

Aplicação do regime de renda apoiada

Audição parlamentar

Assembleia da República
2013-06-25

== IH Instituto da Habitação
== RU e da Reabilitação Urbana

SEDE LISBOA | DELEGAÇÃO PORTO | SIPA – SISTEMA DE INFORMAÇÃO / SACAVÉM

O enquadramento legal do regime de renda apoiada

- Criado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro
- Regulado pelo Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio
- Referenciado nos seguintes programas públicos de promoção de habitação:
 - Programa especial de realojamento (PER – 1993)
 - Programa de financiamento para acesso à habitação (PROHABITA – 2004 e 2007)
 - Linhas de financiamento do Banco Europeu de Investimento (BEI – 2007 a 2013)

O preâmbulo do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio

(...) Importa, por isso, **reformular e uniformizar os regimes de renda** a que tais imóveis estão sujeitos, de modo que, desejavelmente, a **todas as habitações destinadas a arrendamento de cariz social,** quer tenham sido adquiridas ou construídas pelo Estado, seus organismos autónomos ou institutos públicos, quer pelas autarquias locais ou pelas instituições particulares de solidariedade social, desde que com o apoio financeiro do Estado, **se aplique um só regime – o regime da renda apoiada –, conforme dispõe o artigo 82.º do Regime do Arrendamento Urbano,** aprovado pelo diploma acima citado (...).

A aplicação do regime de renda apoiada

O regime de renda apoiada pode ser aplicado, nas seguintes situações:

- Obrigatoriamente, nos novos arrendamentos de habitações do Estado, seus organismos autónomos e institutos públicos;
- Obrigatoriamente, nos novos arrendamentos de habitações adquiridas ou promovidas pelas Regiões Autónomas, pelos municípios e pelas instituições particulares de solidariedade social com participações a fundo perdido concedidas pelo Estado;
- Facultativamente, às habitações, adquiridas ou promovidas com o apoio financeiro do Estado, que se encontrem arrendadas para fins habitacionais à data da entrada em vigor do DL 166/93.

O estudo do IHRU de 2012 sobre a aplicação do regime de renda apoiada

O IHRU realizou em 2012 um estudo sobre a aplicação do regime de renda apoiada pelos 50 maiores proprietários de habitação social (com mais de 400 fogos), representando 90% da totalidade do parque de habitação social existente em Portugal.

Das 46 respostas recolhidas temos o seguinte:

- 28 entidades aplicam o regime de renda apoiada;
- 14 entidades aplicam o regime de renda apoiada e o anterior regime de renda social;
- 4 entidades aplicam regimes próprios de renda social.

Entidades que aplicam o regime de renda apoiada

BragaHabit (Município de Braga)	Câmara Municipal de Santo Tirso
Câmara Municipal da Amadora	Câmara Municipal de Setúbal
Câmara Municipal da Covilhã	Câmara Municipal de Sintra
Câmara Municipal de Almada	Câmara Municipal de Tavira
Câmara Municipal de Aveiro	Câmara Municipal de Valongo
Câmara Municipal de Coimbra	Câmara Municipal de Viana do Castelo
Câmara Municipal de Guimarães	Câmara Municipal de Vila Franca de Xira
Câmara Municipal de Lagos	Câmara Municipal de Vila Real
Câmara Municipal de Loulé	Câmara Municipal de Viseu
Câmara Municipal de Matosinhos	Câmara Municipal do Montijo
Câmara Municipal de Odivelas	Domus Social (Município do Porto)
Câmara Municipal de Oeiras	Figueira Domus (Município da Figueira da Foz)
Câmara Municipal de Portimão	Habévora (Município de Évora)
Câmara Municipal de Santa Maria da Feira	Habitar S. João (Município de S. João da Madeira)

Entidades que aplicam o regime de renda apoiada e o regime de renda social

Câmara Municipal da Póvoa do Varzim	Câmara Municipal de Peniche
Câmara Municipal de Cascais	Câmara Municipal de Portalegre
Câmara Municipal de Espinho	Câmara Municipal de Vila do Conde
Câmara Municipal de Faro	Câmara Municipal de Vila Real de Santo António
Câmara Municipal de Gondomar	Direcção Regional de Habitação dos Açores
Câmara Municipal de Lisboa	Espaço Municipal (Município da Maia)
Câmara Municipal de Olhão	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Entidades que aplicam regimes próprios de de renda social

Câmara Municipal do Funchal	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social
Instituto de Apoio Social das Forças Armadas	Investimentos Habitacionais da Madeira

Regimes de renda no parque de habitação social de Portugal (estudo do IHRU em 2012)

Regimes de renda	Renda apoiada	Renda social	Renda condicionada	Renda livre	Outros	Total
Nº de fogos	50.237	38.762	644	3.156	3.789	96.588
%	52,0%	40,1%	0,7%	3,3%	3,9%	100,0%

Aplicação do regime de renda apoiada no parque habitacional do IHRU

Data	Renda apoiada		Renda social		Processo em transição		Não iniciado		Outros		Total de fogos
	Fogos	%	Fogos	%	Fogos	%	Fogos	%	Fogos	%	
2008-12-31	1.721	14,8%	9.345	80,4%	0	0,0%	0	0,0%	555	4,8%	11.621
2011-12-31	2.428	21,9%	8.146	73,5%	363	3,3%	0	0,0%	507	4,6%	11.081
2013-05-31	3.633	31,9%	7.073	62,2%	3.947	34,7%	3.126	27,5%	667	5,9%	11.373
2014-06-30	10.600	96,4%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	400	3,6%	11.000

Número de ocupações irregulares identificadas pelo IHRU em 16 bairros

Município	Bairro	Total de fogos	Situações irregulares	%
Almada	Branco	262	59	22,5%
Amadora	Zambujal (Fase 1)	278	68	24,5%
Barcelos	Arcozelo	56	18	32,1%
Barcelos	Barcelos	59	8	13,6%
Barcelos	Quinta do Aparício	10	3	30,0%
Caldas da Rainha	Arneiros	29	3	10,3%
Espinho	Ponte de Anta	229	45	19,7%
Guimarães	Atouguia	283	34	12,0%
Guimarães	Creixomil	201	32	15,9%
Guimarães	N. Sra da Conceição	366	69	18,9%
Lisboa	Amendoeiras	337	111	32,9%
Lisboa	Lóios	360	84	23,3%
Mirandela	Mirandela	63	5	7,9%
Peso da Régua	Alagoas	171	19	11,1%
Peso da Régua	Sacadura Cabral	15	3	20,0%
Vila Nova de Gaia	Cabo Mor	72	15	20,8%
TOTAIS		2.791	576	20,6%

Variação das rendas médias

Município	Bairro	Total de fogos	Processo iniciado em	Emissão da renda em	Rendas médias		
					Antes	Depois	Variação
Moita	S. Sebastião	13	Set-2008	Fev-2009	20,16 €	124,70 €	518%
Seixal	Fogueteiro	42	Set-2008	Fev-2009	18,88 €	97,81 €	418%
Almada	Raposo	49	Nov-2009	Fev-2010	21,58 €	141,92 €	558%
Seixal	Quinta do Cabral	138	Out-2010	Fev-2011	28,01 €	164,24 €	486%
Moita	Descobertas	70	Out-2010	Fev-2011	21,86 €	178,92 €	718%
Almada	Rosa	393	Out-2010	Mar-2011	17,08 €	217,08 €	1.171%
Caldas da Rainha	Arneiros	26	Set-2012	Mar-2013	37,87 €	93,13 €	146%
Almada	Branco	203	Set-2012	Abr-2013	25,21 €	157,62 €	525%
Guimarães	N. Sra da Conceição	363	Fev-2012	Mai-2013	16,24 €	167,78 €	933%
Lisboa	Lóios	276	Dez-2012	Mai-2013	24,99 €	143,75 €	475%
Espinho	Quinta da Marinha	77	Jan-2013		48,70 €	102,29 €	110%
Guimarães	Autouguia	258	Jan-2013		23,92 €	119,85 €	401%
Mirandela	Mirandela	60	Jan-2013		25,10 €	90,79 €	262%
Mirandela	Pinto Balsemão	62	Jan-2013		31,15 €	102,81 €	230%
Peso da Régua	Alagoas	130	Jan-2013		22,35 €	77,94 €	249%
Peso da Régua	Sacadura Cabral	14	Jan-2013		14,16 €	64,27 €	354%
	TOTAL	2.174			24,83 €	127,81 €	472%

Aplicação dos preços técnicos

Município	Bairro	Total de fogos	Rendimentos		Falta de resposta		Valor médio preços técnicos
			Nº fogos	%	Nº fogos	%	
Moita	S. Sebastião	13	2	15,4 %	0	0,0 %	280,16 €
Seixal	Fogueteiro	42	10	23,8 %	2	4,8 %	206,58 €
Almada	Raposo	49	15	30,6 %	3	6,1 %	248,52 €
Seixal	Quinta do Cabral	138	28	20,3 %	47	34,1 %	243,55 €
Moita	Descobertas	70	6	8,6 %	38	54,3 %	251,24 €
Almada	Rosa	393	78	19,8 %	141	35,9 %	305,59 €
Caldas da Rainha	Arneiros	26	2	7,7 %	5	19,2 %	225,78 €
Almada	Branco	203	61	30,0 %	23	11,3 %	272,74 €
Guimarães	N. Sra da Conceição	363	124	34,2 %	13	3,6 %	276,05 €
Lisboa	Lóios	276	75	27,2 %	39	14,1 %	234,45 €
Espinho	Quinta da Marinha	77	18	23,4 %	0	0,0 %	224,35 €
Guimarães	Autouguia	258	60	23,3 %	25	9,7 %	221,63 €
Mirandela	Mirandela	60	10	16,7 %	7	11,7 %	162,56 €
Mirandela	Pinto Balsemão	62	18	29,0 %	1	1,6 %	196,76 €
Peso da Régua	Alagoas	130	13	10,0 %	7	5,4 %	213,49 €
Peso da Régua	Sacadura Cabral	14	3	21,4 %	1	7,1 %	160,57 €
	TOTAL	2.174	523	21,3 %	352	16,2 %	232,75 €

Escalões de rendas

Bairro	<10 €		De 10 a 50 €		De 50 a 100 €		De 100 a 200 €		>=200 €	
	Antes	Depois	Antes	Depois	Antes	Depois	Antes	Depois	Antes	Depois
S. Sebastião	2	2	10	3	1	1	0	3	0	4
Fogueteiro	6	3	32	15	4	7	0	11	0	6
Raposo	14	4	34	7	1	10	0	10	0	18
Quinta do Cabral	23	12	97	21	18	9	0	38	0	58
Descobertas	18	4	46	12	6	3	0	7	0	44
Rosa	161	14	211	47	21	41	0	50	0	241
Arneiros	5	8	9	5	11	2	1	5	0	6
Branco	62	18	122	36	14	26	4	32	1	91
Nssa Sra da Conceição	161	12	175	71	19	43	7	65	1	172
Lóios	60	18	193	53	21	40	1	60	1	105
Quinta da Marinha	10	5	29	25	37	14	1	18	0	15
Autouguia	97	34	128	49	32	38	0	94	1	43
Mirandela	3	7	54	17	1	5	2	31	0	0
Pinto Balsemão	14	9	36	15	11	7	1	31	0	0
Alagoas	43	30	78	34	7	28	2	22	0	16
Sacadura Cabral	4	2	9	7	1	1	0	4	0	0
TOTAL	683	182	1263	417	205	275	19	481	4	819

Escalões de variação percentual das rendas

Bairro	-100 a -50	-50 a 0	0 a 50	50 a 100	100 a 200	200 a 500	500 a 1000	1000 a 1500	1500 a 2000	2000 a 2500	2500 a 3000	>= 3000
S. Sebastião	2	0	0	1	0	4	2	3	1	0	0	0
Fogueteiro	3	3	2	1	6	10	4	3	9	1	0	0
Raposo	3	4	0	1	6	11	7	6	3	0	2	6
Quinta do Cabral	5	9	6	6	6	50	24	15	1	5	2	9
Descobertas	2	5	4	1	4	7	22	6	7	1	1	10
Rosa	6	9	7	4	17	61	57	46	31	20	31	104
Arneiros	8	0	4	4	2	5	0	1	0	0	0	2
Branco	9	11	10	13	9	37	54	17	14	5	4	20
Nssa Sra da Conceição	5	9	17	10	31	36	27	35	76	16	20	81
Lóios	12	16	16	14	23	53	87	15	10	10	5	15
Quinta da Marinha	9	18	7	5	14	14	6	2	1	0	0	1
Autouguia	19	15	17	13	29	59	35	17	10	8	8	28
Mirandela	6	10	4	2	5	9	22	1	0	0	0	1
Pinto Balsemão	8	8	1	2	14	12	14	1	0	1	0	1
Alagoas	21	16	6	9	11	19	29	8	3	1	2	5
Sacadura Cabral	2	1	1	0	2	4	1	2	0	0	1	0
Total	120	134	102	86	179	391	391	178	166	68	76	283
%	11,7%		8,6%		26,2%		26,2%		10,8%		16,5%	

Taxas de esforço médias

Bairro	Rendimento médio	Renda Tx esforço 15%	Renda média				Taxa de esforço			
			Atual	1ºano	2º ano	3º ano	Atual	1ºano	2º ano	3º ano
S. Sebastião	898,53€	134,78€	20,16€	54,12€	89,41€	124,70€	2,2%	6,0%	10,0%	13,9%
Fogueteiro	831,57€	124,73€	18,88€	43,69€	70,75€	97,81€	2,3%	5,3%	8,5%	11,8%
Raposo	1.036,57€	155,49€	21,58€	57,95€	96,73€	141,92€	2,1%	5,6%	9,3%	13,7%
Quinta do Cabral	1.001,82€	150,27€	28,01€	116,93€	140,59€	164,24€	2,8%	11,7%	14,0%	16,4%
Descobertas	837,84€	125,68€	21,86€	150,92€	164,92€	178,92€	2,6%	18,0%	19,7%	21,4%
Rosa	1.101,60€	165,24€	17,08€	67,19€	142,14€	217,08€	1,6%	6,1%	12,9%	19,7%
Arneiros	538,79€	80,82€	37,87€	83,56€	88,35€	93,13€	7,0%	15,5%	16,4%	17,3%
Branco	1.029,39€	154,41€	25,21€	90,33€	123,97€	157,62€	2,4%	8,8%	12,0%	15,3%
Nssa Sra da Conceição	1.069,45€	160,42€	16,24€	76,84€	122,31€	167,78€	1,5%	7,2%	11,4%	15,7%
Lóios	991,84€	148,78€	24,99€	83,79€	113,77€	143,75€	2,5%	8,4%	11,5%	14,5%
Quinta da Marinha	758,58€	113,79€	48,70€	62,29€	80,70€	102,29€	6,4%	8,2%	10,6%	13,5%
Autouguia	844,65€	126,70€	23,92€	61,41€	88,69€	119,85€	2,8%	7,3%	10,5%	14,2%
Mirandela	728,47€	109,27€	25,10€	55,07€	72,93€	90,79€	3,4%	7,6%	10,0%	12,5%
Pinto Balsemão	785,36€	117,80€	31,15€	55,83€	79,32€	102,81€	4,0%	7,1%	10,1%	13,1%
Alagoas	645,77€	96,86€	22,35€	44,89€	61,41€	77,94€	3,5%	7,0%	9,5%	12,1%
Sacadura Cabral	711,01€	106,65€	14,16€	35,43€	49,85€	64,27€	2,0%	5,0%	7,0%	9,0%
TOTAL	863,20€	129,48€	24,83€	71,27€	99,11€	127,81€	2,9%	8,3%	11,5%	14,8%

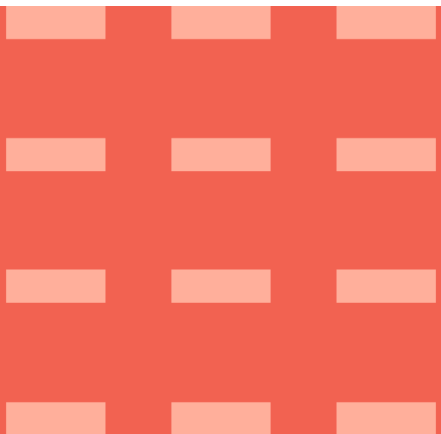
Atribuição de fogos do IHRU no último ano

Município	Nº de fogos	Município	Nº de fogos
Almada	39	Elvas	2
Moita	20	Espinho	2
Porto	20	Odivelas	2
Amadora	15	Ovar	2
Guimarães	9	Ponte de Lima	2
Aveiro	7	Póvoa de Lanhoso	2
Caldas da Rainha	5	Vila Nova de Gaia	2
Viana do Castelo	5	Barcelos	1
Peniche	4	Condeixa-a-Nova	1
Seixal	4	Mirandela	1
Lisboa	3	Monforte	1
Peso da Régua	3	Ponte da Barca	1
Santiago do Cacém	3	Santo Tirso	1
		TOTAL EM 26 MUNICÍPIOS	157

Atribuição de fogos do IHRU no último ano

Situações da atribuição do fogo	Nº de fogos
Eminência de despejos	61
Realojamento por precariedade do alojamento	44
Despejos	39
Vítimas de violência doméstica	9
Deficiência motora	4

Valores médios dos agregados alojados		
Rendimento mensal	Renda mensal	Taxa de esforço
497,65 €	27,54 €	5,53%



Aplicação do regime de renda apoiada

Muito obrigado

== IH Instituto da Habitação
== RU e da Reabilitação Urbana

SEDE LISBOA | DELEGAÇÃO PORTO | SIPA – SISTEMA DE INFORMAÇÃO / SACAVÉM