PROPOSTA PARA DISCUSSÃO PÚBLICA

DESAFIOS E MUDANÇAS

Maio de 2015

ÍNDICE

Autor da imagem: Maluda, Lisboa XXVII, 1984

I. O DIAGNÓSTICO **3**

II. AS OPORTUNIDADES **12**

III. A ARTICULAÇÃO COM OUTRAS POLÍTICAS **17**

IV. A VISÃO, OS PILARES E OS DESAFIOS **19**

V. AS MEDIDAS E INICIATIVAS **23**

Reabilitação urbana 24

Arrendamento habitacional 38

Qualificação dos alojamentos 47

VI. AS METAS E OS INDICADORES **59**

VII. O MODELO DE GOVERNAÇÃO **61**

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS **63**

I. O DIAGNÓSTICO

O setor da habitação em Portugal apresenta uma situação paradoxal. De um lado o elevado número de fogos devolutos, do outro a dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades.

Quando em 1993 se iniciou o Programa Especial de Realojamento, vários estudos[1] apontavam para a necessidade de construir cerca de meio milhão de habitações, a que não era alheia a existência de uma enorme quantidade de construções clandestinas e precárias.

Em 20 anos, o país produziu um milhão e meio de novas habitações, suprimindo, em termos técnicos, o défice habitacional. Não obstante, persistem problemas relacionados com a degradação do parque habitacional dos centros urbanos antigos, com as necessidades de mobilidade das famílias e com os custos da habitação, em especial no arrendamento, que continuam elevados.

É neste contexto que a expressão "*tanta gente sem casa e tanta casa sem gente*" assume uma dimensão nova, pois em Portugal já não existe um défice habitacional, mas antes dificuldades no acesso à habitação.

Uma leitura sumária dos indicadores disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE)[2] [3], pela *Pordata*[4] e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU)[5] mostra como o país evoluiu nas matérias relacionadas com o alojamento nas últimas décadas.

Em primeiro lugar, há que atentar na evolução demográfica em Portugal que se pode sintetizar nos seguintes elementos:

- O índice sistémico de fecundidade[6], que em 1970 era de 2,99, tem vindo a descer consecutivamente, sendo em 2011 de 1,35, valor este que em 2013 desceu para 1,21;
- A taxa bruta de reprodução[7], que era de 1,46 em 1970, caiu para 0,66 em 2011, valor este que em 2013 foi de 0,59;
- A dimensão média das famílias[8] passou de 3,7 indivíduos em 1970 para 2,6 em 2011;
- O índice de envelhecimento da população[9] apresenta uma evolução dramática. Em 1970 este índice era de 34,0 e cresceu para 127,8 em 2011, colocando Portugal entre os países mais envelhecidos da União Europeia (UE-27);

1 Censos da população e da habitação de 1991 e "Livro branco da política de habitação em Portugal" editado em 1993.
2 Publicação "*O Parque Habitacional e a sua Reabilitação – Análise e Evolução 2001-2011*" (INE e LNEC) disponível em http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=165231362&PUBLICACOESmodo=2&xlang=pt
3 Censos INE: http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=censos-pt-mundo
4 Portada: http://www.pordata.pt/
5 Portal da Habitação: http://www.portaldahabitacao.pt/
6 Número médio de crianças vivas nascido por mulher em idade fértil (dos 15 aos 49 anos de idade), admitindo que as mulheres estariam submetidas às taxas de fecundidade observadas no momento. Valor resultante da soma das taxas de fecundidade por idades, ano a ano ou grupos quinquenais, entre os 15 e os 49 anos, observadas num determinado período (habitualmente um ano civil). O número de 2,1 crianças por mulher é considerado o nível mínimo de substituição de gerações nos países mais desenvolvidos (metainformação – INE).
7 Número médio de filhas de mulheres submetidas às taxas de fecundidade observadas no momento de referência, supondo-se que a mortalidade entre o nascimento e a idade reprodutiva é igual a zero. É equivalente ao índice sintético de fecundidade multiplicado pela proporção de nados-vivos do sexo feminino (cerca de 48%) (metainformação – Eurostat).
8 Quociente entre o número de pessoas residentes em famílias clássicas e o número de famílias clássicas residentes (metainformação – INE).
9 Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 (10^2) pessoas dos 0 aos 14 anos) (metainformação – INE).

- Quando comparamos os dados dos censos de 2011 com os de 1970, verificamos que o número de indivíduos cresceu 21,9%, mas o número de famílias clássicas[10] cresceu 72,4%;
- Os agregados domésticos unipessoais no período atrás referido tiveram um aumento de 369%, e em 2011 já representavam 21,4% dos agregados familiares clássicos, abrangendo 8,3% dos indivíduos[11];
- Portugal apresenta uma situação de recessão demográfica com um saldo natural[12] negativo em 2013 de 23,8, valor que tem vindo a crescer desde 2008, último ano em que este indicador foi positivo, com o valor de 0,3. Igualmente, o saldo migratório[13] tem vindo a reduzir-se desde 2009, apresentando-se negativo desde 2011, com o valor de 24,3;
- No que se refere à dimensão do parque habitacional e à expansão urbana, salienta-se o seguinte:
- Entre 1970 e 2011, segundo os respetivos censos, o número de alojamentos familiares clássicos[14] passou de 2.702.215 para 5.859.540, representando um crescimento de 116,8%; todavia, este crescimento não foi acompanhado pelo respetivo aumento de famílias clássicas que, para o mesmo período, se registou em 72,4% conforme se refere acima;
- Segundo os censos de 2011 existiam 735.128 habitações vagas[15], número que era de 373.950 em 1970, ou seja um aumento quase para o dobro. Mas se compararmos este indicador com o dos censos de 1981 (190.331 alojamentos vagos) verifica-se que quadruplicaram os fogos vagos nos últimos 30 anos;

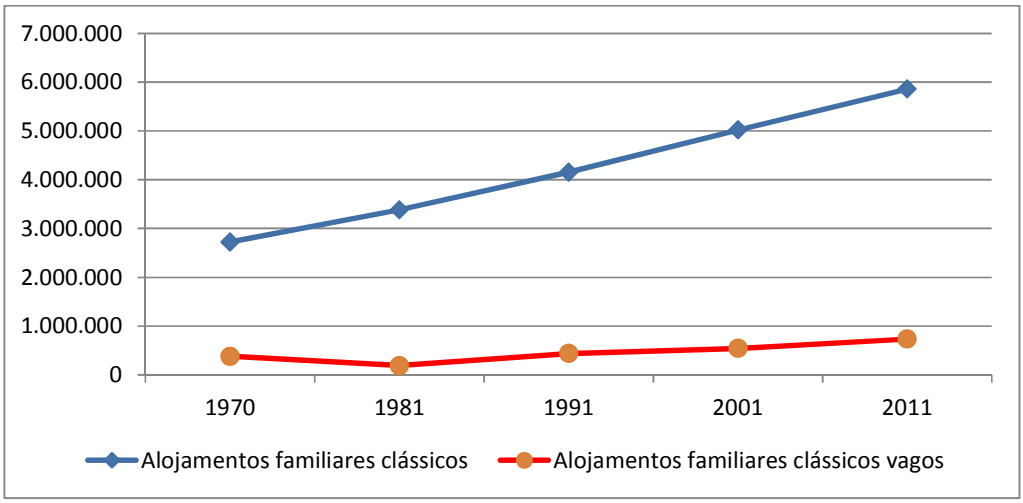

Fig. 1 - Alojamentos familiares clássicos (1970-2011)

10 Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento (metainformação – INE).
11 Censos do INE.
12 Diferença entre o número de nados-vivos e o número de óbitos num dado período de tempo (metainformação – INE).
13 Diferença entre a imigração (entrada) e a emigração (saída) numa determinada região durante o ano (por conseguinte, o saldo migratório é negativo quando o número de emigrantes excede o número de imigrantes). Como a maioria dos países não possui valores exatos sobre imigração e emigração, o saldo migratório é geralmente calculado com base na diferença entre a variação populacional e o crescimento natural entre dois períodos (saldo migratório ajustado). Por conseguinte, as estatísticas sobre saldos migratórios são afetadas por todas as imprecisões estatísticas nas duas componentes desta equação, especialmente a variação populacional (metainformação – Eurostat).
14 Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de caráter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros) (metainformação – INE).
15 Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência (metainformação – INE).

- O stock de habitação per capita cresceu de 0,31 para 0,55 entre 1970 e 2011[16] e o rácio do número de alojamentos familiares clássicos por família aumentou de 1,15 para 1,45;
- Conclui-se, assim, que a par com o crescimento do parque habitacional, cresceu igualmente o número de alojamentos vagos, transitando-se de uma situação de défice crónico de habitação para uma de abundância de parque habitacional.

Analisando, agora, as formas de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, verifica-se que o arrendamento, que chegou a representar nos censos de 1970 quase 46% das formas de ocupação dos alojamentos, caiu para cerca de 21% em 2011[17]. Em sentido contrário, houve um aumento da habitação própria permanente, que subiu de 54,5%, em 1970, para quase 79%, em 2011[18].

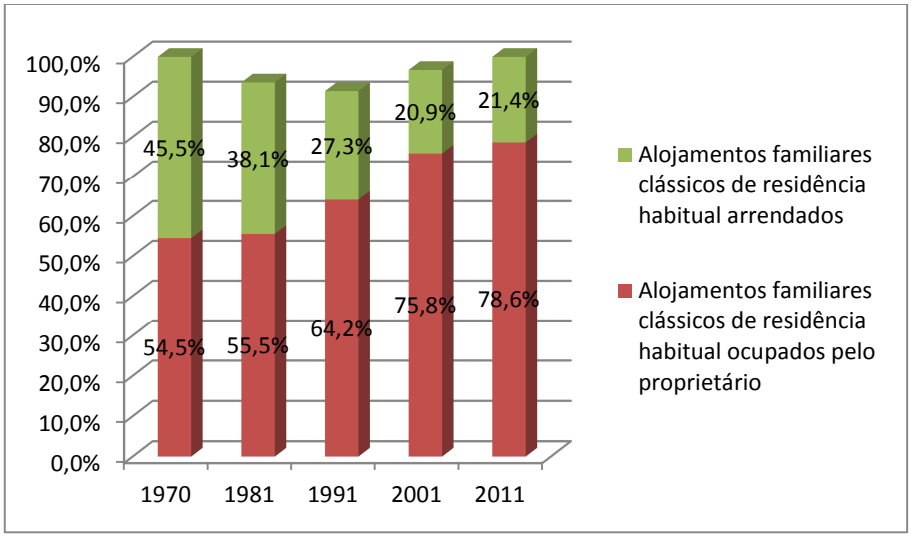

Fig. 2 - Formas de ocupação de alojamentos clássicos

No que se refere às áreas e tipologias da habitação, Portugal era, em 2011, o quinto Estado-membro da União Europeia com maior número médio de divisões por habitação (4,98) e era o terceiro com a maior área média útil[19] por alojamento (109,1 m2). Estes dois indicadores apresentaram um crescimento contínuo nos censos dos últimos 50 anos. Em 1970 o número médio de divisões era de 3,42 e nesse ano a área útil média por alojamento era de 88,9 m2. Em 1970 as tipologias T0 a T2 representavam 30% do total de alojamentos familiares clássicos. Quarenta anos depois, em 2011, estas tipologias só representavam 11,2% deste total. Ao contrário das tendências demográficas, a percentagem das habitações de maior dimensão aumentou expressivamente nestes 40 anos[20].

Saliente-se ainda a variação verificada nos alojamentos familiares clássicos sublotados[21] e sobrelotados[22] de 2001 para 2011. Em 2001 estes indicadores eram respetivamente de 56,9% e de 16,0%. Em 2011

16 Valores que resultam da análise aos censos do INE. Número de alojamentos familiares clássicos sobre o número de pessoas ou de famílias.
17 Valores que resultam da análise aos censos do INE.
18 Valores que resultam da análise aos censos do INE.
19 Valor correspondente à superfície do fogo (incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes) medido pelo perímetro interior das paredes que o limitam, descontando encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.
20 Valores que resultam da análise aos censos do INE.
21 Alojamento familiar clássico com um excedente de divisões em relação às pessoas que nele residem de acordo com o índice de lotação do alojamento.
22 Alojamento familiar clássico com défice de divisões em relação às pessoas que nele residem de acordo com o índice de lotação do alojamento.

evoluíram para 64,9% e 11,2%. Ou seja, neste intervalo de 10 anos, os fogos sublotados aumentaram 28,2% e os fogos sobrelotados reduziram-se em 20,8%.

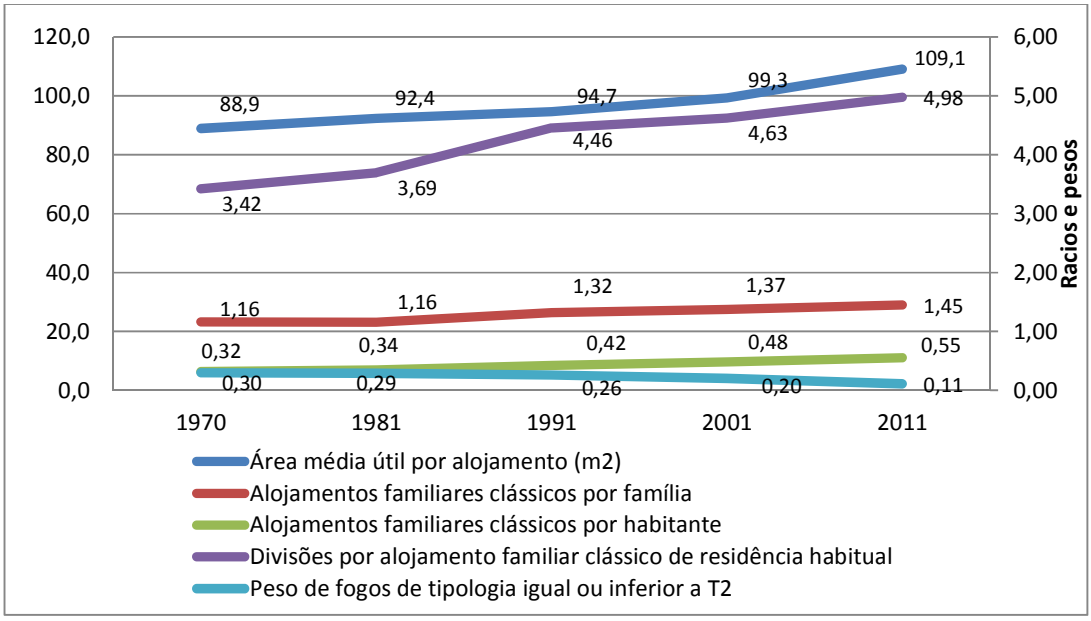

Fig. 3 – Alojamentos familiares clássicos – evolução das áreas, rácios e tipologias (1970-2011)

- Em Portugal existem cerca de 120.000 fogos de habitação social, representando 3,3% do total do parque habitacional de residência habitual[23]. Esta percentagem é inferior à da generalidade dos países europeus, de que são exemplos[24] a Alemanha (5,0%), a Itália (5,3%), a Bélgica (7,0%), a Irlanda (8,7%), a França (17%) ou o Reino Unido (18%);

- Mais de 13% dos prédios urbanos estão na posse de heranças indivisas, sendo esta percentagem superior a 10% em Lisboa e no Porto, e havendo municípios que atingem os 30% [25];

- Relativamente ao estado de conservação do edificado, salientam-se os seguintes elementos: em 2011, os censos mostram um país com cerca de um milhão de edifícios a necessitarem de obras de reparação, dos quais 59.155 estão muito degradados (representando 1,67% do edificado), 97.157 carecem de grandes reparações (representando 2,74%) e 244.303 precisam de reparações médias (6,89% do edificado). Ou seja, existem cerca de 400.000 edifícios que carecem de obras significativas;

- Destes, mais de 20% dos edifícios anteriores a 1919 estão muito degradados ou a necessitar de reparações[26]. Esta percentagem é de 15% para os edifícios construídos entre 1919 e 1945;

- 14,4% do parque edificado foi construído após 2001[27] e somente 25,4% dos edifícios existentes em 2011 são anteriores a 1960, ou seja, têm mais de 50 anos;

23 Inquérito à caracterização da habitação social em Portugal, INE 2012.
24 Housing Europe Review 2012, publicado por CECODHAS Housing Europe's Observatory, outubro de 2011, disponível em http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012
25 IHRU, 2014. Dados disponibilizados pela AT.
26 Verificação da necessidade de intervenção nas seguintes componentes de um edifício: estrutura, cobertura, paredes e caixilharias exteriores.
27 Época de construção do edifício. Período que pode corresponder à construção do edifício propriamente dito, à construção da parte principal do edifício (quando diferentes partes de um edifício correspondem a épocas distintas) ou à reconstrução do edifício que sofreu transformação completa (metainformação – INE).

Quanto aos equipamentos, conforto e qualidade dos alojamentos, é relevante assinalar o seguinte:

- Em 2011, 98% dos alojamentos familiares clássicos estavam equipados com água canalizada, retrete, instalação sanitária com banho ou duche e sistema de esgotos[28], sendo que a infraestrutura onde se identifica maior carência é o duche ou banho (em 2% dos alojamentos), seguindo-se a instalação sanitária em 1% dos alojamentos;
- Estes indicadores mostram uma evolução muito positiva, já que em 1970 somente 60% dos alojamentos tinha esgotos, 58% instalações sanitárias, 47% água canalizada e 32% duche ou banho;
- Em 2011, somente 0,3% dos alojamentos familiares clássicos (11.785 alojamentos) não tinham eletricidade;
- É particularmente relevante a evolução verificada nos denominados alojamentos familiares não clássicos[29] nos 30 anos que mediaram entre os censos de 1981 e 2011. De um total de 45.660 alojamentos precários existentes em 1981, em 2011 existiam 6.612, ou seja uma redução superior a 85%, resultante do forte impulso dos programas de realojamento, em especial o PER.

Quanto ao crédito à habitação e ao endividamento, o principal enfoque está nos seguintes dados:

- O endividamento do país e das famílias em resultado do crédito à aquisição de casa própria mostra uma evolução em que o número de alojamentos com encargos de aquisição[30] se multiplicou quase por seis no período de 30 anos que mediou entre os censos de 1981 e de 2011. Em 1981 havia 216.485 alojamentos com encargos de aquisição, número que subiu para 1.253.342 alojamentos nos censos de 2011;
- A partir dos dados disponibilizados pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças (entre 1994 e 2007) e pelo Banco de Portugal (entre 2003 e 2013), podemos concluir que o crédito concedido à aquisição de habitação cresce de cerca de 3 mil milhões de euros no ano de 1994, para aproximadamente 19,6 mil milhões de euros no ano de 2007, quando atingiu o seu máximo. Em 1994 os beneficiários do crédito à habitação eram 84.445, número que ascendeu a 2.351.160 no final de 2013 (um aumento superior a 2.700%). O saldo de crédito à habitação no final de 2013 ascendia a 110,9 mil milhões de euros, valor que teve o seu máximo em março de 2011, com 120,4 mil milhões de euros;
- Outro indicador importante sobre a situação de endividamento relaciona-se com a evolução do montante de crédito à habitação vencido, que aumentou de 1,8 mil milhões de euros em setembro de 2009 para 2,7 mil milhões de euros no final de 2013. Trata-se de um aumento de 50%, apesar do último valor só representar 6,2 % do saldo de crédito à habitação concedido.

28 Água canalizada: apesar de existirem alojamentos com água canalizada no edifício, são considerados apenas os alojamentos com água canalizada no alojamento. Instalações sanitárias: consideram-se apenas os alojamentos com instalações sanitárias dentro do alojamento. Cozinha: a variável existência de cozinha contempla apenas os alojamentos clássicos ocupados, como residência habitual, excluindo: os alojamentos não clássicos. A partir de 1991, consideram-se os alojamentos com cozinha e kitchenette. Esgoto: em 1970, abrange o número de alojamentos com sistema de esgotos, independentemente de ter casa de banho privativa ou não. A partir de 1981, inclui apenas alojamentos com retrete, com ou sem dispositivo de descarga, ligada a rede pública de esgotos ou a sistema particular de esgoto.

29 Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência.

30 Alojamento familiar ocupado que constitui a residência habitual ou principal de pelo menos uma família com encargos bancários de aquisição (metainformação – INE).

Quanto ao peso da reabilitação de edifícios no setor da construção, salienta-se o seguinte:

- Em 2011, o peso da reabilitação no setor da construção no que se referia ao volume de produção só representava 8%, percentagem reduzida quando comparada com a média dos países da Europa a 28 que era de 26% [31];

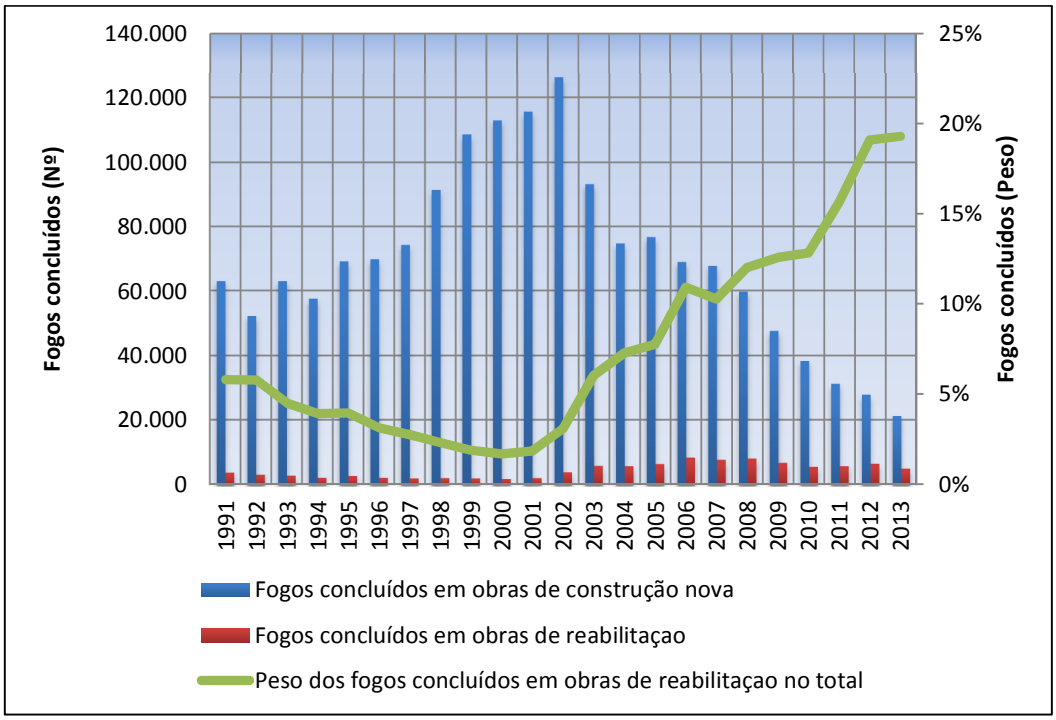

Fig. 4 – Evolução do número de fogos concluídos e do peso dos fogos concluídos em obras de reabilitação (1991 - 2013)

- No que respeita ao segmento da reabilitação de fogos, em 2001 estes representavam 1,8% do total de fogos concluídos (2.168 fogos de um total de 117.775 fogos), percentagem que subiu para 15,6% em 2011 (5.814 fogos em 37.195 fogos), mas que foi fortemente influenciada pela redução de 75,1% de fogos concluídos na denominada construção nova neste período[32];
- A média europeia de produtividade no segmento da reabilitação de edifícios situava-se em 2011 em 34,9%, quando em Portugal essa percentagem era de 26,1%[33];
- Quando analisamos estes dados em números absolutos, verificamos que é em 2006 que se atinge o maior número de fogos reabilitados (8.479 fogos), valor este que vinha aumentando desde o mínimo de 1.925 fogos no ano 2000[34]. Desde 2006 até 2010, o número de fogos reabilitados manteve uma trajetória inconstante, mas descendente.

Quanto aos valores das rendas e das transações, são de referir os seguintes elementos:

- O valor médio dos prédios urbanos transacionados[35] subiu de 33.822 € em 1992 para 125.992 € em 2008, estando este valor em 2013 em 99.869 €;

31 Informação disponibilizada pelo Euroconstruct, FIEC e AECOPS.
32 Censos do INE.
33 Informação disponibilizada pelo Euroconstruct, FIEC e AECOPS.
34 Valores que resultam da análise aos censos do INE.
35 Valor dos prédios transacionados no ano civil/Total de prédios transacionados no ano civil - Anuário Estatístico de Portugal – INE.

- O valor médio das rendas sofreu uma significativa mudança entre 2001 e 2011, passando de 123€ para 235€. Nos casos dos municípios de Lisboa e do Porto estes valores variaram de 118 € para 269 € e de 94 € para 191 € respetivamente[36];
- Registe-se que em 2011, mais de 50% dos contratos de arrendamento existentes já são posteriores a 2001 e os arrendamentos anteriores a 1991 representavam 34,5% dos alojamentos[37].

Importa ainda acrescentar que nos 25 anos que decorreram entre 1987 e 2011, o Orçamento de Estado suportou a fundo perdido 9,6 mil milhões de euros com as várias políticas públicas relacionadas com a habitação[38]:

• Bonificações de juros no crédito à habitação	7.046,6 M€	(73,3%)
• Programas de realojamento	1.353,4 M€	(14,2%)
• Incentivos ao arrendamento	803,8 M€	(8,4%)
• Programas de promoção direta do ex-IGAPHE	193,9 M€	(2,0%)
• Programas de reabilitação de edifícios	166,6 M€	(1,7%)
• Subsídios de renda da segurança social	29,2 M€	(0,3%)
• Programas de Contratos de Desenvolvimento de Habitação	13,9 M€	(0,1%)

Concluindo, os indicadores atrás apresentados mostram-nos que à medida que aumentou a produção e oferta de habitações, estas foram ficando cada vez mais caras, ao contrário do que seria expectável. E este aumento verificou-se de uma forma que divergiu acentuadamente da evolução do rendimento disponível das famílias portuguesas.

A contração do mercado de arrendamento, num processo que já se iniciara na primeira metade do século passado em resultado do congelamento das rendas, e que se manteve e até se alargou após o 25 de abril de 1974, afastou o investimento da reabilitação do parque habitacional antigo, contribuiu para o aumento das rendas e para a redução da oferta de casas para arrendar.

As políticas de promoção e financiamento à aquisição de habitação própria, que poderiam ter compensado a retração do mercado de arrendamento, acabaram por ter um efeito perverso no aumento dos preços e contribuíram para que o Estado, a banca, as empresas e as famílias acumulassem uma dívida muito elevada, agravada pelo facto de estar associada a um elevado número de fogos devolutos. O investimento público e privado que lhe esteve associado não serviu nem contribuiu para facilitar o acesso das famílias à habitação.

Estas políticas promoveram a expansão de periferias urbanas, em muitos casos segregadas e desqualificadas, geraram enormes superfícies de "solo artificializado", incrementaram os movimentos pendulares casa-emprego e aumentaram de forma exponencial os consumos energéticos com os transportes.

36 Censos do INE.
37 Censos do INE.
38 Estudo realizado pelo IHRU "1987-2011 O investimento do Orçamento do Estado no setor da habitação", disponível em http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/docs/noticias/Esforco-do-Estado-em-Habitacao.pdf

No caso dos centros históricos, estas políticas aumentaram os custos de contexto, promovendo exclusivamente soluções muito onerosas na reabilitação de edifícios.

Ao mesmo tempo que as mutações económicas e demográficas se tornavam evidentes - a diminuição da dimensão das famílias, o envelhecimento da população, a desertificação do interior, as necessidades de mobilidade devido às mudanças do mercado de trabalho e a estagnação do rendimento disponível das famílias - a produção de alojamentos continuou a disponibilizar as mesmas tipologias habitacionais, quase exclusivamente em expansões urbanas, com construção nova, para aquisição de casa própria, com o mesmo modelo de financiamento e onde se foram acumulando novas exigências normativas e regulamentares, as quais elevaram a qualidade da habitação, mas tornaram o licenciamento mais complexo e a produção mais cara.

Por outro lado, e em resultado dos encargos assumidos decorrentes do contrato de crédito à aquisição da habitação própria, as famílias encontraram-se numa situação de vínculo a essa casa, com reduzida capacidade de mobilidade laboral.

O crescimento urbano associado ao aparecimento de edifícios de grande dimensão veio introduzir, ainda, um novo conjunto de problemas relacionados com a gestão dos condomínios. De facto, o regime de propriedade horizontal privilegia mecanismos de decisão por unanimidade, ocorrendo situações em que os conflitos se sobrepõem à necessidade de encontrar soluções para o condomínio. Por outro lado, é necessário assegurar a constituição dos fundos de reserva que garantam a reabilitação do edificado e evitem constrangimentos ao nível da manutenção e conservação dos edifícios.

A crise económica e social que se tornou visível a partir de 2008/2009, consumou o colapso do setor da construção e do imobiliário, cuja produção já estava em queda desde 2001/2002.

A contração verificada nos 10 anos que decorreram até 2012 foi superior a 50% e fez o setor perder mais de 350 mil postos de trabalho que representaram mais de 23% do total do desemprego nacional[39].

E apesar da perceção existente desde a viragem do século ao nível dos vários agentes políticos, sociais e económicos, sobre a necessidade de alterar as várias políticas que influenciavam negativamente este setor, do modelo de financiamento às políticas de ordenamento do território, passando pelo arrendamento e pela reabilitação urbana, infelizmente, não se concretizaram as reformas que teriam permitido a mudança atempada de trajetória.

A reforma do arrendamento urbano aprovada em 2006, ao atualizar antecipadamente o valor patrimonial aumentando o IMI, ao condicionar a atualização das rendas ao estado de conservação do edifício e ao permitir processos de reclamação que atrasavam essa atualização, agravou a desconfiança dos investidores relativamente ao mercado de arrendamento em Portugal e não contribuiu para a dinamização da reabilitação urbana, conforme demonstra a evolução decrescente dos fogos reabilitados a partir de 2007.

A revisão que está a ser promovida pelo XIX Governo, de todo o quadro regulamentar de ordenamento do território e do modelo financeiro, tem como objetivo a adoção de padrões de contenção dos perímetros urbanos, fomentando um desenvolvimento urbano planeado e condicionado a prévia

39 Análises de conjuntura da FEPICOP.

programação e contratualização, isto é, com verificação preliminar da efetiva viabilidade económica e financeira dos investimentos (públicos e privados).

Assim, a par da importância das funções de planeamento que incumbe às autarquias locais, a reforma do ordenamento teve igualmente como objetivo a simplificação dos procedimentos e a redução de custos de contexto, criando-se, assim, as condições necessárias para um investimento participado e responsável.

É neste contexto e com este diagnóstico, que a presente Estratégia Nacional para a Habitação pretende prosseguir e desenvolver novas soluções nos domínios da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

As dinâmicas civilizacionais contemporâneas determinam uma constante mudança no quotidiano das sociedades e das pessoas, destacando-se entre elas a questão da habitação, do ambiente urbano, do urbanismo, do ordenamento do território e do papel das cidades.

Vencer a inércia e a natural tentação para conservar os modelos que perduraram muitas décadas é o principal desafio desta Estratégia Nacional para a Habitação.

A crise financeira e orçamental que atingiu o país, e que levou ao pedido de resgate externo assinado no dia 17 de maio de 2011, veio acentuar a crise económica e social então existente e evidenciar a urgência na mudança de vários paradigmas que determinaram as políticas públicas durante décadas.

As várias versões do Plano Estratégico da Habitação, anteriormente elaboradas, a primeira para o período 2008/2013, a segunda para 2009/2015 e a terceira para 2011/2020, assentavam na manutenção do conjunto de políticas e programas públicos, que já não eram viáveis face às novas realidades orçamental, financeira, económica e social de Portugal após a crise do "*subprime*" norte-americano de 2007/2008.

Com o Programa de Assistência Económica e Financeira (PAEF) e as fortes restrições orçamentais que dele resultaram, assistiu-se a um abrandamento da atividade no setor da habitação, a que não foi alheia a existência de um valor significativo de pagamentos em atraso que remontavam a 2004, de compromissos financeiros até ao ano de 2023, de encargos com a amortização de empréstimos até 2029 e de uma dívida crescente que importava travar.

Concluído o PAEF, estamos perante várias oportunidades para reformar modelos e substituir conceitos em que se fundaram as políticas públicas com influência direta na habitação, na construção, no imobiliário e na reabilitação urbana:

1. O novo modelo de financiamento

A quase totalidade das políticas públicas das últimas décadas relacionadas com a habitação assentava em subsídios a fundo perdido financiados pelo Orçamento de Estado.

Este modelo de financiamento tornou-se inviável, porque a capacidade de endividamento do Estado e das entidades públicas está largamente ultrapassado e porque a banca deixou de ter a capacidade de financiamento de que dispôs até 2008.

Sem prejuízo de se prever programas financiados a fundo perdido, nomeadamente os relacionados com a habitação social e com as operações de realojamento, o modelo de financiamento a desenvolver deve assentar na capacidade dos projetos gerarem sustentabilidade financeira, ou, quando tal não seja possível, na capacidade de os promotores assumirem, de forma clara e transparente, a disponibilização dos meios necessários para financiar os défices que devem ser previamente quantificados.

O novo ciclo de financiamento comunitário (2014-2020) e o Acordo de Parceria "Portugal 2020" vêm abrir pela primeira vez a possibilidade de financiar projetos habitacionais, em torno de operações de reabilitação urbana.

Finalmente, após quase 30 anos de integração europeia, é possível afirmar que a habitação passa a constar das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana.

2. Normas técnicas e regulamentos da construção

Houve inúmeras tentativas de revisão do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) aprovado em 1951. Delas, restam várias alterações pontuais e um vasto número de diplomas, normas e regulamentos (contabilizam-se mais de 900), cuja complexidade impede o seu cabal conhecimento e a sua adequada aplicação.

O sistema de padrões mínimos, criado em 1951, garantindo a salubridade e condições de habitabilidade aos edifícios da época, foi sucessivamente alterado e desdobrado em múltiplos regimes, durante os últimos 60 anos, o que resultou num regime complexo, que não incorporava a especificidade da reabilitação urbana, estando pensado e concebido para fazer face ao volume significativo de edifícios novos caracterizadores do setor da construção dos últimos 50 anos.

É necessário alterar este quadro legislativo e regulamentar, tratando de forma distinta a diversidade de tipos e de soluções de alojamento e garantindo regras adequadas aos diferentes imóveis, promovendo, assim, a recuperação do edificado pre-existente e a habitabilidade nos centros urbanos.

As recentes reformas ao nível do sistema jurídico do ordenamento do território e do urbanismo já introduziram a diferenciação necessária das regras a aplicar em operações de reabilitação urbana, favorecendo a recuperação do edificado, mas tendo promovido a simplificação do licenciamento urbanístico e na sua dispensa, traduzem uma aposta na responsabilização dos promotores das operações urbanísticas, a qual impõe a criação de instrumentos simplificados e unificadores das normas construtivas que garantam o seu fácil conhecimento e aplicação e possibilitem uma efetiva fiscalização e exigência quanto ao seu cumprimento.

3. A regeneração urbana e a reabilitação do edificado

Assistimos nas últimas décadas a uma expansão dos principais centros urbanos portugueses sem paralelo na nossa história. A este fenómeno, acresceu a aprovação de áreas urbanizáveis em sede de planos diretores municipais que, caso se concretizassem, suplantavam largamente as necessidades de crescimento urbano.

Este modelo de crescimento e expansão urbana originou o “efeito donut” de esvaziamento dos centros urbanos, principalmente dos centros históricos, nos quais se localiza grande parte de fogos devolutos e sem condições de habitabilidade. Hoje, estamos perante o esgotamento desta política de planeamento, que produziu construção nova e que retirou competitividade às áreas urbanas centrais mais antigas.

A aposta na inversão desta situação passa por incentivar a criação de áreas de reabilitação urbana (ARU) que tenham associadas medidas fiscais e de financiamento relacionados com a reabilitação do edificado mais antigo e a promoção de habitação para arrendamento.

É urgente uma aposta na regeneração urbana, que passa por repovoar os centros antigos, recuperar o seu edificado, revitalizar as suas atividades económicas e rejuvenescer a sua população.

4. A dinamização do mercado de arrendamento urbano

Muitas das dificuldades com que, hoje, Portugal se defronta, resultam do facto de ter adiado até 2012 a reforma de fundo do arrendamento urbano.

O congelamento das rendas iniciado em 1910, retomado em 1948 nos Municípios de Lisboa e do Porto e alargado a todo o país em 1974, perdurou até 1985.

O mercado de arrendamento foi-se retraindo e os valores das rendas subiram, ao mesmo tempo que a oferta de casas para arrendar se reduzia e o parque habitacional mais antigo se degradava.

A alternativa de acesso à habitação oferecida pelo crédito à aquisição de casa própria, que até 2002 beneficiou do regime de bonificações, esgotou-se a partir de 2008.

Esta situação gerou um elevado número de famílias na condição de proprietários de habitações, que não dispõe de meios para suportar os respetivos custos com impostos, condomínios, seguros e obras de conservação. Trata-se de uma realidade cuja dimensão tem vindo a aumentar, e para a qual importa encontrar mecanismos de transição para soluções de locação.

Desde os anos 50 que as leis foram estabelecendo diversos mecanismos para contornar as consequências do congelamento das rendas: depósitos de rendas, comissões arbitrais, obras coercivas, possibilidade dos inquilinos se substituírem aos senhorios na realização de obras, sistemas de determinação do estado de conservação, obrigações de realojar, indemnizações por benfeitorias.

Estas políticas transformaram o investimento no arrendamento e na reabilitação do parque habitacional em negócios de elevado risco, a que acrescia a lentidão da justiça quando se tratava de resolver litígios.

O resultado está bem patente na degradação do parque edificado mais antigo.

A inversão desta situação passa por criar confiança para atrair investimento privado para o arrendamento e para a recuperação do parque habitacional e por definir mecanismos e instrumentos de poupança para a conservação futura e periódica deste parque.

Com a concretização da reforma do regime do arrendamento urbano em 2012, estamos a assistir a uma dinamização do mercado, permitindo que o arrendamento habitacional seja hoje a principal alternativa quer para as famílias que procuram uma casa, quer para os promotores que não as conseguem escoar.

5. A transformação social

A ideia de que a casa é um local para toda a vida, muito associada a uma ideia de estabilidade quanto ao local de trabalho, de enraizamento à casa onde se vive, desfez-se com a globalização, com a melhoria dos meios de transporte e de comunicação e com as mutações sociais e económicas delas decorrentes.

As recentes alterações económico-sociais aceleraram uma mudança no comportamento da sociedade, as famílias viram-se confrontadas com os pesados investimentos em casa própria e a consequente imobilidade das opções tomadas. As novas famílias, sem a possibilidade para investimentos de grande dimensão na compra de casa própria, e com o mercado da habitação estagnado, começaram a optar pelo arrendamento.

O imóvel deixou de ser um investimento seguro, que se valorizava de forma estável e constante, e passou a representar para muitas famílias um encargo e um vínculo.

A tradição e a cultura criadas em torno da ideia de casa para toda a vida estão a sofrer uma mudança que tem efeitos na mobilidade das famílias, nas tipologias de alojamento e nas formas de ocupação.

A transformação social que se tem registado exige uma resposta capaz de prover à necessidade de mobilidade profissional e que promova uma maior qualidade de vida dos cidadãos.

6. A importância da habitação social no combate à pobreza e à exclusão social

Num momento em que o país está a sair de uma das mais graves crises económicas e sociais de que há memória, a luta contra a pobreza e a exclusão social passam, a par da criação de emprego e das prestações sociais, por melhorar as respostas nas questões do alojamento e do habitat.

Neste quadro, o número de fogos de habitação social de cerca de 120.000 revela-se insuficiente para responder às carências e torna necessário que se desenvolvam modelos que garantam a mobilidade do parque de habitação social e a sua disponibilização para as famílias cujos rendimentos não lhes permitem aceder a uma habitação condigna no mercado.

Por outro lado, cumpre garantir uma gestão que promova a conservação e a manutenção deste parque habitacional e favoreça modelos de corresponsabilização dos arrendatários, com o cumprimento das suas obrigações, quer na preservação deste património, quer no pagamento da renda.

É igualmente necessário promover medidas de regeneração das áreas urbanas mais carenciadas e a erradicação dos núcleos de alojamentos precários.

7. As alterações climáticas e a redução das emissões de gases com efeito de estufa

As alterações climáticas são hoje um problema sério e uma ameaça real a qualquer sociedade.

Em Portugal, estamos a assistir a um agravamento de fenómenos climatéricos extremos que têm consequências diretas na segurança de pessoas e bens e na economia nacional: incêndios florestais, erosão costeira e tornados.

A redução das emissões dos gases com efeitos de estufa é um dos principais objetivos da estratégia "Europa 2020".

Em Portugal, e no que respeita ao papel da habitação neste desafio, há dois setores que podem ser positivamente influenciados pelos processos de reabilitação urbana e de dinamização do arrendamento: os edifícios e os transportes. A reabilitação urbana e a dinamização do arrendamento

têm que contribuir para modernizar o parque edificado, melhorar a sua eficiência energética e reduzir os consumos energéticos das famílias. Por outro lado, a regeneração dos centros urbanos permite a diminuição dos movimentos pendulares e a redução das emissões resultantes do uso do veículo individual.

Os edifícios são responsáveis por valores significativos no consumo de energia global, caracterizando consumos principalmente para aquecimento, arrefecimento e alimentação de aparelhos elétricos. Uma vez que ainda se verifica um consumo de energia no setor dos edifícios em Portugal, passível de ser reduzido, tal pode constituir mais um fator de desenvolvimento da construção sustentável.

Aumentar a eficiência energética dos edifícios é um contributo considerável para a redução da procura de energia e das emissões de carbono. Assim, devem ser desenvolvidas ações que permitam a construção de edifícios energeticamente eficientes.

III. A ARTICULAÇÃO COM OUTRAS POLÍTICAS

Uma estratégia com a ambição nacional, um largo horizonte temporal e a diversidade de objetivos como a presente, tem que necessariamente se articular e ter em conta outras medidas das políticas públicas em Portugal e na Europa, e em especial com outros documentos estratégicos em preparação, desenvolvimento ou implementação, bem como os contributos da sociedade e das suas organizações não-governamentais.

São particularmente relevantes os documentos relacionados com as políticas económicas e as principais orientações das políticas europeias, as reformas fiscais, as medidas relacionadas com o ordenamento do território e o ambiente, as propostas relativas aos setores da construção e do imobiliário e os planos de ação no domínio social. Esses documentos são os seguintes:

- Acordo de Parceria assinado com a Comissão Europeia, Portugal 2020;
- Programa Nacional de Reformas, março de 2011;
- Estratégia Europa 2020;
- Compromisso para a Competitividade Sustentável do Setor da Construção, assinado em março de 2013;
- Compromisso para o Crescimento Verde, MAOTE, setembro de 2014;
- Reabilitar o passado, construir o futuro, AICCOPN, 2014;
- Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (Estratégia para a Eficiência Energética – PNAEE 2016);
- Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis (Estratégia para as Energias Renováveis – PNAER 2020);
- Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC 2020);
- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Política Nacional de Arquitetura e Paisagem, MAOTE 2014;
- Reforma da Fiscalidade Verde, setembro de 2014;
- Programa de Emergência Social, setembro de 2011;
- Mercado Social de Arrendamento, julho de 2012;
- Plano de Ação para a Integração das Pessoas com Deficiências ou Incapacidade;
- Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas, abril de 2013;
- Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas Sem-Abrigo – 2009/2015;
- V Plano Nacional de Prevenção e Combate à Violência Doméstica e de Género – 2014-2017;
- Plano para a Integração dos Imigrantes – 3ª fase;
- Plano Estratégico para as Migrações 2015-2020;

- Plano Estratégico para a Habitação – 2008/2013;
- Fazer Acontecer a Regeneração Urbana, CIP, maio de 2011;
- Estratégia Nacional para a Habitação, Instituto do Território, abril de 2014;
- Estratégia Cidades Sustentáveis 2020, Direção-Geral do Território.

É essencial assegurar a interação com as entidades e responsáveis pelas estratégias e planos de ação associados a estes documentos, o que se pretende concretizar através do modelo de governação da Estratégia Nacional para a Habitação, apresentado no capítulo VII.

No que respeita às questões económicas e de financiamento comunitário, são particularmente importantes a Estratégia Europa 2020 e o Acordo de Parceria Portugal 2020, e respetivos Programas Operacionais que concretizam a atribuição de financiamento.

A Estratégia Europa 2020 tem por objetivo uma União Europeia com uma economia baseada no conhecimento, capaz de garantir um crescimento económico sustentável, com mais e melhores empregos, com maior coesão social e respeito pelo ambiente.

O Acordo de Parceria Portugal 2020 vem adotar os princípios preconizado na Estratégia Europa 2020 e estabelece as intervenções, investimentos e as prioridades de financiamento para que ocorra um crescimento inteligente, sustentável e inclusivo.

Neste quadro, a estratégia Cidades Sustentáveis 2020 procurou reforçar a dimensão estratégica do papel das cidades nos diversos domínios da Estratégia 2020. Ancorado no paradigma do desenvolvimento urbano sustentável, trata-se de um documento orientador para o desenvolvimento territorial, evidenciando os desafios que se colocam às cidades no período 2014-2020, focando-se nos diferentes domínios que influenciam a sustentabilidade urbana, e em relação aos quais será avaliado o desempenho das cidades portuguesas, através do Índice de Sustentabilidade Urbana.

Quanto às questões ambientais e de sustentabilidade energética, são essenciais as orientações relativas à redução das emissões de gases com efeitos de estufa, às medidas de eficiência energética, à fiscalidade verde, à produção de energia a partir de fontes renováveis e às adaptações às alterações climáticas.

Relativamente à luta contra a pobreza e a exclusão social, assume-se a prioridade de reduzir de forma expressiva o número de pessoas em risco ou em situação de pobreza ou de exclusão social, sendo relevantes os vários documentos de combate à pobreza, integração de minorias étnicas e imigrantes e prevenção e combate à violência doméstica e de género.

A VISÃO

FACILITAR O ACESSO DAS FAMÍLIAS PORTUGUESAS À HABITAÇÃO

A presente Estratégia tem como principal motivação a criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação.

Facilidade de acesso no preço, na localização, na qualidade, no conforto, na segurança, nas acessibilidades, na tipologia, na forma de ocupação, na mobilidade, no meio ambiente que a envolve.

Trata-se de conjugar as políticas públicas para atrair investimento privado, articular as políticas económica e fiscal para criar riqueza, poupança e gerar diversificação de oferta habitacional.

Trata-se de ajustar o quadro legal às novas realidades económicas, sociais e demográficas, contribuindo para a dinamização da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

TRÊS PILARES, OITO DESAFIOS

A visão atrás apresentada assenta em três pilares temáticos:

1. **A REABILITAÇÃO URBANA**

   A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal.

   Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia. Elas representam uma viragem nos paradigmas que deram prioridade à expansão urbana e à construção nova.

2. **O ARRENDAMENTO HABITACIONAL**

   O arrendamento habitacional é a alternativa à aquisição de habitação própria num contexto de diminuição das capacidades de financiamento da banca, de contração do rendimento disponível das famílias e de necessidade de redução do endividamento, emergindo como a principal via para desenvolver uma oferta habitacional a preços acessíveis e que corresponda às novas exigências de mobilidade das famílias.

   A reabilitação e regeneração urbana, com capacidade para promover habitação em termos competitivos por contraponto ao declínio da construção nova e de termo da expansão urbana, são indissociáveis da dinamização do mercado de arrendamento, fornecendo resposta ao problema de acesso à habitação.

3. **A QUALIFICAÇÃO DOS ALOJAMENTOS**

   O percurso realizado pelo país nas últimas cinco décadas no que respeita à qualificação dos alojamentos é absolutamente notável.

Importa prosseguir este caminho, aproveitando as inovações tecnológicas, apostando nas medidas de eficiência energética, erradicando definitivamente os núcleos de alojamentos precários e eliminando as situações que persistem de ausência das condições básicas de alojamento no que respeita ao abastecimento de água e eletricidade e aos equipamentos sanitários da habitação.

Estes pilares desdobram-se em oito desafios que se detalham num conjunto de medidas e ações que seguidamente se apresentam.

OS DESAFIOS DA REABILITAÇÃO URBANA

1. Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado

A necessidade de criar condições para conservar o valioso património arquitetónico e urbano existente em Portugal é um dos grandes desafios dos próximos anos. Tal, passa por estimular a poupança, desenvolver ferramentas para apoiar financeiramente os investidores, estabelecer rotinas e hábitos de manutenção e de reparação, definir mecanismos de financiamento sustentável para a conservação e reabilitação do parque edificado.

Concomitantemente, importa promover um adequado enquadramento jurídico institucional que permita uma gestão mais eficaz dos condomínios com vista à prossecução responsável dos objetivos de manutenção e conservação do prédio.

Conservar e reabilitar um edifício tem que ser mais económico do que construir um novo.

2. Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios

A transversalidade da construção de edificações, associada à crescente regulamentação do setor, gerou uma enorme complexidade no conhecimento e aplicabilidade das diferentes normas e regulamentos publicados em diferentes sedes.

Essas normas e regulamentos concebidos para a construção nova revelam-se desajustados num contexto de reabilitação urbana que deverá, antes, atender, à especificidade do imóvel a intervencionar.

A reabilitação de um edifício não pode estar sujeita ao mesmo tipo de exigências que a construção nova. Uma qualquer construção pode e deve ter a possibilidade de evoluir, bastando para tal que não se origine ou agrave as desconformidades com exigências técnicas supervenientes.

A simplificação de processos e a redução dos respetivos custos está subjacente às recentes alterações legislativas neste domínio e é condição essencial para a promoção da reabilitação urbana.

3. **Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional**

O investimento no parque habitacional já existente deverá basear-se em critérios de sustentabilidade de cada operação, garantindo a viabilidade económica do imóvel, conjugada com a revitalização do bairro.

É necessário que a iniciativa privada invista de forma significativa nesta área, apostando na reabilitação de edifícios destinados a habitação para arrendamento, e criando uma nova oferta de alojamentos nas zonas centrais dos principais centros urbanos do país.

A capacidade de atrair este investimento passa decisivamente pela criação de um clima de confiança no arrendamento urbano.

OS DESAFIOS DO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

4. **Dinamizar o mercado de arrendamento**

O modelo de financiamento desenvolvido para o crédito à aquisição de casa própria está esgotado e as dinâmicas económicas, sociais e urbanas impõem que se encontrem ofertas habitacionais alternativas cuja viabilidade passa essencialmente pelo arrendamento.

É necessário prosseguir com as medidas de reforma do arrendamento urbano, disponibilizando ao mercado instrumentos de redução do risco, no sentido da sua dinamização, do aumento da oferta de casas para arrendar e consequentemente da redução do valor das rendas..

5. **Integrar e valorizar os bairros e a habitação social**

O papel da habitação social é muito importante para a diversificação das ofertas de arrendamento, em especial as que são destinadas às famílias mais carenciadas.

O novo regime de arrendamento apoiado vem introduzir várias inovações no modelo de gestão do parque habitacional, no sistema de cálculo do valor das rendas, nos mecanismos de proteção social e na criação de condições para aumentar a mobilidade na habitação social.

A qualificação e a integração dos bairros sociais no meio urbano e a sua dinamização e valorização económicas são desafios decisivos no futuro próximo.

OS DESAFIOS DA QUALIFICAÇÃO DOS ALOJAMENTOS

6. **Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos**

As condições de alojamento são um dos elementos essenciais para a coesão de uma família e para a sua estabilidade.

Ainda persistem em Portugal muitas situações de alojamentos precários, de comunidades marginalizadas, de pessoas sem-abrigo e de alojamentos sem condições de habitabilidade ou profundamente degradados em centros históricos.

A proteção social dos arrendatários mais idosos e carenciados, abrangidos pelos processos de atualização de rendas do NRAU, nos regimes aprovados em 2006 e em 2012, também deve merecer uma especial atenção no conjunto de desafios propostos nesta Estratégia.

7. Corresponder às novas realidades sociais e demográficas

A última década confirmou várias mutações significativas na população e na demografia portuguesas.

A dimensão média das famílias reduziu-se, o número de idosos aumentou e o número de pessoas a viver sozinhas subiu de forma muito expressiva.

A diversificação dos tipos de alojamento e as necessidades de mobilidade das famílias colocam novos desafios quanto às formas e tipologias habitacionais dominantes no futuro, nomeadamente a redução da dimensão das habitações, a sua flexibilização e a adaptação às situações de mobilidade condicionada.

8. Promover a melhoria das condições de alojamento

O alojamento, as infraestruturas urbanas e os transportes são algumas das áreas que mais beneficiaram com a inovação e as evoluções tecnológicas ocorridas desde a revolução industrial.

Os materiais de construção, os equipamentos, as redes de abastecimento e de comunicações, as soluções construtivas e as questões de segurança representam algumas das áreas e matérias que contribuíram para resultados espantosos na produção habitacional, que melhoraram a sua oferta, segurança, conforto e acessibilidades.

O desafio é prosseguir esta trajetória de melhoria das condições gerais de alojamento, tendo em atenção que os seus custos não podem colocar em causa o acesso à habitação.

V. AS MEDIDAS E INICIATIVAS

Pretende-se que os desafios atrás identificados sejam alcançados através da concretização de um conjunto de medidas e iniciativas que se apresentam seguidamente de forma sistematizada em fichas.

Cada ficha apresenta a identificação e enquadramento da medida, os seus objetivos, as ações a desenvolver para a concretizar, os responsáveis e as principais dificuldades que importará ultrapassar.

Trata-se de medidas e iniciativas com um caráter transversal e integrador, independentemente do seu caráter jurídico, económico, financeiro, fiscal, orçamental, social, tecnológico, científico ou orgânico.

A Estratégia Nacional para a Habitação não deve ser vista como o somatório destas medidas ou iniciativas, mas como um processo de adaptação progressiva, visando atingir resultados num futuro mais próximo nuns casos e mais distante noutros.

Conforme se pode verificar no capítulo VI relativamente às metas e aos indicadores, há a preocupação de estabelecer horizontes temporais associados aos censos de 2021 e 2031, para determinar e projetar o conjunto de resultados que se pretendem alcançar.

Mas estas quantificações, de forma intencional, não foram transpostas para as fichas das medidas e iniciativas, já que não se justificaria estar a quantificá-las e a orçamentá-las individualmente.

Aposta-se numa estratégia de mudança, que protagoniza múltiplos desafios. Esta proposta não poderá assim, colocar como fator prévio para o seu sucesso a satisfação de determinadas condições económicas. Por esta razão, o maior repto deste trabalho passa por encontrar, nos mecanismos de funcionamento e de organização da nossa sociedade, a capacidade para superar as limitações de financiamento e de endividamento existentes e de criar e aproveitar as oportunidades que surjam.

O Portugal 2020 e as medidas associadas ao próximo ciclo de financiamento comunitário plurianual são oportunidades muito importantes para a concretização das metas desta Estratégia.

Naturalmente, é expectável que a evolução da situação económica e financeira do país e das suas contas públicas nos próximos anos, venha a permitir um crescendo de meios e de apoios à execução desta Estratégia, porque se espera uma redução do défice orçamental, uma melhoria do rendimento disponível das famílias, uma diminuição da taxa de desemprego, uma redução do volume de endividamento do Estado, das famílias e das empresas e taxas de crescimento económico positivas.

O sucesso ou insucesso desta Estratégia dependerá da resposta que a cada momento, no futuro próximo, teremos para dar à seguinte questão:

Estamos ou não a garantir o acesso das famílias portuguesas à habitação?

Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado

Medida 1.1.1	**Criar um novo sistema de fundos de reserva para os edifícios que garanta a sua conservação futura.**
Enquadramento	A figura do fundo de reserva foi criada pelo Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro. Apesar de a constituição do fundo ser obrigatória, uma fiscalização deficiente tem contribuído para que, uma parte significativa dos condomínios, não tenham constituído o respetivo fundo de reserva ou o tenham usado indevidamente para despesas de funcionamento. A manter-se a atual situação, num futuro próximo, os condomínios não conseguirão pagar as obras de conservação periódica, porque não estão a garantir os meios financeiros necessários para o efeito.
Objetivos da medida	Criar um sistema eficaz de poupança através de fundos de reserva para todos os edifícios em propriedade horizontal ou em propriedade total, dentro dos perímetros urbanos, com mecanismos simples de arrecadação e de gestão da receita, destinado a financiar as obras de conservação periódica dos edifícios. Definir um sistema de cálculo do valor da prestação anual para o fundo de reserva que esteja ajustado ao valor do prédio e evolua com a sua vetustez. Separar de forma clara o financiamento dos encargos regulares do edifício, da sua conservação periódica. Promover a transferência dos fundos de reserva existentes para o novo sistema. Criar um regime de gestão e de proteção para os fundos de reserva, associando-lhe benefícios fiscais. Dotar os municípios da faculdade de aceder aos fundos de reserva para a realização de obras coercivas.
Ações a desenvolver	Alterar o Código Civil no que respeita aos condomínios e o Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro. Criar um novo regime de fundos de reserva dos edifícios.
Entidades competentes	IHRU, INCI, AT, CMVM, ISP, ANMP.
Principais dificuldades	Dispor de um sistema eficiente de cobrança periódica das prestações destinadas ao fundo de reserva. Assegurar a fiscalização do cumprimento das obrigações do condomínio.

Reabilitação urbana

Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado

Medida 1.1.2	**Alterar o regime de constituição da propriedade horizontal e garantir a correta gestão de condomínios.**
Enquadramento	A propriedade horizontal e a sua constituição estão definidas no Código Civil e as normas aplicáveis exigem, na maior parte das situações, decisões unânimes dos condomínios para se corrigirem erros, imprecisões ou até modificações que podem otimizar a utilização dos edifícios. Neste âmbito, assume particular relevância o ajustamento do regime de propriedade horizontal.
Objetivos da medida	Criar um processo simples e expedito de correção de propriedades horizontais quando ocorram erros ou imprecisões e estabelecendo mecanismos de decisão por maioria. Alterar o funcionamento dos condomínios no que respeita também aos processos de decisão nas assembleias, à responsabilização e penalização dos condóminos incumpridores, à cobrança mais expedita de dívidas e à gestão de seguros de incêndio e multirriscos. Estabelecer regras sobre a atividade de gestão de condomínios e mecanismos especiais de gestão para grandes condomínios.
Ações a desenvolver	Alterar o Código Civil no que respeita à gestão de condomínios e à constituição de propriedades horizontais e o Decreto-Lei n.º 268/94 de 25 de outubro. Rever a legislação relativa aos poderes das entidades públicas quanto a prédios em propriedade horizontal, no sentido de facilitar a ação destas entidades. Rever os mecanismos de cobrança de dívidas.
Entidades competentes	IHRU, INCI, ISP, DGT, IRN.
Principais dificuldades	Estabelecer regras equilibradas que impeçam abusos e simultaneamente não violem direitos e garantias dos condóminos.

Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado

Medida 1.1.3	**Melhorar os instrumentos dos municípios para promover a reabilitação de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos, em áreas urbanas consolidadas.**
Enquadramento	A penalização definida em sede de IMI, com a triplicação do imposto para os edifícios devolutos ou em ruínas, visa levar os respetivos proprietários a dar uso e a reabilitar estes edifícios. Acresce que os municípios podem, também, majorar a taxa de IMI, aplicável a prédios urbanos degradados, ou seja, aos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens. Contudo, estas medidas não têm merecido grande utilização, nem têm produzido os resultados esperados, mantendo-se um elevado número de prédios devolutos, em ruína e a necessitar de reabilitação. É necessário garantir maior efetividade a estes instrumentos, simplificando os procedimentos associados e criando mecanismos que garantam uma generalização das penalizações previstas, incentivando os proprietários de edifícios que estejam nestas condições a proceder ao seu arrendamento, à sua transmissão ou à sua reabilitação. Por outro lado, os órgãos municipais podem determinar a realização de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético, sob pena da sua execução coerciva, nos termos do RJUE. Contudo, defrontam-se, em muitas situações, com a impossibilidade de identificar os proprietários dos prédios, o que impede o exercício dos poderes públicos. Importa criar regras, no âmbito do regime jurídico do património imobiliário público, que permitam fazer funcionar a presunção de que os imóveis sem dono conhecido são propriedade do Estado, como aliás já acontece no que respeita aos prédios rústicos.
Objetivos da medida	Agilizar o mecanismo de penalização fiscal, através do IMI, para os edifícios devolutos ou em ruína, localizados em áreas urbanas consolidadas. A penalização deve ser progressiva, aumentando anualmente, desde que não esteja pendente no município processo de licenciamento de obras no edifício. Criar regras, no âmbito do regime jurídico do património imobiliário público, que permitam fazer funcionar a presunção de que os imóveis sem dono conhecido são propriedade do Estado.

Ações a desenvolver	Alterar o Código do IMI. Alterar o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, regime dos prédios devolutos. Alterar o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.
Entidades competentes	IHRU, AT, DGT, DGTF.
Principais dificuldades	Controlo dos fatores modificativos ou extintivos do agravamento fiscal, como por exemplo as situações de transmissão ou licenciamento de obras no prédio.

Reabilitação urbana

Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado

Medida 1.1.4	**Promover a reabilitação do espaço público visando a segurança e a melhoria das acessibilidades.**
Enquadramento	A reabilitação do espaço público não pode ser orientada, apenas, por preocupações estéticas ou de conforto, negligenciando-se a relação espaço-comportamentos, sob pena de consequências diretas na segurança e na qualidade de vida do cidadão. As estratégias CPTED[40] (Crime Prevention Through Environmental Design) e DOC[41] (Designing Out Crime) permitiram concretizar soluções que visam melhorar a segurança no espaço público. Este tipo de metodologias permite promover a construção de espaços públicos, semipúblicos ou privados mais adequados aos peões, com vista à prevenção criminal em meio urbano, visando reduzir locais de oportunidade para comportamentos indesejados e conferir maior segurança aos utilizadores dos espaços.
Objetivos da medida	Pretende-se que os projetos de criação ou reabilitação do espaço público passem a respeitar estratégias de prevenção de crimes através de design ambiental, incorporem preocupações de sustentabilidade através de medidas de uso eficiente dos recursos e respeitem as normas de acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada. As medidas de uso eficiente dos recursos visam assegurar ações de eficiência energética, modernização da iluminação pública, redução de emissões, gestão eficiente da água, recolha de resíduos e prevenção e gestão de riscos face às alterações climáticas.
Ações a desenvolver	Estabelecer e disseminar normas e boas práticas para os projetos de reabilitação do espaço público, tomando por base a diretiva do Comité Europeu de Normalização e o Guia de Boas Práticas CPTED elaborado pela Direção-Geral da Administração Interna. Que os projetos de reabilitação do espaço público passem a respeitar estas normas, as medidas de uso eficiente dos recursos e as normas de acessibilidade e que as mesmas estejam consagradas na avaliação das candidaturas a financiamentos públicos.
Entidades competentes	CCDR, DGT, IHRU, ANMP.
Principais dificuldades	Trata-se de abordagens novas que importa disseminar entre os vários agentes dos processos de reabilitação.

40 CPTED - Crime Prevention Through Environmental Design. Informação disponível em http://www.cpted.net/. A Direção-Geral da Administração Interna lançou um manual de boas práticas sobre esta metodologia, sendo o primeiro manual publicado em Portugal sobre CPTED – Prevenção Criminal através do Espaço Construído – disponível em: http://www.dgai.mai.gov.pt/files/conteudos/livro.pdf.
41 DOC- Designing Out Crime. Informação disponível em http://www.designingoutcrime.com/

Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado

Medida 1.1.5	**Disponibilizar ferramentas que apoiem a avaliação do estado de conservação de edifícios.**
Enquadramento	Não existem ferramentas que apoiem os proprietários e os investidores na avaliação da viabilidade económica dos edifícios e das respetivas operações de reabilitação. O MAEC (Método de Avaliação do Estado de Conservação) foi pensado para um uso restrito na determinação do estado de conservação dos prédios no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano e carece de atualização. Com a reforma do NRAU operada pela Lei n.º 31/2012, a utilização do MAEC restringiu-se aos casos de avaliação do estado de conservação para efeitos de isenção de IMI.
Objetivos da medida	Criar uma ferramenta que esteja disponível na internet para apoiar os proprietários e investidores na avaliação da viabilidade económica da reabilitação dos edifícios, tendo em atenção os respetivos custos de funcionamento, os trabalhos de reabilitação, os encargos com o financiamento e o valor das rendas a cobrar. Esta ferramenta pode servir para avaliar os edifícios em propriedade horizontal ou total. Pretende-se adaptar e fazer evoluir o modelo existente do MAEC para que possa ser utilizado por todos os agentes envolvidos em operações de reabilitação do parque edificado, bem como para a classificação de edifícios em ruína.
Ações a desenvolver	Criar e implementar a plataforma informática para a avaliação da viabilidade económica da reabilitação de edifícios. Alterar o MAEC e o simulador informático existente, para que seja disseminada a sua utilização por todas as entidades (técnicos, proprietários e municípios) envolvidas em processos de reabilitação do edificado.
Entidades competentes	IHRU, LNEC.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios

Medida 1.2.1	**Codificar o regime jurídico da construção, simplificar normativos e criar manuais de boas práticas.**
Enquadramento	As disposições, normas e regulamentos sobre os aspetos relacionados com a construção estão dispersos por uma grande quantidade de diplomas legais, que nalguns casos têm mais de 40 anos. Já houve várias iniciativas no sentido de rever o RGEU, publicado em 1951, que não se traduziram num novo diploma legal. Por outro lado, a maioria da legislação sobre construção foi pensada para as novas edificações e não teve em conta as necessidades e constrangimentos da reabilitação de edifícios antigos, para os quais é necessário criar soluções específicas, que garantam a segurança estrutural e a resistência sísmica destes edifícios, baseadas nas melhores práticas e em técnicas e materiais inovadores, que cumpre divulgar.
Objetivos da medida	Dotar o setor de um Código da Construção que unifique todas as disposições legais sobre construção. Este código deve ter em atenção a diferenciação de tipos de habitação em função das respetivas soluções construtivas e privilegiar as medidas de reabilitação de edifícios cuja construção é anterior ao RGEU.
Ações a desenvolver	Elaborar e aprovar um novo código da construção e da reabilitação, revogando o RGEU e demais legislação relativa à construção, integrando os diversos regimes, nomeadamente regulamentos de segurança, ficha técnica da habitação e outros.
Entidades competentes	IHRU, INCI, LNEC.
Principais dificuldades	Trata-se de um processo moroso e complexo dada a proliferação de diplomas legais em vigor. Importa realizar este trabalho em concertação com as várias entidades públicas e privadas, bem como as ordens e associações profissionais.

Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios

Medida 1.2.2	**Aplicar o regime excecional de reabilitação urbana e disseminar o guia de boas práticas.**
Enquadramento	Com a publicação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, foi aprovado o RERU (Regime Excecional de Reabilitação Urbana) e iniciado um processo visando a simplificação e a redução de custos com os trabalhos de reabilitação de edifícios destinados a habitação. É uma iniciativa pioneira, mas que exige um trabalho de divulgação junto das entidades públicas e de capacitação dos promotores das operações de reabilitação, até porque muitas das operações de reabilitação já não estão sujeitas a licenciamento municipal.
Objetivos da medida	Disseminar o conhecimento e a aplicação do RERU em especial junto dos municípios e dos especialistas e investidores em reabilitação de edifícios. Avaliar que medidas e soluções poderão ser desenvolvidas de modo a obter-se reduções de encargos na realização de operações de reabilitação.
Ações a desenvolver	Promover ações de divulgação e disseminação do RERU. Avaliar as possibilidades e a utilidade de soluções que permitam uma contenção adicional de custos em intervenções de reabilitação. Integrar o RERU no sistema de indicadores de operações urbanísticas do INE.
Entidades competentes	IHRU, INCI, LNEC, INE.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios

Medida 1.2.3	**Potenciar os incentivos fiscais à reabilitação de edifícios antigos.**
Enquadramento	Os trabalhos de reabilitação de edifícios estão significativamente onerados por custos de contexto e pela carga fiscal. O RERU veio ajudar a reduzir esses custos, e importa que, em termos fiscais, a reabilitação dos edifícios também seja menos onerosa. Justifica-se que a carga fiscal seja diferenciada entre a construção nova e a reabilitação de edifícios, de modo a incentivar o investimento nesta última.
Objetivos da medida	Assegurar que em termos fiscais a reabilitação de edifícios tem um tratamento mais favorável que a construção de edifícios novos. Assim, os trabalhos de reabilitação de edifícios devem continuar a beneficiar da taxa reduzida do IVA, devendo esta taxa também ser aplicada a todos os serviços relacionados com estudos, projetos e trabalhos preparatórios de obras de reabilitação. Os incentivos à reabilitação urbana definidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais devem ser atualizados tendo em atenção que os benefícios em sede de IRC e IRS se devem destinar a incentivar a reabilitação de edifícios para arrendamento e que os fogos devolutos não devem ter qualquer tipo de benefício fiscal. Como incentivo à reabilitação urbana, deve ser aumentado progressivamente o limite para a dedução à coleta de obras de reabilitação. As isenções de IMI deverão distinguir a habitação própria da arrendada, privilegiando esta última e neste caso ajustando-se ao período de amortização dos financiamentos contraídos no âmbito do instrumento financeiro para a reabilitação de edifícios.
Ações a desenvolver	Revisão do Estatuto dos Benefícios Fiscais, em especial os incentivos à reabilitação urbana. Revisão dos códigos do IVA, IMI e IMT.
Entidades competentes	AT, IHRU, ANMP.
Principais dificuldades	Que as alterações acima preconizadas sejam progressivas e o seu impacto não represente um problema para a receita fiscal.

Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios

Medida 1.2.4	**Prosseguir a reforma do cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio.**
Enquadramento	O cadastro predial português apresenta-se hoje numa situação deficiente em que uma parte significativa do país não tem a informação atualizada, e onde é necessário a unificação da informação e a disponibilização de ferramentas que permitam a sua informatização. A reforma do cadastro predial é crucial para se alcançar um cabal conhecimento do território, focado num sistema único de informação cadastral e a sua disseminação por toda a administração pública. É um projeto com um horizonte temporal muito largo e cujos resultados não serão imediatos. O cadastro predial tem como unidade de referência o prédio (terreno), através da associação de 3 dimensões fundamentais: geometria (incluindo localização geográfica), matriz predial e registo predial, com base num Número Único de Identificação do Prédio (NIP). A mais-valia desta reforma consiste num conhecimento mais agilizado da realidade fundiária, articulando num suporte único os vários elementos a ela associados, a sua dimensão, localização e propriedade, sendo um importante contributo para a eficácia das políticas de ordenamento do território e para a gestão de riscos. A estrutura predial (identificação e localização) é um referencial comum a um vasto conjunto de serviços da Administração Pública, constituindo-se como um instrumento promotor de ganhos de eficiência e transparência nos processos de decisão dos serviços públicos, bem como uma ferramenta essencial de transparência nos diversos processos relacionados com imóveis promovidos pelos particulares.
Objetivos da medida	Concretizar a reforma e modernização do cadastro predial, permitindo a criação de uma informação predial única que integre as três componentes fundamentais de caracterização do prédio: geometria, inscrição matricial e registo predial. Redução, a longo prazo, dos custos de contexto relacionados com os processos de registo de transações e arrendamentos dos prédios.
Ações a desenvolver	Aprovar e implementar a reforma do cadastro predial
Entidades competentes	DGT, AT, IRN, ANMP.
Principais dificuldades	Aumento da litigância em torno da propriedade dos prédios.

Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional

Medida 1.3.1	**Criar um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação.**
Enquadramento	Em Portugal há cerca de 400.000 edifícios a necessitarem de obras de reparação significativas e um número igualmente elevado de edifícios devolutos e muito degradados, localizados nos centros urbanos. A recuperação deste parque habitacional antigo apresenta-se como um dos grandes desafios das próximas décadas. As atuais condições de financiamento e as garantias que são exigidas aos proprietários tornam praticamente impossível para a maior parte deles o acesso ao crédito para realizarem as obras de reabilitação nestes edifícios.
Objetivos da medida	Criar um instrumento financeiro que permita a atribuição de fundos reembolsáveis, possibilitando um acesso mais fácil dos proprietários ao crédito, para financiarem as obras de reabilitação dos edifícios. Estabelecer que este financiamento se destina à reabilitação integral de edifícios, privilegiando os de habitação e as intervenções que dinamizem o mercado de arrendamento, de forma a criar um segmento de oferta de rendas a preços acessíveis.
Ações a desenvolver	Estabelecer os mecanismos do instrumento financeiro e as suas fontes de financiamento. Promover a sua operacionalização e divulgação.
Entidades competentes	IHRU, AdC.
Principais dificuldades	Articulação com entidades bancárias e obtenção de condições de financiamento atrativas.

Reabilitação urbana

Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional

Medida 1.3.2	**Aumentar as áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) e por operações de reabilitação urbana (ORU).**
Enquadramento	As figuras das áreas de reabilitação urbana e das operações de reabilitação urbana criadas em 2009, no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e alteradas em 2012, foram concebidas para constituir as bases dos processos de reabilitação urbana. A aprovação de uma ARU tem como efeito, entre outros, a delimitação por parte dos municípios de territórios prioritários em matéria de reabilitação urbana e a definição de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Verifica-se que estes instrumentos ainda não estão a ser plenamente utilizados pelos municípios e que importa contribuir para a sua divulgação e disseminação, tendo como especial preocupação a difusão de operações de reabilitação urbana.
Objetivos da medida	Contribuir para o aumento progressivo das áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana e por operações de reabilitação urbana, dando especial atenção à implementação de operações de reabilitação urbana.
Ações a desenvolver	Divulgar o manual de apoio aos processos de delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana e de operações de reabilitação urbana, bem como promover ações de formação e sensibilização para esta temática. Incentivar a concretização de operações de reabilitação urbana em todas as situações em que só foi aprovada a área de reabilitação urbana.
Entidades competentes	IHRU, CCDR, Municípios.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional

Medida 1.3.3	**Desenvolver novas medidas para a regeneração de áreas urbanas carenciadas.**
Enquadramento	Persistem em Portugal um conjunto significativo de bairros degradados em que a desqualificação urbana, a concentração da pobreza, o estigma social e o défice de oportunidades, tendem a estar associados e a sustentar os mecanismos de reprodução das situações de privação e da exclusão. Bairros de alojamentos precários, bairros sociais, áreas urbanas de génese ilegal e conjuntos urbanos degradados com elevada concentração habitacional são alguns dos exemplos que caracterizam esta realidade.
Objetivos da medida	Identificar, delimitar e caracterizar as áreas urbanas carenciadas onde se verifiquem cumulativamente problemas de degradação física, privação material e social e fenómenos de exclusão, no sentido de determinar prioridades de intervenção. Desenvolver programas locais de regeneração urbana que articulem a reabilitação urbana e as medidas de capacitação social, de pertença ao local e de laços de identidade, tendo por base as ações de combate à pobreza e inclusão social.
Ações a desenvolver	Preparar o trabalho de identificação, delimitação e caracterização das áreas urbanas carenciadas. Identificar e divulgar as fontes de financiamento destinadas ao desenvolvimento local das ações de regeneração urbana que deverão ser da responsabilidade dos municípios ou de parcerias entre estes e outras entidades presentes nas áreas intervencionadas.
Entidades competentes	IHRU, AdC, DGT, ISS, CCDR, Municípios.
Principais dificuldades	Encontrar os financiamentos necessários e definir as prioridades de intervenção, tendo em atenção que se trata de ações a desenvolver no médio/longo prazo.

Dinamizar o mercado de arrendamento

Medida 2.1.1	**Prosseguir com a dinamização do mercado do arrendamento urbano e criar a sua monitorização eficiente**
Enquadramento	A reforma do arrendamento urbano tem vindo a contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento, havendo indicadores muito positivos de redução do valor das rendas e de aumento da oferta de casas para arrendar. No entanto, mantém-se o propósito de promover uma cada vez maior dinamização deste mercado, através do aumento da confiança dos agentes e da atração de investimentos. Refira-se, a título de exemplo, a necessidade de continuar a melhorar e reforçar os meios de agilização dos processos de resolução de litígios, nomeadamente no BNA, ou a possibilidade de ser criado mecanismo de seguro de renda que diminua o risco dos investidores. Para o efeito, é essencial uma monitorização do mercado de arrendamento que permita conhecer a evolução e ajustar as medidas de política que lhe estão associadas. Esta ação deve incluir a criação de uma subcomissão da Comissão Nacional de Acompanhamento, prevista no modelo de governação da presente Estratégia e que permita a intervenção das associações representativas de proprietários e arrendatários e de outros agentes no setor imobiliário. Refira-se, ainda, que existe uma parte significativa de arrendamentos não declarados que alimentam um mercado paralelo que importa erradicar.
Objetivos da medida	Tornar mais eficiente o mercado de arrendamento, aumentando a confiança dos investidores, no sentido de aumentar a oferta de casas para arrendar e contribuir para a redução do valor das rendas. Constituir também uma monitorização eficiente do mercado de arrendamento urbano.
Ações a desenvolver	Prosseguir com a monitorização do mercado de arrendamento e o acompanhamento da reforma. Avaliar, no quadro da monitorização, novas medidas destinadas a melhorar a eficiência do mercado, nomeadamente quanto à resolução de situações de litígio e à promoção da confiança do mercado. Criar uma comissão de acompanhamento do arrendamento, como subcomissão da Comissão Nacional de Acompanhamento da presente estratégia. Criar mecanismos de fiscalização para combater o mercado de arrendamento paralelo.
Entidades competentes	IHRU, AT, DGAJ.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

Arrendamento habitacional

Dinamizar o mercado de arrendamento

Medida 2.1.2	**Reduzir a carga fiscal nos encargos e nos rendimentos relacionados com o arrendamento habitacional.**
Enquadramento	Está a ocorrer uma enorme mutação no setor da construção e do imobiliário a par das mudanças sociais e das necessidades de alojamento. A valorização dos bens imóveis deixou de ser um facto adquirido. As famílias têm maiores necessidades de mobilidade relacionadas com as ofertas de trabalho. A reforma do arrendamento urbano e a criação da taxa liberatória para os rendimentos provenientes do arrendamento são algumas das medidas destinadas a dar ao arrendamento um novo papel nas respostas às necessidades de alojamento. Pretende-se que o arrendamento seja uma alternativa à habitação própria e tenha um tratamento fiscal mais favorável.
Objetivos da medida	Proceder a uma diferenciação fiscal positiva do arrendamento face à habitação própria, desde que o prédio não esteja devoluto por mais de seis meses. As isenções de IMI poderão distinguir a habitação própria da arrendada, privilegiando esta última e, neste caso, ajustando-se ao período de amortização dos financiamentos contraídos no âmbito do instrumento financeiro para a reabilitação de edifícios. Poderão, ainda, ser desenvolvidas outras medidas, como a ponderação do aumento das deduções à coleta em sede de IRS para as despesas com rendas e redução progressiva da taxa liberatória do IRS.
Ações a desenvolver	Revisão do Estatuto dos Benefícios Fiscais, no sentido de privilegiar o arrendamento sobre a habitação própria. Revisão dos códigos do IRS, IRC, IMI e IMT.
Entidades competentes	AT, IHRU.
Principais dificuldades	Que as alterações acima preconizadas sejam progressivas e o seu impacto não represente um constrangimento para a receita fiscal.

Arrendamento habitacional

Dinamizar o mercado de arrendamento

Medida 2.1.3	**Reformar e incentivar a disseminação do regime de renda condicionada.**
Enquadramento	O arrendamento urbano em Portugal tem-se organizado em torno de dois tipos de regimes: a renda livre, que durante muitos anos foi afetada pelos processos de congelamento de rendas, e a renda social. O regime de renda condicionada nunca teve grande expressão, na medida em que, desde 1990, com a publicação do Regime de Arrendamento Urbano, a determinação do valor da renda devia ter como limite máximo o valor atualizado do fogo, apurado nos termos do Código das Avaliações. Só após a aprovação do Código do IMI em 2003, e a atualização dos valores tributários dos prédios concluída em 2013, é que se tornou viável aplicar plenamente este sistema de determinação do valor da renda. Acresce que o regime de renda condicionada só se aplicava a situações muito particulares, resultantes de ónus decorrentes de situações de alienação de habitações de custos controlados. Com a publicação da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, que reformou o regime de renda condicionada e indexou os valores das rendas aos valores patrimoniais tributários calculados nos termos do IMI, estão criadas novas condições para a disseminação deste regime de rendas.
Objetivos da medida	Disseminar a aplicação da renda condicionada, criando uma nova oferta de arrendamento a preços mais acessíveis.
Ações a desenvolver	Criar o programa de financiamento para a reabilitação de edifícios para arrendamento habitacional no regime de renda condicionada. Promover e divulgar este regime de renda.
Entidades competentes	IHRU.
Principais dificuldades	Articulação com entidades bancárias e obtenção de condições de financiamento atrativas.

Arrendamento habitacional

Dinamizar o mercado de arrendamento

Medida 2.1.4	**Consolidar o mercado social de arrendamento.**
Enquadramento	Desde 1973 que existiam intenções de criar uma bolsa nacional de arrendamento. Mas só, quase quarenta anos depois, o Mercado Social de Arrendamento (MSA), lançado no dia 26 de junho de 2012, no âmbito do programa de emergência social, veio concretizar a ideia de uma bolsa nacional de arrendamento, prevendo a disponibilização de 2.000 habitações em arrendamento, com valores 30% inferiores aos praticados no mercado. Quase três anos depois, o MSA já tem uma carteira de quase 4.000 imóveis para arrendar com rendas que em média estão 50% abaixo dos valores de mercado, constituindo-se assim como um mecanismo dinamizador do mercado de arrendamento e garantindo uma oferta já significativa de habitações a rendas acessíveis. Os imóveis destinam-se a habitação permanente, preferencialmente para famílias de rendimentos médios que não reúnam condições de acesso ao mercado livre de habitação.
Objetivos da medida	Consolidar e alargar a iniciativa do MSA a todo o território nacional, promovendo simultaneamente o aumento da oferta de fogos neste segmento. Permitir a adesão de novas entidades ao MSA.
Ações a desenvolver	Acordar com os bancos, o IHRU, o IGFSS e outras entidades a disponibilização de mais fogos para arrendar.
Entidades competentes	MSA, IHRU, IGFSS.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

Arrendamento habitacional

Dinamizar o mercado de arrendamento

Medida 2.1.5	**Criar condições para o desenvolvimento de produtos de seguros que incluam o seguro de renda.**
Enquadramento	A atividade seguradora é da maior importância para transmitir segurança nas relações entre condóminos e garantir que, em caso de acidente ou sinistro, há condições para reparar os danos. Embora os seguros contra incêndio sejam obrigatórios, uma parte dos condomínios não os contrata. Por outro lado, a possibilidade de ocorrência de outros sinistros é substancialmente maior à medida que os edifícios envelhecem e não existe qualquer obrigatoriedade de contratar seguros multirriscos. O seguro de renda pode transmitir, a quem celebra um contrato de arrendamento e quer garantir que está protegido contra a falta de pagamento da renda, uma segurança muito importante. Ainda há poucos seguros deste tipo em Portugal e importa disseminá-los. Estas medidas podem contribuir para valorizar o prédio e proteger todas as partes contra acidentes e sinistros.
Objetivos da medida	Contribuir para uma maior segurança dos senhorios quando arrendam as suas habitações e para os arrendatários que não terão que pagar valores significativos, a título de caução. Simplificar e unificar os seguros multirriscos e de incêndio e criar condições para que os condomínios protejam mais eficazmente as partes comuns e recuperem dos danos causados por acidentes ou avarias no edifício.
Ações a desenvolver	Criação do seguro de renda através de diploma próprio. Estabelecer a obrigatoriedade de seguros multirrisco que incluam o seguro de incêndio. Permitir o desenvolvimento de produtos de seguro multirrisco que incluam seguros de renda. Definir as condições em que o condomínio se substitui ao condómino para contratar os seguros multirriscos e de incêndio.
Entidades competentes	IHRU, ISP.
Principais dificuldades	Ter em atenção as limitações colocadas pela legislação relativa à proteção de dados pessoais.

Arrendamento habitacional

Dinamizar o mercado de arrendamento

Medida 2.1.6	**Implementar a constituição de fundos de investimento que disponibilizem habitações para arrendamento.**
Enquadramento	Durante a vigência dos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH), detetaram-se vários constrangimentos relacionados com os valores mínimos, com a participação de entidades através de operações de permuta e os regimes de benefícios fiscais associados. Tratando-se de uma realidade nova e que ainda está a dar os primeiros passos, a aposta nos FIIAH pode revelar-se um contributo importante para a dinamização do mercado de arrendamento. Importa assegurar que os prédios dos FIIAH afetos ao arrendamento habitacional só têm benefícios fiscais se estiverem arrendados por um período mínimo determinado.
Objetivos da medida	Atrair mais investimento para a reabilitação de edifícios destinados ao arrendamento habitacional através dos FIIAH. Contribuir para a regeneração urbana dos centros históricos. Criar entidades proprietárias e senhorios de maior dimensão e com maior capacidade financeira e de investimento.
Ações a desenvolver	Ajustamento do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Adequação das normas que regulam os fundos imobiliários e os FIIAH e SIIAH.
Entidades competentes	IHRU, ISP, CMVM.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

Arrendamento habitacional

Integrar e valorizar os bairros e a habitação social

Medida 2.2.1	**Reformar, aplicar e disseminar o regime de arrendamento apoiado.**
Enquadramento	Depois de várias iniciativas que tiveram lugar nos últimos 15 anos, foi publicado um regime de arrendamento apoiado, através da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro. Este diploma veio permitir a unificação de todos os regimes de arrendamento de caráter social que são aplicados pelas várias entidades públicas, sejam elas da administração central ou local e criou novas condições para que se utilizem os mesmos conceitos, regras e critérios nestes arrendamentos. O novo regime de arrendamento apoiado introduziu uma dimensão de maior justiça social, ao incluir no cálculo do valor da renda a dimensão do agregado familiar, a idade dos arrendatários, privilegiando os mais idosos, e os agregados com maior número de dependentes, para além de ter reduzido o fator de cálculo da renda de 8% para 6,7%.
Objetivos da medida	Concretizar a aplicação do regime de arrendamento apoiado por parte de todas as entidades detentoras de habitação social. Apoiar as entidades no processo de transição dos regimes em uso para o novo regime para que no prazo de dois anos esteja concluído este processo. Aumentar a mobilidade nos bairros de habitação social, disponibilizando assim habitações para as famílias mais carenciadas.
Ações a desenvolver	Divulgar o regime de arrendamento apoiado. Consagrar que o acesso aos financiamentos públicos para a reabilitação de bairros sociais fica condicionado à aplicação integral deste regime.
Entidades competentes	IHRU, CCDR, Municípios.
Principais dificuldades	Adaptação dos sistemas informáticos e impacto da mudança de regime de arrendamento nos casos das rendas que não foram atualizadas nos últimos anos.

Integrar e valorizar os bairros e a habitação social

Medida 2.2.2	**Modernizar a gestão do parque de habitação social e criar instrumentos para articular e otimizar essa gestão.**
Enquadramento	Com a publicação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro foram definidos um conjunto de instrumentos destinados a otimizar e modernizar a gestão do parque de habitação social. Um desses instrumentos é a plataforma eletrónica que será desenvolvida e mantida pelo IHRU e que inclui uma base de dados dos prédios e arrendatários de habitação social.
Objetivos da medida	Simplificar a recolha de elementos para a determinação do valor das rendas apoiadas, facilitando os processos de fiscalização aos dados sobre bens e rendimentos dos arrendatários disponíveis na Segurança Social e na Autoridade Tributária e Aduaneira. Tornar mais rápido o processo de atualização de rendas a partir da recolha dos rendimentos dos arrendatários. Criar um sistema de recolha e tratamento automático dos pedidos de habitação que serão encaminhados para as respetivas entidades públicas.
Ações a desenvolver	Desenvolver uma plataforma eletrónica destinada a registar todos os prédios e membros de agregados familiares arrendatários de habitação social, bem como os pedidos de habitação. Assegurar o funcionamento e manutenção da plataforma eletrónica e a disseminação do seu uso nas entidades proprietárias de habitação social.
Entidades competentes	IHRU, AMA, II, AT, Municípios.
Principais dificuldades	O tempo que será necessário para o desenvolvimento e implementação da plataforma que deverá ser de dois anos.

Integrar e valorizar os bairros e a habitação social

Medida 2.2.3	**Criar novas soluções para a conservação de edifícios de habitação social que estejam em condomínio.**
Enquadramento	Em resultado dos processos de venda das habitações aos arrendatários, existem muitos edifícios de habitação social em que a propriedade está totalmente fracionada e onde as entidades públicas, que eram as anteriores proprietárias de todo o prédio, ainda detêm algumas frações, mas onde já não podem intervir, por sua exclusiva iniciativa, para a realização de obras de conservação e beneficiação. Uma parte significativa destes edifícios é de grande dimensão e a administração do respetivo condomínio apresenta deficiências de funcionamento. Acresce que, em razão das carências económicas de muitos destes agregados familiares, é frequente os condóminos não comparticiparem na realização das obras de conservação periódica e não contribuírem para o fundo de reserva do condomínio. Esta situação tem gerado um impasse, dado que muitos dos edifícios de habitação social, nos quais foram alienadas frações, estão a degradar-se de forma acentuada. Existem situações, por exemplo, em que foi interditado o uso dos elevadores por falta de manutenção e certificação.
Objetivos da medida	Criar condições para que se possam realizar obras de conservação periódica nos edifícios de habitação social, em que já foram alienadas algumas das frações autónomas, quando os condóminos não tenham possibilidade de comparticipar nos encargos do condomínio. Criar medidas de responsabilização solidária e sucessiva de forma a permitir a realização de obras e posterior ressarcimento.
Ações a desenvolver	Criar um regime especial para a realização e financiamento de obras de conservação periódica em edifícios de habitação social que estejam em propriedade horizontal. Ponderar mecanismos de recompra de frações.
Entidades competentes	IHRU, Municípios.
Principais dificuldades	Encontrar as fontes de financiamento e os meios legais para realizar as obras de conservação periódica em substituição dos condóminos.

Arrendamento habitacional

Integrar e valorizar os bairros e a habitação social

Medida 2.2.4	**Transferir o parque de habitação social para os municípios e otimizar a gestão e manutenção do parque habitacional da administração central.**
Enquadramento	Os processos de transferência para os municípios do património de habitação social propriedade do ex-IGAPHE, IHRU e IGFSS foram sendo desenvolvidos junto dos municípios que manifestaram interesse nessa situação e estão praticamente esgotados, tendo permanecido na posse de vários organismos da administração central um vasto património habitacional. A maior parte desses organismos não tem capacidade técnica nem condições logísticas para assegurar a gestão do respetivo parque habitacional. Torna-se prioritário, numa lógica de gestão eficiente de recursos (financeiros, técnicos e humanos), concentrar a gestão do património público numa única entidade, o que permitirá otimizar o sistema de gestão do património e possibilitará ainda o desenvolvimento de uma resposta mais qualificada junto dos arrendatários.
Objetivos da medida	Garantir a transferência do parque de habitação social do Estado para os municípios que o pretendam adquirir. Assegurar uma gestão articulada e eficiente do parque habitacional que é propriedade de entidades da administração central e de empresas públicas, bem como do património não habitacional existente nos mesmos edifícios. Melhorar a gestão e a manutenção do património habitacional do Estado.
Ações a desenvolver	Manter a possibilidade de transferências da habitação social para os municípios. Assegurar, em termos legais, as autorizações para que se concretize as transferências necessárias à concentração do património habitacional numa única entidade. Previamente a cada transferência será dado um prazo para que os municípios optem por receber este património.
Entidades competentes	IHRU, DGTF, entidades públicas envolvidas.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

Qualificação dos alojamentos

Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos

Medida 3.1.1	**Erradicar os núcleos de alojamentos precários.**
Enquadramento	Em 1981, os censos identificaram 45.660 alojamentos familiares não clássicos, ou seja construções precárias, abarracadas ou amovíveis. Nos censos de 2011 este número desceu para 6.612 alojamentos, a que deverão acrescer mais cerca de 3.000 construções clandestinas, que tendo sido consideradas como alojamentos clássicos, terão que ser demolidas e as famílias realojadas. Neste contexto é relevante, ainda, a situação de agregados familiares que têm habitação permanente em parques de campismo.
Objetivos da medida	Concluir a erradicação de todos os alojamentos familiares não clássicos, bem como os alojamentos clássicos precários, procedendo ao realojamento das respetivas famílias.
Ações a desenvolver	Criar um programa para financiar o realojamento dos ocupantes destas habitações num horizonte temporal definido, dando prioridade a soluções que envolvam a reabilitação de edifícios existentes que estejam desocupados. Disponibilizar habitações sociais que estejam devolutas para a realização de realojamentos.
Entidades competentes	IHRU, Turismo de Portugal, Municípios.
Principais dificuldades	Encontrar os meios financeiros para suportar os custos deste programa.

Qualificação dos alojamentos

Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos

Medida 3.1.2	**Desenvolver e aplicar o modelo de proteção social dos arrendatários abrangidos pela transição do NRAU.**
Enquadramento	O Novo Regime de Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, veio determinar a possibilidade de extinção dos contratos de arrendamento anteriores a 1990 e a sua transição para o novo regime, por iniciativa do senhorio, com a atualização do valor das rendas, tendo em conta o valor patrimonial tributário determinado no termos do código do IMI. Os arrendatários com contratos anteriores a 1990 são, na maior parte dos casos pessoas idosas, com problemas de saúde e de mobilidade e que, numa parte significativa das situações, vivem sozinhos. Durante um período de 5 anos a contar da transição para o novo regime, os arrendatários que demonstrem carência económica, têm a sua renda limitada a uma taxa de esforço aplicada ao rendimento do agregado familiar. A partir de novembro de 2017 e em especial a partir de 2018, termina o prazo de cinco anos de transição do NRAU e as rendas serão aumentadas para um valor máximo correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do locado.
Objetivos da medida	Conhecer e identificar o universo de arrendatários cujos contratos estão sujeitos ao período transitório previsto no NRAU, caracterizando a sua situação de alojamento, de rendimentos, de saúde e de composição do agregado familiar. Definir o modelo de apoio social que será disponibilizado a estes arrendatários, no termo do prazo de transição dos contratos de arrendamento. Acompanhar a evolução do processo de transição.
Ações a desenvolver	Aprovar o diploma que estabelece o modelo de apoio social do NRAU. Definir as formas de organização e coordenação das várias entidades públicas que acompanharão esta reforma.
Entidades competentes	IHRU, AT, ISS.
Principais dificuldades	Encontrar os meios financeiros e logísticos necessários para suportar o modelo de apoio social que for definido.

Qualificação dos alojamentos

Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos

Medida 3.1.3	**Proteger as vítimas de violência doméstica através de alternativas de alojamento.**
Enquadramento	A violência doméstica é uma realidade que ainda tem uma significativa presença na sociedade portuguesa. O V Plano Nacional de Prevenção e Combate à Violência Doméstica e de Género 2014-2017 estabelece a necessidade de proteger as vítimas e promover a sua integração, definindo o acolhimento de emergência e o alojamento como elementos essenciais para apoiar as vítimas e garantir a sua segurança. Desde 2012 que se têm vindo a coordenar esforços entre entidades públicas, nomeadamente entre o IHRU e os municípios, para se criar uma bolsa de habitações no parque de habitação social disponível, que permita acomodar estas situações. O regime de arrendamento apoiado, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, contemplou a possibilidade de atribuição de habitações a indivíduos ou agregados familiares em situação de necessidade habitacional urgente, nomeadamente as vítimas de violência doméstica. Continua a ser necessário melhorar a articulação entre as diferentes entidades envolvidas, de forma a disponibilizar respostas integradas, mais céleres e eficazes às vítimas de violência doméstica.
Objetivos da medida	Consolidar e qualificar as estruturas da rede de acolhimento de vítimas de violência doméstica. Promover a capacitação e autonomização das vítimas através da disponibilização de alojamentos a preços acessíveis em locais onde seja possível garantir a sua segurança, integração e emprego.
Ações a desenvolver	Prosseguir com o apoio ao alargamento da rede de centros de acolhimento de emergência para vítimas de violência doméstica. Aumentar progressivamente a disponibilização de habitações para alojamento definitivo de vítimas de violência doméstica.
Entidades competentes	CIG, IHRU, Municípios.
Principais dificuldades	Assegurar a gestão de oportunidades que surgirão para responder às solicitações e encontrar os meios financeiros para disponibilizar mais alojamentos.

Qualificação dos alojamentos

Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos

Medida 3.1.4	**Fomentar o aumento de soluções de alojamento para os sem-abrigo.**
Enquadramento	A Estratégia nacional para a integração de pessoas sem-abrigo 2009-2015 estabelece o acesso à habitação como uma das principais medidas e o reforço dos meios atualmente disponíveis, nomeadamente no aumento do parque habitacional ao dispor para as situações que assumem natureza emergente. O parque de habitação social tem constituído uma resposta relevante para os agregados familiares com carência económica e que deixaram de ter condições para manter o seu alojamento ou para as situações de pessoas que em resultado das mais diversas situações e ocorrências se tornam sem-abrigo de caráter crónico, periódico ou temporário. Importa assegurar dois tipos de resposta do parque de habitação social: a relacionada com o acolhimento temporário em situações de emergência e os realojamentos definitivos em situações de urgência.
Objetivos da medida	Alargar o número de unidades de alojamentos para pessoas sem-abrigo sob gestão de instituições particulares de solidariedade social. Aumentar o número de fogos a disponibilizar no parque de habitação social para alojamentos definitivos de pessoas sem-abrigo ou em risco de perderem o acesso à habitação.
Ações a desenvolver	Prosseguir com o apoio ao alargamento da rede de centros de acolhimento de pessoas sem-abrigo. Aumentar progressivamente a disponibilização de habitações para alojamento definitivo de pessoas sem-abrigo ou em risco de perderem o acesso à habitação.
Entidades competentes	ISS, ACM, IHRU, Municípios.
Principais dificuldades	Assegurar a gestão de oportunidades que surgirão para responder às solicitações e encontrar os meios financeiros para disponibilizar mais alojamentos.

Qualificação dos alojamentos

Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos

Medida 3.1.5	**Promover a integração de minorias étnicas e de imigrantes e a melhoria das suas condições de alojamento.**
Enquadramento	Existem em Portugal várias comunidades imigrantes e minorias étnicas, em especial os imigrantes provenientes dos países africanos de língua oficial portuguesa e as comunidades de etnia cigana. É nestas comunidades que ainda persistem várias situações de carência de alojamento, em especial na área metropolitana de Lisboa no que respeita às comunidades imigrantes e nas sedes de muitos municípios com os acampamentos de comunidades de etnia cigana. O terceiro Plano de Integração dos Imigrantes será a continuação das políticas desenvolvidas nos últimos anos que levou a ONU a considerar Portugal como o país mais generoso do mundo no acolhimento aos imigrantes. Igualmente, a Estratégia Nacional de Integração das Comunidades Ciganas veio sinalizar pela primeira vez o conjunto de situações de precariedade de alojamento desta comunidade, onde persistem mais de 2.000 famílias a viver sem as mais elementares condições de conforto.
Objetivos da medida	Assegurar a continuação das operações de realojamento dos núcleos e bairros de alojamentos precários. Garantir que não existe qualquer tipo de discriminação no acesso dos imigrantes e das minorias étnicas à habitação.
Ações a desenvolver	Integrar as necessidades de realojamento destas comunidades no programa de realojamento a desenvolver. Disponibilizar habitações sociais que estejam devolutas para a realização de realojamentos.
Entidades competentes	ACM, ISS, IHRU, Municípios.
Principais dificuldades	Encontrar os meios financeiros para promover as ações de realojamento.

Qualificação dos alojamentos

Corresponder às novas realidades sociais e demográficas

Medida 3.2.1	**Promover o ajustamento das tipologias de alojamento à redução da dimensão das famílias.**
Enquadramento	Nos últimos 40 anos a dimensão média das famílias em Portugal reduziu-se de 3,7 para 2,6 indivíduos. Trata-se de uma alteração muito relevante com efeitos diretos no aumento do índice de sublotação que em 2011 já atingia 64,9% dos alojamentos. Neste mesmo período, as habitações de maior dimensão (acima de T2) passaram a representar 89% do parque habitacional quando antes contabilizavam 70%. Existe assim um desfasamento entre a evolução que está a ocorrer com a dimensão das famílias e as tipologias habitacionais que têm sido produzidas.
Objetivos da medida	Fomentar a oferta de habitações nas tipologias de T0 e T1. Avaliar as necessidades de redimensionamento das habitações de tipologias elevadas face ao excedente de oferta habitacional.
Ações a desenvolver	Promover a adequação de tipologias habitacionais nos bairros sociais, através da divisão de T4 ou T5 em habitações mais pequenas de tipologias T0 e T1, face às novas necessidades dos agregados familiares. Avaliar o enquadramento legislativo relativo à alteração das tipologias habitacionais.
Entidades competentes	IHRU, Municípios.
Principais dificuldades	Articular estas medidas com a realização de obras profundas de reabilitação dos edifícios em que seja possível proceder ao redimensionamento das tipologias existentes.

Qualificação dos alojamentos

Corresponder às novas realidades sociais e demográficas

Medida 3.2.2	**Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às novas necessidades de mobilidade e emprego.**
Enquadramento	As novas realidades sociais, de emprego e de mobilidade estão a ter implicações nas necessidades de alojamento, gerando novas procuras de habitações temporárias, arrendamento de espaços mais pequenos e por períodos mais curtos. Afigura-se que será cada vez mais frequente a procura de soluções de alojamento em coabitação, nomeadamente por parte de estudantes e outros grupos profissionais. Os fenómenos relacionados com a imigração, a sazonalidade de algumas ofertas de trabalho, as respostas a situações de emergência resultantes de catástrofes e até a resolução dos problemas de alojamento de pessoas sem-abrigo de caráter crónico, impõem soluções de alojamento que não se enquadram nas tipologias de habitação tradicionais.
Objetivos da medida	Identificar novas soluções de alojamento ajustadas a necessidades temporárias ou de coabitação. Incentivar novas ofertas e tipologias de alojamento.
Ações a desenvolver	Estudar e formular novas soluções de alojamento de caráter temporário ou de coabitação voluntária.
Entidades competentes	IHRU, Municípios.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

Qualificação dos alojamentos

Promover a melhoria das condições de alojamento

Medida 3.3.1	**Incentivar a melhoria do conforto térmico e da eficiência energética no edificado habitacional.**
Enquadramento	Em Portugal o setor dos edifícios é responsável por cerca de 29% da energia final consumida, cabendo aos alojamentos familiares cerca de 17% destes consumos. Parte do contributo para a redução das emissões dos gases com efeitos de estufa tem que resultar das medidas de eficiência energética no setor dos edifícios, apontando-se para uma redução dos consumos em cerca de 50%. Uma vez que a prioridade é dada ao setor da reabilitação de edifícios habitacionais, não se podem esperar os mesmos resultados, em matéria de eficiência energética, que se obteriam por intervenções em construção nova ou em grandes renovações de edifícios. De resto, é natural que a maior parte dos edifícios a reabilitar se localizem em zonas históricas, protegidas pela Lei do Património Cultural e que, no sentido de evitar grandes transformações estéticas, não seja possível recorrer a todas as medidas disponíveis para promover a melhoria da eficiência energética.
Objetivos da medida	Contribuir para a melhoria da eficiência energética dos edifícios antigos a reabilitar, com especial enfoque em medidas passivas relacionadas com paramentos de fachadas, vãos, fenestrações e coberturas e, sempre que tal seja possível, com medidas ativas. Incentivar os proprietários a promover a melhoria do conforto térmico e da eficiência energética das habitações.
Ações a desenvolver	Estabelecer no âmbito dos programas de financiamento para a reabilitação de edifícios os incentivos ao investimento em medidas de eficiência energética e de melhoria do conforto térmico dos alojamentos.
Entidades competentes	IHRU, LNEC, DGEG, LNEG.
Principais dificuldades	Articular as fontes de financiamento dos vários programas.

Qualificação dos alojamentos

Promover a melhoria das condições de alojamento

Medida 3.3.2	**Promover a acessibilidade à habitação a pessoas com mobilidade condicionada.**
Enquadramento	O Decreto-Lei n.º 163/2006 veio estabelecer um conjunto de normas técnicas de acessibilidade no espaço público, nos edifícios de serviços e equipamentos públicos e nos edifícios habitacionais. Se no que respeita à acessibilidade no espaço público e nos edifícios de serviços e equipamentos públicos estas normas são necessárias e incontestáveis, a sua generalização aos edifícios habitacionais antigos terá de ser repensada com vista a garantir a sua operacionalização. O diploma acima referido só se aplica a obras de construção de edifícios habitacionais e não foi pensado para a reabilitação das construções antigas, as quais têm especificidades incompatíveis com a aplicação das normas gerais deste diploma. Contudo é necessário promover a melhoria da acessibilidade do edificado pre-existente e devem ser conformados normas e regimes de salvaguarda que confiram soluções pela positiva e alternativas técnicas coerentes e, que garantam, simultaneamente, o interesse na reabilitação do edificado e na promoção da respetiva acessibilidade.
Objetivos da medida	Criar condições para facilitar o acesso das pessoas com mobilidade condicionada às habitações onde residem ou a outras habitações que para tal possam ser adaptadas. Que sejam criados mecanismos de financiamento para os trabalhos de adaptação das habitações para pessoas com mobilidade condicionada.
Ações a desenvolver	Estabelecer manuais de boas práticas para a adaptação de habitações para pessoas com mobilidade reduzida. Rever o Decreto-Lei n.º 163/2006 no que respeita às normas para a habitação.
Entidades competentes	INR, IHRU.
Principais dificuldades	Encontrar as fontes de financiamento adequadas a estas necessidades.

Qualificação dos alojamentos

Promover a melhoria das condições de alojamento

Medida 3.3.3	**Desenvolver medidas de apoio à efetivação do reforço sísmico dos edifícios.**
Enquadramento	A regulamentação de segurança de estruturas é de fácil formulação, desenvolvimento e aplicação quando se trata de construções novas, já que é possível estabelecer regras e normas universais para edificações e estruturas que vão ser construídas de raiz. Tal já não é possível quando se trata da reabilitação de edifícios, sobretudo quando estejam em causa edifícios sem estruturas de betão armado e pré-esforçado, em que cada construção apresenta patologias e necessidades próprias que carecem de análise casuística. Há muitas décadas que se procura estabelecer um normativo legal para o reforço estrutural em edifícios objeto de trabalhos de reabilitação, existindo várias experiências muito positivas que permitem abrir caminho para a definição de algumas regras orientadoras nesta matéria. Neste contexto e quando a prioridade se coloca nos trabalhos de reabilitação de edifícios, importa estabelecer regras e desenvolver modelos e soluções que contribuam para o reforço estrutural e a melhoria da resistência sísmica das construções mais antigas.
Objetivos da medida	Contribuir para incentivar a reabilitação estrutural e a melhoria da resistência sísmica dos edifícios objeto de trabalhos de reabilitação.
Ações a desenvolver	Criar manuais de boas práticas e de metodologias de análise destinadas a apoiar a elaboração de projetos de reabilitação de edifícios. Estabelecer sistemas de apoio e incentivo à reabilitação estrutural e melhoria da resistência sísmica dos edifícios a reabilitar.
Entidades competentes	LNEC, IHRU.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

Qualificação dos alojamentos

Promover a melhoria das condições de alojamento

Medida 3.3.4	**Erradicar as situações de alojamentos sem condições de salubridade e de conforto.**
Enquadramento	Apesar de uma evolução extraordinária ocorrida nas últimas quatro décadas, ainda persiste em Portugal um número significativo de alojamentos sem condições de salubridade e de conforto. Os alojamentos sem água canalizada representam 0,65% do parque existente, sem duche / banho 1,98%, sem instalação sanitária 0,91%, sem esgotos 0,51% e sem eletricidade menos de 0,3%. Assim, existiam em 2011, 76.581 alojamentos que apresentam carência de pelo menos uma infraestrutura básica. Assume-se assim como prioritário a eliminação deste tipo de situações, mediante a reabilitação destes alojamentos ou a sua demolição e o realojamento das famílias que neles habitam, quando aplicável, procurando assegurar as condições de salubridade e conforto compatíveis com os atuais níveis de desenvolvimento do país.
Objetivos da medida	A partir dos dados dos censos e em articulação com os municípios, identificar e localizar todas as situações em que ainda persistem alojamentos sem as mais básicas condições de conforto e salubridade. Proceder à reabilitação e beneficiação ou demolição destes alojamentos de modo a que estas situações sejam erradicadas até ao ano de 2030.
Ações a desenvolver	Lançar o programa de erradicação dos alojamentos sem condições de conforto e salubridade.
Entidades competentes	IHRU, Municípios.
Principais dificuldades	Conseguir identificar todas as situações residuais existentes.

Qualificação dos alojamentos

Promover a melhoria das condições de alojamento

Medida 3.3.5	**Fomentar a investigação para a melhoria da qualificação habitacional e das tecnologias de reabilitação.**
Enquadramento	A utilização de novas tecnologias e de sistemas construtivos tem constituído uma aposta para melhorar as condições de conforto dos alojamentos e a sua conservação e manutenção. Contudo, nem sempre esta preocupação atendeu à necessidade de reduzir os respetivos custos. É particularmente importante que num momento em que a reabilitação do edificado mais antigo está a ganhar mais peso, se procurem melhorar os processos, métodos, materiais e equipamentos e se contribua para a disseminação destes conhecimentos. Apostar em processos de inovação e conhecimento, permitirá o desenvolvimento de operações de reabilitação urbana mais sustentáveis, numa combinação equilibrada da componente financeira, económica, social e ambiental.
Objetivos da medida	Apoiar e incentivar ações de investigação destinadas a melhorar as condições de alojamentos, nomeadamente a sua conservação e manutenção, as tecnologias e sistemas construtivos, os métodos e processos de reabilitação do edificado, os materiais de construção, as medidas de segurança relacionadas com situações sísmicas ou com fenómenos extremos resultantes das alterações climáticas. Contribuir para a disseminação dos conhecimentos adquiridos.
Ações a desenvolver	Criar uma parceria nacional entre as várias entidades com interesses nestes setores, destinada a fomentar projetos de investigação e a angariar apoios para o seu desenvolvimento.
Entidades competentes	FCT, IHRU, LNEC, LNEG, outros laboratórios.
Principais dificuldades	Nada a assinalar.

VI. AS METAS E OS INDICADORES

A concretização da Estratégia Nacional para a Habitação passa pela fixação de um conjunto de metas e indicadores que permita avaliar e aferir o seu desempenho e resultados.

Relativamente às metas apontam-se os anos de 2021 e 2031, coincidentes com os censos, como momentos de aferição dos resultados face aos critérios de sucesso a seguir definidos.

Nº	Critérios de sucesso	Metas a alcançar		
		Ano de 2011	Ano de 2021	Ano de 2031
1	Peso relativo do volume de produção no setor da manutenção e reabilitação do edificado habitacional no setor da construção	8%[42]	17%	23%
2	Percentagem do número de fogos reabilitados sobre o total de fogos concluídos	15,6%[43]	25%	33%
3	Aumentar o peso do arrendamento habitacional nos alojamentos de residência habitual	19,9%[44]	25%	35%
4	Valor depositado em fundos de reserva (em milhões de euros)	n.d.[45]	500	1.200
5	Número de áreas de reabilitação urbana aprovadas	83[46]	250	350
6	Taxa de fogos devolutos sobre o total de alojamentos familiares clássicos	12,5%[47]	11%	8%
7	Número de fogos de habitação social	118.000[48]	122.000	130.000
8	Percentagem de edifícios a necessitar de médias ou grandes reparações	11,3%[49]	10,5%	9%
9	Percentagem de alojamentos clássicos equipados com água canalizada, retrete, instalação sanitária com duche e esgotos	98,1%[50]	99%	100%
10	Número de alojamentos familiares não clássicos	6.612[51]	5.000	0

Os valores apresentados para cada uma das metas têm em conta o atual contexto económico e as previsões da sua evolução, uma avaliação realista das respetivas oportunidades e possibilidades e as aspirações subjacentes aos desafios desta Estratégia.

O IHRU no contexto do Observatório da Habitação apoiará a monitorização periódica do conjunto de medidas e iniciativas da Estratégia.

Será dada especial atenção aos indicadores novos, para os quais será necessário criar sistemas de recolha e tratamento da informação que sejam periódicos e fidedignos, em conjunto com as várias entidades responsáveis.

No quadro seguinte apresenta-se uma matriz com a identificação das medidas e iniciativas da estratégia que contribuem para os 10 critérios de sucesso e metas a alcançar. Nos casos em que o contributo é o mais relevante a célula da matriz tem um círculo encarnado.

42 Peso relativo do volume de produção no setor da manutenção e reabilitação do edificado habitacional no setor da construção. A percentagem apresentada foi calculada.
43 Peso relativo do número de fogos concluídos no setor da manutenção e reabilitação do edificado habitacional sobre o da construção nova.
44 Peso relativo do número de alojamentos familiares clássicos arrendados, sobre o total de alojamentos existentes.
45 Não existe informação disponível porque se trata de uma política nova a desenvolver futuramente.
46 "Estatísticas da Construção e Habitação", INE, 2011.
47 Percentagem do número de alojamentos familiares clássicos devolutos, sobre o total existente.
48 Inquérito à Caracterização da Habitação Social, INE, 2012.
49 Verificação da necessidade de intervenção nos vários componentes de um edifício, INE, censos de 2011.
50 Principais equipamentos e infraestruturas da habitação, INE, censos de 2011.
51 Número de alojamentos familiares não clássicos nos censos de 2011, INE.

	Desafios	Medidas e iniciativas		Critérios de sucesso e metas a alcançar									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Reabilitação urbana	Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado	1.1.1	Criar um novo sistema de fundos de reserva para os edifícios que garanta a sua conservação futura	🟢	🟢		🔴				🟢		
		1.1.2	Alterar o regime de constituição da propriedade horizontal e garantir a correta gestão de condomínios	🟢							🔴		
		1.1.3	Melhorar os instrumentos dos municípios para promover a reabilitação de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos, em áreas urbanas consolidadas	🟢	🟢	🟢			🔴		🟢		
		1.1.4	Promover a reabilitação do espaço público visando a segurança e a melhoria das acessibilidades	🔴	🟢								
		1.1.5	Disponibilizar ferramentas que apoiem a avaliação do estado de conservação de edifícios		🔴				🟢		🟢		
	Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios	1.2.1	Codificar o regime jurídico da construção, simplificar normativos e criar manuais de boas práticas	🔴	🟢	🟢							
		1.2.2	Aplicar o regime excecional de reabilitação urbana e disseminar o guia de boas práticas	🔴	🟢				🟢		🟢		
		1.2.3	Potenciar os incentivos fiscais à reabilitação de edifícios antigos	🟢	🟢				🟢		🔴		
		1.2.4	Prosseguir a reforma do cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio		🟢				🔴	🟢	🟢		
	Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional	1.3.1	Criar um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação	🟢	🔴	🟢			🟢		🟢	🟢	🟢
		1.3.2	Aumentar as áreas urbanas abrangidas por ARU e por ORU	🟢	🟢			🔴	🟢		🟢		
		1.3.3	Desenvolver novas medidas para a regeneração de áreas urbanas carenciadas	🟢				🟢		🟢	🔴	🟢	🟢
Arrendamento habitacional	Dinamizar o mercado de arrendamento	2.1.1	Prosseguir com a dinamização do mercado do arrendamento urbano e criar a sua monitorização eficiente		🟢	🔴			🟢		🟢	🟢	
		2.1.2	Reduzir a carga fiscal nos encargos e nos rendimentos relacionados com o arrendamento habitacional		🟢	🔴			🟢				
		2.1.3	Reformar e incentivar a disseminação do regime de renda condicionada			🔴			🟢	🟢			🟢
		2.1.4	Consolidar o mercado social de arrendamento			🟢			🔴	🟢			🟢
		2.1.5	Criar condições para o desenvolvimento de produtos de seguros que incluam o seguro de renda		🔴	🟢					🟢		
		2.1.6	Implementar a constituição de fundos de investimento que disponibilizem habitações para arrendamento		🟢	🔴					🟢		
	Integrar e valorizar os bairros e a habitação social	2.2.1	Reformar, aplicar e disseminar o regime de arrendamento apoiado			🟢				🔴			🟢
		2.2.2	Modernizar a gestão do parque de habitação social e criar instrumentos para articular e otimizar essa gestão	🟢			🟢			🔴			🟢
		2.2.3	Criar novas soluções para a conservação de edifícios de habitação social que estejam em condomínio				🔴			🟢	🟢		
		2.2.4	Transferir o parque de habitação social para os municípios e otimizar a gestão e manutenção do parque habitacional da administração central							🔴	🟢		🟢
Qualificação dos alojamentos	Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos	3.1.1	Erradicar os núcleos de alojamentos precários								🟢	🟢	🔴
		3.1.2	Desenvolver e aplicar o modelo de proteção social dos arrendatários abrangidos pela transição do NRAU			🔴				🟢			
		3.1.3	Proteger as vítimas de violência doméstica através de alternativas de alojamento			🟢				🔴			
		3.1.4	Fomentar o aumento de soluções de alojamento para os sem-abrigo			🟢				🔴			
		3.1.5	Promover a integração de minorias étnicas e de imigrantes e a melhoria das suas condições de alojamento							🟢		🟢	🔴
	Corresponder às novas realidades sociais e demográficas	3.2.1	Promover o ajustamento das tipologias de alojamento à redução da dimensão das famílias			🔴			🟢	🟢			
		3.2.2	Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às novas necessidades de mobilidade e emprego			🔴			🟢	🟢			
	Promover a melhoria das condições de alojamento	3.3.1	Incentivar a melhoria do conforto térmico e da eficiência energética no edificado habitacional	🟢	🟢						🔴		
		3.3.2	Promover a acessibilidade à habitação a pessoas com mobilidade condicionada	🟢	🟢					🔴	🟢		
		3.3.3	Desenvolver medidas de apoio à efetivação do reforço sísmico dos edifícios	🟢							🔴		
		3.3.4	Erradicar as situações de alojamentos sem condições de salubridade e de conforto									🔴	🟢
		3.3.5	Fomentar a investigação para a melhoria da qualificação habitacional e das tecnologias de reabilitação	🟢	🟢	🟢			🟢	🟢	🔴		

VII. O MODELO DE GOVERNAÇÃO

O modelo de governação da Estratégia Nacional para a Habitação visa assegurar a transparência e a avaliação dos seus resultados, garantindo o escrutínio das diversas entidades públicas e privadas que são chamadas a contribuir para a concretização das medidas e iniciativas previstas.

Cabe ao IHRU assegurar a coordenação e a adoção de medidas que promovam a implementação da Estratégia, bem como a sua monitorização.

Esta tarefa será acompanhada por uma Comissão Nacional de Acompanhamento, composta pelas entidades que integram o Conselho Consultivo do IHRU e as associações e outras entidades e peritos que estejam disponíveis para dar o seu contributo.

Assim, deverão integrar esta Comissão representantes das seguintes entidades:

- Membro do governo responsável pela área da habitação, que preside;
- Membros do governo responsáveis pelas áreas das finanças, cultura e património cultural, ordenamento do território, segurança social, energia, administração interna e economia;
- Governos Regionais;
- Membros do Conselho Consultivo do IHRU:
    - Direção-Geral do Património Cultural;
    - Direção-Geral do Tesouro e Finanças;
    - Secretaria-Geral do Ministério da Administração Interna;
    - Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P.;
    - Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.;
    - Direção-Geral do Território;
    - Instituto da Segurança Social, I.P.;
    - Associação Nacional de Municípios Portugueses;
    - União das Misericórdias Portuguesas;
    - Ordem dos Engenheiros;
    - Ordem dos Arquitetos;
    - Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica, FCRL;
    - Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário;
    - Associação Lisbonense de Proprietários;
    - Associação dos Inquilinos Lisbonenses.
- Instituto Nacional de Estatística (INE);
- Autoridade Nacional de Proteção Civil;
- Instituto Nacional de Reabilitação;
- Instituto do Território e Agência Independente da Habitação e da Cidade;
- Associação Portuguesa das Empresas de Mediação Imobiliária (APEMIP);

- Comité Português do CECODHAS;
- Associação Portuguesa de Habitação Municipal;
- Associação Nacional de Proprietários;
- Associação de Inquilinos do Norte de Portugal;
- Confederação do Comércio e Serviços de Portugal;
- Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal.

A Comissão reunirá anualmente para analisar a evolução dos indicadores e metas da Estratégia, apresentar contributos visando a sua melhoria e ajustamentos, podendo realizar reuniões extraordinárias, sempre que se justifique.

A Comissão pode convidar entidades públicas e privadas a participar nas suas reuniões, sempre que o entenda conveniente para a realização da sua missão.

Com um mês de antecedência sobre a data da reunião bienal, o IHRU distribuirá a todas os membros e entidades que integram a Comissão Nacional de Acompanhamento um documento para discussão e avaliação da execução da Estratégia.

Cabe ao IHRU assegurar o secretariado técnico da Comissão e produzir o relatório com os resultados de cada reunião, bem como tomar as medidas necessárias para assegurar a melhoria da informação estatística e a avaliação da execução das políticas públicas associadas à Estratégia Nacional para a Habitação.

Relativamente ao arrendamento urbano, será criada uma subcomissão de acompanhamento do arrendamento, com a participação das entidades públicas e privadas envolvidas neste domínio.

Este é um dos desafios transversais desta Estratégia que passa por articular as várias entidades competentes para melhorar a informação disponível nos seguintes domínios:

- Evolução do mercado de arrendamento;
- Execução das operações de reabilitação urbana nomeadamente a aplicação do RERU;
- Delimitação de áreas de reabilitação urbana;
- Evolução da dívida relativa aos contratos de crédito à habitação;
- Situação dos condomínios e em especial os seus fundos de reserva;
- Situação da manutenção e da certificação de elevadores;
- Caracterização da precariedade dos alojamentos;
- Sinistralidade relacionada com acidentes em meio urbano, nomeadamente derrocadas, incêndios e explosões de gás.

Assim, a avaliação da estratégia deverá assentar numa plataforma colaborativa que permita aferir a monitorização do parque edificado, as ações de reabilitação urbana e o mercado de arrendamento, envolvendo todas as entidades que disponham de informação sobre as ocorrências e a evolução neste setor, com base no relatório que vier a ser apresentado pelo Grupo de Trabalho criado por despacho 1043/2015, publicado no Diário da República nº 22 (2ª série), de 2 de fevereiro de 2015.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ACM	Alto Comissariado para as Migrações
AECOPS	Associação das Empresas de Construção e Obras Públicas e Serviços
ANMP	Associação Nacional dos Municípios Portugueses
ANPC	Autoridade Nacional de Proteção Civil
ARU	Área de reabilitação urbana
AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
BEI	Banco Europeu de Investimento
BNA	Balcão Nacional de Arrendamento
CCDR	Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional
CIG	Comissão para a Cidadania e Igualdade de Género
CIP	Confederação da Indústria Portuguesa
CMVM	Comissão de Mercados e Valores Mobiliários
CPCI	Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário
CPTED	Crime Prevention Through Environmental Design
DGAJ	Direção-Geral da Administração da Justiça
DGEG	Direção-Geral de Energia e Geologia
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
ENICC	Estratégia Nacional de Integração das Comunidades Ciganas
Euroconstruct	Rede de 19 países europeus para a construção, financiamento e previsão de negócios
FCT	Fundação para a Ciência e a Tecnologia
FEPICOP	Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas
FIEC	Federação da Indústria da Construção Europeia
FIIAH	Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
II	Instituto de Informática, I.P. - Segurança Social
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal de Transações
INE	Instituto Nacional de Estatística
INR	Instituto Nacional de Reabilitação
IRN	Instituto dos Registos e Notariado
ISP	Instituto de Seguros de Portugal
ISS	Instituto da Segurança Social
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil
LNEG	Laboratório Nacional de Energia e Geologia
MAEC	Método de Avaliação do Estado de Conservação
MAOTE	Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia
MSA	Mercado Social de Arrendamento
n.d.	não disponível
NRAU	Novo regime de arrendamento urbano
ORU	Operação de reabilitação urbana
PAEF	Plano de Ajustamento Económico e Financeiro
PER	Programa especial de realojamento de 1993
PES	Programa de Emergência Social
PII	Plano de Integração dos Imigrantes
PNAC	Programa Nacional de Alterações Climáticas
PNAEE	Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética
PNAER	Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis
PNAP	Política Nacional de Arquitetura e da Paisagem
PNPOT	Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território
Pordata	PORDATA, Base de Dados organizada pela Fundação Francisco Manuel dos Santos
Portugal 2020	Acordo de Parceria entre Portugal e a Comissão Europeia para o período 2014 a 2020
RERU	Regime Excecional de Reabilitação Urbana
RGEU	Regulamento Geral das Edificações Urbanas
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SIIAH	Sociedade de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional