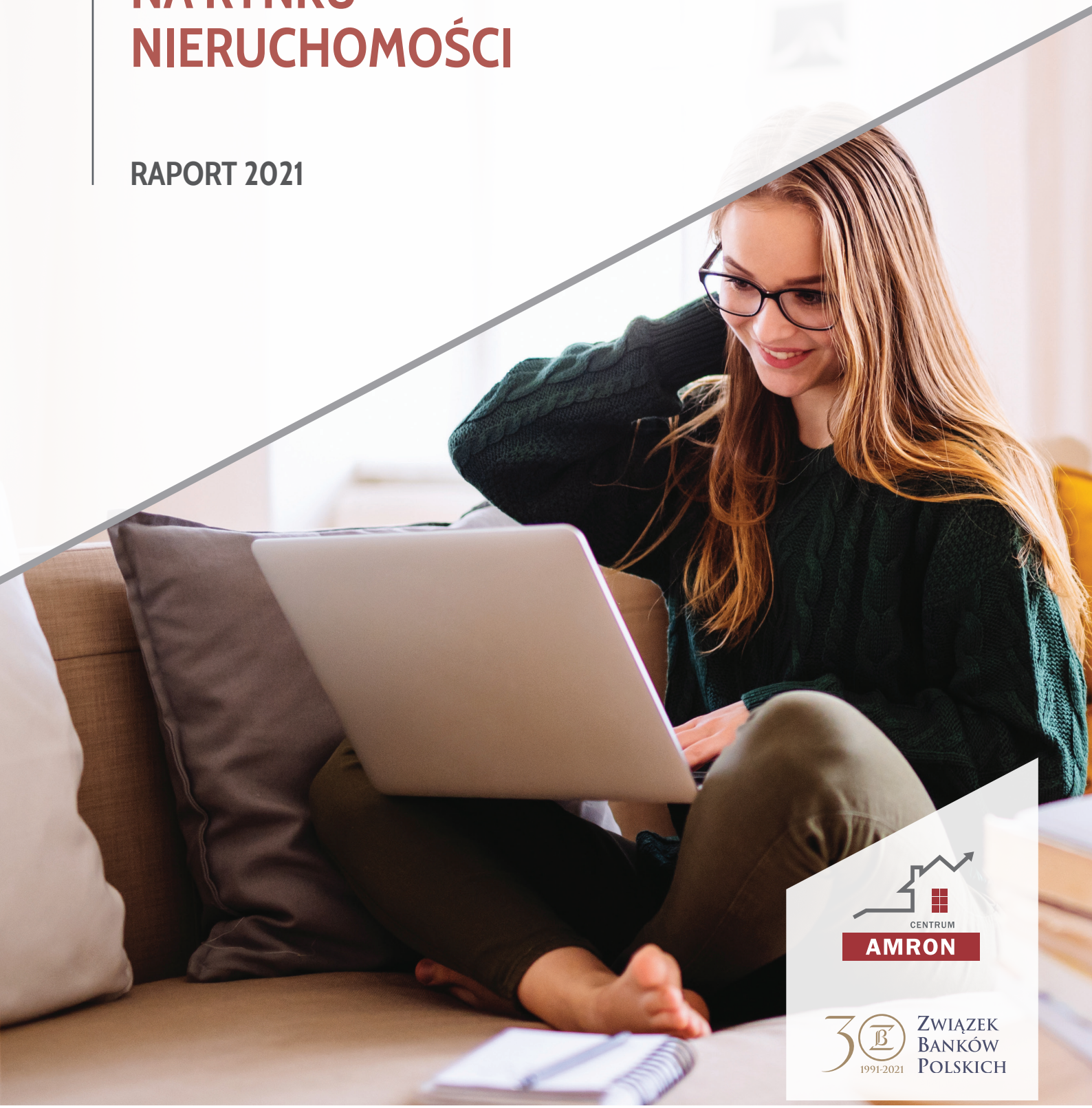
STUDENCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RAPORT 2021



CENTRUM AMRON

30 1991-2021 ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

BANKOWCY DLA EDUKACJI program sektorowy

AKTYWNY STUDENT

NOWOCZESNE ZARZĄDZANIE BIZNESEM www.nzb.pl

SPIS TREŚCI

WSTĘP 3

ROZDZIAŁ I. O badaniu 5

ROZDZIAŁ II. Studenci w Polsce 6

ROZDZIAŁ III. Rynek najmu studenckiego w wybranych miastach w 2021 roku – wyniki badania ankietowego 10

- Miejsce zamieszkania studentów 10
- Umowa i przedmiot najmu studenckiego 12
- Warunki i ceny najmu studenckiego 15
- Standard najmowanych nieruchomości 20
- Wybór najmowanej nieruchomości 21
- Źródła informacji o nieruchomościach przeznaczonych na wynajem 22
- Wpływ pandemii na sytuację mieszkaniową studentów 22
- Plany mieszkaniowe studentów 25

ROZDZIAŁ IV. Kupno vs najem 27

KOMENTARZ EKSPERTA 30

WSTĘP

Przedstawiamy Państwu trzecią edycję Raportu prezentującego dane na temat sytuacji mieszkaniowej studentów w Polsce. Publikacja przedstawia wyniki badania ankietowego przeprowadzonego wśród studentów kształcących się w największych ośrodkach akademickich w kraju. Materiał został zrealizowany przez Centrum AMRON w ramach projektu „Aktywny Student" Warszawskiego Instytutu Bankowości. Respondenci są uczestnikami programu edukacyjnego „Nowoczesne Zarządzanie Biznesem", realizowanego przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Niniejsze opracowanie kierujemy w szczególności do osób zainteresowanych rynkiem najmu, zarówno właścicieli nieruchomości na wynajem, inwestorów, a także samych studentów, będących przecież jego aktywnymi uczestnikami. Dla właścicieli i potencjalnych inwestorów Raport stanowić może źródło informacji o tym, w jakich warunkach mieszkają osoby młode i jakie są ich oczekiwania w tym zakresie, co powinno być pomocne w dostosowaniu posiadanej nieruchomości czy przedmiotu inwestycji do preferencji tej grupy najemców. Studenci natomiast mają możliwość sprawdzenia, jak wygląda ich sytuacja mieszkaniowa na tle sytuacji całego środowiska studenckiego.

Rynek najmu studenckiego w Polsce zmienia się z roku na rok. Wpływa na to wiele różnych czynników, zarówno tych oczywistych i od dawna znanych, jak zmiany cen transakcyjnych nieruchomości, oraz tych występujących niespodziewanie, tzw. czarnych łabędzi, jak pandemia koronawirusa. Od marca 2020 roku mierzymy się z nową rzeczywistością, zamkniętymi uczelniami i zdalnym trybem nauczania. W pandemicznym otoczeniu mieliśmy do czynienia przede wszystkim z malejącym popytem związanym między innymi z odpływem studentów z miast akademickich i jednocześnie rosnącą podażą mieszkań na wynajem, wynikającą z sytuacji na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza zanikiem najmu krótkoterminowego w ośrodkach akademickich, będących również celem ruchu turystycznego. W rezultacie w ostatnim roku notowaliśmy znaczne spadki średnich czynszów najmu wynoszące w największych miastach od 6 do blisko 14% (II kw. 2021/ II kw. 2020). W Warszawie średnia stawka czynszu obniżyła się w tym czasie o 11%.

Ciekawe zmiany zachodzą również w ofercie zakwaterowania dostępnej dla studentów. Ze względu na rosnące wymagania co do standardu zamieszkania, tracą na popularności uczelniane akademiki. Na skutek przekształcenia pokoi wieloosobowych w jednoosobowe oraz wydzielenia izolatoriów lub pomieszczeń dla personelu medycznego, zmniejszyła się liczba dostępnych miejsc zakwaterowania. Zyskują natomiast w oczach studentów akademiki prywatne, które przeważnie kojarzą się z nowoczesnym wyposażeniem oraz zdecydowanie wyższym standardem, w tym odrębną łazienką i aneksem kuchennym. Pomimo pandemii zwiększają one swoją bazę noclegową i przewidywany jest ich dalszy dynamiczny rozwój.

Interesujący jest fakt, że średnia miesięcznych kosztów najmu, wynosząca 990 zł dla studentów niestacjonarnych, stanowi blisko 30% comiesięcznych kosztów studenta mieszkającego poza domem rodzinnym. Więcej najnowszych danych na temat sytuacji finansowej studentów w Polsce znajdą Państwo w tegorocznej edycji Raportu „Portfel Studenta", który zostanie opublikowany przez Warszawski Instytut Bankowości na początku roku akademickiego 2021/22.

O BADANIU

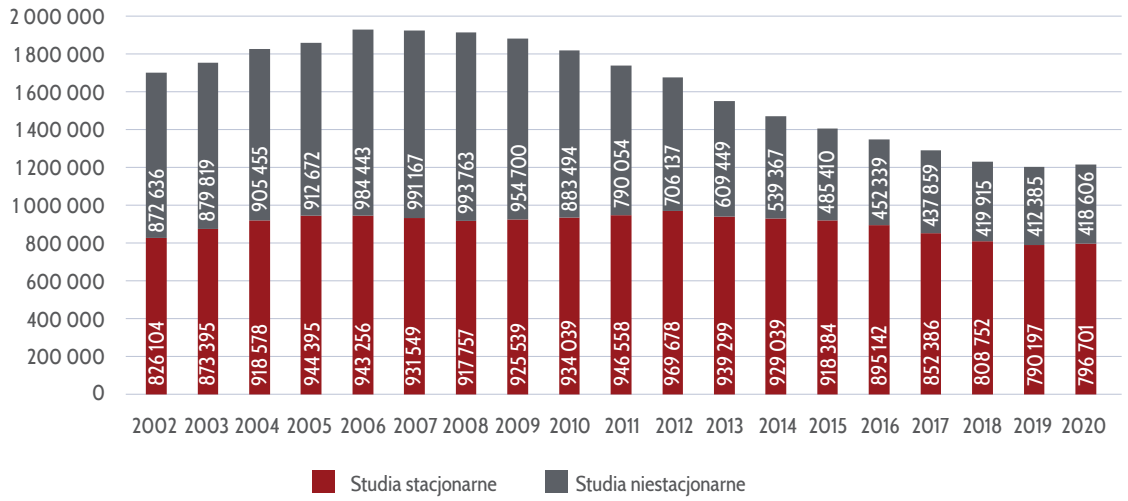
Fundamentem Raportu są wyniki badania ankietowego przeprowadzonego wśród studentów kształcących się w największych ośrodkach akademickich w Polsce. Pytania zawarte w ankiecie zostały zmienione w stosunku do ubiegłorocznej edycji i dostosowane do realiów panujących obecnie na rynku nieruchomości. Kwestionariusz ankiety został podzielony na cztery główne części. Pierwsza dostarczyła informacje pozwalające poznać profil studenta, w tym między innymi jego wiek, stopień studiów oraz miejsce zamieszkania. Najważniejsza część dotyczyła sytuacji mieszkaniowej studenta, z której pozyskano informacje na temat liczby najemców, a także warunków oraz czynszów najmu. Zbadano również wpływ pandemii koronawirusa na sytuację mieszkaniową ankietowanych. Ostatnia część pozwoliła poznać plany studentów na najbliższą przyszłość związane z najmem po powrocie do zajęć stacjonarnych oraz kupnem własnej nieruchomości.

W tym roku pozyskano odpowiedzi od ponad 2 200 ankietowanych. Ze względu na zamknięcie uczelni z powodu pandemii, ankietę przeprowadzono wyłącznie w formie online. Studenci biorący udział w badaniu kształcili się na studiach I i II stopnia w trybie stacjonarnym i niestacjonarnym. Jeżeli zaobserwowano znaczące różnice w wynikach pomiędzy studentami dziennymi i zaocznymi, obie grupy przedstawiano na wykresach oddzielnie. Przykładem takiej rozbieżności może być chociażby koszt najmu, ponieważ studenci zaoczni często przeznaczają większe środki finansowe na mieszkanie lub korzystają z najmu krótkoterminowego. W analizie uwzględniono osoby w wieku od 18 do 30 lat.

Badanie zrealizowano w okresie kwiecień – czerwiec 2021 roku wśród studentów uczelni zlokalizowanych w dwudziestu czterech miastach: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Gdyni, Sopocie, Lublinie, Toruniu, Zielonej Górze, Gorzowie Wielkopolskim, Łodzi, Rzeszowie, Białymstoku, Bydgoszczy, Katowicach, Kielcach, Olsztynie, Szczecinie, Koszalinie, Bielsko-Białej, Częstochowie, Gliwicach i Opolu. Próba danych pozyskana z poszczególnych miast była reprezentatywna.

STUDENCI W POLSCE

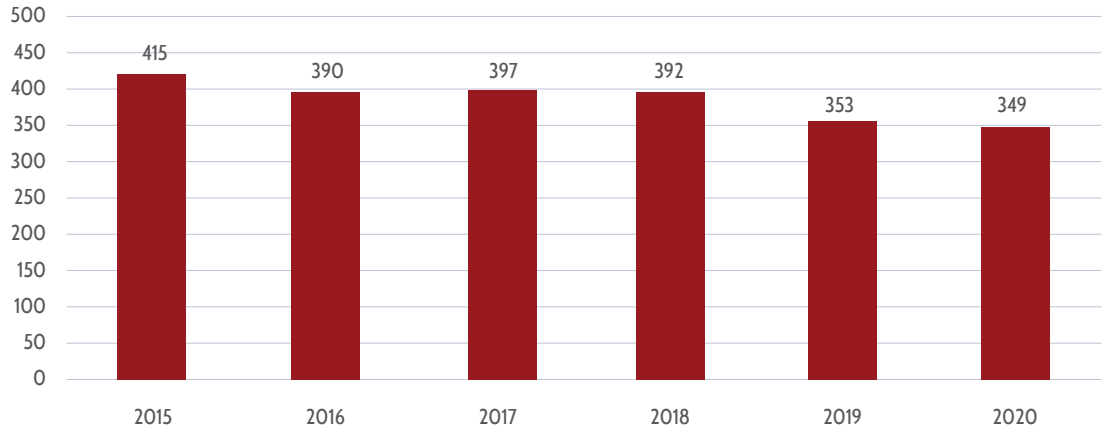
Zgodnie z rejestrem POL-on, w roku akademickim 2020/21 w Polsce funkcjonowało 349 uczelni, w których na dzień 31 grudnia 2020 roku studiowało łącznie 1 215 307 osób. 58% tej liczby stanowiły kobiety. W 2020 roku po raz pierwszy od czternastu lat liczba studentów w Polsce wzrosła w stosunku do poprzedniego roku. Wzrost wyniósł 11,3 tys. w odniesieniu do liczby studentów w roku 2019. Według danych EUROSTAT, w 2019 roku 39% osób w wieku 20 - 24 lat w Polsce było studentami, co było wartością o ponad 5% wyższą niż średnia dla Unii Europejskiej.



Wykres 1. Liczba studentów w Polsce w latach 2002–2020

ŹRÓDŁO: GUS

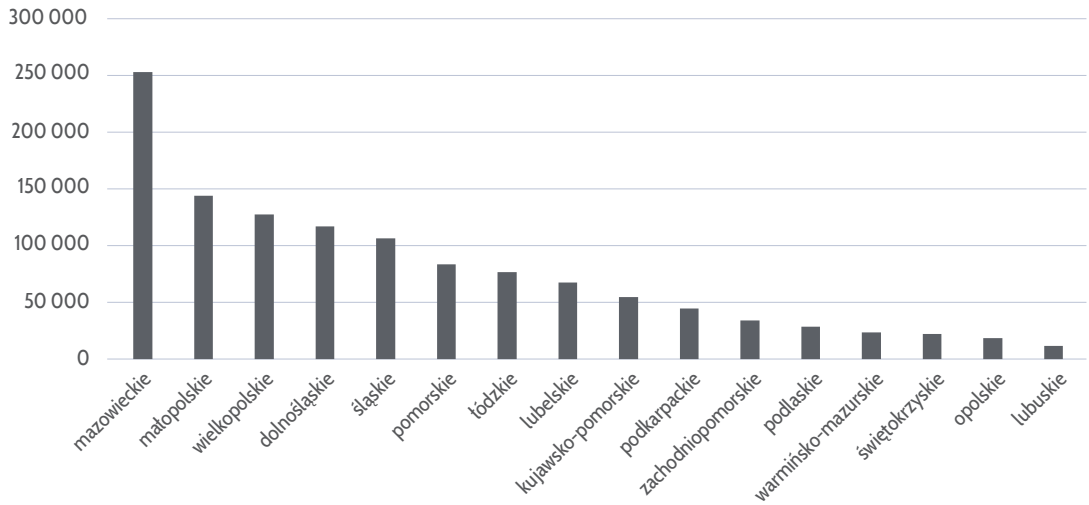
Z roku na rok zmienia się również liczba uczelni w Polsce i w tym przypadku utrzymuje się trend spadkowy. W większości zamknięcia dotyczą szkół niepublicznych. Znaczący spadek odnotowano w 2019 roku, kiedy to na terenie kraju zlikwidowano aż 39 uczelni.



Wykres 2. Liczba uczelni w Polsce w poszczególnych latach

ŹRÓDŁO: GUS

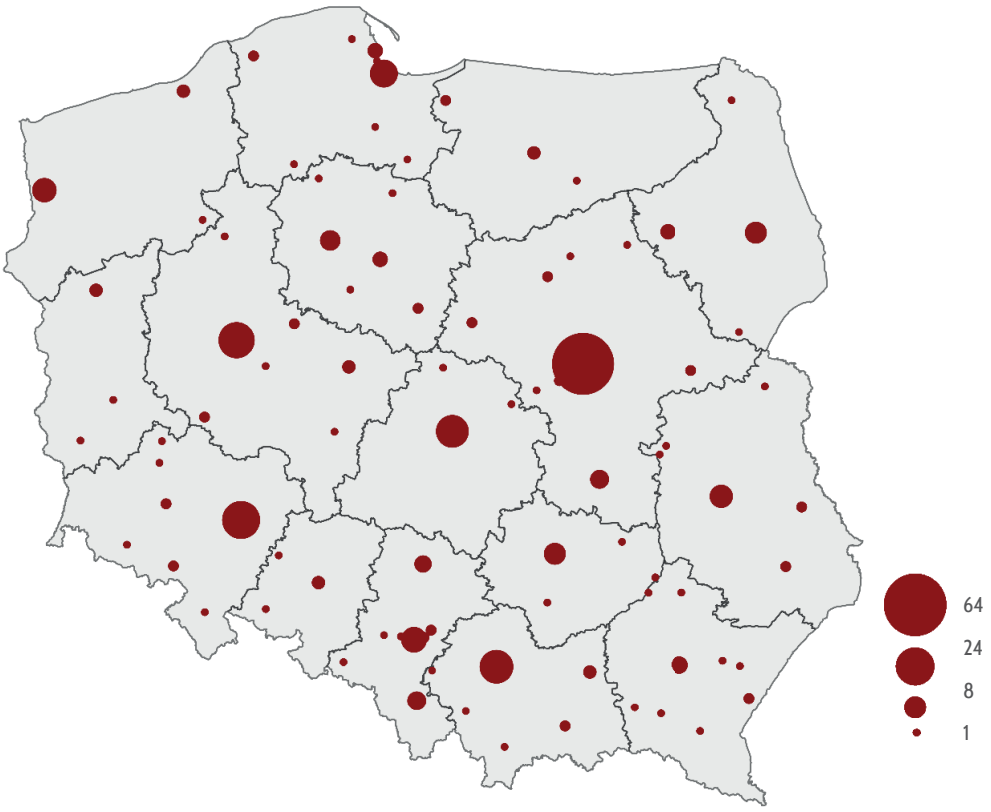
W roku akademickim 2020/21, podobnie jak w poprzednich latach, pod względem liczby studentów wciąż dominowało województwo mazowieckie, gdzie kształciło się 21% wszystkich polskich studentów. Wynika to głównie z tego, że w samej Warszawie uczy się aż 19% ogółu studentów. W zestawieniu dominują te regiony, w granicach których położone są największe ośrodki akademickie.



Wykres 3. Liczba studentów w Polsce w roku akademickim 2020/21 w podziale na województwa (stan na 31 grudnia 2020 roku)

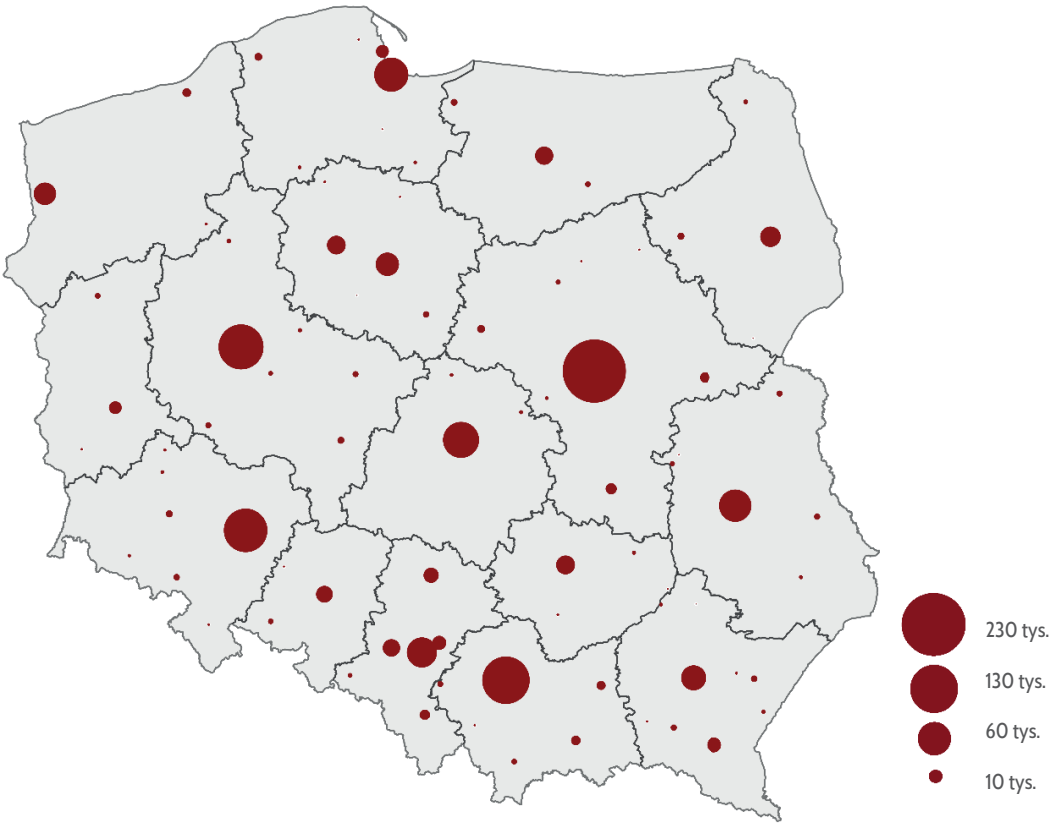
ŹRÓDŁO: GUS

Podobnie jak w poprzednich latach, na tle ogólnej liczby studentów w roku akademickim 2020/21 znacznie wyróżnia się stolica, gdzie kształciło się prawie 230 tys. studentów. Spowodowane jest to nie tylko tym, że zlokalizowanych jest tu najwięcej uczelni, ale także ich prestiżem. Do grupy miast, gdzie liczba studentów przekracza 100 tys., zalicza się także Kraków, Wrocław i Poznań. Czołówkę tworzą duże aglomeracje miejskie z największą liczbą mieszkańców, gdzie zlokalizowane są publiczne uniwersytety oraz politechniki uplasowane na wysokich pozycjach w ogólnopolskich rankingach.



Rysunek 1. Liczba uczelni w roku akademickim 2020/21 w podziale na miasta (stan na 31 grudnia 2020 roku)

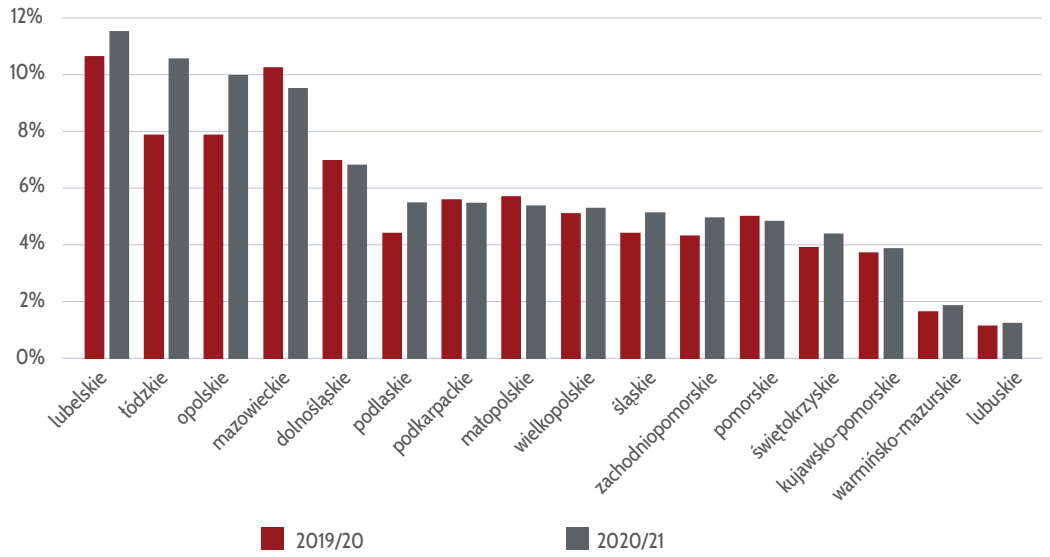
ŹRÓDŁO: GUS



Rysunek 2. Liczba studentów w roku akademickim 2020/21 w podziale na miasta (stan na 31 grudnia 2020 roku)

ŹRÓDŁO: GUS

Na funkcjonowanie miast akademickich, w tym zwłaszcza rynku najmu studenckiego, wpływa również liczba studentów z zagranicy. Według danych GUS, w roku akademickim 2020/21 na polskich uczelniach udział cudzoziemców wyniósł około 7%. Mimo panującej pandemii, ogólna liczba cudzoziemców kształcących się na polskich uczelniach w roku 2020/21 wzrosła o prawie 2,5 tys. porównując rok do roku. W województwach łódzkim i opolskim stosunek liczby obcokrajowców do ogólnej liczby studentów wzrósł najbardziej znacząco - o około 2 p.p., natomiast spadki odnotowano w pięciu województwach i nie przekroczyły one 1 p.p.



Wykres 4. Udział cudzoziemców w ogólnej liczbie studentów w podziale na województwa według stanu na 31 grudnia 2019 i 2020 roku

ŹRÓDŁO: GUS

RYNEK NAJMU STUDENCKIEGO W WYBRANYCH MIASTACH W 2021 ROKU – WYNIKI BADANIA ANKIETOWEGO

Miejsce zamieszkania studentów

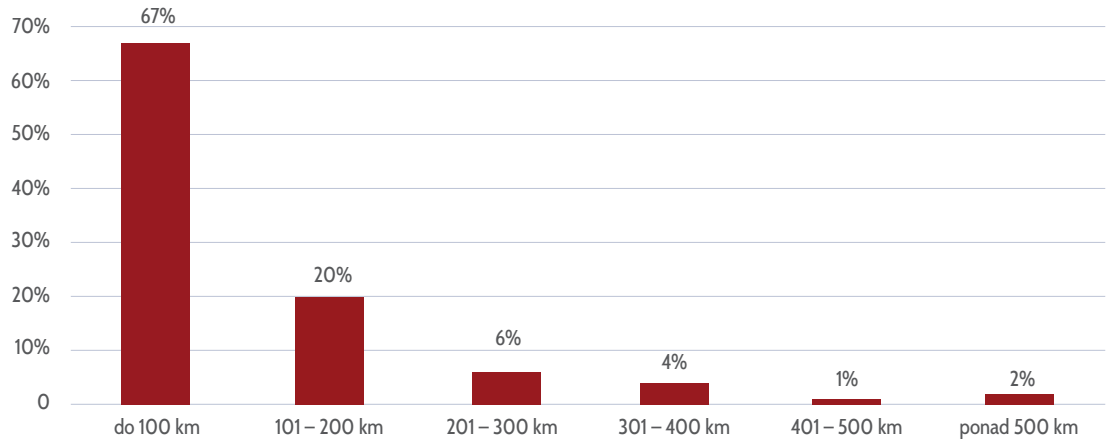
Od marca 2020 roku na większości uczelni zajęcia były prowadzone w trybie zdalnym. Podczas gdy sale wykładowe, aule i korytarze uczelniane były puste, studenci kształcili się przez Internet, nie opuszczając przysłowiowych czterech ścian. W związku z brakiem obowiązku ciągłego dojeżdżania na uczelnię, studenci stali się bardziej mobilni. Mieszkanie na co dzień w miejscu znacznie oddalonym od uczelni przestało być dla nich przeszkodą. Nic więc dziwnego, że mieliśmy do czynienia z odpływem dużej grupy studentów z miast akademickich. Niektórzy powrócili do rodzinnych miejscowości głównie ze względu na rządowe obostrzenia oraz chęć obniżenia kosztów mieszkaniowych. Z kolei część studentów przeprowadziła się do innego miasta, z dala od uczelni i domu rodzinnego w związku ze znalezieniem pracy bądź z potrzebą zmiany otoczenia. Taki trend występował już przed lockdownem, jednak dotyczył on przede wszystkim osób kształcących się na studiach zaocznych. W pandemicznej rzeczywistości mieszkanie kilkadziesiąt lub nawet kilkaset kilometrów od uczelni stało się także popularne wśród studentów dziennych.

Zgodnie z wynikami badania, w semestrze letnim roku akademickiego 2020/21 prawie połowa (dokładnie 47%) ankietowanych mieszkała poza miastem studiowania. Taka statystyka nie pozwala jednak na wyciągnięcie jednoznacznych wniosków, gdyż trzeba również pamiętać o osobach, które mieszkają w miejscowościach będących „sypialniami" dużych miast. Często zdarza się bowiem tak, że dojeżdżają oni na uczelnię w krótszym czasie niż studenci z peryferyjnych dzielnic miasta.

Nasuwającym się przykładem jest Warszawa, gdzie korzystając z komunikacji miejskiej, na Uniwersytet Warszawski szybciej dotrzemy z Piastowa niż z obrzeża Białołęki.

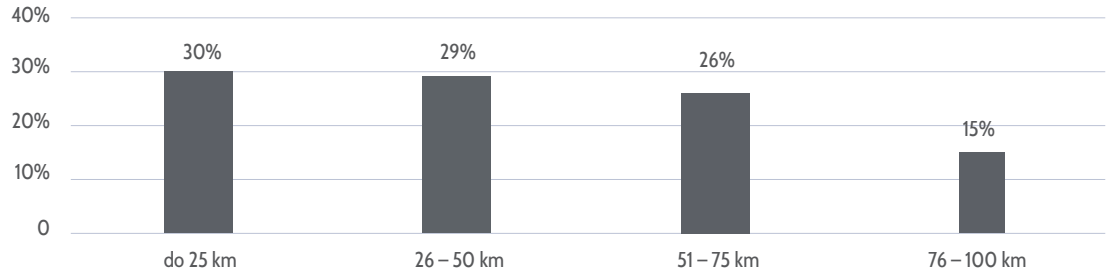
Zbadano, jaką odległość mają do pokonania respondenci mieszkający na co dzień poza miastem studiowania. W tym celu wyznaczono najkrótszą trasę w kilometrach pomiędzy centrami dwóch podanych w ankiecie miast według map Google, przy czym pominięto odcinki płatne. Po obliczeniu podstawowych miar statystycznych okazało się, że średnia odległość wyniosła 100 km, natomiast mediana była równa 66 km. Analizując wykres numer 5 można zauważyć, że najwyższy odsetek ankietowanych (67%) mieszka w odległości do 100 km od uczelni. Drugi co do liczności jest przedział od 101 do 200 km, który reprezentuje 20% pytanych. Co do zasady im odległości w wybranych przedziałach są większe, tym mniejszy był udział studentów. Odpowiedź „201-300 km" wybrało 6% osób, „301-400 km" – 4%, zaś „401-500 km" już tylko 1%. Najdalej od uczelni, w odległości ponad 500 km, mieszkało 2% pytanych.

Wśród ankietowanych znaleźli się także studenci kształcący się na polskich uczelniach, ale na stałe rezydujących poza granicami kraju. Ta grupa również została uwzględniona na wykresie numer 5, lecz ich udział był znikomy i wyniósł tylko 1%. W większości były to osoby mieszkające za wschodnią granicą, tj. w Ukrainie i Białorusi.



Wykres 5. Odległość, jaką mają do pokonania studenci z miejsca zamieszkania do miasta studiowania (dotyczy osób mieszkających na co dzień poza miastem studiowania)

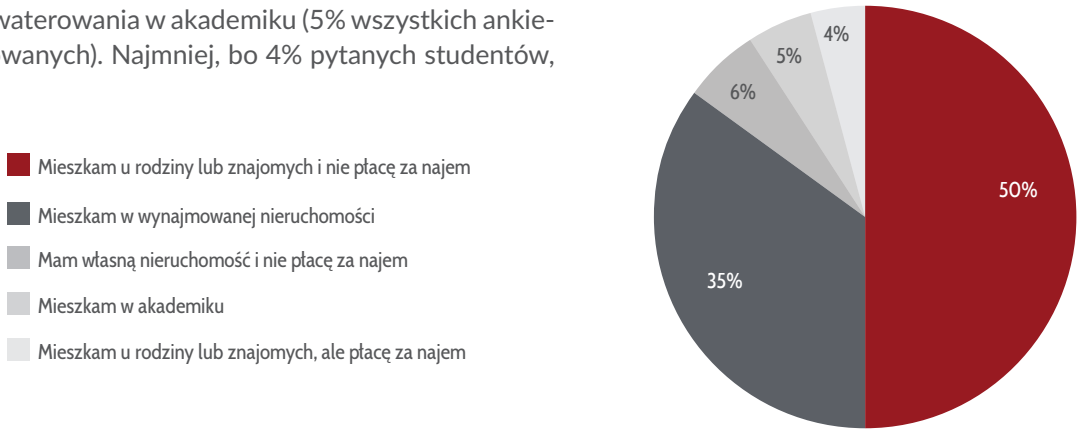
Następnie analizie poddano odpowiedzi tylko tych ankietowanych, którzy mieszkają na co dzień poza miastem studiowania, w odległości nieprzekraczającej 100 km. Na tym etapie uwzględniono cztery przedziały 25-kilometrowe. Wyniki zaprezentowane na wykresie numer 6 nie charakteryzują się tak wyraźną asymetrią rozkładu, jak to miało miejsce na wykresie numer 5. Osoby, które zaklasyfikowały się do najbardziej licznego przedziału można uznać najprawdopodobniej za takie, które mieszkają we wspomnianych wcześniej sypialniach dużych miast. Reprezentują oni 30% uwzględnionych na wykresie ankietowanych. Kolejne dwa przedziały są podobnie liczne, równe odpowiednio 29% i 26%. Najmniejszy udział studentów przypadł na odległość od 76 do 100 km i wyniósł 15%.



Wykres 6. Odległość (do 100 km), jaką mają do pokonania studenci z miejsca zamieszkania do miasta studiowania (dotyczy osób mieszkających na co dzień poza miastem studiowania)

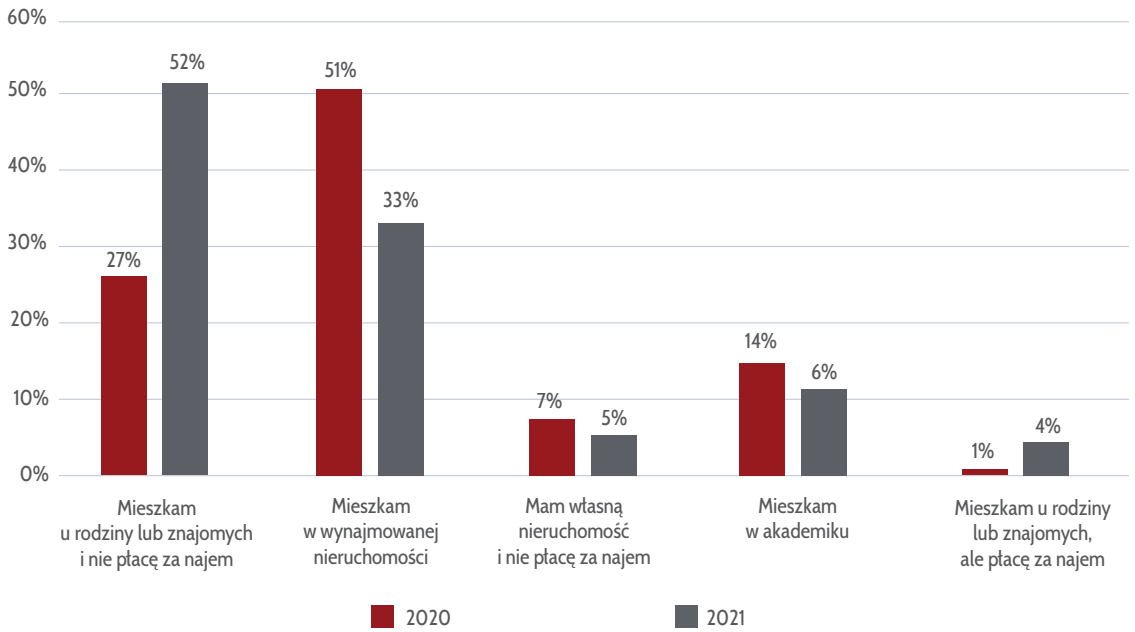
Umowa i przedmiot najmu studenckiego

W semestrze letnim roku akademickiego 2020/21 50% studentów (stacjonarnych i niestacjonarnych) biorących udział w badaniu nie płaciło za najem i mieszkało u rodziny lub znajomych. Tylko 44% ankietowanych było najemcami i ponosiło w związku z tym koszty. Wśród nich były osoby mieszkające w nieruchomości prywatnej (35% wszystkich respondentów), jaki i korzystające z zakwaterowania w akademiku (5% wszystkich ankietowanych). Najmniej, bo 4% pytanych studentów, mieszkało u rodziny lub znajomych, ale płaciło za najem. Warto zaznaczyć, że w tym przypadku stawki są zazwyczaj niższe od rynkowych. Co ciekawe, w mijającym roku akademickim o 1 p.p. więcej studentów posiadało własną nieruchomość niż mieszkało w domu studenckim.



Wykres 7. Status mieszkaniowy studentów w semestrze letnim 2021 roku

W porównaniu do wyników prezentowanych w ubiegłorocznej edycji Raportu (przy czym wzięto pod uwagę tylko osoby kształcące się na studiach dziennych), zauważalny jest wyraźny wzrost liczby ankietowanych mieszkających u rodziny lub znajomych i nieponoszących opłaty za najem. Wzrost ten wyniósł aż 25 p.p. Z kolei liczba studentów stacjonarnych najmujących odpłatnie mieszkanie lub pokój spadła o 18 p.p. Podobnie było w przypadku osób zakwaterowanych w akademikach, jednak w tym przypadku mieliśmy do czynienia ze spadkiem rzędu 8 p.p. w porównaniu do poprzedniego roku.

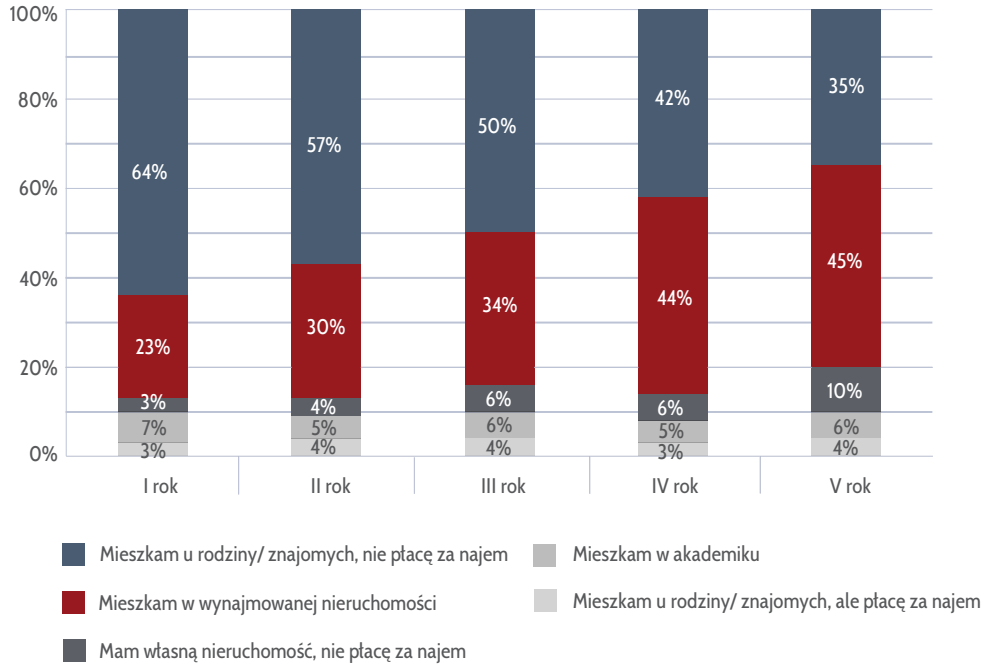


Wykres 8. Porównanie statusu mieszkaniowego studentów studiów stacjonarnych w semestrze letnim 2020 i 2021 roku

Analiza wyników badania potwierdza tezę, że im dalszy etap kształcenia, tym udział studentów mieszkających z rodzicami spada, zaś odsetek najemców nieruchomości wzrasta, podobnie jak udział studentów posiadających własną nieruchomość.

Badanie wykazało, że w semestrze letnim roku akademickiego 2020/21 wśród studentów studiów stacjonarnych największy udział najemców pokoi i mieszkań w nieruchomościach prywatnych dotyczył studentów piątego roku i sięgnął 45%. Mieszkanie u rodziny lub znajomych było najpopularniejsze wśród studentów pierwszego roku – tę opcję wybrało aż 64% ankietowanych studentów pierwszego roku. Dla porównania, w przypadku osób będących na piątym roku odsetek ten wyniósł tylko 35%. Posiadaniem własnej nieruchomości mogło się pochwalić 10% studentów piątego roku i zaledwie 3% pierwszorocznych. W przypadku udziału osób mieszkających w akademiku, wartości są zróżnicowane dla poszczególnych etapów kształcenia. W tegorocznej edycji badania rok studiów nie miał wpływu na wybór tej formy zakwaterowania.

Studenci uczący się na ostatnim roku studiów sześcioletnich nie zostali przedstawieni na wykresie numer 9 ze względu na małą liczebność próby danych. W Polsce na większości kierunków studia I i II stopnia trwają łącznie pięć lat i nie udało się pozyskać wystarczającej liczby odpowiedzi od studentów szóstego roku.



Wykres 9. Status mieszkaniowy studentów stacjonarnych na różnym etapie kształcenia w 2021 roku

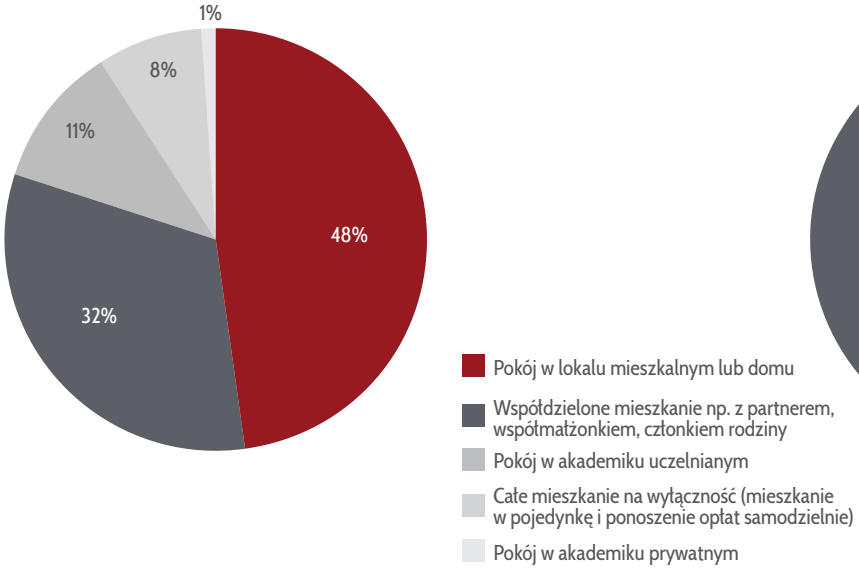
Najczęściej wybieranym przedmiotem najmu przez studentów stacjonarnych w badanym okresie był pokój w mieszkaniu lub domu należącym do osoby prywatnej. Tę opcję zaznaczyło 48% pytanych. W przypadku studentów uczących się w trybie niestacjonarnym i będących najemcami ta forma zakwaterowania została wybrana tylko przez 33% ankietowanych.

Wśród studentów najmujących tylko pokój, dominującą grupę (aż 71% ankietowanych) stanowiły osoby dysponujące pokojem na wyłączność. 24% ankietowanych współdzieliło pokój z jedną osobą, zaś tylko 5% – z dwoma lub więcej osobami.

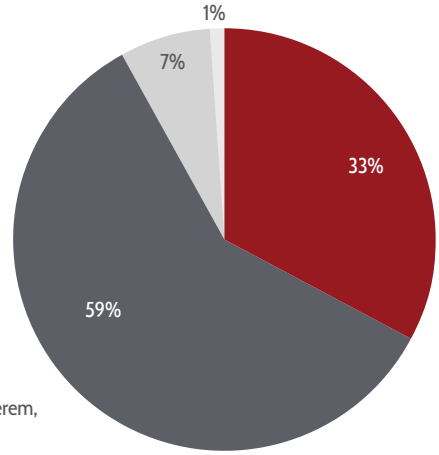
Współdzielenie mieszkania z bliską osobą, np. partnerem lub rodzeństwem, zapewnia komfort swobodnego korzystania ze wszystkich pomieszczeń i jednocześnie umożliwia podział kosztów związanych z najmem. Na taką formę zakwaterowania zdecydowało się aż 59% studentów zaocznych oraz 32% studentów dziennych.

Wśród ankietowanych studiujących w trybie stacjonarnym tylko 8% najmuje nieruchomość i korzysta z niej na wyłączność, co oznacza, że mieszka sama i z nikim jej nie współdzieli. W przypadku studentów studiów niestacjonarnych udział ten był podobny i wyniósł 7%.

Odsetek studentów korzystających z zakwaterowania w uczelnianych domach studenckich w 2021 roku wyniósł 9%. W badaniu znikoma liczba studentów studiów niestacjonarnych (tj. mniej niż 1% respondentów) mieszkała w akademiku uczelnianym. Najmniej popularnym przedmiotem najmu wciąż pozostaje pokój w akademiku prywatnym, jednak rozwój sektora PBSA (ang. *Purpose Built Student Accommodation*) w Polsce nabiera tempa.

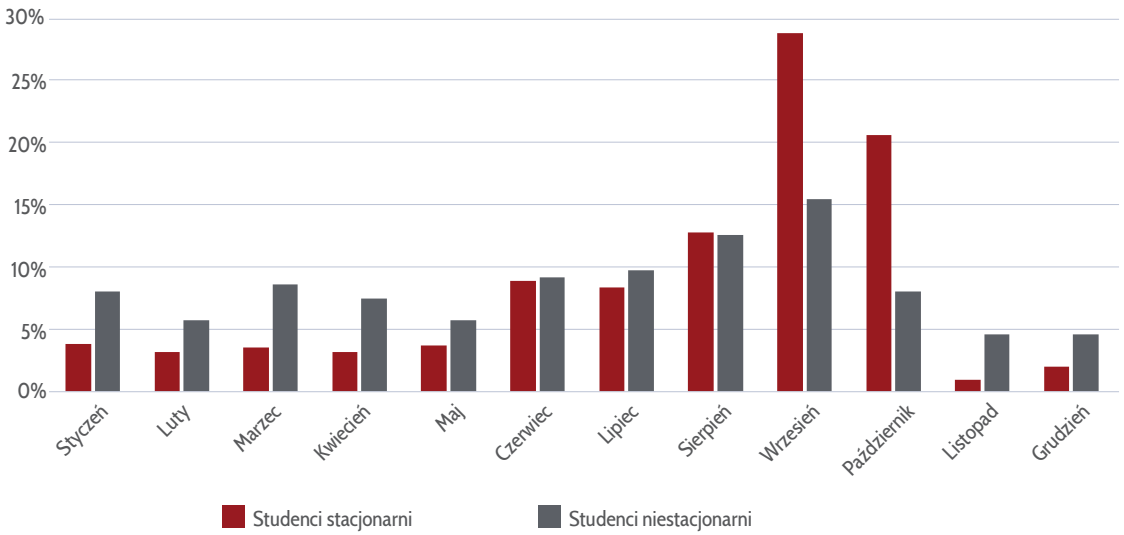


Wykres 10. Przedmiot najmu wśród studentów stacjonarnych w 2021 roku



Wykres 11. Przedmiot najmu wśród studentów niestacjonarnych w 2021 roku

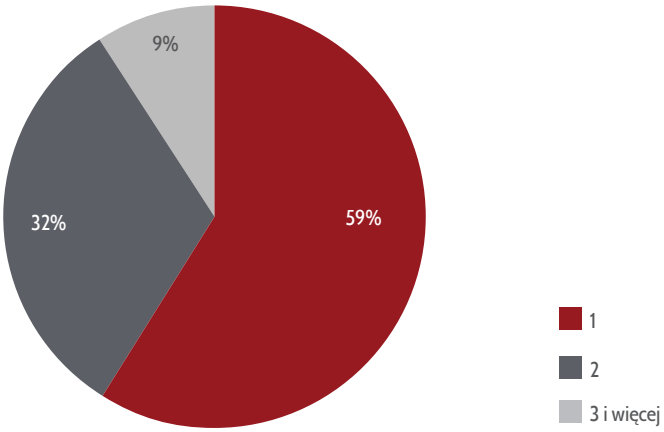
Biorąc pod uwagę termin zawierania umowy najmu można zauważyć, że w przypadku studentów studiów stacjonarnych wpływ na to miał przede wszystkim harmonogram roku akademickiego. W tej grupie studentów najwięcej umów najmu zawieranych było we wrześniu i październiku. Aż 29% studentów stacjonarnych najmujących lokum podpisało umowę tuż przed rozpoczęciem roku akademickiego. Natomiast wśród studentów studiów niestacjonarnych miesiące takie, jak sierpień, wrzesień i październik były mniej popularne niż w grupie studentów studiów stacjonarnych. W pozostałych miesiącach studenci studiów niestacjonarnych zawierali umowy najmu częściej niż studenci studiów stacjonarnych.



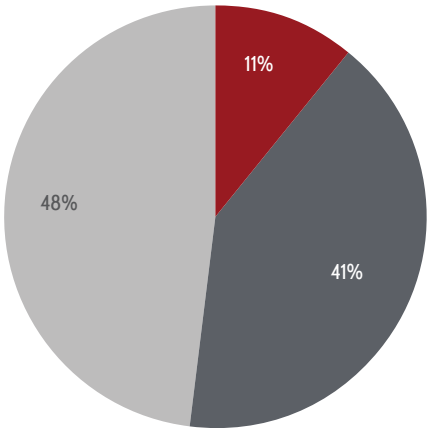
Wykres 12. Udział studentów, którzy zawarli umowę najmu w poszczególnych miesiącach, w podziale na tryb studiów

Warunki i ceny najmu studenckiego

Zapytano wszystkich ankietowanych studentów, ile pokoi znajduje się w najmowanych przez nich lokalach. Uwzględniono zarówno tych, którzy mieszkają sami, jak i tych, którzy współdzielą mieszkanie lub dom z innymi lokatorami i dla porównania przedstawiono ich na diagramach oddzielnie. Oczywistym wnioskiem jest, że osoby mieszkające same głównie wybierały kawalerki (59% z nich), natomiast respondenci najmujący lokale ze współlokatorami najczęściej decydowali się na trzy lub więcej pokoi (48% z nich). Tylko 11% ankietowanych współdzielących mieszkanie zawarło umowę o najem kawalerki. Z kolei jedynie 9% mieszkań najmowanych w pojedynkę składało się z trzech lub więcej pokoi. Na takie warunki mogli sobie pozwolić tylko najbardziej zamożni najemcy, gdyż w tym przypadku ceny znacznie przekraczały średnią ze wszystkich odpowiedzi. Lokale dwupokojowe były wybierane przez 32% studentów najmujących samodzielnie oraz przez 41% mieszkających z innymi osobami.

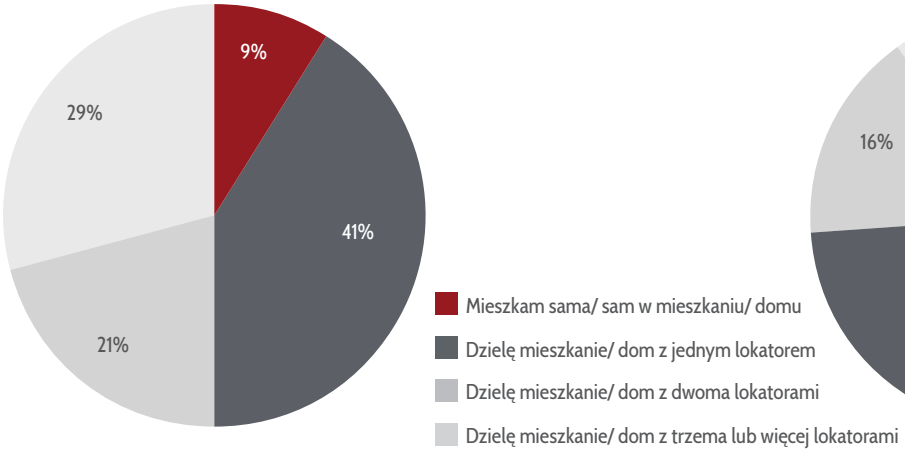


Wykres 13. Łączna liczba pokoi znajdujących się w mieszkaniach lub domach najmowanych przez studentów w pojedynkę

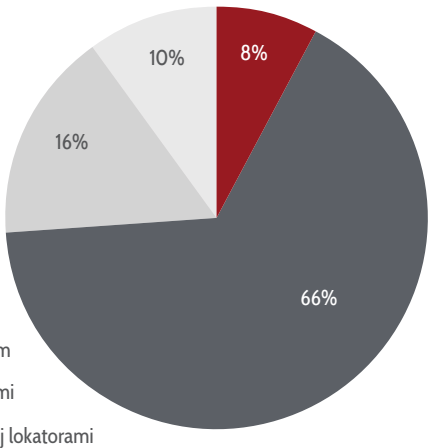


Wykres 14. Łączna liczba pokoi znajdujących się w najmowanych przez studentów mieszkaniach lub domach współdzielonych z innymi lokatorami

Współdzielenie przestrzeni wspólnych w mieszkaniu lub domu z innymi osobami dotyczyło ponad 90% studentów, którzy zadeklarowali się jako najemcy. Około 41% studentów studiów stacjonarnych najmujących nieruchomość dzieliło ją tylko z jedną osobą, zaś 50% z dwoma lub wiecej lokatorami. Analizując odpowiedzi na to samo pytanie uzyskane od studentów studiów niestacjonarnych można zaobserwować, że aż 66% z nich dzieli mieszkanie z jednym współlokatorem, a tylko 26% z dwoma lub więcej osobami.

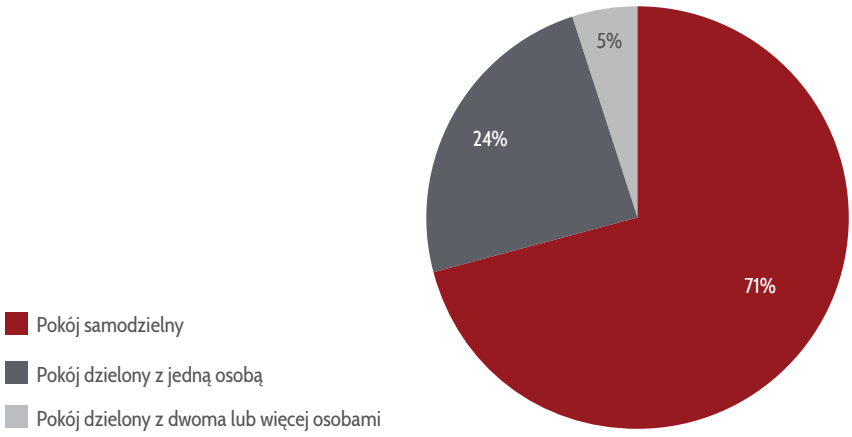


Wykres 15. Udział studentów stacjonarnych współdzielących mieszkanie lub dom w najmowanej nieruchomości prywatnej w 2021 roku



Wykres 16. Udział studentów niestacjonarnych współdzielących mieszkanie lub dom w najmowanej nieruchomości prywatnej w 2021 roku

Analiza ankiet studentów, którzy zadeklarowali najem pokoi od właścicieli prywatnych, pozwala wnioskować, że najbardziej popularnym wyborem był pokój jednoosobowy. Taką odpowiedź zaznaczyło 71% pytanych. Najem pokoju z jednym współlokatorem zadeklarowało 24% studentów, zaś z dwoma lub więcej osobami już tylko 5%. Uzyskane wyniki są zbieżne z ubiegłorocznymi.



Wykres 17. Udział najemców współdzielących pokój w nieruchomości prywatnej w 2021 roku

Jedną z najbardziej interesujących informacji nie tylko z punktu widzenia studentów najmujących nieruchomości, ale również inwestorów będących właścicielami mieszkań na wynajem, jest cena. Ankietowani zostali poproszeni o podanie indywidualnego kosztu najmu za jedną osobę (w przypadku rozliczania się razem z innym najemcą, student został poproszony o odpowiednie podzielenie łącznej należności). Dodatkowo, jeżeli czynsz administracyjny i przeciętne opłaty za media nie zostały wliczone odgórnie, należało je dodać do podstawowego kosztu najmu. Osoby mieszkające u rodziny lub znajomych, ale ponoszące koszty z tytułu najmu, zostały wykluczone z zestawienia ze względu na to, że ich stawki mogły być obniżone i nierynkowe.

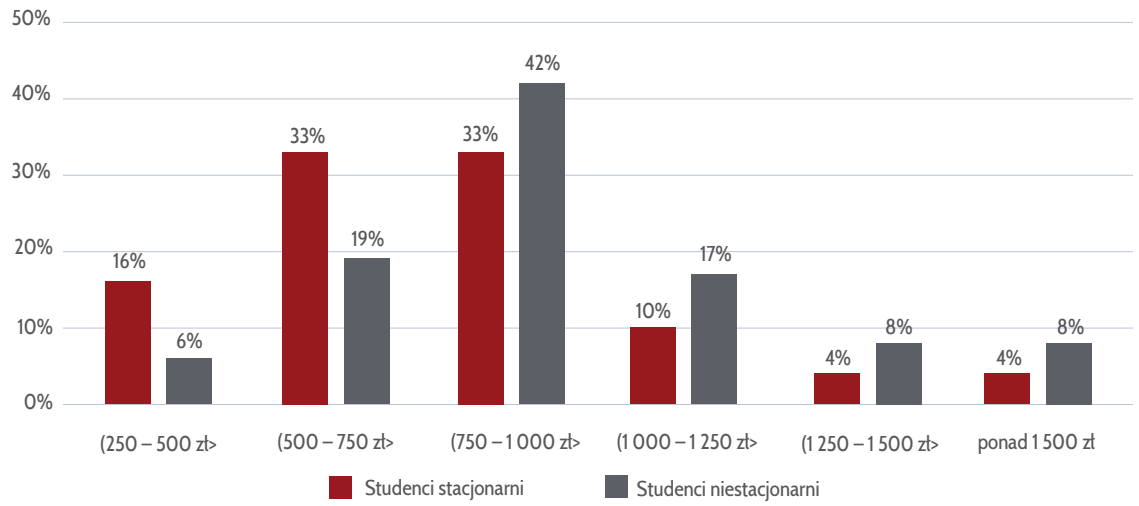
Badanie cen przeprowadzono we wszystkich dwudziestu czterech badanych miastach. Średnia miesięczna opłata za najem w analizowanych ośrodkach akademickich w Polsce wyniosła odpowiednio dla studentów stacjonarnych i niestacjonarnych 843 zł i 990 zł. Studenci zaoczni płacili zatem przeciętnie o 147 zł więcej. Mediana była niższa od średniej i wyniosła 790 zł w przypadku studentów stacjonarnych oraz 900 zł dla studentów niestacjonarnych.

Tabela 1. Średnia i mediana miesięcznych kosztów najmu w podziale na tryb studiów w 2021 roku

	STUDENCI STACJONARNI	STUDENCI NIESTACJONARNI
Średnia	843 zł	990 zł
Mediana	790 zł	900 zł

Badanie przedziałów kwotowych czynszu najmu studenckiego dokonane zostało pod kątem trybu studiów, ponieważ zaobserwowano znaczące różnice pomiędzy studentami stacjonarnymi i zaocznymi. Analizując sytuację mieszkaniową najemców studiujących stacjonarnie można zaobserwować, że najwięcej z nich ponosiło opłaty rzędu od 500 do 750 zł (33%) oraz od 750 do 1 000 zł (również kolejne 33%). Najtańsze zakwaterowanie, od 250 do 500 zł, wybrało 16% pytanych. Najwyższe opłaty, wynoszące ponad 1 000 zł, zdecydowało się płacić 18% studentów.

Analiza kosztów najmu osób studiujących zaocznie wykazała, że najwyższy odsetek z nich płaciło od 750 do 1 000 zł. Taką odpowiedź wskazało aż 42% pytanych. 33% osób ponosiło miesięczny koszt najmu w wysokości ponad 1 000 zł. Do najniższego przedziału (od 250 do 500 zł) zaklasyfikowało się jedynie 6% osób, czyli o 9% mniej niż w przypadku studentów stacjonarnych. Może to wynikać nie tylko z tego, że znaczna część studentów zaocznych pracuje i może więcej wydać na najem, ale także z tego, że akademiki uczelniane są głównie przeznaczone dla studentów dziennych, a to właśnie one są najtańsze.

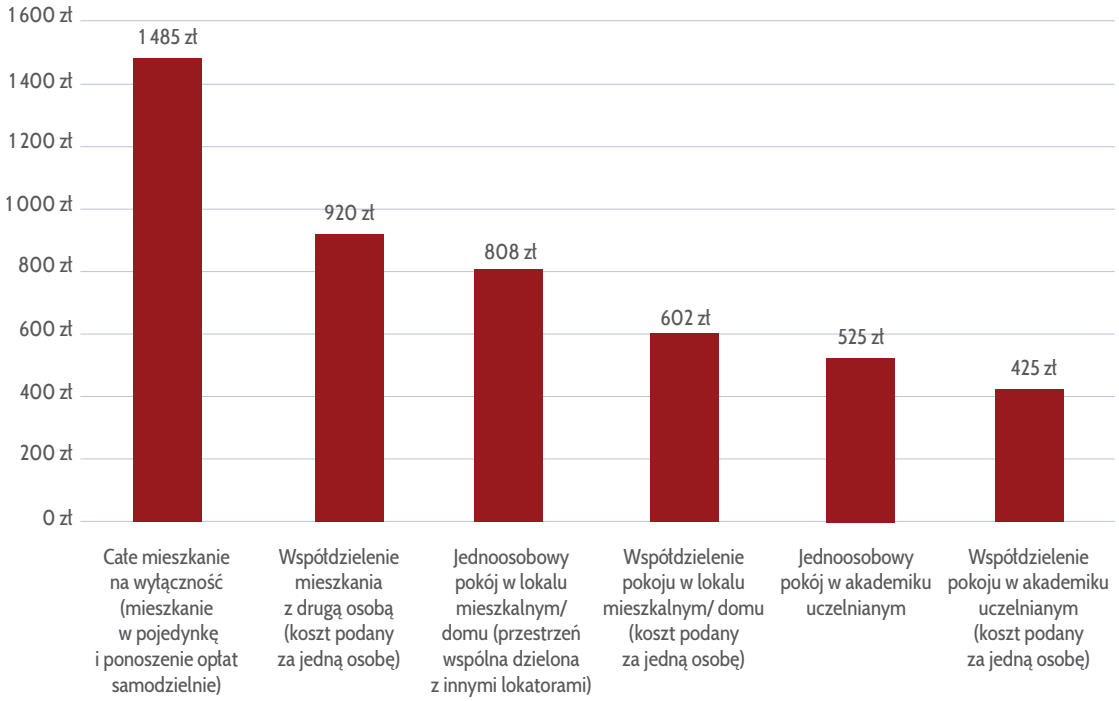


Wykres 18. Deklarowane przeciętne miesięczne koszty najmu wśród studentów stacjonarnych i niestacjonarnych w 2021 roku przy uwzględnieniu przedziałów kwotowych

W semestrze letnim roku akademickiego 2020/21 studenci kształcący się w trybie dziennym mający do dyspozycji mieszkanie tylko dla siebie musieli za nie zapłacić średnio 1 485 zł miesięcznie. Koszt współdzielenia mieszkania na przykład z partnerem, współmałżonkiem, członkiem rodziny lub kolegą wyniósł średnio 920 zł od osoby. Pokój samodzielny kosztował przeciętnie 808 zł, zaś współdzielenie pokoju z innym lokatorem było tańsze o około 200 zł. Studenci decydujący się na najem pokoju w lokalu mieszkalnym lub domu muszą liczyć się z niedogodnościami związanymi z korzystaniem z części wspólnych, takich jak kuchnia czy łazienka, z innymi osobami.

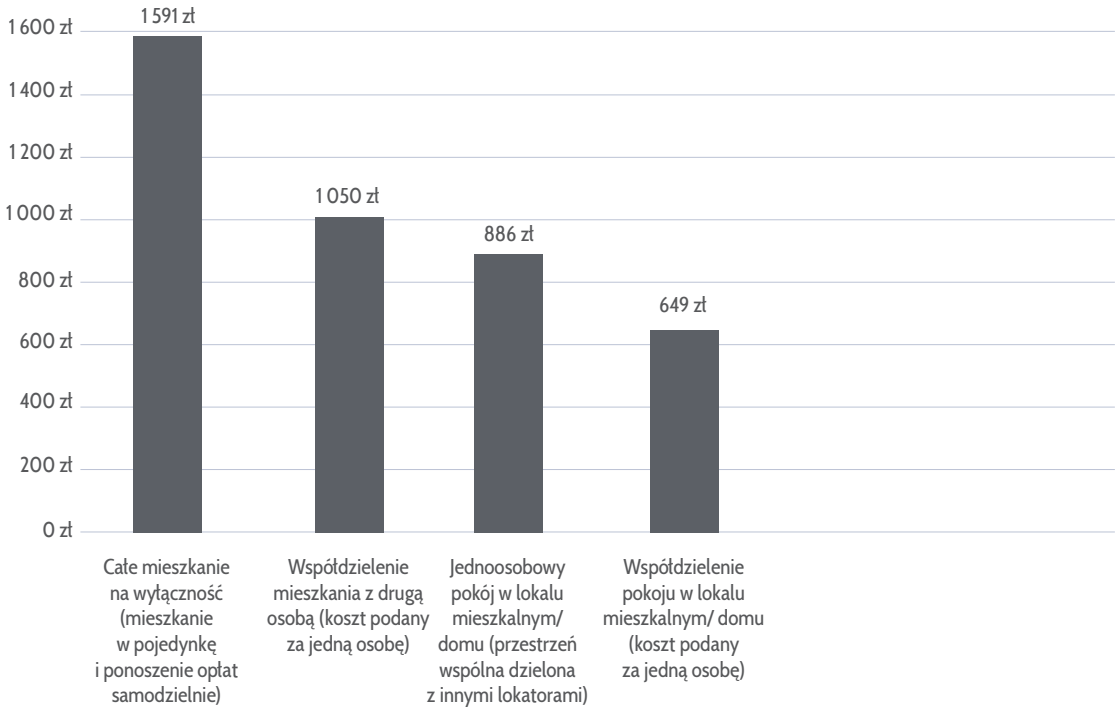
Na ostatnim miejscu pod względem wysokości opłat uplasowały się akademiki uczelniane. Z powodu pandemii liczba oferowanych miejsc zakwaterowania zmniejszyła się, gdyż często nie można było wynająć pokoju w kilka osób. Z tego powodu wielu studentów było zmuszonych płacić za pokój więcej. Ceny w akademikach uczelnianych są bardzo zróżnicowane. Wśród uczestników naszej ankiety wahały się od 270 zł do nawet 1 000 zł. Studenci mieszkający w pokoju w pojedynkę ponosili opłatę średnio w wysokości 525 zł. Koszt współdzielenia pokoju w akademiku uczelnianym był przeciętnie o 100 zł niższy. To, co przemawia na korzyść akademików, to brak obowiązku ponoszenia dodatkowych opłat za prąd, wodę, gaz czy Internet. Ponadto mieszkańcy często mają dostęp do siłowni, basenu i stołówki. Warto jednak wspomnieć, że nie wszyscy wnioskodawcy dostają miejsce w akademiku ze względu na to, że pierwszeństwo posiadają osoby mieszkające daleko od uczelni lub znajdujące się w złej sytuacji finansowej.

W zestawieniu pominięto jedynie akademiki prywatne ze względu na zbyt małą próbę danych. Analiza liczby miejsc i rozkładu cen w akademikach prywatnych została zawarta w rozdziale czwartym poprzedniej edycji Raportu.



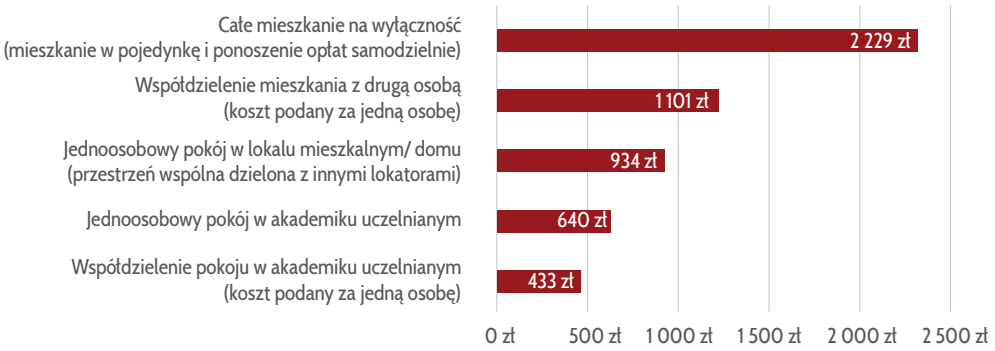
Wykres 19. Deklarowane przeciętne miesięczne koszty najmu wśród studentów stacjonarnych w 2021 roku w podziale na przedmiot najmu

Kolejno obliczono średnie stawki najmu dla studentów zaocznych w podziale na mieszkania i pokoje samodzielne oraz współdzielone. Uzyskane wyniki potwierdzają tezę, że płacą oni za najem więcej niż studenci studiów dziennych. W zależności od przedmiotu najmu różnice wyniosły od 47 zł miesięcznie za współdzielenie pokoju w mieszkaniu lub domu do 130 zł za współdzielenie mieszkania z drugą osobą. Najdroższe było całe mieszkanie na wyłączność, za które trzeba było zapłacić średnio 1 591 zł miesięcznie. Na wykresie numer 20 nie przedstawiono akademików, ponieważ wśród studentów zaocznych nie jest to popularna forma zakwaterowania i nie udało się pozyskać wystarczającej liczby ankiet.



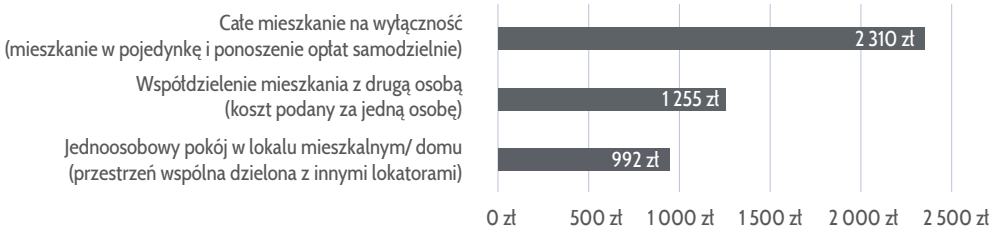
Wykres 20. Deklarowane przeciętne miesięczne koszty najmu wśród studentów niestacjonarnych w 2021 roku w podziale na przedmiot najmu

Najwyższe stawki najmu pokoi i mieszkań w nieruchomościach prywatnych występują w Warszawie, gdzie mamy do czynienia z największą koncentracją uczelni i studentów w Polsce. Najem całego mieszkania na wyłączność kosztował tu średnio 2 229 zł miesięcznie, czyli aż o 744 zł więcej niż średnia dla wszystkich analizowanych dwudziestu czterech miast. Za współdzielenie mieszkania z partnerem, członkiem rodziny lub znajomym trzeba było zapłacić przeciętnie 1 101 zł od osoby. Najem samodzielnego pokoju w lokalu, w którym mieszkają także inne osoby, to koszt średnio 934 zł, czyli o 126 zł więcej niż średnia dla wszystkich badanych miast. Stołeczne akademiki uczelniane charakteryzują się dużą rozpiętością cen, jednak wśród naszych ankietowanych średnia dla jednoosobowego pokoju wyniosła 640 zł, zaś współdzielenie było tańsze o 207 zł od osoby.



Wykres 21. Deklarowane przeciętne miesięczne koszty najmu w Warszawie wśród studentów stacjonarnych w 2021 roku w podziale na przedmiot najmu

W Warszawie studenci niestacjonarni najmujący całe mieszkanie na wyłączność ponosili średnio opłatę rzędu 2 310 zł miesięcznie, czyli o 81 zł więcej niż studenci dzienni. Współdzielenie mieszkania z drugą osobą np. partnerem, członkiem rodziny lub znajomym kosztowało średnio 1 255 zł, czyli o 154 zł więcej niż w przypadku studentów stacjonarnych. Średnia cena jednoosobowego pokoju wyniosła 992 zł i była wyższa o 48 zł niż dla studentów stacjonarnych. Podobnie jak na wykresie numer 20, wykluczono z zestawienia akademiki ze względu na małą liczebność próby danych.

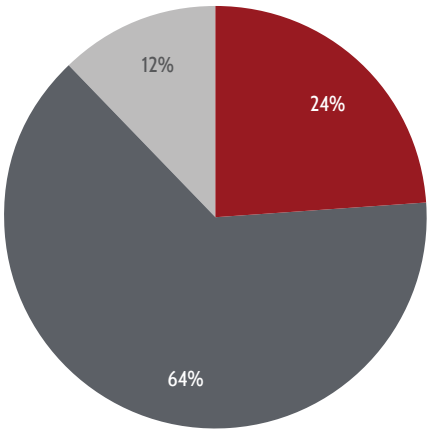


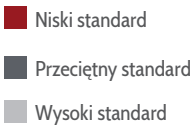
Wykres 22. Deklarowane przeciętne miesięczne koszty najmu w Warszawie wśród studentów niestacjonarnych w 2021 roku w podziale na przedmiot najmu

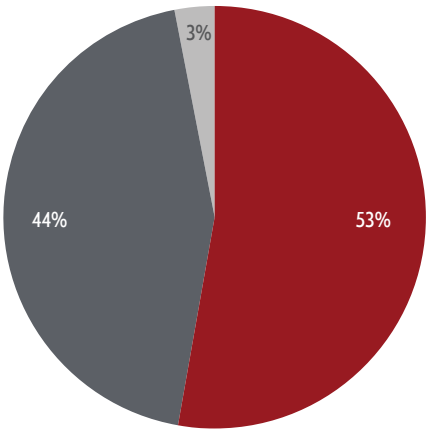
Standard najmowanych nieruchomości

Ankietowani mieli za zadanie ocenić standard najmowanego lokum w skali od 1 do 3. Jako że jest to kwestia wysoce subiektywna, do każdej odpowiedzi dopasowano poglądowe zdjęcia obrazujące pomieszczenia o niskim, przeciętnym i wysokim standardzie, które miały dostarczyć wystandaryzowanych, porównywalnych odpowiedzi. Na pierwszym zdjęciu odpowiadającym niskiemu standardowi znajdowały się meble w stylu nazywanym przez studentów „PRL". Drugie zdjęcie przedstawiało pokój wyposażony w podstawowe meble średniej jakości, czyli tzw. „standard Ikea". Na ostatnim zdjęciu znajdował się pokój o przykuwającym wzrok wnętrzu, który był wyposażony w meble wysokiej jakości.

Podobnie jak w ubiegłorocznej edycji Raportu, studenci wyraźnie gorzej ocenili standard uczelnianych domów studenckich niż najmowanych nieruchomości prywatnych. Nieco ponad połowa studentów mieszkających w akademiku (dokładnie 53%) wskazała niski standard. Odpowiedź „przeciętny" zaznaczyło 44% pytanych, zaś „wysoki" już tylko 3%. W przypadku nieruchomości prywatnych najwięcej, bo 64% ankietowanych oceniło ich standard jako przeciętny. W subiektywnie najlepszych warunkach mieszkało 12% najemców. Z kolei niski standard dotyczył prawie co czwartego respondenta (24%).



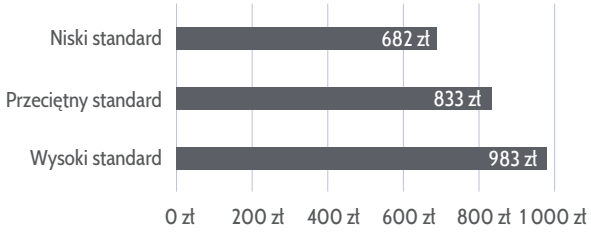




Wykres 23. Ocena standardu najmowanych nieruchomości prywatnych przez studentów stacjonarnych w 2021 roku

Wykres 24. Ocena standardu akademików uczelnianych przez studentów stacjonarnych w 2021 roku

Oprócz lokalizacji i powierzchni, jednym z najważniejszych czynników wpływających na cenę najmu pokoi jest właśnie ich standard. Pokój jednoosobowy w niskim standardzie kosztował średnio 682 zł, czyli względem przeciętnego standardu można było zaoszczędzić statystycznie około 150 zł miesięcznie. Różnica pomiędzy średnim a najwyższym standardem była podobna. Średnia cena samodzielnego pokoju w wysokim standardzie sięgnęła 983 zł.



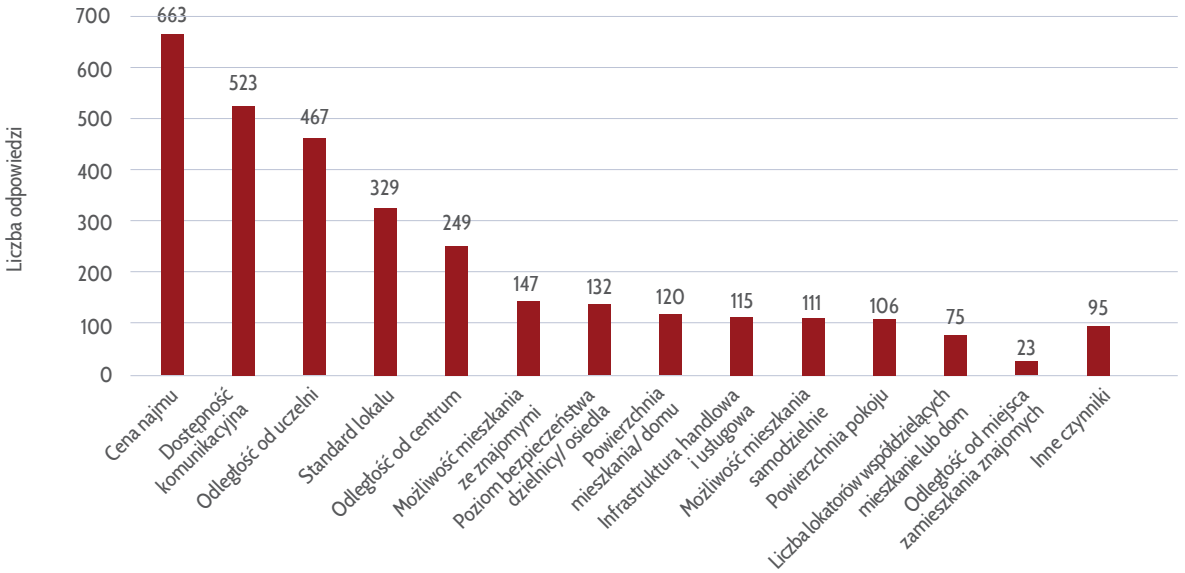
Wykres 25. Wpływ standardu najmowanych przez studentów stacjonarnych pokoi jednoosobowych w nieruchomościach prywatnych na ich cenę

Wybór najmowanych nieruchomości

Ankietowani zostali poproszeni o wybór czterech z trzynastu dostępnych czynników mających największy wpływ na wybór najmowanej nieruchomości. Studenci mieli także możliwość wpisania własnych odpowiedzi.

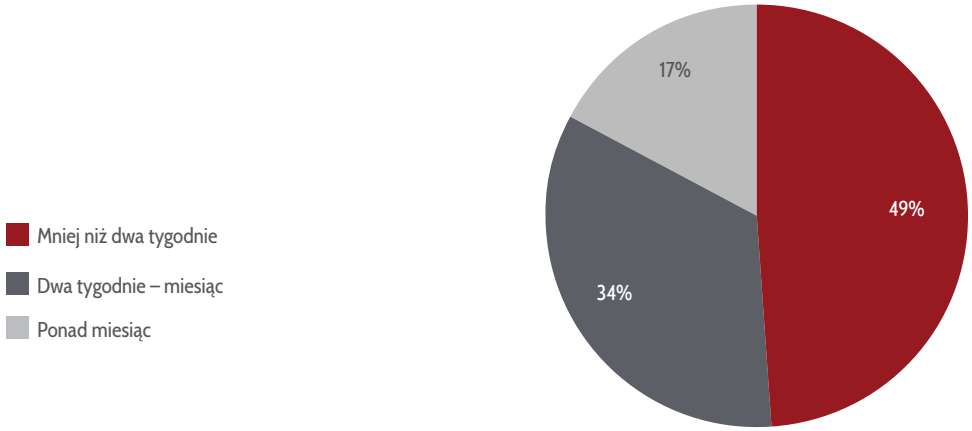
Cena najmu ponownie okazała się być najistotniejszym czynnikiem decydującym o wyborze najmowanej nieruchomości – tę odpowiedź wskazało 663 ankietowanych. Ważne okazały się również dostępność komunikacyjna, odległość od uczelni i standard lokalu. W mniejszym stopniu miała znaczenie na przykład powierzchnia pokoju lub mieszkania, czy też liczba współlokatorów. Wśród innych (nie zdefiniowanych na liście) odpowiedzi pojawiały się również: odległość od pracy, możliwość mieszkania ze zwierzętami, bliskość terenów zieleni oraz rozkład mieszkania.

Cena była również najczęściej wybieraną odpowiedzią w przypadku pytania dotyczącego czynników, które będą mieć znaczenie przy decycji o wyborze najmowanej nieruchomości w przyszłości. Ankietowani zadeklarowali również, że bardziej będzie liczył się dla nich standard oraz powierzchnia lokalu.



Wykres 26. Czynniki w największym stopniu decydujące o wyborze najmowanych przez studentów nieruchomości

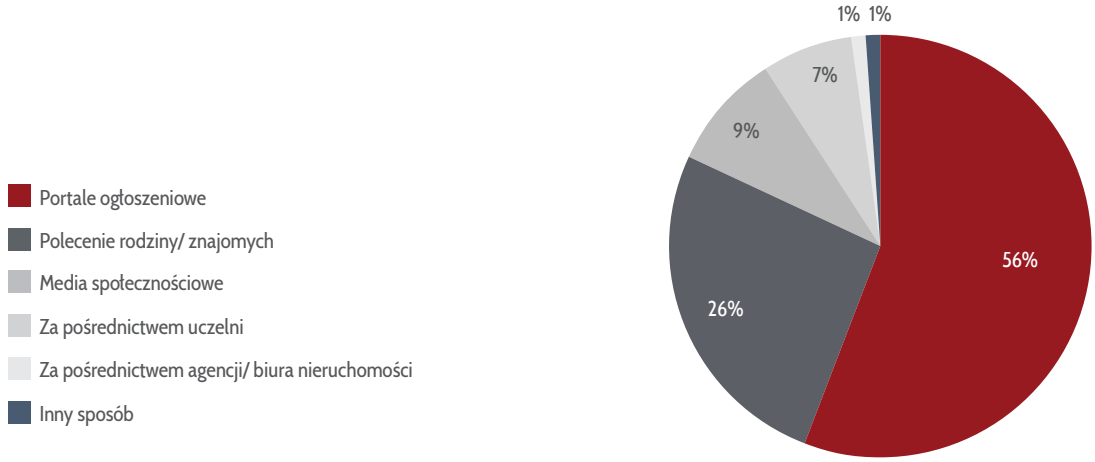
Czas, jaki upłynął od rozpoczęcia poszukiwań nieruchomości na wynajem do ostatecznej decyzji, w przypadku 49% ankietowanych studentów wyniósł mniej niż dwa tygodnie. Dla 34% osób zajęło to od dwóch tygodni do miesiąca. Z kolei 17% studentów borykało się z wyborem ponad miesiąc.



Wykres 27. Czas poszukiwania nieruchomości na wynajem przez studentów w 2021 roku

Źródła informacji o nieruchomościach przeznaczonych na wynajem

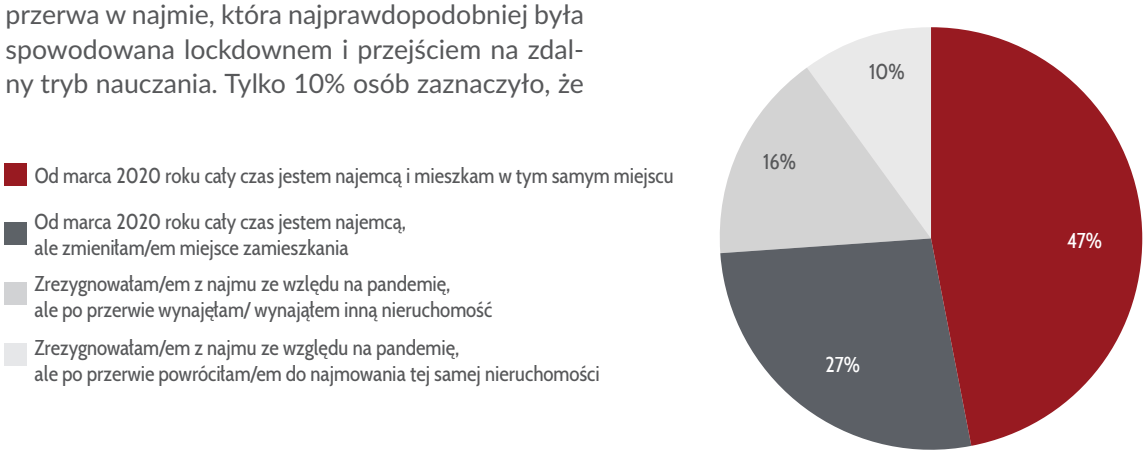
Najwięcej, bo 56% studentów, znalazło najmowaną nieruchomość dzięki ogłoszeniu zamieszczonemu w Internecie na ogólnodostępnym portalu ogłoszeniowym. W przypadku 26% studentów wybór ułatwiło polecenie rodziny lub znajomych. Media społecznościowe były pomocne w przypadku 9% ankietowanych. Z kolei 7% studentów znalazło lokum za pośrednictwem uczelni, przy czym byli to głównie mieszkańcy akademika. Zdecydowanie najmniej popularne były biura nieruchomości, z których usług skorzystało tylko 1% respondentów.



Wykres 28. Źródła informacji o nieruchomościach przeznaczonych na wynajem

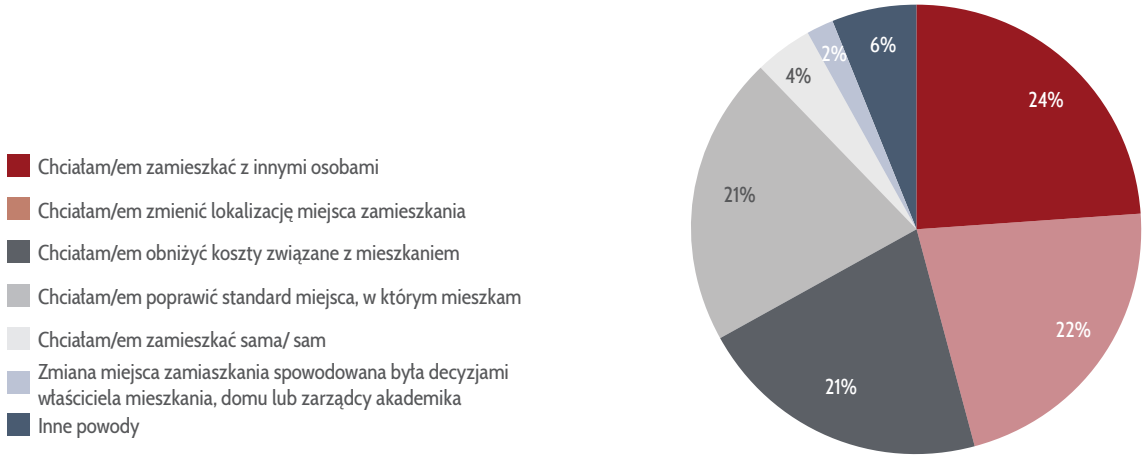
Wpływ pandemii na sytuację mieszkaniową studentów

Pandemia COVID-19 w znacznym stopniu wpłynęła na rynek najmu, a w szczególności tego studenckiego. Odpowiadając na pytanie dotyczące jej oddziaływania na sytuację mieszkaniową studentów, aż 53% najemców wskazało, że od marca 2020 roku zmieniło na stałe lub tymczasowo miejsce zamieszkania. W przypadku 26% respondentów będących najemcami nastąpiła przerwa w najmie, która najprawdopodobniej była spowodowana lockdownem i przejściem na zdalny tryb nauczania. Tylko 10% osób zaznaczyło, że na pewien czas zrezygnowało z najmu, ale później powróciło do mieszkania w tej samej nieruchomości, zaś 16% po przerwie wynajęło inny pokój lub mieszkanie. 27% studentów biorących udział w badaniu przez cały okres pandemii było najemcami, ale zmieniło miejsce zamieszkania.



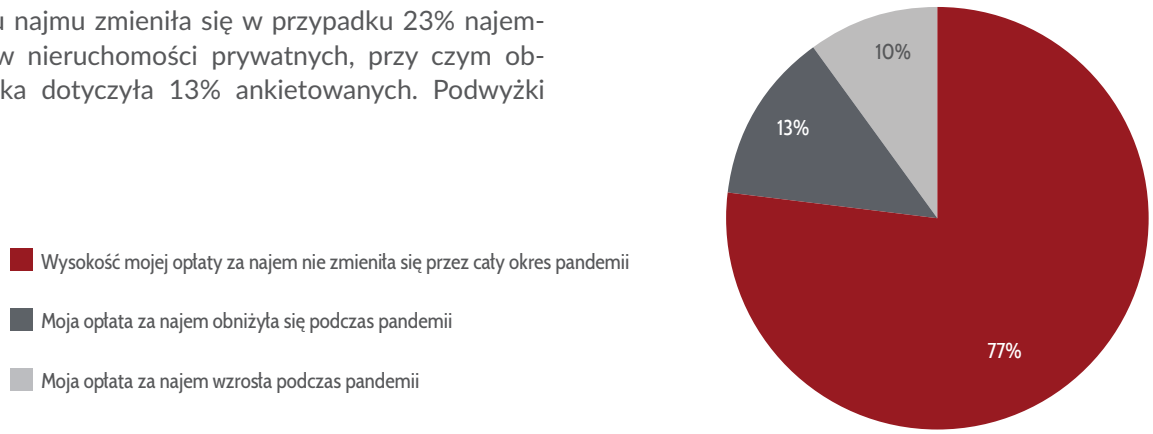
Wykres 29. Wpływ pandemii na sytuację mieszkaniową studentów będących najemcami nieruchomości prywatnej lub akademika

Powodów zmiany miejsca zamieszkania przez studentów najmujących nieruchomości było wiele. Prawie co czwarty student wskazał, że głównym motywem przeprowadzki była chęć zamieszkania z innymi współlokatorami. Niewiele mniej, bo 22% osób odpowiedziało, że chciało zmienić lokalizację mieszkania. Kolejno po 21% studentów przeprowadziło się, aby obniżyć koszty najmu oraz by poprawić standard mieszkania. Rzadziej było to związane z decyzjami osób trzecich, np. właścicieli mieszkania czy zarządców domu studenckiego.



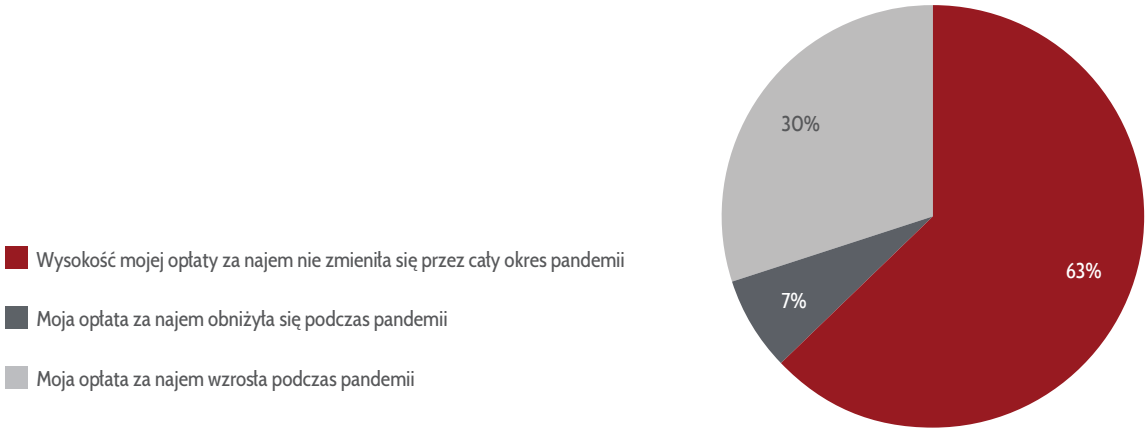
Wykres 30. Powody zmiany miejsca zamieszkania studentów najmujących nieruchomości

Ciekawą obserwację stanowi wpływ pandemii na wysokość opłat za najem. W analizie uwzględniono tylko tych studentów, którzy podczas lockdownu nie zmienili miejsca zamieszkania, ponieważ zależało nam, aby przyjąć do analizy tę samą próbę nieruchomości. Okazało się, że od marca 2020 roku, czyli od momentu przejścia większości uczelni na tryb zdalny, miesięczna stawka czynszu najmu zmieniła się w przypadku 23% najemców nieruchomości prywatnych, przy czym obniżka dotyczyła 13% ankietowanych. Podwyżki doświadczyło 10% studentów i w głównej mierze było to związane ze wzrostem stawek za prąd lub wywóz śmieci.



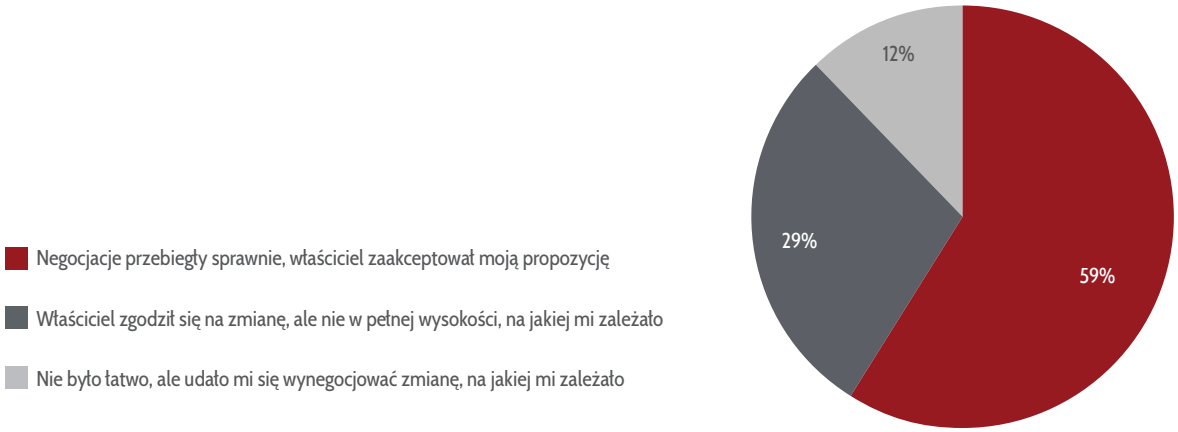
Wykres 31. Wpływ pandemii na wysokość opłaty za najem wśród studentów mieszkających w tej samej nieruchomości (bez akademików)

Inaczej było w przypadku akademików uczelnianych, gdzie więcej studentów miało do czynienia z podwyżką miesięcznej opłaty. Wynika to z tego, że zmniejszyła się liczba miejsc w domach studenckich w związku z konwersją pokoi wieloosobowych na jednoosobowe. 30% mieszkańców domów studenckich musiało zapłacić więcej, podczas gdy tylko dla 7% stawka się obniżyła.



Wykres 32. Wpływ pandemii na wysokość opłat w akademikach uczelnianych

Tylko 32% najemców nieruchomości prywatnych, których opłata za lokum zmieniła się, odpowiedziało, że było to wynikiem negocjacji z wynajmującymi, które sami zainicjowali. Aż 59% z nich pozytywnie oceniło proces negocjacji, w czasie których bezproblemowo zostały zaakceptowane ich propozycje. W przypadku 29% ankietowanych konieczne były ustępstwa prowadzące do kompromisu z wynajmującymi. Dla 12% studentów negocjacje nie były łatwe, ale ostatecznie udało im się przekonać właścicieli do zmiany stawki czynszu najmu zgodnie z propozycją najemców.

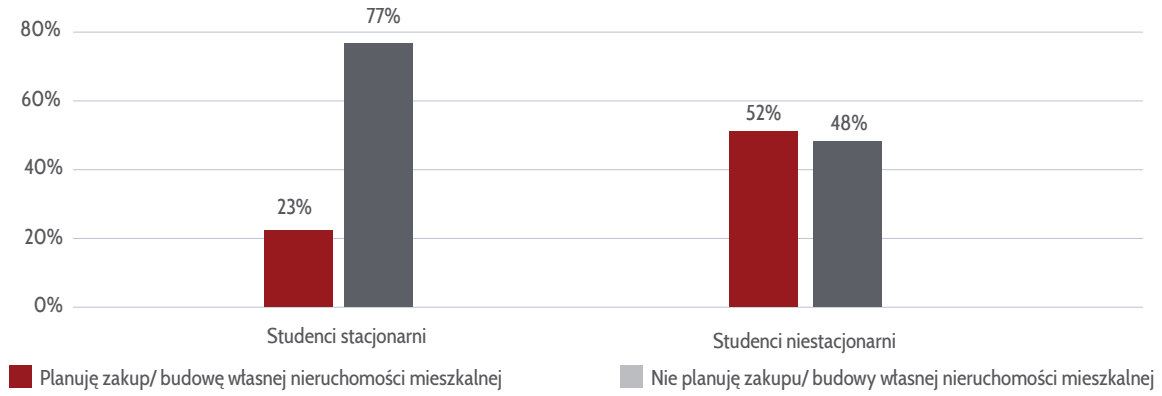


Wykres 33. Ocena zainicjowanych przez studentów negocjacji cenowych z właścicielem wynajmowanej nieruchomości

Plany mieszkaniowe studentów

Ostatnia część ankiety dotyczyła planów na najbliższą przyszłość związanych z sytuacją mieszkaniową studentów. Ze względu na znaczące różnice w wynikach, analiza została przeprowadzona w podziale na tryb kształcenia ankietowanych.

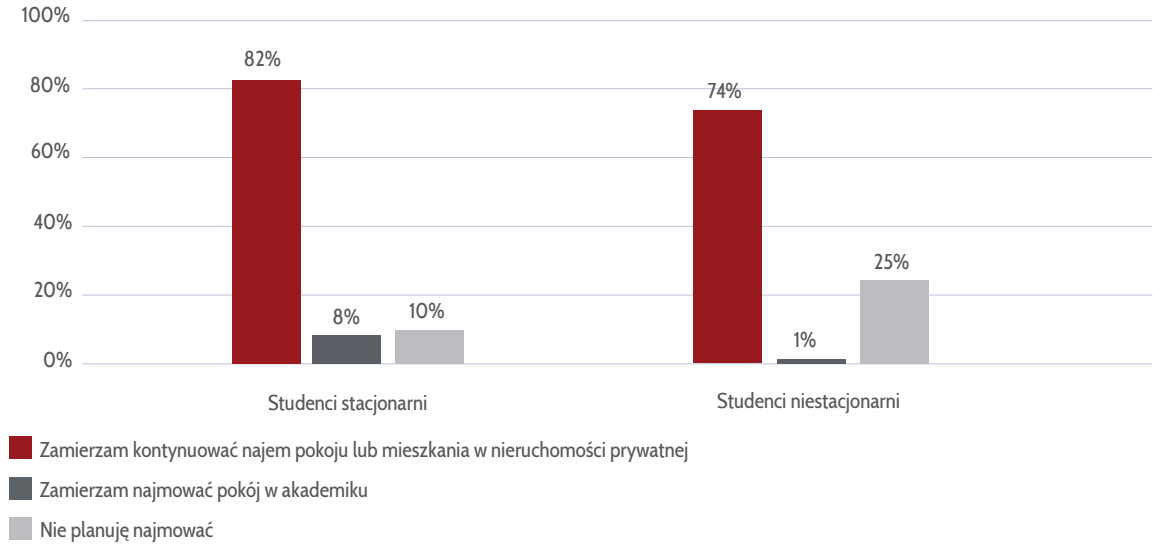
Osoby młode często już na studiach myślą o kupnie lub budowie własnej nieruchomości. Wielu z nich może w tej kwestii liczyć na wsparcie rodziny. Niektórzy już na tym etapie osiągają stabilne zarobki i mogą ubiegać się o kredyt hipoteczny. Jak pokazują wyniki ankiety, aż około połowa studentów studiów zaocznych planuje zainwestować w nieruchomość mieszkalną w perspektywie najbliższych dwóch lat. Odsetek ten był znacznie niższy w przypadku studentów dziennych, gdyż wyniósł zaledwie 23%. Odpowiedź twierdzącą częściej zaznaczali studenci wyższych roczników.



Wykres 34. Plany zakupu lub budowy własnej nieruchomości mieszkalnej przez studentów w ciągu najbliższych dwóch lat

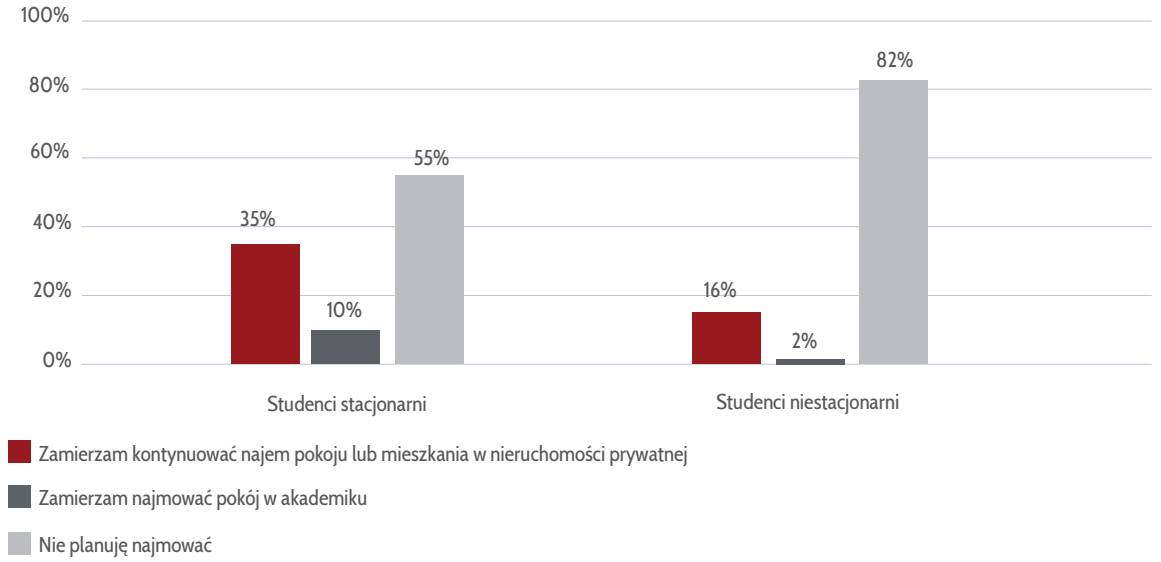
Po ponad roku nauki przed monitorami, od nowego roku akademickiego studenci najprawdopodobniej powrócą na sale wykładowe. Minister Edukacji i Nauki uchylił rozporządzenie w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania niektórych podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki w związku z zapobieganiem COVID-19. Pod uwagę brany jest jednak scenariusz, w którym liczba zachorowań jesienią gwałtownie wzrośnie i konieczne będzie ponowne wprowadzenie ograniczeń.

Studenci, którzy w ankiecie zadeklarowali się jako najemcy, po powrocie do zajęć na uczelni w większości zamierzają kontynuować najem pokoju lub mieszkania w nieruchomości prywatnej. Plany zakwaterowania w akademiku posiada 8% studentów stacjonarnych i tylko 1% niestacjonarnych. Rezygnację z dalszego najmu zadeklarował co czwarty student studiów zaocznych. W przypadku studentów stacjonarnych odsetek ten wyniósł mniej, bo tylko 10%.



Wykres 35. Plany mieszkaniowe studentów po powrocie do zajęć odbywających się na uczelni (dotyczy osób będących najemcami nieruchomości prywatnych lub mieszkających w akademiku w badanym semestrze letnim 2020/21)

Analizie poddane zostały również odpowiedzi osób, które w chwili wypełniania ankiety nie były najemcami prywatnych nieruchomości ani nie mieszkały w akademikach. W tej grupie większość osób wyjechała do domu rodzinnego, aby uczestniczyć w zajęciach w formie zdalnej. Po powrocie do zajęć na uczelni, 55% studentów dziennych i 82% zaocznych z tej grupy nie ma w planach najmu nieruchomości. Pokój lub mieszkanie od prywatnego właściciela zamierza wynająć 35% studentów stacjonarnych i 16% niestacjonarnych. Najmniej ankietowanych planuje zakwaterowanie w akademiku (odpowiednio 10% i 2%).



Wykres 36. Plany mieszkaniowe studentów po powrocie do zajęć odbywających się na uczelni (dotyczy osób, które w badanym semestrze letnim 2020/21 nie były najemcami nieruchomości prywatnych ani nie mieszkały w akademiku)

KUPNO VS NAJEM

Studia najczęściej wiążą się z koniecznością zamieszkania w mieście akademickim. Młodzi ludzie stają przed dylematem - lepiej kupić mieszkanie finansując je kredytem hipotecznym, czy może rozsądniej jest je najmować. Utarło się przekonanie, że najem to etap przejściowy między wyprowadzką od rodziców, a zakupem własnej nieruchomości. Czy zatem opłaca się zainwestować w mieszkanie dla studenta?

Zakup nieruchomości niesie za sobą konsekwencje finansowe, które w znaczny sposób wpływają na życie przez kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt lat. Największą wadą zakupu mieszkania dla większości osób jest konieczność zgromadzenia odpowiedniej sumy pieniędzy, która będzie stanowić wkład własny. Środki są też potrzebne do wykończenia mieszkania (w przypadku zakupu z rynku pierwotnego) lub remontu (w przypadku zakupu z rynku wtórnego). Oczywiste jest, że osoba rozpoczynająca studia rzadko kiedy dysponuje tak dużą kwotą, dlatego w tej sytuacji niezbędne okazuje się wsparcie rodziców. Zakup mieszkania to dobry pomysł na inwestycję, która w przyszłości może przynieść duże korzyści. W przypadku zakupu mieszkania kilkupokojowego, część lokalu można przeznaczyć pod wynajem innym studentom, zapewniając sobie tym samym stały przypływ gotówki, która w części lub całości pozwala na spłacenie miesięcznej raty kredytu.

Argumenty za najmem również występują. Najemcy cenią sobie większą elastyczność i swobodę, ponieważ nie są na stale przywiązani do jednej lokalizacji. W przypadku zmiany pracy mogą z łatwością przeprowadzić się do innego miasta. Osoby, które najmują mieszkanie, nie posiadają zobowiązań finansowych, co daje poczucie wolności. Nie muszą martwić się rosnącym oprocentowaniem czy kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości. Warto zaznaczyć, że Polska zajmuje drugie miejsce w Unii Europejskiej pod względem tempa wzrostu cen (według danych za lipiec 2021 roku). Prawdopodobnie w ciągu najbliższych lat stopy procentowe wzrosną, co będzie wiązało się ze wzrostem rat kredytu.

Z drugiej strony najem wiąże się z wpłacaniem czynszu do „obcej kieszeni". Jak wynika z analizy kosztów najmu, najwyższe koszty ponoszą osoby najmujące mieszkania samodzielnie. Przykładowo, student najmujący lokal o powierzchni do 40 m^2 w Warszawie, przez 5 lat nauki wpłaci na rzecz wynajmującego około 100 000 zł.

W II kwartale 2021 roku średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie sięgnęła 10 224 zł. Koszt zakupu lokalu o powierzchni 40 m² wynosił prawie 410 000 zł.

Tabela 2. Średnie ceny najmu lokali mieszkalnych w największych miastach akademickich w Polsce – II kwartał 2021 roku

MIASTO	ŚREDNIA CENA NAJMU [zł/ miesiąc]
Warszawa	1 652 zł
Gdańsk	1 597 zł
Kraków	1 442 zł
Wrocław	1 278 zł
Poznań	1 234 zł
Łódź	998 zł

ŹRÓDŁO: RAPORT AMRON-SARFIN 2/2021

Tabela 3. Średnie ceny transakcyjne 1 m² lokalu mieszkalnego w największych miastach akademickich w Polsce – II kwartał 2021 roku

MIASTO	ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA [zł/ m²]
Warszawa	10 224 zł
Gdańsk	8 757 zł
Kraków	8 738 zł
Wrocław	7 598 zł
Poznań	7 222 zł
Łódź	5 853 zł

ŹRÓDŁO: RAPORT AMRON-SARFIN 2/2021

Porównane kosztów najmu mieszkania i wysokości raty kredytu na podstawie Raportu Expander i Rentier.io wykazało, że w pięciu z sześciu analizowanych miastach akademickich bardziej opłacalny był zakup lokalu mieszkalnego. Największa różnica wystąpiła w Łodzi, gdzie rata kredytu była niższa aż o 387 zł. W przypadku Warszawy było to 120 zł. Jedynie w Krakowie za najem płacono przeciętnie o 166 zł mniej niż za miesięczną ratę kredytu. Trzeba jednak pamiętać, że obecnie kredyty hipoteczne są bardzo tanie, a w zestawieniu nie uwzględniono wzrostu stopy procentowej, który najprawdopodobniej będzie miał miejsce w niedalekiej przyszłości.

Tabela 4. Porównanie kosztów najmu mieszkania o powierzchni 40 m² i raty kredytu w największych miastach akademickich w Polsce – czerwiec 2021 roku

MIASTO	ŚREDNIA CENA NAJMU MIESZKANIA O POWIERZCHNI 40 M² [ZŁ]	RATA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 40 M² (ZAŁOŻONO 10% WKŁADU WŁASNEGO)	RÓŻNICA
Warszawa	2 080 zł	1 960 zł	120 zł
Gdańsk	1 778 zł	1 688 zł	90 zł
Kraków	1 560 zł	1 726 zł	–166 zł
Wrocław	1 750 zł	1 495 zł	255 zł
Poznań	1 480 zł	1356 zł	124 zł
Łódź	1 520 zł	1 133 zł	387 zł

ŹRÓDŁO: RAPORT EXPANDER I RENTIER.IO – NAJEM MIESZKAŃ, CZERWIEC 2021

Studenci, którzy ubiegają się o wsparcie finansowe banku, muszą spełnić kilka warunków. Jednym z nich jest odpowiednia zdolność kredytowa oraz pozytywna historia kredytowa w BIK. Warunki uzyskania kredytu są często uzależnione od formy zatrudnienia. Najlepiej postrzegana jest umowa o pracę na czas nieokreślony, ponieważ jest dużo bardziej stabilną formą zatrudnienia od umów cywilnoprawnych, a co za tym idzie – gwarantuje dużo bardziej regularne wpływy z tytułu wynagrodzenia, umożliwiające regularną spłatę rat kredytowych. Większość studentów zatrudniana jest na umowę zlecenie, ponieważ jest opłacalna zarówno dla zleceniobiorcy, jak i zleceniodawcy. Forma zatrudnienia, krótki staż pracy czy zbyt niskie zarobki utrudniają zakup mieszkania. Istnieje jednak możliwość dołączenia rodziców do grona wnioskujących, co może wpłynąć na zwiększenie zdolności kredytowej.

Zgodnie z aktualnymi rekomendacjami KNF, wkład własny nie powinien być niższy niż 20% wartości kupowanej nieruchomości. Biorąc to pod uwagę student, który chce zakupić mieszkanie w Warszawie, musi dysponować kwotą w wysokości co najmniej 80 000 zł. Miesięczna rata kredytu hipotecznego spłacanego przez 20 lat będzie wynosić – przy obecnym poziomie stóp procentowych – około 1 700 zł, w zależności od banku. Nie bez znaczenia są również koszty stałe związane z utrzymaniem mieszkania.

Z drugiej strony ryzyko utraty wartości mieszkania jest relatywnie niskie, a inwestycja w nieruchomości jest postrzegana jako pewna i bezpieczna. Potwierdzają to rekordowe wyniki sprzedaży w sektorze deweloperskim, gdzie od kilkunastu kwartałów znaczący odsetek klientów nabywa mieszkania za gotówkę, traktując je jako alternatywę dla innych, mało atrakcyjnych form inwestowania kapitału.

Nie da się jednoznacznie odpowiedzieć na pytanie: czy lepiej kupić mieszkanie, czy być najemcą? Jest to zależne od wielu czynników, np. potrzeb danej osoby, planów na przyszłość, sytuacji materialnej. Niewątpliwie posiadanie własnego lokum daje poczucie komfortu i bezpieczeństwa. Polacy, w porównaniu do Niemców czy Szwajcarów, są bardzo przywiązani do własności mieszkania. Zakup mieszkania nie jest jednak dostępny dla każdego, a w dzisiejszych czasach coraz więcej osób decyduje się na najem. Kredyt hipoteczny nie jest dostępny dla osób o niskiej zdolności kredytowej.

Autor rozdziału: Dominika Gocalińska, Specjalista ds. Relacji z Klientami w Centrum AMRON

KOMENTARZ EKSPERTA

Dr Alina Źróbek-Różańska

Doktor nauk ekonomicznych, adiunkt na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie, członkini Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, redaktor czasopisma Acta Scientiarium Polonorum: Administratio Locorum. Z zainteresowaniem bada i opisuje zachowanie ludzi na rynku nieruchomości, a w szczególności studentów, czyli młodych dorosłych w wieku testowania możliwości. Wyniki badań dotyczących uwarunkowań podejmowanych przez nich decyzji oraz konsekwencje tychże decyzji dla pozostałych uczestników rynków nieruchomości publikuje w międzynarodowych czasopismach naukowych. W zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej obszarów współpracuje również z władzami gmin.

Czego nauczyła nas pandemia?

Pandemia COVID-19 ekspresowo doprowadziła świat do bezprecedensowego kryzysu zdrowotnego. W odpowiedzi na szybko rozprzestrzeniające się zagrożenie, większość krajów ograniczyła mobilność obywateli do niezbędnego minimum. Stopniowo zamykano poszczególne strefy życia gospodarczego i społecznego (tzw. lockdown), w tym także szkoły i uczelnie. Odwołanie zajęć w siedzibach uczelni wywołało szereg skutków zewnętrznych. Z miast uniwersyteckich w bardzo krótkim czasie ubyło wielu młodych dorosłych – studentów. Warto zaznaczyć, iż mieszkańcy dużych miast Polski w wieku 19-26 lat to przede wszystkim studenci, z których większość pochodzi z miejscowości oddalonych więcej niż 25 km od uczelni. W ciągu roku akademickiego tworzą oni liczną grupę długoterminowych tymczasowych mieszkańców, którzy znacząco zasilają stronę popytową i zawierają szereg umów, w tym umowy najmu mieszkań. Przeniesienie edukacji akademickiej na tryb zdalny spowodowało exodus studentów z miast uniwersyteckich i masowe rozwiązywanie umów najmu. W ten sposób COVID-19 i wprowadzone ograniczenia wpłynęły na rynek mieszkań.

Należy podkreślić, iż studenci stanowią specyficzną grupę najemców. Czas studiów określany jest „wiekiem możliwości", ponieważ studentów cechuje względna niezależność, wysoka elastyczność i łatwość adaptacji do zmieniających się warunków, niski stopień zakorzenienia oraz testowanie różnych wariantów dorosłości. Ci młodzi dorośli dysponują dochodem otrzymywanym od rodziców/ opiekunów, stypendium naukowym lub socjalnym, a także wynagrodzeniem z pracy świadczonej często na podstawie elastycznych umów cywilnoprawnych. W roku akademickim 2020/21 studencki start w dorosłość został zaburzony przez pandemię oraz narzucone ograniczenia – z dniem 12 marca 2020 roku funkcjonowanie jednostek systemu oświaty wszystkich szczebli w Polsce zostało czasowo zredukowane i rozpoczęto „narodowe zdalne nauczanie".

Jakie efekty zewnętrzne wywołały te ograniczenia? Z opracowanego Raportu wynika, iż wyraźnie spadła liczba umów płatnego najmu na rzecz powrotów do rodzinnych domów. Młodzi dorośli wykazali niezwykle wysoką elastyczność w tej kwestii – w ciągu kilku tygodni dosłownie „spakowali manatki" i wrócili do swoich miejscowości. Oczywiście studenci nie są grupą homogeniczną, więc indywidualna szybkość reakcji zależała od wielu czynników, np. zapisów w umowach najmu i związanych ze świadczeniem pracy czy stopnia zakorzenienia w mieście akademickim. Chęć

pozostania w mieście oraz kontynuacji najmu rosła wraz z rokiem studiów, co wynikało m.in. z finalizowania pracy dyplomowej, pracy zarobkowej, przebywania w stałym związku z partnerem/ partnerką czy osobistych planów na życie. Starsi studenci, świadomi ówczesnej sytuacji na rynku nieruchomości, często z sukcesem wynegocjowali korzystniejsze dla siebie warunki najmu. Warto też wspomnieć o dwóch kwestiach. Niezależnie od roku studiów, popyt na mieszkania podtrzymywali studenci, którzy pomimo pandemii pozostali w siedzibach uczelni, np. kierunków lekarskich, weterynaryjnych i artystycznych. Zabrakło również popytu, który w ubiegłym roku się w ogóle nie pojawił. W normalnych okolicznościach byłby on zgłoszony przez studentów pierwszych lat, którzy naukę na uczelni rozpoczęli od razu w trybie zdalnym i tym samym nie musieli opuszczać rodzinnych domów.

Odpływ oraz brak napływu młodych najemców uderzył szczególnie mocno we właścicieli mieszkań, którzy dostosowali je pod aktualne preferencje tej grupy. Jak wynika z Raportu, studenci najmujący lokale razem ze współlokatorami najczęściej wybierali mieszkania trzypokojowe lub większe, w których każda osoba zajmowała oddzielny pokój. Jednocześnie studenci od lat wykazują coraz wyższe oczekiwania wobec najmowanego lokum, co jest możliwe dzięki rosnącym dochodom rodziców/ opiekunów oraz elastycznym ofertom na rynku pracy. Rzadziej wybierają oni akademiki, w których jest głośno i mniej swobodnie niż w najętym mieszkaniu. Młodzi dorośli poszukują mieszkań w co najmniej średnim standardzie w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, czyli nowocześnie umeblowanych lokali na atrakcyjnych osiedlach, składających się z kilku samodzielnych pokoi, z których każdy jest w pełni funkcjonalny oraz zabezpieczony solidnymi drzwiami. Odpływ studentów pozostawił wynajmujących z ukierunkowanym produktem, na który trudno znaleźć innych nabywców. Problemu tego uniknęli właściciele kawalerek oraz mieszkań o typowym rozkładzie funkcji pomieszczeń – mogli je zaoferować najemcom z innej grupy wiekowej i zawodowej.

Jaka będzie sytuacja na rynku mieszkań dla studentów w roku akademickim 2021/22? W chwili opracowywania Raportu wielu właścicieli mieszkań przygotowanych dla studentów mierzyło się z niepewnością odnośnie swoich przyszłych dochodów. Rektorzy polskich uczelni, stojąc w obliczu nieznanego przebiegu pandemii, wydali ostrożne rozporządzenia dotyczące zajęć w trybie hybrydowym. Jednocześnie studenci, którzy wykazali wysoką elastyczność, niskie przywiązanie do najmowanych nieruchomości i niechęć do ponoszenia kosztów rezerwacji, a także tendencję do poszukiwania mieszkania „na ostatnią chwilę" (umowy podpisywane są we wrześniu czy nawet październiku), stanowią mało stabilną grupę najemców. Ratunkiem wydaje się być zwiększenie elastyczności po stronie podażowej, czyli urządzanie mieszkań w taki sposób, aby w razie nagłego masowego odpływu najemców - studentów można je było stosunkowo niskim kosztem przearanżować na typowe mieszkanie dla rodziny czy tanie mieszkanie dla przyjeżdżających do miast pracowników.

Agnieszka Bartoszewska

Analityk Rynku Nieruchomości

Ewelina Staruch

Analityk Rynku Nieruchomości

O Raporcie

Raport „Studenci na rynku nieruchomości" został zrealizowany przez Centrum AMRON w ramach Projektu „Aktywny Student" Warszawskiego Instytutu Bankowości we współpracy z koordynatorami Programu Edukacyjnego Nowoczesne Zarządzanie Biznesem realizowanego przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.

Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespół Analityków Rynku Nieruchomości Centrum AMRON: Agnieszkę Bartoszewską, Ewelinę Staruch oraz Dominikę Gocalińską, pod nadzorem merytorycznym Dyrektora Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości, Jerzego Ptaszyńskiego.

Analiza oparta została na wynikach badania ankietowego przeprowadzonego wśród studentów I i II stopnia kształcących się na studiach dziennych i zaocznych w dwudziestu czterech największych polskich miastach akademickich.

W Raporcie wykorzystano również dane publikowane przez GUS oraz Eurostat.

Centrum AMRON
ul. Leona Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa
www.amron.pl
raport@amron.pl