

Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira 2021

1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA

1.1 O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1.1 CONTAS REGIONAIS

Em 2020, o VAB da Construção representava 6,5% do VAB total da economia da Região. Em termos reais, cresceu 1,7% face ao ano anterior (+3,2% em 2019). A taxa de variação do VAB total da economia regional registou um decréscimo de -13,4% (+1,6% em 2019).

Figura 1.1.1.1 – VAB da Construção e do VAB a preços correntes (Base 2016), 2010-2020

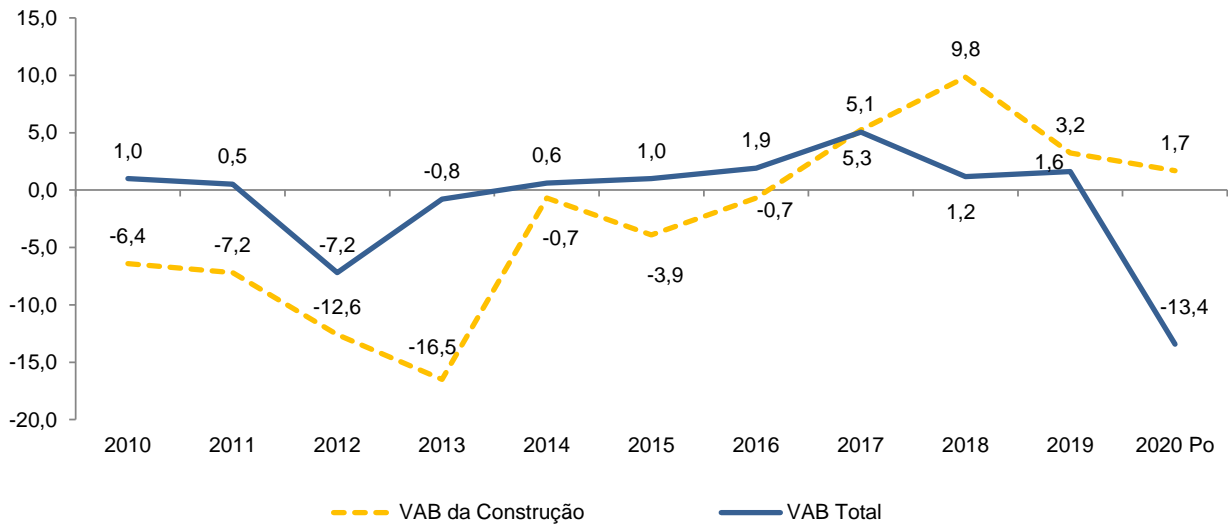
Unidade: milhões de euros

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 Po
VAB da Construção	304,8	277,7	242,2	205,7	203,2	197,7	197,8	205,5	232,3	244,6	252,4
VAB Total	3 931,9	3 921,4	3 576,3	3 665,9	3 699,6	3 784,1	3 922,0	4 183,3	4 315,2	4 475,3	3 912,5

Fonte: INE, Contas Regionais



Figura 1.1.1.2 – Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base (Base 2016), 2010-2020 (taxa de variação em volume)



Fonte: INE, Contas Regionais

1.1.2 SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

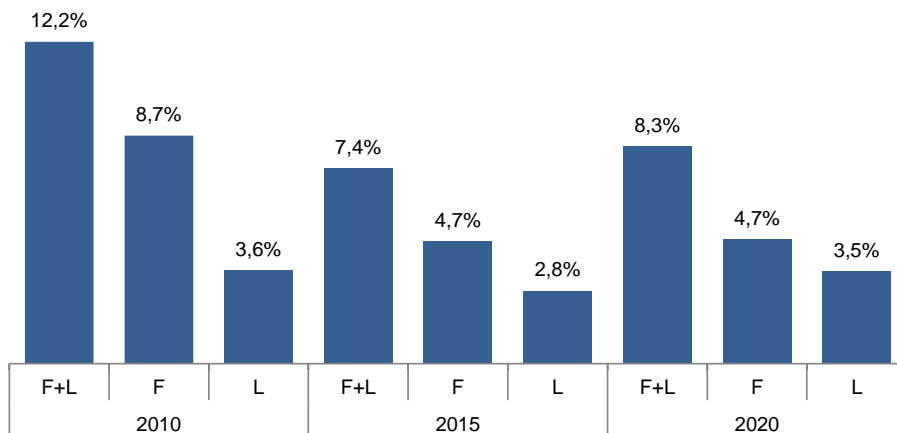
Principais Variáveis

Em 2020, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias representava 8,3% do número de empresas não financeiras em atividade na RAM (face a 12,2% em 2010), correspondendo a 28 674 empresas, as quais empregavam 79 121 pessoas ao serviço, representando 13,7% do pessoal ao serviço, (-4,3 p.p. face a 2010), tendo gerado 17,0% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (1 374,4 milhões de euros), percentagem inferior em 3,2 p.p. comparativamente a 2010.

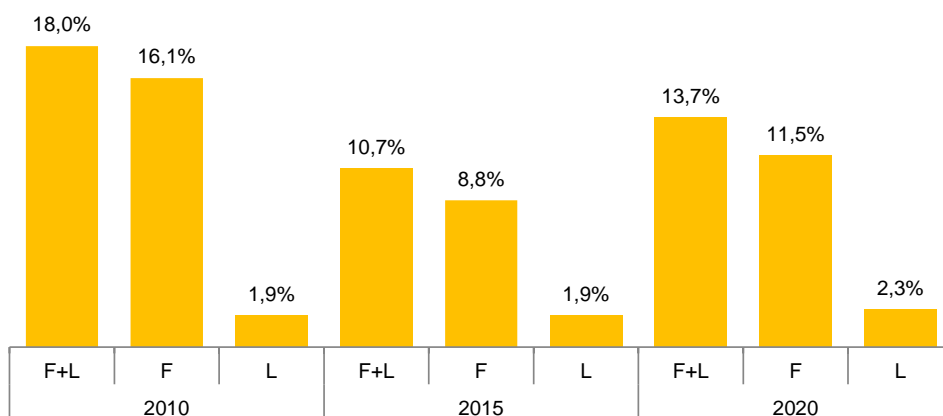


Figura 1.1.2.1 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L) nas Principais Variáveis, em 2010, 2015 e 2020

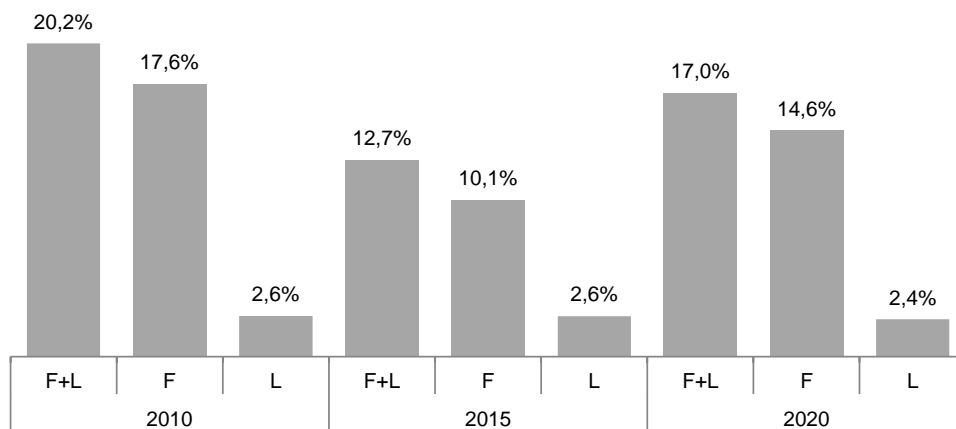
Empresas



Pessoal ao Serviço



VAB

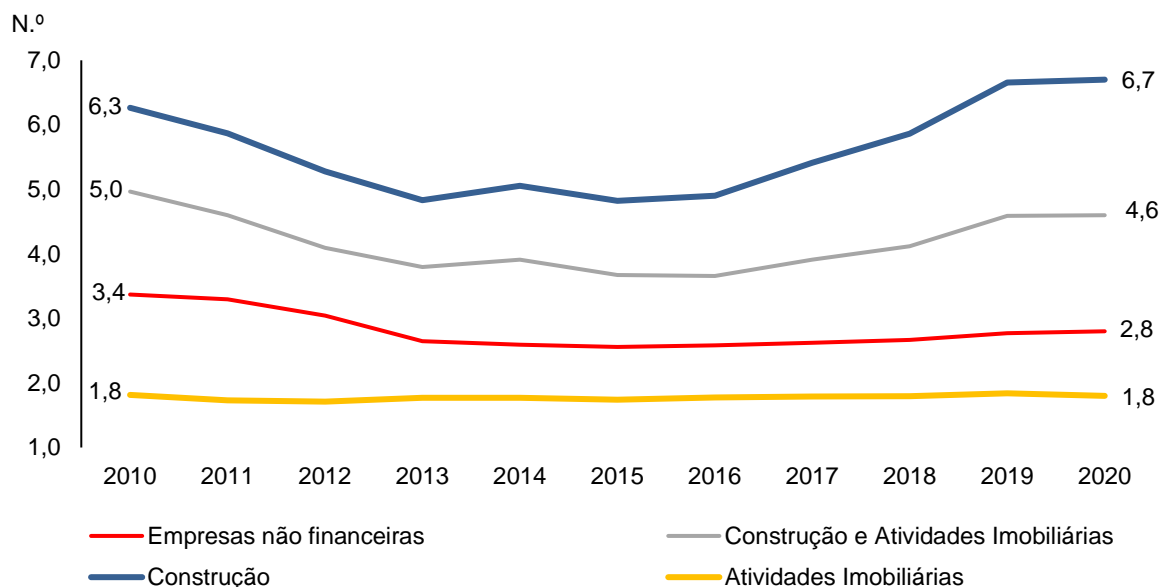


Fonte: INE, SCIE



Entre 2010 e 2020, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades Imobiliárias tem oscilado entre períodos de descida e subida, passando de 5,0 pessoas ao serviço no início do período para 4,6 em 2020, valor superior ao do total das empresas não financeiras (2,8 pessoas ao serviço), o qual permaneceu relativamente estável ao longo deste período.

Figura 1.1.2.2 – Dimensão Média das Empresas não Financeiras e dos Setores da Construção e Atividades Imobiliárias, 2010-2020



Fonte: INE, SCIE

1.1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2020, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço da RAM situava-se em 358,5 milhões de euros, traduzindo uma diminuição de 2,1% (-7,6 milhões de euros) face ao ano anterior (+17,5% em 2019), em resultado do decréscimo de 12,4% (-24,2 milhões de euros) observado nos trabalhos realizados em “Edifícios” (+42,0% em 2019), já que nas “Obras de Engenharia Civil” foi registado um acréscimo de 9,8% (+1,7% em 2019), correspondente a 16,7 milhões de euros.

No conjunto dos “Edifícios”, destaca-se o decréscimo de 30,0% (-37,1 milhões de euros) dos trabalhos realizados nos “Edifícios não residenciais” (+18,0% nos “Edifícios residenciais”; +12,9 milhões de euros). No caso das “Obras de engenharia civil”, assistiu-se a um acréscimo de 169,5% (+22,1 milhões de euros) do valor dos trabalhos realizados em “Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia”.



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 2010, 2015, 2019 e 2020

	2010		2015		2019		2020	
	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%
Total	505 249	100,0	252 979	100,0	366 042	100,0	358 492	100,0
Edifícios	156 549	36,5	48 691	19,2	194 975	53,3	170 727	47,6
Edifícios Residenciais	69 045	17,5	13 175	5,2	71 421	19,5	84 273	23,5
Edifícios não Residenciais	87 504	19,0	35 516	14,0	123 554	33,8	86 453	24,1
Obras de Engenharia Civil	348 701	63,5	204 288	80,8	171 068	46,7	187 765	52,4
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	266 193	38,3	156 015	61,7	109 806	30,0	110 913	30,9
Conduitas, linhas de comunicação e de transporte de energia	7 096	2,4	12 238	4,8	13 023	3,6	35 094	9,8
Instalações e construções em zonas industriais	1 279	0,4	2 376	0,9	2 668	0,7	3 907	1,1
Outras obras de engenharia civil	74 133	22,4	33 659	13,3	45 571	12,4	37 852	10,6

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

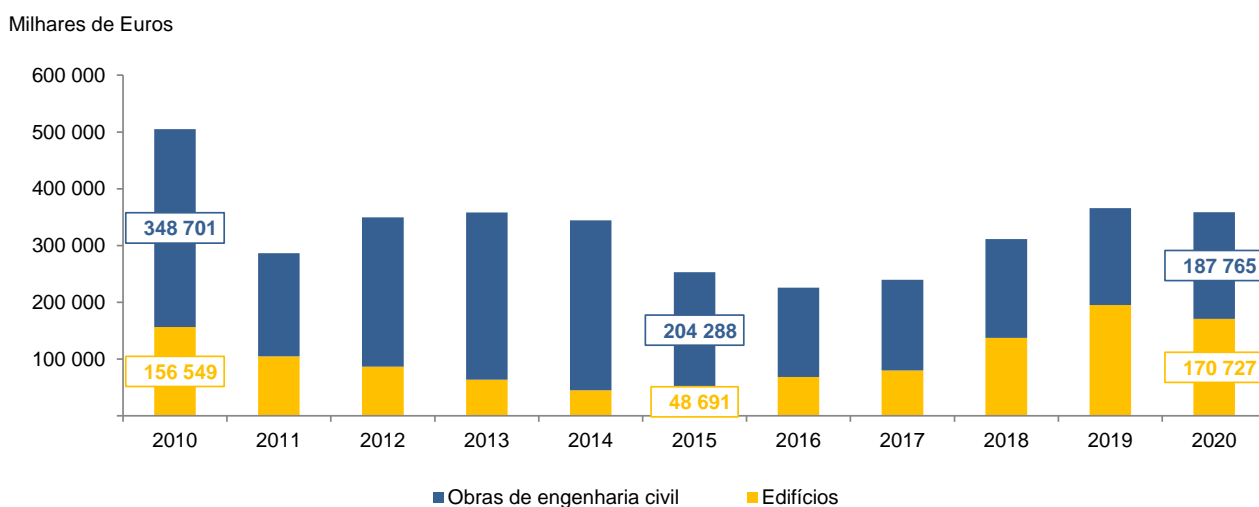
Em 2020, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, destaca-se o reforço do peso dos trabalhos em “Obras de engenharia civil” para 52,4% (46,7% em 2019) e uma redução no peso dos trabalhos realizados em “Edifícios”, para 47,6% (53,3% em 2019). Com efeito, o valor dos trabalhos realizados em “Obras de engenharia civil” representou a maior fatia dos trabalhos realizados pelas empresas de construção da RAM em 2020.

Nas “Obras de engenharia civil”, o segmento das “Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação” mante-se em destaque, representando 59,1% do total deste grupo e 30,9% do total de obras realizadas em 2020 (64,2% e 30,0% em 2019, respetivamente). As obras referentes a “Edifícios” incidiram maioritariamente no segmento não residencial, representando 50,6% das obras em edifícios e 24,1% do total de obras realizadas.

Ao longo do período 2010-2020, 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 28,0%, o qual foi mais expressivo nos “Edifícios residenciais” (+46,5%) do que nos “Edifícios não residenciais” (+20,5%), registando-se uma descida em 2020, como atrás referido. No que diz respeito às obras de engenharia civil, refira-se que estas atingiram 187,8 milhões de euros em 2020, representando um decréscimo de 46,2% face ao valor registado em 2010.



Figura 1.1.3.2 – Valor dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra (2010-2020)



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção.

2. LICENCIAMENTO, CONCLUSÃO DE OBRAS E PARQUE HABITACIONAL

2.1. LICENCIAMENTO

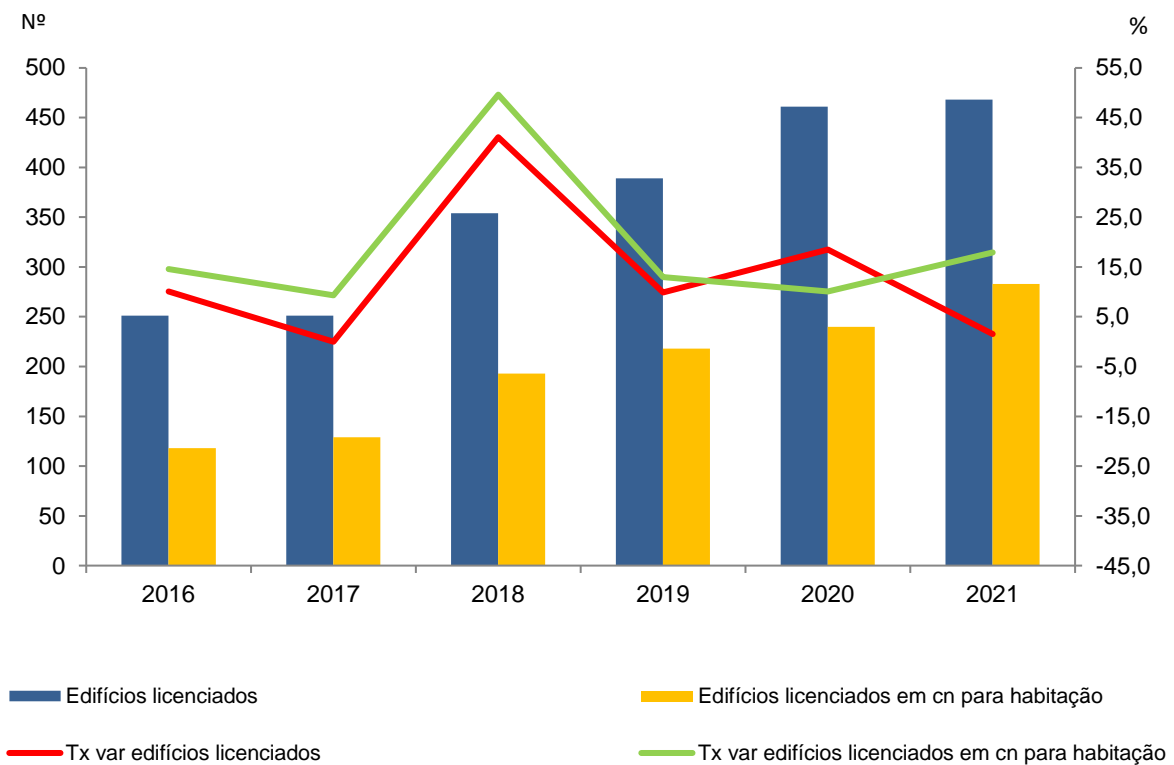
Em 2021, o número de edifícios licenciados na Região cresceu 1,5% face ao ano anterior (+18,5% em 2020), correspondendo a 468 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes, em 2021, representando 69,0% do total de edifícios licenciados (65,7% em 2020). As obras de demolição corresponderam a 0,6% (0,2% em 2020).



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

Figura 2.1.1 – Edifícios Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação, 2016-2021



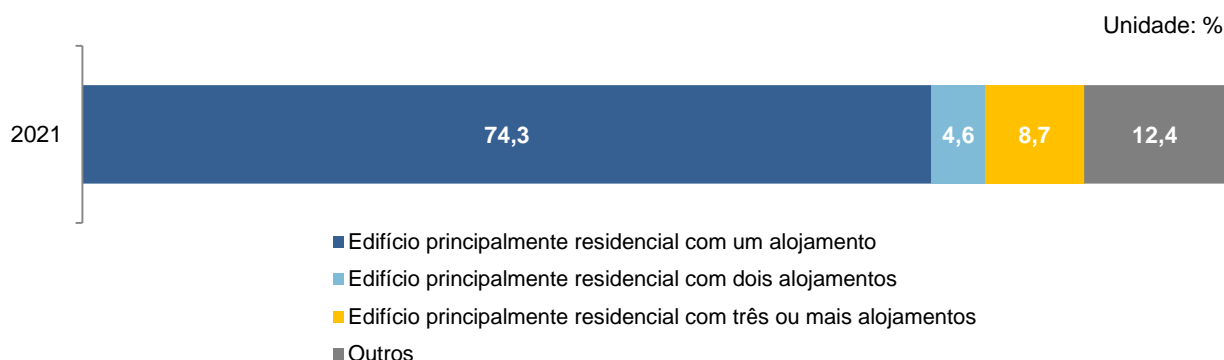
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Do total de edifícios licenciados em 2021, 60,5% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +8,4 p.p. face à proporção no ano anterior (52,1% em 2020).

Relativamente ao tipo de edifícios, os edifícios com um alojamento foram os mais dominantes em 2021, com um valor de 74,3% do total de edifícios licenciados em construções novas. Os edifícios com dois alojamentos e com três ou mais alojamentos representavam 4,6% e 8,7%, respetivamente. De salientar ainda, que os restantes edifícios “outros” (edifício principalmente não residencial e não residencial), correspondiam a 12,4%.



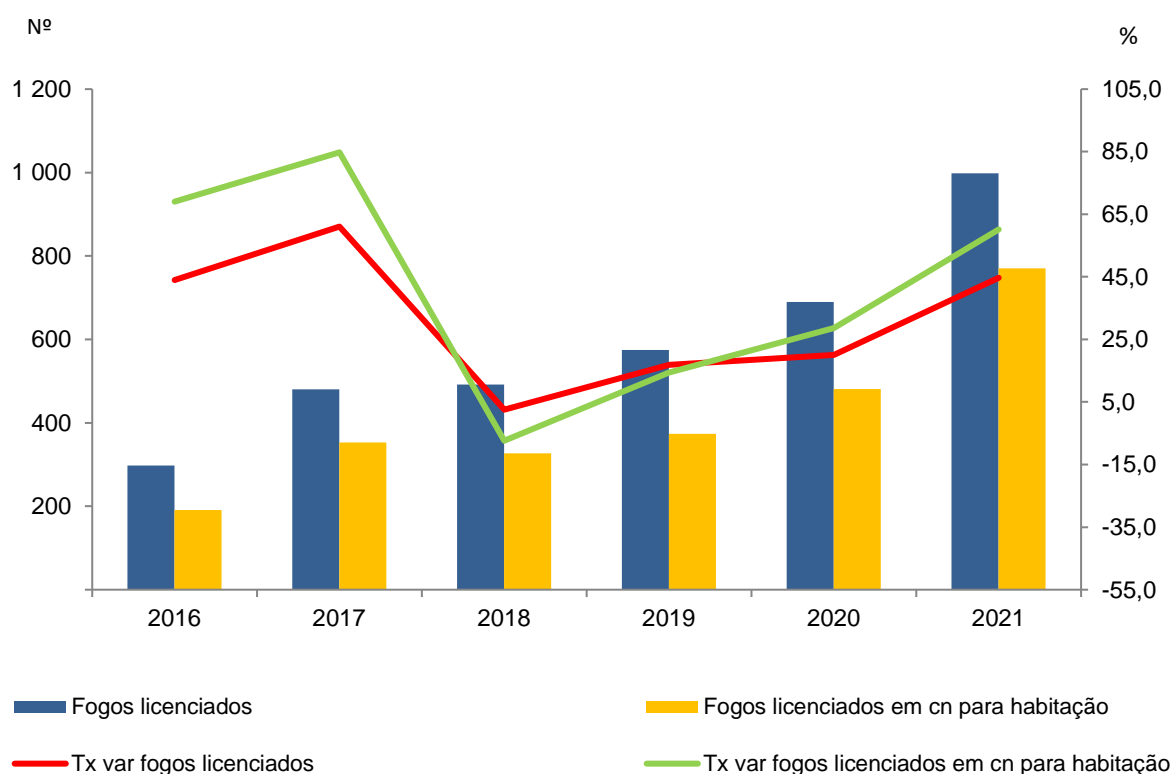
Figura 2.1.2 – Distribuição dos Edifícios Licenciados em Construções Novas, por Tipo de Edifício, 2021



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

Em 2021, foram licenciados 998 fogos na Região, +44,6% que no ano anterior (690 em 2020, correspondendo a uma variação de +20,0%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 770, tendo crescido 60,1% face ao ano anterior (+28,6% em 2020; 481 fogos).

Figura 2.1.3 – Fogos Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação, 2016-2021



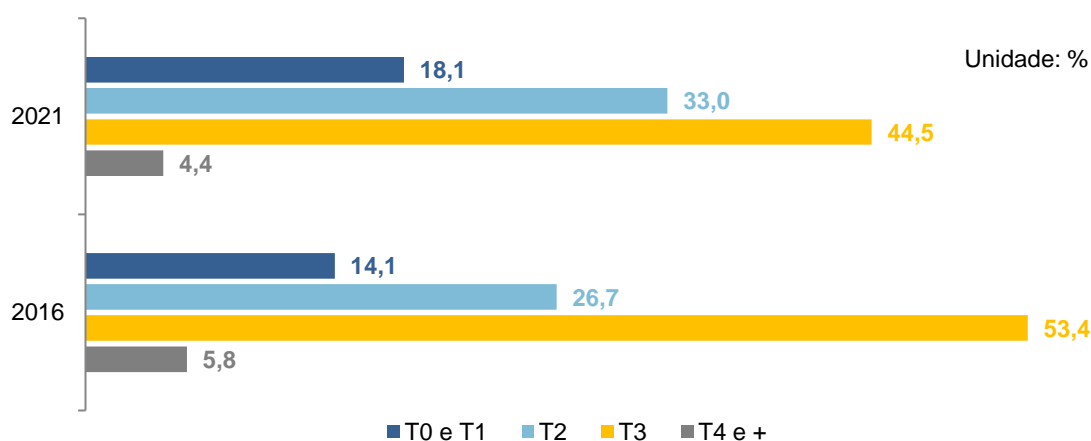
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios



Entre 2016 e 2021, manteve-se a predominância de tipologias T3 relativamente às características dos fogos licenciados em obras de edificação, apesar de se ter registado uma diminuição da sua proporção face ao total de fogos, passando de 53,4% em 2016, para 44,5% em 2021. Nos fogos de tipologia T4 e + observou-se igualmente uma diminuição de 5,8% em 2016, para 4,4% em 2021.

Em sentido oposto, assistiu-se ao aumento da importância relativa dos fogos de tipologia T0 e T1 (de 14,1% em 2016 para 18,1% em 2021) e de tipologia T2 (de 26,7% em 2016 para 33,0% em 2021).

Figura 2.1.4 – Distribuição dos Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2016 e 2021

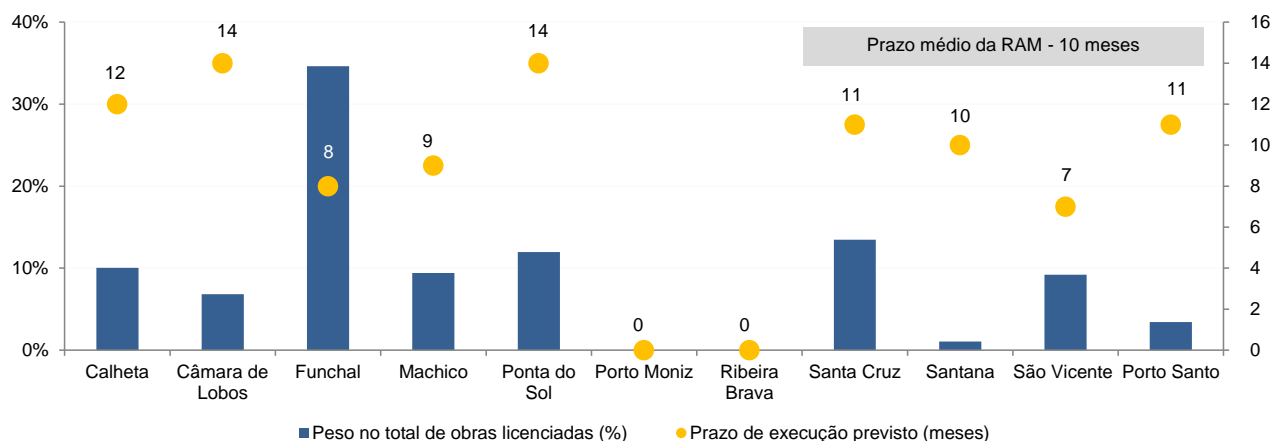


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em termos médios globais, espera-se que as obras licenciadas, em 2021, demorem cerca de 10 meses a serem concluídas. Os municípios de Câmara de Lobos e da Ponta do Sol apresentam o prazo mais elevado de execução previsto (14 meses), seguidos do município da Calheta (12 meses). Por oposição, Funchal e São Vicente são os municípios onde se espera que, em termos médios, as obras licenciadas se venham a concluir num prazo mais curto, em 8 e 7 meses, respetivamente.



Figura 2.1.5 – Prazo de Execução Previsto das Obras Licenciadas, por Município, 2021



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

Considerando o tipo de obra, as construções novas apresentam um prazo previsional de execução mais longo (11 meses), por oposição às obras de alteração (4 meses).

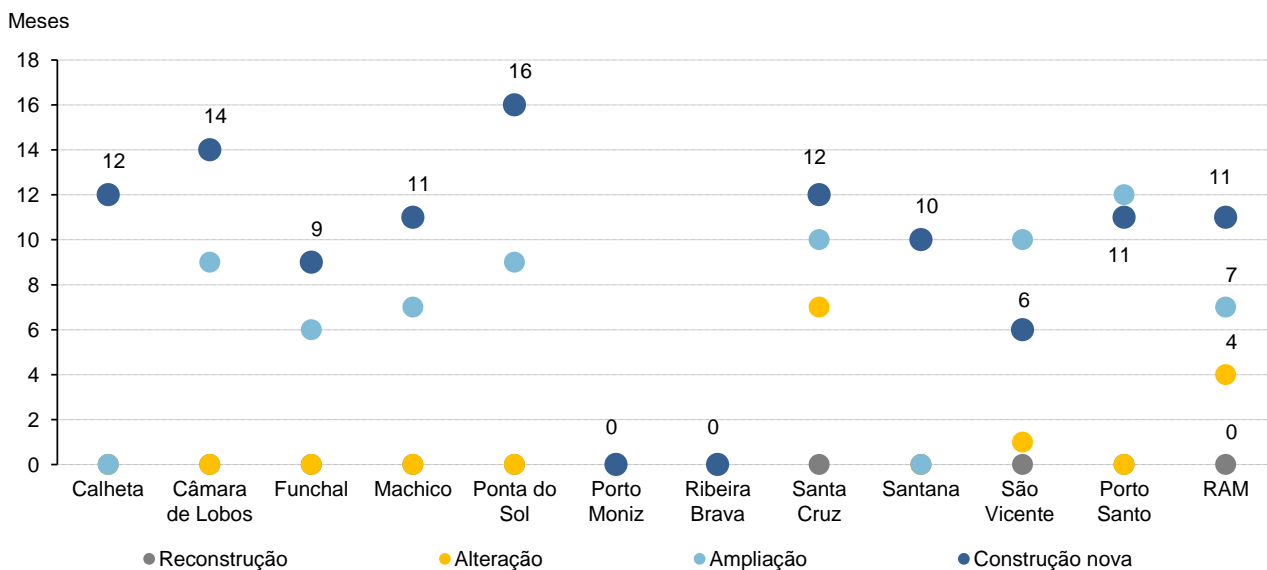
Nas obras de construção nova, o município da Ponta do Sol registou o prazo previsto mais elevado (16 meses), enquanto São Vicente apresentou o prazo mais curto (6 meses). Nas obras de reabilitação, que incluem as obras de ampliação, alteração e de reconstrução, o município do Porto Santo registou o maior prazo previsto de execução (12 meses), sendo o Funchal o município a registar o menor prazo médio previsto de conclusão de obras (6 meses), para as obras de ampliação. Nas obras de alteração, o maior prazo médio de execução foi registado em Santa Cruz (7 meses) e o menor em São Vicente (1 mês). De salientar que não houve registo de qualquer outra de reconstrução.



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 2.1.6 – Prazo de Execução Previsto por Tipo de Obra - Obras Licenciadas, por Município, 2021



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

Em 2021, foram licenciados 142 edifícios para obras de reabilitação, -9,6% face ao ano anterior (+15,4% em 2020; 157 edifícios). Comparando o ano de 2021 com o de 2019, observou-se um aumento de 4,4% nos edifícios licenciados com esta finalidade.

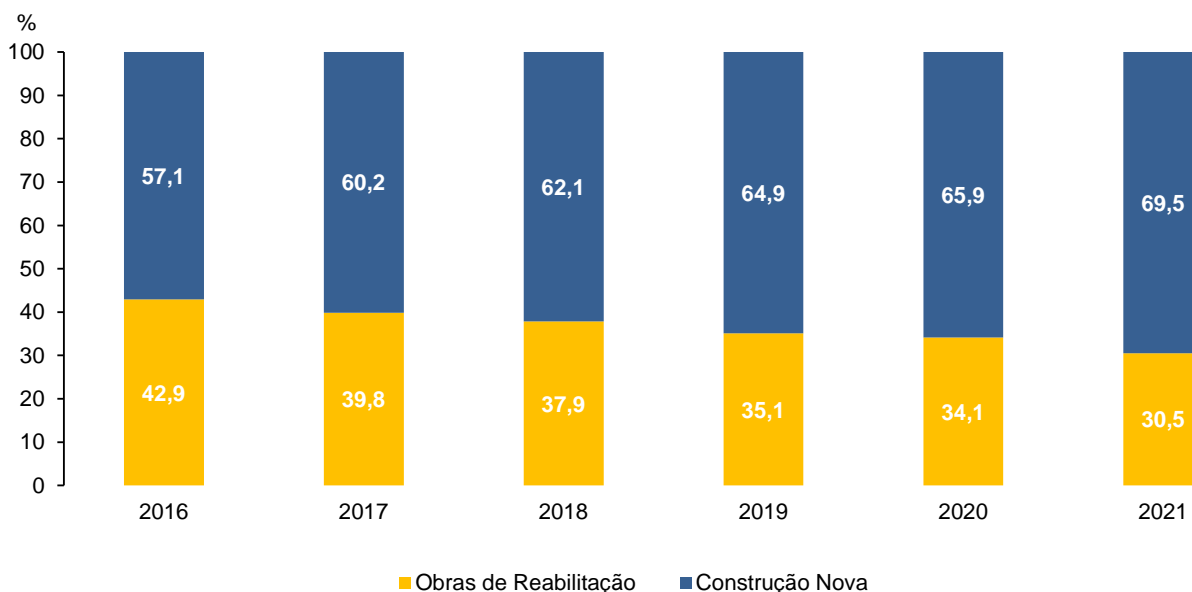
No período compreendido entre 2016 e 2021, as obras de reabilitação licenciadas registaram decréscimos sucessivos na sua proporção face ao total de obras licenciadas para edificação, tendo-se registado o seu valor mais baixo em 2021 (30,5%).

Inversamente, as obras de construção nova ganharam um peso relativo de 12,4 p.p. face às obras de reabilitação, passando de 57,1% do total de obras licenciadas para edificação em 2016, para 69,5% em 2021.

A tendência decrescente das obras de reabilitação, até 2021, foi também evidenciada pela tendência inversa no licenciamento de construções novas, que apresentou um aumento sucessivo na sua repartição, no período de 2016 a 2021. Em 2021, foram licenciados 323 edifícios de construção nova, traduzindo-se numa variação anual de +6,6% (303 edifícios em 2020 e uma variação de +20,7% face ao ano anterior). Comparando o ano de 2021 com o ano de 2019, observou-se um crescimento de 28,7% nas obras licenciadas em construção nova.



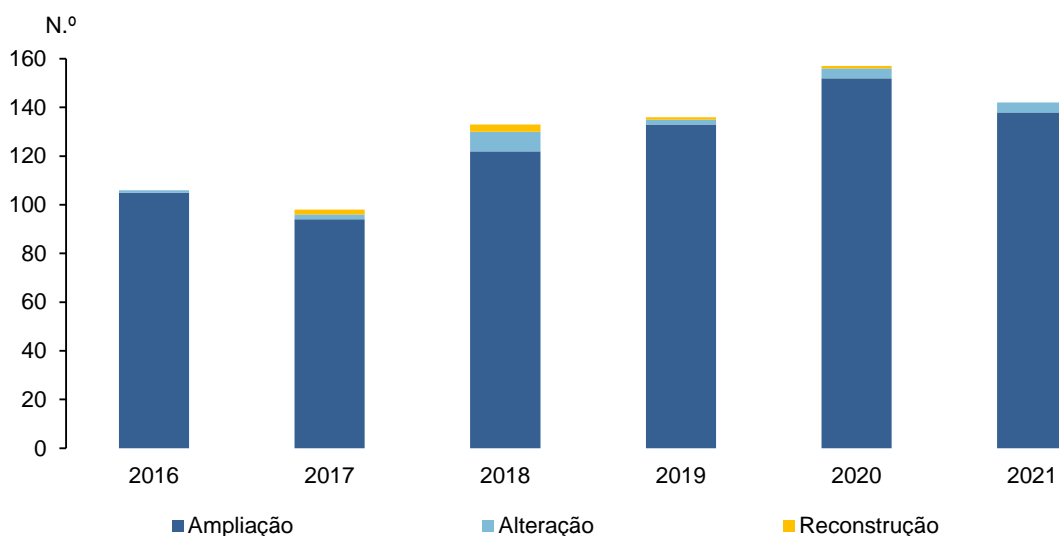
Figura 2.1.7 – Evolução da Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2016-2021



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

Entre 2016 e 2021, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2021, este tipo de obra assumiu um peso relativo de 97,2% no conjunto das obras de reabilitação. Em comparação com 2016, o peso das obras de ampliação decresceu 1,9 p.p. (99,1% em 2016). As obras de alteração ganharam uma importância relativa de +1,9 p.p. (2,8% em 2021; 0,9% em 2016). As obras de reconstrução têm tipo uma expressão muito residual ou mesmo nula.

Figura 2.1.8 – Evolução da Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2016-2021



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



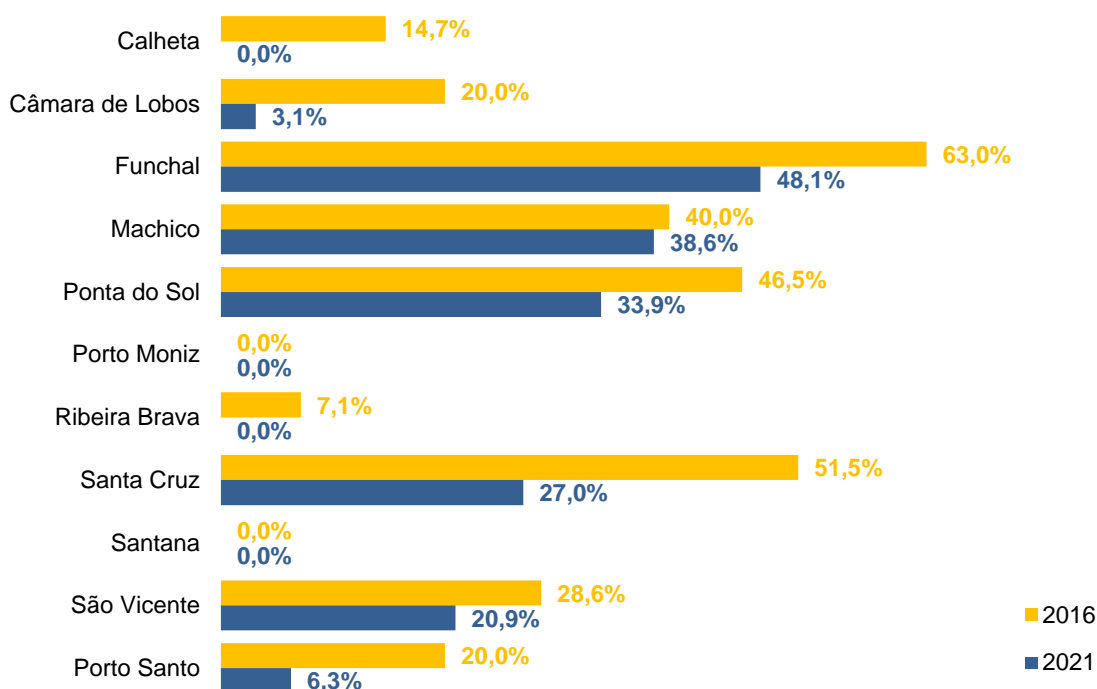
Os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas, em 2021, registaram-se nos municípios do Funchal e Ponta do Sol (78 e 19 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no município do Funchal, representando 48,1% do total de edifícios licenciados naquela região.

Em 2021, nos municípios da Calheta, Porto Moniz, Ribeira Brava e Santana não foi executada qualquer obra de reabilitação.

Comparando com 2016, observou-se um decréscimo no peso das obras de reabilitação em todos os municípios. A diminuição mais acentuada ocorreu no município de Santa Cruz, com -24,5 p.p. (27,0% em 2021 face a 51,5% em 2016). O município de Câmara de Lobos apresentou o segundo maior decréscimo relativo com -16,9 p.p. (3,1% em 2021 face a 20,0% em 2016).

Figura 2.1.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Licenciadas, por Município, 2016 e 2021



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

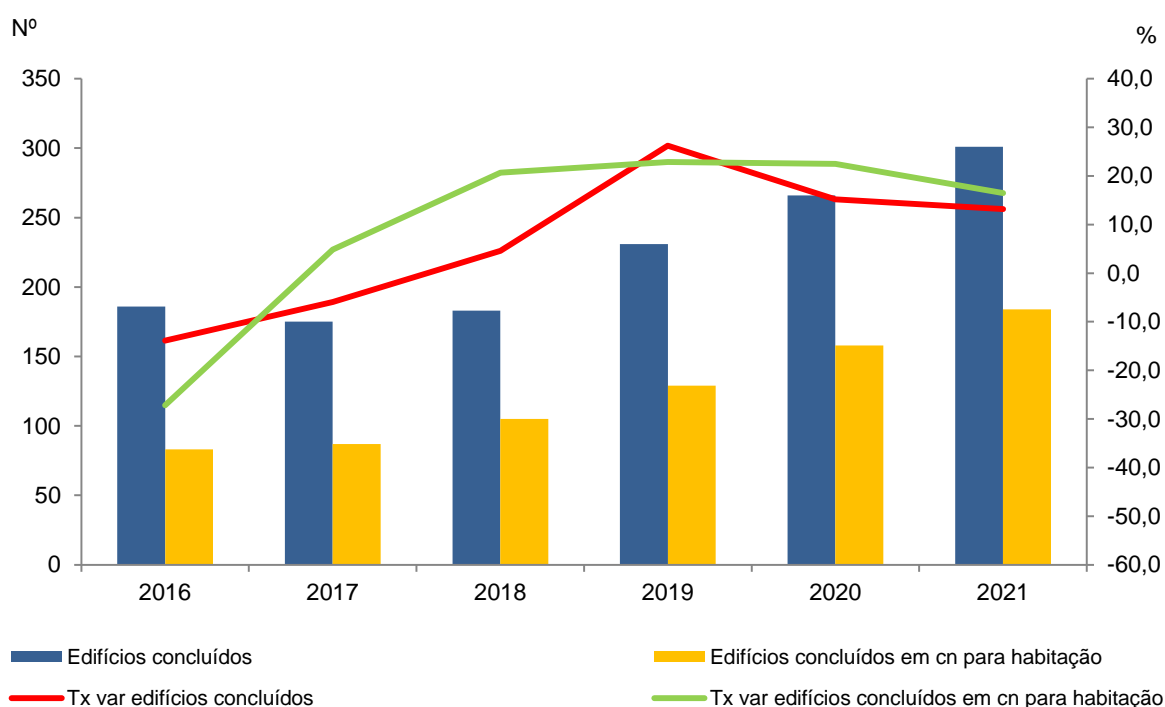


2.2. CONCLUSÃO DE OBRAS

Em 2021, estima-se que, na RAM, tenham sido concluídos 301 edifícios, +13,2% face ao ano anterior (+15,2% em 2020; 266 edifícios). As construções novas terão continuado a ser predominantes, representando 75,7% do total de obras concluídas em 2021 (69,2% em 2020). Os edifícios destinados à habitação familiar representaram 78,1% do total de edifícios concluídos.

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 61,1% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 1,7 p.p. face ao ano anterior (59,4% em 2020).

Figura 2.2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2016 a 2021



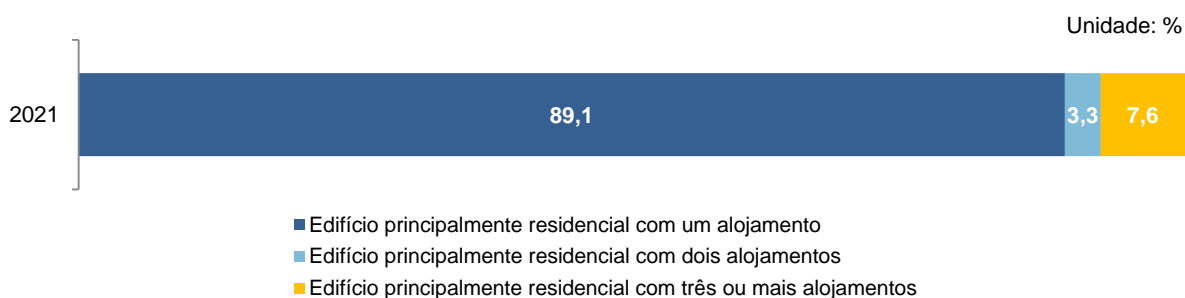
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2020 e 2021 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 89,1% do total de edifícios em construções novas para habitação familiar. Os edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos representavam 3,3%, enquanto os com três ou mais alojamentos pesavam 7,6%.



Figura 2.2.2 – Distribuição dos Edifícios Concluídos em Construções Nova para Habitação Familiar, por Tipo de Edifício, 2021



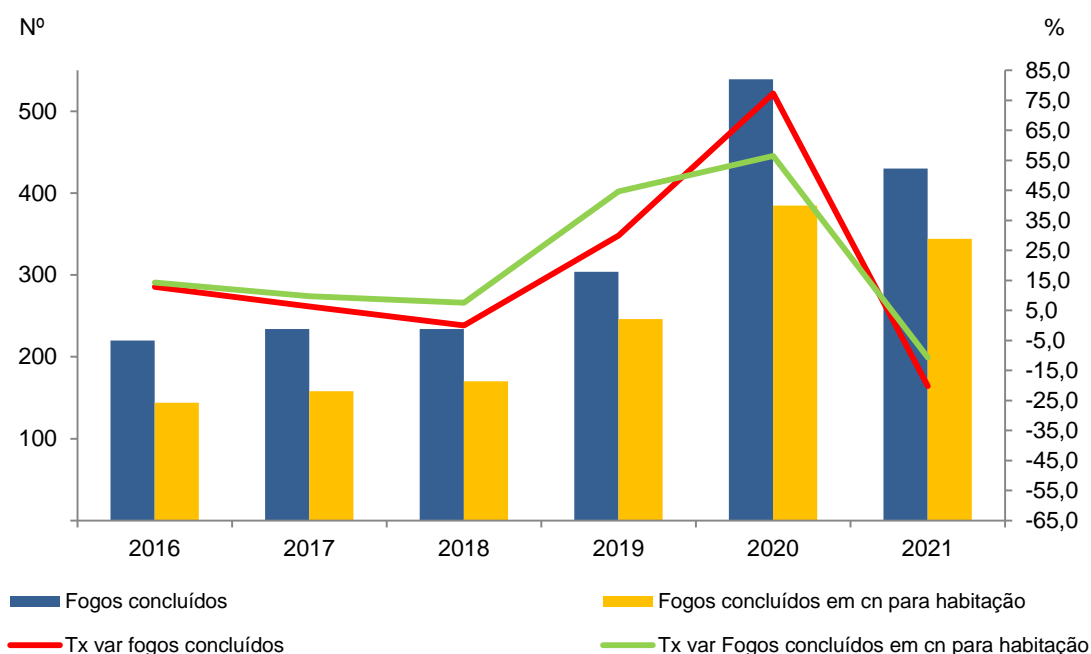
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas

Em 2021, estima-se que tenham sido concluídos 430 fogos na RAM, representando um decréscimo de 20,2% face ao ano anterior (539 em 2020, correspondendo a uma variação de +77,3% face a 2019). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 344, com um decréscimo anual de 10,6% (+56,5% em 2020; 385 fogos).

No período de 2016 a 2021, registaram-se crescimentos sucessivos no total de fogos concluídos e nos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, verificando-se em ambos os casos quebras em 2021. Os valores absolutos mais baixos no período de 2016 a 2021 ocorreram em 2016, com a conclusão de 220 fogos e de 144 fogos em construções novas para habitação familiar.

Figura 2.2.3 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2016-2021



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

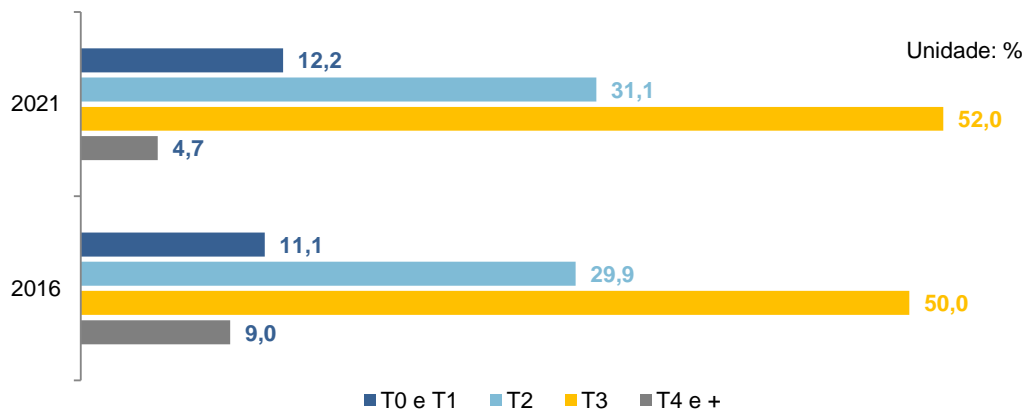
Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas



A prevalência de tipologias T3 manteve-se em 2021, reforçando ainda mais a sua proporção, que passou de 50,0% em 2016 para 52,0% em 2021 (+2,0 p.p.). Nos T2 observou-se um acréscimo de 1,2 p.p. na sua proporção, de 29,9% em 2016 para 31,1% em 2021. Nos fogos de tipologia T0 e T1 constatou-se um aumento de 1,1 p.p., passando de um peso de 11,1% em 2016 para 12,2% em 2021.

Nos fogos de tipologia T4 e + foi registado uma diminuição, na ordem dos -4,3 p.p., passando de um peso de 9,0% em 2016 para 4,7% em 2021.

Figura 2.2.4 – Distribuição dos Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2016 e 2021

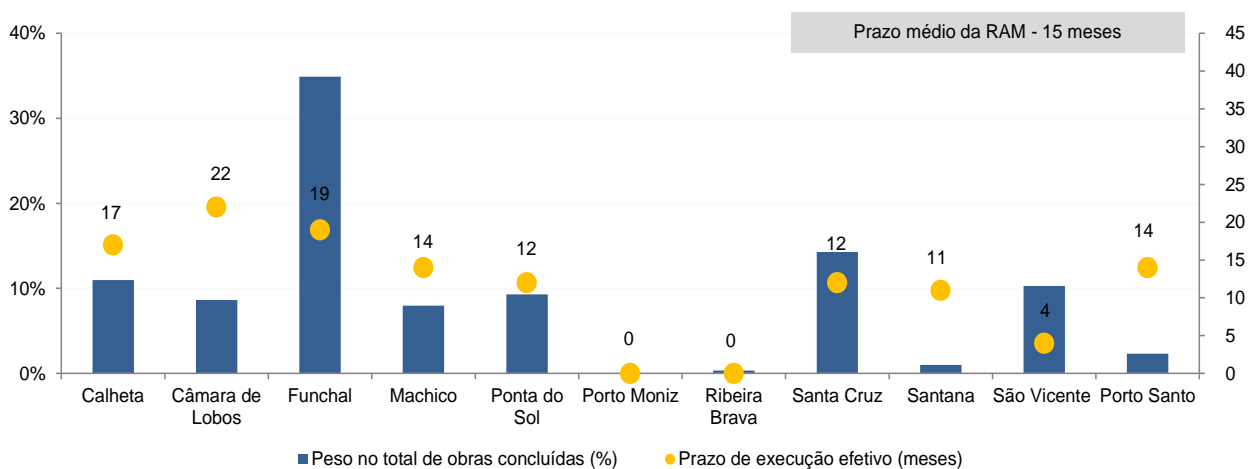


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas, em 2021, terão demorado, em média, cerca de 15 meses, na Região. No município de Câmara de Lobos o prazo de execução foi mais longo (22 meses), seguindo do município do Funchal, que apresentou um prazo médio de 19 meses. No município de São Vicente ter-se-á registado a mais curta duração para conclusão de obras (4 meses).

Figura 2.2.5 – Prazo de Execução Efetivo - Obras Concluídas, por Município, 2021



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

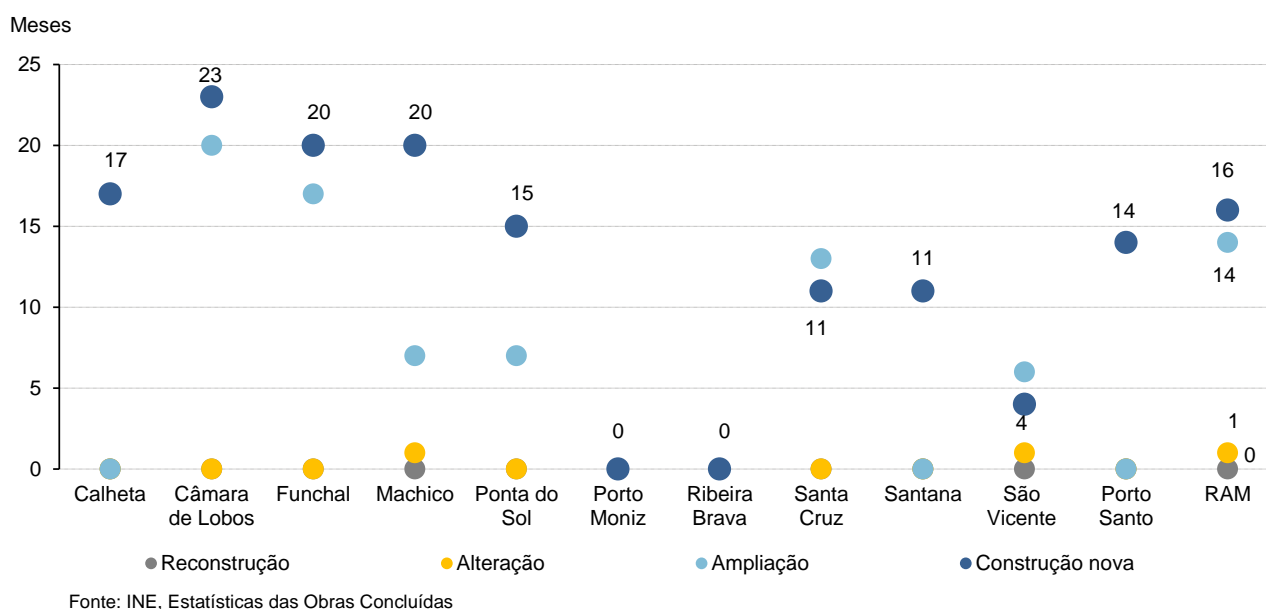


Relacionando os prazos de conclusão com o tipo de obra, as obras de construção nova terão sido as mais demoradas (16 meses); as obras de alteração foram as que apresentaram um menor prazo médio de conclusão (1 mês).

Nas obras de construção nova, o município de Câmara de Lobos registou o prazo efetivo mais elevado (23 meses), enquanto o município de São Vicente apresentou o prazo mais curto (4 meses). Nas obras de ampliação, foi ainda o município de Câmara de Lobos que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (20 meses). O tempo médio mais baixo foi registado no município de São Vicente (6 meses).

De registar ainda que as obras de alteração tiveram muito pouca expressão, não se tendo registado obras de reconstrução.

Figura 2.2.6 – Prazo de Execução Efetivo por Tipo de Obra - Obras Concluídas, por Município, 2021



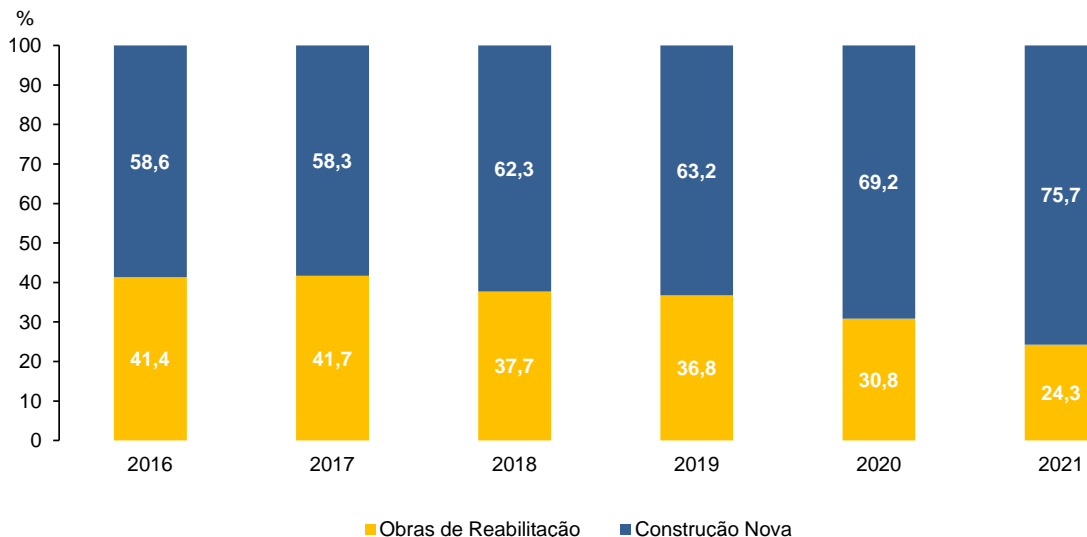
Considerando o período 2016-2021, as obras de reabilitação concluídas registaram decréscimos sucessivos nos valores face ao total das obras concluídas, tendo sido observado o valor mais elevado em 2017 (41,7%) e o mais baixo em 2021 (24,3%).

Comparando 2021 com 2016, as obras de construção aumentaram em 17,1 p.p. o seu peso relativo face ao total de obras concluídas, passando de 58,6% em 2016 para 75,7% em 2021. Em 2021, verificou-se um decréscimo de 11,0% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior, totalizando 73 edifícios concluídos (-3,5% em 2020, correspondendo a -3 edifícios concluídos). Em contraste com o decréscimo verificado nas obras concluídas para reabilitação, foi registado um aumento de 23,9% nas obras concluídas



em construções novas, estimando-se que tenham ascendido a 228 edifícios no ano de 2021 (+26,0% em 2020; 184 edifícios).

Figura 2.2.7 – Evolução da Repartição das Obras Concluídas entre Construção nova e Reabilitação, 2016 e 2021

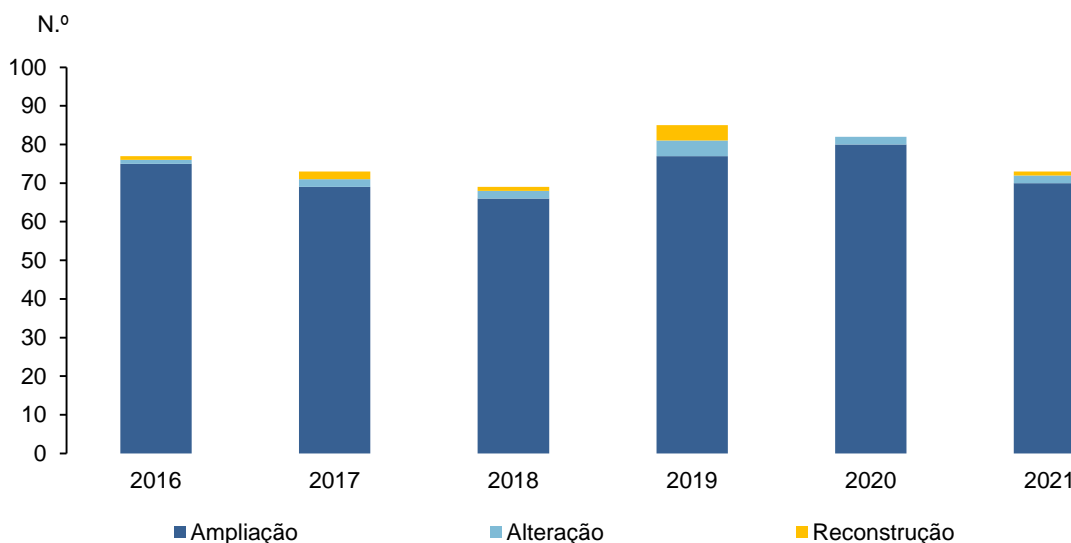


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

Entre 2016 e 2021, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2021, representaram 95,9% do conjunto das obras de reabilitação (70 edifícios concluídos). As obras de alteração seguem-se em importância relativa, representando 2,7% do total em 2021 (2 edifícios). Em 2021 as obras de reconstrução correspondiam a 1,4% do total de obras de reabilitação.

Figura 2.2.8 – Obras de Reabilitação por Tipo de Obra, 2016 e 2021



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

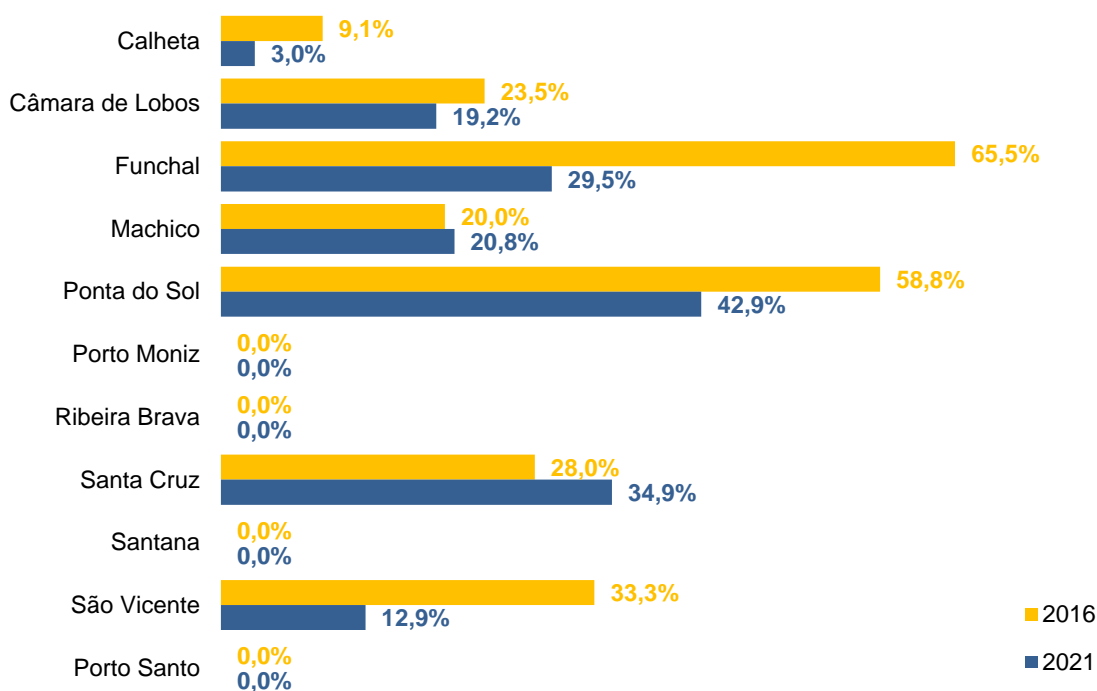


Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas, em 2021, registaram-se nos municípios do Funchal e Santa Cruz (31 e 15 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no município da Ponta do Sol, representando 42,9% do total de edifícios concluídos naquele município em 2021 (-15,9 p.p. face a 2016).

Comparando com 2016, todos os municípios registaram decréscimos no seu peso relativo das obras de reabilitação no total as obras concluídas, com exceção de Machico e Santa Cruz onde se registaram aumentos. A diminuição mais acentuada ocorreu no município do Funchal (-36,0 p.p.) e o aumento mais significativo no município de Santa Cruz (+6,9 p.p.).

Figura 2.2.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Concluídas, por Município, 2016 e 2021



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas



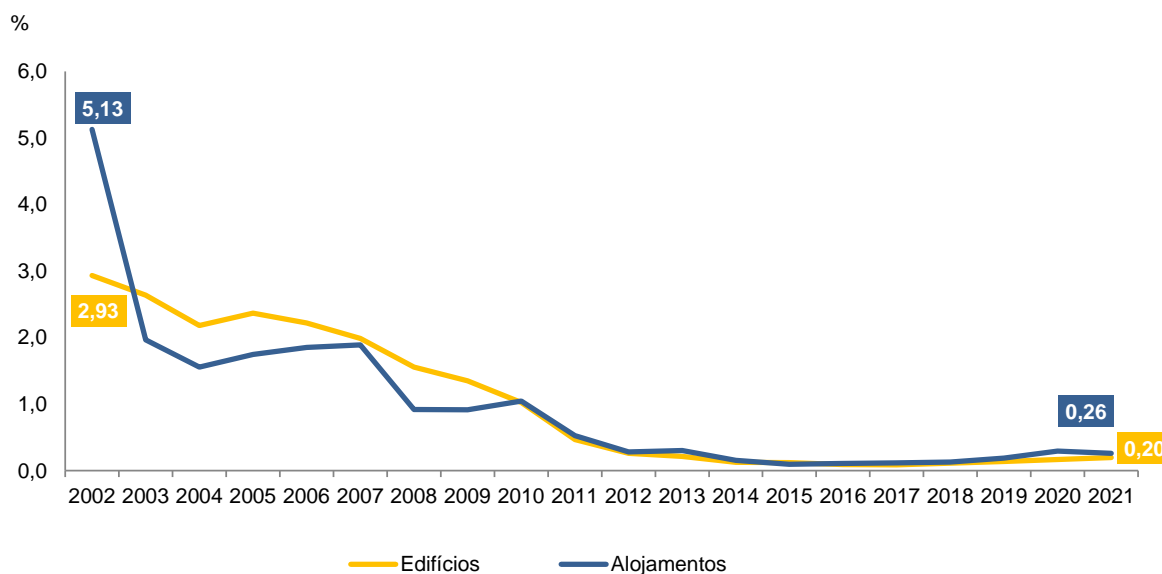
Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

2.3. PARQUE HABITACIONAL

Em 2021, o parque habitacional madeirense foi estimado em 93 616 edifícios e 132 108 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,20% (+184 edifícios) e de 0,26% (+344 alojamentos), respetivamente, face a 2020.

Figura 2.3.1 – Variação Média Anual do Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, 2002-2021



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional.

Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O parque habitacional da Região cresceu a uma taxa anual média superior a 2,0% até 2007. 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). Os valores registados em 2021 representam uma ligeira recuperação nos edifícios de 0,17% em 2020 e de 0,20% em 2021, tendo a recuperação nos alojamentos sido inferior à do ano anterior (0,29% em 2020 e 0,26% em 2021).

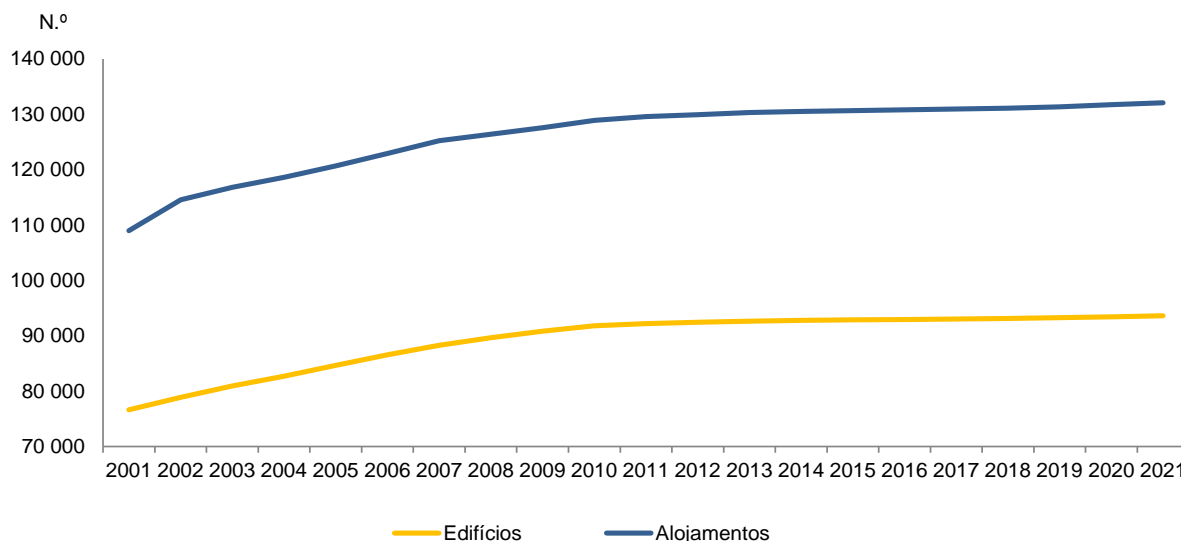
Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2020, continua a destacar-se o ano de 2002, tendo registado o acréscimo mais significativo, em ambas as variáveis.

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 de 20 612 alojamentos.

Já no período de 2011 a 2021 o aumento foi de 1 402 edifícios e 2 527 alojamentos, a que correspondem crescimentos relativos de 1,5% e 2,0%, respetivamente.



Figura 2.3.2 – Número de Edifícios Clássicos e dos Alojamentos, 2001-2021

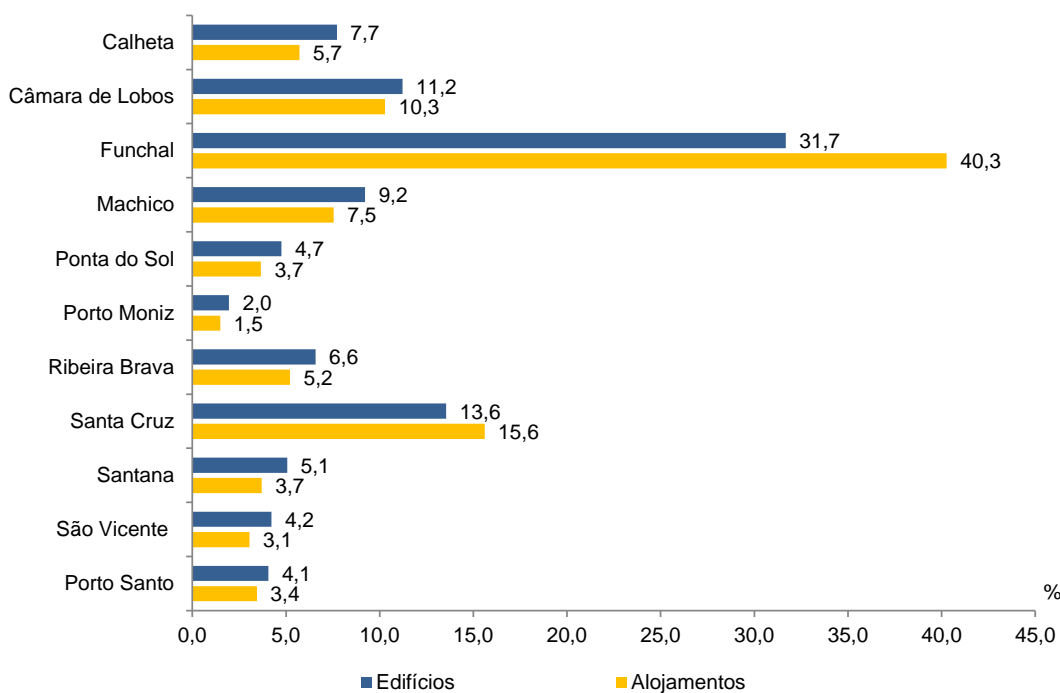


Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional.

Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

Em 2021, 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 13,6% dos edifícios e 15,6% dos alojamentos. Os restantes municípios representavam, em conjunto, 54,7% do total de edifícios e 44,1% dos alojamentos existentes na Região.

Figura 2.3.3 – Repartição dos Edifícios e dos Alojamentos, por Município, 2021



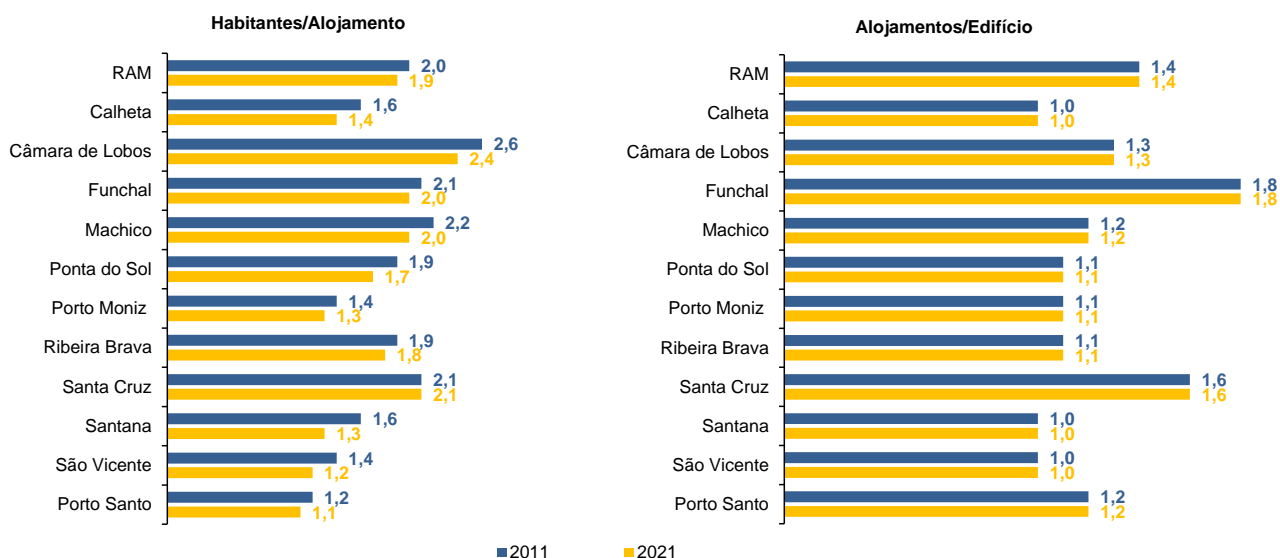
Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2021 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 2021. No rácio “número de alojamentos por edifício” não se verificaram alterações, situando-se em 1,4, traduzindo um peso reduzido da construção em altura na Região.

Figura 2.3.4 – Número Médio de Habitantes por Alojamento e Número Médio de Alojamentos por Edifício, por Município, 2011 e 2021



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

Nota: Informação de 2021 com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

As estimativas do Parque Habitacional da RAM para 2021 apontam para uma preponderância de alojamentos de tipologia T2 (23,0%).

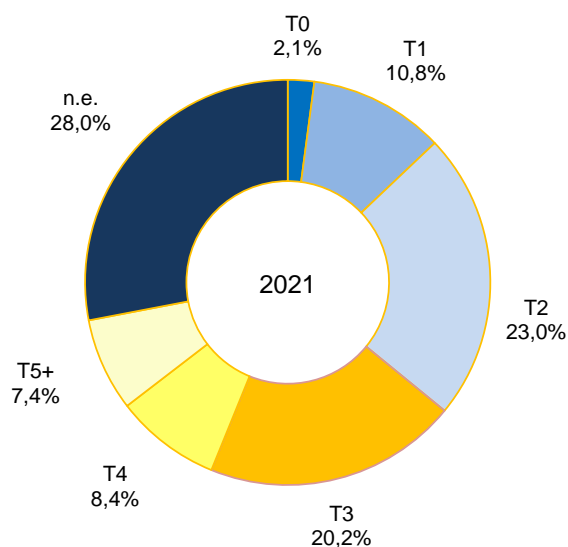
Mantém-se a impossibilidade de determinar a tipologia de cerca de 28,0% dos alojamentos da Região, pelo facto de não se encontrarem ocupados à data do último Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2011 (Censos 2011).



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 2.3.5 – Distribuição do Número de Alojamentos segundo a Tipologia, 2021



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

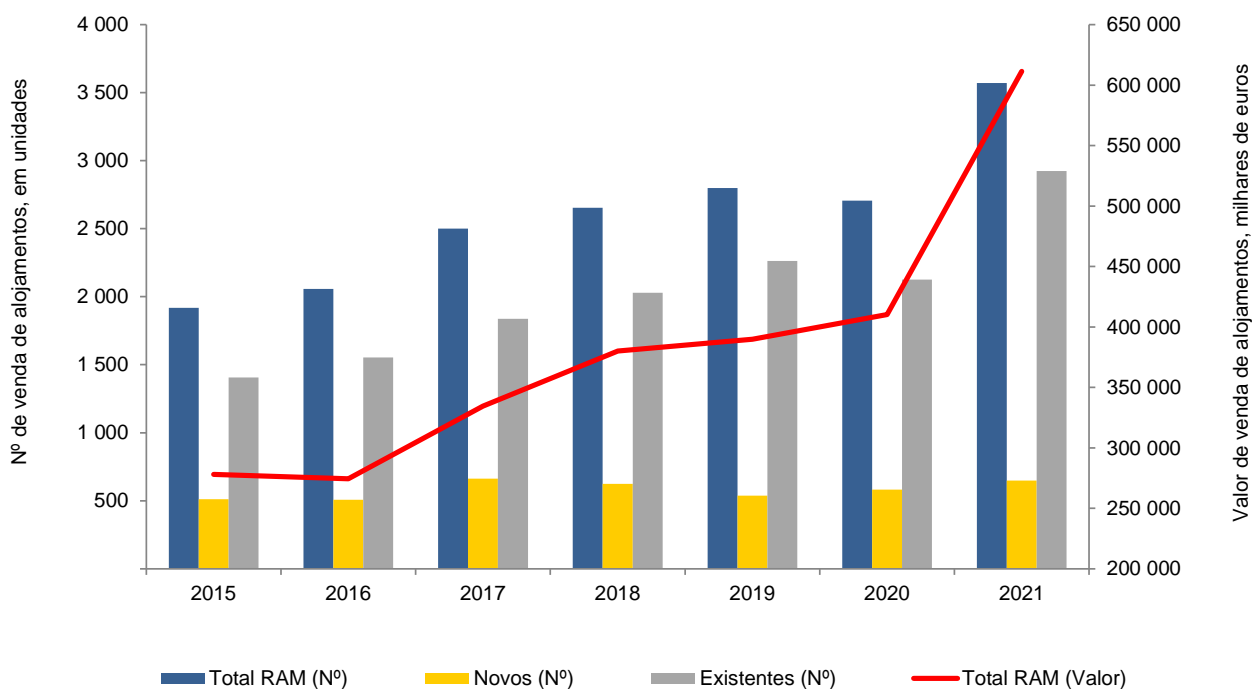
Em 2021, foram transacionadas 3 571 habitações, o que constitui um novo máximo da série disponível e um crescimento de 32,0% relativamente a 2020. Por categorias, as habitações existentes representaram a maioria das transações, 2 923, face às 648 transações de habitações novas. Relativamente a 2020, as vendas das habitações existentes aumentaram a um ritmo que mais do que triplicou do observado nas habitações novas, 37,6% e 11,5%, respetivamente.



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 3.1.1 – Evolução do Número e do Valor de Vendas de Alojamentos (Total, Novos e Existentes), 2015-2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

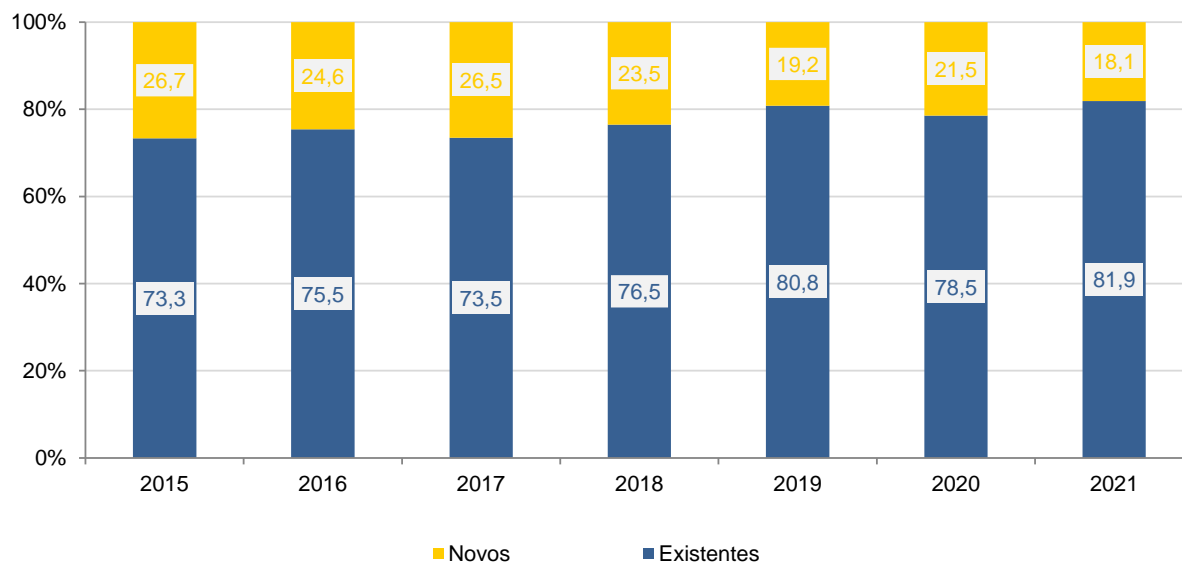
O valor das habitações transacionadas, em 2021, ascendeu a 611,4 milhões de euros, mais 49,0% que em 2020. Do total, 460,1 milhões correspondiam a transações de habitações existentes (+58,4% relativamente a 2020) e 151,2 milhões a habitações novas (+26,4%).

¹A 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.



Em 2021, a distribuição relativa das transações de habitações existentes e de habitações novas traduziu-se no aumento do peso da primeira categoria, fixado em 81,9%, mais 3,4 p.p. por comparação com 2020.

Figura 3.1.2 – Distribuição do Peso Relativo das Transações de Alojamentos Existentes e Alojamentos Novos, 2015-2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Do universo de transações de alojamentos ocorridas em 2021, 3 368 (94,3% do total) apresentaram comprador com o domicílio fiscal no Território Nacional, sendo que as categorias União Europeia e Restantes Países, totalizaram 133 (3,7% do total) e 70 (2,0% do total) transações, respetivamente.

Relativamente a 2020, todas as categorias apresentaram um aumento no número de vendas, sendo que as transações envolvendo compradores com domicílio fiscal no Território Nacional cresceram, 31,0%, as da União Europeia, 24,3% e nos Restantes Países, 150,0%.



Direção Regional de Estatística da Madeira

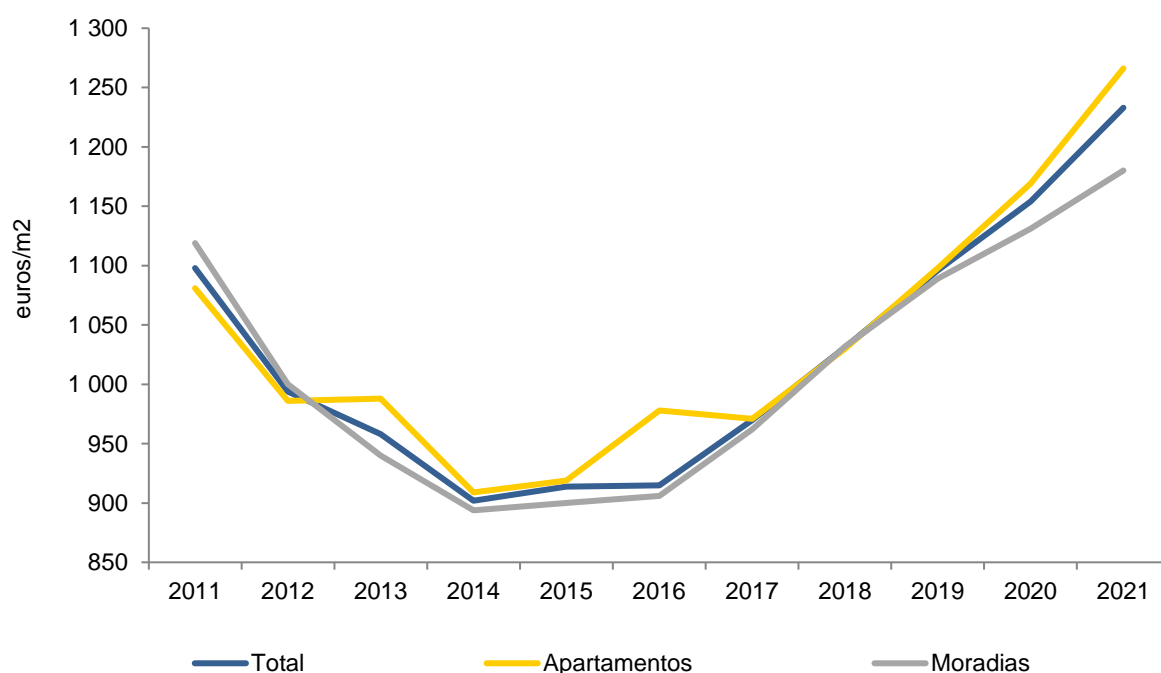
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

O valor mediano de avaliação bancária de habitação manteve, em 2021, uma dinâmica de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação de 6,8% em relação a 2020, tendo este indicador registado, na RAM, o valor de 1 233 euros/m², seguindo a tendência crescente encetada no ano de 2015.

Desagregando por tipo de edifício, observaram-se subidas tanto nos apartamentos (+8,3%) como nas moradias (+4,3%). Os valores medianos atingiram os 1 266 euros/m², no caso dos apartamentos, e os 1 180 euros/m², nas moradias.

Figura 3.2.1 – Evolução dos Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação, 2011-2021



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.



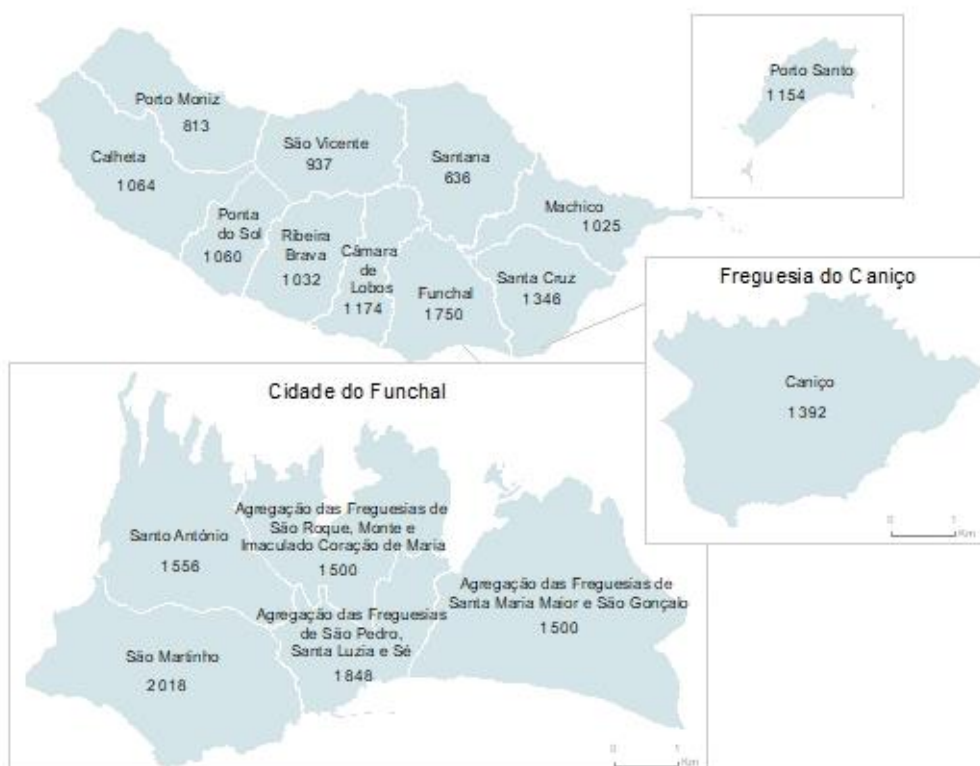
3.3. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL²

Em 2021, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região fixou-se em 1 436 €/m², registando um aumento de 10,2% 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 (1 750 €/m²). Ainda no município do Funchal, destaca-se a freguesia de São Martinho, que registou o valor de 2 018 €/m². Em oposição, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi registado no município de Santana (636 €/m²).

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 729 €/m². Nos alojamentos existentes, o valor situou-se em 1 360 €/m².

Figura 3.3.1 – Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares, 2021



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 1 221 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados, em 2021, na Região foi 6,33 €/m², valor superior ao do ano anterior (5,99 €/m²). O Funchal (7,19 €/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 e Santa Cruz.

No período em referência, o Funchal concentrou 67,0% dos novos contratos de arrendamento (818), sendo Calheta o município que apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (48).

Figura 3.4.1 – Valor Mediano das Rendas por m² e Número de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares nos Últimos 12 Meses, 2021

	Valor Mediano das Rendas por m ² de Novos Contratos de Arrendamento	Novos Contratos de Arrendamento
	Euros	N.º
R. A. Madeira	6,33	1 221
Calheta	3,25	48
Câmara de Lobos	4,3	56
Funchal	7,19	818
Machico	-	-
Ponta do Sol	-	-
Porto Moniz	-	-
Ribeira Brava	-	-
Santa Cruz	5,8	177
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".



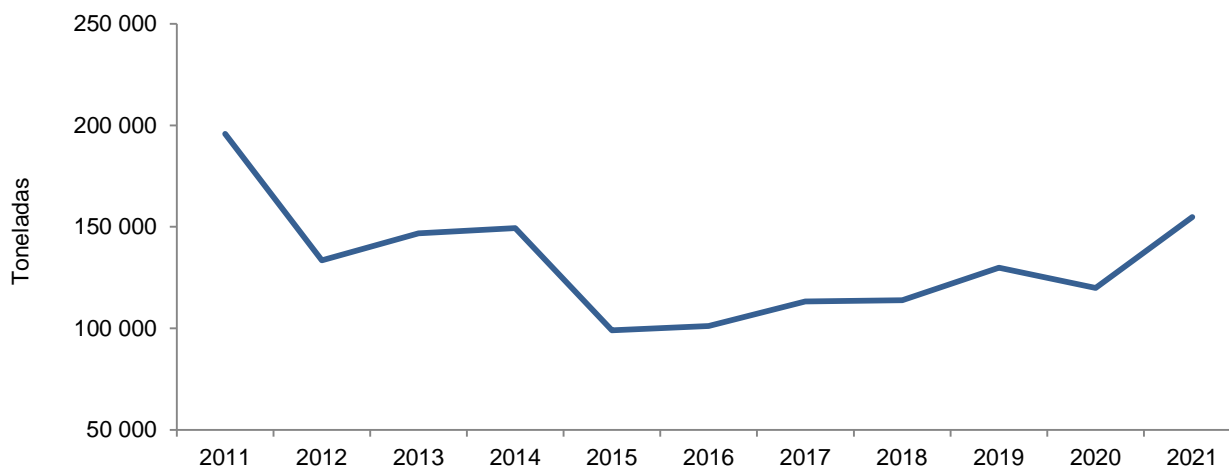
4. VENDAS DE CIMENTO

Em 2021, as estimativas das vendas de cimento na RAM ascenderam a 154 809 toneladas, mais 29,1% que no ano transato (119 910 toneladas).

Considerando o período 2011-2021, 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, no entanto, em 2020, um ligeiro decréscimo. Em 2021, as vendas de cimento voltam a crescer, como atrás referido, atingido as 154 809 toneladas.

Neste ano, o valor do cimento vendido na RAM, no ano em referência, ascendeu a 17,5 milhões de euros, +33,5%, comparativamente ao ano anterior (13,1 milhões de euros em 2020).

Figura 4.1 – Vendas de Cimento, na RAM (2011-2021)



Fonte: DREM, Inquérito Mensal às Vendas de Cimento.

