida nas cidades e vilas portuguesas, beneficiando as economias regionais e locais.

O crescimento do investimento imobiliário, com base no aumento da procura e da poupança externa, atraindo rendimento do exterior, dinamiza de forma transversal e sustentada toda a economia, incluindo a procura interna e contribui para uma dinâmica sustentada de valorização dos ativos e do património edificado.

### 3. O potencial de internacionalização do tecido empresarial da Construção e Imobiliário

A fileira da construção e do imobiliário continua a ter um enorme potencial de internacionalização das suas empresas. Beneficiando da dinâmica, da experiência, das competências, da competitividade e da reconhecida excelência das empresas da fileira da construção no exterior, Portugal pode reforçar e aprofundar o relacionamento económico com e entre a União Europeia, a África e a América Latina, sobretudo atendendo à necessidade e existência de um forte ciclo de investimento em infraestruturas e nas cidades, sobretudo nas economias emergentes.

#### Financiamento estável, significativo e sem agravamento do endividamento

O investimento em cada uma das áreas estratégicas referidas é reprodutivo, estratégico e não gera um agravamento do endividamento porque pode ser financiado por fundos comunitários e por investimento direto estrangeiro. Neste âmbito, apontamos três fontes de financiamento atualmente disponíveis às quais Portugal pode ter acesso, que representam a capacidade de financiar o investimento que o país necessita e traduzem uma efetiva oportunidade de desagravar o endividamento nacional.

- **O investimento em infraestruturas de conectividade internacional**, para aproveitar as alterações na geoeconomia mundial, poderá ser integralmente financiado com recurso a uma combinação de fundos comunitários (Portugal 2020, Mecanismo Interligar a Europa, Plano Juncker) e através de financiamento privado por investidores internacionais, com recurso aos novos instrumentos financeiros comunitários e com garantias da Comissão Europeia. De referir que, de acordo com a Comissão Europeia, os investimentos privados em infraestruturas, na Europa e nos próximos seis anos, poderão ascender a um trilião de euros, o que constitui uma oportunidade histórica para atrair investidores e investimentos internacionais, na sua maioria institucionais (como fundos de pensões e seguradoras), que Portugal não pode desperdiçar;
- **O investimento direto estrangeiro imobiliário** pode alavancar o crescimento da economia portuguesa desde que o país saiba aproveitar o atual ciclo do imobiliário no plano internacional, dado que o contexto externo é particularmente favorável. O investimento imobiliário na Europa em 2014 superou os 200 mil milhões de euros, registando um crescimento mais de 26%, pelo que estamos assistir a um fluxo contínuo de capital global para o mercado europeu. Em 2014, de acordo com a consultora internacional JLL, *“os três maiores mercados, Reino Unido, Alemanha e França, registaram um desempenho notável, crescendo 26% relativamente a 2013, mantendo assim uma quota de 67% do volume investido. Também a Europa do Sul atingiu o ponto de viragem e registou um crescimento forte, principalmente Espanha e Portugal com um aumento superior a 185%, mas também Itália aumentou significativamente.”*
- **O financiamento da internacionalização das empresas de construção** poderá ser potenciado com recurso a multilaterais (BM, BERD, BID, CAF, BAfD, BASD) e a fundos europeus de apoio à cooperação, nomeadamente com África e a América Latina. As oportunidades de negócio geradas pelas multilaterais configuram um mercado superior a 100 mil milhões de euros anuais. As ajudas públicas ao desenvolvimento em África corresponderam a cerca de 42% do total das ajudas em 2014, um continente com interesse estratégico para o país e para muitas empresas portuguesas.

Para concluir este ponto, importa realçar que relançar o investimento em construção nas áreas estratégicas referidas não significa um “retorno ao passado”, “mais do mesmo”, nem pressupõe uma aposta no crescimento do mercado interno como motor da economia, nem uma aposta em “bens e serviços não transacionáveis”, em detrimento ou em oposição a uma aposta na internacionalização da economia e em “bens e serviços transacionáveis”. Isto porque dentro da fileira da Construção e do Imobiliário existem imensas empresas que produzem materiais de construção, os quais, além de serem aplicados nas obras realizadas em Portugal, são igualmente exportados e aplicados noutros países. Na economia do século XXI não há lugar para conceitos baseados em práticas e tradições da economia do século XIX. A internacionalização da economia vai muito para além da mera análise ao saldo da troca de bens e serviços com o exterior. A deslocalização geográfica das cadeias de produção, a livre circulação de capitais e de informação, os fluxos internacionais do investimento imobiliário, já não constituem apenas oportunidades, mas sim um novo modo de funcionamento da economia que exigem, de igual modo, um novo posicionamento por parte dos Países.

Um exemplo esclarecedor é o caso do investimento no imobiliário comercial. Trata-se de um investimento altamente produtivo, que gera atividade económica, emprego e rentabilidade no curto, médio e longo prazo. O imobiliário comercial é tão produtivo no setor terciário como as máquinas e o material de transporte na indústria transformadora. Porém, ao contrário do passado, as decisões de investimento no imobiliário comercial dependem, em grande medida, de uma análise a uma escala internacional e do posicionamento competitivo de cada país/território. Podemos encarar, de igual forma, o investimento estrangeiro em imobiliário. Não é possível equacionar uma estratégia de reforço da internacionalização da economia sem o contributo deste domínio que, em qualquer análise tradicional, é considerado um “setor não transacionável”. O que está verdadeiramente em causa, numa economia competitiva, voltada para o futuro e capaz de tirar partido do processo de globalização, não é o desenvolvimento de “setores transacionáveis”, por oposição a “setores não transacionáveis”, mas sim um efetivo posicionamento competitivo, a uma escala internacional, de todas as suas atividades com potencial de internacionalização.

## 5. Domínios estratégicos

### I - Competitividade e Modernização do Setor

No atual contexto, marcado por profundos processos de reconversão da estrutura produtiva, é necessário assumir como prioritária a adoção de novas políticas sociais e de emprego, tendo por finalidade, não apenas a melhoria da qualidade dos atuais empregos, mas, também, o combate efetivo ao desemprego. Assume especial importância a promoção da requalificação dos trabalhadores, potenciando a manutenção dos seus postos de trabalho e, ao mesmo tempo, assegurando a sustentabilidade do próprio tecido empresarial. Com efeito, a necessidade de criação de emprego, em especial para aqueles que apresentam menores qualificações assumiu, no último relatório do FMI sobre Portugal (*Country Report 15/127*), um particular destaque, sendo de sublinhar a importância que o setor da Construção e Imobiliário tem na absorção e, sobretudo, qualificação de ativos.

No âmbito da formação e qualificação dos colaboradores, são necessários mecanismos que assegurem a disponibilização de uma oferta formativa, desenvolvida em Centros de Formação ou através de ações internas nas empresas, adequada às atuais necessidades das empresas e direcionada para áreas chave que é urgente desenvolver e consolidar (Sustentabilidade, Eficiência Energética, Reabilitação Urbana, etc.). Também no que diz respeito ao domínio da inovação tecnológica, é essencial garantir que o Setor contribua positivamente para as metas previstas na Estratégia Europeia 2020, no que se refere aos três pilares base do crescimento que se pretende inteligente, sustentável e inclusivo. Terá de ser forçosamente intensificado o esforço de inovação que já está a ser realizado em áreas como o desenvolvimento de materiais mais eficientes (materiais que contribuem para melhorar a Eficiência Energética dos edifícios), reutilizáveis e recicláveis, com vista à facilitação do processo de construção, da manutenção, da desconstrução e da gestão dos resíduos. Em suma: o produto da Construção e Imobiliário deverá passar a ter uma abordagem económica, social e ambiental sobre todo o seu ciclo de vida e não apenas centrado no momento do investimento.

Neste âmbito, como noutros, Portugal pode e deve seguir boas práticas já existentes noutros países. Como exemplo, refere-se o compromisso “Construction 2025”, realizado entre o governo do Reino Unido e os agentes do Setor, no qual foram definidas metas concretas de redução de custos, de tempos e de emissões na Construção e Imobiliário. Desta forma, é possível posicionar as empresas do sector interna e externamente em segmentos com elevado valor acrescentado e, desta forma, gerar emprego sustentável, tanto para os jovens, como para os ativos, os quais, por força do processo de ajustamento da economia portuguesa, não encontram oportunidades no atual mercado de trabalho.

## II - Políticas Públicas para a promoção do Investimento Privado

Afirmar Portugal como um destino privilegiado para o investimento exige um compromisso forte, credível e capaz de gerar confiança junto dos investidores nacionais e estrangeiros.

Temas como a competitividade, a eficiência do Estado, a internacionalização e as exportações e o emprego, devem ser os objetivos a atingir. Para tal, é necessário reconhecer que o investimento é uma variável indispensável para que possamos atingir as metas estabelecidas e gerar um desempenho económico capaz de fazer a diferença, ou seja, que se reflita numa melhoria efetiva da vida da generalidade dos cidadãos e da situação económica e financeira das empresas.

O Programa de “Vistos Gold” e o “Regime de Tributação de Residentes não Habituais”, em conjunto com o demais investimento estrangeiro em imobiliário habitacional e não habitacional, foram responsáveis por se ter atingido, em 2014, um total de 2,6 mil milhões de euros. Este forte investimento é um exemplo do potencial do país, que demonstra que não está em causa, apenas, a entrada de capitais em Portugal e os correspondentes acréscimos de receitas fiscais, mas também a dinamização de muitas outras atividades, como o comércio ou o turismo, a reabilitação de edifícios e a consequente criação de emprego. Porém, fazendo um balanço da experiência do programa, é necessária uma estratégia articulada e um acompanhamento efetivo da implementação das medidas. Analisando, por exemplo, os recentes dados de maio de 2015, após se ter atingido um total de quase 1,5 mil milhões de euros captados relativos ao Programa de Vistos Gold, houve uma quase total e incompreensível suspensão das Autorizações de Residência atribuídas, sem que por parte dos agentes do mercado imobiliário haja registo de diminuição da procura dos investidores estrangeiros. Esta situação deve ser revista, porque aponta para eventuais falhas ao nível administrativo.

### Evolução do Investimento Captado - Programa de Vistos Gold

	2014						2015				
	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maior
Investimento total	817	870	950	1.076	1.177	1.228	1.274	1.336	1.390	1.444	1.448
Inv. em Imobiliário	749	793	864	972	1.062	1.111	1.154	1.209	1.254	1.302	1.306
Transf. de Capital	68	78	86	104	115	117	120	127	136	142	142

Valores em milhões de euros. Fonte: SEF

Portugal pode e deve assumir-se como espaço privilegiado para o investimento estrangeiro, pelo que deve instituir um quadro legal e regulamentar que inspire a necessária confiança aos investidores, ao mesmo tempo que é capaz de competir com os outros países que disponibilizam programas similares de captação de investimento. São necessários compromissos expressos e solidamente estabelecidos, relativamente ao enquadramento fiscal do investimento, em especial em matérias particularmente relevantes como é o caso dos regimes de incentivos ou do ambiente regulatório e tributário aplicável aos fundos de investimento,

que não podem oscilar em função de aspetos conjunturais, tanto de ordem económica, como política, sob pena de se afetar de forma negativa e, possivelmente, irreversível, a confiança dos investidores.

De igual forma, uma visão estratégica, capaz de encarar o imobiliário enquanto veículo privilegiado de captação de investimento e de desenvolvimento transversal da economia, tal como demonstrado, terá, necessariamente, de ser acompanhada por uma fiscalidade ajustada e competitiva. Não podemos ignorar que vivemos num país em que, nos anos 80 e 90, a grande maioria das famílias portuguesas foram conduzidas, tanto pelo Estado como pelas instituições financeiras, a comprar casa, sendo que esta era a única solução habitacional efetiva que existia naquele período. Com isto, também o Estado poupou em habitação social e as instituições financeiras fizeram do sector imobiliário uma fonte de rendimento muito generosa, realidade que agora têm a tentação de esquecer, através da cobrança de impostos proibitivos. Ao contrário do que seria justo e inteligente, o IMI está longe de ser simbólico, como deveria ser, nas casas que servem de habitação permanente aos respetivos proprietários, e longe de ser moderado nos restantes casos, tendo a própria fiscalidade deixado de incidir, como é a boa prática fiscal, sobre os rendimentos que o património gera, para passar a cobrar um valor arbitrário como quem paga uma dívida de sangue.

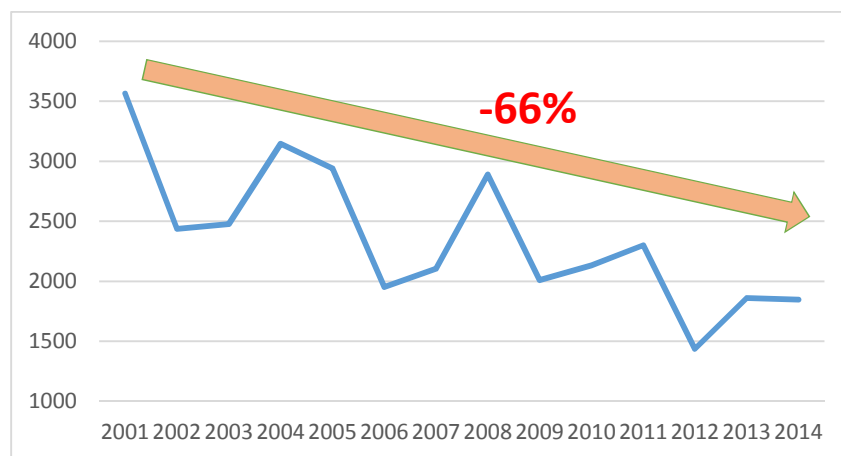
O património imobiliário aguenta IMI, IMT, imposto de Selo e imposto sobre mais-valias, bem como as taxas liberatórias sobre eventuais rendimentos gerados em sede de arrendamento urbano. A tributação que incide sobre o património imobiliário caminha, há muito, para o patamar da tributação arbitrária e despótica, mesmo com contornos de verdadeiro confisco.

Portugal não pode continuar a olhar para o património construído como uma fonte inesgotável de rendimento, nem a esquecer a ilegitimidade que foi transformar a velha contribuição predial, inicialmente apurada em referência ao rendimento do prédio, num imposto que agora incide sobre um arbitrário “valor patrimonial tributário”.

A penalização do investimento imobiliário, ignorando o seu carácter reprodutivo, os efeitos sobre o emprego e a necessidade de um efetivo posicionamento favorável face aos demais países europeus é, hoje, uma realidade que necessita de uma profunda revisão. A voracidade fiscal, neste domínio, acaba por ser contraproducente e, ao invés de gerar as tão esperadas receitas fiscais, paralisa o mercado e, ao contrário do esperado, resulta em encargos efetivos sobre o Estado e a sociedade em geral. As insuficiências do mercado do arrendamento são um bom exemplo disso mesmo. A tributação dos *stocks* de imobiliário, destinados para venda, detidos por empresas que se dedicam a esta atividade, os desajustamentos do IMI e do IMT, a ausência de incentivos fiscais à reabilitação e ao arrendamento, são alguns dos casos mais paradigmáticos que exigem uma ação concertada e estratégica, em prol da dinamização do investimento.

### III - Investimento Estruturante

#### Promoção de Contratos de Empreitadas de Obras Públicas, desde 2001



Fonte: CPCI

No que respeita ao investimento estruturante, o Setor tem defendido que o Investimento Público em torno de Obras Estratégicas não pode ficar refém dos ciclos políticos e eleitorais. Para isso, importa estudar quais os investimentos, fazer as respetivas análises e avaliações, consensualizar e tomar decisões. Ou seja, decisões válidas para além dos ciclos políticos e eleitorais.

É assim fundamental e urgente planear adequadamente o ciclo de investimentos futuros, procurar as soluções tecnicamente mais corretas e verificar variantes possíveis. Em suma: é indispensável programar com qualidade e com economia de custos, indo ao encontro dos anseios sempre manifestados pelos agentes da fileira da construção e do imobiliário.

Planeamento e previsibilidade no domínio do investimento público são elementos de base para que o setor empresarial possa formular a sua estratégia. É muito difícil às empresas da fileira da construção e do imobiliário conviver com a instabilidade das decisões em matéria de investimento público, reagindo a picos (positivos e negativos) de atividade. Nas condições atuais, a situação é ainda mais preocupante. Muitas empresas entraram em situação de falência ou estão em processos de recuperação incertos, frágeis e com fortes debilidades.

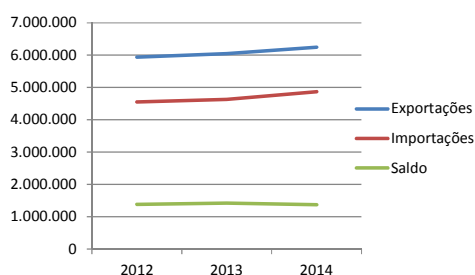
As empresas anseiam pela retoma do investimento, quer privado quer público. A adequada programação do investimento público, regra basilar de qualquer programa de desenvolvimento minimamente estruturado, assume nesta fase redobrada importância, porquanto a estabilidade e previsibilidade são fundamentais para a fileira da construção e do imobiliário. Encontra-se hoje razoavelmente estabilizado o quadro geral de investimentos em infraestruturas, bem como os mecanismos europeus que o podem financiar, designadamente o Mecanismo Interligar Europa, o Plano Juncker ou o Portugal 2020. Deste modo, importa definir com urgência o calendário e ritmo de implementação para maximizar as oportunidades de financiamento existentes. As empresas não podem continuar a aguardar. A situação é muito crítica, exigindo a existência de um quadro estável num horizonte próximo, o que designamos por previsibilidade. Este ponto é fundamental para garantir que não se perca mais capacidade e condições operacionais de muitas empresas, as quais continuam a aguardar o lançamento de concursos e investimentos.



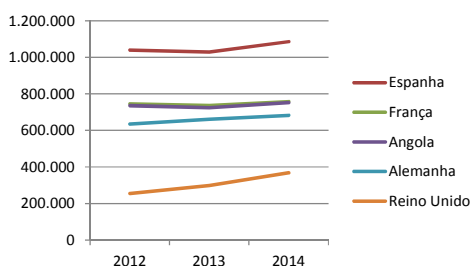
## IV - Internacionalização

De uma forma geral, as empresas da fileira da construção e do imobiliário têm encontrado, no mercado internacional, a forma de ajudar a colmatar o défice de atividade aberto pelo declínio do mercado doméstico. Tem sido um percurso difícil mas com resultados globalmente positivos, quer de empresas de construção, quer de empresas de materiais de construção, quer das próprias empresas de mediação imobiliária.

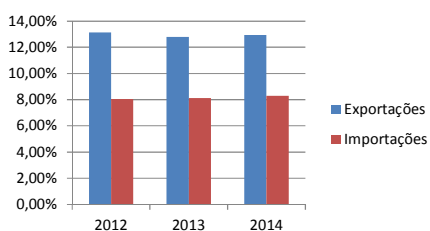
### Produtos e Equipamentos para a Construção (P&E): Balança Comercial e Quotas de Mercado



Balança Comercial dos Produtos e Equipamentos para a Construção (Milhares de Euros)



Principais Clientes de P&E para a Construção (% das Exportações Totais de Portugal para o Mercado)



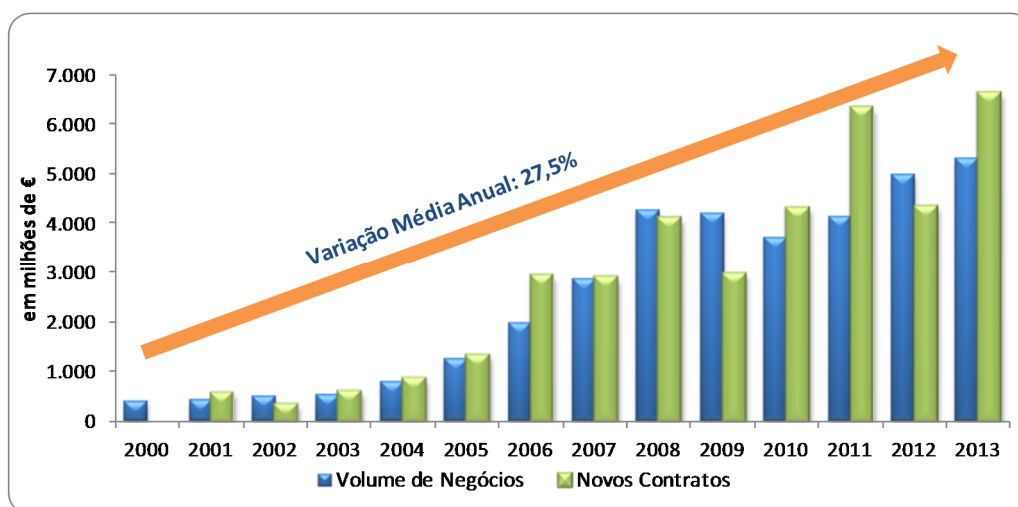
Quota dos Produtos e Equipamentos para a Construção no Comércio Internacional de Portugal (% Total)

Fonte: Excellence for Building from Portugal, APCMC

Tenhamos todavia presente que muitas empresas da fileira não têm ainda a estrutura adequada para uma intervenção permanente no mercado internacional, em virtude de ser bastante exigente do ponto de vista financeiro, de mobilização de recursos humanos, de capacidade de organização e de capacidade técnica. Neste quadro, consideramos que, sem apoios eficazes e que possam mobilizar todos os recursos disponíveis para esta área, o percurso de internacionalização e exportação das empresas portuguesas possa sustentar-se e progredir.

Aliás, a própria conjuntura internacional tem vindo a afetar alguns dos principais mercados de muitas empresas da fileira. Angola, Moçambique, Argélia e Brasil, embora com especificidades próprias, têm vindo a ser confrontadas com a redução da sua capacidade de financiamento do investimento, por via da redução das cotações de alguns recursos naturais – como o petróleo -, implicando a desaceleração do seu ritmo de crescimento e o advento de dificuldades de pagamento. Esta situação tem vindo a afetar as nossas empresas, as quais não têm conseguido compensar com os mercados internacionais a debilidade existente no mercado nacional.

### Contratos obtidos nos Mercados Internacionais de Construção



Fonte: European International Constructors (EIC)

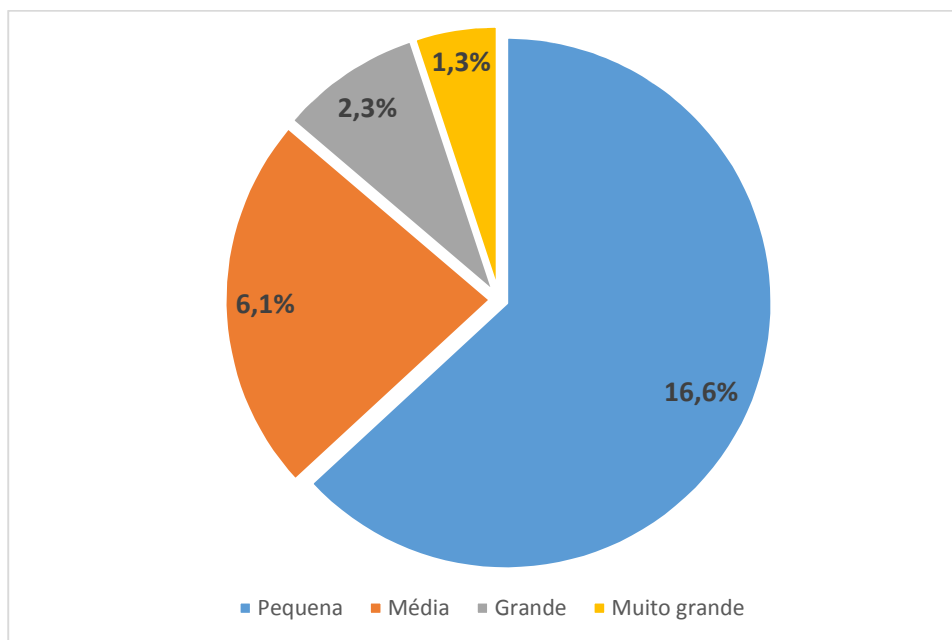
Importa assim criar um quadro geral de incentivo e suporte à atividade das empresas da fileira no mercado internacional, atendendo às situações diferenciadas no seio da fileira. Enquanto alguns subsectores se encontram predominantemente no formato de exportação (algumas empresas de materiais de construção), outros existem e estão a funcionar com atividade em cada mercado específico.

Neste quadro, importa acentuar que a importância da atividade internacional da fileira vai muito para além daquilo que as estatísticas revelam. O alargamento dos mercados e áreas geográficas de intervenção afiguram-se cruciais, o que exige um redobrado esforço a nível comercial e de marketing, seja na identificação de oportunidades, seja no acompanhamento das mesmas, numa concorrência cada vez mais global.

Urge assim, estabelecer um instrumento financeiro de suporte a estas atividades internacionais, que possa ajudar a “abrir” novos mercados e a encontrar soluções de financiamento para as primeiras intervenções. Espera-se que a nova instituição em vias de constituição possa vir a aportar a sua contribuição para ampliar o espaço de intervenção das empresas.

## V – Reabilitação Urbana e Mercado do Arrendamento

### Percentagem de Habitações com Necessidades de Reparação



Fonte: Censos 2011, INE

A dinamização da reabilitação urbana das nossas vilas e cidades é, seguramente, uma das apostas estratégicas mais relevantes para Portugal. 26% dos fogos construídos, ou seja, mais de 1,5 milhões necessitam de intervenção, dos quais 567 mil precisam de profundas obras de reabilitação e, neste número, incluem-se mesmo 212 mil fogos muito degradados, que têm de ser alvo de intervenção urgente.

Estes números demonstram, de forma muito expressiva, o potencial existente neste mercado para o combate à crise económica e, conseqüentemente, na salvaguarda do emprego. As obras de reabilitação são intensivas em mão-de-obra e permitem envolver a generalidade das empresas do setor, independentemente da sua dimensão ou especialidade. Os trabalhos de reabilitação apresentam um grau de intensidade de mão-de-obra que ascende aos 60% do valor total dos trabalhos realizados. Acresce ainda o facto de, na maioria dos casos, estarem envolvidos trabalhadores qualificados e, simultaneamente, serem essencialmente utilizados materiais de construção produzidos ou transformados em Portugal.

Apostar e reforçar políticas e programas ativos na área da reabilitação urbana é, também, apostar no mercado de Arrendamento. No que a este diz respeito, há uma série de vetores que contribuiriam também para a existência de uma verdadeira dinâmica, tais como a introdução de um seguro de renda popular, que protegesse os proprietários em caso de incumprimento dos inquilinos; a fixação do foro arbitral do arrendamento; o alargamento das deduções fiscais quanto aos encargos com realização de obras de conservação e reabilitação, para além da dedução, em sede de IRS, das despesas assumidas pelo

senhorio quando o arrendatário deixa de pagar a renda; lançamento de programas específicos de subsídios ao investimento de obras ou a tributação feita pelo rendimento, e não pela posse.

Dos 787 mil alojamentos arrendados, existentes no País, 269 mil têm contratos de arrendamento anteriores a 1990. É também nestes que se verifica uma maior incidência de casos de património imobiliário em elevado estado de degradação. Tal como referido, verifica-se que 26% do parque habitacional português necessita de intervenção, mas, no caso dos fogos arrendados, essa percentagem atinge mesmo os 56%.

Assim, com o objetivo de gerar 130 mil empregos, disponibilizar as 60 mil habitações para arrendar de que o mercado necessita no curto prazo, mas para as quais não tem sido possível encontrar oferta adequada, dinamizar a atividade económica em setores como o comércio e o turismo, captar investimento privado e preservar o património imobiliário nacional, esta é uma área que é fundamental apoiar e que, de resto, ocupa um lugar central na estratégia europeia.

## VI – Redução dos Custos de Contexto

A redução dos custos de contexto é uma área de intervenção fundamental para potenciar a competitividade e a produtividade da economia portuguesa, permitindo às empresas do setor o desenvolvimento da sua atividade em condições de poderem concorrer num mercado cada vez mais global e competitivo. Para isso, é indispensável a existência de um quadro legislativo eficaz e moderno, coerente, equilibrado, estável, garantindo a segurança legislativa imprescindível para reforço da confiança dos vários agentes económicos. Urge a criação de um Código da Construção que, tal como existe na maioria dos países da União Europeia, possa compilar todos os regulamentos, portarias e demais legislação aplicável, sobretudo ao nível da execução dos projetos.

Num momento em que estão reunidas as condições para inverter o ciclo, quando as empresas, por si só, foram capazes de se ajustar, de se dimensionarem e internacionalizarem, de adquirir novas competências, de apostar em novas áreas e técnicas construtivas, quando na segunda metade de 2014 registámos os primeiros sinais menos negativos, consolidados no primeiro trimestre de 2015, o que no mínimo se exigia era que pudessem desenvolver a sua atividade num quadro legal coerente e estável, promotor de uma concorrência saudável e leal. Não é admissível que apenas para corresponder às exigências da *Troika* ou tendo por pretexto a transposição de Diretivas Comunitárias, o Setor seja confrontado com Leis desajustadas, que sem alterar o que é essencial, poderão representar um inaceitável regresso ao passado.

Impõe-se, mais do que nunca, celeridade, mas, de igual modo, ambição. Há que ter presente os efetivos constrangimentos que as Leis têm provocado, aproveitando a oportunidade para alterar o que tem de ser alterado.

A revisão do Código dos Contratos Públicos é inadiável, o combate aos preços anormalmente baixos é uma necessidade incontestada, a regulação das Plataformas Eletrónicas é, por imperativo de justiça, inevitável. Porém, estando há muito identificadas as necessidades, o aproximar do fim desta legislatura não pode ser um motivo para a adoção de soluções minimalistas, apressadas ou incompletas, comprometendo-se a amplitude das reformas que são exigidas.

Há mais de um ano, foi aprovada uma nova Diretiva Comunitária sobre a contratação pública, que deve ser transposta no futuro próximo. A Diretiva indica claramente que a contratação pelo critério do mais baixo preço deve ser a exceção (explicada e fundamentada caso seja aplicada) e não a regra.

A regra deve ser a contratação de acordo com o critério da proposta economicamente mais vantajosa, sopesando qualidade e preço, e considerando um quadro global em que pontifique o *life cycle cost*. Assim, a transposição da nova Diretiva Comunitária sobre Contratação/Compras Públicas constitui uma oportunidade única para colmatar brechas, insuficiências e excessos que a experiência demonstrou no que respeita à aplicação do CCP.

Efetivamente, o efeito conjugado da adoção enviesada do CCP com a rarefação do mercado em função da restrição do investimento público e privado, vieram a traduzir-se em perda de emprego, de número de empresas, e de volume de atividade das empresas. Muitas empresas entraram em falência, muitas outras

em processo especial de recuperação de resultado incerto, tendo igualmente ocorrido muitos encerramentos e fusões, estas últimas potencialmente positivas.

Os grandes problemas no que respeita à aplicação do CCP têm sobretudo a ver com a dificuldade das entidades adquirentes em promover a seleção das empresas com base em adequados critérios de avaliação da qualidade técnica das propostas, ou seja, em conseguir a maximização da garantia de poderem ser bem servidas no que respeita ao produto final entregue.

Se um determinado concurso tem um preço base fixado como o máximo que a entidade está disposta a pagar pelo serviço, obra ou fornecimento, e correspondendo certamente esse preço base a um cálculo razoável do seu custo elaborado pela entidade promotora do concurso, não existe depois razão para que esse serviço, obra ou fornecimento, possa ser entregue ao preço mais baixo apresentado, frequentemente fixado em 60 ou 50% do preço base, conforme os setores em que se inserem. Importa, pois, acomodar os princípios do privilégio da qualidade, conjugada com um preço credível, tendo em conta que o valor de aquisição não se pode substituir ao valor de eficiência na utilização dos recursos.

A avaliação deve privilegiar os critérios atinentes à vertente qualitativa do serviço proposto, devidamente ponderado com o preço.

Por outro lado, estando concluídos ou em curso processos de adaptação de diversos diplomas setoriais de regulação da atividade dos vários agentes económicos, como é o caso, designadamente, da recém-publicada Lei dos Alvarás (Lei n.º 41/2015, de 3 de junho) ou do futuro Regime Jurídico de acesso e exercício da atividade de administração de condomínio, considera-se fundamental privilegiar a efetiva adaptação do quadro normativo à realidade dos seus destinatários, por forma a garantir que o exercício da atividade ocorre num ambiente concorrencial, saudável e competitivo, evitando-se situações de maior desregulação, com prejuízo dos interesses dos consumidores.

Para tanto, exige-se um permanente acompanhamento da aplicação da Lei, promovendo-se o diálogo entre as entidades com competência regulatória e os legítimos representantes dos diversos setores de atividade, promovendo-se, quando necessário, as alterações que potenciem os objetivos pretendidos.

## VII – Sustentabilidade Ambiental e Crescimento Verde

Promover a competitividade económica, a sustentabilidade ambiental e a eficiente utilização dos recursos, no âmbito de um modelo de crescimento sustentável mais eficaz, são objetivos que a CPCI subscreve e persegue.

Com efeito, há que ter presente que a Construção e o Imobiliário são prioritárias na agenda do desenvolvimento sustentável. Recorde-se que o conceito de desenvolvimento sustentável emergiu a partir da segunda metade do século XX, quando se começou a ganhar consciência que o desenvolvimento das atividades humanas estava a pôr em causa a sobrevivência da humanidade. Constatou-se, nomeadamente, que com o acentuado crescimento da população do planeta e com o elevadíssimo ritmo de consumo dos recursos naturais, em pouco anos, muitos estariam praticamente extintos, colocando em risco a vida na Terra.

Constatou-se, igualmente, que o ser humano não demonstrava o menor respeito pelo ambiente, livrando-se, de qualquer forma, dos resíduos decorrentes das suas atividades (resíduos urbanos, industriais, etc.). Neste âmbito, a indústria da construção não se diferencia das restantes atividades, sendo, também ela, responsável pelo estado de degradação ambiental do planeta.

Assim sendo, a problemática do desenvolvimento sustentável foi conquistando consistência, tendo sido amplamente debatida, até que o Relatório Brundtland (1987), vem apresentar uma definição que passou a ser universalmente aceite, entendendo-se por desenvolvimento sustentável “o desenvolvimento que satisfaz as necessidades atuais sem comprometer a capacidade das gerações futuras para satisfazerem as suas próprias necessidades”. O Relatório Brundtland foi crucial para a mudança do paradigma, sendo o desenvolvimento sustentável compreendido como o equilíbrio e a convivência harmoniosa entre três vertentes: económica, social e ambiental.

Deste contexto, entendeu-se que os princípios do desenvolvimento sustentável deviam ser aplicados ao ciclo global da construção, desde a extração e produção das matérias-primas, passando pelo planeamento, projeto e construção de edifícios e infraestruturas, até à sua demolição final e gestão dos respetivos resíduos.

Em resumo, deve procurar concretizar-se os princípios do desenvolvimento sustentável nas seguintes etapas:

1. Extração das matérias-primas para a construção
2. Produção de matérias de construção e de elementos estruturais
3. Construção
4. Local de implantação do edificado
5. Utilização do edificado
6. Manutenção e gestão do edificado
7. Demolição do edificado
8. Reciclagem dos resíduos da construção e demolição (RCD's)



Neste sentido, e se se pretendem resultados rápidos, como exige a gravidade da situação ambiental refletida nos acordos internacionais, considera-se necessário que o Estado português assuma declaradamente a liderança do processo. Por exemplo, a introdução de medidas de discriminação positiva para as obras realizadas segundo os princípios que norteiam a construção sustentável, ou de coimas para quem negligenciar os princípios ambientais, poderão ser um bom estímulo para incrementar a construção sustentável.

Pela dimensão da tarefa, alcançar resultados satisfatórios no setor da construção em Portugal, que só agora começou a despertar para a imprescindibilidade da construção sustentável, não é, como se referiu, fácil, e necessita do empenho de todos, cidadãos, construtores, donos-de-obra e entidades públicas.

Em suma, o setor é fundamental para a obtenção do objetivo de longo prazo da UE em matéria de redução em 80%-85% das emissões de gases com efeito de estufa. Terá de contribuir com uma redução de cerca de 40% a 50% em 2030 e de cerca de 90% em 2050.

## 6. Uma Agenda Nacional para a Dinamização do Investimento

Em matéria de investimento, Portugal vive uma situação de emergência nacional. De facto, o colapso do investimento compromete a competitividade e ameaça bloquear o crescimento económico e a criação de emprego de forma duradoura, minando a confiança e a coesão social e política da sociedade portuguesa.

O país vive um tempo de incerteza e de escolhas, pelo que precisa de estabilidade, confiança e de um rumo, de princípios orientadores para um desenvolvimento sustentado e mobilizadores da sociedade, que gerem riqueza e emprego. Para atingir estes desígnios, é indispensável identificar e mapear os constrangimentos e as oportunidades de médio / longo prazo para afirmação de Portugal na Europa e na globalização e fomentar convergências, estimular consensos internos e mobilizar os agentes económicos, de forma a concretizar os investimentos indispensáveis para um novo ciclo de crescimento.

O futuro é o resultado da qualidade das opções de investimento no presente. Deste modo, a reflexão sobre as escolhas cruciais para a sociedade portuguesa deve incidir, necessariamente, sobre as prioridades de investimento. Neste quadro de enormes desafios para Portugal, a sociedade civil e os agentes económicos têm o dever cívico de participar nessa reflexão e de contribuir, de forma empenhada e ativa, para a sua concretização. Para isso, os empresários, nesta fase crítica para o país, devem assumir um compromisso com o investimento e com o crescimento sustentado, o qual permita renovar a confiança das famílias, dos agentes económicos e dos investidores internacionais no potencial da economia portuguesa.

Neste contexto, existe um consenso nacional sobre a necessidade imperiosa de relançar o investimento. No entanto, é fundamental centrar o debate na necessidade de acordo sobre as soluções, sobre as prioridades e sobre os projetos e, aproveitando a participação ativa dos agentes económicos, das empresas e das suas entidades associativas, por forma a promover e concretizar soluções realistas e mobilizadoras da sociedade. Como contributo para este debate, e tomando uma posição activa, a CPCI, enquanto entidade representativa de um *cluster* de atividades responsáveis por cerca de 50% do total do investimento, apresenta seguidamente e de forma sintética, um conjunto de sugestões e de propostas concretas para relançar o investimento.

Elencamos seis propostas para um novo ciclo de investimento sustentável:

### 1. Prioridade ao investimento, apostando na afirmação de Portugal como destino preferencial para os investidores

Para ultrapassar o défice e a quebra acumulada de investimento dos últimos sete anos, -33%, e para convergir com a média europeia, Portugal precisa de aumentar o peso do investimento no PIB em cerca de 7 pontos percentuais, de 15% para 22%. Assim, para atingir este objetivo no horizonte 2020, propõe-se a:

- Concretização de um plano extraordinário de investimento no futuro;

- Dinamização do investimento público sem agravar o défice, através da consagração legislativa de um limiar mínimo para o peso do investimento público no PIB, como estratégia adequada de gestão das finanças e da dívida pública, para evitar que a consolidação orçamental seja obtida através da redução do investimento e sem cortes estruturais na despesa corrente.

## **2. Urgência na promoção de um choque de investimento**

Depois de uma década perdida e para recuperar do défice de investimento em construção, consideramos possível e urgente executar, no período 2015 – 2020, um investimento adicional de 40 mil milhões em construção, atraindo investidores privados e capital estrangeiro para financiar o investimento, sem agravar a dívida pública.

Propõe-se uma abordagem integrada para relançar o referido investimento, que combine:

- Investimentos no Futuro em Infraestruturas e Equipamentos no valor de 20 mil milhões de euros;
- Uma Política Integrada de Reabilitação e Regeneração Urbana e de valorização do território que possa gerar um investimento adicional de 18 mil milhões de euros nas cidades e no imobiliário;
- Uma Aposta Estratégica na Internacionalização da Construção e no Investimento Direto de Portugal no exterior em equipamentos e infraestruturas com o investimento de 2 mil milhões de euros.

## **3. Constituição de um Fundo Soberano de Investimento**

Preconiza-se a criação de Fundo institucional para orientar, gerir e alavancar os investimentos em Portugal, um instrumento de capitalização progressiva de 10 mil milhões de euros para financiar, investir e gerir ativos adicionais de 40 mil milhões de euros no horizonte 2020, que permitam assegurar a concretização dos investimentos em construção referido no ponto anterior.

## **4. Criação de Agências de Investimento especializadas**

A necessidade de reorientar o país para o investimento pressupõe uma reforma institucional, a existência de instituições eficientes que promovam projetos de valor acrescentado, a mobilização e a cooperação entre os agentes económicos, que permita atrair investidores internacionais. Assim, com base no exemplo das boas práticas existente do Reino Unido, propõe-se a criação de:

- Agência de Investimento em Infraestrutura e Equipamentos - AIEE;
- Agência para o Investimento em Reabilitação – AIR.

## **5. Revalorização do setor e mobilização empresarial**

Os empresários são parte da solução, pelo que sem a mobilização e a liderança empresarial não haverá relançamento do investimento. De facto, para restaurar a confiança e iniciar um novo ciclo económico, alicerçado no investimento, é indispensável congregar a capacidade criativa, a cultura de risco, as competências e a dinâmica dos empresários dos vários setores de atividade para desenvolver novas soluções, novos produtos, novos serviços e novos modelos de negócio.

Preconiza-se uma revalorização do setor e do seu papel no crescimento, uma nova dinâmica empresarial assente no reforço do papel institucional do associativismo, que estimule as parcerias empresariais e a coesão do tecido empresarial, que promova novas modalidades de cooperação institucional essenciais para relançar o investimento neste novo período.

## **6. Agenda para a modernização da construção e imobiliário**

As profundas transformações em curso em áreas como a energia, os transportes, os resíduos, a água e as telecomunicações pressionam grandes mudanças na construção e gestão das infraestruturas, das cidades e dos edifícios e, nesse sentido, colocam às empresas da construção novas exigências, novos processos e métodos produtivos, novos serviços, novas soluções e a exploração de novas tecnologias.

Para preparar o setor para responder aos novos desafios do investimento, propõe-se a elaboração de uma Agenda para a modernização das empresas do setor, alicerçada na inovação, na modernização e na qualificação dos recursos humanos. Uma Agenda para contribuir, por um lado, para incrementar a produtividade, reduzir os custos de construção e criar mais valor para a sociedade no novo ciclo de investimento, e por outro, para reforçar e consolidar o processo de internacionalização e a competitividade da fileira portuguesa da Construção e Imobiliário na globalização.

## 7. Metas e fundamentos macroeconómicos para o relançamento do investimento

### Necessidade de um novo ciclo económico

#### TEMPO DE INVESTIR PARA CRESCER E CRIAR EMPREGO

#### PAPEL DA CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO NO RELANÇAMENTO DO INVESTIMENTO



**INVESTIMENTO ADICIONAL de 40 MIL MILHÕES**

**2015 - 2020**

**Atrair investidores privados e capital estrangeiro para financiar o investimento**

#### Porquê um investimento adicional de 40 mil milhões no período 2015 – 2020?

Portugal vive uma situação de emergência nacional como resultado do colapso do investimento. Esse colapso compromete a competitividade e ameaça bloquear o crescimento económico e a criação de emprego de forma duradoura, minando a confiança e a coesão social e política da sociedade portuguesa. Esta situação de emergência combina um colapso do investimento, em especial do investimento em construção, e um défice estrutural de investimento.

Entre 2010 e 2014, a quebra acumulada do investimento em Portugal atingiu os 28.6%, correspondendo a uma queda média de 8.1% ao ano. De referir que, no mesmo período, o investimento na média da União Europeia estagnou, tendo crescido no Reino Unido e na generalidade dos países do Norte e do Leste da Europa. Mais, mesmo as quebras muito significativas registadas em Itália (-16.3%) e em Espanha (-14.5%), são cerca de metade da observada em Portugal. Pior só mesmo na Grécia, onde o colapso rondou os 45%.

A queda do investimento no produto em Portugal foi mais rápida e mais profunda que na Europa. De facto, em 2014, o peso do investimento no PIB em Portugal rondava os 15.5%, contra 22.1% em 2007, tendo decrescido 6.6 pontos percentuais (pp's) no período em análise, uma quebra colossal. Em média, na União

Europeia e em 2014, o peso do investimento no PIB situava-se nos 19.6%, com uma redução de “apenas” 2.9 pp’s, face a 2007.

Atualmente, o défice de investimento no PIB em Portugal, analisado como desvio para a média europeia, atinge os 4.1 pontos percentuais. Este processo de divergência estrutural em matéria de investimento traduz-se numa redução do potencial produtivo e competitivo da economia portuguesa e, portanto, numa menor dinâmica económica no futuro, nas taxas de crescimento, na atratividade externa e na capacidade de criar emprego.

Assim, para não comprometer o seu futuro, Portugal necessita, de forma continuada e consistente, convergir rapidamente com a média europeia em matéria de investimento. Uma necessidade reforçada, tendo em conta que a Comissão Europeia definiu como prioridade para os próximos cinco anos o relançamento do investimento como motor do crescimento e estabeleceu como meta recolocar o peso do investimento do PIB nos 22%. Logo, para cumprir os seus compromissos europeus em matéria de investimento, Portugal necessita de aumentar em cerca de 7 pp’s a percentagem do investimento no PIB, contra um incremento de 2 pp’s na média europeia. Por outras palavras, se na Europa a prioridade é o reforço do investimento, em Portugal, tendo em conta o atual défice em relação à Europa, a prioridade só pode ser investimento, investimento e mais investimento.

Olhando, especificamente, para a quebra acumulada do investimento em ativos da construção e imobiliário (investimento em construção), entre 2010 e 2014, em Portugal, esta atingiu os 39.5%, correspondendo a uma queda média anual de 11.8%. Uma quebra acumulada, em apenas quatro anos, oito vezes superior à média europeia, onde o investimento decresceu 5%, a uma taxa média de -1.3% ao ano. Comparando com Espanha, a campeã mundial do investimento em construção no início do século XXI, a quebra acumulada no período em análise não atingiu os 30%, pior, mais uma vez, só mesmo a Grécia (-52.8%).

Entretanto, este verdadeiro “tsunami” que atingiu toda a fileira da Construção e Imobiliário em Portugal saldou-se, no período 2007 – 2014, numa quebra acumulada de 71% na habitação, de 44% no segmento não residencial e de 26% nas obras de engenharia civil.

Os números da evolução do setor, em Portugal, analisados no contexto europeu, demonstram que o país, em larga medida por opções de política económica, desinvestiu de uma forma excessiva, destruiu emprego e competências e, como tal, agravou a crise, reduziu para níveis preocupantes o *stock* de capital fixo e desvalorizou os seus ativos patrimoniais. Como resultado, em 2014, o peso do investimento em ativos da construção e imobiliário no total do investimento em Portugal, ronda os 48.3%, um valor 2.5 pp’s abaixo da média europeia, 50.1%. Atualmente, Portugal é dos países europeus onde o peso do investimento em construção no total é mais baixo, uma situação anacrónica, tempo em conta a sua especialização produtiva, o potencial de valorização dos ativos territoriais e a necessidade de criação de emprego.

Expandir o investimento em construção e imobiliário é indispensável para explorar o potencial endógeno da economia portuguesa e para reequilibrar o *stock* de capital fixo, depois do “tsunami” do investimento neste domínio, em particular, nos últimos quatro anos.

Neste contexto de emergência, importa explicitar o porquê dos 40 mil milhões de euros de investimento nos próximos seis anos.

Em suma: tendo em conta o volume e o peso relativo do investimento no PIB em 2014 e em 2007, podemos concluir que o défice de investimento em Portugal em 2014, era:

- Total do investimento: 12 Mil Milhões de Euros
- Investimento em construção: 6.6 Mil Milhões de Euros

Para assegurar a convergência com a média europeia e em linha com a Estratégia da Comissão Europeia de relançar o crescimento com base no investimento, o país deve estabelecer como metas a alcançar:

- ❖ Um peso do investimento no PIB de 22%;
- ❖ Um peso da Construção e Imobiliário no Investimento de 50%.

Assim, para atingir os objetivos referidos:

- ❖ O valor anual do investimento em ativos de construção e imobiliário necessita de crescer 6.6 Mil Milhões de euros, cerca de 50% em relação ao nível de 2014;
- ❖ Entre 2015 e 2020, o volume acumulado de investimento adicional deverá atingir os 40 mil milhões (6.6 mil milhões ano \* 6 anos).





**AICCOPN**  
Associação dos Industriais da Construção  
Civil e Obras Públicas



**Presidência**

Rua Álvares Cabral, 306 – 4050-040 Porto  
Telefone: 22 340 22 00 Fax: 22 340 22 97  
cpcci@cpcci.pt - www.cpcci.pt

**Sede: Praça de Alvalade, n.º 6 - 7.º Fte.**  
1700-036 Lisboa