

AVENIDAS NOVAS: O EQUILÍBRIO PERFEITO ENTRE CENTRALIDADE E FUNCIONALIDADE

Entre o Marquês de Pombal e Entrecampos, passando pelo Saldanha, Avenida da República, Gulbenkian e Campo Pequeno, as Avenidas Novas ocupam uma posição de destaque no mercado imobiliário de Lisboa.

Marcada pela centralidade, transportes, facilidade de entrada e saída na cidade, comércio, serviços, espaços verdes e espaços culturais, esta é uma zona consolidada com uma oferta imobiliária muito diversificada, num compromisso entre o estilo art déco e modernista. Enquanto consultora imobiliária, considero que este equilíbrio é um dos seus principais argumentos, sobretudo para quem procura viver no centro da cidade com facilidade de deslocação e acesso facilitado a grande parte dos serviços do dia a dia.

A freguesia das Avenidas Novas desenvolveu-se como consequência da necessidade de avenidas largas, planas (sendo Lisboa a cidade das sete colinas), quarteirões regulares, logradouros e a coexistência entre habitação, comércio e serviços. Sem dúvida que estes fatores continuam a marcar a forma como a zona é vivida atualmente.

Essa diversidade também se reflete no imobiliário. Encontramos edifícios históricos, imóveis reabilitados, propriedades com potencial de renovação e projetos contemporâneos. Dentro da própria freguesia existem realidades muito distintas, e a localização exata, o estado de conservação, a exposição solar, o estacionamento, os espaços exteriores, o elevador ou a qualidade da construção podem criar diferenças significativas entre imóveis aparentemente semelhantes.

Famílias valorizam a proximidade a escolas, jardins, comércio e transportes, enquanto profissionais encontram aqui uma localização próxima de importantes zonas empresariais. Por outro lado, os compradores internacionais reconhecem nas Avenidas Novas uma combinação interessante entre o estilo eclético, a qualidade dos serviços, a centralidade, a acessibilidade e uma vivência urbana menos dependente das zonas mais turísticas da cidade.

Esta localização tem igualmente impacto no mercado de arrendamento. A proximidade a empresas, universidades, hospitais, transportes e serviços atrai diferentes perfis de arrendatários e tem reforçado a presença do arrendamento de média duração, sobretudo junto de profissionais deslocados e residentes internacionais que procuram soluções mobiladas e bem localizadas.

Nos últimos anos, a reabilitação e a nova construção contribuíram para renovar a oferta disponível. Existem edifícios recuperados que mantêm elementos arquitetónicos originais e incorporam soluções atuais de conforto e eficiência, ao mesmo tempo que os novos empreendimentos introduzem características cada vez mais valorizadas, como estacionamento, varandas, terraços, zonas comuns e melhor desempenho energético.

A zona beneficia ainda de uma qualidade de vida urbana incomparável. A Fundação Calouste Gulbenkian e os seus jardins, o Parque Eduardo VII, o Campo Pequeno, a rede de transportes, o comércio e a restauração de primeira qualidade tornam o quotidiano particularmente funcional e reforçam a atratividade residencial da zona.

Do ponto de vista do investimento, as Avenidas Novas continuam a ser um ativo extremamente estável, devido à sua versatilidade tanto no mercado de compra como no de arrendamento.

A valorização não é uniforme, e características como uma planta funcional, luz natural, estacionamento, espaço exterior, qualidade construtiva e uma boa localização dentro da própria zona podem ter impacto direto na procura e na liquidez futura do imóvel.

As Avenidas Novas apresentam, assim, características muito específicas para quem procura comprar casa ou investir em Lisboa. Num mercado muito seletivo, é a análise individual de cada imóvel que permite compreender o seu verdadeiro posicionamento e potencial.