

## Rynek prywatnych akademików jednym z najbardziej perspektywicznych sektorów nieruchomości w Polsce

**Zainteresowanie inwestycjami w sektorze prywatnych domów studenckich w Polsce stale wzrasta. Inwestorzy dostrzegają dużą chłonność rynku, który obecnie zaspokaja niecałe 10 proc. zapotrzebowania na miejsca noclegowe dla studentów. Nie bez znaczenia są także prognozy dotyczące stale rosnącej liczby studentów zagranicznych w Polsce oraz atrakcyjne stopy zwrotu z inwestycji, jak wynika z najnowszego raportu „Prywatne akademiki w Polsce. Perspektywy rozwoju rynku domów studenckich”, który opracował ThinkCo we współpracy z Golub GetHouse.**

W ciągu ostatnich czterech lat inwestowanie międzynarodowego kapitału w zakwaterowanie studenckie stanowiło ok. 40 proc. inwestycji na europejskim rynku nieruchomości. W kontekście stosunkowo niewielkich kosztów inwestycyjnych, rynek prywatnych akademików („PBSA”, od ang. Purpose Built Student Accommodation) jest bezpieczną alternatywą dla aktywności w sektorze biurowym i handlowym – tym bardziej, że zwroty z inwestycji w domy studenckie na rynkach zachodnich już od kilku lat utrzymują się na stabilnym poziomie 4,5–6 proc. To z tego powodu funkcjonujący już operatorzy planują rozszerzać swoją działalność na nowe rynki i tworzyć kolejne międzynarodowe marki. To natomiast oznacza, że poziom aktywnego kapitału w ujęciu globalnym nadal będzie wzrastał.

Polska staje się atrakcyjnym rynkiem do inwestowania w prywatne akademiki z wielu względów. Inwestorzy zwracają uwagę na większe niż w Europie Zachodniej zwroty z inwestycji (sięgające nawet 7 proc.) oraz dużą chłonność rynku i deficyt miejsc noclegowych w dostępnych obecnie akademikach (podaż na poziomie ok. 10 proc.). Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi tego sektora są także: duża populacja studentów (1,29 mln) i stale rosnąca liczba osób przyjeżdżających na studia z zagranicy. Aktualnie w Polsce studiuje niemal 73 tys. obcokrajowców, a rodzime uczelnie już od 2011 r. odnotowują, że młodzieży z zagranicy przybywa o ok. 8-10 tys. osób rocznie. Co więcej, OECD przewiduje, że liczba studentów uczących się poza granicami swojego kraju wzrośnie z 5 mln w 2019 r. do 25 mln w 2025 r.

*– Dobre warunki do studiowania, możliwość bezpłatnej edukacji, rozwój programów wymiany studenckiej i szeroki dostęp do oferty kulturalno-gastronomicznej w połączeniu z relatywnie niskimi cenami utrzymania – to tylko kilka z czynników wpływających na wzrost zainteresowania Polską wśród młodzieży z zagranicy. W związku z tym, że ich najczęstszym wyborem w kwestii zakwaterowania są właśnie akademiki, ta grupa studentów staje się głównym odbiorcą rynku PBSA i ma niebagatelny wpływ na rozwój tej branży w Polsce – powiedział Tomasz Bojć, partner zarządzający ThinkCo.*

PBSA to pierwszy sektor nieruchomości, którego oferta skierowana jest do wkraczającego obecnie w dorosłość „pokolenia Z”. Dostrzec można, że zupełnie inaczej niż pokolenie millenialsów traktuje ono takie kwestie jak: własność, bezpieczeństwo i kapitał. Wybierając miejsce do zamieszkania na studiach, nowe pokolenie kieruje się przede wszystkim stosunkiem jakości do ceny. Nie oznacza to do dążenia do jak najniższych kosztów, lecz do poczucia, że pieniądze wydawane są efektywnie.

Jak deklarują przedstawiciele tego pokolenia, skłonni są oni płacić więcej za dostęp do określonych udogodnień. Można wśród nich wymienić m. in. szybki internet, większy pokój, siłownię czy całonocną ochronę. Aż 76 proc. z nich wskazuje na duże znaczenie wysokiej jakości części wspólnych w akademiku, a 81 proc. na potrzebę przynależności do zorganizowanych grup i kół zainteresowań. Przykładem miejsca, które odpowiada na te wymagania jest prywatny akademik LivinnX Kraków, który zrealizował Golub GetHouse we współpracy z CA Ventures International. To obiekt, który oferuje 710 łóżek w 290 jednostkach mieszkalnych o bardzo dobrym standardzie. Każda z nich – w pełni umeblowana – posiada strefę dzienną, połączoną z aneksem kuchennym, przestrzeń sypialnianą oraz łazienkę.

– *Naszym studentom udostępniamy znacznie więcej, niż tylko miejsce do nocowania. W LivinnX Kraków znajduje się także 2000 mkw. powierzchni udogodnień – w tym specjalnie zaaranżowane sale do nauki, wspólna kuchnia, przestrzeń rozrywki, a także całonocna siłownia czy taras z jacuzzi na dachu. Od początku realizacji tej inwestycji zależało nam, aby akademik w pełni odpowiadał standardom europejskim w każdym możliwym aspekcie. Bazując na międzynarodowych doświadczeniach, zaimplementowaliśmy w Polsce rozwiązania w 100 % sprawdzone – takie, które doskonale zdały egzamin zagranicą – powiedział **Jakub Bartos, Head of Residential w Golub GetHouse**. – *Dziś z pełnym przekonaniem mogę stwierdzić, że LivinnX Kraków to inwestycja absolutnie wyjątkowa i projekt, jakiego w Polsce jeszcze nie było. Jestem jednak przekonany, że z biegiem czasu na polskim rynku przybędzie wiele innych, równie nowoczesnych obiektów, które przełożą się na jeszcze większe zainteresowanie inwestorów w tym sektorze rynku nieruchomości – dodał.**

Obecnie, w Polsce do dyspozycji studentów jest ogółem 127 384 miejsc noclegowych w akademikach, z czego tylko 6592 łóżek znajduje się w prywatnych inwestycjach. Do 2023 roku liczba ta wzrośnie o ok. 6800 łóżek

Pełna wersja raportu „Prywatne akademiki w Polsce. Perspektywy rozwoju rynku domów studenckich” dostępna jest do pobrania pod linkiem: <https://thinkco.pl/prywatne-akademiki-w-polsce-raport/>

Autorem opracowania jest ThinkCo, a jego partnerem – Golub GetHouse.

## **Wpływ koronawirusa na rynek nieruchomości studenckich w Polsce. Komentarz ThinkCo**

*Naturalne jest pytanie o stabilność sektora prywatnych domów studenckich w obliczu koronawirusa i kryzysu gospodarczego. Jednak obecnie występujące czynniki nie wskazują, by miały one mieć negatywny wpływ na rozwój tego rynku w Polsce. Z kilku powodów.*

*Przede wszystkim – rynek prywatnych akademików w naszym kraju jest nadal we wczesnej fazie rozwoju i nawet wliczając wszystkie zapowiedziane dotychczas inwestycje wypełnia zaledwie ułamek zapotrzebowania. Przyjmując najgorszy możliwy scenariusz, dotychczasowy coroczny wzrost liczby studentów zagranicznych zatrzyma się, a nawet dojdzie do ich spadku w przeciągu kilku kolejnych lat. Jednocześnie jednak wynajem instytucjonalny stanie się jeszcze większą potrzebą studentów zagranicznych. Przyjmując rzeczony scenariusz założyc*

*trzeba bowiem, że najem mieszkań na rynku rozproszonym, ze względu na nieufność wynajmujących, stanie się szalenie trudny dla studentów przyjeżdżających do Polski.*

*Dobrej jakości prywatny dom studencki może więc okazać się rozwiązaniem tak dla studentów zagranicznych, jak i polskich – przez stabilność wynajmu, jasność warunków, a także możliwość utrzymywania życia studenckiego, nawet w przypadku konieczności tzw. chwilowych lockdownów. Potwierdzeniem tej obserwacji jest fakt, że choć studenci proszą dziś o zawieszenie czynszów na czas pandemii, to nie rozwiązują umów i zapowiadają powrót do swoich domów studenckich.*

*Ostatecznie atrakcyjność tego rozwiązania będzie istotna również dla rodziców, którzy decydując się na najem pokoju w domu studenckim, zapewnią sobie spokój ducha - z kim i w jakich warunkach funkcjonuje ich potomstwo w obcym mieście, czy kraju.*

– koniec –

**Dodatkowych informacji udzielają:**

Przemysław Chimczak, prezes ThinkCo

e-mail: [chimczak@thinkco.pl](mailto:chimczak@thinkco.pl)

tel: 503 550 513

Klaudia Pasko-Majczyna, Advanced PR

e-mail: [kpasko@advancedpr.pl](mailto:kpasko@advancedpr.pl)

tel: +48 606 824 630

**ThinkCo** to firma doradcza działająca w obszarze rynku nieruchomości. Łączy zdolności architektów i wiedzę badaczy z doświadczeniem świata biznesu w celu tworzenia lepszych procesów, produktów i miejsc. Pomaga w budowaniu strategii, standardów i wytycznych zarówno dla nowych podmiotów, jak i dla tych, które trwają od lat i nie chcą pozostać w tyle. Realizuje działania badawcze, publikacyjne i wizerunkowe skupiając się na potrzebach zmieniającego się społeczeństwa.

**Golub GetHouse** to firma deweloperska i inwestycyjna posiadająca ponad 55 lat doświadczenia na rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych i Europie. W Polsce firma zrealizowała do tej pory budynki biurowe takie jak: Warsaw Financial Center, International Business Center Warsaw Corporate Center czy ostatnio PRIME Corporate Center – była główna siedziba banku Raiffeisen Bank Polska. Obecnie, wspólnie z Mennicą Polską S.A., Golub GetHouse realizuje inwestycję Mennica Legacy Tower, która powstanie przy skrzyżowaniu ulic Prostej i Żelaznej w Warszawie. Golub GetHouse inwestuje także w rynek mieszkań na wynajem (Inspirentals) oraz akademiki (LivinnX).