

Tema: Empreendimento Bom Sucesso			Área: 124313 mm2		Âmbito: Especializada	
Título: Novas tendências na aquisição de segunda habitação					Temática: Imobiliário	
2007/11/05	IMOBILIÁRIA - PRINCIPAL	Pág. 54	Imagem: 1/2		Periodicidade: Mensal	Inv.: 4750.00



SEMINÁRIO ISEG/ERES

Novas tendências na aquisição de segunda habitação

Está a aumentar o número de pessoas que adquire uma segunda habitação. Além desta tendência, evidencia-se também uma mudança no estilo de vida dos compradores e investidores que se traduz em novos hábitos na aquisição de casa no estrangeiro.

Texto: Carla Celestino

« O maior seminário da ERES», foi como a Diretora Executiva da European Real Estate Society (ERES), Hanna Kaleva, descreveu este evento. Com uma sala completamente cheia, contou com 20% de participantes estrangeiros.

Esta iniciativa internacional, levada a cabo pela ERES em parceria com o Instituto Superior de Economia e Gestão (ISEG), pretendeu debater o "Mercado de Segunda Habitação".

A primeira grande ilação retirada do seminário foi proferida pelo representante da Universidade de Reading no Reino

Unido, Michael Ball. Segundo o interlocutor, «está a aumentar o número de pessoas que, ou são proprietárias de mais do que uma casa (designadamente uma delas como residência primária), ou que alugam uma primeira habitação e, simultaneamente, compram uma segunda residência».

Michael Ball explicou que em Inglaterra

Tema: Empreendimento Bom Sucesso					Âmbito: Especializada
Título: Novas tendências na aquisição de segunda habitação					Temática: Imobiliário
2007/11/05	IMOBILIÁRIA - PRINCIPAL	Pág.55	Imagem: 2/2		Periodicidade: Mensal

existem dois segmentos principais: «cidades, num misto de trabalho e *lifestyle* (estilo de vida), e férias, que podem ser curtas e repetidas mas também que podem ser vistas como um investimento». Neste mercado tem, igualmente, importância o segmento dos aposentados que procuram outros países para passar períodos mais longos.

Actualmente o Reino Unido promove o mercado de segunda habitação quer nos destinos clássicos - como Grécia, Itália, França, Espanha e Portugal -, quer nos países do Norte da Europa - como Holanda ou Escandinávia.

Michael Ball é da opinião que a procura britânica pelo mercado de segunda habitação vai passar, a curto prazo, por «mudanças significativas» e pela «luta ao nível da qualidade». O facto de nos últimos «10 anos este mercado ser importante», faz com que considere que, a longo prazo, este «mercado vá continuar a aumentar».

PORTUGAL NUMA «BOA FASE»

Em representação de Portugal esteve presente no evento o administrador da Planbelas, Gilberto Jordan, que explicou a uma audiência predominantemente estrangeira, que este é «um fenómeno recente no nosso País». Aliás, como destacou, «até há pouco tempo não era nem um tema interessante, nem tão pouco objecto de investigação». O que mudou então? «Passou a existir um novo modelo de negócio associado ao turismo».

Este modelo assenta no investimento imobiliário de férias e de estadas de maior duração (superior a um mês). Neste âmbito, o turismo residencial surge associado a «actividades de lazer, num sistema de propriedade total ou parcial com serviços e infra-estruturas complementares».

As motivações que levam a adquirir uma segunda habitação em Portugal dividem-se entre a procura pelo «estilo de vida» (busca por uma actividade específica como o golfe, investimento a longo prazo ou luxo) e «investimento» (ganhos financeiros, preocupação com o capital e com as *yield*).

O turismo residencial encontra-se numa «boa fase» em Portugal, a atestar esta afirmação estão os vários projectos lançados

«Está a aumentar o número de pessoas que são proprietárias de mais do que uma casa»

nas regiões de turismo do Oeste, Alentejo e Algarve. Tal é o caso dos empreendimentos de turismo residencial ou resorts como Aquapura, Morgado, Mata de Sesimbra, Tróia, Bom Sucesso, entre muitos outros enumerados por Gilberto Jordan.

Na sua opinião, o futuro do mercado de segunda habitação em Portugal passa pela «integração entre a vertente hotel e a residencial», de que são exemplo os empreendimentos Praia D'El Rey, Campo Real ou Vilamoura.

COMPRADORES ESTÃO A MUDAR

Uma outra perspectiva sobre o mercado britânico de segunda habitação foi apresentada pelo representante da Residential International Homes & Investments da Colliers CRE London, Jonathan Salasbury.

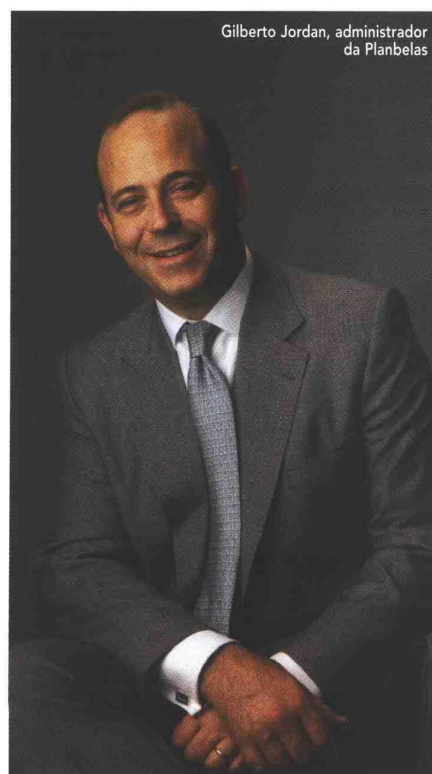
«A ideia de comprar casa no estrangeiro é uma aspiração da população inglesa nos últimos cinco anos», refere. Em termos numéricos, avança que «quase 100% dos compradores procuram casa para passar férias ou para a reforma», sendo que «25% já têm casa de férias, 10% corresponde a residência permanente e 65% para investimento».

Neste panorama é importante reter a

ideia de que «o estilo de vida dos compradores está a mudar». Segundo Jonathan Salasbury esta procura está actualmente direccionada para a busca por um «local mais autêntico a nível cultural» e que lhes dê «uma experiência única», estando mesmo «preparados para considerar comprar num local longe da costa». Em contrapartida, exigem «elevados padrões de qualidade, ecologia e sustentabilidade». Neste novo conceito insere-se, por exemplo, a oferta da Região Oeste de Portugal.

Do mesmo modo, estão a mudar os compradores-investidores. Estes «procuram casas no estrangeiro para o seu portefólio» e têm como principal enfoque no «retorno do seu investimento» e no «crescimento do seu capital e rentabilidade».

O futuro do mercado de segunda habitação vai passar, ainda, pelo que o interlocutor designou de BARBIES — *Buying Abroad Renting in Britain*, um segmento que, pela primeira vez, está a considerar a hipótese de comprar casa no estrangeiro em busca de uma alternativa aos elevados preços praticados na habitação em Inglaterra. ■



Gilberto Jordan, administrador da Planbelas