CISION

SÁBADO

ID: 69783980

01-06-2017

Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral

Pág: 32
Cores: Cor
Área: 18,00 x 25,30 cm²
Corte: 1 de 10

Destaque

IMOBILIÁRIO. DEPOIS DESTA FEBRE NADA SERÁ COMO ANTES

A REVOLUÇÃO NA

Estrangeiros que investem milhões, portugueses que vendem pelo dobro e vão para a peri anterior, este começou com casas usadas no centro das cidades – e está a mudar o paradig

O francês Claude Berda, fotografado na terça-feira, 30 de Maio, no último andar do prédio que comprou ao Estado na Rua Castilho, em Lisboa. Depois de reabilitado valerá cerca de €9 milhões, um novo recorde na capital

CISION

SÁBADO

ID: 69783980

01-06-2017

Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral

Pág: 33
Cores: Cor
Área: 18,00 x 25,30 cm²
Corte: 2 de 10

S CASAS

feria, rendas loucas. Ao contrário do *boom* ma do mercado português. Por **Bruno Faria Lopes**

ALEXANDRE AZEVEDO

Comprámos a casa já reabilitada em Alvalade, em Lisboa, a 2.850 euros por metro quadrado. Foi só há 16 meses. Hoje, o T3 no prédio dos anos 50, com um ar maltratado pela incúria gerada por zangas familiares antigas, vale 4 mil euros por metro quadrado – uma valorização bruta de 40% para um patamar que, há pouco tempo, era o ponto de partida para o rótulo de "luxo". Quando ouvi há dias esta avaliação de dois consultores de mediação imobiliária ("não há produto que chegue para a procura nessa zona", justificou um deles na gíria típica do sector) fiquei só meio surpreendido – afinal, ia a meio da pesquisa para este artigo. Já tinha ouvido como Maria Cristina vendeu este ano o seu T3 na Penha de França quase pelo dobro do preço a que comprara em 2009 e como desesperou para conseguir uma casa nova (*spoiler*: conseguiu). Jorge Vaz, director comercial da VazConstrói, já tinha contado como vende ainda em planta quase tudo o que lança na periferia de Lisboa, incluindo T4 em Moscavide a 1 milhão de euros. João Nuno Magalhães, que dirige a mediadora Predibisa, já explicara como vai nascer um novo quarteirão de 12 mil metros quadrados no centro do Porto, com o metro quadrado a poder tocar novos recordes. E o milionário francês Claude Berda estava a caminho de explicar como vai investir mais de 500 milhões em Portugal.

Em algumas destas conversas foi dita com frequência a palavra "loucura", com um sorriso ou um lamento, consoante o caso. Os preços do imobiliário em Portugal crescem há 13 trimestres consecutivos nas duas maiores cidades do País e todos os indicadores sugerem que o arranque deste ano foi ainda mais exuberante. Para quem não vive directamente do negócio no mercado e estuda as tendências, a "loucura" é, no entanto, relativa. O salto repentino no preço das casas (e das rendas) em Lisboa, no Porto e em faixas do Algarve (zonas que valem quase três quartos do valor total transaccionado no mercado imobiliário) tem uma parte que soa a sobreaquecimento especulativo, mas

CISION

SÁBADO

ID: 69783980

01-06-2017

Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral

Pág: 34
Cores: Cor
Área: 18,00 x 25,30 cm²
Corte: 3 de 10

é também um reflexo de uma mudança inédita e estrutural. Por outras palavras: mesmo com correcções, que ninguém adivinha para breve, os preços nestas zonas dificilmente voltarão aos níveis do passado. É uma revolução que, como todas as revoluções, gera ganhadores e perdedores entre quem vive na sua própria casa, quem procura casa para viver nela, quem investe numa casa para viver dela, quem arrenda.

Como chegámos aqui num mercado que nem há quatro anos começava a sair do fundo do poço? A explicação mais genérica de todos os operadores ouvidos pela **SÁBADO** é tirada dos manuais de Economia: não há oferta para tanta procura. Só que esta oferta e esta procura não são as mesmas do *boom* dos anos 90 e da década passada, feito de construção nova sobretudo na periferia das cidades e alimentado a crédito bancário para portugueses de todas as classes de rendimento. Vendem-se hoje poucas casas novas: estas valeram só 16% do número total de transacções no último trimestre do ano passado, continuando no nível historicamente baixo onde ficaram depois do esmagamento do crédito bancário em 2011.

A recuperação hoje tem o epicentro noutro lado: nas casas usadas, nos outrora abandonados centros históricos urbanos. É financiada por investidores internacionais e portugueses – em quantidade os portugueses dominam, pagando muitas vezes a pronto – e dirige-se a uma nova procura: os estrangeiros. É com eles que começa a mudança, que alastra às periferias das cidades e a outras zonas do País.

RAQUEL WISE

A antiga fábrica Aveirense, no bairro lisboeta de Santa Isabel, vai dar lugar a apartamentos *premium*, quase todos já vendidos em planta, conta o promotor Francisco Quintela

A explosão que veio de fora

Liisa Latola e Seppo Pekurinen, ambos reformados, chegaram a Lisboa em Dezembro de 2014. Depois de meses a estudarem os preços das casas na capital e de três visitas à cidade acabaram por escolher um T2 com 150 m² na Torre de São Rafael, no coração do Parque das Nações, em Lisboa. "Quando vimos esta área gostámos logo: tem muitos serviços, é frente ao rio e é plana, boa para andar a pé e de bicicleta", conta Liisa. Nessa altura conseguiram uma renda de 1.200 euros mensais – arrendam como quase todos os outros finlandeses que conhece a viver em Portugal, conta. O contrato vai expirar, mas não espera ter problemas: pagam a horas, não dão chatices e o senhorio gosta deles. A opção do casal que se considera "classe média" típica na Finlândia – ele trabalhou em seguros, ela em turismo – por Portugal foi fácil. "O clima é bom, como a comida, é seguro e mais barato do que a Finlândia", começa por explicar. Depois há um bónus importante: "O meu marido teve uma oferta fiscal muito boa em Portugal, não paga imposto sobre a pensão de

AS CASAS NOVAS APENAS VALERAM 16% DO TOTAL DE TRANSACÇÕES NO ÚLTIMO TRIMESTRE DE 2016

O filme de um *boom* inédito

Os estrangeiros são motor de mudança, mas os juros quase nulos oferecidos pela banca e a lei das rendas são cruciais

Fonte CI: Confidencial Imobiliário

CISION
SÁBADO
ID: 69783980
01-06-2017
Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral
Pág: 35
Cores: Cor
Área: 18,00 x 25,30 cm²
Corte: 4 de 10

reforma." Têm planos para abandonar Lisboa? "Não, vamos ficar aqui para sempre", responde a rir.

O regime fiscal para o Residente Não Habitual, que desde 2009 isenta de tributação durante uma década o rendimento trazido de fora por pensionistas estrangeiros, juntou-se ao programa de autorização de Residência para Actividades de Investimento criado em 2012, vulgo vistos *gold* – é uma dupla que trouxe dinheiro para o imobiliário. Só o programa de vistos *gold*, dominado por chineses e com brasileiros em segundo a longa distância mas a recuperar, atraiu quase 2,4 mil milhões de euros desde a criação em 2012. Mas mais importante do que esse dinheiro, dizem operadores do sector, é o facto de ter posto Portugal no mapa dos investidores internacionais. Muitos escritórios de advocacia estrangeiros ficaram a saber do programa para os residentes não habituais, que nesta altura tem um impacto maior, só depois da atenção captada pelos vistos *gold*. "A fiscalidade elevada noutros países traz para aqui pessoas da Finlândia, da Suécia, de França", diz Francisco Quintela, sócio e administrador da mediadora Quintela&Penalva.

Em 2016, o investimento directo estrangeiro neste sector totalizou 6,2 mil milhões de euros, mais 50% face a 2014, segundo dados do Banco de Portugal. Os franceses são os principais e preferem comprar – Campo de Ourique, em Lisboa, perto do Liceu Francês, é uma das zonas preferidas. Outros compradores incluem brasileiros, chineses, turcos, iranianos ou libaneses (ainda há angolanos, mas em menor número), que tiram parte do património, do risco e da instabilidade doméstica para a Europa – Portugal, seguro, barato, acolhedor e no radar é visto como uma oportunidade agradável de investimento.

Entre os investidores estrangeiros que surfam a onda destaca-se o milionário francês Claude Berda, 70 anos, e a sua Vanguard Properties. Berda, que fez a fortuna primeiro com lojas de roupa e depois com produção televisiva, recebeu a **SÁBADO** num prédio na Rua Castilho, no centro de Lisboa, que comprou ao Estado num concurso público por 12,5 milhões de euros. Ali, onde ainda se vêem as placas dos antigos serviços do Ministério da Agricultura, vai nascer um conjunto de apartamentos (T2, T3, T5) que Berda considera "*ultra-premium*" – o último andar não deverá vender abaixo de 9 milhões de euros. Vai começar a ser comercializado em Junho, mas já tem uma lista longa de interessados, todos estrangeiros: franceses, belgas, turcos, angolanos, um americano. A escala do investimento total de Berda em Portugal vai mudando tão rapidamente como o mercado – se em Abril a *Forbes* portuguesa falava em 400 milhões de euros, agora à **SÁBADO** a equipa do francês aponta para mais de 500 milhões. Além de três projectos em Lisboa, um na Comporta e outro no Algarve, a Vanguard tem mais planos: seis edifícios na mira em Lisboa, um negócio quase fechado em Oeiras e outros a fechar nos centros históricos de Porto, Guimarães, Coimbra, Olhão e Tavira.

Berda, que tem a concorrência de fundos internacionais (o prédio da Castilho foi disputado em concurso público com chineses), é um dos maiores nesta onda massiva. Francisco Quintela refere um "investidor iraniano" com 70 milhões de euros para investir em Lisboa. No Porto, João Nuno Magalhães, director-geral da Predibisa, fala num italiano que tem 60 apartamentos no centro.

O investimento é feito em reabilitação – o que actualmente significa muitas vezes deixar a fachada e reconstruir de raiz o interior – nas zonas mais nobres da cidade para posterior venda nos segmentos superiores ou de luxo. O ritmo não chega para a procura. "Há muita gente à procura de prédios inteiros", conta Alexandra Vivei-

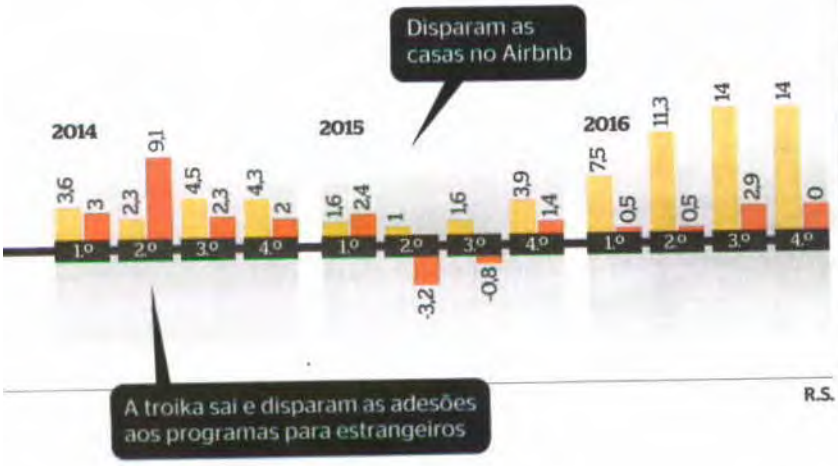
O Porto está na moda

Valores médios praticados. Com Lisboa a ficar saturada, o Porto está no mapa dos investidores. As valorizações desde o fim da crise já são notórias

Fonte Confidencial Imobiliário

R.S.

64%
Peso
das zonas metropolitanas de Lisboa e do Porto no valor total transaccionado na venda de casas em 2016



R.S.

CISION
SÁBADO
ID: 69783980
01-06-2017
Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral
Pág: 36
Cores: Cor
Área: 18,00 x 25,30 cm²
Corte: 5 de 10

ros, da The Remax Collection. Os promotores deixaram de fazer descontos e a maior parte dos projectos são vendidos ainda em planta. A pressão sobre os preços é grande. No Chiado, onde o metro quadrado médio ronda 13 mil euros, um T3 no ano 2000 custava 450 mil euros – Francisco Quintela conta que um T2 foi vendido em Dezembro do ano passado por 2,3 milhões de euros. "Já não há produto e estamos a ir para zonas completamente diferentes", conta Quintela, que está a analisar projectos no Desterro, no Intendente e na Penha de França e que planeia abrir um escritório no Porto. Na Invicta, a exuberância é notória, embora menor: quando a reabilitação começou no bairro das Cardosas, próximo da Avenida dos Aliados, o metro quadrado custava 2.200 euros e agora está em 3.500, conta João Nuno Magalhães. Ali perto, na Rua Mouzinho da Silveira, "onde há dois anos não havia oferta", o metro quadrado está a 5 mil euros. A referência na baixa portuense continua a ser o edifício Aliados 107, que atingiu 6.500 euros por metro quadrado e teve T4 vendidos a quase 1,5 milhões de euros.

Casas que falam com o mundo

O efeito dos estrangeiros vai mais longe. "Não é só investimento internacional – é a descoberta de Portugal pelo turista urbano", sublinha Ricardo Guimarães, director da consultora Confidencial Imobiliário. A explosão do turismo em Portugal aconteceu em paralelo com uma transformação tecnológica que permite a qualquer proprietário "pôr a sua casa a comunicar directamente com potenciais hóspedes no mundo inteiro", nota Ricardo Guimarães. Em Março deste ano havia 10.698 propriedades em Lisboa listadas como activas no Airbnb e 4.269 no Porto, segundo a empresa norte-americana Airdna, uma consultora que analisa este mercado. Não são apenas os estrangeiros que investem para reabilitar e explorar o chamado alojamento local – vários operadores dizem à **SÁBADO** que há muita procura portuguesa de casas e prédios.

Para Patrícia Maia, que em 2014 comprou com o irmão um pequeno prédio na Graça, em Lisboa, esta é a principal fonte de rendimento, que junta ao que ganha como *freelancer* em jornalismo: em Março, um mês ainda a meio gás, tirou 1.600 euros líquidos dos quatro T1 que explora no rés-do-chão, no primeiro andar e no sótão (o irmão tirou outro tanto). Investiram ao todo perto de 200 mil euros – cerca de metade com capitais próprios, o resto a crédito – entre os 90 mil da compra e o resto em obras faseadas de reabilitação. No ano passado conseguiram rescindir o contrato com um inquilino que "herdaram" na compra – a lei do arrendamento de 2012 é, de resto, apontada por todas as pessoas ouvidas pela **SÁBADO** como um ingrediente crucial no *cocktail* que anima o mercado. Contrataram uma pessoa para *check-in*, limpezas e *check-out*, mas são eles que gerem o calendário de reservas e os problemas que vão surgindo. É comum cobrarem 39 euros por noite, mais a tarifa de limpeza, "quase só estrangeiros", sobretudo franceses e alemães. "Mesmo com todo o trabalho o investimento compensa", garante Patrícia, que fala no "gozo" que dá este trabalho e não pensa no arrendamento de longa duração. "Os T1 estão adaptados ao alojamento local, são muito pequenos", explica.

Mais a norte, Sílvia Teixeira, 33 anos, concorda que o arrendamento de longa duração já não é tão atractivo. "O alojamento local acaba por ser muito mais compensatório ao nível monetário. Mesmo que não existam muitas reservas em algumas alturas do ano, a verdade é que as épocas altas compensam muito", afirma. Está a gerir um apartamento da tia localizado no número 42 da Rua de Santo Ildefonso, no Porto, um espaço que baptizou como Studio for Two. "Iniciámos o projecto em Outubro do ano passado e felizmente o apartamento tem estado sempre ocupado. O *feedback* de quem nos visita tem sido óptimo e estamos cheios até Agosto", conta.

Entre quem compra para reabilitar e vender e quem compra para explorar um alojamento local vai sobrando muito pouca oferta para o arrendamento de longa duração no centro da cidade – cerca de metade das casas listadas no Airbnb em Lisboa e Porto são T1 e T2, precisamente as que os portugueses mais procuram para arrendamento fixo. A evolução dramática das rendas tem reflectido isso mesmo: o valor médio de arrendamento praticado em Lisboa estava em 1.774 euros no mês passado, segundo dados da associação que representa 90% das empresas de mediação, a APEMIP. No Porto, a subida foi ainda mais marcante: de 763 euros em 2014 para 1.465 em Maio de 2017 – uma tendência que reflecte não só a subida do metro quadrado no arrendamento, mas também a oferta centrada em tipologias maiores.

O que fazer quando tudo sobe?

Quem procura casa nova tem um incentivo a desistir da opção de arrendar. Muitas pessoas que arrendam a preços comportáveis receiam o dia em que o contrato expire e o senhorio peça um valor muito mais alto – é

Liisa Latola e Seppo Pekurinen, reformados finlandeses, alugaram uma casa na Expo e planeiam "ficar para sempre em Lisboa"

57 mil euros é a receita do T2 em Lisboa com maior volume de negócios via Airbnb, segundo dados da consultora Airdna

NA BAIXA DO PORTO, O RECORDE É DO EDIFÍCIO ALIADOS 107, COM T4 VENDIDOS A QUASE €1,5 MILHÕES

MARISA CARDOSO

CISION

SÁBADO

ID: 69783980

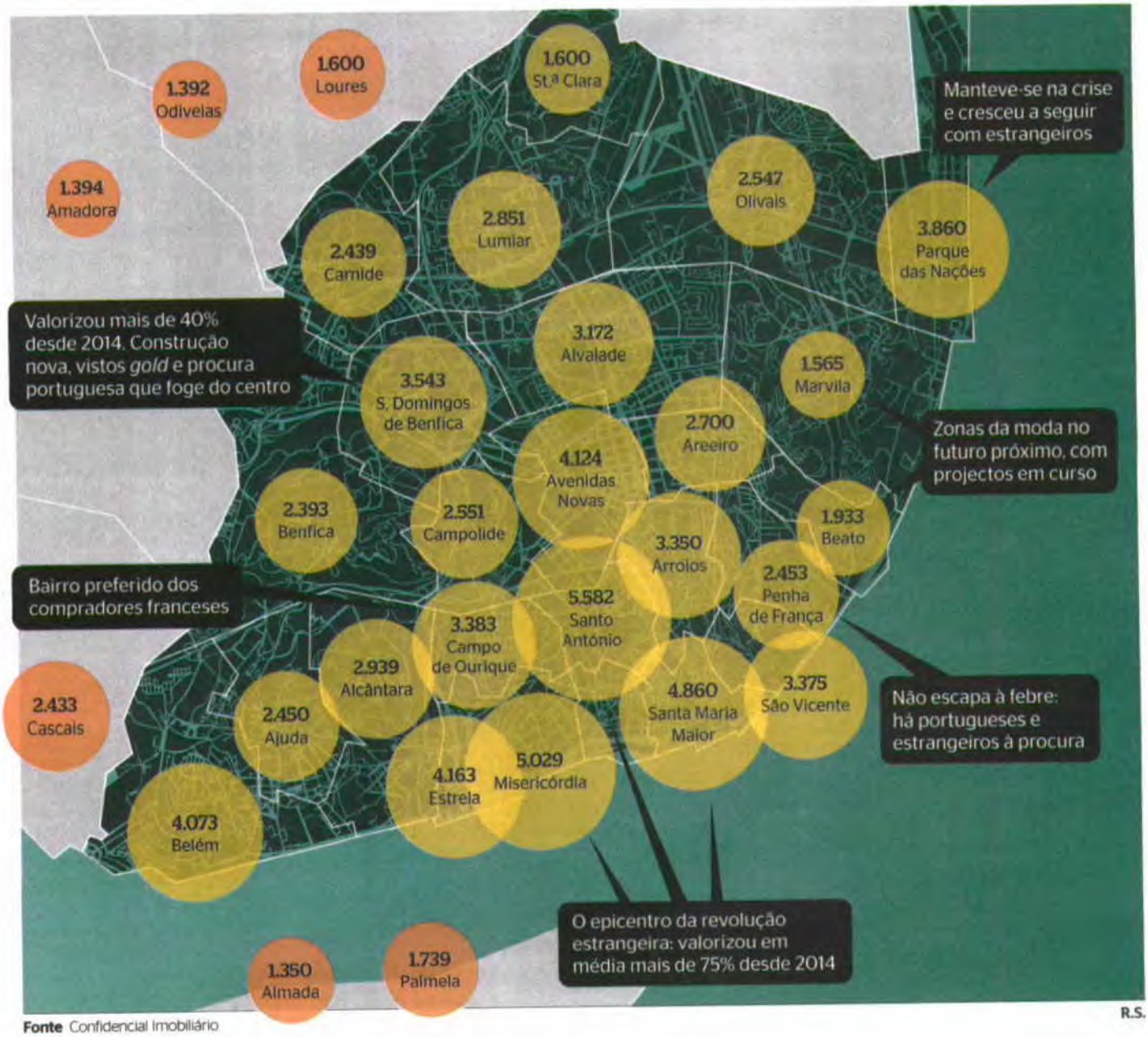
01-06-2017

Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral

Pág: 37
Cores: Cor
Área: 18,00 x 25,30 cm²
Corte: 6 de 10

A explosão que alastra do centro para as margens

Estes eram os valores médios praticados em Lisboa no último trimestre de 2016 – as pistas indicam que tinham subido muito já este ano. Com o centro saturado, o investimento alastra a praticamente todas as freguesias – incluindo algumas bolsas na periferia



Fonte Confidencial Imobiliário

R.S.

o caso de Mariana (preferiu não dar o último nome), que desde 2014 paga 800 euros de renda por um T2 na Av. João XXI, em Lisboa, e que viu do outro lado da avenida um apartamento semelhante ao seu posto a arrendar por 1.250 euros. "Pensámos: se nos aumentam a renda onde vamos parar?", conta. Mariana e o marido, que têm um filho pequeno, não ficaram à espera para ver – a sua reacção, como a de outros portugueses, ilustra como o que começou a partir de fora no centro histórico contagia outras zonas.

A resposta de Mariana e do marido foi comprarem uma apólice de seguro, ou seja, tornarem-se proprietários. "Se o senhorio não aumentar a renda temos uma ajuda adicional em termos de rendimento, mas se aumentar temos para onde ir", explica Mariana. Diz que acabaram por "ter sorte duas vezes" – porque receberam uma ajuda financeira das mães de ambos os lados do casal; e porque depois de procurarem em *sites* e em passeios exploratórios encontraram um T2 em Algés, já fora do centro da capital, por 97 mil euros, "cerca de 30 mil abaixo do mercado". Está a ser remodelado e vai ser posto para arrendamento de longa duração, a 600 euros. "Há gente ao lado a pedir 750 euros por casas piores, não queremos fazer isso", conta.

CERCA DE METADE DAS CASAS LISTADAS NO AIRBNB EM LISBOA E NO PORTO SÃO DO TIPO T1 E T2

CISION

SÁBADO

ID: 69783980

01-06-2017

Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral

Pág: 38
Cores: Cor
Área: 18,00 x 25,30 cm²
Corte: 7 de 10

As pessoas respondem a incentivos e esta mudança vertiginosa no mercado traz incentivos fortes. Uma das respostas é aproveitar o momento para vender, encaixar mais-valias e mudar para uma casa maior – um movimento arriscado se quem vende quiser continuar no centro. Maria Cristina, 39 anos, tinha comprado em 2009 por 76 mil euros um T3 antigo com 74 m2 na zona de Penha de França – conseguiu vender a casa este ano, num quarto andar sem elevador, por 137.500 euros. Os compradores são luso-descendentes que já tinham uma casa na cidade para virem de férias a Portugal e que queriam uma segunda para explorar em alojamento local. "Quando aceitaram eu já quase nem queria porque sabia que tinha ofertas mais altas", conta Maria Cristina. O problema foi encontrar um T4 acessível para viver. "Já andava a ver casas na ordem dos 260 mil euros", conta. Inadvertidamente acabou por conseguir "um achado" com o método dos angariadores profissionais – uma conversa no café do bairro, lágrimas não contidas com a frustração da procura e "nisto entra um pasteleiro ali da rua, que me conhecia, e que me disse que tinha um amigo com uma casa para vender". Tem apalavrado um T4 com elevador por 200 mil euros.

Se o movimento for do centro para a periferia tudo é mais fácil. Teresa Baena, 29 anos, vivia com o marido e um filho num T2 "mínimo mas amoroso" em Sete Rios, comprado por 120 mil euros. "Percebemos que um bocado fora de Lisboa tínhamos pelo mesmo valor da nossa casa um T4 com jardim e piscina", explica Teresa, que admite não adorar viver na capital. Com a venda da casa financiaram quase todos os 180 mil euros do T4 comprado na parte velha de Rio de Mouro, na linha de Sintra.

Para compra ou arrendamento, a nova ascensão da periferia de Lisboa e do Porto é parte da história actual do mercado. "O equilíbrio do mercado vai fazer-se pela oferta na periferia", acredita Ricardo Sousa. "A nova procura que aí chega tem uma capacidade económica diferente [do padrão do passado]", acrescenta. Nas rendas médias praticadas a procura já é visível em concelhos à volta de Lisboa como Odivelas (que saltou de 540 euros em 2015 para quase 700 em 2016) ou Amadora (de 547 para 650 euros) – e do Porto, como Gaia (704 para 882 euros) e Vila do Conde (de 504 para 715 euros). Ricardo Guimarães, da Confidencial, aponta que fora do centro há "óptimas rendibilidades" para investidores que optem pelo arrendamento de longa duração, até melhores do que em vários negócios trabalhosos de alojamento local no centro – uma renda mensal de 500 euros num T2 comprado a 85 mil euros oferece uma taxa bruta de 5,8%.

Na compra e venda a análise na periferia é mais complexa. Há mais negócio a acontecer, alimentado pela retoma da economia e pelo crescimento da concessão de crédito bancário, mas os preços nas zonas menos qualificadas não dispararam. A excepção neste desempenho mais modesto está na construção recente ou nova, com bons acabamentos e bem servida de transportes. Jorge Vaz, director comercial da construtora familiar VazConstrói, confirma que, depois do aperto na era da troika, está a vender ainda em planta a maior parte do que lança para o mercado. No primeiro prédio do empreendimento Lezírias do Infantado, a norte de Lisboa, vendeu 27 dos 30 apartamentos em planta. No Jardins de Cristo Rei, em Moscavide, venderam tudo antes de a construção estar feita. "Começámos a vender T3 em 2015 a 400 mil euros e acabámos a vendê-los em 2016 por 550 mil", conta.

Muitos dos compradores são portugueses, explica Jorge, e vários pagam a pronto. Estão insatisfeitos com as taxas quase nulas que os bancos oferecem e receiam ter muita liquidez parada na banca, na qual pas-

3.695 euros
é o valor médio do metro quadrado praticado no último trimestre de 2016 em Lisboa. Em 2008 a média estava em 2.426 euros

TERESA E O MARIDO FINANCIARAM QUASE TODO O T4 NA PERIFERIA COM A VENDA DO T2 NO CENTRO

Sílvia Teixeira está a gerir um apartamento da tia no Porto - chamou-lhe Studio for Two e é um êxito

RICARDO MEIRELES

CISION

SÁBADO

ID: 69783980

01-06-2017

Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral

Pág: 39
Cores: Cor
Área: 18,00 x 25,30 cm²
Corte: 8 de 10

O edifício Aliados 107, no centro do Porto: 6.500 euros por metro quadrado

saram a confiar menos após a sucessão de escândalos no sector – mais um factor muito importante para perceber a apetência geral por imobiliário numa cultura nacional que, já de si, privilegia a propriedade.

Bolha ou novo normal?

Toda esta exuberância do mercado português está a levantar receios de sobreaquecimento nas instituições que formaram a troika. No mês passado, o *Jornal de Negócios* noticiou que a subida do preço das casas tocou em 2016 o limite considerado no mecanismo europeu de identificação de desequilíbrios macroeconómicos – um instrumento saído da crise do euro para prevenir problemas económicos na região. O Banco Central Europeu, Mario Draghi, avisou dias depois, sem nunca referir Portugal. "Apesar de as divergências na evolução dos preços ao nível regional poderem ser justificadas por factores fundamentais, tais como diferenças no rendimento, emprego, dinâmicas da população e serviços, podem também sinalizar uma exuberância excessiva nos preços das casas em determinadas áreas, por exemplo, devido à forte presença de compradores estrangeiros", indica no Relatório de Estabilidade Financeira. Um investidor estrangeiro ouvido pela **SÁBADO**, e que preferiu anonimato, confessou a sua preocupação com "a rapidez" das valorizações: "Estão a ir muito depressa".

A visão em Portugal é diferente. Ricardo Guimarães, da Confidencial, e João Carvalho Fernandes, que coordena o mestrado do ISEG em avaliação imobiliária, partilham o diagnóstico: pela primeira vez partes importantes do mercado desligaram-se da dinâmica da economia doméstica, algo explicável pela globalização do investimento nas cidades de Lisboa e do Porto, um fenómeno de carácter estrutural. Carvalho Fernandes olha para os outros indicadores para concluir que "não há bolha". "Se compararmos os preços por metro quadrado das avaliações bancárias disponibilizados pelo INE nos primeiros meses de 2011 com os primeiros meses de 2017 nota-se que são até um pouco inferiores aos valores de Abril de 2011", mês de entrada da troika em Portugal. Isto acontece mesmo em "Lisboa, Porto e Algarve, onde tendencialmente poderia haver pressão dos preços por entrada de investidores internacionais e nacionais no arrendamento de curta duração". Por outro lado, "o rácio preço/rendimento bruto disponível *per capita* em Abril de 2011 [uma medida clássica de avaliação] era de 7% e em Março de 2017 de 6,2% [para todo o País]", acrescenta.

Certo é que a mudança foi muito rápida e intensa, abrindo oportunidades para uns e problemas para outros. "Não há oferta para o que os portugueses podem comprar", afirma Ricardo Sousa. O administrador da Century21 explica que os portugueses, em média, procuram casas até 200 mil euros e esse segmento "quase não existe" nas zonas mais quentes. A mudança que nasceu com a lei do arrendamento, o *boom* turístico, a onda de investimento de fora e nacional, o alojamento local e a insatisfação com a banca alimentam uma expansão que parece ter pernas para continuar – mas o imobiliário é uma classe de activo que, como todas, tem risco e deve obedecer a critérios de diversificação da carteira. "O que nos preocupa é o excesso de optimismo, que não nos deve levar a repetir os erros do passado", admite Ricardo Sousa.

Com **Ana Isabel Fonseca**

Lisboa em alta

Volume de negócios, em milhões de euros

Norte	
2009	2.005.876
2012	1.297.423
2016	2.630.104
Área Metropolitana do Porto	
2009	1.312.440
2012	847.452
2016	1.775.427
Centro	
2009	1.047.537
2012	687.732
2016	1.294.365
Área Metropolitana de Lisboa	
2009	3.115.988
2012	1.847.780
2016	5.521.924
Algarve	
2009	695.710
2012	465.690
2016	1.281.387
Alentejo	
2009	360.900
2012	203.171
2016	392.140

Fonte INE

Como descobrir "achados"

Abordar moradores e porteiras, ter conversas nos cafés do bairro, estar atento aos leilões

Os achados são, por definição, difíceis de encontrar. Quem procura uma boa oportunidade de compra compete com angariadores que ganham a vida com o trabalho no terreno: observação de prédios, abordagens directas aos moradores ou às porteiras, conversas nos cafés próximos, alertas que informam sobre leilões de casas da banca ou do Estado. **Muitas casas nem chegam a ter a placa "vende"** – há listas de espera grandes e as agências já nem anunciam. Mas há ainda oportunidades, como mostram as histórias de Maria Cristina e de Mariana (ver texto principal). No arrendamento, sobretudo em Lisboa, é ainda mais difícil: a oferta é tão escassa que não é raro ver inquilinos a avançarem seis meses a um ano de rendas. É frequente haver leilões de dezenas de propostas que o senhorio tem de escolher, conta Mafalda Picanço, da Remax Latina II.

CISION

SÁBADO

ID: 69783980

01-06-2017

Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral

Pág: 3
Cores: Cor
Área: 4,76 x 7,43 cm²
Corte: 9 de 10

Destaque

A NOVA REVOLUÇÃO NO IMOBILIÁRIO

Casas que valorizam 40% em 16 meses, T4 na periferia de Lisboa por €1 milhão. Os preços não param de crescer

foto de capa: Istock

CISION

SÁBADO

ID: 69783980

01-06-2017

Tiragem: 100000
País: Portugal
Period.: Semanal
Âmbito: Interesse Geral

Pág: 1
Cores: Cor
Área: 18,00 x 21,77 cm²
Corte: 10 de 10

GUIA GRÁTIS
ROTEIRO COMPLETO PARA CONHECER A CIDADE DE ROMA

Já é mais de 5% da facturação
O NEGÓCIO DA IKEA COM OS ALIMENTOS

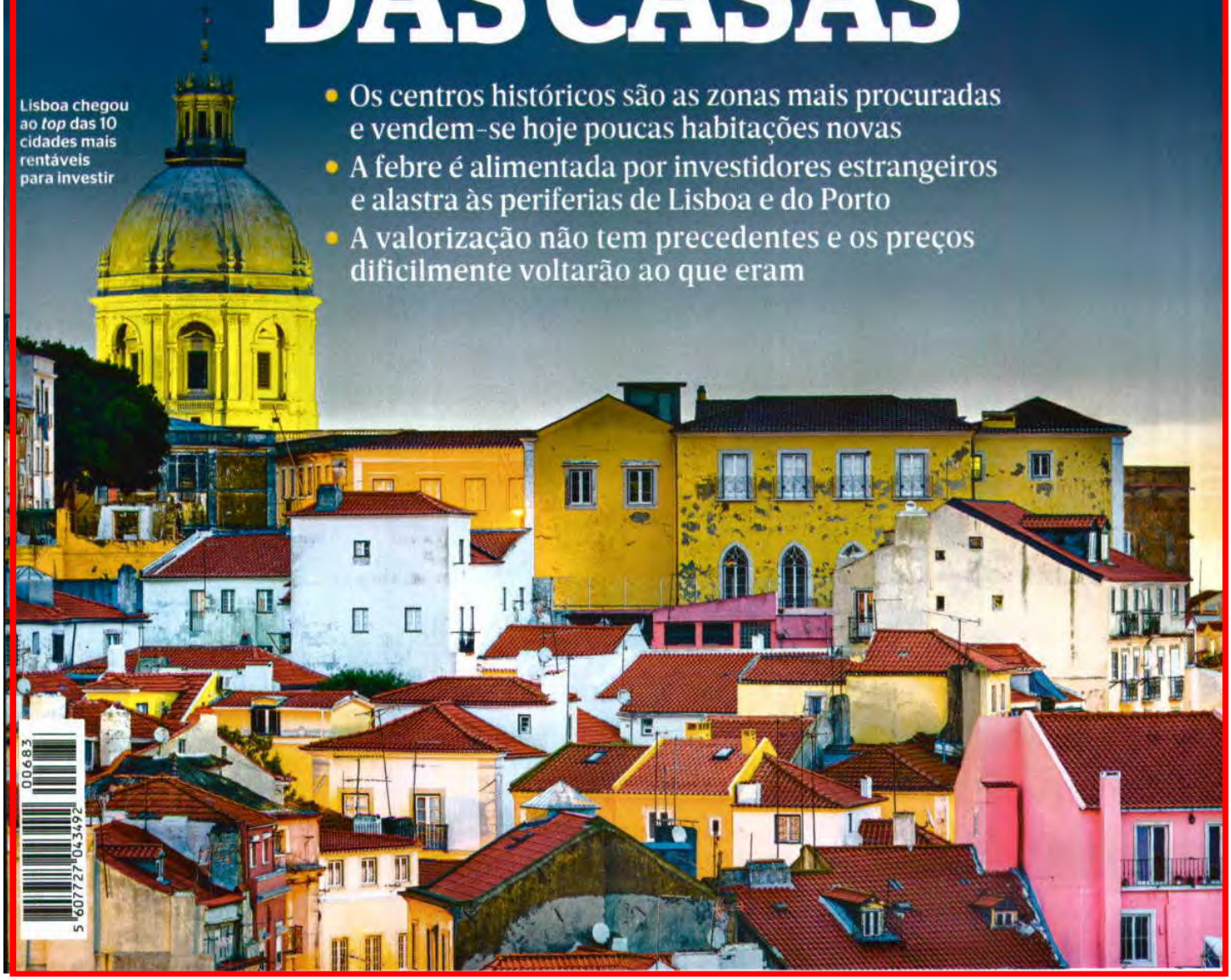
Revista GPS
AS RECEITAS QUE OS *CHEFS* FAZEM PARA OS FILHOS

SÁBADO

www.sabado.pt N.º 683 - SEMANAL - 1 A 7 DE JUNHO DE 2017 - €3,20 (CONT.)

IMOBILIÁRIO

A NOVA LOUCURA DAS CASAS

Lisboa chegou ao *top* das 10 cidades mais rentáveis para investir

- Os centros históricos são as zonas mais procuradas e vendem-se hoje poucas habitações novas
- A febre é alimentada por investidores estrangeiros e alastra às periferias de Lisboa e do Porto
- A valorização não tem precedentes e os preços dificilmente voltarão ao que eram