



***Empresas titulares de alvará de construção:  
Análise evolutiva no período 2004-2009***

---

FICHA TÉCNICA

Título: Empresas titulares de alvará de construção: análise evolutiva no período 2004-2009

Direcção de Análise de Mercados

Coordenação Geral: Pedro Ministro

Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P.

Av. Júlio Dinis, 11

1069-010 Lisboa

Telefone: 217 946 700 | Fax: 217 946 799 | Email: [geral@inci.pt](mailto:geral@inci.pt)

Data da 1.ª edição: Dezembro de 2010

Data da 2.ª edição: Janeiro de 2011

## Índice

Introdução.....	4
1. Evolução Geral do número de empresas titulares de alvará de construção.....	5
1.1. Evolução geral.....	5
1.2. Evolução do número de empresas com alvará de construção por classe de alvará.....	6
1.3. Evolução do número de empresas com alvará de construção por NUT II.....	8
1.4. Novas empresas de construção.....	11
1.4.1 Por classe.....	11
1.4.2 Por região.....	12
1.4.3 Contributo das novas empresas para o volume de negócios do sector.....	13
2. O percurso das empresas titulares de alvará de construção no período 2004-2009.....	14
2.1. Evolução genérica.....	14
2.2. Análise por região.....	14
2.3. Análise por classe.....	15
2.3.1 Classe 1.....	17
2.3.2 Classe 2.....	18
2.3.3 Classe 3.....	18
2.3.4 Classe 4.....	18
2.3.5 Classe 5.....	19
2.3.6 Classe 6.....	19
2.3.7 Classe 7.....	20
2.3.8 Classe 8.....	20
2.3.9 Classe 9.....	21
Síntese.....	22
<b>Quadros</b>	
Quadro 1 – Número de empresas com alvará de construção, por classes (2004-2009).....	6
Quadro 2 – Número de empresas com alvará - Distribuição por Classes.....	6
Quadro 3 – Representatividade das empresas cujo volume de negócios é aqui objecto de análise.....	7
Quadro 4 – Volume de negócios das empresas com alvará de construção, por classes (2004-2009).....	7
Quadro 5 – Volume de negócios das empresas com alvará - Estrutura por Classes.....	8
Quadro 6 – Número de empresas com alvará, por NUT (2004-2009).....	9
Quadro 7 – Número de empresas por região: estrutura.....	9
Quadro 8 – Volume de negócios das empresas com alvará, por NUT (2004-2009).....	10
Quadro 9 – Volume de negócios das empresas de construção por região: estrutura.....	10
Quadro 10 – Distribuição das novas empresas no sector, durante o período 2004-09, por classes.....	11
Quadro 12 – Concelhos por número de novas empresas de construção, entre 2005 e 2009.....	12
Quadro 14 - Peso do volume de negócios das novas empresas no sector.....	13
Quadro 15 - Evolução das empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção.....	14
Quadro 16 - Evolução do volume de negócios das empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção.....	14
Quadro 18 - Evolução do volume de negócios das empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção.....	15
Quadro 20 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: quadro resumo.....	16
Quadro 23 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 3.....	18
Quadro 25 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 5.....	19
Quadro 26 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 6.....	20
Quadro 27 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 7.....	20
Quadro 28 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 8.....	21
Quadro 29 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 9.....	21
Gráfico 1 – Número de empresas com alvará válido.....	5
Gráfico 2 - Comparação do número de entradas e saídas face ao número total de empresas com alvará.....	11

## INTRODUÇÃO

O sector da construção e do imobiliário está em processo de reformulação legislativa, por via da necessidade da aplicação da *Directiva Serviços* (Directiva 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro de 2006), e por força de alterações ao quadro normativo resultantes de opções de natureza político-estratégica neste relevante sector do contexto económico nacional, fruto do peso que o mesmo detém na produção de riqueza nacional e no mercado de trabalho.

O contexto económico, financeiro e social que actualmente atravessamos leva-nos a ter atenção redobrada sobre o sector da construção o qual, desde 2001, tem vindo a perder peso na sua contribuição para a formação bruta de capital fixo, para o produto interno bruto e para o mercado de trabalho, em Portugal.

Acresce o facto de estarmos a atravessar actualmente uma crise de natureza orçamental mas também económica, cujo início remonta ao último trimestre de 2008, e que tem incidido com especial intensidade no sector da construção por força da retracção do investimento público e privado.

Parece, assim, oportuna uma análise acerca do tecido empresarial do sector da construção, na qual se procura identificar os traços gerais da evolução, por classes e distribuição geográfica, dos agentes do sector titulares de alvará de construção.

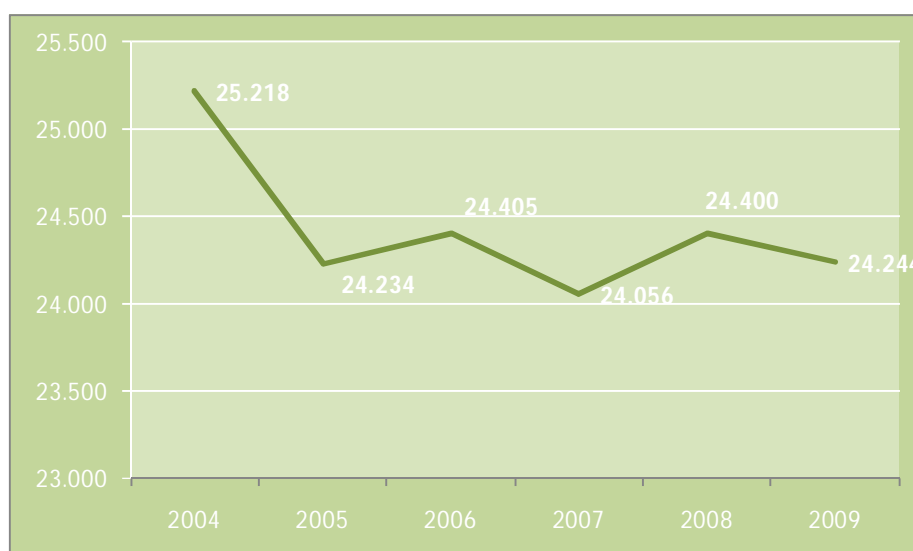
## 1. EVOLUÇÃO GERAL DO NÚMERO DE EMPRESAS TITULARES DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

### 1.1. Evolução geral

Entre os anos de 2004 e 2009 o número de empresas habilitadas com alvará de construção passou de 25.218 para 24.244, o que se traduziu numa diminuição de -3,68% de empresas habilitadas<sup>1</sup>.

Esta variação, todavia, foi especialmente sentida no ano de 2005, primeiro ano de vigência do actual quadro normativo, ano em que a quebra do número de empresas foi de -3,9%, ou seja, a quase totalidade da perda do número de empresas com alvará.

Gráfico 1 – Número de empresas com alvará válido



Nos restantes anos, entre 2005 e 2009, a variação foi alternadamente positiva e negativa, acabando o número de empresas com alvará de construção, em 2009, ser muito próximo do de 2005 - mais 10 empresas – o que denota uma tendência de estagnação, atentas as ténues variações anuais.

A estabilidade evidenciada pelos números globais atrás indicados requer, contudo, uma análise crítica, uma vez que durante o período considerado houve uma assinalável alteração da estrutura das empresas com alvará de construção.

<sup>1</sup> Neste relatório apenas se consideram os construtores habilitados com alvará, não se considerando os habilitados com Títulos de Registo.

## 1.2. Evolução do número de empresas com alvará de construção por classe de alvará

Se o número de empresas com alvará apresenta um padrão evolutivo relativamente constante, a análise por classes permite-nos constatar que se verificou uma alteração estrutural ao nível do tecido empresarial do sector.

Quadro 1 – Número de empresas com alvará de construção, por classes (2004-2009)

Classe	Anos						Var. 2004/09	Var. Anual
	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
1	16.838	16.024	15.986	15.359	15.213	14.958	-11,17%	-2,34%
2	1.299	2.037	2.327	2.753	3.207	3.393	161,20%	21,17%
3	3.411	3.025	2.968	2.830	2.801	2.673	-21,64%	-4,76%
4	1.965	1.680	1.647	1.639	1.645	1.635	-16,79%	-3,61%
5	932	836	873	946	991	1.007	8,05%	1,56%
6	476	365	342	292	293	323	-32,14%	-7,46%
7	148	126	124	116	127	126	-14,86%	-3,17%
8	54	54	51	38	39	43	-20,37%	-4,45%
9	95	87	87	83	84	86	-9,47%	-1,97%
<b>Total</b>	<b>25.218</b>	<b>24.234</b>	<b>24.405</b>	<b>24.056</b>	<b>24.400</b>	<b>24.244</b>	<b>-3,86%</b>	<b>-0,78%</b>

Conforme é perceptível pela leitura do quadro 1, registaram-se variações muito díspares. Por um lado, as classes 2 e 5 registaram um aumento do número de empresas, sendo de destacar o significativo crescimento da classe 2, que registou uma variação acumulada superior a 161%, correspondente a uma taxa de crescimento anual de 21,17%.

Por outro lado, todas as outras classes sofreram variações acumuladas negativas, com valores entre -9,47% (classe 9) e -32,14% (classe 6).

Como resultado destas variações, a estrutura das classes de alvarás de construção sofreu uma mudança qualitativa conforme se pode observar no quadro 2.

Quadro 2 – Número de empresas com alvará - Distribuição por Classes

Classe	Anos		Var. 2004/09
	2004	2009	
1	66,77%	61,70%	-5,07%
2	5,15%	14,00%	8,84%
3	13,53%	11,03%	-2,50%
4	7,79%	6,74%	-1,05%
5	3,70%	4,15%	0,46%
6	1,89%	1,33%	-0,56%
7	0,59%	0,52%	-0,07%
8	0,21%	0,18%	-0,04%
9	0,38%	0,35%	-0,02%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>

O número de empresas da classe mais baixa continuou a ser claramente maioritário (61,7% do total de empresas), mas sofreu uma perda de 5 pontos percentuais. As empresas da classe 2, por seu turno, passaram a representar 14% do número total de empresas com alvará de construção.

Não obstante esta transferência de peso das classes 1 e 2 no total do número de empresas note-se que, se bem que a classe 1 tenha perdido importância, o certo é que, no conjunto, as classes 1 e 2 aumentaram o seu peso estrutural de 71,92% para 74,53%, pelo que 3 em cada 4 empresas de construção são da classe 1 ou 2, o que nos permite intuir uma fragmentação do sector.

Analisando o contributo de cada uma das classes para o volume de negócios, ao longo do período considerado, é possível constatar uma tendência ligeiramente diferente.

Quadro 3 – Representatividade das empresas cujo volume de negócios é aqui objecto de análise

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Total Empresas com alvará	25.218	24.234	24.405	24.056	24.400	24.244
Empresas amostra	23.801	23.897	22.547	23.878	24.096	22.485
% amostra	94,38%	98,61%	92,39%	99,26%	98,75%	92,74%

Tendo por base os dados financeiros de um conjunto muito representativo das empresas com alvará de construção (cfr. quadro 3), é possível constatar que as empresas das classes 2 e 5, cujo número de empresas no período analisado aumentou, viram também aumentar o respectivo valor do volume de negócios, com taxas de crescimento acumulado de 108,1% e 69,07%.

Quadro 4 – Volume de negócios das empresas com alvará de construção, por classes (2004-2009)

*milhões de euros*

Classe	Volume de negócios						Var. 2004/09	Var. Anual
	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
1	3.988	4.306	4.545	12.288	5.467	4.625	15,98%	3,01%
2	959	1.285	1.523	1.739	2.043	1.995	108,10%	15,79%
3	2.965	3.212	3.064	3.272	3.254	2.761	-6,89%	-1,42%
4	3.443	3.672	3.485	3.887	3.687	3.228	-6,25%	-1,28%
5	2.408	2.809	3.174	4.419	4.216	4.071	69,07%	11,07%
6	2.816	2.869	2.709	2.735	2.612	2.962	5,17%	1,01%
7	1.633	1.791	1.833	1.890	2.214	2.075	27,08%	4,91%
8	1.221	1.573	2.233	898	1.091	1.140	-6,60%	-1,36%
9	16.806	16.803	17.470	12.723	9.858	9.478	-43,60%	-10,82%
Total	36.238	38.320	40.035	43.851	34.443	32.334	-10,77%	-2,25%

Para além daquelas classes, também o conjunto das empresas das classes 1, 6 e 7 registaram um aumento do volume de negócios.

A variação nominal do volume de negócios das empresas da construção, todavia, apresenta uma diminuição de -10,77% em 2009 relativamente a 2004 (correspondente a uma perda anual de -2,25%),

para o que muito contribuiu o conjunto de empresas da classe 9, com uma perda de negócios na ordem dos -43,6%.

É possível constatar que, de 2004 para 2009, o peso de cada classe para o volume de negócios do sector sofreu uma profunda alteração, com a perda de peso relativo das empresas da classe 9, em 17,7 pontos percentuais (passou de uma quota de 46,38% para 29,31%).

Quadro 5 – Volume de negócios das empresas com alvará - Estrutura por Classes

Classe	Volume de Negócios (estrutura)	
	2004	2009
1	11,00%	14,30%
2	2,65%	6,17%
3	8,18%	8,54%
4	9,50%	9,98%
5	6,65%	12,59%
6	7,77%	9,16%
7	4,51%	6,42%
8	3,37%	3,53%
9	46,38%	29,31%
Total	100,00%	100,00%

### 1.3. Evolução do número de empresas com alvará de construção por NUT II

Numa análise por zona geográfica - NUT II – podemos constatar que, no período, ocorreram tendências distintas.

O centro e sul de Portugal Continental registou uma diminuição do número de empresas com alvará de construção.

Em termos absolutos, foi a zona de Lisboa que registou a maior quebra do número de empresas (-858), seguida do Centro (-525), Alentejo (-363) e Algarve (-257), de 2004 para 2009.

Em termos nacionais, os concelhos mais afectados pela diminuição de empresas com alvará de construção foram os da zona da Grande Lisboa, designadamente Lisboa (-143), Sintra (-117), Amadora (-90), Seixal (-78) e Almada (-77).

Como contraponto, a zona Norte e as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira registaram taxas de crescimento, sendo de destacar as taxas destas últimas (mais 58,97% e 67,04%, respectivamente).

Destaque, nos Açores, para os concelhos de Santa Cruz da Graciosa, Angra do Heroísmo, Lagoa, Velas e Vila do Porto, e, na Madeira, para os concelhos de Câmara de Lobos, Porto Moniz, Santana e São Vicente: todos estes municípios registaram aumento do número de empresas com alvará de construção superior a 100%.

Na região Norte em muito contribuíram para o acréscimo do número de construtores os concelhos de Barcelos, Esposende, Ribeira de Pena, Terras de Bouro e Trofa, com taxas de crescimento entre os 49,6% e os 65,8%.



Quadro 6 – Número de empresas com alvará, por NUT (2004-2009)

Região	Número de empresas						Var. 2004/09	Var. Anual
	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
Alentejo	2.126	1.951	1.874	1.783	1.800	1.763	-17,07%	-3,68%
Algarve	2.013	1.896	1.871	1.806	1.816	1.756	-12,77%	-2,69%
Centro	7.349	6.988	6.996	6.783	6.824	6.824	-7,14%	-1,47%
Lisboa	6.616	6.260	6.310	6.051	5.948	5.758	-12,97%	-2,74%
Norte	6.474	6.441	6.574	6.672	6.969	7.093	9,56%	1,84%
Região Autónoma dos Açores	273	275	301	378	421	434	58,97%	9,71%
Região Autónoma da Madeira	361	415	473	577	616	603	67,04%	10,81%
Fora de Portugal	6	8	6	6	6	13	116,67%	16,72%
<b>Total</b>	<b>25.218</b>	<b>24.234</b>	<b>24.405</b>	<b>24.056</b>	<b>24.400</b>	<b>24.244</b>	<b>-3,86%</b>	<b>-0,78%</b>

Apesar das diferenças encontradas, o certo é que o peso relativo das várias regiões, no que respeita ao número de empresas com alvará de construção, sofreu grandes alterações entre 2004 e 2009, dada a diferença do número absoluto de empresas.

Quadro 7 – Número de empresas por região: estrutura

Região	Anos		2009-2004
	2004	2009	
Alentejo	8,43%	7,27%	-1,16%
Algarve	7,98%	7,24%	-0,74%
Centro	29,14%	28,15%	-0,99%
Lisboa	26,24%	23,75%	-2,49%
Norte	25,67%	29,26%	3,58%
Região Autónoma dos Açores	1,08%	1,79%	0,71%
Região Autónoma da Madeira	1,43%	2,49%	1,06%
Fora de Portugal	0,02%	0,05%	0,03%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	

Assim, a região Norte conquistou 3,58 pontos percentuais na “quota”, passando a ser a que possui um maior número de empresas de construção com alvará emitido pelo InCI, IP, tendo ultrapassado as regiões do Centro e de Lisboa, as quais mantiveram a respectiva posição relativa.

Analisando o volume de negócios das empresas de construção por NUT constatamos que a mesma não acompanha, necessariamente, a evolução do número de empresas habilitadas para o exercício da actividade de construção.

Quadro 8 – Volume de negócios das empresas com alvará, por NUT (2004-2009)

Unid: milhões de euros

Região	Número de empresas						Var. 2004/09	Var. Anual
	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
Alentejo	740	821	773	892	916	776	4,90%	0,96%
Algarve	1.378	1.530	1.498	1.585	1.577	1.112	-19,28%	-4,19%
Centro	4.820	5.322	5.536	6.237	6.814	6.287	30,45%	5,46%
Lisboa	19.658	20.711	22.225	24.455	13.821	12.425	-36,80%	-8,77%
Norte	9.059	10.312	9.893	11.284	11.773	11.616	28,23%	5,10%
Região Autónoma dos Açores	480	526	572	669	740	568	18,27%	3,41%
Região Autónoma da Madeira	1.041	821	812	800	845	733	-29,54%	-6,76%
Fora de Portugal	650	55	176	739	0	0	-100,00%	-100,00%
<b>Total</b>	<b>37.824</b>	<b>40.098</b>	<b>41.484</b>	<b>46.661</b>	<b>36.486</b>	<b>33.517</b>	<b>-11,39%</b>	<b>-2,39%</b>

O quadro 8 permite-nos constatar que, quer a região do Alentejo, quer, sobretudo, a região Centro, registaram um aumento do volume de negócios contrariando assim a tendência de diminuição do número de empresas habilitadas.

Pelo contrário, a região da Madeira observou uma diminuição do volume de negócios das empresas aí sedeadas, em 2009 face a 2004, em contraciclo com a evolução do número de empresas.

Quadro 9 – Volume de negócios das empresas de construção por região: estrutura

Região	Anos		2009-2004
	2004	2009	
Alentejo	1,96%	2,32%	0,36%
Algarve	3,64%	3,32%	-0,32%
Centro	12,74%	18,76%	6,02%
Lisboa	51,97%	37,07%	-14,90%
Norte	23,95%	34,66%	10,71%
Região Autónoma dos Açores	1,27%	1,69%	0,42%
Região Autónoma da Madeira	2,75%	2,19%	-0,56%
Fora de Portugal	1,72%	0,00%	-1,72%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	

A análise diacrónica nos anos 2004 e 2009 permite-nos concluir que as empresas de construção da zona da Grande Lisboa deixaram de representar mais de metade do volume de negócios global das empresas deste sector, tendo visto a sua representatividade diminuir quase 15 pontos percentuais. Embora permaneça ainda como a região com maior representatividade, a sua quota é, agora, muito próxima da da região Norte que, no mesmo período, viu crescer o seu peso em 10,71 pontos percentuais.

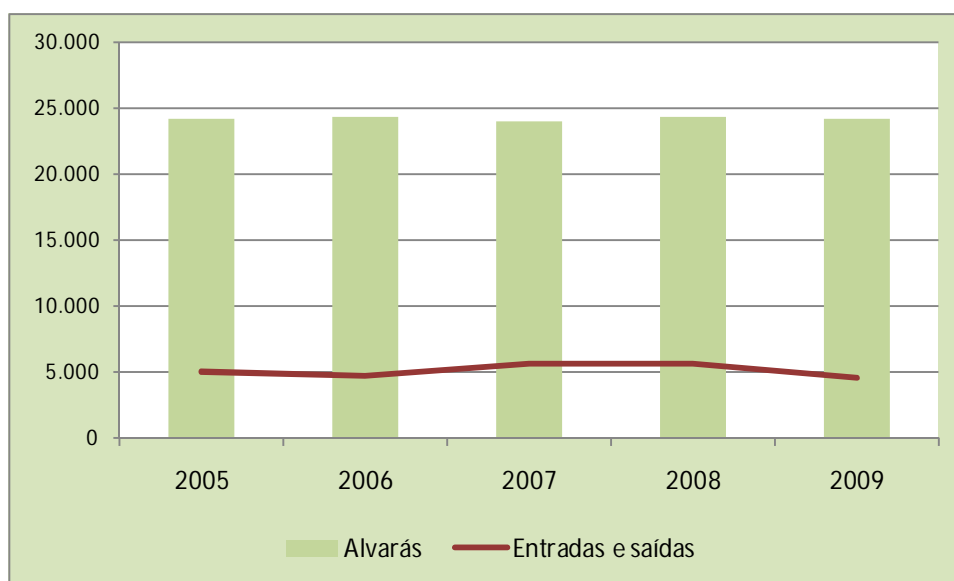
## 1.4. Novas empresas de construção

### 1.4.1 Por classe

Entre 2005 e 2009 entraram no sistema de habilitação 12.283 novas empresas, tendo saído 13.257. Destas, durante o período considerado, voltaram a entrar ou a sair 2.155.

Durante o período 2004 a 2009 verificou-se, anualmente, a entrada, em média, de 2.457 novas empresas e a saída de 2.651 empresas. Ou seja, por regra, no período apontado registou-se a entrada e saída, em média, de respectivamente 10,12% e 10,93% empresas face ao número de empresas habilitadas pelo InCI, IP no mercado.

Gráfico 2 - Comparação do número de entradas e saídas face ao número total de empresas com alvará



Em média, 1 em cada 5 empresas de construção, num determinado ano, ou entra ou sai do sector, o que denota uma elevada taxa de renovação do respectivo tecido empresarial: em cada 5 anos o número de entradas e saídas corresponde ao número total anual das empresas habilitadas.

Quadro 10 – Distribuição das novas empresas no sector, durante o período 2004-09, por classes

Classe	2005	2006	2007	2008	2009	Acumulado	Peso Região
Classe 1	1.343	1.670	1.882	2.042	1.537	8.474	68,99%
Classe 2	367	399	440	524	379	2.109	17,17%
Classe 3	231	234	185	212	158	1.020	8,30%
Classe 4	66	78	90	117	82	433	3,53%
Classe 5	25	33	40	52	40	190	1,55%
Classe 6		4	7	10	14	35	0,28%
Classe 7	6	1	1	4	1	13	0,11%
Classe 8	3	1		1		5	0,04%
Classe 9		2	1		1	4	0,03%
<b>Total</b>	<b>2.041</b>	<b>2.422</b>	<b>2.646</b>	<b>2.962</b>	<b>2.212</b>	<b>12.283</b>	<b>100,00%</b>

Conforme se extrai do quadro 10, do total de empresas que no período 2004 a 2009 obtiveram um alvará de construção pela primeira vez, a maioria (68,99%) reporta-se à classe 1. Esta será, pois, a classe na qual a dinâmica do tecido empresarial é mais intensa, tanto mais que, por regra, estaremos a falar de micro empresas.

O peso do número de novas empresas, quando comparado com o número total de empresas na classe de alvará, é mais notado nas classes mais baixas: a classe 1 e 2 representam, em conjunto, 75,7% do total de empresas com alvará (cfr. quadro 2), mas representam 86,16% das novas empresas.

#### 1.4.2 Por região

A região que mostrou maior dinâmica, em termos absolutos, de criação de novas empresas de construção, ao longo de todo o período, foi o Norte, com 31,76% do total de novas empresas às quais foi atribuído alvará de construção.

Quadro 11 – Novas empresas de construção, por região, no período 2005-2009

	2005	2006	2007	2008	2009	Acumulado	Peso Região
Alentejo	117	153	174	193	137	774	6,30%
Algarve	142	186	180	230	154	892	7,26%
Centro	466	588	634	716	556	2.960	24,10%
Lisboa	511	654	542	712	512	2.931	23,86%
Norte	695	686	872	930	713	3.896	31,72%
Região Autónoma dos Açores	24	56	107	66	57	310	2,52%
Região Autónoma da Madeira	83	97	137	112	75	504	4,10%
Fora de Portugal	3	2		3	8	16	0,13%
<b>Total</b>	<b>2.041</b>	<b>2.422</b>	<b>2.646</b>	<b>2.962</b>	<b>2.212</b>	<b>12.283</b>	<b>100,00%</b>

Ao nível do concelho, os que registaram um maior número de novas empresas foram os concelhos de Sintra (612) e Lisboa (522), seguido de Leiria (281) e Loures (275).

No período analisado, em 75 concelhos, o número de novas empresas de construção foi igual ou menor a 10 novas empresas (em 28 dos concelhos o número foi mesmo inferior ou igual a 5), sendo que, na maioria, o número de novas empresas por concelho se situou entre as 11 e as 50.

Quadro 12 – Concelhos por número de novas empresas de construção, entre 2005 e 2009

N.º de novas empresas por concelho	N.º de concelhos
Menor ou igual a 10	75
Entre 11 e 50	153
Entre 51 e 100	39
Entre 101 e 150	19
Mais de 150	22

Relativamente às empresas que deixaram o sector durante o período 2005 a 2009, a maioria (28,58%) estava sediada na zona de Lisboa, seguida de perto das regiões Centro (26,29%) e Norte (24,72%).

Quadro 13 – Empresas que saíram do sector, por região, no período 2005-2009

	2005	2006	2007	2008	2009	Acumulado	Peso Região
Alentejo	292	230	265	176	174	1.137	8,58%
Algarve	259	211	245	220	214	1.149	8,67%
Centro	827	580	847	675	556	3.485	26,29%
Lisboa	867	604	801	815	702	3.789	28,58%
Norte	728	553	774	633	589	3.277	24,72%
Região Autónoma dos Açores	22	30	30	23	44	149	1,12%
Região Autónoma da Madeira	29	39	33	73	88	262	1,98%
Fora de Portugal	1	4		3	1	9	0,07%
<b>Total</b>	<b>3.025</b>	<b>2.251</b>	<b>2.995</b>	<b>2.618</b>	<b>2.368</b>	<b>13.257</b>	<b>100,00%</b>

#### 1.4.3 Contributo das novas empresas para o volume de negócios do sector

Como seria de esperar face à tipologia das classes das novas empresas, predominantemente da classe 1, o contributo do volume de negócios destas empresas no conjunto do sector é inferior à sua representatividade em termo de número, tendo sido, em média, 3,45% do sector.

Quadro 14 - Peso do volume de negócios das novas empresas no sector

*Unid: milhões de euros*

	2005	2006	2007	2008	2009
Vol. Negócios Sector	38.320	40.035	43.851	34.443	32.334
Vol. Negócios Novas Empresas	1.002	345	1.592	1.901	1.495
% novas empresas	2,61%	0,86%	3,63%	5,52%	4,62%

## 2. O PERCURSO DAS EMPRESAS TITULARES DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO NO PERÍODO 2004-2009

### 2.1. Evolução genérica

Uma primeira conclusão que tiramos da análise das 25.218 empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção é que apenas 14.116 (55,98%) continuam em 2009 a ser titulares de alvará.

Quadro 15 - Evolução das empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Var.
N.º total de alvarás	25.218	24.234	24.405	24.056	24.400	24.244	-3,86%
Empresas com alvará em 2004	25.218	22.193	20.014	17.313	15.492	14.116	-44,02%
Representatividade	100,0%	91,6%	82,0%	72,0%	63,5%	58,2%	-

Uma vez que o número total das empresas do sector apenas sofreu uma ligeira quebra, aquelas que já em 2004 se encontravam no sector representaram, volvidos 5 anos, apenas 58,2% do total de empresas. Este parece ser um factor demonstrativo do grau de renovação do tecido empresarial.

Já quanto ao peso da sua facturação, as empresas que têm permanecido no sector apresentam um volume de negócios acima da sua representatividade em termos de número de empresas: em 2009, tais empresas representaram 79,5% do volume de negócios das empresas do sector, quando eram "apenas" 58,2% desse mesmo sector.

Quadro 16 - Evolução do volume de negócios das empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção

*Milhões de euros*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Var.
Vol. negócios total	36.238	38.320	40.035	43.851	34.443	32.334	-10,77%
Vol. Neg. empresas de 2004	36.238	37.378	37.313	39.171	28.230	25.715	-29,04%
Representatividade	100,0%	97,5%	93,2%	89,3%	82,0%	79,5%	-

### 2.2. Análise por região

Contrariamente à análise atrás feita, relativamente à evolução das empresas de construção por NUT II, a saída das empresas que em 2004 possuíam alvará de construção teve, no ano 2009, um impacto não muito diferenciado pelas diferentes regiões.

Quadro 17 - Evolução das empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção, por região

Região	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009-2004	Var.
Alentejo	2.126	1.834	1.606	1.352	1.227	1.119	-1.007	-47,37%
Algarve	2.013	1.754	1.547	1.325	1.168	1.046	-967	-48,04%
Centro	7.349	6.522	5.954	5.179	4.666	4.297	-3.052	-41,53%
Lisboa	6.616	5.749	5.170	4.460	3.901	3.500	-3.116	-47,10%
Norte	6.474	5.746	5.213	4.526	4.106	3.777	-2.697	-41,66%
Açores	273	251	222	196	183	168	-105	-38,46%
Madeira	361	332	301	274	240	208	-153	-42,38%
Fora de Portugal	6	5	1	1	1	1	-5	-83,33%
<b>Total</b>	<b>25.218</b>	<b>22.193</b>	<b>20.014</b>	<b>17.313</b>	<b>15.492</b>	<b>14.116</b>	<b>-11.102</b>	<b>-44,02%</b>

Na verdade, a diminuição do número de empresas oscilou entre -38,46% na Região Autónoma dos Açores e os -48,04% no Algarve. Em termos de número de empresas, destacaram-se Lisboa (-3.116), o Centro (-3.052) e o Norte (-2.697).

O mesmo, contudo, já não sucedeu com o volume de negócios. Neste caso, as variações foram mais heterogéneas, registando-se um ligeiro acréscimo do volume de negócios destas empresas nas regiões do Centro (+3,2%) e Norte (+1,21%), enquanto nas restantes houve uma quebra do volume de negócios, especialmente relevante na região de Lisboa (-48,02%) e Madeira (-45,94%). Em termos absolutos, foi a região de Lisboa aquela cujas empresas de construção registaram, de forma destacada, uma maior quebra de volume de negócios de 2009 face ao ano de 2004 (-9.126 milhões de euros).

Quadro 18 - Evolução do volume de negócios das empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção

Milhões de euros

Região	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009-2004	Var.
Alentejo	691	718	632	645	650	537	-154	-22,29%
Algarve	1.286	1.380	1.281	1.330	1.206	831	-455	-35,40%
Centro	4.599	4.779	4.744	5.058	5.176	4.752	153	3,32%
Lisboa	19.006	19.754	20.542	21.678	11.049	9.880	-9.126	-48,02%
Norte	8.670	9.529	8.915	9.285	8.998	8.775	105	1,21%
Açores	456	464	495	527	549	414	-42	-9,17%
Madeira	974	717	665	597	602	527	-447	-45,94%
Fora de Portugal	556	38	39	51	0	0	-556	-100,00%
<b>Total</b>	<b>36.238</b>	<b>37.378</b>	<b>37.313</b>	<b>39.171</b>	<b>28.230</b>	<b>25.715</b>	<b>-10.523</b>	<b>-29,04%</b>

### 2.3. Análise por classe

Dissecando a evolução das empresas por classes máximas de alvará, constatamos que a evolução é muito diversa consoante a classe de alvará que analisemos.

Assim, constatamos que a classe com menor taxa de permanência foi a classe 1: do conjunto de empresas que, em 2004 possuíam alvará de construção, 16.838 reportavam-se à classe 1 das quais, em 2009, apenas

8.126 continuavam titulares de alvará de construção. Também nas classes 3, 4 e 6 foram registadas evoluções semelhantes.

Quadro 19 – Evolução das empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção, por classe de alvará

Classes	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Var.
1	16.838	14.681	13.045	10.791	9.259	8.126	-51,74%
2	1.299	1.670	1.564	1.567	1.586	1.599	23,09%
3	3.411	2.794	2.501	2.197	2.001	1.811	-46,91%
4	1.965	1.614	1.505	1.409	1.300	1.230	-37,40%
5	932	811	812	843	841	827	-11,27%
6	476	359	332	276	267	281	-40,97%
7	148	126	123	114	120	119	-19,59%
8	54	51	47	36	37	41	-24,07%
9	95	87	85	80	81	82	-13,68%
Total Geral	25.218	22.193	20.014	17.313	15.492	14.116	-44,02%

Ao invés, houve um aumento das empresas de construção com classe 2 (+23,09%), que está de acordo com o ajustamento ocorrido durante o período (cfr. quadro 1).

Analisando as empresas em função da classe de alvará que detinham em 2004 (cfr. quadro 20), constatamos que a taxa de permanência<sup>2</sup> em 2009 no sector foi maior à medida que analisamos classes de nível superior: se a taxa de permanência das empresas que em 2004 possuíam na classe 1 foi a mais baixa (“apenas” 50,61%), já na classe 9 a mesma taxa foi de 86,32%, na medida em que somente 11 dessas empresas deixaram o mercado. Como já foi atrás referido, a taxa global de permanência no mercado foi de 55,98%.

Quadro 20 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: quadro resumo

		2004									Total	Empresas de 2009 que em 2004 possuíam alvará de classe:			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9		Igual	Diferente		
2009	1	7.351	199	357	148	45	16	5	3	2	8.126	7.351	90,5%	775	9,5%
	2	834	449	241	59	14	1	1	0	0	1.599	449	28,1%	1.150	71,9%
	3	252	126	1.247	143	33	9	1	0	0	1.811	1.247	68,9%	564	31,1%
	4	52	60	216	786	91	23	2	0	0	1.230	786	63,9%	444	36,1%
	5	33	11	79	162	407	111	18	3	3	827	407	49,2%	420	50,8%
	6	0	7	15	23	59	156	12	6	3	281	156	55,5%	125	44,5%
	7	0	0	0	7	9	28	59	14	2	119	59	49,6%	60	50,4%
	8	0	0	0	0	1	10	12	17	1	41	17	41,5%	24	58,5%
	9	0	0	0	0	1	1	8	1	71	82	71	86,6%	11	13,4%
Emp. que se mantiveram no sector		8.522	852	2.155	1.328	660	355	118	44	82	14.116	10.543		3.573	
Emp. que saíram do sector		8.316	447	1.256	637	272	121	30	10	13	11.102				
Total empresas 2004		16.838	1.299	3.411	1.965	932	476	148	54	95	25.218				
Tx permanência no sector		50,61%	65,59%	63,18%	67,58%	70,82%	74,58%	79,73%	81,48%	86,32%	55,98%				
Tx perman. na mesma classe		43,66%	34,57%	36,56%	40,00%	43,67%	32,77%	39,86%	31,48%	74,74%	41,81%				
Tx permanência noutra classe		6,95%	31,02%	26,62%	27,58%	27,15%	41,81%	39,86%	50,00%	11,58%	14,17%				

<sup>2</sup> Taxa de permanência = (N.º empresas que detinham alvará em 2004 e 2009) / (N.º empresas com alvará em 2004).



Já no que se refere à permanência das empresas na mesma classe nos anos de 2004 e de 2009, verificamos duas situações distintas: por um lado a classe 9, na qual das empresas que em 2004 detinham esta classe, 74,74% continuaram a ter a mesma classe em 2009, e, por outro lado, as demais classes, nas quais a taxa de permanência na mesma classe oscilou entre 31,48% (classe 9) e 43,66% (classe 1). Globalmente, 41,81% das empresas de construção detinham em 2009 a mesma classe que possuíram em 2004.

A intercomunicabilidade entre classes foi, assim, menos notória na classe 9 (por força da estabilidade das empresas na mesma classe, apenas 11,58% das empresas tinham em 2009 um alvará de construção de classe diferente do de 2004) e classe 1 (devido à maior tendência para a saída do mercado destas empresas, a mesma taxa foi de 6,95%), sendo, ao invés, especialmente sentida na classe 8 (metade das empresas que em 2004 detinham a classe 8, em 2009 eram titulares de alvarás de outras classes). No geral 14,17% das empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção continuaram a tê-lo em 2009, mas em classe diferente.

Podemos ainda constatar no quadro 20 que a classe 2 foi, de longe, a classe na qual o universo de empresas que em 2009 a detinham possuía, no ano de 2004, título de outra classe, isto tanto em termos absolutos (1.150 novas empresas) como relativos (71,9% das empresas de 2004 que em 2009 eram detentoras da classe 2, possuía, em 2004, outra classe). No lado oposto, encontramos a classe 9 e a classe 1: das empresas habilitadas com título desta classe em 2009, 86,6% e 90,5%, respectivamente, já possuíam tais alvarás em 2004.

### 2.3.1 Classe 1

Das 16.838 empresas que no ano de 2004 tinham a classe 1 de alvará, apenas 8.522 continuaram titulares de alvará de construção em 2009, sendo, como referimos, a classe que apresentou uma menor taxa de permanência no mercado de 2004 para 2009 (50,61%).

Quadro 21 – Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 1

2004		Classes	2005	2006	2007	2008	2009	Tx Perm
Classe 1	16.838	1	14.296	12.290	9.816	8.372	7.351	43,66%
		2	165	383	598	748	834	4,95%
		3	58	117	185	231	252	1,50%
		4	5	20	37	46	52	0,31%
		5	1	1	2	10	33	0,20%
		Total Geral	14.525	12.811	10.638	9.407	8.522	50,61%

Das empresas que permaneceram a maioria (7.351, representando 86,25%) permaneceu habilitado com a mesma classe. Ainda assim, 1.171 das empresas que em 2004 detinham esta classe, em 2009 obtiveram alvarás de classes superiores.

### 2.3.2 Classe 2

Nesta classe a taxa de permanência na actividade (65,59%) foi superior à da classe 1. Todavia, contrariamente ao que sucedeu naquela classe, nesta as empresas que obtiveram em 2009 outra classe de alvará (403) foi mais próximo daquelas que permaneceram na mesma classe (449).

Quadro 22 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 2

2004		Classes	2005	2006	2007	2008	2009	Tx Perm
Classe 2	1.299	1	72	166	221	217	199	15,32%
		2	1.071	831	639	514	449	34,57%
		3	50	91	113	125	126	9,70%
		4	12	32	48	56	60	4,62%
		5	2	3	3	8	11	0,85%
		6		1	2	2	7	0,54%
		Total Geral	1.207	1.124	1.027	922	852	65,59%

### 2.3.3 Classe 3

Das empresas que em 2004 possuíam alvará da classe 3, permaneceram em actividade no mercado da construção 2.155 (63,18%), sendo que 1.247 (36,56%) continuaram habilitados com a mesma classe de alvará.

Quadro 23 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 3

2004		Classes	2005	2006	2007	2008	2009	Tx Perm
Classe 3	3.411	1	238	358	448	410	357	10,47%
		2	325	266	256	248	241	7,07%
		3	2.411	2.055	1.695	1.450	1.247	36,56%
		4	64	125	174	207	216	6,33%
		5	11	34	54	71	79	2,32%
		6			3	6	15	0,44%
		Total Geral	3.049	2.838	2.630	2.392	2.155	63,18%

### 2.3.4 Classe 4

No que se refere a esta classe, 67,58% (1.328) das empresas que em 2004 detinham alvará desta classe (1.798) continuaram habilitadas com o mesmo título, e 786 (40%) na mesma classe.

Quadro 24 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 4

2004		Classes	2005	2006	2007	2008	2009	Tx Perm
Classe 4	1.965	1	53	160	208	171	148	7,53%
		2	83	64	61	58	59	3,00%
		3	216	184	160	156	143	7,28%
		4	1.390	1.196	1.024	884	786	40,00%
		5	50	92	115	145	162	8,24%
		6	6	12	15	20	23	1,17%
		7		1	2	4	7	0,36%
		Total Geral	1.798	1.709	1.585	1.438	1.328	67,58%

### 2.3.5 Classe 5

Dos 873 agentes económicos que em 2004 detinham alvará de construção desta classe, 660 (70,82%) continuaram no sector em 2009, sendo que 407 (43,67%) na mesma classe.

Quadro 25 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 5

2004		Classes	2005	2006	2007	2008	2009	Tx Perm
Classe 5	932	1	18	48	63	60	45	4,83%
		2	24	15	11	16	14	1,50%
		3	46	44	36	30	33	3,54%
		4	120	107	98	84	91	9,76%
		5	641	578	508	461	407	43,67%
		6	21	31	45	47	59	6,33%
		7	3	3	5	10	9	0,97%
		8				1	1	0,11%
		9					1	0,11%
		Total Geral	873	826	766	709	660	70,82%

É de registar que, destas empresas, uma conseguiu em 2009 obter alvará da classe mais alta.

### 2.3.6 Classe 6

Das 355 empresas que em 2009 continuavam na actividade da construção e que em 2004 foram habilitados com a classe 6, é de referir que se a maior fatia continuou na mesma classe (156, representando 32,77%), um conjunto considerável de empresas (23,32%, respeitantes a 111 empresas) foram reclassificadas para a a classe 5, em 2009.

Também nesta houve uma empresa que atingiu a classe 9 (tendo-o feito logo no ano de 2006), sendo ainda de destacar que outras 10 empresas obtiveram o alvará de classe 8.

Quadro 26 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 6

2004		Classes	2005	2006	2007	2008	2009	Tx Perm
Classe 6	476	1	3	16	24	18	16	3,36%
		2	1	3	2	2	1	0,21%
		3	10	10	8	9	9	1,89%
		4	23	24	27	22	23	4,83%
		5	94	94	133	119	111	23,32%
		6	314	269	189	174	156	32,77%
		7	7	13	17	22	28	5,88%
		8	2	3	6	8	10	2,10%
		9		1	1	1	1	0,21%
		Total Geral	454	433	407	375	355	74,58%

### 2.3.7 Classe 7

Das empresas em actividade em 2009 e que em 2004 eram detentoras de alvará de classe 7 (118 empresas, representando 79,73%) é de referir que, tal como em todas as outras classes, a maioria permaneceu com a mesma classe em 2009 (59).

Dessas empresas 8 chegaram à classe 9 e outras 12 à classe 8.

Quadro 27 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 7

2004		Classes	2005	2006	2007	2008	2009	Tx Perm
Classe 7	148	1		5	6	5	5	3,38%
		2	1	2			1	0,68%
		3	3				1	0,68%
		4		1	1	1	2	1,35%
		5	12	9	19	21	18	12,16%
		6	16	17	14	10	12	8,11%
		7	103	91	73	68	59	39,86%
		8	5	7	8	9	12	8,11%
		9		2	5	8	8	5,41%
		Total Geral	140	134	126	122	118	79,73%

### 2.3.8 Classe 8

Das 44 empresas que em 2009 continuavam no mercado e que em 2004 foram titulares de alvará de classe 8, 17 (31,48%) continuaram na mesma classe.

Quadro 28 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 8

2004		Classes	2005	2006	2007	2008	2009	Tx Perm
Classe 8	54	1	1	2	3	3	3	5,56%
		5		1	4	3	3	5,56%
		6	2	1	6	6	6	11,11%
		7	12	14	13	15	14	25,93%
		8	39	31	21	17	17	31,48%
		9				1	1	1,85%
		Total Geral	54	49	47	45	44	81,48%

Contrariamente ao que sucedeu com as classes anteriores, apenas 1 das empresas conseguiu atingir a classe 9.

### Classe 9

Como foi atrás referido, esta foi a classe mais estável quer no que respeita à permanência no sector em 2009 das empresas que em 2004 possuíam a classe 9 (86,32%).

Foi ainda a classe em que foi maior a percentagem dessas empresas que permaneceu na mesma classe (71, correspondentes a 74,74% das empresas).

Quadro 29 - Movimento entre classes, de 2004 para 2009, das empresas detentoras de alvará em 2004: classe 9

2004		Classes	2005	2006	2007	2008	2009	Tx Perm
Classe 9	95	1			2	3	2	2,11%
		5			5	3	3	3,16%
		6		1	2	2	3	3,16%
		7	1	1	3	1	2	2,11%
		8	5	6	1	2	1	1,05%
		9	87	82	74	71	71	74,74%
		Total Geral	93	90	87	82	82	86,32%

## SÍNTESE

Uma primeira conclusão do presente relatório é a de que, no período 2004 a 2009, se verificou alguma estabilidade quanto ao número das empresas a operar no sector; após uma primeira diminuição ocorrida de 2004 para 2005, daí em diante o número dos agentes tem permanecido estável, com ligeiras oscilações anuais.

Uma segunda conclusão é a de que, apesar da referida estabilidade, o tecido empresarial do sector da construção tem demonstrado um grande dinamismo. Desde logo, por se constatar facilmente que a evolução do número de empresas habilitadas teve comportamentos muito diferenciados consoante a classe de alvará, tendo ocorrido uma alteração estrutural do mercado: as empresas de classe 1 e 2 ganharam, conjuntamente, peso, ultrapassando os  $\frac{3}{4}$  do número de agentes, à custa das outras classes, mais particularmente da classe 3.

Também no que se refere à quota no volume de negócios do sector, as classes 1 e 2 ganharam terreno, embora neste campo concreto à custa da diminuição acentuada verificada na classe 9.

Ao nível da distribuição geográfica, também se verificaram ajustamentos notórios, com um grande crescimento do número de agentes nas regiões autónomas (ainda que com pouco reflexo no peso destas no número total, face ao número limitado de empresas) e com o facto de a região Norte ganhar peso no número de empresas, passando a ser a região mais relevante (em 2004 era a terceira região, atrás de Lisboa e do Centro).

Esta tendência não teve igual correspondência no volume de negócios, tendo o mesmo estagnado nas regiões autónomas, e tendo sido observado uma grande diminuição na região de Lisboa, o que, todavia, não lhe retirou a primazia.

Uma terceira conclusão reside no facto de, não obstante a estabilidade do número global das empresas, ter existido, anualmente, um número relevante de entrada de novas empresas no sector, compensado um número muito aproximado de saídas. No seu conjunto, esses movimentos de agentes económicos representaram, anualmente, um valor médio superior a 20%.

Finalmente, e como comprovação das conclusões anteriores, é de realçar o facto de das 25.218 empresas que em 2004 eram titulares de alvará de construção, apenas 55,98% (14.116) continuam em actividade no mercado. Contudo, as que continuam contribuem proporcionalmente mais para o produto do sector (79,5%).

Numa análise regional é possível constatar que a saída de empresas do sector foi sentida de forma homogénea ao longo do território nacional. Todavia, numa análise por classes constatou-se uma grande intercomunicabilidade entre as várias classes, registando-se uma percentagem significativa de empresas que no período mudara, pelo menos uma vez, de classe.