

Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira 2017

1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS (SIU)

O Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas compreende um vasto conjunto de indicadores estatísticos, dos quais são analisadas, nesta publicação, as estimativas do parque habitacional e as estatísticas do licenciamento e da conclusão de obras de edificação, relativas à RAM, para o ano 2017.

A informação referente a 2016 e 2017, relativa às Obras Concluídas, corresponde a estimativas, baseadas essencialmente nos tempos médios de execução das obras.

A série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para o período de 2011 a 2017 já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011).

A análise de resultados a seguir apresentada sobre as Estimativas do Parque Habitacional tem por base a informação relativa ao ano de 2017, sendo feita, sempre que se justifique, uma comparação com a informação de anos anteriores, no âmbito da nova série calibrada desde 2011.

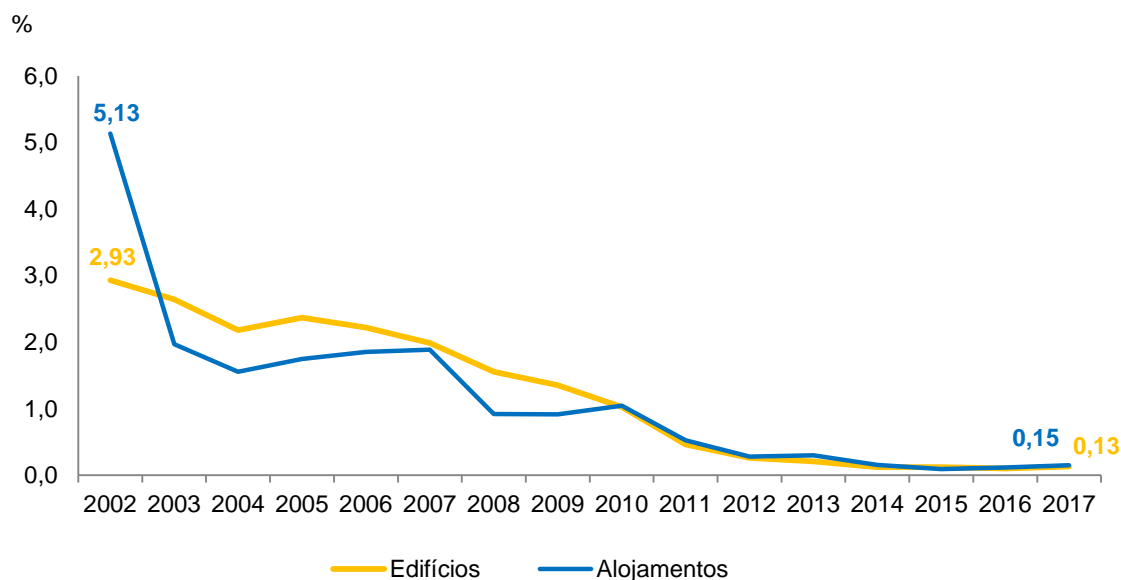
A informação sobre o licenciamento e obras concluídas tem por base os dados de 2017 e (quando necessário) a sua comparação com os anos anteriores.



1.1 ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

Em 2017, o parque habitacional madeirense foi estimado em 93 086 edifícios e 131 011 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,13% e 0,15%, respetivamente, face a 2016.

Figura 1.1.1 – Variação Média Anual do Número de Edifícios Clássicos e Alojamentos, na RAM, (2002-2017)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O parque habitacional da Região cresceu a uma taxa anual média superior a 2,0% até 2010. A partir desse ano, as taxas de variação têm vindo a desacelerar, registando crescimento mínimo de 0,1% em 2017.

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2017, continua a destacar-se o ano de 2002, com o acréscimo mais significativo, em ambas as variáveis. Este ano correspondeu ao último ano de existência de condições especiais no crédito à habitação (o regime bonificado no crédito à habitação, nomeadamente o designado crédito jovem bonificado, que vigorou até 30 de setembro de 2002), tendo-se verificado um acréscimo muito significativo de obras concluídas nesse ano.

Entre 2016 e 2017 observou-se um aumento de 120 edifícios e 199 alojamentos. Os municípios da Calheta e Funchal foram os que mais contribuíram para o aumento do número de edifícios (respetivamente, com pesos de 28,3% e 23,3% face ao acréscimo global) e também do número de alojamentos (19,6% e 47,7% do aumento total, pela mesma ordem).

Entre 2001 e 2017, verificou-se um crescimento global de 21,5% nos edifícios (+16 mil edifícios) e de 20,2% nos alojamentos (+22 mil alojamentos) existentes na Região. O município do Funchal registou o maior aumento de edifícios (+4 mil edifícios) e de alojamentos (+9 mil alojamentos), seguido de Santa Cruz (+3 mil edifícios; +6 mil alojamentos).

Considerando a distribuição dos edifícios e alojamentos pelos vários municípios da Região, não se observaram alterações muito significativas no período 2001-2017. Em 2017, o município do Funchal concentrava a maior proporção do parque habitacional da Região, com 31,7% dos edifícios e 40,2% dos alojamentos. Seguiu-se o município de Santa Cruz, onde se localizavam 13,5% dos edifícios e 15,6% dos



alojamentos. Os restantes municípios representavam, em conjunto, 54,8% do total de edifícios e 44,2% dos alojamentos existentes na Região.

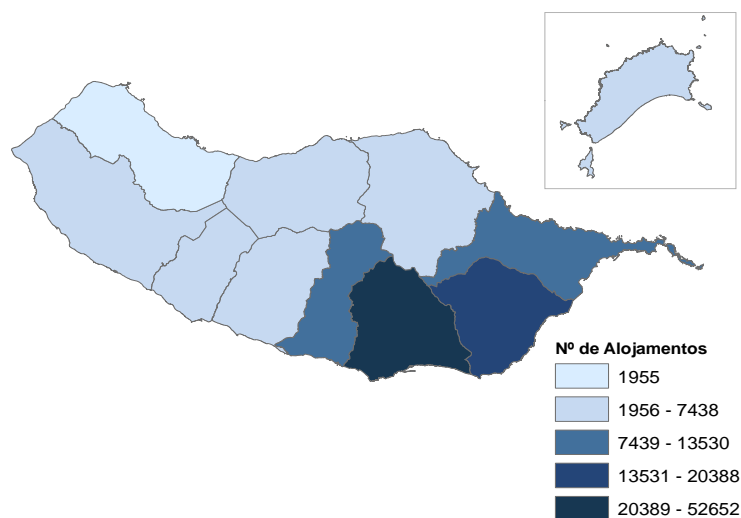
Figura 1.1.2 - Distribuição dos Edifícios e dos Alojamentos, na RAM (2001, 2011 e 2017)

	Edifícios			Alojamentos		
	2001	2011	2017	2001	2011	2017
	%					
R. A. Madeira	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Calheta	8,1	7,5	7,6	6,4	5,6	5,7
Câmara de Lobos	11,7	11,2	11,2	10,6	10,3	10,3
Funchal	33,2	31,8	31,7	40,4	40,1	40,2
Machico	8,9	9,3	9,2	8,1	7,6	7,6
Ponta do Sol	4,8	4,7	4,7	3,7	3,6	3,7
Porto Moniz	1,9	2,0	2,0	1,5	1,5	1,5
Ribeira Brava	6,8	6,6	6,6	5,5	5,3	5,3
Santa Cruz	12,6	13,5	13,5	13,0	15,6	15,6
Santana	5,2	5,1	5,1	4,1	3,8	3,7
São Vicente	4,0	4,2	4,2	3,6	3,1	3,1
Porto Santo	2,7	4,1	4,0	3,1	3,5	3,5

Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Figura 1.1.3 – Distribuição dos Alojamentos, na RAM, por Município (2017)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas.



Direção Regional de Estatística da Madeira

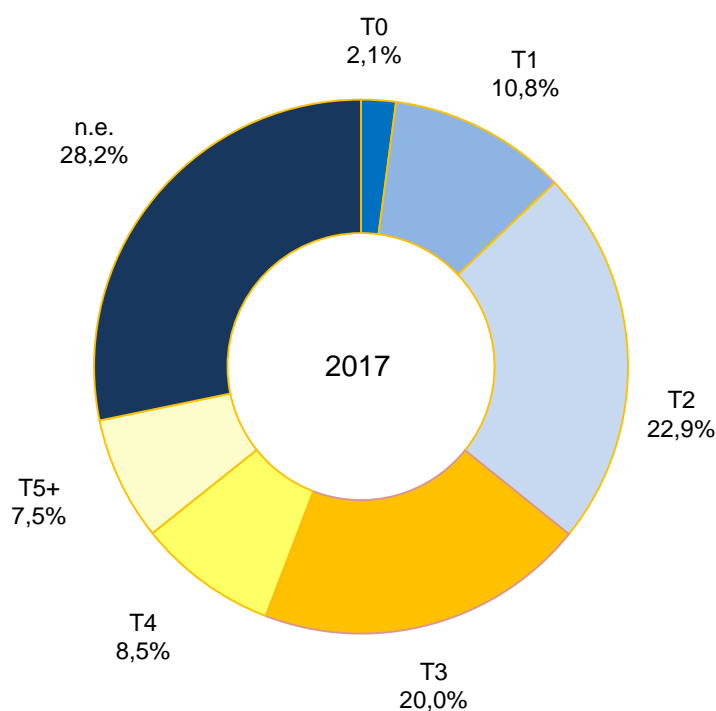
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Nos últimos 17 anos também não se verificaram grandes alterações no rácio “número de alojamentos por edifício”, mantendo-se reduzido o peso da construção em altura. Do lado do rácio “número de habitantes por alojamento”, têm sido registadas diminuições sucessivas, evidenciando a potencial diminuição da composição dos agregados familiares madeirenses: 2,3 em 2011, 2,0 em 2011 e 1,9 em 2017.

As estimativas do Parque Habitacional da RAM para 2017 apontam para uma predominância de alojamentos de tipologia T2 (22,9%). Esta tipologia tem maior expressão nos municípios do Funchal, Ponta do Sol, Santa Cruz e Porto Santo. Nos restantes municípios predominam os alojamentos de tipologia T3.

Mantém-se a impossibilidade de determinar a tipologia de cerca de 28,2% dos alojamentos da Região, pelo facto de não se encontrarem ocupados à data do último Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2011 (Censos 2011).

Figura 1.1.4 – Distribuição do Número de Alojamentos segundo a Tipologia, na RAM (2017)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas



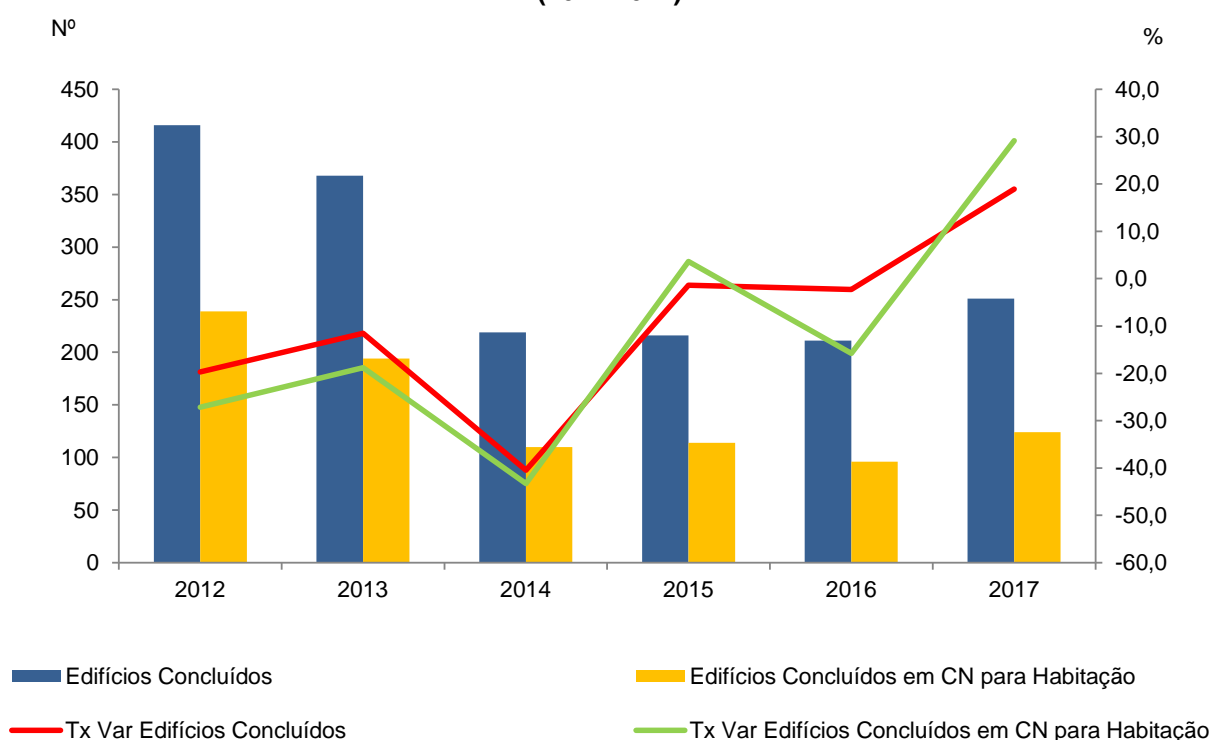
1.2. OBRAS CONCLUÍDAS

Edifícios

De acordo com as Estimativas das Obras Concluídas para a RAM, em 2017 foram concluídos 251 edifícios, o que representa um acréscimo de 19,0% face a 2016, respeitando na sua maioria a edifícios residenciais (cerca de 85,3%), dos quais 57,9% relativos a construções novas.

Das obras concluídas durante o ano de 2017, 49,4% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, dos quais 87,9% diziam respeito a edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 8,9% a edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 3,2% a edifícios com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, na RAM (2012-2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 58,6% do total de obras concluídas em 2017 (58,3% em 2016). A importância relativa das obras de reabilitação, no total das obras concluídas, diminuiu de 41,7% em 2016 para 41,4% em 2017 mas, em termos absolutos, registou-se um aumento de 16 edifícios reabilitados (104 edifícios concluídos em 2017 face a 88 em 2016).

A maior parte das obras concluídas em construções novas continuaram a ser promovidas por pessoas singulares (51,0%), seguindo-se das designadas “outras entidades” (onde se incluem as cooperativas de habitação e as instituições sem fins lucrativos), com 43,5% do número de edifícios concluídos em 2017.



O destino Habitação Familiar (peso de 84,4%), foi aquele em que mais edifícios de construção nova foram concluídos em 2017, seguindo-se os Outros Destinos (que incluem as convivências e os edifícios para uso geral), com um peso de 8,8%, e o destino Agricultura e Pesca (peso de 6,1%).

As características dos edifícios concluídos em 2017 relevam as seguintes características, em termos médios: 2,1 pisos por edifício, 166,3 m² de área habitável por piso, 1,6 fogos por edifício, 83,0 m² de área habitável por fogo, 4,6 divisões por fogo e 18,0 m² de área habitável por divisão.

O Município do Funchal apresentou o valor mais alto em termos de área média dos pisos (316,9 m²) e o maior número de fogos por edifício (3,4 fogos). O mais elevado número médio de pisos por edifício da Região (3,0 pisos por edifício) foi registado no Porto Moniz. São Vicente foi o município que apresentou a área média por fogo mais elevada da RAM (137,7 m²). No que respeita ao número de divisões por fogo, foi o município de Santana que apresentou o valor mais elevado (6,6 divisões), sendo São Vicente o município com maior área média das divisões (29,5 m²).

Figura 1.2.2 – Características dos Edifícios Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar, na RAM (2017)

	Pisos por Edifício	Área Habitável por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões
	N.º	m ²	N.º	m ²	N.º	m ²
R. A. Madeira	2,1	166,3	1,6	83,0	4,6	18,0
Calheta	1,8	107,5	1,1	76,7	4,4	17,6
Câmara de Lobos	2,3	119,6	1,0	78,6	4,6	17,2
Funchal	2,7	316,9	3,4	83,8	4,5	18,6
Machico	2,3	103,1	1,1	83,1	4,8	17,4
Ponta do Sol	2,5	104,0	1,2	87,1	5,3	16,3
Porto Moniz	3,0	99,0	1,0	118,0	5,0	23,6
Ribeira Brava	1,9	85,7	1,1	69,4	4,2	16,5
Santa Cruz	1,8	116,3	1,1	92,4	5,1	18,2
Santana	1,6	147,3	1,0	109,6	6,6	16,6
São Vicente	2,0	151,7	1,0	137,7	4,7	29,5
Porto Santo	1,3	107,4	1,5	51,3	3,8	13,4

Fonte: INE, Estatísticas das Concluídas.

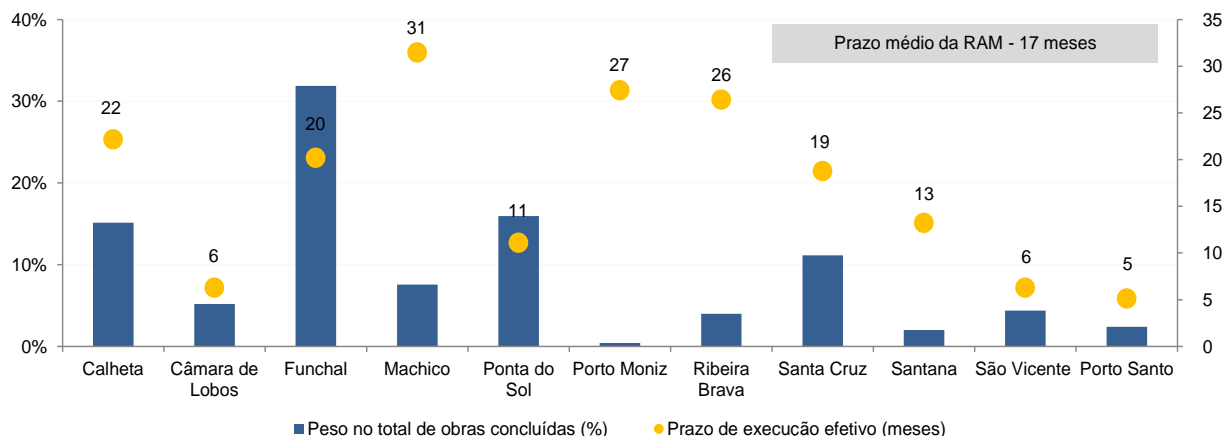
Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2017 demoraram cerca de 17 meses a serem realizadas, o que representa um decréscimo de 1 mês face a 2016. As obras de construção nova foram as que demoraram mais tempo a ser executadas (21 meses), por oposição às obras de alteração (1 mês).

Foi no município de Machico que o prazo de execução efetivo das obras concluídas em 2017 foi mais longo (31 meses), enquanto no município do Porto Santo se registou a mais curta duração (5 meses).



Figura 1.2.3 – Prazo de Execução Efetivo das Obras Concluídas, na RAM (2017)



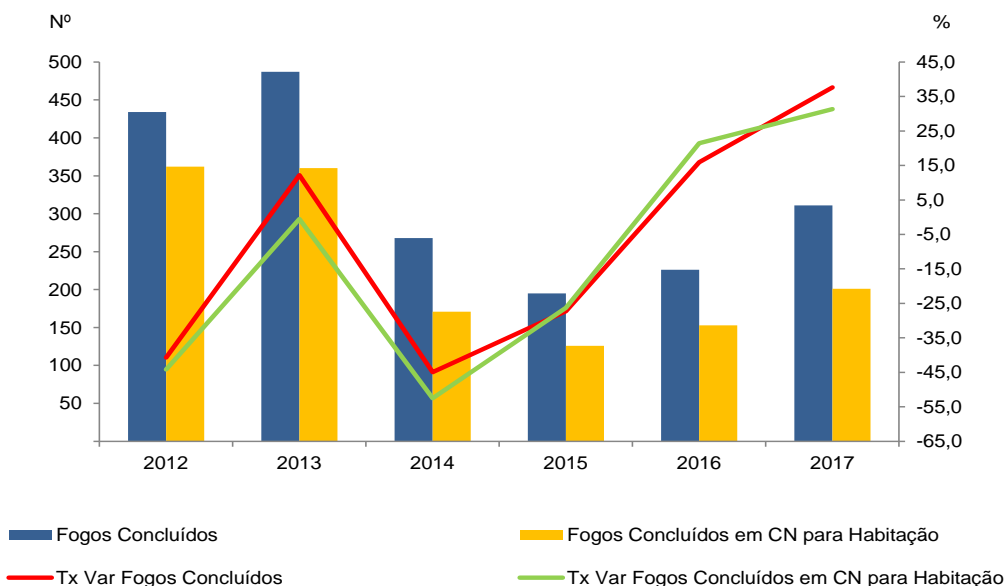
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fogos

O número de fogos concluídos na RAM em 2017 (311 fogos) registou um acréscimo de 37,6% relativamente ao ano anterior (226 fogos em 2016). O número de fogos de construções novas para habitação familiar cresceu 31,4% em 2017 (201 fogos) face a 2016 (153 fogos).

A grande maioria dos fogos concluídos em 2017 localizava-se no município do Funchal (45,3%), seguindo-se Calheta (13,8%). Porto Moniz foi o município onde se verificou a menor proporção de fogos concluídos, com 0,3%.

Figura 1.2.4 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, na RAM (2012-2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.



Dos 201 fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, 54,2% encontram-se inseridos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 10,9% em edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 34,8% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

Os fogos concluídos por iniciativa do setor privado (particulares e empresas privadas) representam 37,8%, enquanto as outras entidades (cooperativas de habitação e instituições sem fins lucrativos) 62,2%, dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em 2017.

De forma geral, os fogos concluídos em 2017 mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3. Entre os fogos concluídos em construções novas para habitação, 53,7% eram de tipologia T3, 29,4% de tipologia T2, 11,4% de tipologia T0 e T1 e 5,5% de tipologia T4 e +.

Figura 1.2.5 – Número de Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar, por Tipologia, na RAM (2017)

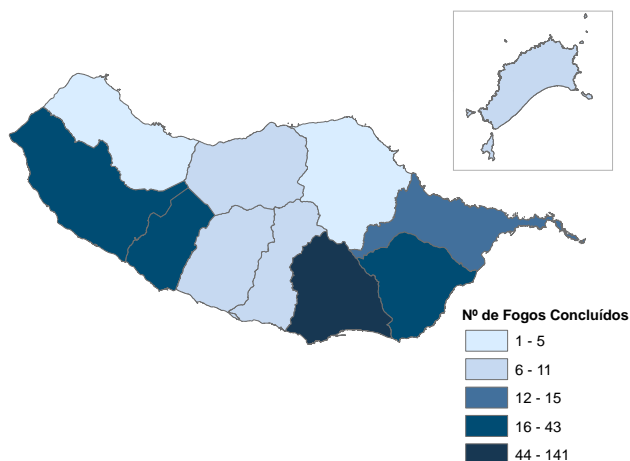
	Fogos	Tipologia			
		T0 e T1	T2	T3	T4 e +
R. A. Madeira	201	23	59	108	11
Calheta	39	8	11	17	3
Câmara de Lobos	7	0	2	5	0
Funchal	92	10	30	47	5
Machico	9	0	3	5	1
Ponta do Sol	15	1	1	12	1
Porto Moniz	1	0	0	1	0
Ribeira Brava	10	3	1	6	0
Santa Cruz	14	0	4	10	0
Santana	5	0	3	1	1
São Vicente	3	0	1	2	0
Porto Santo	6	1	3	2	0

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas.



Figura 1.2.6 – Distribuição dos Fogos Concluídos, na RAM, por Município (2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

1.3. OBRAS LICENCIADAS

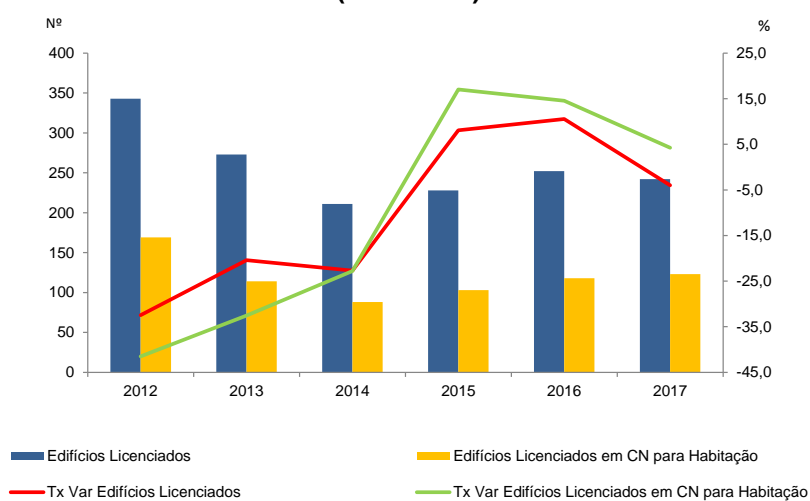
Edifícios

Em 2017, o número de edifícios licenciados na Região decresceu 4,0% face ao ano anterior, correspondendo a 242 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova reforçaram a sua predominância em 2017, representando 58,7% do total de edifícios licenciados (+2,7 p.p. face a 2016).

As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), apresentaram em 2017 um peso de 39,3%, inferior ao ano anterior (42,5%). As obras de demolição corresponderam a 2,1% das obras licenciadas.

Figura 1.3.1 – Edifícios Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação, na RAM (2012-2017)



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



Em 2017, cerca de 71,8% dos edifícios licenciados em construções novas eram principalmente residenciais com um alojamento.

A menor preponderância da construção em altura, no total da Região, continuou a ser bem visível na análise das características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação, em que os edifícios com 1 a 4 pisos representaram 92,7% do total. As características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação em 2017 sofreram algumas alterações face a 2016, apresentando uma média de 2,4 pisos por edifício, 292,5 m² de área habitável por piso, 2,6 fogos por edifício, 78,3 m² de área habitável por fogo, 4,3 divisões por fogo e 18,2 m² de área habitável por divisão.

Figura 1.3.2 - Características dos Edifícios Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar, na RAM (2017)

	Pisos por Edifício	Área Habitável por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões
	N.º	m ²	N.º	m ²	N.º	m ²
R. A. Madeira	2,4	292,5	2,6	78,3	4,3	18,2
Calheta	1,9	122,5	1,1	92,1	4,8	19,0
Câmara de Lobos	2,5	142,7	1,0	93,3	5,5	17,1
Funchal	3,3	472,8	5,1	76,4	4,1	18,7
Machico	2,4	90,7	1,0	108,6	4,8	22,6
Ponta do Sol	1,7	118,9	1,0	100,2	5,3	18,8
Porto Moniz	1,7	112,8	1,0	86,0	6,0	14,3
Ribeira Brava	2,0	115,9	1,0	94,5	4,5	20,8
Santa Cruz	2,3	398,3	4,8	64,0	4,0	15,9
Santana	//	//	//	//	//	//
São Vicente	1,8	102,6	1,0	91,0	4,5	20,2
Porto Santo	1,0	115,0	1,5	55,3	3,7	15,1

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

Os edifícios licenciados em construções novas por iniciativa do setor privado (particulares e empresas privadas) continuaram a ser preponderantes em 2017 (98,6%).

Do total de edifícios licenciados para a construção nova em 2017, 86,6% destinaram-se a habitação familiar. O conjunto dos edifícios com destino Outros Destinos (que incluem as convivências e os edifícios para uso geral) representou 6,3% do total.

Espera-se que as obras que foram licenciadas em 2017 demorem, em termos médios globais, cerca de 10 meses a serem concluídas. O prazo médio de execução previsto das demolições é o mais elevado (13 meses), por oposição às obras de alteração, que se espera venham a ser concluídas em 1 mês.

O município da Ribeira Brava apresentava o maior prazo de execução previsto (20 meses). Por oposição, o município de Machico é onde se espera que, em termos médios, as obras licenciadas em 2017 venham a concluir-se em 5 meses.

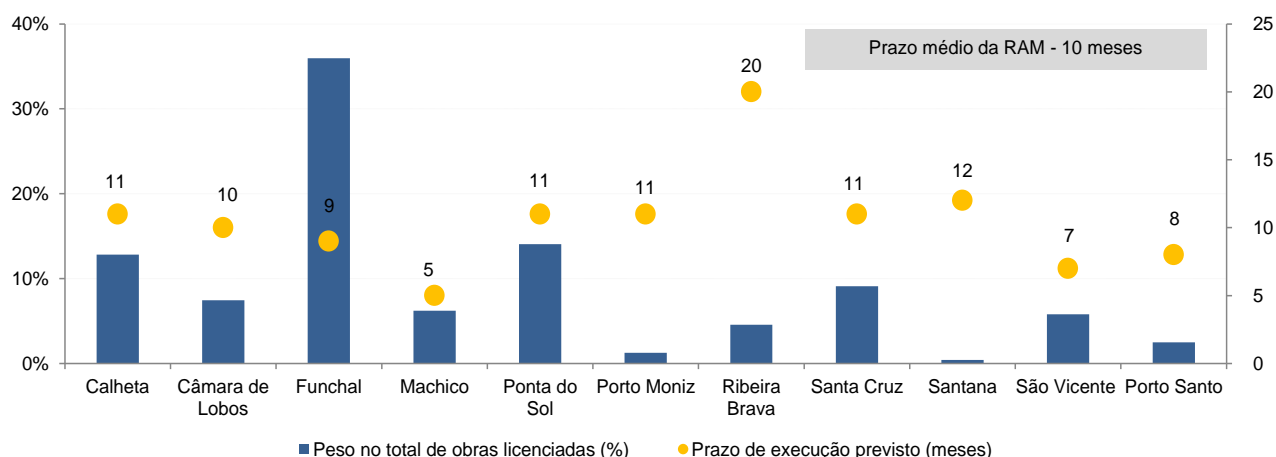


A análise comparativa com os resultados anteriormente apresentados para as obras concluídas permite identificar alguns desvios entre o prazo de execução previsto e o prazo efetivo. Apesar de não se tratarem das mesmas obras (a maior parte das obras que foram licenciadas em 2017 não são as mesmas que se

concluem nesse ano, dado o prazo médio previsto ser 10 meses), à partida, o desvio entre ambos os prazos ronda os 7 meses a nível regional.

Todos os municípios, à exceção de Câmara de Lobos (-4 meses), Porto Santos (-3 meses), São Vicente (-1 mês) e Ponta do Sol (0 meses), apresentaram prazos de execução efetivos superiores aos previsionais, com o maior desvio a registar-se em Machico: 26 meses.

Figura 1.3.3 – Prazo de Execução Previsto das Obras Licenciadas, na RAM (2017)



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

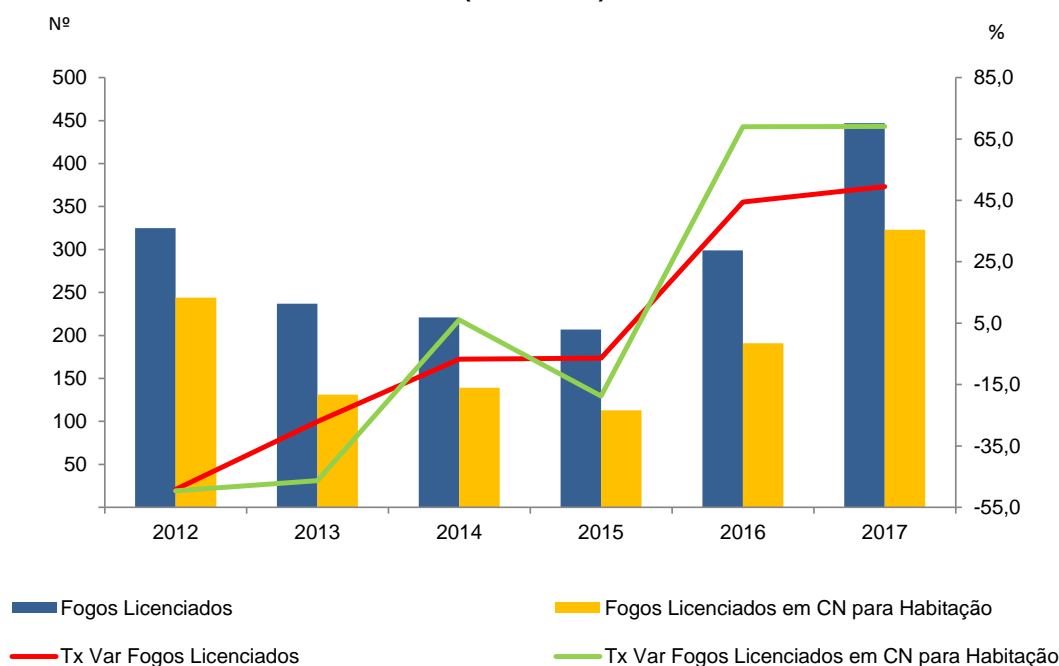
Fogos

Em 2017, o número de fogos licenciados na RAM em todos os tipos de obra foi 447, o que corresponde a um aumento de 49,5% face ao ano anterior (299 em 2016). Para este aumento contribuiu principalmente o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, cuja variação face ao ano anterior foi de +69,1%.

Do total dos fogos licenciados, 57,9% localizavam-se no município do Funchal, seguido de Santa Cruz, com 14,5%. Em contrapartida, Santana foi o município onde se verificou menor número de fogos licenciados, 0,2%.



Figura 1.3.4 – Fogos Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação, na RAM (2012-2017)



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

Dos 323 fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, 31,6% referiam-se a fogos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 5,0% em edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 63,5% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

As características dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registaram ligeiras alterações em 2017, face a 2016, apresentando parâmetros médios de 4,3 divisões e 78,3 m² de área habitável por fogo e 18,2 m² de área habitável por divisão.

Os fogos licenciados com maior área habitável média estavam localizados em Machico (108,6 m²/fogo) e Ponta do Sol (100,2 m²/fogo). Em contrapartida, o Porto Santo era o município que apresentava a área habitável média menor (55,3 m²/fogo). Ao nível do número médio de divisões por fogo, verifica-se que Porto Moniz era o município que indicava o maior valor (6,0 divisões/fogo) e Porto Santo os menores (3,7 divisões/fogo).

Quanto às características da tipologia, o domínio foi repartido entre a tipologia T2 e T3, representando cada um 37,5% do total dos novos fogos.



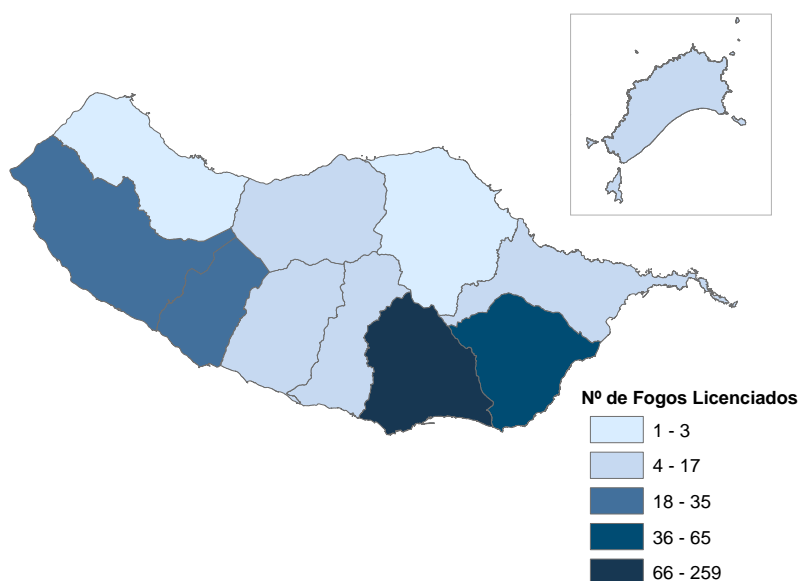
Figura 1.3.5 – Número de Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar, na RAM (2017)

	Fogos	Tipologia			
		T0 e T1	T2	T3	T4 e +
R. A. Madeira	323	68	121	121	13
Calheta	32	2	15	13	2
Câmara de Lobos	13	0	2	11	0
Funchal	185	47	75	57	6
Machico	5	0	1	4	0
Ponta do Sol	9	1	2	4	2
Porto Moniz	3	0	1	2	0
Ribeira Brava	11	2	1	6	2
Santa Cruz	58	16	20	21	1
Santana	0	0	0	0	0
São Vicente	4	0	2	2	0
Porto Santo	3	0	2	1	0

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

Também ao nível dos fogos licenciados se verifica um domínio dos que eram propriedade de pessoas singulares e empresas privadas, que no seu conjunto detinham 97,5% dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar em 2017.

Figura 1.3.6 – Distribuição dos Fogos Licenciados, na RAM, por Município (2017)



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



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

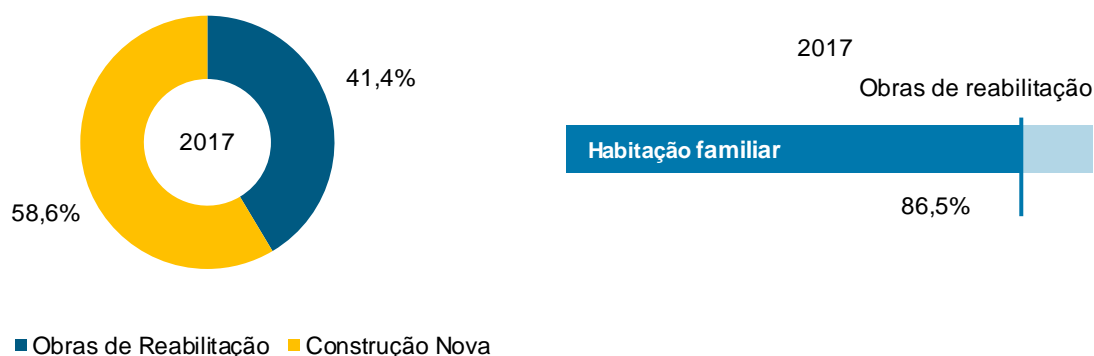
1.4. OBRAS DE REABILITAÇÃO

Neste subcapítulo apresenta-se uma análise sobre a evolução da conclusão de obras de alteração, ampliação e reconstrução que, em conjunto, se designam por obras de reabilitação de edifícios.

As obras de reabilitação representaram, em 2017, 41,4% do total de edifícios concluídos (34,4% do total de fogos concluídos).

Figura 1.4.1 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Concluídas e do Destino da Habitação Familiar no Total de Obras de Reabilitação, na RAM

(2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

Entre os diferentes tipos de obras que integram o grupo de obras de reabilitação, as obras de ampliação foram as predominantes, concentrando 96,2% do total, em 2017. Considerando o destino de habitação familiar, as obras de ampliação registaram a maior percentagem (96,7%) entre os três tipos de obras de reabilitação.

No que se refere aos prazos de execução efetivos, as obras de ampliação apresentavam, em 2017, uma duração média de 12 meses, a maior entre os diferentes tipos de obras de reabilitação. Por oposição, as obras de alteração revelaram-se como as de maior rapidez de execução, com uma duração média de 1 mês.

Figura 1.4.2 – Prazo de Execução Efetivo das Obras de Reabilitação, na RAM
(2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação com base nas Estimativas das Obras Concluídas.



2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Na RAM e em 2017, o número de contratos de compra e venda de imóveis (4 868 imóveis) registou um acréscimo de 23,0% face ao ano anterior, tendo o valor médio dos prédios transacionados crescido numa proporção de 8,3% (de 95,6 mil euros em 2016 para 103,5 mil euros em 2017). O comportamento dos prédios urbanos determinou estas tendências, registando aumentos em número (29,9%) e em valor médio transacionado (1,1%).

Do total de imóveis transacionados em 2017, 40,0% localizavam-se no município do Funchal, seguindo-se os municípios de Santa Cruz (15,8%) e Calheta (14,8%). No que respeita ao valor transacionado, o Funchal acentuou a sua liderança, concentrando no ano em análise 63,9% do total do valor dos imóveis transacionados, seguindo-se o município de Santa Cruz com 16,2%. Deste modo, o valor médio dos prédios transacionados em 2017 foi significativamente mais elevado no município do Funchal (165,2 mil euros), seguindo-se Santa Cruz (106,0 mil euros), com valores acima da média regional (103,5 mil euros).

Figura 2.1 – Contratos de Compra e Venda de Prédios, segundo o Tipo de Prédio, na RAM (2016 e 2017)

	2016			2017			Variação 2017/2016 (%)		
	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total	Valor Médio
Total	3 959	378 373	95 573	4 868	503 938	103 521	23,0	33,2	8,3
Urbanos	2 715	355 546	130 956	3 528	467 070	132 389	29,9	31,4	1,1
Rústicos	1 129	13 774	12 200	1 191	12 829	10 772	5,5	-6,9	-11,7
Mistos	115	9 053	78 722	149	24 040	161 342	29,6	165,5	105,0

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

No que toca aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se um acréscimo no número de contratos celebrados (61,4%) em 2017 e uma diminuição no valor médio dos prédios hipotecados em cerca de 12,7 mil euros (de 133,9 mil euros em 2016 para 121,2 mil euros em 2017). O comportamento dos prédios urbanos contribuiu em certa medida para o acréscimo observado no número de prédios hipotecados (62,8%).

Dos 1 299 prédios hipotecados em 2017, 48,9% localizavam-se no município do Funchal, 23,6% em Santa Cruz e 7,5% em Câmara de Lobos.

Quanto ao valor total dos prédios hipotecados, o Funchal liderava com cerca de 58,7% do total regional, seguindo-se Santa Cruz (20,3%).



Figura 2.2 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Prédios Hipotecados, na RAM (2016 e 2017)

	2016			2017			Variação 2017/2016 (%)		
	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	Nº	Valor Total	Valor Médio
Total	805	107 817	133 934	1 299	157 430	121 193	61,4	46,0	-9,5
Urbanos	758	102 617	135 378	1 234	150 338	121 830	62,8	46,5	-10,0
Rústicos	27	1 019	37 741	26	2 647	101 808	-3,7	159,8	169,8
Mistos	20	2 569	128 450	39	4 445	113 974	95,0	73,0	-11,3

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

O crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante atingiu, em 2017, o valor de 440 euros, determinando um acréscimo anual de 67,3%.

3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO⁽¹⁾

Em 2016, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço da RAM diminuiu 10,7% face a 2015, correspondendo a um abrandamento da quebra iniciada no ano anterior (-26,5%). Tal ocorrência ficou a deve-se fundamentalmente ao decréscimo de 22,8% verificado nas Obras de Engenharia Civil, já que nos trabalhos realizados em Edifícios registou-se um acréscimo de 39,9%.

O atrás mencionado decréscimo observado nas Obras de Engenharia Civil entre 2015 e 2016 ocorreu de forma mais significativa nas Infraestruturas de Transporte (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação (-34 milhões de euros, correspondendo a -21,8%). As obras em Conduções, Linhas de Comunicação e de Transporte de Energia diminuíram cerca 10 milhões de euros (-77,8%). Registou-se ainda um decréscimo de cerca de 2 milhões de euros (-83,7%) nas Instalações e Construções em Zonas Industriais e de aproximadamente 1 milhão de euros (-2,9%) nas Outras Obras de Engenharia Civil.

O acréscimo registado nos trabalhos realizados em Edifícios (+39,9% face a 2015) correspondeu a um encaixe de +19 milhões de euros em 2016 relativamente ao ano transato. Os aumentos observados nos Edifícios não Residenciais (+47,2%; +17 milhões de euros) e nos Edifícios Não Residenciais (20,2%; +3 milhões de euros) determinaram a evolução em causa.



Figura 3.1 – Valor e Estrutura dos trabalhos realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra, na RAM (2015-2016)

	2015		2016	
	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%
Total	252 979	100,0	225 872	100,0
Edifícios	48 691	19,2	68 104	30,2
Edifícios Residenciais	13 175	5,2	15 842	7,0
Edifícios não Residenciais	35 516	14,0	52 262	23,1
Obras de Engenharia Civil	204 288	80,8	157 768	69,8
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	156 015	61,7	121 981	54,0
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	12 238	4,8	2 721	1,2
Instalações e construções em zonas industriais	2 376	0,9	387	0,8
Outras obras de engenharia civil	33 659	13,3	32 679	14,5

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

⁽¹⁾ 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.

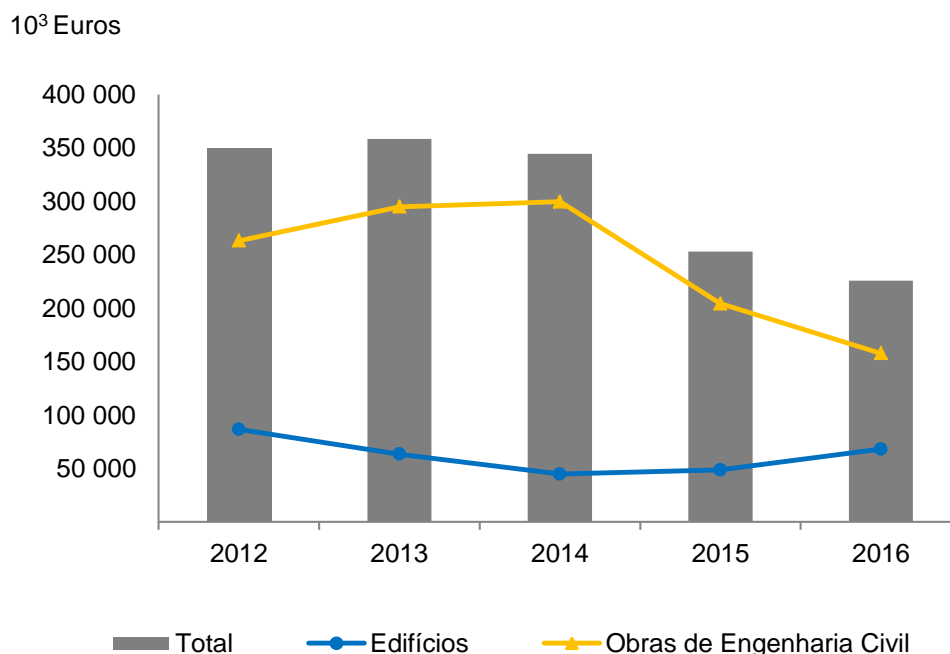
Em 2016, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em Edifícios para 30,2% (19,2% em 2015) e uma diminuição no peso dos trabalhos em Engenharia Civil para 69,8% (80,8% em 2015).

As obras referentes a Edifícios incidiram principalmente em Edifícios não residenciais: 76,7% do total de obras em Edifícios e 23,1% do total de obras realizadas em 2016.

Nas obras de Engenharia Civil, continuam a destacar-se as que foram executadas em Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação: 77,3% do total de Obras de Engenharia Civil e 54,0% do total de obras realizadas em 2016.



Figura 3.2 – Valor dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra, na RAM (2012-2016)



Fonte: Inquérito Anual às Empresas de Construção.

4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

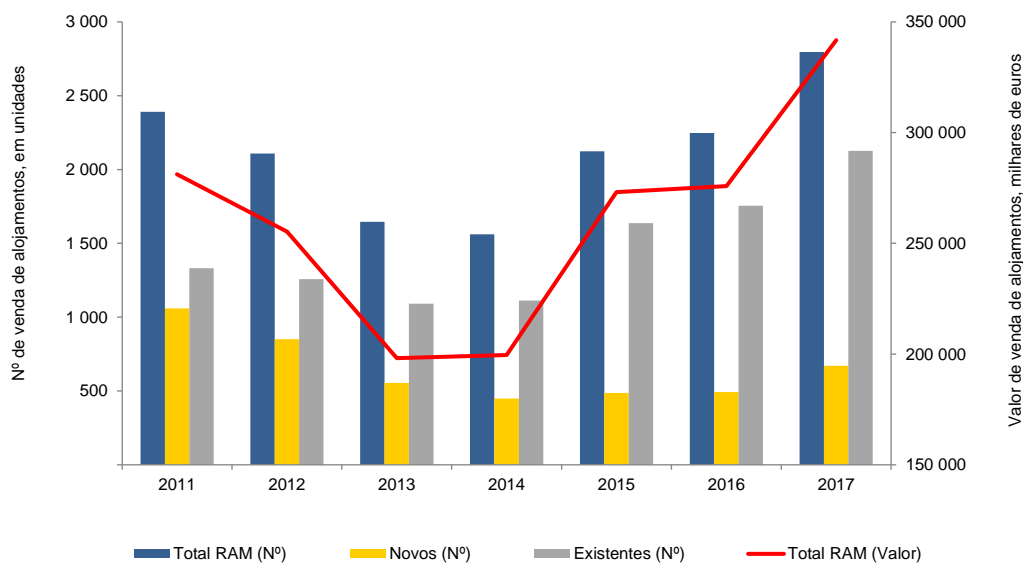
4.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES⁽²⁾

Em 2017 foram vendidos 2 796 habitações na RAM, que corresponde ao valor mais elevado registado nos últimos 8 anos. Quando comparado com 2016, significa que foram transacionados mais 549 alojamentos, ou seja, + 24,4%. Do total das transações realizadas neste ano, a maioria (2 126) dizia respeito a habitações existentes, sendo as restantes (670) referentes a habitações novas.

À semelhança do sucedido nos últimos anos, as transações de alojamentos existentes continuaram a ser determinantes no desempenho do mercado imobiliário regional. Comparativamente com 2016, o número de transações de habitação existentes aumentou 21,2%, crescimento no entanto abaixo daquele que foi observado para as habitações novas (+35,9%).



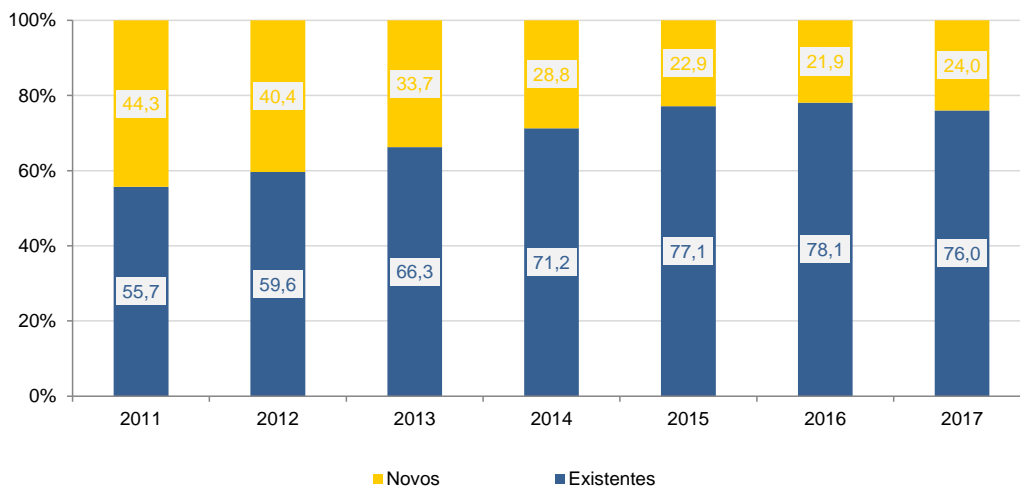
Figura 4.1.1 – Evolução do Número e do Valor de Vendas de Alojamentos (Total, Novos e Existentes), na RAM (2011-2017)



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

A análise da distribuição relativa das transações de alojamentos existentes e de alojamentos novos permite observa-se uma diminuição da proporção da primeira categoria, a qual se fixou, em 2017, nos 76,0%. Se em 2011 quase metade (44,3%) das vendas de habitações respeitavam a habitações novas, decorridos seis anos essa percentagem ficou-se pelos 24,0%.

Figura 4.1.2 – Distribuição do Peso Relativo das Transações de Alojamentos Existentes e Alojamentos Novos, na RAM (2011-2017)



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

⁽²⁾ 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.



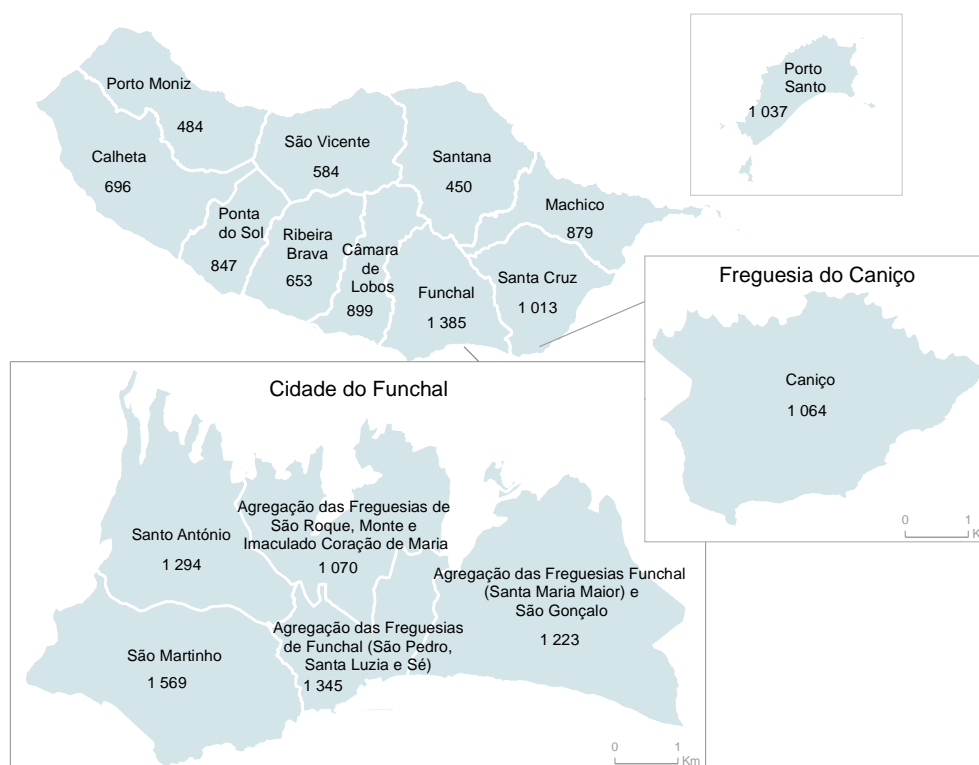
4.2. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL⁽³⁾

Em 2017, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região foi 1 126 €/m², registando um aumento de 10,0% relativamente ao ano anterior.

No período em análise, apenas o município do Funchal apresentava um preço mediano de venda de habitação acima da média regional e o mais elevado da Região (1 385 €/m²). Ainda, no município do Funchal, destaca-se a freguesia de São Martinho com um valor de 1 569 €/m². Em contrapartida, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi registado no município de Santana (450 €/m²).

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi 1 212 €/m². Nos alojamentos existentes, o valor situou-se em 1 088 €/m².

Figura 4.2.1 – Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares, na RAM (2017)



⁽³⁾ Nas 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' a unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.

Toma-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) como valor de referência para os preços de venda de alojamentos familiares (€/m²).

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se 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".

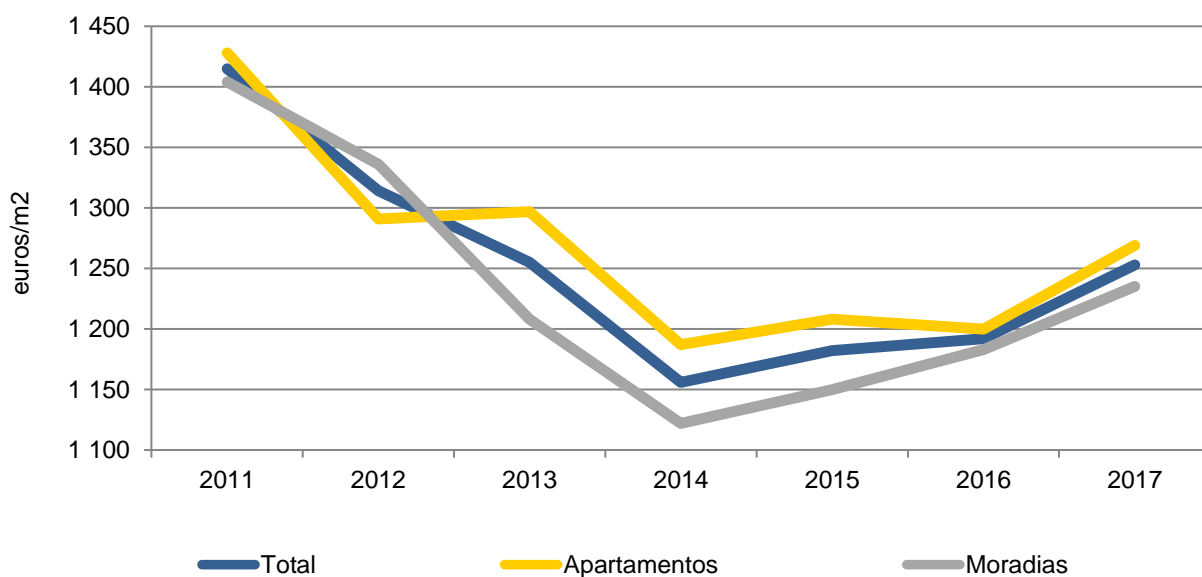


4.3. VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2017, o valor médio da avaliação bancária de habitação na RAM (1 253 euros/m²) registou um aumento de 5,1% em relação a 2016, seguindo a tendência crescente encetada no ano anterior.

Observaram-se subidas tanto nas moradias (+4,4%) como nos apartamentos (+5,8%). As médias atingiram os 1 269 euros/m², no caso dos apartamentos, e os 1 235 euros/m², nas moradias.

Figura 4.3.1 – Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação, na RAM (2010-2017)



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.



4.4. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

O valor mediano das rendas dos 1 091 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados em 2017 na Região foi 5,15 €/m². O Funchal (5,85 €/m²) foi o único município a registar um valor acima da média regional.

Considerado o limiar mínimo (30 transações) estabelecido para efeitos de difusão, apenas foi possível disponibilizar dados para o Funchal, seus municípios contíguos, Câmara de Lobos e Santa Cruz, e Machico. No período em referência, o Funchal concentrou 68,7% dos novos contratos de arrendamento (750), sendo Machico o município que apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (37).

Figura 4.4.1 – Valor Mediano das Rendas por m² e Número de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares, na RAM (2017)

	Valor Mediano das Rendas por m ² de Novos Contratos de Arrendamento	Novos Contratos de Arrendamento
	Euros	N.º
R. A. Madeira	5,15	1 091
Calheta	-	-
Câmara de Lobos	3,81	60
Funchal	5,85	750
Machico	3,69	37
Ponta do Sol	-	-
Porto Moniz	-	-
Ribeira Brava	-	-
Santa Cruz	4,46	169
Santana	-	-
São Vicente	-	-
Porto Santo	-	-

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

No que se refere à proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de alojamentos familiares clássicos, em 2016/2017⁽⁴⁾, a Região registou o valor de 0,8%.

⁽⁴⁾ A informação relativa aos novos contratos de arrendamento refere-se ao ano de 2017 e a informação relativa aos alojamentos familiares clássicos a 2016 (última informação disponível).



5. VENDAS DE CIMENTO

Em 2017, as estimativas das vendas de cimento na RAM ascenderam a 109 402 toneladas, mais 11,6% que no ano transato (98 071).

Nos últimos 2 anos do período 2007-2017, e depois de ter atingido o seu mínimo em 2015 (96 938 toneladas), pôde-se observar uma ligeira recuperação deste indicador.

**Figura 5.1 – Vendas de Cimento, na RAM
(2007-2017)**

