



RELATÓRIO DO ESTUDO SOBRE HABITAÇÃO

Realizado pela Federação Académica de Lisboa

RESUMO EXECUTIVO

O presente relatório apresenta os resultados do estudo sobre as condições de alojamento estudantil na Área Metropolitana de Lisboa, realizado pela Federação Académica de Lisboa durante o ano de 2024 e a primeira metade de 2025. O inquérito recolheu cerca de 1000 respostas, abrangendo estudantes de instituições públicas e privadas, incluindo universidades, politécnicos e instituições concordatárias. A amostra revela um perfil maioritariamente feminino, com predominância de estudantes de universidades públicas e de cursos de licenciatura, sendo que uma parte significativa se encontra deslocada em relação à sua instituição de ensino.

Os resultados evidenciam que, mesmo entre os bolseiros, a satisfação com as condições de alojamento apresenta limitações importantes. Entre os principais problemas apontados encontram-se a insuficiência de quartos individuais, a capacidade reduzida e a infraestrutura limitada das cozinhas, questões de manutenção e limpeza, bem como lacunas na acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida. A segurança é percebida de forma positiva pela maioria dos estudantes, mas a experiência global depende também da gestão eficaz dos espaços comuns e da resolução rápida de problemas. No caso dos estudantes não bolseiros, fatores como a insuficiência de vagas, a preferência por privacidade e a inexistência de contratos formais no arrendamento privado contribuem para dificultar o acesso a soluções habitacionais adequadas.

O estudo revela ainda que os custos de alojamento têm impacto direto na permanência académica, com 25% dos estudantes a considerar abandonar o Ensino Superior devido às despesas associadas, enquanto 59% afirmaram que optariam por soluções de alojamento acessíveis se estas estivessem disponíveis. Estes dados sublinham a necessidade de políticas que promovam tanto a expansão e melhoria da rede de residências públicas como a regulamentação do mercado de arrendamento estudantil, garantindo condições acessíveis, segurança jurídica e equidade no acesso aos apoios.

Diante destes resultados, recomenda-se aumentar a oferta de residências públicas e vagas disponíveis, investir na infraestrutura e manutenção dos espaços existentes, promover campanhas de divulgação dos apoios disponíveis, incentivar a formalização de contratos no mercado privado e reforçar medidas que assegurem o bem-estar e a retenção dos estudantes deslocados. A implementação destas ações é essencial para assegurar que todos os estudantes tenham acesso a um alojamento digno, seguro e compatível com as suas necessidades académicas e financeiras.

ENQUADRAMENTO

O alojamento estudantil constitui um componente central da experiência académica e da permanência no ensino superior, especialmente para estudantes deslocados, cuja vida académica depende do acesso a soluções habitacionais adequadas e acessíveis. Na Área Metropolitana de Lisboa, a crescente procura por alojamento por parte de estudantes coincide com um mercado habitacional pressionado, caracterizado por rendas elevadas, oferta limitada de residências públicas e desequilíbrios entre o setor público e privado. Estas condições têm implicações diretas no bem-estar, desempenho académico e até na permanência no ensino superior.

Estudos e notícias recentes destacam que os preços de arrendamento em Lisboa e nos concelhos limítrofes se mantêm entre os mais altos do país, tanto para compra como para arrendamento, dificultando o acesso de estudantes com recursos limitados. Paralelamente, a oferta pública de camas em residências estudantis é insuficiente face à procura, levando muitos estudantes a recorrer ao mercado privado, muitas vezes sem contrato formal ou com condições inadequadas. Este cenário evidencia um risco de exclusão social e académica, em que os custos do alojamento podem condicionar decisões críticas, incluindo a possibilidade de abandono do curso.

O alojamento estudantil não se limita às questões financeiras. A qualidade da infraestrutura, a existência de quartos individuais, a capacidade das cozinhas, os espaços comuns, a limpeza, a acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida e a segurança são fatores essenciais que afetam a experiência estudantil. A falta de manutenção adequada, equipamentos insuficientes e processos administrativos pouco claros podem reduzir a satisfação e comprometer o desempenho académico.

Neste contexto, o papel das políticas públicas e institucionais é fundamental. Medidas como o aumento do número de vagas em residências públicas, o apoio financeiro através de bolsas e complementos ao alojamento, a regulamentação do mercado de arrendamento privado e a melhoria das condições infraestruturais podem garantir equidade no acesso ao ensino superior e promover a retenção dos estudantes deslocados.

O presente estudo, realizado pela Federação Académica de Lisboa, visa contribuir para a compreensão destas problemáticas, analisando de forma detalhada o perfil dos estudantes, a situação de bolseiros e não bolseiros, as condições de alojamento e a perceção dos estudantes sobre a qualidade e adequação das residências, bem como o impacto do custo do alojamento na permanência no ensino superior. Os resultados obtidos fornecem elementos essenciais para informar políticas e estratégias que promovam um ambiente habitacional inclusivo, acessível e condizente com as necessidades académicas e sociais dos estudantes da Área Metropolitana de Lisboa.



METODOLOGIA

Os dados foram obtidos através de inquérito online, disponibilizado via Google Forms, permitindo recolher informação detalhada sobre o perfil dos estudantes, condições de alojamento, satisfação e perceção sobre apoios disponíveis.

O inquérito foi realizado durante o ano de 2024 e a primeira metade de 2025, abrangendo estudantes de instituições de ensino superior da Área Metropolitana de Lisboa, incluindo universidades públicas e privadas, politécnicos e instituições concordatárias.

O universo do estudo compreende todos os estudantes inscritos nas instituições da AML durante o período de recolha. A amostra foi constituída por respostas voluntárias submetidas ao inquérito, num total de 953 respostas, das quais 934 foram consideradas válidas, resultando numa taxa de validação de aproximadamente 98%.

O inquérito incluiu variáveis sociodemográficas (sexo, instituição, ciclo de estudos, ano do curso), situação de bolseiro, tipo e localização do alojamento, condições do quarto e da residência, utilização de espaços comuns, perceção sobre infraestrutura e limpeza, segurança e acessibilidade, e preferências e impacto do custo do alojamento.

As respostas incompletas foram analisadas e apenas os casos com informação mínima relevante foram incluídos na análise. Valores ausentes em variáveis críticas foram excluídos de análises específicas, garantindo que os resultados refletem informações consistentes e confiáveis.



RESULTADOS

Perfil sociodemográfico e académico

No total, o inquérito obteve 953 respostas, das quais 934 foram consideradas válidas para análise. A amostra é maioritariamente composta por estudantes do sexo feminino (73%), verificando-se uma representação masculina de 26%. Esta distribuição confirma uma tendência já identificada em estudos nacionais, onde a presença feminina no ensino superior é maioritária.

A maioria dos respondentes frequenta instituições de ensino universitário público (81%). Segue-se uma proporção menor de estudantes em instituições privadas e cooperativas ou concordatárias (9%), no ensino politécnico público (7%) e apenas 1% no politécnico privado. Estes dados reforçam o peso do setor público universitário no panorama académico da Área Metropolitana de Lisboa e arredores.

Os estudantes de licenciatura constituem o grupo mais expressivo da amostra (52%), seguidos pelos estudantes de mestrado integrado (33%) e de mestrado pós-graduado (12%). Apenas 1% dos inquiridos se encontra inscrito em programas de doutoramento.

A distribuição pelos anos de curso revela maior concentração no início do percurso académico: 34% no 1.º ano e 25% no 2.º ano. A proporção vai decrescendo nos anos seguintes (20% no 3.º ano; 10% no 4.º; 7% no 5.º; 4% no 6.º), o que sugere uma participação especialmente significativa de estudantes em fases iniciais da sua formação.

Do total, 14% identificaram-se como trabalhadores-estudantes, evidenciando uma realidade que conjuga a frequência do ensino superior com responsabilidades laborais, frequentemente associada a maiores constrangimentos de tempo e de rendimento.

Uma dimensão particularmente relevante para o presente estudo é a dos estudantes deslocados: 573 estudantes, correspondendo a 61% da amostra. Este dado confirma o peso expressivo da mobilidade estudantil na região de Lisboa e sublinha a importância do alojamento como fator central de equidade no acesso ao ensino superior.

Resultados

Entre os estudantes deslocados respondentes, 25% (145 estudantes) declararam ser beneficiários da bolsa de ação social da DGES. Destes, 47% (68 estudantes) afirmaram receber o complemento ao alojamento, enquanto 46% (66 estudantes) não beneficiam dessa medida.

No que respeita às razões para não receberem o complemento ao alojamento:

- 41% apontam a ausência de contrato de arrendamento e recibos mensais;
- 23% não realizaram candidatura prévia a residência da IES;
- 6% encontram-se alojados numa residência da própria instituição;
- 12% não tinham conhecimento da existência do complemento;
- 18% referiram “outra” razão.

Este conjunto de respostas ilustra não apenas a burocracia e constrangimentos formais ligados ao acesso ao complemento de alojamento, mas também fragilidades de informação e de cobertura efetiva das medidas de ação social.

Entre os estudantes não bolseiros (399 estudantes, correspondendo a 70% do total), uma larga maioria (88%) declarou não ter realizado candidatura ao complemento ao alojamento destinado a estudantes até ao 6.º escalão de rendimento em sede de IRS.

As justificações apresentadas revelam problemas distintos, mas convergentes na conclusão de que este apoio não tem alcançado de forma eficaz o público-alvo:

- 42% referem que não tinham conhecimento da existência deste apoio;
- 37% apontam como motivo o facto de os rendimentos do agregado familiar não se enquadrarem nos critérios de elegibilidade;
- 17% indicaram não possuir contrato de arrendamento e recibos mensais, condição frequentemente exigida para acesso;
- 2% assinalaram “outra” razão.

Estes resultados confirmam duas barreiras principais: por um lado, uma falha significativa de divulgação e comunicação do apoio, refletida nos 42% que não tinham conhecimento do mesmo; por outro, critérios de acesso que excluem parte relevante da população estudantil, incluindo agregados com rendimentos formais ligeiramente acima do limiar ou estudantes em situações contratuais precárias (sem contrato escrito ou recibos). A conjugação destes fatores contribui para a subutilização de uma medida que, em teoria, poderia mitigar os custos habitacionais, mas que, na prática, não chega à maioria dos estudantes deslocados não bolseiros.

Entre os estudantes bolseiros, verifica-se uma predominância de alojamento em quartos arrendados no mercado privado (48%), seguindo-se a estadia em residências estudantis públicas (16%). Outros locais de residência incluem:

- 13% em casa de familiares, amigos ou conhecidos;
- 10% em residências privadas;
- 10% em casas ou apartamentos arrendados;
- 1% em camas protocoladas com o INATEL ou Pousadas da Juventude;
- 2% em situações diversas, classificadas como “outro”.

Estes dados demonstram que, apesar da existência de apoios e de uma rede pública de residências, o mercado privado continua a ser a principal alternativa para estudantes bolseiros deslocados.

Entre os estudantes que residem em residências públicas (n=97), destacam-se os seguintes pontos:

- O valor médio pago foi de 89,12€ mensais.
- O tempo de espera entre a candidatura e a atribuição variou de 4 a 120 dias, com grande disparidade nas respostas.
- 67% receberam a informação da sua colocação antes do início das aulas, fator relevante para a organização logística do início do ano letivo.

Na perceção do processo de candidatura:

- 26% consideraram-no simples;
- 19% rápido;
- 15% confuso;
- 14% eficaz.

Apesar de alguma positividade, observa-se uma divisão significativa quanto à clareza e eficácia do processo.

Entre os estudantes bolsheiros, a avaliação das condições do alojamento revela uma distribuição equilibrada quanto ao atendimento das expectativas iniciais, com 51% considerando que o alojamento correspondeu às suas expectativas e 49% a contrariando.

Relativamente à tipologia dos quartos, a maioria encontra-se em quartos duplos (69%), enquanto 21% ocupam quartos individuais, 7% outros tipos e 3% quartos triplos. Apesar de a maior parte dos estudantes residir em quartos duplos, apenas 57% se mostraram satisfeitos com esta tipologia; 42% manifestaram preferência por quartos individuais, revelando uma tensão entre a oferta disponível e a expectativa de privacidade.

No que respeita às condições específicas dos quartos, 84% dos estudantes afirmaram possuir janela, embora 16% tenham indicado que a luminosidade ou o arejamento não são adequados. A presença de secretária própria para estudo, demonstra que a grande maioria (92%) dispõe de espaço mínimo para atividades académicas, elemento crítico para o desempenho escolar. Quanto ao espaço de arrumação, 40% consideram-no suficiente, 41% considera “mais ou menos suficiente” e 19% insuficiente, indicando limitações no armazenamento de pertences pessoais.

O acesso a casa de banho própria é limitado: 41% dos estudantes dispõem de casa de banho individual, enquanto 55% utilizam instalações partilhadas. Relativamente à higiene, 24% consideram que a limpeza das casas de banho nem sempre é frequente e 18% consideram que esta não é adequada, refletindo um défice de manutenção em algumas residências.

A perceção sobre os espaços comuns é, em geral, positiva: 75% dos estudantes consideram que existem áreas adequadas para lazer e socialização, e o mesmo percentual aplica-se aos espaços destinados ao estudo. Apesar disso, 41% não frequentam os espaços comuns, sugerindo que a utilização depende da disponibilidade ou interesse individual. A limpeza destes espaços é considerada suficiente por 54%, mas 37% indicam que nem sempre é adequada, e 9% classificam-na como insuficiente.

A cozinha comunitária apresenta avaliação mista: apenas 38% a consideram boa, 25% mediana, 23% má, 8% excelente e 6% péssima. 70% dos estudantes referem que a capacidade de equipamentos e espaço não é suficiente para o número de residentes, embora 66% reconheçam a existência de regras claras e adequadas de utilização. Quanto à limpeza, 42% consideram-na suficiente, 40% nem sempre adequada e 18% insuficiente. Estes dados sugerem que, apesar de regulamentos claros, a infraestrutura existente não atende plenamente às necessidades diárias dos estudantes.

Em termos de conforto, 54% classificam-no como bom, 26% mediano, 10% excelente e 8% mau. A limpeza geral da residência foi avaliada como boa por 43%, mediana por 27%, má por 14% e excelente por 12%. As condições infraestruturais foram consideradas boas por 41%, medianas por 27%, más por 19%, péssimas por 8% e excelentes por 5%.

Os problemas mais frequentemente mencionados incluem infiltrações, problemas de canalização e fornecimento de água quente (15% cada), refletindo áreas críticas de manutenção que impactam a qualidade do alojamento.

Relativamente à acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, apenas 34% avaliaram-na como boa, 20% como mediana e 14% como péssima, evidenciando lacunas significativas na adaptação das residências a necessidades especiais.

Quanto à segurança, a grande maioria (79%) considera que existe controlo adequado das entradas e saídas, apoiado por portaria, vigilância e sistemas de chaves/cartões, garantindo um ambiente seguro para os residentes.

Entre os estudantes inquiridos, uma parte significativa não se encontra alojada em residências estudantis. 24% justificaram a não opção por residências pelo facto de não serem bolseiros, evidenciando que o regime de residências públicas ainda está fortemente associado a benefícios sociais e bolsas.

Outros motivos indicados pelos estudantes incluem:

- 21% não desejavam partilhar quarto com outra pessoa, refletindo a preferência por maior privacidade, muitas vezes limitada nas residências públicas;
- 13% consideraram que as residências não oferecem condições suficientes, apontando lacunas na infraestrutura ou no conforto;
- 12% candidataram-se, mas não obtiveram vaga, o que evidencia a capacidade insuficiente da oferta pública face à procura.

No que respeita ao arrendamento no mercado privado, 43% dos estudantes não possuem contrato formal de arrendamento, o que pode gerar insegurança jurídica e limitações para acesso a apoios como o complemento de alojamento. Entre estes:

- 60% referem que o proprietário não efetua contratos;
- 26% afirmam que o arrendatário aumenta a renda caso formalizem contrato, indicando uma barreira financeira e estrutural significativa à formalização do arrendamento.

Quando questionados sobre a possibilidade de optar por alojamento acessível, uma maioria significativa dos estudantes (59%) declarou que escolheria permanecer numa residência estudantil ou arrendamento privado a custos compatíveis com o seu orçamento, caso esta opção estivesse disponível. Este resultado evidencia a importância central da acessibilidade habitacional na tomada de decisão dos estudantes e reforça a necessidade de políticas públicas e iniciativas institucionais que promovam soluções de alojamento financeiramente sustentáveis.

Relativamente ao impacto dos custos de alojamento na continuidade do percurso académico, 25% dos estudantes afirmaram já ter considerado abandonar o Ensino Superior devido à exigência financeira associada ao alojamento estudantil. Este dado é particularmente relevante, pois indica que a acessibilidade habitacional não é apenas uma questão de conforto ou conveniência, mas também um fator determinante na permanência e sucesso académico dos estudantes deslocados.

DISCUSSÃO

A análise dos dados recolhidos evidencia que a experiência de alojamento dos estudantes na Área Metropolitana de Lisboa continua a ser marcada por desafios significativos, em linha com o enquadramento teórico previamente apresentado. A elevada proporção de estudantes deslocados (61%) demonstra a relevância do alojamento como componente crítico do sucesso académico, enquanto a presença maioritária de estudantes em instituições públicas reflete o perfil demográfico típico da região.

Entre os bolseiros, os resultados mostram que, embora exista satisfação relativamente elevada com a segurança, a presença de secretárias individuais e a disponibilidade de espaços comuns para estudo e lazer, persistem limitações importantes. A tipologia de quartos, muitas vezes dupla, não atende às preferências de privacidade de uma parte significativa dos estudantes, e a capacidade e infraestrutura das cozinhas, casas de banho e outros espaços comuns apresentam deficiências que impactam diretamente o bem-estar. A acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, identificada como inadequada por uma parcela dos inquiridos, evidencia lacunas na adaptação das residências a necessidades especiais, reforçando a necessidade de políticas inclusivas.

Para os estudantes não bolseiros ou não residentes, verifica-se que as barreiras ao acesso a alojamento adequado são estruturais e financeiras. Muitos estudantes não possuem contratos formais de arrendamento ou enfrentam aumentos de renda em caso de formalização, o que limita o acesso a apoios e segurança jurídica. Além disso, a insuficiência de vagas em residências públicas e a falta de privacidade em quartos partilhados levam estudantes a optar por soluções menos adequadas, frequentemente no mercado privado.

O impacto financeiro do alojamento é outro fator crítico, sendo que 25% dos estudantes já consideraram abandonar o Ensino Superior devido aos custos, enquanto 59% afirmaram que escolheriam opções acessíveis se estas estivessem disponíveis. Estes dados reforçam que o alojamento não é apenas uma questão de conforto, mas um determinante central na retenção estudantil e equidade no acesso ao ensino superior.

No seu conjunto, os resultados confirmam as tendências observadas em estudos anteriores sobre habitação estudantil em Lisboa, reforçando que a pressão sobre o mercado habitacional, a limitação de oferta pública e a desigualdade de acesso a recursos financeiros e infraestruturas adequadas constituem barreiras significativas à experiência académica de qualidade.

CONCLUSÕES

Os resultados do estudo evidenciam que, embora existam aspetos positivos nas residências públicas, nomeadamente a segurança, disponibilidade de secretárias individuais e existência de espaços comuns estruturados, persistem desafios que comprometem a experiência académica dos estudantes deslocados. Entre estes desafios destacam-se a limitação de quartos individuais, a insuficiência de infraestruturas como cozinhas e casas de banho, problemas de manutenção, limpeza irregular e lacunas na acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida. Paralelamente, o acesso ao mercado privado apresenta barreiras adicionais, como ausência de contratos formais e práticas de aumento de renda que limitam o acesso a apoios, enquanto os custos de alojamento impactam diretamente a retenção estudantil, com uma parcela significativa de estudantes a considerar abandonar o ensino superior por razões financeiras.

Face a este contexto, recomenda-se de forma ampla e abrangente uma expansão da oferta de residências públicas, aumentando o número de vagas e criando opções de quartos individuais que atendam à diversidade de necessidades dos estudantes deslocados. Deve ser promovida a melhoria contínua da infraestrutura e manutenção, incluindo cozinhas, casas de banho, espaços comuns e acessibilidade, garantindo condições adequadas de conforto, higiene e funcionalidade. A divulgação e acessibilidade da informação sobre bolsas e complementos de alojamento deve ser reforçada, assegurando que todos os estudantes conheçam os apoios disponíveis e os critérios de candidatura.

No domínio do mercado privado, recomenda-se a regulação e incentivo à formalização de contratos de arrendamento, acompanhados de medidas que previnam práticas abusivas de aumento de renda, promovendo segurança jurídica e acesso a apoios para estudantes não bolseiros. As políticas de alojamento devem também ter um foco direto na retenção estudantil, adotando medidas que reduzam o impacto financeiro do alojamento e previnam o abandono do ensino superior por questões económicas.

Além disso, deve ser incentivada a participação estudantil na gestão das residências, através da criação de comissões de residentes ou mecanismos participativos, de modo a garantir que os estudantes possam contribuir para a melhoria contínua das condições habitacionais. Estas recomendações estão alinhadas com propostas reivindicadas pela Federação Académica de Lisboa, que há anos defende o aumento da oferta pública de alojamento, a modernização das residências existentes, maior transparência na atribuição de vagas e mecanismos de apoio financeiro eficazes para todos os estudantes deslocados.

A implementação destas medidas permitirá criar um ambiente habitacional inclusivo, acessível e adequado às necessidades académicas e sociais dos estudantes, reforçando o sucesso académico, a equidade e a qualidade de vida da comunidade estudantil na Área Metropolitana de Lisboa.

