



Luís Lima
Presidente da Direcção
Nacional da Apemip
(Associação dos
Profissionais e Empresas
de Mediação Imobiliária
de Portugal)

A procura sem oferta desequilibra o mercado

UMA PROCURA sem oferta, que é a situação que se verifica actualmente no mercado de arrendamento urbano, desequilibra necessariamente este mesmo mercado, inflacionando os preços das rendas em limites que podem gerar rupturas como as que se geraram no mercado de compra e venda.

EM NOME de uma mais apertada taxa de esforço para quem pede crédito destinado a adquirir habitação própria, os bancos apertaram os cordões da bolsa e agora só emprestam a quem não se endivida em exagero e a quem possua algum capital próprio e não precise do financiamento total.

ESTA REALIDADE alterou o mercado imobiliário em Portugal, invertendo a tendência de uma maior procura no mercado de compra e venda. A vontade de comprar continuará a ser a mesma, mas a realidade obriga a que muita gente opte pelo mercado de arrendamento.

ESTA INEVITABILIDADE do comportamento da procura não está a ser acompanhada pela oferta, numa contracção que se compreende face aos constrangimentos que ainda afectam o mercado do arrendamento urbano, criando desconfiança nos proprietários de imóveis.

AS MAIORES DÚVIDAS residem ainda na excessiva morosidade da Justiça em resolver os problemas que resultam dos incumprimentos dos contratos, situação que, durante anos, favoreceu aqueles (e foram muitos) que,

a coberto do arrendamento, ocupavam sem pagar casas de outros.

NESTE CENÁRIO, mais grave ainda do que o do congelamento das rendas, os proprietários de imóveis que poderiam colocá-los neste mercado preferem esperar para ver. Esperançados também que a fiscalidade sobre as rendas passe a ser idêntica à de outros investimentos como os fundos ou até os depósitos a prazo.

NUM CENÁRIO de aumento exponencial da procura de habitação no mercado de arrendamento, é urgente fazer sair legislação que devolva confiança à oferta e faça com que o mercado funcione real e harmoniosamente, satisfazendo todos os interesses que se cruzam neste sector da Economia de profundas consequências sociais.

AGILIZAR OS PROCESSOS de despejo por incumprimento do contrato é a primeira e a mais justa dessas emergências, mas a injustiça de uma fiscalidade tão cega que trava o próprio mercado quando penaliza os rendimentos em sede de IRS é, também, uma questão a analisar e a resolver.

SEM ACESSO ao crédito para aquisição própria, a procura vira-se para o arrendamento. E, num cenário de desequilíbrio como o que existe actualmente, a procura acabará também por ceder à pouca oferta, mesmo em limite de taxa de esforço, com os mesmos riscos que determinam a prudência da banca.

HOTEL SANTA JUSTA ABRE EM MARÇO DE 2012

Fica na Baixa lisboeta e tem abertura prevista para Março de 2012. O Hotel Santa Justa, unidade de quatro estrelas, resulta de um projecto de reabilitação do gabinete Nuno Leónidas Arquitectos

Texto de CÉLIA MARQUES

A REABILITAÇÃO de um antigo edifício na Baixa lisboeta deu corpo a uma unidade hoteleira de quatro estrelas vocacionada para o turismo de negócios. O Hotel Santa Justa tem abertura prevista para Março de 2012.

Localizado entre as ruas de Santa Justa e dos Correeiros, o novo hotel é assinado pelo gabinete Nuno Leónidas Arquitectos e contará com 55 quartos dispostos por seis pisos.

O maior desafio em termos arquitectónicos neste tipo de intervenção passa por conseguir «conciliar dois tempos, duas épocas, com o maior respeito pelo património», enquanto, em simultâneo, «e de forma subtil», se deixam «marcas da intervenção mais contemporânea, em perfeita harmonia, de forma a complementar-se o

antigo com o actual», explica ao SOL fonte do gabinete de arquitectura.

Neste projecto em particular «infelizmente já não restavam muitos dos elementos que poderiam condicionar e direccionar todo o tipo de intervenção, pelo que houve uma maior 'liberdade' no interior e na sua estrutura», lembra a mesma fonte.

O conceito arquitectónico do Hotel Santa Justa, além da reabilitação dos edifícios – que pouco mais tinham que

Nos seis pisos
do edifício pombalino
estarão dispostos
**55 quartos. O
orçamento é de três
milhões de euros**

as fachadas, o seu desenho gráfico puramente pombalino e alguns vestígios dos arcos em pedra – passou por encontrar, na história do local, os elementos inspiradores para a intervenção e decoração dos espaços interiores.

«O Elevador de Santa Justa será a 'musa' inspiradora dos registos gráficos que irão surgir em cada canto dos espaços. A rua dos Correiros, com a sua história particular, estará também patente no interior do hotel», adianta a mesma fonte.

Nos interiores, optou-se pelo recurso a paredes compostas em gesso cartonado, tectos falsos, iluminação em LED, revestimentos em madeira wengué, pedra tipo Lioz e paramentos pintados à semelhança dos famosos estuques pombalinos. O ambiente será ainda marcado por fotografias de autor em grande formato. A 'memória' de outras épocas continua nos tectos abobadados e, pontualmente, no cabedal dos correiros.

Exteriormente, o respeito e valorização das fachadas permitiram repor o desenho original dos vãos do piso térreo, que tinham sido totalmente adulterados, formalizando o ritmo alternado no dimensionamento dos vãos e usando a cantaria antiga Lioz, aquela que é a pedra de Lisboa. Por se tratar

O Elevador de Santa Justa e a rua dos Correiros inspiram a decoração do novo hotel da Baixa de Lisboa



de um hotel, o novo projecto tem também uma relação mais directa entre interior e exterior, através do recurso a vãos de vidro, em detrimento das antigas portas de madeira pintada

A obra, iniciada no início de Fevereiro e orçada em três milhões

de euros, está a cargo da DST, contando ainda com a parceria das empresas Cari Construtores, Tgeotecnia, Bysteel, DTE e Tmodular, também pertencentes àquele grupo bracarense.

ccamarques@hotmail.com

curtas

JLL lança livro sobre investimento.

A JONES LANG LASALLE apresenta, a clientes e colaboradores, o livro *O Novo Paradigma do Investimento Imobiliário*, da autoria de Carlos Moedas e de Amaro Laia. A obra, com prefácio de João Duque, presidente do ISEG, faz uma análise do novo paradigma vigente no sector imobiliário, e destaca a passagem desta indústria do simples «tijolo e argamassa» para um activo financeiro gerido de forma seme-

lhante a uma acção ou obrigação. O livro pretende explicar as definições dos novos instrumentos financeiros deste mercado, o seu funcionamento e as vantagens dos mesmos.

B.Prime no LPI

A B. PRIME foi convidada a ingressar no *Lisbon Prime Index (LPI)*, índice imobiliário que integra os principais consultores imobiliários do mercado nacional. O LPI é o único índice que apresenta mensalmente os valores de arrendamento reais do

mercado de escritórios de Lisboa. O índice regista as transações de arrendamento ou compra que representem uma mudança de novo ocupante do espaço de escritórios, tanto para Lisboa como para a periferia, nomeadamente os concelhos de Oeiras, Cascais e Sintra.

Barreiro Retail Planet com seis novas lojas

O BARREIRO Retail Planet prevê a abertura, durante o primeiro trimestre de 2011, de seis novos espaços

comerciais. As primeiras três lojas, já inauguradas, são a The Phone House, que ocupa mais de 60 metros quadrados, a ourivesaria Pote de Ouro e a Viva Natura, de produtos naturais. Até ao final de Março, está prevista a abertura de mais três espaços: a Be Woman, que comercializa vestuário e acessórios femininos, a Don Ramon, que lançará no Barreiro Retail Planet um novo conceito gastronómico *gourmet*, e ainda uma farmácia, pertencente ao grupo Holon.