DOBREGO NAJMU

RYNEK STUDENCKI i jego wpływ na rynek najmu

Osiem ośrodków akademickich popyt, podaż i analiza regionalna



Rynek studencki i jego wpływ na rynek najmu

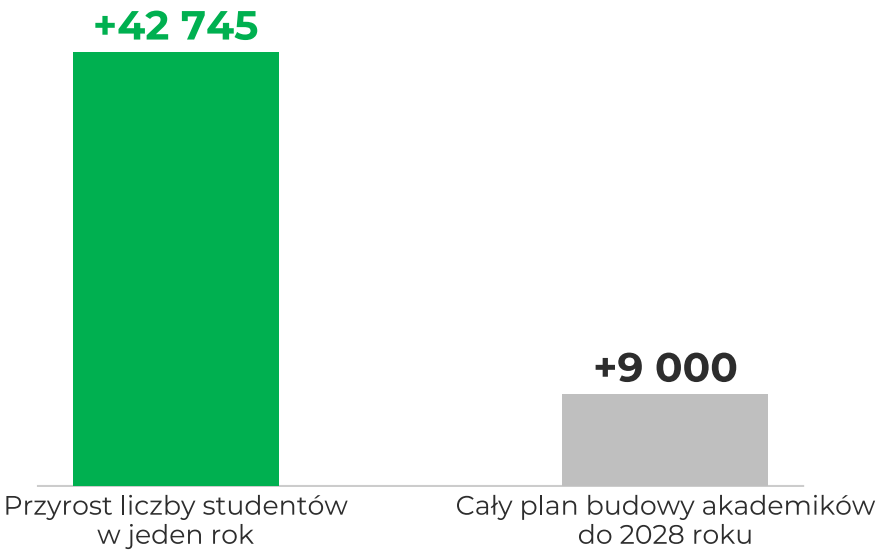
Osiem ośrodków akademickich, popyt, podaż i analiza regionalna

Analiza własna Dobrego Najmu na danych GUS, POL-on, AMRON oraz raportów firm doradczych, wsparta doświadczeniem operacyjnym z zarządzania ponad 1500 pokojami.

Raport dla inwestorów budujących portfel mieszkań na wynajem, z kapitałem od 1 mln zł.

4,7×

Tyle razy roczny przyrost liczby studentów przewyższa cały plan budowy akademików komercyjnych na trzy lata do przodu.



W roku akademickim 2025/2026 studentów w Polsce przybyło o 42 745 osób. Cały plan budowy akademików komercyjnych do 2028 roku to około 9 000 łóżek. Źródło: GUS, informacja sygnalna z 15.06.2026; dane rynkowe o akademikach komercyjnych, stan na koniec 2025 roku.

PODSUMOWANIE DLA DECYDENTA

Rynek studencki nie kurczy się, tylko zmienia strukturę, a popyt rośnie szybciej niż jakikolwiek plan budowy akademików

W jeden rok przybyło w Polsce 42 745 studentów. Cały plan budowy akademików komercyjnych do 2028 roku to około 9 000 łóżek. Popyt rośnie 4,7 raza szybciej, niż branża zdąży go obsłużyć, a najsłabiej obstawionym rynkiem w kraju jest Warszawa.

Popytu przybywa szósty rok z rzędu, a ostatni był najmocniejszy.
W roku 2025/2026 studiowało 1 322,8 tys. osób, o 42 745 więcej niż rok wcześniej. To najsilniejszy przyrost w całym szeregu od 2015 roku. Od dna z roku 2019/2020 rynek urósł o 118,8 tys. osób.

Ubytek dotyczy jednej ósmej rynku i ma przyczynę administracyjną, nie demograficzną.
Studentów z zagranicy ubyło 7,0 tys., czyli 6,5 procent. Ukraina zeszła o 1,7 procent, czyli praktycznie stoi w miejscu, a pozostałe kraje o 10,3 procent. Liczba nowo przyjmowanych obcokrajowców spadła o 15,6 procent w dwa lata. Za spadkiem stoi uszczelnienie procedur wizowych z 2025 roku.

Podaż nie ma jak nadążyć, nawet gdyby zbudowano wszystko, co zaplanowano.
Akademiki uczelniane i prywatne razem mają dziś około 129 tys. miejsc, czyli jedno łóżko na 10,2 studenta. Po zrealizowaniu całego planu obsłużą około 11 procent studentów. Dziewięciu na dziesięciu i tak mieszka poza akademikiem.

Różnica między miastami jest większa niż jakakolwiek zmiana roczna w skali kraju.
W Warszawie na jedno łóżko przypada 15,1 studenta, w Krakowie 5,7. Największy rynek akademicki w Polsce jest jednocześnie najsłabiej obstawiony akademikami. To jest wniosek odwrotny do intuicji i to on powinien decydować o wyborze miasta.

Co to znaczy dla Państwa portfela. Decyzję o mieszkaniu dla studentów podejmuje się na poziomie miasta, nie kraju. Zestaw wskaźników dla ośmiu ośrodków znajdą Państwo w rozdziale czwartym i w aneksie. Jest tam też liczba przyjęć na pierwszy rok, która wyprzedza zmianę liczby studiujących o dwa do trzech lat.

Chcą Państwo omówić, co te liczby oznaczają dla konkretnego mieszkania albo dla całego portfela? **Kontakt znajdą Państwo na przedostatniej stronie.**

W TYM RAPORCIE

Spis treści

1. Studentów przybywa szósty rok z rzędu — str. 7

2. Kto zniknął z rynku i dlaczego nie wróci — str. 9

3. Arytmetyka podaży, która się nie zgadza — str. 11

4. Polska to osiem rynków, nie jeden. Indeks Nasycenia Akademikami — str. 13

5. Dlaczego dla właściciela liczy się napływ nowych studentów — str. 16

6. Analiza kategorii lokali dla studentów — str. 17

7. Wnioski i rekomendacje — str. 19

8. Prognoza na lata 2027 i 2028 — str. 20

Kontakt · Aneks · Źródła — str. 21

DZIEWIĘĆ LICZB, OD KTÓRYCH ZACZYNA SIĘ TEN RAPORT

1 322,8 tys.
studentów w Polsce w roku akademickim 2025/2026

+42 745
o tylu przybyło ich w jeden rok, najwięcej w całym szeregu

101,6 tys.
studentów z zagranicy, po pierwszym spadku od lat

−6,5%
o tyle ubyło obcokrajowców, z czego 64 procent spadku to kraje inne niż Ukraina

−15,6%
o tyle spadła liczba nowo przyjmowanych obcokrajowców w dwa lata

129 tys.
miejsc we wszystkich akademikach w Polsce, uczelnianych i prywatnych razem

10,2
studenta przypada w kraju na jedno łóżko w akademiku

15,1
studenta na łóżko w Warszawie, najgorszy wynik wśród ośmiu ośrodków

5,7
studenta na łóżko w Krakowie, najlepszy wynik wśród ośmiu ośrodków

DLACZEGO TEN RAPORT I DLACZEGO TERAZ

Dwie prawdziwe liczby prowadzą dziś do złudnego wniosku

Sytuacja. W czerwcu 2026 roku GUS opublikował dane za rok akademicki 2025/2026. Po raz pierwszy od lat liczba studentów z zagranicy spadła, i to o 6,5 procent. W tym samym czasie firmy doradcze policzyły, że zasób prywatnych akademików w Polsce podwoił się w cztery lata, a w samej Warszawie w rok.

Komplikacja. Obie te liczby są prawdziwe. Postawione obok siebie układają się w prosty wniosek: najemców będzie mniej, a konkurencji o nich więcej, więc mieszkanie dla studentów traci sens. Wniosek jest fałszywy, ale nie widać tego bez zejścia o poziom niżej, do struktury popytu i do poszczególnych miast.

Pytanie, na które odpowiada ten raport. Czy właściciel mieszkania dla studentów ma za pięć lat komu wynajmować, i czy odpowiedź jest taka sama w Warszawie, w Krakowie i w Łodzi.

Odpowiedź w jednym zdaniu. Rynek zmienił strukturę, nie wielkość. Popytu przybyło sześć razy więcej, niż ubyło ze strony obcokrajowców, a podaż nowych łóżek jest o rząd wielkości za mała, żeby ten przyrost obsłużyć. Odpowiedź nie jest jednak taka sama w każdym mieście i właśnie to jest najważniejsza rzecz w tym opracowaniu.

DLA KOGO JEST TEN RAPORT

Dla osób, które mają albo rozważają mieszkanie na wynajem dla studentów w jednym z dużych ośrodków akademickich, z kapitałem od miliona złotych, i rozliczają się ze stopy zwrotu oraz pustostanów w perspektywie kilku lat.

CZEGO TU NIE MA

Nie ma prognoz cen mieszkań, nie ma rekomendacji konkretnych inwestycji i nie ma stawek czynszu Dobrego Najmu. Mówimy o rynku, nie o własnym cenniku.

JAWNA DEKLARACJA

Sam jestem aktywnym graczem tego rynku i zarządzam mieszkaniami na wynajem dla studentów, więc nie jestem w tej sprawie obserwatorem bezstronnym. Dlatego wszystkie liczby w tym raporcie mają podane źródło, a metoda liczenia jest opisana na następnej stronie. Proszę je Państwo sprawdzić.

METODOLOGIA

Źródła danych i ograniczenia analizy

Źródła. Warstwa krajowa opiera się na informacjach sygnalnych GUS „Szkolnictwo wyższe w roku akademickim", rocznik po roczniku, oraz na tablicy 8(25) publikacji rocznej, która jako jedyna rozbija obcokrajowców na kontynenty i kraje. Warstwa miejska pochodzi z systemu POL-on, pobrana przez portal RAD-on 5 sierpnia 2026 roku. Dane o akademikach prywatnych pochodzą z raportów Cushman & Wakefield z czerwca 2026 i Knight Frank z lipca 2026 roku. Dane o czynszach i formach zamieszkania z raportu Centrum AMRON i Fundacji Warszawski Instytut Bankowości „Studenci na rynku nieruchomości 2025".

Jak liczymy Indeks Nasycenia Akademikami. Liczba studentów danego miasta podzielona przez sumę miejsc w akademikach uczelnianych i prywatnych w tym mieście. Wynik mówi, ilu studentów przypada na jedno łóżko. Im wyższy, tym większa część rynku musi znaleźć dach nad głową poza akademikiem.

OGRANICZENIE, KTÓRE TRZEBA ZNAĆ PRZED CZYTANIEM ROZDZIAŁU CZWARTEGO

Statystyka publiczna nie podaje liczby miejsc w akademikach w podziale na miasta. GUS w Banku Danych Lokalnych prowadzi zmienną „miejsca w domach studenckich" wyłącznie do poziomu województwa i regionu. Poziomy powiatu i gminy zwracają zero rekordów, co sprawdziliśmy przez interfejs programistyczny 6 sierpnia 2026 roku. Jedyne źródła miejskie to raporty firm doradczych albo zbieranie danych uczelnia po uczelni.

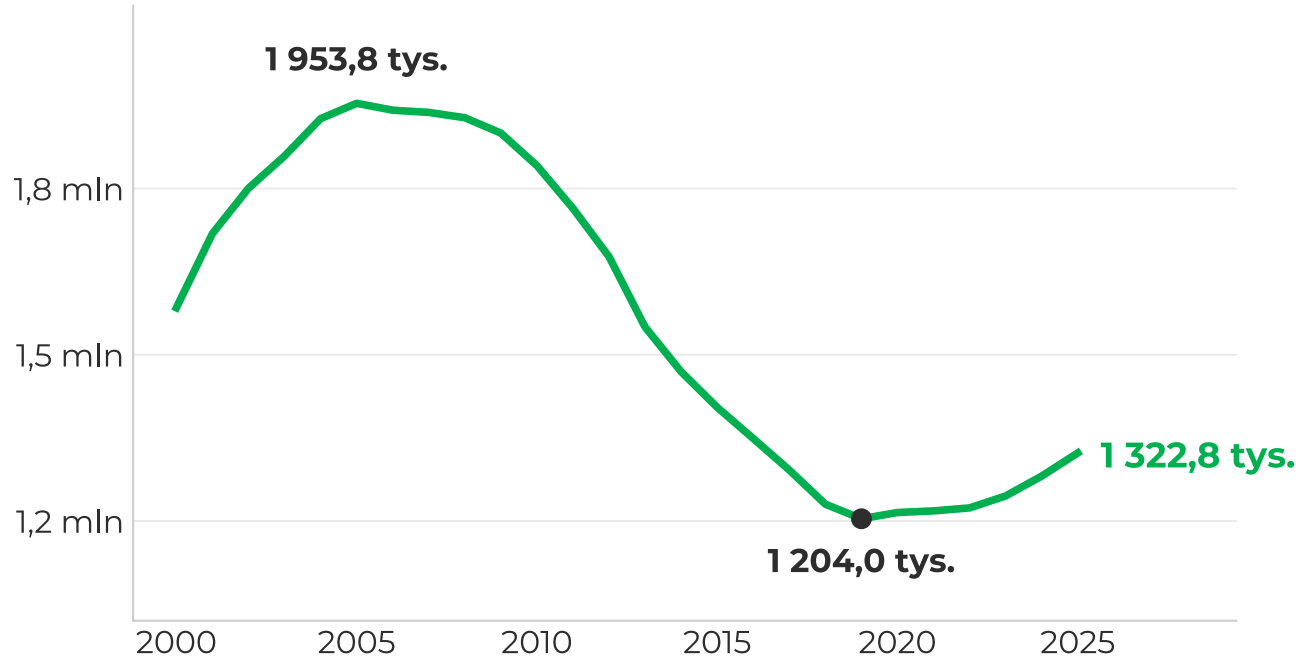
Jak sobie z tym poradziliśmy. Warstwę uczelnianą odtworzyliśmy z danych firmy doradczej, a następnie skontrolowaliśmy ją pulami wojewódzkimi GUS za 2024 rok. Każde z ośmiu miast mieści się w puli łóżek swojego województwa po doliczeniu akademików prywatnych. Najciaśniej wypada Kraków, na granicy puli małopolskiej. Pule wojewódzkie podajemy w aneksie, żeby mogli Państwo powtórzyć tę kontrolę.

Świeżość danych. Rdzeń raportu stoi na najnowszej publikacji GUS. Rok starsza jest wyłącznie warstwa opisowa, czyli podział na kontynenty i wszystko, co dotyczy miast, ponieważ POL-on nie wprowadził jeszcze rocznika 2025/2026. Nie udajemy więc, że wiemy, jak ostatni rok wypadł w poszczególnych miastach.

WARSTWA DANYCH	ROCZNIK	ŹRÓDŁO
Studenci ogółem, obcokrajowcy, struktura krajowa	2025/2026	GUS, publikacja 15.06.2026
Kontynenty, przyjęcia na pierwszy rok	2024/2025	GUS, tablica 8(25); Perspektywy
Miasta, napływ per miasto	2024/2025	POL-on przez RAD-on
Akademiki prywatne, pipeline, obłożenie	2026	Cushman & Wakefield, Knight Frank
Czynsze i formy zamieszkania	wrzesień 2025	AMRON i Fundacja WIB
Szereg długi 2000-2019	archiwalny	GUS, opracowanie własne Dobrego Najmu

Pełna metodologia, w tym sposób odtworzenia liczb dla lat, w których GUS podaje wyłącznie udziały procentowe, dostępna na życzenie pod adresem kontakt@dobregonajmu.pl.

Studentów w Polsce przybywa szósty rok z rzędu, a ostatni rok był najmocniejszy w całym okresie



Liczba studentów w Polsce, lata akademickie 2000/2001 do 2025/2026. Po dwudziestu latach spadku rynek odbił się w roku 2020 i rośnie nieprzerwanie od sześciu lat. Źródło: GUS; lata 2000-2019 z opracowania własnego Dobrego Najmu na danych GUS.

Historia polskiego rynku studenckiego z ostatniego ćwierćwiecza dzieli się na dwie części. Do roku 2005 liczba studentów rosła, aż do szczytu 1 953,8 tys. osób. Potem przez czternaście lat spadała, bo przez uczelnie przechodził coraz słabszy rocznik demograficzny. Dno wypadło w roku 2019/2020, kiedy studiowało 1 204,0 tys. osób, czyli o 750 tysięcy mniej niż w szczycie.

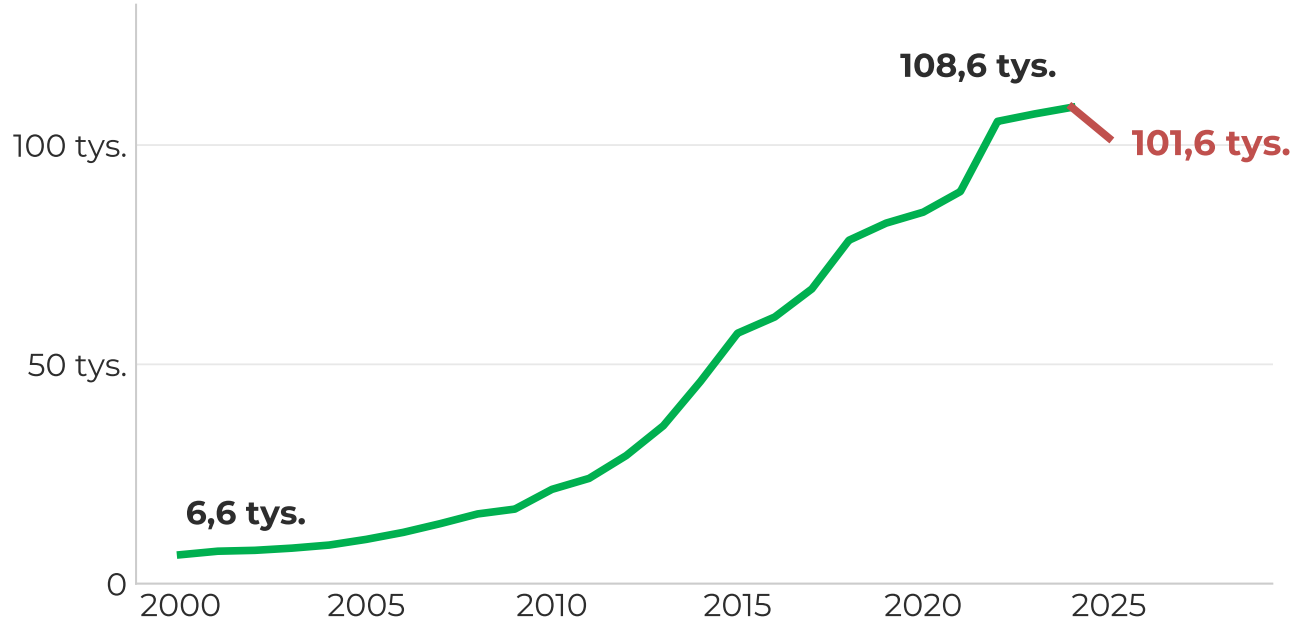
Od tego momentu wykres idzie w górę i nie przestał. W roku 2025/2026 studiowało 1 322,8 tys. osób. To o 118,8 tys. więcej niż na dnie i o 42 745 więcej niż rok wcześniej. Ostatni przyrost jest najsilniejszy w całym szeregu, jaki jesteśmy w stanie odtworzyć od 2015 roku.

Warto zwrócić uwagę na jedną rzecz, bo bywa myląca. Odbicie nie wzięło się z demografii. Roczniki wchodzące dziś na uczelnie nie są liczniejsze niż dziesięć lat temu. Wzrost bierze się z trzech rzeczy naraz: z wyższego odsetka osób podejmujących studia, z napływu z zagranicy, który przez dwie dekady rósł nieprzerwanie, oraz z powrotu do nauki po okresie pandemii. Pierwsza i trzecia przyczyna są krajowe i nie zależą od polityki wizowej.

CO TO ZNACZY DLA WŁAŚCICIELA MIESZKANIA

Patrzą Państwo dziś na rynek o jedną dziesiątą większy niż sześć lat temu, a nie mniejszy. Nagłówek o spadku liczby studentów z zagranicy opisuje jedną ósmą tego rynku, i to tę część, która przez ostatnie dwadzieścia lat rosła najszybciej.

W zeszłym roku spadła liczba studentów zagranicznych w Polsce



Studenci z zagranicy w Polsce, lata 2000/2001 do 2025/2026, w tysiącach. Wzrost z 6,6 tys. do 108,6 tys. w dwadzieścia trzy lata i pierwszy spadek w roku 2025/2026. Źródło: GUS.

Liczba studentów z zagranicy rosła w Polsce praktycznie bez przerwy przez ponad dwie dekady, z 6,6 tys. osób w roku 2000/2001 do 108,6 tys. w roku 2024/2025. To wzrost szesnastokrotny. Udział obcokrajowców w całej populacji studentów podniósł się z niespełna pół procenta do 8,5 procenta.

W roku 2025/2026 ta krzywa po raz pierwszy zawróciła. Obcokrajowców jest 101,6 tys., czyli o 7,0 tys. mniej, a ich udział spadł do 7,7 procenta.

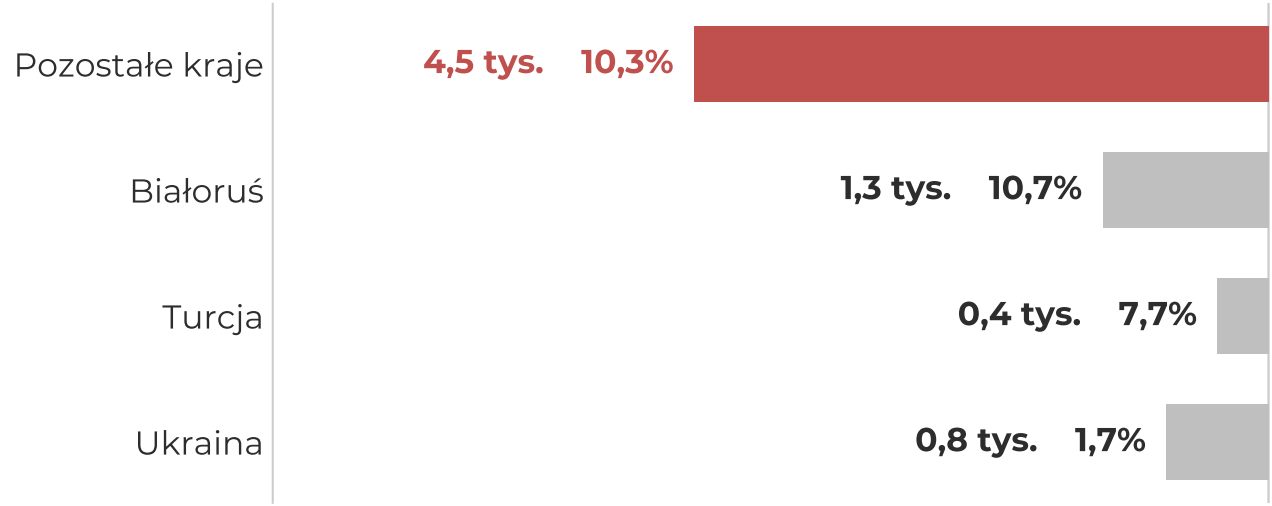
Ten wykres trzeba czytać razem z poprzednim, bo dopiero zestawienie obu pokazuje, co naprawdę się stało. W tym samym roku, w którym ubyło siedem tysięcy studentów z zagranicy, przybyło czterdzieści dwa i pół tysiąca studentów ogółem. **Na każdą osobę, której zabrakło po stronie zagranicznej, przypadło sześć nowych po stronie krajowej.**

> **Rynek studencki w Polsce nie skurczył się o siedem tysięcy osób. Urósł o czterdzieści dwa i pół tysiąca, mimo że stracił siedem tysięcy obcokrajowców.**

To rozróżnienie ma praktyczne znaczenie, bo prowadzi do zupełnie innej decyzji. Jeżeli rynek się kurczy, ostrożny właściciel rozważa wyjście. Jeżeli rynek rośnie, ale zmienia strukturę, to zadanie jest inne: trzeba wiedzieć, kogo dokładnie ubyło i czy dotyczy to akurat tego najemcy, na którym opiera się konkretne mieszkanie. Tym zajmuje się następny rozdział.

Z Polski nie wyjechali studenci ukraińscy. Ubyło studentów z całej reszty świata

Pierwsze wyjaśnienie, które nasuwa się przy spadku liczby studentów z zagranicy, brzmi: z Polski wyjechali ukraińscy studenci. Ukraińcy to blisko połowa wszystkich obcokrajowców na polskich uczelniach, więc ich wyjazd tłumaczyłby całą zmianę. Liczby mówią co innego.



Zmiana liczby studentów z zagranicy między rokiem 2024/2025 a 2025/2026, w tysiącach osób i w procentach. Źródło: GUS, informacje sygnalne, opracowanie własne Dobrego Najmu.

Ukrainy ubyło o 0,8 tys. osób, czyli o 1,7 procenta. To zmiana na granicy błędu statystycznego. Białorusi ubyło o 1,3 tys., czyli o 10,7 procenta, Turcji o 0,4 tys., a wszystkich pozostałych krajów razem o 4,5 tys., czyli o 10,3 procenta. Te 4,5 tys. osób to **64 procent całego spadku**, a po doliczeniu Białorusi dziewięć dziesiątych ubytku pochodzi spoza Ukrainy.

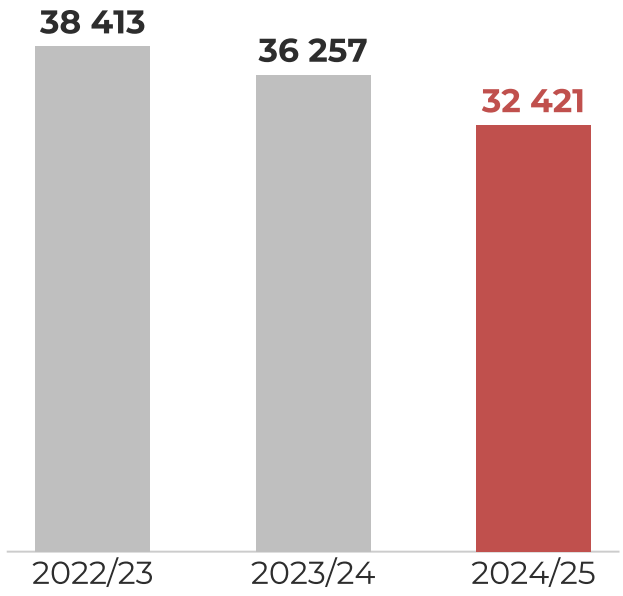
DLACZEGO TO JEST WAŻNIEJSZE NIŻ SAMA WIELKOŚĆ SPADKU

Grupy pozaeuropejskie, czyli Turcja, kraje Afryki i Azji, to najemca, który przyjeżdża na całe studia, nie ma dokąd wracać na weekend i wynajmuje przez dwanaście miesięcy w roku. Ubytek dotknął dokładnie tej grupy. Właściciel, który zbudował obłożenie na jednym kierunku geograficznym, ma dziś realny problem. Właściciel ze zdywersyfikowanym najemcą nie ma go wcale, bo lukę wypełnił student krajowy.

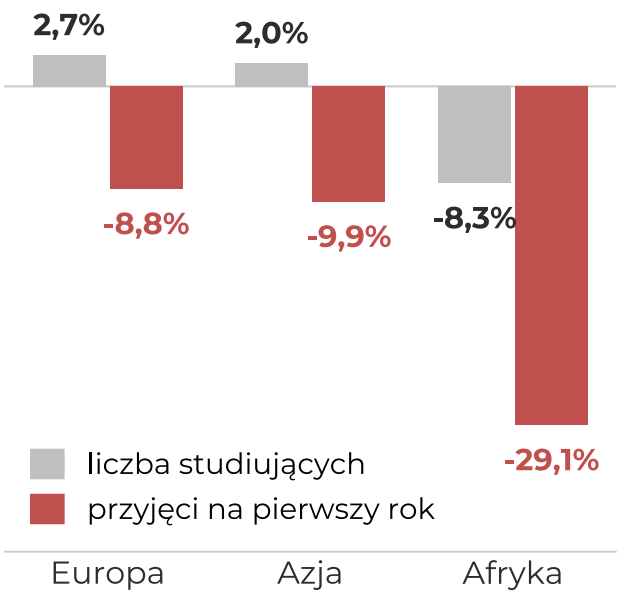
Przyczyna jest administracyjna. Za spadkiem stoi uszczelnienie procedur wizowych wprowadzone w 2025 roku oraz zaostrzenie zasad rekrutacji cudzoziemców na polskie uczelnie. To nie jest spadek zainteresowania Polską ani skutek demografii w krajach pochodzenia. To bariera na etapie konsulatu.

Rozróżnienie ma znaczenie praktyczne, bo bariera administracyjna działa natychmiast i w obie strony. Nie zapowiada powolnego wygasania rynku, tylko skokową zmianę, która utrzyma się dopóty, dopóki nie zmienią się przepisy. Nie znamy daty tej zmiany i nie zakładamy jej w żadnym z naszych scenariuszy.

Napływ spowolnił rok przed zmniejszeniem się liczby studiujących, a z Afryki przyjęto o jedną trzecią mniej osób



Nowo przyjęci obcokrajowcy na polskie uczelnie, trzy kolejne roczniki. Spadek o 5 992 osoby, czyli o 15,6 procenta w dwa lata. Źródło: Fundacja Perspektywy, raport z 27.01.2026.



Zmiana rok do roku, rocznik 2023/2024 wobec 2024/2025. Liczba studiujących jeszcze rosła, a liczba przyjęć na pierwszy rok już spadała. GUS zalicza Turcję do krajów europejskich, więc bez tej poprawki Azja wychodzi zaniżona o blisko pięć tysięcy osób. Źródło: GUS, tablica 8(25), rocznik 2024/2025.

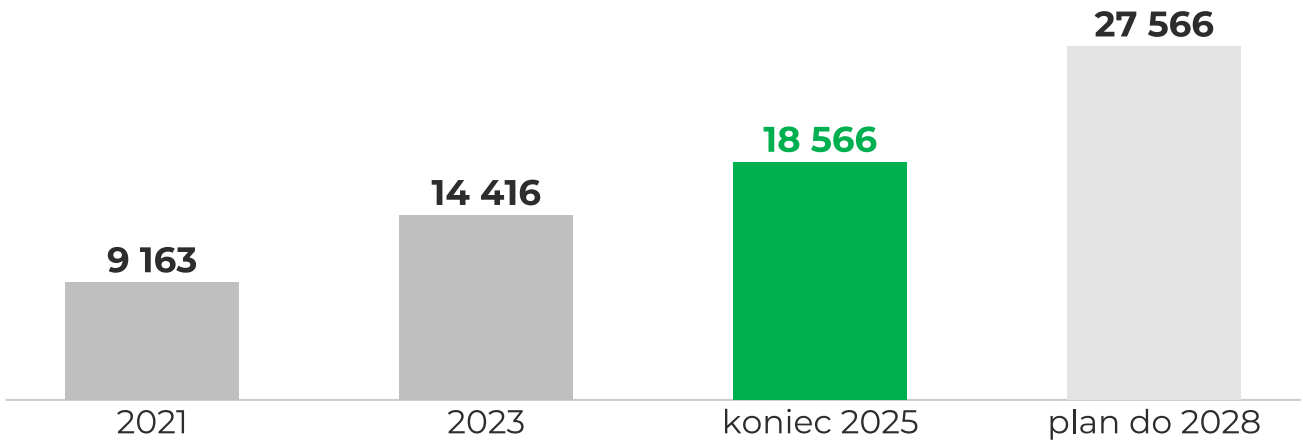
Najmocniejsza liczba w tej analizie nie dotyczy stanu, tylko napływu. **Rok wcześniej, gdy ogólna liczba obcokrajowców jeszcze rosła, liczba przyjętych na pierwszy rok już spadała, a z Afryki o 29,1 procenta.** Stan trzymał się wyłącznie dlatego, że starsze roczniki dopiero kończyły studia. Spadek, który GUS pokazał w czerwcu 2026 roku, był widoczny w liczbie przyjęć rok wcześniej.

Ta sama mechanika działa w każdej grupie. Ukraina ma o 2,9 procenta więcej studiujących przy 6,9 procenta mniejszej liczbie przyjęć, Białoruś odpowiednio minus 3,6 i minus 23,1 procenta. Napływ rośnie tylko z Indii i z Chin.

> **Dwie złote dekady umiędzynarodowienia polskiego szkolnictwa wyższego właśnie się kończą.**
>
> Fundacja Perspektywy, raport o studentach zagranicznych w Polsce, styczeń 2026

Wniosek dla planowania na kilka lat do przodu. Ubytek najemcy z kierunków pozaeuropejskich nie odbuduje się sam, dopóki nie zmienią się procedury, a kolejne dwa lata będą pod tym względem słabsze. Mówimy przy tym o grupie, która odpowiada za niecałe osiem procent całego rynku studenckiego.

Akademiki komercyjne podwoiły się w cztery lata, ale wciąż obsługują tylko ułamek rynku



Łóżka w prywatnych akademikach w Polsce. Jasny słupek to stan po zrealizowaniu całego dzisiejszego planu budowy. Źródło: dane rynkowe o akademikach komercyjnych, stan na koniec 2025 roku; plan według Cushman & Wakefield, czerwiec 2026.

Segment prywatnych akademików rośnie w Polsce szybko i nie ma powodu tego podważać. Łóżek przybyło z 9 163 w 2021 roku do 18 566 na koniec 2025 roku. To podwojenie w cztery lata, a w samej Warszawie zasób podwoił się w ciągu jednego roku. Do 2028 roku dojdzie kolejne około 9 000 łóżek, co potwierdza rachunek Cushman & Wakefield z czerwca 2026: 2 000 łóżek w budowie i 6 800 planowanych.

Skala jest jednak zupełnie inna niż skala rynku. Akademiki uczelniane mają w Polsce około 112 tys. miejsc, prywatne około 17 tys. Razem daje to około 129 tys. miejsc na 1 322,8 tys. studentów, czyli **jedno łóżko na 10,2 studenta**.

9,8%
studentów ma dziś miejsce w jakimkolwiek akademiku, uczelnianym albo prywatnym

ok. 11%
tylu obsłużą akademiki po zbudowaniu całego dzisiejszego planu

ponad 97%
wynosi obłożenie prywatnych akademików przez większość roku akademickiego

Trzecia z tych liczb jest najczęściej pomijana, a mówi najwięcej. **Prywatne akademiki nie zaspokajają nawet własnego popytu.** Przy obłożeniu powyżej 97 procent trudno mówić o segmencie, który odbiera najemców komukolwiek innemu.

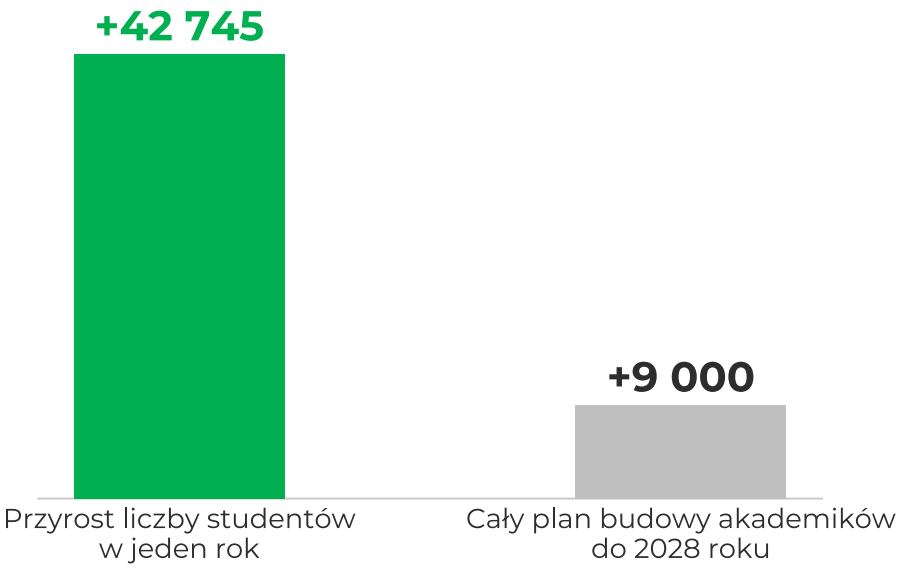
DWIE LICZBY, KTÓRYCH NIE WOLNO ZESTAWIAĆ OBOK SIEBIE

Ankieta AMRON daje 22 procent studentów w akademiku, a nasze wyliczenie z liczby łóżek 9,8 procenta. To dwie różne metody: deklaracja w badaniu kontra liczba miejsc podzielona przez liczbę studentów. Posługujemy się drugą, bo jest sprawdzalna.

Cały trzyletni plan budowy akademików obsłuży tylko jedną piątą jednorocznego wzrostu popytu

4,7×

Tyle razy roczny przyrost popytu przewyższa cały plan podaży na trzy lata.



To jest liczba, wokół której obraca się cały ten raport. W jednym roku akademickim przybyło 42 745 studentów. Cały plan budowy akademików komercyjnych, rozłożony na trzy lata do 2028 roku, to około 9 000 łóżek. **Przyrost popytu w jednym roku jest 4,7 raza większy niż wszystko, co branża zbuduje przez trzy lata.**

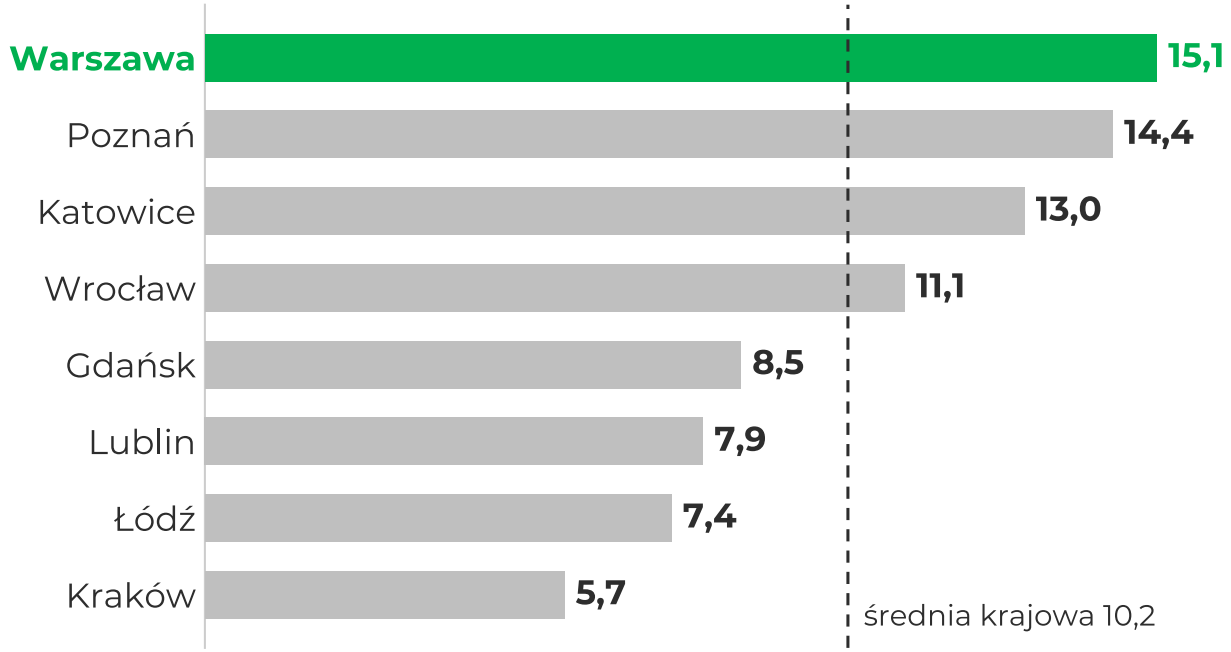
Nawet gdyby przyrost liczby studentów zatrzymał się jutro i nie wzrosła już ani jedna osoba, zbudowanie całego dzisiejszego planu podniosłoby pokrycie akademikami z niecałych dziesięciu procent do około jedenastu. Dziewięciu na dziesięciu studentów nadal mieszkałoby poza akademikiem.

> **Dziewięciu na dziesięciu studentów w Polsce mieszka poza akademikiem, i po zbudowaniu wszystkiego, co dziś zaplanowano, nadal będzie ich blisko dziewięciu.** To jest rynek najmu prywatnego.

OGRANICZENIA POWYŻSZEJ ANALIZY

Przyjęliśmy 18 566 łóżek w akademikach komercyjnych na koniec 2025 roku. Świeższe raporty firm doradczych podają wartości niższe: 17 300 u Cushman & Wakefield w czerwcu 2026 i 17 900 u Knight Frank w lipcu 2026. Różnica bierze się z szerokości definicji obiektu. Wybieramy liczbę wyższą, mimo że jest starsza, ponieważ działa ona przeciwko naszej własnej tezie. Gdybyśmy przyjęli którąkolwiek z niższych, przewaga popytu nad podażą wyszłaby jeszcze większa.

W Polsce nie ma jednego rynku studenckiego. Największy z nich jest najsłabiej obstawiony akademikami



Indeks Nasycenia Akademikami. Liczba studentów na jedno miejsce w akademiku, uczelnianym i prywatnym razem. Im wyższa wartość, tym większa część rynku musi znaleźć mieszkanie poza akademikiem. Źródło: studenci POL-on 2024, akademiki JLL 2025 oraz Cushman & Wakefield i Knight Frank 2026, obliczenia własne.

Mówienie o „rynku studenckim w Polsce" jak o jednej rzeczy jest błędem, który prowadzi do złych decyzji zakupowych. Rozpiętość między ośrodkami jest większa niż jakakolwiek zmiana, którą ten rynek przeszedł w skali kraju przez ostatnie sześć lat.

W Warszawie na jedno łóżko przypada 15,1 studenta, w Krakowie 5,7. Kraków ma ponad dwa i pół raza lepsze pokrycie akademikami niż stolica. Cztery miasta leżą powyżej średniej krajowej, cztery poniżej.

To jest wniosek odwrotny do intuicji. Warszawa skupia blisko jedną piątą wszystkich studentów w Polsce, więc wydaje się rynkiem o największej konkurencji o najemcę. Po stronie akademików jest dokładnie odwrotnie. **Akurat w Warszawie akademiki prywatne są dla właściciela mieszkania studenckiego najmniej groźne jako konkurencja**, bo w przeliczeniu na jednego studenta jest ich tam najmniej w kraju.

DLACZEGO NADAJEMY TEMU WSKAŹNIKOWI NAZWĘ

Indeks liczymy tą samą metodą co roku, dla tych samych ośmiu miast. Pokazuje jedną rzecz, której nie widać w żadnym publicznym zestawieniu: jak duża część lokalnego popytu studenckiego musi trafić na rynek najmu prywatnego. Kolejna edycja pokaże go za rok następny, razem z rozliczeniem prognozy ze strony 20.

Pełny obraz ośmiu ośrodków akademickich

MIASTO	STUDENCI	Z ZAGR.	UDZIAŁ	AKADEMIKI UCZELNIANE	AKADEMIKI PRYWATNE	INDEKS NASYCENIA	NA ŁÓŻKO PRYWATNE
Warszawa	**258 546**	**33 141**	**12,8%**	**14 040**	**3 100**	**15,1**	**83**
Poznań	123 821	8 982	7,3%	7 330	1 290	14,4	96
Katowice	50 093	2 069	4,1%	3 040	823	13,0	61
Wrocław	113 310	8 831	7,8%	8 100	2 100	11,1	54
Gdańsk	68 797	3 699	5,4%	6 250	1 800	8,5	38
Lublin	58 999	8 329	14,1%	6 340	1 096	7,9	54
Łódź	69 050	5 389	7,8%	7 470	1 900	7,4	36
Kraków	131 345	8 139	6,2%	17 900	5 000	5,7	26

Studenci i obcokrajowcy: POL-on przez RAD-on, rocznik 2024/2025, pobrane 05.08.2026. Akademiki uczelniane: JLL „Living sector in Poland 2025", skontrolowane pulami wojewódzkimi GUS za 2024 rok. Akademiki prywatne: Cushman & Wakefield „PBSA Market in Poland 2026" i Knight Frank, lipiec 2026; dla Lublina i Katowic brak świeższego źródła miejskiego, podano wartość wcześniejszą. Indeks nasycenia i kolumna ostatnia: obliczenia własne Dobrego Najmu.

Tabela pokazuje trzy rzeczy, których nie widać w żadnym pojedynczym wykresie.

Po pierwsze, skala i nasycenie idą w przeciwnych kierunkach. Warszawa ma dwa razy więcej studentów niż Kraków i trzy razy gorsze pokrycie akademikami. Poznań, czwarty ośrodek pod względem liczby studentów, ma drugi najgorszy wynik w zestawieniu.

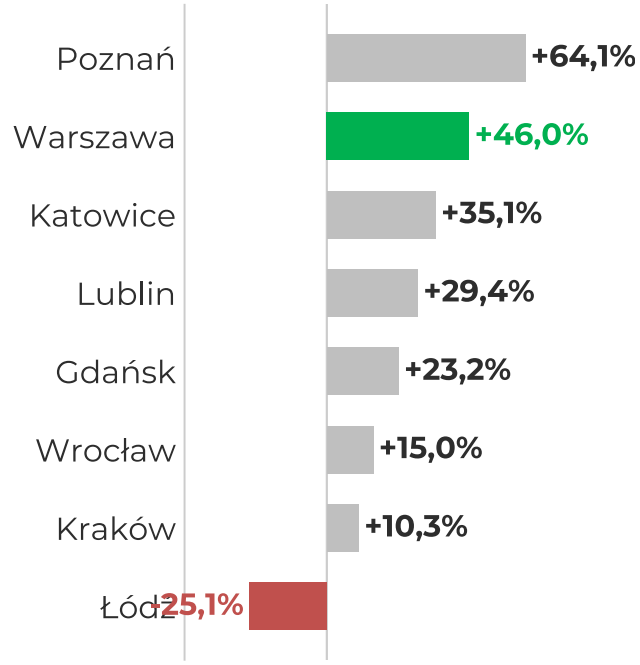
Po drugie, umiędzynarodowienie nie idzie w parze z wielkością. Najwyższy odsetek obcokrajowców ma Lublin, gdzie co siódmy student jest z zagranicy, a nie Warszawa. Najniższy mają Katowice. Miasta o wysokim umiędzynarodowieniu są bardziej wrażliwe na zmiany procedur wizowych, o których mowa w rozdziale drugim, i to jest realne ryzyko do wpisania w rachunek.

Po trzecie, akademik prywatny nigdzie nie jest istotną częścią rynku. Nawet w Krakowie, który ma ich najwięcej w Polsce, na jedno łóżko prywatne przypada dwudziestu sześciu studentów. W Poznaniu dziewięćdziesięciu sześciu.

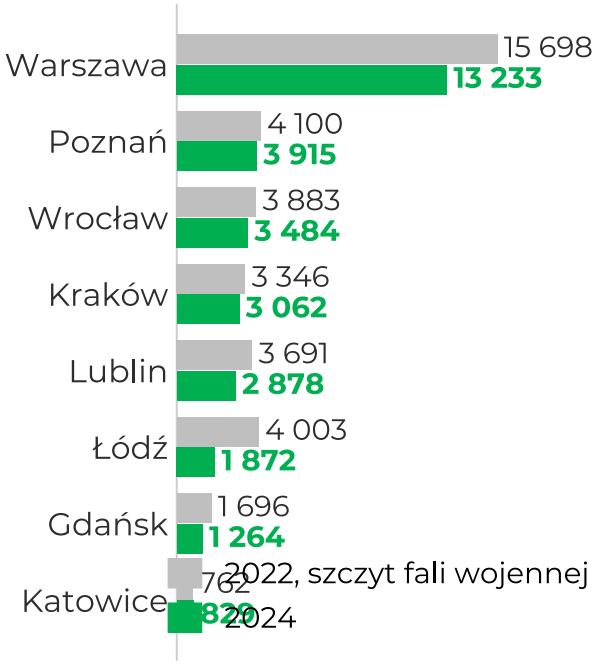
JAK CZYTAĆ TĘ TABELĘ PRZY KONKRETNEJ INWESTYCJI

Indeks nasycenia mówi o dzisiejszym stanie równowagi, a kolumna z akademikami prywatnymi o tym, gdzie pojawi się nowa podaż, bo to ten segment rośnie. Wysoki indeks przy małym zasobie prywatnym, jak w Warszawie i w Poznaniu, oznacza najwięcej popytu wypchniętego na rynek prywatny. Kierunek, w którym to wszystko się przesuwa, pokazuje następna strona.

Rozdźwięk między miastami rośnie, a w Łodzi nastąpiła zapaść



Zmiana liczby studentów z zagranicy w latach 2019-2024, w procentach. Źródło: POL-on przez RAD-on, obliczenia własne.



Liczba obcokrajowców przyjętych na pierwszy rok, 2022 wobec 2024. Źródło: POL-on przez RAD-on.

Napływ obcokrajowców rozłożył się w Polsce bardzo nierówno i tak samo nierówno się cofa. Przez pięć lat do 2024 roku Poznań zyskał 64 procent więcej studentów z zagranicy, Warszawa 46 procent, a Łódź straciła jedną czwartą.

ŁÓDŹ JAKO OSTRZEŻENIE, NIE JAKO WYJĄTEK

Łódź jest jedynym z ośmiu ośrodków, w którym wszystkie trzy wskaźniki idą w dół naraz. Studentów ogółem ubyło tam 8,5 procenta od 2019 roku, obcokrajowców jedną czwartą, a liczba przyjęć na pierwszy rok spadła z 4 003 do 1 872, czyli o ponad połowę. Jednocześnie Łódź ma jedno z lepszych pokryć akademikami w kraju i drugi co do wielkości zasób prywatnych akademików poza Krakowem i Warszawą. **Podaż rośnie tam, gdzie popyt maleje.** To jest dokładnie ten układ, którego inwestor powinien unikać, i widać go wyłącznie po zejściu na poziom miasta.

Kraj traci studentów z zagranicy, Mazowsze ich zyskuje. Przy spadku o 6,5 procenta w skali kraju liczba obcokrajowców w województwie mazowieckim wzrosła o 2,2 procenta, z 32,3 do 33,0 tys. Udział Mazowsza w krajowej puli podniósł się z 29,7 do 32,5 procenta. Kiedy pula się kurczy, koncentruje się tam, gdzie są uczelnie, praca i infrastruktura.

Uwaga o porównaniach z rokiem 2022. Tamten szczyt napływu to fala związana z wojną, zdarzenie jednorazowe. Napływ do Warszawy jest dziś o 15,7 procenta niższy niż w 2022 roku, ale o 25,9 procenta wyższy niż w roku 2019, czyli przed wojną. Każde porównanie z 2022 rokiem wymaga tego drugiego odniesienia.

Dla przyszłości właściciela mieszkań liczy się napływ nowych studentów, a nie liczba studiujących

Student nie jest zwykłym najemcą, bo nadaje rynkowi rytm. Przyjeżdża falą we wrześniu i październiku, zostaje na trzy albo pięć lat, potem wychodzi, a na jego miejsce wchodzi kolejny rocznik. Cały ruch na rynku najmu studenckiego dzieje się w kilku tygodniach w roku.

Z tego wynika rzecz, która zmienia sposób czytania statystyk. **Liczba studiujących opisuje przeszłość, liczba przyjętych na pierwszy rok opisuje najbliższy sezon.** To osoby przyjęte w tym roku szukają pokoju w sierpniu. Osoby, które są na trzecim roku, mieszkają już gdzieś od dwóch lat.

> **Patrząc na swoje mieszkanie, proszę nie pytać, ilu jest studentów. Proszę pytać, ilu przyjechało w tym roku i ilu przyjedzie za rok.**

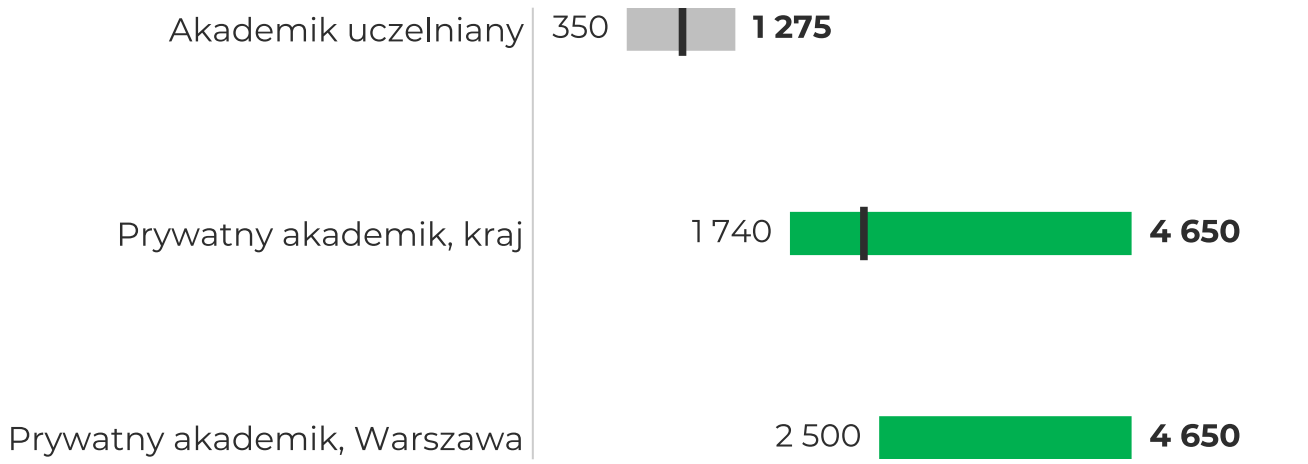
Te dwie wielkości potrafią się rozjeżdżać na lata, i właśnie to widać dziś w danych. Ukraina ma o 2,9 procenta więcej studiujących przy 6,9 procenta mniejszej liczbie przyjęć. Afryka miała stan niższy o 8,3 procenta przy przyjęciach niższych o 29,1 procenta. W obu wypadkach stan podtrzymują starsze roczniki, które dopiero kończą studia. Kiedy skończą, stan dogoni napływ.

Ta sama mechanika tłumaczy, dlaczego rok 2022 wygląda dziś w statystykach tak dobrze. Fala wojenna z tamtego roku wciąż siedzi w liczbie studiujących, chociaż nowych przyjeżdża od tego czasu wyraźnie mniej. Kto planuje obłożenie na trzy lata do przodu na podstawie liczby studiujących, planuje je na podstawie liczby, która częściowo już wygasła.

JAK TO SPRAWDZIĆ DLA WŁASNEGO MIASTA

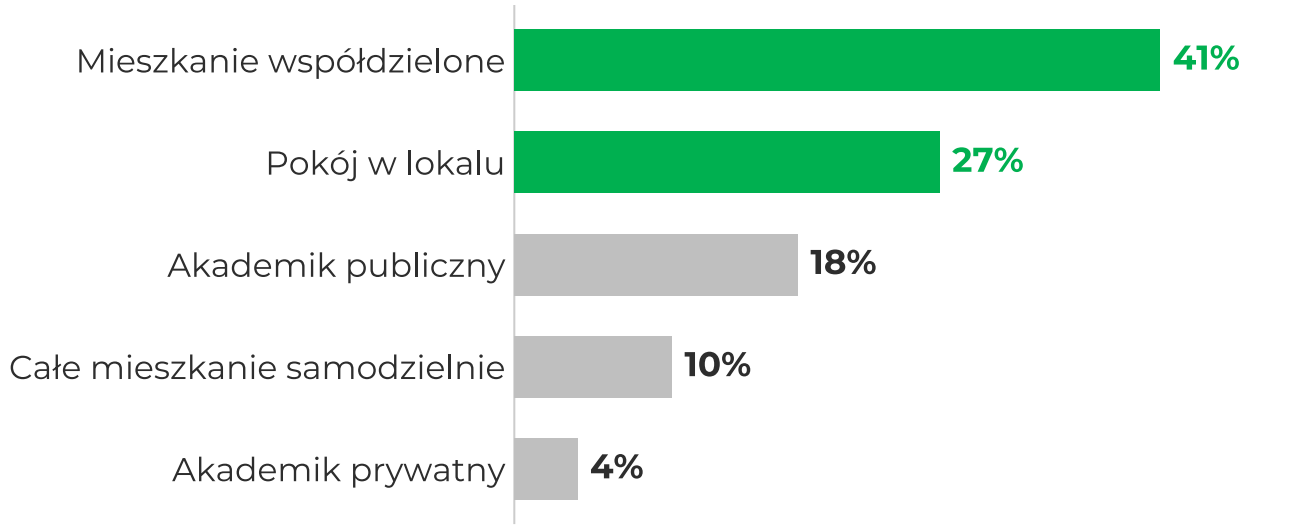
Dane o przyjęciach na pierwszy rok, w podziale na miasta i kraje pochodzenia, są publicznie dostępne w systemie POL-on przez portal RAD-on. Zestawienie dla ośmiu ośrodków, w wersji, której użyliśmy w tym raporcie, znajduje się w aneksie na ostatniej stronie. Aktualizujemy je po każdym nowym roczniku.

Prywatny akademik zbiera górny segment cenowy popytu, a nie cały rynek



Miesięczny koszt miejsca w akademiku, złote. Kreska pionowa oznacza średnią. Źródło: Knight Frank, pierwsza połowa 2025 dla Warszawy, oraz Cushman & Wakefield, rok akademicki 2026/2027.

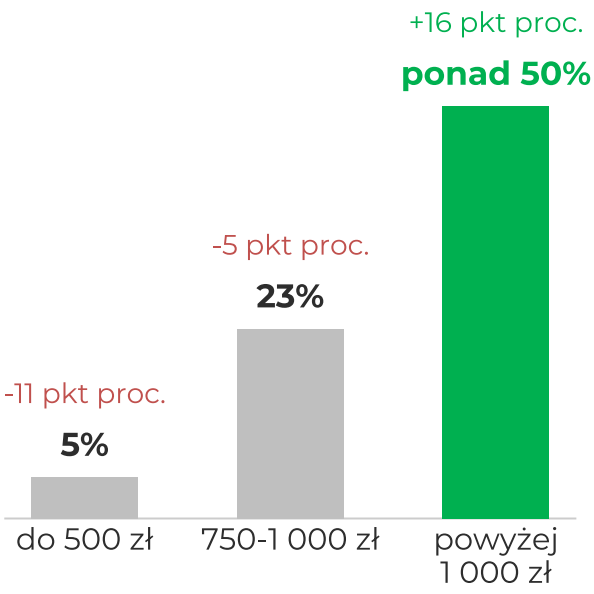
Prywatny akademik i pokój w mieszkaniu to dwa różne produkty dla dwóch różnych portfeli. Miejsce w prywatnym akademiku kosztuje średnio 2 370 zł miesięcznie, a w Warszawie od 2 500 do 4 650 zł za pokój jednoosobowy. Akademik uczelniany kosztuje od 350 do 1 275 zł, średnio 825 zł. **Między tymi dwoma poziomami cenowymi mieści się cały rynek najmu prywatnego.**



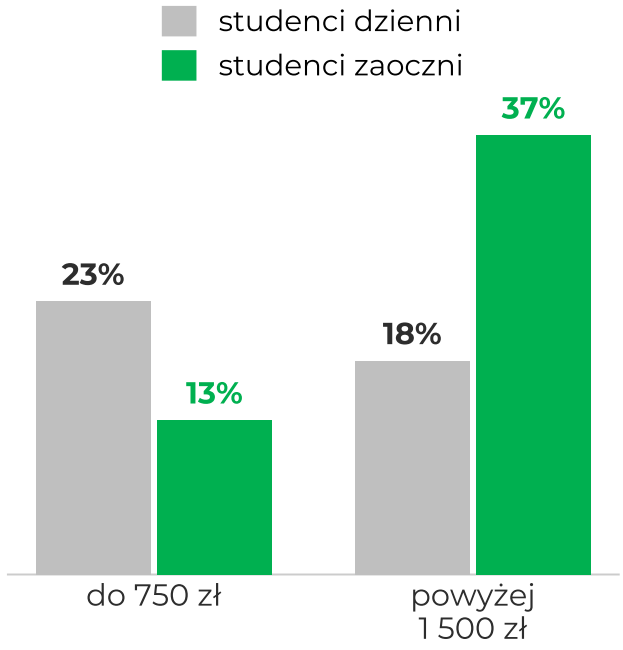
Gdzie mieszkają studenci w Polsce, odsetek odpowiedzi w badaniu. Zielone słupki to rynek najmu prywatnego. Źródło: AMRON i Fundacja WIB, „Studenci na rynku nieruchomości 2025".

Struktura zamieszkania to potwierdza. Mieszkanie współdzielone z inną osobą wskazuje 41 procent studentów, pokój w lokalu 27 procent, całe mieszkanie samodzielnie 10 procent. Prywatny akademik wskazuje 4 procent. **Segment, o którym najwięcej się dziś mówi, obsługuje jedną dwudziestą piątą rynku.**

Stawki rosną, a student zaoczny płaci więcej niż dzienny i jest lepszym klientem, niż się przyjmuje



Odsetek studentów płacących w danym przedziale i zmiana rok do roku. Źródło: AMRON i Fundacja WIB, wrzesień 2025.



Odsetek studentów płacących w danym przedziale, w podziale na tryb studiów. Źródło: AMRON i Fundacja WIB, wrzesień 2025.

Stawki na rynku studenckim rosną, i to szybko. Ponad połowa studentów płaci dziś za mieszkanie powyżej tysiąca złotych, o szesnaście punktów procentowych więcej niż rok wcześniej. Odsetek płacących do pięciuset złotych spadł o jedenaście punktów, do zaledwie pięciu procent. To nie jest rynek, na którym najemca szuka najtańszej opcji za wszelką cenę.

Student zaoczny płaci więcej niż dzienny. Powyżej 1 500 zł płaci 37 procent zaocznych wobec 18 procent studiujących dziennie. W najniższym przedziale, do 750 zł, proporcja się odwraca: 13 procent zaocznych wobec 23 procent dziennych. Różnica jest dwukrotna w obie strony i utrzymuje się od lat.

CZĘSTY BŁĄD W LICZENIU POPYTU

Popytu na najem studencki nie wolno utożsamiać z liczbą studentów stacjonarnych. Wielu polskich studentów wybiera zaoczne właśnie po to, żeby jednocześnie pracować, a pracują tam, gdzie studiują, więc wynajmują. Zagraniczny student zaoczny wynajmuje zawsze, bo nie ma w Polsce domu, do którego wraca na weekend. Ta grupa jest zresztą jedyną, która w ostatnim roku urosła, o 4,4 procenta. **Student zaoczny jest więc dla właściciela dobrym klientem, a nie klientem gorszej kategorii: płaci więcej, bo zwykle już pracuje.**

ROZDZIAŁ 7 · WNIOSKI

Pięć rzeczy, które wynikają z tych danych dla decyzji o mieszkaniu dla studentów

1. **Proszę podejmować decyzję na poziomie miasta, nie kraju.** Rozpiętość Indeksu Nasycenia Akademikami wynosi od 5,7 w Krakowie do 15,1 w Warszawie. Żadna zmiana roczna w skali kraju nie zbliża się do tej różnicy. Średnia krajowa 10,2 nie opisuje żadnego z ośmiu miast dokładnie.

2. **Proszę patrzeć na liczbę przyjęć na pierwszy rok, nie na liczbę studiujących.** Pierwsza wyprzedza drugą o dwa do trzech lat i to ona mówi o najbliższym sezonie wynajmu. Dane są publiczne i podajemy je w aneksie.

3. **Proszę nie budować obłożenia na jednym kierunku geograficznym.** Ubytek dotknął dokładnie tych grup, które były najbardziej skoncentrowane, czyli studentów z Afryki, Azji i Turcji. Przyczyna jest administracyjna i nie znamy daty jej ustąpienia. Mieszkanie z najemcą wyłącznie z jednego kraju jest dziś mieszkaniem z ryzykiem regulacyjnym.

4. **Proszę traktować prywatny akademik jako sąsiada, nie konkurenta.** Różnica w cenie sięga dwukrotności, obłożenie w tym segmencie przekracza 97 procent, a jego udział w rynku wynosi 4 procent. Akademik zabiera najzamożniejszą część popytu, a nie najemcę pokoju.

5. **Proszę unikać miast, w których podaż rośnie szybciej niż popyt.** Dziś takim przypadkiem jest Łódź, gdzie liczba przyjęć na pierwszy rok spadła o ponad połowę w dwa lata, przy jednym z najlepszych pokryć akademikami w kraju. To jest układ, którego nie widać w danych krajowych.

JEDNO ZDANIE NA KONIEC

Rynek studencki w Polsce jest dziś większy niż sześć lat temu, rośnie szybciej, niż branża akademików zdąży zbudować łóżka, i różni się od miasta do miasta bardziej niż od roku do roku. Ryzykiem nie jest to, że zabraknie studentów. Ryzykiem jest wybranie niewłaściwego miasta i niewłaściwego profilu najemcy.

ROZDZIAŁ 8 · PROGNOZA

Trzy scenariusze na lata 2027 i 2028, z jawnie wypisanymi założeniami

Poniższe scenariusze są naszym szacunkiem, a nie danymi. Podajemy założenia, żeby mogli je Państwo podważyć, a przy kolejnej edycji rozliczymy się z tego, jak się sprawdziły.

BAZOWY

Napływ obcokrajowców stabilizuje się blisko dzisiejszego poziomu, liczba studentów ogółem rośnie wolniej niż w ostatnim roku, a plan budowy akademików realizuje się w około 70 procentach. Indeks nasycenia w Warszawie poprawia się z 15,1 do mniej więcej 13. Pokrycie akademikami w kraju rośnie do około 10,5 procenta.

KORZYSTNY DLA PODAŻY

Cały plan wchodzi na czas, a procedury wizowe łagodnieją i napływ z zagranicy zaczyna się odbudowywać. Nawet w tym wariancie ponad 88 procent studentów mieszka poza akademikiem, a Warszawa pozostaje najsłabiej obstawionym dużym rynkiem w kraju.

NIEKORZYSTNY DLA POPYTU

Napływ z zagranicy spada dalej w tempie z ostatnich dwóch lat, a od końca dekady zaczyna dokładać się słabszy rocznik demograficzny. Nawet wtedy sam przyrost liczby studentów krajowych w jednym roku przewyższa roczną podaż nowych łóżek w akademikach komercyjnych.

Co jest wspólne dla wszystkich trzech. W żadnym z nich akademiki nie przejmują istotnej części rynku najmu studenckiego do 2028 roku. Różnice dotyczą tempa, nie kierunku. Powód jest arytmetyczny: przy dzisiejszej skali segmentu nawet podwojenie tempa budowy nie zmienia rzędu wielkości.

Czego nie zakładamy. Nie zakładamy powrotu popytu zagranicznego do poziomu z roku 2024/2025, ponieważ przyczyna spadku jest administracyjna, a plany zmian w procedurach są niejasne nawet dla samego ministerstwa. Nie zakładamy też załamania demograficznego przed rokiem 2029, bo roczniki, które wejdą na uczelnie do tego czasu, już się urodziły.

ROZLICZENIE PROGNOZY W NASTĘPNEJ EDYCJI

W kolejnym wydaniu tego raportu zamieścimy sekcję, w której wprost porównamy powyższe scenariusze z tym, co rzeczywiście się wydarzyło. W polskiej branży nieruchomości robi to niewielu, a naszym zdaniem jest to jedyny sposób, żeby prognozy w ogóle miały jakąś wartość.

KONTAKT

Jeżeli rozważają Państwo konkretne mieszkanie, przejdziemy przez nie razem

Rozmowa o Państwa portfelu, bez zobowiązań

Ten raport odpowiada na pytanie o rynek. Nie odpowiada na pytanie o konkretne mieszkanie, konkretną dzielnicę i konkretny profil najemcy. Na to odpowiadamy w rozmowie, w której przechodzimy przez liczby dla Państwa lokalizacji, przez założenia dotyczące obłożenia i przez rachunek, który z tego wychodzi.

Proszę napisać na **kontakt@dobregonajmu.pl** albo zostawić numer telefonu na stronie **dobregonajmu.pl**. Odzywamy się w ciągu jednego dnia roboczego.

O AUTORZE

Maciej Gołębiewski prowadzi firmę Dobrego Najmu od 2016 roku. Firma zarządza portfelem ponad trzystu mieszkań i ponad tysiąca pięciuset pokoi na wynajem, w większości na rynku warszawskim. Prowadzi także kanał na YouTube poświęcony inwestowaniu w nieruchomości na wynajem, na którym publikuje analizy oparte na danych publicznych i na własnych danych operacyjnych.

Ten raport powstał jako rozwinięcie materiału wideo o rynku studenckim. Zawiera warstwę miejską, która nie zmieściła się w filmie, i to ona jest jego właściwą treścią.

DLACZEGO ODDAJEMY TO ZA DARMO

Ponieważ większość osób, które przeczytają ten raport, nigdy nie zostanie naszym klientem, i to jest w porządku. Część z nich podejmie lepszą decyzję inwestycyjną, mając te liczby przed sobą. Kilka osób odezwie się do nas. Ten rachunek nam się spina.

NOTA PRAWNA

Niniejsze opracowanie ma charakter informacyjny i nie stanowi porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej w rozumieniu obowiązujących przepisów. Decyzje inwestycyjne podejmują Państwo na własną odpowiedzialność. Dobrego Najmu nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podjętych na podstawie tego dokumentu.

ANEKS

Dane źródłowe, kontrola krzyżowa i bibliografia

A1. Napływ obcokrajowców na pierwszy rok, osiem ośrodków

MIASTO	2022	2024	ZMIANA	OBCOKRAJOWCY 2019	OBCOKRAJOWCY 2024	ZMIANA
Warszawa	15 698	13 233	−15,7%	22 701	33 141	+46,0%
Poznań	4 100	3 915	−4,5%	5 472	8 982	+64,1%
Wrocław	3 883	3 484	−10,3%	7 678	8 831	+15,0%
Kraków	3 346	3 062	−8,5%	7 379	8 139	+10,3%
Lublin	3 691	2 878	−22,0%	6 437	8 329	+29,4%
Łódź	4 003	1 872	−53,2%	7 191	5 389	−25,1%
Gdańsk	1 696	1 264	−25,5%	3 003	3 699	+23,2%
Katowice	762	829	+8,8%	1 531	2 069	+35,1%

Źródło: POL-on przez portal RAD-on, pobrane 05.08.2026. Obliczenia zmian własne.

A2. Kontrola krzyżowa liczby miejsc w akademikach uczelnianych

GUS podaje miejsca w domach studenckich wyłącznie na poziomie województwa. Pule za 2024 rok: mazowieckie 16 549, małopolskie 18 166, śląskie 9 369, wielkopolskie 9 214, dolnośląskie 8 557, pomorskie 7 867, łódzkie 7 418, lubelskie 7 342. Liczba miejsc przypisana każdemu miastu w tabeli na stronie 14 mieści się w puli swojego województwa po doliczeniu akademików prywatnych. Najciaśniej wypada Kraków, na granicy puli małopolskiej, co jest spójne z tym, że Kraków skupia niemal całe szkolnictwo wyższe tego województwa.

A3. Sposób odtworzenia danych za lata 2020/2021 i 2021/2022

Dla tych dwóch roczników GUS podaje liczbę obcokrajowców pośrednio. Odtworzyliśmy ją z liczby studentów z Ukrainy i ich udziału w populacji obcokrajowców: 38,5 tys. przy udziale 45,4 procent daje 84,8 tys., a 36,0 tys. przy udziale 40,3 procent daje 89,3 tys. Rok 2022/2023 odtworzony z dynamiki podanej w publikacji za rok następny.

A4. Bibliografia

1. GUS, „Szkolnictwo wyższe w roku akademickim 2025/2026”, informacja sygnalna, publikacja 15.06.2026, stan na 31.12.2025.
2. GUS, „Szkolnictwo wyższe i jego finanse”, tablica 8(25) „Cudzoziemcy, studenci i absolwenci według kontynentów i krajów”, edycje 2023 i 2024.
3. GUS, Bank Danych Lokalnych, zmienna 1611335 „miejsca w domach studenckich”, dane za 2024 rok.
4. POL-on, dane o studentach i cudzoziemcach w podziale na uczelnie, miasta i kraje, przez portal RAD-on, pobrane 05.08.2026.
5. Fundacja Perspektywy, raport o studentach zagranicznych w Polsce, publikacja 27.01.2026.
6. Centrum AMRON i Fundacja Warszawski Instytut Bankowości, „Studenci na rynku nieruchomości 2025”, publikacja 30.09.2025, ponad 2,1 tys. ankiet, 37 uczelni, 18 miast.
7. Cushman & Wakefield, „PBSA Market in Poland 2026”, publikacja 24.06.2026.
8. Knight Frank, „Prywatne akademiki w Polsce”, II kwartał 2025 oraz aktualizacja z lipca 2026.
9. JLL, „Living sector in Poland 2025”.

Wydanie pierwsze, sierpień 2026. Opracowanie: Dobrego Najmu. Kontakt i pełna metodologia: kontakt@dobregonajmu.pl.

Powielanie fragmentów dozwolone z podaniem źródła.