

Fonte: Cushman&amp;Wakefield

## INTRODUÇÃO

A cidade de Lisboa tem ganho nos últimos anos um importante protagonismo como destino turístico no mercado internacional. Este facto é demonstrado pelos mais recentes dados do setor hoteleiro, que registam um aumento dos visitantes na cidade e, de acordo com o Inquérito de Satisfação e Imagem do Observatório do Turismo de Lisboa recentemente publicado, registam também um aumento dos seus níveis de satisfação. Tem-se também verificado uma diversificação da forma de chegada dos turistas à cidade, com especial destaque para o turismo de cruzeiros, no qual Lisboa é hoje considerada como

uma escala de referência a nível europeu. Em 2012 Lisboa deverá receber um total de 336 navios de cruzeiros, representando um crescimento face a 2011 de 14% em número de passageiros e 5% em número de navios.

Embora Lisboa seja uma cidade com um enorme potencial como destino turístico, pelo seu património histórico e cultural, gastronomia, beleza natural, clima, entre muitos outros atrativos, apenas nos últimos anos começou a merecer maior destaque. Para esta visibilidade crescente a nível internacional terá contribuído o longo processo de mudança que a cidade atravessou na última década e meia, impulsionado pela organização da Exposição Internacional de Lisboa de 1998 (Expo 98) ou, ainda antes, quando Lisboa foi a Capital da Cultura Europeia em 1994.

Uma publicação Cushman & Wakefield

Durante anos foi frequente afirmar-se que Lisboa vivia de costas voltadas para o rio e, mesmo com um excelente clima e um enquadramento natural propício a uma vivência ao ar livre do espaço público, que a cidade vivia também dentro de casa de portas fechadas. Nem o comércio, que nas cidades de todo o mundo sempre funcionou em pleno nas ruas e ao ar livre, se desenvolvia desta forma em Lisboa. O comércio de rua da capital foi durante muitos anos pouco interessante, facto que afastou os consumidores para os centros comerciais e, desta forma, estendeu para dentro de portas os passeios de fim-de-semana dos lisboetas.

Hoje pode dizer-se que Lisboa se reconciliou definitivamente com o rio Tejo. Ao longo da margem do rio multiplicam-se esplanadas, jardins, novas zonas de recreio, de lazer e até de trabalho. Hoje, lisboetas ou visitantes querem estar perto do rio, tirando partido dos inúmeros espaços ao ar livre, novos ou renovados, que beneficiam das singulares características geográficas e patrimoniais que fazem desta cidade um dos lugares mais atrativos para se viver e visitar.

Uma cidade agradável para os seus residentes rapidamente se torna mais apelativa para os visitantes. Assim, iniciou-se em Lisboa um processo de crescimento do fluxo de turistas, beneficiando os mais variados setores da economia local, quer de forma mais direta, como a hotelaria e restauração, quer principalmente de forma indireta, como o comércio em geral, os negócios de cultura e lazer, entre muitos outros.

No que diz respeito ao setor imobiliário, este é um mercado no qual a maior visibilidade de Lisboa vai ter também necessariamente um impacto positivo. Uma cidade atrativa para o turismo deve passar a sê-lo para os investidores imobiliários, que identificam nela o potencial futuro de crescimento de valor. Este argumento ganha especial força no caso particular de Lisboa, em cujo centro histórico existem inúmeras oportunidades de reconversão e reabilitação urbana, nomeadamente pela fase que o mercado atravessa, em que a quebra de valor e pressão para a venda de ativos imobiliários cria oportunidades únicas.

É ao potencial de reconversão urbana que existe em larga escala na cidade que o presente documento pretende dar destaque, nomeadamente às muitas melhorias de que Lisboa tem vindo a gozar nos últimos anos e que, fruto do que acreditamos ser um processo espontâneo de renovação que a cidade atravessa desde meados dos anos 90, hoje começa a ter resultados visíveis.

Há vários exemplos de iniciativas, públicas e privadas, que em conjunto estão a contribuir para transformar Lisboa numa cidade ainda mais agradável. Numa cidade que aposta cada vez mais na qualidade para os que nela vivem, trabalham ou visitam, que cada vez mais se renova e se quer continuar a renovar. As oportunidades criadas pela atual conjuntura evidenciam as vantagens existentes na reconversão das suas zonas históricas, processo de enorme interesse para a cidade e para os seus moradores, mas também para investidores privados que podem tirar partido do potencial de valorização que o investimento nesta área poderá ter a médio prazo.

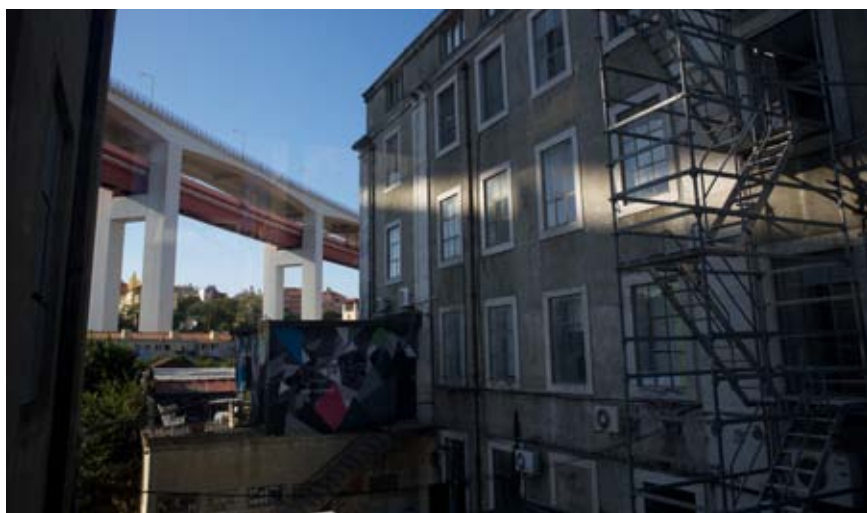
Tem-se também verificado uma diversificação da forma de chegada dos turistas à cidade, com especial destaque para o turismo de cruzeiros, no qual Lisboa é hoje considerada como uma escala de referência a nível europeu. Em 2012 Lisboa deverá receber um total de 336 navios de cruzeiros, representando um crescimento face a 2011 de 14% em número de passageiros e 5% em número de navios.



Fonte: Porto de Lisboa (APL)

Uma publicação Cushman & Wakefield

## LX FACTORY



Fonte: Mainside

Este conjunto de antigos imóveis industriais localizado na zona ribeirinha de Alcântara é um excelente exemplo de uma operação de reabilitação urbana. Tratou-se inicialmente de um projeto imobiliário que tinha como objetivo participar numa operação mais ampla de renovação de toda a zona do Vale de Alcântara, mas a demora na aprovação do Plano de Pormenor para a zona incitou os proprietários a iniciarem um projeto com uma abordagem de curto prazo que pretendia viabilizar o investimento inicial. Desta forma nasceu o LX Factory.

Este empreendimento é composto pelas antigas instalações da Companhia de Fiação e Tecidos Lisbonense, uma das maiores unidades fabris de Lisboa no século XIX e ponto de referência na história de industrialização da capital. Mais tarde foi ocupada por outras indústrias e tipografias, até que em 2008 foi revitalizado, oferecendo espaços de retalho e de escritórios numa área bruta de construção superior a 20.000 m<sup>2</sup>. Hoje convivem na LX Factory um conjunto de utilizadores pertencentes essencialmente às áreas de âmbito criativo, novas tecnologias ou de inovação bem como uma zona de comércio, restaurantes, uma livraria, lojas de decoração, lojas de moda e uma sala de eventos.

A LX Factory é hoje um importante destino de lazer na cidade de Lisboa, bem como uma opção de localização considerada por várias empresas. Este antigo complexo fabril é um exemplo pouco tradicional de reabilitação/revitalização urbana, pois não foram realizadas intervenções profundas, como é habitual nestes projetos onde em muitos casos se mantêm apenas as fachadas dos edifícios. A LX Factory, pelo contrário, mantém praticamente inalteradas as estruturas existentes.

Os conceitos de vivência do espaço público e de gestão urbana estão muito presentes neste projeto, que se dirige a um público-alvo concreto e bem definido, e que conta com uma gestão dos espaços proactiva, respondendo às necessidades dos seus inquilinos. Trata-se de um excelente exemplo de reabilitação/revitalização urbana numa lógica de integração, que oferece à cidade um novo espaço público de cultura e lazer, que convive em harmonia com os objetivos de rentabilidade essenciais a um qualquer projeto privado.



Fonte: Mainside

# 20.000 m<sup>2</sup>

Este empreendimento é composto pelas antigas instalações da Companhia de Fiação e Tecidos Lisbonense, que em 2008 foi reaproveitado, oferecendo espaços de retalho e de escritórios numa área bruta de construção superior a 20.000 m<sup>2</sup>.

## CAIS DO SODRÉ



Fonte: Cushman&Wakefield

O processo de reconversão urbana no Cais do Sodré iniciou-se nos anos 90, quando a Imopólis, detida à data pelo Grupo José de Mello, iniciou a construção do empreendimento Terraços de Bragança da autoria do arquiteto Siza Vieira. Logo após o início dos trabalhos de demolição dos edifícios existentes no local, foram descobertas partes da Cerca Fernandina (cerca de muralhas de defesa de Lisboa mandadas erigir pelo rei D. Fernando em finais do séc. XIV), facto que obrigou ao atraso da obra por quase 15 anos, até 2004.

Também nos anos 90 se deu início a uma mudança na vivência desta zona da cidade, com a organização de eventos musicais nos diferentes espaços de animação noturna que existiam na Rua Nova do Carvalho e na Rua do Corpo Santo, atraindo para esta localização um público mais abrangente.

O investimento privado na reabilitação urbana foi-se mantendo de forma pontual até hoje, com a recuperação de imóveis de pequena dimensão na Rua do Alecrim e ruas adjacentes, destacando-se como exemplo o projeto residencial Alecrim Houses, concluído há poucos anos e ainda em fase de comercialização. Em simultâneo com a reconversão do edificado, também na Rua do Alecrim, começaram a abrir novos espaços de restauração que atraíram uma maior afluência de pessoas à zona, dos quais é exemplo o restaurante Olivier, junto ao Cais do Sodré e uma das referências de lazer noturno da cidade. Mais tarde, em Agosto de 2010, inaugurou o LX Boutique Hotel, localizado na esquina da Rua do Alecrim com o Cais do Sodré.

## Destino de excelência

O Cais do Sodré é hoje um dos destinos de excelência para o lazer noturno na cidade de Lisboa, renascendo da decadência que esta zona assistia há pouco mais de uma década.

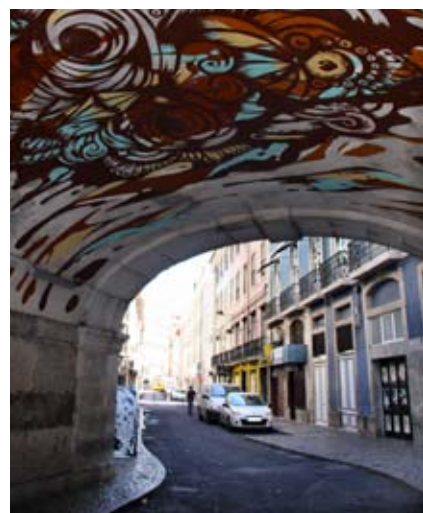
Uma publicação Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman&Wakefield

O processo de reconversão urbana do Cais do Sodré teve mais um marco importante em 2011, com a conclusão por parte do grupo Mainside do projeto Pensão Amor, resultante de pequenas obras de remodelação do edifício nº 19 da Rua do Alecrim. À semelhança do LX Factory, também propriedade desta empresa, este projeto foi criado numa ótica de regeneração urbana, onde a ênfase é dada ao conceito e imagem dos espaços mais do que à intervenção sobre a estrutura.

A Pensão Amor é um edifício de 5 pisos que conta, nos pisos inferiores, com espaços dedicados à restauração e animação noturna e, nos pisos superiores, a espaços de trabalho direcionados para as atividades criativas e culturais, num conceito de *short rental*. O Cais do Sodré é hoje um dos destinos de excelência para o lazer noturno na cidade de Lisboa, renascendo da decadência que esta zona assistia há pouco mais de uma década, e cujas vantagens para toda a cidade de Lisboa são hoje inegáveis.



Fonte: Cushman&Wakefield

## PRÍNCIPE REAL



Fonte: Cushman&Wakefield

O Príncipe Real é um dos bairros mais emblemáticos de Lisboa, com o seu edificado praticamente inalterado desde o século XIX. Vários investidores privados têm demonstrado grande interesse nesta zona da cidade, como é exemplo a empresa Eastbanc, principal proprietária de imóveis neste bairro e tendo em curso um projeto de reabilitação conjunta para a zona. Os efeitos deste investimento são já visíveis na Praça do Príncipe Real, na Rua da Escola Politécnica e na Rua D. Pedro V, que nos últimos anos se têm tornando destino de vários retalhistas nos setores da moda, decoração e restauração, na sua maioria identificados com o estilo *urban-chic* para o qual esta localização tem vindo a evoluir. Neste exemplo, os projetos de reabilitação assumem uma maior escala, no sentido em que as intervenções nos edifícios implicam uma remodelação total. Mas a lógica da gestão urbana está também presente na abordagem da Eastbanc ao Príncipe Real, que tem vindo, em conjunto com outras entidades, a contribuir para uma gestão integrada deste bairro, através da organização de eventos como o Príncipe Real Live, festival de rua que teve no passado Inverno a sua 6ª edição.

Esta intervenção, juntamente com uma gestão integrada que atraiu para este bairro um comércio de rua moderno e atrativo, fez desta localização uma zona muito visitada, contribuindo para isso os vários mercados existentes no jardim da Praça do Príncipe Real, como o de antiguidades ou de produtos agrícolas biológicos, que ajudam a fazer deste bairro residencial um dos mais agradáveis na cidade para viver ou visitar.

## Gestão Urbana

A lógica da gestão urbana está presente na abordagem da Eastbanc ao Príncipe Real, que tem vindo, em conjunto com outras entidades, a contribuir para uma gestão integrada deste bairro, através da organização de eventos como o Príncipe Real Live.

Uma publicação Cushman & Wakefield

## TERREIRO DO PAÇO



Fonte: Cushman&Wakefield

A Praça do Comércio, conhecida como Terreiro do Paço por ter sido a localização do Palácio Real até à sua destruição pelo terramoto de 1755, é uma das maiores praças da Europa e a mais emblemática da cidade de Lisboa. Com uma área de mais de 30.000 m<sup>2</sup>, a beleza arquitetónica dos edifícios e o enquadramento natural único junto ao rio, torna-a numa das principais referências da capital. Apesar disso, este foi um dos espaços públicos com pior aproveitamento em Lisboa nas últimas décadas.

No âmbito do Plano Estratégico para o Turismo de Lisboa 2011-2014, a reconversão do Terreiro do Paço foi assumida como uma prioridade e, no passado mês de Junho de 2012, foi finalmente concluída a sua intervenção, resultante de um investimento público de 10 milhões de euros. A praça oferece hoje um conjunto de esplanadas e espaços para animação e eventos, como é exemplo o Pátio da Galé onde, desde a sua abertura ao público na Primavera de 2011, já ocorreram mais de 30 eventos. Em Outubro de 2012 inaugura o Lisboa Story Centre - Centro de Interpretação da História de Lisboa, espaço da responsabilidade do município com a Associação de Turismo de Lisboa. Estas ações constituem um excelente exemplo de iniciativa pública de renovação urbana que, ao aliar-se ao investimento privado, valoriza não só o património da própria Praça, mas também beneficia as zonas circundantes, nomeadamente a Baixa e o Chiado, através do aumento de fluxo pedonal e que coloca toda a zona num dos principais destinos de comércio de rua de Lisboa.



Fonte: Cushman&Wakefield

# 30.000 m<sup>2</sup>

A Praça do Comércio conta com uma área de mais de 30.000 m<sup>2</sup>, a beleza arquitetónica dos seus edifícios e o enquadramento natural único junto ao rio, torna-a numa das principais referências da capital.

## MARTIM MONIZ E MOURARIA



Fonte: Cushman&Wakefield

A Praça Martim Moniz, durante décadas na decadência, foi finalmente alvo de um projeto inovador, resultando no recentemente inaugurado Mercado Fusão. Trata-se de uma iniciativa da NCS, empresa dedicada a organização de eventos, produção e vídeo, apoiada pela Câmara Municipal de Lisboa, que lançou um concurso público para a exploração desta praça. Este projeto, à semelhança do que existe noutras capitais europeias, onde a gestão do espaço público é entregue a empresas privadas, é totalmente inovador em Portugal, com grandes vantagens qualitativas, quer na recuperação do próprio espaço, quer na dinamização do comércio local.

O Mercado Fusão no Martim Moniz conta com um conjunto de 10 quiosques de restauração, com uma oferta gastronómica variada, como as da China, Cabo Verde ou Bangladesh, que pretende replicar o cariz multicultural desta zona da cidade. O espaço comum é mantido pela empresa gestora, que é responsável por toda a sua gestão operacional, e que optou também por dar particular importância à gestão integral do espaço, atuando com o objetivo de captar público para a praça, assumindo um papel em muito equivalente à figura de gestor de um qualquer centro comercial.

De forma a atrair pessoas para a zona, a Praça Martim Moniz foi alvo de uma reabilitação, num processo que se pretende contínuo e mutante ao longo do tempo. Além disto, a empresa gestora pretende, através da divulgação e organização de eventos, dar uma nova imagem a esta localização de forma a fazer desta zona um destino privilegiado da cidade, garantindo a sustentabilidade do projeto. O Mercado Fusão, ainda que muito no início, tem potencial para se transformar numa nova forma de sucesso de parcerias público-privadas, nas quais os interesses privados vão ao encontro do interesse público, contribuindo desta forma para um ganho global.

## Mercado Fusão

Este projeto, à semelhança do que existe noutras capitais europeias, onde a gestão do espaço público é entregue a empresas privadas, é totalmente inovador em Portugal, com grandes vantagens qualitativas, quer na recuperação do próprio espaço, quer na dinamização do comércio local.



Uma publicação Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman&Wakefield

O lançamento do Mercado Fusão é apenas um exemplo das iniciativas que a Câmara Municipal de Lisboa tem vindo a fazer para a regeneração do bairro da Mouraria, juntamente com a recente reabilitação do Largo do Intendente e a organização da 1ª edição do evento “Intendente: Renasce um Largo para a cidade”, que replica o muito bem-sucedido Festival ao Largo, evento musical ao ar livre em frente ao Teatro Nacional de São Carlos.

O investimento em reabilitação urbana na Mouraria inclui ainda o recentemente concluído projeto de habitação da EPUL, denominado Residências do Martim Moniz, e um edifício propriedade da Câmara Municipal de Lisboa, na esquina da Rua da Mouraria com as Escadinhas da Saúde junto à Praça Martim Moniz, que foi recentemente alvo de obras de remodelação.

Todo este investimento no bairro da Mouraria pretende num futuro não muito longínquo transformar esta zona em mais um destino, com um conteúdo único e uma identidade muito própria, à semelhança do Chiado ou Cais do Sodré, que após anos de degradação urbana renasceram e trouxeram à cidade e aos seus moradores novos espaços de lazer e cultura.



Fonte: Cushman&Wakefield

Uma publicação Cushman & Wakefield

## CONCLUSÃO

Os projetos descritos ao longo deste documento não são uma exceção à realidade urbanística da cidade de Lisboa. Ainda que a crise económica possa ter provocado algum atraso na concretização desta mudança, é inegável a transformação que Lisboa como um todo tem atravessado nas últimas duas décadas e que contribuiu, ou irá contribuir no futuro, para atrair mais turistas, novos residentes, mais investimento e, acima de tudo, mais qualidade de vida a quem vive, trabalha ou visita a cidade. A transformação da cidade de Lisboa é confirmada pelos vários projetos acima descritos, e em todos eles existem alguns aspetos comuns que merecem destaque:

- Abordagem de longo prazo;
- Empresários inovadores;
- Conteúdos com uma identidade própria, fugindo às receitas seguras e *main stream*;
- Enfoque em zonas degradadas da cidade com potencial urbanístico;
- Visão mais abrangente para além do projeto em concreto, com preocupação de integração na zona em que se inserem;
- Enfoque na gestão urbana.

Todos estes aspetos foram fatores de sucesso para os diferentes projetos a que se referem, e devem ser vistos como essenciais para a atividade de reabilitação urbana. E esse é o único caminho para tornar Lisboa mais moderna e metropolitana, vivida nas suas colinas de frente para o rio, sem lhe retirar aspetos patrimoniais e culturais, essenciais para prolongar a cultura, o bem-estar e a qualidade de vida que se pretende para quem vive, trabalha e visita a cidade de Lisboa.



Fonte: Cushman & Wakefield

Para mais informações ou para obter cópias adicionais deste estudo, por favor contacte:

**Filipa Mota Carmo**

Marketing

filipa.carmo@eur.cushwake.com

Este relatório contém informação publicamente disponível, e foi utilizada pela Cushman & Wakefield no pressuposto de ser correta e verdadeira. A Cushman & Wakefield declina qualquer responsabilidade, caso se venha a verificar o contrário. Nenhuma garantia ou representação, expressa ou implícita, é feita à veracidade da informação contida neste relatório, e a mesma é disponibilizada sujeita a erros.

Para uma informação mais detalhada e atualizada sobre os vários sectores imobiliários aceda ao *Knowledge Center* da Cushman & Wakefield: [www.cushmanwakefield.com/knowledge](http://www.cushmanwakefield.com/knowledge)

© 2012 Cushman & Wakefield. Direitos reservados.

**[www.cushmanwakefield.pt](http://www.cushmanwakefield.pt)**

Cushman & Wakefield  
Av. da Liberdade, 131- 2º  
1250-140 Lisboa – Portugal  
Tel.: +351 21 322 47 57  
Fax: +351 21 343 21 17