

# STUDENCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RAPORT 2023



**NOWOCZESNE**  
ZARZĄDZANIE BIZNESEM  
[www.nzb.pl](http://www.nzb.pl)



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



# SPIS TREŚCI

<b>WSTĘP</b>	3
<b>ROZDZIAŁ I. O badaniu</b>	4
<b>ROZDZIAŁ II. Studenci w Polsce</b>	5
<b>ROZDZIAŁ III. Rynek najmu studenckiego w 2023 roku – wyniki badania ankietowego</b>	9
Przedmiot najmu	9
Umowa najmu	14
Warunki i ceny najmu studenckiego	18
Źródła finansowania najmowanych nieruchomości	20
Standard najmowanych nieruchomości	27
Wybór najmowanych nieruchomości	29
Źródła informacji o nieruchomościach przeznaczonych na wynajem	31
Wpływ czynników zewnętrznych na sytuację na rynku najmu studenckiego	32
Plany mieszkaniowe studentów	32
<b>ROZDZIAŁ IV. Coliving – miejsce idealne (nie) tylko dla studenta?</b>	34
Idea colivingu	34
Coliving w Polsce	35
Coliving w Europie	37
Londyn (Wielka Brytania)	37
Urban Campus	38
Potencjał inwestycyjny	38





## WSTĘP

Prezentujemy Państwu piątą już edycję Raportu prezentującego wyniki badania sytuacji mieszkaniowej studentów w Polsce. Analiza została opracowana w oparciu o dane dostarczone przez studentów kształcących się w wielu ośrodkach akademickich w kraju. Z uwagi na brak oficjalnych źródeł informacji o rynku najmu studenckiego, jak również zmiany zachodzące w tym sektorze rynku spowodowane m.in. wojną w Ukrainie, napływem uchodźców, czy niestabilną sytuacją na rynku kredytowym, Centrum AMRON kontynuuje badania w zakresie aktualnych cen najmu studenckiego oraz zjawisk zachodzących w tym sektorze.

W Polsce najem nieruchomości nie jest tak popularny jak w krajach Europy Zachodniej, jednakże zauważalny jest wzrost udziału osób korzystających z takiej formy zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Największy odsetek najemców stanowią młode osoby, które często ze względów finansowych nie mogą pozwolić sobie na zakup własnej nieruchomości. Z kolei część młodych, dla których taki zakup jest osiągalny, decyduje się wynajmować ze względu na większą mobilność oraz mniejszą potrzebę stabilizacji życiowej. Szczególnie dużą grupę tych osób stanowią studenci. Brakuje oficjalnej bazy danych

gromadzącej informacje o najmie wśród studentów, w odróżnieniu od np. informacji o transakcjach. Dlatego jedyną dostępną metodą umożliwiającą dostarczenie wiedzy na ten temat jest badanie ankietowe.

Niniejsze opracowanie kierujemy przede wszystkim do osób zainteresowanych rynkiem najmu – inwestorów prywatnych i instytucjonalnych, właścicieli lokali na wynajem, jak również samych potencjalnych najemców. Publikacja może stanowić źródło informacji dla wynajmujących o tym, w jakich warunkach mieszkają aktualnie osoby młode oraz jakie są ich oczekiwania i preferencje mieszkaniowe. Studenci z kolei mogą sprawdzić, jak wygląda ich sytuacja mieszkaniowa na tle środowiska studenckiego.

Po więcej analiz sytuacji finansowej i materialnej polskich studentów, w szczególności kosztów życia i studiowania, preferencji materialnych kandydatów na studia, a także kierunków rozwoju ścieżek zawodowych absolwentów, zapraszamy Państwa do lektury ósmej edycji raportu „Portfel Studenta” przygotowanego przez Fundację Warszawski Instytut Bankowości we współpracy ze Związkiem Banków Polskich.



## O BADANIU

Analiza oparta została na wynikach ponad 2,2 tys. ankiet pozyskanych od studentów studiów stacjonarnych i niestacjonarnych I oraz II stopnia, kształcących się zarówno na uczelniach publicznych, jak i prywatnych. Ankietę przeprowadzono głównie w formie papierowej, a częściowo online.

Badanie zrealizowano w semestrze letnim roku akademickiego 2022/2023, w okresie kwiecień – czerwiec 2023 roku wśród studentów uczelni zlokalizowanych w 39 miastach.

W badaniu brały udział osoby w wieku od 17 do 52 lat. W przedziale wieku 19–24 lata znalazło się 84% żaków. Wśród studentów, którzy wynajmują nieruchomości i ponoszą z tego tytułu opłaty znalazły się osoby w wieku od 17 do 46 lat, z czego 87% było w wieku między 19 a 24 lat. Respondenci są reprezentantami uczelni publicznych i prywatnych o różnych trybach nauczania (stacjonarnym, hybrydowym i zdalnym).



Rysunek 1. Ośrodki akademickie w Polsce, w których zostało przeprowadzone badanie w 2023 r.

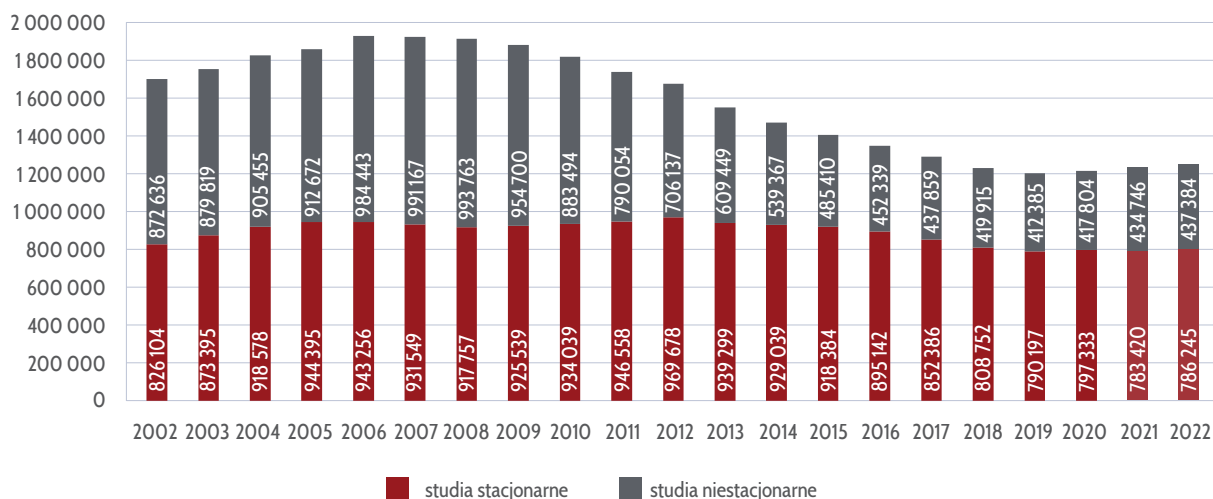




## STUDENCI W POLSCE

W latach 2006 – 2019 obserwowano systematyczny spadek liczby studentów w Polsce, z 1,93 mln do 1,20 mln. Od 2020 roku liczba studentów ponownie zaczęła wzrastać i w roku akademickim 2022/23 wyniosła 1,22 mln, co stanowiło wzrost o 0,45 % w porównaniu z ubiegłym rokiem. W 2022 roku, podobnie jak w poprzednich latach,

większość studentów decydowała się na studiowanie w trybie stacjonarnym (64,24%). Jednak to właśnie liczba studentów studiów niestacjonarnych od 2019 roku wzrasta bardziej dynamicznie (w 2022 roku było to wzrost o 0,61 % w porównaniu do wzrostu równego 0,36% w przypadku studiów stacjonarnych).

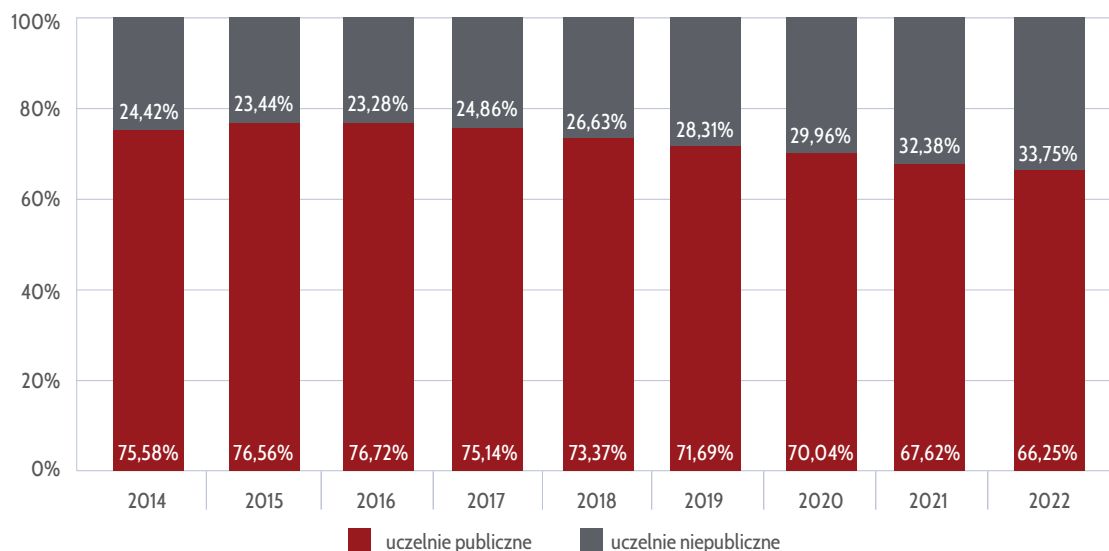


Wykres 1. Liczba studentów w Polsce w latach 2002–2022 w podziale na tryb kształcenia

ŹRÓDŁO: GUS

Mimo że nadal zdecydowana większość studentów wybiera uczelnie publiczne (66,25% w 2022 roku), to w ostatnich latach zauważalny jest systematyczny

wzrost liczby osób decydujących się na naukę na uczelniach niepublicznych, w 2022 roku o prawie 11 tys. w stosunku do roku poprzedniego.

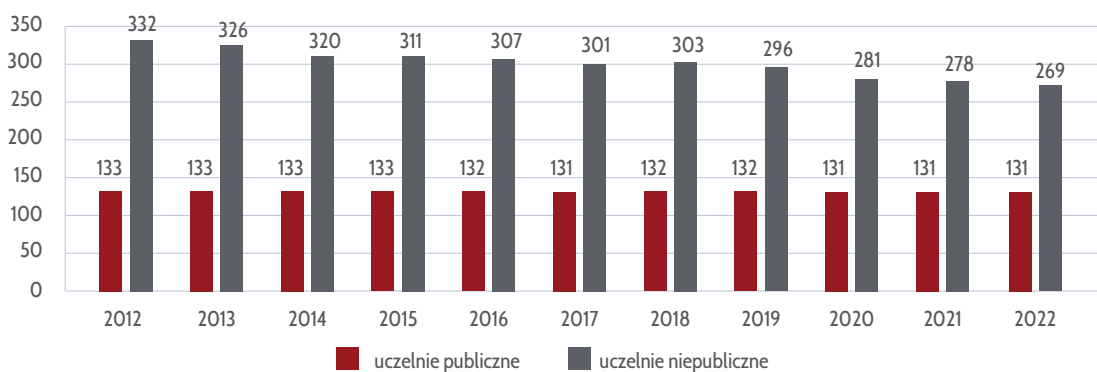


**Wykres 2.** Udział studentów według rodzaju uczelni w latach 2014–2022

ŹRÓDŁO: GUS, Opracowanie własne Ośrodka Przetwarzania Informacji – Państwowego Instytutu Badawczego na podstawie systemu POL-on

Z roku na rok zmienia się również liczba uczelni w Polsce. Trend spadkowy dotyczy uczelni niepublicznych, których liczba w 2022 roku zmniejszyła

się o 9. Natomiast liczba uczelni publicznych nie zmieniła się od 2017 roku i obecnie stanowią one około 30% wszystkich uczelni w Polsce.

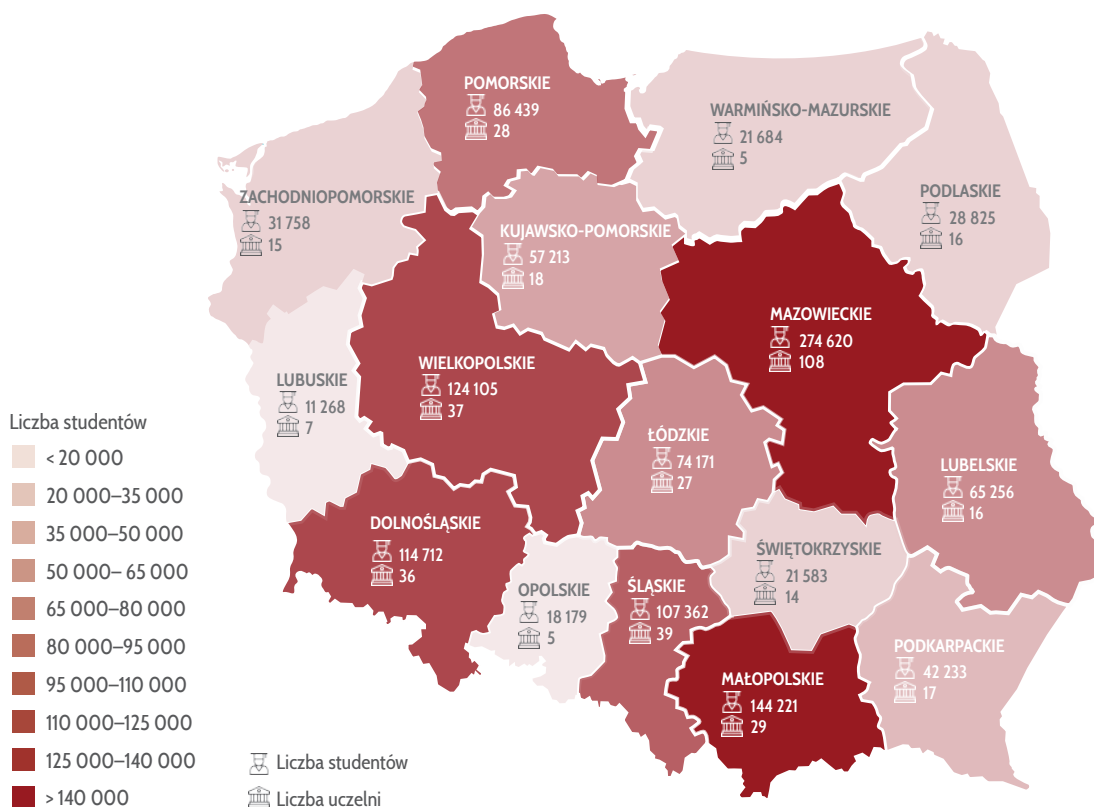


**Wykres 3.** Liczba uczelni w Polsce w latach 2012–2022

ŹRÓDŁO: Opracowanie własne Ośrodka Przetwarzania Informacji – Państwowego Instytutu Badawczego na podstawie systemu POL-on

Najwięcej uczelni jest zlokalizowanych w województwie mazowieckim (25,90%). Kolejne miejsca pod względem liczby uczelni zajmują województwa: śląskie (9,35%), wielkopolskie (8,87%) oraz dolnośląskie (8,63%). Pod względem liczby studentów w rankingu województw niezmiennie od lat pierwsze miejsce zajmuje również województwo mazowieckie (274 tys. studentów – 22,44%

liczby studentów w Polsce w 2022 roku). Drugie miejsce zajmuje województwo małopolskie z liczbą przekraczającą 144 tys. studentów. Na trzecim miejscu uplasowało się województwo wielkopolskie z liczbą 124 tys. studentów. Z kolei najmniej osób studiuje w województwach lubuskim i opolskim, odpowiednio 11 tys. (0,92%) i 18 tys. (1,49%) studentów.

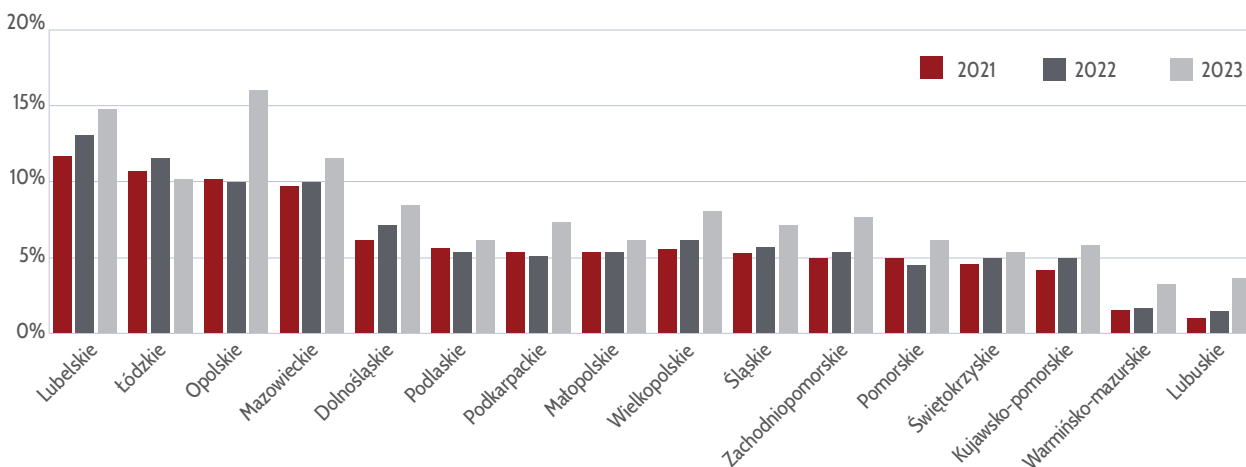


**Rysunek 2.** Liczba studentów i uczelni w poszczególnych województwach (stan na 31 grudnia 2022 roku)

ŹRÓDŁO: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i Ośrodka Przetwarzania Informacji – Państwowego Instytutu Badawczego

W ostatnich latach zauważalny jest spadek liczby studentów pochodzenia polskiego (w 2022 r. o niecały 1% w stosunku do roku poprzedniego)<sup>1</sup>. Równocześnie wyraźnie wzrasta liczba osób z zagranicy, które decydują się na studiowanie w Polsce. Według danych GUS, w roku akademickim 2022/23 na polskich uczelniach udział cudzoziemców wyniósł 8,61%, co stanowiło wzrost aż o ponad 17% w stosunku do roku ubiegłego. W ujęciu

regionalnym największy odsetek liczby obcokrajowców występował w województwach opolskim (16,05%), lubelskim (14,77%) i mazowieckim (11,47%), natomiast najmniejszy – w województwach warmińsko-mazurskim (2,71%) oraz lubuskim (2,96%). W roku akademickim 2022/2023 spadek udziału zagranicznych studentów odnotowano tylko w województwie łódzkim – o niecały 2 p.p.



**Wykres 4.** Udział cudzoziemców w ogólnej liczbie studentów w podziale na województwa według stanu na 31 grudnia 2020, 2021 i 2022 roku

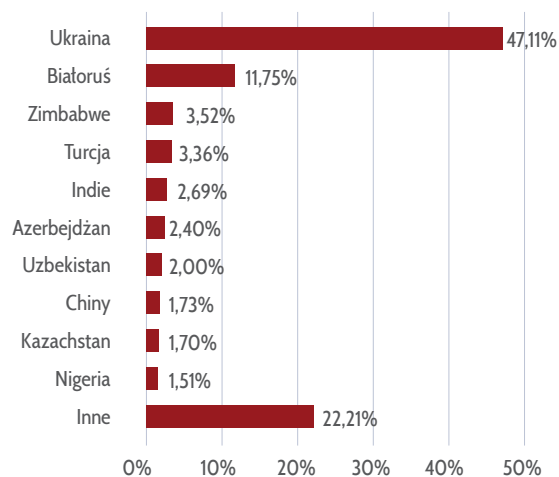
ŹRÓDŁO: GUS

<sup>1</sup> Opracowanie własne na podstawie danych GUS – Szkolnictwo wyższe w roku akademickim 2022/2023 (wyniki wstępne).

W grupie studiujących cudzoziemców w Polsce, nie wliczając osób z międzynarodowych wymian studenckich w ramach programów takich jak Erasmus, przeważają osoby z Ukrainy. W 2022 r. była to najliczniejsza nacja wśród obcokrajowców (ponad 48,1 tys., czyli 47,11% wszystkich studiujących osób z zagranicy). Był to wzrost o ponad 30% w stosunku do 2021 roku, kiedy to na polskich uczelniach kształciło się 36 tys.

Ukraińców) i o 25% w stosunku do roku 2020 (38,4 tys.).

Kolejną najliczniejszą grupą byli studenci pochodzący z Białorusi (12,0 tys., tj. 11,75% wszystkich studentów w Polsce). Na podjęcie studiów w Polsce zdecydowali się również obywatele Zimbabwe (3,6 tys., tj. 3,52%), Turcji (3,4 tys., tj. 3,36%) oraz Indii (2,7 tys., tj. 2,69%).



**Wykres 5.** Państwa pochodzenia studentów cudzoziemców (stan na 31 grudnia 2022 roku)

ŹRÓDŁO: Opracowanie własne Ośrodka Przetwarzania Informacji – Państwowego Instytutu Badawczego na podstawie systemu POL-on (sprawozdanie S-10 dla GUS)





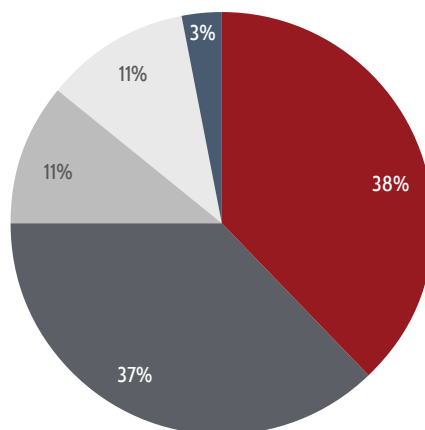
# RYNEK NAJMU STUDENCKIEGO W 2023 R. – WYNIKI BADANIA ANKIETOWEGO

## Przedmiot najmu

W semestrze letnim roku akademickiego 2022/23 52% ankietowanych studentów (stacjonarnych i niestacjonarnych) wynajmowało nieruchomości i ponosiło z tego tytułu opłaty, natomiast pozostała część respondentów nie ponosiła kosztów związanych z najmem. Największą grupę najemców stanowiły osoby mieszkające w nieruchomości prywatnej (37% wszystkich ankietowanych). Z zakwaterowania w akademiku korzystało 11%

badanych, a zaledwie 3% pytanym studentów mieszkało u rodziny lub znajomych, ale płaciło za najem. Wśród wszystkich respondentów największą grupę reprezentowali studenci mieszkający u rodziny lub znajomych, którzy nie ponosili w związku z tym żadnych kosztów (38% badanych). W mijającym roku akademickim 11% badanych studentów posiadało własną nieruchomość – tyle samo, co mieszkało w domu studenckim.

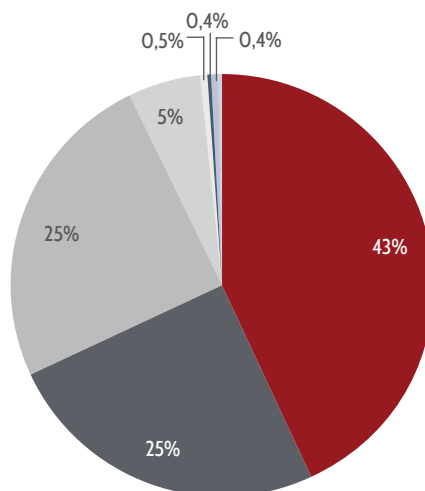
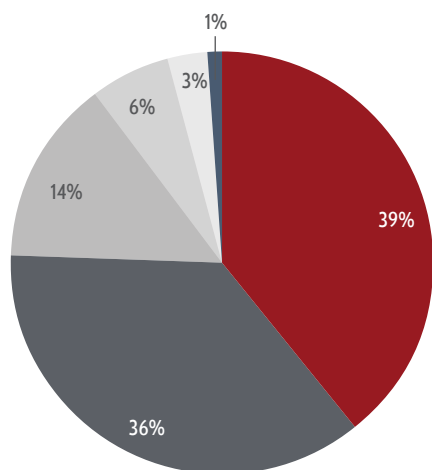
- mieszkam u rodziny/znajomych i nie płacę za najem
- mieszkam w wynajmowanej nieruchomości
- mieszkam w akademiku uczelni publicznej
- mam własną nieruchomość
- mieszkam u rodziny/znajomych, ale płacę za najem



Wykres 6. Status mieszkaniowy studentów w semestrze letnim 2023 roku

Dla porównania, poniżej zamieszczono dwa wykresy obrazujące statusy mieszkaniowe

oddzielnie dla studentów stacjonarnych i niestacjonarnych.



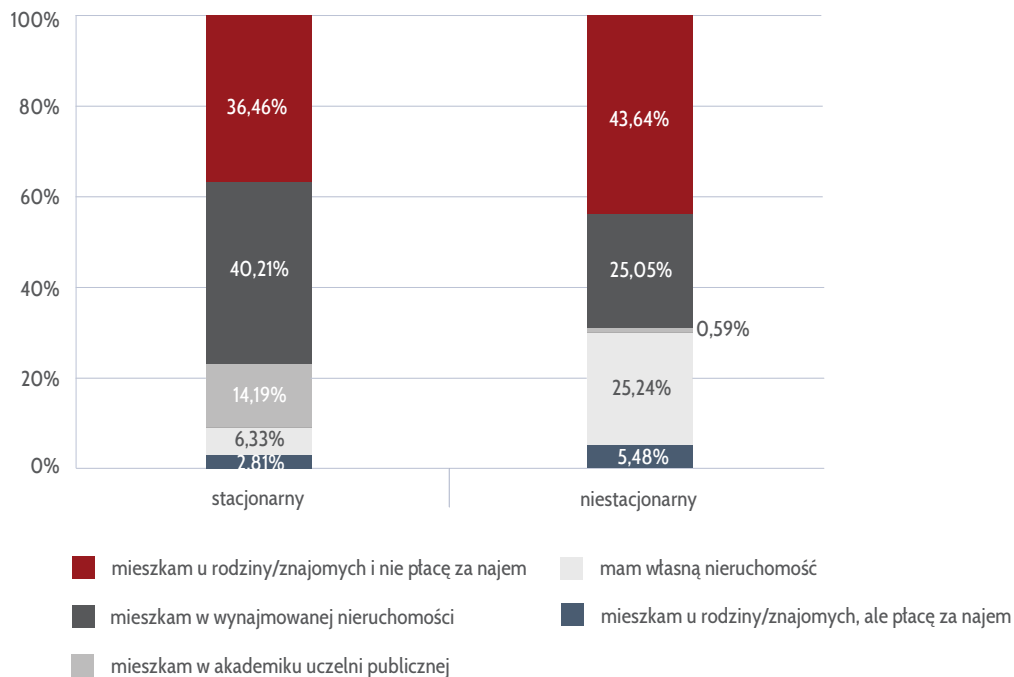
- mieszkam u rodziny/znajomych i nie płacę za najem
- mam własną nieruchomość
- mieszkam w wynajmowanej nieruchomości
- mieszkam u rodziny/znajomych, ale płacę za najem
- mieszkam w akademiku uczelni publicznej
- mieszkam we wspólnocie colivingowej/cohousingowej
- mieszkam w prywatnym akademiku
- inny status zamieszkania

Wykres 7. Status mieszkaniowy studentów stacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku

Wykres 8. Status mieszkaniowy studentów niestacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku

Wśród studentów stacjonarnych dominował wynajem prywatnej nieruchomości. Z kolei wśród studentów niestacjonarnych zdecydowanie najpopularniejsze było mieszkanie u rodziny lub znajomych i nie ponoszenie kosztów z tytułu najmu.

Ciekawym faktem jest, że wśród badanych studentów niestacjonarnych taki sam odsetek stanowiły osoby posiadające własną nieruchomość, co osoby wynajmujące mieszkanie, dom lub pokój.

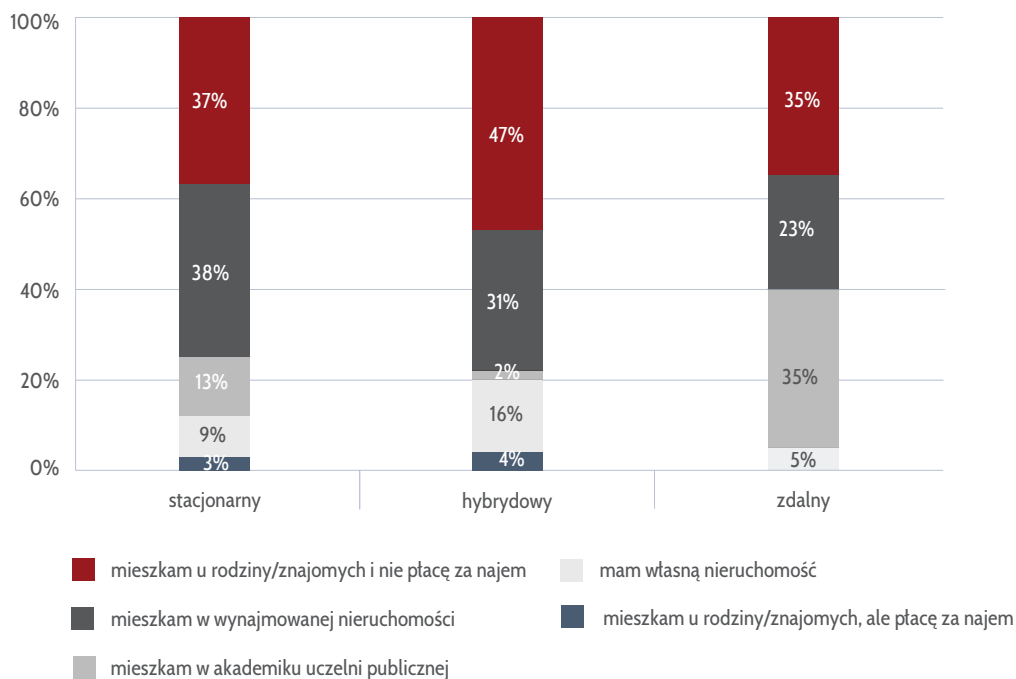


Wykres 9. Porównanie statusu mieszkaniowego studentów stacjonarnych i niestacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku

Status mieszkaniowy studentów był również mocno zależny od trybu nauczania. Według wyników ankiety, studenci uczęszczający na wszystkie zajęcia na uczelnię, w większości wynajmowali nieruchomości, bardzo często również mieszkali u rodziny lub znajomych i nie płacili za najem, a 13% z nich mieszkali w akademikach. Studenci mający część zajęć na uczelni, a część online, zazwyczaj

mieszkali u rodziny lub znajomych i nie ponosili opłat oraz rzadko mieszkali w akademikach (tylko 2% badanych). Taka sama liczba respondentów o zdalnym trybie nauczania mieszkała u rodziny lub znajomych bez pokrywania kosztów najmu, co posiadała własną nieruchomość. Studenci uczący się zdalnie rzadziej wynajmowali nieruchomości.

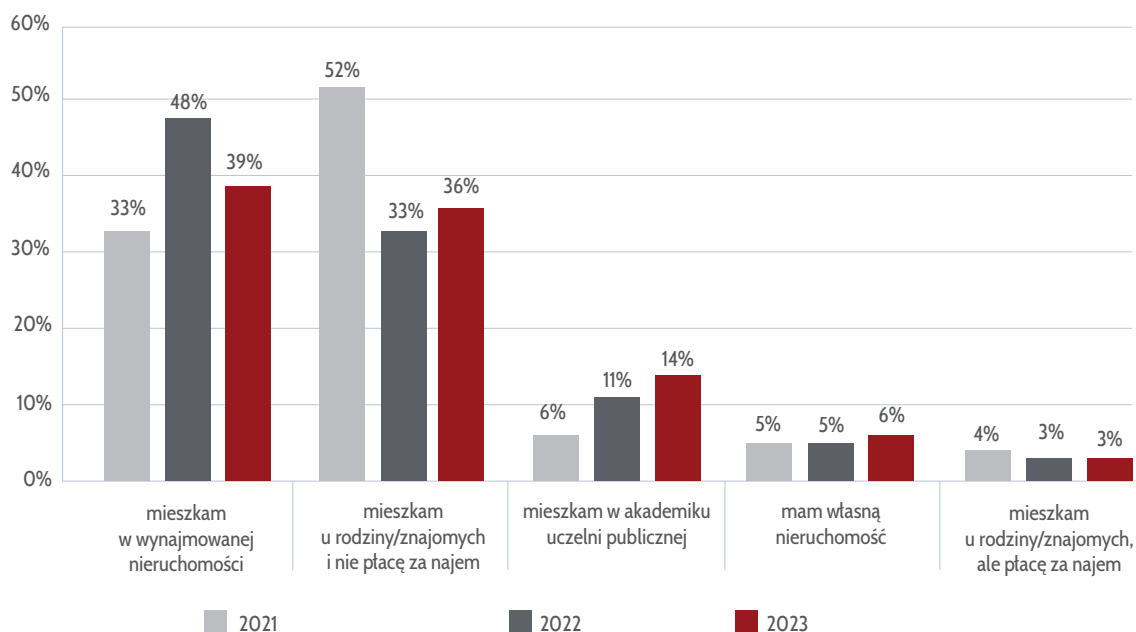




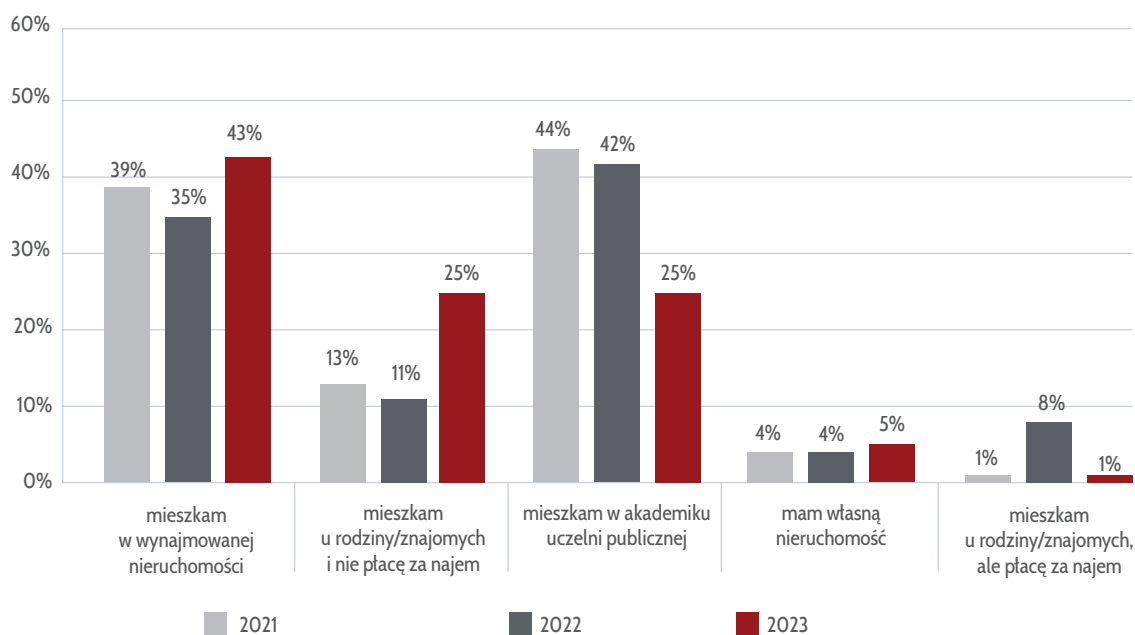
Wykres 10. Porównanie statusu mieszkaniowego studentów w zależności od trybu nauczania w semestrze letnim 2023 roku

W porównaniu do wyników ubiegłorocznej edycji Raportu, zauważalny jest wzrost liczby studentów mieszkających u rodziny lub znajomych i nieponoszących opłaty za najem, zarówno wśród studentów stacjonarnych, jak i niestacjonarnych. Odnotowano spadek liczby studentów wynajmujących nieruchomości – o 9 p.p. wśród studentów stacjonarnych oraz aż o 17 p.p. wśród studentów niestacjonarnych. Liczba studentów stacjonarnych mieszkających w akademikach wzrosła o 2 p.p.

Co ciekawe, wyraźnie wzrosła liczba studentów posiadających własną nieruchomość, zwłaszcza wśród studentów niestacjonarnych – w tym przypadku mieliśmy do czynienia ze wzrostem rzędu 14 p.p. Tak duże zmiany mogą jednak wynikać innej próby badawczej, którą stanowili studenci w tegorocznej edycji badania. W tym roku duży udział stanowili studenci uczelni niepublicznych, którzy zazwyczaj są starsi i mają stabilniejszą sytuację materialną, niż studenci uczelni publicznych.



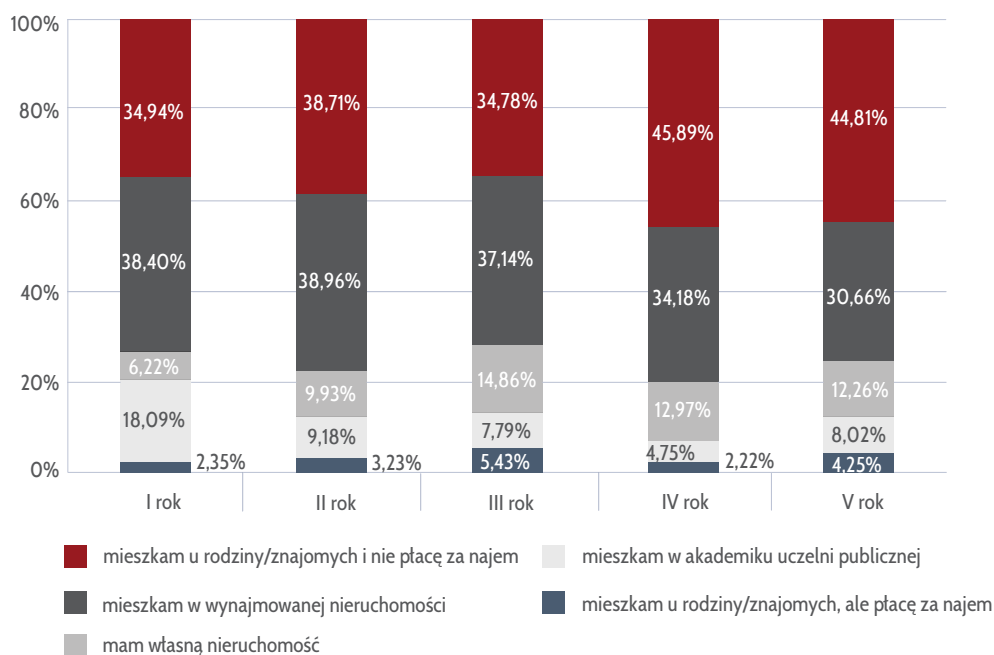
Wykres 11. Porównanie statusu mieszkaniowego studentów stacjonarnych w semestrze letnim 2021, 2022 i 2023 roku



Wykres 12. Porównanie statusu mieszkaniowego studentów niestacjonarnych w semestrze letnim 2021, 2022 i 2023 roku

Tegoroczne wyniki badania pokazały, że status mieszkaniowy w dużej mierze zależy od etapu kształcenia. Potwierdza się teza, że im wyższy rok, tym udział wynajmujących studentów spada, a zwiększa się udział studentów posiadających własną nieruchomość. Badanie wykazało, że w roku akademickim 2022/23 najem mieszkań i pokoi w nieruchomościach prywatnych stanowił największy udział wśród studentów drugiego roku i wyniósł 39%. Udział osób mieszkających

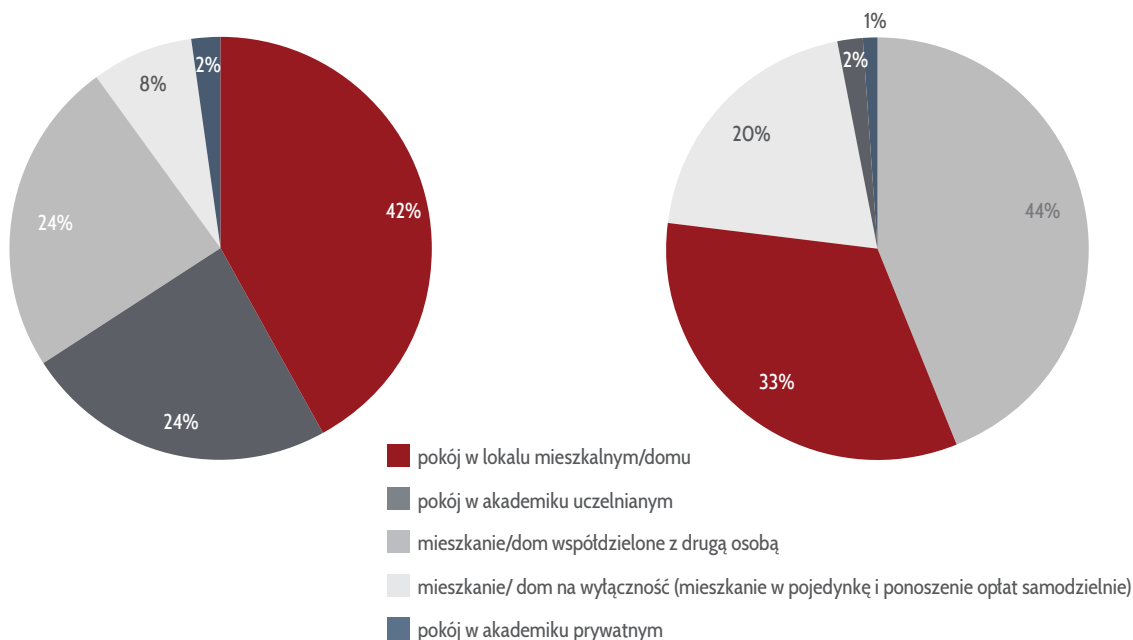
u rodziny lub znajomych i nie płacących za najem był na wysokim poziomie na wszystkich analizowanych etapach kształcenia. Własną nieruchomość posiadało 15% studentów trzeciego roku, a zaledwie 6% studentów pierwszego roku. Mieszkanie w domu studenckim uczelni publicznej było najbardziej popularne wśród studentów pierwszego roku, z udziałem 18%, a dla porównania – wśród studentów na czwartym roku już tylko 5%.



Wykres 13. Porównanie statusu mieszkaniowego studentów w zależności od roku studiów w semestrze letnim 2023 roku

W semestrze letnim 2023 roku najbardziej popularnym przedmiotem najmu wśród studentów stacjonarnych był pokój w lokalu mieszkalnym (42% odpowiedzi), a na kolejnych miejscach na równej pozycji znalazł się pokój w akademiku uczelnianym oraz mieszkanie lub dom współdzielone z drugą osobą. Spośród 1 006 ankietowanych wynajmujących studentów stacjonarnych 24% korzystało z zakwaterowania w akademikach uczelnianych. Jest to wyższy wynik niż w latach ubiegłych. Z kolei spadła liczba studentów stacjonarnych najmujących pokoje (obecnie 42%) i mieszkania współdzielone (24%). Natomiast wśród studentów zaocznych największą popularnością cieszyły

się mieszkania współdzielone z drugą osobą (44%) oraz pokoje w prywatnych nieruchomościach (33%). Spośród badanych wynajmujących studentów zaocznych bardzo znikoma część mieszkała w akademiku uczelnianym – zaledwie 2%, jednak było to więcej niż w porównaniu z 2021 rokiem, kiedy wartość ta wyniosła 1%. Zauważalny jest również spadek popularności współdzielonego mieszkania na rzecz mieszkania w pojedynkę wśród studentów zaocznych – w minionym roku akademickim nieruchomości na wyłączność stanowiło 20% przedmiotu najmu wśród studentów zaocznych, a dla porównania w 2021 roku było to 7%.



Wykres 14. Przedmiot najmu wśród studentów stacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku

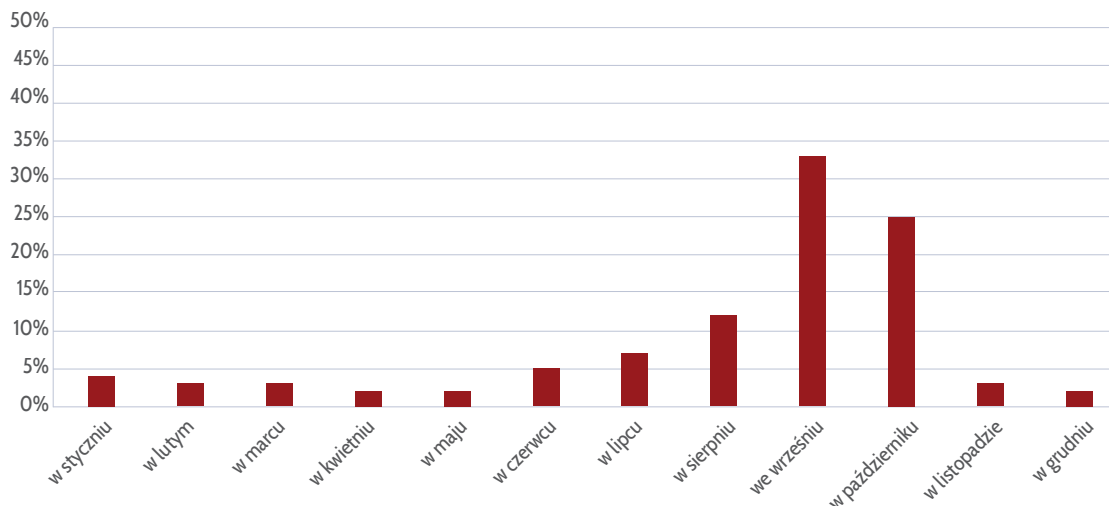
Wykres 15. Przedmiot najmu wśród studentów niestacjonarnych w semestrze letnim 2023 rok

## Umowa najmu

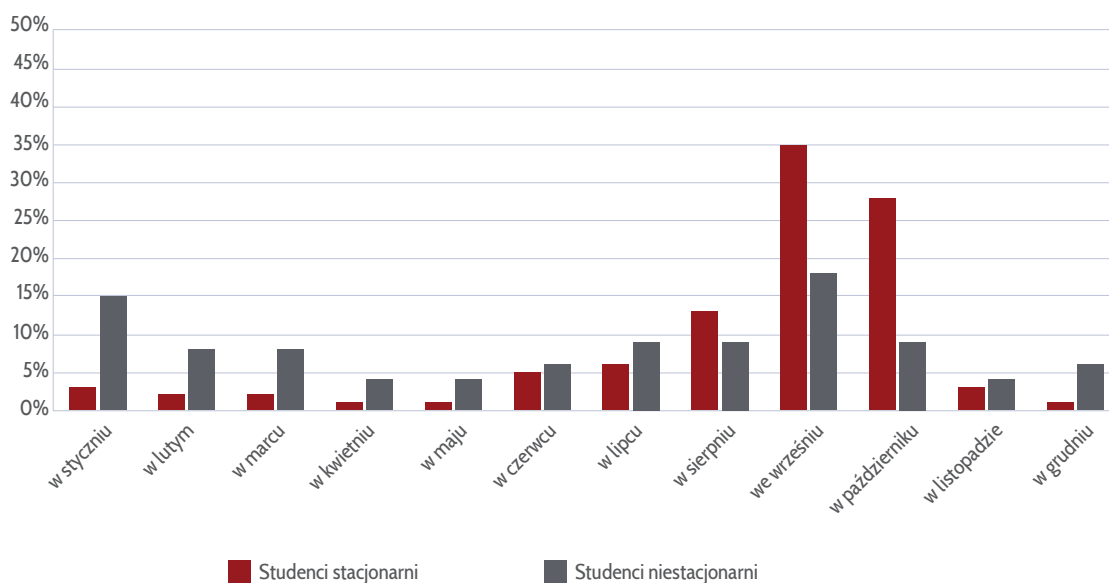
Tak samo jak w latach poprzednich, umowy najmu studenci najczęściej zawierali w okresie sierpień-październik. Najpopularniejszym miesiącem podpisywania umów był wrzesień (1/3 odpowiedzi), czyli tuż przed rozpoczęciem roku akademickiego. Bardzo dużo studentów podpisywało umowy już w trakcie nowego roku akademickiego, czyli w październiku (1/4 odpowiedzi). Widać sporą rozbieżność między okresem podpisywania umów przez studentów stacjonarnych i niestacjonarnych. Studenci uczący

się w trybie dziennym najchętniej podpisywali umowy we wrześniu i październiku, a najmniej chętnie – w połowie semestrów. Dаты podpisywania umów przez studentów zaocznych były nieco bardziej równomiernie rozłożone na poszczególne miesiące, jednak można zauważyć szczególne zainteresowanie przed rozpoczęciem roku akademickiego oraz na początku roku kalendarzowego. W pozostałych miesiącach studenci zaoczeni zawierali umowy najmu częściej, niż studenci dzienni.





Wykres 16. Udział studentów, którzy zawarli umowę najmu w poszczególnych miesiącach



Wykres 17. Udział studentów, którzy zawarli umowę najmu w poszczególnych miesiącach w zależności od trybu studiów

Spora rozbieżność występuje również między studentami w zależności od trybu nauczania. Studenci mający zajęcia wyłącznie w formie stacjonarnej najczęściej podpisywali umowy tuż przed i tuż po rozpoczęciu roku akademickiego, a studenci o zdalnym trybie nauczania podpisywali umowy głównie w dwóch pierwszych miesiącach roku kalendarzowego (50% odpowiedzi) oraz w miesiącach wakacyjnych. Rozkład dat podpisywania umów przez studentów mających zajęcia hybrydowe jest zbliżony do rozkładu dla studentów niestacjonarnych.

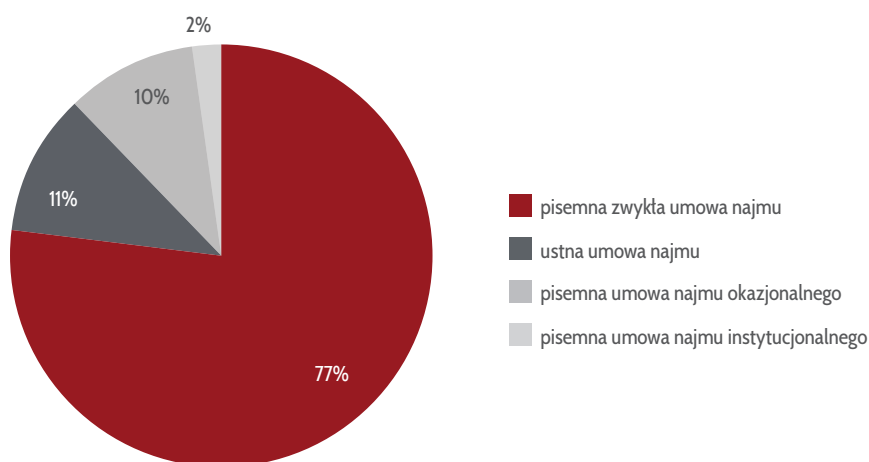
Niezmiennie od kilku lat najczęściej spotykaną formą zawierania umowy pozostaje zwykła umowa pisemna. Ponad 3/4 respondentów podpisało taką umowę najmu lub – w przypadku studentów mieszkających w akademikach – złożyło wniosek o przyznanie miejsca w domu studenckim, na podstawie którego otrzymało decyzję o przyznaniu miejsca w akademiku. Nie przybiera na popularności umowa najmu okazjonalnego, która zobowiązuje najemcę do podpisania oświadczenia notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i opuszczeniu lokalu w przypadku żądania

egzekucyjnego. W tej grupie najemców znalazło się 10% studentów – to o 2 p.p. mniej niż w ubiegłorocznym badaniu.

Podobna częstotliwość odpowiedzi dotyczyła ustnej umowy najmu, która nie ma sformalizowanego charakteru. Prawie połowa studentów z ustną umową najmu to osoby wynajmujące od rodziny lub znajomych. Pozostała część tej grupy zgodziła

się na taką formę umowy z nieznaną im wcześniej osobą.

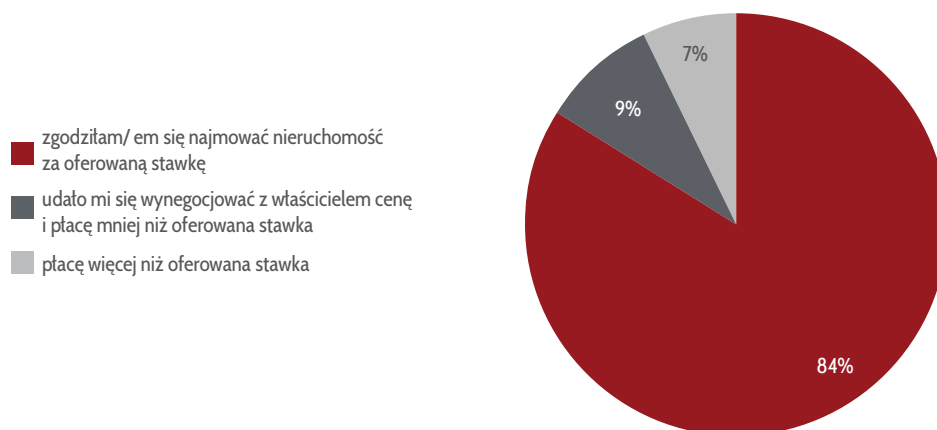
Umowa najmu instytucjonalnego nadal jest najmniej popularną formą uzgadniania warunków najmu wśród studentów. Tak jak w poprzednim roku, jej popularność kształtuje się na poziomie zaledwie 2%, pomimo rozwoju sektora PRS w Polsce.



Wykres 18. Formy uzgodnień najmu nieruchomości zawierane przez studentów

Na warunki finansowe proponowane przez właścicieli nieruchomości zgodziło się ponad 4/5 studentów. Tylko 9% studentom udało się

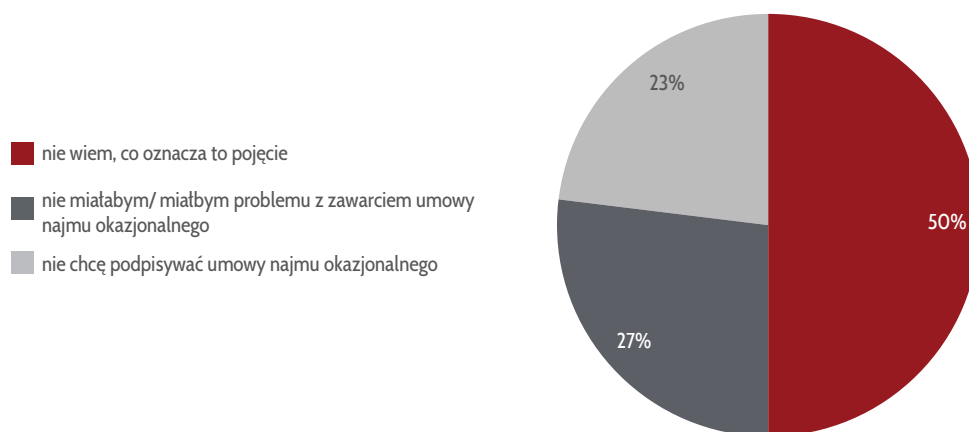
wynegocjować z właścicielem niższą cenę najmu. Pozostali ankietowani zadeklarowali, że płacili więcej, niż było podane w ogłoszeniu.



Wykres 19. Ceny najmu w umowie najmu a oferowana stawka

Podobnie jak w poprzedniej edycji Raportu, zapytano ankietowanych o ich stosunek do najmu okazjonalnego. Jest to szczególny rodzaj umowy najmu lokalu mieszkalnego, regulowany przez Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zapewnia ona szczególne zabezpieczenie dla wynajmującego. Ta umowa może być zawarta jedynie na czas określony, a przed jej zawarciem najemca podpisuje u notariusza oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji komorniczej. Najemca

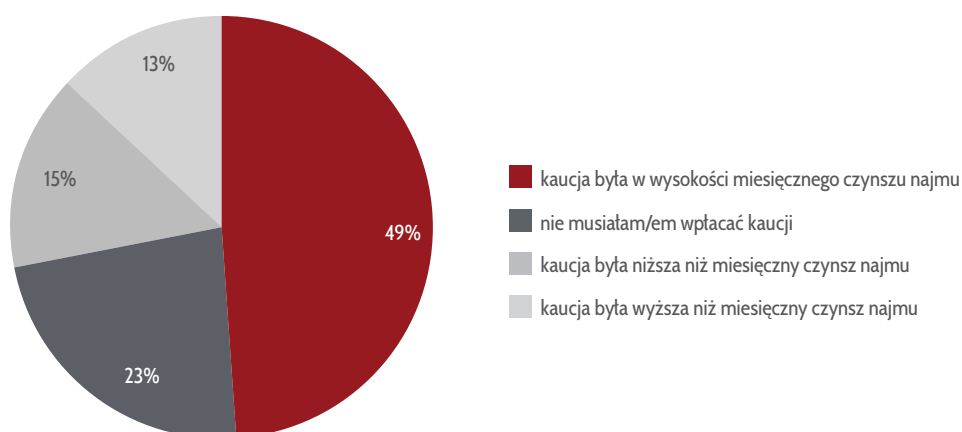
zobowiązany jest wskazać notariuszowi zastępczy lokal, do którego będzie mógł się przeprowadzić w przypadku żądania opuszczenia lokalu oraz musi dostarczyć oświadczenie właściciela tego lokalu zastępczego o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy w jego lokalu. Analiza wykazuje, że świadomość studentów o istnieniu takiej formy umowy w ostatnim roku nie wzrosła. Połowa respondentów nie wiedziała, czym jest umowa najmu okazjonalnego. Z kolei prawie 1/4 ankietowanych była niechętna w stosunku do tego rodzaju umowy.



Wykres 20. Stosunek studentów do najmu okazjonalnego w semestrze letnim 2023 roku

Dużo popularniejszym niż umowa najmu okazjonalnego zabezpieczeniem dla wynajmujących występującym na rynku najmu studenckiego jest pobieranie kaucji od najemcy. Zazwyczaj jest ona zwracana po zakończeniu umowy, jednak może być wykorzystana jako forma roszczenia. Właściciel ma możliwość zatrzymania

środków, gdy nie otrzyma ustalonej opłaty od najemcy lub gdy lokator wyrządzi w nieruchomości szkody i ich nie usunie. Wysokość kaucji według niemal połowy ankietowanych wynosiła równowartość miesięcznego czynszu najmu, jednakże od ok. 23% pytanych właściciel nie wymagał kaucji.



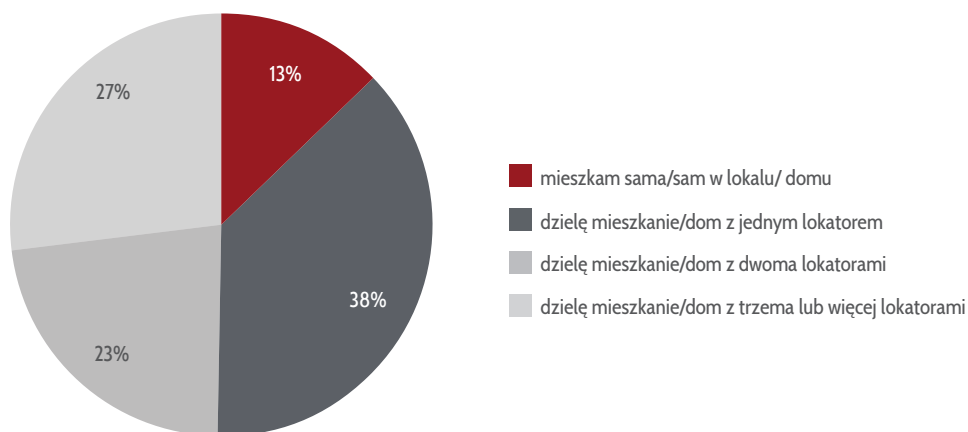
Wykres 21. Kaucja w umowach najmu zawieranych przez studentów



## Warunki i ceny najmu studenckiego

Zapytano studentów wynajmujących nieruchomości (bez uwzględnienia tych mieszkających w akademikach) o warunki współdzielenia mieszkania lub domu. Zgodnie z odpowiedziami, w roku akademickim 2022/2023 roku w pojedynkę

mieszkało 13% studentów. Z jednym lokatorem nieruchomość współdzieliło 38% ankietowanych, a połowa zadeklarowała, że mieszka z dwoma lub więcej lokatorami.

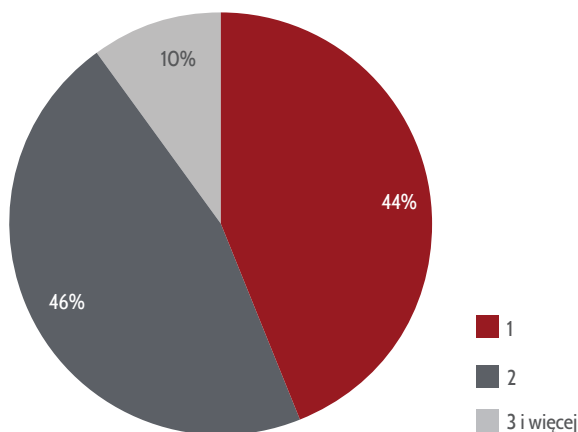


Wykres 22. Współdzielenie nieruchomości przez studentów w semestrze letnim 2023 roku

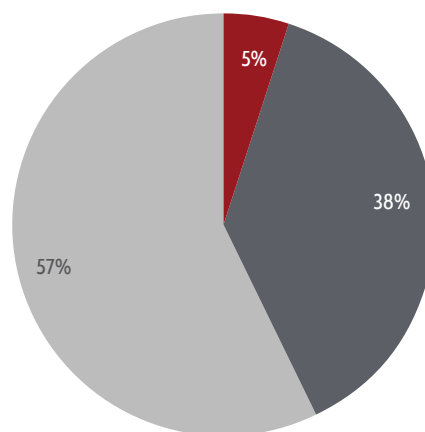
Studenci stacjonarni rzadziej niż niestacjonarni mieli do dyspozycji na wyłączność całą nieruchomość – odpowiednio 11% i 20%. Z kolei studenci niestacjonarni częściej mieszkali sami, niż z trzema lub więcej lokatorami, jednakże najczęściej (prawie połowa deklaracji) dzielili nieruchomość z jednym współlokatorem.

więcej pokojach – nieco ponad połowa respondentów mieszkała w tego typu nieruchomościach. Najmniej popularne były kawalerki – wynajmował je co dziesiąty student. Co ciekawe, w przypadku osób mieszkających w pojedynkę, najczęstszym przedmiotem najmu nie były mieszkania jednopokojowe, lecz mieszkania dwupokojowe (jednak wyniki tych dwóch były bardzo zbliżone). Nieruchomości współdzielone w 57% badanych przypadkach miały 3 lub więcej pokoi. Bardzo rzadko współdzielono kawalerki (zaledwie 5% pytanych), nawet w przypadku dzielenia z jedną osobą.

Tę samą grupę studentów wynajmujących (tj. bez mieszkańców domów studenckich) zapytano o liczbę pokoi w wynajmowanych nieruchomościach. Największą popularnością wśród studentów cieszyły się nieruchomości o 3 lub



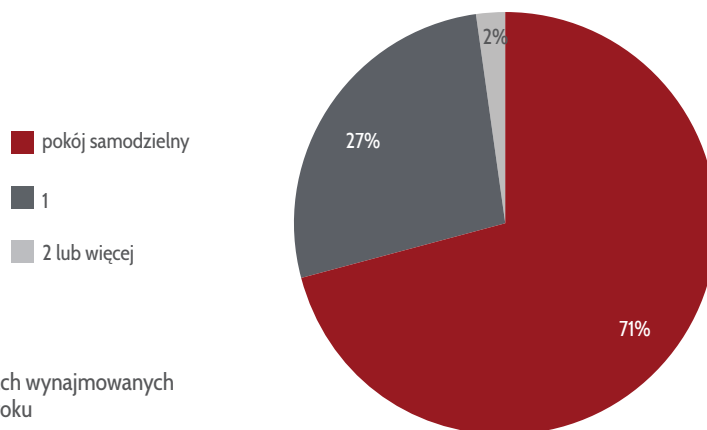
Wykres 23. Łączna liczba pokoi znajdujących się w mieszkaniach lub domach najmowanych przez studentów w pojedynkę w semestrze letnim 2023 roku



Wykres 24. Łączna liczba pokoi znajdujących się w najmowanej nieruchomości przez studentów z innymi lokatorami w semestrze letnim 2023 roku

Samodzielnie w pokoju mieszkało niecałe 2/3 całej grupy badanych wynajmujących studentów. Spośród mieszkańców domów studenckich oraz osób współdzielących mieszkanie lub dom z co

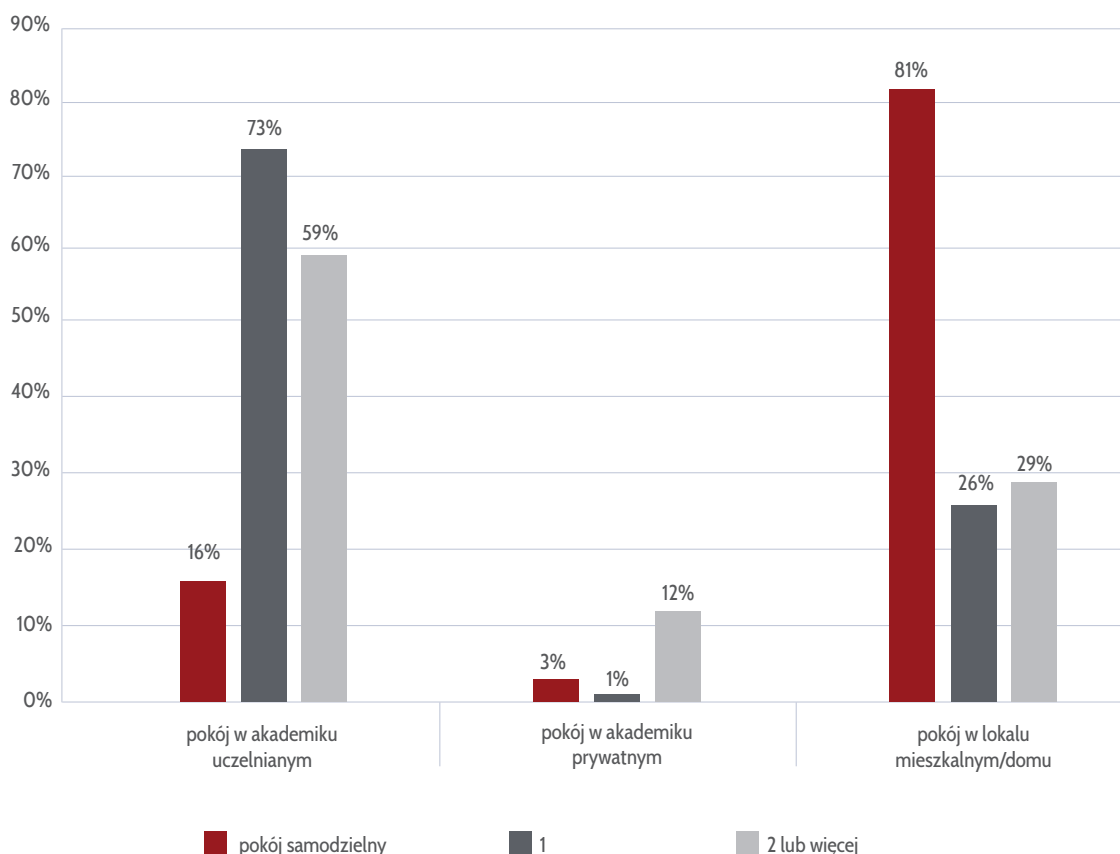
najmniej dwiema osobami, 71% miało pokój na swój wyłączny użytek, a 27% dzieliło pokój z jedną osobą. Tylko 2% wynajmowało pokój z dwiema lub więcej osobami.



**Wykres 25.** Liczba współlokatorów w pokojach wynajmowanych przez studentów w semestrze letnim 2023 roku

Prawie 60% ankietowanych mieszkających w akademikach dzieliło pokój z jedną osobą, 31% mieszkało w pojedynkę, a 11% dzieliło pokój z dwiema lub więcej osobami. W grupie lokatorów akademików uczelni publicznych najpopularniejsze były pokoje dzielone z jedną osobą (62% pytanych zaznaczyło

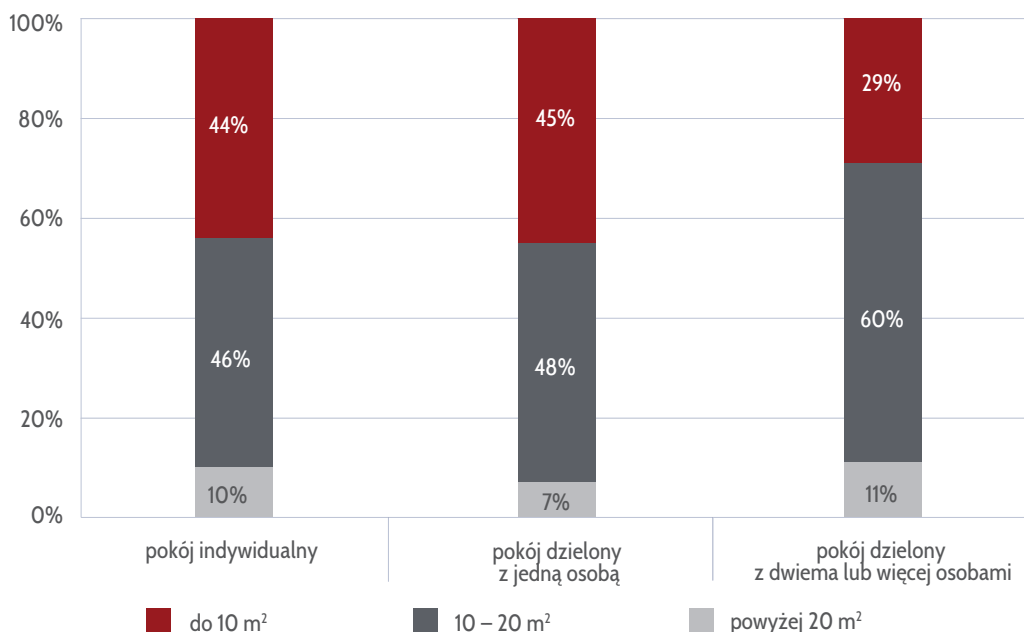
tę opcję), natomiast w akademikach prywatnych dominowały pokoje jednoosobowe (64% respondentów). Najemcy pokoi w mieszkaniach i domach prywatnych zdecydowanie najczęściej wskazywali, że mieszkają sami w pokoju, a jedynie 3% z nich dzieliło pokój z dwiema lub więcej osobami.



**Wykres 26.** Liczba współlokatorów w pokojach wynajmowanych przez studentów w podziale na przedmiot najmu w semestrze letnim 2023 roku

Zbadano powierzchnię pokoju w zależności od tego, czy student mieszka w pokoju sam, czy dzieli go z jedną osobą oraz z co najmniej dwiema osobami. Zgodnie z deklaracjami respondentów, można zauważyć podobieństwo w powierzchniach pokoi indywidualnych oraz dzielonych z jedną osobą. Prawie połowa ankietowanych mających pokój samodzielny miało do użytku 10 m<sup>2</sup> i tak samo prawie połowa studentów

dzielących pokój z jedną osobą zamieszkiwała tak mały pokój. Pokój o wielkości powyżej 20 m<sup>2</sup> zamieszkiwało nawet więcej osób mieszkających w pojedynkę (o 3 p.p.), niż dzielących pokój z jedną osobą. Studenci dzielący pokój z dwiema lub więcej osobami najczęściej (60% odpowiedzi) mieli do dyspozycji powierzchnię w przedziale 10–20 m<sup>2</sup>, jednak około 1/3 z nich mieszkała w pokojach jedynie do 10 m<sup>2</sup>.

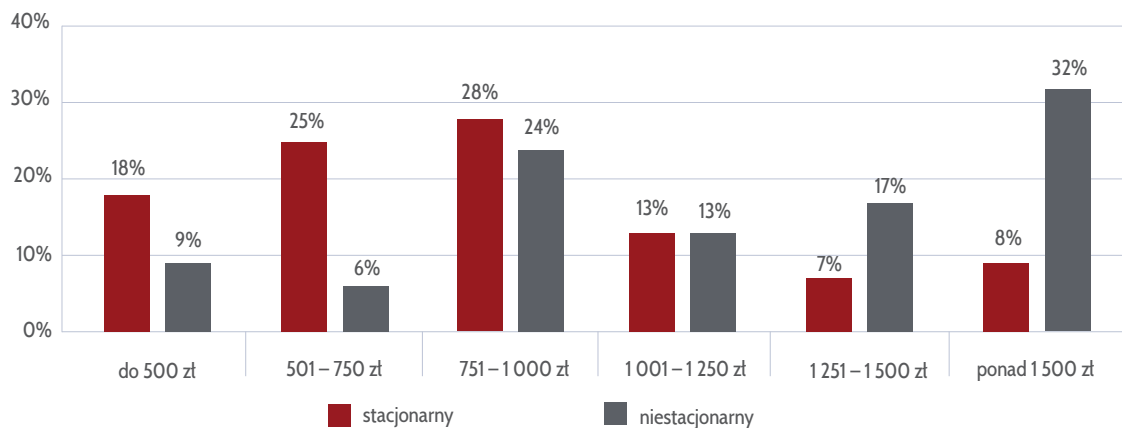


Wykres 27. Powierzchnia pokoju w zależności od liczby osób zamieszkujących pokój w semestrze letnim 2023 roku

Badanie przedziałów kwotowych czynszów najmu zostało wykonane z uwzględnieniem trybu studiów, z uwagi na występujące różnice w tej kwestii między tymi dwiema grupami studentów. Analizując sytuację studentów stacjonarnych można zauważyć, że ich opłaty za zakwaterowanie najczęściej mieściły się w przedziale od 751 do 1 000 zł (28% odpowiedzi) oraz od 501 do 750 zł (1/4 odpowiedzi). Natomiast niemal 1/3 studentów niestacjonarnych płaciło kwotę powyżej 1 500 zł. Drugą odpowiedzią często wskazywaną przez studentów zaocznych to koszt w przedziale od 751 do 1 000 zł – tak wskazało 24% pytaných.

Ogółem studenci dzienni częściej wskazywali niższe przedziały kwotowe, a studenci zaoczní – wyższe. Zapewne wynika to z tego, że znaczna część studentów zaocznych pracuje i więcej może wydać na najem. Nie bez znaczenia jest również fakt, że akademiki jako tańsza forma najmu są przeznaczone głównie dla studentów dziennych. Ogółem rzędem kwotowym, na jaki najczęściej decydowali się studenci, był przedział od 751 do 1 000 zł i taką kwotę uiszczało 27% wszystkich studentów, a drugi w kolejności najczęściej występujący przedział wynosił od 501 do 750 zł – 23% studentów ponosiło taki koszt.

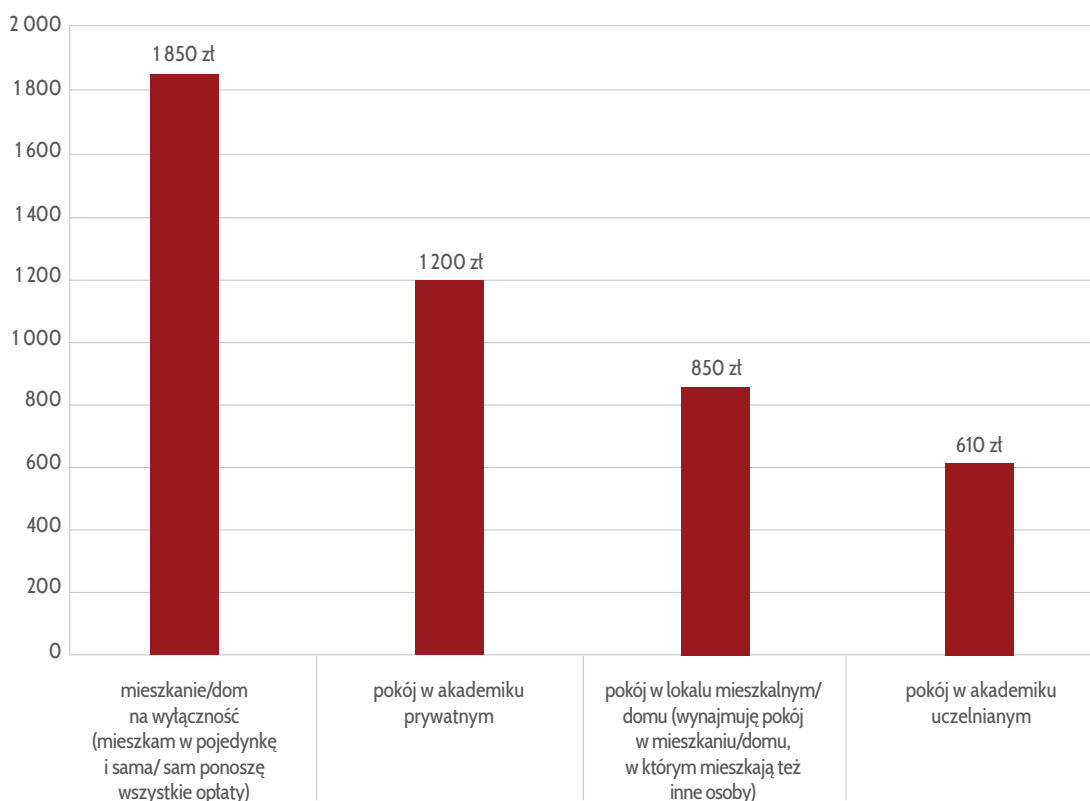




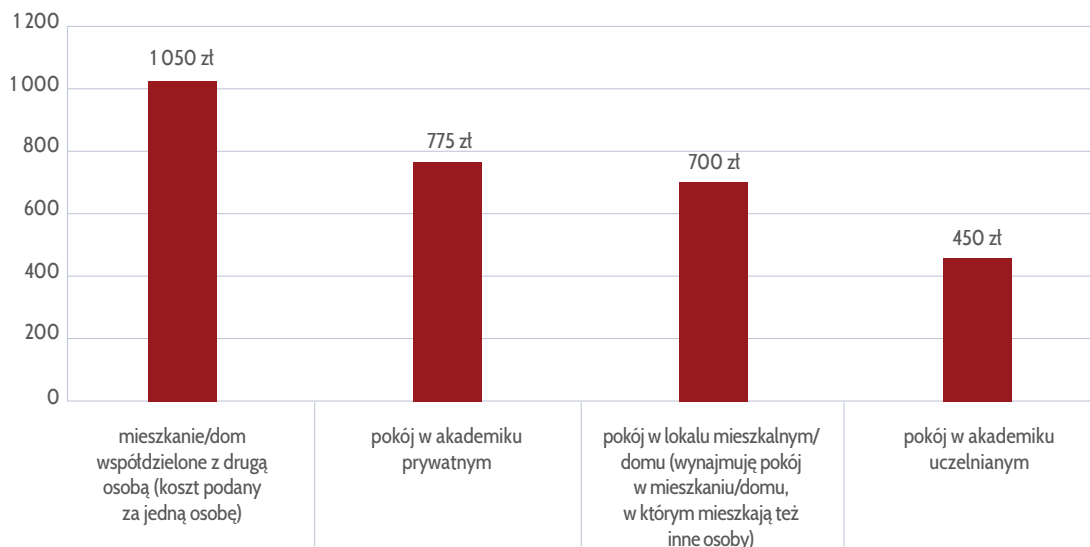
**Wykres 28.** Deklarowane miesięczne koszty najmu ponoszone przez studentów stacjonarnych i niestacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku przy uwzględnieniu przedziałów kwotowych

Analiza wartości środkowej cen została dokonana z uwzględnieniem przedmiotu najmu oraz rodzaju pokoju (jednoosobowy i współdzielony). W przypadku mieszkania w pokoju w pojedynkę, mediany cen wynosiły od 610 do 1 850 zł. Najdroższą opcją było mieszkanie w całym mieszkaniu same-mu, a najtańszą – pokój w akademiku uczelnianym. Ceny jednoosobowych pokoi w akademiku prywatnym były znacznie wyższe niż jednoosobowych pokoi od prywatnego właściciela mieszkania lub domu – mediany tych dwóch opcji wyniosły odpowiednio 1200 zł i 850 zł. W przypadku pokoi współdzielonych, mediany cen wynosiły od 450 do 1050 zł.

Najtańszą opcją był oczywiście pokój w akademiku uczelnianym, a najdroższą – mieszkanie współdzielone z jedną osobą, najczęściej wybierane przez parę lub rodzinę. Wyższosc cen akademikow prywatnych nad pokojami na wynajem widać również w przypadku pokoi współdzielonych – mediana za tę pierwszą opcję była o 75 zł wyższa. W analizie wzięty udział również osoby, które mieszkają u rodziny lub znajomych i płacą za najem. W takim przypadku stawki są zazwyczaj niższe od rynkowych. Mediana ceny, jaką płacił student rodzinie lub znajomym wyniosła ogólnie 750 zł, z czego za mieszkanie na wyłączność jedynie 820 zł.



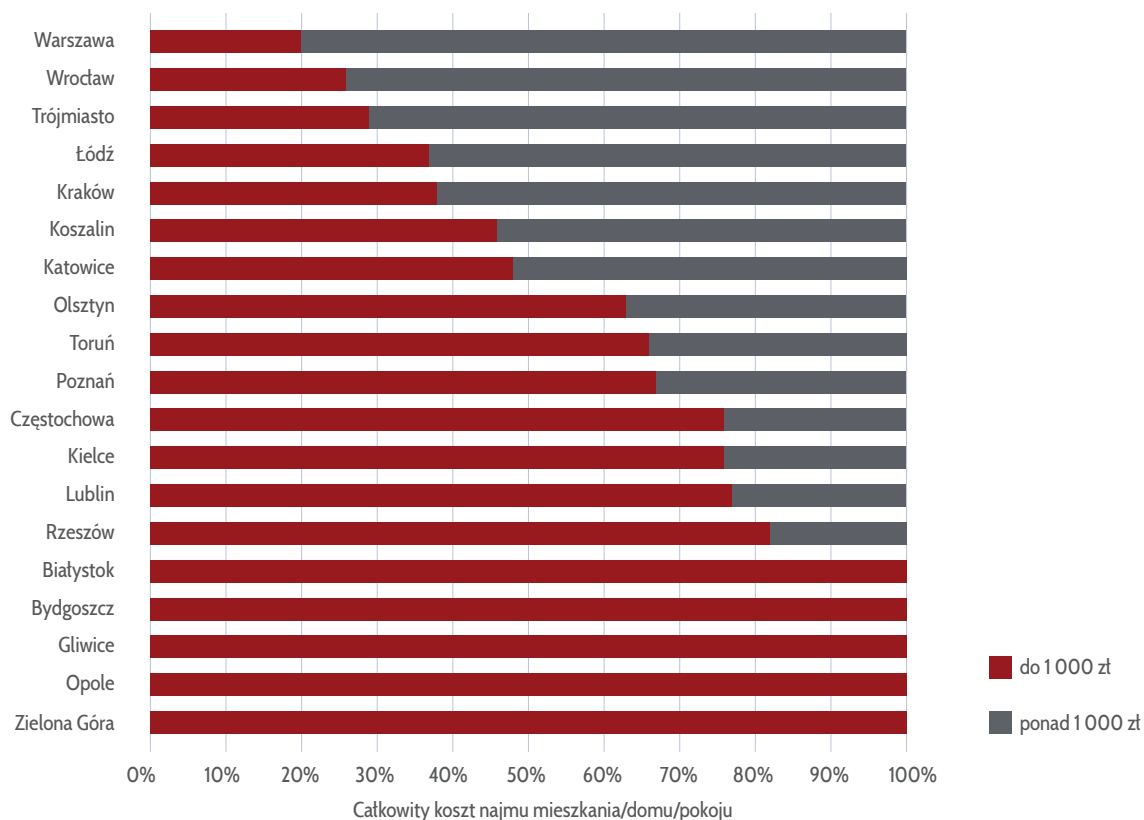
**Wykres 29.** Mediana deklarowanych miesięcznych kosztów najmu pokoi indywidualnych w semestrze letnim 2023 roku



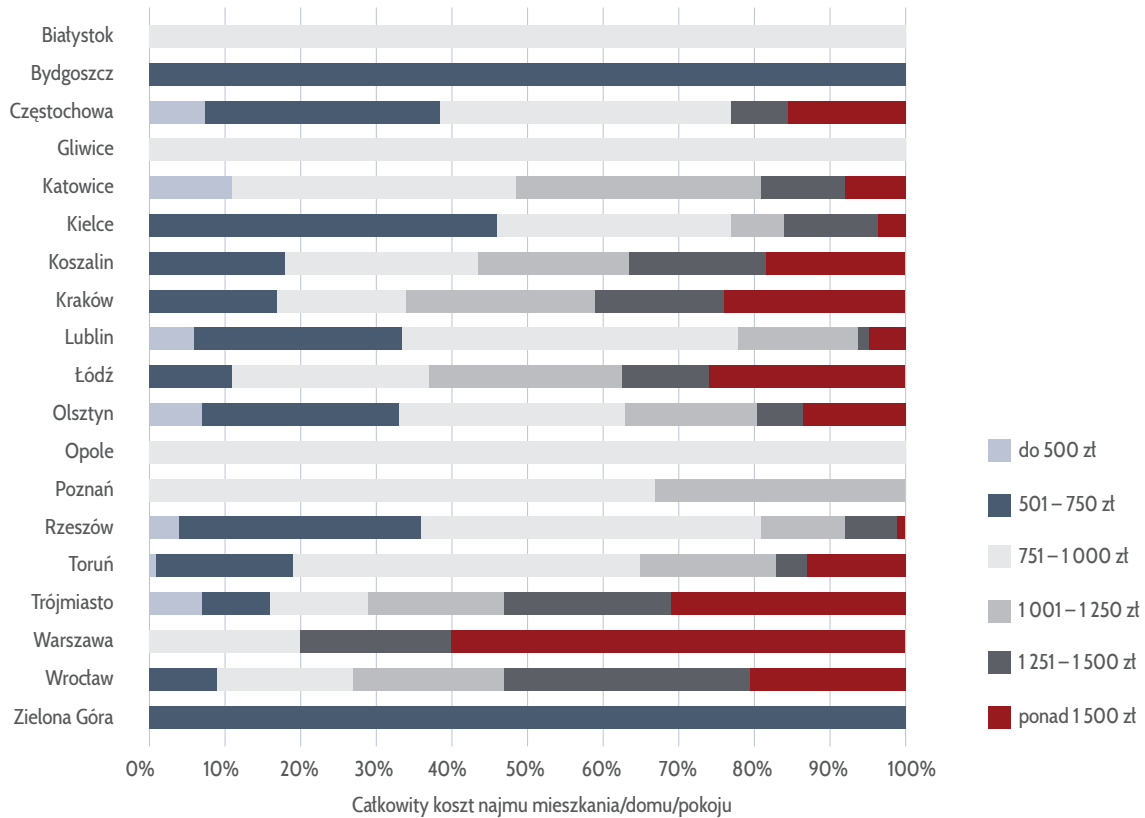
Wykres 30. Mediana deklaryowanych miesięcznych kosztów najmu pokoi współdzielonych w semestrze letnim 2023 roku

W analizach rynku interesującą kwestią są różnice cen w zależności od lokalizacji. W badaniu wzięty udział osoby wynajmujące nieruchomości w 86 polskich miastach. Zbadano ceny najmu mieszkań/ domów i pokoi, jakie ponoszą studenci stacjonarni w 19 największych ośrodkach. Miastem, które wypadło najdrożej w tym zestawieniu, jest Warszawa, na kolejnych miejscach uplasowały się odpowiednio Wrocław, Trójmiasto, Łódź

i Kraków. Zaobserwowano również dość wysokie ceny najmu w Koszalinie – mieście powiatowym o liczbie ludności ok. 100 tysięcy. Ponad połowa ankietowanych mieszkających w tym mieście płaciło za najem (głównie mieszkania współdzielonego z drugą osobą) ponad 1 000 zł, tyle samo co w Katowicach. W podanym zestawieniu najtańszymi miastami okazały się Białystok, Bydgoszcz, Gliwice, Opole i Zielona Góra.



Wykres 31. Deklarowane miesięczne koszty najmu w wybranych miastach w podziale na kwotę do 1000 zł i ponad 1000 zł w semestrze letnim 2023 roku



**Wykres 32.** Deklarowane miesięczne koszty najmu nieruchomości prywatnych w wybranych miastach w semestrze letnim 2023 roku przy uwzględnieniu przedziałów kwotowych

Analiza mediany cen najmu nieruchomości prywatnych w wybranych miastach wykazała, że najwyższa mediana w wysokości 1 500 zł występowała w Warszawie, a drugą lokalizacją

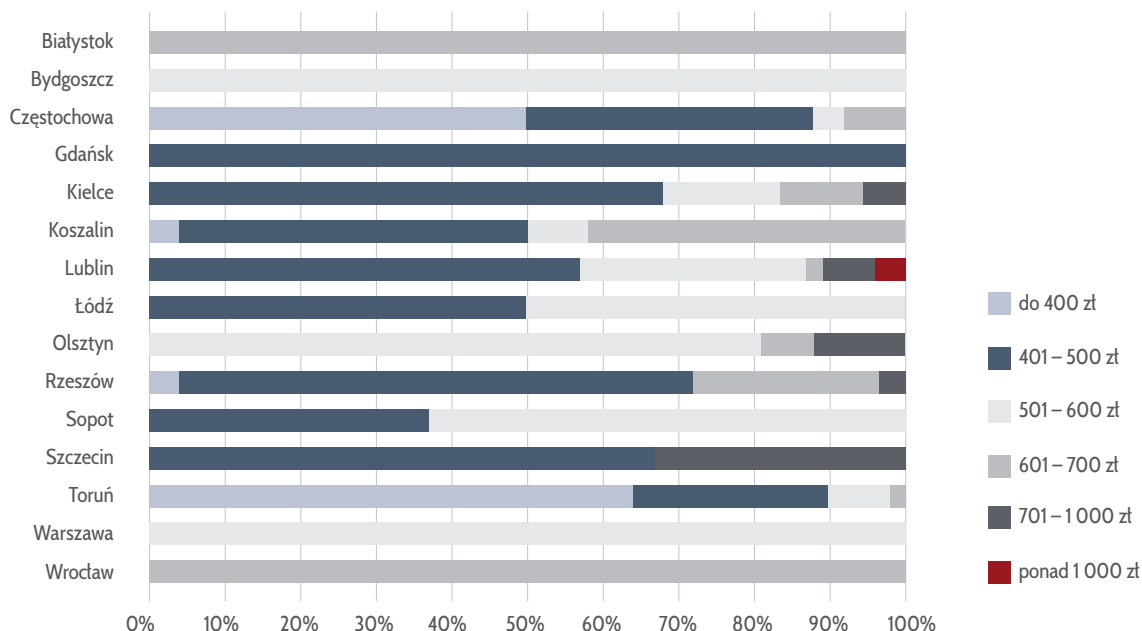
z najwyższą medianą było Trójmiasto (1 300 zł). Najniższą medianę odnotowano w Częstochowie (800 zł) oraz Rzeszowie i Lublinie (850 zł).



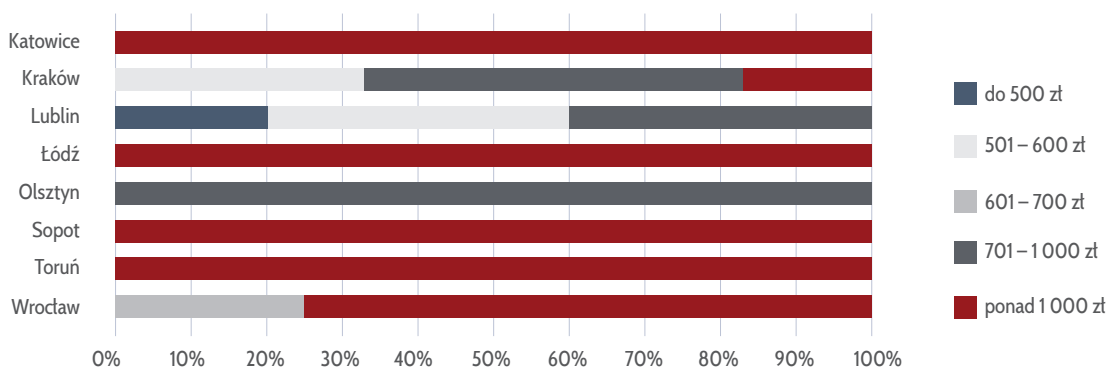
**Rysunek 3.** Mediana deklarowanych miesięcznych kosztów najmu nieruchomości prywatnych w wybranych miastach w semestrze letnim 2023 roku

Analiza uwzględniała również ceny akademików publicznych w 15 miastach. Miastami, w których respondenci płacili najmniej za akademik, okazały się Częstochowa i Toruń. W tych lokalizacjach

odpowiednio 50% i 64% ankietowanych ponosiło koszty do 400 zł. Najwięcej za akademik publiczny respondenci płacili w Szczecinie – ponad 30% badanych ponosiło koszty ponad 700 zł.

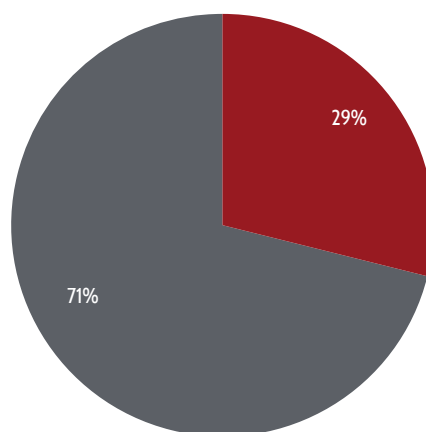


Wykres 33. Deklarowane miesięczne koszty najmu akademików publicznych w wybranych miastach w semestrze letnim 2023 roku

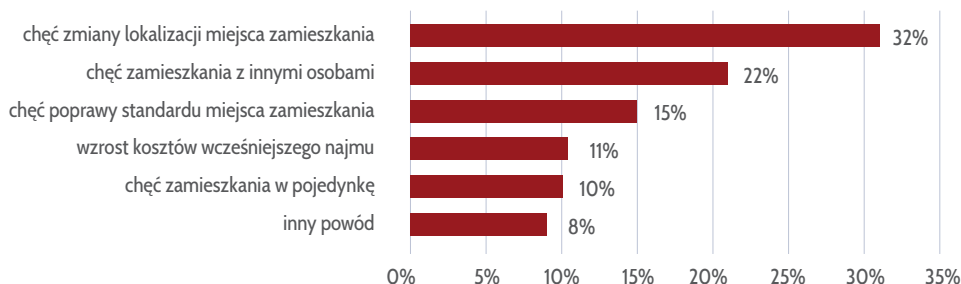


Wykres 34. Deklarowane miesięczne koszty najmu akademików prywatnych w wybranych miastach w semestrze letnim 2023 roku

Niemal 69% ankietowanych studentów wskazało, że w ciągu ostatniego roku nie zmieniło miejsca swojego zamieszkania. Zdecydowana mniejszość (28% osób) wybrała przeprowadzkę. Powody zmiany miejsca zamieszkania były różne. Prawie co trzeci student odpowiedział, że przeprowadzka była motywowana chęcią zmiany lokalizacji najmowanego lokum. Z kolei 22% respondentów zaznaczyło, że chciało zamieszkać z innymi współlokatorami. 15% studentów przeprowadziło się, aby poprawić standard najmowanego mieszkania lub pokoju, a 11% chciało obniżyć koszty najmu. Nie wiele mniej, bo 10% osób wskazało, że chciało zamieszkać samodzielnie. Wśród innych powodów zmiany miejsca zamieszkania studenci najczęściej wskazywali decyzje osób trzecich (np. właściciela mieszkania lub zarządcy akademika) oraz zmiany w życiu prywatnym.



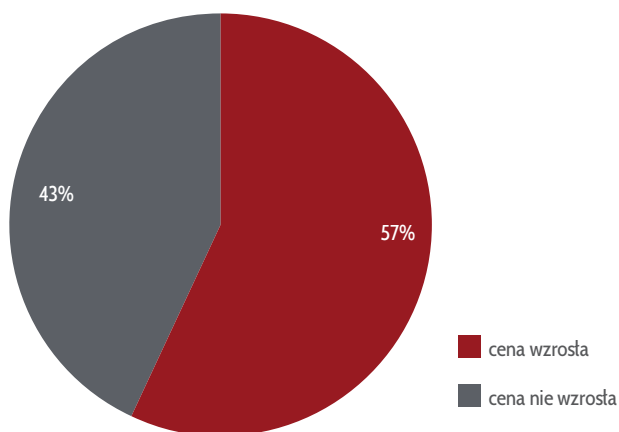
Wykres 35. Udział studentów, którzy zmienili miejsce zamieszkania w roku akademickim 2022/2023



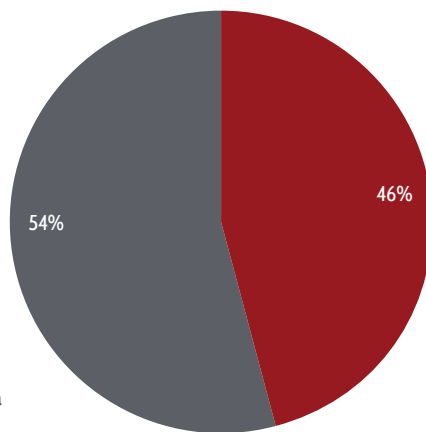
Wykres 36. Powód zmiany miejsca zamieszkania studentów w roku akademickim 2022/2023

Studenci wynajmujący nieruchomości zostali zapytani o to, czy w ciągu ostatniego roku wzrósł ich miesięczny koszt najmu mieszkania lub pokoju. W analizie wyników oddzielnie uwzględniono odpowiedzi osób, które nie zmieniły miejsca zamieszkania oraz tych, które przeprowadziły się w ciągu ostatniego

roku. Wśród pytaných, którzy nie zmienili swojego lokum, ponad 50% wskazało, że koszty ich najmu wzrosły. Zupełnie inaczej wyglądała sytuacja studentów, którzy zdecydowali się na przeprowadzkę – w tym przypadku ponad 50% nie doświadczyło wzrostu cen najmu po zmianie miejsca zamieszkania.



Wykres 37. Wzrost miesięcznych kosztów najmu mieszkania/pokoju wśród studentów, którzy nie zmienili miejsca zamieszkania w roku akademickim 2022/2023

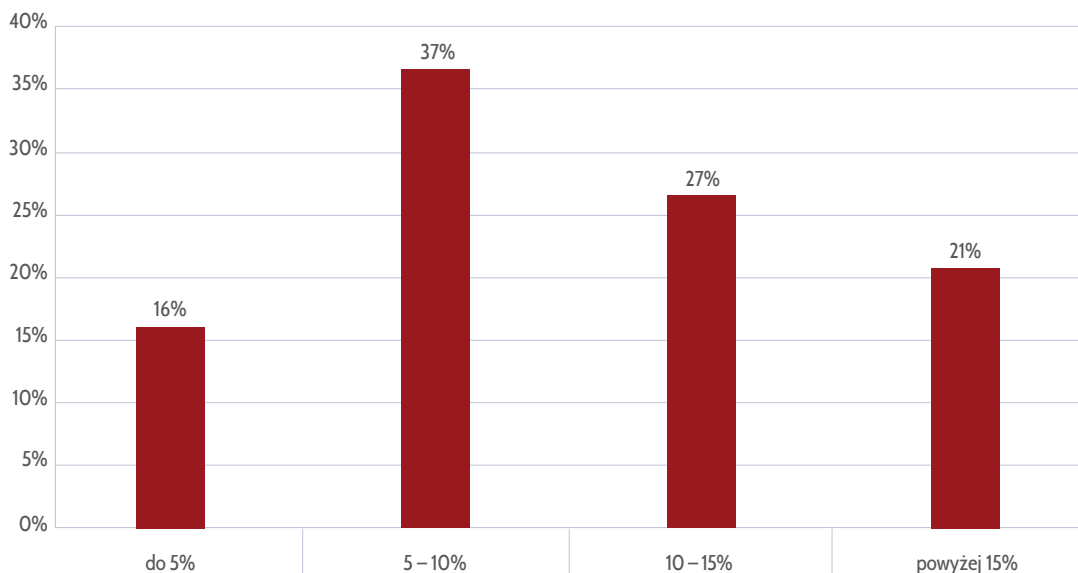


Wykres 38. Wzrost miesięcznych kosztów najmu mieszkania/pokoju wśród studentów, którzy zmienili miejsce zamieszkania w roku akademickim 2022/2023



Dodatkowo ankietowani zostali poproszeni o wskazanie przedziału, o ile wzrosły ich indywidualne miesięczne koszty najmu. Ponad 35% studentów odpowiedziało, że w ciągu ostatniego roku ich

koszty najmu wzrosły od 5 do 10%. W przypadku 27% respondentów wzrost wyniósł od 10% do 15%. Z kolei 16% badanych zaznaczyło, że koszty najmu wzrosły powyżej 15%.

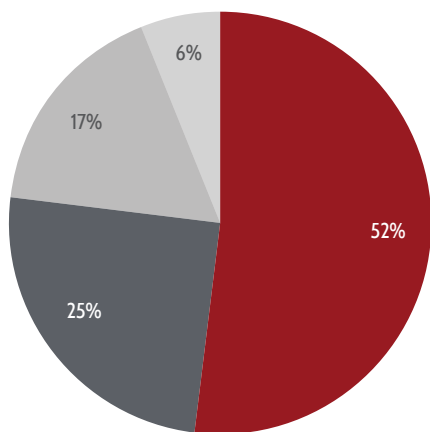


Wykres 39. Wzrost indywidualnego miesięcznego kosztu najmu w roku akademickim 2022/2023

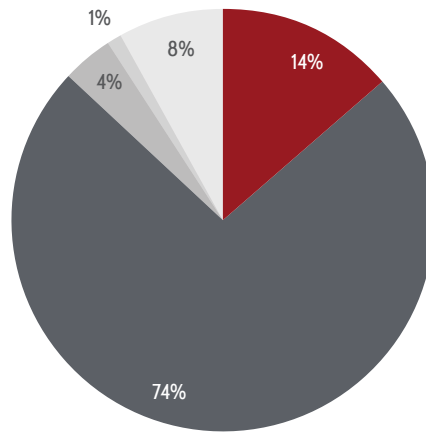
## Źródła finansowania najmowanych nieruchomości

Wśród ankietowanych zbadano źródła finansowania najmowanych przez nich nieruchomości. W analizie wyników uwzględniono dodatkowo tryb studiów, ponieważ zaobserwowano znaczące różnice pomiędzy studentami stacjonarnymi i niestacjonarnymi. Ponad 50% osób studiujących stacjonarnie finansowało swój najem głównie dzięki pomocy materialnej od rodziców. Co czwarty student wskazał, że opłaca swoje lokum dzięki dochodom uzyskiwanym z tytułu pracy. Znaczącym źródłem finansowania były również stypendia, które zostały wskazane przez 17% badanych.

Z kolei zdecydowana większość (74%) osób studiujących niestacjonarnie finansowało najmowaną nieruchomość głównie poprzez dochody uzyskiwane z tytułu pracy. 14% ankietowanych wskazało pomoc finansową od rodziców, a tylko 4% uwzględniło stypendia. Może to wynikać z faktu, że to właśnie studenci studiów niestacjonarnych przeważnie pracują, a uzyskiwane przez nich dochody są często wyższe ze względu m.in. na ilość czasu, jaką mogą poświęcić na pracę, co pozwala na samodzielne finansowanie najmu.



**Wykres 40.** Źródła finansowania najmowanych nieruchomości przez studentów studiów stacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku



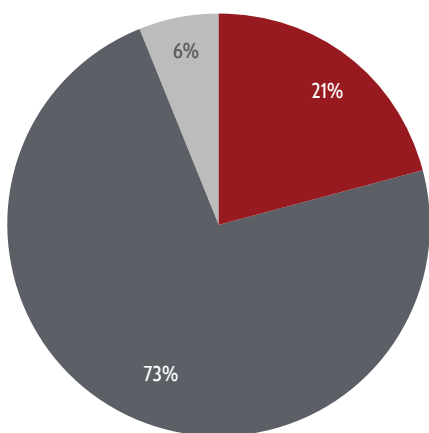
**Wykres 41.** Źródła finansowania najmowanych nieruchomości przez studentów studiów niestacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku

- pomoc materialna od rodziców
- dochody z tytułu pracy
- stypendium (socjalne/naukowe/inne)
- kredyt studencki
- inne

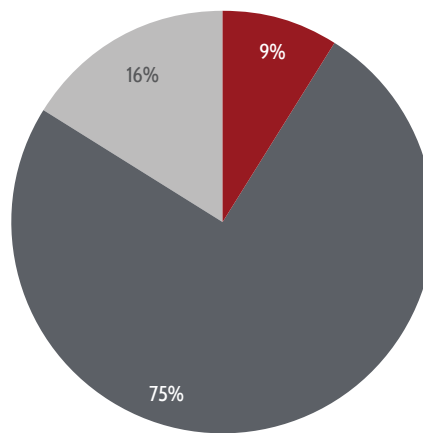
## Standard najmowanych nieruchomości

Ankietowani zostali poproszeni o ocenienie standardu wynajmowanych przez nich nieruchomości w trzystopniowej skali – standard niski, przeciętny i wysoki. Ze względu na subiektywny charakter

pojęcia „standard nieruchomości”, studenci mieli możliwość wyboru spośród zdjęć poglądowych tego, na którym przedstawione lokum najbardziej przypomina to przez nich wynajmowane.



**Wykres 42.** Ocena standardu najmowanych nieruchomości prywatnych przez studentów stacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku



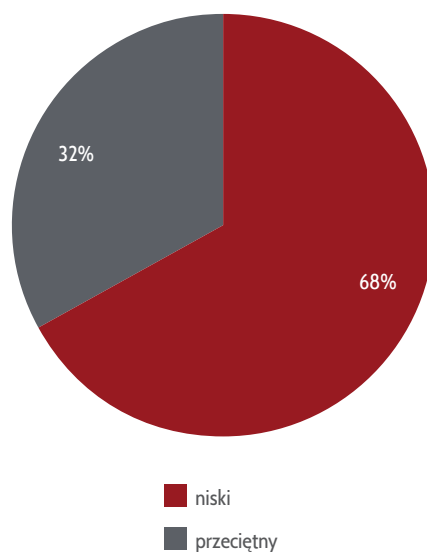
**Wykres 43.** Ocena standardu najmowanych nieruchomości prywatnych przez studentów niestacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku

- niski
- przeciętny
- wysoki

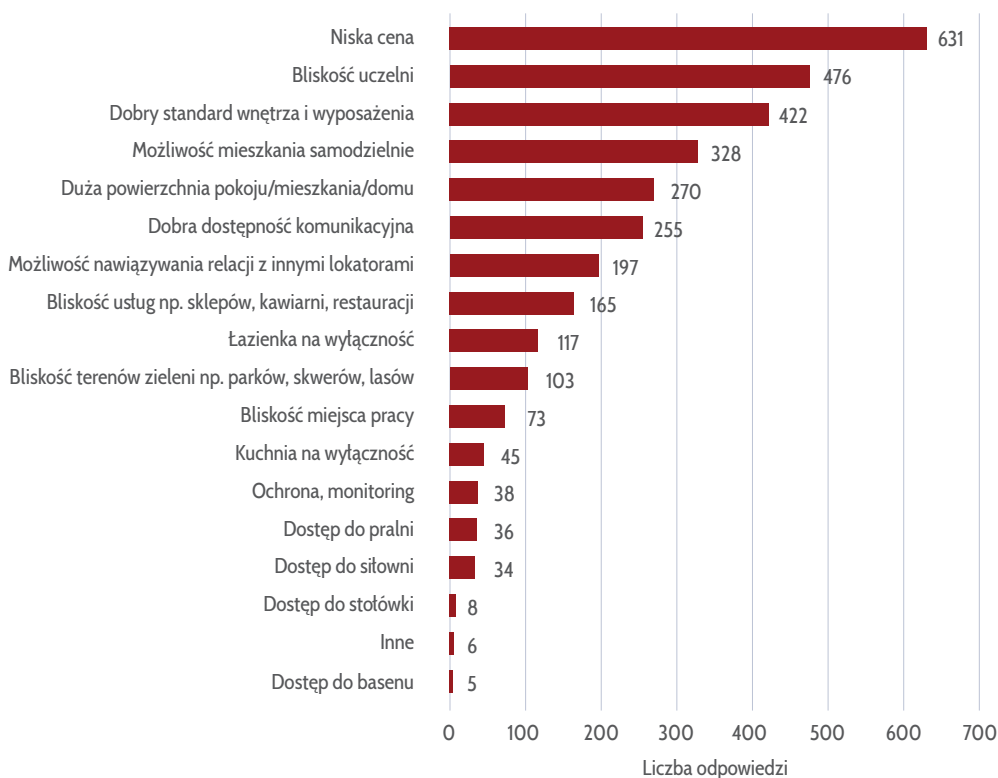
Podobnie jak w poprzednich edycjach Raportu, studenci zdecydowanie gorzej ocenili standard uczelnianych domów studenckich niż najmowanych nieruchomości prywatnych. Niemal 68% ankietowanych określiła ich standard jako niski. Co trzecia osoba oceniła, że wynajmowany pokój w akademiku ma przeciętny standard.

Zadaniem ankietowanych studentów było również wskazanie pozytywnych i negatywnych aspektów mieszkania w najmowanym przez nich pokoju/ mieszkaniu/ domu lub pokoju w akademiku. Jako zalety wynajmowanych nieruchomości respondenci najczęściej wskazywali niską cenę oraz bliskość uczelni. Zwracali również uwagę na dobry standard wnętrza i wyposażenia oraz możliwość mieszkania samodzielnie, bez współlokatorów w pokoju.

Podobnie jak w ubiegłym roku, jako negatywny aspekt wynajmowanych pokoi bądź mieszkań studenci najczęściej wskazywali ich małą powierzchnię. Przeszkadzała im też konieczność współdziałania z innymi współlokatorami łazienki i kuchni, niski standard wnętrza oraz wysoka cena najmowanego lokum.



Wykres 44. Ocena standardu najmowanych akademików uczelnianych przez studentów stacjonarnych w semestrze letnim 2023 roku



Wykres 45. Pozytywne aspekty mieszkania w najmowanym przez studentów pokoju/mieszkaniu/domu lub pokoju w akademiku w semestrze letnim 2023 roku



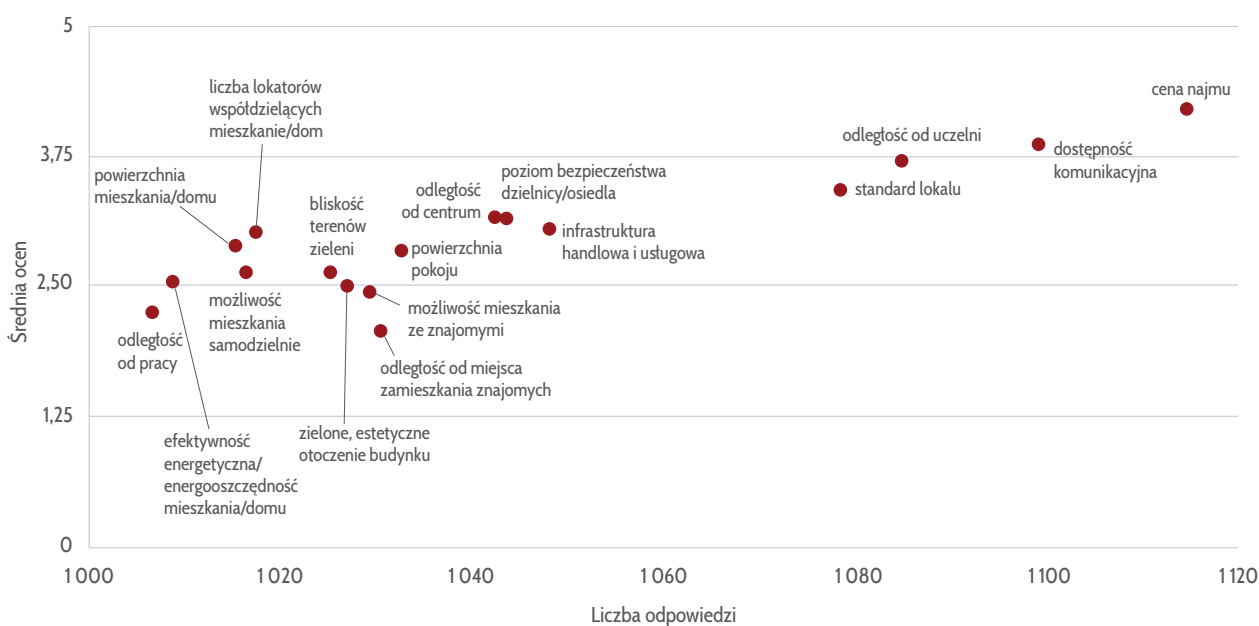
Wykres 46. Negatywne aspekty mieszkania w najmowanym przez studentów pokoju/mieszkanie/domu lub pokoju w akademiku w semestrze letnim 2023 roku

## Wybór najmowanych nieruchomości

Ankietowani mieli za zadanie ocenić, w jakim stopniu (w skali od 1 do 5) podane czynniki zdecydowały o wyborze najmowanej przez nich nieruchomości. Podobnie jak w ubiegłym roku, najczęściej zaznaczana była odpowiedź dotycząca ceny najmu. W tym roku średnia odpowiedzi dla tego czynnika wyniosła 4,20 i była to najwyższa wartość. Na drugim miejscu znalazła się dostępność komunikacyjna ze średnią 3,86 (w ubiegłorocznej edycji Raportu to właśnie

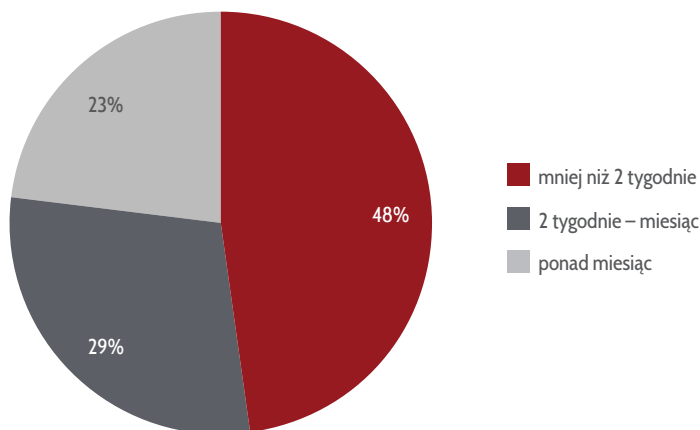
ten czynnik uzyskał najwyższą średnią – 4,17). Ważne były także odległość od uczelni i centrum oraz standard lokalu. Jednym z najrzadziej wskazywanych przez respondentów czynników była odległość od miejsca zamieszkania znajomych.

Studenci mieli również możliwość wpisania własnych odpowiedzi. Wśród nich pojawiały się m.in. możliwość mieszkania ze zwierzęciem, parking, cicha okolica czy też presja czasu przy podejmowaniu decyzji o najmie.



Wykres 47. Wpływ czynników decydujących o wyborze najmowanej przez studentów nieruchomości

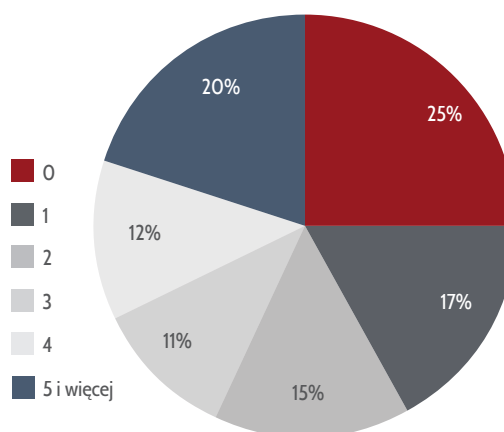
Czas, jaki upłynął od rozpoczęcia poszukiwań nieruchomości na wynajem do ostatecznego wyboru, w przypadku 48% ankietowanych wyniósł mniej niż dwa tygodnie. Około 29%



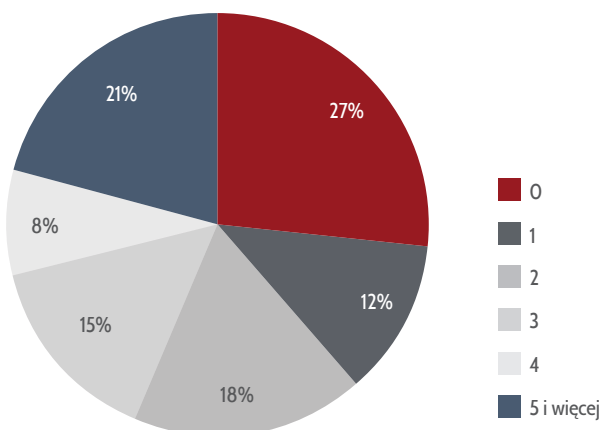
Wykres 48. Czas poszukiwania nieruchomości na wynajem przez studentów

Biorąc pod uwagę najem nieruchomości od osoby prywatnej, studenci najrzadziej oglądali pokoje. Prawie 1/3 najemców pokoi nie odbyła wizyty w żadnej innej nieruchomości przed zawarciem umowy. Najwięcej ofert przed decyzją o najmie oglądali najemcy mieszkań współdzielonych z drugą osobą. Mieszkańcy nieruchomości na wyłączność w 1/4 przypadków decydowali się od razu na najem bez wcześniejszych oględzin innych ofert, a w 1/5 przypadków odwiedzali co najmniej 6 mieszkań przed podjęciem decyzji. Ogółem najemcy najczęściej albo nie oglądali innych nieruchomości przed podjęciem decyzji (30% studentów), albo oglądali ich aż 5 lub więcej (18% studentów).

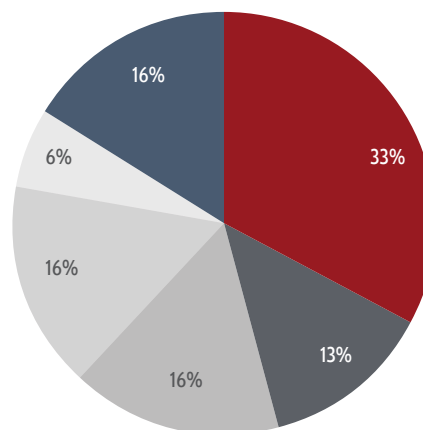
studentów zajęło to od dwóch tygodni do miesiąca. Z kolei 23% osób wskazało, że znalezienie obecnie najmowanej nieruchomości zajęło im ponad miesiąc.



Wykres 49. Liczba oglądanych nieruchomości przed podjęciem decyzji o najmie nieruchomości na wyłączność



Wykres 50. Liczba oglądanych nieruchomości przed podjęciem decyzji o najmie nieruchomości współdzielonej z drugą osobą

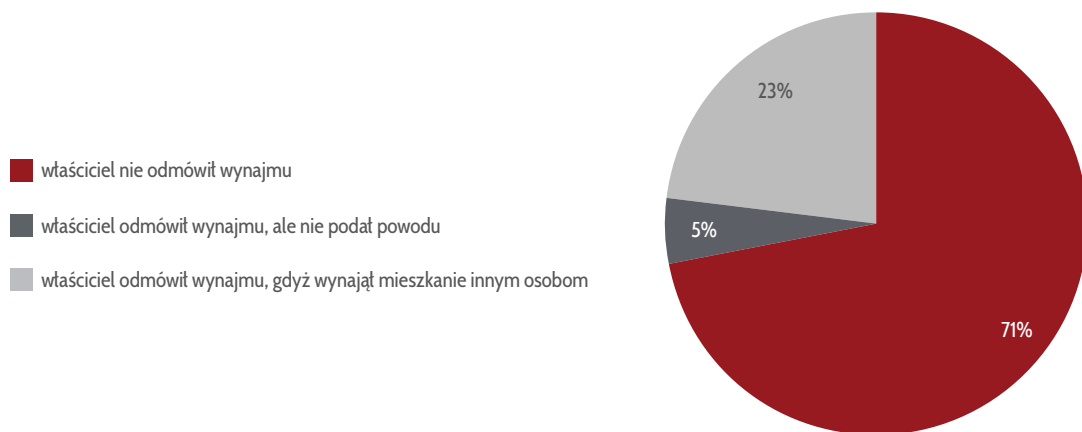


Wykres 51. Liczba oglądanych nieruchomości przed podjęciem decyzji o najmie pokoju w lokalu mieszkalnym



Studenci zostali zapytani również o to, czy spotkali się z sytuacją, w której mimo zainteresowania ofertą, właściciel nieruchomości odmówił im wynajmu. 28% osób spotkało się z odmową, w tym zdecydowana większość spowodowana

była faktem, że właściciel zdążył wynająć nieruchomość innej zainteresowanej osobie. Pozostałe 72% ankietowanych nie doświadczyło odmowy w przypadku zadeklarowania chęci najmu.

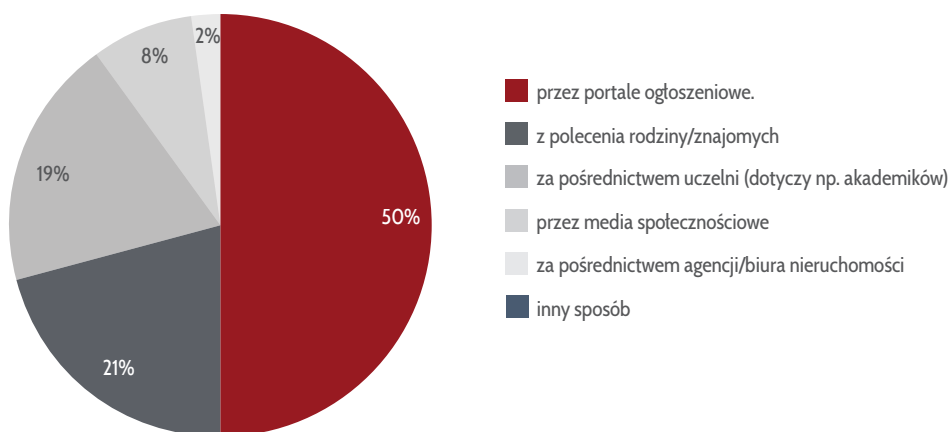


Wykres 52. Decyzja właściciela nieruchomości po zadeklarowanej chęci najmu przez studenta

## Źródła informacji o nieruchomościach przeznaczonych na wynajem

Podobnie jak w ubiegłych latach, najwięcej ankietowanych studentów (50%) znalazło najmowaną nieruchomość za pośrednictwem ogłoszeń zamieszczanych na dedykowanych portalach w Internecie. W przypadku 21% osób poszukiwania ułatwiło polecenie odpowiedniego mieszkania przez rodzinę lub znajomych. Z kolei 19% ankietowanych

znalazło lokum za pośrednictwem uczelni, przy czym były to głównie osoby korzystające z zakwaterowania w akademikach. Około 8% studentów zawarło umowę najmu po znalezieniu ogłoszenia na portalu społecznościowym. Zdecydowanie najmniej popularne były biura nieruchomości, z których usług skorzystało tylko 2% respondentów.



Wykres 53. Źródła informacji o nieruchomościach przeznaczonych na wynajem

## Wpływ czynników zewnętrznych na sytuację na rynku najmu studenckiego

Zapytano studentów wynajmujących o przyczyny obecnej sytuacji studentów na rynku najmu, a ankietowani zostali poproszeni o wskazanie maksymalnie trzech najważniejszych ich zdaniem czynników. Najwięcej wskazań uzyskała hipoteza, że największy wpływ miały rosnące stopy procentowe i sytuacja na rynku kredytowym (ponad 40% osób wskazało na ten czynnik). Spośród pytaných studentów 1/3 uważa, że napływ uchodźców miał duży wpływ na rynek. Pandemia koronawirusa

została uznana za znaczący czynnik przez 27% pytaných, a odrobinę mniej osób wskazało na wojnę w Ukrainie. Zdecydowanie najczęściej, bo w ponad 75% przypadkach, studenci wybierali tylko jeden czynnik. W takich przypadkach najczęściej studenci uznawali rosnące stopy procentowe i sytuację na rynku kredytowym za najważniejszą i jedyną przyczynę ich sytuacji mieszkaniowej. Dwa czynniki wybrało 12% pytaných i tyle samo osób zaznaczyło trzy odpowiedzi.

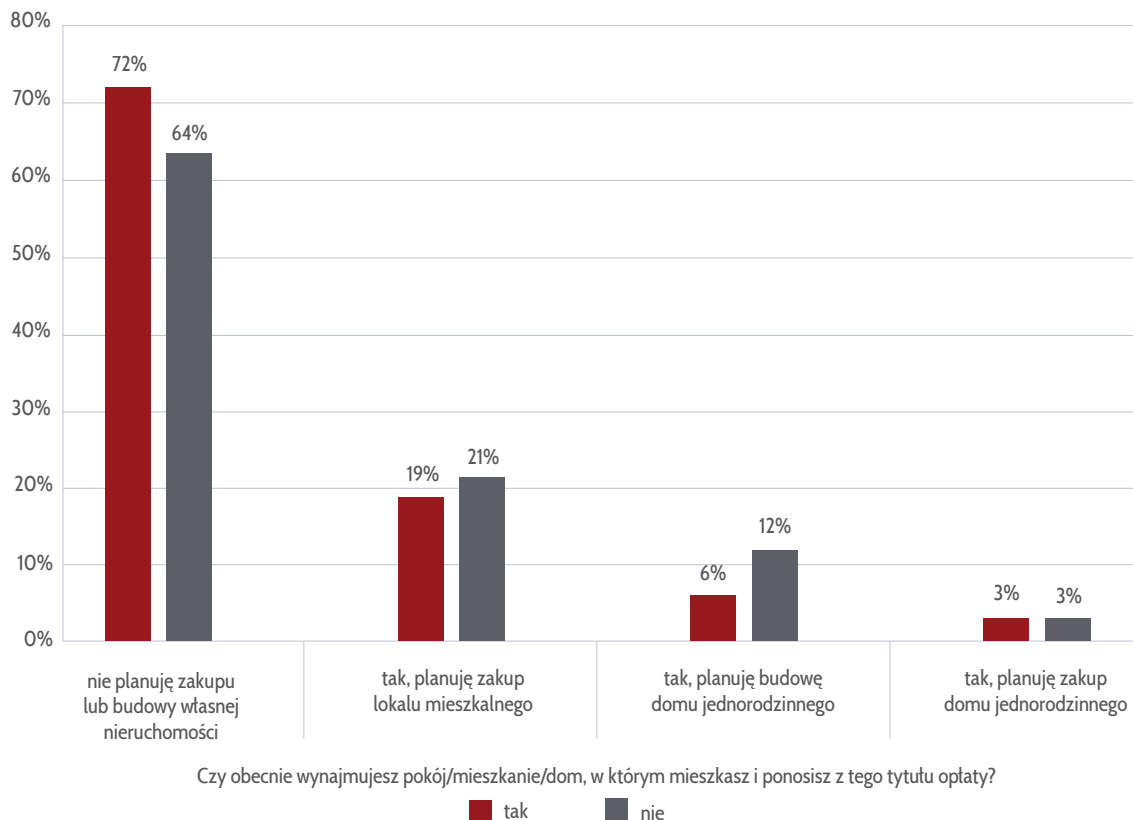


Wykres 54. Czynniki wpływające na sytuację na rynku najmu studenckiego w roku akademickim 2022/2023 według ankietowanych

## Plany mieszkaniowe studentów

W badaniu zapytano również o plany mieszkaniowe studentów na najbliższe dwa lata. Zbadano oddzielnie preferencje dwóch grup studentów – tych, którzy nie mają własnej nieruchomości oraz tych, którzy już mają nieruchomość. Analiza deklaracji studentów nieposiadających własnej nieruchomości wykazała, że zdecydowana większość osób z tej grupy nie ma w planach zakupu lub budowy własnej nieruchomości w najbliższych dwóch latach, zarówno spośród osób wynajmujących (72%), jak i mieszkających nieodpłatnie u rodziny lub znajomych (64%). Spośród osób zainteresowanych nieruchomością na własność, większość planuje zakupić lokal mieszkalny. Zainteresowanie

budową domu jednorodzinnego wskazało 9% grupy badawczej, a zakupem domu jednorodzinnego – zaledwie 3%. Zauważalne są różnice w preferencjach między studentami, którzy obecnie płacą za najem, a tymi, którzy mieszkają u rodziny lub znajomych i nie ponoszą opłat. Ta druga grupa wykazała większe zainteresowanie nabyciem nieruchomości na własność w najbliższych latach. Może to częściowo wynikać z faktu, że studenci nie ponoszący opłat za najem mają większe możliwości zaoszczędzenia pieniędzy. Studenci deklarujący, że nie planują nabycia nieruchomości często zostawiali komentarz, że pragną nabyć nieruchomość, ale nie mogą sobie na to pozwolić finansowo w najbliższych latach.

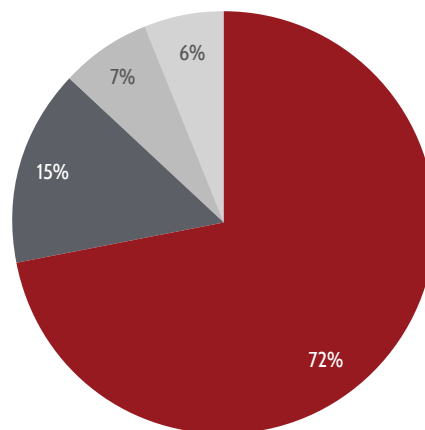


**Wykres 55.** Plany zakupu lub budowy własnej nieruchomości mieszkalnej w ciągu najbliższych dwóch lat przez studentów nie posiadających własnej nieruchomości w semestrze letnim 2023 roku

Natomiast spośród studentów posiadających nieruchomości na własność, 15% zamierza wybudować

dom jednorodzinny, a zakupem kolejnej nieruchomości zainteresowanych jest 13% osób.

- nie planuję nabyć kolejnej nieruchomości
- tak, planuję budowę domu jednorodzinnego
- tak, planuję zakup lokalu mieszkalnego
- tak, planuję zakup domu jednorodzinnego



**Wykres 56.** Plany zakupu lub budowy własnej nieruchomości mieszkalnej w ciągu najbliższych dwóch lat przez studentów posiadających nieruchomości w semestrze letnim 2023 roku



## COLIVING – MIEJSCE IDEALNE (NIE) TYLKO DLA STUDENTA?

### Idea colivingu

Coliving (zapisywany również jako *co-living*) to mieszkaniowy trend, który przyjął się już w wielu zachodnich krajach jako alternatywa dla zwykłego najmu. Może być to ciekawe rozwiązanie dla ludzi, którzy chcą żyć w miastach, ale są przytłoczeni wysokimi kosztami kredytu czy najmu, a ponadto nie chcą żyć w samotności i być anonimowi dla sąsiadów. Lokator obiektu colivingowego wynajmuje prywatny pokój i jednocześnie ma stały dostęp do przestronnych i dobrze wyposażonych części wspólnych – kuchni, jadalni, salonu, pralni, siłowni czy pokoju do pracy. Łazienki mogą być indywidualne lub współdzielone. Budynki zarządzane są przez profesjonalne podmioty, które zapewniają m.in. sprzątanie części wspólnych oraz dbają o życie społeczne mieszkańców poprzez np.

proponowanie różnych wspólnych aktywności i wydarzeń. Obiekty colivingowe położone są w atrakcyjnych lokalizacjach dużych miast, często w pobliżu uczelni lub dużych firm, co umożliwia mieszkańcom skrócenie czasu dojazdu do pracy lub na studia. Należy jednak zaznaczyć, że w przeciwieństwie do akademików prywatnych, coliving nie jest ograniczony do jednej, wybranej grupy najemców – mogą tam mieszkać zarówno młodszy i starsi, studenci oraz osoby pracujące.

Zjawisko współdzielenia miejsca zamieszkania, a zatem colivingu, nie jest nowe, jednak w ostatnich latach zyskuje nowe oblicze, ze względu na styl życia coraz większej części społeczeństwa i związaną z tym mobilność, ale też samotność.

## Coliving w Polsce

Wraz ze stopniowym rozwojem sektora PRS (ang. *Private Rented Sector*) w Polsce zaczęły pojawiać się pierwsze przestrzenie colivingowe (które są zaliczane jako wariant rynku PRS). Obecnie oferta dostępna jest wyłącznie w dużych ośrodkach miejskich. Największa liczba tego typu inwestycji jest zlokalizowana

w Poznaniu i Wrocławiu. Do miast o dużym potencjale, w których oprócz istniejących obiektów, planuje się również powstanie nowych, zalicza się Warszawę oraz Kraków. Zgodnie z definicją colivingu, budynki są w większości położone w atrakcyjnych i dobrze skomunikowanych dzielnicach.



**Rysunek 4.** Liczba inwestycji colivingowych w podziale na miasta, w których występują (stan na sierpień 2023 roku)

ŹRÓDŁO: Opracowanie własne

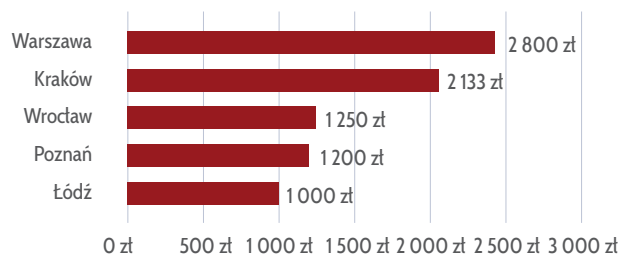
**Tabela 1.** Adresy inwestycji colivingowych istniejących i w trakcie realizacji (stan na sierpień 2023 roku)

MIASTO I DZIELNICA/osiedle	ADRES	MIASTO I DZIELNICA/osiedle	ADRES
Warszawa – Praga Południe	Mińska 40	Łódź – Fabryczna	Jaracza 58
Warszawa – Wola	–	Wrocław – Śródmieście	Traugutta 63
Warszawa – Mokotów	Postępu, Domaniewska	Wrocław – Śródmieście	Elizy Orzeszkowej 40
Poznań – Centrum	Taczaka 23	Wrocław – Nad Odrą	–
Poznań – Stare Miasto	Rubież 9B	Wrocław – Stare Miasto	Bolesławiecka
Poznań – Jeżyce	Radosna 7	Wrocław – Gądów Mały	Bulwar Ikara
Poznań – Centrum	–	Kraków – Krowodrza	Aleja 3 Maja
Poznań – Łazarz	–		



Coliving mieszkaniowy oferuje możliwość wynajmu głównie pokoi jedno- i dwuosobowych. Opłaty za taki pokój zależą od kilku czynników, m.in. od tego, czy pokój ma prywatną łazienkę, aneks kuchenny, balkon lub dostęp do ogródka, jakie udogodnienia są oferowane w częściach wspólnych, a także od okresu trwania wynajmu. Na podstawie dostępnych miesięcznych cen najmu pokoi jednoosobowych, dostępnych na stronach

internetowych firm zarządzających obiektami colivingowymi, dokonano porównania w podziale na miasta. Najwyższe ceny osiągały pokoje w Warszawie oraz Krakowie, jednak należy podkreślić, że oferty dotyczyły pomieszczeń typu studio z prywatną łazienką oraz aneksem kuchennym. W pozostałych miastach ceny najmu były zdecydowanie niższe i obejmowały głównie pokoje ze współdzielonymi łazienkami oraz kuchnią.



**Wykres 57.** Zróżnicowanie cen za pokój jednoosobowy w badanych inwestycjach colivingowych w polskich miastach (przy założeniu wynajmu na okres minimum 12 miesięcy i z uwzględnieniem dla miast: Wrocław, Poznań, Łódź\* przeciętnych miesięcznych opłat za media – 100 zł/os)

\* w Warszawie i Krakowie podane ceny uwzględniały zużycie mediów w ramach określonego limitu

ŹRÓDŁO: Opracowanie własne na podstawie danych ze stron internetowych obiektów colivingowych

Choć zgodnie z ideą, coliving może być skierowany do ludzi w różnej sytuacji życiowej, to ograniczona dostępność kredytów hipotecznych, wysokie koszty wynajmu mieszkania w pojedynkę czy też niski standard najmowanych pokoi powodują, że jest to bardzo atrakcyjna oferta dla ludzi młodych, dla których ważne jest jednocześnie nawiązywanie kontaktów z innymi. Z tego powodu Centrum AMRON zapytało studentów uczelni publicznych i niepublicznych z 39 miast w Polsce o ich stosunek do takiej formy zamieszkania. Prawie 3/4 respondentów aktywnych na rynku najmu nie znało tej formy współdzielenia nieruchomości.

Niechętnych do życia w colivingu było 16% respondentów, a co dziesiąty pytany stwierdził, że mógłby mieszkać w takiej wspólnotce.

Wyniki ankiety potwierdzają tezę, że coliving jako forma najmu nie jest powszechnie znana i stanowi w Polsce rzadkość. Należy jednak zauważyć, że w ostatnich latach na polskim rynku pojawia się coraz więcej profesjonalnych podmiotów prowadzących działalność w tym sektorze, a prawie wszystkie obecnie funkcjonujące obiekty colivingowe powstały w ciągu ostatnich 3 lat.



**Wykres 58.** Stosunek studentów do colivingu

W przeprowadzonym badaniu ankietowym przez Centrum AMRON, studenci wskazywali bardzo często na niski standard oraz brak dostępu do części wspólnych jako negatywne aspekty wynajmowanych nieruchomości. W teorii coliving jest pozbawiony tych wad, ponieważ oferuje pokoje prywatne w wysokim standardzie, a przestrzenie współdzielone są przestronne i dobrze wyposażone, co może wskazywać na potencjalną atrakcyjność dla tej grupy osób, jak i duży potencjał dla inwestorów do lokowania pieniędzy w ośrodkach, gdzie rynek najmu studentckiego jest duży.

## Coliving w Europie

### Londyn (Wielka Brytania)

W Londynie sektor inwestycji colivingowych jest jednym z najbardziej rozwiniętych w Europie. Jest to przykład miasta, które aby umożliwić dobre warunki rozwoju dla tego sektora nieruchomości, wprowadziło regulacje prawne, tworząc pojęcie PBSL (ang. *purpose built living space*) jako obejmujące wszystkie formy współzamieszkiwania, w tym PBSA (ang. *purpose built student accommodation*)<sup>2</sup>, a większość dzielnic określiła normy dla takich inwestycji w swojej polityce miejscowej. We wrześniu 2022 r. w stolicy Wielkiej Brytanii potencjalny popyt na lokale colivingowe wynosił około 515 tys. najemców. Jest to liczba osób w wieku między 26 a 45 lat, zarabiających od 2 500 £ miesięcznie, wynajmujących kawalerkę lub mieszkanie współdzielone. W tym okresie przeciętny całkowity koszt najmu łącznie z rachunkami eksploatacyjnymi takiej nieruchomości w standardzie all-inclusive w Londynie wynosił około 1 500 £/miesiąc. Zasadniczo jest to niższy koszt niż inne dostępne na tamtejszym rynku najmu opcje. Na przykład przeciętna cena najmu (bez rachunków) kawalerki w Londynie w tym samym czasie wynosiła 1590 £/mc, co po dodaniu przeciętnych rachunków Londyńczyka na poziomie 205 £/mc daje kwotę rzędu 1 795 £/mc. Oznacza to, że kawalerki w domach colivingowych w Londynie były ok. 15% tańsze od typowych kawalerek. Najbardziej znaczące inwestycje colivingowe znajdują się w budynkach College Road Tower w dzielnicy Croydon (inwestycja dewelopera Oaktree) oraz w The Mall w dzielnicy Ealing (deweloper: Moorfield

Group)<sup>3</sup>. Kryteria, jakie muszą spełniać inwestycje colivingowe (tzw. large-scale purpose-built shared living, LSPBSL) w Londynie są określone w dokumencie London Plan Policy H16, przyjętym w 2021 roku. Jednym z wymagań jest m. in. powierzchnia przypadająca na jednego mieszkańca. Pomieszczenie przeznaczone do indywidualnego użycia przez jedną osobę musi mieścić się w przedziale 18–27 mkw. (nie wliczając prywatnych balkonów). Dodatkowo na każdego mieszkańca powinien być zapewniony co najmniej 1 mkw. zewnętrznej przestrzeni wspólnej. W przestrzeni wspólnej powinny znajdować się również toalety i pomieszczenia gospodarcze. Wspólne kuchnie i jadalnie powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby były wygodnie używane przez przynajmniej 5 osób. Inwestycja powinna zapewniać wygodne i wentylowane pralnie i suszarnie z 1 pralką i suszarką na każde 10 osób oraz przestrzeń do suszenia ubrań na powietrzu. Na każdym piętrze powinny się znajdować pomieszczenia do integracji i rekreacji, dostosowane do osób z niepełnosprawnościami i wyposażone w wygodne sofy i leżaki. W miarę możliwości zaleca się tworzenie przestrzeni do pracy, aby udogodzić pracę zdalną i hybrydową. Ponadto cała inwestycja musi być zlokalizowana w dobrze skomunikowanej z usługami i obiektami kultury i rozrywki części miasta<sup>4</sup>. Według raportu CBRE, oferta apartamentów colivingowych jest skierowana głównie do osób w wieku od 26 do 45 lat. Przeciętny wiek najemcy takiej nieruchomości w czerwcu 2022 r. wyniósł 31 lat, co oznacza wzrost o 3 lata z lutego 2020 r., kiedy przeciętny odbiorca oferty miał 28 lat<sup>5</sup>. Jako największe zalety colivingu raport podaje wysoki standard i komfort mieszkania, elastyczność czasu trwania umowy najmu, ograniczenie biurokracji przy zawieraniu umowy, możliwość wynajęcia indywidualnej kawalerki, wysoka jakość zarządzania nieruchomością przez firmę, świetne warunki do integracji z domownikami będącymi na podobnym etapie życiowym oraz ładnie urządzone przestrzenie. Ponadto, w założeniu mieszkanie we wspólnocie colivingowej ma być bardziej przystępną cenowo opcją w porównaniu do innych form najmu dostępnych na rynku. Niższa cena jest rekompensowana m.in. mniejszą powierzchnią prywatnego pokoju/ kawalerki

<sup>3</sup> CBRE, Adaptive Spaces, Co-living in London, wrzesień 2022, s. 2.

<sup>4</sup> Lambert Smith Hampton, Large-scale purpose-built shared living (LSPBSL) Guidance, marzec 2022, [www.lsh.co.uk](http://www.lsh.co.uk) [dostęp: 31.07.2023].

<sup>5</sup> Built Asset Management, [www.builtassetmanagement.co.uk](http://www.builtassetmanagement.co.uk)

<sup>2</sup> Przemysław Chimczak-Bratkowski, Co to jest coliving? [film], [www.thinkco.pl](http://www.thinkco.pl) [dostęp: 31.07.2023]

oraz podziałem kosztów za części wspólne na wiele osób.

Należy podkreślić, że Londyn nie jest jedynym miastem w Wielkiej Brytanii, gdzie powstają wielkie inwestycje colivingowe. Nowe obiekty powstają również w takich miastach jak Manchester, Exeter i Guildford.

### Urban Campus

Urban Campus to firma zarządzająca nieruchomościami colivingowymi. Pierwsza inwestycja tego dewelopera powstała w Madrycie w 2018 r. Firma w swoim raporcie zaznacza, że różnorodność ofert colivingowych na rynku przyczyniła się do błędnego rozumienia tego typu najmu. Do różnych dostępnych modeli colivingu zalicza się np. najem całego budynku z prywatnymi i wspólnymi przestrzeniami, najem prywatnego pokoju lub kawalerki w dzielonych apartamentach, zakwaterowanie w dzielonej nieruchomości wiejskiej czy zakwaterowanie w hotelu przeznaczonym dla cyfrowych nomadów, którzy chcą sezonowo pomieszkać w danej lokalizacji. Urban Campus wyjaśnia, że coliving generalnie oznacza mieszkanie w dzielonej nieruchomości, we wspólnocie z ludźmi o podobnych wartościach i zainteresowaniach. Firma deklaruje, że ich colivingowe budynki mieszkalne są zaprojektowane na podstawie potrzeb i oczekiwań najemców. Są to budynki o powierzchni między 2 tys. a 8 tys. mkw., składające się w 70% z przestrzeni prywatnej i w 30% z przestrzeni wspólnej. W 2022 r. istniało już ponad 30 projektów (we Francji, Hiszpanii, Włoszech, Niemczech, Belgii i Holandii). Zamieszkiwane już budynki znajdują się we Francji i Hiszpanii. Raport wskazuje, że popyt na nieruchomości colivingowe wzrasta. Raport obala też pewne mity związane z tą formą zamieszkania. Według wyników badania ankietowego, które przeprowadziła firma ze swoimi najemcami w 2021 roku, przeciętny

mieszkaniec miał 33 lata. Nie wszyscy byli singlami, aż 54% osoby były w związku. 92% osób było profesjonalistami w swoim zawodzie, pozostałą część reprezentowali studenci. Pod względem narodowościowym środowisko było zróżnicowane. 55% najemców reprezentowali obcokrajowcy pochodzący z 35 krajów w wieku między 25 a 45 lat. Jako średni czas zamieszkiwania najemcy deweloper podaje 12 miesięcy (z trendem wzrostowym), a najdłuższy pobyt liczył prawie 3 i pół roku. 46% najemców przedłuża umowę. Mieszkańcy nieruchomości Urban Campus jako najważniejszy powód wyboru mieszkania w colivingu podawali zawarte w cenie najmu wszystkie niezbędne usługi i media (w tym np. ochrona, szybki Internet i regularne sprząatanie). Był to powód o 14 p.p. częściej podawany niż dobra lokalizacja. Inne najczęściej wskazywane powody dotyczyły przestrzeni wspólnych (w tym np. pomieszczeń coworkingowych czy pokoju gier) oraz elastycznej formy zakwaterowania. Raport podaje też interesujące fakty dotyczące samopoczucia mieszkańców. 95% rezydentów czuło się szczęśliwszymi i 85% czuło się mniej samotnymi ludźmi od czasu zamieszkania w colivingu Urban Campus. W czasie całego swojego pobytu rezydenci poznawali średnio 44 współlokatorów i nawiązali co najmniej 4 bliskie przyjaźnie<sup>6</sup>.

## Potencjał inwestycyjny

Jones Lang LaSalle (JLL) w raporcie European Coliving Index 2019 wymienił 40 europejskich miast z potencjałem dla inwestycji colivingowych. Wśród nich znalazły się polskie miasta: Warszawa i Kraków, z adnotacją, że są to rynki z ograniczonym na dany moment potencjałem, ale z istniejącymi warunkami do wspierania tego sektora w przyszłości. Raport wymienił Londyn i Amsterdam jako dwa największe rynki dla rozwoju tych inwestycji w Europie.

<sup>6</sup> Urban Campus, Coliving Report 2022

**Tabela 2.** Typ rynku inwestycji colivingowych w wybranych miastach europejskich

KLUCZOWY	ROSNĄCY	Z POTENCJAŁEM	Z POTENCJAŁEM W DŁUŻSZEJ PERSPEKTYWIE
Amsterdam	Zurych	Lyon	Rzym
Londyn	Bruksela	Liverpool	Warszawa
Kopenhaga	Manchester	Barcelona	Lille
Paryż	Dublin	Utrecht	Antwerpia
Berlin	Glasgow	Milan	Marsylia
Monachium	Kolonia	Haga	Budapeszt
Sztokholm	Göteborg	Lizbona	Kraków
Frankfurt	Birmingham	Rotterdam	Sewilla
Wiedeń	Oslo	Madryt	Porto
Hamburg	Helsinki	Praga	Walencja

ŹRÓDŁO: JLL, *European Coliving Index 2019*, s.3

Warszawa jest dobrym przykładem rynku z potencjałem w dłuższej perspektywie, z uwagi na szeroką ofertę kształcenia na studiach wyższych i dużą populację studentów oraz niewystarczającą podaż, w tym słabo rozwinięty rynek prywatnych akademików („PBSA”, ang. *Purpose Built Student Accommodation*). Istnieją również czynniki ograniczające, takie jak ogólny spadek liczby ludzi młodych czy duże przywiązanie Polaków do formy własności. Ten trend może się jednak zmienić za jakiś czas, kiedy na rynku pracy będą dominować osoby z pokolenia Z, u których zauważa się odmienny od swoich poprzedników stosunek do kwestii takich jak własność, kapitał i bezpieczeństwo<sup>7</sup>. Ponadto, zapoczątkowana już przez millenialsów ekonomia współdzielenia, obecnie rozwija się jeszcze dynamiczniej dzięki technologii. Nowe pokolenie cechuje się dużym konsumpcjonizmem i przywiązuje wagę do posiadania drogich markowych rzeczy (np. ubrań, które mogą być też dla nich formą inwestycji), jednak ten konsumpcjonizm nie zawsze jest powiązany z posiadaniem rzeczy na własność<sup>8</sup>. Młodzi ludzie skłonni są więcej wypożyczać niż kupować, aby podnieść swój standard życia. Są również mobilni i skłonni do migracji, nie chcą przywiązywać się do jednego miejsca i lubią podróżować. Do ich najważniejszych

wartości należy poznawanie nowych ludzi. Ważna jest dla nich jakość i marka. Przywiązują też dużą wagę do zdrowego stylu życia, dlatego szybki dostęp do siłowni i zdrowe środowisko mieszkaniowe jest dla nich wielką zaletą<sup>9</sup>. Ponadto pokolenie Z preferuje pracę zdalną, dlatego łatwy dostęp do przestrzeni coworkingowej jest dla nich kluczowy, co jest często podkreślane w opiniach najemców nieruchomości colivingowych<sup>10</sup>.

Szansą dla rozwoju tego rynku w Polsce są również studenci zagraniczni, których liczba z roku na rok wzrasta. Osoby, które przeprowadzają się z innego kraju, cenią sobie miejsca, gdzie będą mogły poznać nowych ludzi i wspólnie z nimi spędzać wolny czas. Dodatkowo firmy zarządzające obiektami colivingowymi często oferują pomoc cudzoziemcom w rozwiązywaniu problemów związanych z miastem, czy urzędami.

Coliving wychodzi zatem naprzeciw oczekiwaniom młodych dorosłych, studentów jak i absolwentów, którzy po studiach podejmując pierwszą pracę, chcą utrzymywać częste kontakty towarzyskie, jednocześnie podnosząc komfort swojego zamieszkania. To wszystko sprawia, że ten mieszkaniowy trend może zagościć w naszym kraju na dłużej.

<sup>7</sup> Rynek prywatnych akademików w Polsce, 2020, [www.inzynierbudownictwa.pl](http://www.inzynierbudownictwa.pl) [dostęp: 02.08.2023]

<sup>8</sup> Krystian Rosiński, Pokolenie Z wydaje pieniądze na „ostentacyjny konsumpcjonizm”. Millenials stawiają na doświadczenia, [www.money.pl](http://www.money.pl)

<sup>9</sup> Marek Wojna, Pokolenie X, Y czy Z – do którego pokolenia należysz? [www.students.pl](http://www.students.pl)

<sup>10</sup> EY, Co to jest Pokolenie Z? Charakterystyka nowej generacji pracowników i konsumentów, [www.ey.com](http://www.ey.com)

# KOMENTARZ EKSPERTA



dr Jakub Zasina

*Adiunkt w Instytucie Gospodarki Przestrzennej na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. Badacz miast i procesów, które w nich zachodzą. Prowadzi badania i zajęcia akademickie z obszarów gospodarki przestrzennej, geografii, urbanistyki i ekonomii. Na jego dorobek składają się głównie publikacje z zakresu tzw. studentyfikacji w odniesieniu do miejskich rynków nieruchomości i usług, w tym oparte na międzynarodowych badaniach porównawczych.*



dr Konrad Żelazowski

*Adiunkt w Instytucie Gospodarki Przestrzennej na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. Jego zainteresowania badawcze obejmują analizy ilościowe rynku nieruchomości, finansowanie rynku nieruchomości, politykę mieszkaniową, wycenę nieruchomości oraz przedsiębiorstw. Współautor cyklicznych raportów analitycznych dotyczących łódzkiego rynku powierzchni biurowej oraz rynku mieszkaniowego.*

Zgodnie ze statystykami GUS w Polsce studiuje obecnie ok 1,2 mln osób. Jest to społeczność, której znaczenia na rynku mieszkaniowym nie można ignorować. Obecność studentów na rynku najmu jest widoczna nie tylko w dużych miastach, ale także w ośrodkach akademickich o znaczeniu regionalnym. Mimo to nadal o rynku zakwaterowania studenckiego w Polsce, dynamice i kierunkach jego rozwoju, a także potrzebach i preferencjach samych studentów wiadomo względnie niewiele. Należy w związku z tym doceniać wysiłki zmierzające do wypełnienia istniejącej luki informacyjnej, takie jak przedmiotowy raport.

Prezentowane w opracowaniu dane skłaniają do kilku istotnych wniosków dotyczących bieżącej sytuacji mieszkaniowej studentów. Przede wszystkim odmieniana przez wszystkie przypadki w ostatnich latach pandemia COVID-19, która szokowo zmieniła zasady kształcenia wyższego, a także spowodowała tymczasowy odpływ studentów z ośrodków akademickich, przeszła do historii. W minionym roku akademickim studenci

musieli mierzyć się z innymi wyzwaniami. Zasadniczym problemem dla poszukujących prywatnego zakwaterowania we wrześniu i październiku 2022 r. była ograniczona pula dostępnych mieszkań. Wywołany wojną w Ukrainie napływ imigrantów spowodował drastyczne zmniejszenie oferty. W szczególności dotyczyło to dużych miast, w których podaź na rynku najmu skurczyła się nawet o 80%. Choć w kolejnych miesiącach obserwowany był sukcesywny wzrost liczby lokali dla potencjalnych najemców, była ona jednak niższa niż w roku poprzednim. Następstwem trudnej sytuacji na rynku najmu była znacząca wyższość stawek czynszu sięgająca, zgodnie z szacunkami NBP, nawet 30% w skali roku.

Na rynek zakwaterowania studenckiego warto jednak spojrzeć z dłuższej perspektywy. Pozwoli ona dostrzec nie tylko jego złożoną i niejednorodną strukturę, ale także kolejne etapy jego rozwoju. Źródeł i przyczyn ewolucji przedmiotowego rynku należy upatrywać z jednej strony w zmieniających się z czasem oczekiwaniach mieszkaniowych



studentów oraz finansowych możliwościach ich realizacji, z drugiej zaś w dostrzeżeniu tej grupy konsumentów przez inwestorów na rynku mieszkaniowym. Mając to na uwadze możemy wskazać kamienie milowe w procesie rozwoju rynku zakwaterowania studenckiego.

W początkowych latach transformacji systemowej możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób studiujących były mocno ograniczone. Zasadniczo dla przyjeżdżających do miast akademickich dostępne były dwie alternatywy. Na szczęśliwców czekały tanie, ale w niskim standardzie, miejsca w domach studenckich prowadzonych przez uczelnie. Pozostali korzystali z ograniczonej oferty najmu prywatnego. Jej dostarczycielami były głównie osoby fizyczne wynajmujące pokój lub całe mieszkanie. W drugim przypadku były to często lokale dziedziczone po starszym pokoleniu, niejednokrotnie w złym stanie technicznym i wizualnym.

Pierwsza dekada XXI w. przyniosła dość istotne zmiany. Współzamieszkiwanie z właścicielem mieszkania w udostępnionym przez niego pokoju przestało być rozwiązaniem atrakcyjnym dla osób studiujących. Na znaczeniu zyskiwały zaś mieszkania celowo przygotowane przez inwestorów do wynajmu właśnie tej grupie konsumentów, zwiastując specjalizację usług mieszkaniowych skierowanych do studentów. Na rynku pojawiły się wtedy lokale dzielone na pokoje do najmu

indywidualnego. Oferowały one często wyższy standard, choć powierzchnia części wspólnych była w nich ograniczona do minimum.

Napływ studentów zagranicznych do polskich miast zachęcił z kolei większych inwestorów do zaangażowania się w segment prywatnych akademików (PBSA), nieraz o wysokim standardzie. Pierwsze tego typu projekty pojawiające się w największych ośrodkach akademickich osiągnęły sukces, chociaż udział tego segmentu w rynku jest wciąż ograniczony. Warto tu jednak dodać, że najemcami prywatnych akademików coraz częściej stają się także studenci krajowi. W ostatnim czasie ofertę mieszkaniową dostępną dla studentów poszerzają też inwestycje z zakresu najmu instytucjonalnego. Wciąż jest ich niewiele i nie są one dedykowane społeczności studenckiej, jednak studenci już teraz są jedną z grup ich najemców.

Podsumowując, współczesny rynek zakwaterowania studenckiego w Polsce nie przypomina swojej skromnej wersji sprzed 25-30 lat. Od tego czasu popyt mieszkaniowy studentów został dostrzeżony oraz zaadresowany przez sektor prywatny, który coraz częściej kieruje w ich stronę ofertę mieszkaniową typu *tailor-made*. Rynek zakwaterowania studenckiego w Polsce powinien być jednak rozumiany jako mozaika wielu różnych rozwiązań kierowanych do różnych grup studentów. Cecha ta może zaś stać się interesującym polem do dalszych analiz.



**Weronika Przypaśniak**

*Młodszy specjalista w Dziale Badań  
i Obsługi Rynku Nieruchomości*



**Karolina Sawczuk**

*Młodszy specjalista w Dziale Badań  
i Obsługi Rynku Nieruchomości*

## O Raporcie

Raport „Studenci na rynku nieruchomości” został zrealizowany przez Centrum AMRON we współpracy z koordynatorami Programu Edukacyjnego Nowoczesne Zarządzanie Biznesem realizowanego przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez Weronikę Przypaśniak i Karolinę Sawczuk, pod nadzorem merytorycznym Agnieszki Zamkowskiej – Analityka Rynku Nieruchomości i Jerzego Ptaszyńskiego - Dyrektora Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości. Analiza oparta została na wynikach badania ankietowego przeprowadzonego wśród studentów I i II stopnia kształcących się na studiach stacjonarnych i niestacjonarnych w trzydziestu dziewięciu polskich miastach akademickich.

W Raporcie wykorzystano również dane publikowane przez GUS, Ośrodek Przetwarzania Informacji – Państwowy Instytut Badawczy oraz materiały poruszające zagadnienia colivingu.

**Centrum AMRON**  
ul. Leona Kruczkowskiego 8  
00-380 Warszawa  
[www.amron.pl](http://www.amron.pl)  
[raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)