



# VIDAIMOBILIÁRIA

vidaimobiliaria.com

O DESAFIO DE INFORMAR PROFISSIONAIS

## RESIDENCIAL EM MUDANÇA: LIVING MARCA A NOVA FASE DO SETOR

- Do senior living às branded residences, mercado evolui para novos segmentos
- Habitação vai continuar a valorizar, mas a um ritmo mais racional
- Especial SRU Lisboa: reabilitação é a resposta mais rápida para impulsionar a oferta



ED. 258

MARÇO //  
ABRIL 2026

€10 PORTUGAL

# ESG EM OPERAÇÃO: O PAPEL DAS CERTIFICAÇÕES NA GESTÃO DOS NOVOS MODELOS RESIDENCIAIS

Nos modelos residenciais como Build-to-Rent, coliving ou student housing, o sucesso do investimento depende cada vez mais da qualidade da operação do edifício. Certificações ESG aplicadas à fase operacional surgem como ferramentas para estruturar a gestão, melhorar o desempenho dos ativos e responder às exigências destes novos formatos de habitação.

OPINIÃO: **MADALENA VINAGRE** | ENGEXPOR



Os novos modelos residenciais de Build-to-Rent, coliving e student housing distinguem-se, entre outros aspetos, pelo envolvimento dos promotores na fase de operação do edifício, onde enfrentam exigências adicionais próprias destes formatos de habitação.

Por um lado, estas soluções implicam maior rotatividade de utilizadores e, consequentemente, maior exigência ao nível da manutenção e gestão dos espaços. Por outro, verifica-se uma crescente procura por amenities (como piscinas, ginásios ou espaços exteriores) e por serviços de apoio, como lavandaria ou limpeza, que se traduzem numa operação mais complexa ao nível das instalações técnicas, da coordenação de intervenientes e do controlo de custos.

Acresce que os novos modelos de living fazem frequentemente referência a objetivos de sustentabilidade ambiental, quer pelo perfil de utilizador a que se destinam, quer pelas tendências atuais da arquitetura e do investimento imobiliário.

Neste contexto, a gestão do edifício torna-se parte central destes conceitos. O mercado tem vindo a desenvolver diferentes estratégias e ferramentas, baseadas em diversas disciplinas, com o objetivo de responder às necessidades específicas destes ativos e garantir o seu desempenho ao longo do tempo.

No caso concreto da construção sustentável, existem esquemas de certificação como o BREEAM In-Use e o LEED Operations & Maintenance, desenhados com o objetivo de melhorar o desempenho operacional dos edifícios. Estas certificações têm a mais-valia de agregar num único processo diversas estratégias de gestão de ativos: planos de manutenção, procedimentos de procurement, controlo de consumos e medidas de bem-estar são alguns dos exemplos.

O promotor passa assim a dispor de uma ferramenta estruturada de gestão do edifício, que lhe permite não só uniformizar a resposta às exigências dos novos modelos de habitação como também diferenciar o ativo no mercado. Embora estas certificações sejam instrumentos acessíveis, a sua aplicação implica validação por entidades independentes e serviços de assessoria técnica especializados, como os prestados por consultoras de gestão de projeto e construção como a Engexpor. A assessoria pode apoiar promotores e operadores na definição de estratégias de certificação e na identificação de soluções que permitam transformar estes processos em ganhos efetivos de desempenho, eficiência operacional e criação de valor para o ativo. ■