
prywatne akademiki w Polsce

perspektywy rozwoju rynku
domów studenckich

think co. x
real estate research lab

GOLUB GetHouse

spis treści

wstęp	4
perspektywy rozwoju rynku prywatnych akademików	7
rynek europejski	8
rynek polski	14
sytuacja domów studenckich w Polsce	26
sylwetka użytkowników	31
sylwetka młodych	32
potrzeby mieszkaniowe studentów	36
potrzeby mieszkańców akademików	44
części wspólne i udogodnienia	48
rola społeczności	54
rynek akademików w wybranych krajach	59
współpraca uczelni z PBSA	60
Francja	64
Hiszpania	66
Holandia	68
Niemcy	70
Wielka Brytania	72

najciekawsze marki	75
Campus Living Villages	76
Chapter London	78
LivinnX	80
Resa	82
The Student Hotel	84
architektura akademików	87
Tietgenkollegiet	88
Studentenwohnheim TUM Garching	90
Møller Foundation	92
G27 CIEE Global Institute	94
Pink Flamingo	96
najpopularniejsze pokoje	99
pokoje pojedyncze	100
segmenty wieloosobowe	102
apartamenty	104
podsumowanie	107
kluczowe segmenty rozwoju rynku	108
przypisy	114

wstęp



Rozwój rynku prywatnych akademików to jedno z najciekawszych zjawisk ostatniej dekady. Mieszczące się w kategorii alternatywnych inwestycji usługi mieszkaniowe stają się w ostatnich latach tak znaczące dla rynku nieruchomości, że razem (domy studenckie, senioralne, colivingi i PRS) tworzą już sektor nie mniej istotny niż biurowy i retailowy. Najdojrzalsze są rynki anglosaskie, w szczególności Wielka Brytania i USA. Dobrze rozwija się rynek francuski, świetnie zapowiadają się rynki hiszpański i holenderski, przynoszące najwyższe na Zachodzie stopy zwrotu. Światowy trend nie ominął również obszaru CEE, w tym Polski. Jak duży potencjał ma w naszym kraju rynek PBSA?

Od lat 90. wierzyliśmy, że akademiki będą pustoszyć, studenci z nich uciekać, a ostatecznie zasoby domów studenckich zostaną zlikwidowane. Jednak doświadczenie studenckiego życia przywiezione z zachodnich wymian, rosnące wymagania mieszkaniowe rodzimych żaków oraz wzrastająca liczba studentów zagranicznych zwróciły uwagę inwestorów na niewykorzystany potencjał rynku polskiego. Prywatne domy studenckie stały się w ostatnich latach jednym z najgorętszych obszarów inwestycji alternatywnych w kraju.

Widzimy, jak wiele jeszcze jest do zrobienia – zachodnie rynki opiekę nad publicznymi domami studenta oddały w ręce trzeciego sektora, który zarządza również znacznym odsetkiem prywatnych inwestycji. Pozwala to na poprawę jakości publicznych akademików i skuteczniejszą opiekę nad nimi – dla naszych uczelni są one dzisiaj wyłącznie problemem. Umożliwia to także szybszy rozwój sektora prywatnego, który – mając perspektywę współpracy z uczelniami – może tworzyć zdywersyfikowaną ofertę i długoterminowe plany.

Ostatecznie PBSA to pierwszy sektor nieruchomości, który skierowany jest do wchodzącego w dorosłość pokolenia Z. Niewiele jeszcze o nim wiemy, dostrzegamy jednak, że inaczej patrzy na własność, bezpieczeństwo i kapitał. Jego przedstawiciele nie mają w zwyczaju rzucania się z motyką na słońce, a jednocześnie – mimo że zwiedzają całą świat – czują duże przywiązanie do miejsc i ludzi. Oznacza to, że stworzenie im odpowiednich warunków mieszkaniowych może być atrakcyjne zarówno dla studentów, jak i ich rodziców. Warunkiem będzie jednak zaproponowanie im dostrzegalnej propozycji wartości. O tym, jak budować tę wartość, przeczytaj Państwo w poniższym raporcie. Zapraszamy do lektury.

Tomasz Bojęć i Przemysław Chimczak
Partnerzy Zarządzający
ThinkCo – real estate research lab

think co.
real estate research lab



Rynek prywatnych akademików w Polsce co prawda znajduje się dopiero we wczesnej fazie rozwoju, jednak w mojej ocenie jest jednym z najbardziej perspektywicznych sektorów nieruchomości w kraju. Świadczy o tym wiele czynników, m.in. fakt, że obecnie dostępne akademiki uczelniane zapewniają zakwaterowanie dla zaledwie ok. 9% studentów. Oznacza to, że mamy do czynienia z deficytem miejsc noclegowych, a więc potencjał rozwoju branży jest ogromny. Tym bardziej że w Polsce stale przybywa zagranicznych studentów. Obecnie studiuje w naszym kraju niemal 73 tys. osób z zagranicy, a liczba ta rośnie o ok.10% rocznie.

Potwierdzenie tych danych znajdujemy w naszej codziennej pracy – w LivinnX Kraków, akademiku, który otworzyliśmy we wrześniu 2019 r. Na co dzień spotkać tam można przedstawicieli kilkudziesięciu narodowości, np. Włochów, Hiszpanów, Ukraińców czy nawet obywateli RPA i Chin. W listopadzie 2019 r. studenci z zagranicy stanowili aż 60% wszystkich mieszkańców akademika. Inwestycję zrealizowaliśmy we współpracy z CA Ventures International – firmą, która w ramach swojej działalności na amerykański rynek dostarczyła już ponad 18 tys. łóżek dla studentów. Na bazie do-

świadczenia naszego partnera i własnych obserwacji udało nam się zaimplementować do Polski rozwiązania, które w 100% zdały egzamin za granicą.

Naszym studentom udostępniamy znacznie więcej niż tylko miejsce do spania. W LivinnX znajdują się także specjalnie zaaranżowane sale do nauki, wspólna kuchnia, przestrzeń rozrywki, a także całonocna siłownia czy taras z jacuzzi na dachu. Od początku realizacji tej inwestycji zależało nam na tym, aby w pełni odpowiadała standardom europejskim w każdym możliwym aspekcie.

Czy takich inwestycji jak LivinnX Kraków będzie na polskim rynku więcej? O prognozach na przyszłe lata przeczytaj Państwo na kolejnych stronach raportu – gorąco zachęcam do jego lektury. Jeśli chodzi natomiast o aktywność Golub GetHouse, działalność w sektorze prywatnych akademików stanowi jeden z bardzo istotnych elementów naszej strategii biznesowej, dlatego już niedługo nasze portfolio uzupełni kolejna inwestycja. Będzie to akademik zlokalizowany na warszawskiej Pradze-Północ, vis-à-vis Akademii Leona Koźmińskiego.

Cezary Jarząbek
Założyciel i Prezes Zarządu
Golub GetHouse

GOLUB GetHouse



**perspektywy rozwoju
rynku prywatnych
akademików**

1 rynek europejski

DEFINICJE

Publiczny dom studenta

Budynek przeznaczony do akomodacji studentów będący własnością państwa bądź instytucji publicznej (np. uczelni, szkoły).

Private PBSA (prywatny dom studenta)

Prywatna inwestycja budowlana przeznaczona do akomodacji studentów, która zarządzana jest przez właściciela lub zewnętrznego podmiot biznesowy, niezwiązany z uczelnią ani inną instytucją publiczną.

University PBSA

Prywatna inwestycja budowlana przeznaczona do akomodacji studentów. Zarządzana jest przez fundację, stowarzyszenie lub inną organizację non-profit, która na celu ma połączenie uczelni i obiektów mieszkalnych. Instytucja taka działa w powiązaniu z uczelniami i miastami, a budynki często stawiane są na terenach kampusów.

PBSA (Purpose Built Student Accommodation) to jeden z najszybciej rozwijających się sektorów inwestycyjnych w Europie. Pojęcie to obejmuje wszystkie budynki tworzone przez prywatne instytucje w celu zapewnienia miejsc noclegowych dla studentów.

Wyraźne zainteresowanie inwestycjami w prywatne domy studenckie miało swoje początki w skutkach ostatniego kryzysu gospodarczego. Załamanie rynku mieszkaniowego oraz idące za nim problemy sektora komercyjnego sprawiły, że inwestorzy zaczęli poszukiwać inwestycji alternatywnych.

W ciągu ostatniej dekady instytucje inwestycyjne na rynku nieruchomości nadal rozwijały rzecz jasna portfele parków biurowych i przemysłowych, centrów handlowych czy obiektów z mieszkaniami na wynajem (Private Rented Sector – PRS). Niemniej nauczone doświadczeniami poprzedniego cyklu koniunkturalnego nie tylko dywersyfikowały lokowanie kapitału w ramach znanych dotychczas portfeli, ale też poszukiwały alternatyw wobec nich. Jedną z najbardziej atrakcyjnych okazał się właśnie rynek prywatnych domów studenckich – łączących cechy obiektu mieszkaniowego z inwestycjami typowo komercyjnymi.

przyczyny wzrostu popularności PBSA

Poza kwestiami zmian gospodarczych podstawowymi czynnikami wpływającymi na zwiększenie popytu po stronie studentów były wzrastająca potrzeba podróżowania i rozwijające się programy międzynarodowych wymian studenckich. Silnie rozwinęły się też studia double-degree i skierowane do studentów zagranicznych programy prowadzone w języku angielskim.

Rynek PBSA najbardziej rozwinął się w krajach, w których wskaźnik umiędzynarodowienia jest najwyższy, co dawało największe szanse szybkiego i skutecznego zasiedlenia budynku. Dlatego też wiodące rynki PBSA w Europie to Wielka Brytania, Francja i Niemcy, choć istotną rolę grają również rynki holenderski i hiszpański.

Zwroty z inwestycji w PBSA na rynkach rozwiniętych od kilku lat utrzymują się na stabilnym poziomie 4,5–6%. W kontekście stosunkowo niewielkich kosztów inwestycyjnych daje to bezpieczną alternatywę wobec sektora biurowego i retailu. Tam konkurencja, wymagająca wyjątkowości obiektów, jest tak duża, że coraz więcej podmiotów ma trudność podejmowania się kolejnych drogich inwestycji, zwłaszcza że nie przewiduje przy tym

często zwrotów przekraczających 4% w skali roku. Dodatkowo deweloperzy niejednokrotnie zostawali z lokalizacjami, które nie nadają się na obiekty komercyjne, ale za to świetnie sprawdzą się w roli akademika lub podobnej formy najmu mieszkaniowego.

Polska na tle Europy

Polski rynek prywatnych domów studenckich długo nie budził zainteresowania, zwłaszcza lokalnych podmiotów. Przyczyn upatrywać można przede wszystkim w dużym zapotrzebowaniu na obiekty biurowe i handlowe, przy jednoczesnym braku rozwiniętego i stabilnego rynku najmu mieszkań (który dowodzi atrakcyjności tego sektora). Niemniej duża liczba polskich studentów (1,29 mln) w połączeniu z geometrycznie wzrastającym udziałem studentów zagranicznych stanowią ogromny popyt i potencjał dla rozwoju PBSA w Polsce. Obecnie zwroty z inwestycji w prywatne domy studenckie w Polsce kształtują się na najwyższym poziomie w Europie i sięgają stabilnych 7%, w stosunku do średnio 5% na Zachodzie.

Dodatkową mocną stroną Polski stanowi liczba miast akademickich ze znaczną populacją studentów. Na 61 miast w Europie mających ponad 60 tys. studentów Polska posiada aż siedem

ośrodków: Warszawę, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Łódź. Co więcej, trzy miasta przyciągają corocznie ponad 100 tys. studentów (Kraków, Wrocław, Poznań), a Warszawa z 228 tys. studentów znajduje się na piątym miejscu zestawienia.

Liczba studentów zagranicznych w Polsce już dziś wynosi ponad 72 tys., co przekłada się na sporą liczbę osób, dla których nie ma dziś łatwej i oczywistej alternatywy mieszkaniowej. Akademiki są dla przyjezdnych pierwszym miejscem wyboru ze względu na wysoką pozycję domów studenckich na Zachodzie, brak rynku PRS oraz trudność wynajmu na rynku prywatnym. To ostatnie związane jest z nieznaną języka polskiego i z niepokojem wielu właścicieli, który wynika z poczucia odmienności kulturowej. Jeśli PBSA zbuduje łatwo dostępną i zdywersyfikowaną ofertę odpowiadającą na potrzeby różnych grup ekonomicznych, to pozostanie w Polsce stabilnym i bezpiecznym obszarem inwestycyjnym.

Jest to istotne również z punktu widzenia zasobu publicznego, który jest w Polsce mocno rozbudowany. Odsetek PBSA wśród akademików ogółem wynosi u nas 5% – najmniej wśród analizowanych krajów. Jednocześnie jakość publicznych domów studenckich budzi spore wątpliwości. Remonty i nowe inwestycje w ostatnich latach nie są zapowiedzią

źródło: Unsplash

akademiki są dla przyjezdnych pierwszym miejscem wyboru ze względu na wysoką pozycję domów studenckich na Zachodzie, brak rynku PRS oraz trudność wynajmu na rynku prywatnym



zmieniającej się sytuacji, ale koniecznością podyktowaną dużymi uniwersyteckimi programami unijnymi, które wymagają budowy miejsca zakwaterowania dla studentów. Jest to jednak kropla w morzu potrzeb. Jak widać na rynkach zachodnich, publiczne domy studenckie nie są rozwijane nawet w tzw. państwach opiekuńczych. Alternatywę wobec nich tworzy rynek prywatny, często we współpracy z trzecim sektorem, co w Polsce jeszcze przed nami.

Tym samym standard polskich akademików publicznych, choć nie budzi pozytywnych skojarzeń, również buduje doskonałe podwaliny pod PBSA w Polsce. Stworzenie wyraźnie lepszej alternatywy

na rynku prywatnym pozwala bowiem wyraźnie odciąć się od dużego i przestarzałego zasobu oraz przyciągać wcześniej niezainteresowane akademikami grupy studentów, tak jak dzieje się to na rynku hiszpańskim. Nadal jednak kluczową grupą pozostaną studenci zagraniczni – obecnie PBSA pozwala na zasiedlenie zaledwie 8,9% z nich, podczas gdy w zachodniej Europie jest to średnio 60% (łącznie PBSA prywatne i uniwersyteckie). Przy absolutnie najniższym koszcie łóżka, gigantycznym zapotrzebowaniu i najlepszych w Europie zwrotach z inwestycji polski rynek PBSA kształtuje się jako niezwykle atrakcyjny dla inwestorów z całej Europy.



źródło: Unsplash

rynek prywatnych akademików w Europie

	Francja	Hiszpania	Holandia	Niemcy	Polska	Wielka Brytania
Liczba studentów (2018)	2 680 000	1 525 375	700 000	2 867 536	1 230 254	2 343 095
Liczba studentów zagranicznych (2018)	343 386	109 522	96 289	374 583	78 259	439 000
Udział studentów zagranicznych w ogólnej liczbie studentów	12,8%	7,2%	13,8%	13,1%	6,4%	18,7%

Liczba miejsc w domach studenckich ogółem (University + Private + Public)	364 547	91 263	55 000	314 200	127 384	650 500
PBSA (University + Private)	265 547	68 177	55 000	274 200	6 592	331 000
University PBSA	155 547	0	49 000	234 200	0	91 000
Prywatne PBSA	110 000	68 177	6 000	40 000	6 592	240 000
Publiczne domy studenckie	99 000	23 086	0	40 000	120 792	319 500

Domy studenckie ogółem / Liczba studentów	13,6%	6,0%	7,9%	11,0%	10,4%	27,8%
PBSA / Domy studenckie ogółem	72,8%	74,7%	100,0%	87,3%	5,2%	50,9%
PBSA / Studenci zagraniczni	77,3%	62,3%	57,1%	73,2%	8,4%	75,4%

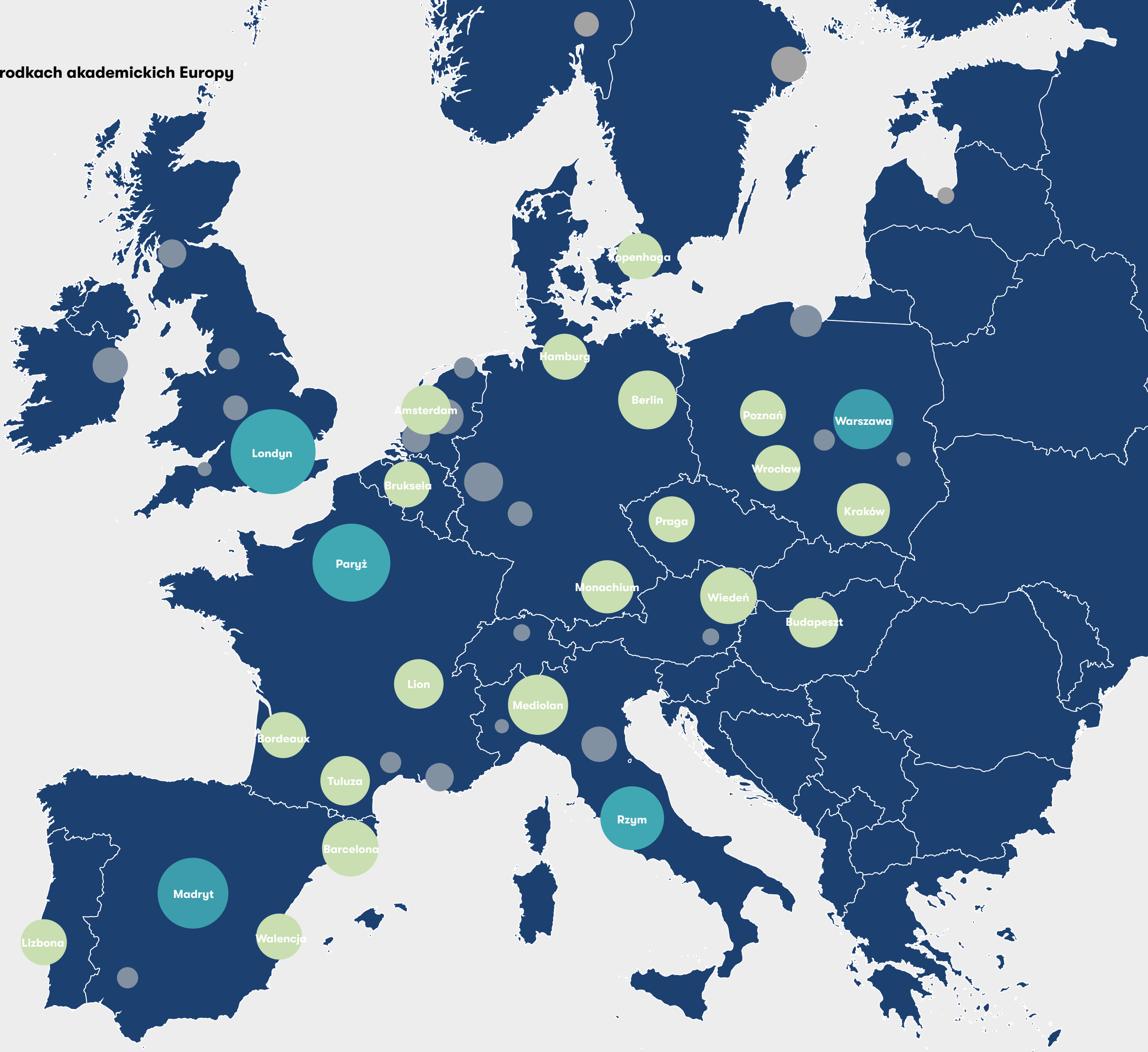
Średnia miesięczna cena najmu – pokój (EUR)	300 - 680	473 - 1000	321 - 742	210 - 580	335 - 460	632 - 1775
Średnia miesięczna cena najmu – studio (EUR)	455 - 962	1019 - 1585	557 - 845	285 - 776	400 - 500	1037 - 1785
Średnia wartość łóżka (EUR, 2018)	175 525	75 000	119 716	153 388	37 000	110 738

Zwroty z inwestycji	4,25-6,00%	5,5-7,0%	4,5-5,0%	4,0-5,0%	6,25-7,0%	4,25-5,5%
----------------------------	------------	----------	----------	----------	-----------	-----------

opracowanie ThinkCo na podstawie: Student Accommodation in CEE (CMS 2019), Insights to Student Housing (CBRE 2019), European Student Housing Report (JLL 2017), World student housing (Savills 2018), Spotlight World Student Housing (Savills 2016/17)

liczba studentów w największych ośrodkach akademickich Europy

liczba studentów	
Londyn	415 170
Paryż	366 754
Madryt	322 715
Rzym	242 562
Warszawa	235 875
Mediolan	197 241
Berlin	187 934
Barcelona	187 116
Wiedeń	184 902
Kraków	149 880
Budapeszt	149 009
Lion	139 448
Monachium	121 732
Amsterdam	119 291
Wrocław	117 943
Lizbona	116 676
Praga	112 651
Poznań	110 801
Tuluza	109 578
Kopenhaga	108 650
Hamburg	107 193
Bruksela	102 437
Walencja	101 933
Bordeaux	101 206
Kolonia	99 724
Utrecht	99 039
Dublin	97 648
Turyń	96 154
Sztokholm	93 269
Trójmiasto	88 928
Glasgow	88 415
Marsylia	85 947
Birmingham	82 290
Oslo	80 263
Montpellier	78 899
Sewilla	77 860
Łódź	76 969
Rotterdam	75 720
Manchester	74 880
Groningen	72 904
Zurych	71 862
Ryga	67 412
Graz	67 098
Frankfurt	66 565
Bolonia	66 458
Lublin	66 130
Cardiff	65 230



2 rynek polski

liczba studentów w Polsce

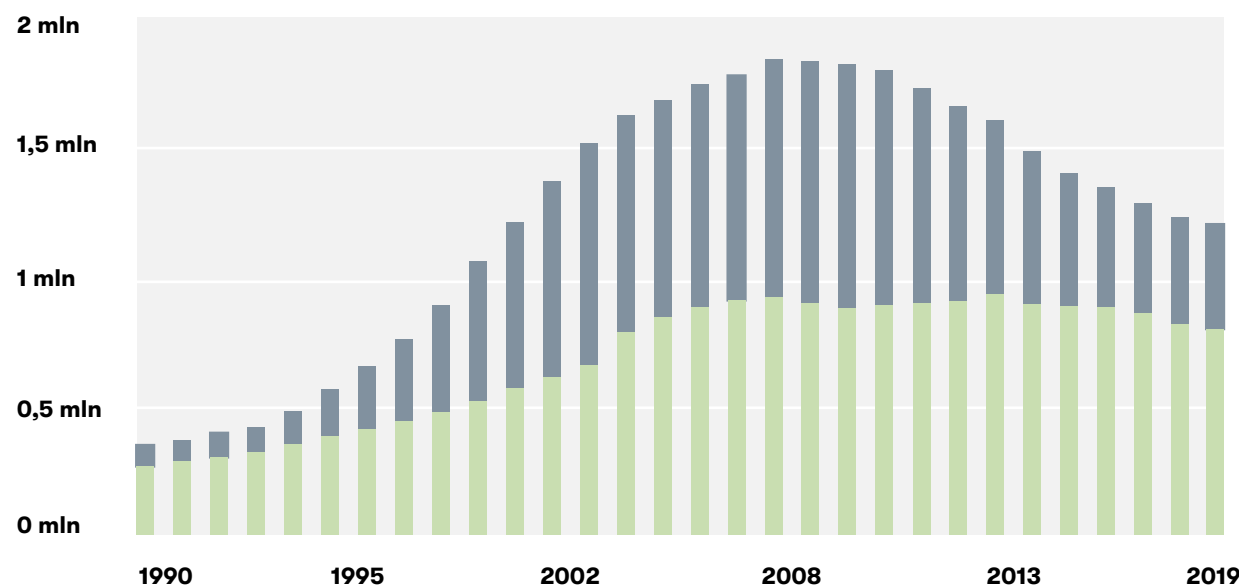
W 1990 r. w wyniku rozpoczęcia procesu transformacji i idącej za nim nowej ustawy o szkolnictwie wyższym zmienił się w Polsce sposób finansowania szkolnictwa wyższego. Wskutek tej zmiany oraz niedoborów kadrowych w rozpędzającej się gospodarce uczelnie zaczęły otrzymywać pieniądze w większym stopniu ze względu na liczbę wydawanych dyplomów niż jakość samego szkolnictwa. Z tego powodu od początku lat 90. liczba studentów zaczęła wzrastać, a zmiany te przyspieszyły jeszcze po 1997 r., kiedy weszła w życie ustawa o wyższym szkolnictwie zawodowym. Dała ona początek

wysypowi prywatnych uczelni o wąsko zdefiniowanym profilu kształcenia.

Rekordowy dla szkolnictwa wyższego był rocznik 2005/2006, kiedy na publicznych i prywatnych uczelniach studiowało 1 953,8 tys. osób. Od tego czasu liczba studentów systematycznie się zmniejszała. Przyczyn pierwszego wyhamowania upatrywać można w ustawie o szkolnictwie wyższym z 2005 r., która wprowadziła system belwederski, umożliwiający zakończenie studiów na poziomie licencyjnym. Dalsze spadki spowodowane były przede wszystkim czynnikami demograficznymi, które oznaczały ciągłe zmniejszanie się liczby osób w wieku 19–24 lat.

studenci niestacjonarni
studenci stacjonarni

liczba studentów w Polsce



W latach 2005–2019 liczba studentów zmniejszyła się o 39,6%, by osiągnąć poziom 1230,3 tys. w roku akademickim 2018/2019. Na studiach stacjonarnych znalazło się wtedy 809,3 tys. studentów (65,8%), a na niestacjonarnych – 420,9 tys. (34,2%). Z tego 73,3% studentów pobrało naukę na uczelniach publicznych.

prognozy liczby studentów

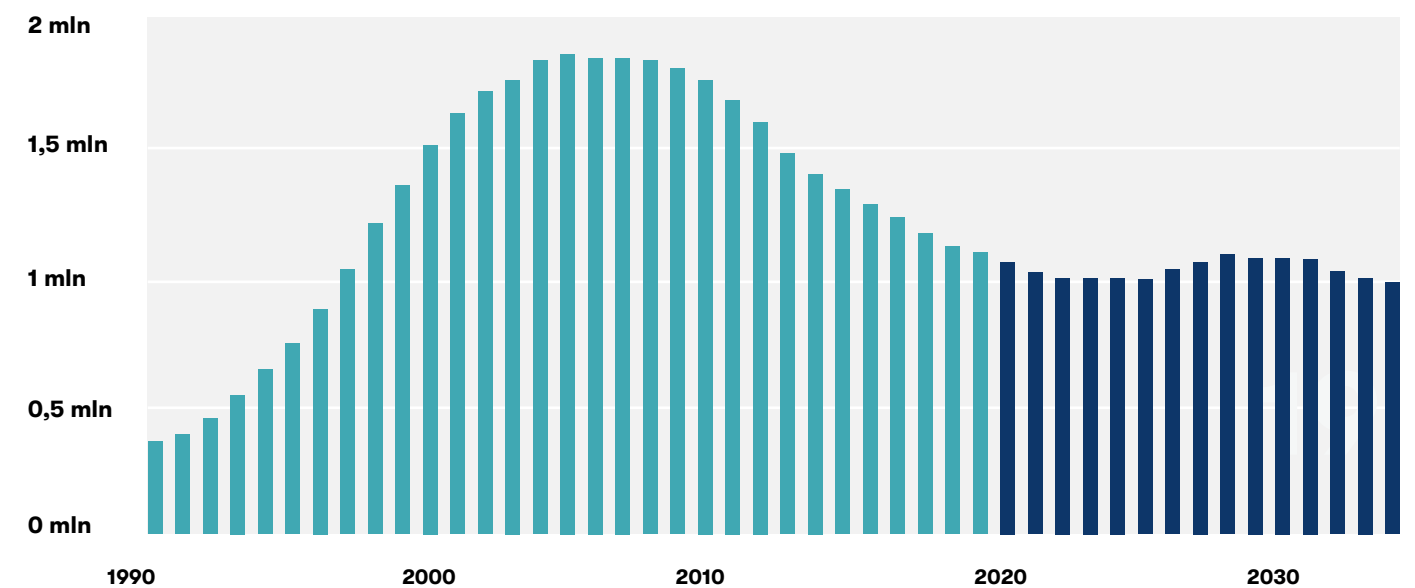
Wszystkie te kwestie mają niebagatelny wpływ na sposób interpretacji danych GUS. Istotne bowiem jest, że statystyki wskazujące spadek liczby studentów nie zwracają uwagi na kilka ważnych aspektów, kluczowych dla rynku prywatnych

domów studenckich. Pierwszym jest utrzymująca się od 2004 r. liczba osób studiujących dziennie, która oscyluje w granicy 950–900 tys.. Spada natomiast mocno liczba studentów niestacjonarnych, których w latach 2007–2019 ubyło ponad 576,2 tys. (-57,8%). Należy więc dostrzec, że zarówno spadki demograficzne, jak i kryzys gospodarczy wpływają niemal wyłącznie na zmniejszenie się liczby studentów w trybie niestacjonarnym. Oznacza to, że nie ma powiązania między wyżem studenckim a zapotrzebowaniem na domy studenckie, ponieważ studenci niestacjonarni nie są ich naturalnymi odbiorcami.

źródło: Unsplash

Sposób przeprowadzenia obliczeń na lata 2020–2035: szacowana liczba studentów została wyliczona na podstawie średniego odsetka osób w wieku 19–24 lat decydującego się na podjęcie studiów. W 2009 r. odsetek ten wynosił 54% i systematycznie malał do 49% w 2019 r. Docelowa wartość wskaźnika skolaryzacji przyjętego dla realizacji strategii Europa 2020 wynosi 45%.

prognozowana liczba studentów w Polsce



RYNEK POLSKI W LICZBACH

1 230 254

liczba studentów¹
rok akademicki 2018-19, GUS

327 000

liczba absolwentów²
rok akademicki 2017-18, GUS

78 259

liczba studentów
zagranicznych

6,36%
ogółu

+264%

wzrost liczby studentów
zagranicznych (2010-2018)

42%

516 803
studentów

58%

713 451
studentek



360 wyższych
uczelni



97 miast
akademickich



130 publicznych
uczelni wyższych

34,2%

420 995
studentów
niestacjonarnych

65,8%

809 259
studentów
stacjonarnych

11,6%

146 600
studia magisterskie
jednolite

24,1%

296 500

studia
II stopnia

64%

787 200
studia
I stopnia

73%

901 801
studentów
uczelni
publicznych

27%

328 453
studentów
uczelni
niepublicznych

45%

wszystkich studentów
wynajmuje mieszkania³

6794

liczba łóżek w planowanych
prywatnych akademikach
(do 2023 r.)



AKADEMIKI

publiczne

120 792 łóżek⁴

73% obłożenia⁵

9,82%

publiczne akademiki/
populacja studencka

prywatne

6592 łóżek

90%-100% obłożenia

0,48%

prywatne akademiki/
populacja studencka

¹ Rocznik 2018/19, GUS

² Rocznik 2017/18, GUS

³ Studenci na rynku nieruchomości 2018. Raport z badania, Amron, 2018

⁴ Szkoły wyższe i ich finanse w 2018 r., GUS, Warszawa, Gdańsk 2019

⁵ Rynek prywatnych akademików w Polsce, Metropolitan Investment, 2019

Opracowanie oparte zostało na analizie ośmiu największych ośrodków akademickich: Warszawy, Krakowa, Poznania, Wrocławia, Łodzi, Gdańska, Lublina i Katowic.

Drugą ważną sprawą jest, spowodowane dotychczasowymi statystykami, wrażenie dalszych spadków liczby studentów. Jednak porównując obecną strukturę ludności ze współczynnikiem skolaryzacji w szkolnictwie wyższym (który wynosił w ostatnich latach 49%), możemy spodziewać się szybkiego wyhamowania tego trendu i ustabilizowania się liczby studentów w 2025 r. na poziomie ok. 1050 tys. Co więcej, możemy się spodziewać wzrostu tej liczby w latach 2025–2030 oraz ponownego spadku do 2035 r. Ostatecznie liczba studentów w latach 2025 i 2035 powinna być porównywalna.

Stabilny na swój sposób stan z lat 2006–2010 mylnie zinterpretowaliśmy jako normę, nie dostrzegając przy tym, że liczba studentów w Polsce w niewielkim stopniu odbiegała wówczas od liczby studentów w Niemczech, kraju o dwukrotnie większej liczbie ludności. W tym kontekście poziom 1,0–1,1 mln studentów w Polsce rozpatrywać należy jako właściwy i zdrowy, a nagły wzrost odsetka osób studiujących w latach 1990–2006 i późniejszy spadek do 2018 r. odczytywać można jako reakcję na niedobory i potrzebę szybkiego ich uzupełnienia, a tym samym jeden z symboli transformacji ustrojowej.

największe ośrodki akademickie

Największe ośrodki akademickie to jednocześnie największe polskie miasta wojewódzkie. To tam znajdują się wysokiej klasy publiczne uczelnie, oferujące szeroki wachlarz możliwości kształcenia. Jakość i wielkość zaplecza to pierwszy czynnik determinujący szanse na rozwój sektora PBSA.

Warto jednak zaznaczyć, że bardzo istotną rolę odgrywa bezpośrednia odległość akademika od budynków dydaktycznych – dlatego wskazywanie na potencjał całych aglomeracji, takich jak Trójmiasto czy Górnośląski Okręg Przemysłowy, obarczona jest dużym marginesem

błędu. Z uwagi na te kwestie niniejsze opracowanie oparte zostało wyłącznie na analizie ośmiu największych ośrodków akademickich: Warszawy, Krakowa, Poznania, Wrocławia, Łodzi, Gdańska, Lublina i Katowic.

Analizując dane wyłącznie z tych ośmiu ośrodków, otrzymać można wyniki znacznie lepiej oddające potencjał rozwoju PBSA w Polsce. W ośmiu największych miastach akademickich (Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Lublin, Katowice) mieszka w sumie 5,51 mln mieszkańców. Spośród nich 847,1 tys. to studenci, którzy stanowią średnio 16,4% populacji. Około 45% wszystkich studentów poszukuje co roku zakwaterowania na rynku najmu – 38% staje się najemcą prywatnej nieruchomości, a 7% wybiera publiczny akademik. Łącznie pula osób szukających mieszkania wynosi ok. 350 tys. Jeśli wyodrębnić z niej jedynie 25%, które według deklaracji przeznaczają na najem ponad 1000 zł miesięcznie, otrzymujemy grupę 88 tys. młodych Polaków będących potencjalnymi klientami PBSA.

Dodatkowo grupę będącą podstawowym klientem PBSA stanowią oczywiście studenci zagraniczni. W roku akademickim 2018/2019 ich liczba w ośmiu największych ośrodkach akademickich wyniosła 63 tys. Szacuje się, że liczba ta będzie nadal rosła.

Obecnie rynek prywatnych akademików w Polsce oferuje 6592 łóżka. Do 2023 r. liczba ta ma wzrosnąć do 13 386 łóżek w 75 obiektach. W tym okresie PBSA będzie w stanie pomieścić 1,58% ogółu studentów w największych miastach lub 21,1% studentów zagranicznych. Porównując to z danymi dla innych krajów europejskich, w których prywatne akademiki są w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe 32% (Francja), 62,2% (Hiszpania), a nawet 75,4% (Wielka Brytania) studentów zagranicznych, możemy stwierdzić, że polski rynek jeszcze przez długi czas będzie atrakcyjny dla inwestycji PBSA.

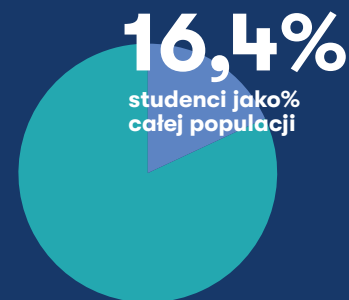
TOP 8 MIAST AKADEMICKICH

(Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Gdańsk, Lublin, Katowice)

5 519 800 liczba ludności 2018

847 900 liczba studentów 2018/19

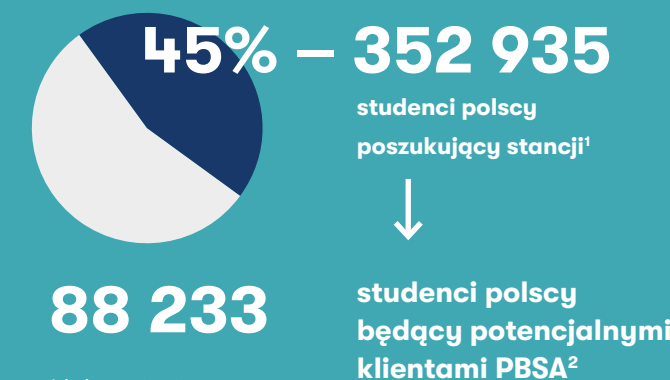
63 600 liczba studentów zagranicznych 2018/19



Największe uczelnie

Uniwersytet Warszawski	42700
Uniwersytet Jagielloński w Krakowie	36902
Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu	34534
Politechnika Warszawska	27072
Politechnika Wrocławska	26442
Uniwersytet Łódzki	25986
Uniwersytet Wrocławski	24658
Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie	23909
Uniwersytet Gdański	23085
Uniwersytet Śląski w Katowicach	22774
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie	20255

6,9% zagraniczni studenci w stosunku do wszystkich studentów



¹źródło: GUS

²25% poszukujących stancji, którzy mogą przeznaczyć na wynajem ponad 1000 zł/mc

71 200 liczba miejsc w publicznych akademikach

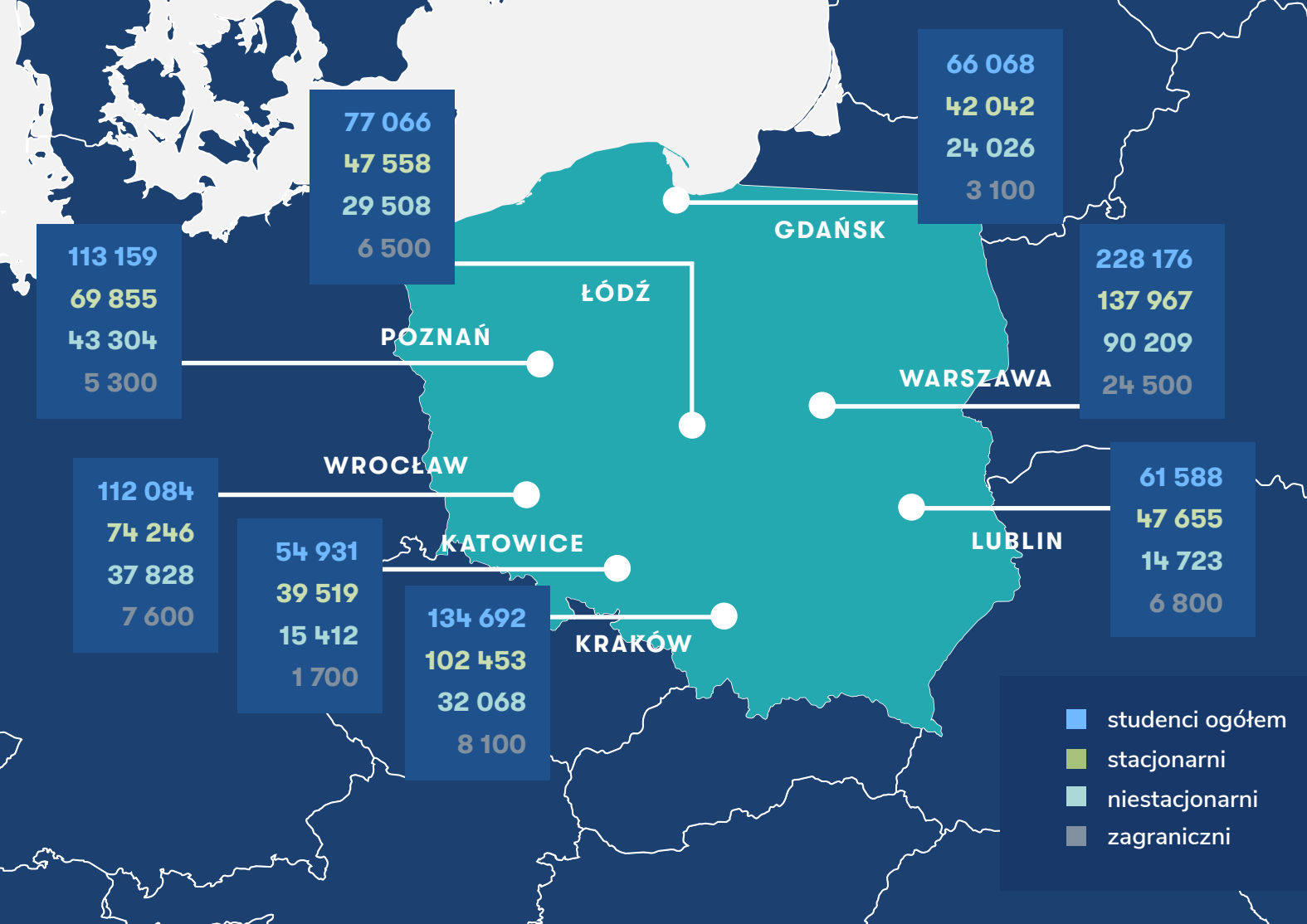
6 592 liczba miejsc w PBSA (istniejące)

13 386 planowana liczba miejsc w PBSA do 2022 r. (istniejące + powstające)

8,9% publiczne akademiki /liczba studentów

1,58% planowane PBSA (2023) /liczba studentów

21,1% planowane PBSA (2023) /studenci zagraniczni



opracowanie ThinkCo na podstawie „Szkolnictwo wyższe w roku akademickim 2018/2019”, GUS

w prywatnym akademiku. Ze względu na opisane wyżej wzrosty Polska stała się atrakcyjnym rynkiem dla inwestycji alternatywnych.

Statystycznie cudzoziemcy studiuje równo na uczelniach publicznych (53%) i prywatnych (47%). Spośród uczelni publicznych najczęściej wybierają największe uczelnie w kraju – Uniwersytety Warszawski i Jagielloński, które mają po ok. 3 tys. studentów zagranicznych. Z punktu widzenia proporcji do liczby studentów najwyższym odsetkiem wyróżniają się szkoły medyczne. Na większości z nich cudzoziemcy stanowią ponad 10% studentów, a najwięcej znajdziemy ich na Uniwersytecie Medycznym w Lublinie (20%).

Pomimo gwałtownego wzrostu polskie uczelnie i instytucje nieprzerwanie prowadzą aktywne starania o zwiększenie liczby studentów zagranicznych. Nasz kraj nadal pozostaje bowiem w tyle pod

względem umiędzynarodowienia uczelni wyższych na tle Europy. W 2017 r. obcokrajowcy stanowili 4% studentów w Polsce, co stanowiło piąty najgorszy wynik w UE. Wyprzedzają nas nie tylko państwa tradycyjnie kojarzone z prestiżowymi uczelniami, ale również kraje regionu: Czechy (12,5%), Słowacja (6,9%) czy Węgry (10%). Z drugiej strony wynik ten można traktować jako szansę na zwiększenie umiędzynarodowienia naszych uczelni w następnych latach, co z kolei przyczyni się do zwiększenia zapotrzebowania na PBSA.

W roku akademickim 2018/2019 Ukraińcy stanowili połowę studentów zagranicznych w Polsce, drugą najliczniejszą grupą są Białorusini (niemal 10%). Co istotne – w przypadku obu tych narodowości ponad 90% studentów przyjeżdża do Polski na pełnowymiarowe programy dydaktyczne, nie tymczasowe wymiany. W ostatnich latach dynamicznie przybywa też studentów z Indii, którzy stanowią już

W roku akademickim 2018/2019 w Polsce studiuje ponad 78 tys. cudzoziemców, co daje nam siódmą pozycję w Europie.

liczba studentów w największych ośrodkach akademickich (Top 8)

W obliczeniach brano pod uwagę wyłącznie uczelnie mające swoje placówki w wybranych miastach.

studenci zagraniczni

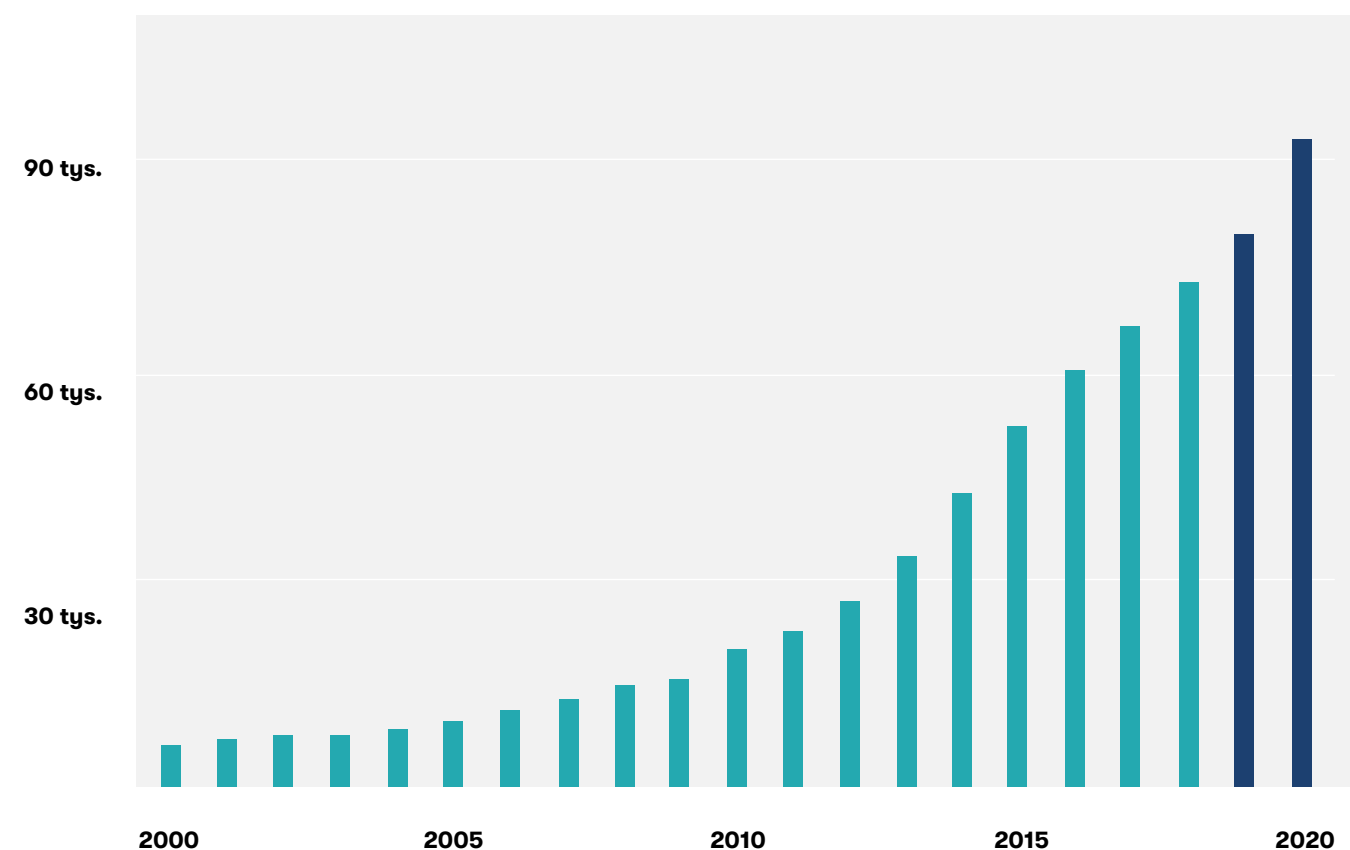
Od 2011 r. polskie uczelnie notują nieprzerwany wzrost liczby studentów zagranicznych, na poziomie 8–10 tys. rocznie. Kwestia ta ma niebagatelne znaczenie, bo to właśnie przyjezdni studenci są motorem napędowym rozwoju sektora PBSA. Przeprowadzka do innego kraju jest poważnym doświadczeniem życiowym, dlatego możliwość szybkiego i bezproblemowego znalezienia miejsca zamieszkania staje się kluczowa. Tym bardziej atrakcyjna, jeśli możliwa zdalnie, przez elektroniczny smart contract. Dlatego niemal wszyscy studenci na wymianach decydują się na wynajem pokoju w domu studenckim. Także większość obcokrajowców przyjeżdżających na pełnowymiarowe studia (czy też tzw. double-degree) decyduje się na zamieszkanie w PBSA na okres 1–2 lat, co daje im czas

na poznanie miasta, znalezienie znajomych i poczucie się bardziej swobodnie.

W roku akademickim 2018/2019 w Polsce studiuje ponad 78 tys. cudzoziemców, co daje nam siódmą pozycję w Europie. Nie jednak sama liczba studentów zagranicznych jest kluczowa, ale jej przyrost, który wyniósł 264% w latach 2010–2018 oraz 675% w latach 2005–2018.

Jednocześnie fakt przyciągania przyjezdnych przez największe uczelnie sprawia, że naturalnie wyłania się grupa ośmiu najważniejszych ośrodków akademickich (zob. tabela Top 8 - s. 27). W roku akademickim 2018/2019 w Warszawie studiuje 22,8 tys. studentów zagranicznych, w Krakowie 7,5 tys., we Wrocławiu 7,1 tys., w Lublinie 6,3 tys. i Łodzi 6,0 tys. Większość z nich w pierwszej kolejności zainteresuje się wynajęciem pokoju

studenci zagraniczni w Polsce



opracowanie ThinkCo na podstawie GUS



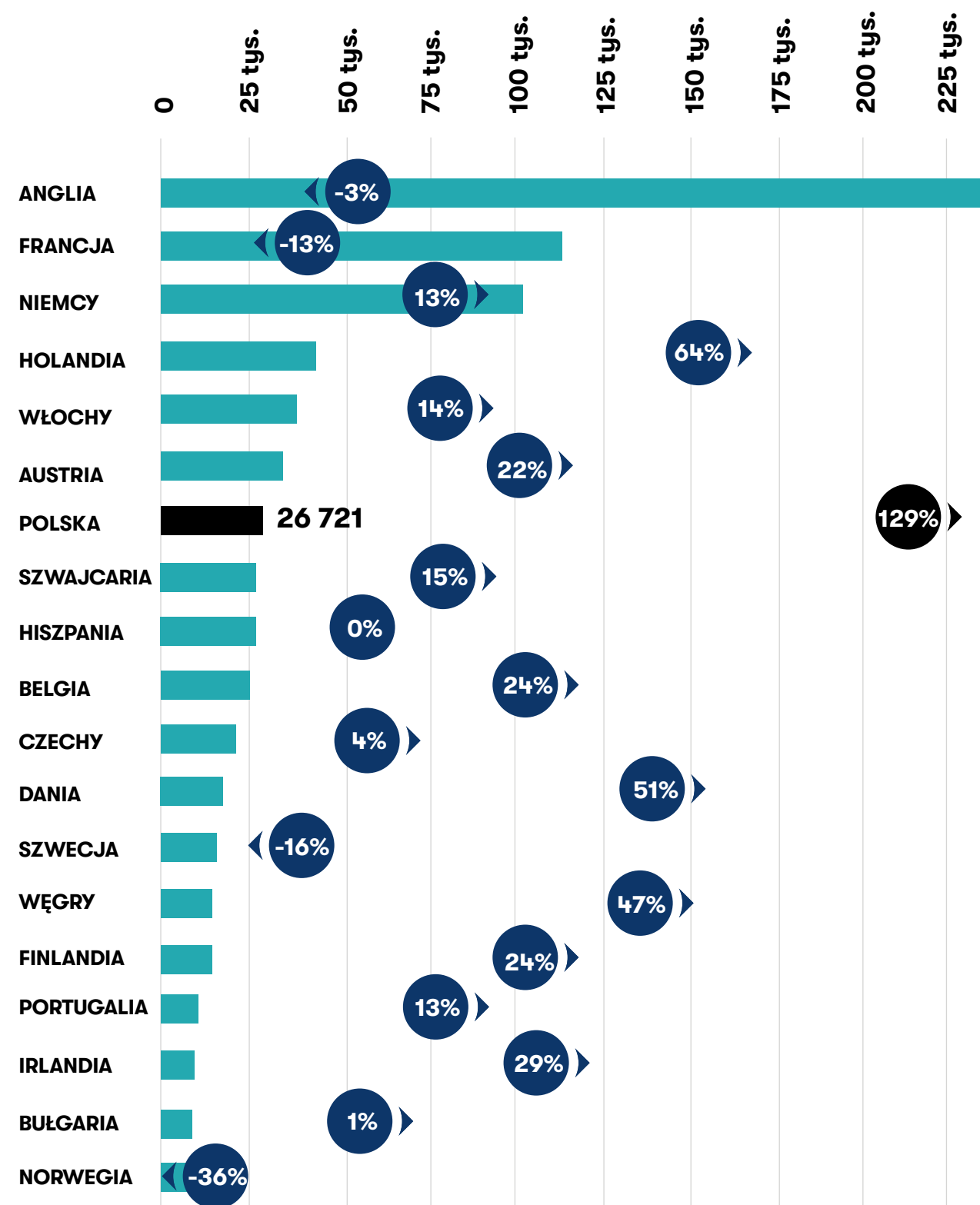
fot. Unsplash

4,6% obcokrajowców na polskich uczelniach. Inne zauważalne narodowości to: Hiszpanie, Turcy i Czesi (po 2–3% udziału w liczbie studentów zagranicznych). Polska jest też popularnym miejscem studiowania dla Norwegów (1,5 tys. osób, 2% studentów zagranicznych), którzy wybierają głównie kierunki medyczne. Pozostała jedna trzecia studentów pochodzi z kilkudziesięciu krajów świata. Od lat stale zmniejsza się odsetek studentów zagranicznych polskiego pochodzenia

i wynosi on obecnie niecałe 10%. Oznacza to wzrost atrakcyjności Polski w oczach zagranicznych studentów.

Dane te są szczególnie ważne z perspektywy operatorów PBSA, którzy będą kierowali swoją ofertą do dwóch grup odbiorców. Pierwszą i największą z nich stanowią będą studenci przyjeżdżający do Polski na cały okres studiów (Ukraińcy, Białorusini, Hindusi), którzy będą myśleli inaczej o zakwaterowaniu niż uczestnicy

wzrost liczby studentów zagranicznych 2010-2016



● Zmiana procentowa w latach 2014-19

opracowanie ThinkCo na podstawie Insights to Student Housing, CBRE, 2019

programu Erasmus+, przyjeżdżający na jeden lub dwa semestry wymiany. W ramach programów wymiany międzynarodowej do Polski przybywa kilkanaście tysięcy studentów rocznie (16 tys. w 2017 r.). Największe grupy stanowią:

Turcy (4202), Hiszpanie (3597), Francuzi (1481), Włosi (1390), Portugalczycy (1171) i Niemcy (1148).

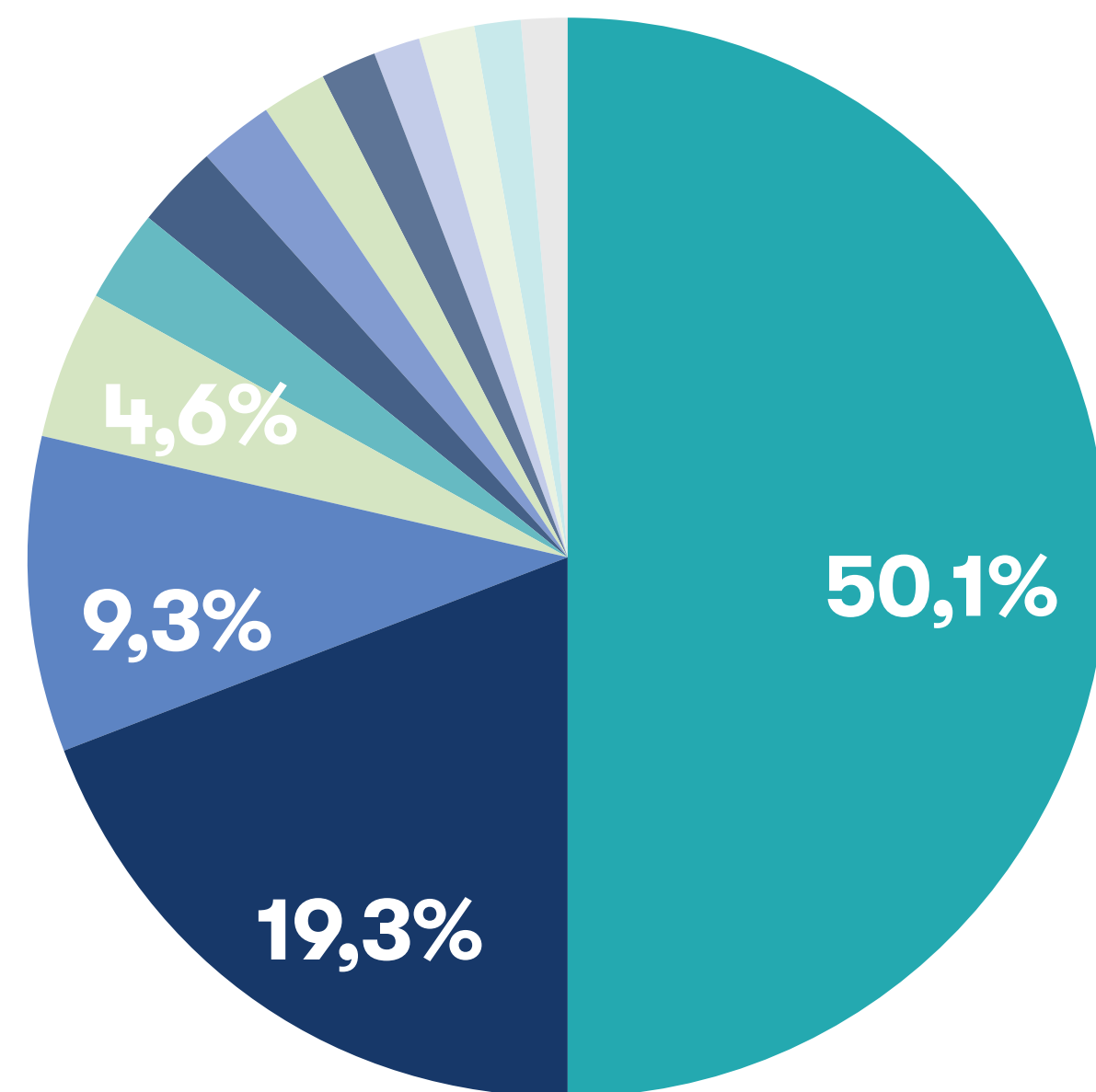


źródło: Unsplash

studenci zagraniczni w Polsce wg. narodowości



(...) najliczniejszą grupą wśród studentów zagranicznych są Ukraińcy i Białorusini. Istotne jest przy tym, że blisko 90% studiuje w Polsce na stałe, nie na wymianach studenckich



opracowanie ThinkCo na podstawie danych GUS "Szkoły wyższe i ich finanse w 2018 roku"

3 sytuacja domów studenckich w Polsce

Prognozowany w przyszłych latach wzrost liczby studentów zagranicznych w Polsce prowokuje pytania o miejsce ich zamieszkania. Obecnie takich studentów jest ponad 78 tys., co stanowi wzrost o 264% względem 2010 r. Akademiki, ze względu na swój instytucjonalny charakter, bliskość uczelni, przejrzyste zasady najmu i społeczność studencką, stanowią naturalną opcję mieszkaniową dla młodych ludzi – zwłaszcza w przypadku cudzoziemców, którym trudniej przebrnąć przez chaotyczny proces wynajmu mieszkania w Polsce. Przyczynia się to do rozwoju sektora PBSA.

Za sprawą dużego zainteresowania inwestorów prywatnymi akademikami w ostatnich latach w największych ośrodkach akademickich powstało ponad 45 obiektów przeznaczonych na zakwaterowanie dla studentów (ponad 6592 łóżka). Do końca 2023 r. liczba ta wzrosła do ponad 13 tys. łóżek.

sytuacja publicznych domów studenckich w Polsce

W ośmiu największych ośrodkach akademickich kraju studiuje ponad 800 tys. osób, jednak mniej niż co dziesiąty z nich może liczyć na pokój w domu studenckim publicznej uczelni. Największe szanse na przyznanie miejsca w akademiku mają

studenci z Krakowa, Lublina czy Katowic – tam uczelnie zaspokajają potrzeby mieszkaniowe ponad 10% ogółu studentów. Najgorzej pod tym względem wypadają Warszawa i Poznań, gdzie wskaźnik ten wynosi odpowiednio 6,6% i 4,5%.

W wyniku podnoszenia standardów przeludnionych dotąd pokoi liczba miejsc w akademikach systematycznie spada. Dodatkowo niektóre uczelnie rezygnują z utrzymywania domów studenckich i je likwidują – tak stało się chociażby w przypadku Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. Jednocześnie modernizowanie domów studenckich nie wystarcza, ich standard nadal oceniany jest przez studentów jako niezadowolający. Z tego powodu obłożenie publicznych domów studenckich spada (w 2005 r. wynosiło 86,1%, a w 2015 – 81,2%). Tradycyjnie jest ono wyższe na początku roku akademickiego, po czym studenci zwalniają miejsca w trakcie semestru. Dane GUS wskazują, że w połowie semestru zimowego 2018/2019 zajętych było 73% miejsc.

Choć istnieją wyjątki, takie jak wyremontowany DS Hanka w Poznaniu, akademiki publicznych uczelni nadal oferują często wieloosobowe pokoje bez prywatnej łazienki czy aneksu kuchennego. Sprawia to, że wielu studentów nie bierze pod uwagę tej formy zamieszkania i od razu poszu-



źródło: Unsplash

kuje mieszkania do wynajęcia. Zachęcać może za to niska cena. Pokoje jednoosobowe to zazwyczaj koszt 500–700 zł miesięcznie. Jest to stawka znacząco niższa niż na prywatnym rynku mieszkaniowym. Dla porównania w głównych ośrodkach akademickich ceny wynajmu pokoju w mieszkaniu trzypokojowym wahają się od 670 zł miesięcznie w Katowicach do ponad 1100 zł w Warszawie. Znacznie więcej zapłacimy za wynajem kawalerki – najmniej w Łodzi (1150 zł), a najwięcej w Warszawie (1950 zł).

prywatne akademiki w Polsce

Istniejące i budowane komercyjne obiekty PBSA, czyli inwestycje zamieszkania zbiorowego skierowane do studentów, w ośmiu wiodących ośrodkach akademickich Polski pozwolą na pomieszczenie ponad 13 tys. studentów. Największy z nich znajduje się w Krakowie – w otwartym w 2019 r. LivinnX może zamieszkać ponad 700 osób. Choć obecnie rynek jest nadal mocno rozdrobniony, to w najbliższych latach będziemy obserwować rozwój dużych graczy, którzy już dziś budują swoją pozycję na rynku, takich jak Student Depot (2500 miejsc w Warszawie, Poznaniu, Łodzi, Gdańsku, Wrocławiu i Lublinie) czy BaseCamp (ponad 2000 miejsc w Łodzi, Katowicach i Wrocławiu) i LIV



źródło: Unsplash

(ponad 1000 miejsc w Krakowie, Poznaniu i Gdańsku).

Co ciekawe, Warszawa mimo największej liczby studentów w kraju (219 tys. w roku akademickim 2018/2019) nie jest najpopularniejszym miejscem inwestycji w PBSA. Jest to spowodowane wysokimi cenami gruntów i dużą konkurencją o pożądane lokalizacje ze strony inwestycji biurowych czy hotelowych. Podobnie jak w przypadku innych dużych ośrodków akademickich popyt na PBSA w Warszawie jest wysoki. Świadczyć o tym może stu procentowe obłożenie pierwszego dużego prywatnego akademika w stolicy już w pierwszych miesiącach działalności. Inwestorzy nie ustają więc w poszukiwaniach odpowiednich lokalizacji.

Nowo wybudowane akademiki proponują szeroką i zróżnicowaną cenowo ofertę, stąd trudno mówić o uśrednionej wysokości czynszu. W przypadku najpopularniejszych w tym segmencie pokoiów jednoosobowych ceny zaczynają się od 800 zł miesięcznie za opcję ze współdzielonymi w ramach segmentu łazienką i aneksem kuchennym, a dochodzą do 2040 zł za samodzielne mikroapartamenty. Miejsce w pokoju dwuosobowym jest tańsze i czynsz waha się zazwyczaj

w przedziale 700–1200 zł miesięcznie. Drugie rozwiązanie nie wynajmuje się jednak lepiej i nie zyskuje ono na popularności. Duży rozstrzał cenowy obrazuje różnice w jakości wykończenia obiektów i przestrzeni wspólnych, które one oferują. Wraz z rozwojem tego sektora coraz częściej będziemy rozróżniali prywatne akademiki przeznaczone dla różnych grup studentów – w zależności od ich potrzeb, oferowanych usług dodatkowych oraz zamożności najemców.



poziom nasycenia rynku domami studenckimi w 2019 roku

TOP 8	Warszawa	Kraków	Poznań	Wrocław	Łódź	Gdańsk	Lublin	Katowice
liczba ludności (tys.)	1783,3	774,8	535,8	641,6	682,7	468,2	339,8	293,6
liczba studentów (tys.)	228,2	134,7	113,2	112,1	77,1	66,1	61,6	54,9
liczba studentów zagranicznych (tys.)	24,5	8,1	5,3	7,6	6,5	3,1	6,8	1,7
studenci jako odsetek populacji	12,8%	17,4%	21,1%	17,5%	11,3%	14,1%	18,1%	18,7%
odsetek studentów zagranicznych	10,7%	6,0%	4,7%	6,8%	8,4%	4,7%	11,0%	3,1%
liczba miejsc w publicznych akademikach	15 552	15 214	6 715	9 373	8 228	5 643	6 596	5 882
publiczne akademiki / liczba studentów	6,8%	10,9%	5,0%	8,4%	10,5%	8,5%	10,7%	10,7%
planowana liczba miejsc w PBSA do 2023 r. (istniejące + planowane)	1871	2 636	1 246	1 720	2 132	2 189	484	1 108
planowane PBSA / liczba studentów zagranicznych	7,6%	32,7%	23,6%	22,5%	33,0%	70,2%	7,1%	64,4%

Łącznie

5 519,8 tys. liczba ludności 2019
847,9 tys. liczba studentów 2018/2019
63,6 tys. liczba studentów zagranicznych 2018/2019
16,4% studenci jako % populacji 2018/2019
6,9% % studentów zagranicznych 2018/2019

73,2 tys. liczba miejsc w publicznych akademikach
8,6% publiczne akademiki / liczba studentów
13 386 planowana liczba miejsc w PBSA (istniejące + planowane)
21,1% planowane PBSA / liczba studentów zagranicznych



**sylwetka
użytkowników**

Sylwetka młodych

W ciągu kilkunastu następnych lat mieszkańcami akademików będą przedstawiciele generacji Z. Choć wyznaczenie konkretnej granicy między generacjami nie jest możliwe, to za przedstawicieli pokolenia Z uznaje się najczęściej ludzi urodzonych w latach 1995–2010. Jest to grupa zdecydowanie odmienna od swoich poprzedników – milenialsów. Lata dzieciństwa poprzedniego pokolenia miały w okresie długiego boomu gospodarczego lat 80. i 90., a młodość naznaczona została poczuciem niepewności, któremu początek dały wydarzenia 11 września 2001 r. w Nowym Jorku, a kulminacją był kryzys finansowy z 2008 r. (w Polsce bardziej znacząca jest recesja po 2009 r. oraz kryzys polityczny po katastrofie 10 kwietnia 2010 r.).

Te same wydarzenia dla pokolenia Z są wspomnieniem dzieciństwa, które ukształtowało ich wczesną perspektywę. Młodość natomiast spędzają w czasach ekonomicznego wzrostu i konformizmu – oraz ciągłego strachu przed kryzysem społeczno-gospodarczym. Zjawiska, które kształtują pokolenie to prym nowych mediów, rozwój politycznego populizmu, fale uchodźców z bliskiego wschodu i kryzys klimatyczny. Z tego powodu, w kontraście do milenialsów, przedstawiciele młodej generacji preferują raczej stabilność i bezpieczeństwo, a nie ryzyko i przeładowanie ilością możliwości.

dzieci zamożnych rodziców

Choć siła nabywczą Polaków nadal plasuje się poniżej europejskiej średniej, nasza sytuacja finansowa stale się poprawia. Beneficjentami wzrostu gospodarczego są również młodzi ludzie wychowujący się w zamożniejszych niż niegdyś rodzinach. W 2008 r. połowa polskich maturzystów oceniała warunki materialne swojej rodziny jako dobre lub bardzo dobre, natomiast w 2018 r. odsetek zadowolonych wzrósł do niemal 70%. Ponadto młodzi Polacy w znacznej części nie polegają jedynie na pieniądzach otrzymywanych od rodziców i ponad jedna trzecia z nich deklaruje, że chce pracować i studiować jednocześnie. Plany te w znacznym zakresie realizują oni jeszcze przed rozpoczęciem studiów – w 2018 r. odsetek pracujących dorywczo maturzystów wynosił 47%, więc o 8 p.p. więcej niż dziesięć lat wcześniej.

ciągle online

Na tle poprzedników generację Z wyróżnia m.in. podejście do internetu. To pierwsze pokolenie, które praktycznie nie pamięta świata bez mediów społecznościowych i osiągalnego w każdej chwili dostępu do sieci. Niesie to za sobą szereg konsekwencji. Milenialsi nauczyli się traktować świat wirtualny nie jako alternatywę



źródło: Unsplash



98%
posiada smartfona



92%
zostawia ślad cyfrowy w sieci



80%
czuje niepokój kiedy nie ma dostępu do swojego telefonu



70%
ogląda Youtube'a ponad 2h dziennie



59%
martwi się zmianami klimatycznymi i degradacją środowiska



59%
z nich w ciągu ostatniego roku zaangażowała się w wolontariat



54%
ma dużą potrzebę spotkania się ze znajomymi



50%
jest online 10h dziennie



49%
zgadza się, że w przyszłości będzie uprawiać seks online



41%
podejmuje prace sezonowe



40%
twierdzi, że jest uzależnionych od swojego telefonu



31%
ma stałą lub dorywczą pracę

opracowanie ThinkCo na podstawie The Workforce's Newest Members: Generation Z (ZeroCater 2018) oraz GEN Z. Jak zrozumieć generację jutra (Natalia Hatałska, 2019)

badania pierwszych roczników generacji Z wskazują, że ich przedstawiele są bardziej skupieni na bliskich relacjach i niewielkich grupach znajomych niż otwarci na liczne powierzchowne znajomości

wobec rzeczywistości, tylko ułatwiające życie uzupełnienie. Natomiast dla obecnego pokolenia uczniów i studentów w ogóle nie istnieje podział na dwa światy. Wirtualny nie jest więc dla nich ani alternatywą, ani dodatkiem do rzeczywistości – tylko jej przedłużeniem.

Spośród przebadanej przez CBOS w 2019 r. reprezentatywnej grupy Polaków 100% osób w wieku 18–24 lat korzystało z internetu za pomocą urządzeń bezprzewodowych. Niemal 60% z nich twierdziło, że cały czas jest online, na bieżąco otrzymuje informacje i reaguje na wiadomości. Ciągła dostępność w internecie nie sprawia jednak, że młodzi ludzie mniej chętnie się ze sobą spotykają i socjalizują poza szkołą. Dla 76% z nich internet służy przede wszystkim do kontaktowania się ze znajomymi.

- bardzo źle lub raczej źle
- średnio, przeciętnie
- bardzo dobre lub raczej dobre

rola społeczności

Ponad 70% polskich maturzystów deklaruje, że częściej rozmawia ze znajomymi w trakcie spotkań rzeczywistych niż przez internet. Z kolei 86% spośród nich twierdzi, że spotkania z przyjaciółmi to ich ulubiony sposób spędzania wolnego czasu. Na pytanie, co jest w życiu najważniejsze, odpowiadają oni najczęściej, że miłość, przyjaźń i udane życie rodzinne. Dotychczasowe badania pierwszych roczników generacji Z wskazują, że ich przedstawiele bardziej są skupieni na bliskich relacjach i niewielkich grupach znajomych niż otwarci na liczne powierzchowne znajomości. Jednocześnie czują odpowiedzialność za szeroko rozumianą wspólnotę, chętnie ją współtworzą i wspierają. Obecnie niemal połowa brytyjskich 14–16-latków przyznaje, że w ciągu ostatnich dwóch lat poświęcała czas na wspieranie swoich społeczności. W 2005 r. twierdziło tak jedynie 30% z nich. Dzięki łatwemu dostępowi do informacji młodzi ludzie są coraz bardziej świadomi otaczającej ich rzeczywistości. Chętnie tworzą i angażują się w inicjatywy, które uważają za wartościowe.



źródło: Unsplash

Popularność fake newsów czy alternatywnych źródeł wiadomości wpływa na spadek zaufania do tradycyjnych mediów, co dotyczy również młodego pokolenia. W 2018 r. jedynie połowa Brytyjczyków w wieku 12–15 lat wierzyła w większość informacji przekazywanych przez media – dla porównania w 2010 r. odsetek ten wynosił 87%

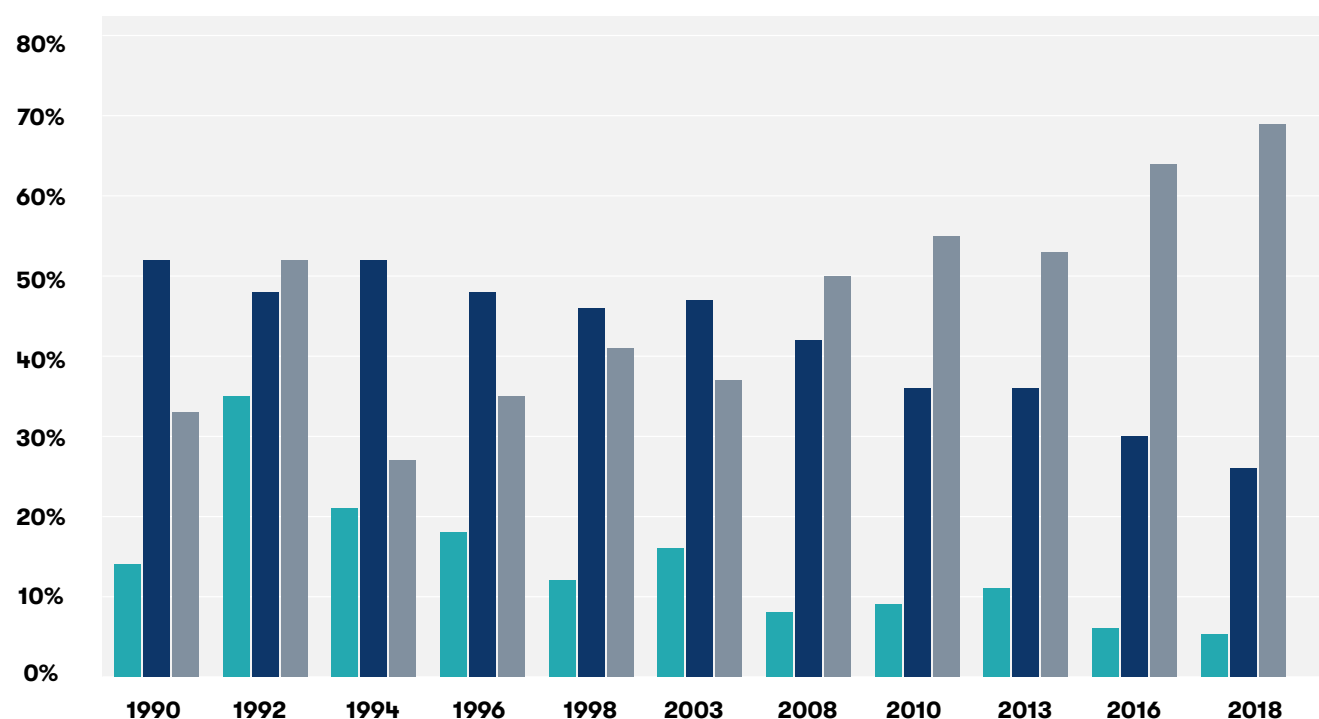
pokolenie no-bullshit

Generacja Z dorasta w świecie, w którym dostęp do informacji jest łatwiejszy i powszechniejszy niż kiedykolwiek. Codzienne poszerzanie wiedzy nie odbywa się jednak bez przeszkód. Popularność fake newsów czy alternatywnych źródeł wiadomości wpływa na spadek zaufania do tradycyjnych mediów, co dotyczy również młodego pokolenia. W 2018 r. jedynie połowa Brytyjczyków w wieku 12–15 lat wierzyła w większość informacji przekazywanych przez media – dla porównania w 2010 r. odsetek ten wynosił 87%. Przedstawiciele pokolenia Z dobrze radzą sobie z filtrowaniem nieprawdy i uodpornieni są na przekazy bez pokrycia w rzeczywistości. Łączy się to z wysoką świadomością konsumencką. Chętnie wspierają oni także marki prowadzące odpowiedzialną politykę środowiskową i promujące etyczny biznes. Nie robią na nich wrażenia wykreowani przez popkulturę celebryci, natomiast są podatni na wpływ influencerów, którym ufają.



źródło: Unsplash

jak maturzyści oceniali warunki materialne rodziny na przestrzeni lat?



opracowanie ThinkCo na podstawie Młodzież 2018, CBOS, s. 36

5 potrzeby mieszkaniowe studentów

Ponad jedna trzecia studentów w Polsce mieszka u rodziny lub bliskich znajomych. Kolejne 15% posiada własne (należące do rodziców) mieszkanie. Pozostała połowa studentów wynajmuje samodzielne mieszkanie lub pokój. Spośród nich 38% decyduje się na najem na rynku prywatnym, a 7% – na łóżko w akademiku.

studenci w wynajmowanych mieszkaniach cenili sobie przede wszystkim niezależność i swobodę decydowania o sobie i swoich planach (59% ankietowanych). Pokazuje to, jak ważną rolę w karierze mieszkaniowej młodych gra ich pierwsze mieszkanie

Odsetek polskich studentów mieszkających z rodzicami zbliżony jest do średniej europejskiej, za to udział studentów korzystających z akademików jest niemal dwukrotnie niższy niż w Europie. Akademiki wybierane są przede wszystkim przez młodszych studentów. Na późniejszym etapie studiów często wyprowadzają się oni do wynajmowanych mieszkań. Z jednej strony dzieje się tak ze względu na rosnące grono znajomych, wśród których łatwiej jest znaleźć współlokatorów. Z drugiej – niski standard publicznych domów studenckich motywuje do wyprowadzki, gdy pojawi się taka możliwość. Niemal we wszystkich krajach europejskich odsetek mieszkańców akademików jest wyższy wśród studentów zagranicznych. Podobnie jest w Polsce, gdzie ponad połowę lokatorów domów studenckich stanowią obcokrajowcy. Znacząco więcej niż ich odsetek wśród ogółu studentów.

współdzielenie mieszkań

Wśród studentów popularne jest wynajmowanie mieszkania na rynku prywatnym i dzielenie go ze współlokatorami. Polscy studenci najczęściej mieszkają z jednym lub dwojgiem współlokatorów, dotyczy to niemal 70% współdzielących lokal mieszkalny. Rzadsze jest dzielenie mieszkania z trzema osobami (22% współdzielących). Jedynie 10% studentów mieszka z czworgiem lub więcej współlokatorów. Wśród wynajmowanych prywatnie mieszkań najczęściej jest lokali trzypokojowych (38%) i dwupokojowych (32%). Kolejne miejsce w statystykach zajmują mieszkania z czterema lub więcej pokojami (17%) i kawalerki (13% mieszkań). Porównanie z udziałem studentów współdzielących mieszkanie z więcej niż dwojgiem współlokatorów wskazuje, że w prywatnie wynajmowanych pokojach często mieszka więcej niż jedna osoba.

Z jakich powodów studenci decydują się na współdzielenie mieszkania? Głównie finansowych. Wśród ankietowanych studentów aż 47,1% odpowiada, że motywacją do wspólnego wynajmu była niemożność samodzielnego wynajęcia mieszkania. Kolejne motywacje oscylują wokół kilkunastu procent: część osób stawiała na praktyczność wspólnego poszukiwania mieszkania (16,3%), część na walory towarzyskie (15,1%),



źródło: Unsplash

a jeszcze inni na możliwość mieszkania na swoich warunkach (13,1%).

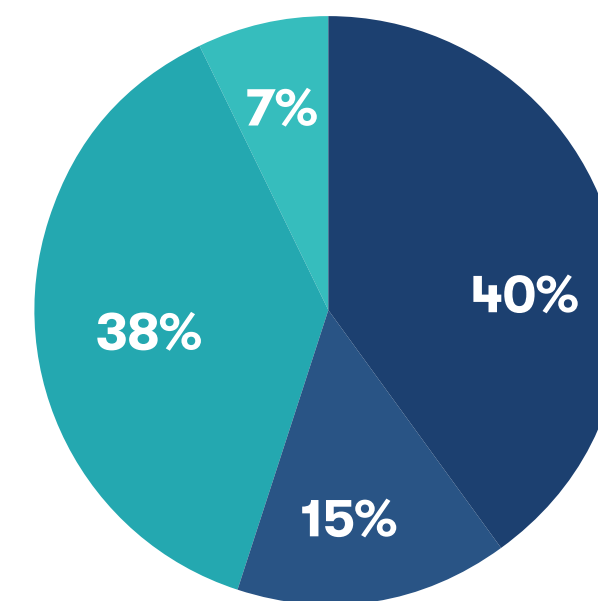
Studenci w wynajmowanych mieszkaniach cenili sobie przede wszystkim niezależność i swobodę decydowania o sobie i swoich planach (59% ankietowanych). Pokazuje to, jak ważną rolę w karierze mieszkaniowej młodych gra ich pierwsze mieszkanie. Kolejnymi ważnymi elementami były: poszukiwanie ciszy i spokoju do nauki (51%), domowa atmosfera (44,4%), możliwość przyjmowania gości i prowadzenia życia towarzyskiego (40,2%), poznanie smaku dorosłego życia poza domem rodzinnym (25%) oraz możliwość poznania nowych, ciekawych osób (24,2%).



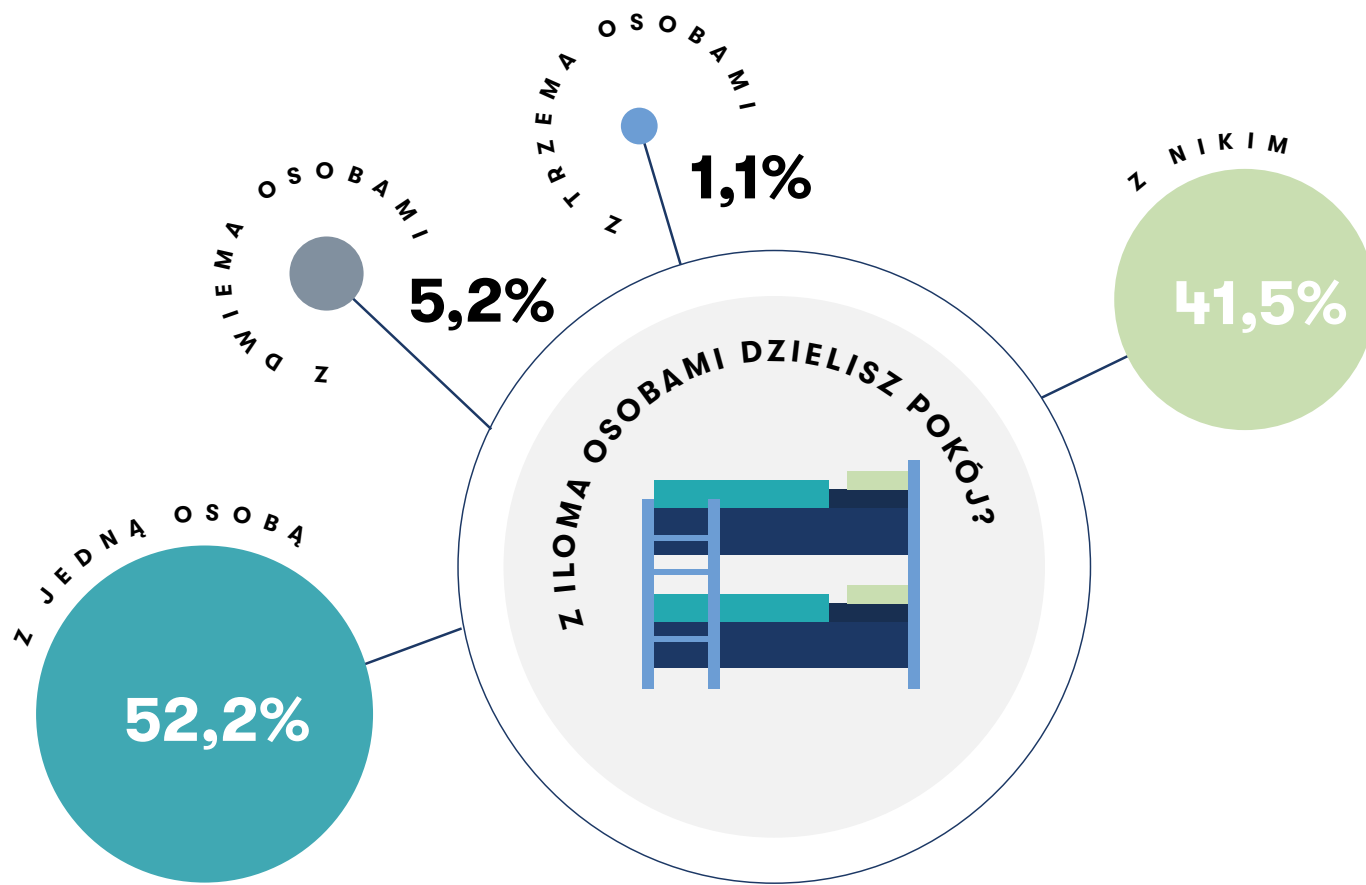
źródło: Unsplash

status mieszkaniowy studentów ogółem w 2018 r.

- mieszkam u rodziny/znajomych, nie płacę za najem
- mam własną nieruchomość, nie płacę za najem
- jestem najemcą prywatnej nieruchomości
- mieszkam w akademiku



opracowanie ThinkCo na podstawie Studenci na rynku nieruchomości 2018. Raport z badania, Amron, 2018



opracowanie ThinkCo na podstawie Flatsharing Millenialsów, raport 2016, Gumtree, DELab UW, 2016

kryteria wyboru mieszkania

Młodzi Polacy mieszkań szukają przede wszystkim przez internet, aż 63% z nich korzysta z portali ogłoszeniowych. Istotnym źródłem informacji o ofertach wynajmu są również portale społecznościowe (8%). Mimo popularności internetu wysokim odsetkiem cieszą się również polecenia – 20% studentów do wynajmowanych mieszkań trafia za pośrednictwem przyjaciół i rodziny. Najpopularniejszym okresem roku na szukanie nieruchomości na wynajem są wakacje. Między czerwcem a wrześniem mieszkania szuka 67% studentów (najwięcej w lipcu – 20%). Pierwsze miesiące roku akademickiego i marzec to czas najmniejszego zainteresowania wynajmem.

Deklaratywnie to wysokość czynszu ma największy wpływ na wybór mieszkania. Polscy studenci przywiązują również dużą wagę do lokalizacji i najchętniej wynajmują mieszkania w pobliżu swojej uczelni. Kolejne ważne czynniki wpływające na wybór mieszkania to standard

lokalu i infrastruktura komunikacyjna jego otoczenia, zwłaszcza w przypadku oddalenia od uczelni czy miejsca pracy. Istotne są też poziom bezpieczeństwa w okolicy i rozbudowana oferta usługowa w sąsiedztwie. Mniej uwagi zwraca się na odległość od mieszkania znajomych czy bliskość terenów rekreacyjnych. Podobne wnioski płyną z badania DELab UW dla Gumtree – w odpowiedzi na pytanie dotyczące kryteriów wyboru wynajmowanego mieszkania jako bardzo ważne lub ważne ankietowani wskazali: wysokość czynszu i opłat (88,2%), lokalizację mieszkania (77,6%), dogodny dojazd na uczelnię/do pracy (73,2%), standard mieszkania (68%).





foto: Unsplash

portfel studenta

Polscy studenci pracują dużo i chętnie - zaczynają często jeszcze w szkole średniej. Pracy chętnie podejmuje się niemal połowa maturzystów z czego ponad 80% z nich twierdzi, że chce także pracować w trakcie studiów. Dane potwierdzają szczerść tych deklaracji - 60% polskich studentów pracuje, z czego ponad dwie trzecie stale, pozostali dorywczo.

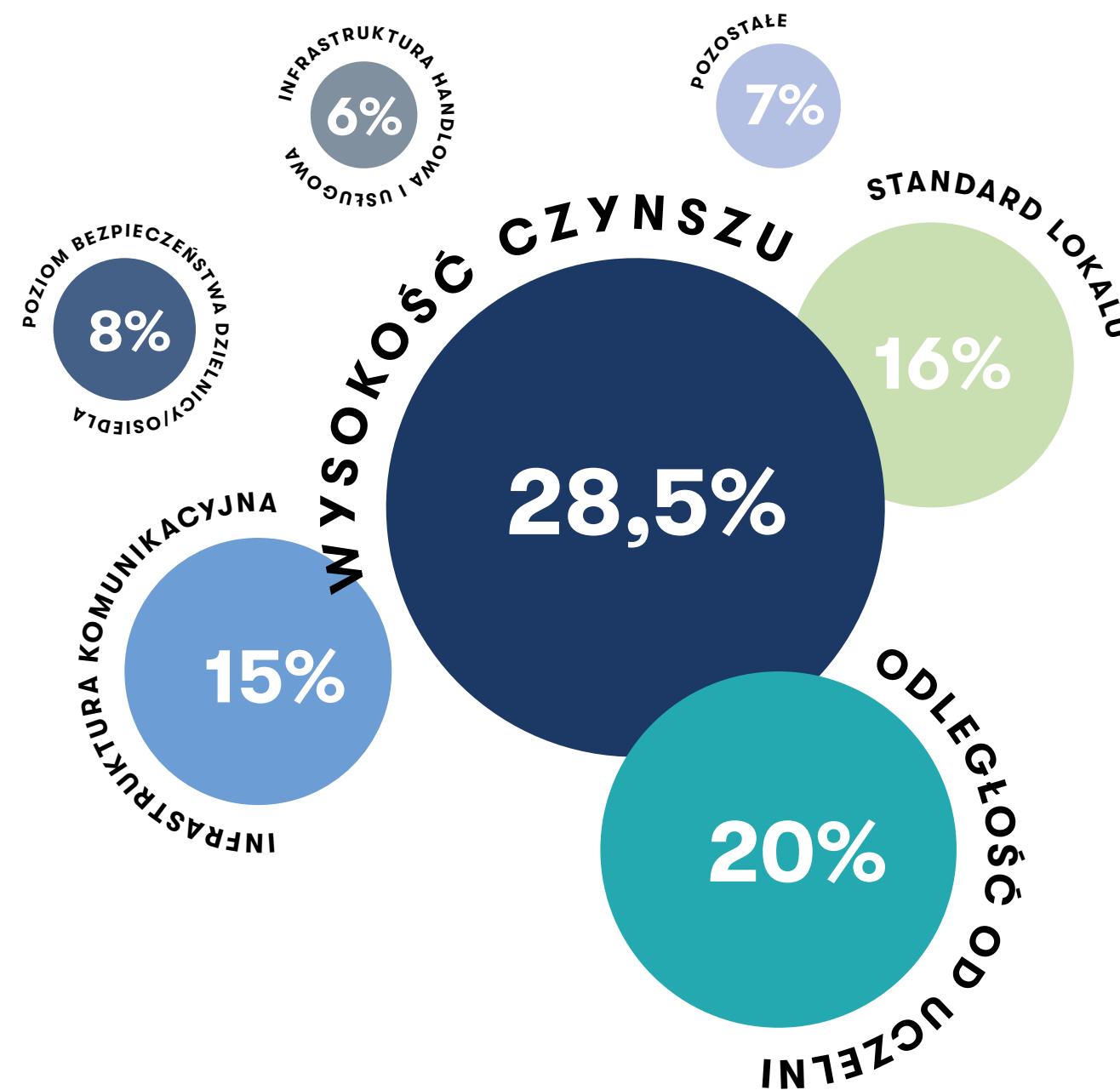
Miesięczny budżet na poziomie 471 € stawia polskich studentów w gronie najmniej zamożnych w Europie. Mniej pieniędzy do dyspozycji mają jedynie studiujący w Serbii, Gruzji, Turcji i Chorwacji. Dla porównania miesięczny budżet studentów czeskich wynosi 545 €, w Niemczech 983 €, a w Szwajcarii 2227 € – najwięcej w Europie.

Statystyczni studenci w Polsce niemal połowę swoich przychodów zawdzięczają wsparciu rodziny lub partnera. Praca odpowiada za 40% ich budżetu, a publiczne wsparcie socjalne można uznać za marginalne (3%). Są to wyniki zbliżone do średniej europejskiej. Wśród studentów zagranicznych w Polsce wkład finansowy rodziny jako swoje główne źródło finansowania wskazuje 79%. Istotne są również granty z UE, z których korzysta 66% obcokrajowców. Ponadto blisko jedna trzecia studentów utrzymuje się z własnych oszczędności.

Praca jest ważnym elementem codzienności studentów. Spośród nich 44% pracuje przez cały semestr, 16% – od czasu do czasu. Wyłącznie na nauce skupia się 40% studentów w Polsce. Niemal jedna piąta pracujących studentów zarabia miesięcznie mniej niż 1000 zł netto. Większość określa swoje dochody na poziomie 1000–2000 lub 2000–3000 zł – odpowiednio 31% i 30% studentów.

Zdecydowana większość studentów w Polsce regularnie odkłada pieniądze, bo w sumie aż 76% z nich. Przeważnie są to niewielkie sumy: 43% studentów oszczędza do 250 zł miesięcznie, a powyżej 501 zł – 16%. W 2019 r. 36% studentów deklarowało, że posiada oszczędności wynoszące poniżej 1 tys. zł. Podobny odsetek żaków odłożył od 1 do 5 tys. zł. Oszczędnościami powyżej 5 tys. zł mogło się pochwalić 25% studentów.

czynniki wyboru najmowanych nieruchomości studenckich



opracowanie ThinkCo na podstawie Studenci na rynku nieruchomości 2018. Raport z badania, Amron, 2018

studenci w Polsce spędzają na uczelni 21 godzin tygodniowo, dodatkowo na naukę w domu poświęcają 14 godzin. Poza tym pracują zawodowo niemal połowę etatu – 18 godzin w tygodniu.

deklarowane wydatki

Średnie miesięczne wydatki studentów w Polsce rosną i wynoszą już ponad 2000 zł. Polski student wydaje na zakwaterowanie przeciętnie 532,9 zł miesięcznie. Podobnie jak inne wydatki koszty mieszkania są wyższe w przypadku dużych miast, zwłaszcza Warszawy. Według badania Domiporty z 2018 r. 43% studentów deklaruowało, że na mieszkaniu ma zamiar wydawać poniżej 500 zł miesięcznie. Taki sam odsetek osób chciał wydawać od 500 do 1000 zł.

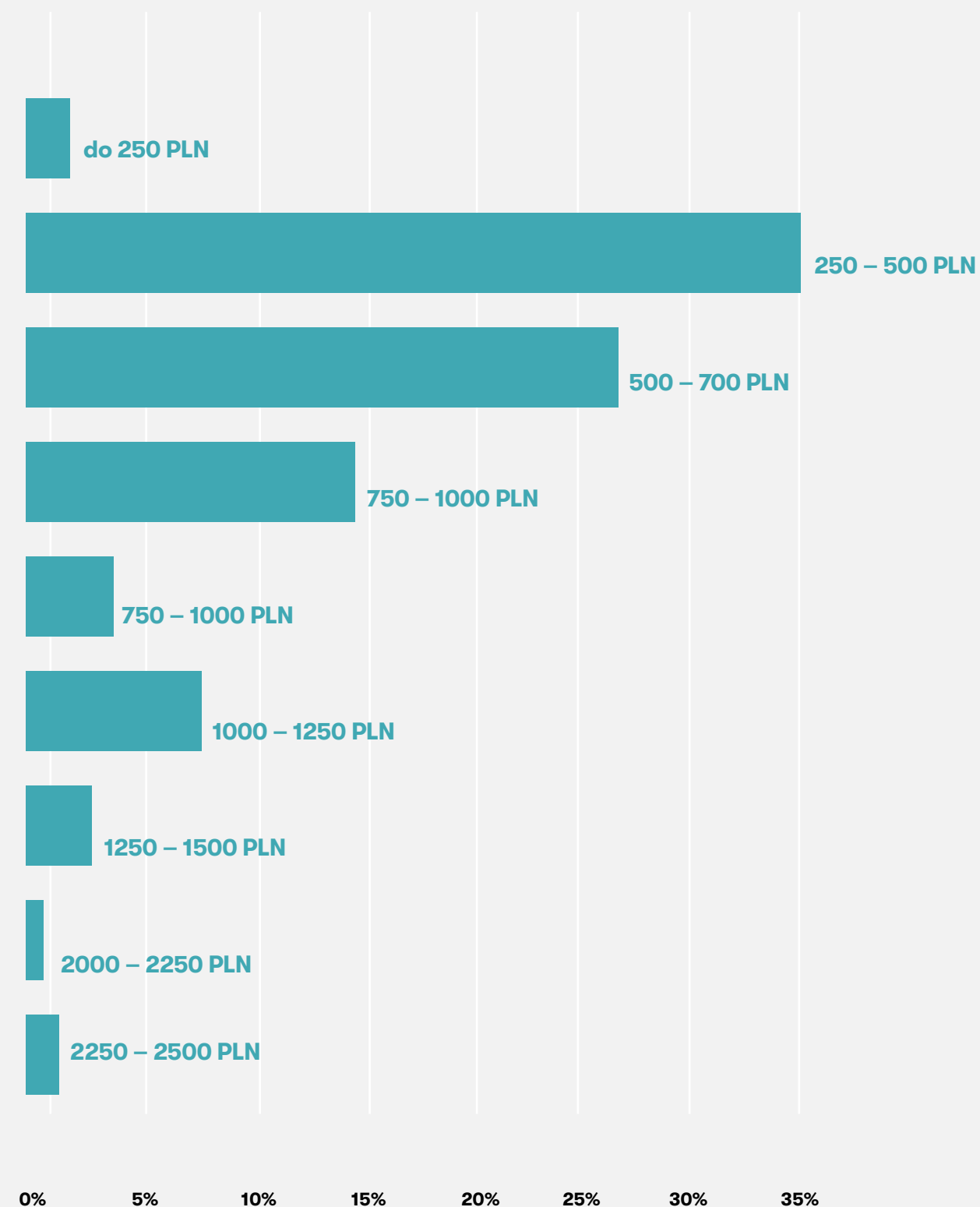
W sumie niemal 80% studentów w Polsce wydaje na mieszkanie mniej niż 1000 zł miesięcznie. Najwięcej studentów (35%) deklaruje, że miesięczny koszt ich zakwaterowania waha się w przedziale 250–500 zł. Często jest to też 500–750 zł – na mieszkanie wydaje tyle miesięcznie 27% studentów. W kwocie 750–1000 zł zamyka się 15% osób. Prawie 14% studentów wydaje 1000–1500 zł, a 7% z nich – powyżej 1500 zł.

zadowolenie studentów z miejsca zamieszkania

Mniej niż połowa studentów w Polsce deklaruje, że miejsce zamieszkania spełnia ich oczekiwania pod względem standardu. Znacznie lepiej oceniane są lokalizacja i czas dojazdu do uczelni – niemal 80% polskich studentów jest zadowolonych z tych czynników. Z kolei 60% studentów w Polsce jest zadowolonych z kosztów swojego zakwaterowania. Co ciekawe, poziom satysfakcji powiązany jest z typem relacji ze współlokatorem. Niezadowolona z wysokości kosztów jest około jedna czwarta mieszkających samotnie lub z partnerem. Gorzej swoją sytuację oceniają mieszkający z innymi osobami, 30% z nich nie jest zadowolonych z kosztów swojego zakwaterowania.

Polscy studenci nie mają wiele czasu na odpoczynek w domu – należą do najbardziej zapracowanych w Europie. Na naukę i pracę poświęcają łącznie 53 godziny tygodniowo. O godzinę dłużej pracuje i uczy się jedynie na Islandii. Średnia europejska wynosi 46 godzin w tygodniu. Studenci w Polsce spędzają na uczelni 21 godzin tygodniowo, dodatkowo na naukę w domu poświęcają 14 godzin. Poza tym pracują zawodowo niemal połowę etatu – 18 godzin w tygodniu.

deklarowane przeciętne miesięczne koszty najmu studenckiego w 2018 r.



6 potrzeby mieszkańców akademików

Wybierając miejsce zamieszkania na studiach, nowe pokolenie kieruje się przede wszystkim stosunkiem jakości do ceny. Warto zwrócić uwagę, że nie oznacza to dążenia do jak najniższych kosztów, lecz do poczucia, że pieniądze wydawane są efektywnie.

Studenci są skłonni płacić więcej za dostęp do określonych udogodnień. Można wśród nich wyliczyć m.in. szybki internet, większy pokój, siłownię czy całonocną ochronę. Według studentów najbardziej warty swojej ceny typ zakwaterowania w akademiku to pokój z łazienką dzieloną w ramach segmentu. Takie rozwiązanie oceniane jest wyżej niż pokoje z prywatnymi łazienkami czy mikroapartamenty.

Końcowa cena pozostaje oczywiście bardzo istotnym czynnikiem przy wyborze akademika. Inne ważne aspekty to czystość i lokalizacja obiektu. W przypadku polskich uczelni najczęściej oznacza to położenie w centrach miast lub miejscach dobrze skomunikowanych z uczelnią. Przy wyborze zakwaterowania istotna jest też jakość wyposażenia i oferowanych udogodnień. Studenci oczekują komfortowych warunków życia.

Raport NZS (Niezależne Zrzeszenie Studentów) przynosi informację, czego konkretnie oczekują mieszkańcy polskich akademików. Studenci są zainteresowani miesięcznym talonem żywieniowym (śniadaniowym, obiadowym lub kolacyjnym) na stołówkę, aż 60% z nich wykupiłoby taką usługę.

Za możliwość korzystania z siłowni lub innej formy infrastruktury sportowej dopłaciłoby 41% z nich. Inne wskazywane przez studentów pożądane udogodnienia to m.in.: możliwość magazynowania rzeczy prywatnych w wakacje, schowek na rower i sklep w obrębie akademika.

zadowolenie z akademika

Z ankiety przeprowadzonej w Wielkiej Brytanii na grupie ponad 60 tys. studentów wynika, że osoby mieszkające w PBSA są bardziej zadowolone ze swojego miejsca zamieszkania niż te, które wynajmują pokój na prywatnym rynku mieszkaniowym. Wśród mieszkańców akademików największą satysfakcję ze swojego zakwaterowania deklarują mieszkający w segmentach kilkuosobowych (cluster flat). Najczęstszym powodem do niezadowolenia z mieszkania w prywatnym akademiku jest niski stosunek jakości do ceny.



źródło: Unsplash

Elementy istotnie wpływające na zadowolenie mieszkańców akademików to lokalizacja, liczba sypialni w segmencie i jakość zakwaterowania. Zwłaszcza wśród obcokrajowców ważne są poczucie stabilności i możliwość mieszkania w danym miejscu przez dłuższy niż rok.

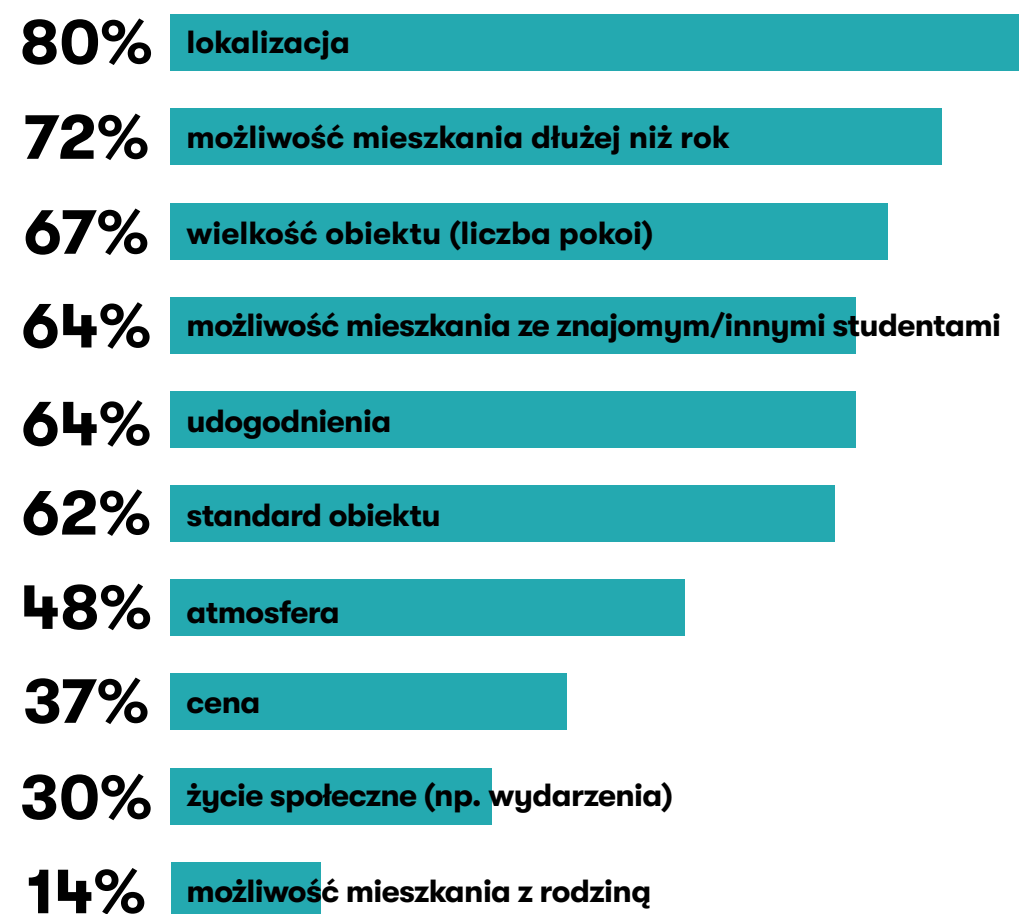
Wszyscy studenci cenią sobie poczucie wspólnoty, jakie daje akademik. Wysoko oceniają możliwość mieszkania z przyjaciółmi, tworzenie przyjaznej atmosfery i dbanie o rozwój życia społecznego w domu studenckim.

czynniki najważniejsze dla zagranicznych studentów podczas wyboru miejsca zakwaterowania

(% osób, które oceniły poniższe czynniki jako bardzo lub ekstremalnie ważne)



czynniki wpływające na poziom zadowolenia z zakwaterowania w prywatnym akademiku



wellbeing

studenci widzą w akademiku więcej niż tylko miejsce zakwaterowania, to dla nich również przestrzeń rozwoju osobistego.

Mieszkanie to niezwykle ważny aspekt życia, a jakość zakwaterowania ma duży wpływ na dobre samopoczucie studentów. Istotne są warunki, w których mieszkają, oraz przystępne koszty wynajmu. Mieszkańcy akademików zwracają uwagę na intuicyjny układ pięter i grube ściany, zapewniające odpowiednie wyciszenie pomieszczeń. Daje im to poczucie prywatności i wolności. Studenci widzą w akademiku więcej niż tylko miejsce zakwaterowania, to dla nich również przestrzeń rozwoju osobistego. Wysoce oceniane są więc warsztaty uczące praktycznych umiejętności czy zajęcia sportowe.

Bardzo ważny jest dostęp do społeczności. Studenci pierwszego roku zwracają uwagę na możliwość budowania nowych relacji, jaką daje im mieszkanie w akademiku. Wśród starszych studentów liczy się możliwość podtrzymywania znajomości i życia z przyjaciółmi. Młodzi ludzie wierzą, że budowanie społeczności koordynowane przez operatora akademika ma duży i pozytywny wpływ na ich samopoczucie. Ważna jest infrastruktura pobudzająca do interakcji, która przejawia się w formie dobrze zaprojektowanych przestrzeni wspólnych. To z kolei przekłada się później na ocenę akademika.

źródło: Unsplash



7 części wspólne i udogodnienia

Atrakcyjny akademik to nie tylko miejsce do spania, ale też społeczność, rozwój osobisty i dodatkowe udogodnienia. Nie powinno zabraknąć w nim wypełnionych aktywnościami przestrzeni współdzielonych – stref nauki i pracy, miejsc spotkań czy dużych kuchni. Im mniejsze prywatne pokoje, tym większa wartość części wspólnych.

Choć cena odgrywa dużą rolę przy wyborze akademika, dla studentów najważniejszy jest stosunek jakości do ceny i są oni w stanie zapłacić więcej za określone udogodnienia. Można wśród nich wymienić sprzątanie pokoju, catering czy dostęp do siłowni.

Życie w akademiku warto ułatwiać za pomocą nowoczesnych technologii – coraz popularniejsze stają się platformy i aplikacje do zarządzania przestrzenią. Mogą one usprawniać property i facility management, działać jako wewnętrzne portale społecznościowe i stanowić źródło informacji na temat tego, co aktualnie dzieje się w obiekcie.

budowanie społeczności

Przestrzenie współdzielone mają za zadanie przede wszystkim inspirować interakcje między użytkownikami. Problem samotności dotyka wielu polskich studentów, a szczególnie dotkliwy jest dla obcokrajowców, którzy biorą udział w programach krótkich wymian studenckich. Budowanie relacji na uczelni jest trudne, ponieważ studenci często uczęszczają na zajęcia w różnych grupach. Nie pomagają również plan zajęć rozbity długimi okienkami czy konieczność przemieszczania się między wydziałami.

Choć w świecie zaawansowanych technologii komunikacja nie jest ograniczona lokalizacją, fizyczna bliskość innych osób pozostaje istotna. Badania potwierdzają, że częstotliwość przebywania w przestrzeniach publicznych wpływa na poczucie wspólnoty, która może być ogromnym atutem akademika. Stały, powtarzający się kontakt jest jedną z podstaw rozwoju bliskich relacji. By części wspólne nowoczesnego akademika były atrakcyjne, muszą być stymulujące. Dobrze zaprojektowane przestrzenie współdzielone przyciągają ciekawym wyglądem i pobudzają kreatywność użytkowników. Przebywanie w takich miejscach spełnia też potrzebę przeżywania ciekawych doświadczeń, które młode pokolenie wysoko sobie ceni.



źródło: LivinnX Kraków, Golub GetHouse

części wspólne

W dobrym akademiku nie brakuje części wspólnych, przeznaczonych do interakcji mieszkańców i budowania społeczności. Najbardziej oczekiwane są przestrzenie przeznaczone do nauki, wspólnej pracy, ale też zabawy i odpoczynku. Nie mniej istotne są również miejsca bardziej potrzebne w codzienności, jak duża kuchnia czy pralnia, ponieważ to one często są miejscem budowania bliższych relacji. Wszystkie te elementy stanowią podstawy nowoczesnego i przyjaznego akademika:

ELEMENTY OBOWIĄZKOWE

strefa wejściowa
miejsce spotkań
duża wspólna kuchnia
pralnia
strefa nauki
mniejsze przestrzenie relaksu

W prywatnych akademikach często projektuje się dodatkowe przestrzenie służące dobremu samopoczuciu mieszkańców. Są to miejsca, gdzie studenci mogą rozwijać swoje pasje czy uprawiać sport, ale też magazyny i parking rowerowy. Wszystkie przyciągające ludzi i ogólnodostępne przestrzenie

służą nawiązywaniu i podtrzymywaniu kontaktów, co przekłada się na budowanie poczucia wspólnoty.

ELEMENTY DODATKOWE

sale tematyczne
(artystyczne, muzyczne, ćwiczeń)
kuchnie na piętrze
siłownia
taras na dachu
parking rowerowy
magazyn/przechowalnia

udogodnienia

W ofercie akademika nie powinno zabraknąć udogodnień dopasowanych do potrzeb studentów. Młode pokolenie oczekuje szybkiego internetu nie mniej niż bieżącej wody. Opłata za obie te rzeczy powinna być stała i, podobnie jak inne media, połączona z czynszem. Akademiki są atrakcyjne dla wchodzących w dorosłość żaków dzięki swojemu instytucjonalnemu charakterowi. Młodzi doceniają, że nie wszystko jest od razu na ich głowie i ktoś się nimi opiekuje. Potrzebują stałych opłat, stabilnych umów i szeroko pojętego poczucia bezpieczeństwa. Co traktowane jest dzisiaj jako must-have?

UDOGODNIENIA OBOWIĄZKOWE

szybkie wi-fi
sprzątanie przestrzeni wspólnej
opłaty w czynszu
pełne wyposażenie pokoju
ochrona 24/7
smart contract

Druga grupa udogodnień buduje wartość dodaną akademika. Wymagają one zarówno zaangażowania czynnika ludzkiego, jak i wykorzystania nowoczesnych technologii. Popularne staje się zarządzanie budowaniem społeczności (community management). Do mieszkańców dotrzeć można np. za pomocą aplikacji mobilnych, które mogą też służyć do zgłaszania problemów i sugestii do administracji akademika. Wartość dodaną budują całodobowa dostępność pracowników, którzy byliby w stanie szybko reagować na zaistniałe problemy, czy punkt odbioru paczek kurierskich.

UDOGODNIENIA DODATKOWE

community manager
administracja 24/7
aplikacja mobilna
TV + serwis VOD w pokoju
miejsce odbioru paczek

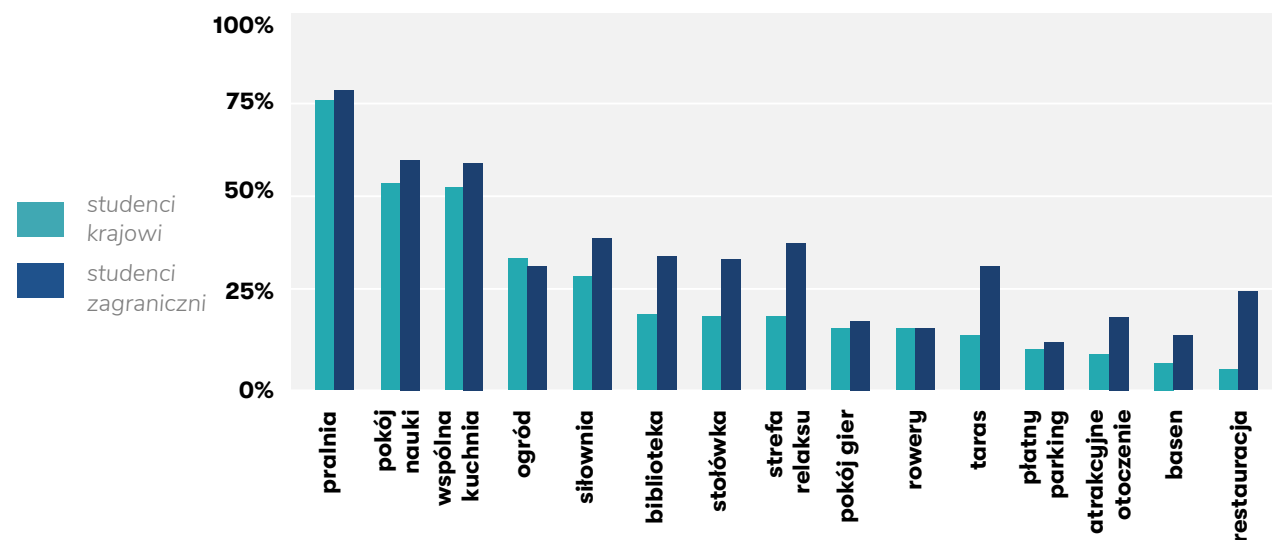
usługi dodatkowe

Za wiele usług mieszkańcy są w stanie zapłacić dodatkowo, zwłaszcza wtedy, gdy nie potrzebują ich na stałe i nie chcą ich w czynszu, ale doceniają ich dostępność. Można do nich zaliczyć regularne sprzątanie pokoju, catering na zamówienie, ale też dostęp do kawiarni, gdzie można szybko coś zjeść. Studentów cieszy dostępność sklepu spożywczego oraz automatów z przekąskami i napojami. Popularne jest też oferowanie pakietów startowych: pościeli, wyposażenia kuchni czy ręczników.

USŁUGI DODATKOWE

sprzątanie pokoju na zamówienie,
catering w stołówce lub pudełkowy,
sklep spożywczy,
pakiety startowe
(pościel, wyposażenie kuchni),
vending machines.

części wspólne cenione przez warszawskich studentów



jakie powinny być części wspólne?

Przestrzenie współdzielone powinny być otwarte, dobrze widoczne i położone wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Mieszkańcy akademików preferują pomieszczenia wielofunkcyjne, śmieiej korzystają z nich po raz pierwszy i chętnie do nich wracają. Pomieszczenia czysto usługowe, takie jak pralnia, są ciekawsze, gdy połączone są z większymi przestrzeniami czy urozmaicone wygodnymi meblami. Niezależnie od funkcji przestrzeni warto zostawić mieszkańcom szansę jej personalizacji przez tworzenie własnych dekoracji czy możliwość przemeblowania.

Wygodne i elastyczne meble są podstawowym elementem części wspólnych. W dużych przestrzeniach wielofunkcyjnych meble odgrywają rolę w definiowaniu różnych obszarów i sugerowaniu

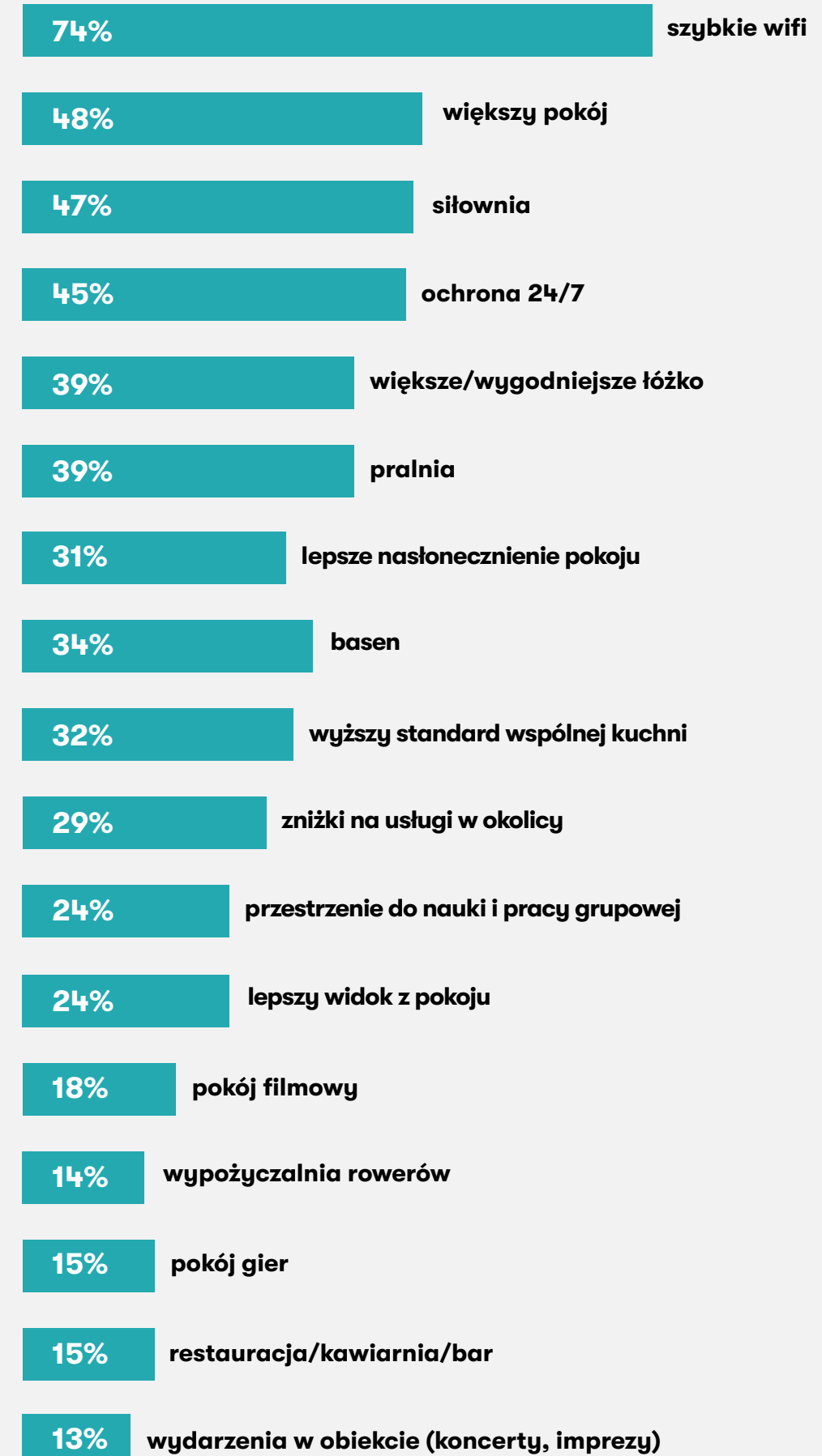
mieszkańcom sposobów ich wykorzystania. Różnorodne siedziska i stoły sygnalizują inne zachowania, pozwalając studentom znaleźć miejsce, które pasuje do ich nastroju i stylu. Mieszkańcy akademików doceniają możliwość ustawiania mebli w różnych konfiguracjach, daje im to poczucie własności przestrzeni.

Części wspólne powinny być na tyle duże, by umożliwiać organizację różnych aktywności, a zarazem na tyle kompaktowe, by mieszkańcy czuli się w nich komfortowo. W przypadku dużych obiektów ważne jest zróżnicowanie rozmiarów i typów przestrzeni współdzielonych. Tworzą się tam relacje w różnych skalach: współlokatorów, sąsiadów z piętra czy wszystkich mieszkańców akademika.





udogodnienia, za które studenci są w stanie zapłacić dodatkowo



źródło: Unsplash

8 rola społeczności

Wyjazd na studia dla wielu osób może być przytłaczający. Tęsknota za domem rodzinnym i rozłąka z przyjaciółmi splatają się z koniecznością odnalezienia się w nowej sytuacji i innym miejscu. Stanie się częścią pełnej życia społeczności akademika pomaga w procesie wchodzenia w dorosłość. Dla zdecydowanej większości studentów istotne są zdobywanie nowych znajomości oraz możliwość ich pielęgnowania. Przyjazna atmosfera i poczucie bycia częścią społeczności należą do najważniejszych czynników decydujących o miejscu zamieszkania na studiach.

Przez najbliższe kilkanaście lat mieszkańcami akademików będą przedstawiciele pokolenia Z, którzy znani są z ciągłego bycia online. Nie oznacza to jednak, że nie cenią oni sobie dobrego towarzystwa i spotkań twarzą w twarz. Są świadomi znaczenia zdrowia psychicznego i zagrożeń wynikających z samotności w stopniu większym niż poprzednie pokolenia. Silny stres związany z nowymi obowiązkami jest trudny dla wielu studentów, szczególnie gdy nie mają bliskich osób wokół. Samotność doskwiera również uczestnikom kilkumiesięcznych wymian studenckich.

Społeczność wiele daje. Silne poczucie wspólnoty pozytywnie wpływa na samopoczucie i sprawia, że czujemy się bezpieczniej. Studenci, którzy utoż-

samiają się ze społecznością swojego akademika, łatwiej nawiązują kontakty z innymi mieszkańcami. Wzrasta też wśród nich poczucie odpowiedzialności za przestrzeń, która zamiast niczyja staje się wspólna. Usprawnia to funkcjonowanie współdzielonych pomieszczeń i pełne wykorzystywanie ich możliwości. Potencjał społeczny, który zyskują i pielęgnują młodzi ludzie, przekłada się na lepsze radzenie sobie z wyzwaniami, jakie niosą za sobą studia. Prężna społeczność może być najważniejszym wyróżnikiem akademika. Pokolenie Z woli doświadczać, niż posiadać, jego przedstawiciele szukają świetnej atmosfery i dobrych wspomnień – są też w stanie zapłacić za to więcej.

community building – budowanie społeczności

Bardzo ważne jest, aby mieszkańcom akademika zagwarantować poczucie przynależności do wspólnoty. Specyfika domu studenckiego i towarzysząca mu tymczasowość sprawiają jednak, że wytworzeniu się społeczności trzeba pomóc. Community building to ciągły proces inicjowania interakcji, kreowania przyjaznej atmosfery i budowania tożsamości miejsca. Wymaga elastyczności i dopasowania do potrzeb użytkowników oraz umiejętności wykorzystania potencjału przestrzeni.



źródło: Unsplash

Budowanie społeczności można prowadzić na wiele sposobów. W Stanach Zjednoczonych, gdzie uczelnie konkurują między sobą również atrakcyjnością kampusów, często wcielana jest w życie idea Residence Life. Termin ten określa zestaw inicjatyw, wydarzeń i wartości, wokół których skupiać ma się dana społeczność studencka. Zapewniać ma to ciekawe i ubogacające doświadczenie studenckiego życia wśród rówieśników. Tego typu działania można wprowadzać w odpowiednio mniejszej skali w samych akademikach.

Użytkowników akademika najłatwiej zjednoczyć wokół tego, co ich wszystkich łączy – miejsca zamieszkania. Silny branding to dobry początek kreowania tożsamości obiektu. Może ona wynikać z dzielonych wartości czy codziennych zwyczajów. Najważniejsze są jednak łączenie ludzi i zapewnienie im dobrego samopoczucia. Należy myśleć o tym już na etapie projektowania akademika, kiedy szukać można rozwiązań przestrzennych wzbudzających interakcje między mieszkańcami. Nawet odpowiednio zaaranżowany korytarz może stać się pełną życia przestrzenią wspólną. Przyjazny akademik potrzebuje pomieszczeń przeznaczonych do tworzenia społeczności, np. przestrzennych kuchni, inspirujących stref nauki czy game roomów.



źródło: Unsplash

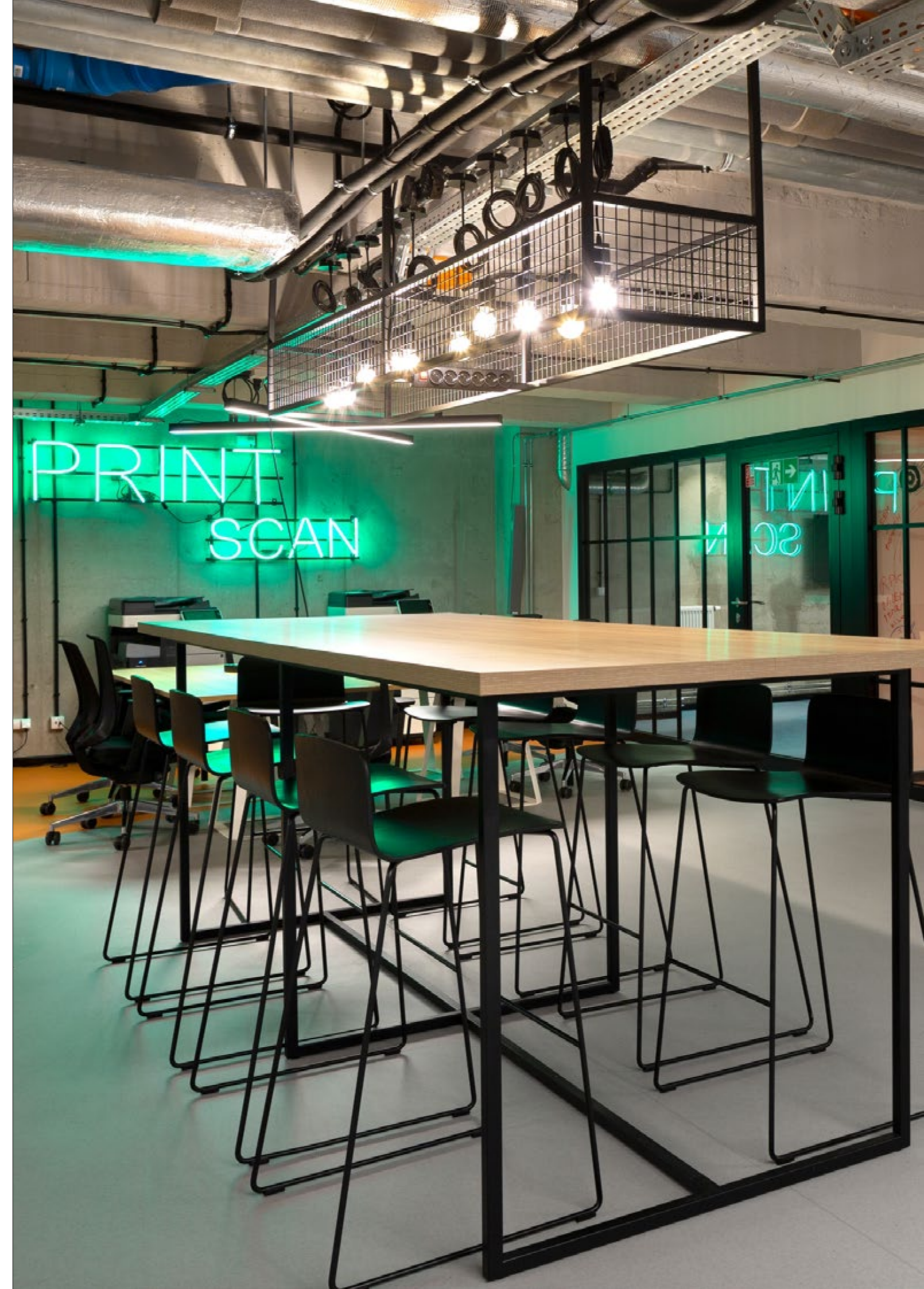
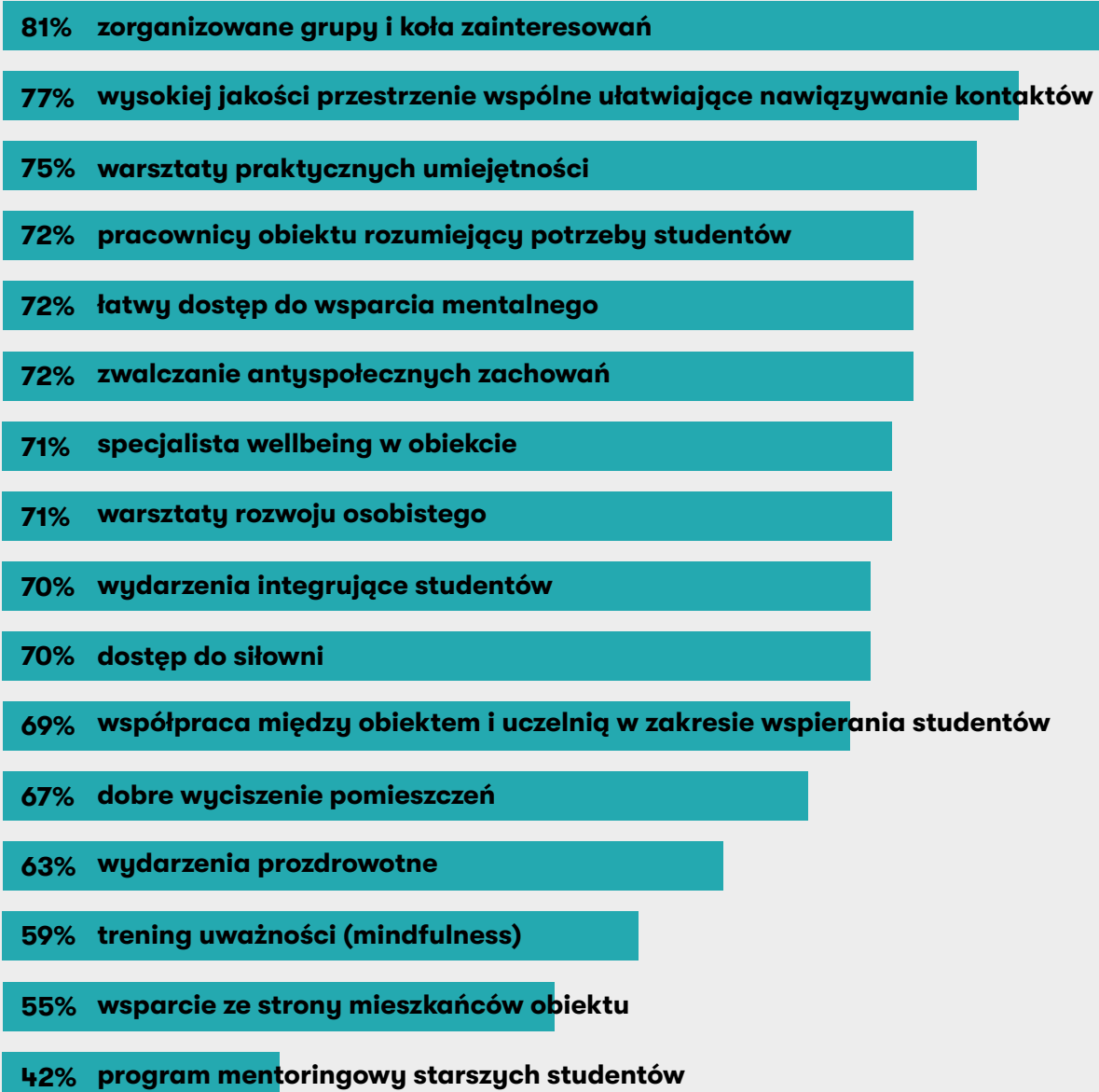
community management

Odpowiednio przygotowaną przestrzeń łatwiej wypełnić aktywnościami. Wydarzenia skierowane do mieszkańców akademika powinny być atrakcyjne dla szerokiej gamy odbiorców. Należy przy tym pamiętać, że zbyt duże grupy wpływają raczej na rozwój anonimowości. Jesteśmy w stanie utrzymywać kontakt z jedynie niespełna 50 osobami w tym samym czasie. W przypadku dużych akademików warto zadbać o podział mieszkańców na mniejsze grupy, kluczem może być np. piętro. Jest to szczególnie istotne w kontekście naturalnego tworzenia się relacji między studentami, co ma niebagatelny wpływ na atmosferę całego obiektu.

Zarządzanie społecznością to zadanie złożone i ciągłe. Podstawową rolą community managera jest przyspieszenie procesu poznawania się mieszkańców, dbanie o dobrą atmosferę i bycie pośrednikiem między mieszkańcami a operatorem obiektu. To gospodarz, który jest pierwszym kontaktem w przypadku problemów, zastrzeżeń i pomysłów studentów. Community manager nie powinien być postrzegany wyłącznie jako zarządca przestrzeni. Skuteczność jego pracy wymaga nie tylko zaangażowania w codzienne sprawy akademika, ale

też wiedzy na temat jego mieszkańców. Poznanie ich osobowości pozwala na stworzenie odpowiedniej oferty wydarzeń oraz inicjowanie znajomości między ludźmi o zbliżonych zainteresowaniach i temperamentach. Jest to możliwe, gdy community manager odbierany jest jako osoba przyjazna i warta zaufania.

dodatkowe elementy wpływające na ogólne zadowolenie z akademika





**rynek akademików
w wybranych krajach**

9 współpraca uczelni z PBSA

Niejednokrotnie mylnie mówi się o dychotomii polskiego i zachodniego rynku PBSA, argumentując to odmiennym potencjałem ekonomicznym studentów. Jest to mylne założenie z dwóch przyczyn. Po pierwsze dlatego, że w każdym z krajów znaczącą część (a czasem większość) najemców prywatnych akademików stanowią zagraniczni studenci. Po drugie ze względu na to, że różnice nie występują wyłącznie na linii Polska–Europa, ale dostrzegalne są w kontekście każdego z zestawionych we wcześniejszym rozdziale rynków.

Istotnie jednak dwie kwestie łączą zachodnie rynki. Pierwszą są większa dojrzałość tamtejszych rozwiązań oraz dłuższe doświadczenie w budowie rynku PBSA, co pozwala nam uczyć się od nich wszystkich i obserwować, jakie przyjmują kierunki zmian. Drugą kwestią są, charakterystyczne dla większości zachodnich krajów, wypracowane narzędzia współpracy pomiędzy prywatnymi właścicielami domów studenta a publicznymi uczelniami wyższymi.

fundament rynku akademików

Zarządcy polskich publicznych akademików narzekają na brak środków na remonty i przebudowy, spowodowany kształtem ustawy opisującej system fi-

nansowania uczelni w Polsce. Uczelnie mają możliwość dofinansowywania remontów, a nie finansowania ich w sensie dosłownym. Jednocześnie wysokość stawek czynszu, a przez to wpływy zarządcy, uzależniona jest od kosztów mediów oraz bieżącego zarządzania. Koło się zamyka – uczelnie mogą jedynie dorzucić się do remontów, a zarządcy nie mają jak na nie odłożyć. Dodatkowo w żadnym zapisie ustawy nie ma mowy o budowie nowych domów studenta.

Jednocześnie należy dostrzec, że w krajach zachodnich finansowanie uczelni również nie obejmuje systemu zakwaterowania studentów. Różnicę stanowi natomiast, obecny na największych rynkach, zwyczaj oddawania zarządzania domami studenta instytucjom o charakterze non profit. Pozwala to na zbudowanie znaczącej skali zasobów mieszkaniowych przeznaczonych dla studentów, przy jednoczesnym utrzymaniu ich rentowności i gromadzeniu kapitału niezbędnego do remontów. Obiekty budowane są przez inwestorów prywatnych (co oznacza, że muszą one generować stosowne dla inwestycji budowlanej zyski), ale dzięki ograniczonym kosztom zarządzania obiektem oraz minimalnemu budżetowi marketingowemu akademiki zarządzane przez organizacje non profit są w stanie zapewnić dużo niższe stawki zakwaterowania studenckiego.



źródło: Unsplash

zarządzanie akademikami przez organizacje non profit

Pierwszym naturalnym przykładem jest rynek niemiecki, gdzie system studenckiego zakwaterowania oparto na powołanej w celu zarządzania akademikami organizacji non profit Studentenwerk. Pod jej egidą znajdują się wszystkie publiczne akademiki (40 tys. łóżek) i ogromny odsetek prywatnych obiektów (ponad 230 tys.), których znaczna część trafiła pod ich zarządzanie po procesie sprzedaży publicznych domów studenta prywatnym właścicielom. Tym samym opieka nad studenckim zakwaterowaniem znajduje się całkowicie poza kwestią uczelni i ich publicznych budżetów.

Innym przykładem, z którego warto wyciągać wnioski, jest Francja. Łączna liczba PBSA wynosi tam ponad 265 tys. łóżek, z czego ponad 60% jest zarządzanych przez trzeciosektorowych operatorów – CROUS oraz Union Nationale des Maisons d'Etudiants. Instytucje te, pomimo niezależności od placówek edukacyjnych, zajmują się zarządzaniem akademikami w porozumieniu z uniwersytetami. CROUS oferuje ponadto nie tylko najbardziej ekonomiczny rodzaj zakwaterowania studenckiego, ale także tanie kantyny, ubezpieczenia zdrowotne oraz stypendia socjalne, szczególnie pomocne dla studentów zagranicznych.



źródło: Unsplash

komercyjne PBSA

Silna pozycja fundacji zarządzających akademikami na rynku francuskim nie umniejsza jednak znaczenia prywatnych domów studenckich. Rosnąca liczba żaków spowodowana wysoką jakością kształcenia i niskimi czynszami za studia sprawia, że pokoje w domach studenckich CROUS są przepełnione, a ich otrzymanie jest bardzo trudne. Popyt na zakwaterowanie studenckie jest coraz większy, a podaż jednostek uniwersyteckich rośnie zbyt wolno, więc prywatni inwestorzy coraz chętniej inwestują w PBSA, oferując przy tym liczne udogodnienia (siłownie, sprzątanie itd.), których nie można otrzymać w CROUS.

Podobnie oceniać można sytuację najbardziej rozwiniętego, brytyjskiego rynku. W pełni publiczne akademiki dysponują tu 320 tys. łóżek, dodatkowe 90 tys. znajduje się pod opieką instytucji non profit. Nie umniejsza to roli szalenie rozwojowego rynku prywatnych akademików, w których jest już ponad 240 tys. łóżek i nieprzerwanie powstają nowe. Podobne cechy charakteryzują rynek holenderski, gdzie prywatne PBSA jeszcze do niedawna były prawnie zakazane. Niewystarczające zasoby domów studenckich, znajdujących się pod opieką trzeciego sektora, od pewnego czasu uzupełniają rozwijające się w szybkim tempie hybrydowe rozwiązania akademikowo-hotelowe, które już dziś w tym niewielkim kraju oferują ponad 6000 łóżek.

wnioski dla Polski

Zachodnie rynki nie są identyczne, ale łączy je wspólna cecha – znacząca rola operatorów non profit w zarządzaniu akademikami. Stanowią oni wyraźny most pomiędzy inwestorami i uczelniami, które nie powinny (i prawdopodobnie nie chcą) brać na siebie odpowiedzialności za tworzenie, utrzymywanie i zarządzanie domami studenckimi. Sytuację w Polsce znacząco poprawiłoby również pojawienie się uwarunkowań prawnych, które pozwoliłyby na funkcjonowanie fundacji non profit odpowiedzialnych za zarządzanie akademikami. Idąc tropem niemieckim czy francuskim, mogłyby one także przejąć inne funkcje: prowadzenie stołówek, przyznawanie stypendiów czy opiekę nad studentami z wymian zagranicznych.

Takie instytucje mogłyby przede wszystkim odpowiedzialnie opiekować się zasobami publicznymi – w taki sposób zarządzając obiektem, by wpływy z wynajmu pozwalały nie tylko na bieżące utrzymanie, ale też remonty i przebudowy starych akademików. Dodatkowo w przypadku mniejszych inwestycji w sektorze PBSA mogłyby stać się operatorem takich obiektów. Funkcjonowanie instytucji non profit w tym sektorze nie zakłóciłoby jednak tempa, w jakim rozwijać się może rynek prywatnych akademików. Również w krajach zachodnich tworzy się on równoległe do rynku uniwersyteckiego, odnotowując atrakcyjne wyniki finansowe.

źródło: Unsplash



Francja



Liczba studentów: **2 680 000**



Domy studenckie ogółem: **364 547**



University PBSA: **155 547**



Private PBSA: **110 000**



Publiczne domy studenckie: **99 000**



Poziom zaspokojenia popytu na zakwaterowanie studenckie: **13,6%**
(**9,9% PBSA**)



Najwięksi publiczni operatorzy: **CROUS, UNME**



Najwięksi prywatni operatorzy: **Les Estudines, Dometude, Crosslane, Studea, Reside Etude, Studelites, Campusea, Keys**

We Francji łączna liczba PBSA wynosi ponad 265 tys. łóżek. Skala ta umożliwia zakwaterowanie blisko 10% francuskich studentów. Większość prywatnych akademików funkcjonuje pod opieką operatorów publicznych, takich jak CROUS czy Union Nationale des Maison d'Etudiants, które są w posiadaniu 165 tys. łóżek. Instytucje te, pomimo niezależności od placówek edukacyjnych, zajmują się zarządzaniem akademikami w poro-

mieniu z uniwersytetami – są to tzw. akademiki na kampusie. CROUS ponadto oferuje nie tylko najbardziej ekonomiczny rodzaj zakwaterowania studenckiego, ale także tanie studenckie restauracje, ubezpieczenia zdrowotne oraz stypendia socjalne, szczególnie pomocne dla studentów zagranicznych.

Niektóre uniwersytety są również w posiadaniu własnych, publicznych akademików, które oferują łącznie 99 tys. łóżek, odpowiadając na potrzeby blisko 4% studentów we Francji. Niektóre instytucje naukowe (zwłaszcza Grandes écoles) wyciągają rękę do swoich żaków, oferując system łączenia studentów z dostawcami mieszkań. Rosnąca liczba studentów spowodowana wysoką jakością kształcenia i niskimi czynszami sprawia, że miesz-

kania w publicznych domach studenckich CROUS są jednak przepiękne, a otrzymanie pokoju w akademiku jest bardzo trudne.

We Francji istnieje również duży, rozwinięty rynek oferowanych studentom mieszkań PRS, historycznie napędzany przez inwestorów krajowych, takich jak Swiss Life.

źródło: Unsplash



Hiszpania



Liczba studentów: **1 525 375**



Domy studenckie ogółem: **91 263**



University PBSA: **0**



Private PBSA: **68 177**



Publiczne domy studenckie: **23 086**



Poziom zaspokojenia popytu na zakwaterowanie studenckie: **5,9%**
(4,5% PBSA)



Najwięksi publiczni operatorzy: **uniwersytety i zakony**

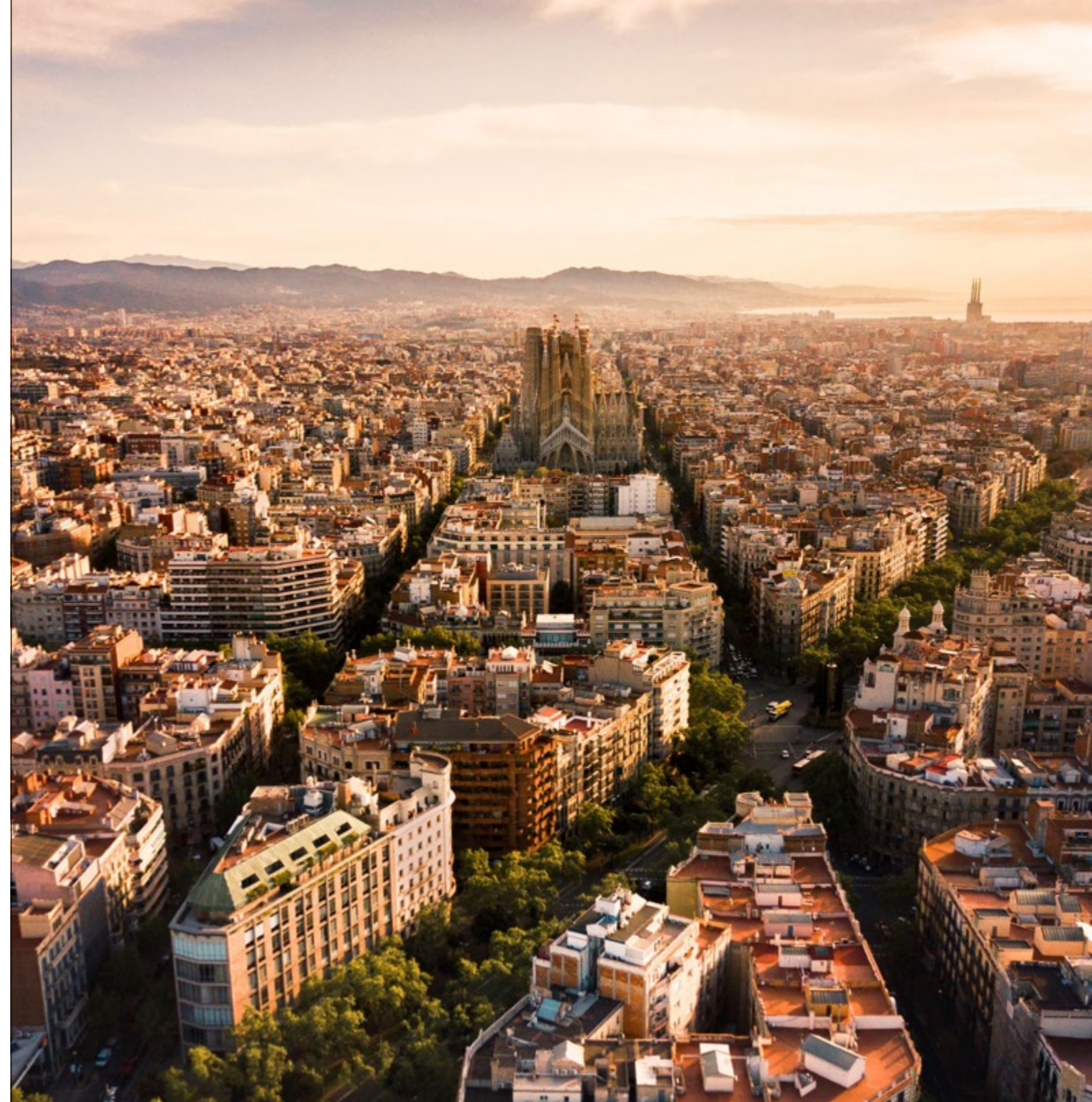


Najwięksi prywatni operatorzy: **Aluni, Nexo Residencias, Collegiate, Campus Residencias, Mi Casa Inn, Tagaste**

Tradycyjnie zakwaterowanie studenckie oferowane było przez uniwersytety, kościoły i zakony (Residencias Universitarias). W Hiszpanii istnieje system szkół średnich połączonych z uniwersytetami, które oferują również publiczne zakwaterowanie studenckie (Colegios Mayores). Można wykupić w nich posiłki i sprzątanie, recepcja funkcjonuje 24/7, często organizowane są różne wspólne aktywności. Niemniej

zasoby publiczne uznawane są za przestarzałe, a częsty podział ze względu na płeć nie odpowiada współczesnym oczekiwaniom.

Rynek domów studenckich w Hiszpanii jest ciekawy i stosunkowo chłonny, jednak póki co słabo rozwinięty. Co prawda PBSA niepowiązanych z systemem edukacji jest blisko trzy razy więcej niż łóżek w obiektach o charakterze publicznym,



jednak inwestycji w sektorze prywatnych akademików jest nadal mało w stosunku do liczby studentów uczących się w Hiszpanii. Dlatego rynek hiszpański cieszy się obecnie znacznym zainteresowaniem krajowych i międzynarodowych inwestorów (swój obiekt zrealizował tu m.in. The Student Hotel).

Co ciekawe, ceny najmu PBSA w Hiszpanii są wyższe niż na rynku mieszkani-

wym – ze względu na dużą liczbę małych mieszkań czynszowych, małą konkurencję na rynku PBSA i fakt, że akademicy (zarówno prywatne, jak i publiczne) często zapewniają wyżywienie.

źródło: Unsplash

Holandia



Liczba studentów: **700 000**



Domy studenckie ogółem: **55 000**



University PBSA: **49 000**



Private PBSA: **6000**



Publiczne domy studenckie: **0**



Poziom zaspokojenia popytu na zakwaterowanie studenckie: **7,9%**



Najwięksi operatorzy non profit: **DUWO, SSH**



Najwięksi prywatni operatorzy: **Greystar, The Student Hotel, Xior, Camelot**

W ostatnim dziesięcioleciu w Holandii liczba studentów podwoiła się ze względu na bardzo duże inwestycje w English Taught Programmes (ETP). Spowodowało to nieprzerwany do dzisiaj wzrost zapotrzebowania na domy studenckie.

Tradycyjnie rynek akademików zdominowany był przez organizacje non profit DUWO i SSH, które operowały razem

blisko 50 tys. łóżek. Wynika to z faktu, że w Holandii funkcjonują restrykcyjne przepisy dotyczące modeli zarządczych i sposobów kontroli najmu, które tradycyjnie nie pozwalały prywatnym operatorom wejść na rynek. Przepisy te jednak udało się obejść twórcom kilku kreatywnych modeli biznesowych, którzy znaleźli inwestorów i deweloperów. Byli to m.in. The Student Hotel, Xior czy Greystar, którzy zbudowali



sporych rozmiarów portfolio. W rezultacie w ostatnim czasie prywatni inwestorzy wykazują coraz większą aktywność na rynku holenderskim – zarówno w zakresie budowy nowych obiektów, jak i kupna istniejącego zasobu.

W Holandii nie ma typowych publicznych akademików. Na każdym uniwersytecie są jednak biura ds. zakwaterowania stu-

denckiego, które pomagają studentom (szczególnie zagranicznym) w znalezieniu mieszkania. Nie są one zobligowane do zagwarantowania takiego miejsca, a pierwszeństwo mają studenci zagraniczni, którzy stanowią w Holandii blisko 20% ogółu studiujących. Holendrzy mają przez to małe szanse na znalezienie pokoju w akademiku i muszą szukać mieszkań na rynku najmu lub w prywatnych domach studenckich.

źródło: Unsplash

Niemcy



Liczba studentów: **2 897 336**



Domy studenckie ogółem: **314 200**



University PBSA: **234 200 (Studentenwerk – student union)**



Private PBSA: **40 000**



Publiczne domy studenckie: **40 000 (non profit oraz pod egidą instytucji wyznaniowych)**



Poziom zaspokojenia popytu na zakwaterowanie studenckie: **11% (9,5% PBSA)**



Najwięksi publiczni operatorzy: **Studentenwerk**



Najwięksi prywatni operatorzy: **Twenty First Student Living, The Fizz, Youniq, Uninest**

Rozwój niemieckiego rynku PBSA nabrał tempa w latach 2011–2015, kiedy wolumen transakcji zwiększył się czterokrotnie. Dzięki rosnącemu popytowi na akademiki i stabilnemu środowisku inwestycyjnemu zwiększyła się aktywność międzynarodowych graczy kapitałowych (takich jak GIC, Allianz czy BVK), a firmy krajowe zaczęły tracić swoją pozycję. W ciągu ostatnich lat nastąpiły instytucjonalizacja i profesjonalizacja tego sektora.

Poza lokalnymi prywatnymi inwestorami swój udział w rynku PBSA potwierdzili inwestorzy instytucjonalni, tacy jak firmy ubezpieczeniowe i fundusze emerytalne.

Wśród operatorów prym wiedzie Studentenwerk, organizacja non profit do spraw studenckich, która zarządza 75% wszystkich mieszkań studenckich (prywatnych i publicznych). Studentenwerk funkcjonuje w porozumieniu z uczelniami

wyższymi, będąc operatorem należących do nich publicznych akademików. Ponadto część uniwersytetów posiada własne akademiki zarządzane przez organizacje non profit lub kościoły.

źródło: Unsplash



Wielka Brytania



Liczba studentów: **2 343 095**



Domy studenckie ogółem: **650 500**



University PBSA: **91 000**



Private PBSA: **240 000**



Publiczne domy studenckie: **319 500**



Poziom zaspokojenia popytu na zakwaterowanie studenckie: **27,8%**
(14,1% PBSA)



Najwięksi publiczni operatorzy: **uniwersytety**



Najwięksi prywatni operatorzy: **Unite Students plc, UPP, Liberty Living, iQ, Brookfield SRE, Campus Living Villages**

Zjednoczone Królestwo, zaraz po Stanach Zjednoczonych, ma najbardziej pożądaną ofertę kształcenia w języku angielskim, przez co jest także najczęstszym krajem emigracji studentów w Europie i poza nią. W takim środowisku rynek PBSA jest największym i najdojrzałszym na kontynencie (ponad 80% inwestycji skupia się na wyspach), będąc jednocześnie wzorcem dla innych państw.

Istnieją dwa typy zakwaterowania studenckiego – ponad 300 tys. łóżek w akademikach publicznych należących do brytyjskich uczelni oraz drugie tyle akademików prywatnych, należących do prywatnych inwestorów. Ponadto więcej niż co czwarty dom studencki budowany przez prywatnych inwestorów jest dzierżawiony jednej z uczelni. W publicznych akademikach o miejsca ubiegać mogą się jedynie pierwszorzeczni studenci uczelni,



do której należy akademik. Prywatne domy studenckie nie mają takich ograniczeń, jednak koszt wynajmu pokoju jest znacząco wyższy.

źródło: Unsplash



najciekawsze marki

Campus Living Villages

Obecność w krajach:	USA, Wielka Brytania, Australia, Nowa Zelandia
Lokalizacja:	Zawsze w pobliżu uniwersytetu. Zazwyczaj maksimum 30 min od lotniska. Czasem w pobliżu centrum, dworca kolejowego, centrum handlowego.
Średnia skala obiektu:	400–700 łóżek
Grupa docelowa:	Studenci i młodzi specjaliści, ale także krótkoterminowi goście hotelu z każdej grupy wiekowej oraz grupy przyjeżdżające w celach turystycznych i biznesowych.
Wyróżniki marki:	Student experience (program Village Life – wydarzenia, tj. grill, wieczory filmowe, turnieje gier). Student ma się czuć bezpiecznie i dobrze się przy tym bawić. Budowanie poczucia wspólnoty („The best part – nearly every activity is free!”).
Oferta:	Program Village Life (forma community managementu) w ofercie. Oferta short-stay (summer-stay) jest odpowiedzią na wolne miejsca w obiektach, zwłaszcza w okresie wakacyjnym
Rodzaje pokoi:	Studio – prywatna kuchnia, podwójne łóżko (dla jednej lub dwóch osób), Bronze – pokój jednoosobowy (13,5 m ²), Gold – pokój jednoosobowy z fotelem (16,5 m ²), Diamond – pokój jednoosobowy z fotelem i rozkładaną sofą (20 m ²).
Wyposażenie pokoi:	Różny standard. Łóżko, biurko, szafa, krzesło, grzejniki elektryczne. Każdy pokój z prywatną łazienką. Wszystkie elementy z IKEA na podstawie umowy współpracy.
Części wspólne:	Zawsze: współdzielone salony i kuchnia, schowek na rowery, pralnia. Czasami: pokój gier, pokój muzyczny, kino, siłownia, lokalne obiekty sportowe, parking, basen, sauna, łaźnia parowa, jacuzzi, grill.
Usługi w pakiecie:	Ochrona i wsparcie 24/7, wi-fi, ubezpieczenie (content insurance), odbiór paczek, program Village Life, media w czynszu, sprzątanie kuchni co dwa tygodnie.
Usługi dodatkowe:	Wózek inwalidzki, zwiedzanie miasta, usługa sprzątania, catering, niektóre aktywności Village Life.



Campus Living Villages to jeden z najdłużej funkcjonujących dużych operatorów rynku brytyjskiego. Grupą docelową CLV są przede wszystkim studenci, w dalszej kolejności młodzi profesjonalści i grupy przyjeżdżające na tzw. summer-stay, podejmowane w celu dywersyfikacji przychodów. Bardzo duży nacisk położony jest na doświadczenie życia studenckiego, w tym tworzenie lokalnej, żywej wspólnoty. Komunikacja z odbiorcami

odbywa się szeroko, od mediów społecznościowych i bloga po współpracę z influencerami. Charakterystyczne jest zróżnicowanie standardu obiektów i występujących w nich pokoi. CLV posiada jednostki zarówno budżetowe, jak i klasy premium, a prawie wszystkie udogodnienia są wliczone w cenę. Dzięki temu dostępne są one dla wielu odbiorców.

źródło: Campus Living Villages

Chapter London

Obecność w krajach:	Wielka Brytania (Londyn)
Lokalizacja:	Zawsze dobre połączenie komunikacyjne z resztą miasta (na obrzeżach zone 1 i w zone 2) oraz blisko uniwersytetów (każda uczelnia ma inny akademik w pobliżu). Czasami blisko dworca kolejowego lub centrum handlowego. Średnia skala obiektu: 300 łóżek (White City, Portobello), 1000+ łóżek (Spitalfield, Kings Cross).
Średnia skala obiektu:	300 łóżek (White City, Portobello), 1000+ łóżek (Spitalfield, Kings Cross)
Grupa docelowa:	Studenci zagraniczni i brytyjscy uczący się na prestiżowych londyńskich uczelniach. Goście short-stay jako uzupełnienie.
Wyróżniki marki:	Ekskluzywność i tworzenie wyjątkowej społeczności. System członkostwa, dający możliwość uczestnictwa w wydarzeniach w różnych obiektach w mieście (City-wide community). Wysokiej jakości przestrzeń oraz bogaty program wydarzeń – rozmowy ze specjalistami branżowymi, spotkania networkingowe, Dragons' Den, Holi Festival, fashion shows
Oferta:	Membership Card – dostęp do nowoczesnych udogodnień i wyjątkowych wydarzeń we wszystkich lokalizacjach, zniżki do lokali w Londynie oraz zniżki na usługi (korekta pracy dyplomowej, barber, prywatny lekarz).
Rodzaje pokoi:	Studio – prywatna kuchnia, podwójne łóżko (dla jednej lub dwóch osób), Twin Studio – pokój z dwoma łóżkami, kuchnią i łazienką (16 m ²), Twodio-Fourdio – dwa, trzy lub cztery niezależne pokoje ze wspólnymi łazienką, salonem i kuchnią (pokój 10 m ²), Double Room – pokój dla pary z niezależną sypialnią i podwójnym łóżkiem (27–29 m ²), Pokoje Bronze-Diamond – pokoje jednoosobowe różniące się rozmiarami (13–22 m ²), Loft – pokój industrialny z łóżkiem queen size (26 m ²), En-Suite – jednostki sześciopokojowe ze wspólną kuchnią (pokój 9–14 m ²).
Wyposażenie pokoi:	Bardzo wysoki standard, jasne i przytulne pokoje, czasem industrialne lofty. Pokoje z niezależną łazienką, aneksem kuchennym i biurkiem do pracy.
Części wspólne:	Zawsze: pokoje nauki, siłownia, pralnia, kino, pokój gier, dziedziniec lub taras, salon, pokój z bilardem. Czasami: salony z widokiem na Londyn (panoramic city views), tarasy na dachu, pokój do jogi, hol do relaksu na piętrze z widokiem, schowek na rowery, pokój karaoke.
Usługi w pakiecie:	Szybkie wi-fi, recepcja 24/7, bezpieczny system wejścia na kartę lub telefon, odbiór paczek, vlogger tour, czasem bus dowożący do najbliższych stacji metra/pociągu.
Usługi dodatkowe:	Dwa bary w jednym akademiku, biblioteka, audytorium, vending machines.



Chapter London do marka skupiona na zamożnych studentach (zwłaszcza zagranicznych) podejmujących naukę w brytyjskiej stolicy. Grupą docelową są osoby studiujące na najbardziej prestiżowych londyńskich uczelniach, z tego względu brand nastawiony jest na tworzenie elitarniej społeczności. Każdy mieszkaniec otrzymuje kartę członkowską (Membership Card), która upoważnia do wstępu na wydarzenia, wejść do innych akademików,

a także do zniżek na niektóre usługi. Marka mówi wyraźnie: „jesteśmy ekskluzywni” zarówno poprzez swój marketing, jak i charakter oferowanych przestrzeni. Słynie z ciekawych wydarzeń, które angażują społeczność w dodatkowe aktywności oraz rozwijają perspektywy zawodowe. Dywersyfikacja przychodów opiera o pobyty short-stay. Funkcjonują dwie skale obiektów – mniejsze, ok.300-osobowe, oraz większe, przekraczające 1000 łóżek.

źródło: Chapter London, fot. Andy Matthews

LivinnX

Obecność w krajach:	Polska
Lokalizacja:	Zawsze w pobliżu uczelni wyższej oraz z dobrym dostępem do komunikacji publicznej.
Średnia skala obiektu:	700 łóżek
Grupa docelowa:	Studenci zagraniczni i polscy
Wyróżniki marki:	Różnorodność i wielokulturowość, która pozwala budować społeczność studencką. Położenie dużego nacisku na bezpieczeństwo. Nowoczesność i wysoki standard, budynek all inclusive.
Oferta:	Akademik all inclusive, z dostępem do szerokiej gamy udogodnień i wydarzeń przeznaczonych dla studentów. Wszystkie udogodnienia w cenie.
Rodzaje pokoi:	Studio – pokój z rozkładanym łóżkiem (22 m ²), Dwuosobowy – z łózkami na antresolach (22 m ²), Twodio – dwa pokoje ze wspólną łazienką, salonem i aneksem kuchennym (48 m ²), Tridio – trzy pokoje ze wspólną łazienką, salonem i aneksem kuchennym (48 m ²), Fourdio – cztery pokoje z dwiema łazienkami, wspólnymi salonem i kuchnią z jadalnią (78 m ²).
Wyposażenie pokoi:	Wysoki standard, łóżka 90 – 120 × 200 cm, szafa, biurko i półki na książki. Pełne wyposażenie kuchni. Każdy apartament posiada własną kuchnię (pełne wyposażenie, mikrofalówka, płyta indukcyjna, lodówka) i łazienkę, TV + Chromecast.
Części wspólne:	Sala telewizyjna, sala gier, taras na dachu, wspólna kuchnia, siłownia, sala do jogi, pralnia, parking dla rowerów, strefa chillout, strefa nauki i strefa artystyczna, pokój muzyczny, sauna, jacuzzi, grill.
Usługi w pakiecie:	Ochrona i administracja 24/7, community manager, aplikacja mobilna, media w czynszu, bilard, gry wideo, drukarki.
Usługi dodatkowe:	Punkty gastronomiczne, pakiet startowy (pościel i ręczniki), vending machines.



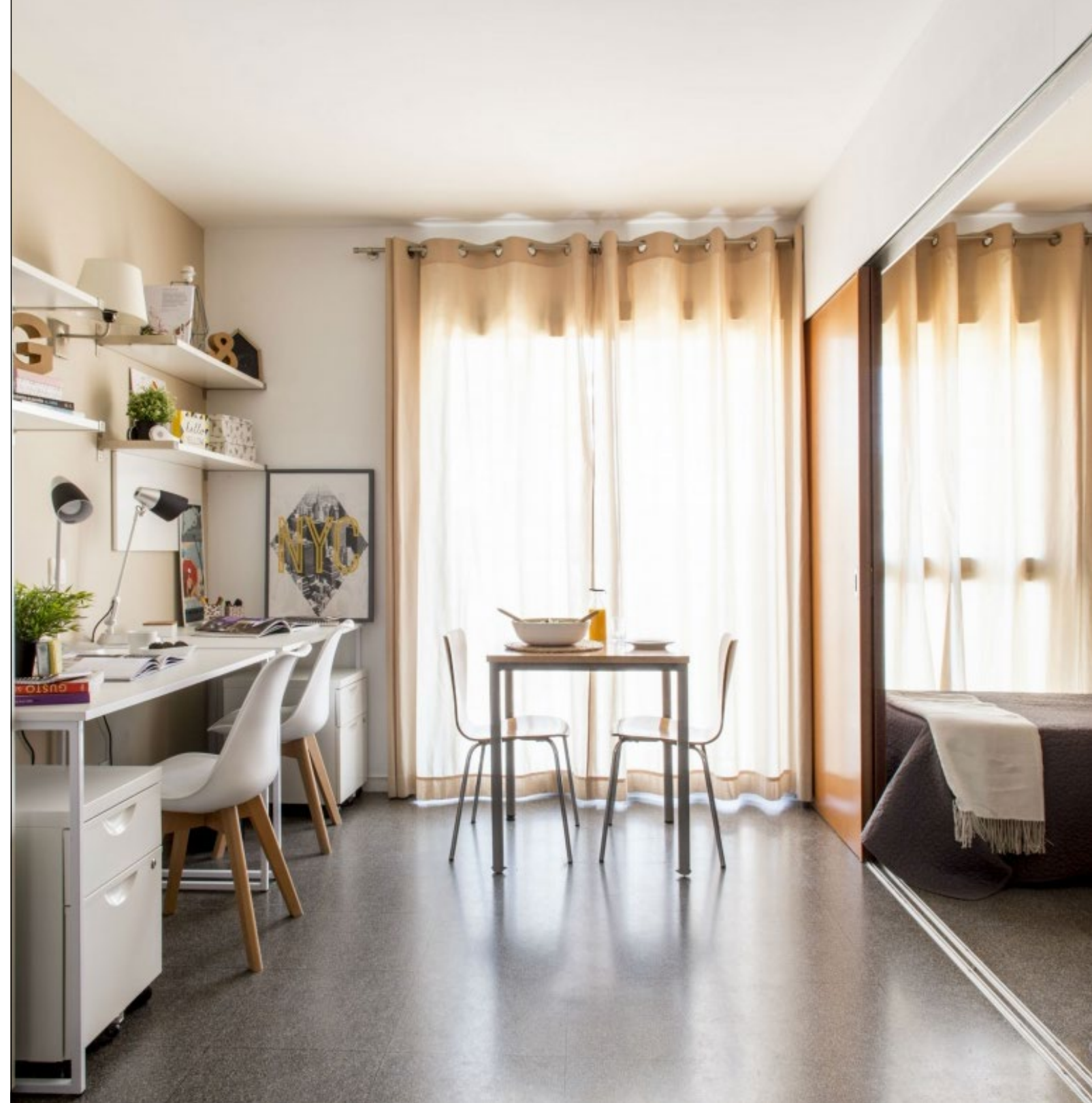
LivinnX to młoda dynamiczna marka skierowana zarówno do studentów zagranicznych, jak i polskich przedstawicieli pokolenia Z, którzy nie byłoby zainteresowani domem studenta w typowym dla Polski standardzie. To marka domów studenta all-inclusive, w której wyposażenie apartamentów nie odbiega, a często przewyższa standard mieszkaniowy okolicy. Obiekty nastawione są na samodzielną jednostek (oferując bogate

wyposażenie każdej z nich) oraz szeroką ofertę części wspólnych i udogodnień, które w krakowskim akademiku zajmują aż 2000 mkw. W komunikacji LivinnX stawia na ludzi – ciekawych mieszkańców miasta, a także samych lokatorów, których opisy regularnie pojawiają się w mediach społecznościowych marki. Budowanie społeczności akademika LivinnX zarządcy uznają za jeden z priorytetów swoich działań.

źródło: Livinnx

Resa

Obecność w krajach:	Hiszpania
Lokalizacja:	Zawsze w pobliżu kampusu, z którym podpisany jest kontrakt, i węzła komunikacji miejskiej. W zależności od profilu obiektu lokalizacje w centrum lub na uboczu miasta.
Średnia skala obiektu:	200–300 łóżek
Grupa docelowa:	Studenci hiszpańscy oraz zagraniczni, nauczyciele i naukowcy, osobno studenci podyplomowi. Jako uzupełnienie grupy sportowe i przyjeżdżające w celach kulturalnych, uczestnicy konferencji, grupy związane ze społecznością edukacyjną.
Wyróżniki marki:	Kładzie nacisk na zadowolenie studentów i ich rodzin (zakładki z informacjami dla rodziców). Łączy wolność i swobodę z obowiązkami wiążącymi się z byciem częścią społeczności. Chwali się współpracą z uniwersytetami i cateringiem.
Oferta:	Zakwaterowanie na cały okres dla studentów studiów licencjackich, zakwaterowanie na miesiące dla studentów zagranicznych, tygodniowe lub dzienne dla nauczycieli i naukowców, a nawet rezydencje zaprojektowane specjalnie dla studentów studiów magisterskich i programów podyplomowych. W miesiącach letnich główną działalność uzupełniają przyjeżdżające grupy sportowe i kulturalne, uczestnicy konferencji, grupy związane ze społecznością edukacyjną.
Rodzaje pokoi:	Single room with shared bathroom – pokój jednoosobowy z dzieloną łazienką. Single room – pokój jednoosobowy z prywatną łazienką; Double room – pokój dwuosobowy z dwoma biurkami, szafami, łóżkami 90 cm oraz łazienką; Single studio – pokój jednoosobowy z łazienką i aneksem kuchennym; Double studio – pokój dwuosobowy dla pary z łazienką i aneksem kuchennym; Fourdio – cztery jednoosobowe pokoje z łazienką, wspólne salon/jadalnia, kuchnia i spiżarnia.
Wyposażenie pokoi:	Standard dobry lub bardzo dobry (czasami lepszy niż widać na stronie). Proste meble spełniające podstawowe potrzeby.
Części wspólne:	Pralnia, w pełni wyposażona kuchnia, wspólna jadalnia, pokoje do nauki i zabawy, sala z telewizorem, gabinety, siłownia, fitness, odkryty basen, taras, parking, parking dla motocykli.
Usługi w pakiecie:	Zawsze: obsługa 24/7, szybkie wi-fi, eventy ResaHub. Czasami: nocny stróż, drukarka, śniadania i obiady w weekendy.
Usługi dodatkowe:	Wyżywienie (do wyboru w zależności od preferencji), zmiana pościeli i ręczników, sprzątanie pokoi raz w tygodniu, niektóre eventy, wypożyczenie żelazka lub laptopa, sklep spożywczy, kawiarnia lub jadłodajnia, vending machines.



Najpopularniejszy operator prywatny na rynku hiszpańskim, którego model opiera się na niewielkiej przewadze domów studenta nad ofertami short-stay. Marka skierowana jest w głównej mierze do studentów hiszpańskich, w drugiej kolejności do studentów zagranicznych. W ramach portfela Resa posiada akademiki przeznaczone dla uczestników programu Erasmus+ i studentów lokalnych oraz osobną kategorię obiektów noclegowych

dla doktorantów i profesorów. W niektórych lokalizacjach w centrach miast firma oferuje wyłącznie apartamenty short-stay. Istotnym elementem oferty jest (charakterystyczna dla hiszpańskiego rynku domów studenta) możliwość wykupu wyżywienia w ramach czynszu. Resa działa we współpracy z uniwersytetami. Duży nacisk kładzie na społeczność, którą tworzy się dzięki wspólnym przestrzeniom.

źródło: Resa

The Student Hotel

Obecność w krajach:	Holandia, Francja, Hiszpania, Włochy, Niemcy, Austria
Lokalizacja:	Zawsze blisko centrum lub jeśli dalej, to pod warunkiem dobrego połączenia komunikacyjnego z centrum (metro, tramwaj). W przypadku obiektów mocniej nastawionych na studentów - blisko placówek edukacyjnych Średnia skala obiektu: 450 łóżek
Średnia skala obiektu:	450 łóżek
Grupa docelowa:	Studenci, ale także długo- i krótkoterminowi goście hotelu, z każdej grupy wiekowej. W komunikacji marki widać wyraźny nacisk na funkcję hotelową.
Wyróżniki marki:	Community building, ludzie i styl życia. Bardzo wysoka jakość przestrzeni oraz eventy na wysokim poziomie (TEDx, festiwal BedTalks).
Oferta:	Full-service student campus w połączeniu z experience hotel. Do tego spotkania i wydarzenia, przestrzeń coworkingowa, restauracja i bar z dobrej jakości produktami.
Rodzaje pokoi:	Suite – studio z własną kuchnią i powiększonym łóżkiem (21 m ²); Standard – pokój jednoosobowy z większym łóżkiem (14 m ²); Budget – pokój jednoosobowy z mniejszym łóżkiem (12 m ²); Standard plus – pokój dwuosobowy (15 m ²); Executive – pokój dwuosobowy z powiększonym łóżkiem (20 m ²).
Wyposażenie pokoi:	Łóżko, biurko, szafa, krzesło, półki na książki. Każdy pokój z prywatną łazienką, dużym płaskim telewizorem i klimatyzacją.
Części wspólne:	Zawsze: lobby, siłownia, strefa nauki, pokoje relaksu i pokoje gier, siłownia, przestrzenie społeczne (do zabawy i spotkań). Czasami: taras z widokiem, taras na dachu z jacuzzi, basen na dachu, boisko do koszykówki, sala konferencyjna.
Usługi w pakiecie:	Szybkie wi-fi, recepcja 24/7, wyposażenie kuchni, suszarka do włosów, żelazko i deska do prasowania, city guide, kalendarz wydarzeń, stoły do ping-ponga i innych gier, organizacja wydarzeń, sprzątanie przestrzeni wspólnych.
Usługi dodatkowe:	Wypożyczalnia rowerów z możliwością ubezpieczenia, pralnia (3,5 € pranie, 1,5 € suszenie), plan posiłków, parking, całonocny bar z restauracją (20% zniżki), TSH Collab Coworking, dodatkowe sprzątanie pokoju.



The Student Hotel to równocześnie deweloper, operator i inwestor. Holenderska marka po znaczącym sukcesie w Amsterdamie zdecydowała się na rozwój na rynkach zagranicznych. TSH tworzy model hybrydowy: połączenie akademika, hotelu i apartamentów short-stay, a jego grupą docelową są zarówno studenci, jak i goście hotelowi, którzy mają czuć się w nim tak, jakby nadal byli na studiach. Stanowi to oczywiste odwołanie do pew-

nych emocji, doświadczeń i luzu, który oferują lata studenckie. Firma opiera swój model biznesowy na zdywersyfikowanym przychodzie – oferuje dużo przestrzeni eventowych, kawiarni, sklepów itp. TSH współpracuje z uczelniami (utrzymując model Private PBSA), a także organizacjami studenckimi, firmami prywatnymi oraz lokalnymi samorządami.

źródło: The Student Hotel



**architektura
akademików**

Tietgenkollegiet

Lokalizacja: Dania, Kopenhaga

Architekt: Lundgaard & Tranberg Architects

Rok powstania: 2005

Pow. całkowita budynku: 26510 m²

Pow. jedn.mieszkalnych: 10410 m²

Pow. części wspólnych: 3980 m²

Pow. komunikacji: 3320 m²

Pow. techniczna i parkingi: 8800 m²

Pow. komercyjna: 0

Liczba jednostek: 360

Rodzaje pokoi:
330 x studio (28,9 m²),
30 x twodio (45 m²)

Udział części wspólnych w budynku:
28%

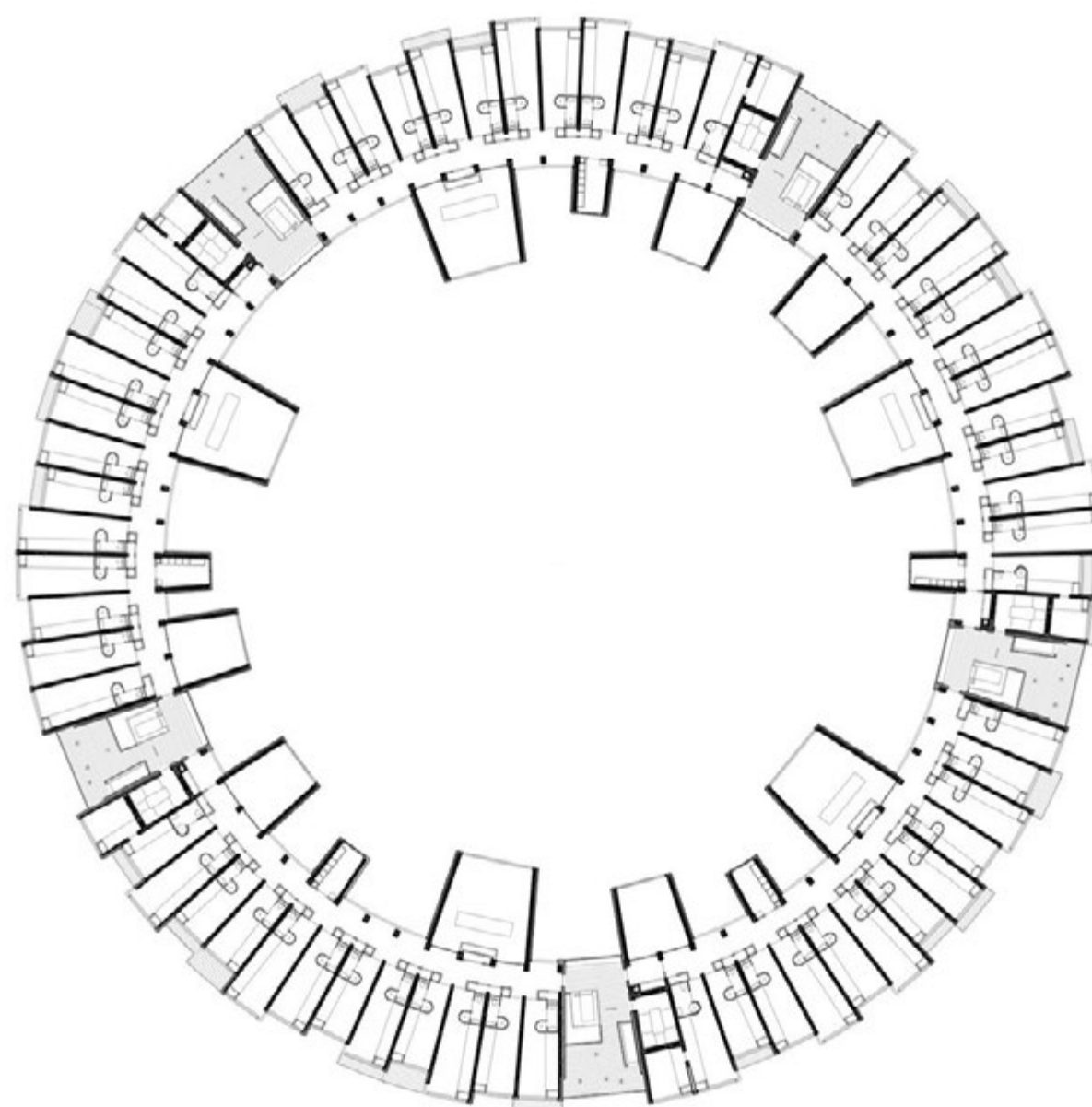
Rodzaje przestrzeni wspólnych:
kuchnia, salon i składzik przypadające na moduł (12 pokoi), ponadto szereg przestrzeni wspólnych do pracy i wypoczynku w parterze budynku

Jeden z najbardziej znanych przykładów współczesnych domów studenckich. Mimo znacznego odsetka powierzchni wspólnych zastosowanie powtarzalnych modułów w kilku skalach pozwoliło na realne obniżenie kosztów projektowo-wykonawczych. Wszystkie pokoje to jedyne z łazienkami, występujące w czterech typach, które różnią się niemal wyłącznie długością, co nadaje elewacji rozróżnienia i lekkości. Dwanaście jednostek tworzy jednostkę sąsiedzką ze swoimi kuchnią i salonem, wyjściem na taras oraz drugą, mniejszą przestrzenią wspólną, do swobodnej aranżacji. Powyższy moduł powielony jest pięciokrotnie na kondygnacji (tworząc pierścień wokół dziedzińca) i powtarza się na sześciu kondygnacjach.

Parter budynku uzupełnia szereg miejsc do nauki, sal konferencyjnych i kilka parkingów rowerowych. Centralnym miejscem obiektu jest dostępny z wnętrza parteru obsadzony drzewami dziedzińec. Intencją architektów było stworzenie budynku o wyraźnie niezależnej tożsamości, który miałby się stać symbolem wspólnoty. Ostatecznie po upływie 15 lat od jego powstania jest jednym z najbardziej rozpoznawalnych domów studenckich na świecie i wzorem dla innych projektów.



źródło: Unsplash



źródło: Lundgaard & Tranberg Architects

Studentenwohnheim TUM Garching

Lokalizacja: Niemcy, Monachium

Architekt: Fink + Jocher

Rok powstania: 2015

Pow. całkowita budynku: 2950 m²

Pow. jedn.mieszkalnych: 2950 m²

Pow. części wspólnych: 0

Pow. komunikacji: 0

Pow. techniczna i parkingi: 0

Pow. komercyjna: 0

Liczba jednostek: 56

Rodzaje pokoi:
32 x studio (26 m²),
8 x twodio (52,7 m²),
16 x fourdio (105,4 m²)

Udział części wspólnych w budynku: 0%

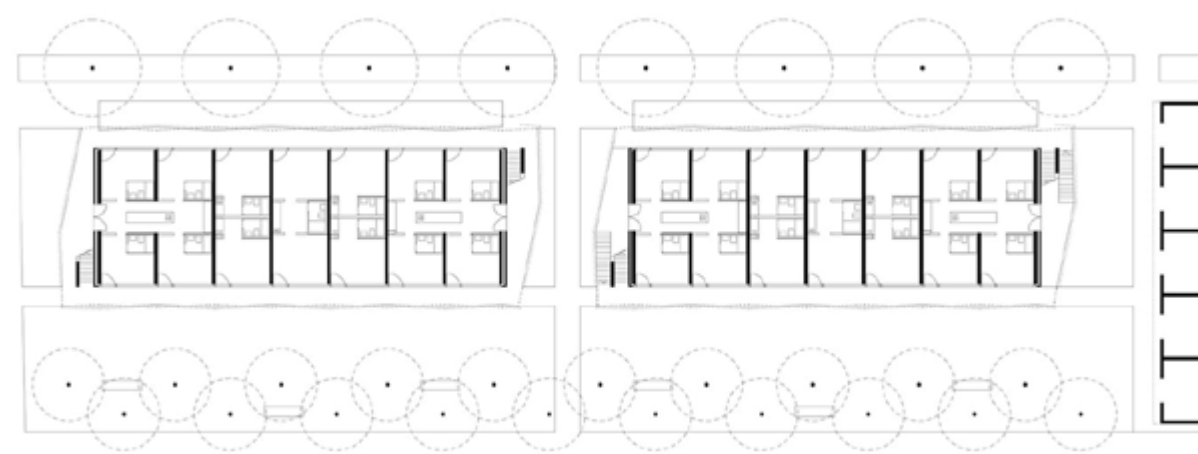
Rodzaje przestrzeni wspólnych:
brak powierzchni wspólnych

Przykład prostego i taniego rozwiązania, które przykuwa uwagę atrakcyjnością formy. Obiekt składa się z powtarzalnych kondygnacji, gdzie do pokoi wchodzi się przez zewnętrzną galerię krytą siatką ochronną. Budynek oferuje mieszkania typu studio, twodio i fourdio – każde niezależne, bez dodatkowych przestrzeni wspólnych. Jest to jeden z najciekawszych przykładów domu studenckiego powstałego na kampusie, gdzie mnogość przestrzeni społecznych w budynkach dydaktycznych rekompensuje ich brak w akademiku, obniżając tym samym jego cenę.

Dodatkowym czynnikiem zmniejszającym koszty zużycia jest decyzja o układzie galeriowym. Powierzchnia całkowita budynku równa się użytkowej, a korytarze i klatki schodowe pozostają nieogrzewane. Uwagę przykuwają wysokie szklenia i relatywnie duży rozmiar pokoi i meble na kółkach, które umożliwiają studentom samodzielną interpretację najmowanej przez nich przestrzeni.



fot. Michael Heinrich



źródło: Fink+Jocher

Møller Foundation

Lokalizacja: Dania, Odense

Architekt: C.F. Møller

Rok powstania: 2016

Pow. całkowita budynku: 13 700 m²

Pow. jedn.mieszkalnych: 7 160 m²

Pow. części wspólnych: 2770 m²

Pow. komunikacji: 2320 m²

Pow. techniczna i parkingi: 1260 m²

Pow. komercyjna: 190 m²

Liczba jednostek: 250

Rodzaje pokoi:

180 x studio (25 m²),

34 x studio dla osób

z niepełnosprawnościami (33 m²),

34 x double-studio (40 m²)

2 x apartament (90 m²)

Udział części wspólnych w budynku:
27%

Rodzaje przestrzeni wspólnych:

salon z jadalnią i kuchnią na każdym piętrze (z reguły 21 pokoi) dodatkowo przestrzeń wspólna dla budynku na dachu przy tarasach (skylounge)

Powstały w pracowni C.F. Møller projekt domu studenckiego Uniwersytetu Południowej Danii w Odense odpowiedzieć musiał na szereg problemów. Obiekt powstawał w znacznej odległości od jakichkolwiek zabudowań – istotne było więc zarówno zachowanie naturalnego charakteru okolicy, jak i stworzenie atrakcyjnej architektury. Zdecydowano więc o zaprojektowaniu obiektu wieżowego, w którym trzy bloki mieszkalne połączone są wspólnym trzonem z komunikacją i częściami wspólnymi, łączącymi pokoje w ramach kondygnacji.

Każda z kondygnacji składa się z trzech klastrów po siedem pokoi, połączonych wspólnym, szerokim korytarzem z meblami wypoczynkowymi. Pełną jednostkę tworzy 21 pokoi ze wspólną dużą kuchnią i salonem z widokiem na Odense, uniwersytet oraz nieskalaną naturę. Przestrzeń wspólna na piętrach uzupełnione są o taras na dachu wraz z salą konferencyjną, a także znajdujące się na parterze przestrzeń pracy, rowerownię i recepcję ze skrzynkami pocztowymi. W budynku funkcjonują również stała administracja (z mieszkaniami) oraz komercyjna kawiarnia.



fot. Torben Eskerod



G27 CIEE Global Institute

Lokalizacja: Niemcy, Berlin

Architekt: Macro Sea

Rok powstania: 2015

Pow. całkowita budynku: 3470 m²
(obiekt mieszkalny)

Pow. jedn.mieszkalnych: 1 490 m²

Pow. części wspólnych: 870 m²

Pow. komunikacji: 610 m²

Pow. techniczna i parkingi: 290 m²

Pow. komercyjna: 210 m²

Liczba jednostek: 72

Rodzaje pokoi:

4 x jedynka (14 m²),
60 x dwójka (18 m²),
8 x czwórka (37 m²)

Udział części wspólnych w budynku:
34%

Rodzaje przestrzeni wspólnych:

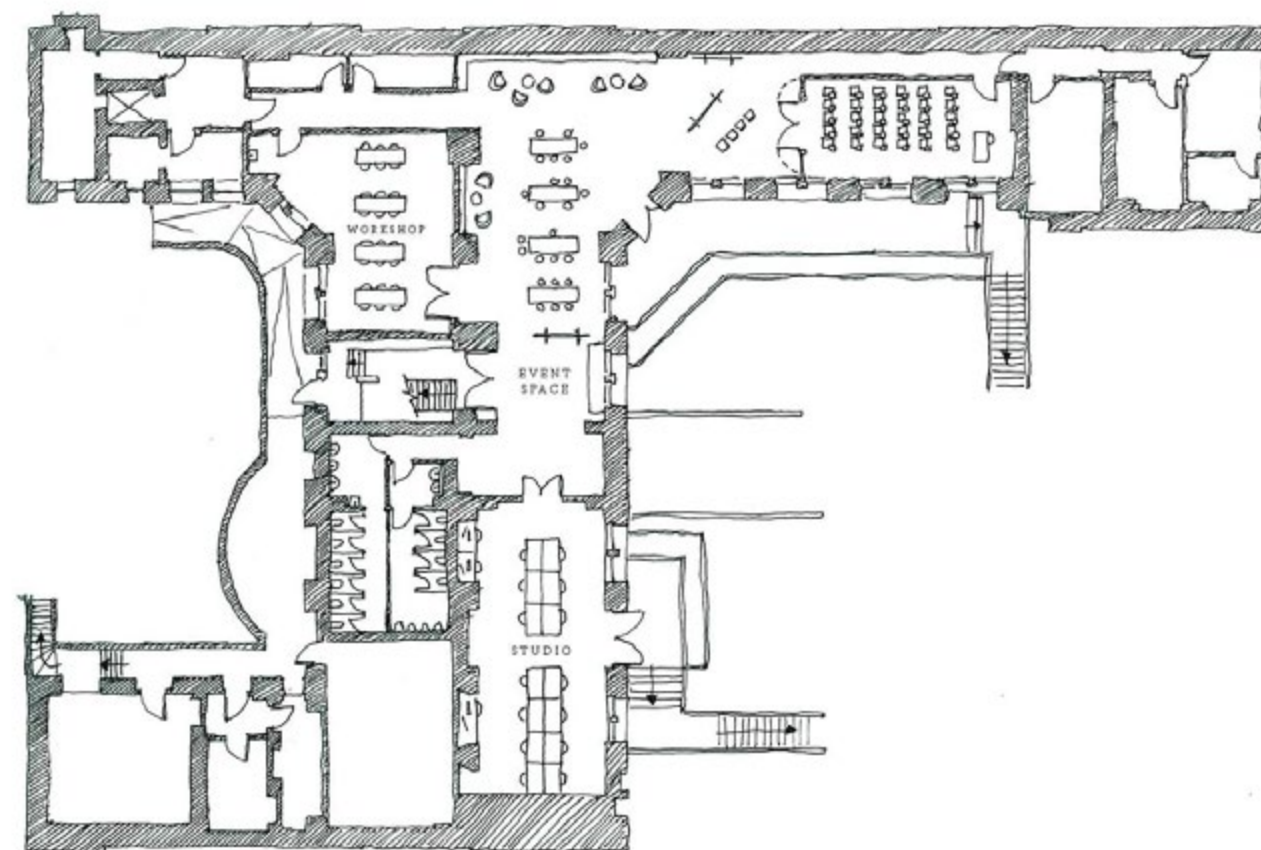
coworking, sale warsztatowe, pokoje konferencyjne czy sale filmowe. Dodatkowo na każdej kondygnacji - salon, kuchnia oraz miejsca do pracy wspólnej.

G27 to pierwszy z planowanej sieci wysokiej klasy prywatnych domów studenta tworzonych przez Macro Sea. Znajdujący się w Berlinie akademik oparto na dwóch istotnych założeniach marki: adaptacji historycznych budynków i aranżacji wewnątrz wspierającej tworzenie społeczności. Budynek podzielony jest na dwa częściowo niezależne obiekty – część stricte mieszkalną, bardziej prywatną; oraz otwartą dla większej liczby użytkowników strefę pracy i wypoczynku. W jej ramach całe kondygnacje poświęcono aktywnościom wspólnym – składają się na nie: coworking, sale warsztatowe, pokoje konferencyjne oraz sale filmowe.

Część mieszkalna łączy domową przytulność z surowym, przemysłowym charakterem zaadaptowanego budynku. Pokoje sypialne ze względu na wysokość kondygnacji często mają łóżka na antresoli (niejednokrotnie dwuosobowe). Na mniejsze, nawiązujące do domów rodzinnych przestrzenie wspólne składają się salon, kuchnia i niewielkie nisze w korytarzach, które umożliwiają studentom wspólną pracę. To wyraźne wydzielenie strefy pracy i mieszkania dało gwarancję, że jeśli zajdzie taka konieczność, Macro Sea będzie w stanie zdywersyfikować swoje przychody.



fot. Chris Mosier



G.27 LOWER LEVEL PLAN

Pink Flamingo

Lokalizacja: Francja, Paryż

Architekt: Stéphane Maupin

Rok powstania: 2012

Pow. całkowita budynku: 2400 m²

Pow. jedn.mieszkalnych: 1360 m²

Pow. części wspólnych: 0

Pow. komunikacji: 410 m²

Pow. techniczna i parkingi: 500 m²

Pow. komercyjna: 130 m²

Liczba jednostek: 72

Rodzaje pokoi:

56 × studio (19 m²),

16 × twodio (27 m²)

Udział części wspólnych w budynku: 0%

Rodzaje przestrzeni wspólnych:

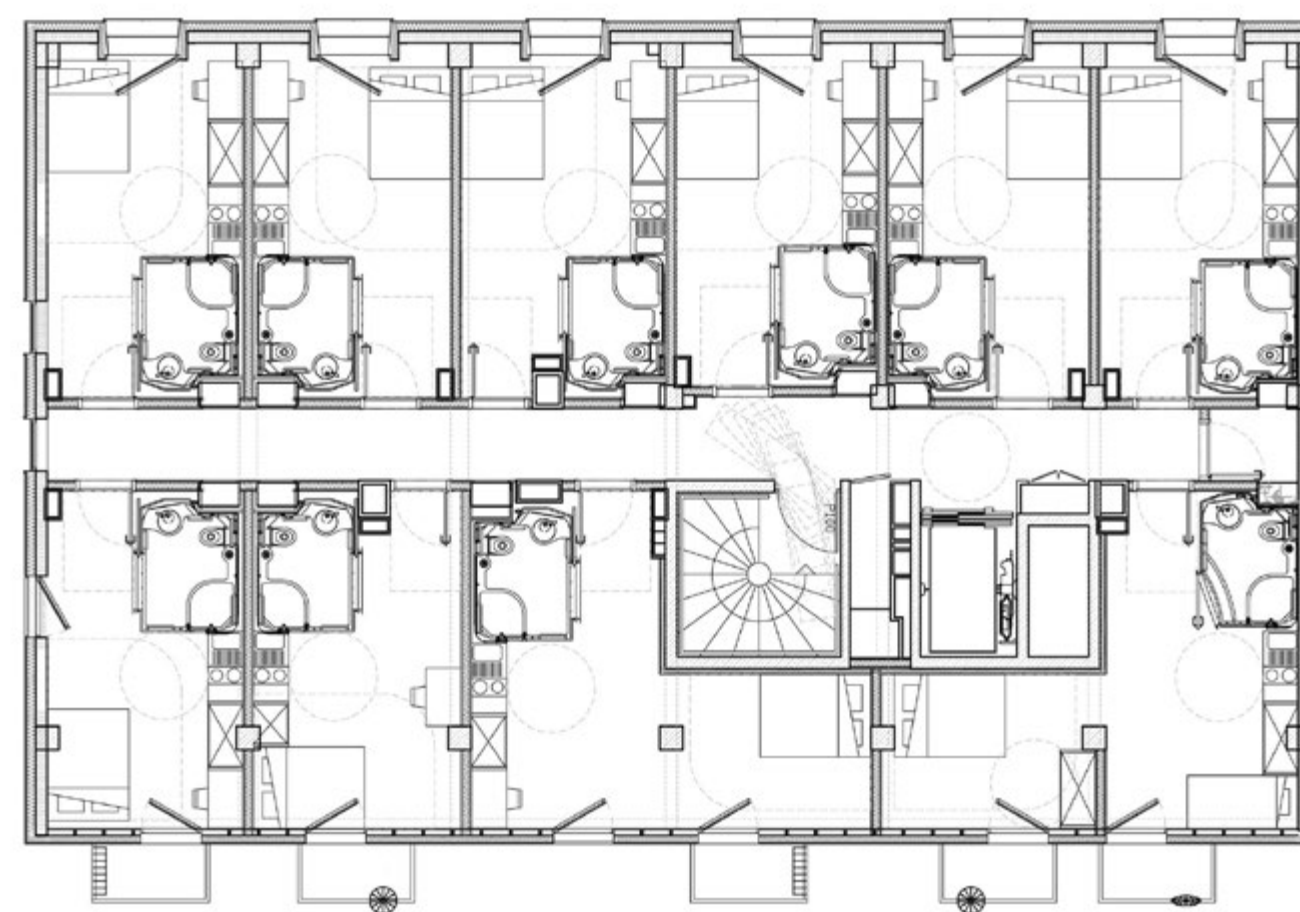
sala konferencyjna, pralnia, taras na dachu, boisko do koszykówki na pierwszym piętrze na tarasie w środku budynku.

Obiekt projektu Stéphane'a Maupina jest dowodem na to, że dom studenta może być odpowiedzią na wiele pytań. Budynek ustawiony został na słupach nad torami kolejowymi, bez fundamentowania. Słupy posadowione zostały na skrzyniach sprężynowych, które tłumią wstrząsy tak, by mieszkańcy nie odczuwali przejazdów pobliskich pociągów. Hałas, jakiego mogliby doświadczać, zniwelowano przez występującą na pierwszym piętrze dylatację, w której zlokalizowano boisko do koszykówki. Poniżej znajdują się część komercyjna i przestrzenie uzupełniające, takie jak parking rowerowy i skrytki pocztowe.

Mieszkania to w pełni urządzone, niezależne studia. Poza boiskiem znajdującym się między nogami flaminga (długie słupy sprawiły, że zdecydowano się na taką nazwę budynku) i znacznej wielkości ogrodem na dachu w budynku nie przewidziano dodatkowych przestrzeni wspólnych. Pink Flamingo to dowód na to, jak atrakcyjne mogą być domy studenta realizowane w okolicy o charakterze przemysłowym.



fot. Guillaume Clément



źródło: Stéphane Maupin

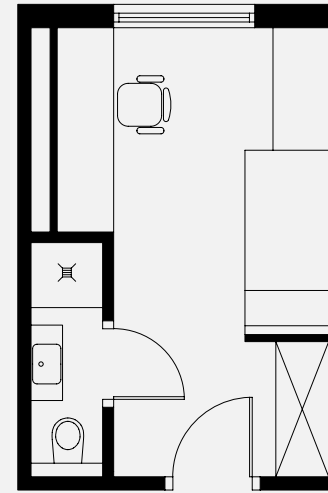
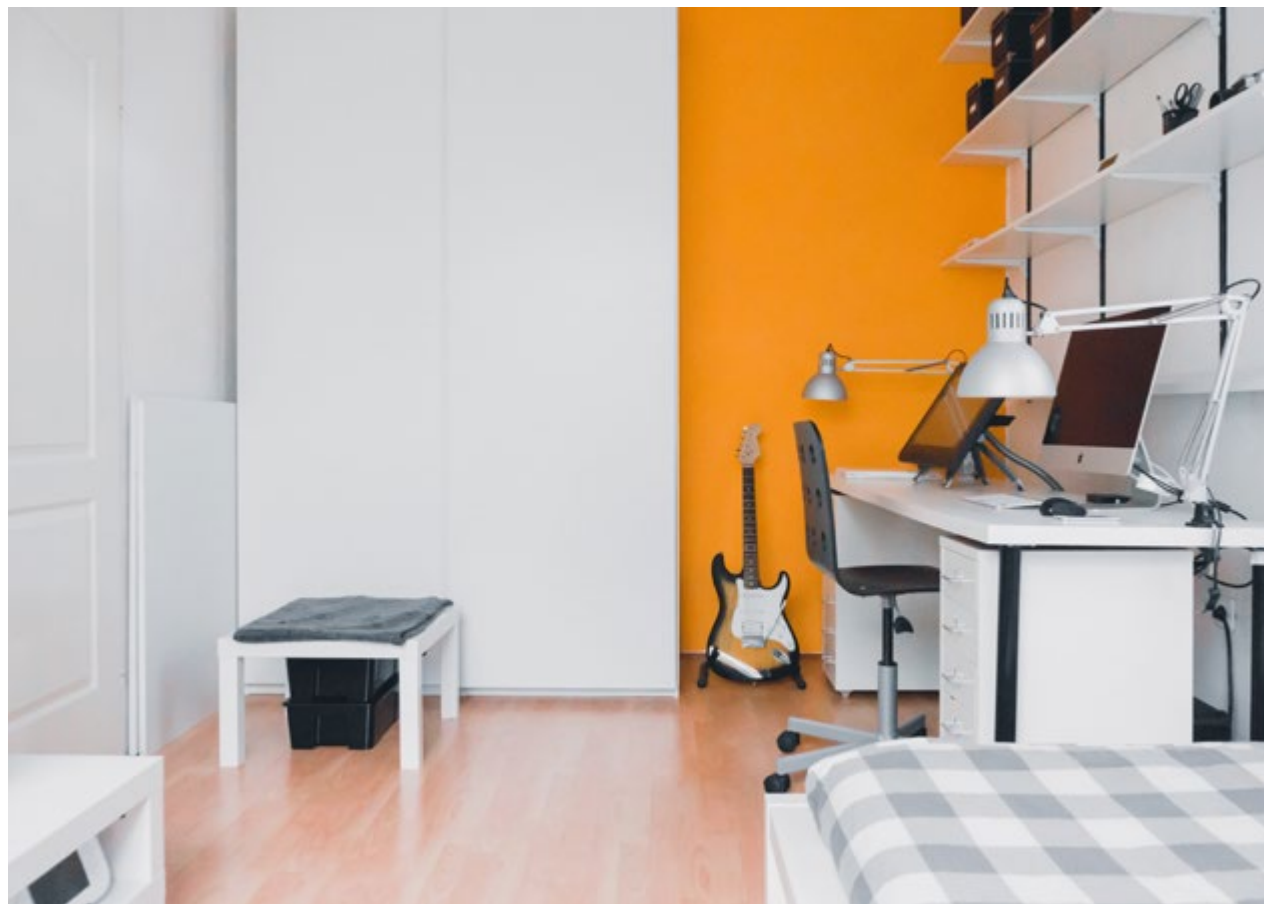


**najpopularniejsze
pokoje**

pokoje pojedyncze

Normą jest, że pokoje w prywatnych domach studenckich są jednoosobowe. Ponadto, najbardziej popularnym rozwiązaniem są niezależne jednostki sypialne z własną łazienką, często także z niewielkim aneksem kuchennym. W wielu inwestycjach takie studia stanowią 70-80% typów pokoi. Niekiedy są jedynym występującym rozwiązaniem.

Pokoje dwuosobowe w formie studia występują z reguły wtedy, kiedy inwestycja przewiduje lokale dla par i młodych małżeństw. Rzadziej występują pokoje dla dwóch obcych sobie osób – a nawet wówczas cieszą się najmniejszym zainteresowaniem z dostępnych.



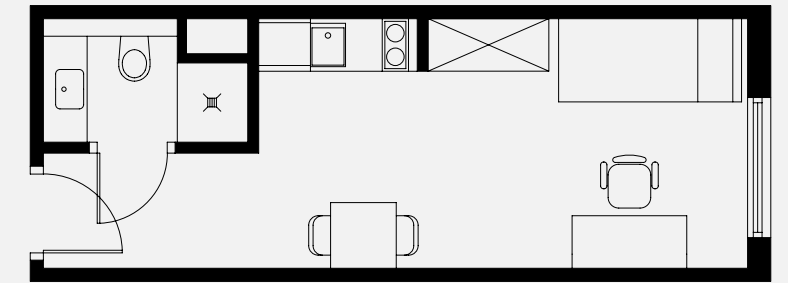
jednynka ↑

Jednoosobowy pokój z łóżkiem standardowym (90 cm) lub powiększonym (120 cm). Ponadto niezbędne są: szafa, biurko, krzesło, często również półki i dodatkowy kredens. W wersji niezależnej zawsze wyposażony w łazienkę.

Pokój dla jednej osoby z podstawowym umeblowaniem (biurko, szafa, półki). Ma niezależną łazienkę i aneks kuchenny. W zależności od standardu i wielkości może być dodatkowo wyposażony w rozkładaną kanapę, stół kuchenny lub fotel ze stolikiem kawowym.

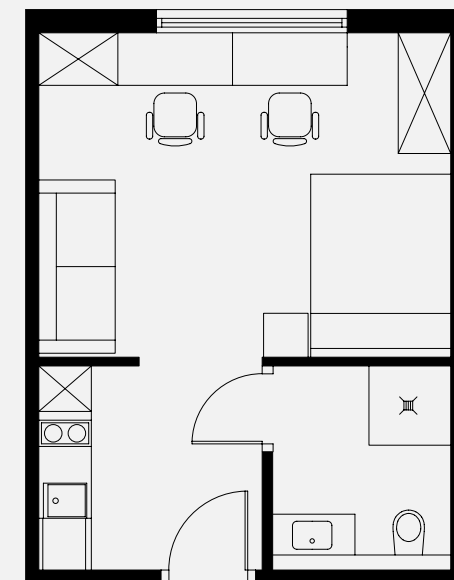
double-studio →

Większe studio, przeznaczone dla dwojga studentów lub par. Ma niezależny aneks kuchenny i łazienkę. Dobre rozwiązanie dla osób w związku, które wspólnie chcą wchodzić w dorosłość, nie rezygnując jednak ze studenckich doświadczeń życia w akademiku.



studio ↑

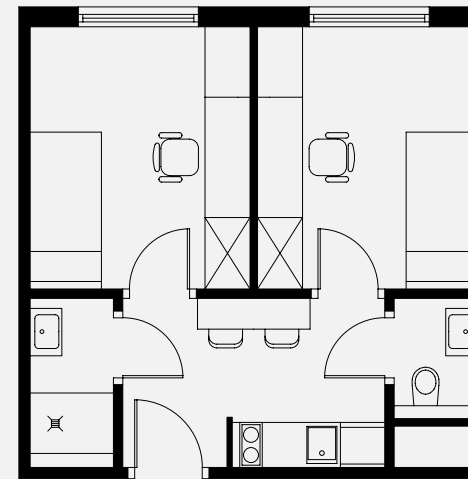
Większe studio, przeznaczone dla dwojga studentów lub par. Ma niezależny aneks kuchenny i łazienkę. Dobre rozwiązanie dla osób w związku, które wspólnie chcą wchodzić w dorosłość, nie rezygnując jednak ze studenckich doświadczeń życia w akademiku.



segmenty wieloosobowe

Segment to typ przestrzeni, w której jednoosobowe sypialnie łączy wspólna kuchnia i łazienka, często również pokój dzienny. W niektórych inwestycjach premium, takie segmenty łączy kuchnia i swoisty salon, natomiast łazienkę każda sypialnia ma na wyłączność.

Segmenty wieloosobowe to najczęściej po prostu dwie jedyńki, czyli tzw. dwójka. Często występują również segmenty trzy i czteropokojowe. Bardzo rzadko zdarza się, że w segmencie występują pokoje dwuosobowe, a jeśli tak to prawie nigdy w ramach segmentu nie występuje więcej, niż jeden pokój dla pary.

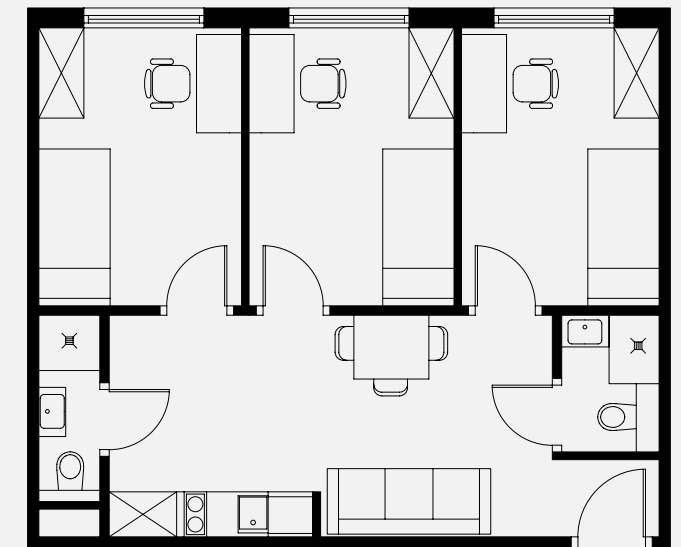


twodio ←

Lokal dla dwóch osób, który od sypialni dwuosobowej odróżniają dwa niezależne pokoje. Często ma bardziej rozbudowaną kuchnię niż studio i jedną lub dwie łazienki. Niejednokrotnie ma też strefę wypoczynkową z kanapą i stołem do jedzenia.

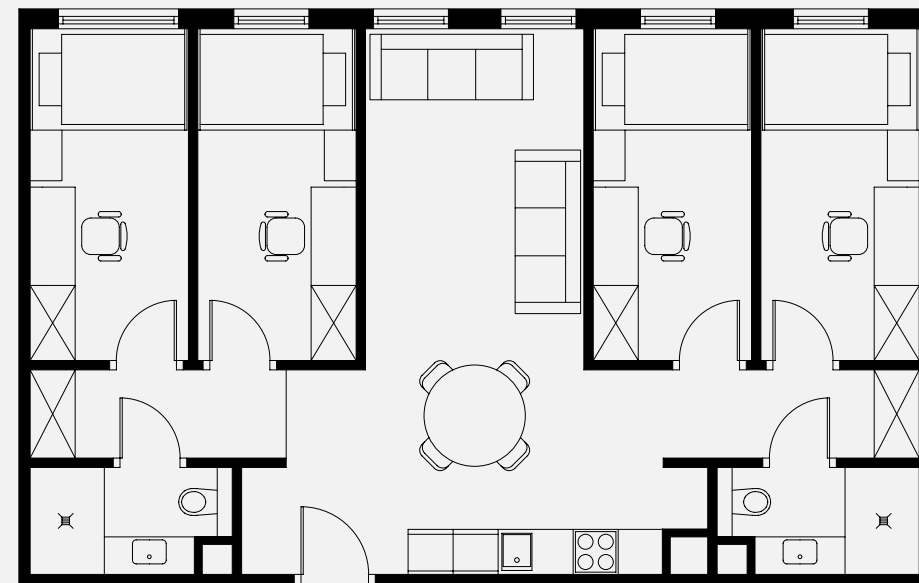
tridio →

Lokal dla trzech osób. Zawsze z kuchnią, stołem jadalnianym, często z częścią wypoczynkową. Na tridio z reguły przypadają dwa sanitariaty. W niektórych conceptach każda sypialnia ma swoją niezależną łazienkę.



fourdio ↓

Lokal dla czterech osób. Ma większą kuchnię z pełnym wyposażeniem i stołem jadalnianym. Niemal zawsze meble wypoczynkowe dla kilku osób. Minimum dwie łazienki przynależące do lokalu.



apartamenty

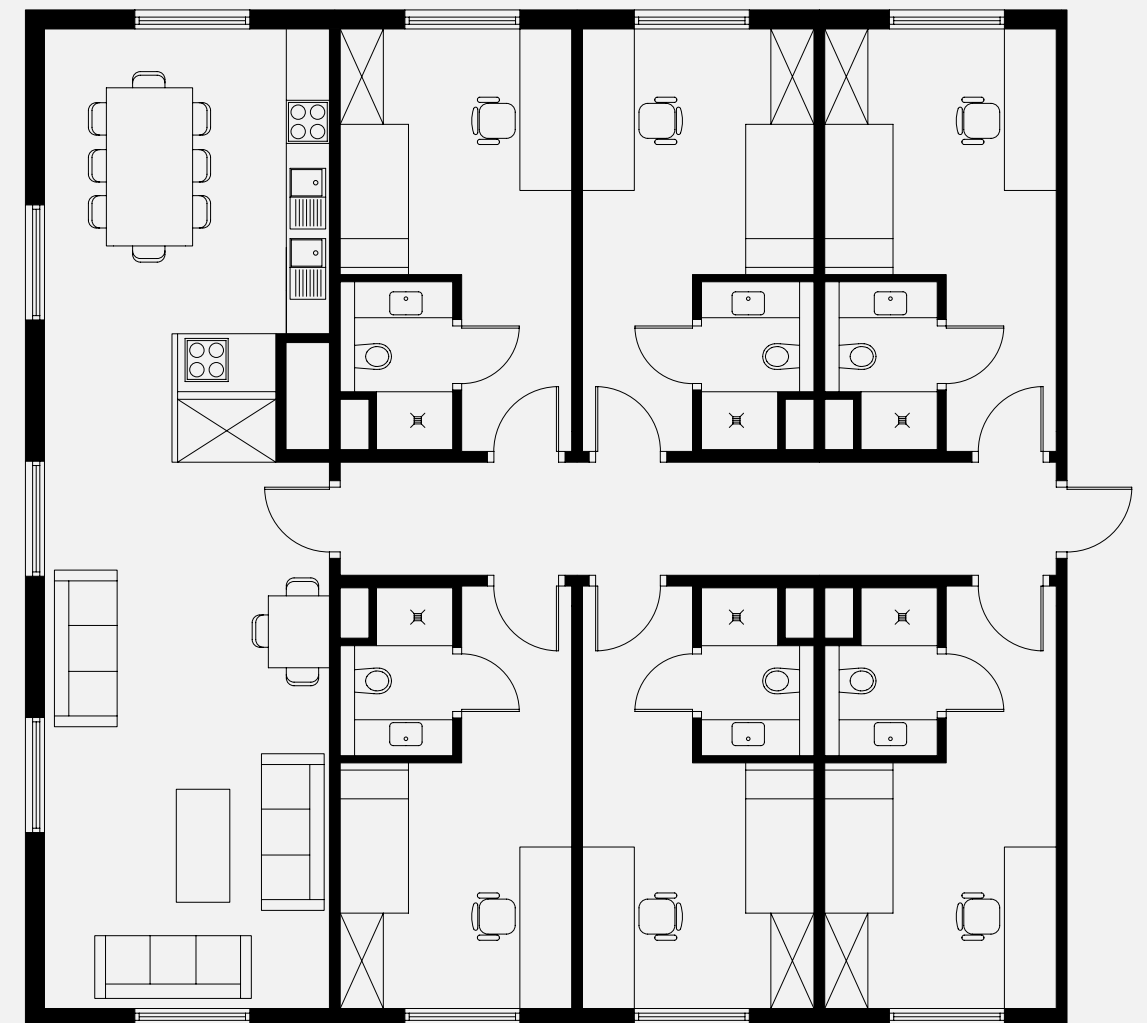
Apartamenty, to wyjątkowe elementy inwestycji, które choć występują bardzo rzadko, zasługują na szczególną uwagę. Są to niepowtarzalne układy segmentów złożone sześciu, a nawet ośmiu pokoi z łazienkami, które łączy wspólna kuchnia i salon o znaczących rozmiarach.

Rolą apartamentów jest stworzenie wyjątkowego miejsca, które niejednokrotnie staje się punktem spotkań studentów akademika. Mieszkanie w nim przyciąga najbardziej aktywnych mieszkańców, a tym samym staje się infrastrukturą do oddolnego tworzenia się narzędzi zarządzania społecznością.



en-suite ↓

Apartament wieloosobowy w którym sześć–osiem sypialni z niezależnymi łazienkami połączonych jest jedną, dużą przestrzenią dzienną. Znajdują się tam dużych rozmiarów zestaw wypoczynkowy, stół dla wszystkich mieszkańców, kuchnia wyposażona w podwójny komplet akcesoriów (dwa razy więcej palników indukcyjnych, zlewy, mikrofalówki, zmywarka itd.).





podsumowanie

10 kluczowe segmenty rozwoju rynku

potrzeby studentów

OPLACALNOŚĆ PRZEDE WSZYSTKIM

Stosunek jakości do ceny i całkowity koszt zakwaterowania studenckiego są dwoma najważniejszymi czynnikami wpływającymi na wybór miejsca zamieszkania studentów. W miarę ewolucji rynku inwestorzy, deweloperzy i operatorzy będą musieli dywersyfikować zasób i tworzyć rozwiązania z wyższej, średniej i niższej półki.

PRZYSTĘPNOŚĆ CENOWA

Większość powstających dzisiaj prywatnych akademików zaspokoi potrzeby segmentu premium, ale istnieje ogromny, niezaspokojony popyt na bardziej przystępny cenowo produkt. Po wyczerpaniu potencjału studentów zagranicznych konieczne będzie zwrócenie większej uwagi na możliwości budżetowe polskich studentów.

STUDENCI ZAGRANICZNI POZOSTANĄ GŁÓWNYMI ODBIORCAMI PBSA

Wszystkie badania potwierdzają, że to studenci zagraniczni są i w przyszłości nadal będą głównymi odbiorcami PBSA. Co ważne, jest to również grupa, która

nie rozgląda się od razu za prywatnym lokum i najchętniej przedłuża pobyt w akademiku na kolejne lata. Warto więc skupić się na potrzebach tych mieszkańców i zapewnić im odpowiednią atmosferę w międzynarodowym środowisku.

ZADOWOLENIE Z PRYWATNYCH AKADEMIKÓW

Badania brytyjskie wskazują na wysoki poziom zadowolenia studentów z zamieszkiwania w prywatnych akademikach. Wpływają na to bliskość uczelni, ułatwienie kontaktów z rówieśnikami czy rozbudowana infrastruktura dodatkowa. Jednak wraz z wiekiem potrzeby studentów się zmieniają. Jeśli operatorzy będą chcieli utrzymać swoich dotychczasowych najemców, konieczne będzie różnicowanie oferty.

MIESZKANIE PO STUDIACH

Według badań Knight Frank Student Accommodation Survey 2020 niemal połowa studentów zadeklarowała, że bezpośrednio po ukończeniu studiów przeniesie się do sektora wynajmu prywatnego. Zapewnienie im odpowiedniej oferty mieszkań pod wynajem – z uwzględnieniem różnych potrzeb, dostępu do usług, dobrej lokalizacji i możliwości budżetowych – będzie prawdziwą szansą dla inwestorów na rynku colivingowym i PRS.



źródło: Unsplash

elementy domu studenckiego

KLUCZOWA ROLA CZĘŚCI WSPÓLNYCH I UDOGODNIEŃ

Akademik to nie tylko pokoje. Aż 76% studentów wskazuje na duże znaczenie wysokiej jakości części wspólnych, a 81% na potrzebę przynależności do zorganizowanych grup i organizacji budujących społeczność wokół akademika. Wpływa to na poziom zadowolenia z PBSA oraz stanowi o jego wyjątkowości w porównaniu z mieszkaniami na wynajem lub publicznymi akademikami.

PREFEROWANE NIEZALEŻNE POKOJE

Badanie Deutsches Studentenwerk wykazało, że 57% niemieckich studentów wolałoby mieszkać we własnym pokoju. Prywatni dostawcy w Niemczech celują więc w segment rynku premium, a ok. 69% budowanych tam obiektów to apartamenty z własnymi aneksem kuchennym i łazienką.

MIEJSCE DO CICHEJ NAUKI

Przestrzenie do wspólnego spędzania czasu to niejedyna potrzeba studentów.

Dodatkowo ważne jest zapewnienie miejsca do pracy cichej, które daje okazję do wyjścia z pokoju i nauki w otoczeniu innych. Według raportu Bonard jest to jeden z ważniejszych czynników dla polskich studentów.

PRALNIA

Wbrew obiegowym opiniom to pralnia pozostaje jednym z najważniejszych dla studentów miejsc w domu studenckim. Warto to wykorzystać i stworzyć miejsce, które połączy przyjemne z pożytecznym. Wiele akademików aranżuje w pralniach miejsca spotkań lub kawiarnie.

INNOWACJE TECHNOLOGICZNE

PBSA musi szybko odpowiadać na potrzeby technologiczne, najszybciej manifestowane przez młodsze pokolenia. Duża przepustowość internetu będzie absolutną koniecznością. Do tego dojdą aplikacje umożliwiające szybki kontakt z zarządcą, aby zgłosić usterki, kontrolować zużycie energii lub zapłacić za czynsz. Wszystko to wpłynie na efektywność zarządzania obiektem i poprawi obsługę klienta.

współpraca z miastami i uczelniami



PRZYCIĄGANIE STUDENTÓW ZAGRANICZNYCH

OECD przewiduje, że liczba studentów uczących się poza granicami kraju wzrośnie z 5 mln w 2019 r. do 25 mln w 2025. Polskie miasta z uwagi na wysoką jakość życia połączoną z relatywnie niskimi cenami od lat przyciągają coraz więcej studentów zagranicznych. Aby utrzymać wzrost tej liczby, krajowe uczelnie będą musiały jeszcze mocniej postawić na kursy angielskojęzyczne połączone z aktywną promocją za granicą.



WSPÓŁPRACA Z UCZELNIAMI

Pierwsi inwestorzy na rynku PBSA w Polsce, stawiając na rozwój tego sektora, zgarnęli premię za pierwszeństwo. Jednak z czasem, aby utrzymać tempo rozwoju sieci akademików, konieczne będzie nawiązanie ściślejszej współpracy z uczelniami, które dzisiaj jeszcze nie potrafią budować relacji z prywatnym sektorem. Przydatne mogą okazać się przykłady z innych krajów europejskich, gdzie istnieje segment tzw. University PBSA.



MIASTA PRZYCIĄGAJĄCE PBSA

Polski rynek spełnia wiele warunków sprzyjających inwestowaniu w prywatne akademiki, należą do nich: odpowiednia wielkość ośrodków akademickich, szeroki dostęp do oferty kulturalno-gastronomicznej w miastach akademickich, duża populacja studentów oraz dobre warunki studiowania. Niejednokrotnie jednak odstrasza niejasna sytuacja prawna, brak planów miejscowych oraz ograniczony dostęp do gruntów w dobrych lokalizacjach. Stworzenie pomostu współpracy na linii samorządy-inwestorzy może korzystnie wpłynąć na rozwój tego rynku.



ODNOWIENIE ISTNIEJĄCEGO ZASOBU

Największe miasta akademickie dysponują bazą ponad 71 tys. łóżek w domach studenckich w dobrych lokalizacjach. Dzisiaj reprezentują one głównie niższy standard zakwaterowania. Wyremontowanie i dostosowanie istniejącego zasobu do obecnych potrzeb zwiększyłyby konkurencyjność istniejących akademików o studenta krajowego i zagranicznego. Aby do tego doszło, konieczna jest jednak zmiana przepisów oraz rozpoczęcie współpracy uczelni państwowych z prywatnym kapitałem.





inwestycje

INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE

Ostatnie lata wskazują na rosnące zainteresowanie inwestycjami w PBSA w Polsce i innych krajach obszaru CEE. Inwestorzy zwracają uwagę na większe niż w zachodniej Europie zwroty z inwestycji oraz dużą chłonność rynku. W następnych latach możemy spodziewać się jeszcze większego zainteresowania tym sektorem.

BRAK OPERATORÓW

Apetyt inwestorów i deweloperów jest skutecznie hamowany przez brak wyspecjalizowanych operatorów domów studenckich, którzy byliby w stanie zapewnić know-how oraz wysokiej jakości usługi zarządcze. Jest to szansa dla istniejących operatorów z Europy Zachodniej lub lokalnych graczy zainteresowanych tym sektorem.

MODELE HYBRYDOWE

Na Zachodzie konieczność dywersyfikacji ryzyka doprowadziła do powstania produktów hybrydowych, które łączą akademik z hotelem, colivingiem czy domem seniora. Otwarcie na najem krótkoterminowy pozwala na zwiększenie przychodów w okresach letnich, a rozwiązania colivingowe – na utrzymanie w obiekcie młodych profesjonalistów. W rozwiązaniach tych przodują Holendrzy, z brandami takimi jak The Student Hotel, Hotel Casa czy International Campus.

TWORZENIE ROZPOZNAWALNYCH MAREK

Wraz z powolnym nasycaniem się rynku coraz ważniejsze będą różnicowanie i budowanie rozpoznawalności konkretnych marek, a co za tym idzie – odpowiedniego branding oraz storytellingu. Duże i wiarygodne marki będą szczególnie ważne dla studentów zagranicznych, którzy będą opierali się głównie na opiniach i pierwszym wrażeniu.

GLOBALNA KLASA AKTYWÓW

Inwestowanie międzynarodowego kapitału w zakwaterowanie studenckie stanowiło ok. 40% inwestycji w tym sektorze w ciągu ostatnich czterech lat. Ponieważ istniejący operatorzy planują rozszerzać swoją działalność na nowe rynki i budować międzynarodowe marki, poziom globalnie aktywnego kapitału będzie nadal rósł.

przypisy

- 1 Szkolnictwo wyższe w roku akademickim 2018/2019, GUS, 2019
- 2 GUS.
- 3 Studenci na rynku nieruchomości 2018. Raport z badania, Amron, 2018
- 4 Szkoły wyższe i ich finanse w 2018 r., GUS, 2019
- 5 Ibidem
- 6 <http://www.studyinpoland.pl/konferencja2019/> (dostęp: 15.02.2020)
- 7 Learning mobility statistics, Eurostat, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Learning_mobility_statistics#Number_and_share_of_students_from_abroad (dostęp: 15.02.2020)
- 8 Szkoły wyższe i ich finanse w 2018 r., GUS, 2019
- 9 Mojanorwegia.pl. <https://www.mojanorwegia.pl/edukacja/przyszli-norwescy-lekarze-o-studiach-w-polsce-po-polsku-powiem-tylko-poprosze-cukier-pacjenta-nie-zrozumiem-11762.html> (dostęp: 15.02.2020)
- 10 Szkoły wyższe i ich finanse w 2018 r., GUS, 2019
- 11 Erasmus+ Annual Report 2017 - Statistical Annex, European Commission, European Union, 2018
- 12 Insights to Student Housing, CBRE Poland, 2019
- 13 Modele finansowania inwestycji w domy studenckie uczelni publicznych na przykładzie Polski, Małgorzata Rymarzak, Dariusz Trojanowski, Świat Nieruchomości, 2017
- 14 Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, <https://www.ue.katowice.pl/studenci/kampus/akademiki.html> (dostęp: 15.02.2020)
- 15 Raport domy studenckie w Polsce, NZS, 2017
- 16 Modele finansowania inwestycji w domy studenckie uczelni publicznych na przykładzie Polski, Małgorzata Rymarzak, Dariusz Trojanowski, Świat Nieruchomości, 2017
- 17 Ile kosztuje wynajem mieszkania? – analiza cen Morizon.pl, <https://www.morizon.pl/blog/mieszkania-na-wynajem-ceny-2019/> (dostęp: 15.02.2020)
- 18 Student Housing in Poland, Savills, 2019
- 19 Warszawa Naszemiasto, <https://warszawa.naszemiasto.pl/student-depot-prywatny-akademik-na-mokotowie-cieszy-sie/ar/c9-7417600> (dostęp: 15.02.2020)
- 20 Analizy własne ThinkCo, Warszawa, 2020
- 21 Alebank.pl, <https://alebank.pl/polska-osiagnie-srednia-sily-nabywczej-europy-dopiero-za-15-25-lat/> (dostęp: 15.02.2020)
- 22 Młodzież 2018, CBOS, 2019.
- 23 Komunikat z badań – korzystanie z internetu, CBOS, 2019
- 24 Pew Research Center, <http://www.pewresearch.org/fact-tank/2018/11/28/teens-who-are-constantly-online-are-just-as-likely-to-socialize-with-their-friends-offline/> (dostęp: 15.02.2020)
- 25 Młodzież 2018, CBOS, 2019
- 26 Ibidem
- 27 We Are Gen Z. Their Power and Their Paradox, wearesocial.com, (dostęp: 15.02.2020)
- 28 BEYOND BINARY. The lives and choices of Generation Z, Ipsos MORI, 2019 <https://www.ipsos.com/ipsos-mori/en-uk/generation-z-beyond-binary-new-insights-next-generation>
- 29 Ibidem
- 30 Wired, <https://www.wired.com/2016/04/youtube-app-redesign-recommendations/> (dostęp: 15.02.2020)
- 31 Generation without borders.
- 32 Portfel Studenta, Raport ZBP, 2019
- 33 Social and Economic Condition of Student Life in Europe, Eurostudent VI 2016-2018
- 34 Ibidem
- 35 Ibidem
- 36 Studenci na rynku nieruchomości 2018. Raport z badania, Amron, 2018

- 37 Ibidem
- 38 Flatsharing Millenialsów. Raport 2016, Gumtree, DELab UW, 2016
- 39 Ibidem
- 40 Studenci na rynku nieruchomości 2018. Raport z badania, Amron, 2018
- 41 Ibidem
- 42 Flatsharing Millenialsów. Raport 2016, Gumtree, DELab UW, 2016
- 43 Social and Economic Condition of Student Life in Europe, Eurostudent VI 2016-2018
- 44 Społeczne i ekonomiczne warunki życia studentów w Polsce na tle innych krajów europejskich, PBS na zlecenie MNSW, 2018
- 45 Ibidem
- 46 Ibidem
- 47 Portfel Studenta, Raport ZBP, 2019
- 48 Ibidem
- 49 Ibidem
- 50 Ibidem
- 51 Społeczne i ekonomiczne warunki życia studentów w Polsce na tle innych krajów europejskich, PBS na zlecenie MNSW, 2018
- 52 Domiporta, <https://www.domiporta.pl/poradnik/7,126872,23930762,wiemy-gdzie-beda-mieszkac-studenci-w-nowym-roku-akademickim.html>, (dostęp: 15.02.2020)
- 53 Studenci na rynku nieruchomości 2018. Raport z badania, Amron, 2018.
- 54 Social and Economic Condition of Student Life in Europe, Eurostudent VI 2016-2018
- 55 Ibidem.
- 56 Społeczne i ekonomiczne warunki życia studentów w Polsce na tle innych krajów europejskich, PBS na zlecenie MNSW, 2018
- 57 Ibidem
- 58 Student Accommodation Survey, Knight Frank, 2020
- 59 Raport domy studenckie w Polsce, NZS, 2017
- 60 Student Accommodation Survey, Knight Frank, 2020
- 61 Gazeta Prawna, <https://www.gazetaprawna.pl/artykuly/1114557,wspolczesny-swiat-at-nie-sprzyja-budowaniu-relacji.html>, (dostęp: 15.02.2020)
- 62 Erasmusmagazine.nl, <https://www.erasmusmagazine.nl/en/2018/06/22/buitenlandse-student-en-voelen-zich-eeenzaam/>, (dostęp: 15.02.2020)
- 63 ResearchGate, Creating Sense of Community: The role of public space, https://www.researchgate.net/publication/266620692_Creating_Sense_of_Community_The_role_of_public_space, (dostęp: 15.02.2020)
- 64 J. Nugent, Residential Common Spaces That Really Work, http://www.hmfh.com/wp-content/uploads/2016/01/Nugent_Residential-Common-Spaces-That-Really-Work-V41N1.pdf, (dostęp: 19.01.2020)
- 65 Student Accommodation Survey, Knight Frank, 2020
- 66 The PIE Blog, <https://blog.thepienews.com/2019/08/the-importance-of-community-in-international-student-accommodation/>, (dostęp: 15.02.2020)
- 67 Pew Research Center, <https://www.pewresearch.org/fact-tank/2018/11/28/teens-who-are-constantly-online-are-just-as-likely-to-socialize-with-their-friends-offline/> (dostęp: 15.02.2020)
- 68 Nationa Real Estate Investor, <https://www.nreionline.com/single-family-rentals/single-family-rentals-can-be-potential-goldmine-here-s-what-keep-mind> (dostęp: 15.02.2020) https://www.researchgate.net/publication/266620692_Creating_Sense_of_Community_The_role_of_public_space
- 69 ResearchGate, Creating Sense of Community: The role of public space, https://www.researchgate.net/publication/266620692_Creating_Sense_of_Community_The_role_of_public_space, (dostęp: 15.02.2020)
- 70 ResearchGate, Fostering a Sense of Community in Residence Halls: A Role for Housing and Residential Professionals in Increasing College Student Persistence, https://www.researchgate.net/publication/280916958_Fostering_a_Sense_of_Community_in_Residence_Halls_A_Role_for_Housing_and_Residential_Professionals_in_Increasing_College_Student_Persistence, (dostęp: 15.02.2020)
- 71 Generation without borders, OC&C Strategy Consultants, 2018
- 72 Residence life, Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Residence_life, (dostęp: 15.02.2020)
- 73 PsychCentral, <https://psychcentral.com/lib/how-many-friends-do-you-need/>, (dostęp: 15.02.2020)
- 74 Student Accommodation Survey, Knight Frank, 2020
- 75 Ibidem
- 76 Spotlight World Student Housing, Savills, 2016/17
- 77 Global Student Housing & Micro Living Update, Bonard, 2019
- 78 Spotlight World Student Housing, Savills, 2016/17
- 79 Global student housing, CBRE, 2018
- 80 Spotlight World Student Housing, Savills, 2016/17
- 81 Global student property 2019, Knight Frank, 2019

Publikacja została opracowana przez zespół
ThinkCo – real estate research lab
w składzie: Tomasz Bojęcz, Przemysław Chimczak,
Julia Kowalska, Dominik Różewicz.

Opracowanie graficzne: Marta Nawrocka

Partner raportu:



think co.
real estate research lab

Warszawa 2020

+48 503550513

kontakt@thinkco.pl

www.thinkco.pl