

ECONOMIA

Vão ser investidos €25 milhões em casas pequenas nas Avenidas Novas

26.08.2018 às 16h00



O Pop começou a ser reabilitado em setembro de 2016 e a previsão é que fique pronto em março de 2019 D.R.

Edifício Pop, promovido pela Civilria, terá 106 apartamentos, dos quais 102 de tipologia T0 e T1



ANA BAPTISTA

As obras de reabilitação feitas recentemente na zona das Avenidas Novas, em Lisboa, têm sido de empreendimentos de luxo com preços bem acima de €1 milhão e casas de tipologias grandes, maioritariamente a partir de T2. Mas no Pop, o empreendimento que a Civilria está a construir na Avenida João Crisóstomo, na transversal entre as Avenidas da República e 5 de Outubro, a maior parte dos apartamentos vai ser de pequenas dimensões, nomeadamente T0 e T1.

“Optámos por este programa tendo em conta a excelente localização que, apesar de ser uma das melhores moradas de residência familiar, também tem um mercado de arrendamento com muita procura, tanto por estrangeiros como nacionais, e ainda é uma zona central com potencial turístico”, explica ao Expresso Artur Varum, o presidente da Civilria. De facto, acrescenta o responsável desta promotora imobiliária de Aveiro, “os clientes que têm comprado são essencialmente investidores que pretendem colocar as casas no mercado de arrendamento”.

No total, das 106 casas que estão a ser desenvolvidas, 102 são T0 e T1, mais precisamente 25 T0 e 77 T1. Sobram apenas três T3 e um T2, todos eles no último piso e com terraços. Aliás, o projeto inicial tinha apenas um edifício com 64 apartamentos, mas entretanto a empresa decidiu comprar o prédio do lado e alargar o empreendimento com mais 42 casas, todas elas de tipologia T1. Tudo somado dá as já referidas 106 unidades.

“A procura pelas tipologias mais pequenas estava a corresponder à nossa expectativa e foi nesse pressuposto que decidimos alargar o projeto”, conta.

PREÇOS QUASE DE LUXO

Os preços é que, não sendo de luxo, também não são baixos. “Os preços variam com os pisos e orientações solares”, diz, sendo que “os T0 têm preços a partir de €280 mil os T1 a partir de €380 mil e o apartamento mais caro é um T3 no último piso com terraço por €1,3 milhões”. Ou seja, entre €6000 e €8500 por metro quadrado. Artur Varum explica porquê. “Nesta localização seria impossível desenvolver um projeto de preços médios. O preço de partida antes da reabilitação, só por si, já o coloca neste patamar. Ainda que acredite que exista carência de oferta para esse segmento, não podemos estar em todas as frentes em simultâneo”, comenta.

De facto, este projeto representa um investimento de €25 milhões, já incluindo as obras de reabilitação e a compra dos dois edifícios, que pesam sempre no investimento. Um dos prédios, o primeiro a ser comprado, em 2016, e o maior — que foi ocupado pela Direção-Geral de Florestas, mas encontrava-se devoluto há já uns

anos — custou €9 milhões. E a preços de hoje poderia ser muito mais. “Como é do conhecimento geral os preços em Lisboa e no Porto têm subido bastante nos últimos anos. Um edifício com esta localização e com esta escala é muito difícil de encontrar e penso que hoje, com estas características, pode valer significativamente mais, talvez perto de €15 milhões”, adianta. Quanto ao segundo edifício, que foi comprado mais tarde, Artur Varum prefere não revelar o valor de compra.

MAIS DE 60% JÁ ESTÃO VENDIDOS

Tal como a maioria dos empreendimentos reabilitados e novos que agora chegam ao mercado, também o Pop está a vender-se rapidamente e em planta. As obras começaram em setembro de 2016 e só devem estar concluídas em março de 2019, mas segundo Artur Varum, mais de 60% dos apartamentos já estão vendidos e a maioria a portugueses. “Curiosamente a maior parte dos negócios concluídos tem sido com investidores nacionais”, conta. Apenas 10% foram comprados por estrangeiros.

Além disso, uma das cinco lojas de rua que vão existir no piso térreo já está arrendada a um “grande cartório notarial” e já estão em conversações com vários interessados para as restantes. No total há, no edifício maior, quatro lojas com áreas de 98 a 250 metros quadrados, e no segundo edifício que compraram depois, há mais um espaço de 400 metros quadrados.

“Em 2017 tivemos vendas de €30 milhões, este ano penso que vamos ultrapassar os €50 milhões, mas considero um ano excepcional e irrepetível”, diz Artur Varum.

A contribuir igualmente para estas previsões estão os outros negócios que esta empresa com 27 anos de atividade imobiliária tem além do residencial. Um deles é o desenvolvimento de projetos de retalho e armazéns, que depois arrenda a outras empresas, como o Continente, por exemplo, com quem têm já vários negócios destes. Outro ainda é a venda de terrenos ou de projetos e ainda a promoção de escritórios, no qual têm agora em andamento um projeto no Porto.