

Prywatne akademiki w Polsce



II kw. 2026

Przegląd kluczowych aspektów dla rozwoju rynku prywatnych akademików w Polsce

knightfrank.com.pl/research



Rynek prywatnych akademików w Polsce

- **Sektor prywatnych akademików w Polsce rozwija się dynamicznie, jednak podaż nadal nie nadąża za popytem. Rosnąca liczba studentów oraz kurczące się zasoby publicznych akademików, utrzymują lukę podażową na wysokim poziomie. W efekcie obłożenie oscyluje wokół 97%, a presja popytowa wspiera dalszy wzrost czynszów. Utrzymująca się nierównowaga rynkowa stymuluje aktywność deweloperską, a duża skala rynku i mocne fundamenty popytowe tworzą przestrzeń do dalszego rozwoju sektora PBSA w Polsce.**

PODAŻ

Liczba prywatnych akademików w Polsce systematycznie rośnie. Na koniec pierwszej połowy 2026 liczba łóżek w prywatnych akademikach wynosiła 17 900, i była o 24% wyższa niż w tym samym okresie roku poprzedniego. W ciągu tylko ostatniego roku oddano to użytkowania dziewięć nowych prywatnych akademików w największych miastach Polski.

Tempo wzrostu zostanie utrzymane w następnych kwartałach, bowiem do roku akademickiego 2027/2028 na rynek dostarczonych zostanie kolejnych 3 900 nowych łóżek w prywatnych akademikach.

Odwrotny trend występuje na segmencie publicznych akademików, gdzie liczba łóżek maleje. Systematycznie zwiększanie standardu zasobów państwowych akademików wiąże się z redukcją liczby łóżek w pokojach, a co za tym idzie ich całkowite zasoby maleją.

W efekcie w ciągu ostatniego roku liczba łóżek w akademikach spadła o 2 000 i obecnie wynosi ok. 110 300 (łącznie państwowych i prywatnych) ulokowanych w 429 akademikach. Powstawanie nowych prywatnych akademików nie niweluje tej luki i nie wpływa na zwiększanie łącznej dostępności miejsc noclegowych dla studentów.

Zdecydowaną większość istniejących zasobów w Polsce stanowią akademiki publicznych uczelni wyższych, natomiast prywatne domy studenckie (PBSA - Purpose-Built Student Accommodation) odpowiadają za 16% ogółu miejsc, a udział ten systematycznie rośnie.

Największe rynki PBSA w Polsce to Kraków i Warszawa, gdzie znajduje się ponad połowa (53%) istniejących zasobów. Inne kluczowe lokalizacje to Wrocław, Poznań, Łódź i Trójmiasto.

W Krakowie znajduje się obecnie niemal 5 150 łóżek w prywatnych akademikach, co stanowi 29% krajowych zasobów, natomiast w Warszawie 3 400 łóżek (19% krajowych zasobów). W ciągu najbliższych dwóch lat kolejność ulegnie odwróceniu, ponieważ w stolicy planowane jest oddanie ok. 2 000 nowych miejsc noclegowych dzięki czemu Warszawa wysunie się na pozycję lidera pod względem liczby miejsc w prywatnych akademikach.

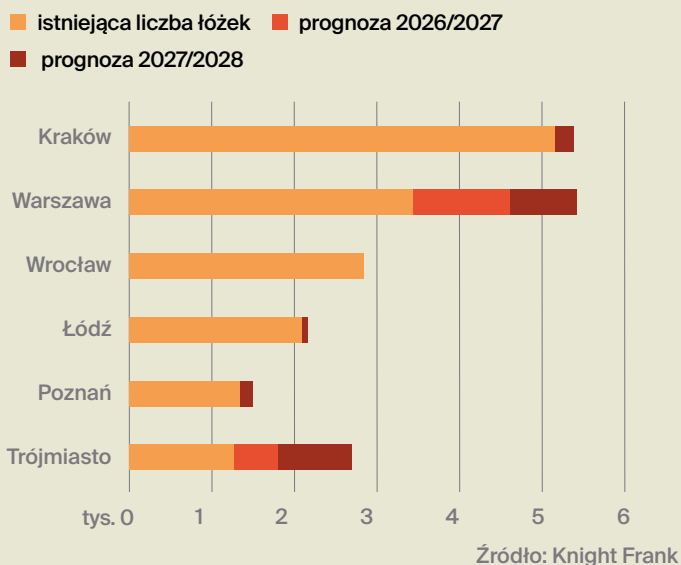
Dynamiczny rozwój czeka też Trójmiasto, którego zasoby do końca 2028 roku zwiększą się ponad dwukrotnie do ponad 2 600 łóżek. Na drugim biegunie znajduje się Wrocław, gdzie w ciągu najbliższych dwóch lat zasoby pozostaną na niezmienionym poziomie.

GŁÓWNI OPERATORZY

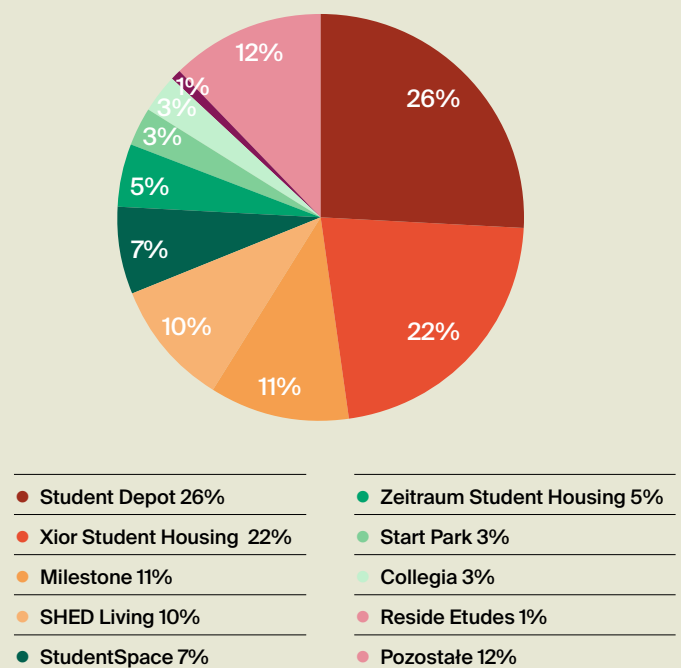
Polski rynek prywatnych akademików pozostaje zdominowany przez dwóch operatorów: Student Depot, który oferuje niemal 4 600 miejsc noclegowych oraz Xior Student Housing z portfelem liczącym około 4 000 łóżek. Pozostali uczestnicy rynku to m.in. Milestone, SHED Living, StudentSpace, Zeitraum Student Housing, Start Park, Collegia oraz Reside Etudes.

Oprócz głównych operatorów na polskim rynku funkcjonuje wiele pojedynczych obiektów prowadzonych przez lokalne podmioty, łącznie odpowiadają one za ok. 12% całkowitych zasobów.

Największe rynki prywatnych akademików



Główni operatorzy na rynku prywatnych akademików w Polsce



GLÓWNE OŚRODKI AKADEMICKIE

Głównymi ośrodkami akademickimi pozostają Warszawa, gdzie studiuje 260 000 osób, Kraków (136 000 studentów), Wrocław (132 000 studentów) oraz Poznań (126 000 studentów). Powyżej 60 000 studentów kształci się również w Trójmieście, Łodzi oraz Lublinie.

Wśród największych uczelni w Polsce wyróżnia się Uniwersytet Warszawski, gdzie kształci się ok. 39 900 studentów, a także Uniwersytet Jagielloński w Krakowie (33 400 osób) i Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu ze 29 300 studentami.

POPYT

Liczba studentów w Polsce stale rośnie i obecnie wynosi ponad 1,32 mln, co stanowi wzrost o około 43 000 w porównaniu z rokiem poprzednim.

Zdecydowaną większość z nich (92%) stanowią Polacy, których liczba w ostatnim roku wzrosła o 4% do ponad 1,2 mln.

Liczba studentów zagranicznych wynosi ok. 102 000, co oznacza spadek o 6% r/r, jednak stanowi czwartą najwyższą wartość odnotowaną w ostatniej dekadzie. W ostatnim roku spadła zwłaszcza liczba studentów z Ukrainy, których liczba po wybuchu wojny z Rosją chwilowo dynamicznie wzrosła; wciąż jednak Ukraińscy stanowią niemal połowę (46%) obcokrajowców studiujących na polskich uczelniach. Drugą i trzecią największą grupę cudzoziemców stanowią studenci z Białorusi (11%) oraz Turcji (5%). Istotny odsetek tworzą także osoby z krajów członkowskich Unii Europejskiej, realizujący wymianę w ramach programu Erasmus+. Co istotne dla rynków lokalnych, około 1/3 studentów zagranicznych wybrała szkoły wyższe w województwie mazowieckim.

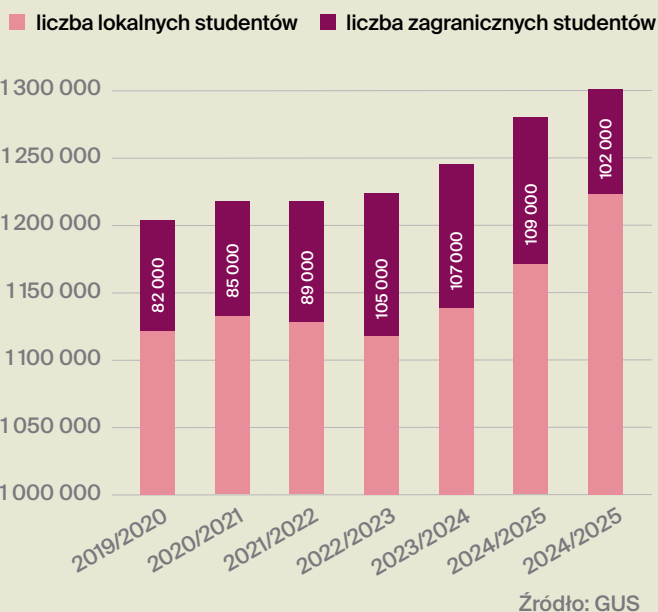
Choć w ostatnich latach Polska znajduje się w niżu demograficznym i liczba osób w wieku studenckim systematycznie maleje (spadek o 9,6% w ciągu ostatnich 5 lat), liczba studentów jest w odwrotnym trendzie. Systematycznie wzrasta bowiem wskaźnik skolaryzacji (odsetek studentów w populacji), który obecnie wynosi 60% wobec 50% jedynie pięć lat wcześniej.

Ponadto liczba studentów rośnie szybciej niż baza dostępnych miejsc noclegowych, co pogłębia lukę podażową na polskim rynku domów studenckich.

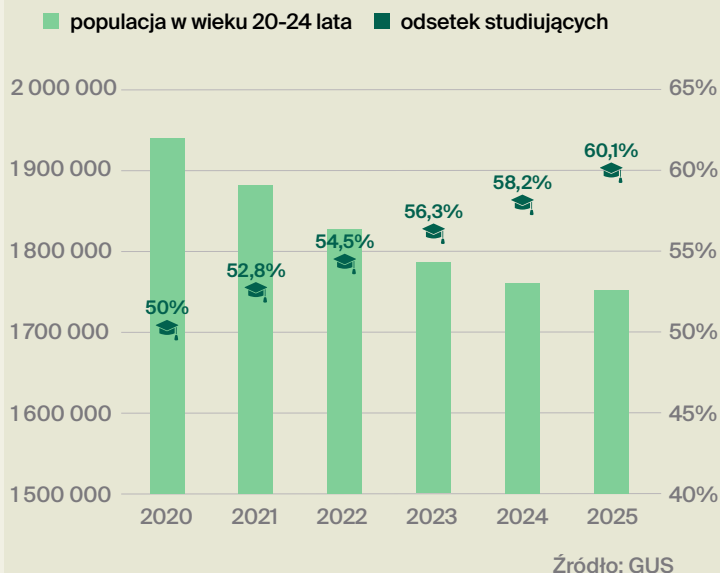
WSKAŹNIK DOSTĘPNOŚCI

Skalę niedoborów miejsc w akademikach obrazuje wskaźnik dostępności, który w skali kraju wynosi obecnie 8,3%, co oznacza, że na jedno miejsce w akademiku przypada 11,9 studentów. Wskaźnik ten nie ulega poprawie mimo dostarczania na rynek nowych obiektów PBSA bowiem w roku ubiegłym wynosił 8,7% (na 1 miejsce przypadało 11,4 studentów).

Liczba studentów w Polsce

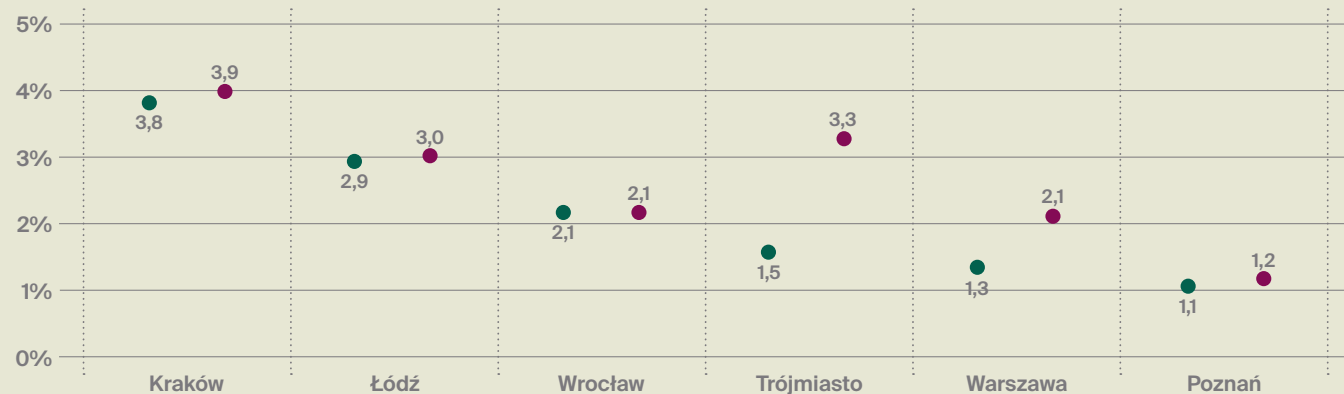


Odsetek studujących w relacji do populacji młodych



Wskaźnik dostępności miejsc w prywatnych akademikach

● wskaźnik dostępności miejsc (2026) ● wskaźnik dostępności miejsc - prognoza (2028)



Na rynku prywatnych akademików wskaźnik dostępności w sześciu głównych miastach akademickich kształtuje się pomiędzy 1,1% a 3,8%. Największe deficyty występują w Poznaniu oraz w Warszawie, gdzie na jedno łóżko w prywatnym akademiku przypada odpowiednio 96 i 77 studentów. Najkorzystniejsza sytuacja jest w Krakowie, gdzie stale rosnąca podaż obiektów PBSA umożliwiła obniżenie współczynnika do 27 osób na jedno łóżko w prywatnych akademikach, wciąż jednak wskaźnik dostępności znajduje się na bardzo niskim poziomie.

Dostarczenie na rynek nowej podaży w ciągu następnych dwóch lat nie zmieni znacząco wskaźnika dostępności, który w większości miast pozostanie poniżej poziomu 4%.

OBŁOŻENIE

Rynek zakwaterowania studenckiego w PBSA w Polsce charakteryzuje się wysokim poziomem obłożenia, który oscyluje w granicach 97%. W największych miastach akademickich, zapewnienie miejsca wymaga rezerwacji z kilkumiesięcznym wyprzedzeniem.

Na wysoki wskaźnik obłożenia w sektorze PBSA wpływa kilka czynników. Należą do nich m.in. wysoki popyt ze strony studentów zagranicznych, wyższy standard zakwaterowania w porównaniu do akademików publicznych, mnogość udogodnień dostępnych na terenie obiektów, przejrzyste warunki najmu oraz stałe opłaty all-in, eliminujące ukryte koszty.

CZYNsze

Czynsze najmu w prywatnych akademikach cechują się znacznym zróżnicowaniem i zależą m.in. od lokalizacji, standardu obiektu oraz oferowanych udogodnień. Najbardziej przystępnym cenowo miastem pozostaje Łódź, gdzie ceny za łóżko w pokoju jednoosobowym rozpoczynają się od 1 800 PLN/miesiąc, a za łóżko w pokoju dwuosobowym od 1 200 PLN/miesiąc.

Najwyższe stawki najmu pozostają w Warszawie, Wrocławiu oraz Krakowie. Czynsze w stolicy Polski kształtowały się w przedziale od 2 600 do 4 800 PLN/miesiąc za pokój jednoosobowy oraz od 1 650 do 3 000 PLN/miesiąc za łóżko w pokoju dwuosobowym.

W zdecydowanej większości obiektów obowiązują również opłaty serwisowe pokrywające m.in. koszty rezerwacji oraz sprzątania. Za dodatkową opłatą wybrane akademiki oferują również możliwość skorzystania z miejsca parkingowego czy podwyższony standard wyposażenia pokoju studenckiego.

Średnie czynsze (PLN/miesiąc)

	 POKÓJ 1-OSOBOWY	 POKÓJ 2-OSOBOWY
Warszawa:	2 600 - 4 800	1 650 - 3 000
Kraków:	2 200 - 3 400	1 400 - 2 200
Trójmiasto:	2 500 - 3 050	1 550 - 1 900
Wrocław:	2 350 - 4 400	2 400 - 2 550
Poznań:	2 000 - 3 800	1 650 - 1 750
Łódź:	1 800 - 3 250	1 200 - 1 700

Źródło: Knight Frank

RYNEK INWESTYCYJNY

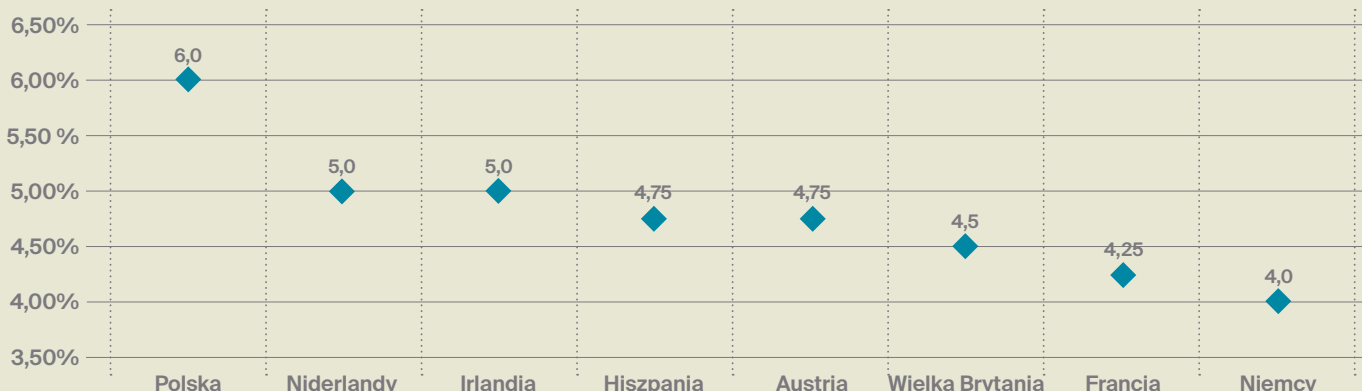
Polski rynek prywatnych akademików pozostaje na wczesnym etapie rozwoju, czego odzwierciedleniem jest nadal ograniczona aktywność inwestycyjna. Dotychczas najwyższe wolumeny transakcyjne odnotowano w latach 2022 i 2025, kiedy wyniosły odpowiednio 108 mln EUR oraz 87 mln EUR. W pierwszej połowie 2026 roku nie zawarto żadnej transakcji inwestycyjnej.

Największa transakcja w historii polskiego rynku prywatnych akademików miała miejsce w 2022 roku, kiedy Xior Student Housing nabył trzy akademiki Basecamp – dwa w Łodzi i jeden w Katowicach – oferujące łącznie 1 850 miejsc noclegowych. Transakcja o wartości 108 mln EUR była częścią szerszego, paneuropejskiego przejęcia aktywów zlokalizowanych również w Niemczech, Danii i Szwecji.

Xior pozostaje najbardziej aktywnym inwestorem w polskim sektorze mieszkań studenckich. W 2025 roku spółka nabyła Basecamp Wrocław, oferujący 775 pokoi typu en-suite i studio, a także akademik należący do Solida Capital z 428 łózkami. Dodatkowo przejęła od Syrena RE funkcjonujący obiekt BTR w Warszawie obejmujący 117 mieszkań na wynajem, z zamiarem jego konwersji na akademik.

Pomimo ograniczonej aktywności inwestycyjnej, sektor pozostaje atrakcyjny dzięki utrzymującej się nierównowadze podaży i popytu

Stopy kapitalizacji



Źródło: Knight Frank, Q1 2026

Kontakty

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

Charles Taylor
CEO,
Acting Head of Capital Markets
+48 722 202 030
charles.taylor@pl.knightfrank.com

Dorota Lachowska
Head of Research
+48 601 518 654
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

Małgorzata Krzystek
Head of Valuation & Advisory
+48 508 502 993
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

Krzysztof Cipiur
Director, Private Wealth
+48 695 662 756
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

Sylvia Jankowska
Investment Broker, Living & Hospitality
+48 697 037 969
sylvia.jankowska@pl.knightfrank.com

BIBLIOTEKA RAPORTÓW



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. 2026

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.