



Programa “Reabilitar para Arrendar”



REPÚBLICA
PORTUGUESA

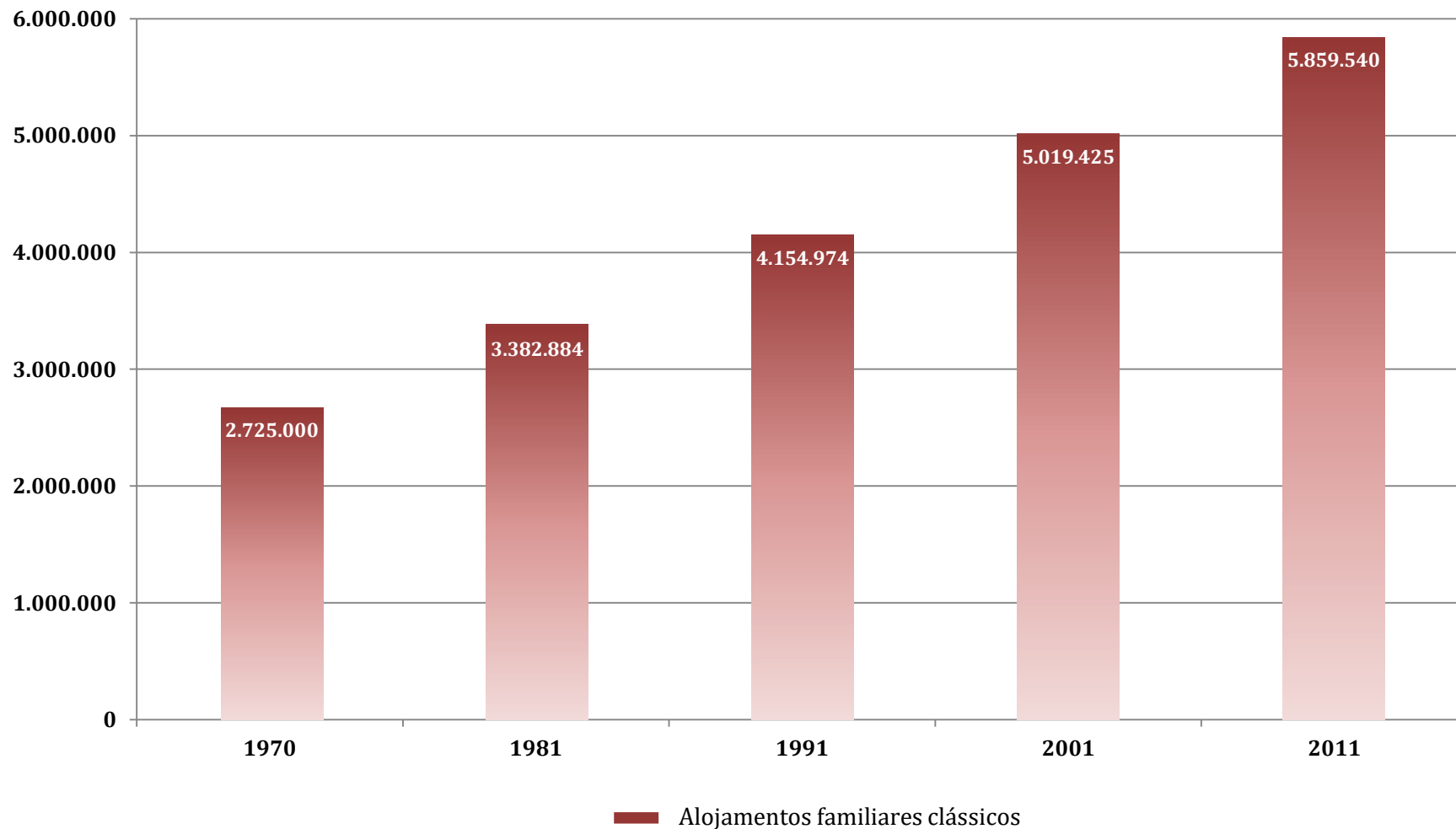
SECRETÁRIO DE ESTADO
ADJUNTO E DO AMBIENTE

Lisboa, 11 de novembro de 2016

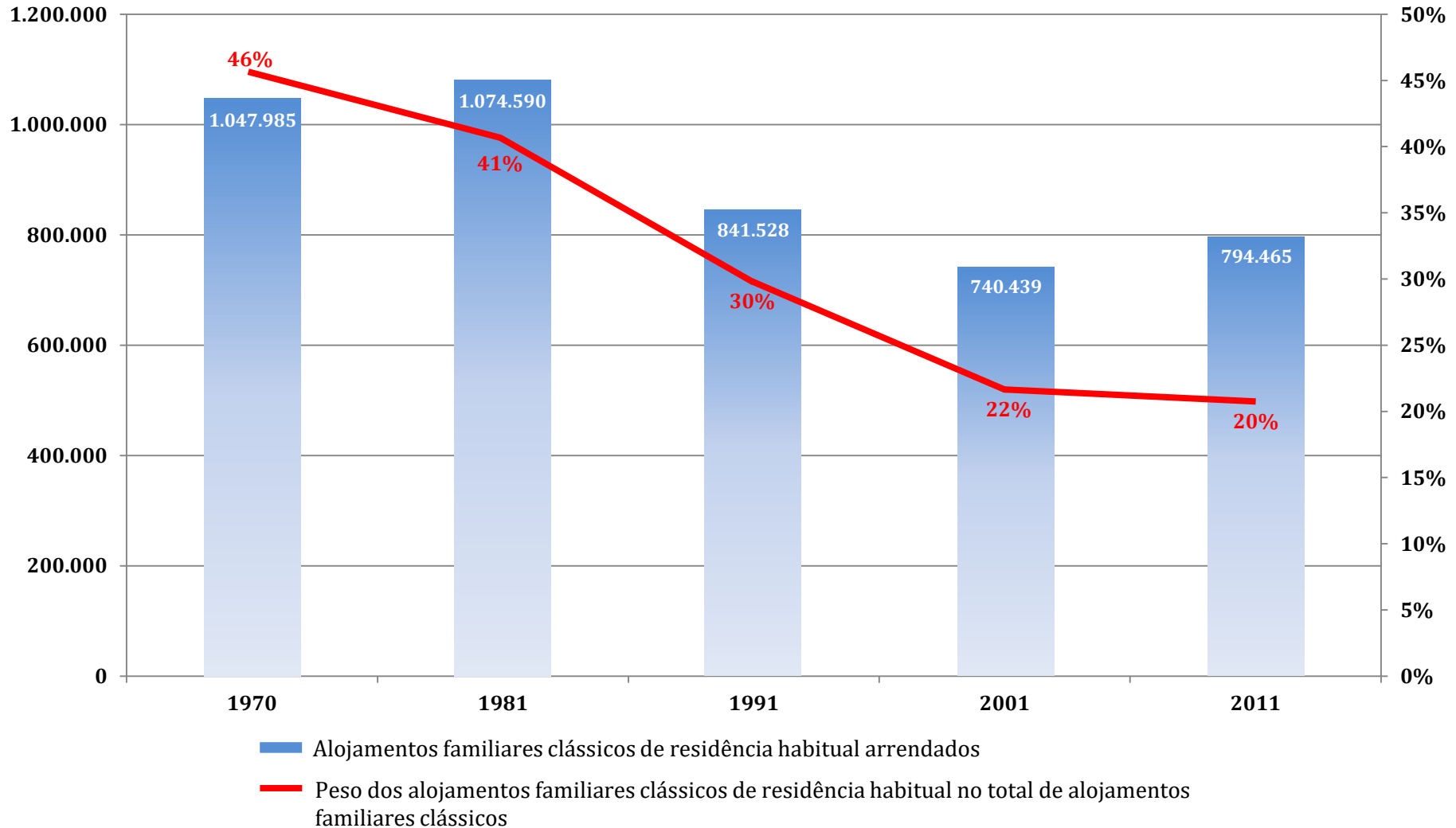
A evolução da situação da construção, da reabilitação urbana e da habitação em Portugal em seis grandes dimensões



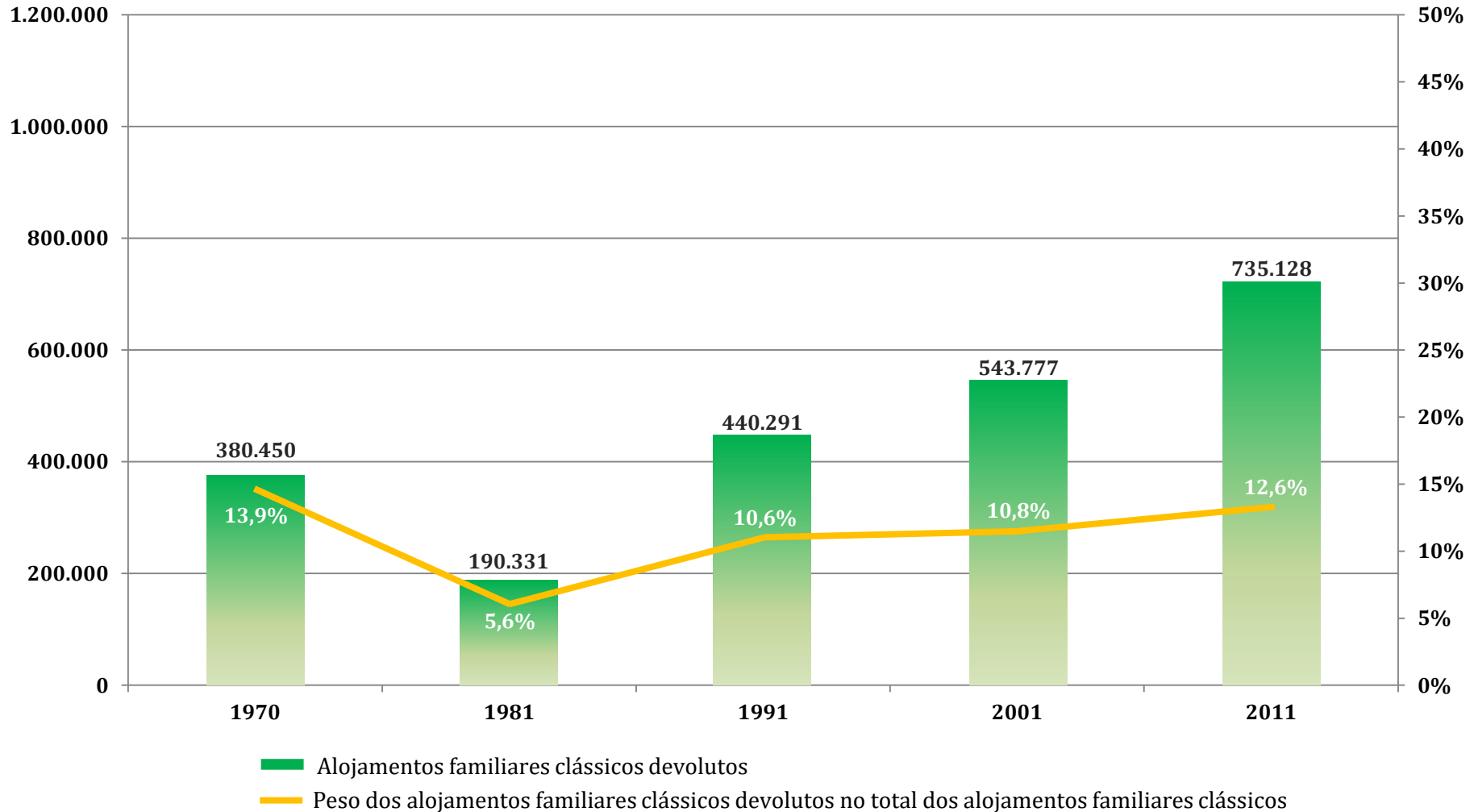
Desde 1970, o número de alojamentos familiares clássicos mais do que duplicou



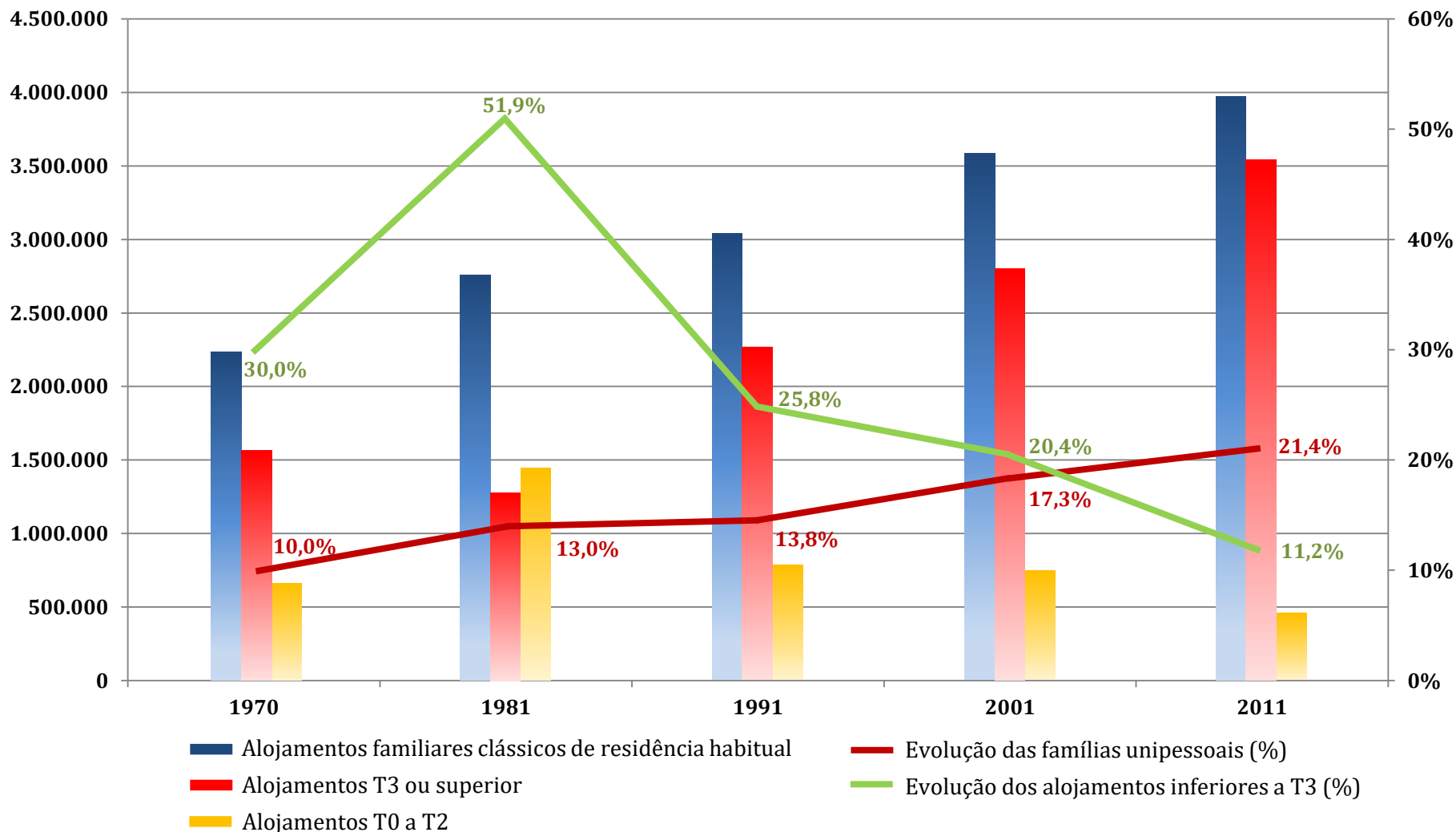
Nestes 40 anos o arrendamento perdeu, de modo significativo, o peso que tinha nas formas de alojamento



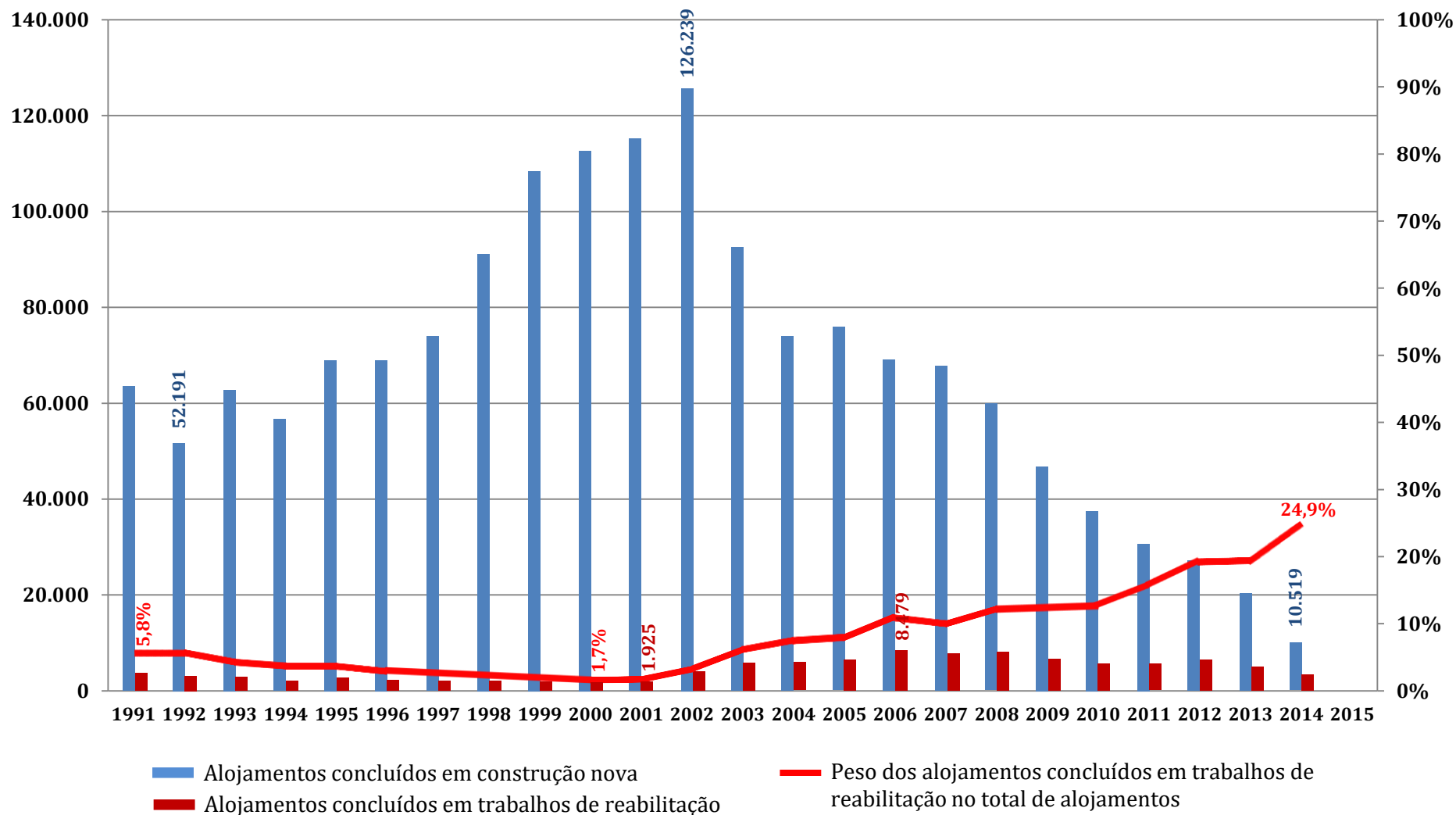
No mesmo período, o número de fogos devolutos aumentou de forma expressiva



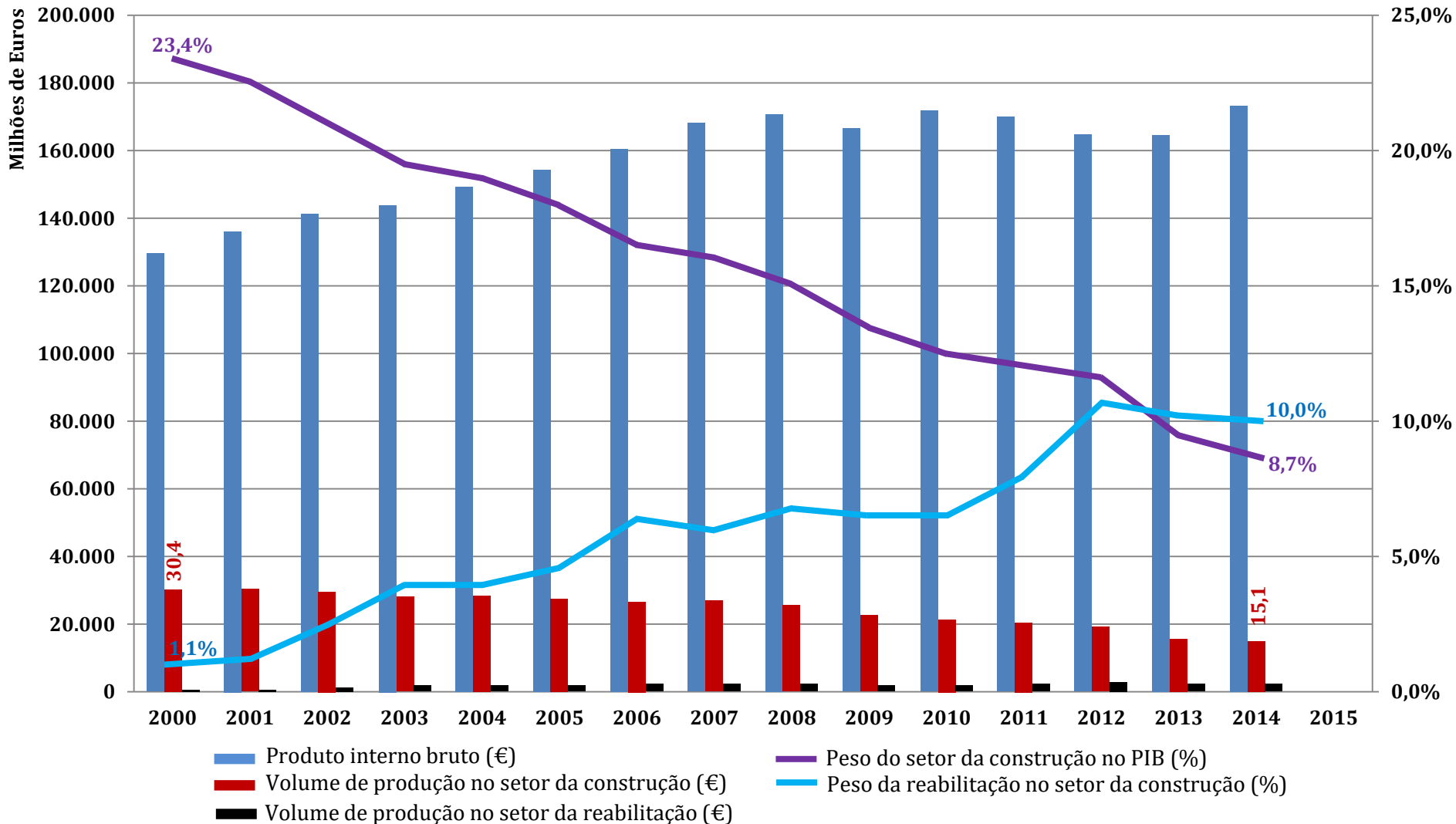
A evolução da produção de alojamentos, nestas décadas, não acompanhou a mudança na dimensão das famílias



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

Conta de correio eletrónico

RpA@ihru.pt

Linha telefónica

808 100 024



Como calculamos a renda condicionada ?

Taxa da renda condicionada 6,7%

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

Valor patrimonial tributário

12 meses

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 €

Renda = 167,50€

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 das frações > Rendas das frações > Despesas das frações > Investimento e financiamento > **Resultados**

Resultados ⓘ

Percentagem máxima de financiamento
90,00%

Investimento total no edifício
99.000,00 €

Custo por m² do total do edifício
271,98 €

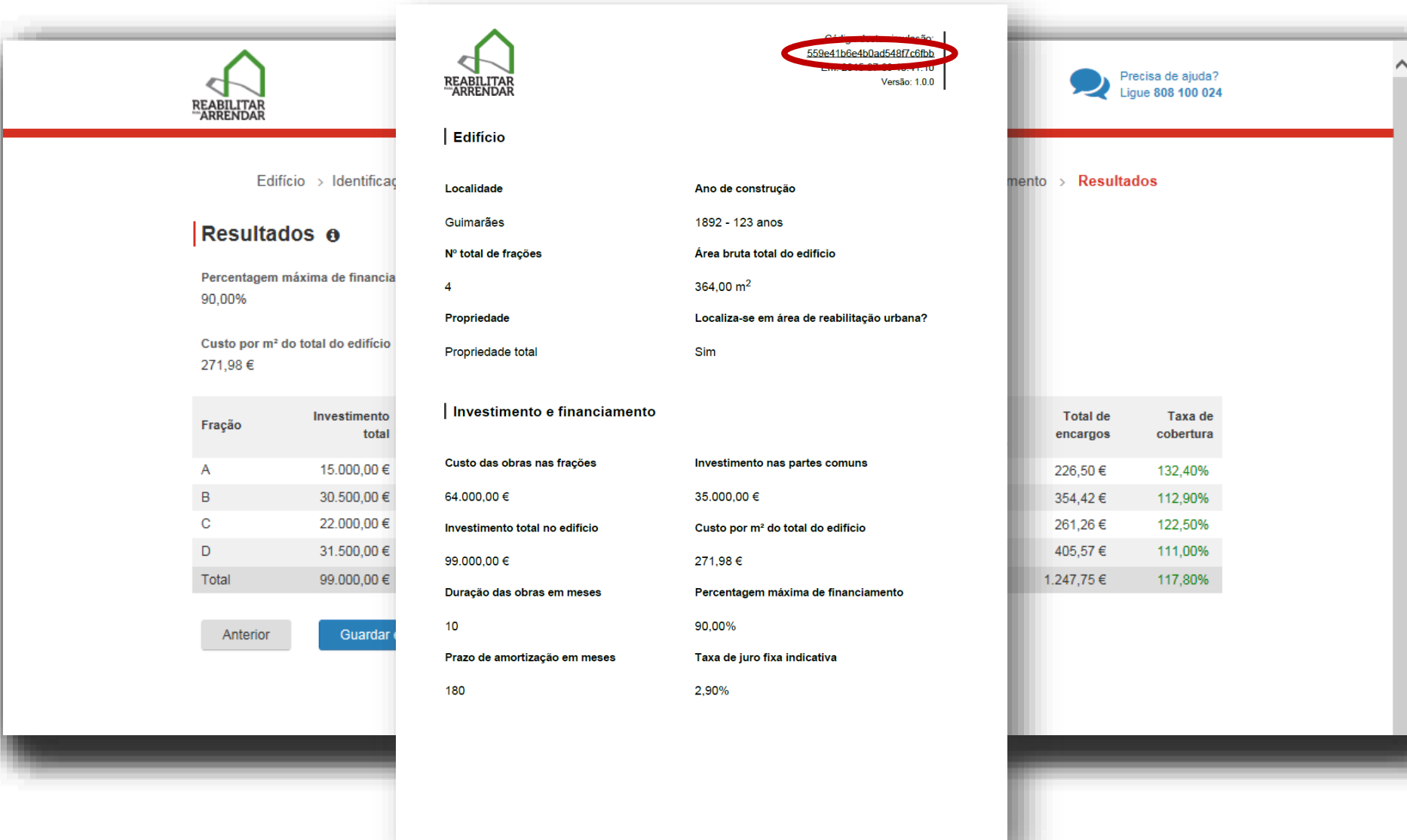
Taxa da renda condicionada
6,70%

Fração	Investimento total	Financiamento	Percentagem de financiamento	Renda a praticar	Prestação mensal do empréstimo	Custos mensais do edifício	Custos mensais da fração	Total de encargos	Taxa de cobertura
A	15.000,00 €	13.500,00 €	90,00%	300,00 €	92,34 €	0,00 €	134,17 €	226,50 €	132,40%
B	30.500,00 €	27.450,00 €	90,00%	400,00 €	187,75 €	0,00 €	166,67 €	354,42 €	112,90%
C	22.000,00 €	19.800,00 €	90,00%	320,00 €	135,43 €	0,00 €	125,83 €	261,26 €	122,50%
D	31.500,00 €	28.350,00 €	90,00%	450,00 €	193,91 €	0,00 €	211,67 €	405,57 €	111,00%
Total	99.000,00 €	89.100,00 €	90,00%	1.470,00 €	609,42 €	0,00 €	638,33 €	1.247,75 €	117,80%

Anterior

Guardar e imprimir simulação

E um simulador que permite analisar a viabilidade das operações



The image shows a screenshot of the REABILITAR ARRENDAR simulator interface. The main content is divided into several sections:

- Edifício > Identificação**: Shows the building identification details.
- Resultados**: Displays key financial metrics:
 - Percentagem máxima de financiamento: 90,00%
 - Custo por m² do total do edifício: 271,98 €
- Table of Frações**:

Fração	Investimento total
A	15.000,00 €
B	30.500,00 €
C	22.000,00 €
D	31.500,00 €
Total	99.000,00 €
- Edifício**:
 - Localidade: Guimarães
 - Ano de construção: 1892 - 123 anos
 - Nº total de frações: 4
 - Área bruta total do edifício: 364,00 m²
 - Propriedade: Sim
 - Localiza-se em área de reabilitação urbana?: Sim
- Investimento e financiamento**:
 - Custo das obras nas frações: 64.000,00 €
 - Investimento nas partes comuns: 35.000,00 €
 - Investimento total no edifício: 99.000,00 €
 - Custo por m² do total do edifício: 271,98 €
 - Duração das obras em meses: 10
 - Percentagem máxima de financiamento: 90,00%
 - Prazo de amortização em meses: 180
 - Taxa de juro fixa indicativa: 2,90%
- Table of Encargos**:

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 (IHURU) 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 IHURU, através do número de telefone 808 100 024 ou do endereço de correio eletrónico 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
Total Nacional	82	12.848.806	19.058.450	33.141	236	47	59	88	125	29	15	18	39
Lisboa	16	4.280.152	8.854.857	10.857	65	10	10	36	47	11	4	16	7
Porto	20	3.739.674	4.335.879	9.556	59	13	18	34	21	4	1		9
Particulares	61	6.706.250	7.910.385	20.053	170	26	29	33	68	25	15	17	22
Empresas	10	3.431.097	7.869.701	8.427	31	10	8	30	49	4		1	7
I.P.S.S.	9	2.026.349	2.378.179	3.820	29	8	7	24	6				8
F. I. Imobiliário	2	685.109	900.184	841	6	3	5	1	2				2

Investimento médio por edifício 232.420 €

Idade média dos edifícios 67 anos

Investimento médio por fração 51.095 €

Número médio de fogos por edifício 4,1

Valor médio do investimento por m2 575 €

Área bruta média por edifício 404,2 m2

Projetos em curso



Município	Arcos de Valdevez
Morada	Rua do Lira, 38
Tipo de promotor	Particular
Valor do investimento	160.000,00 €
Número de frações	6
Área bruta de construção	590,4 m²
Renda média	325,00 €

Projetos em curso



Município	Guimarães
Morada	Largo do Trovador, 6-8
Tipo de promotor	Particular
Valor do investimento	90.000,00 €
Número de frações	4
Área bruta de construção	210,0 m²
Renda média	230,00 €

Projetos em curso



Município	Vila Nova de Famalicão
Morada	Praça Dona Maria II, 299
Tipo de promotor	Particular
Valor do investimento	295.000,00 €
Número de frações	3
Área bruta de construção	520,0 m²
Renda média	650,00 €

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 ²
Renda média	482,72 €

Projetos em curso



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

Projetos em curso



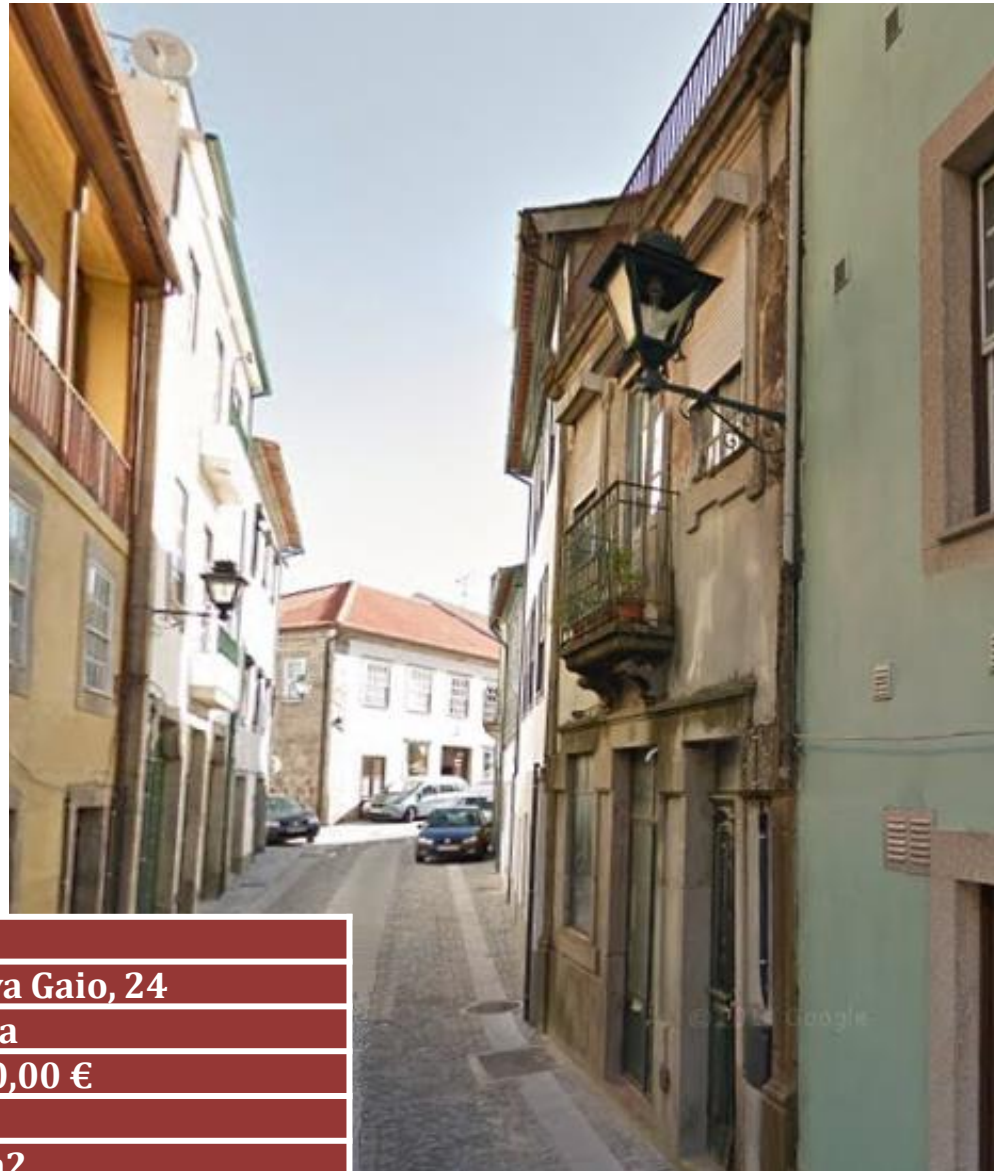
Município	Porto
Morada	Rua das Flores, 83-85
Tipo de promotor	IPSS
Valor do investimento	259.155,00 €
Número de frações	4
Área bruta de construção	442,0 m²
Renda média	316,25 €

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 ²
Renda média	241,67 €

Projetos em curso



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

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 ²
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 ²
Renda média	277,77 €

Projetos em curso



Município	Lisboa
Morada	Rua Cruz da Carreira, 72
Tipo de promotor	Particular
Valor do investimento	261.797,00 €
Número de frações	4
Área bruta de construção	276,0 m²
Renda média	626,00 €

Projetos em curso



Município	Lisboa
Morada	Rua Vieira Portuense, 62
Tipo de promotor	Particular
Valor do investimento	21.000,00 €
Número de frações	3
Área bruta de construção	180,0 m²
Renda média	616,00 €

Projetos em curso



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

Projetos em curso



Município	Portalegre
Morada	Rua Cândido dos Reis, 8-10
Tipo de promotor	Particular
Valor do investimento	65.000,00 €
Número de frações	3
Área bruta de construção	352,0 m²
Renda média	413,00 €



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