

A Gestão Imobiliária concorre para o valor?

Julho 2009

Artigo Opinião

Que relação existirá entre a Gestão Imobiliária e o Valor do Imóvel objecto da mesma? Que relação e quão directa? Quais os desafios? Estarão os proprietários dos imóveis conscientes de quais os benefícios/exigências que se colocam na gestão imobiliária profissional, composta por equipas experientes e 100% committed com o objectivo de produzir eficiências globais mantendo os níveis de serviços prestados?

Hoje em dia, com a cada vez maior evolução das técnicas construtivas aplicadas à tecnologia e gestão dos edifícios, com a evolução tecnológica aplicada aos equipamentos, é possível que a gestão do imóvel não seja realizada por equipas profissionalizadas?

Quais os maiores desafios que se colocam à gestão imobiliária? Permanente evolução da tecnologia? Constante procura de sinergias? Pesquisa e implementação de procedimentos de eficiências? Controles de Qualidade?

Consultores Imobiliários Chartered Surveyors

Lisboa

Edifício Atrium Saldanha
Praça Duque de Saldanha 1 - 8ºB
1050-094 Lisboa
Tel. (+351) 213 170 577
Fax (+351) 213 530 554

Porto

Centro de negócios do Freixo
Edifício Europa
Rua Antero de Quental 236, sala 111
4455-586 Matosinhos
Tel. (+351) 229 996 500
Fax (+351) 229 996 509

Artigo Opinião

Deveriam estar as gestoras de imóveis obrigadas à certificação dos seus procedimentos? Deveriam as empresas de gestão imobiliária aplicar metodologias de controle de gestão aos edifícios por si geridos?

A relação entre valor e a qualidade da gestão está tão umbilicalmente estabelecida quanto a gestão se relaciona com a perenidade das características e funcionalidades do edifício e dos equipamentos nele instalados, resumindo-se a uma óptica de substituição. Numa segunda vertente, para edifícios de rendimento, tão importante será a perenidade das condições para que o imóvel maximize as receitas que estiveram na sua origem.

A gestão imobiliária entrou numa nova era desde que se passou a olhar para os edifícios na vertente da sustentabilidade. A simples necessidade de se proceder ao levantamento das políticas de gestão energética, quando existentes, levou à conclusão de que a grande maioria dos edifícios não procurava qualquer tipo de racionalização e quando o fazia não assentava num programa objectivo. A par desta nova realidade, as equipas de gestão foram ganhando percepção da necessidade de integrar um programa de manutenção efectiva, preventiva, com objectivos económicos imediatos e que produzem um óbvio, e não menos tangível, benefício na diminuição dos riscos de ocorrência de sinistros cobertos pelas apólices dos ocupantes/proprietários. Este benefício indirecto e reactivo, resulta numa clara atitude da gestão imobiliária com novos modelos para os quais escorreram algumas drives novas que interiorizam princípios da proactividade, da antecipação de ocorrências, análises de sensibilidade aplicadas ao património, obrigatoriedade de procura de sinergias e economias, constante levantamento do estado da ocupação do imóvel e actualização da gestão à ocupação.

Consultores Imobiliários Chartered Surveyors

Lisboa

Edifício Atrium Saldanha
Praça Duque de Saldanha 1 - 8ºB
1050-094 Lisboa
Tel. (+351) 213 170 577
Fax (+351) 213 530 554

Porto

Centro de negócios do Freixieiro
Edifício Europa
Rua Antero de Quental 236, sala 111
4455-586 Matosinhos
Tel. (+351) 229 996 500
Fax (+351) 229 996 509

Artigo Opinião

Este é um caminho sem fim. Tem objectivos que deverão ser fixados para horizontes temporais definidos mas com objectivos realistas e exequíveis. Sempre que estes são alcançados, consideramos como obrigação deontológica a criação de criar novas metas, procurar actualizações e inovações no novo panorama tecnológico e legal. Esta atitude é tanto mais necessária quanto o custo de manutenção acumulado de um edifício tipo ao longo da sua vida útil representa, em média, aprox. 80% do somatório dos custos de manutenção e construção.

Consultores Imobiliários Chartered Surveyors

Lisboa

Edifício Atrium Saldanha
Praça Duque de Saldanha 1 - 8ºB
1050-094 Lisboa
Tel. (+351) 213 170 577
Fax (+351) 213 530 554

Porto

Centro de negócios do Freixieiro
Edifício Europa
Rua Antero de Quental 236, sala 111
4455-586 Matosinhos
Tel. (+351) 229 996 500
Fax (+351) 229 996 509