

Contos do front: Uma discussão direta e honesta sobre como iniciar uma carreira em gestão imobiliária



Por Mariana Toscas

Qualquer nova carreira requer mais que simplesmente as habilidades obrigatórias enumeradas na descrição do cargo. Se você estiver iniciando sua carreira em administração imobiliária, é provável que tenha travado uma árdua batalha entre tomada de risco e paciência e entre entusiasmo e resistência. Para tornar tudo ainda mais complicado, circular em meio a uma equipe de trabalho que engloba várias gerações – em que seus colegas e supervisores, bem como inquilinos, proprietários, equipe de manutenção e fornecedores, provavelmente pertencem a quaisquer das quatro gerações – traz consigo seu próprio conjunto de desafios. Você está ansioso por fazer a diferença, mas seus colegas talvez se atenham à mentalidade bem familiar de “trabalhe duro para chegar lá” em relação a progredir na carreira.

Embora não haja um modelo pré-fabricado para ser bem-sucedido em administração imobiliária, talvez ajude saber que você não está sozinho. Em um painel de debate exclusivo, o IREM® (Instituto de Administração de Imóveis) reuniu quatro administradores imobiliários relativamente novos de quatro áreas diferentes do país para oferecerem dicas, truques, experiências e orientação de como ingressar com sucesso no campo da administração imobiliária.

Segue um resumo de um painel de debates intitulado “Tales from the Front” (Contos do front) na Conferência de Liderança de Outono do IREM®, em San Diego em outubro passado.

ESPERE O INESPERADO

Pegue todos os seus planos mais bem elaborados – e rasgue-os. Em um negócio centrado no trabalho com pessoas, não há dois dias iguais.

“Há realmente tanta coisa acontecendo, que você nunca vê a mesma coisa duas vezes. Naturalmente você tem sua rotina, assuntos operacionais do dia a dia, mas não importa quão esquisito, estranho ou bizarro um filme possa ser, a verdade da vida real no negócio de administração imobiliária é mais estranha que ficção”, afirmou Nicholas Dunlap, CPM®, vice-presidente da Dunlap Property Group, AMO®, em Fullerton, Califórnia.

Além de pesquisar atentamente as oportunidades de carreira e aprender os aspectos práticos da administração imobiliária, preparar-se para o inesperado e manter-se flexível quando as coisas não acontecem exatamente como planejadas pode ser um grande avanço para facilitar a curva do aprendizado.

“Um fato sobre planos é que eles nunca funcionam como deveriam”, disse Emily Goodman, CPM[®], ARM[®], administradora imobiliária regional da CORE Realty Holdings Management, Inc. em Greensboro, Carolina do Norte. “Quando você buscar e arrumar um emprego, quer se trate de administração imobiliária ou qualquer outro, fique naquele emprego, fique focado, seja determinado e você será bem-sucedido no que fizer”.

PACIÊNCIA É REALMENTE UMA VIRTUDE

Serem levados a sério por colegas foi uma das maiores lutas que todos os quatro participantes travaram no início de suas carreiras.

“Considerando que a nossa empresa é um empreendimento familiar e que trabalhei lá quando criança -- fazendo trabalho de manutenção, ajudando nos turnos, auxiliando a promover melhorias para inquilinos e finalmente trabalhando ao lado do gerente residente – foi difícil para alguns de nossos empregados realmente notarem que, embora eu seja a mesma pessoa, na verdade cresci, conquistei minha designação e me formei”, afirmou Dunlap. “Foi um obstáculo fazer alguns perceberem que já não sou mais criança”.

Quando me perguntaram que conselho daria àqueles que estão começando a atuar no campo da administração imobiliária, todos os participantes concordaram que ser paciente – e até mesmo realinhar as expectativas referentes à sua carreira - era uma parte importante para tornar-se bem-sucedido.

“Todos nós queremos progredir rapidamente”, afirmou Brad Ashley, CPM[®], RPA, administrador imobiliário sênior da CBRE Asset Services em Kansas City, Missouri. “Hoje há diversas gerações no local de trabalho: aqueles que acabaram de ingressar na empresa; aqueles com 10 a 20 anos [de experiência] e [entre os que o fizeram] aqueles que trabalharam por toda a vida. Cada uma dessas pessoas tem crenças diferentes”.

Navegar pelas diferenças entre gerações é essencial para ajustar-se a algumas camadas sociais menos evidentes presentes no local de trabalho. Com quatro gerações compartilhando o local de trabalho, aspectos como experiência de vida, preferências de comunicação e diferenças motivacionais exercem um papel importante para moldar a trajetória de sua carreira.

“Logo que comecei na empresa eu realmente tentei dar o impulso – e subir e subir – e na verdade aprendi que recuar e respeitar as outras gerações e jogar conforme as regras das gerações mais antigas (trazendo, ao mesmo tempo, novas ideias ao local de trabalho) funciona bem”, continuou Ashley.

“Existe uma ânsia muito grande pelo sucesso”, disse BJ Van Aken, administrador imobiliário regional na Capital Growth Properties, Inc., AMO[®], em La Jolla, Califórnia “Longevidade de carreira significa algo – há uma razão para as pessoas terem conquistado o sucesso. As coisas demoram um pouco – e não há problema nisso”.

SUA DESIGNAÇÃO FALA MAIS ALTO DO QUE PALAVRAS

Quando se perguntou aos participantes se achavam que tinham que “agir como se fossem”, todos concordaram que projetar confiança e controle era importante; todavia, forçar algo com que você não se sente à vontade não é necessariamente a melhor opção.

“Acho que é bom aprimorar seus dons, talentos e habilidades naturais e trabalhá-los no sentido de suas ambições profissionais”, afirmou Van Aken. “Dessa forma, quando estiver em um espaço em que achar que está totalmente dotado para conseguir fazer o que faz... isso o capacitará para ser ainda mais determinado... saber que o que você está fazendo agora é o que você estará fazendo por muito tempo”.

E se ficar à vontade e confortável na profissão não for algo que venha naturalmente, cogite obter uma certificação. Fazer a escolha de avançar na formação e experiência necessárias para conquistar uma designação de Administrador Imobiliário Certificado (CERTIFIED PROPERTY MANAGER[®], CPM[®]) automaticamente o diferencia de outros na profissão.

“O que lhe falta em experiência você poderá compensar em formação”, afirmou Goodman. “Quando estava administrando imóveis de varejo em um grande Shopping Center, um dos gerentes de lojas de departamento de fato me disse que ele tinha administrado aquela loja já antes mesmo de eu nascer, o que era absolutamente verdade na época e não havia nada que eu pudesse dizer para convencê-lo de que era uma administradora capaz, a não ser ‘Sim, eu tenho uma designação, eu a conquistei e sou capaz de administrar seus imóveis’”.

Além de obter credibilidade e ser levado a sério, a designação de CPM[®] alavanca você para tornar-se um defensor da profissão de administração imobiliária em âmbito nacional.

“A designação de CPM[®], além da formação, permitiu-me viajar duas vezes para Washington D.C. para fazer gestão pelo setor imobiliário comercial em nome dos administradores imobiliários, conversar com nossas autoridades eleitas sobre questões enfrentadas por nosso setor e o que eles podem fazer para ajudar-nos a dar a reviravolta em nossa economia – e fiz isso exclusivamente por meio do IREM[®] como membro CPM[®]”, afirmou Dunlap. “Isso, para mim, está além da designação: como americano, trata-se de um dos meus momentos de maior orgulho”.

FORJE SEU PRÓPRIO CAMINHO

Quando se pediu aos participantes que revelassem algo que desejassem que alguém tivesse lhes dito após se formarem e rumarem para a força de trabalho, cada participante apresentou respostas variadas.

Ashley asseverou que uma sólida compreensão de finanças era um pressuposto. “Você tem que conhecer os números para ser capaz de fazer o negócio”, disse ele. “Em segundo lugar, você precisa entender as pessoas. Eu consigo relacionar-me com pessoas da minha idade, mas ser capaz de relacionar-me com um empreiteiro; ou com um gestor de ativos; ou um inquilino que talvez tenha as economias de sua vida no imóvel, ou talvez um cliente institucional – todas essas habilidades são diferentes. Demorou bastante tempo para eu entender como me comunico de maneira diferente com todas essas pessoas para fazê-las se sentirem importantes e respeitadas”.

Goodman acrescentou que administração imobiliária não é a profissão para os que são tímidos ou reservados.

“Não seja tímido”, disse ela. “As pessoas não lhe dão promoções porque passam um dia pelo seu escritório e acham que você parece uma pessoa simpática e assim o promovem. Se você quiser, precisa ir em busca dela — e fazer as pessoas certas saberem”.

E embora a positividade seja primordial para prosseguir, Dunlap desejou que alguém o tivesse alertado sobre moderar seu entusiasmo – só um pouquinho – para que tivesse expectativas mais realistas.

“Você acha que chegará ao topo da noite para o dia – mas não é o caso”, afirmou Dunlap. “Gostaria de ter sido avisado para prever os obstáculos e planejar para que as coisas não necessariamente atravessassem meu caminho o tempo todo”.

Considerando tudo, os participantes ofereceram um relance muito verdadeiro sobre a realidade de se iniciar uma carreira em administração imobiliária. E embora possa não haver uma fórmula pré-preparada para o sucesso instantâneo, a combinação certa de paciência, persistência e aptidões com pessoas pode abrir portas – mesmo que essas portas não o levem à carreira final de seus sonhos.

“Eu diria: bata em cada porta”, disse Goodman. “Trata-se de colocar seu pé na porta, encontrar seu primeiro emprego – pode não ser o emprego perfeito para você, mas experimente-o por alguns anos. Adquira experiência e obtenha a exposição. E depois de dois ou três anos, se não for a escolha certa, então eventualmente faça uma mudança”.

Os participantes

Nicholas Dunlap, CPM[®]

Vice-presidente

Dunlap Property Group, AMO[®]

Fullerton, Califórnia

BJ Van Aken

Administrador Imobiliário Regional

Capital Growth Properties, Inc., AMO[®]

La Jolla, Califórnia

Emily Goodman, CPM[®], ARM[®]

Administradora Imobiliária Regional

CORE Realty Holdings Management, Inc.

Greensboro, Carolina do Norte

Brad Ashley, CPM[®]

Administrador Imobiliário Sênior

CB Richard Ellis, AMO[®]

Kansas City, Missouri

