

Actas da

**1ª CONFERÊNCIA DE
PLANEAMENTO REGIONAL E URBANO
&
11º WORKSHOP DA APDR
Sobre o tema**

**TERRITÓRIO, MERCADO
IMOBILIÁRIO E A
HABITAÇÃO**

11 de Novembro de 2011
Universidade de Aveiro

Organização:

Comissão Organizadora da 1ª Conferência de Planeamento Regional e Urbano & 11º
Workshop da APDR
Departamento de Ciências Sociais, Políticas e Território
Universidade de Aveiro

Coordenação da edição:

Eduardo Castro, João Marques e Paulo Batista
Grupo de Estudos em Território e Inovação / Unidade de Investigação em Governança e
Políticas Públicas
Departamento de Ciências Sociais, Políticas e Território
Universidade de Aveiro

Editora:

Universidade de Aveiro

1ª Edição (Revista)
Março de 2012

ISBN 978-972-789-359-1

NOVOS ESTILOS DE VIDA E PROCURA HABITACIONAL - O CASO DOS STUDIO RESIDENCE NO GRANDE PORTO

Fátima Matos (fmatos@letras.up.pt), Ana Sofia Bessa (sofia.bessa@hotmail.com), Diogo Braga (diogombrega@gmail.com), Sara Miranda (saraasmiranda@gmail.com)

Universidade do Porto

Nas duas últimas décadas, as profundas transformações da sociedade portuguesa, originaram novas procuras e novas necessidades face ao mercado habitacional. São sobretudo citadas como mais significativas, algumas transformações na estrutura demográfica da população, como o envelhecimento da população e a diversificação do tipo de famílias. Mas são igualmente apontadas as dinâmicas socioculturais, que se traduzem por dimensões de individualização e mudança dos estilos e modos de vida que intimamente ligados aos fenómenos anteriores dão origem a uma diversificação da procura. O objectivo desta comunicação é a caracterização de um novo segmento do mercado habitacional privado na Área do Grande Porto, concluído no início do século XXI – os Studios Residence - trata-se de um novo modelo habitacional diferenciado, um novo produto imobiliário, que representa uma excepção no quadro da homogeneidade e massificação que tem caracterizado, de uma forma geral, a oferta habitacional, dirigido a uma população jovem, que apela a um modo de vida urbano pós-moderno, claramente assumido na própria estratégia publicitária, em que a arquitectura do edifício, dos espaços comuns, da casa ou mesmo a sua decoração tornam-se um símbolo de diferenciação do estilo de vida dos ocupantes. Citando os próprios slogans publicitários são “mais do que uma habitação, são um conceito de vida” ou “são mais do que um espaço físico, são a extensão da

personalidade do proprietário”. Os Studios Residence são constituídos por pequenos apartamentos T0 e T0 duplex, com uma particular vocação para o investimento para arrendamento, um regime de ocupação actualmente residual. Os casos estudados, localizam-se em áreas novas da cidade e concelhos periféricos, resultantes de planos urbanísticos recentes - nova área das Antas, no Porto e Arrábida, em Vila Nova de Gaia. A análise apresentada, resulta de uma investigação em curso, que nesta primeira fase, inclui a caracterização dos empreendimentos e os resultados preliminares dos dados de um inquérito realizado a uma amostra dos residentes, cujos objectivos foram, para além da caracterização, perceber as suas motivações pela escolha deste segmento de mercado e satisfação, relativamente ao empreendimento e serviços prestados. Como breve conclusão podemos salientar, uma radicalização de individualização, com sobre representação dos agregados familiares mais reduzidos (isolados e casais sem filhos), como corolário da configuração tipológica deste edificado. São sobretudo ocupados por jovens com ensino superior, (estudantes e especialistas das actividades intelectuais e científicas), a viver em coabitação (amigos e namorados), oriundos da periferia, mas também, de concelhos fora da Área Metropolitana do Porto e predomínio do arrendamento. Quanto à motivação pela escolha deste segmento de mercado, são mais valorizadas a multifuncionalidade da casa, o isolamento acústico e térmico e a acessibilidade.

INTRODUÇÃO

A história das metrópoles é feita de diversas contribuições, umas planeadas outras espontâneas. Ambas, ao longo dos tempos, reflectem e incorporam a evolução gradual ou a rápida sucessão de diferentes modos de produção dos espaços construídos. Estes modos de produção resultam de vários factores como, por exemplo, as tecnologias construtivas, a regulação do uso do solo, o funcionamento dos mercados imobiliários, as estratégias de investimento, as políticas de habitação ou as simples preferências individuais ou dos agregados familiares. Estes modos de produção têm evidenciado uma elevada dinâmica, estando intrinsecamente ligados às mudanças sociais, económicas e culturais.

O objectivo desta comunicação é a caracterização de um novo segmento do mercado habitacional privado na área do Grande Porto, concluído no início do século XXI – os Studios Residence - trata-se de um novo modelo habitacional diferenciado, um novo produto imobiliário, de reduzida dimensão (T0' s com áreas totais, incluindo cozinha e casa de banho, com cerca de 40 m²), que representa uma excepção no quadro da homogeneidade e massificação que tem caracterizado, de uma forma geral, a oferta habitacional.

O interesse pela diferenciação advém de duas relações interdependentes:

- o desenvolvimento do sector imobiliário numa lógica de mercado, e portanto relacionado com as questões do consumo, o qual, em contexto pós-fordista, é muito mais estruturado em termos de segmentação do que de massificação;

- o da individualização, que conduz a uma valorização social da diferenciação individual, que é alimentada e alimenta a própria segmentação do consumo [1].

Saliente-se contudo que, no mercado imobiliário português e também no Grande Porto, encontramos um modelo habitacional anterior, onde a diferenciação já está presente - os condomínios fechados - diferenciação essa patente, “na “individualização condominial, através da atribuição de um nome próprio ao empreendimento e na identidade arquitectónica própria” [1, p. 3], marcada pela delimitação espacial, através de barreiras físicas, com restrição ou controlo do seu acesso a estranhos, na privatização de diversos equipamentos e serviços de apoio à residência, destacando-se os de lazer e segurança, ou seja uma mistura de funções própria da cidade pós-moderna, além de serem uma resposta “às necessidades de afirmação de grupos sociais ascendentes que procuram uma identidade e uma diferenciação face aos outros” [2].

Os *Studios Residence*, surgem, após o virar do século no fim do ciclo imobiliário ascendente que teve o seu início na segunda metade dos anos 80 do século XX em que a confiança generalizada na rentabilidade do investimento imobiliário já começava a ser posta em causa, devido à repetição da oferta e fraca qualidade. Fim de um ciclo, em que as notícias sobre a crise internacional do imobiliário só surgiram um pouco mais tarde. Fim de um período em que a crescente profissionalização do sector imobiliário, coincidiu, também, com a percepção de uma mudança social centrada nas alterações familiares, sendo de salientar, a redução da dimensão das famílias, envelhecimento dos núcleos, aumento do número de pessoas a viver sós, alteração dos modos de vida e uma maior exigência em termos de qualidade de vida, sendo a qualidade da habitação uma das dimensões valorizadas.

Este produto imobiliário apresenta, ainda, uma característica ser um “produto global”, uma réplica de modelos idênticos originários de outros países do mundo, ainda que, adaptados à evolução do mercado local, mas também da própria sociedade portuguesa.

O primeiro estudo desenvolvido em Portugal sobre novos tipos habitacionais diferenciados, oferecidos pelo mercado imobiliário contemporâneo, foi realizado por Sandra Marques Pereira [1 e 3], que refere “a diferenciação [é] equacionada sobretudo ao nível da morfologia do espaço doméstico e, de certa forma, do “público-alvo” a que se destinam” [3, p.8]. A autora analisa quatro modelos habitacionais: Arquitectura Sustentável (Torre Sul, edifício localizado na zona Parque Expo), *Lofts* (o LisboaLoft, em Alcântara), *Studios Residence* Palácio (localizado no centro histórico da cidade de Lisboa, Rua do Poço dos Negros) e Condomínios Residenciais para *Seniores* (Domus Clube situados um no limite ocidental da Parque Expo e o outro em Alcântara).

A autora refere no seu trabalho que, “uma das vias de pesquisa das dinâmicas actuais da mudança social (leia-se modernização), legíveis a partir do universo da casa, é justamente a exploração dos tipos habitacionais diferenciados oferecidos pelo mercado contemporâneo, no contexto [da suposta] homogeneidade herdada do Fordismo” [3 p.7].

Esta comunicação, inspirou-se, em parte no estudo realizado por Sandra Marques Pereira, contudo o nosso propósito não foi tão ambicioso, como o desenvolvido pela autora, pois trata-se de um trabalho de investigação ainda em curso, que nesta primeira fase, inclui a caracterização dos empreendimentos e os resultados preliminares dos dados de um inquérito realizado a uma amostra dos residentes.

Na verdade, aquilo que procuramos explicar foi a caracterização deste novo produto imobiliário - os *Studio Residence* - de modo a identificar os seus elementos distintivos, salientando-se a composição e configuração do espaço, do alojamento ao edifício, serviços incorporados, agente de promoção, localização, características dos moradores, as motivações pela escolha deste segmento de mercado e a sua satisfação, relativamente aos empreendimentos e serviços prestados.

Saliente-se ainda que, os dois casos de estudo analisados se diferenciam, do caso estudado pela autora acima referida, dado que o *Studios Residence* Palácio, resultou da reabilitação de um edifício, localizado no centro histórico da cidade de Lisboa, enquanto que, os *Studios Residence* Arrábida e Antas, são construções novas e localizam-se em áreas novas do Grande Porto, resultantes de planos urbanísticos recentes, apesar dos três *Studios* terem sido todos promovidos pela mesma imobiliária.

Os casos estudados ficam localizados em duas áreas novas, dotadas de grande centralidade e acessibilidade. Trata-se de duas situações, em que a construção de estruturas urbanas “âncoras” (centros comerciais, hipermercados, hospital e novo estádio de futebol), desencadeou um processo de urbanização, densificando por adições sucessivas, o tecido urbano envolvente, através de processos de colmatação de terrenos desocupados e/ou substituição, de antigos usos. Surgindo, assim, novos edifícios, de tipologias, cêrceas e imagens diversificadas, uns fundamentalmente residenciais, outros mistos (residência, comércio e/ou escritórios), ou ainda destinados a outros usos (hotel e escritórios).

O *Studios Residence* da Arrábida fica situado numa área cuja expansão urbanística resultou, em grande parte, da construção da ponte da Arrábida, da A1 e dos acessos de ligação a esta, a partir do nó da Afurada. O *Studios Residence* das Antas insere-se na área do Plano de Pormenor das Antas, de 2002, cujo objectivo foi a requalificação de uma área, onde se localizava o antigo estádio das Antas, algumas unidades industriais obsoletas, terrenos camarários e particulares abandonados (fig. 1).

Como refere, Sandra Marques Pereira, não existem muitos estudos científicos dedicados às vivências contemporâneas em casas diminutas, salientando, contudo, para o caso de estudo em análise, o trabalho de Rosselin [4], onde se destaca o carácter de transitoriedade, ligado a uma fase da vida familiar, sendo por definição também extensível aos *Studios*, aspecto aliás patente na própria publicidade dos mesmos, “você, procura um lugar para morar, não muito grande mas espaçoso, económico e de boa rentabilidade, perto de tudo e de todos; apresentamos-lhe o Studios Residence” [3, p.219].

Os *Studios Residence* surgiram com a Amorim imobiliária, que em 2006 foi comprada pela Chamartín, actual promotora dos *Studios*. Actualmente, este mesmo grupo tenciona apostar num novo empreendimento que se localizará no Pólo Universitário da Asprela na cidade do Porto, com o objectivo de atrair jovens estudantes.

Este modelo habitacional, “muito para além de uma habitação, é um conceito de vida destinado a quem quer a sua independência, jovens em início de carreira, profissionais deslocados, estudantes e investidores” [5], as habitações caracterizam-se por serem pequenas, com espaços amplos, multifuncionais e versáteis (fig. 2), que procuram responder a um modo de vida urbano pós-moderno, que privilegia o conforto e a funcionalidade.



Figura 1: Localização dos *Studios Residence* das Antas e Arrábida

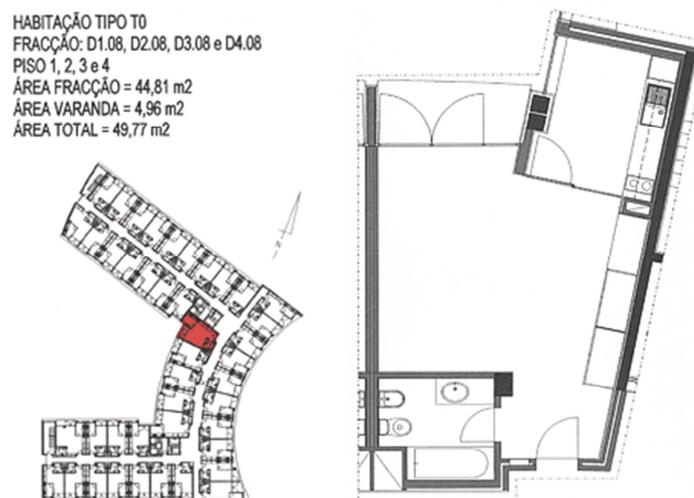


Figura 2: Planta *Studios* Arrábida

Fonte: http://www.studioresidence.pt/portfolio_galeria.aspx?

O *Studios Residence* da Arrábida (em Vila Nova de Gaia) encontra-se perto do nó da Afurada da A1, junto ao centro comercial e do hospital com o mesmo nome, para além de outros empreendimentos habitacionais ou mistos e próximo do pólo Universitário do Campo Alegre (fig.1). O projecto é do arquitecto Alcino Soutinho, encontrando-se já totalmente comercializado, com uma área total de 14.407 m², 240 apartamentos, apresentando uma praça pedonal e amplas áreas ajardinadas. Os apartamentos apresentam áreas que variam entre os 32.41 m² e os 53m², os preços de venda rondam os 1500 a 2000€/m² (mobilados ou não) com garagem, tendo um arrendamento garantido aos investidores, entre os 500 e 550 €.

O empreendimento oferece, ainda um conjunto de serviços de apoio, complementares à habitação, tendo sido construído segundo alguns dos mais recentes princípios da sustentabilidade arquitectónica, nomeadamente em termos de isolamento térmico e acústico do edificado e redução do consumo energético das áreas comuns (utilização de sensores).

O *Studios Residence* da Antas, na cidade do Porto, fica localizado na nova área das Antas (fig. 1), junto ao centro comercial *Dolce Vita* (promovido pela mesma empresa), tendo uma entrada directa para este centro comercial, ocupando uma área de 11.360 m², constituído por um edifício de 17 pisos, com 286 apartamentos de tipologia T0 e T0 duplex, com áreas de 41m² e 66 m², com preços de venda que rondam os 1500 a 2500€ por m² mobilados (o investidor pode optar por comprar/ou arrendar com ou sem mobiliário) e com garagem. Este modelo de habitação surge de uma parceria criada entre a Chamartín e as empresas de mobiliário e decoração Móveis Tralhão e Rodrigues, sendo possível comprar, arrendar ou comprar arrendando, sempre numa solução integrada. Neste caso o investidor tem arrendamento garantido por parte da empresa (bolsa de arrendamento) correspondente a uma renda média mensal de 500 €, que é actualizada anualmente a uma taxa de 0.25%.

O comprador tem de investir 20% de capital próprio, os restantes 80%, são financiados por uma das instituições bancárias parceiras do projecto.

Como veremos mais à frente, este tipo de oferta habitacional procura responder à autonomização residencial dos jovens, refira-se que, um dos principais obstáculos à emancipação familiar dos jovens é precisamente as condições de acesso à habitação. Os jovens confrontam-se, cada vez mais, com dificuldades de resposta, em termos de oferta e oportunidades de acesso à habitação, que lhes permita construir um projecto residencial coincidente com a sua situação iniciática em termos de projectos de vida e correspondente condição escolar (os processos formativos mais qualificados exige, muitas vezes uma saída da casa dos pais), laboral, profissional e familiar.

Outras características que diferenciam este segmento habitacional, prende-se com o facto dos serviços disponibilizados se assemelharem aos de um hotel, daí a expressão associada ao *Studios* de “hotelização” [3,p.223-224]. Deste modo, destaca-se a portaria 24 horas em que a função do porteiro não é propriamente as usualmente tradicionais (limpeza ou retirada do lixo), exercendo mais a função de recepcionista e também de segurança, situação aliás patente no próprio local onde exerce estas funções, um balcão muito semelhante ao que encontramos num hotel (fig.3), para além do facto de pertencerem a uma empresa de segurança contratada pela administração do condomínio, em vez do tradicional porteiro/a contratado/a e residente no edifício.



Figura 3: Portaria *Studios* Antas

Fonte: http://www.studioresidence.pt/portfolio_galeria.aspx

Relativamente à sala de convívio, esta apresenta as características de um *lobby*, na medida em que é composta por sofás, pequenas mesas de apoio, televisão, máquina de café, de snacks e internet wireless, apresentando duas funções, por um lado, funciona como espaço de recepção de pessoas mais ou menos exteriores ao ciclo íntimo dos moradores, por outro, é um espaço de encontro e socialização dos condóminos, que frequentam este espaço, dada a exiguidade do espaço doméstico, situação que constatamos, nas Antas, quando realizamos os inquéritos, em que esta sala estava repleta de moradores que assistiam em conjunto a um jogo na televisão. Por

fim, não podemos deixar de salientar a existência de uma lavandaria comum, função que geralmente está associada à esfera privada do alojamento, surgindo neste caso como um espaço exterior comum a todos os residentes, constituindo, assim, mais um elemento de diferenciação deste modelo habitacional.

METODOLOGIA

Como referido na introdução, um dos objectivos deste trabalho, foi procurar caracterizar o perfil dos moradores, as suas motivações pela escolha deste segmento de mercado e a sua satisfação, relativamente aos empreendimentos e serviços prestados, para tal recorreremos à elaboração de um inquérito, preenchido pelos inquiridores, que foi aplicado a uma amostra dos residentes nos dois *Studios*.

O inquérito é composto por quatro grupos de questões. O primeiro, refere-se à caracterização dos ocupantes, sexo, idade, estado civil, tipo de família, profissão, grau de escolaridade e o local de trabalho, também continha uma pergunta relativa aos rendimentos, mas esta acabou por não ser considerada na análise, dado o número elevado de recusas. No que respeita ao segundo grupo de questões, estas, relacionam-se com a caracterização da casa, nomeadamente a tipologia, o regime de ocupação, o facto de ter pedido ou não empréstimo bancário para a aquisição da habitação, o valor da renda (no caso desta ser arrendada) e por fim se comprou ou arrendou o apartamento já mobilado. O terceiro grupo de questões incide sobre a mobilidade residencial, assim tentamos apurar há quanto tempo os moradores residiam na habitação, o porquê da mudança e onde viveu anteriormente. O quarto grupo prende-se com a satisfação dos moradores relativamente ao apartamento, à sua área envolvente bem como aos serviços disponibilizados em cada um dos empreendimentos.

Assim, foram realizados, durante o mês de Abril de 2011, 53 inquéritos no *Studios* das Antas e 27 na Arrábida, perfazendo um total percentual de 21% nas Antas e 13% na Arrábida, tendo em conta o número de alojamentos que se encontravam ocupados e a recusa de alguns moradores, sobretudo, na Arrábida em responderem ao inquérito.

O inquérito é composto, por um conjunto de perguntas fechadas, nomeadamente, as relativas ao grau de satisfação, nestas foi pedido aos inquiridos que assinalassem, entre as várias respostas as que correspondiam quer à sua insatisfação, quer satisfação, numa escala de valorização, composta por 5 valores, desde insatisfeito até muito satisfeito, pelo que as percentagens totais obtidas nestas respostas, ultrapassa os 100%, pois os inquiridos podiam escolher diferentes respostas. Outro conjunto de questão, são abertas, como foi o caso, das razões que levaram à mudança de casa, tendo-se neste caso, procedido a uma análise de conteúdo, para se poder realçar, quais os factores mais valorizados pelos inquiridos.

Após a recolha da informação e posterior tratamento dos dados, procedemos à sua análise o que, nos permitiu tirar algumas conclusões e fazer algumas comparações entre os empreendimentos. A análise que apresentamos de seguida, constitui, uma primeira reflexão, sobre os dados obtidos, sendo ainda nossa intenção, aprofundar três aspectos que neste inquérito não foram contemplados, nomeadamente, as questões relativas às relações de vizinhança e estilos de vida.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Na análise dos resultados do inquérito, procuramos salientar, algumas características que nos permitissem, conhecer melhor aquilo que Sandra Marques Pereira refere como “os pioneiros da diferenciação habitacional” ou seja, “uma pequena parte daquilo a que por vezes se chama as *novas classes médias*”, [3, p.247], as quais, como a autora salienta, “se distinguem dos demais grupos sociais pelo seu especial *desempenho modernizador*” [3,p.247].

Um primeiro aspecto a salientar é o facto do modelo habitacional em estudo, constituir, para o agente promotor, uma certa forma de experimentação da inovação e diferenciação habitacional, ou seja a criação, do que podemos classificar como um novo nicho de mercado. Saliente-se, ainda que, o promotor realiza uma leitura do perfil desses pioneiros, a partir do contexto social, de certa forma determinado por um discurso da emergência de novos tipos de família e novos estilos de vida. Aliás, como já referimos acima o discurso publicitário demonstra isso mesmo.

Na verdade, uma primeira aproximação ao surgimento de novos tipos de família, pode ser comprovado, pelos próprios dados estatísticos dos Censos, entre 2001 e 2011 para o Grande Porto, o número de famílias teve um crescimento de 13%, enquanto a população aumentou 2%, o que denota, uma diminuição da dimensão das famílias. Com efeito, em 2001 a dimensão média das famílias era de 2,9 enquanto que em 2011, este valor é de 2,6.

Relativamente à estrutura etária é possível concluir que em ambos os empreendimentos predominam os indivíduos do sexo masculino. Ao analisar a idade dos moradores, verifica-se que os escalões etários onde estão concentrados a maior parte dos inquiridos, em ambos os empreendimentos correspondem aos 15-24, 25-34 e 35-44 anos (fig. 4 e 5).

Tal facto, vem confirmar que estes empreendimentos são sobretudo direccionados para a população mais jovem, como referimos na introdução.

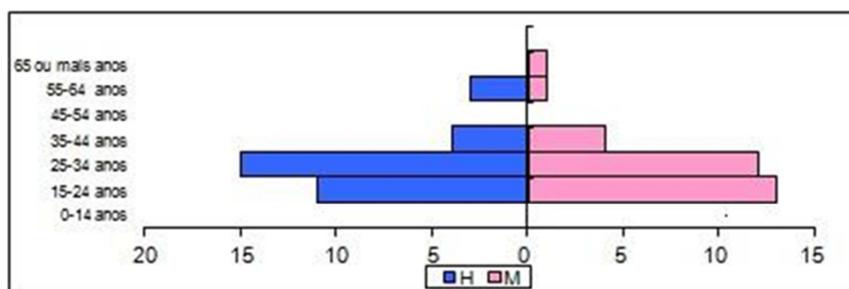


Figura 4: Estrutura Etária Studios Antas (%)

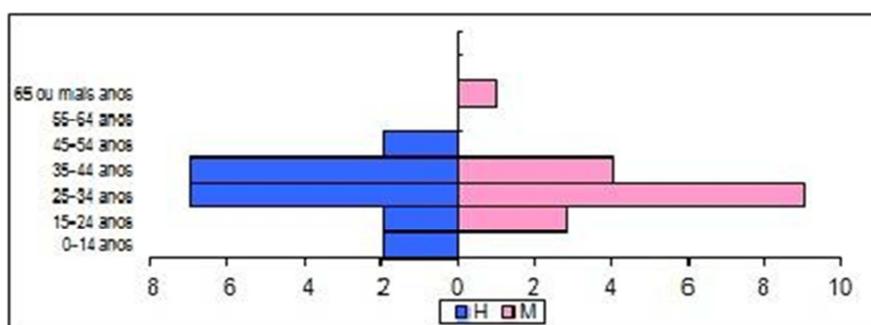


Figura 5: Estrutura Etária Studios Arrábida (%)

Observando os dados da caracterização da família (tabela 1), concluímos que a maioria dos inquiridos, em ambos os empreendimentos, vivem isolados. De seguida, destacam-se os casais sem filhos. Todos os outros não são significativos, no entanto, também se evidencia os agregados com duas ou mais pessoas sem relação de parentesco, como é o caso de amigos e namorados, que viviam juntos, quase todos estudantes.

Relativamente ao tipo de família, onde se verifica a sobre representação dos isolados, refira-se ainda que, a maioria destes, situa-se nos escalões etários dos 15-24, 25-34 e 35-44 anos, correspondendo nos dois empreendimentos a um total de 53 indivíduos de ambos os sexos.

Estes valores, da idade e do tipo de famílias, parecem confirmar, de certo modo, a tendência analisada por Wall e Aboim [6] sobre os perfis regionais de mudança familiar construídos a partir da comparação dos dados censitários de 1991 e 2001, que referem para o caso do Grande Porto o “desenvolvimento do que entendemos serem indicadores de *individualização* e de *informalização*: aumentam bastante as percentagens de pessoas sós, com algum destaque para a população jovem a viver só, e de famílias monoparentais com filhos menores, bem como as práticas informais de conjugalidade, sobretudo quando associadas a indivíduos com maiores capitais escolares” [6, p. 98].

Tabela 1 – Caracterização da Família

Tipo de família	Studios Antas	Studios Arrábida
Isolado	79%	63%
Casal sem filhos	11%	25%
Casal com filhos	0%	4%
Monoparental	0%	4%
Agregado sem núcleo conjugal com duas ou mais pessoas com relação de parentesco	4%	0%

Agregado com duas ou mais pessoas sem relação de parentesco	6%	4%
Total	100%	100%

No que respeita ao estado civil antes dos inquiridos se mudarem para os empreendimentos, nas Antas 81% era solteiro, 13% era casado e 6% divorciado. Na Arrábida, 74% era solteiro, 11% casado, 7% encontrava-se em união de facto e 7% era divorciado. No entanto, actualmente, estes valores sofreram alterações na medida em que, nas Antas, 72% são solteiros, 8% casados, 6% vivem em união de facto, 13% divorciados e 2% são viúvos. Já na Arrábida, 50% são solteiros, 6% são casados, 37% vivem em união de facto e 7% divorciados.

Estes valores, mostram uma tendência para o aumento de divórcios e de indivíduos que vivem em união de facto. Contudo, nestes empreendimentos há um grande predomínio de indivíduos solteiros, valores que mais uma vez vêm demonstrar, a radicalização da individualização, característica das novas classes médias e de um modo de vida pós-moderno, como é referido por Sandra Marques Pereira [3].

De modo a compreender a mobilidade residencial dos moradores foi necessário perceber qual a situação destes actualmente e antes de irem habitar os *Studios*. Assim verificámos que a maior parte dos habitantes inquiridos nas Antas reside há menos de um ano no empreendimento, já no caso da Arrábida a maioria dos moradores inquiridos reside há mais de três anos nos *Studios*. Tal facto, deve-se ao empreendimento da Arrábida existir há mais anos que o das Antas. O empreendimento da Arrábida foi construído em 2003 e o das Antas em 2006, situação que também poderá estar relacionada com o carácter transitório dos *Studios*, associado, como veremos mais à frente à sua acessibilidade financeira, tendo em conta as profissões exercidas, sobretudo quanto ao arrendamento.

Quanto às razões, que estão na origem da mudança de residência, a maioria dos moradores das Antas e da Arrábida, salientaram as acessibilidades/localização e a proximidade ao local de trabalho ou estudo como se pode ver através das figuras 6 e 7. Como já referimos anteriormente na introdução, os *Studios* estão localizados em locais estratégicos servidos por boas acessibilidades, o que de certo modo explica a valorização do factor acessibilidade/localização.

O ritmo alucinante dos dias de hoje, com os horários laborais cada vez mais estendidos, retira tempo às actividades de lazer. Consequentemente, as pessoas tendem a procurar casas próximas do local de trabalho ou de estudo como forma de encurtarem o tempo dispensado nos movimentos pendulares e assim, poderem dispor de maior tempo para as actividades de lazer.

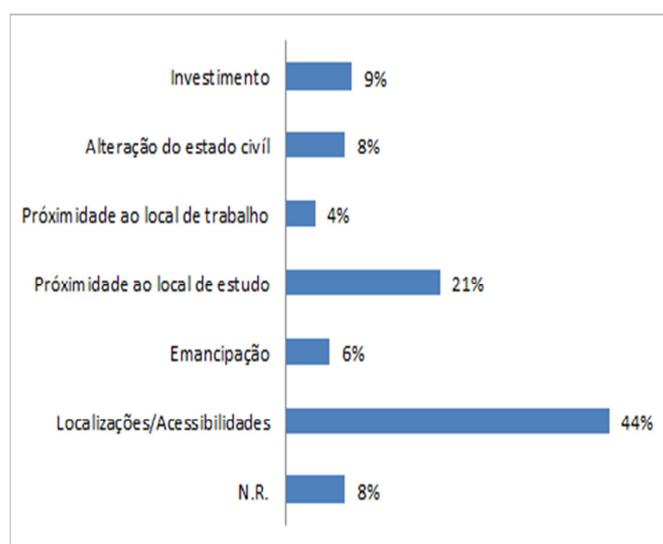


Figura 6: Motivos para mudar de casa no *Studios* Antas (%)

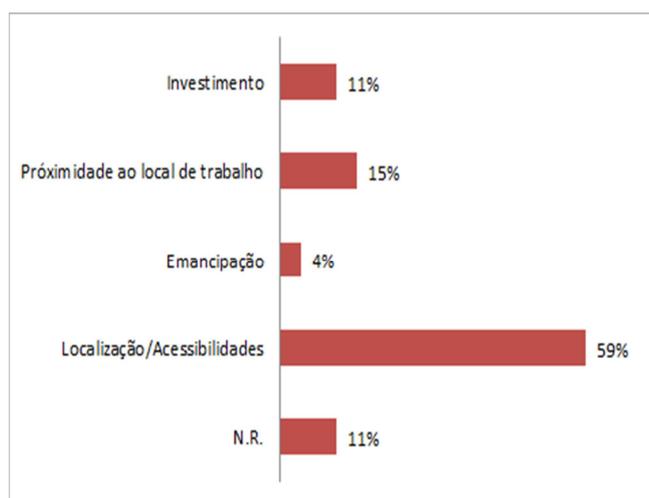


Figura 7: Motivos para mudar de casa no *Studios Arrábida*

Tentámos ainda apurar o grau de escolarização dos indivíduos inquiridos assim como as suas profissões, para termos uma ideia da sua classe social. Assim, percebemos que a maioria são licenciados (53% nas Antas e 67% na Arrábida), o que pode explicar o elevado número de indivíduos inseridos no grupo dos especialistas das actividades intelectuais e científicas, composto por médicos, engenheiros e professores. Através das figuras 8 e 9, é perceptível que uma parte dos inquiridos está em início de carreira uma vez que o número de estudantes decresceu 10%. No entanto, os estudantes continuam a ter uma representação elevada.

Na análise dos mesmos dados relativos ao empreendimento da Arrábida podemos verificar (figuras 10 e 11) que as profissões que predominam são as mesmas que encontramos nas Antas, sendo ainda de salientar, o grupo do pessoal administrativo. Quanto aos estudantes, também se observa uma diminuição do seu número, passando de 19% para 9%. O que mostra que este modelo habitacional é destinado, preferencialmente, a pessoas em início de vida e pertencentes aquilo que muitos designam de “novas classes média”, dado o tipo de profissão que exercem e o grau de escolarização que têm, pois a maioria está contida no grupo dos profissionais técnicos de enquadramento e no grupo dos empresários, dirigentes e profissionais liberais, segundo a classificação da estrutura de classes definida no índice socioprofissional de classe, desenvolvida por Almeida, Costa e Machado [7].



Figura 8: Profissão dos moradores segundo a Classificação Nacional de Profissões de 2010 antes de habitarem no *Studios Antas*

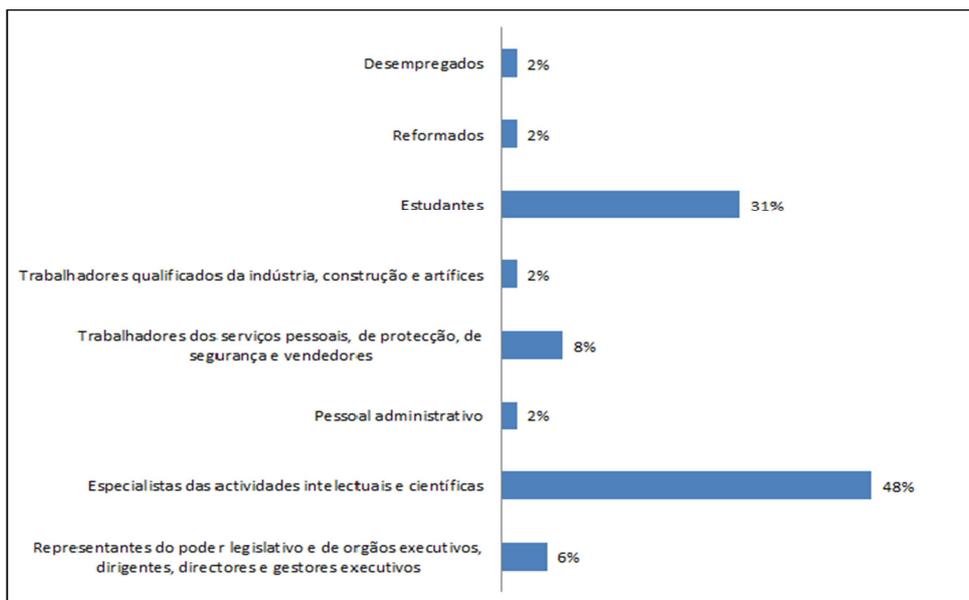


Figura 9: Profissão actual dos moradores segundo a Classificação Nacional de Profissões de 2010 no *Studios Antas*

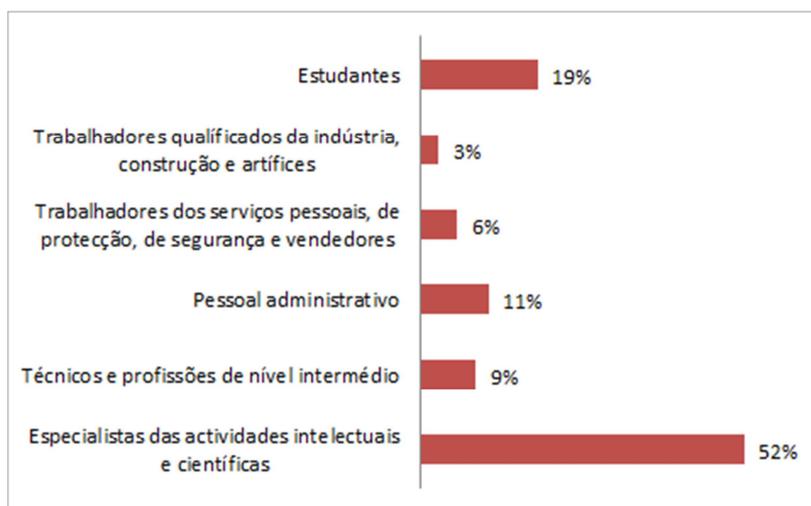


Figura 10: Profissão dos moradores segundo a Classificação Nacional de Profissões de 2010 antes de habitarem no *Studios Arrábida*.



Figura 11: Profissão actual dos moradores segundo a Classificação Nacional de Profissões de 2010 no *Studios* Arrábida.

No que toca à tipologia do alojamento, a maioria dos inquiridos antes de se mudarem para o empreendimento das Antas residiam em habitações de tipologia T3, tratando-se quase exclusivamente de indivíduos que viviam em casas dos pais e na Arrábida a tipologia dominante era T1. O regime de ocupação anterior também difere entre os empreendimentos, uma vez que nas Antas a maioria dos inquiridos residia em habitação própria e no caso da Arrábida residia em casa arrendada. Estes valores confirmam mais uma vez que, este modelo habitacional procura responder à autonomização residencial dos jovens, sobretudo dos estudantes e dos indivíduos em início de carreira.

Outro factor que considerámos relevante para compreender a questão da mobilidade residencial é sabermos o local de trabalho e de residência anterior dos inquiridos antes de se mudarem para os empreendimentos das Antas e Arrábida. Assim, concluímos que existe uma certa coincidência entre o local de residência anterior e o de trabalho, ainda que relativamente ao primeiro encontramos uma maior referência a outros concelhos fora do Grande Porto.

No *Studios* das Antas, os locais mais referidos foram Porto, Maia e Matosinhos sendo que alguns também indicaram outros concelhos fora do Grande Porto. Já no empreendimento da Arrábida, as respostas que merecem especial destaque são, Porto, Vila Nova de Gaia e outros concelhos fora do Grande Porto. Actualmente, o local de trabalho dos inquiridos nas Antas é maioritariamente no Porto e dos inquiridos na Arrábida é igualmente o Porto e Vila Nova de Gaia. Estes resultados vão de encontro ao que os inquiridos indicaram como sendo os motivos para se mudarem para esta habitação, tal como vimos anteriormente, a maioria dos inquiridos respondeu que mudou de casa pela acessibilidades/localização e pela proximidade ao local de trabalho, e verifica-se que a maioria actualmente reside mais próximo do local de trabalho.

Para este estudo, achamos, igualmente, necessário fazer uma caracterização da casa, como referimos, na metodologia. Assim, é importante sabermos em que tipologias habitam os inquiridos, dado que em ambos os empreendimentos existem apartamentos de tipologia T0 e T0 duplex. Nas Antas todos os inquiridos responderam que viviam em tipologia T0, na Arrábida predomina o T0, no entanto, 8 inquiridos residem em T0 Duplex. O facto de predominar a tipologia T0, está de certo modo relacionada, quer com os preços mais baixos destes, quer com o facto de os T0 duplex, terem um menor número, pois só existem no último piso dos dois empreendimentos. O regime de ocupação predominante em ambos os empreendimentos é o arrendamento, sendo 73% nas Antas e 67% na Arrábida. Este predomínio pode explicar-se, pelo facto deste tipo de regime de ocupação ser mais vantajoso a esta população que se encontra em fase de transição tanto no ciclo de vida como também, na vida profissional.

Quanto ao valor da renda, em ambos os empreendimentos verifica-se que as rendas estão, predominantemente, abaixo dos 500€. No entanto, houve uma grande percentagem de pessoas que se recusou a responder a esta questão pela forma como foram realizados os inquéritos, ou seja, muitos dos inquéritos não foram preenchidos pelos próprios moradores, isto fez com que alguns dos inquiridos não respondesse por se tratar de uma questão que consideram do foro pessoal. Ainda assim, estes valores de arrendamento tornam-se relativamente acessíveis quer para o estudante, quer para os grupos de profissões em que os moradores estão inseridos. Apesar da grande maioria estar em regime de arrendamento há uma percentagem de moradores que vive em casa própria pois este tipo de segmento habitacional é visto como um investimento e para além disso, há uma garantia de arrendamento para os investidores, dado que, como referimos na introdução, a Chamartín, garante que as casas adquiridas, são colocadas no mercado de arrendamento, sem que o proprietário tenha preocupações com isso, uma vez que é a empresa que trata de tudo.

Uma das vantagens deste segmento habitacional, é o facto das casas poderem ser compradas e arrendadas já mobiladas, 87% dos inquiridos da Antas e 70% da Arrábida, adquiriu ou arrendou os apartamentos já mobilados. Esta opção é mais prática para os moradores, pois não têm a preocupação de adequar o mobiliário às dimensões da casa e ao arranjo arquitectónico do interior da habitação e também se torna mais económico.

Relativamente ao grau de satisfação dos moradores em relação ao apartamento, foi-lhes perguntado porque optaram por esta tipologia habitacional.

Nas Antas, 21% não responde à questão, 25% respondeu por viver só. No entanto, quanto à resposta “multifuncionalidade do espaço habitacional / qualidade dos materiais” 42% nas Antas e 59% na Arrábida apontou-a como motivo para a escolha desta tipologia (fig. 12 e 13). De facto, esta tipologia oferece multifuncionalidade uma vez que num espaço pequeno é possível conciliar várias divisões da casa, como a sala de estar, quarto, cozinha, escritório e casa de banho.

Para além disso, a casa adapta-se a diferentes situações consoante aquilo que o morador pretende, a sala, dado o tipo de mobiliário que possui, à noite, transforma-se, facilmente num quarto e também existe uma mesa-secretária para a função de escritório (fig.14).

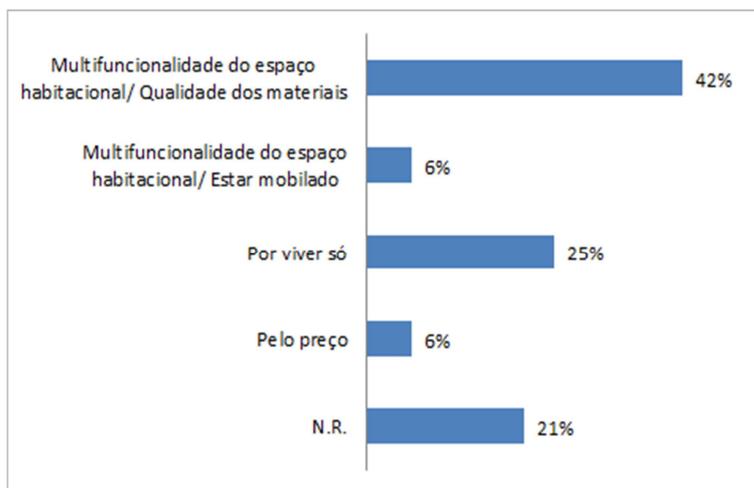


Figura 12: Motivos para a escolha desta tipologia nos *Studios Antas*

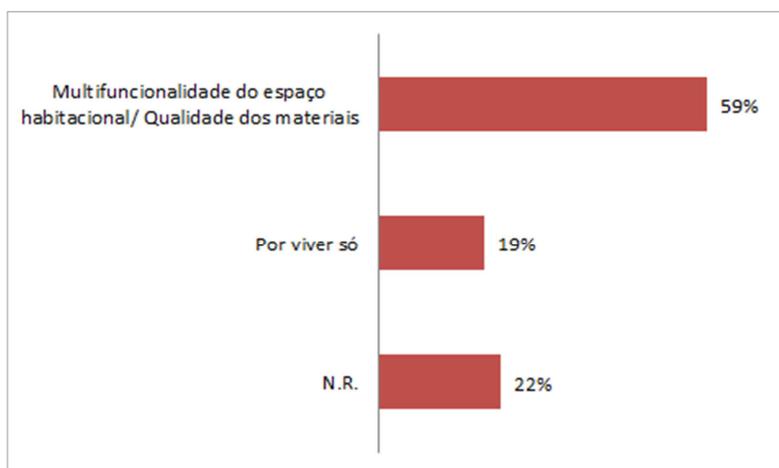


Figura 13: Motivos para a escolha desta tipologia nos *Studios Arrábida*



Figura 14: Apartamento *Studios Arrábida*

http://www.studioresidence.pt/portfolio_galeria.aspx?

Quanto aos serviços utilizados nestes empreendimentos, no *Studios* das Antas 54% dos inquiridos respondeu frequentar a sala do convívio e 39% a lavandaria, na Arrábida 45% utiliza a lavandaria e 32% a sala do convívio. Verifica-se, assim que, a utilização da sala do convívio é um local de eleição dos moradores, pelo contacto estabelecido entre eles, por se tratar de uma área onde os habitantes podem conviver após um dia de trabalho, inclusive convidar um amigo, uma vez que as suas casas são de dimensões reduzidas. A menor percentagem de utilização da lavandaria, no empreendimento das Antas, é justificada pelo facto de se tratar de um serviço com um preço elevado, segundo o que podemos apurar através da realização dos inquiridos.

Relativamente ao grau de satisfação, este é importante para entendermos como o morador se relaciona com a sua habitação, com o empreendimento e também com a área envolvente. Essa importância relaciona-se com o facto dos *Studios Residence* serem um conceito que se demarca dos restantes modos de habitar e oferece um

conjunto de serviços que os moradores podem usufruir, que lhes garante tranquilidade e qualidade de vida, bem como estão localizados em áreas de grande centralidade do Grande Porto.

Pela análise ao grau de satisfação com a habitação, os inquiridos mostram-se globalmente satisfeitos ou muito satisfeitos (fig.15 e fig.16).

No empreendimento das Antas o projecto da casa obteve o maior grau de satisfação com 85%, seguido pelo isolamento acústico e térmico (71%) e a dimensão da casa, com 65%. Isso demonstra que o conceito de habitar dos *Studios* é um factor de satisfação para os moradores, pois o conceito está muito interligado com o projecto da casa.

No empreendimento da Arrábida, os resultados foram idênticos, no entanto, a maioria dos moradores inquiridos elegeram a multifuncionalidade da casa como factor de maior satisfação, com 81%, assim como o isolamento térmico (78%) sendo que a dimensão da casa obteve também o menor número de satisfeitos, com 56%. Mais uma vez se nota um grau de satisfação relativo ao conceito, dado que, a multifuncionalidade do espaço está inerente ao modelo habitacional inovador e maior adaptação aos novos estilos de vida.

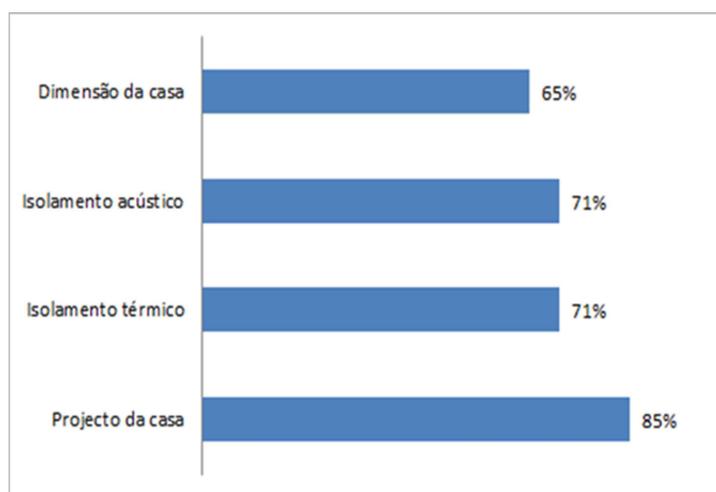


Figura 15: Grau de satisfação com a habitação *Studios* Antas

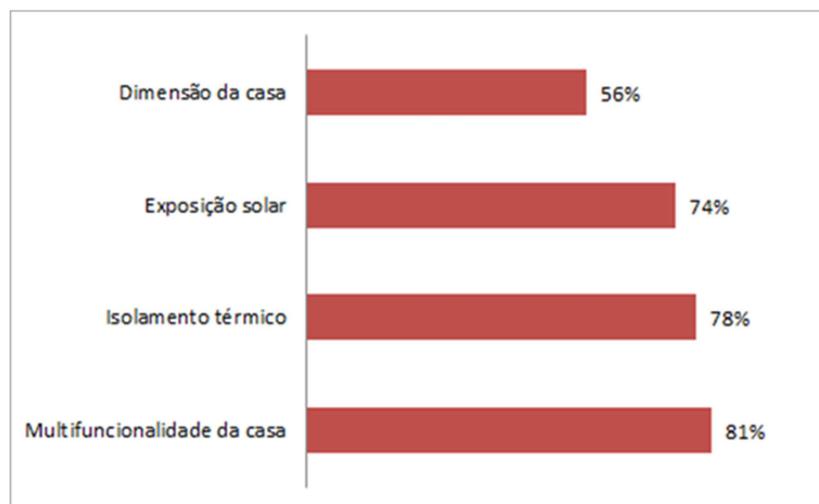


Figura 16: Grau de Satisfação com a habitação *Studios* Arrábida

Relativamente ao grau de satisfação com os serviços, os moradores dos dois empreendimentos mostram-se satisfeitos ou muito satisfeitos (96%) relativamente à portaria 24h (fig. 17 e 18). Isso deve-se ao facto do porteiro, como já foi referido, ser mais do que um zelador do prédio, assumindo as funções de rececionista e segurança, garantindo, o controle das entradas e saídas, ao mesmo tempo que é uma figura muito próxima dos moradores, o que justifica o elevado grau de satisfação.

Também com um grau elevado de satisfação (85%), surge a sala de convívio, no empreendimento das Antas, situação que podemos constatar durante a realização dos inquéritos, onde a sala esteve constantemente cheia de moradores, quer a usufruir da internet wireless, quer a tomar café ou a ver televisão, tendo sido, igualmente referido, pelos moradores que muitas vezes recebiam neste espaço os amigos, dada a reduzida dimensão das

casas, além do facto da maioria dos inquiridos viverem sós e este espaço funcionar, também como local de encontro e convívio com os vizinhos. No entanto, no empreendimento da Arrábida, o grau de satisfação é de apenas 44%, o que pensamos estar relacionado, com a menor dimensão deste espaço e pelo facto da maioria dos moradores inquiridos não viverem sós (ver tabela 1).

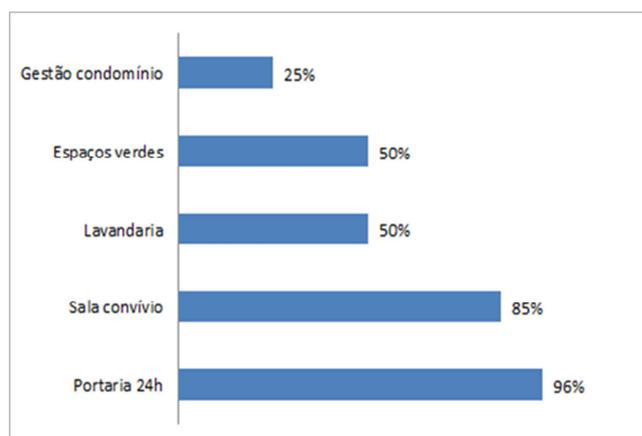


Figura 17: Grau de satisfação com os serviços *Studios Antas*

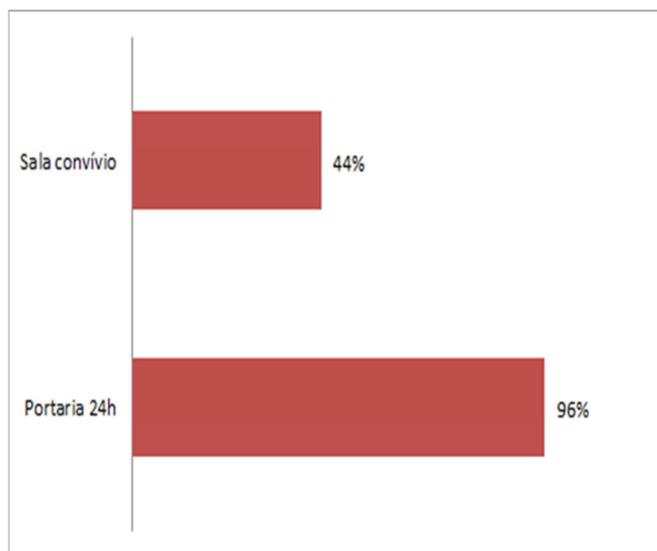


Figura 18: Grau de satisfação com os serviços *Studios Arrábida*

Os serviços que suscitaram maior insatisfação, nos moradores inquiridos nos *Studios* das Antas, foram a falta de espaços verdes no empreendimento, o preço elevado da lavandaria e a má gestão do condomínio.

Para perceber como a centralidade dos empreendimentos condiciona a escolha e a satisfação dos moradores, tentou-se perceber qual o grau de satisfação em relação à envolvente.

Desta forma os moradores mostraram-se globalmente satisfeitos, sendo que nas Antas, os inquiridos manifestaram-se satisfeitos em relação às acessibilidades, com 100% de satisfação, o comércio, com 94%, e os transportes públicos com 90% (fig.19).

Esta situação, deriva da estratégia da empresa de centralização dos empreendimentos como se pode depreender da mensagem publicitária, “as suas localizações foram estudadas de forma a proporcionar grande centralidade, óptimas acessibilidades e extrema proximidade de espaços comerciais, com uma oferta ampla e diversificada, áreas de lazer, zonas verdes e outros equipamentos úteis para simplificar o seu dia a dia” [5], no caso específico das Antas, como referimos, na introdução, o empreendimento localiza-se ao lado de um centro comercial, na imediações de uma estação de metro (Estádio do Dragão) e numa área de grande acessibilidade (junto à via de Cintura Interna).

No entanto, os inquiridos estão insatisfeitos com a falta de espaços verdes e de parque infantil, situação que estranhámos dado que a grande maioria não tem filhos.

No empreendimento da Arrábida, os resultados são globalmente satisfeitos, sendo que o comércio tem 100% de satisfação, e destaca-se a satisfação com as áreas de saúde, com 85%, que é explicado com a localização de um

grande hospital privado nas imediações do empreendimento, além disso também a proximidade a um centro comercial, bem com as acessibilidades, demonstram o grau de satisfação dos moradores com a envolvente do empreendimento (fig.20).

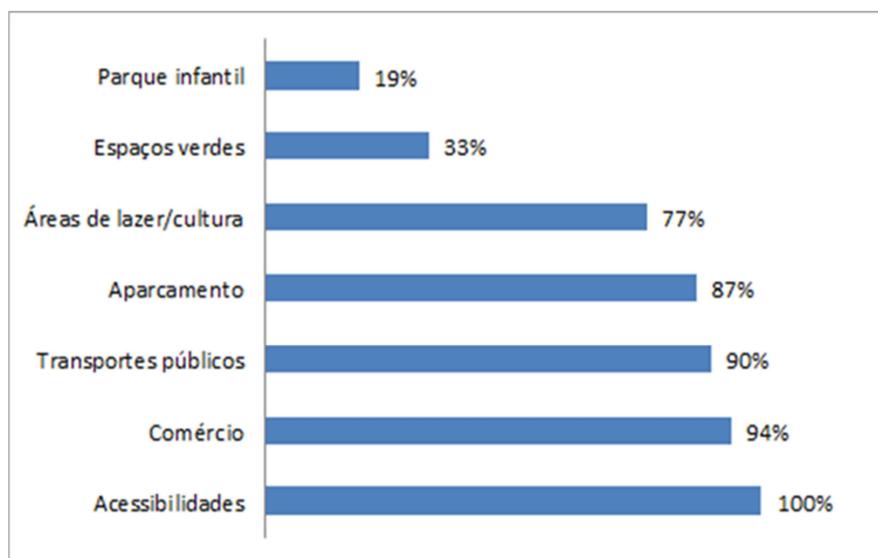


Figura 19: Grau de satisfação com a envolvente *Studios Antas*

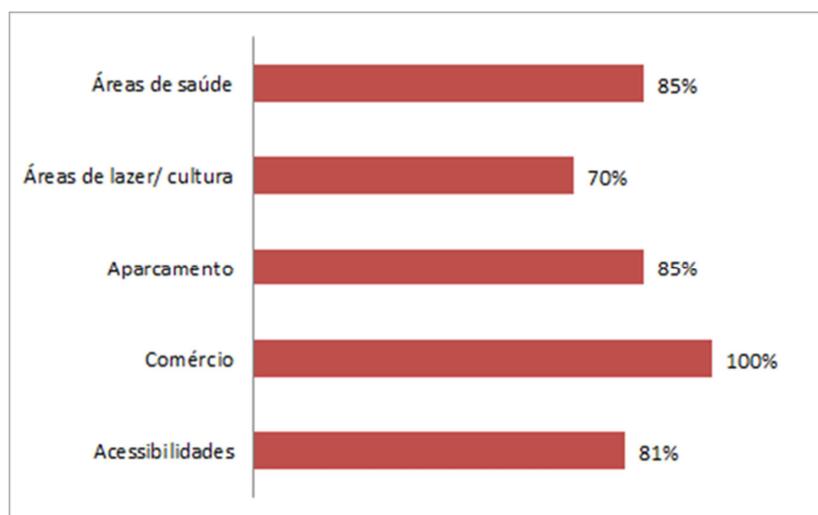


Figura 20: Grau de satisfação com a envolvente *Studios Arrábida*

CONCLUSÃO

Concluindo podemos afirmar que, o segmento de mercado analisado, constitui uma oferta muito recente do mercado habitacional privado no Grande Porto trata-se de uma nova solução habitacional diferenciada, que representa uma exceção, no quadro da homogeneidade e massificação que tem caracterizado, de uma forma geral, a oferta habitacional.

Os *Studios Residence*, são dirigidos a uma população jovem, que apela a um modo de vida urbano pós-moderno, claramente assumido na própria estratégia publicitária, em que a arquitectura do edifício, dos espaços comuns, da casa ou mesmo a sua decoração tornam-se um símbolo de diferenciação do estilo de vida dos ocupantes.

Este modelo habitacional, muito para além de uma habitação, é um conceito de vida destinado a quem quer a sua independência, jovens em início de carreira, profissionais deslocados e estudantes.

Pela análise do inquérito pudemos constatar isso mesmo, na verdade no perfil social dos moradores, salientam-se os seguintes aspectos:

- população muito jovem, onde predomina os indivíduos isolados sobretudo solteiros e os casais sem filhos, indicadores da individualização da sociedade pós-moderna;
- indivíduos com qualificações elevadas e integrados no grupo dos profissionais técnicos de enquadramento e no grupo dos empresários, dirigentes e profissionais liberais;
- um número significativo de estudantes;
- uma trajectória residencial e também de trabalho, que não se cingem à cidade do Porto ou ao Grande Porto, sendo aliás a proximidade ao local de trabalho actual uma das razões apontadas para a mudança de residência.

Relativamente ao grau de satisfação dos moradores em relação ao apartamento, serviços oferecidos no empreendimento e área envolvente do mesmo, destaca-se, como os mais valorizados a “multifuncionalidade do espaço habitacional / qualidade dos materiais”, a portaria e sala de convívio, funcionando esta, dada a exiguidade das casas como um prolongamento da mesma, onde podem receber visitas e conviver com os vizinhos, as acessibilidades e a proximidade ao comércio, constituindo, alias, todos estes factores uma marca de inovação deste conceito habitacional, patente no marketing utilizado pelo promotor.

Saliente-se ainda que, os *Studios*, enquanto modelo habitacional inovador, diferenciado e de certo modo transitório, no percurso de vida dos seus moradores, apresentam características que se adaptam bem, à individualização crescente da sociedade urbana pós-moderna: a multifuncionalidade da casa, num espaço reduzido, que se transforma ao longo do dia, de forma a ser possível a realização das diferentes actividades domésticas (cozinhar, descansar, trabalhar/estudar e dormir) e a “hotelização” da habitação, numa lógica de casa-serviço [1].

Um aspecto que consideramos também fundamental, e que pretendemos aprofundar numa fase posterior da investigação são as potencialidades de disseminação deste modelo pelo território, nomeadamente, em áreas onde a reabilitação urbana está a ocorrer, caso do centro da cidade do Porto.

Na verdade, pela análise que realizamos, os *Studios* são um modelo habitacional particularmente propício à autonomização da população jovem, particularmente, estudantes e quadros migrantes que vivem sozinhos, população que procura uma habitação pequena, não muito cara e com uma localização central ou dotada de boas acessibilidades. Assim este modelo habitacional pode constituir uma opção para repovoar e rejuvenescer o centro da cidade, sobretudo tendo em conta o contexto actual de potencial crescimento do arrendamento, dadas as maiores restrições de acesso ao crédito.

BIBLIOGRAFIA

1. Marques, S. P., *Novos Tipos de Habitação: o caso de Lisboa, Actas VI Congresso Português de Sociologia Mundos Sociais Saberes e Práticas*, Universidade Nova de Lisboa Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, p.1-19, (2008), (<http://www.aps.pt/vicongresso/pdfs/65.pdf>).
2. Matos, F., Salgueiro, T.B., *Habitar nas Cidades Portuguesas*, Geografia de Portugal Sociedade, Paisagens e Cidades, Circulo de Leitores, Lisboa, p. 313-342, (2005).
3. Marques, S. P., *Casa e Mudança Social: uma leitura das transformações da sociedade portuguesa a partir da casa*, Tese de Doutoramento, ISCTE Instituto Universitário de Lisboa, Lisboa, (2010).
4. Rosselin, C., *Pratiques habitantes dans les logements d'une seule pièce*. Communications, Manières d'Habiter, 73, p. 95-112, (2002).
5. <http://www.studioresidence.pt>
6. Wall, K., Aboim, S., *Perfis Regionais de Mudança Familiar. Síntese Final*. Sociologia, Problemas e Práticas, nº 43, p. 97-100 (2003).
7. Almeida, J. F. et al., *Recomposição socioprofissional e novos protagonismos*, Portugal – 20 anos Democracia, Círculo de Leitores, Lisboa, p. 307-330, (1994).

