

MODELOS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL NA EUROPA.

URBAN LAND INSTITUTE.

Habitação sustentável e acessível;

Competitividade e inclusão urbana;

Rendimentos mistos e atração de talento;

Parcerias público-privadas;

Financiamento público e privado;

Densificação e inovação construtiva.



AGENDA.

Os dois troncos de soluções:

Cost-Rental;

Capital Institucional com risco regulatório baixo.

Casos europeus

Condições políticas e institucionais comuns

Como aplicar em Portugal

COST-RENTAL vs.

Renda = custo de financiamento +
construção + operação + manutenção;

Entidades típicas: município, cooperativa,
“limited-profit”;

Objetivo: criar stock estrutural e “âncora”
de preços;

Ferramenta central: auditoria +
reinvestimento (sem extração de lucro).

MODULUS MATRIX, Peris + Torel Architectes, 2021



vs INVESTIMENTO INSTITUCIONAL REGULADO.

Renda moderada/referência (não é “custo puro”);

Capital de longo prazo (fundos, seguradoras, pensões);

Objetivo: acelerar escala com risco controlado;

Ferramenta central: regras estáveis (planeamento, indexação, dados).

SEESTADT ASPERN, Viena



COST-RENTAL: ÁUSTRIA E “LIMITED-PROFIT HOUSING.”

Renda por custo + auditoria obrigatória + limites de custo (des-risco e credibilidade);

Entidades “limited-profit” (GBV) com missão e reinvestimento;

Escala: ~1 milhão de casas geridas por LPHAs (Áustria);

Efeito em Viena: ~220k municipais + ~200k subsidiadas; ~50% da população vive neste stock.

SEESTADT ASPERN, Viena



COST-RENTAL: ÁUSTRIA E “LIMITED-PROFIT HOUSING.”

CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS:

Lei clara (Limited-Profit Housing Act);

Supervisão/auditoria independente;

Instrumentos de solo e subsídio (município forte).

APLICÁVEL A PORTUGAL:

“Provider” de missão com regras de custo;

Financiamento longo + garantias;

Solo público em direito de superfície.



SEESTADT ASPERN, Viena

COST-RENTAL “UNIVERSALISTA”: DINAMARCA (ALMENE BOLIGER).

Regras simples: renda por custo (abaixo do mercado) e gestão profissional;

Acesso “universalista” (sem limiar de rendimento) - reforça legitimidade política;

Integração municipal: coordenação com políticas sociais e de planeamento;

Escala cria um “ piso” estrutural de oferta e modera pressões no mercado privado.

APLICÁVEL A PORTUGAL:

“Setor non-profit” com escala regional;

Regras estáveis + governação local;

Pipelines previsíveis (terreno + licenciamento).

MIKKELSEN, Ørestad Boliger, Copenhagen



COST-RENTAL IRLANDA/ FINLÂNDIA

IRLANDA

(cost rental recente)

Renda cobre: financiar + construir + gerir + manter (não depende do mercado);

Objetivo: pelo menos 25% abaixo do mercado;

Elegibilidade: rendimento anual líquido $\leq$ €53.000 (após impostos e contribuições);

Seleção por lotaria quando há excesso de procura.

TUATH HOUSING, IRLANDA



COST-RENTAL IRLANDA/ FINLÂNDIA

FINLÂNDIA

“des-risco” financeiro;

Empréstimos longos + garantias do Estado;

Modelo de renda por custo em stock financiado;

Forte papel de entidades municipais / públicas.

APLICÁVEL A PORTUGAL:

Garantias públicas / financiamento de longo prazo para reduzir custo de capital

Regra de renda-custo clara e verificável

Segmento de rendimentos médios

Mecanismos transparentes de atribuição

KALASATAMA REDI TOWERS,
FINLÂNDIA



COST-RENTAL NON-PROFIT SUÍÇA / PAÍSES BAIXOS

SUÍÇA (ZURIQUE) - COOPERATIVAS

Meta municipal: 1/3 de habitação non-profit até 2050;

Cooperativas operam >42.000 apartamentos;

Rendas tipicamente 20–40% abaixo do mercado (cost-based).

PAÍSES BAIXOS – HOUSING ASSOCIATIONS

~3 milhões de casas de arrendamento;

~75% pertencem a associações de habitação;

Setor social relevante e regras de afetação/alocação.

MEHR ALS WOHNEN, SUÍÇA



COST-RENTAL NON-PROFIT SUÍÇA / PAÍSES BAIXOS

PONTOS COMUNS

Instituições com mandato de décadas (não programas anuais);

Acesso a solo/financiamento em condições especiais, condicionado à missão;

Governança: transparência, regras de admissão/atribuição, gestão profissional;

Produto “normalizado” (processos e tipologias repetíveis) - escala e eficiência.



IJBURG, AMESTERDÃO

INVESTIMENTO INSTITUCIONAL REGULADO.

Três exemplos europeus de “des-risco”

MERCADO	INSTRUMENTO REGULATÓRIO	REDUÇÃO DO RISCO
Alemanha	Mietspiegel (renda de referência local) + limites de aumento	Previsibilidade para contratos longos; reduz litigância e risco de 'informação'
Reino Unido	Build-to-Rent definido no enquadramento de planeamento	Menos incerteza no licenciamento e no 'tratamento' do produto; facilita pipelines
França	Logement Intermédiaire (LLI) + incentivos e cap de rendas	Oferta com rendas ~10–15% abaixo do mercado; incentiva seguradoras e parcerias públicas

Ideia-chave: o capital institucional “gosta” de regras estáveis — sobretudo em

- (i) planeamento/licenciamento,
- (ii) indexação,
- (iii) dados de mercado e
- (iv) enforcement.

FATORES DE SUCESSO.

INSTITUIÇÕES DE MISSÃO

Município/cooperativa/limited-profit com mandato estável e reinvestimento.

FINANCIAMENTO LONGO

Garantias, juros bonificados, fundos rotativos, banca pública/para-pública.

REGRAS DE RENDA AUDITÁVEIS

Renda-custo ou referência; indexação clara; transparência e auditoria.

SOLO + PLANEAMENTO

Pipeline de terrenos, previsibilidade de licenciamento e requisitos de produto.

ESTABILIDADE TEMPORAL

Consenso político e execução por décadas (não por ciclos eleitorais).

COMO APLICAR EM PORTUGAL.

A) SETOR COST-RENTAL DE MISSÃO

Figura “limited-profit / cooperativa” com regra de renda-custo auditável;

Reinvestimento obrigatório; ativos afetos à missão;

Financiamento longo + garantias; fundo rotativo;

Solo público em direito de superfície (custos iniciais menores).

B) PLATAFORMA PARA CAPITAL INSTITUCIONAL

Produto “renda moderada” com indexação previsível;

Regras claras de licenciamento e contrapartidas (à “BtR”);

Padrões de gestão/manutenção e reporting (ESG + performance);

Partilha de risco (ex.: garantias parciais / tranche pública)

C) INFRAESTRUTURA DE DADOS E ENFORCEMENT

Índice/benchmark local de rendas (por zonas e qualidade);

Contratos padrão e “rent review” transparente;

Auditoria e fiscalização (credibilidade);

Medição de resultados: % abaixo do mercado + estabilidade no tempo.

Princípio de desenho: separar “renda-custo” (missão) de “renda moderada” (institucional) — mas usar a mesma disciplina: regras claras + dados + auditoria.

A wide, green lawn stretches across the foreground. In the background, a dense forest of dark green trees covers a hill on the left. To the right, a large, light-colored building with multiple windows and a chimney sits atop a small rise. Two people and a small dog are walking on the lawn in the middle ground. The sky is filled with soft, white clouds.

Mais do que edifícios, criamos lugares.