

● HABITAÇÃO

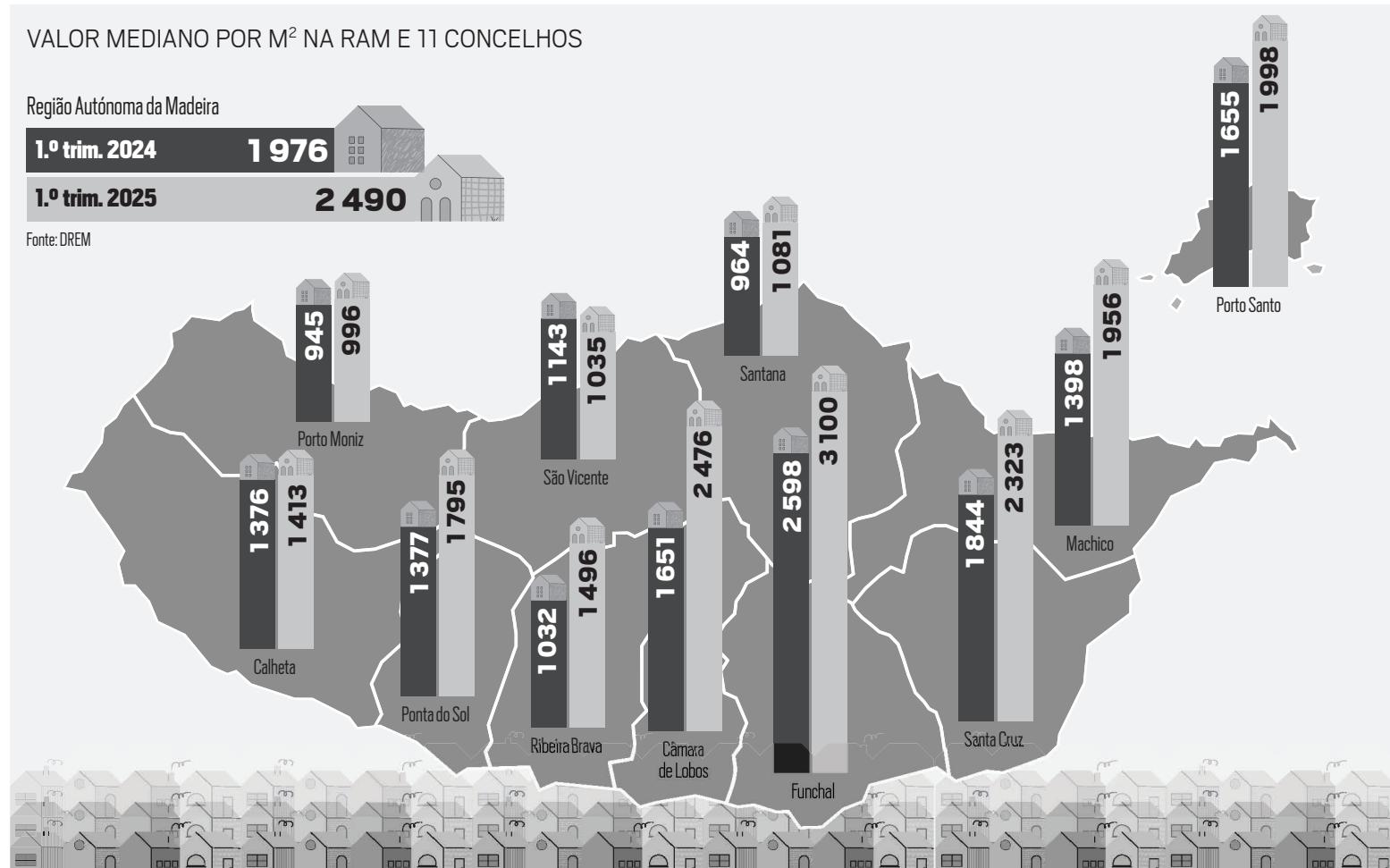
Preços de casas no Funchal caem 21% em três meses

VALOR MEDIANO POR M² NA RAM E 11 CONCELHOS

Região Autónoma da Madeira

1º trim 2024

... www.



FRANCISCO JOSÉ CARDOSO
fcardoso@dnoticias.pt

Apesar de a Madeira, ‘empurrada’ pelo Funchal, continuar a ser a terceira região com os preços mais altos no que toca ao mercado imobiliário, a verdade é que a capital madeirense deu um grande tombo no 1.º trimestre de 2025 (-20,7%) face ao trimestre anterior e, também, entre as cidades com mais de 100 mil habitantes, caindo 40,2% em relação ao crescimento que havia sido registado no 4.º trimestre de 2024 comparado com o trimestre homólogo.

Ou seja, comparado com igual período do ano passado, nos primeiros 3 meses do ano em curso houve um aumento de 10,9%, quando no último trimestre de 2024 tinha ocorrido um aumento de 51,1% em relação aos últimos três meses de 2023. A diferença entre ambas, deu essa quebra de 40 pontos percentuais. Basicamente, um recuo no crescimento.

Segundo o Instituto Nacional de Estatística, “as sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados – Grande Lisboa, Algarve, Re-

CAPITAL TEVE MAIOR QUEBRA (-40,2%) DE CRESCEMENTO NAS CIDADES COM MAIS DE 100 MIL PESSOAS

gião Autónoma da Madeira, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto – apresentaram também os valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador (território nacional e estrangeiro)” e destaca que “nas sub-regiões Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto, o preço mediano (€/m²) das transacções efectuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respectivamente em 52,5% e 32,3%, o preço das transacções por compradores com domicílio fiscal em território nacional”.

Ainda frisa que “no 1.º trimestre de 2025, os preços da habitação aceleraram em 16 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (em 19, no 4.º trimestre de 2024), tendo os municípios de Santa Maria da Feira (+15,8 p.p.) e de Cascais (+14,8 p.p.) apresentado os maiores acréscimos”, mas “a maior diminuição na taxa de variação homóloga ocorreu no município do Funchal” (-40,2 p.p.), enquanto que “os municípios de Lisboa e do Porto registaram decréscimos de 1,1 p.p. e 2,0 p.p. nas ta-

xas de variação homólogas do 4.º trimestre de 2024 para o 1.º trimestre de 2025. Os municípios de Lisboa (4.492 €/m²), Cascais (4.477 €/m²), Oeiras (3.983 €/m²), Porto (3.066 €/m²) e Odivelas (3.048 €/m²) apresentaram os preços da habitação mais elevados".

Refira-se que o crescimento mais modesto também ocorreu no número de transacções tanto na capital (369) como no total da região (843), sobretudo perante os númer-

(413), sobre tudo perante os hâbitos 'estratosféricos' alcançados no último trimestre de 2024 (639 no Funchal e 1.244 na Região), o que significa que no 1.º trimestre de 2025 houve até um aumento homólogo de quase 18% e 25,3%, respectivamente, quando no final do 4.º trimestre de 2024, os crescimentos tinham sido de quase 135% e de quase 75%. Ou seja, no espaço de um trimestre, o mercado quase que voltou ao 'normal', recuando 116,8 pontos percentuais e 49,4 pontos percentuais, apesar, como já vimos, do aumento homólogo. Isto tudo resultado de uma quebra trimestral do preço mediano de 765 euros/m².

Quanto à origem dos adquirentes de habitação, "as sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também os valores mais elevados envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro e em território nacional: Grande Lisboa (4.792 €/m² e 3.143 €/m², respectivamente), Algarve (3.556 €/m² e 2.793 €/m²), Região Autónoma da Madeira (3.193 €/m² e 2.476 €/m²), Península de Setúbal (2.656 €/m² e 2.321 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (2.835 €/m² e 2.143 €/m²)", aponta.

EUROS POR METRO 2

Madeira é 3.ª região com preços mais altos

De acordo com dados divulgados ontem pelo INE, no 1.º trimestre de 2025, “o preço mediano dos 40.163 alojamentos familiares transaccionados em Portugal foi 1.951 €/m2, na sequência de uma taxa de variação de 18,7% em relação ao 1.º trimestre de 2024 (15,5% no trimestre anterior)”, calculando que “o número de transacções de alojamentos familiares em Portugal aumentou 24,9% em relação ao mesmo trimestre de 2024. O preço mediano da habitação aumentou, em relação ao período homólogo de 2024, nas 26 sub-regiões NUTS III, destacando-se o Alto Alentejo com o maior crescimento (51,6%)”.

Por outro lado, refere, “25 das 26 sub-regiões NUTS III do país registaram crescimentos homólogos do número de transacções de alojamentos familiares, tendo o Ave (40,4%), o Alto Minho (36,0%), o Baixo Alentejo (34,6%), o Algarve (33,4%) e o Alto Alentejo (32,2%), registado crescimentos acima de 30%. A Grande Lisboa e a Área Metropolitana do Porto concentraram 35,6% das transacções de alojamentos familiares no 1.º trimestre de 2025”.

Em concreto, no período em análise, “as sub-regiões da Grande Lisboa (3.183 €/m²), Algarve (2.929 €/m²), Região Autónoma da Madeira (2.518 €/m²), Península de Setúbal (2.325 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (2.154 €/m²) registaram preços da habitação superiores aos do país”, mas é “de salientar que todas estas

“a situação que todas estas sub-regiões registaram taxas de variação homóloga inferiores à nacional, com exceção da Região Autónoma da Madeira (+23,1%)”, evidencia. Quanto à origem dos adquirentes de habitação, “as sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também os valores mais elevados envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro e em território nacional: Grande Lisboa (4.792 €/m² e 3.143 €/m², respectivamente), Algarve (3.556 €/m² e 2.793 €/m²), Região Autónoma da Madeira (3.193 €/m² e 2.476 €/m²), Península de Setúbal (2.656 €/m² e 2.321 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (2.835 €/m² e 2.143 €/m²)”, aponta.