

Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira

2023

1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA

1.1 O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1.1 CONTAS REGIONAIS

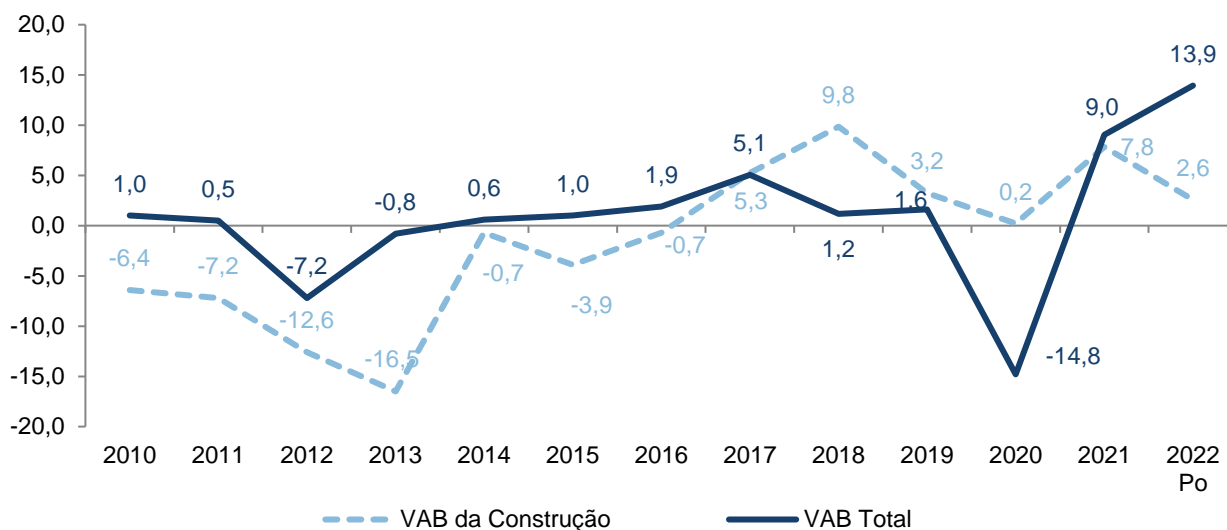
Em 2022, o VAB da Construção representava 5,5% do VAB total da economia da Região. Em termos nominais, cresceu 7,4% face ao ano anterior (+7,8% em 2021). A taxa de variação nominal do VAB total da economia regional registou um acréscimo de +19,9% (+12,4% em 2021). Por sua vez, a variação em volume (ou 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 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 1.1.1.2 – Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base, 2010-2022 (taxa de variação em volume)



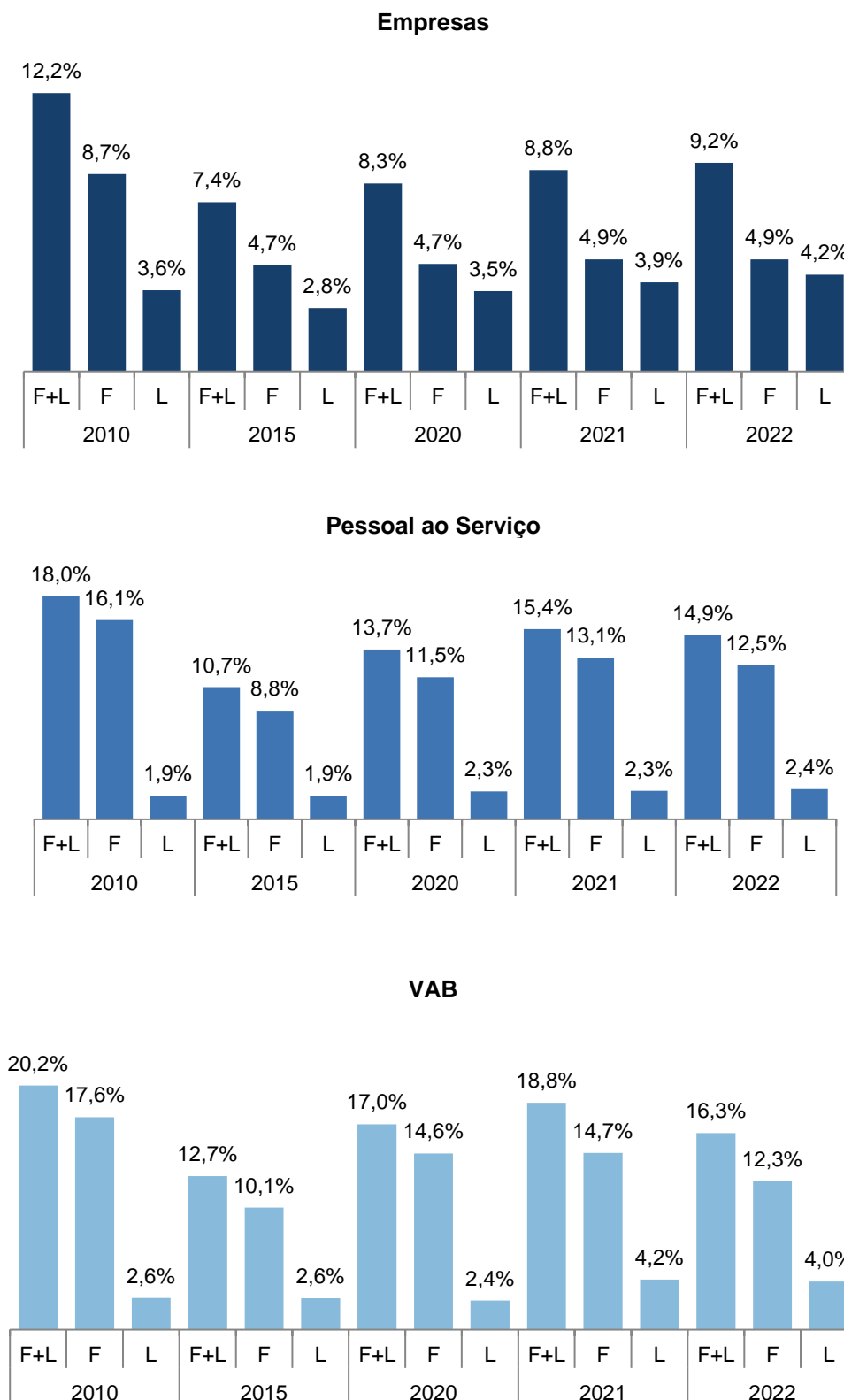
Fonte: INE, Contas Regionais

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.

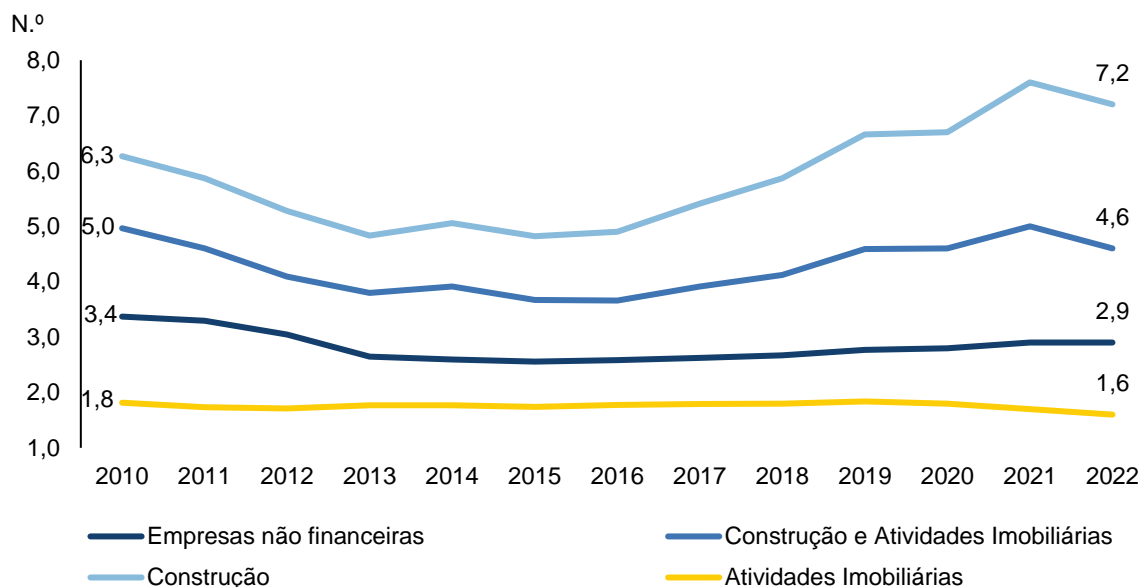
Figura 1.1.2.1 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L) nas Principais Variáveis, das Empresas não Financeiras, em 2010, 2015, 2020, 2021 e 2022



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



Fonte: INE, SCIE

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 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 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%	10 ³ Euros	%
Total	505 249	100,0	252 979	100,0	358 492	100,0	464 975	100,0	563 279	100,0
Edifícios	156 549	36,5	48 691	19,2	170 727	47,6	260 870	56,1	301 963	53,6
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
Obras de Engenharia Civil	348 701	63,5	204 288	80,8	187 765	52,4	204 105	43,9	261 315	46,4
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

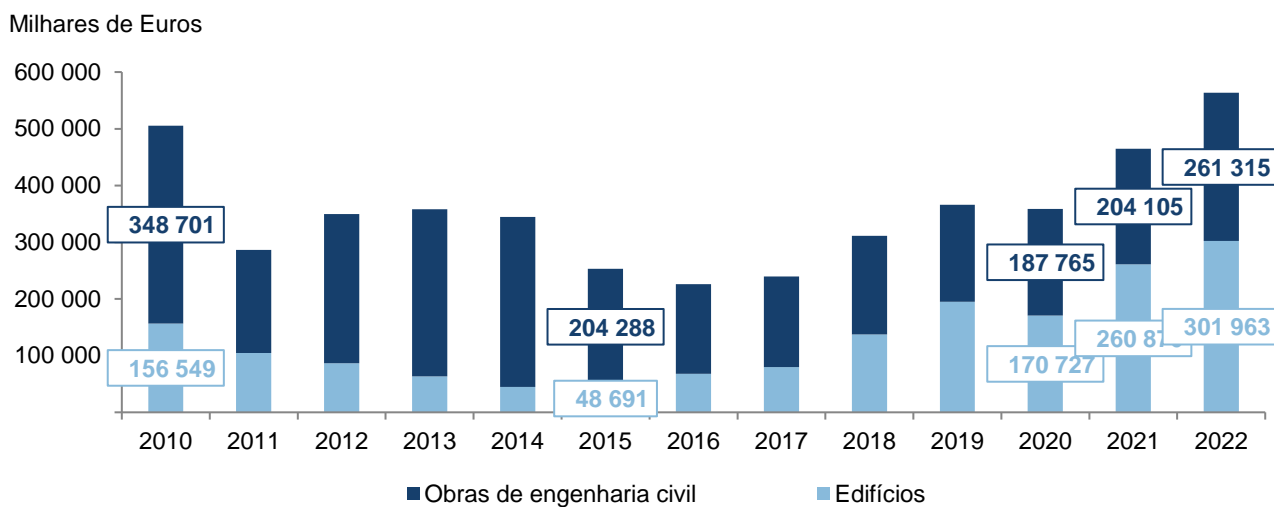
Fonte: INE/DREM, Inquérito Anual às Empresas de Construção

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 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

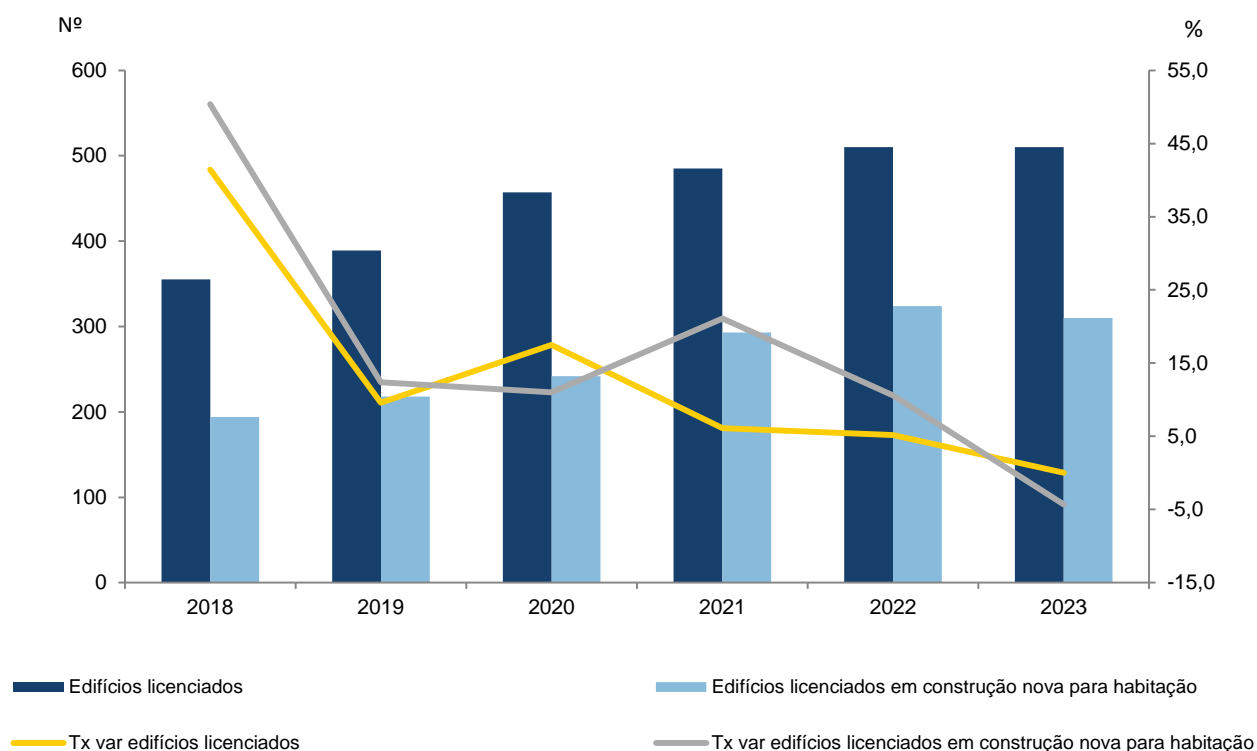
2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

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 2.1.1 – Edifícios Licenciados – Total e em Construção Nova para Habitação, 2018-2023

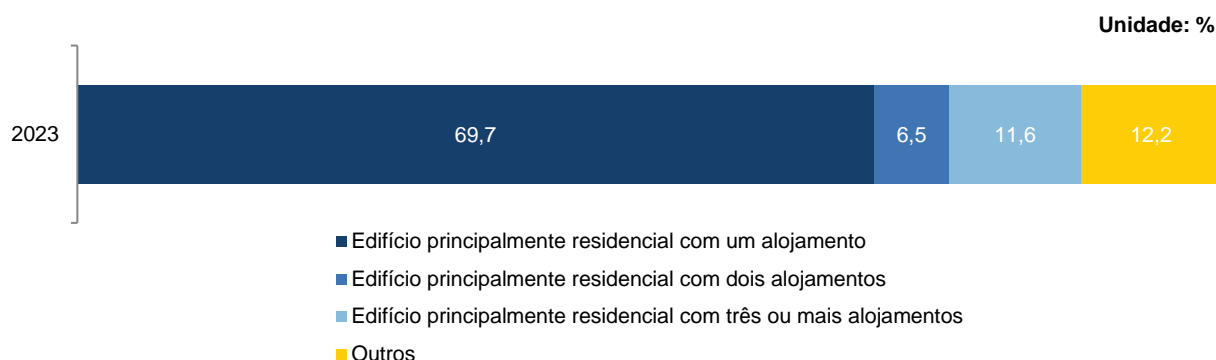


Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

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%.

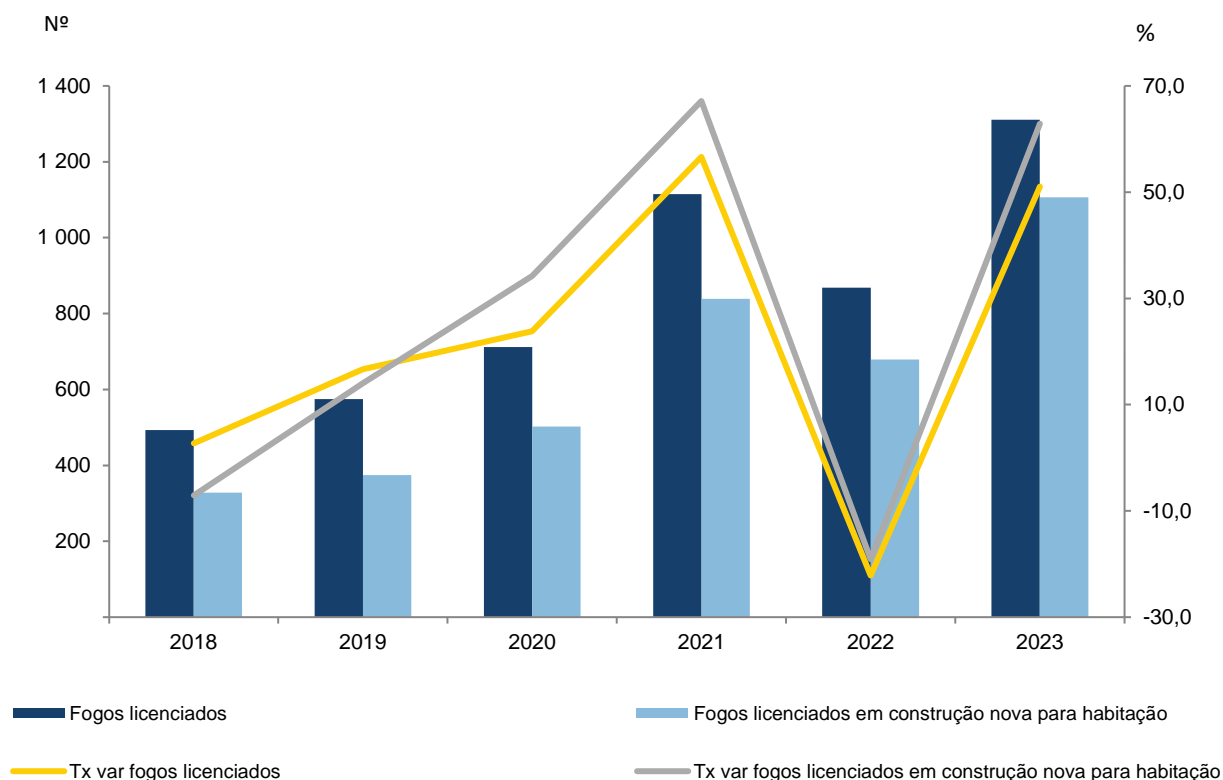
Figura 2.1.2 – Distribuição dos Edifícios Licenciados em Construções Novas, por Tipo de Edifício, 2023



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 2.1.3 – Fogos Licenciados – Total e em Construção Nova para Habitação, 2018-2023

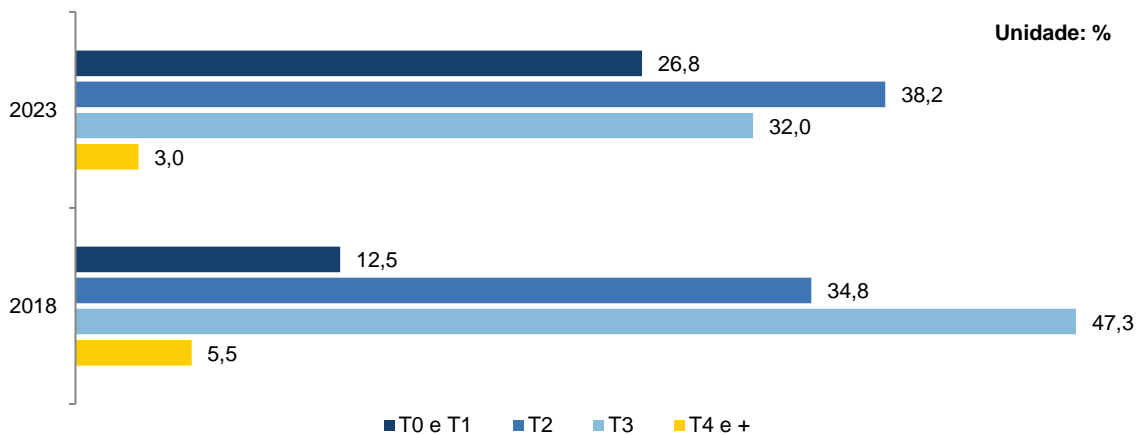


Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

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).

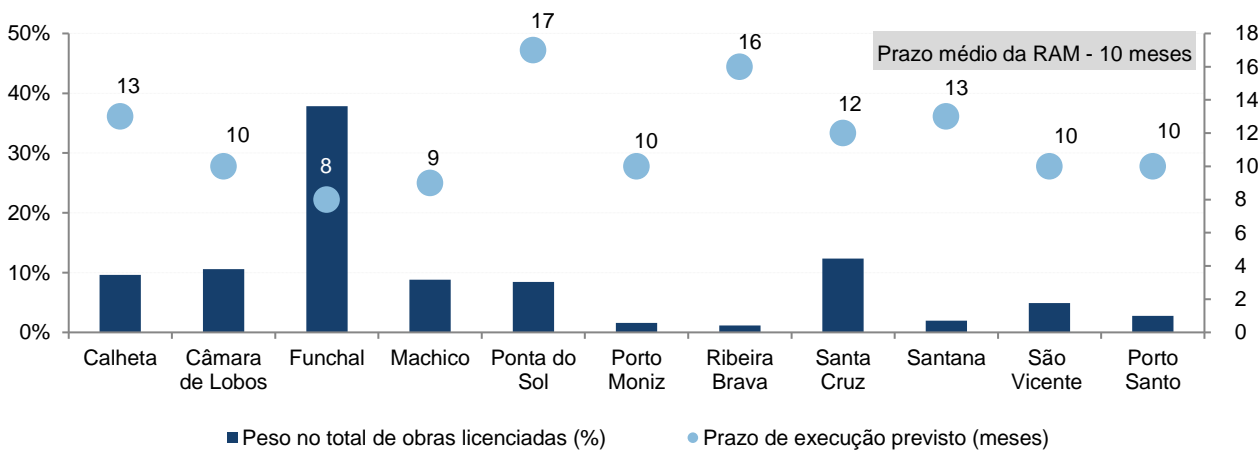
Figura 2.1.4 – Distribuição dos Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2018 e 2023



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 2.1.5 – Prazo de Execução Previsto das Obras Licenciadas, por Município, 2023

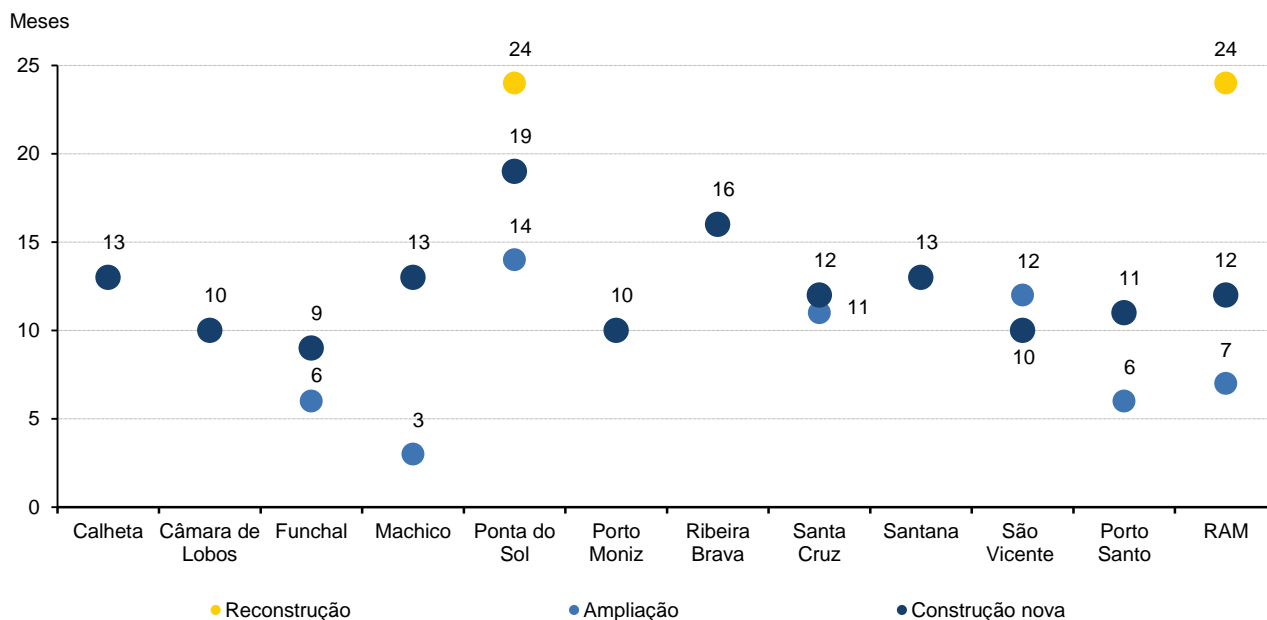


Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Considerando o tipo de obra, as demolições apresentam um prazo previsional 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 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

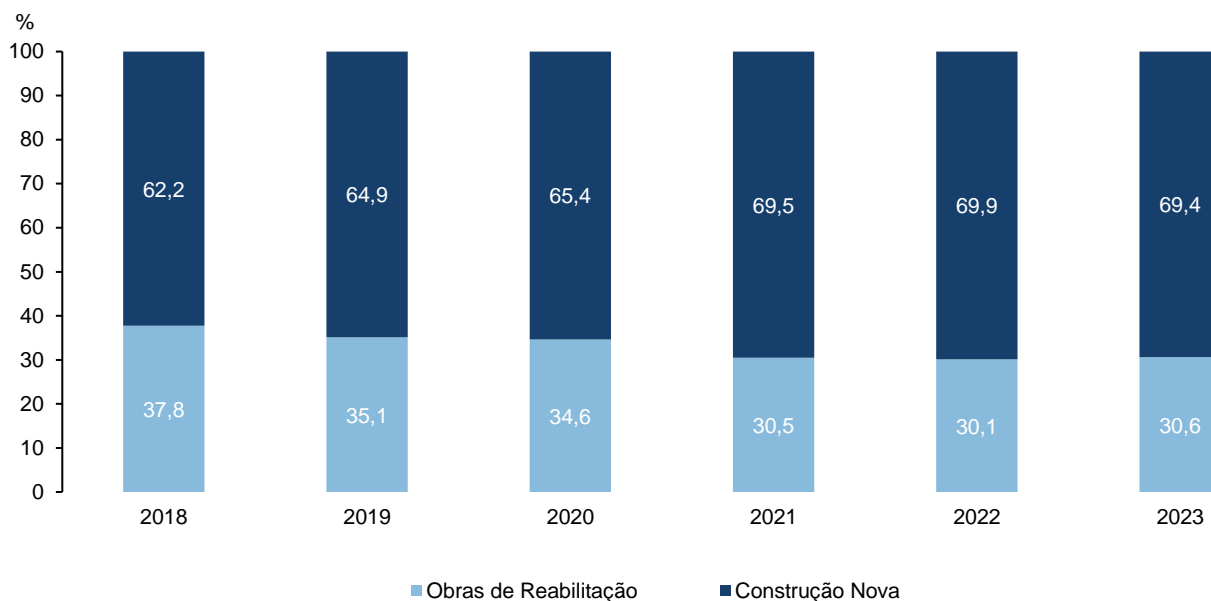
Em 2022, foram licenciados 156 edifícios para obras de reabilitação, +2,0% face ao ano anterior (+4,1% em 2022; 153 edifícios).

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.

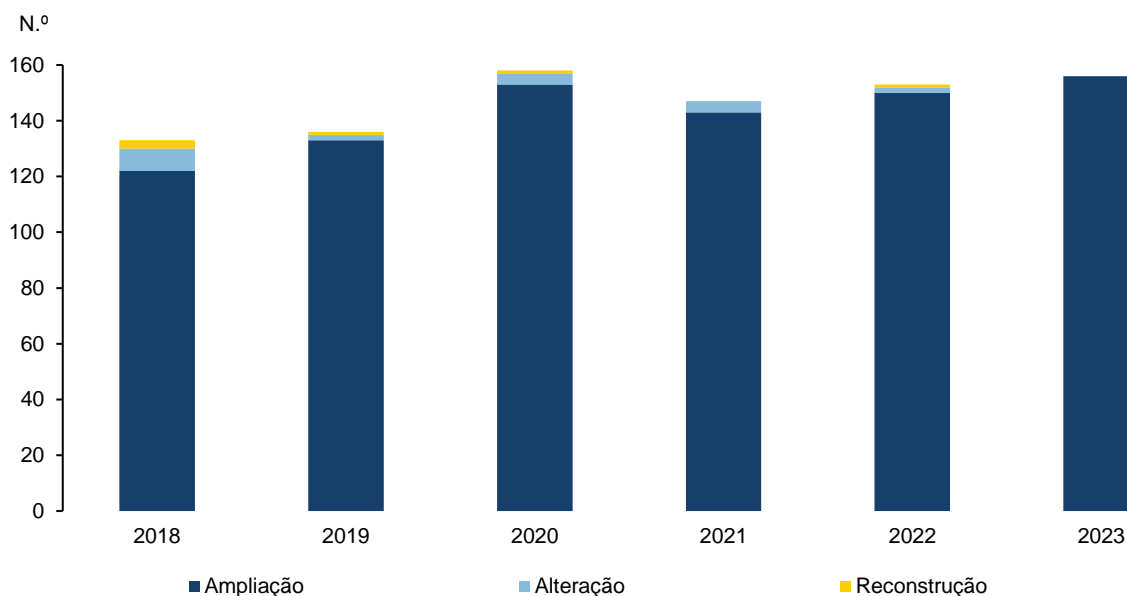
Figura 2.1.7 – Evolução da Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2018-2023



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 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

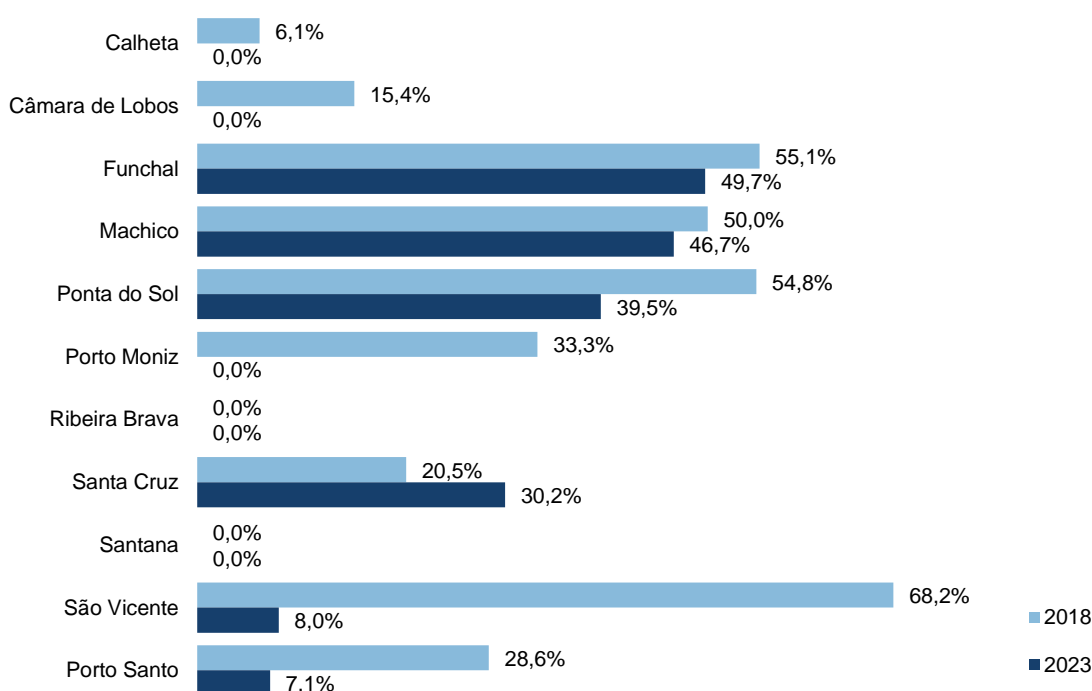
Os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas, em 2023, registaram-se nos municípios do Funchal (96 edifícios) e Machico (21 edifícios).

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 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

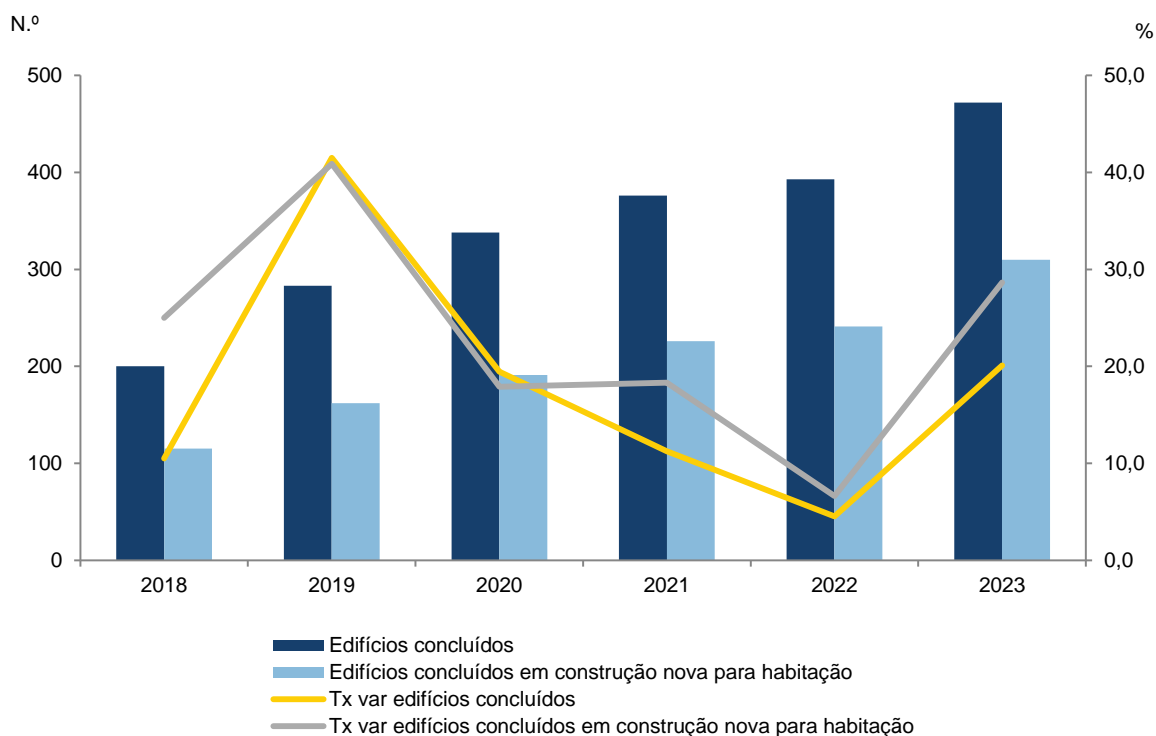
2.2 OBRAS CONCLUÍDAS

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 2.2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2018 a 2023

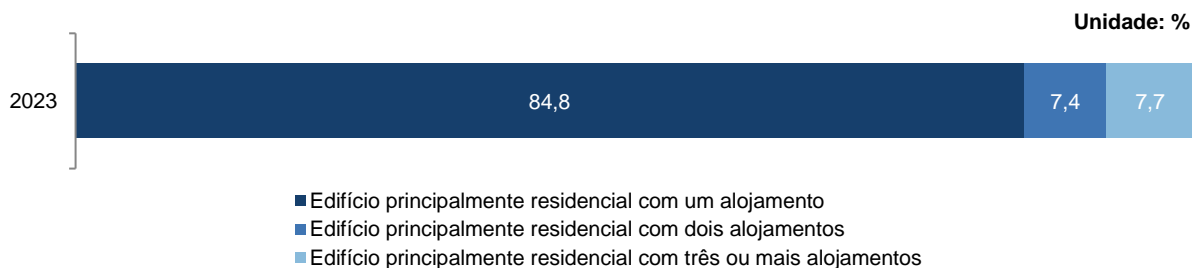


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

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

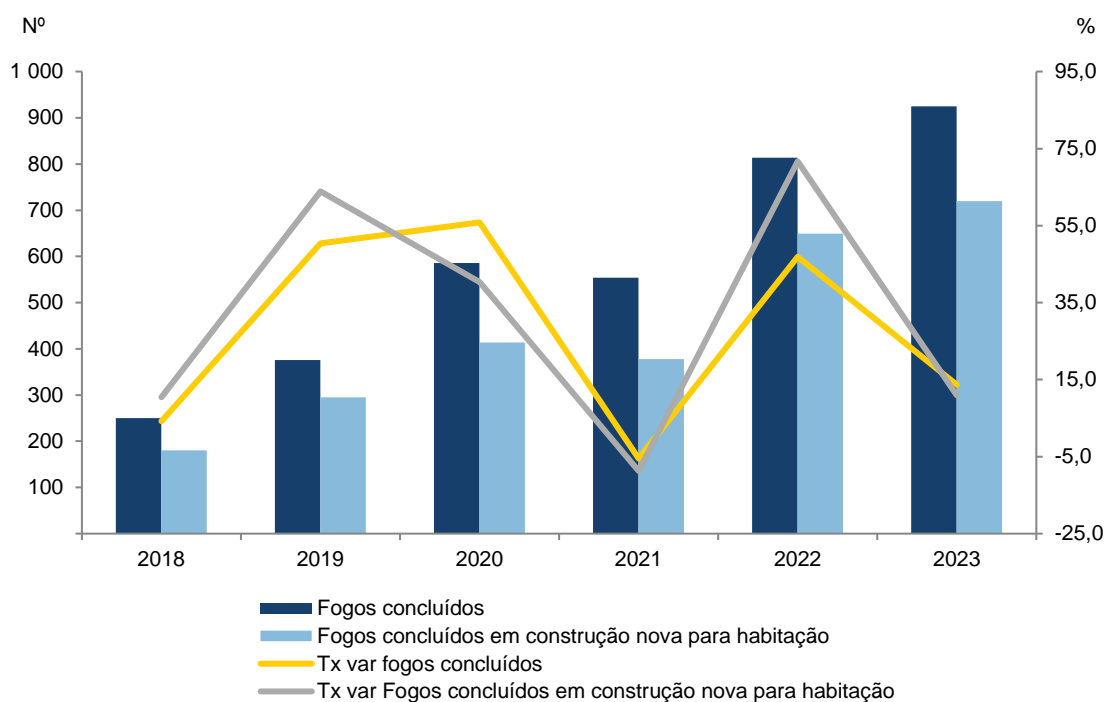


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

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 2.2.3 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2018-2023



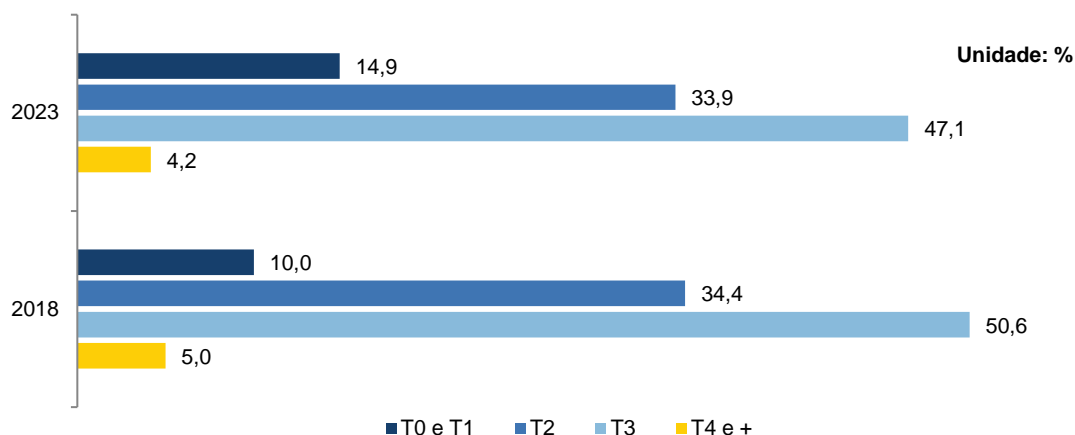
Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

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

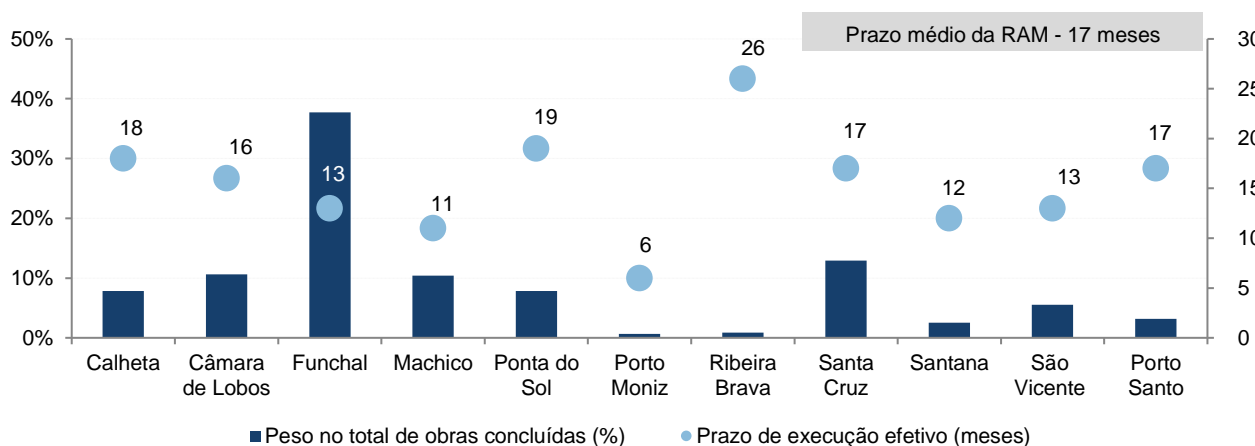


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

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 2.2.5 – Prazo de Execução Efetivo - Obras Concluídas, por Município, 2023



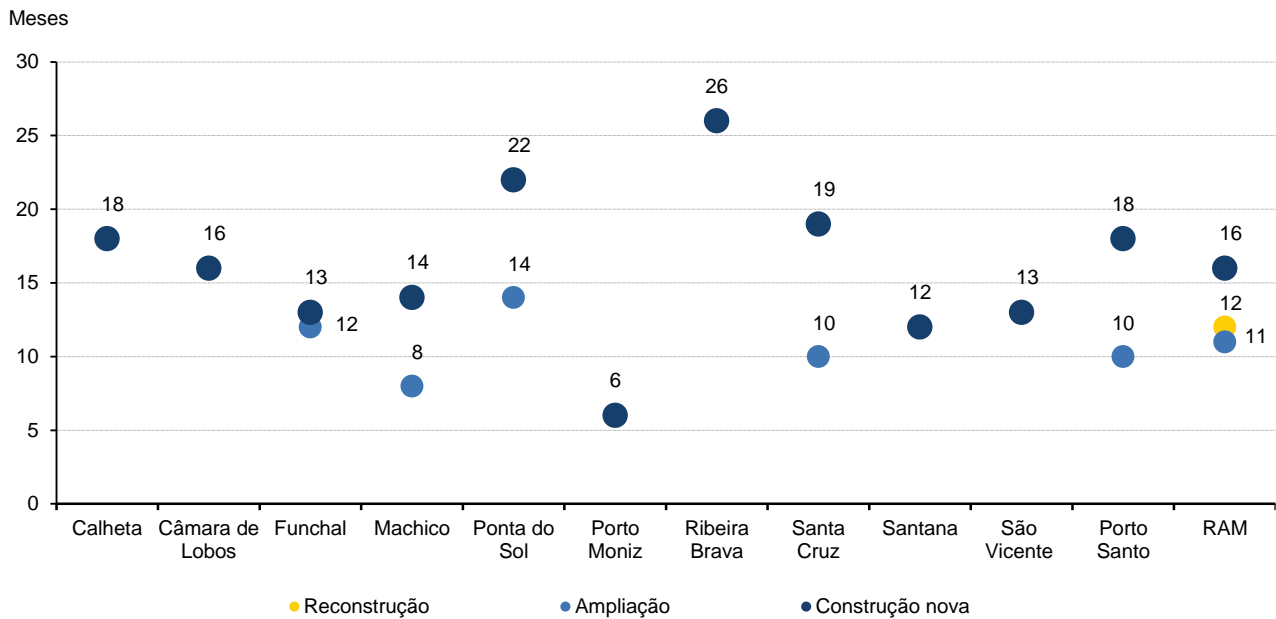
Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

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 2.2.6 – Prazo de Execução Efetivo por Tipo de Obra - Obras Concluídas, por Município, 2023

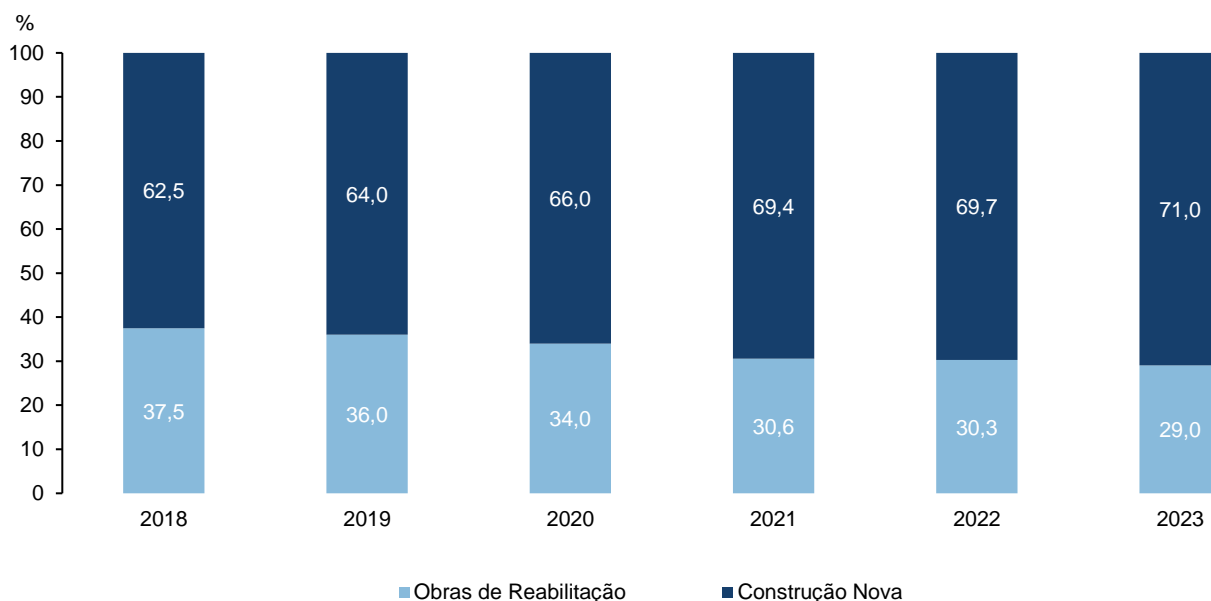


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

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

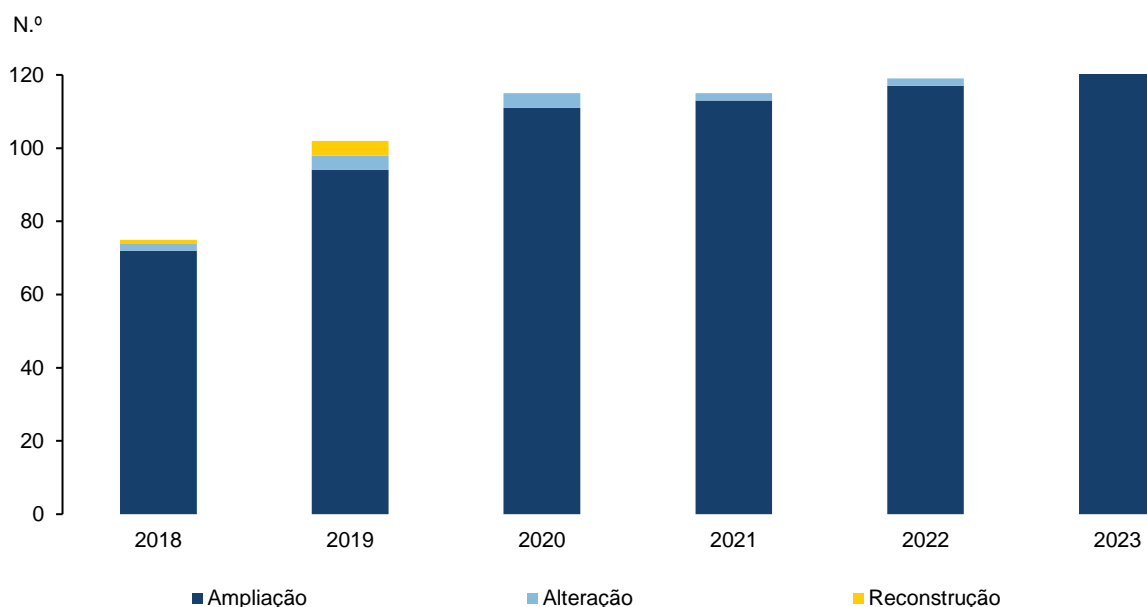


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

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 2.2.8 – Obras de Reabilitação por Tipo de Obra, 2018 a 2023



Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas

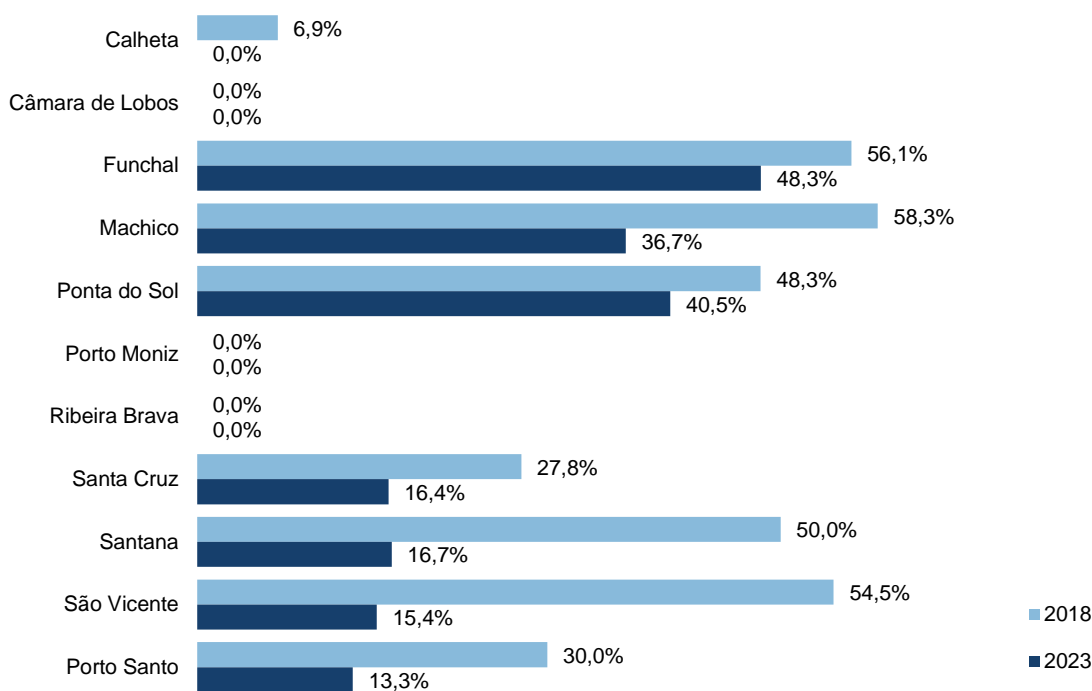
Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

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 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.

3. O MERCADO DA HABITAÇÃO

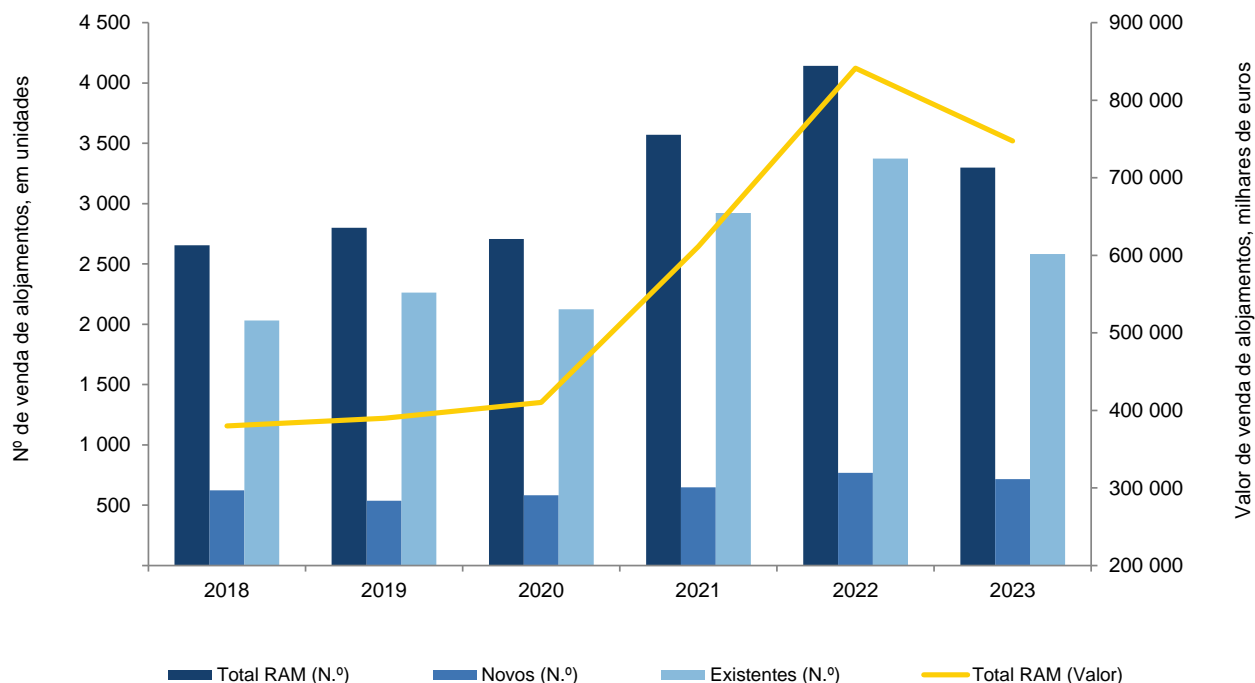
3.1 VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES¹

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

¹ 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.

contabilizado em 2023 representou uma diminuição de 6,8% face a 2022, sendo que nas habitações existentes a descida foi de 23,5%.

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

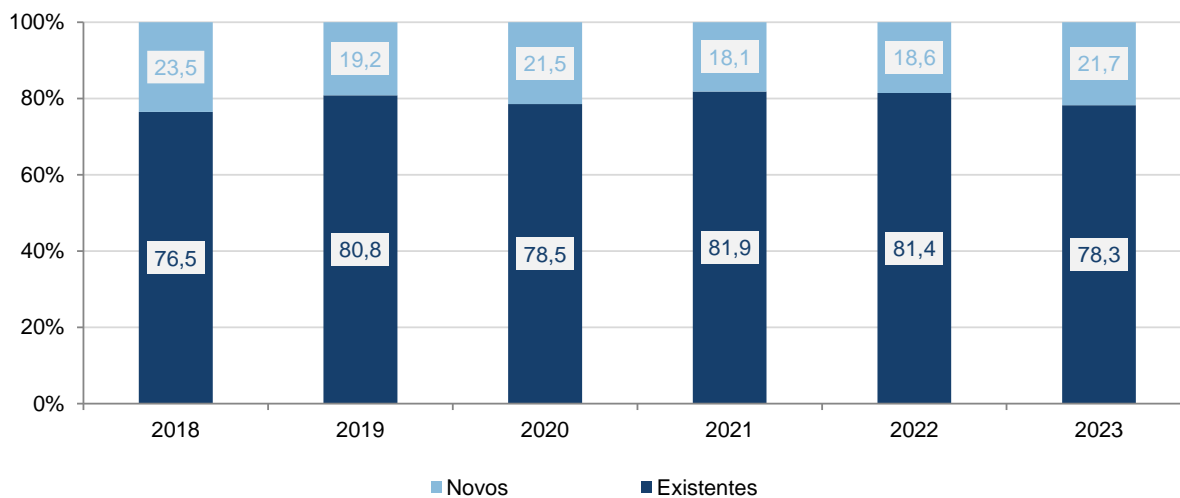


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

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%).

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 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%).

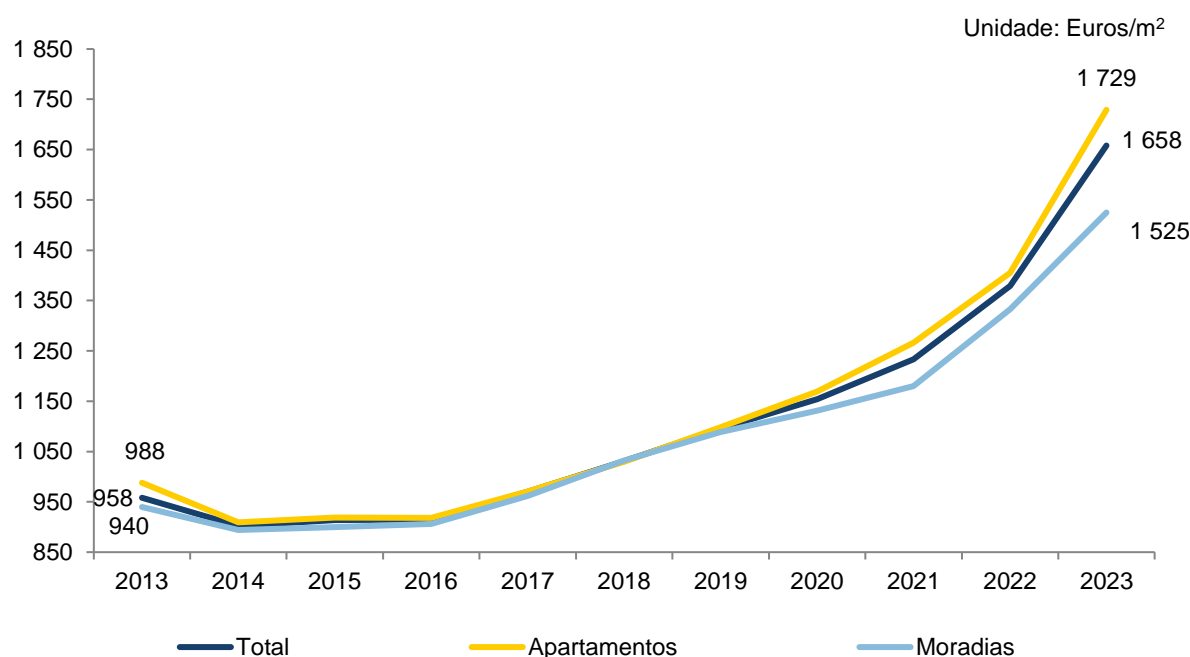
3.2 AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

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/m², 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/m², no caso dos apartamentos, e os 1 525 euros/m², 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 3.2.1 – Evolução do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação, 2013-2023



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.

3.3 PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL²

Em 2023, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região fixou-se em 1 889 €/m², 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 €/m²). Em oposição, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi registado no município do Porto Moniz (803 €/m²).

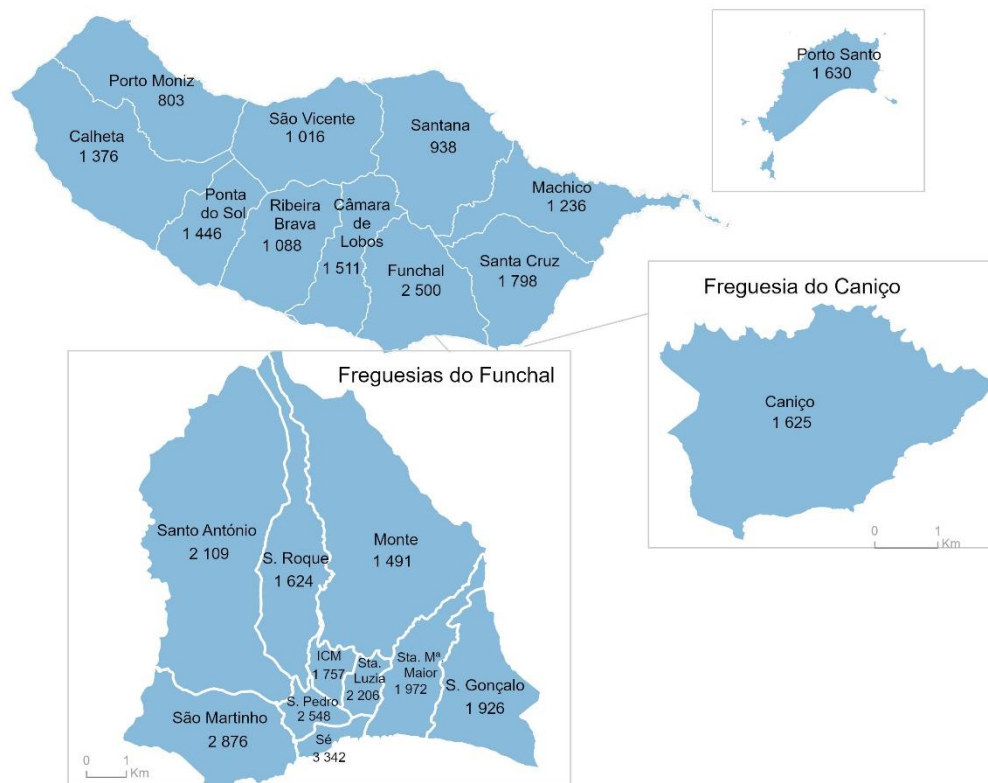
O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 2 263 €/m². Nos alojamentos existentes, o valor situou-se em 1 763 €/m².

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 obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável "artigo gerado".

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

Figura 3.3.1 – Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares, 2023



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

3.4 RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL³

O valor mediano das rendas dos 1 261 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados, em 2023, na Região foi 8,33 €/m², valor superior ao do ano anterior (7,35 €/m²). O Funchal (9,78 €/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 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).

³ As 'Estatísticas de Rendadas 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 Rendadas 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 3.4.1 – Valor Mediano das Rendas por m² e Número de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares nos Últimos 12 Meses, 2023

	Valor Mediano das Rendas por m ² de Novos Contratos de Arrendamento	Novos Contratos de Arrendamento
	Euros	N.º
R. A. Madeira	8,33	1 261
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.

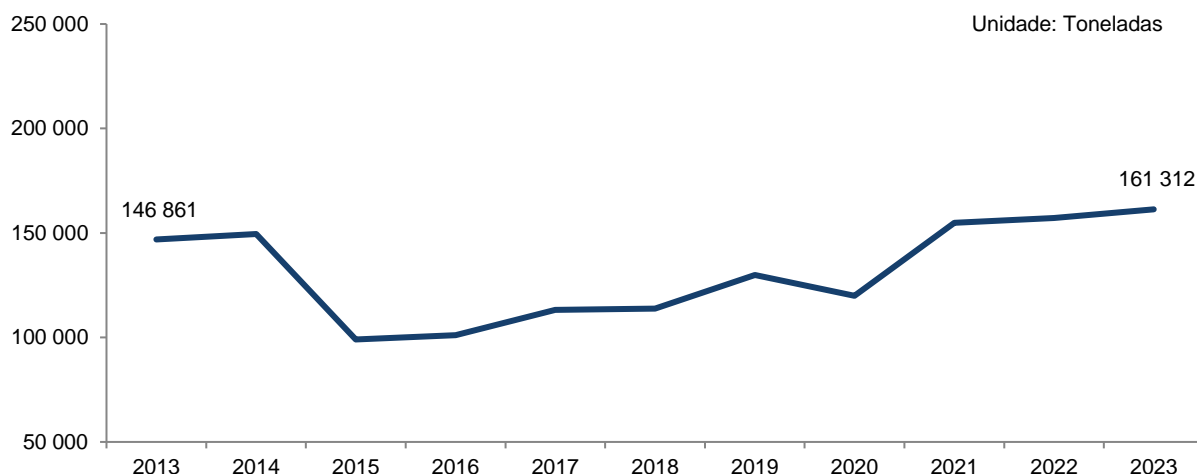
4. VENDAS DE CIMENTO

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 4.1 – Vendas de Cimento, na RAM (2013-2023)



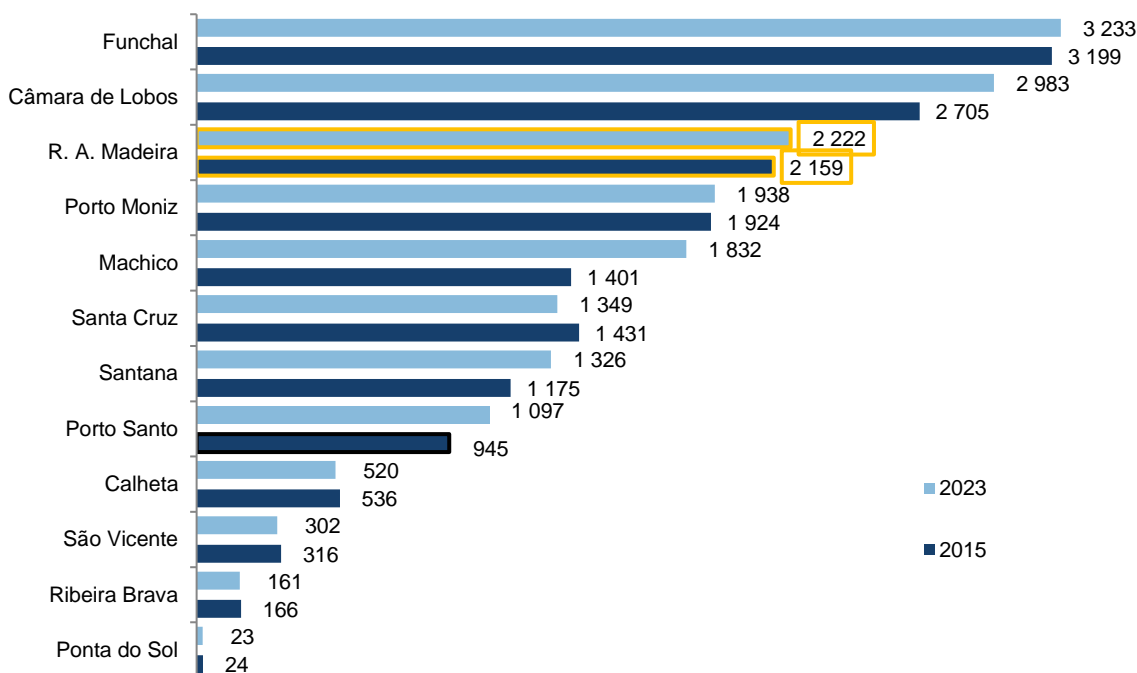
Fonte: DREM, Inquérito Mensal às Vendas de Cimento.

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 fixos⁴, 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.

⁴ Inclui os seguros, condomínios, consumos de eletricidade e água e outros encargos fixos.