

RESIDENCIAL DE LUXO

Brasileiros investem € 10 milhões nas Avenidas Novas

Crise no Brasil leva construtores a apostar em Portugal. Edifício comercializado num ápice

Na zona das Avenidas Novas, onde as avenidas de Berna e da República, em Lisboa, se cruzam, vai nascer um edifício de luxo com apartamentos a custar entre meio milhão de euros e €700 mil, um preço que não parece demover portugueses ou estrangeiros: no espaço de apenas três semanas, metade das 21 unidades foram vendidas, 80% das quais a portugueses e 20% a brasileiros. O Nouveau Lisboa é o primeiro empreendimento do grupo promotor brasileiro em Portugal que juntou o arquiteto Sidney Quintela, da SQ+ Arquitectos Associados, e a Dona Empreendimentos e a Leão Engenharia, construtoras que atuam no mercado brasileiro há mais de 40 anos.

Bom conhecedor do imobiliário português onde tem somado projetos particulares há mais de uma década, Sidney Quintela desafiou os seus parceiros para uma escala maior, que começou com este projeto que tem implícito um investimento de €10 milhões. “Com a dinâmica imobiliária que se vive em Portugal e a crise institucional, política, económica e financeira do Brasil, os empresários brasileiros começam a olhar para este mercado. E nós vamos cá estar de forma consistente e não de uma forma amadora como agora está a acontecer muito, onde se compra um pequeno prédio e fazem-se quatro ou cinco apartamentos”, sublinha Sidney Quintela, arquiteto com ateliê em Salvador e São Paulo e filiais em vários países onde se incluem Portugal, Suíça ou Moçambique.

O responsável adianta que este “é, para já, um negócio pequeno de €10 milhões e uma faturação de €15 milhões”, mas já está a analisar mais três edifícios para reabilitar, dois também nas Avenidas Novas e um outro no Príncipe Real.

A FATURAR

700

mil euros é o valor do apartamento mais caro, entre os disponíveis. O mais barato começa nos €510 mil

4

apartamentos foram vendidos em média por semana, nas primeiras três semanas

80%

dos compradores são portugueses



O edifício Nouveau Lisboa vai ocupar o espaço de dois edifícios devolutos. A construção de raiz arranca em setembro

As Avenidas Novas foram, aliás, a zona eleita pelo grupo promotor para a sua expansão em Lisboa. “Pela localização, pela proximidade, pelas infraestruturas urbanas. Até pela largura da avenida que permite uma maior exposição solar dos edifícios, acreditamos que este é o local ideal para o crescimento imobiliário de Lisboa”. Segundo Sidney Quintela, existem atualmente muitos imóveis que foram dados como garantias aos bancos e que estão neste momento a ser vendidos. E há muitos outros nas mãos de particulares que também estão a ser col-

cados no mercado. Mas alguns a “preços supervalorizados”, o que invalida o negócio. “Há edifícios devolutos a serem vendidos nas Avenidas Novas a €2000/m² quando para viabilizar o investimento não deveriam ir além dos €1800. Ou na Avenida da Liberdade, onde já se está a pedir em alguns casos €3500/m². Na prática, isso significa que o valor de venda final está todo comprometido com a compra de um ativo em ruínas”, refere o arquiteto, acrescentando que acredita, no entanto, que esta “supervalorização dos preços irá ajustar-se com o tempo”.

Para já, o Nouveau Lisboa, que ocupará o espaço de dois edifícios que estavam devolutos, tem data marcada para o arranque da obra a 1 de setembro e um prazo de construção estimado de 18 meses.

Franceses fogem do centro histórico

O projeto terá a sua oferta residencial distribuída por oito pisos acima do solo, sendo ainda composto por uma unidade comercial no piso térreo com cerca de 500 m². Entre as marcas distintivas do Nouveau Lisboa está a sua fachada feita de

vidro e alumínio amadeirado e equipamentos como uma piscina exterior com deck molhado, um SPA, uma cobertura exterior com jardim, uma zona de estacionamento para bicicletas e um ponto de carregamento para veículos elétricos.

A boa receptividade por parte dos compradores portugueses e brasileiros não desincentivou a empresa brasileira a investir na promoção do empreendimento em outros mercados que já são habituais para Portugal. “Acreditamos muito nos franceses. Inicialmente este mercado comprava muito no Bairro Alto e no Príncipe Real mas neste

momento há um movimento de saída dos franceses do centro histórico pelas dificuldades de acesso e pelo barulho”.

Para o arquiteto, “o desenvolvimento do mercado imobiliário português ainda vai demorar mais um ou dois anos a este ritmo de crescimento e depois irá estabilizar”. Daí a importância de abolir burocracias junto dos promotores, defende. “Para chegar a este ponto de avançar com o projeto demora-se cerca de um ano. E, em um ano, muita coisa acontece”, remata.

MARISA ANTUNES
mvantunes@impresa.pt

HABITAÇÃO

Algarve com quebra de casas para arrendar

Proprietários dos imóveis preferem colocar as casas no mercado de venda para nacionais e estrangeiros

O regresso do financiamento à compra de casa, mesmo para segunda habitação, já se faz sentir no mercado imobiliário do Algarve. Segundo os dados da Confidencial Imobiliário (CI), a oferta de casas para arrendar na região sul do país reduziu-se em cerca de 31%. “Esta quebra registada na região algarvia está em

linha com a evolução observada nos mercados das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, onde a oferta habitacional para arrendamento já decresceu cerca de 50% desde 2013”, sublinha-se na análise da empresa Confidencial Imobiliário, especializada em tratamento de dados para o sector imobiliário.

“Quando os preços das casas voltaram a crescer, os portugueses começaram a pensar em voltar ao mercado de compra e venda, comprovando que muitos proprietários que colocaram os seus imóveis em arrendamento, fizeram-no por uma questão de mera conjuntura”, explica Ricardo Guimarães, diretor da CI,

sublinhando “o desencontro cada vez mais alargado entre as dinâmicas da procura, que tem, sucessivamente crescido, e da oferta, que tem vindo a contrair-se”.

As estatísticas apuradas no âmbito do Sistema de Informação Residencial para o mercado algarvio mostram ainda que em 2015 a renda média contra-

tada no Algarve ascendia, no 4º trimestre em €5,1/m². Albufeira e Loulé apresentam-se como os mercados mais caros da região, com rendas médias contratadas de 5,8 euros/m² e 5,4 euros/m², respetivamente. Já Portimão e Faro apresentaram valores de renda contratados entre os 4,6 euros/m² e os 5,0 euros/m². M.A.