

PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Análise ao plano de cedências de terrenos e edifícios do Estado em regime de Direito de Superfície a 90 anos, com financiamento bonificado no valor de € 250 milhões e garantia do Estado (PL 71/XV/1.^a) e proposta de medidas complementares



ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE PROMOTORES E INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS
PORTUGUESE ASSOCIATION OF REAL ESTATE DEVELOPERS AND INVESTORS

PROPOSTA DE LEI N.º 71/XV/1

*“A promoção de **políticas públicas de habitação não deve ser estática**, antes assumindo a necessidade de **criar respostas que se adaptem às necessidades** sentidas em cada momento pela população.”*

*“(...) plano de intervenção que pretende responder ao desígnio «Mais Habitação», acrescentando **soluções e respostas às necessidades imediatas das famílias** (...)”*

*“(...) assente na promoção de **novas respostas de habitação pública** e na qualificação das respostas já existentes (...)”*

*“(...) **intervir no mercado de arrendamento** e garantir que todos têm **acesso a uma habitação digna** e adequada aos rendimentos e à dimensão dos diferentes agregados familiares (...)”*

I. Disposições gerais

II. Promoção de arrendamento acessível

II.1. Promoção de habitação para arrendamento acessível

II.2. Nova geração de cooperativismo para a promoção de habitação acessível

III. Incentivar o Arrendamento Habitacional

III.1. Mobilização e aquisição de imóveis

III.2. Alojamento local

III.3. Mobilização de imóveis devolutos

III.4. Benefícios fiscais

IV. Reforçar a segurança no mercado de arrendamento

IV.1. Proteção dos inquilinos nos novos contratos

IV.2. Proteção dos inquilinos com arrendamentos mais antigos

IV.3. Aceleração dos processos judiciais relativos ao arrendamento

V. Disposições complementares, transitórias e finais

FATORES CRÍTICOS PARA O SUCESSO

Principais desafios do setor



Fatores críticos de sucesso



EVOLUÇÕES PROPOSTAS

- ▶ Período de direito de superfície proposto de 90 anos ... **com um modelo de renovação no final do prazo.**
- ▶ Cedência do direito de superfície sobre os terrenos/edifícios ... **sem qualquer custo para o promotor.**
- ▶ Programa de arrendamento acessível ... **promovendo um *tenant mix* com componente de rendas livres.**
- ▶ Financiamento e desenvolvimento do projeto ... **garantindo a livre transmissibilidade do direito de superfície.**
- ▶ Complementar o modelo com medidas específicas de melhoria **à gestão operacional do programa proposto.**
- ▶ Sustentabilidade do modelo assente na **estabilidade a nível fiscal, financiamento, e de licenciamento.**

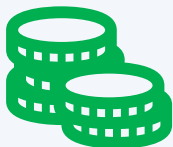
MEDIDAS ESPECÍFICAS

► Complementar o modelo com medidas específicas de melhoria **à gestão operacional do programa proposto.**



Atualizar a lista de entidades envolvidas

Promotores e Investidores imobiliários, entidades de referência na promoção imobiliária



Forma de cálculo das rendas acessíveis

Clareza na forma de cálculo e garantia de crescimento dos valores em linha com o mercado



Critérios de seleção de inquilinos

Definição de modelo que permita autonomia da entidade gestora, minimizando burocracias



Recuperação de rendas em dívida

Privilegiar a celeridade da resolução de litígios e recuperação de dívidas versus garantias do Estado

ESTABILIDADE DO PROGRAMA

▶ Sustentabilidade do modelo assente na **estabilidade a nível fiscal, financiamento, e de licenciamento.**

1. LICENCIAMENTO



Licenciamento “Via Verde”

Revisão de requisitos de construção (ex. RGEU)

Projetos compatíveis em termos urbanísticos

Modelo de comunicação prévia funcional

2. FISCAL



Isenção de IMT, IMI e AIMI

Dedutibilidade e isenções em Financiamento

Isenção de derramas municipal e estadual

Isenção sobre lucros distribuídos

3. FINANCIAMENTO



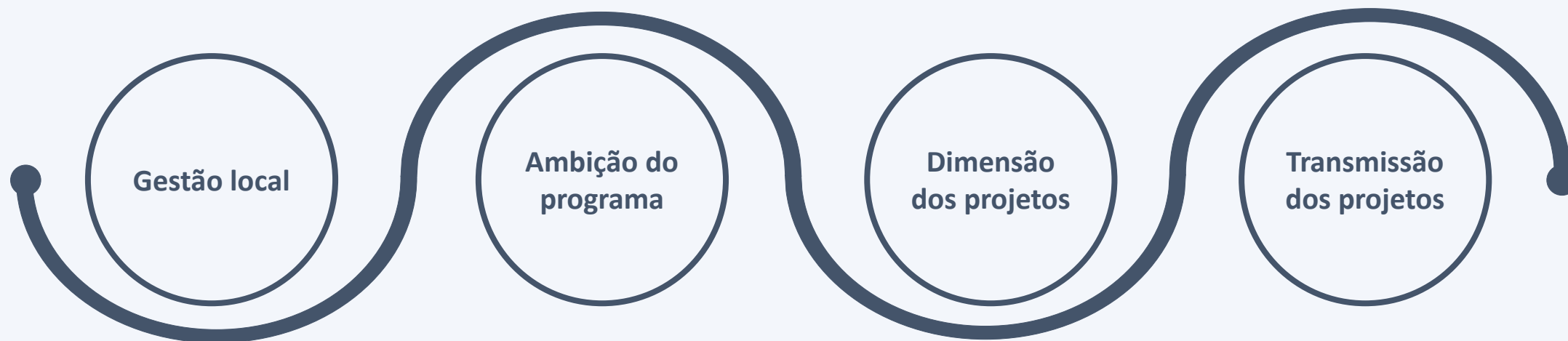
Envolvimento público garantindo um modelo com condições competitivas

Período de carência até ao início da operação

Transmissão do empréstimo aquando da venda do direito de superfície

BOAS PRÁTICAS DO PLAN VIVE MADRID

Programa em implementação num mercado em que o arrendamento apresenta maior maturidade



Gestão e coordenação do programa efetuada ao nível da Comunidade de Madrid

A 2ª fase do programa permitiu já a adjudicação do desenvolvimento de mais de 6.000 unidades

Atribuição agregada de projetos, permitindo um efeito de escala para os investidores

Evidência da importância da transmissibilidade entre promotor e investidores com perfil CORE

PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Análise ao plano de cedências de terrenos e edifícios do Estado em regime de Direito de Superfície a 90 anos, com financiamento bonificado no valor de € 250 milhões e garantia do Estado (PL 71/XV/1.^a) e proposta de medidas complementares



ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE PROMOTORES E INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS
PORTUGUESE ASSOCIATION OF REAL ESTATE DEVELOPERS AND INVESTORS