

IMPACTO DO ALOJAMENTO ESTUDANTIL NOS PREÇOS DO IMOBILIÁRIO

MARCOS DANIEL XAVIER BATISTA

Submitted to the Faculty of Engineering and Faculty of Architecture of the University of Oporto, in
partial fulfilment of the requirements for the degree of

MASTER IN SPATIAL PLANNING AND URBAN PROJECT

Supervision: Emília Maria Delgado Domingos Antunes Malcata Rebelo

PhD Professor at the Faculty of Engineering of the University of Oporto

JUNE 2023

IMPACTO DO ALOJAMENTO ESTUDANTIL NOS PREÇOS DO IMOBILIÁRIO

Marcos Daniel Xavier Batista

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de

MESTRE EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO

Emília Maria Delgado Domingos Antunes Malcata Rebelo

Orientadora: Emília Maria Delgado Domingos Antunes Malcata Rebelo

Junho de 2023

Mestrado em Planeamento e Projecto Urbano 2022/2023 - FEUP / FAUP

Departamento de Engenharia Civil

Tel. +351-22-508 1901

☐ mppu@fe.up.pt

Editado por

Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

☐ feup@fe.up.pt

☐ <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a Mestrado em Planeamento e Projecto Urbano - 2022/2023 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto e Faculdade de Arquitectura Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2023.

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrônica fornecida pelo respetivo Autor.

Nota: sempre que o documento é escrito em português do Brasil, deve ser indicado o seguinte:

Este documento foi escrito no idioma Português do Brasil.

A persistência é o caminho do êxito.

Charles Chaplin.

AGRADECIMENTOS

Aos que estiveram comigo nesta jornada, desse ou do outro lado do oceano, quero expressar minha imensa gratidão.

Ao meu pai, obrigado por sempre acreditar no meu potencial e ser o meu maior apoiador em todos os projetos da minha vida. À minha mãe, por fazer de cada noite uma viagem de volta a casa e por seu apoio incondicional. À minha irmã, pela companhia, confiança e confiança. À minha avó, por todo cuidado, carinho e amor compartilhado. Aos meus sobrinhos, por serem os melhores presentes que já recebi.

Aos meus amigos, mesmo com a distância física após esses 3 anos separados pelo oceano, vocês mostraram que a amizade verdadeira supera qualquer obstáculo. Aos novos amigos que desbravaram esse país comigo, obrigado por se tornarem minha família. Também agradeço à minha orientadora, pelo suporte e dedicação na construção do atual estudo.

Por fim, à todos que acrescentaram neste período, muito obrigado.

RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo analisar o impacto do alojamento estudantil nos preços do mercado imobiliário, tanto em termos positivos quanto negativos. Mais especificamente, o estudo visa esclarecer informações valiosas para o setor imobiliário, especialmente no que diz respeito à relação entre a esfera social urbana, o fenômeno da "studentification" e a atuação do mercado imobiliário na zona do Pólo Universitário da Asprela, na cidade do Porto. De forma mais precisa, o objetivo é investigar como esses elementos se relacionam entre si. Busca-se identificar como as faculdades, universidades, centros de pesquisa e equipamentos educacionais presentes no Pólo Universitário da Asprela impactam na estrutura urbana dessa região, resultando em uma alta densidade de estudantes nessa área e em sua vizinhança. Isso inclui tanto estudantes imigrantes quanto estudantes portugueses que procuram reduzir seus deslocamentos diários. A pesquisa busca compreender os efeitos desse adensamento estudantil na oferta e demanda de imóveis na área. O estudo mostra uma análise dos impactos na valorização ou desvalorização dos imóveis, bem como na disponibilidade de alojamento e na dinâmica do mercado imobiliário local. Espera-se que os resultados desse estudo possam fornecer informações valiosas para investidores, corretores imobiliários, planejadores urbanos e outros agentes envolvidos no mercado imobiliário, auxiliando-os na tomada de decisões estratégicas e na compreensão dos impactos sociais e econômicos do alojamento estudantil nessa região específica.

PALAVRAS-CHAVE: mercado imobiliário de aluguel, setor privado de aluguel, 'studentification', impacto no aluguel, estudantes.

ABSTRACT

This research aims to analyze the impact of student accommodation on real estate prices, both in positive and negative terms. Specifically, the study aims to provide valuable insights to the real estate sector, particularly regarding the relationship between the urban social sphere, the phenomenon of "studentification," and the role of the real estate market around the Asprela University Campus, in the city of Porto. More precisely, the objective is to investigate how these elements are interconnected. The study seeks to identify how the presence of universities, research centers, and educational facilities in the Asprela University Campus impacts the urban structure of the region, resulting in a high density of students in the area and its surroundings. This includes both immigrant students and Portuguese students seeking to reduce their daily commutes. The research aims to understand the effects of this student concentration on the supply and demand of properties in the area. The study examines the impacts on property valuation or devaluation, as well as the availability of accommodation and the dynamics of the local real estate market. The results of this study are expected to provide valuable information for investors, real estate agents, urban planners, and other stakeholders involved in the real estate market, assisting them in making strategic decisions and understanding the social and economic impacts of student accommodation in this specific region.

KEYWORDS: rental housing market, private rental sector, 'studentification', rental impacts, students.

Índice

AGRADECIMENTOS.....	i
RESUMO	iii
ABSTRACT	v
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xi
ÍNDICE DE TABELAS	xvii
SÍMBOLOS, ACRÔNOMOS E ABREVIATURAS	xix
1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Enquadramento do Tema	1
1.2. Motivação e Justificativa do Tema.....	2
1.3. Objetivos	3
1.4. Metodologia	4
1.5. Estrutura da Dissertação	5
2. REFERENCIAL TEÓRICO	7
2.1 O Espaço Urbano.....	7
2.2 Produção do Espaço Urbano e Financeirização	8
2.3 O Processo de “Studentification”	10
2.4 O Impacto do Processo de “Studentification” no Mercado de Arrendamento	11
2.5 Alojamento Estudantil na Europa e em Portugal	12
2.6 Mobilidade Estudantil e Globalização - Contexto Português e da Universidade do Porto	14
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	19
3.1 Enquadramento da Área de Estudo – Pólo Universitário da Asprela.....	19
3.1.1 Caracterização Urbana e do Edificado	20
3.1.2 Caracterização da Localização e Densidade Populacional.....	22
3.2 Rendas a Preços da Habitação a Nível Local	27
4 ALOJAMENTOS ESTUDANTIS DO PÓLO UNIVERSITÁRIO DA ASPRELA.....	31
4.1 Enquadramento dos Alojamentos Estudantis e das Entrevistas aos Usuários.....	31
4.1.1 Xior Campus Asprela	32
4.1.2 Livensa Living Campus da Asprela	38
4.1.3 BigCity Porto Asprela	43
4.1.4 Milestone Porto Asprela	48
4.2 Enquadramento dos Quartos em Casas Compartilhadas no Pólo Universitário da Asprela	52
4.2.1 Uniplaces.....	53
4.2.2 Idealista	56
4.2.3 Imovirtual	59
5 ABORDAGEM METODOLÓGICA E ANÁLISE DOS RESULTADOS	63
5.1 Enquadramento Geral da Abordagem	63
5.1.1 Definição dos Destinatários do Inquérito	64
5.1.2 Definição do Inquérito	66

5.2	Enquadramento Geral da Análise.....	67
5.2.1	Factor Economia	68
5.2.2	Factor Responsabilidade/Controle	69
5.2.3	Factor Vizinhaça	70
5.2.4	Factor Usuários	71
5.2.5	Factor Valor/Preço	71
6	DISCUSSÃO E CONCLUSÕES	73
6.1	Discussão	73
6.2	Conclusões	76
6.3	Estudos Futuros.....	77
7	REFERÊNCIAS.....	79
8	ANEXOS.....	87

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – "Box C4.1. Long-term growth in the number of students enrolled outside their country of citizenship". Fonte: OECD (2013:306) et al Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015:42).	14
Figura 2 – País de origem dos estudantes internacionais da U. Porto. Fonte: Morgado (2020).	18
Figura 3 – Demarcação da área de estudo – Pólo Universitário da Asprela. Fonte: Autor (2023).	19
Figura 4 – PDF da Zona da Asprela. Fonte: CMP (2017), et al Gonçalves (2017: 27).	22
Figura 5 – População Residente no Porto. Fonte: INE (Censos 2021).	22
Figura 6 – Taxa de variação da população residente (2011-2021) (%) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo e Grupo etário. Fonte: INE (2021).	23
Figura 7 – Densidade Populacional (N.º/km²) por Local de residência e sexo no Porto. Fonte: INE (2021).	23
Figura 8 – Evolução da distribuição da população residente no Porto, por local de trabalho. Fonte: Censos (2011), et al Gonçalves (2017: 24).	24
Figura 9 – Evolução da população que estuda no Porto, por local de residência. Fonte: Censos (2011), et al Gonçalves (2017: 24).	24
Figura 10 – Duração média dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudane por Local de residência (à data dos Censos 2021). Fonte: INE (2021).	24
Figura 11 – População presente (N.º) por local de residência. Fonte: Censos (2011), et al Gonçalves (2017: 23).	25
Figura 12 – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos no Porto. Fonte: INE (2011), et al Gonçalves (2017: 23).	25
Figura 13 – Alojamentos (N.º) por localização geográfica: decenal. Fonte: Censos (2011), et al Gonçalves (2017: 24).	26
Figura 14 – Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) por local de residência (à data dos Censos 2021) e sexo. Fonte: INE (2021).	26
Figura 15 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e municípios, 4ºT2022 (12 meses). Fonte: INE (2023).	27
Figura 16 – Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamento familiares e Valor mediano dos preços das vendas por m² de alojamentos familiares, por municípios, 2022. Fonte: INE (2022).	28
Figura 17 – Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 4ºT2022 (12 meses). Fontes: INE (2023).	29
Figura 18 – Localização dos alojamentos estudantis estudados. Fonte: Autor com auxílio do Google Earth (2023).	31
Figura 19 – Xior Campus Asprela. Fonte: Xior (2023).	32
Figura 20 – Xior – Café-bar. Fonte: Xior (2023).	33

Figura 21 – Xior – sala de convivência. Fonte: Xior (2023).	33
Figura 22 – Xior – Ginásio. Fonte: Xior (2023).	33
Figura 23 – Xior – Sala de gaming. Fonte: Xior (2023).	33
Figura 24 – Xior – Planta tipologia 'standar suite'. Fonte: Xior (2023).	33
Figura 25 – Xior – quarto 1. Fonte: Xior (2023).	33
Figura 26 – Xior – quarto 2. Fonte: Xior (2023).	33
Figura 27 – Xior – planta tipologia 'good suite'. Fonte: Xior (2023).	34
Figura 28 – Xior – quarto 3. Fonte: Xior (2023).	34
Figura 29 – Xior – quarto 4. Fonte: Xior (2023).	34
Figura 30 – Xior – planta tipologia 'super suite'. Fonte: Xior (2023).	34
Figura 31 – Xior – quarto 5. Fonte: Xior (2023).	34
Figura 32 – Xior – quarto 6. Fonte: Xior (2023).	34
Figura 33 – Xior – planta tipologia 'great studio'. Fonte: Xior (2023).	35
Figura 34 – Xior – quarto 7. Fonte: Xior (2023).	35
Figura 35 – Xior – quarto 8. Fonte: Xior (2023).	35
Figura 36 – Xior – planta tipologia 'good studio'. Fonte: Xior (2023).	35
Figura 37 – Xior – quarto 9. Fonte: Xior (2023).	35
Figura 38 – Xior – quarto 10. Fonte: Xior (2023).	35
Figura 39 – Xior – planta tipologia 'super studio'. Fonte: Xior (2023).	36
Figura 40 – Xior – quarto 11. Fonte: Xior (2023).	36
Figura 41 – Xior – quarto 12. Fonte: Xior (2023).	36
Figura 42 – Xior – planta tipologia 'boss studio'. Fonte: Xior (2023).	36
Figura 43 – Xior – quarto 13. Fonte: Xior (2023).	36
Figura 44 – Xior - quarto 14. Fonte: Xior (2023).	36
Figura 45 – Xior – planta tipologia 'twodio'. Fonte: Xior (2023).	37
Figura 46 – Xior – quarto 15. Fonte: Xior (2023).	37
Figura 47 – Xior – quarto 16. Fonte: Xior (2023).	37
Figura 48 – Livensa Living Campus da Asprela. Fonte: Buscoresi (2023).	39
Figura 49 – Livensa – S. de estar. Fonte: Livensa (2023).	39
Figura 50 – Livensa – S. de estudos. Fonte: Livensa (2023).	39
Figura 51 – Livensa – S. de estar 2. Fonte: Livensa (2023).	40
Figura 52 – Livensa – Lavandaria. Fonte: Livensa (2023).	40

Figura 53 – Livensa – Cinema. Fonte: Livensa (2023).	40
Figura 54 – Livensa – Sauna. Fonte: Livensa (2023).	40
Figura 55 – Livensa – quarto 1. Fonte: Livensa (2023).	40
Figura 56 – Livensa – quarto 2. Fonte: Livensa (2023).	40
Figura 57 – Livensa – quarto 3. Fonte: Livensa (2023).	41
Figura 58 – Livensa – quarto 4. Fonte: Livensa (2023).	41
Figura 59 – Livensa – quarto 5. Fonte: Livensa (2023).	41
Figura 60 – Livensa – quarto 6. Fonte: Livensa (2023).	41
Figura 61 – BigCity Porto Asprela. Fonte: Beyoo (2023).	43
Figura 62 – BigCity – lobby. Fonte: BigCity (2023).	44
Figura 63 – BigCity – Terraço. Fonte: BigCity (2023).	44
Figura 64 – BigCity – ginásio. Fonte: BigCity (2023).	44
Figura 65 – BigCity – área de TV. Fonte: BigCity (2023).	44
Figura 66 – BigCity – planta tipologias ‘twin’, ‘superior’ e ‘twin standard’. Fonte: BigCity (2023).	44
Figura 67 – BigCity – quarto 1. Fonte: BigCity (2023).	44
Figura 68 – BigCity – quarto 2. Fonte: BigCity (2023).	44
Figura 69 – BigCity – BigCity – planta tipologias ‘classic studio’, ‘classic plus studio’ e ‘super studio’. Fonte: BigCity (2023).	45
Figura 70 – BigCity – quarto 3. Fonte: BigCity (2023).	45
Figura 71 – BigCity – quarto 4. Fonte: BigCity (2023).	45
Figura 72 – BigCity – planta tipologias ‘accessible studio’, ‘premium studio’ e ‘premium plus studio’. Fonte: BigCity (2023).	45
Figura 73 – BigCity – quarto 5. Fonte: BigCity (2023).	46
Figura 74 – BigCity – quarto 6. Fonte: BigCity (2023).	46
Figura 75 – Milestone Porto Asprela. Fonte: Milestone (2023).	48
Figura 76 – Milestone – s. convivência. Fonte: Milestone (2023).	48
Figura 77 – Milestone – Lobby. Fonte: Milestone (2023).	48
Figura 78 – Milestone – s. de estudo. Fonte: Milestone (2023).	49
Figura 79 – Milestone – ginásio. Fonte: Milestone (2023).	49
Figura 80 – Milestone – lavandaria. Fonte: Milestone (2023).	49
Figura 81 – Milestone – s. jogos. Fonte: Milestone (2023).	49
Figura 82 – Milestone – planta tipologia ‘standard’. Fonte: Milestone (2023).	49
Figura 83 – Milestone – quarto 1. Fonte: Milestone (2023).	49

Figura 84 – Milestone – quarto 2. Fonte: Milestone (2023).	49
Figura 85 – Milestone – planta tipologia ‘view’. Fonte: Milestone (2023).	50
Figura 86 – Milestone – quarto 3. Fonte: Milestone (2023).	50
Figura 87 – Milestone – quarto 4. Fonte: Milestone (2023).	50
Figura 88 – Milestone – planta tipologia ‘balcony’. Fonte: Milestone (2023).	50
Figura 89 – Milestone – quarto 5. Fonte: Milestone (2023).	50
Figura 90 – Milestone – quarto 6. Fonte: Milestone (2023).	50
Figura 91 – Milestone – planta tipologia ‘deluxe’. Fonte: Milestone (2023).	51
Figura 92 – Milestone – quarto 7. Fonte: Milestone (2023).	51
Figura 93 – Milestone – quarto 8. Fonte: Milestone (2023).	51
Figura 94 – Preços de rendas mensais no Concelho de Paranhos. Fonte: Uniplaces (2023).	54
Figura 95 – Preços de rendas mensais no Concelho de Paranhos para o filtro de ‘casa inteira’. Fonte: Uniplaces (2023).	55
Figura 96 – Preços de rendas mensais no Concelho de Paranhos para o filtro de ‘quarto individual’. Fonte: Uniplaces (2023).	55
Figura 97 – Preços de rendas mensais no Concelho de Paranhos para o filtro de ‘quartos compartilhados’. Fonte: Uniplaces (2023).	56
Figura 98 – Preços de rendas de casas no Pólo Universitário da Asprela. Fonte: Idealista (2023). ...	57
Figura 99 – Preços de rendas de quartos no Pólo Universitário da Asprela. Fonte: Idealista (2023) ..	57
Figura 100 – Preços de rendas no Pólo Universitário da Asprela para o filtro ‘apartamento T0’. Fonte: Idealista (2023).	57
Figura 101 – Preços de rendas no Pólo Universitário da Asprela para o filtro ‘apartamento T1’. Fonte: Idealista (2023).	58
Figura 102 – Preços de rendas no Pólo Universitário da Asprela para o filtro ‘apartamento T2’. Fonte: Idealista (2023).	58
Figura 103 – Preços de rendas no Pólo Universitário da Asprela para o filtro ‘apartamento T3+’. Fonte: Idealista (2023).	59
Figura 104 – Preços de rendas no Pólo Universitário da Asprela para o filtro ‘quartos individuais’. Fonte: Idealista (2023).	59
Figura 105 – Preços de rendas de casas no Concelho de Paranhos. Fonte: Imovirtual (2023).	60
Figura 106 – Preços de rendas de quartos no Concelho de Paranhos. Fonte: Imovirtual (2023).	60
Figura 107 – Preços de rendas no Concelho de Paranhos para o filtro ‘apartamentos’. Fonte: Imovirtual (2023).	61
Figura 108 – Preços de rendas no Concelho de Paranhos para o filtro ‘quartos’. Fonte: Imovirtual (2023).	62

Figura 109 – Alunos matriculados no ensino superior: total e por sexo; Indivíduo. Fonte: DGEEC/ME-MCTES – DIMAS/RAIDES – PORDATA (2022).	65
Figura 110 – Distribuição por NUTS II dos estudantes inscritos em estabelecimentos do Ensino Superior, no ano letivo 2015/16 (%). Fonte: SPI com base nos Inquéritos RAIDES 2015/16 – DGEEC (2016).	65
Figura 111 – Gênero e idade da amostra coletada no inquérito. Fonte: Autor (2023).	67
Figura 112 – Com quem vivem os inquiridos da amostra coletada. Fonte: Autor (2023).	67
Figura 113 – Reposta inquéritos – Questões 2.1; 2.2; 2.3; e 2.4. Fonte: Autor (2023).	68
Figura 114 – Resposta inquérito – Questões 2.5; 2.6; e 2.7. Fonte: Autor (2023).	69
Figura 115 – Resposta inquérito – Questões 2.7; 2.9; 2.10; e 2.11. Fonte: Autor (2023).	70
Figura 116 – Reposta inquérito – Questões 2.12; 2.13; e 2.14. Fonte: Autor (2023).	71
Figura 117 – Preços mensais de rendas atualmente pagas pelos inquiridos. Fonte: Autor (2023).	72
Figura 118 – Opinião pessoal dos inquiridos sobre considerar justo o valor cobrado pela renda atualmente. Fonte: Autor (2023).	72

ÍNDICE DE TABELAS

Quadro 1 - Países que mais atraem estudantes internacionais para suas universidades. Fonte UNESCO (2014).	15
Quadro 2 – Inscritos de Nacionalidade Estrangeira por País de Origem, consultado a 25/10/2013; Ano 2012/13 – Dados não publicados. Fonte: DGEEC (2013), et al Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015: 45).	16
Quadro 3 – Número de novos estudantes internacionais matriculados (1.º ano, 1.ª vez). Fonte: DGES (2020).	16
Quadro 4 – Origem geográfica dos novos estudantes internacionais matriculados no Ensino Superior (1.º ano, 1.ª vez). Fonte: DGES (2020).	17
Quadro 5 – Número de novos estudante internacionoais matriculados em 2019/20. Fonte: DGES (2020)	17
Quadro 6 – Lista de equipamentos universitários no Pólo Universitário da Asprela e arredores. Fonte: Autor (2023) Erro! Indicador não definido.	21
Quadro 7 – Residentes de outros concelhos que estudam ou trabalham no Porto. Fonte: INE (2011), et al Gonçalves (2017: 22) Erro! Indicador não definido.	24
Quadro 8 - Evolução de alojamentos familiares clássicos e de edifícios no Porto. Fonte: INE (2011), et al Gonçalves (2017: 23).	25
Quadro 9 - Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipologia do fogo; Anual. Fonte: INE (2021).	27
Quadro 10 - Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássivos arrendados (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021); Decenal. Fonte: INE (2022).	28
Quadro 11 - Valor mediano nas vendas por m ² de alojamentos familiares por Localização Geográfica (NUTS - 2013) e Tipologia do fogo; Anual. Fonte: INE (2023).	29
Quadro 12 - Valor médio das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021); Decenal. Fonte: INE (2022).	30

SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

CBS – Central Bureau of Statistics

CMP – Câmara Municipal do Porto

CPLP – Comunidade dos Países de Língua Portuguesa

DGES – Direção-Geral do Ensino Superior

ERASMUS – European Community Action Scheme for the Mobility of University Students

ESE – Escola Superior de Educação do Instituto Politécnico do Porto

ESEP – Escola Superior de Enfermagem

Etc. – Et cetera (e outras coisas, e o resto)

FADEUP – Faculdade de Desporto da Universidade do Porto

FCNAUP – Faculdade de Ciências da Nutrição e Alimentação da Universidade do Porto

FEP – Faculdade de Economia da Universidade do Porto

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

FMUP – Faculdade de Medicina da Universidade do Porto

FMDUP – Faculdade de Medicina Dentária da Universidade do Porto

FPCEUP – Faculdade de Psicologia e Ciências da Educação do Porto

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

i3S – Instituto de Investigação e Inovação em Saúde da Universidade do Porto

INE – Instituto Nacional de Estatísticas

INEGI – Instituto de Engenharia Mecânica e Gestão Industrial da Universidade do Porto

INESC – Instituto de Engenharia de Sistemas e Computadores da Universidade do Porto

IPATIMUP – Instituto de Patologia e Imunologia Molecular da Universidade do Porto

IPO – Instituto de Oncologia do Porto Francisco Gentil

ISEP – Instituto Superior de Engenharia do Porto do Instituto Politécnico do Porto

NUTS – Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

OCDE – Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico

PALOP – Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa

PALOP+TL – Países Africanos de Língua Portuguesa + Timor Leste

PDM – Plano Diretor Municipal

PDMP – Plano Diretor Municipal do Porto

PRS – Setor Privado de Arrendamento

RAIDES – Registro de Alunos Inscritos e Diplomados do Ensino Superior

UE – União Europeia

UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura)

U.P. – Universidade do Porto

UPTEC – Parque de Ciências e Tecnologias da Universidade do Porto

1

INTRODUÇÃO

1.1. ENQUADRAMENTO DO TEMA

O impacto da habitação estudantil nos preços do mercado imobiliário tem sido um tópico importante de pesquisas recentes. Como o número de estudantes que ingressam no ensino superior continua a crescer, a demanda por acomodação perto de universidades e faculdades aumentou significativamente. Essa forte demanda corresponde a um grande impacto no mercado imobiliário, influenciando nos preços das casas e alterando a dinâmica local.

A ligação entre a oferta limitada de moradias estudantis e o aumento dos preços dos imóveis é clara. À medida que mais estudantes procuram moradias confortáveis e acessíveis, a competição por moradias próximas ao campus se intensifica. Nesse cenário, a demanda por apartamentos, casas e quartos aumenta em determinadas regiões, gerando um efeito dominó nos preços do mercado imobiliário.

Os proprietários de residências em zonas universitárias estão se beneficiando diretamente desse aumento da demanda. O aumento das rendas mensais e o aumento dos ganhos de capital são uma realidade para os proprietários que vivem nessas localizações privilegiadas, tornando o financiamento da renda da casa crítico. Por um lado, esta situação representa um desafio para os estudantes que devem conciliar a procura de moradia acessível com as restrições financeiras da vida universitária. Isso sugere que os proprietários tendem a acumular riqueza para lucrar com a atividade financeira, e não com a produção ou comércio de bens. (Krippner, 2005)

O impacto da habitação estudantil nos preços da habitação não se limita aos proprietários e estudantes. As comunidades também estão enfrentando grandes mudanças no cenário socioeconômico. O aumento dos preços dos imóveis pode levar à gentrificação e ao deslocamento de residentes de longa data, alterando a composição demográfica e cultural de bairros inteiros. Inicia-se, assim, o processo de 'studentification' em que os estudantes são identificados como um dos grandes grupos de demanda do mercado de locação de imóveis de determinada região. (Baron e Kaplan, 2010)

Compreender o impacto da habitação estudantil nos preços da habitação é fundamental para entender como a oferta e a demanda por habitação impactam os preços do mercado imobiliário em áreas específicas, especialmente aquelas próximas a instituições de ensino. Esse tema também pode ser abordado na perspectiva de Políticas Públicas, considerando que o alojamento estudantil é uma opção de moradia importante para muitos estudantes, e que a oferta adequada de alojamento estudantil pode ser uma forma de atender às necessidades de moradia dessa população.

Além disso, o tema pode ser estudado na perspectiva da Geografia Urbana, considerando que o alojamento estudantil pode afetar a distribuição espacial da população estudantil em uma cidade, e que

essa distribuição pode afetar a dinâmica socioeconômica e urbana da cidade. O, também, tema pode ser abordado na perspectiva da Sociologia Urbana, considerando que o alojamento estudantil pode afetar as relações sociais e culturais entre estudantes e moradores locais, e que essas relações podem ter implicações importantes para a coesão social e a identidade local. Sendo fator crucial para a formação do espaço urbano, onde é mostrada as ações da sociedade ao longo dos diferentes períodos e usos atribuídos ao espaço. (Lefebvre, 2008)

Esta análise abrangente examina os vários fatores que contribuem para o impacto do alojamento estudantil nos preços do mercado imobiliário, e também destaca a situação do alojamento estudantil na Europa e em Portugal. No entanto, no caso do Pólo Universidade da Asprela no Porto, nota-se um exemplo privilegiado do fenómeno de 'studentification', dado o aumento significativo da procura de alojamento estudantil, pelo que a investigação foi efectuada com particular detalhe. A área continua a ver um afluxo de estudantes que procuram acomodação perto da faculdade.

1.2. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA DO TEMA

Ao investigar o impacto das moradias estudantis nos preços dos imóveis busca-se entender a relação entre as moradias estudantis e o mercado imobiliário tomando em consideração que a presença dos estudantes universitários em uma determinada área afeta os valores dos imóveis.

O setor imobiliário desempenha um papel fundamental na economia e desempenha um papel fundamental na compreensão de como alguns fatores mudam, como: Os alojamentos estudantis afetam os preços dos imóveis. A acomodação para estudantes pode ter um impacto significativo na demanda e oferta de imóveis próximos às faculdades e pode ter um impacto direto nos valores dos imóveis.

Além disso, a pesquisa nesta área também é relevante para o planeamento urbano. À medida que as universidades crescem e a demanda por moradia estudantil aumenta, é importante entender como essa demanda afeta o desenvolvimento urbano e a distribuição habitacional. Essas informações orientarão as decisões de políticas públicas e de planeamento urbano e ajudarão a criar novas áreas residenciais para atender às necessidades dos estudantes universitários.

É possível também mencionar a importância dos alunos internacionais no crescimento da busca por alojamentos estudantis próximos às faculdades, tendo em vista que, cada vez mais as universidades têm buscado atrair estudantes de outros países, e isso é percebido pelo notável crescimento da mobilidade de estudantes desde o início do século XXI, motivados por acordos bilaterais entre países, como o programa Erasmus. (Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar, 2015)

Investidores e desenvolvedores imobiliários também podem se beneficiar da investigação do impacto das moradias estudantis nos preços do mercado imobiliário. Essas informações podem ajudá-los a identificar áreas de crescimento e potencial de criação de valor e a compreender os riscos associados ao investimento em áreas com alta concentração universitária. A pesquisa sobre esse tópico, portanto, fornece informações valiosas para a tomada de decisões informadas sobre investimentos imobiliários.

Além disso, o impacto da habitação estudantil nos preços do mercado imobiliário também influencia a política habitacional. Se a presença de estudantes afeta os preços da habitação em uma determinada área, pode afetar a acessibilidade da habitação e a disponibilidade de habitação acessível para a população em geral. Compreender essas dinâmicas é fundamental para desenvolver políticas habitacionais que atendam às necessidades de diferentes populações.

Estudar o impacto da habitação estudantil nos preços do mercado imobiliário tem importantes implicações sociais. O aumento dos preços dos imóveis em áreas relacionadas à universidade pode dificultar a ascensão ao ensino superior por estudantes de baixa renda e levar a mais desigualdades sociais. Compreender essas implicações sociais é, portanto, fundamental para promover uma sociedade mais justa e equitativa na qual a educação seja acessível a todos, independentemente de sua situação econômica.

Por fim, a escolha da zona do Pólo Universitário da Asprela é dada pela emergência desta zona com relação à empreendimentos privados voltados ao mercado de alojamento estudantil. É visto que nos últimos anos foram construídos prédios apenas com alojamentos para estudantes, além de ser percebido que muitos dos apartamentos privados na zona têm sido arrendados para estudantes. Sendo assim, uma área de suma importância para a concepção do estudo.

Acrescentado a isso, há a deficiência do mercado de arrendamento estudantil em Portugal, sendo uma tarefa árdua conseguir um alojamento em condições sendo estudante e com a escassez de oferta, é destacado que, atualmente, a crescente atratividade de Portugal como destino de estudo e o facto de o mercado de alojamentos estudantis ainda não estar consolidado dificulta muito a vida do estudante que está a procura de um alojamento. (Palma, 2017)

Em síntese, a pesquisa sobre o impacto do alojamento estudantil nos preços do mercado imobiliário é motivada por suas implicações econômicas, de planeamento urbano, de investimentos, políticas de habitação e impacto social, em especial em Portugal. A compreensão de como a presença de estudantes universitários afeta o mercado imobiliário é essencial para analisar o funcionamento de uma região e tomar decisões informadas em determinadas áreas.

1.3. OBJETIVOS

O objetivo deste estudo é analisar as causas e os efeitos do alojamento estudantil nos preços dos imóveis. Com foco no Pólo Universitario da Asprela, na cidade do Porto. Dada a sua emergente ascensão no mercado imobiliário de habitação estudantil.

A pesquisa atual busca entender como a disponibilidade de acomodação estudantil afeta os preços dos imóveis em áreas geográficas específicas. É um aspecto fundamental da pesquisa analisar de que forma a oferta e a procura de alojamento estudantil afetam os preços dos imóveis e se existe uma relação causal entre estes fatores. Adicionalmente, é importante compreender o impacto do alojamento estudantil nos diferentes segmentos do mercado imobiliário, tais como: Avaliações de apartamentos, moradias isoladas, quartos individuais ou compartilhados e etc. Isso nos dará uma compreensão mais abrangente dos impactos específicos em cada setor.

Outro ponto relevante a se considerar é se o aumento de moradias estudantis em uma determinada área pode levar à gentrificação e à especulação imobiliária. Essa análise contribui para a compreensão dos possíveis impactos e mudanças socioeconômicas causados pela presença dos universitários. É importante entender como as políticas públicas relacionadas à moradia estudantil afetam os preços dos imóveis. Para desenvolver políticas habitacionais mais eficientes e equitativas, é importante considerar se a regulamentação governamental pode mitigar o impacto negativo das moradias estudantis nos preços das moradias.

Conclui-se, então, que o estudo do impacto do alojamento estudantil nos preços imobiliários envolve compreender a relação entre disponibilidade de alojamento, oferta e demanda, efeitos em diferentes

segmentos do mercado, possíveis consequências como a gentrificação, especulação imobiliária e o papel das políticas públicas na regulação desse mercado.

1.4. METODOLOGIA

Para se desenvolver o presente estudo, adotou-se uma metodologia desenvolvida em cinco etapas.

Inicialmente, realizou-se um estudo da bibliografia pertinente sobre o tema do 'Alojamento Estudantil' e 'Mercado Imobiliário', abordando tópicos cruciais para uma compreensão aprofundada, como o 'Espaço Urbano', 'Produção do Espaço Urbano e Financeirização', 'Processo de Studentification' e 'O Impacto do Processo de Studentification no Mercado de Arrendamento'. Essa análise se baseou em documentos técnicos que fornecem uma visão geral dos temas relacionados aos impactos do alojamento estudantil no mercado imobiliário, levando em consideração aspectos econômicos, sociais, políticas públicas, entre outros. Foram estudados casos que abrangem desde a Europa até Portugal, com destaque para o caso da Universidade do Porto. Essa etapa envolveu a análise de estudos acadêmicos e documentos técnicos e legislativos elaborados no contexto europeu e nacional.

Em segundo, e mesmo em simultâneo, foi realizada a análise do Pólo Universitário da Asprela, na cidade do Porto, juntamente com estudos acadêmicos sobre a área onde é possível perceber a localização, caracterização urbana, do edificado e densidade populacional. Além de focar nos valores de renda de habitação no local.

Em seguida, foram analisados os empreendimentos de alojamento estudantil existentes no Pólo Universitário da Asprela, e entrevistas foram conduzidas com os moradores de cada um desses alojamentos. Também foi aplicado um questionário aos gestores dos alojamentos, embora não tenham sido obtidas respostas. Além disso, foram analisadas plataformas de pesquisa de imóveis que oferecem apartamentos, casas ou quartos na área de estudo.

O próximo passo, em consonância com a etapa anterior, foi a implementação de questionários direcionados aos moradores e ex-moradores de alojamentos estudantis ou casas compartilhadas com outros estudantes. Esses questionários visavam obter opiniões pessoais sobre como esse tipo de moradia influencia a convivência com a vizinhança e como impacta os preços nos arredores das universidades.

Por fim, são cruzadas as informações colhidas em todas as etapas anteriores e sugere-se uma abordagem integrada para entender o impacto do alojamento estudantil nos preços do mercado imobiliário. Essa análise permite identificar os principais fatores que impulsionam as mudanças nos preços imobiliários. Com base nessa compreensão mais profunda, é possível formular estratégias eficazes para promover um mercado imobiliário saudável e sustentável. Essas recomendações podem orientar a tomada de decisões de investidores, desenvolvedores, planeadores urbanos e formuladores de políticas, visando a criação de comunidades resilientes e inclusivas.

Em conclusão, este estudo adotou uma abordagem abrangente para investigar o impacto do alojamento estudantil nos preços do mercado imobiliário. Através de uma revisão bibliográfica detalhada, foram explorados tópicos cruciais relacionados ao tema, considerando aspectos econômicos, sociais e políticas públicas. Em seguida, foi realizada uma análise do Pólo Universitário da Asprela, com destaque para a localização, caracterização urbana e valores de renda na área. Os empreendimentos de alojamento estudantil existentes foram examinados, juntamente com entrevistas conduzidas com moradores e a análise de plataformas de pesquisa de imóveis. Questionários foram aplicados aos moradores e ex-moradores de alojamentos estudantis para obter percepções sobre a convivência com a vizinhança e o

impacto nos preços imobiliários. Ao cruzar as informações coletadas em todas as etapas, sugere-se uma abordagem integrada para compreender e lidar com o impacto do alojamento estudantil nos preços do mercado imobiliário. Essas descobertas podem orientar investidores, desenvolvedores e formuladores de políticas na busca por um mercado imobiliário mais equilibrado e inclusivo, promovendo comunidades resilientes e sustentáveis.

1.5. ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

O presente estudo encontra-se dividido em cinco capítulos adicionais à introdução.

O segundo capítulo é dedicado à revisão bibliográfica com o objetivo de compreender os motivos e as áreas afetadas pela construção de alojamentos estudantis, com um foco especial na vizinhança. Para isso, são utilizados autores que abordam temas pertinentes a esse contexto. Essa revisão bibliográfica busca identificar as razões por trás da construção de alojamentos estudantis e examinar como eles impactam os arredores, considerando aspectos sociais, econômicos e ambientais.

No terceiro capítulo, é realizada uma análise da área de estudo, o Pólo Universitário da Asprela. São apresentadas as características da área, levando em consideração estudos de autores que abordam a região, bem como informações de órgãos públicos. O objetivo é compreender o crescimento e o desenvolvimento da área até se tornar um dos principais pólos universitários do país, com a presença de renomadas faculdades públicas e privadas, além do Hospital de São João.

No quarto capítulo, é feita uma análise dos alojamentos estudantis existentes na região do Pólo Universitário da Asprela. São identificados os principais empreendimentos, com várias unidades, e realizada uma análise individual de cada um deles. Além disso, são apresentados os resultados de entrevistas realizadas com três moradores de cada empreendimento. Nesse capítulo, também é realizada uma análise dos quartos e casas compartilhadas disponíveis para alugar na região, utilizando plataformas digitais de venda e arrendamento de imóveis. Três dessas plataformas são selecionadas e os resultados obtidos para o mês de julho de 2023 são apresentados.

O quinto capítulo aborda a metodologia utilizada e a análise dos resultados dos questionários. Inicialmente, é apresentado o contexto geral da abordagem, explicando a definição dos destinatários e a definição do questionário. Em um segundo momento, é feita uma contextualização da análise, explicando os fatores que orientaram as perguntas, como fator econômico, responsabilidade/controle, vizinhança, usuários e valor/preço.

Por fim, no sexto capítulo, são apresentadas as discussões e conclusões do estudo. Nesse capítulo, são discutidas as situações encontradas no estudo de caso, relacionando-as aos tópicos abordados no referencial teórico. Também são propostas algumas possíveis estratégias para mitigar o impacto do alojamento estudantil nos preços do mercado imobiliário, visando melhorias nessa questão.

Conclui-se, então, que esta pesquisa teve como objetivo compreender os motivos e os impactos da construção de alojamentos estudantis na vizinhança, considerando aspectos sociais, econômicos e ambientais. Por meio de uma revisão bibliográfica abrangente, foi possível identificar as razões por trás da construção desses alojamentos e examinar sua influência nos arredores. Em seguida, uma análise da área de estudo, o Pólo Universitário da Asprela, foi realizada, fornecendo uma compreensão mais profunda de seu crescimento e desenvolvimento. Além disso, os alojamentos estudantis existentes na região foram analisados, incluindo entrevistas com moradores e uma investigação das opções de arrendamento disponíveis. A metodologia e os resultados dos questionários foram abordados, seguidos

por uma discussão das descobertas e conclusões do estudo. Estratégias para mitigar o impacto dos alojamentos estudantis nos preços do mercado imobiliário também foram propostas, visando melhorias nessa questão. Essa pesquisa contribui para o entendimento das implicações dos alojamentos estudantis e fornece resultados valiosos para o planejamento urbano e a gestão de áreas próximas a instituições de ensino.

2

REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. O ESPAÇO URBANO

O espaço urbano é resultado de atividades, comportamentos e conjunturas que se realizam pelo coletivo de usuários nele presente. É um espaço complexo onde estão envolvidos diferentes elementos, como: edifícios, ruas, parques, praças, comércios, entre outros. Segundo Kevin Lynch (1960) a concepção do espaço urbano deve levar em conta cinco elementos principais, sendo eles: caminhos (ruas, calçadas); bordas (limites visíveis do espaço urbano); marcos (elementos distintivos, monumentos e edifícios importantes); nós (interseções); e distritos (áreas com características e funções próprias), de forma a criar um ambiente compreensível, legível e identificável para os usuários.

De acordo Henry Lefebvre (2008) o espaço urbano é uma construção social, política e econômica que reflete as relações de poder presentes na sociedade e pode ser visto como um produto histórico, mostrando as ações da sociedade ao longo dos diferentes períodos e usos atribuídos ao espaço, num processo dinâmico pois expressa as transformações sociais e seus processos.

A dinâmica gerada pelos espaços urbanos é pautada na desigualdade das relações sociais e econômicas, tendo em vista que elas sofrem ações de fatores externos, como: mercado, interesses de grupos, estado e suas características são formadas de acordo com as pretensões deles. Ao contrario das ideias do arquiteto e urbanista Le Corbusier, que argumentava que o planejamento da cidade devia garantir o acesso equitativo a serviços e equipamentos urbanos, não levando em consideração as necessidades e desejos dos usuários do espaço urbano, projetando assim, espaços caracterizados como impessoais.

Sua forma de pensar e projetar era frequentemente criticada, e uma das críticas mais ferrenhas vinha da jornalista Jane Jacobs, que defendia uma abordagem mais humana e diversa, que valorizasse a diversidade das atividades humanas e interações sociais. Jacobs (2017) afirma que as cidades são lugares complexos e vibrantes, compostos por diversas camadas de atividades e interações sociais e que a concepção do espaço urbano deve levar em conta a diversidade das atividades humanas e a importância da interação social.

Complementando o argumento de Jacobs, Massey (1995) argumenta que o espaço urbano não é só um mero recipiente passivo, mas sim um produto dinâmico e socialmente construído através de interações complexas, como as atividades humanas e interações sociais, ela ainda afirma que o espaço urbano é caracterizado pelas “múltiplas vozes” que o utilizam. Geralmente isso acontece em grandes cidades, o que segundo Sassen (2011), faz com que as cidades se tornem grandes centros de poder e controle no contexto da globalização, locais onde as principais dinâmicas econômicas e políticas do mundo contemporâneo se desenrolam.

Segundo Lefebvre (2001), o espaço urbano é moldado pelas ações e interações entre grupos de características e interesses distintos que geram conflitos e tensões que modificam e adaptam o espaço, organizando-o e reorganizando-o ao longo do tempo. Dessa forma, a cidade se transforma em um conjunto de grupos que têm suas particularidades e fragilidades, mas também suas redes e canais de informação que influenciam nas decisões e afetam o espaço urbano. Essa dinâmica complexa e de constante transformação requer uma colaboração ativa para garantir o desenvolvimento urbano.

Sendo assim, os espaços próximos à grandes equipamentos, públicos ou privados, que atraíam pessoas de um determinado nicho, como universidades, tem seus usos alterados constantemente de modo a atender o público usuário destes. Tal fato transforma o espaço urbano e contrói novos arranjos espaciais e sociais. Além de acarretar diretamente no mercado imobiliário das proximidades, tendo em vista que, o espaço terá um público alvo para habitá-lo, como exemplo: próximo a um campus universitário, terá uma maior concentração de estudantes a viver na vizinhança.

2.2. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E FINANCEIRIZAÇÃO

A produção do espaço urbano é um tema que envolve diversos fatores políticos, sociais e económicos. E um dos aspectos mais complexos e multifacetados desse processo é a sua crescente financeirização. Ou seja, a forma como a influência das finanças e investimentos na produção e uso do espaço urbano tem sido um aspecto imprescindível para o desenvolvimento das cidades nas últimas décadas.

É possível entender que o sistema capitalista é composto por ciclos, e ao analisá-lo percebe-se que estes tendem a ser compostos por grandes desenvolvimentos económicos que culminam em crises, e o ciclo tende a recomençar. Nesses começos e recomenços é possível perceber a mudança no investimento do capital, que passou de investimentos em meios de produção industrial, para a aplicação em bens imobiliários e projetos urbanísticos, nesse contexto Lefebvre (2008) e Harvey (2011) afirmam que a diferença fundamental na transformação do espaço urbano foi que ele passou de valor-de-uso para valor-de-troca

Oliveira (2020) ressalta o pensamento de Marx em “O Capital Vol. III”, onde ele discute sobre o conceito de valor, abordando a fórmula trinitária que envolve o capital, o trabalho assalariado e a renda fundiária. Ele argumenta que essas fontes de renda estão interligadas e são formas sociais historicamente determinadas, desempenhando um papel importante na formação económica da sociedade. Ele também analisa a dinâmica do sistema capitalista como uma totalidade, levando em consideração as três dimensões do produto: o valor de uso, o valor de troca e o valor, é importante salientar que as análises de Marx estão inseridas em uma perspectiva histórica e económica específica, na época em que Marx formulou essas ideias a renda proveniente da terra era resultado do trabalho objetivado sobre ela, sendo assim, a terra agrícola era considerada um meio de produção, conferindo valor-de-uso, enquanto o que era colhido representava valor-de-troca.

Em continuação ao pensamento de Marx, Oliveira (2020) complementa o argumento enfatizando que a questão de propriedade da terra desempenhou um papel fundamental no regime de acumulação capitalista primitivo. Essa dinâmica envolveu a expropriação dos camponeses, forçando-os a migrar para as cidades em busca de meios de subsistência e resultando na formação de uma massa de trabalhadores submetidos a condições de exploração. No mesmo tempo, no campo a terra se configurou como propriedade imobiliária e uma fonte de acumulação não exclusivamente agrícola, e esse processo duplo de expropriação e exploração da terra contribuiu para uma intensa migração do campo para a cidade, rompendo com as relações sociais e os modos de vida existentes até então. Essa transformação

social teve profundas repercussões nos âmbitos: econômico, social, cultural e político. O surgimento de uma classe trabalhadora urbana e a reconfiguração das relações sociais estabeleceram as bases para o desenvolvimento do sistema capitalista e moldaram a forma como as pessoas viviam e trabalhavam na época.

Com isso, Oliveira (2020) argumenta que com a consolidação do capitalismo, a terra urbana passou a ser instrumento para o exercício do poder das classes dominantes “*sob a égide da acumulação e com a marca da higienização social*”. A autora vai buscar o argumento usado por Harvey (2012), onde ele reconhece o papel da urbanização na história de acumulação do capital e menciona o uso do capital excedente para construir as cidades, ao constatar que a crise do capital de 1930 foi resolvida, nos Estados Unidos, em meados dos anos 1940, pela implantação de projetos de suburbanização. Sobre isso, Gotham (2009) afirma que a relação entre o espaço urbano construído e o mercado financeiro ocorreu de maneira significativa por meio do processo de securitização, especialmente no setor habitacional. A securitização permitiu a transformação de empréstimos hipotecários em títulos financeiros, que foram negociados nos mercados. Isso proporcionou um aumento na disponibilidade de capital para o setor habitacional, uma vez que os investidores podiam adquirir esses títulos lastreados por hipotecas.

Sobre a percepção do que é a financeirização, Sanfelici (2013) ressalta que não pode ser compreendida simplesmente como uma denominação do setor financeiro sobre o produto, sob o risco de simplificar um fenômeno que possui grande complexidade. Sanfelici (2013) acrescenta que para se entender a origem do fenômeno de financeirização é preciso reconhecer que um dos traços centrais da financeirização compreende a crescente penetração de práticas financeirizadas por todas as relações econômicas e sociais relevantes do capitalismo atual, sendo assim: “a urbanização pode, então, ser compreendida como um fenômeno que se encontra, crescentemente, sob a influência do capital portador de juros”.

É possível afirmar que existem diversas pesquisas e fundamentações para a financeirização, sendo elas desenvolvidas há um bom tempo. Dentre estas, destacam-se argumentos como o do historiador econômico Karl Polanyi (2000), a financeirização é um processo que coloca o sistema econômico como dependente dos mercados financeiros, o que o deixa passível a crises e instabilidade econômica. Ele vê o processo de financeirização como parte inerente do capitalismo contemporâneo. Para Thomas Piketty (2013) a financeirização traz, especialmente, benefícios para os detentores de ativos financeiros, enquanto as classes médias e trabalhadoras geralmente não conseguem acompanhar o ritmo dos retornos financeiros, sendo assim, ele atribui a financeirização como uma contribuinte para o aumento da desigualdade social.

Hyman Minsky (1977) afirma que a financeirização tende a deixar o sistema econômico mais frágil a medida em que os agentes econômicos se tornam cada vez mais dependentes do financiamento e da especulação, além de fazer com que o mercado financeiro tenha ciclos de colapsos. Randy Martin (2002) argumenta que a financeirização engloba mais do que os aspectos econômicos, mas também os aspectos culturais e sociais, tendo em vista que a cultura financeira permeia a sociedade e influencia as ideias, práticas e valores das pessoas, moldando as suas percepções de forma coletiva. Já Costas Lapavistas (2009), tem diversas críticas sobre a financeirização, pois ela facilita a criação de bolhas especulativas, tende a dominar a economia real e é reconhecida como uma das grandes mudanças ocasionadas pelo capitalismo, pois a acumulação de riquezas deixou de se dar pelos investimentos em produtos e passou a ocorrer através de atividades financeiras.

Krippner (2005) refere o conceito de financeirização a um padrão de acumulação em que os lucros são obtidos cada vez mais por meio de atividades financeiras, em oposição à produção e ao comércio de

mercadorias. Isso implica que o setor financeiro desempenha um papel central na geração de lucros e na alocação de recursos na economia. Sendo assim, o setor financeiro tem papel relevante nas dinâmicas econômicas mais amplas, como o desenvolvimento urbano, a especulação imobiliária e a transformação dos padrões de consumo. Sobre isso, Lefebvre (1978/2008b, p. 48) afirma que “o espaço estaria essencialmente ligado à reprodução das relações (sociais) de produção”.

Estes autores fornecem perspectivas críticas e variadas sobre a financeirização, apontando para seus impactos econômicos, sociais e culturais. Sanfelici (2013), aponta que ao falar em financeirização, não se pode pensar exclusivamente nas instituições e agentes que compõem o núcleo do sistema de crédito (bancos, fundos de investimentos, etc.), já que os atuais estudos sobre o assunto apontam que a “hiperextensão” das finanças nos últimos anos teria criado uma nova lógica financeira, que engloba desde todas as atividades capitalistas até a reprodução da força de trabalho, além de fazer com que alguns trabalhos sejam moldados para se adaptarem aos novos sentidos da financeirização. Sanfelici pontua:

“[...] Quando se fala em financeirização não está se falando, exclusivamente, das instituições e agentes que compõem o núcleo do sistema de crédito (bancos, fundos de investimento, etc), em que o papel central desses agentes na formulação do conceito. A noção de financeirização, que ganhou maior atenção nas ciências sociais nos últimos anos, repousa sobre uma compreensão de que as finanças encontram-se cada vez mais associadas com uma vasta gama de atividades econômicas e sociais que ultrapassam a esfera financeira *strictu seensu*, e de que sua intrusão em todos os interstícios da sociedade reflete uma situação peculiar do capitalismo nos últimos vinte e trinta anos. Mais do que isso, a hiperextensão das finanças nos últimos anos teria suscitado o florescimento de uma lógica financeira geral, que agora permeia todas as atividades capitalistas e mesmo a reprodução da força de trabalho. Diferentes trabalhos, ao longo dos últimos anos, vem tentando explorar e especificar os sentidos da financeirização para além de uma noção, presente em algumas correntes heterodoxas da economia, de uma dominação do setor financeiro ou dos bancos sobre a economia produtiva, ou de uma hegemonia de agentes financeiros sobre o capital industrial, perspectiva que tende, muitas vezes, a negligenciar a complexidade do fenômeno.” (Sanfelici, 2013)

Em síntese, a financeirização do espaço urbano é um processo complexo que envolve uma série de transformações econômicas, sociais e culturais. A mudança de investimentos industriais para investimentos em bens imobiliários e projetos urbanísticos, a transição do valor-de-uso para o valor-de-troca do espaço urbano e a influência cada vez maior das práticas financeirizadas em todas as esferas da sociedade são alguns dos aspectos-chave desse fenômeno. Além disso, a financeirização tem sido associada a ciclos de crises econômicas, desigualdade social e fragilidade do sistema econômico. Compreender a dinâmica da financeirização é essencial para analisar o desenvolvimento das cidades e suas implicações nas relações sociais, econômicas e espaciais.

2.3. O PROCESSO DE ‘STUDENTIFICATION’

Segundo Baron e Kaplan (2010), o processo de ‘studentification’ de bairros dentro de áreas metropolitanas levanta questões sobre o impacto do fluxo de estudantes no desenvolvimento urbano contemporâneo, uma vez que os impactos do próprio processo no ambiente urbano são contraditórios e seus efeitos líquidos são dificilmente avaliados.

O processo de ‘studentification’ (Smith and Holt, 2007; Baron e Kaplan, 2010), denomina a entrada dos estudantes do ensino superior como um grupo substancial na demanda do mercado de arrendamento imobiliário, o que levanta questões sobre o impacto do fluxo de estudantes no desenvolvimento urbano contemporâneo. Baron e Kaplan (2010) afirmam que entre os impactos discutidos na literatura estão a

geração de grupos que demandam de uma boa qualidade de transporte público e privado (Roggeveen and Thompson, 1968; Smith and Holt, 2007; Baron e Kaplan, 2010), a regeneração e revitalização de áreas urbanas deterioradas (Macintyre et al., 2003; Baron e Kaplan, 2010), a formação de uma cultura criativa (Charbonneau et al., 2006; e Baron e Kaplan, 2010), a formação de uma subcomunidade sazonal que induzem preocupações com a saúde corporal, política, econômica e social dos habitantes (Kenyon et al., 1997; Smith and Holt, 2007; Hubbard et al., 2008; Baron e Kaplan, 2010), e por último o apoio ao emprego local e à economia local (Hubbard et al., 2008; Baron e Kaplan, 2010).

Chang (2017) aponta que desde a década dos anos 2000 muitas universidades em grandes países, como: Estados Unidos, Reino Unido, Austrália e Hong Kong, receberam um número cada vez mais alto de estudantes estrangeiros, e a maioria desses estudantes tendem a ir para os grandes centros, como: Nova York, Los Angeles e Londres, onde os custos de vida são mais elevados. Ele também afirma que estudos existentes mostram que os estudantes podem gerar um grande efeito no mercado de arrendamento local. Como exemplo, descreve que os imigrantes são fortemente correlacionados com a mudança nos preços dos arrendamentos em Sydney, Austrália (Burnley, Murphy and Fagan, 1997; Chang, 2017). É mostrado também um resultado similar nos estudos dos efeitos da imigração no setor privado de arrendamento (PRS) em Toronto e Vancouver no Canadá (Ley and Tuchenner, 1999; Chang, 2017).

Ainda segundo Chang (2017), os estudantes imigrantes formam um grupo com características muito diferentes, e podem ser muito diferentes dos outros grupos de imigrantes. Primeiramente porque esses estudantes geralmente não possuem uma renda fixa e seus custos tendem a ser baixos. Em segundo, esses estudantes são extremamente adaptáveis e seus gostos por casas exibem um forte efeito sazonal. E, por último, eles tendem a dividir suas casas com outras pessoas por conveniência, e aqueles com os mesmos padrões étnicos tendem a exibir padrões de vida agrupados. Chang (2017) ainda garante que, apesar destas diferenças de outros grupos de imigrantes, a escolha da casa de um estudante imigrante e a influência resultante nos mercados imobiliários locais tem sido amplamente negligenciada na literatura.

Conclui-se, então, que o fenômeno da "studentification" levanta questões complexas sobre o impacto do fluxo de estudantes no desenvolvimento urbano contemporâneo. As pesquisas destacam os impactos contraditórios desse processo no ambiente urbano, dificultando a avaliação de seus efeitos líquidos. Estudiosos identificaram uma série de consequências, como a demanda por transporte, a regeneração de áreas urbanas, a formação de uma cultura criativa e as preocupações com a saúde e o bem-estar da comunidade. Além disso, a presença de estudantes estrangeiros em grandes centros urbanos tem sido associada a mudanças nos preços do mercado de arrendamento e no setor imobiliário.

2.4. O IMPACTO DO PROCESSO DE 'STUDENTIFICATION' NO MERCADO DE ARRENDAMENTO

De acordo com Saiz (2007), Nas cidades dos Estados Unidos os efeitos da imigração está diretamente associado aos preços dos arrendamentos, tendo em vista que, em sua percepção quando o fluxo migratório é de 1% da população em uma determinada área, o aumento médio do valor da renda e da habitação também é de cerca de 1%.

É possível perceber que durante as duas últimas décadas houve um aumento na influencia dos estudantes universitários no setor privado de arrendamento imobiliários (Rugg et al. 2002, Charbonneau et al., 2006; Baron e Kaplan, 2010), e este fenômeno é o resultado do rápido crescimento no número de instituições de ensino superior e da imigração de estudantes para viver próximo às instituições. Baron e Kaplan (2010) exemplificam que em 2004 eram mais de 120,000 estudantes a frequentar o ensino

superior em Israel (CBS, 2005), apenas 10% destes estavam acomodados em dormitórios, além disso, cerca de 40/50% destes estudantes universitários não viviam no mesmo distrito da instituição de ensino que frequentavam (CBS, 2004).

Baron e Kaplan complementam que mesmo que a proporção de estudantes no mercado de arrendamento imobiliário pareça pequena, a proporção de estudantes no mercado de arrendamento imobiliário nas cidades universitárias é relativamente alta. Baron e Kaplan ainda exemplificam que os estudantes no regime full-time compreendiam a cerca de 16% de todos os arrendamentos individuais privados no Reino Unido, enquanto nas cidades universitárias a estimativa da proporção de estudantes no mercado de arrendamento imobiliário era acima de 50% (Rugg et al., 2002; Rugg and Rhodes, 2008; Baron e Kaplan, 2010). Sobre a vizinhança, é seguro dizer que os estudantes geralmente estão geograficamente concentrados nos arredores do campus universitário, ou em vizinhanças que tenham grandes atrativos de atividades sociais (Rugg et al., 2002; Charbonneau et al., 2006; Smith and Holt, 2007; Hubbard, 2008; Baron e Kaplan, 2010).

A influência dos estudantes do ensino superior no mercado imobiliário, especificamente no setor privado de arrendamento, tem recebido uma atenção limitada, apesar da sua crescente presença como grupo de procura (Baron e Kaplan, 2010). McDowell (1978) encontrou evidências de que estudantes em Brighton, no Reino Unido, estavam a sobretaxar locatários de baixa renda por apartamentos mobiliados no setor privado de arrendamento. Isso sugere que a concorrência dos estudantes pode contribuir para preços de aluguel mais altos na área. Macintyre (2003) reconhece brevemente que a concentração de estudantes que procuram acomodação pode criar pressão sobre certas comunidades, levando a um aumento significativo nos valores das propriedades que ultrapassam a expectativa financeira dos residentes locais. Na década de 1980, Cortes (2004) investigou o impacto das universidades urbanas nos mercados imobiliários locais e descobriu que a proximidade da universidade influencia significativamente os preços dos aluguéis. No entanto, a direção específica desse impacto variou entre as cidades com base em fatores como a política da universidade sobre a construção de dormitórios e a condição desses dormitórios em comparação com os prédios da vizinhança.

Em conclusão, a imigração e o fluxo de estudantes universitários têm demonstrado um impacto significativo no mercado imobiliário e no desenvolvimento urbano contemporâneo. O processo de "studentification" tem levantado questões complexas sobre os efeitos contraditórios desse fenômeno nas áreas metropolitanas. Enquanto a presença de estudantes pode trazer benefícios, como a regeneração de áreas urbanas e o estímulo à economia local, também gera preocupações, como a pressão sobre o mercado de arrendamento, o transporte e as questões sociais. Além disso, os estudantes imigrantes, em particular, apresentam características distintas que influenciam os padrões de demanda por moradia e o mercado imobiliário.

2.5. ALOJAMENTO ESTUDANTIL NA EUROPA E EM PORTUGAL

Os estudos de Palma (2017) revelam que o mercado de alojamento estudantil na Europa apresenta diferentes níveis de maturidade e demanda. Em países como Reino Unido, Alemanha, França e Holanda, o mercado é considerado mais maduro, com uma ampla variedade de opções de alojamento disponíveis. Por outro lado, países como Itália, Espanha e Portugal estão emergindo como mercados promissores, despertando o interesse crescente dos investidores.

A escassez de alojamentos estudantis em algumas capitais europeias, como Lisboa e Dublin, é destacada por Palma (2017), resultando em rendas elevadas que muitos estudantes têm dificuldade em pagar. Isso tem impulsionado a procura por alojamentos estudantis, onde as rendas também estão em ascensão.

No entanto, Palma(2017) ressalta que o investimento em habitação estudantil em toda a Europa ainda é insuficiente, apesar do aumento da tendência de estudar no exterior. Com o crescimento contínuo do número de estudantes internacionais, impulsionado por programas como o Erasmus e a busca por graduação ou pós-graduação em outros países, espera-se que o mercado de investimentos em alojamentos estudantis continue a se expandir nos próximos anos.

Em Portugal, o ensino superior está ganhando cada vez mais reconhecimento internacional. De acordo com Palma (2017), a qualidade dos programas ministrados em universidades portuguesas, especialmente em relação ao domínio do inglês, tem sido destacada em rankings internacionais. Isso tem levado a um aumento no número de estudantes internacionais matriculados no país. Para acompanhar esse crescimento e promover a internacionalização da educação, as instituições de ensino estão se esforçando para atrair investidores estrangeiros e desenvolver alojamentos estudantis adequados para atender à demanda dos estudantes estrangeiros.

É importante ressaltar, conforme observado por Palma (2017), que a demanda por alojamentos estudantis não é apenas impulsionada pelos estudantes internacionais, mas também pelos estudantes portugueses que estudam fora de suas cidades de origem. No entanto, a oferta de alojamentos estudantis em Portugal ainda é predominantemente informal e pouco estruturada. A maioria das universidades portuguesas oferece algum tipo de alojamento estudantil, geralmente associado a serviços sociais para estudantes de baixa renda. Esses alojamentos costumam estar localizados próximos às universidades, possuem instalações desatualizadas e apresentam rendas baixas. No entanto, o número total de alojamentos nessa categoria ainda é relativamente pequeno, e o mercado privado de alojamentos estudantis é relativamente recente.

Como resultado desse desequilíbrio entre demanda e oferta, o mercado português enfrenta escassez de alojamentos estudantis. Encontrar acomodações de qualidade fora dos alojamentos estudantis é uma tarefa difícil para os estudantes. Palma (2017) destaca que, atualmente, a crescente atratividade de Portugal como destino de estudo e o fato de o mercado de alojamentos estudantis ainda não estar consolidado criam uma oportunidade para os investidores. Muitos têm procurado ativamente terrenos ou prédios antigos próximos aos pólo universitários para reabilitar e desenvolver alojamentos estudantis. No entanto, o mercado residencial em geral também está bastante aquecido, o que tem levado a um aumento nos preços e dificultado para os promotores de alojamentos estudantis encontrar imóveis de qualidade, bem localizados e a preços acessíveis.

Conclui-se, então, que os estudos de Palma (2017) revelam um mercado de alojamento estudantil na Europa com diferentes níveis de maturidade e demanda. Enquanto alguns países, como Reino Unido, Alemanha, França e Holanda, possuem mercados mais consolidados e uma variedade significativa de opções de alojamento, outros, como Itália, Espanha e Portugal, estão em ascensão, despertando o interesse crescente dos investidores. No entanto, independentemente do estágio de maturidade, a escassez de alojamentos estudantis é um desafio comum, especialmente em capitais como Lisboa e Dublin, onde as rendas elevadas refletem a alta demanda. Apesar do aumento da tendência de estudar no exterior, o investimento em habitação estudantil em toda a Europa ainda é insuficiente. À medida que o número de estudantes internacionais continua a crescer, impulsionado por programas de intercâmbio e estudos no exterior, espera-se que o mercado de alojamentos estudantis expanda-se ainda

mais, criando oportunidades para investidores e necessidade de soluções que atendam à demanda crescente por acomodações de qualidade e acessíveis.

2.6. MOBILIDADE ESTUDANTIL E GLOBALIZAÇÃO – CONTEXTO DE PORTUGAL E DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015) destacam em seu estudo o notável crescimento da mobilidade de estudantes desde o início do século XXI. Esse aumento ocorreu tanto por meio de acordos bilaterais entre países, como em processos de âmbito internacional, sendo o programa Erasmus um exemplo emblemático desse fenômeno. O programa Erasmus foi criado com o objetivo de promover a mobilidade de estudantes e docentes.

Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015) mencionam dados fornecidos pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), que revelam o aumento significativo do número de estudantes estrangeiros em todo o mundo. Em 1975, havia aproximadamente 800 mil estudantes estrangeiros, número que subiu para 1,7 milhões em 1995. Em 2011, o número alcançou a marca de 4,3 milhões de estudantes estrangeiros (OCDE, 2013: 306; Oliveira, et al., 2015).



Fig. 01 – “Box C4.1. Long-term growth in the number of students enrolled outside their country of citizenship”.
Fonte: OECD (2013: 306); Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015: 42).

Pedreira (2013) aborda alguns fatores que motivam a imigração. Desde a década de 1980, a globalização e a desterritorialização das economias, a redução das tarifas alfandegárias, a diminuição dos custos de transporte e comunicação e a disseminação instantânea e massiva de informações têm impulsionado mecanismos de atração e repulsão, resultando em movimentos migratórios sem precedentes desde o século XIX. Essas migrações ocorrem principalmente do sul para o norte e das regiões menos desenvolvidas para as mais desenvolvidas, visto que as disparidades nos níveis de desenvolvimento se tornaram cada vez mais evidentes, e as expectativas de melhoria nas condições sociais são amplamente divulgadas.

No que diz respeito à imigração por motivos acadêmicos, Pedreira (2013) acrescenta que os Estados desenvolvidos e as instituições universitárias reforçaram estratégias de atração, enquanto os governos dos países em desenvolvimento procuraram apoiar a formação de quadros altamente qualificados, muitas vezes patrocinando a deslocação de estudantes para as universidades mais prestigiadas com o auxílio da cooperação internacional. As universidades ocupam uma posição central no desenvolvimento científico em escala global. A UNESCO (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) publicou em 2014 uma lista dos países mais atraentes para estudantes internacionais universitários, sendo Estados Unidos em primeiro lugar, seguido pelo Reino Unido em segunda, França em terceiro e Austrália em quarto.

Quadro 01 – Países que mais atraem estudantes internacionais para suas universidades. Fonte UNESCO (2014).

	País	Número de estudantes internacionais em universidades
1º	Estados Unidos	740.482
2º	Reino Unido (Inglaterra, Irlanda do Norte, Escócia e País de Gales)	427.686
3º	França	271.399
4º	Austrália	249.588
5º	Alemanha	206.986
6º	Rússia	173.627
7º	Japão	150.617
8º	Canadá	120.960
9º	China	88.979
10º	Itália	77.732

Esses dados ilustram a crescente tendência da mobilidade estudantil e a sua importância no cenário educacional global. A mobilidade de estudantes proporciona valiosas oportunidades de intercâmbio cultural, troca de conhecimentos e experiências, contribuindo significativamente para o crescimento acadêmico e pessoal dos estudantes envolvidos. Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015) destacam a diferença entre os conceitos de estudante internacional e estudante estrangeiro. O estudante internacional é aquele que se desloca para um país diferente do seu de origem para cursar o ensino superior, enquanto o estudante estrangeiro refere-se àquele cuja nacionalidade difere do país onde está matriculado. É importante notar que parte dos estudantes com nacionalidade estrangeira já residiam no país onde estudam, podendo até mesmo ter nascido lá, mas possuem nacionalidade estrangeira.

Segundo Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015), a mobilidade estudantil pode ser de longa duração, quando o objetivo é obter um diploma acadêmico em outro país, ou de curta duração, geralmente um ou dois semestres. Esse último caso é representado pelo modelo dos estudantes Erasmus, cuja influência no ensino superior europeu tem crescido consistentemente desde o seu lançamento em 1987/88. De acordo com estatísticas oficiais do programa, até 2012/13, o Erasmus já havia mobilizado mais de 3 milhões de estudantes (Comissão Europeia, 2013:9; Oliveira, et al., 2015). Mesmo que Portugal não seja um dos principais destinos, tem sido observado um considerável aumento no número de alunos que vêm para o país por meio desse programa nos últimos anos. Esses dados reforçam o impacto positivo e a relevância da mobilidade estudantil no contexto educacional e cultural.

Em continuação ao contexto Português, Pedreira (2013) destaca a relevância dos alunos internacionais das antigas colônias portuguesas nas universidades portuguesas, ressaltando que até os anos 1960, essas instituições eram o destino quase exclusivo dos naturais das colônias que buscavam ingressar no ensino superior. Na época, esses estudantes constituíam uma parcela significativa do total de estudantes nas universidades portuguesas. É interessante observar que, mesmo nos dias atuais, ainda existe um número significativo de estudantes oriundos das antigas colônias portuguesas matriculados nessas instituições.

Por sua vez, Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015) realizaram um estudo sobre a evolução dos alunos estrangeiros em Portugal no período de 2005/06 a 2012/13. Durante esse período, eles categorizaram as nacionalidades em diferentes áreas de proveniência. Essas áreas incluíam os PALOP+TL (países africanos de língua oficial portuguesa e Timor-Leste), a Europa correspondente ao espaço Erasmus (composto por 33 países), o Brasil e uma categoria adicional de Outras Regiões.

Quadro 02 – Inscritos de Nacionalidade Estrangeira por País de Origem, consultado a 25/10/2013; Ano 2012/13 – Dados não publicados. Fonte: DGEEC (2013); Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015: 45).

Evolução dos alunos estrangeiros (total e por grupos de origem, 2005/06 a 2012/13)								
	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	Variação (%)	
PALOP+TL	10 453	11 286	10 516	9 135	8 650	8 569	-18,0	8 758
Brasil	1 907	2 204	2 912	3 813	4 421	5 335	179,8	6 989
Espaço Erasmus	3 029	2 757	2 953	2 993	3 878	5 025	65,9	9 397
Outras Regiões	1 689	1 704	2 204	1 961	2 277	2 901	71,8	3 512
Total	17 078	17 951	18 585	17 902	19 226	21 830	27,8	28 656
	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11		2011/12
PALOP+TL	61,2	62,9	56,6	51,0	45,0	39,3		30,6
Brasil	11,2	12,3	15,7	21,3	23,0	24,4		24,4
Espaço Erasmus	17,7	15,4	15,9	16,7	20,2	23,0		32,8
Outras Regiões	9,9	9,5	11,9	11,0	11,8	13,3		12,3

Na análise de Oliveira, Ramos, Ferreira e Gaspar (2015) foram chegadas às seguintes conclusões: a) Houve um decréscimo no número de estudantes provenientes dos PALOP+TL (países africanos de língua oficial portuguesa e Timor-Leste) em relação ao total de alunos estrangeiros. Esse declínio resultou em uma diminuição de sua participação de cerca de 62% para 39% entre 2005/06 e 2010/11, devido a uma redução de 18% nessa categoria e ao aumento de estudantes de outras nacionalidades; b) Observou-se um aumento significativo no número de alunos provenientes de países europeus associados ao programa Erasmus. Esses estudantes não apenas aumentaram em termos absolutos, mas também passaram a representar 23% do total de alunos estrangeiros em 2010/11, em comparação com menos de 18% em 2005/06; c) Houve um aumento expressivo no número de estudantes brasileiros. O estudo constatou que o número desses estudantes mais do que dobrou entre 2005/06 e 2010/11, e sua importância no total de alunos estrangeiros aumentou de 11% para 24%. Essa tendência de aumento dos estudantes brasileiros tem se mantido nos últimos anos.

Os dados fornecidos pela Direção-Geral do Ensino Superior (DGES) revelam um aumento significativo no número de novos estudantes matriculados no ensino superior através do Estatuto de Estudante Internacional. No ano letivo de 2019/20, foram registrados 5.477 novos estudantes, representando um aumento de 38% em relação ao ano letivo anterior.

Quadro 03 – Número de novos estudantes internacionais matriculados (1.º ano, 1ª. Vez). Fonte: DGES (2020).

Nº Matriculados, por Subsistema de Ensino	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020
Ensino Superior Público Universitário	256	546	778	1445	1577	2150
Ensino Superior Público Politécnico	161	452	821	1183	1757	2398
Ensino Superior Privado Universitário	62	105	179	334	501	707
Ensino Superior Privado Politécnico	44	69	64	120	133	222
Total	523	1172	1842	3082	3968	5477

Quanto à origem dos estudantes, é mostrado pelos dados do DGES que o Brasil é o país que contribui com o maior número de novos matriculados, representando aproximadamente 52% do total, com 2.838 estudantes. Cabo Verde corresponde a 17% dos novos matriculados (926 estudantes), seguido pela Guiné-Bissau com 13% (708 estudantes), Angola com 10% (521 estudantes), São Tomé e Príncipe com 2% (111 estudantes) e outros países com 6%.

Quadro 04 – Origem geográfica dos novos estudantes internacionais matriculados no Ensino Superior (1.º ano, 1ª. Vez). Fonte: DGES (2020).

	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
África	303	661	892	1 101	1 409	2415
América do Norte	-	7	15	9	19	20
América do Sul	198	418	838	1 809	2 430	2945
Ásia	18	47	86	97	88	71
Europa	4	39	11	19	6	26
Oceânia	-	-	-	-	2	-
NS/NR				47	14	-
TOTAL	523	1 172	1 842	3 082	3 968	5 477

Segundo o DGES (2020), A Universidade do Porto é a instituição pública com mais estudantes inscritos, totalizando 595 estudantes, o que representa cerca de 11% do total de novos estudantes internacionais. Em seguida, estão o Politécnico de Bragança com 467 estudantes (16% do total), o Politécnico da Guarda com 336 estudantes (32% do total) e o Politécnico de Castelo Branco com 325 estudantes (21% do total). No ensino superior politécnico público, os novos estudantes internacionais representam 44% do total de novos matriculados, com 2.398 estudantes

Quadro 05 – Número de novos estudantes internacionais matriculados em 2019/20. Fonte: DGES (2020).

	Novos estudantes matriculados ao abrigo do Estatuto de Estudante Internacional em 2019/20	Total de inscritos 1º ano, 1ª vez em 2018/19	% "estudantes internacionais" face ao total
Universidade do Porto	595	8 222	7%
Politécnico de Bragança	467	2 924	16%
Politécnico da Guarda	336	1 065	32%
Politécnico de Castelo Branco	325	1 554	21%
Universidade do Algarve	294	2 812	10%
Universidade de Lisboa	263	15 845	2%
Universidade de Coimbra	251	6 636	4%
Universidade de Évora	228	2 457	9%
Universidade da Beira Interior	220	2 775	8%
Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias	207	2 532	8%

Foi apresentado por Morgado (2020) um estudo relacionado aos estudantes internacionais dos países da Europa (Erasmus) na Universidade do Porto entre os anos de 2015 a 2019, e em sua pesquisa é possível perceber os principais países de origem dos estudantes, os cinco principais são: Espanha, Itália, Alemanha, Polónia e República Checa. As explicações mostradas para a escolha de Portugal e da Universidade do Porto são as seguintes: 1) similaridade linguística; 2) proximidade geográfica; 3) custo/qualidade de vida na cidade do Porto; 4) qualidade de serviço prestado pela Universidade do Porto.

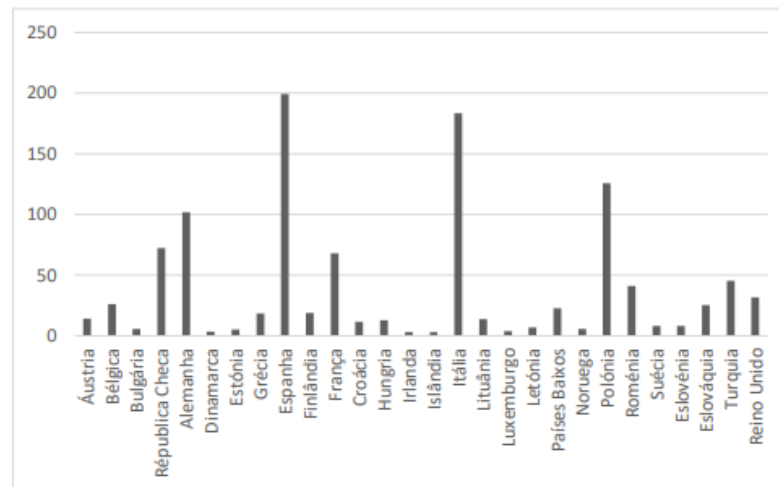


Fig. 02 – País de origem dos estudantes internacionais da U. Porto. Fonte: Morgado (2020)

Os estudos apresentados evidenciam o crescimento significativo da mobilidade estudantil e a importância dos estudantes internacionais no cenário educacional. Através de acordos bilaterais e programas como o Erasmus, a mobilidade estudantil proporciona oportunidades de intercâmbio cultural, troca de conhecimentos e desenvolvimento académico e pessoal. Esse aumento da diversidade cultural nas instituições de ensino superior contribui para a formação de profissionais globalmente competentes.

No contexto português, observa-se um aumento expressivo no número de estudantes internacionais matriculados, principalmente provenientes do Brasil. As universidades portuguesas, como a Universidade do Porto, têm se destacado como destinos atrativos devido à proximidade geográfica, à língua comum e à qualidade de vida. A presença de estudantes internacionais enriquece o ambiente académico e promove a internacionalização das instituições, preparando os estudantes para os desafios de um mundo cada vez mais globalizado.

3

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

3.1. ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE ESTUDO – PÓLO UNIVERSITÁRIO DA ASPRELA

O Pólo Universitário da Asprela é um importante centro académico da cidade do Porto e hoje é um dos principais focos de educação e pesquisa de Portugal. Sua área corresponde à cerca de 145 hectares localizada na freguesia de Paranhos, concelho do Porto.



Fig. 03 – Demarcação da área de estudo – Pólo Universitário da Asprela. Fonte: Autor (2023).

O Pólo Universitário da Asprela passou por diversas transformações no decorrer de vários anos, entre os fatos principais estão: em 1892 Telles de Ferreira descreveu em carta que a área que corresponde a Asprela pertencia a periferia da cidade do Porto e era composta basicamente por grandes campos agrícolas e algumas casas senhoriais, circundada, à norte, pela “Estrada da Circunvalação” e por alguns aglomerados habitacionais associados aos arruamentos da cidade.

Após alguns anos, em 1946, foi objetivado o Plano regulador da cidade do Porto de Almeida Garrett, e com isso, observa-se a inclusão de duas vias de grande importância para a área, servindo como ligação da Circunvalação para o interior da cidade, são elas: a A3 e a Rua António Bernardino Almeida. É

observado o início da ocupação do bairro do Outeiro, mas a urbanização em sua maioria ainda era composta com campos agrícolas.

Em 1962 surgiu o Plano Diretor Municipal, também conhecido como “Plano Auzelle”, que reconhecia a importância que as vias A3 (Estrada de circulação rápida) e Rua António Bernardino Almeida tinham para se adentrar na cidade, tornando-as o limite do Pólo Universitário da Asprela. Em 1958 o ministério de Obras Públicas cria o projeto Cidade Universitária do Porto, com o intuito de fomentar a comunidade académica e criar um “sentimento de comunidade académica”, que buscava concentrar as faculdades em um único Pólo, já que as faculdades no Porto encontravam-se dispersas pela cidade.

Até que em 1959 foi inaugurado o primeiro edifício académico no Pólo Universitário da Asprela, sendo ele o Hospital Escolar de São João, seguido pela Faculdade de Economia, inaugurada em 1974. Gonçalves (2017) pontua que “a migração progressiva de grande parte dos serviços da Universidade do Porto e de outros serviços de ensino superior para a Asprela gerou a atual concentração de serviços, ao qual se foram juntando entidades privadas e outros serviços (Folha, 2016; Gonçalves, 2017).

Mealha (2015) reuniu algumas medidas previstas nos planos da cidade, e para além de estudos urbanísticos pontuais, e descreveu as seguintes etapas fundamentais:

“1950 – Arménio Losa inicia os estudos urbanísticos para o ANTEPLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA HOSPITALAR ESCOLAR, aprovado em 1954 (ano em que é definida a Zona de Protecção do. Edifício do Hospital Escolar do Porto. 1957 – do PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA DO HOSPITAL ESCOLAR, também de Arménio Losa. Com a ampliação da área da Cidade Universitária do Porto (1960), Oldemiro Carneiro desenvolve o ANTEPROJECTO DA CIDADE UNIVERSITÁRIA DO PORTO, em 1960, que evoluiu como PLANO SUMÁRIO DE IMPLANTAÇÕES, de 1965. Luiz Cunha desenvolveu o PLANO ESTRUTURA (Plano para o Pólo 2 da UP) em 1973. O mesmo Luiz Cunha elaborou o PLANO DO PÓLO II DA UNIVERSIDADE DO PORTO em 1987, com versões variantes aprovadas como PLANO ESTRUTURA de 1988. Rui Mealha desenvolve o PROJECTO DA ÁREA CENTRAL DO PÓLO UNIVERSITÁRIO DA ASPRELA a partir de 1996, cujo estudo prévio é designado como CARTA DE OBJECTIVOS COMUNS, aprovada em 1997 e com sequência como estudo final concluído em 2000, a partir do qual exerceu a consultoria urbanística para a Universidade do Porto, acompanhando os projectos de urbanização e de edificação para a mesma área, nomeadamente a inserção urbana da Metro do Porto, SA, e a construção de novos edifícios”. (Mealha, 2015)

Sendo assim, é possível perceber que houveram diversos avanços na edificação e desenvolvimento da área, com o intuito criar um Pólo dedicado à ciência e à tecnologia na cidade do Porto, e assim promover a cooperação entre as universidades e centros de pesquisa, visando impulsionar o desenvolvimento científico e tecnológico do país.

3.1.1. CARACTERIZAÇÃO URBANA E DO EDIFICADO

O Pólo Universitário da Asprela, localizado na cidade do Porto, é reconhecido por abrigar uma diversidade de instituições de ensino e pesquisa, com destaque para as áreas da saúde e ciências. As faculdades e centros de pesquisa da Universidade do Porto desempenham um papel central nesse campus, constituindo a maioria das instituições presentes. Além disso, o Instituto Politécnico do Porto também estabeleceu duas faculdades nessa região, contribuindo para a oferta educacional diversificada. A presença da Universidade Católica Portuguesa, com seu segundo pólo universitário voltado para as áreas de ciências e saúde, enriquece ainda mais o ambiente académico da Asprela.

O Pólo da Asprela abriga diversas instalações universitárias e residências oficiais, proporcionando um ambiente propício para o aprendizado e desenvolvimento acadêmico. Entre as instituições presentes estão a Faculdade de Medicina, a Faculdade de Engenharia, a Faculdade de Economia, a Faculdade de Ciências da Nutrição e Alimentação, a Faculdade de Desporto, entre outras. Além disso, importantes centros de pesquisa, como o i3S e o IPATIMUP, contribuem para o avanço científico e tecnológico na região. O Pólo da Asprela também conta com instituições de saúde de renome, como o Centro Hospitalar Universitário de São João e o Instituto Português de Oncologia do Porto Francisco Gentil, estabelecendo uma estreita ligação entre a academia e a prática médica. As instalações universitárias existentes e suas residências oficiais que estão localizadas no Campus da Asprela são:

Quadro 06 – Lista de equipamentos universitários no Pólo Universitário da Asprela e arredores. Fonte: Autor (2023)

1	Casa Museu Abel Salazar	13	Instituto de Engenharia Mecânica e Gestão Industrial da Universidade do Porto - INEGI
2	E-Learning	14	Instituto de Investigação e Inovação em Saúde da Universidade do Porto - i3S
3	Escola Superior de Educação do Instituto Politécnico do Porto - ESE	15	Instituto de Patologia e Imunologia Molecular da Universidade do Porto - IPATIMUP
4	Escola Superior de Enfermagem - ESEP	16	Instituto Superior de Engenharia do Porto do Instituto Politécnico do Porto - ISEP
5	Faculdade de Ciências da Nutrição e Alimentação da Universidade do Porto - FCNAUP	17	Parque de Ciências e Tecnologia da Universidade do Porto - UPTec
6	Faculdade de Desporto da Universidade do Porto - FADEUP	18	Residência Universitária de Paranhos
7	Faculdade de Economia da Universidade do Porto - FEP	19	Residência Universitária Jayme Rios de Sousa
8	Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto - FEUP	20	Universidade Católica do Porto - Escola Superior de Biotecnologia
9	Faculdade de Medicina da Universidade do Porto - FMUP	21	Universidade Portucalense - Infante D. Henrique
10	Faculdade de Medicina Dentária da Universidade do Porto - FMDUP	22	Centro Hospitalar Universitário de São João
11	Faculdade de Psicologia e Ciências da Educação do Porto - FPCEUP	23	Instituto Português de Oncologia do Porto Francisco Gentil - IPO
12	Instituto de Engenharia de Sistemas e Computadores da Universidade do Porto - INESC		

A localização estratégica do Pólo Universitário da Asprela e sua boa infraestrutura de acesso facilitam a mobilidade dos estudantes e profissionais que frequentam a região. As vias de acesso, como a estrada da circunvalação N12, as autoestradas A3 e A20, além do transporte público, como a linha D do Metro do Porto e serviços de autocarros, permitem um deslocamento conveniente e eficiente para a comunidade académica. (UP, 2017; Gomçães, 2017)

Gonçães (2017) ainda complementa que no Plano Diretor Municipal do Porto, a região do Pólo Universitário da Asprela abrange uma extensa área de equipamentos integrados em uma estrutura ecológica classificada, representada pela cor azul no mapa abaixo. O Pólo é rodeado por zonas urbanas com diferentes tipos de habitação, incluindo famílias e edifícios multifamiliares, identificados pelas cores amarelo e bege. Além disso, algumas áreas urbanas estão em processo de consolidação, destacadas pela cor laranja. É importante ressaltar que existem espaços verdes de uso público, representados pela cor verde, que estão principalmente localizados ao longo do leito de cheias do trecho central da Ribeira da Asprela, como pode ser observado na figura abaixo:



Fig. 04 – PDF da Zona da Asprela. Fonte: CMP (2017); Gonçalves (2017: 27).

Em conclusão, o Pólo Universitário da Asprela no Porto é um centro académico e de pesquisa de destaque, especialmente nas áreas da saúde e ciências. Com a presença de renomadas instituições de ensino, como a Universidade do Porto, o Instituto Politécnico do Porto e a Universidade Católica Portuguesa, além de importantes centros de pesquisa e instituições de saúde, o campus oferece um ambiente propício para o aprendizado e desenvolvimento académico. As instalações universitárias e as residências oficiais presentes no Pólo fornecem recursos essenciais para os estudantes e pesquisadores. Além disso, a localização estratégica e a boa infraestrutura de acesso garantem a mobilidade e o fácil deslocamento dos frequentadores da região. Com sua diversidade de instalações, o Pólo da Asprela contribui para o avanço científico, tecnológico e médico, estabelecendo uma ligação entre a academia e a prática profissional.

3.1.2. CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO E DENSIDADE POPULACIONAL

O concelho do Porto é hoje um dos concelhos mais adensados de Portugal, residem nele o número estimado de 231.962 habitantes. Segundo os dados dos censos do INE de 2021, esse número vem diminuindo nos últimos censos do INE, nos censos de 2011, eram cerca de 237.591, e nos censos de 2001 eram cerca de 263.131, no entanto, é possível notar na imagem abaixo que o número voltou a subir, se comparado a 2017.



Fig. 05 – População Residente no Porto. Fonte: INE (Censos 2021).

A sua área é dividida em sete freguesias, sendo elas: Bonfim, Campanhã, Paranhos, Ramalde, União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, União das freguesias de Cedofeita, Santa Idelfonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, e União das freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (CM do Porto).

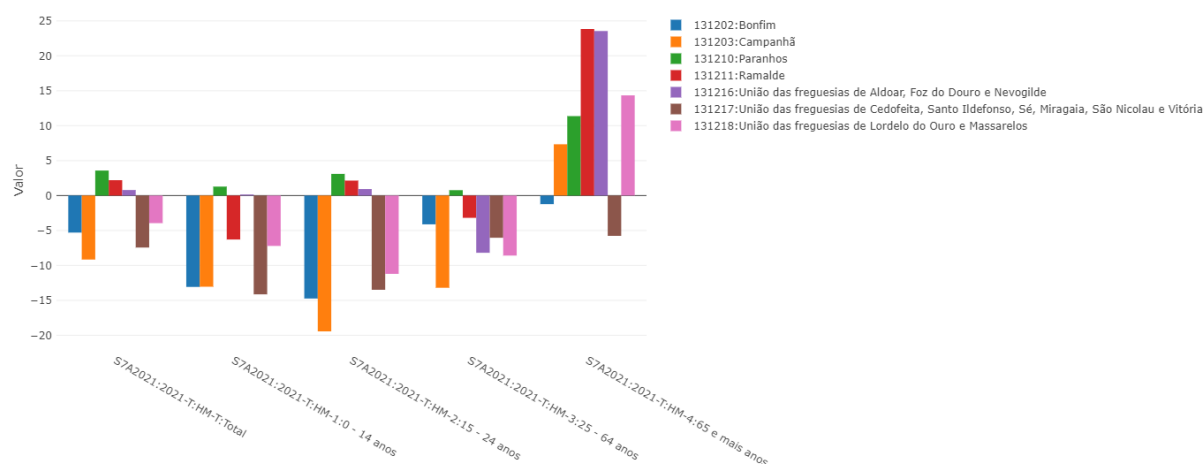


Fig. 06 – Taxa de variação da população residente (2011-2021) (%) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo e Grupo etário. Fonte: INE (2021).

O Pólo Universitário da Asprela está situado na freguesia de Paranhos, que é a maior freguesia do Porto e quinta maior freguesia de Portugal, onde cerca de 20% da população do Porto reside, um número total de meados de 45.871 habitantes, segundo os censos do INE de 2021.

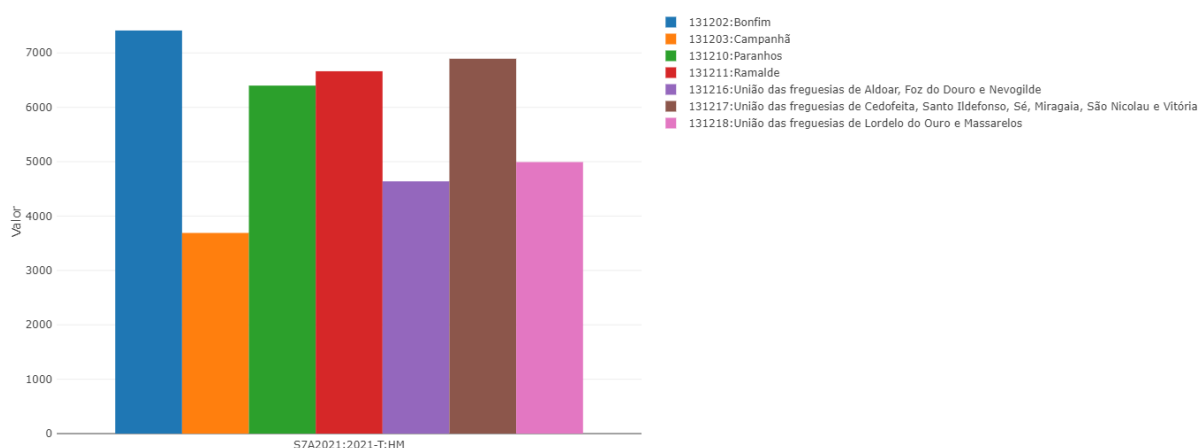


Fig. 07 – Densidade Populacional (N.º/km²) por Local de residência e sexo no Porto. Fonte: INE (2021).

Em seu estudo, Gonçalves (2017) compara a "População utilizadora e população permanente" no Porto. A população permanente refere-se às pessoas que vivem no Porto, enquanto a população utilizadora inclui aquelas que estão a visitar, trabalhar, estudar ou a utilizar serviços públicos ou privados na cidade. Ao analisar dados do Instituto Nacional de Estatística (INE) de 2001 e 2011, o estudo constatou uma diminuição geral na população. No entanto, é importante mencionar que, mesmo com a diminuição geral, houve um aumento no número de estudantes que residem em outros municípios, mas estudam no Porto, conforme mostrado abaixo:

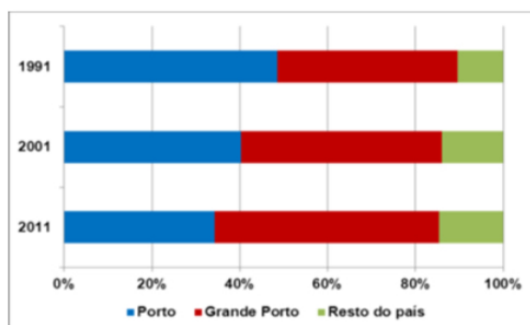


Fig. 08 – Evolução da distribuição da população residente no Porto, por local de trabalho. Fonte: Censos (2011); Gonçalves (2017: 24).

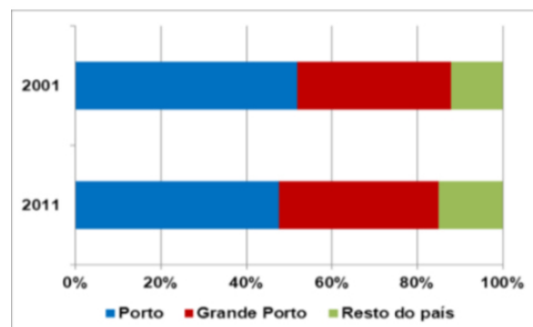


Fig. 09 – Evolução da população que estuda no Porto, por local de residência. Fonte: Censos (2011); Gonçalves (2017: 24).

Quadro 07 – Residentes de outros concelhos que estudam ou trabalham no Porto. Fonte: INE (2011); Gonçalves (2017: 22).

	2001	2011
Trabalhadores	125 600	113 763
Estudantes	35 292	42 416
Total	160 892	156 179

É mostrado pelos Censos do INE de 2021 a duração média dos movimentos pendulares em minutos da população residente empregada ou estudante por Local de residência no Porto, sendo assim, os deslocamentos diários de pessoas entre suas residências e locais de trabalho, estudo ou outro compromisso. É visto que a Freguesia de Campanhã é o Local que mais gasta horas nesses movimentos pendulares, mais de 20 minutos, enquanto Ramalda, União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, e União das freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, são as que gastam menos horas nesses movimentos pendulares, cerca de 18 minutos. É possível perceber que não existe grandes diferenças.

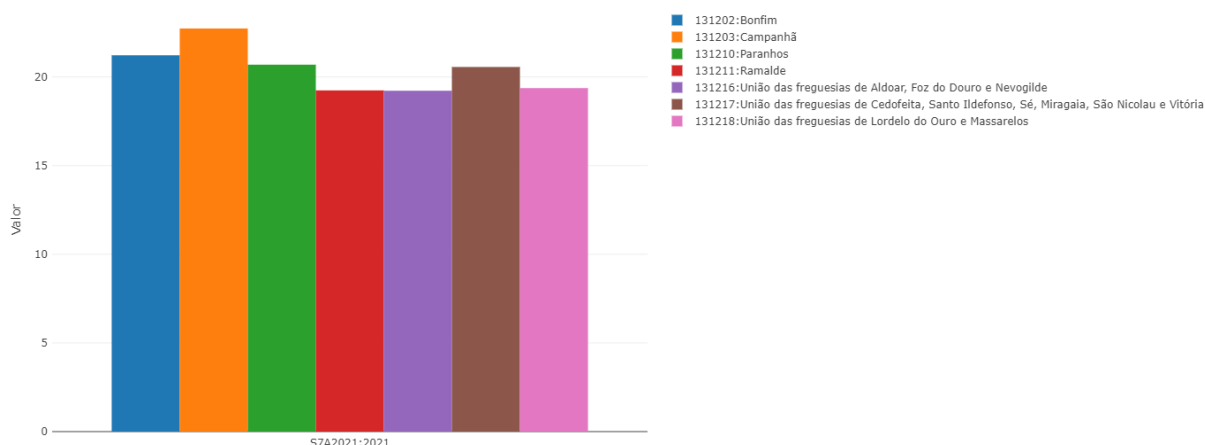


Fig. 10– Duração médias dos movimentos pendulares (min) da população residente empregada ou estudante por Local de residência (à data dos Censos 2021). Fonte: INE (2021).

O estudo de Gonçalves (2017) destaca a presença significativa de pessoas em unidades de alojamento no município de Paranhos, mesmo que não residam lá. Isso pode ser atribuído à existência do Polo Universitário da Asprela e dos dois hospitais de referência da região: o Hospital de São João e o IPO (Instituto Português de Oncologia), conforme ilustrado na imagem:

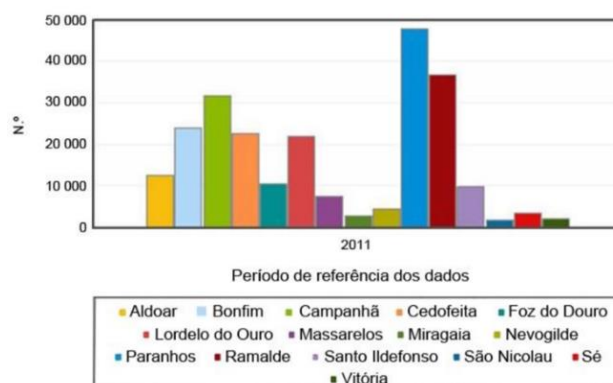


Fig. 11 – População presente (N.º) por local de residência. Fonte: Censos (2011); Gonçalves (2017: 23).

Gonçalves (2017) também analisa o crescimento dos alojamentos familiares tradicionais no Porto entre 2001 e 2011, observando uma taxa de crescimento de quase 10% durante esse período. No entanto, o estudo destaca que, apesar desse crescimento significativo, a taxa é inferior às observadas na Área Metropolitana do Porto e no continente português.

Quadro 08 – Evolução de alojamentos familiares clássicos e de edifícios no Porto. Fonte: INE (2011); Gonçalves (2017: 23).

	2001	2011
Alojamento familiares clássicos	125 267	137 371
Edifícios	46 661	44 324

No nível das freguesias, Gonçalves (2017) mostra que houve um aumento no número de alojamentos familiares tradicionais, exceto no município de Miragaia. De acordo com a Câmara Municipal do Porto (2015), Paranhos teve uma das maiores taxas de crescimento, com um total de 27.256 unidades habitacionais.

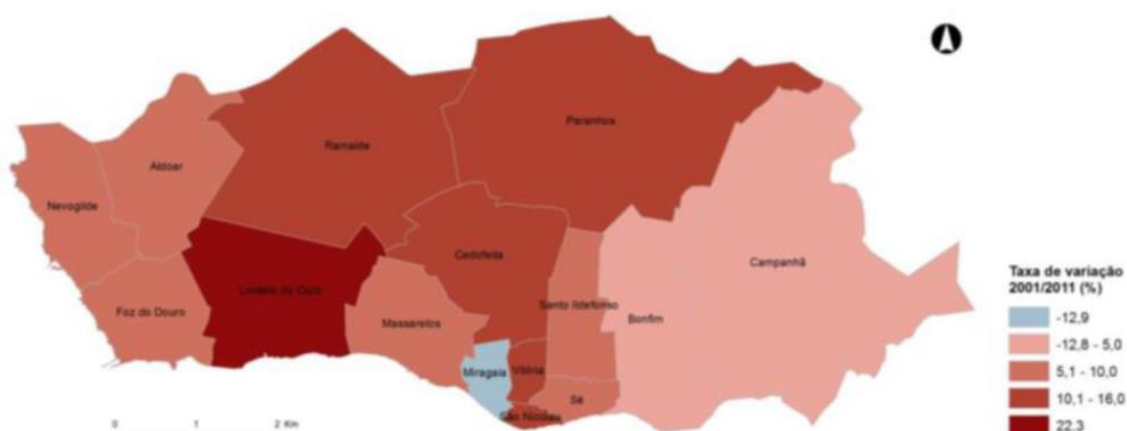


Fig. 12 – Evolução do número de alojamentos familiares clássicos no Porto. Fonte: INE (2011); Gonçalves (2017: 23).

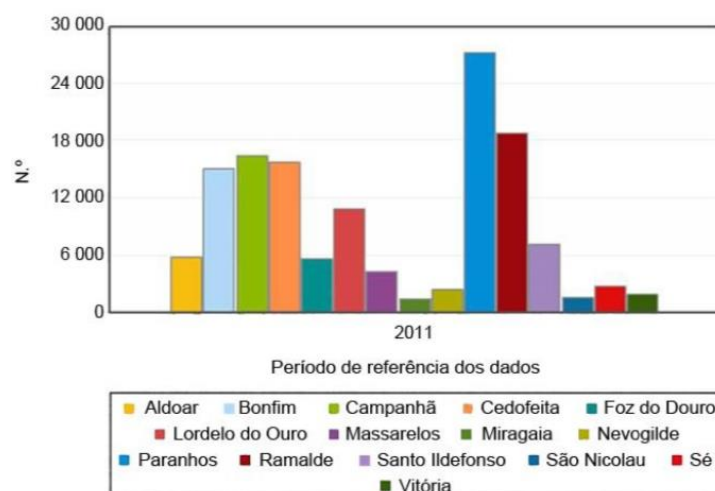


Fig. 13 – Alojamentos (N.º) por localização geográfica: decenal. Fonte: Censos (2011); Gonçalves (2017: 24).

É mostrado nos Censos de 2021 a proporção da população residente de nacionalidade estrangeira, é perceptível que a freguesia que residem mais imigrantes é a freguesia de Ramalde (com 12%) e a freguesia que residem menos imigrantes é a freguesia de Campanhã (com pouco mais de 2%). Paranhos está na média (com pouco mais de 6%).

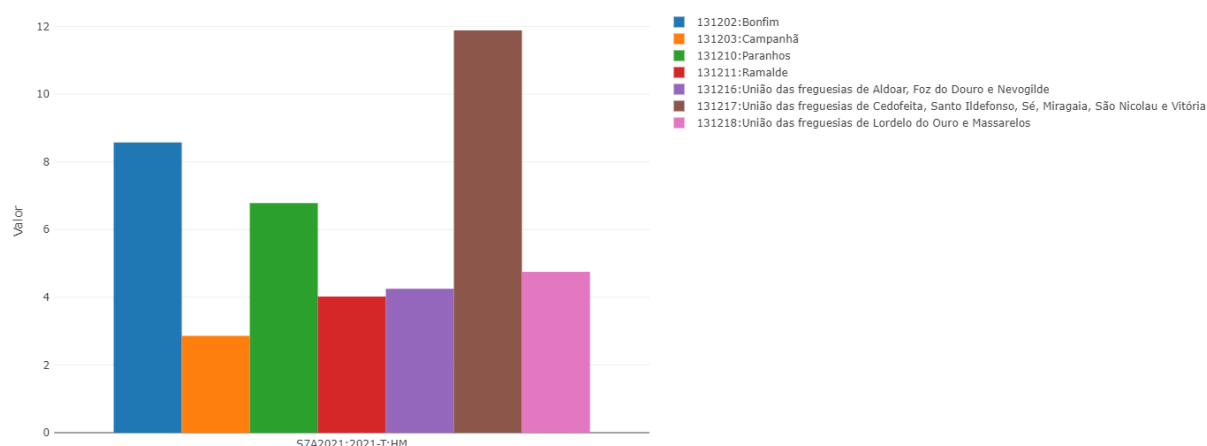


Fig. 14 – Proporção da população residente de nacionalidade estrangeira (%) por Local de residência (à data dos Censos 2021) e sexo. Fonte: INE 2021.

Em conclusão, o concelho do Porto apresenta uma dinâmica demográfica interessante, com um declínio na população residente nos últimos anos, mas um aumento no número de estudantes e usuários dos serviços públicos e privados. O Pólo Universitário da Asprela, localizado na freguesia de Paranhos, desempenha um papel fundamental nesse contexto, sendo uma das principais razões para a presença significativa de pessoas que não residem na região, mas utilizam suas instalações e serviços. Além disso, o crescimento no número de alojamentos familiares clássicos, especialmente em Paranhos, indica uma tendência de expansão nessa área. Embora o crescimento populacional não seja tão expressivo em comparação com outras regiões, o concelho do Porto continua a ser um polo atrativo para estudantes, trabalhadores e visitantes, devido à sua oferta académica, serviços de saúde de referência e infraestrutura urbana.

3.2. RENDAS E PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

Segundo dados dos censos do INE de 2021, os preços medianos de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi de 1297 euros/metro quadrado, e o aumento foi de 9,0% relativamente a 2020. No entanto, na Área Metropolitana do Porto o preço mediano manteve-se acima do valor nacional, sendo o valor de 1370 euros/metro quadrado. E esse valor é ainda mais alto no município do Porto, com o preço mediano a chegar aos 2278 euros/metro quadrado.

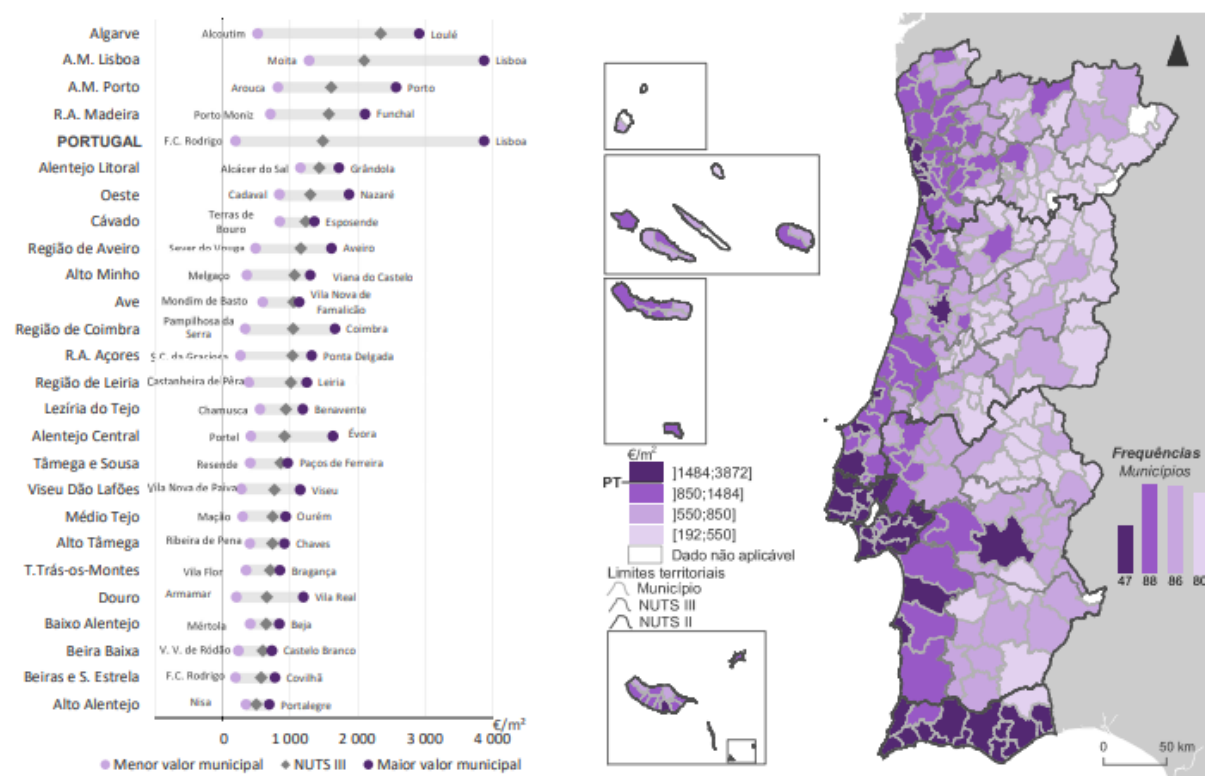


Fig. 15 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e municípios, 4ºT 2022 (12 meses). Fonte: INE (2023).

Quanto ao valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, o INE mostra os preços do m² por localização geográfica, é possível perceber que o preço mais baixo é encontrado no Alentejo, sendo 747€ em 2020, 778€ em 2021 e 848€ em 2022. Já o preço mais alto é encontrado no Algarve, sendo 1.816€ em 2020, 2.000€ em 2021 e 2.339€ em 2022.

Quadro 09 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS – 2013) e Tipologia do fogo; Anual. Fonte: INE (2023).

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipologia do fogo; Anual		
	Período de referência dos dados		
	2022	2021	2020
	Tipologia do fogo		
	Total		
	€	€	€
Portugal	1 484	1 297	1 190
Norte	1 282	1 133	1 047
Centro	962	876	838
Área Metropolitana de Lisboa	2 096	1 813	1 651
Alentejo	848	778	747
Algarve	2 339	2 000	1 816
Região Autónoma dos Açores	1 034	903	874
Região Autónoma da Madeira	1 571	1 436	1 303

Quanto as rendas, em 2021, a renda mediana dos 87349 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,04 euros/metro quadrado, tendo aumentado 7,7% referente ao ano de 2020, e também foi verificado um aumento de 9,4% no número de novos contratos celebrados. Na Área Metropolitana do Porto o valor médio foi de 6,51 euros/metro quadrado, e somado com a Área Metropolitana de Lisboa, obtiveram 52% do total de novos contratos celebrados. Além disso ao destacar apenas o município do Porto, a renda mediana chega a 8,85 euros/metro quadrado, uma das taxas mais altas do país.

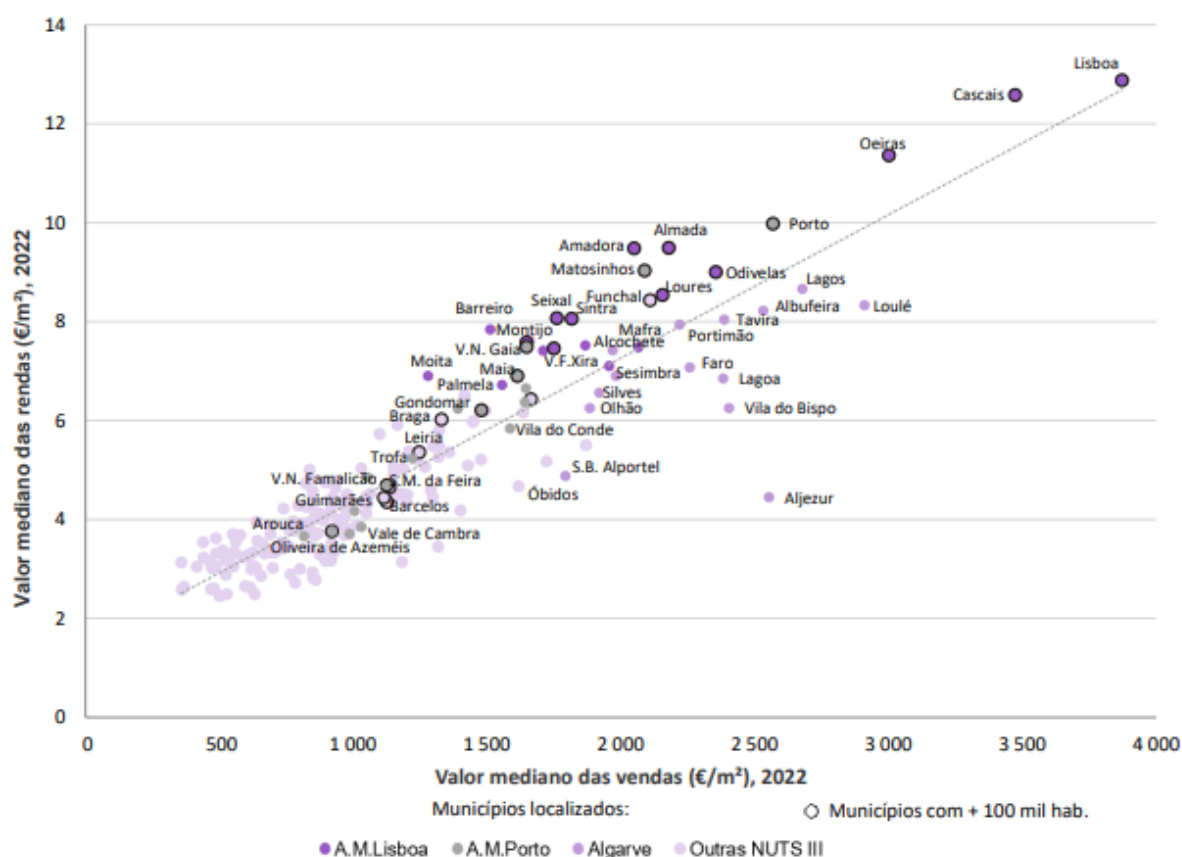


Fig. 16 – Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamento familiares e Valor mediano dos preços das vendas por m² de alojamentos familiares, por município, 2022. Fonte: INE (2023)

Quanto ao valor mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados, é mostrado pelo INE (2022) que a média do valor da renda em Portugal é 334,18€, sendo a renda mediana mais baixa no Alentejo, com 261,45€, e a renda mediana mais alta na Área Metropolitana de Lisboa, com 403,48€.

Quadro 10– Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021); Decenal. Fonte: INE (2022).

Localização geográfica (à data dos Censos 2021)	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021); Decenal	
	Período de referência dos dados	
	2021	
	€	
Portugal		334,18
Continente		335,88
Norte		282,82
Centro		298,52
Área Metropolitana de Lisboa		403,48
Alentejo		261,45
Algarve		375,36
Região Autónoma dos Açores		277,07
Região Autónoma da Madeira		293,42

Quanto à vendas no Porto, é mostrado pelo INE (2023) que a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (3.463 €/m²); União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (2.967€/m²); e a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (2.856€/m²) destacaram-se quanto ao valor mediano das vendas por m² na cidade do Porto, no período de janeiro a dezembro de 2022. Já as freguesias de Bonfim (2.456€/m²), Paranhos (2.423€/m²), Campanhã (2.105€/m²) e Ramalde (2.275€/m²) evidenciaram um preço mediano inferior ao do Porto.

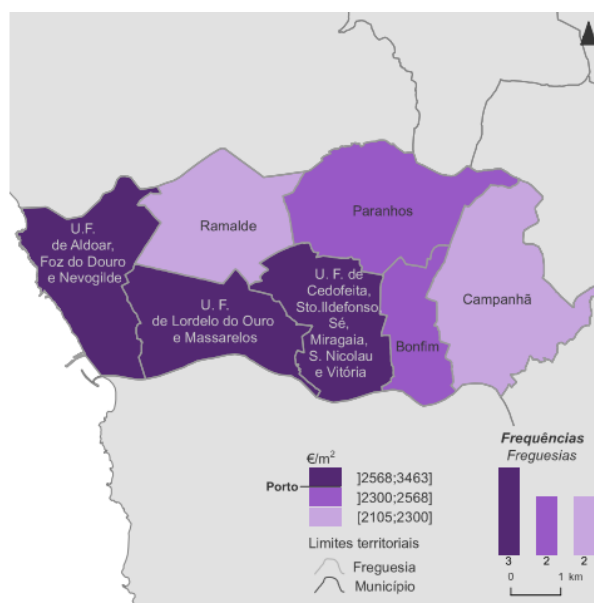


Fig. 17 – Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 4ºT 2022 (12 meses). Fonte: INE (2023).

De acordo com o INE (2023), o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no Porto é de 2.112€/m² em 2020, 2.278€/m² em 2021 e 2.568€/m². É perceptível que a freguesia com o preço do m² mais alto é a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, com 2.869€/m² em 2020, 3.017€/m² em 2021 e 3.463€/m² em 2022. Já a freguesia com o preço do m² mais baixo é a freguesia de Campanhã, com 1.417€/m² em 2020, 2.012€/m² em 2021 e 2.105€/m² em 2022.

Quadro 11 – Valor mediano nas vendas por m² de alojamentos familiares por Localização Geográfica (NUTS – 2013) e Tipologia do fogo; Anual. Fonte: INE (2023).

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipologia do fogo; Anual		
	Período de referência dos dados		
	2022	2021	2020
	Tipologia do fogo		
	Total		
	€	€	€
Porto	2 568	2 278	2 112
Bonfim	2 456	2 000	1 963
Campanhã	2 105	2 012	1 417
Paranhos	2 423	2 119	1 942
Ramalde	2 275	2 177	1 762
União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	3 463	3 017	2 869
União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	2 967	2 577	2 461
União das freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos	2 856	2 521	2 594

Quanto aos preços das rendas no Porto segundo o INE (2023) é possível perceber que o preço mediano é de 315,76€/m². Em concordância com a freguesia com o maior preço de venda, a freguesia com o maior preço de renda por m² é a União de freguesia de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, com uma renda média de 431,41€/m². Já a freguesia com o menor preço de renda, também está em concordância com a freguesia com o menor preço de venda, sendo a freguesia de Campanhã, com uma renda média de 167,79€/m².

Quadro 12 – Valor médio das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021); Decenal. Fonte: INE (2022).

Localização geográfica (à data dos Censos 2021)	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021); Decenal	
	Período de referência dos dados	
	2021	
	€	
Porto		317,76
Bonfim		354,90
Campanhã		167,79
Paranhos		309,17
Ramalde		305,37
União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde		431,41
União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória		380,61
União das freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos		324,07

Conclui-se, então, que os dados dos censos do INE revelam um cenário de aumento nos preços dos imóveis e das rendas em Portugal, com destaque para a Área Metropolitana do Porto e, em particular, para o município do Porto. Os preços medianos por metro quadrado atingiram valores significativos, indicando um mercado imobiliário aquecido e uma pressão crescente sobre os preços da habitação. Esses números refletem a forte demanda por moradias nas áreas metropolitanas, impulsionada por fatores como a procura de investidores, o aumento do turismo e a atratividade das principais cidades. No entanto, esses valores elevados também levantam preocupações sobre a acessibilidade da habitação e o impacto social desses aumentos, especialmente para famílias de renda mais baixa. A monitorização contínua dessas tendências e a busca por soluções sustentáveis são essenciais para promover um ambiente habitacional justo e viável para todos os cidadãos.

4

ALOJAMENTOS ESTUDANTIS DO PÓLO UNIVERSITÁRIO DA ASPRELA

4.1. ENQUADRAMENTO DOS ALOJAMENTOS ESTUDANTIS E DAS ENTREVISTAS AOS USUÁRIOS

Pela alta concentração de faculdades e equipamentos de ensino existentes no Pólo Universitário da Asprela, a zona acabou por se tornar uma opção muito procurada pelos estudantes para se viver. Ao perceber a grande procura, foram construídos pelo setor privado prédios com alojamentos unicamente feitos para estudantes. Na zona os alojamentos privados existentes são: 1)Xior Campus Asprela; 2)Livensa Living Campus da Asprela; 3)BigCity Porto Asprela; 4)Milestone Porto Asprela.



Fig. 18 – Localização dos alojamentos estudantis estudados. Fonte: Autor com auxílio do Google Earth (2023).

Foram analisados cada um dos alojamentos sobre suas estruturas, atrativos, serviços, vizinhança e valores da renda em 2023. E foram aplicadas entrevistas (Anexo I) para três moradores de cada um dos alojamentos para que seja possível perceber suas opiniões sobre o edifício (áreas coletivas e individuais) e sobre seus arredores. E assim, analisar o fator de satisfação valor-qualidade do serviço de cada um dos alojamentos estudados. No estudo é separado claramente as características do alojamento estudantil, da sua relação com o entorno, e também é separado o factor preço.

Na primeira etapa da entrevista, o objetivo principal é coletar informações gerais que permitam segmentar as respostas de acordo com características pessoais relevantes para o estudo em questão. Essas características incluem idade, sexo, curso e ciclo que o respondente frequenta. Essa segmentação permitirá uma análise mais aprofundada e contextualizada do impacto do alojamento estudantil nos preços do imobiliário, levando em consideração diferentes perfis e contextos dos participantes. Essa abordagem contribuirá para uma compreensão mais abrangente dos resultados e suas possíveis variações de acordo com essas características pessoais.

Na segunda etapa da entrevista, são feitas perguntas sobre a relação do entrevistado com o alojamento estudantil em que reside, divididas em dois fatores principais: fator vizinhança e fator alojamento. O objetivo é coletar a opinião dos usuários dos alojamentos estudantis em relação a pontos específicos. No fator vizinhança, busca-se compreender se a infraestrutura da vizinhança do alojamento estudantil é satisfatória em relação ao valor da renda. Em seguida, no fator alojamento, busca-se compreender se os serviços, instalações e equipamentos oferecidos pelo alojamento estudantil correspondem ao valor da renda.

Essas perguntas visam obter insights diretos daqueles que utilizam os alojamentos estudantis, permitindo uma avaliação mais precisa da satisfação e percepção dos entrevistados em relação aos aspectos específicos da vizinhança e do próprio alojamento. Essas informações são fundamentais para compreender como os usuários percebem a relação entre o valor da renda e a qualidade do alojamento e da infraestrutura ao redor, contribuindo para uma análise mais abrangente do impacto do alojamento estudantil nos preços do imobiliário.

4.1.1. XIOR CAMPUS ASPRELA

O alojamento estudantil Xior Campus Asprela foi inaugurado em 2020, pertence à empresa imobiliária belga Xior Student Housing e está localizado na Rua Fábrica do Bairro da Areosa, número 31, Paranhos, Porto. O edifício conta com uma área superior a 15.500m² que estão divididos em cave para estacionamento, rés-do-chão para áreas sociais e nove pisos com 498 quartos no total, entre duplos e individuais, cada um equipado com casa de banho privativa e alguns com cozinha (kitchenette).



Fig. 19 – Xior Campus Asprela. Fonte: Xior (2023)

O alojamento conta, em sua área social, com: lobby; sala de convivência; ginásio; salas para estudo; lavanderia; cinema; sala de gaming; estacionamento subterrâneo (pago); café-bar; campo de futebol.



Fig. 20 – Xior – café-bar. Fonte: Xior (2023).



Fig 21 – Xior - sala de convivência. Fonte: Xior (2023).

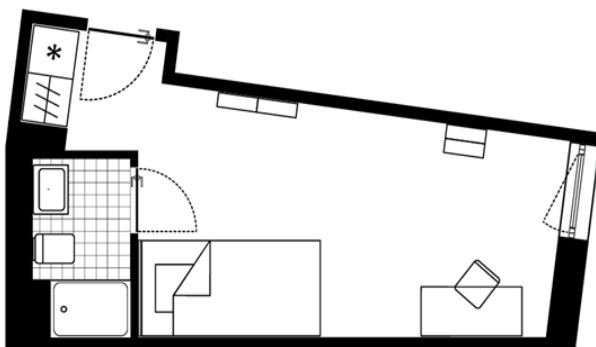


Fig. 22 – Xior - ginásio. Fonte: Xior (2023).



Fig 23 – Xior – Sala de gaming. Fonte: Xior (2023).

Os alojamentos tem acesso à internet ilimitada e são divididos em 8 tipologias, sendo elas: “standard suíte”; “good suíte”; “super suíte”, “great suíte”; “good studio”; “good studio”; “super studio”; boss studio”; e “twodio”. Com preços que vão de 430€ até 740€, além de também se alugar vagas no parking por 31€ mensal para carros, e 12,50€ mensal para motos, como opcional.



A tipologia “standard suíte” é composta por um quarto com aquecimento central, janela ampla, secretária, estante para livros, mini frigorífico, roupeiro pequeno, cama pequena com arrumação e uma casa de banho. Nesta opção, 8 suítes compartilham uma cozinha totalmente equipada. Sua área é de 11m² ou 12m² e o valor da renda é 430€ por mês.

Fig. 24 – Xior – Planta tipologia ‘standard suíte’.
Fonte: Xior (2023).



Fig. 25 – Xior – quarto 1. Fonte: Xior (2023).



Fig 26 – Xior – quarto 2. Fonte: Xior (2023).

A tipologia “good suite” é similar à tipologia anterior e é composta por um quarto com aquecimento central, janela ampla, secretária, prateleira para livros, mini frigorífico, roupeiro, cama pequena com arrumação e uma casa de banho. Nesta opção, 8 suítes compartilham uma cozinha totalmente equipada. Sua área é de 12m² ou 13m² e o valor da renda é 450€ por mês.

Fig. 27 – Xior – planta tipologia ‘good suite’. Fonte: Xior (2023).

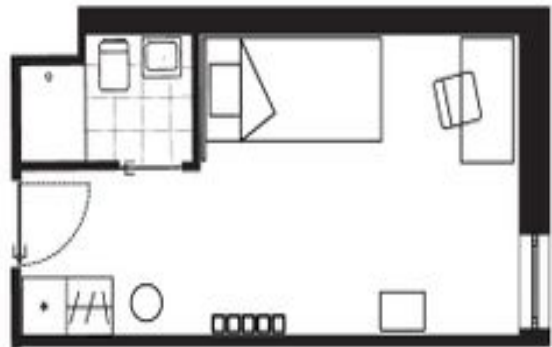


Fig. 28 – Xior – quarto 3. Fonte: Xior (2023).



Fig. 29 – Xior – quarto 4. Fonte: Xior (2023).



A tipologia “super suite” é similar à tipologia anterior e é composta por um quarto com aquecimento central, janela ampla, secretária, prateleira para livros, mini frigorífico, roupeiro, cama pequena com arrumação e uma casa de banho. Nesta opção, 8 suítes compartilham uma cozinha totalmente equipada. Sua área é de 14m² ou 15m² e o valor da renda é 470€ por mês.

Fig. 30 – Xior – planta tipologia ‘super suite’. Fonte: Xior (2023).



Fig. 31 – Xior – quarto 5. Fonte: Xior (2023).



Fig. 32 – Xior – quarto 6. Fonte: Xior (2023).

A tipologia “great studio” é composta por um quarto com varanda, aquecimento central, janela ampla, secretária, prateleira para livros, roupeiro, poltrona, cama com arrumação, uma casa de banho e cozinha pequena (kitchenette). Sua área é de 13m² ou 15m² e o valor da renda é 640€ por mês.

Fig. 33 – Xior – planta tipologia ‘great studio’.
Fonte: Xior (2023).

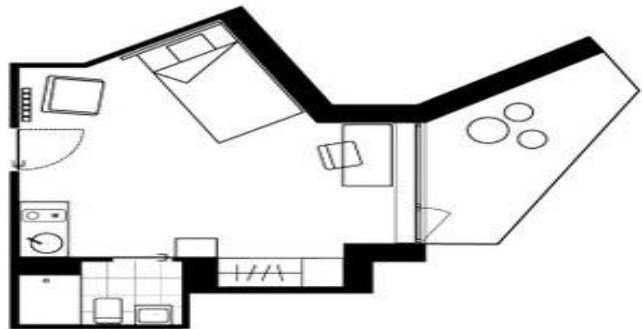
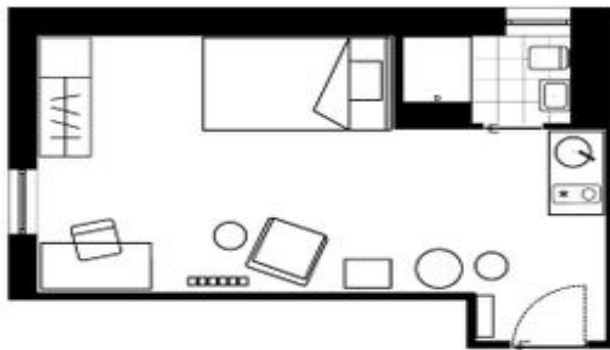


Fig. 34 – Xior – quarto 7. Fonte: Xior (2023).



Fig 35 – Xior – quarto 8. Fonte: Xior (2023).



A tipologia “good studio” é composta por um quarto com aquecimento central, janela ampla, secretária, prateleira para livros, roupeiro, poltrona, cama com arrumação, uma casa de banho e cozinha pequena (kitchenette). Sua área é de 17m² ou 18m² e o valor da renda é 570€ por mês.

Fig. 36 – Xior – planta tipologia ‘good studio’.
Fonte: Xior (2023).



Fig. 37 – Xior – quarto 9. Fonte: Xior (2023).



Fig 38 – Xior – quarto 10. Fonte: Xior (2023).

A tipologia “super studio” é composta por um quarto com varanda, aquecimento central, janela ampla, secretária, prateleira para livros, roupeiro, poltrona, cama com arrumação, uma casa de banho e cozinha pequena (kitchenette). Sua área é de 17m² e o valor da renda é 670€ por mês.

Fig. 39 – Xior – planta tipologia ‘super studio’. Fonte: Xior (2023).

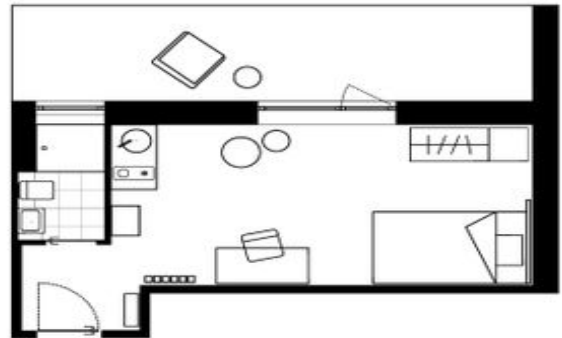
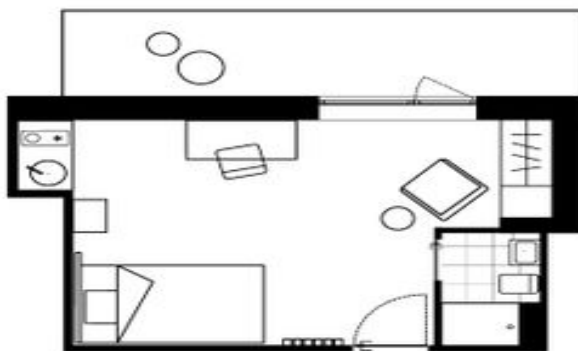


Fig. 40 – Xior – quarto 11. Fonte: Xior (2023).



Fig 41 – Xior – quarto 12. Fonte: Xior (2023).



A tipologia “boss studio” é composta por um quarto com varanda, aquecimento central, janela ampla, secretária, prateleira para livros, roupeiro, poltrona, cama com arrumação, uma casa de banho e cozinha pequena (kitchenette). Sua área é de 19m² e o valor da renda é 740€ por mês.

Fig. 42 – Xior – planta tipologia ‘boss studio’. Fonte: Xior (2023).



Fig. 43 – Xior – quarto 13. Fonte: Xior (2023).



Fig 44 – Xior – quarto 14. Fonte: Xior (2023).

A tipologia “twodio” é um diferencial em relação às outras tipologias, é composta por dois quartos individuais com aquecimento central, janela ampla, secretária, roupeiro, cama pequena com arrumação e uma casa de banho, uma cozinha pequena e uma varanda compartilhada. Não é exibida a área total e o valor da renda é 475€ por mês por quarto, totalizando 950€ por mês o espaço completo.

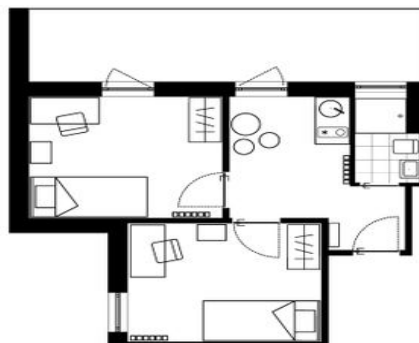


Fig. 45 – Xior – planta tipologia ‘twodio’. Fonte: Xior (2023).



Fig. 46 – Xior – quarto 15. Fonte: Xior (2023).

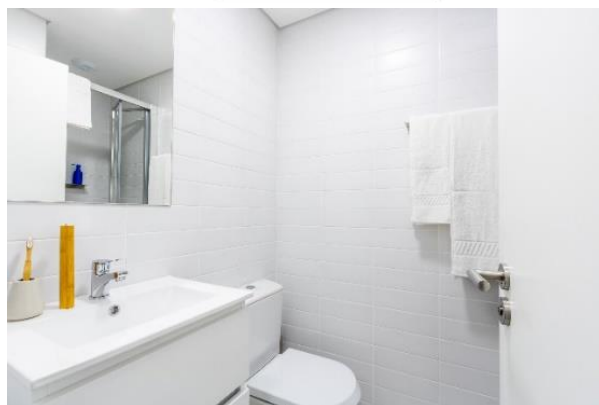


Fig 47 – Xior – quarto 16. Fonte: Xior (2023).

Conclui-se então que o Xior Campus Asprela é o segundo maior alojamento estudantil da Asprela com relação a unidades de alojamentos individuais, o que faz com que normalmente tenham alojamentos disponíveis para arrendar. Foram entrevistados (Anexo 1) três moradores, buscando perceber o quão satisfeitos estão estes usuários. A pesquisa foi separada em dois factores: 1)factor vizinhança, que foca na opinião dos moradores sobre o entorno do alojamento estudantil; e 2)factor alojamento, que foca no quarto e dependências do alojamento estudantil. Os três estudantes entrevistados que vivem no Xior tem o seguinte perfil:

- Entrevistado 01: Gênero feminino, 26 anos, frequenta o Mestrado em Marketing na FEP;
- Entrevistado 02: Gênero feminino, 19 anos, frequenta a Licenciatura em Engenharia Civil na FEUP;
- Entrevistado 03: Gênero feminino, 19 anos, frequenta a Licenciatura em Engenharia Civil na FEUP.

Factor vizinhança

Anexo I - Entrevista implementada - Questões: 2.1 (Qual alojamento estudantil reside atualmente?) / 2.2 (Você considera a infraestrutura da vizinhança ao redor da residência estudantil satisfatória em relação ao valor que você paga mensalmente? Por quê?) / 2.3 (A localização do alojamento estudantil oferece acesso conveniente a serviços essenciais, como supermercados, restaurantes e farmácias? Sentes que algum serviço essencial está em falta?) / 2.4 (Existem opções de transporte público próximos ao alojamento que facilitam o deslocamento para a sua instituição de ensino e outras áreas importantes da cidade? quais?) / 2.5 (Existem equipamentos urbanos ao ar livre, culturais ou de entretenimento [parque, praças, áreas de lazer, museus, teatros, cinemas, bares, cafés, etc] nas proximidades do alojamento onde podes desfrutar de atividades ao ar livre? quais?) / 2.6 (A infraestrutura da vizinhança contribui para um ambiente propício aos estudos e ao desenvolvimento acadêmico? Por que?).

Num primeiro conjunto de questões foram recolhidas informações sobre o factor vizinhança.

Com base nas respostas dos entrevistados, pode-se observar que duas das entrevistadas estão satisfeitas com a vizinhança do alojamento estudantil, enquanto uma delas acredita que paga um valor alto em relação à infraestrutura local. Essa entrevistada menciona a falta de alguns serviços essenciais próximos, mas não tem intenção de se mudar. Por outro lado, duas entrevistadas estão satisfeitas com o acesso aos serviços essenciais, mas uma delas menciona a falta de supermercados próximos ao alojamento.

No entanto, todas as entrevistadas concordam unanimemente que as opções de transporte público próximas ao alojamento são de boa qualidade e facilitam o deslocamento para suas instituições e outras áreas da cidade. Elas mencionam que as faculdades que frequentam estão localizadas muito perto do alojamento, e todas podem ir a pé. Além disso, destacam que o alojamento está a 5 minutos a pé da estação de metrô do Hospital de São João, no Porto, e a 2 minutos a pé das paradas de ônibus que conectam toda a cidade na circunvalação.

No que diz respeito à infraestrutura da vizinhança contribuir para um ambiente propício aos estudos e ao desenvolvimento acadêmico, todas as entrevistadas concordam que a proximidade com as bibliotecas e os equipamentos das faculdades facilita muito nesse requisito.

Em conclusão, com base nas informações fornecidas, pode-se dizer que as entrevistadas não têm planos de sair do alojamento, embora nem todas estejam totalmente satisfeitas. A falta de serviços essenciais próximos é mencionada como uma preocupação, mas o acesso ao transporte público e a proximidade das faculdades são aspectos positivos destacados pelas entrevistadas.

Factor alojamento

Anexo I - Entrevista implementada - Questões: 3.1 (Como você descreveria a qualidade das instalações e dos espaços comuns do alojamento estudantil?) / 3.2 (Você considera que os serviços oferecidos pelo alojamento estudantil correspondem ao valor que você paga mensalmente?) / 3.3 (Os móveis e equipamentos fornecidos nas áreas comuns estão em bom estado e atendem as suas necessidades? Se não, o que falta?) / 3.4 (Como é a manutenção e limpeza das áreas comuns e dos quartos? você acha que estão sendo bem cuidados?) / 3.5 (Considerando a qualidade dos serviços, instalações e atendimento, você acredita que o valor que paga pelo alojamento estudantil é justificado e equivalente ao mercado?).

Em consequente, recolheu-se informações sobre a função alojamento, em sentido composto. (dependências individuais e coletivas).

Com base nas respostas dos moradores sobre a qualidade das instalações e espaços comuns do alojamento estudantil, fica evidente que eles têm uma visão muito positiva do local. Foram mencionados elogios como "melhor residência para estudantes", "residência muito moderna" e "o melhor lugar para se viver como estudante no Porto, com excelente serviço". Essas respostas indicam que os moradores estão satisfeitos com as instalações e com a interação com a equipe do alojamento, destacando a simpatia das recepcionistas.

Quando questionados se consideram que os serviços oferecidos correspondem ao valor da renda mensal, todos os moradores entrevistados concordaram que o valor é justo. Isso sugere que eles consideram que o que pagam mensalmente está alinhado com os serviços e instalações oferecidos pelo alojamento.

Em relação à manutenção e limpeza das áreas comuns, o entrevistado 02 e o entrevistado 03 mencionaram que poderia ser bom ter mais limpezas, apesar de já ocorrerem limpezas diárias. Por outro lado, o entrevistado 01 está satisfeito com esse aspecto. Quanto à limpeza individual dos quartos, todos consideram que a limpeza semanal é de qualidade e estão satisfeitos com ela.

Em geral, todos os entrevistados concordam que a qualidade dos serviços, instalações e atendimento do alojamento estudantil é justificada pelo valor da renda e corresponde ao que é oferecido no mercado. Essas opiniões positivas reforçam a ideia de que os moradores estão satisfeitos com sua experiência no alojamento e acreditam que estão recebendo um bom custo-benefício. Por último, uma breve pergunta em que os entrevistados podiam responder apenas “sim” ou “não” sobre se estão satisfeitos com o alojamento, e foi obtido como resposta:

Conclui-se que os moradores entrevistados encontram-se satisfeitos com o factor alojamento, acrescentam que a qualidade dos espaços coletivos e privados são bons, e que mesmo com a manutenção e limpeza podendo ser melhoradas, ainda são satisfatórios.

4.1.2. LIVENSA LIVING CAMPUS DA ASPRELA

O alojamento estudantil Livensa Living Campus da Asprela foi inaugurado em 2019, promovida pela Temprano Capital Partners e está localizado na Rua Manuel Pereira da Silva, número 236, Paranhos, Porto. O edifício conta com rés-do-chão e primeiro piso para áreas sociais, cinco pisos com 580 estúdios, cada um equipado com casa de banho e cozinha privativa (kitchenette).

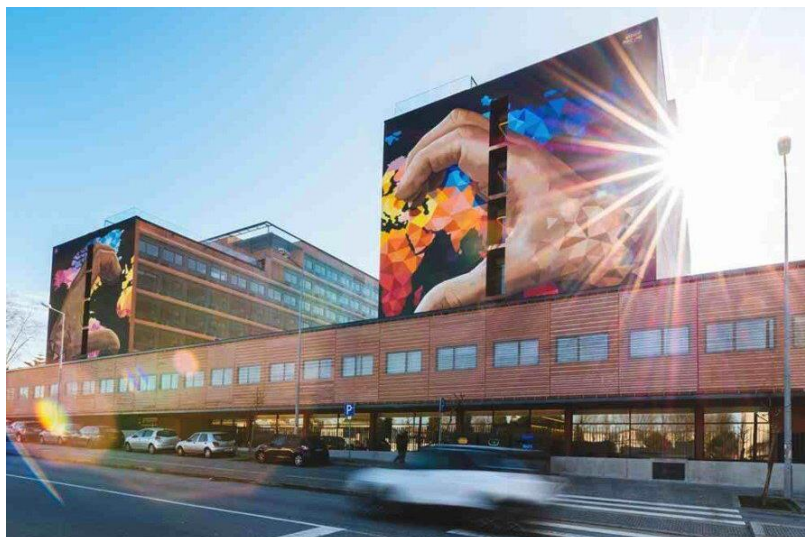


Fig. 48 – Livensa Living Campus da Asprela. Fonte: Buscoresi (2023).

O alojamento conta, em sua área social, com: piscina; ginásio; biblioteca; sala de estar; cinema; sauna; sala de estudos; zona de jogos; urban art; receção 24/7; lavandaria; ar condicionado e terraço.

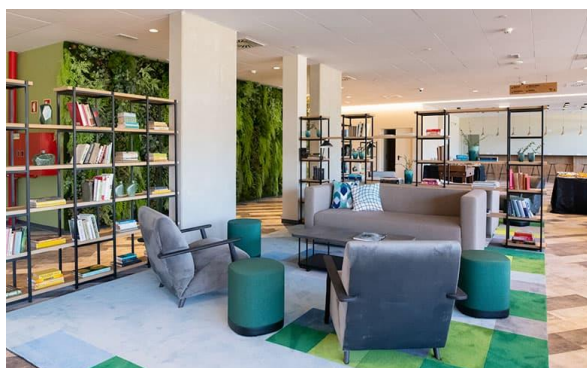


Fig. 49 – Livensa – S. de estar. Fonte: Livensa (2023).



Fig 50 – Livensa – S. de estudos. Fonte: Livensa (2023).



Fig. 51 – Livensa – S. de estar 2. Fonte: Livensa (2023).



Fig. 52 – Livensa – Lavandaria. Fonte: Livensa (2023).

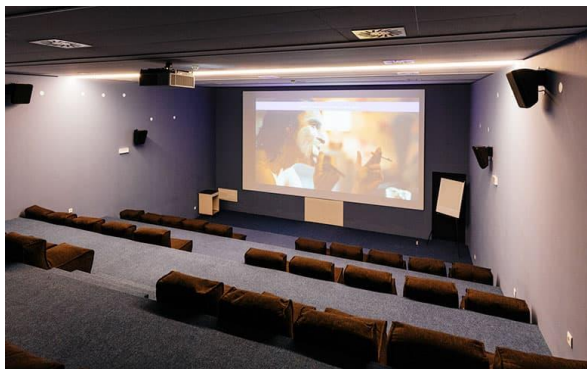


Fig. 53 – Livensa – Cinema. Fonte: Livensa (2023).

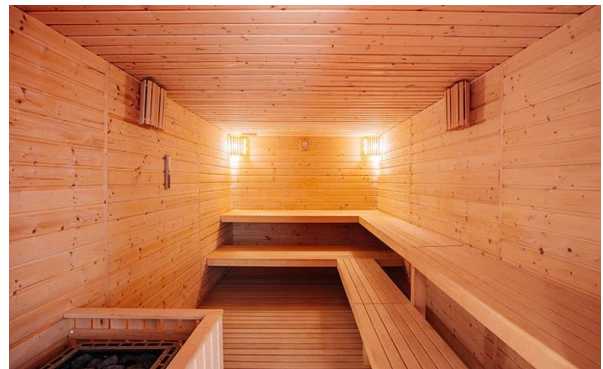


Fig. 54 – Livensa – Sauna. Fonte: Livensa (2023).

Os alojamentos têm acesso à internet ilimitada e são divididos em sete tipologias, sendo elas: “standard”, “superior”, “premium”, “standard c/ terraço”, “twin standard”, “twin superior” e “twin standard single usage”. Com preços que vão de 387€ até 656€ com contratos de 12 meses. O alojamento também oferece suplemente de limpeza semanal como opcional, pelo valor de 70€ no single studio e 52€ por pessoa no twin studio.

As tipologias “twin standard” e “twin superior” são compostas por um quarto com beliche dupla, dois armários, secretária dupla, zona para comer com uma mesa e dois bancos, TV, ar condicionado, uma casa de banho e uma cozinha pequena (kitchenette). As áreas das tipologias é de 18m² e o valor da renda da tipologia “twin standard” é de 387€ por mês por pessoa, com contrato de 12 meses. Já o valor da tipologia “twin superior” é de 423€ por mês por pessoa, com contrato de 12 meses.



Fig. 55 – Livensa – quarto 1. Fonte: Livensa (2023).



Fig. 56 – Livensa – quarto 2. Fonte: Livensa (2023).



Fig. 57 – Livensa – quarto 3. Fonte: Livensa (2023).

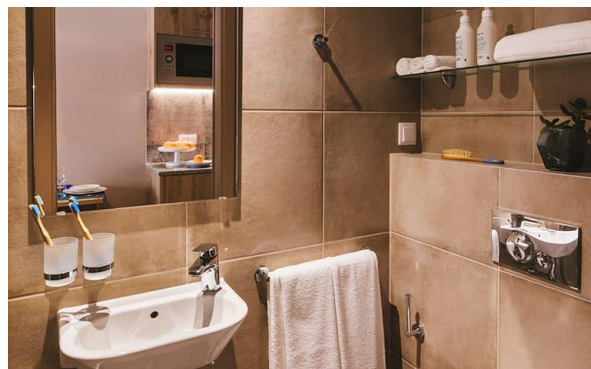


Fig 58 – Livensa – quarto 4. Fonte: Livensa (2023).

As tipologias “standard”, “superior”, “premium” e “standard c/ terraço” são compostas por um quarto com cama de casal, varanda privada, armário, secretária, uma casa de banho e uma cozinha completa. As áreas de todas as tipologias é de 18m², na tipologia “standard c/ terraço” é acrescentado uma varanda de 7m². O valor da renda da tipologia “standard” é 584€ por mês, com contrato de 12 meses. O valor da renda da tipologia “superior” é de 620€ por mês, com contrato de 12 meses. O valor da tipologia “premium” é de 656€ por mês, com contrato de 12 meses. Já o valor da renda da tipologia “standard c/ terraço” é de 607€ por mês, com contrato de 12 meses.

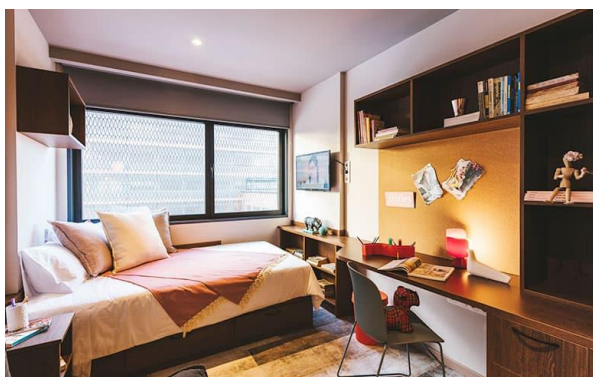


Fig. 59 – Livensa – quarto 5. Fonte: Livensa (2023).



Fig 60 – Livensa – quarto 6. Fonte: Livensa (2023).

Conclui-se então que o Livensa Living Campus de Asprela é maior alojamento estudantil da Asprela com relação a unidades de alojamento, além de ser o único com piscina e a ter unidades com cozinha completa. Foram entrevistados (Anexo 1) três moradores, buscando perceber o quão satisfeitos estão estes usuários. A pesquisa foi separada em dois factores: 1)factor vizinhança, que foca na opinião dos moradores sobre o entorno do alojamento estudantil; e 2)factor alojamento, que foca no quarto e dependências do alojamento estudantil. Os três estudantes entrevistados que vivem no Livensa Living tem o seguinte perfil:

- Entrevistado 01: Gênero feminino, 21 anos, frequenta o Licenciatura em Gestão na FEP;
- Entrevistado 02: Gênero masculino, 28 anos, frequenta o Mestrado em Planeamento e Projecto Urbano na FEUP;
- Entrevistado 03: Gênero masculino, 21 anos, frequenta o Mestrado Integrado em Medicina Dentária na Universidade Fernando Pessoa.

Factor vizinhança

Anexo I - Entrevista implementada - Questões: 2.1 (Qual alojamento estudantil reside atualmente?) / 2.2 (Você considera a infraestrutura da vizinhança ao redor da residência estudantil satisfatória em

relação ao valor que você paga mensalmente? Por quê?) / 2.3 (A localização do alojamento estudantil oferece acesso conveniente a serviços essenciais, como supermercados, restaurantes e farmácias? Sentes que algum serviço essencial está em falta?) / 2.4 (Existem opções de transporte público próximos ao alojamento que facilitam o deslocamento para a sua instituição de ensino e outras áreas importantes da cidade? quais?) / 2.5 (Existem equipamentos urbanos ao ar livre, culturais ou de entretenimento [parque, praças, áreas de lazer, museus, teatros, cinemas, bares, cafés, etc] nas proximidades do alojamento onde podes desfrutar de atividades ao ar livre? quais?) / 2.6 (A infraestrutura da vizinhança contribui para um ambiente propício aos estudos e ao desenvolvimento acadêmico? Por que?).

Num primeiro conjunto de questões foram recolhidas informações sobre o factor vizinhança.

Com base nas entrevistas, podemos concluir que os entrevistados estão, em geral, satisfeitos com a infraestrutura da vizinhança do alojamento estudantil em relação ao valor da renda. Eles destacam o fácil acesso aos serviços essenciais, como supermercados, restaurantes e farmácias, e valorizam a proximidade do alojamento com suas faculdades.

Além disso, os entrevistados estão satisfeitos com a localização do alojamento, mencionando a conveniência dos serviços de transporte público, como o Metro do Pólo Estudantil e as paragens de autocarros do Pólo Estudantil, que facilitam seu deslocamento pela cidade. A proximidade com a faculdade é um fator valorizado, pois contribui para um ambiente propício aos estudos e melhora o desempenho acadêmico.

No entanto, o entrevistado 03 menciona a falta de áreas verdes e espaços para atividades ao ar livre, indicando uma possível melhoria nesse aspecto. Os outros entrevistados não expressaram essa preocupação, mas é importante considerar que a opinião do entrevistado 03 representa uma perspectiva diferente.

Em resumo, os entrevistados estão satisfeitos com a infraestrutura da vizinhança do alojamento estudantil em relação ao valor da renda. Eles valorizam a proximidade dos serviços essenciais, a facilidade de transporte e a conveniência da localização em relação às suas faculdades. No entanto, é possível que melhorias nas áreas verdes e espaços para atividades ao ar livre sejam consideradas para atender às necessidades e expectativas dos moradores.

Factor alojamento

Anexo I - Entrevista implementada - Questões: 3.1 (Como você descreveria a qualidade das instalações e dos espaços comuns do alojamento estudantil?) / 3.2 (Você considera que os serviços oferecidos pelo alojamento estudantil correspondem ao valor que você paga mensalmente?) / 3.3 (Os móveis e equipamentos fornecidos nas áreas comuns estão em bom estado e atendem as suas necessidades? Se não, o que falta?) / 3.4 (Como é a manutenção e limpeza das áreas comuns e dos quartos? você acha que estão sendo bem cuidados?) / 3.5 (Considerando a qualidade dos serviços, instalações e atendimento, você acredita que o valor que paga pelo alojamento estudantil é justificado e equivalente ao mercado?).

Em consequente, recolheu-se informações sobre a função alojamento, em sentido composto. (dependências individuais e coletivas).

Com base nas informações fornecidas, os entrevistados estão satisfeitos com a qualidade das instalações e espaços comuns do alojamento estudantil. Eles descrevem os espaços coletivos como muito bem equipados, destacando a satisfação com a piscina. Além disso, eles concordam que os móveis e equipamentos fornecidos nas áreas comuns estão em bom estado e atendem às suas necessidades.

Em relação ao valor da renda mensal, os entrevistados estão unanimemente satisfeitos e consideram que o valor corresponde aos serviços oferecidos. No entanto, eles expressam uma preocupação em relação ao serviço de limpeza dos quartos. Todos concordam que poderia haver um serviço de limpeza semanal incluso, considerando o valor cobrado pelo serviço.

No geral, os entrevistados consideram que o valor da renda mensal é justificado pela qualidade dos serviços oferecidos pelo alojamento estudantil, especialmente pelos espaços coletivos. Eles estão satisfeitos com o que recebem e acreditam que estão pagando um valor justo.

Essas opiniões positivas reforçam a satisfação geral dos entrevistados com as instalações, espaços comuns e serviços fornecidos pelo alojamento estudantil. No entanto, é importante levar em consideração a preocupação em relação ao serviço de limpeza dos quartos e avaliar possíveis melhorias nesse aspecto. Por último, uma breve pergunta em que os entrevistados podiam responder apenas “sim” ou “não” sobre se estão satisfeitos com o alojamento, e foi obtido como resposta:

Com base nas informações fornecidas, pode-se concluir que os moradores entrevistados estão satisfeitos com o alojamento estudantil. Eles descreveram a qualidade das instalações e espaços comuns como boas e consideram que atendem às suas necessidades. Essa satisfação demonstrada pelos moradores indica que eles estão contentes com as condições oferecidas pelo alojamento e consideram que a qualidade está de acordo com suas expectativas. Essas opiniões positivas são um indicativo de que o alojamento está a proporcionar um ambiente adequado e satisfatório para os estudantes.

4.1.3. BIGCITY PORTO ASPRELA

O alojamento estudantil BigCity Porto Asprela foi inaugurado em 2023, pertence à empresa Beyoo Student & Co-Living accommodation in Europe e está localizado na Rua Manuel Pacheco de Miranda, número 105 & 113, Paranhos, Porto. O edifício conta com rés-do-chão para áreas sociais, 11 pisos com 219 quartos single e 11 quartos duplos no total, cada um equipado com casa de banho e cozinha privativa (kitchenette), além de haver um ginásio na cobertura.



Fig. 61 – BigCity Porto Asprela. Fonte: Beyoo (2023).

O alojamento conta, em sua área social, com: lobby; sala de convivência; ginásio; áreas de co-working e lounge; ginásio; sala de jogos e áreas de TV; terraço na cobertura.



Fig. 62 – BigCity – lobby. Fonte: BigCity (2023).



Fig 63 – BigCity – Terraço. Fonte: BigCity (2023).



Fig. 64 – BigCity – ginásio. Fonte: BigCity (2023).



Fig 65 – BigCity – área de TV. Fonte: BigCity (2023).

Os alojamentos tem acesso à internet ilimitada e são divididos em 10 tipologias, sendo elas: “twin”; “superior twin”; “classic studio”, “accessible studio”, “classic plus studio”, “premium studio”, “twin standard”, “standard studio”, “super studio” e “premium plus studio”. Com preços que vão de 315€ até 900€ com contratos de 12 meses.



As tipologias “twin”, “superior twin” e “twin standard” são compostas por um quarto com beliche dupla, varanda privada, armário, secretária dupla, uma casa de banho e uma cozinha pequena (kitchenette). As áreas das tipologias é de 11.75m² e o valor da renda das tipologias “twin” e “superior twin” é de 450€ por mês, com contrato de 3 meses. Já o valor da tipologia “twin standard” é de 315€ por mês, com contrato de 12 meses.

Fig. 66 – BigCity planta tipologias ‘twin’, ‘superior’ e ‘twin standard’. Fonte: BigCity (2023).



Fig. 67 – BigCity – quarto 1. Fonte: BigCity (2023).



Fig 68 – BigCity – quarto 2. Fonte: BigCity (2023).

As tipologias “classic studio”, “classic plus studio” e “superior studio” são compostas por um quarto com cama de casal, varanda privada, armário, secretária, uma casa de banho e uma cozinha pequena (kitchenette). As áreas de ambos é de 17.9m². O valor da renda da tipologia “classic studio” é 563€ por mês, com contrato de 3 meses. O valor da renda da tipologia “classic plus studio” é de 675€ por mês, com contrato de 3 meses. Já o valor da renda da tipologia “superior studio” é de 810€ por mês, com contrato de 3 meses.

Fig. 69 – BigCity planta tipologias ‘classic studio’, ‘classic plus studio’ e ‘superior studio’. Fonte: BigCity (2023).



Fig. 70 – BigCity – quarto 3. Fonte: BigCity (2023).



Fig 71 – BigCity – quarto 4. Fonte: BigCity (2023).



As tipologias “accessible studio”, “premium studio” e “premium plus studio” são compostas por um quarto com cama dupla, varanda privada, armário, secretária, uma casa de banho e uma cozinha pequena (kitchenette). Suas áreas são de respectivamente 23.6m² e 23.5m². O valor da renda da tipologia “accessible studio” é 585€ por mês, com contrato de 3 meses. O valor da renda da tipologia “classic plus studio” é de 810€ por mês, com contrato de 3 meses. Já o valor da renda da tipologia “premium plus studio” é de 900€ por mês, com contrato de 3 meses.

Fig. 72 – BigCity planta tipologias ‘accessible studio’, ‘premium studio’ e ‘premium plus studio’. Fonte: BigCity (2023).



Fig. 73 – BigCity – quarto 5. Fonte: BigCity (2023).

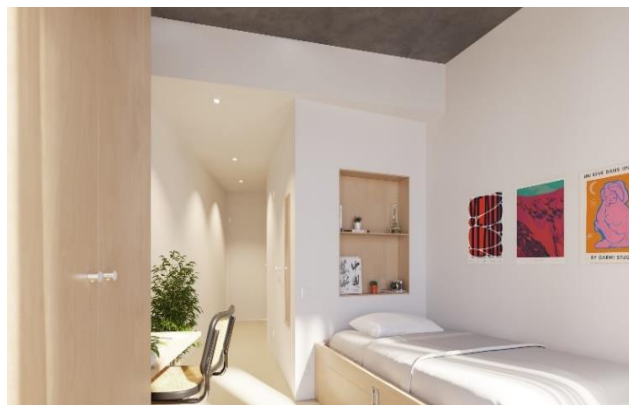


Fig. 74 – BigCity – quarto 6. Fonte: BigCity (2023).

Conclui-se então que o BigCity Porto Asprela é o alojamento estudantil da Asprela mais novo entre todos os estudados, sendo inaugurado no ano de 2023. Também é o que difere mais em valores de renda, o que faz com que seja um alojamento atrativo. Foram entrevistados (Anexo 1) três moradores, buscando perceber o quão satisfeitos estão estes usuários. A pesquisa foi separada em dois factores: 1)factor vizinhança, que foca na opinião dos moradores sobre o entorno do alojamento estudantil; e 2)factor alojamento, que foca no quarto e dependências do alojamento estudantil. Os três estudantes entrevistados que vivem no BigCity tem o seguinte perfil:

- Entrevistado 01: Gênero masculino, 20 anos, frequenta o Mestrado Integrado em em Medicina Dentária na FMDUP;
- Entrevistado 02: Gênero masculino, 22 anos, frequenta a Mestrado Integrado em em Medicina Dentária na FMDUP;
- Entrevistado 03: Gênero masculino, 19 anos, frequenta a Mestrado Integrado em em Medicina Dentária na FMDUP.

Factor vizinhança

Anexo I - Entrevista implementada - Questões: 2.1 (Qual alojamento estudantil reside atualmente?) / 2.2 (Você considera a infraestrutura da vizinhança ao redor da residência estudantil satisfatória em relação ao valor que você paga mensalmente? Por quê?) / 2.3 (A localização do alojamento estudantil oferece acesso conveniente a serviços essenciais, como supermercados, restaurantes e farmácias? Sentes que algum serviço essencial está em falta?) / 2.4 (Existem opções de transporte público próximos ao alojamento que facilitam o deslocamento para a sua instituição de ensino e outras áreas importantes da cidade? quais?) / 2.5 (Existem equipamentos urbanos ao ar livre, culturais ou de entretenimento [parque, praças, áreas de lazer, museus, teatros, cinemas, bares, cafés, etc] nas proximidades do alojamento onde podes desfrutar de atividades ao ar livre? quais?) / 2.6 (A infraestrutura da vizinhança contribui para um ambiente propício aos estudos e ao desenvolvimento acadêmico? Por que?).

Num primeiro conjunto de questões foram recolhidas informações sobre o factor vizinhança.

Com base nas entrevistas, há um consenso entre os entrevistados de que a infraestrutura da vizinhança do alojamento estudantil é satisfatória em relação ao valor da renda. Eles mencionam que têm acesso a todas as facilidades em poucos minutos, o que é conveniente para eles. No entanto, em relação à proximidade de serviços essenciais, como supermercados, restaurantes e farmácias, dois dos moradores entrevistados acreditam que poderia haver um supermercado mais próximo, já que o mais próximo está a mais de 10 minutos de caminhada.

Os estudantes entrevistados afirmaram que escolheram o alojamento estudantil principalmente devido à sua localização, que fica a menos de 5 minutos da FMDUP, onde todos eles estudam. Eles concordam que a proximidade com a faculdade facilita a iniciativa de estudo e melhora o desempenho nas atividades curriculares.

No entanto, todos os entrevistados concordam que os equipamentos urbanos ao ar livre, culturais ou de entretenimento nas proximidades do alojamento poderiam ser melhores. Mesmo com o novo parque da Asprela, eles sentem falta de áreas verdes e locais onde possam fazer atividades ao ar livre. Isso indica que há espaço para melhorias nesse aspecto, embora o novo parque seja uma adição positiva.

Em resumo, os entrevistados estão satisfeitos com a infraestrutura da vizinhança em termos de conveniência e acesso a serviços básicos. No entanto, eles expressaram o desejo de ter mais supermercados próximos e destacaram a falta de áreas verdes e locais de entretenimento. A proximidade com a faculdade é valorizada por eles, pois facilita os estudos e contribui para um ambiente propício ao aprendizado.

Factor alojamento

Anexo I - Entrevista implementada - Questões: 3.1 (Como você descreveria a qualidade das instalações e dos espaços comuns do alojamento estudantil?) / 3.2 (Você considera que os serviços oferecidos pelo alojamento estudantil correspondem ao valor que você paga mensalmente?) / 3.3 (Os móveis e equipamentos fornecidos nas áreas comuns estão em bom estado e atendem as suas necessidades? Se não, o que falta?) / 3.4 (Como é a manutenção e limpeza das áreas comuns e dos quartos? você acha que estão sendo bem cuidados?) / 3.5 (Considerando a qualidade dos serviços, instalações e atendimento, você acredita que o valor que paga pelo alojamento estudantil é justificado e equivalente ao mercado?).

Em consequente, recolheu-se informações sobre a função alojamento, em sentido composto. (dependências individuais e coletivas).

Com base nas informações fornecidas, os entrevistados estão satisfeitos com a qualidade das instalações e espaços comuns do alojamento estudantil. Embora o entrevistado 02 tenha mencionado que poderia haver mais espaços de convivência, ele ainda está satisfeito com o que está disponível. Em relação ao valor da renda mensal, todos os entrevistados concordam unanimemente que o valor corresponde aos serviços oferecidos e até o consideram baixo.

Os entrevistados também expressaram que os móveis e equipamentos fornecidos nas áreas comuns estão em bom estado e atendem às suas necessidades. Isso é especialmente relevante considerando que o prédio é um empreendimento recente, inaugurado em 2023, e os entrevistados estão entre os primeiros a utilizá-lo.

Quanto à manutenção e limpeza das áreas comuns, todos concordam que os espaços estão sempre limpos e organizados. No entanto, em relação aos quartos, o entrevistado 02 e o entrevistado 03 concordam que poderia haver um serviço extra de limpeza, uma vez que o alojamento não oferece essa opção. Por outro lado, o entrevistado 01 está satisfeito com a limpeza dos quartos.

Em geral, os entrevistados consideram que o valor da renda mensal é justificado pela qualidade dos serviços oferecidos pelo alojamento estudantil. Além disso, eles acham que estão pagando pouco pelo que recebem. Essas opiniões positivas reforçam a satisfação geral dos entrevistados com as instalações, espaços comuns e serviços fornecidos pelo alojamento. Por último, uma breve pergunta em que os entrevistados podiam responder apenas “sim” ou “não” sobre se estão satisfeitos com o alojamento, e foi obtido como resposta:

Com base nas informações fornecidas, conclui-se que os moradores entrevistados estão satisfeitos com o alojamento estudantil. Eles expressaram que a qualidade dos espaços coletivos e privados é boa, apesar de algumas sugestões de melhorias na manutenção e limpeza. No entanto, eles ainda consideram a situação atual satisfatória. Essas opiniões positivas em relação ao alojamento indicam que os moradores estão geralmente contentes com as condições oferecidas e acham que a qualidade está de acordo com suas expectativas.

4.1.4. MILESTONE PORTO ASPRELA

O alojamento estudantil Milestone Porto Asprela foi inaugurado em 2019, pertence à multinacional austríaca Milestone e está localizado na Rua Manuel Pacheco de Miranda, número 38, Paranhos, Porto. O edifício conta com 11.000 m² que estão divididos em duas caves para estacionamento, rés-do-chão para áreas sociais e 8 pisos com 220 quartos individuais no total, cada um equipado com casa de banho privativa e cozinha (kitchenette).



Fig. 75 – Milestone Porto Asprela. Fonte: Milestone (2023).

O alojamento conta, em sua área social, com: lobby; sala de convivência; ginásio; gabinetes para estudo; lavandaria; café-bar; sala para festas e jogos; estacionamento subterrâneo (pago); terraço e pátio externo.



Fig. 76 – Milestone – s. convivência. Fonte: Milestone (2023). Fig 77 – Milestone – lobby. Fonte: Milestone (2023).



Fig. 78 – Milestone – s. de estudo. Fonte: Milestone (2023). Fig. 79 – Milestone – ginásio. Fonte: Milestone (2023).

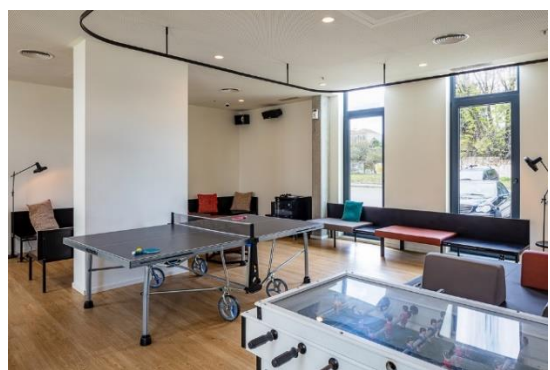


Fig. 80 – Milestone – lavandaria. Fonte: Milestone (2023). Fig. 81 – Milestone – s. jogos. Fonte: Milestone (2023).

Os alojamentos tem acesso à internet ilimitada e são divididos em quatro tipologias, sendo elas: “standard”; “view”; “balcony” e “deluxe”. Com preços que vão de 629€ até 729€ com contratos de 12 meses, além de também se alugar vagas no parking por 15€ por semana como opcional.



A tipologia “standard” é composta por um quarto com ar condicionado, janela ampla, secretária, cama deluxe com arrumação, uma casa de banho e uma cozinha pequena (kitchenette). Sua área é de 20m² e o valor da renda é 629€ por mês, com contrato de 12 meses.

Fig. 82 – Milestone – planta tipologia ‘standard’ . Fonte: Milestone (2023).

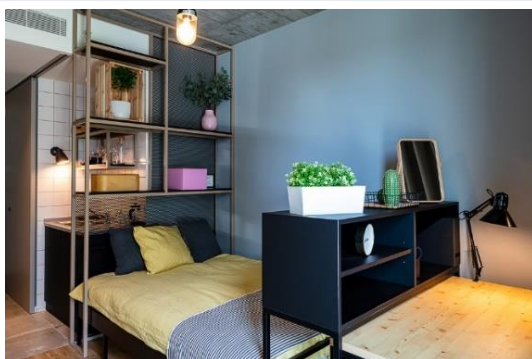


Fig. 83 – Milestone – quarto 1. Fonte: Milestone (2023).

Fig. 84 – Milestone – quarto 2. Fonte: Milestone (2023).

A tipologia “view” é semelhante à anterior, porém está localizado em pisos superiores, e também é composta por um quarto com ar condicionado, janela ampla, secretária, cama deluxe com arrumação, uma casa de banho e uma cozinha pequena (kitchenette). Sua área é de 20m² e o valor da renda é 649€ por mês, com contrato de 12 meses.

Fig. 85 – Milestone – planta tipologia ‘view’ .
Fonte: Milestone (2023).



Fig. 86 – Milestone – quarto 3. Fonte: Milestone (2023).



Fig 87 – Milestone – quarto 4. Fonte: Milestone (2023).



A tipologia “balcony” é semelhante às anterior, porém tem uma pequena varanda individual, e também é composta por um quarto com ar condicionado, janela ampla, varanda, secretária, cama deluxe com arrumação, uma casa de banho e uma cozinha pequena (kitchenette). Sua área é de 20m² e o valor da renda é 679€ por mês, com contrato de 12 meses.

Fig. 88 – Milestone – planta tipologia ‘balcony’ .
Fonte: Milestone (2023).



Fig. 89 – Milestone – quarto 5. Fonte: Milestone (2023).



Fig 90 – Milestone – quarto 6. Fonte: Milestone (2023).

A tipologia “deluxe” é a opção com mais espaço entre todas as tipologias oferecidas, e também é composta por um quarto com ar condicionado, janela ampla, varanda, secretária, cama deluxe com arrumação, uma casa de banho e uma cozinha pequena (kitchenette). Sua área é de 27m² e o valor da renda é 729€ por mês, com contrato de 12 meses.

Fig. 91 – Milestone – planta tipologia ‘deluxe’ .
Fonte: Milestone (2023).

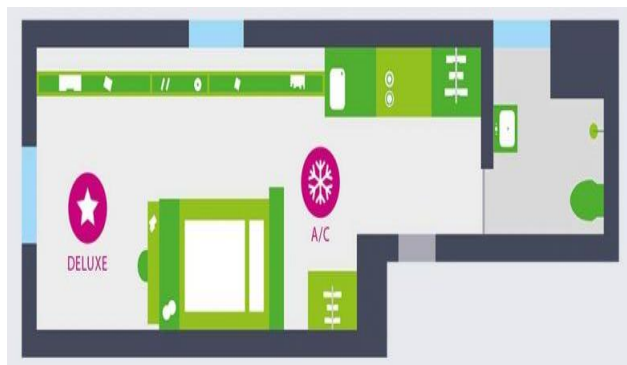


Fig. 92 – Milestone – quarto 7. Fonte: Milestone (2023). Fig 93 – Milestone – quarto 8. Fonte: Milestone (2023).

Conclui-se que diante da localização, dos serviços e das opções de quartos oferecidos, o Milestone Porto Asprela é um alojamento estudantil muito atrativo para estudantes da Pólo Universitário da Asprela. Para perceber mais sobre como é viver neste empreendimento, foram entrevistados (Anexo 1) três moradores, buscando perceber o quão satisfeitos estão estes usuários. A pesquisa foi separada em dois factores: 1)factor vizinhança, que foca na opinião dos moradores sobre o entorno do alojamento estudantil; e 2)factor alojamento, que foca no quarto e dependências do alojamento estudantil. Os três estudantes entrevistados que vivem no Milestone tem o seguinte perfil:

- Entrevistado 01: Gênero feminino, 23 anos, frequenta o Mestrado em Marketing na FEP;
- Entrevistado 02: Gênero feminino, 19 anos, frequenta o Mestrado Integrado em Medicina Dentária na FMDUP;
- Entrevistado 03: Gênero masculino, 20 anos, frequenta a Licenciatura em Economia na FEP.

Factor vizinhança

Anexo I - Entrevista implementada - Questões: 2.1 (Qual alojamento estudantil reside atualmente?) / 2.2 (Você considera a infraestrutura da vizinhança ao redor da residência estudantil satisfatória em relação ao valor que você paga mensalmente? Por quê?) / 2.3 (A localização do alojamento estudantil oferece acesso conveniente a serviços essenciais, como supermercados, restaurantes e farmácias? Sentes que algum serviço essencial está em falta?) / 2.4 (Existem opções de transporte público próximos ao alojamento que facilitam o deslocamento para a sua instituição de ensino e outras áreas importantes da cidade? quais?) / 2.5 (Existem equipamentos urbanos ao ar livre, culturais ou de entretenimento [parque, praças, áreas de lazer, museus, teatros, cinemas, bares, cafés, etc] nas proximidades do alojamento onde podes desfrutar de atividades ao ar livre? quais?) / 2.6 (A infraestrutura da vizinhança contribui para um ambiente propício aos estudos e ao desenvolvimento acadêmico? Por que?).

Num primeiro conjunto de questões foram recolhidas informações sobre o factor vizinhança.

Com base nas informações fornecidas, conclui-se que os moradores entrevistados estão muito satisfeitos com a infraestrutura da vizinhança do alojamento estudantil Milestone Asprela Porto. Eles enfatizaram a presença do Metro do Porto a menos de 1 minuto de distância a pé, além de várias paragens de autocarro, o parque da Asprela e uma sensação geral de segurança.

No que diz respeito ao acesso aos serviços essenciais, como supermercados, restaurantes e farmácias, os entrevistados afirmaram unanimemente que a região é abrangida por todos esses serviços e não sentem falta de nenhum deles. Isso indica que a vizinhança oferece uma ampla gama de comodidades próximas aos moradores.

Em relação às opções de transporte público, os moradores expressaram que têm fácil acesso aos meios de transporte que os levam a suas instituições e a outras áreas da cidade. Além disso, eles destacaram que as faculdades estão tão próximas que podem ir a pé. Essa proximidade facilita o deslocamento e contribui para a conveniência dos moradores.

Em relação ao ambiente propício aos estudos e ao desenvolvimento acadêmico, os entrevistados ressaltaram que, por estarem dentro do Pólo Universitário, têm fácil acesso às bibliotecas e espaços de estudo das faculdades. Mesmo o entrevistado 03, que é aluno de uma faculdade diferente, mencionou que prefere utilizar as acomodações da biblioteca de outra faculdade.

Em resumo, os moradores entrevistados estão extremamente satisfeitos com a infraestrutura da vizinhança do alojamento estudantil Milestone Asprela Porto. Eles valorizam a conveniência dos serviços, o fácil acesso aos transportes públicos, a presença de parques e a proximidade dos equipamentos acadêmicos. Esses fatores contribuem para a qualidade de vida dos moradores e para um ambiente propício aos estudos e ao desenvolvimento acadêmico.

Factor alojamento

Anexo I - Entrevista implementada - Questões: 3.1 (Como você descreveria a qualidade das instalações e dos espaços comuns do alojamento estudantil?) / 3.2 (Você considera que os serviços oferecidos pelo alojamento estudantil correspondem ao valor que você paga mensalmente?) / 3.3 (Os móveis e equipamentos fornecidos nas áreas comuns estão em bom estado e atendem as suas necessidades? Se não, o que falta?) / 3.4 (Como é a manutenção e limpeza das áreas comuns e dos quartos? você acha que estão sendo bem cuidados?) / 3.5 (Considerando a qualidade dos serviços, instalações e atendimento, você acredita que o valor que paga pelo alojamento estudantil é justificado e equivalente ao mercado?).

Em consequente, recolheu-se informações sobre a função alojamento, em sentido composto. (dependências individuais e coletivas).

Com base nas respostas dos moradores, fica claro que eles têm uma visão muito positiva das instalações e espaços comuns do alojamento estudantil. Os adjetivos usados, como "muito boa" e "excelente", demonstram sua satisfação com a qualidade dessas áreas.

Além disso, os moradores concordam que os serviços oferecidos pelo alojamento estão de acordo com o valor da renda mensal. Eles consideram o valor justo e afirmam que os móveis e equipamentos fornecidos nas áreas comuns estão em bom estado e atendem às suas necessidades. Essa resposta indica que os moradores estão contentes com o custo-benefício do alojamento.

No que diz respeito à manutenção e limpeza, os moradores relataram que a limpeza das áreas comuns é satisfatória. No entanto, há um ponto de discordância em relação à limpeza individual dos quartos, com

uma moradora mencionando que a limpeza mensal não atende suas expectativas. Isso pode ser uma área que requer atenção adicional para garantir a satisfação de todos os moradores.

Em geral, os moradores consideram que a qualidade dos serviços, instalações e atendimento fornecidos pelo alojamento estudantil é justificada pelo valor da renda e está alinhada com o mercado. Essas respostas reforçam a satisfação geral dos moradores com o alojamento e indicam que eles estão satisfeitos com a experiência de morar lá.. Por último, uma breve pergunta em que os entrevistado podiam responder apenas “sim” ou “não” sobre se estão satisfeitos com o alojamento, e foi obtido como resposta:

Conclui-se que os moradores entrevistados também encontram-se satisfeitos com o factor alojamento, acrescentam que a qualidade dos espaços coletivos e privados são bons, e que a a manutenção e limpeza são satisfatórios.

4.2. ENQUADRAMENTO DOS ALOJAMENTOS EM CASAS COMPARTILHADAS NO PÓLO UNIVERSITÁRIO DA ASPRELA

Com base na alta concentração de faculdades e instituições de ensino no Pólo Universitário da Asprela, essa região se tornou uma opção bastante procurada pelos estudantes como local de residência. Como resultado, muitos proprietários optam por alugar seus apartamentos na área para grupos de estudantes. A pesquisa identificou que a demanda por aluguel de imóveis na área é alta e constante, o que contribui para a estabilidade do mercado imobiliário local. A presença de um grande número de estudantes na região cria uma demanda contínua por moradias próximas às instituições de ensino, tornando o mercado imobiliário da Asprela atrativo para proprietários que desejam obter retornos consistentes com o aluguel de seus imóveis.

Esses resultados confirmam a relevância e a viabilidade do mercado de rendas de imóveis na Asprela como uma opção benéfica tanto para os proprietários quanto para os estudantes. Os proprietários podem encontrar um mercado estável e uma demanda constante, enquanto os estudantes têm a oportunidade de viver próximo às suas instituições de ensino, facilitando seu dia a dia acadêmico e proporcionando maior conveniência.

Para o desenvolvimento deste estudo, foram analisadas as três principais plataformas de arrendamento de imóveis: Uniplaces, Idealista e Imovirtual. A pesquisa teve como objetivo analisar as diferentes tipologias de imóveis disponíveis, assim como os fatores que influenciam o valor do aluguel, como a proximidade de equipamentos urbanos, como estações de metrô, faculdades e paragens de autocarros. Os resultados foram gerados no mês de junho de 2023.

4.2.1. UNIPLACES

A plataforma Uniplaces é uma das principais opções para estudantes em busca de alojamento no Pólo Universitário da Asprela. Com sua ampla base de dados, a plataforma oferece uma variedade de opções de alojamento, desde quartos individuais até apartamentos compartilhados. Além disso, o Uniplaces facilita o processo de busca e reserva, proporcionando uma experiência conveniente e segura para os estudantes.

Uma das vantagens do Uniplaces é a sua interface intuitiva e amigável, permitindo que os estudantes pesquisem, filtrem e comparem diversas opções de alojamento de acordo com suas preferências e necessidades. A plataforma também oferece informações detalhadas sobre cada propriedade, incluindo

fotos, descrições e avaliações de outros usuários, auxiliando os estudantes na tomada de decisão. Com a confiabilidade do serviço e a ampla gama de escolhas disponíveis.

No desenvolvimento deste estudo, a zona de pesquisa definida na plataforma Uniplaces foi o Concelho de Paranhos, localizado na cidade do Porto. A plataforma mostrou que estão disponíveis para entrada no mês de julho de 2023 um total de "229 quartos privados, quartos compartilhados, apartamentos e estúdios para alugar em Paranhos, Porto". Os preços variam a partir de 270€ por mês para um quarto e podem chegar até 3.200€ por mês para uma casa inteira com dois quartos.



Fig. 94 – Preços de rendas mensais no Concelho de Paranhos. Fonte: Uniplaces (2023).

É importante ressaltar que, de acordo com a plataforma, é necessário pagar uma taxa de reserva de 150€ para garantir o alojamento selecionado. Essa taxa é cobrada pela plataforma como parte do processo de reserva e garante ao estudante a segurança e a confirmação do alojamento escolhido.

Em consequente foram utilizados os filtros disponíveis na aba de pesquisa da plataforma Uniplaces. Inicialmente, foi realizada uma análise das tipologias de alojamento oferecidas pela plataforma, que incluem opções como casa inteira, quarto privado e quarto compartilhado. Essa análise permitiu compreender a diversidade de opções disponíveis para os estudantes interessados em encontrar acomodações no Concelho de Paranhos.

Em seguida, foi analisada a relação entre os preços das rendas e a proximidade dos alojamentos com os equipamentos urbanos e as faculdades. Os filtros de pesquisa da plataforma Uniplaces possibilitaram realizar uma comparação dos valores das rendas em relação à localização dos imóveis em relação a esses pontos de interesse.

Dessa forma, o estudo pôde identificar padrões e tendências relacionados aos preços dos alojamentos, levando em consideração sua proximidade com os equipamentos urbanos e as faculdades. Essas informações são de grande importância para os estudantes que buscam uma moradia que atenda às suas necessidades, considerando fatores como conveniência, acessibilidade e custo-benefício.

Para o primeiro filtro, o de casa inteira, foram encontrados 57 apartamentos e estúdios para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam a partir de 450€ por mês para um estúdio, até 3.200€ por mês para uma casa completa com dois quartos.



Fig. 95 – Preços de rendas mensais no Concelho de Paranhos para o filtro de ‘casa inteira’. Fonte: Uniplaces (2023).

Ao analisar a área de estudo, pode-se observar que para o primeiro filtro (casa inteira), os preços das rendas mensais no concelho de Paranhos não apresentam grandes variações em termos de localização. Em vez disso, a maior divergência de preços ocorre devido às características individuais dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral da casa.

Para segundo filtro, o de quartos individuais, foram encontradas 166 quartos individuais para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam de 270€ por mês para um quarto individual, até 925€ por mês para um quarto individual.



Fig. 96 – Preços de rendas mensais no Concelho de Paranhos para o filtro de ‘quartos individuais’. Fonte: Uniplaces (2023).

Ao analisar a área de estudo, percebe-se que, no segundo filtro (quarto individual), os preços mais altos estão concentrados nas proximidades das faculdades. Além disso, a variação de preços também ocorre de acordo com as características individuais dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral das casas. Essa observação indica que os estudantes que buscam um quarto individual próximo às faculdades podem encontrar opções com preços mais elevados nessa região específica. No entanto, é importante ressaltar que as características do imóvel também influenciam nos valores, ou seja, mesmo em áreas próximas às faculdades, há uma variedade de preços que refletem a qualidade e os atributos das acomodações disponíveis.

Já para o terceiro filtro, o de quartos compartilhados, foram encontrados 6 quartos compartilhados para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam de 295€ por mês para um quarto compartilhado para duas pessoas, até 430€ por mês para um quarto compartilhado para duas pessoas.

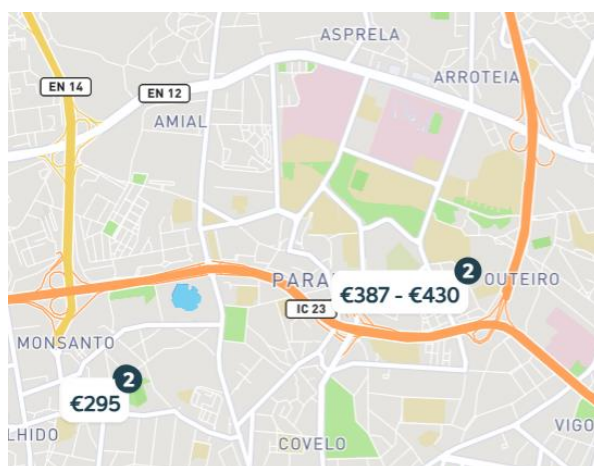


Fig. 97 – Preços de rendas mensais no Concelho de Paranhos para o filtro de 'quartos compartilhados'. Fonte: Uniplaces (2023).

Ao analisar a área de estudo, percebe-se que, no terceiro filtro (quartos compartilhados), a variação se preços se dá tanto pela proximidade das faculdades quanto pela características individuais dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral do alojamento. Essas observações apontam o mesmo resultado do que foi apresentado no segundo filtro, as opções mais próximas das faculdades e com melhores condições quanto às características do imóvel tem preços mais elevados.

Sendo assim, a plataforma Uniplaces é uma opção popular para estudantes que procuram alojamento, com uma ampla seleção de opções de acomodação, desde quartos individuais até apartamentos compartilhados. É possível perceber que os preços do filtro de casa inteira, os preços não variam tanto com relação a localização, e sim de acordo com as características individuais do imóvel. Já para quartos individuais e compartilhados é possível perceber que as variantes dos preços de renda são, além das características do imóvel, também a localização, as opções mais caras encontram-se próximas às faculdades.

4.2.2. IDEALISTA

A plataforma Idealista é uma opção popular para estudantes em busca de alojamento. Com uma ampla base de dados de imóveis disponíveis, a plataforma oferece uma variedade de opções, incluindo apartamentos, quartos individuais e quartos compartilhados. Os estudantes podem utilizar os filtros de pesquisa disponíveis para refinar suas opções de acordo com critérios como preço, localização e características do imóvel.

Uma das vantagens do Idealista é a disponibilidade de informações detalhadas sobre cada propriedade listada. Os usuários podem encontrar descrições completas, fotos e até mesmo tour virtual de alguns imóveis, o que facilita a visualização e comparação das opções disponíveis. Além disso, a plataforma permite entrar em contato diretamente com os proprietários ou agentes imobiliários, agilizando o processo de reserva e negociação.

No desenvolvimento deste estudo, a zona de pesquisa definida na plataforma Idealista foi o a zona da Asprela, localizada no Concelho de Paranhos, na cidade do Porto. A plataforma mostrou que estão disponíveis para entrada no mês de julho de 2023 um total de 49 casas e apartamentos, e 14 quartos disponíveis para arrendar. Os preços variam a partir de 350€ por mês para um quarto e podem chegar até 2.500€ por mês para uma casa inteira com seis quartos, não mobiliada.



Fig. 98 – Preços de rendas de casas no Pólo Universitário da Asprela. Fonte: Idealista (2023).

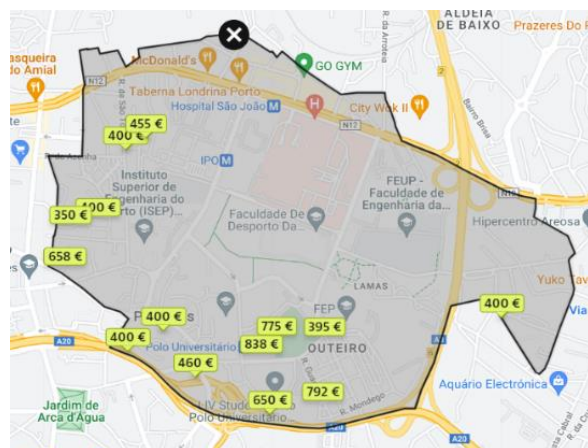


Fig. 99 – Preços de rendas de quartos no Pólo Universitário da Asprela. Fonte: Idealista (2023).

Em consequente foram utilizados os filtros disponíveis na aba de pesquisa da plataforma Idealista. Inicialmente, foi realizada uma análise das tipologias de alojamento oferecidas pela plataforma, que incluem opções como: casa e apartamento (T0, T1, T2 e T3+), ou quarto privado. Essa análise permitiu compreender a diversidade de opções disponíveis para os estudantes interessados em encontrar acomodações no Pólo Universitário da Asprela e vizinhança.

Em seguida, foi analisada a relação entre os preços das rendas e a proximidade dos alojamentos com os equipamentos urbanos e as faculdades. Os filtros de pesquisa da plataforma Idealista possibilitaram realizar uma comparação dos valores da renda em relação à localização dos imóveis em relação a esses pontos de interesse.

Dessa forma, o estudo pôde identificar padrões e tendências relacionados aos preços dos alojamentos, levando em consideração sua proximidade com os equipamentos urbanos e as faculdades. Essas informações são de grande importância para os estudantes que buscam uma moradia que atenda às suas necessidades, considerando fatores como conveniência, acessibilidade e custo-benefício.

Para o primeiro filtro, o de casa ou apartamento T0, foram encontrados 14 casas e apartamentos para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam a partir de 595€ por mês por um T0, até 800€ por mês por um T0.

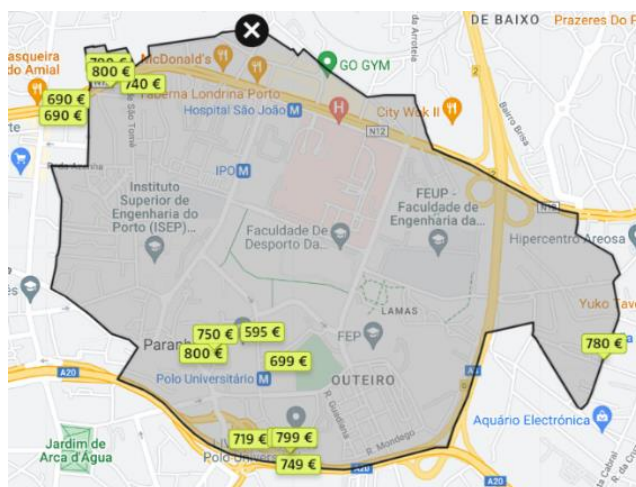


Fig. 100 – Preços de rendas no Pólo Unifersitário da Asprela para filtro 'apartamento T0'. Fonte: Idealista (2023)

Ao analisar a área de estudo, percebe-se que, no primeiro filtro (casas ou apartamentos T0), o factor proximidade com as faculdades não é relevante, tendo em vista que é possível encontrar preços variados nos mesmo sítios. Percebe-se que a maior divergência de preços ocorre devido às características individuais dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral do T0.

Para o segundo filtro, o de casa ou apartamento T1, foram encontrados 24 casas e apartamentos para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam a partir de 690€ por mês por um T1, até 1.650€ por mês por um T1.

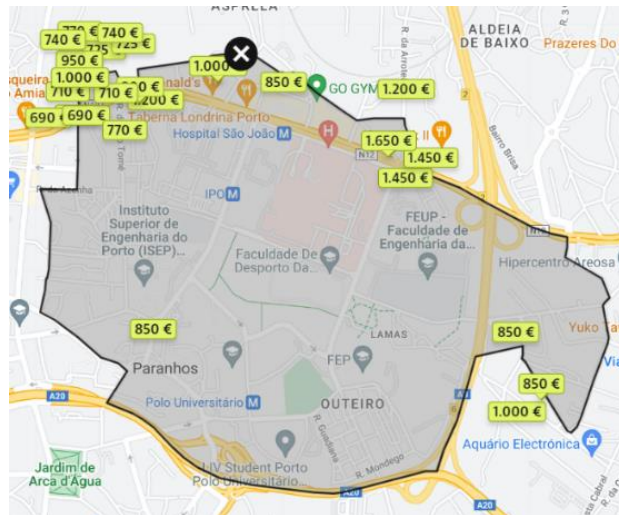


Fig. 101 – Preços de rendas no Pólo Unifersitário da Asprela para filtro ‘apartamento T1’. Fonte: Idealista (2023)

Ao analisar a área de estudo, percebe-se que, no segundo filtro (casas ou apartamentos T1), as unidades mais caras estão ao redor do Hospital de São João. É possível perceber, também, que a maior divergência de preços ocorre devido às características individuais dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral do T1.

Para o terceiro filtro, o de casa ou apartamento T2, foram encontrados 7 casas e apartamentos para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam a partir de 950€ por mês por um T2, até 1.500€ por mês por um T2.

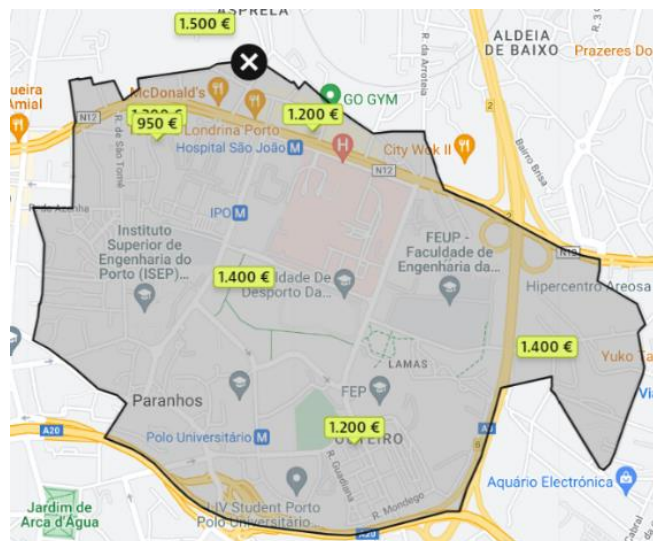


Fig. 102 – Preços de rendas no Pólo Unifersitário da Asprela para filtro ‘apartamento T2’. Fonte: Idealista (2023)

Ao analisar a área de estudo, percebe-se que, no terceiro filtro (casas ou apartamentos T2), o factor proximidade com as faculdades não é relevante, tendo em vista que os preços são similares em toda a área estudada. Percebe-se que a maior divergência de preços ocorre devido às características individuais dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral do T2.

Para o quarto filtro, o de casa ou apartamento T3+, foram encontrados 3 casas e apartamentos para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam a partir de 1.500€ por mês por um T3, até 2.500€ por mês por um T6.

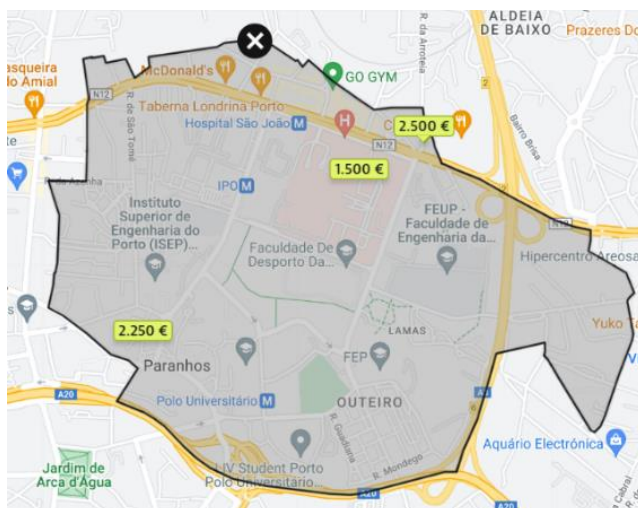


Fig. 103 – Preços de rendas no Pólo Unifersitário da Asprela para filtro 'apartamento T3+'. Fonte: Idealista (2023)

Ao analisar a área de estudo, percebe-se que, no quarto filtro (casas ou apartamentos T3+), o factor proximidade com as faculdade não é relevante. Percebe-se que a maior divergência de preços ocorre devido o tamanho do apartamento (se é T3, T4, T5 ou T6), também pelas características individuais dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral da residência.

Para o quinto e último filtro, o de quartos individuais, foram encontrados 14 quartos para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam a partir de 450€ por mês por um T0, até 838€ por mês por um quarto.

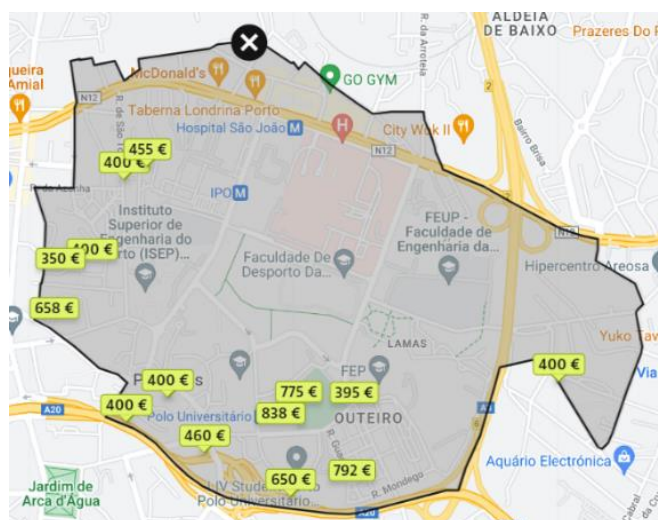


Fig. 104 – Preços de rendas no Pólo Universitário da Asprela para filtro 'quartos individuais'. Fonte: Idealista (2023).

Ao analisar a área de estudo, percebe-se que, no quinto filtro (quartos individuais), os quartos mais caros estão localizados em grandes alojamentos estudantis já citados anteriormente. O factor proximidade com as faculdades não é relevante. Percebe-se que a maior divergência de preços ocorre devido as características dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral da residência.

Conclui-se, então, que o estudo realizado na plataforma Idealista revelou que esta continua a ser uma opção popular e confiável para estudantes em busca de alojamento. Com sua ampla base de dados e recursos de filtragem, a plataforma oferece aos estudantes uma variedade de opções de moradia, permitindo-lhes refinar suas escolhas com base em critérios específicos. Além disso, as informações detalhadas e as opções de contato direto com os proprietários ou agentes imobiliários facilitam o processo de busca, reserva e negociação.

4.2.3. IMOVIRTUAL

O Imovirtual é uma plataforma reconhecida e amplamente utilizada por estudantes que estão em busca de alojamento. Com sua extensa base de dados de imóveis disponíveis para arrendamento, a plataforma oferece uma ampla variedade de opções, desde apartamentos e casas até quartos individuais e compartilhados. Os estudantes podem aproveitar os recursos de pesquisa avançada para filtrar as opções de acordo com critérios específicos, como preço, localização, tamanho e comodidades. Além disso, o Imovirtual fornece informações detalhadas sobre cada imóvel, incluindo descrições, fotos e até mesmo visitas virtuais, o que ajuda os estudantes a ter uma visão clara das opções disponíveis antes de tomar uma decisão.

Uma das vantagens distintas do Imovirtual é a possibilidade de interação direta com os proprietários ou agentes imobiliários. Os estudantes podem entrar em contato através da plataforma para obter mais informações, agendar visitas ou discutir os detalhes do contrato de arrendamento. Essa facilidade de comunicação agiliza o processo de busca e reserva de alojamento, proporcionando aos estudantes uma experiência mais conveniente.

No desenvolvimento deste estudo, a zona de pesquisa definida na plataforma Uniplaces foi o Concelho de Paranhos, localizado na cidade do Porto. A plataforma mostrou que estão disponíveis para entrada no mês de julho de 2023 um total de 42 apartamentos e 63 quartos privados. Os preços variam a partir de 320€ por mês para um quarto e podem chegar até 1.700€ por mês por um apartamento T3.



Fig. 105 – Preços de rendas de casas no Concelho de Paranhos. Fonte: Imovirtual (2023).



Fig. 106 – Preços de rendas de quartos no Concelho de Paranhos. Fonte: Imovirtual (2023).

Em consequente foram utilizados os filtros disponíveis na aba de pesquisa da plataforma Imovirtual. Inicialmente, foi realizada uma análise das tipologias de alojamento oferecidas pela plataforma, que incluem opções como: apartamentos ou quarto privado. Essa análise permitiu compreender a diversidade de opções disponíveis para os estudantes interessados em encontrar acomodações no Pólo Universitário da Asprela e vizinhança.

Em seguida, foi analisada a relação entre os preços das rendas e a proximidade dos alojamentos com os equipamentos urbanos e as faculdades. Os filtros de pesquisa da plataforma Idealista possibilitaram realizar uma comparação dos valores da renda em relação à localização dos imóveis em relação a esses pontos de interesse.

Dessa forma, o estudo pôde identificar padrões e tendências relacionados aos preços dos alojamentos, levando em consideração sua proximidade com os equipamentos urbanos e as faculdades. Essas informações são de grande importância para os estudantes que buscam uma moradia que atenda às suas necessidades, considerando fatores como conveniência, acessibilidade e custo-benefício.

Durante a análise das plataformas de arrendamento, foi observado que o Imovirtual apresenta uma quantidade limitada de filtros de pesquisa em comparação às outras plataformas. Além disso, a falta de informações precisas sobre as localizações exatas dos apartamentos pode ser uma desvantagem para os estudantes que desejam encontrar um imóvel próximo às suas instituições de ensino, dificultando, assim, a seleção de um apartamento com base em critérios de localização importantes para os estudantes (a plataforma usa uma espécie de “cluster” que engloba algumas opções de arrendamentos de uma determinada área, sem mostrar a localização exata).

Para o primeiro filtro, o de apartamentos, foram encontrados 42 apartamentos para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam a partir de 790€ por mês por um apartamento T1, até 1.700€ por mês por um apartamento T3.

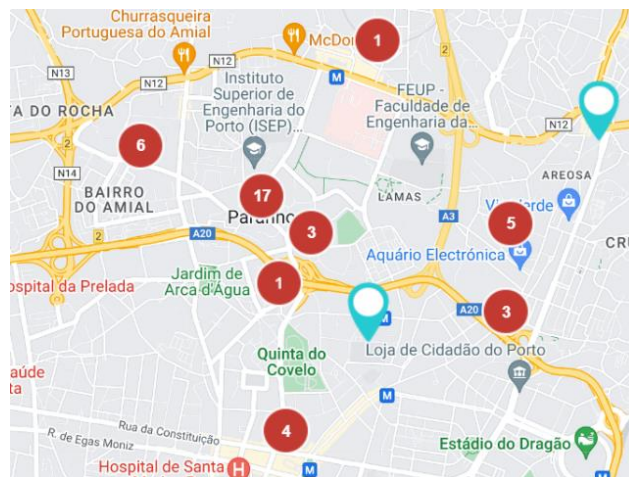


Fig. 107 – Preços de rendas no Concelho de Paranhos para filtro ‘apartamentos’. Fonte: Imovirtual (2023).

Ao analisar a área de estudo, percebe-se que, no primeiro filtro (apartamentos), o factor proximidade com as faculdades não é relevante, tendo em vista que é possível encontrar preços variados nos mesmos sítios, é importante acrescentar que o site não disponibiliza a localização exata do apartamento. No entanto, percebe-se que a maior divergência de preços ocorre devido às características individuais dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral do apartamento.

Para o segundo filtro, o de quartos, foram encontrados 63 quartos para arrendar a partir de julho de 2023. Os preços variam a partir de 320€ por mês por um quarto em um apartamento compartilhado, até 925€ por mês por, também, um quarto em um apartamento compartilhado.



Fig. 108 – Preços de rendas no Concelho de Paranhos para filtro 'quartos'. Fonte: Imovirtual (2023).

Ao analisar a área de estudo, percebe-se que, no segundo filtro (apartamentos), o factor proximidade com as faculdades também não é relevante, pelos mesmos motivos anteriores, é possível encontrar preços variados nos mesmo sítios, é importante acrescentar que o site não disponibiliza a localização exata do apartamento. No entanto, percebe-se que a maior divergência de preços ocorre devido às características individuais dos imóveis, como estrutura, tamanho, comodidades e estado geral do apartamento.

Em conclusão, o Imovirtual se destaca como uma plataforma amplamente utilizada pelos estudantes em busca de alojamento devido à sua extensa base de dados e recursos avançados de pesquisa. A possibilidade de interagir diretamente com proprietários e agentes imobiliários facilita o processo de busca e reserva de alojamento, proporcionando aos estudantes uma experiência mais conveniente. No estudo realizado na área de Paranhos, no Porto, o Imovirtual mostrou uma variedade de opções disponíveis, desde apartamentos até quartos privados, com preços que se adequam a diferentes orçamentos.

5

ABORDAGEM METODOLÓGICA E ANÁLISE DOS RESULTADOS

5.1. ENQUADRAMENTO GERAL DA ABORDAGEM

A abordagem utilizada para confrontar a questão proposta foi a aplicação de um inquérito por meio de questionários. Esse método foi escolhido para obter informações diretas dos destinatários, ou seja, dos estudantes que vivem ou viveram em habitação temporária. Através dos questionários, os inquiridos foram convidados a classificar um conjunto de atributos das unidades de habitação temporária de acordo com suas preferências. As perguntas foram divididas em tópicos para melhor compreensão, sendo estes: economia, responsabilidade/controle, problemas na vizinhança, pessoal/usuários e valor.

O questionário é uma ferramenta de coleta de dados que consiste em um conjunto de perguntas e questões consideradas relevantes para observar determinadas características ou dimensões do objeto de estudo. No presente caso, foram elaboradas perguntas relacionadas aos temas-chave do trabalho, divididas em duas partes distintas. A primeira parte concentrou-se na unidade de alojamento em si, enquanto a segunda parte tratou do empreendimento em que a unidade de alojamento está inserida e suas características.

As questões do questionário (Anexo 3) foram formuladas de forma a oferecer alternativas de resposta fixas (fechadas), em que os inquiridos deveriam escolher uma das opções disponíveis. Além disso, foi solicitado que os participantes hierarquizassem as características procuradas em uma escala ordinal de cinco graus, variando de "pouco importante" a "muito importante".

Essa abordagem foi considerada adequada, pois permitiu a coleta direta de informações dos potenciais usuários de alojamento estudantil e a posterior transposição desses dados para análises estatísticas. A abordagem quantitativa adotada facilitou a observação de regularidades estatísticas e a possibilidade de generalização dos resultados obtidos. Além disso, a abordagem possibilitou o cruzamento das características procuradas com variáveis como situação econômica, social e faixa etária dos grupos inquiridos, permitindo o estudo da incidência, distribuição e relação entre as variáveis.

O objetivo principal desse tipo de metodologia é extrair conclusões e generalizar os resultados obtidos a partir da auscultação direta dos potenciais utilizadores de alojamento estudantil. Isso possibilita não apenas compreender as preferências dos estudantes em relação às características procuradas, mas também contribuir para a definição de um conceito imobiliário adequado nessa área.

Portanto, a aplicação de um questionário por meio de um inquérito foi a abordagem escolhida para abordar a questão proposta. Essa abordagem permitiu coletar informações diretas dos estudantes, hierarquizar as características procuradas e relacioná-las com variáveis socioeconômicas. Dessa forma,

foi possível compreender a importância atribuída pelos estudantes a cada uma das características do alojamento estudantil e contribuir para a definição de um conceito imobiliário adequado nesse contexto.

5.1.1. DEFINIÇÃO DOS DESTINATÁRIOS DO INQUÉRITO

Ao definir quais grupos seriam destinatários do inquérito foi percebida a presença de quatro grupos de possíveis receptores, sendo eles: 1) Estudantes usuários dos serviços de alojamento estudantil ou casas compartilhadas com estudantes; 2) Ex estudantes que foram usuários de alojamento estudantil ou casas compartilhadas com estudantes; 3) Gestor/equipe responsável pelo alojamento estudantil; 4) vizinhança do alojamento estudantil. Sendo o grupo 1 e o grupo 2 usuários dos serviços dos alojamentos e dos equipamentos urbanos da vizinhança, o grupo 3 equipe que não necessariamente reside na área do alojamento, mas que utiliza a área esporadicamente, e o grupo 4 usuários dos equipamentos urbanos da vizinhança, mas não usuários dos alojamentos estudantis. E foi decidido focar o estudo nos grupo 1 e grupo 2.

Sendo assim, a definição do inquérito é baseada na escolha dos grupos de pessoas que são ou foram estudantes usuários de alojamentos estudantis como participantes. Essa abordagem permite coletar informações valiosas e perspectivas relevantes sobre a relação entre os alojamentos estudantis e os preços do mercado imobiliário. Ao selecionar estudantes usuários de alojamentos estudantis como destinatários do inquérito, busca-se obter dados de pessoas que vivenciaram diretamente a experiência de morar nesses alojamentos. Esses participantes têm uma compreensão em primeira mão dos efeitos que a presença dos alojamentos estudantis pode ter nos preços das propriedades imobiliárias nas áreas circundantes.

Estes podem fornecer informações sobre a demanda por moradias na região e como ela é influenciada pela existência dos alojamentos estudantis. Podendo compartilhar suas experiências pessoais em relação à oferta de moradias, a concorrência por essas unidades e como a presença dos alojamentos estudantis afetou a disponibilidade e os preços das propriedades imobiliárias locais, suas perspectivas são fundamentais para uma análise mais completa e informada dos efeitos socioeconômicos dos alojamentos no mercado imobiliário, oferecendo, assim, uma visão aprofundada do impacto desses alojamentos nos preços do imobiliário.

Assim, optou-se por realizar um estudo especificamente para os Grupos 1 e 2, ou seja, alunos que estão a utilizar ou já utilizaram residências estudantis. Esta escolha estratégica fornece informações valiosas sobre a relação entre a habitação estudantil e os preços do mercado imobiliário. Ao coletar informações em primeira mão de pessoas que moraram nessas propriedades, podemos entender melhor seu impacto nos preços dos imóveis na área circundante. Os participantes do estudo poderão compartilhar suas opiniões sobre a demanda por moradia na área, a concorrência por essas unidades e como a presença de moradias estudantis impactou a disponibilidade e o preço dos imóveis na área. Sua experiência pessoal fornece informações valiosas sobre o impacto socioeconômico da habitação no mercado imobiliário e contribui para uma análise abrangente do impacto da habitação nos preços dos imóveis.

Segundo o Gabinete de Planeamento, Estratégia, Avaliação e Relações Internacionais do Ministério da Ciência Tecnologia e Ensino Superior (GPEARI), no ano letivo de 2021/2022 inscreveram-se em estabelecimentos de ensino superior em Portugal um total de 433.217 mil pessoas, entre universidades e politécnicos, número que se mantém em crescente desde 2015/2016, tendo crescido 21% desde então, como é possível perceber no gráfico abaixo.

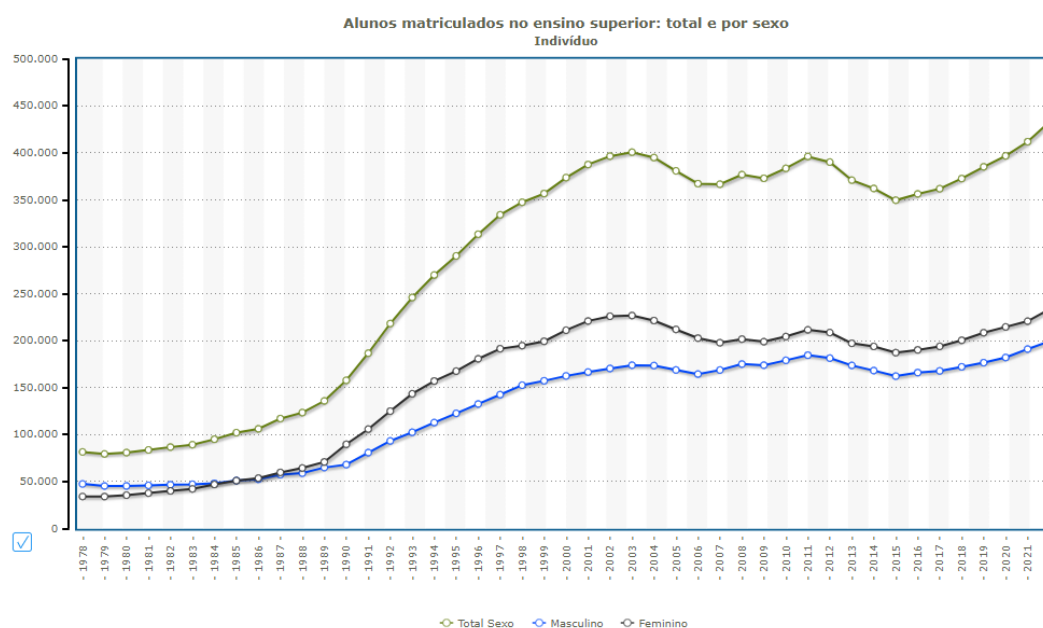


Fig. 109 – Alunos matriculados no ensino superior: total e por sexo; Indivíduo. Fonte: DGEEC/ME-MCTES – DIMAS/RAIDES - PORDATA (2022).

Também é possível perceber, de acordo com os inquéritos aplicados pelo Registro de Alunos Inscritos e Diplomados do Ensino Superior (RAIDES) da Direção-Geral de Estatística da Educação e Ciência de 2015/2016, que a distribuição desses estudantes em Portugal é basicamente concentrada na Área Metropolitana de Lisboa, com 38% do total de estudantes, e na Região Norte, com 32% do total de estudantes, e na Região Centro, com 22% do total de estudantes.

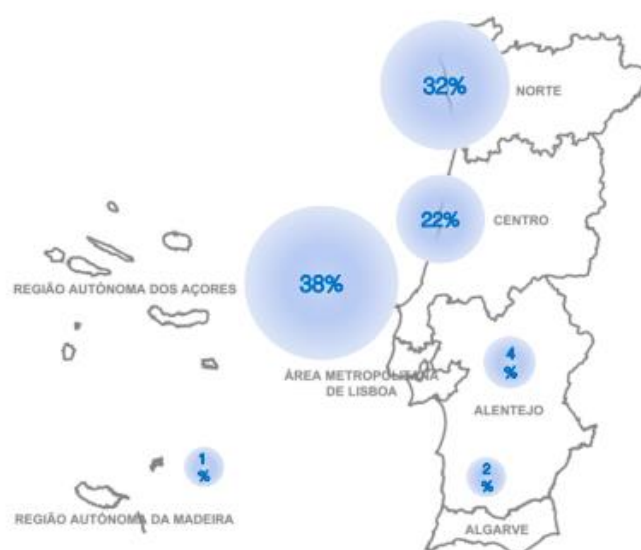


Fig. 110 – Distribuição por NUTS II dos estudantes inscritos em estabelecimentos do Ensino Superior, no ano letivo 2015/16 (%). Fonte: SPI com base nos Inquéritos RAIDES 2015/16 - DGEEC (2016).

Diante disto, não sendo possível auscultar toda a população estudantil existente em Portugal, foi definida a estratificação do grupo, sendo o público alvo ex estudantes ou estudantes do ensino superior, dos 1º e 2º ciclos, que vivem ou viveram em Paranhos, ou áreas circundantes ao Pólo Universitário da Asprela.

Partiu-se assim para a implementação dos inquéritos, a decisão foi de implementar os inquéritos eletronicamente, utilizando a ferramenta “Google Forms” e difundir-lo por meio das redes sociais, é uma estratégia eficiente para alcançar um maior número de respostas e aumentar a validade do estudo. Essa abordagem oferece várias vantagens na coleta de dados, incluindo: 1) acessibilidade, uma vez que se pode responder às perguntas de qualquer lugar e a qualquer momento, desde que tenha acesso à internet; 2) Alcance amplo, a possibilidade de compartilhamento pelos usuários das redes sociais aumenta a visibilidade do inquérito, ampliando o alcance da pesquisa; 3) Facilidade de uso, o uso do Google Forms simplifica a implementação do inquérito; 4) Agilidade na coleta e análise de dados, pois a utilização de inquéritos eletrônicos permite a recolha rápida e eficiente de um grande volume de resposta.

Sendo assim, ao adotar essa abordagem, é possível aproveitar a acessibilidade e o alcance amplo das redes sociais para obter uma amostra diversificada de respondentes que são ou foram estudantes usuários de alojamentos estudantis. A utilização do “Google Forms” simplifica o processo de resposta e análise dos dados, contribuindo para uma coleta ágil e eficiente de informações relevantes sobre a temática proposta. Desta forma resultou uma amostra de 97 inquéritos válidos, sendo excluídos os utilizadores de outra forma de habitação, que não o alojamento estudantil, ou residentes de uma área diferente da área de estudo.

5.1.1. DEFINIÇÃO DO INQUÉRITO

Em uma primeira etapa, o inquérito aplicado tem como objetivo coletar informações gerais que permitam segmentar as respostas de acordo com características pessoais relevantes para o estudo em questão. Essas características incluem idade, sexo, curso e ciclo que o respondente frequenta, bem como a situação atual de residência. Essa segmentação permitirá uma análise mais aprofundada e contextualizada do impacto do alojamento estudantil nos preços do imobiliário, levando em consideração diferentes perfis e contextos dos participantes.

Na segunda etapa do inquérito, são realizadas perguntas relacionadas à influência do alojamento estudantil na vizinhança, divididas em cinco principais fatores: economia, responsabilidade/controle, problemas na vizinhança, pessoal e valor. O objetivo é que os usuários ou ex-usuários dos alojamentos estudantis atribuam um grau de importância às características listadas. Almeja-se medir a importância dada a aspectos como o impacto do arrendamento estudantil nos preços dos aluguéis na região.

Em seguida, são coletadas informações sobre quem ou o que deveria regular o arrendamento estudantil a fim de controlar os efeitos dos alojamentos estudantis nos preços dos aluguéis. Também são levantadas questões sobre se a presença de alojamentos estudantis em uma determinada área pode afetar negativamente os moradores locais que não são estudantes, se o respondente já teve dificuldade em encontrar um alojamento acessível devido à demanda por alojamentos estudantis na região.

Por fim, é solicitado aos inquiridos que são estudantes e atualmente fazem uso de algum alojamento estudantil que enquadrem o intervalo de preço que estão pagando no momento, enquadrando o fator preço. Essas perguntas visam fornecer uma compreensão mais detalhada sobre a percepção dos inquiridos em relação aos impactos do alojamento estudantil nos preços do imobiliário, bem como as dificuldades e demandas relacionadas a essa questão.

Está apresentado, em anexo, o inquérito implementado. (Anexo II).

5.2. ENQUADRAMENTO GERAL DA ANÁLISE

Após a coleta das respostas ao inquérito, é importante estratificar e classificar as características gerais dos entrevistados para interpretar as respostas e as graduações obtidas. A amostra obtida abrangeu uma ampla faixa etária, variando de 18 a 42 anos, incluindo tanto estudantes do 1º ciclo quanto do 2º ciclo do ensino superior. Cerca de 57% das respostas foram de estudantes do 1º ciclo e 43% do 2º ciclo. Em relação ao gênero, aproximadamente 39% dos entrevistados são do sexo masculino e 61% do sexo feminino.

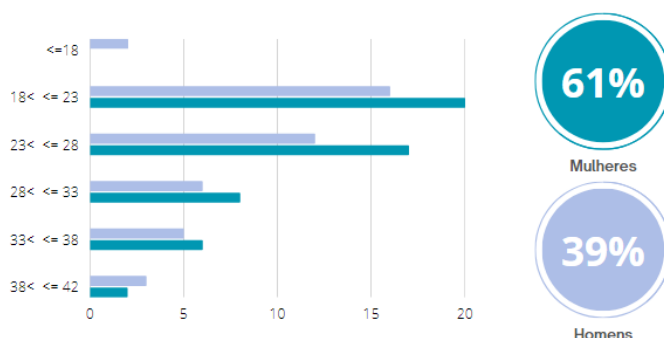


Fig. 111 – Gênero e idade da amostra coletada no inquérito. Fonte: Autor (2023).

Quanto à residência atual, a maioria dos entrevistados (67%) reside em casa compartilhada com amigos. Em relação aos cursos frequentados pelos entrevistados, houve uma ampla dispersão, abrangendo áreas como gestão, medicina, informática e engenharias, sem uma predominância específica.

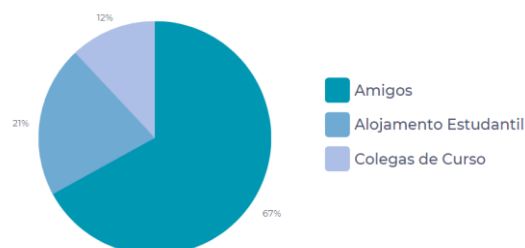


Fig. 112 – Com quem vivem os inquiridos da amostra coletada. Fonte: Autor (2023).

É importante ressaltar que, devido aos métodos de implementação do inquérito, todas essas características foram obtidas de forma aleatória, garantindo uma representatividade diversificada. Essas informações estratificadas e classificadas permitirão uma interpretação mais precisa e contextualizada das respostas, considerando os diferentes perfis e contextos dos entrevistados. Isso contribuirá para uma análise abrangente do impacto do alojamento estudantil nos preços do imobiliário, levando em conta as características demográficas e acadêmicas dos participantes.

Para efeito deste estudo, o entorno do alojamento estudantil é definido como a área geográfica e social que envolve e está próxima do alojamento em análise. Essa área pode abranger ruas, o Pólo Universitário ou até mesmo a Freguesia, dependendo do contexto específico do estudo. É considerada a região em que os estudantes residentes do alojamento interagem, frequentam e têm influência direta. A compreensão e avaliação do entorno do alojamento estudantil são de extrema importância, uma vez que essa região desempenha um papel significativo na experiência dos estudantes. O entorno pode influenciar a qualidade de vida dos residentes, o acesso a serviços, o convívio com a comunidade local e até mesmo o impacto no mercado imobiliário.

Ao compreender e analisar o entorno do alojamento estudantil, é possível compreender quais os impactos que esse tipo de moradia desempenham na região e no ambiente em que está inserida. Essa compreensão é essencial para avaliar os efeitos do alojamento estudantil, tanto para os estudantes residentes quanto para a comunidade em geral, e contribui para uma análise abrangente dos impactos sociais, econômicos e urbanísticos relacionados a essa forma de habitação.

5.2.1. FACTOR ECONOMIA

Anexo II - Inquérito implementado - Questões: 2.1 (O arrendamento estudantil afeta os preços das rendas na sua região?) / 2.2 (O arrendamento estudantil torna as rendas mais caras para os estudantes?) / 2.3 (O aumento da oferta de alojamentos estudantis poderia ajudar a reduzir os preços das rendas para estudantes?) / 2.4 (O arrendamento estudantil tem um impacto significativo nos preços dos aluguéis em bairros próximos às instituições de ensino?).

Num primeiro conjunto de questões recolheu-se informações sobre o factor economia, em sentido estrito. (Impacto do alojamento estudantil no preço das rendas)

Dos inquiridos neste estudo, observa-se que a grande maioria, cerca de 87%, atribui o grau de importante ou muito importante (graduações 4 e 5) ao impacto do arrendamento estudantil nos preços das rendas em suas regiões. Isso indica que a maioria dos participantes reconhece que o arrendamento estudantil afeta de forma significativa os preços das rendas em suas localidades. (Questão 2.1)

Além disso, 59% dos inquiridos acreditam que o arrendamento estudantil torna as rendas mais caras em suas regiões (graduações 4 e 5). Essa percepção reforça a ideia de que a demanda por alojamento estudantil tem um impacto significativo no mercado imobiliário local, levando a um aumento nos preços das rendas. (Questão 2.2)

No entanto, é interessante observar que a maioria dos inquiridos, ou seja, 74%, acredita que com o aumento da oferta de alojamentos estudantis, seria possível ajudar a reduzir os preços das rendas para estudantes (graduações 4 e 5). Isso indica que os participantes veem a disponibilidade de mais opções de alojamento estudantil como uma possível solução para mitigar o aumento dos preços das rendas. (Questão 2.3)

Quanto à influência do arrendamento estudantil nas freguesias próximas às instituições de ensino, 84% dos inquiridos atribuem uma grande importância (graduações 4 e 5) a esse fator. Isso sugere que a presença de alojamentos estudantis nas proximidades das instituições de ensino é percebida como um fator relevante que afeta os preços das rendas nessas regiões. (Questão 2.4)

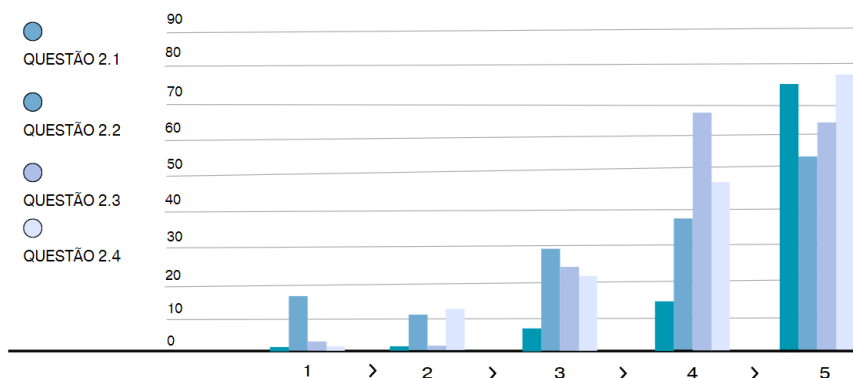


Fig. 113 – Resposta inquérito – Questões 2.1; 2.2; 2.3; e 2.4 . Fonte: Autor (2023).

Esses resultados indicam a percepção dos inquiridos em relação ao impacto do alojamento estudantil nos preços das rendas, com ênfase no Factor Economia.

5.2.2. FACTOR RESPONSABILIDADE / CONTROLE

Anexo II - Inquérito implementado - Questões: 2.5 (As políticas governamentais deveriam regular o arrendamento estudantil para controlar seus efeitos nos preços das rendas?) / 2.6 (As instituições de ensino podem ajudar a mitigar o impacto dos arrendamentos estudantis nos preços da renda?) / 2.7 (A oferta limitada de moradias estudantis influencia diretamente os preços dos aluguéis na sua região?).

Em seguida, recolheu-se informações sobre o factor responsabilidade/controle, em sentido estrito. (Quem os inquiridos acham que tem responsabilidade pelo impacto do alojamento estudantil no preço das rendas e quem eles acham que pode fazer esse controle)

Dos inquiridos neste estudo, aproximadamente 67% atribuem uma importância significativa (graduações 4 e 5) à crença de que as políticas governamentais devem regular o arrendamento estudantil para controlar seus efeitos nos preços das rendas. Esses participantes reconhecem a necessidade de intervenção governamental para garantir um equilíbrio justo nos preços das rendas e evitar aumentos abusivos devido aos arrendamentos estudantis. (Questão 2.5)

Outros 43% dos inquiridos acreditam que as instituições de ensino desempenham um papel relevante na mitigação do impacto dos arrendamentos estudantis nos preços das rendas (graduação 4 e 5). Esses participantes veem as instituições de ensino como agentes-chave que podem tomar medidas para controlar o mercado de alojamentos estudantis e evitar consequências negativas nos preços das rendas. (Questão 2.6)

Além disso, 72% dos inquiridos acreditam que a oferta de moradias estudantis tem uma influência direta nos preços das rendas (graduação 4 e 5). Eles reconhecem que um aumento na disponibilidade de alojamentos estudantis pode afetar positivamente os preços das rendas, contribuindo para uma maior acessibilidade e estabilidade no mercado imobiliário. (Questão 2.7)

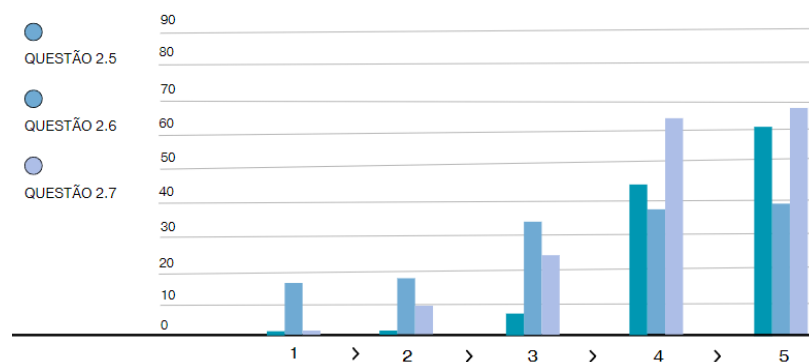


Fig. 114 – Resposta inquérito – Questões 2.5; 2.6; e 2.7. Fonte: Autor (2023).

Esses resultados evidenciam quem os inquiridos acham que tem responsabilidade pela regulação das rendas de alojamentos estudantis, sendo evidenciada a importância percebida das políticas governamentais e o papel das instituições de ensino na regulação do mercado de alojamentos estudantis. É possível destacar que o cenário ideal seria a colaboração entre o governo, as instituições de ensino e outros intervenientes para encontrar soluções eficazes e qualitativas para os desafios relacionados aos valores das rendas.

5.2.3. FACTOR VIZINHANÇA

Anexo II - Inquérito implementado - Questões: 2.8 (A presença de alojamentos estudantis em uma determinada área pode impactar negativamente os moradores locais que não são estudantes?) / 2.9 (A demanda por arrendamentos estudantis na sua região influencia os preços dos aluguéis para os demais moradores?) / 2.10 (O arrendamento estudantil pode levar à gentrificação de determinadas áreas da cidade?) / 2.11 (O arrendamento estudantil afeta principalmente os aluguéis de imóveis compartilhados ou também impacta os preços dos aluguéis de imóveis individuais?).

Em seguida, recolheu-se informações sobre o factor vizinhança, em sentido estrito. (Se existem impactos negativos na vizinhança de um alojamento estudantil)

Dos inquiridos neste estudo, cerca de 78% atribuem uma importância significativa (graduações 4 e 5) à crença de que a presença de alojamentos estudantis em uma determinada área pode ter um impacto negativo nos moradores locais que não são estudantes. Esses participantes estão conscientes dos possíveis efeitos sociais e de convivência que a concentração de estudantes em determinadas regiões pode causar, como aumento do barulho, congestionamento e alterações no perfil e dinâmica da comunidade local. (Questão 2.8)

Outros 72% dos inquiridos atribuem uma importância significativa (graduações 4 e 5) à crença de que a demanda por arrendamentos estudantis em suas regiões influencia os preços dos arrendamentos para os demais moradores. Esses participantes reconhecem que a alta demanda por alojamentos estudantis pode levar a um aumento nos preços das rendas para os moradores não estudantes, tornando o mercado imobiliário mais competitivo e potencialmente menos acessível para esse grupo. (Questão 2.9)

Outros 42% dos inquiridos atribuem uma importância significativa (graduações 4 e 5) à crença de que o arrendamento estudantil pode levar à gentrificação de determinadas áreas da cidade. Isso indica uma preocupação com a transformação socioeconômica e cultural dessas áreas devido à concentração de alojamentos estudantis. (Questão 2.10)

Adicionalmente, 62% dos inquiridos atribuem uma importância significativa (graduações 4 e 5) à crença de que o arrendamento estudantil não apenas afeta os preços dos arrendamentos de imóveis compartilhados, mas também impacta os preços das rendas de imóveis individuais. Esses participantes estão cientes de que a presença de alojamentos estudantis pode gerar pressão adicional sobre o mercado imobiliário como um todo, afetando não apenas os alojamentos compartilhados, mas também os imóveis individuais disponíveis para locação. (Questão 2.11)

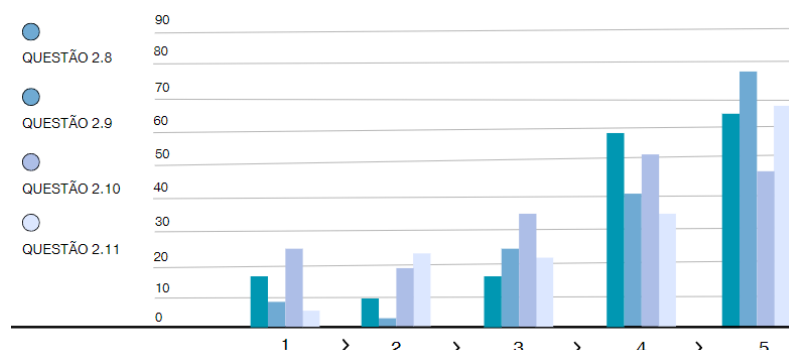


Fig. 115 – Resposta inquérito – Questões 2.8; 2.9; 2.10; e 2.11. Fonte: Autor (2023).

Esses resultados refletem as preocupações dos inquiridos sobre os efeitos do arrendamento estudantil nos moradores não estudantes e nos preços das rendas em suas regiões. Eles destacam a importância de

considerar não apenas o impacto direto nos estudantes, mas também as consequências para a comunidade em geral e para o mercado imobiliário local. Essas percepções podem ser úteis para orientar políticas e estratégias que busquem equilibrar os interesses dos estudantes e dos demais moradores, promovendo uma convivência harmoniosa e uma maior estabilidade no mercado imobiliário.

5.2.4. FACTOR USUÁRIOS

Anexo II - Inquérito implementado - Questões: 2.12 (Você já teve dificuldade em encontrar um alojamento acessível devido à demanda por arrendamentos estudantis na região?) / 2.13 (Você já teve experiências de arrendamento em que sentiu que o preço foi aumentado devido à demanda dos estudantes?) / 2.14 (Você já considerou morar em uma moradia estudantil em vez de alugar um apartamento tradicional?).

Em seguida, recolheu-se informações sobre o factor usuários, em sentido estrito. (Se já foi enfrentado dificuldades devido o impacto do alojamento estudantil nos preços do imobiliário)

Dos inquiridos neste estudo, cerca de 51% atribuem uma importância significativa (graduações 4 e 5) ao relatarem que já enfrentaram dificuldades em encontrar um alojamento acessível devido à alta demanda por arrendamentos estudantis na região. Isso indica que essas dificuldades são percebidas como relevantes e impactantes para esse grupo de inquiridos. (Questão 2.12)

Além disso, 60% dos inquiridos atribuíram uma importância significativa ao afirmarem que já tiveram experiências de arrendamento em que sentiram que o preço foi aumentado devido à demanda dos estudantes. Isso sugere que eles percebem que a presença de arrendamentos estudantis na região afeta diretamente os preços dos arrendamentos para os demais moradores. (Questão 2.13)

Outros 43% dos inquiridos atribuíram uma importância significativa ao considerarem morar em um alojamento estudantil em vez de arrendar um apartamento tradicional. Isso indica que uma parcela significativa dos inquiridos está disposta a considerar essa opção de moradia devido a fatores como preço, localização ou outras vantagens associadas aos alojamentos estudantis. (Questão 2.14)

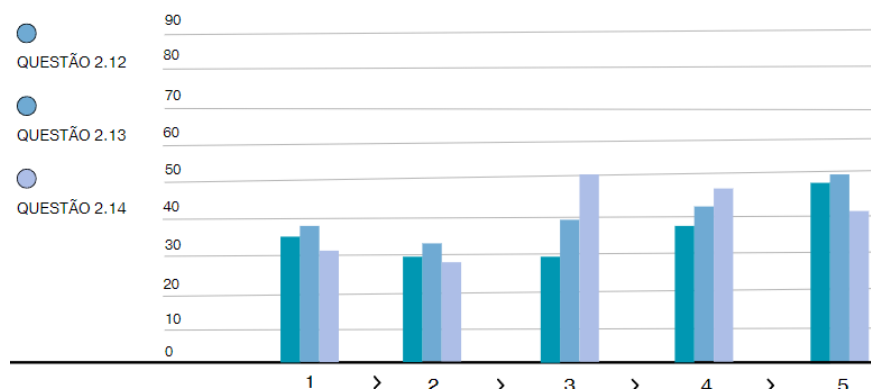


Fig. 116 – Resposta inquérito – Questões 2.12; 2.13; e 2.14. Fonte: Autor (2023).

Esses resultados destacam as dificuldades enfrentadas por alguns inquiridos na busca por alojamentos acessíveis, bem como o reconhecimento do impacto dos arrendamentos estudantis nos preços das rendas e a consideração de morar em alojamentos estudantis como uma alternativa viável.

5.2.5. FACTOR VALOR

Anexo II - Inquérito implementado - Questões: 3 (Qual valor mensal estás a pagar atualmente?) / 4 (Na sua opinião, o valor da renda é justo para o alojamento fornecido?).

Após a conclusão do questionário, uma parte essencial do estudo consistiu em analisar o fator preço do alojamento estudantil de forma mais concreta. A pesquisa buscou identificar o valor mensal que os inquiridos, que utilizam alojamento estudantil ou moradia compartilhada, pagavam na época da pesquisa.

Para facilitar a categorização dos valores relatados, foram estabelecidos intervalos de preços. O primeiro intervalo foi definido para valores inferiores a 250,00€. Em seguida, com uma amplitude de 50,00€, foram estabelecidos três intervalos adicionais: de 250,00€ a 300,00€, de 300,00€ a 350,00€ e de 350,00€ a 400,00€. Por fim, um intervalo foi criado para valores acima de 400,00€.

A análise dos dados revelou as seguintes informações sobre os valores mensais pagos pelos inquiridos: 11% pagam menos de 250,00€; 36% pagam entre 250,00€ e 300,00€; 27% pagam entre 300,00€ e 350,00€; 11% pagam entre 350,00€ e 400,00€; e 15% pagam acima de 400,00€

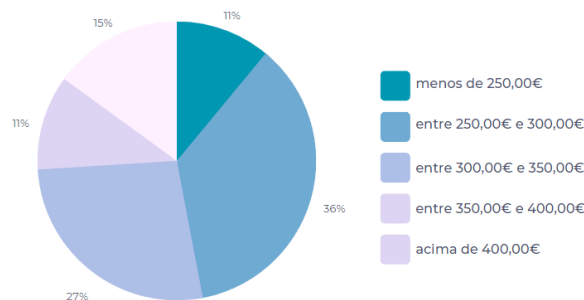


Fig. 117 – Preços mensais de rendas atualmente pagas pelos inquiridos. Fonte: Autor (2023).

A análise efectuada revelou que a maioria dos inquiridos (76% do total) considera estar a pagar um rendimento mensal razoável face ao que é oferecido pelo seu alojamento. Essa percepção positiva indica que esses indivíduos estão satisfeitos com o equilíbrio entre o valor monetário de seu investimento e os benefícios e conforto da moradia.

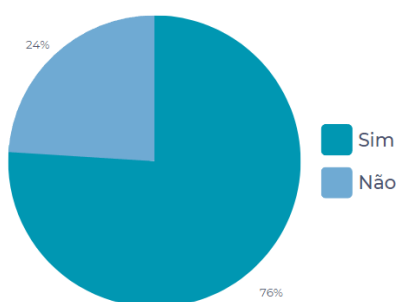


Fig. 118 – Opinião pessoal do inquerido sobre considerar justo o valor cobrado pela renda atual. Fonte: Autor (2023).

Essa análise proporciona uma compreensão mais aprofundada da distribuição dos valores de aluguel pagos pelos estudantes. Permite também avaliar os custos médios e as variações existentes nesse aspecto específico. Essas informações são relevantes para a análise do impacto do alojamento estudantil nos preços das rendas e para uma melhor compreensão das condições financeiras dos estudantes em relação à moradia.

6

DISCUSSÃO E CONCLUSÕES

6.1. DISCUSSÃO

Para além das discussões levantadas ao longo deste estudo, é válido estabelecer paralelos entre a teoria apresentada e os dados coletados, principalmente no contexto específico do Polo Universitário da Asprela, localizado na cidade do Porto, em Portugal. O objetivo é compreender a questão de investigação sobre o impacto do alojamento estudantil no mercado imobiliário residencial, incluindo compras, vendas e arrendamentos.

É evidente o interesse privado nesse segmento de arrendamentos, resultando na construção de empreendimentos voltados exclusivamente para o alojamento de estudantes nas grandes cidades, especialmente nas áreas próximas às universidades. Esse fato pode causar grandes mudanças na dinâmica social de uma determinada região, podendo levar a problemas como gentrificação ou especulação imobiliária.

Com base nisso, foram definidos três objetivos específicos: a) analisar as causas e os efeitos do alojamento estudantil nos preços dos imóveis, com foco no Polo Universitário da Asprela; b) compreender como a disponibilidade de alojamento estudantil afeta os preços dos imóveis em áreas geográficas específicas; c) verificar se o aumento de alojamentos estudantis em uma determinada região pode levar à gentrificação e à especulação imobiliária. A questão que motivou a formulação da hipótese e orientou este estudo surge de uma perspetiva comum relacionada com a zona onde se localizam alguns edifícios de instituições de ensino superior como a Universidade do Porto, a Universidade Portucalense e o ISEP. É importante notar que devido ao desenvolvimento desta área e sua orientação como um centro universitário, muitos dos moradores são estudantes que vivem em dormitórios e apartamentos comunitários.

Além dos alojamentos estudantis oferecidos pelas próprias universidades, observa-se um crescimento significativo na construção de alojamentos estudantis privados na área analisada. Esses empreendimentos privados visam atender às necessidades dos estudantes, proporcionando uma variedade de serviços e comodidades. É importante ressaltar que os primeiros alojamentos privados construídos na área do Pólo Universitário da Asprela, foram inaugurados em 2019 e o mais recente em 2023, o que indica que esse mercado ainda é relativamente novo e continua sendo um setor promissor para investimentos na região, Palma (2017) destaca que a crescente atratividade de Portugal como destino de estudo e o fato de o mercado de alojamentos estudantis não estar totalmente consolidado, faz com que os investidores tenham o interesse de investir. Essa expansão dos alojamentos estudantis privados reflete a crescente demanda por opções de moradia de qualidade e conveniência para os estudantes universitários na área do Pólo Universitário da Asprela.

É relevante mencionar que, no contexto do Pólo Universitário da Asprela, a disponibilidade de alojamentos estudantis ainda é uma tendência recente, com apenas quatro empreendimentos existentes atualmente. Somando todas as unidades oferecidas, o número total de 1.528 unidades, o que é expressivo, porém ainda não é suficiente para suprir a alta demanda.

O Pólo Universitário da Asprela apresenta-se como um caso interessante para a análise dos efeitos da "studentification" em uma determinada região. Com uma grande parcela dos moradores sendo estudantes universitários, é possível observar como os serviços na área se voltam para atender às demandas desse público específico. Essa concentração estudantil também traz consigo transformações na vida urbana, criando uma espécie de "bolha" com características distintas do restante da cidade. Nesse contexto, torna-se relevante compreender como essas mudanças afetam o desenvolvimento local, a oferta de serviços, a dinâmica social e a interação entre a comunidade acadêmica e a comunidade em geral. Analisar o fenômeno da "studentification" no Pólo Universitário da Asprela proporciona uma oportunidade de compreender as implicações dessa tendência em termos de identidade local, inclusão social e planejamento urbano.

Ao analisar os dados coletados sobre os alojamentos estudantis na zona do Pólo Universitário da Asprela, é possível observar uma ampla diversidade de tipologias de quartos disponíveis para aluguel. O Xyor Campus Asprela oferece 8 tipologias, o Livensa Living Campus da Asprela possui 7 tipologias, o BigCity Porto Asprela conta com 10 tipologias e o Milestone Porto Asprela oferece 4 tipologias distintas. Essa variedade de opções atende a diferentes preferências e necessidades dos estudantes, possibilitando uma escolha mais adequada para cada indivíduo.

No que diz respeito aos preços dos alojamentos, observa-se que, embora haja diferenças entre eles, as variações não são tão significativas. O Xyor Campus Asprela apresenta preços que variam de 430€ a 740€, o Livensa Campus Asprela varia de 387€ a 656€, o BigCity Porto Asprela varia de 315€ a 900€, e o Milestone Porto Asprela varia de 629€ a 729€. Essa relativa semelhança nos preços sugere uma competição saudável entre os empreendimentos e uma busca por oferecer opções acessíveis aos estudantes.

Essa diversidade de tipologias e os preços relativamente próximos entre os alojamentos estudantis na zona do Pólo Universitário da Asprela refletem a preocupação em atender às necessidades de diferentes estudantes, tanto em termos de preferências de acomodação quanto de viabilidade financeira. Isso contribui para a criação de um ambiente mais inclusivo e diversificado, proporcionando uma ampla gama de opções de moradia para os estudantes universitários na região.

Os resultados das entrevistas com os moradores dos alojamentos estudantis no Pólo Universitário da Asprela evidenciaram uma consistência entre os doze entrevistados, dos quais três residiam em cada um dos quatro alojamentos analisados. Em geral, os moradores demonstraram satisfação com as condições oferecidas pelos alojamentos estudantis privados. No entanto, em relação ao fator alojamento, algumas críticas foram direcionadas à limpeza, sugerindo uma necessidade de maior zelo nas áreas comuns e nos quartos privativos. Já no que diz respeito ao fator vizinhança, percebeu-se que alguns moradores desejavam mais infraestrutura, como áreas verdes e supermercados mais próximos dos alojamentos. Apesar dessas questões, as opiniões foram majoritariamente favoráveis a esse tipo de moradia voltada para estudantes.

Esses resultados destacam a importância de oferecer alojamentos estudantis que atendam às necessidades dos estudantes universitários. Embora os moradores tenham apresentado algumas preocupações relacionadas à limpeza e à infraestrutura da vizinhança, as opiniões gerais foram favoráveis. Esses resultados podem ser valiosos para os gestores e empreendedores do setor, permitindo

que aprimorem as condições dos alojamentos e implementem melhorias na infraestrutura local, visando oferecer uma experiência satisfatória e aprimorar a qualidade de vida dos estudantes na região do Pólo Universitário da Asprela.

Também foram realizadas análises das principais plataformas digitais de arrendamento de apartamentos, casas e quartos na área do Pólo Universitário da Asprela. Três plataformas online foram selecionadas para esse estudo, e foram examinadas as opções disponíveis e aplicados os filtros disponíveis em cada uma delas. A primeira plataforma analisada foi a Uniplaces, que apresentou 229 opções de alojamentos para arrendar na área estudada, com preços variando de 270€ a 3.200€. Em seguida, a plataforma do Idealista mostrou 63 opções de alojamentos, com preços variando de 350€ a 2.500€. Por fim, a plataforma do Imovirtual exibiu 105 opções de alojamento, com preços variando de 320€ a 1.700€.

Ao comparar esses resultados com os dados sobre preços das rendas mensais divulgados pelo Censo de 2021 do INE, pode-se observar um aumento considerável nos valores para as residências familiares na área do Concelho de Paranhos. De acordo com o levantamento do INE, a média do valor mensal dos aluguéis para o Concelho de Paranhos era de 309,17€, enquanto a média para o Porto como um todo era de 317,76€. Essa comparação indica que os preços das rendas mensais na região do Pólo Universitário da Asprela sofreram um aumento significativo desde o ano de pesquisa até hoje em comparação com as médias de aluguel para residências familiares no ano de 2021.

É importante destacar que, segundo a DGES (2020), a Universidade do Porto é a instituição pública com o maior número de estudantes inscritos em Portugal, totalizando 595 estudantes internacionais inscritos para o ano letivo de 2020, o que representa cerca de 11% do total. Muitos desses estudantes frequentam o Pólo Universitário da Asprela e, por serem provenientes de outros países, precisam encontrar acomodações temporárias, e muitos optam pelos alojamentos estudantis. Por vivenciarem diariamente esses alojamentos e sua vizinhança, os estudantes que vivem ou viveram em casas compartilhadas ou alojamentos estudantis foram escolhidos como destinatários de um inquérito sobre os impactos do alojamento estudantil nos preços imobiliários.

Os dados coletados e analisados por meio desse inquérito revelam a complexidade das questões que afetam o Pólo Universitário da Asprela. Sendo o maior polo de ensino superior em ciências e tecnologias na cidade do Porto e um dos mais importantes do país, essa situação tem despertado diversos interesses e atraído estudantes, mas também afastado certos grupos sociais. Ao considerar os inquiridos, trata-se de estudantes e ex-estudantes que vivem ou já viveram em alojamentos estudantis ou residências compartilhadas.

Foram feitas 16 perguntas com o objetivo de abordar questões relacionadas a cinco fatores principais: economia, responsabilidade/controle, problemas na vizinhança, pessoal e valor. Em relação ao fator economia, os inquiridos atribuíram grande importância ao impacto direto do alojamento estudantil nos preços dos aluguéis em suas localidades, acreditando que isso eleva os preços das rendas. No entanto, os inquiridos também acreditam que, com o aumento da oferta, seria possível reduzir os preços dos aluguéis. Além disso, eles consideram que os preços dos aluguéis em áreas próximas às universidades tendem a ser mais altos devido à presença dos alojamentos estudantis.

No fator responsabilidade/controle, a maioria dos inquiridos acredita que a oferta de moradias estudantis tem uma influência direta nos preços dos aluguéis. Também fica evidente na amostra que os inquiridos consideram que a responsabilidade e o controle sobre essa questão devem recair, principalmente, nas políticas públicas e, em seguida, nas instituições de ensino. No fator vizinhança, os inquiridos acreditam que a presença de alojamentos estudantis em uma determinada área pode ter um impacto negativo nos

moradores locais que não são estudantes, afetando não apenas a vida urbana, mas também os preços dos aluguéis mensais na região, o que pode levar a problemas urbanos, como gentrificação.

Quanto ao fator usuários, ao analisar a amostra, percebe-se que os inquiridos que procuraram por aluguéis enfrentam dificuldades para encontrar acomodações acessíveis devido à alta demanda por alojamentos estudantis. Alguns relatam ter sentido o aumento do preço de seus aluguéis devido à demanda dos estudantes. No entanto

, é mostrado que alguns inquiridos consideram ou consideraram morar em um alojamento estudantil em vez de um apartamento tradicional. Em relação ao último fator, o fator valor, a maioria dos inquiridos paga entre 250€ e 350€ de aluguel mensal pelo seu alojamento/quarto individual, e a grande maioria considera o valor justo levando em conta a estrutura do alojamento.

Sendo assim, a análise dos dados coletados sobre o impacto do alojamento estudantil no mercado imobiliário residencial, especificamente no Polo Universitário da Asprela, revela algumas conclusões importantes. Primeiramente, é evidente o interesse privado nesse segmento de arrendamentos, com a construção de empreendimentos exclusivamente voltados para o alojamento de estudantes nas proximidades das universidades. Isso pode levar a transformações significativas na dinâmica social da região, incluindo problemas como gentrificação e especulação imobiliária. Além disso, a disponibilidade de alojamento estudantil na área ainda é uma tendência recente, com um número limitado de empreendimentos e unidades disponíveis em comparação com a alta demanda dos estudantes.

Os alojamentos estudantis privados na região do Polo Universitário da Asprela oferecem uma variedade de tipologias de quartos para atender às diferentes preferências e necessidades dos estudantes. Os preços desses alojamentos são relativamente próximos entre si, refletindo uma competição saudável entre os empreendimentos e uma busca por oferecer opções acessíveis aos estudantes universitários. Os resultados das entrevistas com os moradores indicam uma satisfação geral com as condições oferecidas pelos alojamentos estudantis privados, apesar de algumas preocupações relacionadas à limpeza e infraestrutura da vizinhança.

Além disso, a análise das principais plataformas digitais de arrendamento na área revela um aumento considerável nos preços dos aluguéis residenciais desde o ano de pesquisa até os dias atuais, indicando um impacto significativo do alojamento estudantil nos preços do mercado imobiliário. A presença de alojamentos estudantis na região tem despertado interesses diversos, atraindo estudantes, mas também afastando certos grupos sociais. Portanto, compreender os efeitos da "studentification" no Polo Universitário da Asprela é fundamental para avaliar as implicações em termos de identidade local, inclusão social e planejamento urbano, e pode orientar políticas públicas e melhorias na infraestrutura local para oferecer uma experiência satisfatória e aprimorar a qualidade de vida dos estudantes na região.

6.2. CONCLUSÕES

Em resumo, a habitação estudantil tem um impacto significativo nos preços do mercado imobiliário, especialmente em áreas próximas a universidades. A demanda por acomodações estudantis está aumentando à medida que mais estudantes buscam entrar no ensino superior, pressionando, assim, uma maior procura de alojamentos, o que causa um aumento nos preços dos imóveis. Os proprietários costumam usar essa demanda para aumentar os aluguéis e gerar lucros mais altos.

Além disso, é importante destacar que o surgimento dos alojamentos estudantis gera consequências que vão além dos preços imobiliários. Essas acomodações podem levar a mudanças significativas na vida urbana de uma determinada região, criando uma espécie de "bolha" em que a maioria dos moradores são estudantes universitários com idades semelhantes e interesses em comum. Isso pode resultar em fenômenos como a gentrificação, e a escassez de pessoas em determinados períodos, como durante as férias, além de contribuir para a formação de uma comunidade multicultural, considerando a crescente popularidade de estudar no exterior e a utilização dessas residências como moradias temporárias.

No entanto, é importante frisar que as residências estudantis desempenham um papel importante no fornecimento de moradia acessível e conveniente para muitos estudantes. Quem se hospeda nessas propriedades destaca os aspectos positivos do conforto, da comunidade e das facilidades que existem nesses empreendimentos. Além disso, sua proximidade com a universidade reduz o tempo de deslocamento e os custos dos alunos.

Em acréscimo a isto, é mostrada pelas entrevistas que a existência de acomodações estudantis no polo universitário da Asprela é querida pelos usuários por oferecer uma opção de moradia mais conveniente e próxima das instituições de ensino. Além de proporcionar aos usuários uma experiência mais integrada, facilitando o acesso às atividades acadêmicas e promovendo a criação de comunidades estudantis.

Embora o impacto da acomodação estudantil nos preços do mercado imobiliário seja claro, é importante equilibrar a oferta e a demanda por acomodações. Políticas de habitação eficazes, análise de impacto socioeconômico, satisfação do usuário e desempenho acadêmico devem ser consideradas ao abordar esta questão.

É importante acrescentar que, no caso do Pólo Universitário da Asprela, a ascensão dos alojamentos estudantis ainda é algo recente, só existem quatro empreendimentos, e ao somar todas as unidades oferecidas resulta um total de 1.528 unidades, o que é um número expressivo, mas ainda não supre a demanda, que é alta, tendo em vista todos os equipamentos de ensino que estão presentes no Pólo Universitário da Asprela.

Uma abordagem equilibrada nos permitirá desenvolver políticas que atendam às necessidades dos alunos usuários dos alojamentos e garantam opções de moradia de qualidade sem comprometer suas capacidades econômicas. Deve ser um trabalho em conjunto dos governantes, instituições educacionais e o mercado imobiliário para poder encontrar soluções que beneficiem tanto os estudantes universitários quanto a comunidade em geral, e ser criado, assim, um ambiente propício ao sucesso acadêmico e ao desenvolvimento do aluno e da região.

6.3. ESTUDOS FUTUROS

O estudo do impacto da habitação estudantil nos preços do mercado imobiliário abre caminho para várias oportunidades de pesquisa futuras. Ao analisar os resultados, identificam-se algumas áreas que podem ser exploradas para melhorar a compreensão desse tópico complexo.

Um estudo promissor é a análise da política habitacional. É importante considerar como as políticas e regulamentações públicas equilibram a oferta e a demanda por moradias estudantis. Essas políticas podem incluir incentivos fiscais para proprietários que forneçam moradias estudantis ou construam novas moradias em bairros próximos a instituições educacionais. Outro aspecto importante é a avaliação do impacto socioeconômico. Além dos preços de mercado dos imóveis, é importante estudar o impacto

que as residências universitárias têm nas comunidades em que estão localizadas. O objetivo é analisar o impacto nas economias locais, como o aumento do consumo em regiões específicas e o crescimento de pequenos negócios associados a universitários.

O impacto da habitação estudantil no meio ambiente também é digno de nota. Considerar aspectos como eficiência energética na construção, gerenciamento de resíduos e promoção de práticas sustentáveis é fundamental para entender como esses abrigos podem contribuir para objetivos ambientais mais amplos.

A satisfação do aluno e o desempenho acadêmico são fatores importantes na pesquisa. Pesquisas adicionais sobre o impacto da moradia estudantil na satisfação do aluno e no desempenho acadêmico podem fornecer informações valiosas. É importante considerar a qualidade das instalações, a disponibilidade de recursos de aprendizagem e o apoio social fornecido pelo alojamento.

Além disso, as comparações internacionais são uma abordagem útil. Estudos comparativos em diferentes países e regiões fornecem informações sobre abordagens e políticas de moradia estudantil. Isso pode levar a melhores práticas e ao desenvolvimento de políticas mais eficazes.

À medida que esses estudos sejam executados, obteremos uma melhor compreensão do impacto das moradias estudantis não nos preços do mercado imobiliário, mas também numa amplitude muito maior. Esses estudos fornecem uma base sólida para a implementação de políticas e estratégias sólidas que atendam às necessidades dos alunos e das comunidades envolvidas. Dessa forma, conseguimos criar um ambiente que promova o sucesso acadêmico e a qualidade de vida dos universitários, respeitando o impacto socioeconômico e ambiental dessas acomodações.

7

REFERÊNCIAS

- AICEP. 2023. *Portugal Global* n97. Obtido em <http://www.portugalglobal.pt/EN/Pages/Index.aspx>. Acesso em abril de 2023.
- Alves, E. 2015. *Estudantes Internacionais no Ensino Superior Português: Motivações, Expectativas, Acolhimento e Desempenho*. Observatório das Migrações, ACM, IP. Vol. 46.
- Andrade, C., Costa, L. 2014. *Internacionalização das Instituições de Ensino Superior: Premissas e Impactos nos Estudantes em Mobilidade Dedicada*. Revista da Educação e Humanidades (5), 43-58.
- Ball, M. 1983. *Housing Policy and Economic Power: The Political Economy of Owner Occupation*. New York & London. Methuen.
- Baron, M. G., Kaplan. S. 2010. *The Impact of “Studentification” on the Rental Housing Market*. ERSA 2010 – 50th Congress of the European Regional Science Association, Jönköping.
- Beine, M. R. N. Ragot, L. 2012. *The Determinants of International Mobility of Students*. CESifo Working Paper Series, 3848.
- Botelho, A. 2007. *O Urbano em Fragmentos: A Produção do Espaço e da Moradia pelas Práticas do Setor Imobiliário*. São Paulo: Annablume/FAPESP.
- Bragança, L. M. de S. V. F. 2012. *Conceito de Habitação de Estudantes para o Mercado Português: O Caso de Lisboa*. Lisboa: ISEG - Instituto Superior de Economia e Gestão da Universidade Técnica de Lisboa.
- Branquinho, R. B. 2018. *Alojamento Estudantil para o Campus CEFET de Varginha/MG*. Centro Universitário do Sul de Minas – UNIS.
- Caffrey, J., Isaacs, H. H. 1971. *Estimating the Impact of a College or University on the Local Economy*. Michigan: American Council on Education.

- Calvo, D. M. 2017. *Understanding International Students Beyond Studentification: A New Class of Transnational Urban Consumers. The Example of Erasmus Students in Lisbon (Portugal)*. Lisbon: ISCTE – University Institute of Lisbon.
- Caruso, R., De Wit, H. 2015. *Determinants of Mobility of Students in Europe: Empirical Evidences for the Period 1998-2009*. Journal of Studies in International Education, 19(3), 265-282.
- CBS. Central Bureau of Statistics. Israel
- CBRE. 2016. *World Student Housing Report*. Obtido em <https://www.cbre.com/research-and-reports>. Acesso em abril de 2023.
- Chang, Z. 2017. *Non-local Students, Housing Demand and Rental Impact: Evidence from mainland Students in Hong Kong*. International Real Estate Review, vol. 20, No.4, 525-548.
- CENSOS. *Censos – 2011*, Instituto Nacional de Estatística. Obtido de www.censos.ine.pt. Acedido em abril de 2023.
- CENSOS. *Censos – 2021*, Instituto Nacional de Estatística. Obtido de www.censos.ine.pt. Acedido em abril de 2023.
- Charbonneau, P., Johnson, L. C., Andrey, J. 2006. *Characteristic of University Student Housing and Implications for Urban Development in Mid-sized Cities*. Canadian Journal of Urban Research, 15, 278-300.
- Chesnais, F. 2002. *A Teoria do Regime de Acumulação Financeirizado: Conteúdo, Alcance e Interrogações*. Economia e Sociedade, 11 (1-18), 1-44.
- Choudaha, R. 2017. *Three Waves of International Student Mobility (1999-2020)*. Studies in Higher Education, 42(5), 825-832.
- CMP. Câmara Municipal do Porto. Obtido de www.cm-porto/pdm. Acedido em abril de 2023.
- Comissão Europeia. 2018. *The Impact of ERASMUS on European Higher Education: Quality, Openness and Internationalisations*. Brussels: DG EAC.
- Comissão Europeia. 2019. *Erasmus + Higher Education Impact Study*. Directorate-General for Education, Youth, Sport and Culture. Obtido em <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/94d97f5c-7ae2-11e9-9f05-01aa75ed71a1/language-en>. Acesso em abril de 2023.
- Cortes, A. 2004. *Estimating the Impacts Urban Universities on Neighborhood Housing Markets: An Empirical Analysis*. Urban Affairs Review, 2004, 39 (3), 342-375.
- Damiani, A. L. 2009. *Urbanização Crítica e Produção do Espaço*. Cidades (Presidente Prudente), 6(10), 307-339.
- DGES. 2021. *Estudantes Internacional Aumentam 38%*. Obtido em <https://www.dges.gov.pt/>. Acesso em abril de 2023.

- DGEEC. 2022. RAIDES21 | 2021/2022. Obtido em <https://www.dgeec.mec.pt/np4/EstatVagasInsc/>. Acesso em junho de 2023.
- DGEEC. 2023. *Vagas e Inscritos*. Obtido em <http://www.dgeec.mec.pt/np4/home>. Acesso em abril de 2023.
- Dumenil, G., Levy, D. 2006. *Capital Resurgent*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Eshelby, E. 2015. *Gown and Town: The Unfolding Presence of Studentification in Claredon Park*. Leicester: University of Leicester.
- Fernandes, M. G., Mealha, R. P. 2022. *Planos e Projetos na Conformação da Asprela, na Cidade do Porto (Décadas 1940 a 1970)*. São Paulo: Cartografia Histórica – IX Simpósio Luso-Brasileiro e 4º Simpósio Brasileiro.
- França, T., Alves, E., Padilha, B. 2018. *Portuguese Policies Fostering International Student Mobility: A Colonial Legacy or a New Strategy?*. *Globalisation, Societies and Education*, 16(3), 325-338.
- Folha, C. 2016. *Qualificação Urbana – Pólo da Asprela*. Porto: Faculdade de Ciências da Universidade do Porto. Pp. 44-10.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J. 2002. *The Impact of Zoning on Housing Affordability*. NBER Working Paper 8835.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., Saks, R. 2005. *Why Have Prices Gone Up?*. *The American Economics Review*, 95 (2), 329-333.
- Glaeser, E. L., Kahn, M., Rappaport, J. 2008. *Why Do the Poor Live In Cities? The Role of Public Transportation*. *Journal of Urban Economics* 63, 1-24.
- Gonçalves, M. I. T. S. 2017. *Variabilidade Espacial do Fluxo de Deposição da Matéria Particulada no Campus da Asprela*. Porto: FEUP - Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.
- Google Earth. Obtido de www.google.com/earth. Acedido em junho de 2023.
- Gotham, K. F. 2009. *Creating Liquidity Out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis*. *International Journal of Urban and Regional Research*.
- Gotham, K. F. 2006. *The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the US Real Estate Sector*. *American Journal of Sociology*, 112(1), 231-275.
- Gottdiener, M. 1994. *The Social Production of Urban Space*. Austin: University of Texas Press.
- Haila, A. 1988. *Land as a Financial Asset: The Theory of Urban Rent as a Mirror of Economic Transformation*. *Antipode*, 20(2), 79-101.
- Halvorsen, R., Pollakowski, H. 1981. *Choice of Functional Form for Hedonic Price Equations*. *Journal of Urban Economics*, 10, 37-49.

- Hassan, S., Othman, Z. Sabudin, N. S. a., Mohaideen, Z. M., Hidthir, M. H. 2018. *The Economic Impact of UUM International Students' Expenditure on Business Activities in Changlun*. Journal of Social Studies Education Research, 9 (1), 140-157.
- Hassanain, M. A. 2008. *On the Performance Evaluation of Sustainable Student Housing Facilities*. Journal of Facilities Management, 6, 3; ABI/INFORM Global p. 212.
- Harvey, D. 2010. *The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism*. Profile Books. London.
- Harvey, D. 1989. *The Urban Experience*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. 1999. *The Limits to Capital*. New York: Verso.
- Harvey, D. 2012. *O Novo Imperialismo*. São Paulo: Edições Loyola.
- Hubbard, P. 2008. *Regulating the Social Impact of Studentification: A Loughborough Case Study*. Environment and Planning A, 40 (2), 323-341.
- Instituto Nacional de Estatística. 2023. *Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local*. Informação à Comunicação Geral.
- Jacobs, J. 2017. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. Martins Fontes Editora. São Paulo.
- JLL. 2017. *European Student Housing Report*. Obtido em <http://www.jll.co.uk/united-kingdom/en-gb>. Acesso em abril de 2023.
- Kelo, M., Teichler, U., Wächter, B. 2006. *EURODATA: Student Mobility in European Higher Education*. Lemmens.
- Kenyon, E. L. 1997. *Seasonal Sub-communities: The Impact of Student Households on Residential Communities*. The British Journal of Sociology, 48 (2), 286-301.
- Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J. 2016. *De-studentification: Emptying Housing and Neighbourhood of Students Populations*. Sage Journals.
- Krippner, G. R. 2005. *The Financialization of the American Economy*. Socio-Economic Review, Volume 3, Issue 2, Pages 173-208.
- Lapavistas, C. 2009. *Financialised Capitalism: Crisis and Financial Expropriation*. Historical , Materialism, 17, 114-148.
- Lawrence, H. 2017. *Residence & Education Great Britain – Politics & Government*. Estates Gazette, 1732: 28.
- Lefebvre, H. 2008. *O Direito a Cidade*. Centauro Editora. São Paulo.
- Lefebvre, H. 2008b. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG.
- Lefebvre, H. 2008b. *Espaço Político*. Belo Horizonte: Editora UFMG.
- Lefebvre, H. 2014. *Critique os Everybody Live*. Vol I, II e III. London: Verso.

- Levent, F. 2016. *The Economic Impacts of International Student Mobility in the Globalization Process*. Journal of Human Sciences, 13(3), 3853-3870.
- Ley, D., Tuchener, J. 1999. *Immigration and Metropolitan House Prices in Canada*. Research on Immigration and Integration in Metropolis Working Paper no. 99-09.
- Lynch, K. 1960. *The Image of the City*. Massachusetts: Massachusetts Institute of Technology and the President and Fellows of Harvard College.
- Macintyre, C. 2003. *New Models of Student Housing and Their Impact on Local Communities*. Journal of Higher Education Policy and Management, 25(2), 109-118.
- Massey, D. 1995. *Spatial Division of Labour*. MacMillan Press LTD. London.
- Martin, R. 2002. *Financialization of Daily Life*. Philadelphia: Temple University Press.
- Marx, K. 2017. *O Capital: Crítica da Economia Política, Livro III: O Processo Global da Produção Capitalista*. São Paulo: Boitempo.
- Mazzarol, T., Soutar, G. N. 2002. *"Push-pull" Factors Influencing International Student Destination Choice*. International Journal of Education Management.
- McDowell, L. 1978. *Competition in the Private-rented Sector: Students and Low-income Families in Brighton*. Sussex Transactions of the Institute of British Geographers, 3, 55-65.
- Mealha, R. M. V. P. 2015. *Aspectos da Actuação Urbanística Entre Programas, Planos e Projectos. Programas, Tempos e Formas de Projecto Urbano. – A Carta da Asprela*. Porto: Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto – FAUP.
- Minsky, H. P. 1977. *A Theory of Systemic Fragility*. Hyman P. Minsky Archive. 231.
- Morgado, H. L. R. 2020. *Impactos Macroeconómicos do Acolhimento de Estudantes Internacionais de Mobilidade pela Universidade do Porto*. Porto: FEP – Faculdade de Economia da Universidade do Porto.
- Munro, M., Livingston, M. 2012. *Student Impacts on Urban Neighbourhoods: Policy Approaches, Discourses and Dilemmas*. Sage Journals, 49, 8: 1679-1694.
- Nestorenko, T. 2016. *Economic Impact of International Students on a Host City: Case of the University of Economics in Bratislava*. Paper presented at the Proceedings of Teaching and Education Conferences.
- Observatório das Migrações. 2018. *Destaque Estatístico OM: Alunos estrangeiros em Portugal*. Observatório das Migrações.
- Oliveira, C. M. de. 2020. *The riverfront production of urban space: Porto Alegre, Brazil*. Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

- Oliveira, C. R. 2022. *Indicadores de Integração de Imigrantes 2022*. Observatório das Migrações. Lisboa.
- Oliveira, C. R. 2021. *Indicadores de Integração de Imigrantes 2021*. Observatório das Migrações. Lisboa.
- Oliveira, C. R. 2020. *Indicadores de Integração de Imigrantes 2020*. Observatório das Migrações. Lisboa.
- Oliveira, C. R. 2019. *Indicadores de Integração de Imigrantes 2019*. Observatório das Migrações. Lisboa.
- Oliveira, I. T de., Ramos, M., Ferreira, A. C., Gaspar, S. 2015. *Estudantes Estrangeiros em Portugal: Evolução e Dinâmicas Recentes (2005/6 a 2012/13)*. Instituto Nacional de Estatística.
- Palma, A. de A. G. V. da. 2017. *Impact of Students in the Real Estate Sector, Namely in Student Housing*. NOVA – School of Business and Economics. Lisboa.
- Pedreira, I. C. V. 2013. *Estudantes da CPLP no Ensino Superior em Portugal: Tendências de Evolução e Perfis Sociais*. Lisboa: ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa.
- Pereira, L. P. 2017. *Considerações Sobre a Transferência de Valor nos Países Dependentes: Uma Abordagem Multidisciplinar*. Universidade de São Paulo – USP.
- Piketty, T. 2014. *O Capital no Século XXI*. Rio de Janeiro: Intrínseca.
- Polanyi, K. 2000. *A Grande Transformação: As Origens de Nossa Época*. São Paulo: Editora Compus Ltda.
- PORDATA. 2022. *Alunos Matriculados no Ensino Superior Privado por Cada 100 Alunos Matriculados no Ensino Superior Público*. PORDATA.
- Preços da Habitação nas Cidades*. Obtido em <https://geohab.ine.pt/index.html?locale=Pt-pt>. Acedido em junho de 2023.
- Roggeveen, V. J., Thompson, W. G. 1968. *College Locations and Student Commuting in the San Francisco Bay Area: Their Interrelations*. The Annals of Regional Science, 2(2), 128-135.
- Rugg, J., Rhodes, D., Jones, A. 2000. *The Nature and Impact of Student Demand on Housing Markets*. Joseph Rowntree Foundation.
- Rugg, J., Rhodes, D., Jones, A. 2002. *Studying a Niche Market: UK Students and the Private-rented Sector*. Housing Studies, 17 (2), 289-303.
- Rugg, J., Rhodes, D., Jones, A. 2008. *The Private Rented Sector: Its Contribution and Potential*. Report Published by the Centre for Housing Policy, University of York.

- Saiz, A. 2007. *Immigration and Housing Rents in American Cities*. Journal of Urban Economics (61) 345-371.
- Saiz, A. 2010. *The Geographic Determinants of Housing Supply*. The Quarterly Journal of Economics.
- Sanfelici, D. 2013. *Financeirização e a Produção do Espaço Urbano no Brasil: Uma Contribuição ao Debate*. São Paulo: Universidade de São Paulo.
- Sassen, S. 2009. *When Housing Becomes an Electronic Instrument: The Global Circulation of Mortgages – A Research Note*. International Journal of Urban and Regional Research, 33(2), 411-426.
- Sassen, S. 2010. *A Savage Sorting of Winners and Losers: Contemporary Version of Primitive Accumulation*. Globalization, 7(1/2), 23-50.
- Sassen, S. 2011. *The Global Street: Making the Political*. Columbia University.
- SEF. 2011. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2012. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2013. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2014. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2015. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2016. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2017. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2018. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2019. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2020. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- SEF. 2021. *Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo*. Disponível em <http://sefstaf.sef.pt/>
- Smith, D., Denholm, J. 2006. *Studentification: A Guide to Opportunities, Challenges and Practice Management Guidance*. London: Universities UK.
- Smith, D. P., Holt, L. 2007. *Studentification and ‘Apprentice’ Gentrifiers Within Britain’s Provincial Towns and Cities: Extending the Meaning of Gentrification*. Environment and Planning A, 39 (1), 142-161.
- Smith, D. P., Holt, L. 2008. *The Politics of Studentification and “(Un)balanced” Urban Populations: Lessons for Gentrification and Sustainable Communities*. Urban Studies, 45 (12), 2541-2564.
- Sin, C., Tavares, O., Neave, G. 2017. *Student Mobility in Portugal: Grappling with Adversity*. Journal of Studies in International Education, 21 (2), 120-135.
- The Guardian. 2014. *International Students: Where do They Go to Study?*. Obtido em <https://www.theguardian.com/>. Acedido em março de 2023.

- UNESCO. *Global Flow of Tertiary-Level Students*. Obtido em <https://uis.unesco.org/en/uis-student-flow>. Acedido em maio de 2023.
- UNESCO. 2014. *International Students Flows*. Obtido em <https://en.unesco.org/>. Acesso em junho de 2023.
- UP. Universidade do Porto. Obtido de www.sigarra.up.pt/pdm. Acedido em junho de 2023.
- Uniplaces. 2023. *Análise do mercado de arrendamento a estudantes em Portugal: Lisboa e Porto*. Obtido em <https://www.uniplaces.com/pt/>. Acesso em abril de 2023.
- Weibl, G. 2014. *International Student Mobility and Internationalisation of Universities*. Canterbury: University of Canterbury
- Burnley, I., Murphy, Fagan, R. 1997. *Immigration and Australian Cities*. The Federation Press Ltd, Sydney.
- _____. 2017. *Mapeamento de Estudantes do Ensino Superior oriundos do Alto Tâmega*. Programa de atração e fixação de empreendedores no Alto Tâmega.
- _____. 2023. *Tarifas Porto Campus 23-24*. Tarifas válidas para estadias de 1 de setembro 2023 – 30 de agosto 2024 – Livensa Living Asprela.

8

ANEXOS

Anexo I – Entrevista implementada

ENTREVISTA PARA MORADORES DE ALOJAMENTOS ESTUDANTIS DO PÓLO UNIVERSITÁRIO DA ASPRELA

Este inquérito faz parte de uma tese de mestrado em Planeamento e Projeto Urbano e tem como objetivo obter a sua opinião, como estudante morador de um alojamento estudantil no Pólo Universitário da Asprela, sobre o impacto do alojamento estudantil no preço do imobiliário. Gostaríamos de contar com a sua colaboração, e é importante ressaltar que não há respostas certas ou erradas. Todas as respostas serão tratadas de forma anónima e serão utilizadas apenas para fins estatísticos. A confidencialidade dos dados está garantida, portanto, sinta-se à vontade para expressar sua opinião de maneira franca e honesta.

***Obrigatório**

PARTE I

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

1.1 Idade * ____

1.2 Sexo *

- ☐ Masculino
- ☐ Femenino

1.3 Curso que frequenta * _____

1.4 Ciclo que frequenta *

- ☐ 1º Ciclo
- ☐ 2º Ciclo

PARTE II

2. Quanto à sua relação com a vizinhança do seu alojamento, por favor indique:

2.1 Qual alojamento estudantil reside atualmente? *

2.2 Você considera a infraestrutura da vizinhança ao redor da residência estudantil satisfatória em relação ao valor que você paga mensalmente? Por quê? *

2.3 A localização do alojamento estudantil oferece acesso conveniente a serviços essenciais, como supermercados, restaurantes e farmácias? Sentes que algum serviço essencial está em falta? *

2.4 Existem opções de transporte público próximos ao alojamento que facilitam o deslocamento para a sua instituição de ensino e outras áreas importantes da cidade? quais?*

2.5 Existem equipamentos urbanos ao ar livre, culturais ou de entretenimento (parque, praças, áreas de lazer, museus, teatros, cinemas, bares, cafés, etc) nas proximidades do alojamento onde podes desfrutar de atividades ao ar livre? quais? *

2.6 A infraestrutura da vizinhança contribui para um ambiente propício aos estudos e ao desenvolvimento acadêmico? Por que? *

PARTE III

3. Quanto à sua relação com o seu alojamento, por favor responda:

3.1 Como você descreveria a qualidade das instalações e dos espaços comuns do alojamento estudantil? *

3.2 Você considera que os serviços oferecidos pelo alojamento estudantil correspondem ao valor que você paga mensalmente? *

3.3 Os móveis e equipamentos fornecidos nas áreas comuns estão em bom estado e atendem as suas necessidades? Se não, o que falta? *

3.4 Como é a manutenção e limpeza das áreas comuns e dos quartos? você acha que estão sendo bem cuidados? *

3.5 Considerando a qualidade dos serviços, instalações e atendimento, você acredita que o valor que paga pelo alojamento estudantil é justificado e equivalente ao mercado? *

- ☐ Sim
- ☐ Não

Anexo II – Questionário implementado

QUESTIONÁRIO – IMPACTO DO ALOJAMENTO ESTUDANTIL - CARACTERÍSTICAS

Este inquérito, no qual solicitamos a sua colaboração, tem como objetivo investigar e determinar a opinião dos estudantes que residem em alojamentos estudantis ou em quartos de apartamentos compartilhados no Polo Universitário da Asprela, ou nas proximidades, sobre o impacto do alojamento estudantil no preço do imobiliário. Gostaríamos de ressaltar que não há respostas certas ou erradas. Todas as respostas fornecidas serão anônimas e serão tratadas apenas para fins estatísticos. A confidencialidade total dos dados está garantida. O tempo estimado para concluir o questionário é de aproximadamente 5 minutos. Por favor, indique sua opinião em relação 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
- ☐ Femenino

1.3 Curso que frequenta * _____

1.4 Ciclo que frequenta *

- ☐ 1º Ciclo
- ☐ 2º Ciclo

1.5 Com quem reside actualmente *

- ☐ Alojamento Estudantil
- ☐ Amigos
- ☐ Colegas de curso

PARTE II

2. Quanto ao valor do arrendamento, em sua opinião, tipifique os seguintes fatores entre 1= Pouco importante e 5= Muito importante.

2.1 O arrendamento estudantil afeta os preços das rendas na sua região? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.2 O arrendamento estudantil torna as rendas mais caras para os estudantes? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.3 O aumento da oferta de alojamentos estudantis poderia ajudar a reduzir os preços das rendas para estudantes? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.4 O arrendamento estudantil tem um impacto significativo nos preços dos aluguéis em bairros próximos às instituições de ensino? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.5 As políticas governamentais deveriam regular o arrendamento estudantil para controlar seus efeitos nos preços das rendas? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.6 As instituições de ensino podem ajudar a mitigar o impacto dos arrendamentos estudantis nos preços da renda? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.7 A oferta limitada de moradias estudantis influencia diretamente os preços dos aluguéis na sua região? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.8 A presença de alojamentos estudantis em uma determinada área pode impactar negativamente os moradores locais que não são estudantes? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.9 A demanda por arrendamentos estudantis na sua região influencia os preços dos aluguéis para os demais moradores? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.10 O arrendamento estudantil pode levar à gentrificação de determinadas áreas da cidade? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.11 O arrendamento estudantil afeta principalmente os aluguéis de imóveis compartilhados ou também impacta os preços dos aluguéis de imóveis individuais? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.12 Você já teve dificuldade em encontrar um alojamento acessível devido à demanda por arrendamentos estudantis na região? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.13 Você já teve experiências de arrendamento em que sentiu que o preço foi aumentado devido à demanda dos estudantes? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

2.14 Você já considerou morar em uma moradia estudantil em vez de alugar um apartamento tradicional? *

	1	2	3	4	5	
Pouco importante	☐	☐	☐	☐	☐	Muito importante

VALOR

3 Qual valor mensal estás a pagar atualmente *

- ☐ Menos de 250€
- ☐ Entre de 250€ e 300€
- ☐ Entre de 300€ e 350€
- ☐ Entre de 350€ e 400€
- ☐ Acima de 400€

4 Na sua opinião, o valor da renda é justo para o alojamento fornecido *

- ☐ Sim
- ☐ Não