



A influência da tecnologia no sector imobiliário

É possível identificar, entre outras, três grandes virtualidades da tecnologia no sector imobiliário. A primeira prende-se com a facilitação do processo tendente à compra de um bem imobiliário na óptica do comprador. Efectivamente, por um lado, a tecnologia tem e terá progressiva e crescentemente um papel de promoção, transparência, simplificação e desmistificação do binómio oferta/procura através de motores de busca optimizados com agregação e segmentação da oferta e funcionalidades comparatísticas relevantes para a procura. Por outro, a tecnologia permite e permitirá cada vez mais a agilização ou o aprofundamento das visitas, quer através do recurso a fotografias panorâmicas e a imagens a 360º, quer através da generalização das visitas virtuais interactivas.

A segunda virtualidade da tecnologia, agora na óptica do agente imobiliário ou do gestor de activos imobiliários, centra-se na facilitação do processo de gestão do portefólio imobiliário e do portefólio de clientes/utilizadores, optimizando a calendarização de visitas e centralizando a informação relativa aos clientes/utilizadores actuais e potenciais ou permitindo uma mais eficaz ou eficiente gestão das aquisições, das manutenções, das vicissitudes dos arrendamentos ou da natureza, perfil ou evolução dos fundos imobiliários.

A terceira virtualidade, prende-se com a capacidade de imprimir no processo tendente à celebração dos contratos uma rapidez e uma segurança tais que sem tal tecnologia isso seria impossível a um nível muito elevado, extremamente intensivo e/ou totalmente profissional. Numa era em que a tecnologia impera, todos os processos podem e devem ser optimizados.

Por exemplo, os pedidos de financiamento e sua análise e subsequente aprovação revelam-se cada vez mais céleres e digitalizados em razão de um esforço do sector bancário de menor risco/subjectividade na apreciação, de um crescente uso de ferramentas *com inteligência*, enfim da mecanização e da simplificação dos processos. Por outro lado, cada acto de celebração, de modificação, de cumprimento e de extinção dos contratos, quaisquer que eles sejam, pode ser iniciado, agilizado, controlado e assegurado em razão dos desenvolvimentos da tecnologia de *blockchain* e/ou através do crescente uso dos *smart contracts* – contratos digitais *just in time*, inteligentes, imediatos, seguros e autoexecutáveis.

Confesso que ninguém saberá bem que perspectivas de mais desenvolvimentos tecnológicos nos trará o futuro. Mas já é interessante a introdução da utilização da “impressão 3D” no processo construtivo para obtenção de maior rapidez e de menores custos, isto na parte estrutural das casas e edifícios.

Assim como é já possível, para além da realidade virtual para realização de visitas remotas a imóveis, a realidade aumentada que poderá, por exemplo, permitir visualizar como ficará um imóvel em concreto com determinada alteração de exteriores, nova decoração de interiores, mudança de pintura, etc.

Igualmente assistiremos à optimização dos mecanismos de *inteligência artificial* para melhor adaptação e indicação da oferta a determinado tipo de clientes, compradores ou arrendatários, ou até para maior eficiência na busca de oportunidades de investimento.

Finalmente, desenvolver-se-ão casas ou edifícios “inteligentes” com cada vez maior integração ou interconexão dos equipamentos com aplicações *in the house*, no telemóvel, na internet, muitos deles em *aprendizagem própria e contínua*, que permitam gerir a casa ou os edifícios aumentando segurança, conforto ou eficiência e, claro, diminuindo custos, permitindo sinergias e um mais fácil e apertado acompanhamento e controlo de gestão.

Carlos Pinto de Abreu