

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.

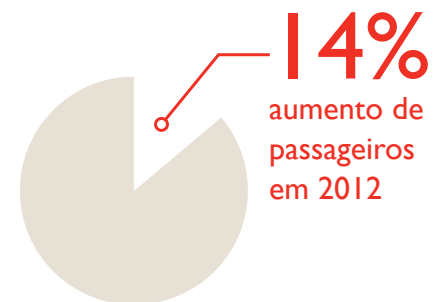
Uma cidade agradável para os seus residentes rapidamente se torna mais apelativa para os visitantes. Assim, iniciou-se em Lisboa um processo de crescimento do fluxo de turistas, beneficiando os mais variados setores da economia local, quer de forma mais direta, como a hotelaria e restauração, quer principalmente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

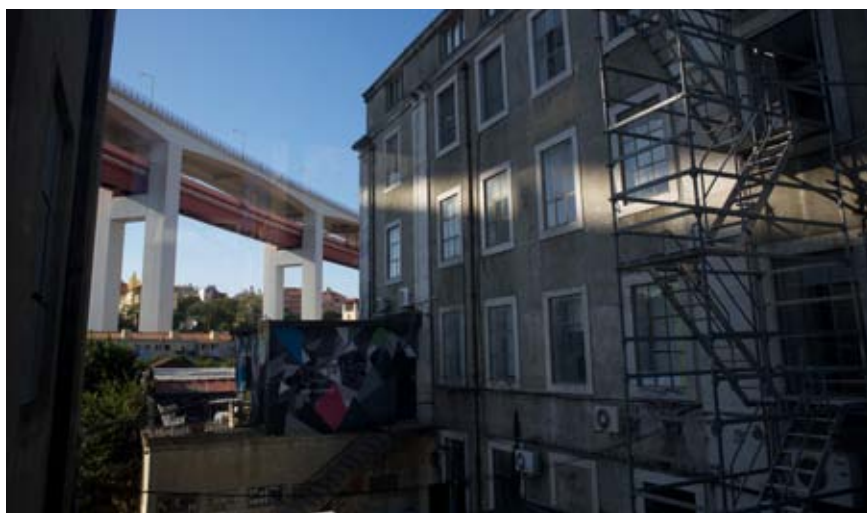
Tem-se também verificado uma diversificação da forma de chegada dos turistas à cidade, com especial destaque para o turismo de cruzeiros, no qual Lisboa é hoje considerada como uma escala de referência a nível europeu. Em 2012 Lisboa deverá receber um total de 336 navios de cruzeiros, representando um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