



FORBES PORTUGAL - ABRIL 2017

1/5

OS MAGNATAS DAS CASAS MILIONÁRIAS

TEXTO DE JOAQUIM MADRINHA / FOTOS DE VICTOR MACHADO

ALIMENTADO PELO INVESTIMENTO ESTRANGEIRO, O IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL DE LUXO ESTÁ A ATRAVESSAR UMA ÉPOCA DOURADA. NA CAPITAL, HÁ TI A CUSTAR MAIS DE 700 MIL EUROS, E NÃO FALTAM INTERESSADOS EM COMPRAR. LISBOA E PORTO ESTÃO TRANSFORMADAS EM ZONA DE CAÇA PARA MILIONÁRIOS. O FRANCÊS CLAUDE BERDA É UM DOS MAIORES, MAS NÃO É O ÚNICO.





“

TENHO
CONSCIÊNCIA
DE QUE OS
APARTAMENTOS QUE
ESTOU A CONSTRUIR
E A REABILITAR
SERÃO ADQUIRIDOS
SOBRETUDO POR
ESTRANGEIROS”,
CONFESSA
CLAUDE BERDA.

Trés de Março, onze da manhã. Lisboa é brindada com mais um dia primavera e do cimo do Parque Eduardo VII a paisagem cativa quem por ali passa. Claude Berda é um desses contemplados. Mas ao contrário de um turista, que fica anestesiado pela beleza da vista, veste a pele de empreendedor, e perante o cenário pergunta-se sobre como capitalizar aquele "activo". Foi o que aconteceu com o multimilionário francês em 2015, numa visita ao bairro da Graça, no centro histórico de Lisboa, e que o convenceu a começar a investir em Portugal.

Naquela manhã, Berda tinha encontro com a FORBES ali ao lado do Parque, no 203 da Rua Castilho, para mostrar como se ganha dinheiro com a beleza de Lisboa e de Portugal. Na torre projectada pelo arquitecto Tomás Taveira na década de 1970, que já hospedou os serviços centrais do ministério da Agricultura, irá nascer um condomínio de luxo de 13 andares com garagens, *spa*, duas piscinas comuns e uma privada no terraço da *penthouse*. "É isto que eu faço: apartamentos exclusivos, únicos. Não vai encontrar nada igual a isto", diz Berda. Tomara, com 250 m² de área útil e mais 200 m² de terraço sobre Lisboa, a *penthouse* será o novo marco das casas de luxo na capital ao ter um preço de venda estimado próximo dos 9 milhões de euros.

Dividido em duas dezenas de apartamentos com dois e três quartos, que começarão a ser comercializados em planta nos próximos meses, o "Castilho 203", adquirido por 12,5 milhões de euros à ESTAMO - a "imobiliária" do Estado -, é apenas um dos seis empreendimentos que o 71.^º homem mais rico de França tem em andamento em terras lusas. No total, somam 100 milhões de euros de investimento divididos por Lisboa, Comporta e Algarve. Até ao final do Verão, Berda espera fechar mais alguns negócios que o levarão a aumentar a fasquia para 400 milhões de euros, um montante

"GOSTO MUITO DE PORTUGAL E DOS PORTUGUESES, E CADA VEZ QUE VENHO CÁ, LEVO MAIS UMAS RAZÕES PARA FUNDAMENTAR A MINHA OPINIÃO", REFERE CLAUDE BERDA, QUE CONTA JÁ COM 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM PORTUGAL.

CLAUDE BERDA

70 anos, divorciado, 3 filhos

Filho de pai tunisino e mãe polaca, Claude Berda foi criado em Casablanca, Marrocos, até aos 15 anos, idade em que se muda para França onde estuda Economia e Direito na Universidade de Paris-Dauphine. Ainda nos corredores da Universidade começa a vender calças de ganga e em pouco tempo constrói uma cadeia de 44 lojas de vestuário espalhadas pelas regiões de Paris e da Côte d'Azur. Foi na condição de empresário do vestuário que visitou pela primeira vez Portugal, quando veio ao Porto comprar t-shirts. No final da década de 1970 vende o negócio de roupa e dedica-se ao audiovisual. Com Jean-Luc Azoulay, produtor e cineasta francês de origem argelina, funda a AB Productions, produtora responsável pela série de sucesso mundial "Hélène et les Garçons", e pela chegada a França de várias séries, como é o caso da série de animação japonesa "Dragon Ball" e de "Friends". Em 1995 lança um conjunto de canais temáticos. Para financiar o projecto coloca 20% do capital do grupo na Bolsa de Nova Iorque. Em 2003 aliena 33% do capital do AB Group à TF1 e vira-se para o imobiliário. Hoje, excluindo os fundos de investimento imobiliários da banca suíça, Berda é o maior investidor no mercado imobiliário do país possuindo uma miríade de empresas que terão em carteira qualquer coisa como 6 mil imóveis. Segundo o ranking da revista francesa Challenges, é o 71.^º homem mais rico de França, com uma fortuna avaliada em mais de mil milhões de euros. No mês passado, Berda desfez-se da participação maioritária que ainda detinha no AB Group para se dedicar exclusivamente ao imobiliário.





CASTILHO 203

LISBOA

Será a primeira das quatro torres que Claude Berda pretende reabilitar no coração de Lisboa. Terá 20 apartamentos com tipologia T2 e T3 com um preço entre 8 mil a 10 mil euros por m², com excepção da *penthouse* no último andar do edifício, que marcará um novo máximo no mercado residencial de luxo lisboeta.



“Há uma conjugação de factores a puxar pelo mercado imobiliário”, diz Patrícia Barão, especialista da consultora imobiliária JLL para o mercado residencial, destacando elementos como a melhoria da economia que se começou a verificar em 2014, a nova lei das rendas e a fiscalidade em matéria de reabilitação urbana.

to em reabilitação e o crescimento do turismo nos últimos anos geraram um *cocktail* perfeito, tanto para os fundos de investimento como para particulares estrangeiros em busca de oportunidades de diversificação dos seus activos. No ano passado, 65% das transacções intermediadas pela JLL foram realizadas com estrangeiros.

De acordo com os dados do Banco de Portugal, em 2016, o investimento directo estrangeiro em actividades imobiliárias, tais como as que Berda está a desenvolver, ascendeu a 6,2 mil milhões de euros, um valor que representa um aumento de 50% face a 2014. “O investimento estrangeiro está a ser um dos grandes responsáveis pela retoma do sector”, refere Luís Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP). Luís sustenta estes valores na popularidade dos programas de captação de investimento criados, como seja o regime fiscal para Residentes Não Habituais (RNH) e o programa de Autorização de Residência para Actividades de Investimento (ARI). Berda não está particularmente interessado em qualquer dos programas. Não que o francês seja imune aos benefícios fiscais, pelo contrário. Em 2013 mudou-se para a Suíça por razões fiscais e dois anos mais tarde para Bruxelas, na Bélgica, pelas mesmas razões. No entanto, uma vez que é comunitário e tem as empresas domiciliadas no Luxemburgo, a única motivação que o poderia levar a estabelecer residência em Portugal é a inexistência de imposto sucessório – mas também não há na Bélgica. Porém, Berda não esconde que o actual regime fiscal para estrangeiros seja um dos pretextos pelo qual veio investir em Portugal. “São um bom encorajamento para os estrangeiros, sobretudo para os reformados franceses”, diz, referindo a nacionalidade a título de exemplo. “Tenho consciência de que os apartamentos que estou a construir e a reabilitar serão adquiridos sobretudo por estrangeiros”, confessa.

equivalente a 6,5% da totalidade do investimento estrangeiro realizado em Portugal no ano passado.

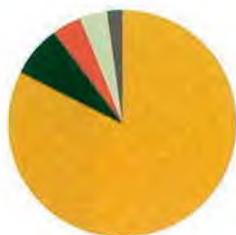
ARMADA ESTRANGEIRA

Nos próximos 12 meses, Berda será o maior investidor particular estrangeiro em Portugal, mas não será o único. “Há uma conjugação de factores a puxar pelo mercado imobiliário”, diz Patrícia Barão. Para a especialista da consultora imobiliária JLL para o mercado residencial, a melhoria da economia que se começou a verificar em 2014, a nova lei do arrendamento urbano aprovada em 2012, os benefícios fiscais em matéria de investimen-

PASSAPORTE EUROPEU

Desde que em 2012 foi criado, o programa de Autorização de Residência para Actividades de Investimento (ARI), já foram concedidos 4423 “Vistos Gold” a investidores estrangeiros, que geraram cerca de 2,4 mil milhões de euros em investimento imobiliário em Portugal. E embora representem 71% das autorizações concedidas, a procura dos “Vistos Gold” pelos chineses está a abrandar. No último ano, foram os brasileiros quem mais procurou o programa.

Fonte: Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF). Janeiro de 2017.

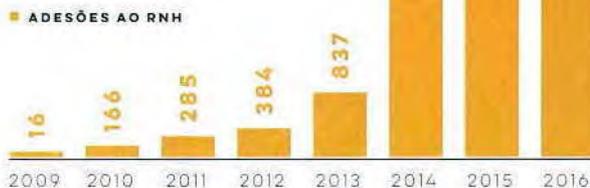


Nacionalidade	Quantidade
China	3 154
Brasil	282
Rússia	159
África do Sul	148
Libano	80

EM MUDANÇA

Nos últimos anos, o regime fiscal de Residente Não Habitual (RNH) tem ganhado bastantes adeptos e deverá já ser mais relevante para o mercado do que os “Vistos Gold”.

Fonte: Ministério das Finanças, 2016.



OFF LIBERDADE

LISBOA

Situado na Rua do Salitre a escassos metros da Avenida da Liberdade, é um empreendimento com tipologias T0 e T1, um destes, com uma área de 90 m² foi vendido por 720 mil euros. Este é apenas um dos quatro projectos em comercialização pela promotora de capitais chineses Level Constellation, que vai continuar a reabilitar imóveis em Lisboa.

A PORTA DOURADA

Criado em 2012 pelo então vice-primeiro ministro Paulo Portas, o programa ARI que viria a ficar conhecido como "Visto Gold", foi pensado para atrair capital estrangeiro. Na prática, o ARI consiste na atribuição do título de residente aos estrangeiros que transfiram mais de 1 milhão de euros para o país, criem 10 postos de trabalho ou adquiram bens imóveis num montante igual ou superior a 500 mil euros. Cinco anos depois do lançamento do programa, o balanço é positivo: até Janeiro, o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) tinha contabilizado 4423 autorizações de residência para investimento, que resultaram na captação de 2,7 mil milhões de euros, 2,4 mil milhões dos quais via aquisição de imóveis, sobretudo, oriundos da China.

Yingjie Wen é um exemplo da presença asiática em Portugal. Com mais cinco sócios, entre eles Yonggang Zheng, presidente da Shan Shan Holding (o maior fabricante chinês de baterias de lítio), juntou 170 milhões de euros e criou a Level Constellation. Em três anos, a empresa reabilitou quatro edifícios no centro de Lisboa, num investimento total de 30 milhões de euros, tendo já realizado 70 milhões de euros em vendas. "A política dos *golden visa* é muito boa para nós", diz Wen.

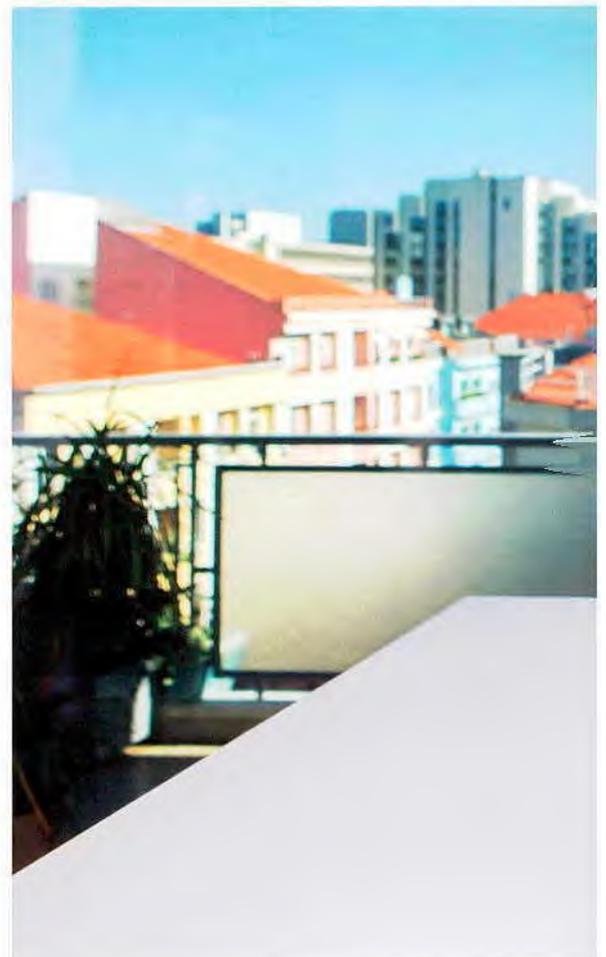
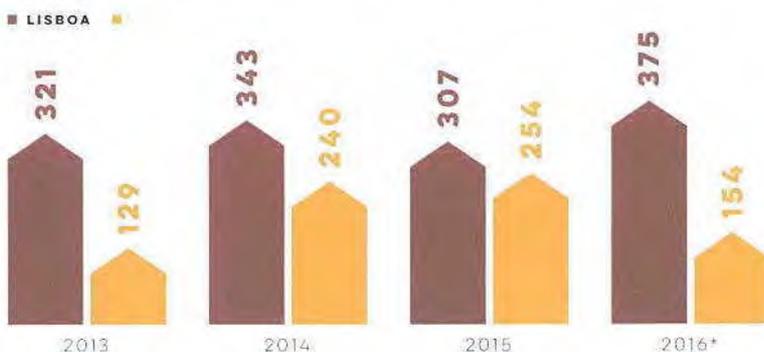


Especialista em gestão de fundos imobiliários na China, onde é presidente da sociedade de investimento Xiangye Investment, Yingjie Wen é o responsável pelos investimentos da Level Constellation em Portugal, que conta já com um investimento superior a 30 milhões de euros no sector imobiliário de luxo.

BOOM DA REABILITAÇÃO

Nos últimos anos, a oferta de habitação nas duas maiores cidades do país fez-se sentir, principalmente através da reabilitação de imóveis, uma actividade que, devido à localização dos edifícios, se reflectiu sobretudo na oferta ao nível do segmento *prime*.

Fonte: Confidencial Imobiliário. * Até ao terceiro trimestre de 2016. Projectos imobiliários de reabilitação.





Para Pedro Vicente, director-geral da Level Constellation, o escândalo de corrupção que afectou membros do Governo e do SEF retraiu o investimento chinês no país. “No início, a maioria dos clientes tinha nacionalidade chinesa, mas nos últimos tempos tem-se notado uma grande diversificação de nacionalidades”, diz. Na JLL, por exemplo, em 2016, os brasileiros (14%) foram os maiores investidores, seguidos pelos franceses (7%) e só depois os chineses (3%). José Pedroso de Melo, coordenador da área fiscal da SRS Advogados, testemunha o crescimento do interesse dos brasileiros no mercado imobiliário de luxo, muito por conta dos “Vistos Gold”. “Temos sido bastante procurados no âmbito dos dois programas, com destaque para os brasileiros no caso do ARI, e para os franceses, no caso do RNH”, afirma, sublinhando, no entanto, que a sua sociedade de advogados fez um esforço de promoção junto do mercado brasileiro. Bernardo Lobo e Paula Cury, são um exemplo da onda brasileira que tem chegado ao país. No entanto, no prédio onde vive este casal de brasileiros, no “Park Avenue”, promovido pela Level Conste-



“O sector do turismo beneficia de um ciclo virtuoso que está a contribuir para a visibilidade do país perante os investidores estrangeiros”, considera Carlos Penalva, sócio da promotora imobiliária Quintela e Penalva.

llation, têm vizinhos russos, libaneses, sírios, turcos, entre outros, num total de 11 nacionalidades diferentes.

Apesar de existir consenso sobre o efeito do ARI na dinâmica do mercado, o peso do programa no bolo total não é tão significativo como parece. Segundo as contas de Joaquim Montezuma, professor do Instituto Superior de Economia e Gestão (ISEG) e director da consultora ImoEconometrics, “assumindo que cada compra tem um valor mínimo de 500 mil euros, o programa foi responsável por cerca de 1% das transacções realizadas nos últimos quatro anos”. E, se for considerado em volume, o programa é responsável por 5,5% dos 48,8 mil milhões de euros transaccionados no mercado imobiliário nacional entre o início de 2012 e o terceiro trimestre de 2016, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE). Para o professor, “o grande mérito do programa foi ter colocado Portugal no mapa do investimento mundial.”

REABILITAÇÃO DE UM SECTOR

Para compreender a conjuntura que se vive actualmente no imobiliário de luxo em Portugal é necessário avaliar todas as peças do *puzzle*. O RNH, iniciado três anos antes do ARI, foi a primeira pedra. “Julgo que este programa terá tido um maior impacto no imobiliário de habitação, sobretudo no segmento da segunda habitação, entre britânicos e franceses, e em particular nas regiões de Lisboa, Porto e Algarve”, afirma Montezuma.

O RNH é um regime fiscal desenhado para convencer estrangeiros a estabelecer residência em Portugal através da isenção total de tributação durante uma década, no caso de rendimentos de pensões obtidas no estrangeiro, e parcial – taxa única de 20% – sobre rendimentos obtidos em solo nacional em actividades consideradas de elevado valor acrescentado. Nos primeiros anos, o regime teve pouca adesão, mas em 2012, com o ARI, a nova lei das rendas e os benefícios fiscais direccionados para a reabilitação urbana, o RNH ganhou fôlego. Em conjunto, as quatro medidas deram um novo impulso ao mercado imobiliário, sobretudo no segmento mais exclusivo, conhecido como *prime*.

EM 2016, O INVESTIMENTO DIRECTO ESTRANGEIRO EM ACTIVIDADES IMOBILIÁRIAS ASCENDEU A 6,2 MIL MILHÕES DE EUROS, UM CRESCIMENTO DE 50% FACE A 2014.





Com regimes fiscais favoráveis para os promotores e para os clientes finais, e perante os preços ainda deprimidos pela crise económica que o país atravessou, o investimento estrangeiro começa a chegar via ARI em 2013, e é canalizado para a reabilitação de edifícios nos centros das grandes cidades do país, até então presos a contratos de arrendamento antigos. Só nesse ano, são reabilitados 321 imóveis no centro de Lisboa e 129 no Porto, e o volume de transacções volta a aumentar depois de atingir o valor mais baixo do século no ano anterior - e o número de adesões ao ARI e ao RNH dão o primeiro grande salto. Estavam finalmente reunidas as condições do lado da oferta e da procura para estimular o mercado.

Devido à localização dos prédios reabilitados, o segmento *prime* é o mais privilegiado. Em Lisboa, 34% das transacções realizadas no ano passado foram concretizadas por preços superiores a 4 mil euros por m² - valor de partida de uma habitação considerada de luxo. Depois, nos anos seguintes, a recuperação da economia, o *marketing* à volta da marca Portugal e o turismo fizeram o resto.

Do ponto de vista de um investidor, a fiscalidade é sempre um factor a ter em conta, mas para quem compra uma casa numa óptica de estabelecer residência, que implica passar parte do ano

Bernardo Lobo e Paula Cury são um exemplo da nova vaga de imigrantes brasileiros que estão a escolher Portugal como a sua nova casa. Segurança e qualidade de vida são a justificação da mudança.

no país, há factores bem mais importantes a considerar. "Existem programas com intuíto semelhantes [ao ARI] em muitos países europeus, mas com formatos bastante diversos, havendo mesmo o caso de Malta que oferece cidadania ao fim de um ano de residência. Não diria que o nosso é o mais competitivo", afirma José Pedroso de Melo. Para o advogado, o que torna o país apelativo ao capital estrangeiro é a conjugação de factores como o custo de vida, o preço dos imóveis, o clima, a facilidade de comunicação e a segurança. Bernardo e Paula comprovam a tese do fiscalista.

Depois de viver algum tempo em casas arrendadas em Lisboa, o casal de brasileiros decidiu comprar um apartamento no "Park Avenue" da Level Constellation, e confessa que a obtenção do "Visto Gold" foi um dos propósitos para a concretização do negócio, porque lhes permite evitar a renovação trimestral do visto e dá direito à nacionalidade e a um passaporte português a partir do sexto ano após o investimento. "É muito tranquilo viver aqui. O clima é bom. Tem Inverno, mas não é muito rigoroso, e as pessoas são muito educadas, nada como no Brasil", diz Bernardo, referindo-se à segurança e à hospitalidade dos portugueses. "Até posso dirigir de vidro aberto", exclama.

Berda tem a mesma sensação de tranquilidade em relação a Portugal. Oriundo de países onde se vive muito a pressão do terrorismo, diz que se

ALIADOS 107

PÓRTO

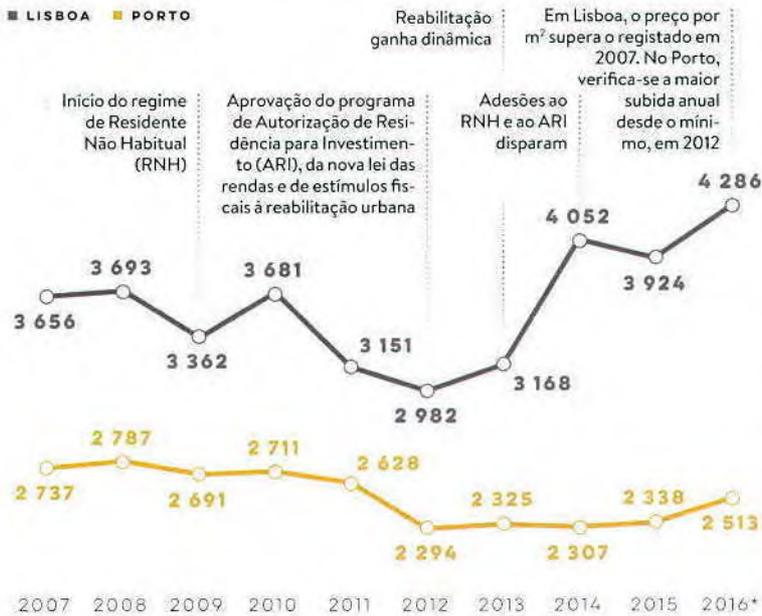
Emblemático edifício na principal rua da cidade Invicta irá disponibilizar tipologias de T1 a T4, com preços entre 215 mil a 1,45 milhões de euros.



ALICERCES PARA UMA EXPANSÃO

Um conjunto de políticas inverteu a tendência do sector imobiliário e colocou-o no radar dos maiores investidores mundiais. O resultado está à vista: entre 2012 e 2016, os preços praticados no segmento *prime*, no Porto, subiram 10%, e em Lisboa escalaram 44% - e prometem não ficar por aqui.

Fonte: Confidencial Imobiliário. (*) Até ao terceiro trimestre de 2016. Preço médio do m² no segmento *prime* (em euros).



Portugal e na Redes Energéticas Nacionais (REN), em 2011 e 2014, respectivamente, e posteriormente no sector da saúde, da banca e dos seguros, são exemplos da abertura. "Somos bem-recebidos aqui", diz Wen, sublinhando a importância da grande dimensão da comunidade de investidores chineses em Portugal. "Somos todos amigos e conhecemo-nos todos, o que facilita e dá mais confiança a novos investimentos", explica. Além disso, Wen sublinha também a facilidade de comunicação. "Em Espanha, por exemplo, preciso de um tradutor, porque os espanhóis não falam inglês. Aqui não é preciso", refere.

BOA VIDA E BONS NEGÓCIO

A qualidade de vida que o país proporciona também é um factor a ter em conta. Lisboa, por exemplo, é a 43.^a melhor capital do mundo para se viver, segundo o estudo "Quality of Living" elaborado pela consultora Mercer, à frente de cidades como Nova Iorque (44.^a) e Madrid (45.^a), o que somado a um custo de vida mais baixo é um trunfo para potenciais imigrantes ricos. A actriz Mónica Bellucci, o ex-futebolista Eric Cantona, e os *designers* Christian Louboutin e Patrick Starck são apenas alguns casos de figuras famosas que escolheram Portugal como segunda ou até primeira casa, e com isso contribuem para promover o país entre a nata da sociedade mundial.

Com tanta e boa publicidade, o mercado imobiliário ganhou um novo *élan* com o *boom* do turismo, cujas receitas têm crescido a um ritmo de dois dígitos. No ano passado, foram mais de 12,6 mil milhões de euros, mais 10,7% que no ano anterior. "O sector do turismo beneficia de um ciclo virtuoso que está a contribuir para a visibilidade do país perante os investidores estrangeiros", explica Carlos Penalva, sócio da promotora imobiliária Quintela e Penalva. Com o turismo, além de uma residência, ter uma casa em Lisboa ou no Porto passa a ser um potencial negócio que vem acrescentar ainda mais valor ao investimento. Foi o que viu o pai de Paula, que optou também por adquirir um imóvel no mesmo prédio da filha. "Ele comprou para ter casa cá e numa óptica de investimento", diz Paula, adiantando que o apartamento está a ser preparado para colocação nas plataformas *on-line* Airbnb e Booking, e que Bernardo será o gestor do negócio.

Segundo dados da Associação de Alojamento Local em Portugal, só em Lisboa, há mais de 5 mil unidades de alojamento local, um sexto do total do país. "No arrendamento de curta duração, é possível conseguir taxas de rentabilidade na ordem dos 5%, enquanto no arrendamento tradicional, de longo prazo, o retorno fica-se pelos 3%", diz Patrícia. Segundo a especialista, têm chegado à JLL inves-

VIVE-SE UMA FASE PROPÍCIA A RECORDES. NO CHIADO, EM PLENO CENTRO DE LISBOA, JÁ FOI COMERCIALIZADO UM APARTAMENTO POR 20 MIL EUROS O M².

sente seguro e em casa. "A minha família teve muitos empregados portugueses e eu, na Suíça, tenho mais de mil. Gosto muito de Portugal e dos portugueses. Cada vez que venho cá levo mais umas razões para fundamentar a minha opinião", confessa. Roland Berda, o filho mais velho do multimilionário francês, já tem investimentos em Portugal. Aliás, parte da responsabilidade dos actuais investimentos de Claude Berda devem-se à especulação de mercado do filho. "Se tiver em conta o que o Roland está a fazer, posso dizer que a família tem em curso 13 empreendimentos imobiliários em Portugal", afirma.

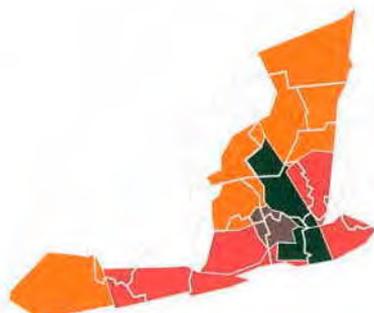
No caso do investimento chinês, não se pode dizer que existam laços culturais ou históricos significativos, como em relação a França, mas os últimos anos têm reescrito uma nova realidade. As participações adquiridas na EDP - Energias de



DE ZONAS VELHAS A LUXUOSAS

Devido à reabilitação, os centros históricos de Lisboa e Porto passaram da degradação à opulência. No universo do imobiliário nacional, as duas maiores cidades do país continuam a ser um mercado à parte. Na capital, há casas em que o m² custa mais de 20 mil euros. Fonte: JLL.

VALOR PRIME (PREÇO MÉDIO DO M² EM EUROS)



2000-3000	Massarelos (Porto)
3000-4000	Zona Histórica (Porto), Foz (Porto)
4000-4500	Campo de Ourique, Restelo e Avenidas Novas
4500-5500	Zona Histórica, Lapa, Colina de Santana e Zona Ribeirinha
5500-6500	Príncipe Real
> 6500	Chiado e Avenida da Liberdade

titores particulares que, perante o retorno próximo de zero actualmente oferecido pela banca nos produtos de aforro mais conservadores, querem investir em imobiliário para rentabilizar as poupanças pessoais. Este fenómeno também tem contribuído para atrair estrangeiros.

Na Estoril Capital Partners, uma promotora imobiliária nacional que tem como parceira a norte-americana Oaktree Capital Management, uma das maiores sociedades gestoras norte-americanas de fundos imobiliários, dois dos nove empreendimentos em curso – Duque de Loulé 42 e Boavista 62 – foram quase integralmente adquiridos para

arrendamento. “O centro da cidade é muito procurado por investidores que procuram uma opção de rendimento”, explica Gonçalo Cadete, um dos quatro sócios-gerentes. Ainda assim, a procura por rendimento não é a principal motivação dos compradores. O multimilionário francês, por exemplo, não gosta. “A ideia é fazer promoção pura. As pessoas compram e depois arrendam se quiserem”, diz José Botelho, responsável pela Vanguard Properties, a empresa constituída por Berda para albergar os investimentos em Portugal. Já na Level Constellation, Pedro Vicente explica que somente 30% a 40% dos clientes da empresa optam por arrendar as habitações.

MERCADO DE LUXO

Perante a convergência dos factores referidos, o mercado imobiliário tem-se revelado muito generoso. “Estamos a atravessar um momento único.

Até ao terceiro trimestre do ano passado, o preço do m² no mercado imobiliário *prime* apresentava uma variação homóloga de 9,2%. Gonçalo Cadete, sócio-gerente da promotora imobiliária Estoril Capital Partners, espera que o mercado continue a evoluir positivamente. “Estimamos a continuação de um crescimento moderado nos próximos dois anos, impulsionado por uma procura que continua a superar a oferta”, diz o especialista, salientando os mercados de Lisboa e Porto.



Julgo mesmo que deverá ser o melhor de sempre", refere José Botelho. De acordo com o Índice de Preços Residenciais da Confidencial Imobiliário, em 2016, o preço das casas em Portugal Continental valorizou 7.1%. Segundo Ricardo Guimarães, director da Confidencial Imobiliário, "os preços sobem há 18 meses de forma ininterrupta". No segmento *prime*, os centros das cidades de Lisboa e do Porto são as zonas mais procuradas, seguidas pela região do Estoril e de Cascais. É, aliás, no Estoril que se encontram as habitações mais caras. Frederico Abecassis, gestor da imobiliária Luxus em Cascais, revela à FORBES que tem em carteira um palacete na zona para venda por 30 milhões de euros. "Os vendedores exigem muita descrição e privacidade. São negócios que raramente são publicitados", diz. Para visitar o imóvel é necessário assinar um termo de confidencialidade.

Vive-se uma fase propícia a recordes. No Chiado, em pleno centro de Lisboa, e onde o preço médio por m² ronda os 13,5 mil euros, já foi comercializado um apartamento por 20 mil euros o m², valor pelo qual será vendida a *penthouse* em construção pela Vanguard Properties no "Castilho 203", onde Berda recebeu a FORBES. E na Avenida da Liberdade, a Level Constellation vendeu no ano passado um T1, com 90 m², no empreendimento "Off Liberdade", por 720 mil euros. No Porto, os preços são mais modestos, mas a tônica é semelhante. "Há alguns anos que não se via uma dinâmica tão grande, com a procura a superar a oferta", explica Bárbara Cruz, responsável da JLL pelo mercado residencial do Porto. Na cidade Invicta, a oferta prima pela reabilitação de apartamentos e de moradias, no centro histórico da cidade e na zona da Foz, respectivamente. Ainda assim, na segunda maior cidade do país, o preço do m² ainda não alcançou os valores registados em 2007, antes da chegada da crise financeira.

Apesar da recuperação expressiva do valor praticado nos negócios até então celebrados, o futuro é encarado com optimismo. "Os preços praticados em Lisboa ainda representam uma importante vantagem competitiva face a outras principais cidades da Europa", refere Gonçalo Cadete. Segundo dados compilados pela JLL, os 8 mil euros por m² praticados no topo do segmento *prime* ainda estão longe dos valores verificados em Madrid, Paris e Londres, entre outras capitais. Apesar de válida, a argumentação deve ser feita com prudên-

NA ZONA DO ESTORIL HÁ UM PALACETE À VENDA POR 30 MILHÕES DE EUROS, VALOR QUE LHE CONFERE O TÍTULO DE CASA MAIS CARA DE PORTUGAL.



VILA MONTROSE ESTORIL

Com mais de 125 anos de história, o luxuoso *chalet* que recebeu em tempos monarcas, reconhecidos empresários, banqueiros e cônsules, renasce agora com a mesma elegância para acolher um condomínio residencial único, que terá 24 residências exclusivas integradas numa zona ampla constituída por um jardim romântico e piscinas, além de oferecer uma magnífica vista para o oceano.

cia, pois o rendimento *per capita* destas cidades é bastante superior ao da capital portuguesa. Lisboa dificilmente atingirá os preços praticados nas suas congéneres europeias e, se lá chegar, será um sinal de sobreaquecimento do mercado.

Apesar de grande parte dos projectos mencionados neste artigo só chegarem ao mercado em 2018 e 2019, é consensual que a escassez da oferta será uma das forças motrizes da evolução do preço no futuro próximo. "Ainda há muita coisa para reabilitar, mas é cada vez menos e mais caro", afirma José Botelho. Grande parte dos imóveis comercializados para reabilitação estavam na posse de entidades públicas, e o *stock* está a diminuir. Por exemplo, a ESTAMO, empresa que faz a gestão dos activos imobiliários do Estado, concretizou 206 milhões de euros nos dois últimos anos, mas este ano prevê fazer apenas 75 milhões.

Se por um lado a oferta revela estar perto do seu potencial, em virtude das limitações físicas do mercado, o mesmo não sucede com a procura, sobretudo da parte de investidores estrangeiros, que olham para Portugal com forte interesse. Esta equação leva a concluir que enquanto houver procura estrangeira, o imobiliário de luxo nacional continuará no radar das grandes fortunas mundiais. É no que aposta Berda. "O mercado português continua competitivo e para quem tem projectos de qualidade, como eu, o preço passa para segundo plano. É a exclusividade, a experiência e a emoção que convencem o comprador". É isso que eu pretendo fazer. Isso, e gozar Portugal sempre que estiver por cá", remata o multimilionário francês. ●



“

O mercado português continua competitivo e para quem tem projectos de qualidade, como eu, o preço passa para segundo plano.

FOTO DE VÍCTOR MACHADO

22 Imobiliário de luxo

Há uma armada de multimilionários estrangeiros à caça no mercado imobiliário de luxo em Portugal e Claude Berda é um dos maiores "predadores". Só este ano, o 71.º homem mais rico de França vai investir 400 milhões de euros em habitação de luxo.



PORTUGAL
Forbes

ABRIL 2017 / 5,00€ www.forbespt.com

NO ESTORIL
HÁ UM PALACETE
À VENDA POR 30
MILHÕES DE EUROS

LISBOA E PORTO
SÃO "ZONAS DE CAÇA"
DE MILIONÁRIOS

ESTRANGEIROS JÁ
INVESTIRAM MAIS
DE 6 MIL MILHÕES
DE EUROS

OS MAIS
RICOS
DE PORTUGAL
{ e do mundo }

OS
MAGNATAS
DO
IMOBILIÁRIO
DE
LUXO

“Os apartamentos que estou
a construir e a reabilitar serão adquiridos
sobretudo por estrangeiros.”

CLAUDE BERDA É O 71.º HOMEM MAIS RICO DE FRANÇA E VAI INVESTIR 400 MILHÕES
DE EUROS EM HABITAÇÃO DE LUXO EM PORTUGAL



Forbes Portugal

OS MAGNATAS DO IMOBILIÁRIO DE LUXO



ABRIL 2017