



Uniplaces

Mercado
de Arrendamento
a Estudantes 2017
em Portugal

Um mercado em crescimento

O mercado de arrendamento para estudantes está a enfrentar vários desafios em Portugal. A disparidade entre a oferta e a procura é evidente e acontece por vários motivos.

Desde 2010, o número de estudantes de mobilidade no nosso país duplicou. Por esse motivo, cidades, universidades e senhorios devem trabalhar em conjunto para atender às necessidades reais dos estudantes. Em Portugal, este mercado segue a tendência europeia e, portanto, apresenta um enorme potencial de crescimento, colocando o país no radar de investidores internacionais que começam a olhar para Portugal como um novo e entusiasmante mercado.

Miguel Santo Amaro
Co-Fundador da Uniplaces



Índice

1. Introdução	4
2. O Mercado de Arrendamento a Estudantes em 2017	5
3. Análise por Cidade	
Lisboa	
Procura por tipologia	6
Zonas mais populares	7
Condições de arrendamento	8
Porto	
Procura por tipologia	9
Zonas mais populares	10
Condições de arrendamento	11
4. Perfil dos Estudantes	12
Países de Origem	13
Propósito da Estadia	14
5. Reflexões para 2018	15

Introdução

Este relatório pretende analisar o mercado português de arrendamento a estudantes em 2017 através da Uniplaces. A primeira secção do relatório fornece uma visão geral acerca dos números-chave do ano. Na segunda secção, a análise é dividida por cidades, nomeadamente pelas duas principais cidades portuguesas, Lisboa e Porto. Além da tendência das reservas, referimos igualmente quais as **zonas das cidades mais procuradas pelos estudantes**, assim como os valores médios de renda comparados a 2016 de forma a acompanhar o desenvolvimento geral. Além disso, também analisamos as condições de arrendamento eleitas pelos senhorios portugueses.

Na terceira e última secção, olhamos para o perfil dos estudantes que optaram por estudar em Portugal e respondemos a várias questões: **Que tipo de estudantes estão a chegar ao nosso país?** De onde vêm? Quanto gastam em renda e quanto tempo ficam?

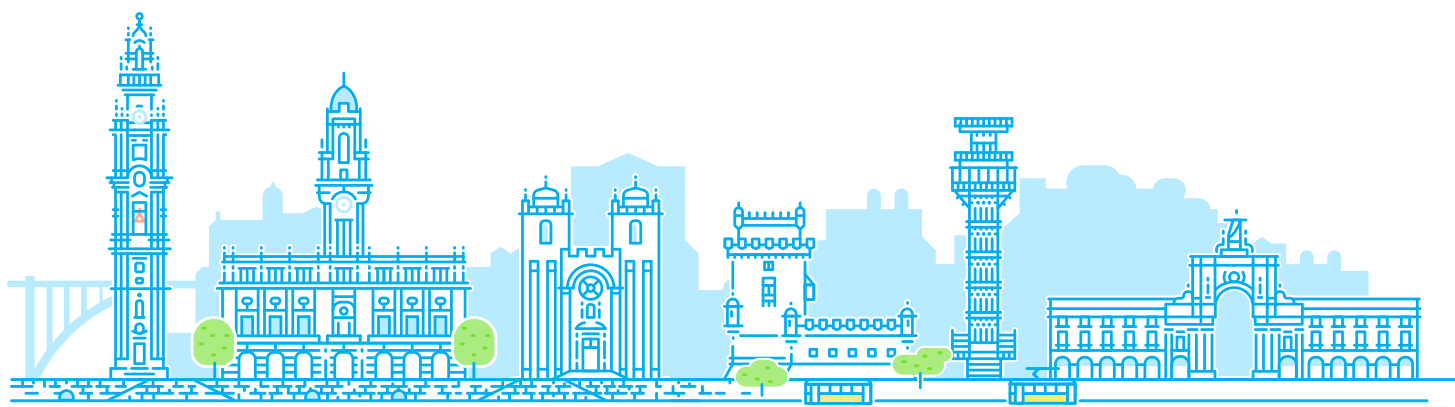
Metodologia

Todos os dados do presente relatório foram obtidos pela base de dados da Uniplaces e são **baseados nos contratos de arrendamento** e nas informações providenciadas pelos estudantes no momento da reserva. Foram analisados números de arrendamentos, duração das estadias, gastos com alojamento, tipologia das propriedades arrendadas, peso das nacionalidades no total de arrendamentos e arrendamentos nas principais cidades portuguesas.

O Mercado de Arrendamento a Estudantes em 2017

PORTUGAL

Crescimento de reservas:	+37%
Duração média da estadia:	5,6 meses
Preço médio de renda:	449€
Percentagem de estudantes internacionais:	82%
Número de nacionalidades:	111
Percentagem de reservas com despesas incluídas:	74%



Análise por Cidade

Lisboa

Procura por Tipologia



1,34%
Cama



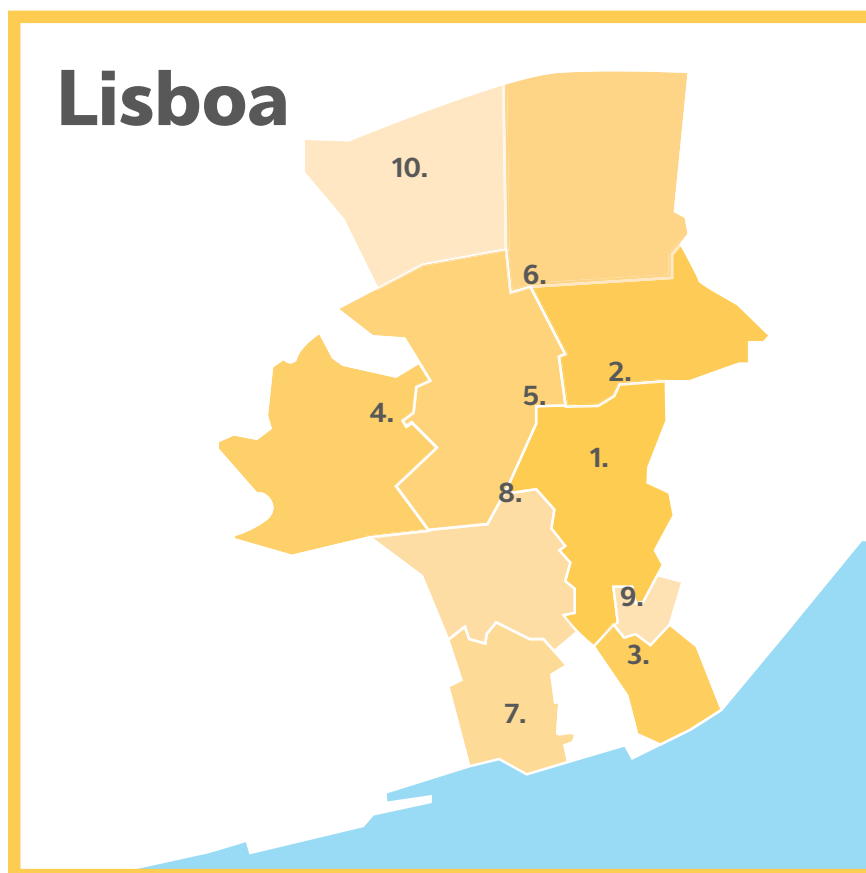
78,03%
Quarto
privado



20,63%
Propriedade
inteira

Os quartos privados ainda são a principal tipologia arrendada pelos estudantes. A comparar com propriedades inteiras, o preço mais reduzido e, ainda, o nível de privacidade exigido pelos estudantes **faz dos quartos a tipologia preferida** destes arrendatários. O número de camas reservadas permanece baixo, uma vez que os alunos não pretendem partilhar um quarto privado durante vários meses.

Zonas Mais Populares

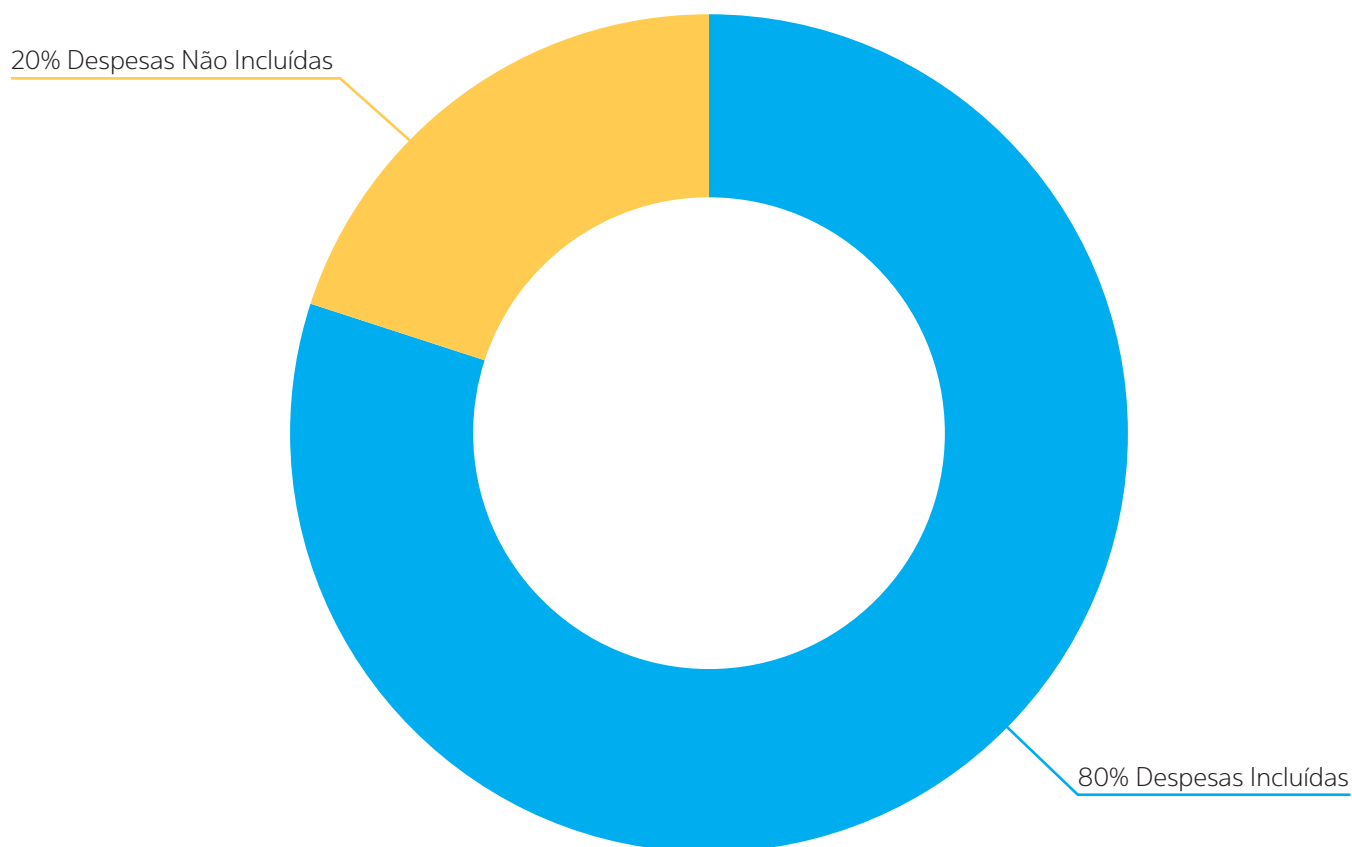


Zonas em Lisboa	Reservas	Preço médio 2017 (€) (diferença em € face a 2016)			
1. Arroios	11%	333 (+13)	6. Entrecampos	4%	360 (-8)
2. Alameda	6%	378 (+16)	7. Bairro Alto	3%	386 (+26)
3. Intendente	5%	391 (+25)	8. Picoas	3%	375 (+23)
4. São Sebastião	5%	416 (+61)	9. Anjos	3%	361 (+14)
5. Saldanha	4%	394 (+26)	10. Alvalade	3%	367 (+34)

Arroios foi a zona com maior procura na cidade de Lisboa. O preço moderado e a localização central tornam esta freguesia lisboeta num destino popular entre estudantes internacionais. É de notar de que **as três zonas mais populares oferecem uma estação** numa das principais linhas de metro da cidade, o que mostra que uma excelente infraestrutura é um critério muito importante para os estudantes quando escolhem uma zona para residir.

No geral, **a alta procura está a elevar os preços das rendas** na capital portuguesa. A única zona da cidade que contrariou a tendência foi Entrecampos. Aqui, o valor médio da renda diminuiu ligeiramente face a 2016.

Condições de Arrendamento: Despesas Incluídas



São muitos os senhorios que muitas vezes se questionam se as despesas de gás, água e electricidade devem ou não estar incluídas no preço da renda. Os números são claros: **a grande maioria dos senhorios opta por incluí-las.**

As despesas incluídas no preço da renda são uma condição muito atractiva para os estudantes, tanto por uma questão de expectativa, uma vez que **podem saber antecipadamente qual o valor total mensal** que terão de pagar; e uma vez que, desta forma, é possível realizar um só pagamento por mês ao invés de vários de diferentes valores. É, portanto, natural que esta condição de arrendamento seja preferida por estes arrendatários.

Porto

Procura por Tipologia



3,71%
Cama



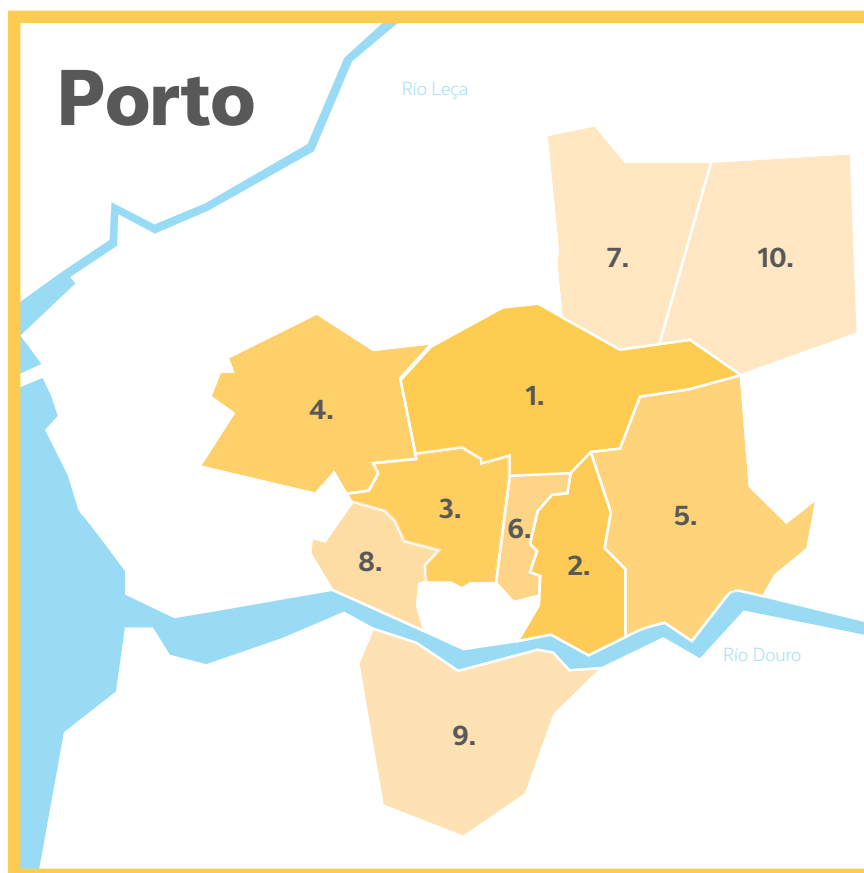
63,78%
Quarto
privado



32,52%
Propriedade
inteira

Tal como em Lisboa, os quartos privados continuam a ser a principal tipologia arrendada pelos estudantes. Contudo, é de notar que **foram arrendadas quase 12% mais propriedades inteiras no Porto do que na capital**. O número de camas reservadas no Porto também é superior a Lisboa, embora o número seja igualmente baixo.

Zonas Mais Populares



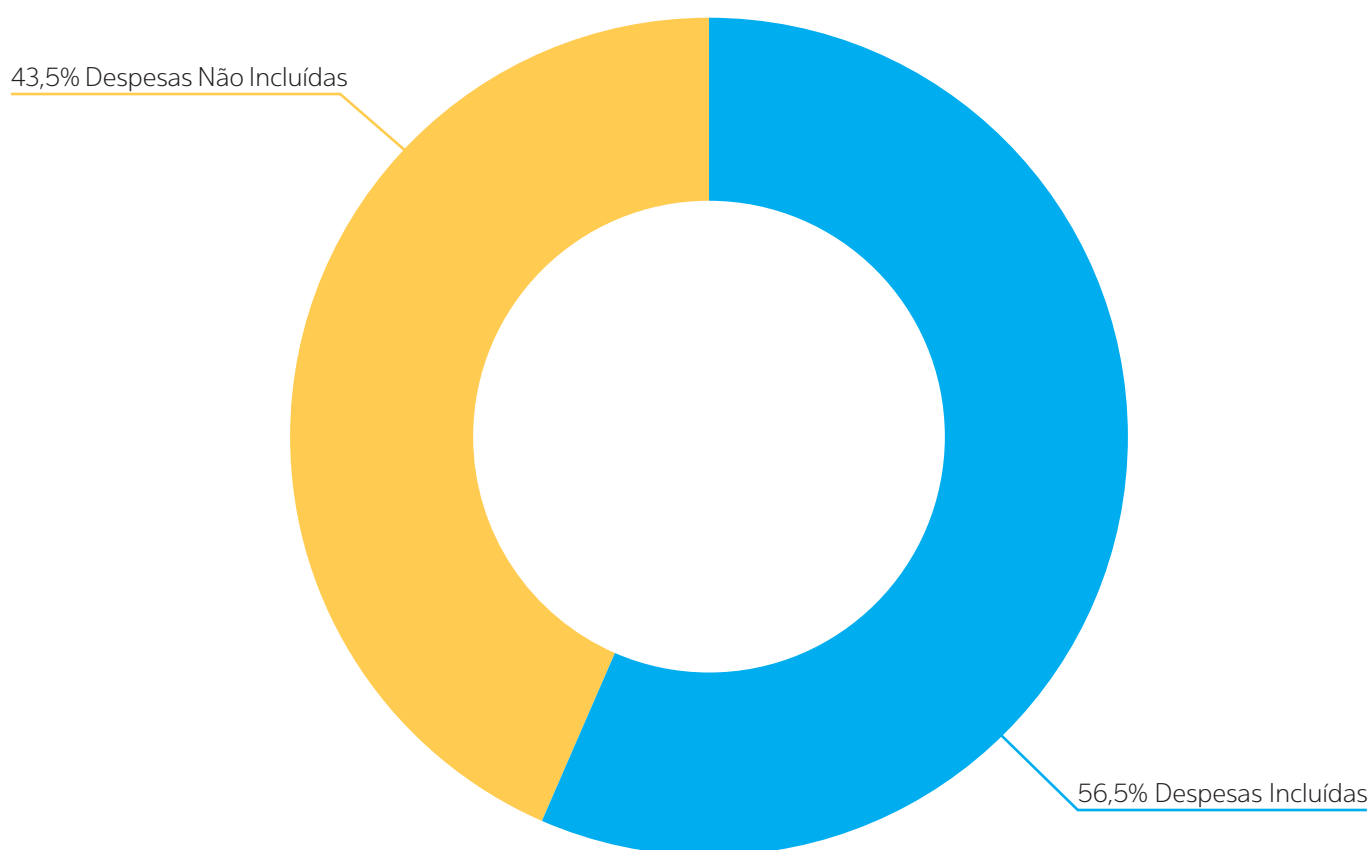
Zonas no Porto	Reservas	Preço médio 2017 (€) (diferença em € face a 2016)	
1. Paranhos	9%	250 (-7)	6. Santo Ildefonso 3% 277 (+30)
2. Bonfim	5%	267 (+3)	7. Pedrouços 3% 205 (-3)
3. Cedofeita	4%	253 (+2)	8. Massarelos 3% 252 (+4)
4. Ramalde	4%	260 (+8)	9. Santa Marinha 2% 277 (+25)
5. Campanhã	3%	265 (-14)	10. Rio Tinto 2% 255 (-22)

A elevada proximidade das duas principais instituições de ensino superior da cidade — a Universidade do Porto e o Politécnico do Porto — **tornaram Paranhos na zona mais popular para estudantes** na Cidade Invicta. Inclusivamente, o preço médio de renda nesta zona diminuiu ligeiramente face a 2016.

A zona de Santo Ildefonso, muito próxima do centro do Porto, foi a que **registou o maior aumento de renda mensal** — cerca de €31 face a 2016.

No geral, o preço moderado, especialmente quando comparado à capital, onde **o preço médio de renda é €120 mais elevado do que no Porto**, atrai muitos estudantes para a segunda maior cidade do país.

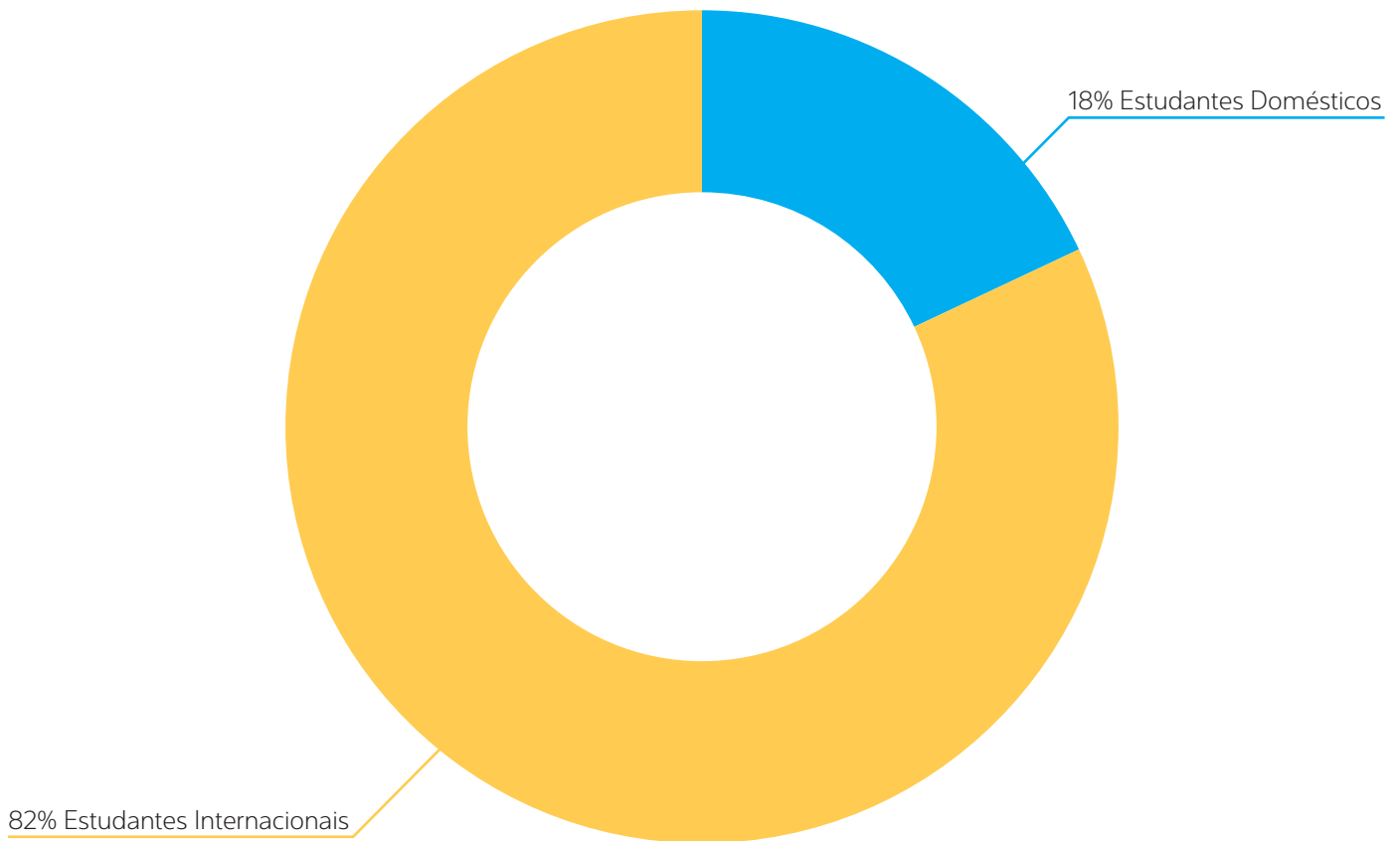
Condições de Arrendamento: Despesas Incluídas



No que toca a incluir as despesas no preço de renda, a disparidade entre Lisboa e Porto é evidente. Apesar da maioria preferir incluí-las, **uma percentagem significativa dos senhorios portugueses preferem não incluir as despesas** de gás, água e electricidade na renda final.

Perfil do Estudante

Estudantes Internacionais vs. Domésticos em Portugal



O gráfico torna claro que Portugal é um destino cada vez mais popular para quem estuda fora do seu país de origem. **Em 2017, 82% das reservas em Portugal foram feitas por estudantes internacionais.** Quando comparado aos países da Europa central, as propinas reduzidas, o custo de vida mais barato e, naturalmente, o clima ameno, tornam Portugal num destino de eleição.

Países de Origem

Dentro das 111 diferentes nacionalidades que arrendaram alojamento em Portugal através da Uniplaces, estas são as 10 mais preponderantes. **Estudantes de nacionalidade brasileira encontram-se em primeiro lugar**, representando quase 16% de todos os estudantes internacionais que arrendaram nesta plataforma de arrendamento para estudantes. Além dos estudantes norte-americanos no nono lugar, todas as outras nacionalidades provêm de um país da União Europeia.

Brasil

Ranking	1 (15%)
Estadia Média (meses)	5,2
Renda Média	449€

Itália

Ranking	2 (9%)
Estadia Média (meses)	5,1
Renda Média	423€

Alemanha

Ranking	3 (8%)
Estadia Média (meses)	4,7
Renda Média	457€

França

Ranking	4 (7%)
Estadia Média (meses)	5,6
Renda Média	463€

Espanha

Ranking	5 (7%)
Estadia Média (meses)	5,51
Renda Média	425€

Holanda

Ranking	6 (3%)
Estadia Média (meses)	4,86
Renda Média	426€

Polónia

Ranking	7 (3%)
Estadia Média (meses)	4,21
Renda Média	368€

Grã-Bretanha

Ranking	8 (2%)
Estadia Média (meses)	4,8
Renda Média	484€

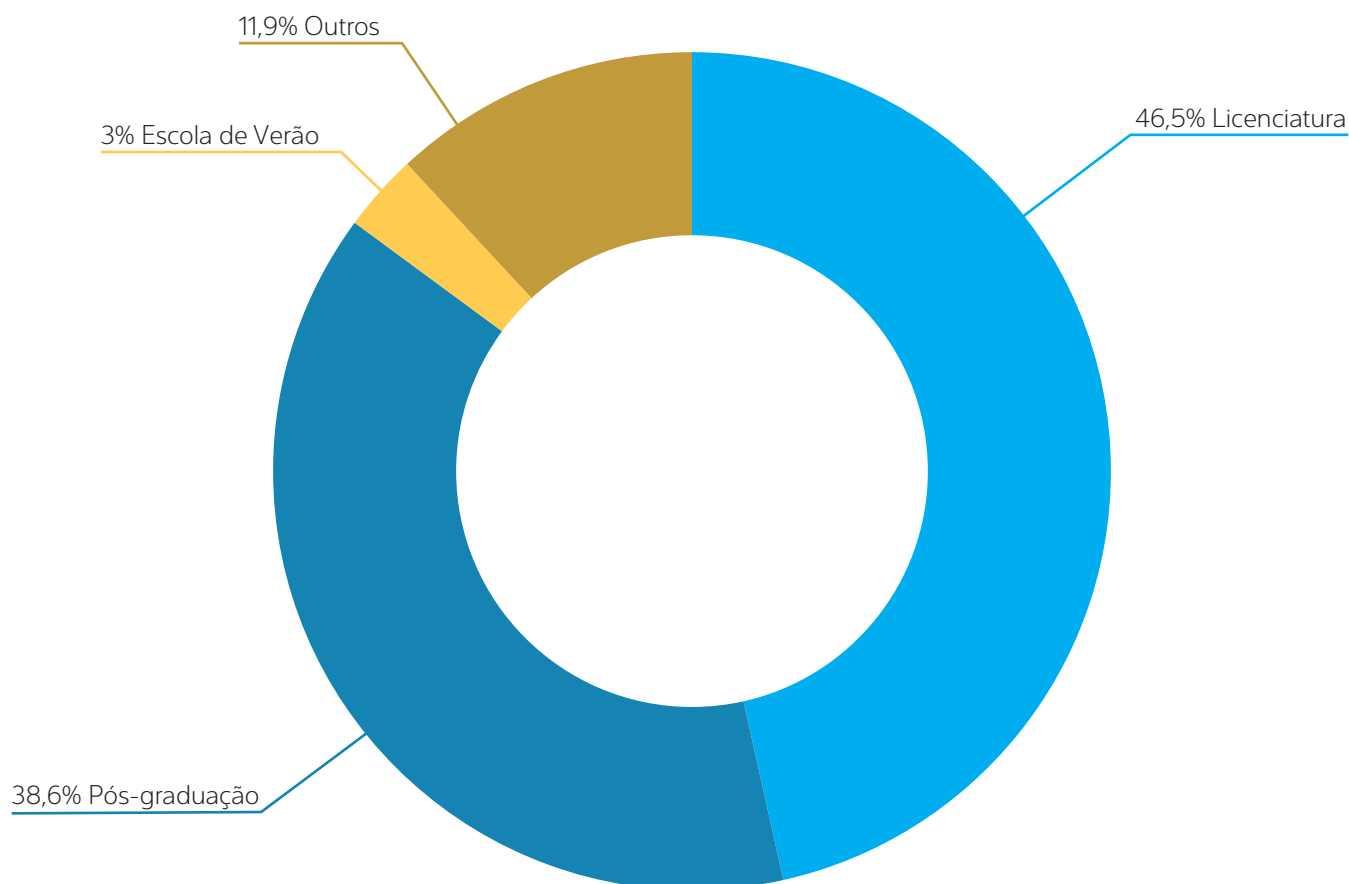
EUA

Ranking	9 (2%)
Estadia Média (meses)	4,2
Renda Média	623€

Bélgica

Ranking	10 (1%)
Estadia Média (meses)	4,6
Renda Média	424€

Propósito da Estadia



A grande maioria dos estudantes (85%) que arrendaram com a Uniplaces teve **o propósito de frequentar uma licenciatura ou pós-graduação.**

Pelo foco do alojamento ser para estudantes, **a procura é sazonal**, atingindo os níveis mais altos antes do início dos semestres lectivos.

Em média, **os estudantes reservam o seu alojamento com um mês de antecedência**, com vista a entrar nas suas novas casas ou quartos em Setembro, período correspondente ao primeiro semestre, e Fevereiro, correspondente ao segundo.

Reflexões para 2018

Em 2017, a Uniplaces testemunhou que **o crescimento do número de estudantes estrangeiros que vieram para Portugal esteve longe de abrandar**. O presente ano de 2018 seguirá, seguramente, os mesmo passos.

Prova disso são os actuais investimentos no mercado de alojamento para estudantes: desde a abertura do novo Campus da Nova SBE em Carcavelos, que **albergará mais de 5,000 estudantes, muitos deles internacionais**; até ao mais recente investimento da Temprano Capital Partners, com uma nova residência para estudantes com 300 quartos no Marquês do Pombal, e já com planos para abrir novas residências no Porto e Coimbra.

Por sua vez, a Universidade do Porto na Cidade Invicta é a universidade portuguesa com mais estudantes internacionais, contando já com mais de 4,000. Já **Coimbra promete não ficar atrás**, com cerca de 2,000 estudantes brasileiros motivados a estudar na mais reputada e mais antiga universidade portuguesa.

Esta subida sublinha **a crescente importância de uma plataforma como a Uniplaces**, uma marca de referência que constrói uma ligação entre estudantes e senhorios, potenciando a rentabilidade de imóveis e facilitando um arrendamento rápido, seguro e transparente.

André Pereira,

Uniplaces Country Manager for Portugal

andre.pereira@uniplaces.com



Uniplaces

Book it. Live it.