



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL



LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL

Seminário

# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

12 | novembro | 2013

Iniciativa conjunta INE | LNEC



António Manzoni - AECOPS

Desafio e Inovação na Reabilitação Urbana

# Perspetivas do Mercado de Reabilitação

Visão AECOPS

## Sumário da Apresentação:

- Pensar o futuro com base nos bloqueios do passado e do presente.  
“ Reabilitação um desígnio nacional sucessivamente adiado” – Porquê?
- Complexidade: As peças do puzzle da reabilitação
- Estratégia
- Números e cenários no horizonte 2020

## Complexidade: As peças do puzzle da reabilitação



Abordagem Multidimensional



# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva



# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

Risco

Banca

Crédito Habitação

Endividamento

Riqueza Patrimonial

Imobiliário e Activos

Taxa juro

Capital

Investimento Investidores

Preço

Procura

Crédito

Foco Estratégico das Políticas Públicas

Atractividade Mercado Imobiliário

Valorização do Território e do Parque Edificado

Energia

Transportes

TIC

Tecnologia e Redes Inteligentes

Cidades e Edifícios Inteligentes

Gestão Tempo Real

Internet das Coisas

Big Data

# Estratégia de Reabilitação 2020

## Componentes cruciais



# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

## Explorar Oportunidades

### Procura Externa

- Turismo
- Turismo Residencial
- Cuidados Saúde

### Cidades Inteligentes

- Mobilidade
- Serviços de Assistência
- Energia - Eficiência

### Relocalização das Empresas

- Polos de emprego, fluxos
- Cadeia de serviços apoio

### Espaços Especializados

- Oferta cultural e lazer
- Comércio
- Logística

### Equipamentos Estruturantes

- Infra estruturas
- Equipamentos Sociais
- Residências Idosos

### Mudanças Comportamentais

- Teletrabalho
- Comércio on-line
- Viajante profissional

# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva



# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

Financiamento

## Desafios relevantes financiamento 2014 - 2020:

- **Necessidade de Adaptação a um Novo Contexto Nacional e Internacional**
- **Como atrair e multiplicar o Capital?**
- **Como alavancar os investimentos?**

**Modelo de financiamento de reabilitação urbana que combine de forma eficaz diferentes fontes de financiamento**



# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

## Caso Prático: Fundo JESSICA

Financiamento

Fundo Comunitário Reembolsável de Apoio ao Desenvolvimento Urbano

Fundos Comunitários  
Orçamento de Estado

+

Investidores / Fundos  
Instituições Financeiras

+

Capitais Próprios do  
Promotor e Dívida

130 milhões €

210 milhões €

340 milhões €

650 milhões €

Holding Fund

Fundos de  
Investimento de  
Desenvolvimento  
Urbano

Investimento  
Total

Fundos Reembolsáveis

Soluções integradas

Facilidades e condições de acesso capital:

Taxa juro

Prazos e Carências

Redução do Risco

Alavancagem dos Investimentos

5X

# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

## Articulação Institucional

- ✓ Condição de sucesso para intervenções sustentada de reabilitação / regeneração urbana com escala.
- ✓ Necessidade de atrair capital para financiar mudanças nas cidades
- ✓ Parcerias Público Privadas de intervenção urbana
- ✓ Modelos de intervenção de geometria variável

## Boas Práticas de Articulação Institucional

- **HafenCity, Hamburg**
- **Bairro 22@ Barcelona**
- **Projecto Edinburgh**
- **Parque Olímpico (OPLC) – Londres 2012**
- **Paris e a Região de Ille de France**

# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

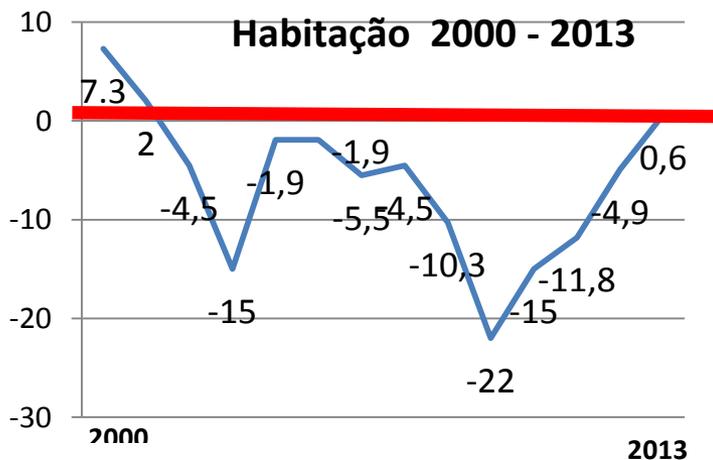
## Habitação 2013



## Variação Acumulada Mercado Reabilitação 2000 - 2013



## Taxa Variação Anual da Reabilitação Habitação 2000 - 2013



Século XXI marcado pela Depressão no Mercado de Reabilitação de Habitação

# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

## Cenários Reabilitação Urbana 2014 - 2020

### Cenário Crescimento Insuficiente

Tx.c.m.anual = 2.5%  
Crescimento Acumulado = 16%

### Cenário Relançamento da Reabilitação

Tx.c.m.anual = 5%  
Crescimento Acumulado = 34%

