

Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira 2019

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 2019.

A informação referente a 2018 e 2019, 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 2019 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 2019, 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 2019 e (quando necessário) a sua comparação com os anos anteriores.

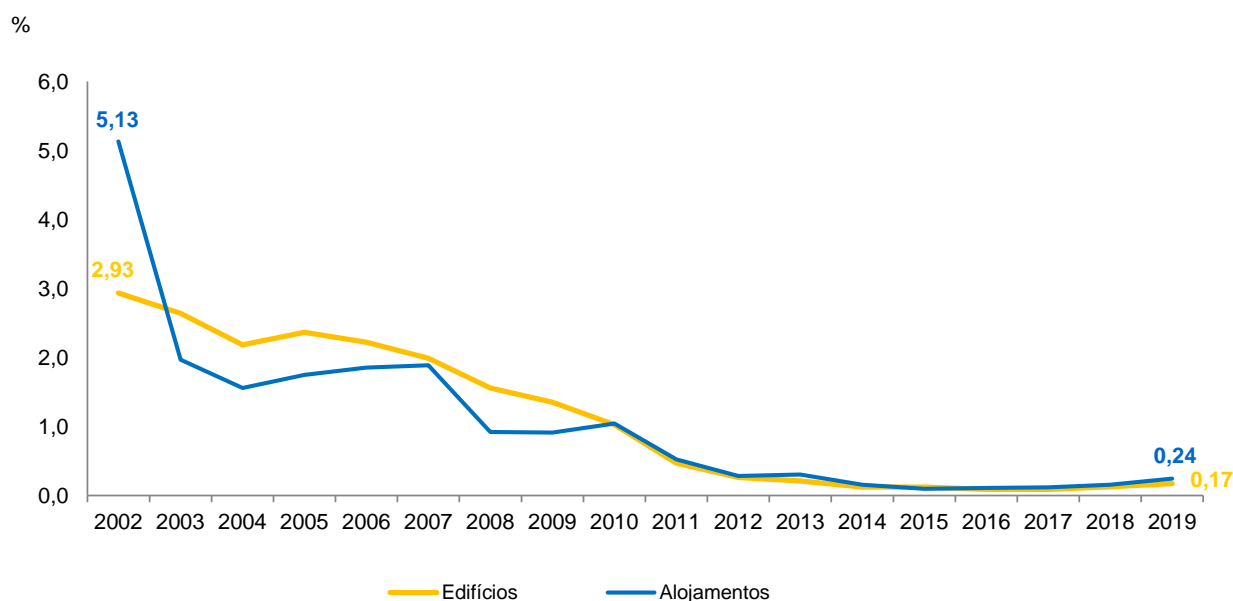
A divulgação de informação do SIOU segue a Política de Revisões, que se encontra explicitada no capítulo “Nota Metodológica e Conceitos” constante desta publicação.



1.1. ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

Em 2019, o parque habitacional madeirense foi estimado em 93 316 edifícios e 131 483 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,17% (+161 edifícios) e de 0,24% (+319 alojamentos), respetivamente, face a 2018.

Figura 1.1 – Variação Média Anual do Número de Edifícios Clássicos e Alojamentos (2002-2019)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2018 e 2019 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% nos edifícios (em 2016 e 2017) e nos alojamentos (em 2015). O valor registado em 2019 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 2019, 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 2019 o aumento foi de 1 102 edifícios e 1 902 alojamentos, a que correspondem crescimentos relativos de 1,2% e 1,5%, respetivamente.

Em 2019, o município do Funchal concentrou a maior proporção do parque habitacional da Região, com 31,7% dos edifícios e 40,3% dos alojamentos. Seguiu-se o município de Santa Cruz, onde se localizavam 13,5% dos edifícios e 15,5% dos alojamentos. Os restantes municípios representavam, em conjunto, 54,8% do total de edifícios e 44,2% dos alojamentos existentes na Região.

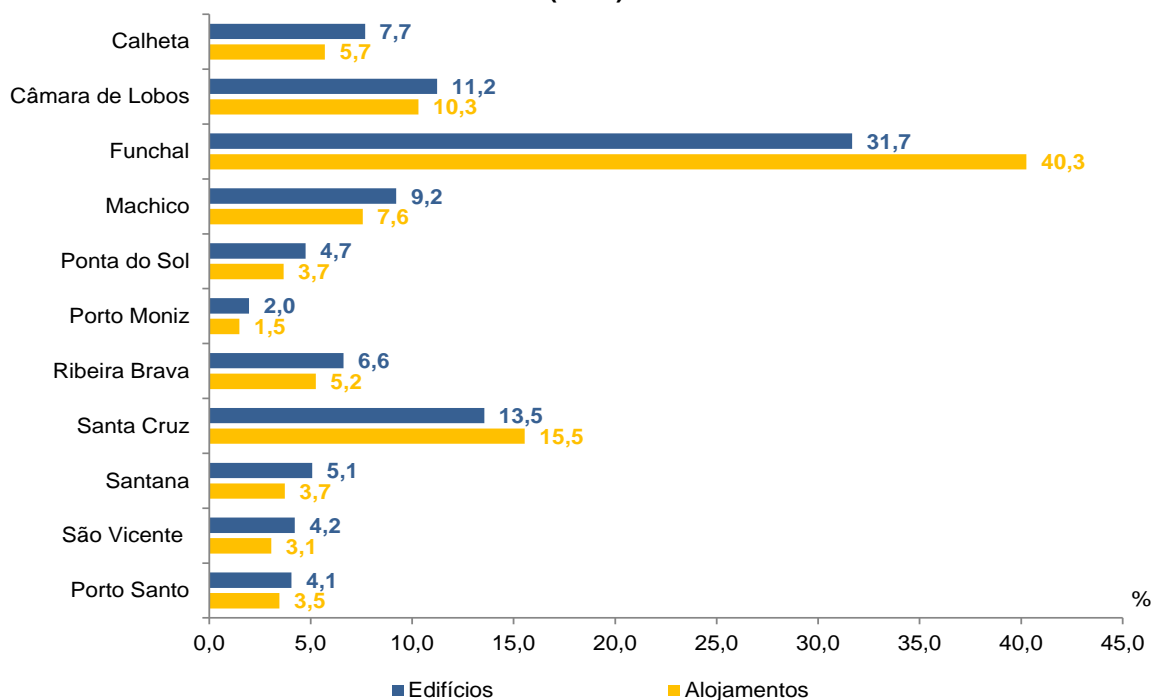


Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



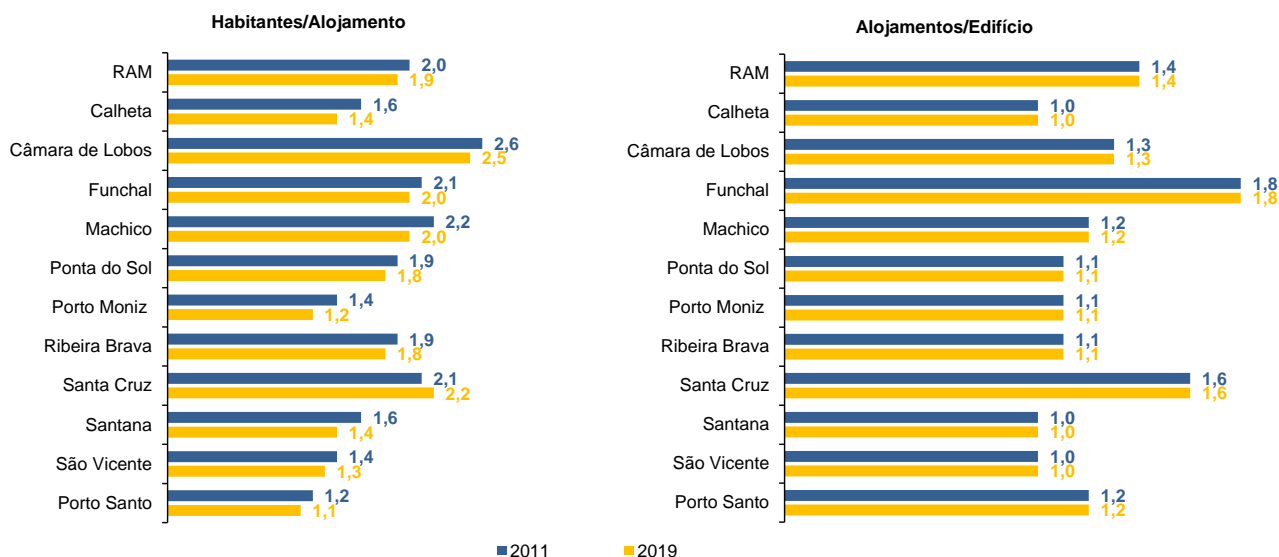
Figura 1.2 – Repartição dos Edifícios e dos Alojamentos, por Município (2019)



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 2019. 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 1.3 – Número Médio de Habitantes por Alojamento e Número Médio de Alojamentos por Edifício, por Município (2019)



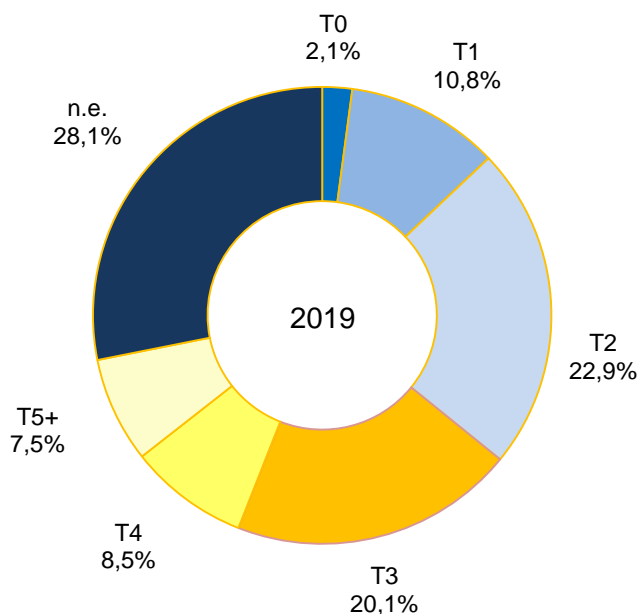
Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente
 Nota: Informação de 2019 com base nas Estimativas das Obras Concluídas.



As estimativas do Parque Habitacional da RAM para 2019 apontam para uma preponderância 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 28,1% 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 1.4 – Distribuição do Número de Alojamentos segundo a Tipologia (2019)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

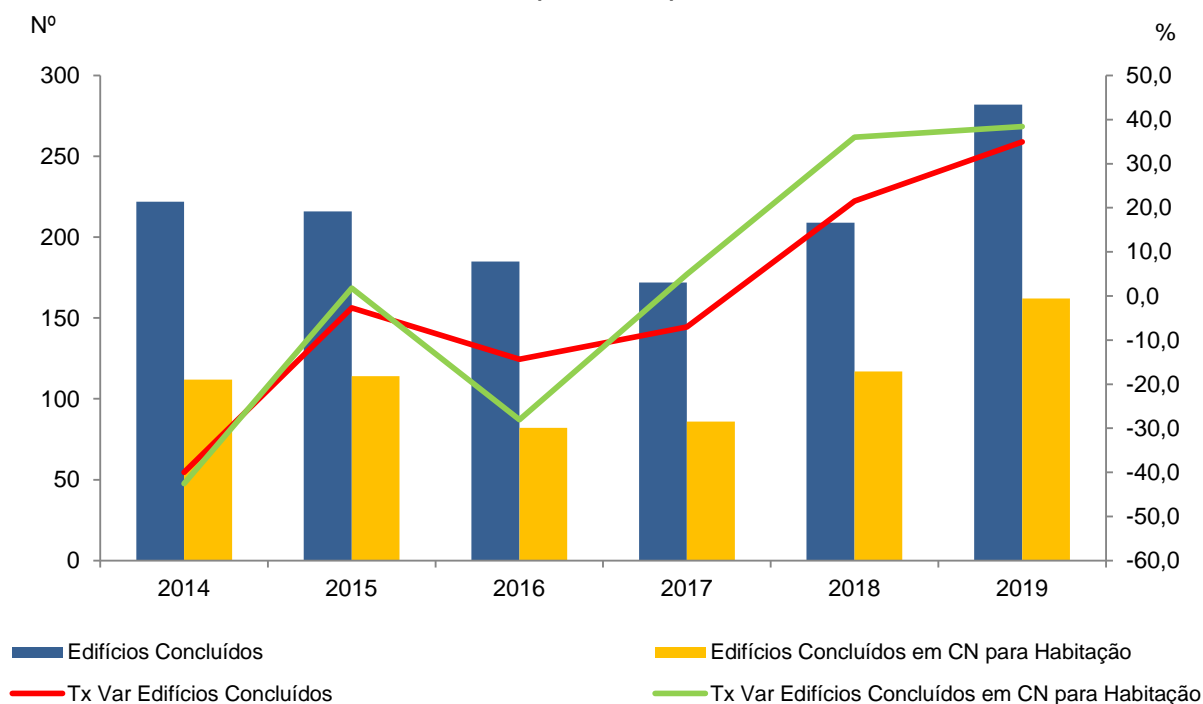
1.2. OBRAS CONCLUÍDAS

De acordo com as Estimativas das Obras Concluídas para a RAM, em 2019, foram concluídos 282 edifícios, o que representa um acréscimo de 34,9% face a 2018. As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 64,9% do total de obras concluídas em 2019. Os edifícios residenciais representam 85,8% do total de edifícios concluídos.

Das obras concluídas em 2019, 57,4% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, a registarem um crescimento de 38,5% face ao ano anterior.



Figura 2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação (2014-2019)

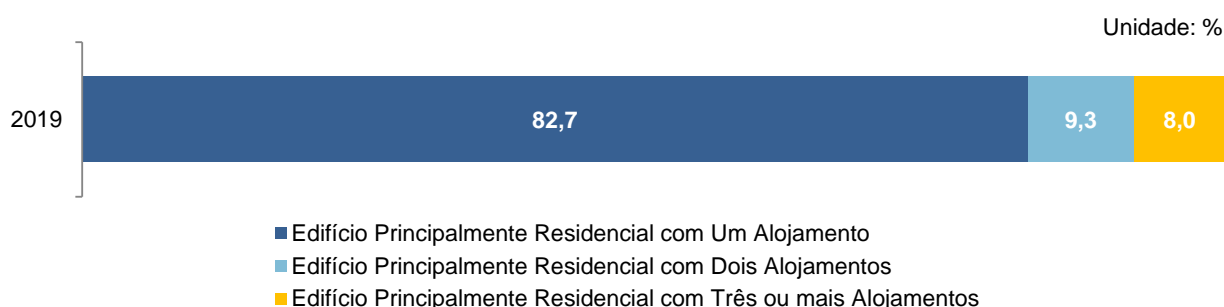


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2018 e 2019 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 82,7% do total de edifícios em construções novas para habitação familiar. Os edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos representavam 9,3%, enquanto os com três ou mais alojamentos pesavam 8,0%.

Figura 2.2 – Distribuição dos Edifícios Concluídos em Construções Nova para Habitação Familiar, por Tipo de Edifício (2019)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.



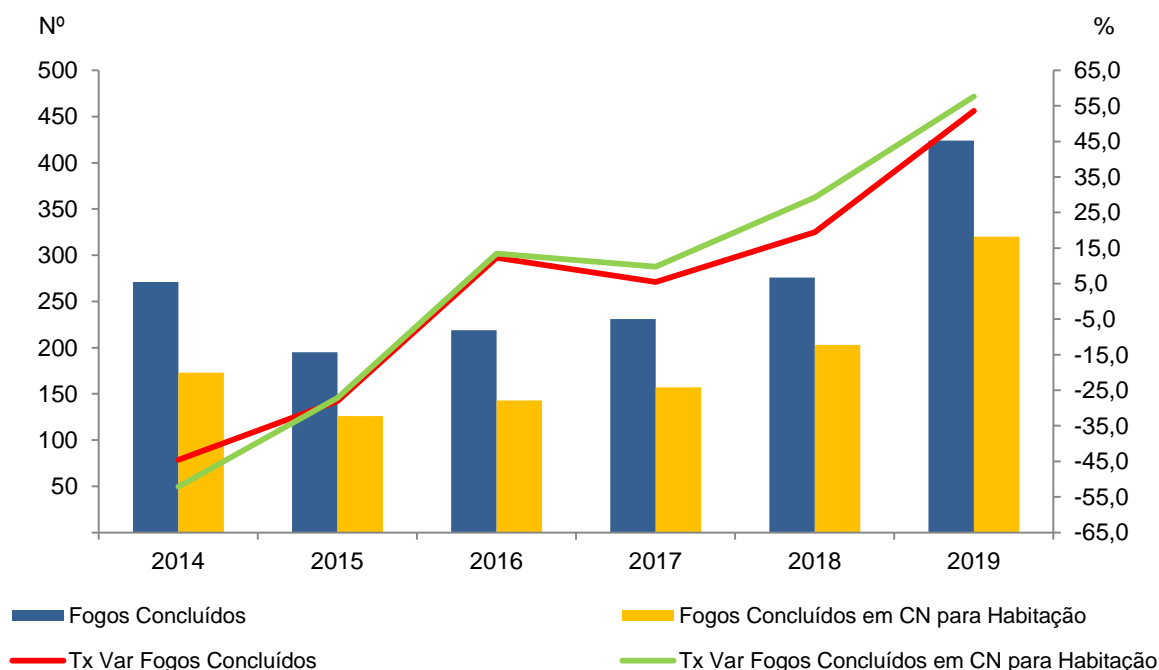
Direção Regional de Estatística da Madeira
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



Em 2019, foram estimados 424 fogos concluídos na Região, registando-se um acréscimo de 53,6% face ao ano anterior (276 em 2018, correspondendo a uma variação de +83,5% face a 2017). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 320, tendo crescido 57,6% face ao ano anterior (+29,3% em 2018; 203 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 2.3 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação (2014-2019)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

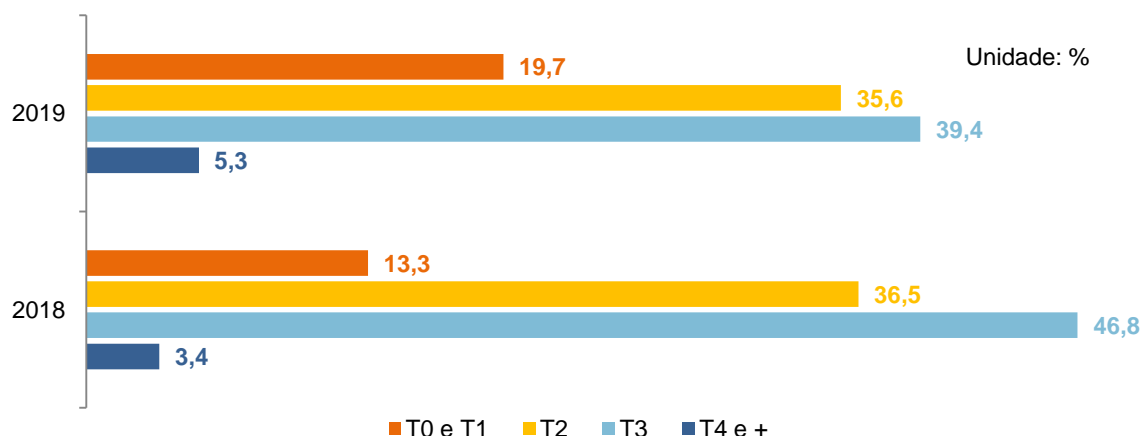
Em 2019, manteve-se o predomínio da tipologias T3, apesar de uma ligeira diminuição da proporção face aos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, passando de 46,8% em 2018 para 39,4% em 2019. A tipologia T2, também sofreu uma ligeira diminuição, 36,5% em 2018 para 35,6% em 2019. Em contrapartida, todas as outras tipologias apresentam aumentos.



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



Figura 2.4 – Distribuição dos Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia (2018-2019)

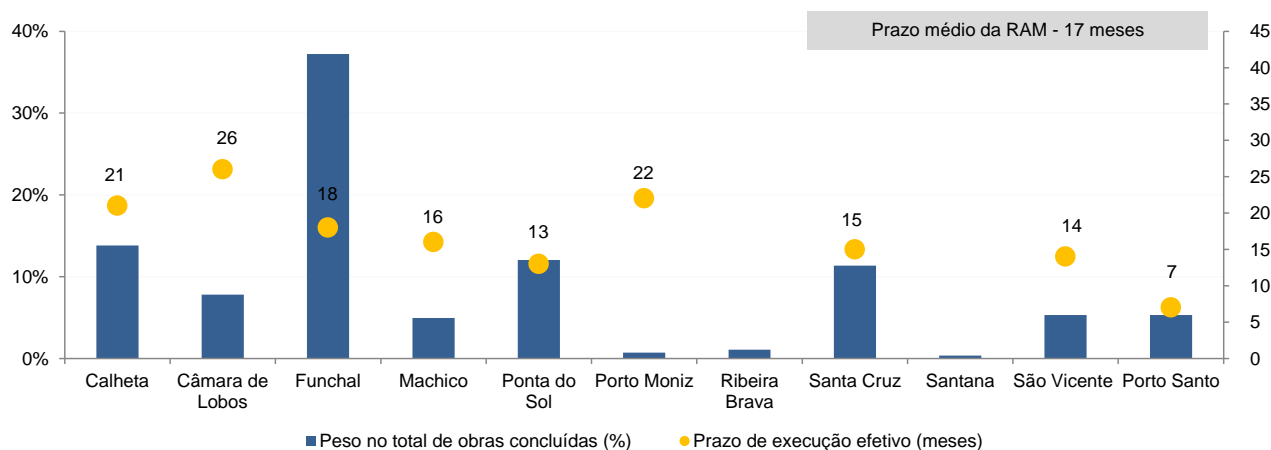


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, em 2019, as obras demoraram cerca de 17 meses a serem concluídas na Região. No município de Câmara de Lobos o prazo efetivo de execução das obras concluídas foi mais longo (26 meses), seguindo-se o Porto Moniz, com 22 meses. No município do Porto Santo registou-se a mais curta duração para conclusão de obras (7 meses).

Figura 2.5 – Prazo de Execução Efetivo das Obras Concluídas, por município (2019)



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 (21 meses), por oposição às obras de reconstrução (8 meses).

Nas obras de construção nova, os municípios de Câmara de Lobos e Machico registaram o prazo efetivo mais elevado (29 meses), enquanto Porto Santo apresentou o prazo mais curto (8 meses). Nas obras de ampliação, foi no município do Funchal o que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (18 meses), sendo Machico e o Porto Santo a registarem apenas 5 meses de tempo médio para a conclusão deste tipo de obras.



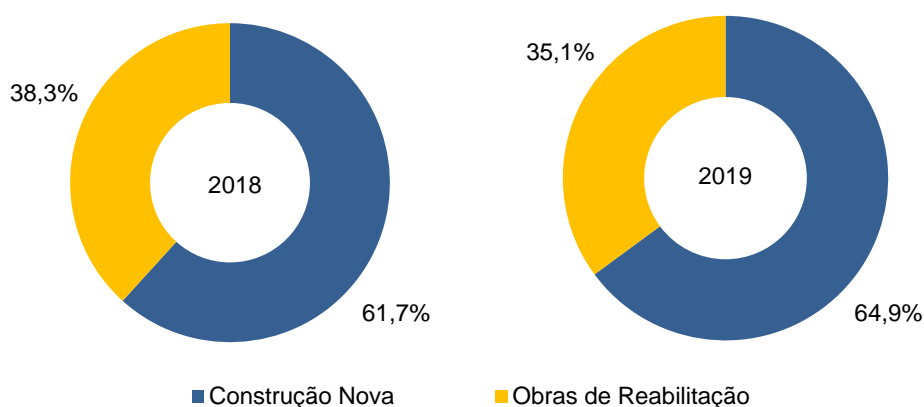
Direção Regional de Estatística da Madeira
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



Considerando os anos de 2018 e 2019, a proporção das obras de reabilitação concluídas no total das obras concluídas diminuiu, passando de 38,3% em 2018 para 35,1% em 2019. Em contrapartida, o peso das obras de construção nova ganhou expressão, passando de 61,7% para 64,9% do total das obras concluídas.

Em 2019, verificou-se um acréscimo de 23,8% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior, totalizando 99 edifícios concluídos. De igual forma, a tendência crescente também se verificou nas obras de construções novas, estimando-se que tenham sido concluídos 183 edifícios, correspondendo a uma variação de 41,9% face a 2018 (129 edifícios).

Figura 2.6 – Repartição das Obras Concluídas entre Construção nova e Reabilitação (2017-2018)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2019, ao nível municipal, o maior valor absoluto de obras de reabilitação concluídas registou-se no município do Funchal, com 52 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 66,7% do total de edifícios naquele município em 2019 (+13,3 p.p. face a 2018).

Comparando com 2018, os municípios de Câmara de Lobos (de 0,0% para 4,5%), da Ponta do Sol (de 48,5% para 55,9%) e São Vicente (de 53,3% para 66,7%), registaram acréscimos no peso das obras de reabilitação. Nos restantes municípios observaram-se decréscimos.

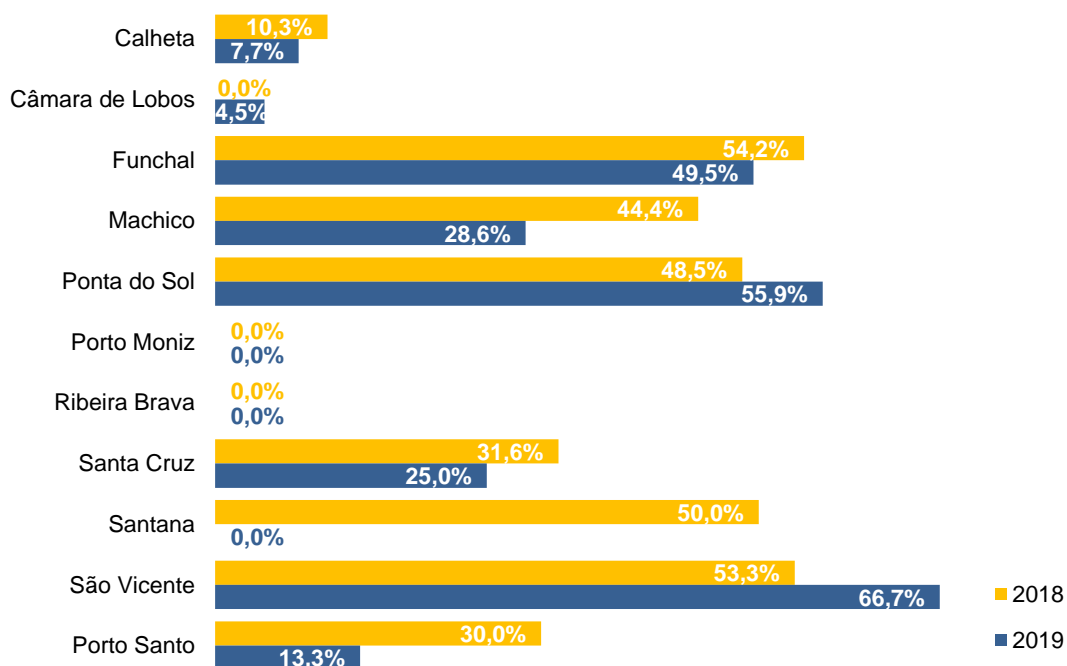


Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



Figura 2.7 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Concluídas, por Município (2018-2019)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.3. OBRAS LICENCIADAS

Em 2019, o número de edifícios licenciados na Região cresceu 9,7% face ao ano anterior (+41,7% em 2018), correspondendo a 384 edifícios.

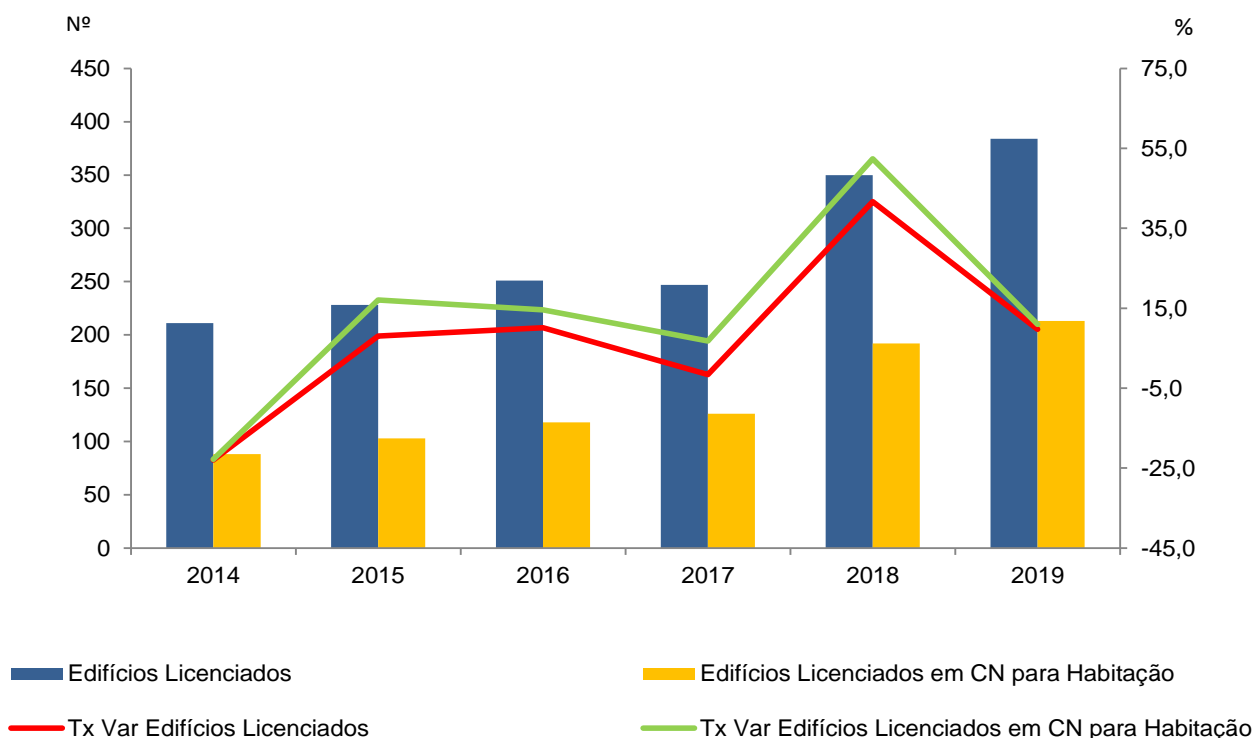
Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2019, representando 64,1% do total de edifícios licenciados (62,0% em 2018). As obras de demolição corresponderam a 0,5% das obras licenciadas em 2019 (0,6% em 2018).



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



Figura 3.1 – Edifícios Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação (2014-2019)

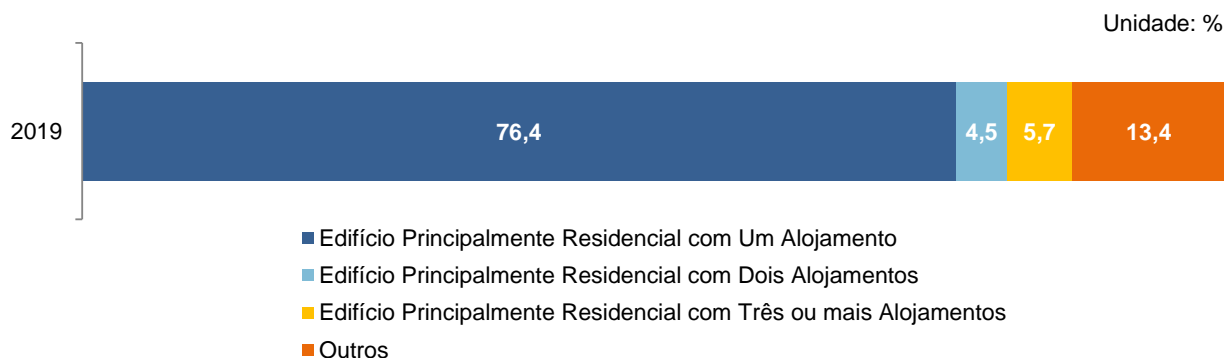


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Do total de edifícios licenciados em 2019, 55,5% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +0,6 p.p. face à proporção no ano anterior (54,9% em 2018).

Relativamente ao tipo de edifícios, os edifícios com um alojamento foram os mais dominantes em 2019, com um valor de 76,4% do total de edifícios licenciados em construções novas. Os edifícios com dois alojamentos e com três ou mais alojamentos apresentam valores de 4,5% e 5,7%, respetivamente. De salientar ainda, que os restantes edifícios “outros” (edifício principalmente não residencial e não residencial), correspondem a 13,4%.

Figura 3.2 – Distribuição dos Edifícios Licenciados em Construções Novas, por Tipo de Edifício (2019)

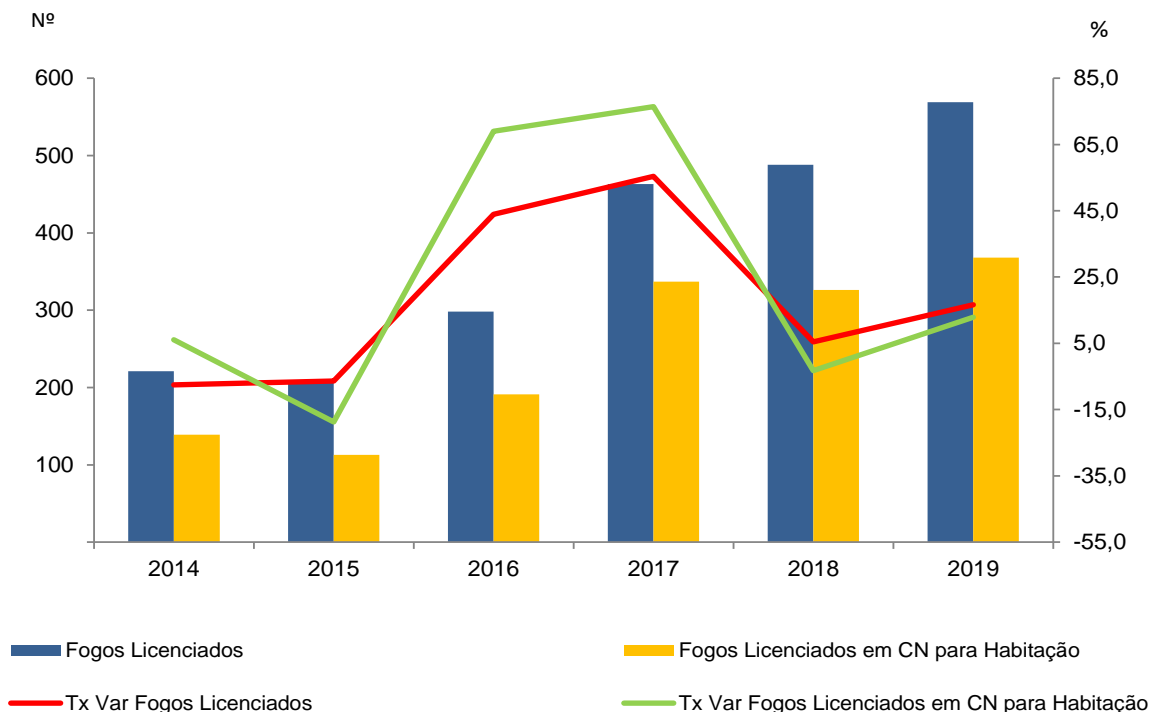


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.



Em 2019, foram licenciados 569 fogos na Região, registando-se um acréscimo de 16,6% face ao ano anterior (488 em 2018, correspondendo a uma variação de +5,4%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 368, tendo crescido 12,9% face ao ano anterior (-3,3% em 2018; 326 fogos).

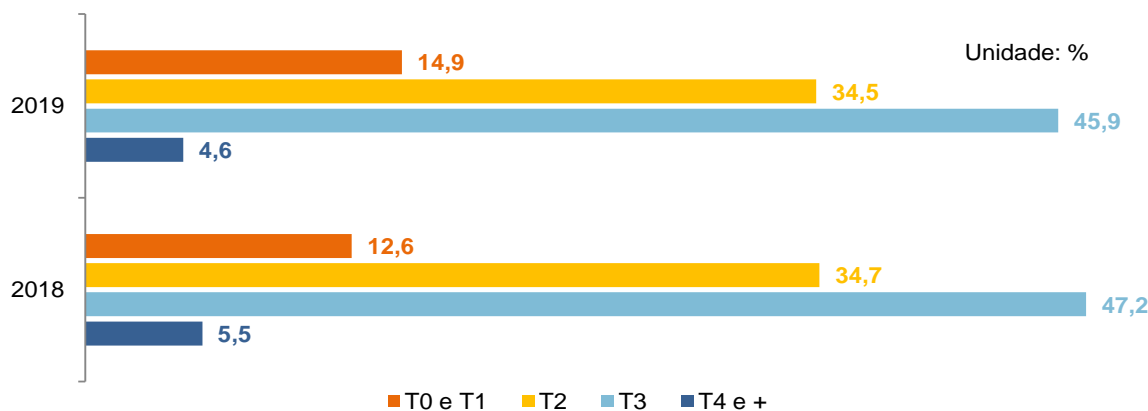
Figura 3.3 – Fogos Licenciados – Total e em Construção Nova para Habitação (2014-2019)



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 2019, mantem-se a predominância de tipologia T3, registando-se no entanto uma ligeira diminuição, passando de uma proporção de 47,2% em 2018 para 45,9% em 2019. A proporção da tipologia T2 face ao total de fogos mantem-se praticamente inalterada. Assistiu-se a um aumento da proporção e da importância da tipologia T1 (12,6% em 2018; 14,9% em 2019), em oposição à tipologia T4 e + (5,5% em 2018 para 4,6% em 2019), que perde expressão na Região neste ano.

Figura 3.4 – Distribuição dos Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia (2018-2019)



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"

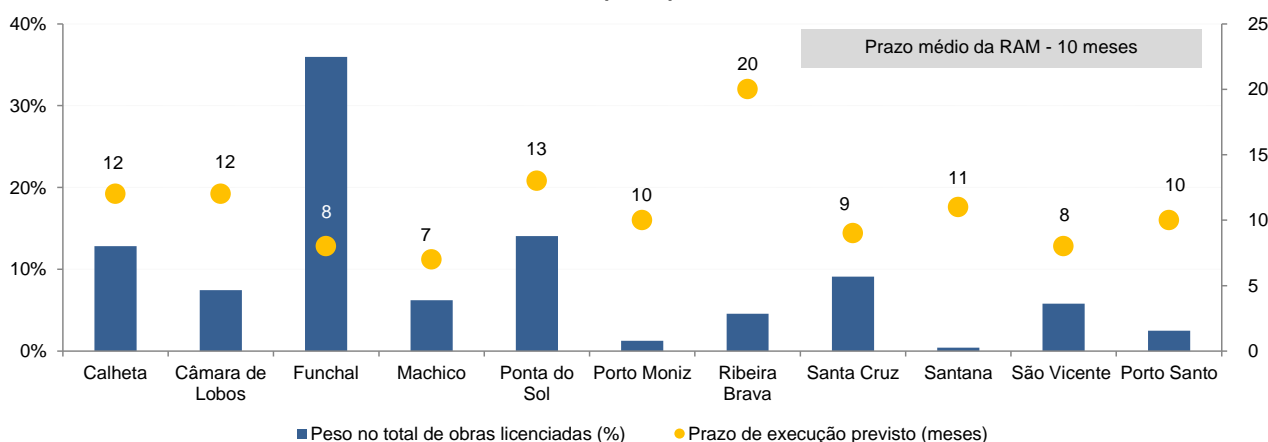


Espera-se que as obras que foram licenciadas em 2019 demorem, em termos médios globais, cerca de 10 meses a serem concluídas. O município da Ribeira Brava apresenta o maior prazo de execução previsto (20 meses), seguido do município da Ponta do Sol (13 meses). Por oposição, o município de Machico é onde se espera que, em termos médios, as obras licenciadas em 2019 venham a concluir-se em 7 meses.

Considerando o tipo de obra, as obras de demolição apresentam um prazo previsional de execução mais longo (15 meses), por oposição às obras de ampliação (7 meses).

Nas obras de construção nova, o município da Ribeira Brava registou o prazo previsto mais elevado (20 meses), enquanto Funchal e São Vicente apresentam o prazo mais curto (ambos com 8 meses). Nas obras de ampliação, no município de Câmara de Lobos regista o maior prazo previsto de execução (13 meses), sendo Machico a registar o menor prazo médio previsto de conclusão de obras (4 meses).

Figura 3.5 – Prazo de Execução Previsto das Obras Licenciadas, na RAM (2019)



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

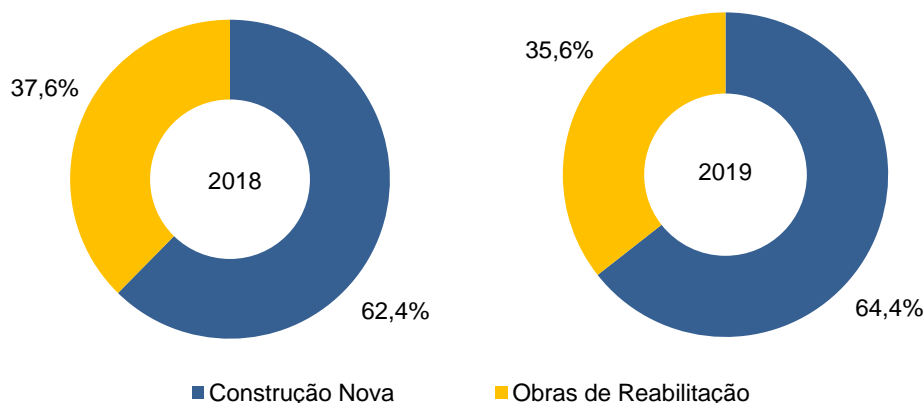
Em 2019 verificou-se um acréscimo de 3,8% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior (+35,1% em 2018), correspondendo a 136 edifícios licenciados para as obras de reabilitação (131 em 2018).

A percentagem de obras de reabilitação licenciadas face ao total das obras licenciadas diminuiu entre 2018 (37,6%) e 2019 (35,6%). Contrariamente, o peso das obras de construção nova face ao total das obras licenciadas aumentou, passando de 62,4% em 2018 para 64,4% em 2019.

Em 2019, as obras de alteração e ampliação foram dominantes, verificando-se um peso relativo de 99,3% no conjunto das obras de reabilitação.



Figura 3.6 – Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação (2018-2019)

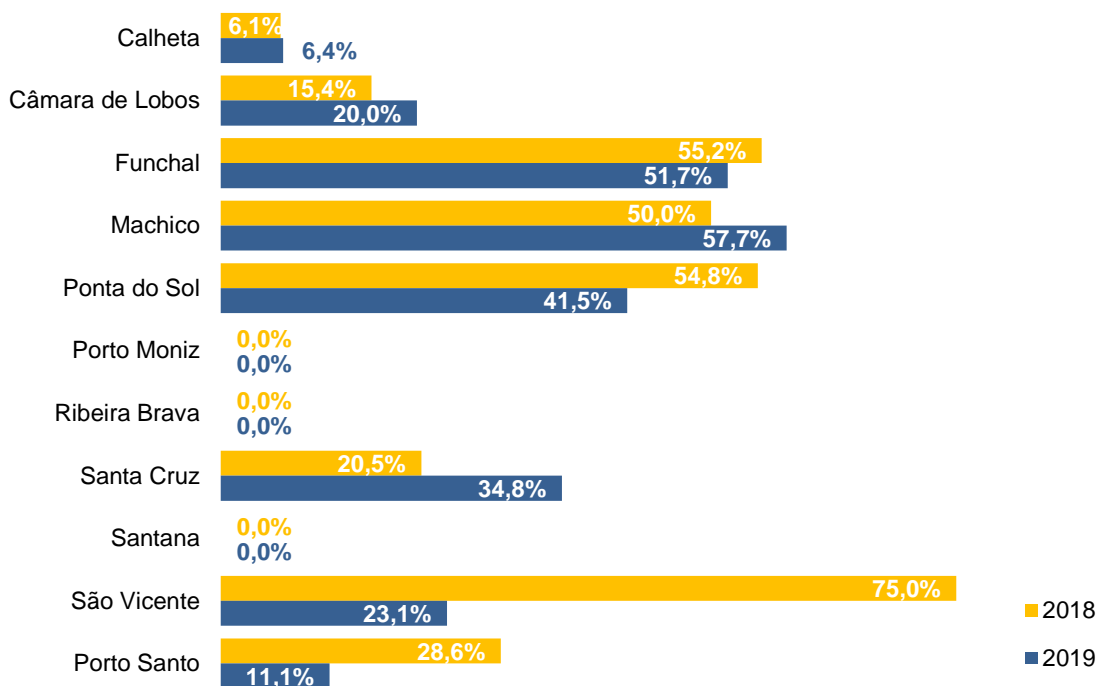


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Em 2019, ao nível municipal, o maior valor absoluto de obras de reabilitação licenciadas registou-se no município do Funchal, com 76 edifícios. Nos municípios do Porto Moniz, Ribeira Brava e Santana não foi executada qualquer obra de reabilitação. Em termos relativos, este tipo de obra revelou uma maior expressão no município de Machico, representando 57,7% do total de edifícios licenciados naquele município em 2019 (50,0% em 2018).

Comparando com 2018, os municípios da Calheta (de 6,1% para 6,4%), Câmara de Lobos (de 15,4% para 20,0%), Machico (de 50,0% para 57,7%) e Santa Cruz (de 20,5% para 34,8%) registaram acréscimos no peso das obras de reabilitação. Nos restantes municípios observaram-se decréscimos.

Figura 3.7 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Licenciadas, por Município (2018-2019)



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



2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Na RAM, em 2019, o número imóveis transacionados (5 214 imóveis) aumentou 4,4% (+222 prédios) face ao ano anterior. Este aumento foi transversal a todos os tipos de prédios em análise: mais 152 prédios rústicos (+11,4%), mais 51 prédios urbanos (+1,5%) e mais 19 prédios mistos (+12,0%). No entanto, e no que diz respeito ao valor médio daquelas transações, foi registada uma diminuição de 2,6%, resultado da diminuição ocorrida nos prédios urbanos (-3,0%).

Figura 2.1 – Contratos de Compra e Venda de Prédios, segundo o Tipo de Prédio, na RAM (2018 e 2019)

	2018			2019			Variação 2019/2018 (%)		
	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total	Valor Médio
Total	4 992	467 946	93 739	5 214	476 057	91 304	4,4	1,7	-2,6
Urbanos	3 505	440 271	125 612	3 556	433 474	121 899	1,5	-1,5	-3,0
Em propriedade horizontal	2 174	258 183	118 759	2 194	252 653	115 156	0,9	-2,1	-3,0
Rústicos	1 329	16 131	12 138	1 481	20 402	13 776	11,4	26,5	13,5
Mistos	158	11 545	73 068	177	22 181	125 316	12,0	92,1	71,5

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

Do total de imóveis transacionados em 2019, 36,3% localizavam-se no município do Funchal, seguindo-se os municípios de Santa Cruz (15,5%) e da Calheta (13,3%). Quanto ao valor transacionado, o Funchal manteve a sua posição de liderança, concentrando 60,5% do total do valor dos imóveis transacionados na RAM, seguido do município de Santa Cruz, com 15,5%. Com efeito, o valor médio dos prédios transacionados em 2019 foi significativamente mais elevado nos municípios do Funchal (152,0 mil euros) e de Santa Cruz (91,3 mil euros), com valores acima ou igual à média regional (91,3 mil euros).

Em 2019, 9,1% dos imóveis transacionados na RAM foram vendidos a não residentes na Região, correspondendo a 13,9% em termos de valor.

As vendas de imóveis a não residentes diminuíram 1,4% em número, tendo no entanto aumentado em valor (+6,1% face a 2018). O valor médio deste tipo de imóveis, em 2019 (139 021 euros), foi 52,3% superior ao valor médio das transações globais (91 304 euros).

A distribuição municipal do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes foi distinta. O Funchal liderou tanto em número (27,5%) como em valor (42,0%). Na posição seguinte surgiu a Calheta, com proporções mais homogéneas entre o número (21,8%) e o valor (17,5%).



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



Figura 2.2 – Imóveis Adquiridos por Não Residentes, segundo o Tipo de Prédio, na RAM (2018 e 2019)

Tipo de prédio	2018			2019			Variação 2019/2018 (%)			Peso dos não residentes no total (%) - 2018		Peso dos não residentes no total (%) - 2019	
	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	483	62 381	129 153	476	66 174	139 021	-1,4	6,1	7,6	9,7	13,3	9,1	13,9
Urbanos	351	59 179	168 600	184	32 803	178 279	-47,6	-44,6	5,7	10,0	13,4	5,2	7,6
Em propriedade horizontal	167	26 496	158 656	179	29 751	166 207	7,2	12,3	4,8	7,7	10,3	8,2	11,8
Rústicos	111	1 531	13 794	113	3 620	32 033	1,8	136,4	132,2	8,4	9,5	7,6	17,7
Mistos	21	1 671	79 586	26	4 373	168 178	23,8	161,7	111,3	13,3	14,5	14,7	19,7

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 em 2019 (-6,1%), verificando-se igualmente uma diminuição no valor médio dos prédios hipotecados em cerca de 8,0 mil euros (de 133,2 mil euros em 2018 para 125,2 mil euros em 2019). O comportamento dos prédios urbanos determinou não apenas o decréscimo observado no número de prédios hipotecados (-5,3%), mas também o que foi observado em termos do valor médio dos prédios hipotecados (-8,6%).

Dos 1 208 prédios hipotecados em 2019, 46,9% localizavam-se no município do Funchal, 25,1% em Santa Cruz e 8,9% em Câmara de Lobos.

Quanto ao valor total dos prédios hipotecados, o Funchal liderava com cerca de 55,8% do total regional, seguido de Santa Cruz (21,6%) e Câmara de Lobos (7,8%).

Figura 2.3 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Prédios Hipotecados, na RAM (2018 e 2019)

	2018			2019			Variação 2019/2018 (%)		
	N.º	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total	Valor Médio
Total	1 286	171 296	133 200	1 208	151 285	125 236	-6,1	-11,7	-6,0
Urbanos	1 188	163 357	137 506	1 125	141 355	125 649	-5,3	-13,5	-8,6
Em propriedade horizontal	742	83 005	111 867	734	81 941	111 636	-1,1	-1,3	-0,2
Rústicos	59	4 459	75 581	32	4 083	127 594	-45,8	-8,4	68,8
Mistos	39	3 479	89 206	51	5 847	114 647	30,8	68,1	28,5

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

O crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante atingiu, em 2019, o valor de 465 euros, determinando um decréscimo anual de 7,6%.

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 21,0%, mantendo a tendência de crescimento verificado no ano anterior (6,8%).



O município de Câmara de Lobos passou a ser o que concentrou o maior valor de crédito hipotecário concedido (66,4%), enquanto o do Funchal continuou a concentrar o recebido (60,5%), dado que foram nestes municípios onde se localizaram os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária efetuados em 2019.

Numa análise tendo por base o domicílio dos Devedores, verifica-se que entre 2018 e 2019 foi no município do Funchal onde se registou o maior decréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (-9,8 milhares de euros), mas em termos relativos foi o município de São Vicente que apresentou o maior decréscimo (-56,7%).

Tendo por base o domicílio dos Credores, foi o município de Câmara de Lobos a registar o maior acréscimo em valor (+7 504 milhares de euros) e em percentagem (+1 647,4%).

Figura 2.4 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Crédito Hipotecário Concedido segundo o Tipo de Intervenientes, na RAM (2011 a 2019)

Unidade: Milhares de euros

	Credores									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Região Autónoma da Madeira	126 661	27 784	55 870	46 319	46 004	9 819	9 276	9 908	11 986	
Calheta	0	0	18	130	300	41	170	390	30	
Câmara de Lobos	100	261	7	54	727	69	412	456	7 959	
Funchal	122 605	25 664	54 228	45 569	44 155	6 253	7 494	7 304	2 361	
Machico	930	310	181	114	253	195	455	608	280	
Ponta do Sol	145	0	136	0	0	220	128	146	0	
Porto Moniz	0	0	55	0	0	0	0	0	0	
Ribeira Brava	1 059	365	669	150	290	60	0	327	118	
Santa Cruz	774	1 028	421	152	279	2 832	327	583	1 237	
Santana	550	0	80	0	0	0	140	0	0	
São Vicente	345	120	15	0	0	150	80	70	0	
Porto Santo	154	37	59	150	0	0	70	25	0	

	Devedores									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Região Autónoma da Madeira	131 763	58 658	80 192	66 565	103 092	84 915	125 175	144 685	132 526	
Calheta	2 896	1 176	957	1 075	2 021	2 790	3 674	2 537	2 426	
Câmara de Lobos	6 755	2 509	3 337	2 252	4 978	4 737	8 830	8 827	10 191	
Funchal	71 319	38 629	58 443	44 204	79 831	53 999	75 745	89 899	80 136	
Machico	8 022	2 812	1 957	1 387	1 830	3 504	5 345	6 077	5 529	
Ponta do Sol	3 660	1 002	1 334	771	471	1 496	1 985	2 750	2 454	
Porto Moniz	643	258	525	138	426	135	460	349	318	
Ribeira Brava	5 269	1 191	1 064	801	1 326	884	2 142	2 534	3 131	
Santa Cruz	26 037	8 556	9 147	13 360	8 779	15 099	21 471	25 554	24 490	
Santana	2 625	770	1 416	1 025	1 398	485	1 607	1 156	1 130	
São Vicente	1 680	873	1 147	886	539	798	979	2 306	998	
Porto Santo	2 857	884	866	666	1 494	987	2 937	2 696	1 722	

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 2018, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço da RAM situou-se nos 311,4 milhões de euros, traduzindo um acréscimo de 29,9% relativamente a 2017, 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 (2017-2018)

	2017		2018	
	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%
Total	239 667	100,0	311 394	100,0
Edifícios	79 570	33,2	137 294	44,1
Edifícios Residenciais	18 852	7,9	40 105	12,9
Edifícios não Residenciais	60 718	25,3	97 189	31,2
Obras de Engenharia Civil	160 096	66,8	174 101	55,9
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	132 379	55,2	127 883	41,1
Conduatas, linhas de comunicação e de transporte de energia	6 561	2,7	7 786	2,5
Instalações e construções em zonas industriais	4 827	2,0	1 887	0,6
Outras obras de engenharia civil	16 329	6,8	36 544	11,7

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Os trabalhos realizados em Edifícios geraram 137,3 milhões de euros, ou seja, mais 57,7 milhões de euros (+72,5%) do que em 2017. A maior variação foi observada nos Edifícios Residenciais (+112,7%, que corresponde a +21,3 milhões de euros). Os Edifícios não Residenciais registaram um aumento inferior em termos relativos, de 60,1% (+36,5 milhões de euros).

Quanto às obras de Engenharia Civil, estas geraram 174,1 milhões de euros, mais 14,0 milhões (+8,7%). Excetuando as Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação e as Instalações e construções em zonas industriais, que diminuíram 3,4% (-4,5 milhões de euros) e 60,9% (2,9 milhões de euros), respetivamente, os trabalhos realizados em Conduatas, linhas de comunicação e de transporte de energia aumentaram 18,7% (+1,2 milhões de euros) e as Outras obras de engenharia civil subiram 123,8%, correspondendo a 20,2 milhões de euros.

Em 2018, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em Edifícios para 44,1% (33,2% em 2017) e uma diminuição no peso dos trabalhos em Engenharia Civil para 55,9% (66,8% em 2017).

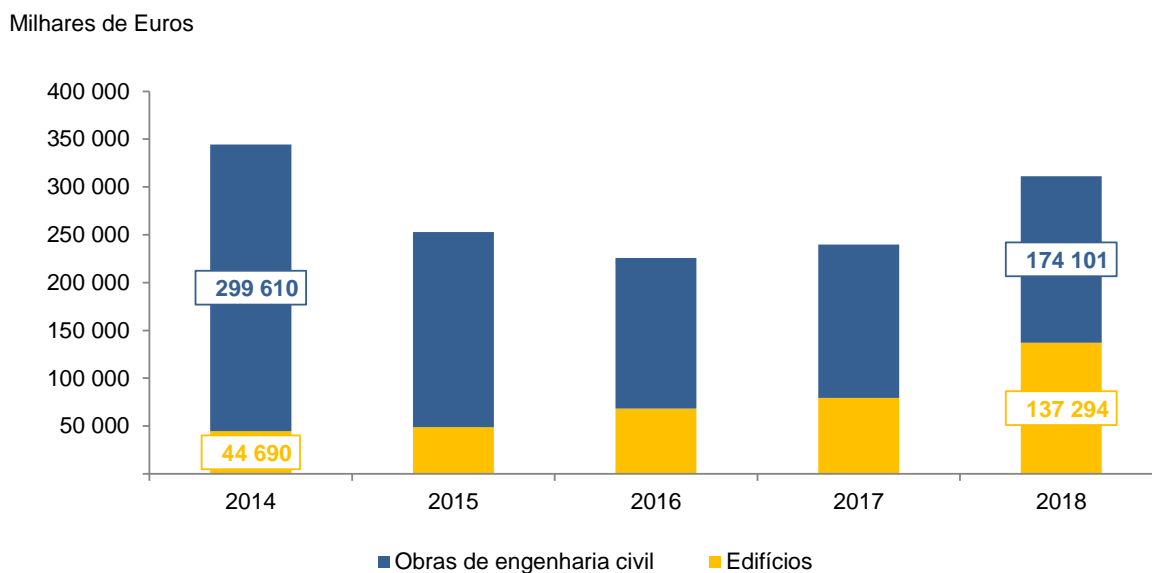
Nas obras referentes a Edifícios, as realizadas em Edifícios não Residenciais foram predominantes (63,2% do total edifícios), representando 31,2% do total de obras realizadas em 2018.

Nas obras de Engenharia Civil (55,9% do total dos trabalhos realizados em 2018), continuaram a destacar-se as que foram executadas em Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação: 73,5% do total de Obras de Engenharia Civil e 41,1% do total de obras realizadas em 2018.



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 13,0% em 2014 para 44,1% em 2018, correspondendo a um aumento de 31,1 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 (2014-2018)



Fonte: Inquérito Anual às Empresas de Construção.

4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

4.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES(1)

No ano de 2019, transacionaram-se 3 171 alojamentos na RAM, o que representa um aumento de 5,9% face ao ano precedente. Do total de alojamentos vendidos, 2 507 dizem respeito a alojamentos existentes, sendo os restantes 664 alojamentos novos. De referir que em ambos os segmentos registaram-se variações positivas face a 2018, de 6,4% e de 4,2%, respetivamente.

O valor dos alojamentos transacionados no ano em referência ascendeu aos 421,3 milhões de euros, +6,5% que no ano anterior. Nos alojamentos novos, o valor das vendas ultrapassou os 110,6 milhões de euros, enquanto o relativo aos alojamentos existentes atingiu os 310,7 milhões de euros. Relativamente ao ano de 2018, significa aumentos de 7,0% e 6,3%.

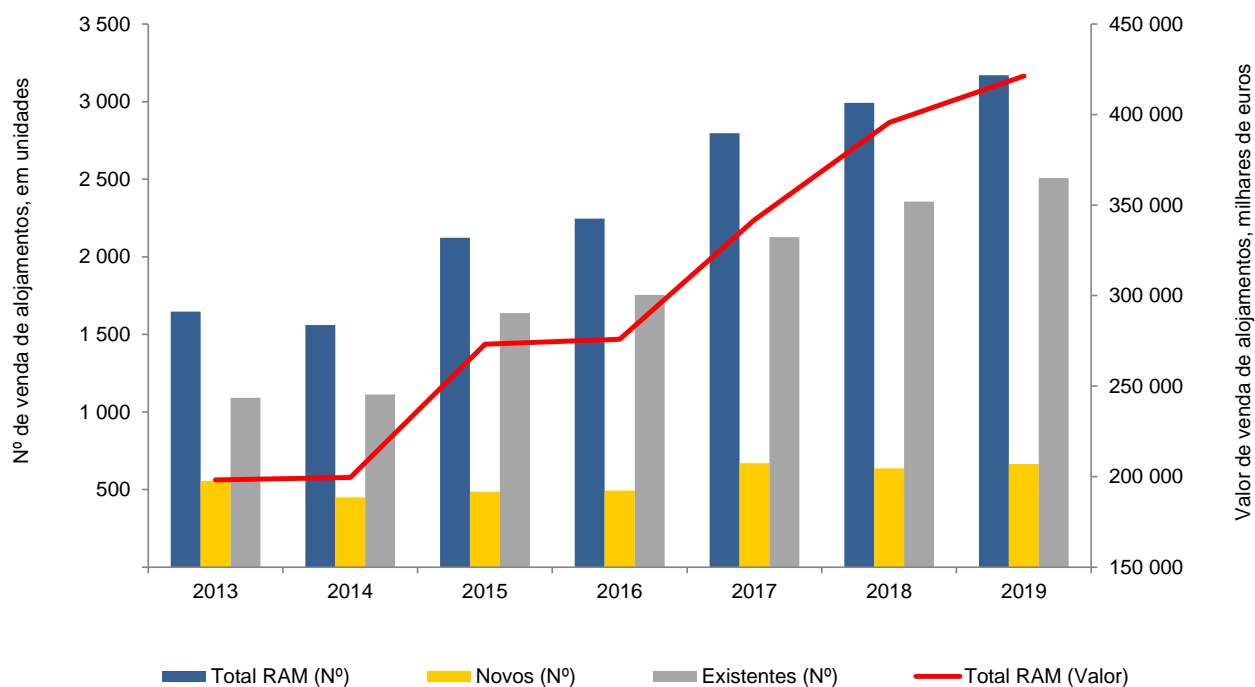
De notar que os valores de 2019, seja em número, seja em euros, representam em qualquer segmento os máximos dos últimos 7 anos.



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



Figura 4.1.1 – Evolução do Número e do Valor de Vendas de Alojamentos (Total, Novos e Existentes), na RAM (2013-2019)



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.

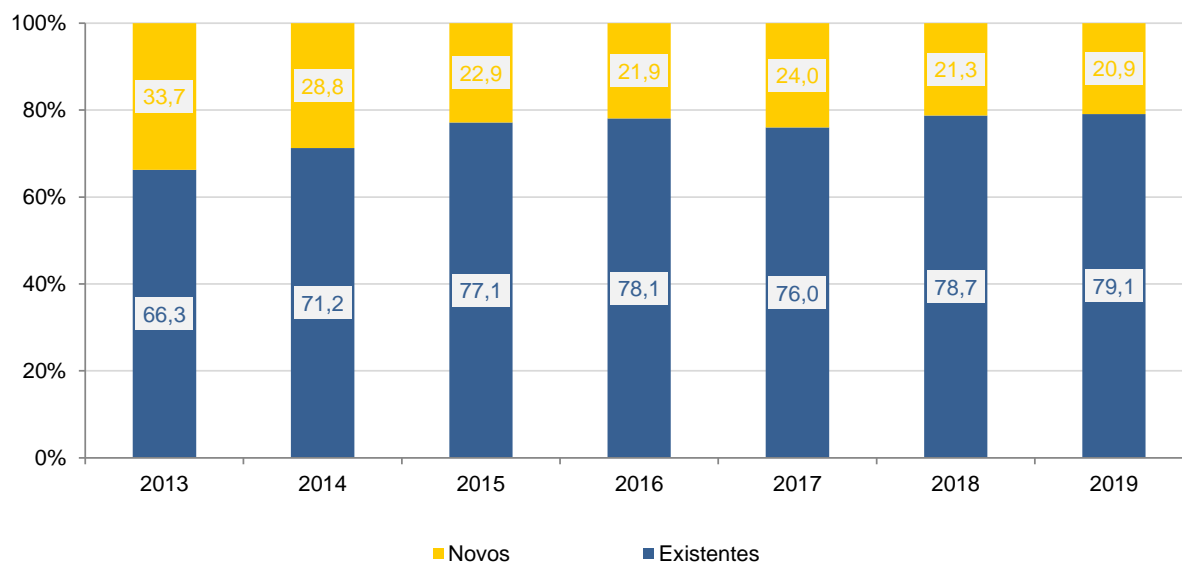
A análise da distribuição relativa das transações de alojamentos existentes e de alojamentos novos permite observa-se um aumento da proporção da primeira categoria, a qual se fixou, em 2019, nos 79,1%. Se em 2013 quase um terço (33,7%) das vendas de habitações respeitavam a habitações novas, decorridos seis anos, essa percentagem ficou-se pelos 20,9%.



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



Figura 4.1.2 – Distribuição do Peso Relativo das Transações de Alojamentos Existentes e Alojamentos Novos, na RAM (2013-2019)



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

4.2. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL(2)

Em 2019, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região fixou-se em 1 196 €/m², registando uma diminuição de 0,9% relativamente ao ano anterior.

No período em análise, o município do Funchal não só apresentava um preço mediano de venda de habitação acima da média regional, mas também o mais elevado da Região (1 544 €/m²). Ainda no município do Funchal, destaca-se a freguesia de São Martinho, que registou o valor de 1 790 €/m². Em oposição, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi registado no município de Santana (733 €/m²).

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 288 €/m². Nos alojamentos existentes, o valor situou-se em 1 180 €/m².

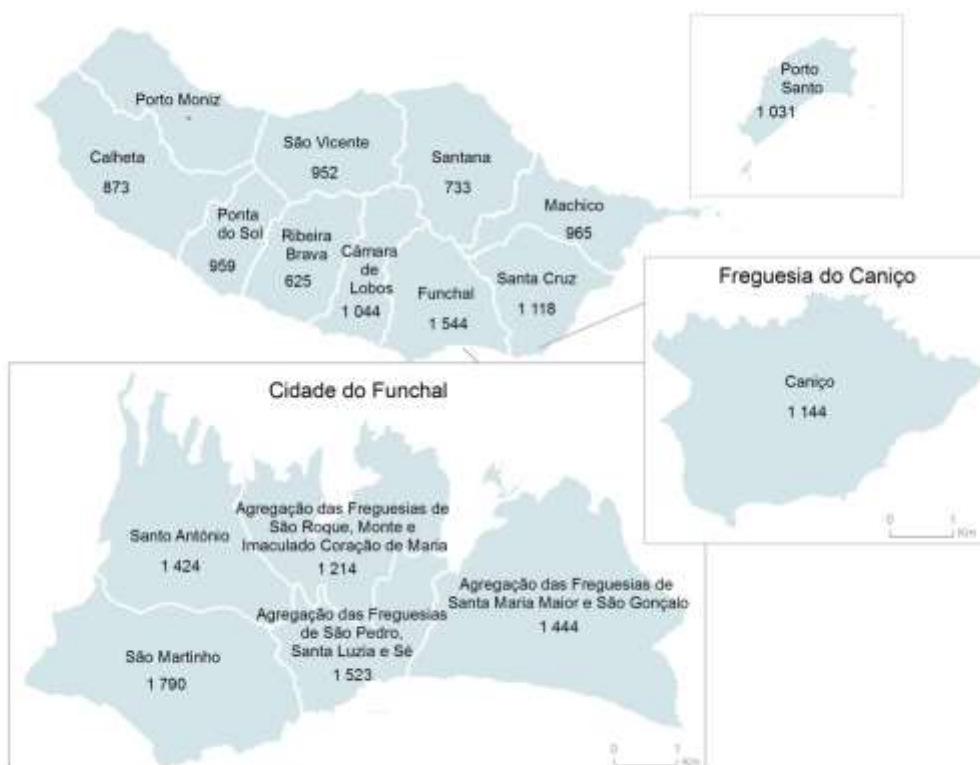


Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



Figura 4.2.1 – Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares, na RAM (2019)



⁽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".

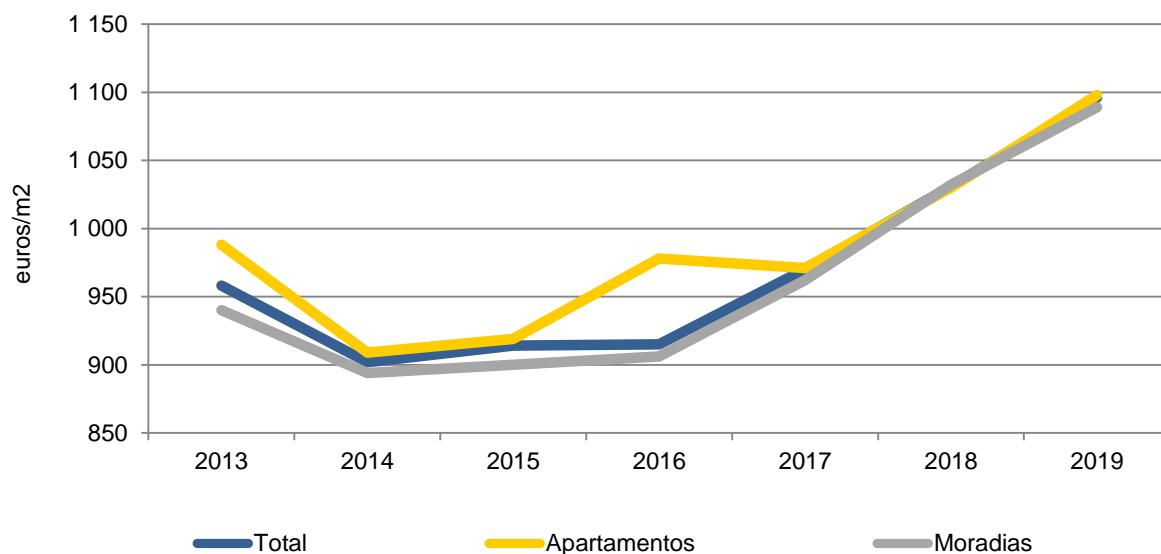
4.3. VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2019, o valor mediano da avaliação bancária de habitação na RAM (1 096 euros/m²) registou um aumento de 6,3% em relação a 2018, seguindo a tendência crescente encetada no ano de 2015.

Observaram-se subidas tanto nas moradias (+5,5%) como nos apartamentos (+6,6%). Os valores medianos atingiram os 1 098 euros/m², no caso dos apartamentos, e os 1 089 euros/m², nas moradias.



Figura I4.3.1 – Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação, na RAM (2013-2019)



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.

4.4. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL(3)

O valor mediano das rendas dos 1 039 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados no 2º semestre de 2019 na Região foi 5,99 €/m². O Funchal (6,82 €/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, seus municípios contíguos, Câmara de Lobos e Santa Cruz, e Machico.

No período em referência, o Funchal concentrou 69,5% dos novos contratos de arrendamento (722), sendo Machico o município que apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (30).



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



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 2019)

	Valor Mediano das Rendas por m ² de Novos Contratos de Arrendamento	Novos Contratos de Arrendamento
	Euros	N.º
R. A. Madeira	5,99	1 039
Calheta	-	-
Câmara de Lobos	4,64	47
Funchal	6,82	722
Machico	4,42	30
Ponta do Sol	-	-
Porto Moniz	-	-
Ribeira Brava	-	-
Santa Cruz	5,40	155
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".

5. VENDAS DE CIMENTO

Em 2019, as estimativas das vendas de cimento na RAM ascenderam a 129 899 toneladas, mais 14,1% que no ano transato (113 820 toneladas).

Nos últimos 3 anos do período 2009-2019, e depois de ter atingido o seu mínimo em 2015 (99 043 toneladas), verificou-se uma ligeira recuperação deste indicador, registando em 2019 o seu máximo dos últimos 5 anos.

Neste ano, o valor do cimento vendido (primeira venda) na RAM no ano em referência ascendeu a 15,1 milhões de euros.

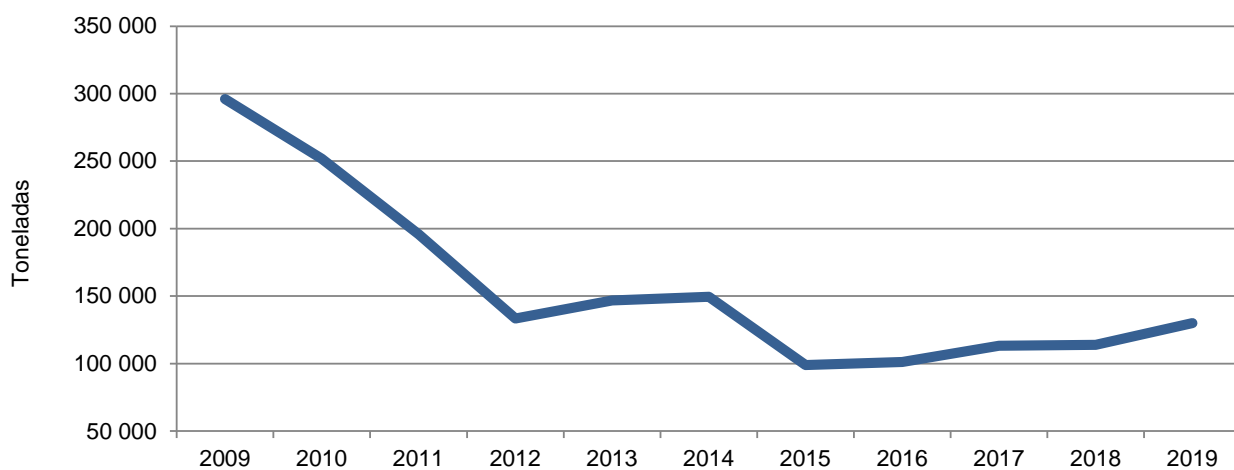


Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



**Figura 5.1 – Vendas de Cimento, na RAM
(2009-2019)**



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

