

# Estatísticas da Construção e Habitação

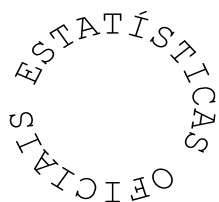
da Região Autónoma da Madeira - 2023



# ESTATÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO

## DA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

2023



**Direção Regional de Estatística da Madeira**

*“Uma porta aberta para um universo de informação estatística”*

## **Catálogo Recomendado**

### **Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira. Funchal, 1995**

Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira / Direção Regional de Estatística da Madeira – 2012-Funchal: D.R.E.M., 1995- . – Anual  
ISSN 1645-9407  
ISBN 978-989-9188-09-9

#### **Diretor Regional**

Dr. Paulo Baptista Vieira

#### **Técnicos Responsáveis**

Dra. Ângela Gouveia  
E-mail: [angela.gouveia@ine.pt](mailto:angela.gouveia@ine.pt)  
Dr. Luís Jesus  
E-mail: [luis.jesus@ine.pt](mailto:luis.jesus@ine.pt)

#### **Editor:**

Direção Regional de Estatística da Madeira  
Calçada de Santa Clara 38  
9004-545 Funchal  
Telefone: (+351) 291 145 126  
E-mail: [drem@ine.pt](mailto:drem@ine.pt)

#### **Impressão:**

Direção Regional de Estatística da Madeira

#### **Data de disponibilidade da informação**

Setembro 2024

**Tiragem:** 5 exemplares

**Depósito Legal n.º 207873/04**

**Preço:** 4,50 € (Isento de IVA nos termos do nº2 do artº2 do CIVA)

#### **A DREM na Internet**

<https://estatistica.madeira.gov.pt/>

## ÍNDICE

<b>NOTA INTRODUTÓRIA .....</b>	<b>5</b>
<b>SINAIS CONVENCIONAIS, SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES .....</b>	<b>6</b>
<b>I – ANÁLISE DE RESULTADOS .....</b>	<b>9</b>
I - Análise de Resultados .....	11
I.1. Perspetiva Macroeconómica .....	11
I.1.1 O Setor da Construção.....	11
I.1.1.1 Contas Regionais .....	11
I.1.1.2 Sistema de Contas Integradas das Empresas (Scie) .....	12
I.1.1.3 Trabalhos Realizados Pelas Empresas de Construção.....	14
I.2. Licenciamento e Conclusão de Obras .....	16
I.2.1. Licenciamento .....	16
I.2.2. Obras Concluídas.....	22
I.3.1. Vendas de Alojamentos Familiares.....	28
I.3.2. Avaliação Bancária de Habitação .....	29
I.3.3. Preços da Habitação ao Nível Local .....	30
I.3.4. Rendas da Habitação ao Nível Local .....	31
I.4. Vendas de Cimento.....	32
I.5. Inquérito à Caraterização da Habitação Social.....	33
<b>II – METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA .....</b>	<b>35</b>
II.1 – Nota Metodológica .....	37
II.2 – Demarcações Territoriais: Representação Cartográfica .....	47
II.3 – Conceitos.....	48



## 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 Região Autónoma da Madeira (RAM).

A informação relativa às Obras Concluídas, no período 2022-2023, 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 (2022), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.


Integram-se ainda nesta publicação elementos informativos sobre o mercado de habitação, mais concretamente das vendas de alojamentos familiares, preços da habitação ao nível local, valores de avaliação de peritos ao serviço de instituições bancárias e rendas de habitação ao nível local, como também as vendas de cimento.

Quanto à informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça (DGPJ), do Ministério da Justiça, foram identificadas lacunas relativas ao ano de 2020, durante o processo de validação da informação recolhida pela DGPJ, junto dos serviços de registo do Instituto dos Registos e do Notariado (IRN) decorrentes do não reporte de atos de compra e venda de imóveis e de mútuo com hipoteca voluntária, realizados através de documento particular autenticado. A DGPJ está a proceder a uma análise detalhada das situações em falta, em articulação com os referidos serviços de registo do IRN, I.P., tendo em vista a regularização da situação. Por este motivo, o INE suspendeu a divulgação de informação relativa ao ano de 2020 e seguintes, sobre contratos de compra e venda de imóveis, contratos de mútuo com hipoteca voluntária e crédito hipotecário concedido por contratos de mútuo com hipoteca voluntária.

A DREM/INE expressam os seus agradecimentos a todos os que contribuíram para a elaboração desta publicação, salientando-se, pela sua colaboração especial, as Câmaras Municipais de toda a Região pela informação disponibilizada.

Funchal, setembro de 2024

O Diretor Regional



Paulo Baptista Vieira

**SINAIS CONVENCIONAIS, SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES****SINAIS CONVENCIONAIS**

<b><u>Símbolo</u></b>	<b><u>Designação</u></b>
...	Valor Confidencial
x	Valor não Disponível
//	Não Aplicável
Po	Valor Provisório

**SIGLAS E ABREVIATURAS**

<b><u>Siglas</u></b>	<b><u>Designação</u></b>
AT	Autoridade Tributária
BGE	Base Geográfica de Edifícios
CENSOS	Recenseamento Geral da População e Habitação
DGPJ	Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça
DREM	Direção Regional Estatística da Madeira
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
IPHab	Índice de Preços da Habitação
IPPCom	Índice de Preços das Propriedades Comerciais
IRN	Instituto dos Registos e do Notariado, I.P.
Km <sup>2</sup>	Quilómetros Quadrado
m <sup>2</sup>	Metros Quadrado
N. <sup>o</sup>	Número Absoluto
n.e.	Não Especificado
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2013)
OE	Operação Estatística
p.p.	Pontos Percentuais
SCIE	Sistema de Contas Integradas das Empresas
SIOU	Sistema de Indicadores das Operação Urbanísticas
T0 (T1, T2, etc.)	Tipologia dos Fogos, segundo o N. <sup>o</sup> de Quartos de Dormir
UE	União Europeia

## INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES

Nesta publicação adotou-se a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos 2024 (NUTS 2024).

A Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) é uma estrutura hierárquica utilizada para recolher, organizar e divulgar informações estatísticas regionais em toda a Europa. A nova versão, NUTS 2024, foi estabelecida pelo Regulamento delegado n.º 2023/674 da Comissão Europeia, alterando os anexos do Regulamento (CE) n.º 1059/2003. As alterações incluem a criação da Península de Setúbal e Grande Lisboa como novas NUTS III e NUTS II, respetivamente, além de ajustes nos limites territoriais de outras regiões. Em síntese, o país passa a ter 9 regiões NUTS II e 26 sub-regiões NUTS III.

Consulte as NUTS 2024 no Sistema de Metainformação do INE:

- Nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos, versão de 2024 – inclui, em “documentos”, um ficheiro com as alterações entre as NUTS, versão 2013 e versão 2024, ao nível do município.
- Composição das NUTS 2024 em termos de municípios e freguesias em 24/03/2023 – disponibiliza a estruturação do Código da Divisão Administrativa, ao nível de municípios e freguesias, de acordo com as NUTS 2024.

Por questões de arredondamento, os totais podem não corresponder à soma das parcelas.

Os dados divulgados nesta publicação, bem como outra informação relativa às Estatísticas da Construção e da Habitação, encontram-se disponíveis no Portal de Estatísticas Oficiais em:

[www.ine.pt](http://www.ine.pt) e [estatistica.madeira.gov.pt](http://estatistica.madeira.gov.pt).





## I – ANÁLISE DE RESULTADOS

---



## I - ANÁLISE DE RESULTADOS

### I.1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA

#### I.1.1 O SETOR DA CONSTRUÇÃO

##### I.1.1.1 CONTAS REGIONAIS

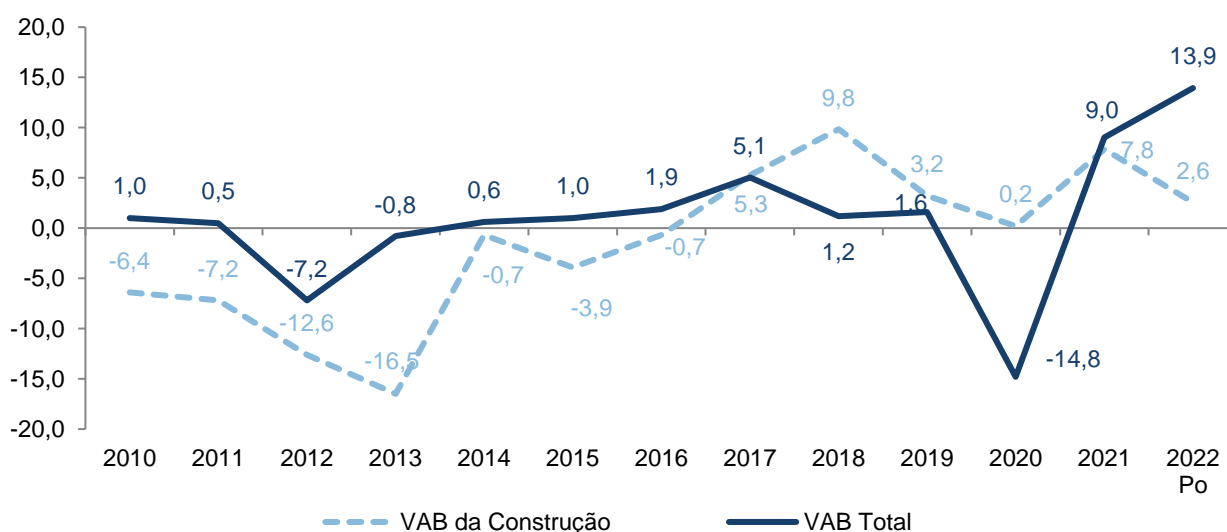
Em 2022, o VAB da Construção representava 5,5% do VAB total da economia da Região. Em termos nominais, cresceu 7,4% face ao ano anterior (+7,8% em 2021). A taxa de variação nominal do VAB total da economia regional registou um acréscimo de +19,9% (+12,4% em 2021). Por sua vez, a variação em volume (ou seja, excluindo o efeito preço) do sector da Construção foi de 2,6%, o que compara com 13,9% para o total da economia.

**Figura I.1.1.1.1 – VAB da Construção e do VAB a preços correntes, 2010-2022**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 Po
VAB da Construção	304,8	277,7	242,2	205,7	203,2	197,7	197,8	205,5	232,3	244,6	250,4	269,9	289,8
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	3 914,0	4 397,8	5 272,0

Fonte: INE, Contas Regionais

**Figura I.1.1.1.2 – Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base, 2010-2022 (taxa de variação em volume)**



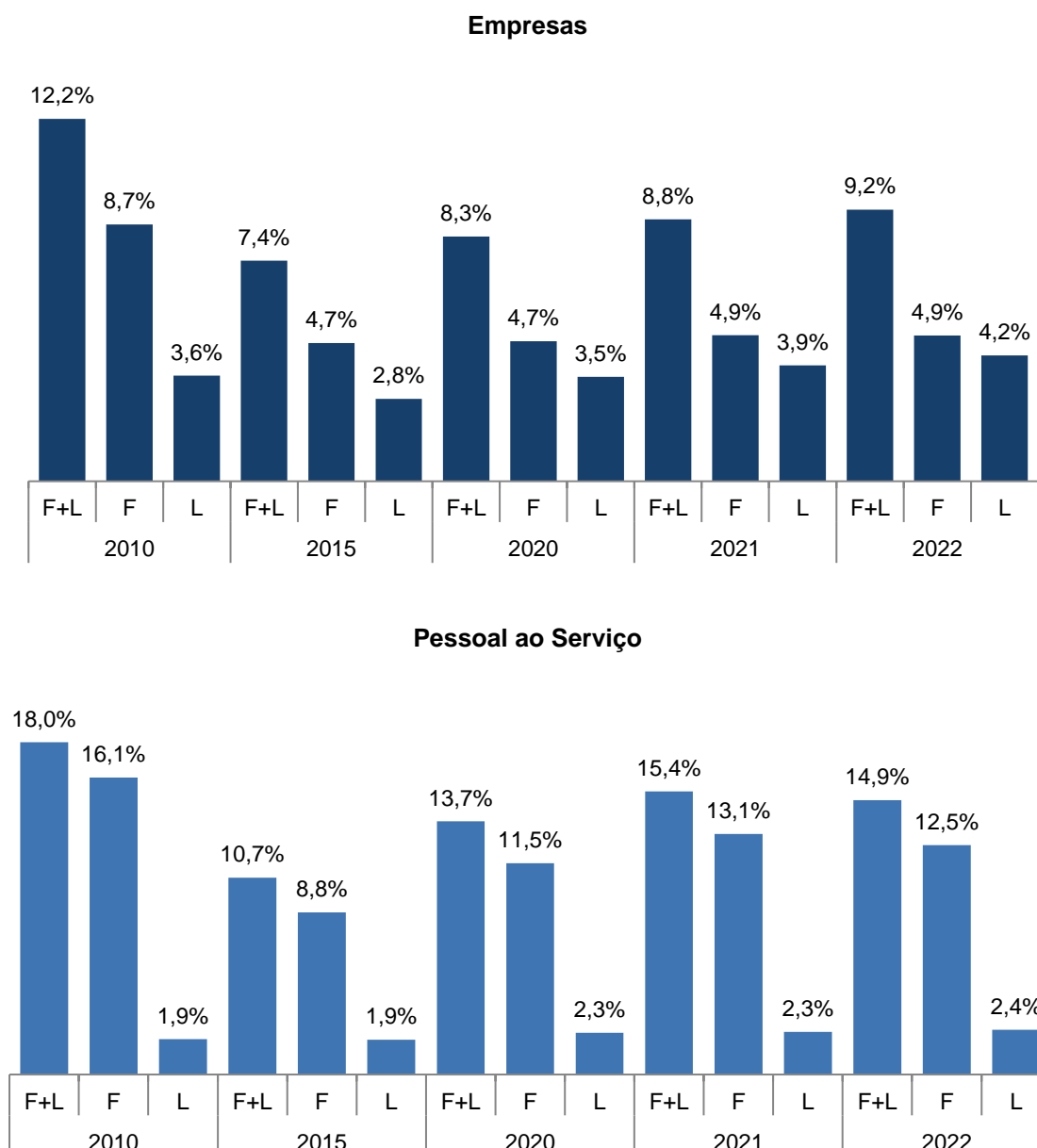
Fonte: INE, Contas Regionais

### I.1.1.2 SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

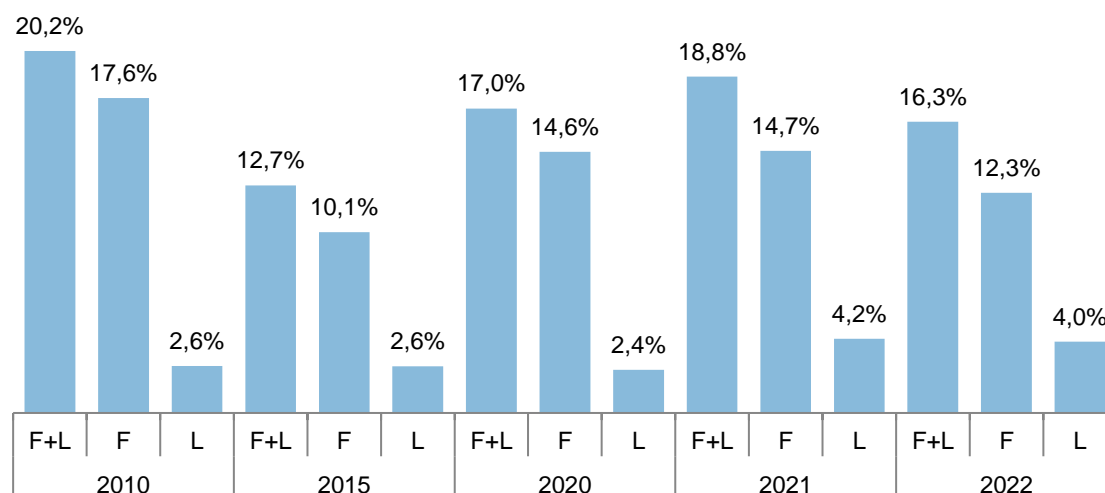
#### Principais Variáveis

Em 2022, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias representava 9,2% do número de empresas não financeiras em atividade na RAM (12,2% em 2010), correspondendo a 2 934 empresas, as quais empregavam 13 620 pessoas ao serviço, representando 14,9% do pessoal ao serviço, (-3,1 p.p. face a 2010), tendo gerado 16,3% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (428,4 milhões de euros), percentagem inferior em 3,9 pontos percentuais (p.p.) comparativamente a 2010.

**Figura I.1.1.2.1 – 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, 2021 e 2022**



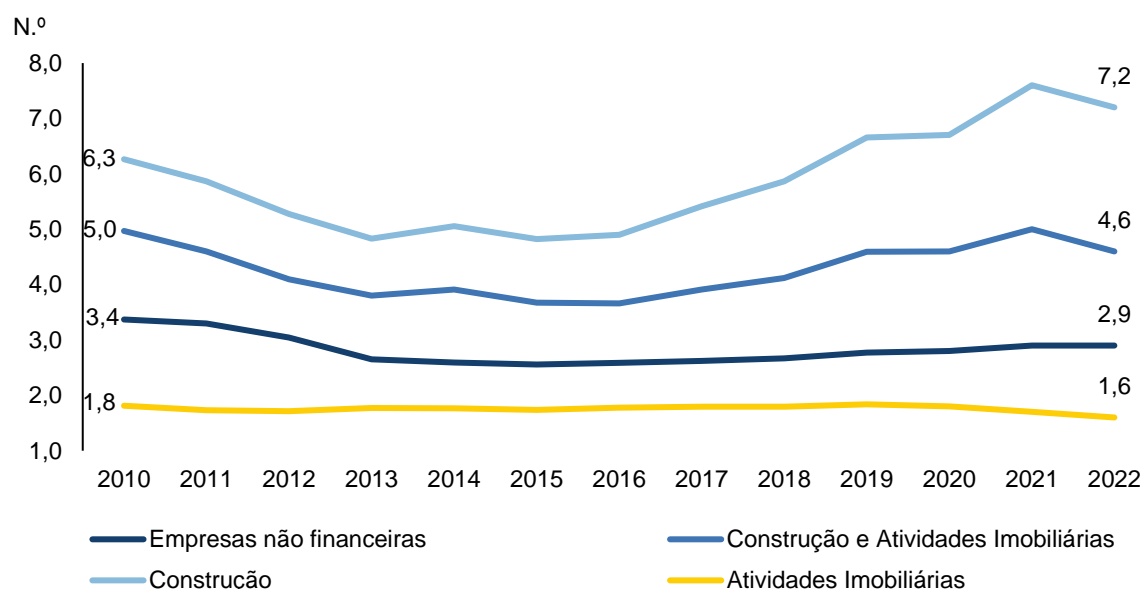
**VAB**



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

Entre 2010 e 2022, 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 4,6, em 2022, valor superior ao do total das empresas não financeiras (2,9 pessoas ao serviço), o qual permaneceu relativamente estável a partir de 2013.

**Figura I.1.1.2.2 – Dimensão Média das Empresas não Financeiras e dos Setores da Construção e Atividades Imobiliárias, 2010-2022**



Fonte: INE, SCIE

### I.1.1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2022, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com sede na RAM ascendeu a 769,8 milhões de euros, revelando um crescimento de 19,8% face a 2021. Nas empresas com 20 ou mais pessoas ao serviço (563,3 milhões de euros) este aumento foi mais acentuado (+21,1%) que nas empresas com menos de 20 pessoas ao serviço (206,5 milhões de euros; +16,4%).

Considerando todas as empresas independentemente da sua dimensão, foi essencialmente o acréscimo de 24,4% do valor dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil (294,0 milhões de euros) que determinou o crescimento global, muito embora o valor dos trabalhos em edifícios (475,8 milhões de euros) também tenha subido de forma expressiva (17,2%).

Nas empresas com 20 ou mais pessoas ao serviço, o valor dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil (261,3 milhões de euros) cresceu 28,0%, enquanto o valor dos trabalhos em Edifícios (302,0 milhões de euros) aumentou 15,8%. No conjunto dos Edifícios, destaca-se o acréscimo de 22,5% (+28,8 milhões de euros) dos trabalhos realizados nos Edifícios residenciais (+9,2% nos Edifícios não residenciais; +12,2 milhões de euros). No caso das Obras de engenharia civil, assistiu-se ao aumento de 171,0% (+42,8 milhões de euros) do valor dos trabalhos realizados em Outras obras de engenharia civil, n.e..

**Figura I.1.1.3.1 – Valor e Estrutura dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra**

	2010		2015		2020		2021		2022	
	10 <sup>3</sup> Euros	%	10 <sup>3</sup> Euros	%	10 <sup>3</sup> Euros	%	10 <sup>3</sup> Euros	%	10 <sup>3</sup> Euros	%
<b>Total</b>	<b>505 249</b>	<b>100,0</b>	<b>252 979</b>	<b>100,0</b>	<b>358 492</b>	<b>100,0</b>	<b>464 975</b>	<b>100,0</b>	<b>563 279</b>	<b>100,0</b>
<b>Edifícios</b>	<b>156 549</b>	<b>36,5</b>	<b>48 691</b>	<b>19,2</b>	<b>170 727</b>	<b>47,6</b>	<b>260 870</b>	<b>56,1</b>	<b>301 963</b>	<b>53,6</b>
Edifícios Residenciais	69 045	17,5	13 175	5,2	84 273	23,5	128 142	27,6	156 989	27,9
Edifícios não Residenciais	87 504	19,0	35 516	14,0	86 453	24,1	132 728	28,5	144 974	25,7
<b>Obras de Engenharia Civil</b>	<b>348 701</b>	<b>63,5</b>	<b>204 288</b>	<b>80,8</b>	<b>187 765</b>	<b>52,4</b>	<b>204 105</b>	<b>43,9</b>	<b>261 315</b>	<b>46,4</b>
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	266 193	38,3	156 015	61,7	110 913	30,9	144 201	31,0	172 048	30,5
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	7 096	2,4	12 238	4,8	35 094	9,8	30 499	6,6	11 613	2,1
Instalações e construções em zonas industriais	1 279	0,4	2 376	0,9	3 907	1,1	4 391	0,9	9 858	1,8
Outras obras de engenharia civil	74 133	22,4	33 659	13,3	37 852	10,6	25 015	5,4	67 797	12,0

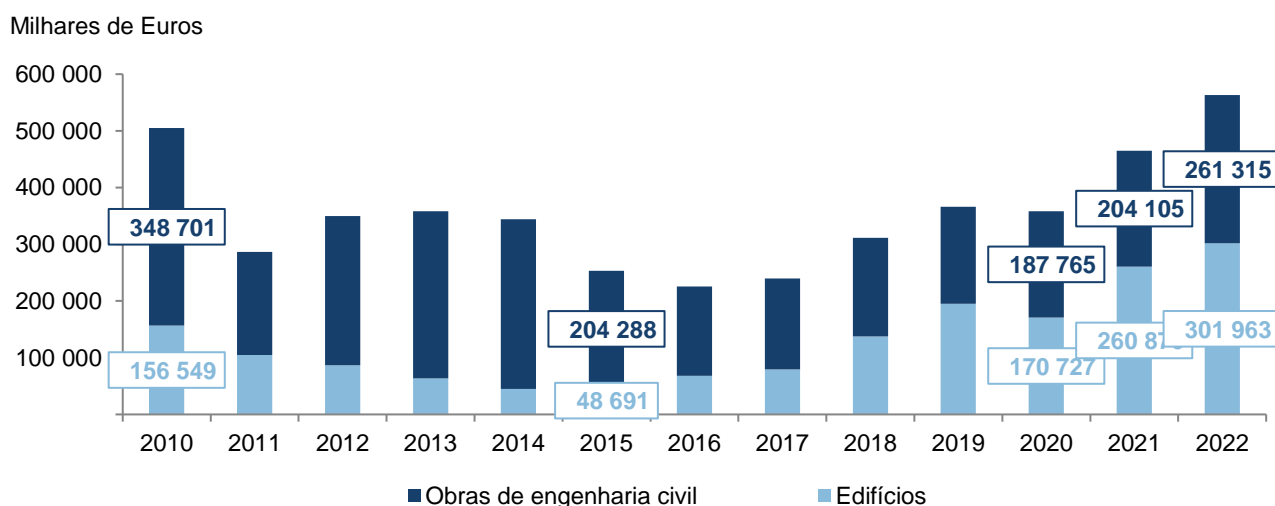
Fonte: INE/DREM, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Em 2022, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, destaca-se a redução do peso dos trabalhos em Edifícios para 53,6% (56,1% em 2021) e um reforço no peso dos trabalhos realizados em Obras de engenharia civil, para 46,4% (43,9% em 2021). Com efeito, o valor dos trabalhos realizados em Edifícios representou a maior fatia dos trabalhos realizados pelas empresas de construção da RAM em 2022.

Nas Obras de engenharia civil, o segmento das Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação manteve-se em destaque, representando 65,8% do total deste grupo e 30,5% do total de obras realizadas em 2022 (70,7% e 31,0% em 2021, respetivamente). As obras referentes a Edifícios incidiram maioritariamente no segmento residencial, representando 52,0% das obras em edifícios e 27,9% do total de obras realizadas.

Ao longo do período 2010-2022, verifica-se que o valor dos trabalhos realizados em Edifícios alcançou o seu valor mínimo em 2014, com 44,7 milhões de euros. Desde então (entre 2015 e 2022), tem-se observado um crescimento médio anual de 29,8%), sendo mais significativo nos Edifícios residenciais (+42,5%) do que nos Edifícios não residenciais (+22,3%). No que diz respeito às Obras de engenharia civil, refira-se que estas atingiram 261,3 milhões de euros em 2022, representando um decréscimo de 25,1% face ao valor registado em 2010.

**Figura I.1.1.3.2 – Valor dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra (2010-2022)**



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

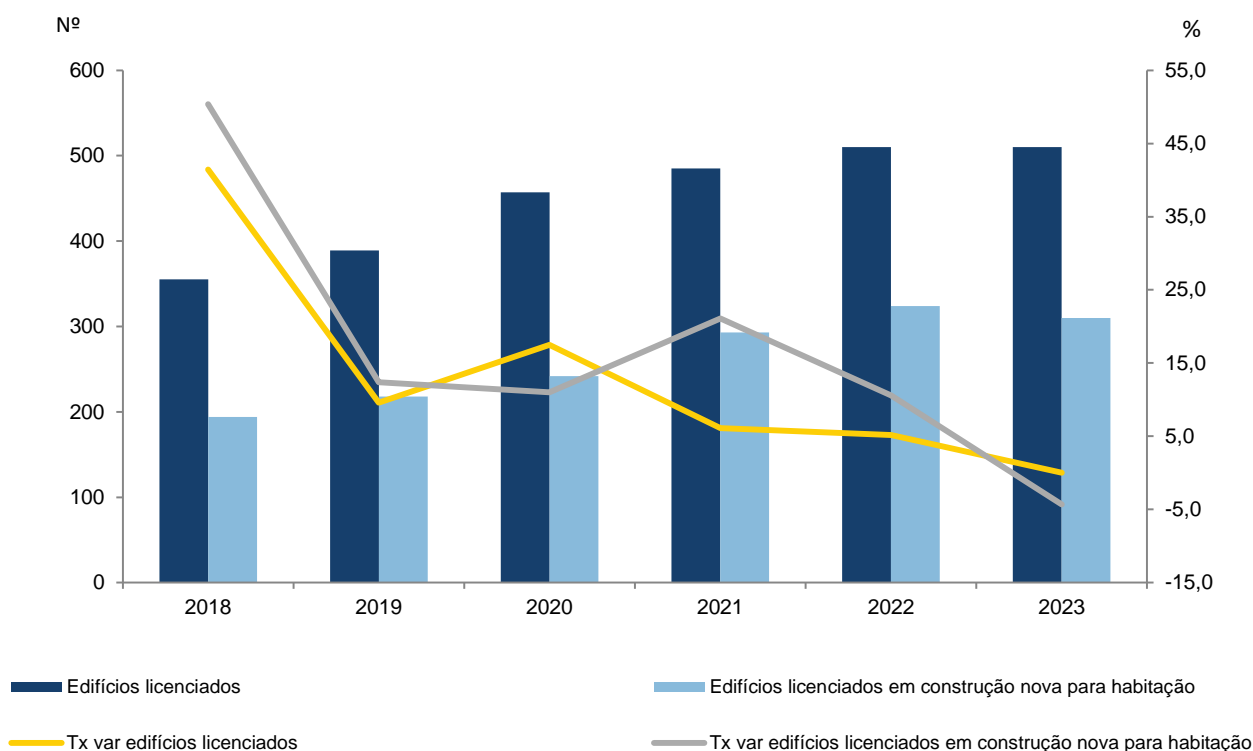
## I.2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

### I.2.1. LICENCIAMENTO

Em 2023, o número de edifícios licenciados na Região manteve-se inalterado face a 2022 (havia variado +5,2% em 2022), correspondendo a 510 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes, em 2023, representando 69,2% do total de edifícios licenciados (69,6% em 2022). As obras de demolição corresponderam a 0,2% (0,4% em 2022).

**Figura I.2.1.1 – Edifícios Licenciados – Total e em Construção Nova para Habitação, 2018-2023**

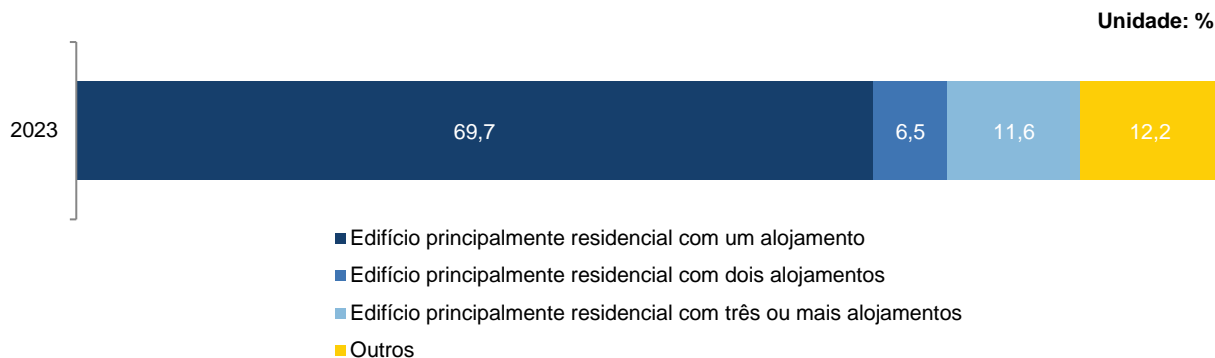


**Fonte:** INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Do total de edifícios licenciados em 2023, 60,8% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, -2,7 p.p. face à proporção no ano anterior (63,5% em 2022).

Relativamente ao tipo de edifícios, os edifícios com um alojamento foram os mais dominantes, em 2023, com um valor de 69,7% do total de edifícios licenciados em construções novas. Os edifícios com dois alojamentos e com três ou mais alojamentos representavam 6,5% e 11,6%, respetivamente. De salientar ainda que os restantes edifícios “outros” (edifício principalmente não residencial) correspondiam a 12,2%.

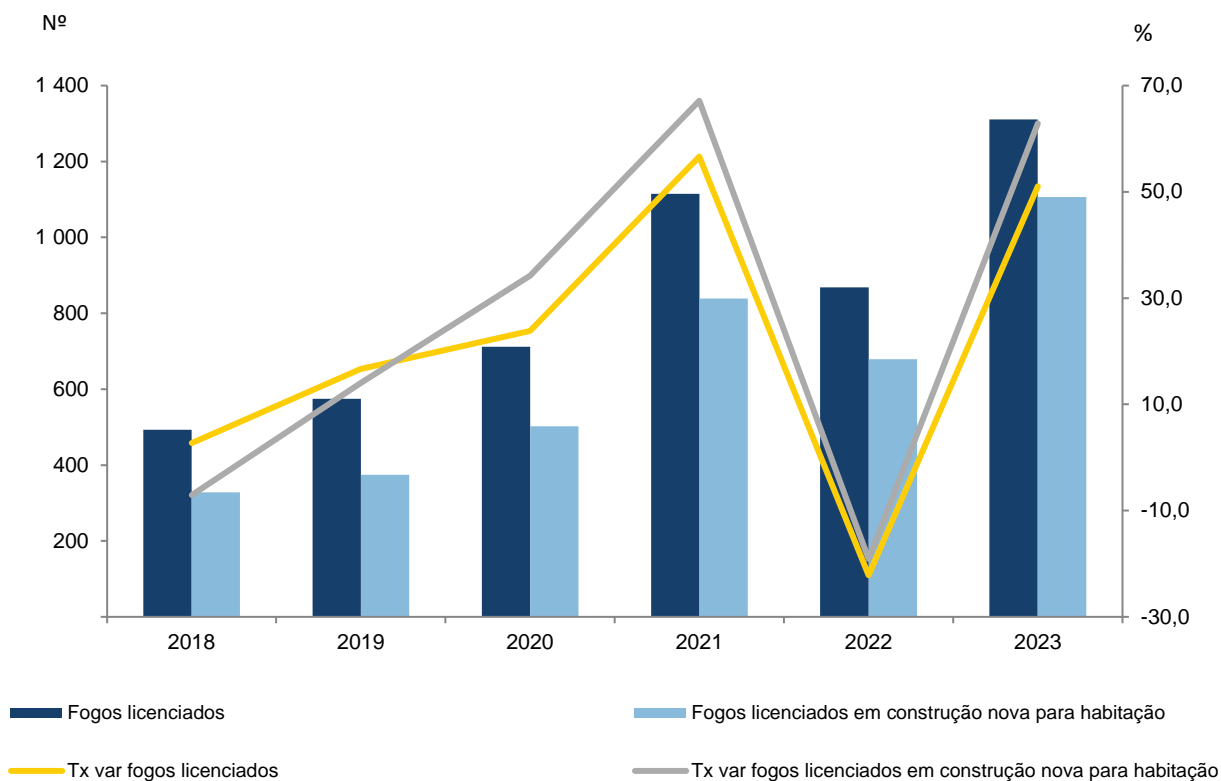
**Figura I.2.1.2 – Distribuição dos Edifícios Licenciados em Construções Novas, por Tipo de Edifício, 2023**



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

Em 2023, foram licenciados 1 311 fogos na Região, +51,0% que no ano anterior (-22,2% em 2022; total de 868). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 1 106, tendo crescido 62,9% face ao ano anterior (-19,1% em 2022; 679 fogos).

**Figura I.2.1.3 – Fogos Licenciados – Total e em Construção Nova para Habitação, 2018-2023**

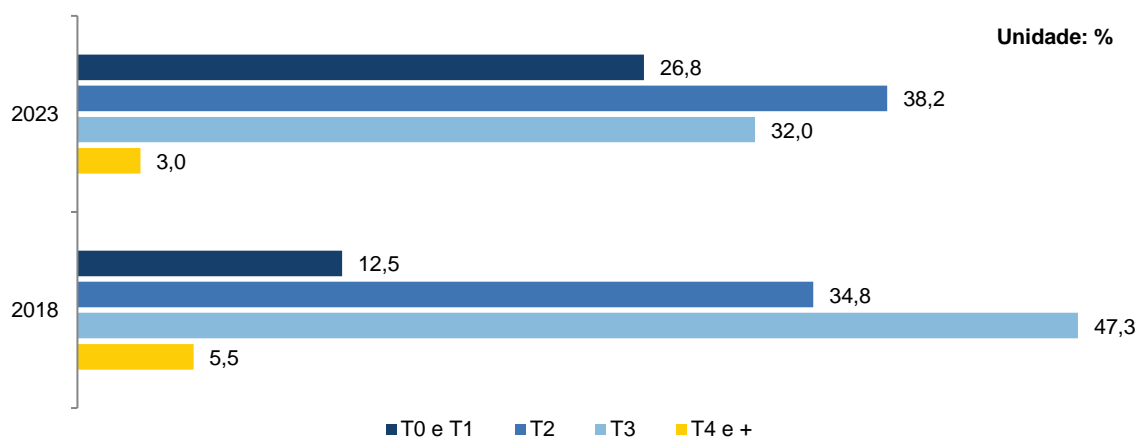


Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Entre 2018 e 2023, verificou-se uma alteração na predominância das tipologias relativamente às características dos fogos licenciados em obras de edificação, dado que em 2018 a maior relevância era da tipologia T3 e em 2023 passou a ser da tipologia T2. Assim, a tipologia T2 registou um aumento da sua proporção face ao total de fogos, passando de 34,8% em 2018, para 38,2% em 2023. Nos fogos de tipologia T0 e T1 observou-se igualmente um aumento de 12,5% em 2018, para 26,8% em 2023.

Em sentido oposto, assistiu-se à diminuição da importância relativa dos fogos de tipologia T3 (de 47,3% em 2018 para 32,0% em 2023) e de tipologia T4 e + (de 5,5% em 2018 para 3,0% em 2023).

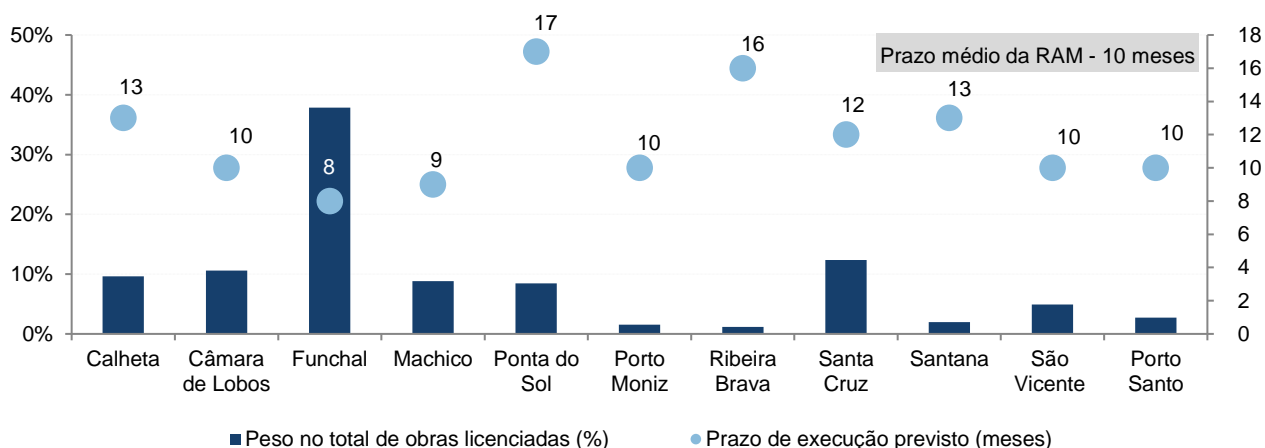
**Figura I.2.1.4 – Distribuição dos Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2018 e 2023**



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

Em termos médios globais, espera-se que as obras licenciadas, em 2023, demorem cerca de 10 meses a serem concluídas. O município da Ponta do Sol apresenta o prazo mais elevado de execução previsto (17 meses), seguido do município da Ribeira Brava (16 meses). Por oposição, Funchal é o município onde se espera que, em termos médios, as obras licenciadas se venham a concluir num prazo mais curto, 8 meses, seguido de Machico, com 9 meses.

**Figura I.2.1.5 – Prazo de Execução Previsto das Obras Licenciadas, por Município, 2023**

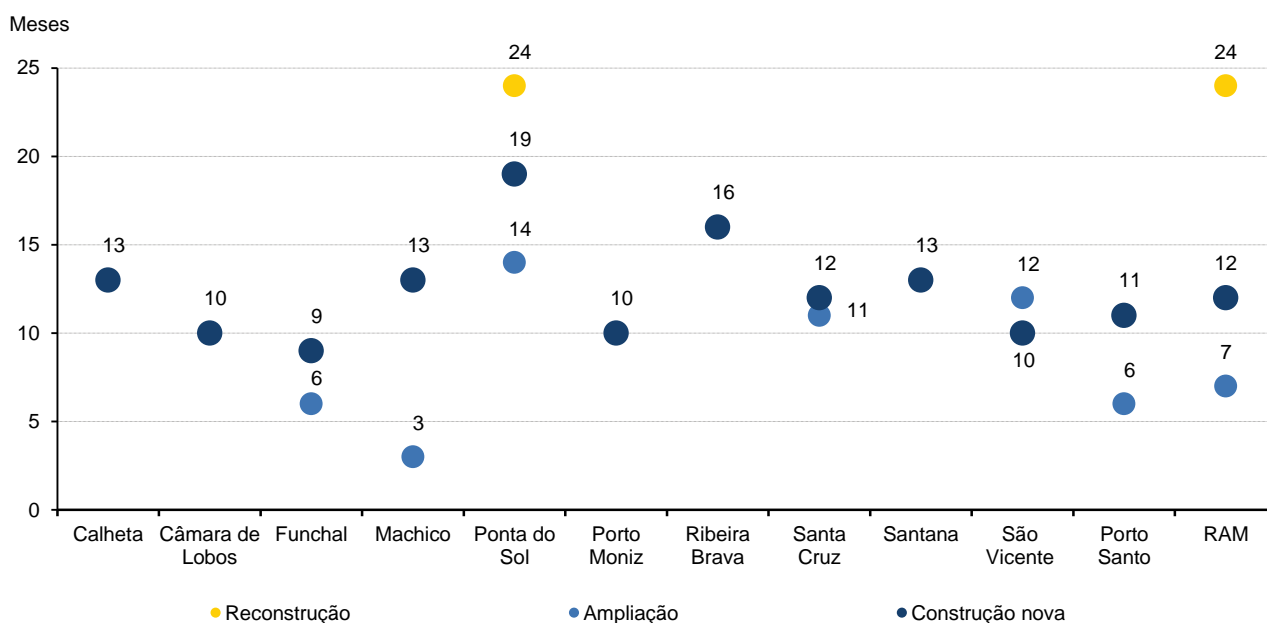


Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Considerando o tipo de obra, as demolições apresentam um prazo previsual de execução mais longo (24 meses), por oposição às obras de ampliações (7 meses).

Nas obras de construção nova, o município da Ponta do Sol registou o prazo previsto mais elevado (19 meses), enquanto o Funchal apresentou o prazo mais curto (9 meses). Nas obras de reabilitação, que incluem as obras de ampliação, alteração e de reconstrução, o município do Ponta do Sol volta a registar o maior prazo previsto de execução (14 meses), sendo Machico o município a registar o menor prazo médio previsto de conclusão de obras (3 meses), para as obras de ampliação.

**Figura I.2.1.6 – Prazo de Execução Previsto por Tipo de Obra - Obras Licenciadas, por Município, 2023**



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

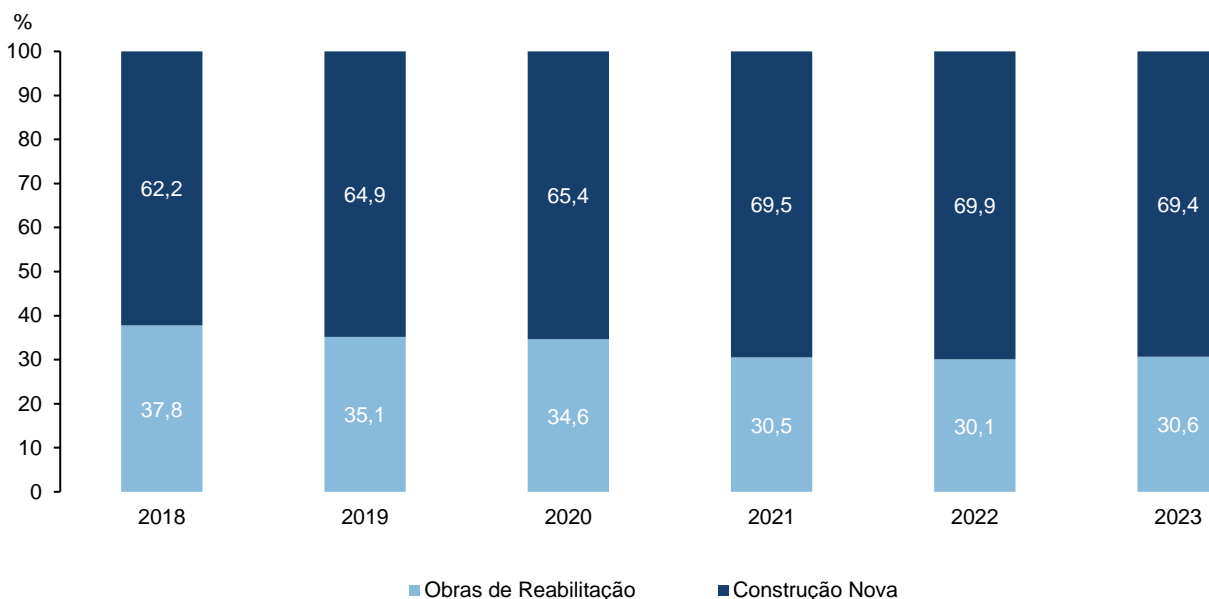
Em 2022, foram licenciados 156 edifícios para obras de reabilitação, +2,0% face ao ano anterior (+4,1% em 2022; 153 edifícios).

No período de 2018 a 2023, observou-se até 2022 uma tendência de decréscimo contínuo nas obras de reabilitação licenciadas em relação ao total de obras para edificação. Nesse ano registou-se a proporção mais baixa de obras de reabilitação, correspondendo a 30,1% do total. Em 2023 verificou-se novamente um crescimento nas obras de reabilitação face ao total de obras para edificação, representando 30,6% do total, +0,5 p.p. em relação ao ano anterior.

As obras de construção nova ganharam maior relevância proporcional durante o mesmo período (2018-2022), aumentando 7,2 p.p. em comparação com as obras de reabilitação. Em 2018, as obras de construção nova representavam 62,2% do total de obras licenciadas para edificação, enquanto em 2023 esse valor subiu para 69,4%.

No período em análise, a diminuição das obras de reabilitação até 2022 foi acompanhada pelo aumento no licenciamento de construções novas, que apresentou um crescimento constante na sua proporção. Em 2023, registou-se novamente um aumento do peso das obras de reabilitação.

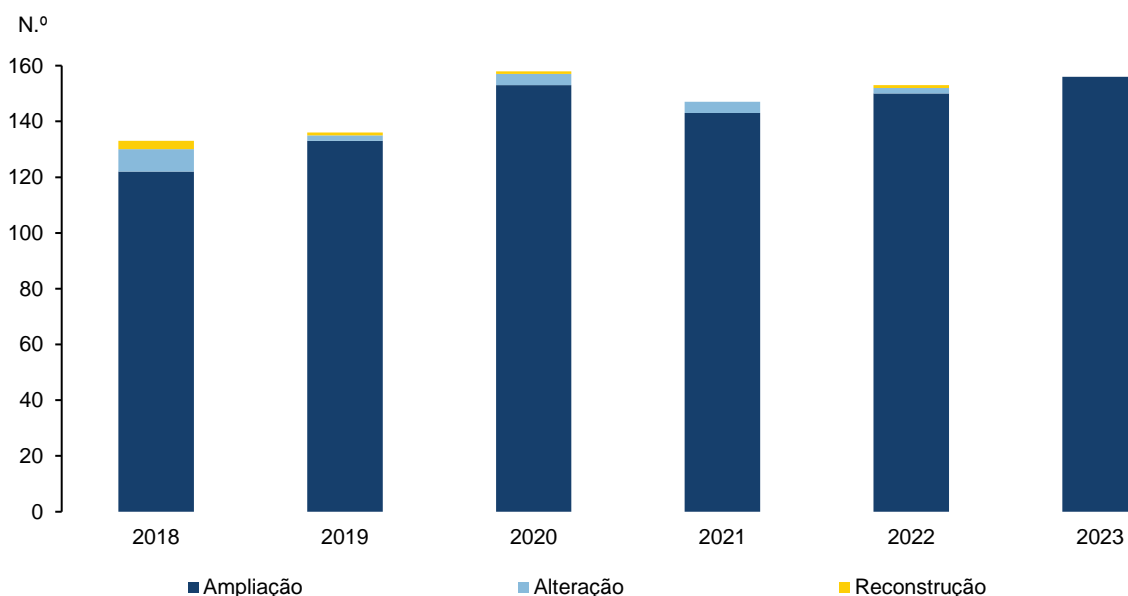
**Figura I.2.1.7 – Evolução da Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2018-2023**



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

Entre 2018 e 2023, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2023, este tipo de obra assumiu um peso relativo de 100,0% no conjunto das obras de reabilitação. Em comparação com 2018, o peso das obras de ampliação cresceu 8,3 p.p. (91,7% em 2018). Em, 2023, não se registou qualquer obra de alteração e de reconstrução.

**Figura I.2.1.8 – Evolução da Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2018-2023**



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

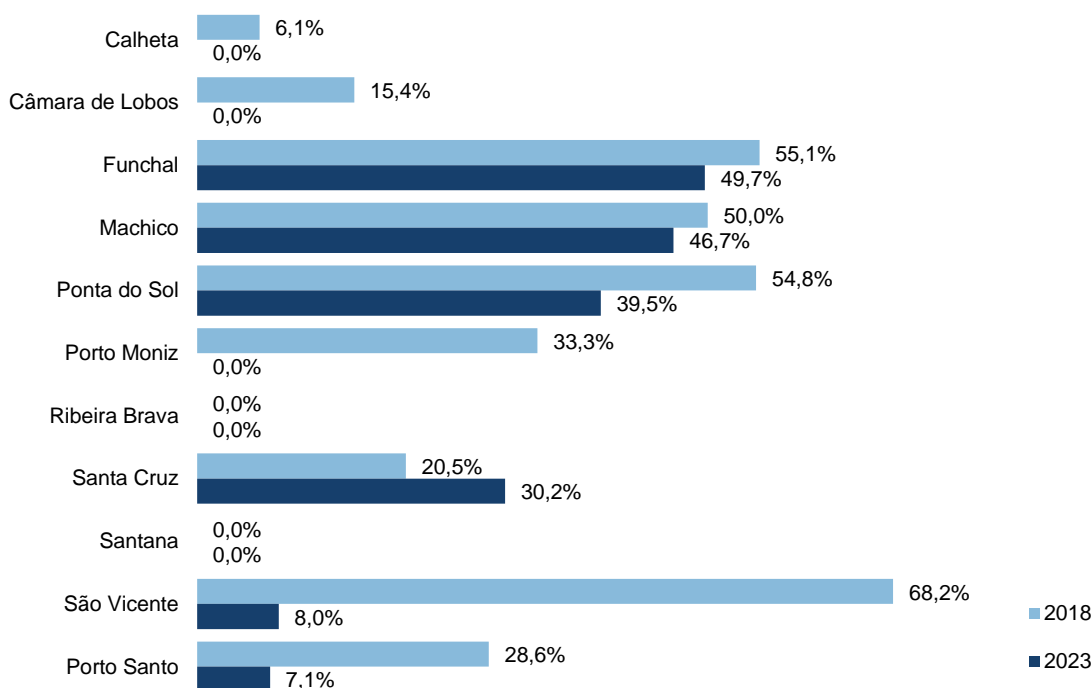
Os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas, em 2023, registaram-se nos municípios do Funchal (96 edifícios) e Machico (21 edifícios).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no município do Funchal, representando 61,5% do total de edifícios licenciados naquela região.

Em 2023, nos municípios da Calheta, Câmara de Lobos, Porto Moniz, Ribeira Brava e Santana não foi executada qualquer obra de reabilitação.

Comparando com 2018, observou-se um decréscimo no peso das obras de reabilitação em todos os municípios, com exceção do município de Santa Cruz que passou de 20,5% para 30,2%. A diminuição mais acentuada ocorreu no município de São Vicente, com -60,2 p.p. (8,0% em 2023 face a 68,2% em 2018). O município do Porto Moniz apresentou o segundo maior decréscimo relativo com -33,3 p.p. (0,0% em 2023 face a 33,3% em 2018).

**Figura I.2.1.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Licenciadas, por Município, 2018 e 2023**



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

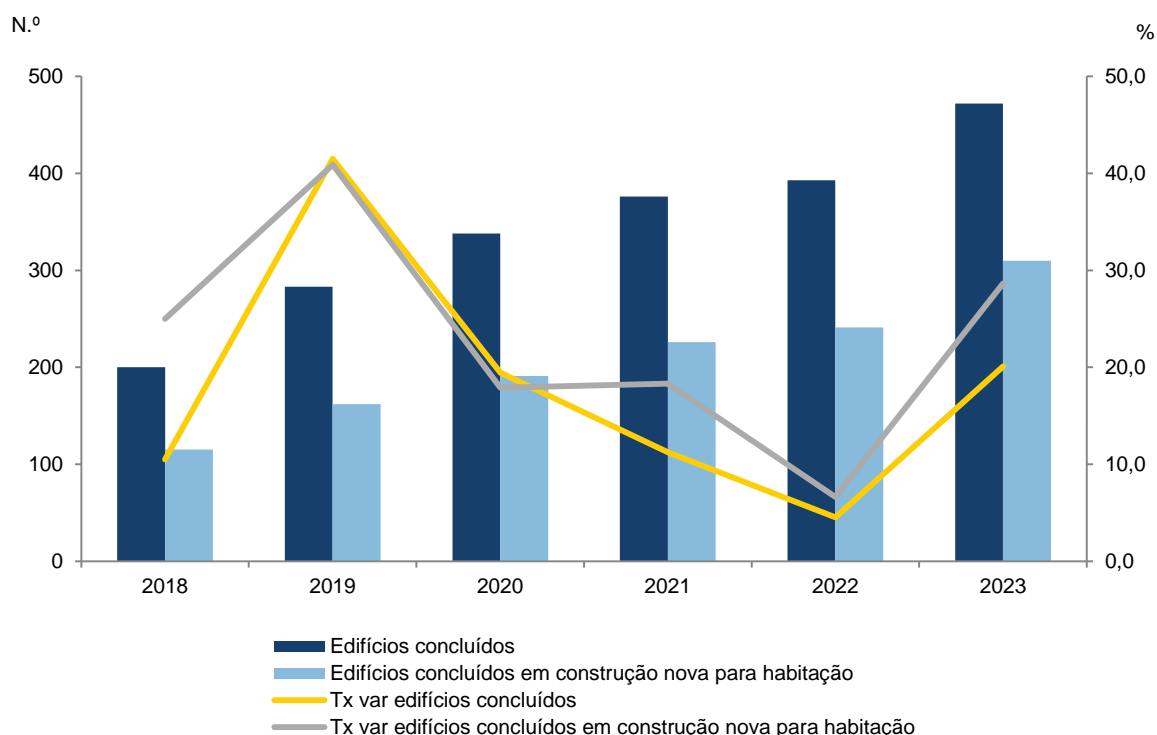
### I.2.2. OBRAS CONCLUÍDAS

Em 2023, estima-se que, na RAM, tenham sido concluídos 472 edifícios, +20,1% face ao ano anterior (+3,7% em 2022; 393 edifícios).

As construções novas terão continuado a ser predominantes, representando 71,0% do total de obras concluídas em 2023 (69,7% em 2022). Os edifícios destinados à habitação familiar representaram 90,0% do total de edifícios concluídos.

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 65,7% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 4,4 p.p. face ao ano anterior (61,3% em 2022).

**Figura I.2.2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2018 a 2023**



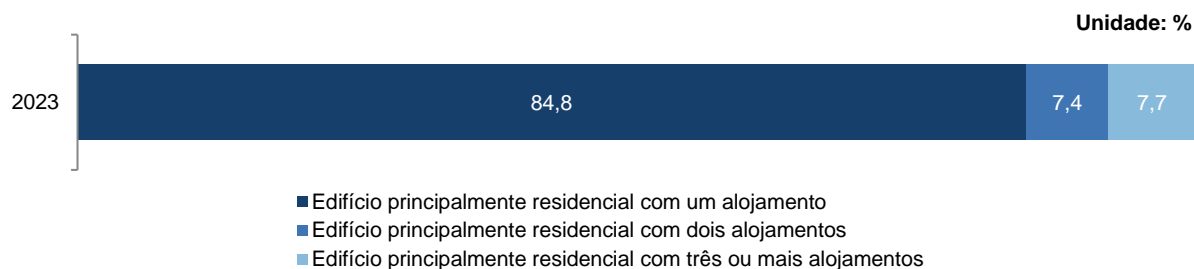
**Fonte:** INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

**Nota:** Informação de 2022 e 2023 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 84,8% do total de edifícios em construções novas para habitação familiar.

Os edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos representavam 7,4%, enquanto os com três ou mais alojamentos pesavam 7,7%.

**Figura I.2.2.2 – Distribuição dos Edifícios Concluídos em Construções Nova para Habitação Familiar, por Tipo de Edifício, 2023**



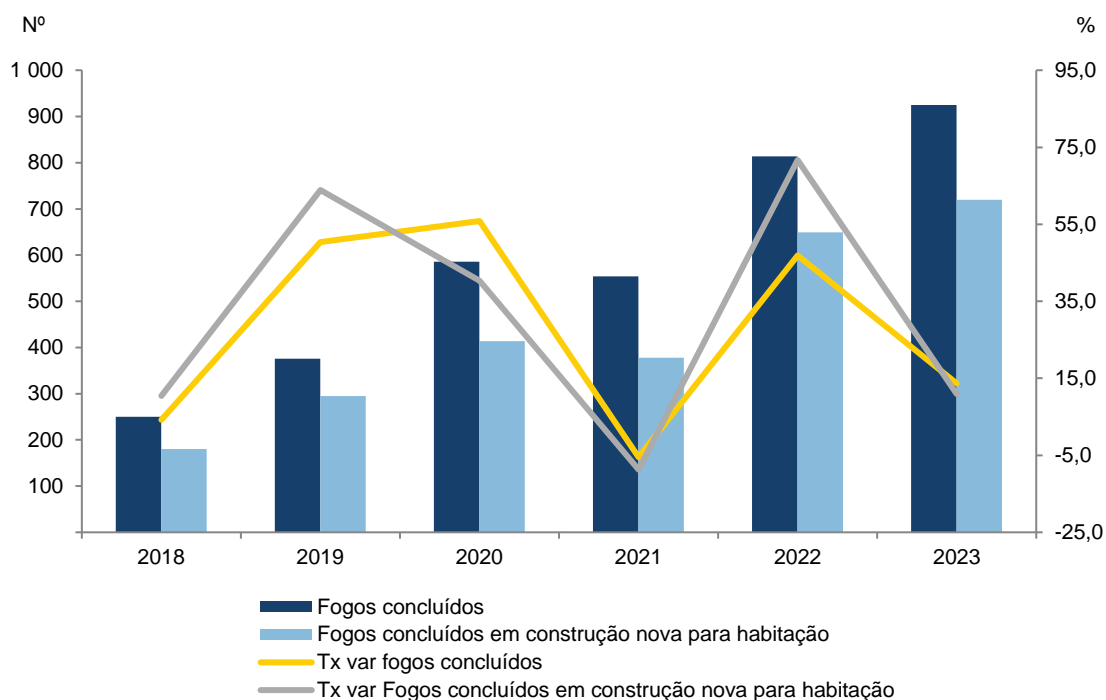
Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2023, estima-se que tenham sido concluídos 925 fogos na RAM, representando um acréscimo de 13,6% face ao ano anterior (814 em 2022, correspondendo a uma variação de +46,9%). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 720, com um acréscimo anual de 10,9% (+71,7% em 2022; 649 fogos).

No período de 2018 a 2023, registaram-se crescimentos sucessivos na quase totalidade dos fogos concluídos e dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, à exceção de 2021, ano no qual, em ambos os casos, foram observadas quebras. Os valores absolutos mais baixos, no período de 2018 a 2023, ocorreram em 2018, com a conclusão de 250 fogos e de 180 fogos em construções novas para habitação familiar.

**Figura I.2.2.3 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2018-2023**



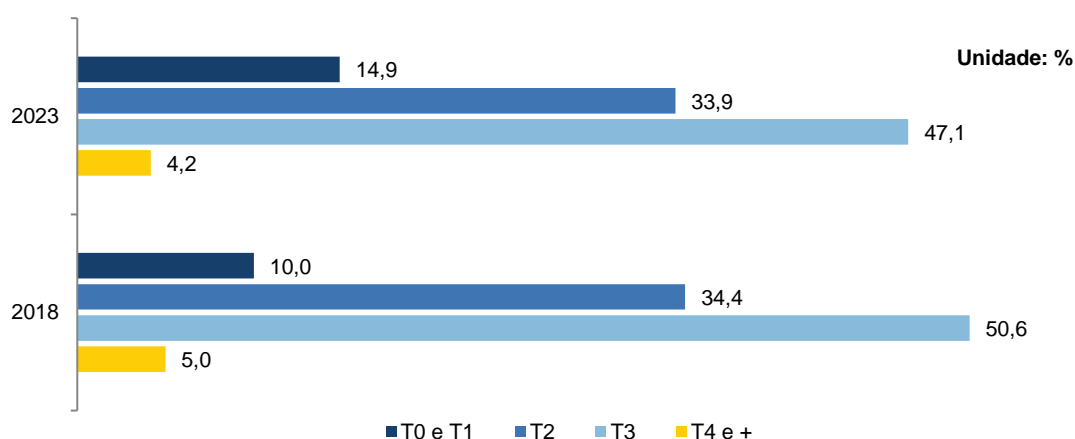
Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A prevalência de tipologias T3 manteve-se em 2023, embora tenha sido registado um ligeiro decréscimo na sua proporção, que passou de 50,6% em 2018 para 47,1% em 2023 (-3,5 p.p.). Nos T2 observou-se também um decréscimo de 0,5 p.p. na sua proporção, de 34,4% em 2018 para 33,9% em 2023. Nos fogos de tipologia T0 e T1 constatou-se um aumento de 4,9 p.p., passando de um peso de 10,0% em 2018 para 14,9% em 2023.

Nos fogos de tipologia T4 e + foi registado uma diminuição, na ordem dos -0,8 p.p., passando de um peso de 5,0% em 2018 para 4,2% em 2023.

**Figura I.2.2.4 – Distribuição dos Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2018 e 2023**

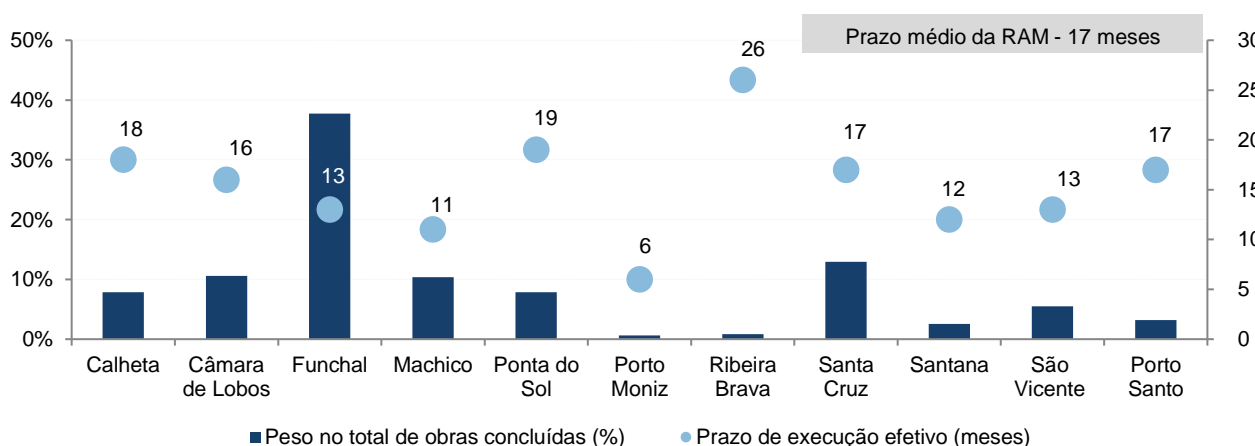


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas, em 2023, terão demorado, em média, cerca de 17 meses, na Região. No município da Ribeira Brava o prazo de execução foi mais longo (26 meses), seguindo do município da Ponta do Sol, que apresentou um prazo médio de 19 meses. No município do Porto Moniz ter-se-á registado a mais curta duração para conclusão de obras (6 meses).

**Figura I.2.2.5 – Prazo de Execução Efetivo - Obras Concluídas, por Município, 2023**



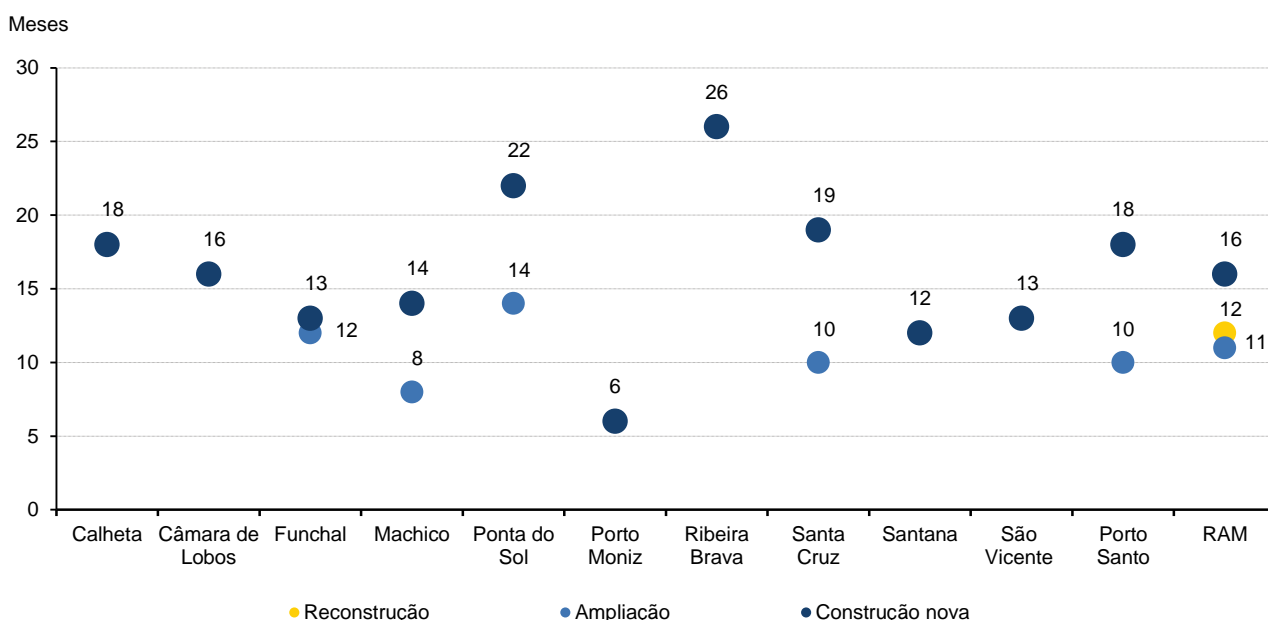
Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

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 ampliação foram as que apresentaram um menor prazo médio de conclusão (11 mês).

Nas obras de construção nova, o município da Ribeira Brava registou o prazo efetivo mais elevado (26 meses), enquanto o município de Porto Moniz apresentou o prazo mais curto (6 meses). Nas obras de ampliação, foi o município da Ponta do Sol que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (14 meses). O tempo médio mais baixo de execução foi registado no município de Machico (8 meses).

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

**Figura I.2.2.6 – Prazo de Execução Efetivo por Tipo de Obra - Obras Concluídas, por Município, 2023**

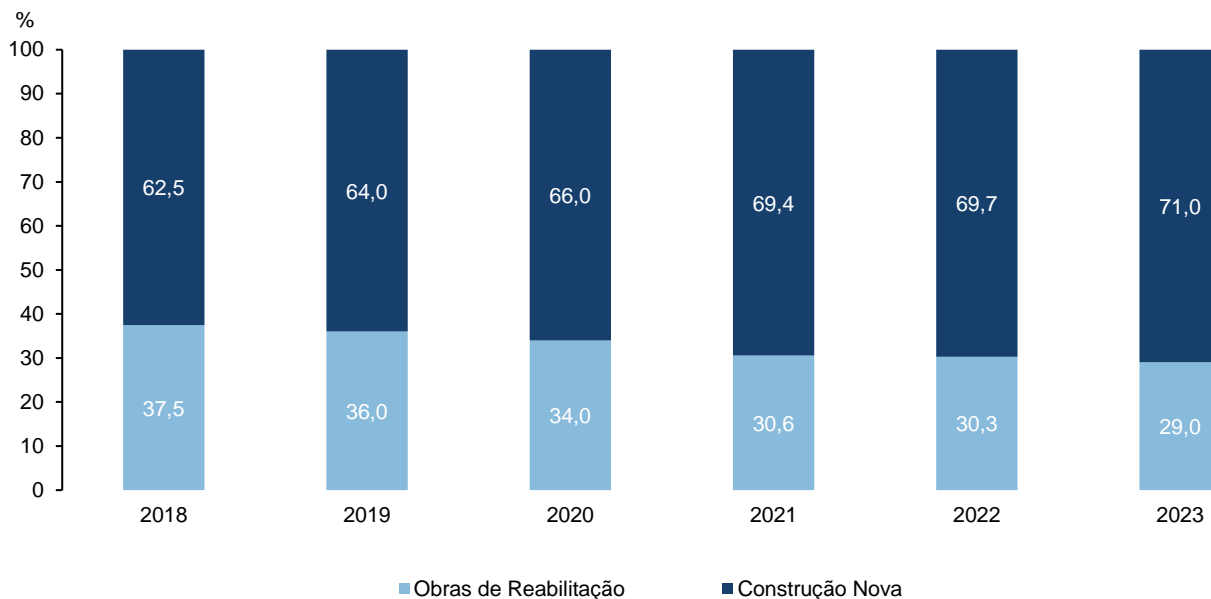


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

Considerando o período 2018-2023, as obras de reabilitação concluídas registaram decréscimos sucessivos nos valores face ao total das obras concluídas, tendo sido observado o valor mais elevado em 2018 (37,5%) e o mais baixo em 2023 (29,0%).

Comparando 2023 com 2018, as obras de construção nova aumentaram em 8,5 p.p. o seu peso relativo face ao total de obras concluídas, passando de 62,5% em 2018 para 71,0% em 2023. Em 2023, verificou-se um acréscimo de 15,1% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior, totalizando 137 edifícios concluídos (+3,5% em 2022; total de 119 edifícios concluídos). Em contraste com o decréscimo verificado nas obras concluídas para reabilitação, foi registado um aumento de 22,3% nas obras concluídas em construções novas, estimando-se que tenham ascendido a 335 edifícios no ano de 2023 (+5,0% em 2022; 274 edifícios).

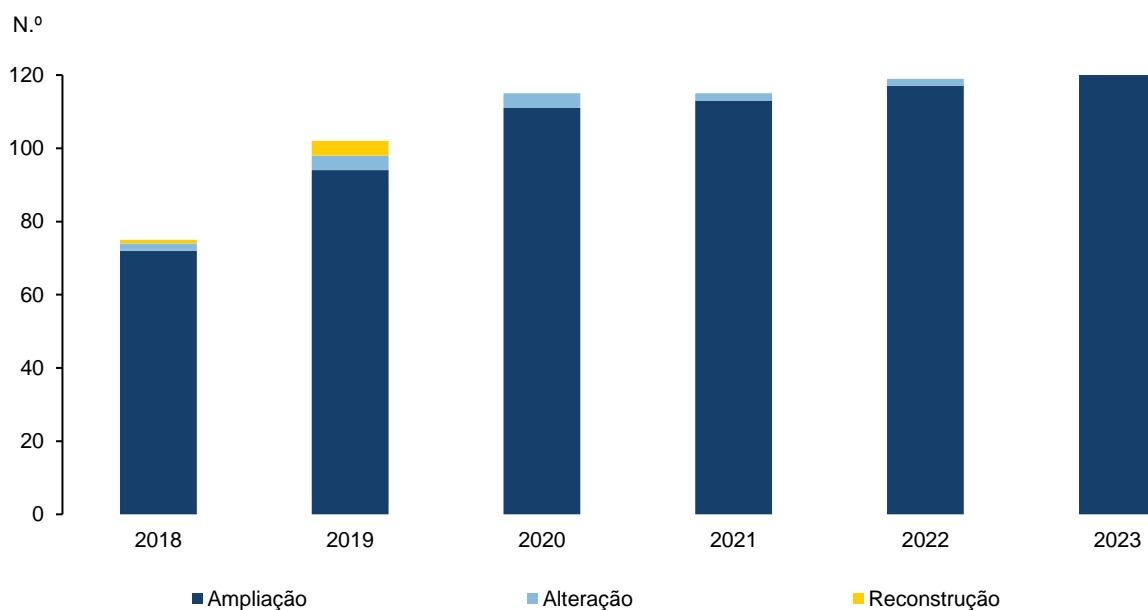
**Figura I.2.2.7 – Evolução da Repartição das Obras Concluídas entre Construção nova e Reabilitação, 2018 a 2023**



**Fonte:** INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas  
**Nota:** Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2018 e 2023, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2023, representaram 98,5% do conjunto das obras de reabilitação (135 edifícios concluídos). As obras de reconstrução representam os restantes 1,5% do total em 2023 (2 edifícios). Em 2023, não existiram obras de alteração.

**Figura I.2.2.8 – Obras de Reabilitação por Tipo de Obra, 2018 a 2023**



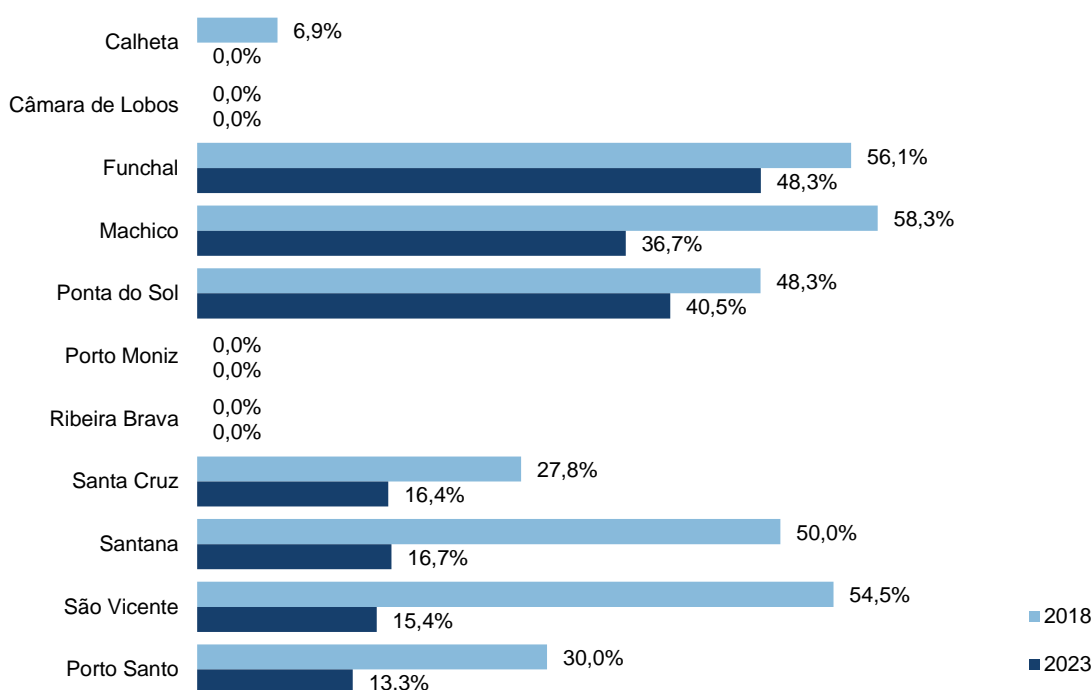
**Fonte:** INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas  
**Nota:** Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas, em 2023, registaram-se nos municípios do Funchal e de Machico (86 e 18 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no município do Funchal, representando 48,3% do total de edifícios concluídos naquele município em 2023 (-7,7 p.p. face a 2018).

Comparando com 2018, todos os municípios registaram decréscimos no seu peso relativo das obras de reabilitação no total as obras concluídas, ou mantiveram-se com valor nulo. A diminuição mais acentuada ocorreu no município de São Vicente (-39,2 p.p.).

**Figura I.2.2.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Concluídas, por Município, 2018 e 2023**



**Fonte:** INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

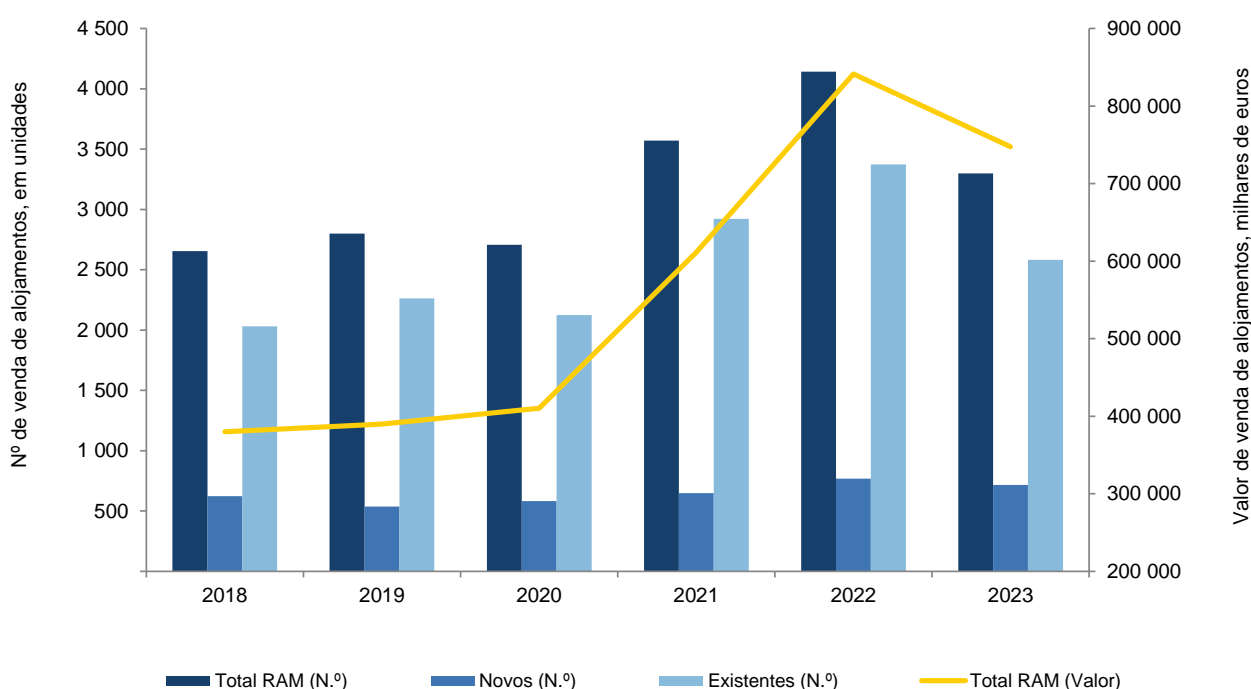
**Nota:** Informação de 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

### I.3. O MERCADO DA HABITAÇÃO

#### I.3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES<sup>1</sup>

Em 2023, foram transacionados 3 299 alojamentos, o que originou uma diminuição de 20,4% relativamente a 2022. Por categorias, as habitações existentes representaram a maioria das transações, 2 582, face às 717 transações de habitações novas. No caso da categoria das habitações novas, o número de transações contabilizado em 2023 representou uma diminuição de 6,8% face a 2022, sendo que nas habitações existentes a descida foi de 23,5%.

**Figura I.3.1.1 – Evolução do Número e do Valor de Vendas de Alojamentos (Total, Novos e Existentes), 2018-2023**



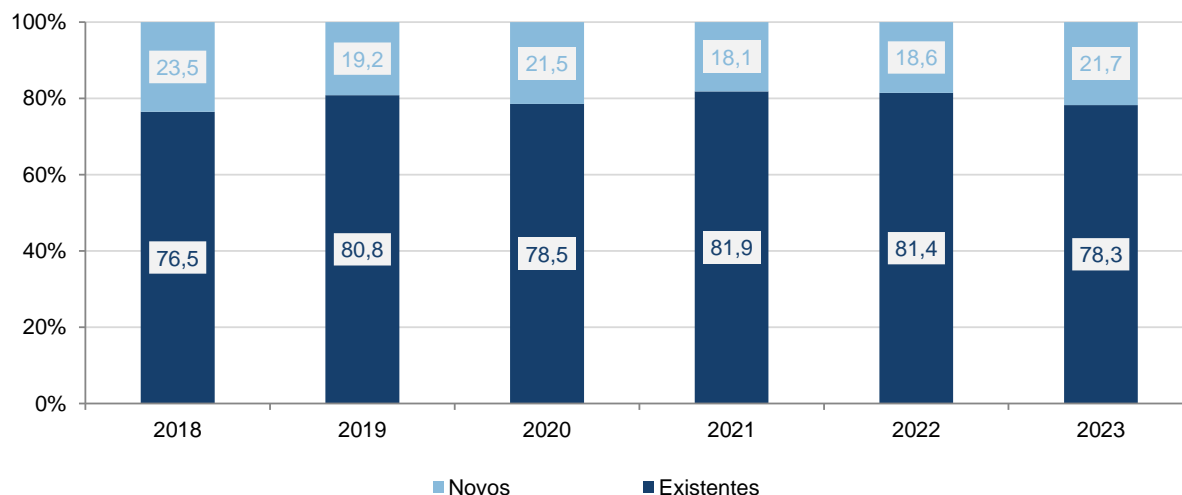
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

O valor das habitações transacionadas, em 2023, ascendeu a 747,5 milhões de euros, menos 11,2% que em 2022. Do total, 529,9 milhões de euros correspondiam a transações de habitações existentes (-16,7% relativamente a 2022) e 217,6 milhões de euros a habitações novas (+6,1%).

<sup>1</sup> 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 2023, a distribuição relativa das transações de habitações existentes e de habitações novas traduziu-se numa ligeira diminuição do peso da primeira categoria, fixado em 78,3%, menos 3,1 p.p. por comparação com 2022.

**Figura I.3.1.2 – Distribuição do Peso Relativo das Transações de Alojamentos Existentes e Alojamentos Novos, 2018-2023**



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Do universo de transações de alojamentos ocorridas em 2023, 2 965 (89,9% do total) apresentaram comprador com o domicílio fiscal no Território Nacional, sendo que as categorias União Europeia e Restantes Países, totalizaram 170 (5,2% do total) e 164 (5,0% do total) transações, respetivamente.

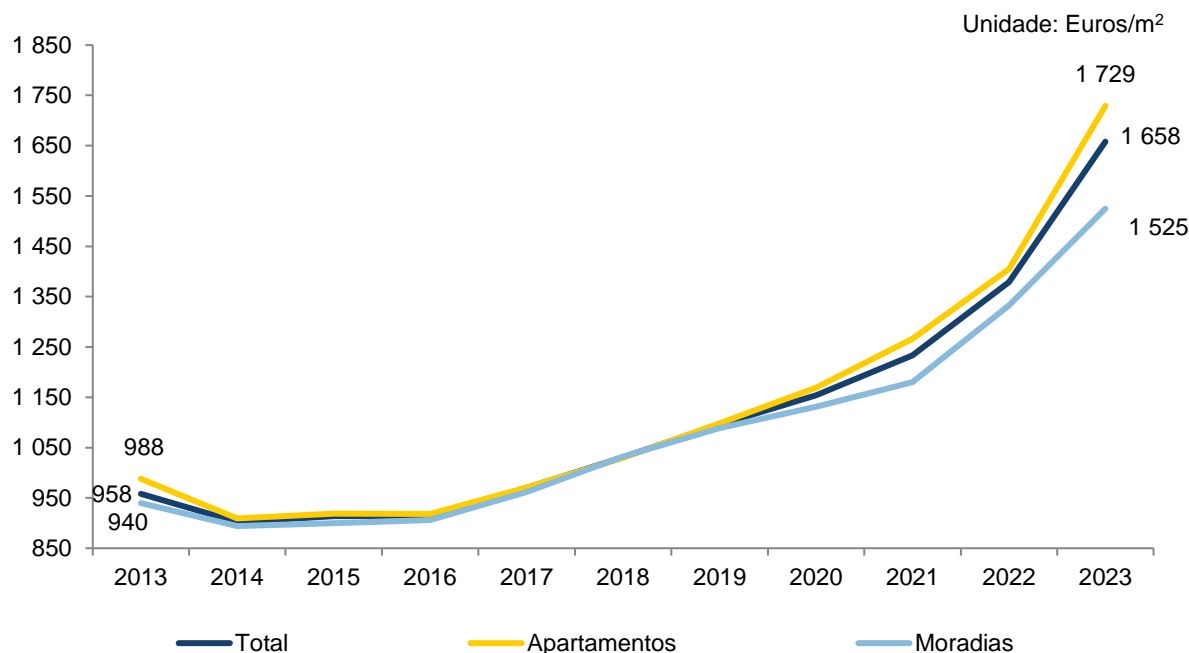
Em comparação com 2022, as transações envolvendo compradores com domicílio fiscal no Território Nacional (-21,5%) e na União Europeia (-21,3%) diminuíram. Por outro lado, as transações que envolveram compradores com domicílio fiscal em países fora da União Europeia aumentaram (+9,3%).

### I.3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

O valor mediano de avaliação bancária de habitação manteve, em 2023, uma dinâmica de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação de 20,2% em relação a 2022. Este indicador registou, na RAM, o valor de 1 658 euros/m<sup>2</sup>, seguindo a tendência crescente encetada no ano de 2015.

Considerando a natureza do alojamento, observaram-se subidas tanto nos apartamentos (+23,1%) como nas moradias (+14,4%). Os valores medianos atingiram os 1 729 euros/m<sup>2</sup>, no caso dos apartamentos, e os 1 525 euros/m<sup>2</sup>, nas moradias.

Quanto ao número anual de avaliações bancárias, o mesmo foi de 6 320, -18,5% que em 2022, com o recuo a ser maior nas moradias (-19,8%) do que nos apartamentos (-17,4%).

**Figura I.3.2.1 – Evolução do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação, 2013-2023**


Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.

### I.3.3. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL<sup>2</sup>

Em 2023, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região fixou-se em 1 889 €/m<sup>2</sup>, registando um aumento de 20,2% 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 (2 500 €/m<sup>2</sup>). Em oposição, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi registado no município do Porto Moniz (803 €/m<sup>2</sup>).

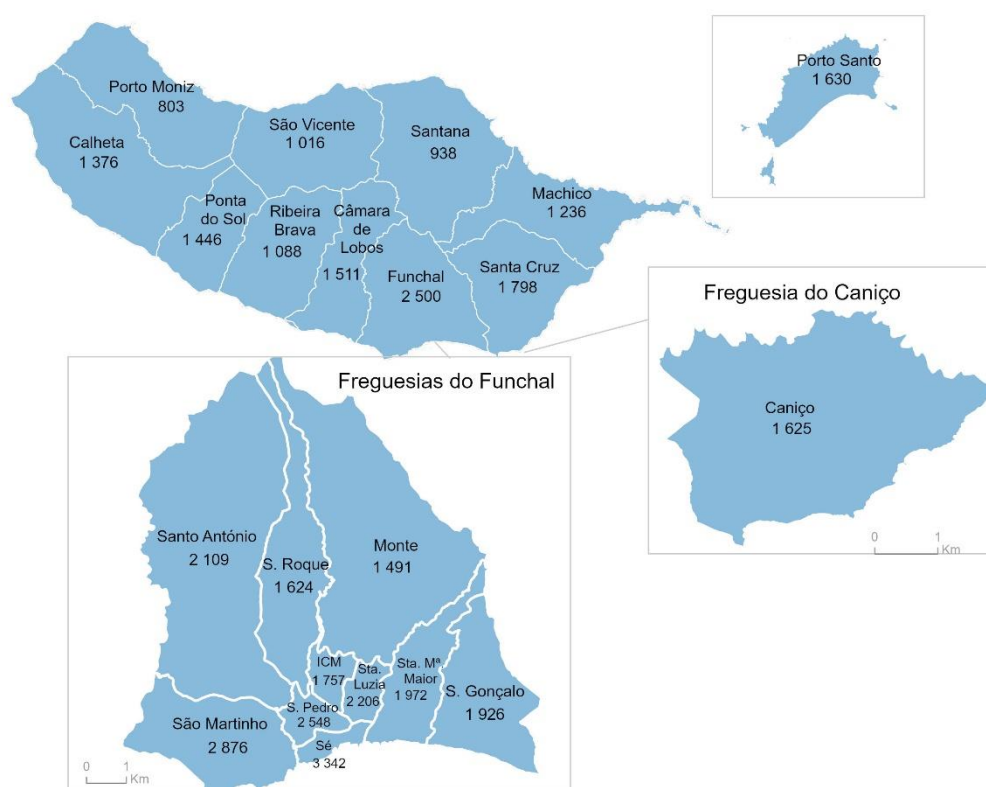
O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 2 263 €/m<sup>2</sup>. Nos alojamentos existentes, o valor situou-se em 1 763 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> 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".

**Figura I.3.3.1 – Valor Mediano das Vendas por m<sup>2</sup> de Alojamentos Familiares, 2023**



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

### I.3.4. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL<sup>3</sup>

O valor mediano das rendas dos 1 261 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados, em 2023, na Região foi 8,33 €/m<sup>2</sup>, valor superior ao do ano anterior (7,35 €/m<sup>2</sup>). O Funchal (9,78 €/m<sup>2</sup>) 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 e Santa Cruz.

No período em referência, o Funchal concentrou 63,5% dos novos contratos de arrendamento (801), seguido de Santa Cruz com 15,3% (193).

<sup>3</sup> As 'Estatísticas de Rendias 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 Rendias 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".

**Figura I.3.4.1 – Valor Mediano das Rendas por m<sup>2</sup> e Número de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares nos Últimos 12 Meses, 2023**

	Valor Mediano das Rendas por m <sup>2</sup> de Novos Contratos de Arrendamento	Novos Contratos de Arrendamento
	Euros	N.º
<b>R. A. Madeira</b>	<b>8,33</b>	<b>1 261</b>
Calheta	5,46	53
Câmara de Lobos	5,75	60
Funchal	9,78	801
Machico	5,23	46
Ponta do Sol	-	-
Porto Moniz	-	-
Ribeira Brava	-	-
Santa Cruz	8,04	193
Santana	-	-
São Vicente	-	-
Porto Santo	-	-

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

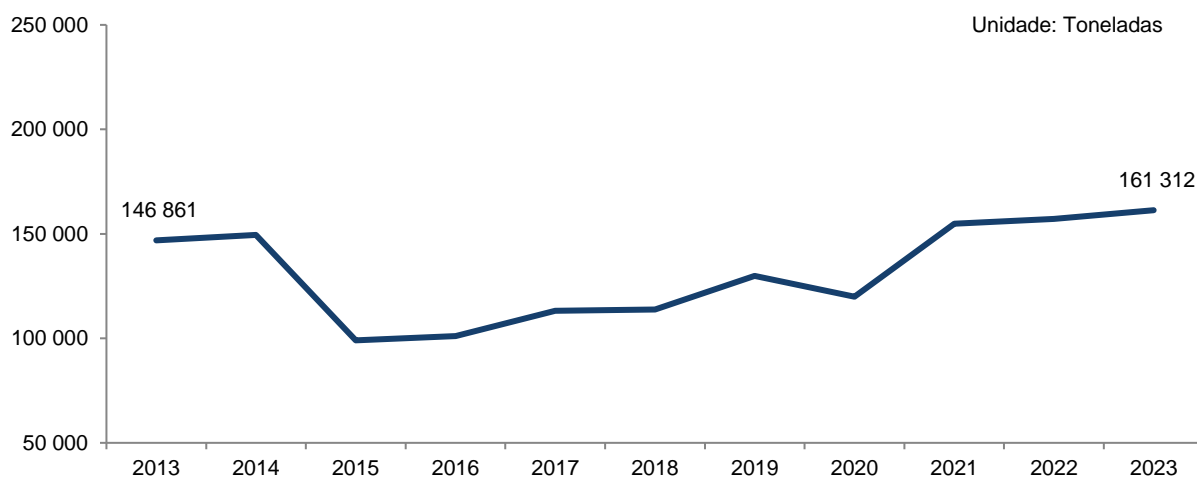
#### I.4. VENDAS DE CIMENTO

Em 2023, as estimativas das vendas de cimento na RAM ascenderam a 161 312 toneladas, mais 2,7% que no ano transato (157 145 toneladas).

Considerando o período 2013-2023, 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 abrandamento. A partir de 2021, e nestes três últimos anos, as vendas de cimento voltam a crescer, atingindo, em 2023, as 161 312 toneladas, como atrás referido.

Neste ano, o valor do cimento vendido na RAM, ascendeu a 20,1 milhões de euros, +13,9%, comparativamente ao ano anterior (17,6 milhões de euros em 2022).

**Figura I.4.1 – Vendas de Cimento, na RAM (2013-2023)**



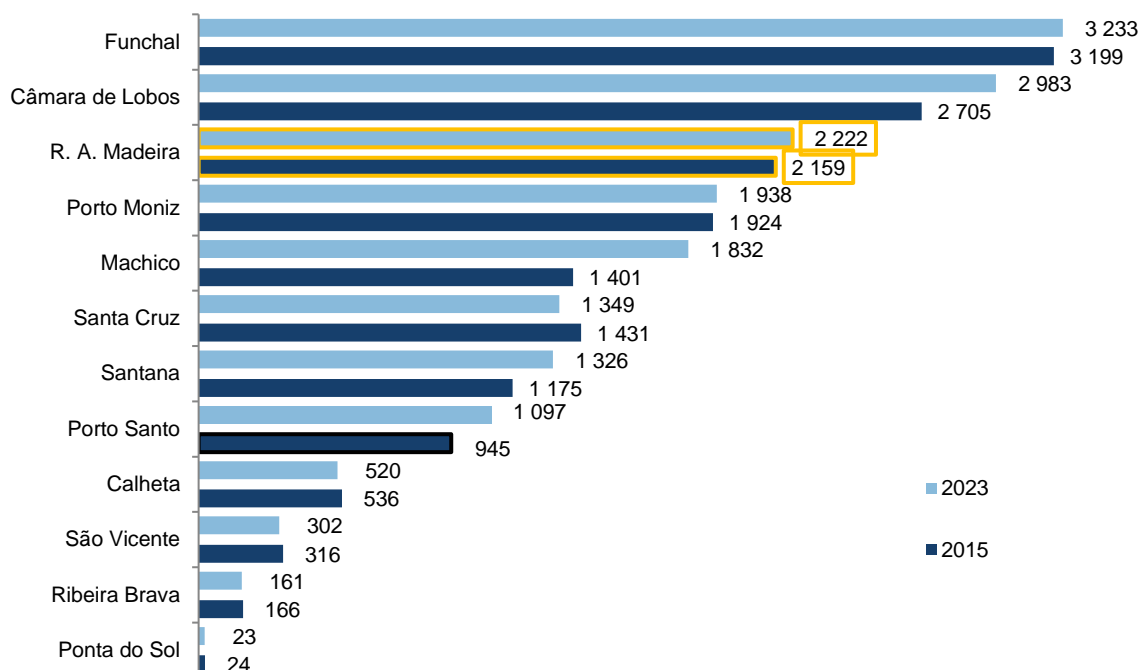
Fonte: DREM, Inquérito Mensal às Vendas de Cimento.

## I.5. INQUÉRITO À CARATERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL

Os resultados apurados em 2023 revelaram a existência de cerca de 5 703 fogos de habitação social (+3,8% que em 2015), pertencentes aos municípios e a outras entidades proprietárias e gestoras de habitação social. Estes fogos estavam distribuídos por 1 563 edifícios.

Tendo por base as estimativas da população residente, em 2023, existiam 2 222 fogos de habitação social por 100 mil habitantes. O município do Funchal registou o maior número de fogos de habitação social por 100 mil habitantes (3 233), por oposição ao da Ponto do Sol (23 fogos/100 mil habitantes).

**Figura I.5.1 – Número de fogos de habitação social por 100 mil habitantes, por município (2015 e 2023)**



Fonte: DREM, Inquérito à Caracterização da Habitação Social na Região Autónoma da Madeira.

No que respeita às características dos fogos, verificou-se que na sua maioria (peso de 80,2% no total) correspondiam a tipologias T2 e T3. Os fogos de habitação social destas dimensões (T2 e T3) aumentaram, face a 2015, por oposição aos fogos das restantes tipologias. A renda média mensal praticada no âmbito da habitação social, em 2023, foi 77€.

Considerando a cobrança de rendas e a venda de fogos, as receitas do parque de habitação social totalizaram, em 2023, 4 450 milhares de euros.

As despesas associadas ao parque de habitação social, relacionadas com obras de conservação e reabilitação e os encargos fixos<sup>4</sup>, totalizaram, em 2023, 10 828 milhares de euros.

O saldo entre receitas e despesas foi assim negativo, em 2023 (-6 379 milhares de euros), destacando-se o município do Funchal, com o maior saldo negativo (-4 385 milhares de euros), e o de Santana, com o maior saldo positivo (+40 milhares de euros).

Em 2023, foram realizadas obras de reabilitação num total de 579 fogos de habitação social. Em termos relativos, no ano transato, os municípios e outras entidades proprietárias e gestoras de habitação social realizaram mais obras de conservação de edifícios (20,2%) que na reabilitação de fogos (10,2%), contrariamente ao registado em edições anteriores do inquérito (4,3% e 6,6%, respetivamente). A nível municipal, e com naturalidade, o Funchal, foi o município onde se registou o maior número de edifícios conservados (261) e de fogos (346) reabilitados.

<sup>4</sup> Inclui os seguros, condomínios, consumos de eletricidade e água e outros encargos fixos.



## II – METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA

---



## II.1 – NOTA METODOLÓGICA

### INTRODUÇÃO

Neste capítulo, apresenta-se uma breve nota metodológica relativa a cada um dos indicadores difundidos, incluindo uma referência aos principais procedimentos do processo de apuramento.

### ESTATÍSTICAS DO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

Conjunto de inquéritos que visam produzir dados relativos aos projetos de construção de edifícios, designadamente quanto ao titular, tipo de obra, uso a que se destina, data de licenciamento, bem como a quantificação de elementos de caracterização física (área e volume de construção, número de pisos, cêrcea, número de fogos, tipologia dos fogos, etc.) e data de conclusão.

#### Ficha Técnica

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Licença, autorização, comunicação prévia e informação prévia de projetos de obras de edificação e demolição.  Licença de utilização.
Unidade inquirida	Câmaras Municipais
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal – licenciamento de obras.  Trimestral – conclusão de obras.
Níveis de estratificação	Município  Freguesia (a partir de 2001)
Variável de difusão	Edifícios e fogos licenciados, número e caracterização física.  Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	1994 – 2023

## ESTIMATIVAS DAS OBRAS CONCLUÍDAS

Com a introdução do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas (SIOU) em 2002, tendo por base a regulação do conjunto de operações urbanísticas sujeito a procedimentos de controlo administrativo, pretendeu-se melhorar a fiabilidade da informação assente em indicadores e obter atempadamente das Câmaras Municipais a informação referente à Conclusão de Obras, à semelhança do que acontece no Licenciamento de Obras. Contudo, na prática, tal não se verificou e a informação relativa à conclusão de obras é obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha origina atrasos substanciais na obtenção da informação, tendo como consequência que os dados definitivos anuais exibissem desvios muito significativos em relação aos dados provisórios que são trimestralmente divulgados. Por conseguinte, tornou-se necessário repensar a forma de estimar estes resultados, tendo-se desenvolvido para este efeito uma metodologia que permite uma divulgação trimestral através de informação assente numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, que consiste na estimação do prazo efetivo de conclusão de uma obra a partir do seu prazo previsto (ou seja, o prazo que decorre entre a autorização de construção e a conclusão efetiva da obra, e que é obtido na licença), com base num modelo de regressão linear, segundo os diferentes tipos e fins a que se destina a edificação.

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Inquérito à conclusão de obras, Inquérito à utilização de obras concluídas e Inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios.
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Freguesia
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	2021 – 2023

## INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

O Inquérito Anual às Empresas de Construção tem como principal objetivo a recolha, compilação e divulgação de dados sobre a estrutura das compras de materiais, de equipamentos e de terrenos por parte das empresas de construção, bem como do valor dos trabalhos que realizam em função dos vários tipos de obra.

A informação estatística produzida através do Inquérito Anual às Empresas de Construção permite conhecer a estrutura e evolução do tipo (e respetivo valor) de trabalhos de construção realizados e os fatores de produção utilizados, numa perspetiva nacional ou de repartição regional. A presente estrutura deste inquérito caracteriza-se pela existência de dois modelos de inquirição, definidos por referência à dimensão das empresas.

O Inquérito Anual às Empresas de Construção foi alvo de uma alteração metodológica em 2016, com impacto quer ao nível da seleção da amostra quer dos resultados finais apurados, que teve como objetivo a redução da amostra e da carga estatística sobre as empresas, mas simultaneamente permitindo aumentar a coerência com a informação proveniente das estatísticas das empresas (nomeadamente com base no SCIE - Sistemas de Contas Integradas das Empresas).

A compatibilização da nova série (iniciada com informação de 2016) com o SCIE implicou novos métodos de seleção da amostra e novos processos de cálculo e apuramento de resultados, criando uma quebra de série face à informação anterior (período 2005-2015), nomeadamente quanto aos valores absolutos apurados para cada um dos tipos de obra. Contudo, ao nível das estruturas de repartição, considera-se que a informação é coerente com a série anterior.

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Inquérito amostral
Fontes de informação	Direta (informação das empresas)
Unidade inquirida	Empresa
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	NUTS II, CAE
Variável de difusão	Valor e estrutura dos trabalhos realizados por tipo de obra. Compras de materiais, de equipamentos e de terrenos.
Série disponível	1996 - 2022

## ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços dos alojamentos familiares adquiridos no mercado residencial em Portugal. Para além do índice total, são compilados e divulgados trimestralmente índices para os segmentos dos alojamentos familiares existentes e novos.

O IPHab é compilado através de informação administrativa fiscal anonimizada, enviada pela Autoridade Tributária e Aduaneira ao abrigo de um Protocolo celebrado com o INE, referente ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

A metodologia de cálculo do IPHab baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação dos alojamentos e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos probabilísticos de “preços hedónicos”. A estimação é realizada trimestralmente com dados de dois trimestres adjacentes, para o conjunto das transações. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das habitações transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade. O IPHab foi publicado pela primeira vez em julho de 2014 com a base 100 em 2010. Em 2017 procedeu-se à mudança da base 100 do índice de 2010 para 2015, no âmbito do Regulamento (UE) 2015/2010 da Comissão de 11 de novembro de 2015 que determinou a alteração da base 100 para 2015 do IHPC. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do IPHab permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações de alojamentos realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice.

A partir de junho de 2017, com a publicação de dados relativos ao 1º trimestre, o IPHab é apresentado com base em 2015.

Procedeu-se também à alteração dos limiares de referência dos valores de transação dos alojamentos. O limiar mínimo aumentou, tendo passado de 5 000 euros para 20 000 euros, para além de ter sido definido um montante máximo (3 000 000 euros).

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta – Administrativa: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral; Anual
Níveis de estratificação	País/NUTS II; categoria do alojamento (Existentes e Novos); setor institucional do comprador (Famílias e Restantes setores institucionais); domicílio fiscal do comprador (Território nacional, União Europeia e Restantes Países).
Variável de difusão	i) Número índice de preços da habitação por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar. ii) Número de transações de alojamentos familiares por Localização geográfica, Categoria do alojamento familiar, Setor institucional do comprador e Domicílio fiscal do comprador. iii) Valor de transações de alojamentos familiares por Localização geográfica, Categoria do alojamento familiar, Setor institucional do comprador e Domicílio fiscal do comprador.
Série disponível	2009 – 2024 (1ºT)

Nota 1: O Índice de Preços da Habitação apenas se encontra disponível para Portugal e apresenta o trimestre como única periodicidade.

Nota 2: A partição por “setor institucional do comprador” e “domicílio fiscal do comprador” não está disponível em todos os níveis de desagregação. Estes dois níveis de estratificação apenas estão disponíveis desde o ano de 2019.

## PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

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”.

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta – Administrativa: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável.
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	<p>Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios para todo o país e freguesias nas NUTS III Algarve, Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto e municípios com mais de 100 mil habitantes.</p> <p>Cidades Estatísticas com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Amadora, Vila Nova de Gaia, Coimbra, Braga e Funchal) e suas freguesias ou agregações de freguesias.</p> <p>Categoria dos alojamentos familiares (novo e existente), Tipologia (T0 ou T1; T2; T3; T4 ou mais), Apartamento, Domicílio fiscal do comprador (Território Nacional; Estrangeiro; Estrangeiro - União Europeia; Estrangeiro - Restantes países) e Setor institucional do comprador (Famílias; Restantes setores institucionais).</p>
Variável de difusão	Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> .
Série disponível	2019 (1 <sup>o</sup> T) – 2023 (4 <sup>o</sup> T) (de acordo com as NUTS 2024)

## INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação tem como principal objetivo apurar indicadores avançados dos preços da habitação. Os valores recolhidos no âmbito deste inquérito denunciam a intenção de aquisição de habitação, sendo, contudo, anteriores à transação efetiva. Esta operação foi concebida com o objetivo de produzir indicadores baseados em valores de avaliação da habitação, que reflitam, tanto as características qualitativas do produto habitação como o efeito inflação. A informação para este estudo estatístico é fornecida por um conjunto de instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação. Verifica-se um aproveitamento para fins estatísticos, de informação administrativa recolhida, sobre os alojamentos avaliados por aquelas instituições, nos processos de concessão de crédito. A informação é transmitida pelas instituições de crédito com uma periodicidade mensal, sendo essa também a frequência de divulgação dos resultados pelo INE.

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa recolhida sobre os alojamentos avaliados pelas instituições de crédito
Fontes de informação	Não direta – Administrativa: alojamentos avaliados pelas instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação.
Unidade inquirida	Instituições de crédito
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	Tipo de Construção; NUTS II; NUTS III; Municípios
Variável de difusão	Valor mediano de avaliação bancária de habitação.
Série disponível	2011 (janeiro) – 2024 (maio)

### ESTATÍSTICAS DA RENDAS DE HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

As Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local (ERHab\_Local) têm como principal objetivo disponibilizar, numa base regular, resultados que permitam acompanhar a diferenciação territorial nacional do valor e dinâmica do mercado de arrendamento de alojamentos familiares destinados à habitação permanente, incluindo resultados por freguesia para as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. Neste contexto, o objetivo prende-se com a disponibilização de um referencial do valor relativo a novos contratos de arrendamento para habitação, bem como, do número de novos contratos realizados, tendo em vista o acompanhamento da evolução do valor e dinâmica do arrendamento ao nível local.

As Estatísticas de Rendias 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 ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado”.

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 apenas as primeiras declarações 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”.

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta – Administrativa: Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável.
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das NUTS III Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto.
Variável de difusão	Valor mediano por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.
Série disponível	2020 (2ºS) – 2023 (2ºS) (de acordo com as NUTS 2024) 2020 (1ºT) – 2023 (1ºT) (de acordo com as NUTS 2024)

## INQUÉRITO À CARATERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DA RAM

A DREM realizou a primeira edição regionalizada do Inquérito à Caracterização da Habitação Social da RAM (ICHSRAM) em 2024, com referência ao ano de 2023.

O inquérito respeitou o formato das edições anteriores do Inquérito à Caracterização da Habitação Social ICHS, da responsabilidade INE, e tem como objetivo a recolha e divulgação de informação de base para a caracterização do parque habitacional com vocação social na Região.

A informação divulgada neste Em Foco resultou das respostas disponibilizadas pelos 11 municípios da Região (apesar de alguns não possuírem habitação social – Machico, Ponta do Sol, Porto Moniz, Ribeira Brava, Santana e São Vicente) e por 2 entidades proprietárias e gestoras de habitação social (IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, e a Sociohabitafunchal, E.M.).

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Inquérito exaustivo, que tem como principal objetivo a recolha de informação de base para a caracterização do parque habitacional com vocação social da RAM
Fontes de informação	Direta: Câmaras Municipais e outras entidades proprietárias e gestoras de construção de património destinado a habitação social da RAM
Unidade inquirida	Câmaras Municipais e outras entidades proprietárias e gestoras de construção de património destinado a habitação social da RAM
Âmbito territorial	RAM
Periodicidade de apuramento	Não periódico
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caracterização do parque de habitação social - nº e idade dos edifícios, nº e tipologia dos fogos existentes;</li> <li>• Forma de ocupação do parque de habitação social - tipo de ocupação, nº de contratos, nº de fogos atribuídos por tipo de atribuição;</li> <li>• Receitas e despesas do parque de habitação social;</li> <li>• Reabilitação - nº de edifícios e de fogos reabilitados, despesa prevista e gastos efetivos.</li> </ul>
Série disponível	2009, 2011, 2012, 2015 e 2023

## RESULTADOS PUBLICADOS

Dadas as grandes potencialidades dos meios de difusão hoje disponíveis, especialmente os eletrónicos, as publicações assumem um caráter orientador e de apoio à consulta e utilização da informação. Para obtenção de informação adicional sobre cada um dos indicadores integrados nesta publicação, recomenda-se a consulta do Portal de Estatísticas Oficiais do INE - Instituto Nacional de Estatística, em [www.ine.pt](http://www.ine.pt) ou da DREM - Direção Regional de Estatística da Madeira, <http://estatistica.madeira.gov.pt>.

## POLÍTICA DE REVISÕES DO SIOU

O estabelecimento de uma Política de Revisões tem por objetivo definir as linhas orientadoras e os princípios que devem ser tidos em conta na revisão de resultados já divulgados.

A necessidade de proceder a revisões reflete, muitas vezes, o compromisso que se pretende estabelecer entre, por um lado, produzir informação estatística o mais atual possível e, por outro, garantir padrões elevados de precisão e rigor.

A introdução de melhorias metodológicas e a atualização de convenções estatísticas, implicam, por vezes, alterações significativas que vêm a ter impacto na informação anteriormente divulgada, dando lugar também a revisões. Da mesma forma a deteção de erros fortuitos, associados a incorreções na apropriação de fontes de informação ou no tratamento de dados, pode dar origem à revisão de resultados já divulgados.

As revisões são, assim, um procedimento inerente ao processo de produção e divulgação de estatísticas oficiais.

Um dos fatores determinantes para a definição de uma Política de Revisões (e respetiva calendarização) para o SIOU é a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária no que respeita à Habitação (Censos da Habitação), tendo em conta que essa informação é primordial para a calibragem dos dados das Obras Concluídas, no sentido de garantir uma aderência dos dados de fluxo (SIOU) com o stock da habitação (Censos).

Deste modo, com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2021 foi reiniciada em 2021 a nova série referente à aplicação da Política de Revisões ao SIOU, estabelecida na década anterior (Censos 2011). Essa política é baseada nos seguintes princípios e calendário:

### ***Licenciamento de obras:***

A informação é revista anualmente nos períodos intercensitários e em cada ano os dados mensais recolhidos junto das Câmaras Municipais são alvo de sucessivas revisões mensais, que culminarão com a divulgação dos resultados anuais em N+7 meses.

Com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos da Habitação, a década censitária é revista e considerada definitiva.

#### Com a divulgação dos dados definitivos dos Censos 2021:

- Foram considerados como definitivos os dados de 2011 a 2020, tendo em conta que se realizaram os Censos da Habitação em 2021;
- Os anos anteriores a 2011 já eram anteriormente considerados como definitivos de acordo com a política de revisões.

#### Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2023 (à semelhança do que irá acontecer para os anos vindouros), tem sido efetuada mensalmente, pelo que nesta publicação são divulgados os resultados anuais provisórios de 2023;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2021 e 2022, que passaram a definitivos com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2021. Com a preparação dos dados anuais (a divulgar em setembro de cada ano) são revistos os dados anuais a partir de 2021.

### ***Conclusão de Obras***

A informação será revista anualmente nos períodos intercensitários aquando da divulgação da publicação anual (ano N+7 meses).

Com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos da Habitação, a década censitária é revista e considerada definitiva, Nas divulgações trimestrais não se efetuam revisões aos dados, que apenas são revistos com a divulgação da publicação anual. As divulgações trimestrais têm por base as estimativas para os anos N, N-1 e N-2.

Aquando da divulgação da publicação anual (ano N+7 meses), os anos N e N-1 são revistos e mantém-se a divulgação de resultados com base nas Estimativas das Obras Concluídas. Os anos anteriores são revistos tendo por base a informação recolhida (dados declarados) junto das Câmaras Municipais.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

Os dados de 2021, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados;

Os dados de 2022 e 2023 foram revistos mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

## II.2 – DEMILITAÇÕES TERRITORIAIS: REPRESENTAÇÃO CARTOGRÁFICA

### Região Autónoma da Madeira e respetivos Municípios



## II.3 – CONCEITOS

### **Alojamento**

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam.

### **Alojamento coletivo**

Alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas ou mais do que uma família, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes.

### **Alojamento de convivência**

Alojamento coletivo que ocupa a totalidade ou parte de uma construção permanente ou de um conjunto de construções permanentes ou de circunstância e que se destina a ser habitado por um grupo numeroso de pessoas submetidas a uma autoridade ou a um regime comum e ligadas por um objetivo ou interesses pessoais comuns.

### **Alojamento familiar**

Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência.

### **Alojamento familiar clássico**

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de caráter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

### **Alojamento familiar ocupado**

Alojamento familiar afeto à habitação de uma ou mais famílias de forma habitual ou como residência secundária no momento de referência.

### **Alojamento familiar ocupado de residência secundária ou com uso sazonal**

Alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual.

### **Alojamento familiar vago**

Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência.

### **Altura do edifício ou cércea**

Dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

### **Área bruta do fogo**

Valor correspondente à superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhes corresponda nas circulações comuns do edifício.

### **Área bruta privativa**

Superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

### **Área habitável do fogo**

Valor correspondente à soma das superfícies das divisões ou dos compartimentos habitáveis do fogo medidos pelo perímetro interior das paredes que limitam cada compartimento e descontando encaços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

### **Área total de construção**

Somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

### **Área útil do fogo**

Valor correspondente à superfície do fogo (incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes) medido pelo perímetro interior das paredes que o limitam, descontando encaços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

### **Arrendamento**

Modalidade do contrato de locação. Diz-se contrato de arrendamento de locação de coisa imóvel, isto é o contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de coisa imóvel mediante retribuição (renda). O arrendamento pode ser rural, urbano ou misto, consoante a natureza rural ou urbana do prédio e o fim a que se destina.

### **Contrato de arrendamento urbano**

Contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

### **Destino da obra**

Tipo de utilização dado à edificação tal como habitação, agricultura, comércio, indústria entre outros.

### **Divisão**

Espaço, num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m<sup>2</sup> de área e 2 metros de altura, na sua maior parte. Podendo embora satisfazer as condições definidas, não são considerados como tal corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas e vestíbulos e a cozinha se tiver menos de 4 m<sup>2</sup>.

### **Edifício**

Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

### **Edifício clássico**

Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário.

### **Edifício de habitação em convivência**

Edifício em que a maior parte da sua área se destina ou está ocupada por alojamentos em convivência.

### **Edifício exclusivamente residencial**

Edifício cuja área está afeta na totalidade à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

### **Edifício exclusivamente não residencial**

Edifício cuja totalidade da área está destinada a fins não habitacionais.

### **Edifício principalmente residencial**

Edifício cuja área está afeta na sua maior parte (50 a 99%) à habitação e a usos complementares, como estacionamentos, arrecadação ou usos sociais.

### **Edifício principalmente não residencial**

Edifício cuja área está afeta na sua maior parte a fins não habitacionais.

### **Empresa**

Entidade jurídica (pessoa singular ou coletiva) correspondente a uma unidade organizacional de produção de bens e/ou serviços, usufruindo de uma certa autonomia de decisão, nomeadamente quanto à afetação dos seus recursos correntes. Uma empresa pode exercer uma ou várias atividades, em um ou em vários locais.

### **Entidade promotora**

Entidade privada ou pública por conta de quem a obra é efetuada.

### **Época de construção do edifício**

Período que pode corresponder à construção do edifício propriamente dito, à construção da parte principal do edifício (quando diferentes partes de um edifício correspondem a épocas distintas) ou à reconstrução do edifício que sofreu transformação completa.

### **Fogo**

Parte ou totalidade de um edifício dotada de acesso independente e constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.

### **Fogos por piso**

Quociente entre o número total de fogos e o número total de pisos.

### **Habitação social**

Habitação a custos controlados que se destina a venda ou a arrendamento a agregados familiares de baixos recursos.

## **Imóvel**

Prédio rústico ou urbano e valor que, não sendo imóvel por natureza, é por lei declarado enquanto tal, como os frutos dos prédios, direitos inerentes a prédios e os fundos consolidados.

## **Índice de envelhecimento dos edifícios**

Rácio entre o número de edifícios construídos até 1960 e o número de edifícios construídos após 2011.

## **Licenças de operações urbanísticas**

Autorizações concedidas pelas Câmaras Municipais e anterior à realização de um conjunto de operações urbanísticas, excetuando aquelas cujo proprietário é uma entidade isenta.

## **Licenciamento de operações urbanísticas**

Conjunto de procedimentos administrativos municipais relativos a operações urbanísticas que integram a licença, a comunicação prévia e o parecer prévio.

## **Número de pisos**

Número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.

## **Obra concluída**

Obra que reúne condições físicas para ser habitada ou utilizada, independentemente de ter sido ou não concedida a licença ou autorização de utilização.

## **Obra de alteração**

Obra de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou de cêrcea.

## **Obra de ampliação**

Obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cêrcea ou do volume de uma edificação existente (ampliação vertical).

## **Obra de arte**

Designação tradicional das construções, tais como pontes, viadutos, túneis e muros de suporte necessários ao estabelecimento de uma via de comunicação.

## **Obra de conservação**

Obra destinada a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

## **Obra de construção nova**

Obra de construção de edificação inteiramente nova.

## **Obra de demolição**

Obra de destruição total ou parcial de uma edificação existente.

### **Obra de engenharia civil**

Obra de construção especializada e estrutura de utilidade pública não classificada em edifícios tal como uma autoestrada, uma estrada, uma estrutura hidráulica ou elétrica, uma pista de aeroporto e uma barragem.

### **Obra de reconstrução com preservação da fachada**

Obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, preservando a fachada principal com todos os seus elementos não dissonantes e da qual não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

### **Obra de reconstrução sem preservação da fachada**

Obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, da qual resulte a reconstrução da fachada, da cércea e do número de pisos.

### **Piso**

Cada um dos planos sobrepostos e cobertos nos quais se divide um edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

### **Pessoal ao serviço**

Pessoas que no período de referência efetuaram qualquer trabalho remunerado de pelo menos uma hora para o estabelecimento, independentemente do vínculo que tinham.

### **Prazo de execução efetivo**

Período de tempo decorrido e medido em meses, entre a data de início real e a data de conclusão real da obra.

### **Prazo de execução previsto**

Período de tempo, medido em meses, entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

### **Prédio**

Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência.

### **Prédio misto**

Identificação atribuída a um prédio composto por uma parte rústica e outro urbano, quando nenhuma das partes pode ser classificada como principal.

### **Prédio rústico**

Prédio situado fora de um aglomerado urbano que não seja de classificar como terreno para construção desde que esteja afeto ou, na falta de concreta afetação, tenha como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tal como é considerado para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e não tendo a afetação indicada, não se encontre construído ou disponha apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

### **Prédio urbano**

Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de

um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

### **Propriedade comercial**

Prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.

### **Reabilitação urbana**

Intervenção integrada, sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e é modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas e espaços de utilização coletiva e de obras de reconstrução, alteração, conservação, construção ou ampliação dos edifícios.

### **Renda**

Prestação periódica que o inquilino (no contrato de arrendamento) está obrigado a pagar ao senhorio.

### **Renda para habitação**

Quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo para fins habitacionais.

### **Superfície habitável média das divisões**

Quociente entre a superfície total habitável das construções novas, ampliações e alterações e o número total de divisões nas construções novas, ampliações e alterações.

### **Taxa de variação anual**

Taxa que traduz a variação entre dois valores anuais (ano  $t$  e ano  $t-1$ ) relativos a uma determinada variável.

### **Tipologia do Fogo**

Classificação atribuída a cada fogo segundo o número de quartos de dormir e para cuja identificação se utiliza o símbolo  $T_x$ , sendo que  $x$  representa o número de quartos de dormir.

### **Tipo de obra**

Classificação dos trabalhos efetuados em edifícios ou terrenos segundo as seguintes modalidades: construção nova, ampliação, alteração, reconstrução e demolição.

### **Valor dos trabalhos realizados por tipo de obra**

Valor dos trabalhos executados pela empresa, em obra sua ou a seu cargo, incluindo o valor dos trabalhos realizados em regime de subcontratação.

Informação adicional sobre os conceitos referidos encontra-se disponível no *site* de informação *on-line* do Instituto Nacional de Estatística, na área da Metainformação em <http://conceitos.ine.pt>.