



Metade dos edifícios reabilitados em Lisboa já estão vendidos

Avenida da Liberdade e Chiado concentram 67% dos edifícios. Luxo expande-se agora para outras zonas

Metade do que está a ser reabilitado para habitação de luxo nas zonas centrais de Lisboa já está vendido em planta, apesar da conclusão dos edifícios só estar prevista para 2017 e 2018. O estudo "Reabilitação Urbana para Uso Residencial em Lisboa", apresentado esta semana pela consultora Prime Yield e pela sociedade SRS Advogados, concluiu ainda que a Baixa/Chiado e a Avenida da Liberdade (zona 1) concentram 67% dos projetos atualmente em curso e aqui, onde o metro quadrado é o mais caro do país, os preços chegam a estar entre 18% e 38% acima dos valores médios de oferta apresentados noutras zonas da

cidade para o mesmo tipo de produto.

O trabalho, que se realizou durante os últimos quatro meses, abrangeu 48 edifícios (num total de 775 apartamentos) em reabilitação nas zonas mais caras de Lisboa: para além da zona 1, também a zona 3 (Estrela/Campo de Ourique), a 5 (Avenidas Novas) e a 7 (Arroios/São Vicente/Penha de França).

Como refere José Velez, diretor executivo da Prime Yield, todos os edifícios que estão a ser intervencionados estão em fase de comercialização, "com a conclusão prevista dentro de ano e meio a dois anos", sendo que 50% desse *stock* já está alienado.

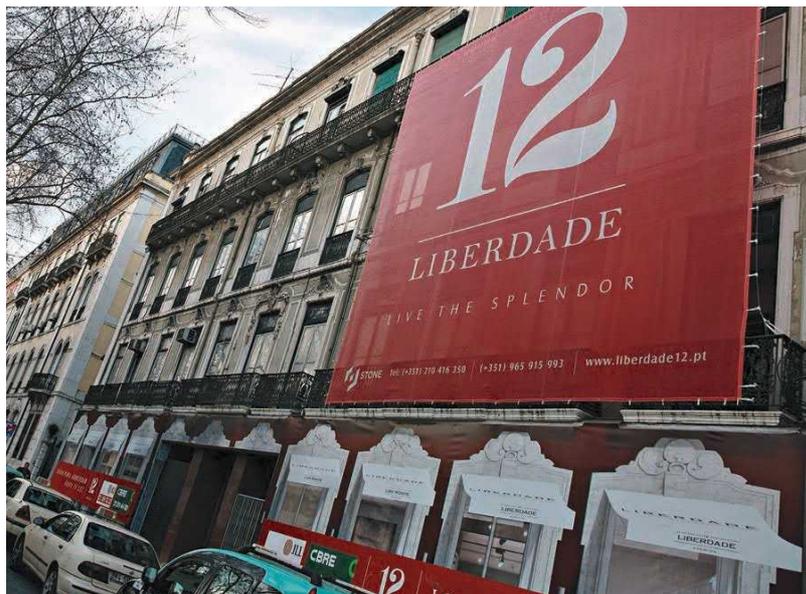


Comprar um T1 na zona da Avenida da Liberdade ou da Baixa pode custar facilmente meio milhão de euros

FOTO TIAGO MIRANDA

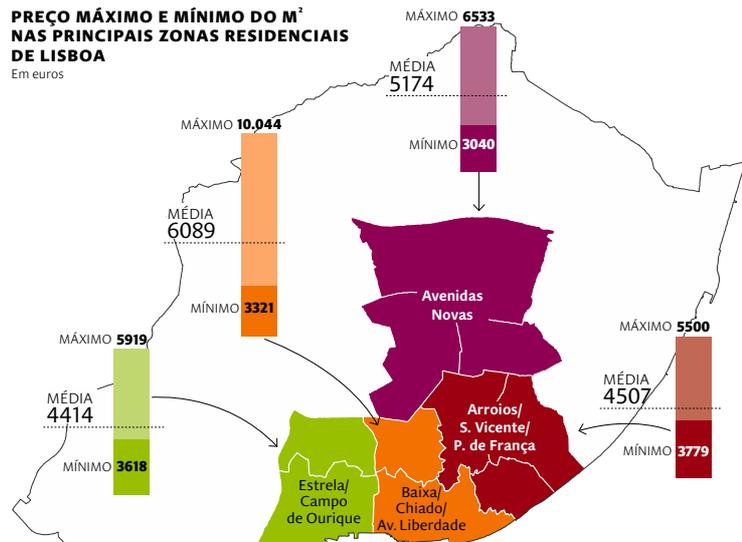
Da análise dos resultados obtidos, concluiu-se desde logo que os valores disparam nas zonas onde há mais turistas, estando o fenómeno da reabilitação estreitamente ligado a dois outros fenómenos, o do turismo e o do alojamento local. Mas também, e muito, ao interesse dos estrangeiros atraídos pelas benesses conferidas aos vistos *gold* e ao estatuto do Residente Não Habitual.

Muitos destes estrangeiros, principalmente os chineses e os franceses, estão a colocar as suas casas da zona 1 no mercado de alojamento turístico, uma gestão feita em parceria com intermediários locais. José Velez



PREÇO MÁXIMO E MÍNIMO DO M² NAS PRINCIPAIS ZONAS RESIDENCIAIS DE LISBOA

Em euros



FONTE: UNIDADE TÉCNICA DE APOIO ORÇAMENTAL DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

LUXO Quatro zonas do centro de Lisboa concentram a maioria dos projetos de reabilitação

não avança com números sobre as nacionalidades dos compradores mas admite que “o impulso inicial” desta onda de reabilitação foi, de facto, dado pelo mercado internacional, “só que agora, e com a conjuntura mais favorável, vão surgindo também compradores nacionais, a maioria interessados em rentabilizar os investimentos no mercado de alojamento turístico”.

Reabilitar com rapidez

Sinal de que este mercado, principalmente na zona 1 (que tem um preço médio de €6089/m²), está talhado para o alojamento de curta duração mais do que

para residência permanente de quem compra é o peso dos apartamentos de tipologia mais pequena — 56% da oferta, com os T1 a representarem 31% e os T2 cerca de 25%. Os preços das tipologias são também os mais elevados entre as casas mais caras que estão a ser reabilitadas na capital: um T1 tem nesta zona um preço máximo de €8923/m² (o mínimo é de €3321/m² — ver tabela ao lado), segundo o estudo. Na zona das Avenidas Novas, a 2ª mais cara, o T1 é de €6223/m².

Já o T2 na Avenida da Liberdade chega mesmo a ultrapassar os €10.000/m², na versão de preço máximo, um valor imba-

tível quando comparado com as Avenidas Novas onde o valor máximo cai para quase metade — €5894/m².

Quando a análise abrange as quatro zonas do estudo verifica-se que são as tipologias T2 e T3 as mais comuns nos projetos de reabilitação. Isto porque quem está a comprar fora da zona 1 são principalmente portugueses que voltaram a ter crédito junto da banca.

A zona de Arroios/São Vicente/Penha de França é destino de 11% do volume da oferta habitacional integrada em reabilitação, apresentando um valor médio de oferta de €4507/m², um patamar 35% abaixo da zona

com o valor médio mais elevado. Com um valor médio semelhante (€4414/m²) e 8% da oferta, a zona da Estrela/Campo de Ourique é a que apresenta um maior diferencial de preços de oferta (38%) face à zona histórica, apura o estudo. As Avenidas Novas integram 14% da oferta da reabilitação em curso e aqui o preço médio é de €5174/m².

O documento reflete ainda sobre o enquadramento legal para a reabilitação, nas áreas de fiscalidade, promoção, ocupação e captação de investimento com impacto nesta área de atividade.

Francisco Pereira Miguel, advogado coordenador do departamento de Direito Imobiliário

da SRS Advogados, refere que a reabilitação foi a forma mais rápida do mercado imobiliário responder à súbita procura que passou a existir pela capital. “Não se constrói um prédio novo de momento para o outro, enquanto uma reabilitação pode ser feita em cinco ou seis meses, por exemplo”, lembra.

O advogado fala dos vários incentivos de natureza fiscal que trouxeram uma nova dinâmica ao sector, onde se contam por exemplo uma taxa de IVA mais reduzida (6%) para obras classificadas como de reabilitação urbana em contraponto com o IVA praticado para a construção nova (23%), ou a legislação apro-

vada para incentivar a recuperação do centro histórico ou ainda isenção de IMT na compra de imóvel reabilitado. Mas não só. Para Francisco Pereira Miguel, entre os fatores de maior impacto para a reabilitação contam-se o lançamento dos vistos *gold* — “cujo interesse não diminuiu, diminuiu foi o número de autorizações”, a recuperação do regime do Estatuto do Residente Não Habitual, “que já existia há anos mas que ressurgiu graças à conjuntura internacional”, e o “aumento exponencial de atratividade de Portugal e do índice de atração turística”.

MARISA ANTUNES
mvantunes@impresa.pt