# Czy mieszkania w miastach akademickich to wciąż pewna inwestycja?

Polskie miasta akademickie od lat przyciągają inwestorów ze względu na stabilny popyt mieszkań na wynajem. Według GUS w roku akademickim 2024/25 studiowało w Polsce ponad **1,28 mln osób**. To znacznie więcej niż kilka lat temu. Jednocześnie rośnie udział studentów zagranicznych, którzy obecnie stanowią ok. 8,5% populacji akademickiej[[1]](#footnote-1). W najważniejszych ośrodkach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Lublin) studiuje po kilkadziesiąt a nawet ponad sto tysięcy młodych ludzi. Te trendy demograficzne przekładają się na **rosnące zapotrzebowanie na mieszkania**.

## Stabilny rynek wynajmu studenckiego

Z danych wynika, że **więcej niż połowa studentów w Polsce mieszka w lokalach wynajmowanych na zasadach komercyjnych.** W największych miastach prawie wszyscy studenci wynajmują mieszkanie (często dzieląc koszty z współlokatorami). Zjawisko to jest wzmacniane przez niedobór miejsc w akademikach – Polska potrzebuje ok. **400 tys. miejsc studenckich**, a publiczne akademiki oferują zaledwie 115 tys., co pokrywa ledwie 9% potrzeb[[2]](#footnote-2).W praktyce oznacza to bardzo **wysokie obłożenie mieszkań studenckich**. Lokale blisko kampusów mają czynsze średnio o 10–15% wyższe niż inne części miasta, a ich obłożenie w sezonie akademickim wynosi aż 95–98%. W efekcie nieruchomości te generują relatywnie **wysokie stopy zwrotu**. Dane pokazują, że inwestycje w mieszkania studenckie mogą przynosić **8–10% rocznie brutto**, a mikroapartamenty nawet do 12%[[3]](#footnote-3). To kilkukrotnie więcej niż oprocentowanie bezpiecznych lokat bankowych czy obligacji skarbowych. Taki poziom rentowności jest atrakcyjny dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych.

„Z naszego wieloletniego doświadczenia deweloperskiego wynika, że mieszkania w pobliżu uczelni praktycznie nie pozostają puste. Obłożenie lokali sięga niemal 100% w sezonie akademickim, a w okresie letnim szybko znajdują się kolejni najemcy” – potwierdza Zuzanna Należyta z ECO-Classic. – „Przy takim obłożeniu relatywnie wysokie stopy zwrotu są osiągalne nawet po uwzględnieniu kosztów utrzymania nieruchomości. Na uwagę zasługuje zwłaszcza Poznań, który wśród największych ośrodków akademickich w Polce ma największy odsetek studentów na tys. mieszkańców – 210. Dla porównania w Warszawie wskaźnik ten wynosi 132.”

## Ceny nieruchomości – stabilizacja po boomie

Jak inwestycje w akademickie mieszkania wypadają na tle całego rynku? Obecnie średnie ceny transakcyjne w dużych miastach są wysokie, ale wzrosty wyhamowały. Mowa o rynkach zdominowanych przez kupujących: Warszawa (~16,9 tys. zł/m²), Kraków (~15,9 tys. zł/m²), Wrocław (~14,1 tys. zł/m²), Gdańsk (~16 tys. zł/m²), Poznań (~12,6 tys. zł/m²), Lublin (~12,1 tys. zł/m²)[[4]](#footnote-4). Średnie ceny transakcyjne są obecnie stabilne – nie obserwujemy spektakularnych wzrostów ani spadków (największe korekty dotknęły raczej segment najtańszych i największych mieszkań).

Stabilność cen i nieco słabsza presja zakupowa z jednej strony mogą wydawać się zagrożeniem, ale dla najmu to raczej dobra wiadomość. Świadczy ona o dojrzałości rynku – inwestycje nie są już kupowane “pod prąd” spekulacji, lecz przede wszystkim pod wynajem. W praktyce rosnący czynsz rekompensuje nawet gorszy moment na zakup. Co istotne, miast akademickich nie dotyczą tak bardzo wahania cen co mniej uprzywilejowanych lokalizacji. Ich pozycja jako centrów edukacji i pracy ciągle przyciąga studentów i młodych profesjonalistów.

## Perspektywy studenta na rynku najmu

Studenci to nie tylko liczby i popyt – to także konkretni najemcy. Z perspektywy inwestora ważne są ich budżety i zachowania. Dziś studenci częściej dzielą koszty wynajmu. W efekcie pojedynczy najemca ponosi niższą stawkę, ale mieszkanie i tak jest stale wynajęte. Warto zauważyć, że najem studencki cechuje się niską sezonowością wpływów – studenci najczęściej płacą czynsz z góry na semestr, a puste lokale to rzadkość.

Wzrasta też rola studentów zagranicznych: okazują się oni chętnie wybierać wynajem długoterminowy, często nawet na rok lub dwa. Jak pokazują analizy, większy udział zagranicznych najemców winduje stawki najmu – często są oni skłonni płacić więcej za wyższy standard). Z punktu widzenia inwestora, mieszkanie zaspokajające oczekiwania (internet, wyposażenie, lokalizacja) może uzyskać nawet kilkaset złotych wyższą cenę od średniej. Dodatkowo bywa, że absolwenci kontynuują wynajem po studiach, pracując w mieście, co wydłuża okres lokowania kapitału.

„Obserwujemy rosnące zainteresowanie studentów mieszkaniami na lata – także przez młode rodziny pracowników uczelni czy firm high-tech. Polacy i cudzoziemcy coraz częściej inwestują w edukację i rozwój, co generuje stabilną bazę najemców. Co więcej, nowe inwestycje infrastrukturalne i ekspansja uczelni, np. w Warszawie łączącej kampusy z centrami biznesu, oznaczają, że popyt będzie napędzany jeszcze przez wiele lat. Jesteśmy przekonani, że to jeden z segmentów rynku nieruchomości, który pozostaje bezpieczną przystanią dla kapitału” – stwierdza Zuzanna Należyta z ECO-Classic.

Dodatkowy zysk może pochodzić z najmu krótkoterminowego – zwłaszcza w turystycznych ośrodkach akademickich (Kraków, Warszawa, Gdańsk). Jednak tu inwestor musi liczyć się z możliwymi utrudnieniami. Projekt ustawy (tzw. „Lex Airbnb”) zakłada, że właściciele chcący wynajmować mieszkania na doby będą musieli uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej, a samorządy mogą wprowadzać strefy całkowitego zakazu tego typu najmu. Oznacza to, że choć krótkoterminowy najem potrafi zwiększyć stopę zwrotu w sezonie, to powinien być traktowany jako dodatek, a nie główna strategia. Stabilniejszy jest długoterminowy najem studencki – w najgorszym razie mieszkanie można przeznaczyć na najem korporacyjny lub wrócić do wynajmu tradycyjnego.

## Bezpieczna przystań kapitału

W odpowiedzi na popyt zarówno uczelnie, jak i inwestorzy prywatni rozbudowują bazę mieszkaniową. Powstają nowe akademiki i osiedla przeznaczone pod wynajem instytucjonalny (PRS) skierowane głównie do młodych ludzi. Jednocześnie w największych miastach uczelnie budują nowe kampusy i wzmacniają zaplecze dydaktyczne, co jeszcze bardziej przyciąga studentów. Deweloperzy komercyjni także chętnie dołączają do tego trendu, a rosnąca jakość oferowanych lokali sprzyja zyskom.

Inwestorów przekonują liczby i opinie ekspertów, że **w segmencie akademickim ryzyko spadku wartości jest niewielkie**. Wszystkie te dane stanowią silny argument za tym, by uczynić mieszkania w miastach akademickich istotną częścią portfela inwestycyjnego.

1. https://perspektywy.pl/portal/index.php?option=com\_content&view=article&id=11470 [↑](#footnote-ref-1)
2. https://businessinsider.com.pl/nieruchomosci/raport-cbre-prywatne-domy-studenckie-w-polsce-zyskuja-na-popularnosci/60q0f9v [↑](#footnote-ref-2)
3. https://homebroker.pl/inwestycje-w-mieszkania-studenckie-przy-kampusach-rentownosc-i-potencjal-lokali-akademickich/ [↑](#footnote-ref-3)
4. https://analytics.otodom.pl/app/pl/dane-makro [↑](#footnote-ref-4)