

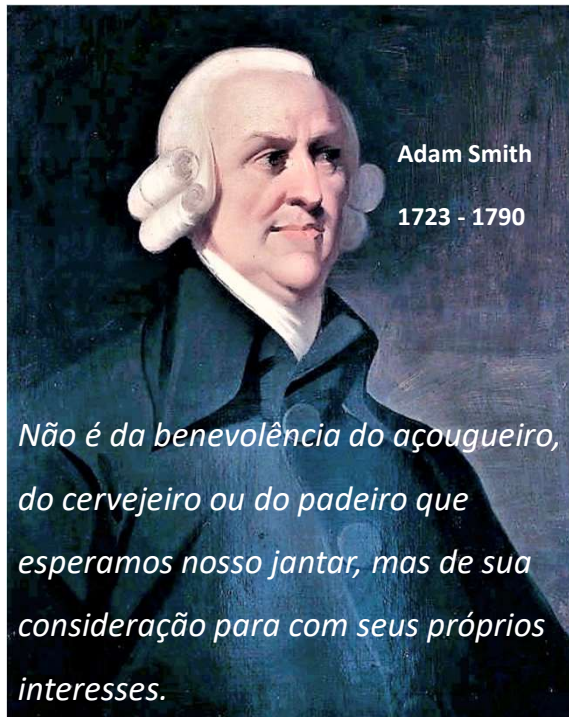
Mercados e Projetos Imobiliários para as Cidades do Futuro

Professor Doutor Pedro Mateus das Neves

pedroneves@esai.pt

Outubro 2025

A Evolução do Conceito de Desenvolvimento



O Desafio do Desenvolvimento Sustentável

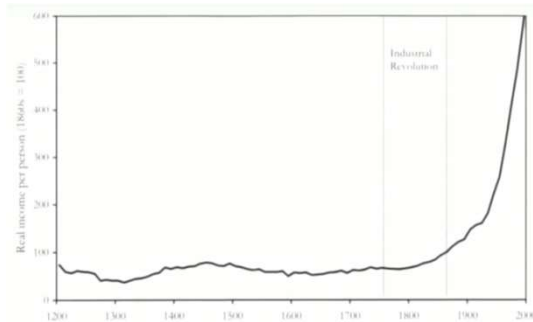


Figure 10.2 Real income per person in England, 1260s–2000s.

Source: Gregory Clarke, *A Farewell to Alms* (2007), p. 195

Francis Fukuyama 1952

Real Income per person in England, 1260s – 2000s

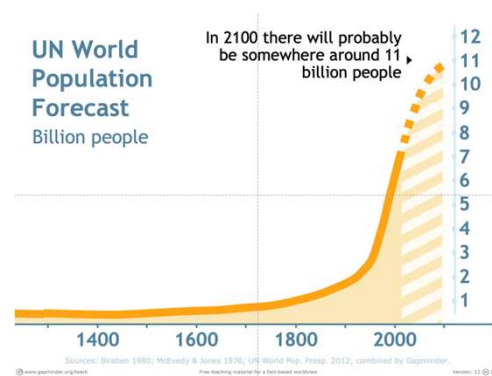
Source: Gregory Clarke: A farewell to Alms (2007), p.195

In: what is Development?

<https://www.youtube.com/watch?v=iG3G56YdFeE>

Economic Growth *The Industrial Revolution changed economy based on growth based on productivity. For successful economies, growth*

went from zero to 1% rapidly.



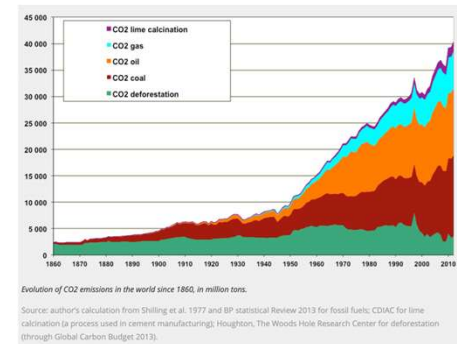
Sources: Biraben 1980; McEverly & Jones 1978; UN World Pop. Prosp. 2012; combined by GapMinder.

© www.gapminder.org/brasil

Hans Rosling 1948 - 2017

World Pin Code				
2010	1	1	1	4
2050	1	1	2	5
2100	1	1	4	5

UN World Population Forecast_Billion people
Sources: Biraben 1980; McEverly & Jones 1978; UN World Pop. Prosp. 2012; Combine by GapMinder



Evolution of CO2 emissions in the world since 1860, in million tons.
Source: author's calculation from Shilling et al. 1977 and BP statistical Review 2013 for fossil fuels; CDIAC for time calculation (a process used in cement manufacturing); Houghton, The Woods Hole Research Center for deforestation (through Global Carbon Budget 2013).

Jean-Marc Malcovici 1962

A a consequence of a never ending fossil energy consumption (coal, oil, gas), CO2 emissions increase, and not only do they increase, but until recently they increased faster each year.

<https://jancovici.com/en/climate-change/ghgs-and-us/how-do-greenhouse-gas-emissions-presently-evolve/>

*Esta Agenda é um plano de ação para as **peças, planeta e prosperidade**.*

*Estamos determinados a **dar passos ousados e transformadores** que são urgentes e necessários para **mudar o mundo para um caminho sustentável e resiliente**.*

*Ao embarcarmos nesta jornada coletiva, **prometemos que ninguém ficará para trás**.*

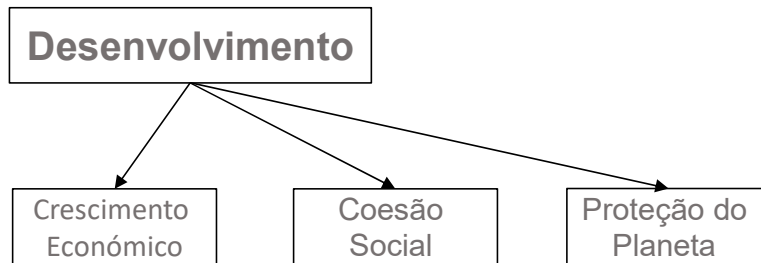
*Eles **são integrados e indivisíveis** e equilibram as 3 **dimensões do DS***



Ban Ki-moon

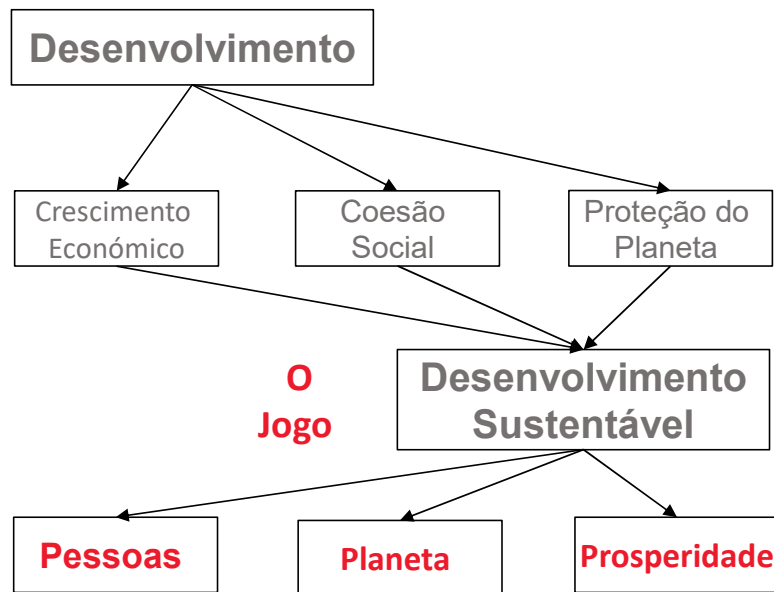
Transforming Our World:
The 2030 Agenda for Sustainable
Development

Os ODS como Nova Linguagem de Desenvolvimento



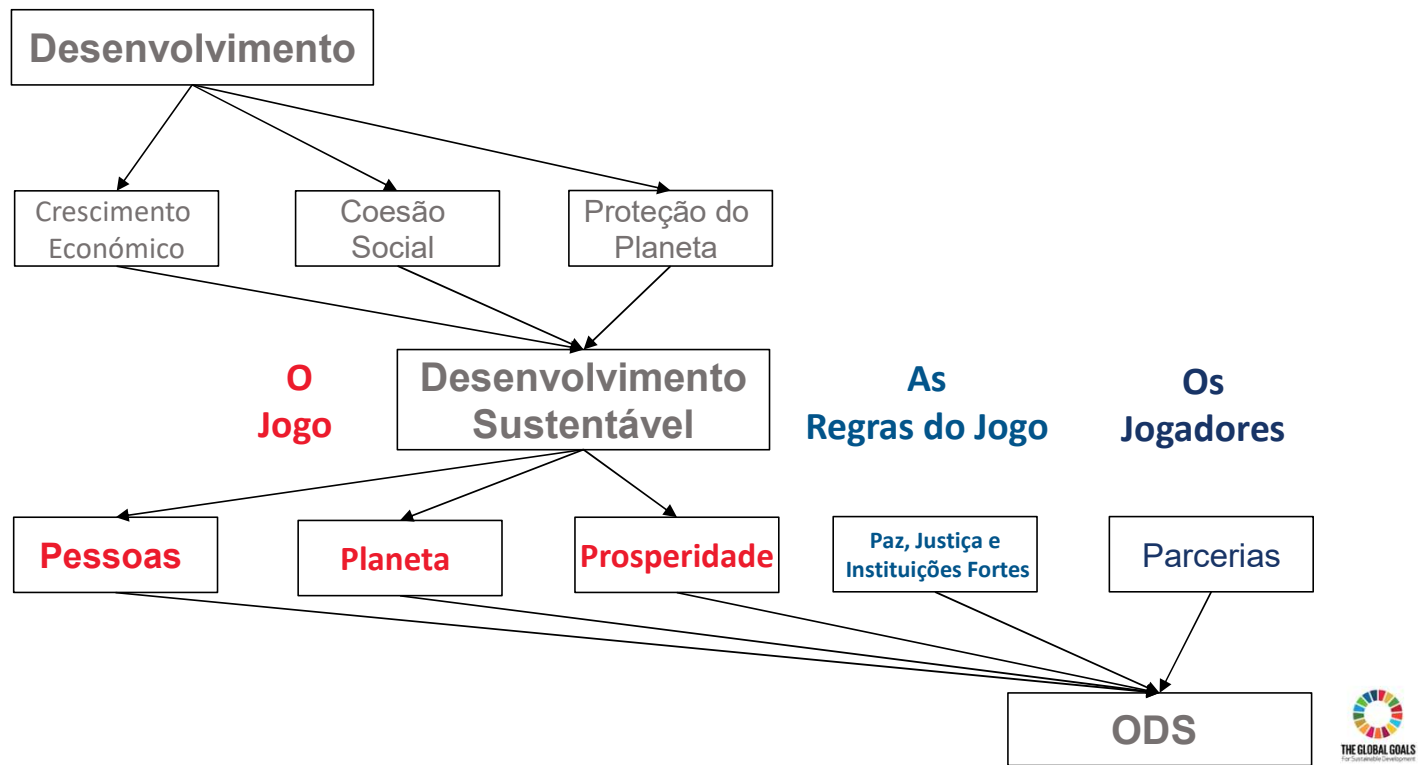
Neves, P.
SDGs Why? and for Whom?
(2020)

Os ODS como Nova Linguagem de Desenvolvimento



Neves, P.
SDGs Why? and for Whom?
(2020)

Os ODS como Nova Linguagem de Desenvolvimento



Neves, P.
SDGs Why? and for Whom?
(2020)

A UNCTAD estima que o cumprimento dos ODS até 2030 exigirá **US \$ 3,9 trilhões a serem investidos todos os anos** nos países em desenvolvimento.

Considerando que,
com um investimento anual de apenas US \$ 1,4 trilhões,
a lacuna de investimento anual é de US \$ 2,5 trilhões.



Arunma Oteh
World Bank Group
VP and Treasurer

in Leveraging Innovative
Finance for Realizing The
Sustainable Development Goals
(2018)

Acreditamos que **todos na comunidade de desenvolvimento** devem ser **mediadores honestos que procuram resultados “win win”**, onde os **investidores obtêm um retorno razoável**, e os **países em desenvolvimento maximizam os investimentos sustentáveis**. Nunca houve melhor momento para encontrar estas soluções.



*Jim Yong Kim,
World Bank Group President*

Os **triliões de dólares parados**, com juros baixos, e os **investidores à procura de melhores oportunidades** devem ser mobilizado para nos ajudar a encontrar as **aspirações tão importantes de pessoas em todo o mundo**.

Dado que o investimento anual atual nos ODS é de apenas US \$ 1,4 trilião, há um déficit de pelo menos US \$ 2,5 triliões.

Os ODS oferecem uma oportunidade de investimento e inovação sem precedentes.

Se os líderes das cidades puderem **converter os desafios urbanos em projetos bem definidos e financeiramente viáveis**, podem preencher e potencialmente superar a lacuna de investimento de US \$ 2,5 triliões.

As cidades podem ser a chave para alcançar os ODS.

Com 1,5 milhão de novos residentes nas cidades todas as semanas, a hora de agir é agora.

Robert Muggah, Okan Geray, Kari Eik, WEF, 2019, innovative urban financing can make cities stronger

**A batalha pelo desenvolvimento sustentável
será vencida ou perdida nas cidades!**

Battle for Sustainable Development Will Be Won or Lost in Cities!

Deputy Secretary-General Tells Mayor's Forum



Jan Eliasson

UN Deputy Secretary-General

opening speech at
World Cities Summit
9 June 2015

As cidades estão no centro dos desafios económicos, ambientais e sociais de hoje.

***Mais de 70% dos cidadãos da UE vivem em áreas urbanas,
e cerca de 85% do PIB da UE é gerado nas cidades.***

*As áreas urbanas são os motores da economia europeia
e atuam como catalisadores de soluções sustentáveis inovadoras,
promovendo a transição para uma sociedade com baixo teor de carbono e resiliente.*

***No entanto, são também os locais onde os problemas, como desemprego,
segregação, pobreza e poluição são mais graves.***



European
Commission

SDG Voluntary Local Review
Joint Research Centre (2020)

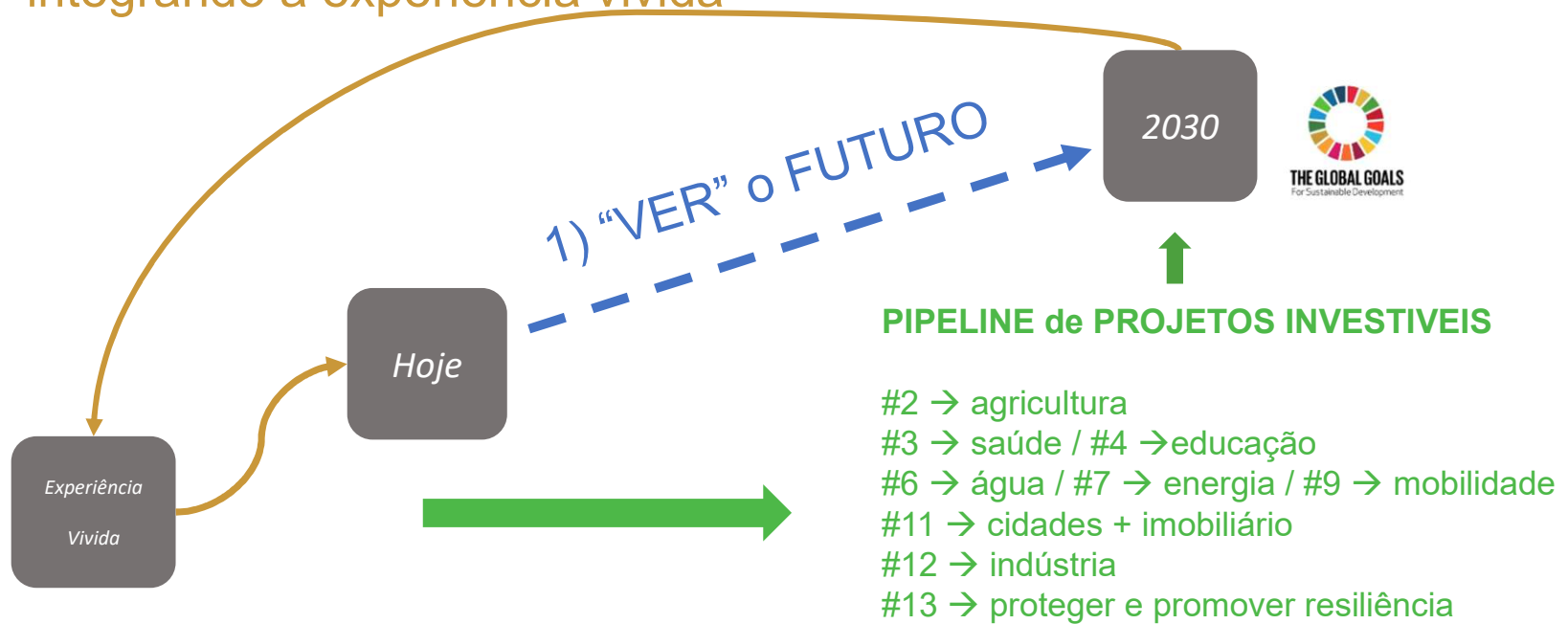
How Blended Finance Works



In: OECD (forthcoming)

Tool 3 _ Back to the Present

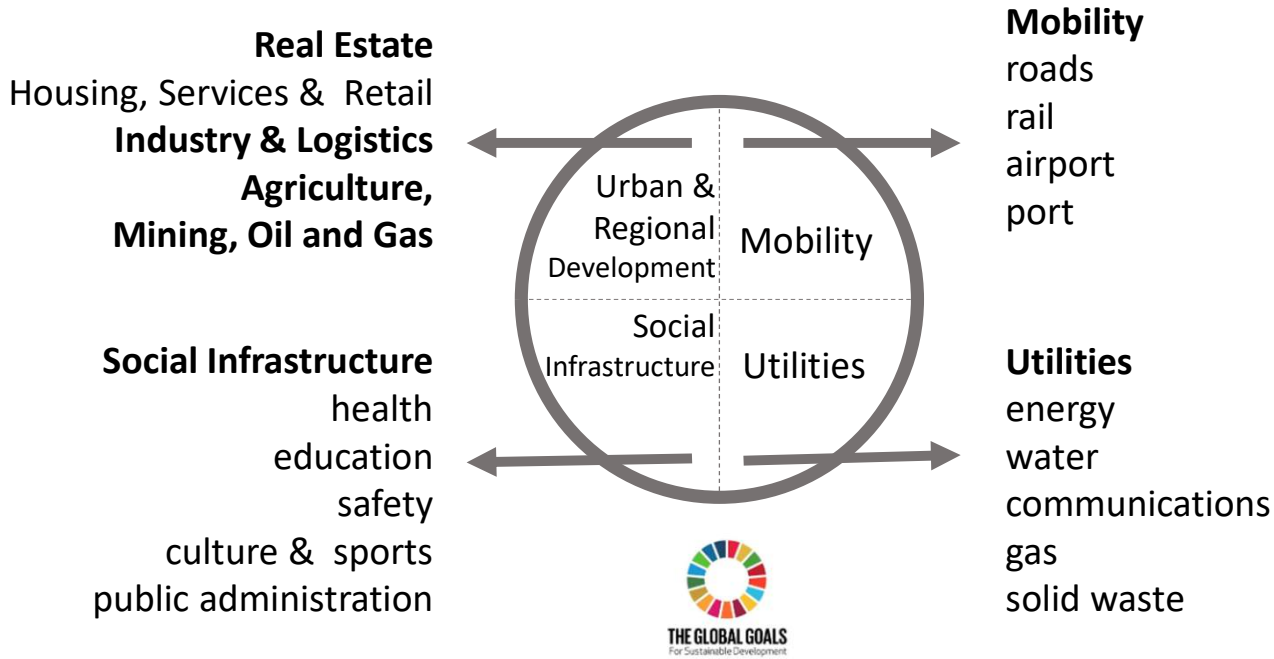
2) REGRESSAR AO PRESENTE integrando a experiência vivida



Neves, P.
SDGs Why?
and For Whom?
(2020)

3) Definir Prioridades e IMPLEMENTAR Estratégias para ATINGIR os ODS

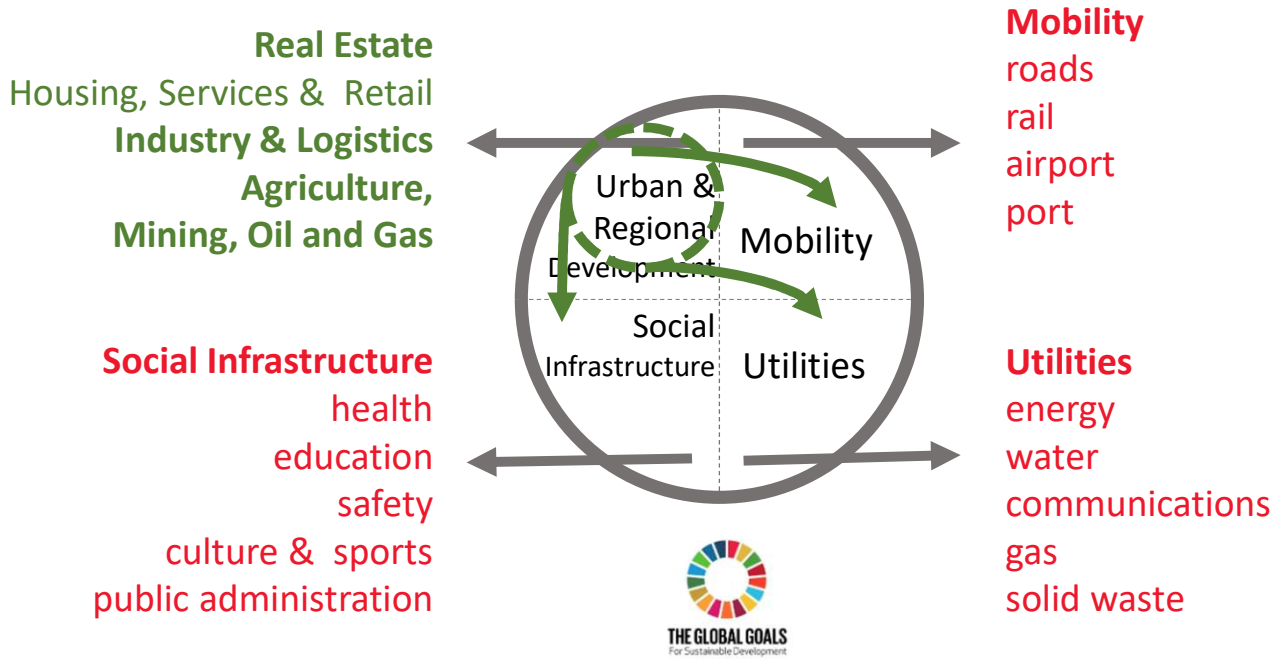
Tool 4 _ Four Season Pizza



Neves, P.
SDGs Why?
and For Whom?
(2020)

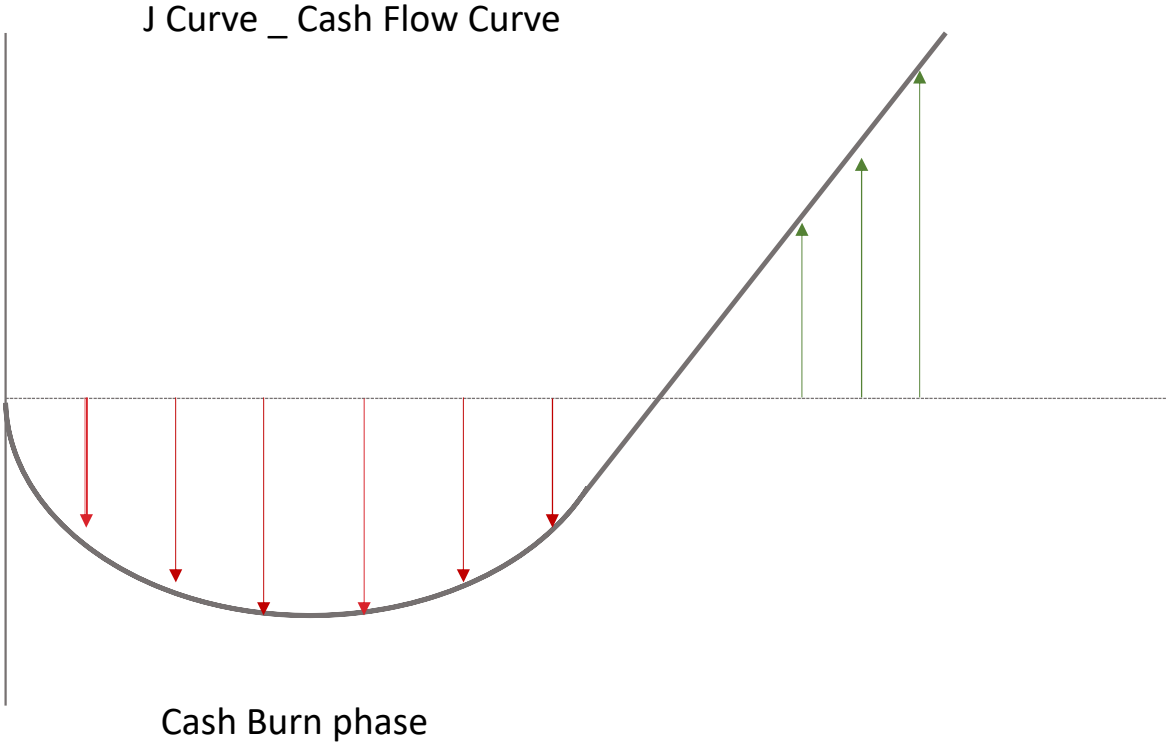
Tool 4 _ Four Season Pizza

Blending **Cash Positive** with **Cash Negative** "Seasons"



Neves, P.
SDGs Why?
and For Whom?
(2020)

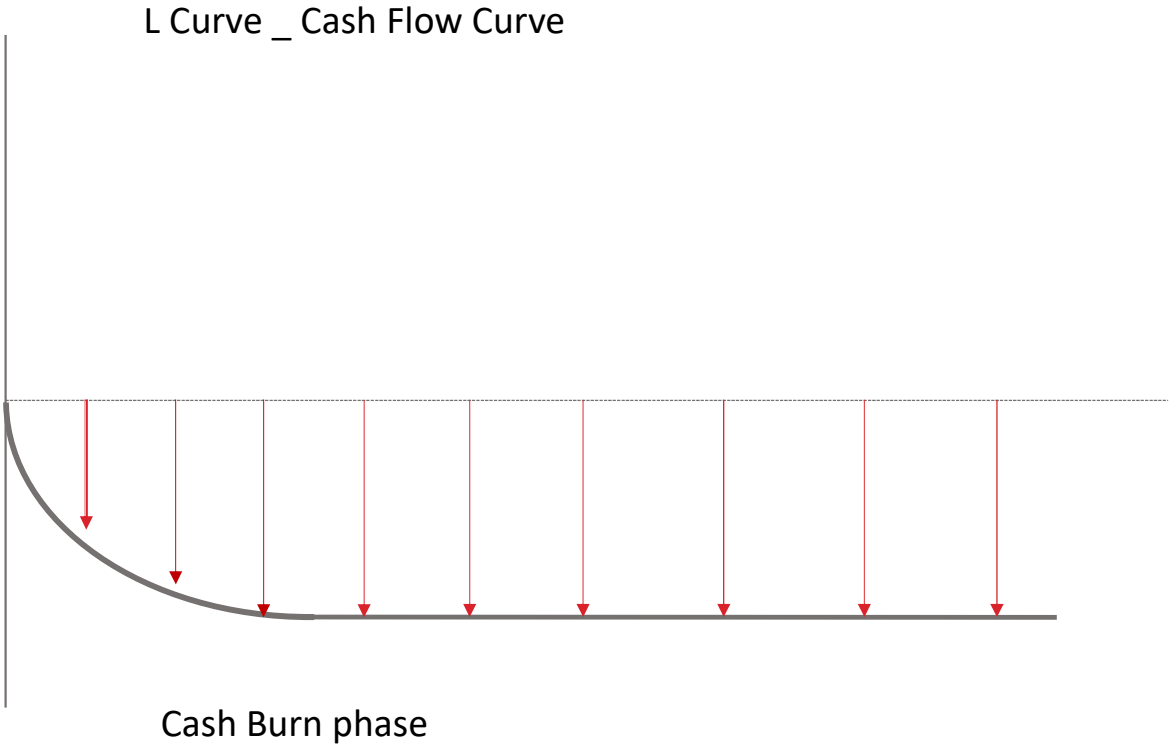
Tool 6 _ J, L and Saw Curve



Neves, P.
SDGs Why?
and For Whom?
(2020)

Neves, P. SDGs Why? and for Whom? (2020)

Tool 6 _ J, L and Saw Curve



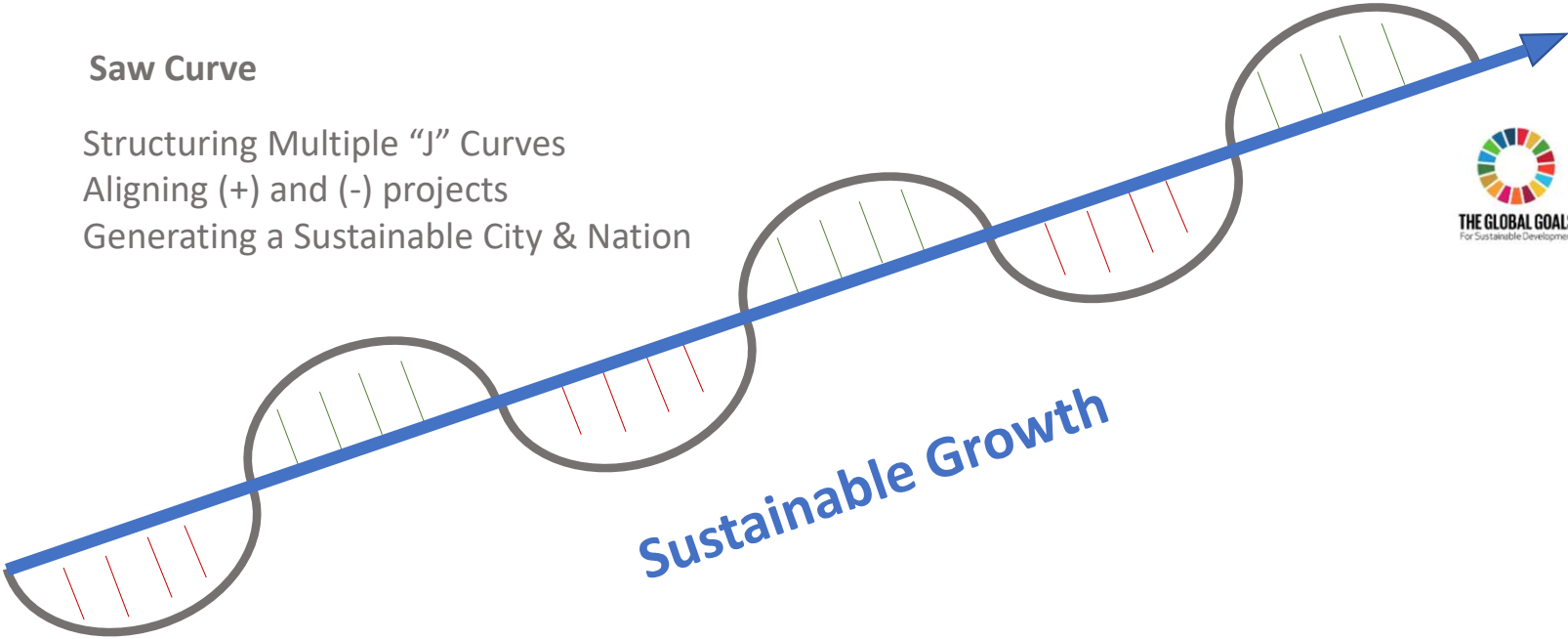
Neves, P.
SDGs Why?
and For Whom?
(2020)

Neves, P. SDGs Why? and for Whom? (2020)

Tool 6 _ J, L and Saw Curve

Saw Curve

Structuring Multiple “J” Curves
Aligning (+) and (-) projects
Generating a Sustainable City & Nation



Neves, P.
SDGs Why?
and For Whom?
(2020)

Neves, P. SDGs Why? and for Whom? (2020)

A Comissão Europeia colocou o cumprimento da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável e **os ODS no topo da sua agenda política para os próximos anos**, para dar forma a uma Europa sustentável para as gerações futuras e **lutar por uma sustentabilidade competitiva.**

Os **VLRs** são um **instrumento fundamental para monitorizar os avanços e sustentar a ação transformadora e inclusiva dos atores locais para o cumprimento dos ODS em geral e da sustentabilidade competitiva em particular.**



Charlina Vitcheva

Director-General (Acting)
European Commission
Joint Research Centre

EU SDGs VLR (2020)

Os ODS tiraram-nos da zona de conforto.

*Obrigam-nos a ter uma visão de futuro além de 4 anos,
a pensar a 15 e a 20 anos,*

E ajudam-nos a manter uma cultura de excelência.



Rosália Dantas
Veruska Carvalho

Vice Prefeita
Secretária Municipal de Meio Ambiente e Planejamento

Reunião VLR (2021) em Santana de Parnaíba, Brasil
(5ª cidade a apresentar um VLR)



NMMM Fórum

FORUM OF MAYORS 2022



Riscos e Oportunidades _ Sinergias entre França, Espanha e Portugal no Mercado Imobiliário Sustentável

Portugal: Uma Janela Estratégica para Habitação, ESG e Diplomacia Urbana Europeia

Portugal entra num **novo ciclo autárquico** num momento em que a pressão sobre o mercado habitacional atinge níveis críticos.

A combinação entre **déficit estrutural de habitação, preços descontrolados e novas exigências de planeamento sustentável** está a criar **uma oportunidade rara para pactos territoriais** entre municípios, investidores internacionais e operadores urbanos.

Riscos e Oportunidades _ Sinergias entre França, Espanha e Portugal no Mercado Imobiliário Sustentável

As autarquias portuguesas, a iniciar um novo mandato, enfrentam uma cidadania mais exigente, mas também demonstram maior abertura à inovação, sobretudo quando enquadrada nos princípios do desenvolvimento sustentável e dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas.

Entre os mais relevantes neste contexto, destacam-se:

- **ODS 11 — Cidades e Comunidades Sustentáveis**
- **ODS 8 — Trabalho Decente e Crescimento Económico**
- **ODS 17 — Parcerias para a Implementação de Objetivos**
- **ODS 13 — Ação Climática**
- **ODS 7 e 9 — Energia e Inovação em Infraestruturas**

Riscos e Oportunidades _ Sinergias entre França, Espanha e Portugal no Mercado Imobiliário Sustentável

Ao mesmo tempo, a **Taxonomia Europeia e os critérios ESG (Environmental, Social and Governance)** estão a redefinir o setor imobiliário, obrigando investidores a demonstrar não apenas retorno financeiro, mas também impacto territorial, social e ambiental.

Isto significa que o **capital internacional** já não procura apenas ativos — procura legitimidade e alinhamento regulatório europeu, o que abre espaço a **projetos de habitação pública e acessível com enquadramento ESG certificável.**

Riscos e Oportunidades _ Sinergias entre França, Espanha e Portugal no Mercado Imobiliário Sustentável

É aqui que a **colaboração entre Portugal, Espanha e França adquire relevância estratégica:**

- **França** possui fundos com forte orientação ESG e experiência consolidada em modelos de habitação pública e “bail réel solidaire”.
- **Espanha** dispõe de **capacidade de execução em escala e modelos metropolitanos de regeneração urbana** compatíveis com a Taxonomia Europeia.
- **Portugal** oferece **agilidade institucional, procura social evidente e um ecossistema urbano disponível para testar soluções-piloto**, tornando-se **laboratório europeu de habitação sustentável**.

Riscos e Oportunidades _ Sinergias entre França, Espanha e Portugal no Mercado Imobiliário Sustentável

Assim, mais do que captar capital, **Portugal pode posicionar-se como plataforma de inovação regulatória e social**, capaz de **traduzir objetivos ESG e ODS em projetos territoriais concretos**, certificados e escaláveis a nível europeu.

Habitação, sustentabilidade e diplomacia urbana deixam de ser temas separados. São agora a mesma agenda.

Riscos e Oportunidades _ Sinergias entre França, Espanha e Portugal no Mercado Imobiliário Sustentável

Capital francês procura rendimento estável e diversificação [Fonte: Banque de France, 2024]

Portugal e Espanha com maior disponibilidade de solo e agilidade urbana [Fonte: Eurostat / INE / INE Spain]

Agenda ESG e fundos europeus abrem nova janela de colaboração [Fonte: Comissão Europeia, Taxonomia Verde]

França aporta capital e certificação [Fonte: Fonds Français d'Investissement Immobilier]

Espanha aporta escala e operacionalização em massa [Fonte: CBRE Spain Logistics Forecast]

Portugal aporta inovação e rapidez [Fonte: Startup Portugal / Urban Lab Lisboa]

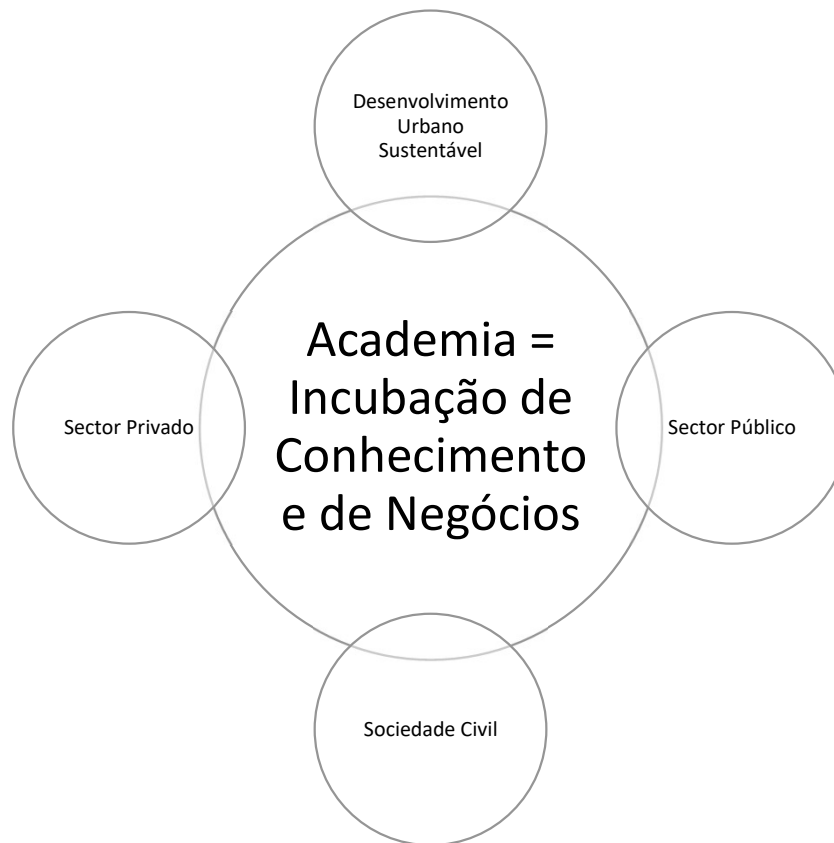
Montagem de projetos triangulados com papéis diferenciados

Do investimento oportunístico para um ecossistema integrado

Criar um círculo franco-ibérico de inovação imobiliária

Não três mercados isolados, mas um corredor operacional europeu

Riscos e Oportunidades _ Sinergias entre França, Espanha e Portugal no Mercado Imobiliário Sustentável



Global Solutions (Cascais _ Portugal)
 Founder and Managing Partner;
United Nations Economic Commission for Europe (Geneva _ Switzerland)
 Business Advisory Board;
 SDGs Task Force Leader for PPPs;
Tsinghua University (Beijing _ China)
 Contributing Specialist for PPPs;
IESE Business Scholl & Iberdrola (Barcelona _ Spain)
 Business Advisory Board for SMART CITIES;
ESAI MBA Urban Renewal and Cities of The Future (Lisbon _ Portugal)
 Founder and Coordinating Professor;
École des Ponts et Chaussées _ Paris Tech (Paris _ France)
 Visiting Professor at the Advanced Masters in Infrastructure Project Finance;
Toyo University (Tokyo _ Japan)
 Visiting Professor on People-first PPPs for Urban and Regional Development
Université de Genève (Switzerland)
 Module Coordinator on How to Localize the SDGs



Obrigado

Pedro Mateus das Neves
 pedroneves@esai.pt

Universidade de Lisboa
 PhD Development Studies _ SDGs Why? and For Whom?
Harvard Business School (Cambridge)
 Private Equity & Venture Capital;
TCN Academy (Utrecht)
 Asset Management & Asset Development;
Universidade Católica Lisboa
 Business Administration;
Bouygues Academy (Paris)
 Project Management;
Imperial College (London)
 Petroleum Engineering;
Faculdade Engenharia Universidade do Porto (Porto)
 Mining Engineering;

Triângulo Estratégico: Portugal, Espanha e França

- Riscos e oportunidades em projetos imobiliários transnacionais

Contexto Europeu do Imobiliário

- Capital francês procura rendimento estável e diversificação [Fonte: Banque de France, 2024]
- Portugal e Espanha com maior disponibilidade de solo e agilidade urbana [Fonte: Eurostat / INE / INE Spain]
- Agenda ESG e fundos europeus abrem nova janela de colaboração [Fonte: Comissão Europeia, Taxonomia Verde]

França: Capital e Certificação

- Elevada liquidez via fundos institucionais e seguros [Fonte: AMF France, 2023]
- Normas ESG e certificações desenvolvidas [Fonte: HQE / EFRAG]
- Mercado maduro, menor margem de expansão territorial [Fonte: OECD Urban Density Report]

Espanha: Escala e Mercado Interno Dinâmico

- Mercado residencial e logístico com grande tração demográfica [Fonte: Banco de España, 2024]
- Capacidade de absorção de investimento estrangeiro [Fonte: CBRE Spain Market Outlook]
- Experiência em parcerias público-privadas urbanas [Fonte: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana]

Portugal: Agilidade e Prototipagem Urbana

- Processos urbanos mais flexíveis [Fonte: OCDE – Regulatory Efficiency Index]
- Mercado menor mas com alta atratividade fiscal e turística [Fonte: AICEP / Pordata]
- Posicionamento estratégico Atlântico-Europa [Fonte: Plano Nacional de Investimentos Portugal 2030]

Riscos Transnacionais

- Regulatórios: três sistemas de licenciamento distintos [Fonte: Eurostat / DG Regio]
- Governança: diferentes culturas de negociação e decisão [Fonte: OCDE – Culture & Negotiation Review]
- ESG: custos de alinhamento [Fonte: EFRAG / EU Taxonomy Technical Report]
- Expectativas de retorno variáveis por mercado [Fonte: Savills Yield Europe Report]

Oportunidades de Colaboração

- França aporta capital e certificação [Fonte: Fonds Français d'Investissement Immobilier]
- Espanha aporta escala e operacionalização em massa [Fonte: CBRE Spain Logistics Forecast]
- Portugal aporta inovação e rapidez [Fonte: Startup Portugal / Urban Lab Lisboa]
- Montagem de projetos triangulados com papéis diferenciados

Modelo de Parceria a Três Mercados

- Joint ventures com função clara por país
- Clusters urbanos transfronteiriços: Lisboa-Madrid-Lyon
- Partilha de plataformas Proptech e métricas ESG comuns

Chamada à Ação

- Do investimento oportunístico para um ecossistema integrado
- Criar um círculo franco-ibérico de inovação imobiliária
- Não três mercados isolados, mas um corredor operacional europeu

Fontes e Referências

- Banque de France (2024) – Relatório de Fluxos de Capital
- Eurostat / INE Portugal / INE España – Dados territoriais e urbanísticos
- Comissão Europeia – Taxonomia ESG e Green Deal
- Banque de España (2024) – Perspectiva Imobiliária
- OCDE – Indicadores de Regulação Urbana
- Savills / CBRE – Relatórios de Mercado Imobiliário Europa 2023-2024
- EFRAG – Documentos técnicos de implementação ESG