ATLAS World Heritage

Heritage in the Atlantic Area
Sustainability of the urban
world heritage sites

Os Desafios de recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população

DIA NACIONAL DOS CENTROS HISTÓRICOS

30, March 2019

ATLAS WORLD HERITAGE

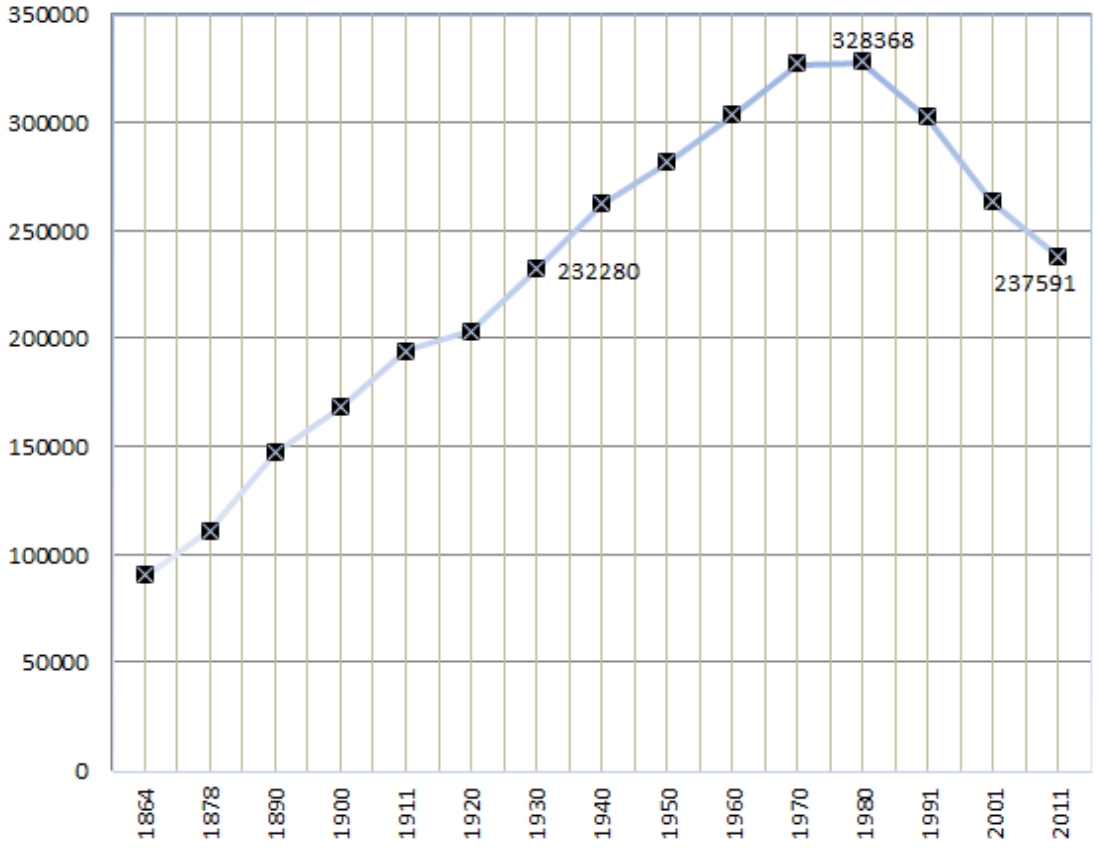
Interreg Atlantic Area
European Regional Development Fund

EUROPEAN UNION

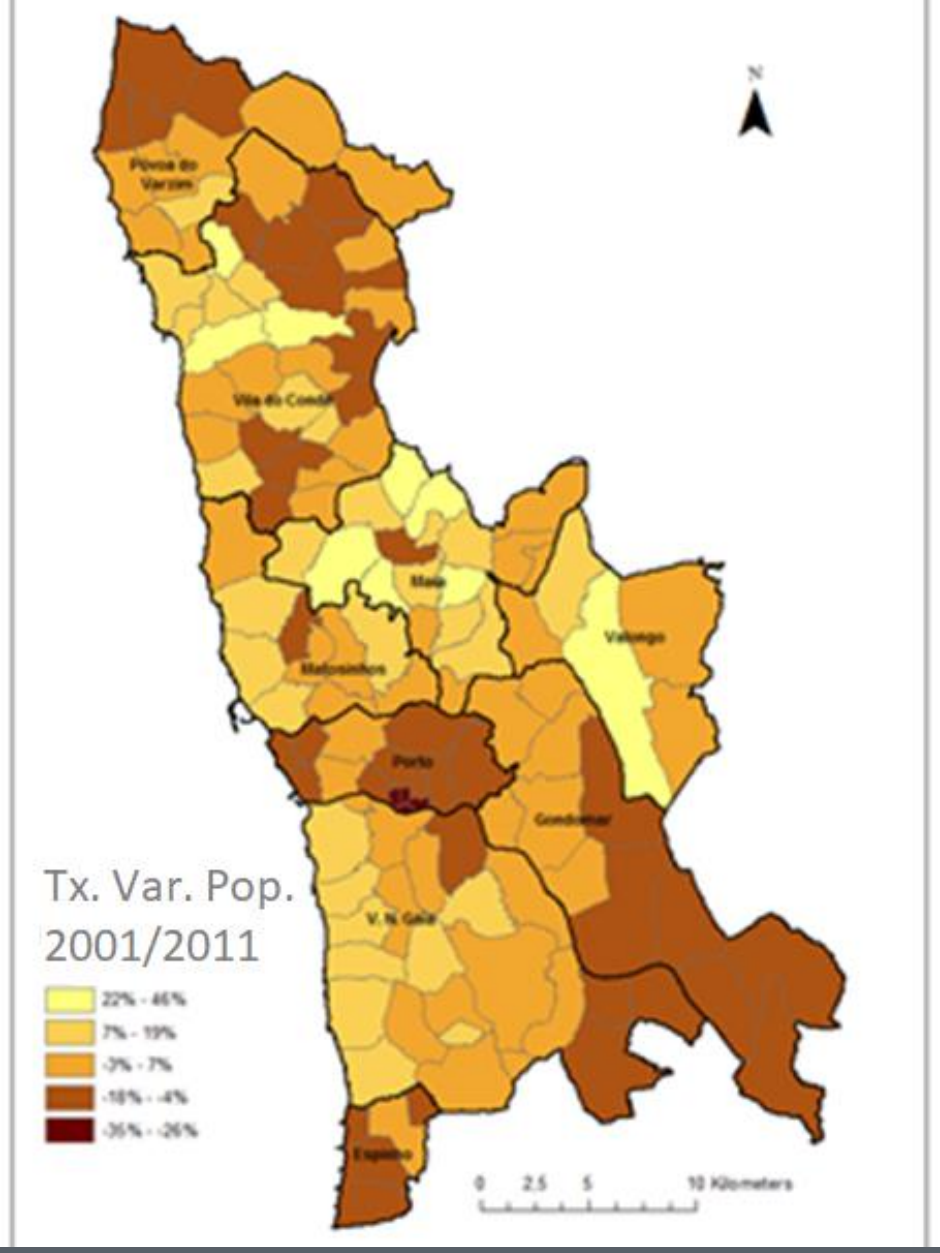
Estrutura da apresentação

- As mudanças na estrutura social e de habitação do Porto.
- Como fixar e diversificar socialmente a população residente?
- Como criar habitação acessível às classes média-baixa e garantir uma mistura de regimes de ocupação?
- Quais os instrumentos e práticas de outros países? O exemplo inglês.

Evolução da população residente no município do Porto (1864-2011)

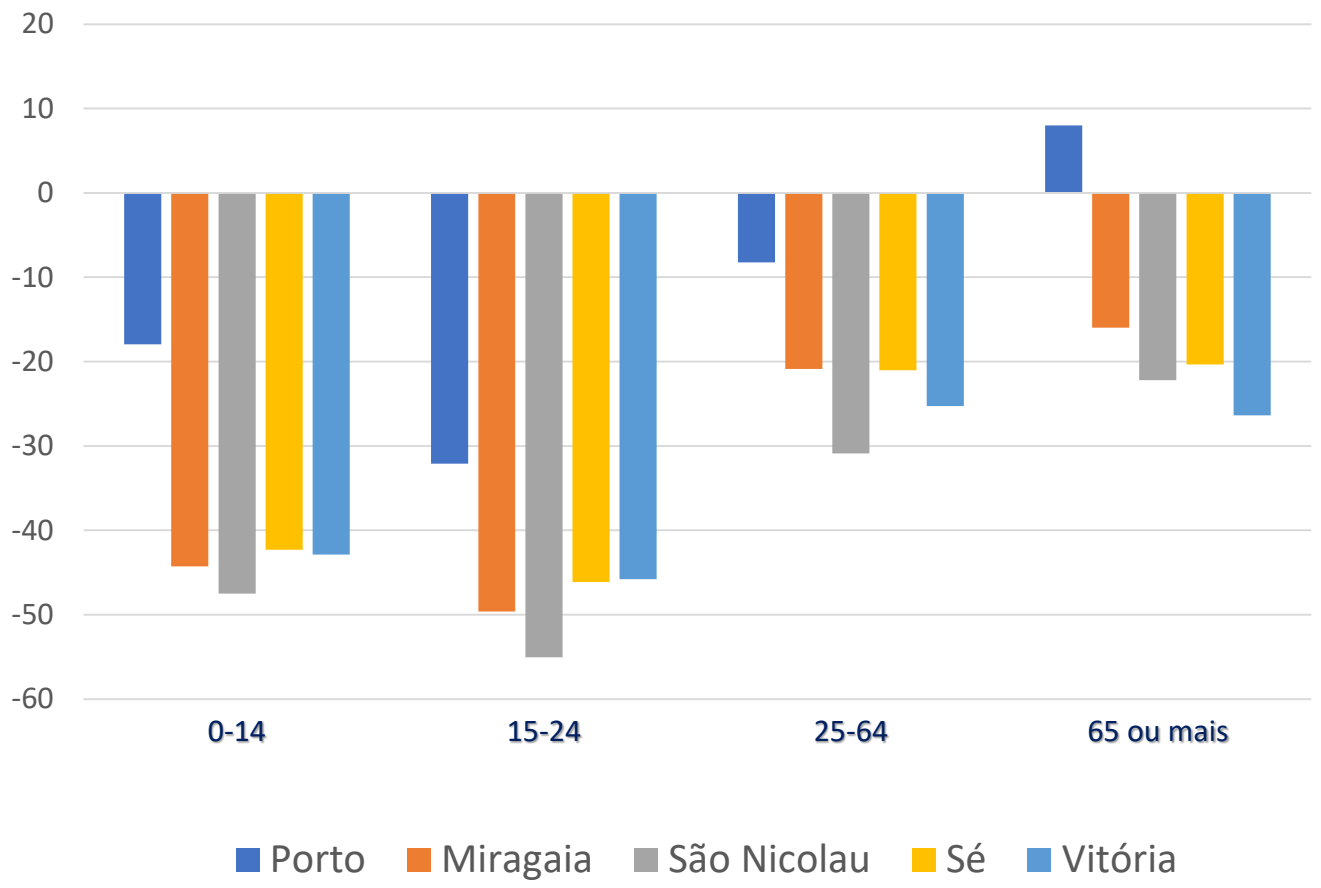


- Ciclo acentuado de perda de população desde 1981;
- A população passou de 328 368 para 277 591 indivíduos;
- Uma perda de 50 777 indivíduos (15,5% do total da população).
- Em 2011 o número total da população residente recuou para os valores registados em 1930.



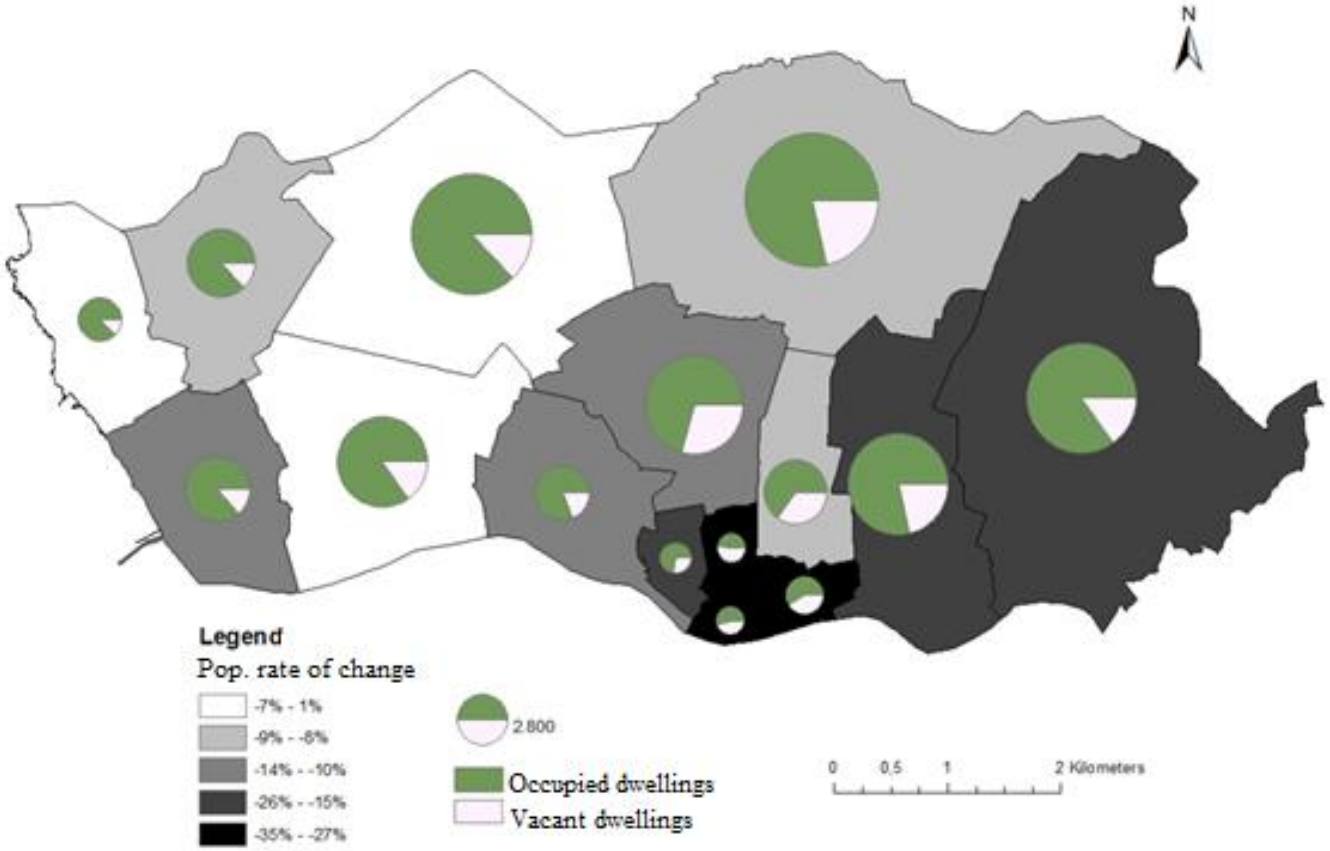
- Entre 1991 e 2011 a população residente no centro histórico diminuiu (de 20 342 para 9 334 indivíduos).
- Perdeu cerca de metade da população residente (cerca de 11.000 indivíduos em 20 anos).
- O mapa mostra que, entre 2001-2011, as freguesias do Centro Histórico são as que, em termos relativos, mais perdem população (a uma taxa de -30%).
- Numa década a população do Centro histórico passou de 13 218 para 9 334 (perderam-se 3 884 residentes).

Variação da população residente, por grupos etários, entre 2001-2011

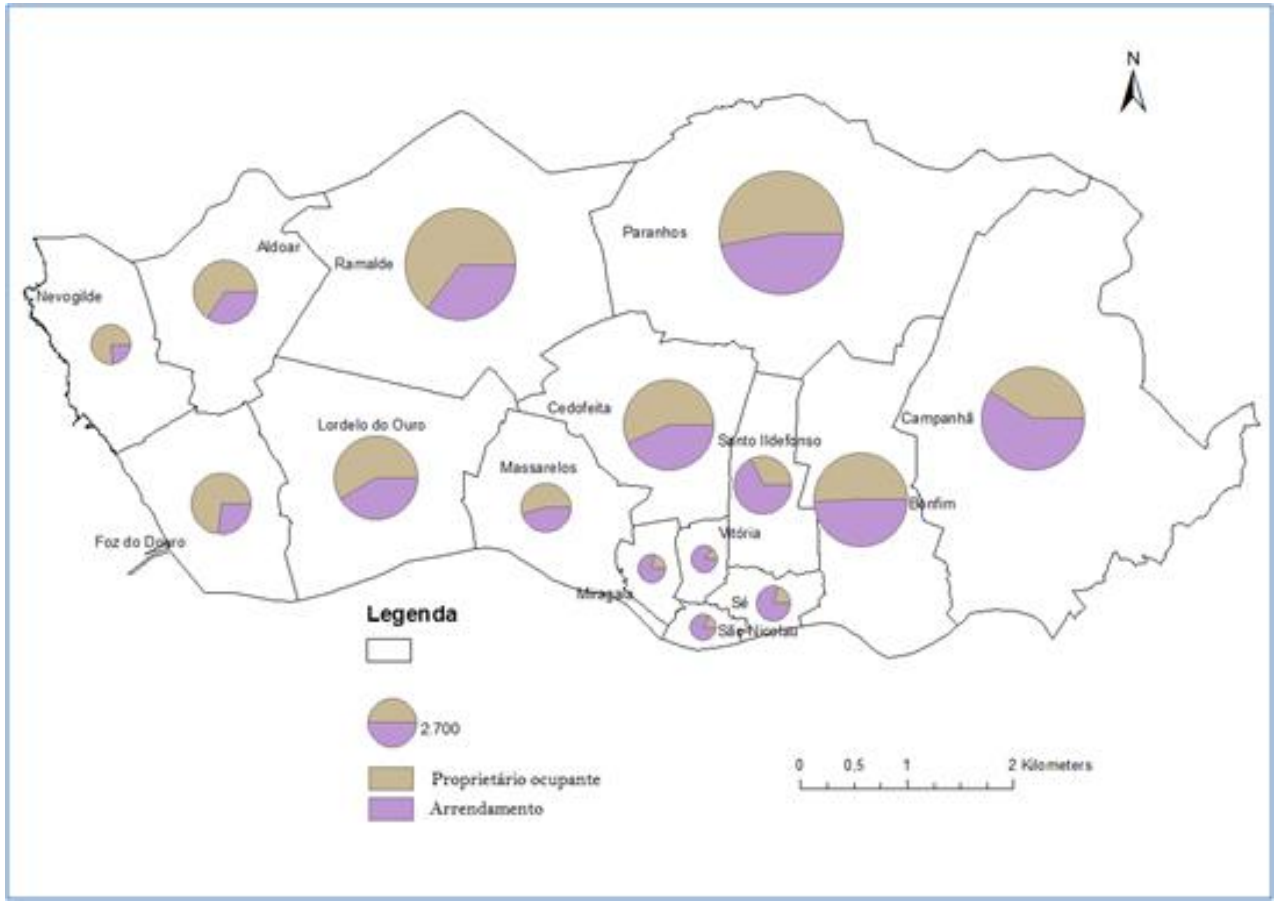


- O gráfico mostra uma acentuada perda de população residente em todos os grupos etários.
- Sobretudo no grupo das crianças dos 0 aos 14 anos, pondo em causa a viabilidade económica dos equipamentos e serviços locais (ex. infantários, escolas).

A população diminui, aumentando a proporção dos alojamentos vagos



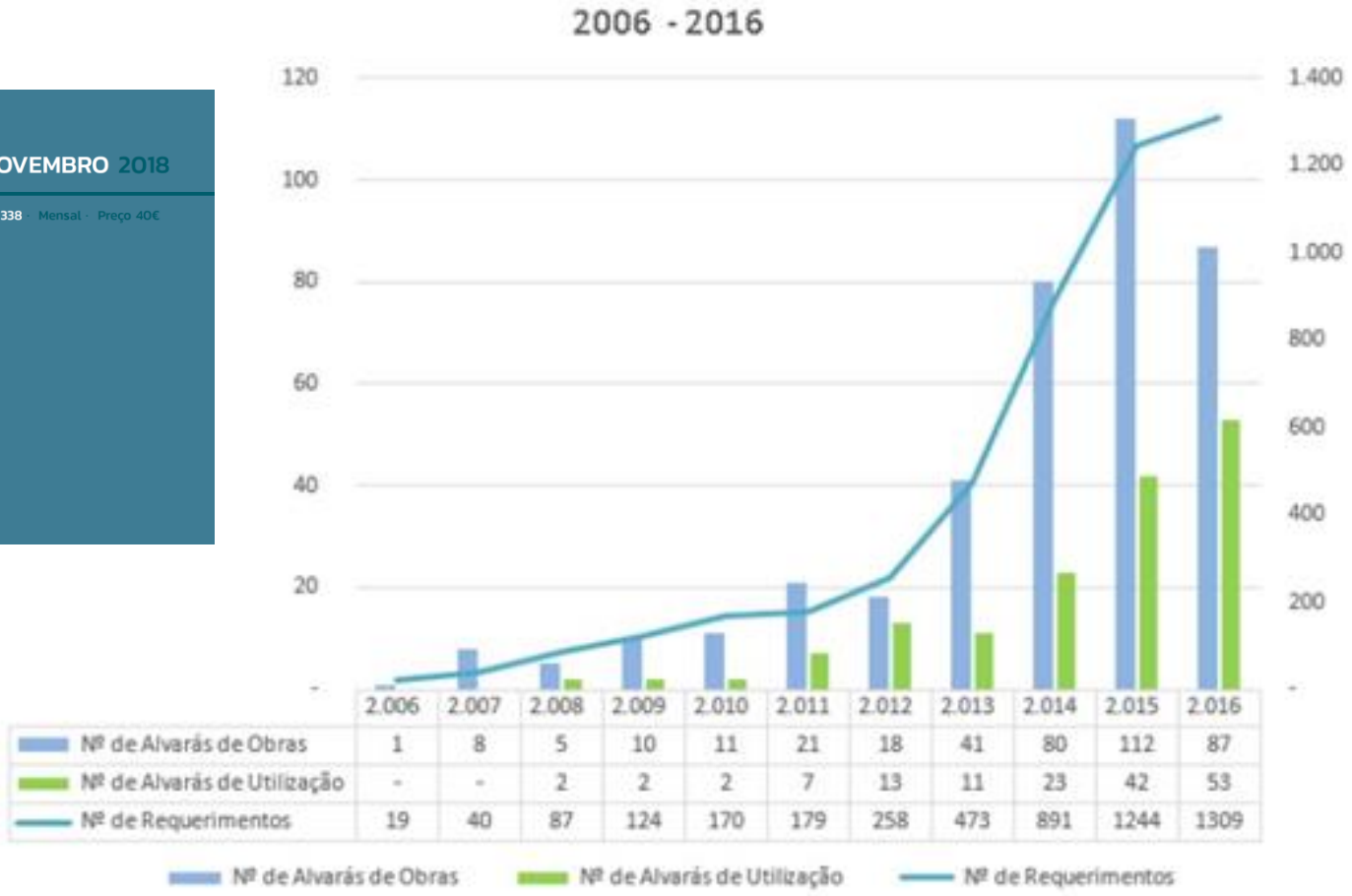
O elevado predomínio do arrendamento no centro histórico



As mudanças nas leis e na procura

- O Novo Regime de Arrendamento Urbano (2012) estabelece a renegociação dos contratos: a renda passa a ser estipulada pela livre negociação entre as partes.
- Incentivos à reabilitação urbana e ao turismo.
- Aumento do investimento estrangeiro no mercado imobiliário, facilitado pelas políticas de concessão de vistos “gold” e de um regime fiscal favorável para os residentes não habituais.

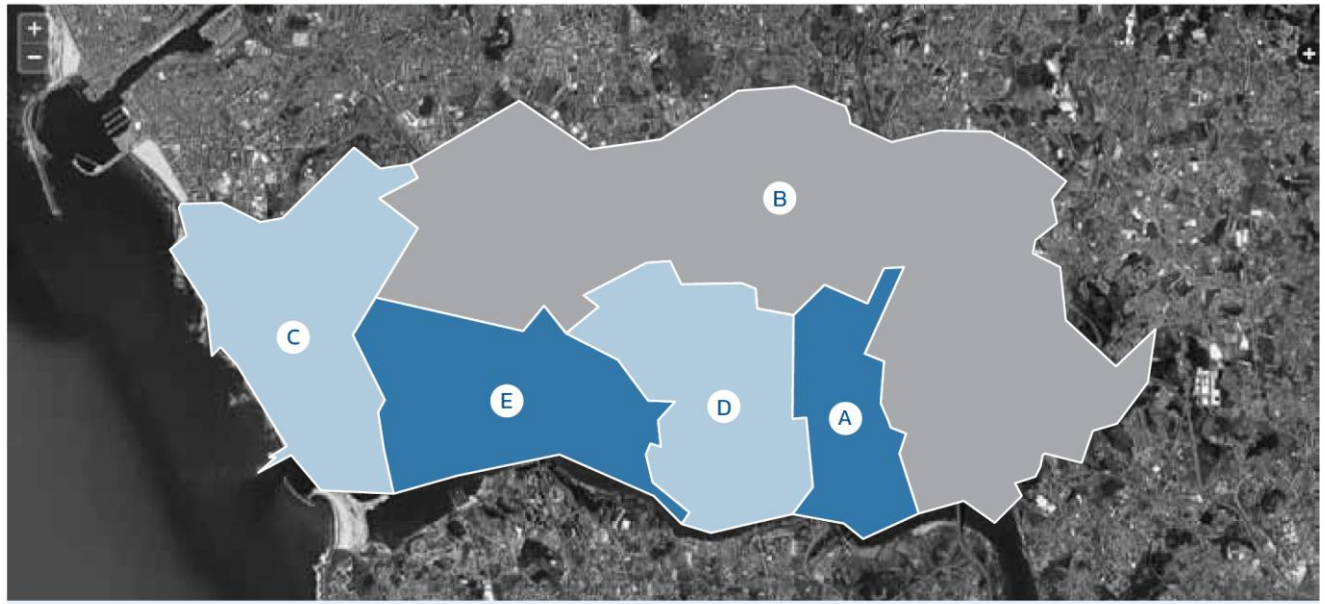
As respostas e os sinais do mercado



	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016
Nº de Alvarás de Obras	1	8	5	10	11	21	18	41	80	112	87
Nº de Alvarás de Utilização	-	-	2	2	2	7	13	11	23	42	53
Nº de Requerimentos	19	40	87	124	170	179	258	473	891	1244	1309

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR FREGUESIA

2º TRIMESTRE 2018 (EURO/M²)



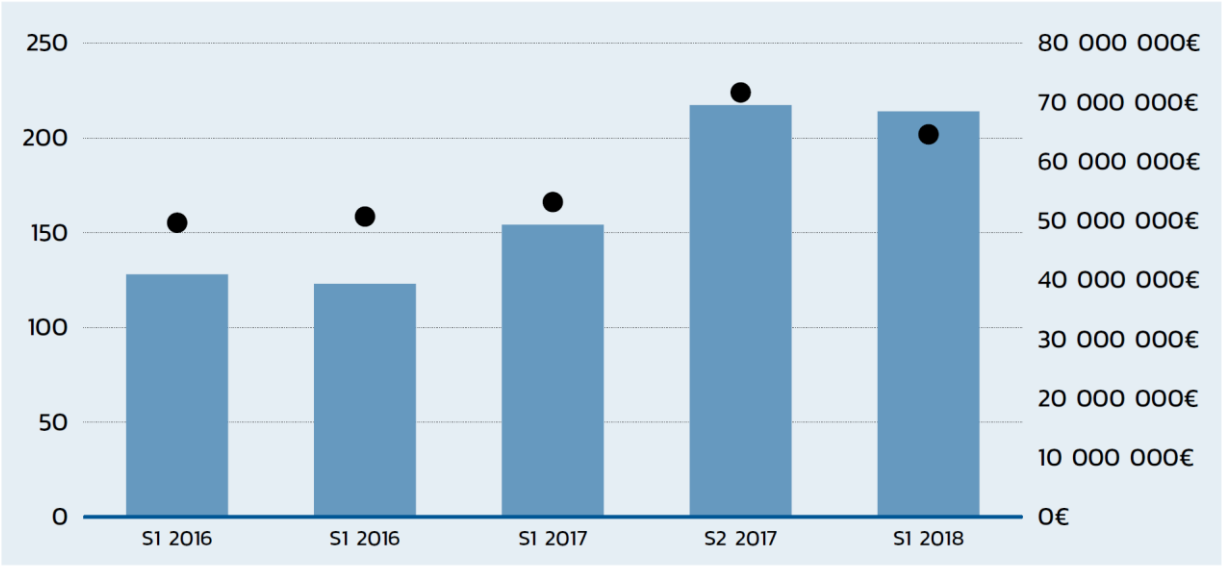
A	Bonfim
B	Campanhã, Paranhos e Ramalde
C	UF Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde
D	UF Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória
E	UF Lordelo do Ouro e Massarelos

€1.000 - €1.500
€1500 - €2.000
€2.000 - €2.500

FONTE SIR - SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDENCIAL

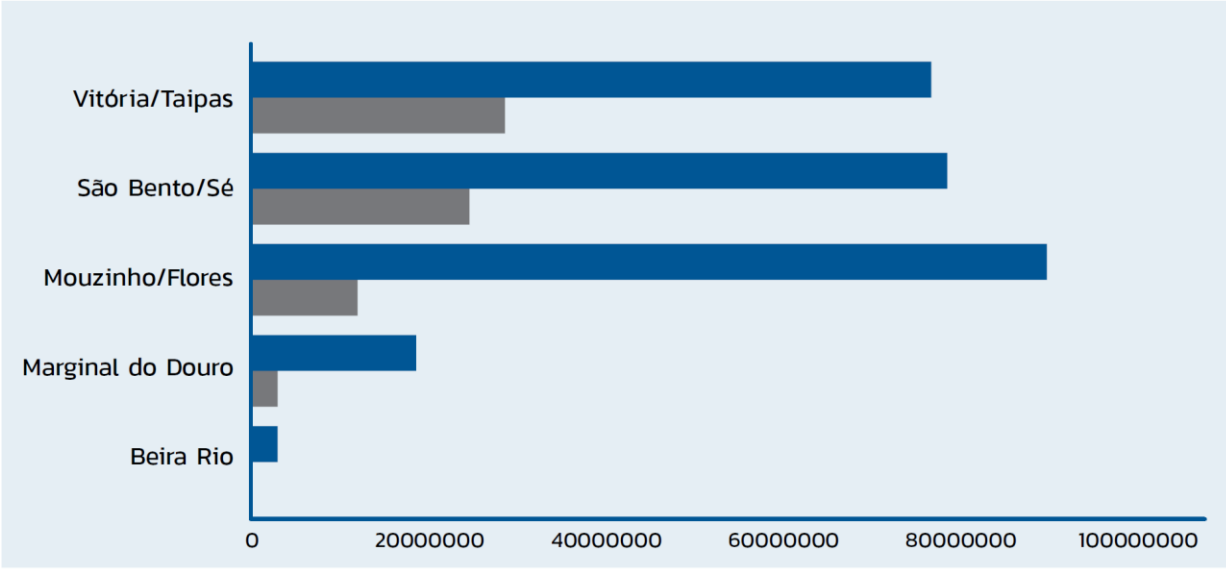
Evolução do investimento no CH Porto

INVESTIMENTO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO
EVOLUÇÃO SEMESTRAL



FONTE CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO

VOLUME INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO
POR BAIRRO (MILHÕES DE EUROS)



FONTE CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO

Fonte: Confidencial Imobiliário, 2018.

As mudanças nas leis e na procura

- O aumento das licenças para realização de obras e mudanças de usos, (o predomínio das atividades relacionadas com o turismo - hotéis, restaurantes, bares, etc.).
- No setor do imobiliário, dos T1 e T0, uma tipologia que se dirige sobretudo para uso turístico ou para a compra para rentabilização.
- Segundo a confidencial imobiliária, entre 2015 e 2018, foram lançados 4 483 fogos T1 e T0 no Porto, correspondendo a 63% do total de toda a oferta neste período.

E o futuro?

FOR SALE
1 BEDROOM
APARTMENTS
+351 220 996 605
A VENDRE
APARTEMENTS
2 PIÈCES

A necessidade de novas medidas políticas…

- Manter a população no centro histórico;
- Atrair e fixar novos residentes (ocupação permanente);
- Recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população;
- Como assegurar a promoção de habitação acessível e a mistura de regimes de habitação?

…de apoio ao arrendamento

- Apoios financeiros, benefícios fiscais e facilidades de licenciamento para formas de arrendamento acessível;
- A dinamização do mercado de requalificação e de arrendamento através de programas como o ‘Reabilitar para Arrendar’ (empréstimo BEI);
- A regulação do mercado de solos visa prevenir a especulação fundiária e promover a regulação dos preços.

O planeamento para a provisão de habitação acessível no caso inglês

O Planeamento e a gestão urbanística para a promoção da habitação acessível

National Planning Policy Framework determina

Elaboração de ***Strategic Housing Market Assessment*** Definição de necessidades de habitação por tipos, regimes, nr. quartos e tipologias de familias

Local Development Plan definição das metas para a provisão de habitação acessível através de ***Planning Obligations***

Section 106 the Town and Country Planning Act 1990

Negociaçãoentre autoridades locais e promotor, caso a caso

Contratos de planeamento (Section 106 agreement + CIL)

Section 106 of the Town and Country Planning Act 1990

- Os promotores para verem aprovados os seus projetos de loteamento ou de edifício têm de fazer contribuições em termos de *affordable housing* e outras infraestruturas para mitigar os impactos do desenvolvimento (da urbanização e edificação);
- No caso de operações urbanísticas com 10 ou mais fogos, a cedência de frações (renda social, acessível) tem de ser feita no local. No caso de operações de menor dimensão, pode ser feito um pagamento em dinheiro ou a construção noutra área.

Section 106 of the Town and Country Planning Act 1990

- Na definição de *affordable housing* cabem várias soluções: "*social rented, affordable rented and intermediate housing*", destinados a agregados familiares cujas necessidades não são respondidas pelo mercado.
- A mistura de regimes de ocupação, por exemplo em termos de renda social e renda acessível varia, mas nenhuma tipologia deve exceder os 50%. Por exemplo, 25% renda social, 25% renda acessível, o restante para venda.

Section 106 of the Town and Country Planning Act 1990

- A elegibilidade dos agregados familiares é determinada em relação aos salários e aos preços de habitação locais.
- Por exemplo: no caso de habitação arrendada, a renda não deve ser superior a 25% do salário bruto, no caso de *shared ownership*, os custos com rendas e hipotecas não deve ser mais do que 30% salário bruto.

Section 106 of the Town and Country Planning Act 1990

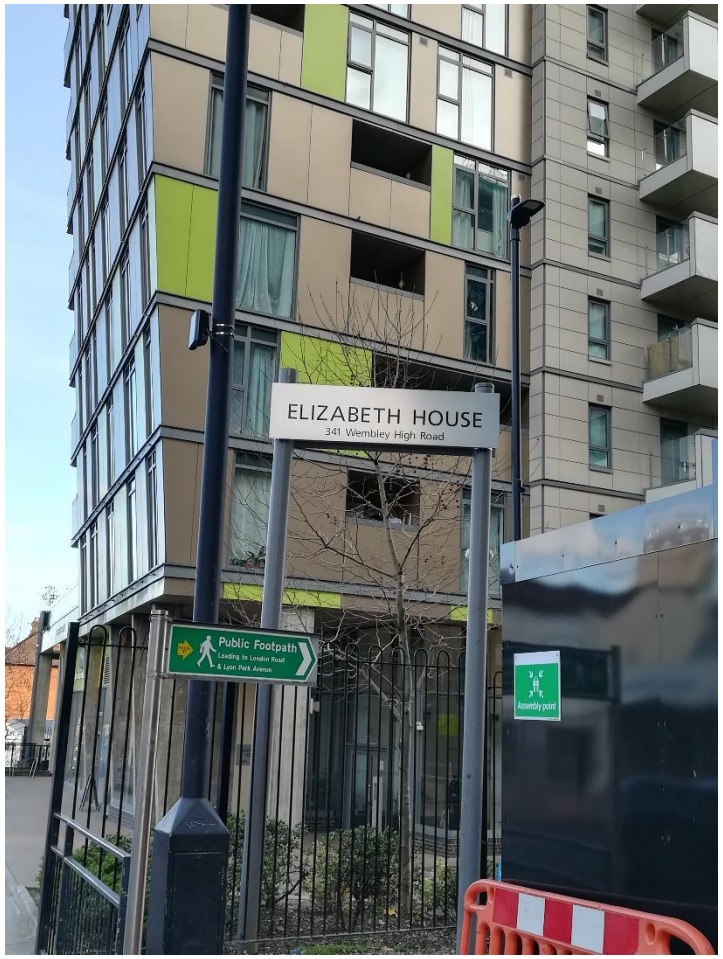
- Captura de parte das mais-valias criadas pelo planeamento;
- Mistura de regimes de habitação, arrendamento social, acessível e e compra (zonamento inclusivo);
- Em 2016/ 2017, os acordos de planeamento ‘Section 106’ permitiram combinar um total de 50.000 fogos de habitação acessível.

Regime de ocupação camuflado @ Wembley, by Octavia

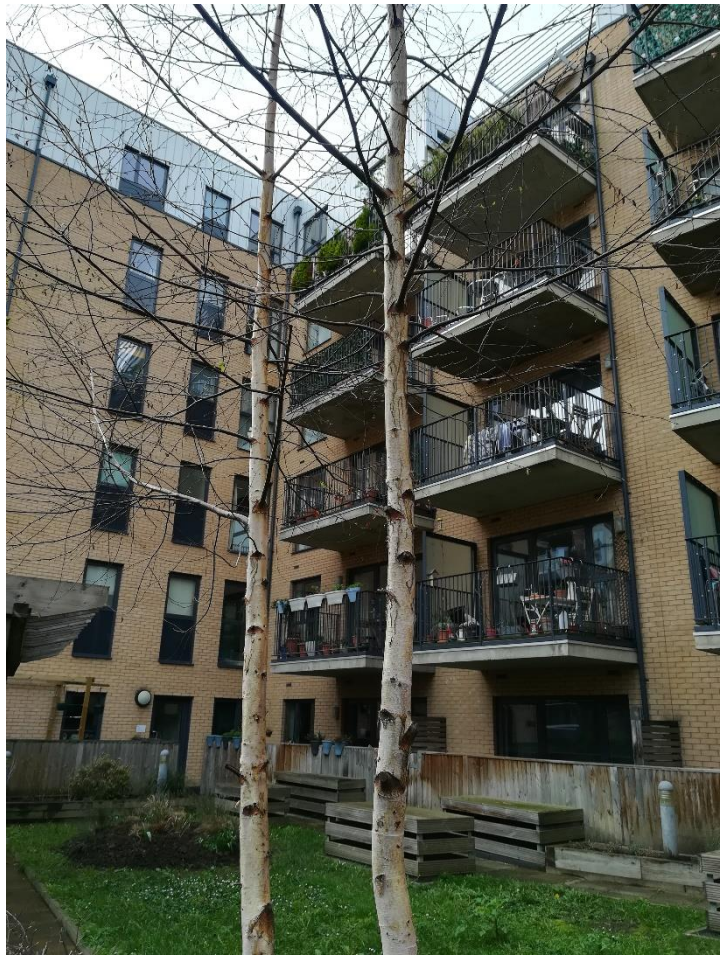
ELIZABETH HOUSE

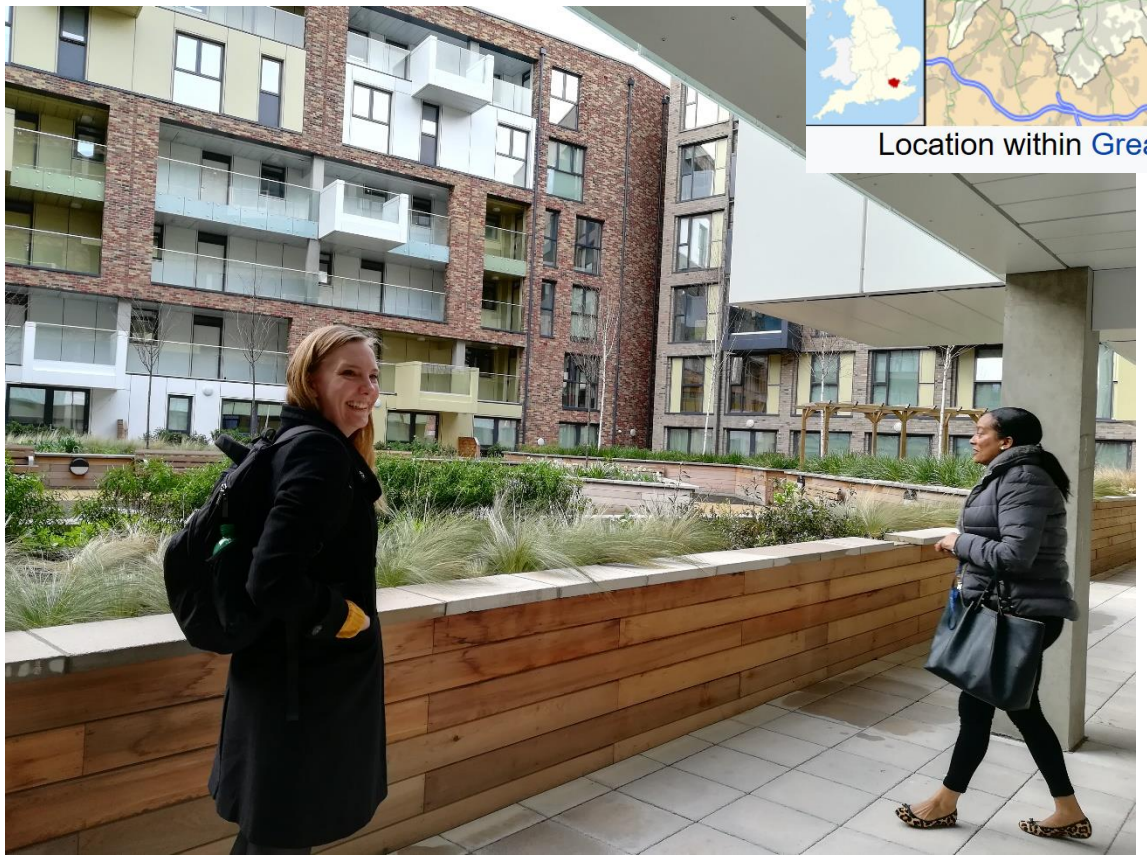
HA9

Completed in 2013, Elizabeth House in Wembley is a mixed use development, including 69 flats sold outright, with the remainder occupied on a shared ownership and rental basis. The cross subsidy arrangements supported the overall development costs. The project includes a gym at ground floor level.



Regime de ocupação camuflado @Lewisham, Peabody





Location within Greater London

Cambridge Centre for Housing & Planning Research
Department of Land Economy
19 Silver Street, Cambridge CB3 9EP

www.cchpr.landecon.cam.ac.uk

www.atlaswh.eu

ATLAS WORLD HERITAGE

Interreg Atlantic Area
European Regional Development Fund

EUROPEAN UNION