



GONCALO FERNANDES SANTOS

Enquadramento legal dá um empurrão a esta atividade

Casas rehabilitadas em Lisboa focadas para mercado de luxo

Zona histórica concentra 67% da reabilitação para habitação e imóveis são mais caros entre 18 a 38%

SÓNIA PERES PINTO
sonia.pinto@ionline.pt

Os apartamentos integrados em projetos de reabilitação urbana na zona da Baixa/Chiado e Avenida da Liberdade atingem valores recorde. Os imóveis nestas localizações apresentam um valor médio de oferta de 6089 euros por metro quadrado. Trata-se do valor mais elevado para este tipo de produtos em Lisboa e está entre 18% e 38% acima dos valores médios de oferta apresentados noutras zonas da cidade para o mesmo tipo de produto. Esta é uma das conclusões do estudo "Reabilitação Urbana para Uso Residencial em Lisboa", produzido pela Prime Yield em parceria com a SRS Advogados.

De acordo com a Prime Yield, a reabilitação urbana domina na cidade de Lisboa com especial enfoque no último ano. "Os projetos de habitação ganharam uma enorme expressividade na nova oferta imobiliária reabilitada. E se o investimento neste segmento foi inicialmente muito impulsionado pela crescente procura da cidade por parte dos estrangeiros, atualmente os compradores internos estão também mais dinâmicos na procura por este tipo de habitação", refere o diretor executivo, José Velez.

De acordo com o mesmo estudo, a zona histórica da cidade – que compreende as áreas da Baixa, do Chiado e da avenida da Liberdade – é a mais dinâmica na reabilitação para uso residencial, concentrando 67% dos apartamentos atualmente em desenvolvimento em projetos de reabilitação. Esta é também a zona mais cara,

com um valor médio de oferta (asking price) a ultrapassar os seis mil euros por metro quadrado. Ou seja, apresenta uma valorização de 18% face à zona das Avenidas Novas. Esta última apresenta um valor médio de oferta de 5174 euros por metro quadrado. Ainda assim, surge como a segunda zona mais cara para este tipo de apartamento e concentra 14% da oferta.

TIPOLOGIAS COM MAIOR PROCURA Já a zona da Arroios/São Vicente/Penha de França é destino de 11% do volume da oferta habitacional integrada em reabilitação urbana, apresentando um valor médio de oferta de 4507 euros por metro quadrado, um patamar 35% abaixo da zona com o valor médio mais elevado. Com um valor médio semelhante (4414 euros por metro quadrado) e 8% da oferta, surge a zona da Estrela/Campo de Ourique que apresenta um maior diferencial de preços de oferta (nomeadamente de 38%) face à zona histórica.

Em termos de caracterização da oferta, o estudo revela que são as tipologias T2 e T3 as mais comuns nos projetos de reabilitação urbana para uso residencial, destacando ainda que a maioria dos projetos se dirige aos segmentos médio-alto e alto.

O documento chama ainda a atenção para o enquadramento legal que é considerado relevante para a reabilitação urbana. "A relevância que a reabilitação urbana assume na atualidade resulta seguramente do aperfeiçoamento histórico e sistemático dado ao tratamento político e jurídico das matérias que, direta e indiretamente, estão envolvidas no tema da reabilitação urbana. Existem atualmente muitos instrumentos legais que de uma forma ou de outra visam implementar princípios, regras, e estratégias de reabilitação urbana, bem como a impor, a incentivar ou a facilitar a sua execução", destaca Francisco Pereira Miguel, da SRS Advogados.