

CIDADES INTELIGENTES E CONSTRUÇÃO 4.0

# AS NOVAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

Porto, 20 de Maio de 2022





# Antecedentes - Contexto Nacional

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

## Antecedentes – Contexto Nacional



Em 1970, faltavam mais de 500.000 casas em Portugal.

Entre 1970 e 2011, o número de indivíduos em Portugal cresceu 21,9%, mas o número de famílias cresceu 72,4%. Mudou a natureza dos agregados familiares.



Entretanto, o número de alojamentos passou de 2,7 milhões para 5,9 milhões (65% em áreas urbanas e 35% em áreas rurais).

**Atualmente, em Portugal, há mais casas que famílias.**

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

## Antecedentes – Contexto Nacional



Entre 1981 e 2011, quadruplicou o número de fogos vagos, que eram 735.128, em 2011.

Isto indicia que o atual problema da habitação em Portugal não é tanto de falta de habitações, mas de falta de habitações onde elas sejam necessárias, em boas condições e a preço acessível.



Entretanto, o paradigma da forma de acesso à habitação também mudou.

Em 1970, 46% da população tinha casa arrendada e 54% casa própria. Em 2011, só 25% tinha casa arrendada e 75% casa própria. Mas, na verdade, a casa não é integralmente “própria”, uma vez que cerca de metade dos “proprietários” portugueses estava então a pagar empréstimos à banca.



# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

Antecedentes – Contexto Nacional

## Principais indicadores da habitação em Portugal (1970-2011)

Indicador	1970	1980	1991	2001	2011
Média de alojamentos por família	1,2	1,2	1,3	1,4	1,5
Famílias a residir em casa própria	50%	57%	65%	75%	73%
Fogos devolutos	373.950	190.331	440.721	543.777	735.128
Habitação precária (barracas e outros)	-	46.391	27.642	27.319	6.612

Fonte: INE e PORDATA

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

Antecedentes – Contexto Nacional

## Investimento do Estado em Habitação (1987 – 2011)

Programa	Despesa	
	Milhões de euros	%
Bonificações de juros no crédito à habitação	7.046,60	73,3
Programas de realojamento	1.353,40	14,1
Incentivos ao arrendamento	803,8	8,4
Programas de promoção direta	193,9	2,0
Programas de reabilitação de edifícios	166,6	1,7
Subsídios de renda da segurança social	29,2	0,3
Programas de Contratos de Desenvolvimento de Habitação	13,9	0,1

Fonte: IHRU



### CARÊNCIAS ESTRUTURAIS:

- Acesso à habitação
- Equilíbrio entre os vários segmentos de oferta habitacional
- Qualificação do edificado
- Coesão socioterritorial

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

Antecedentes – Contexto Nacional

## Valor mediano das vendas (média do semestre) e dos valores de arrendamento (€ por m2)

	2016		2017		2018		2019		2020	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
Vendas (€/m2)	836,0€	860,5€	888,5€	922,0€	959,5€	990,0€	1021,5€	1067,5€	1127,0€	1174,0€
Rendas (€/m2)	-	-	-	4,4€	4,6€	4,8€	5,0€	5,3€	5,5€	5,6€

Fonte: INE



# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

Antecedentes – Contexto Europeu

## Taxa de esforço das famílias no pagamento da renda (%)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Taxa de Esforço	18,6	19,3	17,6	25,5	35,8	35,2	33,8	35,4	31,9	28,2	25,8	26,3

Fonte: Eurostat

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

Antecedentes – Contexto Nacional



## NOVOS DESAFIOS:

- Alterações demográficas
- Novas dinâmicas familiares e profissionais
- Novas necessidades habitacionais (mudança de paradigma no acesso à habitação pós-crise e alteração da dinâmica de mercado)
- Diversidade e especificidade da expressão territorial das carências habitacionais



# A resposta das políticas públicas

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

A resposta das políticas públicas



Em 2015, foi lançada a **Estratégia Nacional para a Habitação** com o principal objetivo de criar as condições para facilitar o acesso das famílias à habitação. Facilidade de acesso no preço, na localização, na qualidade, no conforto, na segurança, nas acessibilidades, na tipologia, na forma de ocupação, na mobilidade, no meio ambiente que a envolve.

Esta estratégia assentava em três pilares fundamentais: a Reabilitação Urbana, o Arrendamento Habitacional e a Qualificação dos Alojamentos.

O diagnóstico associado à ENH foi revelador da fraca relevância da ação do Estado, ao longo dos anos.

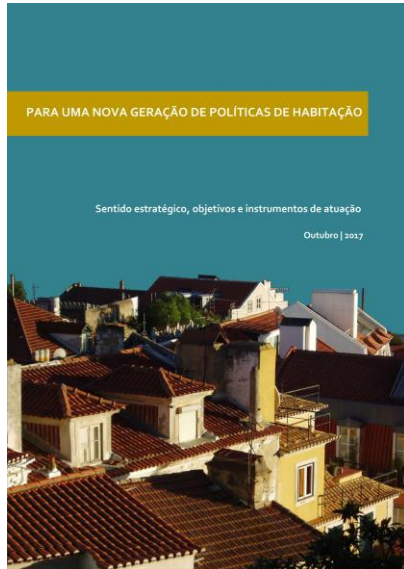


## LEVANTAMENTO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

- Primeiro levantamento sistemático realizado sobre este tema que incidiu sobre todo o território nacional;
- 187 municípios têm carências habitacionais sinalizadas;
- Identificadas 25.762 famílias como estando em situação habitacional claramente insatisfatória
- 14.748 edifícios e 31.526 fogos sem as condições mínimas de habitabilidade
- 74% das carências habitacionais identificadas localizam-se nas Áreas Metropolitanas

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

A resposta das políticas públicas



Em Outubro de 2017, foi lançado um pacote legislativo que se designou por **Nova Geração de Políticas de Habitação** com dois objetivos principais:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, alargando o parque habitacional com apoio público
- Criar condições para que a reabilitação urbana passe de exceção a regra

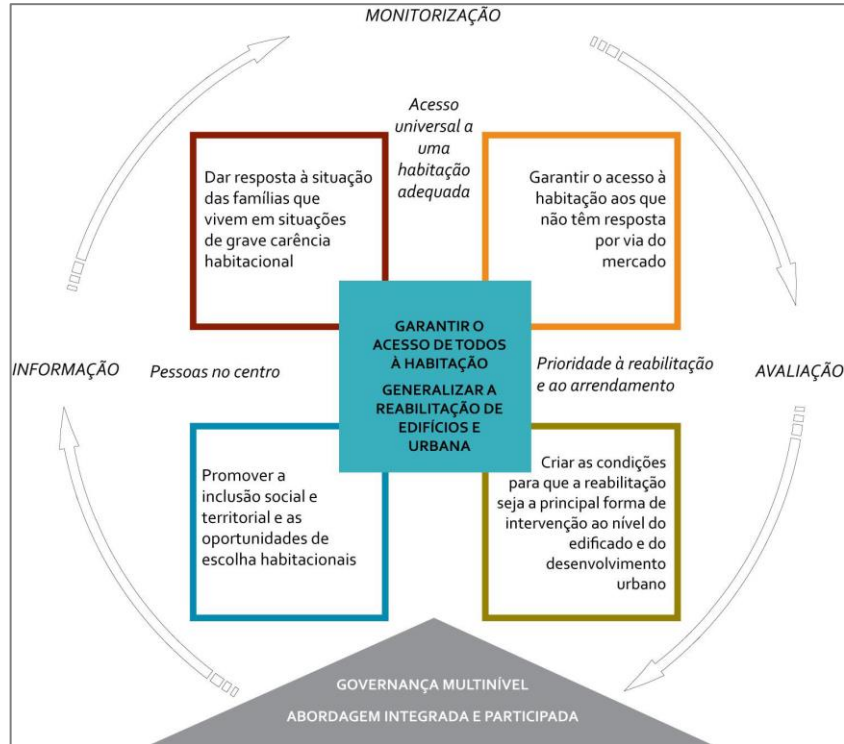
A **Nova Geração de Políticas de Habitação** previu vários programas, instrumentos e medidas, desde a promoção de mais habitação pública a incentivos financeiros e fiscais ao arrendamento e à reabilitação.



# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

A resposta das políticas públicas

## NGPH - Articulação entre Missão, Princípios e Objetivos



# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

A resposta das políticas públicas

NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO	Instrumentos Existentes		Novos Instrumentos
	Continuidade	Adaptação	
<b>1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</b>			•
Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente			•
<b>Programa de Arrendamento Acessível</b>			•
Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens		•	
Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento			•
Instrumentos de captação de oferta			•
Indicadores de preços e acessibilidade habitacional			•
<b>FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</b>	•		
Reabilitar para Arrendar		•	
<b>IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas</b>	•		
<b>Casa Eficiente 2020</b>	•		
<b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana</b>	•		
<b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</b>	•		
<b>Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética</b>	•		
Projeto Reabilitar como Regra			•
Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado			•
<b>Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</b>			•
<b>Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público</b>			•
<b>Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação</b>			•
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público			•

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

A resposta das políticas públicas

## Objetivos e instrumentos da NGPH

<b>Objetivo 1</b> Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação</li><li>• Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</li></ul>
<b>Objetivo 2</b> Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado	<ul style="list-style-type: none"><li>• Programa de Arrendamento Acessível</li><li>• Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens</li><li>• FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</li></ul>
<b>Objetivo 3</b> Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reabilitar para Arrendar</li><li>• IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas</li><li>• Casa Eficiente 2020</li></ul>
<b>Objetivo 4</b> Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	<ul style="list-style-type: none"><li>• Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</li><li>• Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público</li><li>• Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação</li></ul>



**PRR**

Plano de Recuperação  
e Resiliência

# Financiamento Europeu

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

## Financiamento europeu

Linhas de Investimento	Indicadores	Montantes por Linha	Montantes Globais
Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apoiar 26 mil agregados familiares até 2026</li> </ul>	1.211 M€	1.583 M€ (subvenções) 1.387 M€ para Portugal continental
Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário	<ul style="list-style-type: none"> <li>Criar 2.000 alojamentos de emergência/transição;</li> <li>Criar 473 fogos e 3 blocos habitacionais e 5 Centros de Instalação Temporários e espaços equiparados para as forças de segurança</li> </ul>	176 M€ 138,1 M€ para alojamentos de emergência/transição	
Reforço da oferta de habitação apoiada na RAM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realojar 1.122 famílias em novas habitações sociais</li> <li>Apoiar a reabilitação de 300 habitações próprias</li> </ul>	136 M€	
Aumentar as condições habitacionais do parque habitacional da RAA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construção de 91 imóveis e 88 fogos habitacionais</li> </ul>	60 M€	
Parque público de habitação a custos acessíveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reabilitação de 75 % do património inscrito no Decreto-Lei n.º 82/2020 e investimento na promoção de rendas acessíveis através de programas municipais</li> </ul>	775 M€	
Alojamento estudantil a custos acessíveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disponibilizar 15 mil camas em alojamento estudantil até 2026</li> </ul>	375M€	

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

Financiamento europeu

## Linha “PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO”

Aviso publicado a  
8 Novembro de  
2021

- Financiamento: 1.211 M€
- Indicadores: Apoiar 26 mil agregados familiares até 2026
- Prazo máximo de atribuição das soluções habitacionais: 30 junho 2026

## Linha “BOLSA NACIONAL DE ALOJAMENTO URGENTE E TEMPORÁRIO”

Aviso publicado a  
12 Novembro de  
2021

- Financiamento: 138,1 M€
- Indicadores: 2.000 alojamentos de emergência/transição até 2026
- Prazo máximo de execução: 30 junho 2026



### Linha “PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO”

#### Aspetos a ter em conta

- Segue os procedimentos do 1.º Direito (só se podem candidatar investimentos integrados na ELH);
- Subvenção a 100% do valor das despesas elegíveis, até ao limite dos valores de referência do 1.º Direito;
- Os investimentos não financiáveis pelo PRR continuam a ser apoiados pelo 1.º Direito;

#### Requisitos de acesso

- Investimentos terem início a partir da data de publicação do Aviso (a data do contrato de aquisição, do contrato de arrendamento ou do contrato de empreitada), ou
- Investimentos já em implementação no âmbito de ELH validada pelo IHRU, iniciados a partir de fevereiro de 2020 (data do contrato de aquisição, arrendamento ou empreitada, ou da contratação de serviços de apoio técnico)
- Plano de execução demonstrar a viabilidade de atribuição das soluções habitacionais até 30 de junho de 2026.

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

Financiamento europeu

## Linha “BOLSA NACIONAL DE ALOJAMENTO URGENTE E TEMPORÁRIO”

<b>Beneficiários</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Entidades públicas e 3.º setor</li></ul>
<b>Situações abrangidas</b>	<p>Necessidades derivadas de situações de risco e/ou emergência social, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Eventos imprevisíveis ou excecionais (catástrofes naturais, incêndios, pandemias, etc.);</li><li>Necessidade de alojamento urgente e de autonomização de pessoas que se encontrem privadas, de forma temporária, de habitação (vítimas de violência doméstica, vítimas de tráfico de seres humanos; pessoas ao abrigo da proteção internacional, pessoas em situação de sem-abrigo).</li></ul>
<b>Operações elegíveis</b>	<p>Aquisição, construção e reabilitação de alojamentos, iniciadas após 1 de fevereiro de 2020 que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Mereçam parecer favorável do ISS;</li><li>Sejam relativas a candidaturas aprovadas pelo IHRU na sequência do correspondente Aviso de Abertura de Concurso;</li><li>Cumpram requisitos energéticos similares aos da linha anterior.</li></ul>



# PNH - Programa Nacional de Habitação

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

Programa Nacional de Habitação



De acordo com a Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, o **Programa Nacional de Habitação (PNH)** é o instrumento programático da política nacional de habitação que estabelece, numa perspetiva plurianual, os seus objetivos, prioridades, programas e medidas.

O PNH assume assim a valorização das políticas públicas de habitação no quadro das políticas sociais em Portugal, reconhecendo-a como uma consciente e efetiva prioridade nacional no quadro plurianual 2021-2026.

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

Programa Nacional de Habitação

## Enquadramento financeiro já previsto dos principais eixos de intervenção

	<b>Até 2026</b>
Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	1.222 M€
Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis	774 M€
Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário	176 M€
Reabilitação do parque habitacional do IHRU	43 M€

Fonte: PNH



# O papel dos Municípios Portugueses



# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

O papel dos Municípios Portugueses



Pela primeira vez em Portugal, foi aprovada a **Lei da Bases da Habitação** (Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro) que estabelece o quadro geral de orientação e consagra um conjunto de princípios e regras gerais da atuação dos poderes públicos e privados na área da habitação.

A nova Lei de Bases da Habitação consagra a existência de dois novos instrumentos de política local de habitação, nomeadamente:

- A Carta Municipal de Habitação
- O Relatório Municipal de Habitação

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

O papel dos Municípios Portugueses



ASSOCIAÇÃO NACIONAL  
**MUNICÍPIOS  
PORTUGUESES**

Neste contexto, o papel dos **Municípios Portugueses** é de grande importância para a concretização das políticas de habitação.

Aos municípios cumpre programar e executar a respetiva política municipal de habitação, no âmbito das suas atribuições e competências.

Ao Estado cumpre assegurar os meios necessários para garantir o desenvolvimento das políticas locais de habitação.

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

O papel dos Municípios Portugueses



Para a boa execução da política local de habitação, os municípios devem integrar a política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção.

A política municipal de habitação é consubstanciada na Carta Municipal de Habitação, no Relatório Municipal de Habitação e no Conselho Local de Habitação.

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

O papel dos Municípios Portugueses



A **Carta Municipal de Habitação** é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

A Carta Municipal de Habitação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, auscultados os órgãos das freguesias e após consulta pública nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

O papel dos Municípios Portugueses

A Política Municipal de Habitação é consubstanciada em 3 instrumentos:

## Carta Municipal de Habitação

Instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.



## Relatório Municipal da Habitação

A câmara municipal deverá elaborar anualmente o relatório municipal da habitação, a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão.



## Conselho Local de Habitação

As autarquias locais podem constituir conselhos locais de habitação, com funções consultivas.

A composição e o funcionamento dos conselhos locais de habitação são aprovados pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

# As novas Políticas de Habitação e Reabilitação Urbana

O papel dos Municípios Portugueses



Ao colocarem as **Políticas Locais de Habitação** no centro da sua ação, os Municípios Portugueses estão a iniciar uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente:

- Reforço da capacidade de captação de recursos financeiros para o desenvolvimento de políticas de habitação eficazes e capazes de promover a integração e a inclusão social;
- Maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais do Município, contribuindo para uma maior qualificação do edificado, com padrões de eficiência energética,





## **AGENDA URBANA – Estudos e Consultoria, Lda**

Praça General Humberto Delgado, 267 - 2º Andar, Sala 1  
4000-288 PORTO

[www.agendaurbana.pt](http://www.agendaurbana.pt)

[geral@agendaurbana.pt](mailto:geral@agendaurbana.pt)