

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LIV, N.º 212, verano 2022

Págs. 483-498

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.212.12>

CC BY-NC-ND



Incentivos económicos para el fomento de la rehabilitación edificatoria en Portugal

Marta GÓMEZ-GIL

Máster Arquitecta, doctoranda
Investigadora de la Universidad de Zaragoza y Colaboradora del Observatorio Ciudad 3R

Resumen: El presente trabajo analiza iniciativas que contribuyen a aumentar el ritmo de la rehabilitación edificatoria en Portugal, a través de ayudas de carácter económico, con el objetivo de establecer una base que pueda llevar, en estudios posteriores, a la comparación de iniciativas entre países o incluso al estudio de la aplicabilidad de determinadas medidas al caso nacional. Para ello, se describen las características de los principales programas de apoyo en el país luso, aportando los resultados que han producido, así como sus fortalezas y puntos débiles. De esta manera, se ha podido comprobar la diversidad de los programas existentes y su capacidad para dar solución a diferentes problemáticas, con diferentes escalas y necesidades, a nivel financiero y técnico.

Palabras clave: Rehabilitación; Regeneración urbana; Financiación; Instrumento Financiero; Fondos Europeos Estructurales y de Inversión.

Correo electrónico: m.gomez@unizar.es N° de ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6154-4747>

Mi agradecimiento a D. Juan Rubio del Val, Arquitecto y Urbanista, director del Observatorio Ciudad 3R, por su propuesta de redactar este artículo y sus valiosas aportaciones durante el proceso de elaboración y revisión. También a la Dra. Arq.^a Belinda López Mesa, profesora titular del Área de Construcciones Arquitectónicas de la Universidad de Zaragoza, investigadora principal del Grupo de Investigación en Arquitectura (GIA) y directora de la Cátedra Zaragoza Vivienda, cuyas sugerencias en la etapa de revisión de este texto han sido de gran importancia.

Especial agradecimiento por su disponibilidad y valiosas aportaciones en la recopilación de información merece también la Dra. Raquel Nogueira dos Santos, Economista y Máster en Economía por la Universidade Lusíada do Porto, consultora senior y directora de la Sección Regional Norte de Inferência, LDA, empresa de consultoría de gestión.

Economic incentives to boost building renovation in Portugal

Abstract: This paper analyzes several initiatives that contribute to increasing the rate of buildings renovation in Portugal, through financial support, with the aim of establishing a basis that can lead, in future studies, to the comparison of initiatives among countries or even to the application of certain measures to the national context. For this purpose, the characteristics of the main support programs in the Portuguese country are described, providing the results they produced as well as their strengths and weaknesses. Thereby, it has been possible to verify the diversity of the existing programs and their capacity to solve different problems, with different scales and needs, at a financial and technical level.

Keywords: Refurbishment; Urban renewal; Funding; Financing tool; European Structural and Investment Funds.

1. Introducción

En Europa, un continente que tiene como objetivo lograr una alta eficiencia energética en su parque edificado y descarbonizar su economía hasta el año 2050, la rehabilitación de los edificios existentes se convierte en una opción de bajo coste y alto impacto para conseguirlo. No obstante, la financiación de las operaciones de rehabilitación sigue siendo una de las barreras principales para su generalización. En Portugal, se han creado varios programas de incentivo y apoyo financiero a la rehabilitación y regeneración urbana con fondos públicos predominantemente europeos, aunque también nacionales y privados, que están permitiendo aumentar el ritmo rehabilitador del país al mismo tiempo que se lucha contra la despoblación de los centros urbanos, el excesivo coste de los alquileres en las principales ciudades o la degradación de los edificios históricos.

El presente informe pretende recopilar dichos programas de incentivo, exponer sus características y resultados y plantear sus puntos fuertes y débiles, con el objetivo de crear una base de trabajo que pueda dar pie a comparaciones con las medidas de otros países o incluso estudiar la aplicación de alguno de estos sistemas al caso español.

2. Metodología

En este trabajo se analiza el periodo de referencia comprendido entre 2014 y 2020 por su coincidencia con el período de vigencia del marco de referencia que constituye el programa Portugal 2020 en materia de gestión de los Fondos Europeos Estructurales y de Inversión. Además, se aborda este periodo porque se dispone de los resultados de algunos de los programas, lo que permite extraer conclusiones

sobre ellos. Finalmente, nos encontramos en un periodo de transición hacia el próximo marco de referencia, que vigorará hasta 2030 y actualmente no se conocen con exactitud los programas que este incluirá.

La metodología empleada para la elaboración de este estudio consta de los siguientes pasos:

- Estudio del contexto nacional de Portugal en materia de estado del parque edificado, de su comportamiento energético y de las metas a largo plazo, con el objetivo de entender las necesidades y barreras a las que tienen que hacer frente los programas de incentivo a la rehabilitación.
- Panorama general de ayudas e incentivos a la rehabilitación y regeneración urbana en Portugal y análisis del programa Portugal 2020, con la finalidad de entender qué papel representa en relación con los programas de incentivo a la rehabilitación y cuál es su importancia como marco regulador de los sistemas de financiación con procedencia europea.
- Identificación, a través de fuentes oficiales del Estado, de programas de incentivo económico a la rehabilitación y regeneración urbana, estudio de los mismos y desglose conforme a unos parámetros comunes a todos los programas. En cada iniciativa son enumerados sus puntos fuertes y débiles, basados en los resultados de cada programa publicados por fuentes oficiales, en la opinión de las propias fuentes de las iniciativas, de agentes del sector ajenos a las fuentes y de la propia autora de este trabajo.
- Establecimiento de conclusiones de carácter general.

3. Portugal: contexto nacional

Portugal es un país ubicado en la Península Ibérica, al sudoeste de Europa, con una población de 10.344.802 habitantes (INE, 2021A) y un PIB por habitante del 79% en relación con la media de la Unión Europea (EUROSTAT, 2020) (el valor de España, según la misma fuente, es de un 91%).

3.1. Caracterización del parque residencial

Aproximadamente el 43% de la población reside en ciudades (INE, 2019), entre las que destacan Lisboa y Oporto, que concentran un alto porcentaje de la población del país. A pesar de ello, se trata de un país en el que, la mayor parte de los edificios de carácter residencial son de tipo unifamiliar, representando este grupo más del 85% del parque (República Portuguesa, Direção Geral de Energia e Geologia & Portugal Energia, 2017) (71% en las ciudades). En números absolutos, en 2021 existían en el país 3.573.416 edificios residenciales (INE, 2021b) y 5.974.697 viviendas (INE, 2021c), cuya edad media alcanza casi los 38 años. La distribución de dichos edificios según tipo y época de construcción se estudió en 2017 (República Portuguesa, Direção Geral de Energia e Geologia & Portugal Energia, 2017) y se recoge en el siguiente cuadro (Fig.1):

	Porcentaje	
	Unifamiliar	Plurifamiliar
Anteriores a 1960	27,48%	13,56%
De 1960 a 1990	45,17%	40,59%
Posteriores a 1990	27,34%	45,85%

FIG. 1/ Composición del parque residencial portugués por tipologías residenciales y épocas de construcción.

Fuente: traducción de información contenida en REPÚBLICA PORTUGUESA, DIREÇÃO GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA & PORTUGAL ENERGIA (2017).

De todos los edificios que componen el parque portugués, se estimó que el 27% de los edificios necesitaba, en el momento de la realización del Censo de 2011, algún tipo de rehabilitación, siendo el 18% poco profundas, el 7% medias y el 3% profundas. Los edificios muy degradados representaban menos

del 2% del parque residencial (REPÚBLICA PORTUGUESA, DIREÇÃO GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA & PORTUGAL ENERGIA, 2017).

3.2. Comportamiento energético del parque edificado

En Portugal, el sector residencial es responsable de aproximadamente del 16% de consumo de energía primaria, por detrás del sector transportes, que es responsable de un 37% del consumo total (REPÚBLICA PORTUGUESA, DIREÇÃO GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA & PORTUGAL ENERGIA, 2017). En cuanto a las emisiones de gases de efecto invernadero, los edificios son actualmente responsables del 5% de las emisiones nacionales (REPÚBLICA PORTUGUESA, FUNDO AMBIENTAL & AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE, 2019), destacando especialmente los pertenecientes a los sectores residencial y de servicios.

3.3 Metas a largo plazo

Para revertir esta tendencia, el Gobierno Portugués se comprometió en 2016 a asegurar la neutralidad de sus emisiones de carbono hasta 2050 (REPÚBLICA PORTUGUESA, DIREÇÃO GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA & PORTUGAL ENERGIA, 2017), y comenzó estableciendo unos objetivos de reducción de consumo de energía primaria y de aumento del uso de energías renovables muy ambiciosos. En esta línea, se espera que en 2050 las energías renovables cubran el 66% de la energía destinada a climatización y el 68 % de la energía para refrigeración, y que con las intervenciones de rehabilitación energética se consiga reducir el consumo de energía para calefacción en un 26% en 2040 y cerca de un 50% en 2050 en el sector residencial (REPÚBLICA PORTUGUESA, FUNDO AMBIENTAL & AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE, 2019).

4. Panorama general de ayudas e incentivos a la rehabilitación y regeneración urbana en Portugal

Ante las necesidades de rehabilitación y mejora de la eficiencia energética del parque edificado portugués y la necesidad de cumplimiento de los objetivos planteados para el año 2050 en materia de descarbonización de la economía,

Portugal ha diseñado varias iniciativas de apoyo a la rehabilitación de inmuebles, mejora de la eficiencia energética y regeneración urbana.

Dichas iniciativas tienen naturalezas diversas, como programas de préstamos, programas de financiación a fondo perdido o beneficios fiscales para las operaciones de rehabilitación, en forma de exenciones de impuestos o de disminución del IVA.

Una buena parte de los fondos públicos destinados a financiar los diferentes programas provienen de la Unión Europea que, a través del marco de referencia que supone el programa Portugal 2020, adjudica los 5 Fondos Europeos Estructurales y de Inversión (FEEL): Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), Fondo de Cohesión (FC), Fondo Social Europeo (FSE), Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural (FEADER) y Fondo Europeo Marítimo y de Pesca (FEMP). También el Banco Europeo de Inversiones (BEI) y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa (CEB) tienen un papel importante.

Además, también existen programas de apoyo a la financiación cuyos fondos tienen otro origen, como fondos del Estado Portugués o capitales privados.

4.1. Contextualización sobre el programa Portugal 2020

El programa Portugal 2020 es un acuerdo de colaboración celebrado entre Portugal y la Comisión Europea para la atribución de los 5 FEEL. En él se definen los principios que consagran la política de desarrollo económico, social y territorial en Portugal, a concretar entre 2014 y 2020 y que están alineados con el crecimiento inteligente, sostenible e inclusivo, como marca la Estrategia Europa 2020 (AGÊNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO E COESÃO, N.D.; PORTAL PORTUGAL 2020; REPÚBLICA PORTUGUESA, DIREÇÃO GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA & PORTUGAL ENERGIA, 2017).

El programa Portugal 2020 engloba **16 Programas Operativos¹ (P.O.)**, cuestiones transversales (la reforma de la Administración Pública y la territorialización de las políticas) y los Programas de Cooperación Territorial Europea en los que Portugal participa juntos con otros Estados miembros. Los programas referidos son:

- **4 Programas Operativos Temáticos**, coincidentes con las prioridades de intervención:

- **Competitividad e internacionalización (COMPETE)**. Concentra aproximadamente el 41% de los apoyos. Fomenta la creación de riqueza y empleo mediante la mejora de la competitividad de las empresas y su internalización, así como el refuerzo de la investigación, el desarrollo tecnológico y la innovación.
- **Sostenibilidad y eficiencia en el uso de recursos (POSEUR)**. Concentra el 25% de las ayudas. Su objetivo es apoyar la transición hacia una economía baja en carbono, fomentar la adaptación a las alteraciones climáticas y proteger el medio ambiente.
- **Inclusión social y empleo (POISE)**. Aglutina el 17% de los fondos, con el objetivo de mejorar la calidad del empleo y fomentar la movilidad. Además, propone fomentar la inclusión social y combatir la pobreza y la discriminación.
- **Capital humano (POCH)**. Reúne el 17% restante de los apoyos, para fomentar el éxito educativo, el combate al abandono escolar, reforzar la cualificación de los jóvenes y apoyar la enseñanza superior y la formación avanzada.
- **7 Programas Operativos Regionales**: Norte, Centro, Lisboa, Alentejo, Algarve, Açores, Madeira.
- **3 Programas de Desarrollo Rural**: Programa de Desarrollo Rural en el Continente (PDR) 2020, Programa de Desarrollo Rural de Açores (PRORURAL+), Programa de Desarrollo Rural de Madeira 2014-2020 (PRODERAM 2020).
- **1 Programa para el Fondo Europeo Marítimo y de Pesca**: Programa Operacional MAR 2020.
- **1 Programa Operativo de Asistencia Técnica**.
- **Programas de Cooperación Territorial Europea**.

Además, dentro del Programa Portugal 2020 existe una figura que son los **Instrumentos Financieros**, que sirven para proporcionar préstamos o avales a determinados proyectos que podrían ser rentables y sostenibles pero que no cuentan con capital propio para desarrollarse. Además, también permiten captar inversión privada y apalancar los fondos públicos. Sirven para apoyar proyectos encuadrados en

¹ Los Programas Operativos (P.O.) son planes donde los Estados miembros establecen cómo se gastará el dinero

procedente de los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos durante el período de programación.

cualquiera de los objetivos temáticos. Entre los 4 instrumentos financieros incluidos en el marco Portugal 2020 se encuentra el Instrumento Financiero de Rehabilitación Urbana (IFRRU) 2020, que se describirá más adelante. (AGÊNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO E COESÃO, N.D.; PORTAL IFRRU 2020; REPÚBLICA PORTUGUESA, N.D., 2018A; REPÚBLICA PORTUGUESA & ESTRUTURA DE GESTÃO DO INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS, 2020).

En lo que respecta a programas de apoyo a operaciones de rehabilitación y regeneración urbana dentro del marco del programa Portugal 2020 existen dos grandes grupos:

- Los que son gestionados a nivel nacional a través de entidades como el Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), Agência para a Competitividade e Inovação (IAPMEI) o Turismo de Portugal. Corresponderían con programas incluidos dentro de alguno de los 4 **Programas Operativos Temáticos**. Sirven para financiar operaciones de gran volumen de inversión.
- Los que son gestionados a nivel regional, a través de las Comunidades Intermunicipales (Comunidades Intermunicipais) y los Grupos de Acción Local (Grupos de Ação Local). Se encuadran en los **Programas Operativos Regionales** y suelen financiar proyectos de menor volumen de inversión.

5. Programas de incentivo económicos para operaciones de rehabilitación y regeneración urbana

A continuación, se clasifican y detallan los principales instrumentos y programas de incentivo a la rehabilitación y regeneración urbana en Portugal:

5.1. Iniciativas directamente vinculadas con el programa Portugal 2020

5.1.1. Iniciativas de ámbito nacional: el Instrumento Financiero IFRRU 2020

El instrumento IFRRU 2020, ha sido ya ampliamente elogiado a nivel internacional y considerado un caso de estudio (FI-COMPASS, 2019; GARCÍA MADRUGA & al., 2019).

Esta iniciativa, que se prevé que esté en funcionamiento de julio de 2015 a diciembre de 2025, se materializa en forma de **instrumento financiero** creado con el objetivo de **apoyar la rehabilitación y la regeneración urbana** en todo el territorio portugués (AGÊNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO E COESÃO, N.D.; PORTAL IFRRU 2020; REPÚBLICA PORTUGUESA, N.D.; REPÚBLICA PORTUGUESA, DIREÇÃO GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA & PORTUGAL ENERGIA, 2017). Para ello, los beneficiarios, que pueden ser cualquier entidad, singular o colectiva, pública o privada, con o sin fines lucrativos, pueden optar a dos productos financieros diferentes no acumulables:

- Un **sistema de préstamos** (otorgados por las entidades financieras privadas seleccionadas) a 20 años como máximo, con tasas de interés por debajo de las practicadas en el mercado, que permiten financiar hasta el 100% del valor de la operación.
- Un **sistema de garantías o avales para los préstamos** (entidad SPGM) que se destina a viabilizar proyectos que no cuentan con suficientes garantías por sí mismos. Permite cubrir hasta el 70% del valor del préstamo al que está asociado (deben ser préstamos dentro del instrumento IFRRU).

Estos incentivos se deberán destinar a la **rehabilitación integral** de edificios residenciales, de espacios industriales abandonados y de viviendas sociales, que incluyan soluciones integradas de eficiencia energética (como intervenciones en la envolvente, instalaciones, iluminación, sistemas de gestión de la energía, o promoción de energías renovables para autoconsumo) y que se localicen en Áreas de Rehabilitación Urbana (ARU), de Plan de Acción de Regeneración Urbana (PARU) o de Plan de Acción Integrado para las Comunidades Desfavorecidas (PAICD). Los edificios rehabilitados podrán destinarse a cualquier uso y deberán cumplir los siguientes requisitos en función de su localización:

- Operaciones que se encuentren en zonas ARU o PARU:
- Edificios de 30 o más años de antigüedad (o de menor edad siempre que demuestren que se encuentran en un nivel de conservación igual o inferior a 2 según el Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro).
- Rehabilitación de espacios y unidades industriales abandonadas.
- Operaciones en zonas PAICD:
- Rehabilitación de edificios de vivienda social de edad igual o superior a 30 años (o

de menor edad siempre que demuestren que se encuentran en un nivel de conservación igual o inferior a 2 según el Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro).

- Rehabilitación de fracciones privadas dentro de edificios de vivienda social que sean objeto de rehabilitación integral.
- Rehabilitación de espacio público que esté asociada a acciones de rehabilitación del conjunto edificado envolvente, en curso o concluidas hasta 5 años antes.
- Requisitos comunes a zonas ARU, PARU y PAICD:
- Necesidad de acreditar mejoras en la eficiencia energética, que se realizará a través de la emisión de un Certificado de Eficiencia Energética antes y después de la intervención, realizado por expertos independientes autorizados por la Agencia para la Energía (ADENE).
- Aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento, que deberá estar alineado con la estrategia de desarrollo sostenible del municipio.

Para optar a la financiación, es necesario realizar una solicitud de encuadramiento del inmueble al Ayuntamiento correspondiente, presentar la Certificación Energética del inmueble antes

de la intervención elaborada por un perito cualificado por la ADENE y, finalmente, realizar el pedido de financiamiento a través de las entidades bancarias seleccionadas. La inversión total por operación será de un máximo de 20 millones de euros, de los cuales 10 millones se destinarán a mejoras de la eficiencia energética.

Para su implementación, el instrumento cuenta con la participación de una estructura compuesta por financieras públicas, intermediarios financieros privados, ministerios especiales, agencias y más de 300 ayuntamientos de Portugal. A su vez, los recursos financieros disponibles provienen de los Fondos FEDER (a través de los Programas Operativos Regionales Alentejo 2020, CrescAlgarve 2020, Lisboa 2020, Centro 2020, Norte 2020, Açores 2020 y Madeira 14-20), el Fondo de Cohesión (a través del programa POSEUR), el BEI, el CEB, la Contrapartida Pública Nacional (CPN) y la contribución privada a través de las siguiente entidades financieras, que fueron escogidas a través de concurso público: Santander, BPI, Millenium BCP y SPGM (Fig.2). En total, se espera una movilización de 1.400 millones de € entre financiación pública y privada que consiga generar una inversión final de 2.000 millones de €.

Resultados del programa:

Los resultados obtenidos por el programa se resumen a continuación (Fig.3):

Financiación pública			Financiación privada	
FEIE + CPN	Fondos CEB	Fondos BEI	Recursos entidades financieras seleccionadas Al menos el 50% del préstamo	Recursos propios del beneficiario Puede ser exigido por la entidad financiera según el proyecto / beneficiario

Fig. 2/ **Origen de la financiación del Instrumento IFRUU 2020.**

Fuente: Traducción de información contenida en REPÚBLICA PORTUGUESA (2018A) Y REPÚBLICA PORTUGUESA & ESTRUTURA DE GESTÃO DO INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS (2020).

N.º de solicitudes	716	
Valor de inversión potencial	1.876 millones de €	Última actualización: 30 de abril de 2022
N.º de contratos de financiación	389	
Valor contratado	1.204 millones de €	
N.º de viviendas rehabilitadas en áreas urbanas	2.024	
N.º de nuevos residentes	3.964	
N.º de puestos de trabajo creados	4.787	Última actualización: 31 de marzo de 2022
Reducción anual de gases de efecto invernadero	26.737 Toneladas CO2 equiv.	

Fig. 3/ **Resultados del programa IFRRU.**

Fuente: Portal IFRRU 2020.

Puntos fuertes identificados:

- Colaboración público-privada, que resulta en ventajosas condiciones de los préstamos.
- Nivel de apalancamiento de los fondos públicos conseguido.
- Facilidad de tramitación para los solicitantes, al realizarse directamente a través de las sucursales bancarias en cualquier momento y sin límite en el número de solicitudes.
- Creación de una importante campaña informativa dentro del territorio portugués y en el extranjero, dirigida a los inversores extranjeros y residentes en el exterior.
- Ayuda a la activación del sector de la construcción.
- Fomenta la rehabilitación del parque existente frente a la nueva construcción.

Puntos débiles identificados:

- Los requisitos de elegibilidad de las operaciones, que hacen que no pueda llegar a todos los interesados.
- Es un sistema de préstamo y aval, pero no ofrece financiación a fondo perdido.

5.1.2. Programas de ámbito regional

Como se ha comentado previamente, dentro del marco que suponen los Programas Operativos Regionales, cada una de las 7 regiones portuguesas puede diseñar programas e iniciativas

de financiación para operaciones de rehabilitación urbana en consonancia con sus prioridades de inversión.

La tasa de cofinanciación de los Fondos Europeos para estos programas depende de la categoría de cada región (REPÚBLICA PORTUGUESA, DIREÇÃO GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA & PORTUGAL ENERGIA, 2017). En Portugal, las regiones se clasifican en:

- Regiones menos desarrolladas (Producto Interior Bruto (PIB) per cápita <75% de la media de la UE), con tasa de cofinanciación del 85%: Norte, Centro, Alentejo y Açores.
- Regiones en transición (PIB per cápita entre 75 y 90%), con tasa de cofinanciación del 80%: Algarve.
- Regiones más desarrolladas (PIB per cápita > 90%), con tasa de cofinanciación del 50%: Lisboa y Madeira (puede llegar al 85% por ser una región ultraperiférica).

Los sub-programas o iniciativas que componen cada uno de los Programas Operativos, incluidos los Regionales, aparecen publicadas periódicamente en el Portal Portugal 2020 (<https://portugal2020.pt/>) bajo la denominación de "avisos de apertura". Además, en esa base de datos se puede acceder a las características propias, requisitos y dotación de cada uno de los avisos.

A modo de resumen, se agrupan a continuación (FIGS.4 a 7) los principales avisos en la temática de la rehabilitación y regeneración urbana (PORTAL PORTUGAL 2020). Sin embargo, para mayor detalle y acceso a la totalidad de los avisos y sus resultados se recomienda visitar la página supra citada:

Instrumento Financiero para la Rehabilitación y Revitalización Urbana (vinculado al IFRRU 2020)							
Región P.O.	P.O. NORTE	P.O. CENTRO	P.O. LISBOA	P.O. ALENTEJO	P.O. ALGARVE	P.O. MADEIRA	P.O. AÇORES
Convocatoria	2016						
Tipo de apoyo	- Línea de crédito - Aval						
Beneficiarios	Personas singulares, personas colectivas públicas y personas colectivas privadas						
Actividades financieras	Operaciones de rehabilitación integral de edificios, reconversión de edificios industriales abandonados y regeneración urbana en territorio PARU, ARU, PAICD o RAM						
Dotación financiera (millones €)	72,5	50	30	41,2	7	3,2	3,7
Valor financiable	85% FEDER, 85% FC		50% FEDER, 85% FC	80% FEDER, 85% FC		85% FEDER, 85% FC	

Fig. 4/ Convocatorias del Instrumento Financiero para la Rehabilitación y Revitalización Urbana.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PORTAL PORTUGAL 2020.

Elaboración de Planes Estratégicos de Desarrollo Urbano (PEDU) P.I. 6.5 (en algunas regiones llamados "Rehabilitación Urbana" (R.U.), en el caso del P.O. Norte y Alentejo coexisten los dos)					
Región P.O.	P.O. NORTE	P.O. CENTRO	P.O. LISBOA	P.O. ALENTEJO	P.O. MADEIRA
Convocatoria	2020, 2019, 2018, 2016	2019, 2018, 2016		2020, 2019, 2018	2015
Tipo de apoyo	Subvenciones no reembolsables				
Beneficiarios	Administración Central, Ayuntamientos y sus asociaciones, empresas públicas				Ídem + entidades sin ánimo de lucro
Actividades financiadas (en rehabilitación y regeneración urbana)	Desarrollo de proyectos experimentales de regeneración urbana, demolición de edificios para crear espacio público, renovación de espacio público, rehabilitación integral de edificios (todos los usos) y estructuras ecológicas urbanas, reconversión de industrias abandonadas. Zona PARU				Ídem pero solo edificios públicos
Dotación financiera (millones €) (FEDER)	2020: 10,87 + 4,4; 2019: 22,8 + 34,3; 2018: 99,7 + 23,3; 2016: 88,3 + 86,7	2019: 5,5; 2016: 131	2019: 6,4; 2018: 38,5; 2016: 12,2	2020: 5,3; 2019: 22,8; 2018: 79,5	2015: 6,1
Valor financiable	85%		50%	85%	

FIG. 5/ Convocatorias de ayudas para la elaboración de Planes Estratégicos de Desarrollo Urbano (PEDU). Prioridad de intervención 6.5.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Portal Portugal 2020.

Mejora de la eficiencia energética en las infraestructuras públicas de la Administración Local						
Región P.O.	P.O. NORTE	P.O. CENTRO	P.O. LISBOA	P.O. ALENTEJO	P.O. ALGARVE	P.O. AÇORES
Convocatoria	2017, 2016	2017, 2016	2019, 2017, 2016	2020, 2017	2017, 2016	2020, 2017, 2016
Tipo de apoyo	Subvenciones reembolsables y no reembolsables					
Beneficiarios	Ayuntamientos, sus asociaciones y empresas públicas locales					
Actividades financiadas	Operaciones de aumento de la eficiencia energética (envolvente, instalaciones e iluminación) e introducción de energías renovables (EERR) en edificios y equipamiento públicos de la Adm. Local. Intervenciones en sistemas de alumbrado público. Auditorías y estudios energéticos					
Dotación financiera (millones €) (FEDER)	2017: 74,9; 2016: 70,4	2017: 27,5; 2016: 41,7	2019: 7,4; 2017: 11,3; 2016: 11,3	2020: 6,7; 2017: 34,3	2017: 5; 2016: 4	2020: 1,5; 2017: 0,5; 2016: 5
Valor financiable	Préstamos reembolsables 95% y no reembolsables entre 25 y 50%		Préstamos reemb. 50% y no reemb. 25 - 30%	Préstamos reemb. 95% y no reemb. 25 - 50%	Préstamos reemb. 80% y no reemb. 25 - 50%	Préstamos reemb. 85% y no reemb. 25 - 50%

FIG. 6/ Convocatorias de ayudas para la mejora de la eficiencia energética en las infraestructuras públicas de la Administración Local.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Portal Portugal 2020.

Rehabilitación en los barrios sociales (eficiencia energética)					
Región P.O.	P.O. NORTE	P.O. CENTRO	P.O. LISBOA	P.O. ALENTEJO	P.O. MADEIRA
Convocatoria	2017		2019, 2017	2019	2018
Tipo de apoyo	Subvención no reembolsable				
Beneficiarios	Adm. Pública Local y entidades públicas gestoras o propietarias de viviendas sociales				
Actividades financiadas	Operaciones de mejora de la eficiencia energética en las viviendas sociales (envolvente, instalaciones, iluminación, EERR), auditorías y estudios energéticos				
Dotación financiera (millones €) (FEDER)	30,2	8	2019: 20; 2017: 23,5	5	3,4
Valor financiable	85%		50%	85%	

FIG. 7/ Convocatorias de ayudas a la rehabilitación en los barrios sociales.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Portal Portugal 2020.

Resultados del programa:

De manera general, Portugal es uno de los países con mejor ritmo de ejecución de los Fondos Europeos.

En cuanto a instrumentos de rehabilitación y regeneración urbana, en junio de 2019, el estado de aprobación por P.O. Regional se muestra en la FIG. 8:

En cuanto al Programa PEDU (P.I. 6.5), se puede ver en el siguiente gráfico (FIG.9) la proporción y destino de los fondos:

5.2. Iniciativas con alguna vinculación a apoyos de origen europeo. Ámbito nacional

5.2.1. Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (RPA- HA)

Se trata de un programa público de **préstamos en condiciones muy favorables** que tiene como objetivo financiar la rehabilitación de edificios, partes de ellos o promociones inmobiliarias, que se destinarán, al menos mayoritariamente,

P.O.	PEDU (P.I. 6.5)		PARU	
	Operaciones (nº)	Fondos (€)	Operaciones (nº)	Fondos (€)
Norte	133	145.337.000	268	90.283.000
Centro	134	99.296.000	150	50.995.000
Lisboa	53	12.950.000	-	-
Alentejo	111	64.880.000	62	19.720.000
Algarve	-	-	34	4.486.000
Total	431	322.464.000	514	165.484.000

FIG. 8/ Resultados de los programas de rehabilitación y regeneración urbana PEDU y PARU. Última actualización: final ejercicio 2019.

Fuente: Adaptación y traducción de información contenida en la Tabela 10 de AGÊNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO E COESÃO (2020).

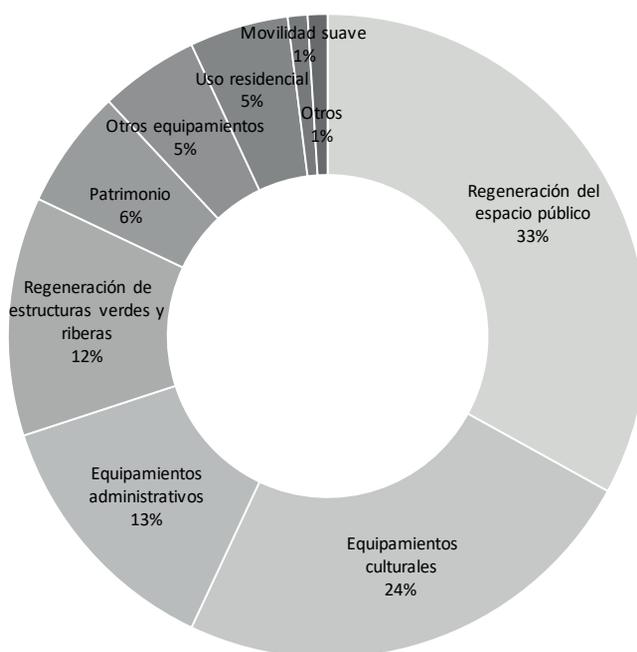


FIG.9/ Destino de los fondos PEDU (P.I.6.5).

Fuente: Adaptación y traducción de información contenida en la Figura 67 de AGÊNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO E COESÃO (2020).

a alquileres con rentas condicionadas, es decir, inferiores a unos valores estipulados en función de las características de los inmuebles (INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, N.D.; 2017; PORTAL DA HABITAÇÃO):

Estos incentivos pueden ser solicitados por cualquier persona singular o colectiva, pública o privada, incluidas las comunidades de propietarios, y consisten en un sistema de préstamos con una tasa de interés que dependerá de las características de la operación y del promotor y con un plazo máximo de reembolso de 15 años, durante los cuales los inmuebles deberán estar alquilados con los valores de renta condicionada. Se exige, como mínimo, una garantía consistente en una hipoteca de primer grado sobre el inmueble y el importe financiado no podrá superar el 90% del coste de la operación.

Los préstamos deberán destinarse a operaciones de rehabilitación de edificios, fracciones o promociones inmobiliarias de edad igual superior a 30 años y preferiblemente ubicadas en zona ARU, que cumplan los siguientes requisitos:

- Ser económicamente sostenibles.
- La operación tiene que realizarse en un edificio, parte de él o en promociones inmobiliarias, todos mayoritariamente residenciales.
- Las operaciones tienen que dar como resultado la rehabilitación integral del edificio.
- Las obras se completarán en un máximo de 1 año.
- El coste de la obra no puede superar los 700 €/m².
- En caso de rehabilitaciones en el tejido urbano existente, también se puede financiar la compra de inmuebles, la construcción y la demolición de edificios.
- Las viviendas se destinarán en su mayoría a alquiler con rentas condicionadas, calculadas según los siguientes parámetros:

Renta condicionada = (VPT x 0,067) / 12

Donde: VPT = valor patrimonial tributario

0,067 = tasa de renta condicionada 6,7%

12 meses

También se pueden considerar los siguientes parámetros:

CI = coeficiente de localización

Vt = coeficiente de vetustez

Para optar a este programa, los potenciales beneficiarios deben realizar la solicitud a través de la página web del IHRU. Se entrega un formulario electrónico que analiza la propia entidad para establecer si se cumplen las condiciones de elegibilidad de proyecto y promotor.

Este programa es impulsado y financiado por el Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana y cuenta con el apoyo económico del BEI y del CEB.

Resultados del programa:

Los resultados obtenidos por el programa se resumen a continuación (FIG.10).

N.º de procesos:	91
Valor de financiación:	13.739.734 €
Valor de inversión:	20.056.756 €
Área bruta de construcción:	36.626 m ²
N.º de viviendas existentes:	258
N.º de fracciones no residenciales existentes:	54
N.º de viviendas propuestas:	359
N.º de fracciones no residenciales propuestas:	48
Inversión media por edificio:	220.403 €
Inversión media por fracción:	49.279 €
Valor medio de la inversión por m²:	547 €
Edad media de los edificios:	67 años
N.º medio de viviendas por edificio:	4,5
Área bruta media por edificio:	402,5 m ²

FIG.10/ **Resultados del programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível. Última actualización: febrero de 2017.**

Fuente: Adaptación y traducción de información contenida en INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA (2017).

Puntos fuertes identificados:

- Trata de dar respuesta a la problemática del exceso de viviendas vacías o inutilizadas en Portugal, fomentando la rehabilitación del parque existente frente a la nueva construcción.
- Busca aumentar la oferta de viviendas en alquiler, fomentando la rehabilitación y puesta

en el mercado del alquiler de viviendas en desuso.

- Además de tratar la cuestión de la rehabilitación edificatoria, también trata de hacer frente a temáticas sociales como la lucha contra la gentrificación o los precios excesivos del alquiler.
- Ayuda a la activación del sector de la construcción.
- Ágil tramitación on-line.

Puntos débiles identificados:

- La mayoría de los solicitantes de este apoyo son Ayuntamientos, ya que los propietarios privados prefieren optar por otras fórmulas que no limiten el precio del alquiler que pueden percibir.
- Tampoco ofrece subvenciones a fondo perdido.

5.2.2. Programa Casa Eficiente 2020

Este programa, vigente entre 2018 y 2021, promueve la mejora de la sostenibilidad edificatoria a través de la concesión de **préstamos en condiciones favorables** para intervenciones de mejora del comportamiento energético de edificios residenciales particulares (PORTAL CASA EFICIENTE 2020; REPÚBLICA PORTUGUESA, 2018B; REPÚBLICA PORTUGUESA, DIREÇÃO GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA & PORTUGAL ENERGIA, 2017).

Cualquier persona singular o colectiva, privada, que sea propietaria o arrendataria de edificios residenciales o fracciones puede beneficiarse de este programa, así como las comunidades de propietarios. Los préstamos otorgados, cuyas características serán negociadas caso a caso entre el banco comercial seleccionado y los beneficiarios, se destinarán a operaciones en edificios residenciales o fracciones autónomas existentes, así como sus partes comunes, incluyendo vivienda colectiva (residencias, orfanatos, etc) **que mejoren su desempeño energético**. Los únicos requisitos que deberán reunir las propiedades que sean objeto de intervención serán:

- Estar localizadas en territorio portugués.
- La operación supondrá una mejora en el comportamiento ambiental del edificio o fracción en lo que se refiere a eficiencia

energética, utilización de energías renovables, eficiencia hídrica o gestión de residuos urbanos.

- Las intervenciones se realizarán en la envolvente del edificio o en sus instalaciones.

Este programa es promovido por el Estado Portugués y dinamizado por la Confederación Portuguesa de la Construcción y del Inmobiliario (CPCI) y su ejecución cuenta con el apoyo técnico de la Agencia Portuguesa del Ambiente (APA), de la Empresa Portuguesa de las Aguas Libres (EPAL) y de la ADENE. En cuanto a su financiación, los 200 millones de € que se repartirán durante sus 4 años de duración proceden del BEI (100 millones) y de los bancos comerciales adherentes: Caixa Geral de Depósitos, Millenium BCP y Novo Banco, que ejercen como intermediarios entre el BEI y los beneficiarios, y que aportan otros 100 millones de €.

Para beneficiarse de esta iniciativa, los interesados deben realizar una solicitud a través del banco comercial seleccionado, previa simulación de los ahorros energéticos que se conseguirán con la rehabilitación y de un presupuesto de los trabajos realizado por una empresa cualificada. Los bancos intermediarios serán los encargados de la apreciación de las candidaturas.

Puntos fuertes identificados:

- Contribución para los objetivos europeos en materia de descarbonización del parque edificado, reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, de reducción de consumo de energía primaria, impulso de las energías renovables, reducción de residuos, aumento del reciclaje y mejora en la gestión hídrica.
- Mejora la habitabilidad de las viviendas existentes y ayuda a reducir la factura energética.
- Dinamización del sector de la construcción.
- Creación de empleo.

Puntos débiles identificados:

- No puede aplicarse a edificios de propiedad pública.
- No se publican en abierto los resultados obtenidos, por lo que es difícil evaluarlo.

- Las operaciones que apoya son puntuales, no parece que puedan resultar en la rehabilitación integral del edificio.
- Se trata de un apoyo en forma de préstamos, pero no ofrece financiación a fondo perdido.
- Tras la operación, tener uso residencial en al menos un 51% de su área.
- El valor de alquiler será, como mínimo, un 20% más bajo que los valores practicados en el mercado.
- Tener un informe favorable del Ayuntamiento que garantice la viabilidad urbanística de la operación.

5.3. Iniciativas no vinculadas a apoyos europeos. Ámbito nacional

5.3.1. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

Se trata de una iniciativa basada en la **rehabilitación de inmuebles para su introducción en el mercado del alquiler residencial** (PORTAL DA HABITAÇÃO; SANTOS JÚLIO, 2018; SANTOS JÚLIO & FUNDEIESTAMO, 2020; SOUTO DE MIRANDA, N.D.).

Al contrario de lo que proponían los programas anteriores, en este caso se produce la cesión (previa valoración y análisis de viabilidad funcional y económica) de un inmueble en desuso a la sociedad Fundiestamo S.A.², a la cual el Gobierno Portugués atribuyó la creación y gestión del FNRE. Dicha sociedad se encarga de diseñar el programa y el modelo de gestión del edificio junto con el propietario, de rehabilitarlo sin costes para este y de colocarlo en el mercado del alquiler residencial a precio reducido. A cambio de la cesión del inmueble, el propietario también recibe Unidades de Participación en la Sociedad (Ups) por el valor acordado.

Las operaciones incluidas dentro de esta iniciativa se traducirán en la rehabilitación de edificios residenciales o en la rehabilitación y transformación de edificios para convertirse en residenciales en al menos un 51% de su área. Se podrán convertir en viviendas o en habitaciones para estudiantes de enseñanza superior. Además, los inmuebles tendrán que cumplir los siguientes requisitos:

- Necesitar obras de rehabilitación.
- Preferiblemente se rehabilitarán edificios completos.

Inicialmente, los inmuebles tendrán que pertenecer a Ayuntamientos, Instituciones Particulares de Seguridad Social, Administración Directa e Indirecta del Estado e Institutos Públicos. También existe la posibilidad de crear acuerdos concretos para sociedades de capitales públicos, universidades y empresas públicas. En una segunda fase, se prevé que puedan participar propietarios particulares.

El capital invertido por Fundiestamo proviene de los fondos que gestiona, que son de origen 100% público. Parte de dicho capital proviene del Fondo de Estabilización Financiera de la Seguridad Social (FEFSS), que no financia la rehabilitación, sino que el capital que aporta constituye una inversión, ya que exige una rentabilidad líquida anual del 4% como mínimo, lo que provoca que solo algunos de los inmuebles puedan optar a esta parte del capital. Como supervisores de estas operaciones actúan el Banco de Portugal y la Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. La Caixa Geral de Depósitos figura como depositario.

Este programa recibió la aprobación en agosto de 2018, inició la actividad en abril de 2019 y se espera que tenga una vigencia por 10 años prorrogables. Además, se estima que hasta 2026 sean invertidos 1.400 millones de €.

Resultados del programa:

Datos del ejercicio económico 2019, momento en el que se contaba con 3 subfondos en activo, cuyos edificios están siendo rehabilitados:

- ImoMadalena (FUNDEIESTAMO, 2020a): tiene como participantes a la Santa Casa da Misericórdia y al FEFSS, con un capital de 2,5 millones de euros. En este momento cuenta con un inmueble en la Rua da Madalena de Lisboa, con uso residencial y comercial.

² Fundiestamo, Sociedade Gestora de Organismos de investimento Colectivo, S.A, es una sociedad dedicada a la gestión de fondos de inversión inmobiliarios, que tiene como

objetivo revalorizar los activos proporcionados por los participantes para generar beneficios para los accionistas.

- ImoAveiro (FUNDIESTAMO, 2020b): los participantes son el Estado Portugués a través de la Dirección General del Tesoro y Finanzas (DGTF) y el FEFSS. El capital del fondo a la fecha indicada era de 508.000 euros y se contaba con un inmueble en Rua Combatentes da Grande Guerra, Aveiro. Se destina a residencia de estudiantes.
- ImoResidências (FUNDIESTAMO, 2020c): tiene como participantes al Estado Portugués a través de la DGTF y el FEFSS. Su capital es de 21 millones de euros y cuenta con un inmueble en cartera, localizado en la AV. 5 de Outubro, Lisboa, destinado a residencia de estudiantes.

Existen otros 3 subfondos ya autorizados.

Puntos fuertes identificados:

- Aumenta el parque inmobiliario para alquiler.
- Limita las rentas de los alquileres, favoreciendo el acceso a vivienda a todos los colectivos.
- Transforma los edificios en desuso, por lo que los dota de una nueva vida y los rentabiliza.
- La rehabilitación no supone ningún coste para los propietarios.
- Combate la despoblación de los centros urbanos.
- El propietario puede recuperar el usufructo de su inmueble a través de acuerdos con la entidad.
- Es compatible con otros programas de ayudas a la rehabilitación.
- Tanto el propietario como Fundiestamo cuentan con un régimen fiscal muy favorable.
- Los inmuebles no tienen que localizarse necesariamente en zonas ARU.
- No solo se promueve la rehabilitación de viviendas para alquiler, sino que también se promueve la creación de viviendas temporales para estudiantes de enseñanza superior.
- Fundiestamo da mucha importancia a la calidad de las operaciones de rehabilitación, por lo que supervisa minuciosamente los proyectos, equipos de arquitectura e ingeniería y proceso de obra.
- Fundiestamo está preparando guías de documentación técnica sobre rehabilitación

(sostenible, sísmica, BIM, etc) con casos de buenas prácticas dirigidos a los agentes intervinientes en la rehabilitación.

- Trata de apoyar el comercio tradicional, poniendo a disposición para este uso las partes no residenciales de los edificios rehabilitados.

Puntos débiles identificados:

- El propietario deja de poder hacer uso o beneficiarse del inmueble.
- En la primera fase no pueden participar propietarios privados.
- De momento solo se están rehabilitando tres inmuebles con esta fórmula, aunque hay otros tres programados. Parece difícil que así se consiga generalizar la rehabilitación.

6. Beneficios fiscales para las operaciones de rehabilitación

Además de los apoyos económicos directos, otra de las iniciativas para el impulso de la rehabilitación y regeneración urbana en Portugal es crear un régimen fiscal favorable para este tipo de operaciones en forma de exención de impuestos. En este sentido, encontramos los siguientes beneficios (PORTAL DA HABITAÇÃO; PORTAL DAS FINANÇAS):

Exención del Impuesto Municipal sobre Inmuebles (IMI) (Estatuto dos Benefícios Fiscais, Art.45º) durante 3 años más 5 renovables. Para edificios urbanos o fracciones autónomas con antigüedad superior a 30 años o localizados en ARU que cumplan:

- Ser objeto de intervenciones de rehabilitación de edificios realizadas según los términos del Régimen Jurídico de la Rehabilitación (Decreto-Lei n.º 307/2009 o Decreto-Lei n.º 53/2014);
- Como consecuencia de la intervención de rehabilitación, el estado de conservación del edificio debe mejorar al menos 2 niveles obteniendo, por lo menos, un nivel "bueno". También debe cumplir los requisitos de eficiencia energética y de calidad térmica exigidos (Decreto-Lei n.º 266-B/2012, Decreto-Lei n.º 118/2013, Decreto-Lei n.º 194/2015, Decreto-Lei n.º 53/2014).
- Este régimen no es acumulable con otros de la misma naturaleza.

Exención del Impuesto sobre Trasmisión Onerosa de Inmuebles (IMT) (Estatuto dos Benefícios Fiscais, Art.45º) – Adquisición de Inmuebles destinados a intervenciones de rehabilitación. La adquisición del inmueble debe destinarse a realizar intervenciones de rehabilitación, que deben comenzar en el plazo máximo de 3 años desde la compra. Este beneficio es aplicable a edificios urbanos o fracciones autónomas con antigüedad superior a 30 años o localizados en zona ARU que cumplan los mismos requisitos que en el caso anterior. Este beneficio no es acumulable con otros de la misma naturaleza.

Exención de IMT (Estatuto dos Benefícios Fiscais, Art.45º) – Primera transmisión del inmueble, subsecuente a la intervención de rehabilitación, cuando se encuentre en zona ARU y sea residencial propia permanente. Este régimen se aplica a la primera transmisión y es aplicable a edificios urbanos o fracciones autónomas con edad superior a 30 años o localizados dentro de una ARU que cumplan los mismos requisitos que en los dos casos anteriores. Este beneficio no es acumulable con otros de la misma naturaleza.

Beneficios en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRS) (Estatuto dos Benefícios Fiscais, Art.71º), como tributación reducida de las plusvalías inmobiliarias producidas por alquiler de inmuebles en zonas ARU o rehabilitados y deducción del 30% del valor invertido por el propietario en trabajos de rehabilitación de un inmueble ubicado en zona ARU, hasta un límite de 500 euros.

IVA – Tasa reducida del 6%. (Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, Art.18). Aplicable a:

- Obras de rehabilitación urbana, en inmuebles o espacios públicos, localizadas en zona ARU delimitadas en los términos legales o en el ámbito de la recualificación y rehabilitación de interés público nacional reconocido.
- Obras de rehabilitación de inmuebles que, independientemente de su localización, sean:
 - Contratadas para el FNRE por su sociedad gestora, o por el IHRU.
 - Realizadas en el ámbito de regímenes especiales de apoyo financiero o fiscal a la rehabilitación de edificios o al abrigo de programas financiados por el IHRU.

7. Conclusiones

El problema de la financiación de las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana es una constante en el tiempo, ya que son pocos los hogares y entidades locales con capacidad financiera suficiente para acometer este tipo de operaciones sin apoyos externos. Por ello, la variedad de recursos financieros con los que cuenta Portugal, que dan respuesta a diferentes casos y problemáticas, permite apoyar y aumentar significativamente el ritmo rehabilitador y, así, lograr alcanzar las metas establecidas a nivel europeo.

Otra de las virtudes del sistema portugués es la capacidad de haber creado un Instrumento Financiero, el IFRRU2020, capaz de involucrar a gran cantidad de actores en el proceso de rehabilitación y regeneración, movilizándolo incluso a entidades financieras privadas que ayudan al apalancamiento de los fondos públicos y a crear una gestión de las ayudas ágil y sencilla para los beneficiarios.

Además, este sistema cuenta con un interesante abordaje territorial, ya que reconoce que los desafíos que afronta Europa necesitan de una respuesta integral y territorial, con resultados específicos a nivel local, como establece el Tratado de Lisboa. En este sentido Portugal, como ya sucedía en estrategias anteriores, para el programa Portugal 2020 establece como unidades de intervención las NUTS III, o Unidades Territoriales Estadísticas de nivel 3.

Para llegar a ese enfoque territorial pero integral, los Programas Operativos siguen dos modelos de gestión: o totalmente centralizada a nivel nacional o descentralizada en forma de los P.O. Regionales, que tienen unos objetivos comunes pero unas prioridades de inversión propias. De esta manera se evita que programas de ámbito nacional acaben por tener requisitos, plazos e indicadores diferentes, como ocurre en el modelo español cuando delega la gestión de los programas nacionales a las Comunidades Autónomas.

8. Bibliografía

- AGÊNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO E COESÃO, I.P. (2020): *Portugal 2020 Relatório Anual 2019, número 5*. https://portugal2020.pt/wp-content/uploads/raf_2019_27072020_vf_0.pdf (n.d.): *FAQ Portugal 2020*.
- EUROSTAT (2020): *GDP at current market prices, 2009 and 2017-2019*: <https://ec.europa.eu/eurostat/>

- statistics-explained/index.php?title=File:GDP_at_current_market_prices,_2009_and_2017-2019_FP20.png
- FI-COMPASS (2019): *Financial instruments for urban development in Portugal – IFRRU 2020. Case Study.* <https://www.fi-compass.eu/sites/default/files/publications/IFRRU%202020%2C%20Portugal.pdf>
- FUNDIESTAMO, SA (2020a): *FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado. Subfundo ImoMadalena. Relatório e contas 2019.* https://fundiestamo.com/wp-content/uploads/2021/04/RC_ImoMadalena.pdf
- ____ (2020b): *FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado. Subfundo ImoAveiro. Relatório e contas 2019.* https://fundiestamo.com/wp-content/uploads/2021/04/RC_ImoAveiro.pdf
- ____ (2020c): *FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado. Subfundo ImoResidências. Relatório e contas 2019.* https://fundiestamo.com/wp-content/uploads/2021/04/RC_ImoResidencias.pdf
- GARCÍA MADRUGA, C. & NICOLÁS BUXENS, O. & MOLINA COSTA, P. & SOPELANA GATO, A. (2019): (03) *Estudio comparado sobre financiación y políticas de apoyo a la rehabilitación en países de la UE* [Estudio (03) para la ERESEE 2020 “Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España”]. https://cdn.mitma.gob.es/portal-web-drupal/planes_es-tartegicos/3_2020_estudio_financiacion_y_politicas_ue.pdf
- INE (2019): *População residente em cidades (N.º) por Local de residência (NUTS – 2013), 2018*: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008306&contexto=pi&selTab=tab0
- ____ (2021a): *População residente (N.º) por Local de residência (Resultados provisórios), e Grupo etário, 2021.* https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011187&contexto=bd&selTab=tab2
- ____ (2021b): *Edifícios (N.º) por Localização geográfica e Tipos de edifício clássico, 2021.* https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011156&contexto=bd&selTab=tab2
- ____ (2021c): *Alojamentos (N.º) por Localização geográfica e Tipo (alojamento), 2021.* https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011158&contexto=bd&selTab=tab2
- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA (n.d.): *Programa Reabilitar para Arrendar. Habitação Acessível. Regulamento.* https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/35918/RpA_HA_Regulamento-20180718.pdf/0c8557e9-adf0-ee96-615d-7670c287c1b7?t=1559750817074
- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA (2017): *Reabilitar para Arrendar* [Presentación del programa, Amadora].
- PORTAL CASA EFICIENTE 2020: www.casaeficiente2020.pt
- PORTAL DA HABITAÇÃO: www.portaldahabitacao.pt
- PORTAL DAS FINANÇAS: www.portaldasfinancas.gov.pt
- PORTAL IFRRU 2020: <https://ifrru.ihru.pt>
- PORTAL PORTUGAL 2020: <https://portugal2020.pt/>
- REPÚBLICA PORTUGUESA (2018a): *Cidades com futuro. Reabilitar para revitalizar as nossas cidades* [Guia rápida del beneficiario]. https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/36014/Guiarapidodobeneficiario_IFRRU.pdf/3b442737-0d03-ca23-264b-700d50d674b3?t=1647357875338
- ____ (2018b): *Casa Eficiente 2020: Regulamento.* <https://casaeficiente2020.pt/media/1148/regulamento-casa-eficiente-2018-03-01.pdf>
- ____ (n.d.): *Cidades com futuro. Reabilitar para revitalizar as nossas cidades* [Folleto informativo].
- DIREÇÃO GERAL DE ENERGIA E GEOLOGIA & PORTUGAL ENERGIA (2017): *Estratégia nacional a longo prazo para a mobilização de investimento na renovação de edifícios.* https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/pt_building_renov_2017_pt.pdf
- ____ & ESTRUTURA DE GESTÃO DO INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS (2020): *Guia do beneficiário.* <https://ifrru.ihru.pt/web/guest/guia-do-beneficiario>
- ____ FUNDO AMBIENTAL & AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE (2019): *Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC2050). Estratégia de Longo Prazo para a Neutralidade Carbónica da Economia Portuguesa em 2050.* <https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=%3d%3dBAAAAB%2bLCAAAAAAABACzMDexAAAu9emBAAAAA%3d%3d>
- SANTOS JÚLIO, E. (2018): *Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado* [Presentación del programa, Aveiro].
- ____ & FUNDIESTAMO, SA (2020): *Guia FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.* <https://fundiestamo.com/wp-content/uploads/2020/07/Guia-FNRE-Fundo-Nacional-de-Reabilitacao-do-Edificado.pdf>
- SOUTO DE MIRANDA, A. (n.d.): *O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – FNRE* [Presentación].

9. Listado de Acrónimos/Siglas

ADENE:	Agência para a Energia
APA:	Agência Portuguesa do Ambiente
ARU:	Área de Reabilitação Urbana
BEL:	Banco Europeo de Inversiones
CEB:	Banco de Desarrollo del Consejo de Europa
COMPETE:	Programa Operativo de Competitividad e Internacionalización
CPCI:	Confederación Portuguesa de la Construcción y del Inmobiliario
CPN:	Contrapartida Pública Nacional
DGTF:	Direção Geral do Tesouro e Finanças
EERR:	Energías renovables
EPAL:	Empresa Portuguesa das Águas Livres
FC:	Fondo de Cohesión
FEADER:	Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural
FEDER:	Fondo Europeo de Desarrollo Regional
FEEL:	Fondos Europeos Estructurales y de Inversión

FEFSS:	Fondo de Estabilización Financiera de la Seguridad Social	PAICD:	Plan de Acción Integrado para las Comunidades Desfavorecidas
FEMP:	Fondo Europeo Marítimo y de Pesca	PARU:	Plan de Acción de Regeneración Urbana
FNRE:	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	PDR:	Programa de Desarrollo Rural en el Continente
FSE:	Fondo Social Europeo	PEDU:	Planes Estratégicos de Desarrollo Urbano
GIA:	Grupo de Investigación en Arquitectura	PIB:	Producto Interior Bruto
IAPMEI:	Agência para a Competitividade e Inovação	POCH:	Programa Operativo de Capital Humano
IFRRU:	Instrumento Financiero de Rehabilitación Urbana	POISE:	Programa Operativo de Inclusión Social y Empleo
IHRU:	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana	POSEUR:	Programa Operativo de Sostenibilidad y Eficiencia en el Uso de Recursos
IMI:	Impuesto Municipal sobre Inmuebles	PRODERAM:	Programa de Desarrollo Rural de Madeira 2014-2020
IMT:	Impuesto sobre Trasmisión Onerosa de Inmuebles	PRORURAL+:	Programa de Desarrollo Rural de Açores
IRS:	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	TEP:	Toneladas Equivalentes de Petróleo