



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

AMBIENTE

# PARA UMA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

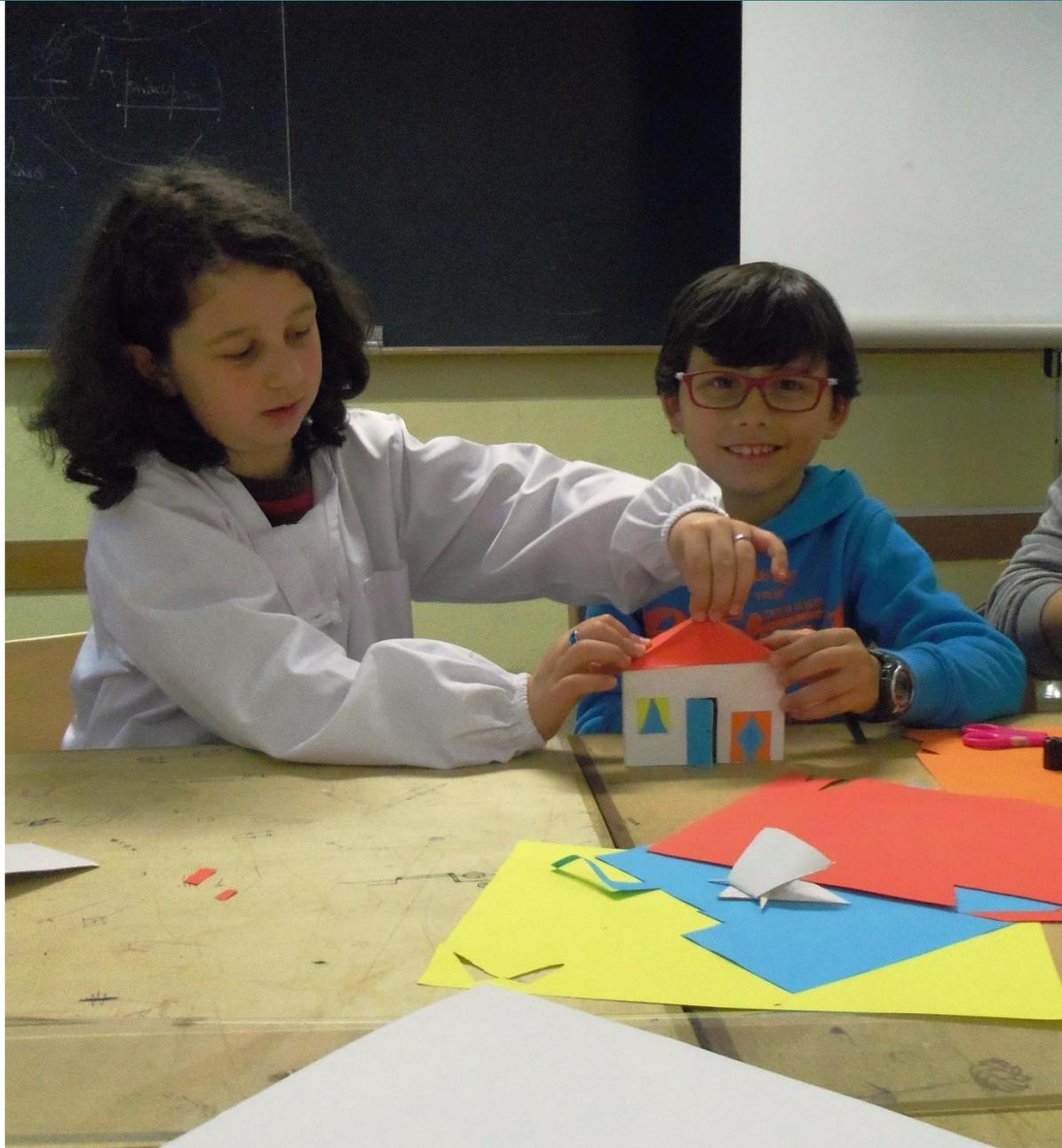
Pacote legislativo

*Abril 2018*



# HABITAÇÃO COMO UM DIREITO

A habitação é **um direito fundamental** constitucionalmente consagrado, a **base de uma sociedade estável e coesa** e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem **aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.**



# CARÊNCIAS ESTRUTURAIS

- Acesso à habitação



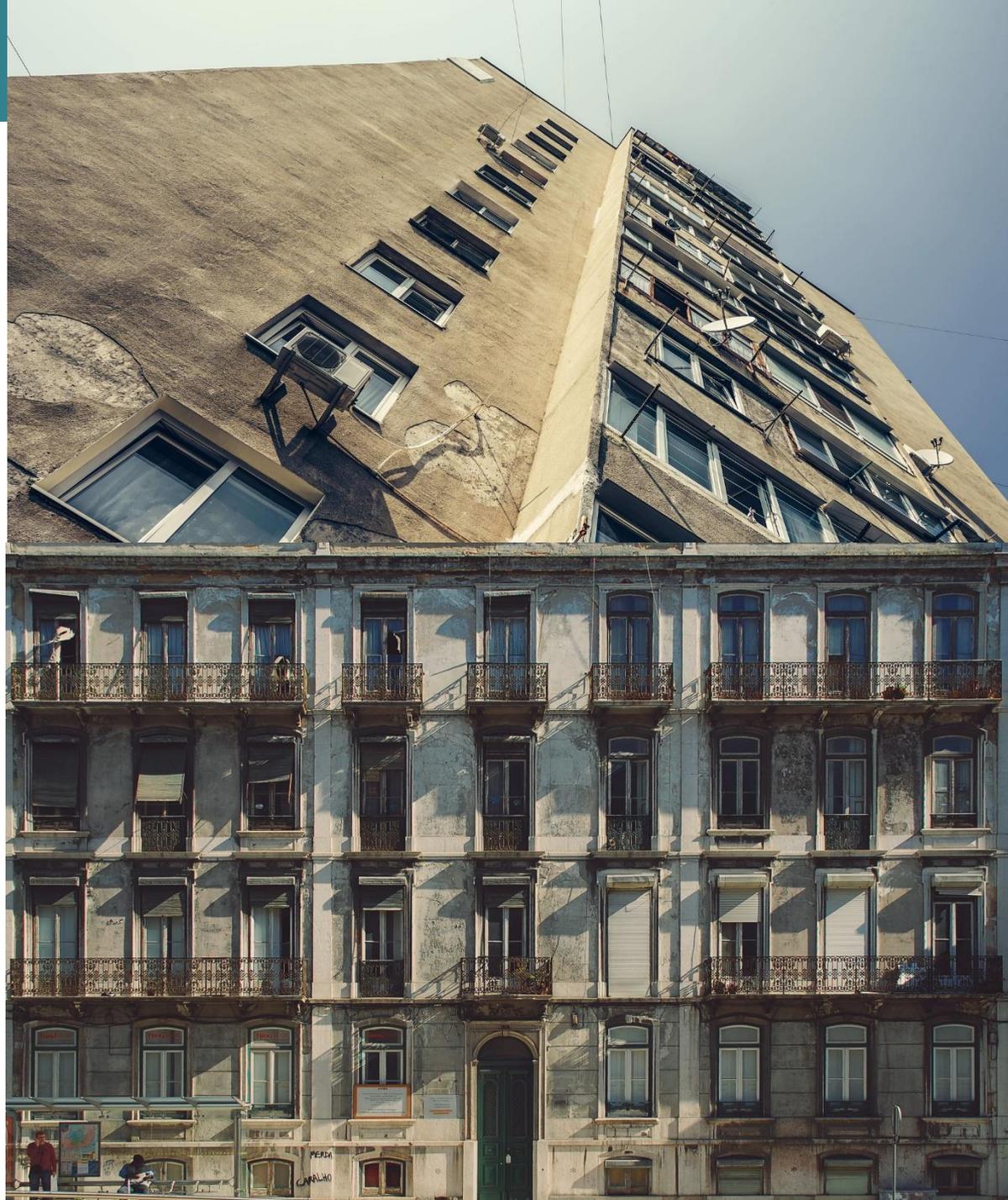
# CARÊNCIAS ESTRUTURAIS

- Acesso à habitação
- Equilíbrio entre os vários segmentos de oferta habitacional



# CARÊNCIAS ESTRUTURAIS

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



# CARÊNCIAS ESTRUTURAIS

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



# NOVOS DESAFIOS

- Alterações demográficas
- Novas dinâmicas familiares e profissionais



# 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)



# 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



# NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

**4 de outubro de 2017** - aprovada para consulta pública em Conselho de Ministros a Resolução que estabelece o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma

## Nova Geração de Políticas de Habitação



- **Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada,** *entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque com apoio público*
- **Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como urbana passem de exceção a regra** *e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível do edificado como das áreas urbanas*

# NOVAS METAS

		Peso do setor de habitação de interesse social				
		Grande (>19%)	Médio (11-19%)	Pequeno (5-10%)	Muito Pequeno (0-5%)	
MODELO	Universal	Países Baixos, Dinamarca, Suécia				
	Orientado	Generalista	Áustria	República Checa, França, Finlândia	Bélgica, Alemanha, Itália, Polónia, Eslovénia	Luxemburgo, Eslováquia, Grécia
		Residual		Reino Unido	Irlanda, Malta	Bulgária, Chipre, Hungria, Letónia, Lituânia, Estónia, Roménia, Espanha, <b>PORTUGAL</b>

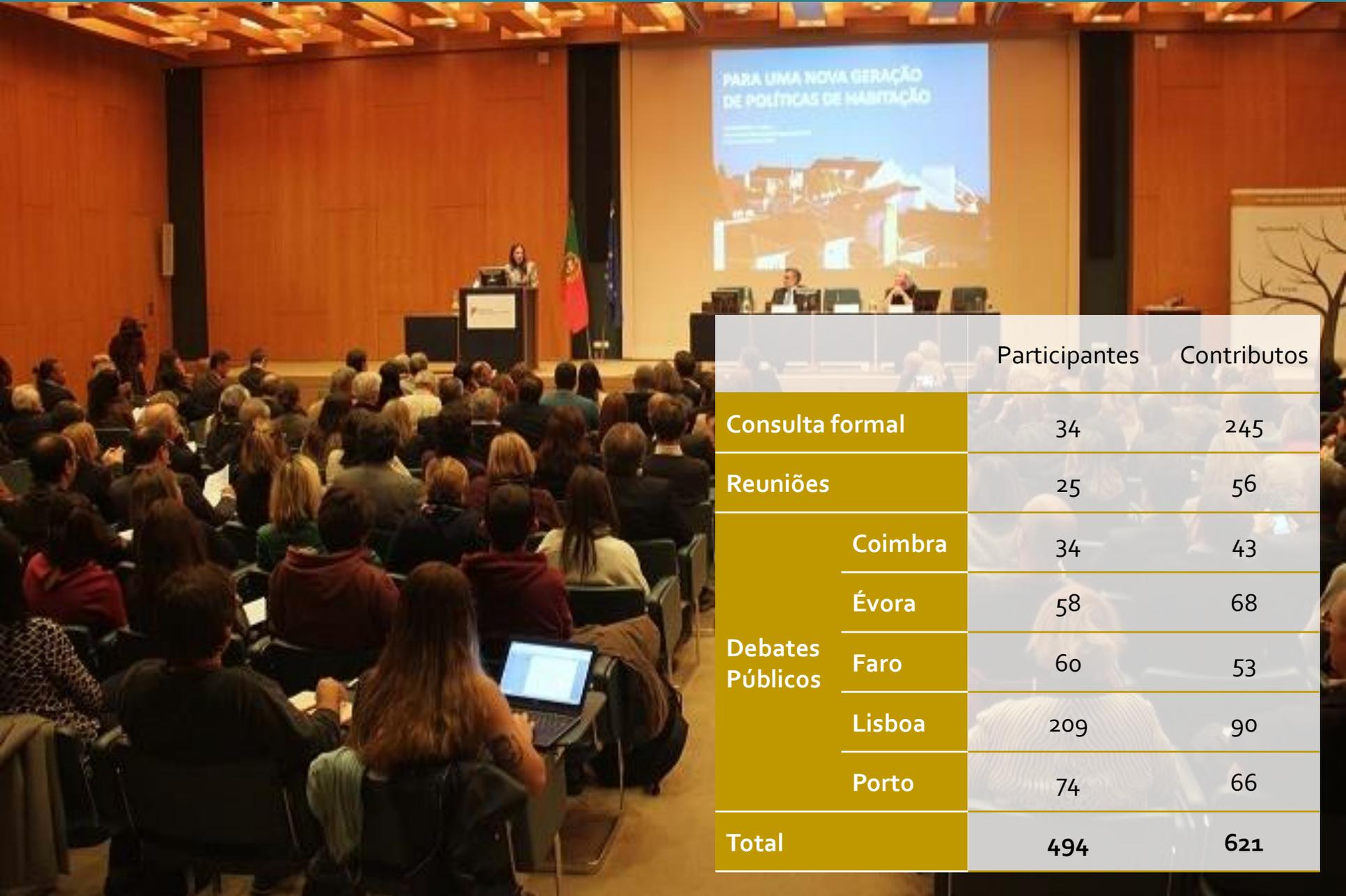
*Baixar a percentagem de população que vive em agregados familiares com sobrecarga das despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%*

# ASPETOS DIFERENCIADORES

- Reorientação do objeto – a “casa” - para o objetivo - o “acesso à habitação”
- Ênfase na reabilitação e no arrendamento
- Promoção transversal da sustentabilidade ambiental e das acessibilidades
- Integração entre políticas, escalas territoriais e atores
- Graduação dos apoios públicos face à função social dos alojamentos e às necessidades das famílias
- Flexibilidade e adaptabilidade a diferentes realidades, públicos-alvo e territórios
- Proximidade aos cidadãos



# CONSULTA PÚBLICA



	Participantes	Contributos
Consulta formal	34	245
Reuniões	25	56
Debates Públicos	Coimbra	43
	Évora	68
	Faro	53
	Lisboa	90
	Porto	66
Total	494	621

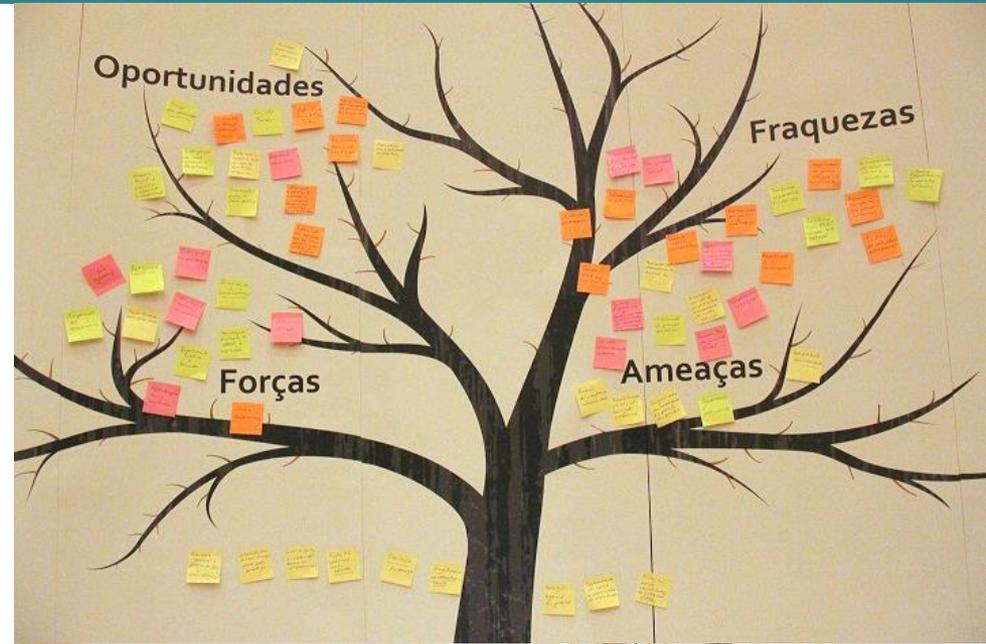
# CONSULTA PÚBLICA

## Dimensões reforçadas:

- sentido estratégico, da missão e dos objetivos da NGPH
- necessidade de resolução das carências habitacionais mais graves
- alargar as respostas às novas carências habitacionais
- aposta no arrendamento e na reabilitação

## Dimensões complementadas:

- articulação e cooperação entre níveis de governo e entre setores
- integração com as políticas territoriais e urbanas
- instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento
- medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado
- apoio ao alojamento de estudantes



# LEVANTAMENTO NACIONAL DAS NECESSIDADES DE REALOJAMENTO HABITACIONAL

- **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

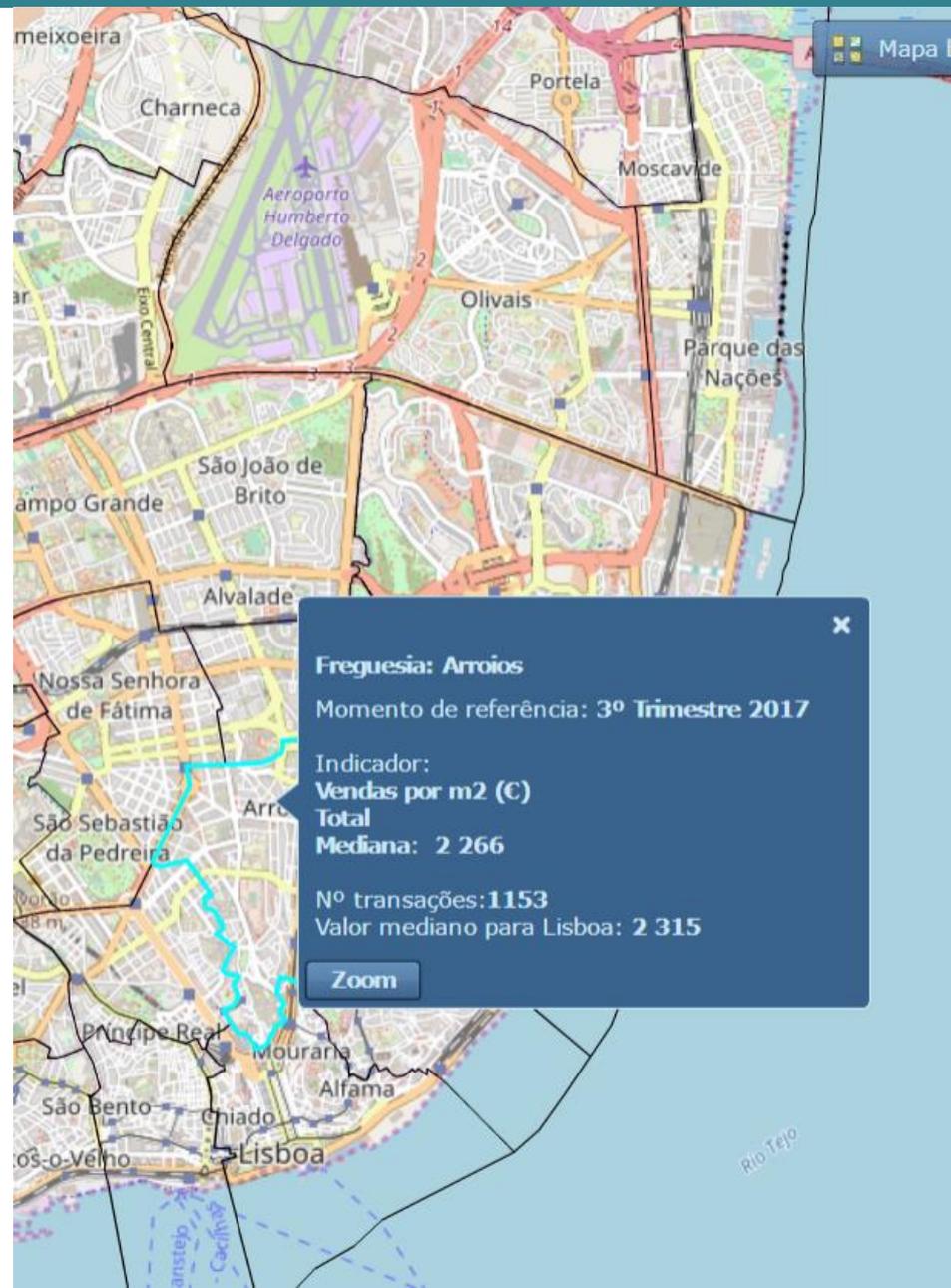


# ESTATÍSTICAS SOBRE PREÇOS DO MERCADO DE HABITAÇÃO

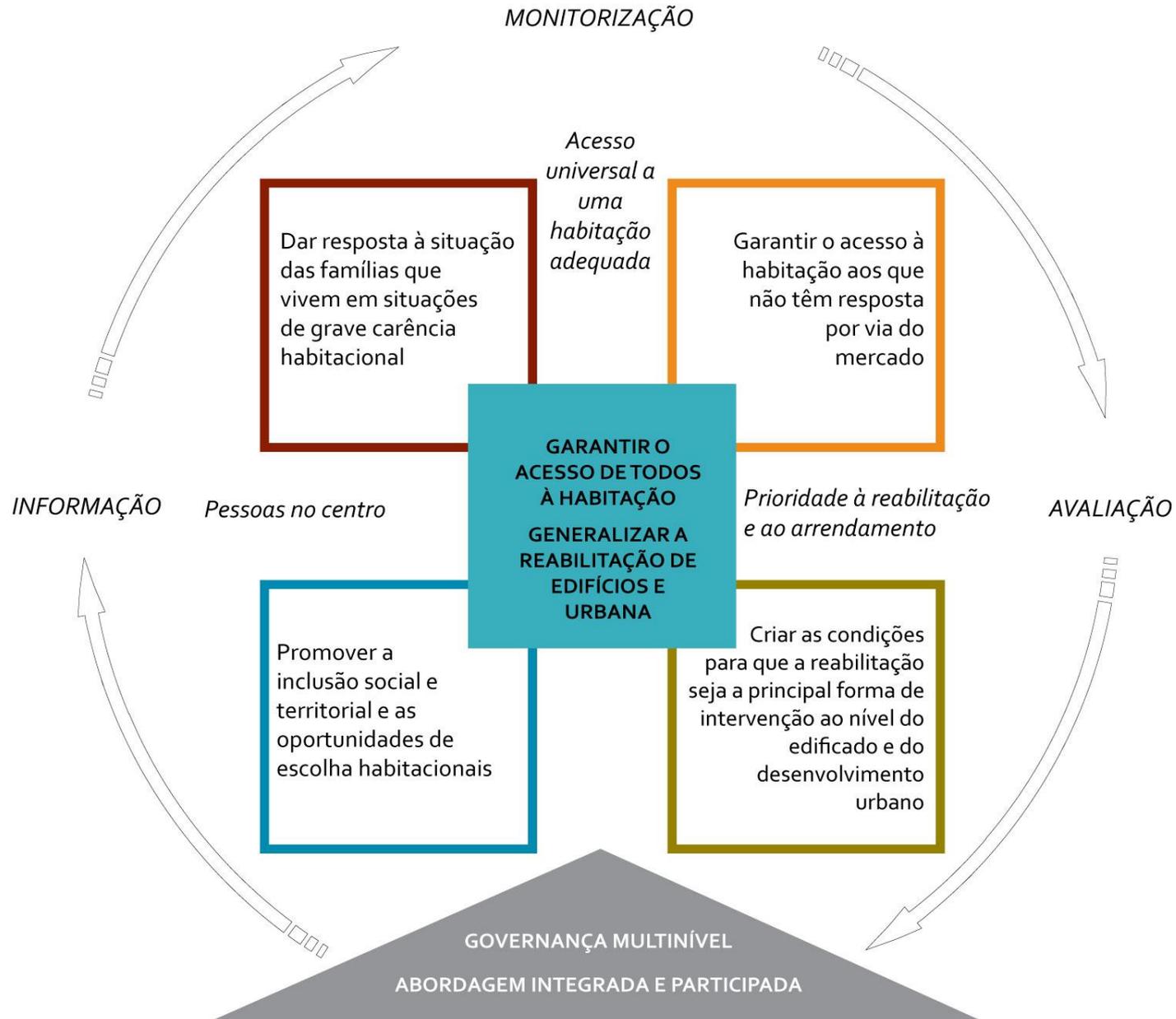
O **Instituto Nacional de Estatística** iniciou a divulgação de estatísticas de valores de renda e arrendamento ao nível local

A disponibilização de **informação rigorosa** sobre preços no mercado da habitação permite:

- › Apoiar a criação e adequação dos instrumentos de política pública
- › Avaliar a sua implementação e resultados
- › Apoiar as famílias e as empresas nas suas decisões
- › Funcionar como fator de regulação do mercado



# NGPH - ARTICULAÇÃO ENTRE MISSÃO, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS



# OBJETIVO 1 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

## DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÃO DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

# OBJETIVO 1 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

## DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÃO DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente ●

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

NOVO PACOTE LEGISLATIVO ●

# OBJETIVO 1 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

## 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional condigna

- › Concede **apoio financeiro** a:
  - Atores públicos e assistenciais locais
  - Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção
  - Diretamente às próprias famílias
- › Tem por base **estratégias locais** de habitação definidas pelos **municípios**
- › Amplo leque de apoios e de soluções habitacionais que dão resposta à **diversidade** de famílias e territórios.
- › Privilegia intervenções de **reabilitação** e de **arrendamento**, e que promovam as **acessibilidades** e a **sustentabilidade**



## OBJETIVO 2 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

### GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TÊM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO

Programa de Arrendamento Acessível

Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Revisão do enquadramento legislativo, visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis

Proteção dos proprietários e dos arrendatários (seguros / garantia)

Indicadores de preços e acessibilidade habitacional

FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Porta 65 – Jovem

## OBJETIVO 2 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

### GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TÊM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO

Programa de Arrendamento Acessível

NOVO PACOTE LEGISLATIVO



Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

NOVO PACOTE LEGISLATIVO



Revisão do enquadramento legislativo, visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis

NOVO PACOTE LEGISLATIVO



Proteção dos proprietários e dos arrendatários (seguros / garantia)



Indicadores de preços e acessibilidade habitacional



FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado



Porta 65 – Jovem

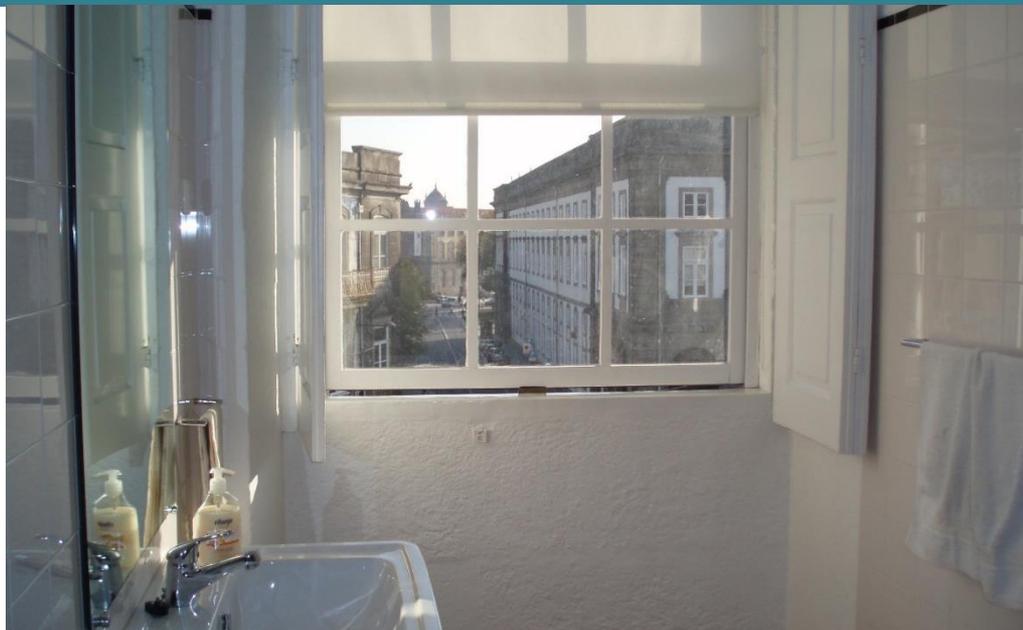


# OBJETIVO 2 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

## Programa de Arrendamento Acessível

Promove uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatível com os rendimentos das famílias

- › Responde às **necessidades habitacionais das famílias** cujo rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades, mas é superior ao que confere o acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado
- › A integração no programa implica o cumprimento de um conjunto de **condições** quanto a:
  - Preço de renda
  - Duração mínima do contrato
  - Contratação de seguros
  - Qualidade do alojamento
- › Assegura a articulação com as políticas e programas municipais na sua operacionalização



## OBJETIVO 2 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

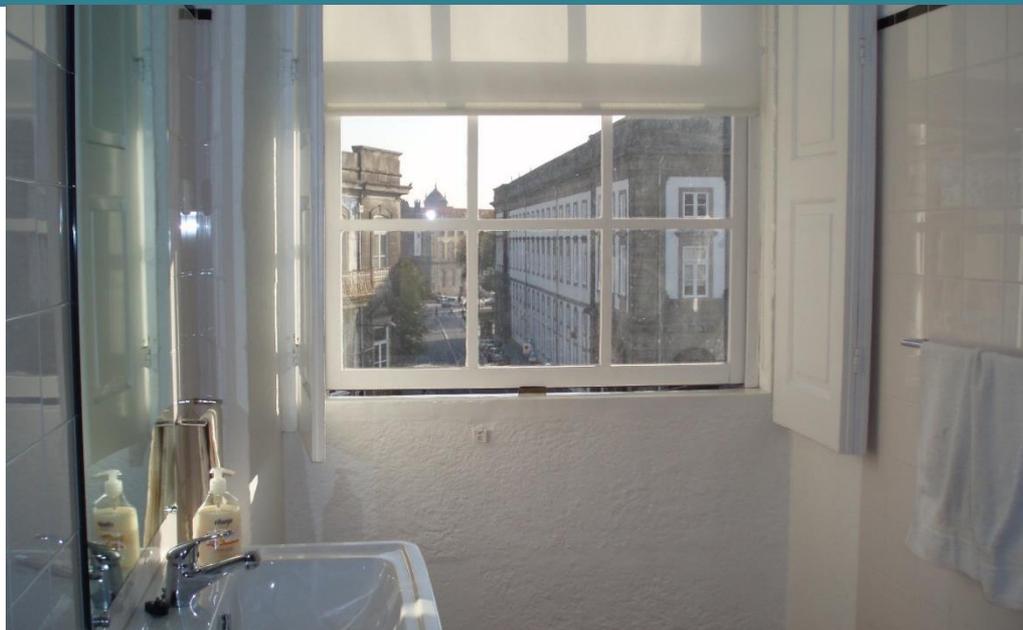
### Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Promoção de maior estabilidade contratual no setor do arrendamento mediante uma diferenciação positiva na tributação dos contratos de duração superior a dez anos.

### Revisão do enquadramento legislativo do arrendamento habitacional

Alterações ao enquadramento legislativo do arrendamento habitacional visando:

- Corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios resultantes das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, em particular proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade
- Promover a melhoria do funcionamento do mercado habitacional e a salvaguarda da segurança jurídica no âmbito da relação de arrendamento



## OBJETIVO 3 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

### CRIAR AS CONDIÇÕES PARA QUE A REABILITAÇÃO SEJA A PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto Reabilitar como Regra

Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado

Reabilitar para Arrendar

IFRRU 2020

Casa Eficiente 2020

PEDU/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana

PEDU/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas

Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

## OBJETIVO 3 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

### CRIAR AS CONDIÇÕES PARA QUE A REABILITAÇÃO SEJA A PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto Reabilitar como Regra	✓
Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	○
Reabilitar para Arrendar	✓
IFRRU 2020	✓
Casa Eficiente 2020	✓
PEDU/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana	✓
PEDU/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas	✓
Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética	✓

## OBJETIVO 3 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

### PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES DE ESCOLHA HABITACIONAIS

Da Habitação ao Habitat

Porta ao Lado

Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público

Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

# OBJETIVO 3 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

## PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES DE ESCOLHA HABITACIONAIS

Da Habitação ao Habitat	NOVO PACOTE LEGISLATIVO	●
Porta ao Lado		○
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público		○
Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	NOVO PACOTE LEGISLATIVO	●

# OBJETIVO 4 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

## Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos moradores

- › **Projetos-piloto** em bairros de arrendamento público, para testar soluções de **integradas, participadas e inovadoras** de otimização da atuação pública
- › **Programa interministerial**
- › Para cada bairro será preparado um **plano de ação** e um **acordo de cooperação**, a implementar por equipas de ação local, assegurando uma **resposta integrada** ao nível das diferentes políticas setoriais:
  - Habitação
  - Educação
  - Emprego
  - Ação social
  - Saúde
  - Cultura
  - Segurança
  - Cidadania e igualdade
- › Visa apurar **recomendações e boas práticas** com vista à sua aplicação generalizada



# OBJETIVO 4 – PRINCIPAIS INSTRUMENTOS

## Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Facilita a mobilidade habitacional, no território e entre regimes de ocupação, de famílias residentes em áreas de forte pressão urbana que se fixem no interior do País

- › Simplifica a mudança de residência de famílias com habitação própria permanente localizada em **áreas de forte pressão urbana** que pretendam fixar-se num **território do interior**
- › O IHRU, I.P., celebra um **contrato de gestão ou arrendamento** com as famílias, para posterior disponibilização das respetivas habitações no Programa de Arrendamento Acessível
- › Contribui para:
  - Valorização do interior e a coesão territorial
  - Equilíbrio entre regimes de ocupação habitacional



# PARA UMA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

AMBIENTE