



Gazeta das Caldas

Bolsa do imobiliário do Oeste



MERCADO

Procura muito superior à oferta também inflaciona os preços na aquisição e no arrendamento

Mercado imobiliário da região tenta fazer face à falta de oferta de habitações

O mercado imobiliário na região está em fase de abrandamento, depois de um grande crescimento nos últimos anos. A estagnação deve-se à falta de imóveis para a procura, quer para compra, quer para arrendamento. Os mediadores também querem mais formação nesta área

Joel Ribeiro

jrribeiro@gazetacaldas.com

O mercado imobiliário no Oeste está numa fase de estabilização, depois do forte crescimento sentido nos últimos anos. É este o retrato que fazem três mediadores imobiliários da região contactados pela *Gazeta*.

São vários os factores que contribuem para esta leitura. Bruno Rodrigues, Margarida Lopes e Francisco Cera são unânimes em considerar que existe pouco produto para a oferta existente, o que se passa tanto no mercado da compra e venda, como do arrendamento.

A escassez de habitação disponível provoca o inflacionar dos preços, o que traz problemas acrescidos. “A banca está a travar um pouco o mercado com a política de avaliações e financiamentos”, refere Bruno Rodrigues. Recorde-se que a legislação obriga quem compra imóvel a ter pelo menos 10% do capital. Além disso, a banca só financia uma percentagem da avaliação do imóvel.

Os mediadores referem que há procura tanto para primeira como segunda habitação na região, tanto de portugueses como estrangeiros. Margarida Lopes acrescenta que existe procura equi-



Aquisição de habitação própria obriga os interessados a terem 10% do valor de aquisição do imóvel

librada entre apartamentos e moradias.

Há igualmente um crescimento na procura de terrenos para construção, pela falta de moradias novas para venda.

FALTA PLANEAMENTO

Francisco Cera é mediador imobiliário há cerca de 40

anos e está habituado às flutuações que são característica deste sector de actividade.

“O imobiliário tem ciclos altos e baixos, como a economia, além de estar muito ligado à abertura da banca ao crédito”, afirma.

Esta inconsistência poderia ser controlada com alguma intervenção pública ao nível

do planeamento, considera o empresário. “As autarquias deviam fazer um levantamento das necessidades que existem em termos de obras e habitação e emitir as licenças de construção em razão disso”, defende. Não existindo esse tipo de planeamento, é exclusivamente da iniciativa privada que depende a oferta de

imóveis, o que resulta em períodos em que há muita oferta e pouca procura, ou o inverso.

Outro dos problemas do sector é a falta de formação. O facto de o sector funcionar muito por picos, quando o mercado está em alta são admitidas muitas pessoas para trabalhar nas vendas e angariação de imóveis, mas

DR não estas pessoas não têm experiência e não recebem formação, o que constitui . “Estamos a vender casas às pessoas onde elas querem viver com conforto e segurança, constituir família. É um investimento muito sério, não se pode vender por vender”, sustenta, acrescentando que isso descredibiliza a actividade.

Margarida Lopes reforça esta debilidade do sector da mediação, acrescentando que se torna “necessário fiscalizar e actuar contra quem põe em causa a credibilidade dos profissionais do sector”.

NEGÓCIOS APETECÍVEIS

A *Gazeta* publica nesta edição, nas páginas centrais e em forma de “classificados”, uma verdadeira Bolsa do Imobiliário do Oeste, apresentando dezenas dos imóveis mais apetecíveis no mercado.

A oferta é variada e reflecte a procura que se faz sentir nos concelhos da região, que têm sabido contornar os problemas do sector e facilitar a vida às famílias que pretendem encontrar uma nova casa, mas também a quem pretende investir no imobiliário. ■

Licenciamento para novas habitações diminui no Oeste

O licenciamento de construção de fogos para habitação familiar cresceu em 2019, mas a um ritmo bastante inferior aos anos anteriores.

No ano passado foram emitidas licenças para a construção de 927 novos fogos de habitação na região, mais 1,5% do que em 2018. Um crescimento bastante inferior ao dos anos anteriores,

respectivamente 67% em 2018 e 16% em 2016. O aumento é também inferior à média nacional, que se cifrou nos 17,2%.

Já na região Centro, na qual o Oeste se insere, o crescimento foi de 4,8%.

Em relação às tipologias, mais de metade dos novos fogos são T3 (516), seguindo-se os T2 (170).

Ao passo que a nível na-

cional o número de novos licenciamentos se está a aproximar dos verificados no início da década (é ainda inferior em 4,5%), na região Oeste e no Centro de Portugal os valores são ainda distantes.

No Centro, o número de novos fogos licenciados é inferior em 32,4% em relação a 2010, enquanto no Oeste fica aquém em 31,1%. ■ J.R.

LICENÇAS DE CONSTRUÇÃO DE NOVOS FOGOS DE HABITAÇÃO

| | 2019 | | | | | 2018 | 2017 | 2010 |
|----------|-------|----------|------|-------|------------|-------|-------|-------|
| | Total | T0 ou T1 | T2 | T3 | T4 ou mais | Total | Total | Total |
| Portugal | 23737 | 2859 | 5510 | 11644 | 3349 | 20259 | 14120 | 24847 |
| Centro | 4707 | 424 | 1001 | 2471 | 811 | 4492 | 3411 | 6961 |
| Oeste | 927 | 69 | 170 | 516 | 172 | 913 | 548 | 1346 |



AVALIAÇÃO

Localização privilegiada é um dos aspectos diferenciadores da região

Mercado premium com muita procura no Oeste

O mercado premium tem vindo a ter grande procura no Oeste. A localização, o clima e a segurança são alguns dos motivos para a escolha, assim como o baixo custo de vida

Isaque Vicente
ivicente@gazetacaldas.com

“Até em tempos de crise se vendem Ferraris”, faz notar João Carlos Costa, agente imobiliário há cinco anos, que se especializou no segmento premium há dois. “A procura tem vindo a aumentar nesta região, sendo que no ano passado estabilizou um bocadinho”, salientou.

Os principais motivos que levam alguém com muito dinheiro a escolher esta região prendem-se principalmente com a localiza-

ção central a nível do país e, simultaneamente, litoral e próxima da capital (e do aeroporto). Por outro lado, o clima ameno, a segurança e paz que encontram no Oeste e o baixo custo de vida de Portugal também são factores chave no momento da escolha.

“Quem tem dinheiro procura a Lagoa e o mar”, revela João Carlos Costa. Neste segmento negociam-se casas acima dos 300 mil euros e quem as compra são, na grande maioria, estrangeiros. Os belgas, os franceses, os ingleses e os alemães

são alguns dos principais compradores, mas nos últimos tempos tem-se sentido um incremento grande por parte de cidadãos brasileiros e de alguns países africanos que querem investir em Portugal.

Além da localização (e dos outros factores enumerados), as próprias casas têm requisitos óbvios, ao nível do conforto.

Desde o design aos acabamentos tudo tem de ser de primeira qualidade. E depois há os pequenos luxos para uma vida mais feliz, como uma piscina.

Nos últimos tempos, este agente imobiliário tem sentido uma tendência: é que “actualmente já existe procura de propriedades e vontade de construir, o que não acontecia antes, em que a procura era por coisas já feitas”, disse. Neste caso, os investimentos são sempre superiores a meio milhão de euros. Segundo o mediador imobiliário, mais de 90% destes compradores são reformados, que depois de uma vida de trabalho vêm gozar as suas reformas na pacatez do Oeste. ■



Isaque Vicente

O sector premium destina-se sobretudo a estrangeiros

Pub.



CASAS RURAIS Imobiliária

A Casas Rurais
oferece um serviço que lhe permite
a venda ou compra do seu imóvel
com a maior das comodidades



► Caldas da Rainha

Rua 31 de Janeiro, nº 30-A
em Caldas da Rainha
Tel: 262 086 841
917 055 548



► Bombarral

Rua do Comercio, nº2,
Bombarral
Tel: 262 148 715
912 430 787



ANÁLISE

Investimento estrangeiro decisivo para o momento positivo do sector

Mercado francófono é o mais importante para a região Oeste

O mercado francófono é o responsável por grande parte do negócio do imobiliário na região Oeste. A maioria procura moradias entre os 200 e os 300 mil euros. Os clientes estão acima dos 55 anos e são da classe média, sendo que a maioria vende a sua casa em França para vir para Portugal

Isaque Vicente

ivicente@gazetacaldas.com

“O mercado francófono é o mais importante na região”, quem o diz é Jorge Alves, agente imobiliário que está no mercado há 19 anos. Para comprovar esta ideia basta constatar o número de pessoas a falar francês ao sábado de manhã na Rua das Montras.

“O grande problema actual no mercado é a falta de produto que advém do boom imobiliário, que levou ao inflacionamento dos preços”, diz Jorge Alves, que é sócio-gerente da France.Pt, uma empresa que nasceu em França, mas que se mudou para Portugal e que se dedica quase exclusivamente ao mercado francófono (Bélgica, França e Suíça), onde “cerca de 90% dos clientes procuram moradias, numa faixa de 10 a 15 quilómetros da praia e em zonas com poucas curvas”, explicou. No Oeste a preferência vai para as zonas de Lourinhã, Peniche, Óbidos, São Martinho do Porto e Nazaré. Nas Caldas procuram essencialmente a periferia.

Contrariamente à ideia que muitas pessoas têm, não são os milionários franceses



As moradias são o tipo de imóvel mais procurado pelos cidadãos belgas, franceses e suíços

que procura esta região. **“Normalmente são pessoas da classe média ou média-alta francesa”, esclarece. Enquanto os franceses têm um plafond médio entre os 200 e os 300 mil euros, enquanto os ingleses vêm, na generalidade, com mais dinheiro (entre os 350 e os 450 mil**

euros). Mas nada desses valores entram na conta quando se fala da Foz do Arelho e da faixa junto ao mar. Aí as casas rondam os 700 mil euros. Só os lotes estão acima dos 300 mil euros.

“No Oeste o grosso dos clientes são reformados ou em situação de pré-reforma, creio

que apenas um em cada 30 terá menos de 55 anos”, explica Jorge Alves.

A sua agência foi-se adaptando para dar resposta às necessidades. **“Aquilo que fazemos é a relocação das pessoas de um país para o outro, pelo que temos de fazer tudo para que sintam mais em casa aqui**

do que lá”, explica. Nesse sentido, o serviço que presta é diferente. “Trabalhamos sem placas e não estamos presentes em sites e não procuramos compradores cá, só vendedores”, faz notar. O que esta empresa faz é reunir os imóveis para venda e “exportar” a informação sobre eles para

FRANÇA, onde uma das sócias a apresenta a fundos de investimento, bancos e mediadoras parceiras. Depois, os interessados viajam até Portugal e são recebidos no aeroporto. **“Passamos, no mínimo, três dias com eles”, esclarece. O primeiro é para mostrar a região, até porque “grande parte deles nunca cá passou um dia”. O segundo dia é destinado a ver casas e o terceiro a tratar das burocracias e a fechar o negócio.**

Este método, exigente para quem vende, tem ainda a desvantagem de não permitir negociar com tantos clientes, mas também tem vantagens. **“Temos uma taxa de fecho de negócio entre os 80 e os 90%”, faz notar.**

A maior parte dos clientes são de duas zonas: a Norte, da Bretanha e Alsácia, mais devido ao clima e a Sul, na zona de Marselha, Nice e Cannes devido à segurança e aos impostos mais baixos. Depois há ainda clientes de Paris, mas estes mais destinados a segunda habitação ou investimentos. Jorge Alves mostra-se actualmente preocupado com o impacto que a proposta para taxar as pensões estrangeiras poderá ter no sector, assim como a questão dos vistos Gold. ■

Tendência de franceses e ingleses para apostar no imobiliário em Portugal deverá manter-se

Os últimos dados revelados pelo Gabinete de Estudos da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), que são referentes ao período entre Janeiro e Junho de 2019, comprovam que são os franceses os estrangeiros que mais investiram no imobiliário português. Este mercado tem uma quota de 21%, sendo seguido pelo

Reino Unido e Brasil (com 18%), Alemanha (9%) e China (7%).

“Os franceses continuam no top dos que mais investem em imobiliário português. Não há dúvida de que esta rota veio para ficar, e acentua-se a diversificação deste investimento, que não se centra apenas nas principais cidades. Com o aumento de preços nos grandes centros

urbanos, há uma procura cada vez mais acentuada em zonas de menor densidade populacional”, declarou Luís Lima, presidente da APEMIP. O mesmo responsável referiu que é expectável que o mercado britânico “mantenha esta representatividade, mesmo com as dúvidas que o Brexit ainda gera”. Luís Lima admite que “aquando o referendo do Brexit, sen-

tiu-se uma retracção deste investimento, com receio do que o futuro poderia reservar. No entanto neste momento, tal não se verifica, uma vez que a representatividade britânica tem vindo a crescer no investimento imobiliário”.

O mesmo relatório esclarece que as tipologias mais procuradas são os T3 (46%), os T2 (37%) e os T1 (15%).

O investimento estrangeiro em imobiliário no primeiro semestre do último ano representou um total de 16% das transacções que foram realizadas.

O mesmo responsável considerou que é difícil prever o comportamento do mercado este ano. **“É expectável que o mercado sinta uma estabilização ou uma ligeira quebra no número de transacções**

imobiliárias”, referiu, salientando, ainda assim, que é difícil prever, até pelos fortes desequilíbrios entre a oferta e a procura. “Neste caso, a oferta existente não é suficiente para dar resposta às necessidades da procura, que tem vindo a crescer, não só no mercado de compra e venda como no mercado de arrendamento”, declarou Luís Lima. ■ I.V.



ESTATÍSTICAS

Volume de negócios do imobiliário cresce na região Oeste acima do número de vendas

Vendas movimentaram 771,9 milhões

As vendas de imóveis na região Oeste geraram, em 2018, 771,9 milhões de euros, mais 18,8% do que em 2017. Já o número de prédios transaccionados atingiu os 9742, mais 10% do que em 2017. O sector já está acima dos níveis que se verificavam no início da década. Óbidos é o concelho da região com o preço médio mais elevado. Apenas a Nazaré rivaliza neste domínio com o concelho obidense

Joel Ribeiro
jribeiro@gazetacaldas.com

O sector imobiliário tem revelado um comportamento pujante nos anos recentes e os números comprovam-no. Segundo o INE, o sector movimentou em 2018 (os dados mais recentes) 771,9 milhões de euros para um total de 9742 transacções registadas no Oeste.

O volume de negócios do sector na região registou, nesse ano, um aumento de 18,8%, bem acima da subida do número de transacções, que cresceu 10%.

Analisando relativamente ao início da década, a facturação do sector cresceu 19,2%. Já o

número de prédios transaccionados aumentou 27,8% no mesmo período. Isto significa que só nos anos mais recentes o sector tem recuperado o valor que perdeu durante a crise.

Mesmo assim, em 2018 ainda não tinha conseguido recuperar totalmente. É que, se no início da década o valor médio por prédio vendido era de 85 mil euros, em 2018 ainda estava abaixo dos 80 mil euros, ou seja, ainda era 6,8% mais baixo.

De resto, o valor médio por transacção manteve-se numa curva negativa até 2013, ano em que desceu até aos 61 mil euros. Até 2016 verificou-se uma recuperação tímida, mas

teve ganhos de 8,6% em 2017 e 8% em 2018.

ÓBIDOS TEM O VALOR MÉDIO MAIS ELEVADO

Óbidos é o concelho da região com o valor médio por prédio transaccionado mais elevado (140 mil euros). Acima dos 100 mil euros surge ainda a Nazaré. Nestes dois concelhos, o valor médio subiu, respectivamente, 15,5% e 18,2% em relação a 2017. Nas Caldas da Rainha o valor médio é de 78,6 mil euros, valor próximo da média do Oeste. Bombarral e Cadaval têm os valores mais baixos, 52 mil euros e 45 mil euros, respectivamente. ■



Foram vendidos mais prédios e por um valor superior no Oeste em 2018

Pub.



CASAS ÚNICAS

www.veigas.eu

Lucrisucesso, Lda AMI - 8044

★★★★★

CAL-205727

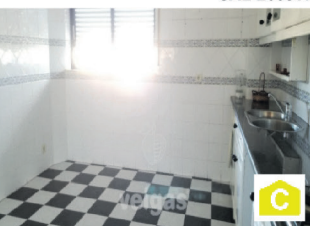


Caldas da Rainha - Santo Onofre 160.000,00€

Apartamento novo, T3, com estacionamento privado. Estores eléctricos, ar condicionado, tecto falso com Leds..

★★★★★

CAL-206011



115.000,00€

T3 em prédio com elevador, garagem e arrecadação. Sala com lareira e cozinha semi equipada. Junto a Fonte Luminosa.

★★★★★

CAL-203527



325.000,00€

Bonita moradia de traça portuguesa com 415m2 a. b. em lote de 656m2 com piscina.

★★★★★

CAL-205608



Nadadouro 244.000,00€

Moradia com vista para mar e Lagoa de Óbidos mesmo ao lado da praia da Foz do Arelho, uma das mais belas praias do Oeste.

★★★★★

CAL-205621



190.000,00€

Moradia T3, térrea, com garagem e 4.473m2 de terreno. Ótimo estado de conservação.

★★★★★

CAL-206399



Caldas da Rainha - Nossa Senhora do 183.600,00€

Moradia T3 em condomínio com piscina, composta por 3 pisos. Áreas generosas e garagem para duas viaturas. A 1km do centro da cidade.

★★★★★

CAL-206096



80.000,00€

T3 bem cuidado, com varandas e duas casas de banho. Boa disposição solar. Primeiro andar sem elevador.



Se procura
confiança...

... este é o sitio certo!
262 844 390

Rua General Amílcar Mota, n.º 15 - A

2500-209 Caldas da Rainha



OS MELHORES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO OESTE



CE / B

Morada T4 c/ Jardim - Próx. Caldas da Rainha
Boas áreas e excelentes acabamentos, loc. em urbanização
262 086 841 - Valor: 275.000€



CE / B

T3 c/ terraço junto à Fonte Luminosa.
Cozinha c/ boa despensa, 2 wc's e 2 varandas. 1º andar prédio c/ elevador.
262 844 390 - Valor: 115.000 €



CE / E

Morada/Prédio c/ 3 apart., terraço, quintal, terreno de 2982m2 e 4 poços. Um T3 R/C e dois T2 c/ terraço - Alfeizerão
262 844 390 - Valor: 115.000€



CE / F

Prédio - habitação e comércio Caldas da Rainha
262 181 081 Valor: 250.000€



CE / Isento

Boavista Villas
Moradias V3 com piscina, situadas na Serra do Bouro a poucos minutos da praia
262 094 216 Valor: 349.000€



CE / C

Morada Pérola da Lagoa
3 Quartos, 2 Suites, 3WC, Garagem Ref 150180059
262 798 010 Valor: 245.000€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / Não aplicável

Lote de terreno para moradia - 403m2 - Nadadouro - Área Nova
262 840 220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / C

Morada Caldas da Rainha
Ampla cave, c/ espaço comercial, 3 quartos, 4 WC, 1º andar e sótão.
(00351) 236 656 024
Valor: 580.000€



Exc. SCE

Alcobaça, Alfeizerão 303200004.
Casa para reconstruir em terreno com 1100 M2, 2 Quartos, 1 WC, 43 m2.
911 055 059 - Valor 68.000 €



CE / C

Morada T4 c/ Jardim - Cadaval
Excelentes áreas e vistas desafogadas, localizada em zona periférica do Cadaval.
262 086 841 - Valor: 228.500€



CE / Não aplicável

T2 ao nível de um R/C, atualmente arrendado.
Varanda fechada e estacionamento privado. Junto às escolas.
262 844 390 - Valor: 78.000 €



CE / F

Morada T4 - Gaeiras
262 181 081 - Valor: 149.000€



CE / D

Apartamento Peniche
3 Quartos, Garagem, Frente à Praia | Ref 150180225
262 798 010 Valor: 149.000€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / C

Peniche - Consolação
Moradia germinada T3, c/ garagem, pátio c/ anexo, r/c 1 andar, sótão, próximo da praia.
(00351) 236 656 024 - 250.000€



CE / Não aplicável

Encosta do Sol - Caldas da Rainha
Lote de terreno para moradia - 745m2 - Área Nova - 262840220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / E

Centro Histórico Nazaré
303200022. T2 r/c renovado. 2 Quartos, 2 WC, 1 Lugar garagem. 86 M2.
911 055 059 - Valor: 170.000€



CE / Isento

Green Villa - Moradia T3
Moradia contemporânea V3, a construir num terreno com 2060 m2 em Vila Nova - Alvorninha
262 094 216 Valor: 299.000€



CE / A

Apartamento de Luxo - T3 NOVO - Óbidos
Estilo contemporâneo, ao nível do 2º andar com elevador, próx. de Óbidos.
262 086 841 - Valor: 220.000€



CE / C

Morada T3 em lote de 1.848m2.- A dos Francos
Sala c/ lareira, suite c/ closet, garagem e cave c/ 2ª cozinha
262 844 390 - Valor: 230.000€



CE / D

Morada térrea c/ 3 quartos, sala c/ varanda e sótão c/ janelas e acesso interior e exterior.
Garagem e jardim.
262 844 390 - Valor: 170.000€



CE / Isento

Morada T4
Moradia nova para construção na Urbanização Pérola da Lagoa com vista para a Lagoa de Óbidos
262 094 216 Valor: 295.000€



CE / D

Morada Óbidos
1 Quarto, Logradouro 35m2, P.fotovoltaicos| Ref 150180292
262 798 010 Valor: 139.000€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / D

Caldas da Rainha - Nadadouro
Moradia T6, c/piscina, terreno 1.580m2, 3 pisos, 2 min. da Lagoa de Óbidos e 5 m da Foz do Arelho
(00351) 236 656 024 - 425.000€



CE / C

Centro Caldas da Rainha
303190082. T3 - 5º andar c/ elevador. 3 Quartos, 2 WC, 1 Lugar garagem. 104 M2.
911 055 059 Valor: 110.000€



CE / E

Edifício para venda
Rua Heróis da Grande Guerra - Caldas da Rainha
Área Nova - 262 840 220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / D

Morada T4 c/ Piscina - Lagoa de Óbidos
Com piscina, inserida em lote com mais de 800m2, localizada junto à Lagoa
262 086 841 - Valor: 299.000€



CE / Não aplicável

Duas moradias T2 e T3 p/ reconstrução em lote de 247 m2, sendo possível construir primeiro andar. A 5 min. da Benedita.
262 844 390 - Valor: 55.000€



CE / C

Morada T3 Estorninho Bombarral
262 181 081 Valor: 170.000 €



CE / Isento

Terreno a 12Km de Caldas da Rainha
Perto de praias, com moradia implantada com cerca de 100m2.
262 094 216 Valor: 55.000€



CE / E

Morada Óbidos
3 Quartos, AL + Restaurante, Aq. Central | Ref 150180308
262 798 010 Valor: 790.000€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / D

Caldas da Rainha - Nadadouro
Moradia Isolada T3+2, perto da Foz do Arelho, 2 andares atrás e um terreno na frente.
(00351) 236 656 024 - 267.000€



CE / D

Nazaré T3 - 303190012
completamente equipado e mobiliado. 3 Quartos, 2 WC, 1 Lugar garagem, 111 M2.
911 055 059 Valor: 165.000€



CE / E

Praia d'el Rey - Óbidos
Moradia T5 para venda
Área Nova - 262 840 220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / D

Morada T4 c/ Jardim - Próx. Bombarral e acessos à A8.
excelentes áreas, situada em zona sossegada e com ótima vista campo.
262 086 841 - Valor: 195.000€



CE / E

Morada T4 térrea a poucos minutos da cidade.
Garagem, vários anexos no exterior e terreno de 175 m2.
262 844 390 - Valor: 150.000€



CE / C

Apartamento T3 Caldas da Rainha
262 181 081 Valor: 159.900€



CE / Isento

Loteamento Beach Villas
Projeto para construção de moradia V3 com piscina, a 300m da Baía de São Martinho do Porto
262 094 216 Valor: 299.000€



CE / Não aplicável

Morada Sobral da Lagoa
Para recuperar
Ref 150190150
262 798 010 Valor: 39.900€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / Isento

Morada com vista deslumbrante sobre o oceano
Recentemente remodelada, 2 quartos, 1 WC, varanda e terraço.
(00351) 236 656 024 - 250.000€



Excluído SCE

Caldas da Rainha, Salir de Matos 303200020. Moradia para reabilitação. 3 Quartos, 1 WC, 1 Lugar garagem, 71 M2.
911 055 059 Valor: 69.000€

OS MELHORES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO OESTE



PUB.



CE / Isento

Moradia Contemporânea T4
Caldas da Rainha
Estilo contemporâneo, c/ exc. áreas,
em construção, à entrada de Caldas
262 086 841 - Valor: 350.000€



CE/Não aplicável

Terreno no Alto do Nobre
com viabilidade de construção de
614m2 de área.
Possibilidade de construir 3 casas.
262 844 390 - Valor: 99.000 €



CE / B

Moradia T4 Bom Sucesso
Óbidos
262 181 081 Valor: 580.000€



CE / Isento

Sea Villa
Terreno urbano com 5700m2 e
proj. aprovado para moradia de 2
pisos e cave, no Casal da Boavista.
262 094 216 Valor: 599.500€



CE / E

Apartamento Serra D'El Rei
2 Quartos, Boas áreas
Varandas | Ref 150190196
262 798 010 Valor: 85.000€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / D

Moradia isolada T4
Com jardim e vista para a Lagoa,
com enormes envidraçados, r/c
1º andar, 4 quartos, 3 WC
(00351) 236 656 024 - 350.000€



CE / C

Marinha Grande T3
303200021 com excelentes
áreas. 3 Quartos, 2 WC, Garagem
fechada 3 carros. 190 M2.
911 055 059 Valor: 148.500€



CE / Não aplicável

Quinta da Corujeira - Gaeiras
Lote de terreno para moradia -
586m2
Área Nova - 262 840 220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / C

Moradia T4 - Lote c/ 1470m2 -
Próx. Bombarral
totalmente renovada ao estilo
rústico tradicional, com bons acab.
262 086 841 - Valor: 255.000€



CE / C

T3 Junto à Fonte Luminosa
c/ cozinha equipada, despensa e
duas casas de banho.
Atualmente arrendado.
262 844 390 - Valor: 85.500€



CE / F

Moradia T3 Roliça
Bombarral
262 181 081 Valor: 265.000€



CE / D

Moradia T3 Triplex
M. triplex, com 2 pisos e cave,
gem. de um dos lados e muito
próxima da praia do Salgado.
262 094 216 Valor: 250.000€



CE / D

Moradia Gaeiras
5 Quartos, Garagem
Churrasqueira | Ref 150190178
262 798 010 Valor: 250.000€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / Não aplicável

Caldas da Rainha - Campo
Lote para construção de moradia
unifamiliar c/400m2. Localizado
em zona urbanizável.
(00351) 236 656 024 - 63.000€



CE solicitado

Centro Valado Frades, Nazaré
303200014.
Prédio antigo para reconstrução.
161 M2.
911 055 059 Valor: 63.000€



CE / E

Apartamento T3 em S.
Martinho do Porto para venda
Condomínio GilmaFacho II
Área Nova - 262 840 220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / B

Guest House - Foz do Arelho
pleno funcionamento, loc. na
praia da F. Arelho, inserida num
lote c/ de 9.000m2.
262 086 841 - Valor: 380.000€



CE / E

Moradia T3+1 em Tornada
Sala c/ lareira, terraço de 30m2
c/ churrasqueira e canil, varanda,
lavandaria e garagem.
262 844 390 - Valor: 170.000€



CE / NC

Moradia T5 Ribamar
Lourinhã
262 181 081 Valor: 375.000€



CE / E

Moradia T3 próx. Benedita
Excelente estado de conservação,
próximo da Benedita, com 180m2
de área de habitação.
262 094 216 Valor: 165.000€



CE / D

Moradia Sobral da Lagoa
3 Quartos, Aquecimento Central
Garagem | Ref 150190269
262 798 010 Valor: 220.000€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / D

Casa rústica de est. Português
Localizada no centro da Foz do
Arelho, c/ moradia principal,
anexo e área de jardim.
(00351) 236 656 024 - 230.000€



CE / B

Alcobaça, Cella Nova/Velha
303180095. Moradia V3, isolada
com garagem 3 Quartos, 2 WC,
inserida em terreno de 4931 M2.
911 055 059 Valor: 145.000€



CE / C

Edifício Caldeano - Lojas e
escritórios para arrendamento
R. Heróis da Grande Guerra - C.
Rainha - Área Nova - 262840220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / E

Moradia T4 - Centro Bombarral
excelentes áreas e acabamentos
de primeira, situada em zona
privilegiada da vila.
262 086 841 - Valor: 185.000€



CE / NC

Apartamento T3
Caldas da Rainha
262 181 081 Valor: 179.213€



CE / B

M. T3+1 com terraço e solário
M. Triplex, com interior e
organização surpreendente, c/ cave,
R/C, 1º piso e piso panorâmico.
262 094 216 Valor: 249.000€



CE / D

Moradia Bom Sucesso Resort
3 Quartos, Aquecimento Central
Piscina Aquecida | Ref 150190356
262 798 010 Valor: 325.000€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / A

Fantastico apartamento T2
90m2
2 Quartos, 1WC, r/c direito a 200 m
da praia da Consolação.
(00351) 236 656 024 - 180.000€



CE / F

Caldas da Rainha, Nadadouro
303200026. Moradia Isolada. 7
Quartos, 3 WC, 2 Lugar garagem,
200 M2.
911 055 059 Valor: 220.000,€



CE / Não aplicável

Lote de terreno para moradia
Urb. Pinheiro Manso - Caldas da
Rainha - 642m2- Área Nova -
262 840 220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / B

Apartamento T3
São Martinho do Porto
Ins. cond. de luxo, c/ piscina
aquecida, loc. a 700 m da baía
262 086 841 - Valor: 225.000€



CE / NC

Lote Terreno - Qta. Pinheiro
Manso - Caldas da Rainha
262 181 081 Valor: 50.000€



CE / F

Moradia Peniche
Bi-familiar, 3 Quartos
Ref 150190380
262 798 010 Valor: 112.000,00€
ERA PENICHE/ÓBIDOS



CE / D

Moradia T4 - Praia do Bom
Sucesso
4 Quartos, 3 WC, loc. calma,
excelente opção para investimento
(00351) 236 656 024 - 350.000€



CE / Não aplicável

Loteamento Vinha das Coxas
Lotes para moradias - Caldas da
Rainha - Área Nova
262 840 220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / NC

Apartamentos CALDAS
TERRACE
262 181 081 Desde 116.910€



CE / Não aplicável

Bom Sucesso - Óbidos
Loteamento Pérola da Lagoa -
Lote de terreno para moradia
- Área Nova - 262 840 220
PREÇO SOB CONSULTA



CE / C

São Martinho Sul Alcobaça
303318093. T3 cond. privado,
piscina, barbecue, garagem, 2
carros. 3 Quartos, 2 WC. 113 M2.
911 055 059 Valor: 175.000€



CE / Isento

Casa em ruína c/ logradouro
e anexos
Ter. c/ 395m2, casa de r/c, pátio c/
poço, adega e várias depend.
262 094 216 Valor: 40.000€



RANKING

antetítulo

Caldas é o segundo concelho do distrito com mais agências de mediação

Apenas a capital do distrito dispõe de mais mediadoras registadas, segundo os últimos dados do Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção. Alcobaça é o terceiro concelho do distrito no que respeita a empresas a operar na mediação imobiliária, logo seguido de Peniche

Joaquim Paulo

joaquim.paulo@gazetacaldas.com

Caldas da Rainha tem um mercado imobiliário muito activo, sendo, de resto, o segundo concelho do distrito com maior número de agências de mediação devidamente licenciadas para o efeito.

Segundo dados do Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC) estão registadas 261 empresas no distrito de Leiria, sendo que Caldas surge na 2ª posição deste “ranking”, com 47 empresas, apenas superado pela capital do distrito. Em Leiria, há um total de 76 agências que constam da lista da entidade criada em 2015 e que sucedeu ao Instituto da Construção e do Imobiliário.

Depois de Leiria e Caldas, é Alcobaça que tem maior protagonismo neste sector, com um total de 28 mediadoras, ligeiramente acima de Peniche, com 25, e Marinha Grande, com 22. Segue-se Pombal (18 empresas), enquanto concelhos de menor dimensão territorial como Óbidos e Nazaré dispõem de 11 e 9 mediadoras ali instaladas, respectivamente.



Para operar no mercado, as mediadoras têm de cumprir critérios rigorosos

No Oeste, referência, ainda, para o concelho do Bombarral, com 6 empresas registadas oficialmente pela entidade responsável pelo sector e que “nasceu” em 1956 como Comissão de Inscrição e Classificação dos Empreiteiros de Obras Públicas.

Para operar no mercado, as mediadoras têm de proceder ao pagamento da guia de Taxa Anual de Regulação e fazer a submissão do formulário online para a verificação anual dos requisitos para manuten-

ção da validade da licença de Mediação Imobiliária. O prazo termina hoje.

Boa parte das empresas registadas são empresas ligadas a multi-nacionais, mas que operam em regime de franchising, beneficiando, assim, do know-how de marcas que estão solidamente instaladas no mercado. O mercado está a ser muito disputado e as mediadoras estão autorizadas, salvo raras excepções, a operar fora dos concelhos de origem. De res-

to, a esmagadora maioria das empresas licenciadas no distrito coloca no mercado imóveis de concelhos vizinhos, seja através de venda ou do arrendamento.

RE/MAX REFORÇA POSIÇÃO

A RE/MAX, a maior imobiliária a operar em Portugal, fechou 2019 com 5,20 mil milhões de euros em negócios, reforçando a presença no mercado, ao ampliar as quo-

tas de 20 a 30% em distritos como o de Lisboa, mas também em toda a região norte do país, informou a empresa. Por distritos, Leiria é o sexto mais relevante no país para a marca, com um total de 14 agências e 285 profissionais dedicados ao negócio, que conseguiram transaccionar no ano passado 2.349 imóveis, ou seja, 3,5% da quota nacional da empresa.

Em 2019, nos negócios intermediados pela RE/MAX, acentuou-se o investimen-

to do cliente estrangeiro em cerca de 3%, com destaque para os brasileiros que, pelo terceiro ano consecutivo, são quem mais negocia imobiliário com a mediadora, representando já 6,2% do total de transações.

A ERA é outro dos players mais influentes a nível nacional, com cerca de 200 agências, algumas das quais a operar na região, dedicando-se cada uma das imobiliárias a um território específico. ■

DISTRITO

| Concelho | Agências |
|---------------------|----------|
| Leiria | 76 |
| Caldas | 47 |
| Alcobaça | 28 |
| Peniche | 25 |
| Marinha Grande | 22 |
| Pombal | 18 |
| Óbidos | 11 |
| Nazaré | 9 |
| Bombarral | 6 |
| Batalha | 6 |
| Porto de Mós | 3 |
| Ansião | 4 |
| Figueiró Vinhos | 3 |
| Pedrogão Grande | 2 |
| Alvaiázere | 1 |
| Castanheira de Pêra | 0 |

Concessão de crédito à habitação tem baixado

Muito tem mudado no sector do imobiliário nos últimos anos, sobretudo no relacionamento dos potenciais clientes com a banca. Há dez anos, a quase totalidade dos imóveis transaccionados no nosso país eram adquiridos com recurso a financiamento bancário e, no espaço de uma década, esse número baixou quase para metade. As instituições bancárias

cortaram no crédito à habitação, com receio de novos incumprimentos, e, hoje em dia, apenas estão dispostas a financiar até 90% do valor final da aquisição do imóvel. A entrada no mercado de muitos clientes estrangeiros, com disponibilidade financeira para investir, também foi um factor determinante para este decréscimo, mas não foi o único.

Durante décadas, o sector da construção civil demonstrou grande pujança e a oferta de novas casas superou, claramente, a oferta, criando uma distorção do mercado. Acabou por ser o turismo a dar um novo impulso ao imobiliário, embora com consequências menos positivas para o cidadão comum, que viu os preços da habitação aumentarem. ■

Bay Shore promete criar impacto em São Martinho

Um dos investimentos imobiliários mais interessantes na região está a nascer em São Martinho do Porto, onde a Pro Portugal se propõe construir o empreendimento Bay Shore, composto por 80 apartamentos e cinco espaços comerciais. A Pro Portugal é a mediadora imobiliária que está responsável pela comercialização do cinco blocos de aparta-

mentos com quatro pisos em altura. O empreendimento, cujos apartamentos de luxo têm preços que variam entre os 100 mil e os 495 mil euros, vai nascer na Avenida Marginal, mesmo em frente para a imponente baía de São Martinho do Porto, junto ao Parque de Campismo Baía Azul. As obras devem arrançar este ano.

O público-alvo são tanto portugueses como estrangeiros, com o objectivo de “valorizar a marginal de São Martinho, uma das vilas mais charmosas da Região Oeste”, acrescenta a promotora. A Pro Portugal informa que “já foram vendidas mais de 20% das fracções”, esperando-se que o mercado de luxo absorva os restantes apartamentos. ■



MERCADO

Avaliação bancária atingiu uma média de 1154 euros/m² no final do ano passado no Oeste

Preço médio do m² subiu 5,9% em 2019

O preço do metro quadrado dos imóveis de habitação para subiu no ano passado no Oeste, tanto ao nível da avaliação bancária, como na aquisição. O valor é mais elevado nos apartamentos que nas moradias

Joel Ribeiro

jribeiro@gazetacaldas.com

No final do ano passado o preço médio da avaliação bancária dos imóveis de habitação no Oeste fixou-se nos 1154 euros/m², segundo dados do INE. Este é um valor 5,9% mais elevado do que no final de 2018, altura em que o m² estava avaliado em média nos 1090 euros. Na região, o m² dos apartamentos tem um valor mais elevado do que nas moradias. A avaliação média nos apartamentos fixou-se nos

1188 euros, com uma valorização de 9,5%. Nas moradias, a avaliação média atingiu os 1116 euros, mais 2% do que no final de 2018. O ano de 2019 foi o quinto consecutivo em que a avaliação do m² na região sofreu uma valorização por parte da banca no Oeste. Desde 2014 o preço médio subiu quase 30%, passando de 889 euros para os 1154. Nos últimos três anos, a subida do valor foi sempre acima dos 5%. As avaliações bancárias do m² no Oeste estão 15% acima do verificado em 2011,

em que o INE começou a disponibilizar estes dados. No Oeste, o m² tem um preço mais elevado que a média do Centro (1063 euros), mas fica abaixo da média nacional (1321 euros).

VALOR MEDIANO NA AQUISIÇÃO CRESCE 3,6%

Ainda segundo o INE, o valor mediano do m² na aquisição de imóveis de habitação familiar no Oeste atingiu os 899 euros no terceiro trimestre de 2019, mais 3,6% do que o verificado no final



O valor das avaliações subiu quase 30% desde 2014

de 2018. Este valor também se mantém numa curva ascendente, depois de ter crescido 8,2% em 2018 e 7,1% em 2017.

A Nazaré é o concelho da região onde o valor mediano do

m² é mais elevado (1303 euros), com um valor bem acima da média nacional (1054 euros). Neste concelho verificou-se uma ligeira desvalorização em relação ao final de 2018 (0,8%), depois de uma

subida de 14,5% nesse ano. Óbidos e Peniche também têm valores medianos acima dos 1000 euros. Nas Caldas da Rainha, o valor mediano fixou-se nos 840 euros, com uma redução de 4,4%. ■

Pub.



PROJETOS EXCLUSIVOS



APARTAMENTOS MODERNOS



LOCALSTAR REAL ESTATE

WE LOVE... WHAT WE DO!

262
094
216



SUSTENTABILIDADE

Construtores inovam no sentido de agradar às novas tendências

Casas em aço leve surgem como mais uma aposta na construção sustentável

Há uma forma de construir casas que está a dar cartas no mercado da construção civil em Portugal e que defende o uso do aço leve na estrutura da construção dos edifícios. O sistema está a conquistar cada vez mais adeptos que valorizam a utilização de métodos mais sustentáveis

Natacha Narciso

nnarciso@gazetacaldas.com

O novo sistema de construção designa-se Light Stream Framing (LSF) e defende o uso do aço leve em vez de ferro e betão para a estrutura das construções.

Esta técnica tem por base um “esqueleto” de aço leve que é enformada e unida por parafusos, resultando em estruturas a que se dá o nome de perfis. Esta técnica é mais segura do que uma estrutura tradicional onde o equilíbrio é garantido por barras de ferro, colocadas em pilares de cimento.

Recorrendo ao método LSF, a segurança advém do aço galvanizado, nos tais perfis e vigas, o que evita o cimento e que por isso torna a estrutura mais leve. Esta é distribuída por todo o perímetro da estrutura, tornando-a flexível e mais resistente a terramotos. As estruturas são depois revestidas interior e exteriormente com vários materiais de alta qualidade e de produção industrial como por exemplo poliestireno expandido, fibras minerais, gesso cartonado ou lã de rocha. Este modo de construção proporciona um excelente isolamento térmico -



O sistema de construção aço leve pode ser usado para a construção de vários tipos de edifícios

amigo do ambiente e também do orçamento familiar. Costumam usar-se portas e janelas de vidros duplos e sempre que há um bom isolamento térmico há também um bom isolamento sonoro. Todos os materiais são mais leves e os sistemas de fixação são funcionais e mecânicos,

permitindo prescindir do tempo que o cimento demora a secar. Em vez do uso deste último material, do tijolo, da água e da areia, o que um trabalhador leva, além do aço, é uma parafusadora e parafusos, permitindo obras mais secas e limpas. Actualmente já existem empresas em

Portugal que se dedicam em exclusivo a este método de construção e que constroem casas de vários modelos.

DIFUNDIDO NO MUNDO

Este tipo de construção possibilita edificações similares ao da construção convencio-

nal, no entanto, o LSF oferece tecnologia, resistência e sustentabilidade.

Mais uma das vantagens que se consegue é uma diminuição no tempo de construção dado que é possível fazê-lo num prazo de dois meses. De qualquer modo, as casas de aço têm vários aspectos se-

melhantes às da construção convencional, isto é, necessitam igualmente de fundações, licenciamento e até financiamento bancários, tal como acontece em relação a uma casa com materiais mais conhecidos. Outra vantagem está relacionada com a manutenção pois se surgir um problema relacionado com algum cabo e ou com a canalização não é necessário destruir paredes. Identificado o problema, faz-se um corte no local é feita a reparação e volta-se a colocar a placa. Os fabricantes destas casas asseguram que as habitações de aço possuem a mesma durabilidade igual ou superior às dos outros materiais mais convencionais. Além de que possibilitam corresponder a várias necessidades arquitectónicas.

O LSF é hoje usado para edificar casas, fachadas, escolas, hospitais e lojas. Como oferece a vantagem de ser um sistema de baixo peso, é muito usado na reabilitação de edifícios permitindo actualmente construir com alguma altura. Por causa das vantagens que oferece, o LSF é utilizado nos EUA, Canadá, Austrália, América do Sul, África do Sul, Japão, e em vários países europeus.■

Sustentabilidade é palavra de ordem nas Mini-Casas de João Neves, que são construídas em Alvorninha

Se a sustentabilidade é a preocupação chave no momento de adquirir uma habitação, é bom lembrar que existe na Moita de Alvorninha um artesão, de nome João Neves, que se tornou famoso pelo seu projecto das Mini-Casas, noticiado há cerca de seis anos na **Gazeta das Caldas**.

O seu trabalho assenta em criar abrigos que unam o

conforto dos dias de hoje, com uma mais baixa pegada ecológica. Os materiais que usam são naturais e assentam, essencialmente, na madeira, na lã, no tecido e na cortiça. Sempre com essa base, o artesão cria diferentes formatos, consoante as necessidades, os gostos e as possibilidades dos clientes. Há cerca de seis anos foi

notícia especialmente pelos seus yurts, uma tenda circular tradicional da Mongólia, mas João Neves tem muitos outros formatos de pequenas casas. Entre os exemplos estão as roulottes ciganas, os vagões de cowboy ou as mais corriqueiras casas de madeira.

Outra área a que este artesão se tem dedicado e a transformação de veículos - como

carrinhas - em casas.

João Neves é filho de portugueses naturais da Beira-Alta e nasceu em França, apesar de ter vivido os primeiros anos da sua vida em Portugal. Já adulto emigrou para a Holanda, onde trabalhou num banco durante 15 anos, até mudar radicalmente a sua vida e começar a fabricar as mini-casas, corria então o ano de 2008. ■ I.V.



Isaque Vicente



INVESTIMENTO Atracção de compradores estrangeiros tem surtido efeitos no mercado imobiliário

Cerca de 150 vistos Gold pedidos no Oeste desde 2012

As autorizações de residência para investimento, conhecidas como vistos Gold, foram criadas há oito anos e já resultaram num investimento superior a 5 mil milhões de euros. Para o Oeste vieram apenas cerca de 2% dos 7332 pedidos (ou seja, perto de 150 vistos)

Isaque Vicente
ivicente@gazetacaldas.com

De Outubro de 2012 a Janeiro deste ano foram concedidas 8288 autorizações de residência. Mais de metade foram para cidadãos chineses (4484), seguindo-se Brasil (868), Turquia (385), África do Sul (323) e Rússia (307). A maior parte destes vistos

destinaram-se para a aquisição de bens imóveis, categoria com um investimento superior a 4,5 mil milhões de euros. Em termos de transferências de capitais foram concedidas 461 autorizações, que correspondem a um investimento de 488 milhões de euros. No total foram investidos mais de 5 mil milhões de euros em oito anos. O SEF revelou à **Gazeta das**

Caldas que “a maioria do investimento foi feito em imóveis situados nos concelhos de Lisboa e de Cascais, não sendo expressivo o investimento em imóveis nos concelhos do Oeste”. Aliás, em termos concretos foram apenas cerca de 2% dos 7332 pedidos feitos na sequência da compra de imóveis com valor superior a 500 mil euros, ou seja, cerca de 150 vistos.



Desde 2012 os vistos gold representaram um investimento superior a 5 mil milhões de euros

De resto, no ano passado foram concedidas 1245 autorizações que representaram um investimento total superior a 742 milhões de euros. Esse valor fica, ainda assim, abaixo dos 838 mil

milhões de euros de 2018 e dos 844 mil milhões de euros de 2017. O ano em que foram pedidos mais autorizações foi 2014 (1516), que foi também o ano de maior investimento,

atingindo os 921 mil milhões de euros. Já no mês de Janeiro de 2020 foram 81 autorizações. Neste primeiro mês do ano o investimento rondou os 45 milhões de euros. ■

Pub.



262 979 062

www.ppproperty.com/pt

Rua Francisco Almeida Grandela, 42
Foz do Arelho

Nós vamos, vemos, vendemos!

A P.P.Property
tem vasta carteira de clientes
Internacionais!

Venha até nós para vender
ou comprar o seu imóvel



ARKITEK
Pavimento Vinílico

SKUBA[®]
Pavimento Vinílico



balterio
Pavimento Flutuante



SKUBA[®]
Pavimento Flutuante



DISEGNA
European Quality Composite
Decking

**PAVIMENTOS FLUTUANTES E MADEIRAS
PAVIMENTOS E REVESTIMENTOS VINÍLICOS
DECKS**

HABITARMOS
HOME SOLUTIONS

Visite o SHOWROOM | Horário: Seg. a Sex. 9:00 às 13:00 e 14:00 às 19:00
Rua Dr. Artur Figueirôa Rêgo 60 (Estrada de Tornada - em frente à Galp)
2500-187 Caldas da Rainha | T: 262 824 206 | www.habitarmos.com