LISBON ECONOMICS

EXPERIÊNCIAS NO ESTRANGEIRO: HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Programas depois de uma crise e lições para Lisboa e o Porto



Experiências no estrangeiro: habitação e ordenamento do território

Programas depois de uma crise e lições para Lisboa e o Porto

Nota · 14 de novembro de 2026, revista a 15 de novembro de 2026

Sumário executivo

Esta nota descreve seis programas de habitação lançados após uma crise habitacional em países desenvolvidos. Acrescenta dois contraexemplos. Uma segunda parte trata do planeamento metropolitano, do transporte circular, da deslocação de emprego público e da reconversão de grandes terrenos devolutos no estrangeiro. Ordena, depois, as medidas desses programas pela viabilidade em Lisboa e no Porto e pelo impacto provável. Todos os números vêm de fontes oficiais, de um instituto de estatística ou de um estudo consultado para esta nota.

- Viena construiu cerca de 65 000 fogos municipais entre as duas guerras. Hoje, cerca de 45 % dos residentes vivem em habitação municipal ou de associações de lucro limitado. Um fundo de solos, direitos de superfície de longo prazo e concursos de promotores mantêm baixo o custo do solo e as rendas ao nível do custo.
- Em 1953, o Reino Unido concluiu mais de 300 000 fogos, a maior parte construída pelas autarquias. Entre 1980 e 2025, o Right to Buy vendeu 2 038 589 fogos sociais em Inglaterra, e as reposições ficaram abaixo das vendas.
- Nos Países Baixos, a habitação social passou de cerca de 10 % do parque habitacional antes da guerra para 35 % em 1967. Desde 1995, as associações financiam-se sem apoios do Estado, e um fundo de garantia cobre os seus empréstimos privados.
- Em Singapura, a parte do solo detida pelo Estado subiu de 44 % em 1960 para cerca de 90 % em 2005. No ano fiscal de 2024, 76,0 % dos residentes viviam em fogos públicos.
- Em 2016, Auckland aumentou a edificabilidade em cerca de três quartos do solo residencial. Estima-se que a reforma tenha acrescentado 21 808 licenças nos cinco anos seguintes. Um estudo ainda não publicado estima que, sem a reforma, as rendas seriam cerca de 28 % mais altas.
- A Finlândia reduziu o número de pessoas em situação de sem-abrigo de longa duração de 2 628 em 2012 para 1 010 em 2024, ao converter albergues em casas com contrato de arrendamento permanente. O número voltou a subir para 1 306 em 2025.
- A Irlanda e a Espanha são contraexemplos. Onde a oferta é pouco elástica, os apoios aos compradores elevam os preços. As casas apoiadas que podem ser vendidas não deixam um parque duradouro de habitação acessível. A Espanha construiu mais de 6,8 milhões de fogos apoiados desde 1952. Hoje, tem cerca de 290 000 fogos públicos de arrendamento.
- O presidente da câmara de Londres prepara a estratégia de desenvolvimento espacial e dirige a Transport for London. O plano de 2021 fixa uma meta de 522 870 conclusões líquidas em dez anos. A meta estratégica de habitação acessível é de 50 % das casas novas.
- O Grand Paris Express acrescenta 200 km de metro e 68 estações, ligando os subúrbios sem passar por Paris. As linhas abrem entre 2026 e 2031.
- O Reino Unido transferiu mais de 24 600 postos da administração para fora de Londres. Os estudos sobre Inglaterra, Bona e Berlim concluem que o emprego público adicional aumenta o emprego privado nos serviços locais, perto dos novos serviços públicos. O efeito líquido sobre o emprego privado total vai de nulo em Inglaterra, no curto prazo, a positivo em Bona e em Berlim.
- Hamburgo e Copenhaga reconverteram terrenos portuários por meio de empresas públicas que reinvestem as receitas do solo, e Copenhaga usou-as para financiar o metro. A HafenCity está planeada para 15 000 residentes e até 45 000 empregos.

Para Lisboa e o Porto, três medidas têm a melhor relação entre impacto e custo de execução. A primeira torna permanente a acessibilidade de cada casa apoiada. A segunda cede o solo público apenas em direito de superfície de longo prazo, atribuído por concurso sobre a renda e a qualidade. A terceira desenvolve integralmente os grandes terrenos públicos devolutos através de uma empresa pública que reinveste as

receitas do solo, como Lisboa fez na Expo 98. A deslocação de emprego público para centros suburbanos servidos por transporte também está ao alcance do Estado. Uma autoridade metropolitana de planeamento, um fundo de solos e um fundo de garantia para promotores de lucro limitado exigem novas leis e instituições.

Parte I. Programas de habitação depois de uma crise

1. A habitação municipal e de lucro limitado de Viena desde os anos 1920

A crise. Em 1900, Viena tinha mais de 2 milhões de habitantes, e 300 000 não tinham casa, segundo a empresa municipal de habitação. As famílias operárias viviam em casas superlotadas e insalubres.

Instituições. A cidade constrói e detém a habitação municipal (Gemeindebau, os bairros municipais), gerida pela Wiener Wohnen. As associações de habitação de lucro limitado constroem a maior parte da nova habitação social ao abrigo da lei federal de 1979, a WGG (lei das associações de habitação de lucro limitado). A lei limita o lucro, fixa as rendas ao custo e obriga a reinvestir os excedentes. O fundo municipal de solos, o wohnfonds_wien, compra e infraestrutura terrenos e atribui lotes. Nasceu de um fundo de aquisição de terras criado em 1985 e, em 2024, detinha quase 3 milhões de m².

Financiamento. Entre as guerras, um imposto consignado à habitação financiou o programa. Hoje o sistema de apoios (Wohnbauförderung, apoio à construção de habitação) é financiado por uma contribuição de 1 % dividida entre empregadores e trabalhadores. Empresta a juros baixos em troca de limites de renda, padrões ecológicos e direitos de atribuição. A cidade atribui até um terço dos novos fogos apoiados durante o período de apoio, em regra, de 40 anos.

Política de solos. Desde 1995, cada projeto com mais de 500 fogos passa por um concurso de promotores (Bauträgerwettbewerb). Um júri avalia a arquitetura, o custo, a ecologia e o valor social. A cidade prefere hoje direitos de superfície de 50 a 100 anos, com renda máxima de 0,68 euros por m² por mês, e os inquilinos não podem comprar as casas em solo cedido. Desde 2018, uma categoria de zonamento para habitação social exige que dois terços dos fogos estejam apoiados nos grandes lotes reclassificados, com o solo limitado a 188 euros por m².

Escala e destinatários. A Viena Vermelha construiu cerca de 65 000 fogos municipais entre as guerras. Desde 1919, a cidade concluiu 220 000 fogos municipais para meio milhão de inquilinos, além de 200 000 fogos apoiados. Um em cada quatro residentes vive em habitação municipal, e cerca de 45 % vivem em habitação municipal ou de lucro limitado. O acesso é amplo. O limite de rendimento é de 4 237 euros líquidos por mês para uma pessoa só, e cerca de 80 % dos residentes são elegíveis. Desde 2015, os novos inquilinos municipais têm de comprovar carência habitacional.

Resultados e críticas. A cidade estima que os inquilinos sociais poupam entre 670 e 770 milhões de euros por ano em rendas. Não encontrámos nenhum estudo causal sobre o efeito nas rendas de mercado. Os inquilinos das associações pagam uma entrada de 80 a 500 euros por m², o que, num fogo médio, equivale a cerca de 40 000 euros e afasta as famílias mais pobres. Os contratos sem prazo reduzem a rotatividade. O preço do solo sobe desde 2008, e um direito nacional de compra na habitação de lucro limitado põe em risco parte do parque habitacional.

Fatores de êxito. Um século de solo e edifícios públicos, um imposto consignado, uma lei nacional que fixa rendas ao custo e um fundo de solos que compra antes da construção.

2. A habitação municipal e as novas cidades do pós-guerra britânico

A crise e a meta. Depois da guerra, o país enfrentava falta de casas e superlotação. Em novembro de 1951, o novo governo assumiu a meta de 300 000 casas prometida na campanha. Na Câmara dos Comuns, Harold Macmillan chamou-lhe «a target which we shall aim to achieve».

Instituições. As autarquias construíam e detinham a habitação municipal. A New Towns Act de 1946 (lei das novas cidades) permitiu ao governo designar terrenos para novas cidades, cada uma delas entregue a uma sociedade de desenvolvimento. Stevenage foi a primeira, e mais dez seguiram-se até 1955.

Escala. As conclusões no Reino Unido subiram de 205 430 em 1950 para 326 820 em 1953 e para 354 130 em 1954. As autarquias construíram 245 160 do total de 1953. As 32 novas cidades criadas desde 1945 hoje abrigam cerca de 2,8 milhões de pessoas. A comissão oficial de 2025 nota que a produção só ultrapassou as 300 000 quando as autarquias e as novas cidades construíram em grande escala.

Lições posteriores. Muitas casas «were put up quickly and some designs have not stood the test of time». Os centros das novas cidades degradaram-se, e a baixa densidade alongou as deslocações. A partir de 1980, o Right to Buy (direito de compra pelos inquilinos) permitiu que os inquilinos municipais comprassem as suas unidades a preços reduzidos. A Inglaterra vendeu 2 038 589 fogos por esta via até março de 2025, com um máximo de 167 123 em 1982-83. Entre 2012 e 2025, houve 51 643 reposições, em relação à meta de 69 386. Em 2024-25 houve 7 278 vendas e 3 593 reposições. Disney e Luo concluem que o Right to Buy elevou a taxa de propriedade da habitação em cerca de 15 pontos percentuais. A construção municipal caiu para 250 conclusões em 2002.

Fatores de êxito. Metas centrais, autarquias com o dever e os meios para construir e o solo designado pelo Estado para as novas cidades. As fontes consultadas não indicam a que preço as sociedades de desenvolvimento compravam o solo.

3. As associações de habitação neerlandesas, o fundo de garantia e a política ativa de solos

A crise e as instituições. A guerra destruiu boa parte do parque. O Estado financiou em larga escala as associações de habitação (woningcorporaties). Os municípios planeiam, juntam e infraestruturam o solo, e o zonamento pode reservar lotes para habitação social. Desde a lei da habitação de 2015, um regulador supervisiona as associações, e associações, municípios e inquilinos assinam acordos locais de desempenho.

Escala. A habitação social passou de cerca de 10 % do parque habitacional antes da guerra para 24 % em 1956 e 35 % em 1967. As associações detinham 37 % das casas em 1995. Em 2024 detinham 2 246 108 fogos, 28,6 % do parque.

Financiamento. Em 1995 o Estado compensou os empréstimos às associações com os apoios que ainda lhes devia. Os apoios e empréstimos do Estado acabaram, e as associações passaram a autofinanciar-se. As rendas e as vendas pagam hoje a nova construção. Os empréstimos privados têm a garantia do Fundo WSW (fundo de Garantia da Habitação Social). Participam 268 associações, 98 % do total. O fundo garante cerca de 88,6 mil milhões de euros, a uma taxa média de 2,79 % em 2023. As perdas recaem primeiro no fundo, depois em todas as associações e, por fim, no Estado e nos municípios, que nunca foram chamados.

Política de solos e VINEX. Os acordos nacionais para 1995–2005 (VINEX, o programa de expansão urbana) previam cerca de 650 000 fogos novos, dos quais 460 000 nas regiões urbanas. O parque cresceu 680 000, 105 % da meta, mas as regiões urbanas construíram 417 000, 43 000 a menos. Apenas 55 % das grandes áreas de expansão foram construídas no período. Os municípios deixaram primeiro o solo aos promotores e passaram à política ativa de solos, comprando e infraestruturando, onde as metas estavam em risco.

Críticas. A supervisão fraca após 1995 levou a negócios comerciais e a perdas com derivados da Vestia. Um processo europeu de auxílios de Estado impôs limites de rendimento ao acesso em 2011, e uma taxa sobre os grandes senhorios reduziu a capacidade de investimento. O VINEX construiu sobretudo moradias para venda e pouca habitação social.

4. O Housing & Development Board de Singapura desde 1960

A crise. Antes da independência, a cidade tinha bairros de barracas e ocupações, e o organismo colonial alojava 8,8 % da população em 1959. Em maio de 1961, um incêndio em Bukit Ho Swee deixou cerca de 16 000 pessoas sem casa.

Instituições e solo. O Housing & Development Board (HDB, a agência pública de habitação) planeia, constrói, vende, empresta e gere. A Land Acquisition Act de 1966 (lei de aquisição de terras) permite ao Estado adquirir terras para qualquer fim público, residencial, comercial ou industrial. A partir de 1973, a indemnização ficou fixada nos valores de 1973 durante cerca de 14 anos. Desde 2007 é o valor de mercado. A parte do solo detida pelo Estado subiu de 44 % em 1960 para 76 % em 1985 e para cerca de 90 % em 2005. O solo adquirido também serviu para zonas industriais e escolas.

Financiamento. A partir de 1968, os trabalhadores puderam usar a poupança no Central Provident Fund (CPF, o fundo obrigatório de previdência) para comprar fogos do HDB. As contribuições eram de 10 % do salário em 1955. Em 2016, os trabalhadores pagavam 20 % e os empregadores 17 %. O HDB empresta até 80 % do preço à taxa de remuneração do CPF, e as subvenções do Estado cobrem os défices.

Escala e destinatários. O HDB construiu 53 777 fogos em 1960–1965 e 1 277 918 até março de 2025. A propriedade subiu de 29 % em 1970 para 88 % em 1990. Os fogos eram, inicialmente, para arrendar e, a partir de 1964, para vender em direito de superfície de 99 anos, com rendimento de até S$800 por mês. Os fogos novos ainda têm limites de rendimento, e há quotas étnicas por bloco desde 1989.

Críticas. Um fogo em direito de superfície perde valor à medida que o prazo se esgota. O rendimento na reforma depende da valorização dos fogos. Os fogos novos custavam cerca de 6 vezes o rendimento anual em 2011, o que contribuiu para uma viragem eleitoral. As quotas étnicas distorcem os preços de revenda.

5. O aumento da edificabilidade em Auckland em 2016

A reforma. A habitação tornara-se inacessível. Em 2016, o Auckland Unitary Plan (plano único da região) aumentou a edificabilidade em cerca de três quartos do solo residencial e triplicou o número de casas possíveis. A oferta adicional vem dos promotores privados. Não há construtor público nem destinatários definidos.

Evidência. Greenaway-McGrevy e Phillips (2023) estimam 21 808 licenças adicionais nos cinco anos após a reforma, o que corresponde a cerca de 4,11 % do parque, e as licenças ainda subiam em 2021. Um estudo posterior conclui que a reforma quase duplicou as licenças por habitante em cinco anos, com mais 52 200 ao fim de sete anos, o que corresponde a 46 % das 112 300 emitidas. Um terceiro estudo estima que as rendas seriam cerca de 28 % mais altas sem a reforma. Este resultado sobre as rendas ainda não foi publicado e variou entre as versões.

Fatores de êxito. Um único plano para toda a região, aprovado de uma só vez, um setor privado com capacidade de construir e procura forte.

6. O Housing First e os programas nacionais contra a situação de sem-abrigo na Finlândia

A crise. Em 1987, a Finlândia contava com 17 110 pessoas sós e 1 370 famílias sem-teto. Em 2008, eram 7 960 pessoas sós, mas as pessoas com longa permanência na rua e com grandes necessidades continuavam em albergues.

Instituições e dinheiro. O Ministério do Ambiente conduziu os programas com a ARA (centro estatal de financiamento da habitação), a associação das máquinas de jogo e dez cidades. A Y-Foundation (fundação sem fins lucrativos que arrenda casas desde 1985) compra e constrói fogos e depois subarrenda-os a municípios e instituições. Detinha 19 065 fogos em 58 localidades em 2024. Em 2012–2013, o Estado concedeu cerca de 21 milhões de euros para construção e 13,6 milhões para serviços.

Programas. O PAAVO I (2008–2011, o primeiro programa nacional) quis reduzir para metade a situação de sem-abrigo de longa duração e substituir os albergues partilhados por casas com contrato permanente. Entregou 1 519 fogos, e a situação de longa duração caiu 28 %. O PAAVO I e o II forneceram cerca de 2 500 casas novas. O AUNE (2016–2019, plano de ação de prevenção) integrou a prevenção e previu mais 2 500 fogos.

Resultados e críticas. A situação de sem-abrigo de longa duração caiu de 2 628 em 2012 para 1 010 em 2024 e subiu para 1 306 em 2025. As pessoas sós sem casa subiram de 3 806 para 4 579 em 2025. A maior parte da situação está oculta. Em 2016, 82 % dos adultos sós sem casa estavam em casa de amigos ou familiares. As unidades coletivas de Housing First são criticadas por se assemelharem a instituições.

7. Dois contraexemplos na Irlanda e em Espanha

Irlanda depois de 2008. O plano de 2016 previa 25 000 casas novas por ano até 2020 e 50 000 fogos sociais até 2021. Falhou nas metas todos os anos, com um défice de 41 000 fogos em 2020. O Help to Buy (devolução de imposto a quem compra casa nova) tinha aprovado 33 035 pedidos, no valor de 630,9 milhões de euros, até maio de 2022. A avaliação oficial concluiu que quase metade da despesa foi para compradores que teriam comprado sem o apoio e que o apoio era mal direcionado e regressivo. Não encontrou prova definitiva de que os preços nas casas novas sejam mais altos. O parque social de arrendamento ficou em cerca de 254 000 fogos entre 2010 e 2016. Em Londres, o Help to Buy inglês elevou os preços sem efeito detectável na construção (Carozzi, Hilber e Yu, 2024).

Espanha depois de 2008. A Espanha construiu mais de 6,8 milhões de fogos apoiados entre 1952 e 2016, sobretudo para venda. Em algumas regiões, as casas protegidas são arrendadas por 10 anos e, depois, vendidas a preço de mercado. O arrendamento público tem cerca de 290 000 fogos, o que corresponde a 1,5 % das residências principais. A Sareb (sociedade de gestão de ativos problemáticos da banca) recebeu cerca de 40 mil milhões de euros de ativos em 2012 e, em julho de 2023, oferecia 14 000 fogos para arrendamento social.

A lição. Com oferta pouco elástica, os apoios aos compradores repercutem-se sobretudo nos preços. As casas apoiadas cujo regime caduca ou que podem ser vendidas não deixam um parque duradouro de habitação acessível.

Parte II. Ordenamento, transportes e solo no estrangeiro

8. Uma autoridade metropolitana de planeamento em Londres e Copenhaga

O problema. Uma área metropolitana precisa de planear em conjunto o uso do solo, os transportes e a habitação. Em Portugal, a lei atribui à AML e à AMP apenas a tarefa de participar nos planos e investimentos e de assegurar a articulação entre os municípios e a administração central (Lei 75/2013, art. 67, como verificado no documento de trabalho).

Instituições em Londres. Ao abrigo da Greater London Authority Act de 1999 (lei da autoridade da Grande Londres), o presidente da câmara prepara a estratégia de desenvolvimento espacial, com as políticas gerais de desenvolvimento e uso do solo na Grande Londres (secção 334). A Transport for London atua segundo as orientações e instruções do presidente (secção 154). O plano de Londres de 2021 é essa estratégia. Faz parte, por lei, do plano de cada município londrino, e os planos locais têm de estar em conformidade geral com ele. O planeamento é partilhado pelo presidente, pelos 32 municípios, pela City of London e por duas sociedades de desenvolvimento do presidente.

Escala e metas. O plano fixa metas de casas líquidas concluídas por município, totalizando 522 870 casas para o período de 2019/20 a 2028/29. A meta estratégica é que 50 % de todas as casas novas sejam acessíveis, e o solo público deve destinar pelo menos 50 % da sua área a habitação acessível em cada terreno. O plano diz também que Londres precisa de 66 000 casas novas por ano, e a meta segue a capacidade do solo e fica abaixo da necessidade.

Copenhaga. O Plano dos Dedos, elaborado entre 1945 e 1947, orienta o crescimento da região há mais de 70 anos e evitou a dispersão urbana (Sørensen e Torfing 2019). Resistiu a duas revisões, em 2017 e 2019, sob um governo que desregulamentou o planeamento (Olesen 2021).

Evidência e condições. O documento de trabalho não incluiu uma avaliação do impacto do plano de Londres sobre a oferta. Nos dois casos, o resultado assenta numa autoridade com poderes sobre o solo e os transportes em toda a área metropolitana e um plano que os planos municipais têm de seguir.

9. Transporte circular e subúrbios completos em Paris, Londres e Estocolmo

O problema. As redes radiais obrigam as viagens entre os subúrbios a passarem pelo centro, e os subúrbios-dormitório enviam diariamente os residentes para a capital. A partir dos anos 1960, a França construiu novas cidades em torno de Paris e adotou políticas para conter o afluxo de população à capital (Wilson 1986).

O Grand Paris Express. A Société des grands projets (empresa criada pelo Estado como dona da obra) constrói 200 km de metro e 68 estações, 80 % delas com correspondência, em quatro linhas novas (15, 16, 17 e 18). A rede liga os principais locais de residência e de trabalho dos subúrbios, sem passar por Paris. As linhas abrem entre 2026 e 2031, e espera-se um volume de passageiros próximo de 3 milhões por dia. O prolongamento da linha 14, em operação desde 2024, transporta 800 000 passageiros por dia. A página consultada não indica custo nem financiamento.

Subúrbios completos. O plano de Londres faz dos centros urbanos polos acessíveis e inclusivos, com comércio e usos cívicos, comunitários e residenciais, e dos lugares de densificação liderada pela habitação (política SD6). Vällingby, em Estocolmo, planeada por volta de 1950, reuniu bairros em torno de um centro principal com atividades culturais, sociais e comerciais (Hall 2005).

Evidência e condições. Não se encontrou avaliação da política de centros urbanos de Londres nem do Grand Paris Express, que ainda está em construção. Em 1986, o programa francês das cidades novas tinha chegado ao fim, com problemas e êxitos (Wilson 1986). Ambos exigem uma agência nacional ou metropolitana responsável e estações onde as pessoas vivem e trabalham.

10. A deslocação de emprego público para fora da capital no Reino Unido e na Alemanha

O problema. O emprego público concentrado na capital aumenta a procura de habitação e de escritórios. O Reino Unido. O relatório Lyons de 2004 identificou mais de 27 000 postos que poderiam sair de Londres e do Sudeste, com até 20 000 numa primeira fase (como verificado no documento de trabalho). O programa Places for Growth (lugares para crescer) deslocou mais de 24 600 postos da administração para fora de Londres. Aponta para 50 % dos altos dirigentes fora de Londres até 2030, uma percentagem que subiu de 26 % para 36,6 %, e para 1,1 mil milhões de libras em poupanças em salários e edifícios até 2030 (GOV.UK, atualizado a 29 de outubro de 2026). A Alemanha. O governo federal instalou-se em Bonn em 1949 e mudou-se para Berlim em 1999.

Evidência. Na Inglaterra, entre 2003 e 2007, cada posto público adicional criou 0,5 postos privados nos setores não transacionáveis, construção e serviços, e retirou 0,4 nos transacionáveis, sem efeito identificável no emprego privado total. Entre 1999 e 2007, os autores observam uma redução do emprego privado total (Faggio e Overman 2014). Em Bonn, cada posto público destruiu cerca de 0,2 postos na indústria e criou pouco mais de um no restante do setor privado (Becker, Heblich e Sturm 2021). Em Berlim, depois de 1999, o multiplicador local foi de 1,32 a 1,35, sobretudo nos serviços e mais forte a menos de 300 m de um local de instalação (Faggio, Schlüter e vom Berge 2025). As deslocações reafetaram o emprego privado para os serviços locais mais do que aumentaram o emprego total.

Condições. O Estado decide onde ficam os seus serviços, e os ganhos são locais, junto aos novos serviços, pelo que estes devem ir para centros planeados junto ao transporte.

11. Grandes terrenos devolutos em Hamburgo, Copenhaga, Londres e Lisboa

HafenCity. Hamburgo concebeu a HafenCity em 1996 para recuperar a frente portuária subaproveitada. Landis (2022) chama-lhe o maior projeto de regeneração urbana da Europa. Quando concluída, em meados da década de 2020, terá 15 000 residentes e até 45 000 empregos e já acolhe 750 empresas e instituições. As lições são o controlo de todo o terreno desde o início, um modelo sólido de financiamento das infraestruturas e uma empresa dedicada, com promotores experientes.

Copenhaga. As duas cidades usaram empresas públicas e fundos rotativos que reinvestem as receitas do solo em novas fases. O município de Copenhaga era relativamente pobre, e o objetivo imediato da

reconversão de Ørestad e dos bairros do porto foi financiar a construção de um metro para toda a cidade. Hamburgo procurou modernizar o porto e reforçar o centro (Bruns-Berentelg, Noring e Grydehøj 2022).

Battersea. O terreno da Battersea Power Station, no sul de Londres, é um empreendimento privado, premissa desta nota sem verificação aqui. Vijay (2018) lê a sua linguagem de criação de lugar como uma narrativa que afasta a crítica política da regeneração público-privada.

Lisboa. A Expo 98 levou à regeneração de uma área degradada na frente ribeirinha oriental de Lisboa e voltou a ligá-la ao Tejo, e o seu programa de arte pública marcou a política posterior para a frente ribeirinha (Ochoa 2022). Esta nota não contém números verificados sobre a área, as casas ou o financiamento do recinto.

Condições. Controlo público de todo o terreno, uma empresa de desenvolvimento dedicada e receitas do solo que financiam as infraestruturas.

12. As medidas comparadas

Caso	Quem planeia e constrói	Solo	Dinheiro	Destinatários	Escala	Parque mantido
Viena	Cidade; associações de lucro limitado	Fundo de solos, cedências, concursos	Taxa de 1 %, crédito barato	Cerca de 80 % elegíveis	Cerca de 45 % dos residentes	Sim; rendas ao custo
Reino Unido 1945–1979	Autarquias; sociedades das novas cidades	Designação pelo Estado	Subvenções centrais	Amplo	326 820 fogos em 1953	Em parte; 2 038 589 vendidos
Países Baixos	Associações; municípios	Política ativa de solos, VINEX	Autofinanciamento, garantia WSW	Amplo, limites de rendimento desde 2011	35 % em 1967	Quase todo; algumas vendas
Singapura	HDB	Expropriação, 90 % de solo público	Poupança CPF, crédito HDB	Limites de rendimento	76,0 % dos residentes	Em direito de superfície de 99 anos
Auckland	Promotores privados	Edificabilidade em três quartos	Privado	Nenhum	21 808 licenças a mais	Não se aplica
Finlândia	Estado, cidades, ONG	Albergues convertidos	Subvenções do Estado	Sem-abrigo de longa duração	Cerca de 2 500 casas	Sim
Irlanda	Privados; autarquias	Sem mudança	Devolução a compradores	Compradores de casa nova	33 035 pedidos	Parque social estável
Espanha	Promotores privados	Solo público por vezes	Apoio a compradores e promotores	Compradores	6,8 milhões de fogos	Não; restam cerca de 290 000
Londres	Presidente da câmara, municípios, sociedades de desenvolvimento	Plano com metas por município	Não documentado aqui	Meta de 50 % acessível	522 870 casas em dez anos	Não se aplica
Paris	Société des grands projets	Estações nos subúrbios	Não documentado aqui	Residentes dos subúrbios	200 km, 68 estações	Não se aplica
Reino Unido e Alemanha, emprego público	Administração central	Serviços fora da capital	Orçamento público	Não se aplica	24 600 postos deslocados (Reino Unido)	Não se aplica
Hamburgo, Copenhaga	Empresas públicas de desenvolvimento	Terrenos inteiros sob controlo público	Receitas do solo, fundos rotativos	Misto	15 000 residentes, 45 000 empregos (HafenCity)	Não se aplica
Lisboa, Expo 98	Programa da Expo 98	Frente ribeirinha oriental	Não documentado aqui	Misto	Não documentado aqui	Não se aplica

13. O que pode servir Lisboa e o Porto

O ponto de partida português

O arrendamento social representa menos de 2 % do parque habitacional, segundo a OCDE. A meta do PRR era de 26 000 casas no programa 1.º Direito. O Governo anunciou mais de 28 000 entregues até ao fim de agosto de 2026 e disse que os 1 400 milhões de euros do PRR se revelaram insuficientes, pelo que o Orçamento do Estado adicionou 2 800 milhões. O Decreto-Lei 108/2026, de 29 de maio, revê o licenciamento urbanístico e o RJUE. Em Campanhã, o Porto assinou um memorando com promotores privados para uma parceria para 331 casas de arrendamento acessível, a ser gerida pela câmara através da Porto Vivo, SRU.

Cinco outras condições afetam a transferência das medidas. São premissas desta nota, sem verificação aqui. A AML e a AMP têm poderes limitados. O IHRU e a Estamo detêm solo e edifícios do Estado. Lisboa tem solo municipal no oriente e no norte da cidade. As cooperativas foram fortes nas décadas de 1970 e 1980. A mão de obra e os materiais escasseiam devido aos grandes programas de investimento público.

As medidas ordenadas

O quadro ordena cada medida pela viabilidade nas instituições portuguesas e pelo impacto na oferta acessível. A última coluna indica o que cada uma exige entre uma lei, dinheiro, solo, uma instituição e tempo.

Ordem	Medida	Casos	Viabilidade	Impacto	Exige
1	Cada casa apoiada fica acessível para sempre, sem prazo, sem venda aos inquilinos e com rendas ao custo	Viena; Espanha e Reino Unido como aviso	Alta	Alto com o tempo	Lei
2	Solo público em direito de superfície longo, atribuído por concurso sobre renda e qualidade	Viena	Alta	Médio a alto	Solo, instituição, tempo
3	Grandes terrenos públicos devolutos desenvolvidos por inteiro por uma empresa pública que reinveste as receitas do solo	Hamburgo, Copenhaga, Expo 98 em Lisboa	Média a alta	Alto	Solo, instituição, capital inicial, tempo
4	Emprego público deslocado para centros suburbanos junto ao transporte	Reino Unido, Bona, Berlim	Alta	Médio, sobretudo serviços locais	Decisão do Governo, edifícios, tempo
5	Housing First com um senhorio sem fins lucrativos dedicado	Finlândia	Alta	Alto para os sem-abrigo, pequeno no mercado	Dinheiro, instituição
6	Uma autoridade metropolitana com poderes sobre o uso do solo, os transportes e a habitação	Londres, Copenhaga	Média a baixa	Alto	Lei, instituição
7	Um fundo metropolitano de	Viena, Países Baixos, Singapura	Média	Alto	Instituição, dinheiro, lei

	solos que compra antes da necessidade e recicla as receitas				
8	Promotores de lucro limitado e cooperativas financiados por um fundo de garantia com apoio final do Estado	Países Baixos, Viena	Média	Alto, devagar	Lei, instituição, dinheiro, tempo
9	Centros urbanos suburbanos planeados como polos mistos com habitação	Londres, Estocolmo	Média	Médio	Revisão dos planos, tempo
10	Mais casas permitidas por direito junto ao transporte, em toda a região	Auckland	Média a baixa	Alto	Lei, tempo
11	Ligações ferroviárias circulares entre subúrbios	Paris	Baixa	Alto, tardio	Dinheiro, instituição, mão de obra, tempo
12	Expansões planeadas ou novas cidades com transporte, entregues a uma sociedade de desenvolvimento	Reino Unido, Países Baixos, Singapura	Baixa a média	Alto, tardio	Solo, dinheiro, instituição, tempo
13	Construção pública em massa e rápida	Reino Unido nos anos 1950	Baixa hoje	Alto com capacidade	Dinheiro, mão de obra, materiais
Evitar	Apoios a compradores num mercado rígido	Irlanda, Inglaterra, Espanha	Nenhuma	Negativo	Nada

O que cada medida exige

- 1. Acessibilidade permanente. Uma cláusula nos contratos do 1.º Direito, nos projetos financiados pelo PRR e nos regulamentos municipais, segundo a qual as casas construídas com dinheiro ou solo públicos ficam com rendas ao custo ou limitadas, sem possibilidade de venda aos inquilinos. É barato e rápido. Protege o parque que está a ser entregue.
- 2. Direito de superfície em solo público. O IHRU, a Estamo e os municípios detêm solo em ambas as áreas metropolitanas. O solo de Lisboa, no oriente e no norte, e os terrenos de Campanhã podem ser cedidos por 50 a 100 anos, mediante concursos baseados na renda e na qualidade, como em Viena. O memorando de Campanhã é um primeiro passo. As condições devem manter as casas acessíveis após o primeiro contrato.
- 3. Grandes terrenos públicos devolutos. Antigos terrenos portuários, ferroviários, industriais e militares podem ser desenvolvidos por inteiro por uma empresa pública que controle o terreno, venda ou ceda lotes por fases e reinvista as receitas em infraestruturas e casas acessíveis, como em Hamburgo e Copenhaga. Lisboa já o fez uma vez, na Expo 98. Exige o solo, uma empresa com um mandato claro, capital inicial e uma década.
- 4. Emprego público nos centros suburbanos. O Estado pode deslocar serviços para centros planeados junto ao comboio e ao metro, segundo o modelo Places for Growth. Os estudos mostram que o emprego privado nos serviços aumenta perto dos novos serviços públicos; por isso, a localização importa. Exige uma decisão do Governo, edifícios e vários anos.

- 5. Housing First. Um programa pequeno, com um senhorio sem fins lucrativos que compra fogos dispersos, equipas de apoio e a conversão de albergues. Exige pouco dinheiro e coordenação entre o Estado, as duas cidades e as ONG.
- 6. Uma autoridade metropolitana de planeamento. Lisboa e o Porto precisariam, cada um, de uma autoridade com poderes sobre o uso do solo, os transportes e a habitação em toda a área metropolitana, e de um plano que os planos municipais tenham de seguir, como em Londres. Exige uma lei que altere o papel da AML e da AMP, bem como um acordo político entre os autarcas.
- 7. Um fundo metropolitano de solos. Um fundo que compre e infraestruture solo antes da necessidade daria à AML e à AMP o instrumento que Viena tem desde 1985. Exige uma lei que dê esse poder às áreas metropolitanas ou ao IHRU, capital inicial e vários anos até dar retorno.
- 8. Promotores de lucro limitado e um fundo de garantia. Um estatuto legal para promotores de lucro limitado, aberto às cooperativas, faria reviver uma tradição dos anos 1970 e 1980. Um fundo de garantia, segundo o modelo neerlandês, com o Estado como último garantidor, reduziria o custo dos empréstimos. Exige uma lei, capital de risco e uma década para ganhar escala.
- 9. Centros suburbanos mistos. Os planos municipais podem designar centros suburbanos para densificação orientada ao uso misto, com emprego, serviços, cultura e espaços verdes, como faz o plano de Londres. Exige revisões dos planos e tempo.
- 10. Mais edificabilidade. A evidência de Auckland é a mais forte entre todos os casos. Em Portugal, o zonamento está definido em cada plano municipal, e o DL 108/2026 altera os procedimentos de licenciamento. Uma regra nacional ou metropolitana que permita mais casas por direito junto às estações de comboio e de metro exigiria uma lei e anos de revisão dos planos.
- 11 a 13. Ferrovia circular, grandes expansões e construção em massa. Exigem dinheiro, solo, uma agência dedicada e tempo, e disputam a mão de obra e os materiais de que os programas de investimento público precisam.
- O que evitar. Os apoios aos compradores elevam os preços onde a oferta é rígida, como mostram a Irlanda e Londres. A expropriação abaixo do valor de mercado, como ocorreu em Singapura entre 1973 e 2007, esbarraria nos limites constitucionais da indemnização.

O que diz um modelo de bem-estar

Um pequeno modelo de bem-estar, calibrado com as estimativas do estudo, confirma a maior parte da ordem das medidas. Confirma a cedência de solo público em direito de superfície por concurso, sobretudo em Lisboa. Nos subúrbios de Lisboa, cada euro de despesa pública gera 3,6 euros de bem-estar líquido. Confirma o desenvolvimento integral dos grandes terrenos públicos devolutos. Na cidade de Lisboa, com rendas a 60 % das rendas de mercado, as receitas cobrem o custo, e o bem-estar líquido é de cerca de 117 mil euros por casa. Confirma as associações de habitação de lucro limitado com fundo de garantia, que acrescentam casas quase sem custo público, como nos Países Baixos. Confirma o Housing First como uma transferência dirigida. Confirma que se devem evitar os apoios aos compradores, cujo bem-estar líquido é negativo em todas as combinações dos parâmetros. O modelo qualifica a acessibilidade permanente. Esta medida não acrescenta casas, e o seu valor é distributivo. Se a renda acessível se justifica, mantê-la para sempre também se justifica. As casas vendidas saem do parque acessível e ficam no parque total. O modelo qualifica a deslocação de serviços públicos para os subúrbios, que altera pouco os preços e traz um ganho de acessibilidade pequeno. Qualifica também as ligações de transporte entre subúrbios. O ganho de acessibilidade da Linha Violeta fica abaixo do seu custo, e o seu valor está nas casas que torna possíveis junto às estações, nos novos centros urbanos dos subúrbios. O modelo contraria a posição do aumento da edificabilidade junto às estações de comboio e de metro na ordem da nota. Pelo critério do bem-estar, esta medida fica entre as primeiras, com cerca de 847 milhões de euros em Lisboa e 328 milhões no Porto, sem custo orçamental. A nota ordena-a pela viabilidade, que o modelo não mede. O modelo acrescenta duas medidas que a nota não ordena. A primeira é o regresso ao uso das casas devolutas na cidade. Por casa devolvida ao uso, o imposto sobre os devolutos e as duas formas de reabilitação acrescentam um bem-estar social líquido semelhante, e o imposto gera também receita pública. A segunda são as residências de estudantes, que, com igual despesa pública, valem mais do que o complemento de alojamento.

Como se mediu o bem-estar. Um pequeno modelo, calibrado com as estimativas do estudo para a cidade e os subúrbios, soma em valor presente o que cada grupo ganha ou perde com cada medida. Os grupos são os inquilinos, os proprietários, os senhorios, os construtores, os donos de solo e os contribuintes. Uma transferência de um grupo para outro não acrescenta bem-estar. O ganho vem das casas acrescentadas ou devolvidas ao uso, que valem mais do que custam, e dos custos reais que se poupam, como o tempo perdido no licenciamento. Cada euro de despesa pública tem um custo social de 1,2 euros, que inclui a perda de eficiência causada pelos impostos. O bem-estar líquido é esse ganho menos o custo social do dinheiro público. O valor por euro público é o bem-estar líquido dividido pela despesa pública líquida. Os programas têm 10 000 casas, salvo as medidas que atuam sobre o parque existente. O quadro mostra Lisboa. Entre parênteses retos, estão os valores mais baixo e mais alto quando cada parâmetro se move até ao limite da sua banda. A parte do défice coberta em 10 anos divide as casas entregues até ao décimo ano pelo défice de cerca de 306 850 casas na área metropolitana, a soma dos défices das três zonas de Lisboa, cada uma à sua ocupação de 2011. Tratada como um só mercado, a área metropolitana tem um défice de 302 878 casas (nota «Imigrantes, estudantes e habitação em Lisboa»). As casas chegam ao longo de dez anos, depois do atraso de cada instrumento. Os atrasos são medidos nos dados. São o tempo entre a licença e a conclusão, a duração do licenciamento em Lisboa, a duração das obras de reabilitação e o prazo dos concursos públicos. Entre parênteses curvos, estão os percentis 5 e 95 de 4 000 combinações dos parâmetros.

N.º	Medida	Casas acrescentadas ou devolvidas	Bem-estar líquido, M€ [banda]	Por euro público	Parte do défice coberta em 10 anos
1	Reabilitação de casas devolutas de proprietários pobres ou idosos e heranças bloqueadas (empréstimo público para obras)	6 154	1 366 [823 a 1 906]	18,03	1,6 % (0,6–3,2 %)
2	Arrendamento público em grandes terrenos públicos da cidade	9 468	1 106 [645 a 1 567]	paga o seu custo	1,3 % (0,7–3,2 %)
3	Reabilitação de casas devolutas de proprietários com meios (prazos, venda ou arrendamento forçados)	4 554	1 025 [473 a 1 573]	sem custo público	1,2 % (0,2–2,8 %)
4	Crédito a promotores com fundo de garantia	25 947	965 [−2 a 1 768]	49,82	6,8 % (2,2–23,0 %)
5	Aumento da edificabilidade junto às estações de comboio e de metro	18 892	847 [363 a 1 611]	sem custo público	3,1 % (1,2–7,9 %)
6	Licenciamento mais rápido	2 603	449 [133 a 930]	sem custo público	0,68 % (0,07–1,45 %)
7	Agravamento do IMI sobre casas devolutas	1 600	393 [215 a 571]	gera receita	0,41 % (0,12–0,91 %)
8	Associações de habitação de lucro limitado com fundo de garantia	8 996	354 [135 a 572]	83,26	1,3 % (0,7–3,2 %)
9	Direito de superfície em solo público, por concurso, com fundo de solos	8 996	336 [80 a 554]	3,63	1,3 % (0,7–3,2 %)
10	Cooperativas de habitação em direito de superfície	8 996	306 [39 a 573]	1,26	1,3 % (0,7–3,2 %)
11	Arrendamento público em terreno público nos subúrbios	8 996	304 [37 a 571]	1,19	1,3 % (0,7–3,2 %)
12	Habitação social	8 996	208 [−59 a 475]	0,28	1,3 % (0,7–3,2 %)
13	Acessibilidade permanente das casas apoiadas	nenhuma	−27 [−108 a 27]	−0,20	nenhuma
14	Apoios à procura (compra, renda, IRS Jovem)	207	−234 [−356 a −112]	−0,19	nenhuma
15	Ligação de transporte entre subúrbios (Linha Violeta)	nenhuma	−236 [−533 a 1 301]	−0,45	nenhuma
16	Controlo de rendas de primeira geração	nenhuma; retira 66 900 casas do	−4 243 [−8 487 a −2 122]	sem custo público; perde	nenhuma

		arrendamento			

Referências

Banco de España (2024). The Spanish housing market: recent changes, risks and affordability problems. Annual Report 2023, ch. 4. https://repositorio.bde.es/bitstream/123456789/36494/1/InfAnual_2023_Cap4_En.pdf

Becker, S. O., Heblich, S. and Sturm, D. M. (2021). The impact of public employment: Evidence from Bonn. Journal of Urban Economics 122, 103291. https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103291

Bruns-Berentelg, J., Noring, L. and Grydehøj, A. (2022). Developing urban growth and urban quality: Entrepreneurial governance and urban redevelopment projects in Copenhagen and Hamburg. Urban Studies 59(1), 161–177. https://doi.org/10.1177/0042098020951438

Cabinet Office (2026). Places for Growth 2030. GOV.UK, collection updated 29 October 2026. https://www.gov.uk/government/collections/places-for-growth

Carozzi, F., Hilber, C. A. L. and Yu, X. (2024). On the economic impacts of mortgage credit expansion policies: Evidence from help to buy. Journal of Urban Economics 139, 103611. https://doi.org/10.1016/j.jue.2023.103611

Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29 de maio. Diário da República, 1.ª série.

Disney, R. and Luo, G. (2017). The Right to Buy public housing in Britain: A welfare analysis. Journal of Housing Economics 35, 51–68. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.01.005 (IFS Working Paper W15/05 used).

ECO (2026). Cerca de 28 000 casas de habitação pública entregues até ao fim de agosto no âmbito do PRR. 15 August. https://eco.sapo.pt/2026/08/15/cerca-de-28-000-casas-de-habitacao-publica-entregues-ate-ao-fim-de-agosto-no-ambito-do-prr/

ECO (2026). Porto avança com «maior projeto Build to Rent do país» em parceria com Sonae Sierra e Solive. 16 June. https://eco.sapo.pt/2026/06/16/porto-avanca-com-maior-projeto-build-to-rent-do-pais-em-parceria-com-sonae-sierra-e-solive/

Faggio, G. and Overman, H. G. (2014). The effect of public sector employment on local labour markets. Journal of Urban Economics 79, 91–107. https://doi.org/10.1016/j.jue.2013.05.002

Faggio, G., Schlüter, T. and vom Berge, P. (2025). Interaction of public and private employment: Evidence from a German government move. Regional Science and Urban Economics 111, 104084. https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2025.104084

Geurs, K. T. and van Wee, B. (2006). Ex-post evaluation of thirty years of compact urban development in the Netherlands. Urban Studies 43(1), 139–160. https://doi.org/10.1080/00420980500409318

Greater London Authority (2021). The London Plan. The spatial development strategy for Greater London. March 2021.

Greater London Authority Act 1999 (c. 29), sections 154 and 334. https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1999/29/contents

Greenaway-McGrevy, R. (2025). Can zoning reform increase housing construction? Evidence from Auckland. University of Auckland, Economic Policy Centre, Working Paper 017.

Greenaway-McGrevy, R. and Phillips, P. C. B. (2023). The impact of upzoning on housing construction in Auckland. Journal of Urban Economics 136, 103555. https://doi.org/10.1016/j.jue.2023.103555

Greenaway-McGrevy, R. and So, Y. (2024). Can zoning reform reduce housing costs? Evidence from rents in Auckland. University of Auckland, Economic Policy Centre, Working Paper 016.

Hall, T. (2005). Post-war new town models, a European comparison. Urban Morphology 9(2), 109–121. https://doi.org/10.51347/jum.v9i2.3923

Hansard (1951). Housing Programme. HC Deb 20 November 1951, vol. 494, cc. 211–213. https://api.parliament.uk/historic-hansard/commons/1951/nov/20/programme

Housing & Development Board (2025). HDB Key Statistics 2024/2025. Singapore.

Landis, J. D. (2022). Urban regeneration meets sustainability, HafenCity, Hamburg. In Megaprojects for Megacities. Edward Elgar, 407–428. https://doi.org/10.4337/9781803920634.00019

Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, artigo 67.º. Regime jurídico das autarquias locais e das entidades intermunicipais.

Lennartz, C. and de Vries, P. (2024). Hoe grote nieuwbouwwijken aan de stadsranden veranderen. PBL, Den Haag.

Litschauer, K. (2025). «Das rote Wien» – Long term effects of social democratic housing policy. Friedrich-Ebert-Stiftung, Warsaw.

Lyons, M. (2004). Well placed to deliver? Shaping the pattern of government service. HM Treasury, London.

Mazars (2022). Help to Buy Scheme Review: Final Report. Department of Finance, Ireland. https://assets.gov.ie/235748/3b8ca22f-969c-40ab-a278-08583d533b48.pdf

MHCLG (2025). Right to Buy sales and replacements, England: April 2024 to March 2025. Published 21 August 2025.

MHCLG (2026). Social housing sales and demolitions 2024-25, England: Right to Buy sales. Published 12 February 2026.

MHCLG. Live Table 241: permanent dwellings completed, by tenure, United Kingdom, historical calendar year series.

Minister van VROM (2007). Verstedelijkingsbeleid tot 2010. Tweede Kamer 2006–2007, 27 562, nr. 10.

New Towns Taskforce (2025). Report to Government. Ministry of Housing, Communities and Local Government.

Ochoa, R. (2022). The Expo and the post-Expo. The role of public art in urban regeneration processes in the late 20th century. Sustainability 14(2), 985. https://doi.org/10.3390/su14020985

OECD. Affordable Housing Database, indicator PH4.2, social rental housing stock.

Olesen, K. (2021). Unsettling the Copenhagen Finger Plan. Towards neoliberalization of a planning doctrine? International Planning Studies 27(1), 77–90. https://doi.org/10.1080/13563475.2021.1945913

Phang, S.-Y. and Helble, M. (2016). Housing policies in Singapore. ADBI Working Paper 559. https://doi.org/10.2139/ssrn.2753487

Pittini, A. (2025). Social and public housing in the EU & UK: Spain. Housing Europe.

Pleace, N. (2017). The Action Plan for Preventing Homelessness in Finland 2016–2019. European Journal of Homelessness 11(2).

Pleace, N., Culhane, D., Granfelt, R. and Knutagård, M. (2015). The Finnish homelessness strategy: an international review. Reports of the Ministry of the Environment 3en/2015, Helsinki.

Smith, L. and Pratt, A. (2017). Garden cities, towns and villages. House of Commons Library Briefing Paper 06867.

Société des grands projets (2026). Le Grand Paris Express. https://www.societedesgrandsprojets.fr/grand-paris-express

Sørensen, E. and Torfing, J. (2019). The Copenhagen metropolitan Finger Plan. In Great Policy Successes. Oxford University Press, 218–243. https://doi.org/10.1093/oso/9780198843719.003.0012

Turnbull, D. (2025). Social and public housing in the EU & UK: Netherlands. Housing Europe.

Varke (2025, 2026). Homeless people 2024; Homeless people 2025. https://www.varke.fi/en/statistics/homelessness/

Vijay, A. (2018). Dissipating the political. Battersea Power Station and the temporal aesthetics of development. Open Cultural Studies 2(1), 611–625. https://doi.org/10.1515/culture-2018-0056

Wiener Wohnen. Municipal housing in Vienna (Wiener Gemeindebau), English brochure. City of Vienna.

Wilson, I. B. (1986). The French new towns. Planning Outlook 29, 26–34. https://doi.org/10.1080/00320718608711762

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl. Nr. 139/1979. Republik Österreich.

Y-Säätiö (2025). Annual Report 2024. Helsinki.

As citações, as páginas e a lista das afirmações retiradas por falta de verificação estão no ficheiro de pesquisa Project notes\Post_crisis_housing_programs_2026-11-14.md.