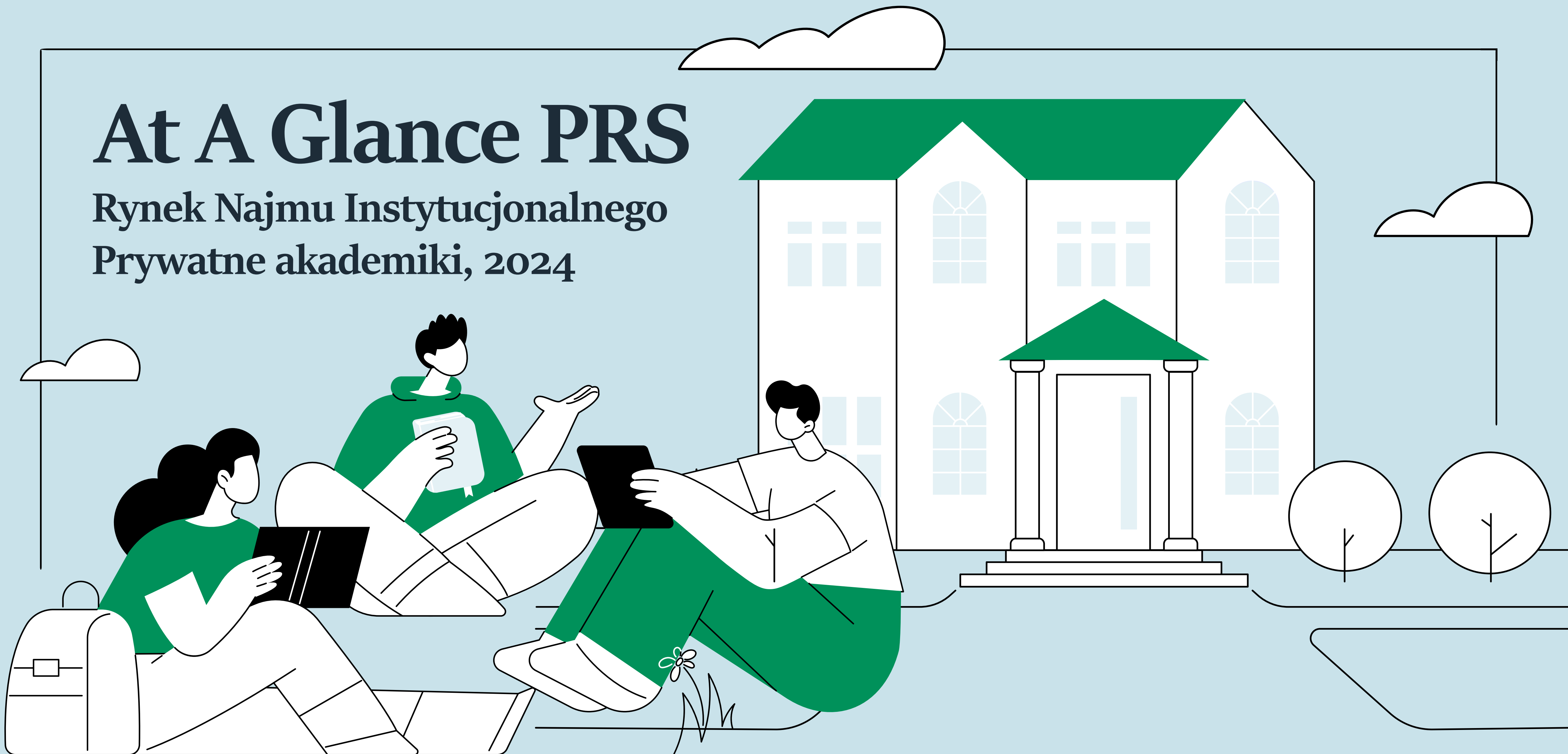


At A Glance PRS

Rynek Najmu Instytucjonalnego
Prywatne akademiki, 2024



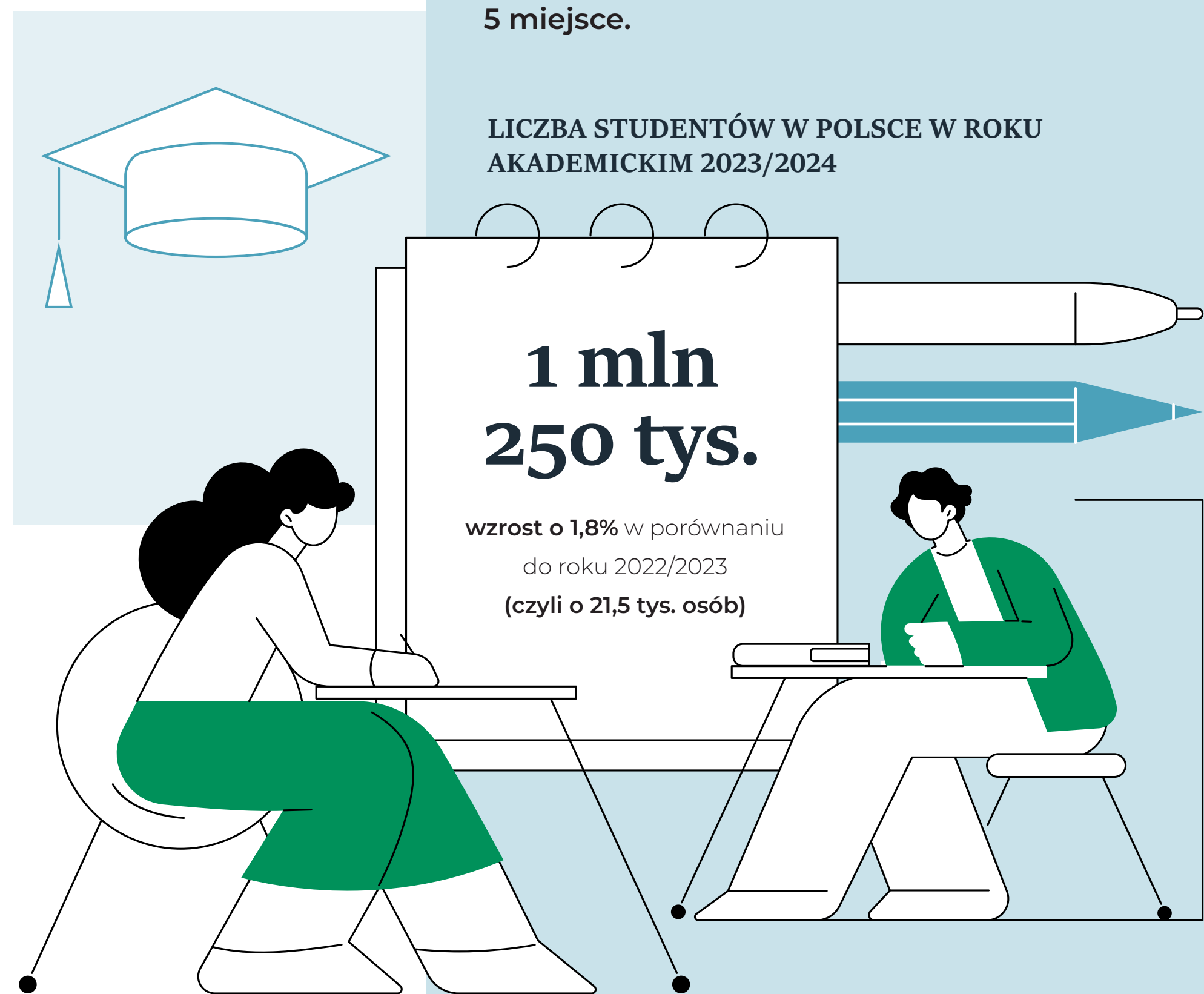
Wprowadzenie

Polska należy do największych ośrodków szkolnictwa wyższego w Europie, pod względem liczby studentów znajduje się wśród sześciu największych europejskich rynków akademickich, a w Unii Europejskiej zajmuje 5 miejsce.

LICZBA STUDENTÓW W POLSCE W ROKU AKADEMICKIM 2023/2024

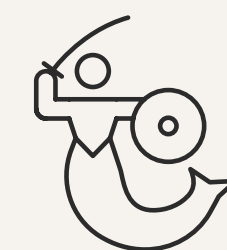
**1 mln
250 tys.**

wzrost o 1,8% w porównaniu
do roku 2022/2023
(czyli o 21,5 tys. osób)



Ośrodki akademickie o ponadregionalnym znaczeniu to: Warszawa i 8 miast regionalnych: Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Łódź, Lublin i Katowice.

ROK AKADEMICKI 2023/2024



WARSZAWA

261 331



63

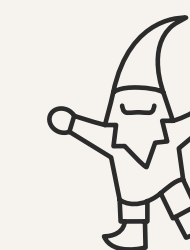


KRAKÓW

130 396



18



WROCŁAW

106 240



25



TRÓJMIASTO

78 934



18

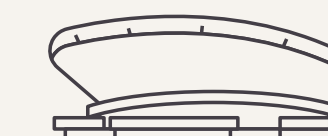


POZNAŃ

121 178



22



KATOWICE

49 941



12



ŁÓDŹ

71 669



17

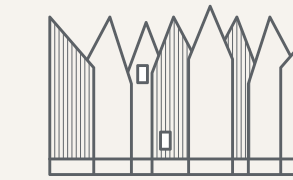


LUBLIN

57 767



9



SZCZECIN

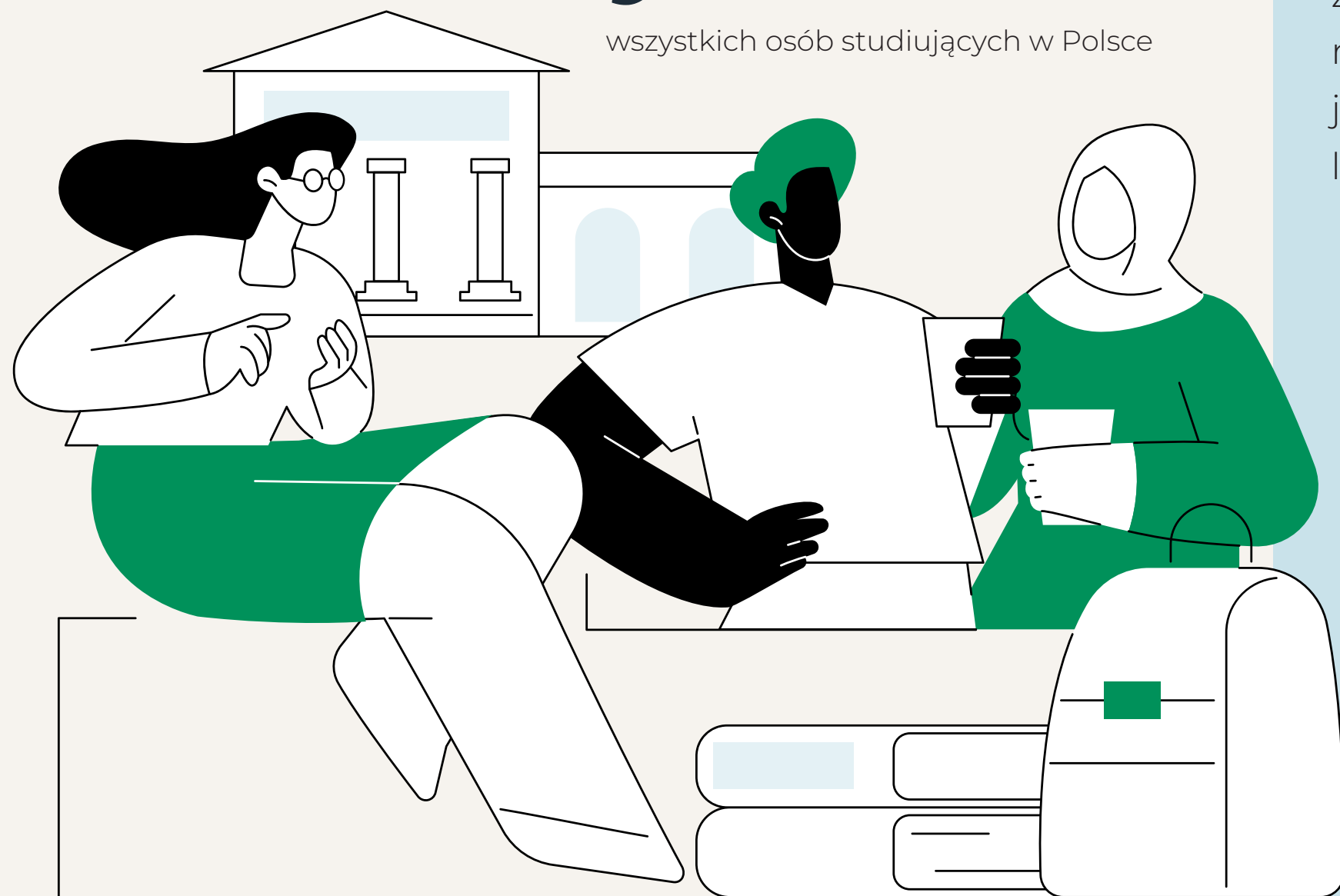
28 084



10

Dodatkowo w roku akademickim 2022/23 liczba studentów zagranicznych po raz pierwszy przekroczyła barierę 100 000, studiowało ich w Polsce **105 404 ze 179 krajów***. Studenci zagraniczni, którzy są główną grupą docelową dla rynku prywatnych akademików, stanowią 9% wszystkich osób studiujących w Polsce, a ich liczba stale rośnie.

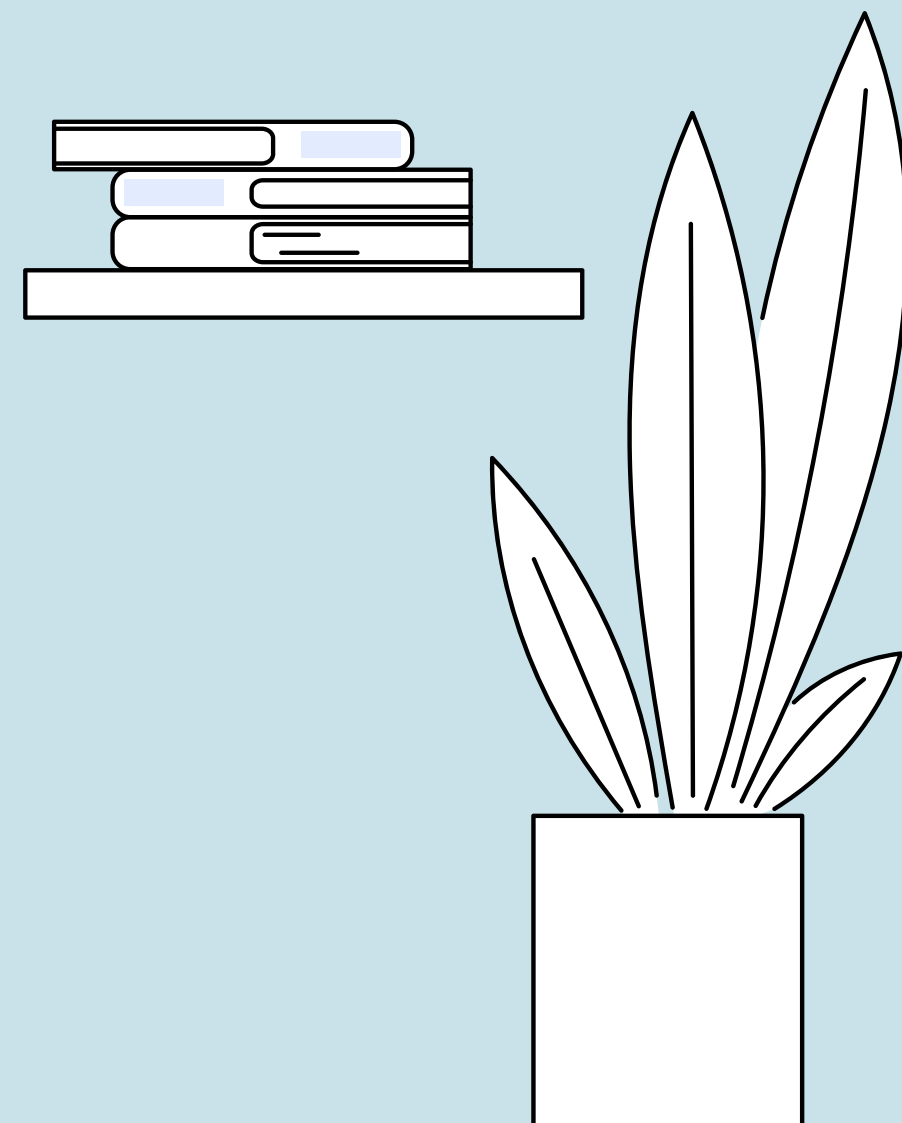
Studenci zagraniczni stanowią **9%** wszystkich osób studiujących w Polsce



* raport „Studenci zagraniczni w Polsce 2023”, wydany przez Perspektywy

Podaż

W Polsce funkcjonuje ponad 440 domów studenckich, które łącznie zapewniają około 115 300 miejsc noclegowych, a zdecydowana większość należy do publicznych i niepublicznych uczelni wyższych. **Udział prywatnych akademików w całkowitych zasobach wynosi obecnie ok. 12%** i będzie się zwiększał, albowiem w budowie na różnym etapie zaawansowania jest kilka projektów, dzięki którym liczba łóżek zwiększy się o ponad 2 tys.



ZASOBY PUBLICZNYCH I PRYWATNYCH DOMÓW STUDENCKICH

PUBLICZNE
domy studenckie

440

Liczba domów studenckich

115 300

Liczba łóżek

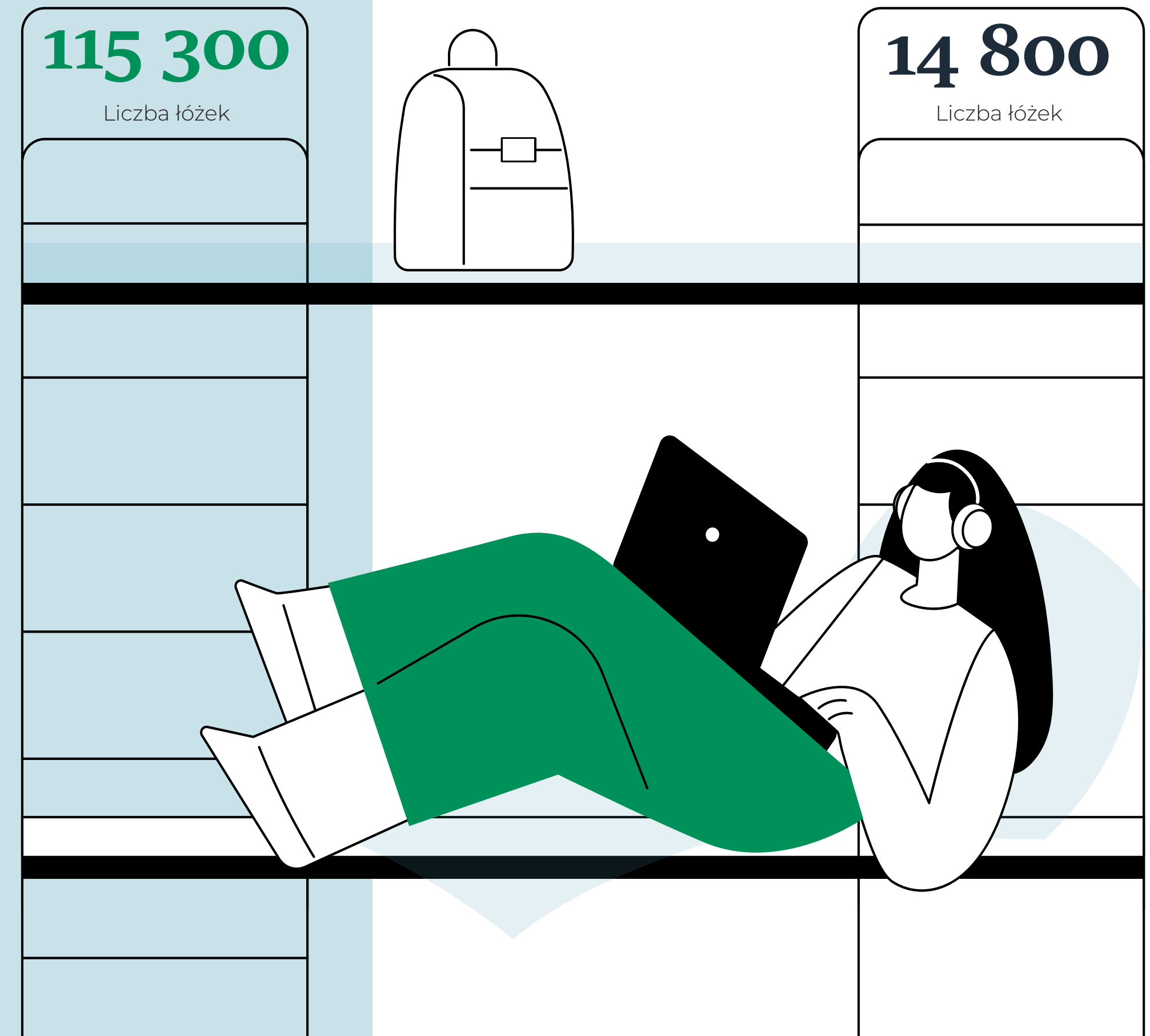
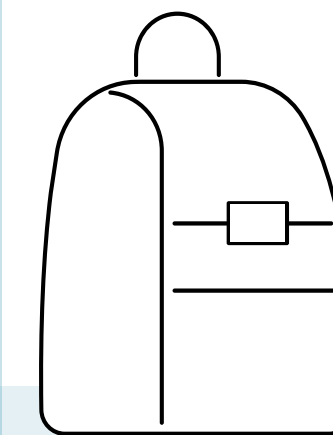
PRYWATNE
domy studenckie

51

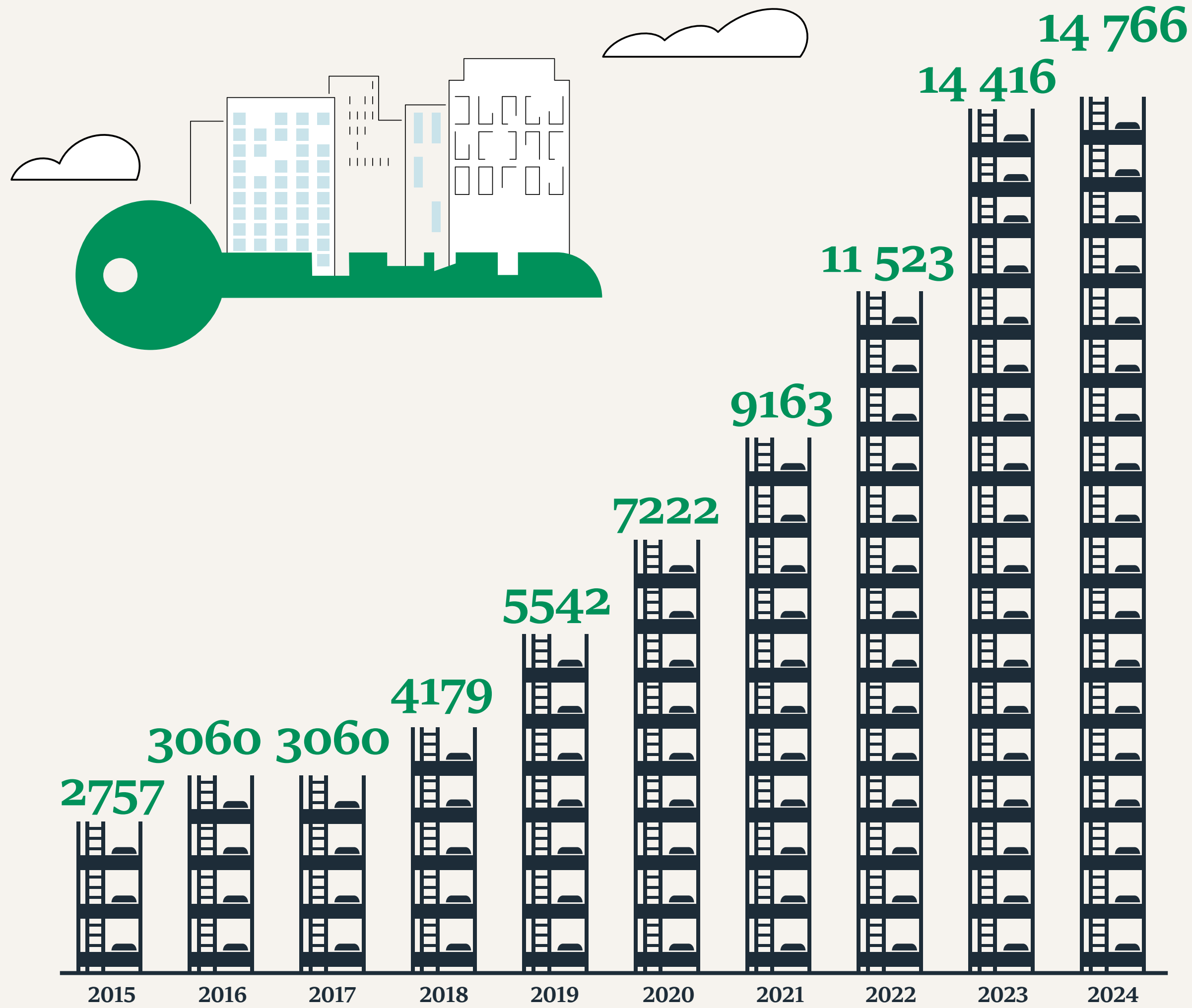
Liczba domów studenckich

14 800

Liczba łóżek

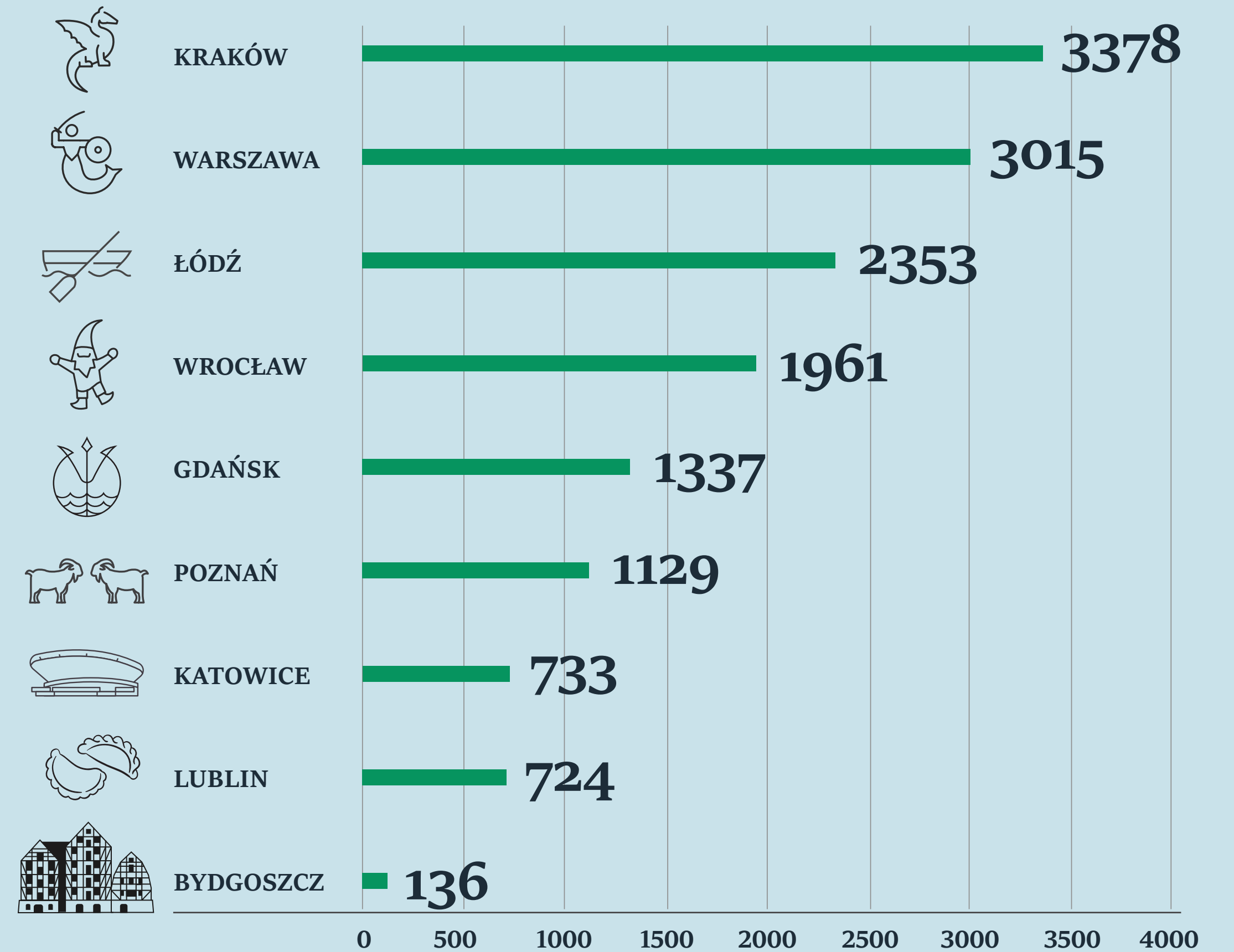


LICZBA ŁÓŻEK W PRYWATNYCH DOMACH STUDENCKICH 2015-2024



Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate Poland na podstawie danych z REDD

LICZBA ŁÓŻEK W PRYWATNYCH DOMACH STUDENCKICH W POSZCZEGÓLNYCH MIASTACH W 2024 R.



Źródło: GUS, BNP Paribas Real Estate Poland na podstawie danych z REDD



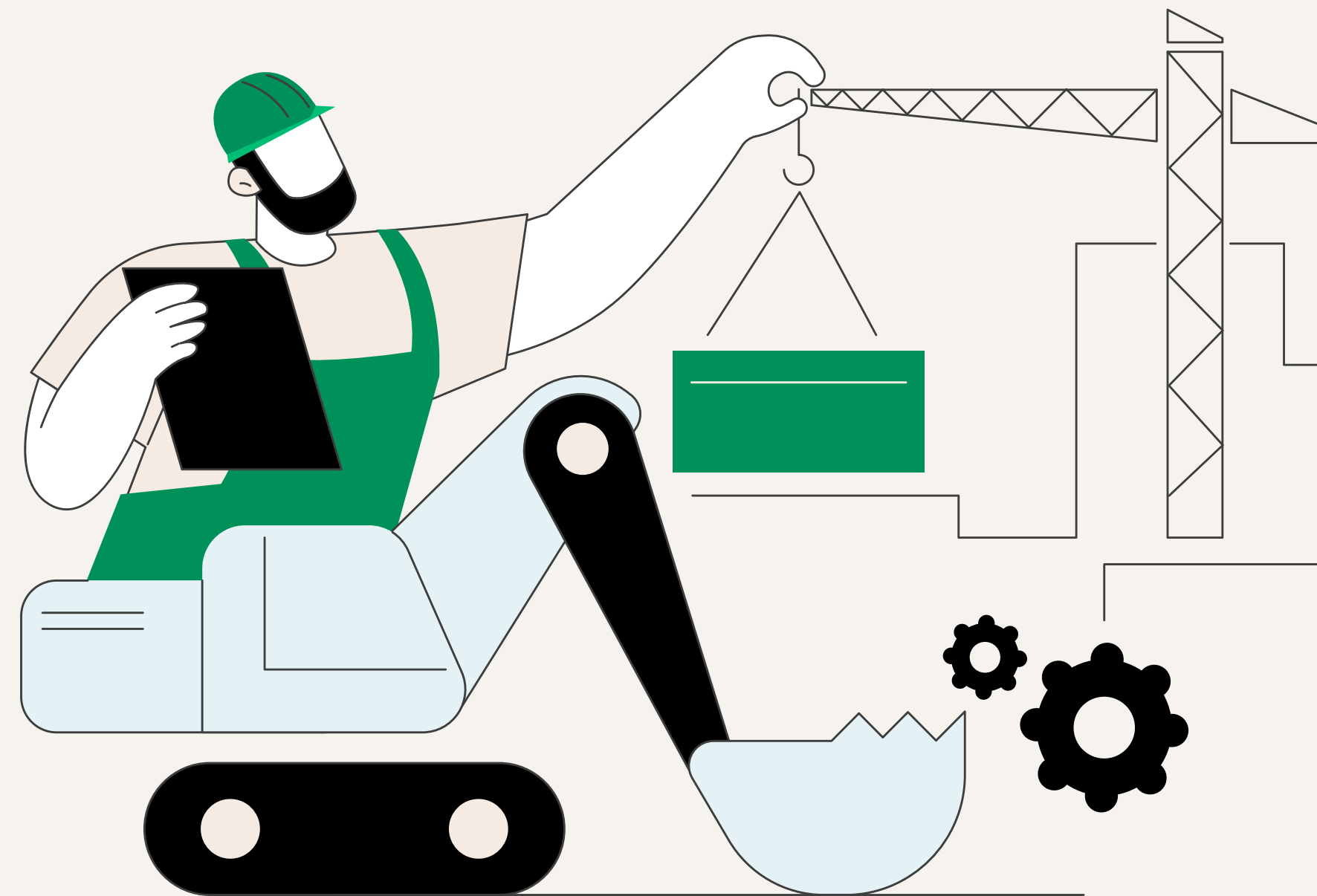
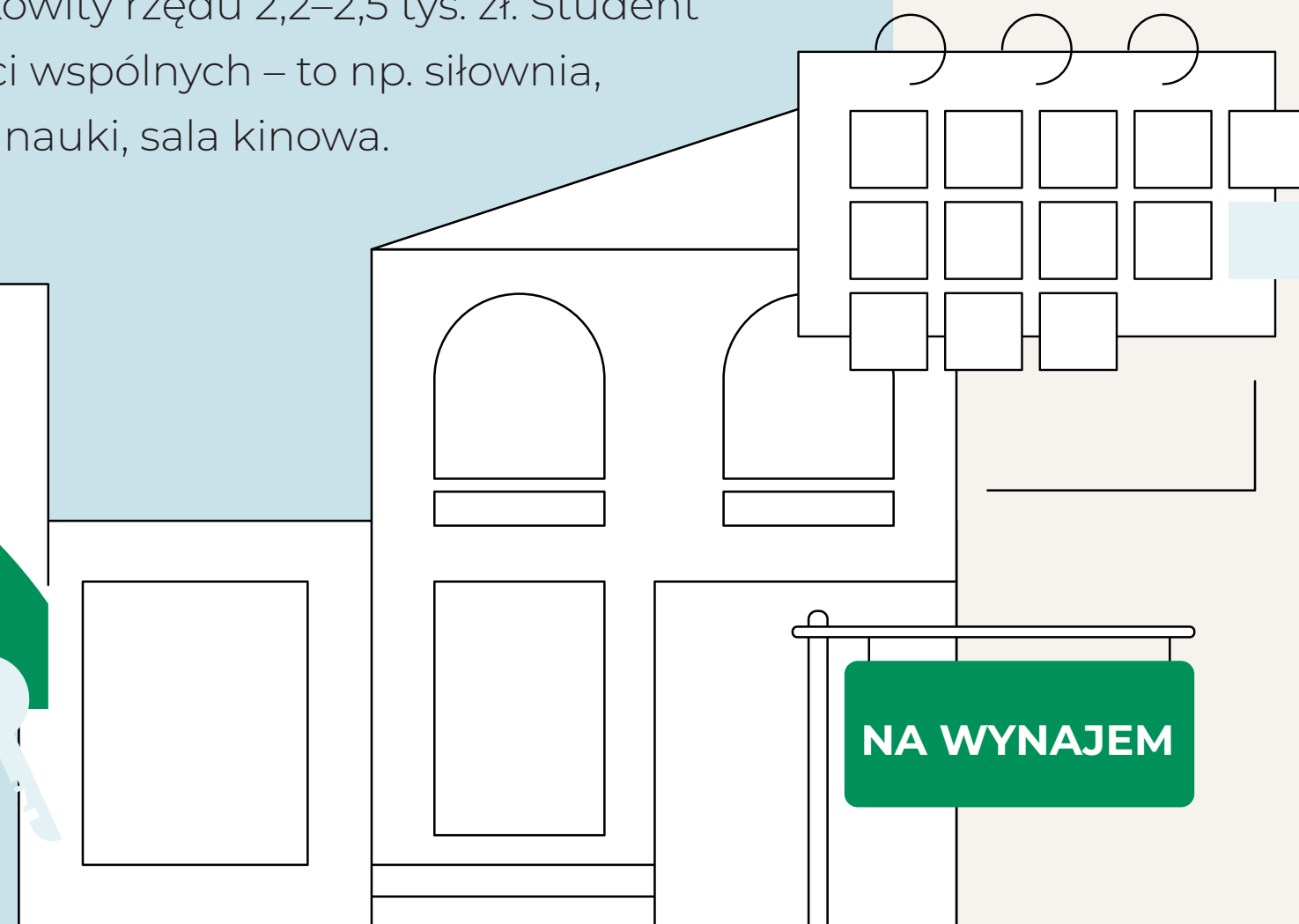
WNIOSEK:

Na miejsce w uczelnianym akademiku może liczyć mniej niż **10 proc. studentów**.
Uwzględniając prywatne akademieki, wskaźnik zbliży się do **11 proc.**

Czynsze

Ceny wynajmu w prywatnych akademikach są bardzo zróżnicowane i zależą 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 1400 do 3300 PLN/miesiąc za pokój jednoosobowy oraz od 1200 do 2000 PLN/miesiąc za łóżko w pokoju dwuosobowym. W Krakowie czy Wrocławiu najtańsze jednoosobowe pokoje to koszt całkowity rzędu 2,2–2,5 tys. zł. Student ma dostęp do części wspólnych – to np. siłownia, sala gier, pokoje do nauki, sala kinowa.



W budowie

W budowie na różnym etapie zaawansowania jest kilka projektów, dzięki którym liczba łóżek zwiększy się o ponad 2 tys.

Większość akademików zostanie oddana jeszcze w 2025 r., a póki co ukończenie tylko jednego planowane jest w 2026 r. Najwięcej nowych miejsc dla studentów zaoferują akademiki w Krakowie i Warszawie.

WYBRANE PRYWATNE AKADEMIKI W BUDOWIE, STAN NA KONIEC III KW. 2024 R.

STATUS	NAZWA	MIASTO	ULICA	INWESTOR	LICZBA ŁÓŻEK	DATA REALIZACJI
W budowie	Student housing	Warszawa	Zakroczymska	Solid Capital/ XIOR	400	II kw. 2025
W budowie	Student housing	Warszawa	Puławska 248	1 Asset Management/ Solida Capital	360	III kw. 2025
W budowie	Collegia	Gdańsk	Al. Grunwaldzka 239	Collegia	500	II kw. 2026
W budowie	The Fizz Kraków	Kraków	Romanowicza 4a	The Fizz	1000	II kw. 2025
W budowie	Student Depot rozbudowa	Poznań	Al. Niepodległości 36	Student Depot	400	2025

Rynek inwestycyjny



Mateusz SKUBISZEWSKI
MRICS
DYREKTOR DZIAŁU RYNKÓW KAPITAŁOWYCH

Rynek prywatnych akademików w Polsce jest relatywnie niewielki, wciąż znajduje się we wczesnej fazie rozwoju, zdominowany jest przez kilku dużych inwestorów. Systematycznie pojawiają się jednak nowi gracze, o kapitale polskim jak i zagranicznym co potwierdza jego duży potencjał.

W 2024 roku zadebiutowały trzy podmioty: w Krakowie (Next Door, Réside Etudes), Lublinie (Zeus Apartments, Transhurt) i Poznaniu (The Eagle, Magis Real Estate), a kilku kolejnych ogłosiło swoje plany. W tym samym czasie Roomies, inwestor w sektorze prywatnych akademików (PBSA), poinformował o przejęciu polskiego portfolio 6b47 real estate investors AG. Spółka chce zbudować 2000 miejsc dla studentów w ciągu pięciu lat. Z kolei Innova Capital we współpracy z Solida Capital - deweloperem ze Zjednoczonych Emiratów Arabskich - stworzył platformę inwestycyjną, która przyszłości ma

służyć do budowy akademików i przestrzeni mieszkalnych typu co-living, do nauki, sala kinowa.

Największą do tej pory 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. Obiekty z łączną liczbą łóżek wynoszącą niemal 2000 zostały zakupione za 108 mln EUR. Była to część paneuropejskiej transakcji, która obejmowała również akademiki w Niemczech, Danii i Szwecji.



WNIOSEK:

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



AUTORZY

Bolesław KOŁODZIEJCZYK

Dyrektor, Dział Business Intelligence
HUB & Consultancy

boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

Klaudia OKOŃ

Starsza Konsultantka, Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

klaudia.okon@realestate.bnpparibas

Piotr CHECIŃSKI

Analityk Danych, Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

piotr.checinski@realestate.bnpparibas

Więcej informacji: www.bnppre.pl

Wszystkie informacje oraz dane zawarte w niniejszym dokumencie są ściśle poufne i - o ile nie uzgodniono inaczej - przedstawione są one wyłącznie na wewnętrzny użytek Klienta i do wykorzystania wyłącznie w określonym celu. BNP Paribas Real Estate pozostaje właścicielem niniejszego dokumentu oraz wszelkich innych materiałów przedstawionych Klientowi. Ponadto, niniejszy dokument oraz jego zawartość są przedmiotem praw własności intelektualnej przysługujących BNP Paribas Real Estate i jako takie pozostają prawnie chronione. BNP Paribas Real Estate zastrzega sobie prawo odstąpienia od jakichkolwiek oświadczeń zawartych w niniejszym dokumencie w przypadku nastąpienia jednego z następujących zdarzeń: (i) siła wyższa, (ii) inne wyjątkowe okoliczności pozostające poza kontrolą BNP Paribas Real Estate, (iii) konflikt interesów, (iv) w każdym przypadku w razie braku odpowiedzi od Klienta niezwłocznie po otrzymaniu niniejszego dokumentu (lub w określonym do tego terminie, jeżeli taki termin został wskazany). Wszystkie dane dotyczące nieruchomości będącej własnością Klienta zostały przekazane przez Klienta i BNP Paribas Real Estate nie ponosi odpowiedzialności za ich poprawność. Wszystkie opisy, wymiary, odniesienia do warunków, założenia, analizy oraz rekomendacje są podane w dobrej wierze, a BNP Paribas Real Estate nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek przyszłe procesy wydrożeniowe. BNP Paribas Real Estate niniejszym oświadcza, iż nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszczerbek, straty, koszty lub szkody powstałe w wyniku wykorzystania lub powoływania się przez Klienta na całość lub jakąkolwiek część przedstawionych informacji.

„BNP Paribas Real Estate” powinno być rozumiane, jako spółki z Grupy BNP Paribas, w szczególności BNP Paribas Real Estate Poland sp. z o.o.

KONTAKTY

Erik DRUKKER

Prezes Zarządu

erik.drukker@realestate.bnpparibas

Małgorzata FIBAKIEWICZ MRICS

Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych

malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Piotr RUSINEK

Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego

piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Michał PSZKIT

Starszy Dyrektor Działu Zarządzania
Nieruchomościami, Członek Zarządu

michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Fabrice PAUMELLE

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych

fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki

Dyrektor Działu Wycen

arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

Mateusz SKUBISZEWSKI MRICS

Starszy Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych

mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Justyna MAGRZYK-FLEMMING

Dyrektorka Działu Business Services

justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas