

ECONOMIA

Ruído pode baixar preço das casas até 15%

17.06.2017 às 10h00



Tanto em Lisboa como no Porto o trânsito é uma fonte de ruído

ANTÓNIO PEDRO FERREIRA

Em zonas barulhentas de Lisboa e do Porto, os imóveis são mais difíceis de vender e perdem parte do seu valor



MARIBELA FREITAS

(texto)



ANTÓNIO PEDRO FERREIRA

(foto)

Carros, aviões e comboios são grandes fontes de ruído ambiente, a que se junta o barulho da animação noturna. Cidades como Lisboa e Porto concentram alguns ou mesmo todos estes fenómenos e apesar do seu imobiliário ter grande procura, as habitações situadas em zonas ruidosas são, segundo mediadores imobiliários, mais difíceis de vender. O barulho pode levar à perda de negócios ou mexer com o preço para que a transação se concretize, com descontos que podem ir até aos 15%.

Nuno Gomes é diretor da agência imobiliária Remax Prestige, com sede em Lisboa e acredita que “o ruído tem impacto no imobiliário, mas depende do consumidor final. Ninguém quer morar numa zona ruidosa, mas há quem não se importe, mas não pagaria tanto como se fosse uma mais tranquila. Se estamos perante um eixo com imensos carros e ruído, tem de se baixar de facto o preço e se calhar chega aos 15%”.

PERDA DE NEGÓCIO

Mas não dá exemplos concretos, pois na sua opinião cada casa é um caso e onde uns clientes sentem barulho, outros não e podem valorizar a centralidade ou acessos. Conta que já perdeu negócios associados ao ruído, nomeadamente “numa moradia em Campolide o cliente interessado mandou uma empresa avaliar esse impacto e decidiu não comprar. Não era uma questão de preço, mas de conforto”, frisa. Noutra situação, na Avenida da República antes das obras, teve propriedades que demoraram a vender por força do barulho dos automóveis. “O ruído é mais um item que pode apertar a malha da componente do consumidor final. As casas acabam por não perder muito valor, estamos numa altura em que há mais procura que oferta e vende-se tudo. O comprador está bem informado e quando vai para uma zona já sabe quais as mais-valias desta”, salienta Nuno Gomes.

Uma realidade atestada por José Pedro Falcão, gerente da mediadora Era Alcântara, situada numa zona que sofre com o som de carros, comboios e aviões. Na sua opinião o ruído não afasta compradores, já que quem para aqui quer vir morar conhece os prós e contras. Mas numa outra parte de Lisboa, que se escusa a identificar, diz que não revela qual “o negócio com um apartamento muito próximo da linha do comboio não se concretizou pelo ruído a que estava sujeito. Quando há barulho extremo o imóvel sofre redução de preço em comparação com um apartamento idêntico que pode ser à volta dos 10% a 15%”, salienta.

IMPACTO DOS AVIÕES

Ruben Afonso, diretor comercial da Era Olivais, conta que teve casas à venda na zona do hospital Júlio de Matos e da Cidade Universitária, locais onde o barulho dos aviões se faz sentir. “Há procura para estas zonas, mas perde-se uma boa percentagem de potenciais clientes. Em cada 10, seis vão abdicar desta hipótese ou excluí-la na totalidade pelo ruído”. É a lei da oferta e da procura e se há menos compradores, obviamente que desvalorizam. Dá outro exemplo, “podemos atribuir uma percentagem de 5% a 10% em habitações no Parque das Nações com quartos virados para a linha do comboio. São menos procuradas e têm de ser mais baratas para saírem”.

Mas se o proprietário fizer obras para melhor a exposição ao ruído, poderá atenuar este fator. Apesar de Ruben Afonso acreditar que “nunca consegue anular na totalidade. Colocar caixilharia dupla é uma solução que aconselhamos muito. Há casos em que funciona melhor do que outros, nos aviões em que o prédio estremece, não há caixilharia que aguarde. No caso da ferrovia e das estradas resolve bastante, só que os compradores ficam por vezes cétricos por ser um investimento a mais que têm de fazer” (ver caixa).

No Plano de Ação do Ruído (PAR) da Câmara Municipal de Lisboa (CML) é referido que as zonas que apresentam valores de ruído ambiente superiores a 60 e 70 decibéis (o máximo legal nas zonas mistas com habitação e serviços é de 55 db à noite entre as 23 e as 7 horas e 65 db para o período diurno), correspondem a áreas próximas de vias de tráfego rodoviário intenso, sendo esta a principal fonte de ruído na cidade. Já a ferrovia tem uma expressão muito localizada e os aviões, apesar de contribuírem para o ruído ambiente global “é na maior parte do território mascarado pelo ruído proveniente do tráfego rodoviário”, segundo o PAR.

O certo é que nas 29 zonas da capital consideradas neste mesmo plano de intervenção prioritária, todas sofrem com o barulho dos carros e só a nove é acrescido os aviões, a sete os comboios e a quatro fontes pontuais. Lê-se ainda no PAR que “a exposição ao ruído acarreta efeitos negativos, com elevados encargos que surgem associados principalmente a riscos para a saúde e a perdas de valor imobiliário”.

José Sá Fernandes, vereador com o pelouro do Ambiente da CML, conta que no que respeita ao barulho rodoviário a segunda circular é o pior caso. “Vamos colocar aí barreiras acústicas e mudar o pavimento para baixar o ruído”, revela. A autarquia tem vindo a tomar medidas consignadas no PAR como o melhoramento do piso nalgumas vias ou limitação da velocidade, bem como a criação de espaços verdes para melhorar a qualidade de vida.

Na Invicta e segundo Filipe Araújo, vereador da inovação e ambiente da Câmara Municipal do Porto, as duas grandes fontes de ruído são o tráfego rodoviário e as atividades económicas. A autarquia identificou oito zonas em sobre-exposição sob gestão municipal e para reduzir o efeito está também a tomar medidas como a redução da velocidade dos veículos e do número de pesados e a beneficiação de pavimentos, entre outras. Mas, explica o vereador, “em vias estruturantes que não estão sob a nossa alçada, a ação tem de ser coordenada com as entidades que as gerem”.

Alex Himmel, diretor da mediadora imobiliária Von Poll Portugal, refere que “as casas viradas para a Via de Cintura Interna (VCI) vendem-se com mais dificuldade. Um prédio que tenha apartamentos virados para a VCI e outros não, os segundos vendem-se melhor e nos outros o preço acaba por ser mais baixo, eventualmente 5% a 10%”. Perto dos comboios e metro, acrescenta, “as casas são mais baratas. Nunca associei diretamente com o ruído, mas pode ser um dos critérios que faça com que estas sejam menos procuradas e por isso o preço menor. É um dos inconvenientes que os clientes apontam”.

Quando os compradores querem um imóvel na baixa do Porto, Alex Himmel chama a atenção para o barulho que aqui existe. Nestas zonas centrais com animação noturna a procura é diferente e o barulho não é impeditivo. São procuradas por quem quer investir no alojamento local e evitadas, nalguns casos, por quem procura habitação permanente.

Uma situação corroborada por Ricardo Sousa, da rede imobiliária Century 21 Portugal. “Na baixa do Porto e em Lisboa no Bairro Alto e Cais do Sodré, existe forte procura por quem valoriza esta localização para alojamento local onde o período de permanência na casa é muito inferior”, frisa.

BARULHO DOS TURISTAS

E as chamadas casas para turistas começam a ser também uma fonte de ruído, mas desta vez dentro dos prédios. “Se estamos a mostrar um imóvel quem procura habitação permanente e se o cliente percebe que o prédio tem muito alojamento local é claramente um fator dissuasor, procuram outra opção”, salienta Ricardo Sousa.

E se a máxima do imobiliário é “localização, localização, localização” o ruído é algo a ter em conta. Sobretudo, acrescenta, em construções antigas ou nas partes mais periféricas e suburbanas da cidade, sem muita qualidade.

Palavras-chave

VCI

QUOTIDIANO / HABITAT / HABITAT

RUBEN AFONSO

POLÍTICA

CML

ACTIVIDADES ECONÓMICAS / TRANSPORTE / CARGA, VIAJANTE

LISBOA

QUESTÕES SOCIAIS

ECONOMIA, NEGÓCIOS E FINANÇAS

PAR

ALEX HIMMEL

ACTIVIDADES ECONÓMICAS / COMÉRCIO E BENS / COMÉRCIO

NUNO GOMES

RICARDO SOUSA

PERCEÇÃO / AUDIÇÃO E SOM / SONS

CÂMARA MUNICIPAL

PORTO



Recomendados



Brasil. Bolsonaro espera "vitória" e Haddad um "grande resultado"

11h10 MARGARIDA MOTA E VÍTOR MATOS



Helicóptero do dono do Leicester despenha-se e incendeia-se junto ao estádio

27.10.2018 EXPRESSO

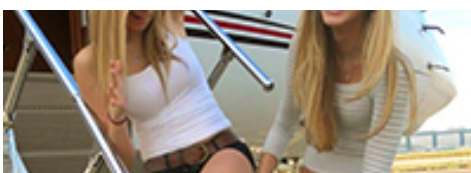


Cortar com a Rússia para amarrar a China

27.10.2018 MARGARIDA MOTA E JAIME FIGUEIREDO

Conteúdo de Parceiros

Ads by Revcontent





Principiante Investiu Nas Bitcoins

TRON



Países Proíbem a Circulação De Carros a Gasóleo

KELLEY BLUE BOOK - KBB.PT



Conheça a Capital Do Rio Grande Do Norte, Onde Domina O Sabor a Verão

TAP AIR PORTUGAL

Últimas de Economia

Depois de 100 anos no azeite a Gallo quer vencer nos vinagres gourmet

20h00 VÍTOR ANDRADE



O que tem a economia a ver com transplantes de rins? Tudo

16h00 SÓNIA M. LOURENÇO



Dicas de poupança: a lição que o meu pai me ensinou com uma mesa de pingue-pongue

15h00 PEDRO ANDERSSON



CGD e BCP de regresso aos dividendos

12h00 ISABEL VICENTE



Descobrir todas as cores do mundo com as Viagens do Hervé

11h00 CONCEIÇÃO ANTUNES



Governo quer vender e arrendar mais imóveis

10h00 JOANA NUNES MATEUS



Ontem

Matos Fernandes defende que aeroporto do Montijo não precisa de Avaliação Ambiental Estratégica

27.10.2018 LUSA



80% da oferta em Lisboa pode vir a caducar com a venda do imóvel

27.10.2018 CONCEIÇÃO ANTUNES E ANA BAPTISTA



Há uma rua em Londres calcetada com desperdícios de mármore português

27.10.2018 VÍTOR ANDRADE



A mais longa reabilitação da Coporgest é também uma das maiores de Lisboa

27.10.2018 ANA BAPTISTA



