

NEWS



JUNTOS VAMOS CRIAR CIDADES COM FUTURO



GRANDE ENTREVISTA

João Pedro Matos Fernandes
Ministro do Ambiente e da Transição Energética

De que forma a aposta na reabilitação urbana se contextualiza na Nova Geração de Políticas da Habitação, no sentido de combater as carências habitacionais que continuam a existir no nosso País? Pode o IFRRU 2020, conjugado com outros instrumentos já em vigor, também servir esse objetivo? Como é que o IFRRU 2020 contribui para os objetivos desta nova política?

O IFRRU 2020 é um instrumento crucial para a concretização e o sucesso da Nova Geração de Políticas de Habitação que, como sabem, tem como missão garantir o acesso de todos a uma habitação condigna e criar as condições essenciais para que a reabilitação seja o principal foco de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.

O IFRRU 2020 é um instrumento de financiamento da reabilitação que se integra num conjunto coerente e coordenado de programas, através dos quais se apoiam os diferentes promotores, territórios e níveis de intervenção. Mas, é bom recordar, a política do Governo para a reabilitação urbana não se esgota nos instrumentos de apoio ao financiamento. Para que a reabilitação deixe de ser exceção e passe a ser uma regra, estamos também a desenvolver um trabalho de revisão do enquadramento legal da urbanística e da edificação, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação energética e funcional dos edifícios.

A reabilitação, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação é tida como um instrumento e não como um fim em si mesmo. Dadas as características do mercado de habitação, em que sobressaem a rigidez nas trajetórias residenciais, a degradação do edificado e um elevado número de alojamentos vagos, a reabilitação do edificado e urbana, por contraponto à construção nova e à expansão urbana, são assim indissociáveis da dinamização do mercado de arrendamento, enquanto respostas ao problema do acesso à habitação.

Assim, os incentivos à dinamização do mercado de arrendamento e à reabilitação, são medidas estruturantes e que se complementam para o

equilíbrio entre os vários segmentos de oferta e regimes de ocupação habitacional, para a utilização eficiente do parque habitacional existente, incluindo o vago, e para o aumento das oportunidades de escolha das famílias e do acesso à habitação.

Neste quadro de articulação e complementaridade entre instrumentos, sublinho, por exemplo, o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, também centrado na reabilitação, mas desta feita do património público, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil. E o Programa de Arrendamento Acessível, que permitirá mobilizar o edificado privado para concretização dos objetivos da Nova Geração de Políticas de Habitação, através da isenção da tributação dos rendimentos prediais a quem cobre preços de rendas pelo menos 20% abaixo do valor de referência de mercado. Este é um incentivo para quem descer as rendas que permitirá a muitas famílias passarem a ter acesso a uma habitação a custos acessíveis.

Como sabemos a reabilitação aumenta a vida útil dos edifícios. De que forma a regeneração do edificado e a melhoria do seu desempenho energético contribuem para o desenvolvimento de uma economia circular? Pode a reabilitação urbana contribuir para termos cidades circulares, mais sustentáveis e competitivas?

O edificado é responsável pela maior cota global de consumo de energia e produz mais de um terço dos gases com efeito de estufa. Os edifícios e a urbanização em geral ainda são responsáveis pela utilização de metade dos materiais retirados da crosta terrestre e uma grande fonte de resíduos de construção e demolição, totalizando mais de um quarto de todos os resíduos produzidos anualmente.

E este é o nosso cenário: extraímos e importamos materiais que vão ser encaminhados, na sua maioria, para novos edifícios e aí permanecem

armazenados, gerando valor apenas no momento em que a casa ou apartamento é vendido. Quando falamos de princípios de economia circular, falamos de outra lógica. De uma lógica a conceber produtos, serviços e modelos de negócio que excluam a produção de resíduos e poluição do sistema natural. De uma lógica de manter produtos e materiais em utilização, aumentando o seu valor económico e uma utilidade mais elevada. Finalmente, de uma lógica, em que se fomenta a regeneração dos recursos materiais utilizados e dos sistemas naturais.

Uma economia inteligente pensa no longo e não no curto prazo. As empresas que desejam florescer no longo prazo, não podem ignorar aquilo que sabemos ser certo: não é possível crescer exponencialmente num mundo de recursos finitos e de serviços ambientais em constante pressão. Perante os constrangimentos que serão cada vez maiores, temos de ser capazes de desafiar a linearidade. E não haverá exceção para o setor da construção.

A contribuição da reabilitação, tanto urbana como do edificado, para a proteção e a qualificação do meio ambiente é evidente e, hoje em dia, consensual, dado que a reabilitação promove a utilização eficiente dos recursos, nomeadamente com a otimização das infraestruturas, equipamentos e edifícios existentes, em contraponto ao abandono dos centros e à expansão para as periferias.

A reabilitação serve igualmente para estancar a fragmentação e dispersão do tecido urbano, bem como contribui para a diminuição dos movimentos pendulares e da dependência do transporte privado e para a sustentabilidade e melhor cobertura das redes de transportes públicos.

A diminuição das necessidades e dos gastos ao nível da extração de matérias-primas e da produção, tratamento e armazenamento de resíduos é outra vantagem da aposta na reabilitação. A reabilitação tem a capacidade de reter os materiais e energia incorporados na sua construção

ao longo dos séculos. Esta contribuição da reabilitação é tanto maior quanto maior for o grau de preservação. Ou seja, a mera reutilização do solo, mediante a substituição do edificado, tem benefícios ao nível da contenção da expansão urbana e do aproveitamento das infraestruturas. Mas a verdadeira reabilitação do edificado – que é diferente da mera preservação de fachadas – assegura mais ganhos ambientais, fora as evidentes mais-valias em termos de preservação do património construído e da identidade e autenticidade das nossas cidades.

Os dados de execução do IFRRU 2020 apontam para um pipeline de cerca de 2 mil milhões de investimento, superior à dotação disponível. O Governo pondera a manutenção deste Instrumento Financeiro no próximo Quadro de Apoio Comunitário?

O IFRRU 2020 tem de facto sido alvo de uma forte procura e o ritmo de aprovações assim o demonstra.

Esta procura resulta da combinação de fatores como o potencial de procura, indissociável da acumulação de necessidades de reabilitação durante décadas e da recuperação do crescimento económico nos últimos anos, e a falha de mercado no financiamento de operações de reabilitação. Basta lembrar que o investimento em reabilitação urbana regista em Portugal níveis claramente aquém das necessidades e inferiores aos registados nos demais países da UE. Os estudos levados a cabo durante a preparação do Portugal 2020 confirmaram que os promotores encontravam dificuldades de financiamento no mercado, quer em termos de disponibilidade de financiamento como das suas condições.

Também as condições apelativas do IFRRU 2020 são relevantes. Este instrumento oferece soluções de financiamento em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado, cobrindo assim as falhas identificadas nos vários estudos e avaliações.

É um instrumento diversificado, quer nos produtos que oferece, quer no tipo de operações que apoia, e é mais flexível e pensado para dar resposta às especificidades e diferentes necessidades dos territórios e das comunidades. Para além disso permite combinar recursos públicos e privados, em prol dos objetivos de política pública.

Mas este é um caminho que não acaba em 2020. No caso da reabilitação do edificado, não só as necessidades de construção nova são hoje bastante mais limitadas, como os fenómenos de degradação e abandono do parque edificado já não se cingem aos edifícios mais antigos ou às zonas ditas “históricas”, estando cada vez mais disseminados por todo o território construído. No que respeita à reabilitação urbana, também aqui as principais necessidades muitas vezes já não se localizam nos centros das cidades, existindo hoje áreas urbanas menos centrais, onde reside uma parte importante da população, e que se encontram em processos de declínio e com carências múltiplas que justificam uma intervenção integrada de reabilitação. O desenvolvimento urbano sustentável e o combate às alterações climáticas permanecem como prioridades da UE e neste quadro a reabilitação do edificado e urbana não deixará de ser de uma importância instrumental.



À CONVERSA COM...



Miguel Maya
CEO Banco Millennium bcp

O que levou o Millennium bcp a ter vontade de integrar o IFRRU 2020? Qual a importância deste instrumento financeiro na estratégia global do Banco?

Integrámos convictamente o IFRRU 2020, pois desde o seu lançamento que entendemos que as características deste instrumento são relevantes para um número significativo de Clientes e porque no Millennium bcp dispomos de competências para acrescentar valor nesta vertente de negócio, permitindo aliar a proximidade que temos aos Clientes, as valências técnicas de que dispomos e a experiência que acumulámos no financiamento a projetos imobiliários, com um instrumento financeiro especificamente vocacionado para dinamizar uma componente que assume uma relevância acrescida na revalorização do extenso património imobiliário existente em Portugal.

Com este instrumento dispomos de uma oferta ainda mais abrangente no apoio aos projetos de investimento, reforçando a versatilidade do Millennium bcp na apresentação de soluções integrais e adaptáveis às necessidades de Clientes, sejam particulares ou empresas, contribuindo positivamente para a reabilitação e desenvolvimento urbano, dimensões com impacto relevante na melhoria dos padrões de qualidade de vida das pessoas e na prosperidade económica do país.

Como se posiciona e quais os objetivos do Millennium bcp enquanto entidade gestora financeira do IFRRU 2020? O que o diferencia e torna mais competitivo neste âmbito?

A economia portuguesa não é para o Millennium bcp apenas mais um mercado num *portfolio* diversificado de negócios. Somos o maior Banco privado a consolidar as suas contas em Portugal, comprometido em estar próximo e em continuar a servir os Clientes com fiabilidade e estabilidade independentemente dos ciclos económicos. Este programa constitui uma excelente oportunidade para os empreendedores e, assim sendo, desde o primeiro momento que procurámos ativamente ser parte do programa e disponibilizá-lo aos nossos Clientes.

O Millennium bcp dispõe de 164 milhões de euros de recursos dedicados ao IFRRU 2020, que acrescem aos 126 milhões de euros atribuídos pelo programa, resultando numa linha de crédito de 290 milhões de euros destinada a operações de crédito em investimentos elegíveis no quadro do IFRRU 2020.

O empenho do Banco neste tipo de investimentos traduz-se numa oferta específica para apoiar o financiamento aos Clientes, em condições mais vantajosas do que as praticadas para operações equivalentes. Distinguimo-nos nas soluções de financiamento no âmbito do IFRRU 2020 como o Banco que disponibiliza o maior efeito multiplicador - por cada euro de fundos públicos, o Millennium bcp poderá financiar 1,3 euros – e com condições muito competitivas, sendo apenas comissionada a parcela cofinanciada por fundos não-públicos.

O que pode um promotor esperar quando se dirige a um balcão Millennium bcp? Em qualquer região do país?

Temos vindo a marcar presença nas inúmeras sessões de esclarecimento do IFRRU 2020 efetuadas pelo país, acompanhando e contribuindo para a ampla divulgação, esclarecimento e dinamização do programa.

O Millennium bcp dispõe de uma rede abrangente e multicanal, próxima e acessível a Clientes, constituída por equipas com profissionais experientes, conhecedores da realidade e especificidade dos Clientes, particulares e empresas, e habilitados a prestar o melhor apoio às candidaturas no âmbito do IFRRU 2020.

Os promotores podem esperar de nós profissionalismo e conhecimento dos instrumentos financeiros do IFRRU 2020, rapidez na análise e na decisão dos projetos, com dedicação e transparência nas respostas e empenho em apoiar projetos credíveis, em condições muito competitivas. Os Clientes do Millennium bcp sabem que temos sempre bem presente que o nosso sucesso depende do sucesso dos nossos Clientes.



NA OPINIÃO DE...



Manuel de Lemos, Presidente União das Misericórdias Portuguesas

É muito rico e variado o nosso património, mas não somos apenas instituições seculares com património imóvel e cultural relevante. Somos, sobretudo, guardiões de um património humanista único: há mais de 500 anos que as nossas portas estão abertas para acolher quem mais precisa. Esta sim é a nossa principal riqueza.

Confiantes na validade da nossa missão, temos vindo a nortear a nossa ação através de um binómio que todos os dias nos coloca diante de desafios gestionários. Por um lado, os valores cristãos de amor ao próximo, solidariedade e tolerância. Por outro, inovação e criatividade para encontrar as respostas adequadas aos problemas de cada tempo, sem nunca perder de vista a imprescindibilidade de uma rigorosa gestão.

Presentes em todo o território nacional, as 388 Misericórdias acompanham diariamente 165 mil pessoas e este apoio depende diretamente de uma gestão rigorosa. Além disso, as Santas Casas são detentoras de 82 espaços museológicos e cerca de 1000 imóveis classificados como de interesse arquitetónico.

Pelas pessoas de quem cuidamos e pela história que o nosso património representa é determinante termos contas equilibradas.

Ciente deste facto, a União das Misericórdias Portuguesas (UMP) tem vindo a encetar esforços para apoiar as Santas Casas. Além de representá-las em fóruns de cooperação junto do governo, defendendo desta forma a complementaridade estratégica do setor social em Portugal, temos também procurado encontrar soluções financeiras que viabilizem a continuidade e a melhoria dos serviços prestados aos portugueses.

Temos defendido, por isso, que num país cada vez mais envelhecido e com recursos escassos, o setor da economia social deve, sem qualquer prejuízo da sua identidade solidária, procurar junto de outros agentes nacionais, de carácter público ou privado lucrativo, boas práticas de gestão.

É neste contexto que surge a parceria com o IFRRU 2020, que representa para as Misericórdias uma ferramenta financeira capaz de assegurar condições favoráveis face às do mercado para a valorização e conservação do seu património imobiliário.

A colaboração da UMP com a Estrutura de Gestão do IFRRU 2020 visa o financiamento de projetos de reabilitação física do património imobiliário das Misericórdias, IPSS e Mutualidades, independentemente do seu uso ser habitacional ou para atividades económicas ou equipamentos de utilização coletiva.

Desta forma, a UMP pretende melhorar as respostas sociais das Misericórdias e restantes entidades do setor solidário, procurando contribuir para um melhor apoio e uma melhor qualificação da vida da população portuguesa.

As entidades de economia social são relevantes, em Portugal e na Europa, no que respeita à criação de emprego e de riqueza. No nosso país, por exemplo, cerca de 10% do PIB é gerado através deste setor. Além disso, todos os quadrantes da nossa sociedade destacaram o papel de “almofada social” que estas mesmas entidades representaram durante os anos de ajustamento económico e financeiro da troika.

As nossas portas não se fecharam durante um dos períodos mais duros da história recente do país. Uma gestão rigorosa possibilitou e continua a possibilitar que as nossas portas continuem abertas para quem precisa.

Além disso, a UMP, enquanto entidade de economia social, tem pautado a sua atuação pelo diálogo não só com as Misericórdias, mas também com

parceiros institucionais variados e, ao longo da sua existência, tem sabido antecipar problemas sociais variados, propondo, nesse sentido, soluções adequadas e eficazes.

Por isso, foi com sentido de missão e responsabilidade que celebrámos um protocolo com o IFRRU 2020. A complementaridade do setor social em geral e das Misericórdias em particular não se limita à execução de políticas públicas. Juntos, em estreita parceria com outros agentes da nossa sociedade, estaremos mais capacitados para encontrar as soluções mais eficazes e eficientes para os problemas que são de todos os portugueses.



EM DESTAQUE



Quando em Portugal 28% do consumo de energia primária provém do sector residencial e de serviços, impunha-se a criação de um instrumento financeiro, com objetivos de política pública em matéria de reabilitação urbana e, de forma conjugada, de eficiência energética, que pudesse dar resposta a todos os interessados que pretendessem investir e que não encontrassem, no mercado, financiamento para o seu projeto.

O IFRRU 2020 promove a reabilitação urbana e a eficiência energética do edifício reabilitado, fomentando a escolha acertada dos materiais a utilizar, a adoção das melhores soluções térmicas e de isolamento, a instalação de equipamentos de poupança e/ou produção eficiente de energia, com efeitos na redução da fatura energética e numa gestão eficiente dos recursos energéticos.

O perito qualificado ajuda na escolha das medidas de eficiência energética mais adequadas a cada projeto, consulte o [Catálogo de Soluções Técnicas no site do IFRRU 2020](#).

O IFRRU 2020 EM NÚMEROS

IFRRU 2020
instrumento financeiro
reabilitação e revitalização urbanas

35 Contratos de Financiamento

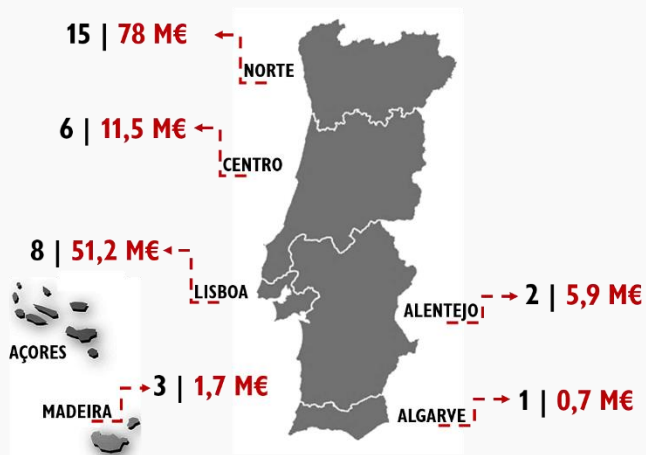
149 M€ Volume Investimento

149 Candidaturas

442 M€ Volume Investimento

747 Projetos em Pipeline

2015 M€ Intenções de investimento



dados a 30 de setembro



SUBSCREVER NEWSLETTER

Direitos de Autor ©, IFRRU 2020, Todos os direitos reservados

A nossa morada:

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5, 7.º andar

1099-019 Lisboa

Telefone: 21 723 17 98

Email: ifrru@ifrru.ihru.pt

[SIGA-NOS NO LINKEDIN](#)