



Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

28 września 2022

Aaaa Student szuka mieszkania

PODSUMOWANIE:

- **Wrzesień i październik to okres największego zainteresowania najmem mieszkania ze strony studentów.** Tą formą zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej zainteresowani są głównie studenci stacjonarni, jednak to studenci niestacjonarni dysponują większym budżetem.
- Studenci stacjonarni relatywnie częściej niż niestacjonarni współdzielą najmowane mieszkanie z innymi lokatorami. Około jedna trzecia z nich decyduje się na współdzielenie pokoju.
- Wyzwaniem dla studentów w roku akademickim 2022/23 będzie znalezienie mieszkania w akceptowalnym budżecie. **Napływ uchodźców wraz z wybuchem wojny w Ukrainie mocno ograniczył ofertę mieszkań i wywindował stawki za wynajem.** Oceniamy, że zainteresowanie miejscem w akademiku może być wyraźnie wyższe niż w poprzednich latach, zwłaszcza w miastach o dużym przyływie uchodźców (Wrocław, Kraków, Gdańsk) przy prawdopodobnym utrzymaniu ograniczenia liczby miejsc w pokojach domów studenckich w konsekwencji pandemii Covid-19.
- Oceniamy, że czynsze na rynku najmu mieszkań pozostaną pod presją wzrostową w najbliższych miesiącach z uwagi na silny wzrost stóp procentowych w ostatnim czasie. **Szanse na wyhamowanie tendencji wzrostowej stawek najmu widzimy w drugim półroczu 2023** wraz z początkiem oczekiwanego przez nas cyklu obniżek oprocentowania.

Departament Analiz Ekonomicznych

www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

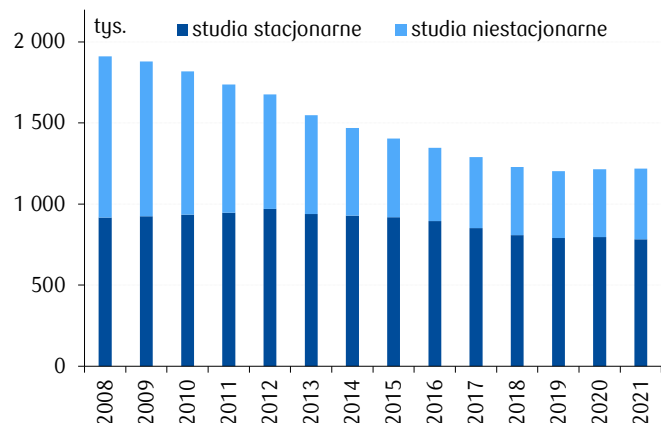
Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

Wrzesień i październik to czas poszukiwania przez studentów stacjonarnych mieszkania do najmu. W poprzednich dwóch latach, gdy z uwagi na nadzwyczajne okoliczności pandemii nauka odbywała się w całości zdalnie lub w trybie hybrydowym, część studentów, którzy potencjalnie trafiliby na rynek najmu, pozostała w domach. Obecnie studenci nie mają już wątpliwości, czy nauka będzie odbywała się w trybie stacjonarnym, i wrócili na rynek najmu w największych ośrodkach akademickich.

Najem mieszkania szczególnie popularny wśród studentów stacjonarnych

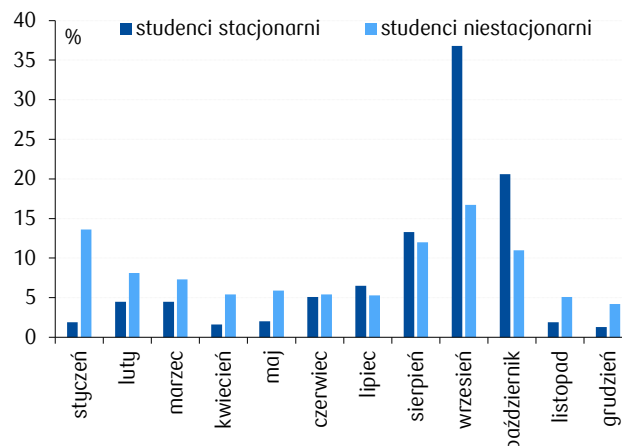
Od 2006 liczba studentów z roku na rok maleje i obecnie jest o ponad jedną trzecią niższa niż 15 lat temu. Spadek liczby słuchaczy notowany jest przede wszystkim w przypadku studiów niestacjonarnych. Obecnie na studiach stacjonarnych studiuje ok. 64% ogółu studentów, podczas gdy jeszcze w pierwszej dekadzie obecnego wieku liczba studentów trybu stacjonarnego była równa liczbie studentów trybu niestacjonarnego. Warto przy tym dodać, że studenci stacjonarni relatywnie częściej poszukują mieszkania do najmu. Według cyklicznego badania ankietowego przeprowadzanego przez Centrum AMRON w wynajmowanej nieruchomości mieszkało 48% studentów uczących się w trybie stacjonarnym wobec 27% studentów niestacjonarnych. W przypadku trybu niestacjonarnego dużo częstszą formą zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej jest mieszkanie u rodziny, jak również we własnej nieruchomości. Studenci niestacjonarni relatywnie rzadziej współdzielą najmowaną nieruchomość, a w przypadku współdzielenia zamieszkują w mniej zagęszczonych lokalach.

Liczba studentów w Polsce



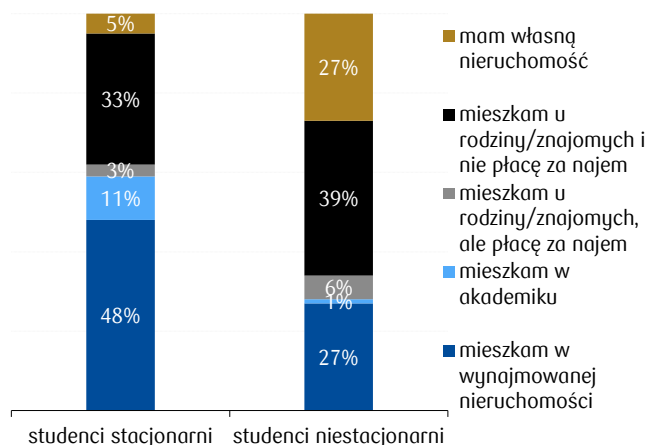
Źródło: GUS

Miesiąc zawierania umowy najmu



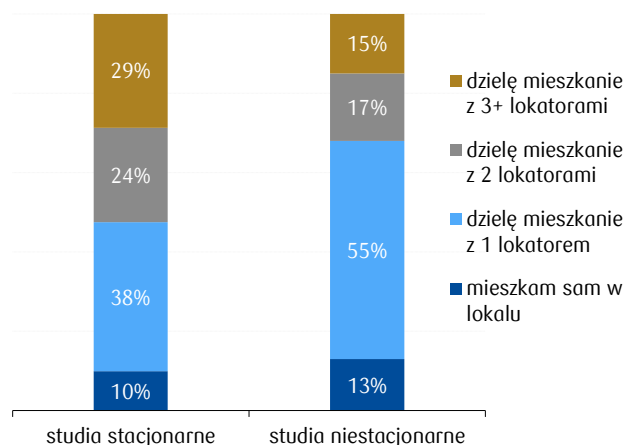
Źródło: Studenci na rynku nieruchomości, Raport 2022, Centrum AMRON

Status mieszkaniowy studentów



Źródło: Studenci na rynku nieruchomości, Raport 2022, Centrum AMRON

Współdzielenie najmowanej nieruchomości



Źródło: Studenci na rynku nieruchomości, Raport 2022, Centrum AMRON

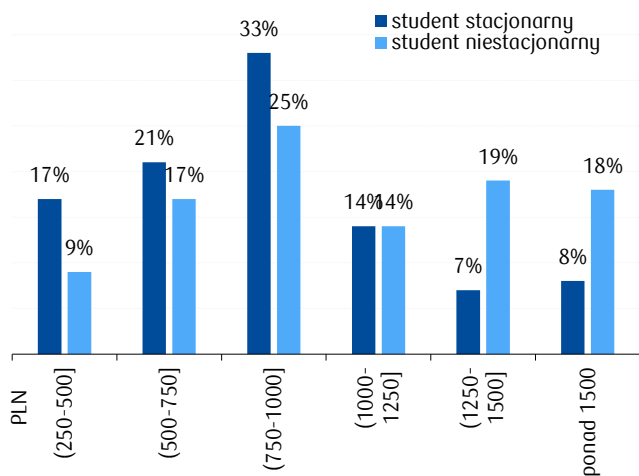
Student szuka najmu w tańszym segmencie

Budżet studencki przeznaczony na pokrycie kosztów najmu nie jest wysoki. W przypadku studentów stacjonarnych zawiera się on najczęściej w przedziale od 750 zł do 1000 zł. W konfrontacji z rynkowymi cenami najmu lokali mieszkalnych oznacza to, że przeciętny student musi szukać mieszkania w odległych lokalizacjach lub niższym standardzie. Pewnym rozwiązaniem zmieszczenia się w budżecie jest współdzielenie pokoju z innym lokatorem – decyduje się na nie co trzeci student. Najtańszym sposobem zakwaterowania studenta jest najem pokoju w akademiku uczelnianym – takie rozwiązanie jest o ok. 30% tańsze od najmu pokoju w nieruchomości prywatnej. Zainteresowania akademikami w roku 2022/23 może być wyraźnie silniejsze niż w ubiegłych latach z uwagi na silne wzrosty czynszów na rynku najmu. Warto przy tym dodać, że liczba miejsc w akademikach może być wciąż pod negatywną presją zmniejszania zagęszczenia w pokojach w trakcie pandemii Covid-19.

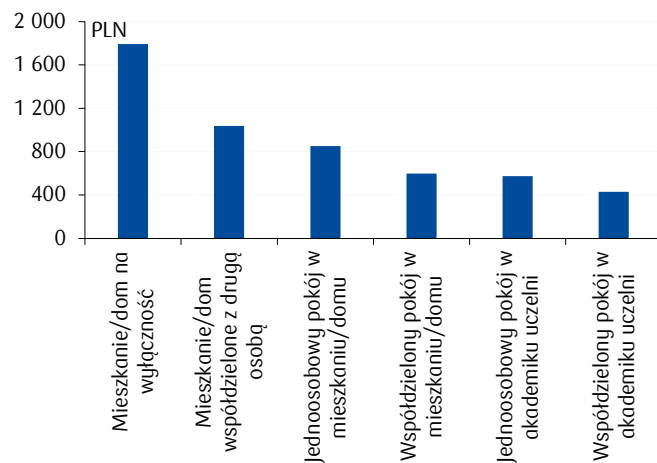
Studenci niestacjonarni, choć zdecydowanie rzadziej poszukują lokalu do wynajęcia, dysponują wyraźnie wyższym budżetem. Aż 37% tej grupy płaci miesięcznie za wynajem lokalu powyżej 1250 zł, co zdecydowanie pozwala na samodzielny najem pokoju w nieruchomości prywatnej.

Z uwagi na istotne ograniczenia budżetowe studenci odbywający naukę w trybie stacjonarnym w większości współdzielą zamieszkiwaną nieruchomość z co najmniej dwoma lokatorami. Komfort zamieszkania studentów niestacjonarnych jest istotnie wyższy, gdyż w przypadku tej grupy niecała jedna trzecia osób decyduje się na zamieszkanie z co najmniej dodatkowymi dwoma lokatorami. Po silnym wzroście stawek za wynajem w ostatnich miesiącach skłonność do współdzielenia mieszkania czy pokoju mogła się zwiększyć.

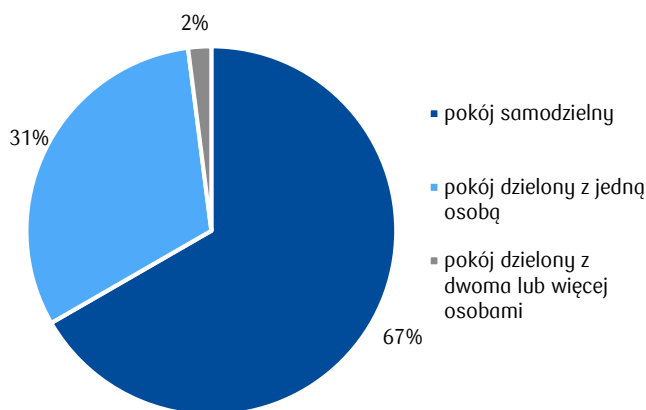
Deklarowane przez studentów przeciętne koszty najmu



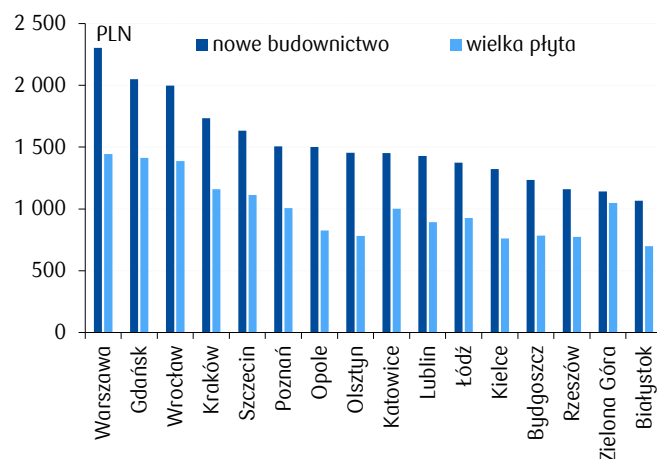
Deklarowane przez studentów średnie koszty najmu w Warszawie w zależności od rodzaju nieruchomości



Współdzielenie pokoju w nieruchomości

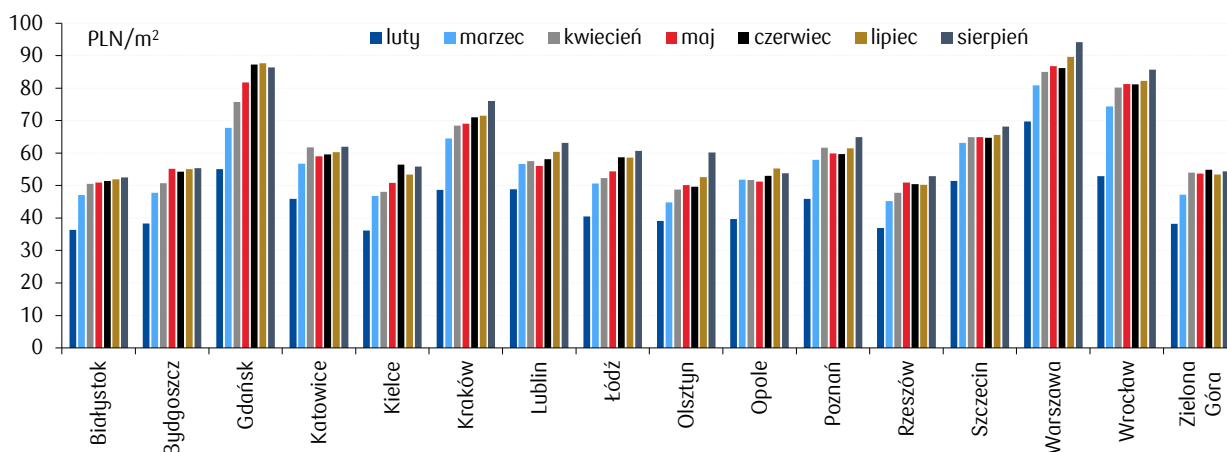


Średnie rynkowe ceny najmu za pokój



Koszty najmu rosną z uwagi na wyższe stopy procentowe i napływ imigrantów

Średnie rynkowe ceny najmu

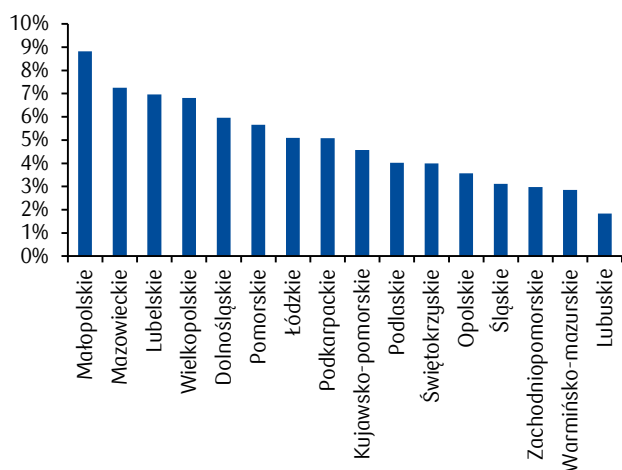


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, Studenci na rynku nieruchomości, Raport 2022, Centrum AMRON

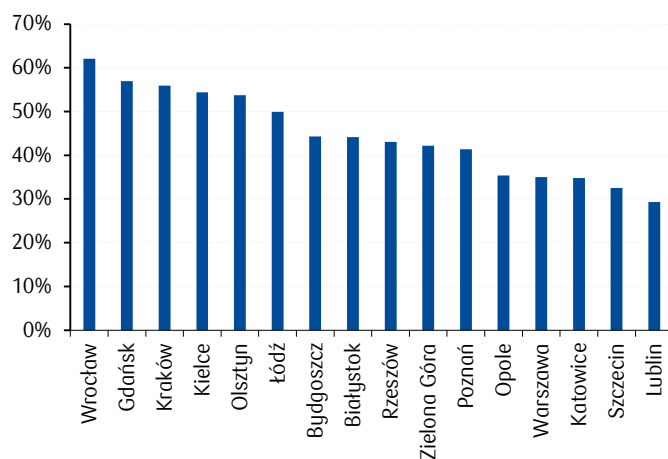
Znalezienie zakwaterowania w akceptowalnym budżecie może być dla studentów w roku akademickim 2022/23 wyzwaniem nie mniejszym niż sesja egzaminacyjna. Wraz z wybuchem wojny w Ukrainie w lutym liczba ofert najmu skurczyła się drastycznie – w niektórych miastach, jak Gdańsk, Kraków czy Wrocław, w ciągu dwóch miesięcy podaż wolnych mieszkań zmniejszyła się o 70%. W kolejnych miesiącach obserwowaliśmy stopniowe zwiększanie się oferty wraz z odpływem części uchodźców, obecnie jest ona jednak wciąż o ok. 40% mniejsza niż przed wybuchem wojny. W reakcji na silny szok popytowy stawki za wynajem mocno wzrosły. W wymienionych wyżej Wrocławiu, Gdańsku czy Krakowie najem jest obecnie droższy o ponad połowę względem lutego. I to właśnie w tych miastach obserwujemy największy wzrost aplikacji o miejsce akademika – o 30% r/r.

Oceniamy, że czynsze pozostaną pod presją wzrostową w najbliższych miesiącach. Dzieje się tak wskutek silnego wzrostu stóp procentowych, który zmniejszył zdolność kredytową i zmusił część potencjalnych kupujących mieszkanie do jego najmowania. Dodatkowo właściciele mieszkań zwiększyli swoje oczekiwania co do wysokości stóp zwrotu z inwestycji. Warto także odnotować, że obecnie przejściowo cena za najem mieszkania jest niższa od raty odsetkowej kredytu, co zwiększa zainteresowanie rynkiem najmu. Sytuacja taka zachodzi wówczas, gdy oprocentowanie długoterminowe, które stanowi o stopie kapitalizacji na rynku najmu i wpływa na wysokość czynszów, jest niższe od krótkoterminowego, które wpływa na wysokość raty kredytu. Odwrócenie krzywej dochodowości jest sytuacją rzadką – jedynie przez 13% czasu w ostatnich 20 latach mieliśmy do czynienia z takim zjawiskiem. Oczekiwane przez nas obniżki stóp procentowych i normalizacja krzywej dochodowości w drugim półroczu 2023 powinny wyhamować tempo wzrostu stawek na rynku najmu.

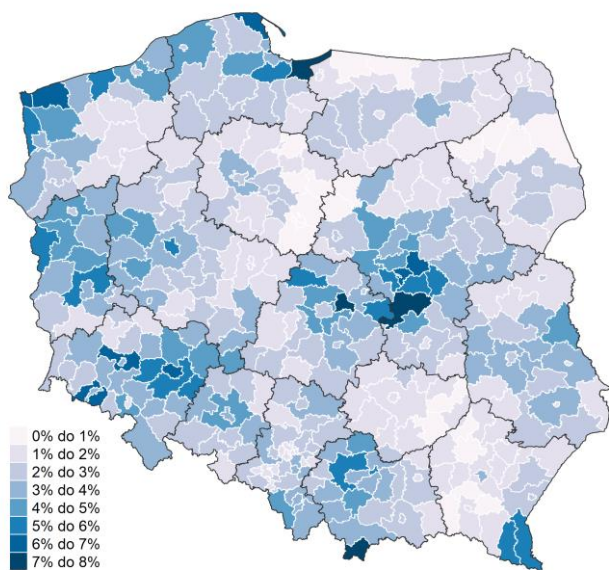
Studenci jako odsetek ludności miejskiej



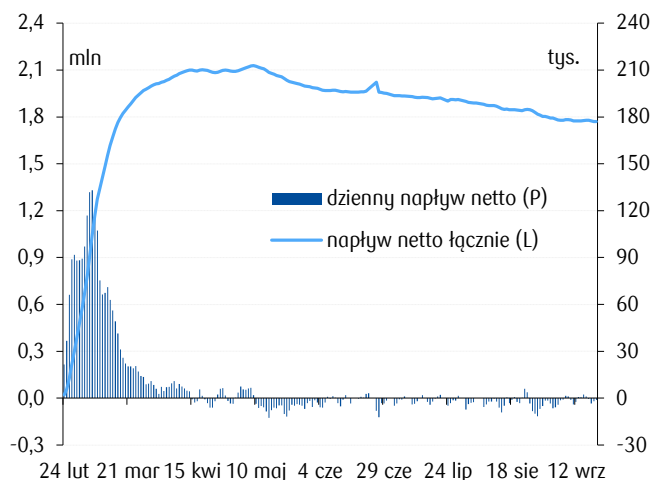
Wzrost kosztów najmu w okresie luty-sierpień 2022



Zarejestrowani uchodźcy w relacji do liczby ludności powiatów



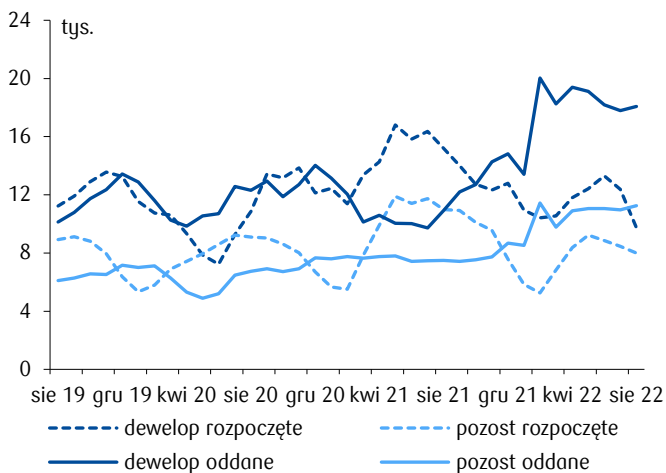
Przepływy na granicy polsko-ukraińskiej



Źródło: GUS, Straż Graniczna, Grupa PKO Banku Polskiego

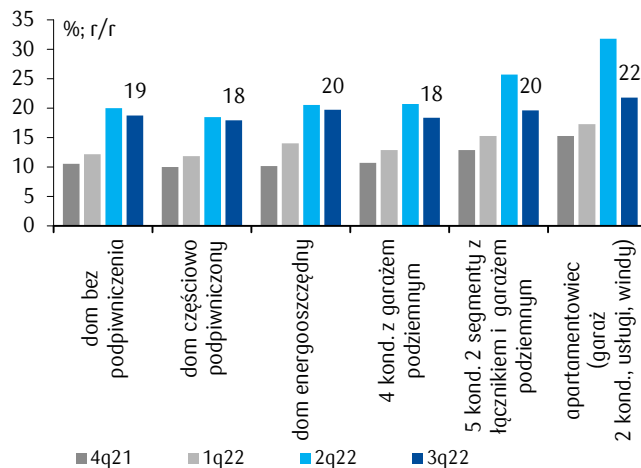
Rynek nieruchomości na wykresach

Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



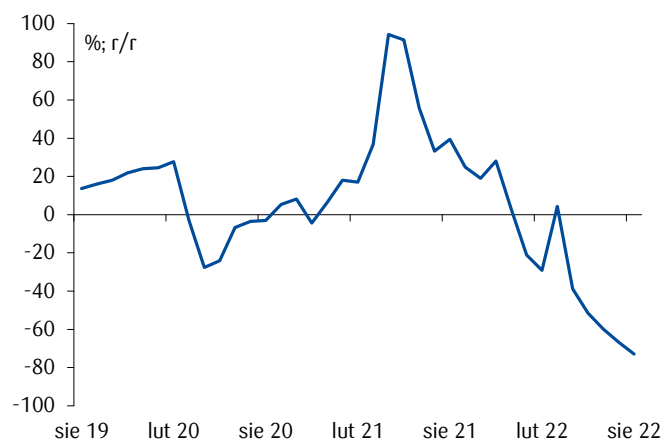
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Koszty budowy mieszkań



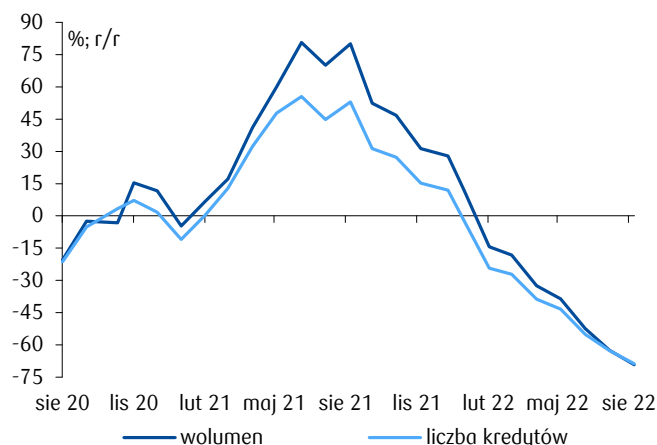
Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



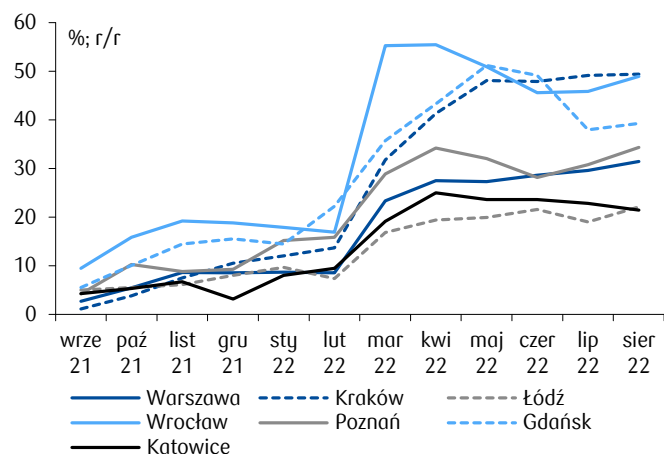
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Udzielone kredyty mieszkaniowe



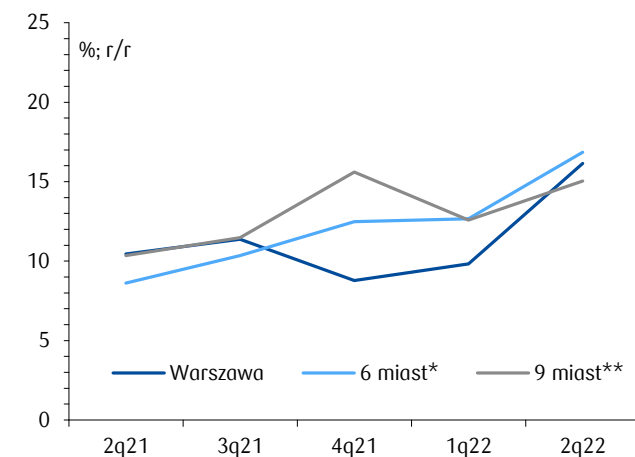
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Ofertowe stawki wynajmu



Źródło: portale ogłoszeniowe, PKO Bank Polski

Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



Źródło: CBN PKO Bank Polski; *Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; **Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

