



Resorts

Golfe, serviços hoteleiros e mar são a garantia de uma boa rentabilidade.

Segunda habitação

Investimento no Algarve tem boa rentabilidade, mas há que estar atento a outras zonas menos desenvolvidas, como o Alentejo, Tróia e, mais acima, Óbidos.

IRINA MARCELINO
imarc@lho@economiapga.com

As vendas de primeira habitação já não são o que eram e novos mercados são precisos. Para quem quer investir em imobiliário em Portugal, os escritórios estão a passar um mau bocão e as boas soluções na área da logística não são em grande número. Os centros comerciais apenas estão disponíveis para poucas carteiras - normalmente fundos de investimento estrangeiro, salvo raras exceções - e, por isso, as opções podem estar noutros segmentos. A segunda habitação é um deles, não fosse Portugal um cantinho à beira-mar plantado.

O gosto dos portugueses por ter casa, ao invés de a arrendar, é conhecido e em 2001 ficou também a saber-se que Portugal é o país com maior número de casas de uso sazonal. Segundo os censos do INE (Instituto Nacional de Estatística), o número de alojamentos para uso sazonal cresceu intensamente desde 1991, sendo o rácio alojamento/famílias em Portugal, assim, o mais alto a nível europeu: 1,38 casas por família, um valor seguido de perto pela Espanha. Espanha, aliás, é um dos fortes concorrentes europeus do mercado de segunda habitação para estrangeiros, apesar de começar a "ter fama de ser caro", diz Joaquim Chambell, da consultora imobiliária Colliers P&I. Mas onde se deve investir em segunda habitação em Portugal? A primeira resposta que se ouve no mercado é, sempre, "Algar-

ve". A província mais a sul do país continua sem muita concorrência nacional, seja no que respeita à procura seja a nível de oferta. "Toda a gente compra: portugueses, britânicos, nórdicos...", lembra Frederico Clemente, da CB Richard Ellis (CBRE). E para quem procura um investimento de retorno rápido e garantido este é o melhor local para o fazer. Por ser consistente mas porque é o que tem maior número de 'resorts' com golfe, serviços hoteleiros, 'spa' e por ficarem perto da praia, vantagens que atraem o utilizador final, principalmente os estrangeiros, reformados, um mercado a ter em conta e que já é explorado em países como a França, a Itália e a Espanha.

Neste tipo de produtos, aconselha Joaquim Chambell, o ideal é comprar uma casa, utilizá-la - ou não - durante algumas semanas do ano, e deixá-la no restante período sob a responsabilidade da gestão do 'resort', que a alugará então a terceiros, garantindo a mais-valia ao proprietário. Normalmente, lembra Chambell, as rentabilidades "indicativas" podem andar entre os 3% e os 6% ao ano.

Mas claro, há que ter em atenção o sítio onde se está a comprar. Frederico Clemente lembra que "a construção selvagem ao redor da Marina de Lagos" ou o excesso de gente em Albufeira pode provocar uma desvalorização das zonas. "Quando há muita gente, as pessoas fogem", garante. Por outro lado, em sítios à parte como a Quinta do Lago ou em alguns locais de Vilamoura, em que os preços de venda já chegaram aos 5

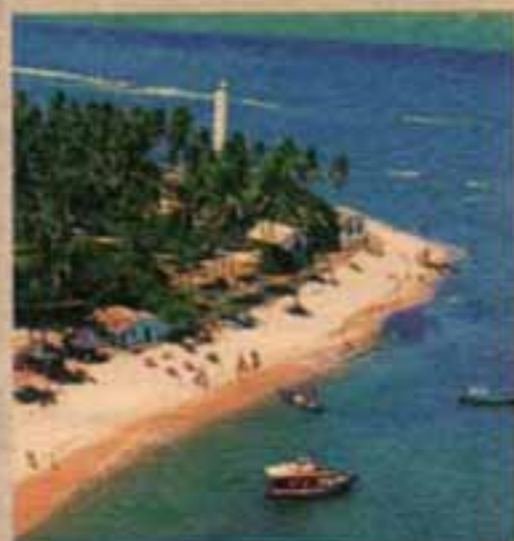
mil euros o metro quadrado, a rentabilidade poderá ser menor, mas garantida.

Menos gente terá, certamente, o Alentejo. A longa costa vicentina é um dos locais onde o aforro poderá ser atractivo, apesar de maior risco. "Conheço muita gente que comprou ruínas de montes perto do litoral, recuperou-os e vendeu-os ganhando uma ótima mais-valia", conta Clemente. Aqui, defende, é preciso estar atento aos projectos que poderão surgir no litoral, mas que estão em fase de aprovação há vários anos, nomeadamente vários empreendimentos no concelho de Grândola e Odemira que, devido a

uma série de limitações relacionadas essencialmente com questões ambientais, ainda não conseguiram ir para a frente. A única menos-valia do litoral alentejano são os acessos. "Era muito importante desenvolver o aeroporto de Beja", defende Frederico Clemente, assim como arranjar o acesso que liga a A2 ao mar alentejano.

Mais para o interior, a zona do Alqueva poderá registar alguma valorização nos próximos anos. "Comprar um terreno virado para o espelho de água que se possa lotear poderá ser uma boa opção", defende o consultor da CBRE. Por outro lado, existem diversos planos de grandes

BRASIL: TERRENOS URBANIZÁVEIS AO PÉ DA PRAIA SÃO O MELHOR INVESTIMENTO



O Brasil está, definitivamente, na moda. O nível de viagens Portugal-Brasil aumentou exponencialmente nos últimos anos e a procura de casas por portugueses, brasileiros, britânicos e alemães também. As razões foram várias: a valorização do euro contribuiu, o preço das viagens também mas os valores dos imóveis pesaram muito na balança. As histórias sobre casinhas ao pé da praia a 40 mil euros são mesmo verdade, apesar dos valores terem vindo a subir em sintonia com o aumento da procura. As zonas mais procuradas ficam no Nordeste brasileiro - da Bahia ao Maranhão -, mas não só. Angra dos Reis, Búzios e Florianópolis são áreas

empreendimentos ao redor de Évora, e que poderão também ser "interessantes".

Mais acima e outra vez para o litoral, está a "pérola que tem tudo para dar certo", Tróia. No entanto, o tempo que está a demorar a aprovação dos projectos de reabilitação - da Sonae e do Grupo Amorim "deixa muito a desejar", diz Clemente.

Mais para o centro do país, Óbidos é outra das zonas mais referidas pelos consultores contactados pelo D&O. O empreendimento Praia d'El Rey foi o trampolim para outros projectos dentro do género e pelo menos mais três estão previstos. Um deles, conta Frederico Clemente, é a Quinta do Bom Sucesso, que tem projectos arquitectónicos de pesos-pesados como Siza

Vieira, Gonçalo Byrne, Souto Moura, entre outros. O consultor da CBRE garante que ao investir aqui, o aforrador terá pelo menos um rendimento de 5% ao ano.

Indo para o norte do país, o consultor da Colliers diz não haver "empreendimentos com dimensão", apesar de poderem surgir casos esporádicos que se revelem um bom investimento, nomeadamente perto de barragens ou do Douro. Mas se o aforrador quiser ir mais longe, Porto Santo poderá ser uma opção. Aquela ilha no arquipélago da Madeira tem previstos três 'resorts' junto à praia. Uma região inexplorada que já mereceu a atenção do Grupo Pestana e do Grupo Sheraton-Luxury Collection. ■

menos procuradas, mas têm um enorme potencial de valorização. Os preços, esses, já são diferentes dos registados no Nordeste brasileiro. Em Florianópolis, por exemplo, os valores podem ser "cinco vezes mais caros do que no Nordeste", mas aqui o consumidor é mais brasileiro do que estrangeiro. "Normalmente o comprador nacional pertence à classe média-alta, e o estrangeiro está um escalão atrás", diz Maria Cecília Bodas, da 'Lugares no Brasil', que representa a comercialização de vários empreendimentos brasileiros em Portugal.

Quanto às valorizações, a especialista fala em números na ordem dos "40 a 50% em caso de imóveis em planta, seja um prédio ou uma urbanização". "Com 60 mil euros já se faz um bom

investimento", defende.

Se tivesse de escolher um local para aconselhar, Maria Cecília apontaria a Bahia, mais especificamente o "litoral Norte de São Salvador". Um imóvel em planta ou um terreno urbanizável nesta área, seria, então, ouro sobre azul. E porquê a Bahia? A especialista da 'Lugares no Brasil', que está no nosso país há dois anos e tem já seis mediadoras nacionais a trabalhar em parceria consigo, fala da forte aposta das prefeituras e dos organismos oficiais bahianos sobre o turismo, dizendo haver uma grande preocupação em "garantir contrapartidas aos investidores". Por outro lado, a procura de segunda habitação para usufruto - interna e externa - é bastante elevada. ■