**Duża liczba studentów w stolicy Dolnego Śląska pobudza inwestycje w prywatne akademiki**

**Polska plasuje się na 6. pozycji w Europie pod względem liczby studentów. W całym kraju jest ich prawie 1,2 miliona. A co ciekawe - w samym Wrocławiu średnio ponad 75% studentów stanowią osoby pochodzące z innych części Polski i świata. Brakuje jednak miejsc noclegowych, stąd popularność alternatywy – akademików prywatnych, które przyciągają nie tylko studentów, ale i inwestorów. Całkowity wolumen europejskich transakcji inwestycyjnych w tę niszę w pierwszych trzech kwartałach zeszłego roku zanotował bowiem 130% wzrost w porównaniu z analogicznym okresem w 2021 roku. A polski rynek jest daleki od nasycenia.**

**Studenci szukają lepszego standardu**

W ostatnich latach potrzeby studentów uległy znacznej zmianie. Ciasne, ciemne, mieszczące łóżko i szafkę pokoje nie cieszą się już dużym zainteresowaniem. Obecnie poszukiwane są kawalerki, czy mieszkania dwupokojowe. Wzrasta także liczba studentów poszukujących mieszkań o wyższym standardzie, a miejsce parkingowe staje się coraz bardziej istotnym czynnikiem. Jednocześnie sytuacja gospodarcza sprawiła, że ceny najmu diametralnie wzrosły. Według badań, których wyniki opublikował portal money.pl, w porównaniu z 2022 rokiem średnia cena mieszkań wzrosła aż o 25%. W przypadku Wrocławia - ceny za wynajem dwupokojowego mieszkania mogą wynosić między 2800 zł a 4000 zł w zależności od okolicy. Właśnie dlatego wielu studentów zaczęło interesować się alternatywą – akademikami prywatnymi.

- *Jak pokazują dane GUS w 2022 w Polsce uczyło się ponad 17,9% więcej obcokrajowców w porównaniu do roku wcześniejszego. Ponad 40% z nich stanowią osoby z Ukrainy. Do Polski przylatują jednak także mieszkańcy innych europejskich krajów, jak i Turcji, czy Afryki. Ten trend jest owocem intensywnych działań promocyjnych podejmowanych zarówno przez polskie uczelnie, jak i program "Study in Poland". Nie można się zatem dziwić, że w ostatnich latach obserwujemy wzrost zainteresowania usługami reklamowymi przez podmioty świadczące usługi dla studentów. Mamy zatem grupę docelową wynoszącą ok.100 tysięcy osób, która wciąż dynamicznie rośnie, ale i ma zupełnie inne potrzeby, które łączy to, że spełniane powinny być szybko i w komfortowych warunkach. Sam sposób studiowania się zmienia i będzie zmieniał, a studenci zainteresowani są wyższym standardem usług np. wyższym poziomem kształcenia (więcej praktyki, mniej teorii), lepszym standardem wykończenia mieszkań, czy akademików, które zamieszkują. Pamiętać także trzeba, że współczesne „Zetki” to indywidualiści, którzy duży nacisk stawiają na komfort. A firmy powinny za nimi podążać, jeśli nie chcą stracić na konkurencyjności* – mówi Bartosz Zieliński z Commplace.

**Prywatne akademiki zyskują na popularności**

Prywatne akademiki zyskują na popularności na całym świecie. Dla przykładu - całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych na europejskim rynku prywatnych akademików w pierwszych trzech kwartałach zeszłego roku wyniósł aż 11,7 mld euro, notując tym samym 130% wzrost z analogicznym okresem w 2021 roku.[[1]](#footnote-1) Prognozy wskazują także, że do 2033 roku pojawi się zapotrzebowanie na 18 milionów nowych miejsc w domach studenckich. Aktualnie, w samym Londynie jest już prawie 100 tysięcy dostępnych „łóżek”, a w Paryżu – ponad 75 tysięcy. W naszym kraju w ostatnich latach powstało ok. 13 tysięcy miejsc w akademikach o podwyższonym standardzie. A czym kuszą potencjalnych lokatorów? Jedną z kluczowych zalet jest cena – mocno konkurencyjna w porównaniu do pozostałych opcji wynajmu. Prywatne akademiki zapewniają także większy komfort, jednocześnie oferując przestrzeń do nauki, odpoczynku, czy wspólnego spędzania czasu. Przykładem mogą być tzw. chill-roomy, w których studenci mają dostęp do stołów do piłkarzyków, PlayStation, ekranów, rzutnika, czy atrakcji, które nie są dostępne w standardowym akademiku. To sprawia, że automatycznie zwiększa się funkcjonalność budynku.

Jak wyjaśnia Andrzej Przesmycki, CEO Project Management: - *Prywatne akademiki stanowią ciekawą alternatywę dla innych form zakwaterowania studentów. Przyjazny design oraz wysokiej jakości wykończenie, które gwarantuje komfort termiczny i akustyczny, przyciągają do polskich uczelni i miast studentów z całego świata. Z naszej perspektywy jako projektanta lub inwestora zastępczego, proces tworzenia takiego obiektu przypomina cykl projektowania hotelu. Projektanci zwracają uwagę na ergonomię obiektu i dostosowania do konkretnych potrzeb, takich jak: mieszkanie w dobrych warunkach, dostęp do kuchni, przestrzeni do spotkań i budowania relacji.*

**Akademiki kuszą inwestorów**

Polscy inwestorzy – w ślad za zagranicznymi, także zauważyli potencjał prywatnych akademików. Rosnąca liczba studentów z zagranicy (zanotowano wzrost o 23% w ciągu ostatnich 5 lat; a według GUS nawet 85 tysięcy osób chciałoby spoza kraju chciałoby spędzić na polskiej uczelni chociażby jeden rok akademicki) stanowi solidne fundamenty do rozwoju tego sektora. Jak podaje Puls Biznesu – fakt, że polski rynek jest daleki od nasycenia, sprawia, że stopy zwrotu z takich inwestycji są wyższe niż na rynkach zachodnich. Patrząc jednak na zagraniczne rynki - obecnie, średnia stopa zwrotu dla najlepszych prywatnych akademików w Europie wynosi 4,15% i oscyluje między 3,5% w Kopenhadze a 6% w Sewilli. Prywatne akademiki wykazują odporność na trudniejsze czasy gospodarcze, stanowiąc atrakcyjną opcję inwestycyjną dla tych, którzy dążą do zrównoważenia swoich portfeli inwestycyjnych. Stanowią one istotną klasę aktywów, a optymizm w tym sektorze świadczy o zaufaniu inwestorów do jego stabilności i możliwości uzyskania pewnego zwrotu z inwestycji. A co jeszcze świadczy o przewadze prywatnych akademików? Budynki są projektowane z myślą o komforcie i oczekiwaniach studentów. Oferowana jest nie tylko atrakcyjna przestrzeń, ale także odpowiednia lokalizacja, czy udogodnienia, które sprawią, że akademik staje się nie tylko miejscem do spania, ale także miejscem spotkań, czy odpoczynku. Znajdują się w nim często także przestrzenie na lokale usługowe. Co więcej, inwestycja może generować zyski także w okresie wakacyjnym, w których studenci wracają do domów rodzinnych, czy podróżują. Ten model biznesowy zakłada bowiem, że akademik może stać się doskonałą alternatywą dla hoteli, zapewniającą wysoki standard, jednocześnie w niższej cenie.

**Nowe zagłębie studenckie na mapie Wrocławia**

Dużym zainteresowaniem wśród inwestorów w stolicy Dolnego Śląska zainteresowanych akademikami prywatnymi cieszy się okolica ulicy Fabrycznej. Na uczelniach położonych w tej części miasta uczy się bowiem kilkadziesiąt tysięcy studentów. Jednocześnie miejsce jest doskonale skomunikowane – dojazd pociągiem do centrum miasta zajmuje ok. 3 minut, tyle samo, aby dotrzeć do popularnego centrum handlowego Magnolia Park, a z kolei 8, aby dojechać do rynku. Niedawno oddano tam do użytkowania linię tramwajową, która także usprawnia poruszanie się po mieście. A w niedalekiej przyszłości planowana jest tam budowa 4 biznesowych wież, które swoją wysokością słynny wrocławski Sky Tower. To sprawia, że lokalizacja ta ma potencjał na zostanie kolejnym studenckim zagłębiem we Wrocławiu.

1. Analiza przeprowadzona przez Savills w ramach globalnego programu badawczego Impacts, 2022 [↑](#footnote-ref-1)