

Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira 2018

1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS (SIOU)

O Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas compreende um vasto conjunto de indicadores estatísticos, dos quais são analisadas, nesta publicação, as estimativas do parque habitacional e as estatísticas do licenciamento e da conclusão de obras de edificação, relativas à RAM, para o ano 2018.

A informação referente a 2017 e 2018, relativa às Obras Concluídas, corresponde a estimativas, baseadas essencialmente nos tempos médios de execução das obras.

A série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para o período de 2011 a 2018 já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011).

A análise de resultados a seguir apresentada sobre as Estimativas do Parque Habitacional tem por base a informação relativa a 2018, sendo feita, sempre que se justifique, uma comparação com a informação de anos anteriores, no âmbito da nova série calibrada desde 2011.

A informação sobre o licenciamento e obras concluídas tem por base os dados de 2018 e (quando necessário) a sua comparação com os anos anteriores.

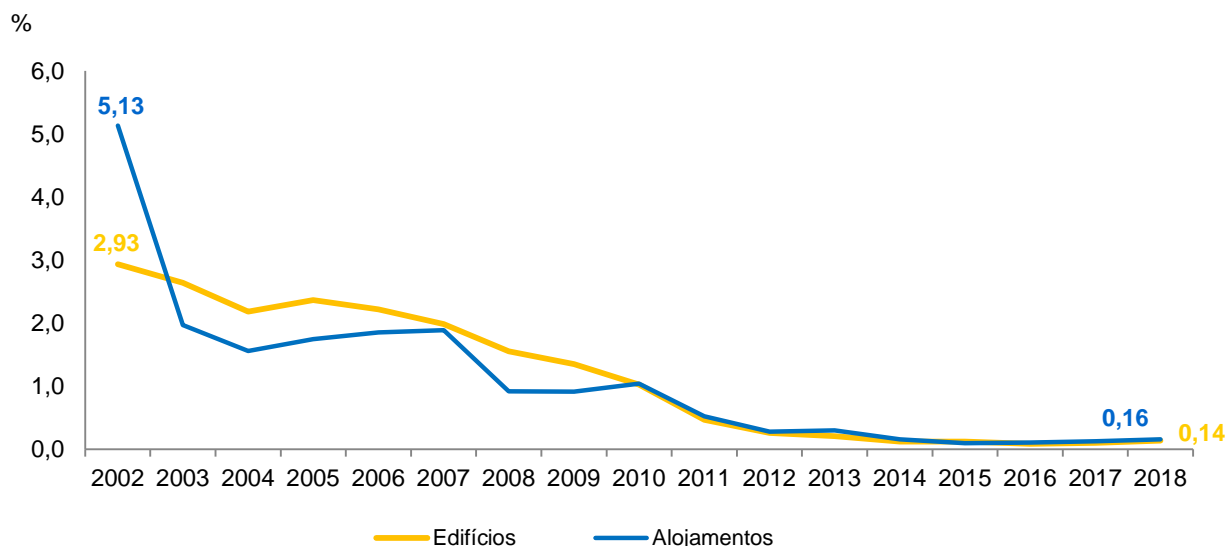
A divulgação de informação do SIOU segue a Política de Revisões, que se encontra explicitada no capítulo "Nota Metodológica e Conceitos" constante desta publicação.



ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

Em 2018, o parque habitacional madeirense foi estimado em 93 177 edifícios e 131 179 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,14% (+128 edifícios) e de 0,16% (+206 alojamentos), respetivamente, face a 2017.

Figura 1.1.1 – Variação Média Anual do Número de Edifícios Clássicos e Alojamentos (2002-2018)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O parque habitacional da Região cresceu a uma taxa anual média superior a 2,0% até 2010. A partir desse ano, as taxas de variação têm vindo a desacelerar, registando crescimentos mínimos de 0,09% e de 0,11% em 2016, nos edifícios e nos alojamentos, respetivamente. O valor registado em 2018 representa uma ligeira recuperação, tanto nos edifícios como nos alojamentos.

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2018, continua a destacar-se o ano de 2002, tendo registado o acréscimo mais significativo, em ambas as variáveis.

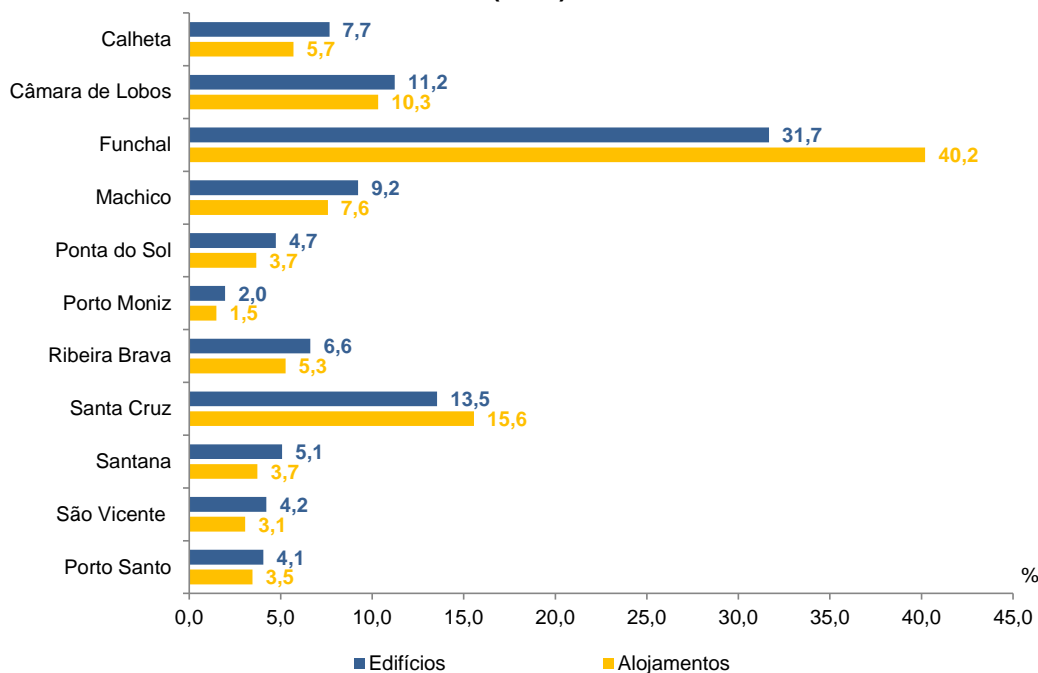
Entre 2001 e 2011 registou-se um acréscimo global de 20,4% nos edifícios e 18,9% nos alojamentos, correspondendo a aumentos absolutos de 15 596 edifícios e 20 612 alojamentos.

Já no período de 2011 a 2018 o aumento foi de 963 edifícios e 1 598 alojamentos, a que correspondem crescimentos relativos de 1,0% e 1,2%, respetivamente.

Em 2018, o município do Funchal concentrou a maior proporção do parque habitacional da Região, com 31,7% dos edifícios e 40,2% dos alojamentos. Seguiu-se o município de Santa Cruz, onde se localizavam 13,5% dos edifícios e 15,6% dos alojamentos. Os restantes municípios representavam, em conjunto, 54,8% do total de edifícios e 44,2% dos alojamentos existentes na Região.



Figura 1.1.2 – Repartição dos Edifícios e dos Alojamentos, por Município (2018)

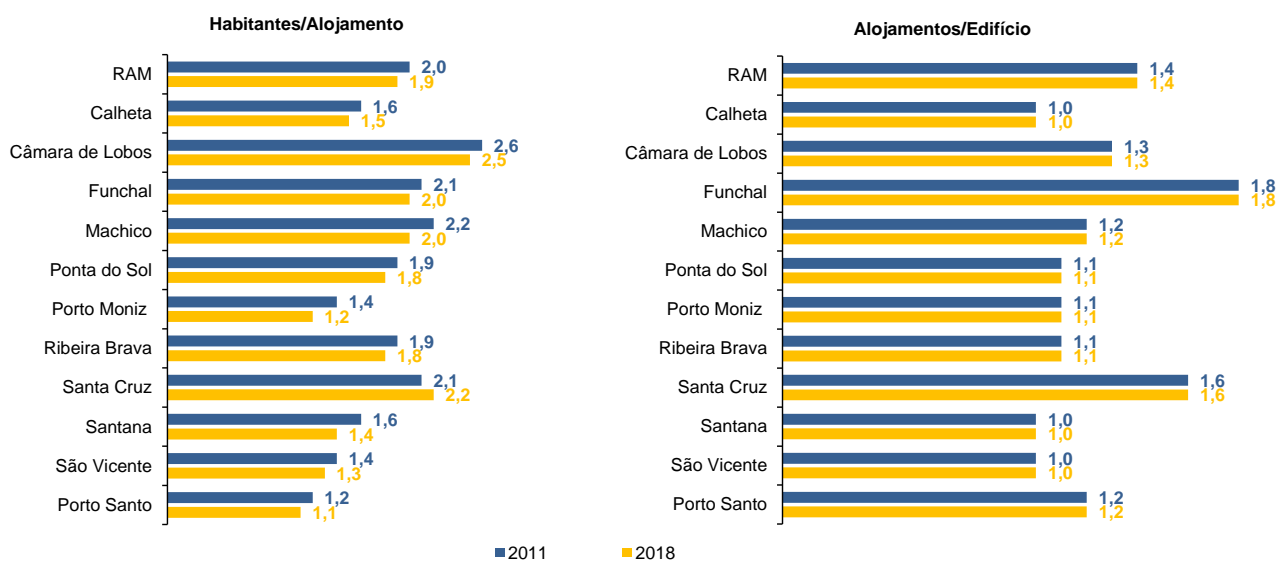


Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

O rácio “número de habitantes por alojamento” registou um decréscimo de 2,0 em 2011 para 1,9 em 2018. No rácio “número de alojamentos por edifício” não se verificaram alterações, situando-se em 1,4, comprovando o reduzido peso da construção em altura na Região.

Figura 1.1.3 – Número Médio de Habitantes por Alojamento e Número Médio de Alojamentos por Edifício, por Município (2018)



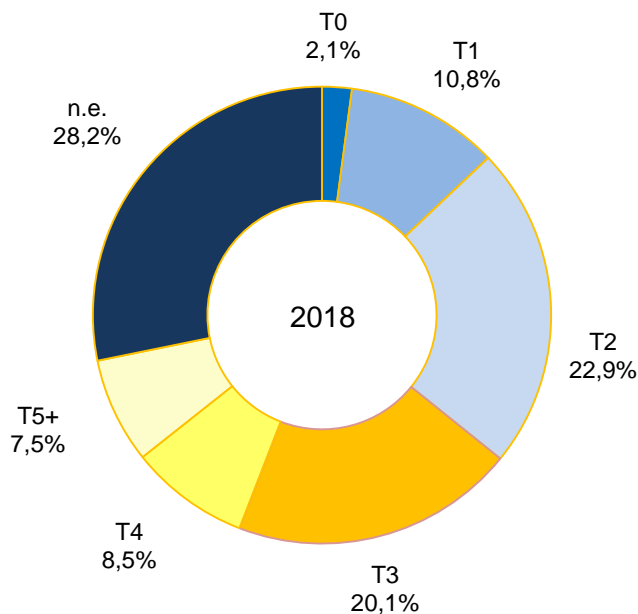
Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente

Nota: Informação de 2018 com base nas Estimativas das Obras Concluídas.



As estimativas do Parque Habitacional da RAM para 2018 apontam para uma predominância de alojamentos de tipologia T2 (22,9%). Esta tipologia tem maior expressão nos municípios do Funchal, Ponta do Sol, Santa Cruz e Porto Santo. Nos restantes municípios predominam os alojamentos de tipologia T3. Mantém-se a impossibilidade de determinar a tipologia de cerca de 28,2% dos alojamentos da Região, pelo facto de não se encontrarem ocupados à data do último Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2011 (Censos 2011).

Figura 1.1.4 – Distribuição do Número de Alojamentos segundo a Tipologia (2018)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

1.2. OBRAS CONCLUÍDAS

De acordo com as Estimativas das Obras Concluídas para a RAM, em 2018 foram concluídos 228 edifícios, o que representa um acréscimo de 22,6% face a 2017. As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 62,3% do total de obras concluídas em 2018. Os edifícios residenciais representam 88,2% do total de edifícios concluídos.

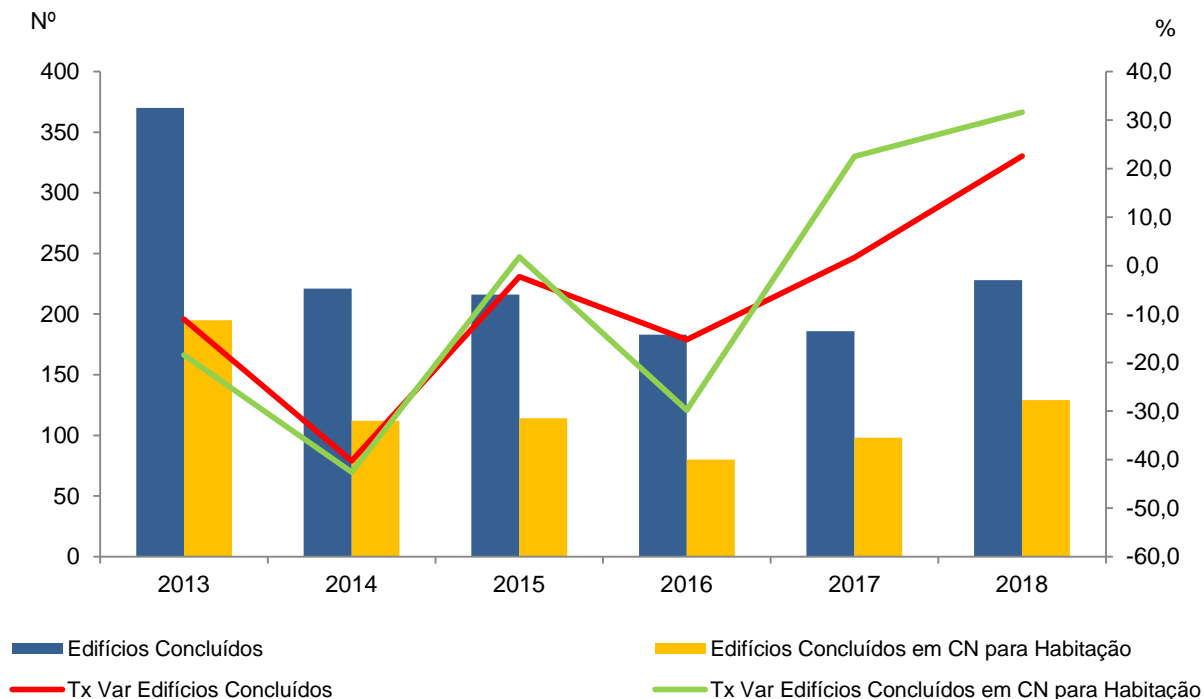
Das obras concluídas em 2018, 56,6% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, a registarem um crescimento de 31,6% face ao ano anterior.



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 1.2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação (2013-2018)

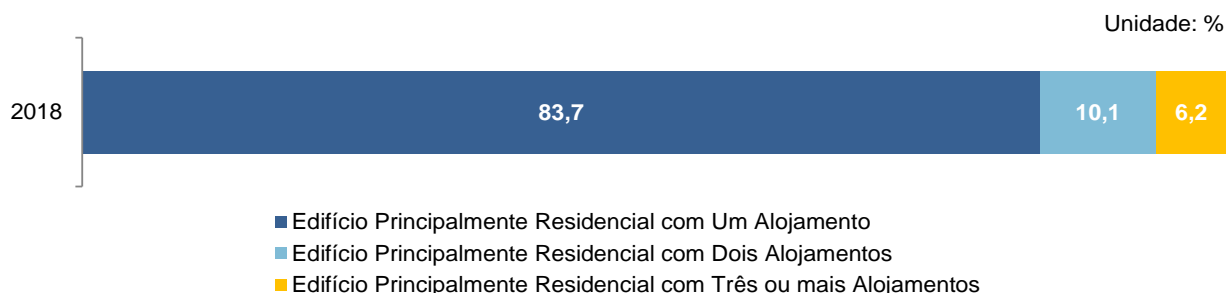


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No que respeita ao tipo de edifícios, os edifícios principalmente residenciais com um alojamento foram predominantes, correspondendo a 83,7% do total de edifícios em construções novas para habitação familiar. Os edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos representavam 10,1%, enquanto os com três ou mais alojamentos pesavam 6,2%.

Figura 1.2.2 – Distribuição dos Edifícios Concluídos em Construções Nova para Habitação Familiar, por Tipo de Edifício (2018)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

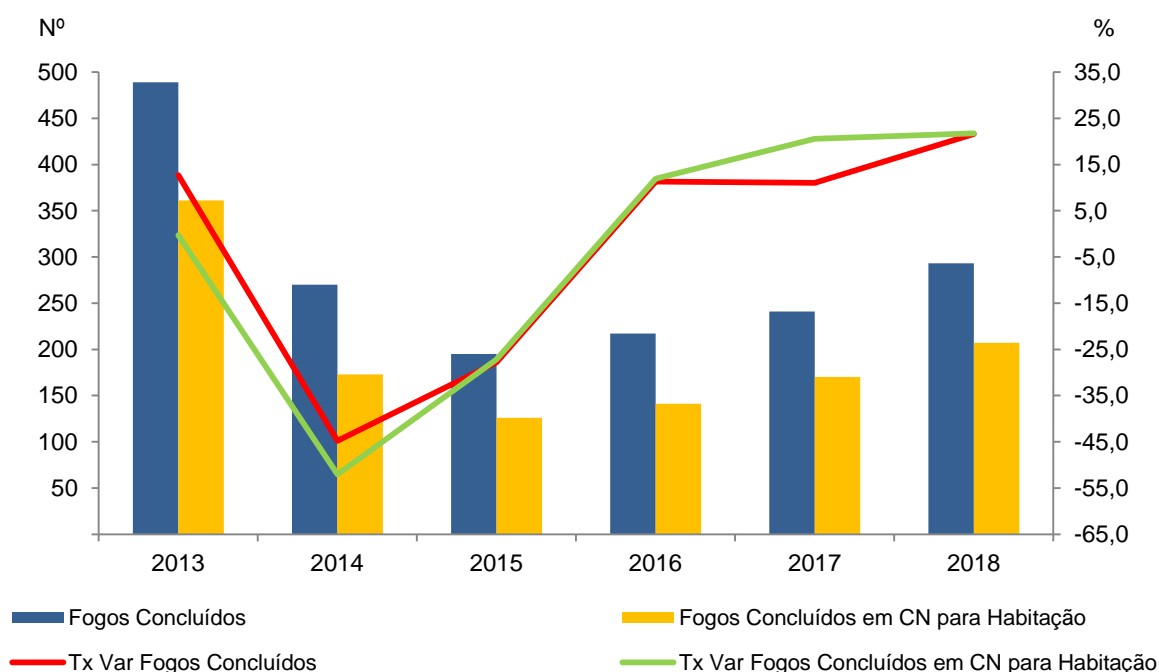
Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.



Em 2018, foram estimados 293 fogos concluídos na Região, registando-se um acréscimo de 21,6% face ao ano anterior (241 em 2017, correspondendo a uma variação de +11,1% face a 2016). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 207, tendo crescido 21,8% face ao ano anterior (+20,6% em 2017; 170 fogos).

Assistiu-se a uma diminuição do total de fogos concluídos e dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar entre 2013 e 2015, ano em que se concluíram 195 fogos, dos quais 126 se destinavam à habitação familiar. Desde 2016, tem vindo a observar-se sucessivos aumentos no número de fogos concluídos.

Figura 1.2.3 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação (2013-2018)



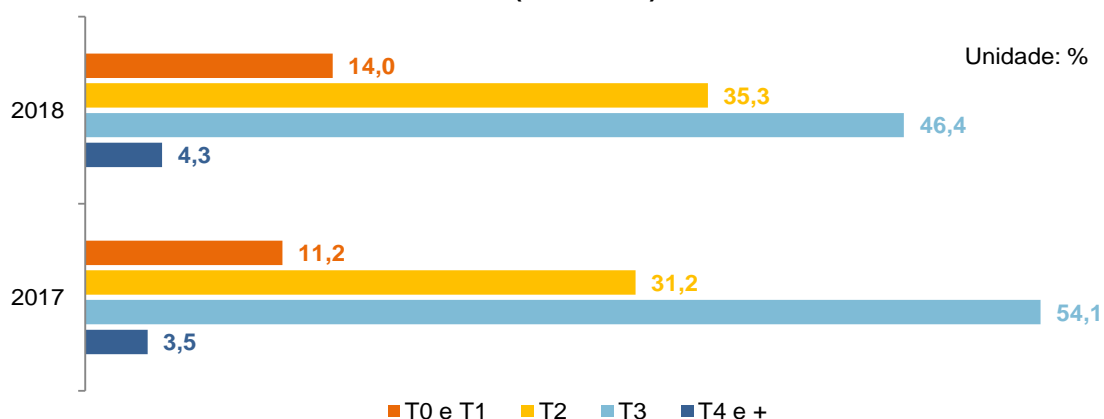
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2018, manteve-se a predominância de tipologias T3, apesar de uma ligeira diminuição da proporção face aos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, passando de 54,1% em 2017 para 46,4% em 2018. Em contrapartida, todas as outras tipologias apresentam aumentos.



Figura 1.2.4 – Distribuição dos Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia (2017-2018)

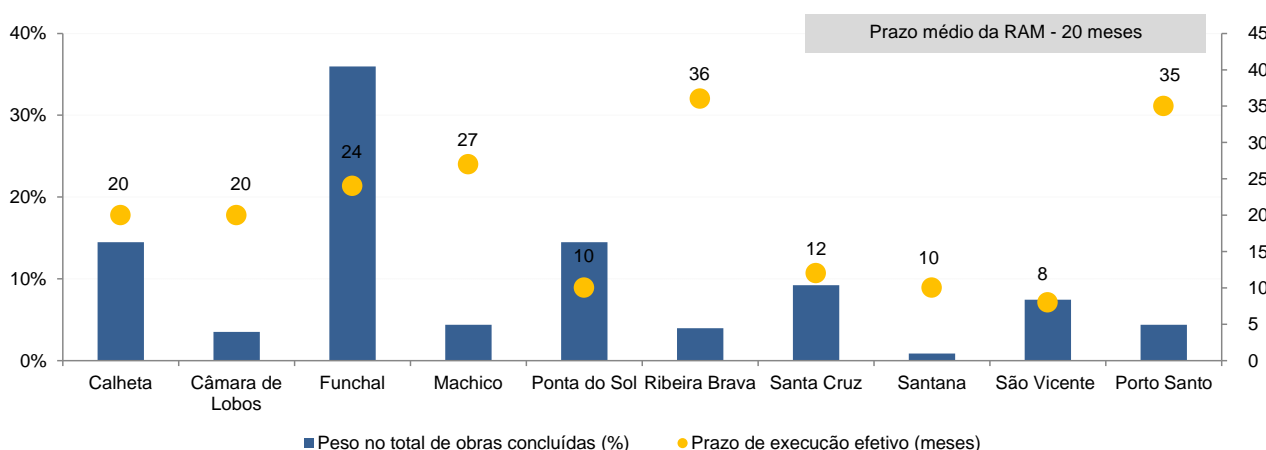


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, em 2018, as obras demoraram cerca de 20 meses a serem concluídas na Região. No município da Ribeira Brava o prazo efetivo de execução das obras concluídas foi mais longo (36 meses), seguindo-se o Porto Santo com 35 meses. No município de São Vicente registou-se a mais curta duração para conclusão de obras (8 meses).

Figura 1.2.5 – Prazo de Execução Efetivo das Obras Concluídas, por município (2018)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.



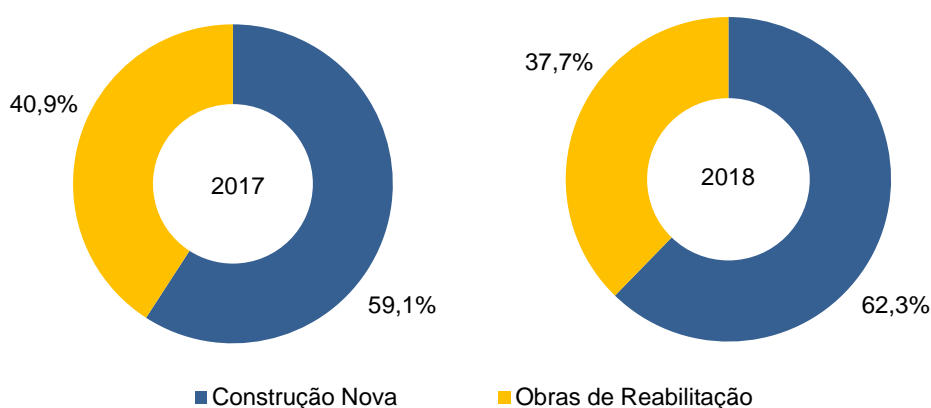
Por tipo de obras, as obras de construção nova foram as que demoraram mais a ser executadas (24 meses), por oposição às obras de alteração (2 meses).

Nas obras de construção nova, o município do Porto Santo registou o prazo efetivo mais elevado (42 meses), enquanto Santana apresentou o prazo mais curto (8 meses). Nas obras de ampliação, foi no município da Calheta o que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (17 meses), sendo o Porto Santo a registar apenas 8 meses de tempo médio para a conclusão deste tipo de obras.

Considerando os anos de 2017 e 2018, a proporção das obras de reabilitação concluídas no total das obras concluídas diminuiu, passando de 40,9% em 2017 para 37,7% em 2018. Em contrapartida, o peso das obras de construção nova ganhou expressão, passando de 59,1% para 62,3% do total das obras concluídas.

Em 2018, verificou-se um acréscimo de 13,2% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior, totalizando 86 edifícios concluídos. De igual forma, a tendência crescente também se verificou nas obras de construções novas, estimando-se que tenham sido concluídos 142 edifícios, correspondendo a uma variação de 29,1% face a 2017 (110 edifícios).

Figura 1.2.6 – Repartição das Obras Concluídas entre Construção nova e Reabilitação (2017-2018)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

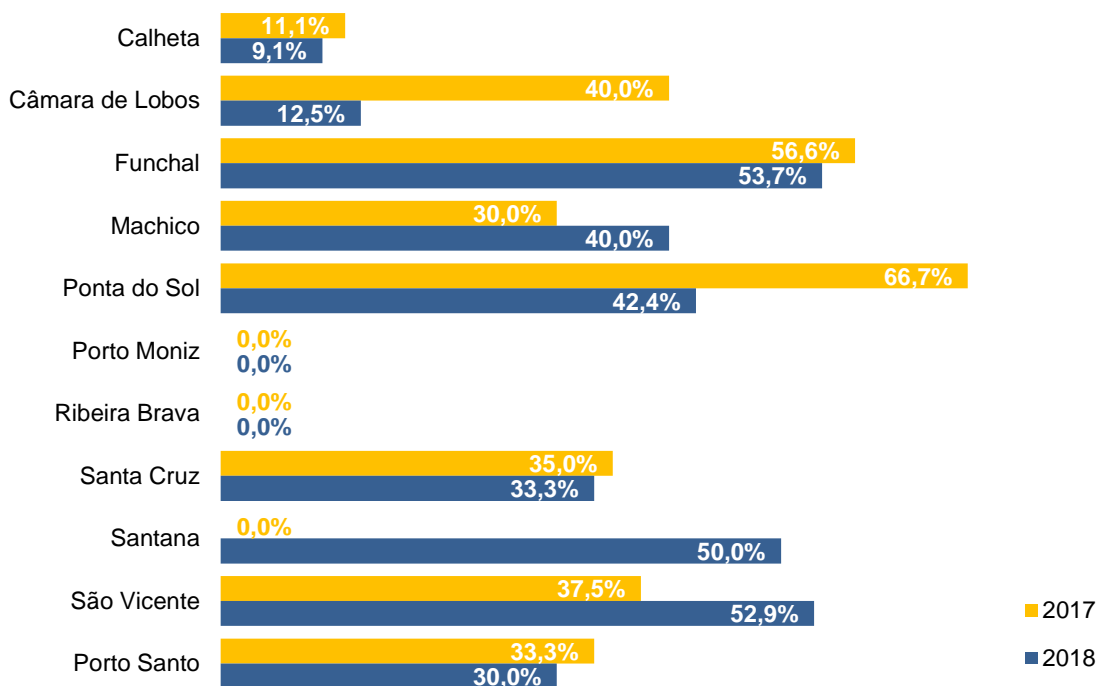
Em 2018, ao nível municipal, o maior valor absoluto de obras de reabilitação concluídas registou-se no município do Funchal, com 44 edifícios. Nos municípios do Porto Moniz e Ribeira Brava não foi executada qualquer obra de reabilitação.

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão também no município do Funchal, representando 53,7% do total de edifícios naquele município em 2018 (-2,9 p.p. face a 2017).

Comparando com 2017, os municípios de São Vicente (de 37,5% para 52,9%), Santana (de 0,0% para 50,0%) e Machico (de 30,0% para 40,0%) registaram acréscimos no peso das obras de reabilitação. Nos restantes municípios observaram-se decréscimos.



Figura 1.2.7 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Concluídas, por Município (2017-2018)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

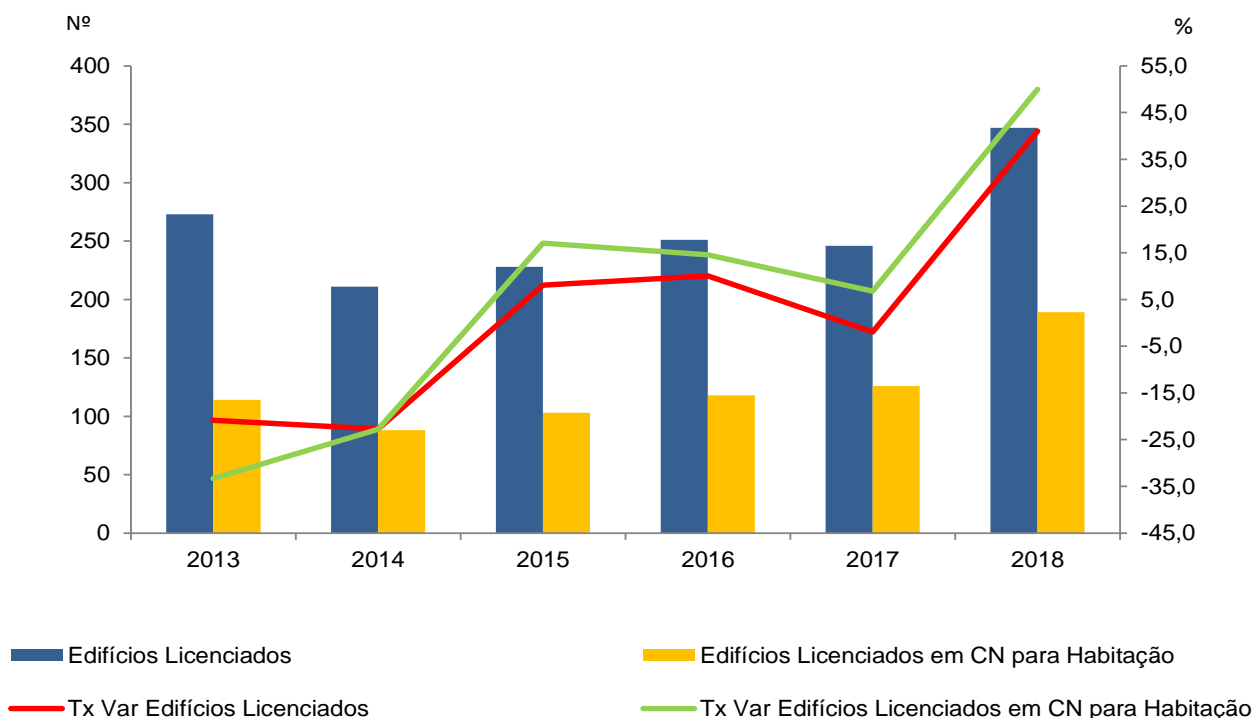
1.3. OBRAS LICENCIADAS

Em 2018, o número de edifícios licenciados na Região cresceu 41,1% face ao ano anterior (-2,0% em 2017), correspondendo a 347 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2018, representando 61,7% do total de edifícios licenciados (58,9% em 2017). As obras de demolição corresponderam a 0,6% das obras licenciadas em 2018 (2,0% em 2017).



Figura 1.3.1 – Edifícios Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação (2013-2018)

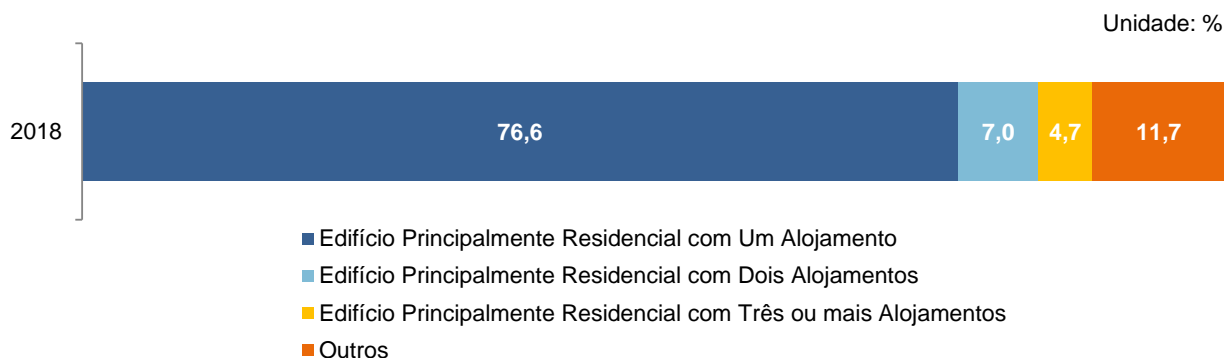


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Do total de edifícios licenciados em 2018, 54,5% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +3,3 p.p. face à proporção no ano anterior (51,2% em 2017).

Relativamente ao tipo de edifícios, os edifícios com um alojamento foram os mais dominantes em 2018, com um valor de 76,6% do total de edifícios licenciados em construções novas. Os edifícios com dois alojamentos e com três ou mais alojamentos apresentam valores de 7,0% e 4,7%, respetivamente. De salientar ainda, que os restantes edifícios "outros" (edifício principalmente não residencial e não residencial), correspondem a 11,7%.

Figura 1.3.2 – Distribuição dos Edifícios Licenciados em Construções Novas, por Tipo de Edifício (2018)

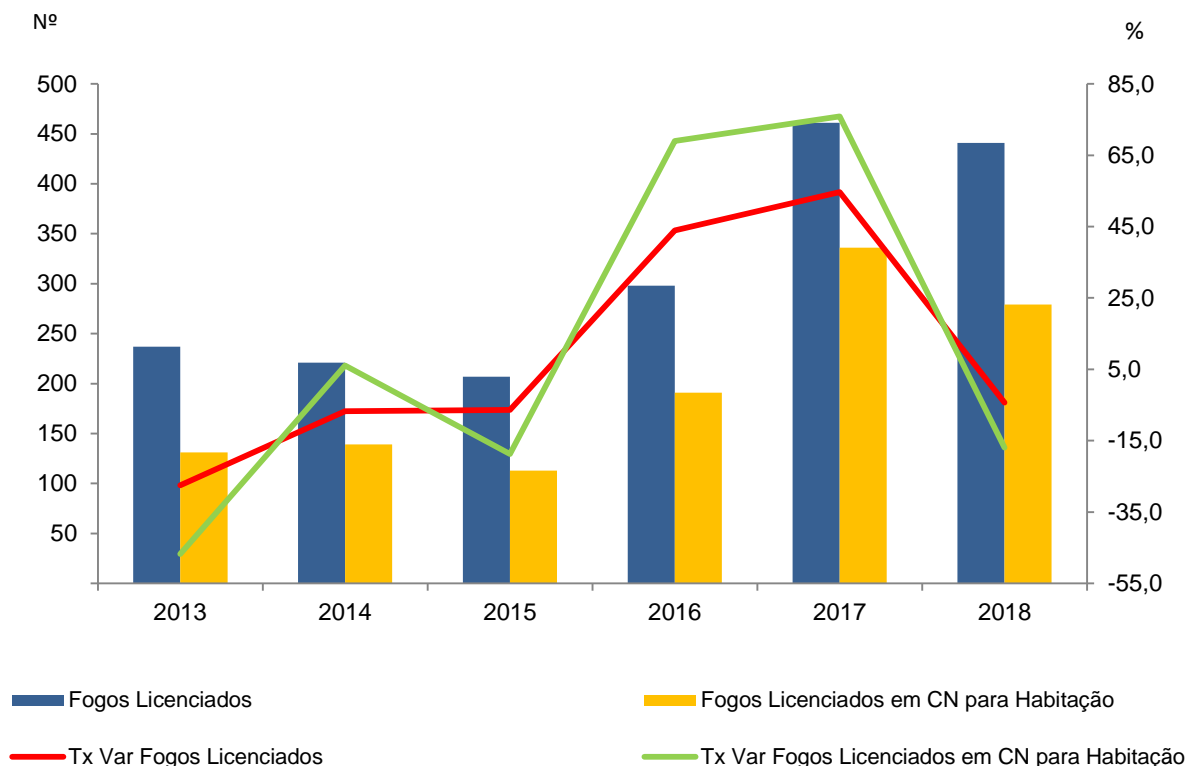


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.



Em 2018, foram licenciados 441 fogos na Região, registando-se um decréscimo de 4,3% face ao ano anterior (461 em 2017, correspondendo a uma variação de +54,7%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 279, tendo crescido 17,0% face ao ano anterior (+75,9% em 2017; 336 fogos).

Figura 1.3.3 – Fogos Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação (2013-2018)

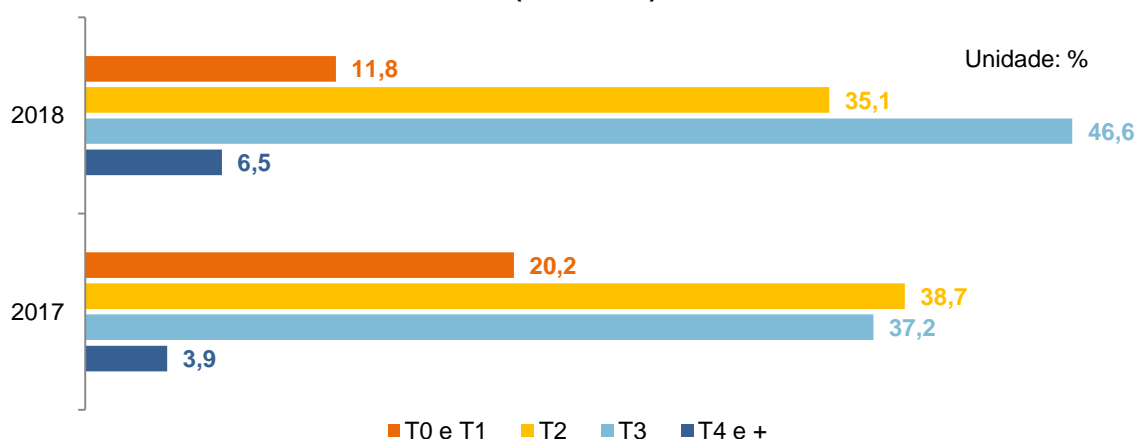


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Em termos das características dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, em 2018, registou-se uma alteração da tipologia mais dominante em relação a 2017, onde a proporção da tipologia T2 face ao total de fogos (38,7% em 2017; 35,1% em 2018) foi ultrapassada pela proporção da tipologia T3 (37,2% em 2017; 46,6% em 2018). Assistiu-se também a um aumento da proporção e da importância da tipologia T4 e + (3,9% em 2017; 6,5% em 2018), em oposição à tipologia T1 (20,2% em 2017 para 11,8% em 2018), que perde expressão na Região neste ano.



Figura 1.3.4 – Distribuição dos Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia (2017-2018)



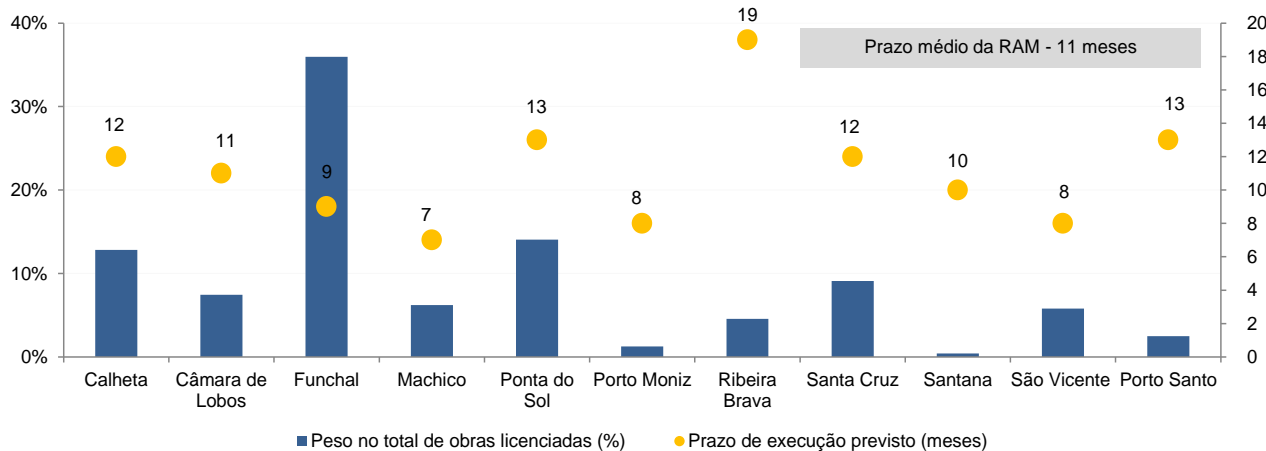
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Espera-se que as obras que foram licenciadas em 2018 demorem, em termos médios globais, cerca de 11 meses a serem concluídas. O município da Ribeira Brava apresenta o maior prazo de execução previsto (19 meses), seguido dos municípios da Ponta do Sol e do Porto Santo (ambos com 13 meses). Por oposição, o município de Machico é onde se espera que, em termos médios, as obras licenciadas em 2018 venham a concluir-se em 7 meses.

Considerando o tipo de obra, as obras de construção nova, reconstrução e as de demolição apresentam um prazo previsional de execução mais longo (12 meses), por oposição às obras de alteração (7 meses).

Nas obras de construção nova, o município da Ribeira Brava registou o prazo previsto mais elevado (19 meses), enquanto São Vicente apresentou o prazo mais curto (7 meses). Nas obras de ampliação, nos municípios da Ponta do Sol, Santa Cruz e Porto Santo registaram o maior prazo previsto de execução (13 meses), sendo Machico a registar o menor prazo médio previsto de conclusão de obras (3 meses).

Figura 1.3.5 – Prazo de Execução Previsto das Obras Licenciadas, na RAM (2018)



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.



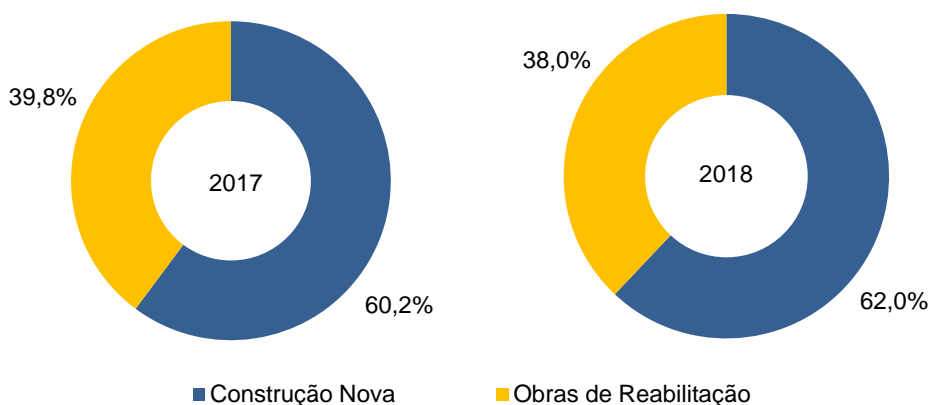
Direção Regional de Estatística da Madeira
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Em 2018 verificou-se um acréscimo de 36,5% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior (-9,4% em 2017), correspondendo a 131 edifícios licenciados para as obras de reabilitação (96 em 2017).

A percentagem de obras de reabilitação licenciadas face ao total das obras licenciadas diminuiu entre 2017 (39,0%) e 2018 (37,8%). Contrariamente, o peso das obras de construção nova face ao total das obras licenciadas aumentou, passando de 58,9% em 2017 para 61,7% em 2018.

Em 2018, as obras de alteração e ampliação foram dominantes, verificando-se um peso relativo de 98,5% no conjunto das obras de reabilitação.

Figura 1.3.6 – Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação (2017-2018)



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

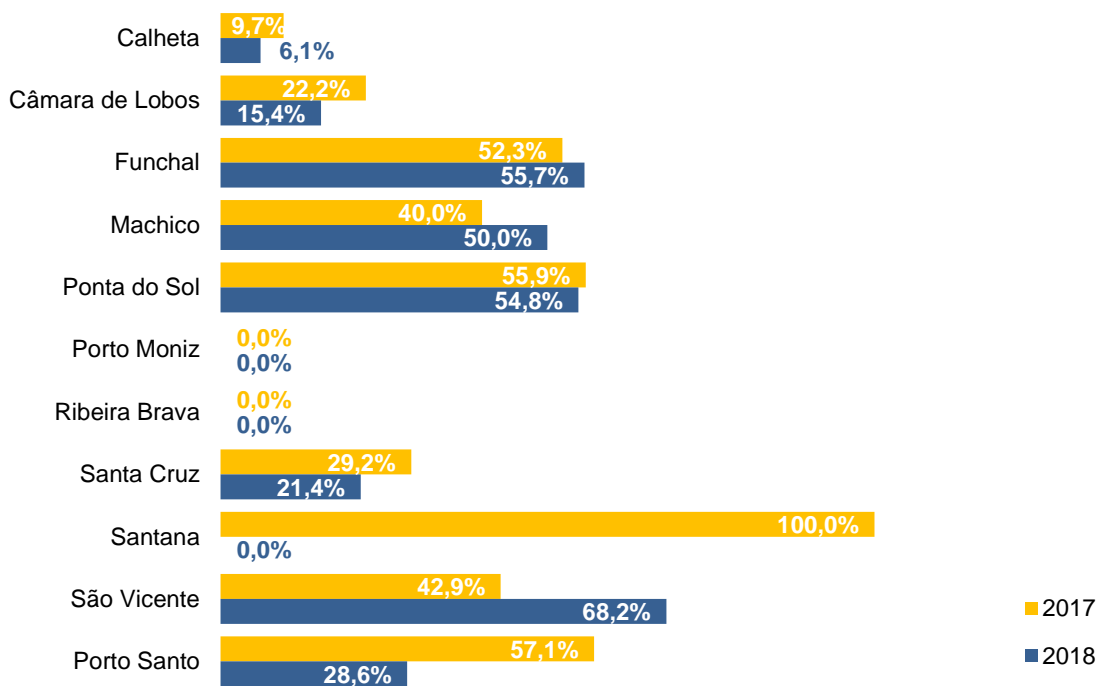
Em 2018, ao nível municipal, o maior valor absoluto de obras de reabilitação licenciadas registou-se no município do Funchal, com 64 edifícios. Nos municípios do Porto Moniz, Ribeira Brava e Santana não foi executada qualquer obra de reabilitação.

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no município de São Vicente, representando 68,2% do total de edifícios licenciados naquele município em 2018 (42,9% em 2017).

Comparando com 2017, os municípios do Funchal (de 52,3% para 55,7%), Machico (de 40,0% para 50,0% e São Vicente (de 42% para 68,2%) registaram acréscimos no peso das obras de reabilitação. Nos restantes municípios observaram-se decréscimos.



Figura 1.3.7 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Licenciadas, por Município (2017-2018)



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.



2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Na RAM, em 2018, o número imóveis transacionados (4 992 imóveis) aumentou 2,5% face ao ano anterior, devido ao aumento verificado nas transações de prédios rústicos (+11,6%) e de prédios mistos (+6,0%), já que o número de transações de prédios urbanos sofreu uma redução de 0,7%. No entanto, e no que diz respeito ao valor médio daquelas transações, foi registada uma diminuição de 9,4%, resultado da diminuição ocorrida nos prédios urbanos (-5,1%) e nos prédios mistos (54,7%).

Do total de imóveis transacionados em 2018, 36,8% localizavam-se no município do Funchal, seguindo-se os municípios de Santa Cruz (17,5%) e Calheta (11,2%). No que respeita ao valor transacionado, o Funchal manteve a sua liderança, concentrando no ano em análise 57,8% do total do valor dos imóveis transacionados, seguindo-se o município de Santa Cruz, com 17,8%. Deste modo, o valor médio dos prédios transacionados em 2018 foi significativamente mais elevado no município do Funchal (147,0 mil euros), seguindo-se Santa Cruz (95,4 mil euros), com valores acima da média regional (93,7 mil euros).

Figura 2.1 – Contratos de Compra e Venda de Prédios, segundo o Tipo de Prédio, na RAM (2017 e 2018)

	2017			2018			Variação 2018/2017 (%)		
	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total	Valor Médio
Total	4 868	503 938	103 521	4 992	467 946	93 739	2,5	-7,1	-9,4
Urbanos	3 528	467 070	132 389	3 505	440 271	125 612	-0,7	-5,7	-5,1
Em propriedade horizontal	2 131	275 443	129 255	2 174	258 183	118 759	2,0	-6,3	-8,1
Rústicos	1 191	12 829	10 772	1 329	16 131	12 138	11,6	25,7	12,7
Mistos	149	24 040	161 342	158	11 545	73 068	6,0	-52,0	-54,7

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

Em 2018, 9,7% dos imóveis transacionados na RAM foram vendidos a não residentes na Região, correspondendo a 13,3% em termos de valor.

As vendas de imóveis a não residentes aumentaram 1,5% em número e 3,2% em valor face a 2017. O valor médio dos prédios vendidos a não residentes em 2018 (129 153 euros) foi 37,8% superior ao valor médio das transações globais (93 739 euros).

A distribuição municipal do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes foi diferente. O Funchal liderou tanto em número (28,0%) como em valor (42,5%). Seguiu-se Calheta, com proporções mais homogéneas entre o número (19,7%) e o valor (19,9%).



Figura 2.2 – Imóveis Adquiridos por Não Residentes, segundo o Tipo de Prédio, na RAM (2017 e 2018)

Tipo de prédio	2017			2018			Variação 2018/2017 (%)			Peso dos não residentes no total (%) - 2017		Peso dos não residentes no total (%) - 2018	
	N.º	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total	Valor médio	N.º	Valor total	N.º	Valor total
Total	476	60 471	127 039	483	62 381	129 153	1,5	3,2	1,7	9,8	12,0	9,7	13,3
Urbanos	324	56 966	175 820	351	59 179	168 600	8,3	3,9	-4,1	9,2	12,2	10,0	13,4
Em propriedade horizontal	191	31 916	167 102	167	26 496	158 656	-12,6	-17,0	-5,1	9,0	11,6	7,7	10,3
Rústicos	136	1 872	13 768	111	1 531	13 794	-18,4	-18,2	0,2	11,4	14,6	8,4	9,5
Mistos	16	1 633	102 031	21	1 671	79 586	31,3	2,4	-22,0	10,7	6,8	13,3	14,5

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

No que toca aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se uma diminuição no número de contratos celebrados (-1,0%) em 2018, verificando-se no entanto um aumento no valor médio dos prédios hipotecados em cerca de 12,1 mil euros (de 121,2 mil euros em 2017 para 133,2 mil euros em 2018). O comportamento dos prédios urbanos determinou não apenas o decréscimo observado no número de prédios hipotecados (-3,7%), mas também o acréscimo registado em termos do valor médio dos prédios hipotecados (+12,9%)

Dos 1 286 prédios hipotecados em 2018, 45,4% localizavam-se no município do Funchal, 26,2% em Santa Cruz e 7,6% em Câmara de Lobos.

Quanto ao valor total dos prédios hipotecados, o Funchal liderava com cerca de 59,5% do total regional, seguido de Santa Cruz (20,3%).

Figura 2.3 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Prédios Hipotecados, na RAM (2017 e 2018)

	2017			2018			Variação 2018/2017 (%)		
	N.º	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total	Valor Médio
Total	1 299	157 430	121 193	1 286	171 296	133 200	-1,0	8,8	9,9
Urbanos	1 234	150 338	121 830	1 188	163 357	137 506	-3,7	8,7	12,9
Em propriedade horizontal	794	86 839	109 369	742	83 005	111 867	-6,5	-4,4	2,3
Rústicos	26	2 647	101 808	59	4 459	75 581	126,9	68,5	-25,8
Mistos	39	4 445	113 974	39	3 479	89 206	0,0	-21,7	-21,7

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

O crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante atingiu, em 2018, o valor de 503 euros, determinando um acréscimo anual de 14,3%.



O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 6,8%, revertendo-se a quebra registada em 2017, de -5,5%.

O município do Funchal continuou a concentrar o maior valor de crédito hipotecário concedido e recebido, dado que foi neste município onde se localizaram os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária efetuados em 2018.

Numa análise tendo por base o domicílio dos Devedores, verifica-se que entre 2017 e 2018 foi no município do Funchal onde se registou o maior acréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (+14,1 milhares de euros), mas em termos relativos foi o município de São Vicente que apresentou o maior acréscimo (+135,6%).

Tendo por base o domicílio dos Credores, foi o município da Ribeira Brava a registar o maior acréscimo em valor (+327 milhares de euros), mas em termos relativos foi o município da Calheta que registou o maior aumento (+129,4%).

Figura 2.4 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Crédito Hipotecário Concedido segundo o Tipo de Intervenedores, na RAM (2011 a 2018)

Unidade: Milhares de euros

	Credores							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Região Autónoma da Madeira	126 661	27 784	55 870	46 319	46 004	9 819	9 276	9 908
Calheta	0	0	18	130	300	41	170	390
Câmara de Lobos	100	261	7	54	727	69	412	456
Funchal	122 605	25 664	54 228	45 569	44 155	6 253	7 494	7 304
Machico	930	310	181	114	253	195	455	608
Ponta do Sol	145	0	136	0	0	220	128	146
Porto Moniz	0	0	55	0	0	0	0	0
Ribeira Brava	1 059	365	669	150	290	60	0	327
Santa Cruz	774	1 028	421	152	279	2 832	327	583
Santana	550	0	80	0	0	0	140	0
São Vicente	345	120	15	0	0	150	80	70
Porto Santo	154	37	59	150	0	0	70	25

	Devedores							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Região Autónoma da Madeira	131 763	58 658	80 192	66 565	103 092	84 915	125 175	144 685
Calheta	2 896	1 176	957	1 075	2 021	2 790	3 674	2 537
Câmara de Lobos	6 755	2 509	3 337	2 252	4 978	4 737	8 830	8 827
Funchal	71 319	38 629	58 443	44 204	79 831	53 999	75 745	89 899
Machico	8 022	2 812	1 957	1 387	1 830	3 504	5 345	6 077
Ponta do Sol	3 660	1 002	1 334	771	471	1 496	1 985	2 750
Porto Moniz	643	258	525	138	426	135	460	349
Ribeira Brava	5 269	1 191	1 064	801	1 326	884	2 142	2 534
Santa Cruz	26 037	8 556	9 147	13 360	8 779	15 099	21 471	25 554
Santana	2 625	770	1 416	1 025	1 398	485	1 607	1 156
São Vicente	1 680	873	1 147	886	539	798	979	2 306
Porto Santo	2 857	884	866	666	1 494	987	2 937	2 696

Fonte: Direção Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

Nota: Os valores são apresentados segundo o domicílio do credor/devedor.



Direção Regional de Estatística da Madeira
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2017, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço da RAM situou-se nos 233,2 milhões de euros, traduzindo um acréscimo de 3,3% relativamente a 2016, devido aos acréscimos verificados tanto nos trabalhos realizados em Edifícios, como nas obras de Engenharia Civil.

Figura 3.1 – Valor e Estrutura dos trabalhos realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra, na RAM (2016-2017)

	2016		2017	
	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%
Total	225 872	100,0	233 234	100,0
Edifícios	68 104	30,2	74 568	32,0
Edifícios Residenciais	15 842	7,0	17 185	7,4
Edifícios não Residenciais	52 262	23,1	57 384	24,6
Obras de Engenharia Civil	157 768	69,8	158 666	68,0
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	121 981	54,0	131 863	56,5
Conduitas, linhas de comunicação e de transporte de energia	2 721	1,2	6 311	2,7
Instalações e construções em zonas industriais	387	0,2	4 667	2,0
Outras obras de engenharia civil	32 679	14,5	15 825	6,8

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Os trabalhos realizados em Edifícios geraram 74,6 milhões de euros, ou seja, mais 6,5 milhões de euros (+9,5%) do que em 2016. A maior variação foi observada nos Edifícios não Residenciais (+9,8%, que corresponde a +5,1 milhões de euros). Os Edifícios Residenciais registaram um aumento ligeiramente inferior, de 8,5% (+1,3 milhões de euros).

Quanto às obras de Engenharia Civil, estas geraram 158,7 milhões de euros, mais 0,9 milhões (+0,6%). Excetuando as Outras Obras de Engenharia Civil, que diminuíram 51,6% (-16,9 milhões de euros), todos os restantes tipos de obras realizados cresceram. Os trabalhos realizados em Infraestruturas de Transporte (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação aumentaram 8,1% (+9,9 milhões de euros); as Instalações e Construções em Zonas Industriais subiram 1 107,%, correspondendo a 4,3 milhões de euros; as Conduitas, Linhas de Comunicação e de Transporte de Energia beneficiado beneficiaram de um incremento de 131,9% (+3,6 milhões de euros).



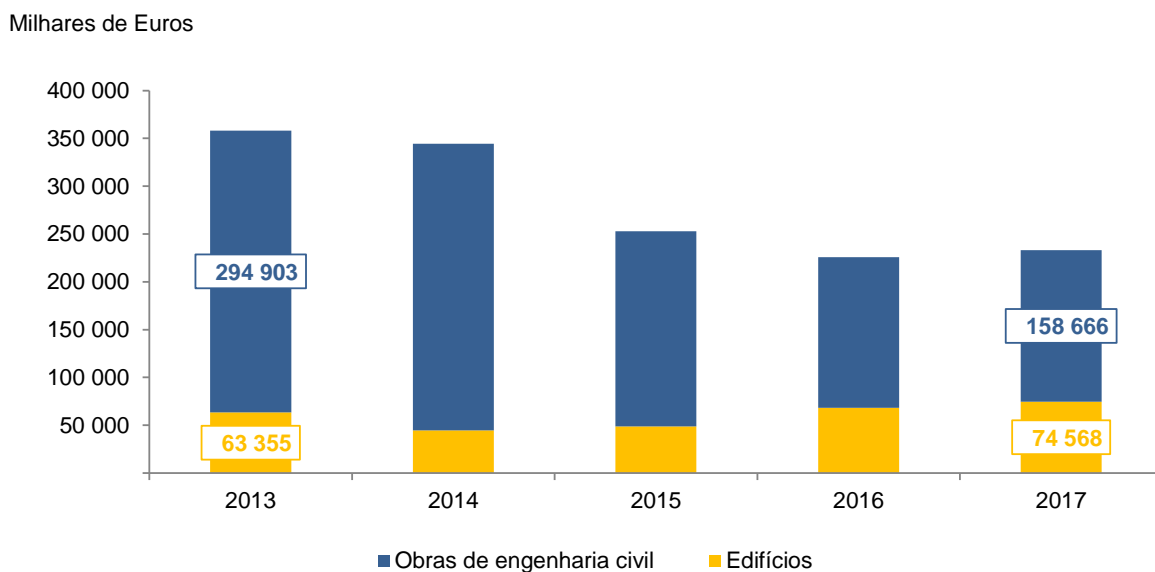
Em 2017, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em Edifícios para 32,0% (30,2% em 2016) e uma diminuição no peso dos trabalhos em Engenharia Civil para 68,0% (69,8% em 2016).

Nas obras referentes a Edifícios, as realizadas em Edifícios não Residenciais foram predominantes (79,2% do total edifícios), representando 24,6% do total de obras realizadas em 2017.

Nas obras de Engenharia Civil (68,0% do total dos trabalhos realizados em 2017), continuaram a destacar-se as que foram executadas em Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação: 83,1% do total de Obras de Engenharia Civil e 56,5% do total de obras realizadas em 2017.

Numa análise dos últimos cinco anos do valor dos trabalhos realizados por empresas de construção, verifica-se que o peso do valor dos trabalhos realizados em edifícios passou de 17,7% em 2013 para 32,0% em 2018, correspondendo a um aumento de 14,3 p.p., reforçando o retorno progressivo ao investimento na construção de edifícios.

Figura 3.2 – Valor dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra, na RAM (2013-2017)



Fonte: Inquérito Anual às Empresas de Construção.

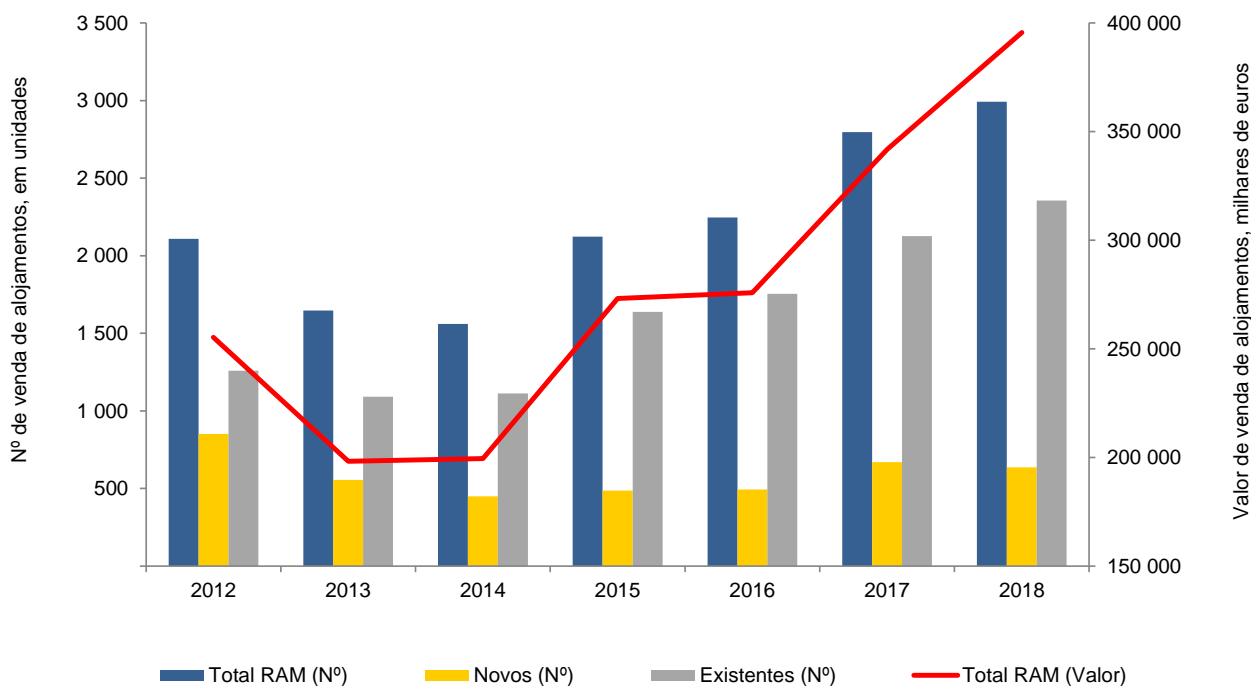


4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

4.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES(1)

No ano de 2018, transacionaram-se 2 993 alojamentos na RAM, o que representa um aumento de 7,0% face ao ano precedente. Do total de alojamentos vendidos, 2 356 diziam respeito a alojamentos existentes, sendo os restantes 637 alojamentos novos. De referir que os dois segmentos tiveram variações contrárias, face a 2017: nos existentes verificou-se um aumento de 10,8%; nos novos a variação uma quebra de 4,9%. O valor dos alojamentos transacionados no ano em referência ascendeu aos 395,6 milhões de euros, +15,8% que no ano anterior. Nos alojamentos novos, o valor das vendas ultrapassou os 103,3 milhões de euros, enquanto o relativo aos alojamentos existentes atingiu os 292,3 milhões de euros. Face ao ano de 2017, isto representou aumentos de 7,0% e 19,2%, respetivamente.

Figura 4.1.1 – Evolução do Número e do Valor de Vendas de Alojamentos (Total, Novos e Existentes), na RAM (2012-2018)



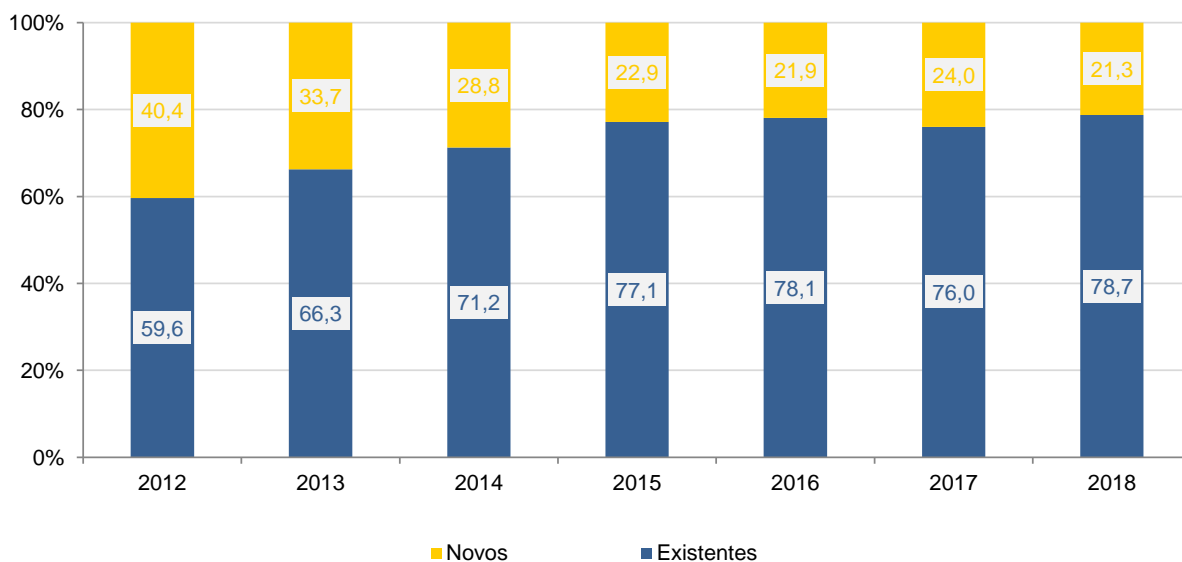
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

(1) A compilação desta estatística tem por base a informação proveniente do IMT e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com a estimação da taxa de variação de preços, as transações de partes de alojamentos (i.e., são apenas consideradas transações de habitações por inteiro). O número de vendas de alojamentos existentes e de alojamentos novos é estimado através da aplicação de uma estrutura de partição entre existentes e novos, apurado a partir do conjunto de transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o ano de referência dos dados.



A análise da distribuição relativa das transações de alojamentos existentes e de alojamentos novos permite observa-se um aumento da proporção da primeira categoria, a qual se fixou, em 2018, nos 78,7%. Se em 2012 quase metade (40,4%) das vendas de habitações respeitavam a habitações novas, decorridos seis anos, essa percentagem ficou-se pelos 21,3%.

Figura 4.1.2 – Distribuição do Peso Relativo das Transações de Alojamentos Existentes e Alojamentos Novos, na RAM (2012-2018)



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



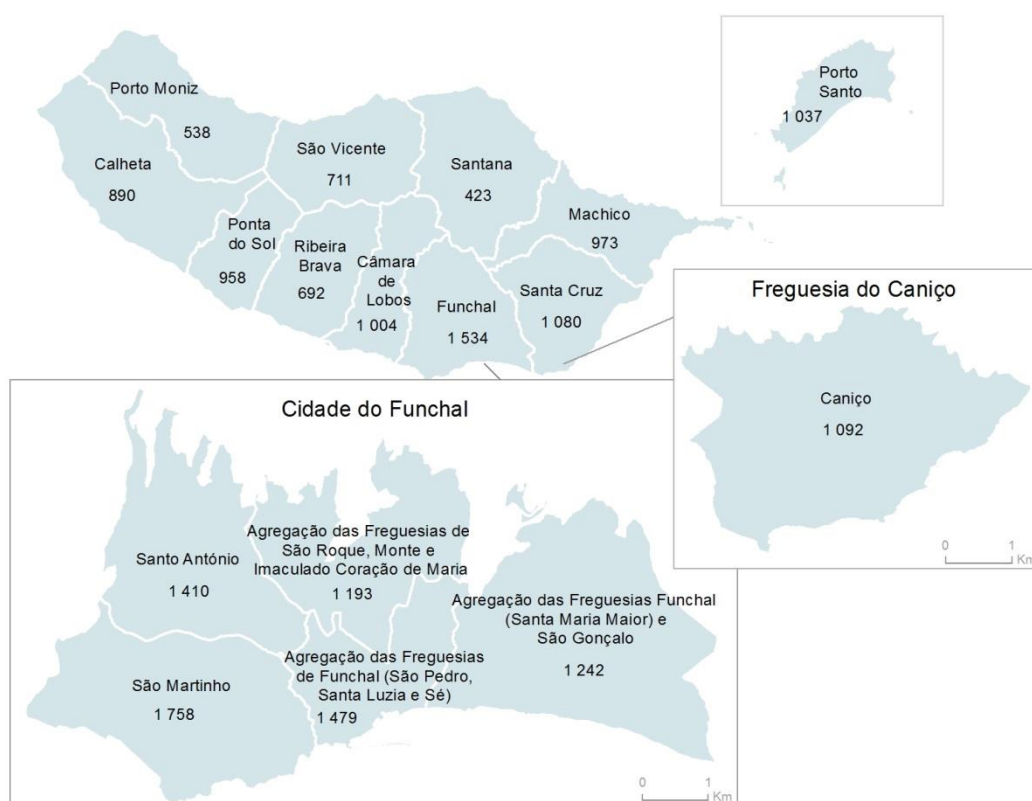
4.2. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL(2)

Em 2018, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região fixou-se em 1 207 €/m², registando um aumento de 7,2% relativamente ao ano anterior.

No período em análise, município do Funchal não só apresentava um preço mediano de venda de habitação acima da média regional, mas também o mais elevado da Região (1 534 €/m²). Ainda no município do Funchal, destaca-se a freguesia de São Martinho, que registou o valor de 1 758 €/m². Em oposição, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi registado no município de Santana (423 €/m²).

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 312 €/m². Nos alojamentos existentes, o valor situou-se em 11768 €/m².

Figura 4.2.1 – Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares, na RAM (2018)



(2) Nas 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' a unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.

Toma-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) como valor de referência para os preços de venda de alojamentos familiares (€/m²).

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável "artigo gerado".

A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a "aquisição do direito de propriedade de imóveis". São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é "Habitação" e, quando afetada a respetiva informação proveniente do IMI, essa esteja definida como "Habitação".



Direção Regional de Estatística da Madeira

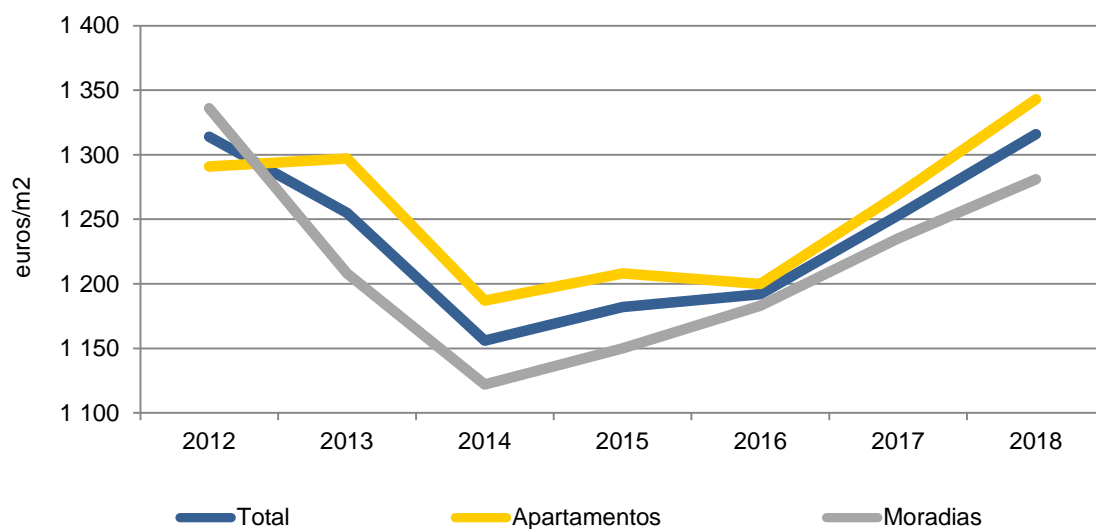
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

4.3. VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2018, o valor médio da avaliação bancária de habitação na RAM (1 316 euros/m²) registou um aumento de 5,0% em relação a 2017, seguindo a tendência crescente encetada no ano de 2015.

Observaram-se subidas tanto nas moradias (+3,7%) como nos apartamentos (+5,8%). As médias atingiram os 1 343 euros/m², no caso dos apartamentos, e os 1 281 euros/m², nas moradias.

Figura 4.3.1 – Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação, na RAM (2012-2018)



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.



4.4. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL⁽³⁾

O valor mediano das rendas dos 1 081 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados no 2º semestre de 2018 na Região foi 5,84 €/m². O Funchal (6,74 €/m²) foi o único município a registar um valor acima da média regional.

Considerado o limiar mínimo (30 transações) estabelecido para efeitos de difusão, apenas foi possível disponibilizar dados para o Funchal e seus municípios contíguos: Câmara de Lobos e Santa Cruz, e Machico. No período em referência, o Funchal concentrou 67,8% dos novos contratos de arrendamento (733), sendo Machico o município que apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (34).

Figura 4.4.1 – Valor Mediano das Rendas por m² e Número de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares nos Últimos 12 Meses, na RAM (2º Semestre 2018)

	Valor Mediano das Rendas por m ² de Novos Contratos de Arrendamento	Novos Contratos de Arrendamento
	Euros	Nº
R. A. Madeira	5,84	1 081
Calheta	-	-
Câmara de Lobos	3,54	65
Funchal	6,74	733
Machico	4,19	34
Ponta do Sol	-	-
Porto Moniz	-	-
Ribeira Brava	-	-
Santa Cruz	5,17	167
Santana	-	-
São Vicente	-	-
Porto Santo	-	-

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao Nível Local.

⁽³⁾ As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' têm periodicidade anual e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém os valores das rendas de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas as primeiras declarações e as declarações de substituição de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

5. VENDAS DE CIMENTO

Em 2018, as estimativas das vendas de cimento na RAM ascenderam a 113 820 toneladas, mais 0,6% que no ano transato (113 183).

Nos últimos 3 anos do período 2008-2018, e depois de ter atingido o seu mínimo em 2015 (99 043 toneladas), pôde-se observar uma ligeira recuperação deste indicador.

**Figura 5.1 – Vendas de Cimento, na RAM
(2008-2018)**

