



ESTUDO

# ALOJAMENTO UNIVERSITÁRIO

UNIVERSIDADE DO MINHO



**Título:** Alojamento Universitário - Universidade do Minho

**Autoria:** Maria João Quintão Barbosa

**Coordenação:** Susana Capela | Place Me

Joaquim Silva | Professor Auxiliar da Escola de Economia e Gestão da Universidade do Minho

**Design da Capa:** Rogério Fernandes

**Edição:** Associação Académica da Universidade do Minho

*Este estudo foi efectuado ao abrigo do Programa de Bolsas e Estágios Santander Universidades, que decorreu entre o dia 29 de maio de 2018 e 26 de agosto de 2018.*



## Sumário Executivo

---

O mercado imobiliário vive atualmente um período de ascensão, com os preços das habitações, tanto para compra como para arrendamento, a atingir os valores mais elevados da última década. Este fenómeno agrava-se quando avaliado na ótica do mercado imobiliário universitário: oferta disponível para as centenas de milhares de estudantes (portugueses ou estrangeiros) que se deslocam da sua cidade natal para ingressar no ensino superior português.

Em Portugal, nos últimos quatro anos, o ensino superior tem registado um aumento do número de estudantes inscritos (inclusive de estudantes estrangeiros), tendo atingido, no ano letivo de 2017/18, um total de 358.919 estudantes (dos quais 12% eram estrangeiros).

Sendo Braga o quarto maior distrito português em termos de número de estudantes no ensino superior (público e privado) com 24.150 estudantes, torna-se relevante perceber como se processa a dinâmica de alojamento no distrito, em particular, na Universidade do Minho, agregadora de 73% (17.643) desse total de estudantes inscritos no distrito de Braga (dados do ano letivo 2016/17). Considerada uma das Top 5 universidades portuguesas e das Top 150 das mais jovens universidades do mundo, a Universidade do Minho, com polos em Braga e Guimarães, tem vindo a ser escolha de muitos estudantes, levando ao surgimento de novos desafios no alojamento universitário. Apesar desta universidade possuir uma oferta residencial em Braga e Guimarães, gerida pelos Serviços de Ação Social e com capacidade para 1.399 estudantes, esta apenas permite alojar cerca de 10% dos estudantes numa academia onde 74% deles são deslocados.

Por conseguinte, o presente estudo foi desenvolvido com o intuito de conhecer as condições de habitação dos estudantes da Universidade do Minho no ano letivo 2017/18.

A par de uma investigação de dados secundários acerca da oferta disponibilizada na Universidade do Minho, foi aplicado um questionário *online* (em português e inglês) entre os dias 27 de junho e 23 de julho de 2018, dirigido aos estudantes da Universidade do Minho (portugueses e estrangeiros) a viver em alojamentos privados e nas residências universitárias. Pretendeu-se conhecer diversos aspetos relacionados com o alojamento, como: expectativas em relação ao processo de arrendamento; comportamentos passados; processo de procura de habitação; a caracterização atual do seu alojamento; satisfação com a habitação; e, intenções futuras relativamente à permanência ou não na habitação. Questionou-se também os estudantes acerca dos serviços de alojamentos disponíveis na Universidade do Minho por eles conhecidos e quais os seus sentimentos relativamente às agências de mediação imobiliária. Foram validadas 208 respostas.

Como seria de prever, a maioria dos estudantes reside em Alojamento Privado e as Residências Universitárias são destinadas, principalmente, aos estudantes bolseiros, beneficiando de uma vantagem competitiva impossível de bater pelo mercado privado, o que fideliza a maioria dos estudantes às residências (pelo baixo preço).

Apesar dos esforços continuados da Autoridade Tributária em fiscalizar o setor imobiliário, uma das conclusões mais surpreendentes é a subsistência de uma economia paralela e fuga ao fisco com a não emissão de recibos de renda, o que faz questionar sobre a existência de contratos de arrendamento devidamente legalizados. Mais de metade dos estudantes inquiridos afirmou não lhes terem sido emitidos recibos de renda no ano letivo 2017/18.

Adicionalmente, foi possível perceber que o valor das rendas, as condições de habitação e a proximidade da mesma ao campus universitário, são os fatores mais relevantes na escolha de uma habitação, tendo o poder de reter ou expulsar os estudantes na sua habitação, caso estes sejam ou não do seu agrado. No entanto, muitos dos estudantes vêm-se forçados a permanecer na sua habitação devido à falta de oferta no mercado imobiliário.

Dos serviços de alojamento fornecidos na Universidade do Minho, os SASUM são conhecidos quase pela totalidade dos estudantes. A Place Me - Alojamento AAUM é conhecida por cerca de 1/3 dos estudantes, embora seja mais reconhecida por aqueles que estudam em Braga. Para além disso, apresenta uma margem promissora de estudantes estrangeiros que a reconhece como serviço de alojamento.

Verificou-se também que ainda subsistem estereótipos erróneos acerca das agências imobiliárias. Percebeu-se que existe uma falta de conhecimento dos estudantes em relação ao processo de arrendamento através de agência imobiliária, pois muitos acreditam que lhes será cobrada uma comissão pelos serviços de arrendamento (a qual, na realidade, é cobrada apenas ao senhorio).

As principais recomendações deste estudo, passam por potenciar a construção de mais empreendimentos nas zonas circundantes aos polos universitários, melhorar a qualidade dos já existentes e medir periodicamente a satisfação dos estudantes. Paralelamente, é importante que a comunidade académica esteja consciente da importância e salvaguarda de um contrato de arrendamento.

O estudo do fenómeno do alojamento universitário ainda se encontra num estado muito embrionário e, por isso, ainda há muito a ser desenvolvido nesta área. Contudo, este estudo representa um primeiro esforço, por parte da Associação Académica da Universidade do Minho, em atuar de forma criteriosa no cumprimento das reais exigências dos estudantes e das dificuldades da comunidade académica.

## Lista de Abreviaturas

---

AAUM - Associação Académica da Universidade do Minho  
APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal  
ARU – Área de Reabilitação Urbana  
BPI – Banco Português de Investimento  
CESAP - Cooperativa de Ensino Superior Artística do Porto  
CESPU - Cooperativa de Ensino Superior Politécnico e Universitário  
DGEEC - Direção-Geral de Estatísticas da Educação e da Ciência  
DGES - Direção-Geral do Ensino Superior  
ESAG - Escola Superior Artística de Guimarães  
ESN Minho - *Erasmus Student Network* Minho  
ESSVA - Escola Superior de Saúde do Vale do Ave  
IESF - Instituto de Estudos Superiores de Fafe  
INE - Instituto Nacional de Estatística  
IPCA - Instituto Politécnico do Cávado e do Ave  
ISAVE - Instituto Superior de Saúde do Alto Ave  
NPS - *Nep Promoter Score*  
SASUM - Serviços de Ação Social da Universidade do Minho  
SRI - Serviços de Relações Internacionais da Universidade do Minho  
UCP - Universidade Católica Portuguesa





<b>SUMÁRIO EXECUTIVO .....</b>	<b>iii</b>
<b>LISTA DE ABREVIATURAS.....</b>	<b>v</b>
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS .....</b>	<b>ix</b>
<b>ÍNDICE DE TABELAS .....</b>	<b>xi</b>
<b>ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES.....</b>	<b>xiii</b>
<b>NOTA INTRODUTÓRIA.....</b>	<b>1</b>
<b>I. MERCADO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>3</b>
1.1 A Mediação Imobiliária.....	3
1.2 Evolução da Procura e da Oferta em Portugal.....	4
1.2.1 A Crise de 2008 e os Anos de Intervenção da Troika .....	4
1.2.2 Do Fim da Austeridade à Realidade Atual .....	6
1.3 Alojamento Universitário em Portugal .....	7
1.3.1 Lisboa.....	10
1.3.2 Porto .....	10
1.3.3 Coimbra .....	10
1.3.4 Braga.....	11
1.4 Evolução dos Preços .....	11
<b>II. ENSINO SUPERIOR NO DISTRITO DE BRAGA .....</b>	<b>15</b>
2.1 Municípios de Braga e Guimarães.....	16
2.2 Instituições de Ensino Superior no distrito de Braga .....	17
<b>III. ALOJAMENTO UNIVERSITÁRIO NA UNIVERSIDADE DO MINHO.....</b>	<b>23</b>
3.1 Caracterização da Procura .....	23
3.1.1 Caracterização da Comunidade Estudantil.....	24
3.1.2 Estudantes Deslocados.....	26
3.2 Caracterização da Oferta .....	26
3.2.1 Geografia da Oferta .....	26
3.2.2 Oferta Disponibilizada pela Universidade do Minho .....	30
3.2.3 Oferta Disponibilizada por entidades externas à Universidade do Minho.....	33
<b>IV. METODOLOGIA .....</b>	<b>37</b>
4.1 Abordagem Qualitativa.....	37
4.2 Pesquisa Quantitativa.....	38
4.2.1 Escalas de Medição.....	39
4.2.2 Processo de Recolha e Tratamento de Dados .....	40
<b>V. ANÁLISE DE DADOS .....</b>	<b>43</b>
5.1 Descrição da Amostra .....	43
5.2 Alojamento Privado .....	50
5.2.1 Expectativas dos alunos de 1ª matrícula .....	50
5.2.2 Comportamentos de habitação dos alunos com mais do que uma matrícula .....	55
5.2.3 Caracterização da Procura .....	57
5.2.4 Caracterização da Situação Atual .....	63
5.2.5 Satisfação com a Habitação.....	70
5.2.6 Intenções Futuras .....	76
5.3 Alojamento nas Residências Universitárias.....	79
5.3.1 Caracterização da Estadia Atual .....	79
5.3.2 Fontes de Procura.....	81
5.3.3 Razões de Escolha das Residências .....	84
5.3.4 Satisfação com as Residências Universitárias.....	88

5.3.5 Intenções Futuras .....	91
<b>5.4 Serviços de Alojamento Conhecidos .....</b>	<b>94</b>
<b>5.5 Sentimentos Relativamente às Agências de Mediação Imobiliária .....</b>	<b>96</b>
<b>VI. PRINCIPAIS REFLEXÕES E CONCLUSÕES.....</b>	<b>101</b>
<b>VII. RECOMENDAÇÕES.....</b>	<b>107</b>
<b>VIII. LIMITAÇÕES E SUGESTÕES FUTURAS .....</b>	<b>111</b>
<b>BIBLIOGRAFIA E WEBGRAFIA.....</b>	<b>113</b>
<b>APÊNDICES.....</b>	<b>119</b>
Apêndice 1 - Inquérito .....	119
Apêndice 2 - Design de Pesquisa.....	142

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Produto Interno Bruto a preços do ano anterior (Base 2011).....	4
Gráfico 2 - Taxa de Desemprego .....	5
Gráfico 3 - Contratos de Compra e Venda (Nº) de Prédios.....	5
Gráfico 4 - Fogos licenciados (Nº) em construções novas para habitação familiar .....	7
Gráfico 5 - Evolução dos Alunos Inscritos no Ensino Superior Português .....	8
Gráfico 6 - Evolução dos Alunos Inscritos no Ensino Superior Português por Nacionalidade .....	8
Gráfico 7 - Evolução do Valor Médio (€/m <sup>2</sup> ) dos alojamentos em Portugal.....	12
Gráfico 8 - Índice de Preços Residenciais (Base 2011) .....	12
Gráfico 9 - Índice de Rendas Residenciais (Base 2011).....	13
Gráfico 10 - Total de Residentes nos Municípios de Braga (2016) .....	16
Gráfico 11 - Evolução dos Alunos Inscritos na Universidade do Minho .....	24
Gráfico 12 - Distribuição dos Alunos Inscritos no Campus de Gualtar por Ciclo de Estudos e Nacionalidade (Ano Letivo 2016/17).....	24
Gráfico 13 - Distribuição dos Alunos Inscritos no Campus de Azurém por Ciclo de Estudos e Nacionalidade (Ano Letivo 2016/17).....	25
Gráfico 14 - Sexo dos Inquiridos .....	43
Gráfico 15 - Idade dos Inquiridos.....	43
Gráfico 16 - Escola/Instituto dos Inquiridos.....	44
Gráfico 17 - Ciclo de Estudos dos Inquiridos .....	44
Gráfico 18 - Cidade das Aulas dos Inquiridos.....	44
Gráfico 19 - Inquiridos Bolseiros .....	45
Gráfico 20 - Estatuto de Aluno .....	45
Gráfico 21 - Nacionalidade dos Inquiridos.....	45
Gráfico 22 - Ano letivo 2017/18 como primeiro ano na Universidade do Minho .....	46
Gráfico 23 - Ano letivo 2017/18 como primeiro ano na Universidade do Minho por Estatuto de Aluno ...	46
Gráfico 24 - Semestre de Estudo dos Alunos de Mobilidade .....	46
Gráfico 25 - Fatores de Escolha de Braga para os Alunos Estrangeiros .....	47
Gráfico 26 - Fatores de Escolha de Braga para os Alunos Brasileiros.....	48
Gráfico 27 - Tipo de Alojamento no ano letivo 2017/18.....	48
Gráfico 28 - Tipo de Alojamento no ano letivo 2017/18 por Nacionalidade .....	49
Gráfico 29 - Duração esperada da procura de alojamento para o ano letivo 2017/18 por Nacionalidade.....	51
Gráfico 30 - Valor de renda mensal dispostos a pagar para o ano letivo 2017/18 por Nacionalidade.....	52
Gráfico 31 - Distância esperada do alojamento para o ano letivo 2017/18, em minutos a pé da Universidade, por Nacionalidade .....	53
Gráfico 32 - Tipologia esperada do alojamento para o ano letivo 2017/18, por Nacionalidade .....	54
Gráfico 33 - Serviços pretendidos para o alojamento do ano letivo 2017/18 .....	54

Gráfico 34 - Número esperado de pessoas com quem partilhar alojamento no ano letivo 2017/18 por Nacionalidade.....	55
Gráfico 35 - Razões para nunca ter mudado de habitação .....	56
Gráfico 36 - Razões para ter mudado de habitação.....	57
Gráfico 37 - Fontes de Procura de habitação para o ano letivo 2017/18.....	58
Gráfico 38 - Mês de Início de Procura de Habitação .....	58
Gráfico 39 - Mês de Início de Procura de habitação por alunos que frequentaram ou não a Universidade do Minho pela primeira vez no ano letivo 2017/18.....	59
Gráfico 40 - Mês de Início de Procura de habitação por Estatuto de Aluno .....	59
Gráfico 41 - Número de Visitas durante o processo de procura de habitação, por alunos que frequentaram ou não a Universidade do Minho pela primeira vez no ano letivo 2017/18.....	60
Gráfico 42 - Número de Visitas durante o processo de procura de habitação por Estatuto de Aluno .....	61
Gráfico 43 - Número de Visitas durante o processo de procura de habitação por Ciclo de Estudos .....	61
Gráfico 44 - Principais Dificuldades no processo de procura de habitação para o ano letivo 2017/18 .....	63
Gráfico 45 - Cidade onde habita no ano letivo 2017/18.....	64
Gráfico 46 - Distância, em minutos a pé, da habitação até à Universidade no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita .....	64
Gráfico 47 - Tipologia da habitação no ano letivo 2017/18.....	65
Gráfico 48 - Tipologia de habitação no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita .....	65
Gráfico 49 - Serviços disponíveis na habitação no ano letivo 2017/18 .....	66
Gráfico 50 - Número de pessoas com quem partilha alojamento no ano letivo 2017/18.....	66
Gráfico 51 - Número de pessoas com quem partilha alojamento no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita .....	67
Gráfico 52 - Valor de renda mensal no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita.....	68
Gráfico 53 - Emissão de recibos de renda no ano letivo 2017/18 .....	68
Gráfico 54 - Emissão de recibos de renda no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita .....	69
Gráfico 55 - Serviços disponíveis na habitação dos novos alunos de 2017/18 nesse ano letivo .....	70
Gráfico 56 - Intenção Futura de Mudança por classificação do Net Promoter Score .....	76
Gráfico 57 - Razões para mudança de habitação para o ano letivo 2018/19 .....	77
Gráfico 58 - Razões para permanência na habitação para o ano letivo 2018/19 .....	78
Gráfico 59 - Bolseiros nas Residências Universitárias.....	79
Gráfico 60 - Residência Universitária onde habita no ano letivo 2017/18 .....	79
Gráfico 61 - Tipologia dos quartos nas Residências Universitárias no ano letivo 2017/18 .....	79
Gráfico 62 - Quantidade de tempo que habitam na Residência Universitária no ano letivo 2017/18 por Alunos de Licenciatura/Mestrado Integrado.....	80
Gráfico 63 - Quantidade de tempo que habitam na Residência Universitária no ano letivo 2017/18 por Alunos de Pós-Graduação.....	81
Gráfico 64 - Meios de conhecimento das Residências Universitárias para o letivo 2017/18 .....	81

Gráfico 65 - Meios de conhecimento das Residências Universitárias para o ano letivo 2017/18 por quem frequentou a Universidade do Minho pela primeira vez ou não nesse ano letivo.....	82
Gráfico 66 - Meios de conhecimento das Residências Universitárias para o ano letivo 2017/18 (percentagem de inquiridos) por Estatuto de Aluno.....	83
Gráfico 67 - Residências Universitárias como primeira opção de alojamento no ano letivo 2017/18.....	83
Gráfico 68 - Residência Universitária como primeira opção de alojamento no ano letivo 2017/18 por Estatuto de Aluno.....	84
Gráfico 69 - Residência Universitária como primeira opção de alojamento no ano letivo 2017/18 por alunos que chegaram pela 1ª vez à universidade nesse ano letivo.....	84
Gráfico 70 - Fontes de Procura anteriores à procura das Residências Universitárias .....	84
Gráfico 71 - Intenção de Sair da Residência Universitária por residência onde habitam no ano letivo 2017/18 .....	92
Gráfico 72 - Razões para saída das residências no ano letivo 2017/18.....	92
Gráfico 73 - Razões para permanência nas residências no ano letivo 2017/18 .....	93
Gráfico 74 - Serviços de Alojamento Conhecidos.....	94
Gráfico 75 - Serviços de Alojamento Conhecidos por cidade de aulas .....	94
Gráfico 76 - Serviços de Alojamento Conhecidos por nacionalidade.....	95

## Índice de Tabelas

Tabela 1 - Preço médio por metro quadrado e taxa de variação homóloga total e por tipo de alojamento (maio 2018) .....	13
Tabela 2 - Evolução e taxa de variação homóloga dos alunos Inscritos nas Instituições de Ensino Superior no Distrito de Braga.....	18
Tabela 3 - Instituições de Ensino Superior no Distrito de Braga .....	18
Tabela 4 - Duração esperada da procura de alojamento para o ano letivo 2017/18 .....	50
Tabela 5 - Valor de renda mensal dispostos a pagar para o ano letivo 2017/18 .....	51
Tabela 6 - Distância esperada do alojamento para o ano letivo 2017/18, em minutos a pé da Universidade.....	52
Tabela 7 - Tipologia esperada do alojamento para o ano letivo 2017/18 .....	53
Tabela 8 - Número esperado de pessoas com quem partilhar casa no ano letivo 2017/18.....	55
Tabela 9 - Número de Mudanças de habitação desde que estuda na Universidade do Minho .....	56
Tabela 10 - Número de Visitas durante o processo de procura de habitação para o ano letivo 2017/18 .....	60
Tabela 11 - Mês de Decisão de alojamento por Mês de Início de Procura (junho a setembro).....	62
Tabela 12 - Valor de renda mensal no ano letivo 2017/18.....	67
Tabela 13 - Distância da Universidade a que os novos alunos em 2017/18 viveram nesse ano letivo .....	69
Tabela 14 - Resumo da Satisfação dos Inquiridos com a Habitação do ano letivo 2017/18.....	71

<i>Tabela 15 - Satisfação com a Proximidade da Universidade (média e desvio padrão) por distância a que vive da universidade .....</i>	<i>72</i>
<i>Tabela 16 - Satisfação com a Tipologia da Habitação (média e desvio padrão) por tipologia em que habita .....</i>	<i>72</i>
<i>Tabela 17 - Satisfação com o Valor de Renda Pago (média e desvio padrão) por valor de renda pago ....</i>	<i>73</i>
<i>Tabela 18 - Satisfação com Proximidade de Serviços Básicos (média e desvio padrão) por distância a que vive da universidade .....</i>	<i>74</i>
<i>Tabela 19 - Satisfação com a Internet (média e desvio padrão) por cidade onde habita .....</i>	<i>75</i>
<i>Tabela 20 - Satisfação com Televisão e Quantidade de Canais (média e desvio padrão) por quem possui ou não canais por cabo na sua habitação .....</i>	<i>75</i>
<i>Tabela 21 - Quantidade de tempo que habitam na Residência Universitária no ano letivo 2017/18 .....</i>	<i>80</i>
<i>Tabela 22 - Influência da Imposição dos Pais na escolha das Residências Universitárias (média e desvio padrão) .....</i>	<i>85</i>
<i>Tabela 23 - Influência do Preço/mês na escolha das Residências Universitárias por Estatuto de Aluno (média e desvio padrão) .....</i>	<i>85</i>
<i>Tabela 24 - Influência da Segurança na escolha das Residências Universitárias por residência onde habita no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão) .....</i>	<i>86</i>
<i>Tabela 25 - Influência da Variedade Cultural na escolha das Residências Universitárias por Estatuto de Aluno (média e desvio padrão) .....</i>	<i>87</i>
<i>Tabela 26 - Influência dos Serviços Disponibilizados na escolha das Residências Universitárias por Estatuto de Aluno (média e desvio padrão) .....</i>	<i>88</i>
<i>Tabela 27 - Resumo da Satisfação dos Inquiridos com as Residências Universitárias no ano letivo 2017/18 .....</i>	<i>88</i>
<i>Tabela 28 - Satisfação com Preços Praticados por residência onde habitam no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão) .....</i>	<i>89</i>
<i>Tabela 29 - Satisfação com a Relação com os Funcionários por residência onde habitam no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão) .....</i>	<i>90</i>
<i>Tabela 30 - Satisfação com os Espaços Comuns por residência onde habitam no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão) .....</i>	<i>90</i>
<i>Tabela 31 - Satisfação com a Tipologias do Quarto por residência onde habitam no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão) .....</i>	<i>90</i>
<i>Tabela 32 - Resumo dos Sentimentos dos Inquiridos Relativamente às Agências de Mediação Imobiliária .....</i>	<i>96</i>
<i>Tabela 33 - Concordância com a afirmação "Imobiliárias vão-me cobrar uma comissão pelo serviço de arrendamento" .....</i>	<i>97</i>
<i>Tabela 34 - Concordância com a afirmação "Fica mais caro arrendar por intermédio de uma Imobiliária do que contactar diretamente o proprietário/senhório" .....</i>	<i>98</i>

<i>Tabela 35 - Concordância com a afirmação "É mais rápido arrendar uma habitação por intermédio de uma Imobiliária do que por mim próprio(a)" .....</i>	<i>98</i>
<i>Tabela 36 - Concordância com a afirmação "As imobiliárias só se importam com os seus interesses e não com os dos clientes" .....</i>	<i>99</i>
<i>Tabela 37 - Concordância com a afirmação "Arrendar uma habitação através de uma Imobiliária é muito mais seguro do que o fazer diretamente com o proprietário/senhorio" .....</i>	<i>99</i>
<i>Tabela 38 - Concordâncias com a afirmação "As Imobiliárias facilitam bastante todo o processo de arrendamento de uma habitação" .....</i>	<i>100</i>
<i>Tabela 39 - Concordância com a afirmação "Se eu puder escolher, vou preferir sempre uma Imobiliária a contactar diretamente com os proprietários/senhórios" .....</i>	<i>100</i>

## Índice de Ilustrações

---

<i>Ilustração 1 - Total de Alunos Inscritos no Ensino Superior Português por Distrito (Ano Letivo 2016/17) ...</i>	<i>9</i>
<i>Ilustração 2 - Mapa do Distrito de Braga .....</i>	<i>15</i>
<i>Ilustração 3 - Mapa das Zonas Circundantes ao Campus de Gualtar, Braga .....</i>	<i>27</i>
<i>Ilustração 4 - Mapa das Zonas Circundantes ao Campus de Azurém, Guimarães .....</i>	<i>29</i>





## Nota Introdutória

---

O presente estudo pretende caracterizar o fenómeno do alojamento da comunidade discente da Universidade do Minho, tendo por base um questionário realizado entre os dias 27 de junho e 23 de julho de 2018, em paralelo com uma pesquisa aprofundada do mercado imobiliário em Portugal e na Universidade do Minho (Braga e Guimarães) em particular.

Face à crescente procura das Universidades e Institutos Politécnicos para a prossecução dos estudos a um nível superior, começaram a surgir vários desafios para as principais cidades académicas, e para as instituições educativas aí localizadas. Atualmente, um dos maiores desafios prende-se com a necessidade de alojar os estudantes que, apesar de viverem num país geograficamente pequeno, deslocam-se da sua cidade natal para ingressarem no ensino superior. Trata-se de um tipo de alojamento muito específico, visto abranger um público muito jovem e inexperiente, maioritariamente com pouco poder económico e geralmente ainda muito dependente dos seus tutores.

O distrito de Braga, mais concretamente as cidades de Braga e Guimarães, não escapam a esta regra, visto serem as cidades onde a principal academia minhota está instalada: a Universidade do Minho.

Classificada como uma das Top 5 de Portugal e Top 150 das mais jovens universidades do mundo, a Universidade do Minho tem vindo a crescer não só em qualidade como em quantidade, enfrentando agora o problema do alojamento universitário, que nos últimos anos se tem tornado escasso e aquém do desejável.

O presente estudo pretende clarificar quais as atuais circunstâncias de alojamento dos alunos da academia minhota e promover uma atuação positiva no sentido de contribuir para o estudo deste fenómeno, mas, acima de tudo, para o melhoramento das respostas existentes e/ou para o desenvolvimento de novas soluções para o tema do Alojamento Universitário.



# I. Mercado Imobiliário

---

Legislada na Constituição da República Portuguesa, no Artigo 65º, a Habitação é um direito fundamental de todos os cidadãos portugueses e suas famílias. Esta deve ter dimensões adequadas e condições de higiene e conforto que preservem a intimidade pessoal e a privacidade familiar (Assembleia da República, 2005). Desta forma, o Mercado Imobiliário, enquanto principal fornecedor de habitação, deve ser acompanhado e analisado de forma criteriosa para perceber a sua interação com a vida social e económica do país.

Sabe-se que uma das maneiras de avaliar a economia de um país é olhar para o estado do Mercado Imobiliário, bastando observar dados como a evolução dos preços dos terrenos e habitações, do crédito à habitação ou do investimento para novas construções para perceber que estes se movem em consonância com os valores tradicionais de avaliação económica (PIB - Produto Interno Bruto e Taxa de Desemprego).

Este primeiro capítulo reflete essa necessidade de analisar a evolução da oferta e da procura imobiliária em conjunto com a economia portuguesa.

## 1.1 A Mediação Imobiliária

A Mediação Imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos, Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP, 2009). No fundo, as empresas de Mediação Imobiliária agem como intermediário entre os seus clientes (proprietários dos imóveis) e o consumidor final (pessoa singular ou famílias que procuram habitação).

Dado que o consumidor final não se concentra apenas em famílias, mas também em empresas ou pessoas singulares que procuram imóveis para estabelecer a sua empresa ou comércio, as Empresas de Mediação Imobiliária atuam no mercado de forma diversificada, a sua maioria (63,5%) focando-se entre quatro a seis segmentos (APEMIP, 2015). Segundo o Inquérito Mensal de Conjuntura (APEMIP, 2015), no ano 2015, os documentos que se destacavam com maior incidência eram: o Residencial com 99,5%; os Terrenos Urbanos com 75,9%; o Comércio com 72,4%; os Terrenos Rústicos com 60,6%; os Escritórios com 58,1%; e, a Indústria com 31%.

Tal como qualquer mercado, a Mediação Imobiliária enfrenta constrangimentos externos no exercício das suas funções. Os principais entraves ao sucesso estão associados à esfera económica do país, destacando-se a restritividade na concessão de crédito à habitação, a

instabilidade do mercado de trabalho, a mediação ilegal e a instabilidade do poder de compra das famílias (APEMIP, 2015). Torna-se, por isso, importante perceber em que medida estes constrangimentos influenciam a evolução do mercado. Visto que a última década foi marcada por um ciclo económico completo, desde a queda para a recessão até ao início da recuperação, é relevante olhar para este período com especial atenção.

## 1.2 Evolução da Procura e da Oferta em Portugal

A seguinte análise foca-se no segmento Residencial visto ser, do lado da oferta, o segmento no qual as empresas de Mediação Imobiliária mais se especializam, e do lado da procura, o que os consumidores finais mais valorizam, representando 89,9% (apartamentos 60,1% e moradias 29,8%) da estrutura total da procura Imobiliária à data de janeiro de 2016 (APEMIP, 2016).

### 1.2.1 A Crise de 2008 e os Anos de Intervenção da Troika

A falência do banco norte americano *Lehman Brothers* em 2008, despoletou uma crise financeira não só nos Estados Unidos da América, mas em todo o Mundo Ocidental. Portugal não foi exceção e chegou a valores alarmantes que justificaram a terceira intervenção do Fundo Monetário Internacional em conjunto com o Banco Central Europeu e a Comissão Europeia em 2011, dando início ao apelidado período da *Troika*, que viu o término em 2014.

Durante este período, a economia portuguesa decresceu 1,8% em 2011, 4% em 2012 e 1,1% em 2013 (INE, 2017a) (Gráfico 1), enquanto que o desemprego atingia valores máximos históricos de 12,7% em 2011; 15,5% em 2012 e 16,2% em 2013 (INE, 2018a) (Gráfico 2).

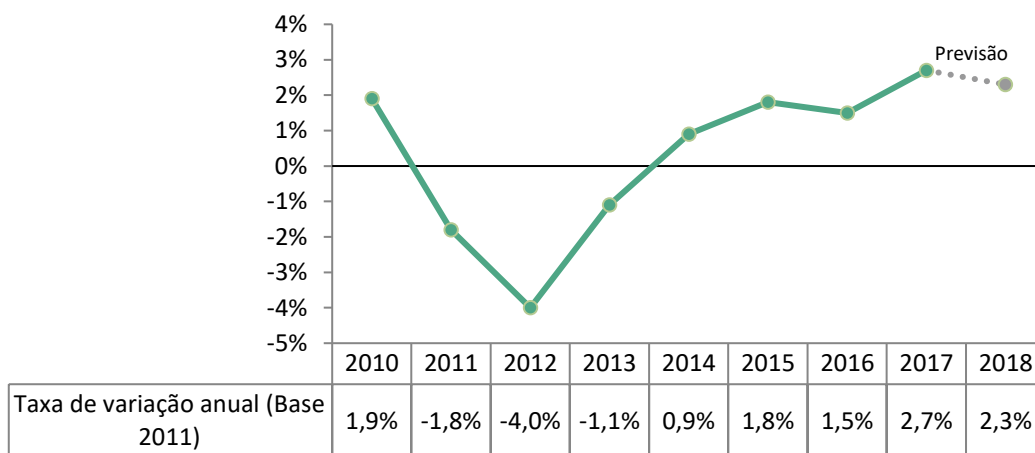


Gráfico 1 - Produto Interno Bruto a preços do ano anterior (Base 2011)

Fonte: INE, 2017a e Banco de Portugal, 2018

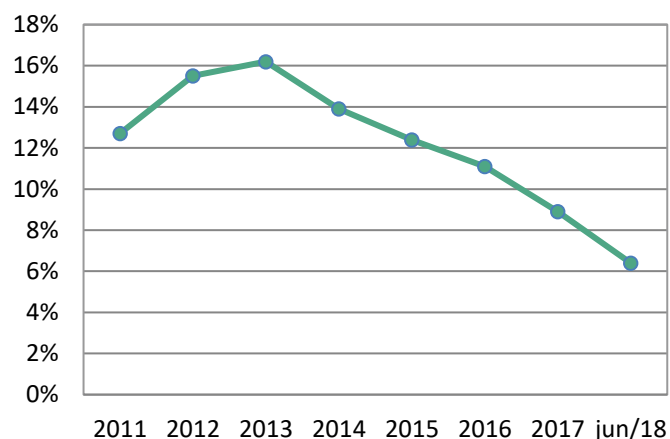


Gráfico 2 - Taxa de Desemprego  
Fonte: INE, 2018a e INE, 2018b

Os contratos de compra e venda, que se encontravam perto dos 300 mil em 2005 decresceram vertiginosamente nos anos subsequentes atingindo nem metade deste valor nos anos de 2012 e 2013 (INE, 2017b) (Gráfico 3). Paralelamente, o valor das transações no mercado imobiliário decrescia de valores entre os 20 mil milhões e 25 mil milhões nos anos de 2005 a 2007 para cerca de 5 mil milhões entre 2011 e 2014 (BPI - Banco Português de Investimento, 2017).

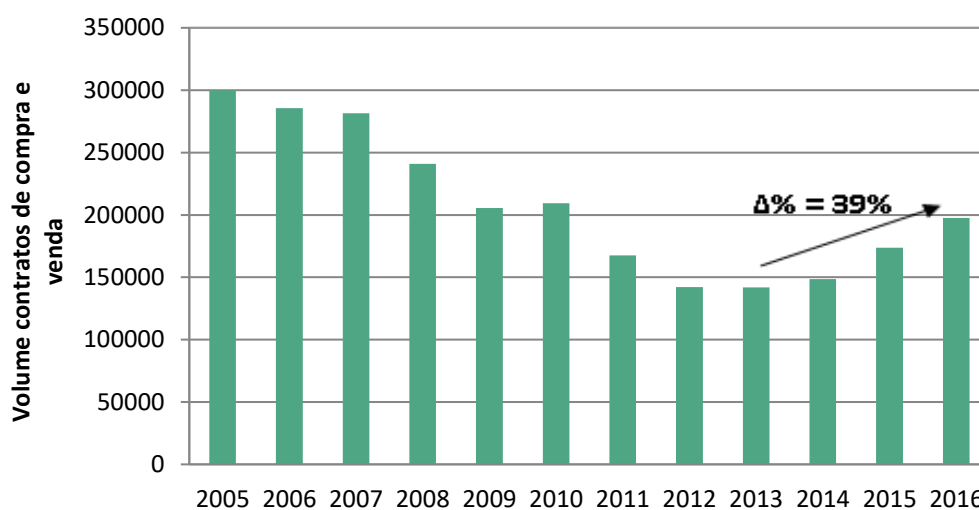


Gráfico 3 - Contratos de Compra e Venda (Nº) de Prédios  
Fonte: INE, 2017b

Esta falta de confiança nos mercados e de poder de compra das famílias veio destabilizar o Mercado Imobiliário destruindo centenas de construtoras. No ano de 2013, a taxa de variação homóloga das licenças de construções novas para habitações familiares foi de -35% (INE, 2018c). Subsequentemente, várias empresas imobiliárias enfrentaram processos de insolvência. Segundo dados da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário divulgados no jornal

*online* Observador (2015), em 2014, faliam em média, por dia, quatro empresas de construção e imobiliário (correspondentes a 25,6% do total nacional).

Contudo, a partir de 2014 as tendências começaram a inverter, surgindo uma nova realidade de melhores condições financeiras para as famílias, novos ciclos de investimento associados ao turismo e a condições fiscais mais favoráveis, ajudando na recuperação do sector que atualmente vive um *boom* muito positivo onde a procura começa a exceder a oferta.

### **1.2.2 Do Fim da Austeridade à Realidade Atual**

Nos anos de 2015, 2016 e 2017, a taxa de crescimento homóloga da economia portuguesa foi de 1,8%; 1,5%; e, 2,7% (INE, 2017a) (Gráfico 1), respetivamente, possibilitando a criação de 290 mil empregos desde o início de 2015 (BPI, 2017). Para 2018, espera-se um crescimento de 2,3% (Banco de Portugal, 2018).

No que diz respeito à taxa de desemprego, desde 2013 que esta apresenta um comportamento decrescente, situando-se nos 6,4% (Gráfico 2), à data de junho de 2018 (INE, 2018b). Esta evolução reflete-se no rendimento disponível das famílias, do qual se espera um crescimento ligeiramente acima dos 2% no médio-prazo promovendo o mercado imobiliário (BPI, 2017).

Ao contrário da tendência verificada nos anos de 2005 a 2013, o número de contratos de compra e venda inverte o sentido e cresce 39% entre 2013 e 2016 chegando aos 197.474 contratos (Gráfico 3) (INE, 2017b). Da mesma forma, o valor das transações no mercado imobiliário tem vindo a aumentar, apresentando em 2015 e 2016 uma taxa de variação homóloga de 29% atingindo 9,2 mil milhões de euros transacionados no ano de 2016. Contudo, ainda fica muito aquém dos valores registados na época pré-crise (BPI, 2017).

Desta forma, também o clima de falências vivido em 2014 foi contrabalançado com um crescimento acelerado das licenças para criação de novas empresas de Mediação Imobiliária. Segundo os dados da APEMIP, divulgados *online* pelo Jornal de Notícias (2018), no final de dezembro de 2017 operavam em Portugal 5.445 mediadoras das quais, mais de metade (51,3%) surgiu entre 2016 e fevereiro de 2018. No ano de 2017, foi atribuído o maior número de licenças alguma vez registado em Portugal (1.385), mais 30% do que o ano anterior. A tendência é de claro crescimento visto que nos dois primeiros meses deste ano já foram registadas 327 mediadoras, mais do que o conjunto dos anos de 2011 e 2012.

Também as licenças de construções novas para habitação familiar registaram uma tendência positiva com taxas de variação homólogas de 21% em 2015, 38% em 2016 e 24% em 2017. No entanto, os valores absolutos situam-se muito próximos dos baixos valores de 2012, perto dos

11.400 (valor de 2017) (Gráfico 4), o que vem sedimentar a realidade de pouca oferta que não consegue acompanhar o aumento da procura (INE, 2018c).

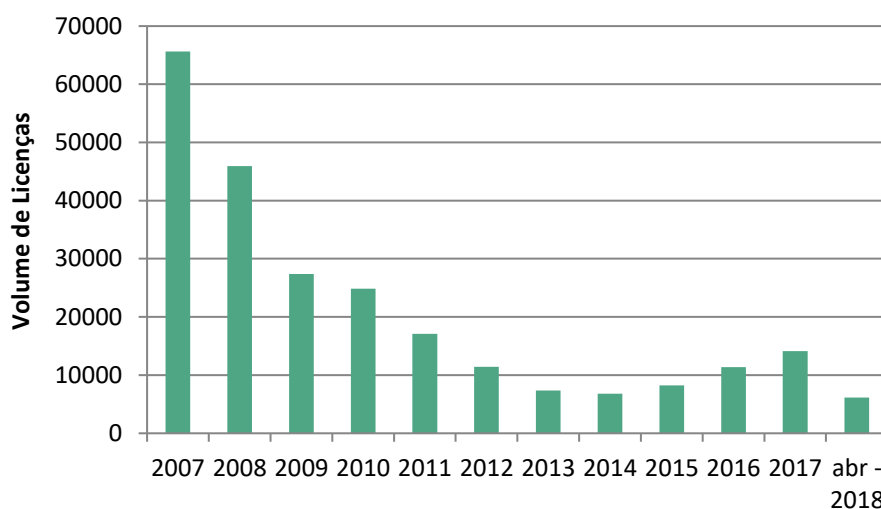


Gráfico 4 - Fogos licenciados (Nº) em construções novas para habitação familiar  
Fonte: INE, 2018c

Importa referir que, para além do ambiente económico interno ser mais positivo, o crescimento do mercado imobiliário, notado nos últimos dois anos, deve-se ao crescimento da procura estrangeira, muito devido à introdução, em 2009, de uma política fiscal mais favorável para estrangeiros europeus e, em 2012, de um regime de tributação favorável a investidores estrangeiros não europeus: os Vistos Gold. Também a boa performance do setor do turismo desenvolveu o mercado atraindo investidores para fazer face à procura, surgindo o regime de Alojamento Local que veio dinamizar sobretudo zonas turísticas e históricas como Porto, Lisboa e Algarve, reabilitando imóveis já degradados e abandonados (BPI, 2017). A dinamização dos centros históricos advém também do projeto de Área de Reabilitação Urbana (ARU), desenvolvido pelo Estado português, por intermédio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Cada município pode delimitar uma ou várias áreas, designadas ARU, que por estarem degradadas ou obsoletas serão destinadas a reabilitação justificando uma operação de Reabilitação Urbana (Áreas de Reabilitação Urbana, 2016). Desta forma, edifícios, equipamentos e espaços verdes que outrora estavam inutilizáveis passam a estar ao dispor da comunidade para uso público ou privado.

### 1.3 Alojamento Universitário em Portugal

No ano letivo 2017/18 encontravam-se inscritos 358.919 alunos no Ensino Superior Público e Privado em Portugal, distribuídos entre 88% nacionais e 12% de estrangeiros (Direção-Geral de Estatísticas da Educação e da Ciência (DGEEC), 2017)

Após uma queda drástica de alunos matriculados entre 2010 e 2014, nos últimos quatro anos o ensino superior tem vivido um aumento progressivo na quantidade de alunos inscritos (Gráfico 5). Muito deste crescimento, deve-se ao aumento de alunos estrangeiros a frequentar Universidades e Institutos Politécnicos portugueses, representando uma fatia cada vez maior do total de alunos (Gráfico 6).

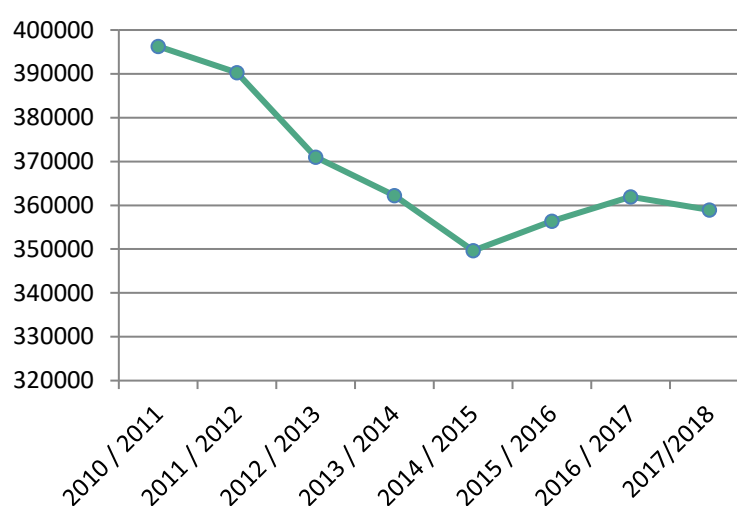


Gráfico 5 - Evolução dos Alunos Inscritos no Ensino Superior Português  
Fonte: (INE, 2018d)

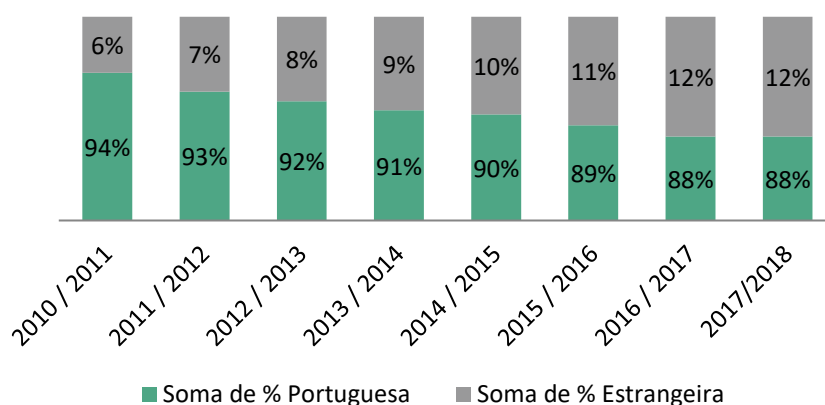


Gráfico 6 - Evolução dos Alunos Inscritos no Ensino Superior Português por Nacionalidade  
Fonte: (INE, 2018d)

Começa a surgir uma necessidade crescente de alojar estes estudantes que se deslocam do seu país para ingressar no ensino superior em Portugal. Contudo, também os estudantes nacionais se deslocam da sua zona de residência para concluir um curso superior. Segundo o estudo RAIDES 2016 da DGEEC, referido *online* pelo Jornal de Notícias (Tavares, 2018), no ano letivo 2016/17, existiam em universidades e politécnicos públicos 113.813 alunos deslocados. É



na região do Douro e no Oeste de Portugal que a percentagem de deslocados é maior (ambos com 69%), em contrapartida, as Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores apresentam menos alunos deslocados, com uma taxa de alunos residentes de 99% e 96%, respetivamente.

Em 2017, a *Uniplaces* (2017), um dos principais portais *online* que age como intermediário no arrendamento de quartos a estudantes universitários, registou um aumento de 37% de reservas face ao ano anterior. Contudo, a oferta não está a acompanhar este crescimento acelerado da procura, a qual se apresenta em Portugal muito informal e desestruturada. Estima-se que em Lisboa, no Porto e em Coimbra haja uma falta de camas entre os 13.000 a 18.000, tendo por base os *standards* europeus (Uniplaces; Jones Lang LaSalle, 2017). Embora existam residências universitárias disponíveis para os alunos, estas apenas alojavam 12% (13.971) dos 113.813 alunos deslocados em 2016/17 (Tavares, 2018) e estão, normalmente, associadas aos serviços sociais das instituições de ensino superior, dando prioridade aos alunos bolseiros e com menores rendimentos. Desta forma, a maior parte dos estudantes optam por arrendar apartamentos e/ou quartos privados com despesas incluídas. Infelizmente, muitos recorrem a um mercado mais informal com contratos de arrendamento não regulados ou até inexistentes.

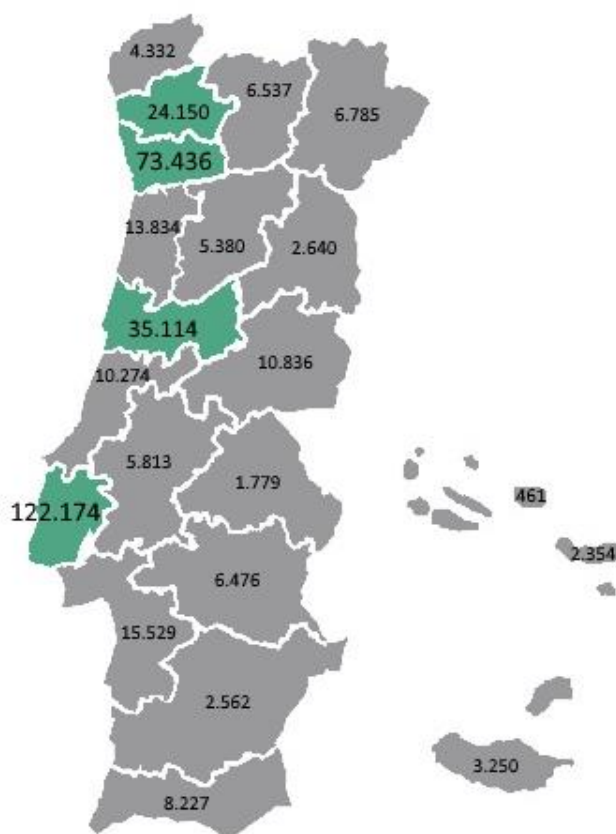


Ilustração 1 - Total de Alunos Inscritos no Ensino Superior Português por Distrito (Ano Letivo 2016/17)  
Fonte: DGEEC, 2016a

De acordo com a DGEEC (2016a), o ranking dos principais distritos de destino universitário são Lisboa, Porto, Coimbra e Braga, onde uma quantidade considerável de estudantes é proveniente de outras regiões do país (Ilustração 1).

### **1.3.1 Lisboa**

No ano letivo 2016/17 estavam inscritos em instituições de ensino superior da região de Lisboa 122.174 estudantes (DGEEC, 2016a), dos quais 14% eram estudantes estrangeiros que, necessariamente, precisaram de alojamento. Contudo, dos 86% de estudantes portugueses, 40.500 estavam deslocados da sua cidade natal, contribuindo para o aumento da procura residencial universitária.

Do lado da oferta, Lisboa possui 1.800 quartos em 33 Residências Religiosas e Universitárias, onde as rendas mensais variam entre os 160€ e os 480€ por quarto (Uniplaces; Jones Lang LaSalle, 2017). Contudo, a procura não fica completamente satisfeita e o diferencial é colmatado com alojamentos particulares. Aqui, cerca de 78% dos estudantes opta por quartos privados com um valor de renda mensal médio de 498€. Dado ser um público sazonal, as estadias duram em média cinco meses (Uniplaces, 2017).

### **1.3.2 Porto**

As Universidades e Politécnicos da região do Porto contaram com 73.436 estudantes inscritos no ano letivo 2016/17 (DGEEC, 2016a). Para além dos 10% de estudantes estrangeiros, 17.600 alunos portugueses estavam deslocados da cidade de origem (Uniplaces; Jones Lang LaSalle, 2017).

O Porto possui: 15 Residências Universitárias do Ensino Superior Público, nove da Faculdade do Porto, com capacidade para 1200 estudantes, com preços mensais a variar entre os 73€ e os 390€ por quarto (Serviços de Ação Social da Universidade do Porto, s.d.); e seis residências do Instituto Politécnico do Porto, com capacidade para 304 estudantes, com preços mensais a variarem entre os 73€ e os 132€ por quarto (Instituto Politécnico do Porto, s.d.). Tal como em Lisboa, esta oferta fica extremamente aquém das necessidades do mercado, sendo aqui, também, privilegiados os quartos privados por cerca de 64% dos estudantes. A renda mensal média encontra-se nos 426€, pouco menor que na capital e o tempo de estadia é, em média, também de cinco meses (Uniplaces, 2017).

### **1.3.3 Coimbra**

No ano letivo 2016/17 encontravam-se inscritos no Ensino Superior de Coimbra 35.114 alunos (DGEEC, 2016a), dos quais 22.300 (incluindo estrangeiros) eram naturais de outras regiões geográficas (Uniplaces; Jones Lang LaSalle, 2017).

A Universidade de Coimbra tem capacidade para 1.350 camas no total das suas 14 Residências Universitárias, com os preços mensais a variar entre os 78€ e os 450€ por quarto (Universidade de Coimbra, 2018). O Instituto Politécnico de Coimbra possui três Residências Universitárias com capacidade para 348 alunos, com preços mensais a variar entre os 73€ e os 150€ por quarto (Instituto Politécnico de Coimbra, 2016). A Escola de Enfermagem possui 168 camas disponíveis, com preços mensais a variar entre os 73€ e os 300€ por quarto (Escola Superior de Enfermagem de Coimbra, 2018). Mais uma vez, a procura de quarto privado é privilegiada com uma estadia média de cinco meses e uma renda mensal média de 263€ (Uniplaces; Jones Lang LaSalle, 2017).

#### **1.3.4 Braga**

O distrito de Braga contou com 24.150 alunos inscritos no ano letivo 2016/17 no total da sua oferta superior (DGEEC, 2016a). Destes, 9,8% eram estudantes estrangeiros e 6.450 eram alunos portugueses com residência permanente fora do distrito de Braga, tendo, por isso, que se deslocar da sua cidade natal para ingressar no ensino superior.

Do lado da oferta, Braga conta com residências da Universidade do Minho, do Instituto Politécnico do Cávado e do Ave (IPCA) e do Instituto Superior de Saúde do Ave (ISAVE). A Universidade do Minho possui uma capacidade total de 1.399 camas distribuídas pelos seus 10 Blocos Residenciais, oito camaratas e dois apartamentos localizados entre o campus de Gualtar e Azurém, com preços a variar entre os 62€ e os 95€ por mês por quarto (Universidade do Minho, 2018a). O IPCA dispõe de uma residência universitária em Barcelos, ampliada em 2017, com uma capacidade aproximada de 40 camas (IPCA, s.d.). O ISAVE possui uma residência universitária na Póvoa de Lanhoso com capacidade para 296 quartos duplos (Residência Universitária, 2009). Embora seja destinada principalmente aos seus alunos, o ISAVE disponibiliza a residência a qualquer estudante ou docente de outras instituições, em especial alunos do IPCA que estudam no polo de Guimarães.

Sendo destinadas, principalmente, aos alunos bolseiros, as residências universitárias deixam de fora um vasto número de alunos que acaba por recorrer ao alojamento privado, no qual as rendas médias por quarto individual podem atingir os 250€.

### **1.4 Evolução dos Preços**

Através da análise da procura e da oferta percebeu-se que a primeira tem vindo a aumentar a uma velocidade que a segunda não consegue acompanhar. Desta forma, de acordo com a lei da oferta e da procura, e assumindo que a variação da oferta no mercado imobiliário não foi

significativa, quando a procura aumenta sem alteração da oferta o ponto de equilíbrio desloca-se para a direita e os preços aumentam (Mankiw, 2013).

Foi exatamente isto que ocorreu nos últimos anos, após a saída de Portugal do programa de ajustamento económico e financeiro. Após uma queda acumulada do valor dos alojamentos totais em Portugal de 11% entre 2008 e 2013, estes têm vindo a recuperar apresentando taxas de variação homólogas positivas, mesmo quando observado em particular o tipo de construção (apartamentos ou moradias). Atualmente, o valor médio dos alojamentos situa-se nos 1.176€/m<sup>2</sup>, sendo que para as Moradias os valores são de 1.077€/m<sup>2</sup> e para os Apartamentos são de 1.232€/m<sup>2</sup> (Gráfico 7) (INE, 2018e).

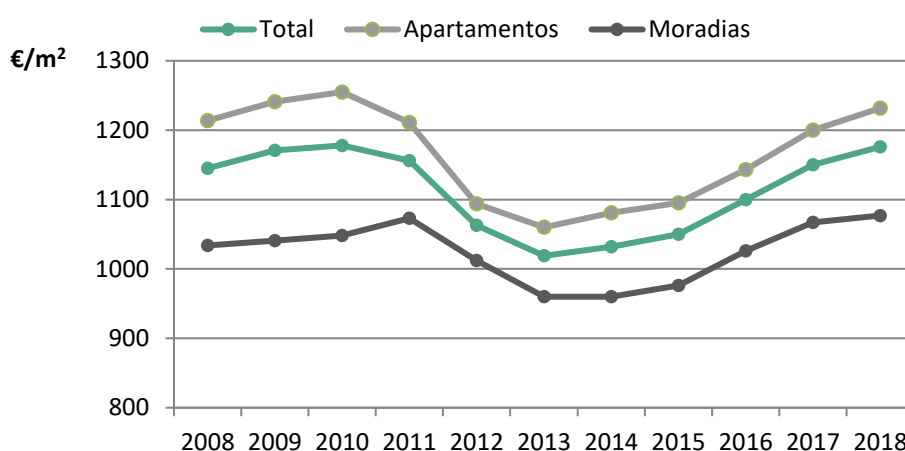


Gráfico 7 - Evolução do Valor Médio (€/m<sup>2</sup>) dos alojamentos em Portugal  
Fonte: INE, 2018e

Desta forma, o Índice de Preços Residenciais (Base 2011) tem sofrido uma aceleração vertiginosa, e desde setembro de 2016 que apresenta valores acima dos 100, o que significa que foram ultrapassados os preços registados em 2011 (Gráfico 8) (Imoestatística, Lda., 2018).

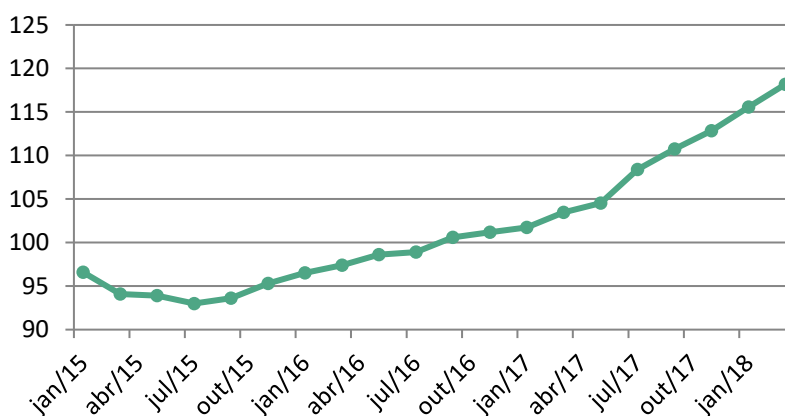


Gráfico 8 - Índice de Preços Residenciais (Base 2011)  
Fonte: Imoestatística, Lda., 2018

Em maio de 2018, os preços médios das propriedades em Portugal tinham registado um crescimento homólogo de 5,85% para o valor de 1.176€/m<sup>2</sup> (INE, 2018e). Todas as regiões portuguesas observaram em maio de 2018 um aumento significativo dos preços, tanto a nível dos apartamentos como das moradias, com exceção das moradias no Algarve, que registaram um decréscimo de 1,03% dos valores médios por metro quadrado (Tabela 1).

	Total		Moradias		Apartamentos	
	€/m <sup>2</sup>	Δ%	€/m <sup>2</sup>	Δ%	€/m <sup>2</sup>	Δ%
<b>Portugal</b>	1.176€	5,85%	1.074€	4,37%	1.232€	6,12%
Norte	1.056€	7,43%	1.018€	5,93%	1.082€	8,31%
Centro	960€	4,92%	923€	4,41%	993€	4,86%
Área Metropolitana Lisboa	1.428€	5,78%	1.445€	7,28%	1.425€	5,56%
Alentejo	981€	2,29%	982€	1,45%	980	3,48%
Algarve	1.487€	6,59%	1.437€	-1,03%	1.501€	9,01%
Região Autónoma dos Açores	1.056€	6,77%	1.026€	6,65%	1.225€	10,56%
Região Autónoma da Madeira	1.293€	4,95%	1.230€	0,57%	1.352€	8,94%

Tabela 1 - Preço médio por metro quadrado e taxa de variação homóloga total e por tipo de alojamento (maio 2018)

Fonte: INE, 2018e

Da mesma forma, torna-se importante observar a tendência dos valores de arrendamento, visto ter representado 52,59% do total de procura residencial em 2016 (APEMIP, 2016). Mais uma vez, é observável uma evolução positiva dos preços, nos últimos cinco anos. O índice de rendas residenciais (Base 2011), depois de uma queda acentuada até o final de 2013, inverteu o sentido no ano seguinte, ultrapassando, em 2017, os níveis de 2011 (Gráfico 9) (Imoestatística, Lda., 2018).

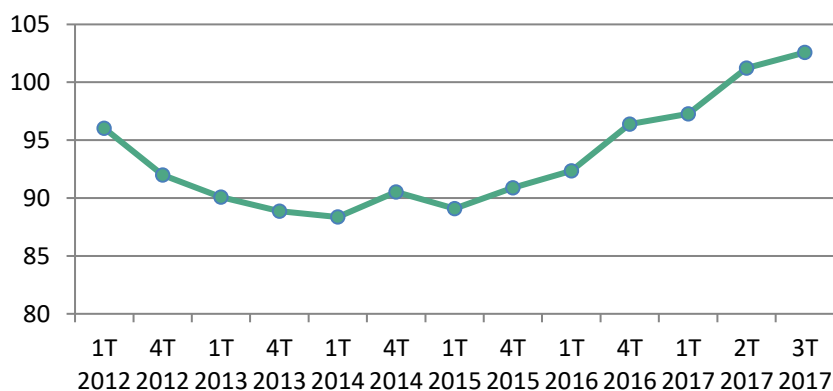


Gráfico 9 - Índice de Rendas Residenciais (Base 2011)

Fonte: Imoestatística, Lda., 2018

Segundo os dados mais recentes do INE (2018f), o valor médio das rendas por metro quadrado em 2017 em Portugal foi de 4,39€/m<sup>2</sup>. A nível das NUTS II, três sub-regiões ficaram acima da média nacional, nomeadamente: o Algarve com 5€/m<sup>2</sup>; a Região Autónoma da Madeira com 5,15€/m<sup>2</sup>; e, a Área Metropolitana de Lisboa com 6,06€/m<sup>2</sup>. As restantes apresentaram os seguintes valores: 3,83€/m<sup>2</sup> no Norte; 3,40€/m<sup>2</sup> no Centro; 3,36€/m<sup>2</sup> no Alentejo; e, 3,48€/m<sup>2</sup> na Região Autónoma dos Açores.

## II. Ensino Superior no distrito de Braga

Situado no noroeste de Portugal, o distrito de Braga é um dos 18 distritos de Portugal continental. Pertence à Região Norte e possui uma população residente total de 848.185 habitantes (Censos 2011) e 2.706 km<sup>2</sup> de superfície, tornando-se o 4º maior distrito português a nível de população e o 16º a nível de área. No que diz respeito à população jovem, o distrito conta com uma percentagem total de 23,96% de jovens entre os 15 e os 34 anos (INE, 2018g).

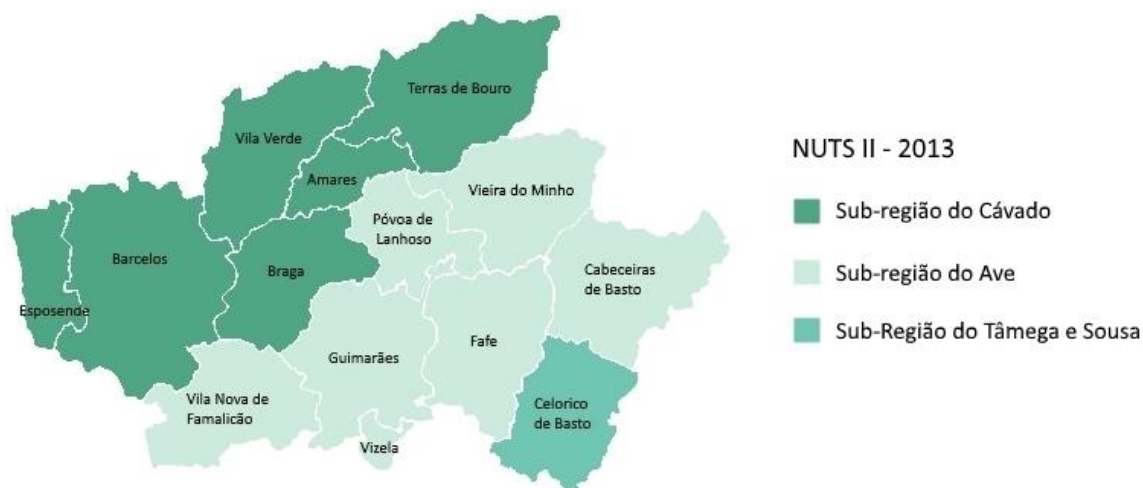


Ilustração 2 - Mapa do Distrito de Braga  
Fonte: Realização Própria

O distrito de Braga subdivide-se em 14 municípios (Ilustração 2), seis da sub-região do Cávado (Amares; Vila Verde; Braga; Esposende; Barcelos; Terras de Bouro); sete da sub-região do Ave (Vila Nova de Famalicão; Guimarães; Vizela; Fafe; Cabeceiras de Basto; Vieira do Minho; Póvoa de Lanhoso); e um da sub-região do Tâmega e Sousa (Celorico de Basto).

Os municípios mais populosos são Braga e Guimarães (Gráfico 10), onde se encontra a maior oferta cultural e educativa.

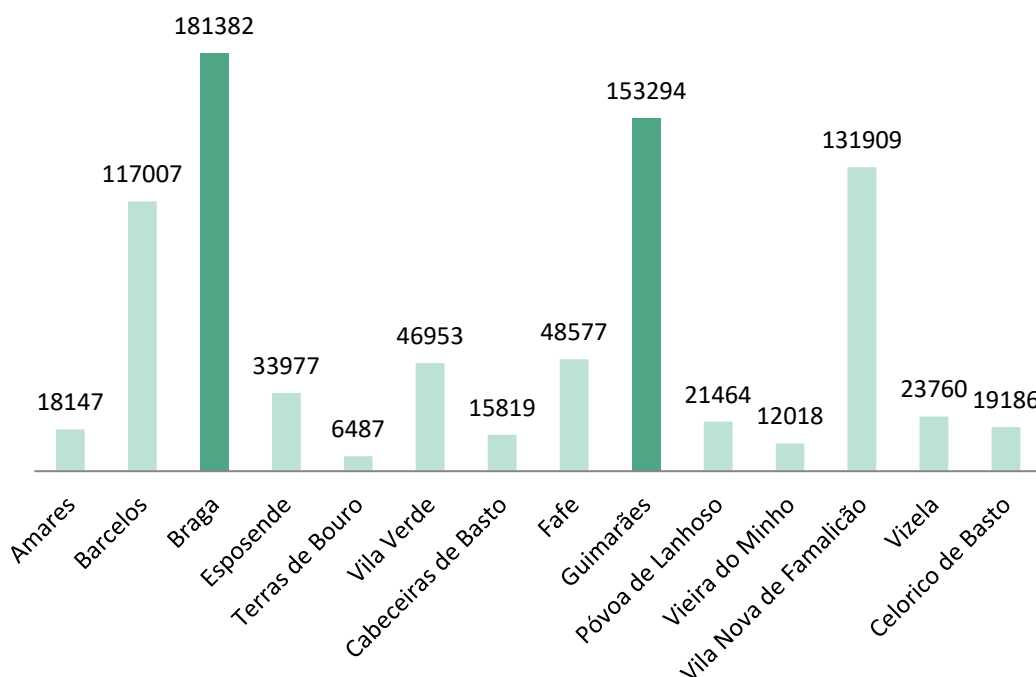


Gráfico 10 - Total de Residentes nos Municípios de Braga (2016)  
Fonte: INE

## 2.1 Municípios de Braga e Guimarães

Considerada uma das mais jovens cidades europeias, Braga consegue aliar na perfeição a sua História bimilenar a uma juventude e vitalidade revigorante.

À data de 2017, a cidade de Braga contava com um total de 181.382 habitantes, dos quais 24,04% eram população jovem entre os 15 e os 34 anos (INE, 2018g). Por este motivo é considerada uma das cidades mais jovens da Europa, tendo já sido Capital Europeia da Juventude no ano de 2012 e Capital Ibero-Americana da Juventude em 2016.

Conhecida como a “Romana Portuguesa” devido ao seu vasto legado romano e à cidade Bracara Augusta, que lhe deu origem, também a religião cristã tem muita influência na cultura e arquitetura da cidade, estando esta repleta de igrejas barrocas. Possui um dos Sacro-Montes mais antigos de toda a Europa, o Santuário do Sameiro e o porta-estandarte da região minhota, o Santuário do Bom Jesus. É também em Braga que se localiza a mais antiga Catedral de Portugal e a Casa-Mãe dos beneditinos, o Mosteiro de Tibães.

Simultaneamente, a cidade de Braga tornou-se um centro tecnológico e de investimento, tendo sido lançada, em março de 2014, a InvestBraga - Agência para a Dinamização Económica de Braga, que tem como missão promover o desenvolvimento económico da região. Sob a sua alçada surge um *hub* de inovação, a StartupBraga, que pretende apoiar e potenciar projetos de empreendedorismo para os mercados internacionais. Braga conta, ainda, com o *International Iberian Nanotechnology Laboratory*, fundado pelos Estados de Portugal e Espanha, em 2009,



para apoiar engenheiros e cientistas de todo o mundo a desenvolver investigações interdisciplinares em nanotecnologia e nanociência. Todo este desenvolvimento tecnológico e científico sobrevive da elevada formação que a cidade oferece através da Universidade do Minho, considerada umas das cinco melhores universidades portuguesas, que contém em Braga, o seu maior polo universitário.

Braga é a prova de uma cidade antiga, que vive de mão dada com o empreendedorismo e o espírito jovem (Município de Braga, s.d.).

Apelidada de "Cidade Berço", Guimarães, cidade de origem medieval, conta com mais de um milénio de história e é considerada Património Cultural da Humanidade.

Foi nesta cidade que nasceu D. Afonso Henriques, primeiro rei de Portugal e onde, no século XII, foi estabelecido o centro administrativo do Condado Portucalese pelo seu pai, D. Henrique.

À data de 2017, Guimarães contava com um total de 153.294 habitantes, dos quais 23,47% eram população jovem entre os 15 e os 34 anos (INE, 2018g). É uma cidade rica em história, cultura e dinamismo, tendo sido Capital Europeia da Cultura em 2012 e Cidade Europeia do Desporto em 2013.

Guimarães conta com um forte desenvolvimento económico, ocupando os primeiros 10 lugares a nível nacional, na análise realizada ao desempenho das Autarquias portuguesas nas áreas do investimento. Desta forma, é considerada umas das áreas mais industrializadas e exportadoras da região Norte.

Na freguesia vimaranense, Caldas das Taipas, instalou-se o AvePark - Parque de Ciência e Tecnologia, em atividade desde 2007, onde se sediou a SpinPark - Incubadora de Base Tecnológica, que promove e apoia atividades de tecnologia avançada e intensivas de conhecimento, bem como o laboratório associado de investigação 3B's. A par do investimento tecnológico, a cidade possui, ainda, dois dos três campus da Universidade do Minho, o Campus de Couros e o Campus de Azurém.

Apelidados de "conquistadores", os vimaranenses provam diariamente as conquistas da cidade a nível cultural, desportivo e económico (Câmara Municipal de Guimarães, s.d.).

## **2.2 Instituições de Ensino Superior no distrito de Braga**

Segundo dados da DGEEC (2016a), no ano letivo 2016/17 encontravam-se inscritos em instituições de Ensino Superior do distrito de Braga, 24.150 alunos, dos quais 90,2% eram portugueses e 9,8% estrangeiros.

Observando a variação de inscritos no Ensino Superior, no distrito de Braga, nos últimos 10 anos, verifica-se que até 2010/11 a taxa de variação foi positiva, registando-se um aumento gradual dos alunos inscritos com exceção do ano letivo de 2008/09, cujo número de alunos decresceu 1,81% face ao ano anterior. Apesar do decréscimo de alunos a partir do ano letivo 2011/12, os dados mais recentes referentes ao ano letivo 2016/17 mostram um novo crescimento dos alunos inscritos no Ensino Superior em Braga, criando a expectativa de uma nova fase de crescimento para a região (Tabela 2) (INE, 2018d).

Ano letivo	Total	$\Delta$ % homóloga
2016/17	24.150	1,58%
2015/16	23.775	-0,33%
2014/15	23.854	-1,20%
2013/14	24.143	-1,35%
2012/13	24.474	-4,28%
2011/12	25.569	-0,44%
2010/11	25.682	6,32%
2009/10	24.155	3,80%
2008/09	23.270	-1,81%
2007/06	23.699	5,57%
2006/07	22.449	

Tabela 2 - Evolução e taxa de variação homóloga dos alunos Inscritos nas Instituições de Ensino Superior no Distrito de Braga  
Fonte: INE, 2018d

De acordo com a Direção-Geral do Ensino Superior (DGES, 2018a), as ofertas a nível de Ensino Superior no distrito de Braga estão descritas na Tabela 3.

Ensino Superior Público	Universitário	Universidade do Minho
	Politécnico	Instituto Politécnico do Cávado e do Ave
Ensino Superior Privado	Universitário	Universidade Católica
		Universidade Lusíada
	Politécnico	Instituto Politécnico de Saúde do Norte
		Escola Superior Artística de Guimarães
		Instituto de Estudos Superiores de Fafe
		Instituto Superior de Saúde do Alto Ave

Tabela 3 - Instituições de Ensino Superior no Distrito de Braga  
Fonte: DGES, 2018

### Universidade do Minho

A Universidade do Minho, fundada no ano de 1973 com início de atividade no ano letivo 1975/76, é uma instituição de ensino superior público universitário localizada no distrito de Braga com polos nas cidades de Braga e Guimarães (Universidade do Minho, 2018b).

Para além de estar no top cinco das melhores universidades portuguesas, a Universidade do Minho integra, pelo sexto ano consecutivo, o top 150 do ranking das melhores universidades jovens do mundo. Este ranking inclui as 250 melhores universidades jovens do mundo e é revelado pelo *Times Higher Education*, um dos rankings mais prestigiados a nível internacional (Times Higher Education, s.d.).

A Universidade do Minho divide a sua oferta formativa em Unidades Orgânicas (Escolas e Institutos) que permitem a criação de um ambiente favorável à inovação e à interdisciplinaridade. São estas as Escolas de Arquitetura, de Ciências, de Medicina, de Direito, de Economia e Gestão, de Engenharia, de Psicologia e Superior de Enfermagem, e os Institutos de Ciências Sociais, de Educação e, de Letras e Ciências Humanas.

Para além do ensino, estas unidades orgânicas focam-se na investigação através das suas Unidades de Investigação. No total, a Universidade do Minho possui 32 Unidades de Investigação, das quais uma foi classificada como “Excecional” e 10 como “Excelentes” na última avaliação promovida pela Fundação para a Ciência e Tecnologia. A universidade participa, ainda, em quatro Laboratórios Associados (Universidade do Minho, 2018b).

No ano letivo 2016/17 estavam inscritos 17.643 estudantes, distribuídos entre 89% portugueses e 11% estrangeiros (DGEEC, 2016a).

### **Instituto Politécnico do Cávado e do Ave**

O Instituto Politécnico do Cávado e do Ave (IPCA) foi fundado em 1994, em Barcelos, mas iniciou a sua atividade letiva em 1996 com 74 estudantes divididos equitativamente por dois cursos de bacharelato: o curso de Contabilidade e Finanças Públicas; e, o curso de Contabilidade Empresarial. Atualmente, a sua oferta formativa está distribuída por três polos: Barcelos, Braga, e Guimarães (IPCA, s.d.) onde são administrados cursos superiores e cursos técnicos superiores profissionais.

No ano letivo 2016/17, neste instituto politécnico de cariz público, encontravam-se inscritos 3.981 alunos, dos quais 3.812 eram portugueses e 169 eram estrangeiros (DGEEC, 2016a). Estes, estavam distribuídos pelas quatro escolas com ofertas formativas específicas nas suas áreas de atuação.

A Escola Superior de Gestão, criada em 1995, foi a primeira Escola do Instituto e iniciou a sua atividade pedagógica no ano seguinte (IPCA, s.d.). No ano letivo 2016/17 contou com 2.317 alunos inscritos, dos quais 2.214 eram portugueses e 103 eram estrangeiros (DGEEC, 2016a).

A Escola Superior de Tecnologia, foi criada ao mesmo tempo que a de Gestão, mas só iniciou a sua atividade pedagógica em outubro de 2004 (IPCA, s.d.). No ano letivo 2016/17 a Escola

contou com 1.112 alunos inscritos, dos quais 1.069 eram portugueses e 43 eram estrangeiros (DGEEC, 2016a).

A terceira escola a ser criada foi a Escola Superior de Design, em 2015, que passou a ministrar os cursos de Design Gráfico, Design Industrial, Ilustração e Animação, e Design e Desenvolvimento de Produto, antigamente lecionados pela Escola Superior de Tecnologias (IPCA, s.d.). No ano letivo 2016/17 contou com a inscrição de 552 alunos, dos quais 529 eram portugueses e 23 eram estrangeiros (DGEEC, 2016a).

A Escola Superior de Hotelaria e Turismo, é a mais recente Escola do IPCA, com apenas um ano de funcionamento letivo. A Escola nasceu de um desígnio estratégico de afirmação do IPCA na área do Turismo e na sub-região do Ave (IPCA, s.d.).

### **Universidade Católica Portuguesa**

A Universidade Católica Portuguesa (UCP) é a primeira universidade portuguesa moderna instituída pela Igreja Católica e não pelo Estado, ao abrigo da Concordata de 1940 entre o Governo português e a Santa Sé. A sua criação data de 1967, contudo o seu reconhecimento oficial foi em 1971.

A estrutura da UCP é regional, e embora seja uma só Universidade, esta divide-se por quatro grandes centros: Lisboa, Porto, Braga e Viseu (UCP, s.d.).

A UCP de Braga conta com duas faculdades: a Faculdade de Filosofia e Ciências Sociais; e, a Faculdade de Teologia. No ano letivo 2016/17 entraram 918 alunos na UCP de Braga, dos quais 77,9% portugueses e 22,1% estrangeiros (DGEEC, 2016a).

A Faculdade de Teologia de Braga foi a faculdade inauguradora da UCP em Portugal, com criação em 1967. No ano letivo 2016/17 contou com 154 alunos inscritos, dos quais 134 eram portugueses e 20 eram estrangeiros. No mesmo período letivo, a Faculdade de Filosofia e Ciências Sociais contou com 764 alunos inscritos, dos quais 581 eram portugueses e 183 eram estrangeiros.

### **Universidade Lusíada**

A Universidade Lusíada foi fundada em Lisboa, em junho de 1986, pela Cooperativa de Ensino Universidade Lusíada que, em junho de 2003, passa a Fundação Minerva - Cultura - Ensino e Investigação Científica. Em março de 1989, alarga as suas atividades ao Porto e a Vila Nova de Famalicão (distrito de Braga), e, mais tarde, à República Popular de Angola e à República Democrática de São Tomé e Príncipe.

A Universidade Lusíada, em Vila Nova de Famalicão, é composta por três faculdades: Faculdade de Arquitetura e Arte; Faculdade de Ciências da Economia e da Empresa; e, Faculdade

de Engenharias e Tecnologias (Universidade Lusíada, s.d.). No ano letivo 2016/17 contou com uma inscrição total de 585 alunos, 572 portugueses e 13 estrangeiros (DGEEC, 2016a).

### **Instituto Politécnico de Saúde do Norte**

A Cooperativa de Ensino Superior Politécnico e Universitário (CESPU) é uma instituição privada, sem fins lucrativos, que tutela administrativamente três estabelecimentos de ensino superior particular e cooperativo: em Gandra (distrito do Porto), o Instituto Universitário de Ciências da Saúde e a Escola Superior de Saúde do Vale do Sousa; em Vila Nova de Famalicão (distrito de Braga), a Escola Superior de Saúde do Vale do Ave. As duas últimas escolas fazem parte do Instituto Politécnico de Saúde do Norte.

Constituída em agosto de 1982, a CESPU tem como objetivos a criação de estabelecimentos de ensino superior, universitário e politécnico e a promoção da investigação científica (CESPU, 2018).

A Escola Superior de Saúde do Vale do Ave (ESSVA) situa-se na cidade de Vila Nova de Famalicão e representa a aposta no ensino politécnico da CESPU na sub-região do Ave. Iniciou a sua atividade em 1997 e assume-se como uma escola modelar para o ensino das ciências e tecnologias da saúde.

No ano letivo 2016/17 inscreveram-se na ESSVA 495 estudantes, na sua maioria alunos de nacionalidade portuguesa e apenas 7,8% de nacionalidade estrangeira (DGEEC, 2016a).

### **Escola Superior Artística de Guimarães**

A Cooperativa de Ensino Superior Artística do Porto (CESAP) é uma instituição sem fins lucrativos, constituída em maio de 1982 que tutela duas entidades de ensino superior universitário e politécnico. A Escola Superior Artística de Guimarães (ESAG) é uma das escolas tuteladas pela CESAP e desenvolve uma oferta formativa superior politécnica na área das Artes.

A ESAG iniciou a sua atividade no ano letivo 1983/84 sob a designação de Cooperativa de Ensino Superior Artístico Árvore e tem como traço identitário e base dos cursos que oferece o desenho (ESAG, s.d.). Atualmente, designada de Escola Superior Artística de Guimarães, localiza-se no centro histórico da cidade que lhe dá o nome e contou, no ano letivo 2016/17, com 67 alunos inscritos nas licenciaturas e mestrados que oferece, todos de nacionalidade portuguesa (DGEEC, 2016a).

### **Instituto de Estudos Superiores de Fafe**

Tendo como origem a Escola Normal de Educadores de Infância de Fafe, criada em 1985, e um curso médio de Educadores de Infância, o Instituto de Estudos Superiores de Fafe (IESF) é um projeto de ensino superior politécnico de referência na área da Educação e das Tecnologias,

com todas as suas formações acreditadas pela Agência de Avaliação e Acreditação do Ensino Superior e valorizadas pela comunidade e pelos empregadores. Desta forma, divide-se em duas escolas que representam ofertas específicas nas áreas de atuação já descritas (IESF, s.d.).

A Escola Superior de Educação de Fafe está focada na formação de profissionais dos diferentes níveis do sistema de ensino. No ano letivo 2016/17 inscreveram-se 218 alunos, dos quais 203 eram portugueses e 15 estrangeiros (DGEEC, 2016a).

Criada em 1993, a Escola Superior de Tecnologias de Fafe tem como missão formar quadros técnicos superiores nas áreas da informática, gestão, contabilidade, administração e turismo, em paralelo com o tecido empresarial da região. No ano letivo 2016/17 contou com 154 alunos inscritos, dos quais 126 eram portugueses e 28 eram estrangeiros (DGEEC, 2016a).

### **Instituto Superior de Saúde do Alto Ave**

O Instituto Superior de Saúde do Alto Ave (ISAVE), localizado no concelho de Amares (distrito de Braga), é uma entidade de ensino superior politécnico privada, com o objetivo de formar profissionais de saúde capazes de dar resposta às exigências da sociedade.

Iniciou a sua atividade letiva no ano de 2002 com sete licenciaturas na área da saúde. Atualmente conta com três cursos de 1º ciclo - Licenciatura, quatro Cursos Técnicos Superiores Profissionais e duas pós-graduações. A par do ensino o ISAVE integra o Centro Interdisciplinar de Ciências da Saúde que permite desenvolver actividades de investigação no âmbito das ciências da saúde. (ISAVE, s.d.).

No que diz respeito aos alunos inscritos nesta instituição, no ano letivo 2016/17 inscreveram-se 89 alunos, dos quais apenas dois tinham nacionalidade estrangeira (DGEEC, 2016a).

### III. Alojamento Universitário na Universidade do Minho

---

A maior oferta e facilidade de acesso ao Ensino Superior português e a abertura das fronteiras com os programas de mobilidade (Erasmus+; Erasmus Mundus) veio aumentar o número de alunos matriculados no Ensino Superior e, assim, a necessidade crescente em alojar todos aqueles estudantes provenientes de outras localizações geográficas, inclusive os estrangeiros. Por conseguinte, e associada ao crescente aumento dos preços das habitações, a problemática do alojamento universitário tem-se tornado, nos últimos anos, uma preocupação das entidades, das universidades e das associações académicas.

A Universidade do Minho, para além de se localizar no quarto maior distrito português (Braga), é uma das cinco melhores universidades de Portugal, das 100 melhores universidades com menos de 50 anos do mundo e das 600 melhores do mundo, segundo o Times Higher Education Ranking. Todos os anos recebe, em média, cerca de 18 mil estudantes, entre portugueses e estrangeiros, distribuídos pelos três ciclos de estudo (Licenciatura/Mestrado Integrado; Mestrado; e, Doutoramento). Por isso, a problemática do alojamento é-lhe familiar, e apesar de possuir Residências Universitárias, estas não são suficientes para alojar todos os alunos deslocados, forçando, à sua maioria, a procura de arrendamento privado de quartos ou apartamentos para habitar durante a estadia na Universidade do Minho.

O presente capítulo apresenta uma avaliação mais detalhada da oferta e da procura de alojamento na Universidade do Minho, descrevendo os principais *players* no mercado imobiliário universitário, para além da própria Universidade e da Associação Académica.

#### 3.1 Caracterização da Procura

Segundo dados da DGEEC (2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016), o número de alunos inscritos na Universidade do Minho desde o ano letivo 2010/11 não mantém uma evolução constante (Gráfico 11). Nos últimos anos, a Universidade do Minho atingiu o seu maior valor, no ano letivo 2013/14, com 18.123 alunos inscritos.

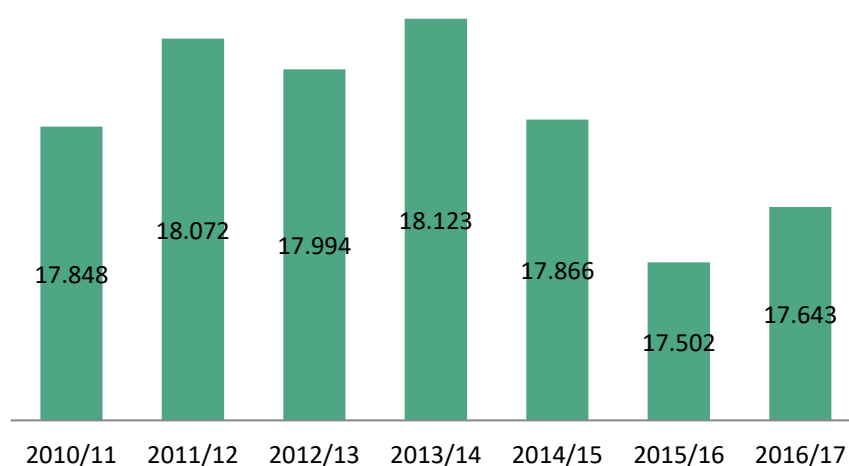


Gráfico 11 - Evolução dos Alunos Inscritos na Universidade do Minho  
Fonte: DGEEC DGEEC (2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016)

### 3.1.1 Caracterização da Comunidade Estudantil

Com base no ano letivo 2016/17, os alunos inscritos na Universidade do Minho foram de 17.643, 89% portugueses e 11% estrangeiros.

De acordo com os dados apurados, o campus de Gualtar contou com 12.280 inscritos e o campus de Azurém com 4.796, com um rácio de portugueses:estrangeiros de 92:8 em ambos os polos (DGEEC, 2016a).

Relativamente à distribuição por ciclos de estudo, os Gráficos 12 e 13 apresentam um resumo da quantidade de alunos inscritos por campus e nacionalidade.

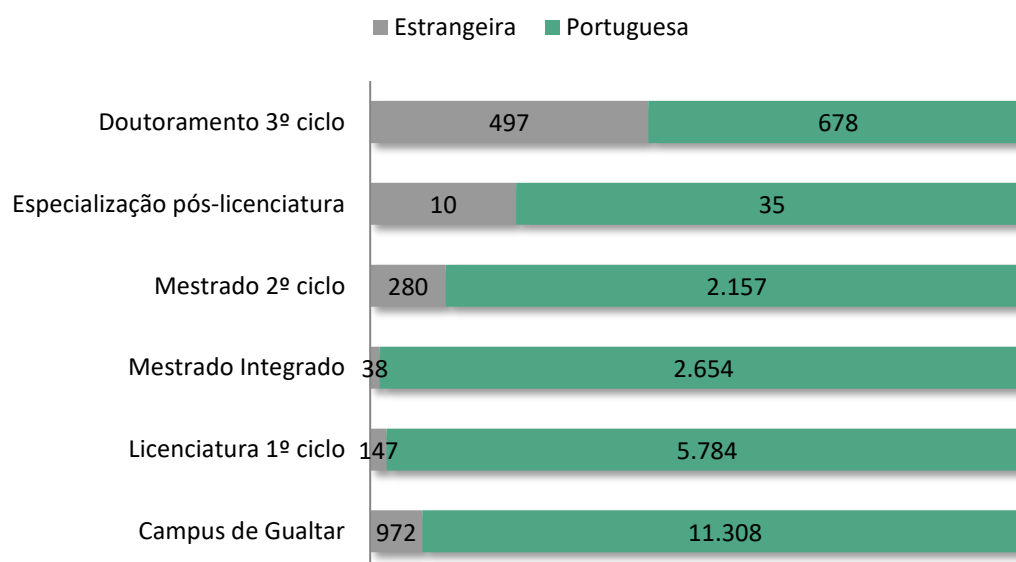


Gráfico 12 - Distribuição dos Alunos Inscritos no Campus de Gualtar por Ciclo de Estudos e Nacionalidade (Ano Letivo 2016/17)  
Fonte: DGEEC, 2016



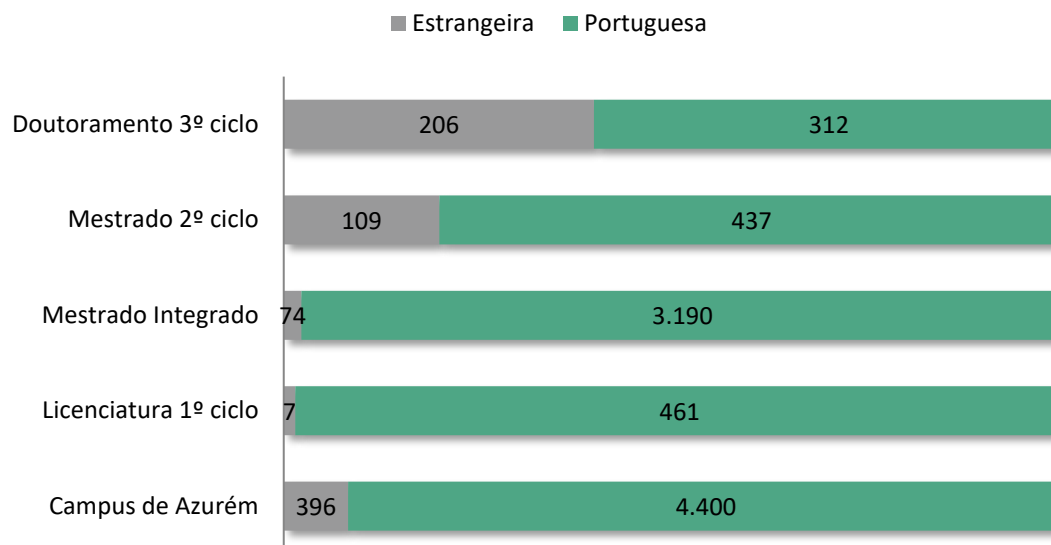


Gráfico 13 - Distribuição dos Alunos Inscritos no Campus de Azurém por Ciclo de Estudos e Nacionalidade (Ano Letivo 2016/17)  
Fonte: DGEEC, 2016

No campus de Gualtar verifica-se um maior número de inscritos em todos os ciclos de estudos, à exceção dos Mestrados Integrados que, em Azurém, contam com 3.264 alunos inscritos face aos 2.692 alunos de Gualtar. Estes dados são compreensíveis, visto serem oferecidos, em Guimarães, o dobro (12) dos Mestrados Integrados disponibilizados em Braga.

De notar que, a procura de estudantes estrangeiros concentra-se no ciclo de estudos mais elevado, Doutoramento, sendo que, do total de estrangeiros inscritos por campus, em Azurém 51% estão inscritos no 3º ciclo enquanto que em Gualtar estão cerca de 52%. Esta maior procura estrangeira faz com que haja uma distribuição mais homogênea entre estudantes portugueses e estrangeiros inscritos em Doutoramentos.

No que diz respeito aos alunos que ingressaram no 1º ano pela primeira vez na Universidade do Minho, no ano letivo 2016/17, registou-se um total de 5.487 alunos, incluindo os alunos de mobilidade. Este valor corresponde a 31% de toda a comunidade estudantil inscrita nesse ano letivo.

Analisando ciclo a ciclo: as Licenciaturas - 1º ciclo, contaram com 1.930 alunos inscritos no 1º ano pela primeira vez (1.783 em Gualtar e 147 em Azurém); os Mestrados Integrados com 1.144 alunos (518 em Gualtar e 626 em Azurém); a Especialização pós-licenciatura, apenas existente em Gualtar, com 45 novos alunos; os Mestrados - 2º ciclo com 1.955 alunos (1.649 em Gualtar e 306 em Azurém); e, os Doutoramentos - 3º ciclo com 413 alunos (270 em Gualtar e 143 em Azurém) (DGEEC, 2016b).

### **3.1.2 Estudantes Deslocados**

No ano letivo 2017/18, a Universidade do Minho contou com 3.192 alunos colocados, em Licenciaturas e Mestrados Integrados, no conjunto das 3 fases de Acesso ao Ensino Superior. Destes, mais de um terço (1.096) eram alunos deslocados, ou seja, o seu distrito de residência registado na candidatura não era Braga (DGES, 2018b).

Relativamente aos alunos detentores de Bolsa de Estudo da DGES, do panorama total de 5.528 bolseiros (4.295 em Braga e 1.233 em Guimarães), mais de 78% (3.315 Braga e 1.012 Guimarães) viveram deslocados do agregado familiar durante o ano letivo 2017/18. Dos 1.243 alunos que ficaram de fora no processo de atribuição de bolsa, embora não haja dados, é possível prever que uma considerável parte também será de alunos deslocados (SASUM, 2017).

A Universidade do Minho tem, por isso, uma forte procura estudantil, distribuída pelas zonas de Braga (Gualtar) e Guimarães (Azurém), não só pela quantidade de alunos inscritos (incluindo estrangeiros), mas também pela quantidade de alunos portugueses deslocados.

## **3.2 Caracterização da Oferta**

### **3.2.1 Geografia da Oferta**

A oferta de alojamento destinado ao público universitário pode ser analisada numa vertente de oferta pública, no caso das residências universitárias e numa vertente de oferta privada, no caso do arrendamento de quartos, apartamentos ou moradias através de outras entidades que extravasam a Universidade.

Uma vez que o foco deste estudo é perceber o fenómeno do alojamento da comunidade discente da principal academia minhota, é interessante perceber, numa primeira fase, a oferta privada localizada na periferia dos principais campus da universidade. Numa segunda fase, o interesse será perceber qual a oferta disponibilizada aos estudantes por parte dos serviços da Universidade e da Associação Académica.

#### **Cidade de Braga**

Tomando o campus de Gualtar como referência central, o mapa da Ilustração 3 indica as principais zonas em seu redor.

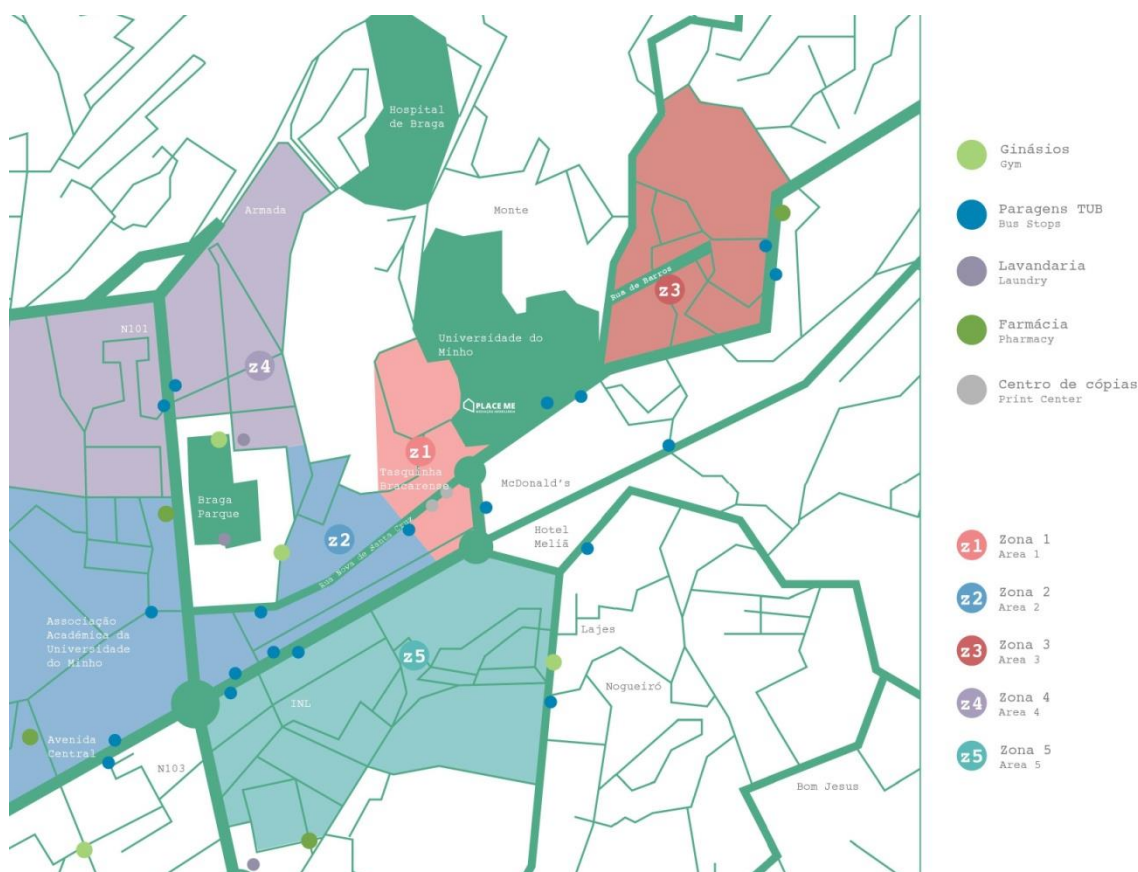


Ilustração 3 - Mapa das Zonas Circundantes ao Campus de Gualtar, Braga

Fonte: Place Me; AAUM, 2018

### Zona 1

Esta é a zona ideal para quem quer viver a completa experiência académica. Localizada a poucos metros da Universidade, permite aos estudantes poupar tempo nas deslocações não só para a universidade, como para o resto da cidade, dada a grande afluência de transportes públicos que passam a toda a hora na rua principal. Para o público mais festivo, esta zona torna-se aliciante por ser o epicentro das noites académicas, com diversos bares, cafés e restaurantes.

A tipologia dos imóveis oferecidos na zona 1 concentra-se nos T0, T1 e T2, com preços desde os 240€/mês, 280€/mês e 350€/mês, respetivamente. A maior parte dos imóveis é arrendado já mobiliado, com cozinha equipada e possui garagem ou zona de estacionamento na rua (Place Me; AAUM, 2018).

### Zona 2

Para lá da zona 1, em direção ao centro da cidade, encontra-se a segunda zona, que, apesar de mais afastada, localiza-se a cerca de oito minutos a pé da academia. Esta zona é atravessada pela Rua Nova de Santa Cruz, uma rua repleta de estabelecimentos comerciais, serviços e paragens de transportes públicos. A principal vantagem desta zona é a proximidade com o Centro Comercial Bragaparque, sem abdicar da proximidade com a Universidade do Minho.

Relativamente à tipologia dos imóveis, pode-se encontrar desde T1 a T4, com rendas a variar entre 400€/mês e 700€/mês, dependendo da tipologia. É possível ainda, optar por arrendar apenas um quarto em T1 ou T2, com os preços a variar entre os 130€/mês e os 170€/mês. Novamente, é possível arrendar a maioria dos imóveis já mobilados, com cozinha equipada, contudo, nem sempre com garagem (Place Me; AAUM, 2018).

### Zona 3

A zona três, localizada na lateral da Universidade do Minho, encontra-se a uma distância média de cinco minutos a pé da academia. É das zonas mais privilegiadas por conciliar a proximidade com a universidade e a calma e tranquilidade de uma zona maioritariamente habitacional. Permite um acesso mais facilitado ao pavilhão gimnodesportivo e à cantina da Universidade, mas não descora o resto da cidade permitindo, novamente, uma fácil e cómoda deslocação através dos transportes públicos oferecidos nesta zona.

A tipologia dos imóveis da zona 3 é de T0 com rendas deste os 300€/mês, T1 com rendas desde os 350€/mês e T2, com rendas desde os 375€/mês. Mais uma vez, a maioria dos imóveis são arrendados já mobilados e com cozinha equipada, e dispõem de garagem (Place Me; AAUM, 2018).

### Zona 4

Esta zona já se encontra mais afastada da Universidade, contudo ainda a uns 10 minutos a pé da mesma. As principais vantagens são a proximidade com o Centro Comercial Bragaparque, o Hospital de Braga e a Escola de Medicina. A oferta da rede de transporte rodoviário pública de Braga também é abundante nesta zona. Para o público mais festivo, embora, à partida, não seja a zona mais ideal por estar afastada dos cafés e restaurantes característicos da zona 1, esta zona fica mais próxima do Bar Académico, que é o ponto de encontro de muitos estudantes nas noites académicas.

Nesta zona, a oferta concentra-se em imóveis de tipologia T2 e T3. As rendas são desde 350€/mês e 450€/mês, respetivamente. Os imóveis, na sua maioria, são disponibilizados já mobilados, com cozinha equipada e, eventualmente, garagem (Place Me; AAUM, 2018).

### Zona 5

A quinta zona é a mais afastada da universidade, com um tempo médio de 15 minutos a pé. Esta distância é compensada com um ambiente mais tranquilo pelo facto de ser uma zona maioritariamente habitacional. Por isto é considerada uma zona mais nobre, mas também pelos diversos espaços públicos em redor, como a ciclovía e os campos da rodovia, que incentivam a estilos de vida mais saudáveis com a prática de exercício físico ao ar livre.

A tipologia de imóveis oferecidos nesta zona é de T1 com rendas desde os 300€/mês, T2 com rendas desde os 350€/mês, T3 com rendas desde os 500€/mês e T4 com rendas desde os

800€/mês. No geral, estes imóveis são arrendados já mobiliados, com cozinha equipada e garagem (Place Me; AAUM, 2018).

### Cidade Guimarães

Considerando o campus de Azurém como referência central, o mapa da Ilustração 4 indica as principais zonas circundantes.



Ilustração 4 - Mapa das Zonas Circundantes ao Campus de Azurém, Guimarães  
Fonte: Place Me; AAUM, 2018

#### Zona 1

Esta é a zona mais próxima da Universidade, ideal para sentir o verdadeiro espírito académico. Devido à sua vasta área, a distância a pé até ao campus varia, sendo o tempo médio de 10 minutos. Possui uma vasta oferta de restaurantes e cafés, sendo o ponto ideal para usufruir em pleno das noites académicas. Contudo, o acesso facilitado a transportes públicos permite uma proximidade a várias instituições e serviços em redor.

A principal tipologia de imóveis nesta zona são T1 e T2, com rendas a partir dos 300€/mês e 450€/mês, respetivamente. Por outro lado, é possível arrendar ao quarto em apartamentos T3 e T4, com valores mensais a variar entre 150€ e 210€ conforme a tipologia do apartamento. Os imóveis, apesar de, na sua maioria, não possuírem garagem, são arrendados já mobiliados e com a cozinha equipada (Place Me; AAUM, 2018).

## Zona 2

Esta zona torna-se mais privilegiada do que a zona 1 pela capacidade de conjugar, simultaneamente, a proximidade da universidade com a calma de viver numa zona maioritariamente habitacional. Permite, ainda, a proximidade às Residências Universitárias, ao Pavilhão Desportivo e ao Bar Académico, ponto de encontro da maioria dos estudantes nas noites académicas. Uma das mais belas vantagens desta zona, é a proximidade ao centro histórico, Património Cultural da Humanidade.

Nesta zona, a principal tipologia de imóvel oferecida é T2, com rendas a partir dos 400€/mês, já mobiliados, com cozinha equipada, mas sem garagem (Place Me; AAUM, 2018).

### **3.2.2 Oferta Disponibilizada pela Universidade do Minho**

Enquanto Instituição de Ensino Superior Público, a Universidade do Minho preocupa-se em proporcionar ao estudante a melhor vivência possível durante os anos de estudo. Essa preocupação passa pelo alojamento, e conhecendo a evolução da procura por parte dos alunos portugueses e estrangeiros para realizar o seu ciclo de estudos, a Universidade do Minho tem ao dispor uma oferta residencial gerida pelos Serviços de Ação Social.

Em paralelo, a Associação Académica, desempenha um papel ativo na vida académica, preocupando-se, também, em proporcionar ao estudante a melhor experiência possível. Desta forma, dispõe de um Departamento Pedagógico e outro Social, que procuram ajudar o estudante a colmatar qualquer problema vivido durante o período académico. Face ao elevado número de apelos por parte dos estudantes no que toca à procura de alojamento, em 2016, a AAUM decidiu profissionalizar o serviço de Alojamento que sempre dispôs, concessionando e estendendo à empresa Place Me - Mediação Imobiliária (localizada no Espaço AAUM, dentro do Campus de Gualtar, em Braga) a gestão deste serviço.

As ofertas e a caracterização destas entidades são descritas de seguida.

#### **Serviços de Ação Social da Universidade do Minho**

Os Serviços de Ação Social da Universidade do Minho (SASUM) são uma unidade dotada de autonomia administrativa e financeira com sede no Campus de Gualtar e dependências em Guimarães.

Para além do serviço de alojamento, os SASUM prestam serviços nos domínios da alimentação, bolsas de estudo, apoio médico e psicológico e apoio às atividades desportivas e culturais, entre outros (Universidade do Minho, 2018a).

### ***Residências Universitárias***

Para fazer face à procura de alojamento, os SASUM gerem: 10 Blocos Residenciais, seis em Braga e quatro em Guimarães (com quartos duplos e individuais); oito camaratas (três em Guimarães e cinco em Braga); e, dois apartamentos em Braga com capacidade de quatro camas, que perfazem uma capacidade global de 1.399 camas (845 em Braga e 554 em Guimarães).

Embora a candidatura esteja disponível para qualquer aluno, os alunos bolseiros têm prioridade no acesso às Residências, e destes, aqueles que apresentam situação económica mais debilitada. Fruto de acordos especiais celebrados com a Fundação Calouste Gulbenkian e Programas de Mobilidade Estudantil, os SASUM reservam um número de camas indispensáveis para os respetivos estudantes estrangeiros, bem como para os estudantes do primeiro ano.

A nível de preços mensais, as Residências estão disponíveis para alunos bolseiros a um valor de 73,73€ e a um valor de 92,15€ para alunos não bolseiros, estudantes em programa de mobilidade estudantil e outros programas. Os alunos de doutoramento e professores pagam um valor mensal de 169,75€. Os preços dos quartos individuais são mais dispendiosos em 30%.

As Camaratas, renovadas em 2017, vieram combater a procura sazonal de estudantes estrangeiros, em particular de alunos Erasmus e, por isso, têm um limite máximo de uma semana de estadia. Não possuem roupeiro e há apenas uma casa de banho com chuveiros para todos os utilizadores. O preço por pessoa é de 8€ por dia e o pagamento é efetuado à chegada, pela totalidade dos dias reservados.

No ano letivo 2017/18, à data de março de 2018, a taxa de ocupação das residências era de 99,21%. Estavam alojados 893 estudantes bolseiros e 400 não bolseiros, dos quais 169 eram nacionais, 74 estavam ao abrigo do Programa Erasmus e os restantes 168 eram alunos internacionais.

Apesar da oferta universitária, as Residências só conseguem alojar 10% dos alunos numa academia onde 74% deles são deslocados. Consequentemente, muitos alunos ficam de fora e veem-se obrigados a procurar alojamento por outros meios (SASUM, 2017).

### ***Avóspedagem***

Avóspedagem é um projeto da iniciativa do Fundo Social dos Trabalhadores da Câmara Municipal de Braga para a população sénior bracarense e tem a participação dos SASUM. Tal como o nome sugere, este projeto consiste no alojamento de jovens universitários em habitações de seniores residentes no concelho de Braga, com uma comparticipação simbólica nas despesas (Universidade do Minho, 2018c).

### **Associação Académica da Universidade do Minho**

A Associação Académica da Universidade do Minho é uma associação gerida por alunos e para alunos. Foi fundada em 1977 com o intuito de responder às necessidades dos estudantes.

Atualmente, dispõe de onze departamentos: pedagógico; social; recreativo; desportivo; cultural e tradições académicas; saídas profissionais e empreendedorismo; apoio a núcleos; comunicação e imagem; gestão de associados e marketing; pós-graduação; gestão de associados e informático (AAUM, s.d.).

### ***Place Me - Mediação Imobiliária***

A Place Me nasce em 2016 como uma extensão do Serviço de Alojamento da AAUM. Desta forma, a empresa especializou-se no segmento residencial, dedicando-se à venda e arrendamento de imóveis junto da comunidade académica, desde estudantes e suas famílias, a docentes e investigadores nacionais ou estrangeiros.

A sua visão passa pela prestação de serviços de alojamento de elevada qualidade, com uma forte componente de inovação e diferenciação que ajuda os consumidores finais a encontrar de forma mais rápida e eficaz, um local cómodo e seguro aquando da sua permanência nas cidades de Braga e Guimarães (Place Me, 2016, p. 23).

Com um público-alvo muito específico, a Place Me preocupa-se em estar próxima dos polos universitários, estando instalada fisicamente no campus universitário de Gualtar. A nível de presença *online*, a Place Me conta com um *website*<sup>1</sup> próprio onde é possível, não só conhecer a empresa, as cidades de Braga e Guimarães e os serviços disponíveis, mas também fazer uma pesquisa personalizada dos imóveis existentes para compra ou arrendamento (e consequente agendamento de possível visita). Possui, ainda, uma conta nas redes sociais *Facebook* e *Instagram* onde publicita com regularidade as suas ofertas e interage com o público-alvo. Paralelamente, a oferta da empresa está presente noutras plataformas digitais (OLX, Custo Justo, BQuarto; Easyquarto; Portal 65, entre outros).

A empresa preocupa-se com a chegada dos novos estudantes no início de cada ano letivo à Universidade do Minho. Por isso participa ativamente no programa de Acolhimento aos novos Alunos que todos os anos é promovido na universidade. (Place Me, 2016).

Atenta às dificuldades de arrendamento dos alunos estrangeiros (que em regra nunca ficam na universidade para além dos seis meses), a Place Me desenvolveu um pacote de subarrendamento, o "*Six Pack*", que agrega os principais serviços requeridos pelos inquilinos. Desta forma, o inquilino não tem de se preocupar com fiadores aquando da assinatura do

---

<sup>1</sup> [www.placeme.pt](http://www.placeme.pt) ou [alojamento.aaum.pt](http://alojamento.aaum.pt)



contrato e o valor pago mensalmente já inclui, para além do imóvel/quarto, os serviços de internet, água, eletricidade, gás e televisão.

Relativamente aos arrendamentos nas imediações dos polos universitários, no final do ano letivo 2017/18, a Place Me tinha arrendados dois quartos em Guimarães e 11 em Braga. As rendas<sup>2</sup> em Guimarães rondaram os 200€/mês, enquanto que em Braga variam desde os 125€/mês até aos 250€/mês.

Também no mesmo período, a Place Me tinha arrendados 45 apartamentos noutras zonas envolventes aos polos universitários, um apartamento de tipologia T1 em Guimarães, com uma renda de 350€/mês e 44 apartamentos em Braga com as seguintes tipologias:

- T0 com rendas a variar entre os 200€/mês e os 325€/mês (6 apartamentos);
- T1 com rendas a variar entre os 250€/mês e os 365€/mês (16 apartamentos);
- T2 com rendas a variar entre os 280€/mês e os 400€/mês (15 apartamentos);
- T3 com rendas a variar entre os 300€/mês e os 750€/mês (4 apartamentos);
- T4 com rendas a variar entre os 540€/mês e os 600€/mês (3 apartamentos).

### **3.2.3 Oferta Disponibilizada por entidades externas à Universidade do Minho**

#### **Pastoral Universitária**

A Pastoral Universitária é um departamento da Arquidiocese de Braga que desenvolve a sua ação junto da comunidade universitária, abrangendo as academias situadas no seu espaço geográfico, a Universidade Católica e a Universidade do Minho.

Possui uma residência situada na Rua do Vilar (S. Victor), mesmo ao lado do Instituto de Educação da Universidade do Minho, constituída por duas alas habitacionais. A primeira possui nove quartos individuais (325€/mês), dois quartos duplos (preço por pessoa de 225€/mês) e um quarto de casal (425€/mês). Nestes valores estão incluídas as despesas de luz, água, aquecimento, internet, televisão (sem TV incluída), e lavagem semanal de roupa de cama e toalhas de casa de banho. A segunda ala subdivide-se em ala feminina e ala masculina: a ala feminina é constituída por dois quartos duplos e dois quartos; e, a ala masculina é constituída por um quarto triplo, três quartos duplos e um quarto individual com casa de banho privada. A mensalidade do quarto individual é de 225€, do duplo de 175€/pessoa e do triplo 125€/pessoa. Estes valores incluem as despesas de luz, água, aquecimento e internet.

Todos os residentes podem, ainda, usufruir de espaços comuns de convívio com a copa (cozinha), sala de estar, salas de estudo, entre outros (Arquidiocese de Braga, s.d.).

---

<sup>2</sup> Todos os valores de rendas dos imóveis da Place Me apresentados são sem despesas (água, luz, gás, internet) incluídas.

### **Pousadas de Juventude**

As Pousadas de Juventude, geridas pela Movijovem - Mobilidade Juvenil, Cooperativa de Interesse Público de Responsabilidade Limitada, são uma alternativa de alojamento para estudantes sazonais, em especial para alunos estrangeiros.

Os preços estão sujeitos a confirmação mediante o período de ocupação (épocas baixa, média ou alta). Contudo os alunos da Universidade do Minho usufruem de um desconto de 15% em todas as épocas (Pousadas, s.d.).

No caso de Braga, a Pousada de Juventude tem dois tipos de quartos:

- Quarto duplo, que custa 30,40€ por dia, por quarto (com pequeno-almoço);
- Dormitórios com oito ou dez camas cada, que custam 11,40€ por dia, por pessoa (com pequeno-almoço).

A Pousada de Juventude de Guimarães também tem os mesmos tipos de quartos, mas com preços diferentes:

- Quarto duplo, que custa 34,20€ por dia, por quarto (com pequeno-almoço);
- Dormitórios com seis camas cada, que custam 13,30€ por dia, por pessoa (com pequeno-almoço).

### **Plataformas *Online* e Redes Sociais**

Na realidade atual, onde os jovens se socorrem das novas tecnologias para encontrar soluções para o seu dia-a-dia, os grupos do *Facebook* são uma solução frequente de procura informal de alojamento. Nestes grupos são publicadas informações acerca de imóveis disponíveis para arrendar nas proximidades das Universidades de destino. A adesão é gratuita, apenas sujeita a confirmação do administrador ou de qualquer membro do grupo, dependendo das definições estabelecidas. Tratam-se de ofertas onde, nem sempre, é garantido o cumprimento dos requisitos legais, como por exemplo, a emissão de recibos de renda.

Com mais de 10 publicações por dia, no final do mês de junho de 2018 existiam dois grupos para procura de alojamento no polo de Braga: “Casas/Apartamentos/Quartos para arrendar em Braga” criado há cerca de cinco anos com sete mil seguidores; “Casas/Quartos para arrendar Braga” criado há cerca de quatro anos com 22,5 mil seguidores.

Relativamente à procura de alojamento perto do polo de Guimarães é possível encontrar o grupo “Arrendar casa Uminho Guimarães”, criado há cerca de dois anos, que contava com 739 membros no final do mês de junho de 2018.

Destinado a estudantes internacionais, existe um grupo no *Facebook* intitulado “ESN Minho Housing” onde, tal como nos grupos já referidos, são publicadas informações acerca de alojamento, tanto em Guimarães como em Braga.

Com presença em vários países a *Uniplaces* procura responder à procura de alojamento universitário, disponibilizando a proprietários de imóveis e a alunos a possibilidade de negociarem através do endereço [www.uniplaces.pt](http://www.uniplaces.pt).

### **Anúncios afixados**

A forma de arrendamento mais tradicional e informal consiste na procura porta-a-porta através de permutas com amigos, partilha de informações, contacto direto com senhorios ou resposta a anúncios particulares afixados nos placards da Universidade do Minho, nos próprios imóveis e pelas ruas circundantes.

Uma vez mais, muitas destas soluções implicam um alojamento que nem sempre é regulado por um contrato de arrendamento, onde não são emitidos recibos de renda, o que, normalmente, deixa os inquilinos mais desprotegidos. De notar que, no ano 2015, foram detetados em Portugal, 92.326 contribuintes que não declararam às Finanças as rendas que receberam, ou relataram valores menores que os reais (Gabinete do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, 2015).



## IV. Metodologia

---

O presente estudo pretende analisar o fenómeno do **Alojamento da Comunidade Discente da Universidade do Minho**. Desta forma, foi privilegiado o método de pesquisa quantitativo, através da aplicação de um questionário, que favorece uma análise descritiva mais abrangente.

Apesar do foco na pesquisa quantitativa, revelou-se necessária uma pesquisa qualitativa exploratória prévia assente em dados primários e secundários. Os primeiros foram recolhidos através de técnicas qualitativas. Os segundos através do recurso a bases de dados, estudos semelhantes nacionais e internacionais (a decorrer ou disponíveis *online*) e informação divulgada pela comunicação social.

### 4.1 Abordagem Qualitativa

Com o intuito de recolher informação mais empírica, foi utilizado o método de observação indireta não estruturada, onde foi possível presenciar o contacto feito por estudantes da Universidade do Minho à Imobiliária Place Me, localizada no campus de Gualtar e que representa a extensão do serviço de alojamento da Associação Académica da Universidade do Minho. Esta observação decorreu durante todo o mês de junho de 2018, de forma informal. Foi possível perceber: um padrão na antecedência com que é iniciado o processo de procura de casa para o ano letivo seguinte; as principais preocupações e serviços desejados; e, as maiores dificuldades sentidas, não só em experiências passadas como na atual.

Paralelamente, foram desenvolvidos no dia 15 de junho de 2018, também de um modo informal, um Grupo de Foco e uma Entrevista a elementos responsáveis pelo Setor de Alojamento dos Serviços de Ação Social da Universidade do Minho e pelo Gabinete de Mobilidade da Escola de Economia e Gestão, respetivamente. Relativamente ao Grupo de Foco, foi possível perceber o comportamento dos estudantes, portugueses e estrangeiros, que residem nas Residências Universitárias, no que diz respeito ao seu processo de escolha da residência, à sua vivência durante o ano letivo, às suas satisfações e às suas intenções futuras. A Entrevista, teve como objetivo uma melhor compreensão das dificuldades sentidas pelos estudantes estrangeiros em relação ao alojamento aquando da sua admissão na Universidade do Minho.

Reconhece-se o enviesamento destas informações, visto não serem representativas de toda a comunidade académica, nem terem sido transmitidas por estudantes, mas sim por quem lida com eles, estando sujeitas a interpretações subjetivas das verdadeiras intenções e motivações dos alunos. Contudo, esta informação foi recolhida com o objetivo de servir de guia para o

desenho mais rigoroso e completo do questionário, não tendo sido retirada daqui nenhuma conclusão específica.

## 4.2 Pesquisa Quantitativa

Visto tratar-se de uma análise do fenómeno de alojamento, a pesquisa quantitativa foi a principal fonte de informação estatística. Para isso, foi desenvolvido um inquérito *online* em português e inglês (Apêndice 1) que recebeu respostas entre o dia 27 de junho e o dia 23 de julho de 2018.

A população de interesse consistiu em alunos da Universidade do Minho (campus de Gualtar e Azurém), portugueses e estrangeiros, em qualquer curso ou ciclo de estudos, que tenham tido a necessidade de procurar habitação para poder frequentar o ensino superior nas cidades de Braga e/ou Guimarães, seja através das Residências Universitárias ou de quartos/casas/apartamentos privados. Desta forma, qualquer aluno que não frequente a Universidade do Minho, ou que não tenha necessidade de encontrar habitação aquando do seu ingresso no ensino superior, será excluído da população de interesse.

Dada a população de interesse, o questionário foi desenhado de forma a encaminhar os alunos que residem em alojamento privado para uma série de questões e os alunos que residem nas Residências Universitárias para outras. Dentro destes, ainda são diferenciados os alunos inscritos em programas de mobilidade e os restantes (ordinais ou trabalhadores estudantes) (Apêndice 2).

Dos alunos que residem em alojamento privado, tendo como base o ano letivo 2017/18, pretende-se perceber os seguintes fatores:

- **Opiniões Prévias acerca do processo de procura**, caso tenham frequentado a Universidade do Minho no ano letivo 2017/18 pela primeira vez. Caso contrário, **Comportamento de habitação nos anos anteriores;**
- **Fontes de Procura;**
- **Timing da Procura;**
- **Dificuldades do Processo de Procura;**
- **Caracterização da Situação Atual;**
- **Satisfação;**
- **Intenções Futuras**, apenas no caso de alunos não inscritos em programas de mobilidade.

Relativamente aos alunos que habitam nas Residências Universitárias, a estrutura é relativamente semelhante, querendo-se perceber:

- **Caracterização da Estadia Atual;**
- **Fontes de Procura**
- **Razões de Escolha da Residência**

- **Satisfação;**
- **Intenções futuras**, apenas no caso de alunos não inscritos em programas de mobilidade.

No final do questionário são apresentadas duas questões, para serem respondidas por todos os inquiridos. Estas destinam-se a perceber quais os **Serviços de Alojamento fornecidos na Universidade do Minho reconhecidos pelos estudantes** e os seus **Sentimentos relativamente às Agências de Mediação Imobiliária**.

#### 4.2.1 Escalas de Medição

Para a produção do questionário foram usadas maioritariamente escalas nominais ou ordinais, mutuamente exclusivas e coletivamente exaustivas. A intenção do uso destas escalas prende-se com possibilidade de comparação direta das variáveis, para perceber em quais categorias se enquadram os inquiridos (caso das respostas de escolha única) e para perceber, também, quais as variáveis mais decisivas para os inquiridos (caso das respostas múltiplas).

Aspetos como a influência, a satisfação e a concordância com variáveis ou afirmações foram medidos com recurso às escalas não comparativas, em particular, escalas por multi-itens. Para medir a concordância foi usada uma escala adaptada de Likert (1932), com 6 pontos.

Para melhor avaliar a satisfação foi utilizada uma metodologia criada por Fred Reichheld (2003), o *Net Promoter Score* (NPS), escala de 0 a 10 que permite medir o grau de lealdade dos consumidores com qualquer empresa, neste caso, o grau de lealdade dos inquilinos com a sua habitação. Esta metodologia permite agregar os inquiridos em três grupos diferentes, os depreciadores, os passivos e os promotores, conforme a pontuação selecionada. Daqui é possível atribuir ao objeto de estudo uma pontuação de NPS calculada através da subtração da percentagem de depreciadores à percentagem de promotores. Esta pontuação agrupará o objeto de estudo em diferentes níveis:

- **Zona crítica** (notas -100 a 0): zona com o mais alto índice de depreciadores;
- **Zona de Aperfeiçoamento** (notas de 1 a 50): onde possui um grande volume de depreciadores e neutros;
- **Zona de Qualidade** (notas de 51 a 75): onde possui mais neutros e promotores, do que depreciadores;
- **Zona de Perfeição** (notas de 76 a 100): onde possui um alto índice de promotores e poucos depreciadores.

Daqui será possível retirar informações mais fidedignas relativamente à relação da satisfação com a lealdade, que é medida nas intenções de sair da habitação ou da residência universitária.

#### 4.2.2 Processo de Recolha e Tratamento de Dados

O método de recolha de dados escolhido foi o do inquérito *online*, desenvolvido na plataforma Qualtrics<sup>3</sup>. O acesso ao link do questionário foi divulgado em duas vertentes, por e-mail e nas redes sociais. Foram enviados e-mails para: as Escolas e Institutos da Universidade do Minho, aos quais foi pedido o reenvio do link do questionário para todos os seus alunos; os SRI e para o *Erasmus Student Network* Minho, a quem foi pedido o reenvio do link para os alunos de mobilidade inscritos no ano letivo 2017/18; para os SASUM, aos quais foi pedido o reenvio do link para a sua base de contactos de alunos. Por seu lado, a AAUM procedeu ao reenvio do link para o e-mail institucional de todos os alunos da academia e para os Núcleos de Estudantes, que, por sua vez, fizeram a promoção nas suas redes sociais. Também a AAUM e o *Erasmus Student Network* Minho fizeram a promoção do link nas suas redes sociais.

Desta forma, recorreu-se a um método não probabilístico de conveniência e bola de neve. Embora este método não permita projetar os resultados para a população em geral, dado o orçamento e tempo limitados, permite recolher a melhor informação possível para tomar decisões operacionais. Desta forma, para minimizar esta desvantagem e permitir que o tamanho da amostra seja significativo o suficiente para poder retirar essas conclusões, procedeu-se a uma pré-orientação da dimensão da amostra para um nível de significância de 95% e margem de erro de 5%. Uma vez que não há dados concretos do número de alunos deslocados, usou-se como população o total de alunos inscritos na Universidade do Minho no ano letivo 2017/18 (18.527), o que originou um número de amostra de 377. Este valor serviu de base para a conclusão da divulgação do questionário.

No que diz respeito aos meios de divulgação utilizados, reconhecem-se, também, desvantagens, principalmente a elevada probabilidade de obtenção de uma alta taxa de não-respostas, não só pelo uso de e-mails como meio de comunicação, mas também pela população de interesse se tratar de estudantes que, por si só, já revelam uma alta taxa de não-resposta. Além disso, a representatividade da amostra está sujeita aos seguidores das redes sociais da AAUM, dos Núcleos de Estudantes e do *Erasmus Student Network* Minho, e daqueles que consultam o e-mail institucional, não sendo, por isso, possível controlar quem responde ao inquérito. Contudo, mais uma vez, as vantagens tornam-se superiores dado o tempo e orçamento limitados do estudo: é garantida a imparcialidade entre o investigador e o inquirido devido à não comunicação dos mesmos; e, os inquiridos podem responder quando melhor lhes convier e ao seu ritmo, podendo procurar informações paralelamente (McDaniel & Gates, 2012).

---

<sup>3</sup> [www.qualtrics.com/](http://www.qualtrics.com/)



Embora o investigador não possa estar presente para esclarecer qualquer dúvida do inquirido, foi disponibilizado um e-mail para facilitar qualquer contacto nesse sentido<sup>4</sup>.

Depois de reunidas as respostas válidas, foi utilizado o software de análise estatística IBM® SPSS® para o tratamento dos dados, recorrendo-se ao métodos de estatística descritiva, no qual foram analisadas frequências, medidas de tendência central e de dispersão.

---

<sup>4</sup> alojamentoaaum@gmail.com



## V. Análise de Dados

Após a definição do questionário e recolha dos dados, segue-se a análise descritiva e inferencial dos mesmos. Este capítulo apresenta a análise esquematizada dos dados recolhidos referentes ao ano letivo 2017/18, com uma breve apresentação do perfil dos inquiridos e uma análise geral e pelos subgrupos previamente definidos (estudantes que habitaram em alojamento privado e estudantes que habitaram nas Residências Universitárias).

### 5.1 Descrição da Amostra

Foram obtidas 423 respostas ao inquérito e destas, foram consideradas válidas 208, representando uma taxa de validade de 49,2%. Esta baixa taxa deve-se, na sua grande maioria, a respostas inacabadas, e, ainda, a algumas respostas que, embora finalizadas, foram consideradas inválidas devido a inconsistências nas respostas.

#### Sexo

No que diz respeito ao sexo dos inquiridos, destacou-se o sexo feminino com 68,8%. O sexo masculino representou 31,3% dos inquiridos.

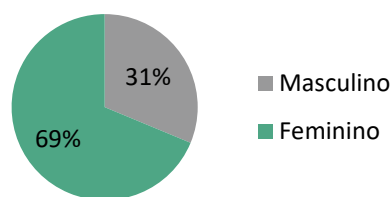


Gráfico 14 - Sexo dos Inquiridos  
n = 208

#### Idade

As idades variaram entre os 18 e os 45 anos, com uma média de 22 anos e desvio padrão de 3,49. Cerca de 90% dos inquiridos tinha idade igual ou inferior a 25 anos.

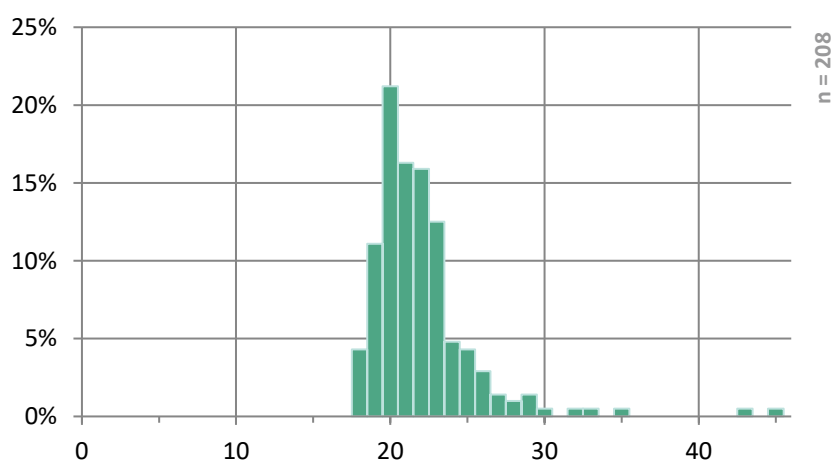


Gráfico 15 - Idade dos Inquiridos

## Escola/Instituto

As Escolas/Institutos com mais representatividade foram a Escola de Engenharia com 26% seguida da Escola de Economia e Gestão com 18,3%, da Escola de Medicina com 14,4% e do Instituto de Letras e Ciências Humanas com 10,1%.

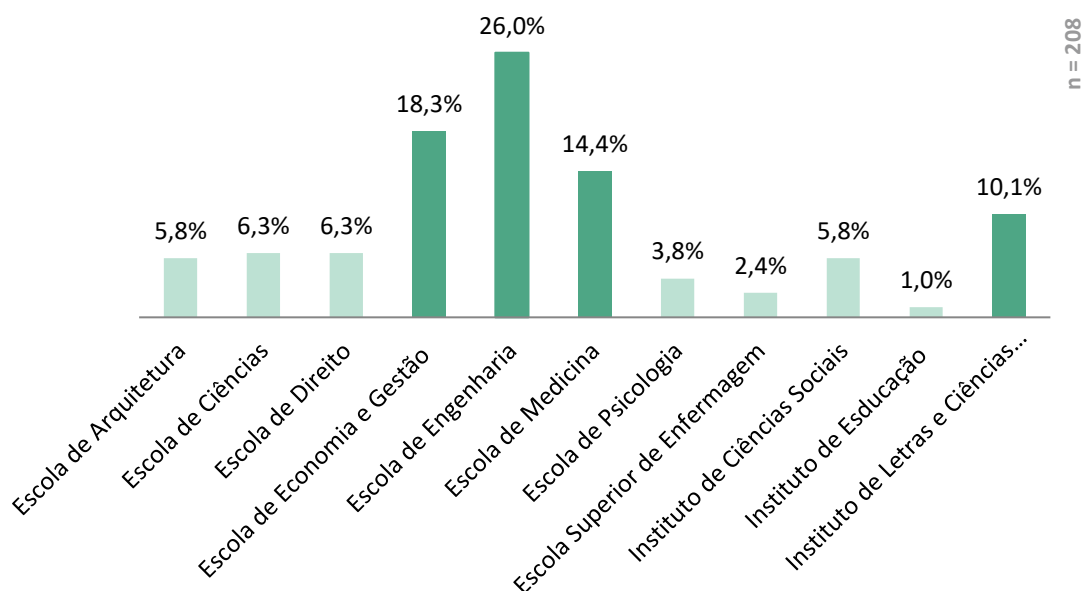


Gráfico 16 - Escola/Instituto dos Inquiridos

## Ciclo de Estudos

No que diz respeito ao ciclo de estudos, 79,3% dos inquiridos frequentou uma Licenciatura ou Mestrado Integrado, enquanto que 20,7% frequentou as pós-graduações disponíveis na Universidade do Minho (onde se incluem os Mestrados - 2º ciclo e Doutoramentos - 3º ciclo).

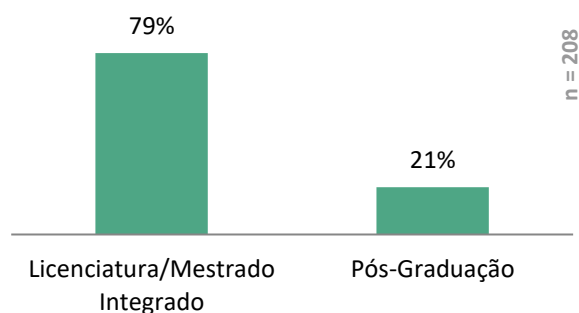


Gráfico 17 - Ciclo de Estudos dos Inquiridos

## Cidade das Aulas

A maioria dos alunos (78,4%) teve aulas na cidade de Braga enquanto que os restantes 21,6% tiveram aulas em Guimarães.

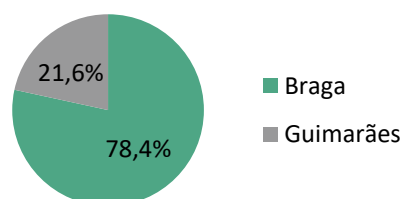


Gráfico 18 - Cidade das Aulas dos Inquiridos  
n = 208

## Bolsa de estudos

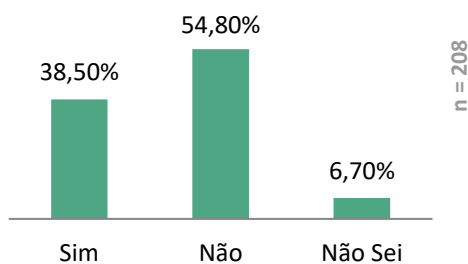


Gráfico 19 - Inquiridos Bolseiros

Na sua maioria, os alunos inquiridos não usufruíam da bolsa de estudo fornecida pela DGES.

### Estatuto de Aluno

No que diz respeito ao estatuto dos estudantes, 84,1% eram alunos internos (ordinais, trabalhadores estudantes ou outros, na sua maioria, dirigentes associativos) e 15,9% eram estudantes em Programas de Mobilidade.

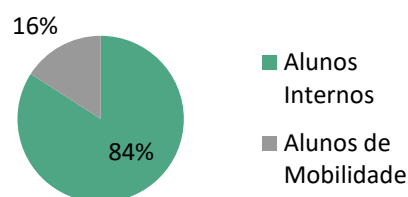


Gráfico 20 - Estatuto de Aluno  
n = 208

### Nacionalidade

No total da amostra, houve 20 tipos de nacionalidades, destacando-se a portuguesa com 79,3% dos respondentes. Dos 20,7% de estrangeiros destacou-se a nacionalidade brasileira que correspondeu a 23% do total de estrangeiros. Na categoria “outras” incluíam-se as nacionalidades dos seguintes países: Albânia; Angola; Bielorrússia; Cabo Verde; China; República Checa; França; Grécia; Itália; Jordânia; Cazaquistão; Mongólia; Polónia; Roménia; Rússia; Eslováquia; e, Síria.

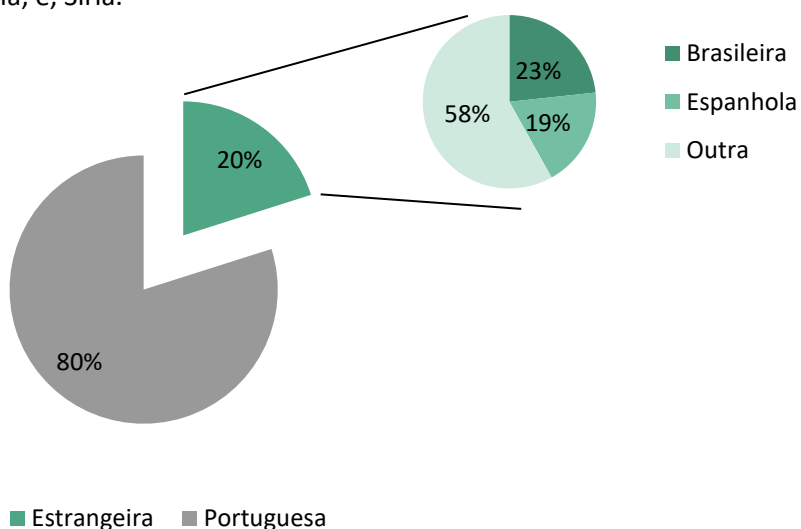


Gráfico 21 - Nacionalidade dos Inquiridos  
n = 208

## Ano Letivo 2017/18 como primeiro ano na Universidade do Minho

Quando questionados acerca do ano letivo 2017/18 ter sido ou não o primeiro ano na Universidade do Minho, 33,7% dos inquiridos respondeu afirmativamente à questão e 66,3% negativamente.

De notar que, dos alunos que frequentou a universidade pela primeira vez nesse ano letivo, 32,9% frequentou o 1º ano de uma Licenciatura ou Mestrado Integrado, como seria de esperar.

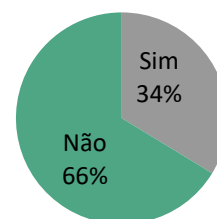


Gráfico 22 - Ano letivo 2017/18 como primeiro ano na Universidade do Minho  
n = 208

Quando avaliados por estatuto de aluno, 78,3% dos Alunos Internos não frequentaram a Universidade minhota pela primeira vez no ano letivo 2017/18, em contraste com os 97% de Alunos de Mobilidade que a frequentaram pela primeira vez nesse ano letivo.

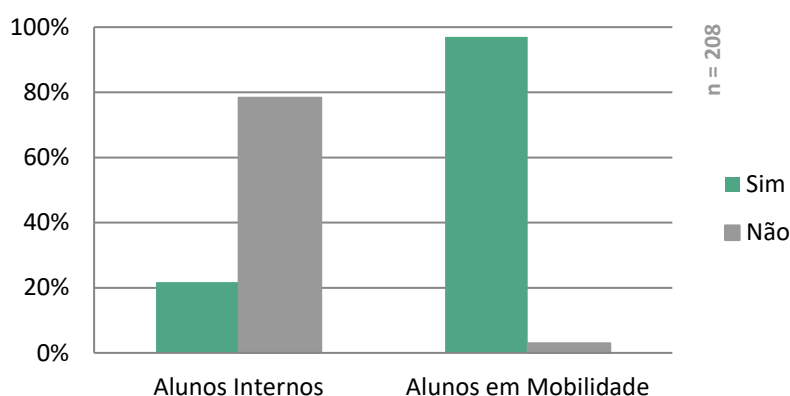


Gráfico 23 - Ano letivo 2017/18 como primeiro ano na Universidade do Minho por Estatuto de Aluno

## Semestre de Estudo dos Alunos de Mobilidade

Relativamente aos alunos de mobilidade, a grande maioria frequentou a Universidade do Minho no 2º semestre ou no ano letivo todo. O 1º semestre apenas apresentou uma taxa de 6,1%.

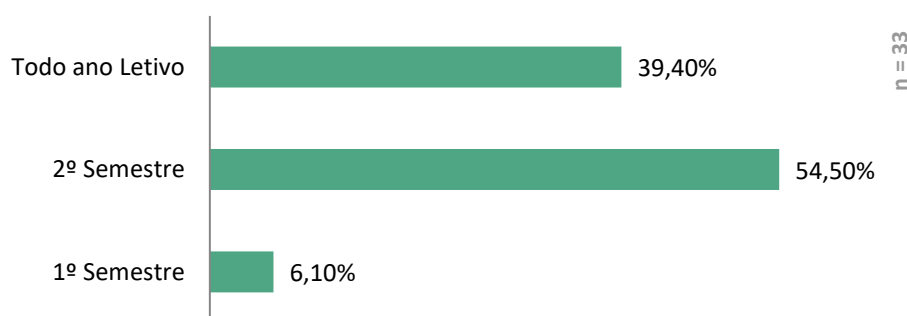


Gráfico 24 - Semestre de Estudo dos Alunos de Mobilidade

## Fatores de Escolha de Braga

Aos alunos estrangeiros foi perguntado qual(ais) o(s) fator(es) que mais os influenciaram na escolha do distrito de Braga para estudar, podendo escolher mais do que uma resposta do rol de opções fornecido.

O fator que mais se destacou na escolha do distrito de Braga para morar foi o “Prestígio da Universidade do Minho” para 39,5% dos inquiridos. Seguiu-se a “referência de amigos/família que já estudaram na Universidade do Minho” e “Custo de Vida no Distrito”, ambos para 34,9% dos inquiridos. O fator que pareceu ter menor impacto na escolha foi a “referência de amigos/família que já moraram em Braga”, selecionado apenas por 7% dos inquiridos.

De uma forma geral, o que pareceu estar na base da escolha foi a Universidade e a sua oferta curricular, em primeiro lugar, e só depois a vida no distrito, onde, claramente, o custo foi mais influente que a qualidade de vida.

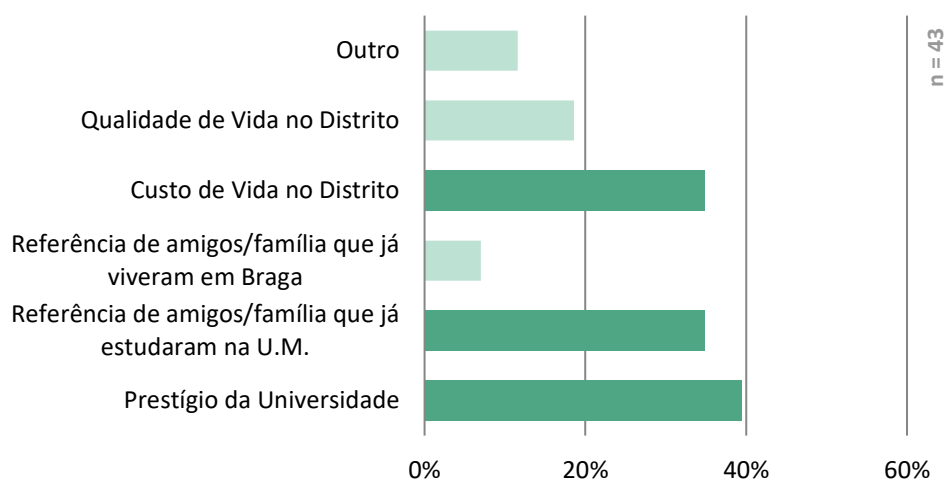


Gráfico 25 - Fatores de Escolha de Braga para os Alunos Estrangeiros

Como a nacionalidade brasileira se destacou dentro das estrangeiras, tornou-se relevante perceber, quais os fatores para eles mais determinantes na escolha da Universidade do Minho. Percebeu-se que, também, o prestígio da Universidade surge como o fator mais influente (selecionado por 50% dos inquiridos), no entanto, o fator seguinte foi a qualidade de vida no distrito, selecionado por 30% dos inquiridos. Contrariamente à análise geral, a referência de amigos/família que já estudaram na Universidade do Minho foi o fator menos determinante para os alunos brasileiros, tendo apenas sido mencionado por 10% destes.

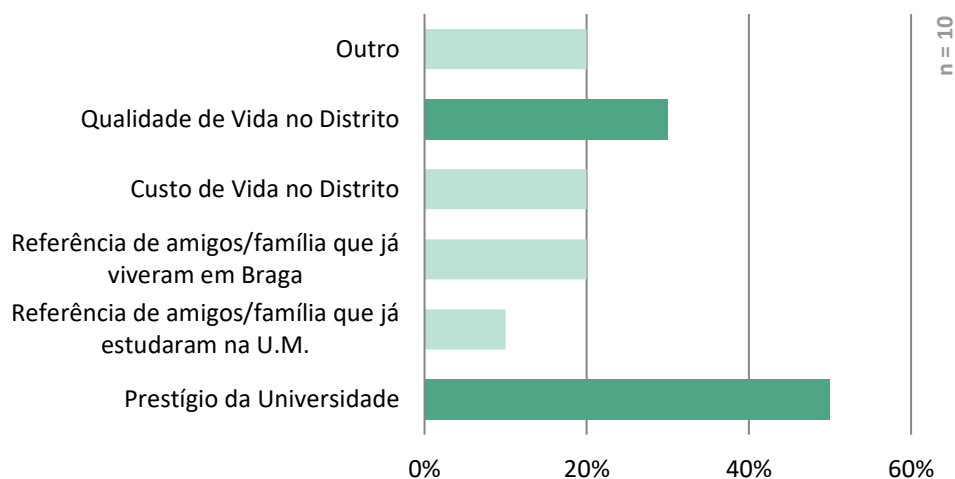


Gráfico 26 - Fatores de Escolha de Braga para os Alunos Brasileiros

### Tipo de Alojamento

Relativamente ao tipo de alojamento, no ano letivo 2017/18, 75,5% dos inquiridos esteve alojado em quarto/casa/apartamento arrendado, doravante designado por alojamento privado, enquanto que os restantes 24,5% estiveram alojados nas Residências Universitárias.

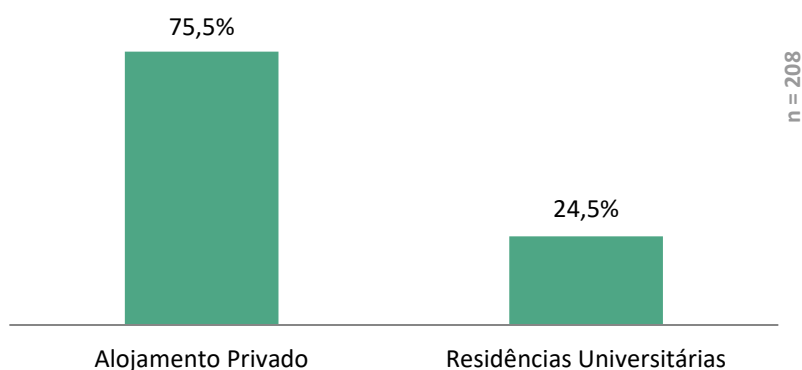


Gráfico 27 - Tipo de Alojamento no ano letivo 2017/18

Quando observado por nacionalidade, podemos constatar que 80% dos alunos portugueses moraram em alojamento privado. Já os alunos estrangeiros, tiveram uma distribuição mais equitativa, com 58% a morarem em alojamento privado e 42% nas residências universitárias.



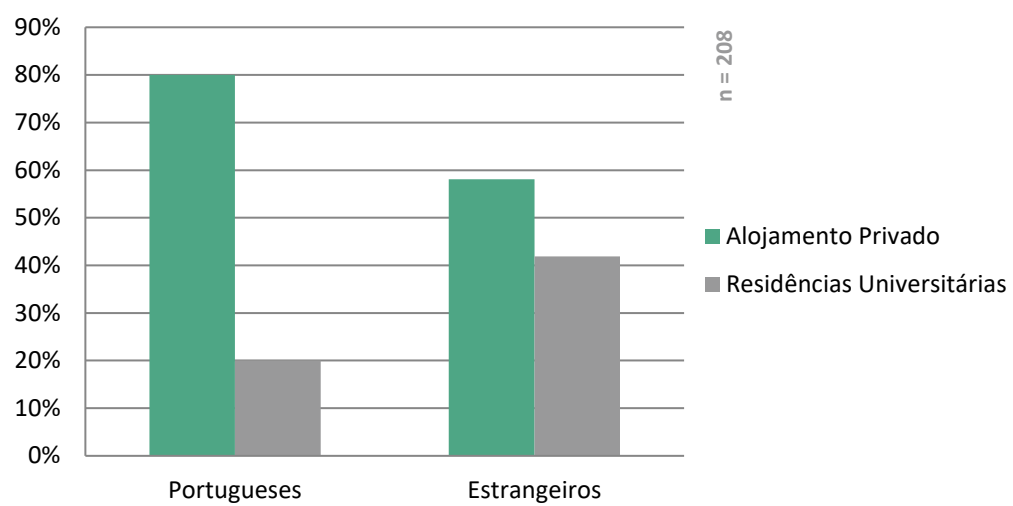


Gráfico 28 - Tipo de Alojamento no ano letivo 2017/18 por Nacionalidade

## 5.2 Alojamento Privado

Neste ponto serão analisadas, apenas, as respostas dos inquiridos que residiram em alojamento privado no ano letivo 2017/18, o que corresponde a 75,5% da amostra total de inquiridos.

### 5.2.1 Expectativas dos alunos de 1ª matrícula

Este segmento de questões foi direcionado, somente, para os alunos que frequentaram a Universidade do Minho pela primeira vez no ano letivo 2017/18. Foi-lhes questionada qual a expectativa que tinham em relação ao processo de procura e às condições com que desejavam escolher a habitação, antes de iniciarem esse mesmo processo para o ano 2017/18.

#### Dificuldade do Processo de Procura

Numa escala de 6 pontos que variam entre 1 – “Extremamente difícil” e 6 – “Extremamente fácil”, a média geral de classificação foi de **3,02** com um desvio padrão de **1,358**. Pode-se afirmar que os inquiridos não tinham expectativas muito vincadas em relação à dificuldade do processo de procura. Contudo apresentaram uma tendência para a pontuação mais negativa, esperando um pouco de dificuldade.

Quando segmentados por “Estatuto de Aluno”, registou-se uma maior expectativa de dificuldade da parte dos **alunos de mobilidade** visto terem apresentado uma classificação média de **2,81** com um desvio padrão de **1,436** em contrapartida com a média de **3,20** com um desvio padrão de **1,291** dos **alunos internos**.

#### Duração da Procura

Quando questionados pela expectativa de duração da procura de habitação, a maioria dos alunos esperava encontrar habitação em menos de 1 mês: 54,3% em “menos de 2 semanas”; e, 39,1% “entre 2 e 4 semanas”.

	Percentagem (%)	Percentagem acumulada (%)
Menos de 2 semanas	54,3	54,3
Entre 2 a 4 semanas	39,1	93,5
Entre 5 a 6 semanas	4,3	97,8
Entre 6 a 7 semanas	0,0	97,8
Mais de 8 semanas	2,2	100
Total	100,0	

Tabela 4 - Duração esperada da procura de alojamento para o ano letivo 2017/18  
n = 46

Avaliando por “Nacionalidade”, os alunos portugueses tiveram uma visão mais positiva relativamente à duração da procura, esperando que demorasse no máximo 4 semanas, estando mais inclinados para a opção "menos de 2 semanas". Já os alunos estrangeiros colocaram como hipótese, para além de 1 mês, demorarem "entre 5 e 6 semanas" ou até "mais de 8 semanas".

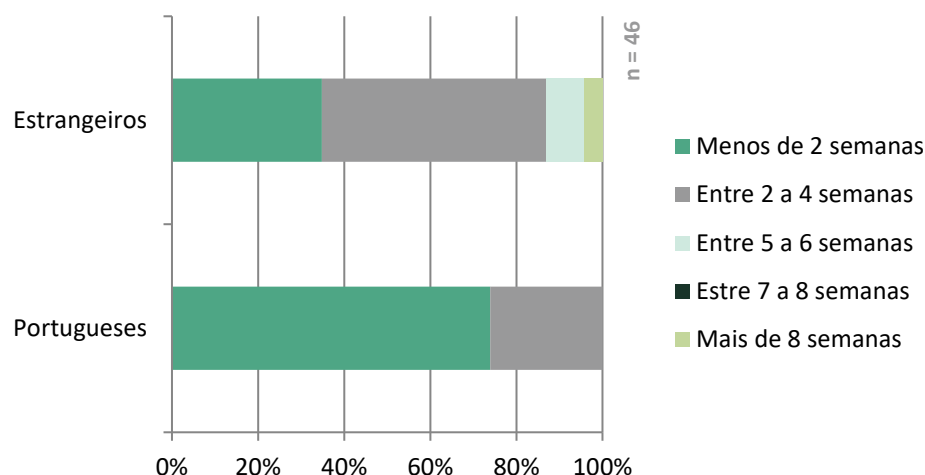


Gráfico 29 - Duração esperada da procura de alojamento para o ano letivo 2017/18 por Nacionalidade

### Valor de Renda

De um modo geral, quando questionados pelo valor que estavam dispostos a pagar de renda mensal (sem despesas de água, luz, gás e comunicações incluídas), no início do ano letivo 2017/18, maior parte dos inquiridos (91,3%) desejariam pagar menos de 250€.

	Percentagem (%)	Percentagem acumulada (%)
Menos de 150€	39,1	39,1
Entre 150€ e 250€	52,2	91,3
Entre 251€ e 350€	6,5	97,8
Entre 351€ e 450€	2,2	100,0
Entre 451€ e 550€	0,0	100,0
Mais de 550€	0,0	100,0
Total	100,0	

Tabela 5 - Valor de renda mensal dispostos a pagar para o ano letivo 2017/18  
n = 46

Nenhum aluno português pôs a hipótese de pagar mais de 250€/mês, enquanto que os alunos estrangeiros, embora poucos, já ponderaram ter de pagar entre 251€ e 450€ de renda, por mês.

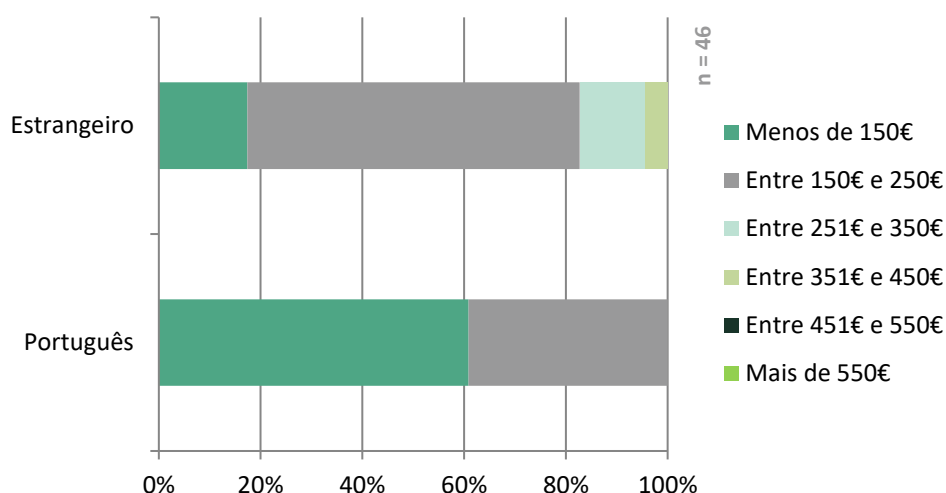


Gráfico 30 - Valor de renda mensal dispostos a pagar para o ano letivo 2017/18 por Nacionalidade  
n = 46

### Distância a pé da Universidade

Relativamente à distância (em minutos a pé) que esperavam viver da universidade, 63% dos alunos desejava que esta fosse “entre 5 e 10 minutos”, seguindo-se a opção de “11 a 15 minutos” com 19,6% dos casos.

	Percentagem (%)	Percentagem acumulada (%)
Menos de 5 minutos	15,2	15,2
Entre 5 a 10 minutos	63,0	78,2
Entre 11 a 15 minutos	19,6	97,8
Entre 16 a 20 minutos	0,0	97,8
Entre 21 a 25 minutos	0,0	97,8
Mais de 25 minutos	2,2	100,0
Total	100,0	

Tabela 6 - Distância esperada do alojamento para o ano letivo 2017/18, em minutos a pé da Universidade  
n = 46

Observando por nacionalidade, a preferência pela distância de “5 a 10 minutos” a pé manteve-se para ambas as nacionalidades, contudo os alunos portugueses preferiram em segundo lugar morar a “menos de 5 minutos” da universidade, enquanto que os estrangeiros optaram por preferir morar entre “11 a 15 minutos” da universidade.

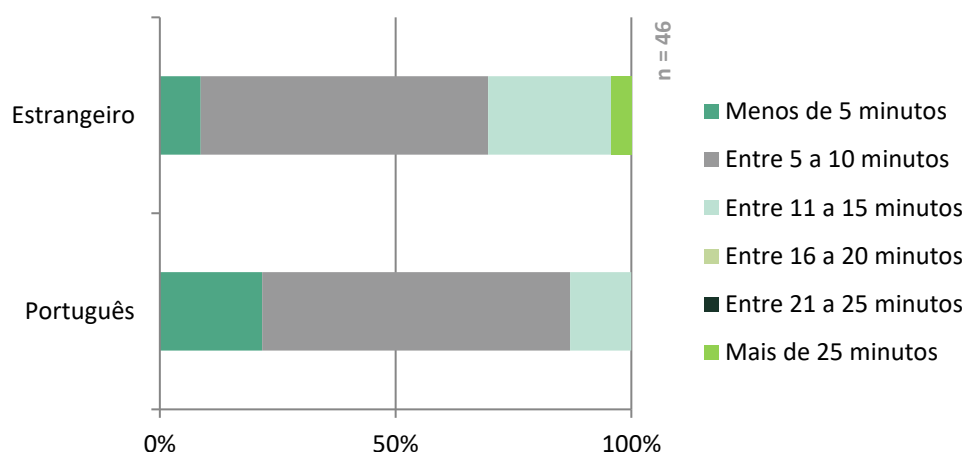


Gráfico 31 - Distância esperada do alojamento para o ano letivo 2017/18, em minutos a pé da Universidade, por Nacionalidade

### Tipologia da Habitação

As tipologias mais procuradas foram os T3 (clara liderança) e os T2, que, em conjunto, representaram 67,4% das opções dos inquiridos. Qualquer tipologia acima do T4 não foi pretendida pelos inquiridos aquando do início do seu processo de procura para alojamento no ano letivo 2017/18.

	Percentagem (%)	Percentagem acumulada (%)
T0	6,5	6,5
T1	19,6	26,1
T2	23,9	50,0
T3	43,5	93,5
T4	6,5	100,0
T5 ou mais	0,0	100,0
Total	100,0	

Tabela 7 - Tipologia esperada do alojamento para o ano letivo 2017/18  
n = 46

As principais diferenças entre as nacionalidades dos inquiridos, foram o facto de os alunos estrangeiros não porem a hipótese de habitar num T0 ao contrário dos alunos portugueses, em que 13% considerou a hipótese de morar num T0 no ano letivo 2017/18.

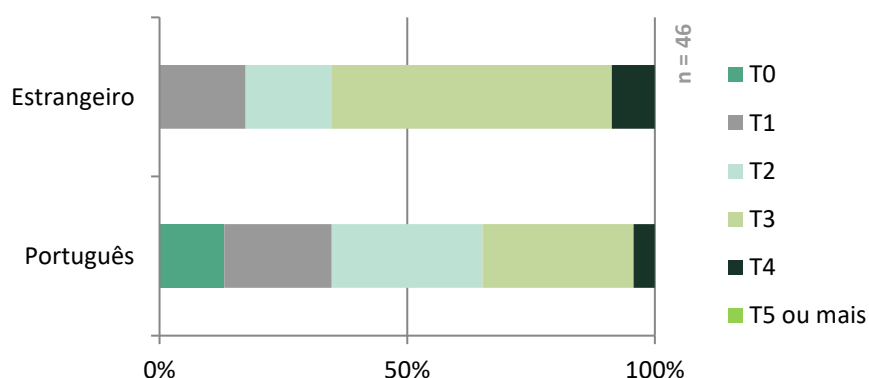


Gráfico 32 - Tipologia esperada do alojamento para o ano letivo 2017/18, por Nacionalidade

### Serviços pretendidos

Os principais requisitos a nível de serviços foram o arrendamento do imóvel já mobilado, com cozinha equipada e internet/wireless. Para 95,7% dos inquiridos era imprescindível o imóvel estar mobiliado, para 80,4% a cozinha equipada era um serviço importante e para 71,7% a internet/wireless é também um requisito relevante. Possuir canais por cabo ou garagem já não se tornou uma necessidade tão grande visto terem sido referidos por pouco menos de 10% dos inquiridos, cada um dos serviços. Esta expectativa é transversal a qualquer nacionalidade.

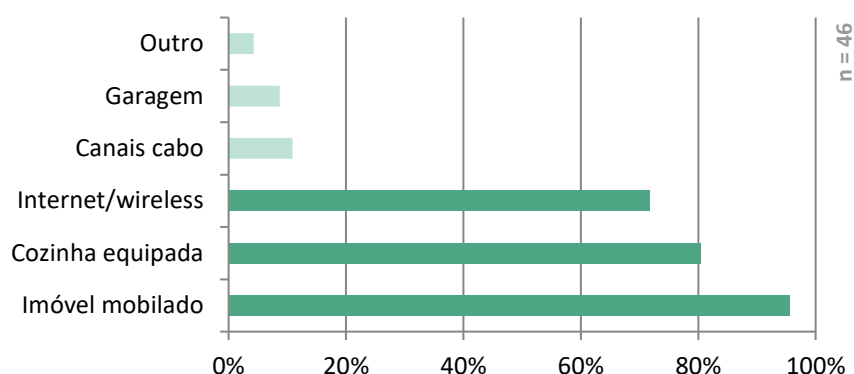


Gráfico 33 - Serviços pretendidos para o alojamento do ano letivo 2017/18

### Número de Pessoas com quem Partilhar Alojamento

Em média, os inquiridos desejavam partilhar alojamento com **1** pessoa com um desvio padrão de **0,918**. Desta forma, 45,7% das suas respostas correspondeu à escolha de 1 pessoa para partilhar, seguindo-se as opções de 0 ou 2 pessoas com uma taxa de 23,9% cada. As opções de partilhar casa com 3 ou 4 pessoas foram muito atrativas, apresentando taxas abaixo dos 5%, qualquer número acima das 5 pessoas nem sequer foi ponderado pelos inquiridos.

	Percentagem (%)	Percentagem acumulada (%)
Nenhuma	23,9	23,9
1	45,7	69,6

2	23,9	93,5
3	4,3	97,8
4	2,2	100,0
5 ou mais	0,0	100,0
Total	100,0	

Tabela 8 - Número esperado de pessoas com quem partilhar casa no ano letivo 2017/18  
n = 46

Relativamente à diferença entre nacionalidades, os alunos estrangeiros estavam mais abertos a uma partilha de alojamento com um maior número de pessoas, pondo como hipótese partilhar com 3 ou 4 pessoas, daí a sua média ter sido de **1,48** com um desvio padrão de **1,082** enquanto que a dos alunos portugueses foi de **0,83** com um desvio padrão de **0,576** visto não terem desejado partilhar alojamento com mais de 2 pessoas.

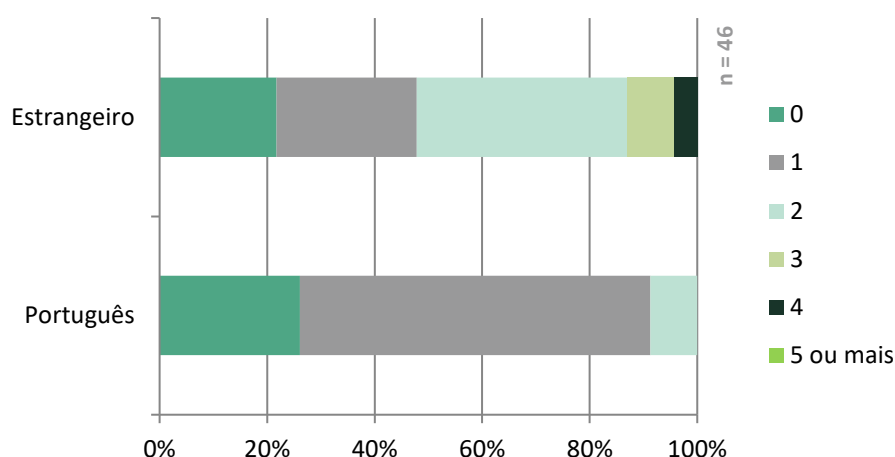


Gráfico 34 - Número esperado de pessoas com quem partilhar alojamento no ano letivo 2017/18 por Nacionalidade

### 5.2.2 Comportamentos de habitação dos alunos com mais do que uma matrícula

Este segmento de questões foi direcionado, unicamente, para os alunos que não frequentaram pela primeira vez a Universidade do Minho no ano letivo 2017/18. Pretendeu-se perceber quantas vezes já tinham mudado de habitação desde que frequentavam a universidade e quais as razões desse comportamento.

#### Número de Mudanças

Quando questionados pelo número de mudanças de habitação efetuadas desde que estudavam na Universidade do Minho, 14,5% referiu nunca ter feito qualquer mudança. Dos que

já fizeram mudanças, foi mais frequente terem feito 1 ou 2 mudanças, com 35,5% e 24,5% de ocorrências, respetivamente.

	Percentagem (%)	Percentagem acumulada (%)
0	14,5	14,5
1	35,5	50,0
2	24,5	74,5
3	14,5	89,0
4	7,3	96,3
5 ou mais	3,6	100,0
Total	100,0	

Tabela 9 - Número de Mudanças de habitação desde que estuda na Universidade do Minho  
n = 111

### Razões para Nunca ter Mudado de Habitação

Aos inquiridos que disseram nunca ter mudado de habitação desde que estudavam na Universidade do Minho, foi-lhes questionado o porquê dessa mesma continuidade na habitação.

Das várias hipóteses de resposta ao dispor, destacaram-se: a proximidade da habitação à universidade; o baixo valor da renda; e, a boa qualidade da habitação e a boa relação com os colegas de casa.

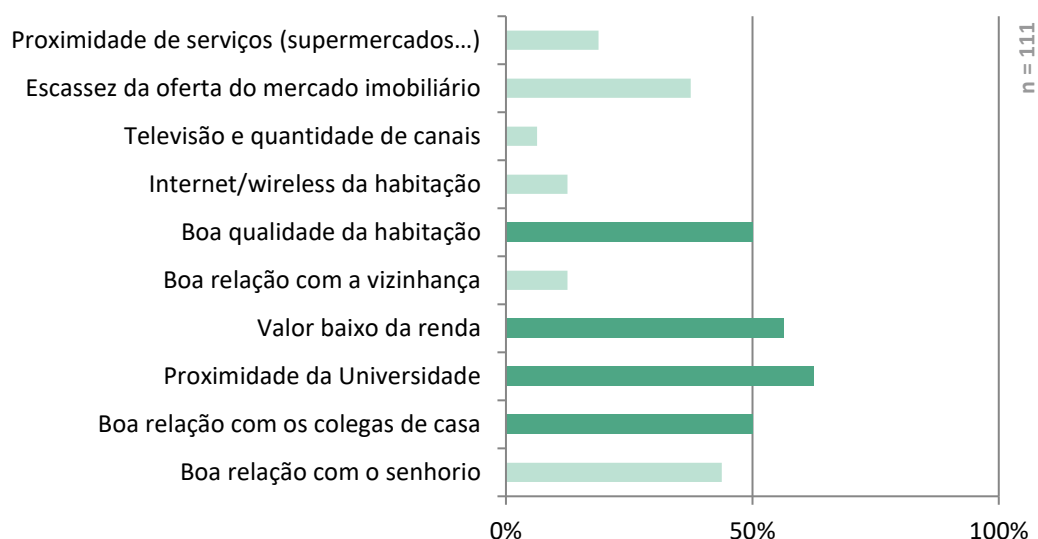


Gráfico 35 - Razões para nunca ter mudado de habitação

### Razões para ter Mudado de Habitação

Dos inquiridos que afirmaram já ter mudado de habitação, as principais razões que fundamentaram essa decisão foram o valor elevado da renda, a má qualidade da habitação e a



distância da habitação da universidade, exatamente as opostas àquelas que permitiram a continuidade daqueles que nunca mudaram de alojamento.

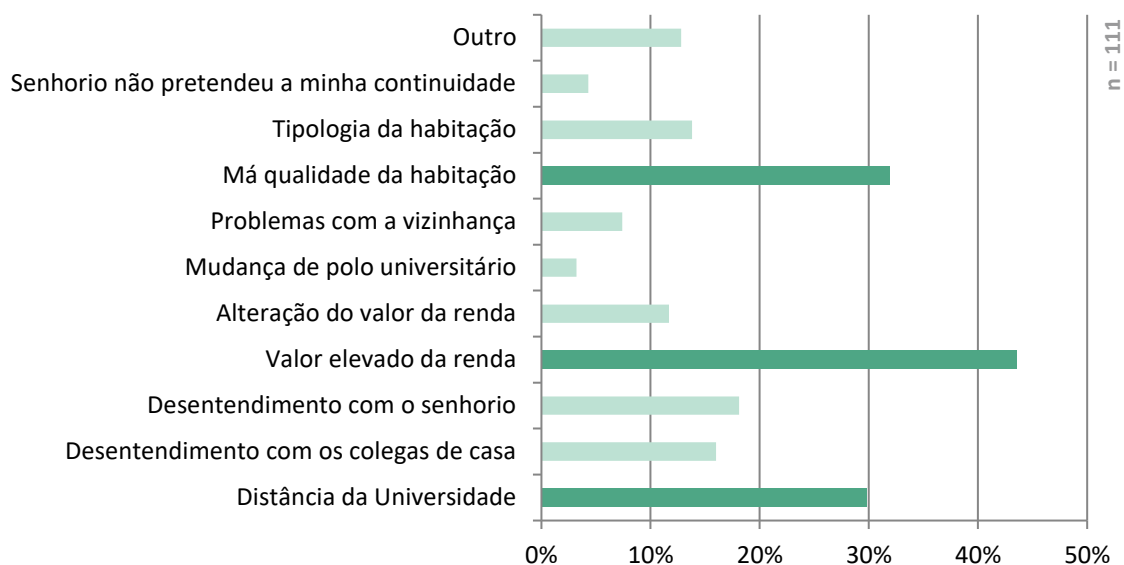


Gráfico 36 - Razões para ter mudado de habitação

### 5.2.3 Caracterização da Procura

Nesta secção foi permitido a todos os inquiridos residentes em alojamento privado seleccionar as principais fontes de procura utilizadas para encontrar alojamento para o ano letivo 2017/18, podendo estes seleccionar tantas quantas as que foram por eles utilizadas.

As principais fontes de procura para os inquiridos foram: os anúncios afixados nos imóveis/ruas; os amigos/colegas; as plataformas *online* (Custo Justo, OLX) e as redes sociais; tendo sido seleccionados por 62,4%; 56,1%; 45,9% e 45,2% dos inquiridos, respetivamente. De notar que os sites oficiais da Universidade do Minho, dos SASUM e do serviço de alojamento da AAUM foram muito pouco referidos como fontes de procura (4,5%; 1,9%; 2,5%, respetivamente).

De uma forma geral este comportamento manteve-se independentemente do estatuto de aluno, da cidade onde habitou e de ter frequentado ou não a Universidade do Minho pela primeira vez no ano letivo 2017/18.

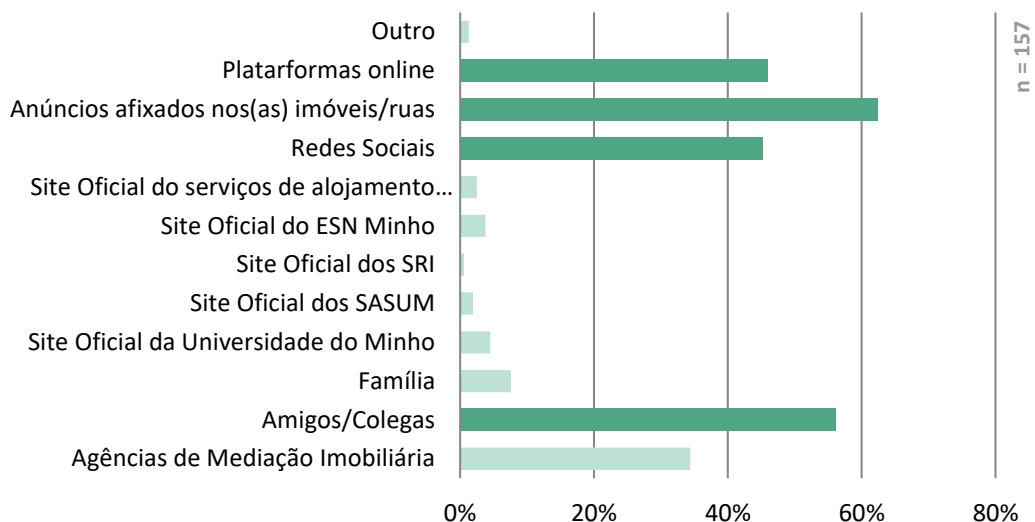


Gráfico 37 - Fontes de Procura de habitação para o ano letivo 2017/18

Igualmente, pretendeu-se avaliar o *timing* da procura de modo a conhecer em que mês/meses os estudantes iniciaram a procura de habitação para o ano letivo 2017/18, quantas visitas efetuaram e, finalmente, quando escolheram a sua habitação.

#### Mês de Início de Procura

De uma forma geral, o período de maior procura foi entre os meses de junho a setembro. No entanto, quando analisados por quem frequentou a Universidade do Minho pela primeira vez no ano letivo 2017/18, pôde-se observar que estes tiveram uma tendência para iniciar a procura em setembro, mês com 39,1% de frequência. Os alunos que já não eram novos na Universidade, preferiram os meses de junho e julho para procurar casa.

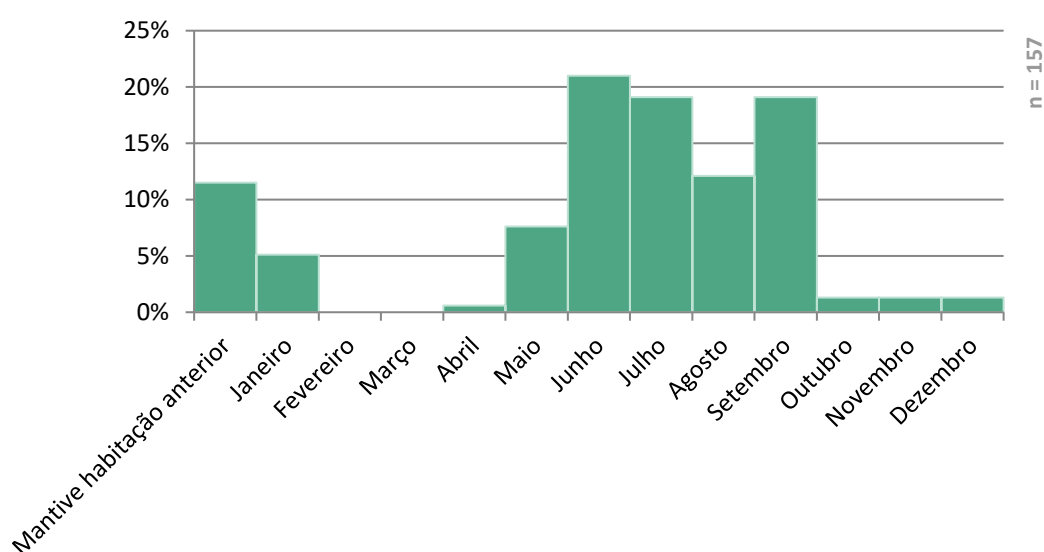


Gráfico 38 - Mês de Início de Procura de Habitação

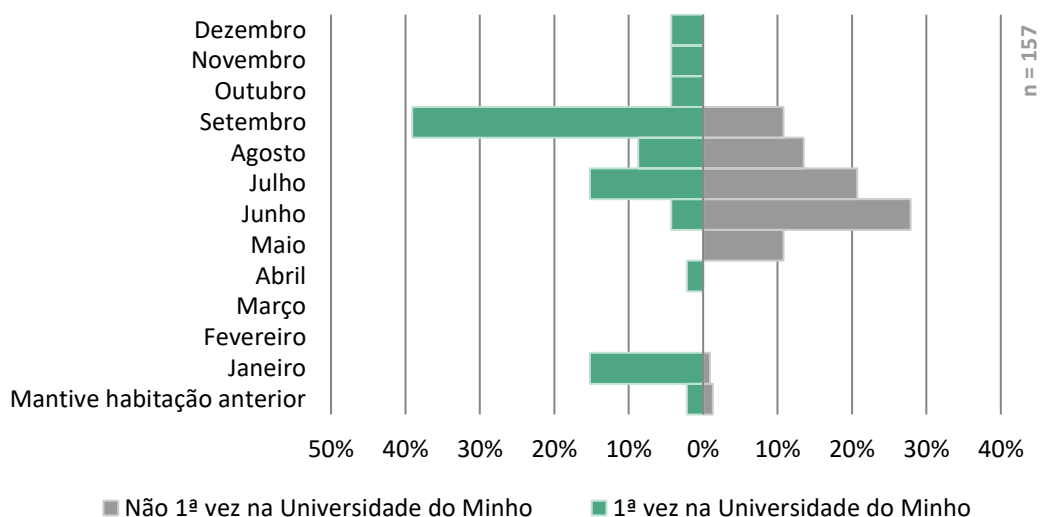


Gráfico 39 - Mês de Início de Procura de habitação por alunos que frequentaram ou não a Universidade do Minho pela primeira vez no ano letivo 2017/18

Relativamente ao estatuto do estudante, destacou-se o mês de janeiro para os alunos de mobilidade com 31,8% de ocorrências. Esta escolha é compreensível quando observado qual o semestre mais frequente para o período de mobilidade, que foi o segundo.

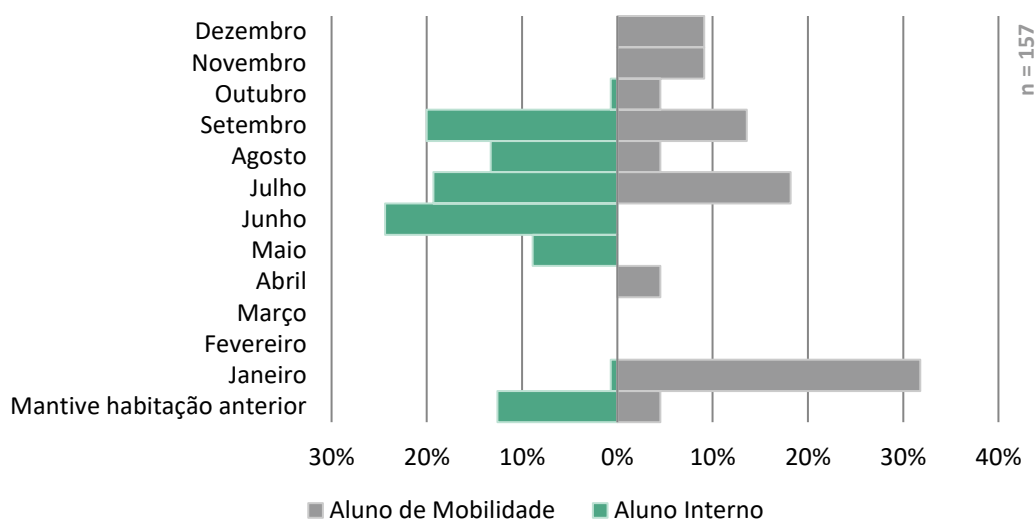


Gráfico 40 - Mês de Início de Procura de habitação por Estatuto de Aluno

### Número de Visitas

A tendência dos inquiridos quanto ao número de visitas a habitações durante o processo de procura foi não realizar qualquer visita (25,2%). Porém, caso tenham sido realizadas, foram mais frequentes terem sido feitas 2 ou 3 visitas, com 18% e 15,1% de ocorrências, respetivamente.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Mais de 10
Percentagem (%)	25,2	8,6	18,0	15,1	8,6	12,2	4,3	2,2	2,2	0,7	2,9

Tabela 10 - Número de Visitas durante o processo de procura de habitação para o ano letivo 2017/18  
n = 157

Notou-se um comportamento diferente entre os alunos que frequentaram a Universidade do Minho pela primeira vez no ano letivo 2017/18 e os restantes. Os primeiros focaram as suas respostas nas 0 visitas (44,4%) enquanto que os segundos nas 2 ou 3 visitas com 20,2% e 18,1%, respetivamente.

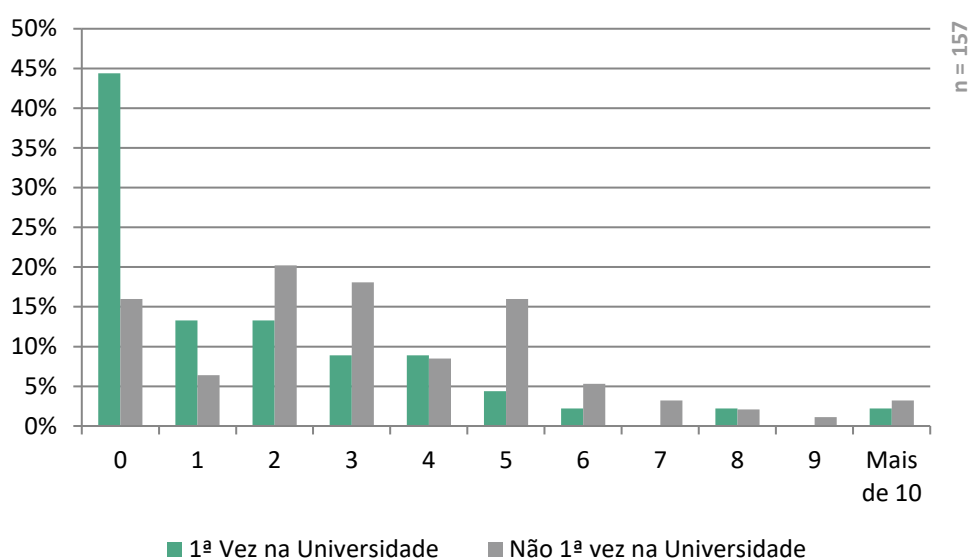


Gráfico 41 - Número de Visitas durante o processo de procura de habitação, por alunos que frequentaram ou não a Universidade do Minho pela primeira vez no ano letivo 2017/18

Também quando analisado por estatuto de aluno, percebe-se que os alunos internos tiveram mais tendência para realizar visitas, apresentando uma percentagem de 21,2% para a opção de 2 visitas e de 15,3% para a opção de 3 visitas, enquanto que mais de metade dos alunos de mobilidade (61,9%) referiu não ter feito qualquer visita antes da sua tomada de decisão, o que seria de esperar dada a distância geográfica.

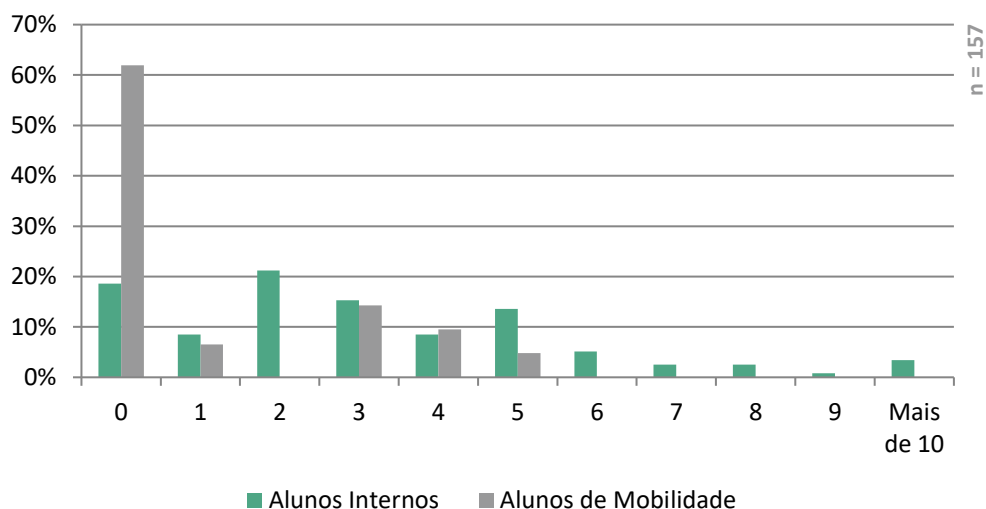


Gráfico 42 - Número de Visitas durante o processo de procura de habitação por Estatuto de Aluno

Foi, ainda, relevante observar a diferença de comportamento entre os alunos de Licenciaturas/Mestrados Integrados e os alunos de Pós-graduação. Os alunos dos ciclos mais inferiores tenderam a fazer 0 ou 2 visitas, 27,4% e 20,4%, respetivamente, enquanto que os alunos dos ciclos mais superiores já se tornam mais exigentes, com 46,1% a fazer entre 3 e 5 visitas, antes da tomada de decisão.

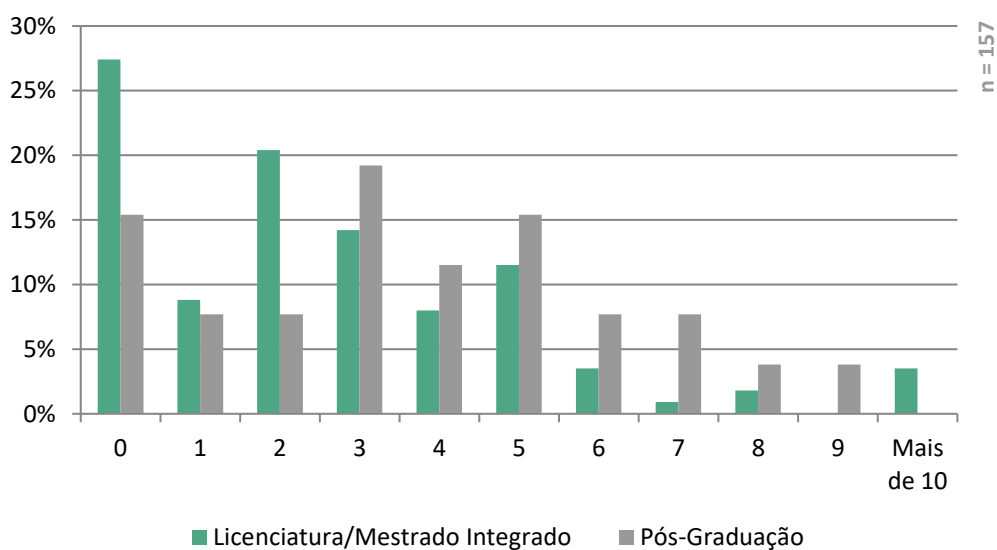


Gráfico 43 - Número de Visitas durante o processo de procura de habitação por Ciclo de Estudos

### Mês de Decisão

Os principais meses de decisão da habitação para o ano letivo 2017/18 foram os meses de julho, agosto e setembro para um total de 76,3% inquiridos.

Fazendo um paralelo entre o mês de procura e o mês de decisão entre os meses de junho e agosto, conseguiu-se identificar um padrão onde os meses de decisão corresponderam ao

próprio mês de procura ou aos dois meses seguintes, o que levou a perceber que, de uma forma geral, os alunos demoraram cerca de 1 mês a escolher a sua habitação. Relativamente ao mês de setembro, quando este foi o mês de início de procura também se tornou o mês de decisão para 76,7% dos inquiridos.

Mês de Início de Procura	Mês de Decisão	Percentagem (%)
junho	junho	15,2
	julho	36,4
	agosto	30,3
	setembro	18,2
	Total	100,0
julho	julho	46,7
	agosto	40,0
	setembro	13,3
	Total	100,0
agosto	agosto	57,9
	setembro	36,8
	outubro	5,3
	Total	100,0
setembro	maio	3,3
	agosto	3,3
	setembro	76,7
	outubro	13,3
	dezembro	3,3
	Total	100,0

Tabela 11 - Mês de Decisão de alojamento por Mês de Início de Procura (junho a setembro)  
n = 157

No que diz respeito à diferença entre os alunos que frequentaram a Universidade do Minho pela primeira vez no ano letivo 2017/18 e os restantes, notou-se que, para os primeiros, o principal mês de decisão foi setembro (40%) e para os segundos foram julho e agosto (26,6% e 31,9%, respetivamente). Estes resultados seriam de esperar dado os resultados apresentados no ponto “Mês de Início de Procura”.

Quanto ao estatuto de aluno, os principais meses de decisão para os alunos internos foram de julho a setembro, com 84% dos inquiridos a selecionar estes meses, enquanto que para os

alunos de mobilidade houve dois momentos importantes de decisão: janeiro e fevereiro, cada um com 23,8% de respostas; e, agosto e setembro, com 14,3% e 19%, respetivamente. Mais uma vez, estes resultados relacionam-se com os resultados apresentados no ponto “Mês de Início de Procura”.

### Dificuldades no Processo

Quando questionados acerca das maiores dificuldades sentidas no processo de procura (possibilidade de selecionar um máximo de 3 dificuldades), a maioria dos inquiridos selecionou as opções "Encontrar alojamento com boas condições" (66,9%) e "Encontrar oferta próxima da Universidade do Minho" (59,9%).

Estas dificuldades foram transversais, independentemente do subgrupo de alunos que se observou, contudo, 6,6% dos alunos internos adicionou na opção "outra" uma dificuldade que nunca foi mencionada por qualquer aluno de mobilidade, que foi o valor das rendas.

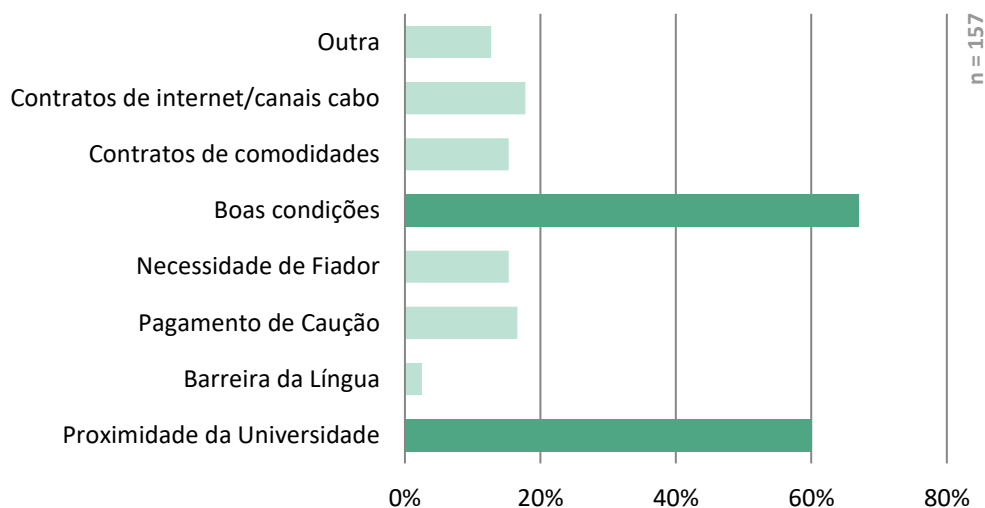


Gráfico 44 - Principais Dificuldades no processo de procura de habitação para o ano letivo 2017/18

### 5.2.4 Caracterização da Situação Atual

O seguinte segmento pretende caracterizar as condições de alojamento dos inquiridos que viveram em alojamento privado no ano letivo 2017/18. Numa fase posterior, esta caracterização será comparada com as expectativas prévias dos inquiridos, para avaliar, até que ponto foram cumpridas.

### Cidade onde Habita

A grande maioria dos inquiridos (84,1%) residiu na cidade de Braga, contra os 15,9% que habitaram em Guimarães.

De notar que a totalidade dos alunos que residiam em Braga estudavam em Braga, contudo, 16,7% dos alunos que habitavam em Guimarães tinham aulas em Braga.

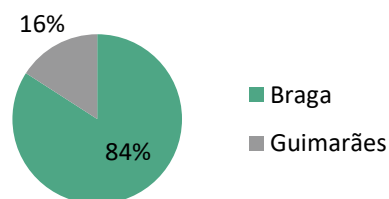


Gráfico 45 - Cidade onde habita no ano letivo 2017/18  
n = 157

### Distância a pé da Universidade

As distâncias mais frequentes a que os inquiridos viviam da universidade foram a “menos de 5 minutos” (31,8%) e “entre 5 a 10 minutos” (30,6%).

Foi na cidade de Braga que as distâncias foram mais dispersas, tendo havido inquiridos a morar a mais de 15 minutos da universidade (22,7%), enquanto que em Guimarães, todos os inquiridos moravam a menos de 15 minutos da Universidade.

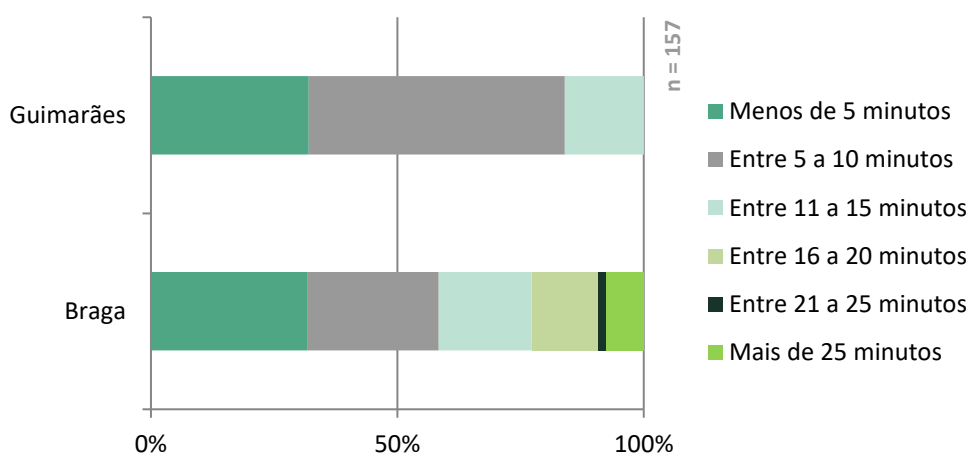


Gráfico 46 - Distância, em minutos a pé, da habitação até à Universidade no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita

### Tipologia da Habitação

A principal tipologia de habitação dos inquiridos foram os T2 e T3, com 24,2% e 36,9% de ocorrências. Tipologias superiores a T5 não foram muito frequentes, assim como os T0, onde apenas habitaram 3,2% dos inquiridos.



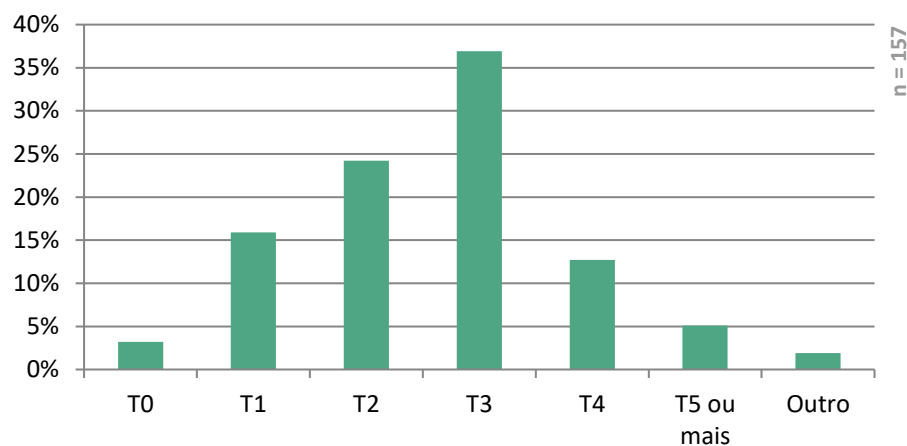


Gráfico 47 - Tipologia da habitação no ano letivo 2017/18

Tanto em Braga como em Guimarães, essa tendência entre os T2 e os T3 manteve-se, a principal diferença foi que em Braga houve uma maior incidência nos T1 do que em Guimarães.

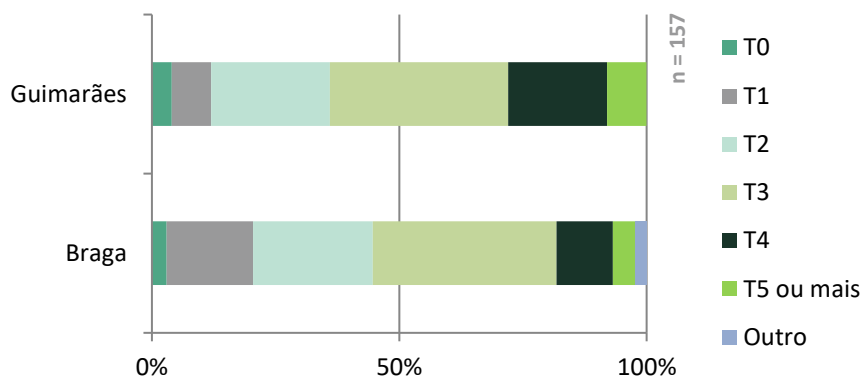


Gráfico 48 - Tipologia de habitação no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita

### Serviços Disponíveis

Cozinha equipada e imóvel mobilado foram os principais serviços de que os alunos usufruíram. O serviço de internet/*wireless* também foi muito comum, visto que cerca de metade dos inquiridos (53,5%) mencionou tê-lo. Ter garagem ou canais por cabo já não foi tão frequente. Esta caracterização foi comum às duas cidades.

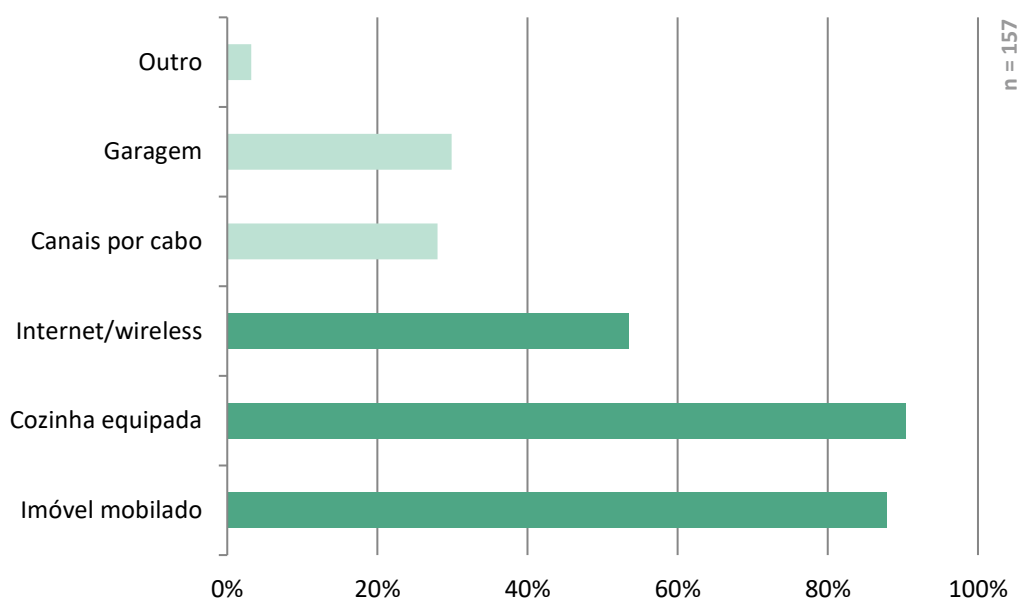


Gráfico 49 - Serviços disponíveis na habitação no ano letivo 2017/18

### Número de Pessoas com quem Partilha Alojamento

No que diz respeito à quantidade de pessoas com quem os alunos partilharam habitação, a média foi de **2,39** com um desvio padrão de **1,060**, o que significa que, em média, os estudantes partilharam casa com mais duas pessoas. De facto, a principal tendência foi partilhar habitação com 2 pessoas (38,2%) ou 3 pessoas (28%).

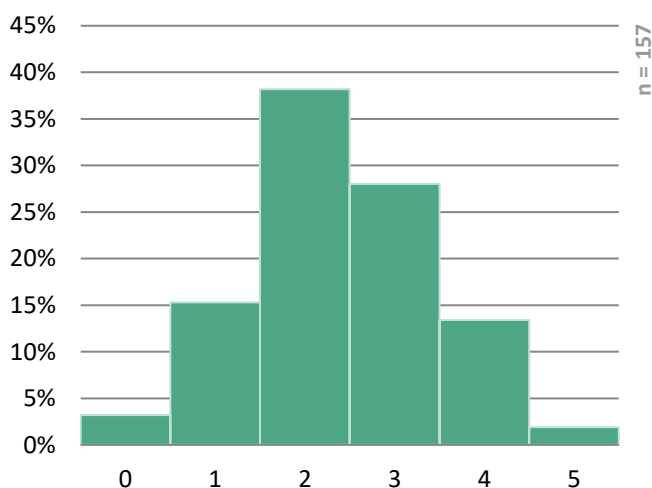


Gráfico 50 - Número de pessoas com quem partilha alojamento no ano letivo 2017/18

Em Braga foi mais frequente os alunos partilharem alojamento com 2 pessoas (41,7%) enquanto que em Guimarães a maior frequência (48%) foi para a partilha de casa com 3 pessoas. De notar que, em Guimarães, nenhum dos inquiridos referiu morar sozinho, mesmo habitando em T0 como referido no ponto “Tipologia da Habitação”.

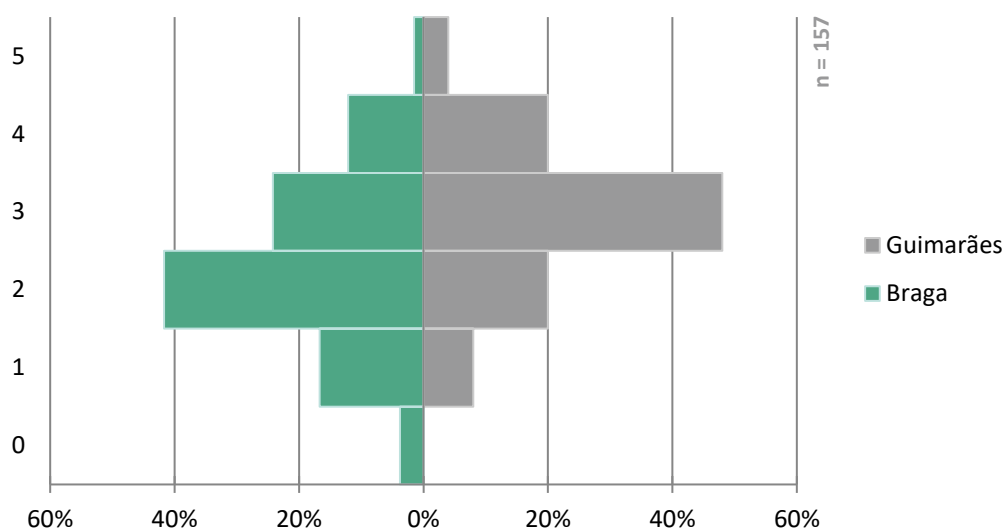


Gráfico 51 - Número de pessoas com quem partilha alojamento no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita

### Valor da Renda

Os valores de renda mensal (sem despesas incluídas) mais frequentemente pagos pelos inquiridos situaram-se abaixo dos 250€, com forte destaque para os valores abaixo dos 150€, que são pagos por 51% dos inquiridos.

	Percentagem (%)	Percentagem acumulada (%)
Menos de 150€	51,0	51,0
Entre 150€ e 250€	36,9	87,9
Entre 251€ e 350€	8,9	96,8
Entre 351€ e 450€	1,9	98,7
Entre 451€ e 550€	1,3	100,0
Mais de 550€	0,0	100,0
Total	100,0	

Tabela 12 - Valor de renda mensal no ano letivo 2017/18  
n = 157

Quando analisado por cidade de habitação, os valores típicos de renda não apresentaram as mesmas tendências nas duas cidades. Em Guimarães, nenhum dos inquiridos disse ter pago mais de 350€ de renda mensal, enquanto que em Braga, embora pequena, existiu uma percentagem de inquiridos (3,8%) que afirmou ter pago mais de 350€ de renda por mês. Apesar de tudo, os valores abaixo de 250€ continuaram a ser os mais frequentes em qualquer uma das cidades.

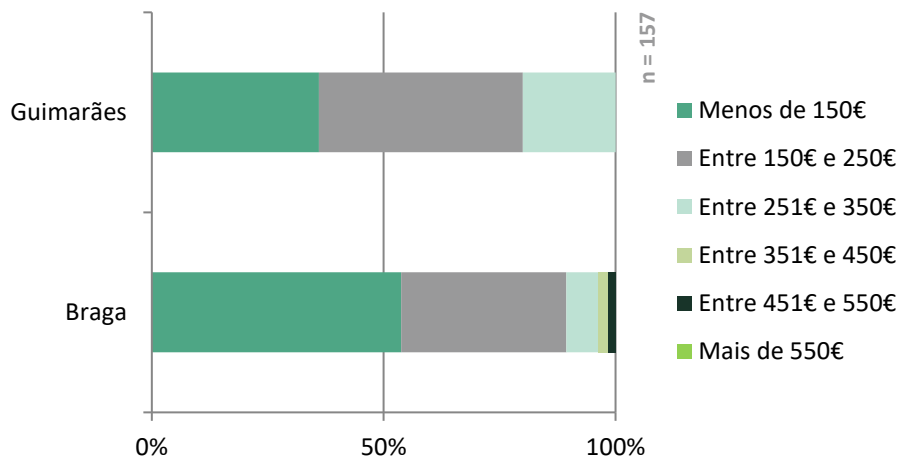


Gráfico 52 - Valor de renda mensal no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita

### Recibos de Renda

Em relação à emissão de recibos de renda, a amostra encontrou-se quase que equitativamente dividida, com 44,6% a afirmar terem sido emitidos recibos de renda, contra 49,7% que afirmou não terem sido emitidos recibos de renda, os restantes 5,7% não sabiam se tinham sido emitidos.

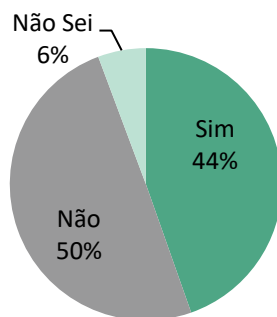


Gráfico 53 - Emissão de recibos de renda no ano letivo 2017/18  
n = 157

Avaliando por cidade onde vive, esta equidade esteve mais presente em Braga do que em Guimarões.

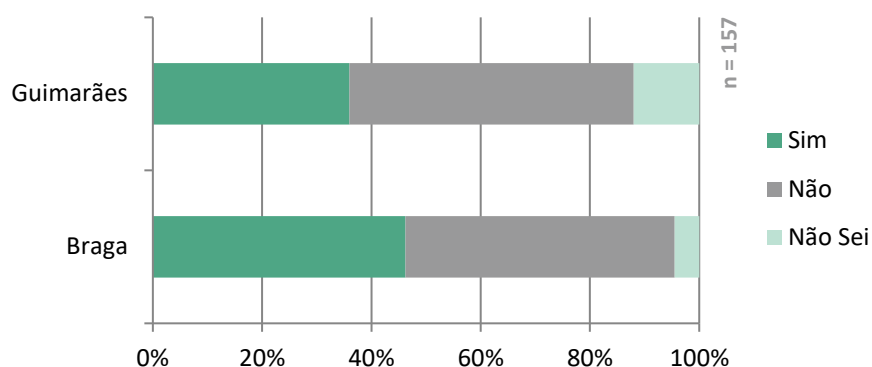


Gráfico 54 - Emissão de recibos de rendo no ano letivo 2017/18 por cidade onde habita

### Comparação com as Expectativas Prévias

De forma a perceber se os alunos que chegaram pela primeira vez à Universidade do Minho em 2017/18 viram as suas expectativas cumpridas foi relevante fazer uma comparação entre as suas opiniões prévias e a sua caracterização atual.

No que diz respeito à duração, a maioria dos alunos desejava uma procura inferior a 1 mês, e na realidade verificou-se essa tendência: o mês de início de procura coincidiu com o mês de decisão na maioria dos casos, na pior das hipóteses a decisão foi feita no mês seguinte.

Já no que diz respeito à distância não foi tão certa a correspondência das expectativas. Apenas metade daqueles que procuravam as distâncias mais perto ("menos de 5 minutos" e "entre 5 a 10 minutos") é que conseguiram obter o esperado, a outra metade teve de morar a distâncias superiores. De notar que ninguém esperava viver entre 16 a 25 minutos<sup>5</sup>, contudo ainda houve 17,3% destes alunos que teve de se alojar a estas distâncias.

	Percentagem (%)	Percentagem acumulada (%)
Menos de 5 minutos	17,4	17,4
Entre 5 a 10 minutos	37,0	54,4
Entre 11 a 15 minutos	19,6	74,0
Entre 16 a 20 minutos	13,0	87,0
Entre 21 a 25 minutos	4,3	91,3
Mais de 25 minutos	8,7	100,0
Total	100,0	

Tabela 13 - Distância da Universidade a que os novos alunos em 2017/18 viveram nesse ano letivo  
n = 46

<sup>5</sup> ver Tabela 6

No que respeita à tipologia, as expectativas foram geralmente cumpridas para aqueles que procuravam viver em T3 e T4, pelo contrário, quem desejava viver em T1 ou T2 não teve a mesma sorte. Apenas 22,2% dos que queria T1 conseguiram essa tipologia, a sua maioria (66,7%) teve de recorrer ao T3. Nos T2, o caso é pior pois apenas 9,1% conseguiram essa tipologia. Aqueles que desejavam viver em T0, na sua maioria (66,7%) conseguiram o desejado, contudo, os que não conseguiram tiveram de dar um salto na tipologia e passar para T2.

O número de pessoas com quem partilhar foi o aspeto que mais desapontou as expectativas, com nenhum dos alunos que desejava partilhar casa com 1 pessoa a ver o seu desejo cumprido e apenas 27,3% dos alunos que desejava morar sozinho a realizar o esperado. As outras expectativas (partilhar com 2, 3 ou 4), em geral, foram cumpridas.

Em relação aos serviços a desejar na sua habitação, a maioria dos inquiridos conseguiu cumprir essas expectativas, aliás, mesmo aqueles que não esperavam acabaram surpreendidos. De realçar que os canais por cabo e a garagem, que eram serviços menos desejados, acabaram por ter uma percentagem de inquiridos que os possuía superior àquela que os desejava<sup>6</sup>.

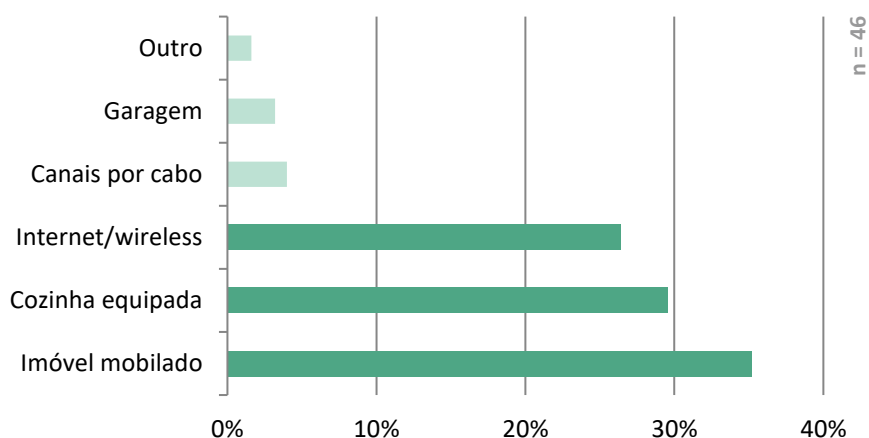


Gráfico 55 - Serviços disponíveis na habitação dos novos alunos de 2017/18 nesse ano letivo

### 5.2.5 Satisfação com a Habitação

Nesta secção vários atributos da habitação foram classificados pelos inquiridos numa escala de 6 pontos a variar de 1 - “Extremamente Insatisfeito” a 6 - “Extremamente Satisfeito”, conforme o quão satisfeitos os inquiridos estiveram com os mesmos na sua habitação do ano letivo 2017/18.

Notou-se que o atributo mais satisfatório foi a proximidade da universidade, com uma média de **4,58** e desvio padrão de **1,503**, seguido dos colegas de casa com uma média de **4,46** e desvio

<sup>6</sup> ver Gráfico 34

padrão de **1,575**. Por outro lado, a televisão e a quantidade de canais por cabo foi o atributo menos satisfatório tendo apresentado uma satisfação abaixo do ponto médio de 3,5 (média de **3,20** com desvio padrão de **1.889**).

	Média	Desvio Padrão
Proximidade da Universidade	4,58	1,503
Tipologia da Habitação	4,29	1,331
Colegas de Casa	4,46	1,575
Valor de Renda Pago	3,95	1,498
Condições Gerais de Habitação	4,03	1,342
Condições do Contrato de Arrendamento	3,85	1,561
Relação com Senhorio	4,12	1,516
Proximidade de Serviços Básicos	4,38	1,457
Internet	3,85	1,823
Televisão e Quantidade de Canais	3,20	1,889

Tabela 14 - Resumo da Satisfação dos Inquiridos com a Habitação do ano letivo 2017/18  
n = 157

À partida, de uma forma geral os inquiridos não destacaram nenhum atributo em qualquer polo da escala, ou seja, como muito insatisfatório ou muito satisfatório, contudo, tornou-se relevante estudar cada atributo em pormenor e perceber as principais diferenças relativamente à satisfação de diferentes categorias de alunos.

#### **Proximidade da Universidade**

A satisfação com a proximidade da universidade foi classificada com uma média de **4,58** e um desvio padrão de **1,503**, o que significa que os inquiridos estavam muito satisfeitos com a proximidade da sua habitação à universidade. De notar que 38,2% dos inquiridos respondeu estar “Extremamente Satisfeito” (pontuação 6) com este atributo e 21,7% atribui a pontuação 5.

Tanto os estudantes que habitaram em **Braga** como os que habitaram em **Guimarães** mostraram-se muito satisfeitos com este atributo tendo atribuído médias de **4,55** e **4,76** com desvios padrão de **1,505** e **1,508**, respetivamente.

Como seria de esperar, quem morou mais perto da universidade alocou uma maior pontuação a este atributo, sendo que os alunos que moraram a **menos de 5 minutos** da universidade estavam extremamente satisfeitos (média de **5,66** com desvio padrão de **0,848**) e

os alunos que moraram a **mais de 25 minutos** da universidade estavam muito insatisfeitos (média de **2,70** com desvio padrão de **1,767**).

	Média	Desvio Padrão
Menos de 5 minutos	5,66	0,848
Entre 5 a 10 minutos	4,85	1,130
Entre 11 a 15 minutos	3,90	1,235
Entre 16 a 20 minutos	3,06	1,349
Entre 21 a 25 minutos	4,00	1,414
Mais de 25 minutos	2,70	1,767

Tabela 15 - Satisfação com a Proximidade da Universidade (média e desvio padrão) por distância a que vive da universidade  
n = 157

### Tipologia da Habitação

De um modo geral os inquiridos mostraram-se satisfeitos com a tipologia da sua habitação apresentando uma média de **4,29** com desvio padrão de **1,331**.

Esta satisfação foi transversal aos habitantes de **Braga** e **Guimarães**, que apresentaram uma média de **4,34** e **4,04** com um desvio padrão de **1,301** e **1,485**, respetivamente.

Quando observada a satisfação deste atributo por tipologia em que os inquiridos habitaram no ano letivo 2017/18, nota-se que os mais satisfeitos moravam em habitações de tipologias intermédias, como T2 e T3.

	Média	Desvio Padrão
T0	3,60	1,673
T1	4,04	1,338
T2	4,50	1,268
T3	4,57	1,186
T4	3,85	1,631
T5 ou mais	3,50	1,309

Tabela 16 - Satisfação com a Tipologia da Habitação (média e desvio padrão) por tipologia em que habita  
n = 157

### Colegas de Casa

Também em relação aos colegas de casa os inquiridos revelaram-se muito satisfeitos, atribuindo uma média de **4,46** com desvio padrão de **1,575** a este atributo.



A cidade de **Guimarães** ficou acima da média a nível de satisfação, tendo apresentado uma média de **4,76** com um desvio padrão de **1,363** em contrapartida com **Braga**, com uma média de **4,41** e um desvio padrão de **1,611**.

### Valor de Renda Pago

No que diz respeito ao valor de renda pago, os inquiridos atribuíram uma pontuação média mais neutra de **3,97** com desvio padrão de **1,498**. Tanto para quem habitou em Braga, como para quem habitou em Guimarães essa satisfação neutra com o valor da renda foi verificada.

Previsivelmente, quanto maior foi o valor de renda pago pelos inquiridos, menos satisfeitos eles estiveram com este atributo e, por isso, aqueles que disseram ter pago **menos de 150€** de renda mensal no ano letivo 2017/18, classificaram este atributo com uma média **4,54** e um desvio padrão de **1,211**, caracterizando-se como muito satisfeitos.

	Média	Desvio Padrão
Menos de 150€	4,54	1,211
Entre 150€ e 250€	3,26	1,517
Entre 251€ e 350€	3,86	1,703
Entre 351€ e 450€	3,67	2,082
Entre 451€ e 550€	3,50	0,707

Tabela 17 - Satisfação com o Valor de Renda Pago (média e desvio padrão) por valor de renda pago  
n = 157

### Condições Gerais de Habitação

Os inquiridos consideraram-se satisfeitos com as suas condições gerais de habitação, tendo atribuído uma média de **4,03** com desvio padrão de **1,342** a este atributo. Contudo, esta satisfação foi mais sentida por quem habitou em **Braga** (média de **4,08** com desvio padrão de **1,311**) do que quem habitou em **Guimarães** (média de **3,80** com desvio padrão de **1,50**).

### Condições do Contrato de Arrendamento

A satisfação dos inquiridos com as condições do contrato de arrendamento foi um pouco neutra, tendo apresentado uma média de **3,85** com um desvio padrão de **1,561**. Esta opinião não se alterou quando se analisou os inquiridos por cidade onde habitaram, tendo estado as médias muito próximas dos 3,85. No entanto, analisando os inquiridos por aqueles a quem foram emitidos recibos de renda e aqueles a quem não foram, notou-se uma grande diferença na média atribuída a este atributo, inclusive, na classificação da sua satisfação. Para os **alunos a quem foram emitidos recibos de renda**, a média atribuída foi de **4,23** com um desvio padrão de **1,466**, classificando-os como muito satisfeitos com as suas condições do contrato de

arrendamento. Pelo contrário, os **alunos a quem não foram emitidos recibos de renda**, a média diminuiu para **3,45** com um desvio padrão de **1,601**, classificando a sua satisfação como praticamente neutra.

### Relação com Senhorio

No que diz respeito à relação com o senhorio, os inquiridos disseram-se satisfeitos, tendo atribuído uma média de **4,12** com um desvio padrão de **1,516**. Esta classificação foi distinta entre as duas cidades possíveis de habitação: em Braga os inquiridos estavam mais satisfeitos com a sua relação com o senhorio, tendo apresentado uma média de **4,15** com um desvio padrão de **1,531**, enquanto que em **Guimarães** a média foi de **3,96** com um desvio padrão de **1,457**.

### Proximidade de Serviços Básicos

A satisfação dos inquiridos com a proximidade da sua habitação a serviços básicos foi significativa, tendo lhe sido atribuída uma média de **4,38** com um desvio padrão de **1,452**. Esta satisfação foi mais sentida pelos inquiridos que habitaram na cidade de **Guimarães**, visto terem classificado este atributo com uma média de **5,00** com um desvio padrão de **1,258**, enquanto que em **Braga** a média foi de **4,26** com um desvio padrão de **1,460**.

Analizando a satisfação com este atributo por distância a que os estudantes viveram da universidade, nota-se que, de uma forma geral estavam todos muito satisfeitos, com exceção daqueles que moraram entre 16 a 20 minutos, que apresentaram uma pontuação média um pouco mais neutra. De realçar que os que viveram a maiores distâncias da universidade foram os mais satisfeitos com este atributo.

	Média	Desvio Padrão
Menos de 5 minutos	4,24	1,349
Entre 5 a 10 minutos	4,35	1,578
Entre 11 a 15 minutos	4,86	1,125
Entre 16 a 20 minutos	3,83	1,757
Entre 21 a 25 minutos	4,50	2,121
Mais de 25 minutos	4,70	1,337

Tabela 18 - Satisfação com Proximidade de Serviços Básicos (média e desvio padrão) por distância a que vive da universidade  
n = 157

### Internet

No que diz respeito à satisfação com a Internet na habitação, os inquiridos apresentaram uma média de **3,85** com um desvio padrão de **1,823**, o que os colocou numa posição mais neutra em relação à satisfação com este atributo.

Esta tendência já se alterou quando analisada por cidade onde habitaram. Os inquiridos que habitaram em Guimarães estavam mais satisfeitos com a Internet disponível na sua habitação, com uma média de **4,28** com desvio padrão de **1,792**.

	Média	Desvio Padrão
Braga	3,77	1,824
Guimarães	4,28	1,792

Tabela 19 - Satisfação com a Internet (média e desvio padrão) por cidade onde habita  
n = 157

Como seria de esperar, quem não possuiu internet na sua habitação estava insatisfeito com esta situação, tendo apresentado uma média de **2,67** com um desvio padrão de **1,684**, em contraste com os inquiridos que tiveram internet, que apresentaram uma média de **4,87** com desvio padrão de **1,230**, tendo ficado muito satisfeitos com este atributo.

#### Televisão e Quantidade de Canais

Em relação à satisfação com a televisão e quantidade de canais, os inquiridos já se apresentaram menos satisfeitos, tendo apresentado uma média de **3,20** com desvio padrão de **1,889**.

Esta insatisfação foi mais sentida pelos inquiridos que habitaram na cidade de **Braga** (média de **3,12** com desvio padrão de **1,854**), contudo os inquiridos que habitaram na cidade de **Guimarães** apresentaram uma satisfação neutra, com uma média de **3,60** com desvio padrão de **2,062**.

Mais uma vez, estas tendências satisfatórias alteraram-se quando se avaliou os inquiridos por quem teve e quem não teve televisão com canais por cabo na sua habitação. Expectavelmente, quem possuiu canais por cabo estava muito satisfeito e quem não possuiu estava insatisfeito com este atributo.

	Média	Desvio Padrão
Não Possui Canais por Cabo	2,60	1,704
Possui Canais por Cabo	4,73	1,436

Tabela 20 - Satisfação com Televisão e Quantidade de Canais (média e desvio padrão) por quem possui ou não canais por cabo na sua habitação  
n = 157

#### Análise do Net Promoter Score

Uma forma mais eficiente de medir a satisfação dos inquiridos prende-se com a utilização da metodologia do *Net Promoter Score*, pois permite classificar os inquiridos em três diferentes categorias (depreciadores, passivos e promotores) conforme a sua satisfação e lealdade para

com o produto, no caso, a sua habitação. Além disso, esta metodologia permite calcular uma pontuação do NPS para o produto em avaliação (que varia de -100 a 100) de forma a perceber em que estado de satisfação e lealdade se encontra o produto perante o seu mercado consumidor e atuar em conformidade para melhorar esse posicionamento.

Através da análise do NPS observou-se que 43,3% dos inquiridos foram classificados como depreciadores, 38,2% como passivos e apenas 18,5% como promotores, o que fez uma pontuação de -24,8%, colocando o alojamento privado na zona crítica com um alto nível de clientes depreciadores. Isto significa que os alunos não foram fiéis à sua habitação, não estavam satisfeitos com ela e, por isso, sairiam da mesma assim que encontrassem melhor. Além disso, poderiam não deixar boas referências para futuros inquilinos.

Esta classificação na zona crítica foi comum às cidades de Braga e Guimarães, que apresentam uma pontuação de -25,8% e -20%, respetivamente.

### 5.2.6 Intenções Futuras

Uma vez que os alunos de mobilidade têm um período de estadia limitado (geralmente um semestre ou um ano letivo), foi apenas questionado aos alunos internos quais as suas intenções habitacionais para o futuro, isto é, se tencionavam mudar de habitação no ano letivo seguinte e o porquê da sua decisão.

Observou-se um equilíbrio nesta decisão, tendo 57% dos inquiridos respondido que pretendiam mudar de habitação no ano letivo seguinte e 43% não pretendiam.

Dos inquiridos que pretendiam mudar de habitação, mais de metade faziam parte do grupo dos Depreciadores e apenas 7,8% foi classificado com Promotor. Pelo contrário, daqueles que não pretendiam mudar de habitação no ano letivo seguinte, apenas 24,1% eram Depreciadores, e a sua maioria eram Passivos, com 44,8%.

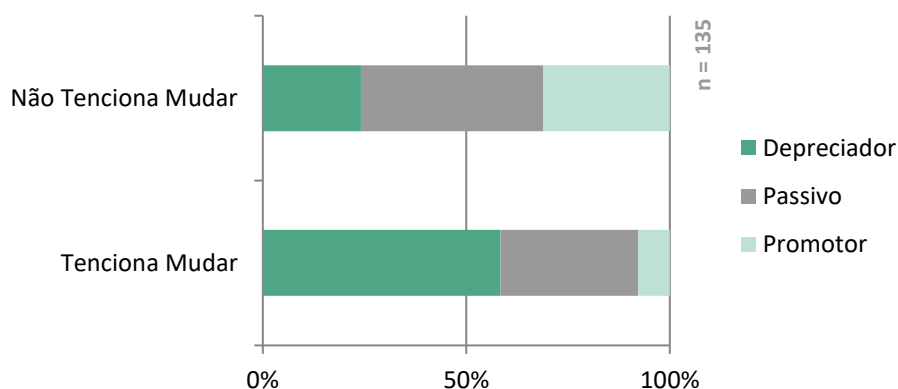


Gráfico 56 - Intenção Futura de Mudança por classificação do *Net Promoter Score*

### Razões para Mudança de Habitação

A principal razão apontada como justificativa da intenção de mudança de habitação para o ano letivo seguinte foi o elevado valor da renda com 24,7% das respostas, seguida da distância da habitação à universidade (22,1%), desentendimento com os colegas de casa (22,1%) e tipologia da habitação (20,8%).

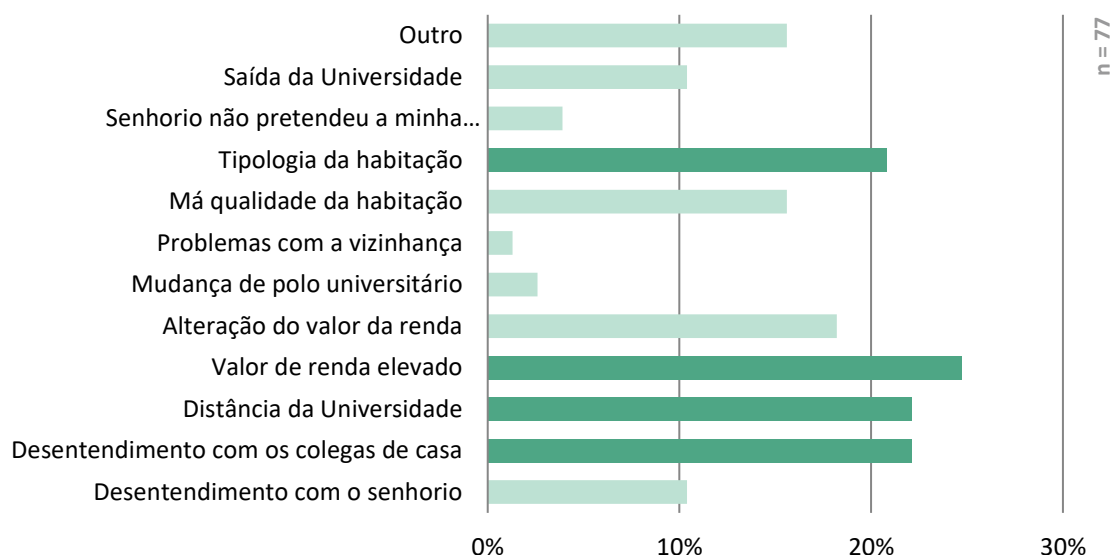


Gráfico 57 - Razões para mudança de habitação para o ano letivo 2018/19

### Razões para Permanência na Habitação

Curiosamente, as principais razões para a permanência na habitação equivaleram ao oposto das principais razões apontadas no ponto 5.2.8.1. Desta forma, destacou-se a proximidade da universidade (67,2%), a boa relação com os colegas (65,5%) e o baixo valor da renda (60,3%) como principais razões de permanência. Contudo, houve uma razão, que não se prendia com a habitação em si, mas sim com o estado do mercado imobiliário, que forçou muitos dos inquiridos (50%) a permanecer na sua habitação, que foi a escassez da oferta de imóveis para arrendar e até mesmo para comprar.

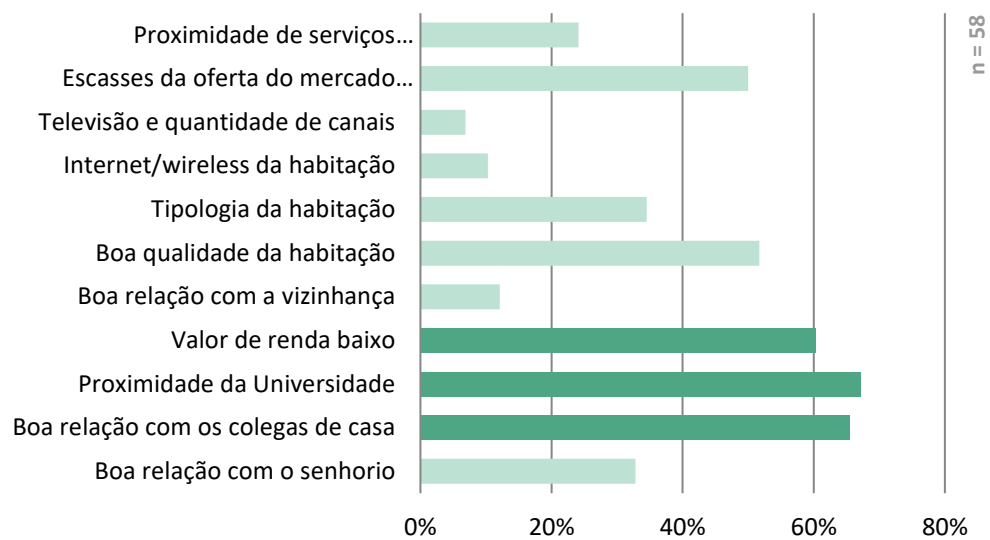


Gráfico 58 - Razões para permanência na habitação para o ano letivo 2018/19

### 5.3 Alojamento nas Residências Universitárias

Este segmento destina-se à avaliação da parte do questionário destinada aos alunos residentes nas Residências Universitárias no ano letivo 2017/18, que correspondeu a 24,5% da amostra total.

#### 5.3.1 Caracterização da Estadia Atual

##### Bolseiros

Mais de metade dos alunos que residiram nas residências universitárias eram bolseiros do serviço de ação social da universidade (57%), os restantes, ou não sabia (2%) ou não era bolseiro (41%).

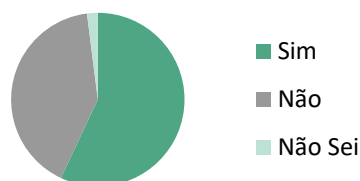


Gráfico 59 - Bolseiros nas Residências Universitárias  
n = 51

##### Residência Universitária onde Habita

Das residências disponíveis, apenas as de Santa Tecla, Lloyd Braga e Azurém foram referidas como residências de habitação dos inquiridos da amostra. Ao contrário do alojamento privado, no caso das residências, os inquiridos estudavam e habitavam na mesma cidade.

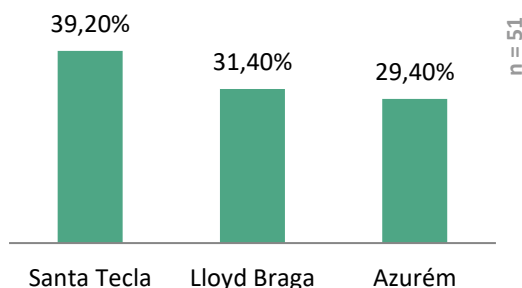


Gráfico 60 - Residência Universitária onde habita no ano letivo 2017/18  
n = 51

##### Tipologia do Quarto

Quase a totalidade dos inquiridos que moraram nas Residências Universitárias, respondeu partilhar quarto, e apenas 2% residiu num quarto individual.

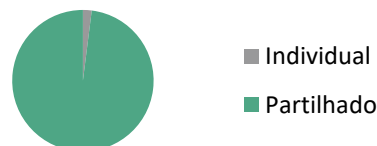


Gráfico 61 - Tipologia dos quartos nas Residências Universitárias no ano letivo 2017/18  
n = 51

##### Há quanto tempo habita nas Residências

Uma vez que os alunos de mobilidade ficam por um curto período, foi apenas questionado aos alunos internos há quanto tempo habitavam nas residências.

“Entre 3 e 4 anos” foi o período mais mencionado, por 37,5% dos inquiridos, seguido do “menos de 1 ano”, por 35%.

	Percentagem (%)	Percentagem acumulada (%)
Menos de 1 ano	35,0	35,0
Entre 1 e 2 anos	25,0	60,0
Entre 3 e 4 anos	37,5	97,5
Entre 5 e 6 anos	2,5	100,0
Mais de 6 anos	0,0	100,0
Total	100,0	

Tabela 21 - Quantidade de tempo que habitam na Residência Universitária no ano letivo 2017/18  
n = 51

Quando avaliados por ciclo e ano de estudos pôde-se perceber que a tendência foi para os alunos permanecerem nas residências, isto porque a sua maioria viveu sempre há tanto tempo quanto o que estava na universidade (considerando um percurso académico normal e tendo em conta que muitos dos alunos de pós-graduação já frequentaram a universidade na licenciatura).

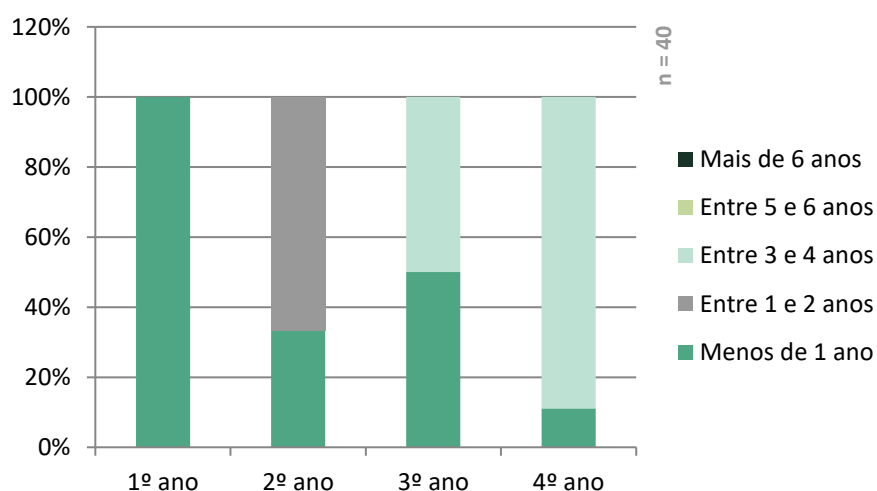


Gráfico 62 - Quantidade de tempo que habitam na Residência Universitária no ano letivo 2017/18 por Alunos de Licenciatura/Mestrado Integrado



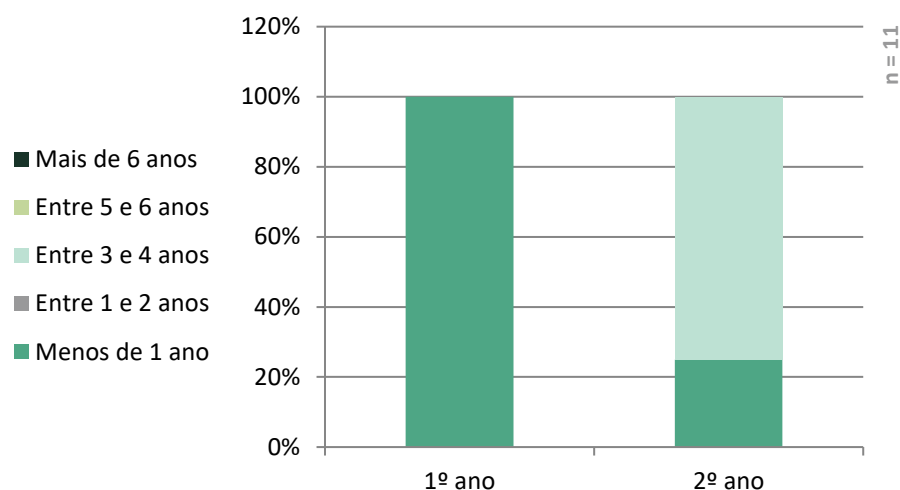


Gráfico 63 - Quantidade de tempo que habitam na Residência Universitária no ano letivo 2017/18 por Alunos de Pós-Graduação

### 5.3.2 Fontes de Procura

Procurou-se analisar como os alunos ficaram a conhecer a oferta das Residências Universitárias, se esta foi a sua primeira opção de alojamento, e, se não, quais foram as outras maneiras de procurar alojamento para o ano letivo 2017/18.

#### Como tomou conhecimento da Residência Universitária

Das potenciais fontes de conhecimento das residências, destacaram-se, claramente, os amigos ou colegas com 37,3% das respostas e o site oficial da Universidade do Minho (35,3%).

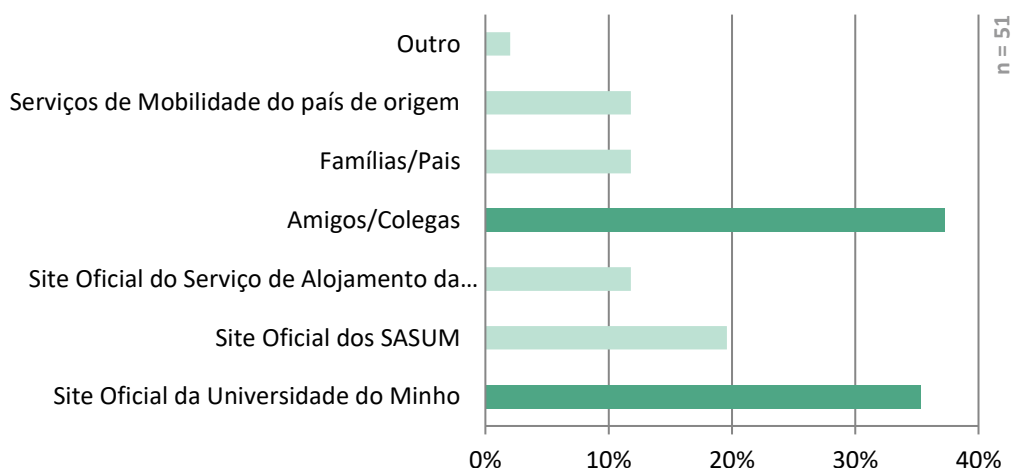


Gráfico 64 - Meios de conhecimento das Residências Universitárias para o letivo 2017/18

Os alunos que chegaram pela primeira vez à Universidade do Minho no ano letivo 2017/18, ficaram a conhecer a oferta das Residências principalmente através do site oficial da

Universidade do Minho (45,8%), seguido do site oficial dos SASUM e dos Serviços de mobilidade do país de origem com 25% de inquiridos cada (isto porque muitos dos alunos que chegaram pela 1ª vez foram alunos de mobilidade).

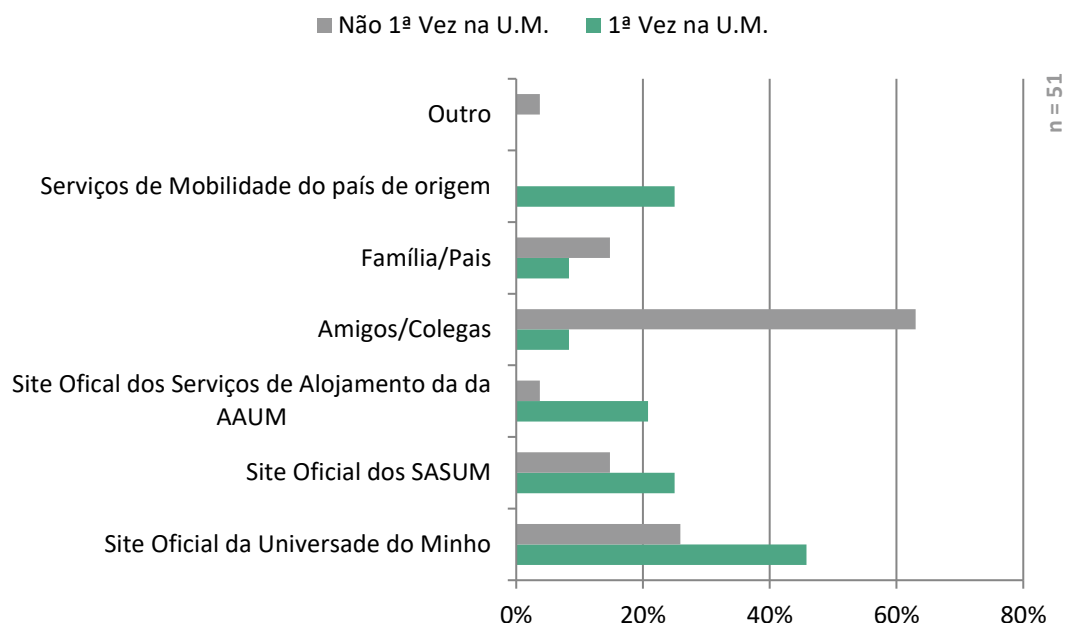


Gráfico 65 - Meios de conhecimento das Residências Universitárias para o ano letivo 2017/18 por quem frequentou a Universidade do Minho pela primeira vez ou não nesse ano letivo

Desta forma, quando analisados os meios de conhecimento por estatuto de aluno, percebeu-se que os amigos/colegas foi, destacadamente, o principal meio de conhecimento (47,5%) para os alunos internos, seguido do site oficial da universidade (30%). Para os alunos de mobilidade, além do site oficial da universidade (54,4%), destacaram-se os serviços de mobilidade do país de origem, com 36,4% e nunca foram referidos os amigos/colegas, como meio de conhecimento das residências.

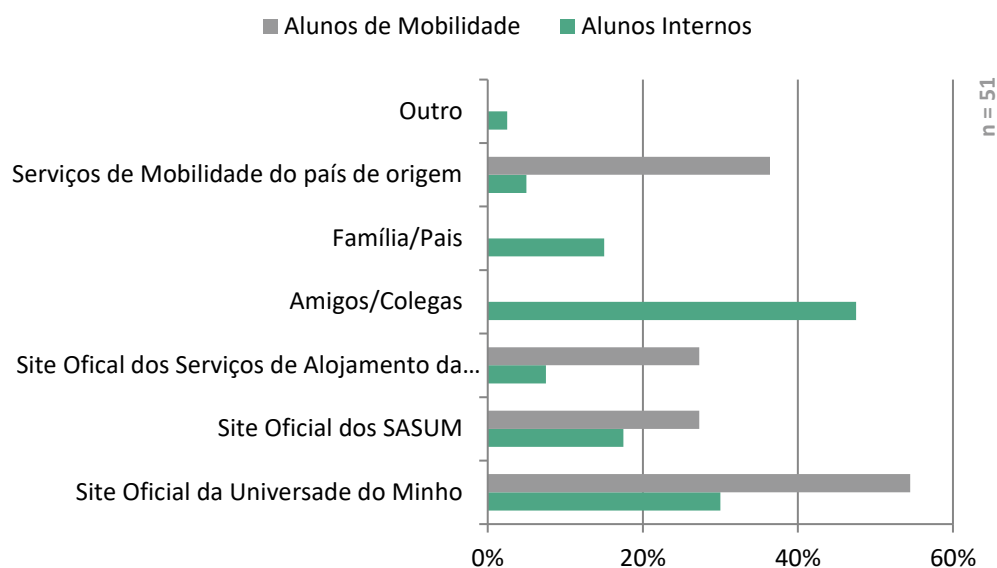


Gráfico 66 - Meios de conhecimento das Residências Universitárias para o ano letivo 2017/18 (percentagem de inquiridos) por Estatuto de Aluno

### Residência Universitária com primeira opção na procura de alojamento

As Residências Universitárias foram, no geral, a primeira opção dos estudantes, o que se pôde observar quando 80,4% dos inquiridos respondeu positivamente à questão "A Residência Universitárias foi a sua primeira opção na procura de alojamento?".

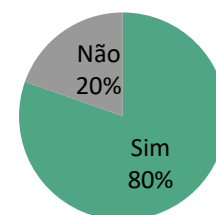


Gráfico 67 - Residências Universitárias como primeira opção de alojamento no ano letivo 2017/18  
n = 51

Esta percentagem de inquiridos, cuja primeira opção foram as residências, aumentou quando analisados por estatuto de aluno e por quem frequentou pela primeira vez à Universidade do Minho no ano letivo 2017/18. Para 90,9% dos alunos de mobilidade, as residências foram a primeira opção de habitação enquanto que dos alunos internos foi para 77,5%. Da mesma maneira, para os alunos que frequentaram pela primeira vez a Universidade do Minho no ano letivo 2017/18, 91,7% afirmou ter escolhido as residências como primeira opção de alojamento, enquanto que 70,4% dos alunos que não frequentou pela primeira vez a universidade nesse ano letivo afirmou ter colocado as residências como primeira opção.

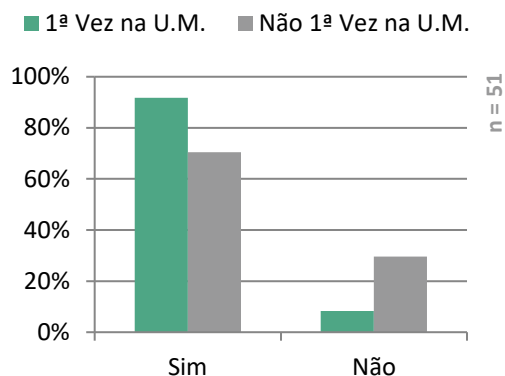


Gráfico 69 - Residência Universitária como primeira opção de alojamento no ano letivo 2017/18 por alunos que chegaram pela 1ª vez à universidade nesse ano letivo

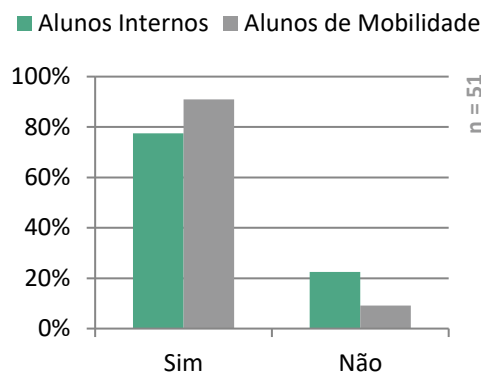


Gráfico 68 - Residência Universitária como primeira opção de alojamento no ano letivo 2017/18 por Estatuto de Aluno

### Fontes de procura utilizadas previamente à escolha das Residências

Dos 20% de alunos que não consideraram as Residências como primeira opção de alojamento, quis-se saber quais outros meios fizeram parte da sua procura de habitação.

Daqui, constatou-se que os anúncios afixados nos(as) imóveis/ruas e os meios digitais, com maior destaque para as plataformas *online* foram os meios mais pesquisados, antes de serem consideradas as residências como potencial habitação. O site oficial do serviço de alojamento da AAUM não foi referenciado por nenhum inquirido como meio de procura e foi mencionado outro meio de procura, por 10% dos inquiridos, que correspondeu aos familiares.

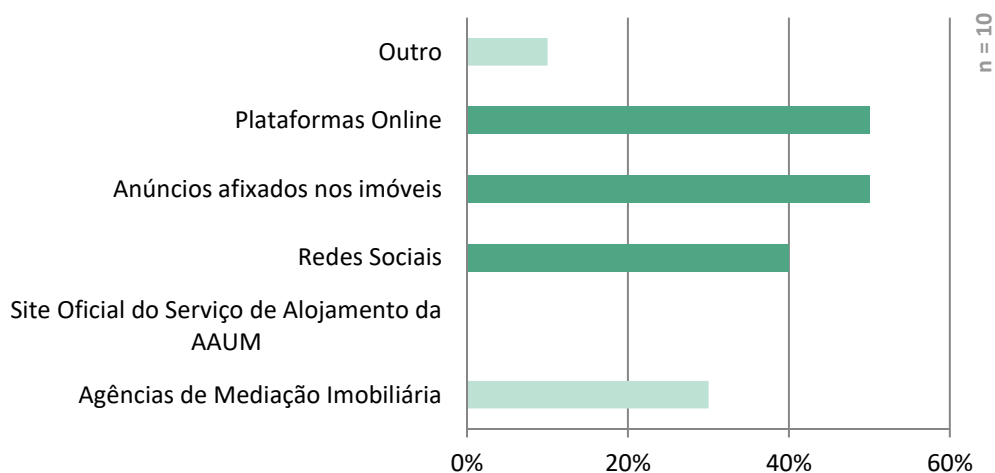


Gráfico 70 - Fontes de Procura anteriores à procura das Residências Universitárias

### 5.3.3 Razões de Escolha das Residências

Para perceber quais os atributos/características que mais influenciaram na escolha das residências para residir durante o ano letivo, foi pedido a todos os alunos das Residências para pontuarem numa escala de 6 pontos, com os polos 1 - "Nada Influyente" e 6 - "Totalmente Influyente", a que nível os seguintes atributos influenciaram a sua decisão.

### Imposição dos pais

A imposição dos pais surgiu com uma média de **2,94** e um desvio padrão de **1,859**, tornando-se um atributo pouco influente na escolha das residências como habitação, inclusive, a pontuação 1 - "Nada Influyente" obteve a maior frequência de respostas, com 37,3%.

Avaliando por residência, esta pouca influência foi comum nas residências de Santa Tecla e Azurém, contudo, os residentes da residência **Lloyd Braga** apresentaram uma posição mais neutra quanto à influência deste atributo, tendo-lhe atribuído uma média de **3,25** com um desvio padrão de **2,295**.

	Média	Desvio Padrão
Santa Tecla	2,75	1,585
Lloyd Braga	3,25	2,295
Azurém	2,87	1,767

Tabela 22 - Influência da Imposição dos Pais na escolha das Residências Universitárias (média e desvio padrão)  
n = 51

Em relação ao estatuto de aluno, para os **alunos de mobilidade** este atributo foi muito pouco influente, tendo-lhe sido atribuída uma média de **2,18** com desvio padrão de **1,662** enquanto que para os **alunos internos** foi um atributo neutro, com uma média de **3,15** e desvio padrão de **1,875**.

### Preço/mês

O preço foi destacadamente o atributo mais influente, senão o único influente na decisão de escolherem as Residências Universitárias. A este atributo foi atribuída uma média de **5,47** com um desvio padrão de **0,924**, o que provou a quase total influência deste atributo na escolha dos inquiridos.

Embora igualmente influente, este atributo obteve uma média superior dos **alunos internos** (**5,55** com desvio padrão de **0,815**) do que dos alunos de mobilidade.

	Média	Desvio Padrão
Alunos Internos	5,55	0,815
Alunos de Mobilidade	5,18	1,250

Tabela 23 - Influência do Preço/mês na escolha das Residências Universitárias por Estatuto de Aluno (média e desvio padrão)  
n = 51

### Segurança

A segurança foi um atributo situado entre o neutro e o ligeiramente influente com uma média de **3,69** e desvio padrão de **1,726**, onde o nível 4 foi selecionado pela maior percentagem de alunos (25,5%).

Este atributo foi igualmente neutro ou ligeiramente influente em qualquer uma das residências. Contudo, quando avaliado por estatuto de aluno já se denotou uma maior influência deste atributo para os **alunos de mobilidade** (média de **4,00** com desvio padrão de **1,549**) do que para os **alunos internos** (média de **3,30** com desvio padrão de **1,780**).

	Média	Desvio Padrão
Santa Tecla	3,65	1,755
Lloyd Braga	3,75	2,017
Azurém	3,67	1,447

Tabela 24 - Influência da Segurança na escolha das Residências Universitárias por residência onde habita no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão)  
n = 51

### Imposição do Programa de estudos do país de origem

Este fator foi quase nada influente visto ter obtido uma classificação média de **1,63** com desvio padrão de **1,371**. Isto porque a maioria dos inquiridos residentes nas Residências Universitárias eram alunos internos e não de mobilidade, e além disso, nem para os de **mobilidade** este atributo foi influente, uma vez que obteve uma classificação média de **2,18** com um desvio padrão de **1,722**, que, embora tenha sido superior à média dos **alunos internos** (**1,48** com desvio padrão de **1,240**), é na mesma classificada como pouco influente.

### Necessidade de comprovativo de residências

Pelas mesmas razões que as do ponto anterior, este atributo foi praticamente nada influente, tendo obtido uma média classificativa de **1,73** com desvio padrão de **1,471**. Mais uma vez, a classificação média foi superior para os **alunos de mobilidade** (**2,64** com desvio padrão de **2,014**) do que para os **alunos internos** (**1,48** com desvio padrão de **1,198**). Porém, continuou a ser muito pouco influente no processo de decisão de habitar nas Residências Universitárias.

### Variedade Cultural

A variedade, de uma forma geral, foi um atributo pouco influente, apresentando uma média de **2,16** com desvio padrão de **1,629**, no qual, a maioria dos inquiridos (58,8%) caracterizou-o como 1 - “Nada Influyente” na sua decisão.

Para os alunos de mobilidade este já não foi o caso. Com uma média de **3,36** e desvio padrão de **1,963**, a tendência dos **alunos de mobilidade** foi dar maior importância a este atributo do

que os alunos internos, porque apesar de terem registado uma média neutra, 63,6% dos inquiridos situou a influência deste atributo nos níveis 4, 5 e 6 – “Totalmente Influyente”, dando uma maior importância à variedade cultural do que os alunos internos, onde 65% classificou a variedade cultural como 1 – “Nada Influyente”.

	Média	Desvio Padrão
Alunos Internos	1,83	1,375
Alunos de Mobilidade	3,36	1,963

Tabela 25 - Influência da Variedade Cultural na escolha das Residências Universitárias por Estatuto de Aluno (média e desvio padrão)  
n = 51

### Referência Positiva dos amigos/família

As referências de amigos ou familiares revelaram-se pouco influentes para os inquiridos (**2,49** com desvio padrão de **1,804**), inclusive 56,9% selecionou os valores 1 - “Nada Influyente” e 2 para situar a influência deste atributo na sua escolha das residências.

Naturalmente, este atributo foi menos influente para os **alunos de mobilidade**, visto ser mais difícil ter amigos ou familiares que já tenham tido alguma experiência com as Residências Universitárias da Universidade do Minho, daí a sua média ter sido de **1,64** com desvio padrão de **1,567**, em contraste com a média de **2,73** com desvio padrão de **1,811** dos **alunos internos**.

### Localização

A localização foi um atributo um pouco influente, tendo apresentado uma média de **3,84** com desvio padrão de **1,963**. Apenas 37,3% dos inquiridos selecionou os valores 1 - “Nada influente”, 2 e 3. Na sua maioria, os inquiridos classificaram a localização nos níveis 4, 5 e 6 - “Totalmente Influyente”, inclusive, a maior percentagem de inquiridos (29,4%) registou-se no nível máximo.

Quando analisada por estatuto de alunos, a localização manteve o seu grau de influência, com as médias a rondar os **3,90** para os **alunos internos** (com desvio padrão de **1,972**) e os **3,64** para os **alunos de mobilidade** (com desvio padrão de **2,014**).

### Serviços disponibilizados

O atributo serviços disponibilizados pelas residências universitárias (limpeza, lavandaria, bar...) foi pouco influente para a generalidade dos alunos, tendo apresentado uma média de **3,02** com desvio padrão de **1,794**, onde a maior frequência de respostas (31,4%) foi registada no nível inferior 1 - “Nada Influyente”.

Para os **alunos de mobilidade** em particular, este atributo tornou-se pouco influente, tendo-lhe sido atribuída uma classificação média de **2,91** com desvio padrão de **1,578**.

	Média	Desvio Padrão
Alunos Internos	3,05	1,867
Alunos de Mobilidade	2,91	1,578

Tabela 26 - Influência dos Serviços Disponibilizados na escolha das Residências Universitárias por Estatuto de Aluno (média e desvio padrão)  
n = 51

### 5.3.4 Satisfação com as Residências Universitárias

Nesta secção vários atributos das residências universitárias foram classificados pelos inquiridos numa escala de 6 pontos a variar de 1 – “Extremamente Insatisfeito” a 6 – “Extremamente Satisfeito”, conforme o quão satisfeitos os inquiridos estiveram com os mesmos no ano letivo 2017/18.

Destacaram-se os preços praticados (média de **4,67** com desvio padrão de **1,381**) e a relação com os funcionários (média de **4,47** com desvio padrão de **1,474**) como os atributos mais satisfatório dos alunos residentes nas residências universitárias. Por outro lado, os espaços comuns como a cozinha, salas de estudo e convívio, espaços verdes, entre outros, foi o atributo mais insatisfatório, tendo registado uma média de **2,94** com desvio padrão de **1,567**.

	Média	Desvio Padrão
Proximidade da Universidade	4,10	1,889
Preços Praticados	4,67	1,381
Relação com Funcionários	4,47	1,474
Espaços Comuns	2,94	1,567
Condições da Habitação	3,57	1,404
Tipologia do Quarto	3,53	1,488
Regras de Funcionamento	3,86	1,442

Tabela 27 - Resumo da Satisfação dos Inquiridos com as Residências Universitárias no ano letivo 2017/18  
n = 51

Apesar da insatisfação com o atributo "Espaços Comuns", de uma forma geral, os inquiridos não destacaram nenhum atributo em qualquer polo da escala, ou seja, como muito insatisfatório ou muito satisfatório, classificando a sua satisfação como neutra em muitos dos casos. Tornou-se, desta forma, relevante estudar cada atributo em pormenor e perceber as principais diferenças relativamente à satisfação de diferentes categorias de alunos.



### Proximidade da Universidade

De uma forma geral, os inquiridos residentes nas residências universitárias mostraram-se satisfeitos com a proximidade da sua residência à Universidade do Minho, apresentando uma classificação média de **4,10** com desvio padrão de **1,889**. No entanto, esta satisfação alterou-se quando avaliada por residência: os inquiridos que residiram em **Santa Tecla** foram os mais insatisfeitos com este atributo, tendo-lhe atribuído uma classificação média de **2,75** com desvio padrão de **1,552**; os inquiridos da residência **Lloyd Braga** estavam satisfeitos com a proximidade à Universidade (média de **4,06** com desvio padrão de **1,731**); os inquiridos que residiram em **Azurém** foram os mais satisfeitos, com uma média de **5,93** e desvio padrão de **0,258**, podendo-se considerar que estavam totalmente satisfeitos com a proximidade da sua residência à Universidade.

### Preços Praticados

Os preços praticados foi o atributo mais satisfatório para a generalidade dos inquiridos, tendo apresentado uma média de **4,67** e um desvio padrão de **1,381**, inclusive, a maioria dos inquiridos (64,7%) classificou a sua satisfação nos níveis 5 e 6 (extremamente satisfeito). Esta elevada satisfação permaneceu inabalável quando avaliada por residência onde os inquiridos habitaram, visto não haver alteração no preço em cada residência, apenas na localização e no que a residência oferece.

	Média	Desvio Padrão
Santa Tecla	4,85	1,089
Lloyd Braga	4,56	1,672
Azurém	4,53	1,457

Tabela 28 - Satisfação com Preços Praticados por residência onde habitam no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão)  
n = 51

### Relação com Funcionário

Este atributo também se situou na lista dos mais satisfatórios, tendo obtido uma média de **4,47** com desvio padrão de **1,474**, deixando os inquiridos muito satisfeitos. Também neste atributo não houve grandes alterações da satisfação quando avaliada por residência onde os inquiridos habitaram, estando todos igualmente muito satisfeitos.

	Média	Desvio Padrão
Santa Tecla	4,55	1,538
Lloyd Braga	4,50	1,549

Azurém	4,33	1,397
--------	------	-------

Tabela 29 - Satisfação com a Relação com os Funcionários por residência onde habitam no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão)  
n = 51

### Espaços Comuns

Contrariamente aos atributos anteriores, a avaliação dos inquiridos dos espaços comuns, como a cozinha, salas de estudo e convívio, espaços verdes e outros, foi insatisfatória, tendo-lhes sido atribuída uma classificação média de **2,94** com um desvio padrão de **1,567**.

Esta insatisfação foi mais notória nos inquiridos que residiram em Azurém do que nas outras duas residências, onde a classificação média já começou a caminhar para valores satisfatórios mais neutros.

	Média	Desvio Padrão
Santa Tecla	3,45	1,504
Lloyd Braga	3,00	1,461
Azurém	2,20	1,568

Tabela 30 - Satisfação com os Espaços Comuns por residência onde habitam no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão)  
n = 51

### Condições da Habitação

Em relação às condições de habitação, os inquiridos não se manifestaram nem insatisfeitos nem satisfeitos, visto terem apresentado uma média de **3,57** com um desvio padrão de **1,404**. Quando avaliada por residência, a satisfação neutra manteve-se com: **Santa Tecla** a ter obtido uma média de **3,60** com desvio padrão de **1,314**; **Lloyd Braga** uma média de **3,81** com desvio padrão de **1,601**; e, Azurém uma média de **3,27** e desvio padrão de **1,335**.

### Tipologia do Quarto

De uma forma geral, os inquiridos também não apresentaram uma satisfação demarcada neste atributo, tendo o classificado com uma média de **3,53** com desvio padrão de **1,488**. Em qualquer uma das residências esta satisfação permaneceu neutra.

	Média	Desvio Padrão
Santa Tecla	3,60	1,429
Lloyd Braga	3,69	1,702
Azurém	3,27	1,387

Tabela 31 - Satisfação com a Tipologias do Quarto por residência onde habitam no ano letivo 2017/18 (média e desvio padrão)  
n = 51

### **Regras de Funcionamento**

As regras de funcionamento foram um atributo neutro ou ligeiramente satisfatório para os inquiridos, tendo apresentado uma média de **3,86** com desvio padrão de **1,442**, e onde apenas 13,7% classificou este atributo nos níveis 1 (extremamente insatisfeito) e 2.

Avaliadas por residência, as regras de funcionamento permaneceram com médias idênticas à geral, tendo sido registada: em **Santa Tecla** uma média de **3,90** com desvio padrão **1,483**; em **Lloyd Braga** uma média de **3,75** com desvio padrão de **1,612**; e, em **Azurém** uma média de **3,93** com desvio padrão de **1,280**.

### **Análise do *Net Promoter Score***

Tornou-se, novamente, relevante, medir a satisfação dos inquiridos de uma forma mais eficiente, recorrendo à metodologia do *Net Promoter Score*, uma vez que permite classificar os inquiridos em três diferentes categorias (depreciadores, passivos e promotores) conforme a sua satisfação e lealdade para com o produto, no caso, a sua residência universitária. Além disso, esta metodologia permite calcular uma pontuação do NPS para o produto em avaliação (que varia de -100 a 100) de forma a perceber em que estado de satisfação e lealdade se encontra o produto perante o seu mercado consumidor e atuar em conformidade para melhorar esse posicionamento.

Através da análise do NPS observou-se que 33,3% dos inquiridos eram classificados como Depreciadores, 54,9% como Passivos e apenas 11,8% como Promotores, o que fez uma pontuação de -21,5%, colocando o alojamento nas Residências Universitárias na zona crítica com um alto nível de hóspedes Depreciadores. Isto significa que os inquiridos não eram fiéis à residência universitária onde habitavam, não estavam satisfeitos com ela e, por isso, saíam da mesma assim que encontrarem uma melhor solução. Além disso, poderiam não deixar boas referências para futuros inquilinos.

Esta classificação na zona crítica foi comum às residências de Santa Tecla (-25%), Lloyd Braga (-12,5%) e Azurém (-26,7%), sendo a segunda a que esteve mais próxima do valor de zero, ou seja, mais próxima de passar à zona de aperfeiçoamento.

### **5.3.5 Intenções Futuras**

Tal como no alojamento privado, foi questionado aos alunos internos se tinham intenção de sair das Residências Universitárias no final do ano letivo 2017/18 e depois perceber as principais razões por detrás da sua opção.

Registou-se uma equidade das respostas, tendo 42,5% dos inquiridos referido querer sair das residências universitárias antes do ano letivo seguinte (2018/19) começar e 57,5% ter dito querer permanecer nas residências. Apesar de tudo a maioria ainda continuou a querer permanecer. Esta tendência foi apenas alterada quando avaliada por residências, onde se percebeu que na residência de Azurém 54,5% dos inquiridos queria sair da residência no ano letivo seguinte, ao contrário dos 45,5% que preferiam permanecer na residência. Foi na residência Lloyd Braga que a grande maioria dos alunos desejava permanecer (73,3%), o que se relaciona com o score do NPS analisado.

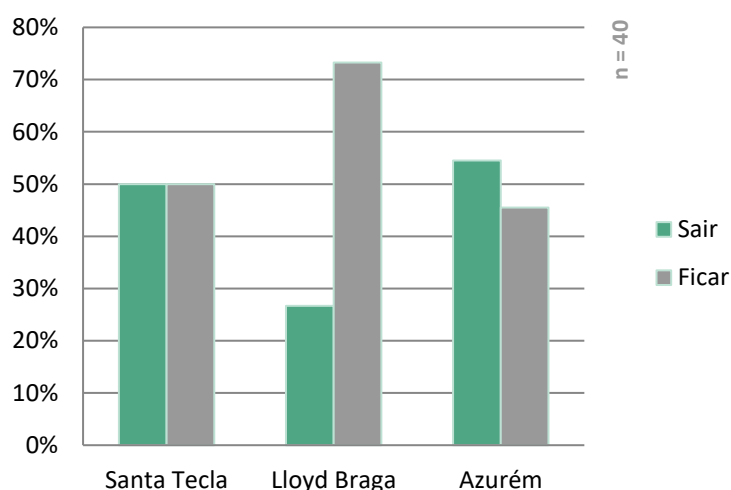


Gráfico 71 - Intenção de Sair da Residência Universitária por residência onde habitam no ano letivo 2017/18

### Razões para saída das Residências Universitárias

As principais razões apresentadas pelos inquiridos como justificativas da intenção de saída das residências foram a intenção de querer ter uma cozinha (58,8%) e de ter um quarto individual (41,2%). Destacou-se também a intenção de morar mais perto da universidade e a saída da universidade, ambas com 29,4% cada.

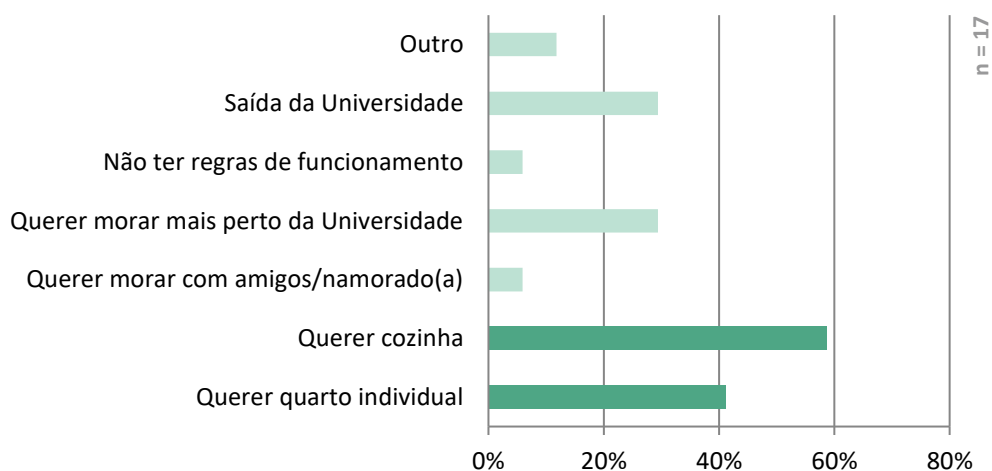


Gráfico 72 - Razões para saída das residências no ano letivo 2017/18

### Razões para permanência nas Residências Universitárias

No que diz respeito às razões de permanência destacou-se, claramente, o preço com 78,3%, seguido da localização (39,1%) e do bom ambiente da residência (30,45%). Em qualquer uma das residências a principal razão de permanência foi o preço, contudo, a residência de Azurém destaca-se pelo facto de ter apresentado a escassez da oferta de habitações no mercado como principal justificativa, paralelamente ao preço, para 60% dos inquiridos.

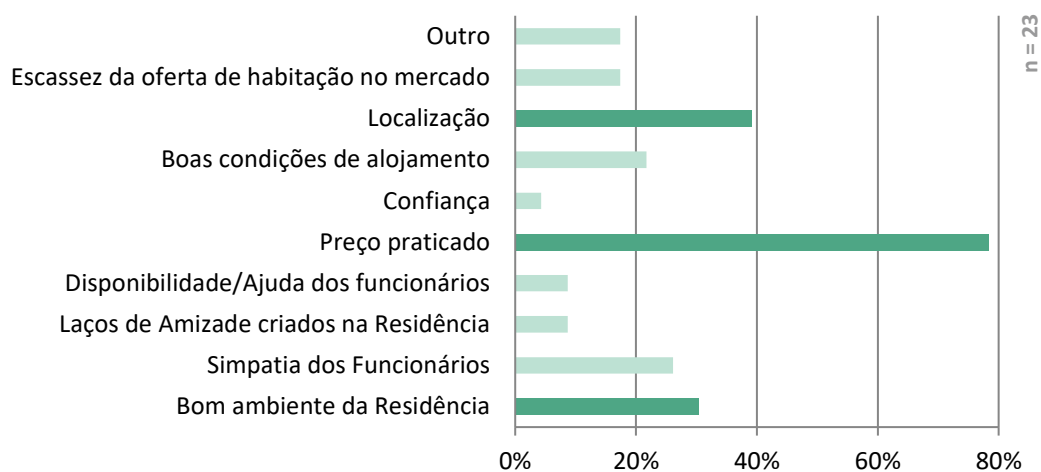


Gráfico 73 - Razões para permanência nas residências no ano letivo 2017/18

## 5.4 Serviços de Alojamento Conhecidos

Dos serviços de alojamento fornecidos na Universidade do Minho (Residências Universitárias, Programa avóspedagem e Place Me), o mais conhecido por quase todos os inquiridos (93,3%) eram as Residências Universitárias. Raros foram aqueles que conheciam o Programa avóspedagem (7,7%) e menos de um terço conhecia a Place Me - Serviço de Alojamento AAUM (30,3%).

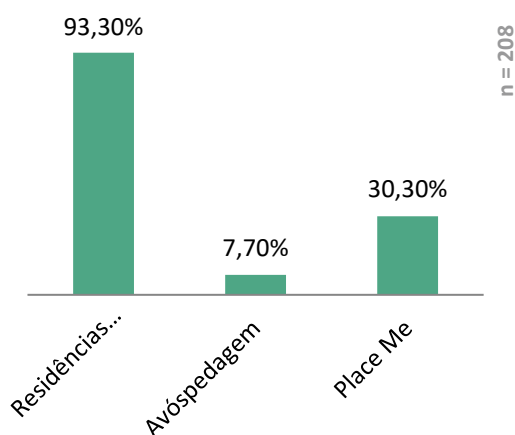


Gráfico 74 - Serviços de Alojamento Conhecidos

A principal diferença entre os alunos que residiram em Braga dos que residiram em Guimarães foi a percentagem de alunos que conhecia a Place Me - Serviço de Alojamento AAUM. Como seria de esperar, devido à localização da sede da empresa, 35% dos inquiridos que estudaram em Braga conheciam a Place Me em contrapartida com os 13,3% dos inquiridos que estudaram em Guimarães.

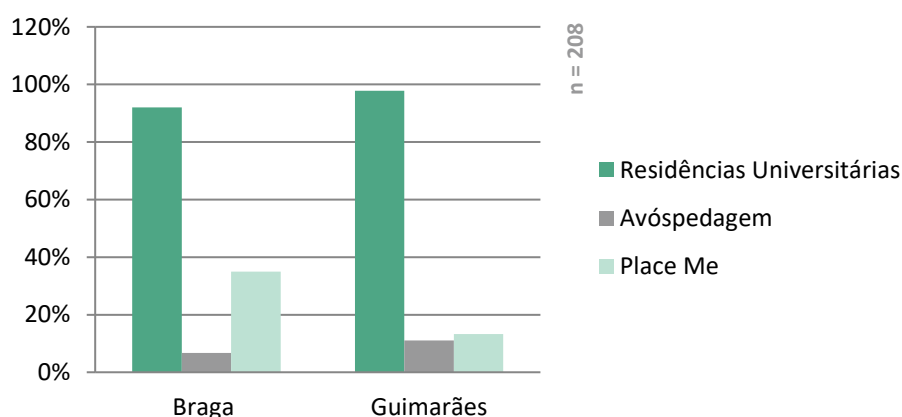


Gráfico 75 - Serviços de Alojamento Conhecidos por cidade de aulas

Relativamente à nacionalidade, notou-se que nem todos os alunos portugueses conheciam as Residências Universitárias (92,7%), assim como nem todos os alunos estrangeiros (95,3%). De

realçar que o Programa avóspedagem e a Place Me - Serviço de Alojamento da AAUM eram conhecidos pela mesma quantidade de estrangeiros, sensivelmente.

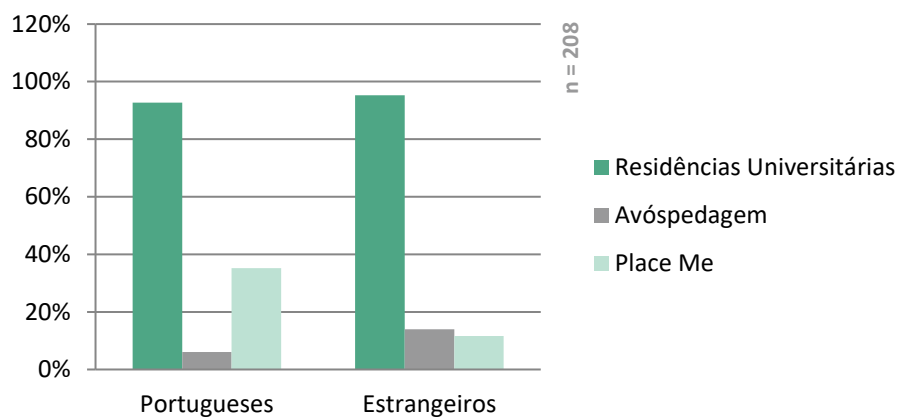


Gráfico 76 - Serviços de Alojamento Conhecidos por nacionalidade

## 5.5 Sentimentos Relativamente às Agências de Mediação Imobiliária

Foi pedido aos inquiridos para situar o seu grau de concordância com um conjunto de afirmações numa escala de 6 valores a variar entre 1 - “Discordo Totalmente” e 6 - “Concordo Totalmente”. Desta forma, foi possível perceber quais as opiniões generalizadas da comunidade estudantil da academia minhota quanto ao mercado imobiliário.

De uma forma geral, apresentaram-se dois padrões de comportamento: três afirmações apresentaram posições bem definidas dos inquiridos, quer seja em concordar ou em discordar com as mesmas, que foi o caso das duas primeiras afirmações e da última da Tabela 32; as quatro restantes afirmações apresentaram posições neutras, com as médias a rondar o valor central de 3,5, revelando uma falta de conhecimento e opinião crítica acerca do mercado imobiliário.

	Média	Desvio Padrão
"As Imobiliárias vão-me cobrar uma comissão pelo serviço de arrendamento"	4,22	1,45
"Fica mais caro arrendar por intermédio de uma Imobiliária do que contactar diretamente o proprietário/senhorio"	4,58	1,309
"É mais rápido arrendar uma habitação por intermédio de uma Imobiliária do que por mim próprio(a)"	3,56	1,382
"As imobiliárias só se importam com os seus interesses e não com os dos clientes"	3,66	1,313
"Arrendar uma habitação através de uma Imobiliária é muito mais seguro do que o fazer diretamente com o proprietário/senhorio"	3,45	1,311
"As Imobiliárias facilitam bastante todo o processo de arrendamento de uma habitação."	3,56	1,202
"Se eu puder escolher, vou preferir sempre uma Imobiliária a contactar diretamente com os proprietários/senhórios"	2,76	1,247

Tabela 32 - Resumo dos Sentimentos dos Inquiridos Relativamente às Agências de Mediação Imobiliária  
n = 208

Abaixo serão analisadas em maior detalhe cada uma das afirmações, com a intenção de perceber padrões de comportamento em diferentes tipos de inquiridos.



### 5.5.1 "As Imobiliárias vão-me cobrar uma comissão pelo serviço de arrendamento"

Para esta afirmação o grau de concordância foi em média **4,22** com um desvio padrão de **1,45**, o que permitiu concluir que os inquiridos concordavam com a afirmação. De facto, apenas 11,5% dos inquiridos situou a sua concordância nos níveis 1 - "Discordo Totalmente" e 2, enquanto que 45,7% registou a sua confiança nos níveis 5 e 6 - "Concordo Totalmente".

	Percentagem (%)	Percentagem Acumulada (%)
1 - Discordo Totalmente	5,3	5,3
2	6,2	11,5
3	20,7	32,2
4	22,1	54,3
5	20,7	75,0
6 - Concordo Totalmente	25,0	100,0
Total	100,0	

Tabela 33 - Concordância com a afirmação "Imobiliárias vão-me cobrar uma comissão pelo serviço de arrendamento"  
n = 208

De realçar que, os inquiridos que referiram ter consultado agências imobiliárias no seu processo de procura disseram estar mais de acordo com esta afirmação (média de **4,52** com um desvio padrão de **1,424**) do que aqueles que não recorreram a este tipo de empresas (**4,11** com um desvio padrão de **1,449**).

### 5.5.2 "Fica mais caro arrendar por intermédio de uma Imobiliária do que contactar diretamente o proprietário/senhorio"

De uma forma geral, os inquiridos concordaram muito com esta afirmação, tendo registado uma classificação média de **4,58** com um desvio padrão de **1,309**. Apenas 7,2% situou a sua concordância nos níveis 1 - "Discordo Totalmente" e 2 contra os 57,7% que situaram nos níveis 5 e 6 - "Concordo Totalmente".

	Percentagem (%)	Percentagem Acumulada (%)
1 - Discordo Totalmente	1,9	1,9
2	5,3	7,2
3	14,4	21,6
4	20,7	42,3
5	26,4	68,4
6 - Concordo Totalmente	31,3	100,0

Total	100,0
-------	-------

Tabela 34 - Concordância com a afirmação "Fica mais caro arrendar por intermédio de uma Imobiliária do que contactar directamente o proprietário/senhorio"  
n = 208

Os inquiridos que contactaram directamente os senhorios através dos anúncios afixados nos imóveis disseram estar mais de acordo com esta afirmação (média de **4,66** com desvio padrão de **1,308**) do que aqueles que não consultaram os anúncios afixados nos imóveis no processo de procura de habitação (média de **4,51** com desvio padrão de **1,312**), e por isso não tiveram essa realidade comparativa, contudo, ambos concordaram muito com a afirmação.

### 5.5.3 "É mais rápido arrendar uma habitação por intermédio de uma Imobiliária do que por mim próprio(a)"

Relativamente a esta afirmação, a generalidade dos inquiridos não tinha uma opinião sólida formada, o que se traduziu num grau de concordância neutro (média de **3,56** com desvio padrão de **1,382**).

	Percentagem (%)	Percentagem Acumulada (%)
1 - Discordo Totalmente	8,2	8,2
2	13,0	21,2
3	30,8	52,0
4	19,2	71,2
5	20,7	91,9
6 - Concordo Totalmente	8,1	100,0
Total	100,0	

Tabela 35 - Concordância com a afirmação "É mais rápido arrendar uma habitação por intermédio de uma Imobiliária do que por mim próprio(a)"  
n = 208

### 5.5.4 "As imobiliárias só se importam com os seus interesses e não com os dos clientes"

Mais uma vez os inquiridos não apresentaram uma opinião generalizada, situando a sua concordância com esta afirmação no nível **3,66** em média, com um desvio padrão de **1,313**.

	Percentagem (%)	Percentagem Acumulada (%)
1 - Discordo Totalmente	2,4	2,4
2	15,4	17,8
3	34,6	52,4
4	22,6	75,0
5	11,5	86,5

6 - Concordo Totalmente	13,5	100,0
Total	100,0	

Tabela 36 - Concordância com a afirmação "As imobiliárias só se importam com os seus interesses e não com os dos clientes"  
n = 208

#### 5.5.5 "Arrendar uma habitação através de uma Imobiliária é muito mais seguro do que o fazer diretamente com o proprietário/senhorio"

De uma forma geral, os inquiridos não tinham opinião sobre esta afirmação visto terem situado a sua concordância no nível **3,45** com um desvio padrão de **1,311**. A tendência foi para discordar com esta afirmação uma vez que a média se situou ligeiramente abaixo do ponto central (3,5) e a maioria dos inquiridos (53,8%) posicionou a sua concordâncias nos três níveis mais inferiores, contudo a distribuição apresentou-se muito equitativa tornando-se difícil perceber uma declarada opinião.

	Percentagem (%)	Percentagem Acumulada (%)
1 - Discordo Totalmente	7,7	7,7
2	14,4	22,1
3	31,7	53,8
4	24,0	77,8
5	15,4	93,2
6 - Concordo Totalmente	6,8	100,0
Total	100,0	

Tabela 37 - Concordância com a afirmação "Arrendar uma habitação através de uma Imobiliária é muito mais seguro do que o fazer diretamente com o proprietário/senhorio"  
n = 208

#### 5.5.6 "As Imobiliárias facilitam bastante todo o processo de arrendamento de uma habitação"

Mais uma vez a opinião dos inquiridos não foi crítica, tendo-se localizado numa zona neutra com a média de **3,56** e um desvio padrão de **1,202**.

	Percentagem (%)	Percentagem Acumulada (%)
1 - Discordo Totalmente	6,3	6,3
2	10,1	16,4
3	30,8	47,2
4	31,7	78,9
5	16,3	95,2

6 - Concordo Totalmente	4,8	100,0
Total	100,0	

Tabela 38 - Concordâncias com a afirmação "As Imobiliárias facilitam bastante todo o processo de arrendamento de uma habitação"  
n = 208

#### 5.5.7 "Se eu puder escolher, vou preferir sempre uma Imobiliária a contactar diretamente com os proprietários/senhórios"

Regra geral, os inquiridos discordaram com esta afirmação, tendo atribuído uma média de **2,76** com um desvio padrão de **1,247**, 42,3% dos inquiridos situaram a sua concordância nos níveis 1 – “Discordo Totalmente” e 2, correspondentes aos níveis de maior discordância, e apenas 9,6% situou a sua concordância nos níveis de maior concordância (5 e 6 - “Concordo Totalmente”).

	Percentagem (%)	Percentagem Acumulada (%)
1 - Discordo Totalmente	17,3	17,3
2	25,0	42,3
3	34,6	76,9
4	13,5	90,4
5	6,7	97,1
6 - Concordo Totalmente	2,9	100,0
Total	100,0	

Tabela 39 - Concordância com a afirmação "Se eu puder escolher, vou preferir sempre uma Imobiliária a contactar diretamente com os proprietários/senhórios"  
n = 208

## VI. Principais Reflexões e Conclusões

---

Após a análise dos dados foi possível destacar vários aspetos importantes sobre os quais deve ser feita uma reflexão crítica de forma a encontrar soluções viáveis para um mercado de arrendamento mais justo para todas as partes envolvidas.

O distrito de Braga é o quarto maior distrito português em termos de número de alunos no ensino superior (público e privado). No ano letivo 2016/17, o distrito acolheu 24.150 alunos (cerca de 10% de origem estrangeira), dos quais 17.643 estavam inscritos na Universidade do Minho (Braga e Guimarães).

Claramente, os alunos portugueses continuam a ser o principal público da Universidade do Minho e, consequentemente, do mercado de arrendamento. Apesar de tudo existe uma tendência crescente de estudantes estrangeiros no ensino superior em Portugal. A Universidade do Minho não é exceção, denotando-se um forte crescimento da população estrangeira, em particular da comunidade brasileira (23% do total de estrangeiros da amostra).

As razões da escolha do distrito de Braga para estudar por parte dos alunos estrangeiros, prendem-se, maioritariamente, com a qualidade da Universidade do Minho (prestígio e referências positivas), mas também com o custo de vida que o distrito regista em relação aos demais. No caso dos estudantes brasileiros, verifica-se uma ligeira alteração. Apesar de o prestígio da universidade minhota continuar a ser o fator mais influente, surge, em paralelo, a qualidade de vida como fator determinante na escolha do distrito de Braga. Desta análise, pode-se perceber que, para além de uma boa universidade, é fundamental que o território em que se localiza ofereça uma qualidade e custo de vida satisfatórios para atrair o público estrangeiro.

Relativamente ao alojamento, conclui-se que a maioria dos alunos habita em quartos/casas/apartamentos arrendados, uma vez que as residências têm um número limitado de vagas e estão destinadas, principalmente, aos alunos bolseiros.

No que diz respeito ao alojamento privado, observou-se que a qualidade de habitação, o valor da renda e a proximidade da universidade, são os atributos mais relevantes na escolha do local para morar e, por isso, quando positivos influenciam os alunos a permanecer na sua habitação. Pelo contrário, quando negativos, forçam à saída da mesma. De facto, estas foram as dificuldades mais sentidas pelos alunos aquando da procura de casa. Outro atributo também muito valorizado é a estabilidade emocional refletida na relação com os colegas de casa. Quando

positiva, os alunos tendem a permanecer na habitação com esses colegas. Note-se que este atributo é independente do imóvel (ao contrário dos três primeiros), por isso, mesmo que a relação com os colegas seja boa, os alunos podem mudar de habitação se encontrarem uma para onde todos possam mudar em conjunto.

Quanto ao processo de procura de habitação, concluiu-se que o digital é um novo meio de procura que veio para ficar, com as plataformas *online* como OLX e Custo Justo a registarem uma percentagem de inquiridos de 45,9% e as redes sociais de 45,2%. Todavia, os anúncios afixados nos imóveis e nas ruas continuam a ser o principal meio de procura (62,4%), seguido das referências de amigos/colegas (56,1%). Torna-se importante agregar o meio mais tradicional com o mundo digital, nunca esquecendo que é fundamental que os ex-inquilinos tenham ficado satisfeitos com o arrendamento de modo a contribuir (gratuitamente) para o marketing positivo do imóvel.

Ainda sobre o processo de procura, destacam-se os meses de junho a setembro como principais meses de procura de habitação, sendo que o mês de setembro é o mês primordial dos alunos que chegam pela primeira vez à Universidade do Minho. Para os alunos de mobilidade, surgem diferentes “picos” de procura: o primeiro antes do ano letivo iniciar (meses de julho e setembro); e, o segundo, antes do 2º semestre ter início (janeiro), considerando que 54,5% dos inquiridos efetuou o seu período de mobilidade nesse mesmo semestre.

O público estudantil caracteriza-se por não efetuar muitas visitas às habitações. Efetivamente, 25,2% disse não ter feito qualquer visita antes de escolher a sua habitação para o ano letivo 2017/18. Este comportamento mais precipitado é característico de alunos que chegam pela primeira vez à universidade, onde 44,4% afirmaram não ter feito visitas antes da decisão. Contudo, caso sejam realizadas, é frequente serem feitas duas ou três visitas, principalmente por alunos que não estão pela primeira vez na Universidade do Minho e alunos de 2º ou 3º ciclos.

De acordo com a amostra, no ano letivo 2017/18, todos os alunos que estudavam em Braga moravam na mesma cidade, ao contrário daqueles que estudavam em Guimarães, onde 16,7% vivia em Braga apesar de esta não ser a sua cidade de estudo. No que toca a distâncias, o mais comum foi morar a menos de 10 minutos do campus universitário, o que se enquadrou, de forma geral, com as expectativas. Porém, notou-se que em Braga as distâncias foram mais dispersas (22,7% a viver a mais de 15 minutos da universidade), enquanto que em Guimarães todos os alunos viveram a menos de 15 minutos.

Os T2 e T3 surgiram como principais tipologias das habitações dos alunos e os T0 foram raros, apesar de 23,9% dos inquiridos terem dito não querer partilhar casa com ninguém. A principal surpresa são os T4, que à partida não seriam tão apelativos para os alunos que chegaram pela primeira vez à Universidade do Minho, mas acabou por ser a tipologia de 13% desses alunos (talvez por ser a tipologia mais disponível no mercado e permitir uma renda individual menor devido ao maior número de inquilinos por quem dividir o imóvel). Embora o ideal fosse partilhar casa com uma pessoa, a prova é que os alunos partilham casa, em média, com duas pessoas. A principal tendência foi a partilha de casa com duas ou três pessoas, o que se relaciona com as tipologias mais frequentes.

No que diz respeito aos serviços usufruídos pelos alunos no alojamento, destacaram-se o imóvel mobilado, a cozinha equipada e a internet/*wireless*, correspondendo, ou até mesmo excedendo, as expectativas, em certos casos.

No ano letivo 2017/18, as rendas assumiram valores inferiores a 250€. Contudo, foi em Braga que se encontrou, mais uma vez, uma maior dispersão de valores, com 3,8% dos alunos a pagar mais de 350€ de renda mensal, enquanto que nenhum em Guimarães disse ter pago mais do que esse valor.

Uma das conclusões mais alarmantes prende-se com o facto de subsistir a economia paralela e a fuga ao fisco com a não emissão dos recibos de renda (logo, inexistência de contratos de arrendamento devidamente legalizados). Metade dos inquiridos diz não receber recibos de renda e 6% não o sabe (forte indicador de que não recebe), o que leva à conclusão de que o mercado imobiliário continua desregulado apesar do aumento da fiscalização neste sector por parte da Autoridade Tributária através: do cruzamento atento dos dados do cadastro predial do registo de contribuintes com a comunicação eletrónica, de três em três meses, dos dados dos contratos de fornecimento de energia elétrica, gás, água e telecomunicações; e, ainda, da disponibilidade para receber queixas e proceder a uma investigação e apuramento de responsabilidades com multas que podem variar entre os 150€ e os 3750€.

Ainda a respeito, importa lembrar que, em termos do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, a lei fiscal permite às famílias a possibilidade de deduzir, até um máximo de 300€, o valor das rendas pagas como “despesas de formação e educação” para alunos com menos de 25 anos, deslocados a mais de 50Km do seu agregado familiar, mediante apresentação de recibos de renda eletrónicos e indicação no Portal das Finanças de que o contrato se destina ao arrendamento de estudante deslocado.

No que toca à satisfação com os principais atributos (localização, condições e preços), pode-se concluir que, apesar da dificuldade em consegui-los, os inquiridos disseram-se satisfeitos com

a proximidade e as condições da sua habitação. Relativamente à proximidade, verifica-se que para aqueles que vivem a menos de cinco minutos essa satisfação é quase total mas, à medida que a distância aumenta a satisfação diminui, o que prova, uma vez mais, a importância deste atributo e as preferências de localização dos alunos. Segundo os inquiridos, as condições de habitação são mais satisfatórias na cidade de Braga do que na cidade de Guimarães. A renda é o atributo menos satisfatório dos três, com os únicos claramente satisfeitos a serem os alunos que pagam menos de 150€. Todos os outros revelam uma satisfação neutra que os torna vulneráveis à saída da sua habitação assim que encontrarem condições mais vantajosas.

Aspetos como tipologia, colegas de casa, relação com senhorio e proximidade de serviços básicos são satisfatórios. Um aspeto curioso é a satisfação com os serviços básicos, que é menor para os alunos que moram mais perto da Universidade do Minho. Contudo, prova a irrelevância deste atributo quando comparado com a proximidade da universidade, concluindo-se que os alunos preferem ficar mais perto do campus, mesmo que isso implique ficar mais longe de serviços básicos como supermercados e farmácias.

Já a internet, as condições de arrendamento e os canais por cabo, são atributos que se revelam nem satisfatórios nem insatisfatórios no geral. No entanto, contrapondo a satisfação de quem os possui e de quem não os possui percebe-se que os primeiros estão mais satisfeitos, revelando-se aqui uma margem de manobra para melhoria e atração de estudantes para a habitação.

Apesar de um aparente equilíbrio em termos de satisfação na maioria dos atributos, a intenção de 57% dos inquiridos era de mudar de casa. De facto, o nível da recomendação atribuída pelo NPS leva a concluir que os inquiridos não estão tão satisfeitos com a habitação quanto à partida os valores de satisfação fariam supor e, desta forma, não são muitos fiéis a permanecerem no mesmo alojamento se este não cumprir os seus requisitos. Mais de metade daqueles que tencionavam mudar de habitação (58,4%) são classificados como “depreciador” (classificação mais baixa do NPS que identifica aqueles que não são fiéis à habitação) e apontam o preço e a distância à Universidade do Minho como principais razões de saída. Por outro lado, muitos daqueles que tencionavam ficar foram classificados como “passivos”, o que prova que a sua lealdade é frágil e muito justificada pela escassez de oferta que se verifica no mercado de alojamento. Se esta escassez não se verificasse, seria provável que muito destes alunos que tencionam permanecer mudassem de atitude e procurassem habitações que correspondessem às suas exigências.

Quanto às Residências Universitárias, conclui-se que são a primeira opção de alojamento para os alunos da Universidade do Minho, muito embora não consigam agregar toda a



população estudantil. A maior parte dos alunos ficam de fora, na sua maioria alunos não bolseiros, pois a prioridade é garantir resposta a quem beneficia de Bolsas de Estudo. A maior parte daqueles que aqui residem ficam a saber desta possibilidade por amigos ou pelo site da Universidade do Minho. O primeiro é mais comum nos já alunos da universidade, enquanto que o site oficial é mais comum para os novos alunos.

O principal atributo que influencia na escolha das residências como habitação é, destacadamente, o preço, que nas residências universitárias é altamente competitivo (73€/mês) quando comparado com o mercado de alojamento privado.

Ao nível da satisfação com as Residências Universitárias, destaca-se o preço como o fator mais satisfatório, seguido da relação com os funcionários e da proximidade ao campus. Porém, quando a satisfação com a proximidade é avaliada por residências, a mais satisfatória é a de Azurém e em Braga essa satisfação desvanece-se para os alunos residentes em Santa Tecla.

As condições de habitação são um aspeto neutro ao nível da satisfação, que permite uma margem de manobra para atuação. Os espaços comuns e a tipologia do quarto são aspetos insatisfatório e, por consequência, apontados como as principais razões para a saída das residências universitárias.

Embora a pontuação do NPS (-21,5%) fizesse prever uma baixa lealdade dos estudantes às residências, estes têm tendência a permanecer durante todo o seu período de estudos, o que se deve, visivelmente, aos baixos preços praticados.

De uma forma geral, pode-se concluir que as Residências Universitárias são o serviço de alojamento presente na Universidade do Minho mais reconhecido pelos alunos (93,3%), ainda assim, não pela sua totalidade. A Place Me, enquanto serviço de alojamento da AAUM, é conhecida por cerca de um terço dos inquiridos e é em Braga que é mais reconhecida, devido à sua localização. De realçar que existe um grupo considerável de alunos estrangeiros (11,6%) que conhece a Place Me, potenciando a prestação de serviços de alojamento universitário no mercado estrangeiro, em particular aos alunos de mobilidade.

Apesar de tudo, a afirmação da Place Me como serviços de alojamento disponível na Universidade do Minho e como recurso de apoio para os alunos está algo comprometida se considerarmos os estereótipos sentidos na sociedade acerca do mercado imobiliário, os quais acabam por se refletir nas opiniões das novas gerações, ainda que inexperientes face a esta realidade.

Os principais preconceitos que subsistem em relação às agências imobiliárias é o facto de se considerar que estas empresas vão cobrar aos alunos (no caso, inquilinos) uma comissão pelo serviço de arrendamento, o que não se verifica na realidade. O inquilino paga ao senhorio o

mesmo valor de renda, tenha o imóvel sido mediado por uma imobiliária ou não (quem paga o trabalho da imobiliária é sempre o senhorio). Curioso é que os alunos que dizem ter consultado agências imobiliárias como fontes de procura são aqueles que concordam mais com este estereótipo em contrapartida com aqueles que não recorreram a este tipo de empresas. Com este último facto, conclui-se que algo de errado se passa com a própria comunicação das empresas imobiliárias, que não demonstram esforços em desmistificar estes conceitos.

Os alunos tendem a achar que fica mais caro arrendar por intermédio de uma imobiliária do que contactar diretamente o senhorio, o que não corresponde à verdade tendo em conta que as imobiliárias nada cobram aos inquilinos. Mais importante do que isso, é que as imobiliárias promovem arrendamentos regulados por um contrato e, por conseguinte, com direito à emissão de recibos de renda. É comum que os contratos de arrendamento pressuponham o pagamento adiantado de uma renda e, em alguns casos, pode haver lugar a uma caução (que será devolvida no fim do arrendamento caso não haja inconformidades). Denota-se assim, algum desconhecimento por parte da comunidade de como os arrendamentos se processam na prática.

Com isto, nada mais seria de esperar do que o desacordo da generalidade dos inquiridos com a afirmação “Se puder vou preferir arrendar sempre por intermédio de uma imobiliária a contactar diretamente o proprietário”.

No entanto, a in experiência deste público é sentida quando não têm opinião em relação a assuntos como: ser mais rápido arrendar por uma agência imobiliária; as agências não quererem saber dos interesses dos clientes; ser mais seguro arrendar por uma imobiliária; ou, que estas facilitam bastante o processo de arrendamento. É provável que desconheçam o mercado, nunca tenham lidado com este tipo de empresas anteriormente e assumam como seus os estereótipos da sociedade, muitas vezes associados ao processo de venda de imóveis e não de arrendamento, sendo estes processos bastante diferentes.

Muito há ainda para estudar e para se fazer em torno do alojamento universitário. Certamente que os principais interlocutores estão atentos a este tema e interessados em contribuir para a melhoria da experiência de alojamento por parte dos alunos da Universidade do Minho. Por agora, tanto os SASUM - Ação Social como a Place Me - Alojamento AAUM, enquanto serviços disponíveis dentro da Universidade do Minho, continuarão a dar resposta às solicitações e ao cumprimento dos reais interesses da comunidade académica a este respeito.

## VII. Recomendações

---

Após uma análise detalhada, e levantadas as principais conclusões no que diz respeito ao fenómeno de alojamento na Universidade do Minho, seguem-se algumas recomendações de atuação para a comunidade em geral.

Numa primeira fase, será fundamental:

- Garantir uma maior oferta de habitações nas zonas circundantes da Universidade do Minho, apostando numa construção prática e de qualidade, seja esta privada ou pública;
- Potenciar os imóveis já disponíveis através da verificação da qualidade das habitações (principalmente em Guimarães), preferencialmente no interior do imóvel (mas, posteriormente, também na fachada do mesmo);
- Salientar a importância e necessidade de existência de contratos de arrendamento (requisito legal), consciencialização que deve partir da comunidade em paralelo com o controlo do Estado, o que permitirá um maior equilíbrio nos valores das rendas;
- Consciencializar os alunos para a salvaguarda e para a importância dos contratos de arrendamento, enumerando aspetos como: a possibilidade de deduzir as despesas com as rendas da habitação como “despesas de formação e educação” no IRS, no caso de alunos com menos de 25 anos, deslocados a mais de 50km da habitação permanente do agregado familiar; ou, a possibilidade de haver queixas à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) no caso de arrendamento ilegal.

Numa segunda fase, e com o intuito de fidelizar os inquilinos e potenciar o marketing relacional entre os alunos propõe-se:

- Apostar na comunicação *online*, com recurso a fotografias de boa qualidade, que transmitam a qualidade do imóvel em questão;
- Apostar em pacotes de internet e/ou canais por cabo que forneçam um bom serviço, adequado às necessidades académicas e de lazer dos alunos.

Uma vez que os SASUM - Serviços de Ação Social e a Place Me - Serviços de Alojamento AAUM são as duas entidades de referência dentro da Universidade do Minho no que toca ao alojamento da sua comunidade académica, importa garantir um apoio ao aluno que seja oportuno e transversal a todo o processo de alojamento. Desta forma propõe-se:

- Melhorar a presença no momento de visita das famílias dos futuros alunos, através de ações de marketing direto, que informem e potenciem a sua escolha no fornecimento de alojamento;
- Realizar uma comunicação informativa e pedagógica à comunidade académica através das redes sociais, principalmente na altura do acolhimento dos novos alunos, esclarecendo acerca do processo de candidatura às Residências Universitárias e dos conceitos/nomenclaturas usados no processo de arrendamento privado;
- Efetuar uma comunicação apelativa, através dos mesmos meios, que desmistifique os estereótipos verificados pelos alunos relativamente ao alojamento universitário;
- Recolher informação dos alunos (respeitado as regras de privacidade) que permita realizar um acompanhamento constante da estadia ao longo do processo formativo, usando os contactos para a distribuição de questionários, realização de estudos qualitativos e ações de marketing direto;
- Implementar uma monitorização anual das necessidades dos alunos, através de procedimentos qualitativos (e.g. grupos de foco) e quantitativos (e.g. questionário), de forma a melhorar continuamente a proposta de valor;
- Implementar uma monitorização do nível de satisfação dos alunos ao longo do seu percurso no alojamento, de forma a prever potenciais mudanças;
- Implementar uma monitorização do nível de satisfação com os serviços prestados pelos SASUM - Serviços de Ação Social e/ou pela Place Me - Serviço de Alojamento AAUM (e.g. inquérito de satisfação tradicional mais *Net Promoter Score*), de forma a avaliar a qualidade dos mesmos e o respetivo grau de recomendação;
- Incentivar os alunos a recomendarem os serviços de alojamento disponíveis dentro da Universidade do Minho a novos alunos;
- Potenciar a comunicação para os alunos de mobilidade, através de uma melhor articulação com os SRI e ESN Minho (em particular para os alunos brasileiros);
- Procurar estar presente nas fontes de decisão dos estudantes de mobilidade, nomeadamente, brasileiros, através de publicidade digital, e/ou de ações de marketing de conteúdo, fornecendo informações úteis sobre o país, as cidades de Braga e Guimarães, a Universidade do Minho, o mercado de alojamento, questões processuais e legais de alojamento;
- Garantir um nível de serviço de alojamento semelhante ao de Braga em Guimarães;

- Informar todas as estruturas da Universidade do Minho sobre a importância de canalizar os pedidos de alojamento por parte dos estudantes para os SASUM - Serviços de Ação Social e para a Place Me - Serviço de Alojamento AAUM.



## VIII. Limitações e Sugestões Futuras

---

Qualquer estudo apresenta um conjunto de virtudes e limitações. Há diversos condicionalismos que podem afetar a natureza do estudo. No presente caso, umas das principais limitações, decorreu do tempo limitado disponível para a sua realização e a época definida para a administração do questionário (julho) dado que o público-alvo se encontrava menos presente e disponível (fim de exames e início de férias). Desta forma, deve-se ter em conta que, apesar do esforço para uma coleção de dados o mais sistemática possível, a significância das conclusões ficará sempre comprometida devido à reduzida dimensão da amostra e à metodologia não probabilística de seleção dos inquiridos. A distribuição *online* do questionário, embora apresente diversas vantagens e tenha contado com a colaboração de diversas entidades dentro da Universidade do Minho, possui também a limitação de proporcionar a autoescolha (é o inquirido que escolhe participar) e apresentar, por definição, uma taxa de resposta mais baixa. O facto de se ter procurado incluir diversas subamostras representativas da tipologia de estudantes, tornou a limitação da dimensão da amostra mais significativa, inviabilizando a realização de análises mais aprofundadas, nomeadamente de comparação de crenças, avaliações e comportamentos.

Desta forma, as principais recomendações para estudos futuros são o foco num segmento de alunos de forma a estudá-lo em pormenor, retirando conclusões mais precisas e significativas. Para além disso, aplicar o questionário no período letivo utilizando um método de administração *online*, mas de divulgação presencial (com visitas às salas de aula dos alunos para solicitar o preenchimento *online* do questionário naquele momento). Com esta metodologia, o investigador terá controlo sobre o número da amostra e o tipo de amostra, tornando a metodologia mais sistemática. Outra vantagem, prende-se com o facto do investigador estar presente durante a resposta ao questionário, reduzindo os erros de resposta e garantindo uma maior precisão e qualidade dos dados.

Outras propostas a considerar no futuro são: desenhar estudos mais focados nos atributos mais relevantes para os alunos como o preço, a distância e a qualidade, para tentar desconstruir estes conceitos e perceber o que significam para os alunos; estudar em pormenor quem são os decisores no que diz respeito ao tipo de habitação dos alunos, até que ponto são os alunos que decidem onde morar visto não serem eles que costumam ter a responsabilidade financeira; realizar um estudo longitudinal em painel, acompanhando um grupo de alunos na sua estadia na universidade para perceber a evolução temporal dos seus comportamentos habitacionais.





## Bibliografia e Webgrafia

---

- APEMIP. (2009). *APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal*. Obtido em 04 de junho de 2018, de <http://www.apemip.pt/Default.aspx>
- APEMIP. (2015). *Catálogo Estudos de Mercado II Trimestre*. Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, Gabinete de Estudos.
- APEMIP. (2016). *Market Outlook*. Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, Gabinete de Estudos.
- Áreas de Reabilitação Urbana. (18 de fevereiro de 2016). Obtido em 09 de julho de 2018, de Portal da Habitação: [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/aru\\_vermais.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/aru_vermais.html)
- Arquidiocese de Braga. (s.d.). *Pastoral Universitária*. Obtido em 17 de julho de 2018, de Arquidiocese de Braga: <http://www.arquidiocese-braga.pt/pastoraluniversitaria/>
- Assembleia da República. (2005). *Constituição da República Portuguesa VII Revisão*. Obtido em 10 de julho de 2018, de Assembleia da República: <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx#art65>
- Associação Académica da Universidade do Minho. (s.d.). *AAUM*. Obtido em 29 de junho de 2018, de <http://www.aaum.pt/>
- Banco de Portugal. (2018). *Banco de Portugal - Eurosistema*. Obtido em 19 de junho de 2018, de <https://www.bportugal.pt/>
- BPI - Banco Português de Investimento. (dezembro de 2017). *O Sector Imobiliário em Portugal*. 12.
- Câmara Municipal de Guimarães. (s.d.). Obtido em 13 de junho de 2018, de Município de Guimarães: <https://www.cm-guimaraes.pt/>
- CESPU. (2018). Obtido em 13 de junho de 2018, de CESPU - Cooperativa De Ensino Superior Politécnico e Universitário, CRL.: <http://www.cespu.pt/>
- DGEEC. (2010). *Inscritos no ano letivo de 2010/2011 (inclui CET)*. Obtido em 19 de junho de 2018, de DGEEC - Direção-Geral de Estatística da Educação e Ciência: <http://www.dgeec.mec.pt/np4/EstatVagasInsc/>
- DGEEC. (2011). *Inscritos no ano letivo de 2011/2012 (inclui CET)*. Obtido em 19 de junho de 2018, de DGEEC - Diração-Geral de Estatísticas da Educação e da Ciência: <http://www.dgeec.mec.pt/np4/EstatVagasInsc/>

- DGEEC. (2012). *Inscritos no ano letivo de 2012/2013 (inclui CET)*. Obtido em 19 de junho de 2018, de DGEEC - Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência: <http://www.dgeec.mec.pt/np4/EstatVagasInsc/>
- DGEEC. (2013). *Inscritos no ano letivo de 2013/2014 (inclui CET)*. Obtido em 19 de junho de 2018, de DGEEC - Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência: <http://www.dgeec.mec.pt/np4/EstatVagasInsc/>
- DGEEC. (2014). *Inscritos no ano letivo de 2014/2015 (inclui CET)*. Obtido em 19 de junho de 2018, de DGEEC - Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência: <http://www.dgeec.mec.pt/np4/EstatVagasInsc/>
- DGEEC. (2015). *Inscritos no ano letivo de 2015/2016 (inclui CET)*. Obtido em 19 de junho de 2018, de DGEEC - Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência: <http://www.dgeec.mec.pt/np4/EstatVagasInsc/>
- DGEEC. (2016a). *Inscritos no ano letivo 2016/2017*. Obtido em 06 de julho de 2018, de DGEEC - Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciências: <http://www.dgeec.mec.pt/np4/235/>
- DGEEC. (2016b). *Inscritos no 1.º ano, pela 1ª vez, no ano letivo de 2016/2017*. Obtido em 19 de junho de 2016, de DGEEC - Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência: <http://www.dgeec.mec.pt/np4/EstatVagasInsc/>
- DGEEC. (2017). *Inscritos no ano letivo de 2017/2018, dados relativos ao 1.º semestre*. Obtido em 06 de junho de 2018, de DGEEC - Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência: <http://www.dgeec.mec.pt/np4/EstatVagasInsc/>
- DGES. (2018a). *Cursos e Instituições*. Obtido em 12 de junho de 2018, de DGES - Direção Geral de Ensino Superior: [http://www.dges.gov.pt/pt/pesquisa\\_cursos\\_instituicoes?plid=372&instituicao=&cursos=&distrito=3&tipo\\_ensino=&tipo\\_estabelecimento=&area=&tipo\\_curso=](http://www.dges.gov.pt/pt/pesquisa_cursos_instituicoes?plid=372&instituicao=&cursos=&distrito=3&tipo_ensino=&tipo_estabelecimento=&area=&tipo_curso=)
- DGES. (2018b). *Estatísticas do Concurso Nacional de Acesso de 2017*. Obtido em 08 de junho de 2018, de DGES - Direção-Geral do Ensino Superior: <http://www.dges.gov.pt/guias/pdfs/statcol/2017/>
- ESAG. (s.d.). Obtido em 13 de junho de 2018, de ESAG - Escola Superior Artística de Guimarães: <http://www.esap-gmr.com/>
- Escola Superior de Enfermagem de Coimbra. (2018). *Conheça a Residência*. Obtido em 09 de julho de 2018, de Escola Superior de Enfermagem de Coimbra: <https://www.esenfc.pt/pt/page/100004092/65>
- Gabinete do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais. (2015). *Relatório de Atividades Desenvolvidas de Combate à Fraude e Evasão Fiscais e Aduaneiras*. Obtido de

<http://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a53556c4d5a5763765130394e4c7a564454305a4e51533942636e463161585a765132397461584e7a59573876556d56735958544473334a7062334d76556d56735958544473334a70623>

IESF. (s.d.). Obtido em 13 de junho de 2018, de IESF - Instituto de Estudos Superiores de Fafe:  
<https://www.iesfafe.pt/>

Imoestatística, Lda. (2018). Obtido em 02 de julho de 2018, de Confidência Imobiliário:  
<https://confidencialimobiliario.com/>

INE. (21 de dezembro de 2017a). *Produto interno bruto dados encadeados em volume (B.1\*g) (Taxa de variação anual - Base 2011 - %); Anual*. Obtido em 13 de junho de 2018, de Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0009214&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009214&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2)

INE. (27 de setembro de 2017b). *Contratos de compra e venda (N.º) de prédios por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Anual*. Obtido em 13 de junho de 2018, de Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008649&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008649&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2)

INE. (2018 de fevereiro de 2018a). *Taxa de desemprego (Série 2011 - %) por Local de residência (NUTS - 2013) e Sexo; Anual*. Obtido em 13 de junho de 2018, de Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0006191&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006191&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2)

INE. (30 de julho de 2018b). *Taxa de desemprego (%) da população ativa com idade entre 15 e 74 anos por Sexo; Mensal*. Obtido em 17 de agosto de 2018, de Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0007975&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0007975&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2)

INE. (05 de junho de 2018c). *Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipologia do fogo; Mensal*. Obtido em 13 de junho de 2018, de Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008066&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008066&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2)

INE. (20 de abril de 2018d). *Alunas/os inscritas/os no ensino superior (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Nacionalidade; Anual*. Obtido em 14 de junho de 2018, de

- Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0009234&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009234&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2)
- INE. (29 de junho de 2018e). *Valores médios de avaliação bancária (€/ m<sup>2</sup>) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013), Tipo de construção e Tipologia do fogo; Mensal*. Obtido em 05 de julho de 2018, de Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0003971&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0003971&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2)
- INE. (20 de março de 2018f). *Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica; Anual*. Obtido em 05 de julho de 2018, de Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0009631&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009631&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2)
- INE. (15 de junho de 2018g). *População residente (N.º) por Local de residência (NUTS - 2013), Sexo e Grupo etário; Anual*. Obtido em 17 de agosto de 2018, de Instituto Nacional de Estatística:  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008273&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008273&xlang=pt&contexto=bd&selTab=tab2)
- Instituto Politécnico de Coimbra. (2016). *Politécnico de Coimbra*. Obtido em 09 de julho de 2018, de <https://www.ipc.pt/pt/o-ipc/servicos-de-acao-social/alojamento>
- Instituto Politécnico do Porto. (s.d.). *Serviços de Ação Social*. Obtido em 09 de julho de 2018, de <https://www.sas.ipp.pt/alojamento>
- IPCA. (s.d.). Obtido em 13 de junho de 2018, de IPCA - Instituto Politécnico do Cávado e do Ave:  
<https://ipca.pt/>
- IPCA. (s.d.). *Alojamento*. Obtido em 09 de julho de 2018, de Serviços de Ação Social IPCA:  
<https://sas.ipca.pt/alojamento/>
- ISAVE. (s.d.). Obtido em 13 de junho de 2018, de ISAVE - Instituto Superior de Saúde do Alto Ave:  
<https://www.isave.pt/isavenovo/index.php/pt/>
- Likert, R. (1932). A Technique for Measurement of Attitudes. *Archives of Psychology*, 22(140), pp. 5-55.
- Mankiw, N. G. (2013). *Macroeconomics* (Eighth edition ed.). Estados Unidos da América: Worth Publishers/ Palgrave Macmillan.
- McDaniel, C., & Gates, R. (2012). *Marketing Research* (9ª edição ed.). John Wiley & Sons, Inc.
- Município de Braga. (s.d.). Obtido em 12 de junho de 2018, de Braga Cidade Autêntica:  
<https://www.cm-braga.pt/pt>

Pimentel, A. (08 de janeiro de 2015). Faliram quatro empresas de construção e imobiliário por dia em 2014. *Observador*.

Pinheiro, A. M. (23 de março de 2018). Imobiliárias nascem ao ritmo de quatro por dia. *Jornal de Notícias*. Obtido em 05 de Junho de 2018, de <https://www.jn.pt/economia/interior/imobiliarias-nascem-ao-ritmo-de-quatro-por-dia-9208649.html>

Place Me. (2016). *Plano de Negócios*.

Place Me; AAUM. (2018). *Guia de Habitação*.

Pousadas. (s.d.). Obtido em 17 de julho de 2018, de Pousadas de Juventude: <https://pousadasjuventude.pt/pt/pousadas/>

Reichheld, F. F. (2003). *The One Number You Need to Grow*. Obtido em 08 de agosto de 2018, de Harvard Business Review: <https://hbr.org/2003/12/the-one-number-you-need-to-grow>

Residência Universitária. (25 de maio de 2009). Residencia Universitaria Póvoa de Lanhoso . *Residencia Universitaria,serviços,quartos,vista interior* . Obtido em 12 de julho de 2018, de Residencia Universitaria Póvoa de Lanhoso: <http://residenciauniversitariapvl.blogspot.com/>

SASUM. (2017). *Relatório de Atividades e Contas 2017*. Universidade do Minho, Serviços de Ação Social da Universidade do Minho.

Serviços de Ação Social da Universidade do Porto. (s.d.). *SASUP*. Obtido em 09 de julho de 2018, de [https://sigarra.up.pt/sasup/pt/web\\_base.gera\\_pagina?P\\_pagina=2312](https://sigarra.up.pt/sasup/pt/web_base.gera_pagina?P_pagina=2312)

Tavares, P. S. (2018). Governo usa fundo para alojar dezenas de milhares de alunos. *Diário de Notícias*. Obtido em 17 de agosto de 2018

Times Higher Education. (s.d.). *Young University Rankings 2018*. Obtido em 19 de junho de 2018, de Times Higher Education: <https://www.timeshighereducation.com/world-university-rankings/university-minho>

UCP. (s.d.). Obtido em 13 de junho de 2018, de Universidade Católica Portuguesa: [www.ucp.pt](http://www.ucp.pt)

Uniplaces. (2017). *Mercado de Arrendamento a Estudantes 2017 em Portugal*. Obtido em 06 de junho de 2018, de <http://portal.uniplaces.com/wp-content/uploads/2018/04/Student-Housing-Report-2017-PT.pdf.pdf>

Uniplaces; Jones Lang LaSalle. (2017). *Portugal Student Housing*. Obtido em 29 de maio de 2018, de [http://www.jll.pt/portugal/pt-pt/Research/AF\\_Portugal\\_Student%20Housing\\_lado%20a%20lado.pdf?27c8327c-1964-4429-9a10-a815aa4c3287](http://www.jll.pt/portugal/pt-pt/Research/AF_Portugal_Student%20Housing_lado%20a%20lado.pdf?27c8327c-1964-4429-9a10-a815aa4c3287)

Universidade de Coimbra. (2018). *SASUC*. Obtido em 09 de julho de 2018, de [https://www.uc.pt/sasuc/Pesquisa\\_Rapida/Alojamento/Residencias](https://www.uc.pt/sasuc/Pesquisa_Rapida/Alojamento/Residencias)

Universidade do Minho. (2018a). *Alojamento*. Obtido em 29 de junho de 2018, de Universidade do Minho | Serviços de Ação Social: <https://www.sas.uminho.pt/>

Universidade do Minho. (2018b). Obtido em 13 de junho de 2018, de Universidade do Minho: <https://www.uminho.pt/PT>

Universidade do Minho. (2018c). *Alojamento | Programa Avóspedagem*. Obtido em 29 de junho de 2018, de Universidade do Minho | Serviços de Ação Social: <https://www.sas.uminho.pt/Default.aspx?tabid=9&pageid=570&lang=pt-PT>

Universidade Lusíada. (s.d.). Obtido em 13 de junho de 2018, de Universidade Lusíada - Norte: <http://www.fam.ulusiada.pt/>

### Apêndice 1 - Inquérito



Este inquérito é realizado no âmbito de um projeto de pesquisa desenvolvido pelo serviço de alojamento da **Associação Académica** da Universidade do Minho e pretende analisar o fenómeno do **Alojamento da Comunidade Discente da Universidade do Minho**.

As respostas são anónimas e a confidencialidade dos dados é assegurada, sendo apenas utilizados para fins estatísticos.

A participação é voluntária, no entanto, o **seu contributo é fundamental** para o nosso estudo e, por isso, pedimos-lhe que preencha o inquérito até ao fim e da forma mais sincera possível.

O inquérito tem uma duração máxima esperada de 10 minutos. **Não existem respostas certas ou erradas**. O que nos interessa é perceber a sua realidade.

Obrigado(a) pela sua disponibilidade.



Qual o seu país de Nacionalidade?



Quais os fatores mais importantes para si na escolha do distrito de Braga, para estudar em Portugal?

*Por favor indique no máximo 3 fatores*

Prestígio da Universidade
Referência de amigos/família que já estudaram na Universidade do Minho
Referência de amigos/família que já viveram em Braga
Custo de vida no Distrito
Qualidade de vida no Distrito
Outro
<input type="text"/>

Qual o seu distrito de residência permanente fora do período de aulas?

Vive deslocado da sua residência habitual, durante o período letivo?

Sim
Não





*Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração o ano letivo 2017/18*

**Qual o seu estatuto de estudante?**

Ordinal

Trabalhador Estudante

Estudante ao abrigo de um Programa de Mobilidade (ex.: Programa Erasmus)

Outro

**Qual a cidade em que tem aulas?**

Braga

Guimarães

**Qual o Instituto/Escola que frequenta?**

**Qual o seu ciclo de estudos?**

Licenciatura - 1º Ciclo

Mestrado Integrado

Mestrado - 2º Ciclo

Doutoramento - 3º Ciclo

Outro

**Qual o ano que frequenta?**

1º ano

2º ano

3º ano

4º ano

5º ano

6º ano

Outro

**O ano letivo 2017/18 foi o seu primeiro ano na Universidade do Minho?**

Sim

Não

**Onde esteve alojado no ano letivo 2017/18?**

Residência Universitária

Quarto/Casa/Apartamento arrendado

Outro



Em que semestre do ano letivo 2017/18 estudou na Universidade do Minho?

1º semestre

2º semestre

Todo o Ano Letivo



Desde que estuda na Universidade do Minho, quantas vezes mudou de habitação?



Quais os motivos que justificam essa continuidade?

*Selecione, dos motivos descritos abaixo, todos aqueles que considerar relevantes para a(s) sua(s) decisão(ões)*

Boa relação com o senhorio

Boa relação com os colegas de casa

Proximidade da Universidade

Valor baixo da renda

Boa relação com a vizinhança

Boa qualidade da habitação

Internet/wireless da habitação

Televisão e quantidade de canais

Escassez da oferta do mercado imobiliário

Proximidade de serviços (supermercados, farmácias...)

Outro



**Quais os motivos que justificaram essa(s) mudança(s)?**

*Selecione, dos motivos descritos abaixo, todos aqueles que considerar relevantes para a(s) sua(s) decisão(ões)*

Distância da Universidade

Desentendimento com os colegas de casa

Desentendimento com o senhorio

Valor elevado da renda

Alteração do valor da renda

Mudança de polo universitário

Problemas com a vizinhança

Má qualidade da habitação

Tipologia de habitação

Senhorio não pretendeu a minha continuidade

Outro



### Opiniões prévias acerca do processo de procura de alojamento

Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração as suas expectativas de alojamento antes de iniciar o ano letivo 2017/18

**Qual a sua expectativa em relação à dificuldade do processo de procura de habitação quando soube da sua entrada na Universidade do Minho? "Na altura pensava que a procura de habitação ia ser..."**

Indique, numa escala de Extremamente difícil a Extremamente fácil, em que nível situa a sua expectativa

Extremamente difícil					Extremamente fácil
-------------------------	--	--	--	--	-----------------------

**Qual a expectativa que tinha em relação à duração do processo de procura de alojamento, antes de o iniciar? "Na altura pensava que a procura de habitação ia durar..."**

Indique em que intervalo de valores se enquadra a sua expectativa

menos de 2 semanas
entre 2 a 4 semanas
entre 5 a 6 semanas
entre 7 a 8 semanas
mais de 8 semanas

**Quanto estava disposto(a) a pagar de renda por mês (sem despesas incluídas), antes de iniciar o processo de procura? "Na altura estava disposto(a) a pagar..."**

Indique em que intervalo de valores se enquadra a sua expectativa

menos de 150€
entre 150€ e 250€
entre 251€ e 350€
entre 351€ e 450€
entre 451€ e 550€
mais de 550€

**Qual a distância da universidade a que desejava morar (em minutos a pé), antes de iniciar o processo de procura? "Inicialmente, pensava morar a cerca de ... da Universidade."**

*Indique em que intervalo de valores se enquadra a sua expectativa*

menos de 5min

entre 5min a 10 min

entre 11min a 15min

entre 16min a 20min

entre 21min a 25min

mais de 25min

**Qual a tipologia de imóvel que pretendia, antes de iniciar o processo de procura? "Inicialmente, pensava numa habitação do tipo..."**

*Indique apenas uma tipologia*

T0

T1

T2

T3

T4

T5 ou mais

Outro

**Que serviços pretendia na sua habitação, antes de iniciar o processo de procura?**  
**"Inicialmente, pretendia os seguintes serviços..."**

Selecione, dos serviços descritos abaixo, todos aqueles que pretendia

Imóvel mobilado

Cozinha equipada

Internet/wireless

Canais cabo

Garagem

Outro

**Com quantas pessoas desejava partilhar alojamento, antes de iniciar o processo de procura? "Inicialmente, pensava partilhar habitação com ... pessoa(s)."**



**Fontes de Procura**

*Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração as fontes utilizadas para procura de alojamento para o ano letivo de 2017/18*

**Qual(ais) a(s) fonte(s) que utilizou para procura de alojamento?**

*Selecione todas as opções que se enquadrarem com o seu processo de procura*

Agências de Mediação Imobiliária

Amigos/Colegas

Família

Site Oficial da Universidade do Minho

Site Oficial dos Serviços de Ação Social da Universidade do Minho (SASUM)

Site Oficial dos Serviços de Relações Internacionais da Universidade do Minho (SRI)

Site Oficial do Erasmus Student Network Minho (ESN)

Site Oficial do Serviços de Alojamento da Associação Académica

Redes Sociais

Anúncios afixados nos(as) imóveis/ruas

Plataformas online (custojusto, OLX...)

Outro



#### Duração da Procura

*Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração o processo de procura de alojamento para o ano letivo 2017/18*

Em que mês iniciou a procura de alojamento?



Quantas habitações visitou antes da tomada de decisão?

Em que mês tomou a decisão de qual habitação arrendar?







**Quais foram as maiores dificuldades no processo de arrendamento da habitação em que residiu no ano letivo 2017/18 ?**

*Por favor indique no máximo 3 dificuldades*

Encontrar oferta próxima da Universidade
Barreira da Língua
Pagamento de Caução
Necessidade de Fiador
Encontrar alojamento com boas condições
Necessidade de fazer contratos das comodidades (água, luz, gás)
Necessidade de fazer contratos de internet/canais cabo
Outra
<input type="text"/>



**Caracterização da Situação Atual**

*Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração o seu alojamento no ano letivo 2017/18*

**Em que cidade se localiza a sua habitação?**

Braga
Guimarães

**A que distância da Universidade se localiza a sua habitação (em minutos a pé)? "A minha habitação, neste último ano letivo, situa-se a cerca de ... da Universidade."**

*Indique em que intervalo de valores se enquadra a sua situação atual de alojamento*

menos de 5min

entre 5min a 10min

entre 11min a 15min

entre 16min a 20min

entre 21min a 25min

mais de 25min

**Qual a tipologia do seu imóvel? "A minha habitação, neste último ano letivo, é um..."**

T0

T1

T2

T3

T4

T5 ou mais

Outro

**Quais os serviços de que dispões na sua habitação? "A minha habitação, neste último ano letivo, dispõe de..."**

*Selecione, dos serviços descritos abaixo, todos aqueles que possui atualmente na sua habitação*

Imóvel mobilado

Cozinha equipada

Internet/wireless

Canais Cabo

Garagem

Outro

**Com quantas pessoas partilha/ou alojamento? "Neste último ano letivo, partilho/ei habitação com... pessoa(s)."**

**Qual o valor que paga mensalmente de renda (sem despesas incluídas)? "Neste último ano letivo, paguei cerca de... de renda mensal."**

*Indique em que intervalo de valores se enquadra a sua situação atual de alojamento*

menos de 150€

entre 150€ a 250€

entre 251€ a 350€

entre 351€ a 450€

entre 451€ a 550€

mais de 550€

Foram emitidos recibos de pagamento da renda?

Sim

Não

Não sei

Durante o período letivo, vive com o seu agregado familiar?

Sim

Não



#### Satisfação com o Alojamento Atual

Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração o seu alojamento no ano letivo 2017/18

Qual o seu grau de satisfação com a sua habitação no presente ano letivo relativamente aos seguintes atributos?

Indique, para cada um dos atributos abaixo descritos, numa escala de Extremamente insatisfeito(a) a Extremamente satisfeito(a), em que nível situa a sua satisfação

	Extremamente insatisfeito(a)					Extremamente satisfeito(a)
Proximidade da Universidade	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tipologia de habitação	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Colegas de casa	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Valor de renda pago	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Condições gerais de habitação	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Condições do contrato de arrendamento	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Relação com o Senhorio	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Proximidade de serviços básicos (supermercados, farmácias...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Internet/wireless da habitação	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Televisão e quantidade de canais	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Até que ponto recomendaria a habitação em que esteve alojado(a) no presente ano letivo a amigos e familiares?**

*Na sua resposta considere a seguinte escala entre 0 - de certeza que não recomendaria até 10 - de certeza que recomendaria*

De certeza que não recomendaria

De certeza que recomendaria

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----



**Tenciona mudar de habitação no próximo ano letivo 2018/19?**

Sim
Não



**Quais os principais motivos que influenciam a sua decisão de querer mudar de habitação no próximo ano letivo 2018/19?**

*Selecione, dos motivos descritos abaixo, todos aqueles que considerar relevantes para a sua decisão*

Desentendimento com o Senhorio
Desentendimento com os colegas de casa
Distância da Universidade
Valor de renda elevado
Alteração do valor da renda
Mudança de polo universitário

Problemas com a vizinhança
Má qualidade da habitação
Tipologia da Habitação
Senhorio não pretendeu a minha continuidade
Saída da Universidade
Outro

**Quais os principais motivos que influenciam a sua decisão de querer manter-se na sua habitação no próximo ano letivo 2018/19?**

*Selecione, dos motivos descritos abaixo, todos aqueles que considerar relevantes para a sua decisão*

Boa relação com o senhorio
Boa relação com os colegas de casa
Proximidade da Universidade
Valor de renda baixo
Boa relação com a vizinhança
Boa qualidade da habitação
Tipologia da habitação
Internet/wireless da habitação
Televisão e quantidade de canais
Escassez da oferta do mercado Imobiliário
Proximidade de serviços (supermercados, farmácias...)
Outro



### Caracterização da Situação Atual

Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração o seu alojamento no ano letivo 2017/18

#### Há quanto tempo habita na(s) Residência(s) Universitária(s)?

Indique em que intervalo de valores se enquadra a sua situação atual de alojamento

menos de 1 ano

entre 1 e 2 anos

entre 3 e 4 anos

entre 5 e 6 anos

mais de 6 anos

#### Qual a Residência Universitária em que habita no presente ano letivo, 2017/18?

Santa Tecla

Lloyd Braga

Combatentes

Azurém

Camaratas de Azurém

Camaratas de Santa Tecla

Apartamento de Santa Tecla

#### Qual a tipologia do seu quarto?

Individual

Partilhado



### Fontes de Procura

Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração as fontes utilizadas para procura de alojamento para o ano letivo de 2017/18

#### Como ficou a conhecer a oferta das Residências da Universidade do Minho?

Selecione todas as opções que se enquadrarem com o seu processo de procura

Site Oficial da Universidade do Minho

Site Oficial dos Serviços de Ação Social da Universidade do Minho (SASUM)

Site Oficial dos Serviço de Alojamento da Associação Académica

Amigos/Colegas

Família/Pais

Serviços de Mobilidade do país de origem

Outro

#### A Residência Universitária foi a sua primeira opção na procura de alojamento?

Sim

Não





### Quais foram as fontes de procura utilizadas anteriormente à procura das Residências Universitárias?

Selecione todas as opções que se enquadrarem com o seu processo de procura

Agências de Mediação Imobiliária

Site Oficial dos Serviços de Alojamento da Associação Académica

Redes Sociais

Anúncios afixados nos(as) imóveis/ruas

Plataformas online (custojusto; OLX...)

Outra



### Razões de Escolha da Residência Universitária

Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração as razões da escolha da Residência Universitária para alojamento durante o ano letivo de 2017/18

### Qual o grau de influência que os seguintes aspetos tiveram na escolha da Residência Universitária para viver durante o período letivo?

Indique, para cada uma das razões abaixo descritas, numa escala de Nada Influyente a Totalmente Influyente, em que nível influenciaram a sua tomada de decisão

	Nada Influyente					Totalmente Influyente	Não se aplica
Imposição dos pais	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Preço/mês	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Segurança	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Imposição do Programa de estudos do país de origem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Necessidade de comprovativo de residência para visto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Variedade cultural	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Referências positivas dos amigos/família	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Localização	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Serviços disponibilizados (limpeza, lavandaria, bar...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



### Satisfação com o Alojamento na Residência Universitária

Por favor, responda às seguintes questões tendo em consideração a sua estadia na Residência Universitária durante o ano letivo 2017/18

#### Qual o seu grau de satisfação para com a Residência Universitária relativamente aos seguintes aspetos?

Indique, para cada um dos atributos abaixo descritos, numa escala de Extremamente insatisfeito(a) a Extremamente satisfeito(a), em que nível situa a sua satisfação

	Extremamente insatisfeito(a)					Extremamente satisfeito(a)
Proximidade da Universidade	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Preços praticados	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Relação com funcionários	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Espaços comuns (cozinhas, sala de estudos e de convívio, espaços verdes...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Condições da habitação	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tipologia do quarto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Regras de funcionamento	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

#### Até que ponto recomendaria a Residência Universitária em que esteve alojado no presente ano letivo, 2017/18, a amigos e familiares?

Na sua resposta considere a seguinte escala entre 0 - de certeza que não recomendaria até 10 - de certeza que recomendaria

De certeza que não recomendaria											De certeza que recomendaria
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	



#### Tem intenções de sair da Residência Universitária no próximo ano letivo 2018/19?

Sim
Não



**Quais as principais razões que influenciam a sua decisão de querer sair da Residência Universitária no próximo ano letivo 2018/19?**

*Selecione, das razões descritas abaixo, todas aquelas que considerar relevantes para a sua decisão*

Querer quarto Individual

Querer Cozinha

Querer morar com amigos/namorado(a)

Querer morar mais perto da Universidade

Não ter regras de funcionamento

Saída da Universidade

Outro



**Quais as principais razões que influenciam a sua decisão de querer manter-se na Residência Universitária no próximo ano letivo 2018/19?**

*Selecione, das razões descritas abaixo, todas aquelas que considerar relevantes para a sua decisão*

Bom ambiente da Residência

Simpatia dos Funcionários

Laços de Amizade criados na Residência

Disponibilidade/Ajuda dos funcionários em qualquer questão (saúde, estudos...)

Preço praticado

Confiança

Boas condições de alojamento

Localização

Escassez da oferta de habitações no mercado

Outro

←

→

**Dos seguintes serviços de alojamento fornecidos na Universidade do Minho, qual(ais) é(são) aquele(s) que conhece?**

*Selecione todas as opções que conhecer*

Residências Universitárias (Serviços de Ação Social da U.M.)

Avóspedagem (Serviços de Ação Social da U.M.)

Place Me (Serviços de Alojamento da Associação Académica da U.M.)

**Qual a sua opinião acerca das Imobiliárias? Exprima, por favor, o seu grau de discordância/concordância relativamente às seguintes afirmações sobre as Imobiliárias.**

*Indique, para cada uma das afirmações abaixo descritas, numa escala de Discordo Totalmente a Concordo Totalmente, em que nível situa a sua (dis)concordância*

	Discordo totalmente					Concordo totalmente
As Imobiliárias vão-me cobrar uma comissão pelo serviço de arrendamento.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fica mais caro arrendar por intermédio de uma Imobiliária do que contactar diretamente o proprietário/senhorio.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
É mais rápido arrendar uma habitação por intermédio de uma Imobiliária do que por mim próprio(a).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
As Imobiliárias só se importam com os seus interesses e não com os dos clientes.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Arrendar uma habitação através de uma Imobiliária é muito mais seguro do que o fazer diretamente com o proprietário/senhorio.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

As imobiliárias facilitam bastante todo o processo de arrendamento de uma habitação.

☐☐☐☐☐☐

Se puder escolher, vou preferir sempre uma imobiliária a contactar diretamente com os proprietários/senhórios.

☐☐☐☐☐☐

#### Caracterização Sociodemográfica

É Bolseiro dos serviços de Ação Social da Universidade do Minho?

Sim

Não

Não sei

Sexo

Masculino

Feminino

Idade

Estado civil

Solteiro(a)

Casado(a)/União de Facto

Divorciado(a)

Viúvo(a)



Agradecemos a sua participação neste inquérito.  
A sua resposta foi registrada.

## Apêndice 2 - Design de Pesquisa

