

Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira

2025

NOTA INTRODUTÓRIA

A presente publicação insere-se na série anual das Estatísticas da Construção e Habitação, disponibilizando um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e a habitação na RAM.

Esta edição inclui um capítulo adicional que apresenta uma análise sobre a evolução da habitação nova licenciada na Região, no qual se comparam os resultados de 2011 e 2025 e se analisam as principais transformações observadas na tipologia dos edifícios e nas características da habitação nova.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2024-2025, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas, enquanto a informação para os anos anteriores reflete exclusivamente dados declarados.

Nesta publicação incluem-se também os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção de 2024.

Integram-se ainda nesta publicação, elementos informativos sobre o mercado de habitação: (i) vendas de alojamentos familiares, (ii) valores de avaliação de peritos ao serviço de instituições bancárias, (iii) preços da habitação ao nível local (com base nas mesmas fontes fiscais) e (iv) rendas de habitação ao nível local.

Inclui-se, ainda, informação sobre a comercialização de cimento, proveniente do Inquérito Mensal às Vendas de Cimento.

PERSPETIVA MACROECONÓMICA

1. O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1. CONTAS REGIONAIS

Em 2024, o VAB da Construção representou 6,3% do VAB total da economia regional e registou um crescimento real de 3,3% face ao ano anterior (+17,0% em 2023), enquanto a taxa de variação do VAB total da economia regional foi de 1,3% (+4,5% em 2023).

Figura 1.1.1 – VAB da Construção e do VAB a preços correntes, 2022-2024

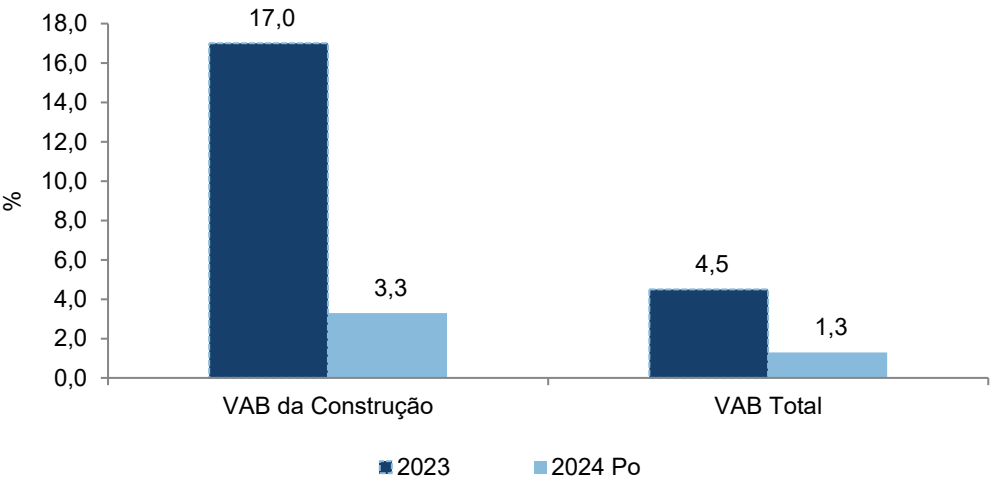
Unidade: milhões de euros

	2022	2023	2024 Po
VAB da Construção	301,1	374,7	417,6
VAB Total	5 495,2	6 143,0	6 588,4

Fonte: INE, Contas Regionais.

Nota: Po - Valor provisório.

Figura 1.1.2 – Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base, 2023-2024
(taxa de variação em volume)



Fonte: INE, Contas Regionais.

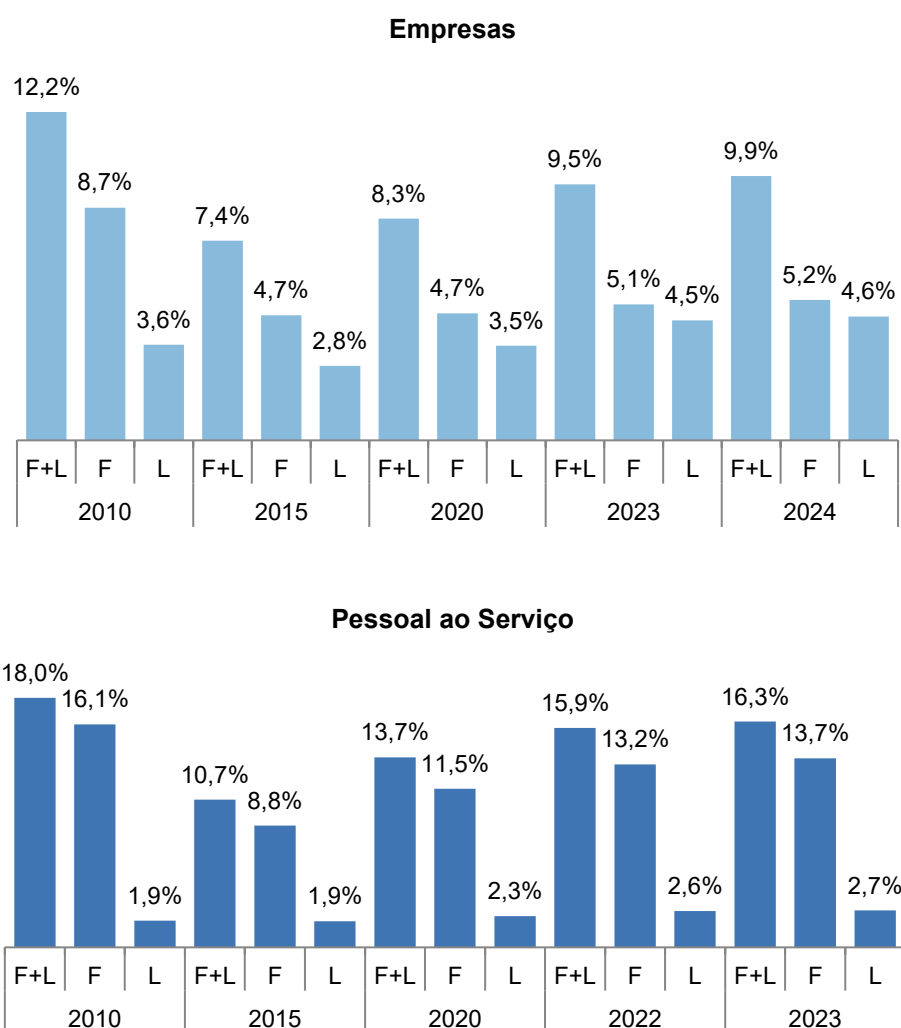
Nota: Po – Valor provisório.

1.2 SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

Principais Variáveis¹

Em 2024², com base na informação mais recente do sistema de Contas Integradas das Empresas (SCIE), o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias agregou 9,9% do número de empresas não financeiras em atividade na RAM (12,2% em 2010), correspondendo a 3 512 empresas. Estas empregavam 17 042 pessoas, representando 16,3% do pessoal ao serviço (-1,7 pontos percentuais - p.p. face a 2010), e geraram 19,1% do VAB das empresas não financeiras (3 429,6 milhões de euros), percentagem inferior em 1,1 p.p. comparativamente a 2010.

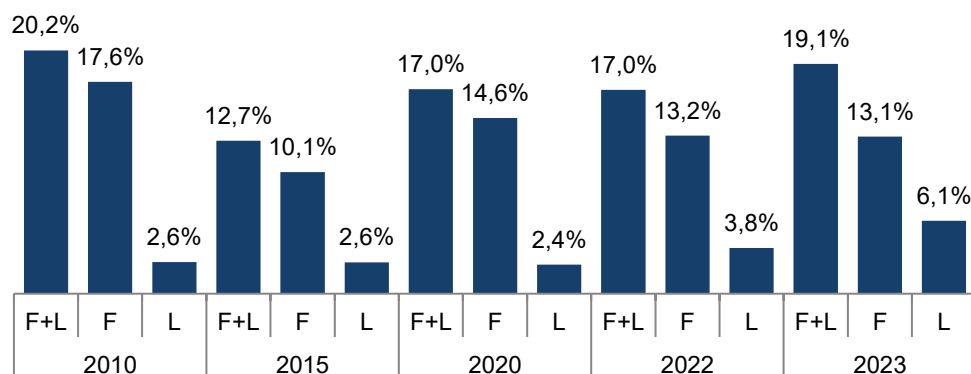
Figura 1.2.1 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L) nas Principais Variáveis, das Empresas não Financeiras, em 2010, 2015, 2020, 2023 e 2024



¹ As taxas de variação obtidas deste sistema para valores monetários correspondem a variações nominais.

² Os resultados definitivos do Sistema de Contas Integradas das Empresas para o ano de referência de 2024 foram divulgados em 11/12/2025. Os resultados relativos ao ano de 2025 serão divulgados em dezembro de 2026.

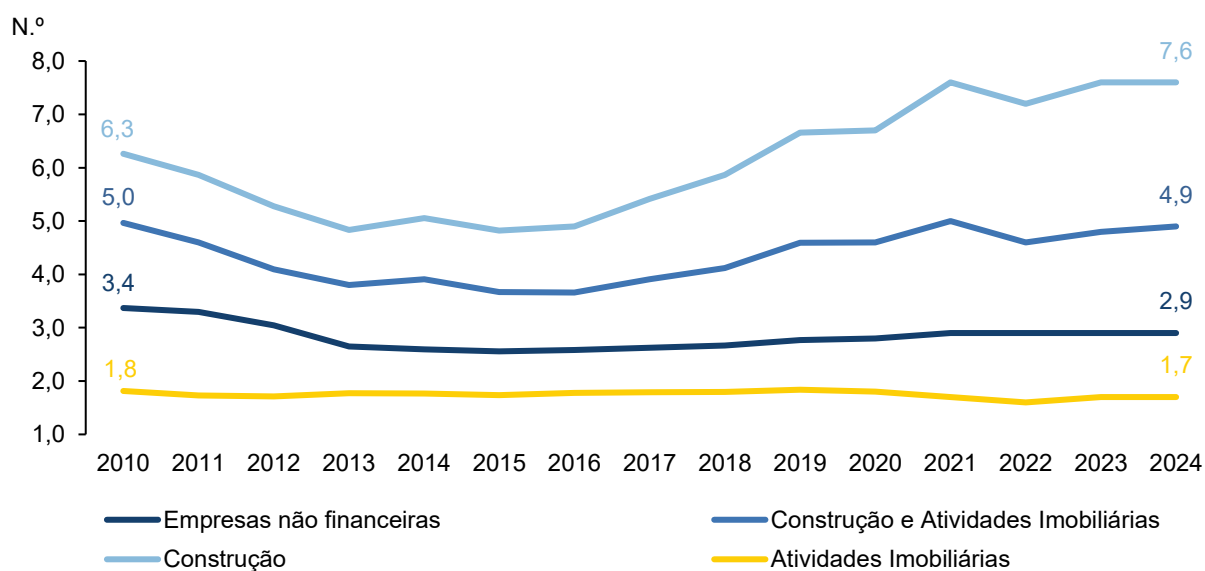
VAB



Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas (SCIE).

Entre 2010 e 2024, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades Imobiliárias tem oscilado entre períodos de descida e subida, passando de uma média de 5,0 pessoas ao serviço por empresa, em 2010, para os 4,9, em 2024, valor superior ao registado no total das empresas não financeiras (2,9 pessoas ao serviço).

Figura 1.2.2 – Dimensão Média das Empresas não Financeiras e dos Setores da Construção e Atividades Imobiliárias, 2010-2024



Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas (SCIE).

1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2024, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com sede na RAM atingiu 1 073,8 milhões de euros, correspondendo a um crescimento de 18,7% face a 2023. As empresas com 20 ou mais pessoas ao serviço concentraram 67,4% deste valor (724,0 milhões de euros), registando um aumento de 10,3%, enquanto as empresas com menos de 20 pessoas ao serviço representaram 32,6% do total (349,8 milhões de euros), evidenciando um crescimento mais acentuado, de 41,1%.

Relativamente ao tipo de obra, os trabalhos realizados em edifícios totalizaram 716,2 milhões de euros em 2024 (66,7% do total), registando um crescimento de 13,9% face a 2023. Por sua vez, os trabalhos em obras de engenharia civil atingiram 357,5 milhões de euros (33,3% do total), evidenciando um crescimento mais acentuado, de 29,8%.

No detalhe das empresas com 20 ou mais pessoas ao serviço, os trabalhos realizados em edifícios totalizaram 477,6 milhões de euros em 2024, refletindo um crescimento de 11,4% face ao ano anterior. Já os trabalhos em obras de engenharia civil atingiram 246,4 milhões de euros, correspondendo a um aumento de 8,2%.

Em 2024, a repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra destas empresas evidencia um ligeiro reforço do peso dos trabalhos em edifícios, que passaram a representar 66,0% do total (65,3% em 2023), acompanhado por uma redução igualmente ligeira do peso das obras de engenharia civil, para 34,0% (34,7% em 2023).

No conjunto dos trabalhos realizados em edifícios, os edifícios residenciais (269,9 milhões de euros; +7,3% face a 2023) mantiveram-se como a principal componente, representando 56,5% do valor dos trabalhos em edifícios em 2024 (37,3% do total dos trabalhos realizados), embora com menor expressão do que em 2023 (58,7%). Por sua vez, os edifícios não residenciais (207,7 milhões de euros; +17,2%) reforçaram o seu peso relativo, que passou de 41,3% para 43,5% entre 2023 e 2024.

Nas obras de engenharia civil, o segmento das infraestruturas de transportes, barragens e sistemas de irrigação manteve-se em destaque, representando 62,6% do total deste grupo e 21,3% do total de obras realizadas em 2024 (59,6% e 20,7% em 2023, respetivamente). Refira-se ainda que, em 2024, este segmento registou, em 2024, um crescimento de 13,6% face ao ano anterior.

Figura 1.3.1 – Valor e Estrutura dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra

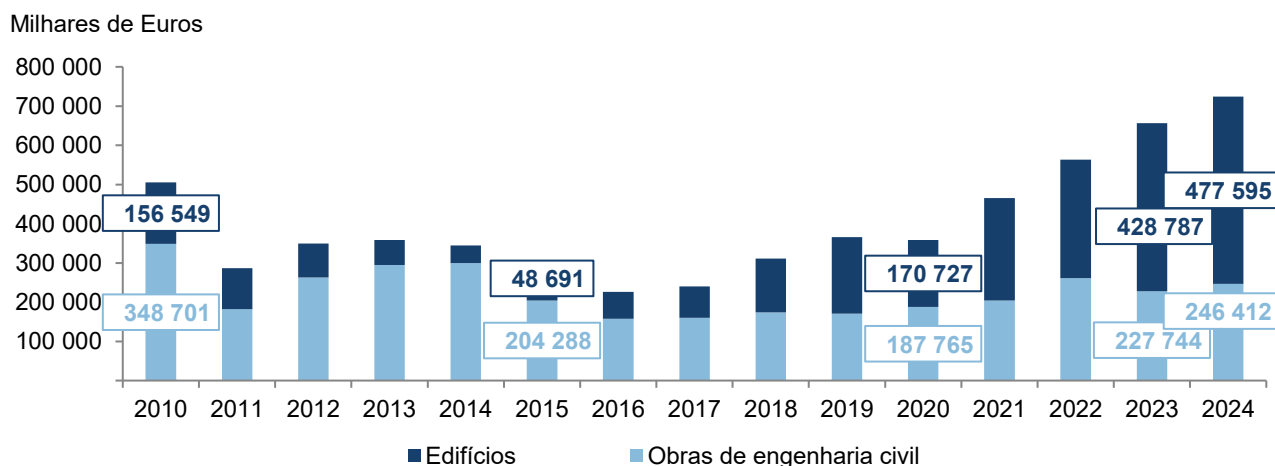
	2010		2015		2020		2023		2024	
	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%
Total	505 249	100,0	252 979	100,0	358 492	100,0	656 531	100,0	724 008	100,0
Edifícios	156 549	31,0	48 691	19,2	170 727	47,6	428 787	65,3	477 595	66,0
Edifícios Residenciais	69 045	13,7	13 175	5,2	84 273	23,5	251 617	38,3	269 933	37,3
Edifícios não Residenciais	87 504	17,3	35 516	14,0	86 453	24,1	177 170	27,0	207 662	28,7
Obras de Engenharia Civil	348 701	69,0	204 288	80,8	187 765	52,4	227 744	34,7	246 412	34,0
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	266 193	52,7	156 015	61,7	110 913	30,9	135 669	20,7	154 155	21,3
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	7 096	1,4	12 238	4,8	35 094	9,8	27 187	4,1	22 376	3,1
Instalações e construções em zonas industriais	1 279	0,3	2 376	0,9	3 907	1,1	11 730	1,8	18 210	2,5
Outras obras de engenharia civil	74 133	14,7	33 659	13,3	37 852	10,6	53 158	8,1	51 671	7,1

Fonte: INE/DREM, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Ao longo do período 2010-2024, verifica-se que o valor dos trabalhos realizados em edifícios atingiu o seu mínimo em 2014, com 44,7 milhões de euros. Desde então, entre 2015 e 2024, registaram-se crescimentos sucessivos, interrompidos apenas em 2020, devido à pandemia COVID-19, com uma média anual de crescimento a rondar os 29,0%. Igual tendência foi observada tanto nos edifícios residenciais (+42,1%) como nos edifícios não residenciais (+22,5%), embora os primeiros tenham registado subidas mais expressivas do que os segundos.

No que diz respeito às obras de engenharia civil, a sua evolução ao longo dos últimos dez anos foi diferenciada, oscilando entre subidas e descidas. Em termos de média anual, para este período, registou-se um decréscimo de 0,4%.

Figura 1.3.2 – Valor dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra (2010-2024)



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção.

EVOLUÇÃO DA HABITAÇÃO NOVA LICENCIADA NA RAM (2011-2025)

ENQUADRAMENTO

A evolução do licenciamento de construções novas para habitação familiar foi acompanhada por alterações na tipologia dos edifícios e nas características dos fogos, traduzindo uma alteração da habitação nova licenciada na Região.

Comparando 2011 com 2025, o número médio de fogos por edifício aumentou de 1,7 para 2,5 e o número médio de fogos por piso passou de 0,7 para 1,1, enquanto o número médio de pisos por edifício se manteve inalterado, em cerca de 2,3 pisos. Esta evolução indica que o aumento do número de fogos licenciados resultou sobretudo de uma maior concentração de fogos em cada edifício e em cada piso, sem alterações relevantes no número médio de pisos por edifício.

Na comparação de 2011 com 2025, observaram-se igualmente alterações nas características médias dos fogos. O número médio de divisões por fogo diminuiu de 4,7 para 4,2, no entanto a superfície média habitável das divisões aumentou de 17,5 m² para 17,9 m², evidenciando uma evolução para fogos com um menor número de divisões, mas com divisões de maior dimensão média em 2025.

No mesmo período, verificou-se igualmente uma alteração da tipologia dos edifícios licenciados para construções novas destinadas à habitação familiar: em 2025, passaram a predominar os edifícios principalmente habitacionais com três ou mais alojamentos.

Embora esta tendência se tenha verificado de forma generalizada no território regional, a sua intensidade variou entre os diferentes municípios, evidenciando distintos padrões nas características das obras licenciadas para habitação familiar.

Figura 1 – Distribuição dos edifícios licenciados e características médias da habitação nova, na RAM, 2011 e 2025

Indicador	Unidade	2011	2025	Diferença
Distribuição dos edifícios licenciados, por tipo de edifício				
Edifício principalmente habitacional com um alojamento	percentagem	53,8%	34,2%	-19,6
Edifício principalmente habitacional com dois alojamentos	percentagem	7,2%	5,7%	-1,5
Edifício principalmente habitacional com três ou mais alojamentos	percentagem	39,0%	60,1%	21,1
Caraterísticas médias da construção nova para habitação				
Fogos por edifício	n.º	1,7	2,5	+0,8
Fogos por piso	n.º	0,7	1,1	+0,4
Pisos por edifício	n.º	2,3	2,3	–
Divisões por fogo	n.º	4,7	4,2	-0,5
Superfície média habitável das divisões	m²	17,5	17,9	+0,4

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

CARATERÍSTICAS DOS EDIFÍCIOS

Tipologia dos edifícios licenciados

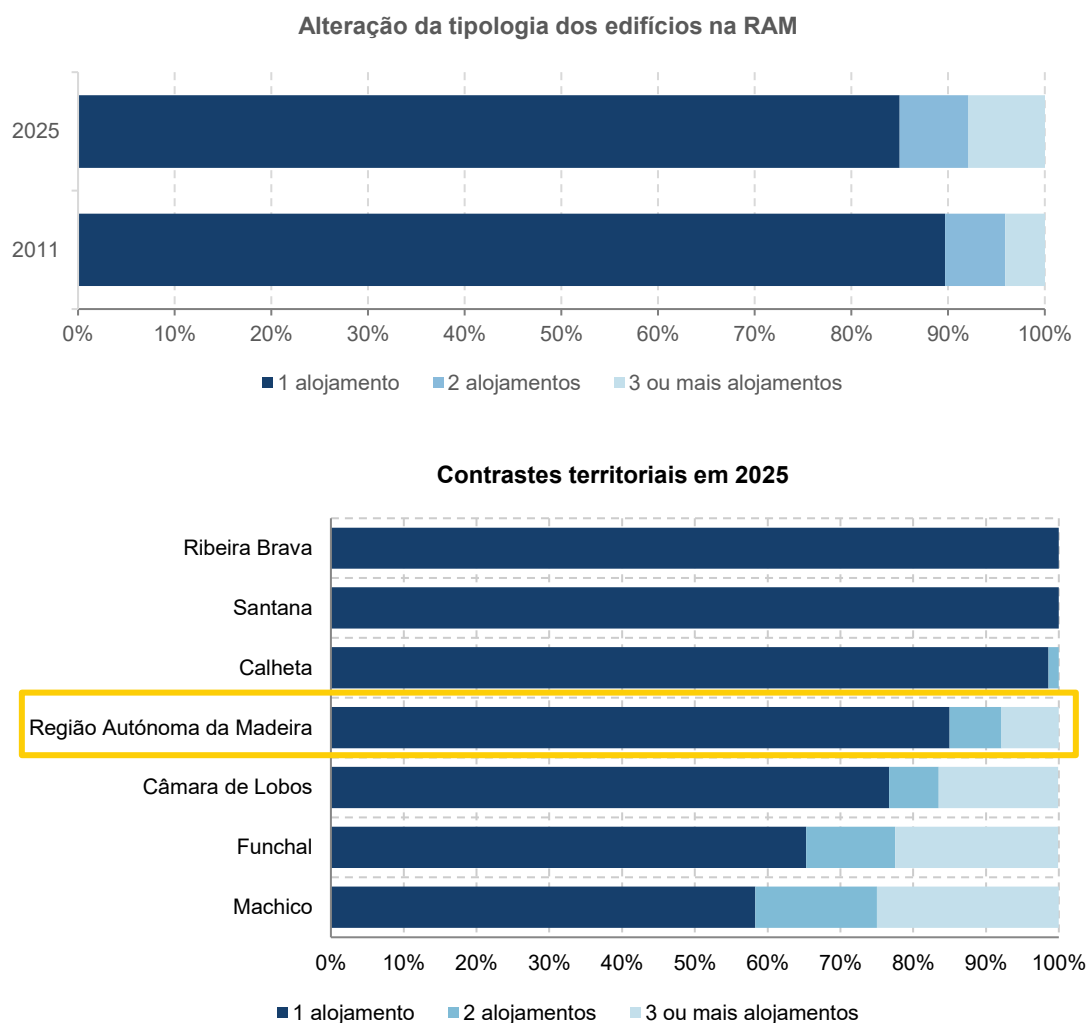
Em 2025, o edifício principalmente habitacional com um alojamento continua a constituir a tipologia predominante da habitação nova licenciada na Região.

Comparando 2011 com 2025, verificou-se a manutenção da predominância dos edifícios com um alojamento na tipologia dos edifícios licenciados em construções novas destinadas à habitação familiar, apesar de uma ligeira diminuição da sua representatividade. Em 2011, os edifícios principalmente habitacionais com um alojamento representavam 89,7% do total de edifícios licenciados, enquanto os edifícios com três ou mais alojamentos correspondiam a apenas 4,1%. Em 2025, esta relação manteve-se, no entanto, os edifícios com três ou mais alojamentos aumentaram a sua representatividade para 7,9% do total, enquanto o peso dos edifícios com um alojamento diminuiu para 85,0%.

Ao nível dos municípios, em 2025, verificou-se que os edifícios com um alojamento constituem a tipologia predominante em todos os municípios, embora se observem algumas variações significativas entre eles.

Neste contexto, destaca-se que municípios como a Ribeira Brava e Santana registaram uma proporção de 100% de edifícios com um alojamento. Em contrapartida, municípios como Machico e o Funchal apresentaram proporções de 58,3% e 65,3%, respetivamente, nesta tipologia, enquanto os edifícios com três ou mais alojamentos representaram 25,0% e 22,4% do total, respetivamente.

Figura 2 – Distribuição dos edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar, por tipo de edifício, Portugal e NUTS III em destaque, 2011 e 2025



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

Fogos por edifício e fogos por piso

Face a 2011, o número médio de fogos por edifício aumentou de forma generalizada nos diferentes municípios em 2025, acompanhando a alteração da tipologia dos edifícios licenciados para construções novas destinadas à habitação familiar, havendo exceções onde se verificou algumas descidas. A intensidade desta alteração foi, contudo, bastante diferenciada entre os municípios.

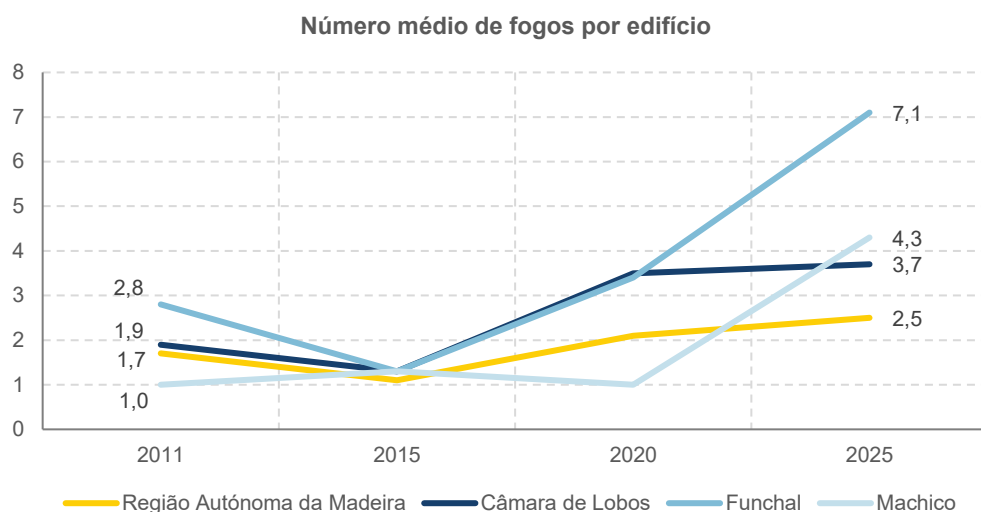
Na Região, o número médio de fogos por edifício passou de 1,7, em 2011, para 2,5, em 2025, acompanhando o crescimento do peso dos edifícios principalmente habitacionais com três ou mais alojamentos. Esta alteração foi observada na maioria dos municípios da Região, embora com intensidades muito distintas.

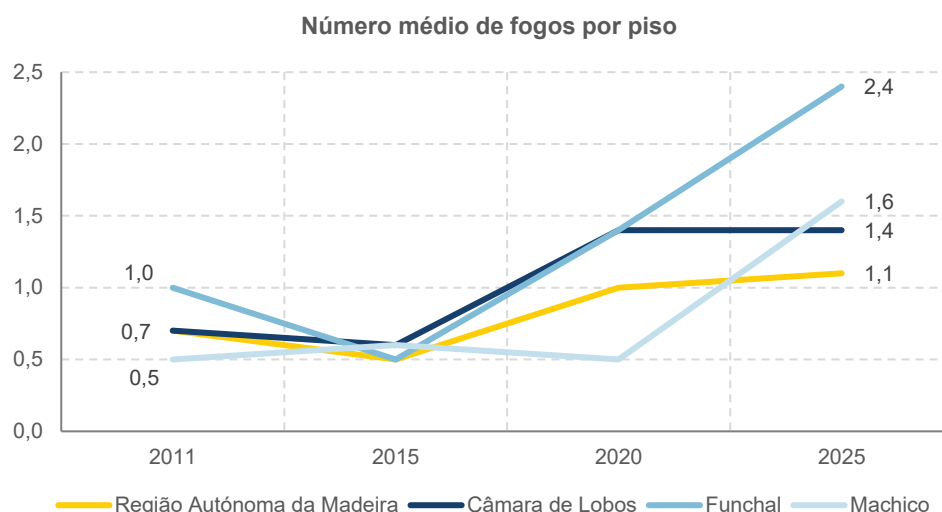
O município do Funchal registou a transformação mais expressiva, passando de 2,8 fogos por edifício, em 2011, para 7,1, em 2025 (+4,3). O aumento foi particularmente intenso a partir de 2015: o indicador passou de 1,3 nesse ano para 3,4 em 2020, atingindo 7,1 em 2025. Também o município de Machico registou um aumento significativo, de 1,0 para 4,3 fogos por edifício (+3,3). Em Câmara de Lobos, apesar do indicador atingir um dos valores mais elevados em 2025 (3,7), o crescimento foi mais moderado (+1,8), uma vez que o município já apresentava, em 2011, um valor relativamente elevado (1,9).

Entre os restantes municípios, destacaram-se o Porto Santo, onde o número médio de fogos por edifício diminuiu de 2,8 para 1,5 (-1,3) e Santa Cruz, com um decréscimo de 1,7, para 1,3 (-0,4) em 2025.

A alteração do número médio de fogos por piso acompanhou, de um modo geral, a observada para o número médio de fogos por edifício, embora com menor intensidade. Na RAM, este indicador aumentou de 0,7 fogos por piso, em 2011, para 1,1, em 2025. O município do Funchal voltou a destacar-se, com um aumento de 1,0 para 2,4 fogos por piso, seguido de Machico, onde o indicador passou de 0,5 para 1,6. O Porto Santo voltou a ser o município a apresentar a maior queda neste indicador, passando de 1,4, em 2011, para 0,9, em 2025.

Figura 3 – Número Médio de Fogos por Edifício e por Piso, na RAM e municípios em destaque, 2011, 2015, 2020 e 2025





Nota: Os municípios foram selecionados em função do nível dos indicadores em 2025 e/ou da intensidade da evolução observada entre 2011 e 2025.

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

Pisos por edifício

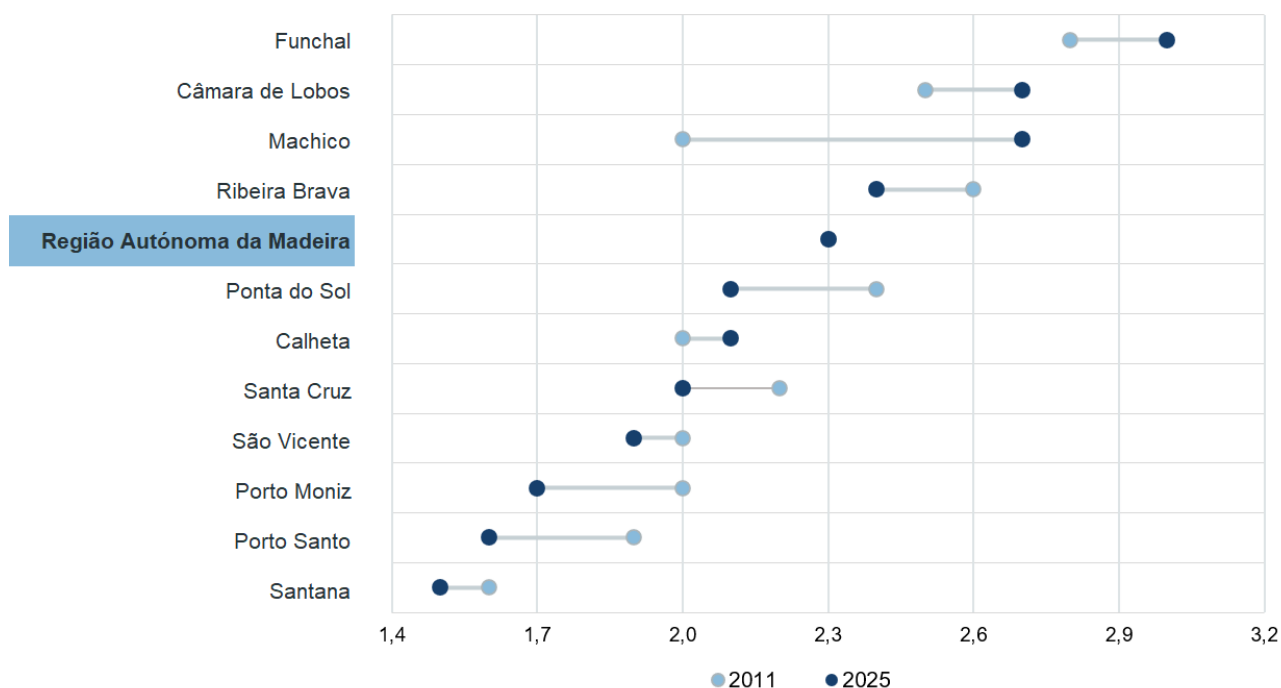
Apesar do aumento do número médio de fogos por edifício em 2025 face a 2011, o número médio de pisos por edifício manteve-se praticamente inalterado.

Na Região, o número médio de pisos por edifício registou valores próximos de 2,3 nos anos analisados: 2011, 2015, 2020 e 2025. Esta estabilidade foi igualmente observada na maioria dos municípios, onde as diferenças entre os valores de 2011 e 2025 foram, em geral, reduzidas.

Apesar desta estabilidade, observaram-se diferenças significativas entre municípios. Em 2025, o Funchal apresentava o maior número médio de pisos por edifício (3,0), seguido de Câmara de Lobos e Machico, ambos com uma média de 2,7 pisos por edifício. Em sentido oposto, surgiam Porto Santo e Santana, com uma média de pisos por edifício de, 1,6 e 1,5, respetivamente.

Estas diferenças mantiveram-se relativamente constantes ao longo dos anos em análise, refletindo características estruturais dos edifícios licenciados em construção de habitação nova nos diferentes municípios. No entanto, o município de Machico registou a maior variação neste indicador (+0,7), com a média de pisos por edifício a aumentar de 2,0, em 2011, para 2,7, em 2025.

Figura 4 – Número Médio de Pisos por Edifício, na RAM e Município, 2011 e 2025



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

Caraterísticas dos fogos

Face a 2011, a habitação nova licenciada em 2025 apresentava fogos com menor número médio de divisões e divisões de maior superfície habitável, mantendo-se algumas diferenças significativas entre os vários municípios da Região.

Na RAM, o número médio de divisões por fogo diminuiu de 4,7, em 2011, para 4,2, em 2025, enquanto a superfície média habitável das divisões aumentou de 17,5 m² para 17,9 m². Esta evolução foi observada na generalidade dos municípios, embora com intensidades distintas.

O município do Porto Moniz sobressaiu pela intensidade da transformação, passando de 12,0 para 4,3 divisões por fogo e reduzindo simultaneamente a superfície média habitável das divisões de 29,8 m² para 19,4 m².

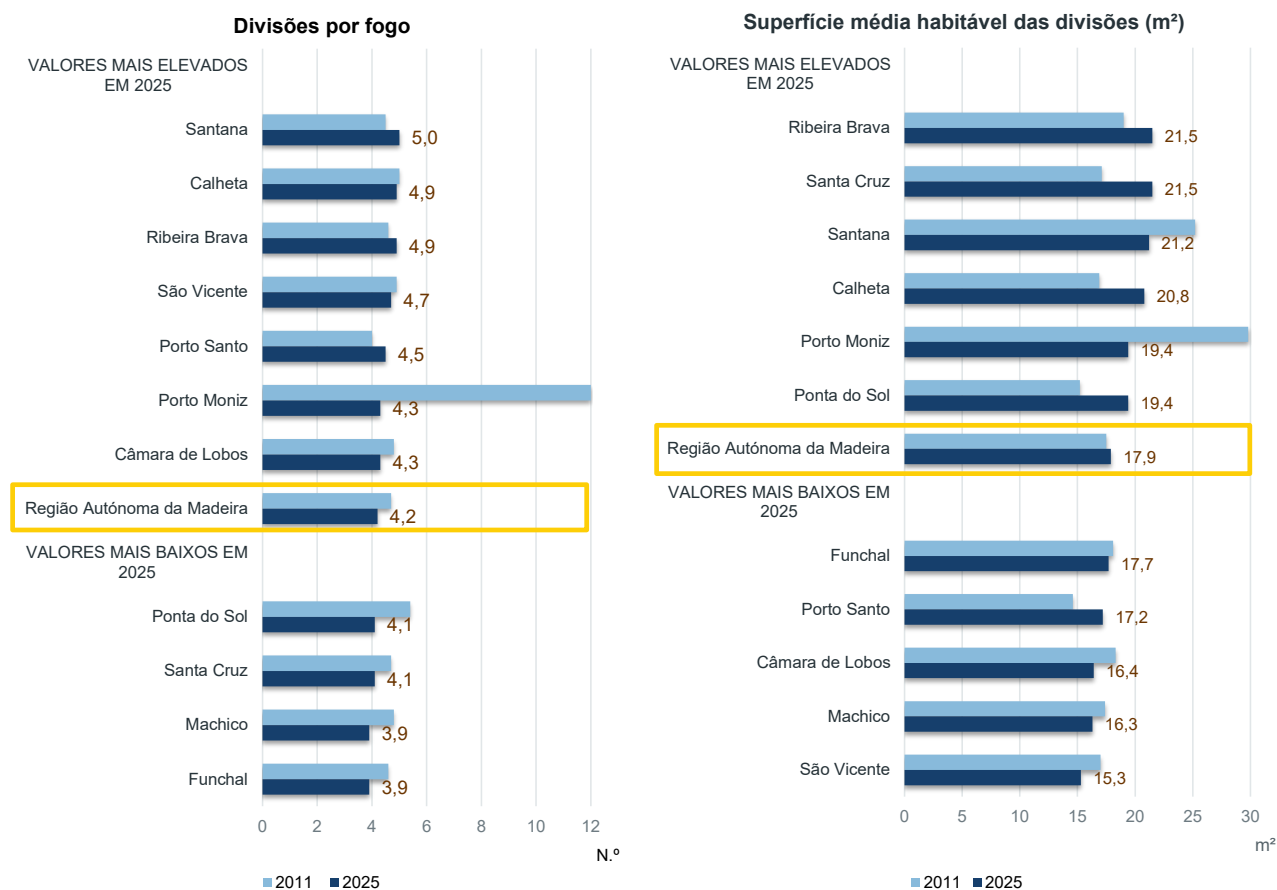
Em sentido contrário à tendência geral, o município de Santana registou um aumento do número médio de divisões por fogo, de 4,5, em 2011, para 5,0, em 2025, passando a apresentar o valor mais elevado da Região.

Em 2025, seguiam-se a Calheta e a Ribeira Brava, ambos com 4,9. Os valores mais baixos registaram-se no Funchal e em Machico (3,9 em ambos).

As diferenças territoriais observaram-se igualmente na superfície média habitável das divisões. Em 2025, os valores mais elevados registaram-se nos municípios da Ribeira Brava e Santa Cruz (ambos com 21,5 m²), Santana (21,2 m²) e Calheta (20,8 m²), enquanto os municípios de Câmara de Lobos (16,4 m²), de Machico (16,3 m²) e de São Vicente (15,3 m²) apresentavam as superfícies médias mais reduzidas.

A comparação dos resultados de 2011 e 2025 evidencia uma alteração do perfil da habitação nova nos projetos licenciados. Em 2025, os edifícios integravam, em média, um maior número de fogos e divisões de maior superfície habitável, mantendo um número médio de pisos semelhante ao observado em 2011, enquanto os fogos apresentavam um menor número médio de divisões.

Figura 5 – Número Médio de Divisões por Fogo e Superfície Média Habitável das Divisões na RAM e Municípios, 2011 e 2025



Nota: Os municípios foram selecionados com base nos valores de 2025. Nos casos de igualdade, foram incluídos todos os municípios com o mesmo valor.

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

PRINCIPAIS RESULTADOS ANUAIS

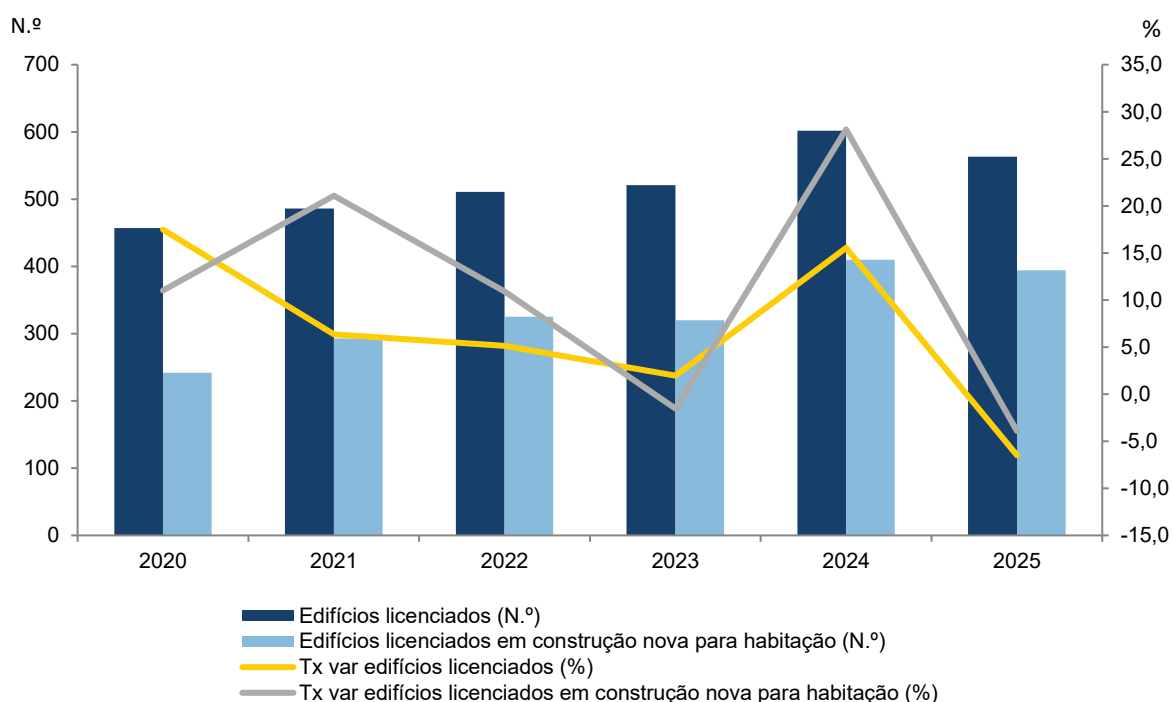
2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

2.1 LICENCIAMENTO

Em 2025, o número de edifícios licenciados na Região decresceu 6,5% face ao ano anterior (+15,5% em 2024), correspondendo a 563 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes, em 2025, representando 76,4% do total de edifícios licenciados (76,9% em 2024). Não houve registo de obras de demolição.

Figura 2.1.1 – Edifícios Licenciados – Total e em Construção Nova para Habitação, 2020-2025

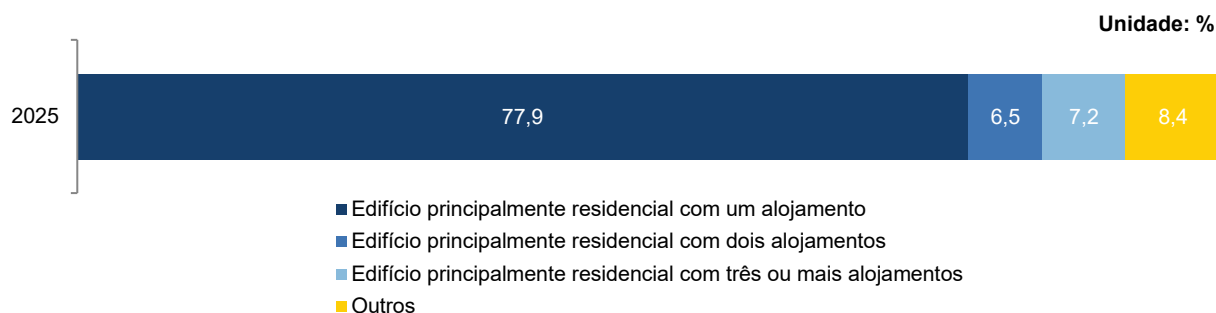


Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Do total de edifícios licenciados em 2025, 70,0% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +1,9 p.p. face à proporção no ano anterior (68,1% em 2024).

Relativamente ao tipo de edifícios, os edifícios com um alojamento foram os mais dominantes, em 2025, com um valor de 77,9% do total de edifícios licenciados em construções novas. Os edifícios com dois alojamentos e com três ou mais alojamentos representavam 6,5% e 7,2%, respetivamente. De salientar ainda que os restantes edifícios classificados como “Outros” (edifício principalmente não residencial) correspondiam a 8,4%.

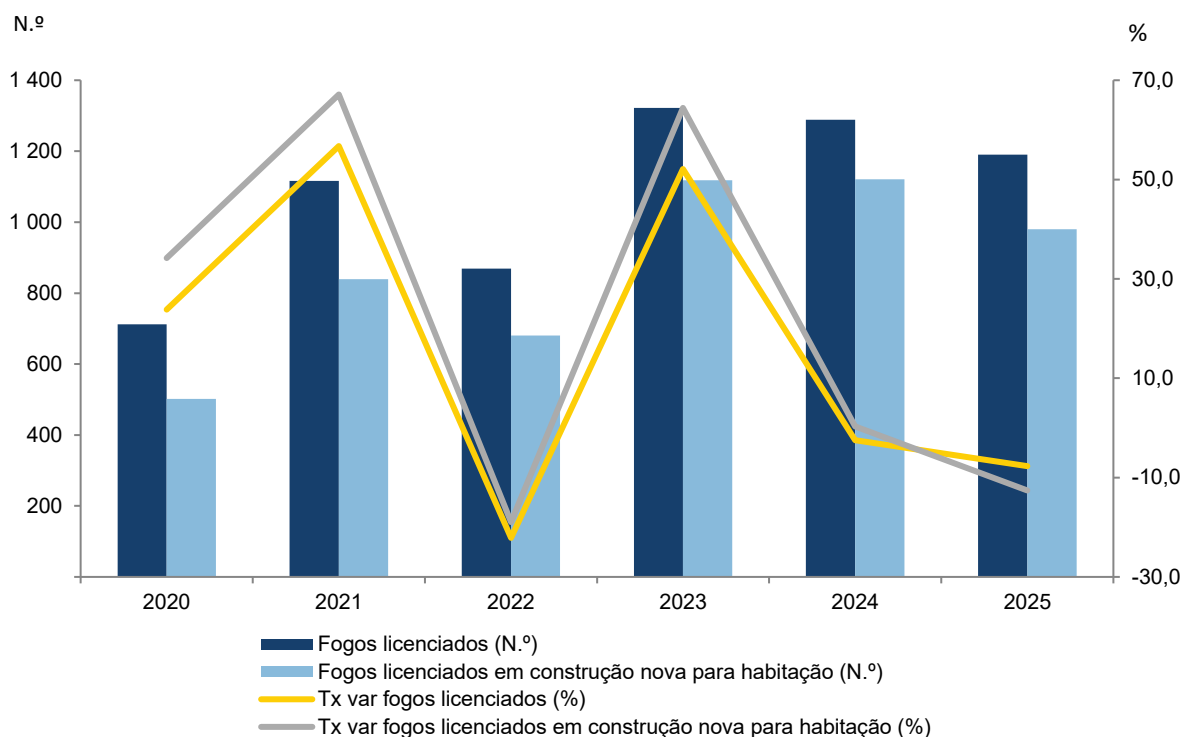
Figura 2.1.2 – Distribuição dos Edifícios Licenciados em Construções Novas, por Tipo de Edifício, 2025



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

Em 2025, foram licenciados 1 190 fogos na Região, -7,7% do que no ano anterior (-2,5% em 2024; total de 1 289). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 980, tendo decrescido 12,6% face ao ano anterior (+0,3% em 2024; 1 121 fogos).

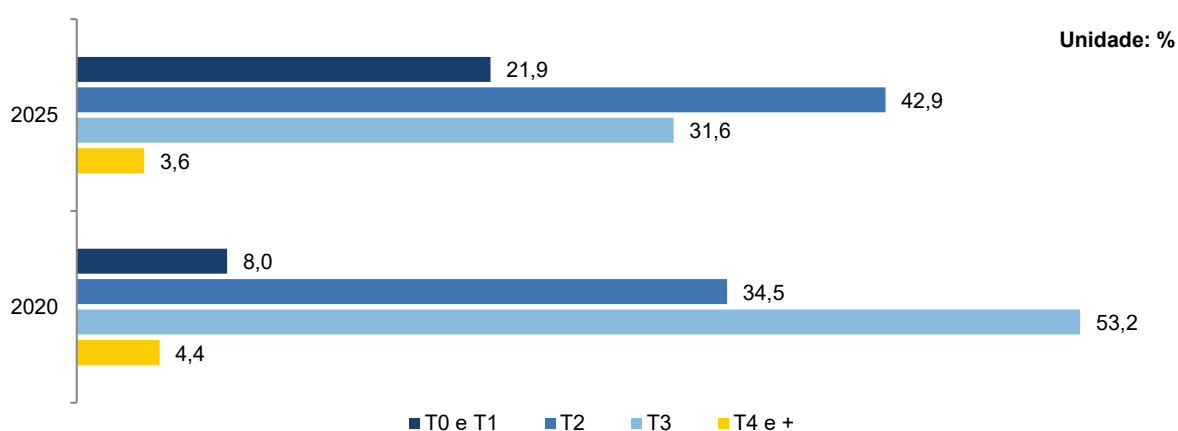
Figura 2.1.3 – Fogos Licenciados – Total e em Construção Nova para Habitação, 2020-2025



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

Entre 2020 e 2025, verificou-se uma alteração na predominância das tipologias no que respeita às características dos fogos licenciados em obras de edificação, passando a tipologia T2 a ser a mais relevante em 2025, quando em 2020 predominava a tipologia T3. A tipologia T2 registou um aumento da sua proporção face ao total de fogos licenciados, passando de 34,5%, em 2020, para 42,9%, em 2025. Também os fogos de tipologia T0 e T1 observaram um aumento do seu peso relativo, de 8,0%, em 2020, para 21,9%, em 2025. Em sentido oposto, assistiu-se à diminuição da importância relativa dos fogos de tipologia T3 (de 53,2% em 2020 para 31,6% em 2025) e de tipologia T4 e + (de 4,4% em 2020 para 3,6% em 2025).

Figura 2.1.4 – Distribuição dos Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2020 e 2025

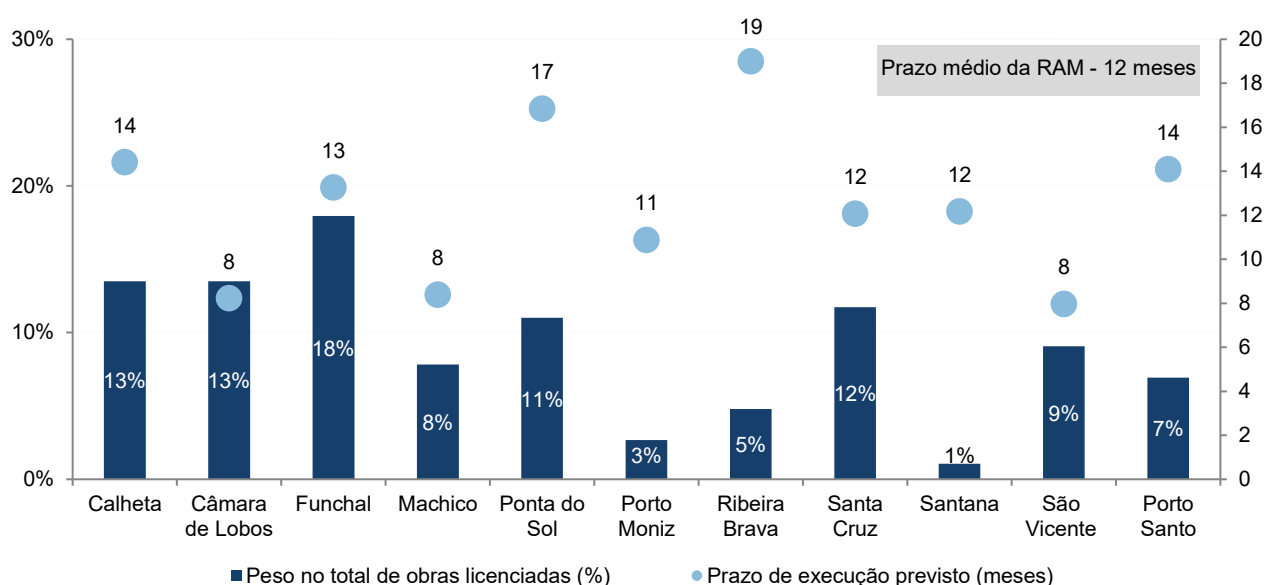


Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Em média, estima-se que as obras licenciadas, em 2025, demoraram cerca de 12 meses a serem concluídas. O município da Ribeira Brava apresentou o prazo médio de execução previsto mais elevado, com 19 meses, seguido do município da Ponta do Sol, com 17 meses. Por oposição, Câmara de Lobos, Machico e São Vicente são os municípios onde se estimaram prazos médios de execução mais reduzidos, de 8 meses.

Verificou-se, assim, uma diferença de 11 meses entre o município com o prazo médio de execução previsto mais elevado e os municípios com o menor prazo médio.

Figura 2.1.5 – Prazo de Execução Previsto - Obras Licenciadas, por Município, 2025

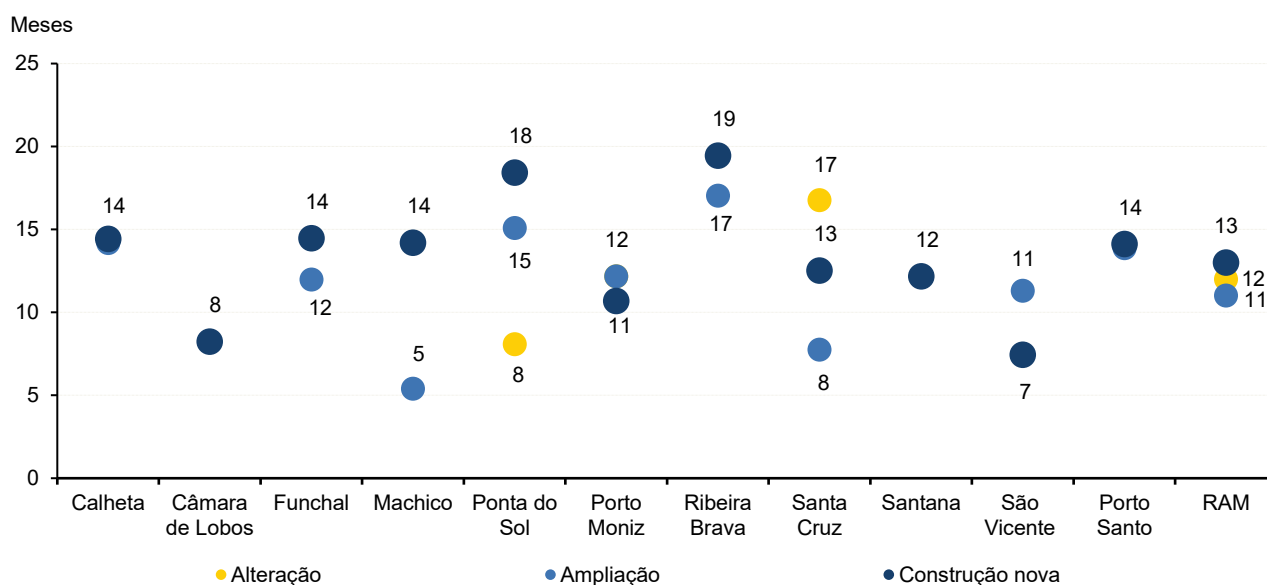


Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Considerando o tipo de obra, as construções novas apresentam o prazo médio de execução previsto mais elevado, estimando-se uma duração média de 13 meses. As obras de alteração e de ampliação continuaram a registar prazos médios inferiores, de 12 e 11 meses, respetivamente.

Nas obras de construção nova, a Ribeira Brava registou o prazo médio previsto de execução mais elevado (19 meses), enquanto São Vicente apresentou o mais reduzido (7 meses). Nas obras de reabilitação, a Ribeira Brava e Santa Cruz evidenciaram os maiores prazos médios previstos para as obras de ampliação e alteração (17 meses em ambas). Em sentido contrário, Machico registou o menor prazo médio previsto de execução nas obras de ampliação, com 5 meses.

Figura 2.1.6 – Prazo de Execução Previsto por Tipo de Obra - Obras Licenciadas, por Município, 2025



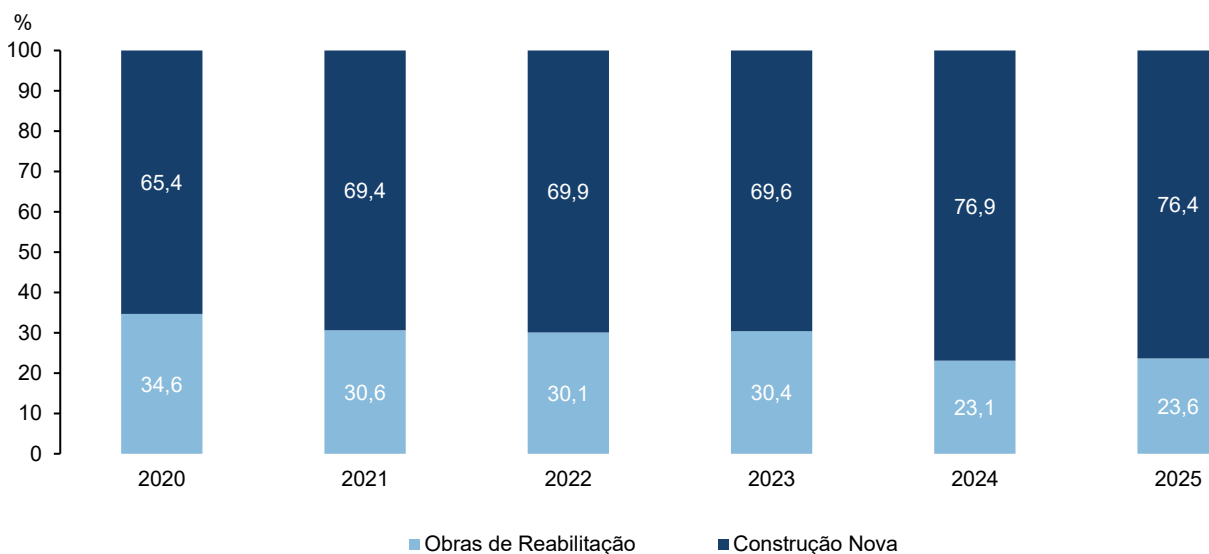
Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Em 2025, foram licenciados 133 edifícios para obras de reabilitação, -4,3% face ao ano anterior (-12,0% em 2024; 139 edifícios).

Entre 2020 e 2025, a importância relativa das obras de reabilitação no conjunto das obras de edificação licenciadas diminuiu de 34,6% para 23,6% (-11,0 p.p.). Esta evolução refletiu sobretudo o crescimento mais expressivo da construção nova, cujo peso aumentou de 65,4% para 76,4% das obras licenciadas.

Enquanto o número de edifícios licenciados para obras de reabilitação se manteve relativamente estável, o número de edifícios licenciados para construção nova aumentou de 298, em 2020, para 430, em 2025, o que representa um crescimento de 44,3%. Esta evolução reforçou progressivamente o peso da construção nova no conjunto das obras de edificação.

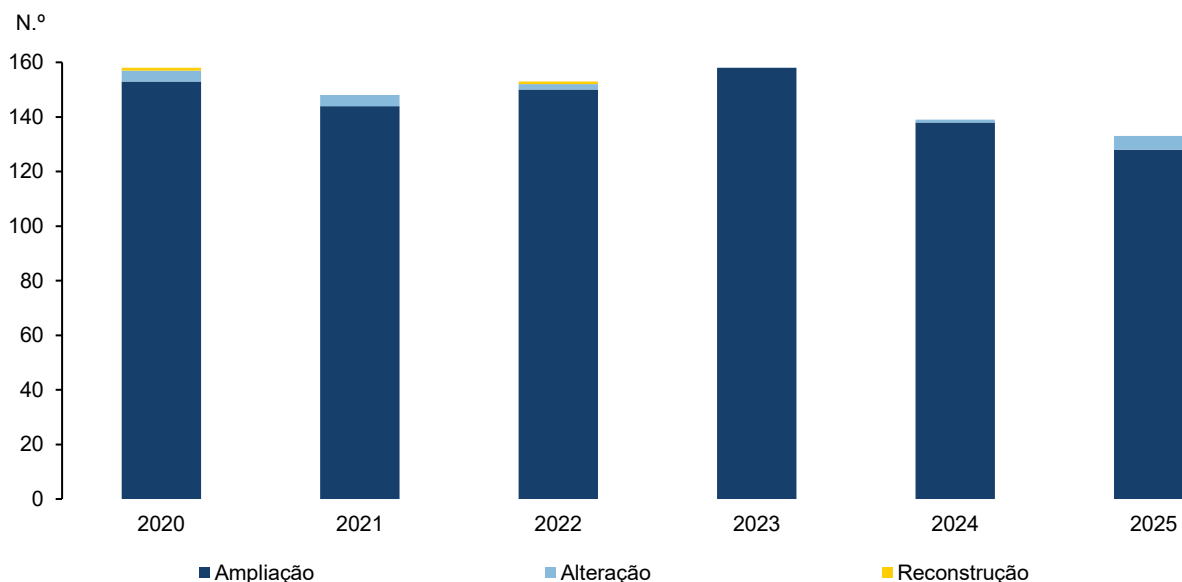
Figura 2.1.7 – Distribuição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2020-2025



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

Analisando as obras de reabilitação por tipo de obra, observa-se que, entre 2020 e 2025, as obras de ampliação mantiveram a sua posição dominante. Em 2025, este tipo de obra assumiu um peso relativo de 96,2% no conjunto das obras de reabilitação. Em comparação com 2020, o peso das obras de ampliação decresceu 0,6 p.p. (96,8% em 2020). Em, 2025, não se registou qualquer obra de reconstrução.

Figura 2.1.8 – Obras de Reabilitação, por Tipo de Obra, 2020-2025

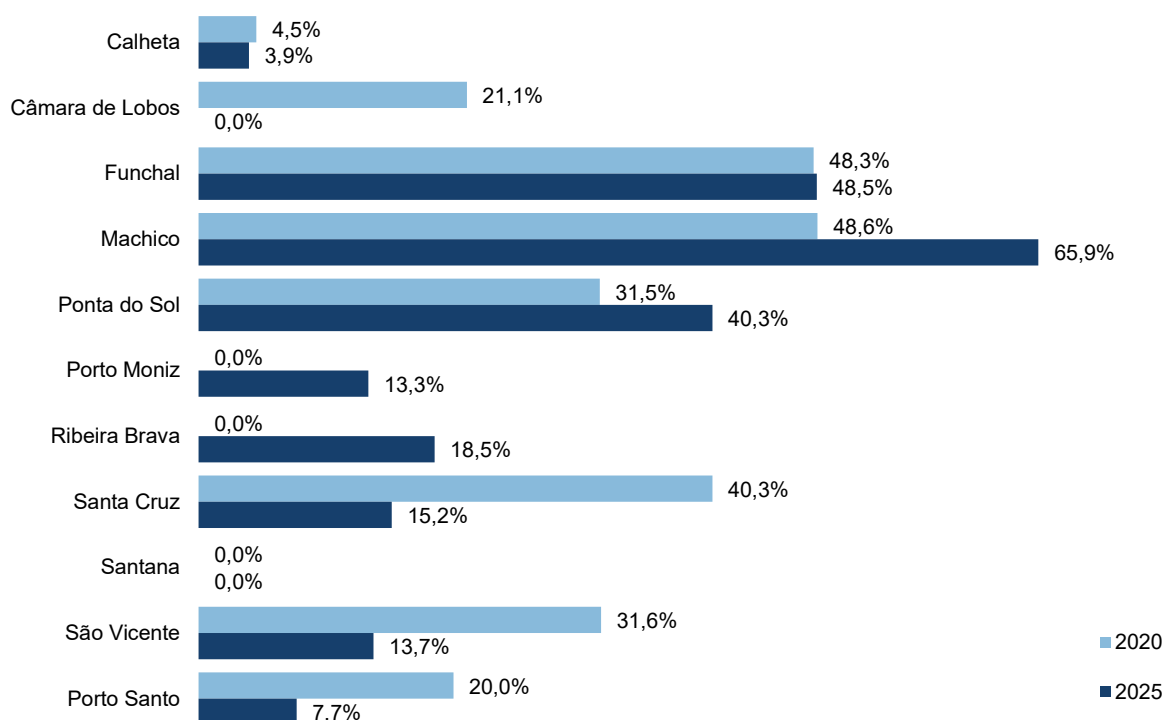


Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Em 2025, os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas registaram-se nos municípios do Funchal (49 edifícios) e de Machico (29 edifícios). Em termos relativos, no município do Funchal, estas obras representavam 36,8% do total de edifícios para reabilitação licenciados na Região. Nesse ano, não foi licenciada qualquer obra de reabilitação nos municípios de Câmara de Lobos e de Santana.

Comparando com 2020, observou-se um decréscimo na proporção das obras de reabilitação em quase metade os municípios da Região, com exceção dos municípios do Funchal, Machico, Ponta do Sol, Porto Moniz e Ribeira Brava, que aumentaram a sua percentagem ou passaram a ter obras deste tipo em 2025. A diminuição mais acentuada ocorreu no município de Santa Cruz, com -25,1 p.p. (15,2% em 2025 face a 40,3% em 2020). O município de Câmara de Lobos apresentou o segundo maior decréscimo relativo, com -21,1 p.p. (0,0% em 2025 face a 21,1% em 2020).

Figura 2.1.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Licenciadas, por Município, 2020 e 2025



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

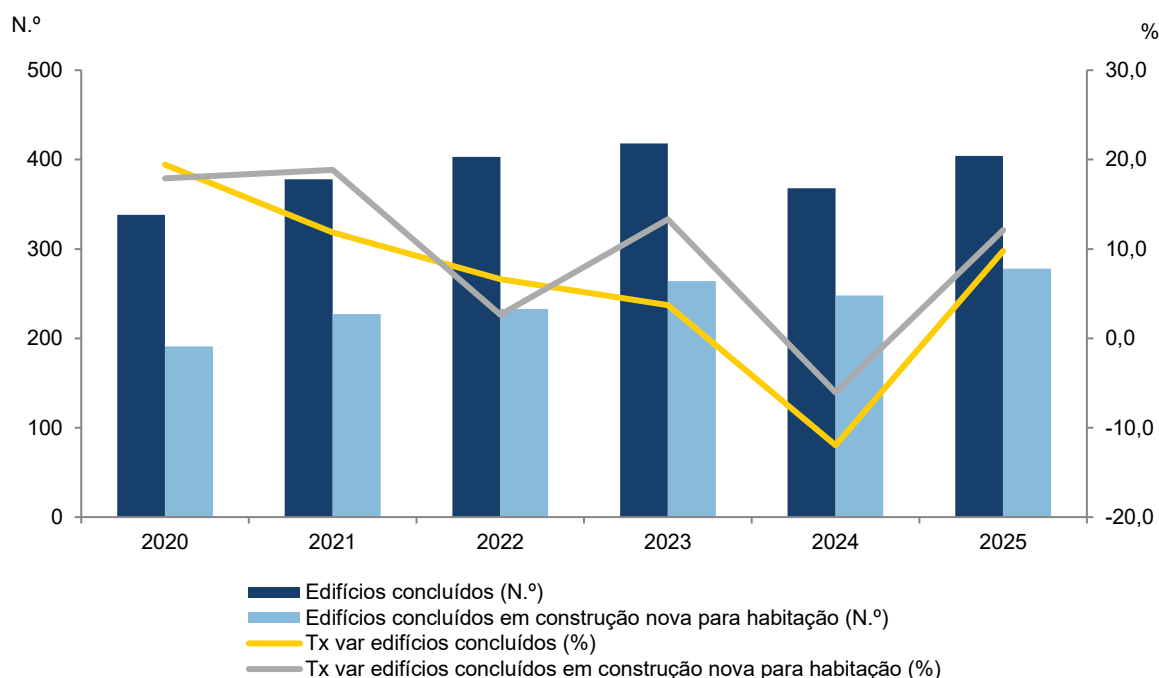
2.2 OBRAS CONCLUÍDAS

Em 2025, estima-se que, na RAM, tenham sido concluídos 404 edifícios, +9,8% face ao ano anterior (-12,0% em 2024; 368 edifícios).

As construções novas terão continuado a ser predominantes, representando 78,2% do total de obras concluídas em 2025 (76,9% em 2024). Os edifícios destinados à habitação familiar representaram 87,9% do total de edifícios concluídos.

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 68,8% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 1,4 p.p. face ao ano anterior (67,4% em 2024).

Figura 2.2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2020 a 2025

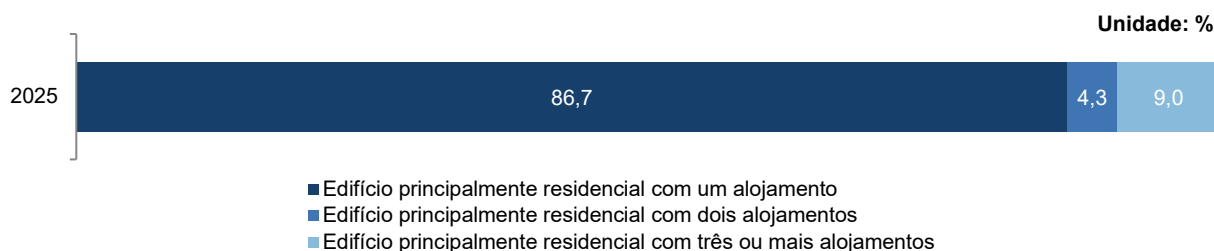


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2024 e 2025 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No que respeita ao tipo de edifícios, os edifícios principalmente residenciais com um alojamento foram os mais representativos, correspondendo a 86,7% do total de edifícios em construções novas para habitação familiar. Os edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos representavam 4,3%, 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, 2025



Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

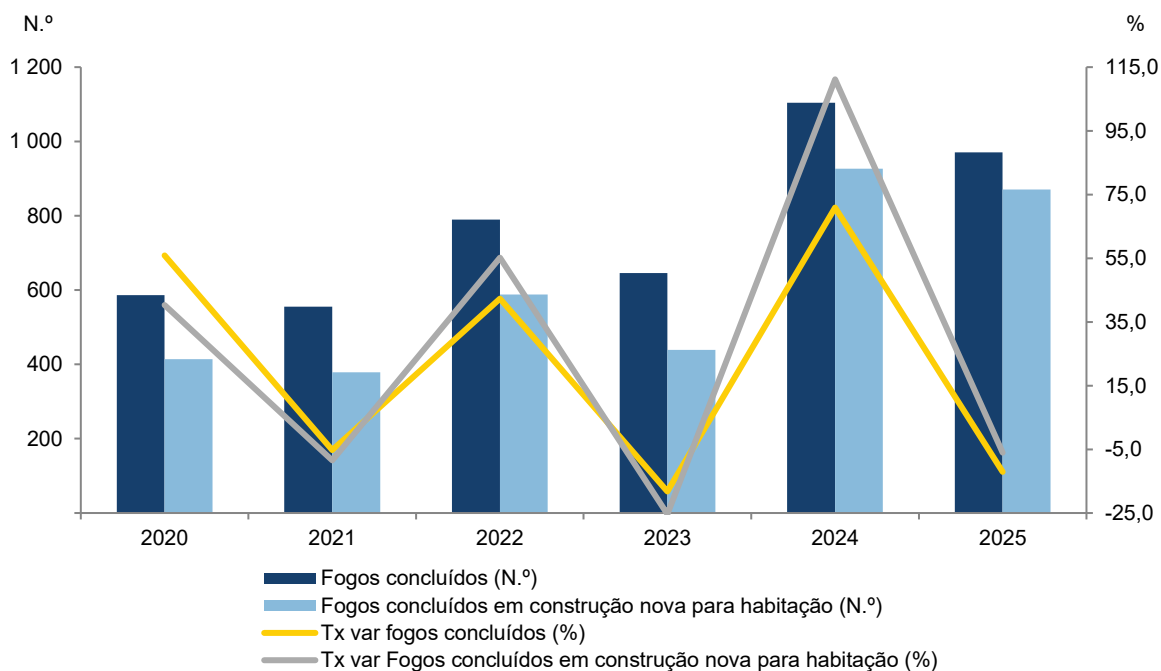
Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2025, estima-se que tenham sido concluídos 971 fogos na RAM, correspondendo a um decréscimo de 12,0% face ao ano anterior (+70,9% em 2024, com 1 104 fogos). Nas construções novas para habitação familiar, o número de fogos totalizou 871, com um decréscimo anual de 6,0% (+111,2% em 2024; 927 fogos).

Em comparação com 2020, estima-se que o número de fogos concluídos tenha aumentado 65,7% em 2025, enquanto os fogos concluídos em construções novas para habitação familiar cresceram 110,4%.

Os valores absolutos mais altos, no período de 2020 a 2025, ocorreram em 2024, com a conclusão de 1 104 fogos e de 927 fogos em construções novas para habitação familiar.

Figura 2.2.3 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2020-2025



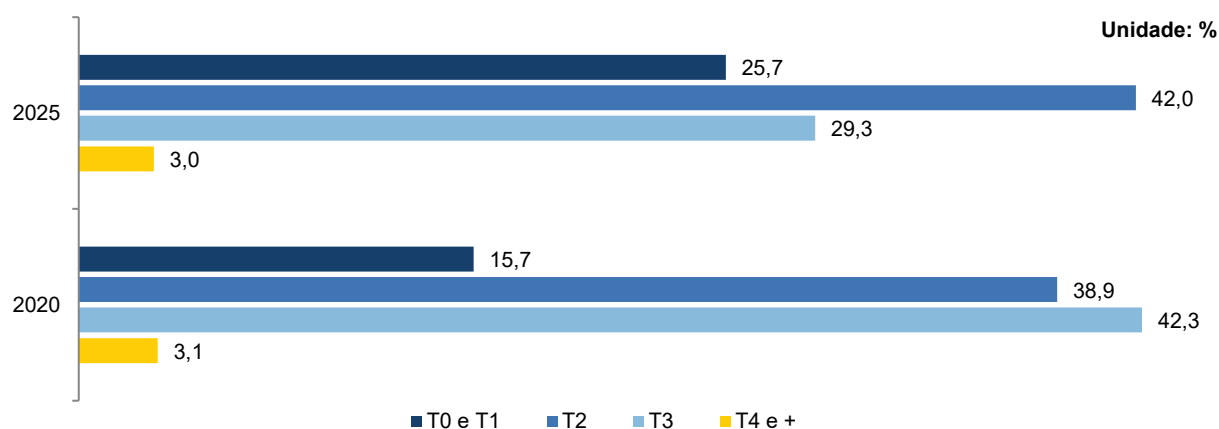
Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2024 e 2025 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2025, verificou-se uma alteração na prevalência das tipologias habitacionais, destacando-se a tipologia T2 como a mais predominante, ao passar de 38,9%, em 2020, para 42,0%, em 2025 (+3,1 p.p.). A tipologia T3 registou uma diminuição de 13,0 p.p., reduzindo-se de 42,3%, em 2020, para 29,3%, em 2025. Já os fogos de tipologia T0 e T1 apresentaram um aumento conjunto de 10,0 p.p., passando de um peso de 15,7%, em 2020, para 25,7%, em 2025.

Nos fogos de tipologia T4 e + foi registado uma ligeira diminuição, na ordem dos -0,1p.p., passando de um peso de 3,1%, em 2020, para 3,0%, em 2025.

Figura 2.2.4 – Distribuição dos Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2020 e 2025

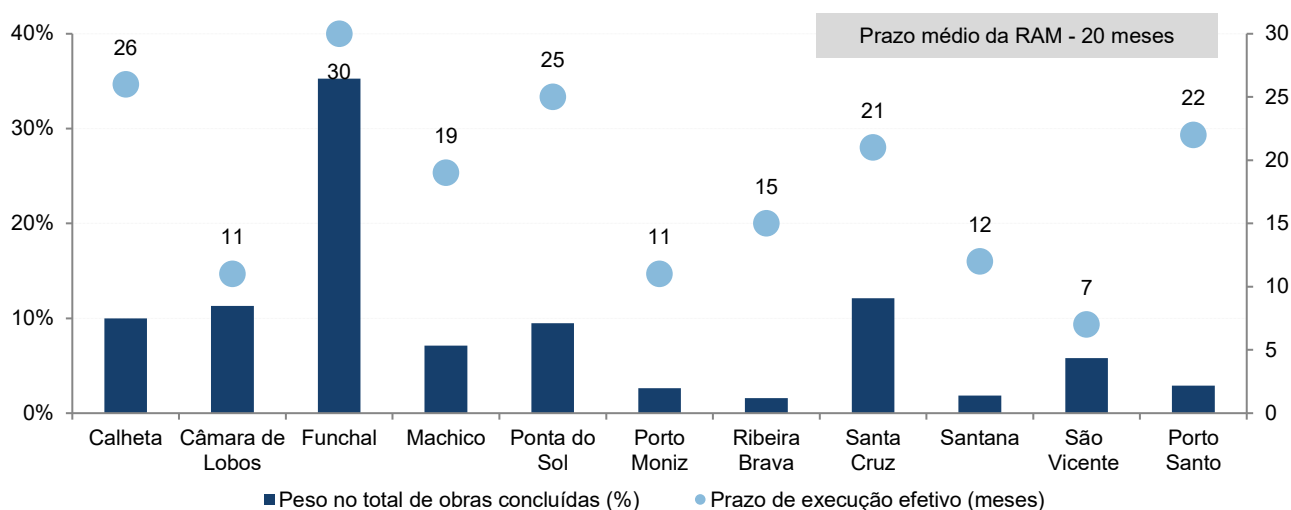


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2025 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas, em 2025, demoraram, em média, 20 meses até à sua conclusão, na Região. O município do Funchal registou o prazo médio de execução mais elevado, de 30 meses, seguido do município da Calheta, com o prazo médio de 26 meses. Em sentido inverso, o prazo médio mais reduzido registou-se o município de São Vicente, com 7 meses, seguindo-se os municípios de Câmara de Lobos e do Porto Moniz, ambos com 11 meses.

Figura 2.2.5 – Prazo de Execução Efetivo - Obras Concluídas, por Município, 2025



Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

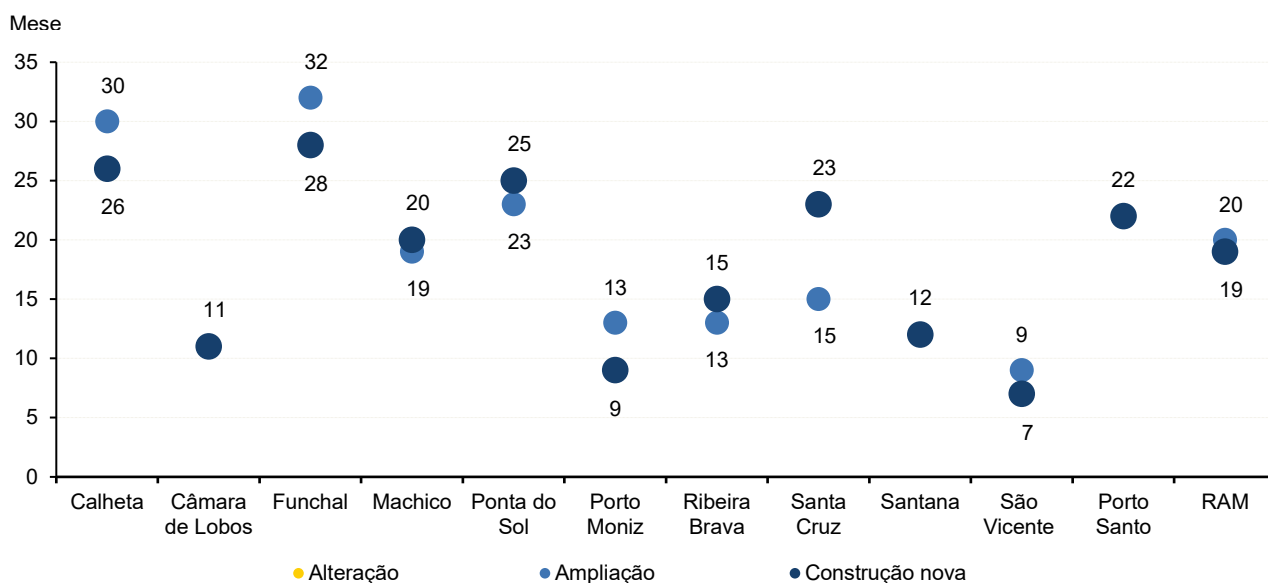
A análise dos prazos de execução efetivos por tipo de obra evidencia que, em 2025, as obras de ampliação apresentaram a maior duração média, com 23 meses até à sua conclusão, seguidas das obras de construção nova, com uma duração média de 19 meses.

Nas obras de construção nova, os municípios do Funchal, com 28 meses, e o da Calheta, com 26 meses, registaram os prazos médios de execução mais elevados, enquanto os municípios de São Vicente, com 7 meses, e Porto Moniz, com 9 meses, apresentaram as menores durações médias.

Nas obras de ampliação, o prazo médio mais elevado observou-se na Calheta (30 meses), contrastando com São Vicente, onde se registou a menor duração média (9 meses).

Importa ainda salientar que, em 2025, não se registaram obras de alteração e de reconstrução na RAM.

Figura 2.2.6 – Prazo de Execução Efetivo por Tipo de Obra - Obras Concluídas, por Município, 2025



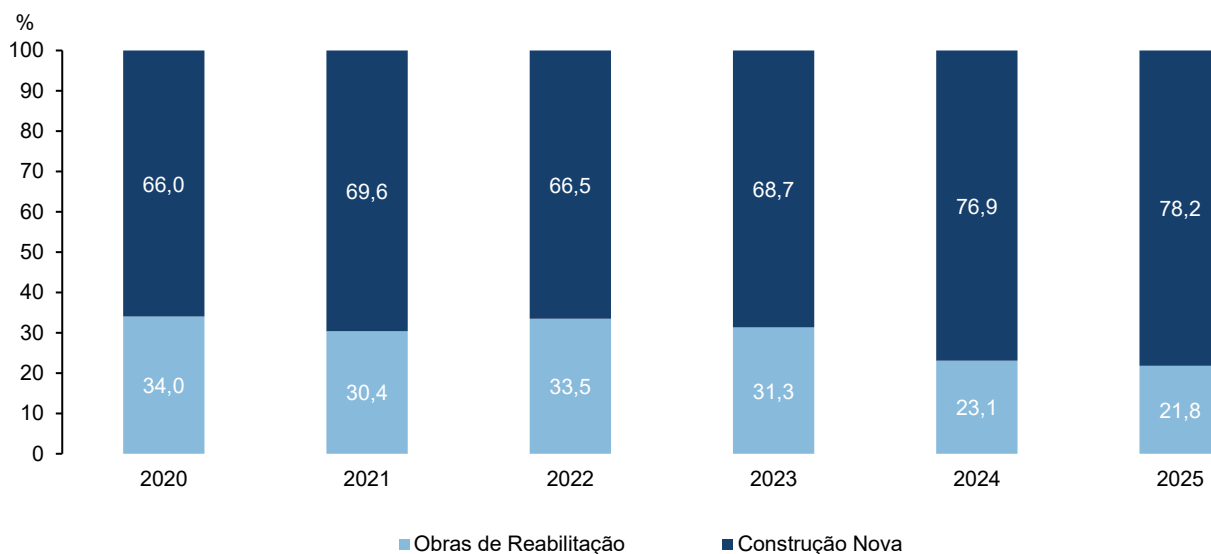
Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Ao longo do período em análise, a repartição das obras concluídas entre construção nova e reabilitação evidenciou um reforço da importância relativa da construção nova. Em 2025, as construções novas representavam 78,2% do total de edifícios concluídos, mais 12,2 p.p. do que em 2020, enquanto as obras de reabilitação reduziram a sua representatividade de 34,0% para 21,8%.

Em termos absolutos, o número de edifícios concluídos em construções novas aumentou em 93 edifícios (+41,7%) face a 2020, enquanto nas obras de reabilitação se registou uma diminuição de 27 edifícios (-23,5%). Esta evolução traduz um reforço da construção nova, tanto em termos relativos como em número de edifícios concluídos.

Em 2025, estima-se que tenham sido concluídos 316 edifícios em construções novas, correspondendo a um aumento de 11,7% face ao ano anterior (283 edifícios em 2024). As obras de reabilitação totalizaram 88 edifícios concluídos, mais 3,5% do que em 2024 (85 edifícios).

Figura 2.2.7 – Distribuição das Obras Concluídas por Construção nova e Reabilitação, 2020 a 2025

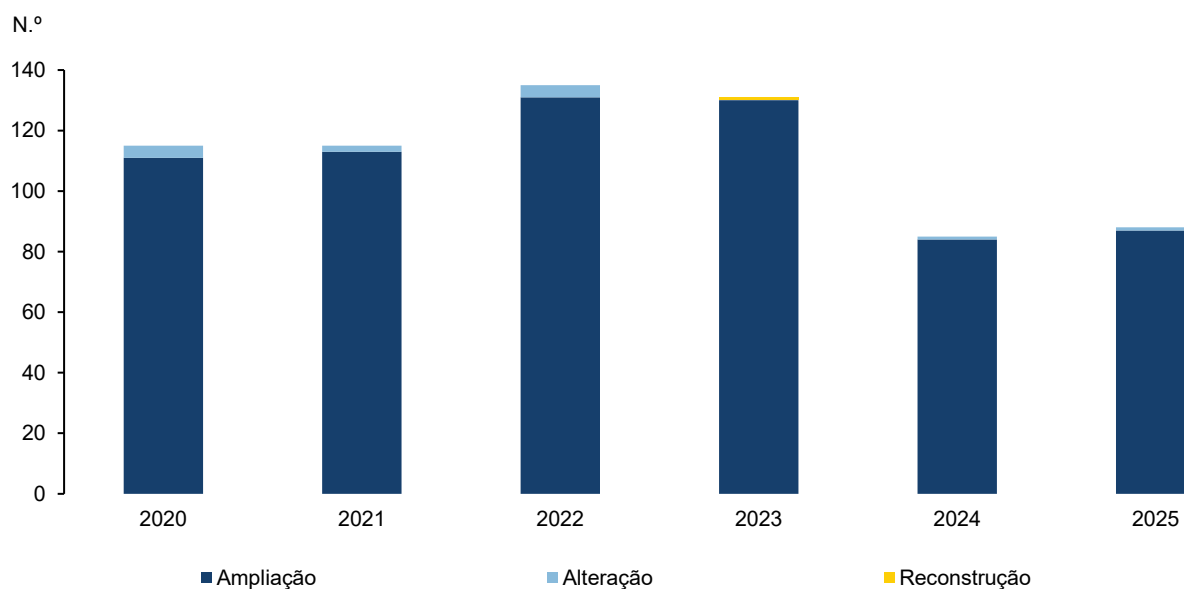


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2024 e 2025 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2020 e 2025, as obras de ampliação foram sempre predominantes. Em 2025, representaram 98,9% do total das obras de reabilitação, correspondendo a 88 edifícios concluídos. As obras de alteração representaram os restantes 1,1%, correspondentes a apenas 1 edifício.

Figura 2.2.8 – Obras de Reabilitação por Tipo de Obra, 2020 a 2025



Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2024 e 2025 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

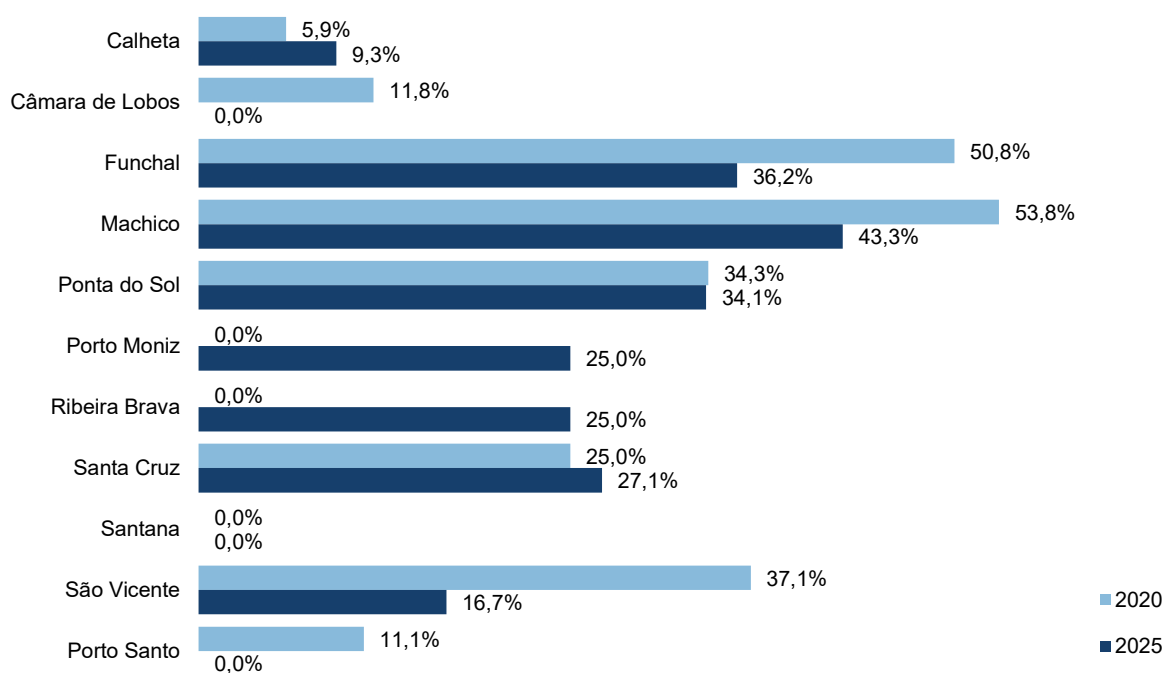
Em 2025, os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas registaram-se nos municípios do Funchal e Santa Cruz, com 25 e 19 edifícios, respetivamente.

Em termos relativos, as regiões onde a reabilitação teve maior peso no total de edifícios concluídos foram em Machico (43,3%), o Funchal (36,2%) e a Ponta do Sol (34,1%). Em sentido inverso, encontrava-se a Calheta (9,3%), que registou o menor peso relativo.

Face a 2020, o peso das obras de reabilitação diminuiu nos municípios de São Vicente (-20,4 p.p.), do Funchal (-14,6 p.p.), de Câmara de Lobos (-11,8 p.p.), Porto Santo (-11,1 p.p.), Machico (-10,5 p.p.) e Ponta do Sol (-0,2 p.p.). Em sentido inverso, registaram-se aumentos no Porto Moniz e Ribeira Brava (ambos +25,0 p.p.), na Calheta (3,4 p.p.) e em Santa Cruz (2,1 p.p.).

Salienta-se, ainda, que os municípios de Câmara de Lobos, de Santana e do Porto Santo, não registaram qualquer obra de reabilitação.

Figura 2.2.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Concluídas, por Município, 2020 e 2025



Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2025 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

3. O MERCADO DA HABITAÇÃO

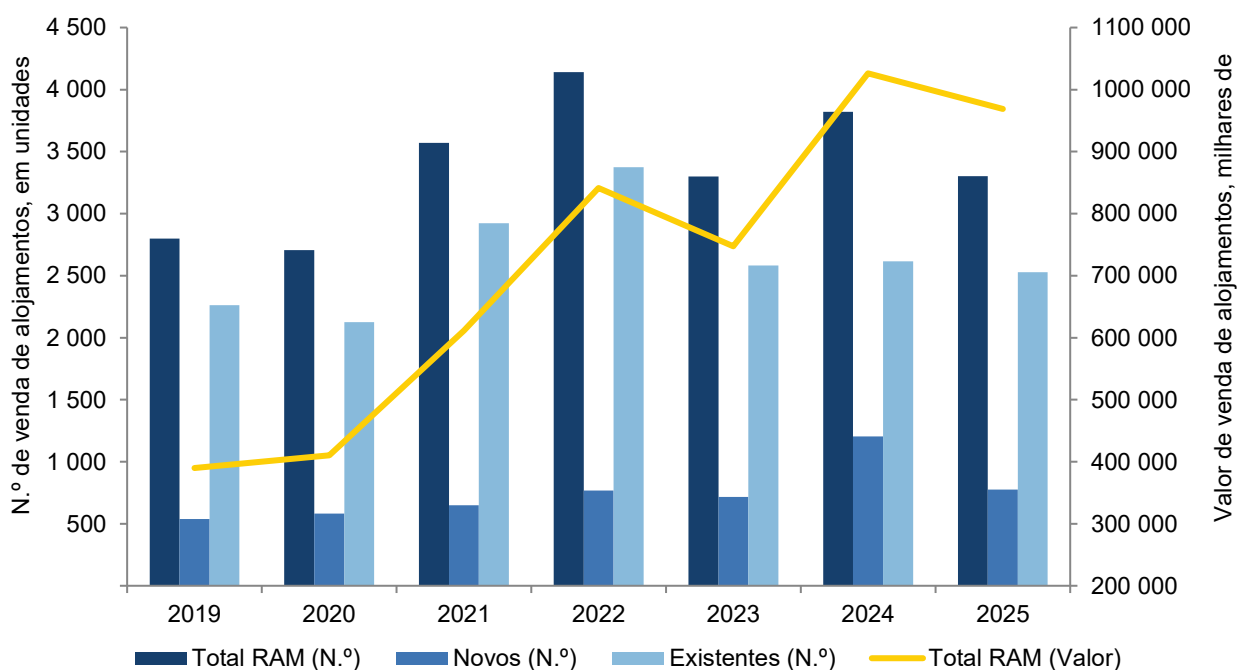
3.1 VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES³

Em 2025, foram transacionados 3 303 alojamentos familiares, o que originou uma diminuição de 13,5% relativamente a 2024.

Por categorias, as habitações existentes representaram a maioria das transações (2 527) face às 776 transações de habitações novas. No caso da categoria das habitações novas, o número de transações contabilizado, em 2025, registou uma diminuição de 35,5% face ao ano anterior, enquanto nas habitações existentes a redução foi de 3,4%.

O valor das habitações transacionadas, em 2025, ascendeu a 968,8 milhões de euros, resultando numa diminuição de 5,6% face a 2024. Do total, 655,1 milhões de euros correspondiam a transações de habitações existentes (+14,5% do que em 2024) e 313,8 milhões de euros a habitações novas (-30,9%).

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

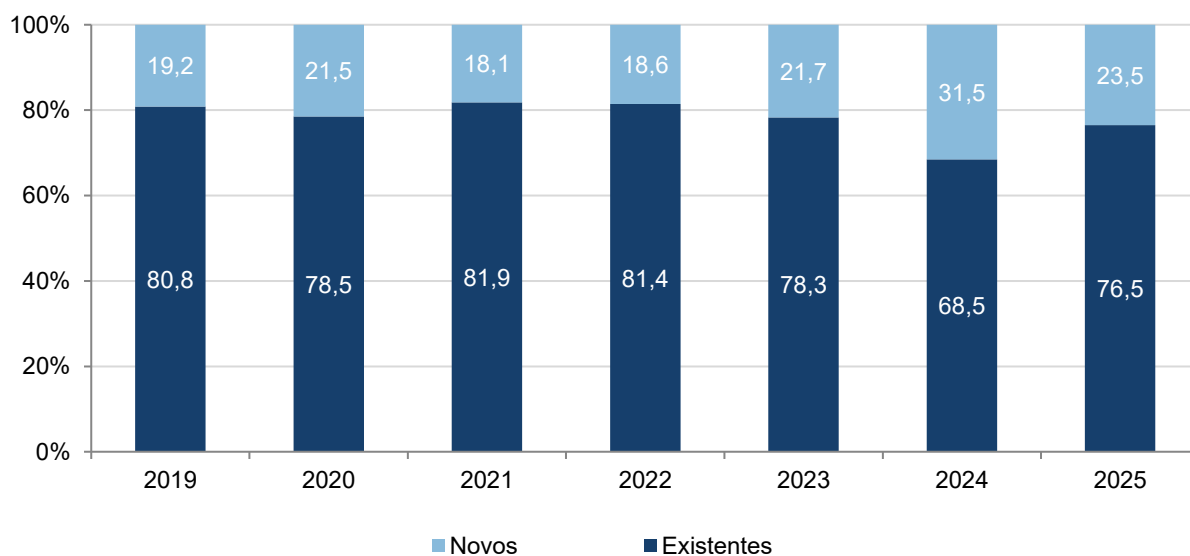


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

³ 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.

Em 2025, a distribuição relativa das transações de habitações existentes e de habitações novas traduziu-se num acentuado aumento do peso no total da primeira categoria, que se fixou em 76,5%, indicando uma subida de 8,0 p.p. face a 2024.

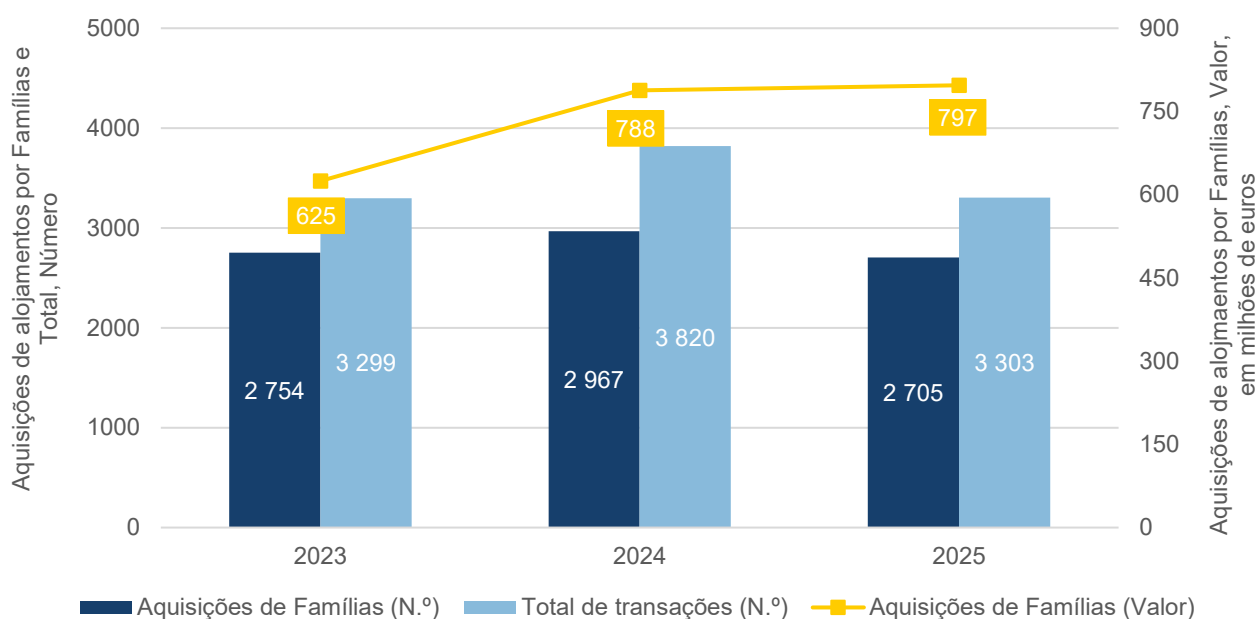
Figura 3.1.2 – Distribuição do Peso Relativo das Transações de Alojamentos Existentes e Alojamentos Novos



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No ano de 2025, os compradores pertencentes ao setor institucional das famílias foram responsáveis pela aquisição de 2 705 habitações (81,9% do total), traduzindo uma diminuição de 8,8% face ao ano anterior. Em valor, as aquisições efetuadas por este setor corresponderam a 797,2 milhões de euros (+1,1% do que em 2024), representando 82,3% do valor total das transações (+5,5 p.p. acima do valor do ano transato).

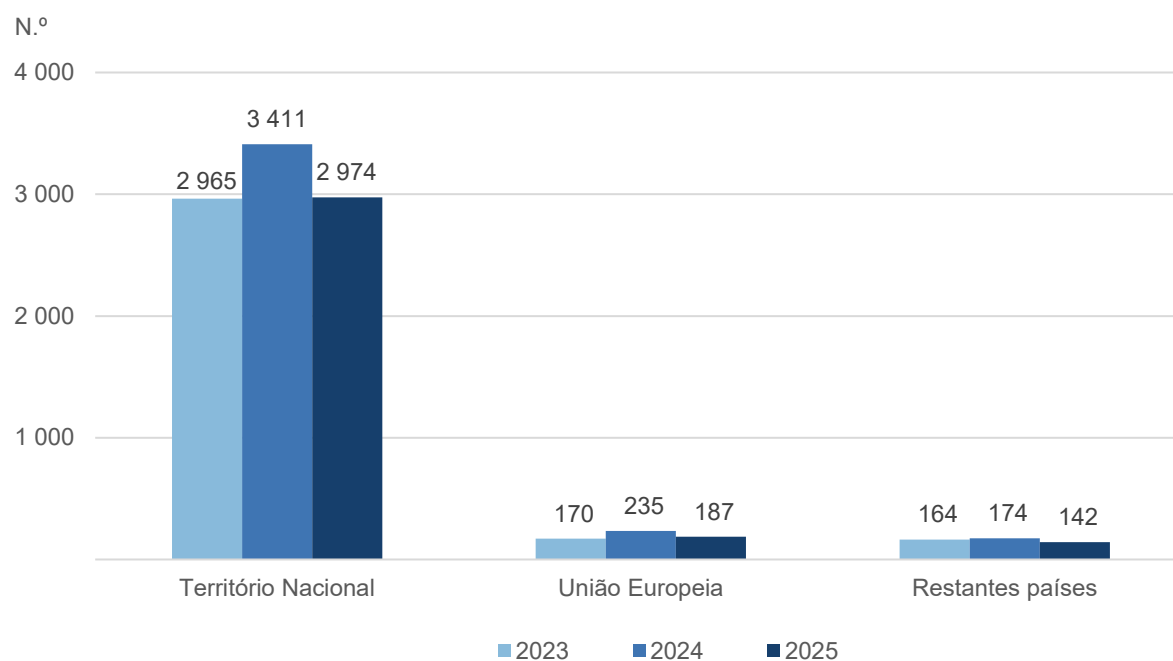
Figura 3.1.3 – Número e Valor das Transações de Alojamentos, por Setor Institucional do Comprador



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No ano de referência, os compradores com domicílio fiscal em território nacional adquiriram 2 974 habitações (90,0% do total), o que constitui um decréscimo de 12,8% relativamente a 2024. No que respeita aos compradores com domicílio fiscal fora do território nacional, contabilizaram-se 329 transações, correspondendo a uma redução de 19,6% face ao ano anterior. De entre estes, as aquisições efetuadas por compradores com domicílio fiscal na União Europeia situaram-se em 187 unidades (-20,4% do que em 2024), enquanto as aquisições de compradores com domicílio fiscal nos restantes países totalizaram 142 unidades, traduzindo-se numa diminuição de 18,4%.

Figura 3.1.4 – Número de Transações de Alojamentos, por Domicílio Fiscal do Comprador

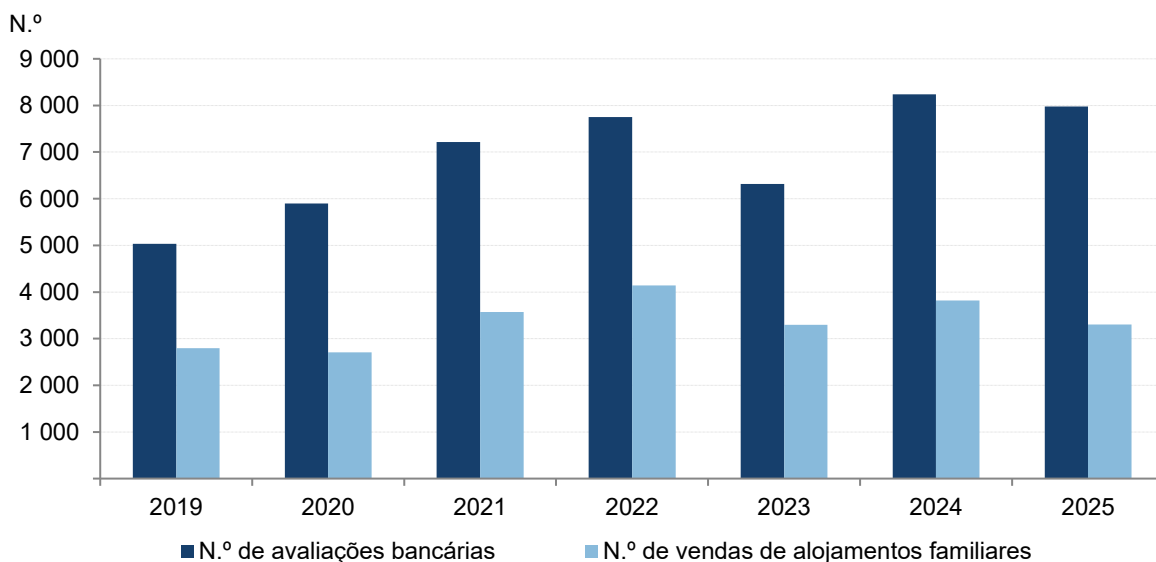


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

3.2 AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2025, os peritos ao serviço das instituições bancárias realizaram 7 980 avaliações bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação⁴. Este número resultou numa diminuição de 3,1% face a 2024, aquém da redução de 13,5% apurada no número de transações.

Figura 3.2.1 – Número de Avaliações Bancárias e Número de Transações de Alojamentos



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação e INE, Índice de Preços da Habitação

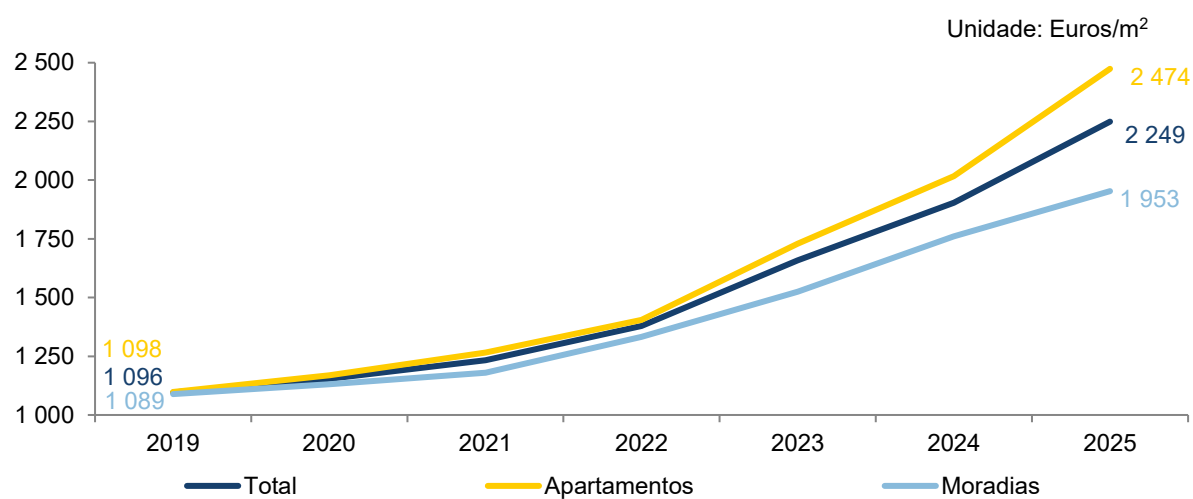
O valor mediano de avaliação bancária de habitação manteve, em 2025, uma dinâmica de crescimento, tendo evidenciado uma taxa de variação de 18,1% em relação a 2024. Este indicador registou, na RAM, o valor de 2 249 euros/m², seguindo a tendência crescente encetada no ano de 2015.

Considerando a natureza do alojamento, observaram-se subidas face ao ano anterior tanto nos apartamentos (+22,7%), como nas moradias (+11,0%). Os valores medianos atingiram, em 2025, os 2 474 euros/m², no caso dos apartamentos, e os 1 953 euros/m², nas moradias.

Quanto ao número anual de avaliações bancárias, o mesmo foi de 7 980, -3,1% do que em 2024, registando-se uma descida nas moradias (-8,5%) e uma subida nos apartamentos (+3,2%).

⁴ O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao total de registos referentes aos alojamentos objeto de pedidos de financiamento bancário e em cujo processo houve lugar a uma avaliação técnica do imóvel, os quais são recolhidos pelo INE no âmbito do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH).

Figura 3.2.2 – Evolução do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação, 2019-2025



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.

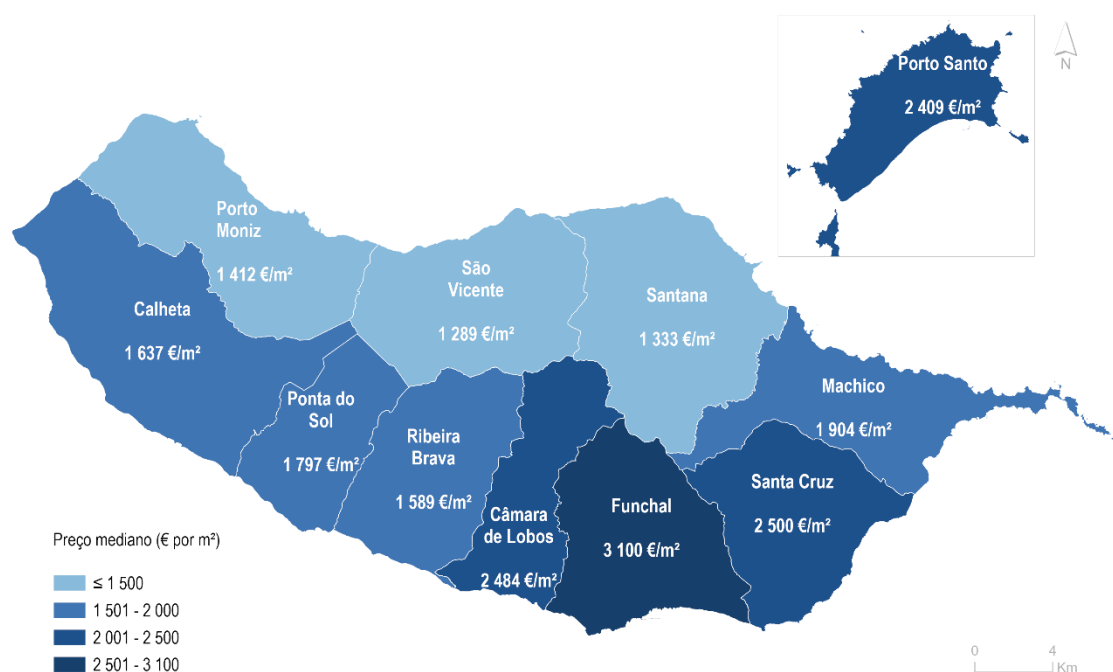
3.3 PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL⁵

Em 2025, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região fixou-se em 2 500 €/m², registando um aumento de 4,4% relativamente ao ano anterior.

No período em análise, o município do Funchal (3 100 €/m²) não só apresentava um preço mediano de venda de habitação acima da média regional, como também o mais elevado da Região. Em oposição, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi registado no município de São Vicente (1 289 €/m²).

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 2 829 €/m². Nos alojamentos existentes, esse valor situou-se em 2 360 €/m².

Figura 3.3.1 – Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares, por Município, 2025



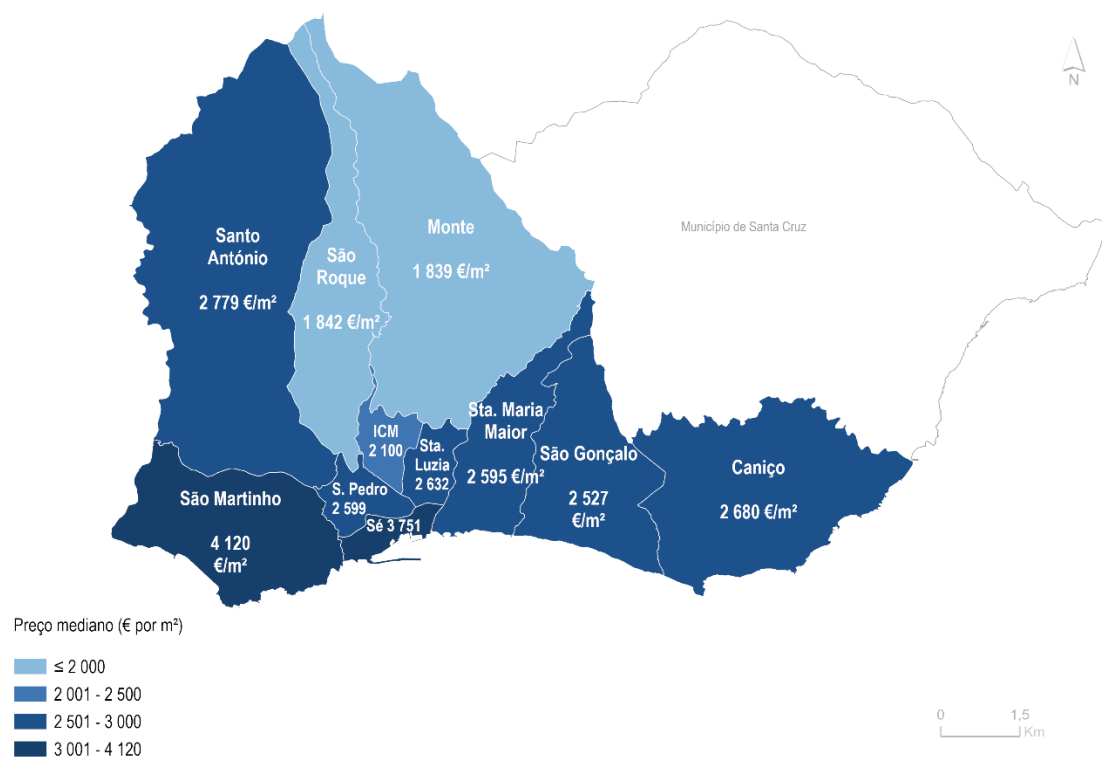
Fonte: INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local.

⁵ 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 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".

Figura 3.3.2 – Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares, nas Freguesias do Município do Funchal e Freguesia do Caniço, 2025



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

3.4 RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL⁶

O valor mediano das rendas dos 1 811 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados na Região, em 2025, foi 11,33 €/m², valor superior ao do ano anterior (10,61 €/m²). O Funchal (13,20 €/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 a Calheta, Câmara de Lobos, Funchal, Machico, Ribeira Brava e Santa Cruz.

No período em referência, o Funchal concentrou 62,6% dos novos contratos de arrendamento (1 133), seguido de Santa Cruz com 15,4% (279).

Figura 3.4.1 – Valor Mediano das Rendas e Número de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares, 2025

	Valor Mediano das Rendas de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares	Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares
	€/ m ²	N.º
R. A. Madeira	11,33	1 811
Calheta	6,41	60
Câmara de Lobos	7,19	103
Funchal	13,20	1 133
Machico	5,92	90
Ponta do Sol	-	-
Porto Moniz	-	-
Ribeira Brava	6,10	35
Santa Cruz	10,49	279
Santana	-	-
São Vicente	-	-
Porto Santo	-	-

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

Sinal Convencional: - Dado nulo ou não aplicável.

⁶ As 'Estatísticas de Rendas 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 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 obtêm 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" e como "Prédio urbano".

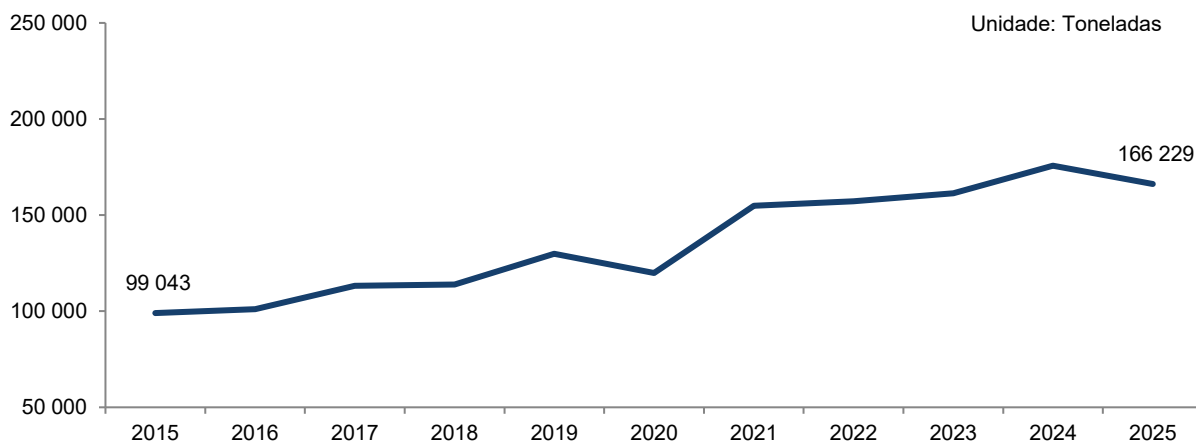
4. VENDAS DE CIMENTO

Em 2025, as estimativas das vendas de cimento para a RAM fixaram-se em 166 229 toneladas, menos 5,4% do que no ano transato (175 714 toneladas).

Considerando o período 2015-2025, observa-se que, após ter atingido o seu mínimo em 2015 (99 043 toneladas), verificou-se, nos cinco anos seguintes, uma recuperação deste indicador, embora com um ligeiro abrandamento em 2020. A partir de 2021, e ao longo dos três anos seguintes, as vendas de cimento voltaram a crescer, tendo, em 2025, registado, novamente, uma descida, conforme referido anteriormente.

Neste ano, o valor do cimento vendido na RAM ascendeu a 25,3 milhões de euros, +2,5% comparativamente ao ano anterior (24,6 milhões de euros em 2024).

Figura 4.1 – Vendas de Cimento, na RAM (2015-2025)



Fonte: DREM, Inquérito Mensal às Vendas de Cimento.