

Tendências de Futuro - Os próximos 25 anos

O EXERCÍCIO IMPOSSÍVEL!

Nesta edição especial, pessoas e entidades de mérito reconhecido participam num exercício prospectivo sobre os próximos 25 anos. É um exercício "impossível", mas que vale a pena fazer. Se pensarmos no que prevíamos há 5 anos versus o que vivemos hoje, consequência da recente pandemia e da actual guerra na Ucrânia, e a forma como estes acontecimentos mudaram e mudarão o mundo como o conhecíamos e imaginávamos, é fácil perceber o quão difícil é pensar a 25 anos!



Ricardo Luz

GESTLUZ
Partner

Mas vale a pena fazê-lo, porque há tendências que, existindo, se intensificam/aceleram com eventos extremos – eg. digitalização com a pandemia - e porque o pensamento prospectivo dá-nos uma ideia de futuro que podemos ir construindo colectivamente, e/ou adaptando, reformulando à medida que o vivemos.

Nesta mesma revista, sete reconhecidos especialistas pensam o futuro em várias dimensões, em artigos a ler. Eu, desde já a todos peço desculpa pelo descarado plágio de algumas das suas ideias e reflexões.

É comumente aceite que o nosso presente e futuro é essencialmente urbano, e que é a densidade da cidade que lhe dá força. As pessoas não trocam o interior por uma vida mais stressante nas cidades porque são irracionais, mas porque é nestas que encontram maior satisfação para as suas necessidades e aspirações económicas, sociais e culturais. E é a cooperação livre, com regras, entre agentes económicos diversos, concentrados nas cidades e que mantêm entre si relações de interdependência e complementaridade, que permite a competição, cooperação e inovação condutora do continuo processo criativo de onde surgem mais e melhores soluções para a vida em sociedade.

No entanto, são também claros os efeitos ambientais negativos deste forte crescimento urbano. E se até hoje utilizamos o factor capital "ambiente" sem termos de o pagar, tal irá mudar! Este vai ter de ser considerado nos custos de projectos futuros, sob o risco de, não o fazendo, pagar-se um preço elevadíssimo. O futuro da humanidade depende da capacidade de todos, individual e colectivamente, agentes privados e públicos, trabalharem e cooperarem para a sustentabilidade, urbana e do planeta.

Mas, boas notícias, nunca foi tão grande o conhecimento sobre os impactos das nossas decisões, acções e projectos, como nunca se teve ao dispor tecnologias tão poderosas. Se bem e inteligentemente usadas, poderão contribuir para o sucesso da cidade enquanto conceito definidor da nossa vida colectiva.

No entanto, para que ideias e projectos se concretizem é necessário a um país, e Portugal não é diferente, deter factores distintivos, e hoje existe uma feroz competição pelos mesmos, desde logo pela atração e retenção de talento humano, factor estratégico para o sucesso de uma cidade, um país, uma sociedade. Jovens altamente qualificados e criativos procuram conciliar a sua vida pessoal e profissional, e não mais

aceitam "viver para trabalhar". Podendo trabalhar remotamente, de qualquer local para qualquer parte do mundo, procuram para viver, temporária ou definitivamente, uma localização que lhes garanta uma oferta residencial, industrial e comercial compatível com as suas necessidades, e as das suas famílias, o que implica renovar/reutilizar o espaço urbano (e rural!) e os edifícios existentes, redesenhando-os e adotando novas soluções construtivas de forma a os adaptar a novas funções.

A realidade actual e as tendências que se desenharam implicarão para os sectores da construção e do imobiliário uma importante transformação, em termos de inovação e novos métodos de produção, bem como na colaboração público-privada baseada na confiança a longo prazo.

Vivemos hoje em sociedades altamente complexas, com toda uma panóplia de "novas famílias", fruto dos que se casam, divorciam, re-casam aos que se mantêm solteiros. Com empresas e instituições de natureza diversa, mais ou menos digitais, e trabalhadores por conta própria ou alheia, e nómadas "analógicos" ou digitais, muitos dos quais não mais pretendem deter propriedades, preferindo interagir com outros em espaços de *co-living*, *co-studying* e/ou *co-working*. E, tendência que se vem vindo a intensificar, fruto da vontade das novas gerações em viajar pelo mundo - não apenas visitar, mas vivenciar, experimentar, viver como um local -, as cidades não mais pertencem apenas aos seus residentes, mas à humanidade. E sendo tudo isto potenciador de fortes tensões, sê-lo-á também de inúmeras oportunidades de desenvolvimento e criação de valor.

Ora, se os próximos anos (25!) são imprevisíveis são também fascinantes. Falamos hoje de 5G, IoT, Inteligência Artificial, cibersegurança e condução autónoma, tecnologias que estão já a impactar brutalmente na nossa vida, e a criar desafios e oportunidade que urge endereçar,

para as indústrias em geral, e em especial para os sectores de construção e do imobiliário.

Em parte, tal reflete o concretizar da vontade e necessidade de inovar, sempre existente e crítica para ultrapassar barreiras e fazer evoluir o Mundo. Seja ao nível da reabilitação, essencial contributo para a descarbonização, ao repensar da mobilidade, passando pela construção de espaços de habitar mais sustentáveis, até ao investimento em processos de industrialização da construção assentes em matérias com pouca energia incorporada ou neutras em carbono, entre outros, temas hoje presentes nas agendas de empresários e poderes públicos aos quais não se poderá escapar, e como tal valerá a pena aproveitar.

As desgraças que recentemente se abateram sobre o mundo mudaram "para sempre" a nossa vida e, volta-se a falar, entre outros temas, sobre a importância da (re)industrialização, na Europa e em Portugal, o que levará a alterações significativas ao nível do investimento bem como ao surgir de novas oportunidades, como sempre ocorre em momentos de crise e mudanças estruturais na sociedade.

Na indústria da construção, sendo a inovação tecnológica palavra-chave, esta não tem conseguido avanços tão significativos na produtividade e na industrialização como noutras áreas, o que talvez se justifique por se tratar de uma indústria que, de uma forma geral, produz "protótipos" materializados em locais diferentes e muitas vezes reabilitando edifícios existentes. A aposta em novos métodos na construção, o acelerar do processo de industrialização e de pré-fabricação, mitigando custos e incorporando materiais com menor impacto ecológico, transformados e aplicados através de processos mais automatizados e digitalizados é, mais que uma necessidade, uma obrigação. Pela produtividade, rentabilidade e sustentabilidade a longo prazo da indústria.

40%

A construção automatizada e modular possibilitará o uso de materiais reciclados com contributos líquidos na energia, o que é crítico quando o consumo energético no edificado atinge 40% da energia primária

A construção automatizada e modular, por exemplo, possibilitará o utilizar de materiais reciclados com contributos líquidos na energia, crítico quando o consumo desta no edificado atinge 40% da energia primária. O caminho para a neutralidade energética implicará também, e cada vez mais, uma abordagem integrada ao ciclo de vida do imóvel, desde a promoção ao projeto, construção, operação e reabilitação, com envolvimento dos utilizadores para obtenção de mais funcionalidades e bem-estar.

Mas, as cidades são também comércio e este faz-se em múltiplas plataformas, físicas e digitais, e no que ao imobiliário comercial diz respeito, como sejam os centros comerciais, de escritórios ou logísticos, uma indústria que no passado se consolidou na integração – essencialmente via concentração de atividades e operadores num espaço reduzido, permitindo ganhos de eficiência e partilha de benefícios - e que se crê ser em novas formas de integração que irá encontrar futuros vectores de crescimento. Espera-se, e deseja-se, que a sua dimensão venha a refletir a procura associada a áreas de influência menores e mais concentradas, assumindo um carácter de comércio de maior proximidade, às vezes mesmo de bairro.

E, este retomar da "vida de bairro", hoje declinado no conceito de "cidade de 15 minutos", há muito existente e sempre importante, é-o ainda mais face a gerações conectadas tecnologicamente que trabalham de casa com a mesma facilidade com que o fazem num escritório, aeroporto ou qualquer outro espaço. Gerações que procuram novos estilos de mobilidade, abdicando da viatura própria face a transportes públicos, mobilidade-soft e eléctrica ou sistemas de partilha de viaturas. Gerações que não mais estão disponíveis para os tradicionais movimentos pendulares, periferia-centro de cidade, levando-as a procurar soluções de habitação que ofereçam proximidade com os locais de fruição e trabalho, e flexíveis o suficiente para a qualquer momento mudarem de local e mesmo de vida.

Termino, realçando a importância da coesão social nas sociedades democráticas e liberais, claramente um dos pilares do caminho a prosseguir, não tanto por mero desejo ideológico, mas em resposta a uma necessidade crítica para se enfrentar com sucesso os desafios que se antecipam.

Os meus parabéns à Vida Imobiliária! Que venham daí mais 25 anos! ■

**O autor escreve de acordo com a antiga ortografia*

O retomar da “vida de bairro”, hoje declinado no conceito de “cidade de 15 minutos”, há muito existente e sempre importante, é-o ainda mais face a gerações conectadas tecnologicamente que trabalham de casa com a mesma facilidade com que o fazem num escritório, aeroporto ou qualquer outro espaço.

VIDA IMOBILIÁRIA COMEMORA 25 ANOS! PARABÉNS!

Uma empresa com 25 anos está de parabéns! Teve serviços valorizados pelos seus clientes, remunerou os seus accionistas, trabalhadores e fornecedores, e outros *stakeholders*. A Vida Imobiliária fê-lo, tornando-se referência nos mercados da construção e do imobiliário, fornecendo informação fundamental para o desenvolvimento destes e promovendo eventos de referência na península ibérica. Tendo acompanhado muitos destes seus 25 anos, só me resta desejar-lhe outros 25 a fazer mais e melhor!