

Prywatne akademiki w Polsce



II kw. 2024

Przegląd kluczowych aspektów dla rozwoju rynku prywatnych akademików w Polsce

knightfrank.com.pl/research



Rynek prywatnych akademików w Polsce

► Na polskim rynku akademików występuje znaczny niedobór podaży. Przy 1,2 mln studentów i 115 300 łóżkach w akademikach, ogólny wskaźnik dostępności wynosi 9,4%, co jest wartością znacznie niższą niż w innych krajach Europy Zachodniej.

Deficyt podaży stymuluje rozwój rynku prywatnych akademików. Aktualnie, na terenie całego kraju znajduje się 14 500 łóżek w prywatnych akademikach, a ich liczba stale rośnie.

PODAŻ

W Polsce funkcjonuje ponad 440 domów studenckich, które łącznie zapewniają około 115 300 miejsc noclegowych. Jedynie ok. 13% z nich to prywatne akademiki, a zdecydowana większość należy do publicznych i niepublicznych uczelni wyższych. Udział prywatnych akademików w całkowitych zasobach będzie się jednak zwiększał, bowiem w budowie lub na etapie planowania znajduje się obecnie ok. 4 500 łóżek.

Największe skupisko miejsc w prywatnych akademikach znajduje się w Krakowie, gdzie znajduje się 3 400 łóżek czyli 23% całych zasobów kraju. Inne duże rynki to Wrocław z 2 800 łóżek oraz Łódź z 2 500 łóżek. Warszawa, mimo że jest największym pod względem liczby studentów ośrodkiem w kraju, zajmuje czwarte miejsce pod względem zasobów prywatnych akademików z liczbą łóżek wynoszącą ok. 1 700.

GLÓWNI OPERATORZY

Najwięksi operatorzy na polskim rynku prywatnych akademików to Student Depot, który posiada 9 obiektów z łączną liczbą łóżek wynoszącą 4 200 oraz Base Camp, będący własnością Xior Student Housing, mający w swoim portfolio ponad 2 800 łóżek.

Inni znaczący gracze na polskim rynku to m.in. Milestone, Livinn X, Shed Living, Collegia, Start Park czy Zeitraum Student Housing.

Na rynku funkcjonuje również wiele niezależnych pojedynczych podmiotów oferujących niewielkie obiekty, łącznie mają one ok. 18% udział w rynku.

POPYT

Liczba studentów w Polsce wynosi ponad 1,22 mln, co plasuje ją na szóstym miejscu w Unii Europejskiej pod względem całkowitej liczby studentów.

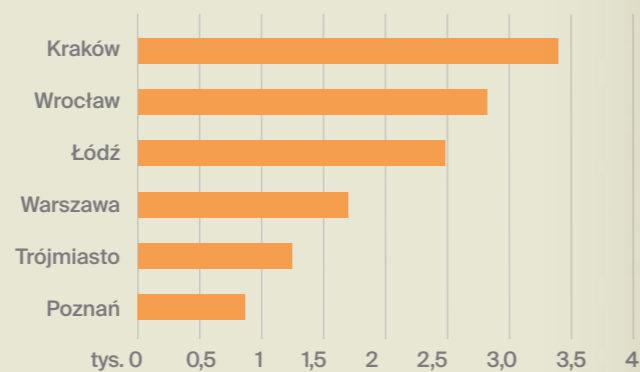
Główne ośrodki akademickie w Polsce to Warszawa, gdzie studiuje ponad 236 000 osób, Kraków (ponad 130 000 studentów), Wrocław (ponad 106 000 studentów) oraz Poznań (ponad 101 000 studentów). Inne miasta z liczbą studentów powyżej 50 000 to Trójmiasto, Łódź oraz Lublin. Największe uczelnie w Polsce to Uniwersytet Warszawski (gdzie kształcą się ok. 36 000 studentów) oraz Uniwersytet Jagielloński w Krakowie (ponad 33 000 studentów).

Studenci zagraniczni, którzy są główną grupą docelową dla rynku prywatnych akademików, stanowią 9% wszystkich osób studiujących w Polsce, a ich liczba stale rośnie.

W 2023 roku na polskich uczelniach wyższych uczyło się ponad 105 000 studentów zagranicznych, co oznacza 45% wzrost w ciągu ostatnich 5 lat. Większość z nich (46%) stanowili Ukraińcy, których liczba znacznie wzrosła po wybuchu wojny na Ukrainie oraz studenci z krajów członkowskich UE (43%), którzy przyjechali do Polski w ramach programu Erasmus+.

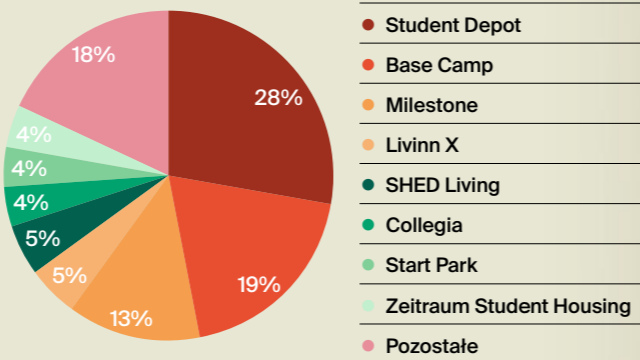
Przy 1,22 mln studentów i 115 300 miejscach w akademikach, istnieje znaczna luka między popytem a podażą. Średni wskaźnik dostępności miejsc w akademikach wynosi jedynie 9,4%, a biorąc pod uwagę rynek prywatnych akademików zaledwie 1,2%. Oznacza to, że na jedno miejsce w akademiku przypada aż 11 studentów, natomiast w prywatnych akademikach na jedno miejsce przypada aż 84 studentów. Rynek jest więc daleki od nasycenia.

Całkowita liczba łóżek w prywatnych akademikach



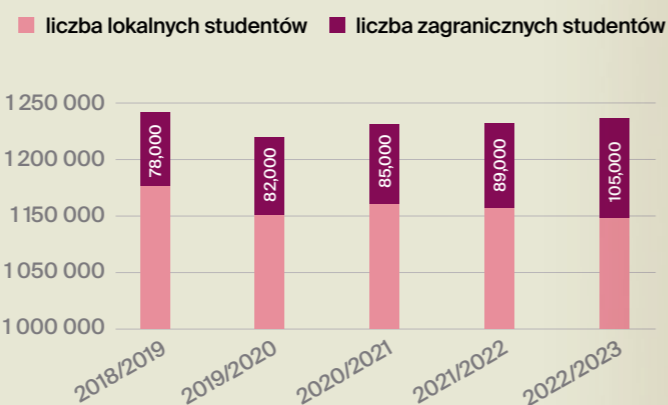
Źródło: Knight Frank

Główni operatorzy na rynku prywatnych akademików w Polsce



Źródło: Knight Frank

Całkowita liczba studentów w Polsce



Źródło: GUS



CZYNSZE

Ceny wynajmu w prywatnych akademikach są bardzo zróżnicowane i zależne od wielu czynników, m.in. standardu, lokalizacji czy dostępu do dodatkowych usług i udogodnień. Najbardziej przystępne cenowo miasta dla studentów w Polsce to Łódź i Lublin, natomiast Kraków, Wrocław i Warszawa oferują najdroższe opcje.

Obecnie czynsze w Warszawie mieszczą się zwykle w przedziale od 1 400 do 3 300 PLN/miesiąc za pokój jednoosobowy oraz od 1 200 do 2 000 PLN/miesiąc za łóżko w pokoju dwuosobowym.

RYNEK INWESTYCYJNY

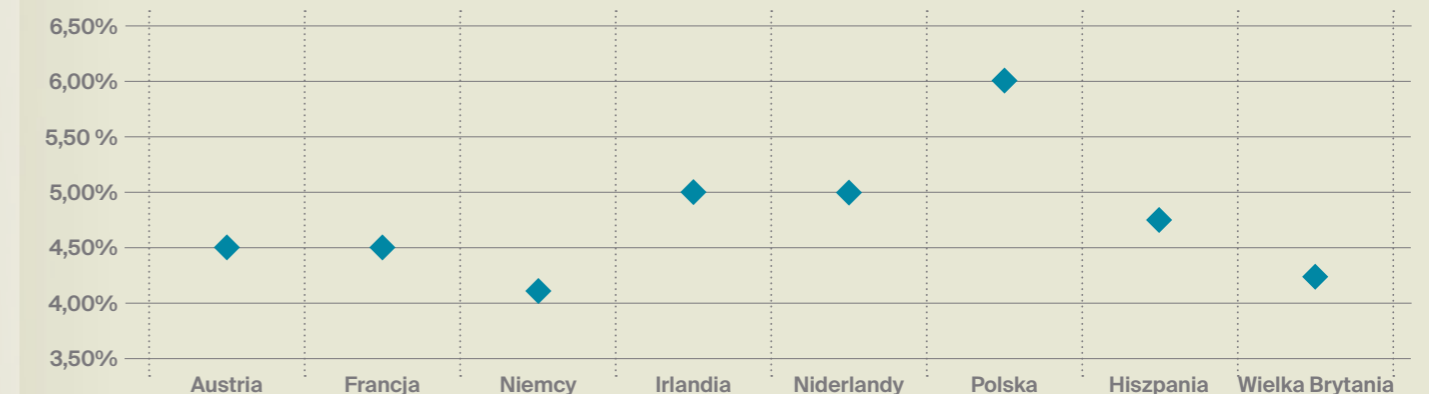
Rynek prywatnych akademików w Polsce wciąż znajduje się we wczesnej fazie rozwoju, dlatego też do dzisiaj przeprowadzono zaledwie kilka transakcji inwestycyjnych dotyczących tej klasy aktywów.

Największą transakcją na polskim rynku prywatnych akademików był zakup przez Xior Student Housing trzech domów studenckich Base Camp (dwóch w Łodzi i jednego w Katowicach) w 2022 roku. Była to część paneuropejskiej transakcji, która ponadto obejmowała akademiki w Niemczech, Danii i Szwecji. W kontekście Polski, obiekty z łączną liczbą łóżek wynoszącą 1 850 zostały zakupione za 108 mln EUR.

Obecnie najlepsze stopy zwrotu za prywatne akademiki w Polsce szacowane są na poziomie 6% i pozostają znacznie powyżej poziomów notowanych w innych europejskich krajach, gdzie wynoszą zwykle od 4,1% do 5%.

Biorąc pod uwagę dużą lukę pomiędzy popytem a podażą, silne fundamenty rynkowe, antycykliczny charakter rynku oraz bardzo dobre wyniki operacyjne prywatnych akademików, przewidujemy, że zainteresowanie inwestorów tym segmentem znacznie wzrośnie.

Najlepsze stopy zwrotu

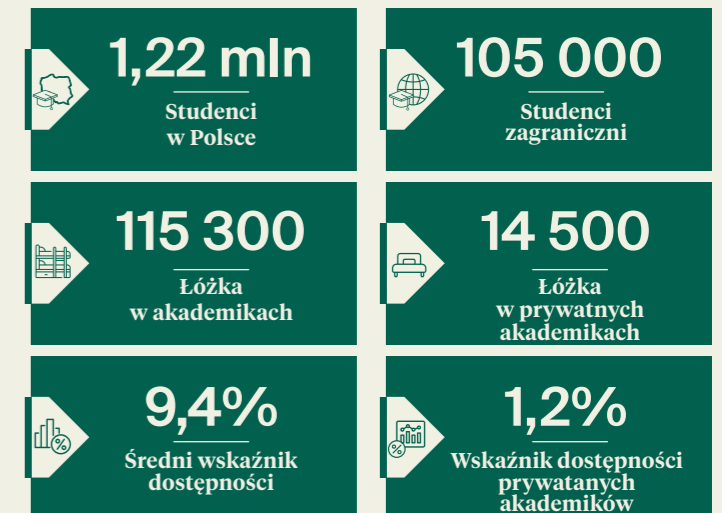


Źródło: Knight Frank European Living Sector Yield Guide Maj 2024

OBŁOŻENIE

Na rynku akademików występuje deficyt podaży, co przejawia się bardzo wysokim obłożeniem na poziomie przekraczającym zwykle 95%.

Na wysoki wskaźnik obłożenia w sektorze prywatnych akademików wpływa kilka czynników, m.in. znaczna liczba studentów zagranicznych, podwyższony standard w porównaniu do akademików publicznych, mnogość udogodnień na terenie obiektu czy też atrakcyjny stosunek ceny do jakości w porównaniu do rynku najmu mieszkań.



Źródło: GUS, Knight Frank



Kontakty

w Polsce

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY
L-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Raporty Knight Frank
dostępne są:



© Knight Frank Sp. z o.o. 2024

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Opracowanie merytoryczne: Dorota Lachowska, Adam Kotarski / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Senior Graphic Designer / PR & Marketing / Knight Frank