

Questionários para Stakeholders

A consulta preliminar de mercado aos diferentes *stakeholders* será orientada por um questionário estruturado, concebido para abordar cinco temas-chave. Embora a estrutura geral se mantenha semelhante, as perguntas são especificamente adaptadas ao perfil e à experiência de cada grupo-alvo e/ou entidade:

- A. Enquadramento estratégico e interesse
 - B. Perceção e repartição de riscos
 - C. Estruturação financeira e retorno
 - D. Implementação do Programa
 - E. Processo de contratação
-

Financiadores (Instituições Financeiras)

A. Enquadramento estratégico e interesse

- De que forma o Programa se enquadra nas vossas prioridades de financiamento a médio prazo?
- Na vossa perspetiva, quais são os critérios mais relevantes na avaliação de projetos de habitação acessível e parcerias público-privadas (PPP)?
- Já participaram em operações semelhantes? Em caso afirmativo, sob que estrutura (por exemplo, garantias, *cash flows*, etc.)?

B. Perceção e repartição de riscos

- Tendo em conta a proposta de repartição de riscos entre setor público e privado (por exemplo, risco de procura, risco político, risco de construção, risco de operação e manutenção), quais são as vossas principais preocupações no âmbito do Programa?
- Qual a vossa posição relativamente à inclusão de outras fontes de receita para além das rendas habitacionais (espaços comerciais, escritórios, estacionamento subterrâneo, etc., arrendados a preços de mercado)?
- Do vosso ponto de vista, quais os mecanismos de mitigação de risco adequados?

C. Estruturação financeira e retorno

- Quais as características e estrutura de financiamento que consideram adequadas (instrumentos de dívida, percentagem do investimento total, rácios de cobertura do serviço da dívida, maturidade, etc.)?
- Quais os aspetos essenciais a considerar, relativamente a cláusulas de resolução, direitos de “*step-in*” ou mecanismos de resolução de litígios?

D. Implementação do Programa

- Identificam eventuais limitações associadas à estrutura jurídica da SPV (sociedade veículo) necessária para este tipo de projeto?

- Estariam disponíveis para considerar operações de financiamento sindicado ou mecanismos de *blended finance*, incluindo instrumentos apoiados pelo BEI ou outros instrumentos públicos?

E. Processo de contratação

- Considerando a necessidade de uma avaliação adequada do Programa e a preparação de uma proposta competitiva e rigorosa, quais são as expectativas relativamente ao calendário e ao nível de detalhe da informação a disponibilizar durante a fase de concurso?
- Existe algum outro comentário ou sugestão que queiram partilhar?

Para concluir, numa escala de 1 a 10, como classificariam o interesse global da vossa organização em participar numa iniciativa de Parceria Público-Privada (PPP) para habitação acessível?

(1 = Nenhum interesse / 10 = Interesse muito elevado)

Por favor, indiquem os principais fatores que influenciaram a vossa classificação (por exemplo, aspetos relacionados com a estrutura financeira, enquadramento regulatório, repartição de riscos, nível de apoio público, retornos esperados ou objetivos sociais).

Investidores (Acionistas de capital / Empresas Imobiliárias)

A. Enquadramento estratégico e interesse

- Como se enquadra este tipo de projeto na vossa estratégia de investimento e no vosso perfil de risco?
- Quais os fatores que tornam o projeto atrativo (ou não atrativo) do vosso ponto de vista?
- Já investiram em modelos de concessão semelhantes (ou outros tipos de PPP na área da habitação ou do desenvolvimento urbano)? Em caso afirmativo, que fatores de sucesso ou desafios destacariam?
- Detêm experiência em termos de enquadramentos legais e regulatórios semelhantes, noutras jurisdições?
- Qual a vossa posição relativamente à inclusão de fontes de receita complementares às rendas habitacionais?

B. Perceção e repartição de riscos

- Quais são as vossas principais preocupações relativamente ao Programa (ex.: risco de procura, risco político, risco de construção, risco de operação e manutenção)?
- Como consideram que os riscos devem ser repartidos entre setor público e setor privado?
- Quais os mecanismos de mitigação que consideram apropriados?

C. Estruturação financeira e retorno

- Qual o perfil de retorno que esperam de um programa desta natureza?
- Qual o nível de apoio do Estado que consideram necessário?
- Qual o período de concessão que consideram ideal para garantir viabilidade económica e retorno adequado num projeto focado na acessibilidade?
- Quais as características do Programa que consideram essenciais para assegurar, simultaneamente, a acessibilidade e bancabilidade?
- Que aspetos valorizam relativamente a cláusulas de término, *step-in* ou resolução de litígios?
- Quais as parcerias que considerariam relevantes para maximizar o sucesso do Programa?
- Identificam obstáculos administrativos ou legais que possam reduzir a atratividade do projeto (por exemplo, atrasos no licenciamento, regimes de rendas reguladas, exigências ambientais)?

D. Implementação do Programa

- Que tipo de parceria implementariam (consórcio, subcontratação, outra)?

- Quais os critérios que utilizariam para selecionar parceiros operacionais e financeiros?
- Tendo em conta os standards nacionais de qualidade e sustentabilidade, quais os requisitos que antecipam relativamente à manutenção dos ativos?
- Quais são as vossas expectativas relativas a prazos de construção, padrões de desempenho, critérios de elegibilidade de inquilinos ou obrigações de operação e manutenção?

E. Processo de contratação

- Quais são as vossas expectativas relativamente ao calendário e ao nível de detalhe da informação a disponibilizar durante o concurso?
- Têm algumas outras considerações ou sugestões?

Para concluir, numa escala de 1 a 10, como classificariam o interesse global da vossa organização em participar numa iniciativa de Parceria Público-Privada (PPP) para habitação acessível?

(1 = Nenhum interesse / 10 = Interesse muito elevado)

Por favor, indiquem os principais fatores que influenciaram a vossa classificação (por exemplo, aspetos relacionados com a estrutura financeira, enquadramento regulatório, repartição de riscos, nível de apoio público, retornos esperados ou objetivos sociais).

Empreiteiros / Construtoras

A. Enquadramento estratégico e interesse

- Como é que este tipo de projeto se enquadra na vossa estratégia de investimento atual e no nível de risco?
- Quais os fatores tornam o projeto atrativo ou não atrativo?
- Já participaram em modelos de concessão ou PPP similares?
- Qual é a vossa experiência com regimes regulatórios semelhantes noutras jurisdições?

B. Perceção e repartição de riscos

- Quais os principais riscos identificados (procura, político, construção, operação/manutenção).
- Como deveria ser feita a repartição de riscos entre setor público e privado?
- Quais os mecanismos de mitigação que consideram adequados?

C. Estruturação financeira e retorno

- Qual o perfil de retorno que esperariam?
- Quais os apoios públicos que consideram necessários?
- Quais as condições de pagamento que consideram essenciais (ex.: marcos de obra, retenções)?
- Tendo em conta a viabilidade financeira, qual a duração ideal da concessão?
- Quais as parcerias que considerariam relevantes para maximizar o sucesso do Programa?
- Identificam obstáculos administrativos ou legais que possam reduzir a atratividade do projeto (por exemplo, atrasos no licenciamento, regimes de rendas reguladas, exigências ambientais)?

D. Implementação do Programa

- Que tipo de parceria implementariam (consórcio, subcontratação, outra)?
- Tendo em conta os standards nacionais, quais os requisitos de manutenção necessários/previstos?
- Quais os principais desafios que identificam na reabilitação de edifícios antigos (acessos, segurança, licenciamento)?
- Quais as medidas que podem ser adotadas para otimizar custos de construção e garantir acessibilidade (métodos de construção, número de andares, etc.)?
- Que combinação de tipologias é mais adequada para otimizar os custos de construção e manutenção, garantindo ao mesmo tempo a capacidade de resposta à procura de habitação acessível ao longo do ciclo de vida do projeto?

- Quais as expectativas relativamente a prazos, padrões de desempenho e obrigações de operação e manutenção?
- Qual a disponibilidade para prestação de serviços de manutenção ou operação pós-construção?

E. Processo de contratação

- Quais são as vossas expectativas relativamente ao calendário e ao nível de detalhe da informação a disponibilizar durante o concurso, para garantir uma proposta competitiva e precisa?
- Têm algumas outras considerações ou sugestões?

Para concluir, numa escala de 1 a 10, como classificariam o interesse global da vossa organização em participar numa iniciativa de Parceria Público-Privada (PPP) para habitação acessível?

(1 = Nenhum interesse / 10 = Interesse muito elevado)

Por favor, indiquem os principais fatores que influenciaram a vossa classificação (por exemplo, aspetos relacionados com a estrutura financeira, enquadramento regulatório, repartição de riscos, nível de apoio público, retornos esperados ou objetivos sociais).

Municípios e Entidades Públicas

A. Enquadramento estratégico e interesse

- Qual o potencial e relevância do Programa para responder às necessidades habitacionais locais?
- Que lições retiraram de iniciativas semelhantes?
- Poderiam os municípios estabelecer programas locais ou acordos com os parceiros privados selecionados (ex.: arrendamento de frações, atribuição de subsídios, seleção de inquilinos)?
- Que medidas adicionais podem ser adotadas para integrar os projetos no tecido urbano e melhorar a qualidade de vida?

B. Perceção e repartição de riscos

- Quais os riscos sociais ou de reputação que devem ser antecipados?
- Como devem ser distribuídas as responsabilidades entre Governo central e autarquias?
- Quais as medidas que podem ser adotadas pelos municípios, para reduzir o risco e o tempo de licenciamento, especialmente quando existem infraestruturas envolvidas?

C. Estruturação financeira e retorno

- Quais as medidas de apoio local que consideram adequadas (isenções fiscais, cedência de terrenos, cofinanciamento)?
- Qual o papel que devem os municípios desempenhar, na regulação de rendas e na definição de critérios de elegibilidade?

D. Implementação do Programa

- Quais os instrumentos que poderiam ser usados para melhorar as condições de implementação (parâmetros urbanísticos, capacidade de desenvolvimento, redução de burocracia)?
- Estariam dispostos a colaborar no Programa? Como (por exemplo, através do arrendamento de unidades, identificação de inquilinos, atribuição de subsídios)?

E. Processo de contratação

- Como pode o processo de aquisição ser adaptado para refletir a diversidade dos contextos locais (por exemplo, áreas centrais versus periféricas)?
- Qual o tipo de diálogo institucional é necessário antes e depois da adjudicação?
- Quais os obstáculos administrativos ou jurídicos que podem reduzir a atratividade do projeto? (por exemplo, atrasos na concessão de licenças, regimes de arrendamento regulamentados, regulamentação ambiental, etc.).
- Existem outras considerações ou sugestões que queriam partilhar?

Para concluir, numa escala de 1 a 10, como classificariam o interesse global da vossa organização em participar numa iniciativa de Parceria Público-Privada (PPP) para habitação acessível?

(1 = Nenhum interesse / 10 = Interesse muito elevado)

Por favor, indiquem os principais fatores que influenciaram a vossa classificação (por exemplo, aspetos relacionados com a estrutura financeira, enquadramento regulatório, repartição de riscos, nível de apoio público, retornos esperados ou objetivos sociais).

Associações / Especialistas

A. Enquadramento estratégico e interesse

- Que papel pode a vossa entidade desempenhar na implementação do Programa?
- Que aspetos legais e técnicos devem ser considerados no desenho do modelo de concessão?

B. Perceção e repartição de riscos

- Identificam lacunas regulatórias ou riscos legais que possam afetar o sucesso do Programa?
- Que salvaguardas recomendam incluir em contratos e procedimentos?

C. Estruturação financeira e retorno

- Em que medida os incentivos propostos promovem a acessibilidade habitacional a longo prazo?
- Existe risco de o projeto perder alinhamento com os seus objetivos públicos?

D. Implementação do Programa

- Que standards técnicos e ambientais devem ser exigidos?
- Como garantir níveis mínimos de qualidade sem comprometer a viabilidade do projeto?

Para concluir, numa escala de 1 a 10, como classificariam o interesse global da vossa organização em participar numa iniciativa de Parceria Público-Privada (PPP) para habitação acessível?

(1 = Nenhum interesse / 10 = Interesse muito elevado)

Por favor, indiquem os principais fatores que influenciaram a vossa classificação (por exemplo, aspetos relacionados com a estrutura financeira, enquadramento regulatório, repartição de riscos, nível de apoio público, retornos esperados ou objetivos sociais).
