



REABILITAÇÃO URBANA

Preço justo é aquele que alguém está disposto a pagar

José Rui Meneses e Castro, Partner da MAP Engenharia, admite que as obras de reabilitação são muito exigentes e que é mais caro reabilitar no centro das cidades do que realizar construção nova fora.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diariomobiliario.pt

A reabilitação urbana ainda continua a atrair investidores. José Rui Meneses e Castro, Partner da MAP Engenharia, empresa que se especializou na requalificação e reabilitação de antigos edifícios, revela no entanto, que se vê alguns investidores imobiliários a afastarem-se deste mercado, apesar disso, "o pipeline de projetos atualmente em desenvolvimento neste setor tem bastante expressão e assistimos a novos investidores interessados na reabilitação".

José Rui reforça que a procura mantém-se alta. Diariamente rece-

be novas solicitações de investidores que estão a avaliar a compra de imóveis para reabilitar, sendo de opinião que existem diversos por reabilitar, "basta passearmos por qualquer zona de Lisboa, mesmo as mais centrais. Ainda há muito por fazer nesta área".

O facto de a MAP ter sido uma das empresas que mais cedo agarrou a oportunidade da reabilitação urbana na capital, fez com que já tenha no seu portfólio algumas das maiores e mais importantes obras da cidade. Até ao momento tem cerca de 30 edifícios reabilitados em Lisboa com a marca da MAP. Resultante do mercado, a maior percentagem são edifícios residenciais. No entanto, também fazem

parte do seu portfólio hotéis, edifícios de escritórios - como o D. Luís em Santos ou o centro de eventos Monte das Perdizes em Monsanto, - tudo reabilitação de edifícios existentes. O responsável adianta ainda, que também estão a atuar nesta área na cidade do Porto. A MAP tem atualmente em construção nove edifícios. A título de exemplo e em desenvolvimento o Partner da MAP salienta, o Contreiras Palace para a Solyd, o Hotel Palácio Príncipe Real, o The Nest para a Louvre Properties e o Citi-flat para a Level Constellation.

Um sucesso medido pelo volume de negócio da empresa que em 2018 foi de 25 milhões de euros, o que resultou num crescimento na

ordem dos 25%, mantendo-se a perspectiva de crescimento em 2019.

Reabilitação é muito exigente

José Rui admite que as obras de reabilitação são muito exigentes, as variáveis são totalmente diferentes, "pelo que é muito importante que, em fase de estudo das mesmas, tenhamos capacidade de prever e planear todas as condicionantes".

Quanto aos preços que se praticam, o responsável admite que existe uma máxima em economia, que o preço justo é aquele que alguém está disposto a pagar. "Com o aumento da procura em todas as fases do ciclo imobiliário, os preços automaticamente aumentaram, quer dos imóveis para reabilitar, dos projetos, da construção e dos restantes serviços, como também os preços de venda. Com o aumento de 'stock', naturalmente haverá uma estabilização dos preços", esclarece.

Sobre o facto de ser caro reabilitar em Lisboa, Meneses e Castro assegura que não é só na capital portuguesa. Explica que é mais caro reabilitar no centro das cidades do que realizar construção nova fora. Admite que toda a logística, taxas, cuidados com a envolvente e acessibilidades oneram o processo da construção. "Para além disso, temos o facto que, em termos de prazos, uma reabilitação é sempre mais demorada do que uma construção nova. Logo, é mais caro reabilitar do que construir novo. Se é caro? Depende das expectativas de cada investidor e de como conceberam o seu plano de negócios", conclui. ●

Volume de negócio da empresa em 2018 foi de 25 milhões de euros, o que resultou num crescimento na ordem dos 25%