

Especiais

O PORTO ESTÁ NA MODA

Em apenas cinco anos o Porto recebeu mais 63% de turistas, tendo passado de 1,4 milhões em 2009 para 2,2 milhões em 2014. 'Low cost' e reabilitação colocaram a cidade na rota do turismo mundial. O Porto está, definitivamente, na moda.



Bruno Barbosa

PUB



Nasamotor S.A.

O seu Concessionário e Oficina Autorizada Mercedes-Benz.

Tel.: 800 222 112 Porto (Circunvalação) V. N. Gaia S. M. Feira www.nasamotor.pt

PORTO ESTÁ NA MODA



A maioria dos turistas do Porto continuam a ser portugueses. Depois, vêm os espanhóis, os franceses e os suíços

O Porto abriu as portas ao mundo

Nunca como hoje houve tantos turistas no Porto. Relação qualidade preço é uma das razões que tem atraído os visitantes. As viagens de avião 'low cost' também contribuíram para a afirmação do turismo portuense.

RAQUEL CARVALHO E IRINA MARCELINO
 raquel.carvalho@economico.pt

Há mais turistas do que nunca no Porto e na região em que este se insere, o Norte. No ano que passou, houve mais turistas, mais dormidas e mais proveitos totais nos 86 municípios que compõem o Norte de Portugal, ainda que quase 70% dos turistas que a visitam continuem, diz a Entidade Regional de Turismo do Porto e Norte de Portugal (Porto e Norte), a escolher o Porto como cidade de eleição. Com um total de 5,4 milhões de dormidas registadas ao longo de 2014, mais 11% do que em 2013, o Norte de Portugal ocupa um lugar de destaque no ranking nacional, com um acréscimo de 4% na taxa de ocupação e os melhores resultados entre as regiões nacionais. Só no Porto, o número de dormidas superou os 2,2 milhões, de acordo com os últimos dados do INE (Instituto Nacional de Estatística), sendo que em 2013 tinha registado dois milhões. Segundo o INE, a região Norte é uma das que em 2014 mais se evidenciou face ao aumento generalizado das dormidas a nível regional, tendo registado em Dezembro um incremento notório (19,2%) e superior a Novembro (8,6%). Os números revelam um grande impulso do turismo na cidade e na região. Mas a que se deve este crescimento?

A visibilidade dada por alguns prémios é uma das razões. No ano passado o Porto venceu o prémio European's Best Destination, tendo ficado à frente de cidades com cartas dadas no turismo mundial. Por várias vezes é referido em publicações internacionais como um destino a descobrir. Por outro lado, a conjugação de factores como a boa relação entre qualidade e preço nos hotéis, os acessos, ou a própria beleza da cidade, os seus monumentos e arquitectura, o vinho e o enoturismo têm contribuído para esta ascensão como destino "da moda". A opinião dos especialistas contactados pelo Diário Económico converge numa série de pontos. E um deles passa pelo aeroporto Francisco Sá Carneiro. Melchior Moreira, presidente da Porto e Norte, lembra o crescimento contínuo desta infra-estrutura, com 6,4 milhões de passageiros contabilizados em 2014, através de 14 companhias aéreas. Seabra Figueiredo, director do Executive Master em Gestão Hoteleira Executiva da Católica Porto, fala da influência positiva da companhia 'low cost' Ryanair, que contribuiu para "um crescimento enorme" no turismo. A estratégia, considera, poderá no entanto ter riscos - por exemplo,

se subitamente a companhia irlandesa desistir de voar para o Porto. O docente acredita por isso que deve ser feita uma aposta forte quer em outras companhias de baixo custo mas também no comboio. Citando um estudo feito pela Católica do Porto, uma ligação rápida entre as cidades do Porto, Vigo e Corunha, em Espanha, "traria 150-180 mil pessoas novas ao Porto". Melchior Moreira lembra ainda a importância do novo terminal de Leixões, que em 2014 recebeu 78 navios e um total de 64.440 passageiros, mais 39% que no ano anterior. Também o transporte náutico de recreio tem contribuído para a procura dos turistas. A crescente procura da oferta marítimo-turística e náutica de recreio do

Douro traduz-se nos números: mais 27% de turistas em 2014.

Boa relação entre qualidade e preço
 A relação qualidade/preço é também apontada como um dos factores mais positivos do Porto. Com vários hotéis e hostéis em destaque (ver artigo da página 24), mas não só. No Trivago Best Value City Index de 2015, o Porto surge como o único representante português na tabela que revela uma lista dos 100 melhores destinos em termos de qualidade-preço. O algoritmo que combina o trivago Hotel Price Index (tHPI) com a reputação dos alojamentos coloca o Porto em 84º lugar, sendo a única cidade portuguesa representada. Também o ranking de reputação do mesmo agregador de portais de busca e reserva de hotéis é positivo para o Porto. A cidade aparece na 19ª posição entre os 100 destinos mundiais com melhor reputação hoteleira, tendo por base mais de 140 milhões de avaliações feitas por viajantes de todo o mundo. A cidade Invicta subiu seis posições face ao ano passado (o estudo é de Janeiro) e é o nono destino europeu, à frente de cidades como Praga, Berlim ou Madrid. Face a »

Comboio Uma ligação rápida entre o Porto, Vigo e Corunha traria entre 150 e 180 mil pessoas novas ao Porto, diz a Universidade Católica do Porto.

PORTO ESTÁ NA MODA

» 2013, primeiro ano em que foi lançado este ranking, a subida foi ainda maior: 16 posições, sendo que nesse ano ocupava a 35ª posição. Os números e o facto de este ser o primeiro ano em que o Porto está à frente de Lisboa são de destacar.

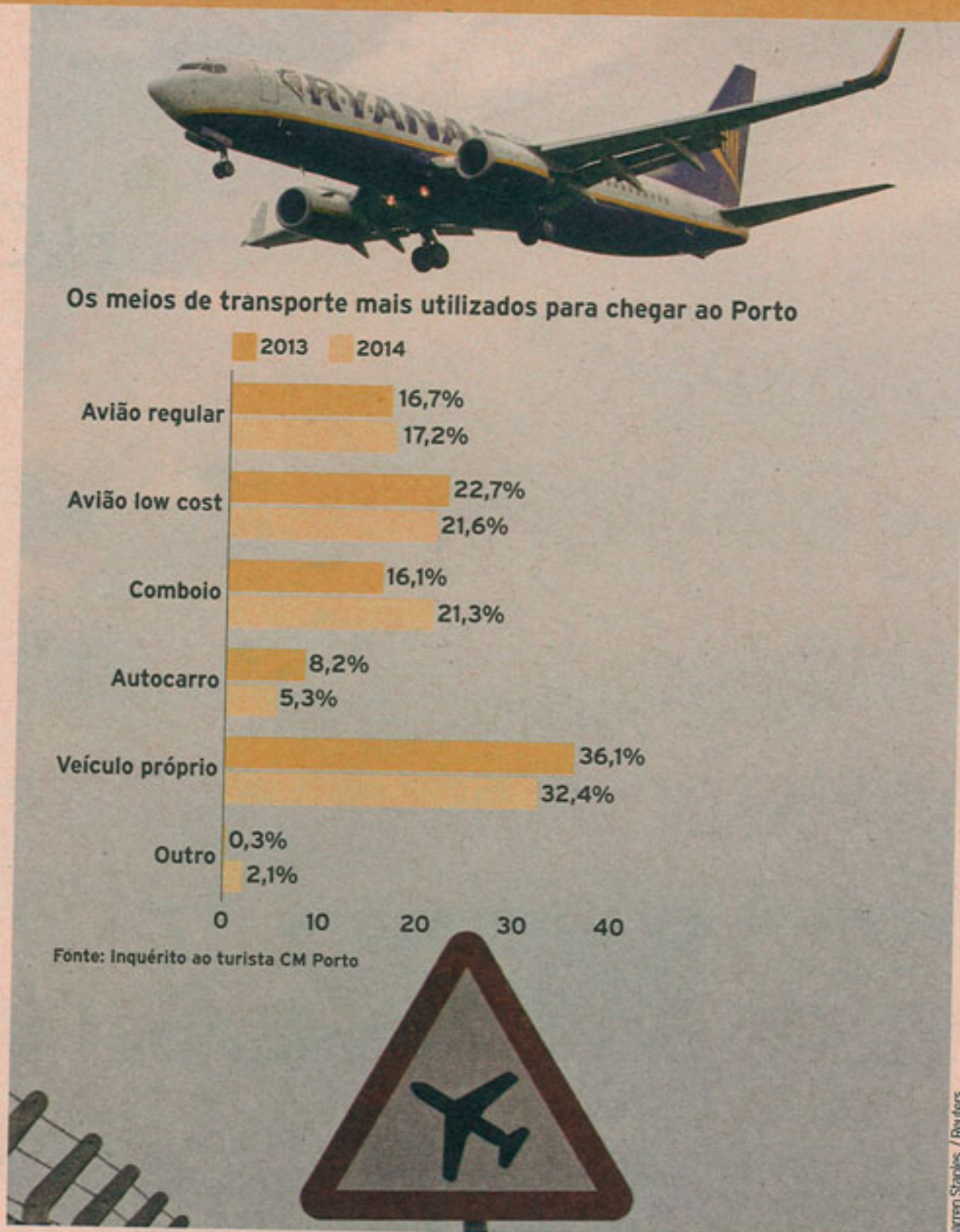
O aumento da oferta hoteleira no Porto tem contribuído para a sua visibilidade a nível nacional e internacional. Uma oferta que se deu “porque a procura tem vindo a registar taxas de crescimento elevadas e os investidores tenderem a seguir fenómenos de crescimento aparentemente irreversíveis”, considera Eduardo Abreu, consultor da Neoturis. Questionado sobre o que tem a cidade de novo para atrair tantos turistas e, também, unidades de alojamento e hotéis, Abreu não tem dúvidas: “o que a cidade tem de novo pode resumir-se de forma simplista: em 2000 um visitante via “tudo” o que conhecia ou parecia interessante no Porto em algumas horas, com apenas uma noite de hotel. Actualmente, as ‘visitor attractions’ existentes obrigam a estadas maiores, aumentando as taxas de ocupação. É este processo de melhoria e diversificação contínua que permite a qualquer destino urbano manter a sua atractividade de forma estrutural e não apenas conjuntural”, considera, destacando ainda a recente entrada da Intercontinental, da Crowne Plaza e de um “conjunto importante de grupos espanhóis reforçam a dinâmica da visibilidade da cidade”.

Já o especialista da Católica Porto, Seabra Figueiredo, lembra que o facto de muitas unidades hoteleiras ou de alojamento turístico terem sido abertas por pessoas sem qualquer experiência na gestão, que os leva a cometer de erros quer na fase do investimento quer na gestão da unidade, está já a originar um outro fenómeno: o encerramento de alojamentos que não chegaram a atingir a sua maturidade.

A entrada no turismo internacional

Cidade “sexy” porque reúne “em redor de um rio duas cidades: Gaia e Porto”, como lembra Seabra Figueiredo, o Porto entrou no caminho do turismo internacional, ainda que, recorda o especialista, o facto de não haver voos directos de destinos como Xangai limite a integração do Porto no turismo mundial.

Crescimento As taxas de crescimento de turistas no Porto têm andado pelos dois dígitos. Para os próximos dois anos a subida é na ordem dos 5%.



As previsões, no entanto, são optimistas. “Será difícil manter taxas de crescimento de dois dígitos para sempre (como em 2013 e 2014) mas a irreversibilidade do destino no radar dos europeus e a cultura de cidade turística hoje existente permite arriscar uma previsão de crescimento de, pelo menos, 5% por ano nos próximos anos”, antevê Eduardo Abreu. O desafio, considera, será “a capacidade de que a procura pague pelo alojamento um preço superior ao actual e que as unidades hoteleiras evitem uma espiral de baixa de preços que não permita rentabilizar os investimentos efectuados”. Para o especialista, o potencial de desenvolvimento da região é “muito forte”. “O aeroporto tem capacidade e qualidade, a oferta hoteleira existe e com capacidade para absorver mais hóspedes, o ‘cross-selling’ com regiões limítrofes como o Douro, o crescimento dos cruzeiros de passagem ou partida/chegada à cidade ou a capacidade de reabilitar mais áreas de interesse que permitam prolongar a estada são apenas alguns exemplos”. Por outro lado, há ainda espaço para diversificar os mercados emissores externos, sendo que “o mercado nacional ainda contribui com cerca de 50% da procura total”.

Já Melchior Moreira (na foto) ressalva que uma das necessidades prementes da cidade é a criação de um Centro de Congressos que “albergue eventos de grande porte, com capacidade para 1500 pessoas”, isto porque, diz, “temos procura em função dos atractivos que a cidade tem, mas falta-lhe depois esta capacidade de resposta, fazendo com que frequentemente vejamos grandes eventos a fugir para Lisboa, ou outras cidades europeias”. O presidente da Entidade Regional de Turismo do Porto e Norte de Portugal não tem dúvidas que uma infra-estrutura deste tipo potenciaria ainda mais o turismo.

A reabilitação urbana

A recuperação dos edifícios da cidade é outro dos pontos que mais tem contribuído para a afirmação do Porto enquanto destino de turistas e, também, de investimento. Melchior Moreira defende mesmo que a aposta na recuperação e revitalização urbana tornou “a cidade mais viva, colorida e atractiva”, contribuindo para que o Porto se transformasse numa “das mais apetecíveis cidades europeias”.

Pedro Almeida e Sousa, sócio da sociedade de advocacia portuense Telles, responsável pela área de prática de Imobiliário e Urbanismo, destaca o facto do Porto estar a atrair investimento vindo de França e de outras geografias como o centro da Europa. A “fortíssima carga fiscal para residentes não habituais em Portugal” é um dos motivos para essa atracção de investidores individuais e de promotores. Portugal, refere, e o Porto em particular poderão ainda vir a atrair investidores da Venezuela, Brasil e Angola, ainda que a maioria do investimento seja português”. Uma coisa é certa: quem tem património na cidade está hoje “intelectualmente mais dirigido para a reabilitação”. Mas nem sempre estão preparados para os problemas que acabam por surgir durante o processo de recuperação.

Pedro Almeida e Sousa lembra que nas zonas históricas os imóveis estão mal tratados, material e formalmente, e quando o imóvel muda de mãos, “todas estas questões aparecem, retiram valor, e têm de ser resolvidas”. O advogado defende, por isso, a criação de um gabinete do investidor pela autarquia que ajude a agilizar os processos.

A reabilitação urbana não deverá, no entanto, estar apenas associada ao turismo, defende Seabra Figueiredo. O professor da Católica do Porto considera mesmo que a cidade “só será verdadeiramente sustentável quando tiver pessoas e famílias a viver no centro”, devendo as entidades competentes apostar num processo de reabilitação para fixar famílias e “não estar dependente apenas do turismo”.

Em 2014 a Porto Vivo SRU emitiu 195 alvarás, sendo muitos deles para construção de hotéis. Em obra estão a ampliação do Hotel Pestana, na Ribeira, o Hotel no antigo palácio dos Condes de

Azevedo, na Rua Saraiva de Carvalho, o Hotel no antigo Palácio dos TLP, na Batalha, o Hotel AS no Largo de S. Domingos e o Hotel na Rua Fonte taurina, nas antigas instalações do CRUARB.

Em licenciamento estão projectos para a antiga Pensão Monumental, na Avenida dos Aliados, para a construção de um Hotel no edifício da antiga Casa Navarro, na Praça da Liberdade e, ainda, vários hostels.

Resta agora saber se estes novos hotéis vão ao encontro dos gostos dos turistas que, esclarece Melchior Moreira, são “de nível médio alto com formação académica e poder de compra, que viaja tanto em lazer como em negócios” e estão ávidos de conhecer “mais em pouco tempo”, ficando sempre uma porta aberta para o seu regresso. ■



PORTO ESTÁ NA MODA



O melhor ano na reabilitação foi 2014

Dinamismo do mercado está a crescer. Centro histórico e baixa do Porto são as zonas mais procuradas.

RAQUEL CARVALHO
raquel.carvalho@diarioeconomico.pt

O ano 2014 foi o melhor ano de sempre para a reabilitação urbana no centro histórico e Baixa do Porto. Álvaro Santos, presidente da Porto Vivo destaca o facto e “o ritmo de novos projectos nas áreas da habitação e turismo” “assinalável, demonstrando o dinamismo da reabilitação urbana”.

Gonçalo Cruz, 32 anos, casado e com dois filhos é um dos exemplos de pessoas que têm contribuído para esse crescimento. Investiu num prédio antigo e reabilitou-o para poder morar na zona mais antiga do Porto. Também frequente tem sido a compra de prédios para investimento turístico. É o que faz Alexandre Sousa, que tem uma sociedade que adquire, reabilita e explora apartamentos turísticos na zona histórica.

Estes parecem ser os caminhos trilhados por muitas pessoas. As empresas que trabalham na área da reabilitação garantem que o sector continua em ebulição. Sobretudo na Baixa e centro histórico. João Carvalho, director-geral da Melom, empresa especializada neste segmento, diz que as obras realizadas no Porto cresceram 32% e pesam já 16% na facturação. Há “maior procura de particulares para habitação própria e pequenos investidores que procuram edifícios para conversão em alojamento local e hostéis”, afirma, sublinhando o facto do Porto estar a atrair “novos habitantes

Aumentam projectos

Em 2014, entraram na Câmara do Porto 649 processos para obras de reabilitação, 57,7% para habitação, 27% para comércio e serviços e 3,2% para turismo, tendo sido emitidos 499 alvarás de utilização. Já a Porto Vivo, SRU, investiu nos últimos dez anos e até ao primeiro semestre de 2014, 32 milhões de euros em aquisições e reabilitação de edifícios no centro histórico e baixa do Porto, um número que se enquadra nos 800 milhões de investimento já realizado naquelas zonas. Destes, 60 milhões são investimento público. Em 2014, recebeu 891 requerimentos de processos urbanísticos, mais 88% face a 2013. Emitiu 195 alvarás de obra e 60 alvarás de utilização, que decorre de 80 edifícios reabilitados e 100 edifícios em obra. No total, são 413 apartamentos, 109 novos espaços comerciais e vários hotéis.

que preferem uma solução à medida no centro, em detrimento da massificação de oferta nas periferias”.

Ricardo Santos, sócio da Rielza, empresa de engenharia e construção do Porto que tem 90% da sua facturação proveniente da reabilitação, confirma a bom desempenho deste mercado, informando que o número de obras aumentou 20% e que as intervenções “estão mais direccionadas para a reabilitação integral para habitação colectiva ou unifamiliar, alojamento, espaços de comércio e serviços”. Gonçalo Cruz já o fez e não descarta a hipótese de voltar a investir porque “a procura não parece estar a diminuir - ouvimos casos frequentes de estrangeiros interessados em comprar ou alugar por temporadas”. Tendo consciência dessa tendência, Alexandre Sousa reabilita e explora apartamentos turísticos. Diz que um dos motivos que o levou a investir na zona histórica foi o facto de “ter havido uma enorme desatenção do poder político pelo centro histórico e pelo facto da população não encontrar razões para continuar a viver num centro histórico que já não tinha a segurança e os serviços essenciais”.

Esta é mesmo uma necessidade. “O que falta fazer é proporcionar políticas de incentivo e melhores condições para a fixação das famílias”, defende Ricardo Santos. É com esse ob-

jectivo que a Câmara do Porto vai proceder a uma “enorme mudança política” no centro histórico, onde espera recuperar mais de 200 casas municipais e ter prontas as primeiras 30 até Junho, anunciou Manuel Pizarro, vereador da Habitação. A ideia é “usar os recursos para promover a habitação em vez de alienar património e contribuir para a desertificação do centro histórico, chamando antigos moradores”. “Serão entre 250 a 300 famílias que foram transferidas para bairros periféricos”, disse, adiantando um investimento de 200 mil euros numa primeira fase.

Pedro Almeida e Sousa, sócio da sociedade de advogados Telles, reforça o crescimento da atracção pelo investimento imobiliário, em que “70% dos projectos são de reabilitação e recuperação”. “Para a rentabilidade que o imobiliário pode trazer, quer na exploração turística quer no arrendamento, os preços estão nos valores justos”, mas há, defende, outras zonas onde os investidores poderão conseguir “margens de lucro apetecíveis”.

Rui Torgal, director de operações da ERA Portugal, onde a reabilitação já pesa 20% do total do negócio, informa serem muitos os investidores que procuram as cinco lojas do Porto para comprar prédios para remodelar e converter em hotéis, turismo residencial, hostéis e arrendamento temporário.



GONÇALO CRUZ

Natural de Coimbra, 32 anos, casado e com dois filhos, Gonçalo Cruz tem raízes maternas no Porto e desde cedo estudou lá. Após casar saiu de Matosinhos e decidiu ir viver para o centro da 'Invicta', onde reabilitou um edifício na zona de Miguel Bombarda para habitação própria. Engenheiro de profissão, diz que escolheu o Porto para viver porque das urbes europeias, é "das cidades com mais tempo, a menos de 15 minutos estamos em todo o lado". Esclarece que não era um sonho antigo recuperar algo na baixa. Porém, depois de perceber que apartamentos com a tipologia desejada em zonas residenciais interessantes não tinham preços baixos, decidiram desenhar a própria casa. "Investimos directa e indirectamente na reabilitação cerca de 200 mil euros", diz, explicando que teve ajuda de amigos engenheiros e arquitectos "para diminuir algum valor e risco no planeamento e estudo da obra". A casa é do início do século. XX. Foi reabilitada em 2014. É uni-familiar de três pisos e com três quartos.



ALEXANDRE SOUSA

Alexandre Sousa, de 45 anos e o sócio, Luís Almeida, de 47, ambos naturais do Porto e com experiência no ramo imobiliário, têm uma sociedade que adquire, reabilita e explora apartamentos turísticos. Até agora, já adquiriram e reabilitaram cinco prédios, num total de seis milhões de euros, dando lugar a 47 apartamentos e quatro lojas. "As tipologias variam desde estúdios T0 a apartamentos T2", explica. Quanto à escolha pela zona histórica, diz, ser, sobretudo, "porque estava abandonada, porque sentimos que tinha excelentes oportunidades, porque estava (e ainda está) muito por fazer e porque a promoção imobiliária nas cidades limítrofes estava esgotada". Em relação ao perfil dos turistas, diz estarem na casa dos 30 anos e serem licenciados, sendo vários os países de origem, com Espanha a ganhar algum peso, "em certas alturas do ano". Muitos repetem o destino e os meses de maior estadia são de Junho a Outubro, com uma média de dormidas de quatro dias.

Também a RE/MAX aposta forte neste segmento, com as dez lojas do Porto focadas no mercado da reabilitação. Beatriz Rubio, CEO, revela que em zonas periféricas "o peso é bastante evidente", e frisa a venda de 16 prédios em apenas seis meses por uma agência.

Quem também reconhece o potencial deste negócio é Ricardo Sousa, administrador da Century21 Portugal, que tem seis lojas no Porto, todas a trabalhar o mercado da reabilitação "dada a importância e vitalidade desse segmento". Algumas destas lojas têm mesmo equipas especializadas nas necessidades específicas deste segmento", admite, informando que o aumento da procura de imóveis no centro da cidade tem levado muitos os proprietários a "investirem na recuperação dos seus imóveis, valorizando-os".

Fernando Vasco Costa, Head of Development Solutions da consultora imobiliária JLL, frisa que 2015 será de "consolidação e crescimento do mercado de reabilitação urbana, com maior procura de investidores", acompanhando, "a crescente notoriedade do Porto no mercado turístico internacional". Sublinha a grande procura "para alojamento, comércio, restauração e serviços de apoio", e confirma a procura por parte de investidores de prédios de grandes dimensões que possam ser convertidos em projectos turísticos. ■

32 milhões de euros

Foi quanto a Porto Vivo SRU investiu em aquisições e reabilitações de edifícios até ao primeiro semestre de 2014.

150%

Foi quanto cresceu o número de requerimentos recebidos na SRU em Janeiro deste ano (100 no total) comparativamente ao mesmo período do ano anterior.

80

Durante 2014, a Porto Vivo emitiu 80 alvarás de licenciamento. Em Janeiro de 2015, já foram emitidos 12, o que revela crescimento.

