

CONCEITO DE HABITAÇÃO DE ESTUDANTES PARA O MERCADO PORTUGUÊS: O CASO DE LISBOA

Mestrado em Gestão e Avaliação Imobiliária

ISEG – Instituto Superior de Economia e Gestão

Universidade Técnica de Lisboa

Autor: Luís Miguel de Sousa Valada Freixedas Bragança

Orientação: · Doutor Joaquim Leitão Montezuma de Carvalho, professor auxiliar do Instituto Superior de Economia e Gestão da Universidade Técnica de Lisboa

Júri

Presidente: Doutor João Carvalho das Neves, professor catedrático do Instituto Superior de Economia e Gestão da Universidade Técnica de Lisboa

Vogais

· Doutor Amaro Naves Laia, professor auxiliar convidado do Instituto Superior de Economia e Gestão da Universidade Técnica de Lisboa

· Doutor Joaquim Leitão Montezuma de Carvalho, professor auxiliar do Instituto Superior de Economia e Gestão da Universidade Técnica de Lisboa

Maio de 2012

AGRADECIMENTOS

Para a execução deste trabalho, contei naturalmente, com um conjunto de apoios, que gostaria de agradecer.

No plano pessoal, quero agradecer à minha mulher Sofia e ao meu filho Guilherme a compreensão pela minha falta de disponibilidade, durante a execução deste trabalho.

Aos meus pais, agradeço o apoio concedido.

No plano académico, quero agradecer ao Professor Doutor Joaquim Montezuma, meu orientador, pelas suas indicações e comentários.

RESUMO

A definição de um conceito de habitação para estudantes no mercado português, passará sempre pela análise e compreensão da realidade académica dos nossos dias. Partindo da realidade de um país, com graus muito baixos de escolaridade, e até de alfabetização, até meados da década de 70 do século XX, fomos progressivamente desenvolvendo estruturas, primeiro a nível do ensino do ciclo básico, depois secundário e posteriormente através da criação de uma rede universitária e politécnica que conduziu à preparação e apetência pelo ingresso no ensino superior. Estando este polarizado nas grandes cidades, desde cedo se iniciam movimentos migratórios internos relevantes. Esta realidade não foi acompanhada pela criação de unidades de habitação para estudantes, nem foram feitos quaisquer estudos que permitam compreender, qual a apetência para a sua utilização e quais os atributos mais procurados e valorizados. Desta forma, este estudo, partindo de uma auscultação directa dos potenciais utilizadores, que passou pela utilização do método do inquérito, pretende ser uma primeira contribuição para a definição de um conceito de habitação de estudantes para o mercado português. Do trabalho realizado, foi possível determinar as componentes de um conceito de habitação de estudantes para o mercado português. Concluimos, assim, que este modelo deveria ser caracterizado por quartos mobilados, de utilização exclusiva e com casa de banho privada, devendo existir no quarto um acesso à internet. No empreendimento deveria existir serviço de refeições, uma lavandaria e uma loja de conveniência. O empreendimento, teria ainda de contar, com uma sala de estudo, sistema de câmaras de segurança, e a disponibilização de internet nas áreas comuns. A localização seria, preferencialmente, próxima do estabelecimento de ensino frequentado. Conclui-se, do estudo, a dispensabilidade de atributos como a cozinha no quarto, telefone fixo, e equipamentos desportivos e/ou piscinas. Quanto ao valor a pagar, sendo este factor crucial

na escolha do quarto/unidade de alojamento, o estudo aponta para um intervalo entre os 150,00 e os 200,00 euros mensais.

Palavras - chave: habitação de estudantes, características do imóvel, ensino superior

ABSTRACT

During the past 3 decades, Portugal has changed dramatically concerning higher education. New universities were created and old ones expanded their offer. Population, in general, improved social and economic conditions, which led to a greater desire for higher education. This transformation occurred without any studies concerning student housing.

This study is the first step to a better knowledge of the housing requirements of students.

Quantitative results show that the Portuguese market follows closely the international trend in student housing.

As a result, it was concluded that the concept of student housing for the Portuguese market must include characteristics such as single rooms, furnished, with private bathroom. Rooms must be equipped with internet access.

On the building, we must have meal service, laundry, convenience store and a study room.

Internet wireless must be available on the premises, and all the public areas must be equipped with security cameras.

The amount to pay is of most importance, showing that the majority of the obtained sample are only willing to pay between 150,00 to 200,00 euros per room/month.

Keywords: student housing, property characteristics, higher education

INDICE GERAL

AGRADECIMENTOS.....	2
RESUMO.....	3
ABSTRACT.....	5
CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO.....	9
CAPÍTULO 2 – REVISÃO DA LITERATURA.....	13
CAPÍTULO 3 – ABORDAGEM METODOLÓGICA.....	20
3.1 Definição dos destinatários do inquérito (população).....	21
3.2 Definição da amostra.....	22
3.3 Definição do inquérito.....	23
3.4 Limitações metodológicas.....	25
CAPÍTULO 4 – ANÁLISE DE RESULTADOS.....	27
4.1 Enquadramento geral.....	27
4.2 Características do quarto/unidade de alojamento.....	28
4.2.1 Factor alojamento.....	28
4.2.2 Factor alimentação.....	30
4.2.3 <i>Utilities</i> não básicas.....	31
4.3 Características do empreendimento.....	34

4.3.1 Equipamentos de conveniência.....	34
4.3.2 Organização e segurança.....	35
4.3.3 Equipamentos de Interacção Social.....	36
4.3.4 Localização.....	37
4.4 Valor/Preço.....	38
CAPÍTULO 5 – CONCLUSÕES E INVESTIGAÇÃO FUTURA.....	40
5.1 Conceito de Habitação de Estudantes para o Mercado Português.....	40
5.2 Contextualização do modelo português.....	41
5.3 Investigação futura.....	43
BIBLIOGRAFIA.....	44
ANEXOS.....	47
Anexo 1 – Questionário implementado.....	47
INDICE DE FIGURAS	
Figura 1- Distribuição da amostra por idades e sexos.....	27
Figura 2 – Factor alojamento.....	29
Figura 3 - Factor alimentação.....	31
Figura 4 – Disponibilização de acesso à Internet.....	33

Figura 5 - Equipamentos de interacção social.....	37
Figura 6 – Preço por Quarto/Unidade.....	39

INDICE DE TABELAS

Tabela 1 - População residente com 15 e mais anos: nível secundário e superior....	9
Tabela 2 - População residente com 15 e mais anos: total e por nível de escolaridade completo mais elevado.....	11

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO

A necessidade da criação de estruturas para habitação de estudantes está fortemente ligada ao fenómeno universitário, e este, só a partir dos anos 80 do século XX se tornou relevante, tanto pela multiplicidade da oferta de cursos, como pelo crescimento exponencial no número de alunos. Assim, em 1979, o número de alunos inscritos no ensino superior era de 79.436, crescendo cerca de 71% para 135.937 em 1989 (GEPARI/MCTES). Até aí, o fenómeno universitário e de estudos superiores, era pouco expressivo em numero de estudantes e manteve-se ligado a algumas elites, o que impediu, que mesmo em cidades onde se instalaram as primeiras universidades, o problema do alojamento tivesse sido tratado de forma integrada e organizada. Inicialmente, os estudos superiores surgiram ligados à Igreja, e esta, pela sua natureza e organização, providenciava o meio de alojamento.

Tabela 1 - População residente com 15 e mais anos: nível secundário e superior

	Indivíduo - Milhares	
	Secundário	Superior
1998	877,1	521,1
1999	917,2	544,2
2000	968,4	558,6
2001	1013,8	590,3
2002	1021,8	610,8
2003	1094,2	713,7
2004	1154,1	829,9
2005	1215,1	848,7
2006	1249,3	901
2007	1245,5	927,6
2008	1250,9	970,4
2009	1324,7	1008,2
2010	1416,6	1065

Fonte : INE - Inquérito ao Emprego

As primeiras universidades públicas, em Lisboa (1290) e Coimbra (1537), não tinham massa crítica para que se organizassem pólos residenciais para estudantes. Para suprir esta falta, a oferta de alojamento existente, consubstanciado no arrendamento de quarto e/ou partes de casas particulares, deu resposta à fraca procura, enquanto representava um incremento de rendimento, nas debilitadas economias familiares. Mas entre as últimas décadas do século XX, e a primeira década do século XXI observamos uma mudança profunda. O nível de escolaridade média aumentou, bem como aumentou também o número de alunos com apetência e capacidade económica, no agregado familiar, para ingressar no ensino superior. Assim, enquanto em 1998, da população adulta residente, 14,1% tinha como nível de escolaridade o 3º ciclo do ensino básico, esse número sobe para 19,6% em 2010. No que diz respeito ao ensino secundário completo, observamos uma evolução de 10,4% da população adulta residente, em 1998, para 15,7% em 2010.

Como podemos observar, pela leitura da tabela 2, verificamos uma inversão da pirâmide educacional. Assim, assistimos a um decréscimo do número de indivíduos com níveis de ensino mais baixo e uma clara subida do número de indivíduos com níveis mais altos e escolaridade.

Tabela 2 - População residente com 15 e mais anos: total e por nível de escolaridade completo mais elevado

Tempo	Indivíduo - Percentagem					
	Nível de escolaridade					
	Total	Sem nível de escolaridade	Básico - 1º ciclo	Básico - 2º ciclo	Básico - 3º ciclo	Secundário
1998	100,0	18,9	34,2	16,2	14,1	10,4
1999	100	18,9	33,5	16,3	14,1	10,8
2000	100	17,9	33,3	16,6	14,5	11,3
2001	100	17,3	33	16,4	14,8	11,7
2002	100	16,5	33,1	16,2	15,5	11,7
2003	100	15,6	32,2	16	15,6	12,4
2004	100	14	31,3	15,9	16,4	13
2005	100	13,4	30,9	15,8	16,8	13,6
2006	100	12,8	30,3	15,9	17	14
2007	100	12,3	29,9	16,2	17,3	13,9
2008	100	11,7	29,6	15,3	18,7	13,9
2009	100	10,8	29,1	14,6	19,6	14,7
2010	100	10,3	28,4	14,2	19,6	15,7

Fonte : INE - Inquérito ao Emprego

Ao contrário do ensino básico e secundário, em que existe uma rede muito abrangente de equipamentos, leia-se escolas, o ensino universitário, porque mais escasso, está fortemente polarizado, e de resto sempre esteve.

Às cidades universitárias tradicionais, como Lisboa e Coimbra, juntaram-se cidades como Évora, em 1559, Porto, em 1762, Aveiro, Covilhã e Braga, em 1973, umas com criação “recente” de universidades, outras pelo desenvolvimento substancial de embriões já existentes. Nos últimos anos, com a proliferação do ensino politécnico, juntaram-se à lista, cidades como Guarda, em 1980, Setúbal, em 1981 e Portalegre, em 1985, entre outras.

É a partir deste incremento de locais, mais diversificados, mais ainda assim, polarizados regionalmente, que nasce a necessidade da criação de estruturas que possam albergar os movimentos internos de estudantes, provenientes muitas vezes de outras regiões.

No entanto, estranhamente, durante estes anos de desenvolvimento de pólos universitários e politécnicos, pouco ou nada vimos de investimentos na área do alojamento para estudantes.

Mesmo agora, em que os dados estatísticos nos informam de um ligeiro decréscimo da população estudantil universitária de primeiro ciclo, devida à quebra da natalidade, é emergente uma segunda vaga de estudantes universitários, agora chamados de segundo ciclo que traz novamente a problemática do alojamento para estudantes, para a ordem do dia. Provavelmente agora, com características diferentes, mas por essa razão, também muito interessantes de estudar.

As novas unidades, necessárias pela fraca oferta existente, terão de acomodar um novo tipo de estudantes, mais exigentes, mais informados, com amplitude etária muito grande, e também por isso, com necessidades e gostos muito diferentes.

É para dar resposta a este conjunto amplo de interrogações que este estudo pretende ser uma contribuição.

CAPÍTULO 2 – REVISÃO DA LITERATURA

Apesar da primeira universidade portuguesa ter sido fundada em 1290, nunca se generalizou o conceito de habitação para estudantes em Portugal. Os exemplos existentes, têm na sua génese os serviços de acção social das universidades, e por essa razão, são por norma modelos pouco desenvolvidos e estudados.

A habitação destinada a estudantes, que a utilizam durante o período necessário à sua formação, tem origem no sistema eclesiástico, onde se ligam intrinsecamente os conceitos de aprendizagem e residência. Assim, as primeiras instituições de ensino, maioritariamente ligadas à igreja católica, disponibilizavam, para além do programa de estudos, uma habitação, em geral com grande proximidade aos locais de ensino, para os seus estudantes. Este propósito é considerado de grande importância na medida em que permite acolher estudantes oriundos de outras áreas de residência, bem como orientar com grande proximidade os estudos desenvolvidos, bem como o tempo a eles dedicado.

Apesar de ser assim nas instituições ligadas à igreja e de ser já antiga a universidade em Portugal, nunca se desenvolveu um conceito estudado e apurado de residências para estudantes, apenas com a excepção das “repúblicas” coimbrãs.

Assim, para melhor se entender as especificidades que o conceito encerra socorremo-nos dos estudos oriundos de países onde esta realidade é comum, particularmente dos países Anglo-saxónicos.

Os estudos publicados anteriormente, como “Student Housing Market and Feasibility Study” da Universidade do Maryland, , “New models of student housing and their impact on local communities” Macintyre, Clement (2003) e “The Housing Requirements of Students and the Impact on Local Housing Markets” – GNHP – Greater Norwich Housing Partnership

(2006), abordando o conceito de habitação para estudantes, debruçam-se essencialmente sobre três vertentes. Um primeiro conjunto de estudos e artigos dedica-se à viabilidade económica do conceito de habitação de estudantes. Um segundo grupo analisa as características, já existentes e procuradas, pelos estudantes na escolha de uma residência deste tipo. Uma terceira vertente de estudo tem-se debruçado sobre o impacto da criação de unidades de habitação de estudantes na economia local e nos processos de regeneração e reabilitação urbana.

Analisemos então estas três vertentes de estudo.

Os estudos de viabilidade assentam numa premissa básica que tem por base a realidade estatística de países como os Estados Unidos da América, que assistiu entre o final da década de oitenta e o início da década de 90 a um incremento das taxas de natalidade. Esta geração designada como *echo boomers*, por serem filhos dos *baby boomers*, está, progressivamente, a atingir a idade de ingresso na universidade. (Christine Perez, 2006). Estudos do Departamento de Educação dos Estados Unidos, apontam para um número de 18,2 milhões de estudantes inscritos em instituições de ensino superior, em 2013, correspondendo a um aumento de cerca de 19% em relação ao ano 2000. Este crescimento, associado a problemas de financiamento das universidades, que as impossibilitará de serem elas próprias a oferecer habitação para os estudantes a preços moderados, está a despertar o interesse dos investidores privados bem como a fomentar parcerias entre estes e as estruturas das próprias universidades (Clement Macintyre, 2003). Estudos revelam ainda que esta sub-classe de activos, poderá constituir um importante instrumento de *hedging*, dentro da classe de activos imobiliários, na medida em que mesmo em anos de recessão verificamos crescimentos nas rendas em cerca de 7% em cidades com universidades mais apelativas (Richard Levy; Michael Tucker 2006). Desta forma, os estudos analisados, são

unânicos em apontar para o crescente interesse económico, neste tipo de empreendimentos, por parte dos investidores privados.

A segunda vertente dos estudos internacionais centra-se sobre a definição do conceito actual de habitação de estudantes. Em primeiro lugar deve ser estratificada a oferta de habitação para estudantes. Assim, podemos definir claramente duas realidades. As unidades dentro das instalações das universidades (*on campus*) e as que se situam fora (*off campus*). Esta estratificação é obrigatória pois tem como destinatários subgrupos bem diferenciados e com comportamento também diferentes, tanto a nível de requisitos procurados bem como de sucesso académico. Desta forma, os estudantes que residem em unidades *off campus* valorizam principalmente o atributo preço, que nestes casos é habitualmente mais baixo, bem como a existência de uma boa rede de transporte ou de ciclovias. Os estudos demonstram, que entre este grupo, se assiste também a uma maior taxa de abandono e a resultados académicos mais baixos.

Por outro lado, os residentes *on campus* valorizam, naturalmente, a proximidade à universidade bem como a existência de estruturas de apoio como, locais para efectuarem as suas refeições, lavandarias, e serviços ou equipamentos de lazer e saúde, ginásios e campos de treino. Tradicionalmente, o modelo de habitação para estudantes era composto por unidades com um ou dois quartos partilhando instalações sanitárias comuns.

Com o crescente número de estudantes, com o aumento da idade média, a que não é alheia a abertura de vias de ensino e programas de pós-graduação ou doutoramento, bem como da melhoria generalizada das condições socioeconómicas, assiste-se a um maior grau de exigência no tipo e condições das habitações procuradas (David J. Adelman, 2004). Um estudo realizado para a Universidade do Maryland, mostra que a procura refinou e se centra agora na existência ou acesso a equipamentos tecnológicos, bem como de bem-estar

físico e psíquico. Assim, o estudo elenca um conjunto de características essenciais a ter em consideração nas unidades, tais como acesso à internet por cabo, salas de estudo, sala de TV e jogos, lavandaria, cozinha e em alguns casos a existência de piscinas e campos de jogos.

A privacidade e conforto continua a ser relevante, mas a acessibilidade às novas tecnologias (acessibilidade à banda larga por cabo e rede móvel) são características indispensáveis nas novas unidades de habitação. (Agron 1996).

A terceira via de estudos, centra-se sobre o impacto social, económico e ambiental do desenvolvimento de projectos de habitação de estudantes. As cidades universitárias têm um ambiente muito próprio, caracterizado pela sazonalidade da sua ocupação bem como pelas características intrínsecas dos seus habitantes. Assim, é de esperar que os hábitos de vida destes, tenham um reflexo claro a nível social, económico e ambiental. De uma forma geral, as décadas de 70 e 80 do séc. XX foram marcadas por um desenvolvimento das áreas suburbanas em detrimento do centro das cidades. Assim, na maioria das cidades, principalmente das europeias, assistiu-se a uma desertificação das zonas centrais e a um crescimento de ocupação pelo sector dos serviços. Este movimento tornou o centro das cidades pouco atractivo para a fixação de novas populações e favoreceu o aumento da insegurança e o desaparecimento de estruturas de apoio. Este movimento, só começou a ser contrariado na década de 90. De facto, desde essa altura, iniciou-se o movimento contrário. Sustentado por vezes em políticas públicas, assistimos agora a processos de reurbanização do centro das cidades. Estes projectos de renovação urbana destinam-se essencialmente a trazer de volta para o centro das cidades os habitantes perdidos durante as décadas anteriores. Estes projectos, assentam muitas vezes em parcerias entre entidades públicas, urbanistas, (que assumem aqui o papel de reurbanistas) e entidades privadas, promotores

imobiliários. Os projectos de reurbanização desenvolvem-se em torno de programas que promovem um novo conceito de *mix* imobiliário, onde têm lugar os serviços, o comércio e a habitação.

Os estudos desenvolvidos mostram que, no sector da habitação, a procura pela zona central da cidade tem características bem definidas. São populações cada vez mais jovens que procuram o centro para se fixarem. Neste âmbito e em cidades que têm no seu perímetro urbano, instituições ligadas ao ensino, a criação de pólos e unidades de habitação para estudantes tem contribuído para o processo de regeneração do centro das cidades (Chris Couch et al., 2006). Importa agora medir o impacto da criação de unidades de habitação de estudantes, nas vertentes sociais, económicas e ambientais. A nível social, o aumento da população, essencialmente jovem, no centro das cidades permite criar novas redes de interacção social, orientadas para temas comuns, bem como contribui para uma nova dinâmica do funcionamento das comunidades, permitindo uma melhor integração de indivíduos oriundos de vários extractos sociais e até de diferentes proveniências geográficas.

Estudos demonstram que a existências destes pólos, pelas suas características, contribui para uma maior coesão social e até para uma melhoria das condições de habitabilidade das áreas de intervenção. Recordemo-nos que a criação de habitação de estudantes raramente se limita à construção de edifícios. Como vimos, o conceito compreende, quase sempre, a criação de estruturas desportivas de apoio, bem como a criação de espaços verdes. A nível económico o impacto está também estudado. A existência destes pólos permite o surgimento de novos tipos de negócios bem como a exploração de actividades orientadas para o lazer ou para a promoção de actividades culturais. Este tipo de economia, orientada para a população estudantil, tem-se mostrado regeneradora do tecido económico das áreas

de implantação destes pólos. Assiste-se assim, a crescimento dos novos negócios, permitindo a criação de novos empregos em áreas tradicionalmente pouco exploradas. Não é no entanto despiciente o impacto na procura das actividades económicas tradicionais, a nível local. A nível ambiental, o impacto é também significativo. As populações mais jovens são claramente mais sensíveis às questões ambientais. Desta forma, a procura de habitação de estudantes tem já em conta as características ambientais do próprio edifício, tais como a poupança de energia, utilização de modelos de construção sustentável (*green architecture*), e baixos custos de manutenção, bem como das áreas envolventes, existência de espaços verdes e equipamentos de baixo impacto ambiental. Sensíveis a este grau crescente de exigência, as entidades públicas e privadas apostam na criação de um “novo urbanismo” assente na sustentabilidade dos projectos (Macintyre, Clement 2003). Apesar da maioria da literatura apontar para uma melhoria significativa a nível social económico e ambiental, a opinião não é unânime. Alguns autores apontam para alguns aspectos negativos. Assim, dada a sazonalidade das actividades lectivas, algumas unidades tendem a estar desocupadas nalguns períodos, com a consequente penalização económica na ausência de *rent income*, bem como um abrandamento da actividade económica local. Muitas vezes as zonas ou bairros habitados por estudantes são associados a zonas com elevados níveis de ruído, acumulação de lixo e degradação da propriedade (Kenyon & Heath, 2001). Também a nível económico, podem existir impactos negativos. O estudo *The Housing Requirements of Students and the Impact on Local Housing Markets – GNHP*, sem retirar conclusões categóricas, parece apontar para um ligeiro aumento do valor das rendas em cidades universitárias, em comparação com outras cidades.

Desta forma e em certas cidades com universidades mais reconhecidas, esse incremento pode ser substancial, levando a uma maior dificuldade dos habitantes locais encontrarem uma habitação, a preços razoáveis.

Atendendo à realidade descrita, promotores, privados e públicos, têm tentado combater esta situação, promovendo projectos de maior sustentabilidade económica, promovendo a integração social e fornecendo condições de habitabilidade e utilização, que favoreça os estudantes, mas que crie um impacto positivo nas comunidades locais.

Assumindo as três vertentes expostas pelos estudos internacionais, importa agora analisar qual o impacto da transposição do conceito de habitação de estudantes para o mercado português.

Conforme já referido, a inexistência de literatura publicada, em Portugal, sobre o tema, deixa sem resposta várias questões. Sabemos no entanto que o incremento do número de alunos matriculados em instituições de ensino superior, público e privado, foi significativo. Segundo dados do INE, em 1990, eram 157.869 e passaram em 2009 para 373.002. Este incremento criou uma pressão do lado da procura que não encontrou, do lado da oferta, resposta organizada em nenhuma cidade universitária do país.

Não é objectivo deste estudo proceder à avaliação da viabilidade de um projecto de habitação de estudantes nem medir o seu impacto social, económico e ambiental. Vamos sim debruçar-nos sobre os atributos que este conceito imobiliário pode encerrar.

CAPÍTULO 3 – ABORDAGEM METODOLÓGICA

Quais são as características procuradas e valorizadas pelos estudantes, no processo de procura de habitação temporária?

No sentido de procurar encontrar a resposta para a questão formulada, e na ausência de qualquer estudo empírico nesta área, tornou-se necessário definir uma metodologia de trabalho consistente com o tema em análise. Assim, se procuramos saber quais são as características procuradas e valorizadas pelos estudantes, no processo de procura de habitação temporária, bem como hierarquizá-las em função da sua preferência, torna-se necessário auscultar os destinatários. Desta forma, recorreu-se ao método do inquérito, afim de permitir “...transformar em dados informação directamente comunicada por uma pessoa (sujeito).” (Tuckman, 2000:307), nomeadamente à realização de questionários, nos quais se pediu aos inquiridos para graduar, um conjunto de atributos das unidades de habitação temporária. Sabemos que o questionário “ ... é um instrumento para recolha de dados constituído por um conjunto, mais ou menos, amplo de perguntas e questões que se consideram relevantes de acordo com as características e dimensão do que se deseja observar.” (Hoz, 1985:58). Do conjunto de respostas, partiremos para a transposição destas para dados tratáveis estatisticamente. Utilizamos, assim, uma perspectiva quantitativa da qual resulta uma regularidade estatística observável. Sendo o objecto de estudo concreto e objectivo, a metodologia utilizada parece-nos a mais indicada, pois permitirá, da auscultação directa (Barañano, 2004) dos possíveis utilizadores (casos particulares) retirar conclusões (generalizar) que possibilitem, inclusive, definir um conceito imobiliário. Este tipo de metodologia permitirá também cruzar os atributos procurados e relacioná-los com a situação económica, social e a estrutura etária dos grupos inquiridos, estudando desta

forma, a incidência, a distribuição e a relação entre as variáveis. Em função do tema em pesquisa, foi elaborado um questionário (Anexo 1) no qual se listaram os temas-chave do presente trabalho. Assim, na construção do referido questionário, foram criadas duas partes distintas: a primeira, centra-se sobretudo sobre a unidade de alojamento, em sentido estrito, e uma segunda centrada sobre o empreendimento aonde está inserida a unidade de alojamento, e suas características. Qualquer destas partes é caracterizada por questões de resposta fixa (fechada), em que o sujeito elege uma das alternativas que lhe oferecem, pedindo-se aos inquiridos que hierarquizem as características procuradas numa escala ordinal de 5 graus, de 1, “pouco importante” a 5, “muito importante”.

Tentou aqui reunir-se as características mais comuns neste tipo de conceito imobiliário, tentando aferir no estudo, qual a importância que os estudantes atribuem a cada uma.

3.1 Definição dos destinatários do inquérito (população)

No processo de definição do destinatário do inquérito, foi ponderada a questão, de, por vezes, não existir coincidência pessoal entre o utilizador da habitação, por norma o jovem estudante, e o decisor e responsável pelo encargo financeiro do pagamento, por norma o encarregado de educação. De qualquer forma, o objectivo do estudo centra-se sobre as características procuradas e dessa forma conclui-se ser mais relevante auscultar os possíveis utilizadores, ou seja os estudantes. Desde logo tornou-se também necessário definir o conceito de estudante. Tradicionalmente o estudante estaria numa faixa etária entre os 17 e os 25 anos e estaria maioritariamente inscrito num curso de licenciatura. Neste momento estamos perante uma realidade diferente. A crescente evolução e mutação da realidade científica, económica e social, incrementou a necessidade/possibilidade de

formação contínua, ao longo da vida. Assim, abandonou-se o conceito de que o ciclo de formação ficaria completo com o grau de licenciatura, sendo os graus posteriores destinados apenas à área da investigação. Reflectindo esta mesma alteração o “processo de Bolonha” desmultiplicou os ciclos de formação, sendo por isso hoje em dia constatável o “envelhecimento” da população estudantil. A faixa etária alargou-se consideravelmente. O estudante dos nossos dias, tanto poderá ser o estudante de licenciatura, acabado de sair do ciclo secundário, como poderá corresponder ao quadro superior de meia-idade em busca de actualização e reciclagem de conhecimentos. Dada esta mutação no conceito de estudante, torna-se necessário incluir na apreciação o factor idade, bem como saber o ciclo de formação em que este se encontra. É sabido que os gostos e necessidades dos indivíduos alteram-se ao longo da vida, não sendo espectável que um jovem de 19 anos hierarquize os atributos em estudo da mesma forma que o faz um adulto de 45. Desta forma o inquérito será capaz de medir e relacionar, *background* pessoal (idade, sexo, nível de instrução) e as suas preferências (Coutinho, 2005:121).

3.2 Definição da amostra

Não sendo possível auscultar toda a população estudantil existente, o passo seguinte foi o de definir e estratificar a amostra a inquirir. Desta forma, partindo de um número de alunos inscritos no ensino superior (Universo) de 396.268, para o ano lectivo 2010/2011, segundo dados do GEPARI – Gabinete de Planeamento, Estratégia, Avaliação e Relações Internacionais do Ministério da Ciência Tecnologia e Ensino Superior, definimos como população alvo os estudantes do ensino superior, dos 1º e 2º ciclos, na área da Grande Lisboa. Segundo dados do Instituto Nacional de Estatística, referentes ao ano lectivo

2008/2009, estavam inscritos nesta área, 124.336 alunos dos quais 114.995 eram de nacionalidade portuguesa e 9.341 eram de nacionalidade estrangeira.

Partiu-se assim para a implementação dos inquéritos, através dos meios tradicionais, administração directa presencial, e por via electrónica, difundindo o inquérito através dos canais já habituais, em particular, procedeu-se ao envio, via correio electrónico, para as Associações de Estudantes e Gabinetes de Pós Graduações e Mestrados, para difusão entre os membros. Desta forma procurou-se obter um maior número possível de respostas, que permitam dar validade ao estudo e que possibilitem o exercício, sempre difícil, da transposição de uma realidade concreta, amostra, para uma realidade mais abstracta, o universo.

Desta implementação resultou uma amostra de 88 inquéritos válidos, efectuados a utilizadores de outra forma de habitação que não a habitação para estudantes, nomeadamente a indivíduos que residem actualmente com familiares e amigos, a partir da qual se procedeu ao trabalho de análise estatística.

3.3 Definição do inquérito

Em consonância com o objecto em estudo, o inquérito a aplicar irá recolher um primeiro conjunto de informação, mais de carácter geral, que permita segmentar as respostas segundo características pessoais, tais como idade, sexo, curso e ciclo que frequenta e qual a situação de residência actual.

Numa segunda parte listam-se as características, possíveis e geralmente mais comuns nas unidades de alojamento ou quartos, e pediu-se aos inquiridos que considerando a hipótese de decidirem residir numa unidade/quarto de uma residência para estudantes, atribuíssem

um grau de importância às características listadas. Aqui, procura-se medir a importância atribuída a características como a exclusividade da utilização dos quartos/unidades de alojamento, se é relevante que estejam já equipados e se devem ser complementados com casa de banho privativa, ao invés de uma casa de banho comum, ou cozinha. De seguida quer recolher-se informação sobre a importância das *utilities* não básicas, tais como a existência de ar condicionado, telefone fixo, televisão por cabo e internet de banda larga, analisando a importância em estarem disponíveis dentro do próprio quarto/unidade de alojamento.

Em seguida, centramos o estudo nas características envolventes ao quarto/unidade de alojamento. Analisamos aqui o empreendimento aonde está inserido o quarto/unidade de alojamento. Pretende medir-se a importância de características como a existência de serviço de lavandaria, fornecimento de refeições, a existência de lojas de conveniência, de máquinas de *vending* e de salas exclusivas para estudo. Também ao nível do funcionamento se pretende auscultar os inquiridos sobre aspectos como a existência de câmaras de segurança, de estacionamento automóvel, e sobre a fixação de horas de silêncio e a proximidade do estabelecimento de ensino. Ainda no empreendimento quer medir-se a importância atribuída a equipamentos de carácter desportivo como campos de jogos ou piscinas.

Por fim, não podemos deixar de enquadrar todas estas características com o factor preço. Pede-se aqui aos inquiridos que enquadrem todas as características num intervalo de preço que estariam dispostos a pagar.

Apresenta-se, em anexo, o inquérito implementado. (Anexo 1)

3.4 Limitações metodológicas

Todos os métodos científicos de recolha e tratamento de dados apresentam algumas desvantagens na sua utilização. A escolha do método do inquérito, apresenta conforme acima descrito, um maior conjunto de vantagens para a obtenção de dados e posterior tratamento, para este estudo especificamente, mas não deixa no entanto de apresentar limitações que têm de ser mitigadas, para não por em causa a validade dos resultados obtidos. O método do inquérito, em sentido lato, apresenta algumas limitações. Assim, existem algumas ameaças à validade de um Inquérito (Hoz,1985:59): O seu grande problema é a validade, uma vez que a sua medição é indirecta e esta pode não corresponder à realidade, porque o sujeito inquirido pode:

- Desconhecer o tema;
- Pretender esconder informações;
- Não interpretar as perguntas de forma adequada;
- Outro problema é, muitas vezes, a exigência de um nível cultural ou experiência para compreensão das questões, que acaba por influenciar o desempenho dos sujeitos;
- A representatividade é também afectada, pela dificuldade de recolher os inquéritos, já que nem sempre são devolvidos mais de 50%.

No inquérito preparado para este trabalho, as duas primeiras ameaças não são consideradas neste caso concreto, na medida em que o tema não é desconhecido aos inquiridos, nem a

sua resposta é susceptível de gerar no indivíduo alguma reserva, que o leve a omitir ou a distorcer as informações prestadas.

Já a terceira ameaça teve de ser mitigada através da elaboração de questões directas e simples, de forma a reduzir ao mínimo qualquer subjectividade implícita, permitindo obter uma resposta, também ela objectiva.

A problemática associada ao “nível cultural ou experiência para compreensão das questões” não tem no presente estudo grande impacto, visto que a definição da população mitiga desde logo essa ameaça.

Quanto à procura da representatividade adequada, foi delineada uma estratégia de entrega e recolha dos inquéritos, preferencialmente em mão, evitando recorrer ao método dos inquéritos auto-administrados, que têm por norma, uma menor taxa de devolução.

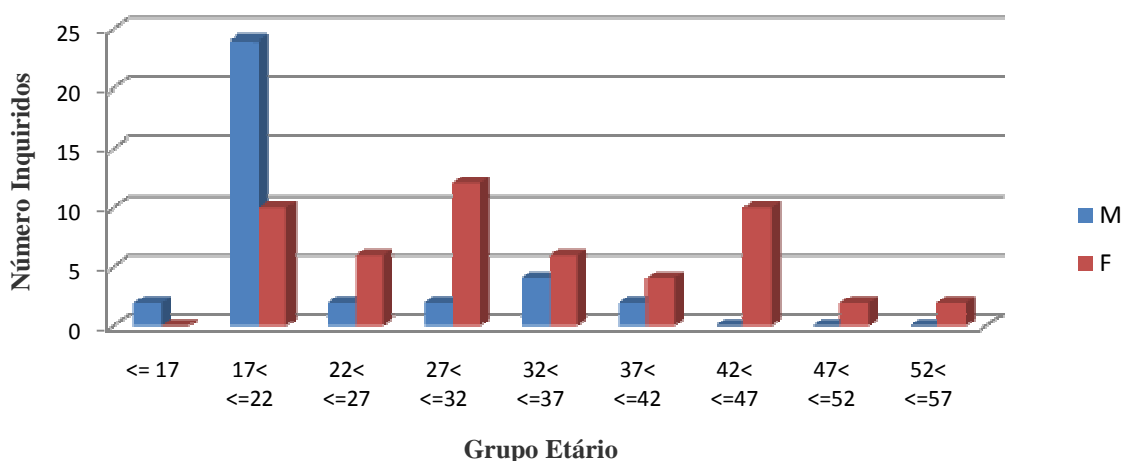
CAPÍTULO 4 – ANÁLISE DE RESULTADOS

4.1 Enquadramento geral

Auscultados os inquiridos, importa agora, do conjunto de respostas obtidas, amostra, estratificar e classificar previamente as características de ordem geral que nos permitam interpretar as respostas e as graduações obtidas.

Deste modo, recolheram-se respostas ao inquérito numa amplitude de idades dos 17 aos 57 anos, abrangendo os dois ciclos de formação superior, 49% respostas de estudantes inscritos no 1º ciclo e 51% inscritos no 2º ciclo, e naturalmente os dois géneros, cerca de 41% dos inquiridos são do sexo masculino e 59% do sexo feminino. A grande maioria dos inquiridos, 93%, reside com familiares no momento actual. Quanto aos cursos frequentados pelos inquiridos resultou uma divisão entre a área da gestão, primeiro e segundo ciclo, de cerca de 54% estando o restante muito disperso em áreas como a história, medicina, informática e as engenharias, sem predominância específica. Resultado dos métodos de implementação do inquérito praticados, todas as características referidas anteriormente, resultaram aleatórias.

Figura 1- Distribuição da amostra por idades e sexos



Partindo do enquadramento geral apresentado, não são espectáveis desvios que enviesem os resultados da investigação.

No estudo separaram-se claramente as características do quarto/unidade de alojamento, das características do empreendimento aonde se insere, bem como se trata separadamente o factor preço que os utilizadores estarão disposto a pagar.

4.2 Características do quarto/unidade de alojamento

Importa desde já clarificar, o que para efeito deste estudo, se considera quarto/unidade de alojamento. Assim, definimos o quarto/unidade de alojamento como o local de utilização privada do estudante ou estudantes, na medida em que existem unidades partilhadas por mais do que um estudante. Exclui-se, no entanto, qualquer uso público deste espaço. Nesta unidade deve ser possível ao estudante, o descanso diário, bem como a existência de espaço para arrumação de bens de utilização pessoal. Após a definição, em sentido estrito, do quarto/unidade de alojamento investigou-se se este conceito deve ser ou não alargado e complementado.

4.2.1 Factor alojamento

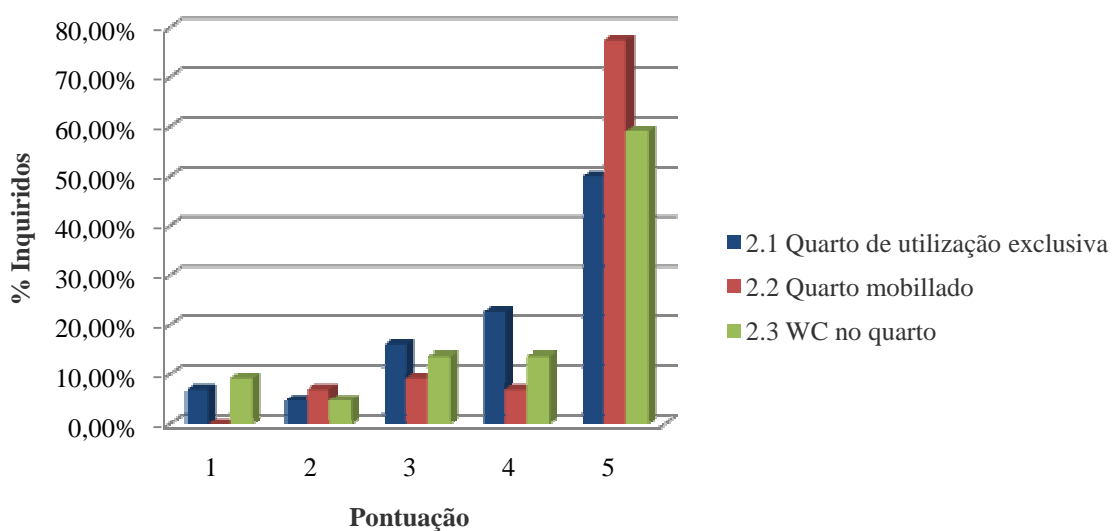
Questões / 2.1 Quarto de utilização exclusiva / 2.2 Quarto Mobilado / 2.3 WC no quarto

Num primeiro conjunto de questões recolheu-se informação sobre a função alojamento, em sentido estrito, (dormida e higiene pessoal).

Dos inquiridos, cerca de 73% atribuem a graduação 4 e 5 (importante e muito importante) ao factor da utilização exclusiva do quarto e à não partilha deste espaço com outros estudantes. Da mesma forma também cerca de 73% atribuem a mesma graduação de

importância à existência de casa de banho no quarto, ao invés da existência de casas de banhos partilhadas. Esta noção de privacidade é mais visível nos inquiridos do sexo feminino, cerca de 64% dos inquiridos que atribuíram graduação 4 e 5. Quanto ao factor da pré-existência de equipamento/mobiliário no quarto/unidade, cerca de 84% atribui a graduação 4 e 5, importante e muito importante, sendo perceptível que a maioria dos inquiridos não considera a possibilidade de transportar consigo mobiliário ou vir a adquirir para equipar o quarto, uma vez que a noção de temporalidade da utilização destas unidades é restrita. Deste primeiro conjunto de questões concluímos que é dada uma grande importância à privacidade, bem como à conveniência da pré-existência de equipamento no quarto/unidade.

Figura 2 – Factor alojamento



4.2.2 Factor alimentação

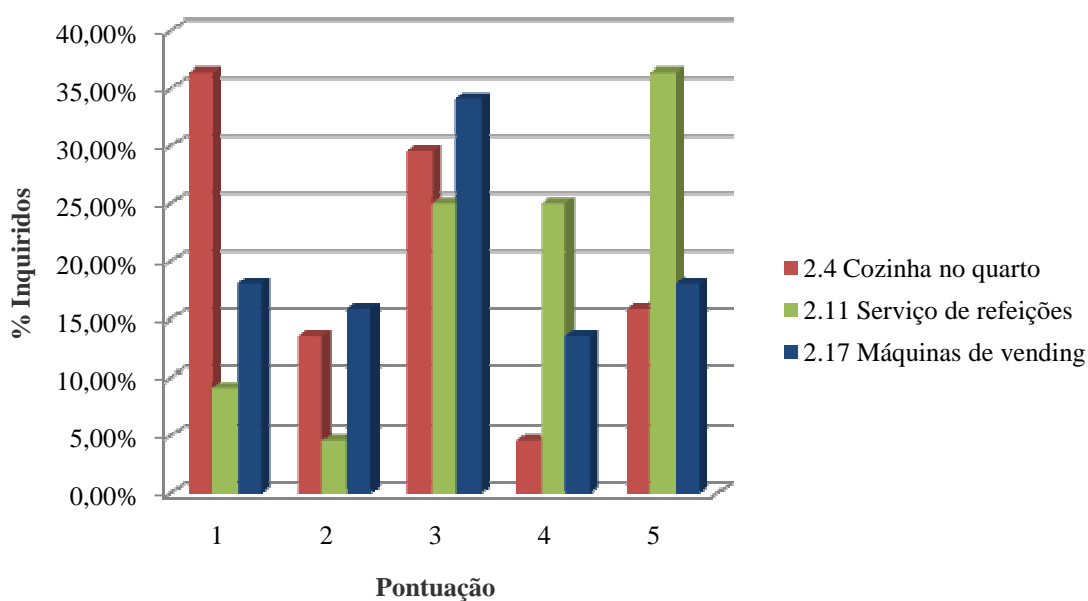
Questões / 2.4 Cozinha no quarto / 2.11 Serviço de refeições / 2.17 Máquinas de Vending

A forma de efectuar as refeições é também um dos aspectos indissociáveis das unidades de alojamento. Coloca-se aqui o interesse de perceber, dos hábitos de alimentação actuais, qual é a relevância da existência de meios próprios, que permitam ao utilizador preparar as suas próprias refeições ou se, ao invés, é preferido outro tipo de solução. Das respostas recolhidas cerca de 50% atribuí pouca importância, graduação 1 e 2, à existência de cozinha no próprio quarto. Cerca de 30% atribuí uma importância de grau médio, nível 3, a este equipamento. Conclui-se assim, que nos hábitos alimentares actuais, não se demonstra de extrema importância à existência de cozinhas, como equipamento adicional nos quartos/unidades de alojamento. Mas se se conclui pela reduzida importância da existência desta característica, torna-se importante relacionar esta questão com outras duas, a existência de máquinas de *vending* (disponibilização de refeições rápidas tipo *snack*) e a existência de serviço de refeições no empreendimento aonde se situa o quarto/unidade de alojamento. Desta análise, concluímos também, que os inquiridos atribuem uma reduzida/média importância à existência deste equipamento, 68% atribuí graus de importância 1, 2 e 3. Conjugando as respostas obtidas à questão do serviço de refeições, percebemos melhor quais as tendências actuais. Questionados sobre a importância da existência de serviço de refeições no empreendimento, cerca de 61% atribuí graus de importância 4 e 5 e se alargarmos a análise ao grau 3, importância média, encontramos cerca de 86% de respostas. Deste cruzamento de resultados, é legítimo concluir que a tendência actual em termos de alimentação, entre a população estudantil, não está centrada, nem na confecção da alimentação por meio próprios, nem na compra de comida rápida,

mas sim assente num serviço, fornecido nas instalações contíguas ao quarto/alojamento, mas preparada por terceiros e servida no local.

Começa assim, a delinear-se um conceito de conveniência tanto ao nível do alojamento básico como ao nível dos serviços de alimentação.

Figura 3 - Factor alimentação



4.2.3 *Utilities* não básicas

Questões / 2.5 Ar condicionado/ 2.6 Telefone fixo no quarto / 2.7 TV por cabo no quarto / 2.8 Internet de banda larga no quarto / 2.18 Internet sem fios nas áreas comuns

Quanto à presença de serviços de utilidade, considerados não básicos, uma vez que os básicos, tais como electricidade e água, se consideram sempre existentes, foi importante auscultar o grau de importância atribuída a serviços como ar condicionado, telefone fixo, televisão por cabo e internet de banda larga no quarto.

No que diz respeito à existência de ar condicionado as respostas são de tendência indefinida e não permitem retirar conclusões relevantes.

Cerca de 39% atribui grau de importância médio, grau 3, enquanto cerca de 32 % atribui importância reduzida, graus 1 e 2, e cerca de 29% atribui maior importância.

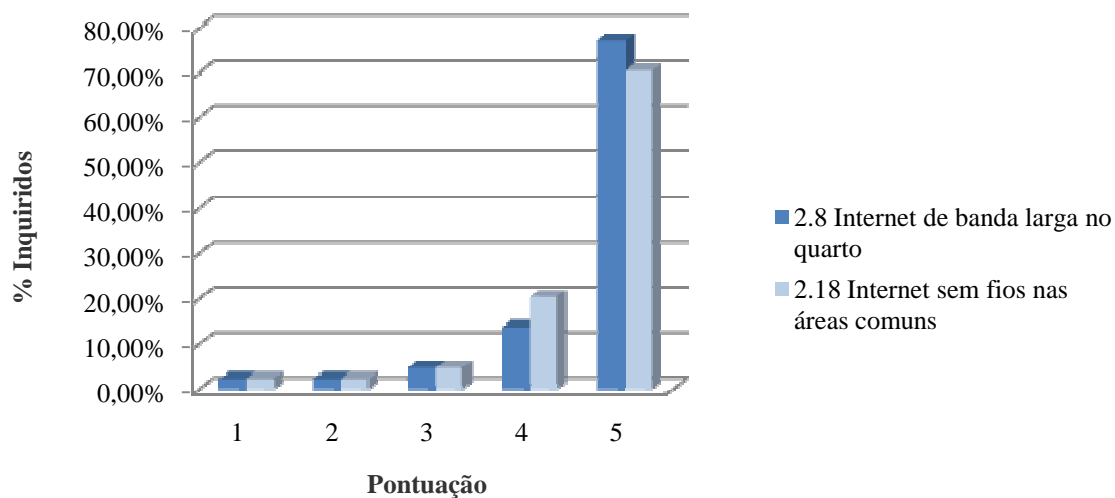
Quanto à existência de televisão por cabo, no quarto/unidade, as respostas não permitem, também, definir uma tendência clara.

Assim, 29% atribui reduzida importância, graus 1 e 2, enquanto 36% atribui grau médio, 3, e os restantes atribuem grande importância.

Já quanto aos outros serviços, a tendência é mais definida. Assim, quanto à existência de telefone fixo no quarto, cerca de 73% dos inquiridos, atribui uma reduzida importância, graus 1 e 2, o que de resto nos é sugerido empiricamente. Nos últimos anos a difusão dos telefones móveis, tornou esta característica redundante.

Mas se ao serviço de telefone fixo, as respostas apontam no sentido do abandono deste equipamento, quando questionadas quanto à relevância do serviço de internet de banda larga disponível no quarto, as respostas são impressionantes. Cerca de 91% dos inquiridos, atribui grande importância à disponibilização deste serviço, graus 4 e 5, sendo que grau 5, muito importante, representa cerca de 77%. Desta forma demonstra-se, que a utilização da internet, seja para efeitos de investigação académica e acesso a informação, bem como para fins lúdicos, se tornou indispensável aos estudantes. Decomposto por ciclos de formação, encontra-se uma predominância muito ligeira nos estudantes que frequentam o primeiro ciclo, cerca de 54%, consideram muito importante a disponibilização deste serviço.

Figura 4 – Disponibilização de acesso à Internet



Conjugando esta questão com a colocada sobre o serviço de internet sem fios no empreendimento percebemos a relevância da disponibilização deste serviço. Assim, questionados sobre a importância da existência de acesso a internet de banda larga, sem fios, no espaço do empreendimento, cerca de 90% atribuí graus 4 e 5 sendo que as respostas com a graduação máxima, grau 5, muito importante, são cerca de 70%.

Deste conjunto de questões podemos concluir, que dados os hábitos de comunicação actuais, não se apresenta relevante a existência do serviço de telefone fixo no quarto/unidade de alojamento. No que diz respeito à existência de ar condicionado, bem como à existência de televisão por cabo, como vimos, este estudo apresenta-se inconclusivo, na definição de tendência. No entanto, a disponibilização de ar condicionado, terá de ter sempre em consideração a localização geográfica do empreendimento. Como sabemos, determinadas localizações, pelas temperaturas registadas, tornam muito relevante a colocação de meios de climatização. Quanto à televisão por cabo, sendo o estudo inconclusivo, mas existindo uma larga margem de respostas atribuindo importância, média ou elevada, representando no seu conjunto cerca de 70%, e sabendo que a televisão por

cabo já comporta e comportará ainda mais no futuro outras plataformas de comunicação, será também um serviço a ter em consideração aquando da concepção de tais estruturas.

4.3 Características do empreendimento

Na escolha de um quarto/unidade de alojamento, as características do próprio espaço são determinantes. No entanto, não são apenas estas que condicionam a escolha. Todo o espaço envolvente, desde a forma de organização do espaço os serviços existentes no empreendimento e sua proximidade, são relevantes na decisão. Definiu-se o empreendimento como a construção integrada que alberga os quartos/unidades de alojamento, bem como os serviços de apoio e equipamentos.

4.3.1 Equipamentos de conveniência

Questões / 2.10 Serviço de lavandaria / 2.12 Lojas de conveniência / 2.16 Estacionamento

Desta forma, atendendo ao tempo que os estudantes vão utilizar estas unidades, torna-se relevante analisar as questões de funcionamento e organização do dia-a-dia do estudante. Questionou-se, assim, a pertinência da existência de serviço de lavandaria, no empreendimento. Dos inquiridos 48% atribuem grau 4 e 5, considerando assim, importante ou muito importante, a existência deste equipamento. Cerca de 27% atribuem um grau de importância média, pelo que se conclui que a existência deste equipamento é relevante. Não podemos esquecer que estamos a trabalhar hipóteses da deslocação física dos estudantes para longe da sua morada habitual. Aprofunda-se, assim, a noção que os estudantes, na sua procura de conveniência e comodidade, preferem ter no interior do empreendimento um serviço deste tipo.

Na mesma linha de investigação, se verifica que, questionados quanto á existência de lojas de conveniência, embora não exista uma preferência clara pelo equipamento, cerca de 25%

atribui um grau de importância baixa, graus 1 e 2, enquanto os restantes 75% atribuem graus de importância mais elevados. Mais uma vez se conclui que as lojas de conveniência, com horário amplo de funcionamento, conferem aos estudantes uma maior liberdade de gestão dos seus próprios horários, reforçando a noção de conveniência de equipamentos deste tipo.

Quanto á existência de estacionamento no empreendimento as respostas permitem-nos retirar dois tipos de conclusões. Cerca de 30% consideram de importância média, grau 3, mas em termos relativos, dos inquiridos que atribuem esta graduação, cerca de 70% são estudantes do 1º ciclo e logo utilizarão menos o transporte próprio. Cerca de 48%, do total dos inquiridos, consideram importante ou muito importante, graus 4 e 5, e dentro deste conjunto de respostas, 62% são estudantes de 2º ciclo.

Concluimos que a preferência por este tipo de equipamento está profundamente relacionada com o ciclo frequentado e logo com a idade média do estudante. Estudantes mais novos tendem a valorizar menos a existência de estacionamento do que estudantes mais velhos.

4.3.2 Organização e segurança

Questões / 2.13 Existência de regras / 2.15 Câmaras de segurança

Sendo estas unidades, regra geral, de gestão autónoma, coloca-se sempre a questão da manutenção da ordem na utilização dos equipamentos, nomeadamente no estabelecimento de determinadas regras, em particular na definição de horas de silêncio, que permitam um descanso dos utilizadores e que não interfira nos hábitos de utilização dos espaços comuns do empreendimento. Assim, dos inquiridos, 82% consideram importante e muito

importante o estabelecimento de regras de funcionamento, nomeadamente na imposição de horas de silêncio.

Se este estudo permite concluir pela necessidade do estabelecimento de regras de funcionamento, permite-nos também concluir que as preocupações a nível da segurança estão presentes. A existência de câmaras de segurança é considerada importante ou muito importante por 70% dos inquiridos. Deste grupo de respostas, 71% são do sexo feminino e 29% do sexo masculino, permitindo inferir que as preocupações de segurança são mais observáveis no sexo feminino.

4.3.3 Equipamentos de interacção social

Questões / 2.14 Salas de Estudo / 2.19 Equipamentos desportivos / 2.20 Piscina

Tendo resultado deste estudo, a conclusão, que a maioria dos inquiridos se manifesta pela privacidade dos alojamentos, é também importante perceber como se articula essa privacidade com a necessidade de estabelecer contacto com outros estudantes para fins académicos, em particular para a troca de matérias de estudo e preparação de trabalhos de grupo.

Desta forma questionou-se a necessidade do empreendimento ser equipado com uma sala de estudo. Os resultados apontam para uma forte preferência por este equipamento. Cerca de 82% consideram importante ou muito importante a existência de salas de estudo, nas quais os estudantes possam interagir, dentro de determinadas regras, com outros estudantes.

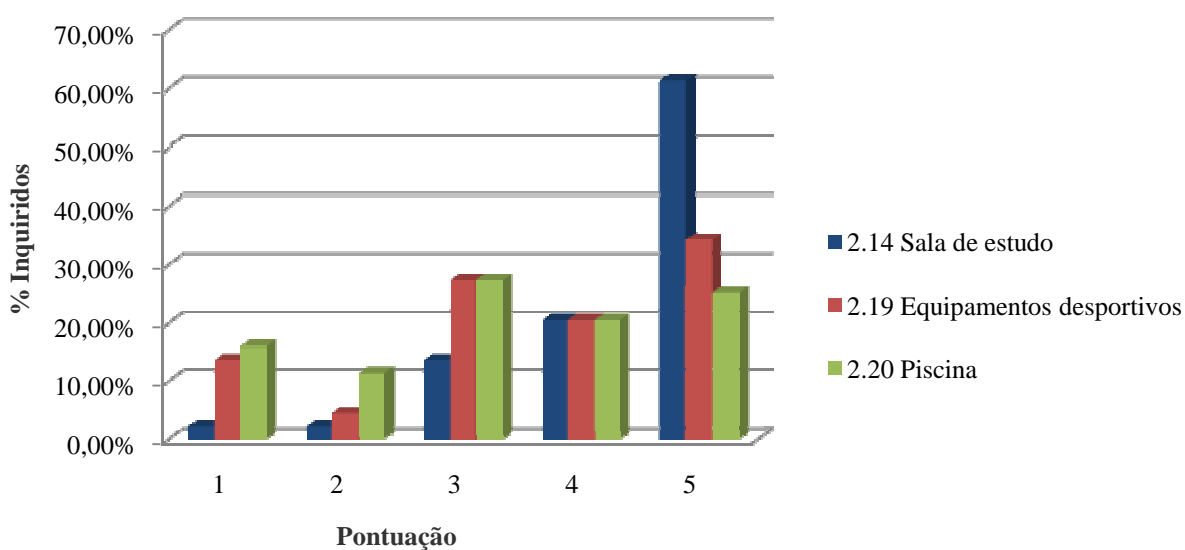
Não existindo em Portugal uma ligação tão forte entre universidades e práticas desportiva, ao invés dos países anglo-saxónicos aonde o desporto universitário é muito relevante,

pretendeu-se estudar a pertinência da existência de equipamentos desportivos em geral e de piscinas em particular, no espaço do empreendimento.

Assim, 54% dos inquiridos considera importante ou muito importante a existência de equipamentos desportivos. Da mesma amostra recolhe-se uma taxa de 45% com os graus de importante e muito importante para a existência de piscinas no empreendimento.

Concluimos assim, que, confirmando a percepção da importância relativa do desporto em ambiente universitário em Portugal, este tipo de equipamentos não recolhe uma preferência entusiástica e deverá ser bem ponderada a sua inserção nos empreendimentos, fundamentalmente devido ao factor custo.

Figura 5 - Equipamentos de interacção social



4.3.4 Localização

Questões / 2.21 Proximidade do estabelecimento de ensino

Neste estudo foi também avaliado o factor proximidade com o estabelecimento de ensino.

Os resultados não deixam margem para dúvidas. Cerca de 95% considera importante ou muito importante, graus 4 e 5, sendo que 77% considera mesmo muito importante. Dá análise imobiliária geral sabemos que a localização é sempre um factor crucial. Dai, que é sem surpresa que neste tipo de produto imobiliário a localização se apresenta muito relevante. Não foi inquirido o porquê deste grau de preferência, mas facilmente entendemos que a proximidade entre o empreendimento e o estabelecimento de ensino é relevante para todos os públicos potenciais. Por um lado, muitas vezes a ausência de meio de transporte próprio leva à preferência por distâncias curtas, bem como o dispêndio de tempo associado a essas deslocações é também um factor relevante. Associado aos dois anteriormente elencados também o factor custos de transporte é importante. A proximidade permite assim diminuir tempos de trajecto, incómodo pela utilização de transportes públicos por vezes múltiplos e interligados, bem como custos associados.

4.4. Valor/Preço

Questões / 2.9 Valor da renda Mensal / 2.22 Valor

O trabalho realizado centrou-se essencialmente nas características pretendidas pelos utilizadores, e pela graduação de importância que atribuem a cada uma delas. Intencionalmente, foram questionados sobre a preferência por determinadas características sem que se estabelecesse qualquer relação com o preço a pagar, em termos concretos. Apenas foi pedido inicialmente uma graduação sobre a importância do factor preço, ainda sem intervalos de valores. A esta questão cerca de 90% dos inquiridos considera importante ou muito importante, atingindo os 66% na graduação máxima.

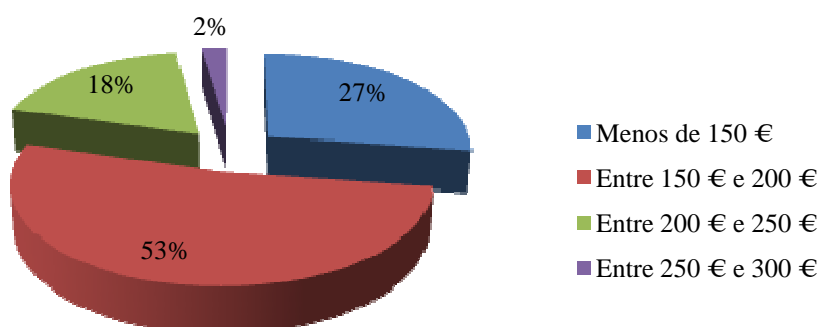
Mas, sendo este, de facto, um factor de extrema importância, este estudo não ficaria completo sem uma análise sobre o vector preço, em termos concretos. Procurou-se desta

forma saber, no final do questionário e do estabelecimento e graduação de preferências, que valor mensal, estavam os inquiridos, dispostos a pagar, por uma unidade deste tipo.

Foram definidos intervalos de preços, de forma a permitir que, cada inquirido efectuasse a correspondência entre os requisitos pretendidos e o valor que estava disposto a pagar. Definiu-se um primeiro intervalo para valores inferiores a 150,00€. Em seguida, com a amplitude de 50,00 €, definiram-se 3 intervalos, isto é, um primeiro entre 150,00 € e 200,00 €, um segundo entre 200,00 € e 250,00 € e um terceiro, entre 250,00 € e 300,00 €. Por fim, um intervalo para valores superiores a 300,00 €.

Do estudo resultou que 27% dos inquiridos estavam dispostos a pagar menos de 150,00 €, 52% estavam dispostos a pagar entre 150,00 € e 200,00 €, 18% estavam dispostos a pagar entre 200,00 € e 250,00 € e 2% entre 250,00 € e 300,00 €. Dos inquiridos não foram obtidas resposta para valores superiores a 300,00 €

Figura 6 – Preço por Quarto/ Unidade



Não se observou qualquer correlação relevante entre os intervalos de preços e o género.

5 – CONCLUSÕES E INVESTIGAÇÃO FUTURA

Da investigação efectuada, recolha e processamento dos dados, torna-se possível retirar algumas conclusões, nomeadamente partir para a definição de um conceito imobiliário, baseado nas respostas obtidas e seu tratamento.

No entanto, foi também possível identificar claramente aspectos que merecerão num futuro próximo ser objecto de estudo mais aprofundado.

5.1 Conceito de Habitação de Estudantes para o Mercado Português

Em resultado deste estudo, e tendo sido apresentadas características específicas, comuns em equipamentos desta natureza, é agora possível definir um conceito de habitação de estudantes para o mercado português.

Estes empreendimentos deverão ser compostos por quartos de utilização individual, previamente mobilados, com instalações sanitárias privadas. Do estudo conclui-se não haver grande preferência pela existência de cozinha nas unidades. Os quartos deverão ser equipados com ponto de acesso à internet de banda larga. Do estudo conclui-se pela dispensabilidade de linha telefónica fixa no quarto. Quanto à existência de ar condicionado, deverá ter-se em consideração as condições climatéricas do local de implantação do empreendimento. Quanto à existência de televisão por cabo, deverá ser ponderado o binómio custo/benefício.

O empreendimento deverá comportar um serviço de lavandaria, deverá disponibilizar um serviço de refeições, bem como a existência de uma loja de conveniência, entenda-se com horário alargado. Deverão ser fixadas claramente regras de funcionamento dos

equipamentos, nomeadamente a imposição de horas de silêncio no empreendimento. O empreendimento deverá ser dotado de salas de estudo, bem como deverá ser disponibilizado acesso à internet sem fios nas zonas comuns. O estudo conclui pela dispensabilidade da instalação de máquinas de *vending*. Deverá ser contemplada a instalação de câmaras de vigilância/segurança.

Na concepção dos potenciais projectos, deve ser dado grande relevo à localização, perto do, ou dos, estabelecimentos de ensino, de onde provirão os utilizadores potenciais. Já a inclusão de equipamentos desportivos e de lazer, não existindo uma preferência clara dos utilizadores, deve ser objecto de ponderação, custo/benefício no projecto de viabilidade económica.

5.2 Contextualização do modelo português

Após esta definição tornou-se importante perceber, em face dos estudos internacionais disponíveis, de que forma os gostos ou apetências por certas características contrastam. Tomando como referência, o estudo efectuado para a Universidade do Maryland, Estados Unidos da América, percebemos que existe concordância com o relevo que os inquiridos atribuem ao facto da existência de quartos de utilização individual, mobilados e equipados com casa de banho privativa. No que diz respeito à alimentação, os inquiridos pelo estudo americano atribuem grande importância à existência de cozinha no quarto, o que contrasta com os resultados obtidos no nosso estudo. Sem dúvida que este ponto será merecedor de uma investigação e tentativa de compreensão futura. No que diz respeito à existência de infra-estruturas de apoio como a lavandaria, loja de conveniência e salas de estudo, os resultados são convergentes com os apresentados neste trabalho, e só são mais expressivos

no ponto da existência de máquinas de *vending*, muito provavelmente pela generalização da existência e utilização, deste tipo de equipamentos, nos E.U.A. Relativamente aos equipamentos desportivos, os resultados do estudo em comparação, apontam para uma grande preferência pela existência de piscina, pela qual se expressam mais de 60% dos inquiridos. Já relativamente aos campos de jogos, esta preferência não chega a abranger 40%. Quanto às *utilities* não básicas o estudo é concordante no que toca ao grau de preferência por serviços como, telefone fixo e televisão por cabo. No entanto, as respostas são mais expressivas quando questionados relativamente à existência de ar condicionado, que atinge mais de 90%, dos inquiridos. Quanto à disponibilização de internet, no quarto e nas áreas comuns, quando questionados quanto à necessidade de existência de ligação à internet no quarto, as respostas superam os 95%, em linha com o resultado do nosso estudo. No que respeita à disponibilização do serviço em espaços comuns, ligação sem fios, as respostas afirmativas atingem cerca de 60%, ligeiramente menos que as resultantes do nosso estudo, o que poderá ser reflexo do tipo de utilização deste serviço. Por último, comparamos o factor preço. Também no estudo em comparação a importância do factor preço é relevante para mais de 80% dos inquiridos. Naturalmente os intervalos de valores não são comparáveis dadas as diferenças patentes nas duas economias.

Desta forma, concluímos pela adequação da linha de investigação, que permitiu delinear um conceito em consonância com outros já existentes, e as diferenças patentes, resultam, no essencial, de questões de hábitos e culturas.

5.3 Investigação futura

Conforme já referido, o tratamento e análise dos dados permitiu retirar um conjunto de conclusões sobre o conceito de habitação de estudantes para o mercado português. Mas como em qualquer estudo desta natureza, abrem-se um conjunto de interrogações que deverão ser objecto de estudos e trabalhos futuros. Em particular, não foram tratados neste estudo, pois não eram seu objecto, um conjunto de questões de natureza sócio-económica dos potenciais utilizadores, nomeadamente a estratificação por classes de rendimento, bem como o seu posicionamento social de origem. Um estudo mais aturado, incidente em algumas características, bem como na sua correlação com os factores económicos, poderá permitir compreender como se poderá adequar o grau de exigência pelo número e qualidade dos atributos procurados e a sua expressão em valor a pagar por esse mesmo conjunto.

BIBLIOGRAFIA

Adelman, David J. (2004), New Course of Direction for Student Housing, *National Real Estate Investor*; 46, 7; ABI/INFORM Global p. 108

Agron, J. (1997) Innovations in residence-life programming, *American School & University*, 69, p. 81-87.

Baraňano, Ana Maria (2004) Métodos e Técnicas de Investigação em Gestão. Lisboa: Edições Sílabo.

Couch, Chris ; Fowles, Steven; Karecha, Jay(2009) 'Reurbanization and Housing Markets in the Central and Inner Areas of Liverpool', *Planning Practice and Research*, 24: 3, p. 321-341.

Coutinho, Clara (2005) Percurso da Investigação em Tecnologias Educativas em Portugal. Braga: Universidade do Minho.

Cummings, Jack (1997) Real Estate Finance & Investment Manual. Paramus, New Jersey. Prentice Hall

DGES/MCTES – Direcção Geral do Ensino Superior/Ministério da Ciência Tecnologia e Ensino Superior.

Feldman, William; Feldman, Patti (2005) Academic Achievement, *Journal of Property Management*; 70, 5; ABI/INFORM Global p. 30

GEPARI – Gabinete de Planeamento, Estratégia, Avaliação e Relações Internacionais do Ministério da Ciência Tecnologia e Ensino Superior.

Hassanain, Mohammad A (2008) **On the performance evaluation of sustainable student housing facilities**, *Journal of Facilities Management*; 6, 3; ABI/INFORM Global p. 212

Hoz, Arturo (1985) *Investigacion Educativa: Dicionário Ciências da Educação*, Madrid:Ediciones Anaya, S.A.

INE – Instituto Nacional de Estatística.

Lambin, Jean-Jacques(2000) *Marketing Estratégico (Trad. Portuguesa)*. Lisboa: McGraw-Hill.

Levy, Richard; Tucker, Michael (2006) *Student Housing: Recession-Proof?*, *National Real Estate Investor*; 48, 10; ABI/INFORM Global p. 116

Macintyre, Clement (2003), 'New models of student housing and their impact on local communities', *Journal of Higher Education Policy and Management*, 25: 2, p. 109-118

Neves, J. C; Montezuma, J.; Laia, A.(2009) *Análise de Investimentos Imobiliários*. Lisboa: Texto Editores

Perez, Christine (2006), *University Appeal*, *National Real Estate Investor*; 48, 1; ABI/INFORM Global p. 45

Radder, Laetitia ; Han, Xiliang (2009) **Service Quality of On-Campus Student Housing: A South African Experience**, *The International Business & Economics Research Journal*; 8, 11; ABI/INFORM Global p. 107

Student Housing Market and Feasibility Study
UNIVERSITY OF MARYLAND AT COLLEGE PARK
ANDERSON STRICKLER, LLC 2005

The Housing Requirements of Students and the Impact on Local Housing Markets –
GNHP – Greater Norwich Housing Partnership (2006)

Tuckman, Bruce W.(2000) Manual de Investigação em Educação. (Trad. Portuguesa). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

SITES CONSULTADOS

www.uc.pt

www.ips.pt

www.ipg.pt

www.ipportalegre.pt

Questionário - Habitação para estudantes - Características

Caro estudante, este inquérito, para o qual peço a sua colaboração, tem por objectivo investigar e determinar, no âmbito de uma tese de mestrado em Gestão e Avaliação Imobiliária, as características mais relevantes numa unidade de habitação para estudantes. Não há respostas certas ou erradas. As respostas são anónimas e apenas serão alvo de tratamento estatístico. Está garantida a total confidencialidade dos dados. O tempo estimado de preenchimento é de 7 minutos. Por favor indique a sua opinião relativamente a cada uma das características, marcando com um X a opção correspondente, utilizando a seguinte escala: 1= Pouco importante e 5= Muito importante.

*Obrigatório

Parte I

1. Relativamente à sua situação actual, por favor indique:

1.1 Idade *

1.2 Sexo *

- Masculino
- Feminino

1.3 Curso que frequenta *

1.4 Ciclo que frequenta *

- 1º Ciclo
- 2º Ciclo

1.5 Com quem reside actualmente *

- Familiares
- Amigos
- Colegas de curso

Parte II

Considerando a hipótese de decidir residir numa unidade/quarto de uma residência para estudantes, atribua um grau de importância às características seguintes.

No quarto/unidade

Em seguida apresentam-se as características do quarto/unidade.

2.1 Quarto de utilização exclusiva *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito importante

2.2 Quarto mobillado *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito importante

2.3 WC no quarto *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito importante

2.4 Cozinha no quarto *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito importante

2.5 Ar condicionado *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito importante

2.6 Telefone fixo no quarto *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito importante

2.7 TV por cabo no quarto *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito importante

2.8 Internet de banda larga no quarto *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muito importante

No empreendimento

Em seguida apresentam-se as características do empreendimento no qual se situa o quarto/unidade.

2.9 Valor da renda mensal *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.10 Serviço de lavanderia *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.11 Serviço de refeições *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.12 Loja de conveniência *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.13 Existência de regras (horas de silêncio) *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.14 Sala de estudo *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.15 Câmaras de segurança *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.16 Estacionamento *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.17 Máquinas de vending *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.18 Internet sem fios nas áreas comuns *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.19 Equipamentos desportivos *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.20 Piscina *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

2.21 Proximidade do estabelecimento de ensino *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Muito importante

Valor

2.22 Valor mensal que está disposto a pagar *

- Menos de 150 €
- Entre 150 € e 200 €
- Entre 200 € e 250 €
- Entre 250 € e 300 €
- Mais de 300 €