

## Estatísticas da Construção e Habitação da Região Autónoma da Madeira

**2024**

### 1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA

#### 1.1 O SETOR DA CONSTRUÇÃO

##### 1.1.1 CONTAS REGIONAIS

Em 2023, o VAB da Construção representou 5,4% do VAB total da economia e cresceu em termos reais 3,4% face ao ano anterior (+2,8% em 2022), enquanto a taxa de variação do VAB total da economia Regional foi de 4,5% (+16,6% em 2022).

**Figura 1.1.1.1 – VAB da Construção e do VAB a preços correntes, 2021-2023**

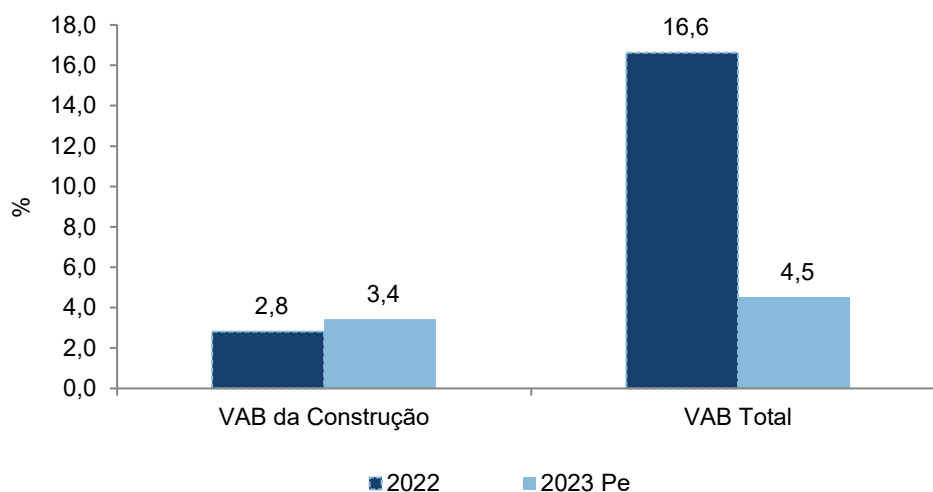
Unidade: milhões de euros

	2021	2022	2023 Pe
VAB da Construção	261,6	301,1	331,7
VAB Total	4 442,7	5 495,2	6 157,1

**Fonte:** INE, Contas Regionais.

**Nota:** Pe - Valor preliminar.

**Figura 1.1.1.2 – Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base, 2021-2023  
(taxa de variação em volume)**



Fonte: INE, Contas Regionais.

Nota: Pe – Valor preliminar.

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

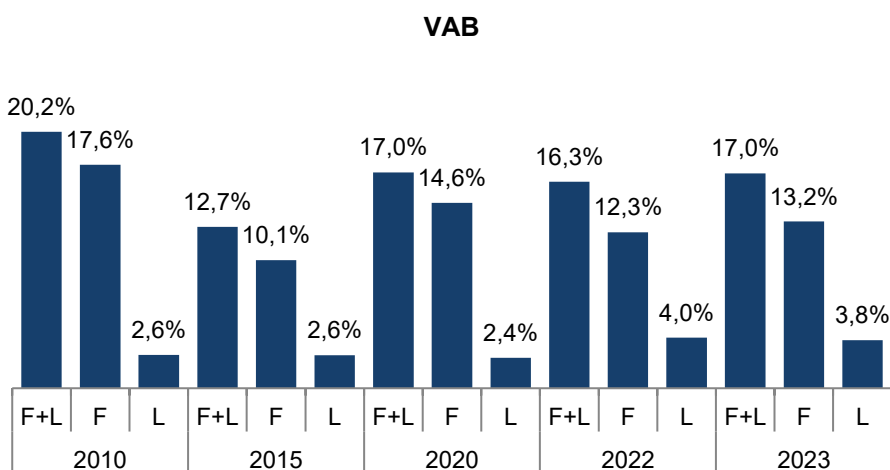
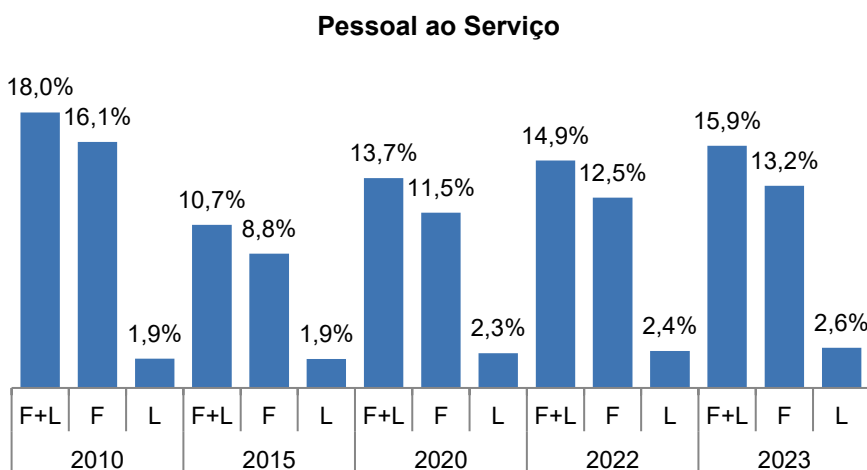
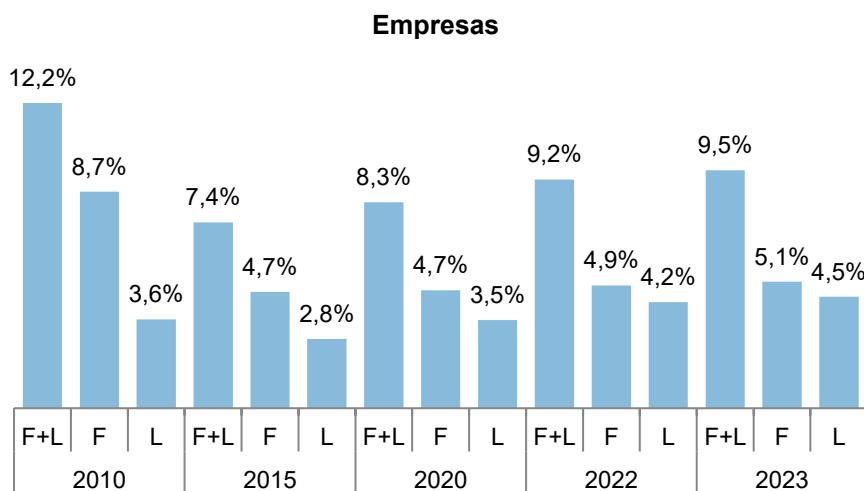
### Principais Variáveis<sup>1</sup>

Em 2023<sup>2</sup>, com base na informação mais recente do sistema de Contas Integradas das Empresas (SCIE), o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias agregou 9,5% do número de empresas não financeiras em atividade na RAM (12,2% em 2010), correspondendo a 3 216 empresas. Estas empregavam 15 543 pessoas ao serviço, representando 15,9% do pessoal ao serviço, (-2,1 p.p. face a 2010), e geraram 17,0% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (506,1 milhões de euros), percentagem inferior em 3,2 pontos percentuais (p.p.) comparativamente a 2010.

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

<sup>2</sup> Os resultados definitivos do Sistema de Contas Integradas das Empresas para o ano de referência de 2023 foram divulgados em 13/12/2024. Os resultados relativos ao ano de 2024 serão divulgados em dezembro de 2025.

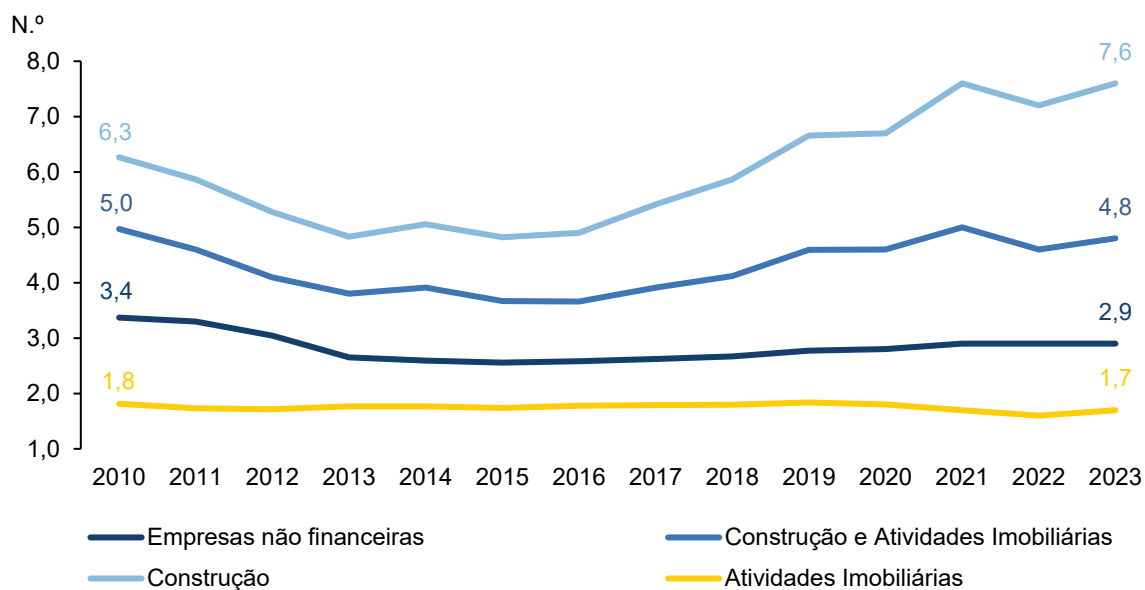
**Figura 1.1.2.1 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L) nas Principais Variáveis, das Empresas não Financeiras, em 2010, 2015, 2020, 2022 e 2023**



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

Entre 2010 e 2023, 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 4,8, em 2023, valor superior ao do total das empresas não financeiras (2,9 pessoas ao serviço).

**Figura 1.1.2.2 – Dimensão Média das Empresas não Financeiras e dos Setores da Construção e Atividades Imobiliárias, 2010-2023**



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

### 1.1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2023, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com sede na RAM ascendeu a 904,4 milhões de euros, o que representa um crescimento de 17,5% face a 2022. Nas empresas com 20 ou mais pessoas ao serviço (656,5 milhões de euros), este aumento foi menos acentuado (+16,6%) do que nas empresas com menos de 20 pessoas ao serviço (247,8 milhões de euros; +20,0%).

Considerando todas as empresas, independentemente da sua dimensão, foi essencialmente o acréscimo de 32,2% no valor dos trabalhos realizados em edifícios (628,8 milhões de euros) que determinou o crescimento global, uma vez que o valor dos trabalhos em obras de engenharia civil (275,5 milhões de euros) registou um decréscimo de 6,3%.

Nas empresas com 20 ou mais pessoas ao serviço, o valor dos trabalhos realizados em edifícios (428,8 milhões de euros) cresceu 42,0%, enquanto o valor dos trabalhos em obras de engenharia civil (227,7 milhões de euros) diminuiu 12,8%.

No conjunto dos edifícios, destaca-se o acréscimo de 60,3% (+94,6 milhões de euros) no valor dos trabalhos realizados nos edifícios residenciais e um aumento de 22,2% (+32,2 milhões de euros) nos edifícios não residenciais.

No caso das obras de engenharia civil, salienta-se a diminuição de 21,1% (-36,4 milhões de euros) no 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		2020		2022		2023	
	10 <sup>3</sup> Euros	%	10 <sup>3</sup> Euros	%	10 <sup>3</sup> Euros	%	10 <sup>3</sup> Euros	%	10 <sup>3</sup> Euros	%
<b>Total</b>	<b>505 249</b>	<b>100,0</b>	<b>252 979</b>	<b>100,0</b>	<b>358 492</b>	<b>100,0</b>	<b>563 279</b>	<b>100,0</b>	<b>656 531</b>	<b>100,0</b>
<b>Edifícios</b>	<b>156 549</b>	<b>36,5</b>	<b>48 691</b>	<b>19,2</b>	<b>170 727</b>	<b>47,6</b>	<b>301 963</b>	<b>53,6</b>	<b>428 787</b>	<b>65,3</b>
Edifícios Residenciais	69 045	17,5	13 175	5,2	84 273	23,5	156 989	27,9	251 617	58,7
Edifícios não Residenciais	87 504	19,0	35 516	14,0	86 453	24,1	144 974	25,7	177 170	41,3
<b>Obras de Engenharia Civil</b>	<b>348 701</b>	<b>63,5</b>	<b>204 288</b>	<b>80,8</b>	<b>187 765</b>	<b>52,4</b>	<b>261 315</b>	<b>46,4</b>	<b>227 744</b>	<b>34,7</b>
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	266 193	38,3	156 015	61,7	110 913	30,9	172 048	30,5	135 669	59,6
Conduitas, linhas de comunicação e de transporte de energia	7 096	2,4	12 238	4,8	35 094	9,8	11 613	2,1	27 187	11,9
Instalações e construções em zonas industriais	1 279	0,4	2 376	0,9	3 907	1,1	9 858	1,8	11 730	5,2
Outras obras de engenharia civil	74 133	22,4	33 659	13,3	37 852	10,6	67 797	12,0	53 158	23,3

Em 2023, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em edifícios, que passaram a representar 65,3% do total (53,6% em 2022), e a correspondente redução do peso das obras de engenharia civil, para 34,7% (46,4% em 2022). Com efeito, o valor dos trabalhos realizados em edifícios representou, em 2023, a maior fatia da atividade das empresas de construção da RAM.

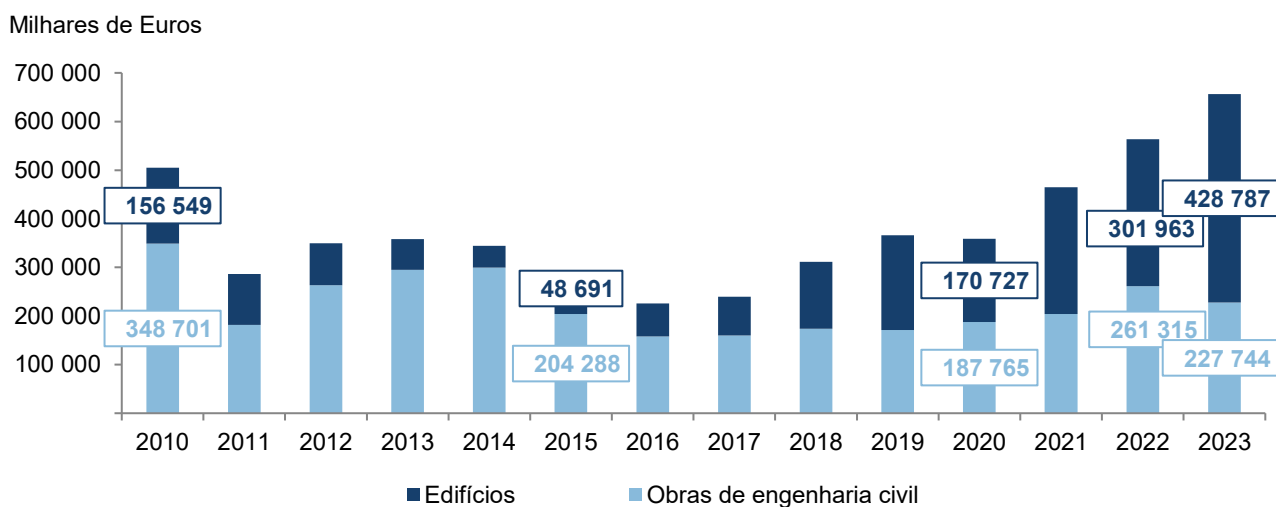
Nas obras de engenharia civil, o segmento das infraestruturas de transportes, barragens e sistemas de irrigação manteve-se em destaque, representando 59,6% do total deste grupo e 20,7% do total de obras realizadas em 2023 (65,8% e 30,5% em 2022, respetivamente). No caso dos edifícios, as obras incidiram maioritariamente no segmento residencial, que representou 58,7% das obras em edifícios e 38,3% do total de obras realizadas.

Ao longo do período 2010-2023, verifica-se que o valor dos trabalhos realizados em edifícios atingiu o seu mínimo em 2014, com 44,7 milhões de euros. Desde então, entre 2015 e 2023, registaram-se crescimentos sucessivos, interrompidos apenas em 2020, devido à pandemia COVID-19, com uma média anual de

crescimento a rondar os 31%. Igual tendência foi observada tanto nos edifícios residenciais (+45%) como nos edifícios não residenciais (+22%), embora os primeiros tenham registado subidas mais expressivas do que os segundos.

No que diz respeito às obras de engenharia civil, a sua evolução ao longo dos últimos nove anos foi diferenciada, oscilando entre subidas e descidas. Em termos de média anual, para este período, registou-se um acréscimo de 1,4%.

**Figura 1.1.3.2 – Valor dos Trabalhos Realizados por Empresas com 20 e mais Pessoas ao Serviço, por Tipo de Obra (2010-2023)**



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

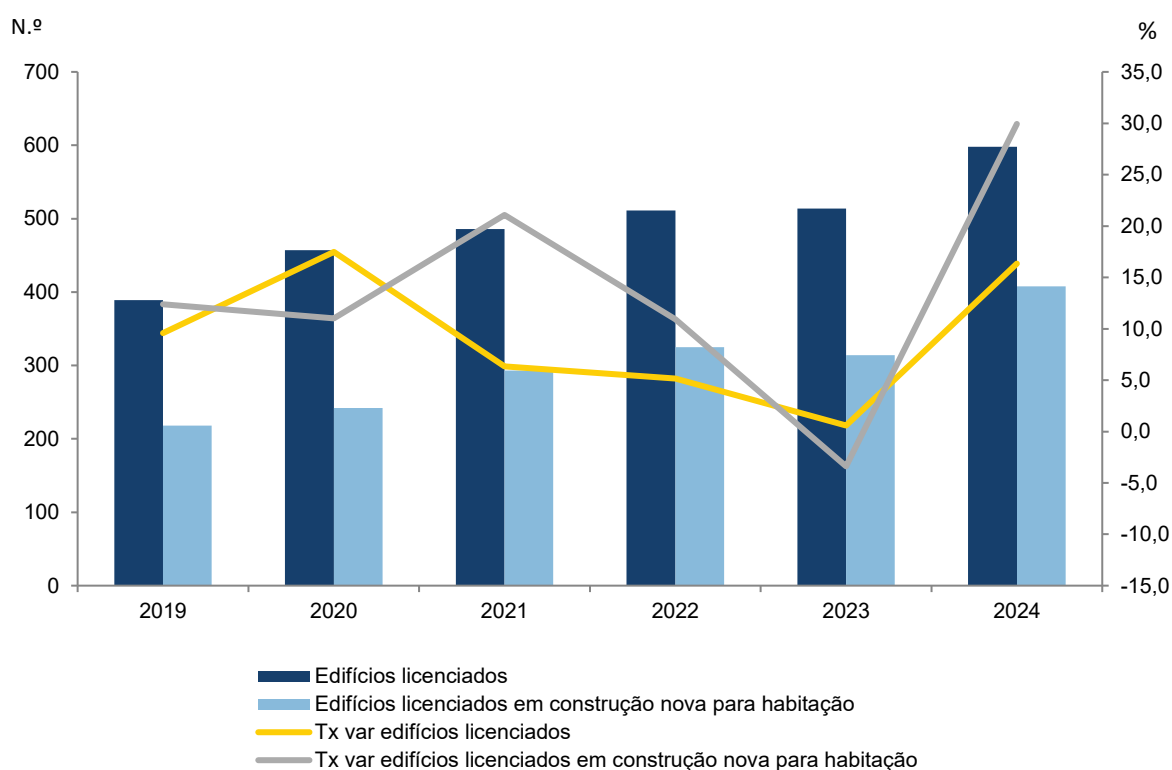
## 2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

### 2.1 LICENCIAMENTO

Em 2024, o número de edifícios licenciados na Região cresceu 16,3% face ao ano anterior (+0,6% em 2023), correspondendo a 598 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes, em 2024, representando 77,1% do total de edifícios licenciados (69,3% em 2023). Não houve registo de obras de demolição.

**Figura 2.1.1 – Edifícios Licenciados – Total e em Construção Nova para Habitação, 2019-2024**



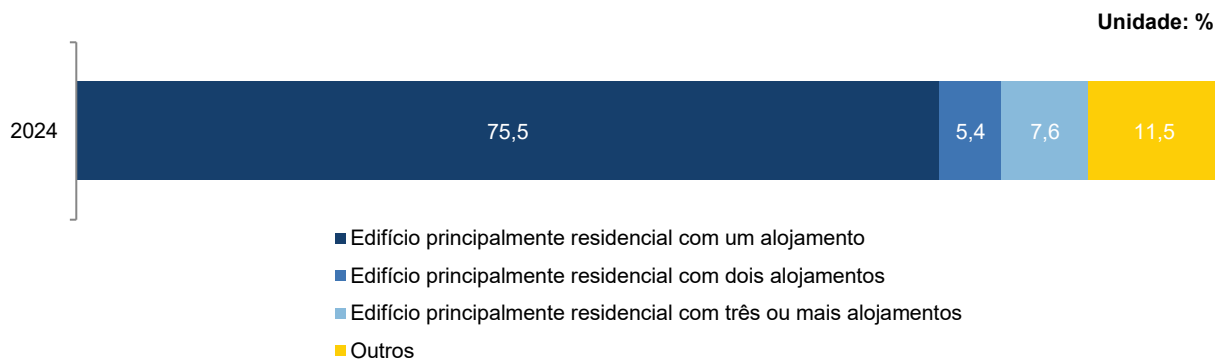
**Fonte:** INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Do total de edifícios licenciados em 2024, 68,2% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +7,1 p.p. face à proporção no ano anterior (61,1% em 2023).

Relativamente ao tipo de edifícios, os edifícios com um alojamento foram os mais dominantes, em 2024, com um valor de 75,5% do total de edifícios licenciados em construções novas. Os edifícios com dois alojamentos e com três ou mais alojamentos representavam 5,4% e 7,6%, respetivamente. De salientar ainda que os

restantes edifícios classificados como “Outros” (edifício principalmente não residencial) correspondiam a 11,5%.

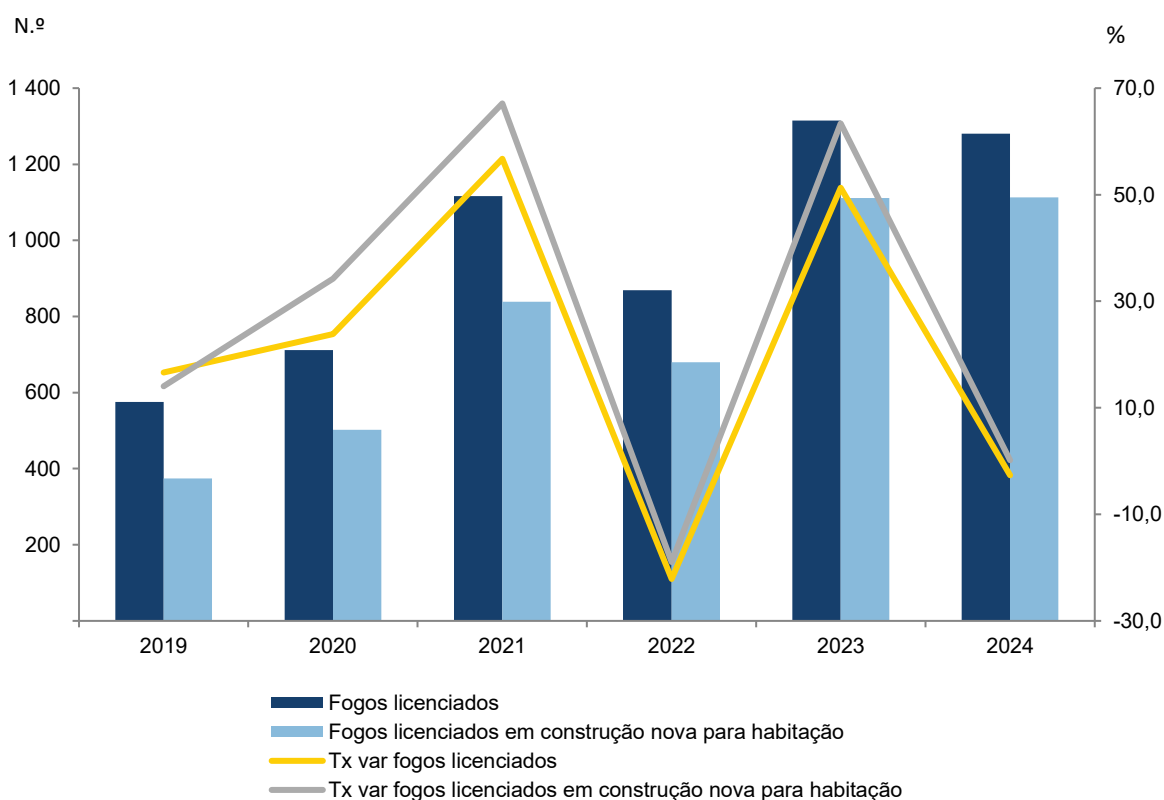
**Figura 2.1.2 – Distribuição dos Edifícios Licenciados em Construções Novas, por Tipo de Edifício, 2024**



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

Em 2024, foram licenciados 1 280 fogos na Região, -2,7% que no ano anterior (+51,3% em 2023; total de 1 315). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 1 113, tendo crescido 0,2% face ao ano anterior (+63,4% em 2023; 1 111 fogos).

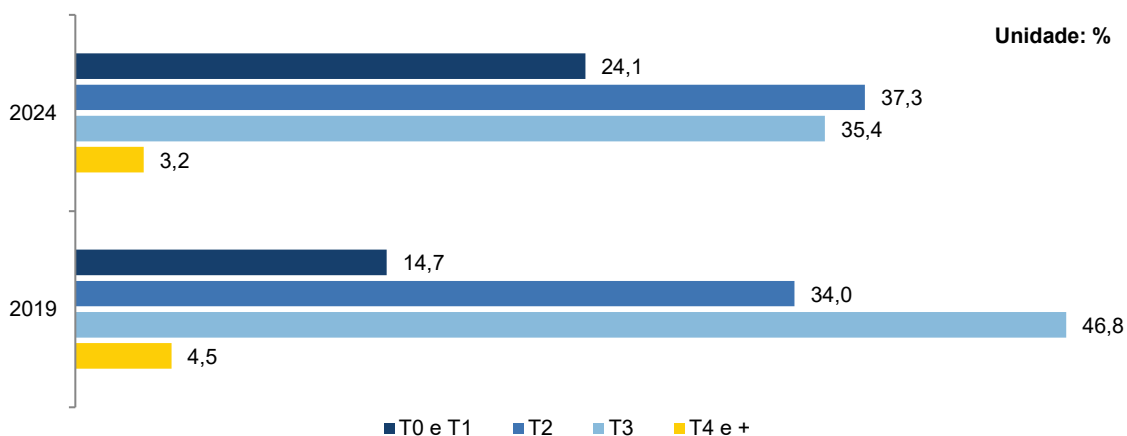
**Figura 2.1.3 – Fogos Licenciados – Total e em Construção Nova para Habitação, 2019-2024**



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

Entre 2019 e 2024, verificou-se uma alteração na predominância das tipologias no que respeita às características dos fogos licenciados em obras de edificação, passando a tipologia T2 a ser a mais relevante em 2024, quando em 2019 predominava a tipologia T3. A tipologia T2 registou um aumento da sua proporção face ao total de fogos licenciados, passando de 34,0%, em 2019, para 37,3%, em 2024. Também os fogos de tipologia T0 e T1 observaram um aumento do seu peso relativo, de 14,7%, em 2019, para 24,1%, em 2024. Em sentido oposto, assistiu-se à diminuição da importância relativa dos fogos de tipologia T3 (de 46,8% em 2019 para 35,4% em 2024) e de tipologia T4 e + (de 4,5% em 2019 para 3,2% em 2024).

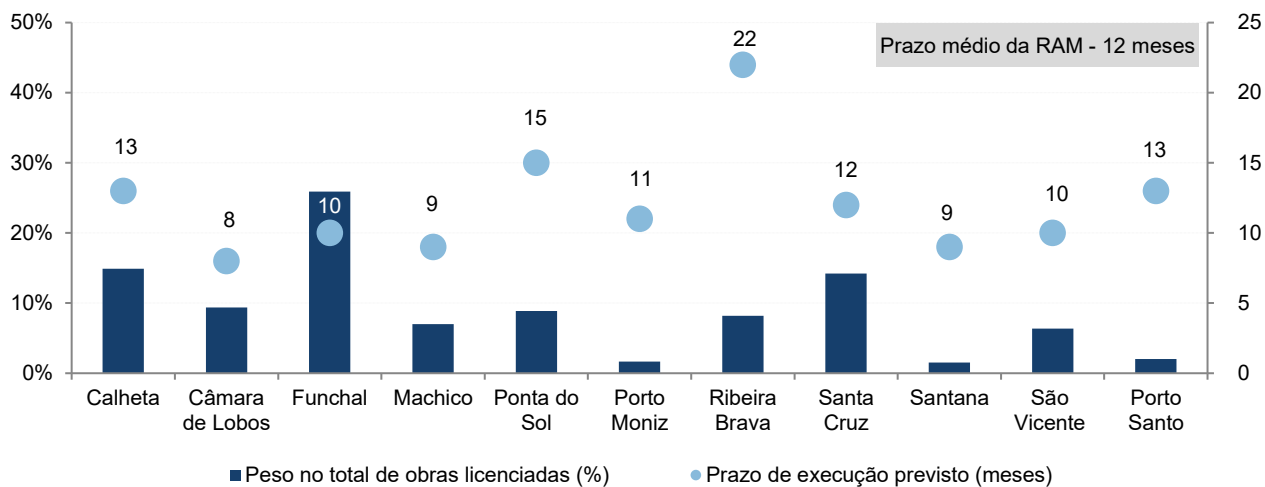
**Figura 2.1.4 – Distribuição dos Fogos Licenciados em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2019 e 2024**



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 2024, demorem cerca de 12 meses a serem concluídas. O município da Ribeira Brava apresenta o prazo mais elevado de execução previsto (22 meses), seguido do município da Ponta do Sol (15 meses). Por oposição, Câmara de Lobos 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 e Santana, com 9 meses.

**Figura 2.1.5 – Prazo de Execução Previsto das Obras Licenciadas, por Município, 2024**

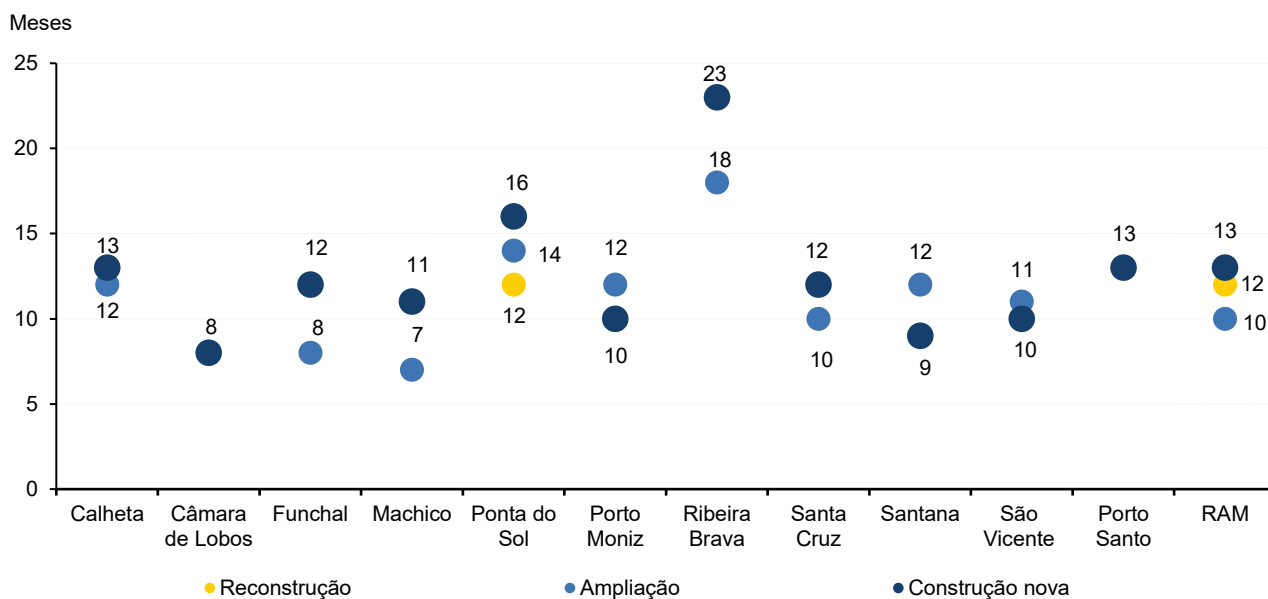


**Fonte:** INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Considerando o tipo de obra, as construções novas apresentam um prazo previsional de execução mais longo (13 meses), por oposição às obras de ampliações (10 meses).

Nas obras de construção nova, o município da Ribeira Brava registou o prazo previsto mais elevado (23 meses), enquanto Câmara de Lobos apresentou o prazo mais curto (8 meses). Nas obras de reabilitação, que incluem as obras de ampliação, alteração e de reconstrução, o município da Ribeira Brava volta a registar o maior prazo previsto de execução (18 meses), sendo Machico o município a registar o menor prazo médio previsto de conclusão de obras (7 meses), para as obras de ampliação.

**Figura 2.1.6 – Prazo de Execução Previsto por Tipo de Obra - Obras Licenciadas, por Município, 2024**



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

Em 2024, foram licenciados 137 edifícios para obras de reabilitação, -12,7% face ao ano anterior (+1,9% em 2023; 158 edifícios).

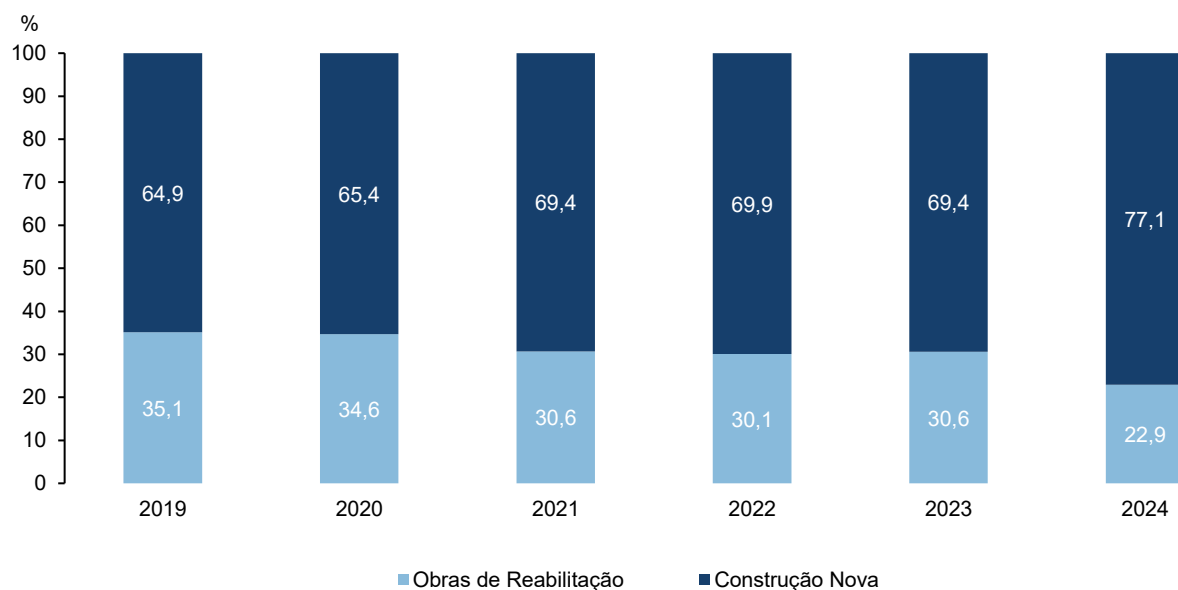
No período de 2019 a 2024, observou-se uma redução gradual na proporção de obras de reabilitação licenciadas face ao total de obras de edificação (construção nova e reabilitação). Em 2019, estas representavam 35,1% do total, valor que desceu para 30,1% em 2022. Em 2023 verificou-se uma ligeira recuperação para 30,6%, mas em 2024 voltou a registar-se uma diminuição, fixando-se nos 22,9%.

As obras de construção nova ganharam maior relevância proporcional no mesmo período (2019-2024). Enquanto em 2019 representavam 64,9% do total de obras licenciadas para edificação, em 2024 esse valor subiu para 77,1%.

A diminuição da proporção de obras de reabilitação até 2022 foi acompanhada por um aumento gradual da importância relativa das construções novas, que registaram uma tendência de crescimento na sua representatividade. Em 2023 verificou-se uma ligeira recuperação das obras de reabilitação (30,6%), mas as construções novas mantiveram-se dominantes.

Em 2024, o número de edifícios licenciados para construção nova voltou a crescer, com 461 edifícios, o que representa um aumento de 29,5% face a 2023.

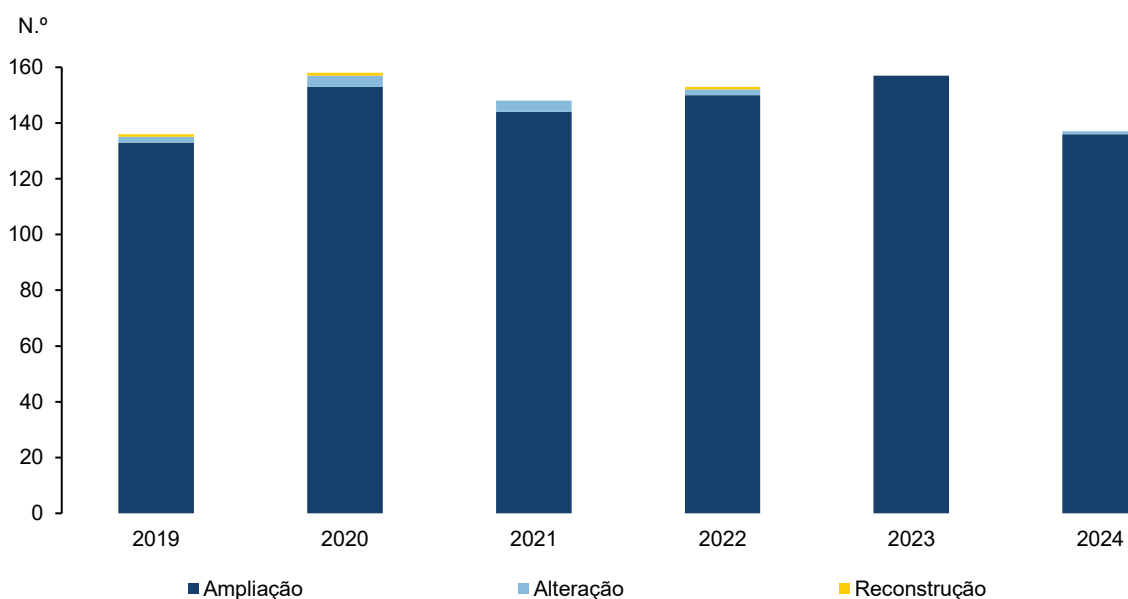
**Figura 2.1.7 – Evolução da Repartição das Obras Licenciadas entre Construção nova e Reabilitação, 2019-2024**



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

Analisando as obras de reabilitação por tipo de obra, observa-se que, entre 2019 e 2024, as obras de ampliação mantiveram a sua posição dominante. Em 2024, este tipo de obra assumiu um peso relativo de 99,3% no conjunto das obras de reabilitação. Em comparação com 2019, o peso das obras de ampliação cresceu 1,5 p.p. (97,8% em 2018). Em, 2024, não se registou qualquer obra de reconstrução.

**Figura 2.1.8 – Evolução da Repartição das Obras Licenciadas de Reabilitação, 2019-2024**



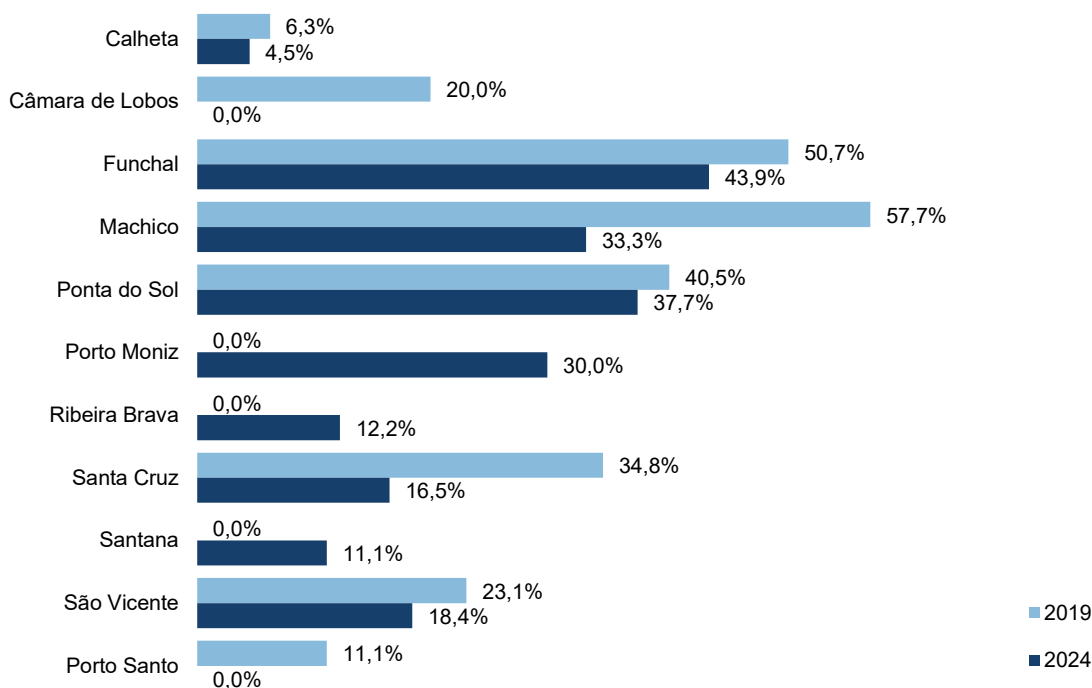
Fonte: INE/DREM, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios.

Em 2024, os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas registaram-se nos municípios do Funchal (68 edifícios) e da Ponta do Sol (20 edifícios). Em termos relativos, no município do Funchal, estas obras representavam 49,6% do total de edifícios para reabilitação licenciados na Região. Nesse ano, não foi licenciada qualquer obra de reabilitação nos municípios de Câmara de Lobos e do Porto Santo.

Comparando com 2019, observou-se um decréscimo na proporção das obras de reabilitação em todos os municípios, com exceção dos municípios do Porto Moniz, Ribeira Brava e Santana que passaram a ter obras deste tipo em 2024. A diminuição mais acentuada ocorreu no município de Machico, com -24,4 p.p. (33,3% em 2024 face a 57,7% em 2019). O município de Câmara de Lobos apresentou o segundo maior decréscimo relativo com -20,0 p.p. (0,0% em 2024 face a 20,0% em 2019).

**Figura 2.1.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Licenciadas, por Município, 2019 e 2024**

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



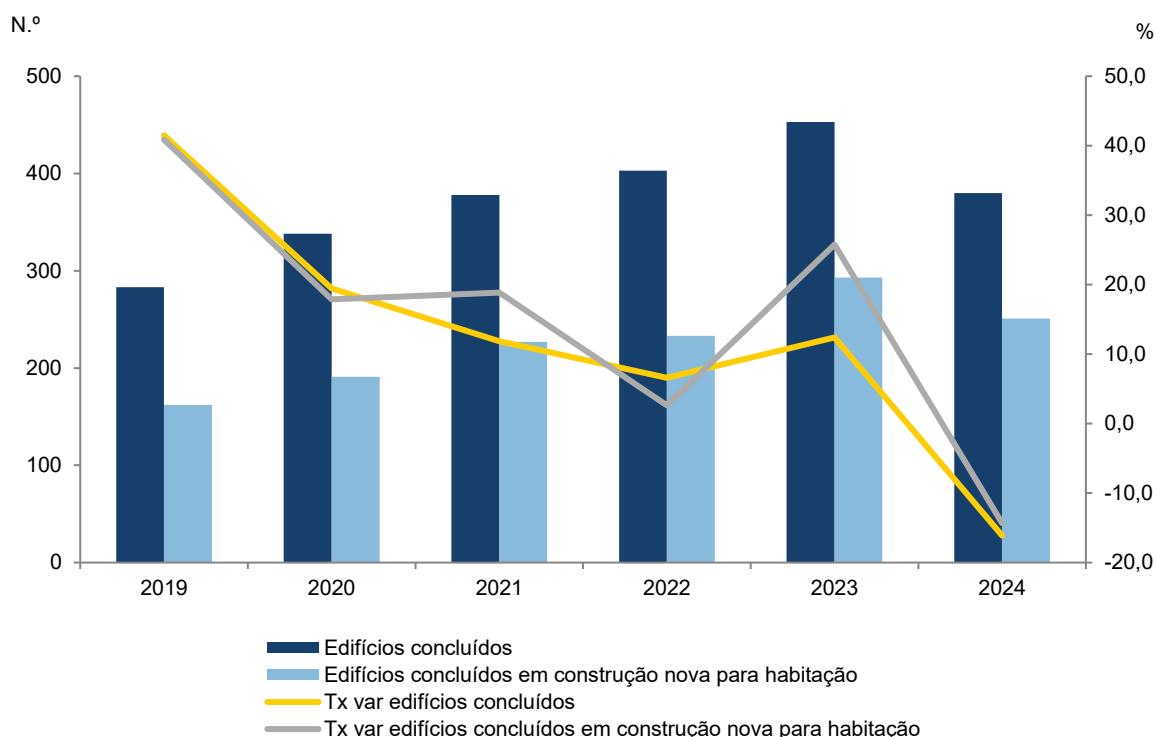
## 2.2 OBRAS CONCLUÍDAS

Em 2024, estima-se que, na RAM, tenham sido concluídos 380 edifícios, -16,1% face ao ano anterior (+12,4% em 2023; 453 edifícios).

As construções novas terão continuado a ser predominantes, representando 76,6% do total de obras concluídas em 2024 (70,4% em 2023). Os edifícios destinados à habitação familiar representaram 86,1% do total de edifícios concluídos.

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 66,1% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 1,4 p.p. face ao ano anterior (64,7% em 2023).

**Figura 2.2.1 – Edifícios Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2019 a 2024**

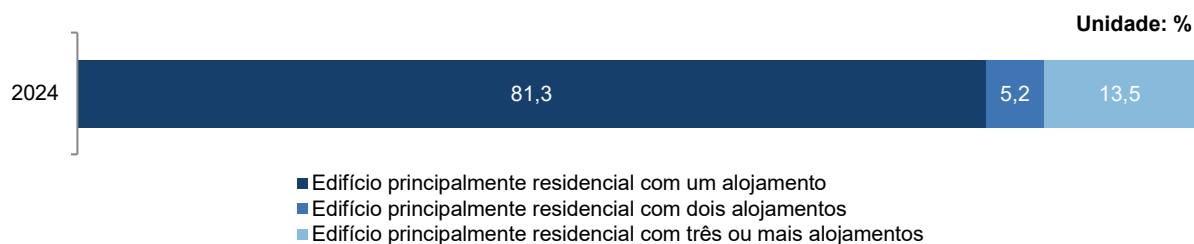


**Fonte:** INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

**Nota:** Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No que respeita ao tipo de edifícios, os edifícios principalmente residenciais com um alojamento foram representativos, correspondendo a 81,3% do total de edifícios em construções novas para habitação familiar. Os edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos representavam 5,2%, enquanto os com três ou mais alojamentos pesavam 13,5%.

**Figura 2.2.2 – Distribuição dos Edifícios Concluídos em Construções Nova para Habitação Familiar, por Tipo de Edifício, 2024**



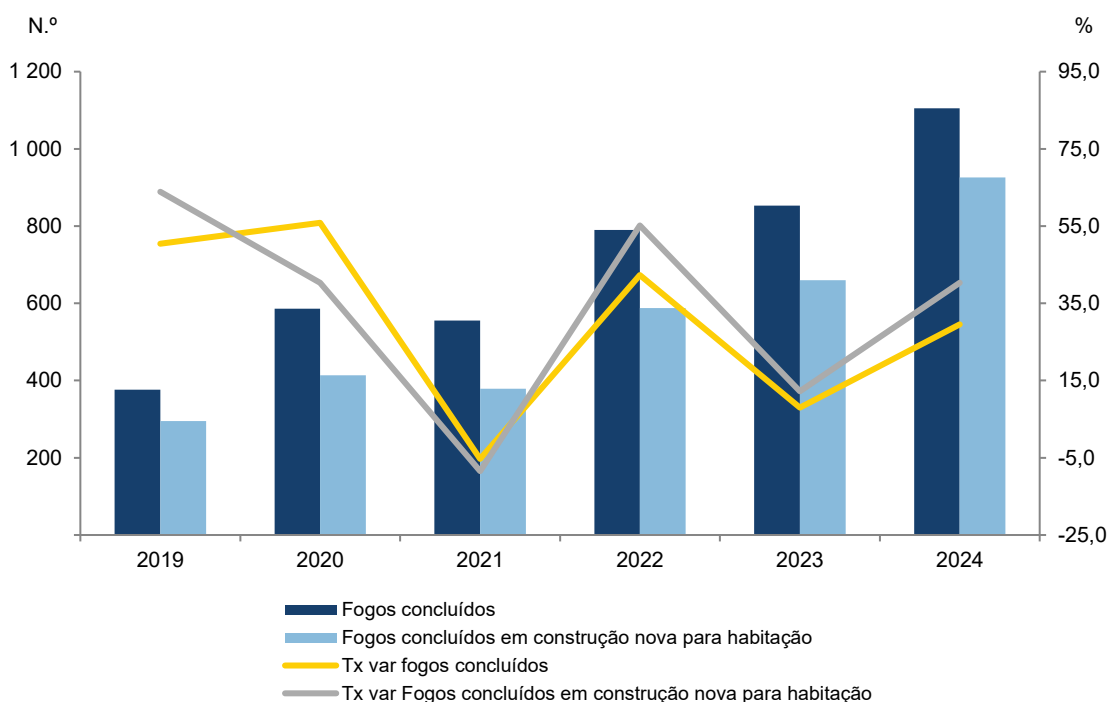
**Fonte:** INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

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

Em 2024, estima-se que tenham sido concluídos 1 105 fogos na RAM, representando um acréscimo de 29,5% face ao ano anterior (+8,0% em 2023, com 853 fogos). Nas construções novas para habitação familiar, o número de fogos totalizou 926, com um acréscimo anual de 40,3% (+12,2% em 2023; 660 fogos).

No período de 2019 a 2024, 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 2019 a 2024, ocorreram em 2019, com a conclusão de 376 fogos e de 295 fogos em construções novas para habitação familiar.

**Figura 2.2.3 – Fogos Concluídos – Total e em Construção Nova para Habitação, 2019-2024**



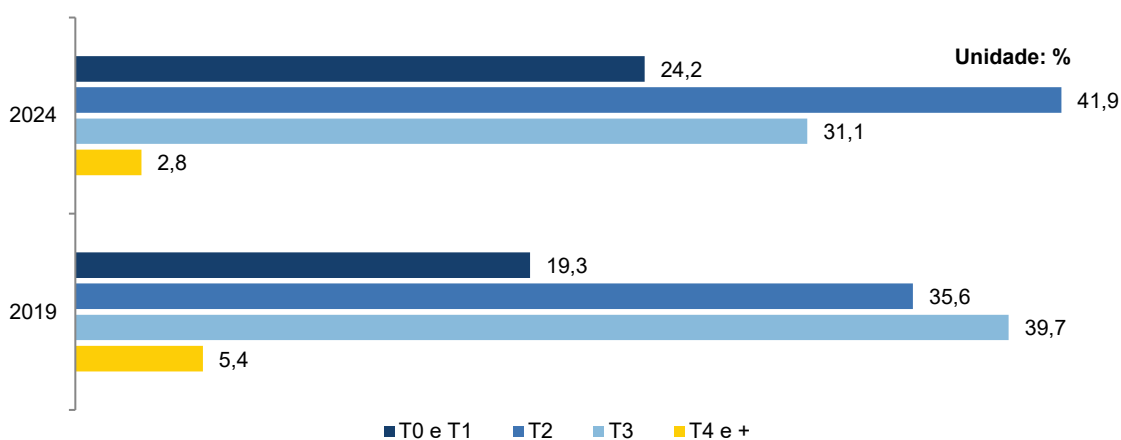
**Fonte:** INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

**Nota:** Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2024, verificou-se uma alteração na prevalência das tipologias habitacionais, destacando-se a tipologia T2 como a mais predominante, ao passar de 35,6% em 2019 para 41,9% em 2024 (+6,3 p.p.). A tipologia T3 registou uma diminuição de 8,6 p.p., reduzindo-se de 39,7% em 2019 para 31,1% em 2024. Já os fogos de tipologia T0 e T1 apresentaram um aumento conjunto de 4,9 p.p., passando de um peso de 19,3% em 2019 para 24,2% em 2024.

Nos fogos de tipologia T4 e + foi registado uma diminuição, na ordem dos -2,6 p.p., passando de um peso de 5,4% em 2019 para 2,8% em 2024.

**Figura 2.2.4 – Distribuição dos Fogos Concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar por Tipologia, 2019 e 2024**

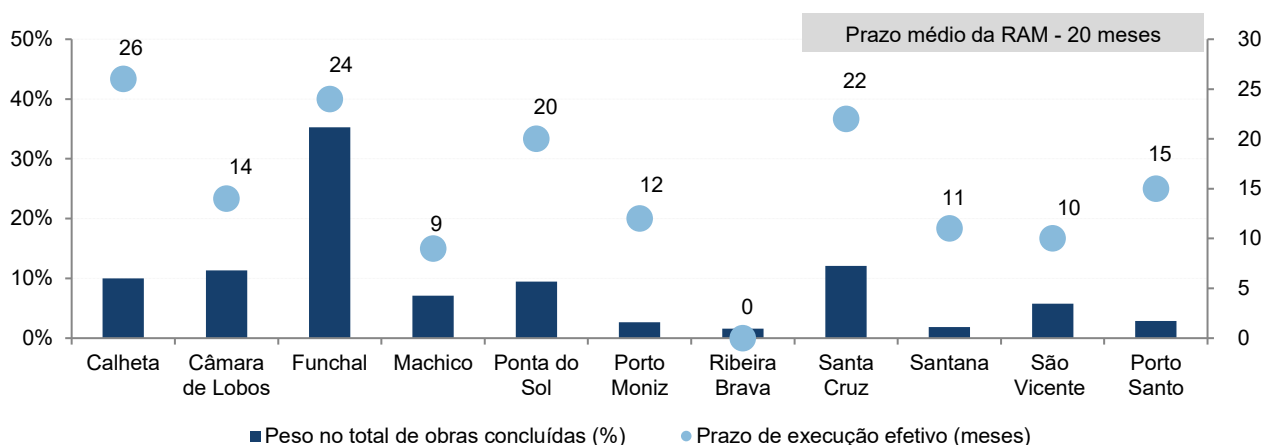


**Fonte:** INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

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

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas, em 2024, terão demorado, em média, cerca de 20 meses, na Região. No município da Calheta o prazo de execução foi mais longo (26 meses), seguindo do município do Funchal, que apresentou um prazo médio de 24 meses. No município de Machico ter-se-á registado a mais curta duração para conclusão de obras (9 meses).

**Figura 2.2.5 – Prazo de Execução Efetivo - Obras Concluídas, por Município, 2024**



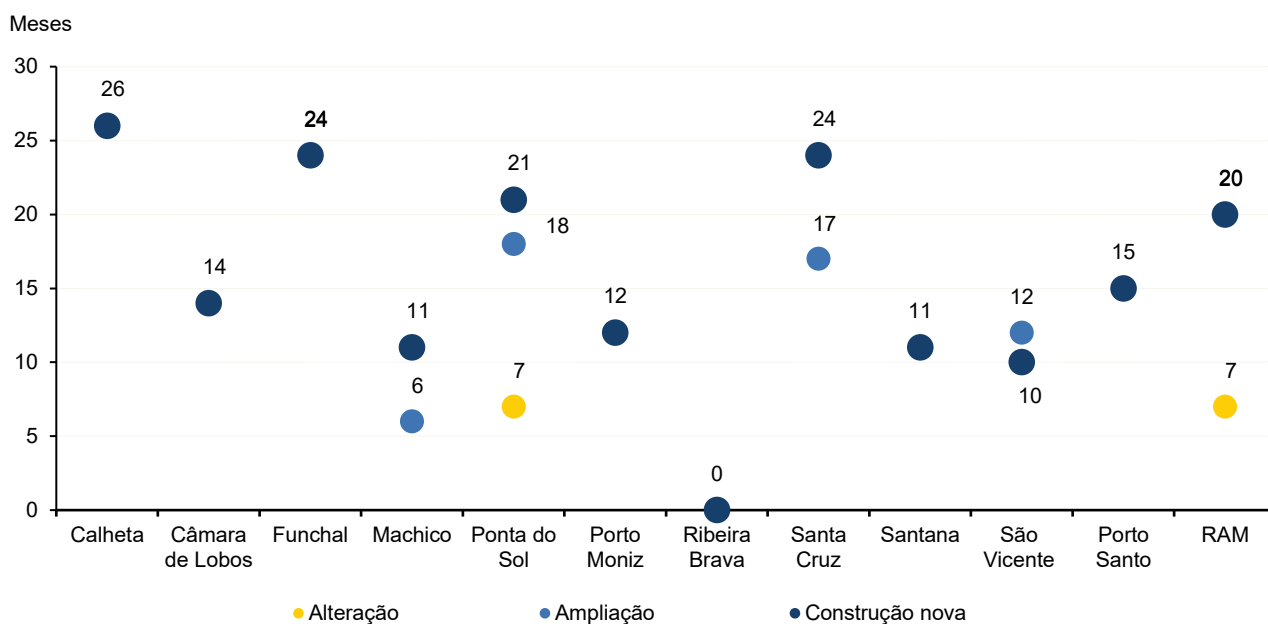
**Fonte:** INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Relacionando os prazos de conclusão com o tipo de obra, as obras de construção nova e de ampliação terão sido as mais demoradas (ambas com 20 meses). As obras de alteração foram as que apresentaram um menor prazo médio de conclusão (7 meses).

Nas obras de construção nova, o município da Calheta registou o prazo efetivo mais elevado (26 meses), enquanto o município de São Vicente apresentou o prazo mais curto (10 meses). Nas obras de ampliação, foi o município do Funchal que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (24 meses). O tempo médio mais baixo de execução foi registado no município de Machico (6 meses).

Importa ainda salientar que, em 2024, registou-se apenas 1 obra de alteração.

**Figura 2.2.6 – Prazo de Execução Efetivo por Tipo de Obra - Obras Concluídas, por Município, 2024**



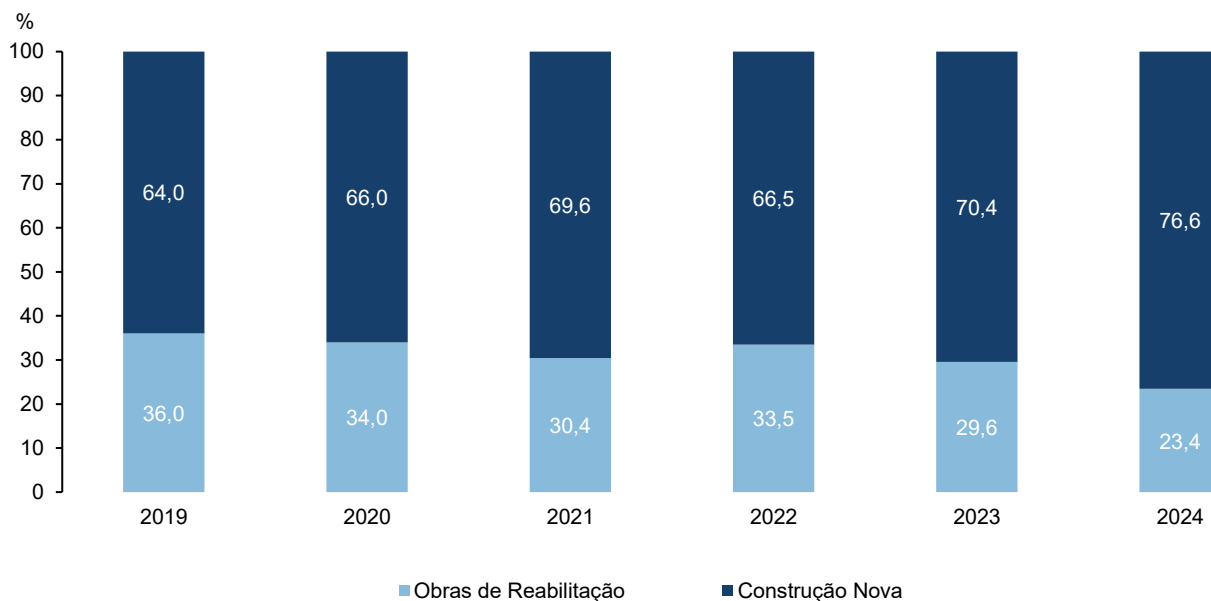
Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Entre 2019 e 2024, observou-se uma diminuição progressiva no peso das obras de reabilitação concluídas face ao total de obras concluídas, com o valor máximo a registar-se em 2019 (35,9%) e o mínimo em 2024 (23,4%).

No que respeita à distribuição das obras concluídas, verificou-se uma diminuição na proporção de obras de reabilitação, enquanto as obras de construção nova registaram um aumento significativo. Em termos comparativos, as obras de construção nova representavam 64,0% do total em 2019, tendo essa proporção aumentado para 76,6% em 2024, o que corresponde a uma subida de 12,6 p.p..

Em 2024, estima-se que tenham sido concluídos 89 edifícios em obras de reabilitação, o que traduz uma diminuição de 33,6% face ao ano anterior (134 edifícios em 2023; -0,7%). Já as obras de construção nova totalizaram cerca de 291 edifícios concluídos, refletindo também um decréscimo de 8,8% em relação a 2023.

**Figura 2.2.7 – Evolução da Repartição das Obras Concluídas entre Construção nova e Reabilitação, 2019 a 2024**

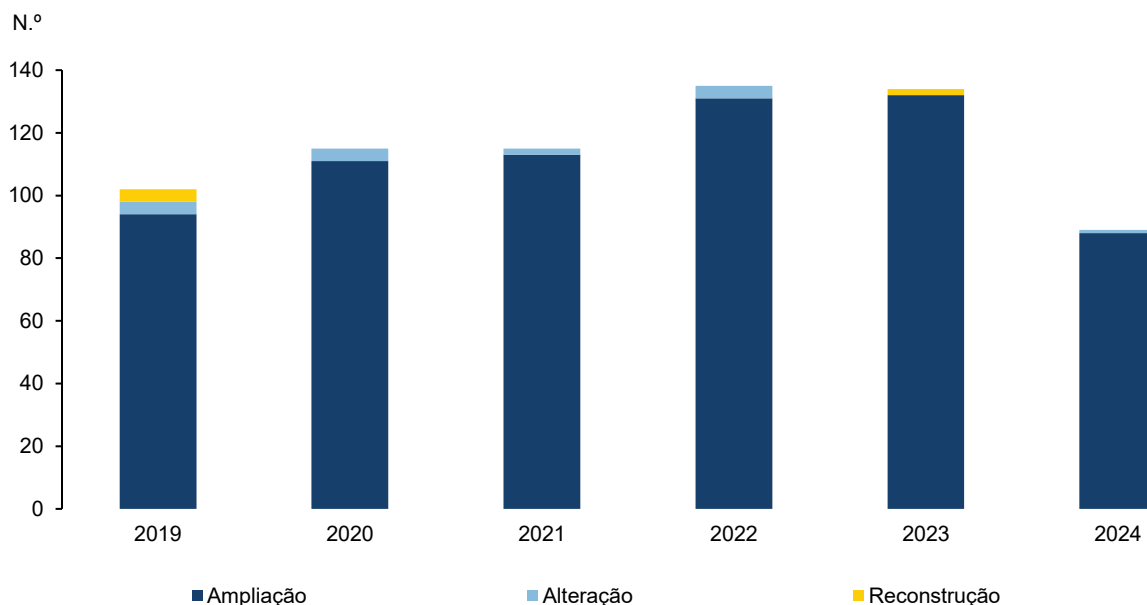


Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2019 e 2024, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2024, representaram 98,9% do conjunto das obras de reabilitação (88 edifícios concluídos). As obras de alteração representam os restantes 1,1% do total em 2024 (1 edifício).

**Figura 2.2.8 – Obras de Reabilitação por Tipo de Obra, 2019 a 2024**



Fonte: INE/DREM, Estatísticas das Obras Concluídas.

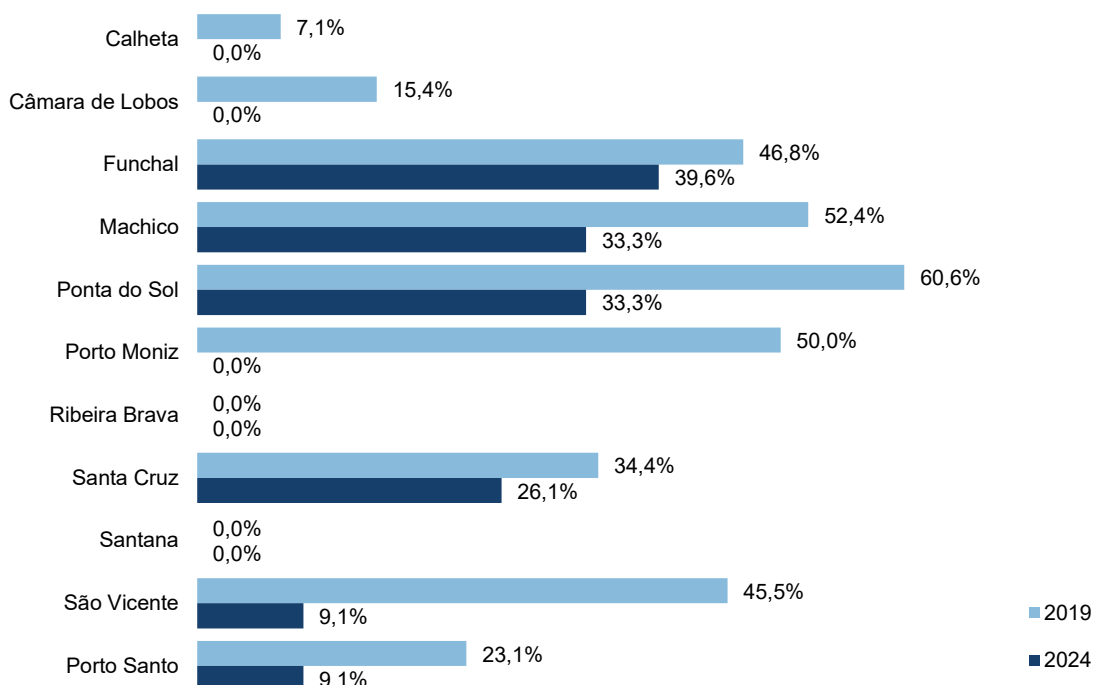
Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas, em 2024, registaram-se nos municípios do Funchal (53 edifícios), Machico e Ponta Sol (ambos com 12 edifícios).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no município do Funchal, representando 39,6% do total de edifícios concluídos naquele município em 2024 (-7,3 p.p. face a 2019).

Comparando com 2019, 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 (-36,4 p.p.).

**Figura 2.2.9 – Peso das Obras de Reabilitação no Total de Obras Concluídas, por Município, 2019 e 2024**



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

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

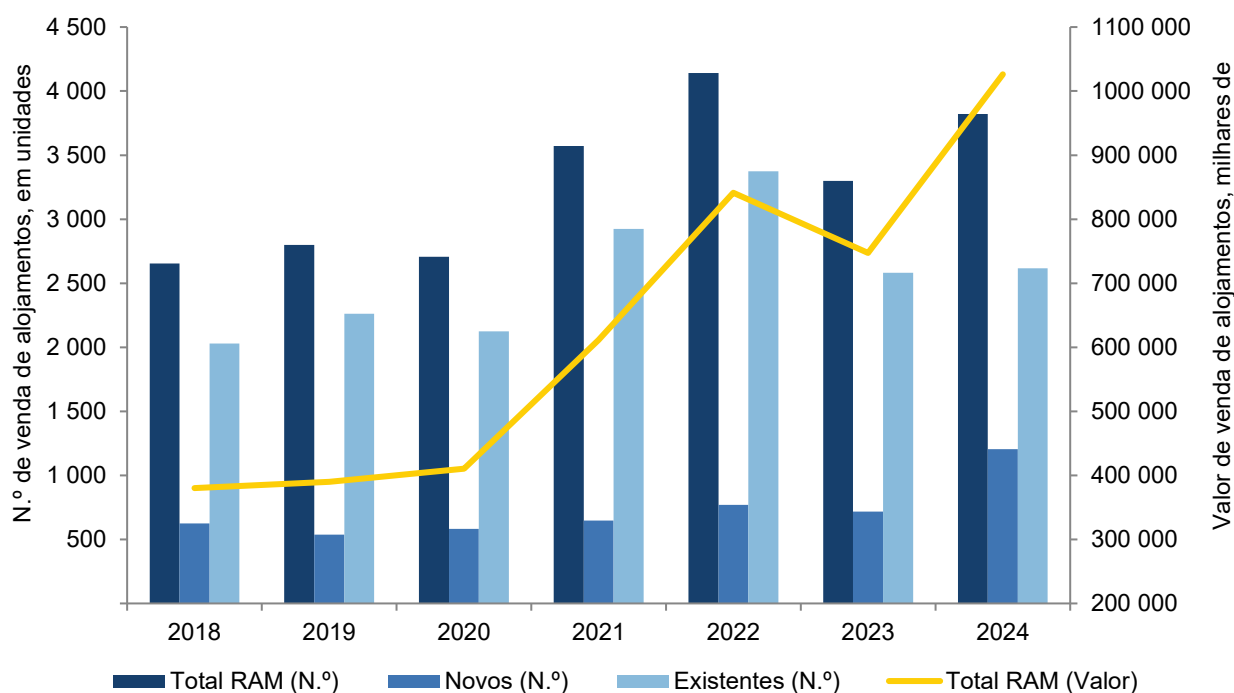
### 3. O MERCADO DA HABITAÇÃO

#### 3.1 VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES<sup>3</sup>

Em 2024, foram transacionados 3 820 alojamentos, o que originou um aumento de 15,8% relativamente a 2023. Por categorias, as habitações existentes representaram a maioria das transações (2 616) face às 1 204 transações de habitações novas. No caso da categoria das habitações novas, o número de transações contabilizado em 2024 representou um aumento de 67,9% face ao ano anterior, enquanto nas habitações existentes a subida foi de 1,3%.

O valor das habitações transacionadas em 2024 ascendeu a 1 026,2 milhões de euros, representando um aumento de 37,3% face a 2023. Do total, 572,1 milhões de euros correspondiam a transações de habitações existentes (+8,0% que em 2023) e 454,1 milhões de euros a habitações novas (+108,7%).

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

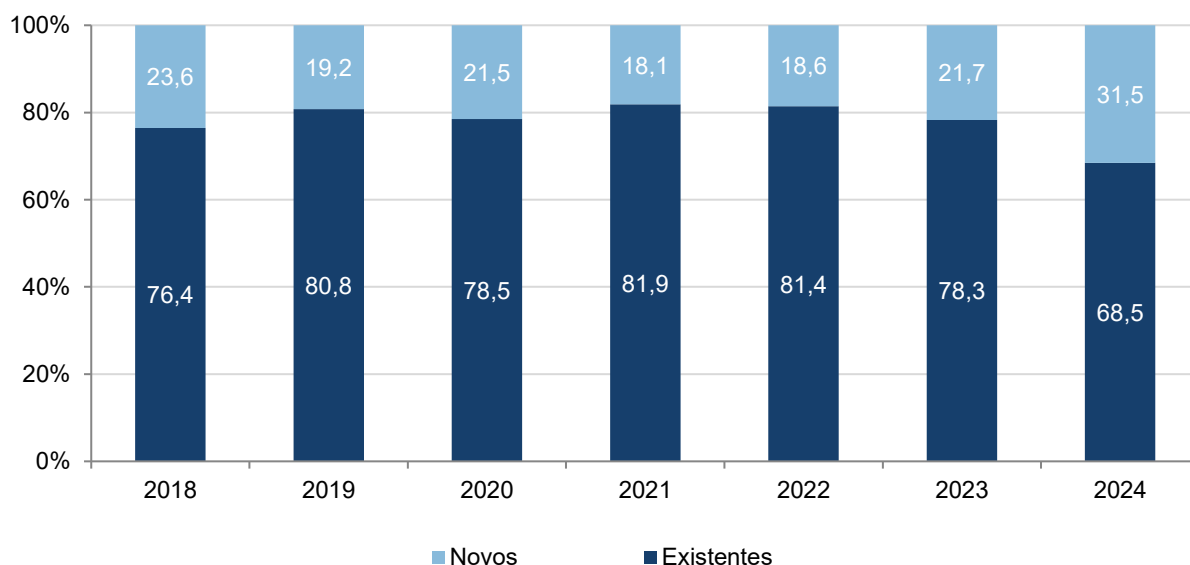


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

<sup>3</sup> A compilação desta estatística tem por base a informação proveniente do IMT e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com a estimação da taxa de variação de preços, as transações de partes de alojamentos (i.e., são apenas consideradas transações de habitações por inteiro). O número de vendas de alojamentos existentes e de alojamentos novos é estimado através da aplicação de uma estrutura de partição entre existentes e novos, apurado a partir do conjunto de transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o ano de referência dos dados.

Em 2024, a distribuição relativa das transações de habitações existentes e de habitações novas traduziu-se numa acentuada diminuição do peso no total da primeira categoria, que se fixou em 68,5%, representando uma queda de 9,8 p.p. face a 2023.

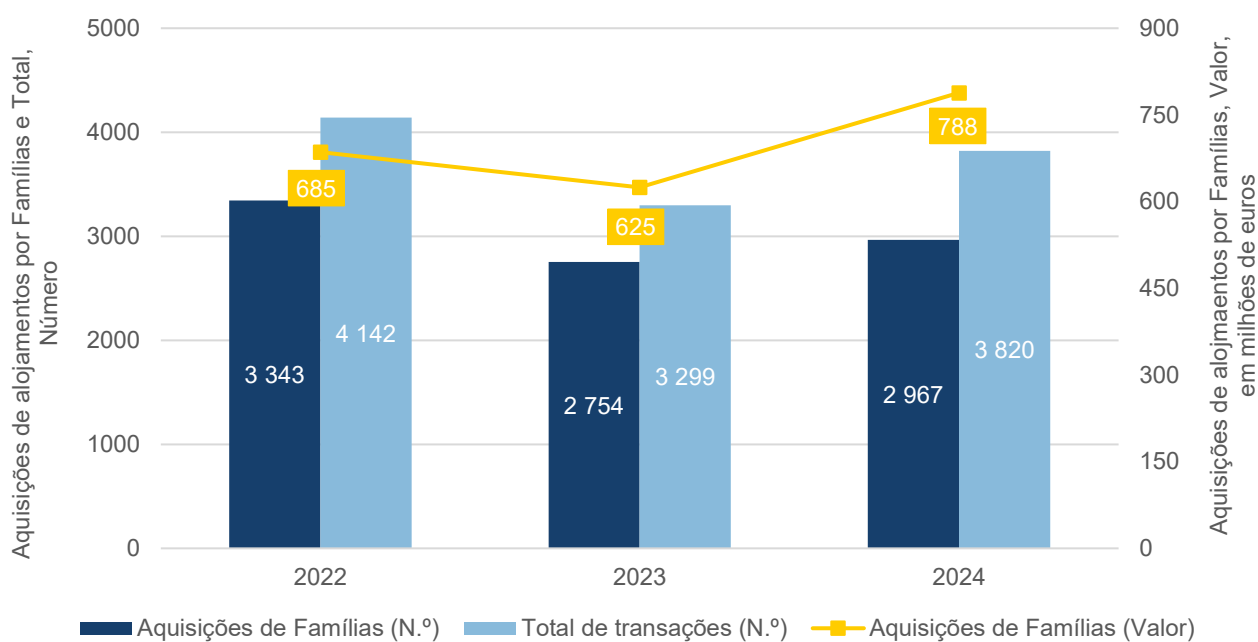
**Figura 3.1.2 – Distribuição do Peso Relativo das Transações de Alojamentos Existentes e Alojamentos Novos**



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No ano de 2024, os compradores pertencentes ao setor institucional das famílias foram responsáveis pela aquisição de 2 967 habitações (77,7% do total), traduzindo um aumento de 7,7% face ao ano anterior. Em valor, as aquisições efetuadas por este setor corresponderam a 788,3 milhões de euros (+26,2% que em 2023), representando 76,8% do valor total das transações (-6,7 p.p. abaixo do valor do ano transato).

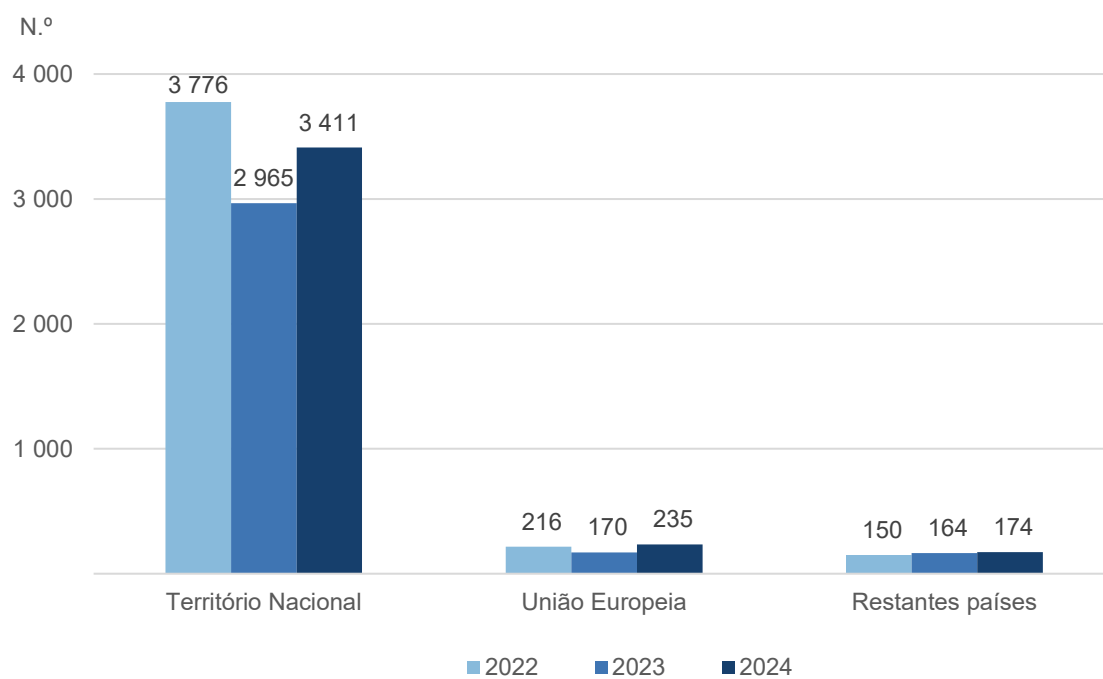
**Figura 3.1.3 – Número e Valor das Transações de Alojamentos, por Setor Institucional do Comprador**



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No ano de referência, os compradores com domicílio fiscal em território nacional adquiriram 3 411 habitações (89,3% do total), o que constitui um crescimento de 15,0% relativamente a 2023. No que respeita aos compradores com domicílio fiscal fora do território nacional, contabilizaram-se 409 transações, correspondendo a uma subida de 22,5% face ao ano anterior. De entre estes, as aquisições efetuadas por compradores com domicílio fiscal na União Europeia situaram-se em 235 unidades (+38,2% que em 2023), enquanto as aquisições de compradores com domicílio fiscal nos restantes países totalizaram 174 unidades, traduzindo-se num aumento de 6,1%.

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

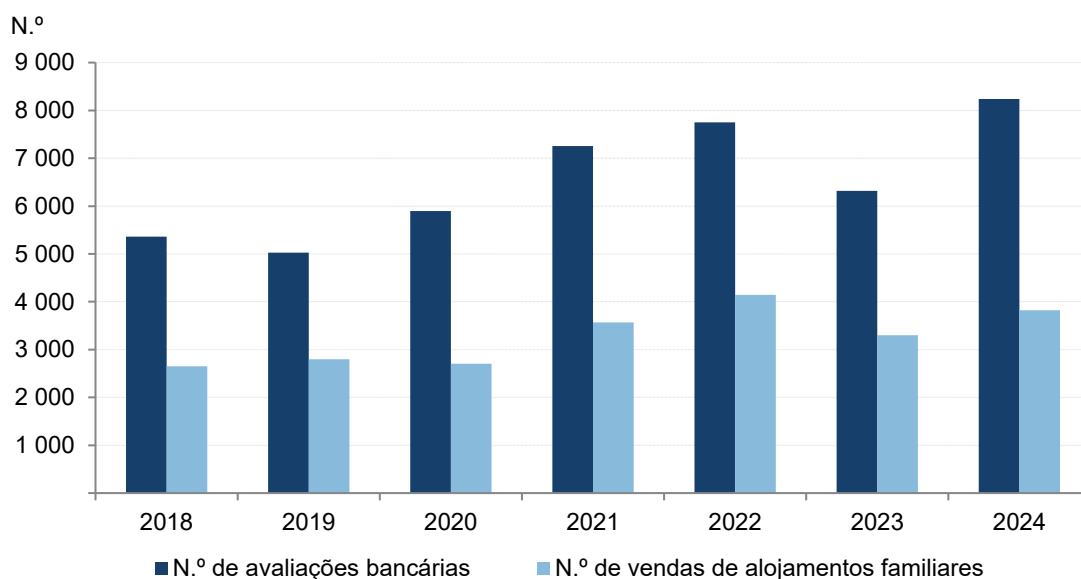


**Fonte:** INE, Índice de Preços da Habitação.

### 3.2 AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2024, os peritos ao serviço das instituições bancárias realizaram 8 238 avaliações bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação<sup>4</sup>, tratando-se do maior registo da série em análise. Este número representou um aumento de 30,3% face a 2023, sendo superior à taxa de variação apurada no número de transações de habitações (+15,8%).

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



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

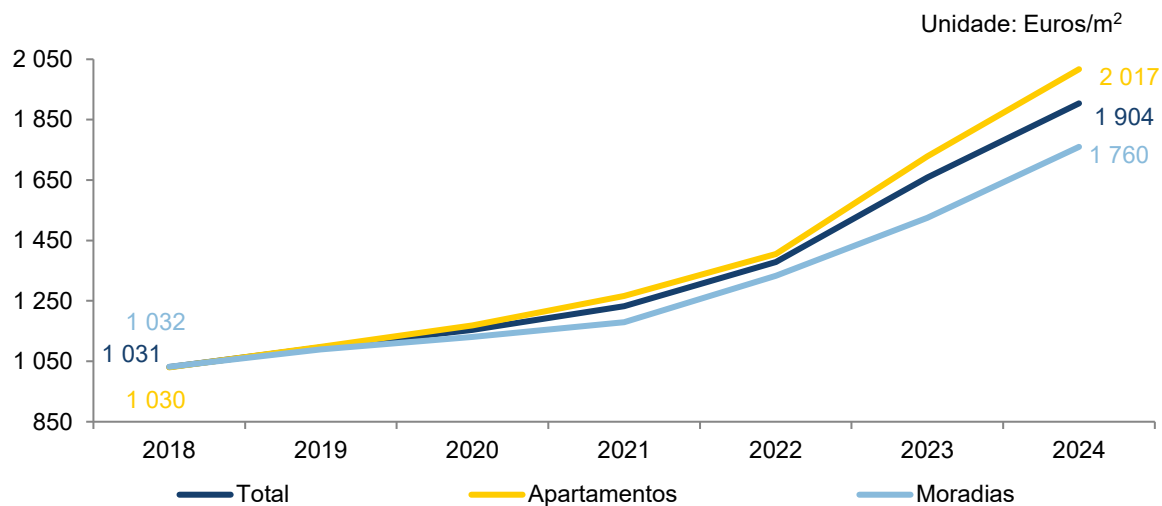
O valor mediano de avaliação bancária de habitação manteve, em 2024, uma dinâmica de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação de 14,8% em relação a 2023. Este indicador registou, na RAM, o valor de 1 904 euros/m<sup>2</sup>, seguindo a tendência crescente encetada no ano de 2015.

Considerando a natureza do alojamento, observaram-se subidas tanto nos apartamentos (+16,7%) como nas moradias (+15,4%). Os valores medianos atingiram os 2 017 euros/m<sup>2</sup>, no caso dos apartamentos, e os 1 760 euros/m<sup>2</sup>, nas moradias.

<sup>4</sup> O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao total de registos referentes aos alojamentos objeto de pedidos de financiamento bancário e em cujo processo houve lugar a uma avaliação técnica do imóvel, os quais são recolhidos pelo INE no âmbito do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH). Este inquérito cobre atualmente sete instituições financeiras que representam a esmagadora maioria do montante total de crédito concedido para a aquisição de habitação em Portugal.

Quanto ao número anual de avaliações bancárias, o mesmo foi de 8 238, +30,3% que em 2023, com a subida a ser maior nas moradias (+31,1%) do que nos apartamentos (+29,7%).

**Figura 3.2.2 – Evolução do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação, 2018-2024**



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.

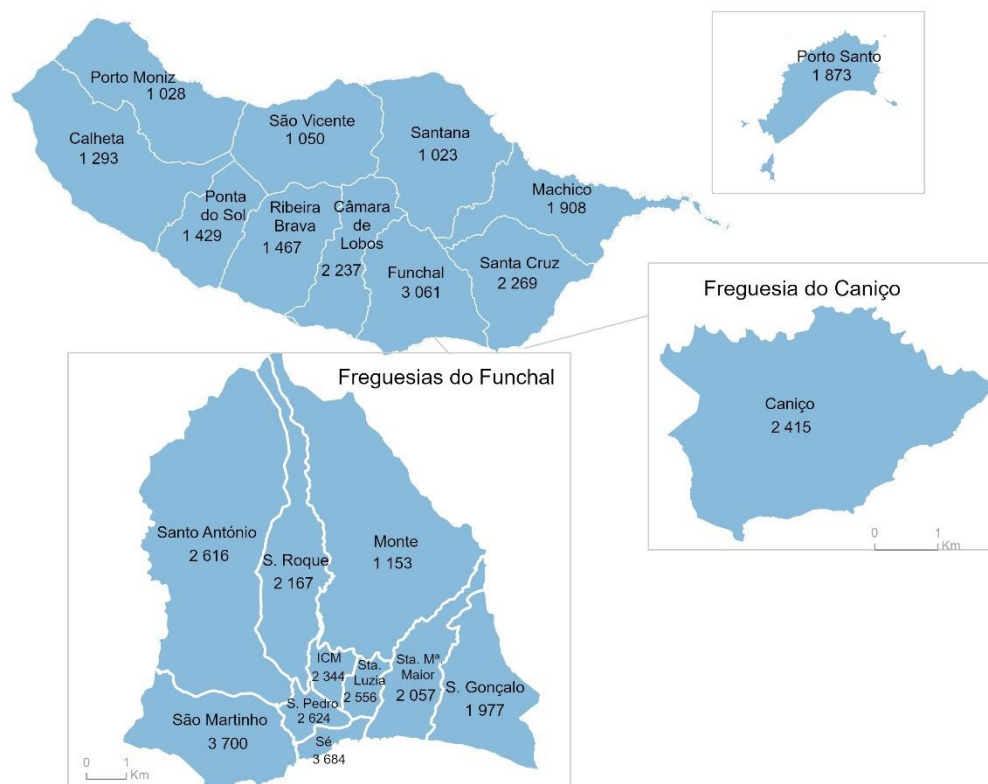
### 3.3 PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL<sup>5</sup>

Em 2024, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos na Região fixou-se em 2 395 €/m<sup>2</sup>, registando um aumento de 26,8% relativamente ao ano anterior.

No período em análise, o município do Funchal (3 061 €/m<sup>2</sup>) não só apresentava um preço mediano de venda de habitação acima da média regional, mas também o mais elevado da Região. Em oposição, o menor preço mediano de alojamentos familiares foi registado no município de Santana (1 023 €/m<sup>2</sup>).

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 3 151 €/m<sup>2</sup>. Nos alojamentos existentes, o valor situou-se em 2 019 €/m<sup>2</sup>.

**Figura 3.3.1 – Valor Mediano das Vendas por m<sup>2</sup> de Alojamentos Familiares, 2024**



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

<sup>5</sup> As 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.

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

### 3.4 RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL<sup>6</sup>

O valor mediano das rendas dos 1 349 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados na Região, em 2024, foi 9,60 €/m<sup>2</sup>, valor superior ao do ano anterior (8,33 €/m<sup>2</sup>). O Funchal (11,51 €/m<sup>2</sup>) foi o único município a registar um valor acima da média regional.

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

No período em referência, o Funchal concentrou 63,4% dos novos contratos de arrendamento (855), seguido de Santa Cruz com 16,2% (218).

**Figura 3.4.1 – Valor Mediano das Rendas por m<sup>2</sup> e Número de Novos Contratos de Arrendamento de Alojamentos Familiares nos Últimos 12 Meses, 2024**

	Valor Mediano das Rendas por m <sup>2</sup> de Novos Contratos de Arrendamento	Novos Contratos de Arrendamento
	Euros	N.º
<b>R. A. Madeira</b>	<b>9,60</b>	<b>1 349</b>
Calheta	5,59	47
Câmara de Lobos	6,78	69
Funchal	11,51	855
Machico	5,98	48
Ponta do Sol	-	-
Porto Moniz	-	-
Ribeira Brava	-	-
Santa Cruz	9,02	218
Santana	-	-
São Vicente	-	-
Porto Santo	-	-

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

<sup>6</sup> 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".

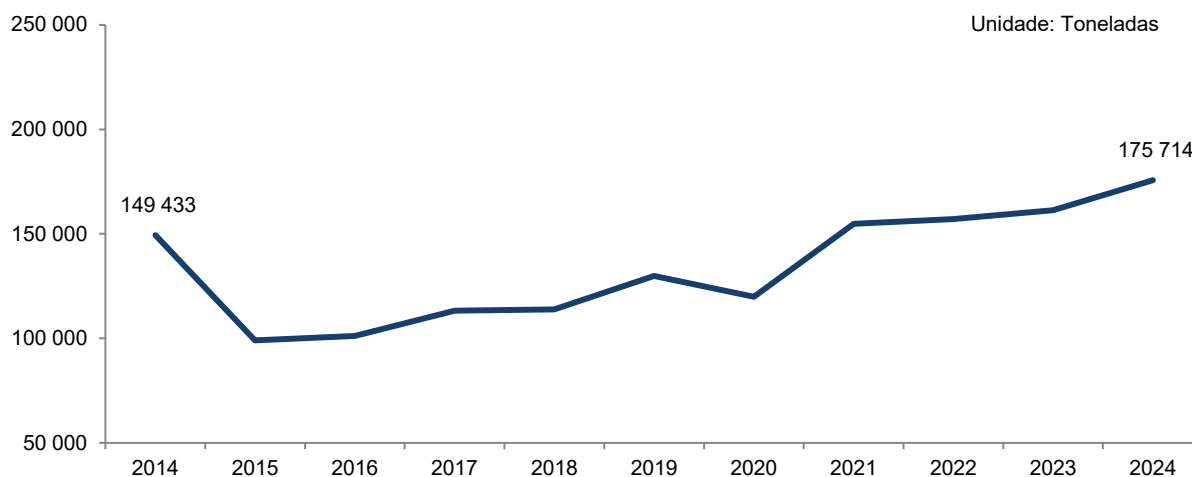
#### 4. VENDAS DE CIMENTO

Em 2024, as estimativas das vendas de cimento na RAM ascenderam a 175 714 toneladas, mais 8,9% que no ano transato (161 312 toneladas).

Considerando o período 2014-2024, observa-se que, após ter atingido o seu mínimo em 2015 (99 043 toneladas), se verificou, nos cinco anos seguintes, uma recuperação deste indicador, embora com um ligeiro abrandamento em 2020. A partir de 2021, e ao longo dos quatro anos seguintes, as vendas de cimento voltaram a crescer, atingindo, em 2024, as 175 714 toneladas, conforme referido anteriormente.

Neste ano, o valor do cimento vendido na RAM ascendeu a 24,6 milhões de euros, +22,8%, comparativamente ao ano anterior (20,1 milhões de euros em 2023).

**Figura 4.1 – Vendas de Cimento, na RAM (2014-2024)**



Fonte: DREM, Inquérito Mensal às Vendas de Cimento.