

estudo mercado residencial do Porto





conteúdos

- 03 → Introdução
- 04 → Mercado residencial — Mapa Porto
- 19 → Evolução cronológica — Empreendimentos
- 26 → Análise por zona — Microanálise
- 39 → Projetos em desenvolvimento
- 42 → Tendências pós-pandemia
- 44 → Anexo I — Inquérito

introdução

A Câmara Municipal do Porto, em colaboração com a Predibisa Consultoria, desenvolveu um estudo sobre o mercado residencial do concelho do Porto e sobre as tendências do setor.



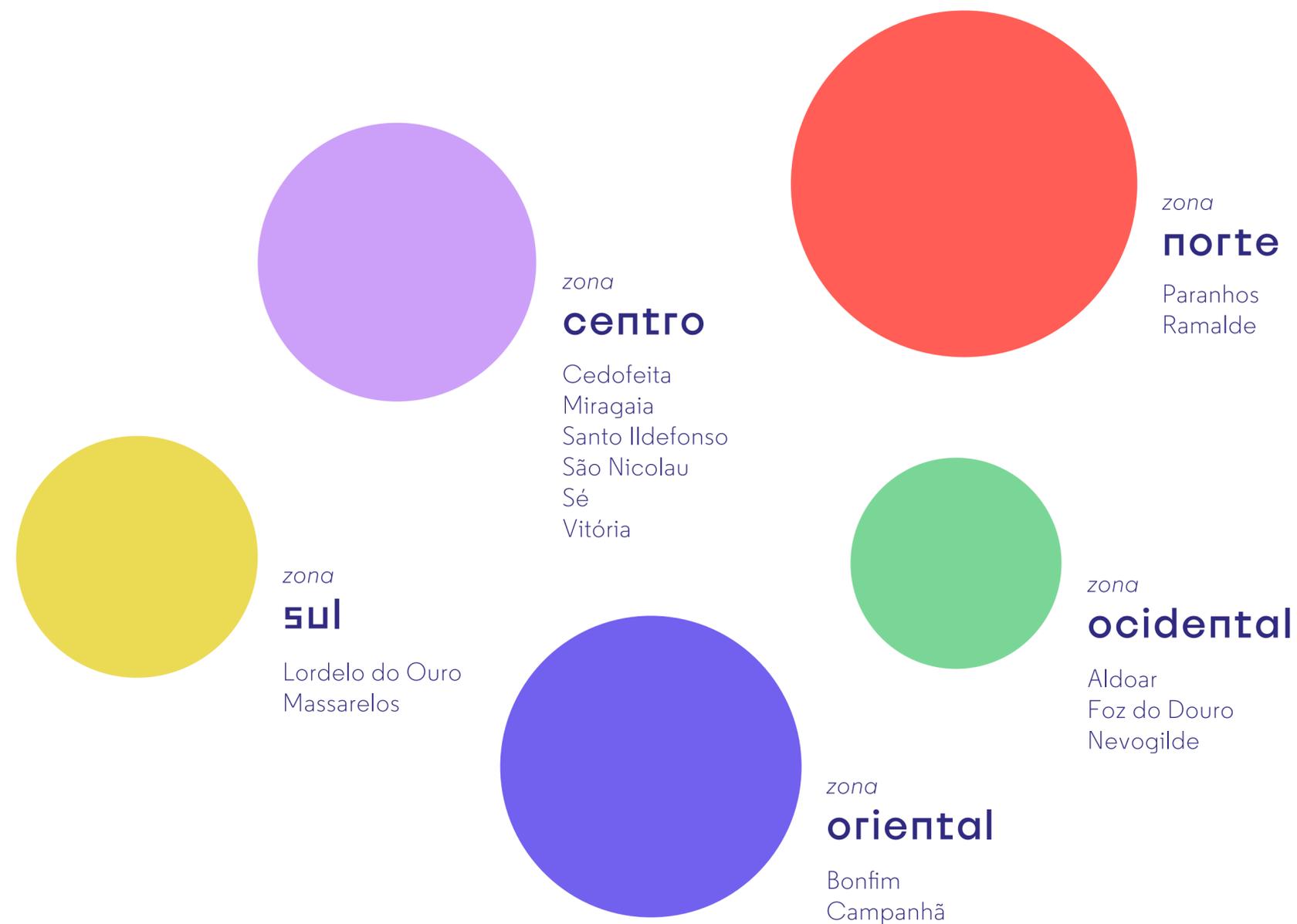
Os objetivos e pressupostos fundamentais do estudo envolvem:

- I. Estudar as características da procura e da oferta desde 2018;
- II. Averiguar os impactos económicos da pandemia da COVID-19 e da realidade do teletrabalho na vivência dos portuenses;
- III. Estudar as tendências no mercado residencial a médio-prazo;
- IV. Auscultar os consumidores quanto à propensão de compra e venda ou arrendamento de imóveis no Porto e na sua área de influência.

mercado residencial

Para este estudo foram considerados **empreendimentos** de nova **construção** ou **reabilitação** desde o ano de **2018** até **2021**, e subdividiu-se o concelho do Porto em **5 zonas**, que identificam diferentes áreas residenciais da cidade.

O critério de subdivisão das zonas, levou em consideração os limites geográficos das freguesias, assim como a homogeneidade da oferta existente. Dentro de cada uma das zonas definidas, foram criadas subzonas, denominadas microzonas, com características urbanísticas distintas, com o intuito de melhor caracterizar a dinâmica residencial em cada zona.



mapa concelho do Porto

1

zona centro

Cedofeita
Miragaia
Santo Ildefonso
São Nicolau
Sé
Vitória

2

zona sul

Lordelo do Ouro
Massarelos

3

zona oriental

Bonfim
Campanhã

4

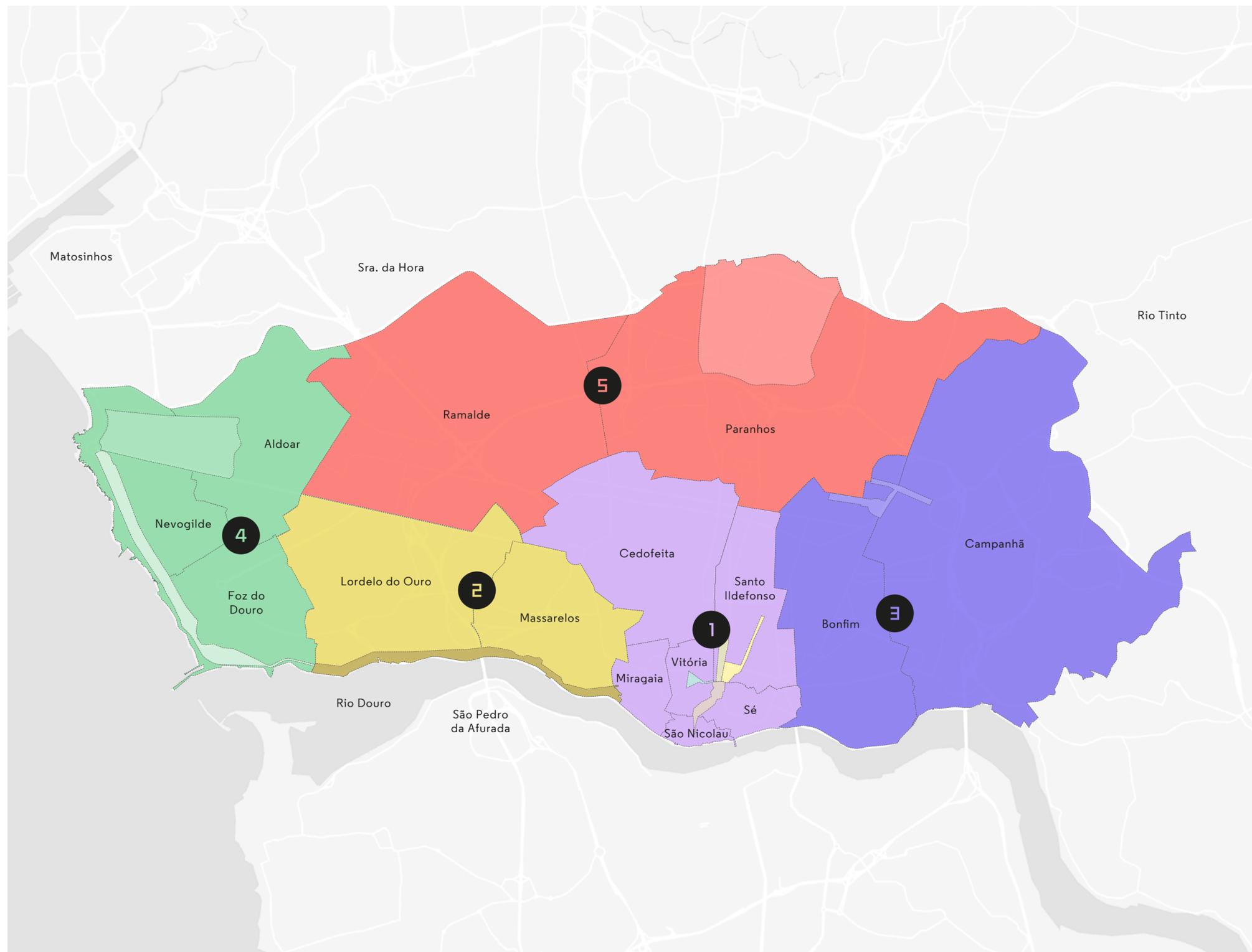
zona ocidental

Aldoar
Foz do Douro
Nevogilde

5

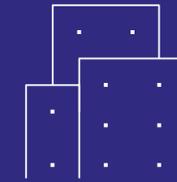
zona norte

Paranhos
Ramalde

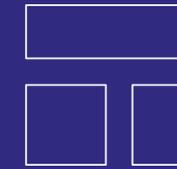




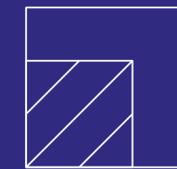
destaques amostra



343
empreendimentos



5 046
fogos



489 890 m²
área bruta privativa (ABP)

venda – novos empreendimentos

2018-2021



19% oferta T0

34% oferta T1

25% oferta T2

14% oferta T3

07% oferta T4

01% oferta T5
ou sup.



3 755€/m²

Valor referência médio
concelho do Porto



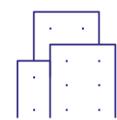
260 dias

≈ 8,5 meses

Tempo médio de
absorção mercado

venda – novos empreendimentos

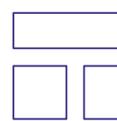
2018
—
21



157

Empreendimentos
Zona centro

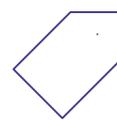
— 47% oferta



23 fogos

Empreendimento
Zona norte

— Empreendimentos
de maior dimensão



5 017€/m²

Valor referência
Zona ocidental

— Maior valor
médio €/m²



160 dias

≈ 5,5 meses
Zona oriental

— Menor tempo
médio de absorção



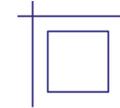
36%

Empreendimentos
Concelho do Porto

— Informação relativa
certificação energética

venda – novos empreendimentos

2019
–
20

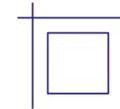


7 594

Fogos vendidos
Concelho do Porto



21% fogos novos
79% fogos usados

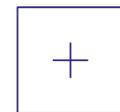


2 362

Fogos vendidos
Zona norte



31% quota de mercado

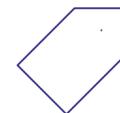


115

Projetos novos (2019)
Concelho do Porto



34% amostra



5% - 7%

Variação de preços negativa
Concelho do Porto



Variação média de
valores médios **€/m²**
(pré-pandemia / pós-pandemia)

resumo por zona

zona	total empreendimentos	total fogos	tipologias predominante	valor referência (€/m ²)	tempo médio absorção (dias)	info. certificação energética *
centro (zona 1)	157	1 579	42% T1 34% T0	4 094,43€	247	32% c/info. 68% s/info.
sul (zona 2)	33	565	28% T3 27% T2	4 249,50€	272	48% c/info. 52% s/info.
oriental (zona 3)	57	612	37% T1 32% T2	3 214,16€	160	28% c/info. 72% s/info.
ocidental (zona 4)	49	414	27% T3 25% T4	5 017,00€	325	49% c/info. 51% s/info.
norte (zona 5)	47	1 078	35% T1 32% T2	2 705,71€	245	40% c/info. 60% s/info.
total	343	4 248	34% T1 25% T2	3 754,74€	260	36% c/info. 64% s/info.

* publicação dos imóveis no mercado com/sem informação sobre o certificado energético

certificação energética

zona	A+	A	B	B-	C	D	E	F	G	s/info
centro (zona 1)	1,3%	4,5%	8,3%	10,2%	5,1%	1,3%	0,6%	0,6%	N/A	68,2%
sul (zona 2)	3,0%	27,3%	9,1%	3,0%	6,1%	N/A	N/A	N/A	N/A	51,5%
oriental (zona 3)	5,3%	10,5%	5,3%	5,3%	1,8%	N/A	N/A	N/A	N/A	72,9%
ocidental (zona 4)	N/A	28,6%	8,2%	2,0%	2,0	4,1%	2,0%	N/A	2,0%	51,0%
norte (zona 5)	2,1%	17,0%	10,6%	8,5%	N/A	2,1%	N/A	N/A	N/A	59,6%
total	2,0%	12,8%	8,2%	7,3%	3,5%	1,5%	0,6%	0,3%	0,3%	63,6%

arrendamento – empreendimentos novos e usados

2019-2021



46% oferta T0 e T1

27% oferta T2

19% oferta T3

08% oferta T4



11,10€/m²

Valor referência médio
concelho do Porto



90 dias

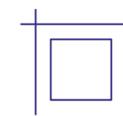
≈ 3 meses

Tempo médio de
absorção mercado

arrendamento

estatísticas de mercado

2019
—
20

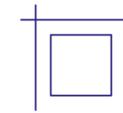


± 3 000

Fogos oferta
Concelho do Porto



20% fogos novos
80% fogos usados



1 140

Fogos oferta
Zona centro



38% quota de mercado
arrendamento

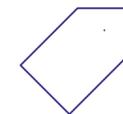


320

Fogos contratualizados
Zona centro



32% quota de mercado
arrendamento



3% - 7%

Variação de preços negativa
Concelho do Porto



Varição média de
valores médios **€/m²**
(pré-pandemia / pós-pandemia)

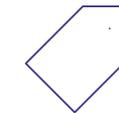
arrendamento acessível

2020



58
candidaturas

49
contratos realizados



8,81€/m²

Valor referência médio concelho do Porto



53% oferta zona centro

36% oferta zona oriental

11% oferta zona norte



12% classe A

14% classe B

9% classe B-



22% oferta T0

45% oferta T1

20% oferta T2

13% oferta T3

28% classe C

22% classe D

8% classe E

7% classe F

arrendamento acessível concurso

Dados relativos ao concurso de arrendamento acessível, Porto com Sentido, até dia 30 de abril de 2021.

2021



34% oferta zona centro

34% oferta zona norte

16% oferta zona oriental

16% oferta zona sul



9% oferta T0

25% oferta T1

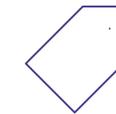
38% oferta T2

25% oferta T3

3% oferta T4



32
candidaturas



8,64€/m²
Valor referência médio
concelho do Porto



3% classe B

6% classe B-

28% classe C

35% classe D

19% classe E

9% classe F

venda síntese

Aproximadamente **metade da oferta** (47%) de empreendimentos novos para venda desde 2018 localiza-se nas freguesias do **Centro Histórico do Porto**, vincando o potencial que o centro do Porto tem na captação de investimento imobiliário, particularmente ao nível da reabilitação de edifícios. Nos últimos anos, tem-se assistido a uma dispersão da oferta de imóveis reabilitados, nas demais zonas da cidade, comprovados na análise dos projetos em desenvolvimento (páginas 39–41).

Os empreendimentos de **maior dimensão** localizam-se na zona **norte** do concelho, nas freguesias de **Paranhos** e **Ramalde**, onde em média cada projeto apresenta um total de **23 fogos**.

A zona **ocidental**, que contempla as freguesias de **Aldoar**, **Foz do Douro** e **Nevogilde**, é responsável pelo **valor referência médio m² mais alto** (5 017 €/m²), 34% acima do valor médio do concelho do Porto.

O **menor tempo médio de absorção** por fração concentra-se na zona **oriental** nas freguesias de **Bonfim** e **Campanhã**, onde um imóvel demora em média **160 dias** a ser transacionado no mercado.

Na amostra total recolhida, apenas **36%** dos empreendimentos identificados dispõe de informação relativa à **certificação energética**. Nos dias de hoje, onde a temática do desenvolvimento sustentável é um dos pilares da nossa sociedade, **é fundamental investir-se mais nas práticas de sustentabilidade ambiental, sendo o mercado residencial da cidade do Porto um exemplo dessa necessidade**. Caminhamos a passos largos para o rejuvenescimento das cidades, tornando-as espaços mais limpos, inteligentes e verdes.



destaques venda



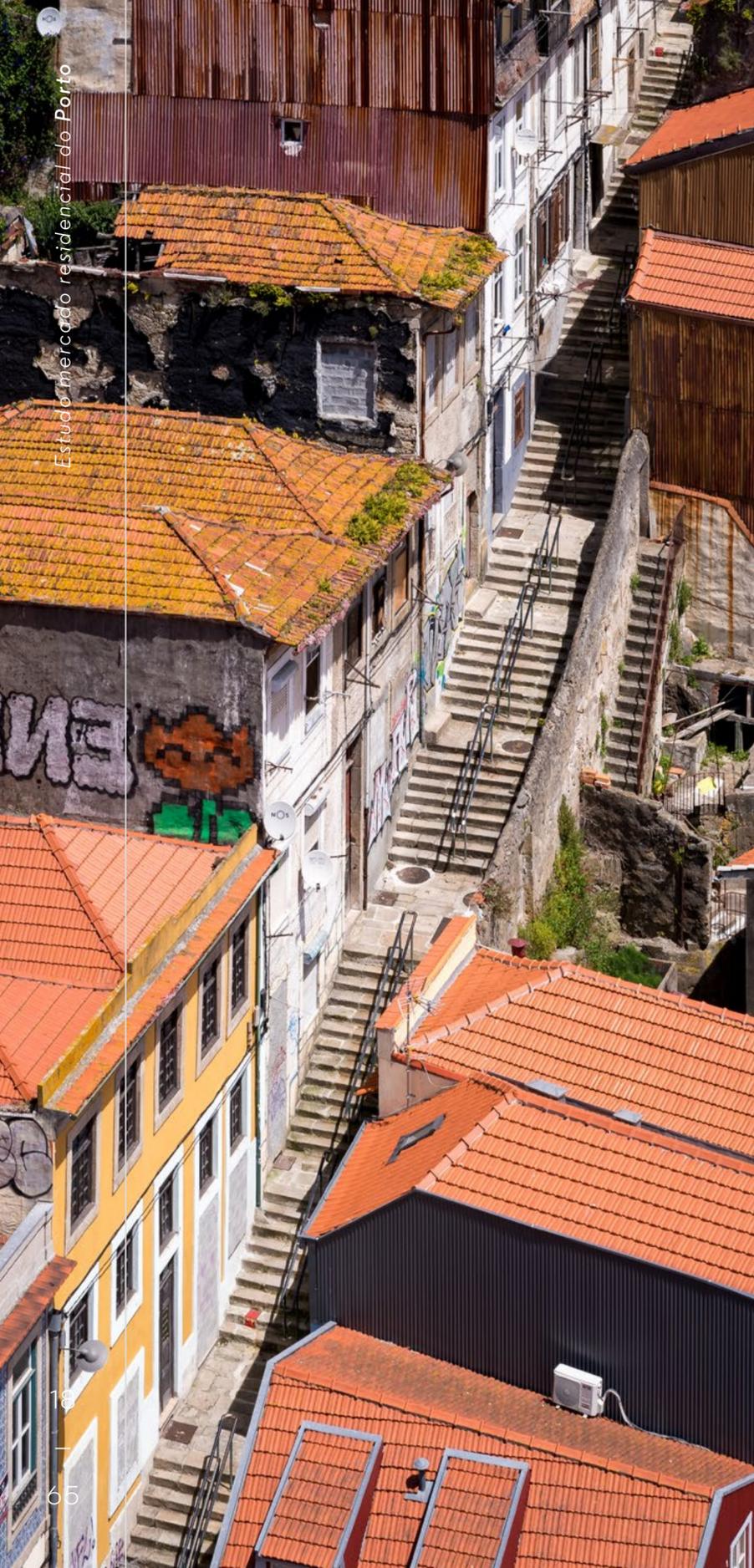
Transacionam-se **mais imóveis usados do que imóveis novos**, apesar de nos **últimos 5 anos** termos assistido a um **crescimento da comercialização** de imóveis novos. Em 2020 o total de operações realizadas com imóveis residenciais novos representam 21% do total de operações.

A **zona norte** reúne a maior parte das operações de transação, com **31%** (2.501 operações) predominando a transação de **imóveis usados (85%)**.

Na **zona sul** (união de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos) destaca-se um maior equilíbrio entre imóveis novos e usados, onde as transações de **usados** contemplam **51%** do total e os imóveis **novos 41%**. Contudo, foi no **centro** onde se **venderam mais imóveis novos** no último ano, com meio milhão de imóveis comercializados.

O **ano de 2019** destaca-se como o período dos últimos anos onde se assistiu à entrada de um maior número de projetos residenciais no mercado, contemplando **34% da amostra**. Segue-se **2020** com **28%**, **2018** com **18%** e **2021** com **14%**, estando os restantes projetos ainda em desenvolvimento, cuja conclusão está prevista para 2022 e 2023. Apesar de se verificar uma **maior concentração de empreendimentos** na **zona centro** da cidade, nas freguesias do centro histórico, verifica-se uma tendência clara de dispersão na localização dos novos projetos, com uma **maior predominância da zona oriental, ocidental e norte**, que emergem como destino preferencial na captação de novos projetos residenciais.

O **impacto da pandemia teve um efeito negativo no mercado imobiliário** no seu todo, não estando o setor residencial imune. As dinâmicas e a atividade desaceleraram, e analisando o número de transações comparativamente ao período homólogo, verifica-se a inversão da tendência crescente de preços e vendas. Destaca-se uma **ligeira quebra** na ordem dos **10%** em termos de **vendas efetivadas**, e uma **redução** entre **5%-7%** nos **preços contratualizados**. Contudo, é de salientar que tanto a **zona sul** como a **zona oriental** foram exceção à regra registando um **crescimento no número de vendas** na ordem dos **5%** e **15%** (respetivamente).



destaques arrendamento

Tal como na análise relativa ao mercado de compra e venda, as freguesias do **centro histórico do Porto (zona centro)** concentram a **maior oferta** de produto para **arrendamento**, com um total de **38%** da oferta registada entre 2019 e 2020. Algo expectável, em virtude de desde 2018, ser o **centro do Porto** a zona responsável pela **maior captação de investimento imobiliário**.

O produto em oferta caracteriza-se essencialmente por **tipologias de pequena dimensão** com os T0 e T1 a assumirem **46%** da oferta total disponível no mercado, com a **zona centro** a dispor de **“metade”** da oferta disponível dessa tipologia. Segue-se a freguesia de **Paranhos**, fortemente influenciada pela proximidade ao **Polo Universitário** com **21%**.

A concentração de **T2** é mais equilibrada pelas cinco zonas, apesar de nova predominância da **zona centro** com **30%**. Relativamente às **tipologias maiores**, verifica-se uma tendência clara para a união de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (**zona sul**) e para a união de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (**zona ocidental**) relativamente à oferta de tipologias pensando nas famílias (**T3 e T4**).

Tal como na venda, também no **arrendamento** a maior parte das transações registadas na cidade envolvem produtos **usados**, cerca de **90% dos fogos contratualizados**. Contudo, verifica-se uma tendência clara de **aumento de transações** registadas envolvendo **produtos novos** comparativamente aos produtos usados.

O **tempo de absorção médio na cidade** são cerca de **90 dias** (3 meses), sendo este período equivalente tanto em produto novo como em produto usado, nas cinco zonas em análise.

Enquanto na venda se verifica uma disparidade nos períodos de absorção nas diferentes zonas, no arrendamento tal não se verifica.

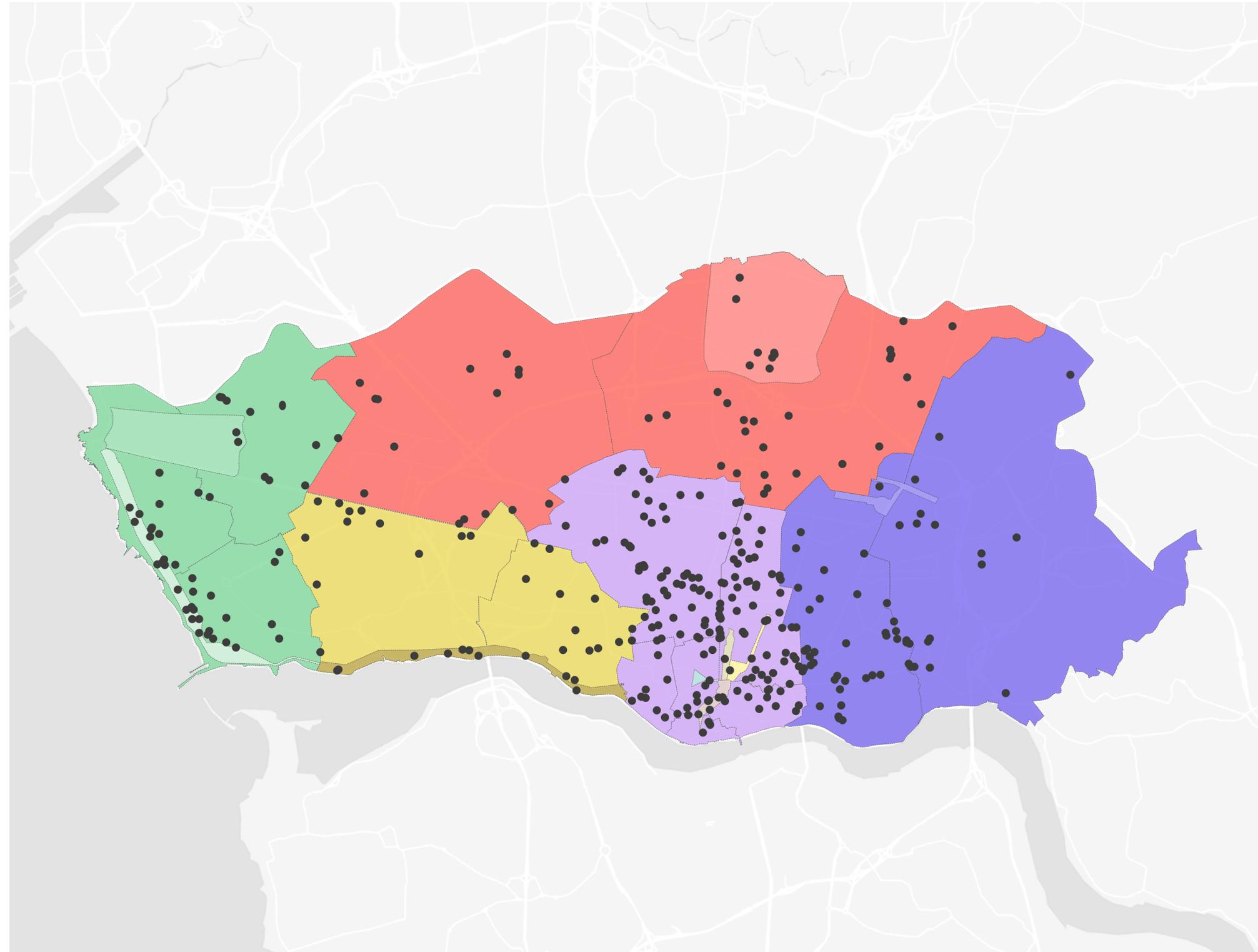
evolução cronológica

identificação empreendimentos

2018 – 2023

Foram identificados um total de 343 empreendimentos novos residenciais, subdivididos pelas 5 zonas de análise identificadas com cores diferentes. Para melhor se perceber a evolução/dispersão dos projetos ao longo dos anos na cidade, desenvolveu-se um mapa por cada ano (desde 2018 até 2023) tendo como referência a data do término previsto de cada construção.

- 1 **centro**
46% 157 edifícios
- 2 **sul**
10% 33 edifícios
- 3 **oriental**
17% 57 edifícios
- 4 **ocidental**
14% 49 edifícios
- 5 **norte**
13% 47 edifícios



evolução cronológica

identificação empreendimentos 2018

Registaram-se um total de 61 empreendimentos com conclusão de construção em 2018. Destaca-se a zona centro, como principal captador de novos projetos (62% da amostra).

1 **centro**
62%

2 **sul**
2%

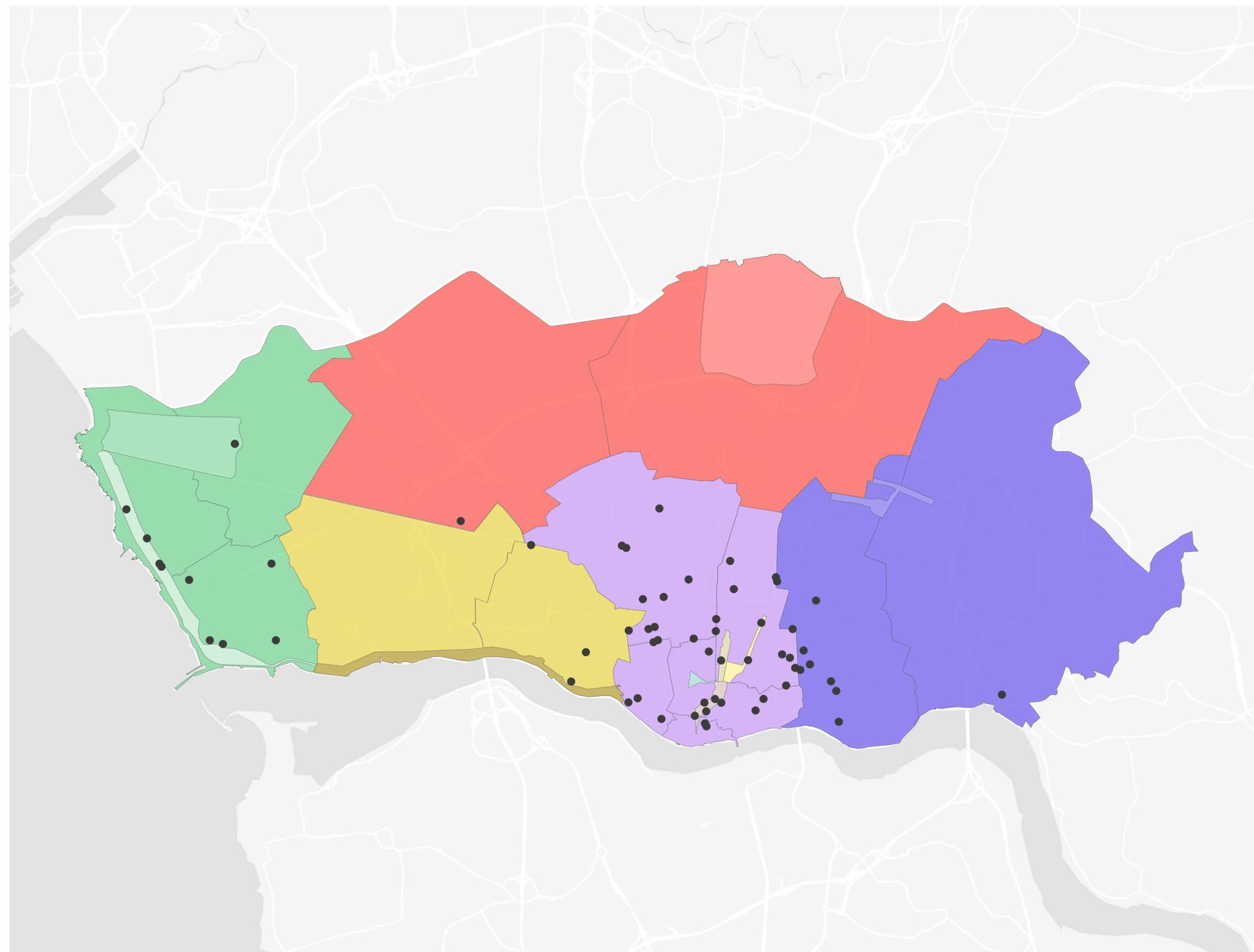
3 **oriental**
15%

4 **ocidental**
16%

5 **norte**
5%

61
empreendimentos

18%
do total de empreendimentos
construídos entre **2018-2023**



evolução cronológica

identificação empreendimentos 2019

Foram identificados um total de 115 empreendimentos com conclusão de construção em 2019. Destaca-se novamente a zona centro, como líder e principal responsável pela angariação de novos projetos (44% da amostra). É de salientar também o crescimento na zona norte e sul.

1 **centro**
44%

2 **sul**
10%

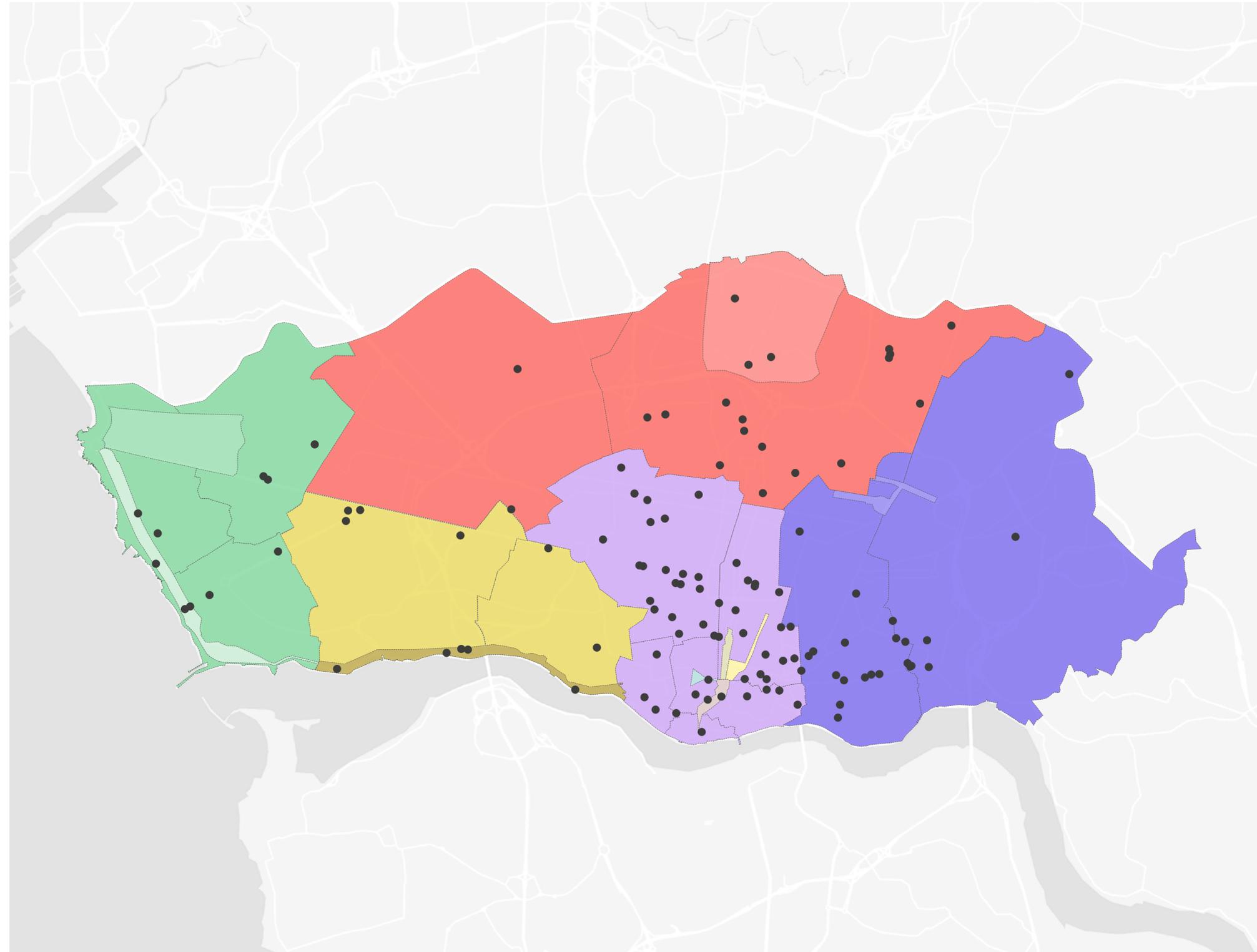
3 **oriental**
20%

4 **ocidental**
9%

5 **norte**
17%

115
empreendimentos

33%
do total de empreendimentos
construídos entre **2018-2023**



evolução cronológica

identificação empreendimentos 2020

Foram identificados um total de 95 empreendimentos com conclusão de construção em 2020. A zona centro volta a evidenciar-se com cerca de metade dos novos projetos (46% da amostra).

1 **centro**
46%

2 **sul**
12%

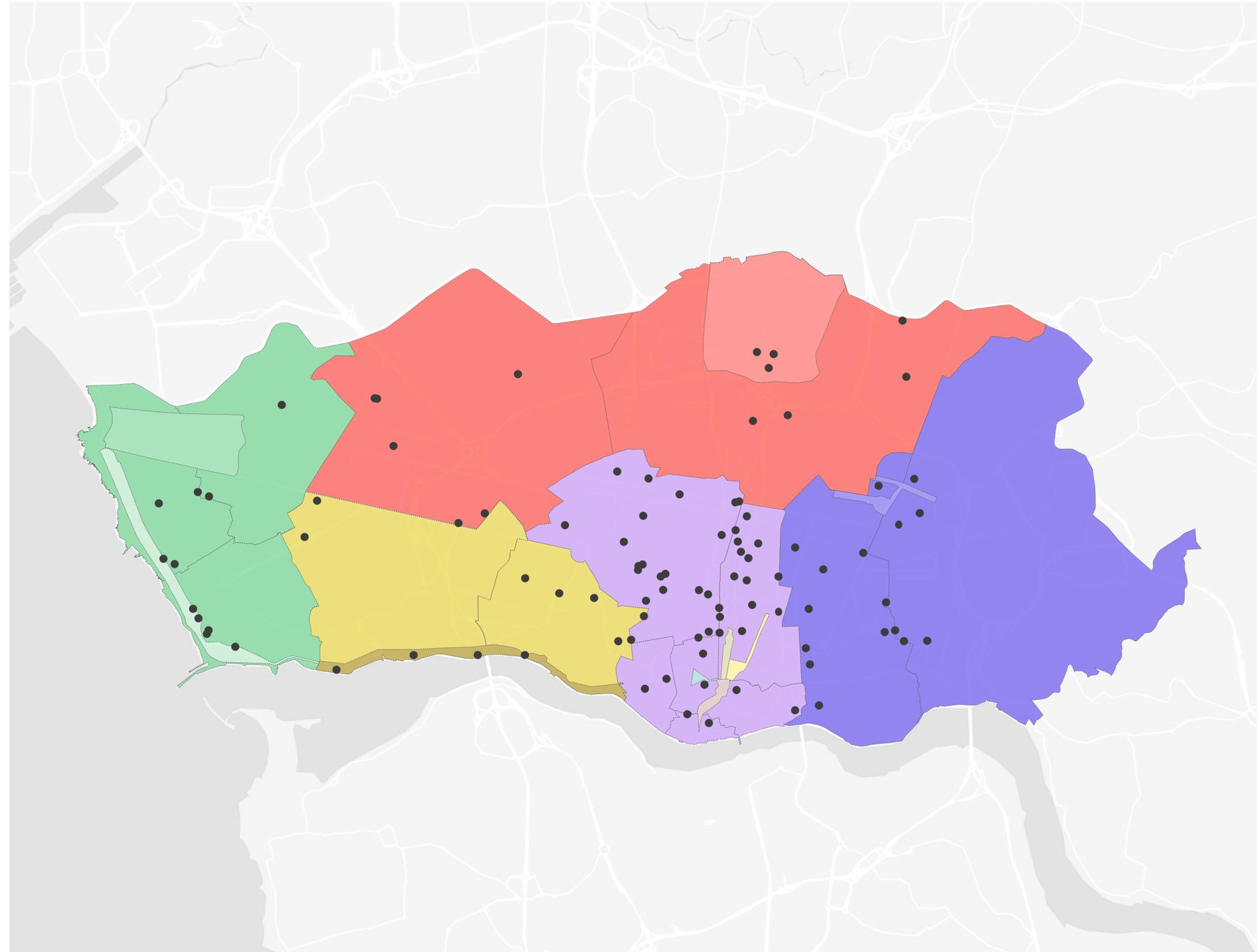
3 **oriental**
17%

4 **ocidental**
11%

5 **norte**
14%

95
empreendimentos

28%
do total de empreendimentos
construídos entre **2018-2023**



evolução cronológica

identificação empreendimentos 2021

Foram identificados um total de 47 empreendimentos com previsão de conclusão para o corrente ano de 2021. Destaca-se particularmente a maior dispersão geográfica dos projetos, contrariando a tendência verificada nos anos anteriores de grande concentração na zona centro.

1 **centro**
34%

2 **sul**
13%

3 **oriental**
15%

4 **ocidental**
21%

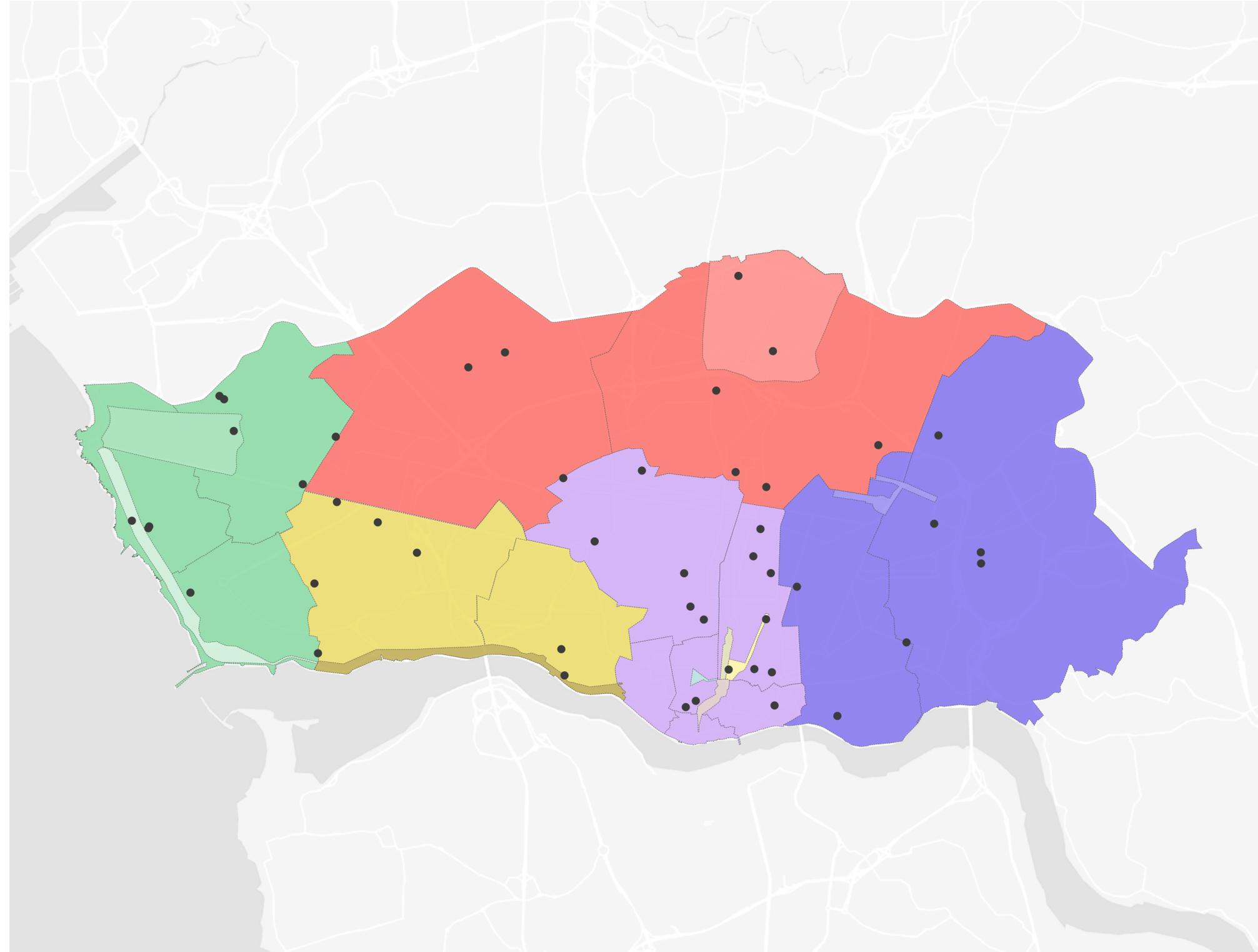
5 **norte**
17%

47

empreendimentos

14%

do total de empreendimentos construídos entre **2018-2023**



evolução cronológica

identificação empreendimentos 2022

Foram identificados um total de 20 empreendimentos em construção com previsão de conclusão para o ano de 2022. Volta a evidenciar-se a tendência de uma grande dispersão em termos geográficos de novos projetos. Futuros projetos (em pipeline e aqui não identificados) poderão em breve iniciar construção.

1 **centro**
35%

2 **sul**
5%

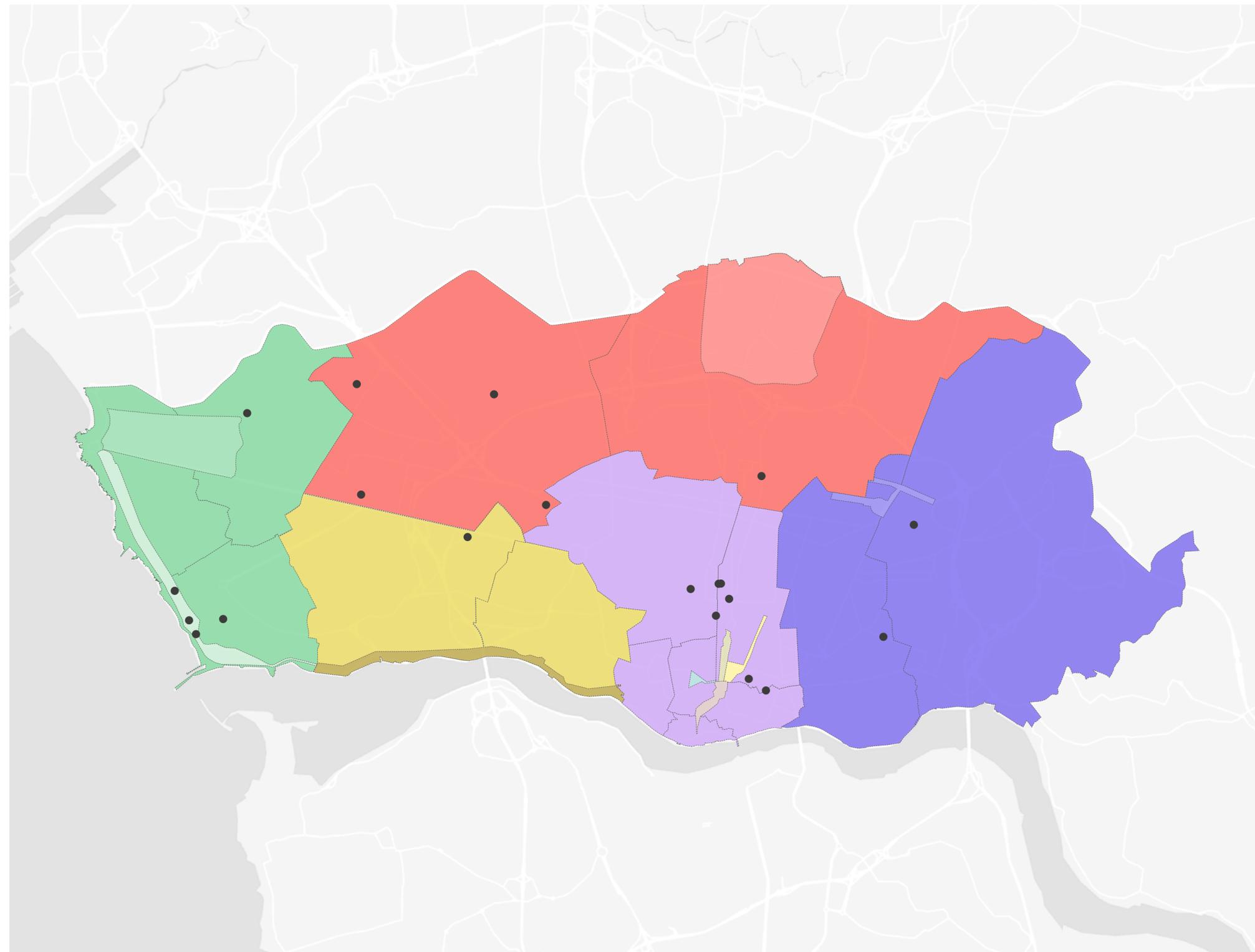
3 **oriental**
10%

4 **ocidental**
25%

5 **norte**
25%

20
empreendimentos

6%
do total de empreendimentos
construídos entre **2018-2023**



evolução cronológica

identificação empreendimentos 2023

Foram identificados um total de 5 empreendimentos em construção com previsão de conclusão para o ano de 2023.

1 centro
20%

2 sul
20%

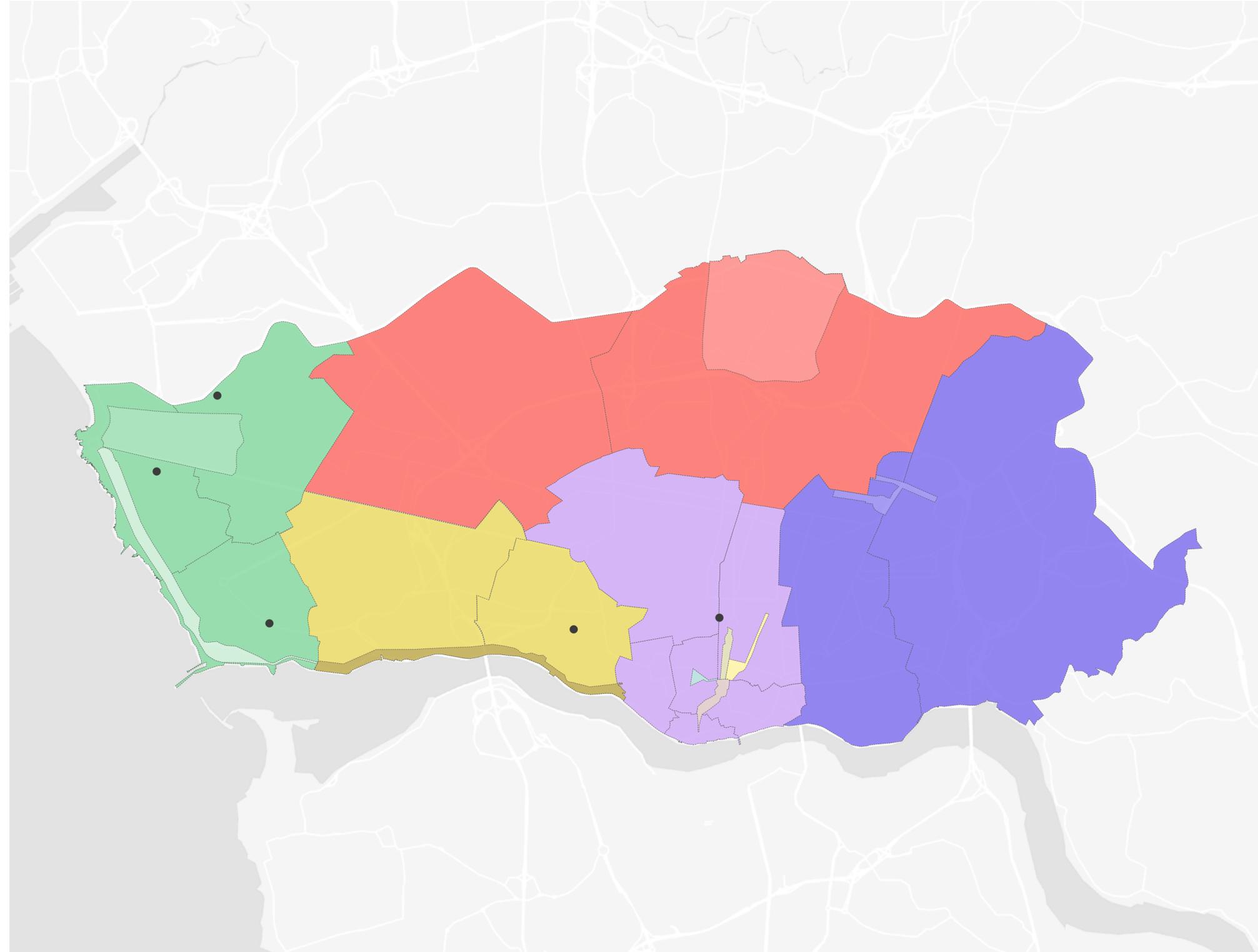
3 oriental
-

4 ocidental
60%

5 norte
-

5 empreendimentos

1% do total de empreendimentos construídos entre 2018-2023



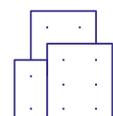
análise por zona

centro (zona 1)

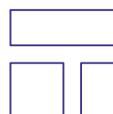
A zona da União de Freguesias do centro histórico do Porto, denominada zona centro, concentra 46% da amostra analisada, contemplando um total de 157 empreendimentos. Com um valor médio de cerca de 10 fogos por empreendimento, esta zona caracteriza-se essencialmente pela oferta de tipologias pequenas (T0 e T1), que traduzem 75% da oferta do centro histórico.

É na zona de Cedofeita que estão localizados o maior número de edifícios, representando 40% da oferta, seguindo-se Santo Ildefonso com 31%.

Destacam-se ainda as 3 microzonas existentes junto às principais artérias (Aliados/Clérigos, Flores/Mouzinho da Silveira e Sá da Bandeira).



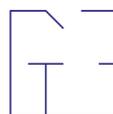
157
empreendimentos



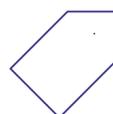
1 579
fogos



101 900 m²
(ABP)



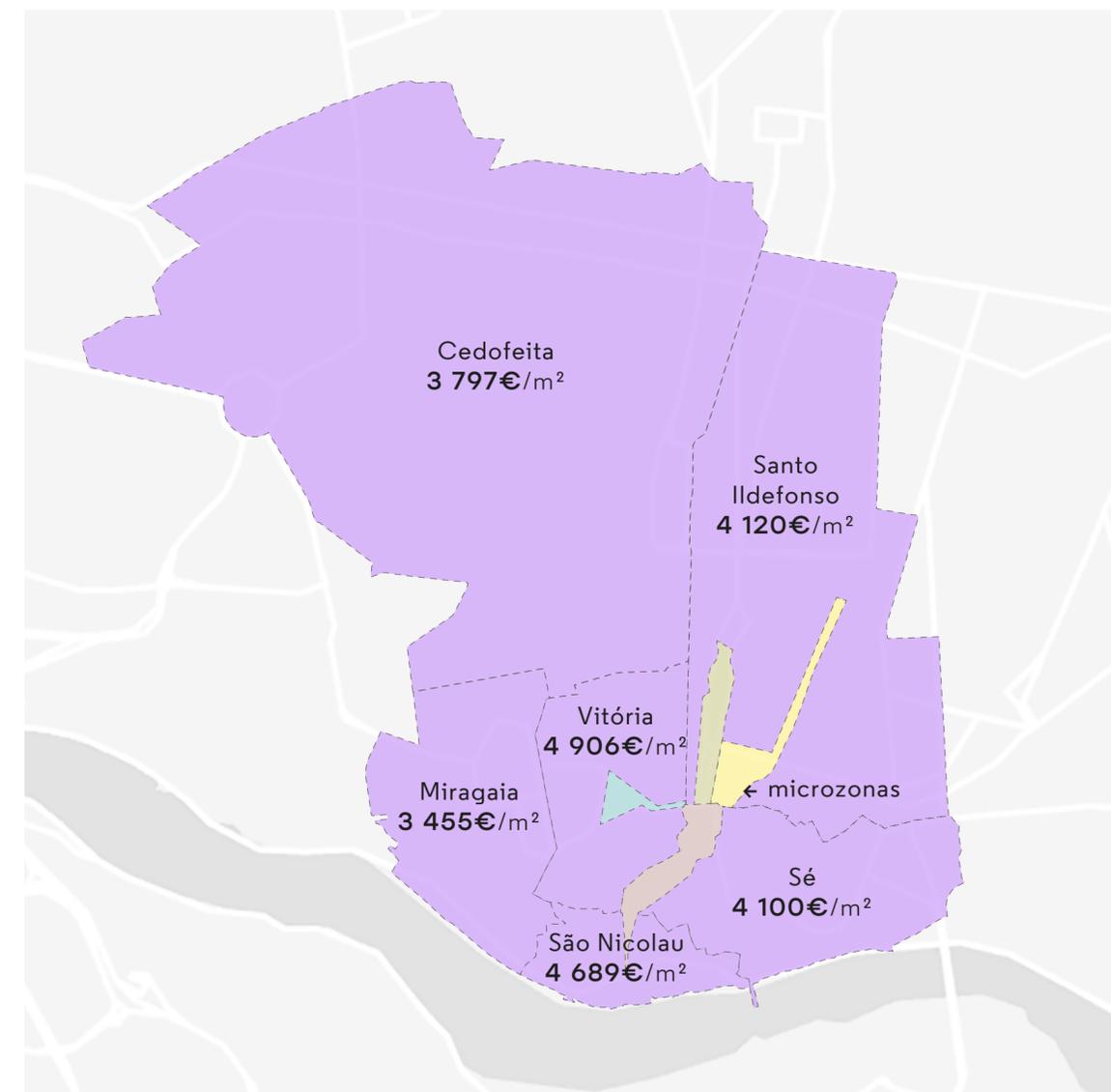
42% T1
tipologia



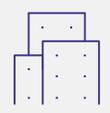
4 094 m²
valor médio

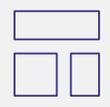


32%
com info.
certificação
energética



Cedofeita

 **63**
empreendimentos

 **648**
fogos

 **41 877 m²**
(ABP)

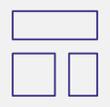
 **40% T1**
tipologia

 **3 797€/m²**
valor médio

 **38%**
com info.
certificação
energética

Santo Ildefonso

 **48**
empreendimentos

 **459**
fogos

 **26 153 m²**
(ABP)

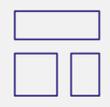
 **49% T1**
tipologia

 **4 121€/m²**
valor médio

 **19%**
com info.
certificação
energética

5é

 **11**
empreendimentos

 **102**
fogos

 **6 684 m²**
(ABP)

 **46% T1**
tipologia

 **4 100€/m²**
valor médio

 **18%**
com info.
certificação
energética

01

análise por zona

centro

Miragaia

 **11**
empreendimentos

 **86**
fogos

 **6 730 m²**
(ABP)

 **41% T1**
tipologia

 **3 455€/m²**
valor médio

 **33%**
com info.
certificação
energética

Vitória

 **9**
empreendimentos

 **79**
fogos

 **3 685 m²**
(ABP)

 **49% T1**
tipologia

 **4 906€/m²**
valor médio

 **38%**
com info.
certificação
energética

São Nicolau

 **6**
empreendimentos

 **58**
fogos

 **3 189 m²**
(ABP)

 **59% T0**
tipologia

 **4 689€/m²**
valor médio

 **17%**
com info.
certificação
energética

01

análise por zona

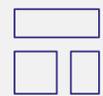
centro

microzona

Flores / Mouzinho da Silveira



6
empreendimentos



65
fogos



4 941 m²
(ABP)



32% T2
tipologia



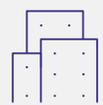
4 717€/m²
valor médio



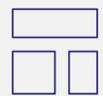
38%
com info.
certificação
energética

microzona

Sá da Brandeira



4
empreendimentos



43
fogos



4 661 m²
(ABP)



37% T1
tipologia



5 273€/m²
valor médio



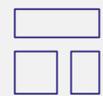
19%
com info.
certificação
energética

microzona

Aliados / Clérigos



2
empreendimentos



39
fogos



3 981 m²
(ABP)



70% T0
tipologia



5 824€/m²
valor médio



18%
com info.
certificação
energética

01

análise por zona

centro

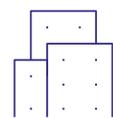
análise por zona

SUL (zona 2)

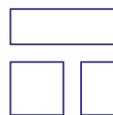
A zona sul, que contempla a união de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, representa apenas 10% do total da amostra dos empreendimentos localizados no concelho do Porto.

Contudo, é nesta zona que se encontram os empreendimentos/frações de maior dimensão, sendo de destacar que cerca de 50% da oferta total é relativa a tipologias T3 e T4.

É uma zona com grande homogeneidade na distribuição geográfica dos empreendimentos, havendo um grande equilíbrio na localização de empreendimentos entre a microzona da frente rio, Lordelo do Ouro e Massarelos.



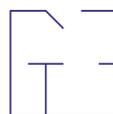
33
empreendimentos



565
fogos



71 630 m²
(ABP)



28% T3
tipologia



4 250 m²
valor médio

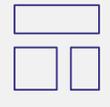


48%
com info.
certificação
energética



Massarelos

 **13**
empreendimentos

 **233**
fogos

 **23 991 m²**
(ABP)

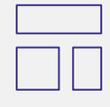
 **35% T1**
tipologia

 **4 239€/m²**
valor médio

 **38%**
com info.
certificação
energética

Lordelo do Ouro

 **11**
empreendimentos

 **169**
fogos

 **22 996 m²**
(ABP)

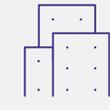
 **35% T2**
tipologia

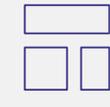
 **3 808€/m²**
valor médio

 **64%**
com info.
certificação
energética

microzona

Frente Rio

 **9**
empreendimentos

 **163**
fogos

 **24 643 m²**
(ABP)

 **37% T4**
tipologia

 **4 718€/m²**
valor médio

 **44%**
com info.
certificação
energética

— **02**

análise por zona

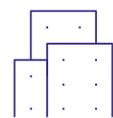
SUL

análise por zona

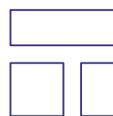
oriental (zona 3)

A zona oriental contempla cerca de 17% da amostra total, com destaque para a freguesia do Bonfim com 57% da oferta. A freguesia de Campanhã tem como particular incidência a zona das Antas, que tem captado nos últimos anos investimentos de grande dimensão, contribuindo para um maior equilíbrio da oferta entre freguesias (em 2019 a oferta era de 29%, aos dias de hoje centra-se nos 43%).

Na zona oriental predominam as tipologias mais pequenas, com mais de metade da oferta (57%) a subdividirem-se entre T0 e T1.



57
empreendimentos



612
fogos



49 384 m²
(ABP)



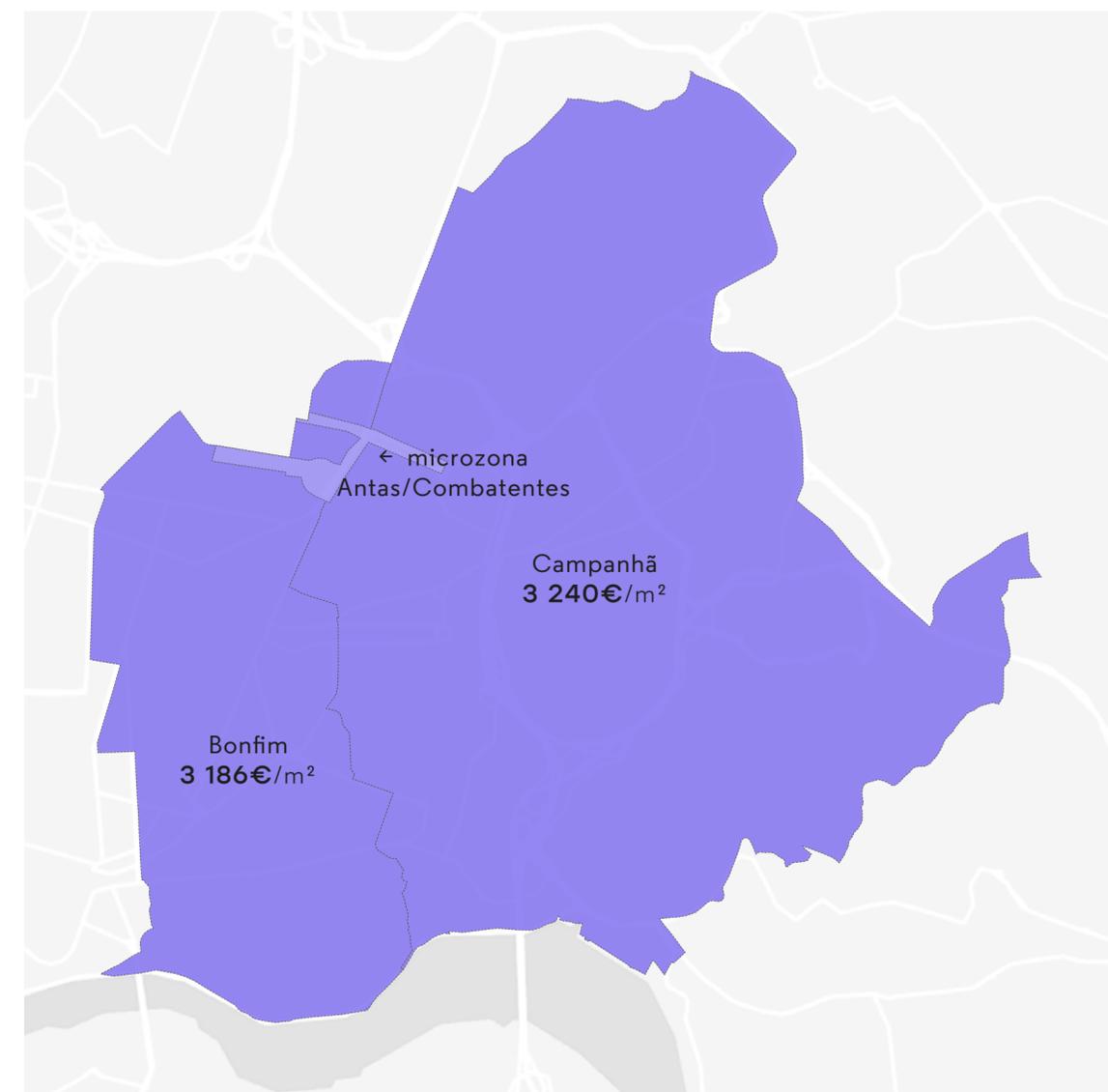
37% T1
tipologia



3 214 m²
valor médio

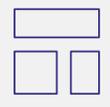


28%
com info.
certificação
energética



Bonfim

 **33**
empreendimentos

 **284**
fogos

 **16 443 m²**
(ABP)

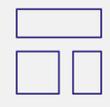
 **48% T1**
tipologia

 **3 186€/m²**
valor médio

 **21%**
com info.
certificação
energética

Campanhã

 **24**
empreendimentos

 **328**
fogos

 **32 941 m²**
(ABP)

 **40% T2**
tipologia

 **3 240€/m²**
valor médio

 **38%**
com info.
certificação
energética

03

análise por zona
oriental

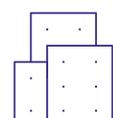
análise por zona

ocidental (zona 4)

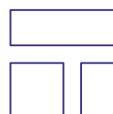
A zona 4, ocidental, contempla a união de freguesias de Aldoar, Nevogilde e Foz do Douro, e representa cerca de 14% da amostra. É nesta zona que se localizam os empreendimentos de segmento mais premium do concelho do Porto, os empreendimentos com menor número de fogos (em média 8 fogos por empreendimento).

Em termos médios, é a zona com o valor referência médio/m² mais elevado e caracteriza-se por projetos de elevado grau de diferenciação, dotados de uma localização privilegiada, acabamentos distintos e arquitetura inovadora, entre outras características.

Destacam-se na zona ocidental as tipologias familiares T3, T4, T5 a representarem 60% da oferta, e as microzonas do Parque da Cidade e Foz do Douro, com especificidades muito próprias a nível de localização/envolvente.



49
empreendimentos



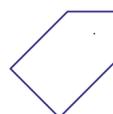
414
fogos



77 096 m²
(ABP)



27% T3
tipologia



5 017 m²
valor médio

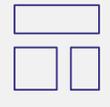


49%
com info.
certificação
energética



Foz do Douro

 **13**
empreendimentos

 **136**
fogos

 **22 893 m²**
(ABP)

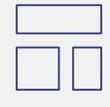
 **27% T3**
tipologia

 **5 344€/m²**
valor médio

 **46%**
com info.
certificação
energética

Aldoar

 **11**
empreendimentos

 **52**
fogos

 **11 456 m²**
(ABP)

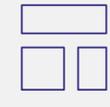
 **35% T4**
tipologia

 **3 515€/m²**
valor médio

 **55%**
com info.
certificação
energética

Nevogilde

 **7**
empreendimentos

 **82**
fogos

 **15 747 m²**
(ABP)

 **43% T3**
tipologia

 **4 929€/m²**
valor médio

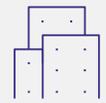
 **86%**
com info.
certificação
energética

04

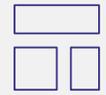
análise por zona
ocidental

microzona

Foz



16
empreendimentos



95
fogos



15 938 m²
(ABP)



25% T2 e T4
tipologia



5 669€/m²
valor médio



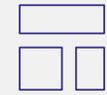
31%
com info.
certificação
energética

microzona

Parque da Cidade



2
empreendimentos



49
fogos



11 061 m²
(ABP)



37% T3
tipologia



4 463€/m²
valor médio



50%
com info.
certificação
energética

04

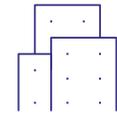
análise por zona
occidental

análise por zona

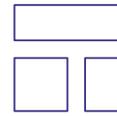
norte (zona 5)

Paranhos e Ramalde denominam-se zona norte, a maior zona em análise em termos dimensionais. Esta zona caracteriza-se essencialmente pelo desenvolvimento de empreendimentos de grande dimensão, contendo cada edifício em média 23 fogos. Paranhos, contempla metade da oferta existente (51%), Ramalde (32%) e a microzona do Polo Universitário (17%).

É na zona oriental da cidade que se localizam os empreendimentos com o valor médio €/ m² mais baixo, 39% abaixo do valor referência praticado em média na cidade do Porto.



47
empreendimentos



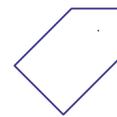
1 078
fogos



100 881 m²
(ABP)



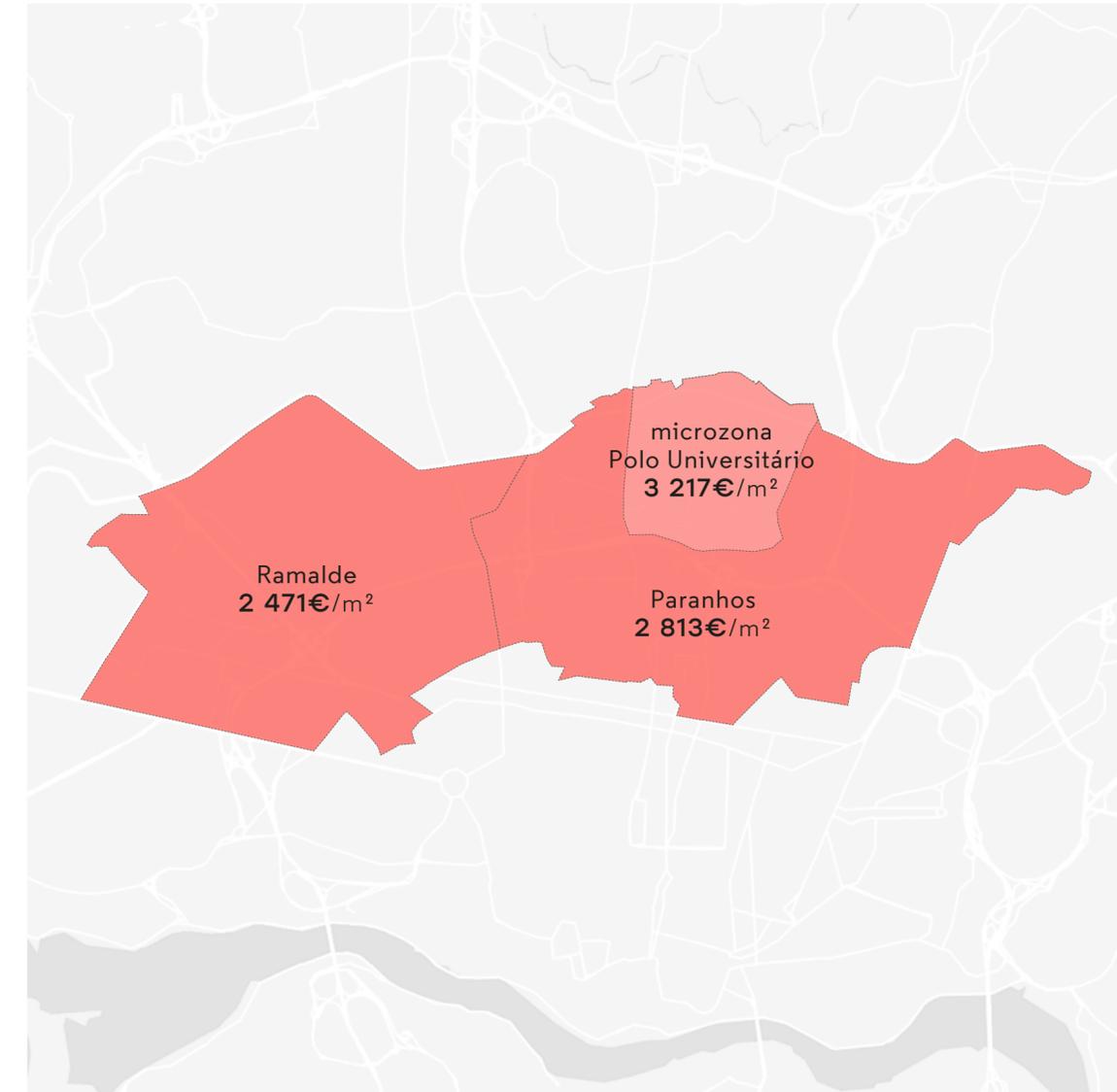
35% T1
tipologia



2 706 m²
valor médio

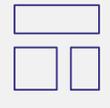


40%
com info.
certificação
energética



Paranhos

 **24**
empreendimentos

 **494**
fogos

 **43 261 m²**
(ABP)

 **32% T2**
tipologia

 **2 813€/m²**
valor médio

 **42%**
com info.
certificação
energética

Ramalde

 **15**
empreendimentos

 **409**
fogos

 **46 170 m²**
(ABP)

 **37% T1**
tipologia

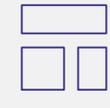
 **2 471€/m²**
valor médio

 **53%**
com info.
certificação
energética

microzona

Polo Universitário

 **8**
empreendimentos

 **175**
fogos

 **11 450 m²**
(ABP)

 **70% T0**
tipologia

 **3 217€/m²**
valor médio

 **13%**
com info.
certificação
energética

— **05**

análise por zona

norte

pipeline residencial

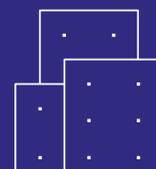
projetos em desenvolvimento

Procedeu-se a uma análise dos projetos em desenvolvimento na cidade do Porto, tendo por base os alvarás emitidos em 2020 com cariz residencial pela Câmara Municipal (obras licenciadas), bem como, através dos processos a aguardar licenciamento (2020/2021). Destaca-se a emissão de 768 alvarás no último ano (2020), localizados maioritariamente na zona centro (36%) e zona norte (21%), perfazendo um total de 4301 fogos licenciados.

Encontram-se atualmente a aguardar licenciamento 2086 processos, na sua grande maioria localizados na zona do centro histórico (35%), seguindo-se a zona norte (22%) e a zona oriental (21%).

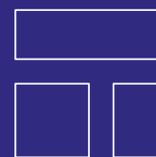
Fonte: Câmara Municipal do Porto

2020



768

alvarás emitidos



4 301

fogos



377 484 m²

(ABC)

2021



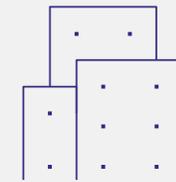
2 086

processos em licenciamento

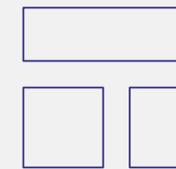
pipeline residencial

projetos em desenvolvimento

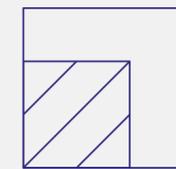
destaques – amostra



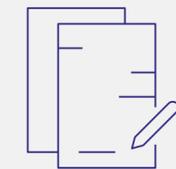
273 — 36% da amostra
alvarás emitidos
zona centro



1 584 — 37% da amostra
fogos
zona norte



144 835 m² — 38% da amostra
(ABC)
zona norte



733 — 35% da amostra
proc. em licenciamento
zona centro

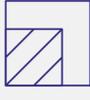
pipeline residencial

projetos em desenvolvimento

centro zona 1

 **273**
alvarás emitidos

 **1 464**
fogos

 **94 572 m²**
(ABC)

 **733**
proc. em licenciamento

oriental zona 3

 **132**
alvarás emitidos

 **611**
fogos

 **45 887 m²**
(ABC)

 **445**
proc. em licenciamento

sul zona 5

 **162**
alvarás emitidos

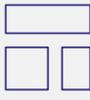
 **1 584**
fogos

 **144 835 m²**
(ABC)

 **460**
proc. em licenciamento

sul zona 2

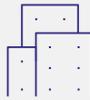
 **69**
alvarás emitidos

 **385**
fogos

 **52 118 m²**
(ABC)

 **168**
proc. em licenciamento

ocidental zona 4

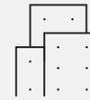
 **132**
alvarás emitidos

 **257**
fogos

 **40 071 m²**
(ABC)

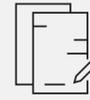
 **280**
proc. em licenciamento

total

 **768**
alvarás emitidos

 **4 301**
fogos

 **377 483 m²**
(ABC)

 **2 086**
proc. em licenciamento

tendências pós-pandemia

A pandemia da COVID-19 constituiu um choque exógeno que influenciou significamente o modo de vida das comunidades. Reorganizações de espaços públicos, alterações na atividade social com impacto direto na atividade económica dos países, obrigam a que se repense o futuro das cidades. Este *lockdown* alterou por completo a forma de viver (famílias), o *modus operandi* das empresas (organizações), a livre circulação (países/cidades) e obrigou a que se procure novas formas de encarar esta realidade.

O setor do imobiliário, tal como qualquer outro setor não ficou imune a esta pandemia e foi obrigado a readaptar-se. Fortemente influenciado pelas medidas de confinamento impostas, **as sociedades adaptaram-se a uma nova estranha forma de viver da qual resultam novas necessidades/tendências.** Repensa-se a oferta, perfilam-se novas exigências, definem-se prioridades e valorizam-se novos predicados.

Os novos padrões de procura incidem particularmente sobre imóveis com: espaços mais arejados, mais espaçosos, áreas exteriores, zonas verdes, ambientes acolhedores, zonas privadas e específicas para o desenvolvimento do trabalho remoto, valorizando-se cada vez mais o conforto, o espaço e a versatilidade da habitação.

Destacam-se quatro ideias fundamentais a nível de tendências pós-pandemia: **a proliferação da comunidade de nómadas digitais, o desenvolvimento do segmento *multifamily*, a importância do investimento imobiliário se reger por elevados padrões ecológicos e éticos, e a descentralização das pessoas dos grandes centros urbanos** para zonas periféricas.



tendências pós-pandemia

A criação de novas dinâmicas no mercado de trabalho, motivadas pelo confinamento imposto, potenciou um conjunto alargado de transformações na forma de viver do ser humano. O trabalho remoto (aplicado em larga escala) tornou-se parte do quotidiano de cada um e transformou as rotinas de outrora. Uma nova comunidade prolifera, os nómadas digitais. Pessoas, que circulam e que utilizam a tecnologia para trabalhar de forma remota, a partir de qualquer ponto do mundo, estabelecendo uma ligação com a empresa para a qual exercem atividade, através de meios digitais. Estas novas personagens no cenário profissional não têm necessidade de se manterem nas imediações geográficas da organização que representam, e são já vários os países que acenam com vistos temporários e outras regalias na tentativa de atrair tais profissionais para as suas terras, no sentido de injetarem novas dinâmicas nas suas economias.

Outra tendência identificada, prende-se com o desenvolvimento do segmento *multifamily* (habitações contruídas de raiz para fins de arrendamento). Uma prática recorrente e consolidada nos EUA e em diversos países da Europa (Alemanha, países nórdicos como a Finlândia, Noruega e Suécia), e que face ao crescimento da procura verificada nos últimos anos no mercado de arrendamento em Portugal, se traduz numa das principais referências para quem tenciona investir no setor imobiliário. Uma procura fortemente sustentada pela necessidade de procura de casa por parte de jovens estudantes, profissionais deslocados, entre outros que veem no arrendamento a solução adequada para as suas necessidades.

Por fim, o investimento imobiliário terá de reger-se por elevados padrões ambientais e éticos, privilegiando cada vez mais o propósito da sustentabilidade, que vai muito além da questão meramente ambiental, potenciando também o aspeto social e económico, tendo em vista “o amanhã”, sendo fundamental que a mesma seja transversal a todo o processo, desde a fase inicial do mesmo.

Paralelamente, fortemente influenciada pela nova realidade do trabalho remoto e pela procura de habitações com áreas maiores/ áreas exteriores, é expectável que se verifique a deslocação de pessoas dos grandes centros urbanos para zonas localizadas nas periferias, em áreas limítrofes, tendo por base o *home office* e os preços mais baixos praticados nessas áreas menos centrais, o que se traduz num alívio dos custos para as famílias.

anexo I

inquérito mercado residencial do **Porto**

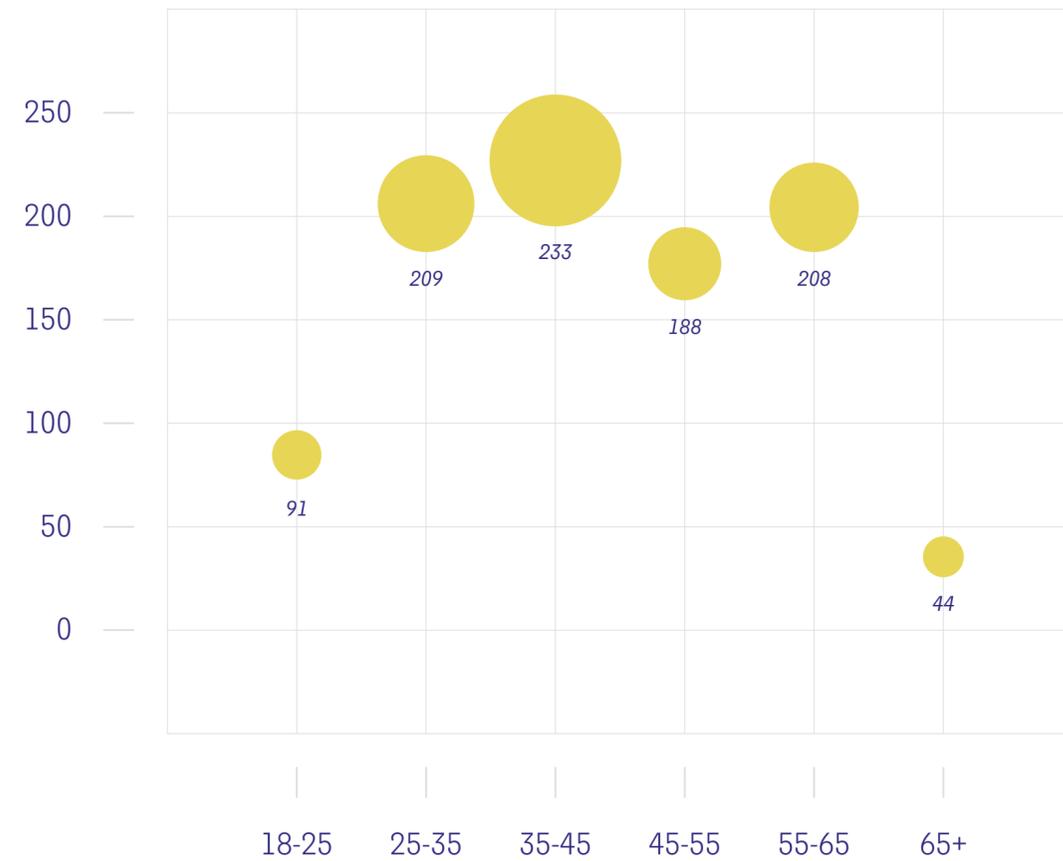
46 questões

Número de inquiridos: 973

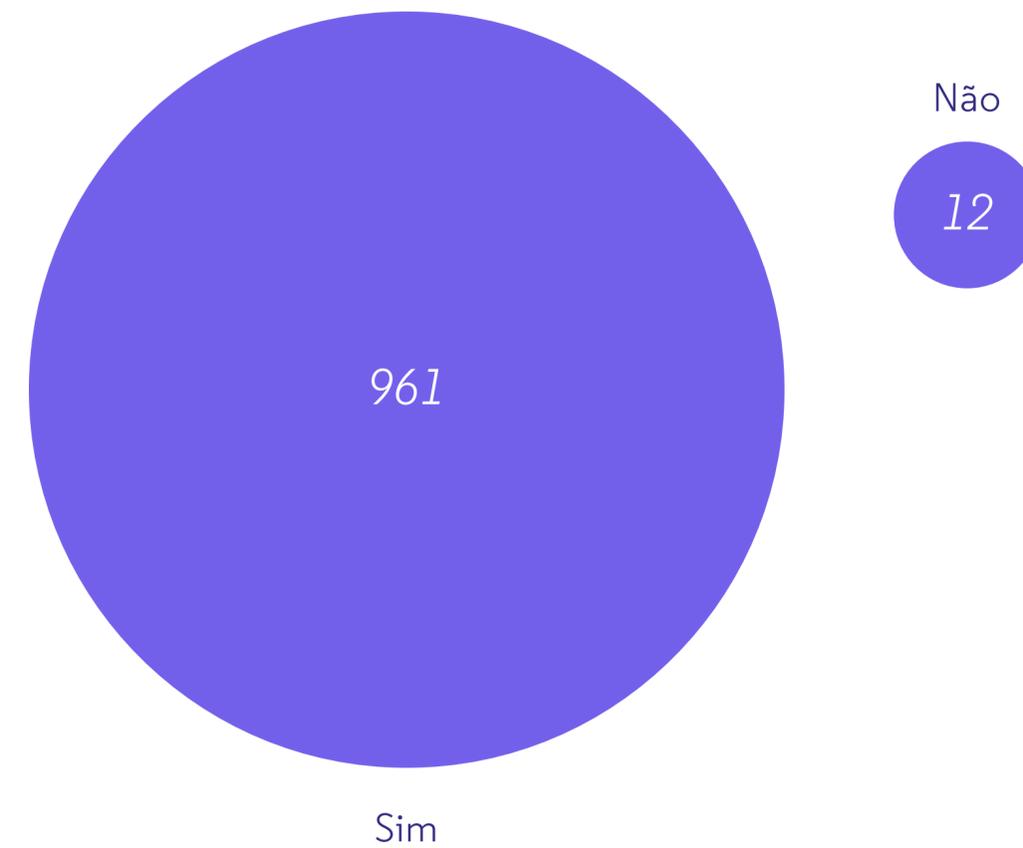
Tempo médio de resposta: 6 minutos

inquérito mercado residencial do Porto

1. Idade?



2. Conhece a cidade do Porto?

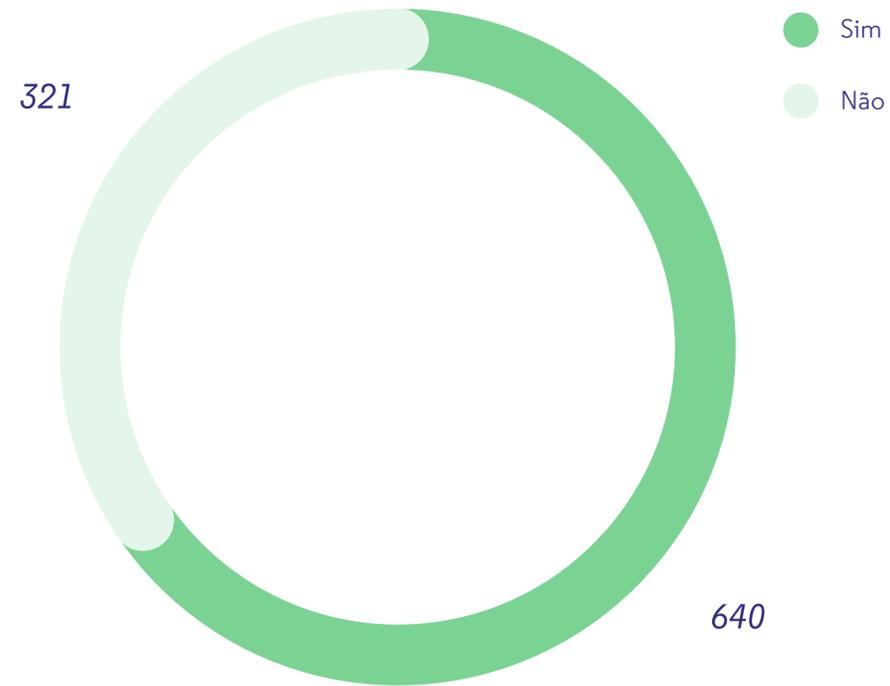


Notas:

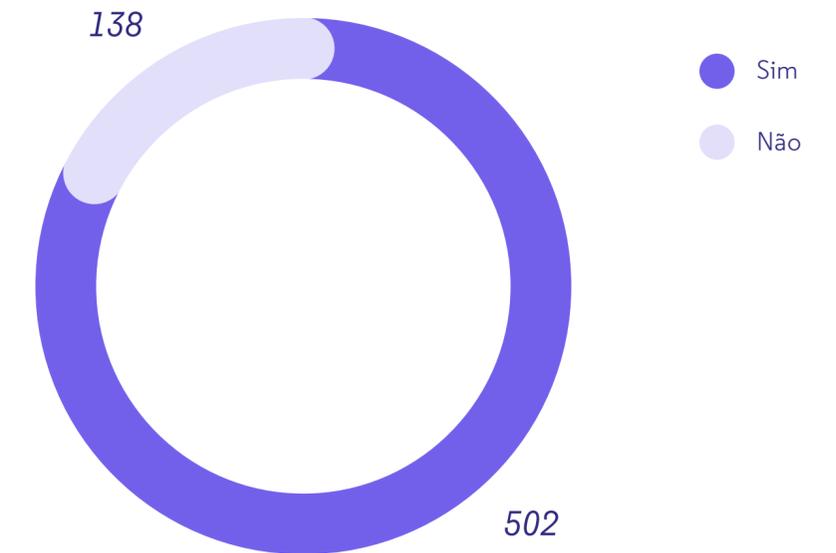
- Principal faixa etária entre 35-45 anos;
- A grande maioria dos inquiridos conhece a cidade do Porto.

inquérito mercado residencial do Porto

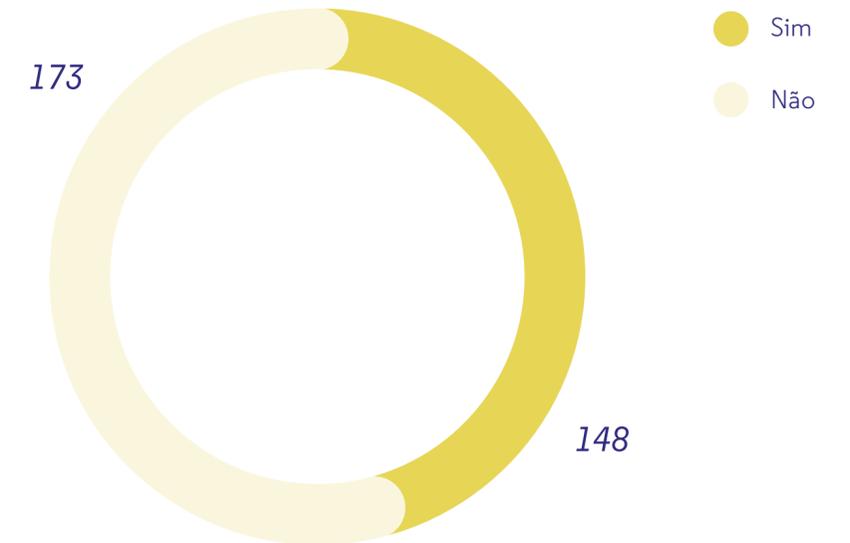
3. Reside na cidade do Porto?



4. Sim. Trabalha no Porto?



5. Não. Trabalha no Porto?

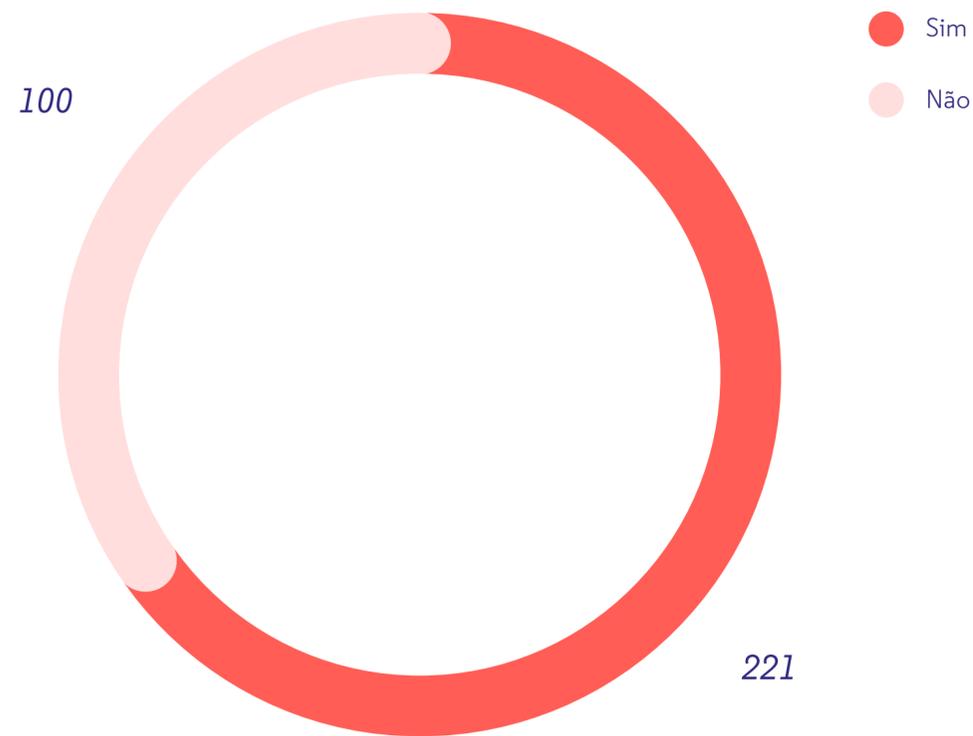


Notas:

- Mais de metade dos inquiridos reside na cidade do Porto;
- Dos residentes no Porto a grande maioria também trabalha no Porto;
- Dos não residentes no Porto aproximadamente metade trabalha no Porto.

inquérito mercado residencial do Porto

6. Se tivesse oportunidade gostaria de residir no Porto?



7. Sim. Qual a razão?

143 respostas

“ Amo a minha cidade / Proximidade de trabalho e lazer / É mais dinâmico e os serviços encontram-se mais próximos ”

Saudade / Qualidade de vida / Vida pessoal / Não permite residir no Porto / É uma cidade competitiva e cosmopolita / Porque sou de lá e trabalho lá / Gostar da cidade / Perto do trabalho / Proximidade ao trabalho / Appreciate the city / É uma cidade antiga, com muita história, as pessoas são simpáticas (também), apesar do clima nem sempre ser um forte (...)

8. Não. Qual a razão?

77 respostas

“ Sinto-me bem no local onde resido / Dificuldades de estacionamento, trânsito, ruído, preço das habitações ”

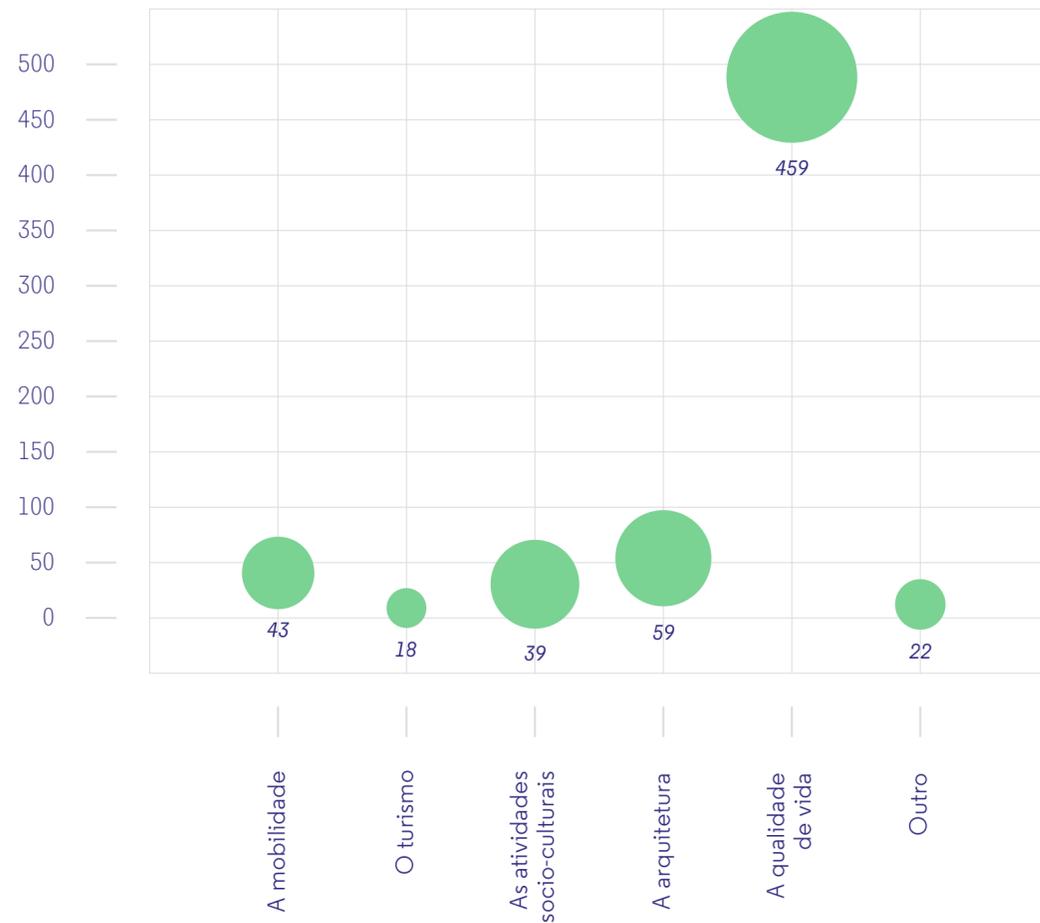
Gosto de viver em Leça da Palmeira / Prefiro Gaia / Muita gente / Trânsito / Muita confusão / Gosto de viver no campo / Prefiro residir em áreas menos concentradas / Vivo numa zona semi-rural, com ar puro e natureza à minha volta / Prefiro viver no interior / Prefiro Matosinhos, onde resido atualmente / Densidade populacional (...)

Notas:

- A grande maioria dos não residentes no Porto gostaria de residir no Porto, e os motivos são maioritariamente pessoais.
- Os inquiridos que responderam afirmativamente à preferência pela cidade referem em grande parte a qualidade de vida enquanto aqueles que responderam negativamente referem o trânsito e a “confusão” da vida citadina.

inquérito mercado residencial do Porto

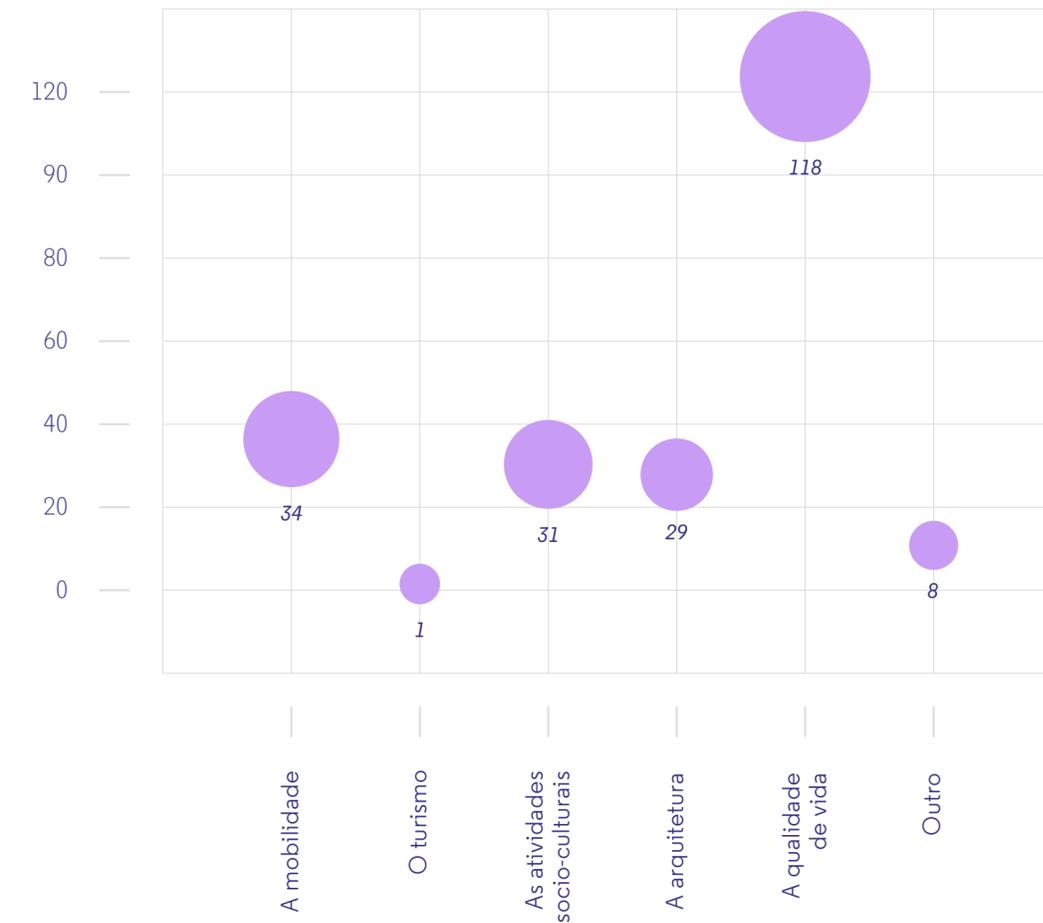
9. O que mais aprecia na cidade? (residentes e trabalhadores no Porto)



Notas:

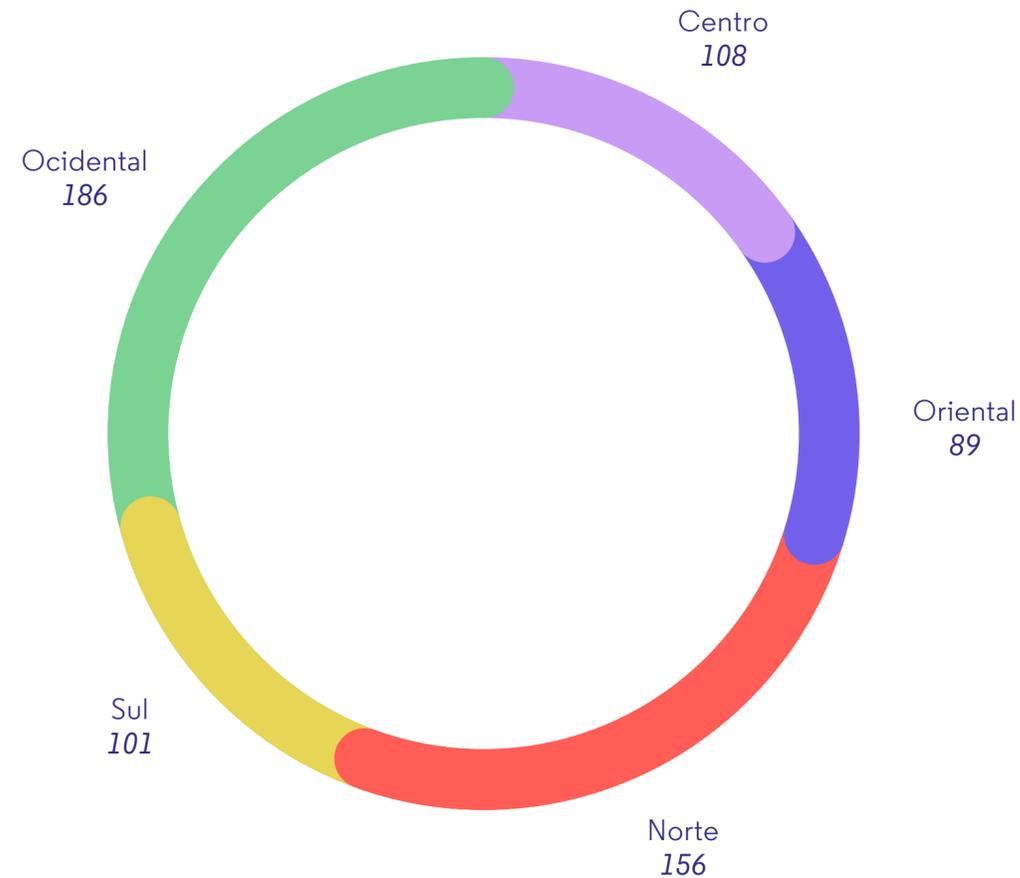
- A "qualidade de vida" é o factor mais apontado pelos residentes;
- A "qualidade de vida" é também destacada pelos não residentes...

10. O que mais aprecia na cidade? (não residentes e trabalhadores no Porto)



inquérito mercado residencial do Porto

11. Em que zona do Porto reside?



Notas:

- Algum equilíbrio em termos de distribuição geográfica dos inquiridos, apesar de existir uma maior adesão por parte dos residentes na zona ocidental da cidade;
- O fator “qualidade de vida” continua a ser apontado como uma preferência;
- O trânsito e o clima e a degradação de alguns bairros sociais são os aspetos que menos agradam os inquiridos.

12. Qual o aspeto que mais lhe agrada ao viver no Porto?

493 respostas

“ Amplo espectro da envolvente (mar, rio, parques) de acesso fácil e próximo / Cidade de fácil utilização

O equilíbrio que caracteriza a cidade: urbana, mas simultaneamente, acolhedora / Qualidade de vida; segurança, acesso e boas escolas e universidades, mercado de trabalho, beleza paisagística e arquitetónica / Boas acessibilidades e proximidade mar / A presença de multiculturais visíveis no espaço urbano e na comunidade / Escala, comércio e serviços de proximidade, charme arquitetónico, relação o rio e o mar.

”

13. Qual o aspeto que mais lhe desagradava ao viver no Porto?

480 respostas

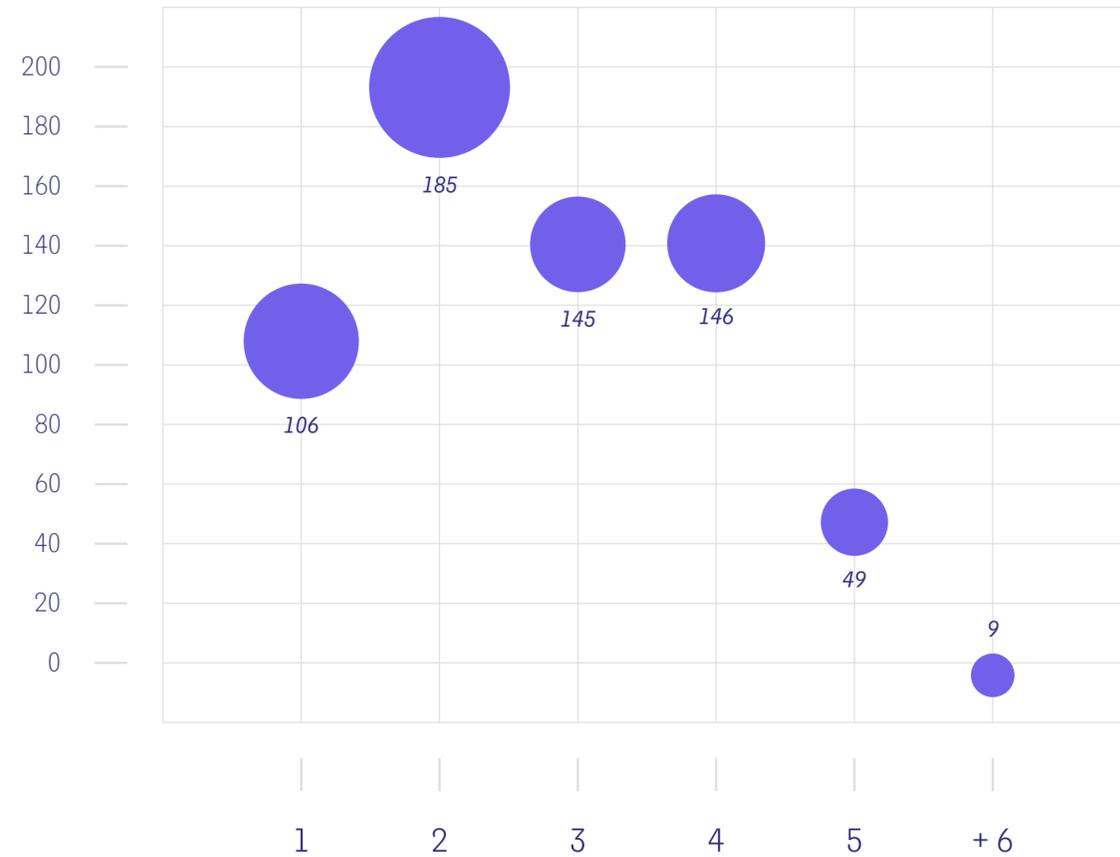
“ Muitos carros / Pouca natureza

A escala (paradoxalmente) aproveitamento de oportunidades. / Trânsito / O clima húmido / O estado das ruas e a deficiente iluminação / Bairros sociais degradantes sem segurança e venda de droga à descarada/ Muitos carros, pouca natureza / Transportes / Preços excessivamente altos de habitação (compra/renda).

”

inquérito mercado residencial do Porto

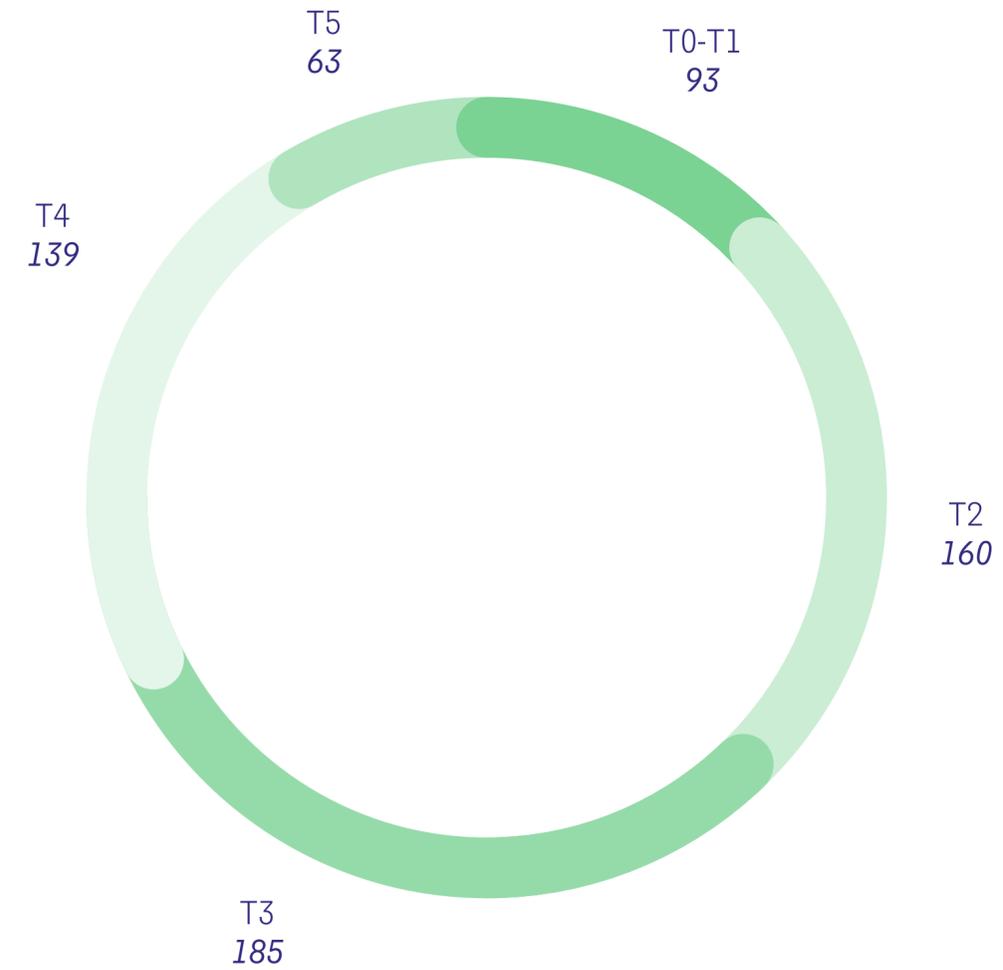
14. Quantos membros fazem parte do seu agregado familiar?



Notas:

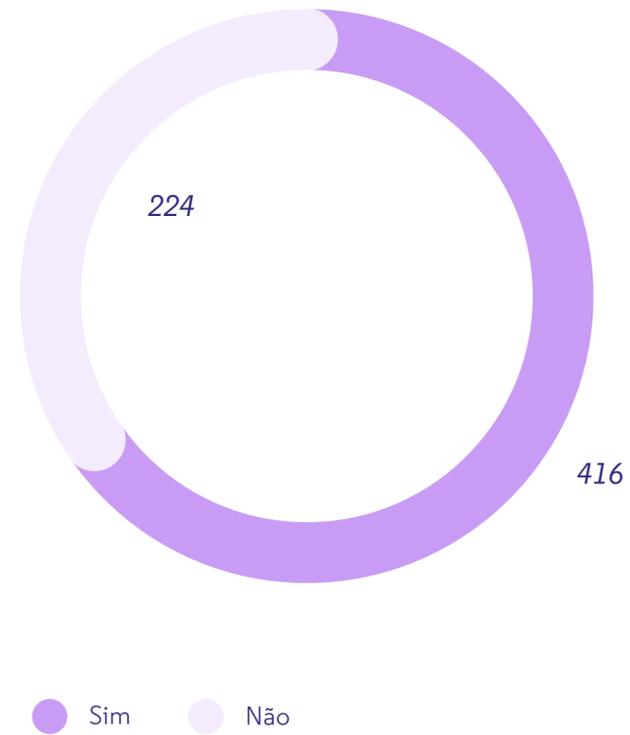
- As famílias são compostas maioritariamente por 2 membros;
- A tipologia mais utilizada é o T3, seguindo-se do T2.

15. Qual a tipologia da sua habitação

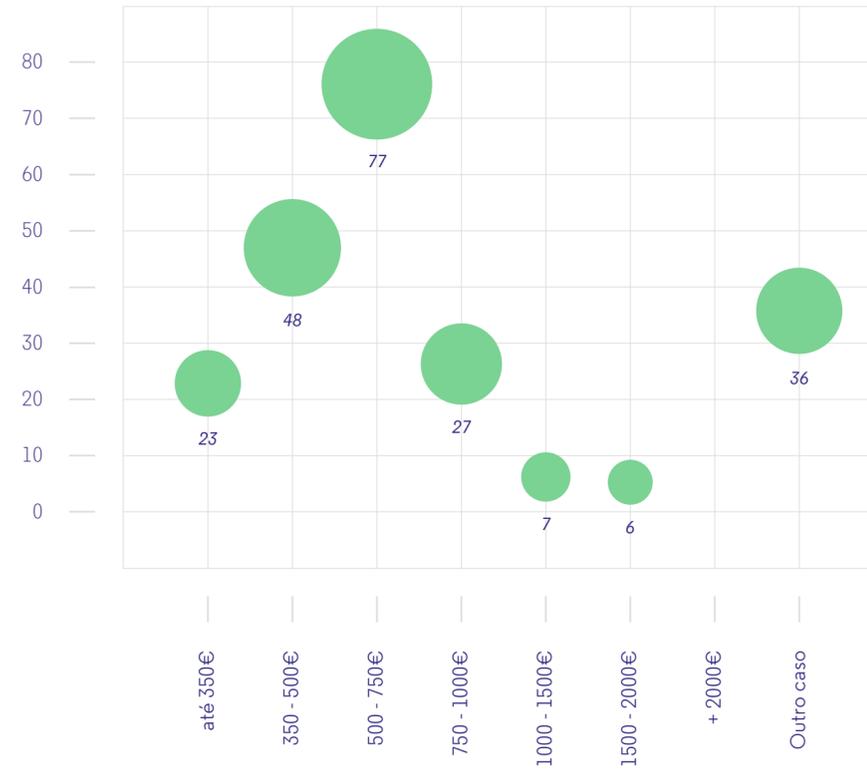


inquérito mercado residencial do Porto

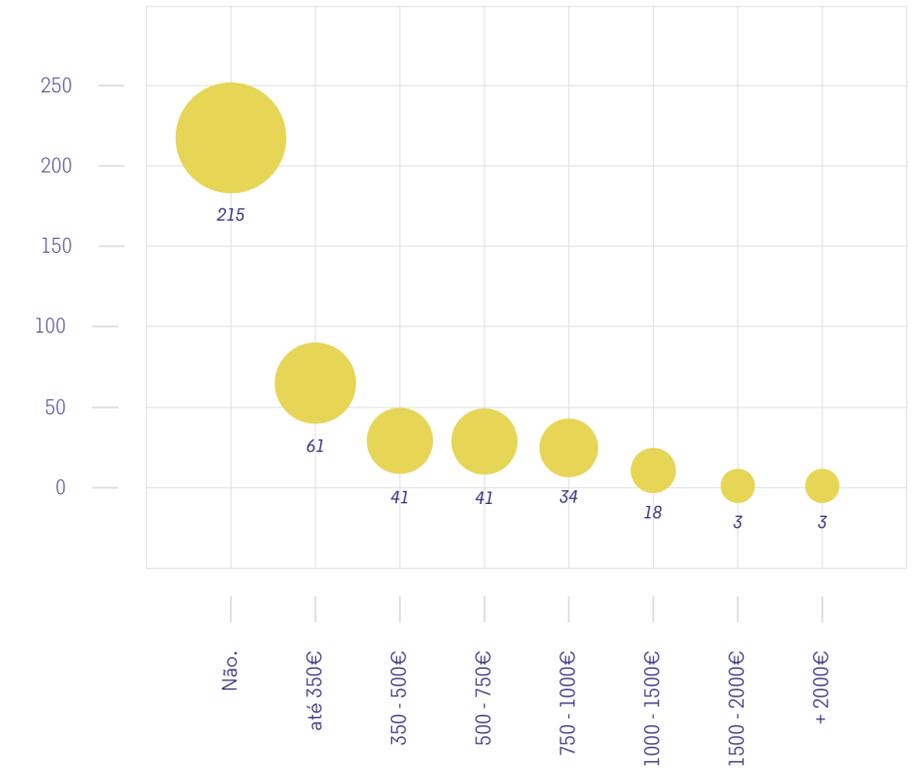
16. Tem casa própria?



17. Em caso de arrendamento qual o valor da renda?



18. Para empréstimo bancário?
Em caso afirmativo, qual o montante?

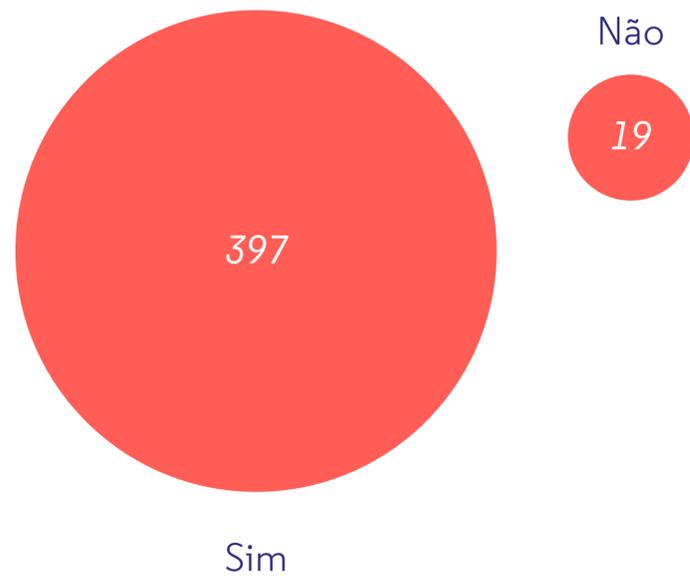


Notas:

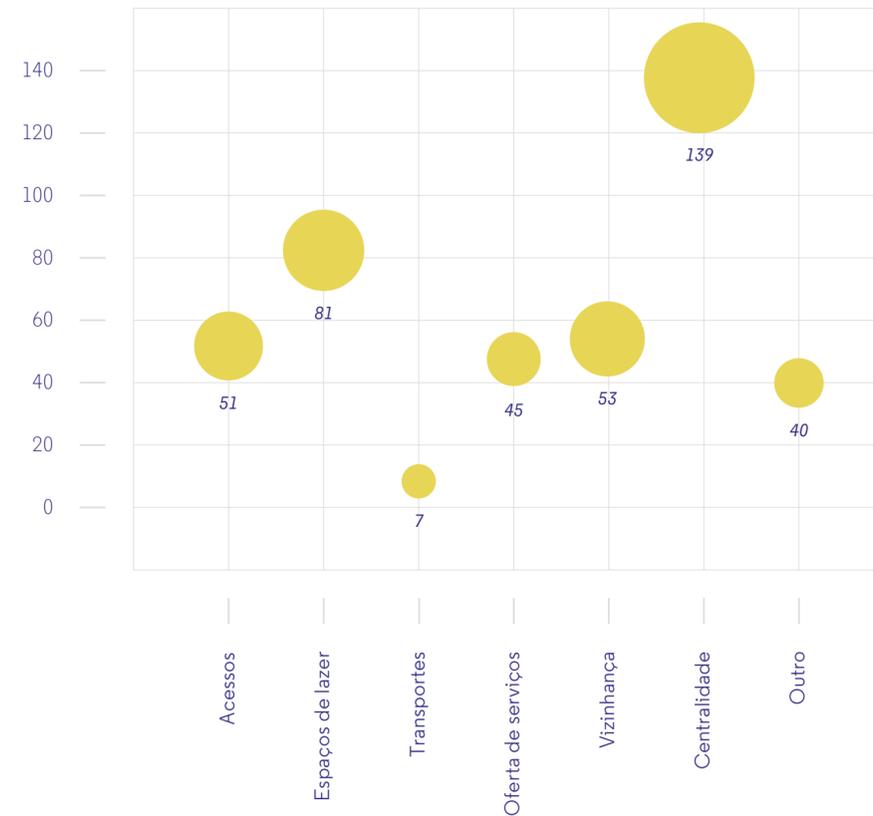
- A grande maioria dos inquiridos **tem casa própria, sem empréstimo bancário;**
- No caso dos **arrendamentos**, os valores predominantes **variam entre os 500 e 750 euros;**

inquérito mercado residencial do Porto

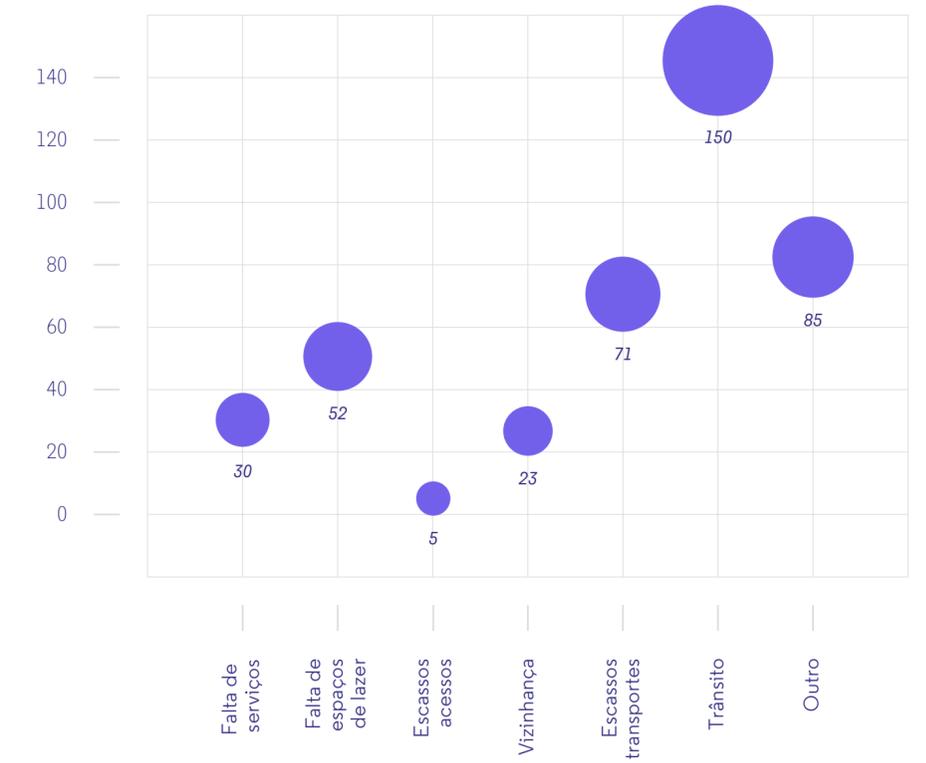
19. Relativamente à zona onde reside, está satisfeito?



20. O que menos agrada?



21. O que mais agrada?



Notas:

- A grande maioria dos inquiridos **está satisfeito com a zona onde reside;**
- A **“centralidade”** está no destaque dos aspectos que **mais agrada** os residentes e o **“trânsito”** é o factor que **menos agrada**.

inquérito mercado residencial do Porto

22. Considera que o Município do Porto poderia melhorar algum aspeto da cidade? Qual?

“

Segurança próxima dos bairros sociais / Limpeza / Estacionamento / Mais ciclovias / Vci / Transportes / Segurança

304 respostas

Transportes públicos (metro) e algumas vias estruturantes / Acessibilidade das habitações e renovação de edifícios / Trânsito nas horas de ponta / Fluidez do trânsito, eliminar parquímetros nas zonas residenciais / A droga, a mendicidade e a defradação de certas zonas / Melhorar na rede de transportes / Maior requalificação urbana / Limpeza e lazer.

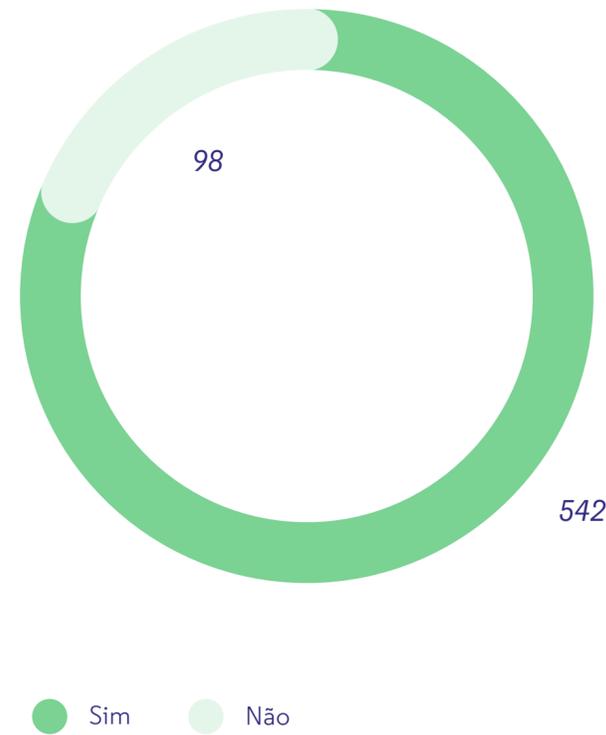
”

Notas:

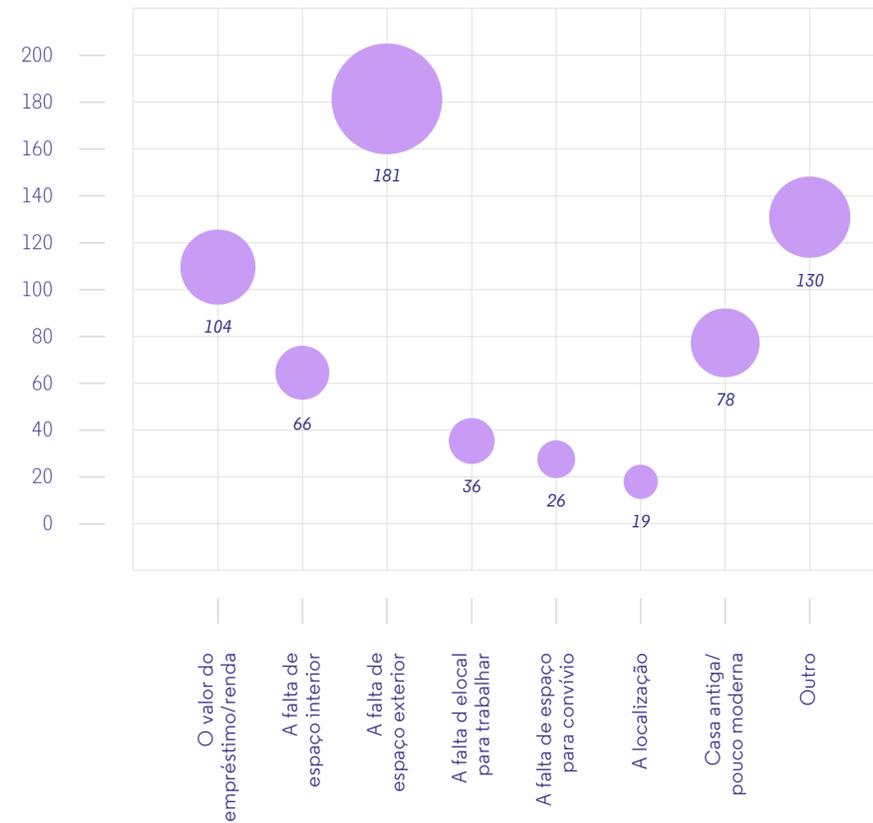
– São referidos vários aspetos, destacamos os problemas relacionados com o trânsito, a segurança e as acessibilidades.

inquérito mercado residencial do Porto

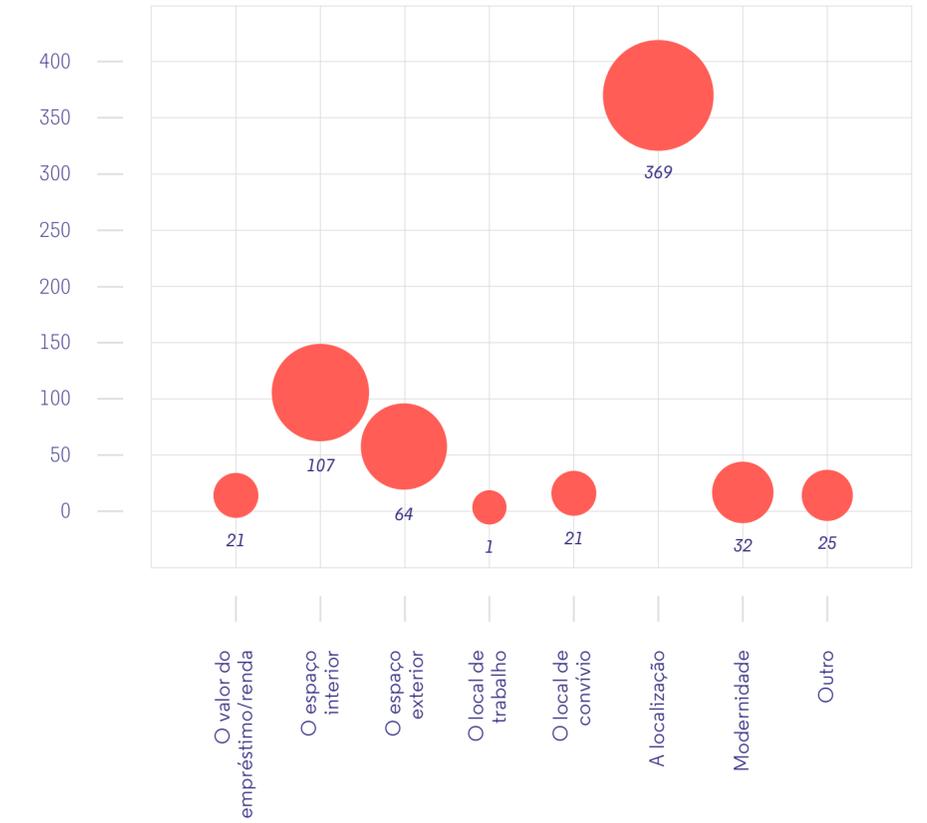
23. Está satisfeito com a sua casa?



24. O que mais agrada?



25. O que menos agrada?

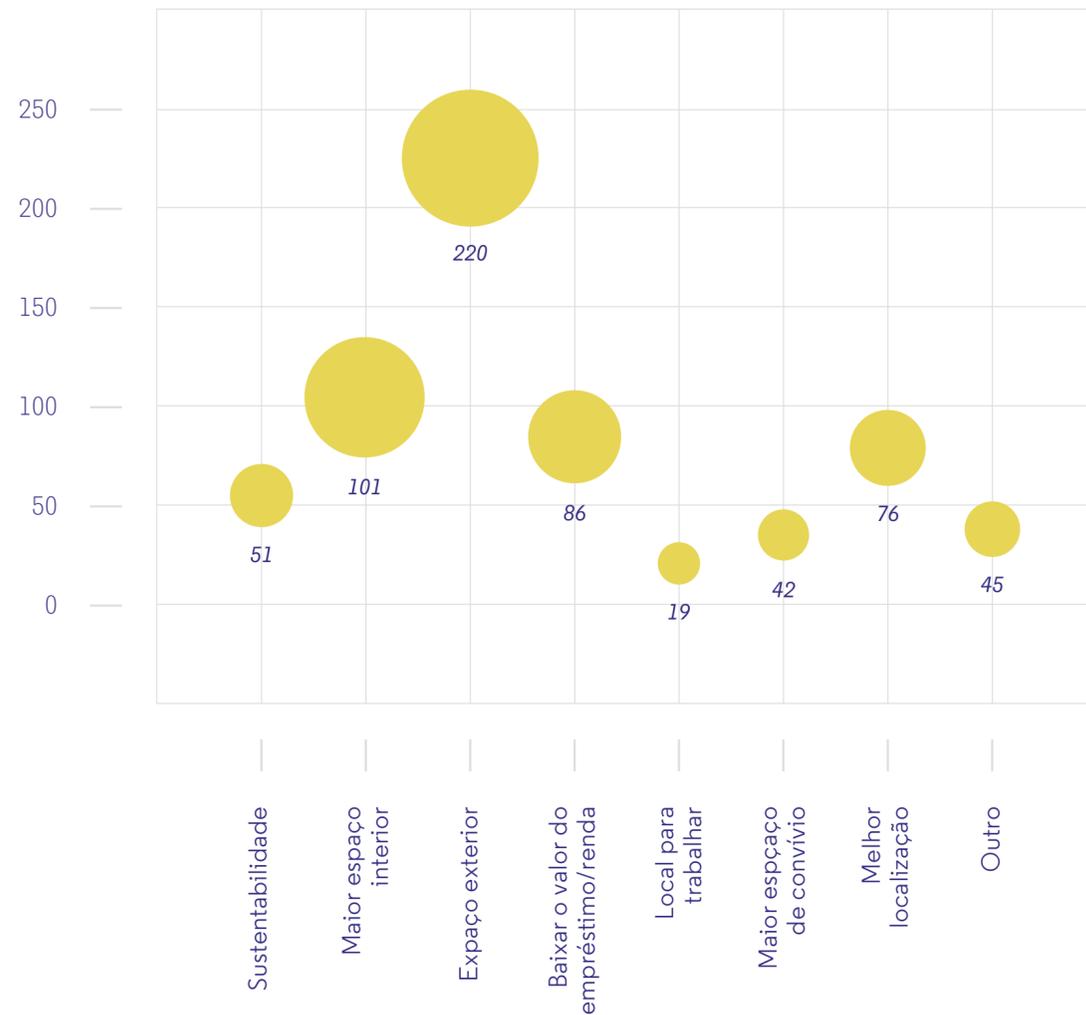


Notas:

- A grande maioria dos inquiridos **está satisfeito com a casa onde reside;**
- A **“falta de espaço exterior”** em casa está no destaque dos aspectos que **menos agrada** os inquiridos e a **“localização”** é o factor que **mais agrada**.

inquérito mercado residencial do Porto

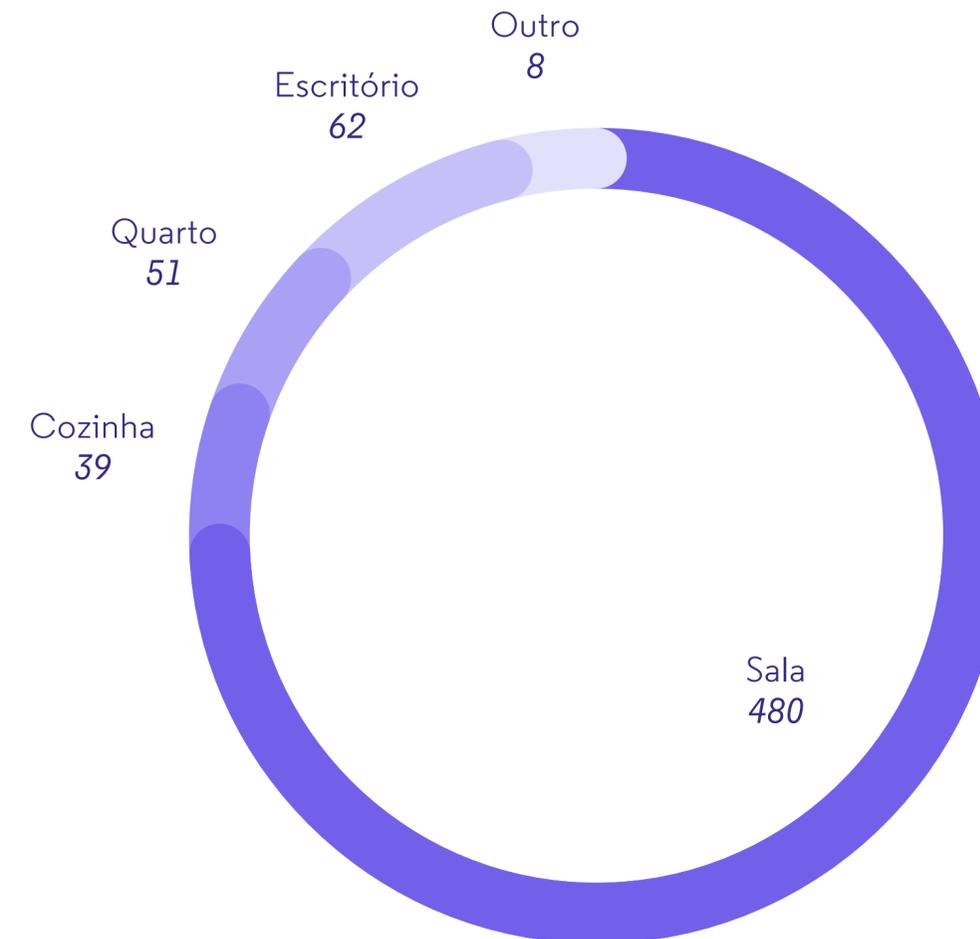
26. Se por alguma razão tivesse que mudar de casa, qual seria a sua prioridade?



Notas:

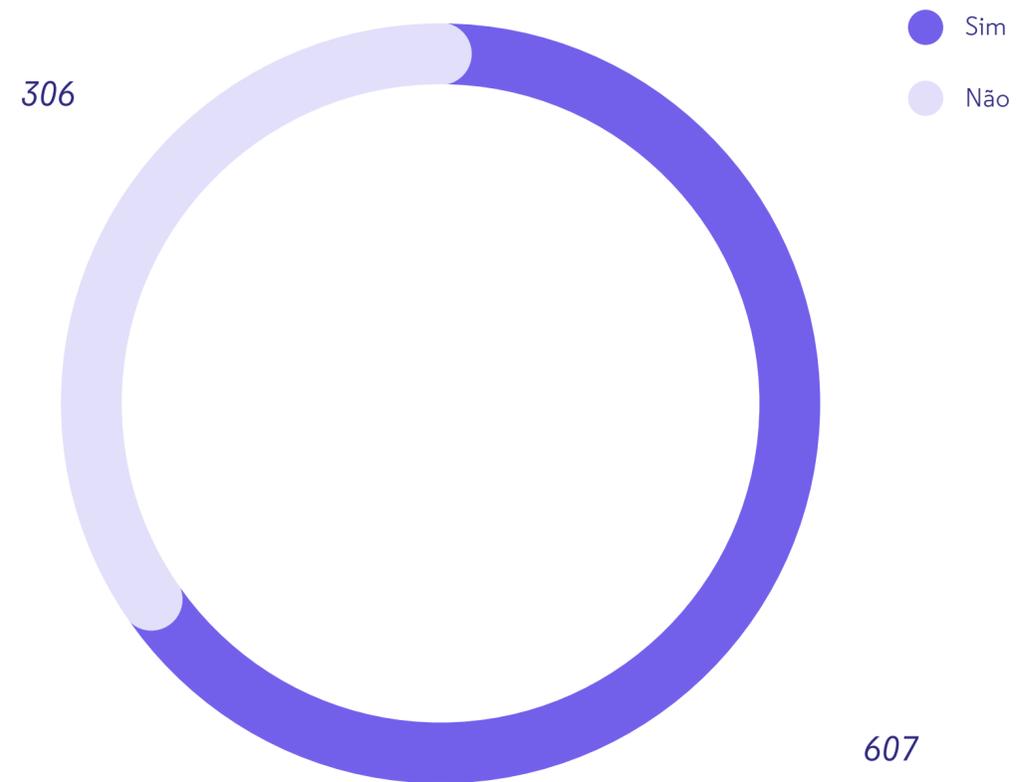
- A grande maioria dos inquiridos valoriza os espaços exterior;
- A sala é a divisão da casa onde normalmente as pessoas passam mais tempo.

27. Qual é o espaço da casa onde normalmente passa mais tempo?

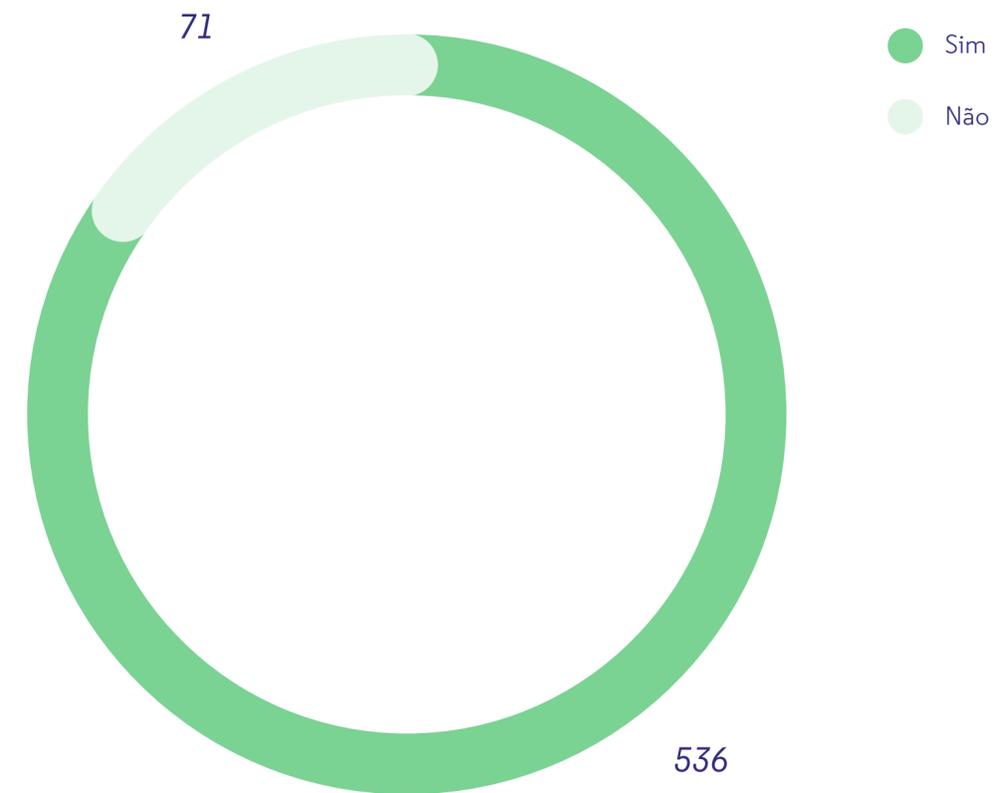


inquérito mercado residencial do Porto

28. Durante a pandemia exerceu o teletrabalho?



29. Conseguiu adaptar um espaço de sua casa às necessidades do teletrabalho?

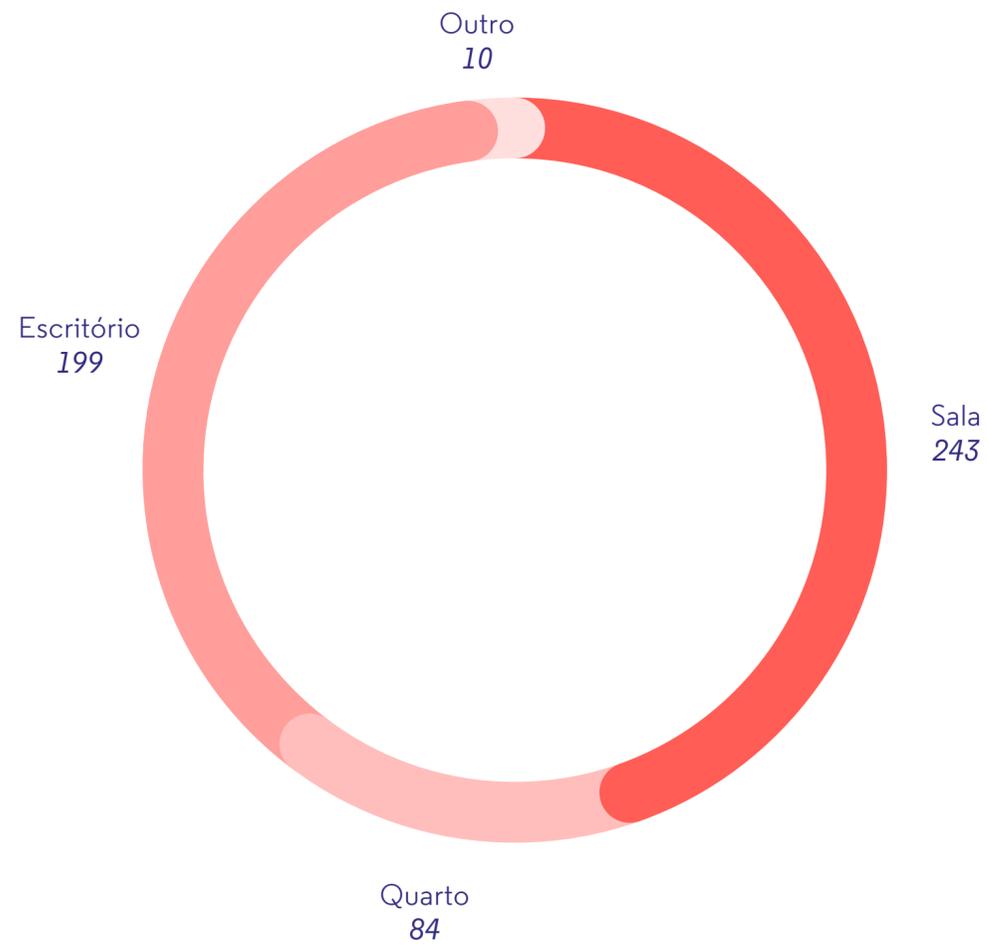


Notas:

- A grande maioria dos inquiridos exerceu o teletrabalho num espaço que conseguiu adotar dentro de casa.

inquérito mercado residencial do Porto

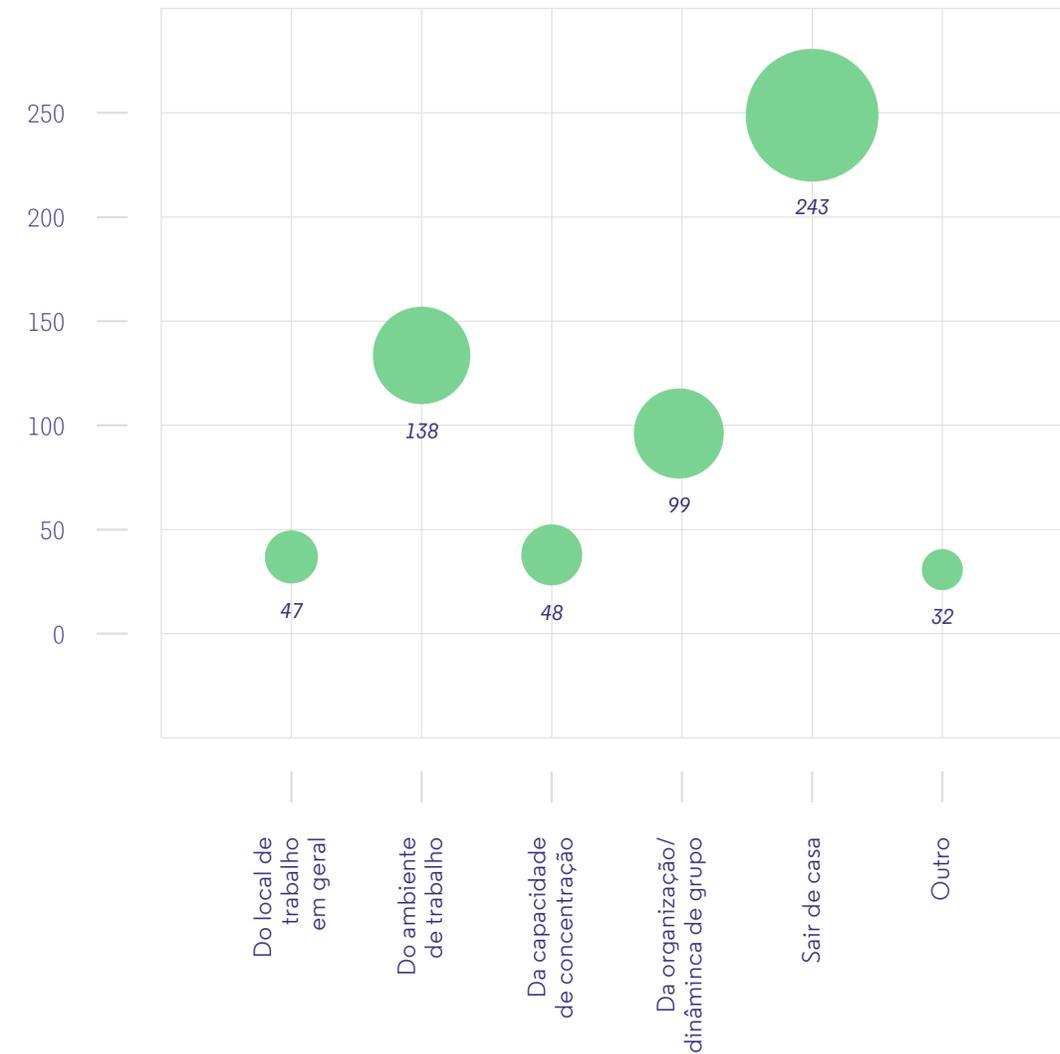
30. Qual foi o espaço?



Notas:

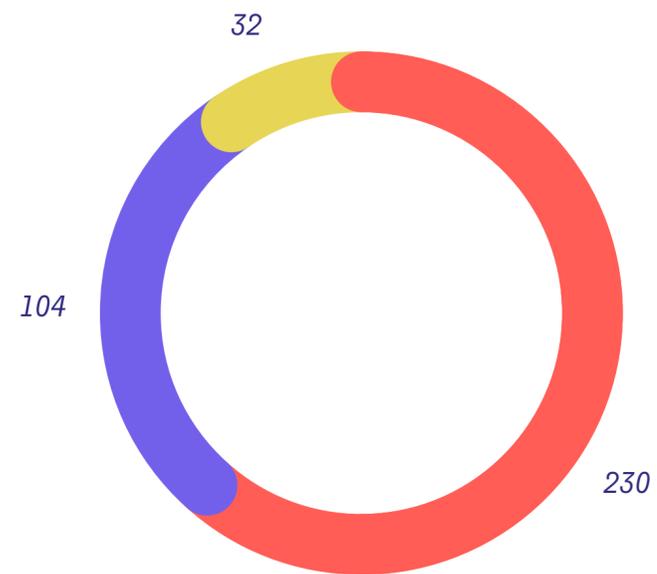
- A sala foi o local mais adaptável ao teletrabalho;
- Na grande maioria os inquiridos sentiram falta de sair de casa.

31. Do que sentiu mais falta?



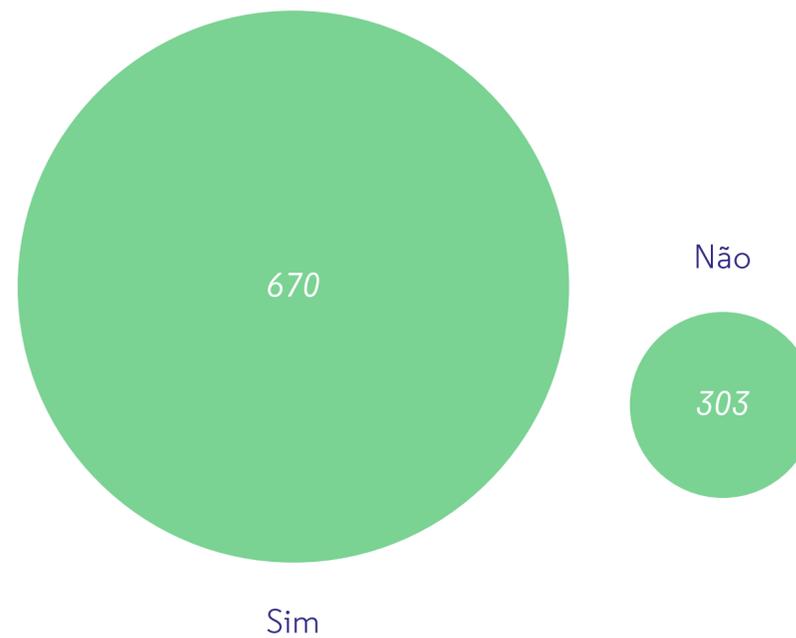
inquérito mercado residencial do Porto

32. Para a realização do teletrabalho, caso tivesse possibilidade, qual seria a sua opção em termos de ocupação de espaço?



- Zona comum do prédio
- Sala
- Escritório em casa

33. Considera o teletrabalho vantajoso?



34. Sim. Em que medida? *441 respostas*

Evita-se deslocações e perder muito tempo no trânsito / Permite uma melhor gestão do tempo pela realocação do tempo despendido nos movimentos entre casa/local de trabalho / Permite gerir melhor a vida pessoal e profissional (work-life balance) / Organização do tempo / Flexibilidade / Mais concentração / Sustentabilidade / Menos stress, mais tempo para atividades ao terminar o trabalho (menos deslocações) / Controlar os horários de trabalho / **Produtividade** / Menor commuting.

35. Não. Em que medida? *168 respostas*

Desrespeito pelos horários por parte da entidade patronal e desconfiança no trabalho desenvolvido / Em casa não há ambiente de trabalho; **distanciamento das pessoas** de trabalho / Preciso de sair de casa; monotonia, falta de sentir o espaço público / Apenas para processos correntes / Promove menos a criatividade, a partilha de conhecimento e a complementaridade de contributos / Ausência de contacto físico / Marido ganha menos e sempre em casa / Isolamento e misturar ambiente de trabalho com familiar / Redução de produtividade / Exagero no tempo on-line, pouca interação.

Notas:

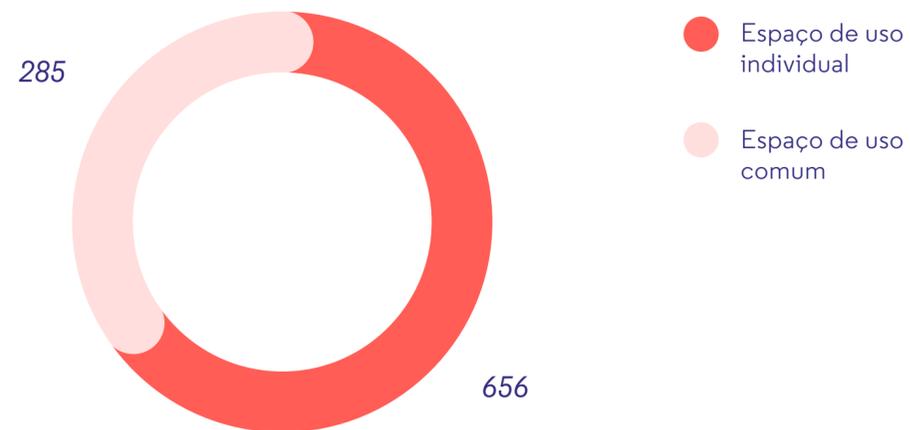
– O inquiridos maioritariamente consideram o teletrabalho vantajoso e preferencialmente adotariam um escritório em casa para a realização do teletrabalho.

inquérito mercado residencial do Porto

36. Considera que os próximos projetos residenciais deveriam contemplar um espaço para a realização do teletrabalho?



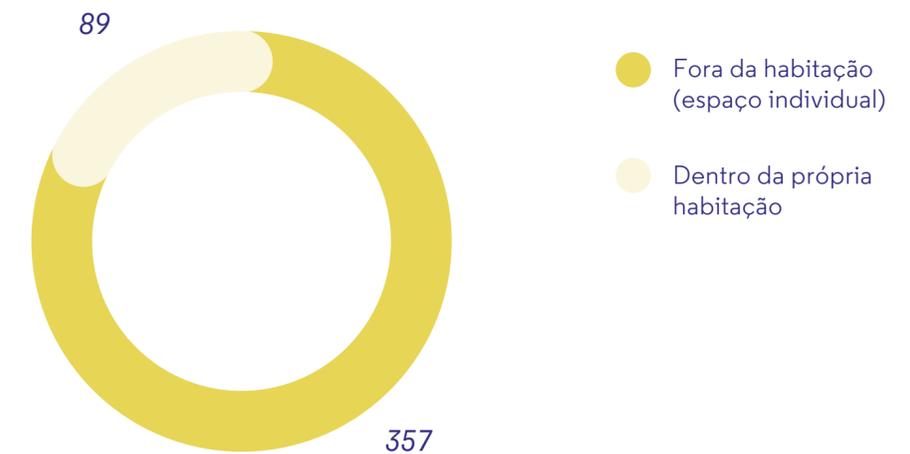
37. De que tipo?



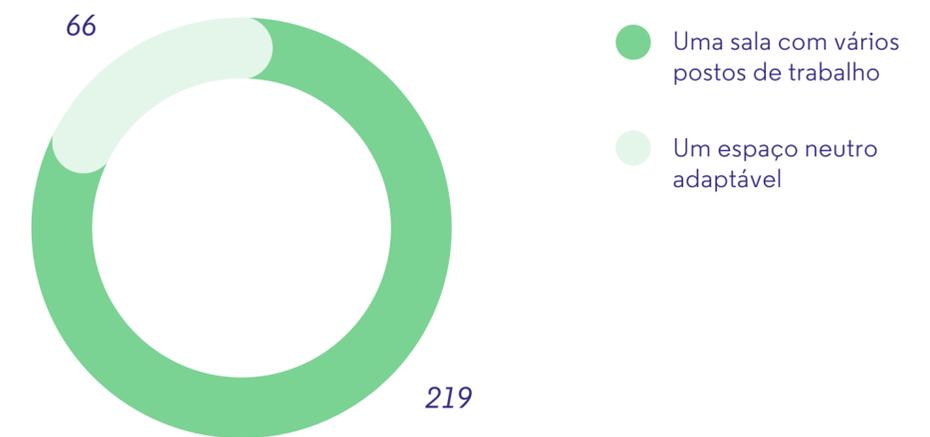
Notas:

– A maioria dos inquiridos defende um espaço de trabalho de uso individual dentro da própria habitação.

38. De que tipo de espaço de uso individual?

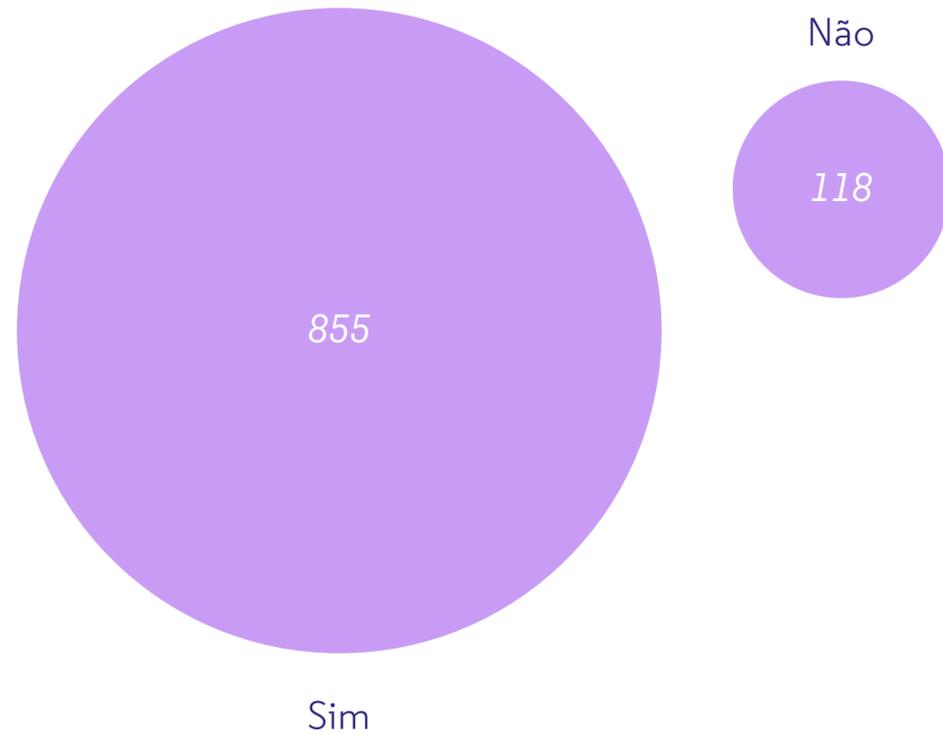


39. De que tipo de espaço de uso comum?

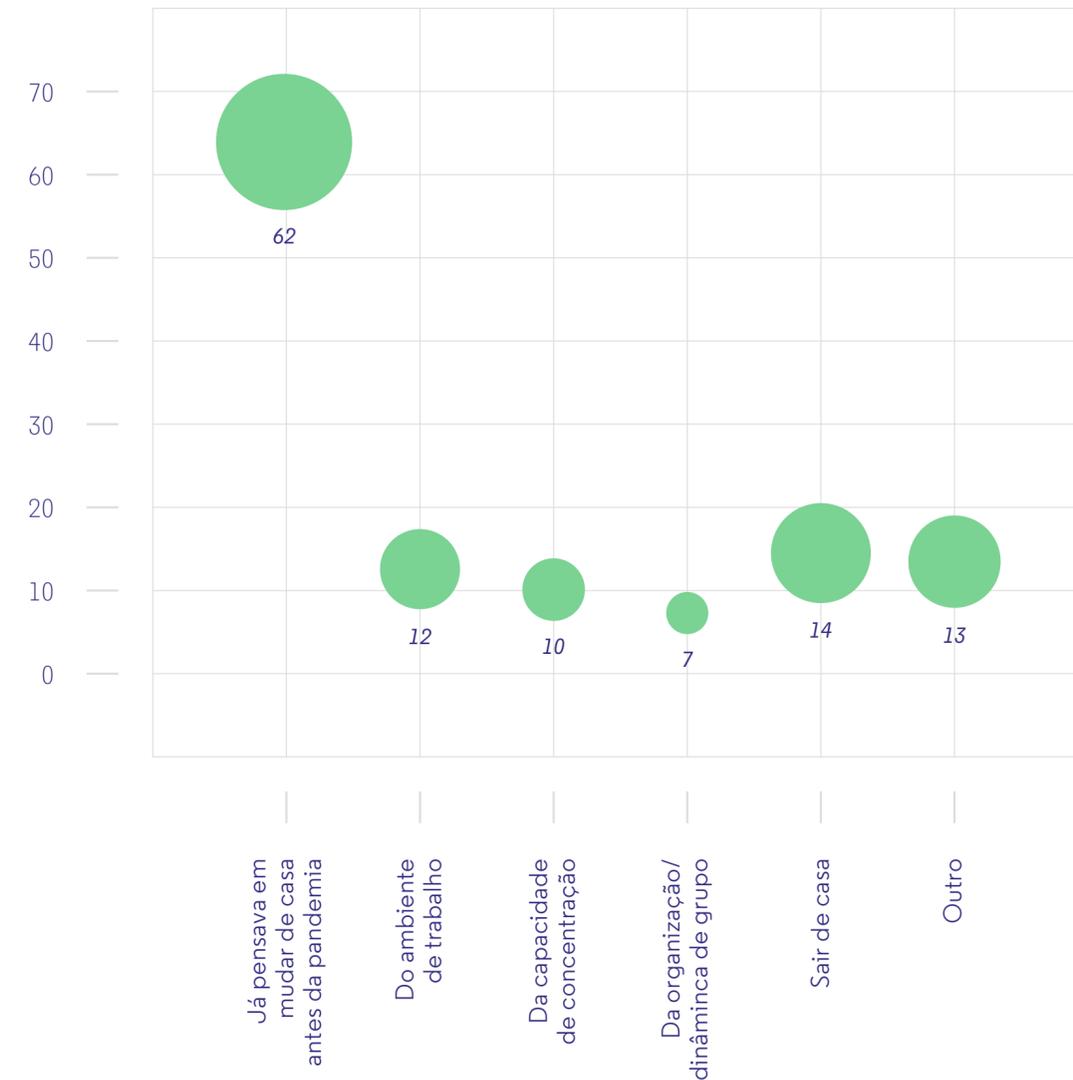


inquérito mercado residencial do Porto

40. Mudou de casa durante o período da pandemia?



41. Porque razão mudou de casa?

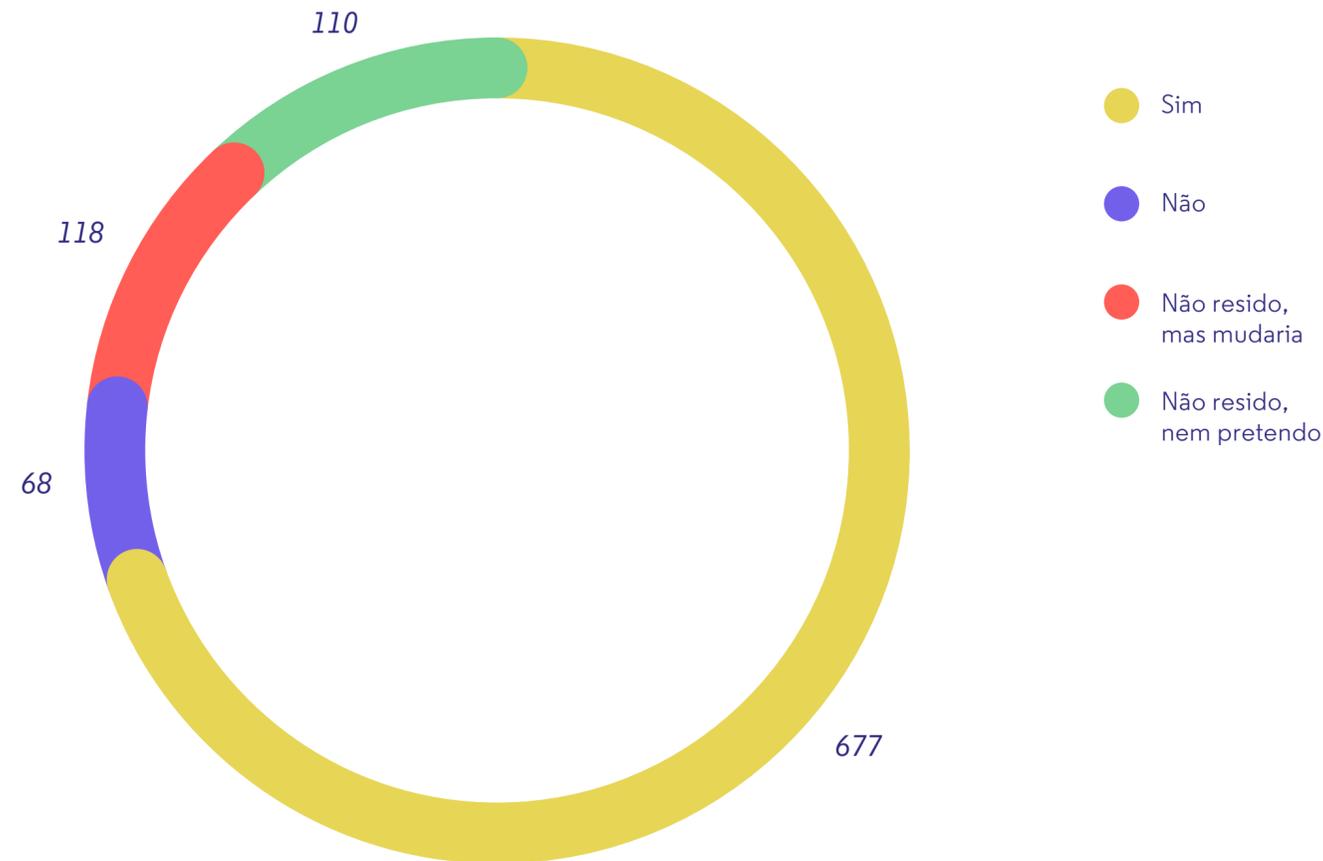


Notas:

- 1/5 dos inquiridos mudou de casa pois já estava planeado antes da pandemia (na grande maioria).

inquérito mercado residencial do Porto

42. Se a sua empresa adotasse teletrabalho em tempo integral, mesmo após a pandemia, continuaria/gostaria de residir no Porto?



Notas:

– A grande maioria dos inquiridos gostaria de manter a residência no Porto ou mudaria para o Porto.

43. Não, não continuaria a residir.

Qual a razão? *41 respostas*

Procura de espaço exterior / Possibilidade de complementar o teletrabalho com outras atividades / Os preços dos apartamentos no Porto estão muito altos / Sossêgo / Campo / Preços dos imóveis absurdamente caros / Qualidade de vidas em zonas rurais / Acho que tem muita população e gosto de zonas habitacionais mais tranquilas / Compra de casa com mais espaço interior e exterior.

44. Não resido mas mudaria para o Porto.

Qual a razão? *73 respostas*

Pouco espaço / Cidade bonita, bons acessos / A genuidade está a perder-se, porque os nativos estão a ser obrigados a sair da cidade / proximidade / Gosto da cidade / É a cidade que mais gosto de Portugal / Rural / Gosto da cidade e as deslocações eram menores.

45. Não resido nem pretendo residir.

Qual a razão? *105 respostas*

Tenho o meu escritório e clientes na minha zona de habitação, a residência no Porto seria uma opção para mais tarde / Tenho a minha vida pessoal, familiar e profissional baseada em Lisboa, embora nesta última também tenha contacto com a realidade do Porto / O local atual já pode ser considerado Porto / Preços do imobiliário inferiores face a Lisboa / Ambiente / Não gosto do Porto.

inquérito mercado residencial do Porto

46. Para finalizar, gostaria de deixar algum comentário sobre o âmbito deste questionário? Muito obrigado.

“

Gostaria de receber as conclusões / Algumas questões deveriam ser de escolha múltipla / Positivo / Interessante

238 respostas

Relevante para explorar as dinâmicas de procura após os efeitos da pandemia na economia, nomeadamente no mercado imobiliário claramente sobrevalorizado ao longo da última década e em risco de entrar numa bolha, sem carácter inclusivo para os habitantes do Porto (parque habitacional apenas dedicado ao turismo e alojamento temporário / Sim, achei o questionário bastante interessante / Todos a ver quem é mais (caro) / Melhorar a segurança da cidade.

”

Notas:

– Muitos inquiridos mostram interesse em conhecer o resultado deste inquérito.

inquérito

mercado residencial do Porto e tendências pós-pandemia

principais conclusões

Este inquérito foi direcionado a todos aqueles que vivem, trabalham e apreciam a cidade do Porto tendo como objetivo perceber a vivência da população relativamente às suas condições de habitação, área de residência e adaptação de vida ao período de confinamento obrigatório causado pela pandemia gerada pelo *vírus SARS-COV-2*.

Foram inquiridas 973 pessoas, de faixas etárias compreendidas entre os 18 e os 65+, distribuídas geograficamente pelas 5 zonas do Porto, abaixo designadas:

- Centro (Cedofeita, Miragaia, Santo Ildefonso, São Nicolau, Sé, Vitória)
- Sul (Lordelo do Ouro e Massarelos)
- Oriental (Bonfim e Campanhã)
- Ocidental (Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde)
- Norte (Ramalde e Paranhos).

A faixa etária predominante no estudo é compreendida entre os 35 e os 45 anos e 67% dos inquiridos é residente no Porto. Da população residente 78% trabalha na cidade e dos não residentes trabalham 46%, dos quais 69% relataram vontade de residir no Porto caso tivessem possibilidade. As principais motivações passam pela qualidade de vida, proximidade ao local de trabalho e gosto pela cidade. Daqueles que não ambicionam viver no Porto, referem o trânsito e a dinâmica da vida citadina como alguns dos principais fatores.

Quando confrontados com aquilo que mais apreciam na cidade, os inquiridos residentes e trabalhadores no Porto destacam maioritariamente a qualidade de vida. Dos não residentes e trabalhadores é também destacada a mesma valência, no entanto, há também algum destaque para a questão da mobilidade.

Relativamente à repartição geográfica dos inquiridos residentes, não existe uma amostra homogénea, prevalecendo a população residente na zona ocidental em 29%, seguida da zona norte (24%). As zonas centro (17%), sul (16%) e oriental (14%) apresentam uma grande aproximação em termos de número de respostas. Foi dada a oportunidade aos inquiridos residentes de relatarem sobre aquilo que mais agrada e menos agrada sobre o facto de viverem no Porto. No primeiro caso, volta-se a confirmar a qualidade de vida como um dos principais fatores, no segundo caso, existem bastantes referências ao trânsito, clima e algumas questões socioeconómicas.

Quanto à questão sobre o tamanho do agregado familiar destacam-se as famílias compostas por 2 pessoas seguindo-se as famílias compostas por 4 pessoas. Na sequência desta questão surge a tipologia da habitação dos inquiridos onde prevalecem os apartamentos T2 seguidos dos T3.

inquérito

mercado residencial do Porto e tendências pós-pandemia

principais conclusões

65% dos portuenses inquiridos possuem casa própria e na grande maioria sem crédito bancário associado, no entanto, os 22% que têm casa arrendada, pagam em grande parte valores que rondam os 500-750 euros. Este panorama, pode ser justificado pela forte adesão de inquiridos residentes nas zonas com maior poder de compra da cidade, nomeadamente a zona ocidental e sul que representam um total de 45%, o que constitui uma limitação do estudo em causa.

Relativamente à questão sobre a satisfação quanto à zona de residência, só 5% mostraram insatisfação alegando essencialmente fatores como trânsito e escassos transportes. A centralidade esteve no topo da seleção quanto aos fatores que mais agradam na zona de residência dos inquiridos. Quanto à habitação em si, 85% dos portuenses está satisfeito com a sua casa, alegando em boa localização. Quanto aos fatores que menos agradam os inquiridos destaca-se a falta de espaço exterior, que muito provavelmente terá sido uma opção com origem no confinamento imposto pela pandemia. A sala é maioritariamente o espaço onde os portuenses passam mais tempo.

Relativamente às prioridades numa eventual mudança de casa, o espaço exterior volta a aparecer como a principal preferência. Quanto à questão sobre aquilo que o município do Porto poderia melhorar na cidade, as respostas foram bastante díspares, no entanto, é possível destacar o trânsito, a segurança e as acessibilidades.

Começando a abordar a questão da pandemia e adaptação ao trabalho, conclui-se que 62% dos inquiridos realizaram o teletrabalho e que a zona da casa que melhor se adequou a esta função foi a sala. Grande parte referiu que “sair de casa” foi o fator de que mais sentiu falta, mesmo assim, a maioria, considera o teletrabalho vantajoso alegando a gestão de tempo, a organização da vida pessoal e a produtividade como fatores positivos. Quanto aos fatores negativos do teletrabalho, muitos referem a falta de interatividade.

Numa análise sobre os futuros projetos residenciais, tendo em conta o fator pandemia, questionou-se a necessidade de adaptação de um espaço para a realização do teletrabalho, este espaço poderia ser de uso individual ou comum, dentro ou fora da habitação. Assim, com base nas respostas obtidas conclui-se que há uma grande preferência pela existência de um espaço de uso individual dentro da própria habitação que se assume como um “escritório tradicional” em casa.

Ainda relativamente à questão da vivência durante o período de confinamento, foi questionada a necessidade de mudança de casa, ao que se conclui que 12% dos inquiridos efetivamente mudaram, em grande parte não por necessidade de adaptação à pandemia, mas sim porque já estava previamente planeado. Para concluir, foi questionada a vontade de permanência ou mudança para a cidade do Porto caso as empresas optassem pelo teletrabalho em tempo integral, ao que 70% responderam que continuariam a residir na cidade e 12% mostraram interesse em mudar para o Porto. Só 18% dos inquiridos revelou desinteresse em viver na cidade do Porto (quer residentes, quer não residentes).

Com base neste inquérito, apesar de existir alguma concentração dos inquiridos em algumas zonas da cidade relativa à origem dos inquiridos, existem algumas conclusões genéricas que devem ser salientadas:

- O gosto pela cidade;
- A qualidade de vida proporcionada pela vivência da cidade;
- A satisfação demonstrada pela grande maioria dos inquiridos relativamente à zona de residência;
- As preocupações com as questões socioeconómicas, trânsito e acessibilidades;
- A boa aceitação e adaptação ao teletrabalho.

