

Novas soluções de financiamento

Caixa Geral de Depósitos | **Semana da Reabilitação Urbana do Porto**

2 novembro 2026

150 ANOS

01| Novo ciclo de oferta

O novo ciclo de oferta exige mais do que financiamento

Procura elevada, mas custos, prazos, licenciamento, acessibilidade e capital condicionam a resposta.

01

CUSTO

Orçamentos pressionados e necessidade de contingência

02

EXECUÇÃO

Empreitadas, prazos e capacidade para concluir

03

LICENCIAMENTO

Maturidade urbanística e previsibilidade.

04

ACESSIBILIDADE

Produto, preço e renda compatíveis com a procura

05

CAPITAL

Equity, garantias e capacidade de absorver desvios.

Aumentar a oferta exige combinar financiamento, partilha de risco e condições de execução.

02| Experiência CGD

Capacidade comprovada para financiar projetos em todo o país.

Operações aprovadas até setembro de 2026, com destaque para a Área Metropolitana do Porto.

6.540
Frações financiadas

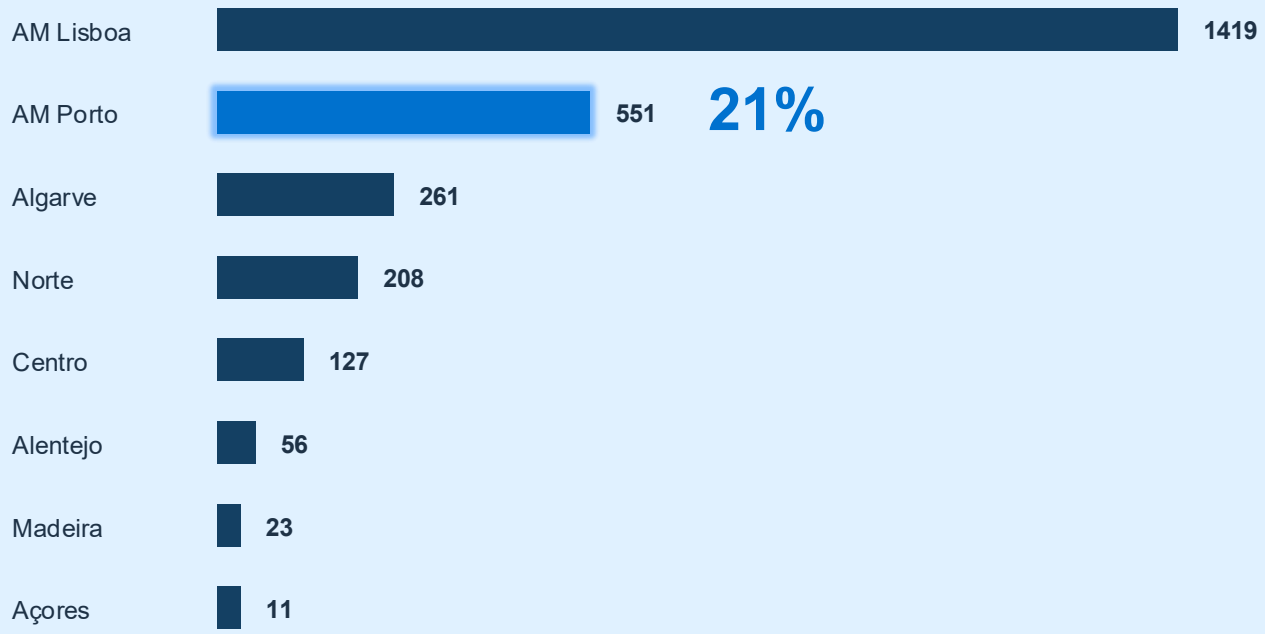
2.656 M€
Financiamento aprovado

2.742
Frações AM Porto

551 M€
Financiamento AM Porto

A capacidade da Caixa permite estruturar promoção para venda, reabilitação e ativos para rendimento.

Financiamento aprovado (M€)



03| Soluções CGD

Financiar cada fase e cada modelo de negócio

Oferta existente, sempre sujeita a análise, contratação e aprovação casuística

Promoção e construção

Crédito de médio e longo prazo para construção ou reabilitação de imóveis destinados a venda. Utilizações por fases, controlo de custos e receitas e garantias ajustadas ao projeto.

Investimento para rendimento

Financiamento de ativos geradores de rendimento, com serviço da dívida suportado por NOI/CFADS e estrutura ajustada à ocupação, contratos, rendas e maturidade.

Leasing imobiliário

Aquisição, construção ou reabilitação de imóveis para uso próprio ou arrendamento, exceto imóveis destinados a venda, com prazo e perfil de rendas adaptáveis.

Soluções sustentáveis

Financiamento elegível para construção e reabilitação com critérios energéticos e ambientais, incluindo enquadramentos ESG e InvestEU quando aplicáveis.

03| Soluções CGD

Ampliar capacidade sem desvalorizar a disciplina financeira

Importa enquadrar os mecanismos disponíveis ou em desenvolvimento, diferenciando-os de eventuais evoluções ao nível da política pública.

1 | DISPONÍVEL NA CGD

- Crédito à construção e reabilitação
- Ativos para rendimento
- Leasing imobiliário
- Soluções ESG elegíveis
- Garantias, tesouraria e pagamentos

2 | COM PARTILHA DE RISCO

- Linha Caixa BPF Fomento Habitação
- Garantia pública ou mútua aplicável
- Maior prazo ou capacidade dentro dos critérios
- Elegibilidade e condições a confirmar

3 | INICIATIVA PÚBLICA

- Modelos sobre terreno público
- Incentivos fiscais ou subsídios
- Alterações legislativas ou urbanísticas
- Regimes específicos de financiamento
- Não constituem compromisso CGD

Garantias públicas podem facilitar a estrutura, mas não substituem viabilidade, equity ou capacidade de execução.

04| Novos Modelos

Habitação acessível, cooperativas e arrendamento

O modelo jurídico e económico altera, os príncipios de financiamento mantém-se.

ARRENDAMENTO E RENDA ACESSÍVEL

- Renda e ocupação sustentáveis
- Custos operacionais e manutenção
- NOI / CFADS e DSCR
- Prazo e taxa coerentes com o cash-flow
- Reservas e valor residual prudente

COOPERATIVAS

- Titularidade e modelo jurídico claros
- Base de cooperantes estável
- Entradas e capacidade de pagamento
- Regra para derrapagens
- Substituição de cooperantes
- Governance e garantias

CONDIÇÕES TRANSVERSAIS

- Licenciamento e calendário
- Orçamento com contingência
- Equity material
- Empreitada e *cost-to-complete*
- Produto alinhado com a procura
- Fonte de reembolso demonstrada

05| Projeto elegível para financiamento

Seis perguntas a que um projeto tem de responder

Um bom ativo não basta: o projeto tem de ser concluído e reembolsado.

1 Está jurídica e urbanisticamente pronto?

Propriedade, ónus, licenciamento e garantias.

2 O orçamento é robusto?

Empreitada, custos indiretos, contingência e juros.

3 O promotor consegue executar?

Experiência, equipa, capacidade financeira e empreiteiro.

4 Existe procura solvente?

Produto, preço/renda, comparáveis e absorção local.

5 A estrutura aguenta desvios?

Equity, LTC/LTV, margem e *cost-to-complete*.

6 Como se conclui e reembolsa?

Tranches, controlo de fluxos e medidas corretivas.

A escassez nacional não substitui a validação local da procura, tipologias, preço e oferta futura.

06| Estrutura Financeira

O risco é mitigado ao longo do ciclo de vida do projeto

Equity, desembolsos, controlo de custos e fluxos protegem a conclusão



A garantia é uma *second way out*: a primeira linha de defesa é um projeto que é concluído e gera a receita prevista.

07| Mais oferta

Uma agenda partilhada entre promotores, setor público e Banca

O financiamento ganha eficácia quando os riscos não financeiros são reduzidos/controlados.

1

PROMOTORES E INVESTIDORES

- Produto ajustado à procura
- Orçamento e contingência
- Equity material
- Empreitada robusta
- Informação atualizada

2

MUNICÍPIOS E ESTADO

- Previsibilidade no licenciamento
- Solo e ativos mobilizáveis
- Modelos contratuais estáveis
- Garantias
- Coordenação de infraestruturas

3

BANCA

- Estrutura por fase e reembolso
- Linhas MLP, leasing e ESG
- Articulação com garantias
- Controlo de fluxos
- Intervenção antecipada

08| Próximo ciclo

Três prioridades para transformar financiamento em oferta

Onde a Banca, os promotores, os investidores e o setor público podem fazer a diferença.

1	**PRIORIZAR PROJETOS MADUROS**	Licenciamento, custos, empreitada e fonte de reembolso demonstrados.
2	**ESTRUTURAS AJUSTADAS**	Capital, financiamento e partilha de risco adequados a cada modelo.
3	**EXECUÇÃO EM PARCERIA**	Promotores, investidores, municípios, Estado e banca.

A CGD quer financiar mais habitação, contribuindo para que os projetos avancem, sejam concluídos e cheguem efetivamente às famílias.



Obrigada!

Caixa Geral de Depósitos | **Semana da Reabilitação Urbana do Porto**

2 novembro 2026

150 ANOS


150
ANOS