

# Estudo do Cluster Imobiliário / Urbanismo e Construção Civil na Região da Macarronésia



neoturris  
consultoria em turismo



INTERREG III B  
AÇORES • MADEIRA • CANARIAS



# Índice

<b>1. Introdução e enquadramento</b>	<b>pág. 4</b>
<b>2. Arquipélago da Madeira:</b>	<b>pág. 5</b>
a. Envolvente Sócio-Económica	
b. Análise da oferta e procura	
c. Caracterização dos principais <i>players</i> do sector	
d. O impacte do sector público no <i>cluster</i>	
e. Conclusões sobre o sector	
f. Estratégia para o sector	
<b>3. Arquipélago dos Açores:</b>	<b>pág. 68</b>
a. Envolvente Sócio-Económica	
b. Análise da oferta e procura	
c. Caracterização dos principais <i>players</i> do sector	
d. O impacte do sector público no <i>cluster</i>	
e. Conclusões sobre o sector	
f. Estratégia para o sector	
<b>4. Arquipélago das Canárias:</b>	<b>pág. 131</b>
a. Envolvente Sócio-Económica	
b. Análise da oferta e procura	
c. Caracterização dos principais <i>players</i> do sector	
d. Conclusões sobre o sector	
e. Estratégia para o sector	
<b>5. Uma estratégia global para a Macaronésia</b>	<b>pág. 169</b>

- 1. Introdução e enquadramento**
- 2. Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
- 3. Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
- 4. Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
- 5. Uma estratégia global para a Macaronésia**

## **O objectivo deste estudo consiste no estudo do cluster Imobiliário e construção Civil na região da Macaronésia e na definição de estratégias apropriadas no âmbito do projecto Glocalnetworks**

O presente estudo é realizado no âmbito do projecto Glocalnetworks, o qual tem como missão criar e desenvolver uma rede de negócios e de competências entre empresas da região da Macaronésia. Desta forma pretende-se constituir e dinamizar cluster inter regionais dinamizadores da competitividade das Regiões pertencentes

Este estudo faz parte de um conjunto amplo de trabalhos que inclui os sectores tradicionais, o turismo e lazer, a definição de oportunidades, bem como uma componente jurídica e financeira.

A metodologia utilizada consistiu numa análise aprofundada da evolução do sector nos últimos anos através das estatísticas disponíveis, complementada por um trabalho de campo que inclui visitas e entrevistas aos principais players do sector na Madeira, Açores e Canárias.

Os resultados do diagnóstico realizado foram posteriormente discutidos com os parceiros do projecto Glocalnetworks, de forma a definir as bases da estratégia.

Foi definida uma estratégia individual para cada uma das três Regiões em estudo, tendo em consideração o potencial e as necessidades da Região, as sinergias advindas da cooperação com as restantes Regiões, bem como a oportunidade de expansão para outras Regiões, nomeadamente para a quarta Região integrante da Macaronésia, Cabo Verde.

Este trabalho só foi possível dada a estreita colaboração entre os parceiros do projecto envolvido, sinal positivo de como a cooperação no espaço da Macaronésia pode e deve funcionar.

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

**A Região Autónoma da Madeira ocupa uma área de cerca de 798 Km<sup>2</sup> e conta com uma população de aproximadamente 240 mil habitantes**



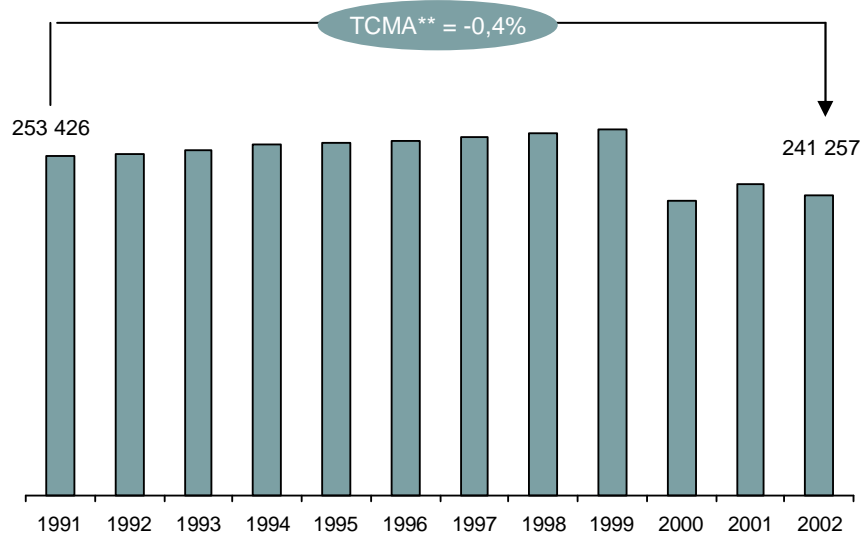
Principais Indicadores	R.A. Madeira	Portugal
População Total (2002)	241 257	10 407 463
Superfície (2001: Km <sup>2</sup> )	797,55	89 911,43
Sociedades sedeadas (2001)	8 639	308 681
Economia	R.A. Madeira	Portugal
Volume de Vendas (2001: milhares de euros)	7 866 986	277 104 798
Emprego	R.A. Madeira	Portugal
População Activa (2001)	110 605	4 990 208
População Empregada (2001)	105 508	4 650 947
Pop. Empregada por Sectores (2001)		
- Sector Primário	8,4%	5%
- Sector Secundário	25,3%	35,1%
- Sector Terciário	66,3%	59,9%
Taxa de Desemprego (2001: %)	4,6	6,8
Taxa de Actividade (2001: %)	45,1	48,2

A R. A. da Madeira registava, em 2002, uma população total superior a 240 mil habitantes, ocupando uma superfície de cerca de 798 Km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade de, aproximadamente, 300 hab./km<sup>2</sup>, muito superior aos 116 hab./km<sup>2</sup> de Portugal Continental.

O alto nível de concentração regista-se de igual forma no número de sociedades por km<sup>2</sup>, sendo na Madeira de 10,8 soc. / km<sup>2</sup> em comparação com as apenas 3,4 soc. / km<sup>2</sup> do Continente. A facturação média das sociedades é ligeiramente maior no Arquipélago do que no País, com valores respectivos de 910,6 e 897,7 milhares de euros por sociedade.

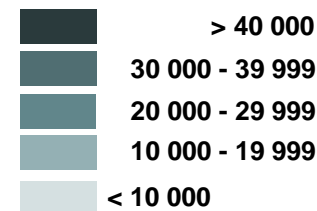
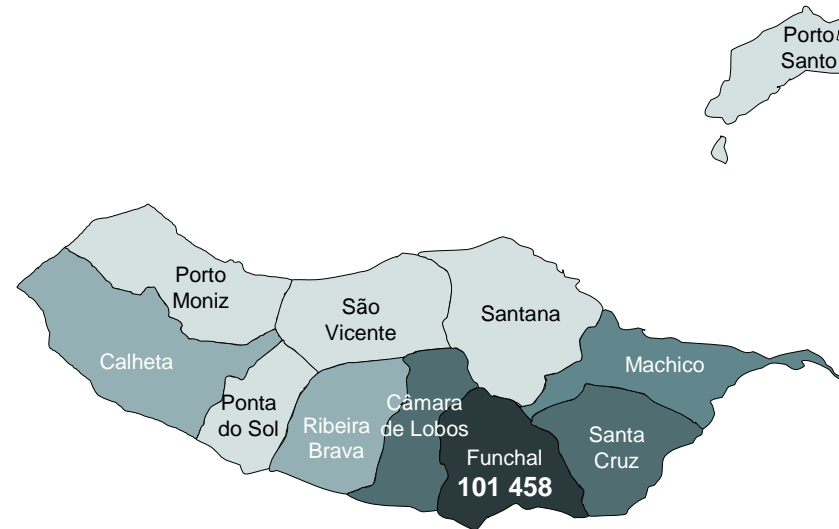
**Em 2002, 42% dos residentes no Arquipélago da Madeira, concentravam-se no concelho de Funchal, sendo Porto Moniz o concelho menos povoado (1%)**

**Evolução da População na R.A. da Madeira\***  
(1991-2002; n.º total de habitantes)



A população da R.A. da Madeira evoluiu no período considerado\* de uma forma pouco significativa, concentrando-se, maioritariamente, no concelho de Funchal (42%), e no resto dos concelhos adjacentes a ele, no litoral sul da ilha da Madeira.

**Distribuição da População Residente na R.A. da Madeira**  
(2002; n.º total de habitantes)



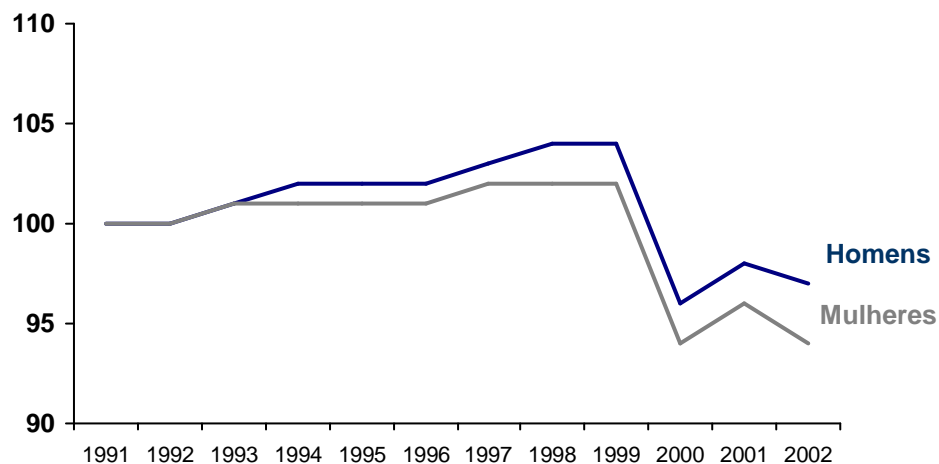
\* O decréscimo registado no ano 2000 é explicado por uma mudança metodológica na contabilização da População, o que vai ter consequências no valor da TCMA

\*\* Taxa de Crescimento Médio Anual

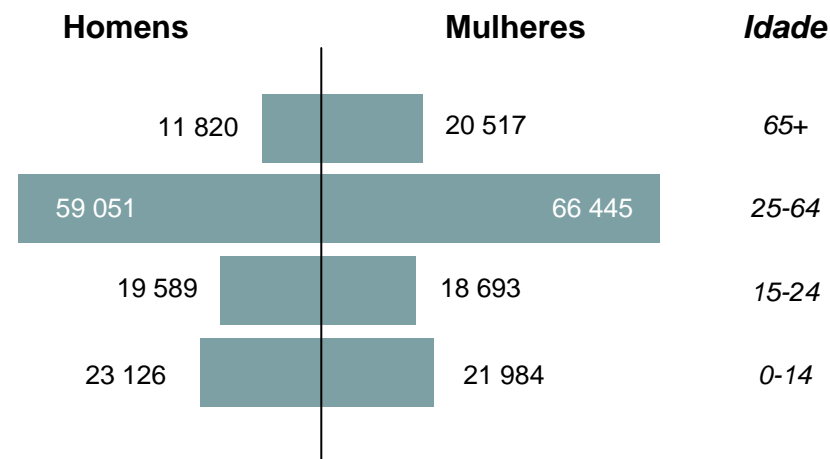


**Apesar de, em 2002, se contabilizar um maior número de mulheres do que de homens, a população masculina registou, na última década, uma evolução ligeiramente superior à feminina**

**Evolução da População na R.A. da Madeira**  
(1991 = 100; nº de habitantes)



**Pirâmide Demográfica na R.A. da Madeira**  
(2002; nº de habitantes)



Verifica-se, a partir do ano 1983, uma evolução da população masculina ligeiramente superior à feminina, sendo que ambas apresentaram, em 2001, um pequeno decréscimo.

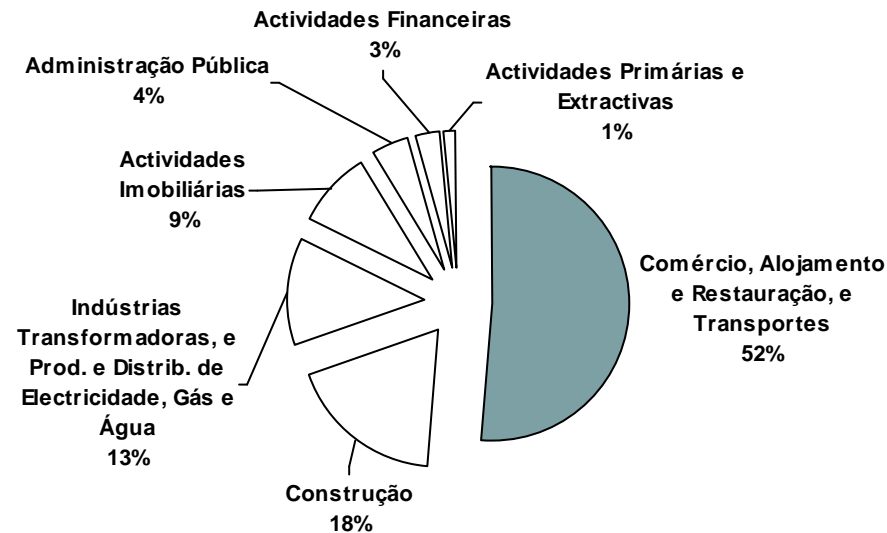
Quanto à distribuição da população por faixas etárias e género, verifica-se, segundo os dados de 2002, uma maior representatividade dos homens na população compreendida entre os 0 e os 24 anos. Esta situação inverte-se a partir desta idade, acentuando-se a disparidade entre homens e mulheres na faixa etária superior aos 65 anos.

Finalmente, destaca-se o grupo das pessoas com mais de 65 anos, e que representam 15,5% da população total no Arquipélago.

## Os sectores do Comércio, Alojamento e Restauração e Transportes concentram mais de metade do emprego na R.A. da Madeira

Os sectores do Comércio, Alojamento e Restauração e Transportes concentraram, em 2001, mais de metade da população empregada (52%), marcando a diferença no arquipélago. Regista uma certa representatividade o sector da Construção (18%), juntamente com o das Industrias Transformadoras e da Produção e Distribuição de Electricidade, Gás e Água (13%) e o Imobiliário (9%). Do outro lado do espectro, ficam os restantes sectores, com quotas inferiores aos 5%.

**Distribuição do Emprego na R.A. da Madeira**  
(2001; % do total de pessoas empregadas)



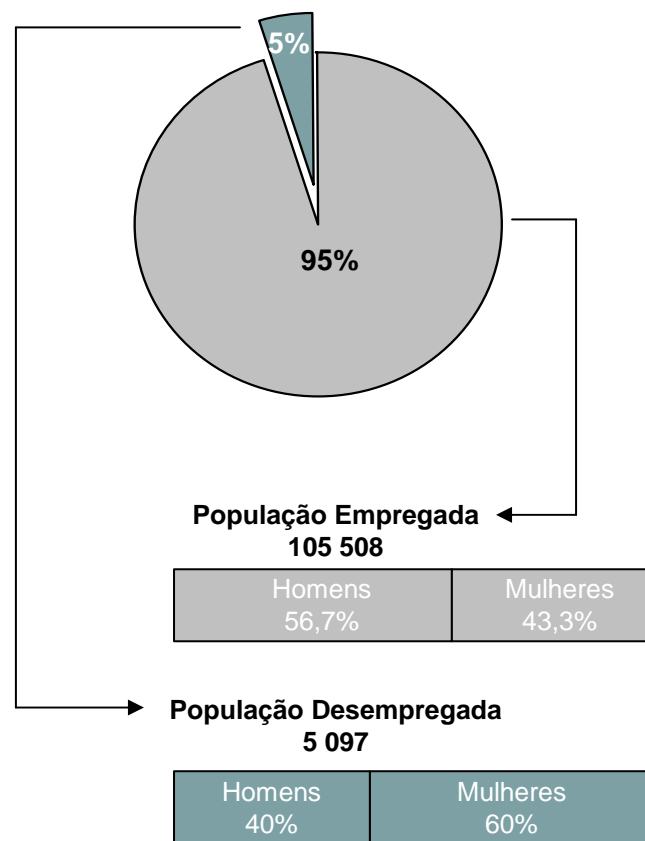
**Apenas 5% da população activa encontrava-se desempregada em 2001, verificando-se uma forte representatividade da população feminina neste grupo (60% do total de desempregados)**

A grande maioria da população activa na R.A. da Madeira encontrava-se empregada (95%), em 2001.

No grupo da população empregada, os homens apresentam uma maior representatividade, 57% contra os 43% das mulheres.

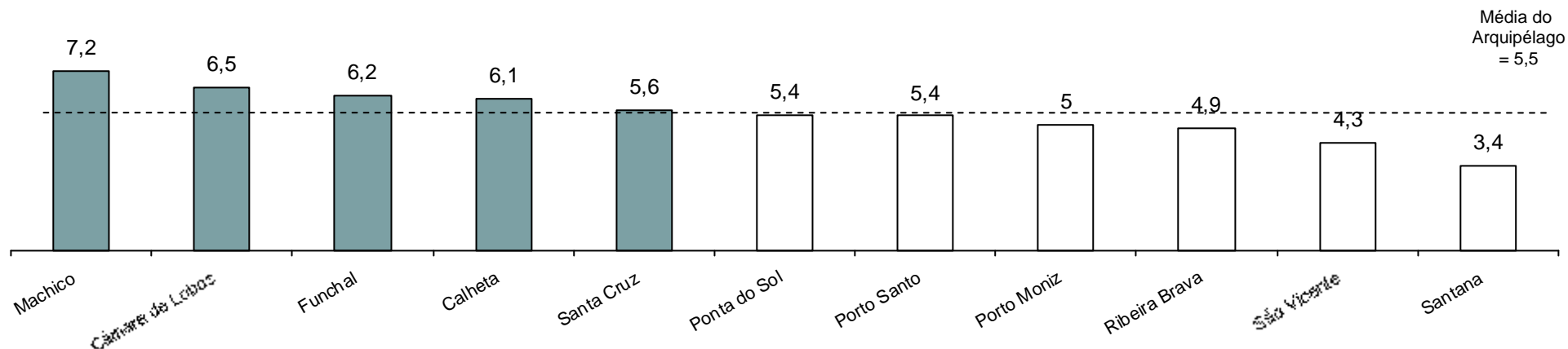
No que diz respeito à população desempregada (5%), a representatividade da população feminina aumenta de maneira considerável, sendo esta 10 pontos percentuais superior à dos homens.

**Emprego e Desemprego na R.A. da Madeira**  
(2001;% e nº de pessoas empregadas/desempregadas)



**Em 2001, o Arquipélago apresentava uma média de emprego de 5,5 pessoas por sociedade, registando os concelhos de Machico e de Câmara de Lobos, o valor médio mais elevado devido à sua natureza mais industrializada**

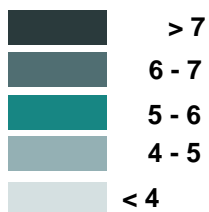
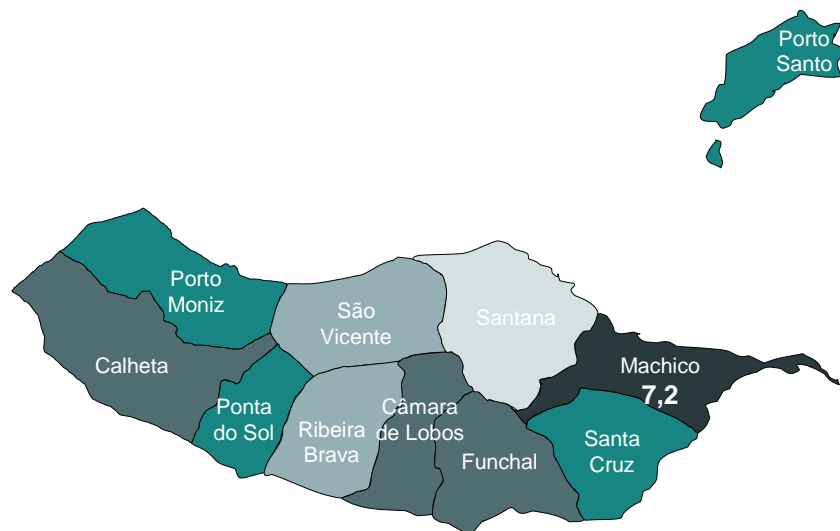
**Pessoal ao Serviço / Sociedades na R.A. da Madeira**  
(2001; número de pessoas)



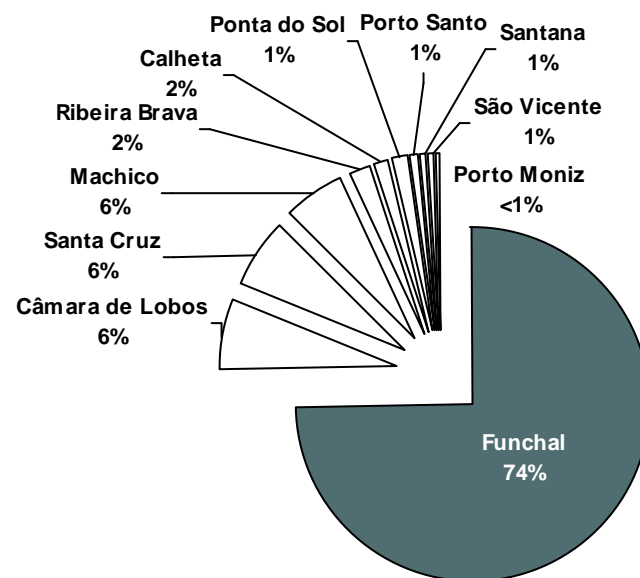
A dimensão média das sociedades sedeadas na R.A. da Madeira foi, segundo dados de 2001, de 5,5 pessoas por sociedade. Acima desta média situam-se 5 dos 11 concelhos do Arquipélago: Machico, Câmara de Lobos, Funchal, Calheta e Santa Cruz, destacando-se os dois primeiros, por verificarem dimensões médias maiores do que a capital, Funchal.

**Apesar do Funchal ser o concelho que concentra maior número de empregados (74% do total), é no entanto o concelho de Machico o que regista o rácio pessoal empregado / sociedade mais elevado (7,2 empregados / sociedade)**

**Distribuição do Pessoal / Sociedade na R.A. da Madeira**  
(2001; nº de pessoas / sociedade)



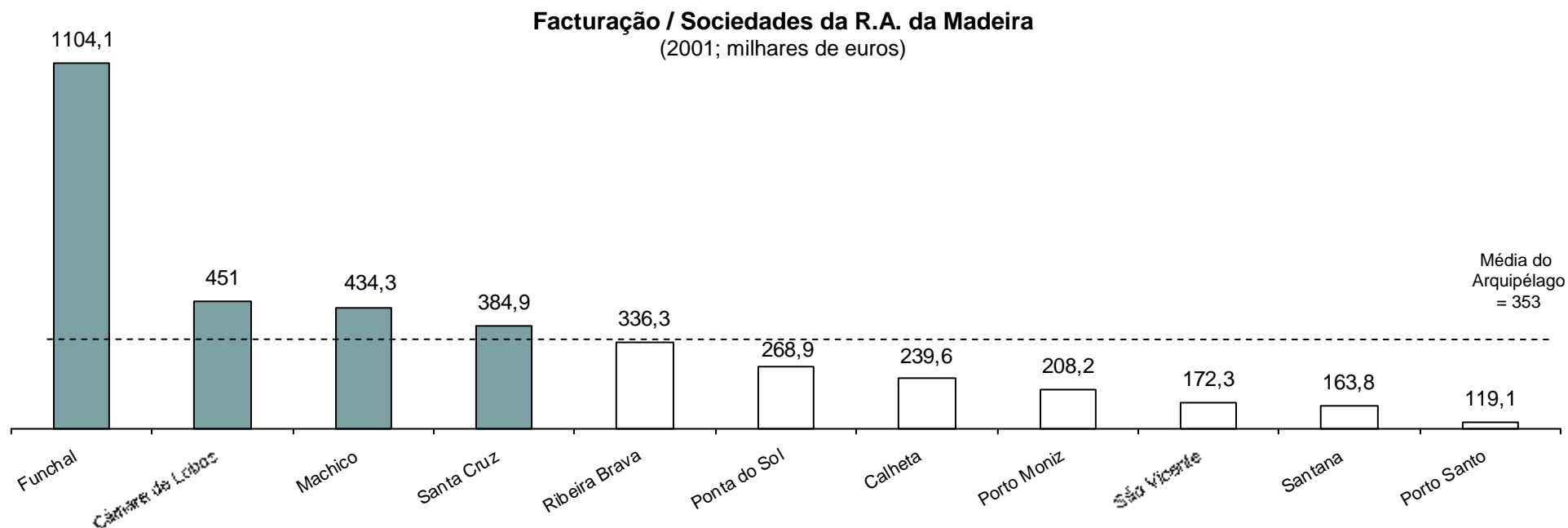
**Distribuição do Pessoal ao Serviço na R.A. da Madeira**  
(2001; % do total)



De acordo com o rácio pessoal / sociedade, os concelhos do litoral sul da ilha da Madeira são os que apresentam empresas com maior dimensão, a excepção de Machico.

No que diz respeito à distribuição do total do pessoal ao serviço no Arquipélago, destaca-se o Funchal, que concentra 74% dos trabalhadores. Do outro lado, Porto Moniz coloca-se como o concelho com menos pessoas empregadas, concentrando menos do que o 1% do total.

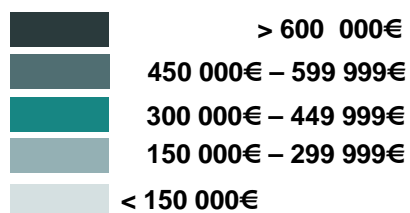
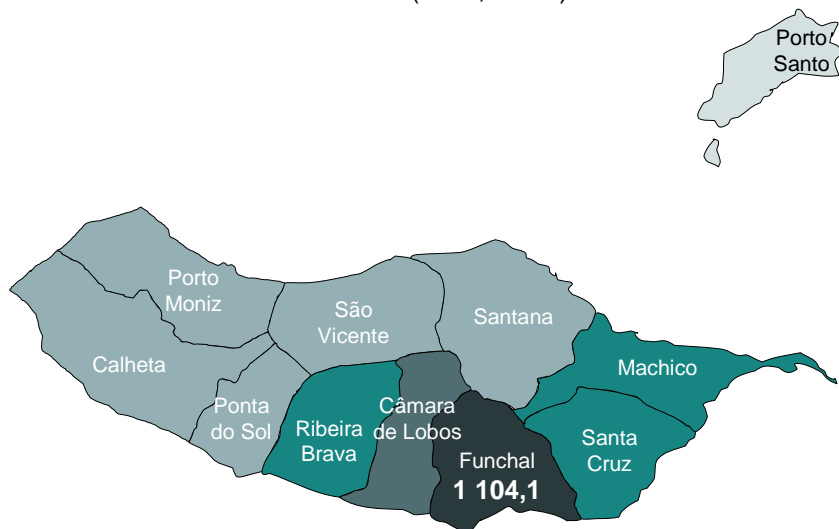
**A facturação média por sociedade é, no Arquipélago da Madeira, de 353 milhares de euros, destacando-se o concelho de Funchal com uma facturação média praticamente igual ao triplo da média do Arquipélago (1100 milhares euros / sociedade)**



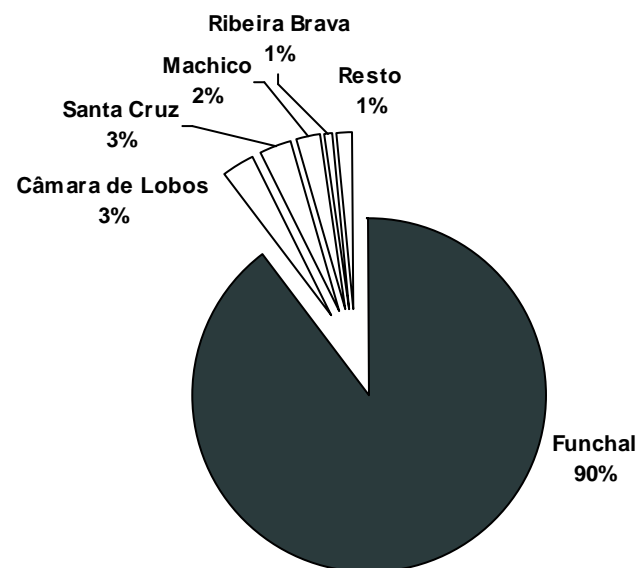
A facturação média por sociedade na R.A. da Madeira foi, segundo dados de 2001, de 353 000 euros. Apenas 4 dos 11 concelhos do Arquipélago se posicionam acima desta média (Funchal, Câmara de Lobos, Machico e Santa Cruz, destacando-se o Funchal, com um rácio praticamente igual ao triplo da média registada no arquipélago).

**O concelho de Funchal concentra a maior fatia de riqueza do Arquipélago, quer em termos de facturação média por sociedade, quer em termos de facturação total, concentrando o 90% da facturação do Arquipélago**

**Distribuição da Facturação / Sociedade na R.A. da Madeira**  
(2001; euros)



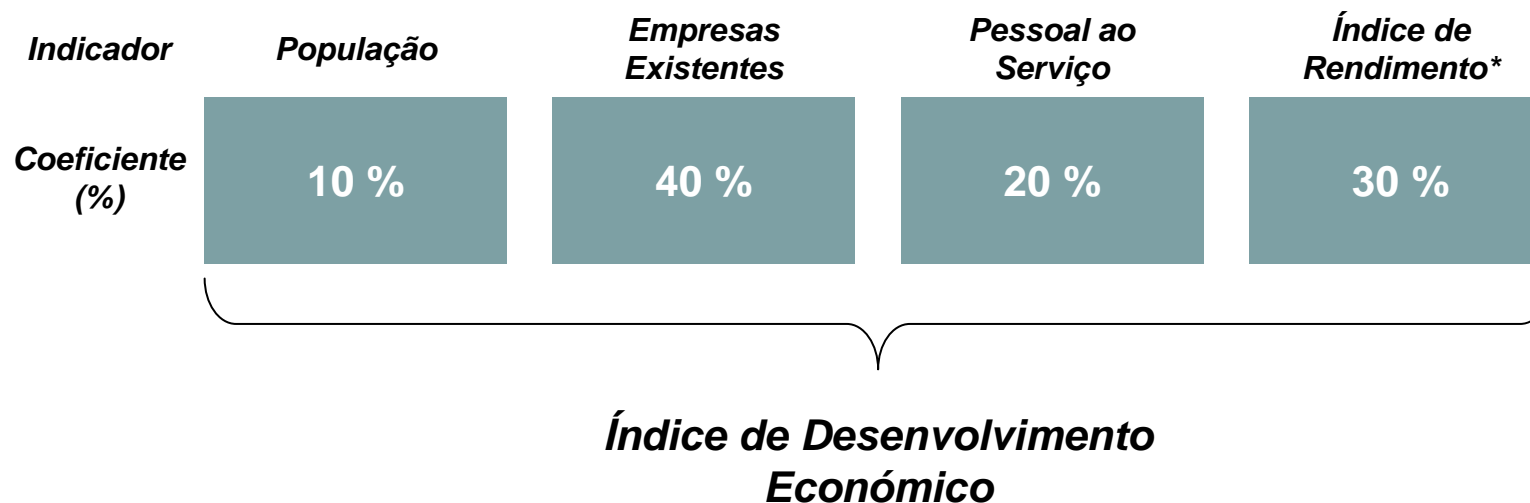
**Distribuição da Facturação na R.A. da Madeira**  
(2001; % do total)



De acordo com o rácio facturação / sociedade, os concelhos do litoral sul-leste da ilha da Madeira são os que registam valores mais elevados, destacando Funchal com uma facturação média de mais de 1 milhão de euros por sociedade. No outro lado, a Ilha de Porto Santo coloca-se no último lugar, registando uma facturação média inferior aos 150 mil euros por sociedade.

No que diz respeito à distribuição da facturação total no arquipélago, destaca-se também o concelho do Funchal, concentrando 90% do total. Os concelhos adjacentes, Câmara de Lobos e Santa Cruz, e o concelho de Ribeira Brava, registam valores situados entre os 3% e 1%, concentrando o resto dos concelhos apenas 1% da facturação total no Arquipélago.

Com o objectivo de hierarquizar os concelhos do da R.A. da Madeira procedeu-se à avaliação do seu índice de desenvolvimento económico que resulta da combinação de diversos indicadores sócio-económicos

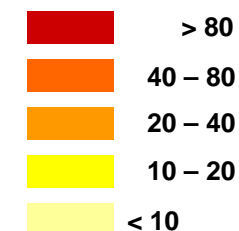




## O concelho do Funchal destaca-se com um Índice de Desenvolvimento Económico muito superior ao do resto dos concelhos...

<b>Coeficiente</b>	<b>10%</b>	<b>40%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>Índice de Desenvolvimento Económico</b>	
<b>Concelhos</b>	<b>População</b>	<b>Sociedades</b>	<b>Pessoal ao Serviço</b>	<b>Índice Rendimento</b>	<b>Índice de Desenvolvimento Económico</b>	<b>Ranking</b>
Funchal	42,1%	72,6%	74,7%	708,45	532,5	1
Santa Cruz	12,6%	7,1%	6,3%	86,62	65,1	2
Câmara de Lobos	14,3%	6,4%	6,6%	51,99	39,1	3
Machico	8,8%	4,9%	5,5%	43,25	32,5	4
Ribeira Brava	5,1%	2,6%	1,8%	23,48	17,7	5
Calheta	4,9%	1,7%	1,6%	23,32	17,5	6
Ponta do Sol	3,3%	1,4%	1,2%	19,21	14,4	7
Porto Santo	1,8%	0,9%	0,8%	18,23	13,7	8
Santana	3,5%	1,2%	0,7%	12,67	9,5	9
São Vicente	2,5%	0,9%	0,6%	10,54	7,9	10
Porto Moniz	1,2%	0,3%	0,3%	5,45	4,1	11

### Índice de Desenvolvimento Económico



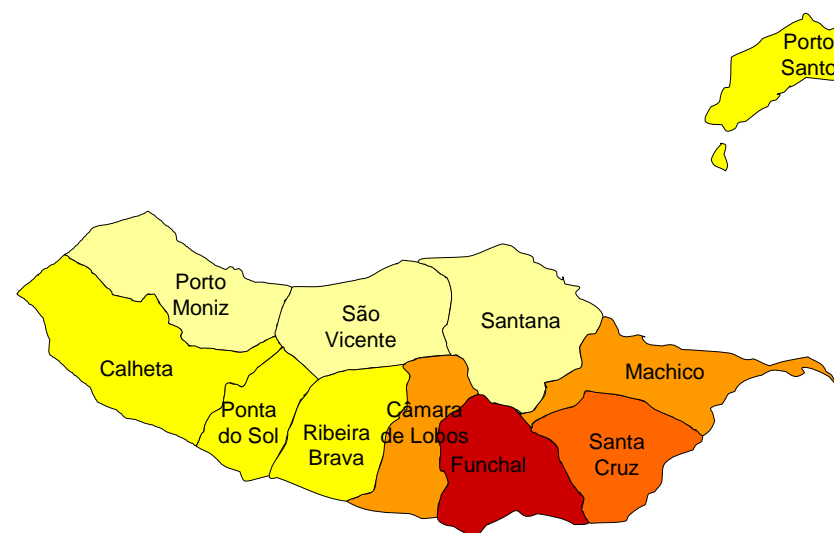
... afastando-se em grande medida deste valor de desenvolvimento, os concelhos de Santa Cruz, Câmara de Lobos e Machico

## Destaca-se ainda o fraco desenvolvimento dos concelhos de Santana, São Vicente e Porto Moniz, localizados ao norte da Ilha da Madeira

Concelhos	Índice Desenvolvimento Económico	Ranking
Funchal	532,5	1
Santa Cruz	65,1	2
Câmara de Lobos	39,1	3
Machico	32,5	4
Ribeira Brava	17,7	5
Calheta	17,5	6
Ponta do Sol	14,4	7
Porto Santo	13,7	8
Santana	9,5	9
São Vicente	7,9	10
Porto Moniz	4,1	11

Os concelhos com maior Índice de Desenvolvimento Económico situam-se no sul da ilha da Madeira, sobretudo na zona leste, registando a zona noroeste da ilha os valores mais baixos. A Ilha de Porto Santo situa-se no oitavo lugar no *ranking* de desenvolvimento do Arquipélago.

Distribuição do Índice de Desenvolvimento Económico (2002; Índice de desenvolvimento)

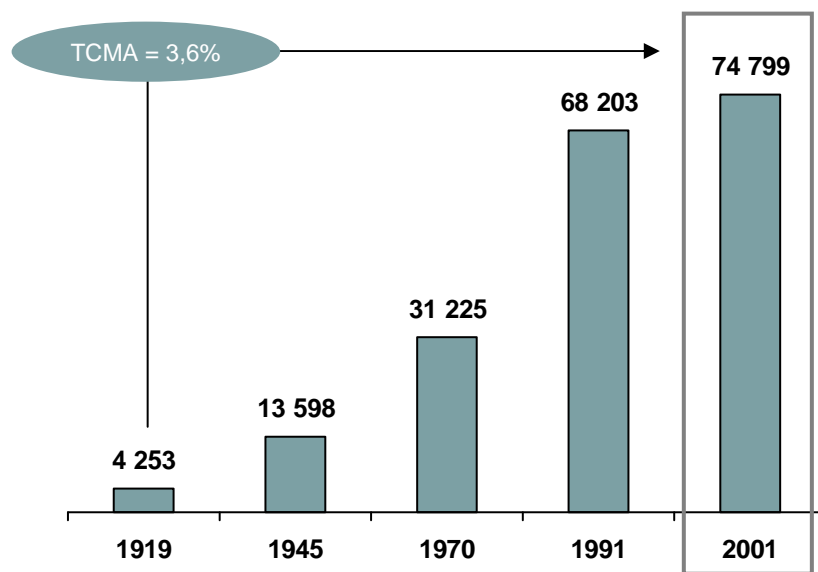


1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

**Em 2001 o Parque Edificado da R.A. da Madeira era de, aproximadamente, 75 mil edifícios, dos quais cerca de 34% estavam localizados no Funchal**

### Evolução do Parque Edificado

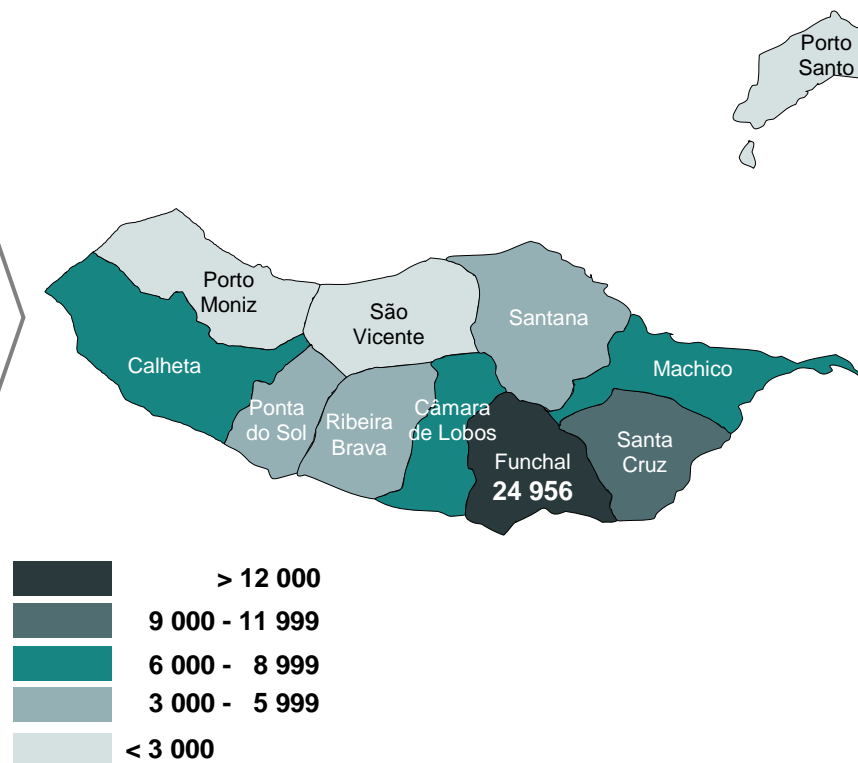
(Acumulado até 2001; nº)



Nº Edifícios	4253	9 345	17 627	36 978	6 596
Idade (anos)	+ 85	84-59	58-34	33-13	13-3

### Total Edifícios por Concelho

(2001; nº)

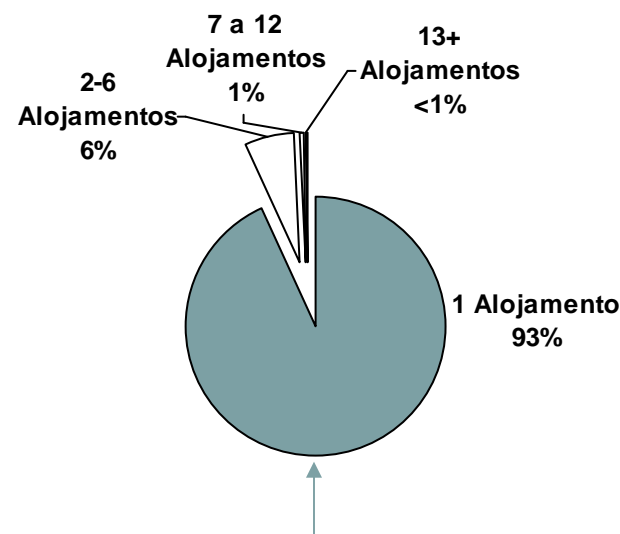


**A categoria dos edifícios com utilização “Principalmente Residencial” foi a que registou o maior crescimento na década (3,5% de crescimento médio anual)**

**Evolução da Utilização dos Edifícios**  
(1991-2001; nº)

Utilização	1991	2001	TCMA 01/01
Exclusivamente Residencial	65 521	71 166	0,8%
Principalmente Residencial	2 272	3 217	3,5%
Principalmente Não Residencial	405	416	0,3%
<b>TOTAL</b>	68 203	74 799	0,9%

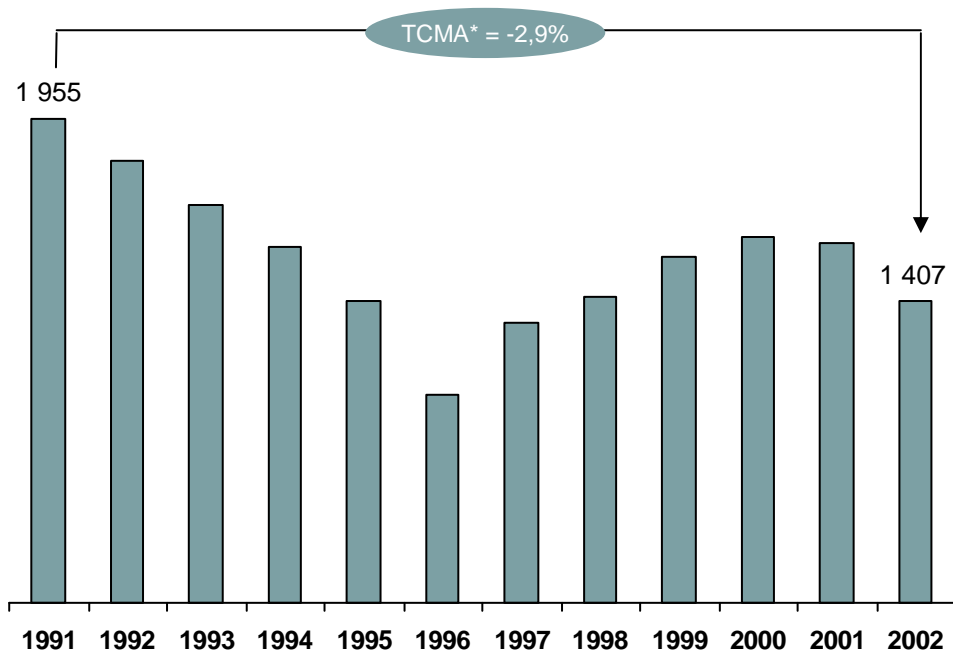
**Tipologias de Edifícios segundo o nº de Alojamentos**  
(2001; n%)



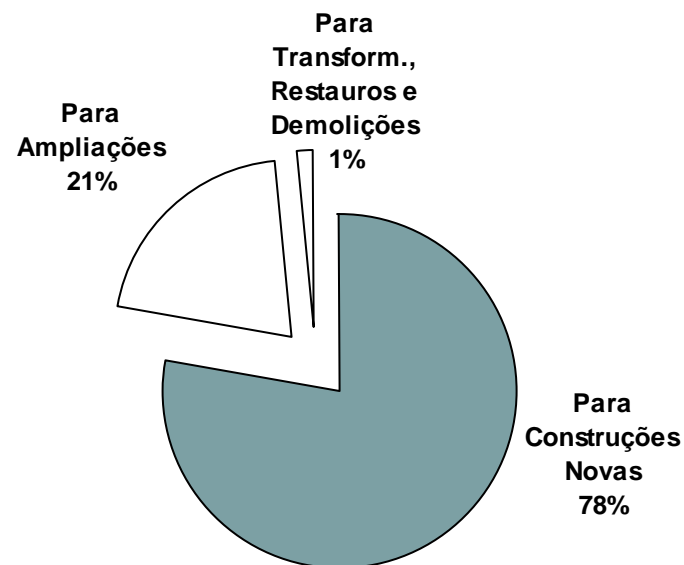
**O edificado da Região Autónoma da Madeira é constituído na sua grande maioria por edifícios de apenas 1 Alojamento verificando-se a natureza unifamiliar da maioria dos edifícios de habitação**

**Com um crescimento médio anual negativo (-2,9%) ao longo do período, foram concedidas, aproximadamente, 1 400 licenças para construção em 2002**

**Evolução das Licenças Concedidas para Construção**  
(1991-2002; nº)



**Licenças Concedidas por Tipologia de Construção**  
(2002; % do total)

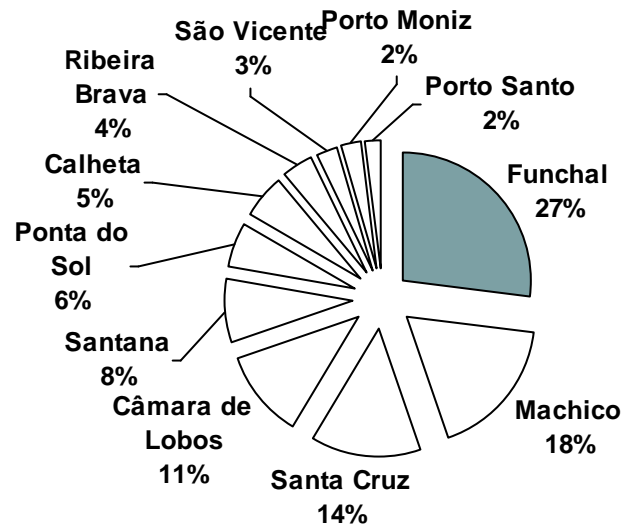


**A grande maioria (3/4) das licenças atribuídas na Madeira destinam-se a Construções Novas evidenciando assim o franco desenvolvimento do sector imobiliário e da construção no Arquipélago**

**Na última década, os concelhos do Funchal e Machico registam as maiores perdas de representatividade em termos de Licenças Concedidas ...**

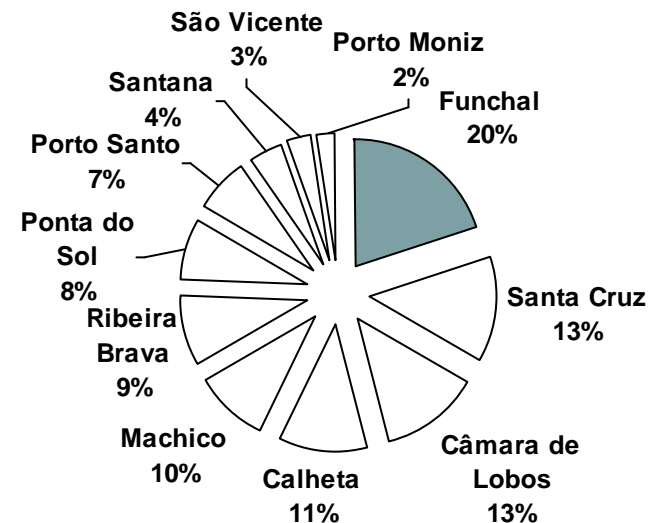
**Licenças Concedidas por Concelho**

(1991; % do total)



**Licenças Concedidas por Concelho**

(2002; % do total)



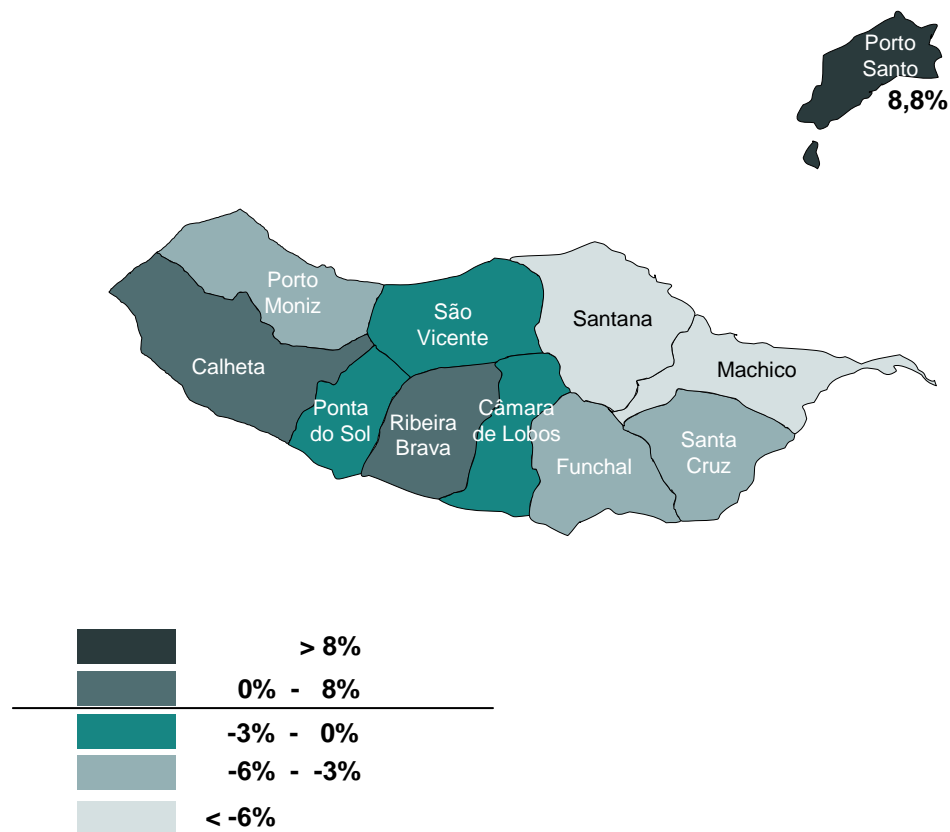
**... em favor dos concelhos de Calheta, Ribeira Brava e Porto Santo, denotando o interesse das autarquias em permitir nestes concelhos o crescimento do tecido edificado bem como o interesse dos promotores imobiliários**

**Verifica-se um contraste entre o forte crescimento das Licenças Concedidas registado na Ilha de Porto Santo, o maior do Arquipélago, e os crescimentos negativos da maior parte dos concelhos situados na Ilha da Madeira**

**Evolução das Licenças Concedidas para Construção por Concelho**  
(1991, 2002; n°)

Concelhos	1991	2002	TCMA 02/01
Calheta	106	156	3,6%
Câmara de Lobos	217	176	-1,9%
Funchal	526	281	-5,5%
Machico	350	136	-8,2%
Ponta do Sol	109	107	-0,2%
Porto Moniz	47	30	-4,0%
Ribeira Brava	76	129	4,9%
Santa Cruz	269	187	-3,3%
Santana	160	60	-8,5%
São Vicente	56	46	-1,8%
Porto Santo	39	99	8,8%
TOTAL	1955	1407	-2,9%

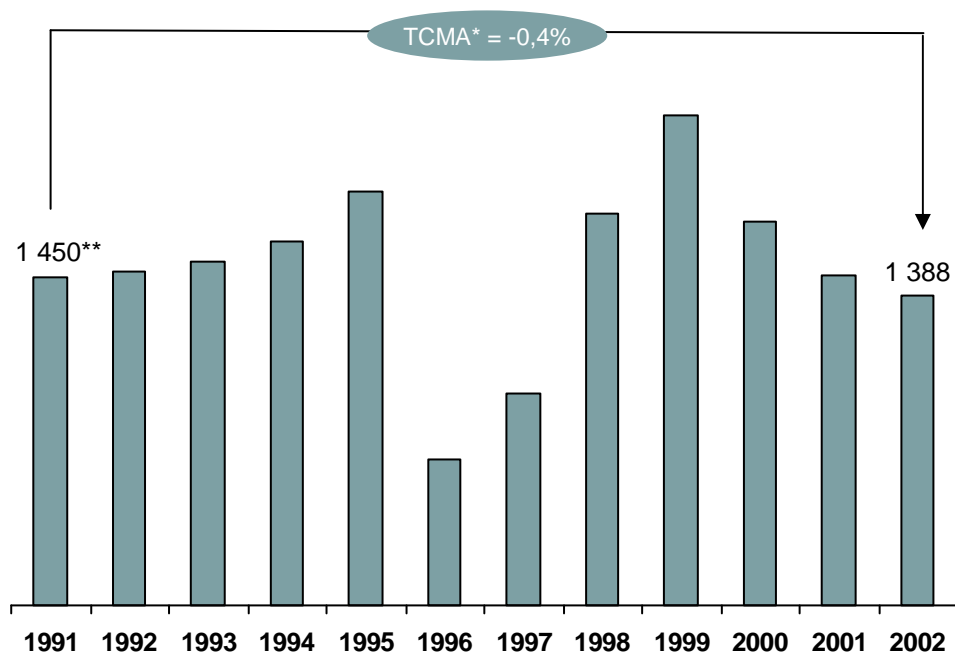
**Evolução das Licenças Concedidas para Construção por Concelho**  
(1991-2002; TCMA)



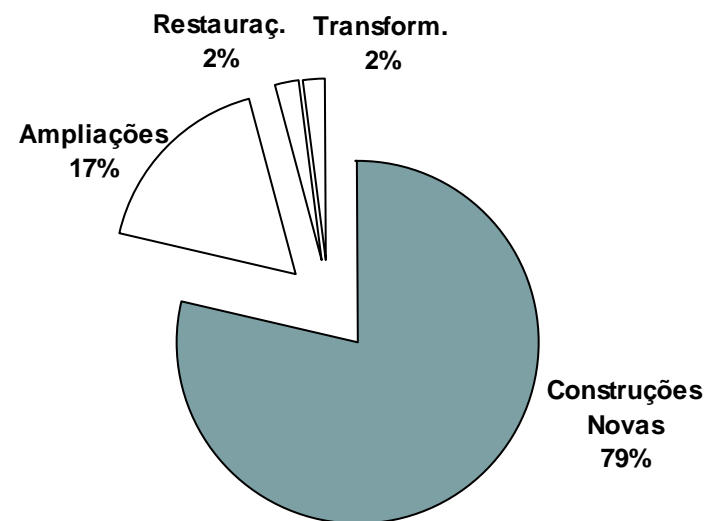


**A Região Autónoma da Madeira registou na última década um crescimento médio anual negativo (-0,4%) ao nível dos edifícios construídos, tendo sido finalizados em 2002 um total de 1400 edifícios, dos quais cerca de 80% eram Construções Novas**

**Evolução dos Edifícios Construídos**  
(1991-2002; nº)



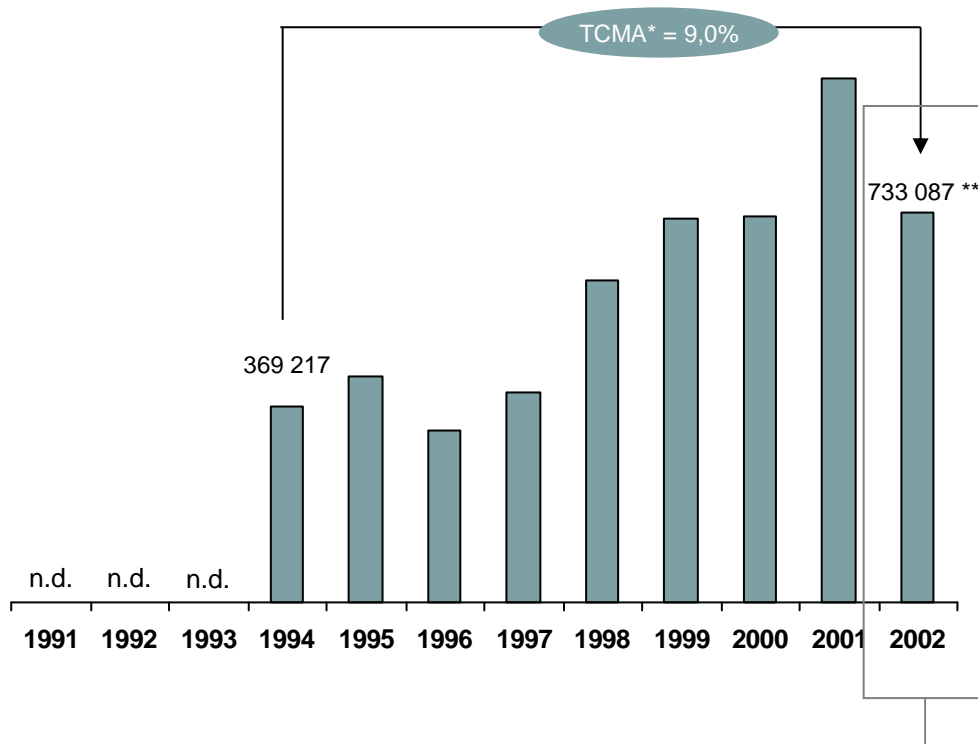
**Edifícios por Tipologia de Construção**  
(2002; % do total)



# A construção na Região Autónoma da Madeira tem registado, nos últimos anos, um crescimento relativamente continuado

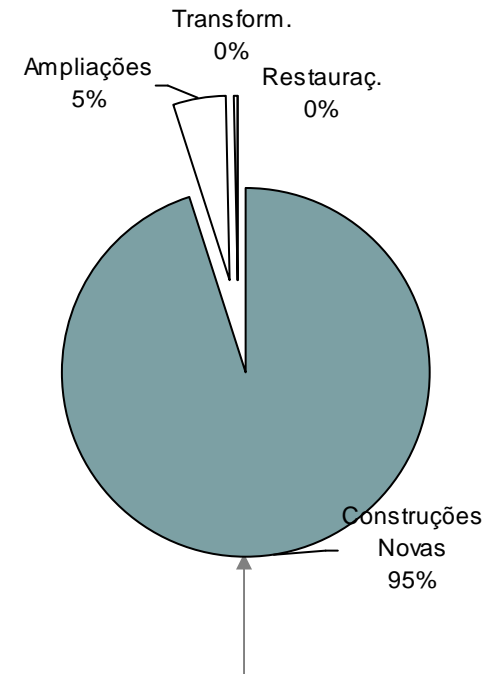
## Evolução dos Edifícios Construídos por Superfície Construída

(1991-2002; m<sup>2</sup>)



## Edifícios por Tipologia de Construção

(2002; % do total construído)

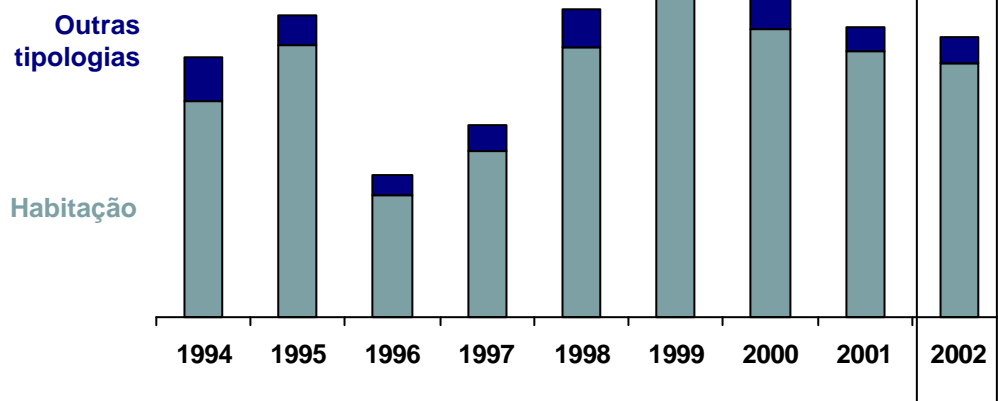


**As Construções Novas correspondem a 95% dos cerca de 700 000 m<sup>2</sup> construídos em 2002**

**Ao longo do período, a tipologia das construções para Habitação registou um leve crescimento da sua representatividade no total das Construções Novas, sendo o seu peso, em 2002, de 90%**

### Evolução das Construções Novas

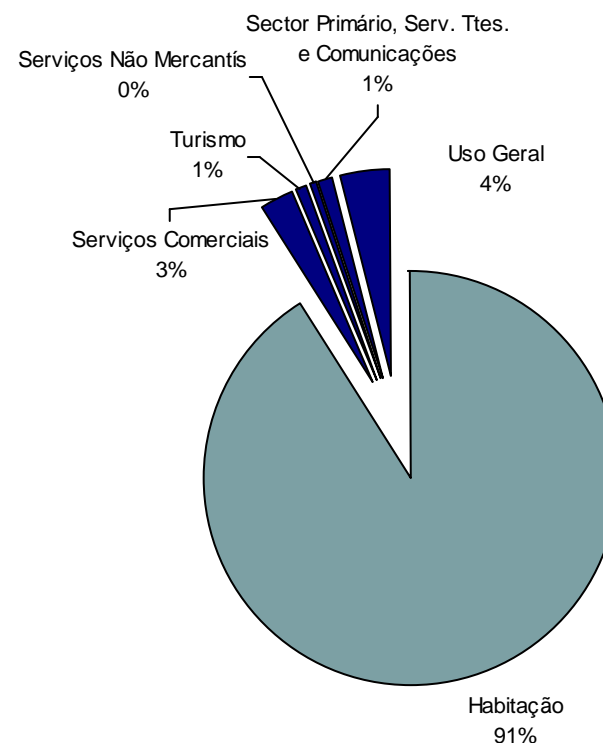
(1994-2002; nº total e de habitação)



	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Total</b>	<b>1 014</b>	<b>1 176</b>	<b>551</b>	<b>748</b>	<b>1 201</b>	<b>1 454</b>	<b>1 250</b>	<b>1 129</b>	<b>1 090</b>
<b>Habitação (% do total)</b>	<b>83%</b>	<b>90%</b>	<b>87%</b>	<b>86%</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>	<b>90%</b>	<b>92%</b>	<b>90%</b>

### Construções Novas por superfície construída

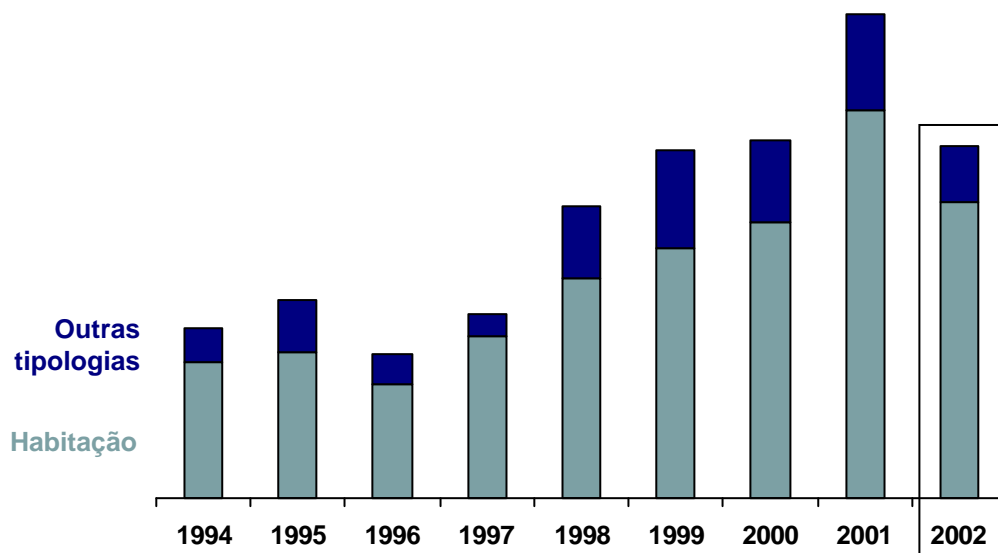
(2002; % do nº total)



**Em termos de áreas construídas verificou-se, nos últimos 8 anos, um crescimento a evoluir a uma TCMA de 9,5% com duplicação da área afectada**

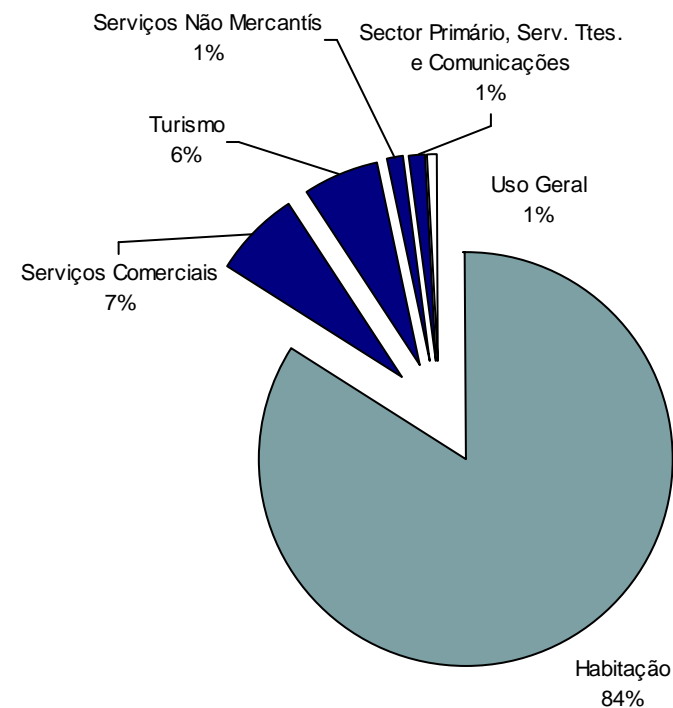
### Evolução das Construções Novas

(1994-2002; m<sup>2</sup> de construção total e de habitação)



### Construções Novas por superfície construída

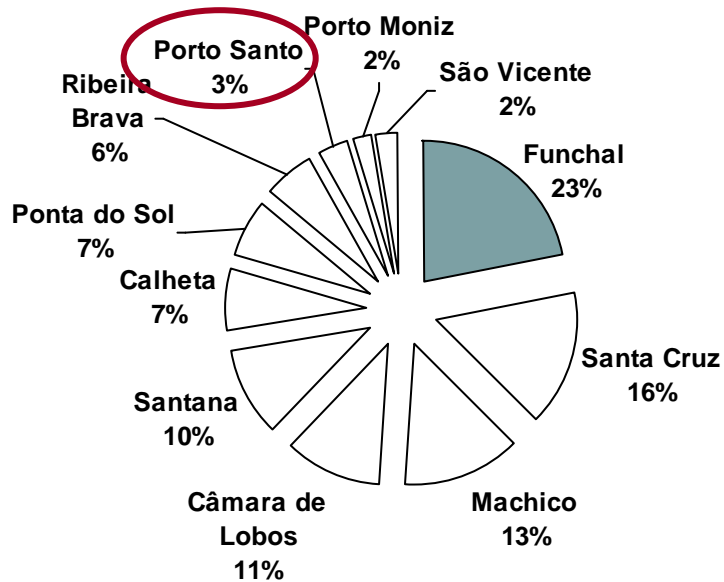
(2002; % do total de m<sup>2</sup> construídos)



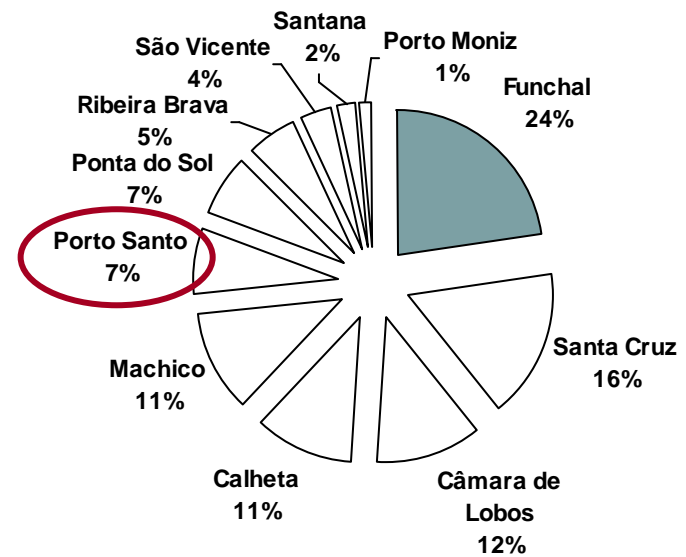
Total '000 m <sup>2</sup>	331,3	383,7	278,9	358,8	568,9	678,8	696,5	940,9	685,9
Habitação (% do total)	79%	74%	79%	88%	75%	72%	77%	80%	84%

Entre 1991 e 2002, o concelho de Santana regista o maior decréscimo de representatividade em termos de Edifícios Construídos ...

Edifícios Construídos por Concelho  
(1991; % do total)



Edifícios Construídos por Concelho  
(2002; % do total)



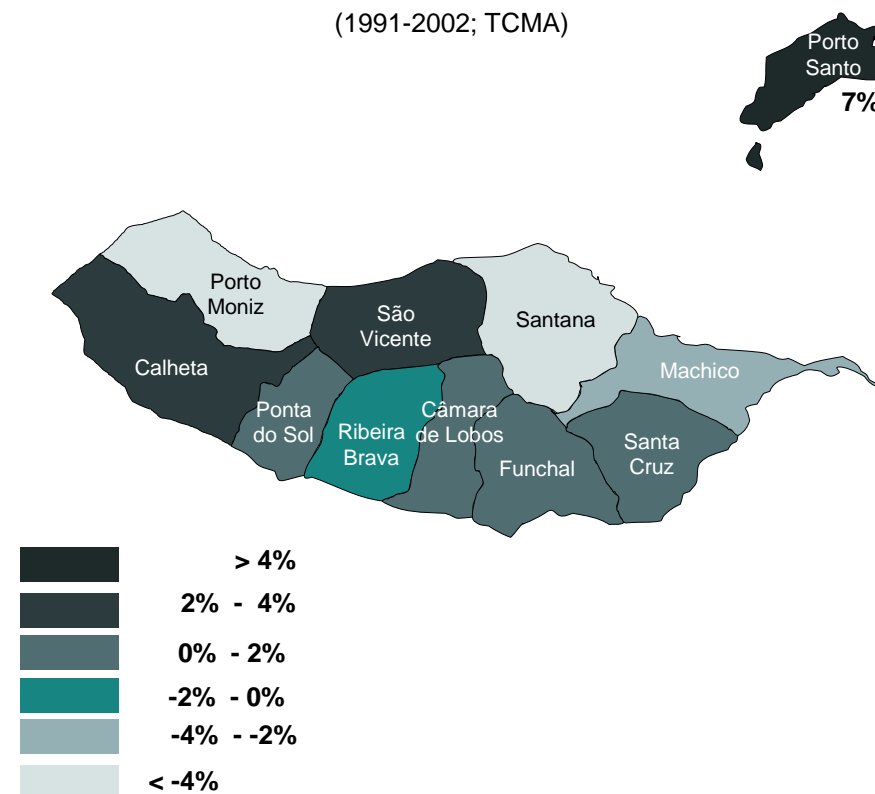
... em favor dos aumentos de representatividade verificados nos concelhos de Porto Santo e Calheta, concelhos que têm atraído uma maior procura

**Contrapondo com a evolução média negativa da construção de edifícios no Arquipélago da Madeira (-0,4%) a Ilha de Porto Santo tem registado na última década um forte crescimento da estrutura edificada (TCMA=7%)**

**Evolução dos Edifícios Construídos por Concelho**  
(1991-2002; nº)

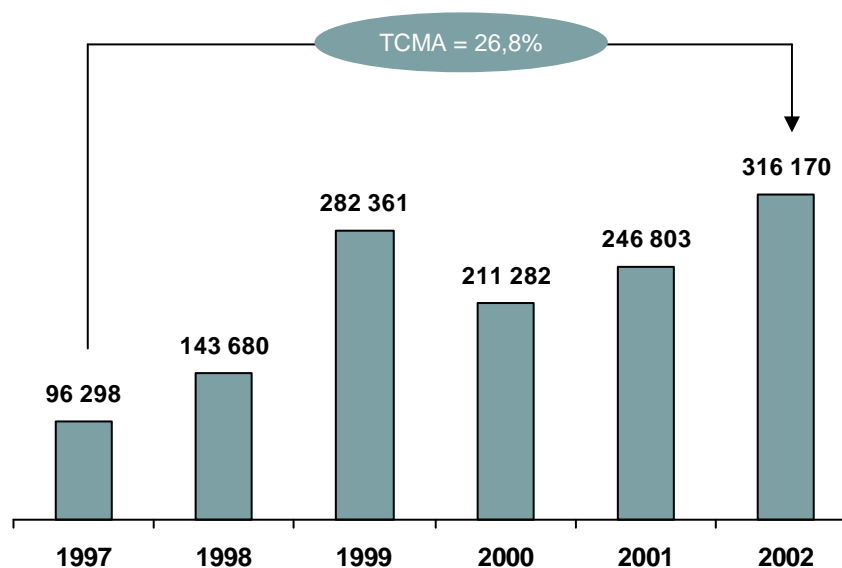
Concelhos	1991**	2002	TCMA 02/01
Calheta	106	157	3,7%
Câmara de Lobos	161	160	0,0%
Funchal	317	315	0,0%
Machico	194	155	-2,0%
Ponta do Sol	95	98	0,2%
Porto Moniz	35	18	-5,9%
Ribeira Brava	83	75	-0,9%
Santa Cruz	229	229	0,0%
Santana	148	28	-14,1%
São Vicente	35	52	3,6%
Porto Santo	48	101	7,0%
<b>TOTAL</b>	<b>1450</b>	<b>1388</b>	<b>-0,4%</b>

**Evolução dos Edifícios Construídos por Concelho**  
(1991-2002; TCMA)



Os últimos 4 anos têm registado um fortíssimo aumento do crédito bancário destinado à habitação, demonstrando haver uma grande resposta em termos de procura face aos acréscimos de imobiliário habitacional introduzidos na última década

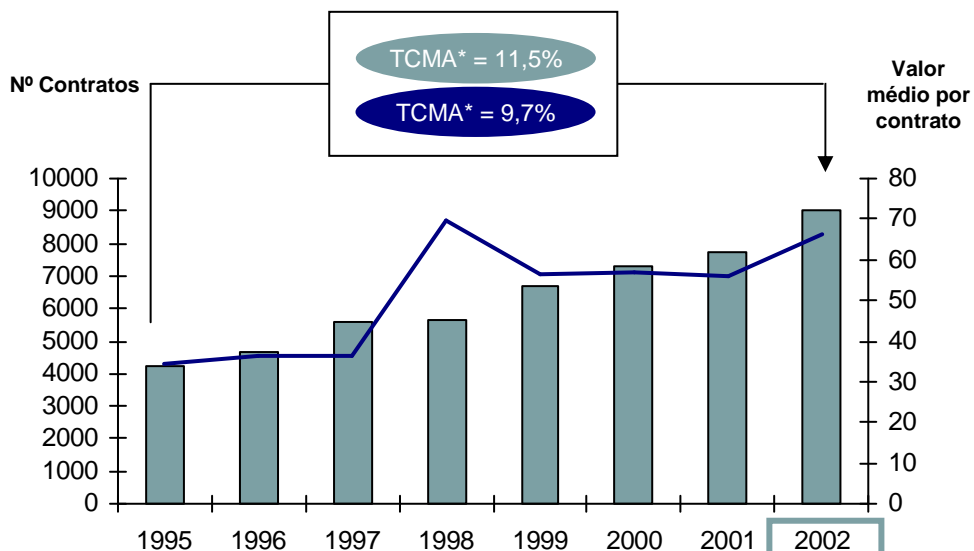
**Evolução do Crédito concedido no ano à Habitação**  
(1997-2002; milhares de Euros)



**A menor taxa de crescimento médio anual do valor médio por contrato face ao número total de contratos de compra e venda celebrados poderá indiciar o início de um excesso de oferta dos produtos no mercado imobiliário**

### Evolução dos Contratos de Compra e Venda de Prédios

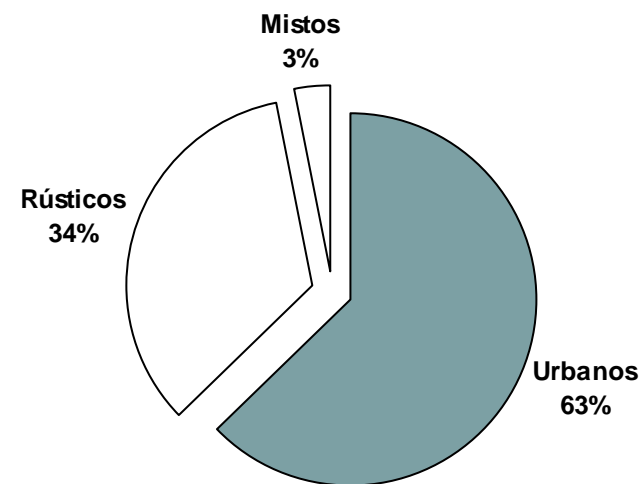
(1995-2002; nº contratos, milhares de Euros)



Nº Contratos	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Nº Contratos	4 214	4 676	5 585	5 657	6 710	7 314	7 712	9 009
% Urbanos	53%	60%	58%	63%	65%	59%	58%	63%
Valor médio por contrato	34,6	36,4	36,5	69,9	56,3	56,8	55,9	66,2

### Contratos de Compra e Venda de Prédios, por tipo de Prédio

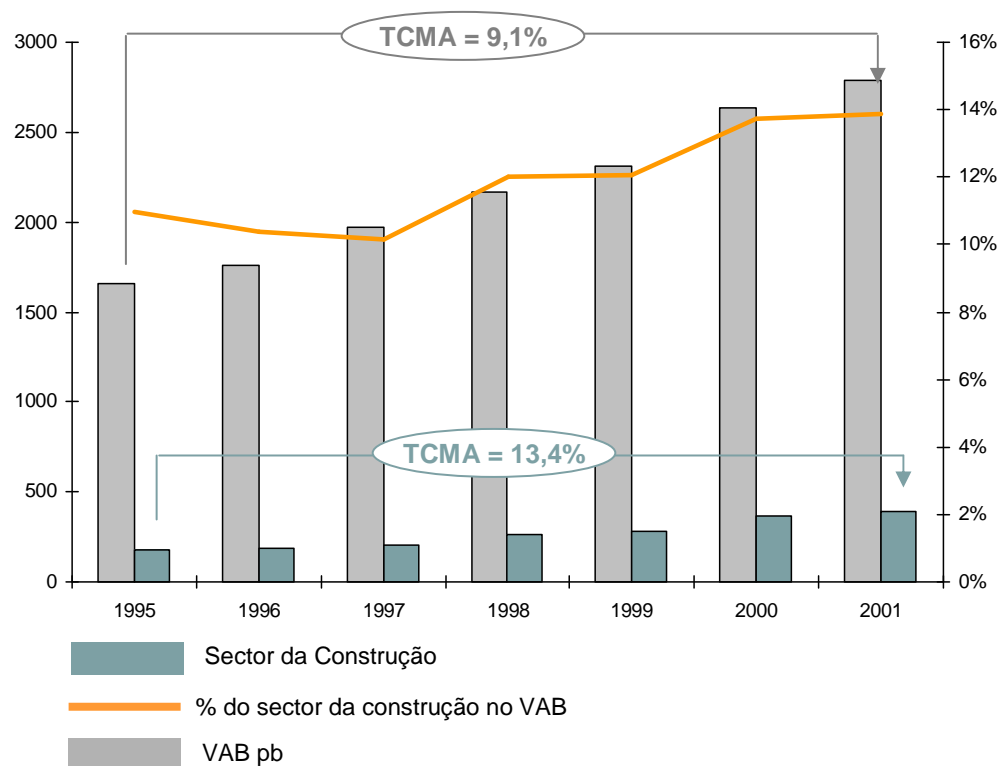
(2002; %)



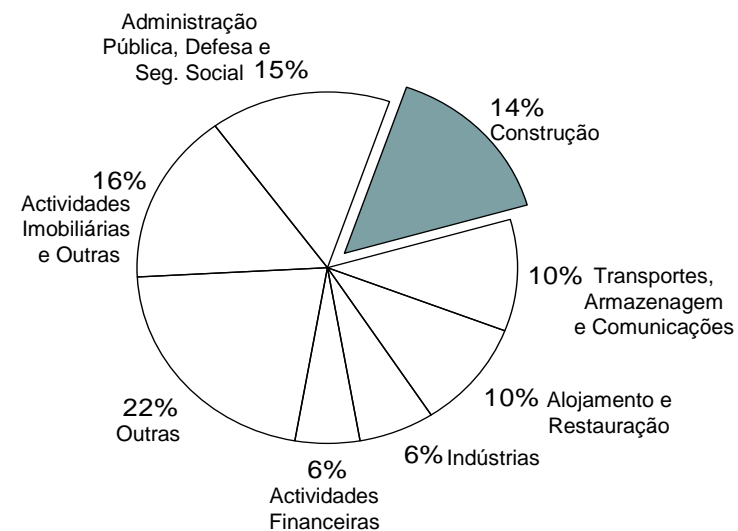


**A Região Autónoma da Madeira tem verificado um crescimento continuado da produção de riqueza (TCMA = 9,1%), onde o sector da construção representa cerca de 15% do VAB regional e tem evoluído a um ritmo superior (TCMA = 13,4%)**

**Evolução do VAB pb e do peso relativo do sector da construção**  
(1995-2001; milhões de euros)

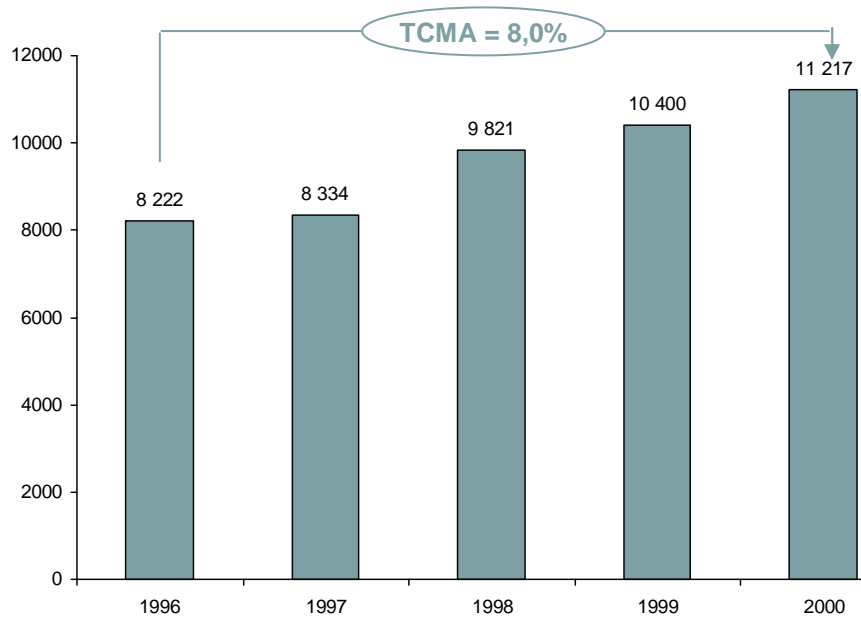


**Distribuição do VAB pb por ramos de actividade**  
(2001; %)

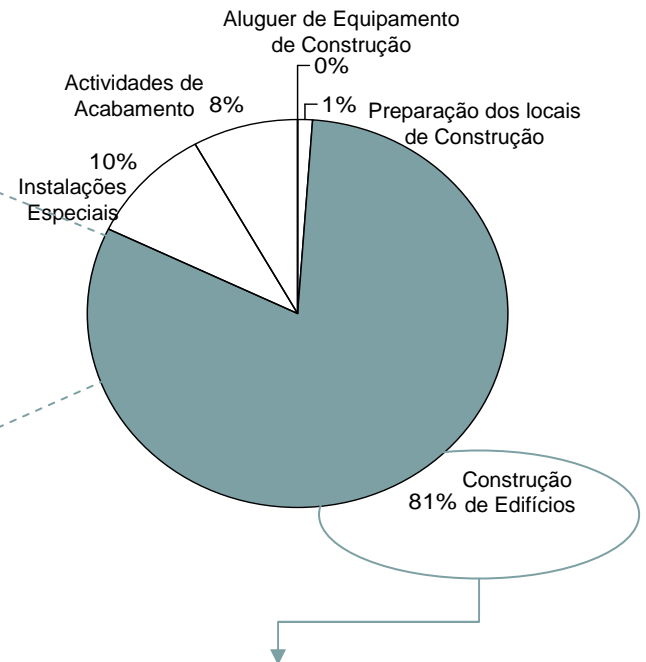


**A evolução de pessoas ao serviço na construção evolui a um ritmo inferior (8,0%) ao do peso da construção na produção de riqueza regional (13,4%)**

**Evolução do número de Pessoas ao Serviço na Construção**  
(1996-2000; n.º)



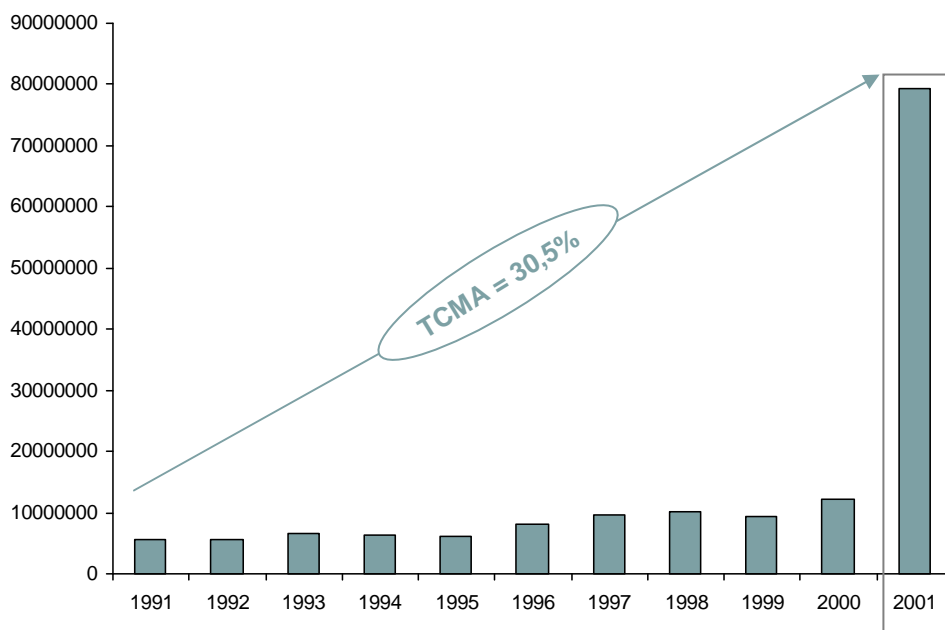
**Distribuição das Pessoas ao Serviço na Construção por actividade**  
(2000; %)



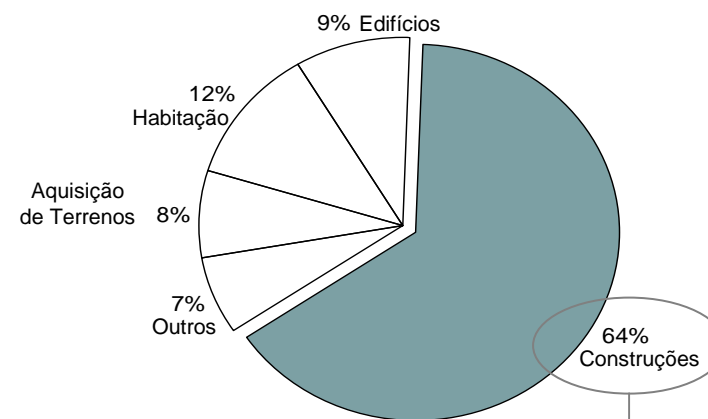
**A construção de edifícios é a actividade que mais contribui para o emprego da população so sector da construção**

# Na Madeira verificou-se no ano de 2001 um crescimento extremamente significativo do investimento municipal

**Evolução do Investimento Municipal Global**  
(1991-2001; euros)



**Distribuição do Investimento Municipal por Actividade**  
(2001; %)



**A construção de edifícios é a actividade que mais contribui para o emprego da população no sector da construção**

## As vias de comunicação continuam a concentrar o maior volume de investimento público, notando-se todavia um crescimento acentuado do investimento em Habitação

### Evolução do Investimento Municipal por Actividade (1991-2001; euros; %)

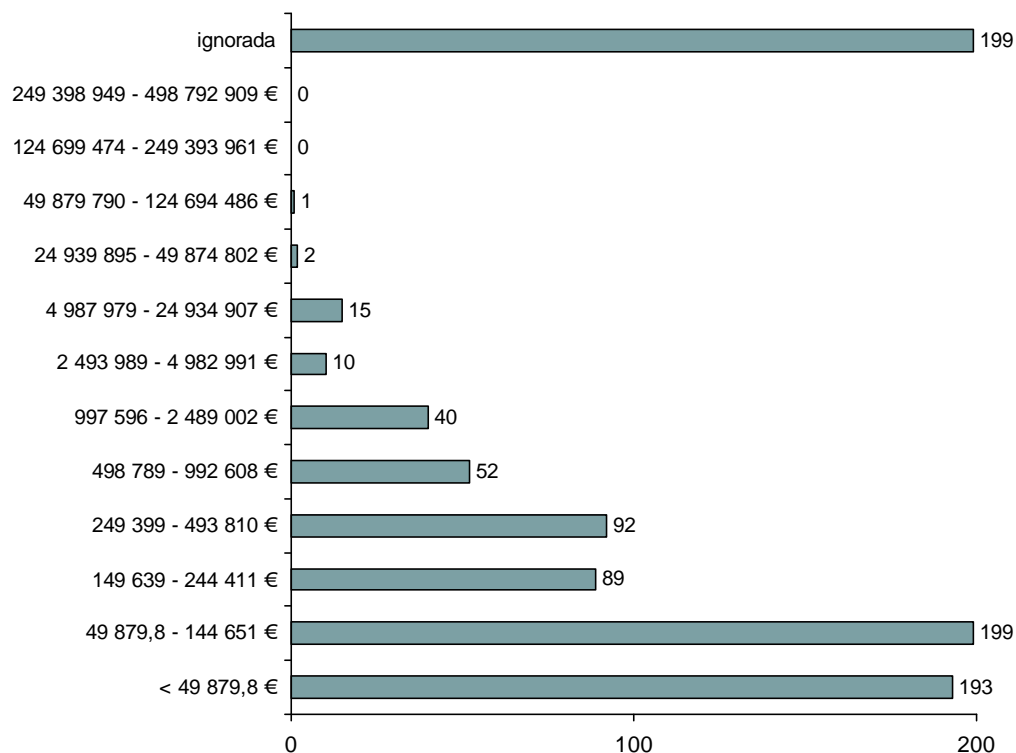
Descrição de Investimentos		1991	2001	TCMA 01-91
<b>Aquisição de Terrenos</b>		365 010	5 990 074	32,3%
<b>Habitação</b>		27 878	9 267 396	78,7%
<b>Edifícios:</b>	Instalações Desportivas, Recreativas e Escolas	354 410 *	4 988 962	39,2% **
	Equipamento Social	15 187 *	360 701	48,6% **
	Outros	620 553	1 799 075	11,2%
<b>Construções:</b>	Viadutos, Arruamentos e Obras Complementares	1 493 787 *	18 511 354	37,0% **
	Esgotos	70 825 *	2 639 619	57,2% **
	Captação, Tratamento e Distribuição de Água	493 877 *	3 337 945	27,0% **
	Viação Rural	2 496 702	17 893 850	27,9% **
	Infra-estruturas para Tratamento de Resíduos Sólidos	2 113 *	25 897	36,8% **
	Outras	4 269 146	9 188 441	8,0%
<b>Outros:</b>	Material de Transporte	127 953	1 760 407	30,0%
	Maquinaria e Equipamento	141 119	3 300 980	37,1%
	Outros Investimentos	18 649 *	242 376	37,8% **
<b>TOTAL DE INVESTIMENTO</b>		5 551 659	79 307 075	34,5%

A habitação tem mostrado, nos últimos anos, um grande esforço de investimento por parte das Autarquias

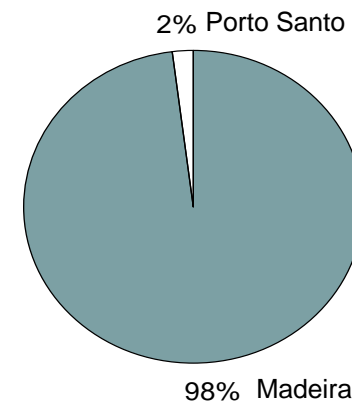
Os principais investimentos das Autarquias em termos de montantes investidos são efectuados nas vias de comunicação urbana e rural

**Quase metade das empresas de construção da Madeira são de pequena dimensão, facturando menos de 150 000 euros anuais**

**Empresas do sector da construção por Volume de Facturação**  
(2000; n.º)



**Distribuição das Empresas do sector da construção por ilha**  
(2000; n.º)



**No total existem cerca de 900 empresas do sector da construção no Arquipélago da Madeira**

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. **Caracterização dos principais *players* do sector**
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. **Caracterização dos principais *players* do sector**
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. **Caracterização dos principais *players* do sector**
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

## Os grandes *players* do sector imobiliário

Principais grupos económicos do sector imobiliário e da construção da **MADEIRA**

**TECNOVIA MADEIRA** - SOCIEDADE DE EMPREITADAS, LDA.  
**TECNOROCHA** - SOC. ESCAVAÇÃO E DESMONTE ROCHAS, S.A.  
**JOSÉ CARLOS VIEIRA** - SOC. CONSTRUÇÕES, LDA.  
**FUNCHALBETÃO** - TÉCNICAS DE BETÃO E CONSTRUÇÕES, LDA.  
**SIRAM** - SIRAM CONSTRUÇÕES, LDA.  
**TECNIBRAVA** - CONSTRUÇÕES E OBRAS TÉCNICAS, LDA.  
**CONCRETO PLANO** - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, LDA.  
**SOTRABALHO** - CONSTRUÇÕES, LDA.  
**ELIMAR** - ENGENHARIA, S.A.  
**PROMADEIRA**  
**BETO MADEIRA** - BETÕES E BRITAS DA MADEIRA, S.A.  
**SOLINERTES** - EXTRAÇÃO DE INERTES, LDA.  
**GRUPO RAMOS & RAMOS**  
**GRUPO AQUIRAM**  
**GRUPO A.PEREIRA & FILHOS**  
**GRUPO OCEAN ISLANDS**

Intenção de INTERNACIONALIZAR os seus negócios do imobiliário na MACARRONÉSIA

- O espaço da Macaronésia (aqui entendido na sua dimensão europeia e africana) não é o alvo estratégico dos grupos madeirenses com dimensão crítica. Não há um consenso claro sobre o interesse estratégico atlântico em direcção a Cabo Verde ou de «cruzamento» de interesses com Canárias e Açores;
- O espaço de língua portuguesa (aqui incluindo Africa continental e Brasil) também não é assumido consensualmente como alvo estratégico. No entanto há grupos que assumiram essa estratégia e nalguns casos de cruzamento com o espaço de língua castelhana (incluindo MERCOSUR e ligações com Caraíbas);
- A opção de "internacionalização" para fora do arquipélago é variável: alguns grupos apostam numa estratégia de passos seguros na Europa, começando pela Península Ibérica e num segmento alto; outros olham com interesse a Macaronésia e outros para a geo-economia das línguas peninsulares; outros definem um «mix» de opções;
- Reestruturação de alguns conglomerados madeirenses que estão em transição para um novo equilíbrio interno no *portfolio* de negócios, em que estratégias de alinhamento inequívoco de negócios relacionados ou adjacentes (como é todo o eixo do turismo-lazer-animação-imobiliário); e
- Alguns grupos, em virtude do seu contexto accionista mais familiar ou por serem de menor dimensão (e com menos capacidade de recurso a consultoria internacional), revelam claras necessidades de apoio estratégico.

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. **Caracterização dos principais *players* do sector**
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. **Caracterização dos principais *players* do sector**
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. **Caracterização dos principais *players* do sector**
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**



## A Política económica e social da região autónoma da Madeira aponta algumas linhas orientadoras com impacto futuro no cluster da construção e imobiliário

Existem teóricos que prevêem o crescimento da economia de uma região com base na análise do sector da construção civil. No seguimento desta teoria, têm sido apontados muitas vezes objectivos de crescimento da economia por via do investimento público; porém, não através da criação de capacidade produtiva, mas no simples investimento em Obras Públicas. Assim, torna-se essencial analisar quais as linhas de desenvolvimento que os governos regionais estabelecem para as suas regiões, por forma a identificar qual o impacto que tais medidas promovem no *cluster* da Construção Civil e do Imobiliário.

### VECTORES ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO PARA 2005 – 2008:

- Fortalecer e promover a eficiência de base empresarial e produtiva;
- Melhorar as acessibilidades externas e promover uma utilização eficiente das capacidades existentes em termos de infra-estruturas físicas e de serviços de transportes e comunicações;
- Promover o desenvolvimento da Sociedade da Informação;
- Reforçar a valorização dos recursos humanos e a capacidade de inovação; e
- Promover a coesão interna (social e territorial) e a melhoria da qualidade de vida.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Agricultura**

#### Sector: Agricultura

A política a prosseguir no sector agrícola continua a ter, como grande objectivo, na óptica do Governo, a melhoria do rendimento e da qualidade de vida das populações rurais, valorizando o papel multifuncional que a agricultura desempenha na Região e promovendo uma estratégia de diferenciação positiva num mundo global e de exploração adequada das especificidades regionais.

A Região tem ao seu dispor, durante o período 2000-2006, um conjunto de medidas, co-financiadas pela União Europeia, que se traduzem em apoios ao investimento, no âmbito do Programa de Apoio Rural (PAR), em ajudas ao rendimento previstas no Plano de Desenvolvimento Rural (PDRu-Madeira) e em ajudas à produção e à comercialização consignadas no POSEIMA, que contemplam um importante conjunto de ajudas específicas ao rendimento e à comercialização.

No quadro da política de desenvolvimento do sector, o Governo Regional tem lançado um conjunto de infra-estruturas orientadas para o desenvolvimento de tecnologias, sendo de destacar como maior parcela de produção a indústria do vinho Madeira.

#### Medidas a desenvolver com impacto na Construção:

- Apoio, construção/melhoramento de infra-estruturas e equipamentos no domínio das acessibilidades às explorações, das infra-estruturas de irrigação, das estruturas de apoio ao desenvolvimento de actividades de experimentação e demonstração no domínio das culturas e de parques agrícolas;
- Promoção/criação de estruturas de apoio à valorização agro-industrial de produtos regionais; e
- Ampliação e adaptação do Museu do Vinho.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Pescas**

#### Sector: Pescas

De acordo com a posição do Governo, a frota madeirense tem vindo a modernizar-se, assegurando maior capacidade individual e global de pesca, maior promoção do rendimento e segurança das tripulações. A política que tem vindo a ser concretizada no sector das pescas entidade governamental visa promover a modernização do sector, de modo a aumentar a produtividade e a melhorar a competitividade das empresas e a situação sócio-económica dos pescadores, garantindo a sustentabilidade da actividade da pesca, mediante a salvaguarda do equilíbrio entre os recursos e o esforço de pesca.

Ao nível das infra-estruturas e equipamentos dos portos de pesca, tem vindo a ser desenvolvido um esforço governamental de investimento em matéria de construção e modernização de infra-estruturas, das quais se destaca a construção do porto de pesca e da nova lota do Caniçal e a modernização dos entrepostos frigoríficos do Funchal e do Porto Novo. Este esforço prosseguirá, com o aumento da capacidade de frio, nomeadamente na zona portuária do Caniçal e no Porto Santo.

#### **Medidas a desenvolver com impacto na Construção:**

- Construir, montar e instalar um sistema de produção marinha integrada, no âmbito de um projecto-piloto co-financiado pelo FEDER no quadro do INTERREG III B; e
- Construir e reequipar de Entrepostos Frigoríficos.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Indústria**

#### Sector: Indústria

A indústria representa cerca de 20% do PIB regional, empregando aproximadamente 28% dos activos empregados na Região, para os quais contribui fortemente o sector das indústrias agro-alimentares, dos tabacos e do mobiliário.

Este sector enfrenta ainda, segundo o Governo, algumas dificuldades que constituem condicionantes do crescimento e desenvolvimento industrial, embora, na sequência da atribuição de diferentes sistemas de incentivos ao investimento, bem como do desenvolvimento dos parques empresariais, se assista a uma alteração positiva no sector, essencialmente no que respeita às indústrias dominantes, verificando-se o aparecimento de novas indústrias, o que tem levado à dinamização e diversificação da base produtiva regional, bem como ao acréscimo no contributo do sector industrial para a criação de postos de trabalho.

Em 2003, continuou a verificar-se um acréscimo nos pedidos de licenciamento industrial e de licenciamento de pedreiras, derivados, em grande parte, dos sistemas de incentivos existentes e de uma maior sensibilização por parte dos industriais.

#### Medidas a desenvolver com impacto na Construção:

- Criar infra-estruturas para dinamização e apoio ao sector empresarial.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Acessibilidades Internas e Externas**

#### **Sector: Acessibilidades Internas e Externas**

No domínio das acessibilidades internas, as acções e medidas a desenvolver no âmbito do PIDDAR 2004 têm por objectivo a melhoria da mobilidade intra-regional, através da construção de novas vias de comunicação entre os principais centros urbanos, da melhoria do nível de serviço nas vias regionais já existentes e de um melhor funcionamento do sistema de transportes terrestres.

No que respeita às infra-estruturas rodoviárias, o Governo tem desenvolvido nas últimas duas décadas um esforço de investimento visando o reforço da mobilidade interna e a compatibilização da rede viária regional com a procura de transporte a médio e longo prazo, assumindo-se, simultaneamente, a rede hierarquizada de acessibilidades internas, também, como um factor de estruturação física e de ordenamento do território.

De acordo com o Governo Regional, a rede viária regional actualmente em serviço, cuja extensão ascende a cerca de 600km, manifesta alguns problemas como a antiguidade de algumas vias em serviço e o aumento generalizado dos fluxos de tráfego rodoviário em toda a Região.

#### **Medidas a implementar com impacto na Construção:**

- Construir e reconstruir novas acessibilidades internas, vias rápidas, vias expresso e variantes aos principais centros urbanos;
- Adquirir terrenos para beneficiação de infra-estruturas rodoviárias;
- Diversificar e modernizar a rede viária principal e complementar e reabilitar e requalificar a rede existente em termos de sinalização e segurança; e
- Ampliar cais e terminais de inertes.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Educação**

#### Sector: Educação

Neste sector, para além da criação de uma rede de infra-estruturas e projectos tendentes a reduzir e, em muitos casos, eliminar as assimetrias regionais importa, para o Governo, introduzir uma mudança nos modos de estar e pensar, na natureza dos conhecimentos a desenvolver e na especialização das competências a adquirir, nas formas de organização e gestão, para compreender e assumir a necessidade de alterar o Paradigma de Desenvolvimento da Região e para ganhar a consciência competitiva indispensável à prossecução da sustentabilidade e do seu desenvolvimento.

Na actual situação do sistema de educação e ensino é possível constatar, ao nível das creches, um reduzido crescimento da oferta de lugares, prevendo-se 1.880 vagas disponíveis (públicas e particulares) contra cerca de 1.710 em 2002/2003, estando em preparação vários estabelecimentos públicos e em construção diversos espaços particulares. Ao nível da educação pré-escolar, a continuidade do crescimento da oferta pública e particular, de 7.300 para aproximadamente 7.750 lugares. Relativamente ao 1.º ciclo, foram eliminados edifícios não apropriados e o número de “escolas a tempo inteiro” (ETI's) aumentou de 82 para 89.

No que respeita à educação especial, sendo a Região, de acordo com entidade governamental responsável, pioneira no lançamento de alguns métodos de intervenção e na introdução de novas formas de trabalho, são inúmeros os projectos em que tem participado, quer por sua própria iniciativa quer em parceria com outros organismos e instituições.

#### Medidas a desenvolver com impacto na construção:

- Iniciar as obras, a realizar pela Secretaria Regional do Equipamento Social e Transportes, nas Escolas Básicas;
- Adquirir terrenos para edifícios escolares públicos; e
- Criar centros de actividades ocupacionais e de emprego protegido.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Desporto**

#### Sector: Desporto

É componente central do modelo de desenvolvimento social do governo da Região a promoção organizada e estruturada de actividades desportivas, frequentemente associadas ao lazer. A concretização da política desportiva regional envolve um aperfeiçoamento dos modelos de apoio ao desporto enquanto prática diferenciada que vai desde a manutenção e lazer até ao espectáculo de alta competição, ao mesmo tempo que pretende apostar na manutenção dos apoios diferenciados em função dos níveis de competição com progressiva adaptação aos projectos diferenciados, aos resultados e à qualidade atingida.

Nos últimos anos o desporto regional tem registado bons momentos em função dos modelos de organização pública e da forma como se tem processado a sua integração nacional e internacional. Os indicadores do Governo sobre o estado de desenvolvimento desportivo desde 1976 revelam o progresso que tem havido, no que respeita, nomeadamente, ao número de praticantes e de modalidades desportivas, ao nível de infra-estruturas e ao movimento associativo.

#### **Medidas a desenvolver com impacto na Construção:**

- Desenvolver obras de construção e de melhoramento de infra-estruturas desportivas e respectivo apetrechamento; e
- Adquirir terrenos para construção de infra-estruturas desportivas.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Cultura**

#### Sector: Cultura

Neste sector, o Governo destaca as intervenções cometidas à Direcção Regional dos Assuntos Culturais nas áreas do património cultural, dos museus, das bibliotecas, do arquivo e da animação e divulgação culturais.

No âmbito do património cultural, grande parte das acções e das iniciativas têm sido desenvolvidas na área do património arquitectónico, nomeadamente no que se refere ao património classificado, sem descurar os aspectos relativos à preservação e divulgação do património móvel existente, principalmente nos espaços religiosos e museológicos da Região, tendo sido realizadas obras de reabilitação em muitos elementos. Desta feita, o Governo tornou como estruturante o não descurar de aspectos da manutenção dos edifícios onde se encontram as colecções, criando condições de conservação preventiva, essencial para o desenvolvimento dos seus princípios de acção. Outro aspecto tomado em atenção pelo Governo é o da necessidade da continuação de uma política de investigação das colecções, tendo em vista a edição de catálogos temáticos e demais material informativo que possa abarcar diversos públicos.

#### Medidas a desenvolver com impacto na Construção:

- Proceder à recuperação das casas de colmo;
- Proceder ao restauro do património monumental, à valorização patrimonial dos imóveis e do seu recheio artístico e à reabilitação dos imóveis, promovendo a acessibilidade, a divulgação e o conhecimento público;
- Construir “Casas da Música” e centros recreativos; e
- Prosseguir os trabalhos de conservação e restauro dos edifícios.



## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Segurança e Acção Social**

#### **Sector: Segurança e Acção Social**

De acordo com o Governo, este sector tem como grande objectivo o aumento da coesão e da justiça social, implicando uma constante adaptação aos novos modelos e às dinâmicas sociais em permanente mudança. Segunda o organismo regional, exige conhecer mais e melhor as comunidades ou os grupos sociais a que se dirige, envolvendo os mesmos, a sociedade civil e os vários departamentos governamentais num trabalho conjunto em prole de todo um equilíbrio social que se busca constantemente.

Os fenómenos da pobreza e da exclusão social, os grupos sociais mais vulneráveis como as crianças e jovens em risco, os idosos, os sem abrigo, as pessoas portadoras de deficiências, as mulheres vítimas de violência, constituem-se como os grandes alvos de actuação da Segurança Social e delineiam as suas políticas de intervenção social.

Orientada por estas linhas de actuação prioritária, em 2004, o Centro de Segurança Social da Madeira prevê concretizar varias acções, financiadas através do Orçamento da Segurança Social, destacando-se as seguintes áreas de investimento:

#### **Medidas a desenvolver com impacto na Construção:**

- Adquirir imóveis e construir lares para idosos, centros de dia e clubes inter-gerações;
- Realizar obras de recuperação do Centro Polivalente; e
- Iniciar as obras de “Construção do Campo Escola”, para treino dos agentes de socorro.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Habitação**

#### **Sector: Habitação**

O Governo Regional, através do Instituto da Habitação da Madeira, já apoiou cerca de 13 mil famílias, correspondendo a mais de 58.000 madeirenses, ou seja, mais de 24% da população da RAM. Foram construídos ou apoiados mais de 6.000 fogos para arrendamento social, 800 habitações económicas e cerca de 2.000 fogos de iniciativa das cooperativas de habitação. Mais de 3.500 habitações particulares foram apoiadas na recuperação ou reabilitação e foram ainda disponibilizados cerca de 400 lotes em direito de superfície para auto-construção. A estes números devem ser acrescentadas as famílias beneficiadas com o novo programa de subarrendamento privado que ascende a 220 contratos.

Nos últimos cinco anos, o Governo apostou num incremento na política social de habitação, traduzido num aumento de cerca de 50% no número de famílias apoiadas, passando de cerca de 8.800 em 1998, para mais de 13.000 em 2003. A nível da habitação social, só desde o ano 2000 já foram construídos ou terão a sua conclusão até final de 2004 cerca de 2.500 fogos. Para 2004, é sua pretensão prosseguir e reforçar os seus programas e investimentos no sector da habitação, nomeadamente com a construção de fogos para arrendamento social e para venda a preços sociais (habitação económica) e com os apoios às cooperativas de habitação e à recuperação e aquisição de casa própria.

#### **Medidas a desenvolver com impacto na Construção:**

- Implementar acções de regeneração urbana, nos domínios da administração, conservação e reabilitação do parque habitacional, dos centros históricos e de jardins;
- Construir fogos para arrendamento social e para venda a preços controlados (habitação económica);
- Ceder terrenos, em direito de superfície, para autoconstrução; e
- Construir centros cívicos, complexos náutico-balneares, solários e enrocamentos de protecção.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Saúde**

#### Sector: Saúde

De acordo com o Governo Regional, a análise dos indicadores de saúde evidencia uma evolução positiva no que concerne quer à oferta e utilização dos serviços, quer às condições de saúde da população. Contudo, alguns indicadores indiciam a necessidade de reforço de acções de luta contra determinadas causas de morbilidade e mortalidade, bem como junto de certos grupos populacionais com problemáticas específicas, nomeadamente a população mais desfavorecida socialmente e os idosos.

A rede pública actualmente existente é composta por 52 centros de saúde, três unidades de prestação de cuidados de saúde à comunidade, um centro de tratamento da toxicod dependência, um serviço de tuberculose e doenças respiratórias e um laboratório de saúde pública, que desenvolvem a sua actividade essencialmente na área dos cuidados de saúde primários, e por três unidades hospitalares que constituem o Hospital Central do Funchal.

#### Medidas a desenvolver com impacto na Construção:

- Criar Centros de Saúde; e
- Prosseguir com a beneficiação das estruturas físicas hospitalares.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Apoios ao Desenvolvimento Local**

#### **Sector: Apoios ao Desenvolvimento Local**

No sentido de promover o desenvolvimento sustentado da Região Autónoma da Madeira e o bem estar da população residente, o Governo Regional pretende continuar, em 2004, a conceder apoios às Sociedades de Desenvolvimento, instrumentos fundamentais na prossecução das directrizes definidas no Programa do Governo, às Autarquias Locais, no sentido da concretização de obras previstas no Programa do Governo e ainda à Agência de Desenvolvimento da Região Autónoma da Madeira, mercê do seu papel catalisador da rentabilização do potencial endógeno.

#### **Medidas a desenvolver com impacto na Construção:**

- Recuperar centros hípicos;
- Revitalizar o Centro Histórico da Cidade;
- Construir novas valências: pavilhão multiusos, novo parque de campismo, complexos/pavilhões desportivos, parques de estacionamento, centros de congressos, portos de recreio, complexos balneares e parques temáticos;
- Ordenar e valorizar a Frente Mar;
- Remodelar e ampliar jardins e piscinas; e
- Construir infra-estruturas de apoio turístico e de saneamento básico.

## Desagregação Sectorial do Plano de 2004 por Áreas de Actuação

Unid.: Euro

ÁREAS DE ACTUAÇÃO	2004
Sectores Produtivos	59 779 000
Acessibilidades	294 334 000
Valorização dos Recursos Humanos	123 829 000
Habitação, Urbanismo e Ambiente	151 565 000
Saúde e Segurança Social	41 456 000
Sectores de Apoio	30 651 000
Apoios ao Desenvolvimento Local	48 699 000
<b>TOTAL</b>	<b>750 313 000</b>

De acordo com a informação disponibilizada pelo Governo, no que respeita à repartição sectorial do investimento, a área das “Acessibilidades”, a que corresponde o sector dos Transportes e Comunicações, absorve a maior parcela da despesa global prevista (cerca de 39%), seguindo-se, em termos de montante de dotação, os sectores da Habitação e Urbanismo, com mais de 90 milhões de euros, e do Ambiente, com cerca de 62 milhões de euros.

O valor a investir na “Valorização dos Recursos Humanos” corresponde a quase 17% do montante global do investimento, merecendo destaque o sector da Educação e as medidas de apoio à formação profissional e ao emprego.

Como se pode perceber, ao sector da Habitação e Urbanismo é proporcionado um montante avultado de investimento. Todavia, importa referir que parte dos montantes atribuídos para as demais áreas de actuação poderão ser empregues na área da Construção, embora não estejam devidamente explicitadas as obras realizadas.

## Conclusões sobre o impacto do investimento público no cluster da Construção e do imobiliário:

De acordo com as Grandes Opções do Plano 2004 e 2005, um grande vector de desenvolvimento anunciado visa fortalecer e promover a eficiência de base empresarial e produtiva, melhorando as acessibilidades externas e promovendo uma utilização eficiente das capacidades existentes. Para operacionalizar este vector, o Governo Regional tenciona levar a cabo alguns projectos e medidas nos anos futuros, com impacte no sector da da Construção e do Imobiliário. Destacam-se a seguir as principais medidas:

- Reconstruir e construir novas acessibilidades internas, vias rápidas, vias expresso e variantes aos principais centros urbanos, ao mesmo tempo que se tenciona diversificar e modernizar a rede viária principal e complementar e reabilitar e requalificar a rede existente em termos de sinalização e segurança;
- Construir fogos para arrendamento social e para venda a preços controlados (habitação económica), cedendo igualmente terrenos, em direito de superfície, para autoconstrução;
- Desenvolver uma política de aquisição de terrenos, com vista à beneficiação de infra-estruturas rodoviárias, construção de edifícios escolares públicos, de infra-estruturas desportivas e centros recreativos;
- Adquirir imóveis e construir lares para idosos, centros de dia, centros de saúde, clubes inter-gerações, centros cívicos; e
- Adquirir imóveis destinados à construção de complexos náutico-balneares, solários e enrocamentos de protecção, portos de recreio, pavilhões multiusos, um novo parque de campismo, complexos/pavilhões desportivos, parques de estacionamento, centros de congressos, parques temáticos e infra-estruturas de apoio turístico.

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. **Conclusões sobre o sector**
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

## Conclusões prévias sobre Oferta e Procura no sector imobiliário na Madeira

- No Arquipélago da Madeira, o concelho de Funchal apresenta a maior concentração de edifícios, podendo verificar-se, com base nos decréscimos registados ao nível do número de Licenças Concedidas e de Edifícios Construídos, que atingiu já um elevado grau de saturação urbana;
- A evolução do número de Licenças Concedidas e de Edifícios Construídos permite constatar na Ilha de Porto Santo o início de um forte desenvolvimento imobiliário;
- As unidades de habitação constituem a grande percentagem de da actividade de construção privada do Arquipélago em termos de construções novas;
- A evolução negativa em termos de Licenças e Obras verificada na maior parte dos concelhos da Ilha da Madeira, indicia a falta de atractividade desses concelhos para os promotores imobiliários, quer pelo nível de saturação em algumas zonas – principais centros urbanos –, quer pela carência de infra-estruturas noutros;
- Verifica-se desde 1998, um crescimento superior no número de contratos de compra e venda de prédios face ao seu valor médio, que pode ter a sua explicação no facto de, as tipologias com maior desenvolvimento serem de menor dimensão (p.e. desenvolvimento de prédios de habitação em terrenos de elevado valor no Funchal obrigando à diminuição das áreas úteis construídas); e
- O menor número de licenças e construções pode reflectir a inexistência de espaço disponível para construção o que obrigará no curto / médio prazo à procura de novos espaços fora do Arquipélago da Madeira de forma a assegurar a continuidade das empresas. Esta necessidade irá de encontro aos objectivos centrais do estudo do INTEREGE – a internacionalização no espaço da Macaronésia.



## Considerações de natureza qualitativa no sector imobiliário na Madeira

- Nos últimos 15 anos a Madeira sobe aproveitar os Fundos Europeus canalizando montantes elevados para a construção da rede viária e de túneis na Ilha da Madeira;
- As Sociedades de desenvolvimento da Madeira têm sido os grandes motores de desenvolvimento e construção de obras públicas através da adjudicação de obras para marinas, estradas, reabilitação urbana, parques temáticos, e outros;
- Desenvolvimento de Centros comerciais, existindo já concorrência ao nível das grandes superfícies comerciais;
- O turismo é um dos sectores que mais contribui para o desenvolvimento do sector imobiliário na Madeira. Verifica-se a forte tendência para o desenvolvimento de grandes hotéis de 4\* e 5\* com capacidade médias de 250 Quartos; e a localização preferencial destes empreendimentos junto ao pólo turístico da Estrada Monumental. Inclui-se no curto prazo a construção de um a dois campos de golfe de 18 buracos;
- O Funchal tem atraído nos últimos anos a promoção de empreendimentos residenciais de elevada volumetria;
- Salienta-se o crescimento do número de segundas residências em Porto Santo – Até há bem pouco tempo, o número de trabalhadores na construção civil de origem dos países do Leste era superior à população residente da Ilha, evidenciando a dinâmica de crescimento do sector da construção;
- O desenvolvimento do mercado imobiliário residencial na Madeira pode assentar em dois eixos importantes, o do mercado dos emigrantes e o dos estrangeiros; e
- Desenvolvimento de um elevado número de mediadoras, fruto do acelerado crescimento da oferta de produtos imobiliários residenciais e utilização de novas formas de promoção de activos imobiliários, nomeadamente da Internet.

## SWOT do sector imobiliário na Madeira – Forças e Fraquezas

### FORÇAS

- Fortes competências adquiridas ao nível da construção em solos de elevada dificuldade, estradas em montanha, pontes, túneis, marinas e aeroportos;
- Forte crescimento e desenvolvimento nos últimos anos;
- Diversas tipologias de edifícios – desde hotéis a habitação passando pelos Centros Comerciais de grande dimensão;
- Turismo em franco crescimento e desenvolvimento;
- Elevado número de empresas de mediação imobiliária;
- Apetência para captar mercados internacionais;
- Elevado nível de competências na cadeia de valor do sector imobiliário;
- ...

### FRAQUEZAS

- Dificuldade de grupos exteriores à malha empresarial da Madeira em investir no negócio imobiliário;
- Elevada concentração de construção em alguns concelhos – principalmente no Funchal;
- Topografia das ilhas delimita em grande medida as oportunidades de investimento e desenvolvimento imobiliário;
- Inexistência de capital suficiente para negócios imobiliários privados de elevada dimensão;
- Elevada especulação ao nível dos preços das unidades residenciais e de terrenos para construção;

## SWOT do sector imobiliário na Madeira – Oportunidades e Ameaças

### OPORTUNIDADES

- Espaço e necessidade de construção de empreendimentos de lazer de grande dimensão – campos de golfe;
- Reabilitação de passeios marítimos;
- Necessidade de um porto de cruzeiros de elevada dimensão e categoria mundial;
- Futura necessidade de um centro de empresas;
- Novos Planos Directores Municipais com orientação para o reordenamento e requalificação dos centros urbanos;
- Continua necessidade de oferta de habitação social;
- Necessidade de espaços e equipamentos de estacionamento na cidade do Funchal;
- Criação de instrumentos de financiamento ao sector como sejam os Fundos de Investimento Imobiliário;
- ...

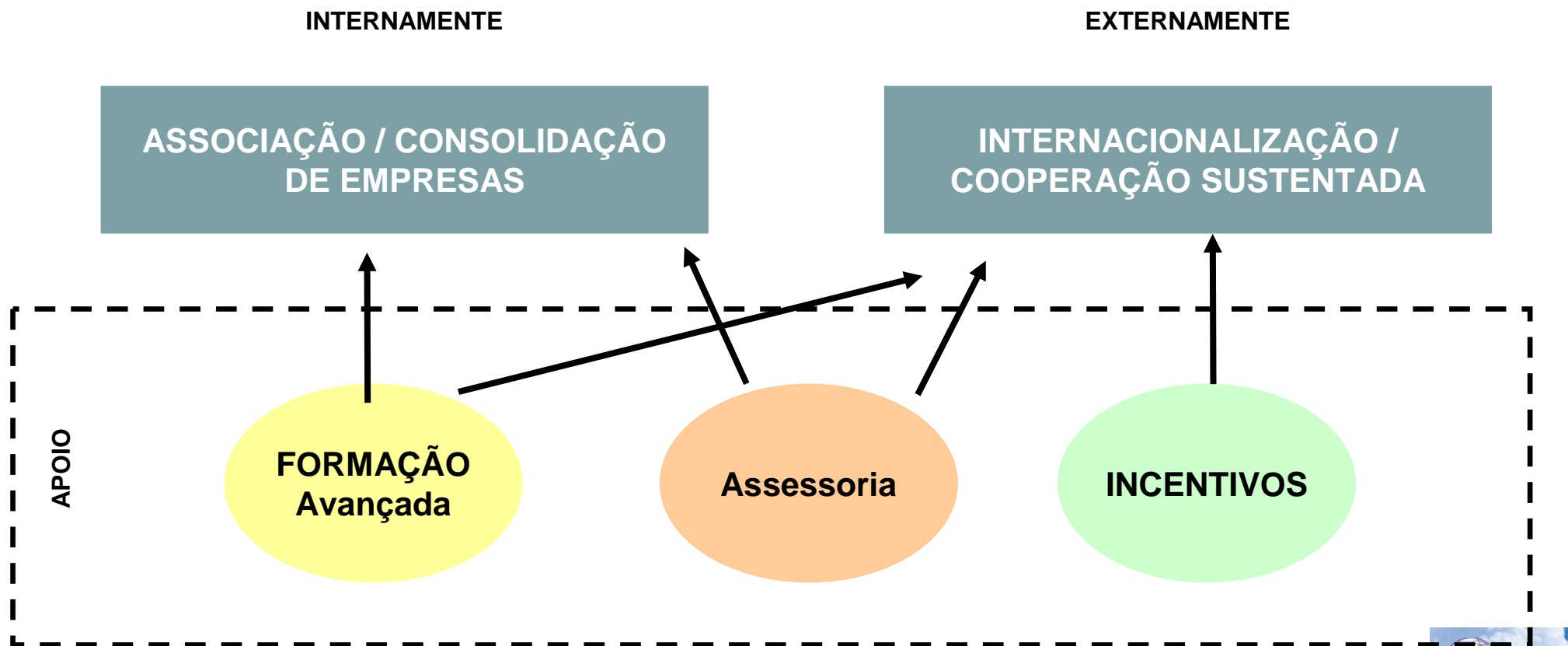
### AMEAÇAS

- Diminuição de fundos comunitários. Nomeadamente destinados às grandes obras públicas;
- Lobby demasiado forte e inibidor de iniciativas externas ao Arquipélago;
- Restrições ao nível burocrático e de ordenamento do território;
- ...

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

## Estratégia para o sector da construção/imobiliário da Madeira

Tendo em conta as conclusões do diagnóstico efectuado, a estratégia para o sector da construção/imobiliário da Madeira, assenta em dois grandes eixos, os quais terão de ser apoiados por três tipos de medidas:



## Estratégia Interna: Associação/Consolidação de Empresas - Processo

Para ganhar dimensão crítica, a nível regional, nacional e internacional é necessário que o sector da construção, altamente fragmentado proceda a uma consolidação a qual poderá ser realizada por vários meios:

- **Associação de empresas:** Sem perderem a sua identidade própria e continuando a realizar obras individuais, as empresas Madeirenses deverão ser incentivadas a associarem-se para concursos de obras de maior dimensão. Após experiências pontuais, dever-se-á caminhar para uma troca de participações ou fusão;
- **Aquisição/Fusão de empresas:** A exemplo do que aconteceu no Continente (Mota Engil) deverão ser facilitadas operações de fusão ou aquisição entre empresas Madeirenses de forma a ganhar massa crítica;
- **Obrigatoriedade de certificação de qualidade:** Exigência por parte das entidades adjudicadoras de obras (nomeadamente de obras públicas) de empresas construtoras certificadas, de forma a eliminar empresas pouco qualificadas e obrigar as restantes a acelerarem o seu nível de competências.

O sucesso deste projecto depende de apoios a nível de assessoria de negócio e fiscal nas as quais a ASSICOM e o próprio CEM terão um papel importante a desempenhar como catalizadores deste processo. Naturalmente que uma componente de incentivos financeiros ou de isenções tributárias contribuirão para acelerar este necessário processo de consolidação-

## Estratégia Interna: Associação/Consolidação de Empresas - Objectivos

Se bem que é comum considerar que as grandes obras públicas na Região Autónoma da Madeira já se encontram realizadas existem ainda **oportunidades na construção civil, tanto a nível público como privado**, as quais poderão ser realizadas por empresas sedeadas na Madeira que adquiram dimensão e competências. Entre outras destacam-se:

Finalização da Via Litoral	Construção da Via Expresso	Porto comercial do Caniçal
Porto Turístico do Funchal	Novo Hospital do Funchal	Novas vias à quota 500
Projecto do Toco	Projecto Residencial da Praia Formosa	Projectos imobiliário-turísticos no Porto Santo

Por outro lado todas as grandes obras públicas realizadas, necessitam de **manutenção**, constituindo todos os serviços e obras relacionadas uma oportunidade para as empresas de construção da Madeira.

La línea de créditos del ICO para la Internacionalización de la Empresa Española, tiene como objetivo la financiación de inversiones llevadas a cabo por las empresas españolas en el exterior y de empresas residentes en el extranjero cuyo capital sea mayoritariamente español.

## Estratégia Externa: Internacionalização / Cooperação Sustentada

A partir da estratégia interna delineada é necessário avançar para uma estratégia de internacionalização de empresas Madeirenses a qual deve assentar nas seguintes bases:

- Cooperação Empresarial para a internacionalização:

- Parceria entre empresas da Madeira; ou
- Parcerias entre empresas da Madeira e Canárias (ver estratégia comum); ou
- Parcerias entre empresas da Madeira e do Continente.

- Foco em nichos de mercado e áreas geográficas bem definidas

Dadas as limitações de recursos é necessário uma concentração tanto a nível de competências (ex: edificação de hotéis, construção de túneis e viadutos) como de áreas geográficas (Marrocos, Cabo Verde), de forma a maximizar o potencial de negócio, criando um cluster regional de internacionalização. Em termos de médio-longo prazo, tanto o nível de competências (ex. Construção de Portos marítimos) como a área geográfica (restantes Palops e Brasil) deverão ser alargados.

- Dinamização por do CEM – Conselho Empresarial da Madeira e da Assicom

Congregando o CEM mais de uma dezena de associações empresarial da Madeira, entre os quais a Assicom (de empresários da construção), o qual já definiu como prioridade a internacionalização da economia regional, defendemos terem estas duas instituições um papel decisivo na dinamização deste projecto, identificando oportunidades, organizando parcerias e colaborando na implantação de empresas da Madeira em território estrangeiro.



## Estratégia de Apoio 1: Formação

Tanto a nível da estratégia e interna como da estratégia de internacionalização serão necessários programas de formação específicos, alguns até já existentes, mas ou com conteúdos desajustados ou com uma procura diminuta:

1. Formação técnica para operários, de forma a possibilitarem às empresas de construção adquirirem competências nas suas áreas de especialização;
2. Formação técnica e de negócio para quadros médios, a qual permita tanto numa componente interna como numa óptica de internacionalização, gerir equipas, organizar trabalhos e tomar decisões;
3. Formação de negócios para quadros superiores na área das aquisições, fusões e cooperação, de forma a dinamizar o primeiro eixo da estratégia; e
4. Formação de negócios para quadros superiores na área da internacionalização, nomeadamente na definição das necessidades de recursos e capacidades financeiras para entrada em mercados externos, reorganização de processos e exploração de oportunidades.

Podendo ser argumentado que esta área já se encontra a ser trabalhada, julgamos importante frisar a necessidade de a trabalhar tendo em conta as especificidades do sector da construção na Madeira.

## Estratégia de Apoio 2: Assessoria

As empresas de construção civil da Madeira necessitam de diversos tipos de apoios, os quais no âmbito do CEM e do presente projecto Glocalnetworks poderão ser realizados:

- Monitorização de oportunidades
- Procura de parceiros
- Facilitação de negociações
- Preparação de propostas para concursos
- Apoio na componente de Financiamentos e Garantias Bancárias
- Pesquisa e candidatura a programas de incentivos
- Colaboração na entrada/instalação em mercados externos
- Definição de estratégias de permanência ou de saída

## Estratégia de Apoio 3: Incentivos e Apoios

De forma a acompanhar tanto a estratégia interna com a de internacionalização, julgamos necessário a definição de uma política de incentivos e apoios dedicada ao sector da construção da Região Autónoma da Madeira:

### Estratégia interna:

1. Incentivos à formação profissional no âmbito da estratégia delineada;
2. Incentivos de carácter financeiro (redução de spreads, garantias bancárias) e fiscal no âmbito da consolidação de empresas

### Estratégia externa:

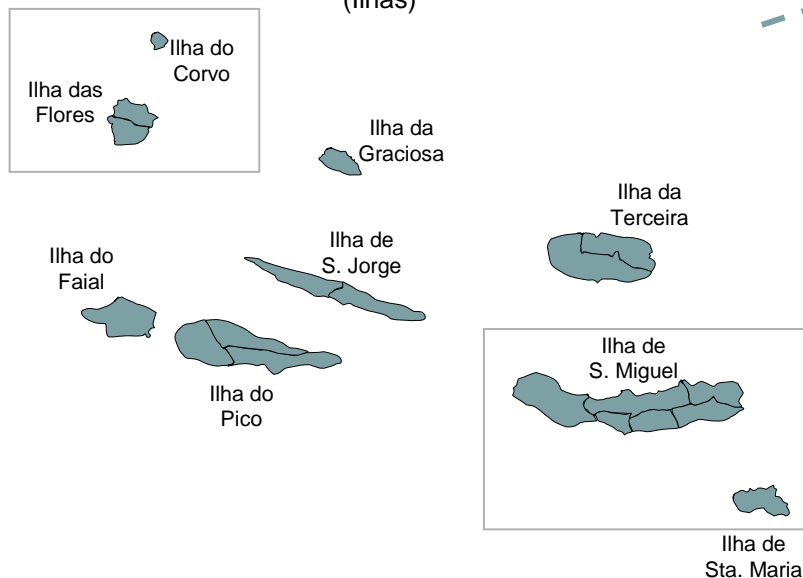
1. Apoios na exploração de oportunidades, a nível de missões empresariais, estudos e concepção de negócios;
2. Incentivos à instalação de delegações em mercados externos; e
3. Apoios na deslocalização de trabalhadores e materiais para mercados externos

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

**A R.A. dos Açores ocupa uma área de cerca de 2 350 Km<sup>2</sup> e conta com uma população de, aproximadamente, 240 mil habitantes**

### Arquipélago dos Açores (Ilhas)



Principais Indicadores	R.A. Açores	Portugal
População Total (2002)	238 767	10 407 463
Superfície (2001: Km <sup>2</sup> )	2 333,50	89 911,43
Sociedades sedeadas (2001)	2 566	308 681
Economia	R.A. Açores	Portugal
Volume de Vendas (2001: milhares de euros)	2 919 805	277 104 798
Emprego	R.A. Açores	Portugal
População Activa (2001)	101 488	4 990 208
População Empregada (2001)	94 728	4 650 947
Pop. Empregada por Sectores (2001)		
- Sector Primário	11,8%	5%
- Sector Secundário	25,6%	35,1%
- Sector Terciário	62,6%	59,9%
Taxa de Desemprego (2001: %)	6,7	6,8
Taxa de Actividade (2001: %)	42	48,2

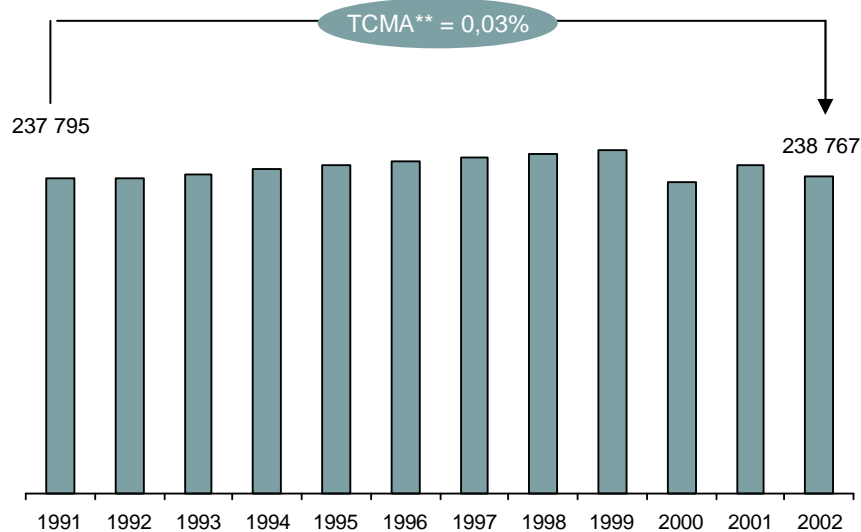
A R. A. dos Açores registava, em 2002, uma população total superior aos 235 mil habitantes, ocupando uma superfície de cerca de 2 350 Km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade de, aproximadamente, 102 hab./Km<sup>2</sup>, semelhante à verificada ao nível do País (116 hab./Km<sup>2</sup>).

O número de sociedades por Km<sup>2</sup> registado no Arquipélago (1 sociedade / Km<sup>2</sup>) é inferior ao do País (3,4). No entanto, a facturação média das sociedades é visivelmente superior no Arquipélago do que no País, com valores respectivos de 1 137,9 e 897,7 milhares de euros por sociedade.

Em quanto à população activa, a taxa de actividade era, em 2001, mais baixa na R.A. dos Açores do que em Portugal, aparecendo diferenças na distribuição da população empregada por sectores, que se reflectem na maior representatividade do sector primário no Arquipélago.

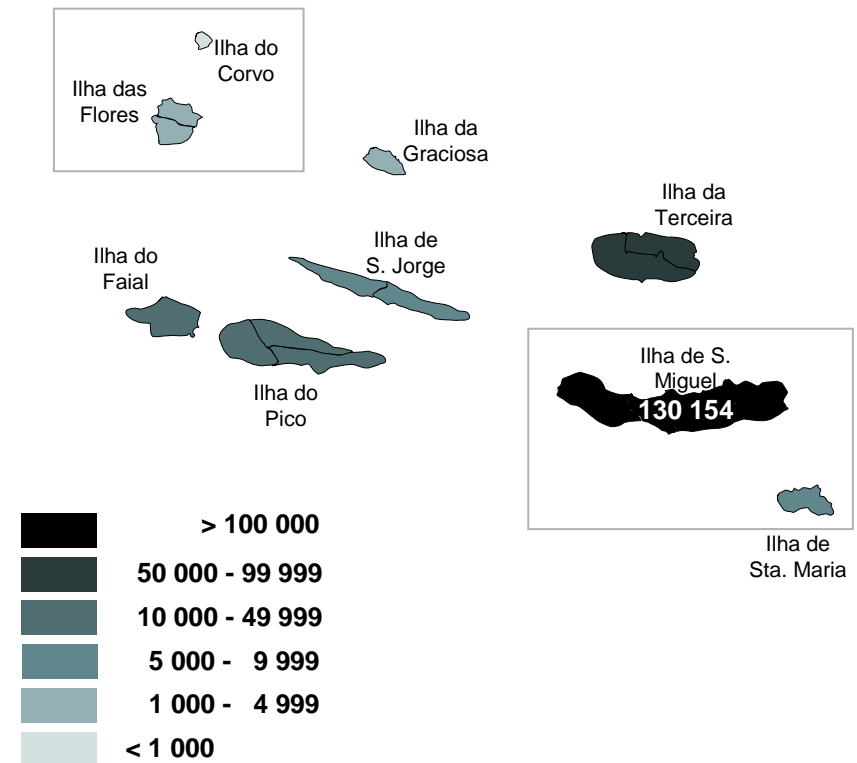
**Em 2002, mais de metade dos residentes do Arquipélago dos Açores concentravam-se na Ilha de São Miguel (55%), sendo a Ilha do Corvo a menos povoada (0,2%)**

**Evolução da População na R.A. dos Açores\***  
(1991-2002; n.º total de habitantes)



Evoluindo de maneira progressiva ao longo do período estudado\*, a população da R.A. dos Açores concentra-se, maioritariamente, na Ilha de São Miguel (55%), e na da Terceira (23%).

**Distribuição da População Residente na R.A. dos Açores**  
(2002; n.º total de habitantes)

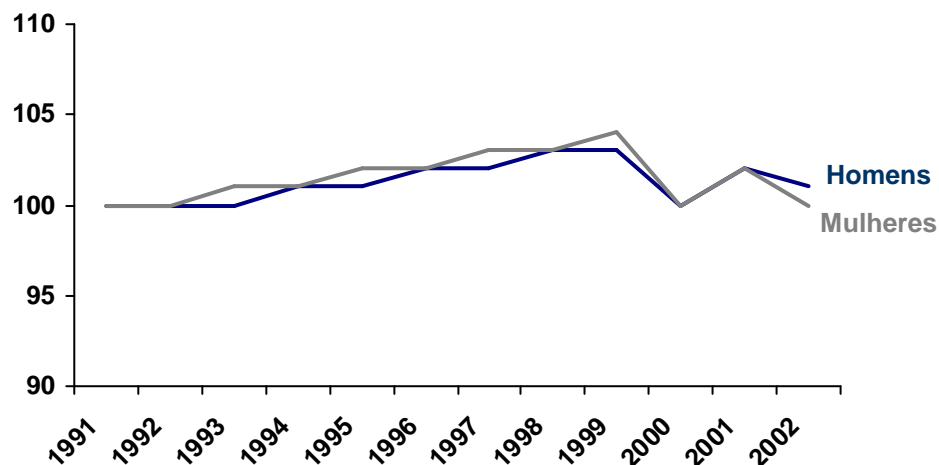


\* O decréscimo registado no ano 2000 é explicado por uma mudança metodológica na contabilização da População, o que vai ter consequências no valor da TCMA

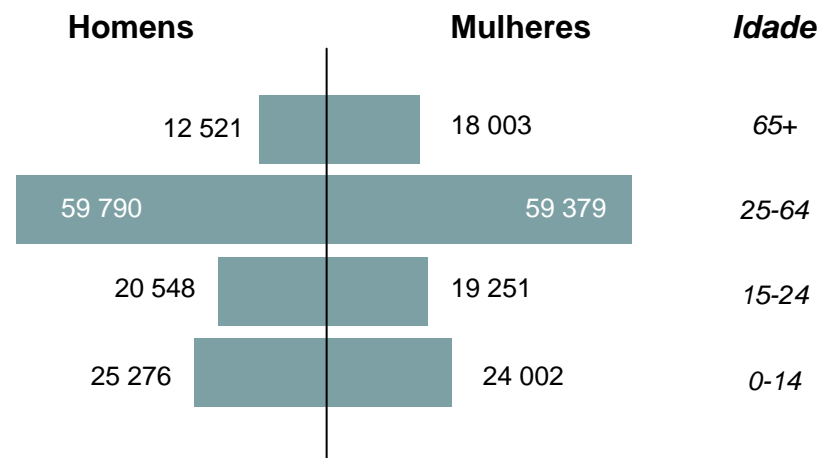
\*\* Taxa de Crescimento Médio Anual

**Verifica-se uma grande similitude entre as populações masculina e feminina, quer na sua evolução, quer na sua distribuição por faixas etárias, que apenas apresenta uma assimetria na faixa de população maior de 65 anos, representando as mulheres (59%)**

**Evolução da População na R.A. dos Açores**  
(1991-2002; total de homens e mulheres)



**Pirâmide Demográfica na R.A. dos Açores**  
(2002; nº total de habitantes)



Verifica-se ao longo da década uma evolução similar da população masculina e da feminina, apresentando esta última um ligeiro decréscimo com respeito aos homens.

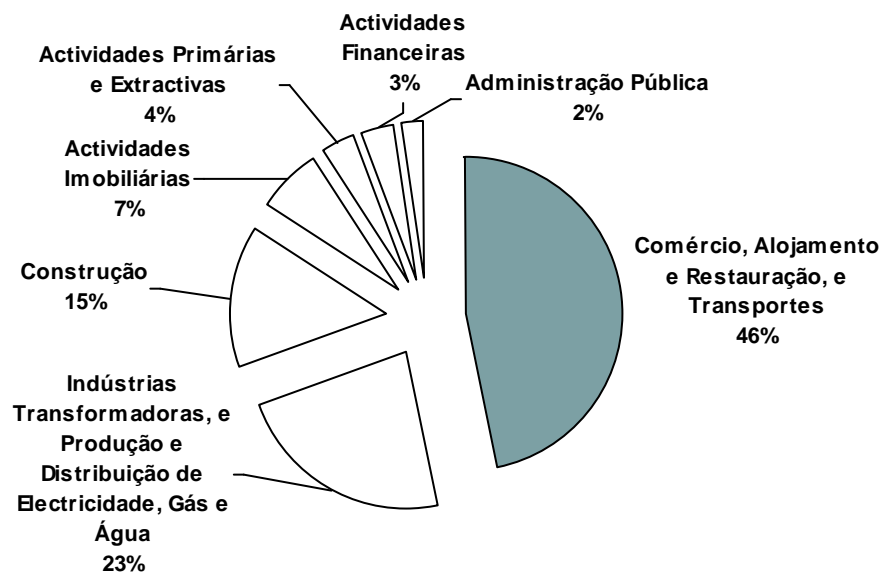
No que diz respeito à pirâmide demográfica da R.A. dos Açores, em 2002, verifica-se uma grande semelhança entre a distribuição de ambos géneros, tendo os homens uma representatividade ligeiramente maior à das mulheres, nas faixas etárias compreendidas entre os 0 e os 64 anos. No entanto, na faixa de população maior de 65 anos, regista-se uma assimetria, sendo que as mulheres representam 59% desta faixa.



## Os sectores do Comércio, Alojamento e Restauração e Transportes concentram cerca do 50% do emprego total na R.A. dos Açores

Os sectores do Comércio, Alojamento e Restauração e Transportes concentraram, em 2001, mais do que 45% da população empregada, marcando a diferença no arquipélago. Regista ainda uma representatividade notável o sector das Indústrias Transformadoras e da Produção e Distribuição de Electricidade, Gás e Água (23%), seguido da Construção (15%) e do Imobiliário (7%). Do outro lado do espectro, ficam o resto dos sectores, com quotas inferiores aos 5%.

**Distribuição do Emprego na R.A. dos Açores**  
(2001; % do total de pessoas empregadas)



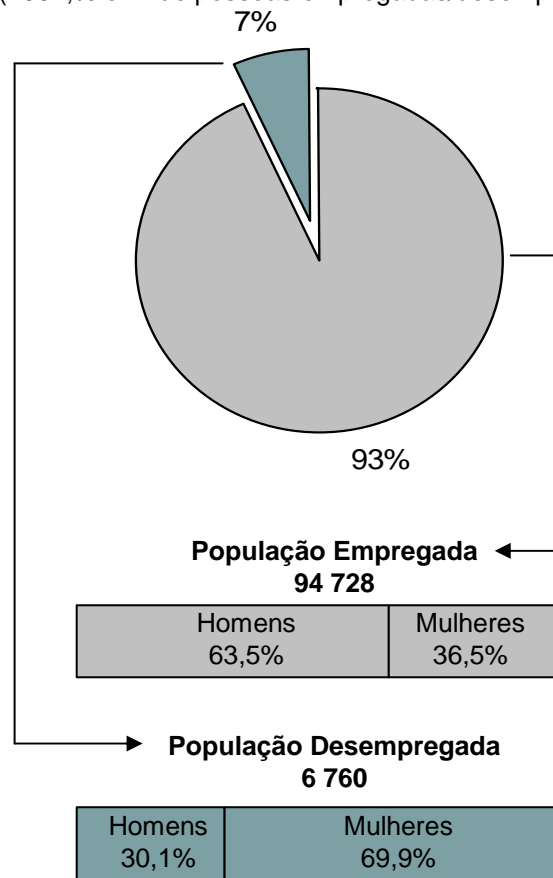
**Apenas 7% da população encontrava-se desempregada em 2001, destacando-se a baixa representatividade das mulheres entre a população empregada (36,5%), e o seu forte peso entre a população desempregada (69,9%)**

A grande maioria da população activa na R.A. dos Açores encontrava-se empregada (93%), em 2001.

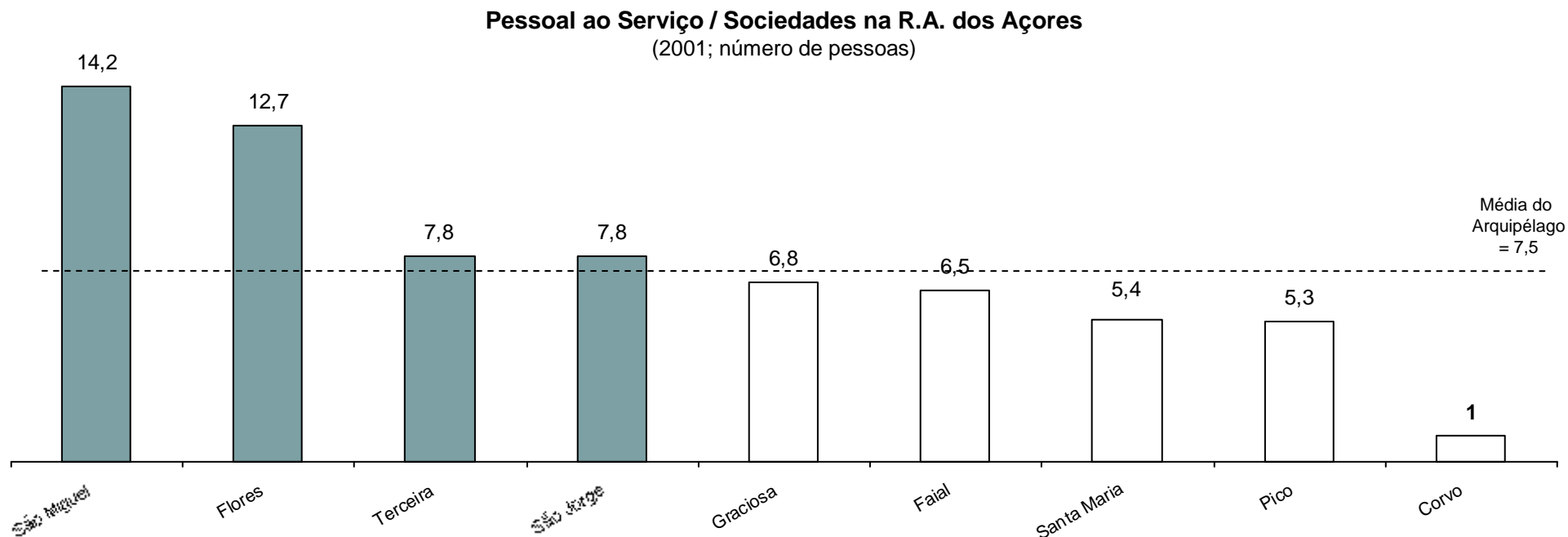
Dentro deste grupo, a representatividade da população feminina é, aproximadamente, 13 pontos percentuais inferior ao 50%.

No que diz respeito à população desempregada (7%), a representatividade da população feminina aumenta de maneira considerável, sendo esta de cerca de 20 pontos percentuais superior ao 50%.

**Emprego e Desemprego na R.A. dos Açores**  
(2001;% e nº de pessoas empregadas/desempregadas)



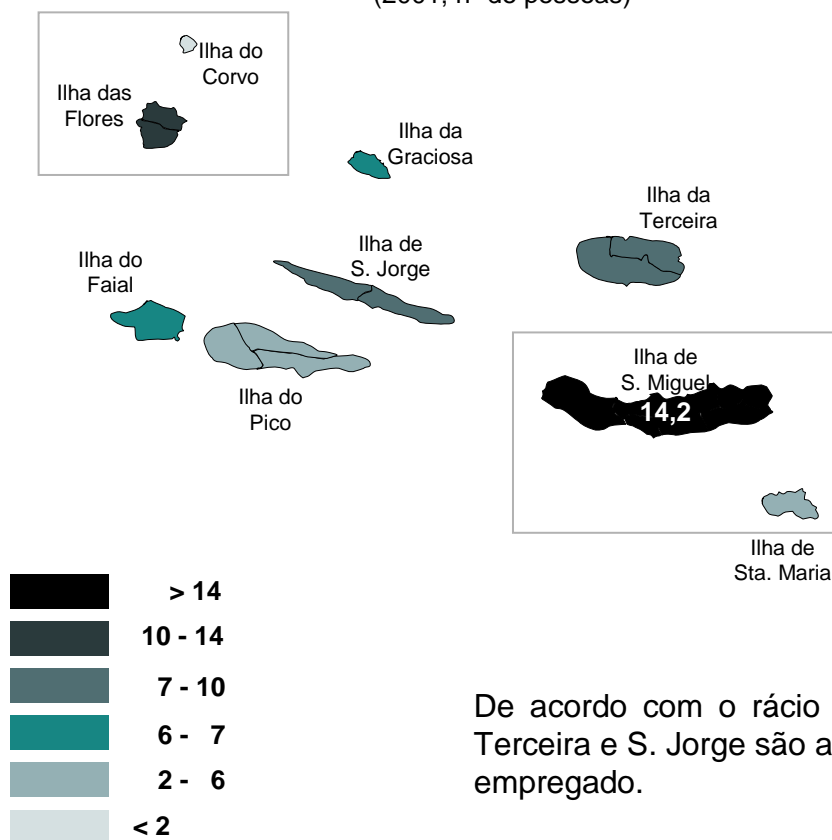
**Em 2001, no Arquipélago registava-se uma média de emprego de 7,5 pessoas por sociedade, destacando-se as Ilhas de São Miguel e Flores, com valores superiores a 10 pessoas por sociedade**



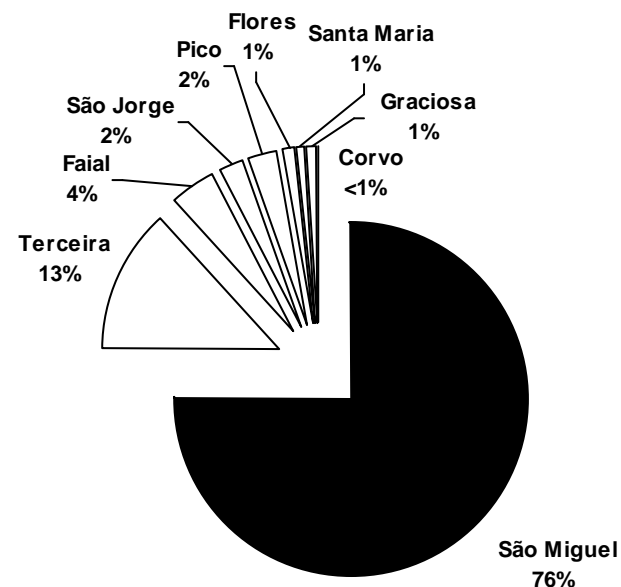
A dimensão média das sociedades sedeadas na R.A. dos Açores foi, segundo dados de 2001, de 7,5 pessoas por sociedade. Por encima desta média situam-se 4 das 9 Ilhas do Arquipélago, São Miguel, Flores, Terceira e São Jorge, destacando as duas primeiras, por verificar dimensões médias maiores de 10 pessoas.

## A Ilha de São Miguel concentra mais dos $\frac{3}{4}$ do emprego no Arquipélago, encontrando-se também na Ilha as sociedades de maior dimensão, em termos de pessoal

**Distribuição do Pessoal / Sociedade na R.A. dos Açores**  
(2001; nº de pessoas)



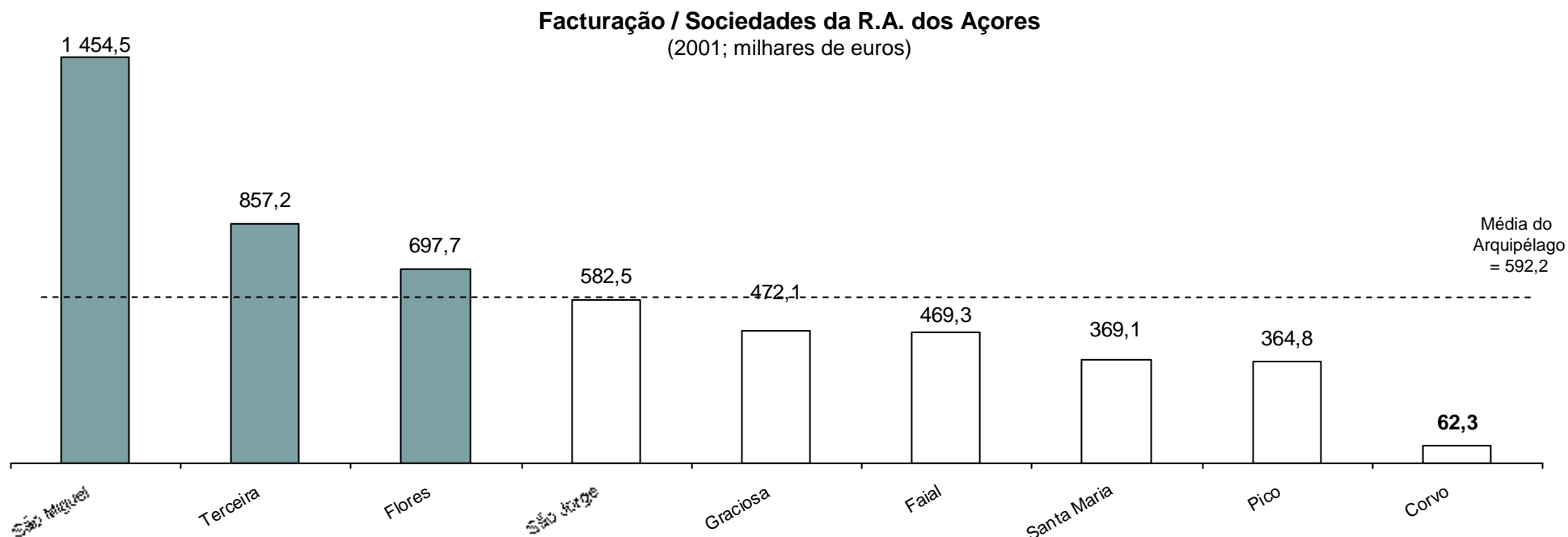
**Distribuição do Pessoal ao Serviço na R.A. dos Açores**  
(2001; % do total)



De acordo com o rácio pessoal ao empregado / sociedade, as ilhas de São Miguel, Flores, Terceira e S. Jorge são as que apresentam empresas de maior dimensão, em termos de pessoal empregado.

No que diz respeito à distribuição do total do pessoal ao serviço no Arquipélago, destaca São Miguel, que concentra 76% dos trabalhadores. Do outro lado, a Ilha do Corvo coloca-se como a Ilha com menos pessoas empregadas, concentrando menos do que o 1% do total.

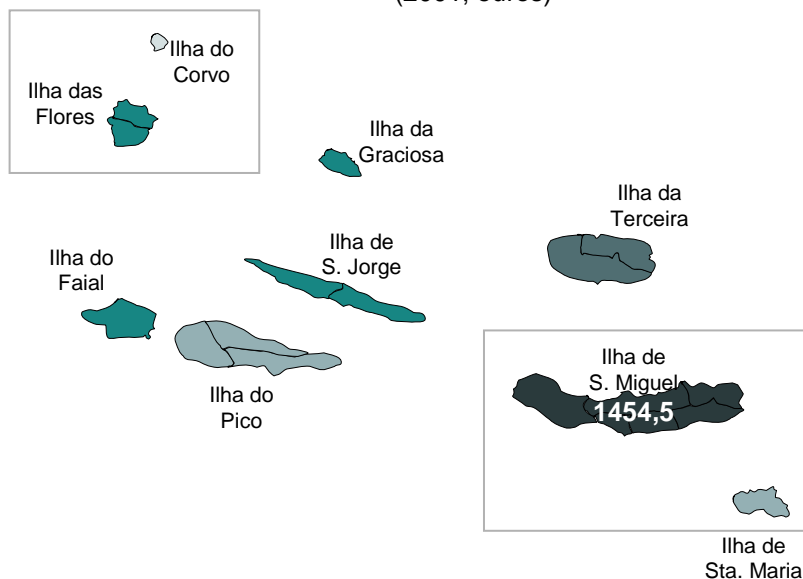
**A facturação média das sociedades é, no Arquipélago, de cerca de 600 milhares de euros por sociedade, destacando-se a Ilha de São Miguel (1454,5 milhares de euros), com mais do duplo deste valor, e a do Corvo, com apenas 62,3 milhares de euros por sociedade**



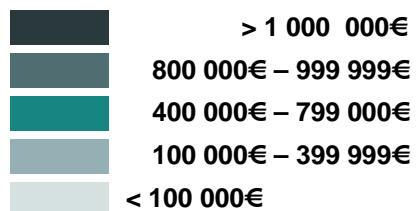
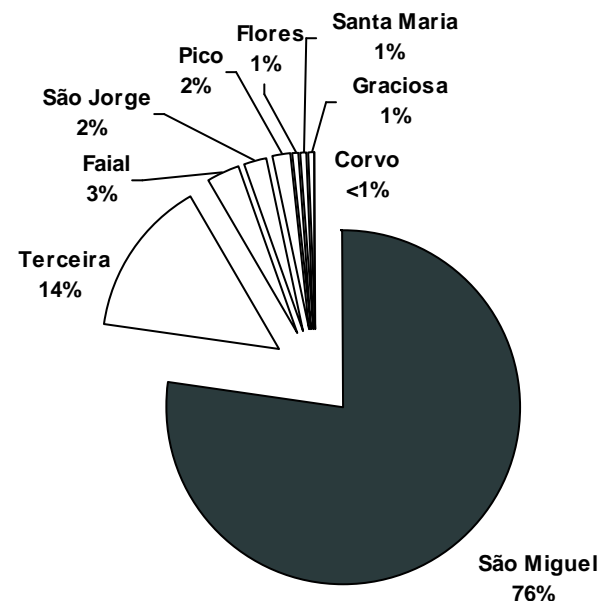
A facturação média por sociedade na R.A. dos Açores foi, segundo dados de 2001, de cerca dos 600 000 euros. Apenas 3 das 9 Ilhas do Arquipélago se colocam por encima desta média, São Miguel, Terceira e Flores, destacando São Miguel, com um rácio superior ao duplo da média registada no arquipélago.

# A ilha de São Miguel concentra mais de ¾ da facturação no Arquipélago, encontrando-se também na Ilha as sociedades de maior facturação média

**Distribuição da Facturação / Sociedade na R.A. dos Açores**  
(2001; euros)



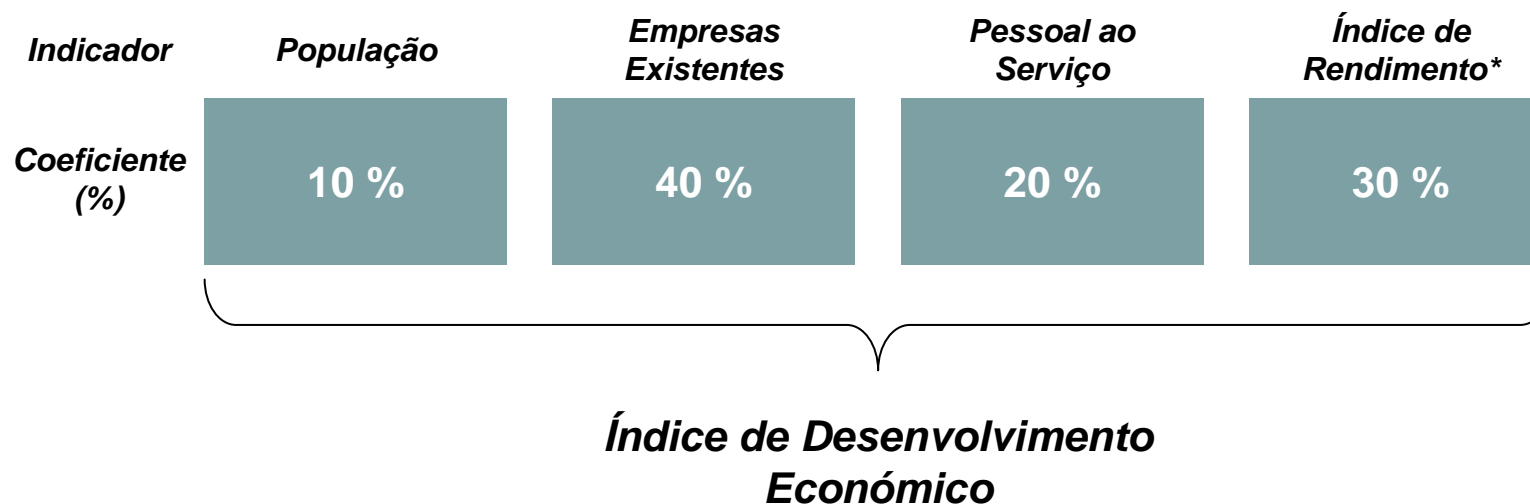
**Distribuição da Facturação na R.A. dos Açores**  
(2001; % do total)



De acordo com o rácio facturação / sociedade, as Ilhas de São Miguel e da Terceira são as que registam valores mais elevados, destacando São Miguel com uma facturação média de mais de 1 milhão de euros por sociedade. Do outro lado, a Ilha do Corvo coloca-se no último lugar, registando uma facturação média inferior aos 100 mil euros por sociedade.

No que diz respeito à distribuição da facturação total no arquipélago, destaca também a Ilha de São Miguel, concentrando mais dos ¾ da mesma. Destaca ainda a Ilha da Terceira (14%), concentrando o resto das Ilhas, aproximadamente, o 10% da facturação total do Arquipélago.

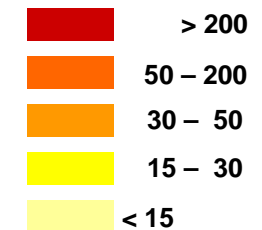
Com o objectivo de hierarquizar os concelhos do da R.A. dos Açores procedeu-se à avaliação do seu índice de desenvolvimento económico que resulta da combinação de diversos indicadores sócio-económicos



## A Ilha de São Miguel apresenta um Índice de Desenvolvimento Económico muito maior ao do resto das Ilhas do Arquipélago...

<i>Coeficiente</i>	<i>10%</i>	<i>40%</i>	<i>20%</i>	<i>30%</i>	Índice de Desenvolvimento Económico	
Ilhas	População	Sociedades	Pessoal ao Serviço	Índice Rendimento		Ranking
Ilha de São Miguel	54,5%	60,5%	75,1%	597,66	449,4	1
Ilha da Terceira	23,0%	19,5%	13,1%	208,02	156,3	2
Ilha do Faial	6,3%	7,4%	4,2%	64,40	48,4	3
Ilha do Pico	6,1%	4,7%	2,3%	45,18	34,0	4
Ilha de Santa Maria	2,3%	1,9%	0,9%	31,43	23,6	5
Ilha de São Jorge	4,0%	3,6%	2,4%	29,07	21,9	6
Ilha da Graciosa	2,0%	1,3%	0,7%	13,30	10,0	7
Ilha das Flores	1,7%	1,0%	1,2%	12,01	9,0	8
Ilha do Corvo	0,2%	0,2%	0,0%	1,12	0,8	9

### Índice de Desenvolvimento Económico



... afastando-se em grande medida deste valor de desenvolvimento, as Ilhas da Terceira, Faial e Pico

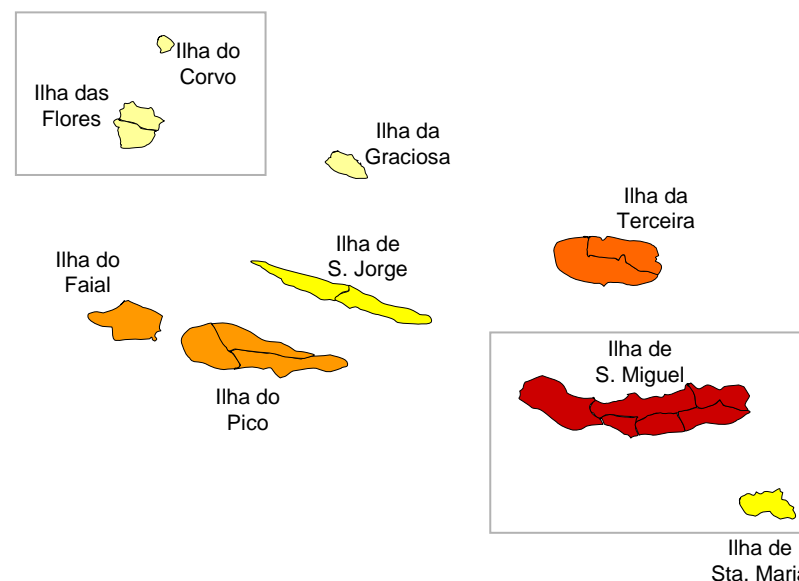


## Destaca ainda o fraco desenvolvimento das Ilhas da Graciosa, Flores e Corvo, localizadas ao noroeste do Arquipélago

<i>Coefficiente</i>	Índice	
Ilhas	Desenvolvimento Económico	Ranking
Ilha de São Miguel	449,4	1
Ilha da Terceira	156,3	2
Ilha do Faial	48,4	3
Ilha do Pico	34,0	4
Ilha de Santa Maria	23,6	5
Ilha de São Jorge	21,9	6
Ilha da Graciosa	10,0	7
Ilha das Flores	9,0	8
Ilha do Corvo	0,8	9

As Ilhas mais próximas ao continente registam um maior Índice de Desenvolvimento Económico, sendo que as mais afastadas verificam os valores mais baixos. A Ilha do Corvo situa-se no último lugar no *ranking* de desenvolvimento do Arquipélago, afastando-se em grande medida dos valores do resto das Ilhas.

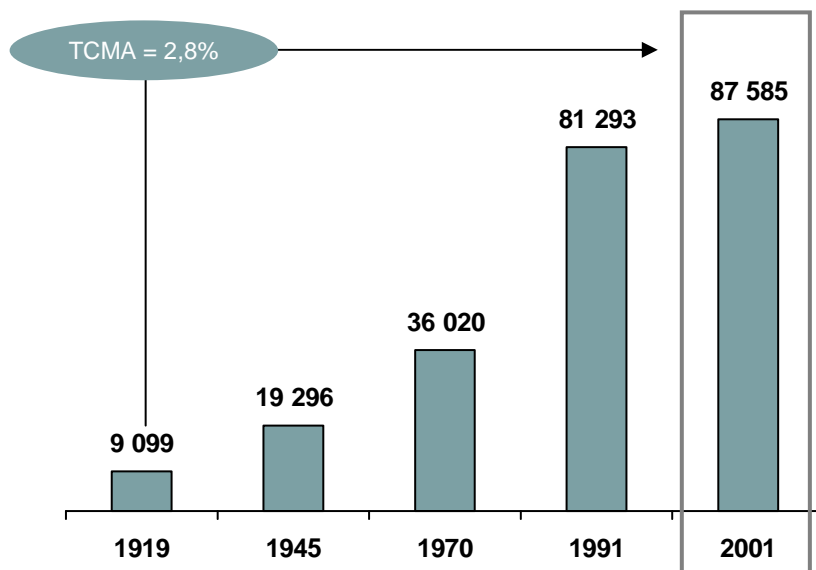
Distribuição do Índice de Desenvolvimento Económico (2002; Índice de desenvolvimento)



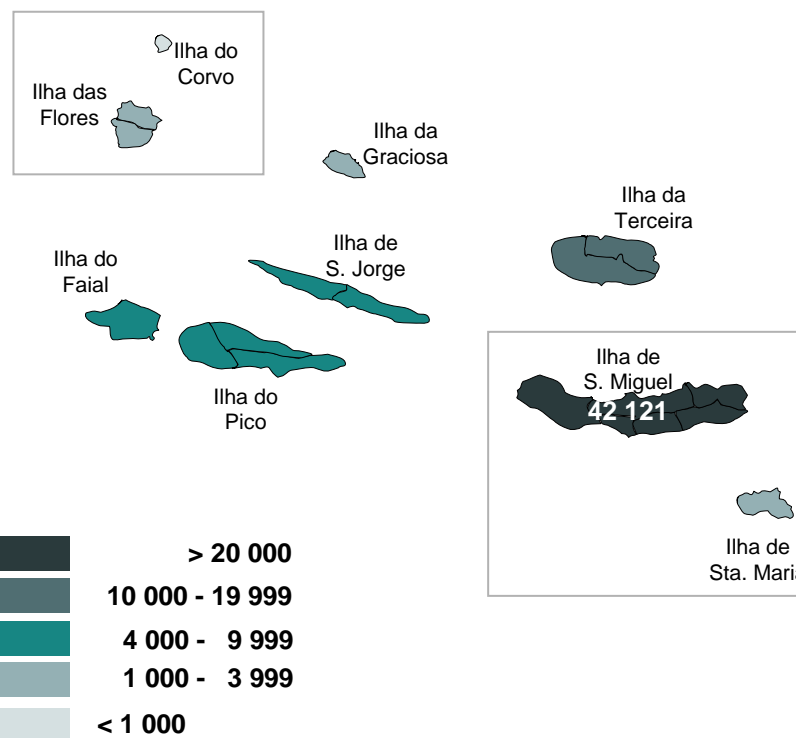
1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. **Análise da oferta e procura**
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

**Em 2001 o Parque Edificado da R.A. dos Açores era de, aproximadamente, 87 mil edifícios, dos quais cerca de 50% estavam localizados na Ilha de São Miguel**

**Evolução do Parque Edificado**  
(Acumulado até 2001; nº)



**Total Edifícios por Ilha**  
(2001; nº)



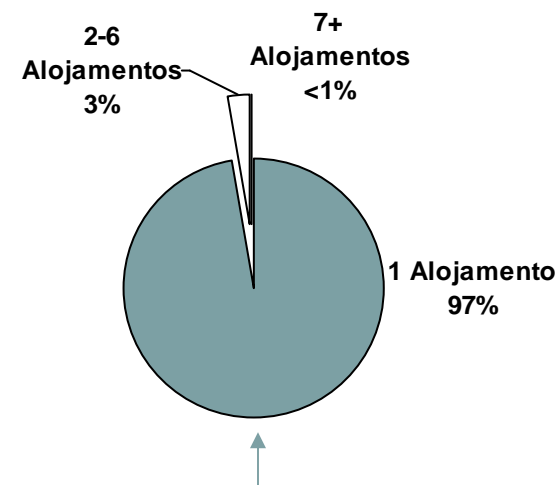
Nº Edifícios	9 099	10 197	16 724	45 273	6 292
Idade (anos)	+ 85	84-59	58-34	33-13	13-3

## Ao longo da década não se registou uma evolução muito representativa ao nível da Utilização de Edifícios

**Evolução da Utilização dos Edifícios**  
(1991-2001; nº)

Utilização	1991	2001	TCMA 01/01
Exclusivamente Residencial	77407	83405	0,7%
Principalmente Residencial	3259	3576	0,9%
Principalmente Não Residencial	627	604	-0,4%
<b>TOTAL</b>	<b>81293</b>	<b>87585</b>	<b>0,7%</b>

**Tipologias de Edifícios segundo o nº de Alojamentos**  
(2001; nº)

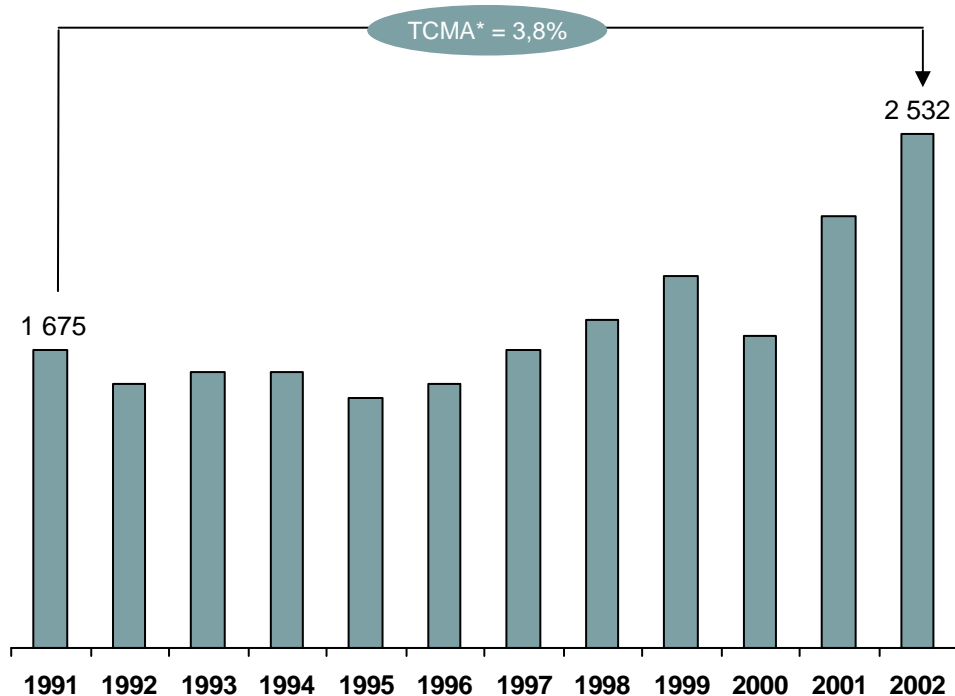


**O Arquipélago dos Açores é caracterizado fortemente por edifícios de um só alojamento revelando uma reduzida concentração de núcleos urbanos desenvolvidos**

**Com um crescimento médio anual da ordem dos 3,8% ao longo do período, foram concedidas, aproximadamente, 1 500 licenças nos Açores em 2002, das quais mais de  $\frac{3}{4}$  foram destinadas para Construções Novas**

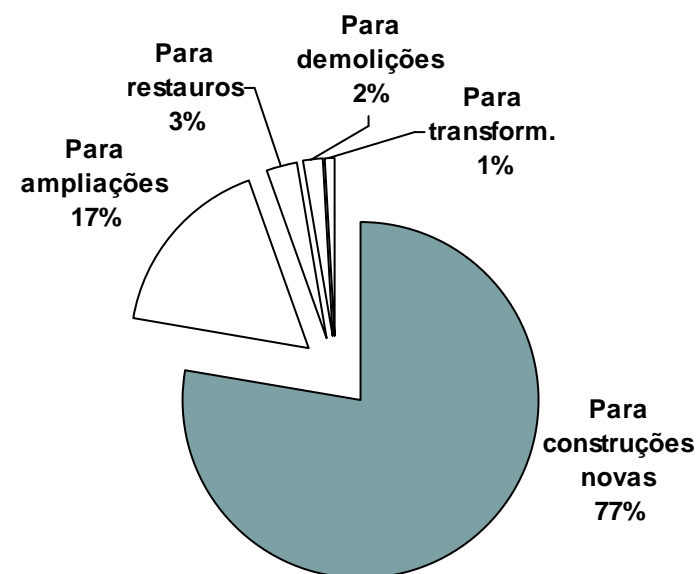
### Evolução das Licenças Concedidas para Construção

(1991-2002; nº)



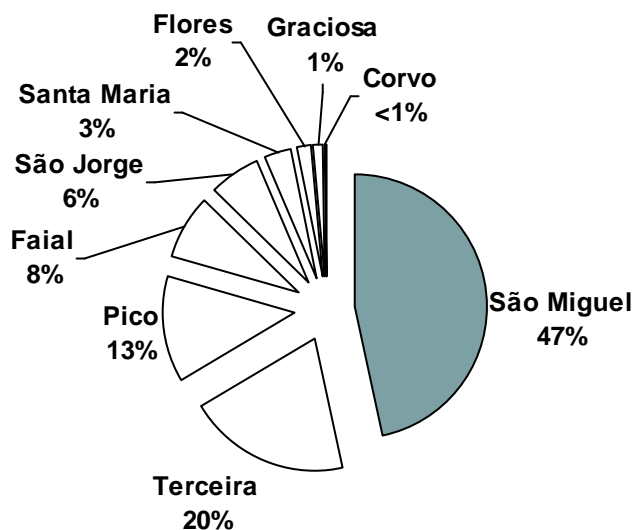
### Licenças Concedidas por Tipologia de Construção

(2002; % do total)

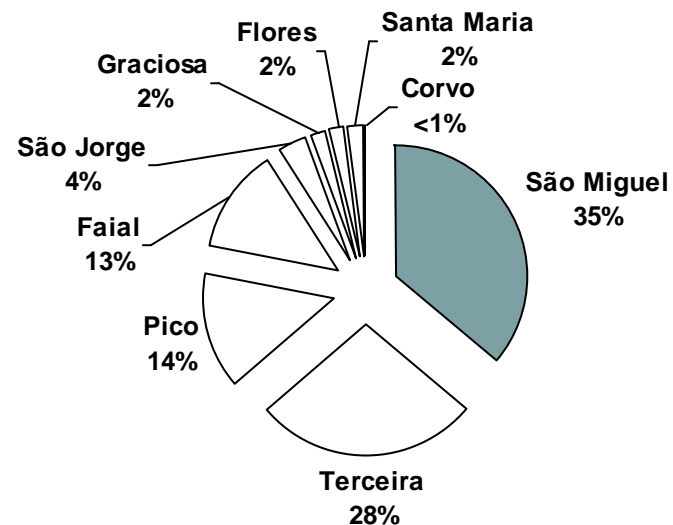


**Na última década, a Ilha de São Miguel registou uma quebra de representatividade em termos de percentagem de Licenças Concedidas ...**

**Licenças Concedidas por Ilha**  
(1991; % do total)



**Licenças Concedidas por Ilha**  
(2002; % do total)



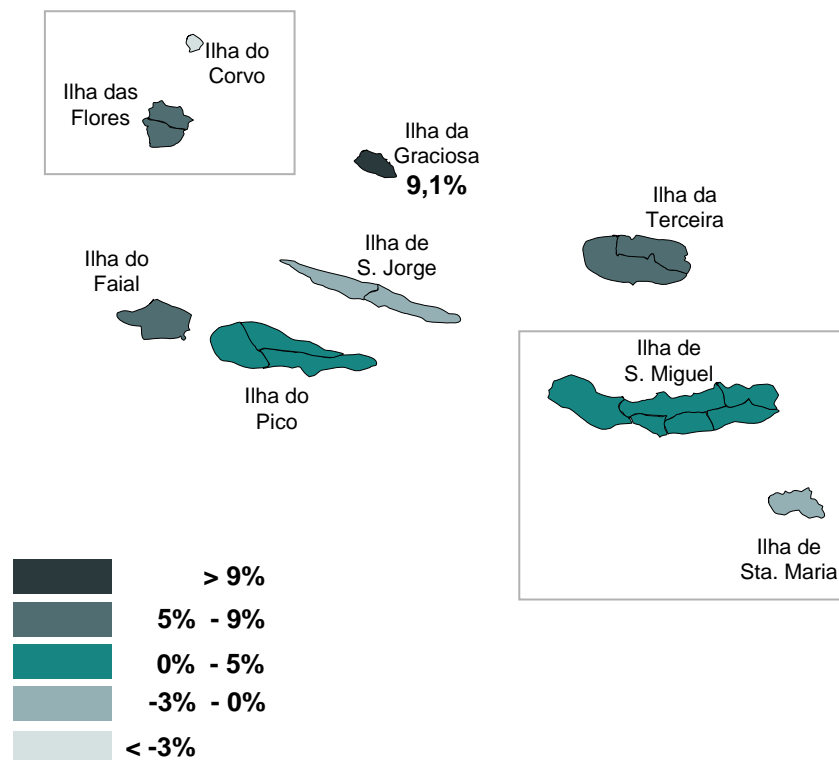
**... verificando-se por outro lado um forte crescimento de representatividade ao nível do mesmo indicador nas Ilhas da Terceira e Faial, evidenciando alguma saturação de obras na capital do Arquipélago**

## As maiores taxas de crescimento médio anual ao nível do número e Licenças Concedidas verificam-se na zona central do Arquipélago, onde destaca a Ilha da Graciosa

**Evolução das Licenças Concedidas para Construção por Ilha**  
(1991, 2002; n<sup>o</sup>)

Ilhas	1991	2002	TCMA 02/01
Graciosa	20	52	9,1%
São Jorge	108	90	-1,6%
Terceira	331	700	7,0%
Corvo	5	3	-4,5%
Faial	130	320	8,5%
Flores	26	46	5,3%
Pico	216	364	4,9%
Santa Maria	56	43	-2,4%
São Miguel	783	914	1,4%
<b>TOTAL</b>	<b>1675</b>	<b>2532</b>	<b>3,8%</b>

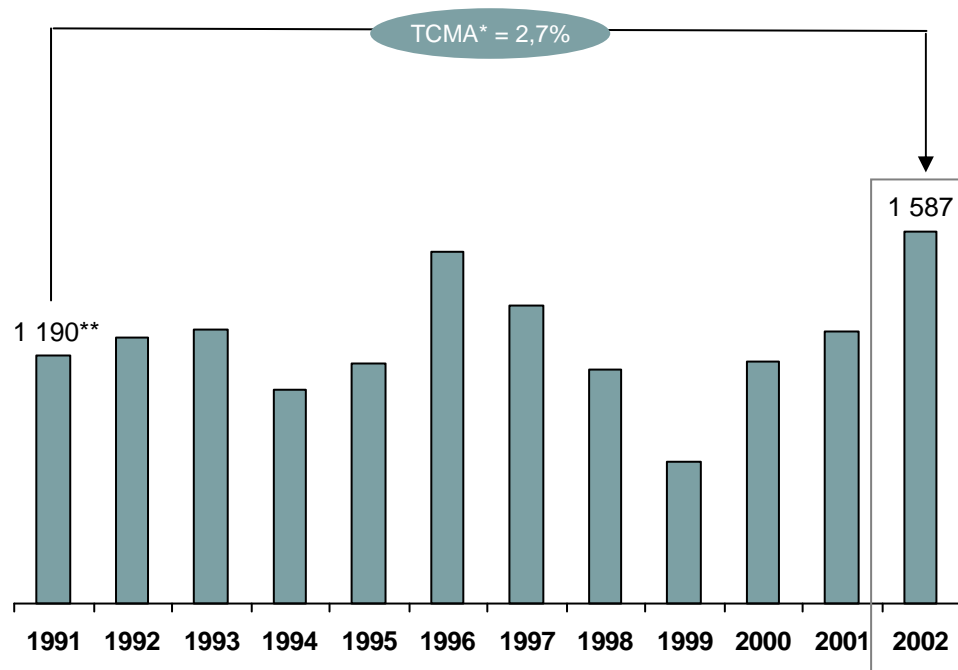
**Evolução das Licenças Concedidas para Construção por Ilha**  
(1991-2002; TCMA)



**Com um crescimento médio anual na ordem dos 2,7% ao longo da última década, foram construídos no ano de 2002, aproximadamente, 1600 edifícios na R.A. dos Açores**

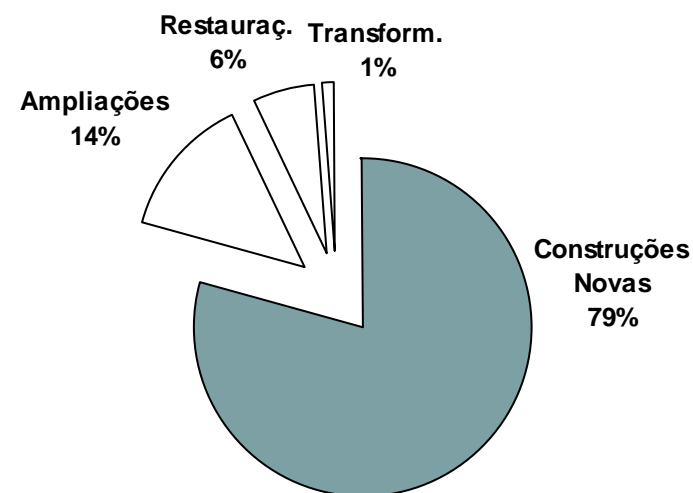
### Evolução dos Edifícios Construídos

(1991-2002; nº)



### Edifícios por Tipologia de Construção

(2002; % do total)



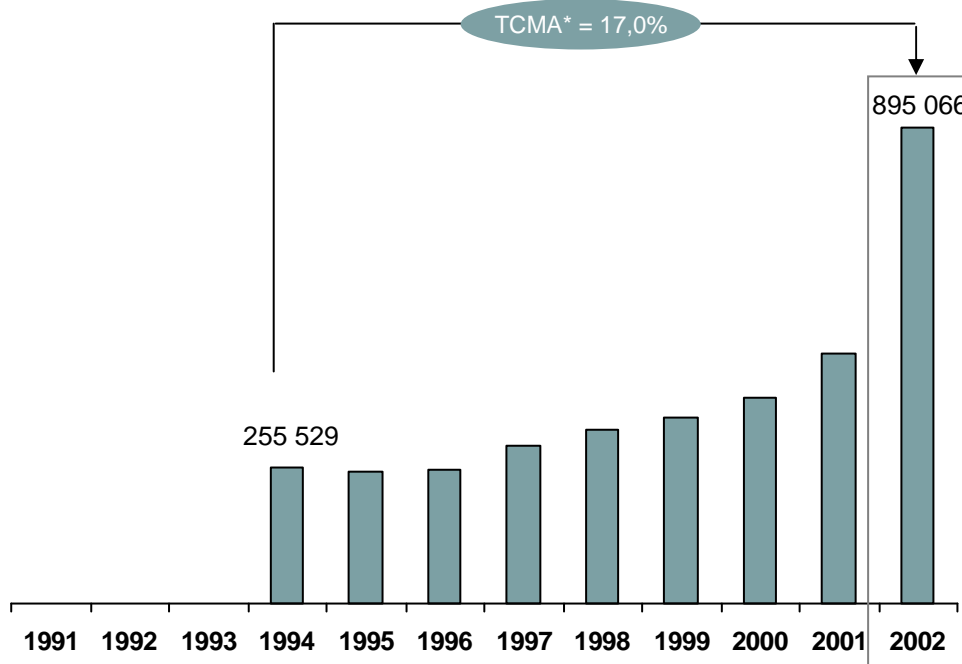
**Dos 1 587 edifícios construídos em 2002, cerca de 80% corresponderam a Construções Novas**



# Os Açores registaram no ano de 2002 uma explosão de construção em termos de área construída

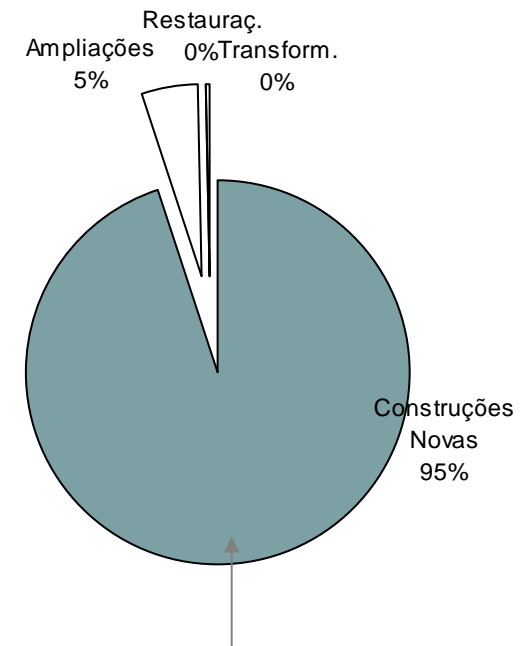
## Evolução dos Edifícios Construídos por Superfície Construída

(1991-2002; m<sup>2</sup>)



## Edifícios por Tipologia de Construção

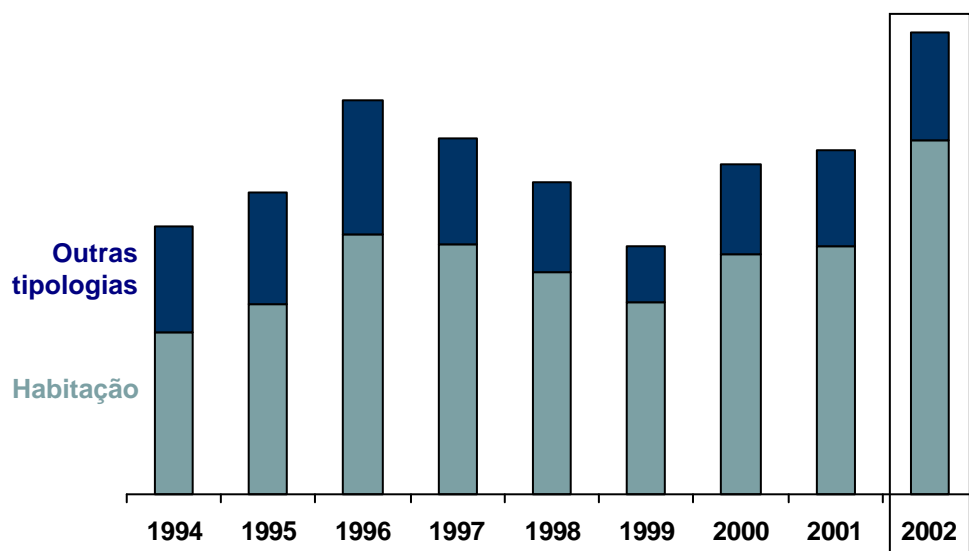
(2002; % do total construído)



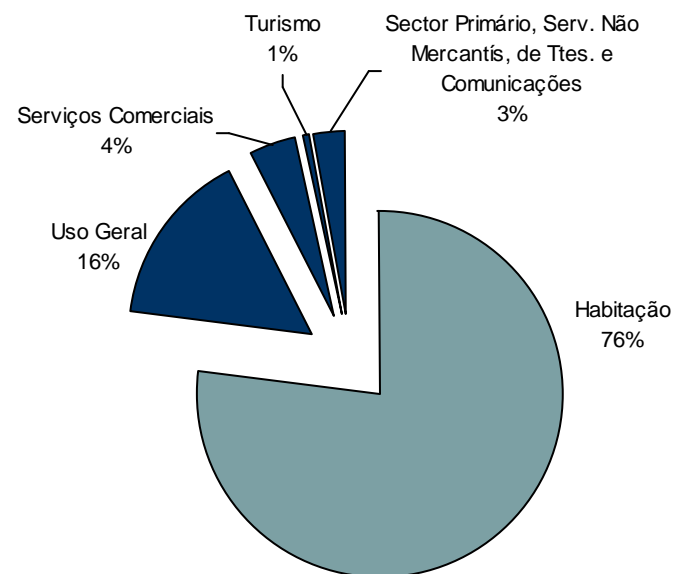
**As Construções Novas correspondem a 95% dos quase 900 000 m<sup>2</sup> construídos em 2002**

**Ao longo do período, a tipologia de Habitação registou um crescimento moderado da sua representatividade no total das Construções Novas, sendo o seu peso de 76% em 2002**

**Evolução das Construções Novas**  
(1994-2002; nº total e de habitação)



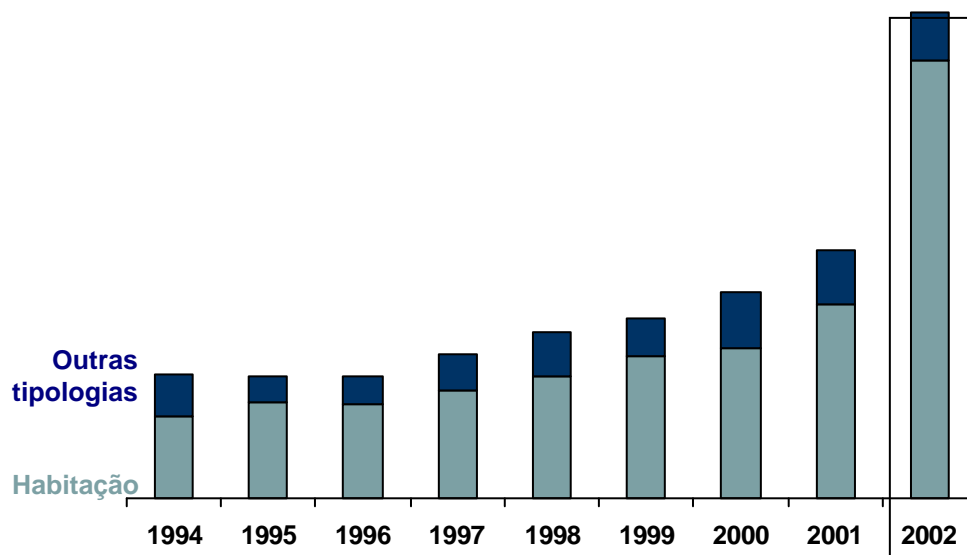
**Construções Novas por superfície construída**  
(2002; % do nº total)



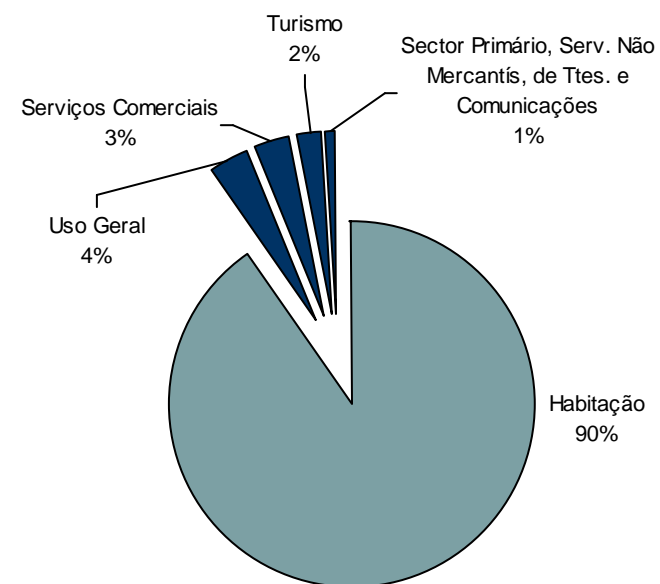
<b>Total</b>	730	823	1 071	972	849	675	900	935	1 256
<b>Habitação (% do total)</b>	60%	63%	66%	70%	71%	78%	72%	72%	76%

## Em termos de área de construção .....

**Evolução das Construções Novas**  
(1994-2002; m<sup>2</sup> de área de construção total e de habitação)



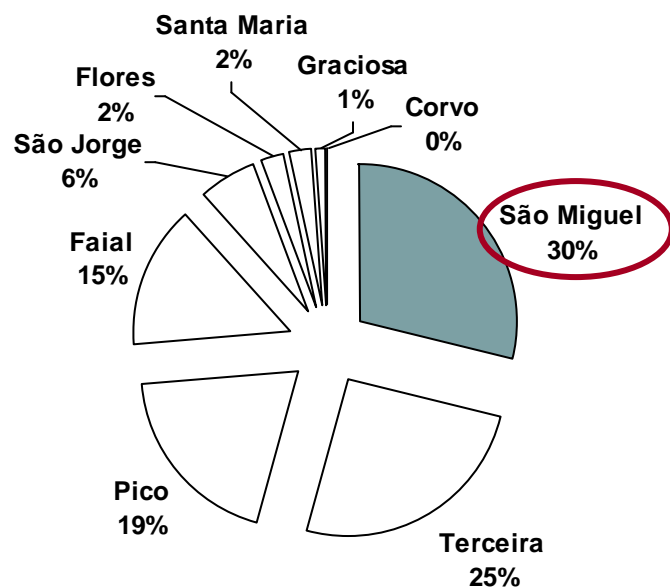
**Construções Novas por superfície construída**  
(2002; % do total de m<sup>2</sup> construídos)



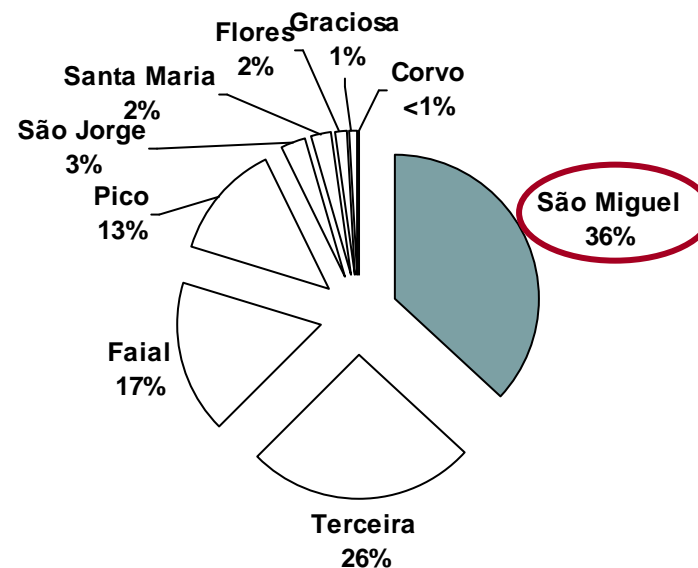
<b>Total</b> <b>'000 m<sup>2</sup></b>	218,7	214,9	214,2	254,6	293,2	315,9	361,1	433,8	850,4
<b>Habitação</b> <b>(% do total)</b>	66%	79%	77%	75%	73%	79%	73%	79%	90%

**Apesar de São Miguel registar uma reduzida evolução ao nível do número de licenças concedidas, é ainda a ilha que concentra maior a maior percentagem de edifícios construídos em 2002 no Arquipélago**

**Edifícios Construídos por Concelho**  
(1991; % do total)



**Edifícios Construídos por Concelho**  
(2002; % do total)

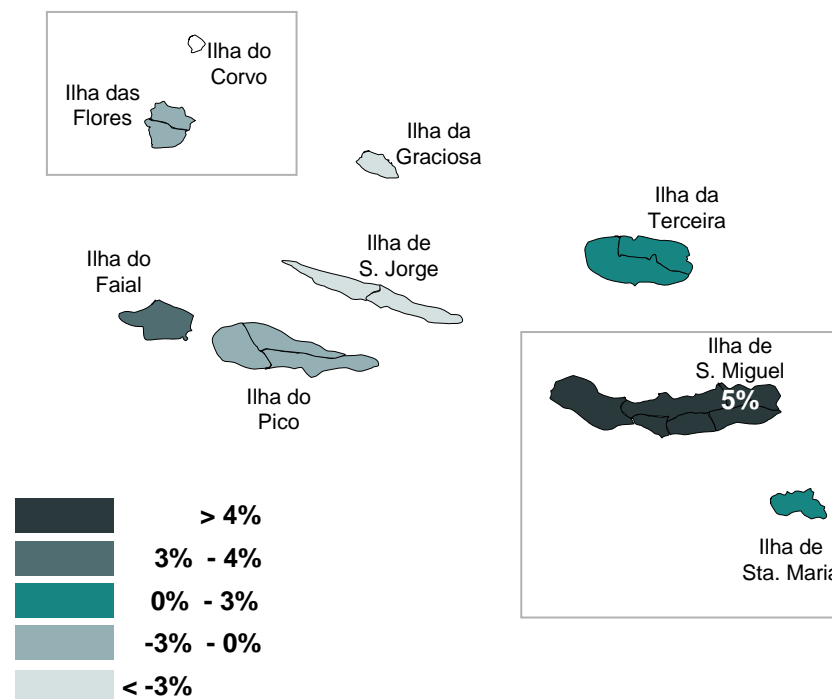


**A Ilha que regista o maior crescimento ao nível dos Edifícios Construídos ente 1991 e 2001 é São Miguel, contrastando com a evolução negativa das Ilhas mais afastadas do Continente à excepção da Ilha do Faial**

**Evolução dos Edifícios Construídos por Concelho**  
(1991-2002; n<sup>o</sup>)

Ilhas	1991**	2002	TCMA 02/01
Graciosa	15	10	-3,5%
São Jorge	74	43	-4,9%
Terceira	302	406	2,7%
Corvo	0	2	-
Faial	174	270	4,1%
Flores	26	24	-0,5%
Pico	232	211	-0,8%
Santa Maria	26	34	2,6%
São Miguel	342	587	5,0%
<b>TOTAL</b>	<b>1190</b>	<b>1587</b>	<b>2,7%</b>

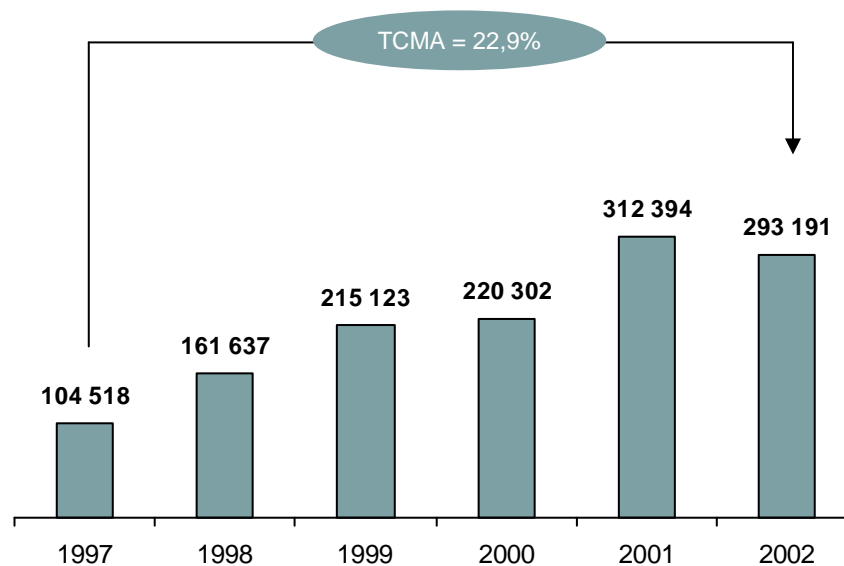
**Evolução dos Edifícios Construídos por Concelho**  
(1991-2002; TCMA)



## A análise do crédito bancário concedido à habitação revela o acompanhamento da procura pelos novos edifícios construídos

### Evolução do Crédito concedido à Habitação

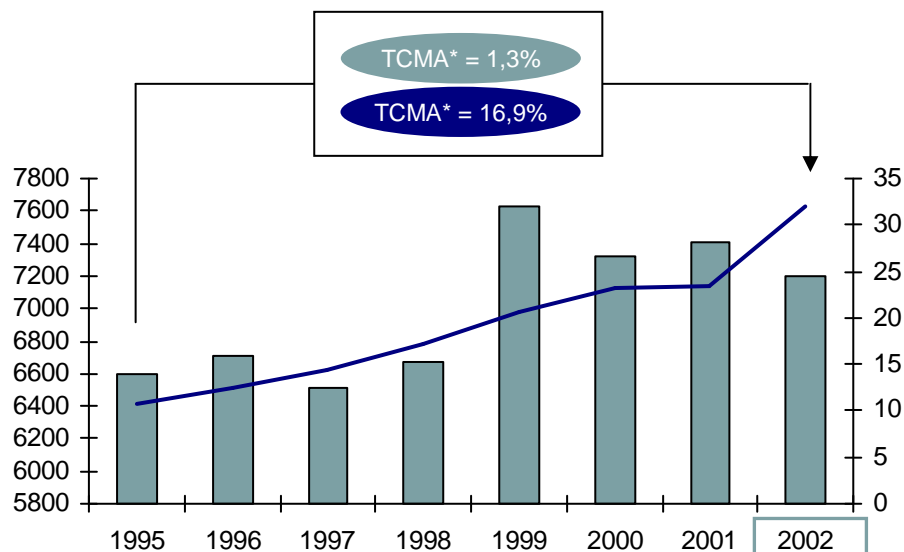
(1997-2002; milhares de Euros)



**Os contratos de compra e venda de prédios têm registado um fraco crescimento quando comparado com a forte evolução do seu valor médio, sendo celebrados, em 2002, mais de 7200 contratos com um valor médio de 32 mil Euros**

### Evolução dos Contratos de Compra e Venda de Prédios

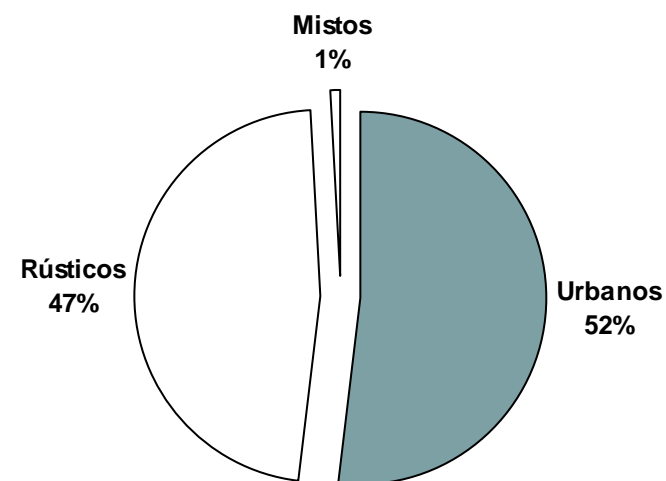
(1995-2002; nº contratos, milhares de Euros)



Nº Contratos	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Nº Contratos	6 603	6 706	6 511	6 673	7 627	7 320	7 407	7 203
% Urbanos	42%	47%	45%	47%	47%	46%	46%	52%
Valor médio	10,7	12,5	14,3	17,2	20,6	23,2	23,5	32,0

### Contratos de Compra e Venda de Prédios, por tipo de Prédio

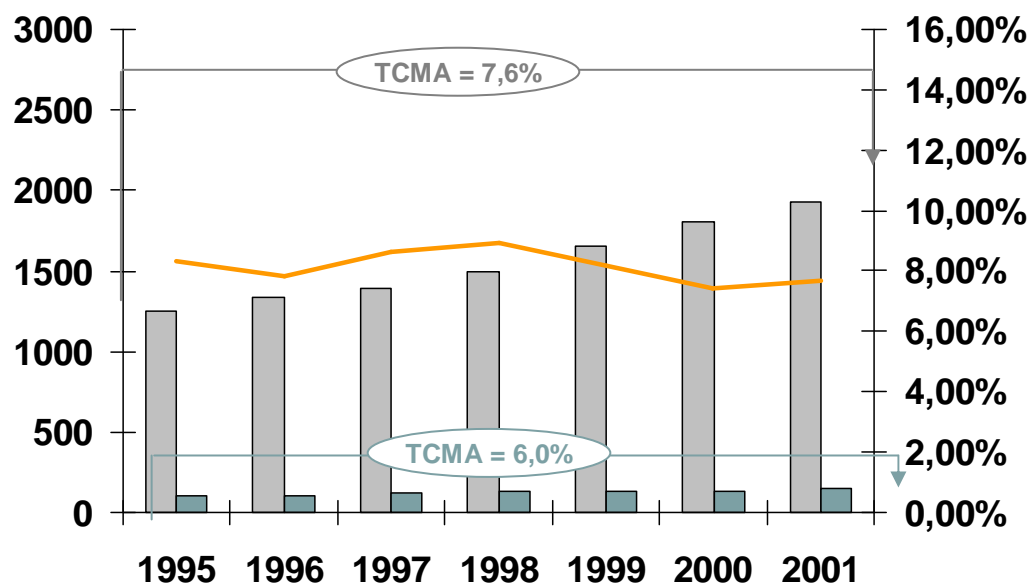
(2002; %)



**Verifica-se ainda nos Açores um elevado número de transações de prédios rurais o que demonstra o carácter mais rural da região**

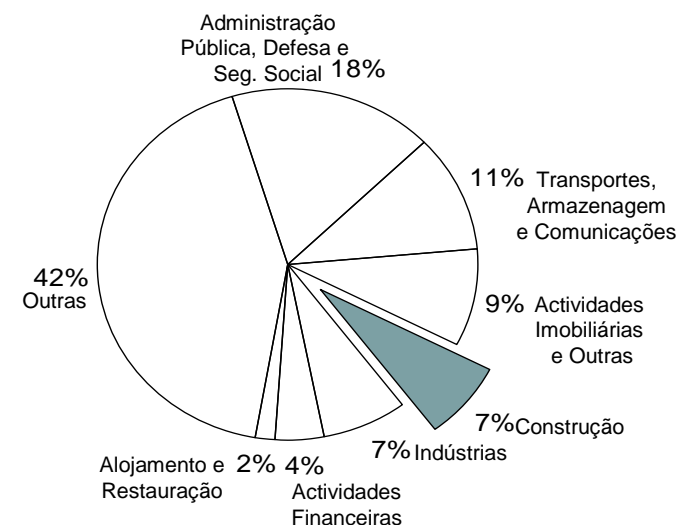
O crescimento de riqueza na Região Autónoma dos Açores tem-se verificado de forma contínua (TCMA=7,6%) sendo que o sector da construção representa apenas 7% do VAB regional e tem evoluído a um ritmo inferior (TCMA = 6,0%)

**Evolução do VAB pb e do peso relativo do sector da construção**  
(1995-2001; milhões de euros)



- Sector da Construção
- % do sector da construção no VAB
- VAB pb

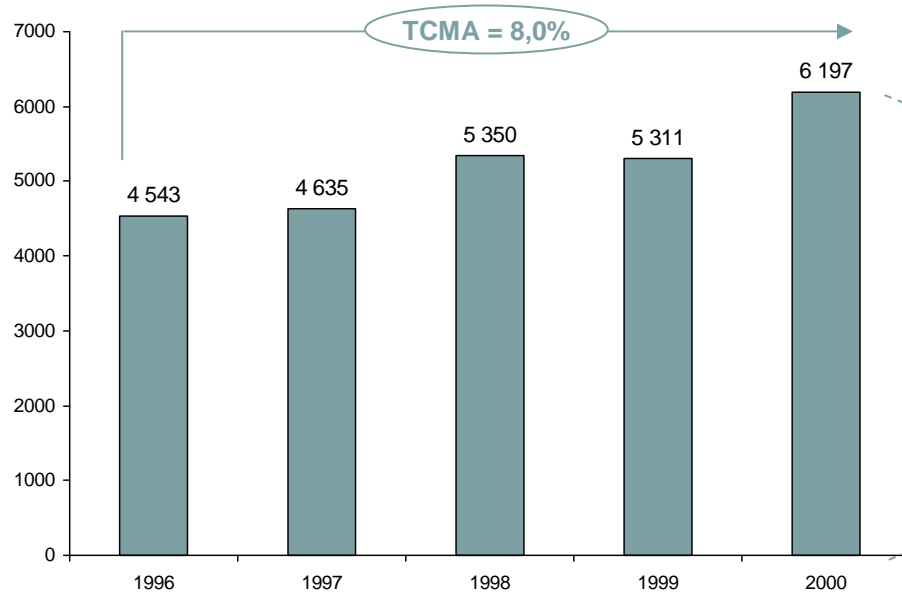
**Distribuição do VAB pb por ramos de actividade**  
(2001; %)



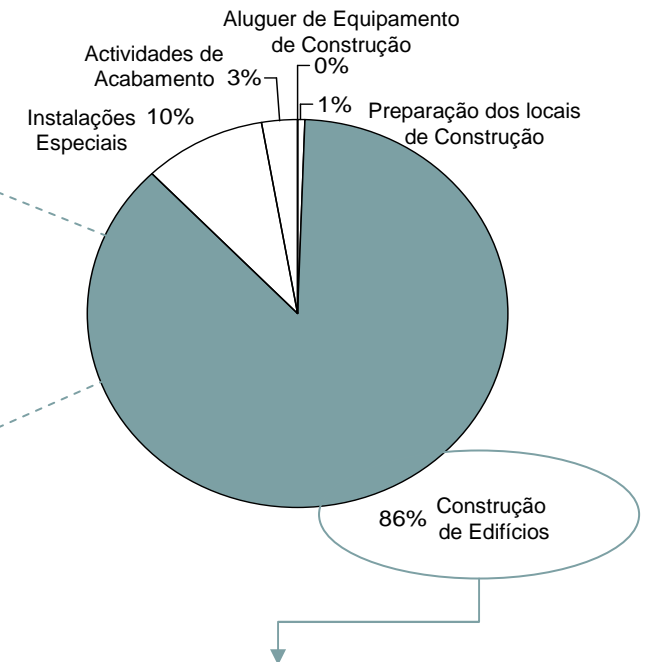


# A evolução de pessoas ao serviço na construção evolui a um ritmo superior ao do peso da construção na produção de riqueza regional

**Evolução do número de Pessoas ao Serviço na Construção**  
(1996-2000; n.º)



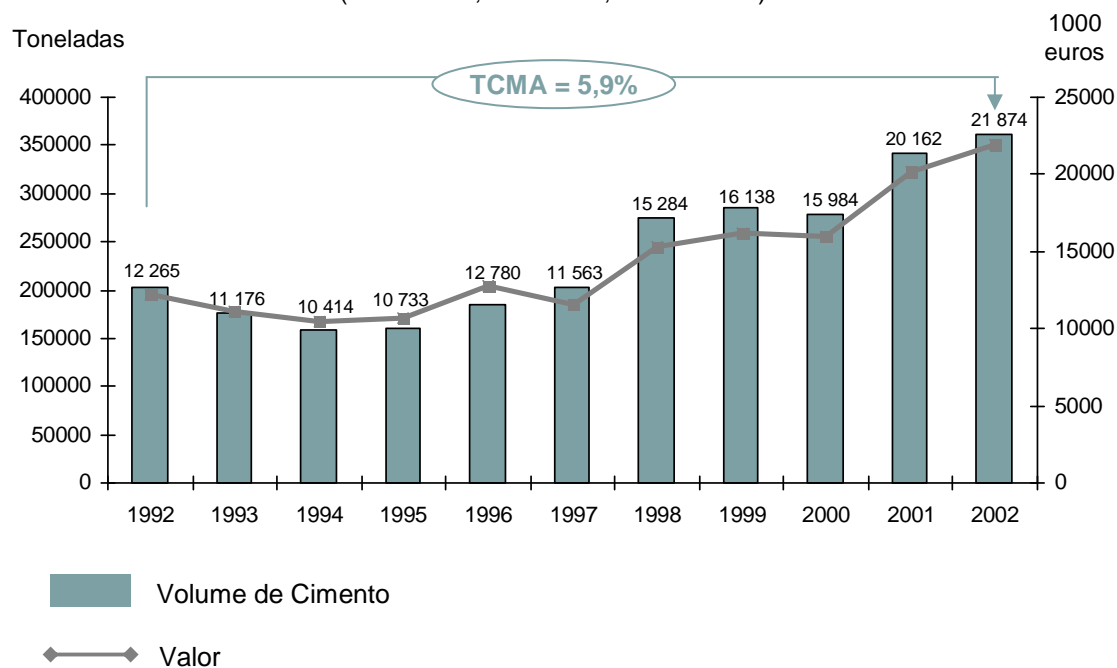
**Distribuição das Pessoas ao Serviço na Construção por actividade**  
(2000; %)



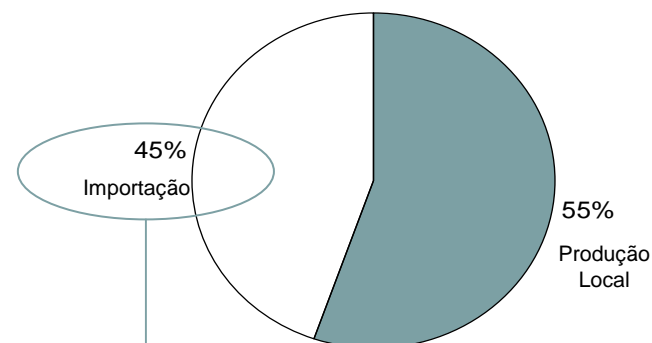
**A construção de edifícios é a actividade que mais contribui para o emprego da população so sector da construção**

**Verifica-se um aumento mais significativo do consumo de cimento nos últimos 5 anos em análise, contrastando com um período inicial de abrandamento da actividade construtiva**

**Evolução do Volume de cimento consumido e respectivo valor**  
(1992-2002; toneladas, 1 000 euros)



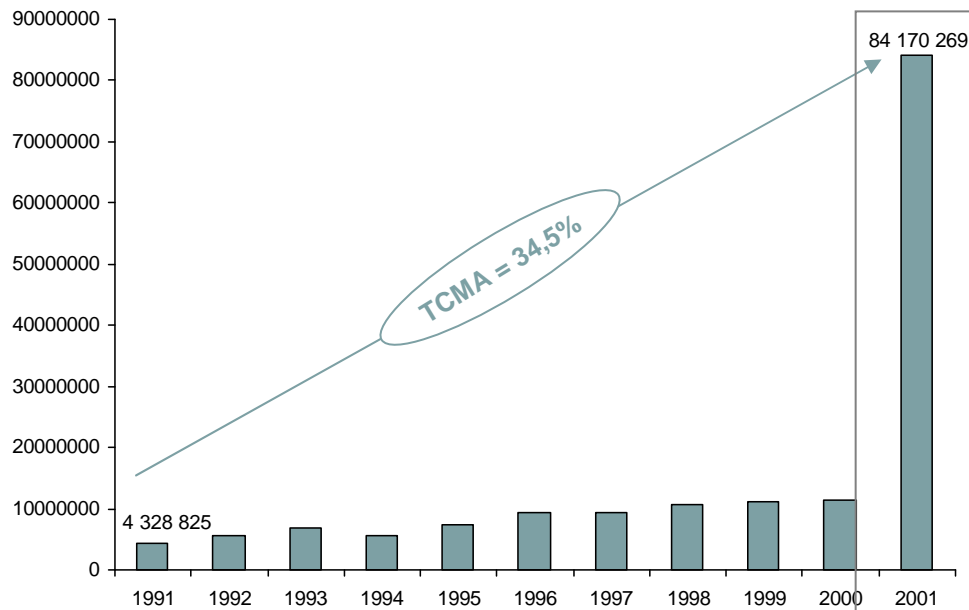
**Consumo de Cimento segundo a forma de aquisição**  
(2002; %)



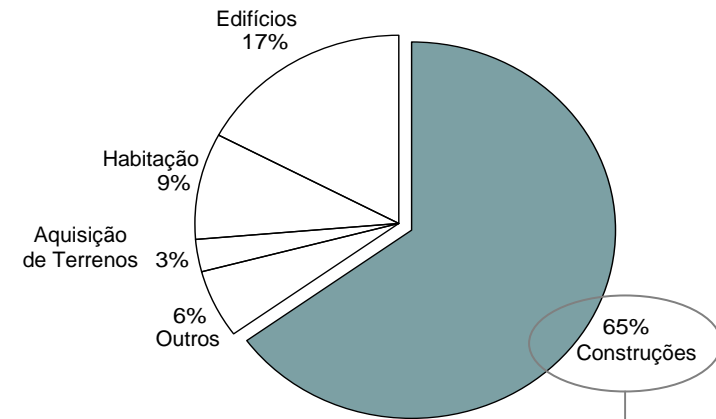
**A importação de cimento é uma variável que, a par da importação de outras matérias primas, encarece o produto final da construção nos Açores**

**O Arquipélago dos Açores verificou no ano de 2001, a par de outras regiões do país, um crescimento extremamente significativo do investimento municipal**

**Evolução do Montante de Investimento Municipal Global**  
(1991-2001; euros)



**Distribuição do Investimento Municipal por Actividade**  
(2001; %)



**A construção de edifícios é a actividade que mais contribui para o emprego da população no sector da construção**

## As vias de comunicação continuam a concentrar o maior volume de investimento público, notando-se todavia um crescimento acentuado do investimento em Equipamento Social

### Evolução do Investimento Municipal por Actividade (1991-2001; %)

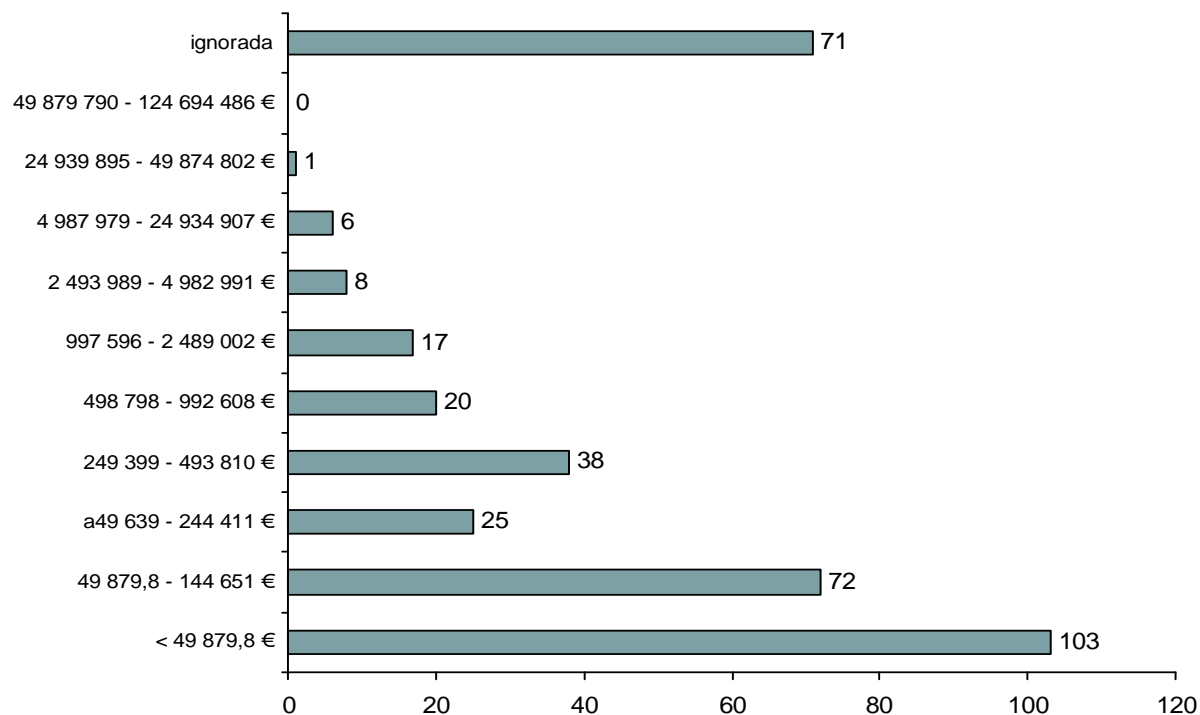
Descrição de Investimentos		1991	2001	TCMA 01-91
Aquisição de Terrenos		150 496	2 418 627	32,0%
Habitação		45 925	7 537 745	66,5%
Edifícios:	Instalações Desportivas, Recreativas e Escolas	233 615	1 627 583	21,4%
	Equipamento Social	11 641	9 065 363	94,6%
	Outros	273 577	3 928 428	30,5%
Construções:	Viadutos, Arruamentos e Obras Complementares	527 408	10 692 817	35,1%
	Esgotos	436 224	3 563 717	23,4%
Captação, Tratamento e Distribuição de Água		1 043 630	9 681 376	25,0%
Viação Rural		382 833	14 119 128	43,4%
Infra-estruturas para Tratamento de Resíduos Sólidos		108 773 *	758 887	27,5%
Outras		661 573	15 847 428	37,4%
Outros:	Material de Transporte	206 493	1 463 412	21,6%
	Maquinaria e Equipamento	355 412	2 822 862	23,0%
	Outros Investimentos	0	642 900	
<b>TOTAL</b>		<b>4 328 825</b>	<b>84 170 269</b>	<b>34,5%</b>

O Equipamento Social tem mostrado, nos últimos anos, um grande esforço de investimento por parte das Autarquias

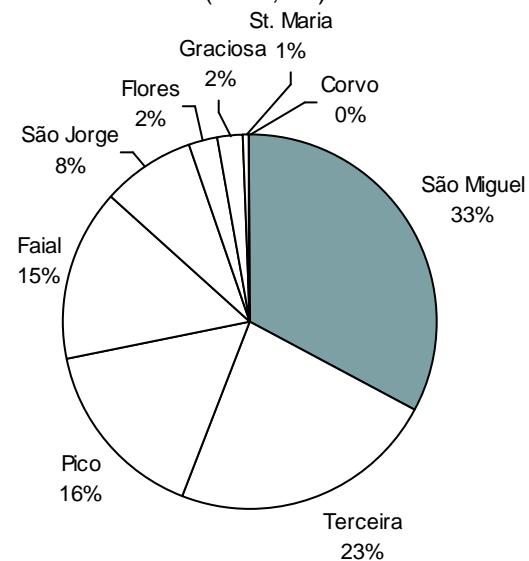
Os principais investimentos das Autarquias em termos de montantes investidos são efectuados nas vias de comunicação urbana e rural

# Mais de metade das empresas de construção dos Açores são de pequena dimensão facturando anualmente menos de 150 000 euros

**Empresas do sector da construção por Volume de Facturação**  
(2000; n.º)



**Distribuição das Empresas do sector da construção por ilha**  
(2000; n.º)



**No total, existem cerca de 360 empresas do sector da construção no Arquipélago dos Açores**



1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. **Caracterização dos principais *players* do sector**
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

## Os grandes *players* do sector imobiliário

Principais grupos económicos do sector imobiliário e da construção dos **AÇORES**

**EDIÇOR – EDIFICADORA AÇOREANA**

**GRUPO MARQUES**

**TECNOVIA AÇORES – SOCIEDADE DE EMPREITADAS**

**STAL – SOCIEDADE TÉCNICA AÇOREANA**

**CONSTRUÇÕES MENESES & MCFADDEN**

**GRUPO MARTINS MOTA**

**CONSTRUÇÕES COUTO & COUTO**

**ALBANO VIEIRA**

**COTAÇOR – CONTRUÇÕES SANTOS DOS AÇORES**

**CONSTRUTORA IDEAL DA TERCEIRA**

**CONTRUÇÕES PAULA JORGE**

**MOBILAR**

Intenção de INTERNACIONALIZAR os seus negócios do imobiliário na MACARRONÉSIA

- O desenvolvimento passado, presente e futuro dos Açores apresenta várias oportunidades no sector da construção, levando os Grupos Açorianos a centrarem a sua actividade na sua área geográfica natural;
- O espaço da Macarronésia (aqui entendido na sua dimensão europeia e africana) não é o alvo estratégico dos grupos Açorianos com dimensão crítica;
- Ao longo das entrevistas realizadas, não foram descortinadas intenções de saída do território natural, nem para a Madeira e Continente, nem para mercados externos;
- Estimamos que a dinâmica relacionada com o próximo quadro comunitário de apoio gere negócios suficientes nos Açores para que os Grupos não sintam necessidade de se internacionalizarem; e
- Existe alguma abertura para aquisição de *know-how* derivado de parcerias com empresas exteriores à Região, gerando aqui uma oportunidade para empresas localizadas noutras áreas da Macarronésia.

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**



## A Política económica e social da Região Autónoma dos Açores aponta algumas linhas orientadoras com impacto futuro no cluster da construção e imobiliário

De forma a poder analisar o efeito do sector público no cluster da construção civil e do imobiliário, foram analisados diversos documentos sobre a política de desenvolvimento dos órgãos da administração pública nos vários sectores da economia regional Açoriana. Apresentam-se a seguir os principais vectores de desenvolvimento para os próximos anos na Região Autónoma dos Açores:

### VECTORES ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO PARA 2005 – 2008:

- Intensificar o nível de qualificação do tecido económico-social regional;
- Promover a modernização do tecido empresarial no sentido de melhorar a sua competitividade e atingir maior produtividade do factor trabalho;
- Promover a Região por forma a intensificar o nível de atracção de capitais externos;
- Intensificar os mecanismos de promoção de inclusão social e da dignificação da sociedade como um todo;
- Incrementar a melhoria dos serviços da Administração Pública Regional tornando-a mais eficiente e eficaz.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Comércio**

#### Sector: Comércio

Este sector assume, para o Governo Regional, um papel importante no conjunto das actividades económicas da região, cujo contributo é de 15% para a formação do produto interno bruto regional e absorve cerca de 11% de emprego total.

Nos últimos anos, o sector do comércio tem registado um forte crescimento, com uma taxa de incremento do VAB de cerca de 32% entre 1995 e 1999. Esta tendência de crescimento é também evidenciada pelo número de estabelecimentos inscritos no Cadastro Comercial, tendo passado de 2 278 (em 1994) para 3 514 (em 2002).

De 1996 até finais do ano transacto registou-se um aumento superior a 30% do número de estabelecimentos comerciais e de cerca de 160 000 m<sup>2</sup> da área coberta. Assistiu-se igualmente a um período de modernização de muitas instalações comerciais e à melhoria da qualidade dos serviços prestados aos consumidores.

O Governo considera ser importante manter, no que diz respeito a este sector, uma política de incentivos selectiva que não estimule a proliferação de estabelecimentos comerciais da mesma área de negócio, mas sim a modernização, a inovação e a diferenciação do comércio já estabelecido, de forma a ir ao encontro das novas tendências do mercado.

#### Medidas a desenvolver:

- Apoiar a criação de um ninho de empresas, com o intuito de estimular a capacidade criativa e empreendedora dos jovens.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Indústria**

#### Sector: Indústria

A indústria constitui uma componente significativa do sector produtivo regional, com um contributo de cerca de 14% para a formação do PIB e absorvendo 16% do emprego total.

O parque industrial da Região absorve presentemente cerca de 1 000 unidades empresariais, concentradas nas ilhas de São Miguel e Terceira. A indústria açoriana revela uma estrutura marcada por uma forte concentração de empresas com ligação à transformação de produtos provenientes do sector primário e o progresso económico futuro da Região dependerá, em grande parte, e na óptica do Governo Regional, do desenvolvimento que for imprimido a este sector de actividade.

Nos últimos anos, assistiu-se a uma reestruturação do tecido industrial açoriano, através da modernização de um elevado número de empresas do sector, que realizaram avultados investimentos em infra-estruturas e equipamentos, estimuladas por um conjunto vasto de incentivos posto à disposição dos empresários e das cooperativas.

#### Medidas a desenvolver:

- Continuar a estimular a modernização, a inovação e o desenvolvimento tecnológico do parque industrial regional.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Construção Civil e Obras Públicas**

#### **Sector: Construção Civil e Obras Públicas**

Desde 1997 que o sector das obras públicas e da construção civil tem registado um crescimento ímpar, fruto de um forte investimento público e privado. Este é, para o Governo, um dos sectores chave da economia açoriana, que gera 350 milhões de euros/ano e contribui para a manutenção dos elevados índices de emprego na Região (cerca de 15 mil postos de trabalho, aos quais corresponde 11% do emprego) e para o VAB da economia regional, com uma taxa de 10%.

No que respeita às obras públicas, têm sido efectuados investimentos em infra-estruturas e equipamentos colectivos, onde a construção e a reabilitação das estradas regionais assumiu um papel importante face ao volume de investimento realizado (cerca de 225 milhões de euros em 8 anos), o que resultou, por exemplo, entre 1997 e 2004, na construção e/ou intervenção em mais de 500 km de estradas regionais, contrastando com os cerca de 200 km construídos e/ou intervencionados entre 1976 e 1996.

Destaca-se igualmente a concessão rodoviária em regime SCUT, na ilha de São Miguel, que constitui um marco no desenvolvimento económico e social graças ao volume da obra e do investimento associado.

#### **Medidas a desenvolver:**

- Garantir o papel regulador do investimento público em matéria de construção civil e reduzir assimetrias;
- Principiar a execução de projectos de ligação entre os principais aglomerados urbanos; e
- Realizar obras de reabilitação/conservação das redes.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Transportes Terrestres**

#### Sector: Transportes Terrestres

Devido à situação periférica da Região e, sobretudo, à sua dispersão geográfica, o sistema de transporte colectivo terrestre regular de passageiros resulta da soma de oito subsistemas (um por ilha, à excepção da ilha do Corvo), necessariamente independentes, o que, atendendo ao potencial reduzido do mercado local, constitui uma fonte de dificuldades acrescidas para os operadores deste tipo de transporte. Neste sentido, o Governo levou a cabo um programa de ampliação da frota de autocarros, ao mesmo tempo que foram desenvolvidas medidas de renovação, ampliação e construção de novas redes viárias. Paralelamente à aquisição de novas viaturas de serviço público, destacam-se igualmente as campanhas de informação e sensibilização de condutores e peões desenvolvidas pelo Governo, tendo sido investidos entre 1997 e 2004 uma média de 50 mil euros/ano.

#### Medidas a desenvolver:

- Dar continuidade à melhoria das acessibilidades das Estradas Regionais com a reabilitação e conservação das existentes e a construção de novos troços necessários pelo aumento da motorização na Região através de Empreitadas de Obras Públicas e do “Project Finance” em regime de SCUT;
- Reduzir as assimetrias da rede viária nacional, maximizando a utilização das infra-estruturas que já existem e construindo novos equipamentos onde tal se justifique;
- Dar prioridade à execução dos projectos de ligação entre os principais aglomerados urbanos e à execução dos projectos de variantes; e
- Realizar obras de reabilitação de vias e a construção de variantes.

## Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas

### Sector: Transportes Marítimos

#### Sector: Transportes Marítimos

A política dirigida pelo Governo ao sector dos transportes marítimos tem sido igualmente conduzida para a reabilitação, reordenamento e reapetrechamento das diversas infra-estruturas portuárias. Pela importância na Região, destacam-se os reforços dos molhes, a construção de cais de atracação de “ferries” e gares, a construção e ampliação/reabilitação de portos, a protecção de muros-cortinas, a recuperação de edifícios portuários, a aquisição de equipamentos, a reabilitação de terminais de passageiros e a construção de armazéns, entre outros.

Ao todo estão envolvidos na reabilitação e reapetrechamento destas diversas infra-estruturas portuárias cerca de 175 milhões de euros. Destacam-se igualmente os vários projectos para núcleos de recreio náutico nas várias ilhas.

O Sistema Portuário Regional tem, actualmente, um potencial de intervenção muito elevado, em vastas áreas relevantes para a economia regional, nos domínios do comércio, da pesca, do recreio náutico e de outras actividades ligadas ao mar. Paralelamente, cabe ao mesmo a gestão integrada dos investimentos de desenvolvimento dos portos regionais e a promoção de estudos e projectos de obras de desenvolvimento portuário.

#### Medidas a desenvolver:

- Realizar processos de reordenamento, reabilitação e ampliação de infra-estruturas portuárias, construção de terminais marítimos para passageiros, ampliação de parques de contentores, construção de infra-estruturas destinadas à descarga e recepção de granéis e construção de núcleos de recreio; e
- Princípiar obras de ampliação de marinas, o alargamento, renovação e consolidação de portos, a execução de terminais de *ferries* e gares de passageiros, a construção de rebocadores, o desenvolvimento e conclusão de projectos de núcleos de recreio náutico.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Transportes Aéreos**

#### Sector: Transportes Aéreos

Este sector, na óptica do Governo, desempenhou um papel importante no incremento de diversas actividades económicas e encontra-se com um forte dinamismo. Actualmente, movimentam-se nos aeroportos dos Açores mais de 1 600 000 passageiros por ano, tratando-se de um enorme esforço imposto a todas as infra-estruturas e equipamentos relacionados com o transporte aéreo. Neste sentido, o Governo Regional tem vindo a fazer um forte investimento nas diversas Aerogares dos Açores e na reabilitação e ampliação de aeroportos e aeródromos regionais.

#### Medidas a desenvolver:

- Realizar obras de ampliação de aerogares, de placas de estacionamento e das pistas, de torres de controlo e de quartéis de bombeiros;
- Adquirir equipamentos para os aeródromos regionais e verificou-se a ampliação de pistas e a remodelação e ampliação de Aerogares; e
- Reabilitar, modernizar e equipar as infra-estruturas aeroportuárias com vista à melhoria das condições de operacionalidade dos aeródromos e aerogares regionais.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Saúde**

#### Sector: Saúde

Nos Açores, o Serviço Regional de Saúde (SRS) é actualmente composto por três hospitais, dezasseis centros de saúde e um Centro de Oncologia e o seu Plano Regional de Saúde tem como principais orientações estratégicas a promoção de um Sistema Integrado de Prestação de Cuidados de Saúde, o investimento na promoção da Saúde e na prevenção da doença e a sensibilização do cidadão para a responsabilidade que tem perante a sua saúde individual e perante o Sistema Regional de Saúde. A operacionalização destas orientações estratégicas tem a vindo a ser feita através da implementação de diversos programas de saúde, abrangendo diversas áreas temáticas nesta área, mas sempre orientados para uma melhor gestão e melhores resultados em saúde.

Neste sentido, foi já desenvolvido um conjunto de ferramentas de gestão, como a implementação prática da contabilidade analítica por unidade de saúde, a qual permite aferir da eficiência de cada unidade e do padrão de custos, por actividade, em cada uma delas. Ao nível da construção, destacam-se os novos Centros de Saúde e as remodelações e ampliações de Hospitais. No que diz respeito à tele-medicina, é importante destacar do projecto piloto que estabelece a ligação ao nível da tele-radiologia entre o Hospital da Horta, o Centro Hospitalar da Madeira e o Hospital Universitário de La Laguna, nas Canárias. A segunda etapa deste projecto visa integrar na rede o Hospital de Angra do Heroísmo, uma vez concluídas as infra-estruturas tecnológicas e o apetrechamento dos serviços.

#### Medidas a desenvolver:

- Realizar processos de desenvolvimento de infra-estruturas e modernização e apetrechamento dos Serviços de Saúde.



## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Solidariedade e Segurança Social**

#### **Sector: Solidariedade e Segurança Social**

Ao longo dos últimos anos, a luta contra a pobreza assumiu particular relevo na construção de uma melhor coesão global, tendo sido iniciado um trabalho de eliminação dos factores que favorecem a exclusão, sabendo que os sistemas de protecção social são muitas vezes insuficientes face às necessidades de determinados segmentos sociais. Neste sentido, o Governo implementou programas e medidas orientadas para a inserção social e profissional, para a criação de uma rede de serviços e de equipamentos sociais de apoio, dinamizou a comunidade e a participação dos agentes locais e aprofundou a cooperação com as autarquias, Misericórdias e Instituições Particulares de Solidariedade Social e outros agentes sociais.

Ao nível da construção, foram criados vários lares de idosos na Região, bem como residências de apoio, Casas Abrigo, Centros Comunitários, jardins infantis (creches), serviços de Associação de Tempos Livres (ATL) e centros de convívio.

#### **Medidas a desenvolver:**

- Criar novos lares de idosos, jardins infantis, serviços de ATL e centros de noite;
- Continuar a implementação da rede de Centros de Actividades Ocupacionais (CAOS), aumentando ainda o número de residências e unidades de vida apoiada para pessoas com deficiência, possibilitando o alojamento definitivo ou transitório, conforme cada caso;
- Ampliar a rede regional de unidades de transição que acolhem o jovem, finda a intervenção de promoção e protecção após a maioridade, enquanto este não dispõe de meios suficientes para ter uma vida autónoma; e
- Prosseguir a criação de pequenos lares locais, em meio rural.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Cultura**

#### Sector: Cultura

As políticas culturais assentam em dois pressupostos essenciais, dentro de uma filosofia de desenvolvimento: a necessidade de preservação e valorização dos patrimónios construído e imaterial; a importância da promoção e dinamização de acções nas áreas das expressões e da comunicação.

Desta feita, é importante para o Governo possibilitar o fácil acesso às demais fontes de cultura, motivando e despertando o interesse nas populações locais, ao mesmo tempo que se oferece a tradição numa outra perspectiva.

#### Medidas a desenvolver:

- Iniciar o financiamento das obras de construção/adaptação das bibliotecas que integram a rede de Bibliotecas Municipais, bem como ao apetrechamento das mesmas;
- Realizar obras de adaptação e restauro de imóveis e posterior adaptação para bibliotecas;
- Principiar obras de consolidação e renovação de imóveis e posterior transformação em museus; e
- Realização de obras de recuperação de fachadas e talhas de Igrejas.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Desporto**

#### Sector: Desporto

O desporto é, actualmente, um importante fenómeno da sociedade Açoriana. Ao longo dos últimos anos, o crescimento da prática desportiva nos Açores foi muito acentuado, não tendo paralelo noutras regiões: de 11 920 atletas federados na época desportiva de 1995/1996, passou-se para 19 100 atletas na época de 2002/2003. Desta feita, o investimento público na formação desportiva cresceu de €387.653,15 em 1995/1996 para €867.027,70 em 2002/2003, envolvendo 7 500 e 14 325 atletas em cada uma daquelas épocas, o que reflecte bem o incremento dado às actividades desportivas.

O apoio à actividade física e desportiva adaptada a pessoas com deficiência sofreu um acréscimo muito acentuado nas últimas três épocas desportivas, crescendo o número de instituições participantes de 2 para 20, passando o número de núcleos de 3 para 41 e o de participantes de 28 para 500. O valor dos contratos programa celebrados neste âmbito passou de €18 824,63 para €53 119,09 em igual período, reflectindo igual aposta no sector. Os fundos regionais destinados ao funcionamento da Direcção Regional da Educação Física e do Desporto (DREFD) e ao apoio à actividade desportiva cresceram de 6 577 667 € em 1 996 para 12 211 704 € em 1999, tendo-se mantido este nível de investimentos até 2 004.

#### Medidas a desenvolver:

- Concluir a execução do arrelvamento em relva sintética de campos de futebol; e
- Concluir a construção de pavilhões de treino e requalificação de Instalações Desportivas.

## **Políticas sectoriais: Medidas desenvolvidas e previstas**

### **Sector: Habitação**

#### **Sector: Habitação**

A área da Habitação constitui um dos sectores fundamentais a ter em linha de conta no desenvolvimento económico e social da Região Autónoma dos Açores, razão pela qual, desde 1997, o Governo tem vindo a promover um forte investimento no sector da habitação, especialmente direccionado às famílias de menores recursos e com maiores carências habitacionais. Este esforço de investimento, foi distribuído pelos programas de apoio à recuperação de habitação degradada, aquisição e construção de habitação própria, construção de habitação a custos controlados e realojamento.

Desta feita, é de destacar o montante dispendido pelo Governo, num total de 75,7 milhões de euros no domínio da habitação, o que espelha o deferimento de mais de 5 000 processos de candidatura nos diversos programas de apoio à habitação, o apoio a 1 700 realojamentos e a construção de 426 fogos a custos controlados. De igual modo, se até 1996 eram cedidos em média 117 lotes/ano, entre 1997 e 2000 essa média elevou-se para 250 lotes/ano, e entre 2000 e 2004 para 282 lotes/ano. Paralelo a este esforço, o Governo continua a apostar na recuperação do parque habitacional regional, em virtude do mesmo ter ainda uma elevada percentagem de alojamentos com mais de 60 anos e estruturalmente desadequados às exigências actuais de segurança e habitabilidade.

#### **Medidas a desenvolver:**

- Disponibilizar lotes infra-estruturados para construção de habitação pela promoção individual, em regime da autoconstrução (disponibilizando, gratuitamente, os respectivos projectos tipo de habitação), e pela promoção empresarial e cooperativa em regime de habitação a custos controlados, como forma de regularização de preços do mercado; e
- Reforçar a reabilitação, reparação e beneficiação do parque habitacional existente renovando e reconvertendo as habitações degradadas, transmitindo-lhes um enquadramento urbanístico.

## Desagregação Sectorial do Plano de 2004 por Objectivos

Unid.: Euro

PROGRAMAS	2004
<b>Dinamizar o Crescimento e a Competitividade da Economia Regional</b>	
Desenvolvimento do Turismo	6 215 500
Desenvolvimento Industrial	650 000
Desenvolvimento do Comércio e Exportação	610 000
<b>Aumentar os Níveis de Eficiência dos Equipamentos e das Infra-estruturas de Desenvolvimento</b>	
Sistema Rodoviário Regional	17 700 844
Equipamentos Públicos, Sistemas de Informação e Formação	2 543 038
Consolidação e Modernização dos Transportes Marítimos	4 743 000
Desenvolvimento dos Transportes Aéreos	14 365 288
<b>Valorizar e Aumentar os Níveis de Protecção da Sociedade Açoriana</b>	
Desenvolvimento das Infra-estruturas Educacionais	19 732 976
Desenvolvimento das Infra-estruturas de Saúde	3 049 837
<b>Promover a Sustentabilidade do Desenvolvimento e da Qualidade de Vida</b>	
Património e Actividades Culturais	4 847 740
Desenvolvimento Desportivo	4 605 000
Habituação	11 832 096
<b>TOTAL</b>	<b>90 895 319</b>

Analisando a desagregação sectorial do Plano de 2004 por objectivos, é possível perceber o montante atribuído aos programas que mais directamente se relacionam com a Construção e o Imobiliário. Todavia, é importante referir que os valores apresentados são valores globais, não sendo identificada a percentagem concreta a atribuir directamente às construções verificadas.

## Conclusões sobre o impacto do investimento público no cluster da Construção e do imobiliário:

De acordo com as Grandes Opções do Plano 2004 e 2005, um grande vector de desenvolvimento anunciado é a intensificação do nível de qualificação do tecido económico-social regional, promovendo a sua modernização no sentido de melhorar a sua competitividade e atingir maior produtividade do factor trabalho. Para operacionalizar este vector, o Governo Regional tenciona levar a cabo alguns projectos e medidas nos anos futuros, aplicadas especificamente aos vários sectores de actividade. Assim sendo, respondendo a este vector de desenvolvimento e relacionando-o com o *cluster* da Construção e do Imobiliário em estudo, destacam-se as seguintes medidas::

- Garantir o papel regulador do investimento público em matéria de construção civil e reduzir assimetrias, iniciando a execução de projectos de ligação entre os principais aglomerados urbanos e realizando obras de reabilitação/conservação das redes;
- Dar continuidade à melhoria das acessibilidades das Estradas Regionais com a reabilitação e conservação das existentes e a construção de novos troços necessários pelo aumento da motorização na Região através de Empreitadas de Obras Públicas e do “Project Finance” em regime de SCUT;
- Realizar obras de ampliação de aerogares, de placas de estacionamento e das pistas, de torres de controlo e de quartéis de bombeiros, paralelamente à reabilitação, modernização e equipamento das infra-estruturas aeroportuárias com vista à melhoria das condições de operacionalidade dos aeródromos e aerogares regionais;
- Criar novos lares de idosos, jardins infantis, serviços de ATL e centros de noite, aumentando ainda o número de residências e unidades de vida apoiada para pessoas com deficiência; e
- Disponibilizar lotes infra-estruturados para construção de habitação pela promoção individual, em regime da autoconstrução, reforçando a reabilitação, reparação e beneficiação do parque habitacional existente renovando e reconvertendo as habitações degradadas, transmitindo-lhes um enquadramento urbanístico.

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

## Conclusões prévias sobre Oferta e Procura no sector imobiliário nos Açores

- Na Ilha de São Miguel, que concentra o maior número de edifícios do Arquipélago, verifica-se um desequilíbrio entre a reduzida evolução das Licenças Concedidas e o forte crescimento dos Edifícios Construídos, o que pode ser entendido como o início da saturação da Ilha
- A perda de representatividade de São Miguel ao longo do período com respeito às Licenças Concedidas em favor de outras Ilhas do Arquipélago, junto aos fortes crescimentos em termos de Licenças Concedidas ao longo do período nas mesmas, pode indicar uma tentativa de redução de assimetrias regionais
- Pode-se afirmar que o Arquipélago apresenta ainda um grande potencial de desenvolvimento em quanto que as Construções Novas, principalmente as de Habitação, constituem o grosso da actividade construtiva do Arquipélago
- O acompanhamento do ritmo de crescimento do número de Licenças Concedidas no Arquipélago pelos Edifícios Construídos ao longo do período indica o aproveitamento, por parte dos promotores e construtores imobiliários, da vontade política de desenvolvimento do Arquipélago
- A percentagem de contratos de compra e venda de edifícios urbanos ultrapassa, apenas em 2002, o 50% do total dos contratos de compra e venda celebrados por ano, o que revela um desenvolvimento imobiliário ainda nas primeiras fases no Arquipélago, onde, a maior taxa de crescimento médio anual do valor médio dos contratos em relação ao seu número total ao longo dos últimos anos pode ser entendida como reflexo de uma alta especulação



## Considerações de natureza qualitativa no sector imobiliário nos Açores

- Nos últimos anos assistiu-se a um forte incremento das obras públicas, as quais após as eleições de Outubro de 2004 deverão desacelerar. Contudo obras anunciadas (ex: remodelação do Porto de Ponta Delgada ou prolongamento da Via Rápida) deverão manter o sector activo nos próximos anos;
- Em termos de imobiliário, destaca-se o crescimento acelerado em Ponta Delgada com o desenvolvimento de novas zonas. O aumento (se bem que ligeiro) da população, a diminuição da dimensão do agregado familiar são factores que a curto e a médio prazo deverão sustentar o sector, desde que os preços praticados se mantenham;
- A entrada na Região de empresas mediadoras nacionais e multi-nacionais tem vindo a dar uma maior dinâmica na componente de transacção;
- Dois segmentos de procura de habitação, ainda não muito estudados, poderão revelar-se dinamizadores do sector; por um lado os emigrantes, tanto os que regressam como os que investem e por outro os turistas que pretendam uma segunda habitação;
- O crescimento da oferta hoteleira tem constituído uma boa fonte de rendimentos para o sector da construção civil, levando a que os próprios construtores se envolvam directamente no sector. Prevê-se algum abrandamento nos próximos anos por necessidade de consolidação da procura.

## SWOT do sector imobiliário nos Açores– Forças e Fraquezas

### FORÇAS

- Acesso a fundos estruturais por se tratar de uma região ultra-periférica;
- Possibilidade de orientar o crescimento e desenvolvimento urbanístico em áreas novas do Arquipélago;
- Acumulação de algum know-how derivado de algumas obras públicas.

### FRAQUEZAS

- Elevado fraccionamento das ilhas;
- Reduzida expressão de grupos e entidades com elevado grau de profissionalismo na grande maioria das ilhas do Arquipélago;
- Reduzida dimensão empresarial dos players do sector;
- Baixo nível das tecnologias ao nível do sector;
- Ausência de economias de escala devido à reduzida dimensão e elevada dispersão de mercado;
- Inexistência de uma rede de cooperação empresarial;

## SWOT do sector imobiliário nos Açores– Oportunidades e Ameaças

### OPORTUNIDADES

- Necessidade de melhorias rodoviárias na maior parte das ilhas;
- Elevado potencial turístico;
- Necessidade de desenvolvimento e consolidação do mesmo das infra-estruturas portuárias e aeroportuárias;
- Liberalização do transporte aéreo fomentando a actividade turística;

### AMEAÇAS

- Pressão urbanística em Ponta Delgada com possibilidade de deterioração do espaço urbano;
- Diminuição dos fundos públicos disponíveis para construção e obras públicas;

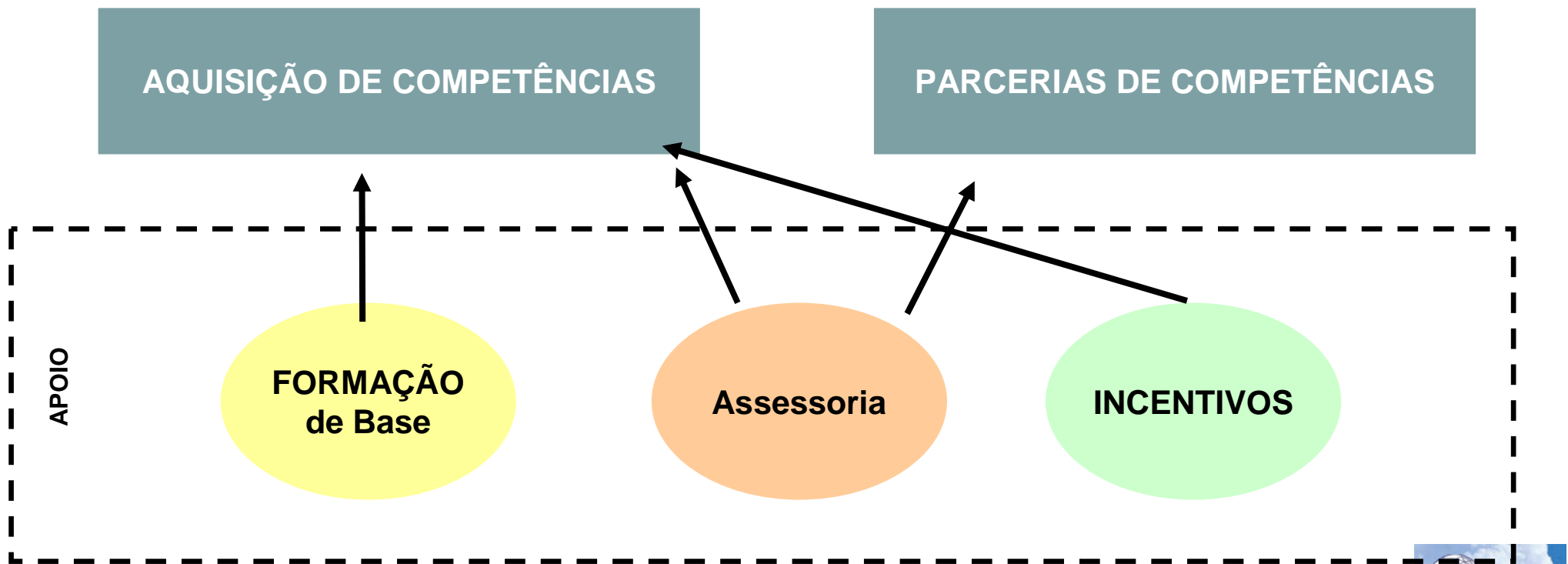
1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. **Estratégia para o sector**
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

## Estratégia para o sector da construção/imobiliário dos Açores

O grau de desenvolvimento do sector da construção nos Açores é significativamente menor que o da Madeira ou das Canárias. À excepção de um número reduzido de empresas, não existem condições para avançar para processos de internacionalização. Assim a estratégia deverá passar, tanto internamente, como no âmbito da Macaronésia pela aquisição de competências e ganho de dimensão.

**INTERNAMENTE**

**EXTERNAMENTE**



## Estratégia Interna: Aquisição de competências - Processo e Objectivos

Sem esquecer a existência de alguns grupos de construção civil com várias competências no sector, trabalhando em diversas áreas a jusante e montante do seu core-business inicial, é necessário que os restantes também evoluam, através de:

- **Investimento próprio:** Tanto a nível de equipamentos como de qualificações dos empregados, várias empresas Açorianas da construção deverão procurar evoluir, aproveitando os incentivos e as oportunidades para tal. A remodelação dos portos marítimos das diferentes ilhas constitui um exemplo para qual este esforço deva ser dirigido;
- **Associação a empresas nacionais:** Existindo já vários exemplos, maioritariamente a nível de obras públicas, de associações com empresas Portuguesas sedeadas no continente, importa que essas associações permitam a transferência de conhecimentos, de forma que em futuros projectos uma maior fatia seja assegurada pela empresa Açoriana;e
- **Aposta na certificação de qualidade:** A certificação de qualidade obriga à alteração de processos e à formação profissional, acelerando o processo de aquisição de competências.

O papel da AICOPA, conjugado com outros organismos públicos e privados será fundamental para dinamizar este processo, numa primeira fase ao nível de explicação e divulgação da necessidade de o realizar.

## Estratégia Externa: Parcerias de competências

Não desejando excluir as empresas Açorianas de processos de internacionalização, foi notório, durante a pesquisa de campo, a falta de interesse e de necessidade que os empresários da construção demonstraram pela questão da internacionalização. Já a abertura ao conhecimento do exterior constitui uma temática mais relevante:

- **Cooperação Empresarial para o aumento das competências:**

- Parceria com empresas da Madeira; ou
- Parcerias com empresas da Madeira e Canárias ; ou
- Parcerias com empresas da Madeira e do Continente.

- **Foco em áreas de especialização**

À medida que o sector da construção evolui, a exemplo do que acontece em outras Regiões, torna-se necessário as empresas especializarem-se em áreas do sector. A aquisição de competências via parceria permite essa especialização de forma mais rápida e eficaz

- **Dinamização no âmbito do Glocalnetworks**

A rede de contactos que se está a construir no âmbito do projecto Glocalnetworks poderá constituir uma base sólida para a busca de parcerias, transferência de conhecimentos ou mesmo aquisição de representações de produtos e serviços para a Região.

## Estratégia de Apoio 1: Formação

As necessidades de formação no sector Açoriano da construção civil são diversas, sendo o sector composto por inúmeros trabalhadores sem qualificações adequadas:

1. Formação técnica de base para operários, de forma a possibilitarem às empresas de construção adquirirem níveis de qualidade adequados ao tipo de obras públicas e privadas a adjudicar;
2. Formação técnica avançada para operários, de forma a possibilitarem às empresas de construção adquirirem competências em áreas de especialização
3. Formação técnica e de negócio para quadros médios, a qual permita numa componente interna, gerir equipas, organizar trabalhos e implementar processos de qualidade; e
4. Formação de negócios para quadros superiores na área do conhecimento e parcerias, de forma a adquirir as competências necessárias às suas empresas para as fazer evoluir.

Julgamos que estes diferentes tipos de formação deverão conter uma forte componente de sensibilização para as questões da evolução do sector, demonstrando, a exemplo da Madeira e das Canárias, quais as tendências do sector Açoriano e as medidas a tomar para garantir o sucesso dos negócios a médio e longo prazo.



## Estratégia de Apoio 2: Assessoria

No âmbito da AICOPA e do presente projecto Glocalnetworks as empresas Açorianas poderão ser assessoradas ao nível de:

- Identificação das suas necessidades;
- Elaboração de planos de formação;
- Preparação de propostas para concursos
- Apoio na componente de Financiamentos e Garantias Bancárias
- Pesquisa e candidatura a programas de incentivos
- Facilitação de parcerias pontuais e permanentes para transferência de conhecimentos e competências
- Participação em eventos nacionais e internacionais do sector
- Definição de estratégias de médio e longo prazo a nível de especialização

## Estratégia de Apoio 3: Incentivos e Apoios

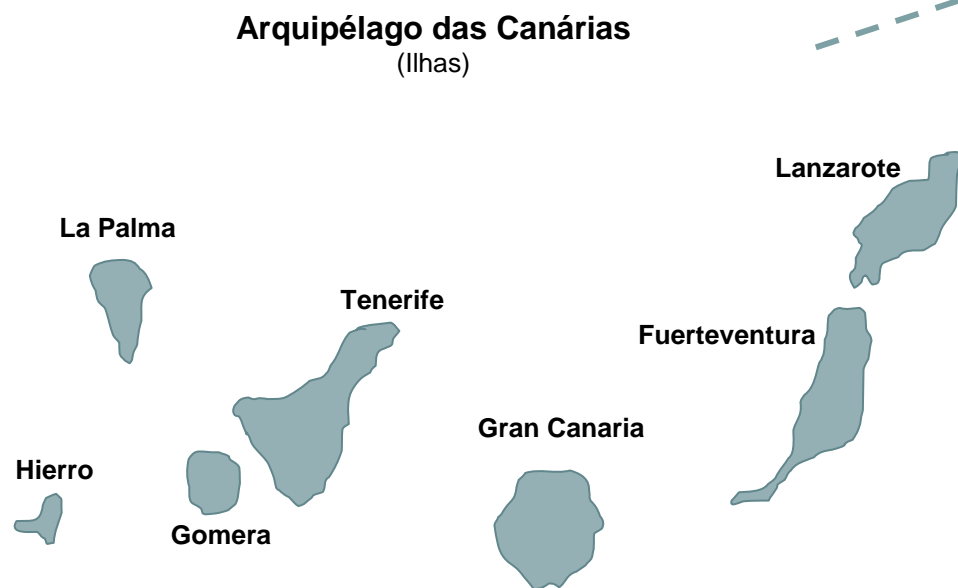
Contrariamente à Madeira e às Canárias, os Açores continuarão a beneficiar de fundos comunitários com o objectivo de aproximar o seu nível de desenvolvimento à média Europeia. Consequentemente será possível criar programas abrangentes para o sector da construção civil, nomeadamente:

1. Incentivos à formação profissional de base e técnica;
2. Incentivos à formação no exterior em centros de excelência de quadros médios;
3. Incentivos dedicados à certificação da qualidade;
4. Apoios na exploração de oportunidades de parcerias, a nível de missões empresariais, estudos e concepção de negócios;
5. Incentivos à modernização de instalações e equipamentos com vista à especialização;

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

**A Região Autónoma das Canárias ocupa uma área de cerca de 7 447 Km<sup>2</sup> e conta com uma população de mais de 1 894 mil habitantes**



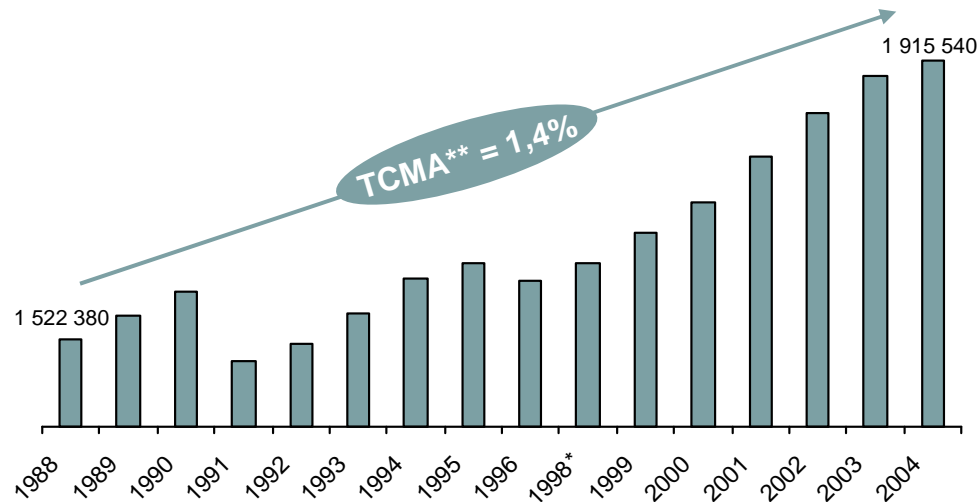
Principais Indicadores	R.A. Canárias	Espanha
População Total (segundo os Censos de 2001)	1 894 800	42 717 000
Superfície (2003: Km <sup>2</sup> )	7 447	505 957
Empresas (2003)	117 871	2 813 159
Emprego	R.A. Canárias	Espanha
População Activa (2003)	893 500	18 989 100
População Empregada (2003)	785 400	16 862 000
Pop. Empregada por Sectores (2003)		
- Sector Primário	3,4%	5,6%
- Sector Secundário	19,0%	30,6%
- Sector Terciário	77,6%	63,8%
Taxa de Desemprego (2003: %)	12,10	11,20
Taxa de Actividade (2003: %)	59,3	55,39

A R. A. das Canárias registava, em 2001 (segundo os Censos), uma população total superior a 1 894 mil habitantes, ocupando uma superfície de cerca de 7 447 Km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade de, aproximadamente, 254,4 hab./km<sup>2</sup>, muito superior aos 84,4 hab./km<sup>2</sup> de Espanha.

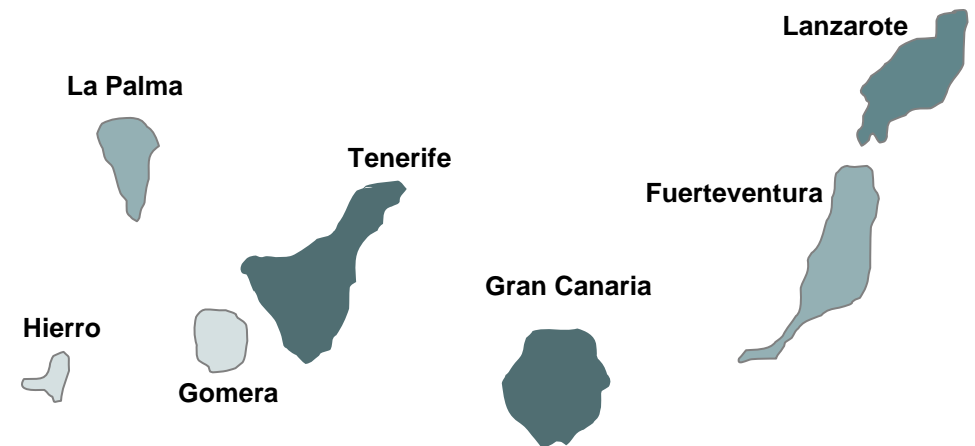
O alto nível de concentração regista-se de igual forma no número de empresas por km<sup>2</sup>, sendo nas Canárias de 15,8 emp./km<sup>2</sup> em comparação com as apenas 5,6 emp./km<sup>2</sup> de Espanha.

**Em 2004, 83% dos residentes no Arquipélago das Canárias concentravam-se nas ilhas de Gran Canaria e Tenerife, sendo El Hierro a ilha menos povoada (0,5%)**

**Evolução da População na R.A. das Canárias**  
(1988-2004; n.º total de habitantes)



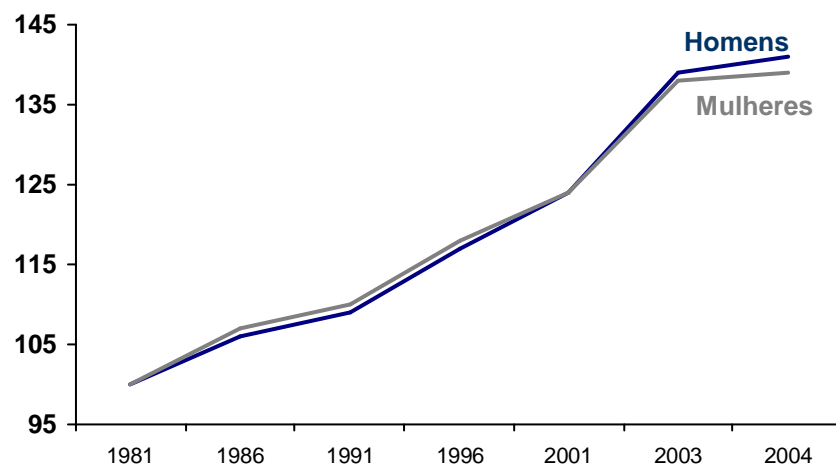
**Distribuição da População Residente na R.A. das Canárias**  
(2004; n.º total de habitantes)



A população da R.A. das Canárias evoluiu no período considerado\* de uma forma pouco significativa, concentrando-se, maioritariamente, nas ilhas de Gran Canaria (41%) e de Tenerife (42%).

**A partir do ano 2001, uma evolução da população masculina ligeiramente superior à feminina, embora seja de evidenciar uma proximidade valorativa nos dois sexos**

**Evolução da População na R.A. das Canárias**  
(1911 = 100; n.º de habitantes)



**Pirâmide Demográfica na R.A. das Canárias**  
(2001; n.º total de habitantes)



Verifica-se, a partir do ano 2001, uma evolução da população masculina ligeiramente superior à feminina, embora seja de evidenciar uma proximidade valorativa nos dois sexos.

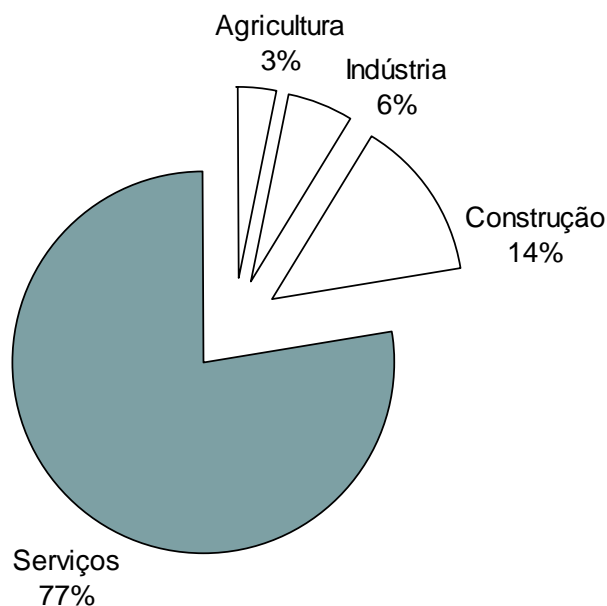
Quanto à distribuição da população por faixas etárias e género verifica-se, segundo os dados de 2001, uma maior representatividade dos homens na população compreendida entre os 0 e os 54 anos. Esta situação inverte-se a partir desta idade, acentuando-se a disparidade entre homens e mulheres na faixa etária superior aos 55 anos, reflectindo a tendência europeia de esperança média de vida acentuada no género feminino.

A título de maior representatividade, destaca-se a faixa etária dos 25 aos 54 anos, com um contributo global de 47,5% na população total da Região Autónoma das Canárias.

## O sector dos Serviços concentra cerca de 77% da população empregada na R. A. das Canárias, seguido do sector da Construção com 14% da população empregada

O sector dos Serviços encontrava, em 2003, cerca de 77% da população empregada, marcando a diferença no arquipélago das Canárias, registando-se igualmente uma certa representatividade do sector da Construção (14%). Do outro lado do espectro, ficam os restantes sectores da Agricultura e Indústria, com uma quota conjunta totalizando os 9%.

**Distribuição do Emprego na R.A. das Canárias**  
(2003;% do total de pessoas empregadas)





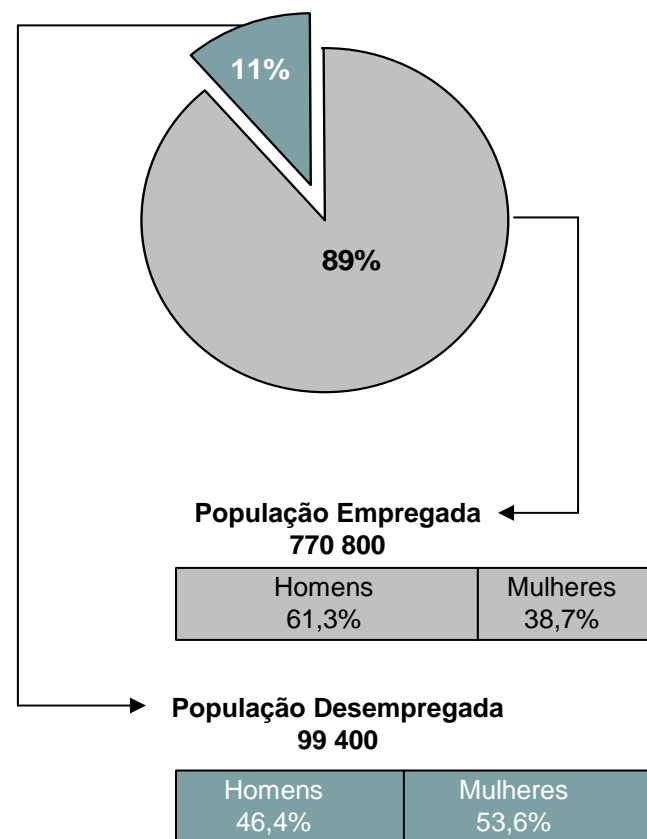
**Apenas 11% da população activa encontrava-se desempregada em 2003, verificando-se uma forte representatividade da população feminina neste grupo (53,6% do total de desempregados)**

A grande maioria da população activa na R.A. das Canárias encontrava-se empregada (89%), em 2003.

No grupo da população empregada, os homens apresentam uma maior representatividade, com 61,3% contra os 38,7% das mulheres.

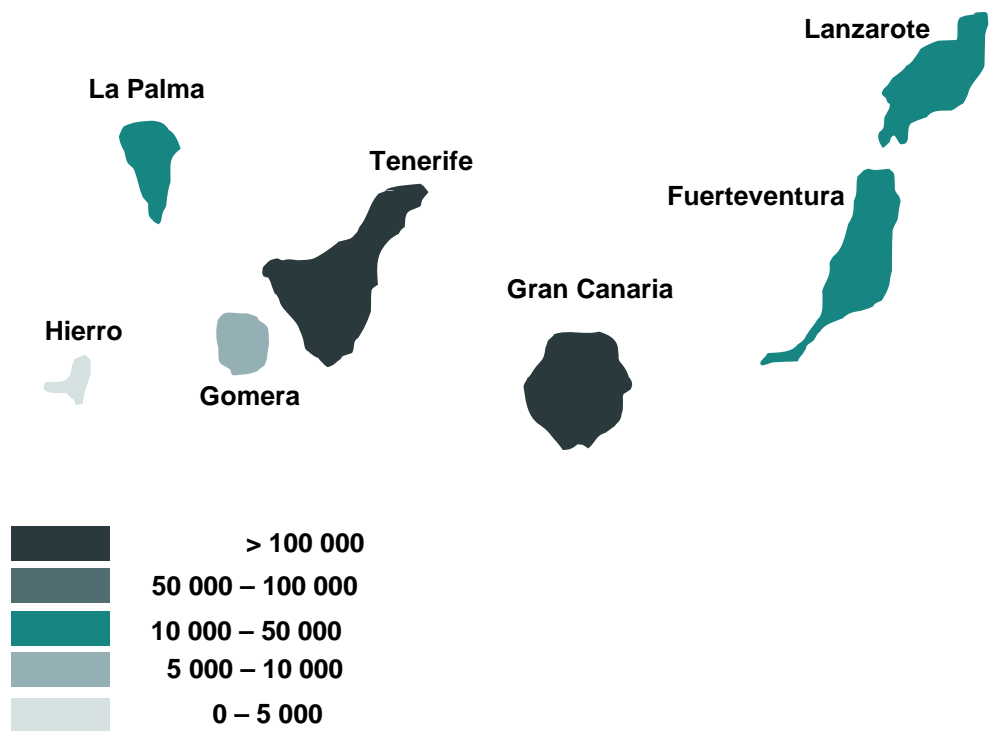
No que diz respeito à população desempregada (11%), a representatividade da população feminina aumenta de maneira considerável, sendo esta 7 pontos percentuais superior à dos homens.

**Emprego e Desemprego na R.A. das Canárias**  
(2003;% e nº de pessoas empregadas/desempregadas)

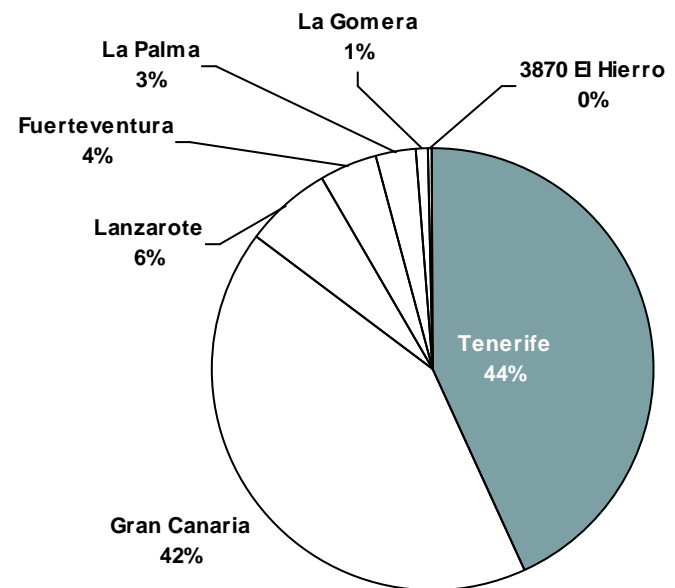


# As ilhas de Tenerife e Gran Canaria concentram 43% e 42% respectivamente do número de pessoas ao serviço das empresas

Distribuição do Pessoal ao Serviço na R.A. das Canárias  
(2002; nº de pessoas)



Distribuição do Pessoal ao Serviço na R.A. das Canárias  
(2002; % do total)

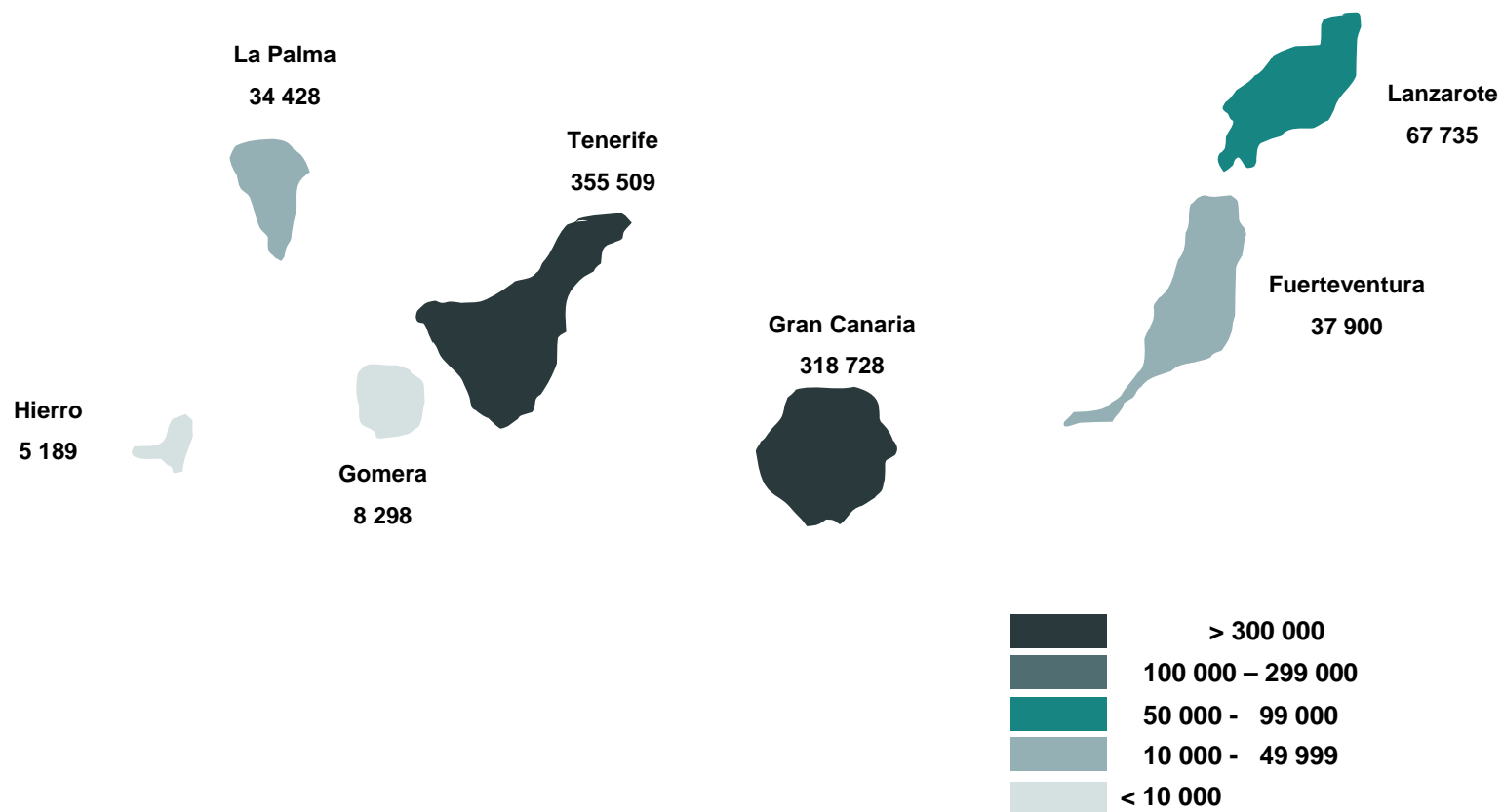


1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

**Em 2003 os edifícios de residência na R.A. das Canárias eram, aproximadamente, 828 mil edifícios, dos quais cerca de 81% estavam localizados em Tenerife e Gran Canaria**

### Total de Residências por Ilhas

(2003; nº)

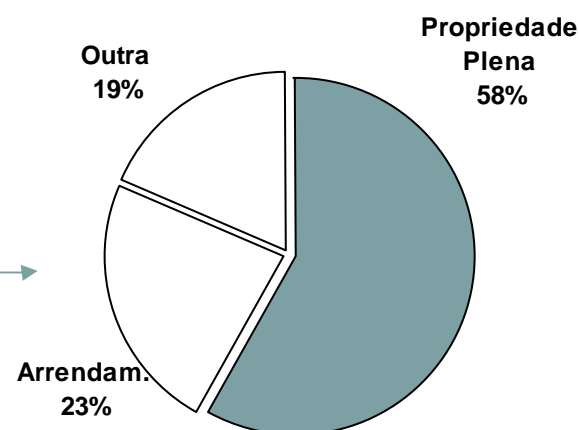


## A categoria dos edifícios com utilização “Residências Principais” concentram cerca de 67% do edificado residencial das Canárias

Utilização dos Edifícios de Residências  
(2003; nº; %)

Utilização	2003	%
Residências Principais	558 362	67,5
Residências Secundarias	111 596	13,5
Residências Desocupadas	117 627	14,2
Outras Residências	40 202	4,9
<b>TOTAL</b>	<b>827 787</b>	<b>100</b>

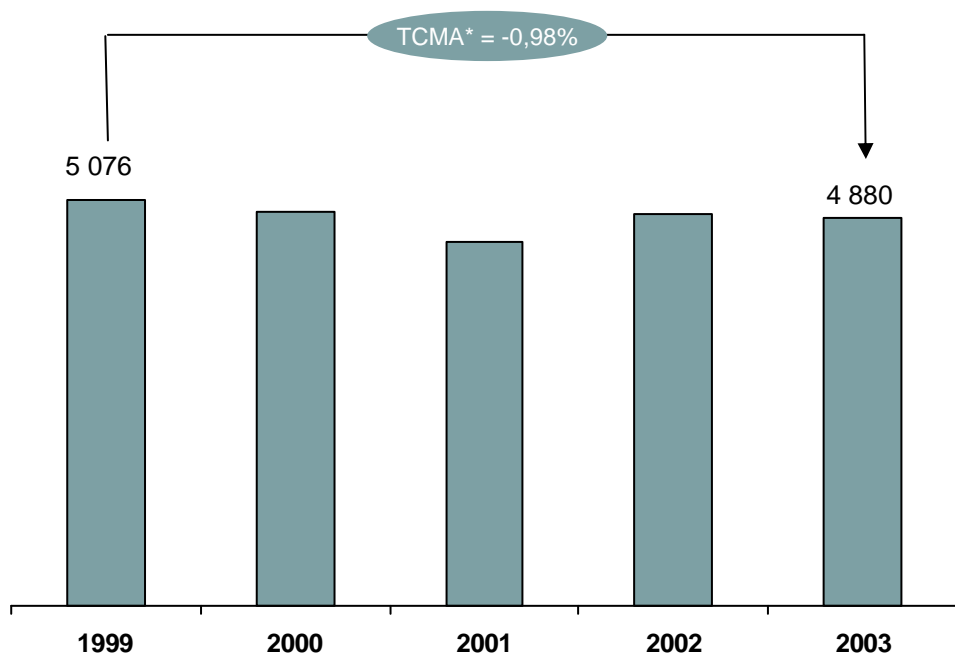
Forma de Propriedade das Residências Principais  
(2003; %)



As residências principais da Região Autónoma das Canárias estão sobretudo em regime de propriedade plena

**Com um crescimento médio anual negativo (-,98%) ao longo do período, foram concedidas, aproximadamente, 4 900 licenças para construção em 2003**

**Evolução das Licenças Concedidas para Construção**  
(1999-2003; nº)



**Licenças Concedidas por Tipologia de Construção**  
(2003; % do total)

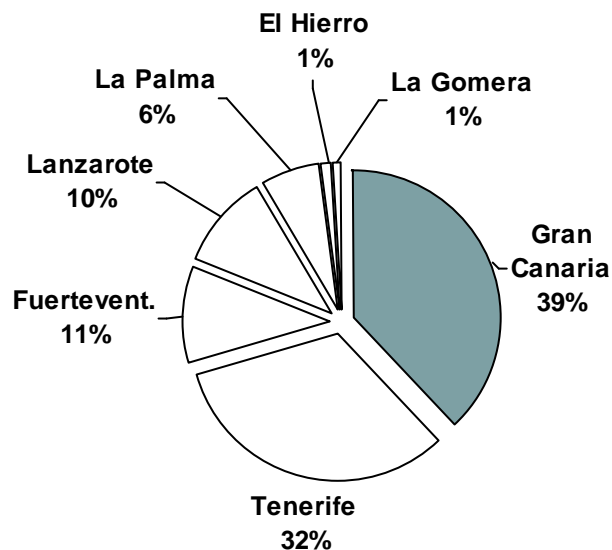


**A quase exclusividade das licenças atribuídas nas Canárias destinam-se a Construções Novas evidenciando assim o franco desenvolvimento do sector imobiliário e da construção no Arquipélago**

**Nos últimos anos não houve grandes alterações ao nível da representatividade por Ilha em termos de Licenças Concedidas ...**

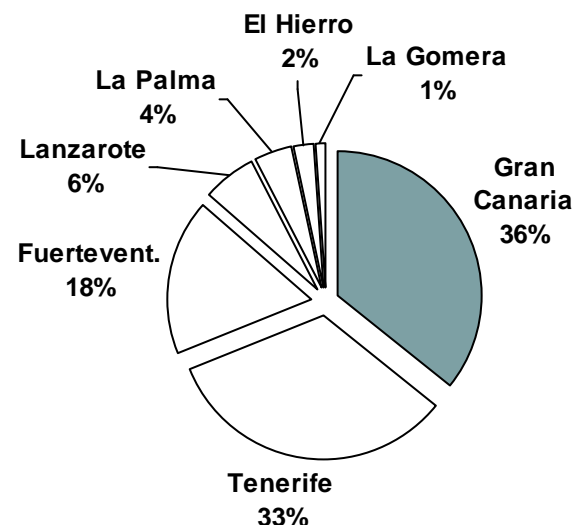
**Licenças Concedidas por Ilha (Novas Construções)**

(1999; % do total)



**Licenças Concedidas por Ilha (Novas Construções)**

(2003; % do total)



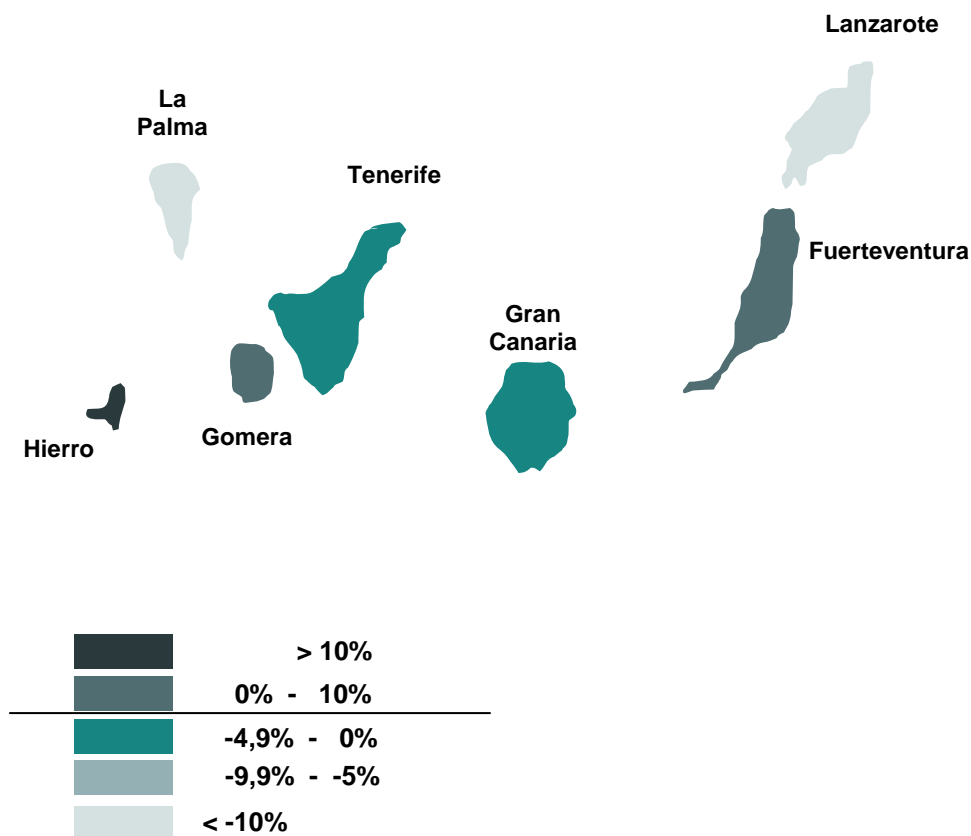
**... sendo no entanto de destacar a peso da Ilha de Lanzarote e o aumento de peso de Fuerteventura**

**Verifica-se um contraste entre o forte crescimento das Licenças Concedidas registado na Ilha de El Hierro, a menor do Arquipélago, e os crescimentos negativos da maior parte das lhas**

**Evolução das Licenças Concedidas para Construção por Ilha**  
(1999, 2003; nº; %)

Concelhos	1999	2003	TCMA 99/03
Lanzarote	520	266	-15%
Fuerteventura	549	778	9%
Gran Canaria	1 888	1 581	-4%
Tenerife	1 596	1 456	-2%
La Gomera	45	46	0,1%
La Palma	308	183	-12%
El Hierro	58	100	15%
<b>TOTAL</b>	<b>4 964</b>	<b>4 409</b>	<b>-2,9%</b>

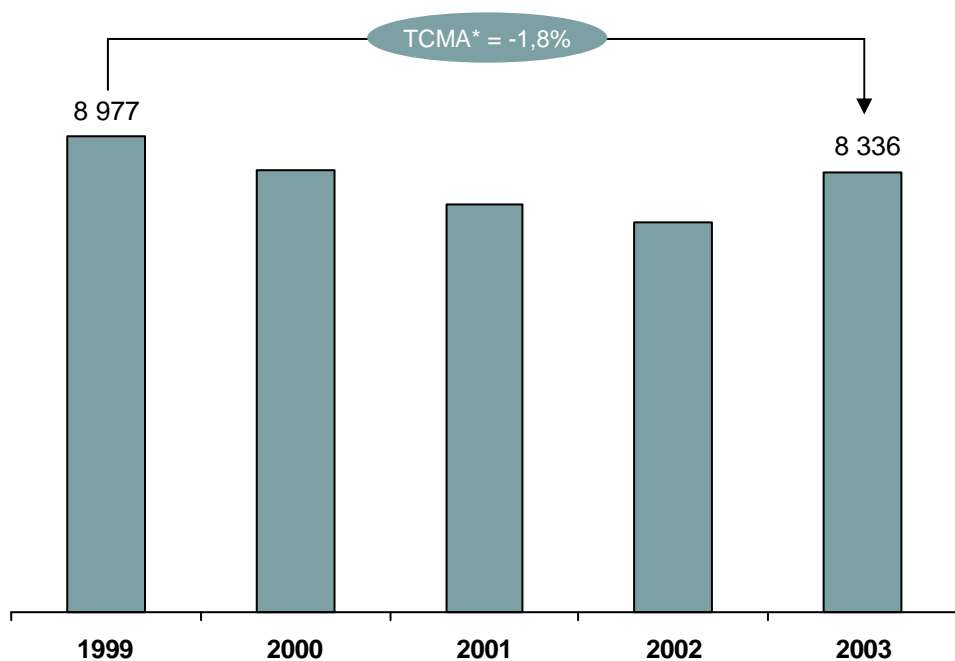
**Evolução das Licenças Concedidas para Construção por Ilha**  
(1999-2003; TCMA)



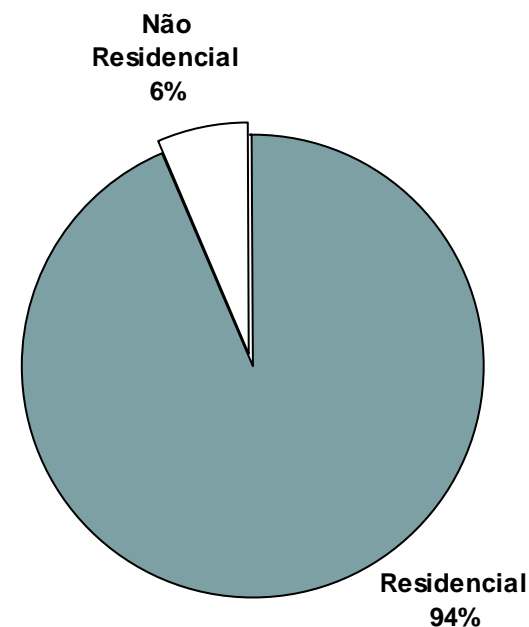


**A Região Autónoma das Canárias registou na última década um crescimento médio anual negativo (-1,8%) ao nível dos edifícios novos construídos, tendo sido finalizados em 2003 um total de 8 336 edifícios, dos quais cerca de 95% eram Residências**

**Evolução dos Edifícios Novos Construídos**  
(1999-2003; nº)



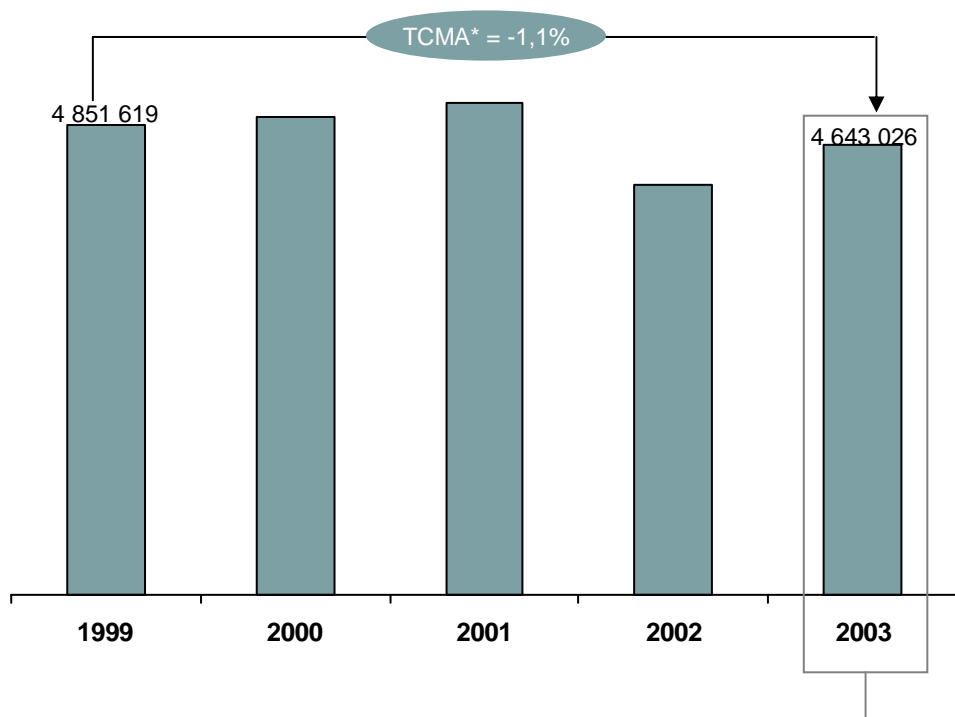
**Vocação dos Edifícios Novos Construídos**  
(2003; % do total)



**A construção na Região Autónoma das Canárias registou, nos últimos anos, um ligeiro decréscimo, o qual tem tendência a acentuar-se**

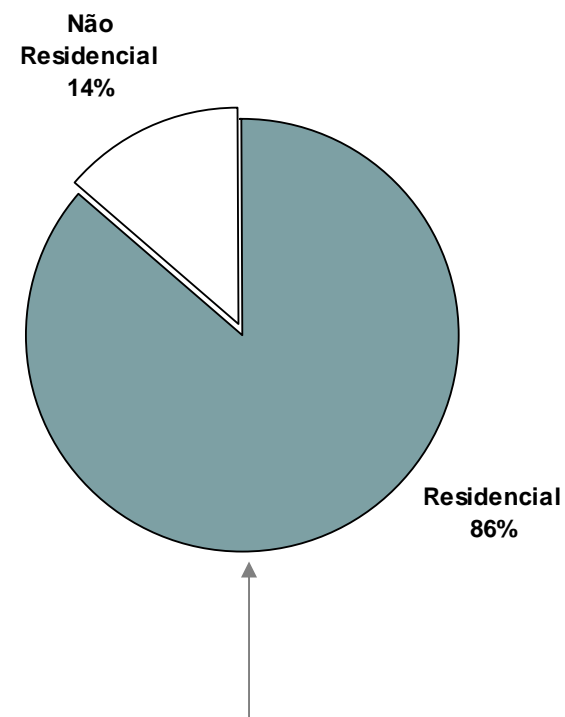
**Evolução dos Edifícios Construídos por Superfície Construída**

(1999-2003; m<sup>2</sup>)



**Vocação dos Edifícios Novos Construídos por Superfície**

(2003; % do total construído)

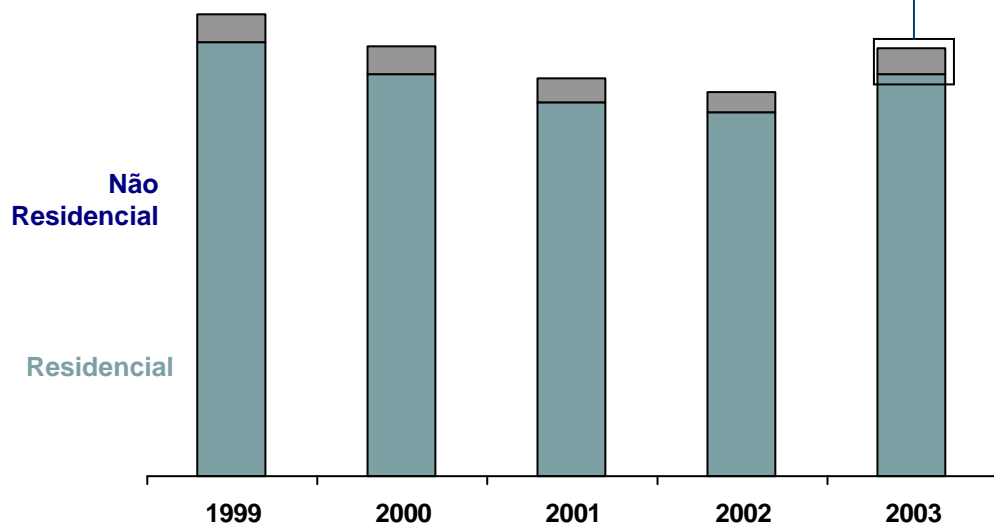


**A vocação Residencial corresponde a 85% dos cerca de 4 000 000 m<sup>2</sup> construídos em 2003**

**Ao longo do período, a tipologia das construções para Residência registou a mesma representatividade no total das Construções Novas, sendo o seu peso, em 2003, de 94%**

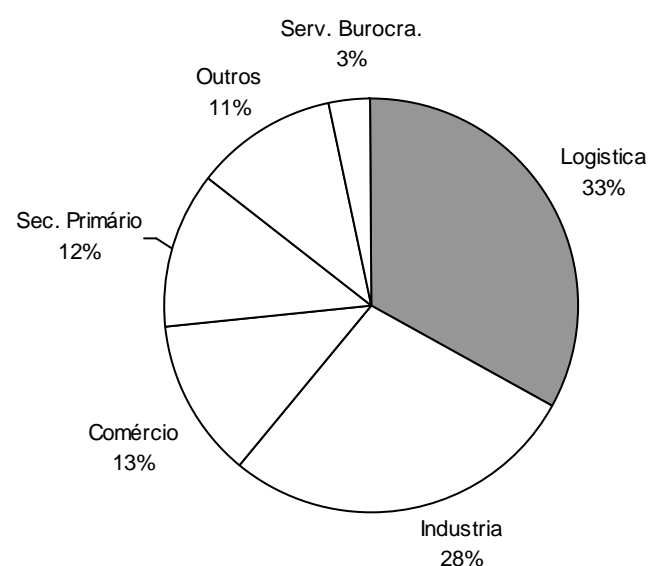
### Evolução das Construções Novas

(1994-2003; nº total e de habitação)



### Construções Novas por Vocação

(2003; % do nº total)

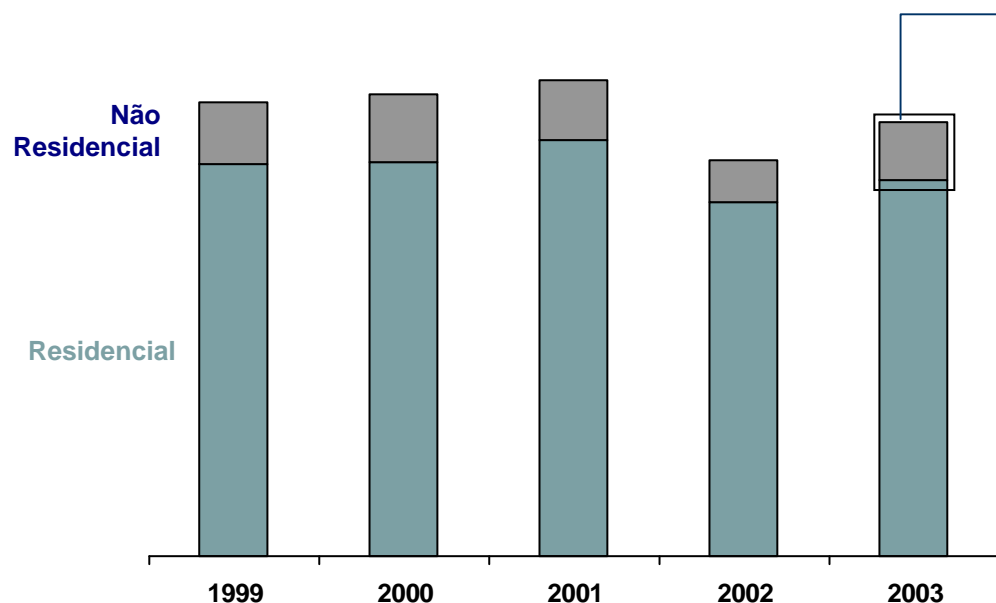


<b>Total</b>	8 977	8 373	7 747	7 485	8 336
<b>Habitação (% do total)</b>	94%	93%	94%	94%	94%

# Em termos de áreas construídas verificou-se, nos últimos 5 anos, uma diminuição da superfície construída

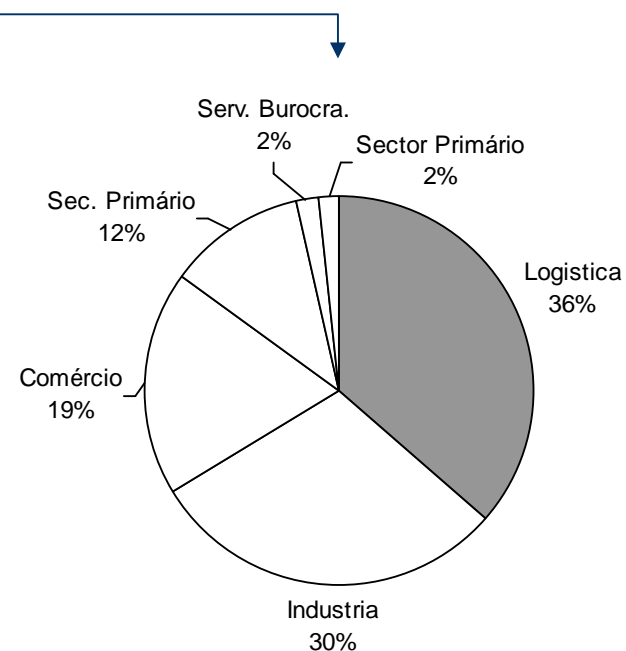
## Evolução das Construções Novas por superfície construída

(1999-2003; m<sup>2</sup> de construção total e de residência)



## Construções Novas por Vocação por superfície construída

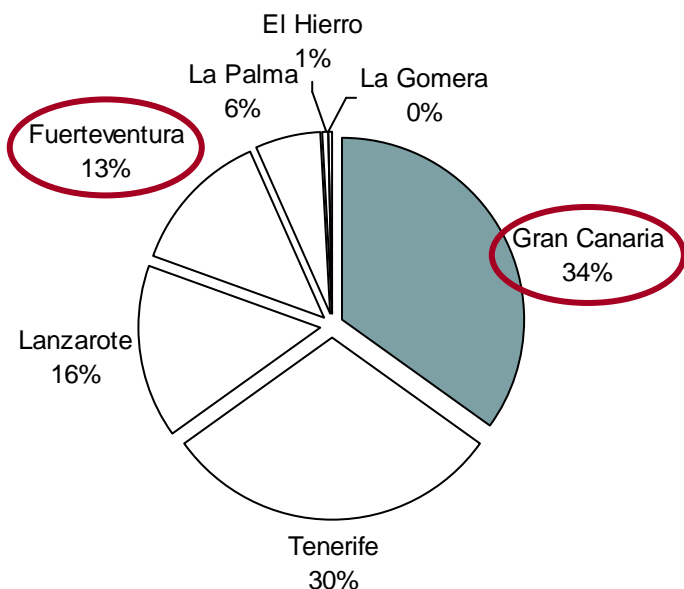
(2003; % do total de m<sup>2</sup> construídos)



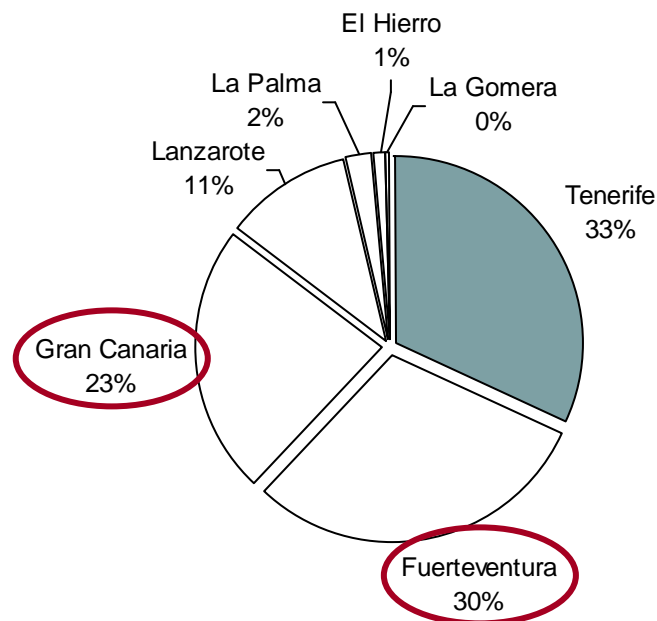
<b>Total m<sup>2</sup></b>	4 851 619	4 936 175	5 084 864	4 231 719	4 643 025
<b>Habitação (% do total)</b>	86%	85%	88%	90%	87%

Entre 1999 e 2003, a Ilha de Gran Canaria regista o maior decréscimo de representatividade em termos de Edifícios Construídos ...

Edifícios Construídos por Ilha  
(1999; % do total)



Edifícios Construídos por Ilha  
(2003; % do total)



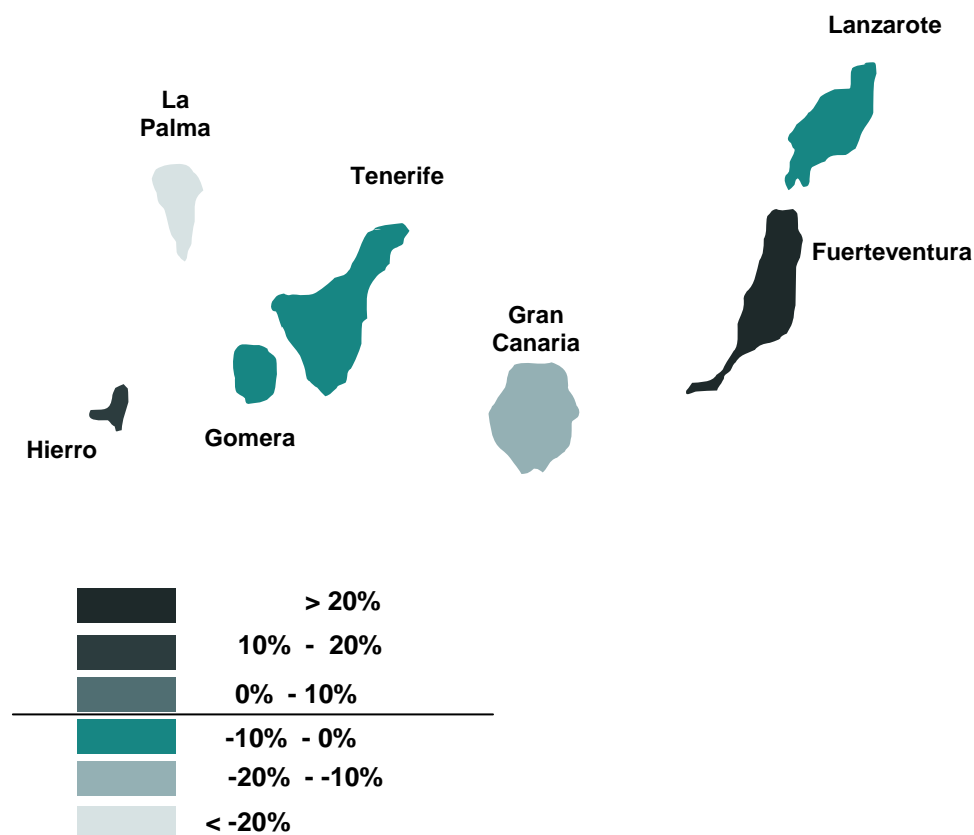
... em favor do aumento de representatividade verificado em Fuerteventura, Ilha que tem atraído uma maior procura

## As Ilhas de Hierro e principalmente Fuerteventura têm registado nos últimos anos um forte crescimento da estrutura edificada (TCMA=21%)

**Evolução dos Edifícios Construídos por Ilha**  
(1999-2003; n°)

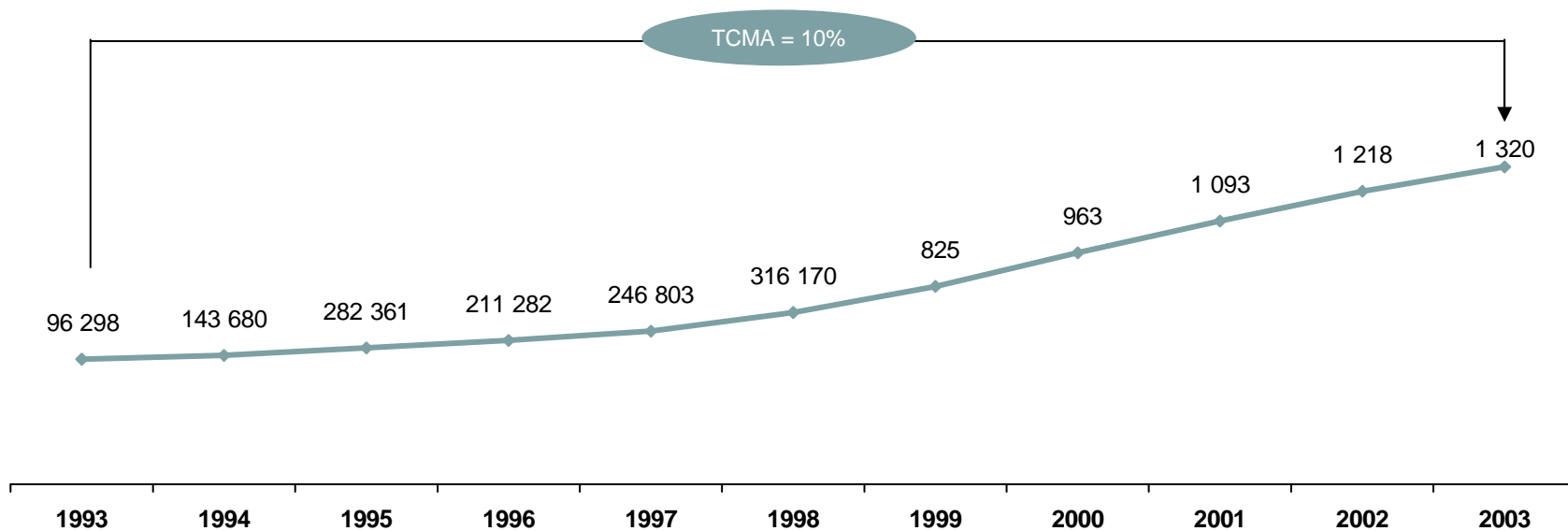
Concelhos	1999	2003	TCMA 99/03
Lanzarote	1 398	943	-9%
Fuerteventura	1 155	2 496	21%
Gran Canaria	3 144	1 932	-11%
Tenerife	2 682	2 673	-0,1%
La Gomera	34	28	-5%
La Palma	516	183	-23%
El Hierro	48	81	14%
<b>TOTAL</b>	<b>8 977</b>	<b>8 336</b>	<b>-2%</b>

**Evolução dos Edifícios Construídos por Ilha**  
(1999-2003; TCMA)



**Entre 1998 e 2002 as Canárias registaram um forte crescimento no valor do imobiliário residencial, período no qual as valorizações anuais foram superiores a 10%**

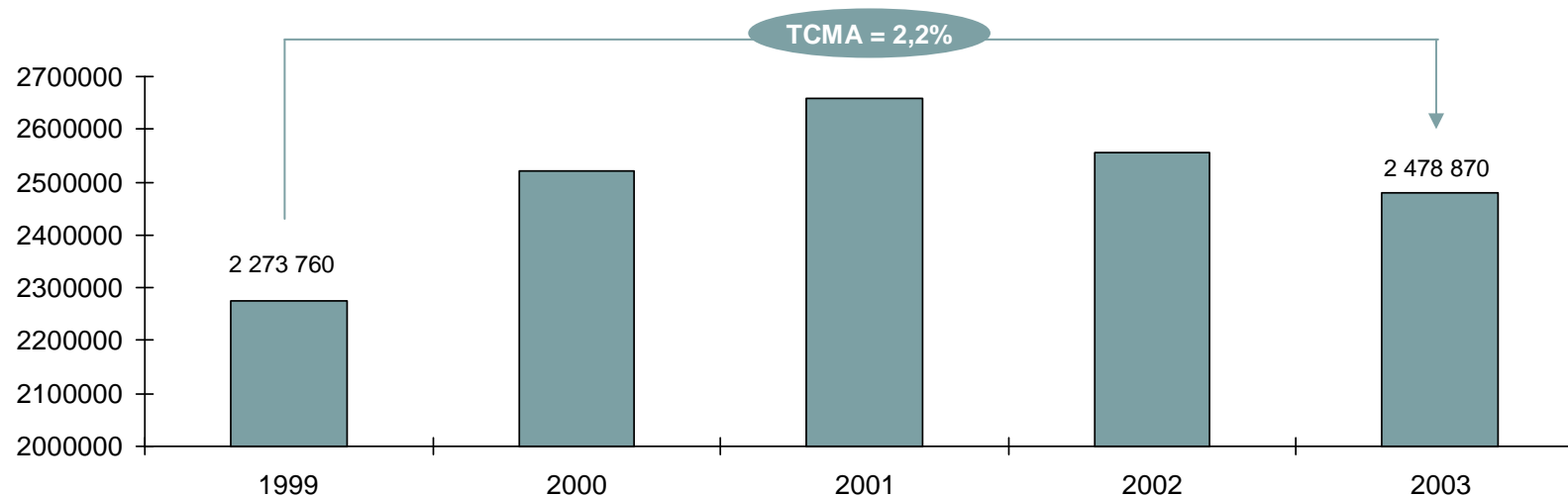
**Evolução do preço médio de venda de habitação**  
(1993-2003; euros/m<sup>2</sup>)



Varição Anual	3%	6%	5%	7%	12%	15%	17%	13%	11%	8%
---------------	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	----

**Nas Canárias, a evolução de cimento consumido apresentou um pico m 2001, tendo regressado a valores normais na ordem dos 2,5 milhões de toneladas**

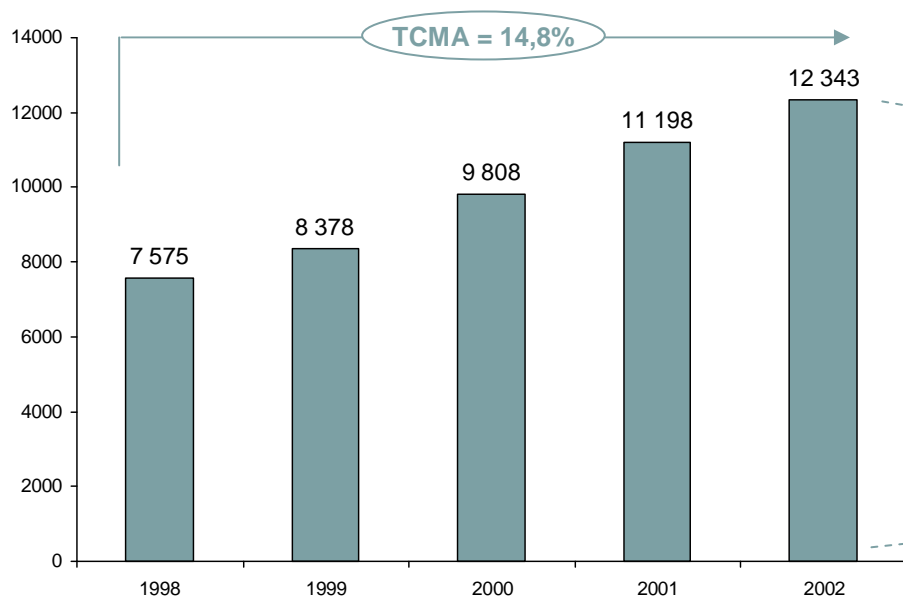
**Evolução do Volume de cimento consumido**  
(1999-2003; toneladas)



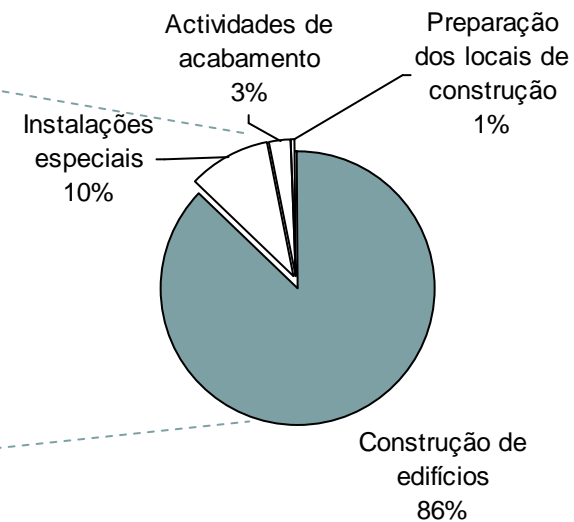


## A evolução do número de empresas na construção evolui a um ritmo de 15% ao ano

**Evolução do número de Pessoas ao Serviço na Construção**  
(1996-2002; n.º)



**Distribuição das Empresas de Construção por actividade**  
(2002; %)



**A construção de edifícios é a actividade que maior número de empresas concentra no sector da construção**

1. **Introdução e enquadramento**
2. **Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
3. **Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
4. **Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. **Caracterização dos principais players do sector**
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
5. **Uma estratégia global para a Macaronésia**

## Os grandes *players* do sector imobiliário

Principais grupos económicos do sector imobiliário e da construção das **CANÁRIAS**

**GRUPO FELIX SANTIAGO MELIAN**

**CORORASA**

**CONSTRUCTORA SOCAS FUENTES SA**

**CABOCAN**

**CARPINTERIA GUARANI**

**COFRIACAVE**

**HIJOS DE FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ**

**PROMOTORA DE NEGOCIOS E INVERSIONES CANARIAS**

**INMOBILIARIA BETANCOR SA**

**LOPESAN ASFALTOS Y CONSTRUCCIONES**

**CONSTRUCCIONES RODRIGUEZ RAMIREZ SA**

**CONSTRUCCIONES DALTRE SL**

**GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE SA**

**TENESUR SA**

**CONSTRUCCIONES GOMASPER SL**

**SOCIEDAD INMOBILIARIA CANARIA SA**

Intenção de INTERNACIONALIZAR os seus negócios do imobiliário na MACARRONÉSIA

- A intenção de internacionalizar os seus negócios para a Macaronésia é de uma forma geral muito reduzido por se tratar de um espaço de baixo volume e procura e com entraves burocráticos à entrada de empresas estrangeiras e de um lobby fortíssimo, quer na Madeira quer os Açores;
- Estas empresas preferem, e algumas já o iniciaram, investir e estar presentes em novos mercados africanos, onde o potencial de venda e implantação é muito superior e com ganhos muito elevados;
- No âmbito da Macaronésia, Cabo Verde é o exemplo destas internacionalização, pois várias empresas Canárias, incluindo algumas PMEs, já aqui se encontram a desenvolver actividades.

- 1. Introdução e enquadramento**
- 2. Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
- 3. Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
- 4. Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
- 5. Uma estratégia global para a Macaronésia**

## Conclusões prévias sobre Oferta e Procura no sector imobiliário nas Canárias

- No Arquipélago da Madeira, as ilhas de Gran Canaria e Tenerife apresentam a maior concentração de edifícios, podendo verificar-se, com base nos reduzidos decréscimos registados ao nível do número de Licenças Concedidas e de Edifícios Construídos, que estão prestes a atingir um elevado grau de saturação urbana;
- A evolução do número de Licenças Concedidas e de Edifícios Construídos permite constatar na Ilha de Fuerteventura o início de um forte desenvolvimento imobiliário – associado ao desenvolvimento turístico desta ilha;
- As unidades de habitação constituem a grande percentagem da actividade de construção do Arquipélago em termos de construções novas – um peso não acompanhado da mesma forma em termos de superfície construída;
- Verifica-se desde 1999, uma acentuação do crescimento do preço médio de venda de imobiliário residencial, resultante do início da baixa de taxas de juro (que resultou em fenómenos especulativos) e do incremento das segundas residências – quer por canários quer pelo mercado nacional e internacional (em 2001, as Canárias foram a sexta Região Autónoma com o preço de venda de imobiliário residencial mais elevado; e
- O menor número de licenças e construções bem como o encarecimento do preço do solo disponível, pode reflectir a inexistência de espaço disponível suficiente para construção o que obrigará no curto / médio prazo à procura de novos espaços nas ilhas até então menos desenvolvidas neste aspecto. Esta necessidade irá de encontro aos objectivos centrais do estudo do INTEREGE – a internacionalização no espaço da Macaronésia.

## Considerações de natureza qualitativa no sector imobiliário nas Canárias

- O sector da construção continua a ser uma peça chave na economia canária pelo arrastar de outros sectores de actividade. Nos últimos anos tem vindo a apresentar-se como a actividade económica com maior dinamismo (crescimento de 3,4% no ano 2002) e o “termómetro da conjuntura económica do Arquipélago”;
- Trata-se de um sector muito sensível às flutuações e ciclos económicos verificado contudo um crescimento no VAB de 67% no período de 1995 a 2002, devido ao aumento das grandes obras públicas, do parque habitacional e da construção turística. Além disso tem um peso de 11% no VAB regional verificando ainda assim um abrandamento no seu crescimento desde 1999;
- É o segundo sector regional em termos de criação de emprego (no ano 2001, empregava 90.600 pessoas), depois do sector dos serviços, com crescimentos constantes no número de novas contratações.
- Quanto à evolução do Índice de Preços ao Consumidor e em concreto o do grupo “Residencial”, as Canárias mostram uma tendência de alta (+2,2% no ano 2002) devido à escassez de solo, e ao excesso de procura de construção;
- Depois de vários períodos de decréscimo, no ano 2002 a procura pública por actividades de construção cresceu cerca de 40,20% (alcançando um valor de 1.000 milhões de euros);
- 42% das obras públicas realizadas nas Canárias durante o último quinquénio correspondem à iniciativa da Administração Local; 31,0% à iniciativa da Administração Estatal e 27% à iniciativa da Administração Autónoma. Por tipo de obra, predominam as obras civis (62,2%) - destacando-se os transportes - à frente da edificação (37,8%) – destacando-se sobre tudo as de tipo Social;

## Considerações de natureza qualitativa no sector imobiliário nas Canárias

- O Governo Regional estima um aumento na procura de novas unidades residenciais (cerca de 50.000) para os próximos cinco anos. Actualmente, existem 558.362 unidades residenciais em todo o Arquipélago (aumento de 18% relativamente a 1996), a maior parte em regime de propriedade plena. Observa-se uma melhoria no acesso a habitação por parte da população canária, apesar do crescimento do seu preço (52,7% durante 1998-2001);
- A procura privada segue uma tendência de baixa na construção de edifícios (-5,7% no ano de 2002). Algumas medidas governamentais recentes, como as Directrizes de Ordenamento Turístico, pretendem regular a oferta de alojamento y reorientar a procura de actividades construtoras do sector turístico para standards de qualidade;
- Tanto a produção como a venda de cimento sofreram um processo de desaceleração desde o ano de 2000. O número de empresas do sector da construção aumentou cerca de 62,9% entre 1998 e 2002 e actualmente representam 10,2% do total de empresas estabelecidas nas Canárias, dedicando-se sobre todo à construção de imóveis e a obras de engenharia civil; e
- Existe um crescente interesse do sector na expansão para mercados internacionais, principalmente para o continente africano.

## SWOT do sector imobiliário nas Canárias – Forças e Fraquezas

### FORÇAS

- Fortes competências adquiridas ao nível da construção em solos de elevada dificuldade, estradas em montanha, pontes, túneis, marinas e aeroportos;
- Forte crescimento e desenvolvimento nos últimos anos;
- Turismo Residencial em franco crescimento e desenvolvimento;
- Facilidade nas empresas do sector em recorrer a financiamento;
- Apetência para captar mercados internacionais;
- Presença de grandes grupos económicos espanhóis a actuarem no sector da construção das Canárias;

### FRAQUEZAS

- Extremamente sensível ao ciclos económicos;
- Desaceleração do ritmo construtivo com implicações no consumo de cimento;
- Dificuldade de entrada de empresas não locais e não nacionais para investirem no negócio imobiliário;
- Elevada concentração de construção em alguns municípios – principalmente nas ilhas de Tenerife e Gran Canaria;
- Inexistência de espaço disponível para novas edificações;
- Elevada especulação ao nível dos preços das unidades residenciais e de terrenos para construção;



## SWOT do sector imobiliário nas Canárias – Oportunidades e Ameaças

### OPORTUNIDADES

- Proximidade ao continente africano e cesso privilegiado ao desenvolvimento nele esperado;
- Melhoria do acesso a outras ilhas do Arquipélago, aumentando o potencial de desenvolvimento do sector nessas ilhas;
- Necessidade de ampliação dos aeroportos;
- Necessidade de um porto de cruzeiros de elevada dimensão e categoria mundial;
- Continua necessidade de oferta de habitação social;
- Criação de instrumentos de financiamento ao sector como sejam os Fundos de Investimento Imobiliário;

### AMEAÇAS

- Diminuição de fundos comunitários, nomeadamente destinados às grandes obras públicas;
- Restrições ao nível burocrático e de ordenamento do território;
- ...

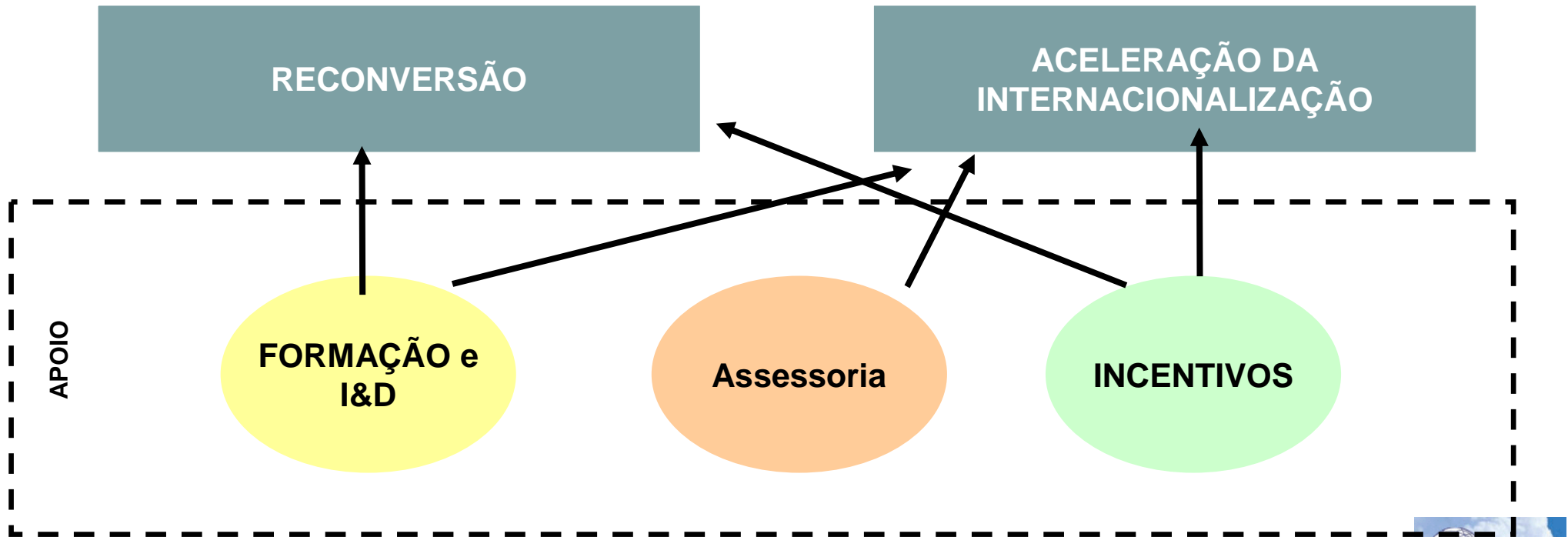
- 1. Introdução e enquadramento**
- 2. Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
- 3. Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
- 4. Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
- 5. Uma estratégia global para a Macaronésia**

## Estratégia para o sector da construção/imobiliário das Canárias

Em termos de construção as Canárias é a Região da Macaronésia, sem dúvida, mais desenvolvida. Este desenvolvimento acarreta, num espaço geográfico limitado como o são as ilhas, um natural esgotamento das oportunidades de crescimento do sector. Estando altamente dependente do turismo, o qual caminha cada vez mais para uma estratégia de qualidade face à quantidade, condicionado por preocupações ambientais, o sector da construção das Canárias tem de repensar o seu modelo de desenvolvimento.

**INTERNAMENTE**

**EXTERNAMENTE**



## Estratégia Interna: Reconversão - Processo e Objectivos

Face ao volume esperado de novas obras públicas, bem como às condicionantes para a construção de novas edificações a nível privado (ex: moratória para a construção de novos empreendimentos turísticos), não será possível manter um modelo de negócio constituído por inúmeras Pequenas e Médias Empresas com a sua actividade centrada apenas no Arquipélago:

Julgamos pois que o modelo de desenvolvimento interno do sector da construção das Canárias passará por:

- **Diminuição do número de empresas:** Seja através de fusão, seja por aquisição ou mesmo por desaparecimento, o volume de obras públicas e privadas previstas para as Canárias não suportará a dimensão actual do sector. Este processo poderá ter consequências sociais, as quais devem ser acompanhadas pelos organismos responsáveis ;
- **Restauro e recuperação de Imóveis:** A quantidade, qualidade e antiguidade de muito do património edificado nas Canárias obrigam a olhar para a sua recuperação/renovação/modernização como uma oportunidade de negócio, desde que as empresas adquiram competências para o efeito;
- **Manutenção de estruturas públicas:** Na mesma óptica dos edifícios e residências, também estruturas públicas, redes viárias, saneamento etc necessitam de uma manutenção cuidada para não degradar o destino.

Tendo esta oportunidade sido já identificada pela Confederação Canária dos Empresários, importa pois avançar neste caminho prestando assessoria na modernização das empresas e criando condições para que as melhores tenham sucesso.

## Estratégia Externa: Aceleração da internacionalização

Como observado pelo diagnóstico a urgência da internacionalização é maior nesta Região da Macaronésia que nas restantes. Assim sendo julgamos que a estratégia deverá passar

- Internacionalização de base nacional
  - Parcerias entre empresas das Canárias do sector da construção civil;
  - Parcerias entre empresas das Canárias do sector da construção civil e de outros, nomeadamente turismo; e
  - Parcerias entre empresas das Canárias e das restantes regiões de Espanha.  
*O alvo claro consiste nos Países do Norte de África com especial incidência em Marrocos*
  
- Internacionalização com base na Macaronésia tendo em conta a área geográfica
  - Exploração conjunta com empresas da Madeira de todo o potencial de Cabo Verde, a nível de obras públicas, e construções privadas com especial enfoque no turismo, em parceria com grupos hoteleiros de ambas as Regiões;
  - Exploração conjunta com empresas da Madeira do potencial da América do Sul e Caraíbas, liderando as Canárias o processo nos Países de língua Espanhola e a Madeira no Brasil
  
- Aposta na Investigação e Desenvolvimento

De forma a se tornarem competitivas a nível internacional, onde o grau de concorrência é superior, as empresas canárias deverão realizar um esforço, per si ou por aquisição, para se tornarem tecnologicamente mais avançadas.

## Estratégia de Apoio 1: Formação

Tendo em conta as estratégias definidas será necessário abordar diversas áreas de formação, nomeadamente:

### :RECONVERSÃO

1. Formação técnica para operários, de forma a possibilitarem às empresas de construção adquirirem competências nas áreas de restauro, renovação de imobiliário residencial e nas áreas de conservação/manutenção de obras públicas.

### ACELERAÇÃO DA INTERNACIONALIZAÇÃO

1. Formação tecnológica para operários e quadros médios, a qual permita adquirir novas competências, principalmente ao nível de novas tecnologias utilizadas;
2. Formação de negócios para quadros superiores na área da internacionalização, nomeadamente na definição das necessidades de recursos e capacidades financeiras para entrada em mercados externos, reorganização de processos e exploração de oportunidades.

Dependendo do nível de formação escolar dos operários ( e mesmo dos quadros médios) poderá ser necessário complementar a formação tecnológica com bases de matemática e línguas estrangeiras.

## Estratégia de Apoio 2: Assessoria

Tal como nas outras Regiões, e aqui de uma forma mais intensa, as empresas de construção civil das Canárias necessitam de diversos tipos de apoios, os quais no âmbito das Associações e Câmaras de comércio e do presente projecto Glocalnetworks poderão ser realizados:

- Formação profissional de âmbito tecnológico
- Monitorização de oportunidades
- Procura de parceiros
- Facilitação de negociações
- Preparação de propostas para concursos
- Apoio na componente de Financiamentos e Garantias Bancárias
- Pesquisa e candidatura a programas de incentivos
- Colaboração na entrada/instalação em mercados externos
- Definição de estratégias de permanência ou de saída

## Estratégia de Apoio 3: Incentivos e Apoios

Apesar de estar previsto a diminuição do valor e quantidade de incentivos a disponibilizar nos próximos anos, julgamos que esta orientação estratégica necessita de um forte pacote de fundos para garantir o seu sucesso:

### Reconversão:

1. Incentivos à formação profissional no âmbito da estratégia delineada;
2. Incentivos à formação tecnológica nas e fora das Canárias; e
3. Apoios de cariz social e de reintegração no mercado de trabalho para os trabalhadores e pequenos empresários das empresas sem condições de subsistir.

### Aceleração da internacionalização:

1. Apoios na exploração de oportunidades, a nível de missões empresariais, estudos e concepção de negócios;
2. Incentivos à instalação de delegações em mercados externos; e
3. Apoios na deslocalização de trabalhadores e materiais para mercados externos



- 1. Introdução e enquadramento**
- 2. Arquipélago da Madeira:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
- 3. Arquipélago dos Açores:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. O impacte do sector público no *cluster*
  - e. Conclusões sobre o sector
  - f. Estratégia para o sector
- 4. Arquipélago das Canárias:**
  - a. Envolvente Sócio-Económica
  - b. Análise da oferta e procura
  - c. Caracterização dos principais *players* do sector
  - d. Conclusões sobre o sector
  - e. Estratégia para o sector
- 5. Uma estratégia global para a Macaronésia**

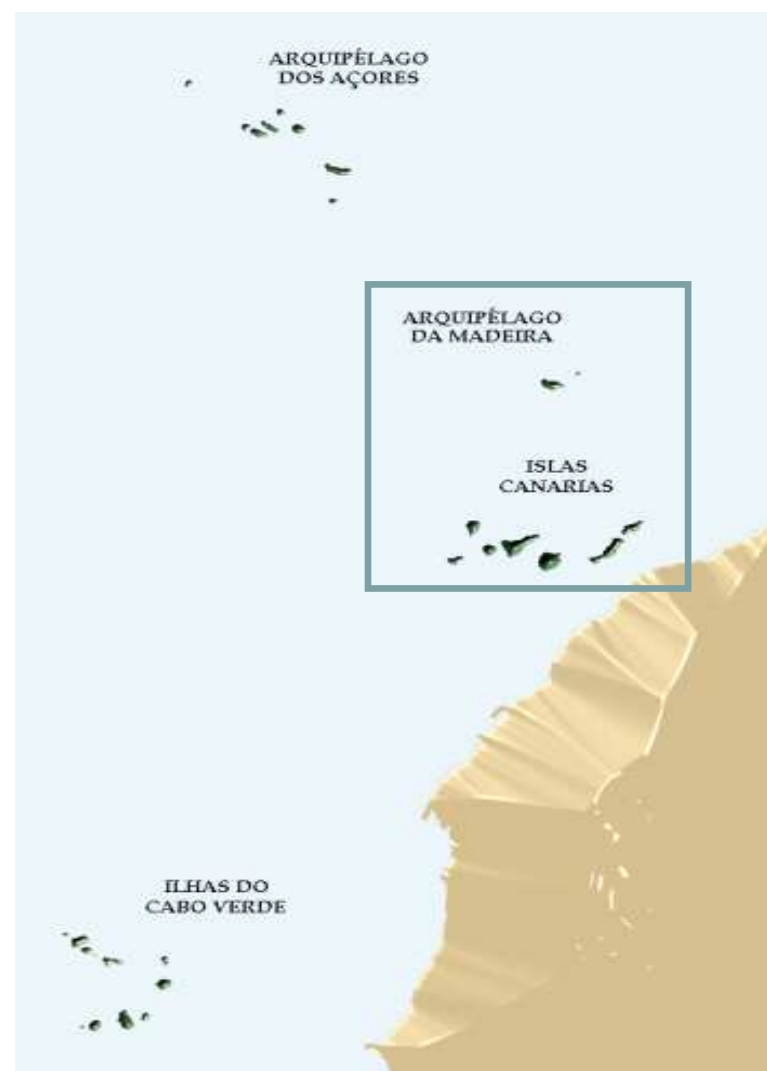
## Estratégia para o sector da construção/imobiliário da Macaronésia – Caminho para um mercado único (I)

Em primeiro lugar é necessário sempre lembrar que o conceito de Macaronésia encontra-se apenas baseado em factos geográficos. Trata-se pois de um conjunto de Arquipélagos formados por 3 Regiões autónomas de dois Países (Portugal e Espanha), Europeus e integrados na União Europeia e por um País ex-colónia de Portugal, Africano. De um ponto de vista cultural e social, não existem praticamente pontos de ligação entre, por exemplo Açores e Cabo Verde, nem se prevê que possam vir a existir.

Com estas premissas questiona-se a forma de transformar a Macaronésia em mais que um espaço geográfico, nomeadamente, e para o sector da construção, num espaço económico.

Julgamos que a solução passa por estreitar a cooperação entre a Madeira e as Canárias, transformando-as no “núcleo duro”, pois:

- Existe proximidade geográfica
- Apresentam níveis de desenvolvimento superiores
- Detêm uma maior massa crítica de capital e de trabalho



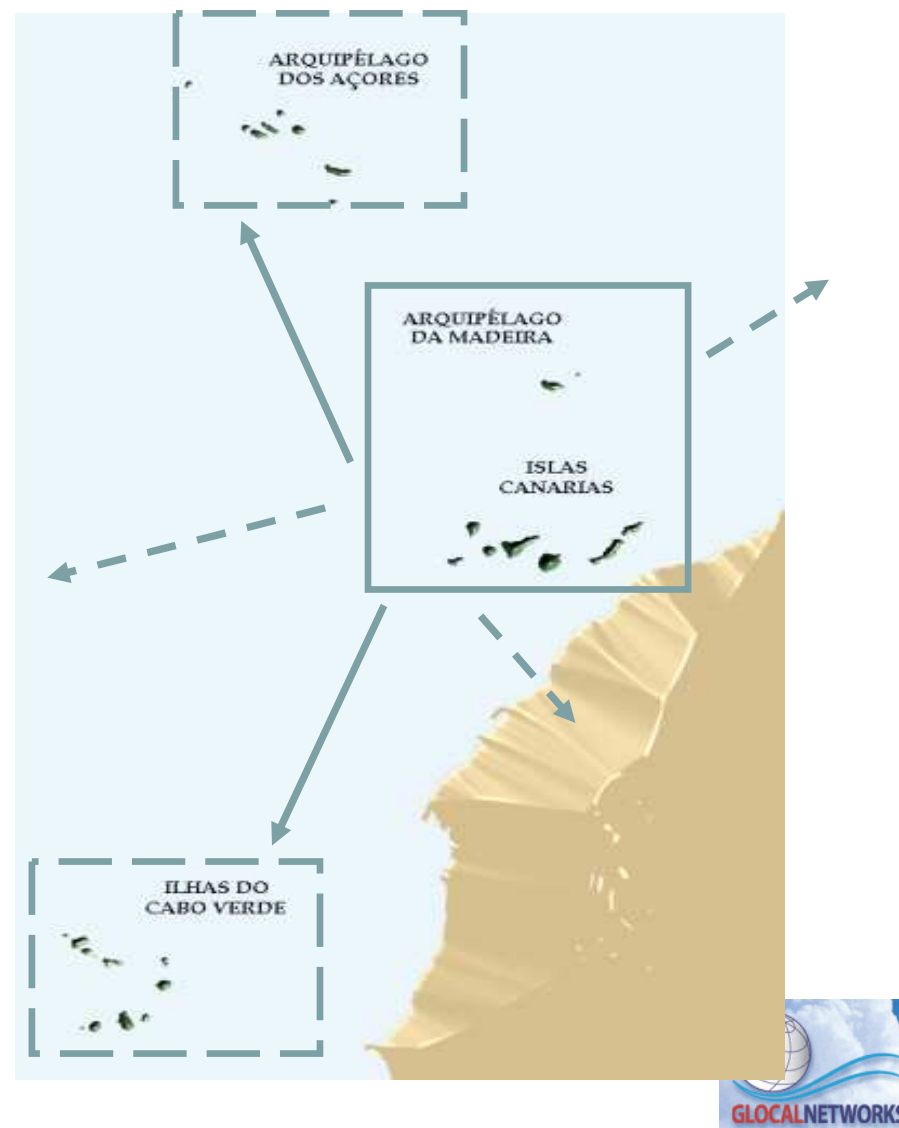
## Estratégia para o sector da construção/imobiliário da Macaronésia – Caminho para um mercado único (II)

Partindo de uma cooperação intensa entre a Madeira e Canárias será possível:

- Contribuir a nível de competências para o desenvolvimento dos Açores;
- Desenvolver todo o sector da construção em Cabo Verde;
- Posicionar-se em mercados de proximidade; Portugal e Espanha continental, Marrocos, Mauritânia etc.
- Internacionalizar o sector para Países com laços culturais tal como os Palops, as Caraíbas latinas, a América Latina e o Brasil.

Tratando-se de um processo moroso, há que considerar três barreiras a ultrapassar:

- Diferenças sócio-culturais;
- Rede de transportes com inúmeras deficiências; e
- Rede de comunicações necessitando de melhorias.



## Estratégia para o sector da construção/imobiliário da Macaronésia - Objectivos

Integrando os interesses de cada um dos Arquipélagos que constituem a Macaronésia (Açores, Madeira, Canárias e Cabo Verde), é fundamental definir formas de incentivo à cooperação internacional com, entre outros, os seguintes objectivos:

- Desenvolver uma verdadeira política de cooperação e de internacionalização Euro-atlântica das regiões da Macaronésia, com foco nas relações Canárias-Madeira;
- Estimular a padronização de sistemas, componentes e produtos;
- Estimular a formação profissional inter regional;
- Estimular formas de cooperação conjuntas tendo em vista a reforma dos fundos estruturais;
- Fomentar as parcerias entre empresas de construção das diferentes regiões da Macaronésia e do espaço atlântico;
- Implementar um sistema de informações sobre empresas, produtos e serviços do Estado e do País; e
- Incrementar o desenvolvimento tecnológico, organizacional e de gestão da cadeia produtiva da indústria da construção e do Imobiliário.

## Estratégia para o sector da construção/imobiliário da Macaronésia – Linhas de Acção

De forma a alcançar os objectivos definidos, apresentamos um conjunto de linhas de acção, as quais poderão ser implementadas de uma forma dedicada ao sector da construção ou em alternativa, conjugadas com outros sectores:

- Criação dum Observatório da Construção Civil e do Imobiliário da Macaronésia;
- Desenvolvimentos de estudos estratégicos e sectoriais da cadeia de valor dos sector da construção civil e imobiliário
- Fomentar à Qualidade, ao Intercâmbio e à Formação profissional interregional;
- Fomento de parcerias público-privadas e novas formas de financiamento;
- Incremento de acções tendentes à inovação e qualidade ambiental;
- Redução das informalidades interregionais do sector da Construção civil e Imobiliário, por forma a fomentar o investimento recíproco;
- Prospecção de acções conjuntas visando novos mercados internacionais e oportunidades de negócios;
- Promoção de actividades voltadas à dinamização da cooperação e internacionalização;
- Criação e dinamização dum sistema interactivo de informação;e
- Criação dum SITE dos sectores da construção civil e imobiliário.

# Estudo do Cluster Imobiliário / Urbanismo e Construção Civil na Região da Macarronésia



neoturris

consultoria em turismo



neoturris

Maio de 2005

