

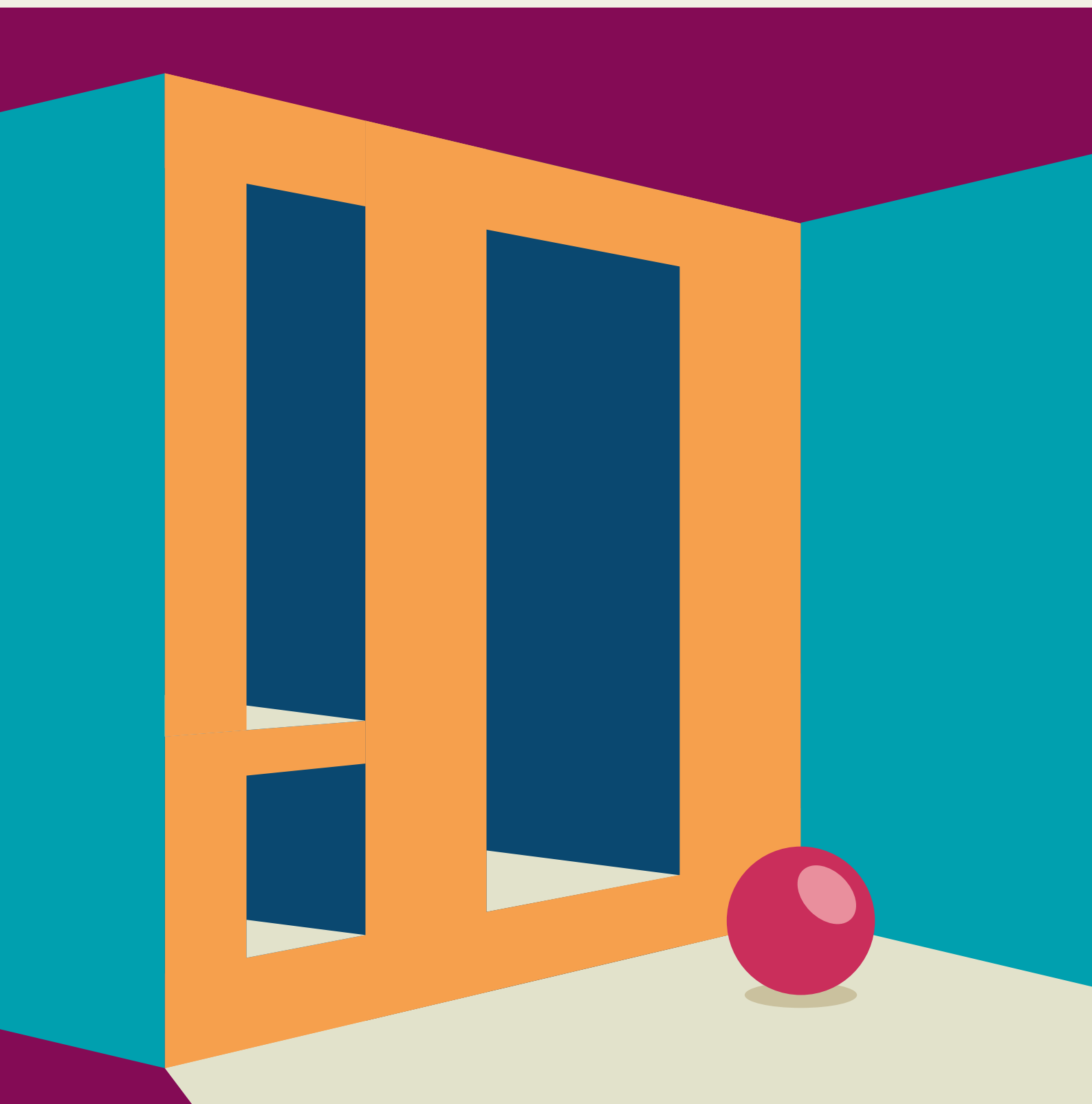
Prywatne akademiki w Polsce



II kw. 2025

Przegląd kluczowych aspektów dla rozwoju rynku prywatnych akademików w Polsce

knightfrank.com.pl/research



Rynek prywatnych akademików w Polsce

- Polski rynek akademików cechuje znaczny deficyt podaży oraz wysoki popyt dodatkowo stymulowany przez stale rosnącą liczbę studentów krajowych i zagranicznych. W rezultacie wskaźnik dostępności miejsc w akademikach w Polsce jest znacznie poniżej średniej europejskiej i wynosi 8,9%. Oznacza to, że na 1 łóżko w akademikach przypada 12 studentów.

Deficyt podaży stymuluje rozwój rynku prywatnych akademików. Obecnie, na terenie całego kraju dostępnych jest 14 900 łóżek w prywatnych domach studenckich, a ich liczba w następnych latach wzrośnie o 70%.

PODAŻ

W Polsce znajdują się obecnie 443 akademiki oferujące łącznie około 115 200 miejsc noclegowych. Zdecydowana większość z nich to akademiki należące do państwowych uczelni wyższych, prywatne akademiki (PBSA) stanowią jedynie 13% całkowitej liczby miejsc.

Udział prywatnych akademików w krajowych zasobach będzie się jednak zwiększał, bowiem w przeciągu dwóch następnych lat na rynek dostarczonych będzie niemal 8 800 łóżek w prywatnych akademikach.

Aktualnie największym rynkiem prywatnych jest Kraków, gdzie znajduje się niemal 3 650 łóżek, co stanowi 24% krajowych zasobów. Inne kluczowe rynki to Wrocław, z ponad 2 800 miejscami noclegowymi oraz Łódź, oferująca 2 100 łóżek. W najbliższym okresie na pozycję lidera wysunie się jednak Warszawa, która do roku akademickiego 2026/2027 zyska niemal 5 000 nowych miejsc noclegowych w PBSA. Prognozowany jest również znaczący wzrost liczby łóżek w Trójmieście, gdzie do końca 2027 roku zasoby zwiększą się ponad dwukrotnie, a także w Poznaniu.

GŁÓWNI OPERATORZY

Na polskim rynku prywatnych akademików dominują dwaj operatorzy - Student Depot, który dysponuje niemal 4 200 łózkami akademickimi w ramach 9 projektów oraz Xior Student Housing, posiadający w swoim portfolio około 3 600 łóżek. Do grona innych znaczących graczy należą m.in. Milestone, Start Park, Zeitraum Student Housing, Collegia oraz Reside Etudes.

W najbliższym okresie wzrosną również zasoby SHED Living, który na rozpoczęcie roku akademickiego 2025/2026 doda do oferty niemal 1 100 łóżek w Warszawie. W pierwszej połowie roku na rynku zadebiutowała również nowa platforma – StudentSpace uruchomiona przez Signal Capital Partners, Griffin Capital Partners i Echo Investment, która na przełomie 3 i 4 kwartału 2025 roku odda do użytkowania dwa obiekty w Krakowie o łącznej liczbie łóżek 1 200.

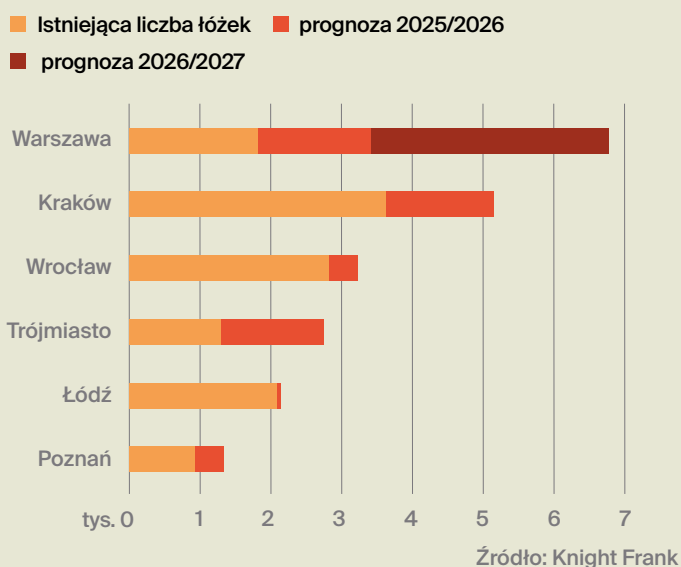
Niemniej, polski rynek PBSA w dalszym ciągu jest rozdrobniony, a niesieciowe podmioty oferujące niewielkie obiekty posiadają ok. 17% w krajowych zasobów.

POPYT

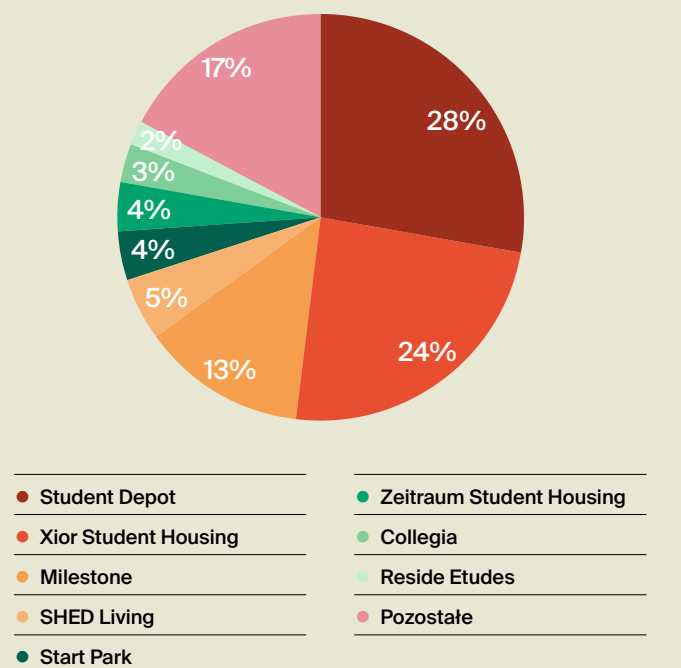
Liczba studentów w Polsce wynosi ponad 1,28 mln i stale rośnie. Tylko w ciągu ostatniego roku akademickiego liczba studentów zwiększyła się o niemal 35 000. Główne ośrodki akademickie to Warszawa, gdzie studiuje ponad 260 000 osób, Kraków (niemal 132 000 studentów), Poznań (124 000 studentów) oraz Wrocław (116 000 studentów). Powyżej 50 000 studentów kształci się również w Trójmieście, Łodzi oraz Lublinie. Wśród największych uczelni w Polsce wyróżnia się Uniwersytet Warszawski, gdzie studiuje ok. 37 300 osób, a także Uniwersytet Jagielloński w Krakowie z 33 000 studentów.

Rośnie również liczba studentów zagranicznych będących kluczową grupą docelową dla rynku PBSA. W roku akademickim 2024/2025

Największe rynki PBSA



Główni operatorzy na rynku prywatnych akademików w Polsce



polskie uczelnie wyższe kształciły ponad 108 600 obcokrajowców, co oznacza wzrost o niemal 50% w stosunku do roku 2018. Największą grupę cudzoziemców stanowili studenci z Ukrainy (44%) oraz z Białorusi (11%), których liczba znacznie wzrosła po wybuchu wojny na Ukrainie. Dużą grupę stanowią studenci z krajów członkowskich UE, którzy przyjechali do Polski w ramach programu Erasmus+.

OBŁOŻENIE

Polski rynek PBSA cechuje duży deficyt miejsc noclegowych. Obecnie zaledwie 8,6% studentów w Polsce mieszka w akademikach, co jest trzecim najniższym wynikiem odnotowanym w Europie.

Średni wskaźnik dostępności miejsc w prywatnych akademikach w 6 największych miastach akademickich w Polsce kształtuje się między 0,7% a 3,0%. Największe deficyty dostępności występują w Warszawie i Poznaniu, gdzie na 1 łóżko w prywatnym akademiku przypada odpowiednio 145 i 135 studentów. Najkorzystniejsza sytuacja jest w Łodzi, gdzie stosunek studentów do łóżek PBSA wynosi 34.

Deficyt podaży w połączeniu z rosnącą liczbą studentów przekłada się na wysoki poziom obłożenia, który w PBSA oscyluje wokół 98%. W największych miastach akademickich, zapewnienie miejsca wymaga rezerwacji z kilkumiesięcznym wyprzedzeniem.

Na wysoki wskaźnik obłożenia w sektorze PBSA wpływa przede wszystkim niedobór podaży, dodatkowo popyt stymulowany jest przez rosnącą liczbę studentów zagranicznych oraz wysokie ceny najmu na rynku najmu mieszkaniowego.

Co więcej, prywatne akademiki oferują wyższy standard w porównaniu do akademików uczelnianych oraz dostępność wielu udogodnień dla studentów (miejsca nauki, siłownie, pralnie, itd.).

CZYNsze

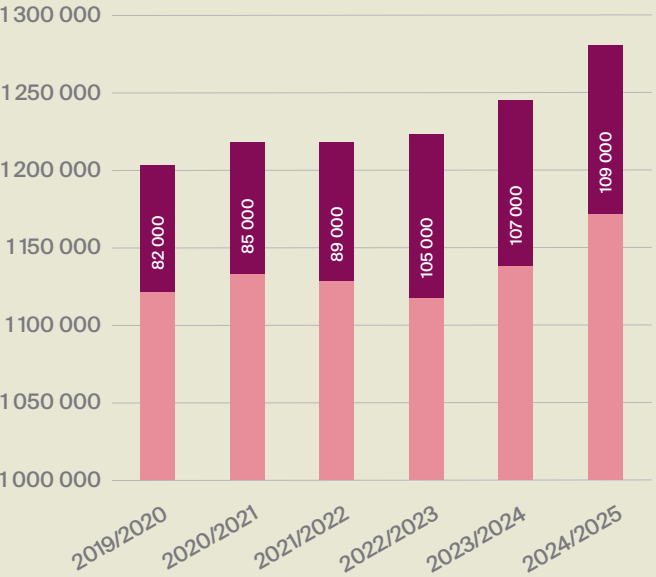
Ceny najmu w prywatnych akademikach cechuje znaczne zróżnicowanie, zależne od szeregu czynników takich jak standard obiektu czy lokalizacja. Najbardziej przystępnym cenowo miastem w I poł. 2025 roku była Łódź, gdzie ceny za łóżko w pokoju jednoosobowym rozpoczynały się od 1 700 PLN/miesiąc, a za łóżko w pokoju dwuosobowym od 1 200 PLN/miesiąc.

Najwyższe stawki odnotowano we Wrocławiu, Krakowie oraz Warszawie. Czynsze w stolicy Polski kształtowały się w przedziale od 2 500 do 4 650 PLN/miesiąc za pokój jednoosobowy oraz od 1 600 do 2 900 PLN/miesiąc za łóżko w pokoju dwuosobowym.

W większości obiektów występują również opłaty serwisowe, które pokrywają m.in. koszty rezerwacji oraz sprzątanía. Za dodatkową opłatą wybrane obiekty oferują także możliwość skorzystania z miejsca postojowego w garażu czy podwyższony standard wyposażenia mieszkań.

Całkowita liczba studentów w Polsce

■ liczba lokalnych studentów ■ liczba zagranicznych studentów



Źródło: GUS

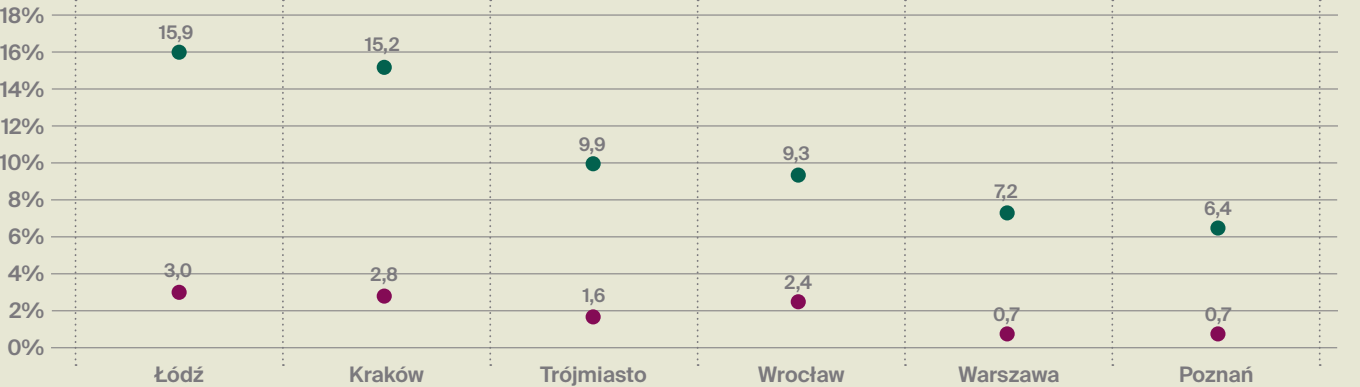
Średnie czynsze

	 POKÓJ 1-OSOBOWY	 POKÓJ 2-OSOBOWY
Warszawa:	2 500 - 4 650	1 600 - 2 900
Kraków:	2 400 - 4 100	1 450 - 2 760
Trójmiasto:	2 400 - 2 950	1 840 - 2 100
Wrocław:	2 300 - 4 000	2 100 - 2 400
Poznań:	2 000 - 2 900	1 450 - 1 800
Łódź:	1 740 - 3 300	1 200 - 1 700

Źródło: Knight Frank

Wskaźnik dostępności

● Wskaźnik dostępności miejsc w akademikach ● Wskaźnik dostępności miejsc w PBSA



Źródło: Knight Frank

RYNEK INWESTYCYJNY

Rynek prywatnych akademików w Polsce jest na wstępnym etapie rozwoju, w związku z czym liczba transakcji inwestycyjnych pozostaje ograniczona.

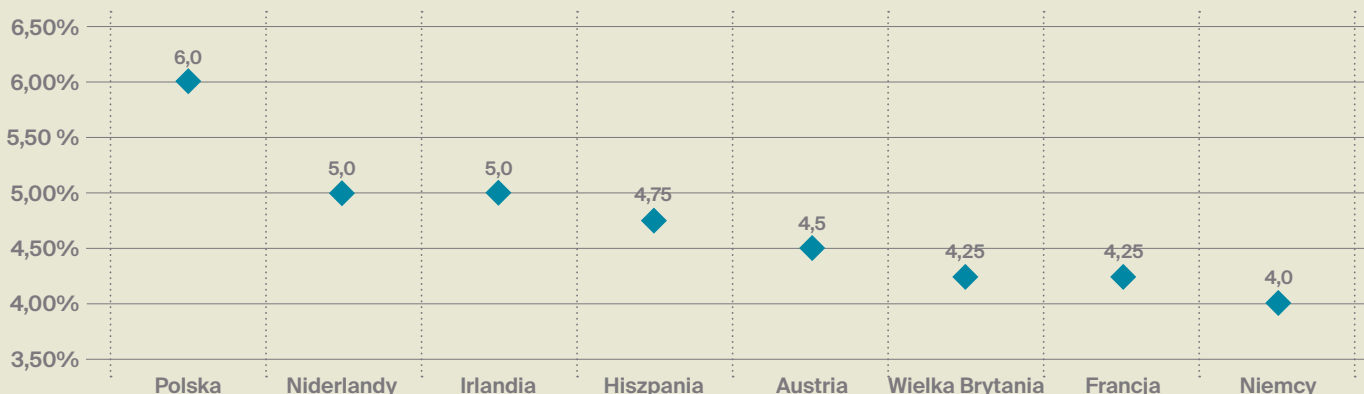
Największą dotychczas transakcją w Polsce był zakup przez Xior Student Housing trzech domów studenckich Base Camp w 2022 roku za EUR 108 mln. Dotyczyła ona dwóch obiektów w Łodzi i jednego w Katowicach, oferujących łącznie 1 850 łóżek. Transakcja była częścią paneuropejskiej umowy, w ramach której nabyto także akademiki w Niemczech, Danii i Szwecji.

Xior Student Housing pozostaje najbardziej aktywnym inwestorem w Polsce. W 2025 roku powiększył swój portfel o akademik Basecamp Wrocław składający się z 775 pokoi z łazienkami oraz studiów z łazienkami i aneksami kuchennymi. Dodatkowo zakupił od

Syrena RE funkcjonującego obiektu z 117 mieszkaniami na wynajem w Warszawie, które planuje przekształcić w akademiki. Wartość transakcji wyniosła EUR 12 mln.

Sektor prywatnych akademików w Polsce pozostaje atrakcyjny dla inwestorów ze względu na solidne fundamenty rynkowe, wyraźną nierównowagę między popytem a podażą oraz bardzo dobre wyniki operacyjne. Dodatkową przewagą są wyższe niż na Zachodzie Europy stopy kapitalizacji, które w Polsce dla najlepszych obiektów wynoszą około 6%, podczas gdy w innych miastach europejskich mieszczą się w przedziale 4,25–5%. kapitalizacji, które w Polsce wynoszą ok. 6% i są znacznie powyżej wartości osiąganych w Europie Zachodniej, gdzie mieszczą się w przedziale od 4,25% do 5%.

Stopy kapitalizacji



Źródło: Knight Frank European Living Sector Yield Guide I kw. 2025

Kontakty

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

BIBLIOTEKA RAPORTÓW



RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY
L-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Natalia Mika
natalia.mika@pl.knightfrank.com



Opracowanie merytoryczne: Dorota Lachowska, Adam Kotarski / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

© Knight Frank Sp. z o.o. 2025

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.