



## Programa “Reabilitar para Arrendar”



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

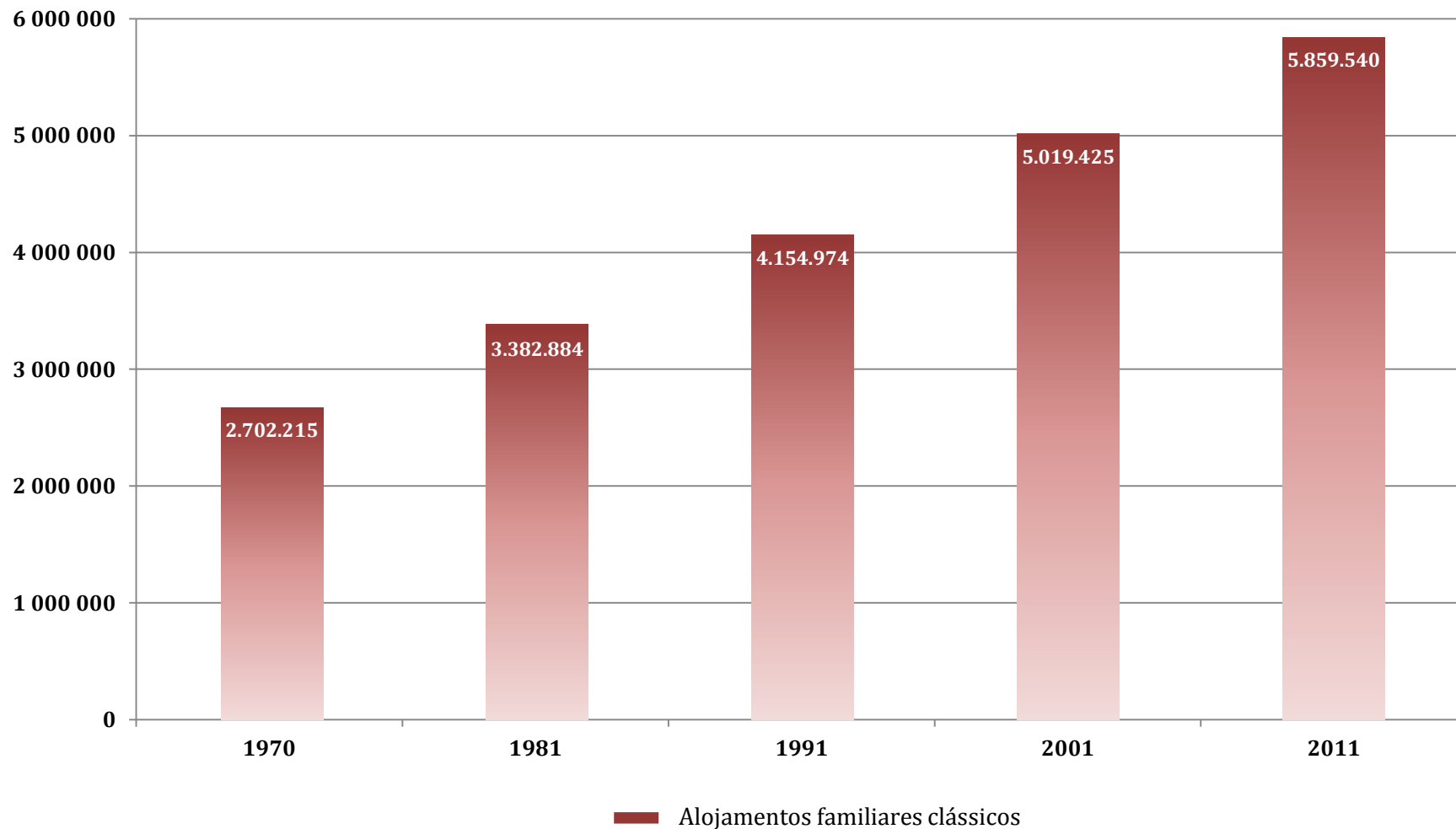
SECRETÁRIO DE ESTADO  
ADJUNTO E DO AMBIENTE

**Olhão, 2 de fevereiro de 2017**

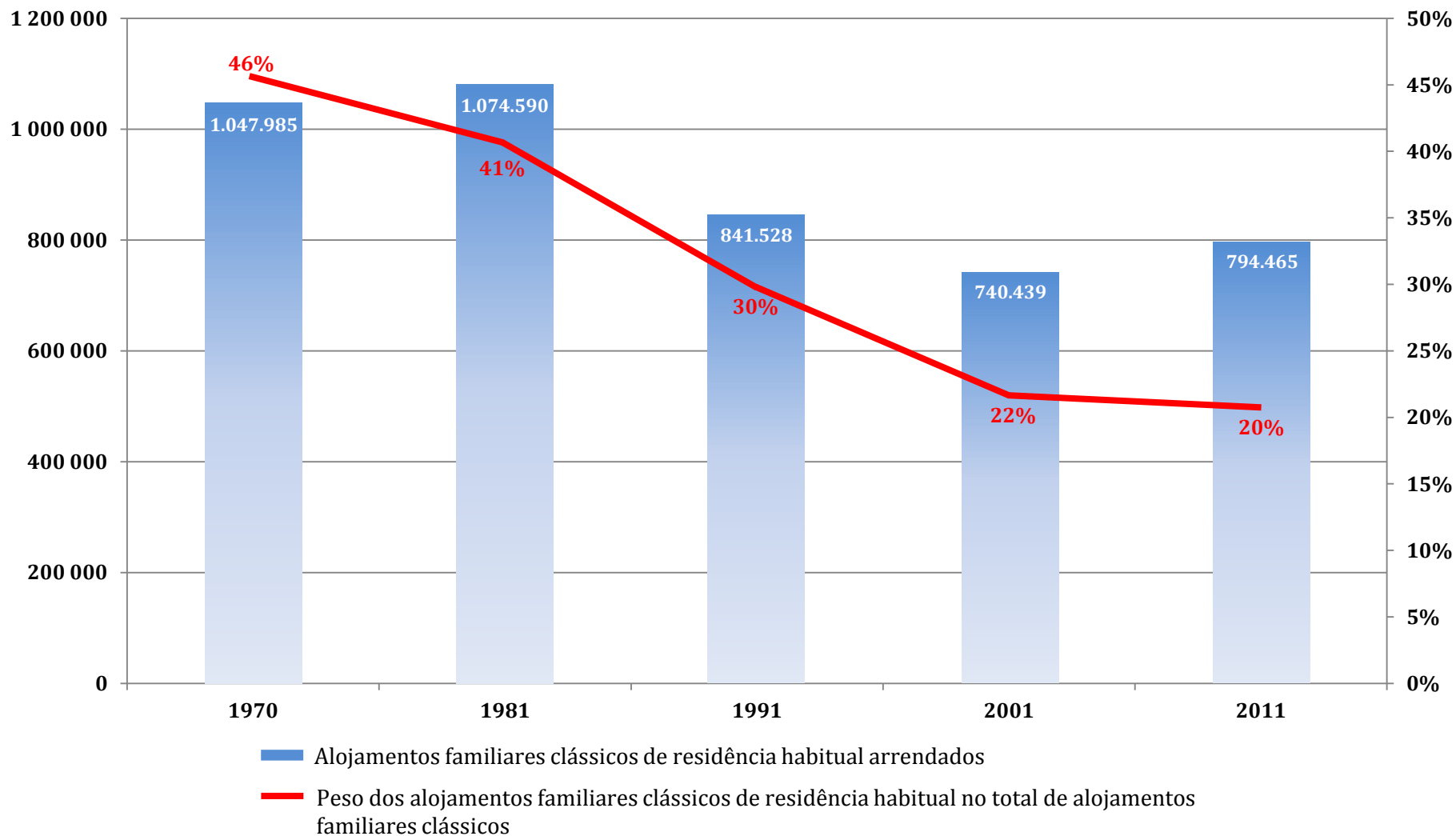
# A evolução da situação da construção, da reabilitação urbana e da habitação em Portugal em seis grandes dimensões



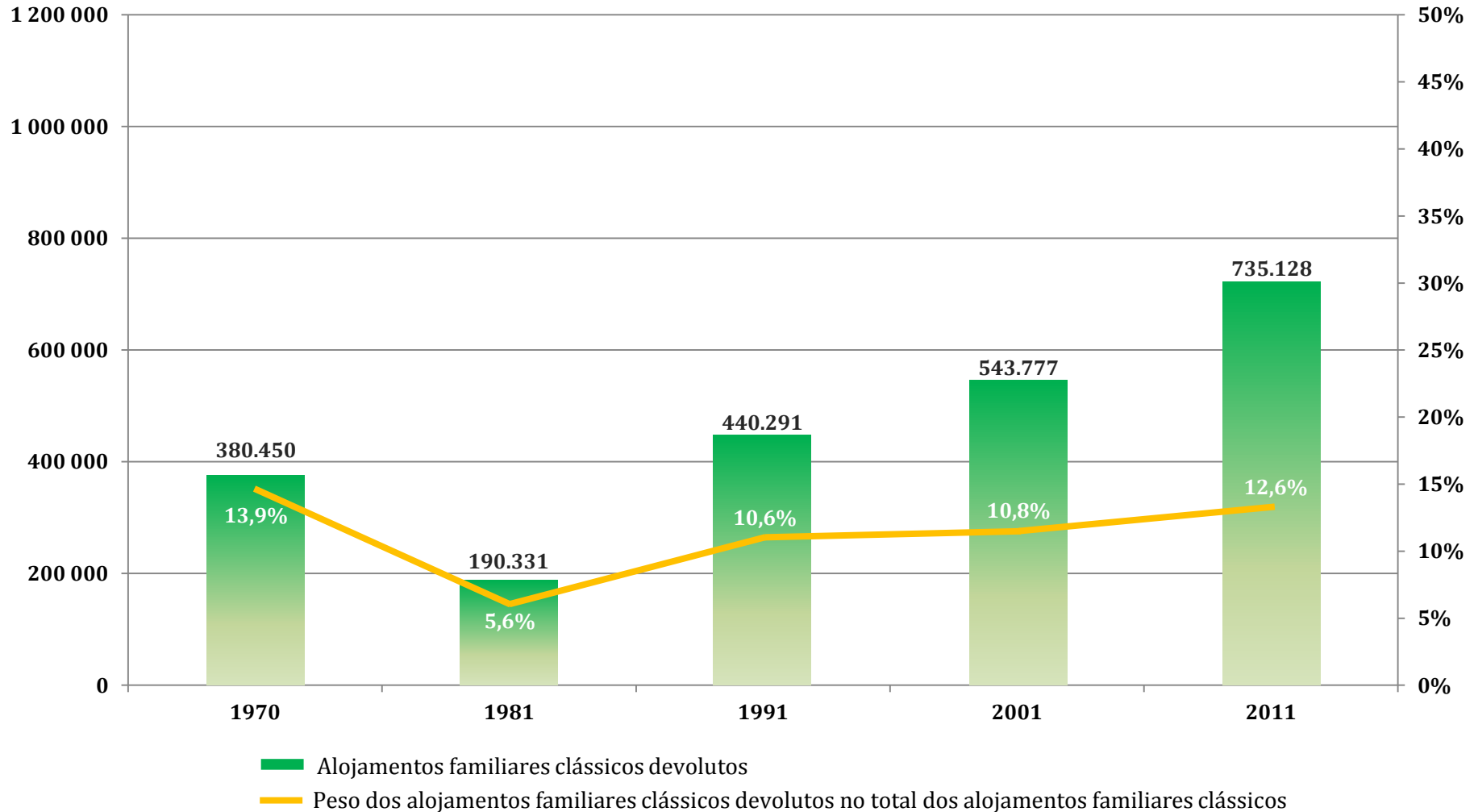
## Desde 1970, o número de alojamentos familiares clássicos mais do que duplicou



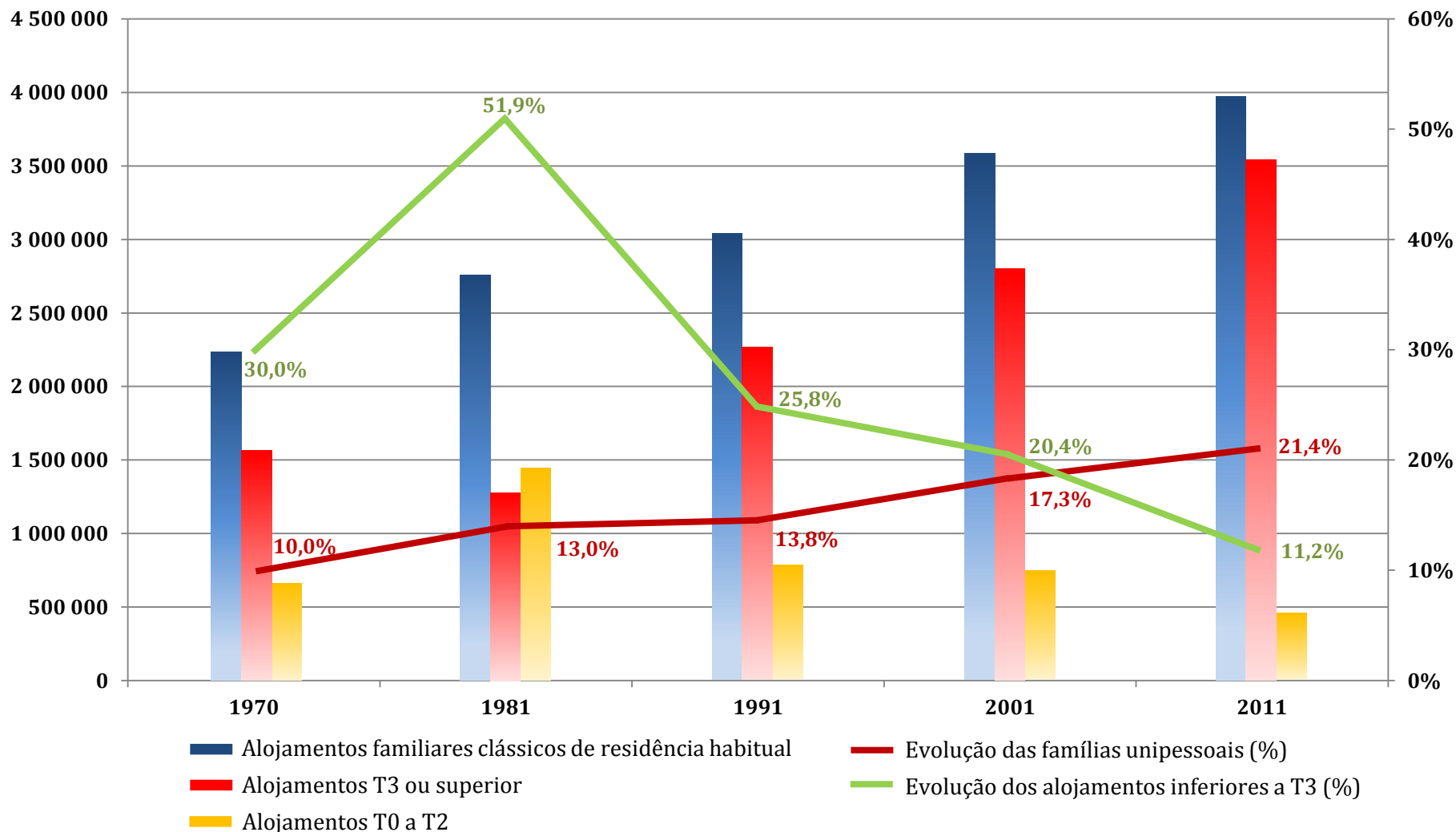
## Nestes 40 anos o arrendamento perdeu, de modo significativo, o peso que tinha nas formas de alojamento



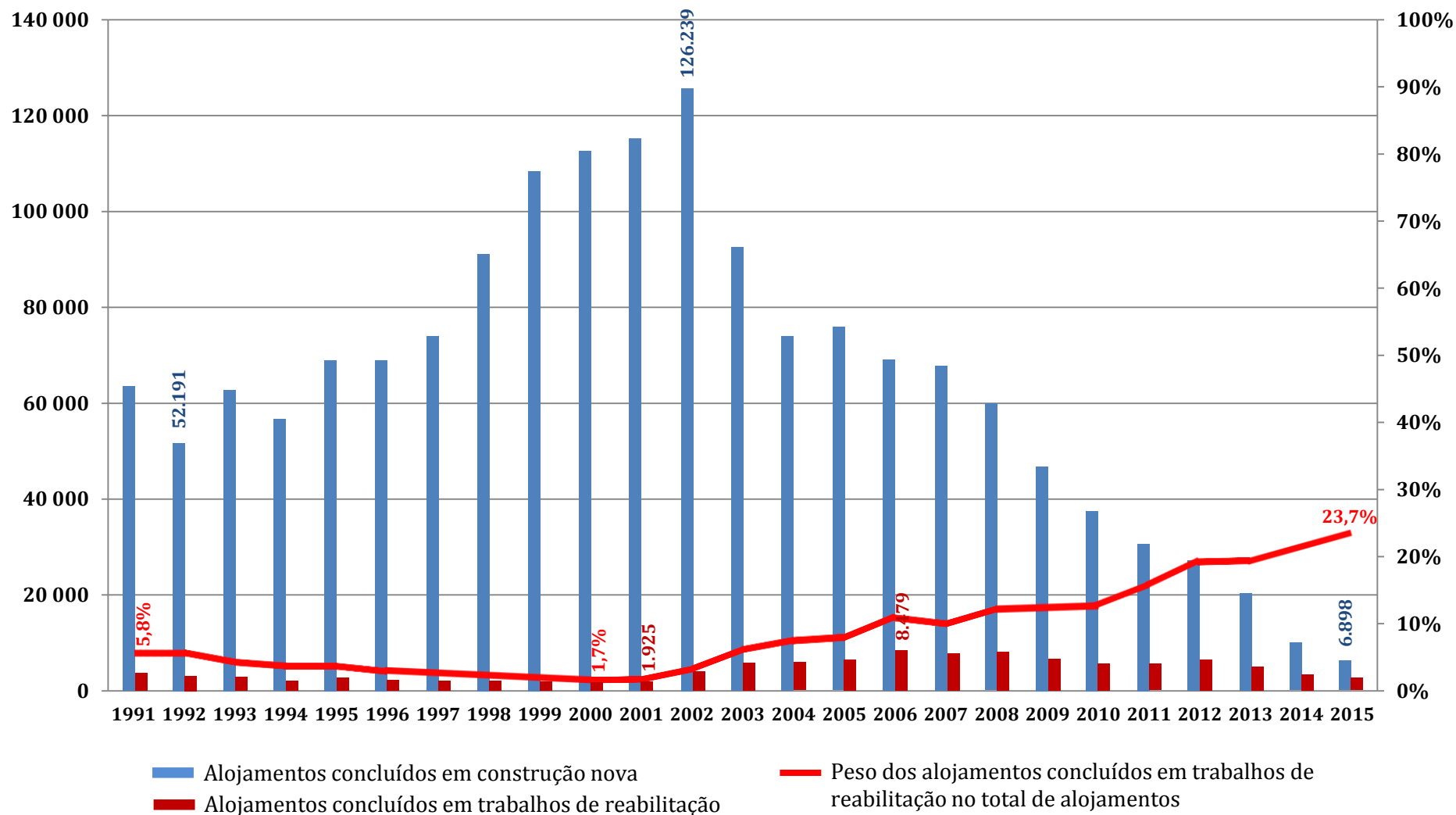
## No mesmo período, o número de fogos devolutos aumentou de forma expressiva



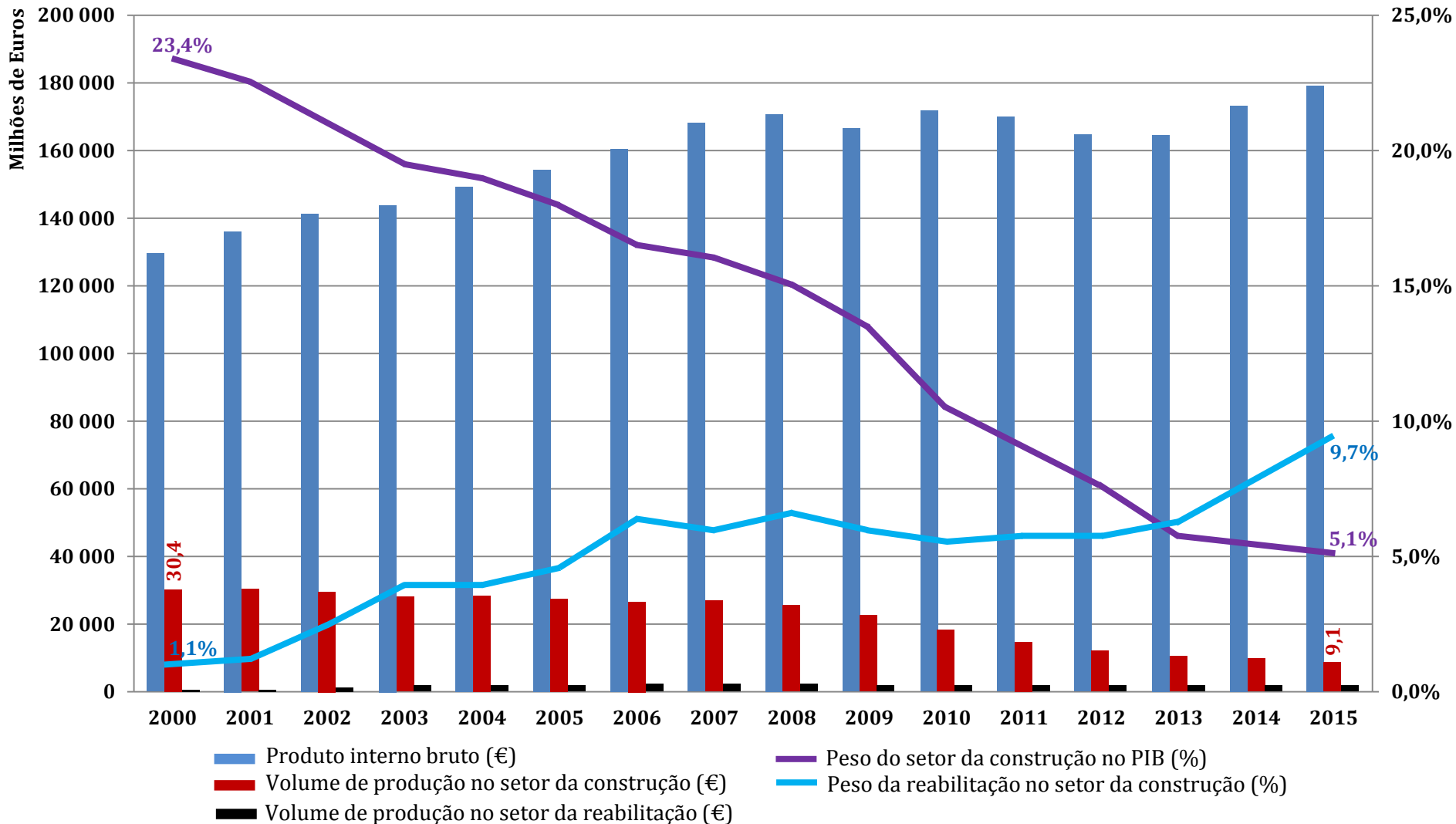
## A evolução da produção de alojamentos, nestas décadas, não acompanhou a mudança na dimensão das famílias



## O número de alojamentos familiares concluídos por ano, em construção nova e em reabilitação, aproximou-se



## Os volumes de produção dos setores da construção e da reabilitação no PIB, convergiram





## **As principais conclusões sobre a nossa situação:**

- **Um país com casas em excesso**
- **Uma oferta de arrendamento habitacional insuficiente e cara**
- **Uma grande quantidade de fogos devolutos**
- **Casas demasiado grandes para a dimensão média das famílias**
- **Demasiada construção nova e pouca reabilitação urbana**
- **Um setor da construção numa crise profunda**



Com o apoio de:



*o banco da UE*



# REABILITAR PARA ARRENDAR

HABITAÇÃO ACESSÍVEL



## Quem se pode candidatar ao programa ?

- Qualquer pessoa individual ou coletiva
- Qualquer entidade de natureza pública ou privada
- Desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício que pretende reabilitar

**Muito importante:** As heranças indivisas estão  
excluídas do acesso ao programa



## Que edifícios podem ser reabilitados?



- Edifícios com idade igual ou superior a 30 anos
- Preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana
- Destinados a arrendamento habitacional com rendas condicionadas
- Que estejam livres de ónus e encargos
- Cujas operações de reabilitação sejam viáveis e sustentáveis
- Estão incluídas todas as despesas com projetos, sondagens e outros estudos ou trabalhos preparatórios

## Quais as condições dos trabalhos de reabilitação ?

- **As obras devem respeitar as condições do licenciamento municipal**
- **Têm que cumprir as regras de proteção do património arquitetónico**
- **Têm que fazer a reabilitação integral de todas as componentes essenciais do edifício**
- **Devem estar concluídas no prazo de 12 meses**
- **Podem beneficiar do Regime Excecional de Reabilitação Urbana publicado em 2014**



## Como é realizado o financiamento ?

- O empréstimo pode ascender a 90% do custo da operação
- Tem uma maturidade até 15 anos (180 prestações mensais iguais)
- A taxa de juro é fixa, durante todo o período de amortização, cujo valor neste momento é de 2,9%
- Há 6 meses de carência de capital após o termo das obras
  - Pode haver um adiantamento até 20% do valor do empréstimo
  - A única garantia é prestada através de hipoteca sobre o edifício



## Estão disponíveis três canais de apoio aos investidores:

Canal online no Portal da Habitação

[www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)

Conta de correio eletrónico

[RpA@ihru.pt](mailto:RpA@ihru.pt)

Linha telefónica

808 100 024



## Como calculamos a renda condicionada ?

$$\text{Renda} = (\text{VPT} \times 0,067) / 12$$

Exemplo de uma habitação com 51 a 60 anos de idade e coeficiente de localização de 1,4

Cl = 1,4

Vt = 0,55

VPT = 30.000 €

Taxa da renda condicionada 6,7%

Valor patrimonial tributário

12 meses

107,50€

Aplicando-se a atualização do coeficiente de localização de finais de 2015

Cl = 1,6

Vt = 0,55

VPT = 34.286 €

Renda = 191,43€

Aplicando-se a atualização do coeficiente de vetustez como se o prédio fosse novo

Cl = 1,6

Vt = 1,00

VPT = 62.338 €

Renda = 348,05€





## Qual o limiar de sustentabilidade das operações ?

O custo das obras por metro quadrado não deve exceder os

**700 €**



# E um simulador que permite analisar a viabilidade das operações



Edifício > Identificação

## Resultados ⓘ

Percentagem máxima de financiamento  
90,00%

Custo por m<sup>2</sup> do total do edifício  
271,98 €

Fração	Investimento total
A	15.000,00 €
B	30.500,00 €
C	22.000,00 €
D	31.500,00 €
Total	99.000,00 €

Anterior

Guardar



559e41b6e4b0ad5487c6fbb

Versão: 1.0.0

### Edifício

Localidade	Ano de construção
Guimarães	1892 - 123 anos
Nº total de frações	Área bruta total do edifício
4	364,00 m <sup>2</sup>
Propriedade	Localiza-se em área de reabilitação urbana?
Propriedade total	Sim

### Investimento e financiamento

Custo das obras nas frações	Investimento nas partes comuns
64.000,00 €	35.000,00 €
Investimento total no edifício	Custo por m <sup>2</sup> do total do edifício
99.000,00 €	271,98 €
Duração das obras em meses	Percentagem máxima de financiamento
10	90,00%
Prazo de amortização em meses	Taxa de juro fixa indicativa
180	2,90%



Precisa de ajuda?  
Ligue 808 100 024

mento > Resultados

Total de encargos	Taxa de cobertura
226,50 €	132,40%
354,42 €	112,90%
261,26 €	122,50%
405,57 €	111,00%
1.247,75 €	117,80%

## Reutilizar as simulações já realizadas



Este simulador é uma ferramenta criada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para ajudar a apurar todos os encargos relacionados com a gestão e manutenção de um edifício e a sua reabilitação.

Após estes cálculos ficará a saber se o investimento que pretende realizar na reabilitação do seu edifício, é viável e sustentável.

Ao longo das páginas seguintes deste simulador, deve preencher todos os campos com as informações que forem solicitadas.

Cada simulação deve abranger exclusivamente um edifício e as respetivas frações autónomas ou partes suscetíveis de arrendamento em separado.

Não deverá incluir na mesma simulação dois ou mais edifícios.

Os dados de cada fração autónoma ou parte suscetível de arrendamento separado, devem respeitar os que constam das respetivas cadernetas prediais.

Leia atentamente todas as indicações e mensagens de erro que o simulador produzir e caso necessite de apoio técnico, poderá contactar o IHRU, através do número de telefone 808 100 024 ou do endereço de correio eletrónico [rpa@ihru.pt](mailto:rpa@ihru.pt).

Antes de iniciar a simulação, recomendamos a leitura do regulamento e demais condições do Reabilitar para Arrendar cujos documentos estão disponíveis no [Portal da Habitação](#).

### Simulador

Criar simulação

Criar a partir de simulação anterior

Código da simulação



Sobre o Simulador



## O programa em números

	Nº de processos	Valor do financiamento	Valor do investimento	Área bruta de construção (m2)	Nº frações existentes		Nº frações propostas						
					Hab	Ñ Hab	T0	T1	T2	T3	T4	T5	Ñ Hab
<b>Total Nacional</b>	<b>91</b>	<b>13.739.734</b>	<b>20.056.756</b>	<b>36.626</b>	<b>258</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>97</b>	<b>131</b>	<b>38</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>48</b>
<b>Lisboa</b>	16	4.280.152	8.854.857	10.857	65	10	10	36	47	11	4	16	7
<b>Porto</b>	23	4.169.226	4.801.547	10.743	77	16	19	42	22	6	2		13
<b>Particulares</b>	67	7.448.921	8.759.571	23.176	192	33	29	42	72	33	16	17	30
<b>Empresas</b>	12	3.507.597	7.954.701	8.693	30	10	18	30	50	5		1	7
<b>I.P.S.S.</b>	10	2.098.107	2.442.299	3.917	30	8	7	24	7				9
<b>F. I. Imobiliário</b>	2	685.109	900.184	841	6	3	5	1	2				2

**Investimento médio por edifício 220.403 €**

**Idade média dos edifícios 67 anos**

**Investimento médio por fração 49.279 €**

**Número médio de fogos por edifício 4,5**

**Valor médio do investimento por m2 547 €**

**Área bruta média por edifício 402,5 m2**

## Projetos em curso



Município	Viana do Castelo
Morada	Rua Sacadura Cabral, 21
Tipo de promotor	Particular
Valor do investimento	52.500,00 €
Número de frações	3
Área bruta de construção	344,4 m <sup>2</sup>
Renda média	573,00 €

## Projetos em curso



Município	<b>Guimarães</b>
Morada	<b>Largo do Trovador, 6-8</b>
Tipo de promotor	<b>Particular</b>
Valor do investimento	<b>90.000,00 €</b>
Número de frações	<b>4</b>
Área bruta de construção	<b>210,0 m<sup>2</sup></b>
Renda média	<b>230,00 €</b>

## Projetos em curso



Município	<b>Vila Nova de Famalicão</b>
Morada	<b>Praça Dona Maria II, 299</b>
Tipo de promotor	<b>Particular</b>
Valor do investimento	<b>295.000,00 €</b>
Número de frações	<b>3</b>
Área bruta de construção	<b>520,0 m<sup>2</sup></b>
Renda média	<b>650,00 €</b>

## Projetos em curso



Município	Porto
Morada	Rua Chã, 98 - 102
Tipo de promotor	IPSS
Valor do investimento	519.400,00 €
Número de frações	6
Área bruta de construção	854,3 m <sup>2</sup>
Renda média	482,72 €



## Projetos em curso



Município	<b>Porto</b>
Morada	<b>Rua Tomás Gonzaga, 93</b>
Tipo de promotor	<b>Particular</b>
Valor do investimento	<b>343.500,00 €</b>
Número de frações	<b>5</b>
Área bruta de construção	<b>481,0 m<sup>2</sup></b>
Renda média	<b>419,25 €</b>

## Projetos em curso



Município	<b>Porto</b>
Morada	<b>Rua das Flores, 83-85</b>
Tipo de promotor	<b>IPSS</b>
Valor do investimento	<b>259.155,00 €</b>
Número de frações	<b>4</b>
Área bruta de construção	<b>442,0 m<sup>2</sup></b>
Renda média	<b>316,25 €</b>

## Projetos em curso



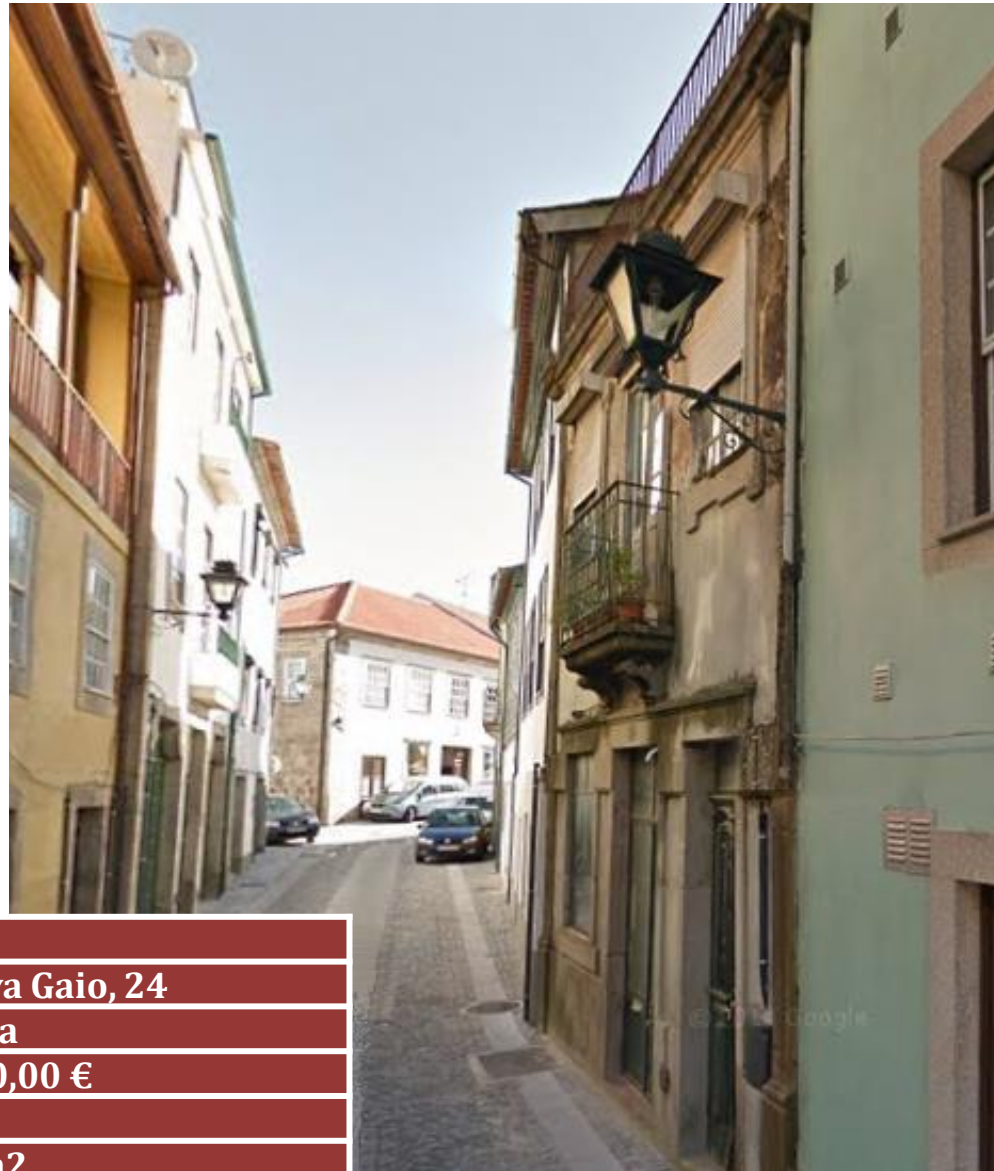
Município	<b>Porto</b>
Morada	<b>Rua de S. Victor, 168</b>
Tipo de promotor	<b>Particular</b>
Valor do investimento	<b>164.140,00 €</b>
Número de frações	<b>10</b>
Área bruta de construção	<b>713,0 m<sup>2</sup></b>
Renda média	<b>202,89 €</b>

## Projetos em curso



Município	Vila Nova de Gaia
Morada	Rua General Torres, 468
Tipo de promotor	IPSS
Valor do investimento	171.200,00 €
Número de frações	3
Área bruta de construção	260,2 m <sup>2</sup>
Renda média	241,67 €

## Projetos em curso



Município	<b>Viséu</b>
Morada	<b>Rua Silva Gaio, 24</b>
Tipo de promotor	<b>Empresa</b>
Valor do investimento	<b>200.000,00 €</b>
Número de frações	<b>6</b>
Área bruta de construção	<b>247,0 m<sup>2</sup></b>
Renda média	<b>248,25 €</b>

## Projetos em curso



Município	Coimbra
Morada	Rua da Moeda, 30-34
Tipo de promotor	F. I. Imobiliário
Valor do investimento	412.054,82 €
Número de frações	6
Área bruta de construção	403,6 m <sup>2</sup>
Renda média	380,35 €

## Projetos em curso



Município	Coimbra
Morada	Largo de Santana, 19
Tipo de promotor	Particular
Valor do investimento	146.000,00 €
Número de frações	4
Área bruta de construção	150,0 m <sup>2</sup>
Renda média	277,77 €

## Projetos em curso



Município	<b>Lisboa</b>
Morada	<b>Rua Cruz da Carreira, 72</b>
Tipo de promotor	<b>Particular</b>
Valor do investimento	<b>261.797,00 €</b>
Número de frações	<b>4</b>
Área bruta de construção	<b>276,0 m<sup>2</sup></b>
Renda média	<b>626,00 €</b>



## Projetos em curso



Município	<b>Lisboa</b>
Morada	<b>Rua Vieira Portuense, 62</b>
Tipo de promotor	<b>Particular</b>
Valor do investimento	<b>21.000,00 €</b>
Número de frações	<b>3</b>
Área bruta de construção	<b>180,0 m<sup>2</sup></b>
Renda média	<b>616,00 €</b>

## Projetos em curso



Município	<b>Barreiro</b>
Morada	<b>Praça de Santa Cruz, 4</b>
Tipo de promotor	<b>Particular</b>
Valor do investimento	<b>37.000,00 €</b>
Número de frações	<b>2</b>
Área bruta de construção	<b>90,1 m2</b>
Renda média	<b>325,00 €</b>

## Projetos em curso



Município	<b>Portalegre</b>
Morada	<b>Rua Cândido dos Reis, 8-10</b>
Tipo de promotor	<b>Particular</b>
Valor do investimento	<b>65.000,00 €</b>
Número de frações	<b>3</b>
Área bruta de construção	<b>352,0 m<sup>2</sup></b>
Renda média	<b>413,00 €</b>



**REABILITAR**  
PARA **ARRENDAR**  
HABITAÇÃO ACESSÍVEL

**MUITO OBRIGADO**



**Banco  
Europeu de  
Investimento**

*o banco da UE*



**REPÚBLICA  
PORTUGUESA**

SECRETÁRIO DE ESTADO  
ADJUNTO E DO AMBIENTE



**CEB**

COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK  
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE