

# Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação

10 de maio de 2024



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

# A Crise da Habitação (1/2)

## Urgência Nacional

- 1** Pouco ou **nada** foi feito nos **últimos 20 anos**.
- 2** A **Habitação** nunca foi verdadeiramente encarada como um **pilar** essencial da construção do nosso **estado social** a par da saúde, da educação ou do sistema de pensões.
- 3** A crise de oferta habitacional alimentou uma preocupante divisão na nossa sociedade:
  - Aumentou as **diferenças sociais**;
  - Passa **culpas** constante para encontrar **responsáveis**;
  - Virou **inquilinos** contra **senhorios**; **turismo** contra **ciudades**; **bancos** contra promotores.



# A Crise da Habitação (2/2)

## Urgência Nacional

---

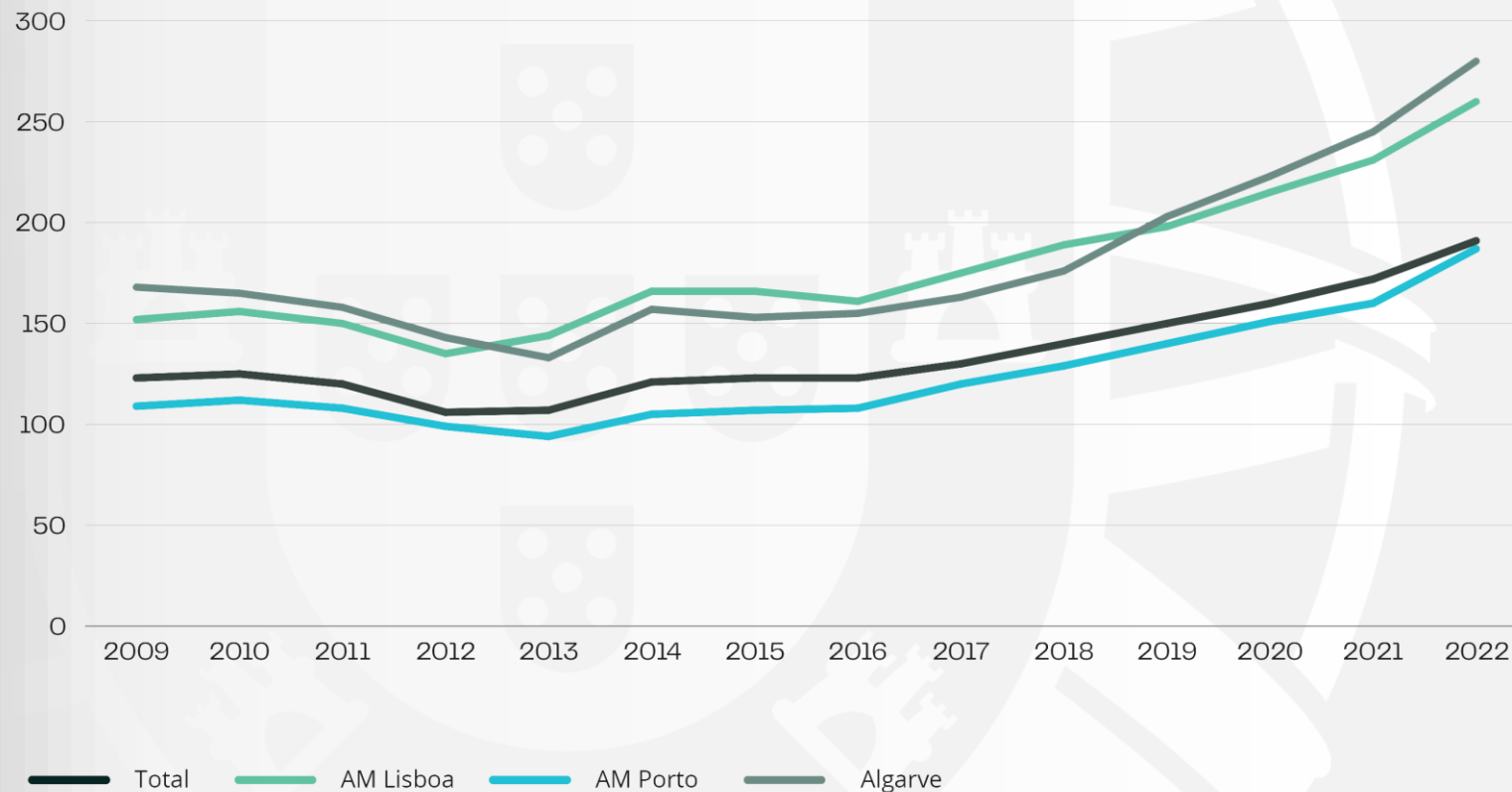
**4** Este desafio geracional **não** se resolve apenas no **curto prazo**, mas exige uma **resposta imediata**.

**5** A não resolução deste problema vai **agravar**:

- Assimetrias sociais;
- Incapacidade de retenção dos jovens;
- Atração de quadros para administração pública;
- Integração de imigrantes;
- A competitividade nacional no turismo, agricultura, indústria ou conhecimento.

# Preço médio de alojamentos familiares

Milhares de euros



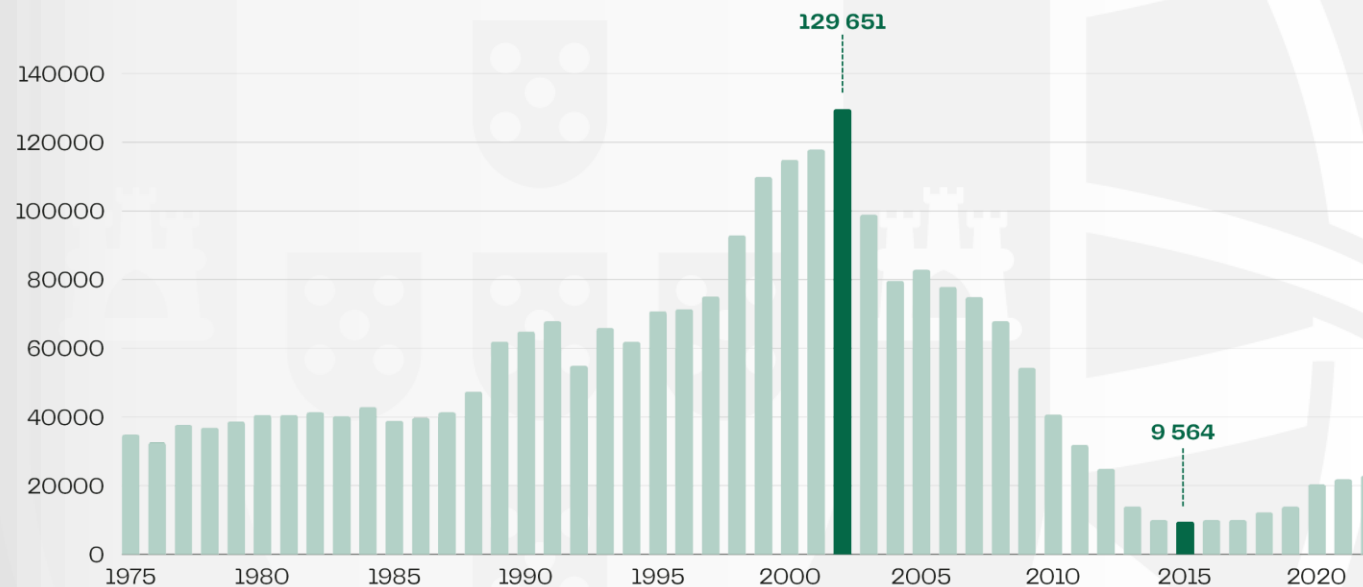
Fonte: A Crise na Habitação nas Grandes Cidades - Uma análise. Fundação Francisco Manuel dos Santos



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO

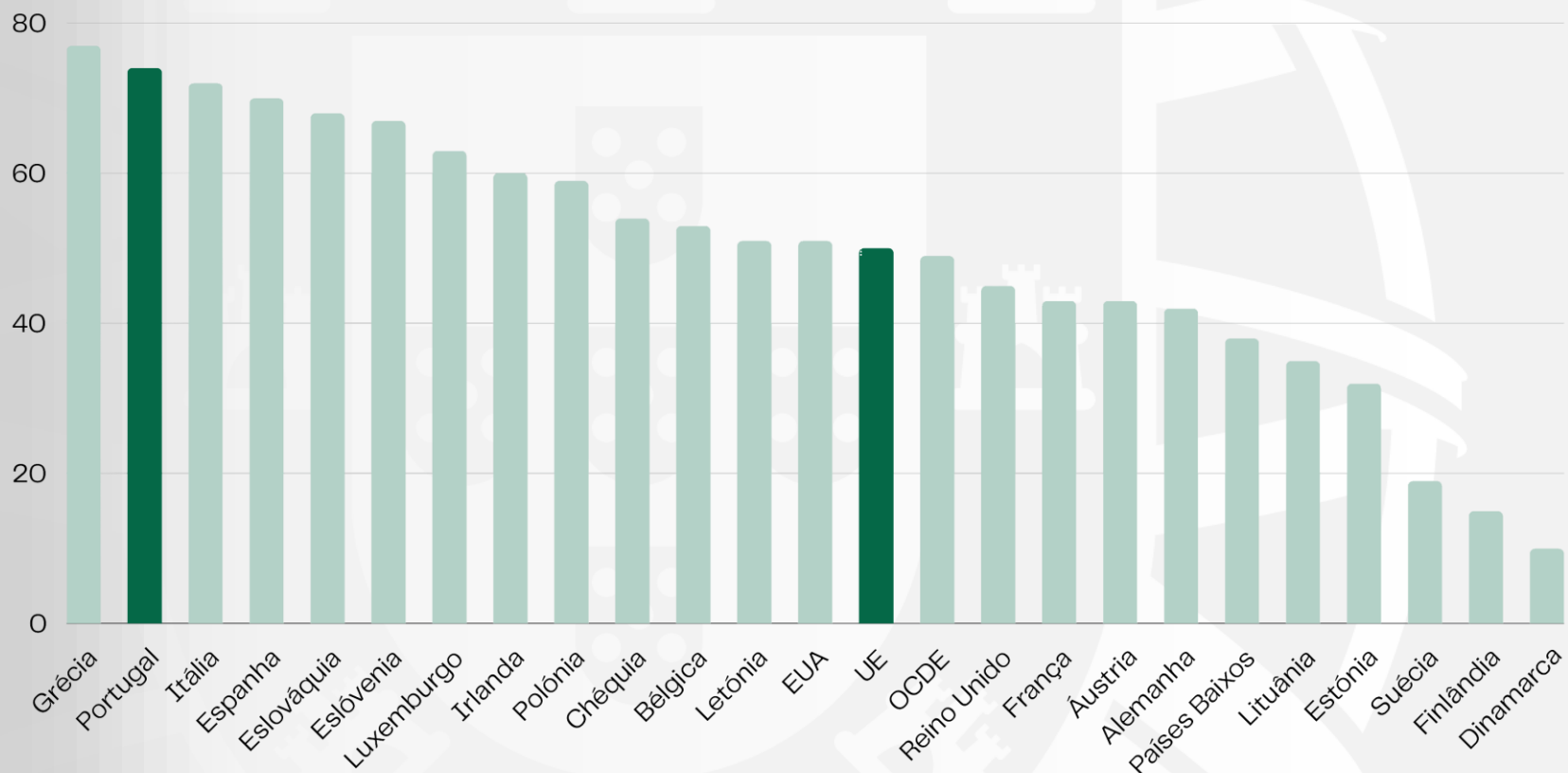
# Fogos concluídos em construções novas para Habitação familiar



Fonte: A Crise na Habitação nas Grandes Cidades - Uma análise. Fundação Francisco Manuel dos Santos



# Jovens adultos, 20-29 anos, que vivem com os pais



Fonte: A Crise na Habitação nas Grandes Cidades - Uma análise. Fundação Francisco Manuel dos Santos



# Incentivar a Oferta

## Disponibilização de imóveis e redução de custos (1/5)

1

Disponibilização de Imóveis Públicos para Habitação (*build to rent*) com renda/preço acessível **(90 dias)**

**Parceria Público-Privada**

2

Regime legal semi-automático de aproveitamento de imóveis públicos devolutos ou sub-utilizados por apresentação casuística de projeto de Habitação **(10 dias)**

**Município ou Município com Parceiro Privado**



# Incentivar a Oferta

## Disponibilização de imóveis e redução de custos (2/5)

3

Alteração da Lei dos Solos para permitir o uso de solos rústicos para soluções sustentáveis de Habitação:

- Habitação a Custos Controlados;
- Arrendamento acessível;
- Alojamento temporário (reforço BNAUT);
- Oferta para casas de função:  
professores, forças de segurança, trabalhadores agrícolas, industriais e setor do turismo.

**(60 dias)**





# Incentivar a Oferta

## Disponibilização de imóveis e redução de custos (3/5)

4

Criação de Bónus Construtivo (aumento dos índices e limites de densidade urbanística) **(90 dias)**

**Habitação a custos controlados, arrendamento acessível, alojamento temporário (BNAUT<sup>1</sup>)**

5

Novas Centralidades Urbanas na envolvente das zonas de pressão urbanística, com planos urbanísticos sustentáveis **(estudo 120 dias)**

**Coordenação com o desenvolvimento da oferta de transportes**



# Incentivar a Oferta

## Disponibilização de imóveis e redução de custos (4/5)

- 6** **Garantia do Estado a crédito para construção de cooperativas com entrega de terreno público (90 dias)**
- 7** **Linhas de crédito para promoção do *build to rent* (60 dias)**
- 8** **Pacto com Agentes do Sector para aumento da capacidade construtiva** – estabilidade da capacidade produtiva, industrialização do processo, atração e qualificação de mão-de-obra residente

# Incentivar a Oferta

## Disponibilização de imóveis e redução de custos (5/5)

9

Redução de IVA para a taxa mínima de 6% para as obras de reabilitação e construção de Habitação, com limites em função dos preços **(até ao fim da legislatura)**



# Promover Habitação Pública

**10** **Desbloqueio de 25.000 casas do PRR** com adoção de termo de responsabilidade das Câmaras Municipais, de modo a acelerar os processos **(10 dias)**

**11** **Reforço de financiamento** para viabilizar o desenvolvimento de milhares de outros fogos candidatos, mas não financiados no PRR **(30 dias)**

**12** Robustecer a capacidade de promoção do IHRU através da Construção Pública EPE, na realização dos fogos do Programa de Arrendamento Acessível **(10 dias)**

**53.927 Casas  
candidatadas**

**40.327 Casas  
em análise**



# Devolver a confiança

## Arrendamento

- 13** Revogação do arrendamento forçado **(10 dias)** **Respeito pelo Direito de Propriedade**
- 14** Revogação da medida do Mais Habitação de garantia e substituição do Estado como arrendatário **(30 dias)**
- 15** Correção das distorções introduzidas ao Regime de Arrendamento Urbano nos últimos 8 anos **(nomear grupo de trabalho)** **Devolver Flexibilidade e Confiança ao mercado de arrendamento**
- 16** Criação do contrato de investimento para *built to rent* e *available-to-let*

# Devolver a confiança

## Simplificação (1/3)

**17** Possibilitar constituir um ou mais contratos de seguro através de um prestador que não seja o da preferência do mutuante

**Saudável Concorrência de Mercado**

**18** Regulamentação, aprofundamento e aperfeiçoamento da legislação de desburocratização e simplificação administrativa urbanística **(90 dias)**

**Revisão do Simplex Urbanístico**

**19** Aprovar o Código da Construção

**Transparência e Segurança**



# Devolver a confiança

## Simplificação (2/3)

---

**20** Implementação da utilização metodologia BIM e aproximação de plataformas municipais de licenciamento de interface com os agentes económicos **(120 dias)**

---

**21** Adequar o conceito de custos controlados e renda acessível para refletir o segmento de habitação acessível em cada local/momento. Gerando maior previsibilidade e perenidade ao mercado **(120 dias)**



# Devolver a confiança

## Simplificação (3/3)

**22** Alojamento Local, revogação da CEAL<sup>1</sup>, da caducidade da licença e transmissibilidade, e da alteração ao coeficiente de vetustez **(10 dias)**

**Confiar na descentralização da regulação para os municípios**

**23** Criação do Portal do IHRU para acompanhamento dos processos de candidaturas **(120 dias)**

**Reforço da Transparência**



# Fomentar a Habitação jovem

## Compra da 1ª casa

**24** **Garantia Pública** aos jovens para viabilizar o financiamento bancário **(15 dias)**

**Os jovens, na sua maioria, não dispõem de capitais próprios que lhes permitam aceder ao crédito**

**25** **Isenção IMT e IS jovem:** isenção dos jovens até aos 35 anos nos imóveis até ao 4º escalão (até 316 mil euros) **(15 dias)**

**Apoiar a construção dos projetos de vida**

# Fomentar a Habitação jovem

## Arrendamento

---

26

**Reformulação do Porta 65:** para colocar a realidade económica do jovem em primeiro lugar, acabando com exclusões em função de limites de rendas **(15 dias)**



# Fomentar a Habitação jovem

## Alojamento para Estudantes

**27** Programa de Emergência para o Alojamento Estudantil **(15 dias)**

**28** Implementação do Plano Nacional Alojamento 2025-26: oferta de mais **18.000 camas (30 dias)**



# Assegurar a acessibilidade na Habitação

**29** Agilização dos programas de subsídio de renda, eliminando as restrições, designadamente nas caducidades **(30 dias)**

**30** Criação de regulamento de transição entre as rendas apoiadas e renda acessível, por forma a **garantir a não existência de descontinuidades nos apoios (120 dias)**

