

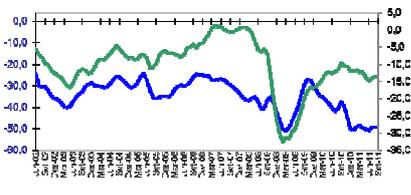
## Promover a Reabilitação Urbana Regenerar as Cidades. Dinamizar o País




Paulo Alexandre de Sousa  
Direcção de Financiamento Imobiliário  
19 Outubro 2011 | Centro de Congressos EXPONOR

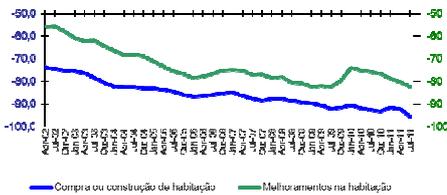
**Portugal**  
Indicadores de confiança e de clima económico - evolução

**Em Portugal os indicadores de confiança e de clima económico não favorecem a dinâmica do mercado imobiliário...**



— indicador de confiança dos consumidores (MM3M)  
— indicador de clima económico (MM2M)

Fonte: INE

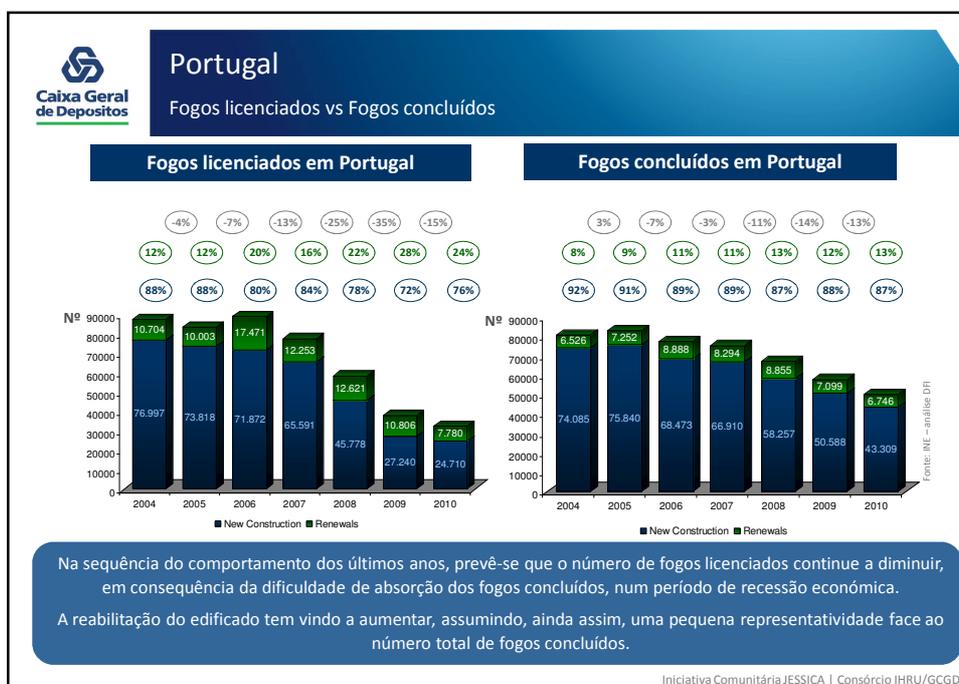
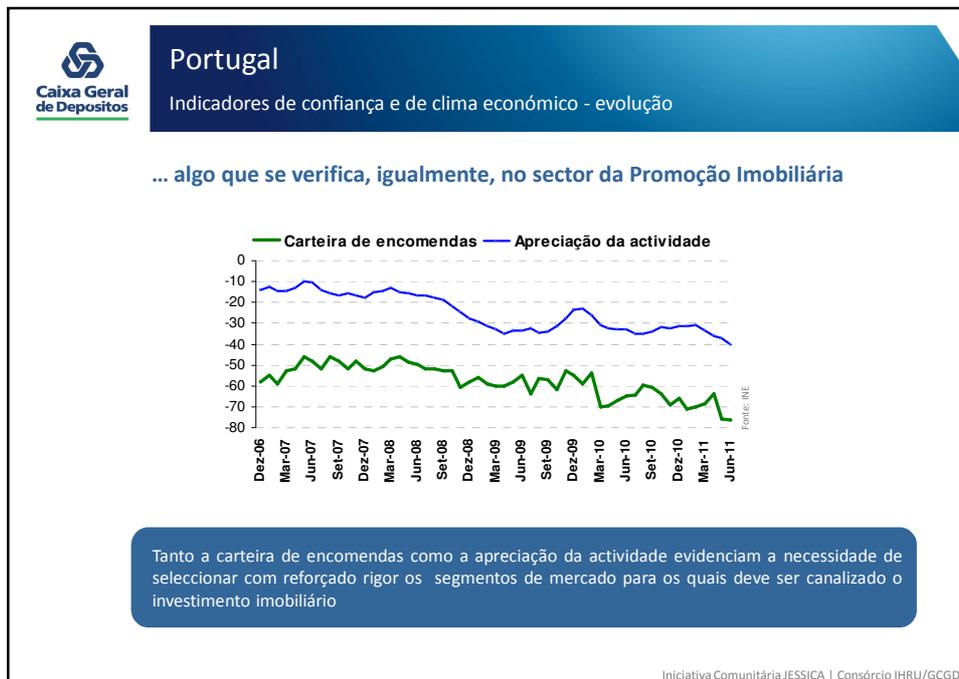


— Compra ou construção de habitação  
— Melhoramentos na habitação

O indicador de confiança dos consumidores regista uma quebra em 2010, enquanto se assiste a uma estabilização do indicador de clima económico

Desde 2010 que se verifica uma degradação das intenções de compra/construção de habitação, bem como das intenções de realizar melhoramentos, prevendo-se consequências directas ao nível da procura de crédito imobiliário

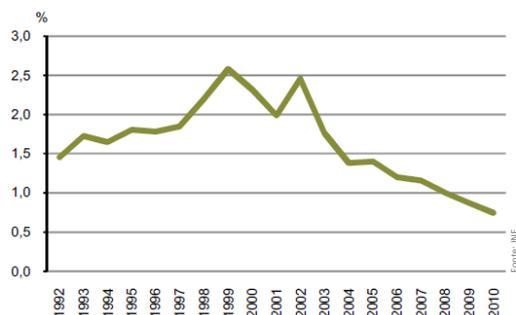
Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD





## Portugal

### Variação média anual do número de fogos – Portugal (1992-2010)



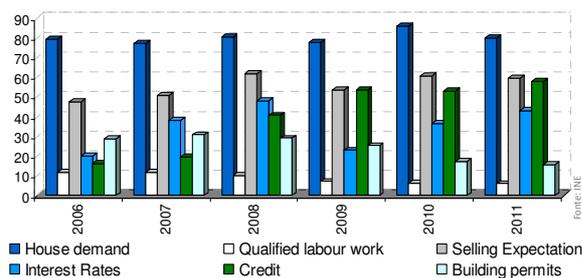
A análise da variação média anual do número de fogos em Portugal para o período de 1992 a 2010, permite concluir que a taxa de crescimento foi, até 2003, superior a 1,5%. Contudo, após 2004, tem-se assistido a um decréscimo progressivo deste indicador, que em 2010 apresenta o valor mais baixo de toda a série, com um crescimento médio anual na ordem dos 0,7%.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD



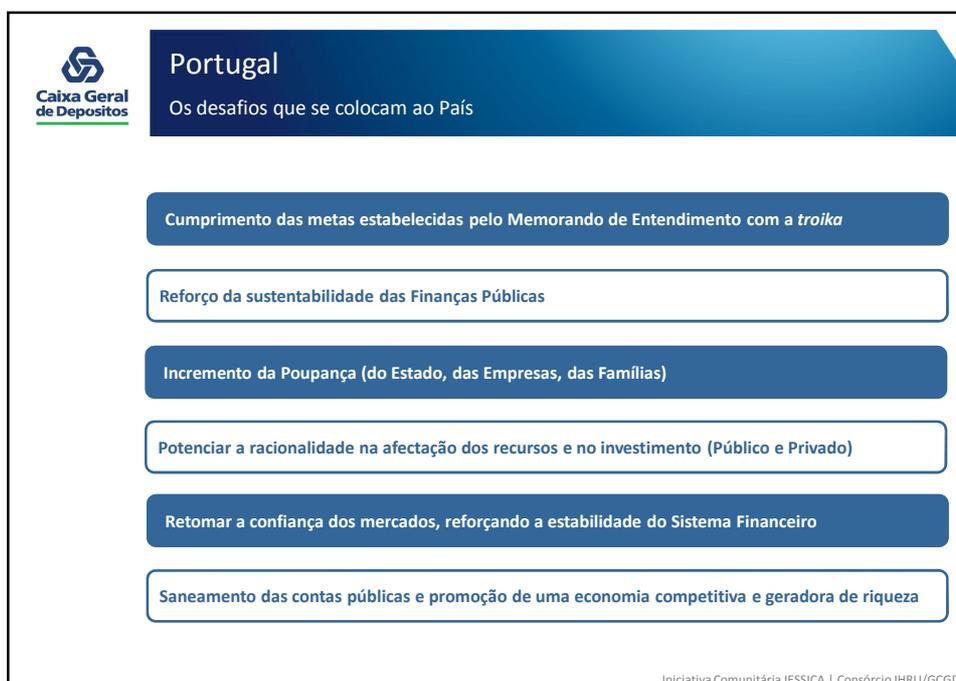
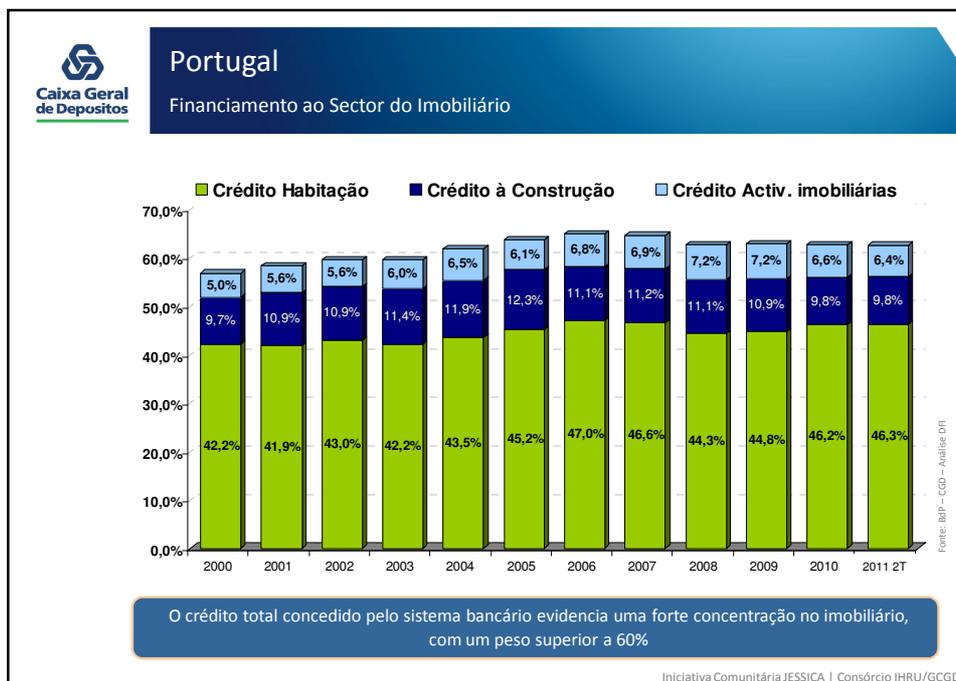
## Portugal

### Obstáculos à retoma do Sector Imobiliário



A decisão de construção de edifícios é cada vez mais condicionada pelas baixas perspectivas de vendas, pela taxa de juro crescente e pela dificuldade na obtenção de financiamento bancário

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD





**Caixa Geral de Depósitos**

## Reabilitação Urbana

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos e requalificação e revitalização das cidades (...), e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”

Preâmbulo do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro

**O que é a Reabilitação Urbana**

“... forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”

Alínea j), do artigo 2º, do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

## Reabilitação Urbana

Relevância económica e social

O cenário que, hoje, caracteriza uma parte substancial do centro das cidades, em especial dos respectivos centros históricos, não deixa de marcar de forma negativa todos aqueles que neles trabalham, vivem, desenvolvem a sua actividade económica ou, simplesmente, procuram conhecer e aprender com a memória monumental e experiencial que caracteriza o viver cidadão.

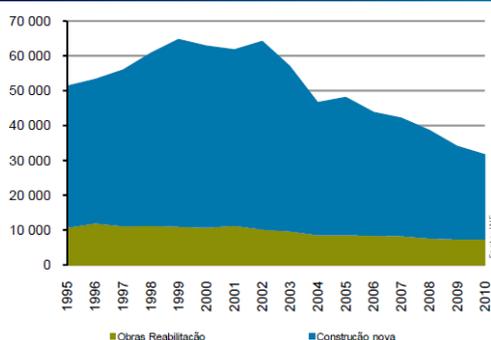
A degradação dos edifícios e das condições de habitabilidade e salubridade em que vivem os habitantes dos centros históricos, a sua desertificação, a escassa oferta de bens e serviços, o envelhecimento da população residente, são factores marcantes e inibidores do desenvolvimento das cidades, com fortes consequências sociais e económicas.

Importa assim e porque estamos perante uma realidade social e económica de inegável importância, uma vez que é nas cidades que vive, actualmente, mais 80% da população europeia, responsável por mais de 85% do PIB, reflectir e adoptar medidas que conduzam à reabilitação do edificado e à regeneração do espaço público, salvaguardando-se, desta forma, estes centros produtores de riqueza, locais de preservação da memória colectiva e identitária de cidadãos e países.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

## Reabilitação Urbana

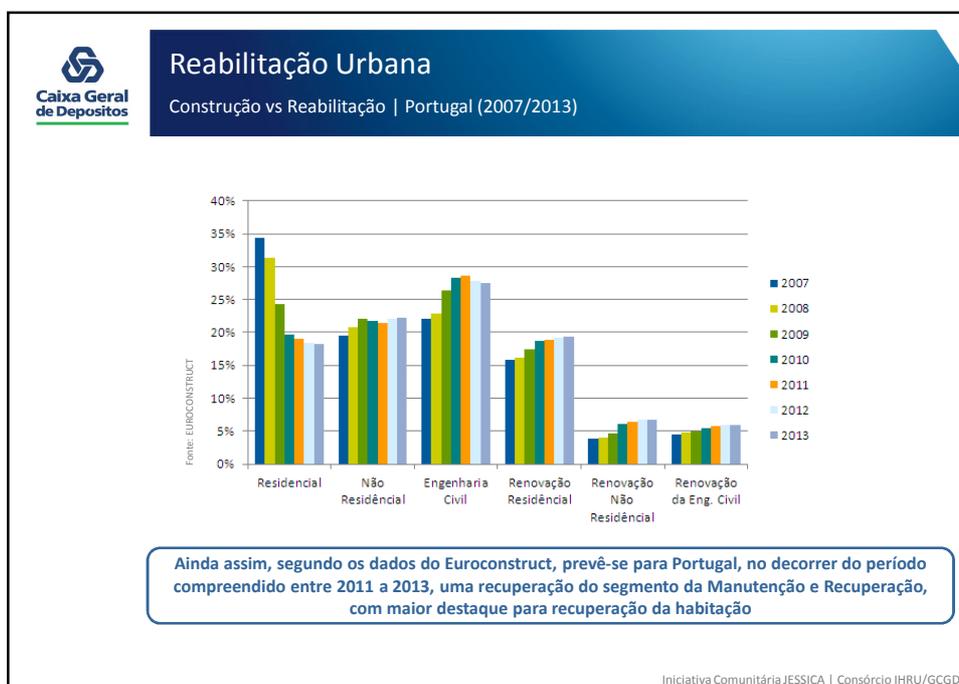
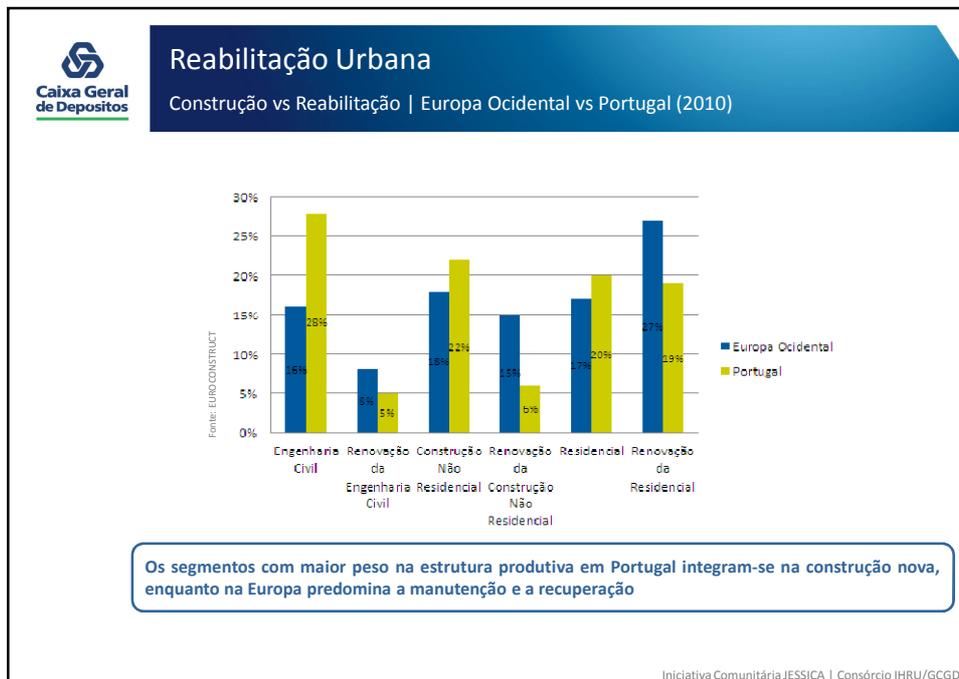
Construção vs Reabilitação: Portugal (1995/2010)

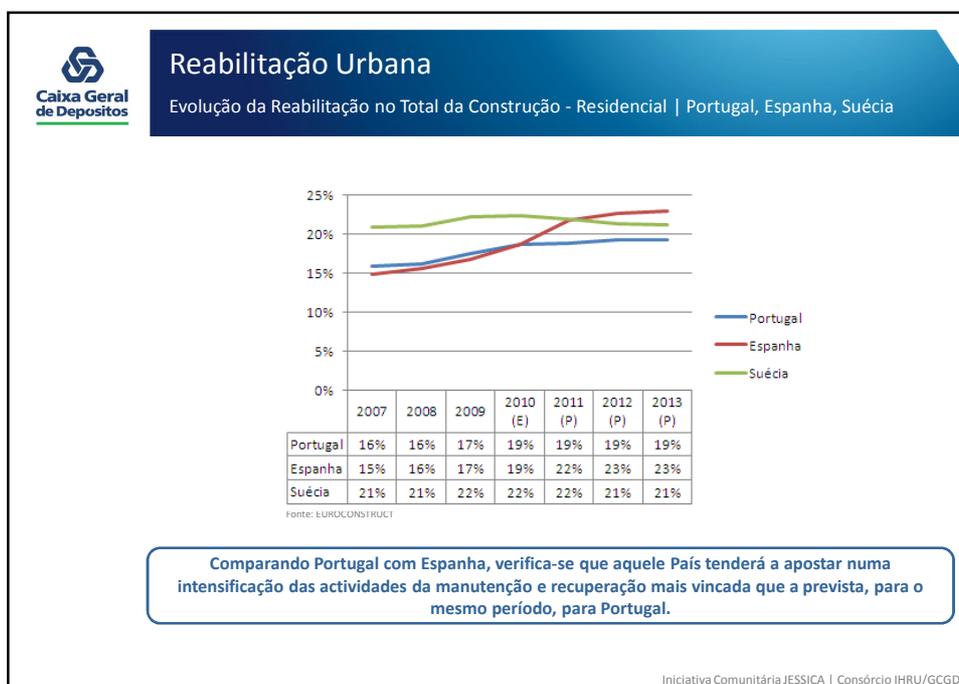
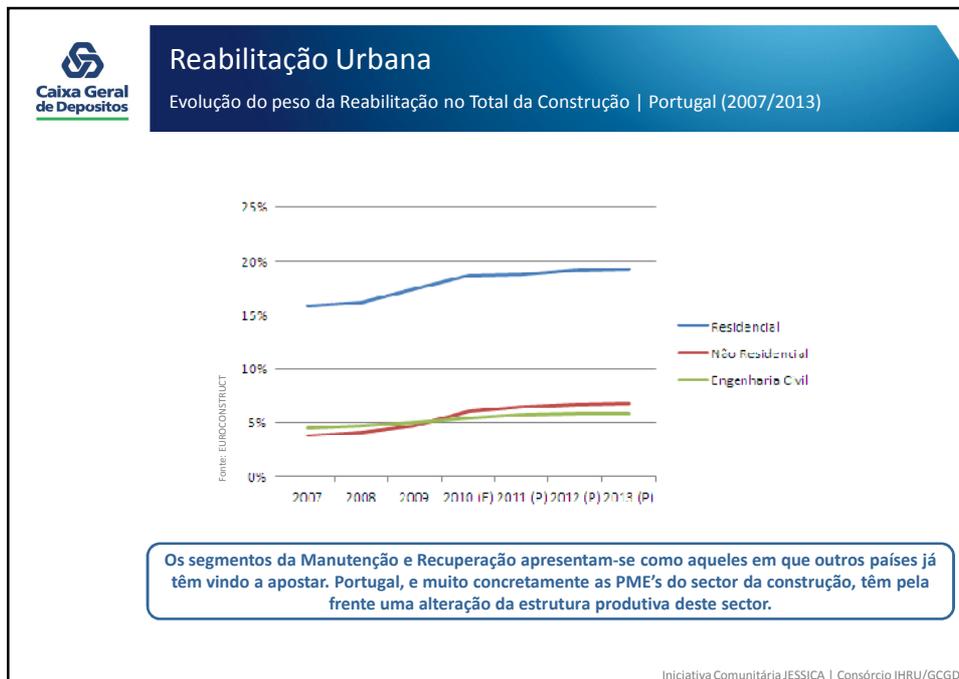


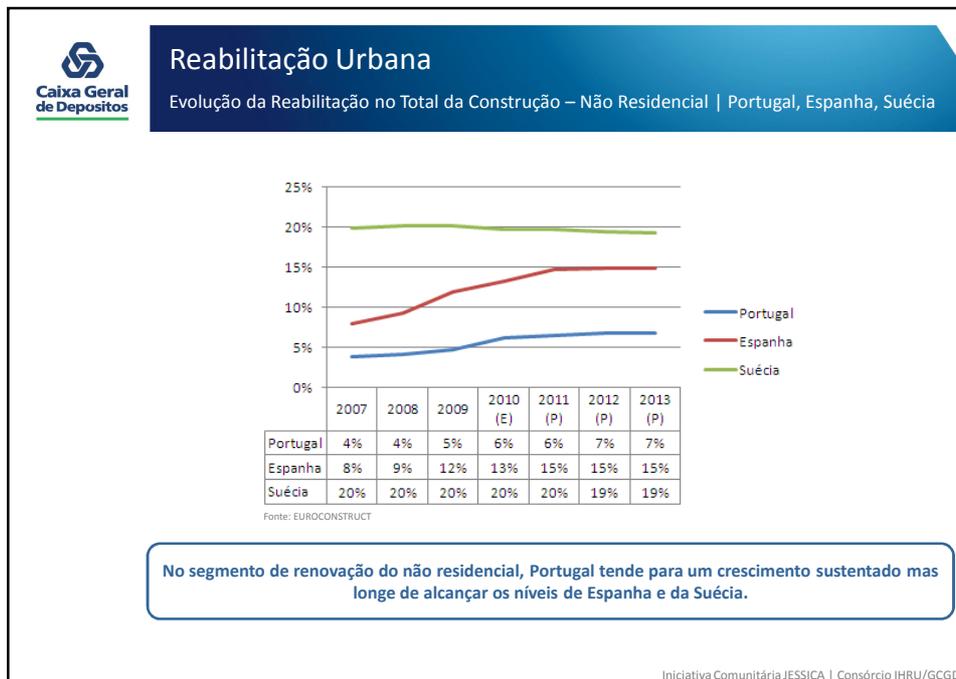
A evolução das obras concluídas em edifícios (reabilitações do edificado e construções novas) no período de 1995 a 2010, aponta para duas fases de crescimento distintas. Até 2002, assistiu-se a uma relativa estabilidade das reabilitações do edificado e, simultaneamente, a um aumento das Construções novas.

Apesar de se ter já registado uma ligeira quebra das obras de reabilitação no período de 2001 e 2002, é principalmente após 2003 que se assiste a uma quebra sustentada deste tipo de intervenção, associada a uma tendência de diminuição das construções novas. Deste modo, e mais em resultado da quebra das construções novas, tem-se verificado uma crescente importância relativa das reabilitações face ao total de obras concluídas.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD







**Caixa Geral de Depósitos**

## Reabilitação Urbana

Medidas de Incentivo à Reabilitação Urbana

Medida	Descrição
<b>Dinamizar a criação de áreas de reabilitação urbana,</b>	Visa especialmente zonas de intervenção prioritária. Apoiar o lançamento das operações, em colaboração com a Associação Nacional dos Municípios Portugueses.
<b>Articular a reabilitação urbana e a política de cidades,</b>	Visa estender-se a zonas de regeneração urbana apoiadas pelos fundos do QREN os instrumentos e os benefícios aplicáveis às áreas de reabilitação urbana.
<b>Recuperação de imóveis pelos senhorios</b>	Visa a apresentação, até ao final do 1.º trimestre de 2011, uma proposta de lei que simplifique e torne rápidos e eficazes os procedimentos necessários para o senhorio poder obter a entrega do seu imóvel livre e desocupado perante o incumprimento do contrato de arrendamento, garantindo os direitos dos senhorios e salvaguardando de forma adequada os direitos dos arrendatários;
<b>Iniciativas Legislativas facilitadoras da dinamização da reabilitação urbana</b>	Visa a apresentação, até ao final do 1.º trimestre de 2011, uma iniciativa legislativa que: <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Simplifique os procedimentos de controlo prévio necessários à realização das operações de reabilitação urbana;</li> <li>II. Elimine os obstáculos e os condicionamentos que oneram excessivamente a realização dessas operações; e</li> <li>III. Simplifique os mecanismos de determinação do nível de conservação dos edifícios e de classificação de imóveis devolutos;</li> </ol>
<b>Linhas de financiamento</b>	Visa criar linhas de financiamento à reabilitação urbana, nomeadamente através da constituição: <ol style="list-style-type: none"> <li>I. de um fundo de investimento para reabilitação de imóveis devolutos destinados a arrendamento,</li> <li>II. de um fundo de participações em operações integradas de reabilitação urbana</li> <li>III. uma linha de crédito destinada a projetos de reabilitação específicos.</li> </ol>

Fonte: Boletim Mensal de Economia Portuguesa, nº 9, Setembro 2011

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

 **Reabilitação Urbana**

*Simplificação de procedimentos administrativos em matéria da reabilitação urbana* O Conselho de Ministros aprovou uma Proposta de Lei que simplifica os procedimentos administrativos em matéria da reabilitação urbana, concretizando medidas previstas no Memorando de Entendimento com a "troika". Esta proposta pretende que a reabilitação urbana constitua uma área essencial para requalificar e revitalizar as cidades e incentivar as atividades económicas associadas a este sector.

*Conselho de Ministros de 28 de setembro* Os objetivos prosseguidos com a presente Proposta de Lei serão, no curto prazo, objeto de uma nova intervenção legislativa, no sentido da dinamização do mercado de arrendamento, atendendo à estreita conexão do desenvolvimento deste mercado com o incentivo à reabilitação urbana.

Fonte: Boletim Mensal de Economia Portuguesa, nº 9, Setembro 2011

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

 **O Grupo Caixa Geral de Depósitos e a Reabilitação Urbana**

**O Banco da Reabilitação Urbana em Portugal**

Assumir-se como o principal Banco Português no financiamento à Reabilitação Urbana, através da disponibilização de uma oferta alargada e inovadora e que responda a todas as necessidades dos diferentes intervenientes no processo

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD



## O Grupo Caixa Geral de Depósitos e a Reabilitação Urbana

Financiamento Reabilitação Urbana / Financiamento para Arrendamento

Programa Social de Arrendamento / Parcerias com SRU's e outras empresas municipais

Oferta integrada de produtos, que respondem às necessidades dos diferentes intervenientes no processo de Regeneração e Reabilitação Urbana

FII Reabilitação Urbana / FIIAH Caixa Arrendamento e Caixa Imobiliário

Fundo de Desenvolvimento Urbano JESSICA

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD



## O Grupo Caixa Geral de Depósitos e a Reabilitação Urbana

Financiamento Reabilitação Urbana / Financiamento para Arrendamento

Programa Social de Arrendamento / Parcerias com SRU's e outras empresas municipais



FII Reabilitação Urbana / FIIAH Caixa Arrendamento e Caixa Imobiliário

Fundo de Desenvolvimento Urbano JESSICA

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

**Caixa Geral de Depósitos**

## Iniciativa Comunitária JESSICA

JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) é um instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento com o apoio do Banco Europeu para o Desenvolvimento

A tradicional forma de apoio a projectos isolados, com recurso a comparticipações a fundo perdido, dá lugar à mobilização de fundos estruturais numa óptica de financiamento reembolsável, recorrendo a um novo mecanismo de engenharia financeira denominado por FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FDU's)

É, também, mais uma forma de afirmar o comprometimento do GCGD com a Reabilitação e Regeneração Urbanas.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

**Caixa Geral de Depósitos**

## Iniciativa Comunitária JESSICA

**Iniciativa JESSICA** → Mobiliza recursos públicos de origem comunitária → Garante condições atractivas que potenciam o interesse dos investidores privados em FDU's

Mobiliza recursos públicos de origem comunitária → Permite alavancar recursos de origem privado

Garante condições atractivas que potenciam o interesse dos investidores privados em FDU's → Iniciativa Privada

Iniciativa JESSICA → Instrumento de Engenharia financeira que permite alavancar fundos públicos e/ou PPP's

Iniciativa Privada → Instrumento de Engenharia financeira que permite alavancar fundos públicos e/ou PPP's

**Viabilização de operações de regeneração urbana de maior risco e rentabilidade menos atractiva.**

Pretende-se, ainda, através da recuperação dos fundos estruturais investidos (financiamento reembolsável), assegurar instrumentos de financiamento de desenvolvimento urbano que não se esgotem no período de vigência do QREN 2007-2013, os quais têm de se mostrar alocados até 2013 e utilizados até 31 de Dezembro de 2015.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

 **Iniciativa Comunitária JESSICA**  
Programa Operacional / Eixo Prioritário

JESSICA Holding Fund Portugal		
Programa	Eixo Prioritário	Valor (€ milhões)
POR Norte	Eixo IV - Qualificação do Sistema Urbano	30 €
POR Centro	Eixo II - Desenvolvimento das Cidades e dos Sistemas Urbanos	20 €
POR Lisboa	Eixo III - Coesão Social	5 €
POR Alentejo	Eixo II - Desenvolvimento Urbano	10 €
POR Algarve	Eixo III - Valorização Territorial e Desenvolvimento Urbano	5 €
POVT (Norte, Centro e Alentejo)	Eixo IX - Desenvolvimento do Sistema Urbano	30 €
DGTF	Comparticipação do Estado	30 €

O consórcio IHRU/GCGD terá sob gestão o FDU que comporta os Programas Operacionais Valorização Territorial e Centro, no valor global de cerca €51M.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

 **Iniciativa Comunitária JESSICA**  
Fundo de Desenvolvimento Urbano

**Áreas de Investimento**

- Reabilitação e regeneração urbanas em cidades de média/grande dimensão;
- Eficiência energética e energia renovável em áreas urbanas;
- Revitalização económica de áreas urbanas direccionada para PME's e empresas inovadoras;
- Disseminação de tecnologias de informação e comunicação em áreas urbanas (incluindo banda-larga e infra-estruturas sem fios).
- Podem ainda efectuar-se investimentos em integração social, desenvolvimento cultural e infra-estruturas de desporto e lazer, infra-estruturas e equipamentos de apoio empresarial, modernização de infra-estruturas urbanas, gestão de resíduos, etc.

Os projectos devem ser coerentes com as estratégias de desenvolvimento regional e com as prioridades identificadas em cada Programa Operacional específico, respeitando os critérios de elegibilidade dos Fundos FEDER e das parcerias ao nível do FDU.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

 **Caixa Geral de Depósitos**

## Iniciativa Comunitária JESSICA

Fundo de Desenvolvimento Urbano

**Exemplos de Investimentos elegíveis**

- Participação numa sociedade gestora de activos imobiliários para aquisição de imóveis para recuperação e posterior disponibilização no mercado.
- Participação numa empresa/consórcio com um município e outros investidores privados para desenvolvimento de um empreendimento de regeneração urbana.
- Participação no capital de uma empresa que promova equipamentos urbanos, como parques de estacionamento, centros de escritórios, centros comerciais, etc.
- Participação numa empresa com os proprietários (públicos ou privados) dos edifícios que explore a micro-geração de electricidade num bairro social.
- Concessão de um empréstimo de longo-prazo para modernização de infra-estruturas ou equipamentos no quadro de uma operação integrada de reabilitação urbana.
- Criação de FIIAH focado na Reabilitação Urbana e no Arrendamento.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

 **Caixa Geral de Depósitos**

## Iniciativa Comunitária JESSICA

Fundo de Desenvolvimento Urbano

**Condições genéricas de elegibilidade dos projectos**

- Têm de se afirmar como projectos urbanos no âmbito de “planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável” (art. 7º, Regulamento (CE) nº 1080/2006).
- Têm de demonstrar ser projectos rentáveis.
- Têm de se mostrar consentâneos com os critérios de elegibilidade inscritos na legislação que regula os fundos FEDER.
- Têm de ter enquadramento nas tipologias de intervenção previstas no PO que os co-financiam, contribuindo para os respectivos objectivos.
- Têm de estar de acordo com a política de investimento do FDU.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

**Caixa Geral de Depósitos**

## Iniciativa Comunitária JESSICA

### Fundo de Desenvolvimento Urbano

Exemplos de Investimentos não elegíveis

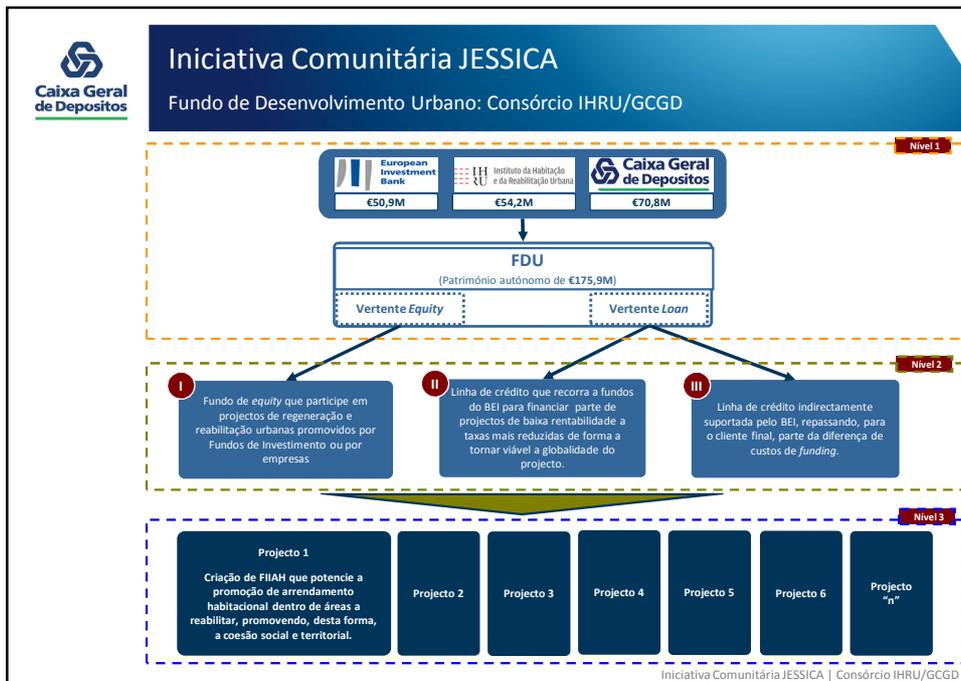
Apoio à construção de um empreendimento habitacional para comercialização.

Reabilitação de um edifício habitacional, com excepção da parte correspondente à sua beneficiação em termos de eficiência energética.

Projectos que não se enquadrem nas zonas de intervenção do FDU.

Projectos em que não se mostrem asseguradas as respectivas rentabilidade e sustentabilidade.

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD



**Caixa Geral de Depósitos**

## Iniciativa Comunitária JESSICA

Contactos FDU – IHRU/GCGD

**JESSICA**  
Holding Fund Portugal

Região NORTE

Região CENTRO

Região ALENTEJO

Rui Soeiro: 217 905 921  
Vasco Ribeiro: 218 456 003  
Mário Pereira: 218 456 873

[iniciativa.jessica@cgd.pt](mailto:iniciativa.jessica@cgd.pt)

ON2, IMEL, CENTRO, POR, ALENTEJO, ALGARVE 21, POVT, ERN

Iniciativa Comunitária JESSICA | Consórcio IHRU/GCGD

## Promover a Reabilitação Urbana Regenerar as Cidades. Dinamizar o País

**Caixa Geral de Depósitos**

**CPCI**  
CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA  
DA CONSTRUÇÃO E DO IMOBILIÁRIO

Paulo Alexandre de Sousa  
Direcção de Financiamento Imobiliário  
19 Outubro 2011 | Centro de Congressos EXPONOR