

# Colocar a matemática ao serviço do imobiliário

TEXTO CÁTIA MATEUS

Um projeto que aplica uma combinação de metodologias de análise multicritério à construção de mapas cognitivos do mercado imobiliário foi o vencedor da quarta edição do Prémio André Jordon, na categoria de Doutoramentos/ Artigos Científicos. O prémio destaca os melhores trabalhos académicos sobre cidades e imobiliário.

Já são conhecidos os vencedores da 4.ª Edição do Prémio André Jordan que distingue o que de melhor se faz nas universidades nacionais, em termos de trabalhos académicos focando as cidades e o imobiliário. Fernando Ferreira, Marjan Jalali, Ieva Meidute-Kavaliauskiene, Nelson António, Vanda Martins, Marlene Filipe e Sílvia Canas, um grupo de investigadores que reúne docentes e estudantes de universidades nacionais e internacionais, arrecadou o prémio principal da competição – relativo a Doutoramentos ou Artigos Científicos – com uma linha de investigação que aplica ao imobiliário técnicas matemáticas para a construção de modelos de suporte à tomada de decisão, abrindo portas a análises que eram antes inviáveis devido à ausência de bases de dados. Foi criado por iniciativa da Confidencial Imobiliário com o objetivo de distinguir os melhores trabalhos de investigação académica relacionados com o mercado imobiliário, promovendo a difusão desse conhecimento pelos profissionais do mercado, e contou nesta edição com 26 candidaturas, entre dissertações de mestrado, teses de doutoramento e artigos científicos, oriundas de universidades nacionais, mas também internacionais, designadamente de Valência, Huelva, Memphis/USA



GETTY IMAGES

O Prémio André Jordan voltou a distinguir o mérito académico no imobiliário

e até da Lituânia. O júri, presidido pelo economista Augusto Mateus, distinguiu, segundo a organização, trabalhos de investigação com “elevado relevo para os profissionais e operadores do imobiliário, seja para a sua atividade de investimento ou para a melhor compreensão do comportamento geral do mercado”. É o caso do projeto vencedor na categoria de Doutoramentos. O trabalho dos sete autores premiados foca-se na aplicação de metodologias de análise multicritério combinadas com a construção de mapas cognitivos, ao mercado imobiliário. “Esse tipo de técnicas torna possível a construção de modelos para responder a diversas questões que são essenciais para os investidores no mercado imobiliário, como seja o *time-on-market* ou o rendimento de rendas dos imóveis”, faz saber

o júri. O objetivo da equipa foi utilizar previsões qualitativas para definir as tendências do mercado imobiliário e suportar com base em dados credíveis a tomada de decisão por parte desses agentes. “Estas metodologias permitem modelar informação qualitativa e subjetiva, de natureza empírica, obtida através de *focus-groups* de profissionais de mercado, ultrapassando um dos principais obstáculos à produção de estudos que é a ausência de bases de dados com informação adequada para esse tipo de análises”, esclarece. Para além dos temas tratados (rendas e *time-on-market*), existe um elevado potencial de aplicação a muitas outras variáveis-chave para a sustentação da decisão sobre investimentos e financiamento de operações imobiliárias. Os estudos em causa resultam em três artigos

científicos, sintetizados com o tema-chapéu “*Enhancing real estate decisions using cognitive mapping and MCDA: insights from real-life applications*”.

Na categoria de dissertações de Mestrado, o prémio foi para Beatriz Cabral de Melo, da Universidade de Lisboa – Instituto Superior Técnico, com um estudo intitulado “Efeito das externalidades no investimento em reabilitação urbana: uma aplicação da Teoria de Jogos”. A autora, explica as opções de investimento na reabilitação urbana à luz da Teoria do Jogos, colocando em evidência a racionalidade económica das opções de investimento ou não investimento por parte dos proprietários. A organização justifica a decisão com a inovação da abordagem ao referir que “a Teoria de Jogos é uma poderosa ferramenta nas ciências sociais, sendo particularmente interessante no estudo de decisões relacionadas com questões espaciais”. Beatriz Cabral desenvolveu um modelo teórico e um modelo empírico, onde demonstrou a ausência de um incentivo natural aos proprietários/ investidores para reabilitar uma zona degradada. “São necessários fatores exógenos (ex. incentivos públicos) para iniciar o processo e incentivar os primeiros investidores a decidirem pela reabilitação dos imóveis. Este aspeto poderá ter repercussões na forma como se desenvolvem empreendimentos futuros na área da reabilitação e imobiliário”, realça a organização do prémio argumentando que se trata de um estudo com elevada atualidade, ajudando a explicar a falta de dinâmica que os centros históricos tiveram até à implementação de políticas públicas ativas e ao emergir de uma forte procura relacionada com o sector do turismo.

cmateus.externo@impresa.pt