

As cidades e o pós-covid: alterações nas relações de trabalho e o impacto no sector imobiliário.

Nas últimas décadas temos vindo a assistir a uma série de transformações nos meios urbanos em várias áreas, motivada não só devido à cada vez maior percentagem de população a viver em metrópoles e às necessidades decorrentes desse aumento populacional (nomeadamente na procura de novas habitações e na reabilitação urbana de áreas carenciadas e degradadas, bem como na utilização de materiais de construção alternativos, que melhorem a habitabilidade e reduzam os consumos de energia, na necessidade de melhorar a mobilidade urbana, apostando no aumento e melhoria dos meios de transporte colectivos urbanos, diminuindo os tempos de espera e o número de veículos individuais em circulação, e na aposta em meios tecnológicos que possibilitem comunicações mais rápidas e eficientes.

Há outros factores que têm contribuído para que o ritmo de mudança esteja a aumentar, como as alterações climáticas, associadas à cada vez maior percepção por parte da população mundial para os seus efeitos e a necessidade de mitigar as suas consequências (de que falaremos mais adiante), e a pandemia devido ao vírus Covid 19 e as medidas de contenção, que colocaram uma série de desafios e vieram contribuir para aumentar o ritmo de mudança.

A primeira mudança proveio da necessidade de assegurar que as funções profissionais podiam ser asseguradas a partir de casa, o que implicou que fosse implementado o teletrabalho, p. Para além da necessidade de assegurar a realização das tarefas laborais em modo remoto, foi igualmente assegurar a realização de reuniões de trabalho, conferências ou seminários também não fosse afectada, o que colocou em acção programas informáticos como o Zoom ou o Microsoft Teams já existentes, e cuja utilização durante a pandemia foi generalizada, o que implicou por sua vez uma enorme redução na necessidade de deslocações entre cidades e/ou países.

A implementação do teletrabalho pode ter provocado, em alguns sectores, um aumento da produtividade, trouxe, por sua vez, um aumento de produtividade em algumas funções (como a consultoria, por exemplo), também devido ao facto de não necessitarem de perder tempo com as deslocações para o local de trabalho, o que por sua vez proporcionou uma diminuição dos níveis de poluição (pegada carbónica).

Por outro lado, o teletrabalho também teve efeitos adversos, como a eliminação de um bom ambiente de trabalho profissional, devido à perda de conexão, de vínculo e de confraternização com os colegas de trabalho e a empresa. Por outro lado, verifica-se também que o teletrabalho contribuiu para a diminuição da aprendizagem no local de trabalho, uma vez que os

colaboradores se limitam a fazer as suas funções, não havendo uma aprendizagem colectiva e colaborativa habitual nos locais de trabalho, levando a uma estagnação do processo de evolução profissional e aprendizagem dos colaboradores.

Outro dos efeitos adversos do teletrabalho adveio do facto das pessoas em teletrabalho (associado ao surto epidémico e ao receio de transmissão do vírus) passassem muito mais tempo nas suas habitações, levando a uma diminuição drástica das vendas nos estabelecimentos de comércio de proximidade e restauração (agravando os prejuízos devido á queda do número de turistas), forçando a falência de vários estabelecimentos e a um aumento exponencial no comércio electrónico e nas venda das grandes superfícies comerciais. Por outro lado, com o cada vez maior número de ataques cibernéticos a empresas, o facto dos colaboradores trabalharem a partir de casa tornou mais vulneráveis os dados das empresas devido à vulnerabilidade das redes domésticas, tornando as empresas muito mais vulneráveis a ataques de pirataria informática e de *ransomware*.

Com os confinamentos, houve também a necessidade das pessoas adaptarem as suas residências, locais utilizados maioritariamente como local de descanso e lazer, às novas necessidades profissionais, pelo que foi necessário criar espaços de trabalho e um melhor aproveitamento das áreas e divisões das residências, o que levou à readaptação dos seus espaços. Por outro lado, o facto da maioria das pessoas terem ficado confinadas nas suas residências levou a que se apercebessem que as mesmas não se adequavam às novas necessidades, quer por falta de um local de trabalho apropriado, quer por falta de espaços ao ar livre (sendo esta necessidade ainda mais reforçada no período em que as deslocações para fora das suas zonas residenciais estava interdita), para poder fazer exercício ou simplesmente sair de casa, levando a um aumento da procura por habitações perto de espaços verdes ou por moradias, o que por sua vez levou a um aumento dos seus preços.

Os confinamentos, por seu lado, também levaram a um aumento da procura de serviços de entrega online de bens e produtos de consumo alimentar e outros bens de primeira necessidade, o que levou a que houvesse a necessidade de criar os chamados *dark stores*, locais nos centros urbanos onde eram armazenados bens e produtos para entrega à porta, de forma a permitir que os tempos de entrega fossem reduzidos, aumentando a eficiência do serviço de entregas *online*.

Por outro lado, e sobretudo nas cidades turísticas, o facto do turismo ter sido uma das actividades mais afectadas pela pandemia levou a que vários apartamentos e hotéis explorados para acomodação de turistas ficassem sem clientes, levando a que alguns proprietários os vendessem ou os colocassem no mercado de arrendamento, de forma a retirar algum proveito.

Já no caso das grandes empresas de serviços, que utilizam escritórios *open space*, nos quais se concentram centenas de trabalhadores em cada piso, houve a necessidade de colocar grande parte dos seus colaboradores em regime de teletrabalho, o que levou a que grande parte destes espaços ficassem vazios e sem utilidade para as empresas. Apesar de algumas empresas terem optado pelo regresso de alguns colaboradores aos escritórios, grande parte das empresas de serviço (sobretudo na área de consultoria, engenharia informática ou em áreas criativas, como o Design) optaram por manter os seus colaboradores em regime de teletrabalho, por motivos de saúde e também devido aos ganhos de produtividade que essas empresas obtiveram com o teletrabalho.

Analisando a cronologia histórica, observa-se que as pandemias em média duram menos de três anos (apenas a peste negra teve uma duração superior). No caso da pandemia actual, estamos neste momento a entrar no terceiro ano, sendo que os dados actuais nos permitem afirmar que apesar de aparentemente a taxa de mortalidade devido ao vírus estar a baixar, a sua capacidade de transmissão está a aumentar, o que nos leva a acreditar que a pandemia vai continuar, embora de uma forma menos agressiva.

Tendo em conta os dados até agora conhecidos, tudo apontar para uma diminuição gradual dos efeitos negativo das variantes do vírus Sars-Cov 2, há sempre a probabilidade do aparecimento de uma nova variante que possa ser mais letal e implique a implementação de novas regras de confinamento da população ou novas restrições à circulação nos locais mais afectados.

Apesar da pandemia ter implicado um aumento da incerteza em relação ao futuro, algumas mudanças vieram para ficar.

No mercado laboral, face às desvantagens do teletrabalho prolongado (já referidos neste documento), prevê-se que a maioria das empresas optem por um modelo híbrido ou pelo regresso definitivo dos seus colaboradores. No entanto, em actividades que não impliquem o contacto directo com o público nem a presença física dos colaboradores (sobretudo no sector das TIC), prevê-se que estas empresas possam optar por continuar a manter a maioria dos seus colaboradores em teletrabalho, implicando apenas deslocações pontuais à sede da empresa.

Com o aumento do número de colaboradores em teletrabalho, prevê-se que as empresas de serviços (sobretudo as empresas que utilizam edifícios de escritórios em *open office*, deixem de utilizar este tipo de edifícios e optem por instalações de dimensões mais reduzidas, de forma a reduzir custos, o que por sua vez irá levar a um aumento dos edifícios de escritórios vagos.

Por outro lado, o teletrabalho vai também permitir um aumento da mobilidade dos colaboradores, quer interna quer externamente (quer por parte de residentes nacionais em áreas urbanas, quer de *expats* em busca de um local que lhes proporcione melhores condições de vida (o que já se verificou no primeiro confinamento, com o aumento da procura de moradias

por parte dos residentes nacionais), ou mesmo de emigrantes portugueses que pretendam regressar ao nosso país, o que pode representar uma oportunidade quer para os concelhos periféricos das grandes metrópoles nacionais, quer para os concelhos do interior. No entanto, para os mesmos reforçarem a sua atractividade, é necessário assegurar que dispõem de serviços de valor acrescentado que possam assegurar a sua instalação e permanência.

Em relação ao sector do Turismo, perante a descida acentuada do número de turistas e de dormidas em hotéis e estabelecimentos alojamento local, observou-se que vários estabelecimentos de alojamento local foram reconvertidos de forma a entrarem no mercado de arrendamento ou de venda de imóveis, aumentando o número de habitações disponíveis (sobretudo nos centros urbanos).

De acordo com as estatísticas do INE, houve um aumento do número de contratos de arrendamento face ao período homólogo de 9,7% em 2020, o valor médio dos contratos de arrendamento também aumentou 5,5%.

Os valores de compra e venda de imóveis (de acordo com dados do INE, em 2020 as transações de habitações diminuíram 5,3% em número pela primeira vez desde 2012, embora tenham aumentado 2,4% em valor), o que pode ser explicado pela existência das moratórias ao crédito, que permitiram às famílias que perderam rendimentos manter os imóveis.

Apesar disso, e de acordo com a Plataforma de venda e arrendamento de imóveis Idealista, *“entre Outubro de 2021 e o período homólogo observou-se uma descida no valor dos arrendamentos de 4,1%. No entanto, esta descida apenas se deu na Área Metropolitana de Lisboa (-4,4%) e na Região Autónoma dos Açores (-14,3%). Nas restantes regiões observou-se uma subida dos preços médios [Alentejo (13,4%), Algarve (5,8%), Região Autónoma da Madeira (5,3%) e Centro (4%)], sendo que apenas na região Norte os preços se mantiveram inalterados”*.

Por outro lado, num estudo da Consultoria Imobiliária JLL de Outubro de 2021, é referido que *“devido à situação pandémica aconteceu uma mudança de paradigma nas casas que estavam em arrendamento de curta duração. Passou a existir uma oferta grande das tipologias mais pequenas e isso reflete-se no valor das rendas. Agora, os apartamentos para arrendar com características diferenciadas, ou seja, com área exterior, com elevador, com estacionamento, têm muita procura e são rapidamente absorvidas porque há uma enorme lacuna no mercado para este tipo de imóveis*.

O mercado de arrendamento das outras casas, as mais massificadas, passou por um momento complicado mas isso tudo vai regularizar. Vamos certamente voltar à dinâmica, ao aumento do turismo e essas casas vão voltar à sua atividade turística. Ainda esta semana falava com um investidor nosso que tem doze casas em alojamento turístico e que dizia que já estava com uma

ótima taxa de ocupação até ao Verão! Este mesmo investidor, na altura do confinamento, tinha todas as reservas canceladas. A atividade está a retomar.”

Conclui-se, portanto, que a procura do mercado habitacional alterou-se, observando-se também uma mudança nas preferências em relação à tipologia das habitações, bem como à localização das mesmas, podendo esta última mudança ser reflexo quer do facto de essas habitações terem valores mais acessíveis fora dos grandes centros urbanos, podendo também ser explicado pelo facto do teletrabalho adquirir ou arrendar casa em locais mais afastados.

Apesar da previsão de que o número de turistas aumente e uma parte dos colaboradores das empresas termine o teletrabalho, prevê-se que não regresse a um cenário pré-pandemia.

Por outro lado, o aumento da oferta de edifícios de escritórios disponíveis como o de habitações que anteriormente eram usadas como alojamento local nos centros urbanos vai permitir não só a fixação de novos habitantes, mas também poderá permitir o seu aproveitamento para suprir algumas das carências na oferta de serviços dos centros urbanos, como centros de dia, centros de cuidados de saúde para idosos, creches, jardins de infância, residências universitárias ou mesmo para a criação de *dark stores* (apenas para indicar alguns exemplos).

Existe, porém, outra dinâmica que é importante analisar.

Nas últimas décadas, sobretudo a partir dos anos 70, grande parte da população adquiriu habitação nos subúrbios dos grandes centros urbanos, movidos pelo facto das habitações serem mais baratas e espaçosas, e também pela diminuição do tempo necessário para se deslocarem para os seus locais de trabalho, graças à melhoria da mobilidade (maior oferta de transportes públicos e dos acessos aos centros urbanos e graças à possibilidade de poderem adquirir viatura de passageiros própria).

A maioria dessa população está a entrar na idade da reforma (ou já entraram), pelo que vão necessitar de cuidados de saúde e assistência diária. No entanto, a maioria destes subúrbios carece de uma rede de serviços necessários para assegurar o apoio necessário à população idosa, pelo que no futuro vai ser necessário ter em conta esta situação.

Uma das soluções encontradas no Reino Unido foi a de propor aos idosos o aluguer das suas áreas residenciais a alunos universitários pra combater a exclusão a que muitos estavam sujeitos, com resultados positivos, bem como a integração de lares com jardins de infância. Outra das soluções poderia passar pelo aproveitamento dos edifícios de escritórios vagos que fiquem localizados nas proximidades de centros de saúde e reconvertê-los em residências para idosos e população estudantil, ou fazer o reaproveitamento dos mesmos para utilização residencial e comercial.

Os efeitos das alterações climáticas

Já é assumido que aumento médio de 1,5 graus de temperatura média até 2040, prevendo-se que em 2100, se o nível de emissões de CO₂ se mantiver, esse aumento seja de cerca de 2,7 graus.

Devido ao aumento da temperatura média, prevê-se que a ocorrência de fenómenos climáticos extremos, como a ocorrência de incêndios em 2017 em Pedrogão, que vitimou 66 pessoas venha a ser cada vez mais frequente, bem como períodos de seca prolongada ou períodos de pluviosidade inteiro em curtos períodos de tempo (podendo em alguns casos chover num dia tanto como no ano inteiro, a exemplo do que tem ocorrido um pouco pelo mundo nos últimos anos). Por outro lado, com o aumento da temperatura média, observa-se também a erosão da costa marítima portuguesa, fenómeno que já pode ser observado há algumas décadas, sendo o recuo dos cordões dunares crítico em algumas zonas, colocando em risco zonas de recreio e zonas habitacionais anteriormente construídas em zonas de contenção marítima (um dos casos mais explícitos são o das torres de Ofir, no Concelho de Esposende). Tendo em conta que a maioria da população habita na zona costeira nacional, é necessário iniciar um processo de recuo das linhas costeiras de risco e proteção das zonas de elevada densidade populacional, deslocalizando gradualmente as populações e destruindo as infraestruturas em risco, de forma a diminuir riscos.

Por outro lado, a subida do nível do mar coloca também em causa áreas vitais para a agricultura nacional, como o Vale do Tejo (onde já são observáveis os efeitos da subida da água salgada até zonas tão distantes como Valada do Ribatejo), a Foz do Rio Mondego, a Ria de Aveiro, o Estuário do Rio Sado, o Estuário da Ria Formosa e a Foz do Rio Guadiana, podendo aumentar a salinidade dos lençóis freáticos e a produtividade dos terrenos agrícolas nestas zonas.

Considerando que os períodos de seca prolongada irão ser mais frequentes, é necessário proteger as zonas de produção agrícola mais férteis, de forma a minimizar a ocorrência de uma eventual escassez no fornecimento externo de alimentos.

No que à defesa da orla costeira diz respeito, importa observar as boas práticas desenvolvidas por alguns países que se debatem com o mesmo problema. Um dos casos mais facilmente identificável é o dos Países Baixos, onde grande parte do país se encontra ameaçado pela subida do nível do mar, e que desenvolveu ao longo de séculos vários mecanismos de defesa da sua orla costeira, como a construção de diques (como o Afsluitdijk, com 32 quilómetros de extensão), e a utilização de recifes artificiais para prevenir a erosão da costa.

Contributo para os Temas a debater no Grupo de Trabalho:

- A mudança na dinâmica das cidades devido à pandemia: O teletrabalho e as mudanças nas dinâmicas do imobiliário (procura e oferta) e na configuração das habitações;
- O teletrabalho: Uma oportunidade para a captação de novos residentes para as cidades do interior?
- A importância da oferta de serviços para a captação de novos residentes no interior;
- Os subúrbios urbanos e o envelhecimento das populações que neles habitam – a necessidade da sua reconfiguração;
- Os efeitos das alterações climáticas (subida do nível do mar, perda de solos férteis, aumento da ocorrência de fenómenos climáticos extremos, escassez de água potável, aumento da acidez dos oceanos, escassez no fornecimento externo de alimentos).