

Casa & Casa

Super-prime da vida: a ascensão dos apartamentos 'bem-estar'

Os desenvolvedores de imóveis estão correndo para lucrar com o desejo de uma vida mais saudável — mas os compradores enfrentam prêmios pesados



Moradores participam do programa de bem-estar em Kampus em Manchester

Alexandra Goss 23 DE FEVEREIRO DE 2022

Todas as manhãs, Filippa Hallersbo e Marco Passanante seguem a mesma rotina. Assim que acordam, bebem água com suco de limão espremido e fazem um trabalho de respiração. O casal, que são ambos empreendedores, então faz "um rápido exercício de gratidão" e escuta um podcast de desenvolvimento pessoal ou lê algo educativo por 30 minutos antes de tomar um café da manhã saudável e começar seu dia, que certamente envolverá uma aula de yoga em algum momento para Hallersbo, 30, e um mergulho para Passanante, 38.

Para alguns, "bem-estar" não é apenas uma palavra de ordem mal definida, é um modo de vida. Os adeptos querem parecer melhores, se sentir melhores, dormir melhor e se comportar melhor em relação ao planeta — e eles estão dispostos a pagar generosamente para conseguir isso.

Isso faz do bem-estar um grande negócio. A consultoria de gestão McKinsey estima que é um mercado de US\$ 1,5 milhão globalmente e está crescendo entre 5 e 10% ao ano.

A sala apertada com um par de máquinas e halteres no canto simplesmente não funciona nos dias de hoje

Talvez previsível, os construtores de imóveis têm corrido para lucrar. O Global Wellness Institute, uma organização sem fins lucrativos, diz que existem hoje mais de 2.300 "projetos residenciais de bem-estar" em todo o mundo que são construídos, parcialmente construídos ou em desenvolvimento; tais esquemas, afirma, comandam um prêmio de preço de 10-25%

sobre as novas construções convencionais.

De acordo com a agência imobiliária Knight Frank, metade dos entrevistados em sua Pesquisa Global de Compradores disse que as comodidades de bem-estar e bem-estar contribuíram para o tipo de propriedade que escolheriam. No entanto, no topo do mercado imobiliário de Londres, simplesmente colocar uma academia no porão não é suficiente. No esquema 80 Holland Park da Christian Candy, onde os apartamentos começam em £2,25 milhões, a piscina e o spa são complementados por um ginásio top de linha projetado pelo ex-triatleta e treinador olímpico Tim Weeks.

Weeks descreve o futuro do fitness como "figital" — uma mistura física e digital — e todos os equipamentos na academia permitem que os moradores conectem seus aplicativos individuais de fitness (como Apple Fitness+, Peloton e Zwift). "A sala apertada com algumas máquinas e halteres no canto simplesmente não funciona hoje em dia", diz Weeks.

No Orchard Place, na Broadway, em Westminster, a desenvolvedora Northacre está planejando oferecer aos compradores dispostos a desembolsar de £ 1,75 milhões a £ 27 milhões para uma casa no desenvolvimento acesso a um "neoginásio" — ou um destino de aptidão física que inclui experiências de realidade audiovisual e realidade virtual "para estimular a mente e o corpo".



O Whiteley in Bayswater criou um "clube social de bem estar" com o luxuoso spa Six Senses

Os desenvolvimentos com as unidades de saúde têm sido populares há muito tempo entre os compradores mais velhos — "Muitas vezes brincamos que eles querem ficar a mais de cinco minutos de um desfibrilador", diz Ed Lewis, chefe de vendas de desenvolvimento residencial da agência imobiliária Savills — mas eles estão se tornando cada vez mais importantes para os mais jovens também.

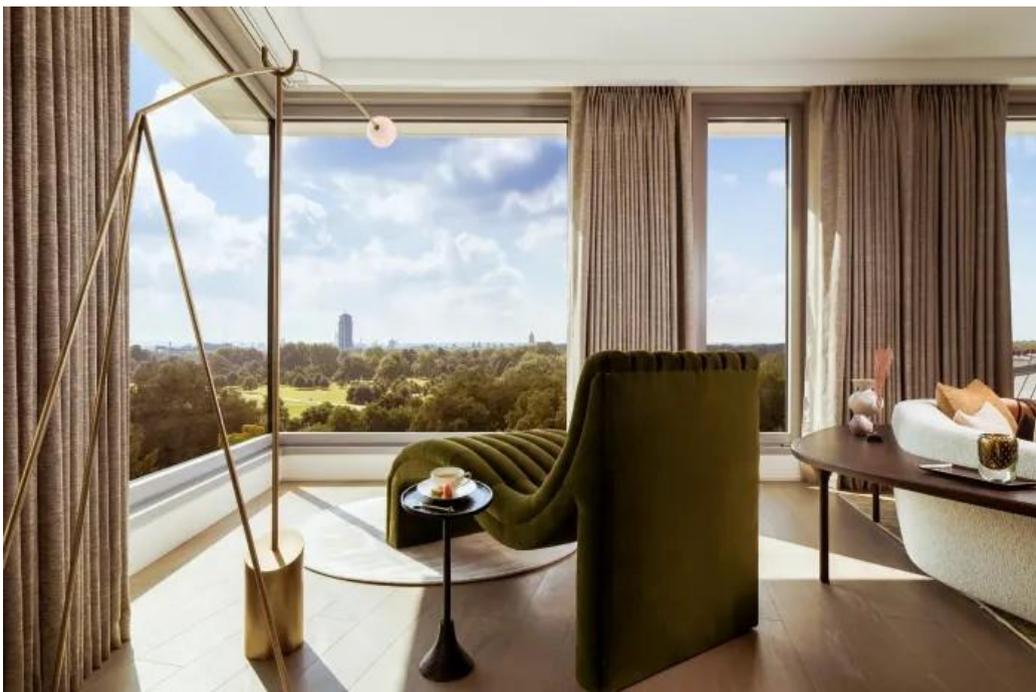
Há planos de colocar uma unidade médica no espaço de varejo no térreo do Park Modern em Hyde Park, onde as casas custam de £2 milhões a £60 milhões, enquanto os moradores da One Grosvenor Square, o local da antiga embaixada dos EUA onde a cobertura foi vendida por £ 140 milhões em 2020, têm acesso a serviços médicos, consultores nutricionais e especialistas para melhorar a postura, desempenho atlético e recuperação.

A qualidade do ar também é fundamental. No Chelsea Barracks, onde os apartamentos começam em £5.25mn e casas a £38mn (uma casa da cidade está atualmente no mercado por £58 milhões), o ar é filtrado 24 horas por dia por ventilação mecânica com sistemas de recuperação de calor (MVHR) que foram projetados para reduzir a poluição interna e garantir que o conteúdo de umidade do ar esteja certo. Almacantar, o desenvolvedor por trás do esquema super-prime O Bryanston, Hyde Park, também fornece mvhr e monitoramento de qualidade do ar interior e é o primeiro desenvolvedor residencial de luxo a se registrar para a certificação AirScore da AirRated, que fornece aos moradores informações detalhadas sobre o padrão de ar dentro de sua casa.

E não se trata apenas de saúde física. Muitos esquemas agora priorizam a vegetação e o espaço ao ar livre, enquanto há um foco crescente em como as atividades comunitárias e áreas sociais em empreendimentos residenciais podem afetar a saúde mental. A advogada Virginia Szepietowski, 26, mudou-se para One Crown Place, em Shoreditch, em agosto passado, e paga cerca de £ 2.300 por mês mais contas para alugar um apartamento de um quarto que tem acesso a uma academia, um centro de trabalho e instalações comunitárias que hospedam degustações de vinhos e oficinas de artesanato.



Os residentes do One Crown Place em Shoreditch têm acesso a uma academia, um centro de trabalho, degustações de vinhos e oficinas © de artesanato Ingrid Rasmussen



O Bryanston no Hyde Park oferece monitoramento © interno da qualidade do ar Hasselblad H6D

"As áreas comuns têm sido a maior salva-vidas quando trabalham em casa", diz Szepletowski. "Isso cria essa sensação de estar no escritório e faz com que você saia do pijama e diga 'oi' para alguém na máquina de café. Ter esse bate-papo sem sentido me ajuda a me sentir conectado e tem sido tão importante para minha saúde mental desde os confinamentos."

Muitas das casas que promovem o bem-estar são empreendimentos de construção a aluguel. No Quintain Living, no Parque de Wembley, os residentes recebem seminários de saúde mental e bem-estar; em Kampus, em Manchester, há um programa de bem-estar e planeja introduzir um clube de jardinagem; na Vox, também em Manchester, os funcionários recebem treinamento de primeiros socorros em saúde mental. "Um novo desenvolvimento que não apresenta elementos projetados para melhorar o bem-estar é uma venda muito mais difícil", diz Lesley Roberts, sócio da consultoria imobiliária Allsop, que gerencia a Vox.

No entanto, enquanto a qualidade do ar e o foco na saúde mental podem ter benefícios tangíveis, certas alegações de bem-estar pedaladas pelos desenvolvedores parecem nebulosas. Os elementos de sustentabilidade e redução de carbono frequentemente alardeados em materiais de marketing estão cada vez mais sendo introduzidos pela legislação governamental de qualquer maneira — sob regras que entram em vigor em junho, as emissões de CO₂ de casas recém-construídas devem ser cerca de 30% mais baixas do que os padrões atuais e apresentam tecnologia de baixo carbono, como painéis solares e bombas de calor. Enquanto isso, os benefícios que mudam a vida de ter lojas vendendo produtos artesanais de origem local devem levantar sobrancelhas, diz Henry Sherwood, diretor administrativo da The Buying Agents.

"'Sem plástico', 'baixo qualquer coisa', 'vegan', 'sustentável', 'local'. Essas são todas as palavras que regularmente encontram seu caminho para novas folhas de especificação de construção nos dias de hoje, mas a realidade é que é difícil avaliar a eficácia de algumas novas tendências de bem-estar com precisão", diz Sherwood, que trabalha no mercado londrino há 30 anos. "Qualquer coisa rotulada como 'bem-estar' tem custo adicional — embora os desenvolvedores argumentem que pode fazê-lo se destacar da multidão."



O empreendimento White City Living tem um rooftop 'Beach Club' para os moradores

Taxas de serviço em esquemas de bem-estar podem ser muito caras. Na White City Living, o empreendimento oeste de Londres que Hallersbo e Passanante chamaram de lar há 18 meses, o aluguel custa cerca de £ 3.800 por mês com uma taxa de serviço anual de cerca de £ 5,50 por metro quadrado no topo (que chega a mais de £ 5.140 por ano). No entanto, o casal diz que essa cobrança lhes dá acesso a instalações que usam o tempo todo, como academia, piscina e salão de negócios.

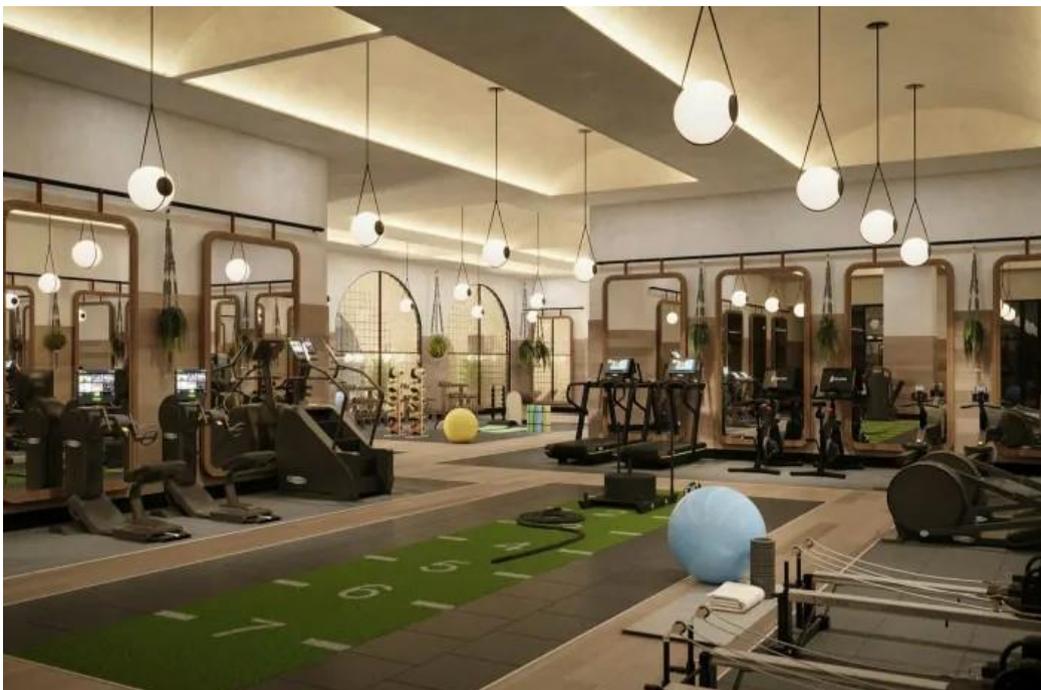
"Era importante ter instalações de bem-estar perto da minha casa, já que meus dias estão muito ocupados e não quero perder tempo indo e vindo de uma academia", diz Hallersbo.

As taxas em alguns esquemas super-prime podem ser mais do que duas ou três vezes mais do que são em White City Living. No empreendimento Finchatton Twenty Grosvenor Square, as 37 casas são atendidas pelo Four Seasons, com comodidades incluindo uma suíte de tratamento, um spa luxuoso e uma sala de degustação de vinhos. Com preços a partir de £17,5 milhões para um apartamento de três quartos, os compradores também precisam pagar uma taxa anual de serviço de £ 14,50 por metro quadrado. Para uma almofada espaçosa de 4.000 pés quadrados, isso representa uma conta de quase £60.000 por ano. No entanto, James Price, vice-presidente residencial da Four Seasons Hotels and Resorts, diz que os compradores estão dispostos a arcar esses custos — e há apenas um "punhado" de casas ainda disponíveis.

"Os proprietários esperam um ambiente rico em serviços, ofertas de bem-estar, segurança, tranquilidade e privacidade — e estão dispostos a pagar um prêmio por uma marca que vai além para entregar nessas áreas", diz ele. O ar fresco do Bryanston, o concierge 24 horas e a vasta suíte de serviços de bem-estar (incluindo um "chuveiro de experiência") vêm com uma taxa de serviço de tirar o fôlego estimada em £17.09 por metro quadrado.



Twenty Grosvenor Square, com comodidades incluindo uma suíte de tratamento, um spa e uma sala © de degustação de vinhos Simon Brown



A crescente onipresença da marca de bem-estar significa que os desenvolvedores estão tendo que encontrar novas maneiras de diferenciar seus esquemas. No The Whiteley, a reconstrução da finchatton da antiga loja de departamentos Whiteleys em Bayswater, a desenvolvedora está em parceria com a marca de resorts de luxo Six Senses para criar 139 apartamentos que custam a partir de £ 1,5 milhões que darão aos moradores acesso a comodidades de ponta, incluindo um "clube de bem-estar social" — Alex Michelin, co-fundador da Finchatton, afirma que isso é "diferente de tudo o que foi construído em Londres até hoje". Ele sediará eventos de meditação, terá médicos especialistas de todo o mundo para dar palestras sobre tendências de bem-estar e oferecer exames de sangue.

O tempo dirá se o futuro dos clubes londrinos é realmente meditação em vez de martinis.

Siga [@FTProperty](#) no Twitter ou [@ft_houseandhome](#) no Instagram para saber mais sobre nossas últimas histórias primeiro

Carta em resposta a este artigo:

[Falar de vida saudável leva um leitor a beber / De Peter Breese, Simorre, França](#)

[Direitos autorais](#) O Financial Times Limited 2022. Todos os direitos reservados.
