



Edifício da Cooperativa Povo Portuense é o projeto piloto

Concreta lança projeto Concretizar para impulsionar a reabilitação

Distinção atribuída pela revista Magazine Imobiliário

Mercado do Bom Sucesso ganha 'óscar' do Imobiliário 2015

pág. 2

Empreendimento fica localizado na Rua da Alegria

Condomínio Casas da Fábrica devolve à cidade imóvel de relevante interesse arquitetónico

pág. 4

Ocupação de espaços aumentou 70% no primeiro trimestre

Escassez de oferta está a condicionar mercado de escritórios em Lisboa

pág. 7



Notícia

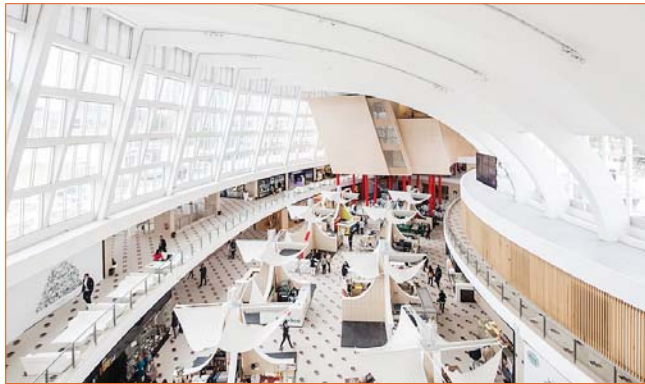
Distinção atribuída pela revista "Magazine Imobiliário"

Mercado do Bom Sucesso ganha 'óscar' do Imobiliário 2015

Elisabete Soares
elisabetesouares@vidaeconomica.pt

O Mercado do Bom Sucesso foi o vencedor do Prémio Nacional do Imobiliário / Melhor Empreendimento do Ano, atribuído pela revista "Magazine Imobiliário".

A "nova geração dos óscares", agora pela mão do diretor da Magazine Imobiliário Joaquim Pereira de Almeida, foi entregue numa gala realizada, no dia 9 de Abril, no palacete do Hotel Tivoli, e reuniu os principais players do mercado imobiliário. O prémio destacou um conjunto de outros empreendimentos na categoria de habitação, escritórios, turismo e eficiência energética, atribuído pela ADENE, sendo que o Mercado do Bom Sucesso, localizado perto da Rotunda da Boavista, no Porto, foi o vencedor na categoria de comércio e ainda triunfou como o Melhor Empreendimento do Ano de 2015. A renovação e reconversão do Mercado do Bom Sucesso num bem-sucedido espaço de comércio, contemplando ainda o hotel Casa da Música, a Fundação Manuel António da Mota e um corpo de escritórios, esteve a cargo da Mercado Urbano, da Mota Engil, sendo o projeto de arquitetura da



Promovido pela Mercado Urbano, da Mota Engil, o Bom Sucesso é hoje um bem-sucedido espaço comercial.

FAA – Ferreira Almeida Arquitectos, de Rosário e Nelson Almeida.

Na categoria de escritórios, setor que passou pela pior crise dos últimos anos e onde começam a escassear os novos espaços, dominou o Étolie 240, um edifício do início do século XX, da autoria do arquiteto António Rodrigues da Silva Júnior, que foi completamente reabilitado pela Stone Capital, promotor do projeto. Situa-se em plena Avenida da Liberdade e tem projeto de arquitetura de Alexandre Burmester.

Na categoria de habitação, o empreendimento distinguido foi o Lapa 111. Promovido pela Imomar – Closed Real Investment Fund, e com projeto de Clara Couceiro, constituiu na junção de dois lotes num único e na reabilitação de três edifícios confinantes existentes, para uso habitacional, num total de sete habitações.

O hotel Memmo Alfama Lisboa conquistou simultaneamente o prémio na categoria de turismo e de melhor reabilitação. Localizado na

encosta do Castelo, em Alfama, insere-se num pátio antigo, mantendo as fachadas do edifício original datado do final do século XIX. Tem 42 unidades de alojamento, no total de 84 camas. Promovido pela Memmo Alfama, tem projeto do arquiteto Samuel Torres de Carvalho.

O Castelo dos Mouros foi contemplado com o troféu na categoria de equipamentos sociais. Promovido pela Parques de Sintra – Monte da Lua e com projeto de Ricardo Miranda, o projeto de requalificação iniciou-se em 2009 e ficou concluído em 2013.

O júri dos "óscares" foi composto por Almeida Guerra, presidente da Rockbuilding, arquiteto Regino Cruz, Paulo Silva, diretor-geral da Aguirre Newman, César Neto, diretor-geral da Renascimóvel, e Eduardo Abreu, diretor-geral da Neoturis. De salientar ainda o prémio Eficiência Energética atribuído pela ADENE – Agência para a Energia, que distinguiu o empreendimento hoteleiro Holiday Inn Express Lisboa.

A edição de 2015 dos Óscares do Imobiliário recebeu 41 candidaturas de empreendimentos concluídos entre 2013/2014 dos quais 24 foram apurados para as cinco categorias a concurso.

Opinião

Taxas de juro negativas!

Quem não se lembra do tempo em que a compra de casa era quase a única solução para ter habitação e, apesar das taxas de juro elevadas e do esforço financeiro que a contratação de um crédito pressupunha, a prestação mensal desse crédito era mesmo assim bastante inferior às rendas praticadas?

Muita coisa mudou desde esse tempo. Há alguns anos, o sobre-endividamento das famílias, a crise económica, o crescimento do desemprego, a subida dos juros, os incumprimentos e a saturação do mercado imobiliário levaram os bancos a restringir o crédito à habitação e criaram as condições para o ressurgimento do mercado do arrendamento que, entretanto, após as alterações legais e fiscais realizadas, ganhou uma dinâmica assinalável.

Mas nada dura para sempre e as condições não param de se alterar. Assim, quando parecia estar a estabelecer-se uma

nova normalidade no mercado imobiliário, eis que as taxas de juro caem para terreno negativo e o mercado imobiliário ganha um atrativo para os investidores que até há bem poucos meses parecia impossível. Da mesma forma, comprar casa a crédito pode tornar-se novamente a melhor opção para as famílias com rendimentos médios e uma situação profissional estável.

Será que vamos voltar ao antigamente? Sinceramente, não nos parece uma hipótese razoável. Desde logo porque a banca não terá o mesmo tipo de permissividade e até leviandade na concessão de crédito. Depois, porque não existe uma dinâmica de crescimento económico que possa alterar rapidamente a situação de declínio demográfico em que nos encontramos, o que, apesar do crescimento esperado da procura de imóveis para rendimento ou como simples refúgio de valor, acaba por constituir um travão

à sua valorização excessiva e ao aumento das rendas.

Aquilo que poderemos esperar é o regresso a um saudável apetite, quer por parte dos investidores, quer por parte da banca, pelos ativos imobiliários, permitindo a recuperação do seu valor económico e social e tornando as famílias, as empresas e o país mais ricos e menos endividados.

Mais importante, este novo interesse pelos imóveis e pelos projetos imobiliários irá criar novas condições para que, finalmente, a reabilitação urbana aconteça e, se houver visão, para progredir numa estratégia de regeneração das cidades para que se tornem mais sustentáveis e competitivas.

Regenerar não é só colocar uns "gadgets" tecnológicos em cima dos edifícios, implica repensar e redesenhar a cidade, atribuir eventualmente novas funções a parte do que já está construído, adaptá-lo, promover novas formas de articulação e mobilidade entre espaços urbanos, demolir

e construir novo, com nova arquitetura e novos materiais.

E aí sim, haverá espaço para fazer crescer a oferta. Uma oferta que tem procura, porque irá atrair novos residentes e novas atividades económicas. O próprio processo de regeneração contribuirá para alimentar esta procura.

Investir nas cidades e nas infraestruturas não é um desperdício. É uma necessidade para o país se manter na rota da competitividade e para induzir outros investimentos.

E é preciso não esquecer que para as empresas desta fileira, uma das mais importantes em qualquer economia desenvolvida e cujas exportações já representam mais de 10% do total das exportações nacionais, a reabilitação e a regeneração urbana são a base essencial para fortalecer as suas competências e demonstrar soluções inovadoras e com valor acrescentado com que podem concorrer lá fora.

José de Matos
Secretário-geral da APCMC
– Associação Portuguesa dos
Comerciantes de Materiais
de Construção





NOVOS SPREADS que podem baixar até 1,50%



para aquisição
e transferências



TAE 2,415% e TAER entre 2,415% e 2,441%.

Exemplo para um crédito de 150.000€, com relação financiamento/garantia de 80% e prazo de 35 anos, em função das condições dos Clientes. TAN de 1,755% (a média mensal da Euribor a 12 meses, de Fevereiro de 2015, arredondada à milésima, acrescida de spread de 1,50%). Esta TAE resulta da aplicação de bonificação, em função da subscrição de determinados produtos e serviços e do pagamento atempado das prestações do crédito, ao spread base de 4,20%, com TAE e TAER de 5,140%. Consulte detalhadamente as condições de Crédito Habitação em www.santandertotta.pt ou num dos nossos Balcões.



Notícias

Empreendimento fica localizado na Rua da Alegria

Condomínio Casas da Fábrica devolve à cidade imóvel de relevante interesse arquitetónico

"O empreendimento Casas da Fábrica foi concebido, desde início, para ser um projeto diferenciador na cidade do Porto e, em especial, na zona em que se insere", destaca Paulo Moura, administrador da Osório de Castro Investimentos Imobiliários SA. Para levar a cabo este desafio, o promotor convidou o atelier de arquitetura Barbosa & Guimarães, que com uma equipa liderada pelo arquiteto José António Barbosa, "conseguiu criar uma excecional solução arquitetónica, de reabilitação e integração urbana", acrescenta o responsável.

O condomínio Casas da Fábrica resulta da reabilitação de um antigo edifício industrial, onde estava instalada a Fábrica Matos & Irmãos. De acordo com o promotor, "devido ao elevado estado de degradação do imóvel, só foi possível manter e reabilitar totalmente a fachada que era também o elemento mais relevante do conjunto preexistente". O restante edifício foi desenvolvido aplicando soluções marcadamente modernas, tendo por base o elemento fundamental e agregador que constitui a fachada. O edifício desenvolve-se num gaveto o que permitiu criar um condomínio, com uma significativa área de jardim, de uso exclusivo dos moradores, e que lhe confere um nível de segurança e tranquilidade de único.

Na opinião de Paulo Moura, "o resultado deste trabalho de arquitetura foi a criação de um conjunto de apartamentos de elevada qualidade, com muito boas áreas e acabamentos, tirando partido de uma exposição solar privilegiada, tendo sido possível, com uma fachada para o interior do jardim, com uma área significativa de vidro e grandes varandas, dar uma luminosidade muito significativa a cada apartamento".

Apesar de só ter sido possível manter a fachada principal, "esta introduziu um grau de complexidade no projeto uma vez que todos os apartamentos ficaram condicionados pela métrica dos vãos existentes". Esta característica, acrescenta, se, por um lado, permitiu criar alguns apartamentos com particularidades, como desníveis e janelas de diferentes formatos, por outro, criou enormes desafios de arquitetura na divisão de algumas áreas.

Alerte-se, ainda, para o facto de "a fachada existente ter sido intervençionada de forma a garantir o seu perfeito funcionamento do ponto de vista térmico e acústico, sendo assim possível garantir a mais alta classificação energética para todas as frações", destaca Paulo Moura.

O resultado final desta reabilitação é excecional a nível arquitetónico e



O condomínio Casas da Fábrica resulta da reabilitação de um antigo edifício industrial, na Rua da Alegria



de reabilitação urbana, tendo sido possível devolver a esta zona da cidade um imóvel de relevante interesse arquitetónico e patrimonial.

Apartamentos e moradias

O condomínio Casas da Fábrica é constituído no total por 36 frações de habitação, sendo 32 apartamentos, com tipologias do T0 ao T4, e ainda quatro moradias T4, cada uma delas com um jardim privativo. As tipologias apresentam áreas muito acima da média e estão dotadas de grandes varandas. As cozinhas são equipadas com eletrodomésticos topo de gama e todo o empreendimento tem um sistema de painéis

solares para aquecimento das águas sanitárias e das habitações. "A escolha rigorosa dos materiais e das técnicas construtivas permitiu que a todas as frações tivesse sido atribuída certificação energética Classe A ou A+", realça.

"Para garantir esta certificação energética foi feito um esforço grande na escolha de materiais de qualidade, soluções construtivas e de isolamento rigorosas, fachadas de vidro com corte térmico, sistemas de aquecimento nos apartamento e um sistema de painéis solares para todo o empreendimento. Nas moradias, foi também utilizado um sistema de ajardinamento das coberturas.

O empreendimento tem, ainda, quatro lojas, duas delas na Rua da Alegria e as outras duas, na Rua Professor Correia de Araújo. De acordo com Paulo Moura, "a comercialização está a decorrer bem e começamos agora a sentir que a dinâmica do mercado está melhorar". Na sua opinião, "a perceção, por parte dos clientes, das características únicas e da qualidade do empreendimento tem sido muito importante. Neste momento as tipologias mais pequenas já estão vendidas, sendo que os preços dos T2 começam nos 198.000 euros".

Parceiro muito importante

"O banco Santander Totta tem sido, desde o início deste projeto, um parceiro muito importante para a concretização e para o sucesso do empreendimento. Perceberam desde o início o esforço que colocámos na conceção de um projeto de qualidade e diferenciado, alicerçado num profundo trabalho de reabilitação", destaca o administrador.

De acordo com Paulo Moura, o protocolo existente com o banco Santander permite o financiamento dos clientes com condições muito vantajosas, assim como a análise de outras soluções complementares para aqueles que querem adquirir a sua nova casa no empreendimento Casas da Fábrica, mas necessitam, igualmente, de vender a sua casa atual. "Mesmo no contexto económico difícil que temos atravessado, com limitações ao crédito por parte dos bancos, a disponibilidade do banco Santander tem sido excecional, mesmo para as situações mais difíceis e complexas de financiamento", acrescenta.

Sobre o atual momento que vive o mercado imobiliário, Paulo Moura considera que, "com ritmos e características diferentes, os mercados de Lisboa e Porto recomeçam a ganhar uma certa dinâmica". Na sua opinião, "a confiança no sector e a capacidade de todos os stakeholders envolvidos vai evoluindo de uma forma sustentada, e consistente, o que faz com que a médio prazo e igualmente dependente de um conjunto de fatores mais globais do ponto de vista económico e político, possa ser possível ter este mercado num patamar de crescimento sustentável". Acrescenta que "o reajustamento que este setor sofreu, nos últimos anos, foi muito forte e, provavelmente, as características da sua dinâmica serão sempre diferentes daquilo que foram há uns anos, mas, seguramente, com uma atuação de todos os envolvidos necessária e diferente também".

Investoc vende Palácio dos Ferrazes na Rua das Flores

O grupo Investoc, que agrega os investimentos da Osório de Castro, está a vender o Palácio dos Ferrazes, um imóvel localizado Rua das Flores, na Baixa do Porto, para onde está previsto um projeto hoteleiro. O imóvel destinado à reabilitação é promovido em parceria e, inicialmente, a intenção era avançar com a construção de uma unidade hoteleira de charme da cadeia Inspira.

Aliás, em Lisboa, a Investoc tem em funcionamento o hotel Inspira Santa Marta, que resultou, igualmente, da reabilitação de um imóvel classificado junto à Avenida da Liberdade. Recentemente, a Investoc concluiu a reabilitação de um outro edifício, destinada a escritórios, na Av. Barbosa du Bocage.



Notícias

Edifício da Cooperativa Povo Portuense é o projeto piloto

Concreta lança projeto Concretizar para impulsionar a reabilitação

Elisabete Soares
elisabete.soares@vidaeconomica.pt

A 27ª Concreta – Feira da Construção, Reabilitação, Arquitetura e Design, que se realiza na Exponor entre os dias 19 e 22 de novembro, quer voltar a ser a maior feira de negócios da fileira da construção, mas têm também outras ambições. De acordo com os organizadores, a Associação Empresarial do Porto (AEP), a nova Concreta quer estar mais próxima das dinâmicas urbanas atuais, destacando assim a importância social e económica da reabilitação. E, por isso, a organização lançou o projeto Concretizar, que tem como primeiro desafio, conseguir, junto dos expositores, os apoios necessários para reabilitar o edifício sede da Cooperativa Povo Portuense, na Rua do Paraíso, que foi, durante anos, a “casa” da companhia de teatro Seiva Trupe, antes de se transferir para o Campo Alegre, e que, neste momento, preciso de várias intervenções urgentes. Especialmente ao nível do telhado, janelas e da sala de espetáculos, cuja reabilitação e reposição da arquitetura antiga e de grande riqueza, é uma das grandes prioridades.

Paulo Jorge Teixeira, presidente da instituição centenária, fundada em 1900, salienta que num primeiro momento são necessários 150 mil euros para intervir nas situações mais urgentes. Contudo, no total, o investimento necessário para reabilitar o prédio é de 2,5 milhões de euros. Um facto que levou a instituição a candidatar-se a alguns dos apoios do programa comunitário Portugal 2020 e, também, a aguardar os requisitos necessários nos apoios

à reabilitação disponíveis neste programa, de forma a candidatar-se a essas verbas.

De acordo com a organização, a nova Concreta tem como objetivo alargar esta experiência, que funcionará como projeto piloto, “a outros imóveis e espaços públicos da área metropolitana do Porto”, destaca Carla Maia, diretora da feira. Assim, a respon-

sável espera conseguir a participação neste projeto de algumas dezenas de expositores da feira, nas mais diferentes áreas.

A Concreta 2015, cuja organização contará novamente com o apoio das associações sectoriais, caso da AP-CMC, AICCOPN, assumo, assim, um novo posicionamento, tendo em conta a abertura que será dada aos

arquitetos e designs, que pela primeira vez vão poder expor os seus projetos e ideias, ao lado das tradicionais empresas e distribuidores de materiais de construção. Por isso a renovada Concreta envolveu os arquitetos através de um gabinete jovem, o LIKEarchitets e Ordem dos Arquitetos - Secção Regional do Norte. “O objetivo é que-



O edifício da Cooperativa Povo Portuense foi a casa do Seiva Trupe durante muitos anos.

brar com o passado, misturar os criativos com as empresas, envolver a comunidade

e a cidade”, destacou Carla Maia na apresentação da Concreta 2015.

PUB

2015^m
AGENTE ERA

Porque têm de passar por uma recruta exigente e uma formação contínua, porque trabalham a tempo inteiro, porque vivem e respiram exclusivamente na zona geográfica onde trabalham, o que lhes dá um profundo conhecimento do seu bairro, porque sabem os preços reais do mercado, porque possuem o apoio de uma estrutura à escala nacional – a máquina ERA, porque têm em cada Agência um consultor legal e financeiro que adora triturar papelada e acelerar processos, porque nunca se desligam dos seus objectivos, porque são incansáveis na procura da casa certa para cada família e da família certa para cada casa, **por todas estas razões e mais algumas que lhe podemos dizer cara a cara e caso a caso, os Agentes ERA são uma autêntica máquina a vender casas.**

UMA MÁQUINA A VENDER CASAS

era.pt



Ficha Técnica:

Edição e coordenação:
Elisabete Soares
Paginação: Flávia Leitão
Periodicidade: Quinzenal



Notícias

Manuel Sousa, gerente, da loja ERA Póvoa de Varzim

"Na nossa loja não há espaço para vendedores mas sim para conselheiros"

A loja ERA Póvoa de Varzim foi distinguida pela ERA Portugal pela aposta na inovação e captação de talentos, integrando, com o Estoril e Cascais, o TOP 3 das start-ups surgidas em 2014. Uma oportunidade para falar com Manuel Sousa, gerente, que alerta para a motivação redobrada e para o desafio que esta distinção acarreta.

O que representa para a ERA Póvoa de Varzim fazer parte do TOP 3 das start-ups surgidas em 2014?

Naturalmente que sermos a melhor loja ERA em 2014, na categoria Start-Up teve uma grande importância a vários níveis. Para a empresa foi um orgulho enorme pelo feito conseguido e pela notoriedade que o mesmo acarreta, quer internamente para os colaboradores (foi uma motivação redobrada para continuarem a trabalhar afinadamente), quer externamente para os concorrentes e clientes que escolhem a ERA para as suas casas. Foi uma continuidade do sucesso atingido na agência ERA Vila do Conde.

Que medidas a nível de inovação e captação de talentos foram implementadas na empresa que permitiram atingir este resultado?

Somos sinónimo de confiança e profissionalismo e, por isso, conseguimos captar talento. Oferecemos aos nossos colaboradores tudo o que necessitam para terem sucesso, uma formação avançada, são treinados na utilização de tecnologia, ferramentas de marketing de sucesso comprovado, e um sistema de trabalho em equipa. São acompanhados diariamente por um diretor comercial com muita experiência, que aconselha na definição de prioridades e dá treino sobre os aspetos profissionais a melhorar.



Manuel Sousa e Alfredo Velho, responsáveis da loja ERA Póvoa de Varzim

Em que medida os recursos humanos são a mais-valia da empresa?

Sermos uma equipa é um dos segredos do nosso sucesso. É pela qualidade dos nossos recursos humanos que os clientes nos entregam as suas casas para venda, ou tomam a decisão de comprar a sua futura casa. São profissionais com excelente formação académica, deontológica e de comunicação. Todos eles primam pela honestidade, característica pessoal que é transmitida ao cliente. Não há espaço para vendedores mas sim para conselheiros que conhecem como ninguém a área geográfica onde desenvolvem o seu trabalho. A nossa área de negócio precisa de profissionais como estes que dignificam, responsabilizam e transmitem credibilidade ao mercado.

O ano de 2014 caracterizou-se pela melhoria, ainda tímida, da situação económica do país. Que medidas de gestão foram implementadas

na ERA Póvoa de Varzim para ultrapassar os obstáculos à atividade imobiliária?

Os últimos anos foram particularmente difíceis para a atividade imobiliária, com alterações em importantes paradigmas do setor. Verificamos uma redução em termos de concessão de crédito bancário para aquisição de habitação, bem como a desvalorização do valor de muitos imóveis. Ainda assim, conseguimos bons resultados em 2014 porque sempre acreditamos no sistema de trabalho ERA, e também apostamos na divulgação dos nossos imóveis através da distribuição massiva de revistas e folhetos em todo o concelho da Póvoa de Varzim.

É possível ter uma ideia das características do mercado imobiliário da zona onde atua a consultora?

O mercado imobiliário da Póvoa de Varzim manteve-se sempre ativo, mesmo naqueles anos mais difi-

ceis da crise. Apesar da crescente importância de residência principal de quem aqui trabalha, continua a ser um mercado de segunda habitação, com especial afluência nos meses de verão, uma vez que é uma das principais estâncias balneares no norte do país. É um bom mercado, sem grandes incumprimentos em relação ao crédito. Prova disso é o facto da banca na Póvoa de Varzim não ter praticamente imóveis em carteira para venda.

Que segmentos de mercado contribuíram mais para o resultado de vendas da ERA Póvoa de Varzim?

O mercado do arrendamento na Póvoa de Varzim não é dos mais dinâmicos do país e é pouco expressivo nos resultados da ERA Póvoa e Varzim. A habitação nova para primeira habitação e/ou para férias existe, mas não foi responsável por uma quota de mercado muito expressiva. Apesar de termos todo o tipo de imóveis em carteira, o nosso sucesso foi constituído pelos investidores que apostam na recuperação de imóveis para revenda ou arrendamento.

Qual é a sua expectativa em relação à atividade em 2015?

O ano de 2015 já está a revelar-se muito positivo, com excelente nível de vendas e com a equipa cada vez mais bem formada, adaptada à função e motivada. Vamos continuar a apostar na publicidade em larga escala da nossa loja e na divulgação dos imóveis que detemos em carteira para venda. Os nossos recursos humanos continuarão a ser a nossa prioridade e o fator-chave de sucesso da nossa empresa, e pretendemos aumentar a equipa durante o ano de 2015. A ligação à ERA Vila do Conde será também para aprofundar, pois juntos somos mais fortes.

ERA investe 1,2 milhões de euros na nova imagem

A ERA Portugal tem a partir de agora uma nova imagem institucional e vai investir 1,2 milhões de euros no seu lançamento. A nova campanha publicitária multimeios, com o mote "Uma máquina a vender casas!", tem como objetivo reforçar o seu posicionamento e comunicar os seus atributos distintivos no mercado imobiliário.

"A mudança de imagem faz parte de um processo internacional na rede imobiliária, a ser finalizado este ano, e para o qual a ERA Portugal teve lugar de destaque, uma vez que, em conjunto com a ERA Suécia, liderou a equipa responsável pela construção da nova linha gráfica, que teve

em conta as especificidades dos países onde a rede está presente, os diferentes estágios de desenvolvimento do negócio e as diferentes culturas", destaca Miguel Poisson, diretor geral da ERA Portugal.

Com a casa como símbolo por excelência da ERA, a mais recente linha gráfica mantém a predominância do vermelho à qual acresce agora uma tonalidade azul escuro, materializando-se num novo logotipo, decoração de lojas, site, facebook e todos os restantes suportes institucionais e comerciais.

A nova campanha está presente em suportes outdoor e na comu-

nicação social, nomeadamente em imprensa, rádio, internet e televisão, sendo que o destaque está num filme de 30 segundos, realizado por Miguel Coimbra e produzido por António Serrano.

A nova imagem e respetiva campanha têm por objetivo tornar o posicionamento da ERA Portugal mais claro e simples, dando-lhe visibilidade pelas vantagens distintivas com que se posicionam no mercado.

"Com este esforço de comunicação e marketing pretendemos explicar claramente porque somos a melhor imobiliária para comprar e vender casas. A ERA é a única imobiliária de di-

menção nacional, com agentes e lojas especializadas em territórios geográficos, com o melhor sistema de marketing nacional de promoção e venda de casas e com especialistas legais em cada loja para tratar do processo de compra e venda. Isto permite-nos vender cada casa ao melhor preço de mercado e rapidamente", explica Miguel Poisson.

Acrescenta que "esta é uma mudança positiva para o mercado português, que entrou num novo ciclo de crescimento e de fortalecimento da sua quota de mercado, e também uma oportunidade para todos os 41 países onde a ERA está presente".

Notícia

Ocupação de espaços aumentou 70% no primeiro trimestre

Escassez de oferta está a condicionar mercado de escritórios em Lisboa

Elisabete Soares
elisabetsouares@vidaeconomica.pt

Absorção de escritórios aumentou significativamente em 2014 e as perspectivas para 2015 são ainda mais otimistas. Contudo a escassez de escritórios no mercado de Lisboa está a comprometer a performance do mercado.

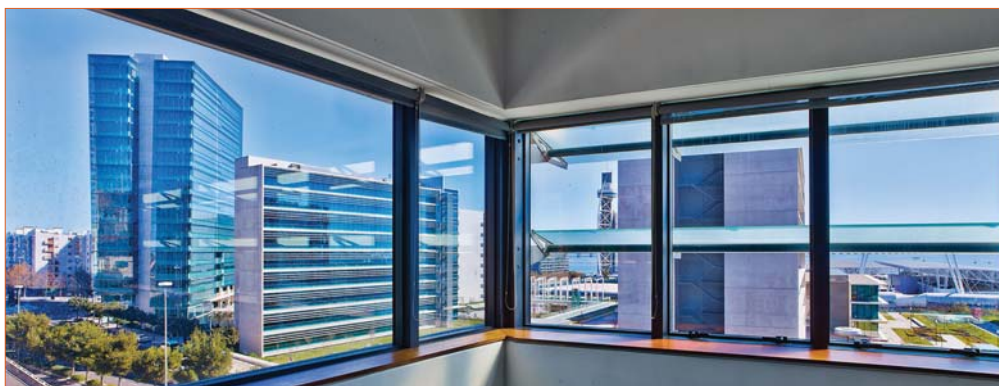
Na opinião de Pedro Salema Garção, head of agency, da Worx, “as perspectivas para o segmento de escritórios são positivas, embora a escassez de oferta nova possa condicionar significativamente a performance do mercado, uma vez que a oferta existente não corresponde aos requisitos da procura, sobretudo em termos de dimensão”. Ainda assim, salienta, espera-se que este ano termine com um volume de take up (ocupação), em linha com o registado o ano passado.

Opinião semelhante tem Carlos Oliveira, partner, diretor de escritórios da Cushman & Wakefield. “A nossa expectativa, que se confirma com os dados do primeiro trimestre, é de uma absorção muito em linha com o que aconteceu em 2014”.



Acrescenta, “esta dinâmica pode ser prejudicada pelo facto de começar a escassear a oferta de qualidade e com dimensão em Lisboa, o que poderá ter impacto nos arrendamentos de áreas significativas por parte dos grandes ocupantes”. A redução das operações de maiores dimensões, ou o facto de ocorrerem em pré-arrendamento, poderá ter algum impacto no take up do final do ano, uma vez que dificilmente serão compensadas por algum aumento de arrendamentos de pequena e média dimensão, alerta Carlos Oliveira.

Aliás, de acordo com os últimos dados conhecidos, o mercado de escritórios da Grande Lisboa entrou em 2015 a dar sinais de consolidação do crescimento da procura que se viu no ano passado. “De Janeiro a Março foram fechados, na Grande Lisboa, 69 negócios, totalizando perto de 30.000 m2 de espaços ocupados e refletindo um crescimento de mais



A falta de escritórios é notória, especialmente, na zona do Parque das Nações.

de 70% face a igual período de 2014, e mais de 60% acima da média dos últimos 5 anos, refere a C&W.

Paulo Henriques, partner da B. Prime, prevê “a continuação de uma recuperação do mercado em relação a 2014. Isto se a situação na Grécia se mantiver estável”. Contudo, acrescenta, “se nos referirmos apenas às variáveis internas da nossa economia

são muito positivos e notamos, de facto, um forte dinamismo no mercado, com um número mais elevado de operações e até uma maior celeridade no fecho das mesmas”, considera Mariana Rosa diretora de office agency da Jones Lang Lassa-le. Acrescenta que, “ao longo destes meses temos constatado que as empresas estão mais ativas e mais confiantes, o que se reflete não só no crescimento da procura mas também no arrendamento de áreas maiores”. Na opinião da responsável da JLL, isto é um sinal evidente de que as empresas estão a expandir-se, mas esta dinâmica que se sente no mercado é também o resultado de uma tendência que observamos cada vez mais. “Falo da aposta de algumas multinacionais para instalarem em Lisboa os seus escritórios, nomeadamente call centers, em detrimento de outras cidades europeias”, destaca Mariana Rosa.

Áreas com maior escassez

A falta de escritórios qualificados sente-se em toda a cidade de Lisboa, ainda assim, há áreas que se apresentam com uma maior escassez de oferta. “As zonas 1 e 2 (zona mais central de Lisboa – Avenida da Liberdade/Av. Fontes Pereira de Melo/Saldanha/Amoreiras) são, sem dúvida, as mais afetadas, especialmente quando falamos em espaços de grande dimensão”, destaca Pedro Salema Garção.

Para o responsável da Worx, a zona 2 foi, em 2014, o local com mais dinamismo, representado perto de 30% do total da área ocupada. Este valor foi fortemente influenciado pela entrada em stock do edifício Duarte Pacheco 7 que foi terminado e totalmente ocupado (mais de 17.000 m2) durante o ano passado. A zona 5 (Parque das Nações) manteve a sua atratividade ao longo de 2014 e é, neste momento, uma das áreas com menos produtos em stock. “A falta de edifícios novos ou reabilitados nestas zonas tem levado as empresas a procurar espaços um pouco mais

afastados do centro da cidade e que ofereçam rendas mais competitivas”, destaca Pedro Garção.

Mariana Rosa considera que, neste momento, há grande falta de escritórios com grandes áreas e de qualidade em todo o mercado, sendo particularmente visível nas zonas 5 (Parque das Nações) e 3 (Eixo da 2ª Circular ao Campo Grande, incluindo Praça de Espanha / José Malho – a nova zona de escritórios). “No caso do Parque das Nações, a escassez de oferta deve-se ao facto de nos últimos anos se ter registado nesta zona um grande ajustamento das rendas, o que aliado à boa localização e à qualidade de grande parte dos edifícios fez com que muitas empresas optassem por mudar para esta área da cidade”, alerta Mariana Rosa. Na zona 3 a falta de promoção nova faz com que seja cada vez menor a oferta de escritórios nos poucos edifícios existentes.

Paulo Henriques é também de opinião que a falta efetiva de escritórios de qualidade começa a fazer-se sentir em Lisboa. “O exemplo mais evidente dessa falta de escritórios é a zona do Parque das Nações onde a falta de alternativas em relação à existente há cerca de dois anos é por demais evidente”, destaca.

Por seu lado, Carlos Oliveira destaca que a falta de escritórios “apenas se verifica em zonas determinadas e com dimensões significativas. O índice geral de disponibilidade ainda ronda os 11% pelo que não se pode falar em escassez de oferta. Se introduzirmos o fator qualidade a análise será diferente porque dos 11% referidos há algum produto obsoleto e muita oferta a necessitar de algum investimento em remodelação”.

Para Eduardo Fonseca, a escassez é visível, “mas apenas em algumas zonas da cidade dentro de algumas tipologias de áreas, como exemplo a zona 5, Parque das Nações, principalmente para empresas que procurem áreas superiores a 1.000 m2 que terão alguma dificuldade de obter resposta”.



a recuperação estará apenas ameaçada pela crescente falta de escritórios de qualidade para ocupação imediata. Essa será, sem dúvida, a principal barreira a que a absorção de espaços durante 2015 não seja superior à registada em 2014”, alerta o responsável da B Prime.

Eduardo Fonseca, diretor do departamento de escritórios da Aguirre Newman, acredita que a retoma do mercado de escritórios está em curso, avizinando-se assim um possível ano histórico no que diz respeito ao número de m2 colocados”. Refira-se que a absorção de escritórios, em Lisboa, entre Janeiro e Fevereiro, totalizou já 19.152 m2, valor superior em 47% ao verificado em igual período de 2014.

“Estamos muito otimistas e acreditamos que em 2015 o mercado vai manter, e mesmo melhorar, a boa performance registada em 2014. Os indicadores do primeiro trimestre



Notícias

Entrevista a Fernando Matos Rodrigues, diretor do Lahb Social

"Renovação das ilhas tem de apostar na parceria entre financiadores, proprietários e instituições sociais"

O programa de apoio à renovação das ilhas do Porto deve ter como princípios orientadores o carácter experimental, um baixo-custo, mas com soluções de qualidade no edificado, e um carácter social, garantindo o direito à cidade aos moradores que tradicionalmente habitaram e habitam as ilhas, mas ao mesmo tempo com renovação e heterogeneização da população das ilhas, considera Fernando Matos Rodrigues, diretor do Lahb Social.

Elisabete Soares
elisabete.soares@vidaeconomica.pt

Qual o papel da Lahb Social no desenvolvimento dos projetos de apoio aos programas de reabilitação das ilhas do Porto?

O Laboratório de Habitação Básica e Social (Lahb Social) tem como objetivo desenvolver um programa cujo financiamento permita maximizar a capacidade de investimentos de todas as partes envolvidas, proprietários, moradores, promotores, instituições públicas e privadas. Este programa tem como princípios orien-

tada situação concreta. Apostamos no desenvolvimento de uma dinâmica participativa entre as partes envolvidas nos processos, em programas arquitetónicos, a partir das preexistências, de forma a valorizar e a maximizar os recursos endógenos da construção, resolvendo as patologias e potenciando as suas mais-valias. Importante é, também, os processos negociais entre os parceiros, de forma a garantir o uso social das habitações reabilitadas/renovadas, como contrapartida dos financiamentos público-privado.

Neste momento que projetos estão em desenvolvimento?

Como é já do conhecimento público, terminámos as fases de licenciamento e de execução do projeto para a ilha municipal da Bela Vista. Encontra-se em início a fase do programa de realojamento dos moradores que terão de se deslocar das suas casas para outras que se encontram vagas na própria ilha. Em Maio têm início as obras da primeira fase de renovação da Bela Vista, com a



Fernando Matos Rodrigues (primeiro à direita) na apresentação do projeto, feita pelo arquiteto, para a ilha do Geno às proprietárias.

do Rio Bom (ver caixa). O Lahb Social, em conjunto com o Centro de Investigação Ciências Sociais da Universidade do Minho, Instituto Superior de Serviço Social, Instituto de Sociologia da Universidade do Porto, o Centro de Estudos Sociais da Universidade Nova de Lisboa, autarquias de Braga e do Porto, elaboraram um projeto de estudo e de intervenção para as ilhas e bairros populares de Braga e Porto para o próximo triénio.

Em que fase se encontra o programa de renovação da Ilha do Geno?

Encontra-se em fase de execução. Paralelamente, a equipa está a implementar todo o processo de financiamento da obra, bem como a organizar todo o processo de licenciamento para dar entrada nos serviços de Urbanismo da Câmara do Porto. O programa de financiamento é tripartido, pois, estrutura-se nos apoios já implementados, quer pelo Pelouro da Habitação da CMP, Lahb Social, e na candidatura de financiamento à Fundação Montepio Social. O projeto implementado a partir de um programa no Lahb Social, sob coordenação de Nicolau Brandão e António Jorge Fontes, e desenvolvido pelos arquitetos estagiários Angélica Carvalho e Diogo Lopes, em parceria com as proprietárias da ilha do Geno, D. Helena Silva e D. Emília Silva, está integrado nos princípios metodológicos que orientaram o projeto de renovação da Ilha da Bela Vista. No caso da ilha do Geno, a intervenção focaliza-se na renovação de duas casas, em estado de ruína, e que integram a ilha. A equipa de projeto, a partir desta constatação,

desenvolve um programa e um conceito de renovação, em parceria com as proprietárias, e tendo como modelo uma habitação que se quer inclusiva, social e básica. Dadas as suas características de pequenas áreas, foi decidida a construção de um segundo piso, que permite um aumento de área para a inclusão de todos os espaços necessários a uma habitação digna. Assim, no caso de uma das casas, o projeto prevê uma área útil de 34 m². No caso da segunda, casa o projeto prevê uma área útil de cerca de 60 m². Nos dois casos o objetivo é levar a cabo um processo de construção de custos básicos.

Que tipo de apoios e que entidades podem contribuir para a reabilitação e renovação desses espaços?

O programa de financiamento estrutura-se de forma a ganhar escala, associando sinergias participativas e inclusivas, bem como vontades e capitais (materiais, humanos e técnico-científicos) por parte dos parceiros envolvidos. A elaboração de programas de financiamento tem como referência modelos participativos, que se organizem em redes inteligentes e sustentáveis, capazes de alavancar sinergias em prol de uma habitação básica e tipificada numa espécie de 'oferta' popular de custos básicos. O programa de financiamento do projeto e de obra de construção tem como parceiros o Lahb Social, pelouros da Habitação e do Urbanismo da CMP, bem como a participação de uma fundação social e de uma empresa de construção de reabilitação urbana, que se associou a nós.



Imagens das casas da Ilha do Geno.



tadores: um carácter experimental na renovação das ilhas privadas na cidade do Porto, a baixo custo, mas com soluções de qualidade no edificado; um carácter social, garantindo o direito à cidade aos moradores que tradicionalmente habitaram e habitam as ilhas, mas ao mesmo tempo com renovação e heterogeneização da população das ilhas, num processo participativo que evite o fenómeno de gentrificação; e aposta na construção de parcerias inteligentes entre financiadores privados, proprietários e instituições de carácter social, Lahb Social e CM do Porto.

De que forma é possível construir um programa com estas características?

Este é um programa que se quer flexível, de forma a possibilitar as mediações necessárias e ajustadas a

instalação do estaleiro e obra geral de infraestruturas e obra de reabilitação de algumas casas. Estamos a falar da reconstrução de 32 frações habitacionais, um edifício coletivo, com lavanderia comunitária, centro de convívio, laboratório, associação de moradores e 20 lotes de hortas sociais, praças e jardins.

No caso da renovação da ilha privada do Geno, o programa está na fase de licenciamento, e de acordo com as nossas estimativas entrará em processo de obra em finais de Setembro de 2015. Encontramo-nos também a organizar um processo, com particulares, para intervir na rua do Campo Alegre, numa antiga ilha operária.

Estamos ainda a iniciar o processo de intervenção no Bairro do Rio Bom, nas Fontainhas, que tem como suporte a realização dos seminários

Seminário "Bairro do Rio Bom" no Bonfim

O projeto de reabilitação do Bairro do Rio Bom é o mote para a realização de um seminário, amanhã, na Junta de Freguesia do Bonfim.

Com o tema "A Cidade e o direito à habitação: regularização jurídica de habitações precárias e o uso capião", pretende dar continuidade ao trabalho desenvolvido no primeiro seminário, realizado em Fevereiro de 2014. O evento é feito em parceria com os pelouros de Habitação e do Urbanismo da CMP e Junta de Freguesia do Bonfim.