



ESCRITÓRIOS

Coworking chegou para ficar

Os espaços de trabalho estão a mudar, para 2019 as empresas apostam em modelos flexíveis, sendo que muitas delas utilizam em simultâneo o Coworking, o Escritório Virtual e o Teletrabalho. Pessoas a trabalhar em espaços de coworking duplicou em 2018.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

Modelos de trabalho flexíveis continuam a ser a aposta das empresas em 2019, sendo que muitas delas utilizam em simultâneo o Coworking, o Escritório Virtual e o Teletrabalho, nomeadamente aquelas multinacionais que estão a iniciar operações no país. Esta é uma das conclusões do Barómetro sobre os novos modelos de trabalho, iniciativa levada a cabo pelo departamento de Investigação & Desenvolvimento do Avila Spaces durante o ano de 2018.

O mercado de trabalho está em constante evolução e com ele os espaços de trabalho. De acordo com Carlos Gonçalves, CEO do Avila Spaces, "é importante dar a conhecer ao mercado estes indicadores e perceber se os novos modelos de trabalho fazem parte das estratégias de aumento de produtividade e retenção de talento das organizações.

De facto, o responsável admite que o conceito de coworking está em forte expansão nas grandes cidades, sendo que nas mais pequenas, como Coimbra, Faro ou Ponta Delgada, começam já a ter uma procura muito aceitável, fruto dos casos de sucesso de empresas que têm aderido ao Coworking. "A forma como as empresas estão a encarar o espaço de trabalho está a mudar e, atualmente, valorizam-se essencialmente quatro factores: racionalização de custos, flexibilidade contratual, conforto/bem-estar dos profissionais e oportunidades de networking. Os espaços de Coworking vieram dar resposta a estas necessidades e essa é a principal razão do seu sucesso".

De facto, Carlos Gonçalves admite que 2019 vai ser um ano em que a aposta nos espaços de trabalho colaborativos se mantém, mas em que vai haver "uma preocupação cada vez maior pela privacidade dos profissionais". Segundo o CEO, as boas práticas "apontam para a coabitação de vários mode-

los: *open-space*, salas fechadas, *phone-booths* e áreas de lazer para pequenas pausas durante o trabalho".

O estudo permitiu ainda concluir que os inquiridos, especialmente os Millenials e a Geração Z, procuram cada vez mais flexibilidade laboral: "As novas gerações desejam trabalhar por objetivos e rejeitam o horário das 9 às 18 horas, podendo trabalhar a partir da empresa, mas também a partir de casa, de uma esplanada ou de um espaço de coworking", indica Teresa Jacinto, diretora do departamento de Investigação & Desenvolvimento do Avila Spaces.

Não há uma receita para o sucesso

Para o sucesso deste conceito, Carlos Gonçalves refere que os espaços de Coworking não se podem limitar a um conjunto de mesas e cadeiras que são arrendadas ao dia ou ao mês. "É muito mais do que isso: são espaços de trabalho partilhados, onde as empresas também

têm condições de privacidade, como salas de reunião, escritórios privados e *phone-booths*. Não há uma receita para o sucesso, mas é essencial que o espaço seja dinâmico e com uma forte orientação para o cliente: tanto na vertente profissional como de lazer. Não é por acaso que o mantra o Avila Spaces é '*Work. Relax. Enjoy*'. É essencial que as pessoas usufruam do espaço e se divirtam durante as 8 ou 9 horas de trabalho diárias", salienta.

O CEO adianta que hoje em dia há diversas multinacionais em Portugal a contratar espaços de coworking, tendo como vantagens a racionalização de custos, as oportunidades de *networking* e as condições de bem-estar dos profissionais. "Para além disso, espaços de coworking corporativos, como o Avila Spaces, têm um serviço de secretariado dedicado, que inclui gestão de correspondência e atendimento telefónico personalizado".

O responsável garante que

atualmente as novas tecnologia permitem-nos trabalhar a partir de qualquer lugar e a ser mais eficientes nas tarefas diárias. "A título de exemplo, o Avila Spaces lançou em 2010 a aplicação myOffice, que nos permite estar em contacto em tempo real com o cliente, notificando-o sempre que chega uma correspondência e uma chamada telefónica. Para além disso, permite fazer o *booking online* de salas de reuniões e disponibiliza uma plataforma de *networking* que funciona como um linkedin privado, facilitando a troca de contactos entre membros da nossa comunidade", explica.

Teresa Jacinto refere também que as empresas investem cada vez mais no bem-estar dos colaboradores. "As novas gerações valorizam o equilíbrio entre a vida pessoal e profissional, e preferem trabalhar em empresas que promovam a prática desportiva, aulas de yoga e ações de relaxamento e meditação no local de trabalho", conclui. ●

OPINIÃO

Este é o ano para comprar casa?



MASSIMO FORTE
Formador e consultor especializado em Mediação Imobiliária

Mais um ano que termina e consequentemente escreve-se e projeta-se o que pode acontecer ou mesmo o que vai realmente acontecer no mercado imobiliário. Na minha opinião, fazer futurologia é um desafio difícil, não sendo eu um vidente e com todo o respeito por esta atividade, não me revejo na previsão de uma certeza absoluta, vou antes partilhar a minha opinião sobre projeções baseadas na minha sensibilidade e nos vários acontecimentos previstos e até já em curso.

Enquanto muitos se focam nos Golden Visa, Alojamentos Locais e investimento estrangeiro para garantir que o mercado imobiliário português continua em alta, eu irei por outro caminho que é possivelmente menos populista, mas na minha opinião, de grande sustentação. O caminho dos portugueses utilizadores, sim, aqueles que compram casa e investem numa ótica de utilização e não de rentabilidade, aqueles que arrendam, aqueles que correspondem a 75% do mercado português.

Caro português utilizador, se tiver decidido que 2019 é o ano para comprar casa, o que pode esperar deste mercado? Aqui seguem 7 pontos a ter em conta:

1. OFERTA VS PROCURA | a oferta continua mais baixa do que a procura e assim sendo, pode-se continuar a manter os preços das casas num nível algo elevado, o que certamente não será nada atrativo para o comum dos mortais que pretende adquirir um imóvel. Contudo, pode não ser uma tendência em todas as zonas, pois há que ter em conta que a capacidade de financiamento e o poder de aquisi-

ção nacional é em média limitado. Alguns estrangeiros já não consideram Lisboa e Porto como zonas atrativas face ao tipo de oferta e preço praticado. Verifica-se o aparecimento de construção nova um pouco por todo o lado, embora ainda escassa e muitas vezes em planta, e sobretudo nas zonas mais centrais das grandes cidades. Assim sendo, julgo que o tempo de absorção vai começar a aumentar, o que fará com que os valores possam baixar ou simplesmente se mantenham consoante o tipo de imóvel e oferta disponível na zona.

2. CRÉDITO À HABITAÇÃO | apesar da maioria dos bancos terem uma forte predisposição para este tipo de produto, continuamos com algumas restrições devido ao princípio da prudência, bem orientado pelo BCE que não quer que o endividamento aumente (um dos sintomas associados à mais recente bolha imobiliária). Assim sendo, os bancos deverão continuar a emprestar até a um máximo de 90% do valor da avaliação do imóvel, sendo que a percentagem máxima para pagamento de uma prestação não deverá exceder os 40% do rendimento líquido de cada pessoa (em alguns casos o limite estará mesmo nos 50%, eu, pessoalmente, não aconselho ultrapassar os 35%). No que concerne às taxas, afinal já faz tempo que se fala na sua subida e todos os anos se espera o que será inevitável, facto que certamente preocupará quem contratou ou vai contratar o seu empréstimo recorrendo a uma taxa variável. Uma coisa é certa, ainda não aconteceu, será este o ano das primeiras subidas? Se for deverá aconselhar-se com o seu banco para contratar em taxa fixa, ou mudar para esta opção, assim poderá garantir a mesma prestação durante a vida útil do seu financiamento.

3. IMPOSTOS | uma das grandes preocupações, pois normalmente o bem imóvel costuma ser um alvo muito apetecível para o Estado. Será necessário verificar algumas alterações no IMI (na minha opinião nada de relevante para quem compra de novo, para quem já é proprietário talvez possa ter algum benefício). Já para os imóveis devolutos em zonas com dificuldade de acesso à habitação, poderá haver um

agravamento substancial (6 vezes mais). Algum benefício no IRS para quem opta por arrendar um imóvel no interior do país ou para senhorios que celebrem contratos de longa duração.

4. LOCALIZAÇÃO, LOCALIZAÇÃO, LOCALIZAÇÃO | apesar da maior parte das pessoas não considerar a compra de uma casa como um investimento, pensando apenas na sua utilização presente, o certo é que está de facto a investir e como tal, um dia mais tarde vai revender ou deixar o imóvel aos seus filhos ou família, por isso quando adquirir será importante verificar bem a localização do investimento que irá fazer, principalmente no que diz respeito às infraestruturas existentes ou previstas, às vias de acesso e à segurança e envolvente humana da zona.

5. SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS | as empresas de mediação imobiliária têm crescido muito nos últimos anos aproveitando uma fase positiva do mercado, de subida de preços e do aumento da procura. Algumas destas empresas investiram no desenvolvimento do seu serviço e na sua formação e hoje já há uma oferta

considerável de empresas que realmente o podem ajudar caso pretenda comprar, vender ou arrendar uma casa. Trabalhar com o apoio de uma empresa de mediação imobiliária profissional e com feedback positivo de outros clientes, será sempre mais seguro e menos stressante. Este ano está prevista a entrada no mercado português de algumas empresas de mediação imobiliária virtuais baseadas em APP's, poderão ser uma proposta válida, mas mais uma vez, terá de considerar o serviço proposto e a garantia do mesmo, terá de perceber se este serviço se adapta às suas expectativas e terá de perceber a experiência de outros clientes.

6. ARRENDAMENTO | talvez seja o mercado que sofre e tem sofrido mais nos últimos tempos. Vive até hoje um período e tendência de subida de preço, nas grandes cidades a maior parte das pessoas já não tem capacidade para suportar as rendas pedidas e a oferta é cada vez mais escassa. Vamos ver como é que as novas limitações do Alojamento Local e os recentes incentivos fiscais influenciam os valores deste mercado, infelizmente não prevejo grandes alterações imediatas.

7. SHARE | embora não esteja previsto um crescimento significativo para 2019, fala-se cada vez mais na tendência da partilha na utilização e aquisição dos bens imóveis. Se o co-working já é uma forte realidade em Lisboa e Porto, o co-living e o crowdfunding começam agora a dar os primeiros passos no nosso mercado que terá no futuro próximo uma série de millennials que mudarão de cidade em cidade, e, com os preços praticados, estas possibilidades poderão sem dúvida transformatar-se em claras tendências para o mercado da construção e habitação. ●

Volto a referir, é apenas uma projeção para poder decidir se de facto 2019 será o ano para a compra da sua casa!

Para os profissionais que querem entrar ou já atuam no setor imobiliário, estejam atentos às próximas formações promovidas pelo CE-COA. "Qualificar para Vender" - 11 de março de 2019. "Angariar para Vender" - 10 de abril de 2019 e "Gerir para Liderar" - 06 de maio de 2019.

Se tiver decidido que 2019 é o ano para comprar casa, o que pode esperar deste mercado?



BARÓMETRO DE TENDÊNCIAS DE ESPAÇOS DE TRABALHO PARA 2019

- 77% dos inquiridos consideram 'Pouco Provável' voltar a utilizar um espaço físico dentro do modelo tradicional - em 2017 esse número era de 53%.
- As expectativas iniciais de quem começou a adotar modelos de trabalho alternativos também foram confirmadas ao longo de 2018: 79% afirmou estar 'Extremamente satisfeito' (contra 45% em 2017)
- 54% dos inquiridos responderam que, durante 2018, adotaram um modelo de trabalho em coworking (espaço de trabalho partilhado), uma percentagem que estava apenas nos 28,4% no mesmo estudo, mas de 2017.
- Outro indicador que subiu foi o da percentagem de inquiridos que diz usar ou já ter usado novos modelos de trabalho (escritório virtual, coworking ou teletrabalho): em 2017 foram 49% e, em 2018, passou para 87%.