


AS POLÍTICAS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL E A ARTICULAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

11ª Semana da Reabilitação Urbana do Porto | 6 de novembro de 2023

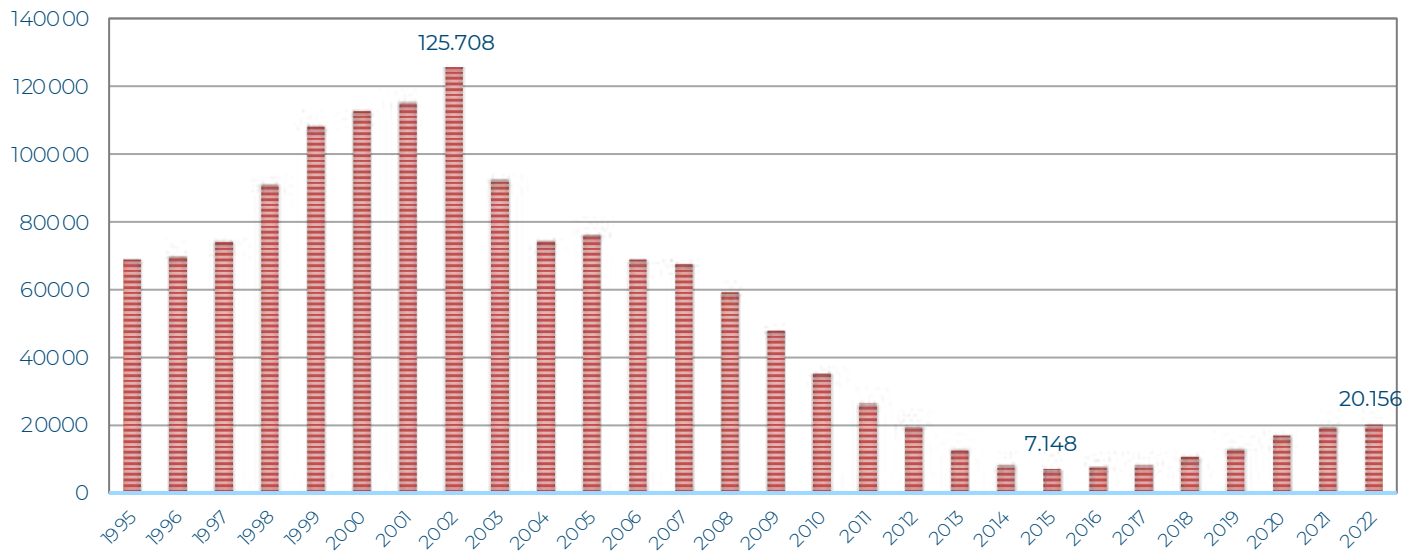




As razões da crise habitacional em Portugal

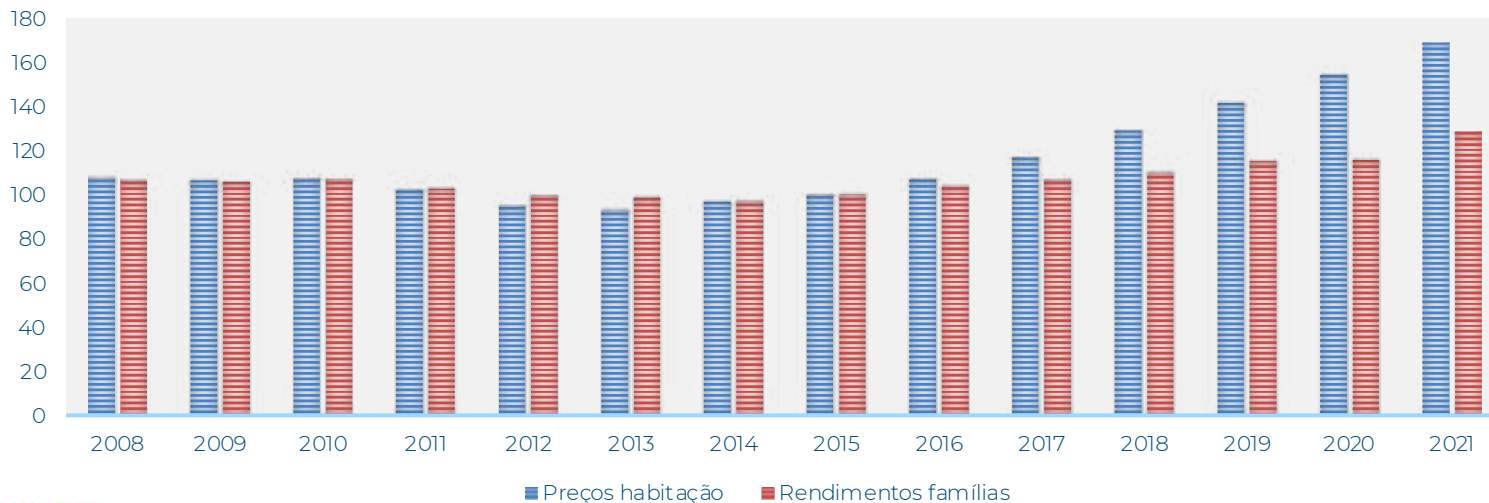
1. Forte abrandamento do ritmo de crescimento do parque habitacional

FOGOS CONCLUÍDOS (N.º) EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR EM PORTUGAL



2. Aumento dos preços da habitação muito superior ao rendimento das famílias

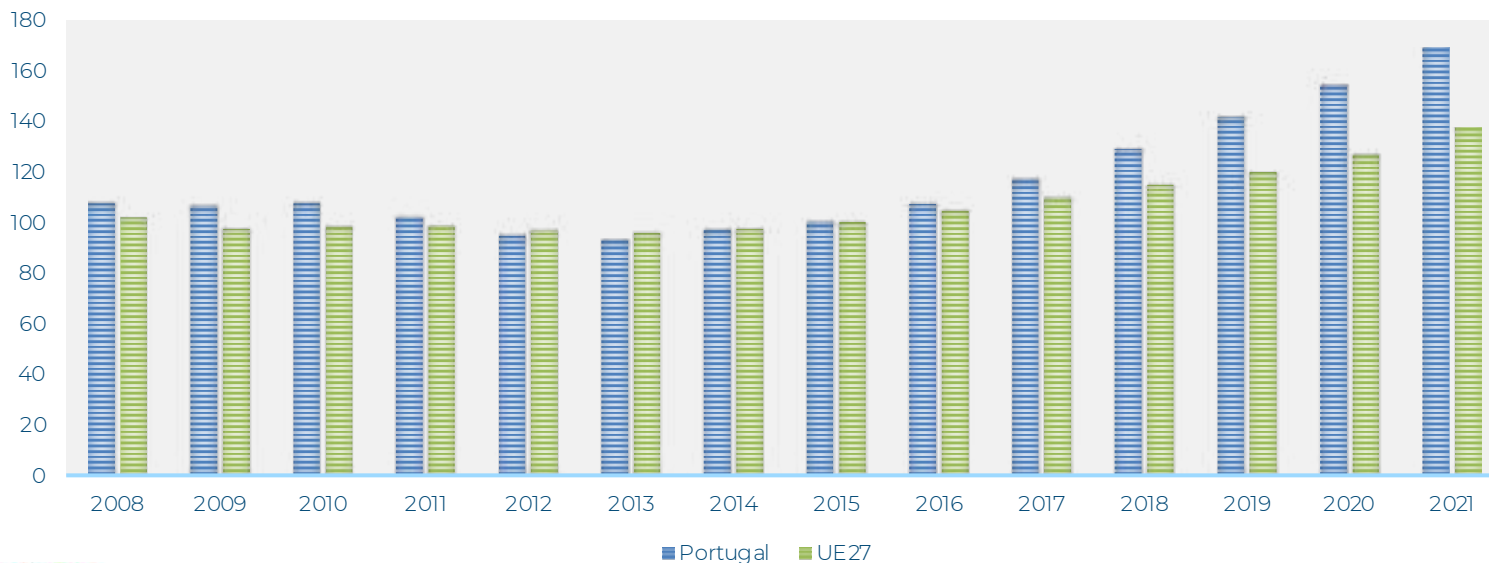
ÍNDICE DE PREÇOS NA HABITAÇÃO E RENDIMENTO MÉDIO DISPONÍVEL DAS FAMÍLIAS EM PORTUGAL (2008-2021)
(ANO 2015=100,0)



■ Preços habitação ■ Rendimentos famílias

2. Aumento dos preços da habitação muito superior ao rendimento das famílias

ÍNDICE DE PREÇOS NA HABITAÇÃO EM PORTUGAL E NA UE27 (2008-2021)
(ANO 2015=100,0)



3. Falta de confiança no mercado de arrendamento habitacional

723 215

**Enorme
quantidade de
fogos vagos
existentes**

Nº Fogos Vagos, por concelho (2021)

Concelho	2021
Porto	20 270
Vila Nova de Gaia	13 523
Matosinhos	7 022
Maia	4 874
Área Metropolitana do Porto	83 832

Fonte: INE




A resposta das políticas públicas

Programas e Políticas de Habitação, lançados nos últimos 7 anos



As políticas municipais de habitação acessível e a articulação das políticas públicas

	Linhas de Investimento	Indicadores	Montantes por Linha	Montantes Globais
	Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	<ul style="list-style-type: none"> Apoiar 26 mil agregados familiares até 2026 	1.211 M€	
	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário	<ul style="list-style-type: none"> Criar 2.000 alojamentos de emergência/transição; Criar 473 fogos e 3 blocos habitacionais e 5 Centros de Instalação Temporários e espaços equiparados para as forças de segurança 	176 M€ 138,1 M€ para alojamentos de emergência/transição	1.583 M€ (subvenções)
	Reforço da oferta de habitação apoiada na RAM	<ul style="list-style-type: none"> Realojar 1.122 famílias em novas habitações sociais Apoiar a reabilitação de 300 habitações próprias 	136 M€	1.387 M€ para Portugal continental
	Aumentar as condições habitacionais do parque habitacional da RAA	<ul style="list-style-type: none"> Construção de 91 imóveis e 88 fogos habitacionais 	60 M€	
	Parque público de habitação a custos acessíveis	<ul style="list-style-type: none"> Reabilitação de 75 % do património inscrito no Decreto-Lei n.º 82/2020 e investimento na promoção de rendas acessíveis através de programas municipais 	775 M€	1.150 M€ (empréstimos)
	Alojamento estudantil a custos acessíveis	<ul style="list-style-type: none"> Disponibilizar 15 mil camas em alojamento estudantil até 2026 	375M€	



Principais alterações decorrentes do Programa "Mais Habitação" (Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro):

- Criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;
- Desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível;
- Definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento;
- Definição de mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990;
- Aprovação de diversas medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento;



Principais alterações decorrentes do Programa "Mais Habitação" (Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro):

- Arrendamento forçado de habitações devolutas;
- Criação de uma Linha de Financiamento para obras coercivas;
- Suspensão de novos registos de AL;
- Duração e renovação de novos registos e reapreciação dos registos de AL já emitidos;
- Caducidade dos registos de AL inativos;
- Forte restrições à transmissão dos registos de AL;
- Novo papel da Assembleia de Condomínio;
- Revogação dos Vistos Gold com foco em imobiliário.



O papel dos Municípios Portugueses



270

PROGRAMA 1º DIREITO

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem **em condições habitacionais indignas** e que **não dispõem de capacidade financeira** para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Para se candidatarem a este programa, os Municípios precisam de ter uma **Estratégia Local de Habitação**, onde se identificam todas as carências habitacionais e as respetivas soluções, sejam públicas ou privadas.

- **Estratégias Locais de Habitação aprovadas**



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

A Carta Municipal de Habitação é o novo instrumento de política local de habitação:

O que é ?

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.



O que deve incluir ?

- O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais;
- O planeamento e ordenamento prospetivo das carências habitacionais;
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.



O que deverá definir ?

- As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado;
- As situações que exijam realojamento por degradação habitacional;
- A identificação das famílias em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação.

A Carta Municipal de Habitação pode resultar numa “DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL”, que habilita o município a recorrer aos seguintes instrumentos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados
- Exercício do direito de preferência
- Prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas



- 1. Assumir a habitação como uma aposta estratégica ao nível municipal, reforçando os meios e instrumentos neste domínio**
- 2. Mobilizar o enorme contingente de fogos vagos ou devolutos existentes para o mercado de arrendamento acessível**
- 3. Incentivar os municípios a apostar numa atitude sistemática de planeamento territorial e na reabilitação urbana como forma de promover a sua política de Habitação**



4. Incentivar os municípios a criar as suas Cartas Municipais de Habitação enquanto instrumentos municipais de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação
5. Mobilizar múltiplos parceiros, privados e do terceiro setor, para a provisão de habitação
6. Prosseguir o desenvolvimento duradouro e sustentável das políticas públicas habitacionais para além dos períodos de financiamento comunitário de carácter excecional, ou seja, para além de 2026



AGENDA URBANA – Estudos e Consultoria, Lda

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

www.agendaurbana.pt

geral@agendaurbana.pt