

ASSUNTO: Análise Regional **AECOPS** / Novembro de 2011

Fogos vagos disparam no Algarve

De uma primeira análise aos resultados pré-provisórios dos Censos 2011 divulgados recentemente pelo INE, destaca-se o forte aumento verificado, durante a primeira década do século XXI, no número de fogos familiares clássicos classificados como **vagos** (+35%, em média nacional), com a região do Algarve a assumir uma variação francamente preocupante (+92,4%). Embora estas variações sejam calculadas entre versões dos resultados dos Censos não totalmente comparáveis (resultados pré-provisórios de 2011 versus resultados definitivos de 2001), a verdade é que este dado não deixa de confirmar as diversas indicações que apontam para que a região algarvia tenha sido das mais penalizadas pela grave crise que durante a última década se abateu sobre o sector da Construção. Este número de alojamentos vagos na região do Algarve representa 13,2% do total de alojamentos clássicos familiares existentes nessa região e resulta, sem dúvida, das enormes dificuldades associadas à colocação de fogos no mercado, uma situação fortemente sinalizada pelos empresários da Construção através do Inquérito Mensal à Actividade promovido junto dos responsáveis das empresas.

ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS, SEGUNDO A FORMA DE OCUPAÇÃO

	Formas de ocupação (*)											
	Clássicos - Total			Residência habitual			Residência secundária			Total de Vagos		
	2001	2011	Var (%)	2001	2011	Var (%)	2001	2011	Var (%)	2001	2011	Var (%)
Portugal	5.019.425	5.858.439	16,7	3.551.229	3.997.378	12,6	924.419	1.133.166	22,6	543.777	734.846	35,1
Centro AECOPS	682.257	789.596	15,7	441.897	477.451	8,0	167.571	202.139	20,6	72.789	110.782	52,2
Lisboa	1.281.891	1.483.380	15,7	970.762	1.129.676	16,4	161.802	171.080	5,7	149.327	184.900	23,8
Alentejo	420.910	469.150	11,5	285.913	299.704	4,8	82.735	100.659	21,7	52.262	69.810	33,6
Algarve	276.093	377.394	36,7	144.040	179.291	24,5	106.195	149.127	40,4	25.858	49.743	92,4
Regiões AECOPS	2.661.151	3.119.520	17,2	1.842.612	2.086.122	13,2	518.303	623.005	20,2	300.236	415.235	38,3

Fonte: INE (Censos - Resultados definitivos de 2001 e resultados pré-provisórios de 2011)

(*) Em 2001 refere-se ao total de alojamentos clássicos e em 2011 ao conjunto dos alojamentos clássicos e não clássicos

Durante o período intra-censitário, a construção de fogos clássicos familiares revelou um franco dinamismo, ao registar uma taxa de crescimento de 16,7% e ao corresponder a uma média de 83,9 mil conclusões de fogos por ano, em Portugal. De entre as regiões AECOPS, o Algarve terá sido a região onde o número de fogos clássicos mais cresceu (36,7%), ao contrário do Alentejo, que registou uma evolução de +11,5%. Do total de fogos clássicos existentes na região algarvia em 2011, 47,5% encontram-se afectos a residência habitual, 39,5% a residência secundária (face a uma média nacional de 19,3%) e 13,2% na situação de vagos. De assinalar, ainda, o forte crescimento, a nível nacional, registado no número de fogos afectos a residência secundária (+22,6) representando já 19,3% do total de fogos clássicos recenseados.

Infelizmente, no final da década agora retratada por estes resultados, a situação do Sector da Construção é muito difícil, com a escassez da procura dirigida ao sector a reflectir-se claramente no andamento muito desfavorável das principais variáveis associadas aos diversos segmentos da produção. No caso da construção de edifícios residenciais, é de assinalar a quebra homóloga de 32% observada no número de fogos novos licenciados durante os primeiros oito meses do ano, com particular incidência na zona sul do país (-61,8% no Algarve), enquanto, no que concerne à construção de edifícios não residenciais, se destaca a redução homóloga de 9% da área licenciada, ao longo do mesmo período. Por seu lado, a quebra de 29% no valor dos concursos públicos lançados durante os primeiros dez meses de 2011 confirma a redução da procura pública dirigida às empresas de construção.

2011.Novembro

Em consequência deste perfil de evolução negativo da procura, agravado por um conjunto de outros condicionantes, como sejam as actuais dificuldades no acesso ao financiamento bancário por parte das empresas e dos particulares, tem vindo a verificar-se uma quebra no número de empresas habilitadas para exercer a actividade de construção, particularmente na região do Algarve (-1,4% em média nacional e -7,5% na região algarvia, relativamente ao número de empresas detentoras de alvará de construção), acompanhada de uma redução no emprego do Sector (apenas 451,2 mil trabalhadores, em média, a trabalhar na construção, durante o primeiro semestre de 2011).

Informação Estatística

	Período de referência	PORTUGAL		REGIÕES AECOPS		REGIÕES AECOPS / Portugal (b) / (a)
		Nº (a)	Var. Homóloga acum. (%)	Nº (b)	Var. Homóloga acum. (%)	
Habituação (1)						
Fogos novos licenciados	Jan/Agosto 11	11.654	-31,9	4.927	-37,9	42,3 %
Fogos novos concluídos	I + II Trim/11	23.127	16,8	11.015	16,2	47,6 %
Avaliação Bancária (€ / m2)	Set-11	1.104,0	-3,2	-	-	-
Concursos Públicos (2)						
Abertos (Número)	Jan/Outubro 11	2.074	21,6	870	-7,1	41,9 %
Abertos (Valor) (M €) (3)	Jan/Outubro 11	2.642,3	-29,3	731,0	-55,7	27,7 %
Adjudicados (Número)	Jan/Outubro 11	1.609	34,2	719	21,5	44,7 %
Adjudicados (Valor) (M €) (3)	Jan/Outubro 11	2.114,9	25,3	746,5	-7,2	35,3 %
Empresas (2)						
Com Alvará	Nov-11	23.431	-1,4	12.169	-3,6	51,9 %
Com Título de Registo	Nov-11	38.097	-2,6	18.638	-3,6	48,9 %
Total	Nov-11	61.528	-2,1	30.807	-3,6	50,1 %
Inquérito ao Emprego (INE) (5)						
Emprego Total (000)	I + II Trim/11	4.879,5		2.921,5		59,9 %
Desemprego Total (000)	I + II Trim/11	682,0		399,7		58,6 %
Taxa de desemprego (%)	I + II Trim/11	12,3		12,0		-
Nº empregados na Construção por área de residência (000) (4)	I + II Trim/11	451,2		257,3		57,0 %
Inf. Centros de Emprego (IEFP)						
Desemprego Total (1)						
Nº reg. final do mês (000)	Set-11	508,7	-0,4	266,4	-0,3	52,4 %
Desemprego na construção (1)						
Nº reg. final do mês (000)	Set-11	71,2	2,6	35,6	-1,4	50,0 %
Ofertas de emprego na Constr. (ao longo do mês) (000) (1)	Set-11	0,844	-36,7	0,476	-30,5	56,4 %

Fontes: INE, AECOPS, BI, InCI, IEFP

Nota: Var. hom. acum = (dados acumulados de Janeiro até ao período ref. do ano n) / (dados acumulados de Janeiro até ao período ref. do ano n-1)

(1) Para as regiões AECOPS considerou-se a informação relativa à região Algarve (NUTII), à região Alentejo (NUT II), à região Lisboa (NUT II) e a relativa às NUT III: Oeste + Pinhal Litoral+ Pinhal Interior Norte + Pinhal Interior Sul + Beira Interior Sul + Cova da Beira + Serra da Estrela + Médio Tejo

(2) Para as regiões AECOPS, considerou-se a informação relativa aos distritos de Faro, Évora, Beja, Portalegre, Lisboa, Setúbal, Santarém, Leiria e Castelo Branco.

No caso dos dados das empresas, a variação é calculada face ao mês homólogo do ano anterior

(3) - Valor a preços correntes

(4) População empregada segundo a região de residência NUTS II (NUTS-2002), por actividade principal (CAE-Rev. 3) (5) Nova série

Paralelamente, o número de desempregados oriundos da Construção e inscritos nos centros de emprego tem vindo a assumir uma parcela muito significativa no desemprego total, com os 71,2 mil desempregados da construção, inscritos no final de Setembro, a representarem 14% do total de desempregados registados no total do país. A informação disponibilizada pelo IEFP revela também a evolução muito negativa das ofertas de emprego nesta área de actividade, as quais registaram, em Setembro, uma quebra homóloga de 37%, o que permite antecipar a manutenção da evolução desfavorável do emprego neste Sector.

Aliás, esta previsão é corroborada pelas opiniões dos empresários que respondem ao Inquérito Mensal à Actividade e que, de uma forma geral, revelam um acentuado pessimismo relativamente à evolução futura, quer da produção, quer do emprego assegurado pelas suas empresas. Assim e durante os primeiros dez meses do ano corrente, as

2011.Novembro

perspectivas quanto à evolução da produção foram, em termos médios nacionais, francamente mais negativas do que as emitidas no período homólogo (saldos médios de -17% e de -33%, em 2010 e 2011, respectivamente), com as regiões do Centro e do Algarve a traduzirem um sentimento ainda mais pessimista (-58% em ambas as regiões). Como consequência directa desta evolução e de acordo com os empresários que respondem ao Inquérito, o perfil de evolução do emprego manter-se-á negativo, como o indica o resultado obtido na questão associada a essa variável e que atingiu, este ano, um valor bem mais negativo do que o apurado no período homólogo de 2010 (saldos médios de -35% e de -48%, até Outubro de 2010 e de 2011, respectivamente). De entre os diversos responsáveis por empresas sediadas em regiões AECOPS, os do Algarve são os mais apreensivos face ao futuro, com resultados de -58% e de -55% nas perspectivas de evolução da produção e do emprego, respectivamente.

Informação Qualitativa

(Janeiro a Outubro 2011)	Portugal	Algarve	Alentejo	Lisboa	Centro
Opinião sobre Nível de Actividade	-49	-59	n.d.	-49	-60
Constr. edifícios residenciais	-58	-54	n.d.	-58	-66
Constr. edifícios não residenciais	-44	-49	n.d.	-48	-51
Obras Públicas	-39	-72	n.d.	-38	-56
Situação Financeira	-44	-72	n.d.	-47	-61
Venda de fogos	-78	-66	n.d.	-74	-81
Capacidade Produtiva utilizada (%)	68,1	58,6	n.d.	66,2	65,5
Carteira de Encomendas (meses)	7,9	5,0	n.d.	7,3	4,7
Perspectivas					
Produção	-33	-58	n.d.	-40	-58
Emprego	-48	-55	n.d.	-48	-52
Preços	-38	-28	n.d.	-38	-37
Indicador de Confiança	-62	-73	n.d.	-63	-72

Fonte: Inquérito Mensal à Actividade FEICOP.

Nota: resultados em SRE (Saldos de Respostas Extremas), excepto quando indicação em contrário

Os resultados apresentados correspondem aos SRE das diversas questões, excepto nos casos da Capacidade produtiva instalada e no da Carteira de encomendas

Os resultados do Algarve foram apurados com as respostas dos associados com sede no distrito de Faro; os resultados de Lisboa foram apurados com as respostas dos associados com sede nos distritos de Lisboa e Setúbal e os resultados do Centro foram apurados com as respostas dos associados com sede nos distritos de Santarém, Leiria e Castelo Branco.

n.d. - Resultados não disponíveis devido ao facto do número de respostas recolhidas ser insuficiente para permitir apurar dados para esta região.

Também a avaliação sobre a situação actual das empresas tem vindo a revelar-se cada vez mais desfavorável, com os resultados apurados para o nível de actividade dos diversos segmentos a atingirem valores mais negativos do que os apurados em igual período do ano passado. O segmento que sofreu a deterioração mais acentuada da avaliação sobre o ritmo de produção foi o da construção de edifícios não residenciais (de -21% em 2010, piorou para -44% no ano corrente), enquanto o da construção residencial viu o saldo acumulado até Outubro passar de -39%, em 2010, para -58%, este ano, e o da engenharia civil a situar-se, no ano corrente, nos -39% (face a -37% um ano antes). No Algarve destacam-se, pela negativa, as opiniões relativas ao nível de actividade das obras de engenharia civil, que, no ano corrente, têm assumido valores anormalmente desfavoráveis (saldo de -72% até Outubro).

Em linha com o abrandamento da actividade, a percentagem de utilização da capacidade produtiva instalada nas empresas tem vindo a diminuir, apresentando, no ano corrente, os valores mais reduzidos de toda a série do Inquérito (68,1% foi a média apurada para os primeiros dez meses do ano, face a 70,8% registada em igual período de 2010), sendo, de novo, o Algarve a região onde esta percentagem é mais reduzida, apenas 58,6%. Do mesmo modo, a carteira de encomendas medida pelo número de meses de produção assegurada tem vindo a reduzir-se, rondando, ao longo dos meses já decorridos de 2011, os 7,9 meses (8,4 no período homólogo de 2010).

2011.Novembro

Informação Estatística

	Período de referência	ALGARVE		Algarve / Portugal (c) / (a)	ALENTEJO		ALENTEJO / Portugal (d) / (a)
		Nº (c)	Var. Homóloga acum. (%)		Nº (d)	Var. Homóloga acum. (%)	
Habituação (1)							
Fogos novos licenciados	Jan/Agosto 11	525	-61,8	4,5 %	874	-23,5	7,5 %
Fogos novos concluídos	I + II Trim/11	2.632	19,7	11,4 %	1.485	22,0	6,4 %
Avaliação Bancária (€ / m2)	Set-11	1.416,0	-4,0	128,3 %	1.003,0	-5,0	90,9 %
Concursos Públicos (2)							
Abertos (Número)	Jan/Outubro 11	62	-3,1	3,0 %	165	-25,5	8,0 %
Abertos (Valor) (M €) (3)	Jan/Outubro 11	60,3	-62,2	2,3 %	170,5	-64,9	6,5 %
Adjudicados (Número)	Jan/Outubro 11	36	-45,5	2,2 %	188	123,8	11,7 %
Adjudicados (Valor) (M €) (3)	Jan/Outubro 11	21,4	-86,1	1,0 %	237,9	123,8	11,2 %
Empresas (2)							
Com Alvará	Nov-11	1.523	-7,5	6,5 %	962	-3,4	4,1 %
Com Título de Registo	Nov-11	3.207	-0,7	8,4 %	1.302	-4,8	3,4 %
Total	Nov-11	4.730	-3,0	7,7 %	2.264	-4,2	3,7 %
Inquérito ao Emprego (INE) (6)							
Emprego Total (000)	I + II Trim/11	192,0		3,9 %	330,25		6,8 %
Desemprego Total (000)	I + II Trim/11	36,1		5,3 %	45,5		6,7 %
Taxa de desemprego (%)	I + II Trim/11	15,8		-	12,1		-
Nº empregados na Construção por área de residência (000) (4)	I + II Trim/11	20,0		4,4 %	25,5		5,7 %
Inf. Centros de Emprego (IEFP)							
Desemprego Total (1)							
Nº reg. final do mês (000)	Set-11	20,2	-1,1	4,0 %	21,0	-0,6	4,1 %
Desemprego na construção (1)							
Nº reg. final do mês (000)	Set-11	4,9	-3,8	6,9 %	2,5	-6,4	3,5 %
Ofertas de emprego na Constr. (ao longo do mês) (000) (1)	Set-11	0,051	-1,9	6,0 %	0,038	-49,3	4,5 %

	Período de referência	LISBOA		LISBOA / Portugal (e) / (a)	CENTRO (5)		CENTRO (5) / Portugal (f) / (a)
		Nº (e)	Var. Homóloga acum. (%)		Nº (f)	Var. Homóloga acumulada (%)	
Habituação (1)							
Fogos novos licenciados	Jan/Agosto 11	1.980	-34,9	17,0 %	1.548	-37,5	13,3 %
Fogos novos concluídos	I + II Trim/11	4.108	8,2	17,8 %	2790	23,0	12,1 %
Avaliação Bancária (€ / m2)	Set-11	1.337,0	-4,6	121,1 %	950,0	-0,7	86,1 %
Concursos Públicos (2)							
Abertos (Número)	Jan/Outubro 11	377	0,5	18,2 %	266	-4	12,8 %
Abertos (Valor) (M €) (3)	Jan/Outubro 11	295,2	-64,4	11,2 %	305,0	-24,0	11,5 %
Adjudicados (Número)	Jan/Outubro 11	244	-3,6	15,2 %	251	32,8	15,6 %
Adjudicados (Valor) (M €) (3)	Jan/Outubro 11	290,4	-23,3	13,7 %	196,8	18,5	9,3 %
Empresas (2)							
Com Alvará	Nov-11	6.130	-3,5	26,2 %	3.554	-2,8	15,2 %
Com Título de Registo	Nov-11	8.436	-2,7	22,1 %	5.693	-5,2	14,9 %
Total	Nov-11	14.566	-3,0	23,7 %	9.247	-4,3	15,0 %
Inquérito ao Emprego (INE) (6)							
Emprego Total (000)	I + II Trim/11	1.243,7		25,5 %	1.155,7		23,7 %
Desemprego Total (000)	I + II Trim/11	195,4		28,7 %	122,8		18,0 %
Taxa de desemprego (%)	I + II Trim/11	13,6		-	9,6		-
Nº empregados na Construção por área de residência (000) (4)	I + II Trim/11	89,0		19,7 %	122,9		27,2 %
Inf. Centros de Emprego (IEFP)							
Desemprego Total (1)							
Nº reg. final do mês (000)	Set-11	157,0	0,5	30,9 %	68,2	-1,7	13,4 %
Desemprego na construção (1)							
Nº reg. final do mês (000)	Set-11	20,0	0,7	28,1 %	8,1	-3,2	11,4 %
Ofertas de emprego na Constr. (ao longo do mês) (000) (1)	Set-11	0,118	-37,6	14,0 %	0,269	-27,1	31,9 %

Fontes: INE, AECOPS, BI, InCI, IEFP

Nota: Var. hom. acum = (dados acumulados de Janeiro até ao período ref. do ano n) / (dados acumulados de Janeiro até ao período ref. do ano n-1)

(1) Para as regiões AECOPS considerou-se a informação relativa à região Algarve (NUTII), à região Alentejo (NUT II), à região Lisboa (NUT II) e a relativa às NUT III: Oeste + Pinhal Litoral+ Pinhal Interior Norte + Pinhal Interior Sul + Beira Interior Sul + Cova da Beira + Serra da Estrela + Médio Tejo

(2) Para as regiões AECOPS, considerou-se a informação relativa aos distritos de Faro, Évora, Beja, Portalegre, Lisboa, Setúbal, Santarém, Leiria e Castelo Branco.

No caso dos dados das empresas, a variação é calculada face ao mês homólogo do ano anterior

(3) Valor a preços correntes

(4) População empregada segundo a região de residência NUTS II (NUTS-2002), por actividade principal (CAE-Rev. 3)

(5) Inf sobre avaliação bancária, emprego e desemprego correspondem à NUT II: Centro

(6) Nova série