
Programas públicos de habitação



PENSAR GLOBAL, AGIR LOCAL
XIX ENCONTRO NACIONAL de MUNICÍPIOS com CENTRO HISTÓRICO

21 e 22 de novembro de 2024 SANTARÉM

António Gil Leitão

Câmara Municipal de Lagos

Programas públicos de habitação

Políticas públicas cujo objetivo, direto ou indireto, seja garantir, no todo ou em parte, o direito à habitação da pessoa que dela é beneficiária final.

1987-2011 - 25 anos de esforço do Orçamento do Estado com a habitação; IHRU, março 2015

Programas	Orçamentado		Executado	
	Valor	%	Valor	%
Bonificações de juros no crédito à habitação	6.672.508.894,66	65,9%	7.046.685.145,77	73,3%
Programas de realojamento	1.814.981.359,35	17,9%	1.353.426.012,54	14,1%
Incentivos ao arrendamento	739.632.917,49	7,3%	803.874.566,02	8,4%
Programas de reabilitação de edifícios	392.242.730,59	3,9%	166.594.609,24	1,7%
Subsídios de renda da segurança social	37.558.163,29	0,4%	29.223.491,09	0,3%
Programas de promoção direta	426.216.498,92	4,2%	193.944.373,62	2,0%
Contratos de desenvolvimento de habitação	35.205.155,58	0,3%	13.868.736,35	0,1%
TOTAL	10.118.345.719,88		9.607.616.934,63	

1987-2011 - 25 anos de esforço do Orçamento do Estado com a habitação; IHRU, março 2015

Do total de 9,6 mil milhões de euros, **73,3%** referem-se à **bonificações de juros do crédito à construção ou à aquisição de habitação**, ou seja, quase três quartos do total investido.

Programas de realojamento: Decreto-Lei n.º 226/87, de 6 de junho (programas de habitação social para arrendamento), Programa Especial de Realojamento (PER) e o programa PROHABITA, **representaram cerca 14%;**

Incentivos ao arrendamento, em especial, o Incentivo ao Arrendamento por Jovens (IAJ) e o Porta 65 Jovem, **cerca de 8%**

Artigo 26.º

Instrumentos da política de habitação (LBH)

A política de habitação compreende os seguintes tipos de instrumentos:

- a) Medidas de promoção e gestão da habitação pública;
- b) Medidas tributárias e política fiscal;
- c) Medidas de apoio financeiro e subsidiação;
- d) Medidas legislativas e de regulação.

Instrumentos de política de habitação

Instrumentos que atuam na oferta:

- Promoção direta
- Instrumentos fiscais (benefícios e penalizações)
- Instrumentos financeiros

Instrumentos que atuam na procura:

- Subsídio
- Instrumentos fiscais (benefícios e penalizações)
- Regulação

Medidas de de promoção e gestão da habitação pública

A **Bolsa de imóveis do Estado para habitação** visa a mobilização de imóveis do Estado, habitacionais e devolutos ou disponíveis com aptidão habitacional, identificados no âmbito da elaboração do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional, para aumento da oferta pública de habitação, seja por via de promoção direta pelo IHRU, I.P., seja por cedência aos municípios para o efeito.

Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro

Medidas de de promoção e gestão da habitação pública

O investimento RE-C02-i05 - Parque público de habitação a custos acessíveis, da Componente 02 –Habitação, do PRR, tem por objetivo a concessão de apoio financeiro, mediante empréstimo, destinado a financiar projetos que permitam a ampliação do parque habitacional público para arrendamento acessível.

Financiamento de 774,8 milhões de euros, dos quais 607 milhões de euros estão reservados ao financiamento de operações objeto de promoção direta pelo IHRU, I.P., sendo o montante disponível para apoiar candidaturas de outras entidades públicas, onde se incluem os municípios, de 167,8 milhões de euros.

As operações a financiar incluem a reabilitação, construção ou aquisição (podendo incluir, neste caso, a subsequente construção ou reabilitação) de imóveis destinados à promoção de arrendamento a custos acessíveis, tendo por meta o financiamento de pelo menos **6.800 habitações (5.210 por promoção direta pelo IHRU, I.P. e 1.590 por outras entidades)**, a disponibilizar às famílias que não encontram respostas no mercado tradicional por incompatibilidade entre os seus rendimentos e os valores de renda praticados.

Medidas tributárias e política fiscal

Oferta

Benefícios fiscais à promoção (construção e reabilitação), tanto para venda como para arrendamento acessível (IVA 6%).

Agravamento IMI em ZPU (correspondente à elevação ao décuplo da taxa, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %, até ao limite máximo de 20 vezes o valor da taxa)

Alargamento da isenção fiscal para senhorios resultantes da reconversão de AL em contratos de arrendamento.

Procura

Isenção fiscal para senhorios no âmbito do PAA (Programa de Apoio ao Arrendamento)

Medidas de apoio financeiro

O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, é um programa com financiamento do Estado, em vigor desde 2018, que apoia 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.

As soluções previstas que podem ser alvo de financiamento incluem o arrendamento, a reabilitação, a construção e a aquisição, podendo integrar uma combinação destas

Medidas de apoio financeiro – 1.º Direito

Os apoios podem ser concedidos a:

Beneficiários diretos – pessoas ou agregados habitacionais para acesso a uma habitação adequada;

Entidades beneficiárias - para promoção soluções habitacionais, entre as quais:

Entidades públicas – por ex., municípios, associações de municípios, Regiões Autónomas, empresas públicas, institutos públicos, empresas municipais;

Entidades do 3.º Setor - Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público;

Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;

Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

Medidas de apoio financeiro – 1.º Direito

O investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 –Habitação, do PRR, consiste, na prática, no reforço do apoio financeiro às soluções habitacionais promovidas ao abrigo do 1.º Direito [IFIN1]. Este reforço materializa-se, essencialmente, no aumento da participação não reembolsável, que passa a ser de 100% do valor de referência aplicável à solução habitacional em causa.

O investimento tem um montante global de financiamento de 1.211 milhões de euros, sendo as candidaturas a este apoio feitas junto do IHRU, I.P..

Medidas de apoio financeiro - Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

→ Aplica-se às situações de necessidade de **alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação** ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de **acontecimento imprevisível ou excepcional**.

ACONTECIMENTOS IMPREVISÍVEIS OU EXCECIONAIS

«**Catástrofe**», o acidente grave ou a série de acidentes graves suscetível de provocar elevados prejuízos materiais e, eventualmente, vítimas, afetando intensamente as condições habitacionais e ou o tecido socioeconómico em áreas específicas ou na totalidade do território nacional, designadamente incêndios, inundações, sismos ou derrocadas;

«**Movimentos migratórios**», os movimentos de imigração de populações despoletados por conflitos políticos, étnicos ou religiosos ocorridos no local de origem e tendencialmente direcionados para áreas específicas ou para a totalidade do território nacional;

«**Edificação em situação de risco**», o prédio urbano ou a construção que, em virtude de anomalias estruturais críticas ou de características da zona da sua localização, evidencia um elevado risco de ruína ou de destruição, com consequências graves para a segurança e a saúde dos residentes, de acordo com avaliação efetuada pelo município competente.

Medidas de subsídição

Porta 65 Jovem destinado ao apoio ao arrendamento, por jovens, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal;

Porta 65 + destinado ao apoio ao arrendamento, independentemente da idade dos candidatos, por agregados com quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior e por agregados monoparentais, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

O **apoio extraordinário à renda**, criado pelo Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março, destina-se a famílias com contratos de arrendamento ou subarrendamento para primeira habitação celebrados até 15.03.2023, que tenham um rendimento anual igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão do IRS e cuja taxa de esforço para pagamento do encargo com a renda seja igual ou superior a 35%.0

Medidas de regulação

O campo das políticas públicas de habitação tem vindo a aumentar, e também no âmbito da regulação. Para além das tradicionais medidas de regulação (e.g. arrendamento urbano), há medidas que atuam noutros âmbitos (território, atividades económicas), com o objetivo de aumentar a oferta habitacional, como por exemplo:

- Criação das Zonas de Pressão Urbanística;
- Alterações ao regime do Alojamento Local

O contexto europeu - Orientações políticas para a próxima Comissão Europeia 2024 - 2029

De acordo com a Carta de Missão, o primeiro Comissário com a pasta da Habitação deverá **apoiar os Estados-Membros a abordar os fatores estruturais e a desbloquear o investimento público e privado para habitação acessível e sustentável**, tendo como foco:

- implementar o **primeiro Plano Europeu de Habitação a preços acessíveis**. O plano deverá oferecer assistência técnica às cidades e aos Estados-Membros e centrar-se no investimento e nas competências necessárias;
- desenvolver uma **Estratégia Europeia para a construção de habitação para apoiar a oferta de habitação**. Irá concentrar-se em medidas para **reduzir os custos de construção**, aumentar as competências da força de trabalho, aumentar a produtividade e melhorar o desempenho ambiental da construção;

O contexto europeu - Orientações políticas para a próxima Comissão Europeia 2024 - 2029

-
- trabalhar com o **Banco Europeu de Investimento para estabelecer uma plataforma de investimento pan-europeia para habitação acessível** e sustentável, de modo a atrair mais investimento privado e público;
 - apoiar o Vice-presidente executivo responsável pela Coesão e Reformas no desenvolvimento de uma proposta que permita aos **Estados-Membros injetar liquidez no mercado da habitação e duplicar os investimentos planeados da política de coesão em habitação a preços acessíveis**;
 - apoiar o Vice-presidente executivo para uma transição limpa, justa e competitiva para as **regras em matéria de auxílios estatais para viabilizar medidas de apoio à habitação**, nomeadamente para a eficiência energética e a habitação social;
 - abordar as **questões sistémicas relacionadas com o arrendamento de alojamento de curta duração** e apresentar propostas para combater a utilização ineficiente do atual parque habitacional.