



SIL sob o signo do luxo

A décima edição do Salão Imobiliário de Lisboa abre as suas portas sob o signo dos projectos de luxo e das propostas inovadoras. O Construir foi saber junto dos agentes do sector qual o caminho que segue o imobiliário em Portugal, e apresenta-lhe algumas das propostas em destaque entre 24 e 28 de Outubro, na FIL em Lisboa

Marisa Oliveira
e Ricardo Batista

Numa altura em que o Banco Central Europeu não parece dar descanso, há mesmo quem vaticine que o pior

está ainda para vir, com data agendada lá para 2010. "Enquanto as taxas de juro se mantêm baixas, ainda era possível

aguentar o sector, mas com este aumento 'estapafúrdio' das taxas, o sector está morto e vai bater no fundo em 2010", afirmou Manuel

Ferreira Anjos, numa entrevista à Lusa. O responsável pela Escola Superior de Actividades Imobiliárias (ESAI) prevê que em 2010

serão construídas em Portugal apenas 22 mil habitações novas, contra os 122 mil fogos que eram construídos em 2001 ou os 36 mil



em 2006. Mesmo assim, aquele responsável sublinha que o factor diferenciador passará inevitavelmente pela qualidade dos imóveis, que defende ter de ser qualidade superior e direccionadas para a classe média/alta e para proprietários de meia-idade, com maior poder aquisitivo, considera. "O sector precisa que o Governo arranje alternativas, através de parcerias, porque já não vive da habitação, mas pode viver dos aldeamentos turísticos, hotéis, escolas, dos lares da ter-

dos eventos europeus de referência do mercado imobiliário.

Números ajudam escolha

Dados publicados recentemente só contribuem para justificar a escolha da organização por Cabo Verde. O investimento estrangeiro no país vai atingir no total 7,8 mil milhões de dólares (5,62 mil milhões de euros) entre 2007 e 2011, segundo dados da agência de promoção de investimento externo do arquipélago. O inves-

As perspectivas de mercado só podem ser optimistas para um projecto como o Bom Sucesso. A imagem do projecto no panorama nacional é inquestionável

ceira idade e das estradas. Até na área do ambiente, a construção de uma boa rede de esgotos e de águas é uma alternativa", salientou aquele responsável. Certo é que os agentes do sector parecem estar cientes deste caminho e vários são os projectos que estarão em destaque na décima edição do Salão Imobiliário de Lisboa, o mais importante evento do mercado, que se realiza em Portugal entre 24 e 28 de Outubro, na FIL, no Parque das Nações. Numa edição que surge antecipada em virtude da realização de eventos da Presidência Portuguesa da Comissão Europeia, o Salão Imobiliário de Lisboa vai ocupar três pavilhões por inteiro, com especial destaque para a representação de Cabo Verde, que assim sucede a Luanda como convidada de honra do Salão. Com um novo modelo organizador, que a partir deste ano passa para a responsabilidade de uma Comissão, o certame tem objectivos bem definidos, e passam por o Salão Imobiliário de Lisboa como um

timento deverá crescer continuamente, de 712,8 milhões de dólares este ano para 2,7 mil milhões de dólares até 2011, permitindo a criação de 31.882 empregos, de acordo com a Cabo Verde Investimentos (CVI). De acordo com as previsões da CVI, o principal destino do investimento no arquipélago será a ilha de Santiago, que por si só receberá perto de um terço do total.

Seguem-se a ilha do Sal, "capital" turística cabo-verdiana, e São Vicente, surgindo no "fim" da tabela São Nicolau e Santo Antão. Nos últimos seis anos, o arquipélago recebeu perto de mil milhões de dólares em investimento estrangeiro, valor que tem vindo a crescer continuamente desde 2001. Os principais destinos têm sido os sectores do turismo, banca e finanças e imobiliário e construção. Cabo Verde é actualmente o país africano com maior peso do sector de serviços na economia (74 %), representando a agricultura apenas nove por cento do PIB. No ano passado, a economia cresceu 5,8% do PIB,



As grandes promotoras imobiliárias primam pela qualidade superior, sustentando aí o seu objectivo e a sua segurança

de transacções do mercado imobiliário europeu cresceu mais de 20% no 2º trimestre do ano, face igual período de 2006, para 59,6 mil milhões de euros.

Apostas no SIL

Em termos mais concretos, a aposta é o luxo. As grandes promotoras imobiliárias primam pela qualidade superior, sustentando aí o seu objectivo e a sua segurança. Até hoje, o imobiliário de luxo é o que mais vende, não sente a crise e é a aposta das grandes promotoras. Seja no mercado de primeira habitação, segunda habitação ou escritórios, promotoras como a Imolux, a Imópolis, a Edifer Imobiliária, a Temple, a Orizon ou a Acordo procuram distinguir os seus projectos pela qualidade que associam à construção, ao arquitecto, aos acabamentos ou às mais-valias que tornam o seu projecto distinto.

Com uma presença institucional na edição de 2007 do Salão Imobiliário de Lisboa (SIL), a Edifer

uma das mais altas taxas da região da África Ocidental.

Transacções batem recorde

Mas, e internamente, qual é a situação do mercado interno? A consultora Cushman&Wakefield prevê que o volume de transacções no mercado imobiliário português atinja este ano um novo recorde, ultrapassando os mil milhões de euros. De acordo com uma nota distribuída pela consultora imobiliária, em Portugal, o mercado de investimento no sector manteve no segundo trimestre deste ano o arranque "modesto" verificado no início do ano, registando um volume de transacções de 165 milhões de euros, inferior ao registado no primeiro trimestre, próximo dos 210 milhões de euros. Em relação ao período homólogo de 2006, os volumes transaccionados são muito semelhantes, com o primeiro semestre do ano a ultrapassar os 370 milhões de euros, face aos 350 milhões de euros transaccionados no primeiro semestre de 2006, acrescenta. A C&W prevê assim que esta tendência se inverta, e que no final do ano sejam ultrapassados os mil milhões de euros de volume transaccionado, atingindo-se assim um "novo recorde" do mercado nacional. "Há um largo número de transacções que en-

O conceito deste empreendimento assenta na baixa densidade, na transformação de blocos de apartamentos em casas T2, produtos de qualidade superior com um custo de entrada reduzido, bem como um grande número de casas com piscina privativa

volve diferentes promotores e investidores e começou a ser discutido no início do ano, mas que

o provável concluir dessas operações e de outras que tradicionalmente se realizam no segun-

do semestre o mercado irá provavelmente atingir um volume de transacções acima da média. "Os activos de investimento imobiliário têm registado uma boa performance em termos de rentabilidade, e a recuperação económica e o retomar da procura no sector de escritórios para isso contribuem", sintetiza o analista da C&W Portugal, Luís Rocha Antunes. De acordo com os dados da consultora, o volume





Cabo Verde é actualmente o país africano com maior peso do sector de serviços na economia (74%), representando a agricultura apenas 9% do PIB. No ano passado, a economia cresceu 5,8% do PIB, uma das mais altas taxas da região da África Ocidental

ceito deste empreendimento assenta na baixa densidade, na transformação de blocos de apartamentos em casas T2, produtos de qualidade superior com um custo de entrada reduzido, bem como um grande número de casas com piscina privativa. A Orizon realça que neste projecto houve um cuidado com o ambiente, sendo que as construções são energeticamente eficientes, aproveitam a energia solar e sofreram preocupações de cuidado com o ambiente durante a sua construção. Os preços de venda dos imóveis, variam entre os 352 mil euros num apartamento T2 até 800 mil euros numa villa.

A Imolux é uma promotora imobiliária que gere um fundo e está no momento a promover dois grandes projectos. Os Jardins de São Lourenço contam com a assinatura da arquitecta Sónia Pícolo e do arquitecto Nuno de Sousa, enquanto que o projecto Jade conta com a assinatura de Gonçalo Byrne. Sendo que não estará presente no SIL, a representante deste fundo, Teresa Pereira revela que grande parte da divulgação dos projectos é feita boca-a-boca. Sendo que o preço de venda se situa nos 8 mil euros por metro quadrado, a procura para estes empreendimentos é elevada. A diversidade é muita. Basta considerar que na edição deste ano do Salão Imobiliário de Lisboa vão estar presentes mais de 320 expositores, números que contrastam com os 290 presentes na edição do ano passado. Até ao dia 28, a organização espera que tenham passado pela FIL, no Parque das Nações, mais de 30 mil visitantes. ■

Imobiliária está a promover neste momento, em conjunto com a Parquesol, o Condomínio Metrócity. Este condomínio fechado na nova zona residencial do Parque das Nações, e que tem orientação e vista para o Rio Tejo, é encarado pela Edifer como "um projecto imobiliário de grande dimensão, com linhas arquitectónicas modernas e tipicamente urbanas, oferecendo piscina e amplas zonas ajardinadas de lazer". Composto por dois edifícios, oferece um conjunto de 184 apartamentos e 42 loft, um total de 224 fracções que abrange toda a gama de tipologias, desde T0 a T4, e áreas que vão dos 50 metros quadrados aos 188 metros quadrados. Promovido pela Imopólis, foi inaugurado no passado dia 20 de Setembro, o edifício Adamastor que veio acrescentar um novo tipo de oferta no mercado de escritórios no Parque das Nações. Situado na principal avenida da antiga Expo, D. João II, é, segundo o responsável pela área comercial da Imopólis, Augusto Homem de Mello, "um grande empreendimento de escritórios que tem a grande mais-valia de ter áreas mais pequenas que a maioria da oferta aqui no Parque das Nações". A Jones Lang LaSalle e a Abacus Savills são as responsáveis pela comercialização deste edifício que é composto por duas torres de escritórios com 14 pisos, totalizando uma área brutal locável de 13.800 metros quadrados. Segundo Augusto Homem de Mello, as tipologias têm "áreas

com 150 metros quadrados, 200 metros quadrados por escritório, em contraponto com a oferta existente", visto que nesta área de Lisboa, as "áreas mínimas estão acima dos 1500 metros quadrados", e é desta forma que o projecto que a Imopólis está a pro-

mover "vem colmatar uma falha que existia aqui no Parque das Nações a nível de oferta comercial para escritórios".

O empreendimento do Bom Sucesso é o projecto onde a Acordo investiu cerca de 390 milhões de euros. Considerado Projecto de

Interesse Nacional (PIN) e localizado em Óbidos, o Bom Sucesso é da autoria de um conjunto de arquitectos como Álvaro Siza Vieira, Alcino Soutinho, Eduardo Souto Moura, Inês Lobo, João Luís Carrilho da Graça, Gonçalo Byrne, Manuel Graça Dias ou David Chipperfield. A união de tantos arquitectos permitiu a criação de uma grande diversidade de conceitos, que nunca esqueceram a necessidade de enquadrar todas as habitações na envolvente natural. "As perspectivas de mercado só podem ser optimistas para um projecto como o Bom Sucesso. A imagem do projecto no panorama nacional é inquestionável, a aposta na arquitectura contemporânea de qualidade é uma aposta ganha", confessa a directora de Marketing da Acordo, Maria do Carmo Moreira. Este projecto estará presente no SIL juntamente com outros dois projectos na Região Oeste, o Quintas de Óbidos e Campo Real, ocupando um stand de 245 metros quadrados.

Com um investimento total de 135 milhões de euros por parte da Orizon, o projecto The Vyneards surge na sequência do empreendimento Campo Real onde a promotora investiu 125 milhões. O The Vyneards é, segundo os seus promotores, o projecto habitacional na Costa Oeste mais perto de Lisboa que compreende num alargado campo de oferta, um campo de golfe de 27 buracos e um hotel de 5 estrelas com 70 quartos. O con-

