

# CONGRESSO CONCRETA 2009



## Arrendamento Urbano; Reabilitação; Sustentabilidade e legislação



Incêndio em prédio devoluto

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

## 1 - Mercado de Arrendamento

- Ausência de um mercado de arrendamento, dinâmico, que responda às necessidades de habitação, promova a conservação dos imóveis e justifique os investimentos;

**PORQUÊ?**

# O arrendamento no mercado imobiliário

---

- 1970 – 50% da construção de imóveis destinava-se ao mercado de arrendamento.
- 2007 – O mercado de arrendamento representa cerca de 20% dos fogos destinados a habitação própria.
- Portugal é o 2º país da UE com a menor percentagem de habitações destinadas ao mercado de arrendamento.
- Portugal é o 3º país da UE com a maior percentagem de proprietários com habitação própria (76%).

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

## 1 - Mercado de Arrendamento

- O regime de arrendamento urbano não permitiu, a reabilitação dos prédios, pois as rendas congeladas ficaram desajustadas dos valores anuais da inflação (empobrecimento dos senhorios e delapidação patrimonial);
- Falta de confiança no mercado de arrendamento, com uma desajustada protecção aos inquilinos, mesmo para os que não cumprem as suas obrigações, e uma imposição de um ónus social aos senhorios.

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

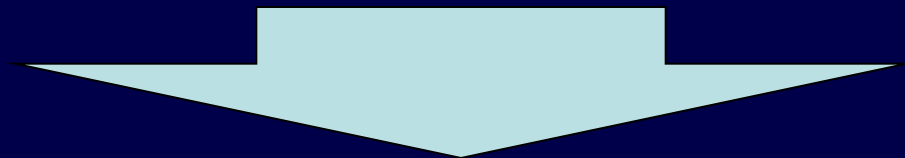
## 1 - Mercado de Arrendamento

- A falta de confiança levou a que os fogos disponíveis fossem mantidos devolutos, em vez de serem colocados no mercado;
- O valor da perda de receita, é inferior ao risco associado ao arrendamento, mas em contrapartida, deixa de haver investimento na conservação e reabilitação.

# FOGOS DEVOLUTOS NA CIDADE DE LISBOA (Censos 2001)

---

- 40.000 fogos devolutos
  - 12.000 disponíveis no mercado imobiliário (30%)
  - 1.100 destinavam-se à demolição (3%)
  - **26.000** fora do mercado de imobiliário (67%), dos quais, 16.000 sem necessidade de grandes obras de recuperação



**REDUZIDA DINAMIZAÇÃO A NÍVEL SOCIOECONÓMICO**

# O arrendamento no mercado imobiliário

---

- Existem 750.000 fogos no mercado de arrendamento, o que representa menos de 20% dos fogos destinados a habitação permanente;
- O parque habitacional público representa 2,2 % do parque habitacional nacional, quando um valor equilibrado, em termos europeus, deveria ser superior a 20%;
- Se somarmos as habitações públicas aos fogos privados, que foram abrangidos pelo regime de rendas congeladas, o total já se aproxima dos valores europeus.

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

## 2 – Políticas públicas socialmente injustas

- Enquanto para estratos sociais mais desfavorecidos o Estado construiu e mantém dezenas de milhares de habitações, com elevados encargos,
- para os inquilinos pobres que habitam edifícios privados, muitos deles piores que barracas, não existiu idêntico financiamento e apoio, e o Estado transferiu para os senhorios a sua função social, (congelamento das rendas e protecção dos contratos), sem contrapartidas, (financiamentos a fundo perdido para a conservação e reabilitação dos imóveis).

# COMO SE COMPORTOU O ESTADO NAS POLÍTICAS SOCIAIS DE HABITAÇÃO?

---

- Desde 1948 – Os inquilinos de habitações privadas e com baixos recursos foram ignorados e o congelamento protegeu todos os inquilinos, independentemente da sua capacidade económica.
- Década de 60 a 80 – FFH.
- 1985 – IGAPHE e INH.
- 1993 – PER.

**Para as mesmas realidades sociais, pessoas carenciadas, o Estado aplicou duas diferentes políticas.**

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

## 3 – Favorecimento da construção nova

- Políticas públicas de incentivo à construção nova e à aquisição de habitação própria, com bonificações e outros benefícios fiscais, como única forma de solucionar os problemas habitacionais do país;
- A prestação mensal para aquisição de uma habitação é, normalmente, mais baixa do que o valor da renda.

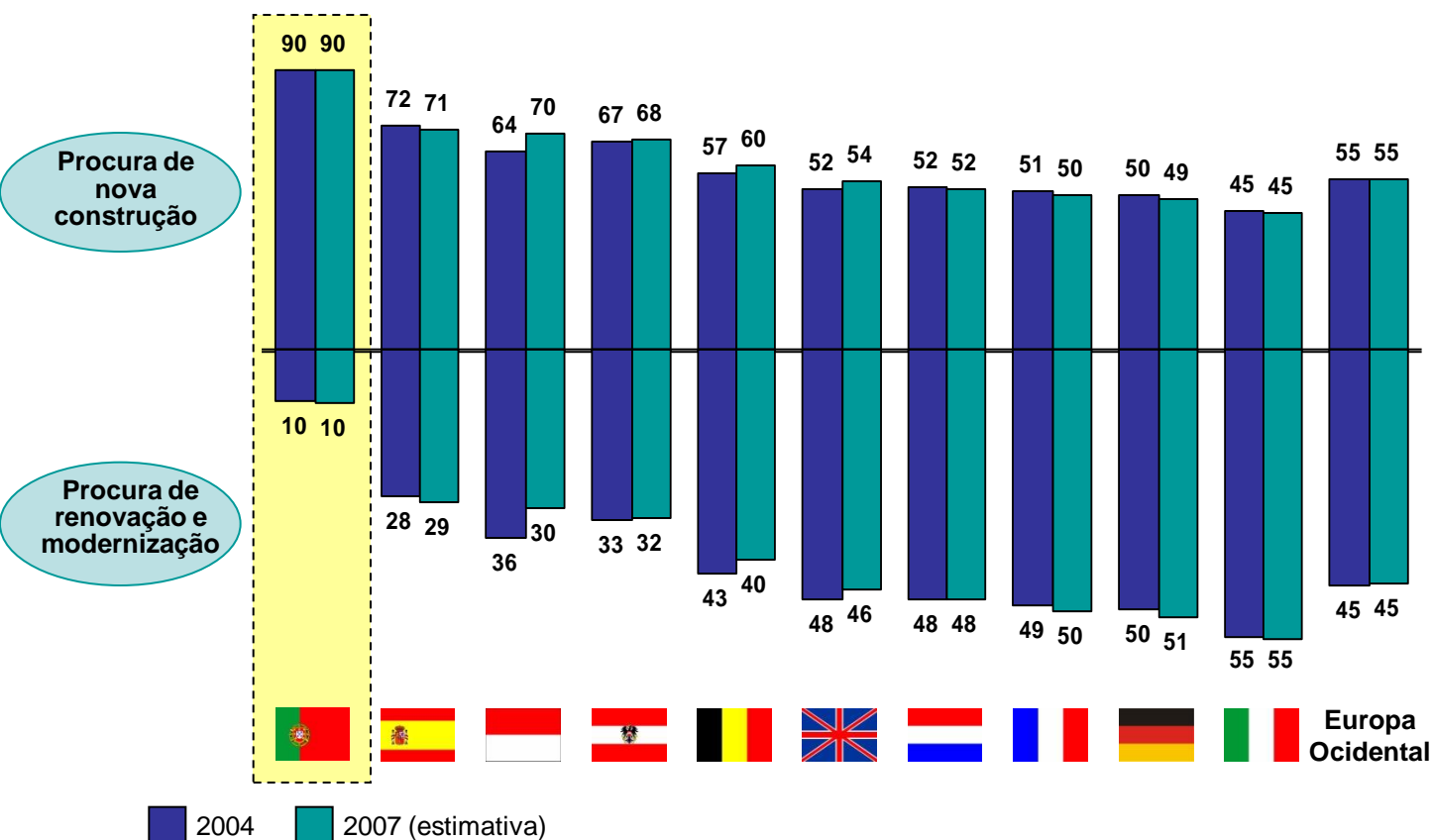
# O mercado Imobiliário -1970 a 2006

## Nº de Fogos p/ Residência Habitual

• 1970 -	2 135 360 fogos (Base 100 - percentagem)	
• 1981 -	2 653 100 (+ 517 740 )	43 000 / ano (Década de 70)
• 1991 -	2 928 500 (+ 275 400 ) (+37,1%)	28 000 / ano (Década de 80)
• 1997 -	3 314 019 (+ 385 519 )	64 253 / ano
• 1998 -	3 404 805	90 786 / ano
• 1999 -	3 512 742	107 937 / ano
• 2000 -	3 624 952	112 210 / ano
• 2001 -	3 738 979	114 027 / ano
• 2002 -	3 863 276	124 297 / ano
• 2003 -	3 953 046 (+ 639 027)	89 770 / ano
• 2004 -	4 024 458	71 412 / ano
• 2005 -	4 096 267	71 809 / ano
• 2006 -	4 154 643 (+ 94,6 %)	58 376 / ano

Média 1998 a 2005 = 97 781 fogos/ano (total 782 248 fogos)

# Evolução da procura de novas construções vs. renovação e modernização (2004-2007 Estimativa; %)



Fonte: Euroconstruct; análise Roland Berger

- Em Portugal, o peso das obras de modernização e renovação é ainda **bastante inferior** ao da média europeia.
- Prevê-se um **aumento da procura de obras de modernização e renovação** – em 2001, cerca de **49% dos edifícios** nacionais necessitavam de reparação
- A modernização e renovação requerem **grandes competências técnicas.**

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

## 4 – Política fiscal

- Utilização da construção de habitação como fonte de financiamento do Estado e das Autarquias (Sisa, Contribuição Autárquica, IMI, IMT, Taxas);
- Em 2008 as receitas de IMI e IMT atingiram 1.800 milhões de euros, para além dos restantes impostos sobre a forma de taxas.

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

## 4 – Política fiscal

- Com a reforma de 2003, as receitas do IMT duplicaram em relação à Sisa;
- Em 28 municípios as receitas do IMI e IMT representam entre 30 a 40 % do orçamento;
- Nas cidades de Lisboa e Porto as receitas de IMI e IMT representam, respectivamente, 38 e 35% do orçamento.
- As políticas fiscais favoreceram a aquisição de habitação e os seus agentes, ao contrário dos impostos aplicados aos rendimentos do arrendamento.

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

## 5 – Dificuldades acrescidas de licenciamento

- Maiores dificuldades de licenciamento dos edifícios a reabilitar inseridos em zonas históricas ou em áreas de edifícios classificados;
- Maior dependência da apreciação das entidades externas da administração central, com regras pouco claras, objectivas e pareceres mais discricionários.

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

## 6 – Maiores custos com a reabilitação

- Os custos de reabilitação profundas são, no geral, mais elevados do que na construção nova e são mais imprevisíveis;
- O prazo para se obter uma operação de licenciamento é mais longo, face à construção nova;
- Há maiores dificuldades de aplicar regulamentos do século XXI a prédios do século XIX;
- As áreas de estaleiro e de ocupação de via pública são mais difíceis.

# AS CAUSAS DO ESTADO A QUE CHEGÁMOS

---

## 7 – Maiores limitações dos edifícios e das zonas históricas às exigências das famílias

- Reduzida adequação das zonas históricas e dos centros das cidades às exigências das famílias, atendendo aos constrangimentos, (acessibilidades, estacionamento, segurança, ...);
- Limitação da qualidade dos edifícios a reabilitar, em segurança, funcionalidade, conforto e outros factores oferecidos nos edifícios novos;

# CONSEQUÊNCIAS

- **Sociais**

(Custos da habitação e da deslocalização, impostos, tempo de lazer, apoio á família, deficientes condições de habitabilidade dos fogos arrendados ...)

- **Ambientais**

(Consumo de combustíveis fósseis, emissões de CO2, aumento da construção em áreas destinadas a outros usos)

- **Económicas**

(Degradação do património, empobrecimento, aumento da factura energética, maior endividamento do país, ... )

## Quantificação da factura global

# Nova abordagem do Problema

---

Perceber as causas e propor soluções inovadoras que possam mobilizar o investimento e tornar o mercado mais eficiente, colocando o arrendamento como alternativa

Em vez de:

Insistir nas políticas que estiveram na origem da actual situação, melhorando apenas alguns aspectos, mas na mesma linha de continuidade.

A actual conjuntura é favorável à mudança de políticas, da estratégia e das acções.

# PROPOSTAS DE ACTUAÇÃO

---

## 1 - Mercado de Arrendamento

- Estabelecimento de um ambiente de confiança que mobilize o investimento privado;
- Constituição de um Fundo Seguro de Renda (FSR), que suporte situações de incumprimento contratual por 12 meses (NRAU permite o não pagamento da renda durante 6 meses);
- Criação de uma Sociedade Pública de Arrendamento

# SOLUÇÕES PARA OS DIFERENTES TIPOS DE DEVOLUTOS

---

Bases variáveis (Localização; Estado de conservação; Perfis dos proprietários)

1. Imóveis no mercado para venda ou arrendamento
2. Imóveis que aguardam o licenciamento de obras
3. Teoricamente ocupados, mas na prática devolutos (inquilinos aguardam indemnização ou utilização futura)
4. Imóveis usados como aplicação financeira
5. Devolutos por falta de confiança no mercado de arrendam/
6. Devolutos por falta de capacidade dos proprietários para realizarem obras
7. Aguardam desocupação de fracções
8. Imóveis com titularidade muito fragmentada

# PROPOSTAS DE ACTUAÇÃO

## 2 – Políticas públicas socialmente injustas

- Implementação de um **Programa Especial de Reabilitação Urbana** (PERU), que trate os inquilinos de baixos recursos do mercado privado e as habitações, em condições semelhantes aos Programas de Habitação Social;
- **Apoio social a inquilinos com baixos rendimentos para poderem pagar o justo preço pela habitação (função social do Estado);**
- Implementação de Programas de financiamento e apoio aos senhorios que sofreram a delapidação do seu património, calculado em função do desajustamento entre os valores das rendas congeladas e os aumentos a que teriam direito através das taxas de inflação;

# PROPOSTAS DE ACTUAÇÃO

## 3 – Favorecimento da reabilitação

- Não agravar as condições que promovam a construção nova, mas aplicar políticas que tornem a reabilitação mais competitiva;
- Definição do potencial construtivo de cada zona, com resposta imediata aos pedidos de informação prévia;
- Adequação da revisão do PDM às situações especiais de reabilitação;
- Programas de Reabilitação
  - + Flexíveis
  - + Simplificados
  - Intervenções à escala do quarteirão áreas mais amplas

# PROPOSTAS DE ACTUAÇÃO

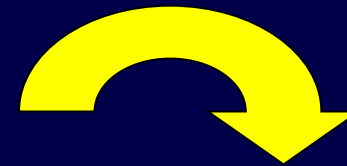
## 4 – Política fiscal

- Redução do IMI e do IMT nos fogos reabilitados;
- Redução do IRS sobre o arrendamento à taxa única de 20%, ou inferior, se os rendimentos englobados assim o justificar;
- Aplicação de uma taxa reduzida de IVA (5%) às empreitadas e fornecimentos destinados à reabilitação;
- Dedução do investimento em reabilitação durante 10 anos, com o valor anual correspondente a 10% do total.

# PROPOSTAS DE ACTUAÇÃO

## 5 – Dificuldades acrescidas de licenciamento

- Rápida verificação da conformidade dos projectos;
- Excepções para o cumprimento do RGEU e outras normas e regulamentos obrigatórios;
- **Via Verde do Licenciamento**
  - Apoio à elaboração de projectos
  - Verificação da conformidade dos projectos
  - Deferimento em prazo reduzido



Licenciamento dedicado e célere dos fogos devolutos

# PROPOSTAS DE ACTUAÇÃO

## 6 – Maiores custos com a reabilitação

- Simplificação das exigências com a reabilitação em zonas históricas ou zonas classificadas;
- **Maior transparência e objectividade nas regras;**
- Implementação de programas de formação profissional destinados às técnicas da reabilitação;
- **Maior especialização das empresas, inovação e flexibilidade**

# PROPOSTAS DE ACTUAÇÃO

## 7 – Redução das limitações dos edifícios das zonas históricas às exigências das famílias

- Construção de estacionamentos para residentes, a partir da demolição de edifícios existentes;
- Emparcelamento de edifícios, e sua reabilitação com as novas áreas;
- Requalificação das zonas envolventes;
- Em cada quarteirão construir edifícios que melhorem o comportamento dos edifícios existentes ao risco sísmico;
- Adequação das políticas energéticas às restrições das zonas históricas.

---

Há uma questão de fundo que é crítica em qualquer mercado

**QUAL É O NOSSO NEGÓCIO ?**



# É preciso saber responder

---

- Como se estimam os custos e as receitas de uma operação de reabilitação ?
- **Como se avaliam os imóveis com inquilinos com rendas políticas protegidas ?**
- Como se cria valor nos prédios e nas áreas sujeitas a planos de reabilitação?
- **Como se distribui esse valor ?**
- Como se transforma um problema numa oportunidade, com investimentos rentáveis ?
- **Quem fica com as mais valias e quem suporta os custos impostos pela lei das rendas ?**
- Onde estão as margens da actividade?

# Resultados Positivos

---

- Cidadãos
- Proprietários
- Inquilinos
- Estado e Municípios
- País



Com ou sem alta  
velocidade, não podemos  
perder o comboio da  
Reabilitação Urbana

*Obrigado,*

*Fernando Santo*