

Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira 2020

1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA

1.1 O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1.1 CONTAS REGIONAIS

Em 2019, o VAB da Construção representava 5,6% do VAB total da economia da Região, tendo crescido 4,8% face ao ano anterior (+9,8% em 2018). A taxa de variação em volume do VAB total da economia regional foi de 0,5% (+1,2% em 2018).

Figura 1.1.1.1 – VAB da Construção e do VAB a preços correntes (Base 2016), 2009-2019

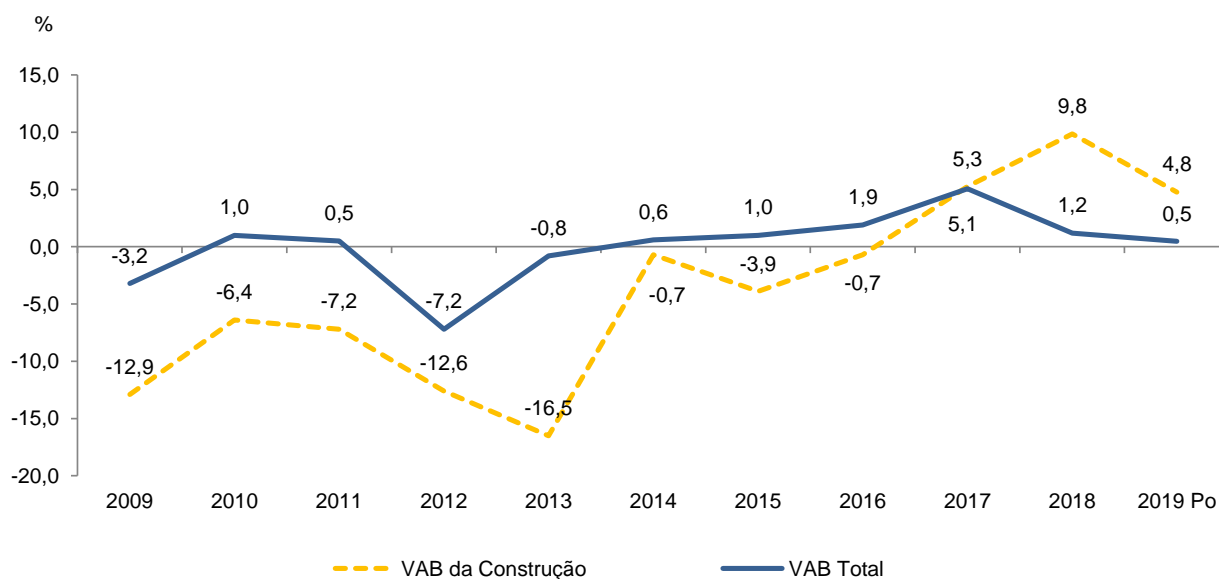
Unidade: milhões de euros

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 Po
VAB da Construção	322,3	304,8	277,7	242,2	205,7	203,2	197,7	197,8	205,5	232,3	246,6
VAB Total	3 886,2	3 931,9	3 921,4	3 576,3	3 665,9	3 699,6	3 784,1	3 922,	4 183,3	4 315,2	4 420,8

Fonte: INE, Contas Regionais



Figura I.1.1.1.2 – Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base (Base 2016), 2009-2019 (taxa de variação em volume)



Fonte: INE, Contas Regionais

1.1.2 SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

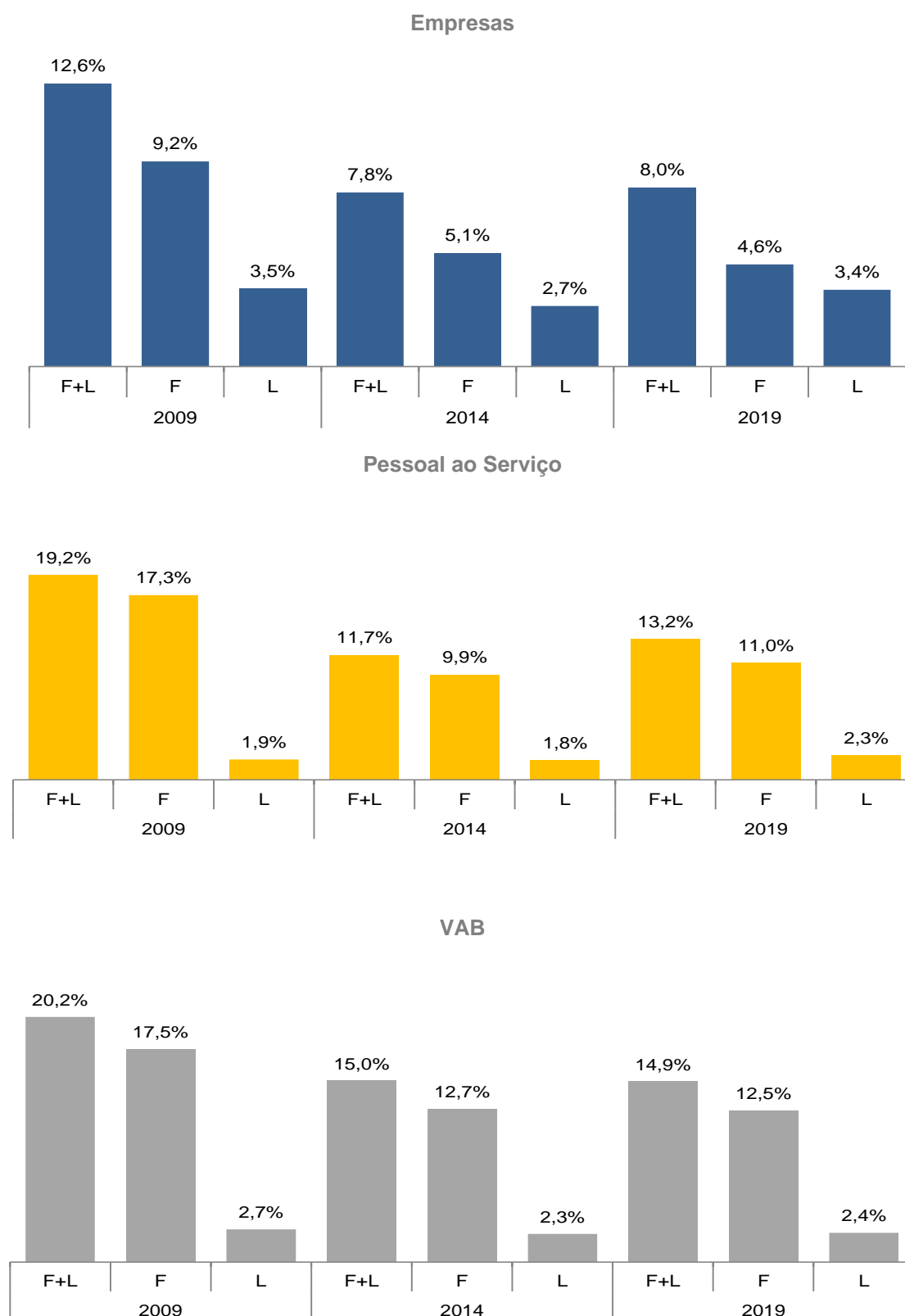
Principais Variáveis

Em 2019, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias representava 8,0% do número de empresas não financeiras em atividade na RAM (12,6% em 2009), correspondendo a 28 661 empresas, as quais empregavam 79 401 pessoas, representando 13,2% do pessoal ao serviço (-6,0 p.p. face a 2009), e geraram 14,9% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (1 781,5 milhões de Euros), percentagem inferior em 5,3 p.p. comparativamente a 2009.



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

Figura 1.1.2.1 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L) nas Principais Variáveis, em 2009, 2014 e 2019

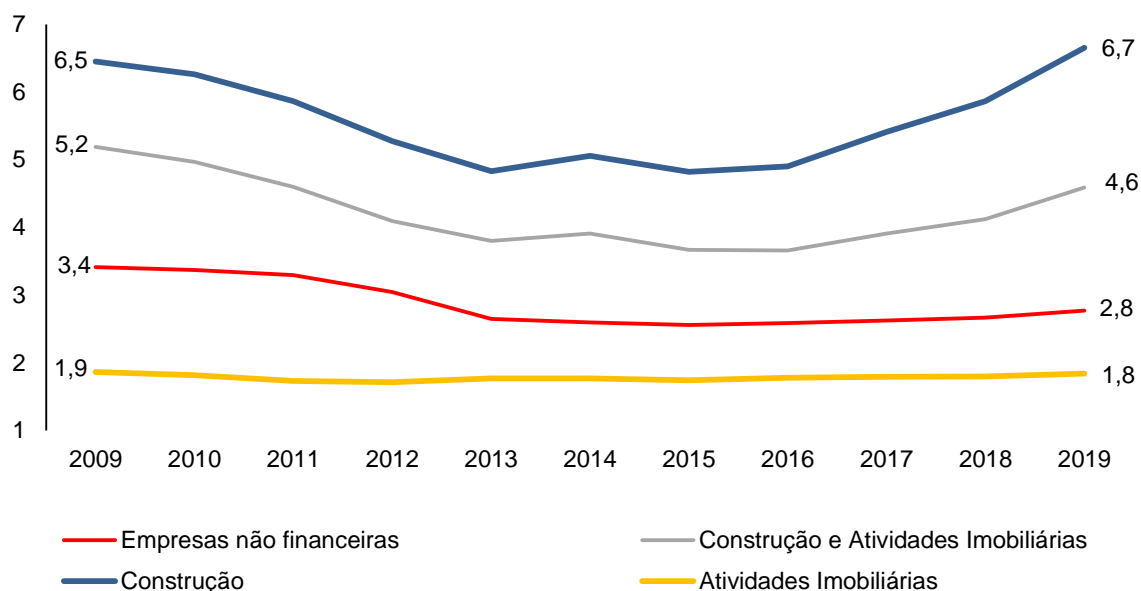


Fonte: INE, SCIE



Entre 2009 e 2019, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades Imobiliárias oscilou entre períodos de descida e subida, passando de 5,2 pessoas ao serviço no início do período para 4,6 em 2019, valor superior ao do total das empresas não financeiras (3,4 pessoas ao serviço), o qual permaneceu relativamente estável ao longo deste período.

Figura 1.1.2.2 – Dimensão Média das Empresas da Construção e Atividades Imobiliárias, 2009-2019



Fonte: INE, SCIE

1.1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2019, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço da RAM ascendeu a 366,0 milhões de euros, traduzindo um aumento de 17,5% face ao ano anterior (29,9% em 2018), impulsionado pelo aumento observado nos trabalhos realizados em Edifícios (+42,0%), dado que nas Obras de Engenharia Civil houve um ligeiro decréscimo de 1,7%.

No conjunto dos Edifícios, destaca-se o crescimento de 78,1% nos trabalhos realizados no segmento dos Edifícios residenciais (+27,1% nos Edifícios não residenciais). No caso das Obras de engenharia civil, assistiu-se a um decréscimo de 14,1% do valor dos trabalhos realizados em Infraestruturas de transportes, barragens e sistemas de irrigação.



Figura 1.1.3.1 – Valor e Estrutura dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra em 2009, 2014, 2018 e 2019

	2009		2014		2018		2019	
	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%
Total	436 387	100,0	344 300	100,0	311 394	100,0	366 042	100,0
Edifícios	154 598	35,4	44 690	13,0	137 294	44,1	194 975	53,3
Edifícios Residenciais	59 807	13,7	10 056	2,9	40 105	12,9	71 421	19,5
Edifícios não Residenciais	94 790	21,7	34 634	10,1	97 189	31,2	123 554	33,8
Obras de Engenharia Civil	281 789	64,6	299 610	87,0	174 101	55,9	171 068	46,7
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	236 530	54,2	266 302	77,3	127 883	41,1	109 806	30,0
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	7 881	1,8	4 971	1,4	7 786	2,5	13 023	3,6
Instalações e construções em zonas industriais	1 524	0,3	817	0,2	1 887	0,6	2 668	0,7
Outras obras de engenharia civil	35 855	8,2	27 520	8,0	36 544	11,7	45 571	12,4

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

O valor dos trabalhos realizados em Edifícios excedeu em cerca de 58 milhões de euros o valor do ano anterior. A maior variação, em termos absolutos, face ao ano anterior, foi verificada no segmento dos Edifícios residenciais, correspondente a 31 milhões de euros. No que diz respeito às Obras de engenharia civil, foi observado um decréscimo, em termos absolutos, motivado pelo registado nos trabalhos realizados em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação, correspondente a cerca de 18 milhões de euros.

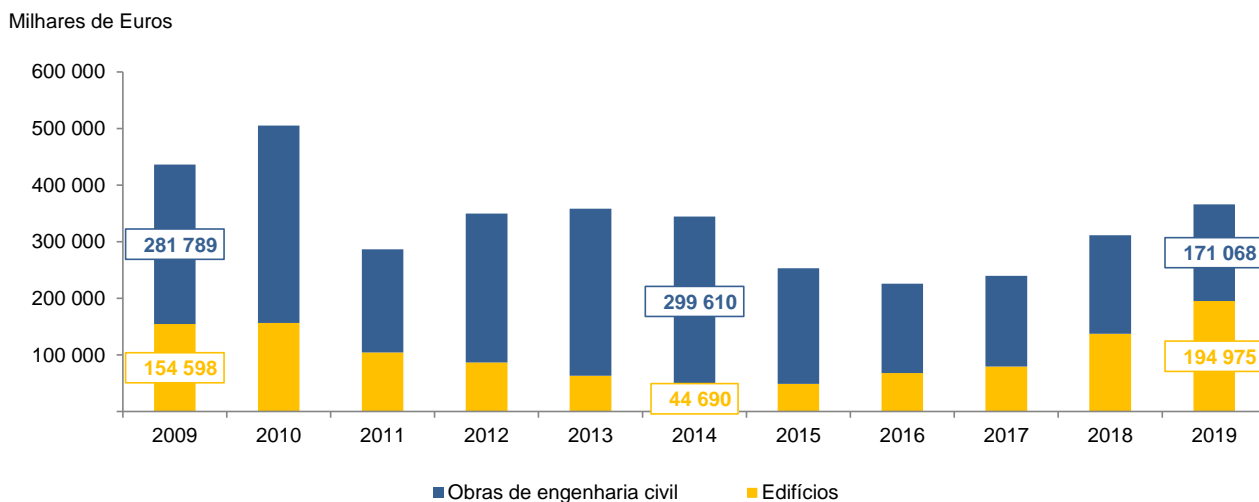
Em 2019, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, destaca-se o reforço do peso dos trabalhos em Edifícios para 53,3% (44,1% em 2018) e uma redução no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil, para 46,7% (55,9% em 2018). O valor dos trabalhos realizados em Edifícios representou a maior fatia dos trabalhos realizados pelas empresas de construção.

Nas obras de engenharia civil, embora com uma redução do seu peso, continuaram a destacar-se as Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação: 64,2% do total de Obras de Engenharia Civil e 30,0% do total de obras realizadas em 2019 (73,5% e 41,1% respetivamente, em 2018). As obras referentes a Edifícios incidiram no segmento não residencial representando 63,4% das obras em Edifícios e 33,8% do total de obras realizadas.

Ao longo do período 2009-2019, verifica-se que o valor dos trabalhos realizados em Edifícios registou o seu valor mínimo em 2014, assistindo-se desde então a um crescimento médio anual de 36,0%, o qual foi mais expressivo nos Edifícios residenciais (+52,2%) do que nos Edifícios não residenciais (+30,6%).



Figura 1.1.3.2 – Valor dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra (2009-2019)



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção.

1.2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Na RAM, em 2020, o número de imóveis transacionados (4 558 imóveis) diminuiu 12,6% (-656 prédios) face ao ano anterior. Esta diminuição foi transversal a todos os tipos de prédios em análise, à exceção dos prédios rústicos: mais 137 prédios rústicos (+9,3%), menos 733 prédios urbanos (-20,6%) e menos 60 prédios mistos (-33,9%). No que diz respeito ao valor médio daquelas transações, foi registado um aumento de 6,8%, resultado do aumento ocorrido em todos os tipos de prédios.

Figura 1.2.1 – Contratos de Compra e Venda de Prédios, segundo o Tipo de Prédio, 2019 e 2020

Tipo de prédio	2019			2020			Variação 2020/2019 (%)		
	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total	Valor Médio
Total	5 214	476 057	91 304	4 558	444 430	97 506	-12,6	-6,6	6,8
Urbanos	3 556	433 474	121 899	2 823	390 535	138 341	-20,6	-9,9	13,5
Em propriedade horizontal	2 194	252 653	115 156	1 647	233 731	141 913	-24,9	-7,5	23,2
Rústicos	1 481	20 402	13 776	1 618	37 994	23 482	9,3	86,2	70,5
Mistos	177	22 181	125 316	117	15 902	135 915	-33,9	-28,3	8,5

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



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

Do total de imóveis transacionados em 2020, 33,0% localizavam-se no município do Funchal, seguindo-se os municípios de Santa Cruz (17,6%) e da Calheta (14,3%). Quanto ao valor transacionado, o Funchal manteve a sua posição de liderança, concentrando 55,0% do total do valor dos imóveis transacionados na RAM, seguido do município de Santa Cruz, com 18,5%. Com efeito, o valor médio dos prédios transacionados em 2020 foi significativamente mais elevado nos municípios do Funchal (162,2 mil euros) e de Santa Cruz (102,4 mil euros), com valores acima da média regional (97,5 mil euros).

Em 2020, 10,8% dos imóveis transacionados na RAM foram vendidos a não residentes na Região, correspondendo a 16,0% em termos de valor.

As vendas de imóveis a não residentes aumentaram 3,8% em número e 7,2% em valor face ao ano anterior. O valor médio deste tipo de imóveis, em 2020 (143 557 euros) foi superior em 47,2% ao valor médio das transações globais (97 506 euros).

A distribuição municipal do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes foi distinta. A Calheta liderou quanto ao número (29,4%), seguida do Funchal (23,5%) e Santa Cruz (14,2%), enquanto no valor, o Funchal obteve a percentagem mais elevada (37,2%), seguido de Santa Cruz (20,9%) e Calheta (14,2%).

Figura 1.2.2 – Imóveis Adquiridos por Não Residentes, segundo o Tipo de Prédio, 2019 e 2020

Tipo de prédio	2019			2020			Variação 2020/2019 (%)			Peso dos não residentes no total (%) - 2019		Peso dos não residentes no total (%) - 2020	
	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	66 174	139 021	494	70 917	143 557	3,8	7,2	3,3	9,1	13,9	10,8	16,0
Urbanos	184	32 803	178 279	303	61 211	202 018	64,7	86,6	13,3	5,2	7,6	10,7	15,7
Em propriedade horizontal	179	29 751	166 207	133	24 501	184 218	-25,7	-17,6	10,8	8,2	11,8	8,1	10,5
Rústicos	113	3 620	32 033	174	5 859	33 673	54,0	61,9	5,1	7,6	17,7	10,8	15,4
Mistos	26	4 373	168 178	17	3 847	226 271	-34,6	-12,0	34,5	14,7	19,7	14,5	24,2

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 2020 (-21,7%), verificando-se um aumento no valor médio dos prédios hipotecados em cerca de 65,6 mil euros (de 125,2 mil euros em 2019 para 190,9 mil euros em 2020).

Dos 946 prédios hipotecados em 2020, 43,8% localizavam-se no município do Funchal, 29,1% em Santa Cruz e 7,4% em Câmara de Lobos.

Quanto ao valor total dos prédios hipotecados, o Funchal liderava com cerca de 67,7% do total regional, seguido de Santa Cruz (17,1%) e Câmara de Lobos (4,2%).



Figura 1.2.3 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Prédios Hipotecados segundo o Tipo de Prédio, 2019 e 2020

Tipo de prédio	2019			2020			Variação 2020/2019 (%)		
	N.º	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total	Valor Médio
Total	1 208	151 285	125 236	946	180 560	190 867	-21,7	19,4	52,4
Urbanos	1 125	141 355	125 649	875	172 925	197 629	-22,2	22,3	57,3
Em propriedade horizontal	734	81 941	111 636	566	72 814	128 647	-22,9	-11,1	15,2
Rústicos	32	4 083	127 594	33	3 283	99 490	3,1	-19,6	-22,0
Mistos	51	5 847	114 647	38	4 351	114 512	-25,5	-25,6	-0,1

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

O crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante atingiu, em 2020, o valor de 416 euros, determinando um decréscimo anual de 10,5%.

O valor do crédito hipotecário concedido diminuiu 60,6%, contrariando a tendência de crescimento verificado no ano anterior (21,0%).

O município do Funchal concentrou o maior valor de crédito hipotecário concedido (62,8%) e recebido (69,6%), dado que era neste município onde se localizavam os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária, efetuados em 2020.

Numa análise tendo por base o domicílio dos Devedores, verifica-se que entre 2019 e 2020 foi no município do Funchal onde se registou o maior acréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (+44,0 milhares de euros), mas em termos relativos foi o município da Calheta que apresentou o maior acréscimo (+165,4%).

Tendo por base o domicílio dos Credores, foi o município da Calheta a registar o maior acréscimo em valor (+170 milhares de euros) e em percentagem (+566,7%).



Figura 1.2.4 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Crédito Hipotecário Concedido segundo o Tipo de Intervinentes, 2012 a 2020

Unidade: Milhares de euros

Município	Credores								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Região Autónoma da Madeira	27 784	55 870	46 319	46 004	9 819	9 276	9 908	11 986	4 722
Calheta	0	18	130	300	41	170	390	30	200
Câmara de Lobos	261	7	54	727	69	412	456	7 959	309
Funchal	25 664	54 228	45 569	44 155	6 253	7 494	7 304	2 361	2 965
Machico	310	181	114	253	195	455	608	280	287
Ponta do Sol	0	136	0	0	220	128	146	0	20
Porto Moniz	0	55	0	0	0	0	0	0	0
Ribeira Brava	365	669	150	290	60	0	327	118	50
Santa Cruz	1 028	421	152	279	2 832	327	583	1 237	791
Santana	0	80	0	0	0	140	0	0	0
São Vicente	120	15	0	0	150	80	70	0	100
Porto Santo	37	59	150	0	0	70	25	0	0

Município	Devedores								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Região Autónoma da Madeira	58 658	80 192	66 565	103 092	84 915	125 175	144 685	132 526	178 309
Calheta	1 176	957	1 075	2 021	2 790	3 674	2 537	2 426	6 439
Câmara de Lobos	2 509	3 337	2 252	4 978	4 737	8 830	8 827	10 191	7 129
Funchal	38 629	58 443	44 204	79 831	53 999	75 745	89 899	80 136	124 128
Machico	2 812	1 957	1 387	1 830	3 504	5 345	6 077	5 529	4 532
Ponta do Sol	1 002	1 334	771	471	1 496	1 985	2 750	2 454	1 321
Porto Moniz	258	525	138	426	135	460	349	318	235
Ribeira Brava	1 191	1 064	801	1 326	884	2 142	2 534	3 131	3 098
Santa Cruz	8 556	9 147	13 360	8 779	15 099	21 471	25 554	24 490	24 513
Santana	770	1 416	1 025	1 398	485	1 607	1 156	1 130	1 130
São Vicente	873	1 147	886	539	798	979	2 306	998	697
Porto Santo	884	866	666	1 494	987	2 937	2 696	1 722	5 088

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"

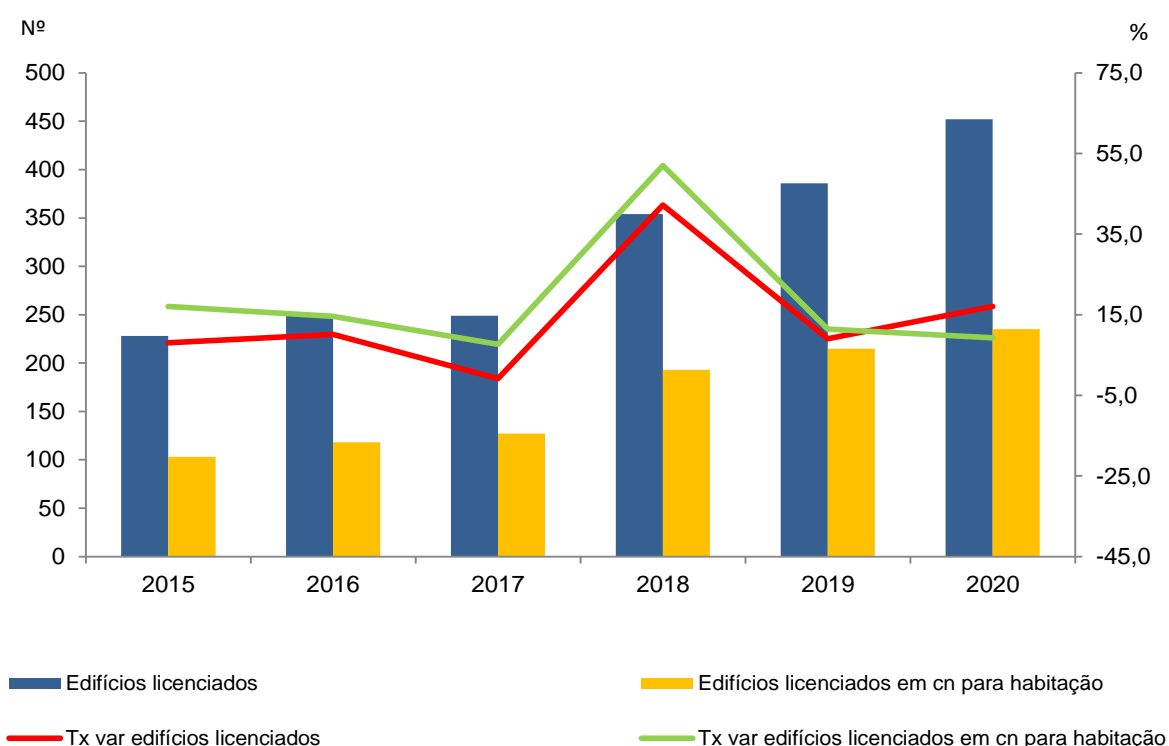
2. LICENCIAMENTO, CONCLUSÃO DE OBRAS E PARQUE HABITACIONAL

2.1. LICENCIAMENTO

Em 2020, o número de edifícios licenciados na Região cresceu 17,1% face ao ano anterior (+9,0% em 2019), correspondendo a 452 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2020, representando 66,2% do total de edifícios licenciados (64,2% em 2019). As obras de demolição corresponderam a 0,2% das obras licenciadas em 2020 (0,5% em 2019).

Figura 2.1.1 – Edifícios Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação, 2015-2020



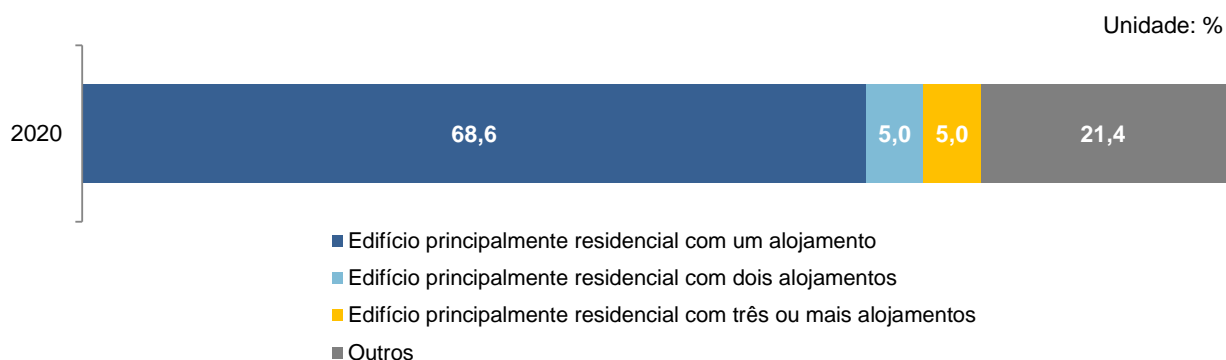
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Do total de edifícios licenciados em 2020, 52,0% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, -3,7 p.p. face à proporção no ano anterior (55,7% em 2019).

Relativamente ao tipo de edifícios, os edifícios com um alojamento foram os mais predominantes em 2020, representando 68,6% do total de edifícios licenciados em construções novas. Os edifícios com dois alojamentos e com três ou mais alojamentos apresentavam valores idênticos, 5,0%. De salientar ainda, que os restantes edifícios, "outros" (edifício principalmente não residencial e não residencial), correspondiam a 21,4%.



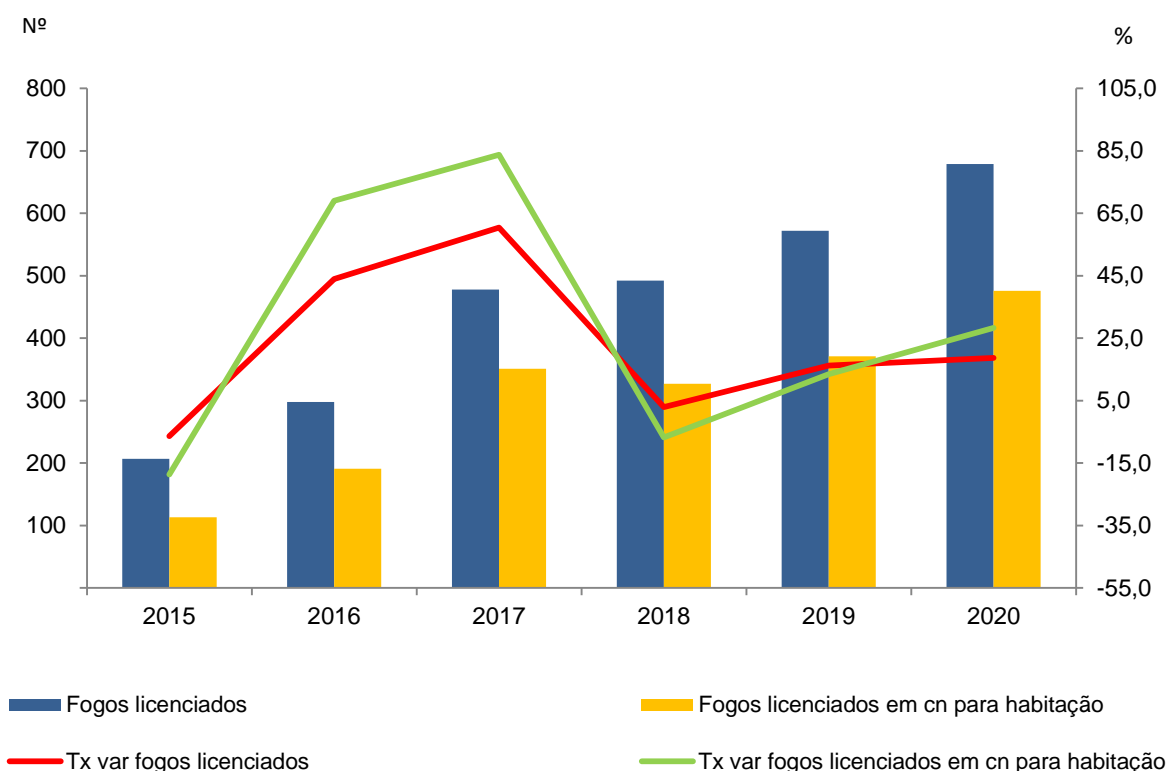
Figura 2.1.2 – Distribuição dos Edifícios Licenciados em Construções Novas, por Tipo de Edifício, 2020



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

Em 2020, foram licenciados 679 fogos na Região, registando-se um acréscimo de 18,7% face ao ano anterior (572 em 2019, +16,3% face a 2018). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 476, tendo crescido 28,3% face ao ano anterior (+13,5% em 2019; 371 fogos).

Figura 2.1.3 – Fogos Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação, 2015-2020



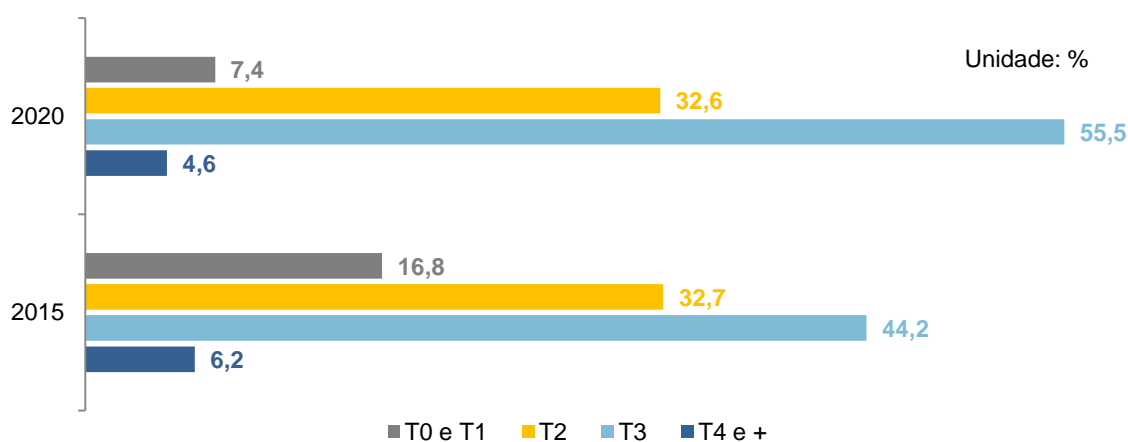
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios



Entre 2015 e 2020, manteve-se a predominância de tipologias T3 relativamente às características dos fogos licenciados para obras de edificação, registando-se um aumento da proporção face ao total de fogos, de 44,2% em 2015 para 55,5% em 2020. Assistede-se a uma menor importância dos fogos licenciados de tipologia T0 e T1, passando de 16,8% em 2015 para 7,4% em 2020. Nos fogos de tipologias T4 e + verificou-se igualmente uma diminuição da sua importância. Nos fogos da tipologia T2 a proporção manteve-se praticamente inalterada neste período.

Nos T2 a proporção manteve-se estável: 32,7% em 2015 e 32,6% em 2020. Os fogos de tipologia T4 e + diminuíram, passando de 6,2% em 2015 para 4,6% em 2020.

Figura 2.1.4 – Distribuição dos Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2015 e 2020



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

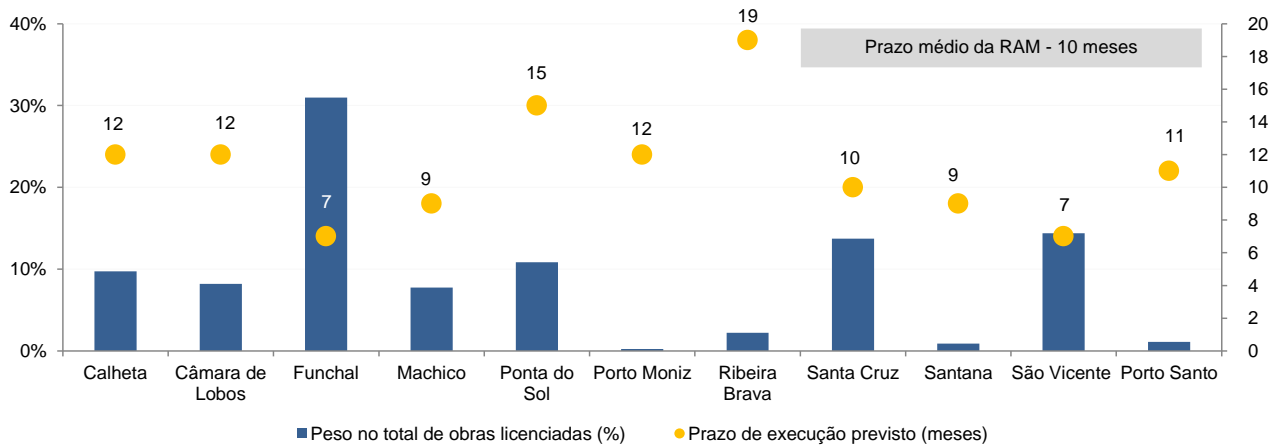
Espera-se que as obras que foram licenciadas em 2020 demorem, em termos médios globais, cerca de 10 meses a serem concluídas. O município da Ribeira Brava apresentava o maior prazo de execução previsto (19 meses), seguido do município da Ponta do Sol (15 meses). Por oposição, nos municípios do Funchal e São Vicente esperava-se que, em termos médios, as obras licenciadas em 2020 se concluíssem em 7 meses.

Considerando o tipo de obra, as construções novas apresentavam um prazo previsional de execução mais longo (11 meses), por oposição às obras de reconstrução e demolição (2 meses).

Nas obras de construção nova, o município da Ribeira Brava apresentou o prazo previsto mais elevado (19 meses), enquanto Funchal e São Vicente apresentava o prazo mais curto (ambos com 8 meses). Nas obras de ampliação, no município de Câmara de Lobos registou o maior prazo previsto de execução (14 meses), sendo São Vicente a registar o menor prazo médio previsto de conclusão de obras (4 meses).



Figura 2.1.5 – Prazo de Execução Previsto das Obras Licenciadas, na RAM, 2020



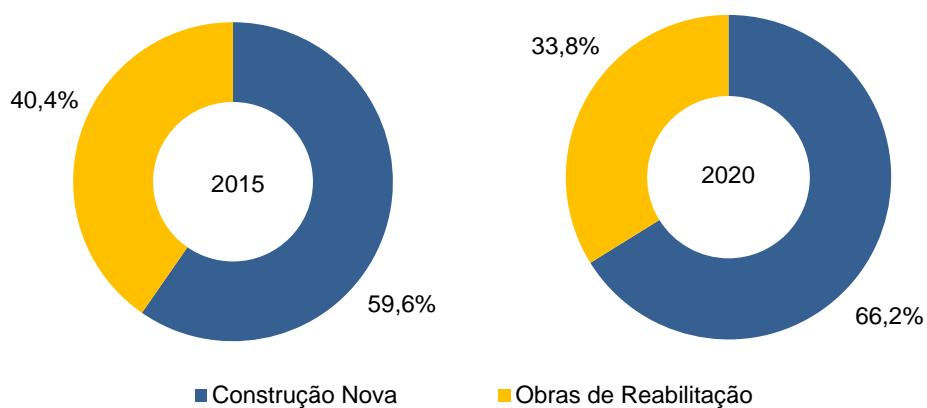
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Em 2020 verificou-se um acréscimo de 72,7% no total das obras de reabilitação face a 2015, correspondendo a 152 edifícios licenciados para as obras de reabilitação (88 em 2015).

A percentagem de obras de reabilitação licenciadas face ao total das obras licenciadas diminuiu entre 2015 (40,4%) e 2020 (33,8%). Contrariamente, o peso das obras de construção nova face ao total das obras licenciadas aumentou, passando de 59,6% em 2015 para 66,2% em 2020.

Em 2020, as obras de alteração e ampliação foram dominantes, verificando-se um peso relativo de 99,3% no conjunto das obras de reabilitação.

Figura 2.1.6 – Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2015 e 2020



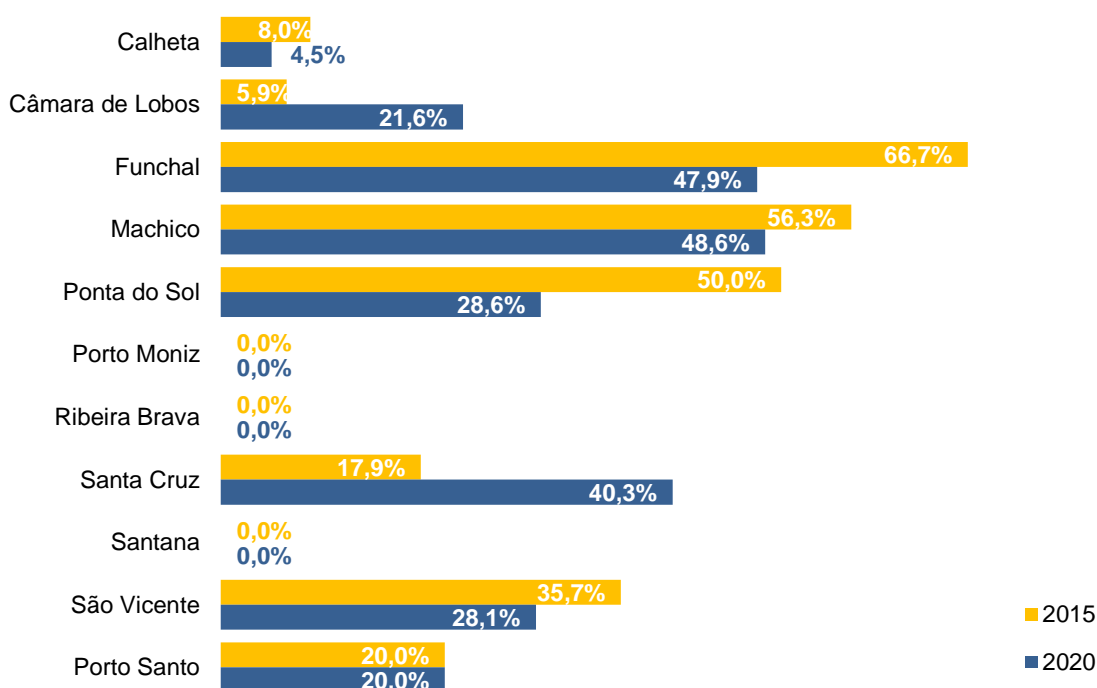
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.



Em 2020, ao nível municipal, o maior valor absoluto de obras de reabilitação licenciadas registou-se no município do Funchal, com 67 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 48,6% do total de edifícios licenciados naquele município, em 2020 (56,3% em 2015).

Comparando com 2015, os municípios de Câmara de Lobos (de 5,9% para 21,6%) e Santa Cruz (de 17,9% para 40,3%) registaram acréscimos no peso das obras de reabilitação. Nos restantes municípios observaram-se decréscimos, à exceção do Porto Santo que manteve a mesmo valor (20,0%).

Figura 2.1.7 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Licenciadas, por Município, 2015 e 2020



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

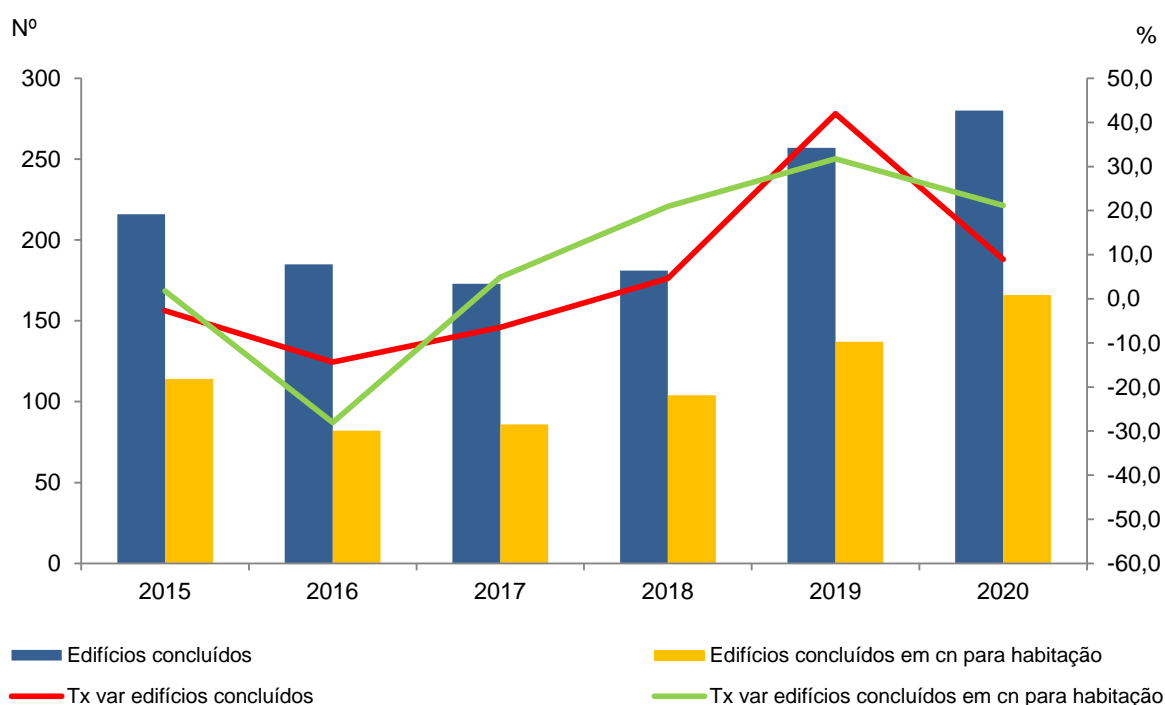


2.2. CONCLUSÃO DE OBRAS

De acordo com as Estimativas das Obras Concluídas para a RAM, em 2020, foram concluídos 280 edifícios, o que representa um acréscimo de 8,9% face a 2019. As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 68,6% do total de obras concluídas em 2020. Os edifícios residenciais representavam 83,6% do total de edifícios concluídos.

Das obras concluídas em 2020, 59,3% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, a registarem um crescimento de 21,2% face ao ano anterior.

Figura 2.2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2015 a 2020



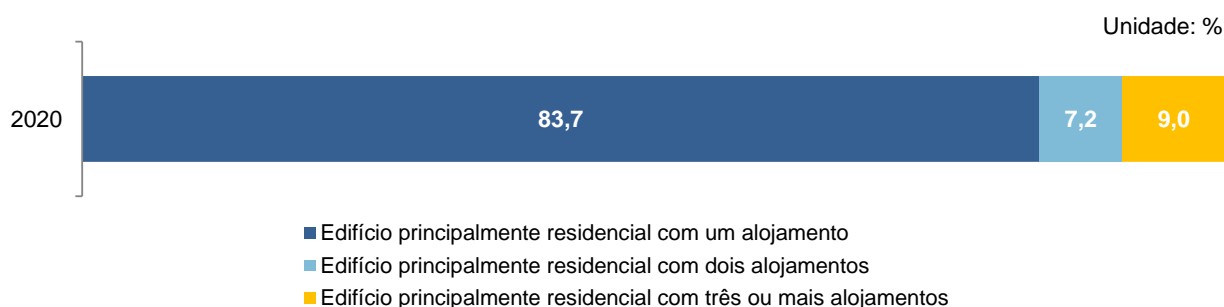
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

No que respeita ao tipo de edifícios, os edifícios principalmente residenciais correspondiam a 83,7% do total de edifícios em construções novas para habitação familiar. Os edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos representavam 7,2%, enquanto os com três ou mais alojamentos pesavam 9,0%.



Figura 2.2.2 – Distribuição dos Edifícios Concluídos em Construções Nova para Habitação Familiar, por Tipo de Edifício, 2020



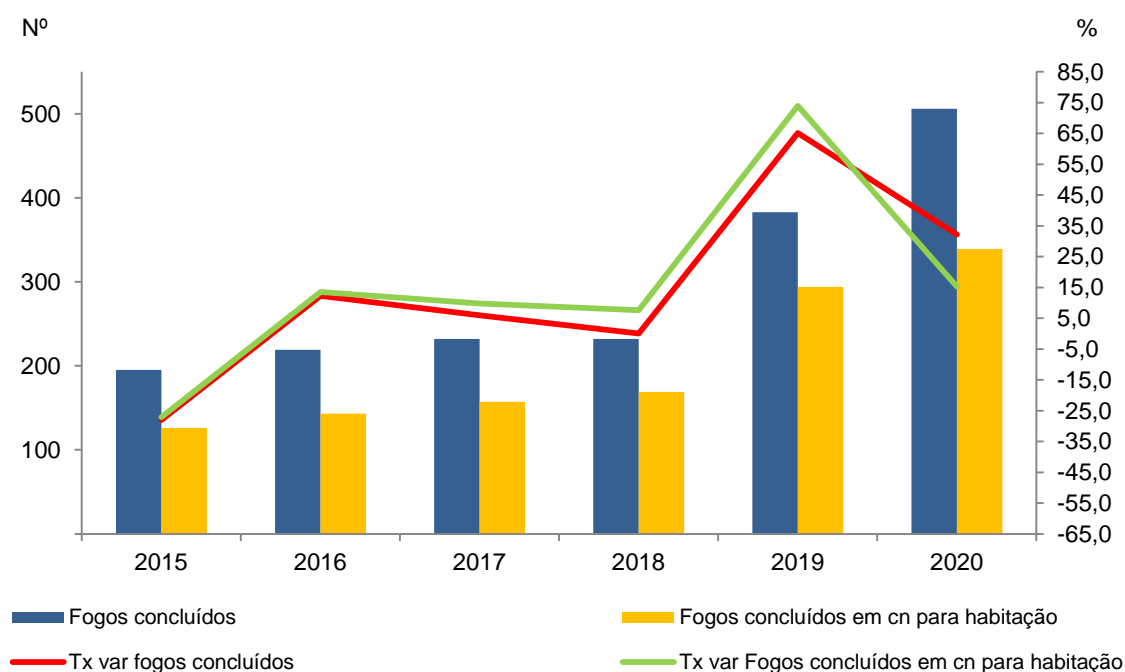
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas

Em 2020, foram estimados 506 fogos concluídos na Região, registando-se um acréscimo de 32,1% face ao ano anterior (383 em 2019; +65,1% face a 2018). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 339, tendo crescido 15,3% face ao ano anterior (+74,0% em 2019; 294 fogos).

Assistiu-se a uma diminuição do total de fogos concluídos e dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar entre 2014 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 2.2.3 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2015-2020



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

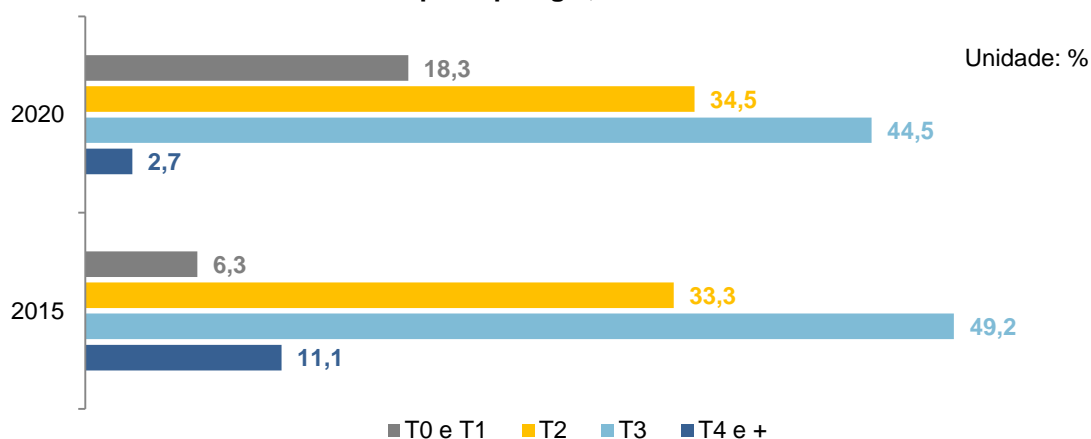
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas



O predomínio de tipologias T3 manteve-se em 2020, apesar de uma ligeira diminuição da sua proporção face ao total de fogos, cujo peso passou de 49,2% em 2015 para 44,5% em 2020. Assistiu-se a um acentuado aumento da importância dos fogos concluídos de tipologia T0 e T1, de 6,3% em 2015 para 18,3% em 2020.

A importância relativa dos fogos de tipologia T2 e T4 e + registaram comportamentos inversos. Nos T2 observou-se um acréscimo de 1,2 p.p. na sua proporção, de 33,3% em 2015 para 34,5% em 2020. Nos fogos de tipologia T4 e + a diminuição foi -8,4 p.p., passando de um peso de 11,1% em 2015 para 2,7% em 2020.

Figura 2.2.4 – Distribuição dos Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2015 e 2020



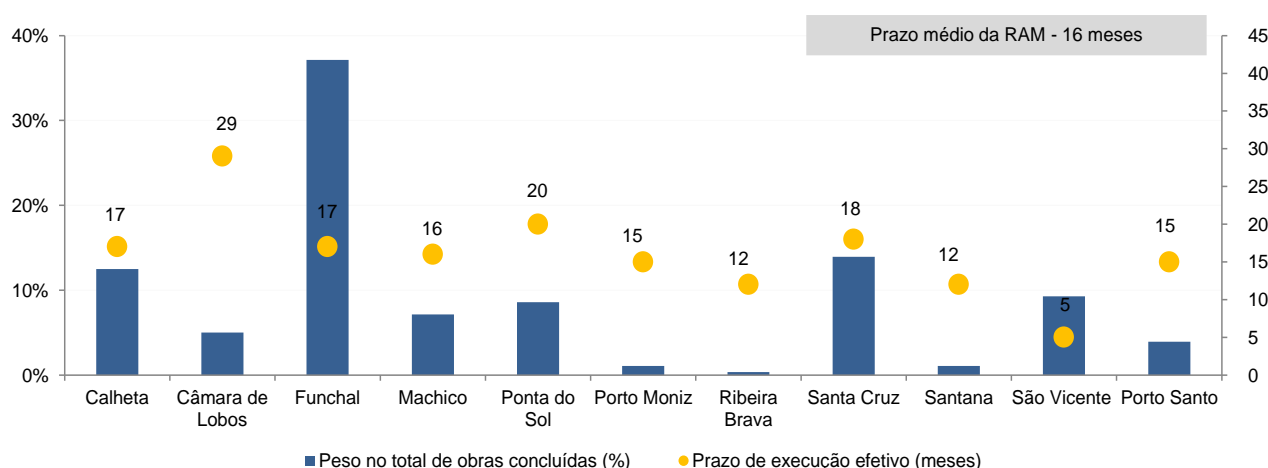
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

Em termos de prazos de execução efetivos, em 2020, as obras demoraram cerca de 16 meses a ser concluídas na Região. No município de Câmara de Lobos o prazo efetivo de execução das obras concluídas foi mais longo (29 meses), seguindo-se a Ponta do Sol, com 20 meses. No município de São Vicente registou-se a mais curta duração para conclusão de obras (5 meses).



Figura 2.2.5 – Prazo de Execução Efetivo das Obras Concluídas, por município, 2020



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 tempo a ser executadas (16 meses), por oposição às obras de alteração (1 mês).

Nas obras de construção nova, o município de Câmara de Lobos registou o prazo efetivo mais elevado (30 meses), enquanto São Vicente apresentou o prazo mais curto (5 meses). Nas obras de ampliação, volta a ser o município de Câmara de Lobos o que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (24 meses), sendo igualmente São Vicente a registar apenas 5 meses de tempo médio para a conclusão deste tipo de obras.

Considerando os anos de 2015 e 2020, a proporção das obras de reabilitação concluídas no total das obras concluídas diminuiu, passando de 35,2% em 2015 para 31,4% em 2020. Em contrapartida, o peso das obras de construção nova ganhou expressão, passando de 64,8% para 68,6% do total das obras concluídas.

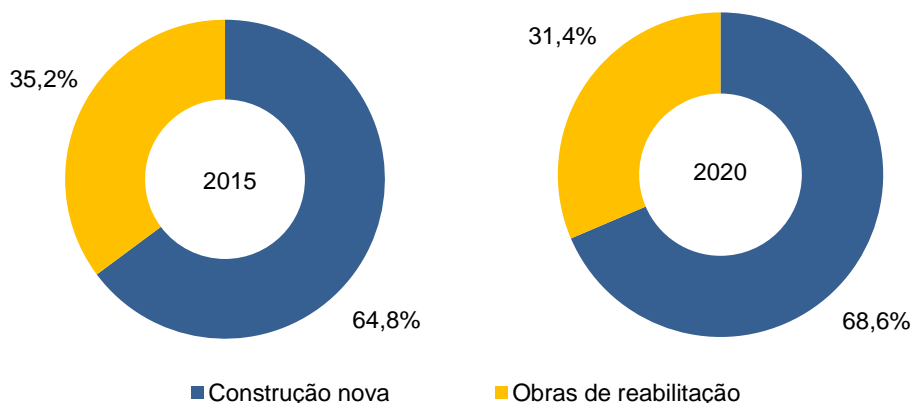
Em 2020, verificou-se um acréscimo de 15,8% no total das obras de reabilitação face ao ano de 2015, totalizando 88 edifícios concluídos. De igual forma, a tendência crescente também se verificou nas obras de construções novas, estimando-se que tenham sido concluídos 192 edifícios, correspondendo a uma variação de 37,1% face a 2015 (140 edifícios).



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 2.2.6 – Repartição das Obras Concluídas entre Construção nova e Reabilitação, 2015 e 2020



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

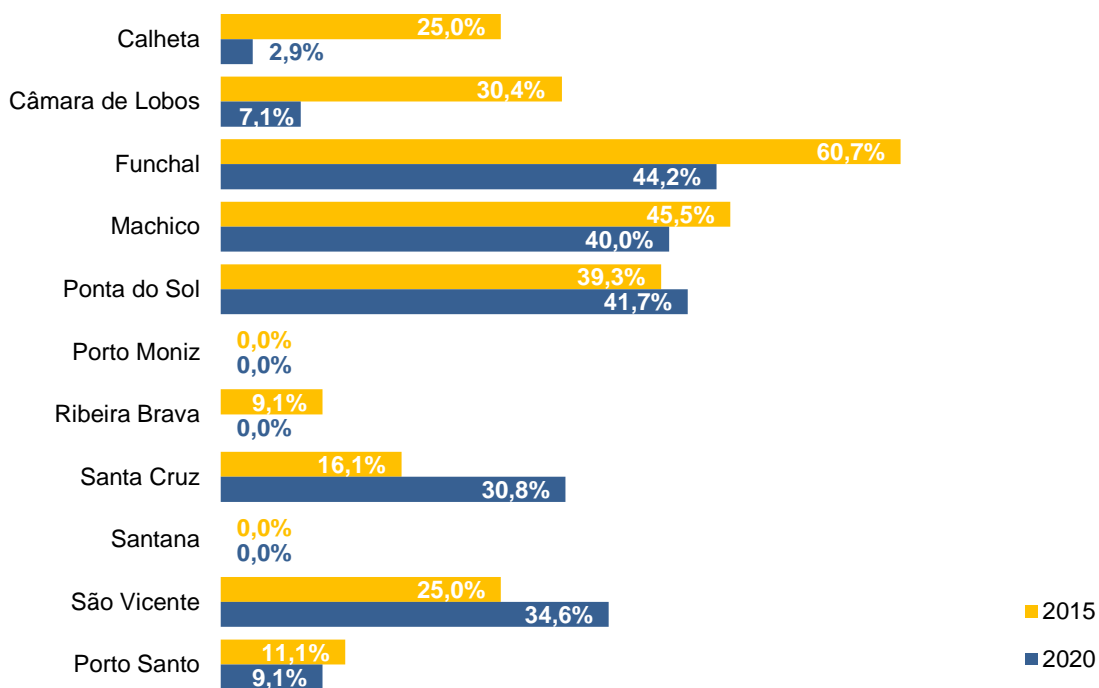
Em 2020, ao nível municipal, o maior valor absoluto de obras de reabilitação concluídas registou-se no município do Funchal, com 46 edifícios. Nos municípios do Porto Moniz, Ribeira Brava e Santana não foi executada qualquer obra de reabilitação.

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no município do Funchal, representando 44,2% do total de edifícios naquele município, em 2020 (-16,5 p.p. face a 2015).

Comparando com 2015, os municípios da Ponta do Sol (de 39,3% para 41,7%), de Santa Cruz (de 16,1% para 30,8%) e São Vicente (de 25,0% para 34,6%) registaram acréscimos no peso das obras de reabilitação. Nos restantes municípios observaram-se decréscimos.



Figura 2.2.7 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Concluídas, por Município, 2015 e 2020



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas



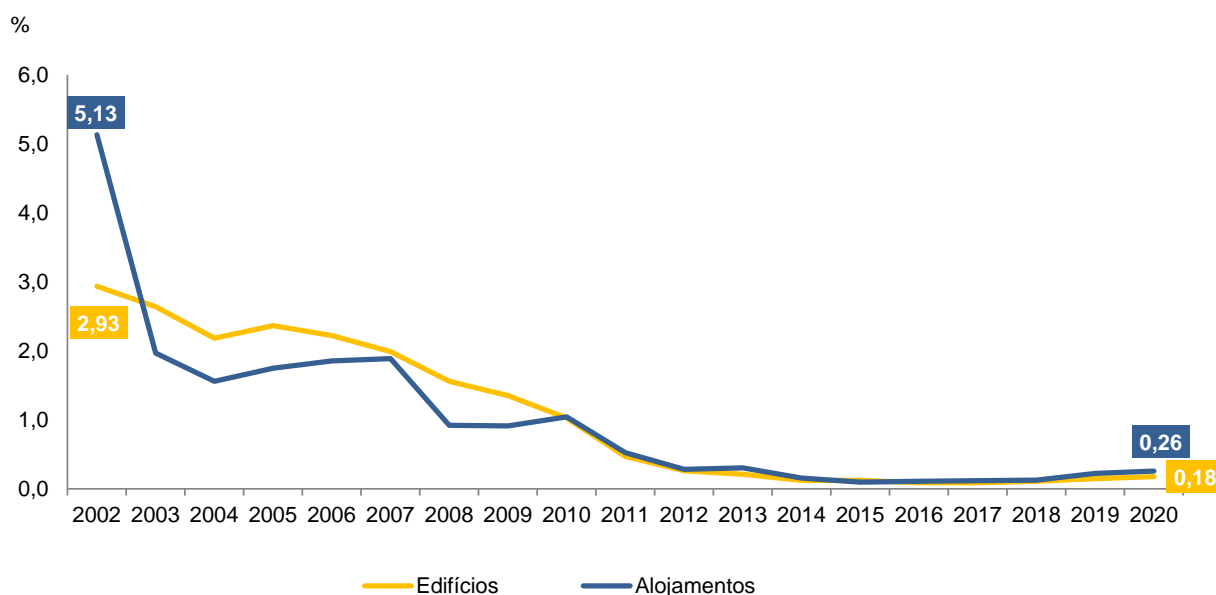
Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

2.3. PARQUE HABITACIONAL

Em 2020, o parque habitacional madeirense foi estimado em 93 445 edifícios e 131 763 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,18% (+166 edifícios) e de 0,26% (+339 alojamentos), respetivamente, face a 2019.

Figura 2.3.1 – Variação Média Anual do Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, 2002-2020



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2019 e 2020 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 2020 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 2020, continua a destacar-se o ano de 2002, tendo registado o acréscimo mais significativo, em ambas as variáveis.

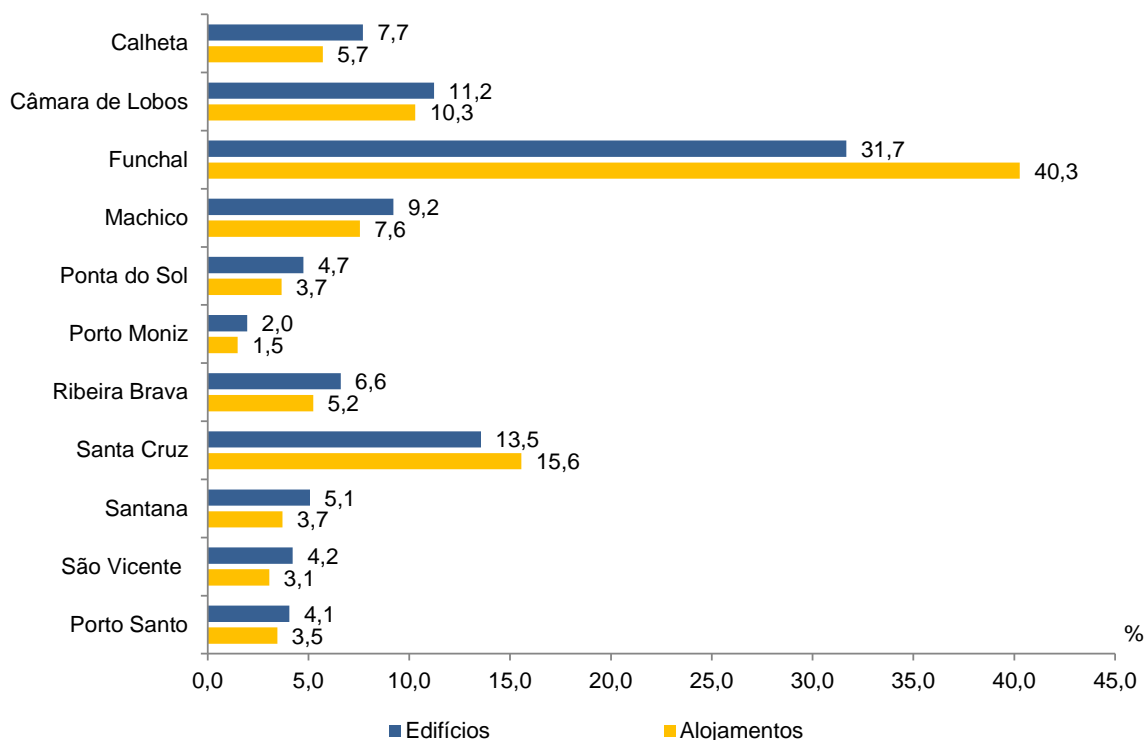
Entre 2001 e 2011 registou-se um acréscimo global de 20,4% nos edifícios e 18,9% nos alojamentos, correspondendo a aumentos absolutos de 15 596 edifícios e 20 612 alojamentos.

Já no período de 2011 a 2020 o aumento foi de 1 231 edifícios e 2 182 alojamentos, a que correspondem crescimentos relativos de 1,3% e 1,7%, respetivamente.



Em 2020, 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 15,6% dos alojamentos. Os restantes municípios representavam, em conjunto, 54,8% do total de edifícios e 44,1% dos alojamentos existentes na Região.

Figura 2.3.2 – Repartição dos Edifícios e dos Alojamentos, por Município, 2020



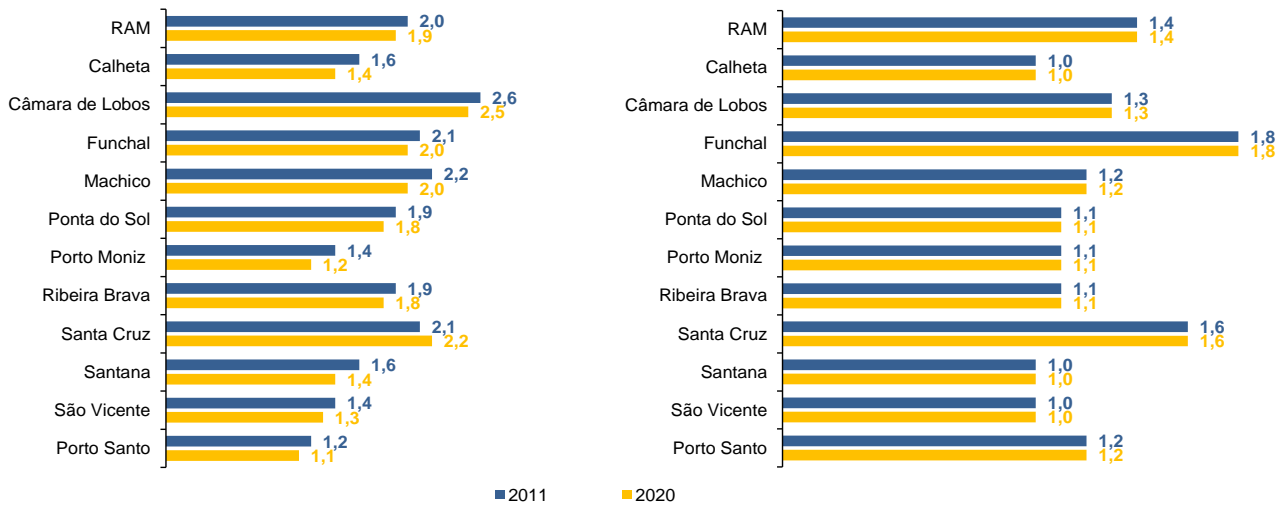
Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2020 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 2020. 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 2.3.3 – Número Médio de Habitantes por Alojamento e Número Médio de Alojamentos por Edifício, por Município, 2011 e 2020

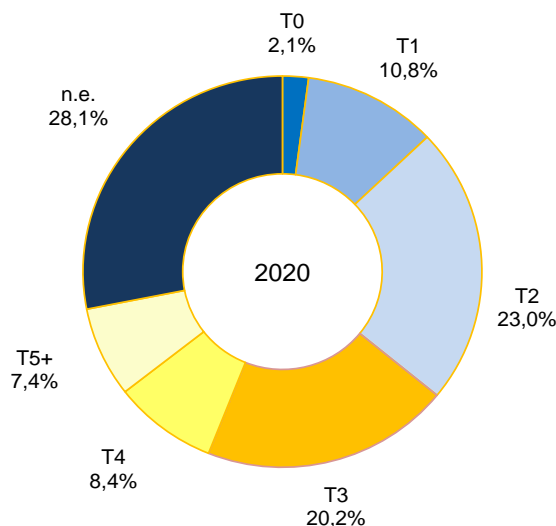


Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente
 Nota: Informação de 2020 com base nas Estimativas das Obras Concluídas

As estimativas do Parque Habitacional da RAM para 2020 apontam para uma preponderância de alojamentos de tipologia T2 (23,0%). 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 2.3.4 – Distribuição do Número de Alojamentos segundo a Tipologia, 2020



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional
 Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas

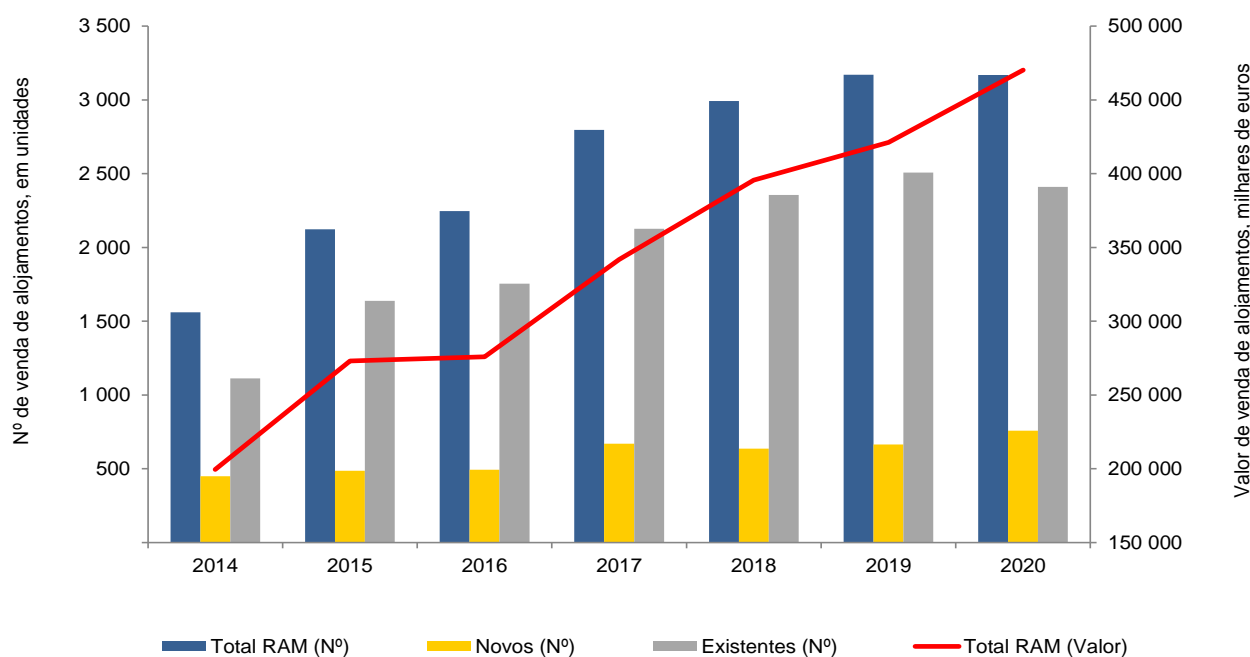


3. O MERCADO DE HABITAÇÃO

3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES¹

Em 2020, transacionaram-se 3 168 habitações, o que representa uma redução de 0,1% face a 2019. Pela primeira vez desde 2014, o número de transações de alojamentos diminuiu, refletindo o contexto económico adverso decorrente da pandemia COVID-19.

Figura 3.1.1 – Evolução do Número e do Valor de Vendas de Alojamentos (Total, Novos e Existentes), 2014-2020



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

As transações de habitações existentes totalizaram 2 411 unidades, menos 3,8% que em 2019. Relativamente às habitações novas, registaram-se 757 transações, mais 14,0% que no ano anterior. Em 2020, o valor das habitações transacionadas fixou-se nos 470,3 milhões de euros, traduzindo-se num aumento de 11,6% face ao ano anterior. Por categorias, 329,0 milhões de euros corresponderam a vendas de habitações existentes (variação de +5,9% relativamente a 2019) e 141,3 milhões de euros a habitações novas (variação de +27,7% relativamente a 2019).

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.

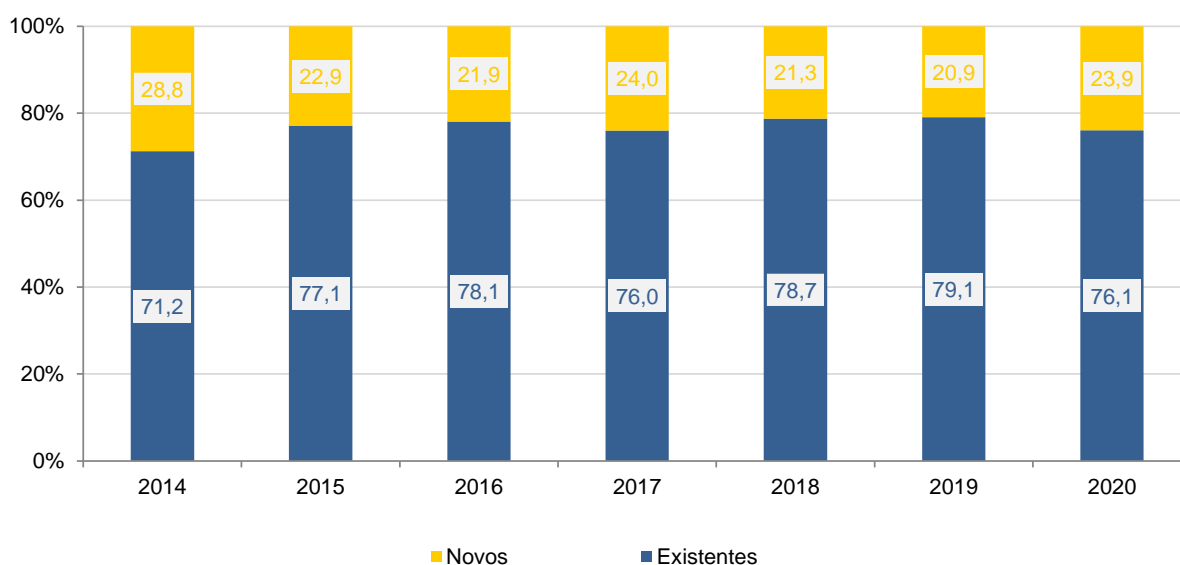


Entre 2014 e 2020, o valor das habitações transacionadas registou um crescimento médio anual de 15,9%, +2,7 p.p. acima do observado no número de transações, +13,2%.

Entre as transações realizadas em 2020, 23,9% eram habitações novas, o que representava um incremento de 3,0 p.p. relativamente ao ano anterior.

A análise da distribuição relativa das transações de alojamentos existentes e de alojamentos novos permite observar-se uma diminuição da proporção da primeira categoria, a qual se fixou, em 2020, nos 76,1%. Em 2014, 28,8% das vendas de habitações respeitavam a habitações novas, decorridos seis anos, essa percentagem ficou-se pelos 23,9%, menos 4,9 p.p..

Figura 3.1.2 – Distribuição do Peso Relativo das Transações de Alojamentos Existentes e Alojamentos Novos, 2014-2020



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

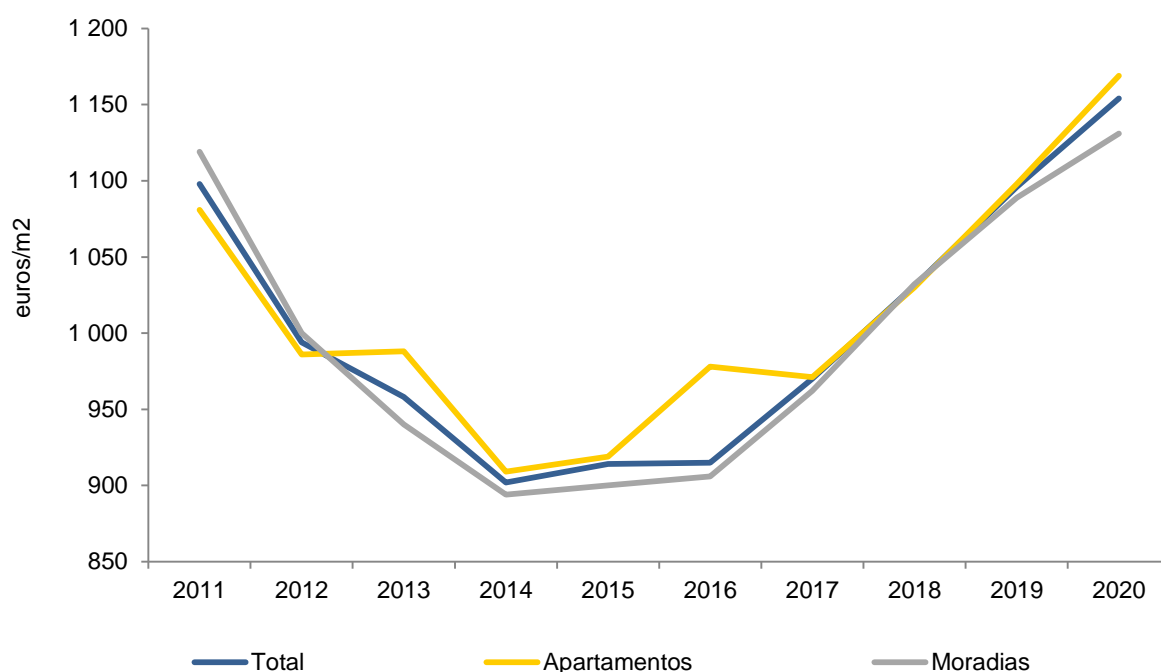


3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

O valor mediano de avaliação bancária de habitação manteve, em 2020, uma dinâmica de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação de 5,3% em relação a 2019. Este indicador registou, na RAM, o valor de 1 154 euros/m², seguindo tendência crescente encetada no ano de 2015.

Desagregando por tipo de edifício, observaram-se subidas tanto nas moradias (+3,9%) como nos apartamentos (+6,5%). Os valores medianos atingiram os 1 169 euros/m², no caso dos apartamentos, e os 1 131 euros/m², nas moradias.

Figura 3.2.1 – Evolução dos Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação, 2011-2020



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.



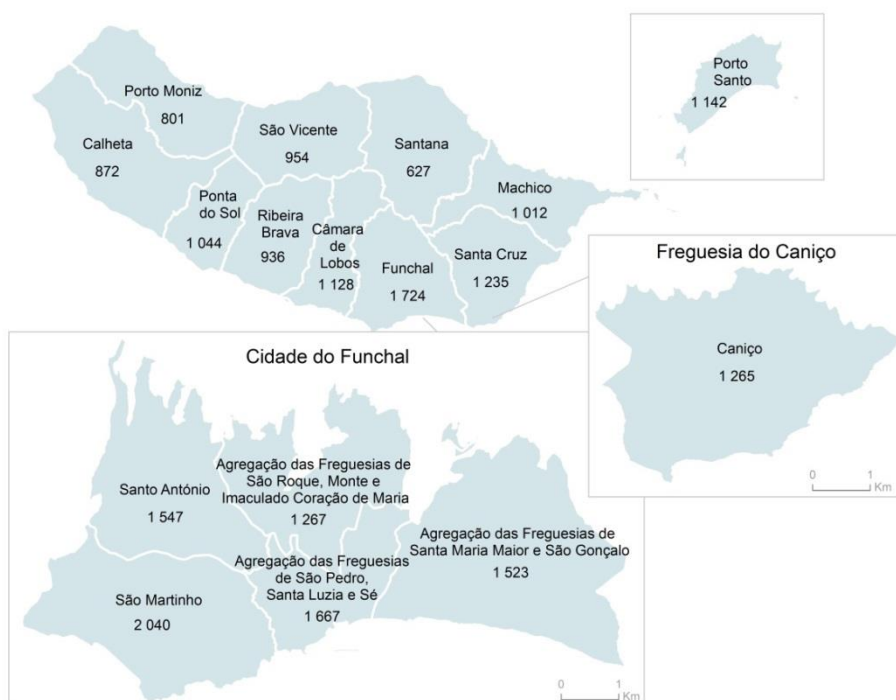
3.3. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL²

Em 2020, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região fixou-se em 1 322 €/m², registando um aumento de 10,5% 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 (1 724 €/m²). Ainda no município do Funchal, destaca-se a freguesia de São Martinho, que registou o valor de 2 040 €/m². Em oposição, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi observado no município de Santana (627 €/m²).

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 562 €/m². Nos alojamentos existentes, o valor situou-se em 1 252 €/m².

Figura 3.3.1 – Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares, 2020



² As 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.

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 obtêm 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".



3.4. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL³

O valor mediano das rendas dos 1 287 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, celebrados em 2020 na Região, foi 5,99 €/m², o mesmo valor do período homólogo. O Funchal (6,72 €/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, Calheta, Câmara de Lobos, Machico, Ribeira Brava e Santa Cruz.

No período em referência, o Funchal concentrou 67,1% dos novos contratos de arrendamento (864). O menor número de novos contratos de arrendamento foi observado na Ribeira Brava (30).

Figura 3.4.1 – Valor Mediano das Rendas por m² e Número de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares nos Últimos 12 Meses, 2020

	Valor Mediano das Rendas por m ² de Novos Contratos de Arrendamento	Novos Contratos de Arrendamento
	Euros	N.º
R. A. Madeira	5,99	1 287
Calheta	2,49	44
Câmara de Lobos	4,32	57
Funchal	6,72	864
Machico	3,95	41
Ponta do Sol	-	-
Porto Moniz	-	-
Ribeira Brava	4,28	30
Santa Cruz	5,70	200
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".



4. VENDAS DE CIMENTO

Em 2020, as estimativas das vendas de cimento na RAM ascenderam a 119 910 toneladas, menos 7,7% que no ano transato (129 899 toneladas).

Tendo em consideração o período 2009-2020, observa-se que depois de ter atingido o seu mínimo em 2015 (99 043 toneladas), verificou-se nos quatro anos seguintes uma recuperação deste indicador, registando em 2020 um ligeiro decréscimo.

Neste ano, o valor do cimento vendido na RAM no ano em referência situou-se nos 13,1 milhões de euros, registando um decréscimo de 13,3%, comparativamente ao ano anterior (15,1 milhões de euros em 2019).

Figura 4.1 – Vendas de Cimento, na RAM (2010-2020)

