

Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira 2022

1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA

1.1 O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1.1 CONTAS REGIONAIS

Em 2021, o VAB da Construção representava 6,4% do VAB total da economia da Região. Em termos reais, cresceu 10,3% face ao ano anterior (+2,4% em 2020). A taxa de variação do VAB total da economia regional registou um acréscimo de +9,5% (-12,5% em 2020).

Figura 1.1.1.1 – VAB da Construção e do VAB a preços correntes, 2010-2021

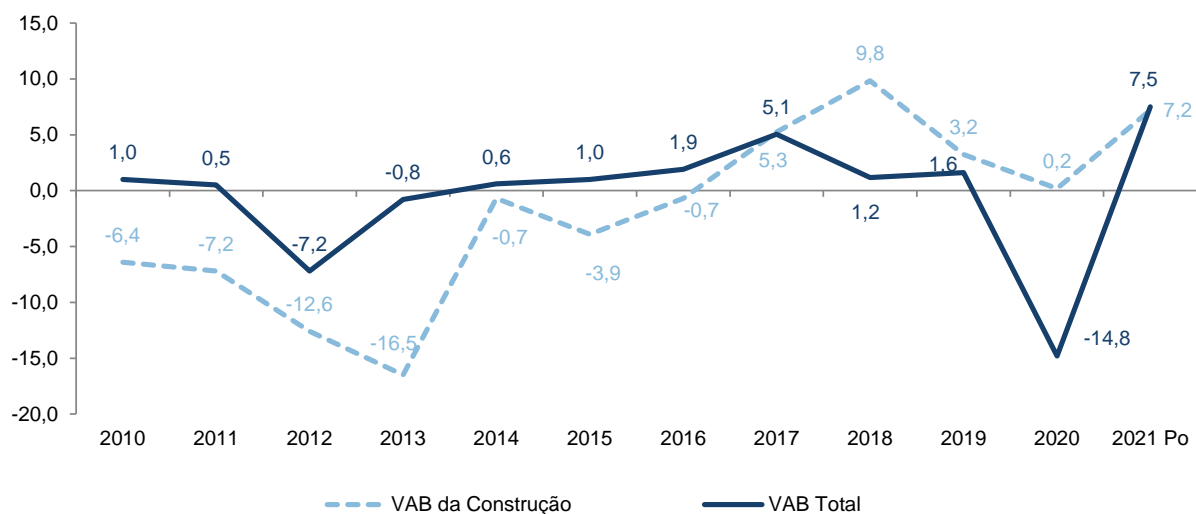
Unidade: milhões de euros

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 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	276,3
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	4 284,5

Fonte: INE, Contas Regionais



Figura 1.1.1.2 – Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base, 2010-2021 (taxa de variação em volume)



Fonte: INE, Contas Regionais

1.1.2 SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

Principais Variáveis

Em 2021, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias representava 8,8% do número de empresas não financeiras em atividade na RAM (face a 12,3% em 2010), correspondendo a 2 629 empresas, as quais empregavam 13 082 pessoas ao serviço, representando 15,4% do pessoal ao serviço, (-2,6 p.p. face a 2010), tendo gerado 18,9% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (362,4 milhões de euros), percentagem superior em 0,9 p.p. comparativamente a 2010.

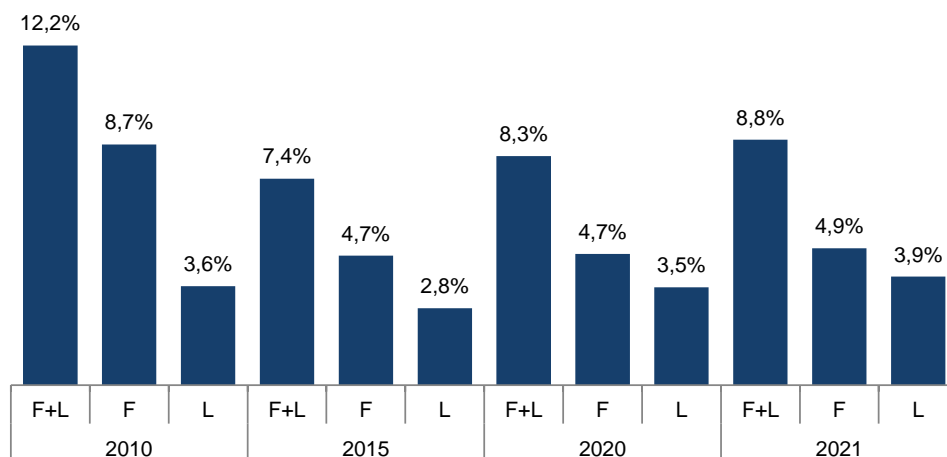


Direção Regional de Estatística da Madeira

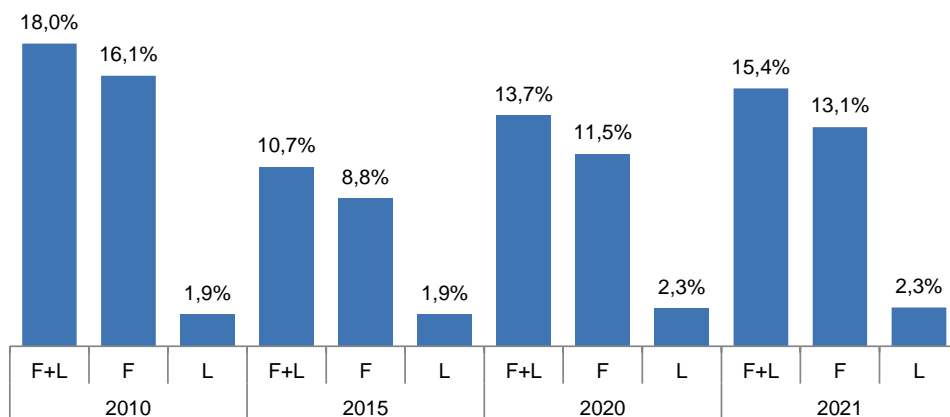
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 1.1.2.1 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L) nas Principais Variáveis, em 2010, 2015, 2020 e 2021

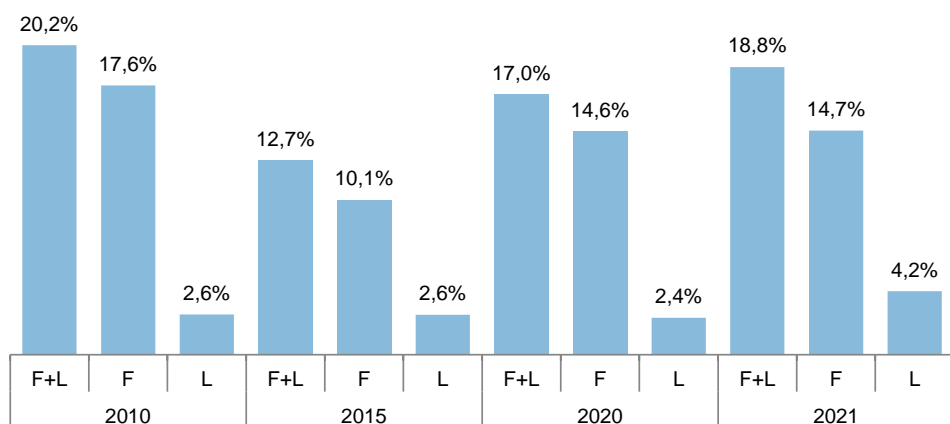
Empresas



Pessoal ao Serviço



VAB

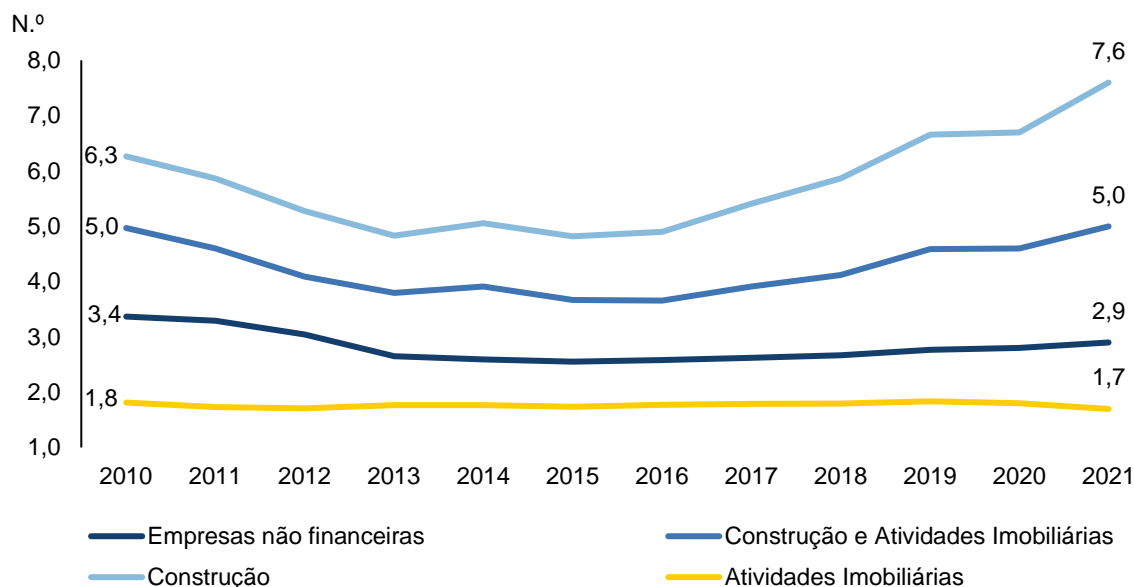


Fonte: INE, SCIE



Entre 2010 e 2021, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades Imobiliárias tem oscilado entre períodos de descida e subida, no entanto em 2021 regista o mesmo valor que em 2010, ou seja, uma média de 5,0 pessoas ao serviço por empresa, valor superior ao do total das empresas não financeiras (2,9 pessoas ao serviço), o qual permaneceu relativamente estável a partir de 2013.

Figura 1.1.2.2 – Dimensão Média das Empresas não Financeiras e dos Setores da Construção e Atividades Imobiliárias, 2010-2021



Fonte: INE, SCIE

1.1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2021, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com sede na RAM ascendeu a 642,4 milhões de euros, revelando um crescimento de 32,1% face a 2020. Nas empresas com menos de 20 pessoas ao serviço, este aumento foi mais acentuado (+38,7%) que nas empresas com 20 ou mais pessoas ao serviço (+29,7%).

Considerando no âmbito todas as empresas independentemente da sua dimensão, foi essencialmente o acréscimo de 45,3% do valor dos trabalhos em edifícios (406,1 milhões de euros) que determinou o crescimento global, muito embora o valor dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil (236,3 milhões de euros) também tenha subido 14,2%.

Nas empresas com 20 ou mais pessoas ao serviço, o valor dos trabalhos realizados cresceu 52,8%, enquanto o valor das Obras de Engenharia Civil aumentou 8,7%. No conjunto dos Edifícios, destaca-se o acréscimo de 53,5% (+46,3 milhões de euros) dos trabalhos realizados nos Edifícios não residenciais



(+52,1% nos Edifícios residenciais; +43,9 milhões de euros). No caso das Obras de engenharia civil, assistiu-se ao aumento de 30,0% (+33,3 milhões de euros) do valor dos trabalhos realizados em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação.

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

	2010		2015		2019		2020		2021	
	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%
Total	505 249	100,0	252 979	100,0	366 042	100,0	358 492	100,0	464 975	100,0
Edifícios	156 549	36,5	48 691	19,2	194 975	53,3	170 727	47,6	260 870	56,1
Edifícios Residenciais	69 045	17,5	13 175	5,2	71 421	19,5	84 273	23,5	128 142	27,6
Edifícios não Residenciais	87 504	19,0	35 516	14,0	123 554	33,8	86 453	24,1	132 728	28,5
Obras de Engenharia Civil	348 701	63,5	204 288	80,8	171 068	46,7	187 765	52,4	204 105	43,9
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	266 193	38,3	156 015	61,7	109 806	30,0	110 913	30,9	144 201	31,0
Conduitas, linhas de comunicação e de transporte de energia	7 096	2,4	12 238	4,8	13 023	3,6	35 094	9,8	30 499	6,6
Instalações e construções em zonas industriais	1 279	0,4	2 376	0,9	2 668	0,7	3 907	1,1	4 391	0,9
Outras obras de engenharia civil	74 133	22,4	33 659	13,3	45 571	12,4	37 852	10,6	25 015	5,4

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

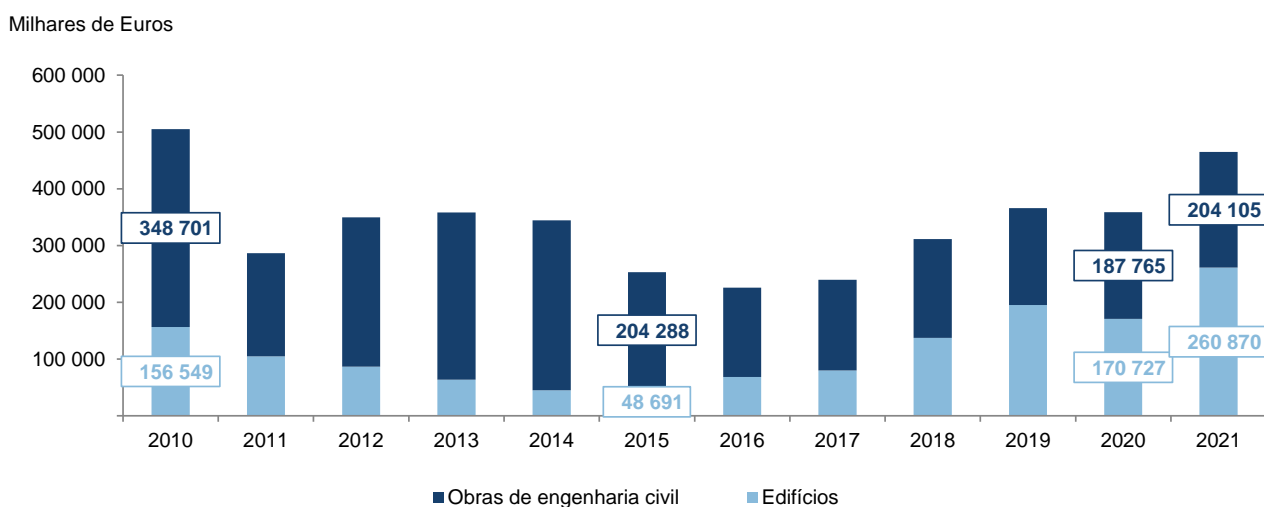
Em 2021, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, destaca-se o reforço do peso dos trabalhos em Edifícios para 56,1% (47,6% em 2020) e uma redução no peso dos trabalhos realizados em Obras de engenharia civil, para 43,9% (52,4% em 2020). Com efeito, o valor dos trabalhos realizados em Edifícios representou a maior fatia dos trabalhos realizados pelas empresas de construção da RAM em 2021.

Nas Obras de engenharia civil, o segmento das Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação mantém-se em destaque, representando 70,7% do total deste grupo e 31,0% do total de obras realizadas em 2021 (59,1% e 30,9% em 2020", respetivamente). As obras referentes a Edifícios incidiram maioritariamente no segmento não residencial, representando 50,9% das obras em edifícios e 28,5% do total de obras realizadas.

Ao longo do período 2010-2021, 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, tem-se observado um crescimento médio anual de 31,5%, sendo mais significativo nos Edifícios residenciais (+47,3%) do que nos Edifícios não residenciais (+25,2%), registando-se uma subida em 2021, como atrás referido. No que diz respeito às Obras de engenharia civil, refira-se que estas atingiram 204,1 milhões de euros em 2021, representando um decréscimo de 41,5% face ao valor registado em 2010.



Figura 1.1.3.2 – Valor dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra (2010-2021)



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção.

2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

2.1. LICENCIAMENTO

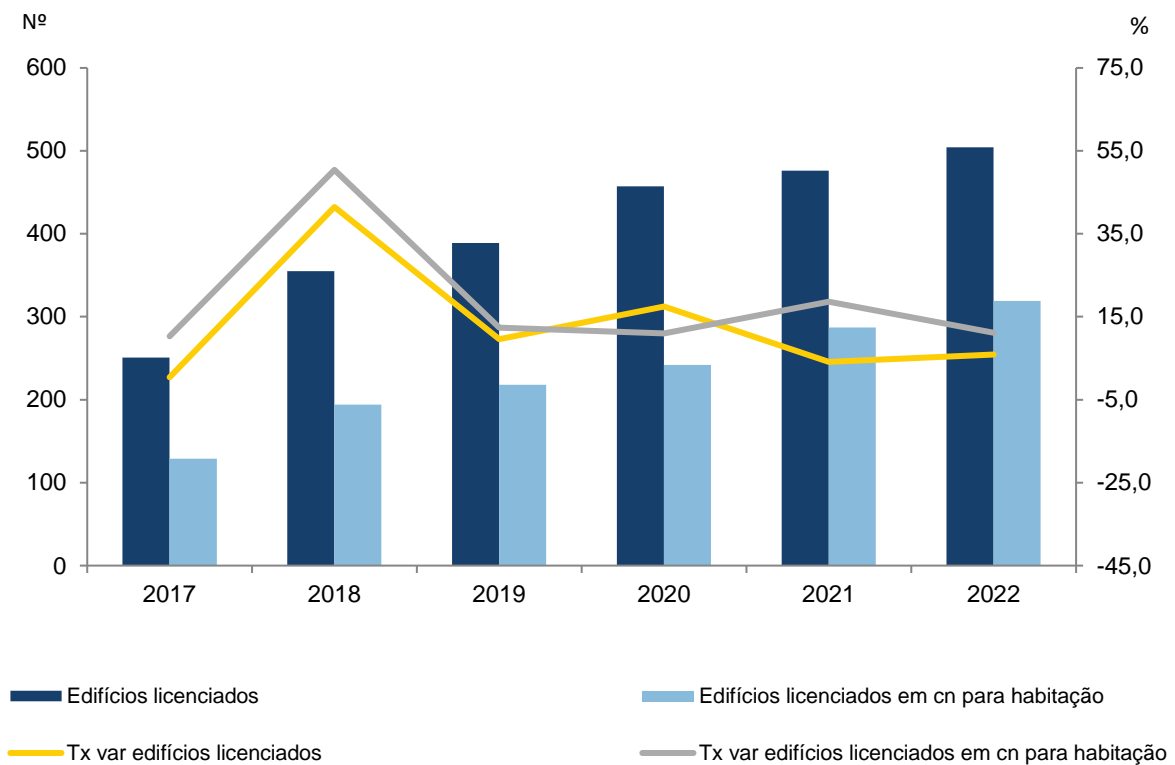
Em 2022, o número de edifícios licenciados na Região cresceu 5,9% face ao ano anterior (+4,2% em 2021), correspondendo a 504 edifícios. Face a 2019, o aumento foi mais elevado, de +29,6%.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes, em 2022, representando 69,4% do total de edifícios licenciados (68,9% em 2021). As obras de demolição corresponderam a 0,4% (0,6% em 2021).



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

Figura 2.1.1 – Edifícios Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação, 2017-2022



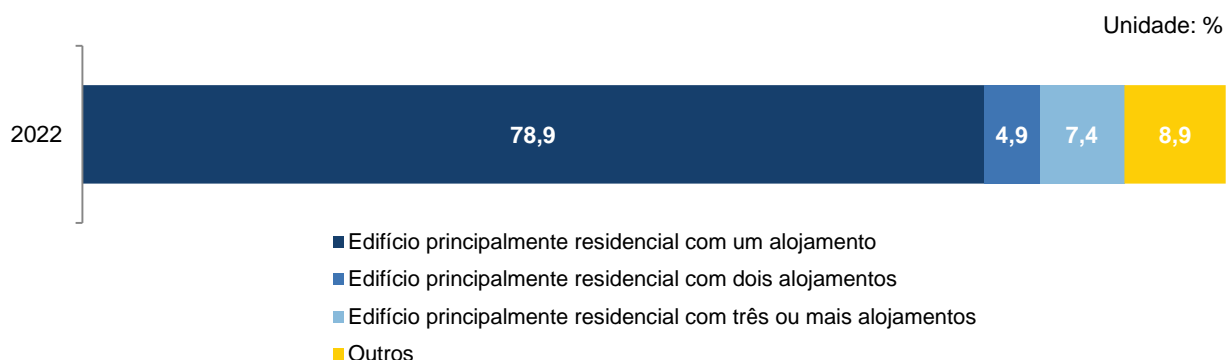
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Do total de edifícios licenciados em 2022, 63,3% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +3,0 p.p. face à proporção no ano anterior (60,3% em 2021).

Relativamente ao tipo de edifícios, os edifícios com um alojamento foram os mais dominantes em 2022, com um valor de 78,9% do total de edifícios licenciados em construções novas. Os edifícios com dois alojamentos e com três ou mais alojamentos representavam 4,9% e 7,4%, respetivamente. De salientar ainda, que os restantes edifícios “outros” (edifício principalmente não residencial e não residencial), correspondiam a 8,9%.



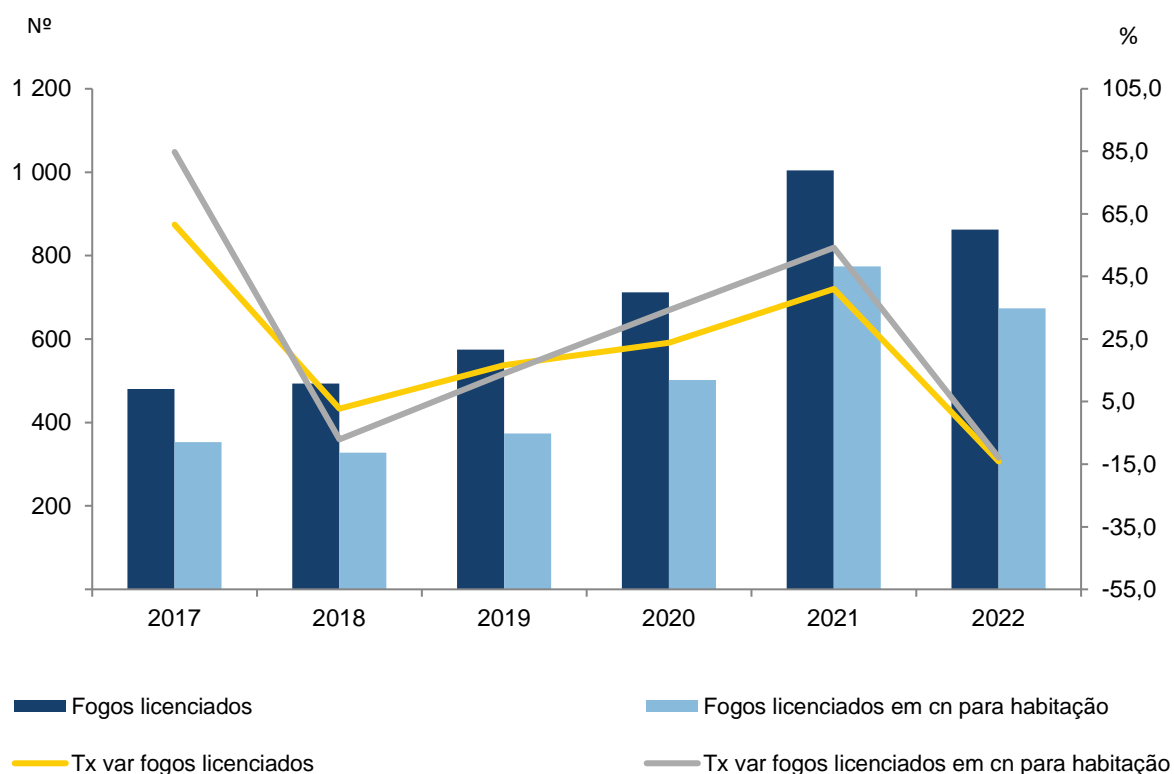
Figura 2.1.2 – Distribuição dos Edifícios Licenciados em Construções Novas, por Tipo de Edifício, 2022



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

Em 2022, foram licenciados 862 fogos na Região, -14,1% que no ano anterior (1 004 em 2021, correspondendo a uma variação de +41,0%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 674, tendo decrescido 12,9% face ao ano anterior (+54,2% em 2021; 774 fogos).

Figura 2.1.3 – Fogos Licenciadas – Total e em Construção Nova para Habitação, 2017-2022



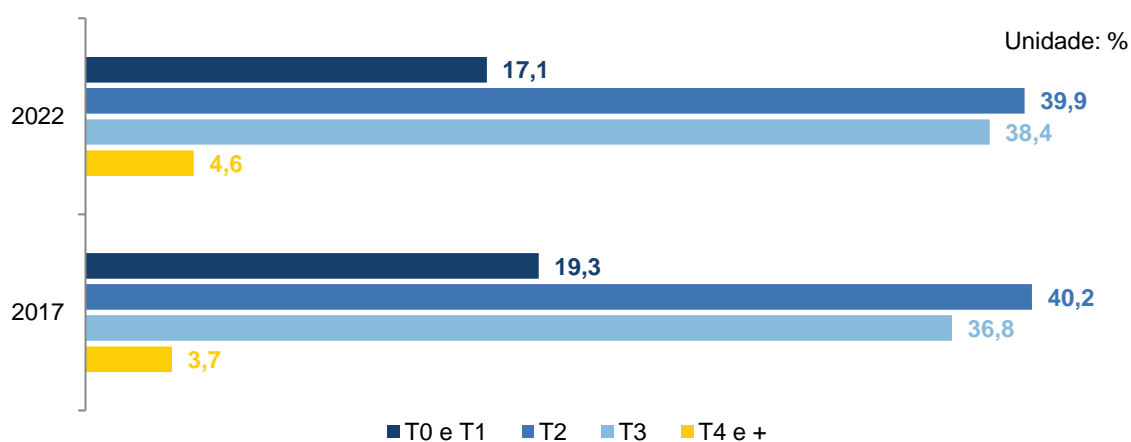
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios



Entre 2017 e 2022, manteve-se a predominância de tipologias T2 relativamente às características dos fogos licenciados em obras de edificação, apesar de se ter registado uma diminuição da sua proporção face ao total de fogos, passando de 40,2% em 2017, para 39,9% em 2022. Nos fogos de tipologia T0 e T1 observou-se igualmente uma diminuição de 19,3% em 2017, para 17,1% em 2022.

Em sentido oposto, assistiu-se ao aumento da importância relativa dos fogos de tipologia T3 (de 36,8% em 2017 para 38,4% em 2022) e de tipologia T4 e + (de 3,7% em 2017 para 4,6% em 2022).

Figura 2.1.4 – Distribuição dos Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2017 e 2022

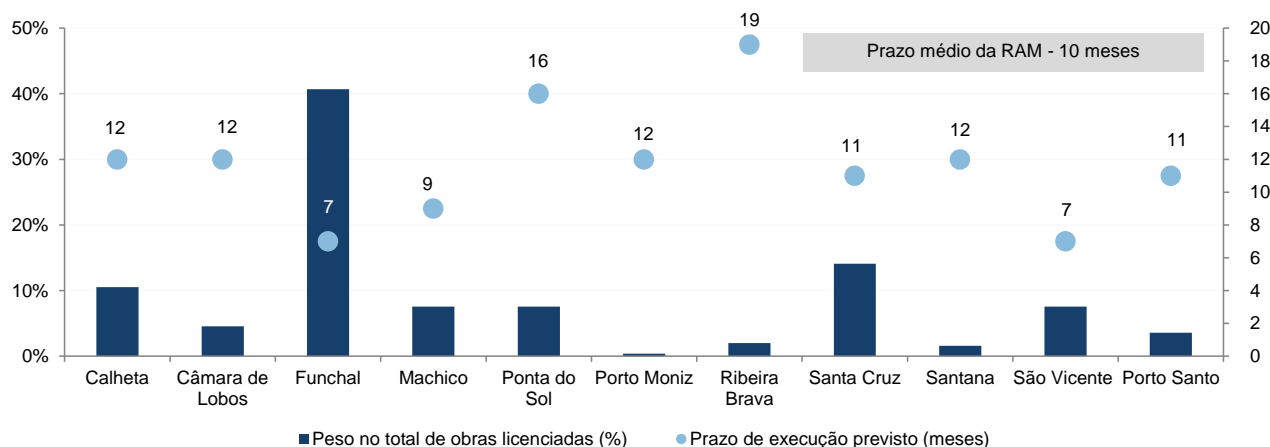


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em termos médios globais, espera-se que as obras licenciadas, em 2022, demorem cerca de 10 meses a serem concluídas. O município da Ribeira Brava apresenta o prazo mais elevado de execução previsto (19 meses), seguido do município da Ponta do Sol (16 meses). Por oposição, Funchal e São Vicente são os municípios onde se espera que, em termos médios, as obras licenciadas se venham a concluir num prazo mais curto, 7 meses, seguidos de Machico com 9 meses.



Figura 2.1.5 – Prazo de Execução Previsto das Obras Licenciadas, por Município, 2022

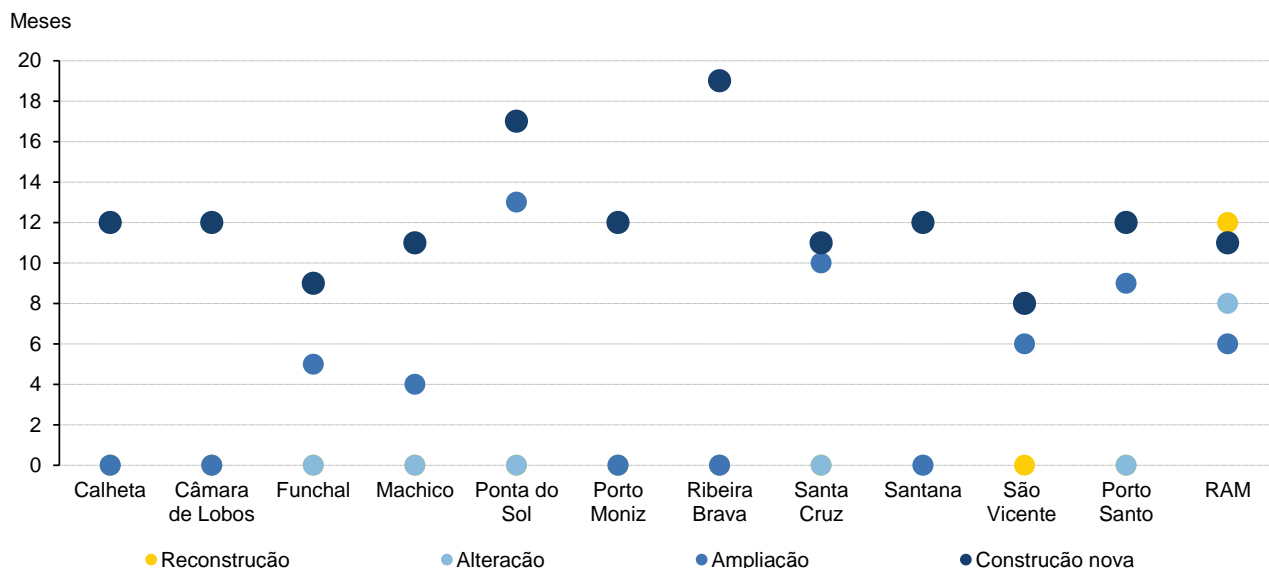


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Considerando o tipo de obra, as reconstruções apresentam um prazo previsível de execução mais longo (12 meses), por oposição às obras de ampliações (6 meses).

Nas obras de construção nova, o município da Ribeira Brava registou o prazo previsto mais elevado (19 meses), enquanto São Vicente apresentou o prazo mais curto (8 meses). Nas obras de reabilitação, que incluem as obras de ampliação, alteração e de reconstrução, o município do Ponta do Sol registou o maior prazo previsto de execução (13 meses), sendo Machico o município a registar o menor prazo médio previsto de conclusão de obras (4 meses), para as obras de ampliação. Nas obras de alteração, só o município de São Vicente é que apresentou valores e com uma duração de 8 meses.

Figura 2.1.6 – Prazo de Execução Previsto por Tipo de Obra - Obras Licenciadas, por Município, 2022



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



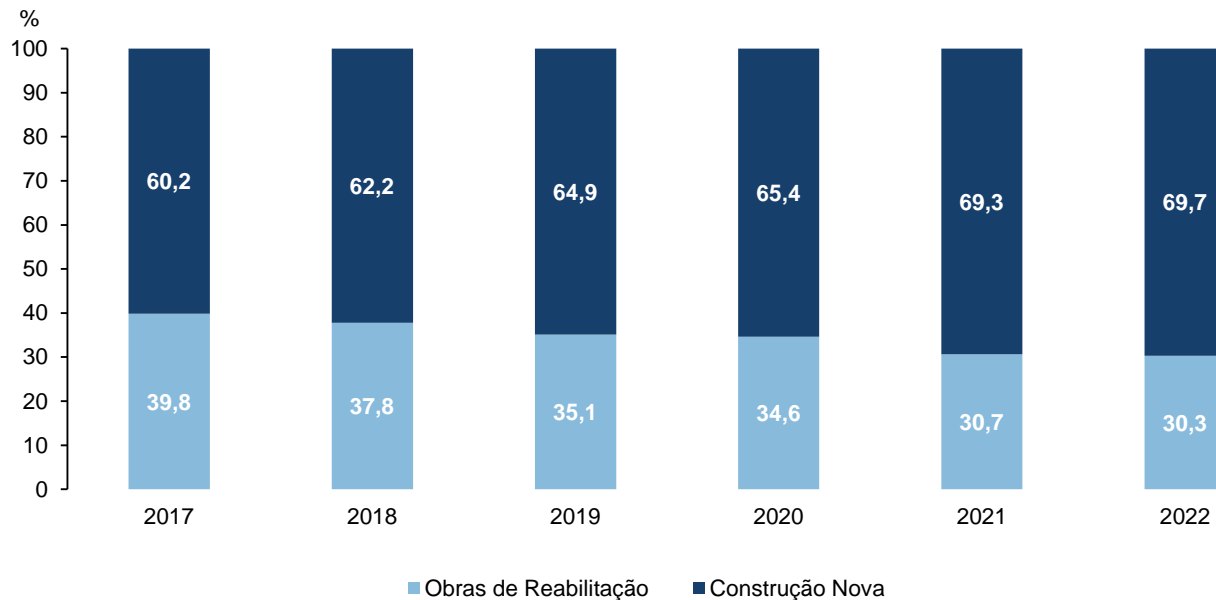
Em 2022, foram licenciados 152 edifícios para obras de reabilitação, +4,8% face ao ano anterior (-8,2% em 2021; 145 edifícios). Comparando o ano de 2022 com o de 2019, observou-se um aumento de 11,8% nos edifícios licenciados com esta finalidade.

No período compreendido entre 2017 e 2022, as obras de reabilitação licenciadas registaram decréscimos sucessivos na sua proporção face ao total de obras licenciadas para edificação, tendo-se registado o seu valor mais baixo em 2022 (30,3%).

Inversamente, as obras de construção nova ganharam um peso relativo de 9,5 p.p. face às obras de reabilitação, passando de 60,2% do total de obras licenciadas para edificação em 2017, para 69,7% em 2022.

A tendência decrescente das obras de reabilitação, até 2022, foi também evidenciada pela tendência inversa no licenciamento de construções novas, que apresentou um aumento sucessivo na sua repartição, no período de 2017 a 2022. Em 2022, foram licenciados 350 edifícios de construção nova, traduzindo-se numa variação anual de +6,7% (328 edifícios em 2020 e uma variação de +10,1% face ao ano anterior). Comparando o ano de 2022 com o ano de 2019, observou-se um crescimento de 39,4% nas obras licenciadas em construção nova.

Figura 2.1.7 – Evolução da Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2017-2022

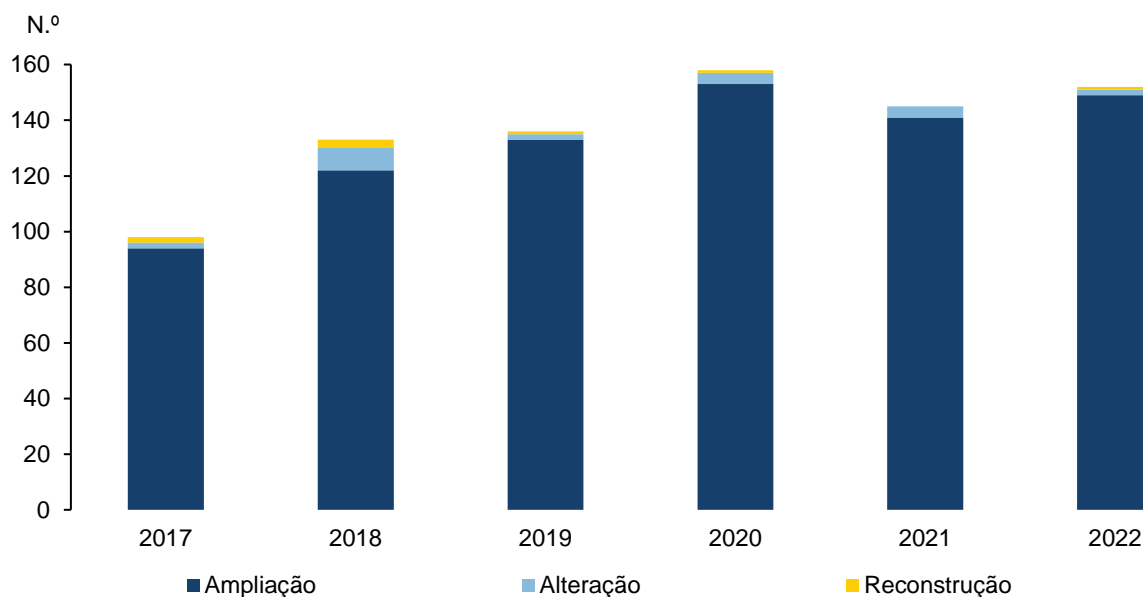


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.



Entre 2017 e 2022, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2022, este tipo de obra assumiu um peso relativo de 98,0% no conjunto das obras de reabilitação. Em comparação com 2017, o peso das obras de ampliação cresceu 2,1 p.p. (95,9% em 2017). As obras de alteração perderam uma importância relativa de -0,7 p.p. (1,3% em 2022; 2,0% em 2017). As obras de reconstrução têm tipo uma expressão muito residual, em 2022 (0,7%).

Figura 2.1.8 – Evolução da Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2017-2022



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

Os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas, em 2022, registaram-se nos municípios do Funchal (100 edifícios) e Ponta do Sol e Santa Cruz (14 edifícios).

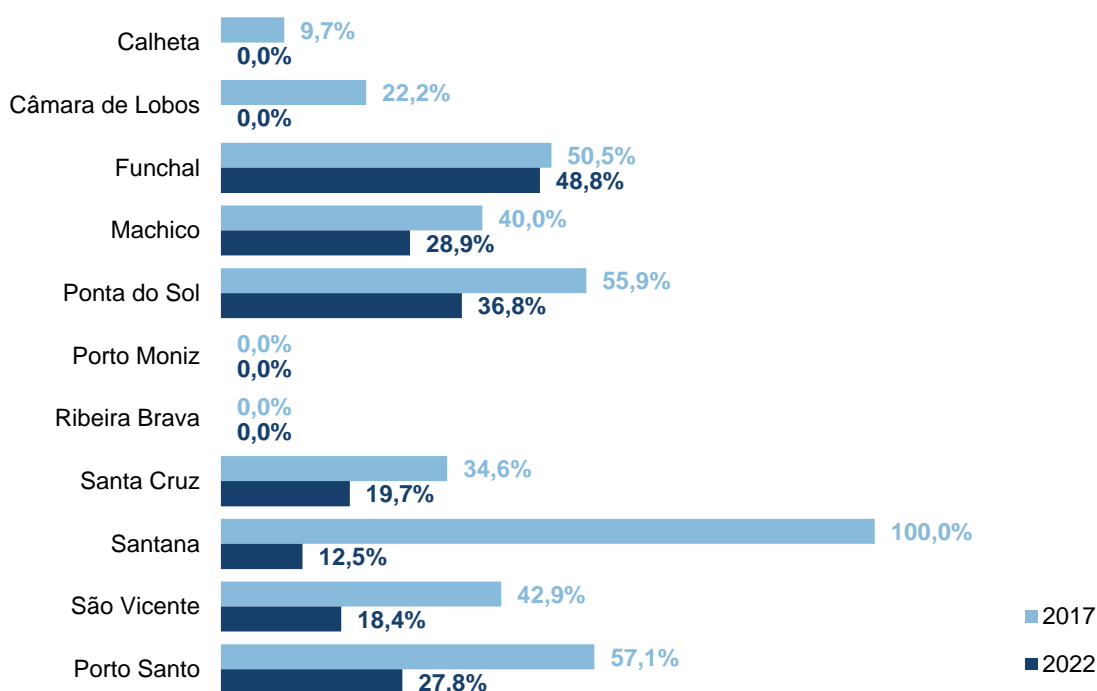
Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no município do Funchal, representando 48,8% do total de edifícios licenciados naquela região.

Em 2022, nos municípios da Calheta, Câmara de Lobos, Porto Moniz e Ribeira Brava não foi executada qualquer obra de reabilitação.

Comparando com 2017, observou-se um decréscimo no peso das obras de reabilitação em todos os municípios. A diminuição mais acentuada ocorreu no município de Santana, com -87,5 p.p. (12,5% em 2022 face a 100,0% em 2017). O município do Porto Santo apresentou o segundo maior decréscimo relativo com -29,3 p.p. (27,8% em 2022 face a 57,1% em 2017).



Figura 2.1.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Licenciadas, por Município, 2017 e 2022



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

2.2. OBRAS CONCLUÍDAS

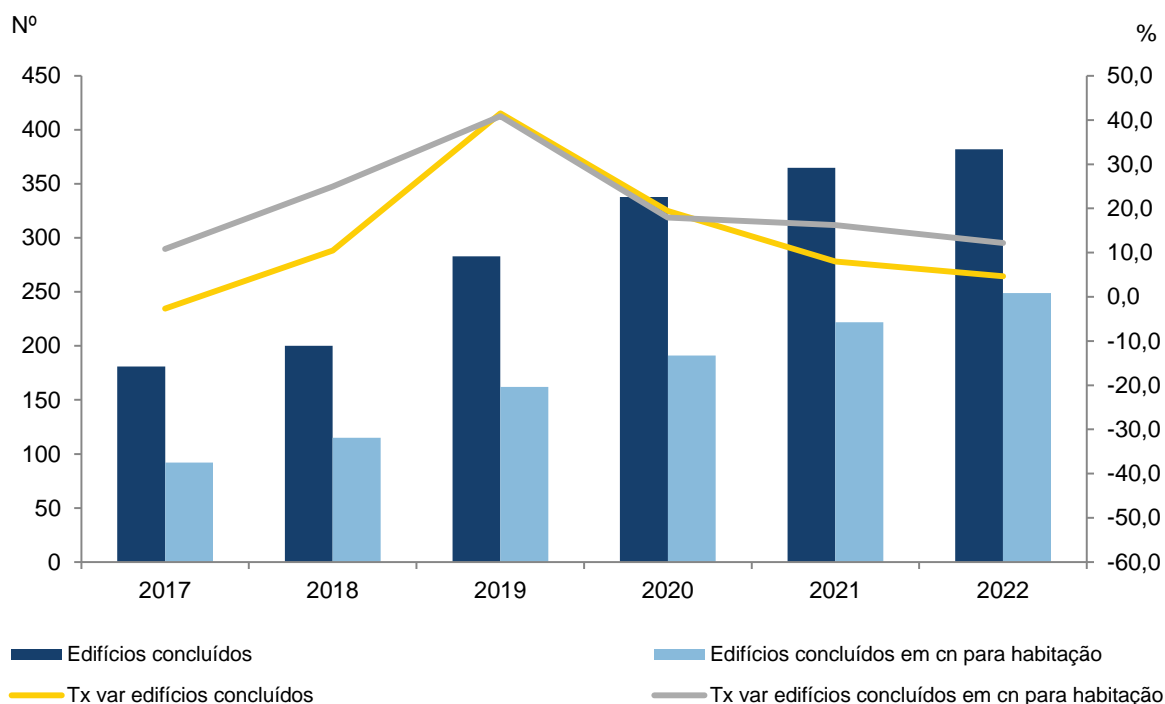
Em 2022, estima-se que, na RAM, tenham sido concluídos 382 edifícios, +4,7% face ao ano anterior (+8,0% em 2021; 365 edifícios). Face a 2019, o aumento deste indicador ascendeu aos 35,0%.

As construções novas terão continuado a ser predominantes, representando 72,8% do total de obras concluídas em 2022 (71,0% em 2021). Os edifícios destinados à habitação familiar representaram 86,6% do total de edifícios concluídos.

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 65,2% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 4,4 p.p. face ao ano anterior (60,8% em 2021).



Figura 2.2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2017 a 2022

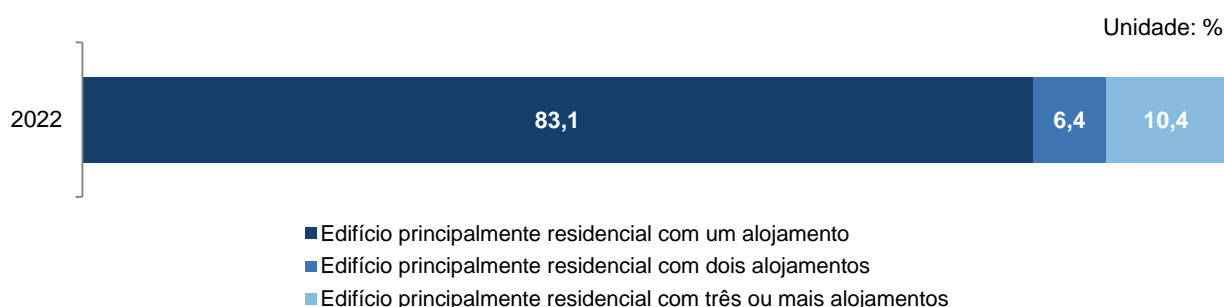


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 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 83,1% do total de edifícios em construções novas para habitação familiar. Os edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos representavam 6,4%, enquanto os com três ou mais alojamentos pesavam 10,4%.

Figura 2.2.2 – Distribuição dos Edifícios Concluídos em Construções Nova para Habitação Familiar, por Tipo de Edifício, 2022



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas



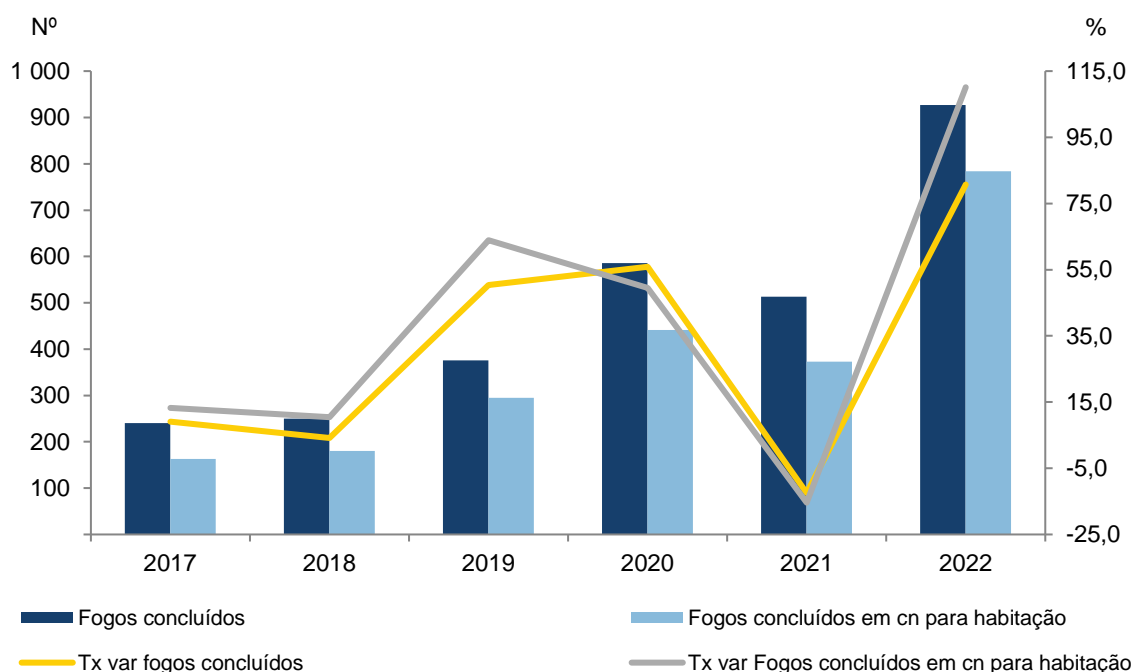
Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Em 2022, estima-se que tenham sido concluídos 927 fogos na RAM, representando um acréscimo de 80,7% face ao ano anterior (513 em 2021, correspondendo a uma variação de -12,5%). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 784, com um acréscimo anual de 110,2% (-15,4% em 2021; 373 fogos).

No período de 2017 a 2022, registaram-se crescimentos sucessivos na quase totalidade dos fogos concluídos e dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, à exceção de 2021, onde, em ambos os casos, foram observadas quebras. Os valores absolutos mais baixos no período de 2017 a 2022 ocorreram em 2017, com a conclusão de 240 fogos e de 163 fogos em construções novas para habitação familiar.

Figura 2.2.3 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2017-2022



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

A prevalência de tipologias T3 manteve-se em 2022, embora tenha sido registado um ligeiro decréscimo na sua proporção, que passou de 54,0% em 2017 para 45,0% em 2022 (-9,0 p.p.). Nos T2 observou-se um acréscimo de 9,6 p.p. na sua proporção, de 30,7% em 2017 para 40,3% em 2022. Nos fogos de tipologia T0 e T1 constatou-se um aumento de 0,4 p.p., passando de um peso de 10,4% em 2017 para 10,8% em 2022.

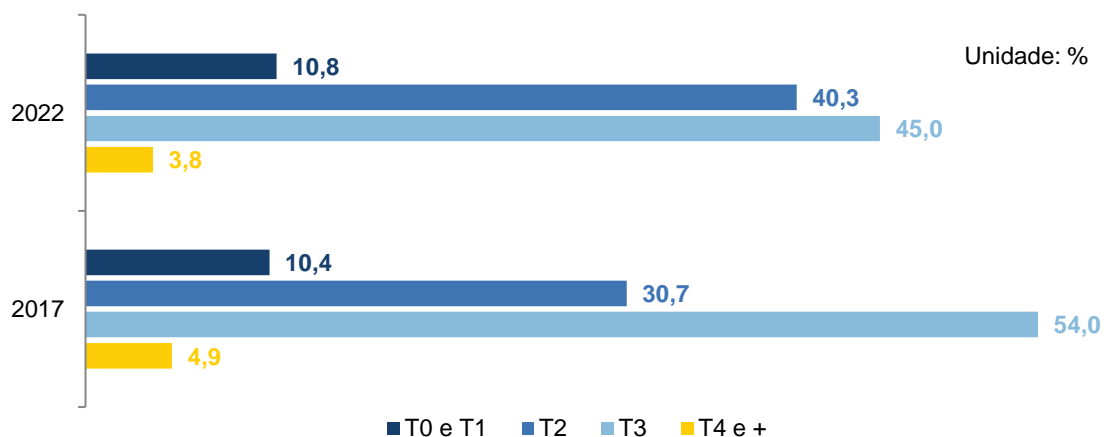
Nos fogos de tipologia T4 e + foi registado uma diminuição, na ordem dos -1,1 p.p., passando de um peso de 4,9% em 2017 para 3,8% em 2022.



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 2.2.4 – Distribuição dos Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2017 e 2022

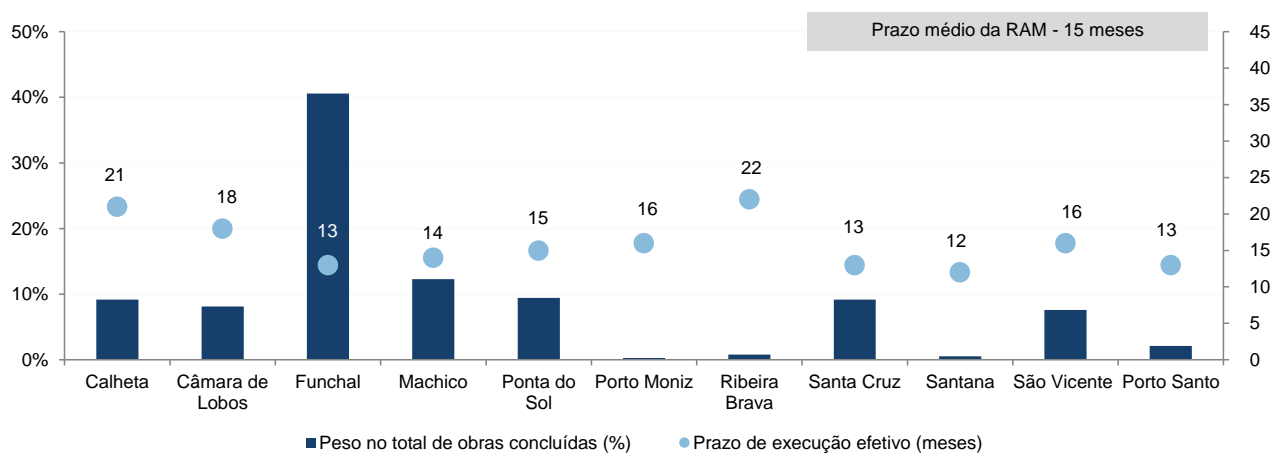


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas, em 2022, terão demorado, em média, cerca de 15 meses, na Região. No município da Ribeira Brava o prazo de execução foi mais longo (22 meses), seguindo do município da Calheta, que apresentou um prazo médio de 21 meses. No município de Santana ter-se-á registado a mais curta duração para conclusão de obras (12 meses).

Figura 2.2.5 – Prazo de Execução Efetivo - Obras Concluídas, por Município, 2022



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

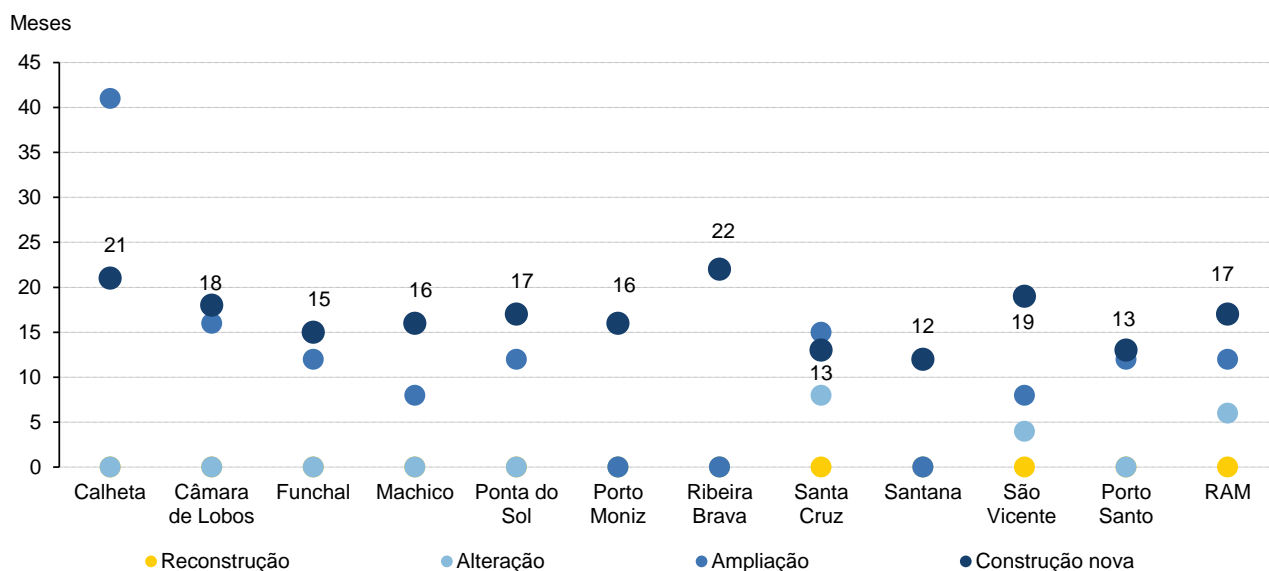


Relacionando os prazos de conclusão com o tipo de obra, as obras de construção nova terão sido as mais demoradas (17 meses); as obras de alteração foram as que apresentaram um menor prazo médio de conclusão (6 mês).

Nas obras de construção nova, o município da Ribeira Brava registou o prazo efetivo mais elevado (22 meses), enquanto o município de Santana apresentou o prazo mais curto (12 meses). Nas obras de ampliação, foi o município da Calheta que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (41 meses). O tempo médio mais baixo foi registado nos municípios de Machico e de São Vicente (8 meses).

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

Figura 2.2.6 – Prazo de Execução Efetivo por Tipo de Obra - Obras Concluídas, por Município, 2022



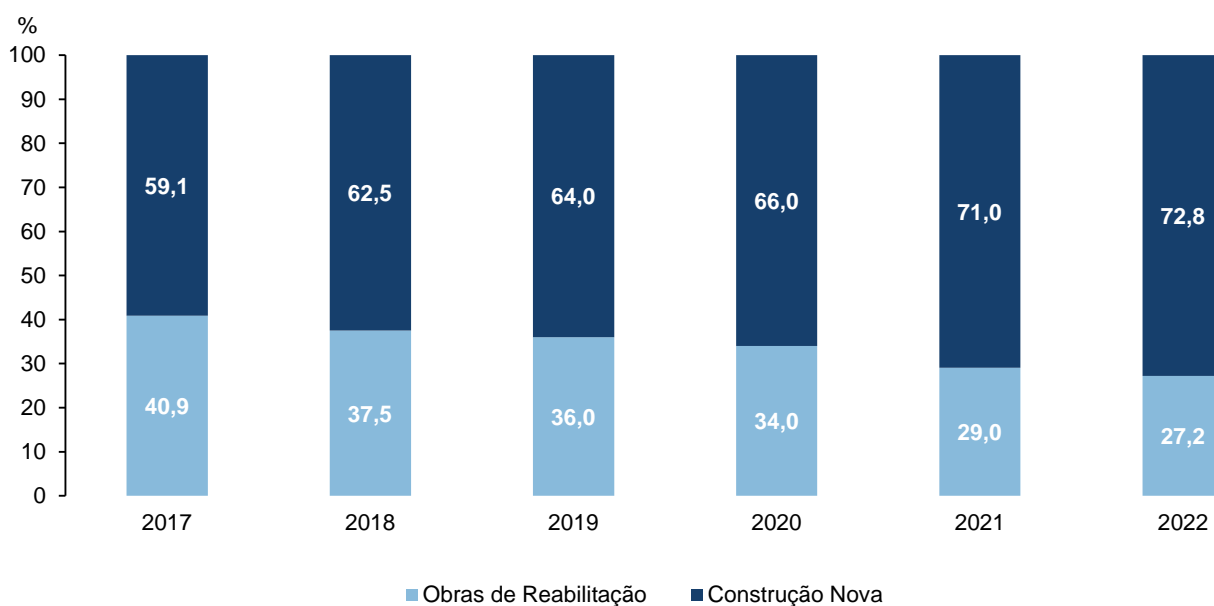
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Considerando o período 2017-2022, as obras de reabilitação concluídas registaram decréscimos sucessivos nos valores face ao total das obras concluídas, tendo sido observado o valor mais elevado em 2017 (40,9%) e o mais baixo em 2022 (27,2%).



Comparando 2022 com 2017, as obras de construção nova aumentaram em 13,7 p.p. o seu peso relativo face ao total de obras concluídas, passando de 59,1% em 2017 para 72,8% em 2022. Em 2022, verificou-se um decréscimo de 1,9% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior, totalizando 104 edifícios concluídos (-7,8% em 2021, correspondendo a -9 edifícios concluídos). Em contraste com o decréscimo verificado nas obras concluídas para reabilitação, foi registado um aumento de 7,3% nas obras concluídas em construções novas, estimando-se que tenham ascendido a 278 edifícios no ano de 2022 (+16,1% em 2021; 259 edifícios).

Figura 2.2.7 – Evolução da Repartição das Obras Concluídas entre Construção nova e Reabilitação, 2017 e 2022



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

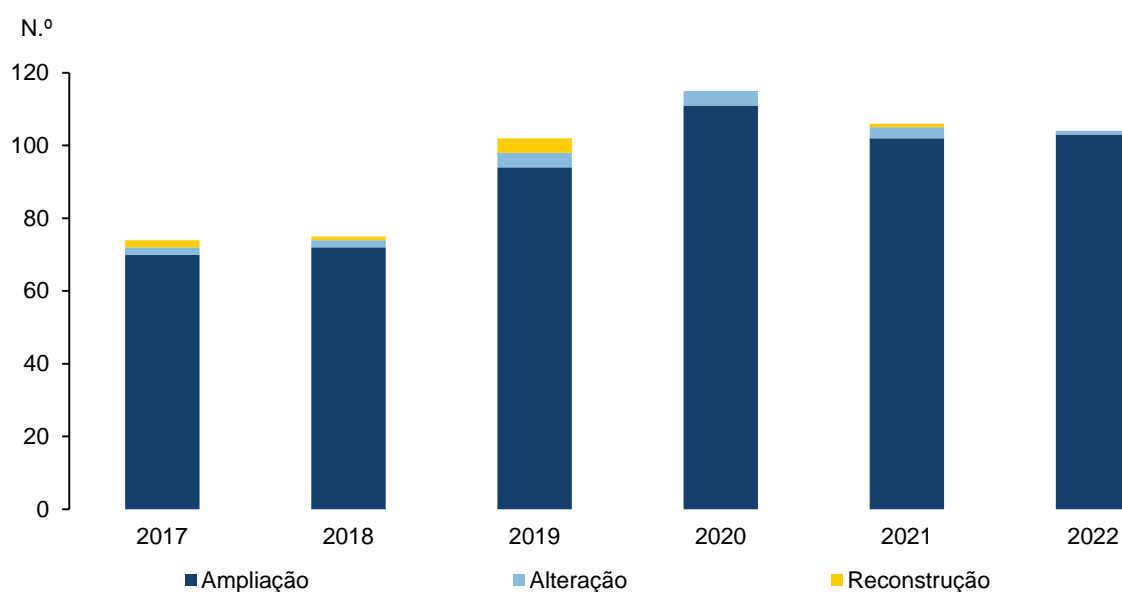
Entre 2017 e 2022, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2022, representaram 99,0% do conjunto das obras de reabilitação (103 edifícios concluídos). As obras de alteração seguem-se em importância relativa, representando 1,0% do total em 2022 (1 edifícios). Em 2022, não existiram obras de reconstrução.



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 2.2.8 – Obras de Reabilitação por Tipo de Obra, 2017 e 2022



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas, em 2022, registaram-se nos municípios do Funchal e da Ponta do Sol (67 e 13 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no município do Funchal, representando 43,2% do total de edifícios concluídos naquele município em 2022 (-9,5 p.p. face a 2017).

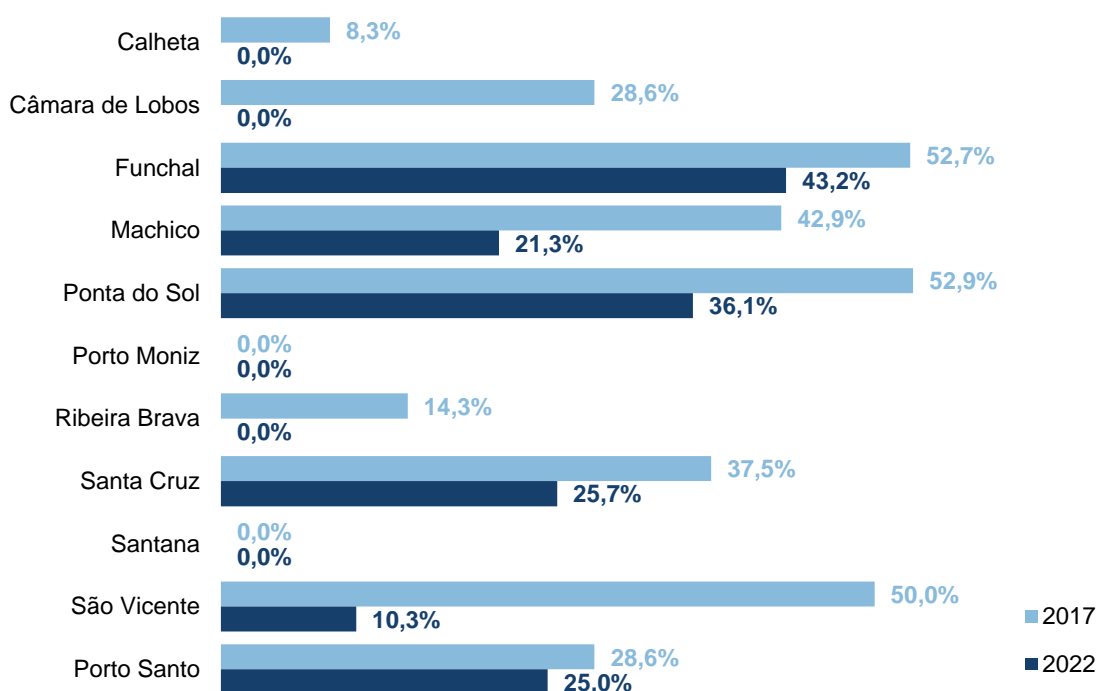
Comparando com 2017, todos os municípios registaram decréscimos no seu peso relativo das obras de reabilitação no total as obras concluídas, ou mantiveram-se com valor nulo. A diminuição mais acentuada ocorreu no município de São Vicente (-39,7 p.p.).



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 2.2.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Concluídas, por Município, 2017 e 2022



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas

3. O MERCADO DA HABITAÇÃO

3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES¹

Em 2022, foram transacionadas 4 142 habitações, o que constitui um novo máximo da série disponível e um crescimento de 16,0% relativamente a 2021. Por categorias, as habitações existentes representaram a maioria das transações, 3 373, face às 769 transações de habitações novas. No caso da categoria das habitações novas, o número de transações contabilizado em 2022 representou um aumento de 18,7% face a 2021, sendo que nas habitações existentes a subida foi de 15,4%.

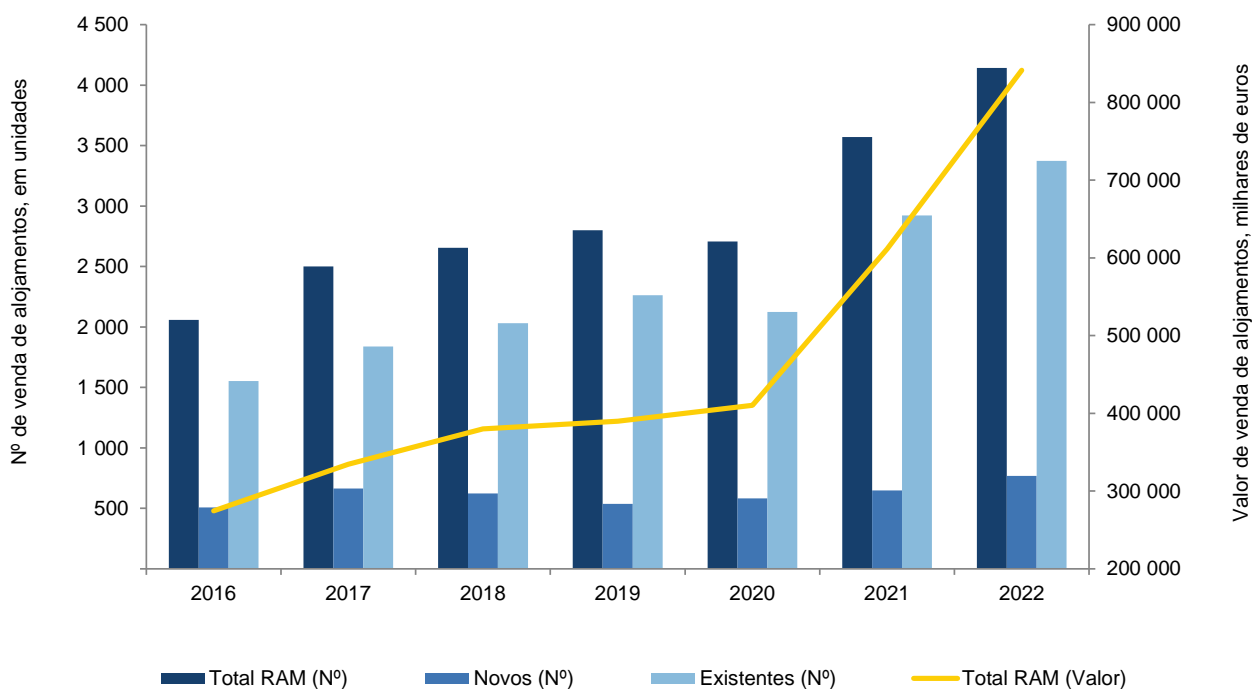
¹A compilação desta estatística tem por base a informação proveniente do IMT e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com a estimação da taxa de variação de preços, as transações de partes de alojamentos (i.e., são apenas consideradas transações de habitações por inteiro). O número de vendas de alojamentos existentes e de alojamentos novos é estimado através da aplicação de uma estrutura de partição entre existentes e novos, apurado a partir do conjunto de transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o ano de referência dos dados.



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 3.1.1 – Evolução do Número e do Valor de Vendas de Alojamentos (Total, Novos e Existentes), 2016-2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

O valor das habitações transacionadas, em 2022, ascendeu a 841,5 milhões de euros, mais 37,6% que em 2021. Do total, 636,5 milhões correspondiam a transações de habitações existentes (+38,3% relativamente a 2021) e 205,0 milhões a habitações novas (+35,6%).

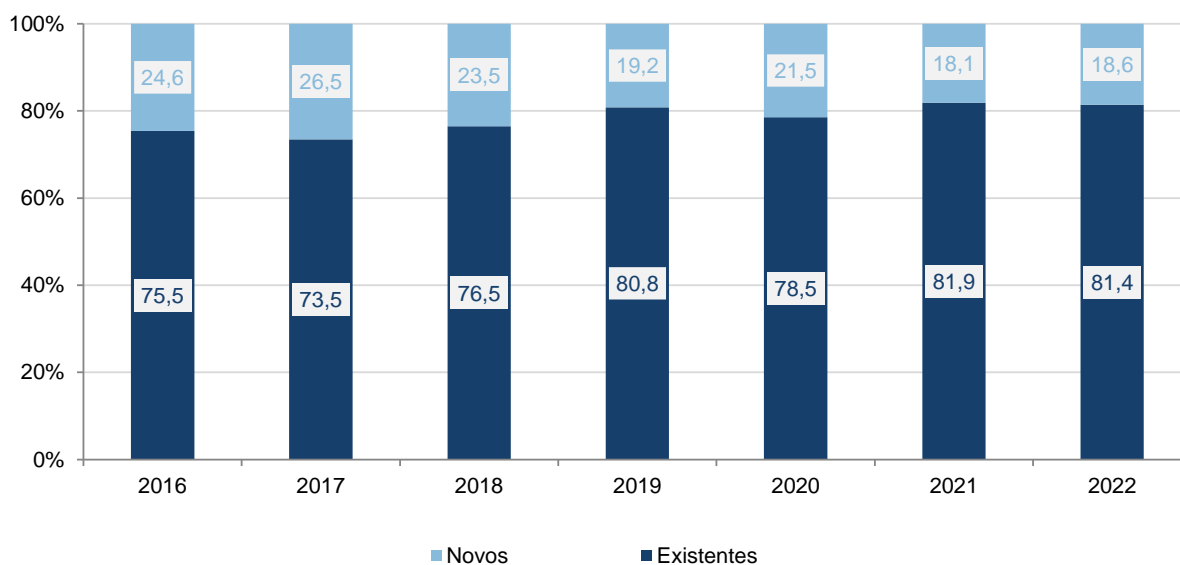
Em 2022, a distribuição relativa das transações de habitações existentes e de habitações novas traduziu-se numa ligeira diminuição do peso da primeira categoria, fixado em 81,4%, menos 0,5 p.p. por comparação com 2021.



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Figura 3.1.2 – Distribuição do Peso Relativo das Transações de Alojamentos Existentes e Alojamentos Novos, 2016-2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Do universo de transações de alojamentos ocorridas em 2022, 3 776 (91,2% do total) apresentaram comprador com o domicílio fiscal no Território Nacional, sendo que as categorias União Europeia e Restantes Países, totalizaram 216 (5,2% do total) e 150 (3,6% do total) transações, respetivamente.

Relativamente a 2021, todas as categorias apresentaram um aumento no número de vendas, sendo que as transações envolvendo compradores com domicílio fiscal no Território Nacional cresceram, 12,1%, as da União Europeia, 62,4% e nos Restantes Países, 114,3%.



Direção Regional de Estatística da Madeira

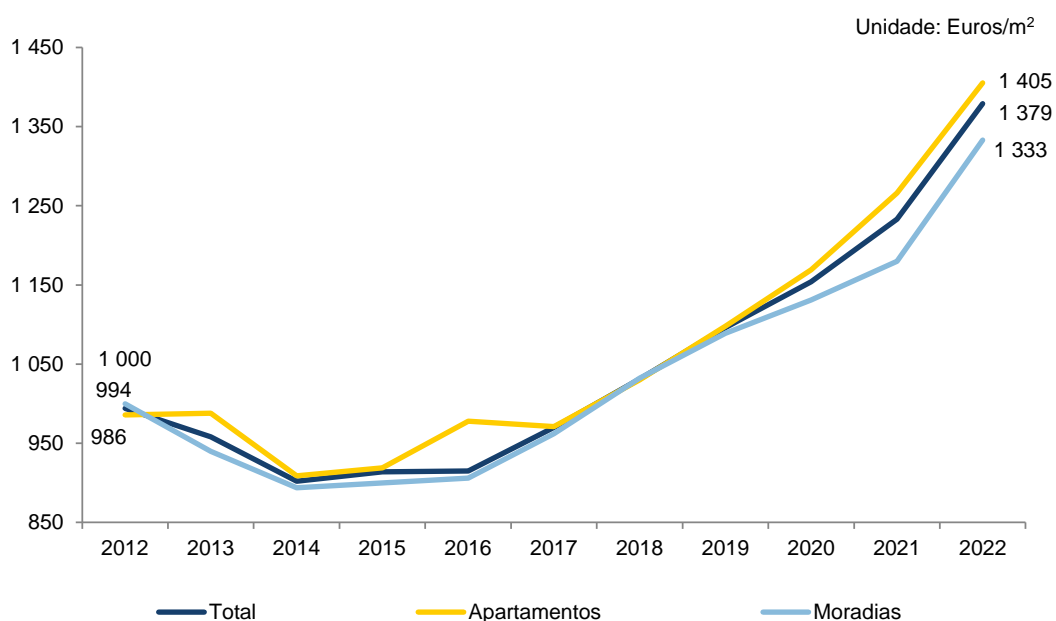
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

O valor mediano de avaliação bancária de habitação manteve, em 2022, uma dinâmica de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação de 11,8% em relação a 2021, tendo este indicador registado, na RAM, o valor de 1 379 euros/m², seguindo a tendência crescente encetada no ano de 2015.

Desagregando por tipo de edifício, observaram-se subidas tanto nos apartamentos (+11,0%) como nas moradias (+13,0%). Os valores medianos atingiram os 1 405 euros/m², no caso dos apartamentos, e os 1 333 euros/m², nas moradias.

Figura 3.2.1 – Evolução dos Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação, 2012-2022



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.



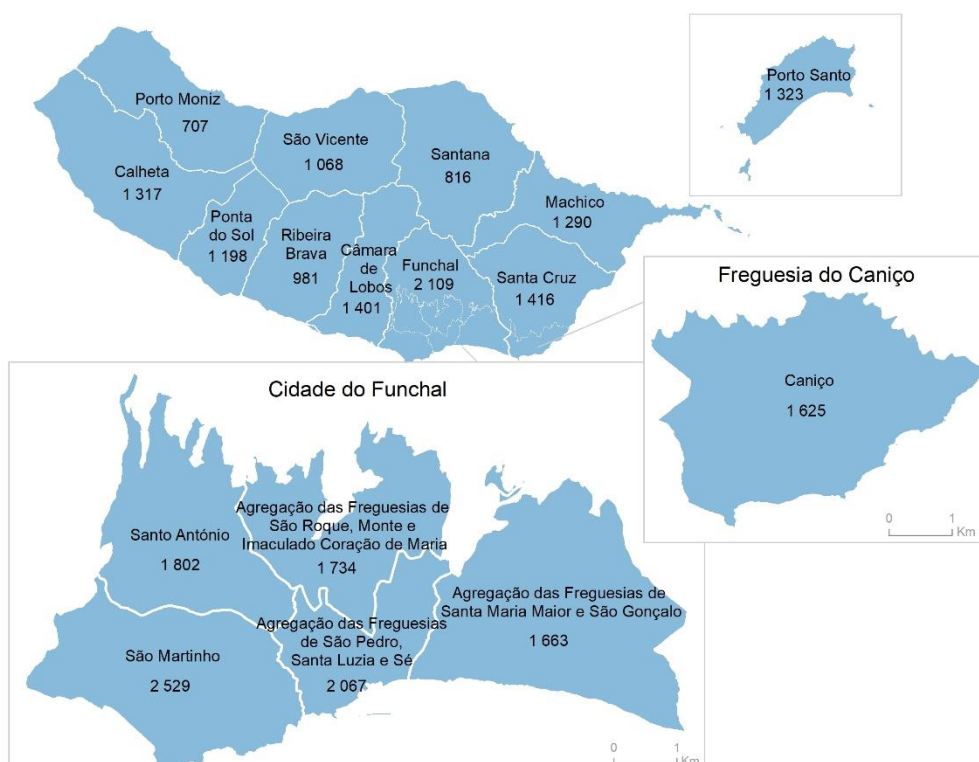
3.3. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL²

Em 2022, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região fixou-se em 1 571 €/m², registando um aumento de 9,4% 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 (2 109 €/m²). Em oposição, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi registado no município do Porto Moniz (707 €/m²).

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 772 €/m². Nos alojamentos existentes, o valor situou-se em 1 538 €/m².

Figura 3.3.1 – Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares, 2022



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

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtêm os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável "artigo gerado".

A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a "aquisição do direito de propriedade de imóveis". São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é "Habitação" e, quando afetada a respetiva informação proveniente do IMI, essa esteja definida como "Habitação".



3.4. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL³

O valor mediano das rendas dos 1 353 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados, em 2022, na Região foi 7,35 €/m², valor superior ao do ano anterior (6,33 €/m²). O Funchal (8,43 €/m²) foi o único município a registar um valor acima da média regional.

Considerado o limiar mínimo (30 transações) estabelecido para efeitos de difusão, apenas foi possível disponibilizar dados para a Calheta, Câmara de Lobos, Funchal, Machico, Ribeira Brava e Santa Cruz.

No período em referência, o Funchal concentrou 66,7% dos novos contratos de arrendamento (903), sendo Ribeira Brava o município que apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (33).

Figura 3.4.1 – Valor Mediano das Rendas por m² e Número de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares nos Últimos 12 Meses, 2022

	Valor Mediano das Rendas por m ² de Novos Contratos de Arrendamento	Novos Contratos de Arrendamento
	Euros	N.º
R. A. Madeira	7,35	1 353
Calheta	3,45	39
Câmara de Lobos	4,18	61
Funchal	8,43	903
Machico	4,59	37
Ponta do Sol	-	-
Porto Moniz	-	-
Ribeira Brava	4,36	33
Santa Cruz	6,52	213
Santana	-	-
São Vicente	-	-
Porto Santo	-	-

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

³ As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' têm periodicidade anual e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém os valores das rendas de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas as primeiras declarações e as declarações de substituição de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".



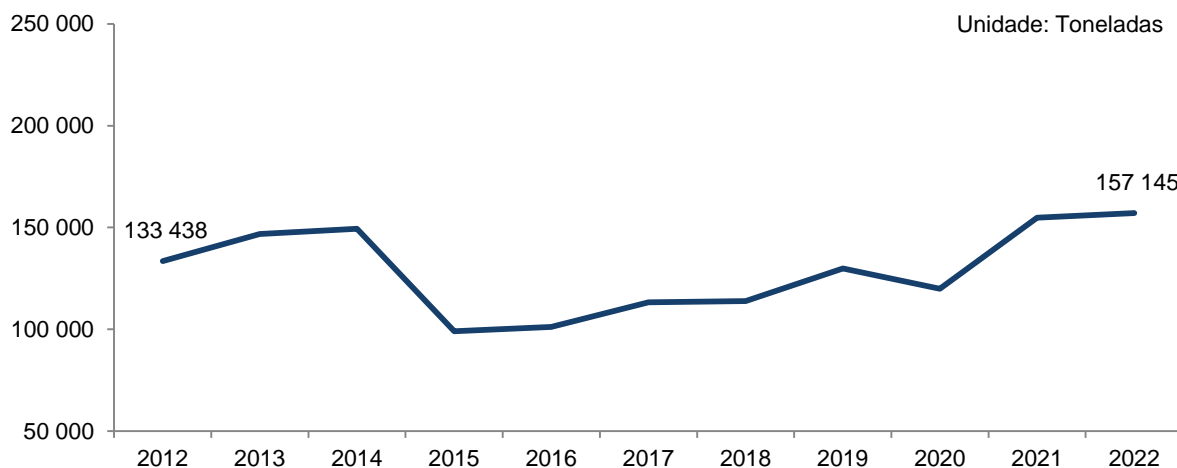
4. VENDAS DE CIMENTO

Em 2022, as estimativas das vendas de cimento na RAM ascenderam a 157 145 toneladas, mais 1,5% que no ano transato (154 809 toneladas).

Considerando o período 2012-2022, observa-se que, depois de ter atingido o seu mínimo em 2015 (99 043 toneladas), verificou-se, nos quatro anos seguintes, uma recuperação deste indicador, registando, no entanto, em 2020, um ligeiro decréscimo. A partir de 2021, e nestes dois últimos anos, as vendas de cimento voltam a crescer, atingido em 2022 as 154 809 toneladas, como já atrás referido.

Neste ano, o valor do cimento vendido na RAM, ascendeu a 17,6 milhões de euros, +0,9%, comparativamente ao ano anterior (17,5 milhões de euros em 2021).

Figura 4.1 – Vendas de Cimento, na RAM (2012-2022)



Fonte: DREM, Inquérito Mensal às Vendas de Cimento.

