

Studenci chcą więcej niż łóżko: rewolucja PBSA w Polsce

Jak segment PBSA zmienia polski rynek najmu mieszkań. Pierwsza odsłona cyklicznego programu badawczego Instytutu Rynku Najmu.

34

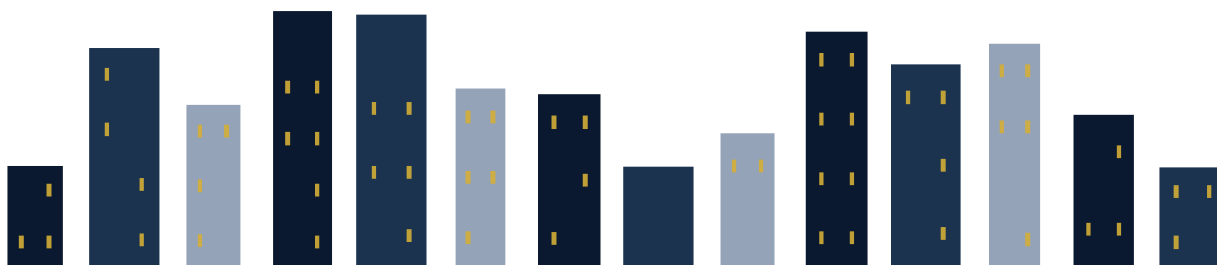
obiekty PBSA zidentyfikowane w Polsce, wrzesień 2026

x3

wzrost wyszukiwań marek operatorów PBSA, 2018-2026

-10%

miejsz w akademikach uczelnianych, 2019-2025



INSTYTUT RYNKU NAJMU · RAPORT BRANŻOWY

Za każdym nowym łóżkiem PBSA stoi historia jednego malejącego akademika.

W 2026 roku po raz pierwszy sprawdzamy, jak segment prywatnych akademików w Polsce zmienia rynek najmu mieszkań: kto go buduje, kto w nim mieszka i dlaczego rozwija się szybciej niż liczba studentów w kraju.

Trzy pytania. Trzy odpowiedzi. Jedna, zaskakująca luka w danych.

© 2026 Arkadiusz Derkacz / Instytut Rynku Najmu / RenTalks

Polski student roku 2026 rzadziej mieszka w akademiku, częściej pochodzi z zagranicy i coraz częściej płaci za coś, co jeszcze dekadę temu w Polsce prawie nie istniało: prywatny, zaprojektowany od podstaw akademik z siłownią, strefą nauki i recepcją czynną całą dobę. To zjawisko ma nazwę, PBSA (Purpose Built Student Accommodation), i jest tematem tego raportu, który otwiera cykliczny program badawczy Instytutu Rynku Najmu poświęcony niszowym segmentom rynku najmu mieszkań w Polsce.

Wyszliśmy od hipotezy roboczej: że **PBSA rośnie, bo studenci chcą więcej niż miejsce do spania, bo klasycznych akademików ubywa, i bo do Polski przyjeżdża coraz więcej studentów z zagranicy.**

Dane potwierdzają dwa z tych trzech wątków wprost. Trzeci, migracja jako główny motor popytu na PBSA, wygląda bardziej na zbieg okoliczności w czasie niż na udokumentowany związek. Poniżej pokazujemy dlaczego.

Zanim zaczniemy: gdzie na mapie najmu leży PBSA

Rynek najmu mieszkań w Polsce to nie jeden, jednorodny twór. Jego rdzeniem i największym segmentem pozostaje zwykły, komercyjny najem mieszkań przez osoby prywatne. Wokół tego rdzenia od pewnego czasu rośnie kilka wyspecjalizowanych nisz:

PRS	PBSA	Mieszkalnictwo senioralne
Mieszkania wynajmowane instytucjonalnie przez wyspecjalizowanych inwestorów. Kategoria już rozpoznawalna w Polsce.	Zaprojektowane od podstaw akademiki prywatne dla studentów. Bohater tego raportu, młodszy od PRS.	Domy seniora, senior living, assisted living. Rosnący segment wciąż szukający sobie polskiej nazwy.

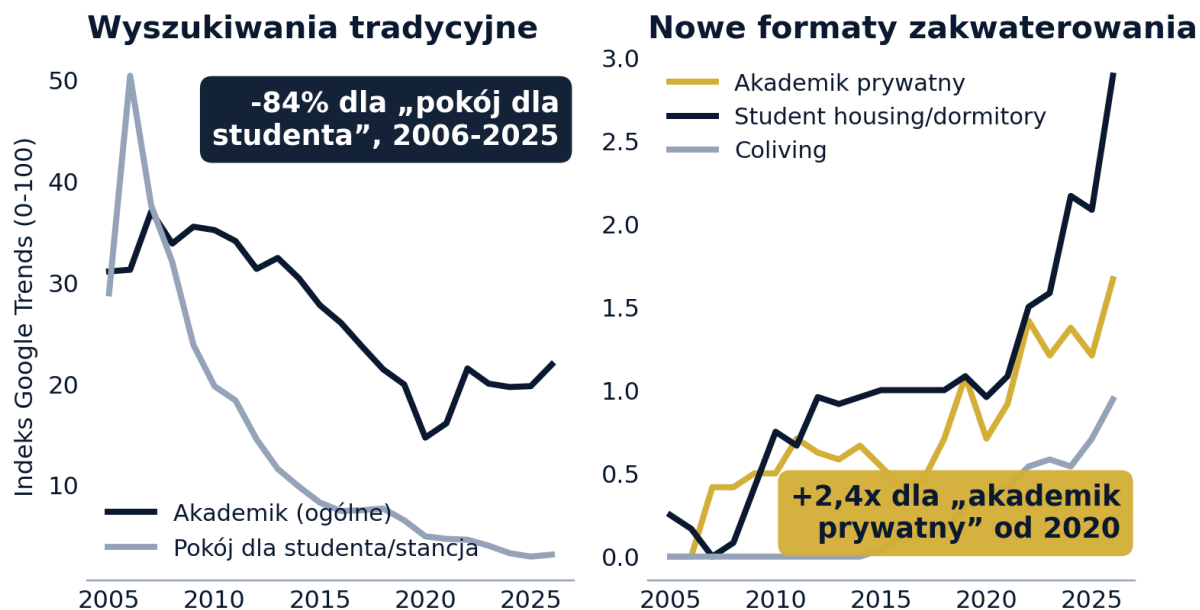
PRS, PBSA i mieszkalnictwo senioralne to składowe jednego rynku, wydzielone ze względu na odbiorcę albo model biznesowy, a nie osobne rynki obok najmu. To, że w Polsce brakuje regularnych, porównywalnych danych o wielkości każdego z nich, jest samo w sobie ciekawym sygnałem: pokazuje, ile pracy ma jeszcze przed sobą polska statystyka rynku najmu. Właśnie tę lukę ma z czasem wypełniać cykliczny program badawczy Instytutu Rynku Najmu, który ten raport otwiera.

Dlaczego wierzymy Google'owi: krótko o metodzie

Spora część tego raportu opiera się na Google Trends, czyli na tym, czego ludzie szukają, a nie na tym, co kupują. Mirosław Belej z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego pokazał w pracy [Google Trends as Indicator of Social Preferences: Causality and Intervention in Poland's Housing Market \(Belej, 2026\)](#), że względny wolumen wyszukiwań wyprzedza rzeczywiste decyzje na polskim rynku mieszkaniowym. Testem przyczynowości Grangera wykazał, że to wzorce wyszukiwań poprzedzają zmiany cen nieruchomości, a nie odwrotnie; modelem bayesowskich strukturalnych szeregów czasowych sprawdził też, jak zmieniła je pandemia COVID-19.

Wniosek dla nas: dane z Google Trends nie mówią, ile osób kupiło albo wynajęło, ale wiarygodnie mówią, gdzie rośnie zainteresowanie, zanim rynek przekuje to zainteresowanie w twarde liczby. Czytamy je kierunkowo, na przestrzeni lat, nie punktowo.

Co Polacy wpisują w wyszukiwarke

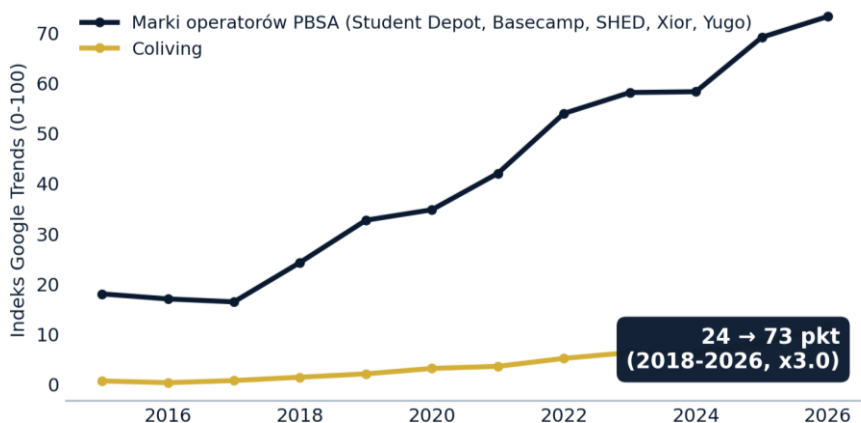


Źródło: Google Trends, kategoria Wszystko, Polska, styczeń 2005 do wrzesień 2026

Widać wyraźnie dwa równoległe zjawiska. Stare słownictwo wygasa: ogólne wyszukiwania hasła akademik tracą na znaczeniu wraz z kurczącą się liczbą studentów (o czym za chwilę), a tradycyjny model szukania kwatery przez prywatne ogłoszenie („pokój dla studenta/stancja”) niemal zanika. W jego miejsce wchodzi słownictwo nowego segmentu: „akademik prywatny”, angielskie „student housing/dormitory” (prawdopodobnie wyszukiwane przez odbiorcę międzynarodowego) i „coliving”, który pojawia się w danych dopiero od 2015 roku.

Trzeba tu zachować czujność: to względne indeksy wyszukiwań, nie liczby bezwzględne, więc wartości poniżej 2 punktów mieszczą się w paśmie szumu Google Trends. Kierunek trendu jest jednak spójny na przestrzeni ponad dekad, co ogranicza ryzyko, że to przypadek.

Marki operatorów PBSA rosną w wyszukiwaniach szybciej niż cała kategoria coliving

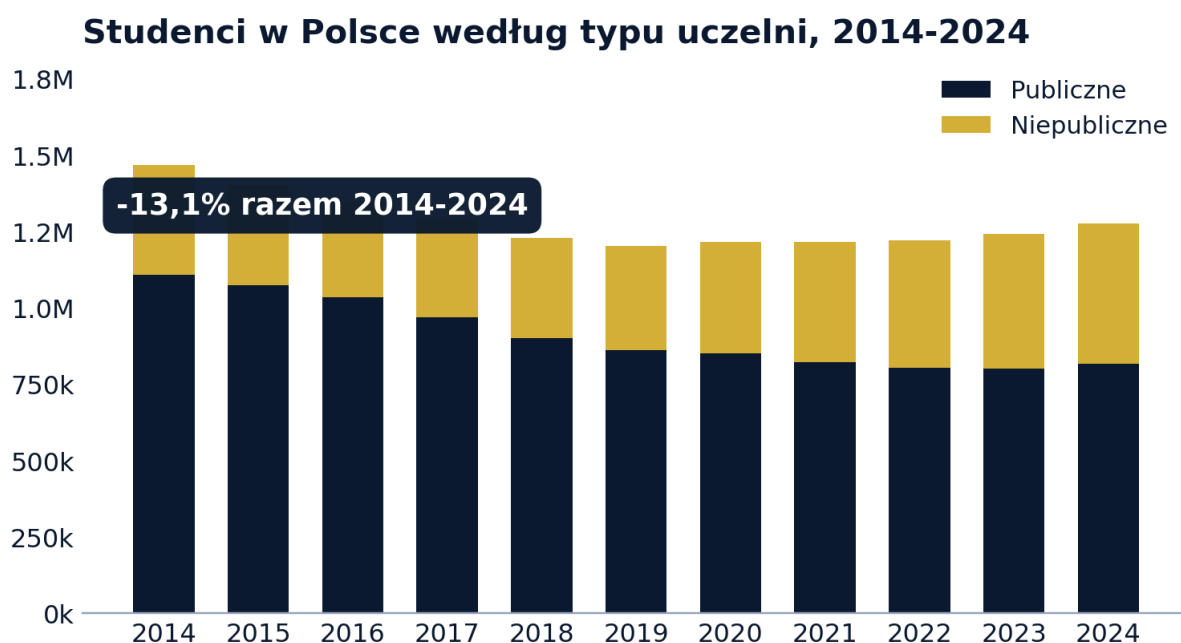


Źródło: Google Trends, zestawienie fraz „Student Depot” + „Basecamp student” + „SHED Living” + „Xior” + „Yugo” vs. „coliving”, Polska, styczeń 2015 do wrzesień 2026

Osobno wartej odnotowania: wyszukiwania samych nazw marek operatorów PBSA rosną szybciej niż cała kategoria coliving, do której bywają zaliczane. Indeks wzrósł z około 24 punktów w 2018 roku do 73 punktów w 2026 roku, czyli trzykrotnie, podczas gdy coliving jako hasło ogólne rósł w tym samym czasie wolniej i z niższego poziomu. To sygnał, że to konkretne marki, a nie sama kategoria, budują dziś rozpoznawalność segmentu wśród szukających kwatery.

Zastrzeżenie metodologiczne: wartości Google Trends w obrębie jednego eksportu są znormalizowane wspólnie do maksimum 100 i porównywalne wyłącznie między sobą, nie z indeksami z innych wykresów w tym raporcie, pochodzącymi z osobnych zapytań. Rok 2026 obejmuje tylko dane do września.

Mniej studentów, inny student



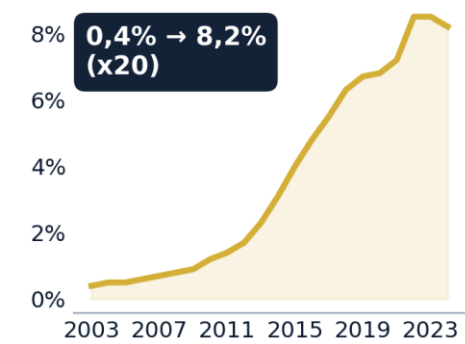
Źródło: GUS BDL, tabela P3566

Polska ma mniej studentów niż dekadę temu, ale ten spadek nie jest równy. Uczelnie publiczne straciły w tym czasie 26,3 procent studentów, podczas gdy uczelnie niepubliczne, które częściej lokują się w dużych miastach, zyskały 27,9 procent.

Dla hipotezy o PBSA to ważne zastrzeżenie. Cała docelowa populacja, czyli ogół studentów, kurczy się, nie rośnie. Rosnący popyt na PBSA nie może więc wynikać z prostego przybywania studentów w Polsce. Wynika raczej ze zmiany struktury tej populacji i składu narodowościowego studentów, o czym w następnej sekcji.

Skąd ci studenci: coraz więcej z zagranicy

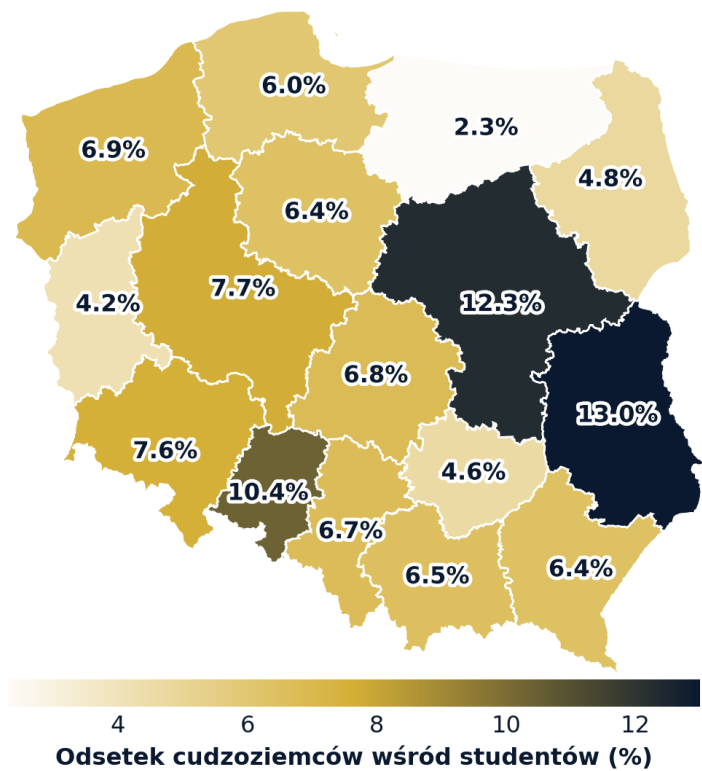
Cudzoziemcy wśród studentów w Polsce, 2003-2024



Źródło: GUS BDL, tabela P3449

Pik przypadł na lata 2022-2023 (8,5 procent), tuż po czym odsetek lekko się obniżył. To jeden z najsilniejszych, najbardziej jednokierunkowych trendów w tym raporcie: dwie dekady niemal nieprzerwanego wzrostu.

Odsetek studentów cudzoziemców według województw, 2024

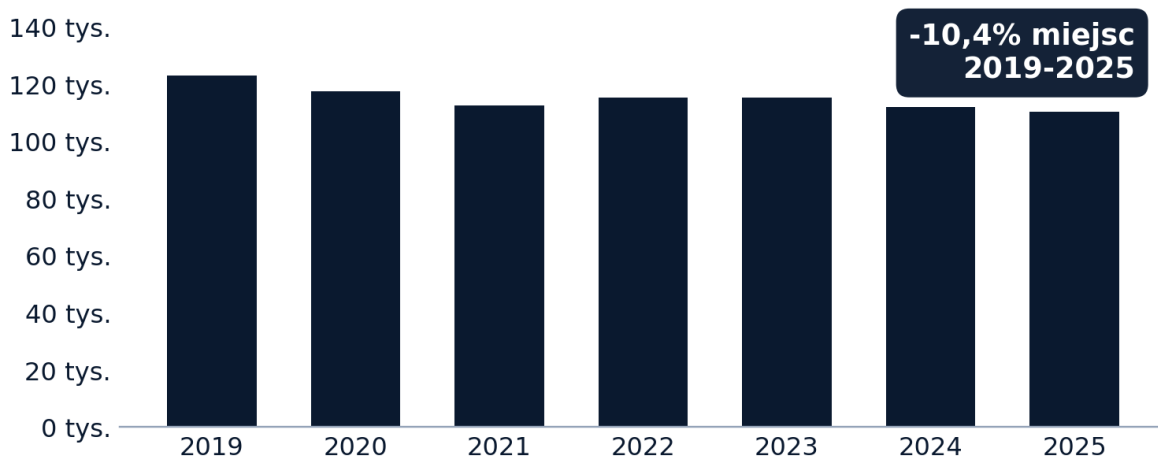


Źródło: GUS BDL, dane za 2024 rok

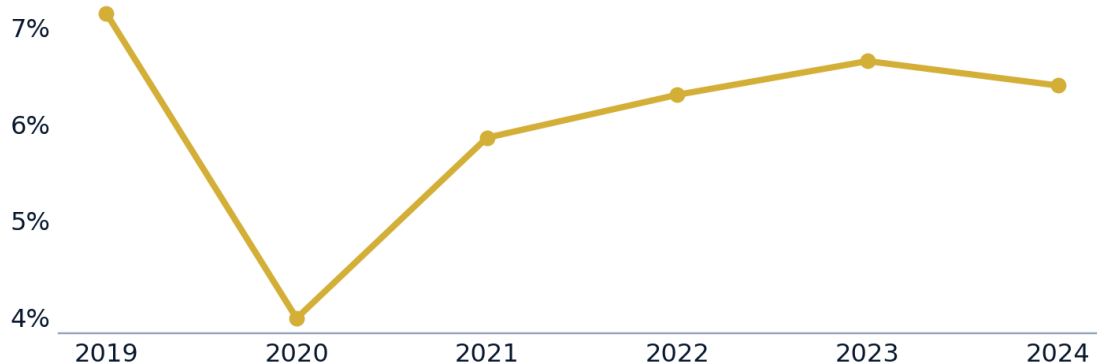
Skala zjawiska mocno różni się między regionami. Najwyższy odsetek cudzoziemców notują województwa lubelskie i mazowieckie, a więc ośrodki z uczelniami przyciągającymi studentów z Ukrainy i Białorusi. Małopolskie (Kraków), dolnośląskie (Wrocław) i wielkopolskie (Poznań) mają wartości niższe od średniej krajowej, mimo silnej obecności PBSA właśnie w tych miastach. To pierwszy sygnał, że inwestycje PBSA nie idą prostą drogą za odsetkiem cudzoziemców, tylko raczej za wielkością rynku akademickiego w ogóle. Wrócimy do tego przy mapie PBSA.

Akademik, jakiego już nie ma

Miejsca w akademikach uczelnianych w Polsce, 2019-2025



Odsetek studentów korzystających z akademików

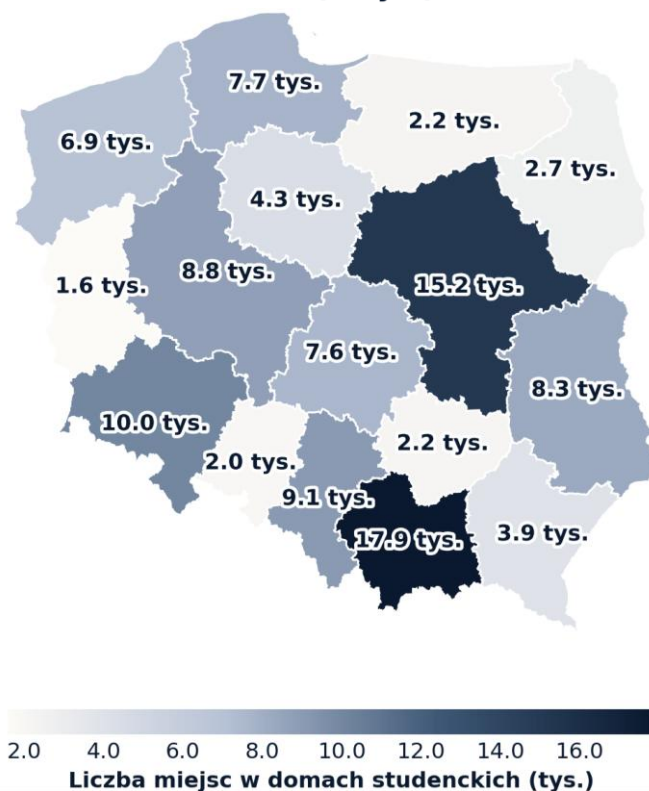


Źródło: GUS BDL, tabela P3937 (miejsca, korzystający) i P3566 (ogół studentów)

Odsetek studentów korzystających z akademików załamał się w pandemicznym 2020 roku i tylko częściowo odbił później. Kluczowe jest jednak to, co pokazują mapy poniżej: ogólnopolski spadek jest realny, ale głęboko nierówny geograficznie.

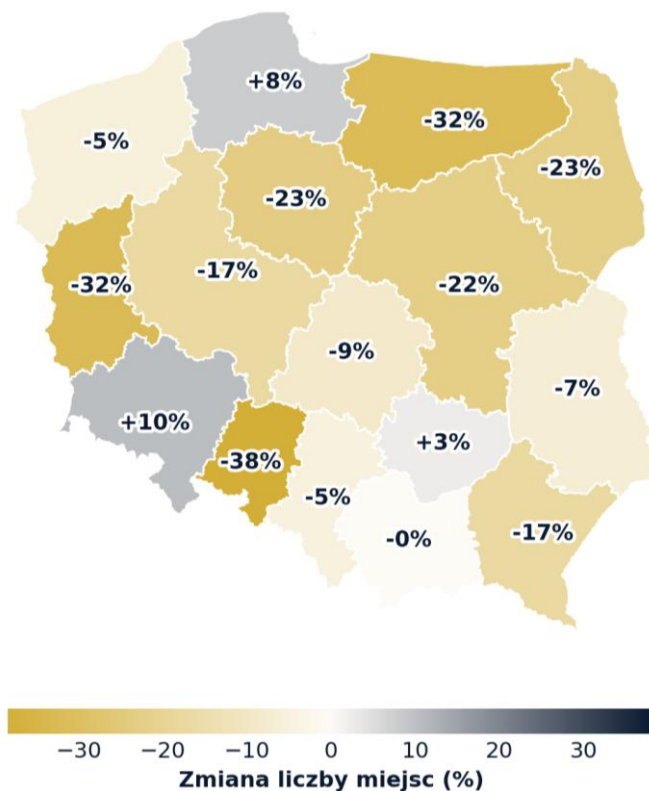
W liczbach bezwzględnych zasoby akademickie skupiają się tam, gdzie jest po prostu najwięcej studentów: w mazowieckim i małopolskim. Najmniej miejsc mają małe rynki akademickie, lubuskie i opolskie. Sama wielkość zasobu niewiele jednak mówi o kierunku zmian, więc spójrzmy, jak ten zasób zmienił się w czasie.

Miejsca w akademikach uczelnianych według województw, 2025 (w tys.)



Źródło: GUS BDL, tabela P3937, dane za 2025 rok

Zmiana liczby miejsc w akademikach uczelnianych, 2019-2025



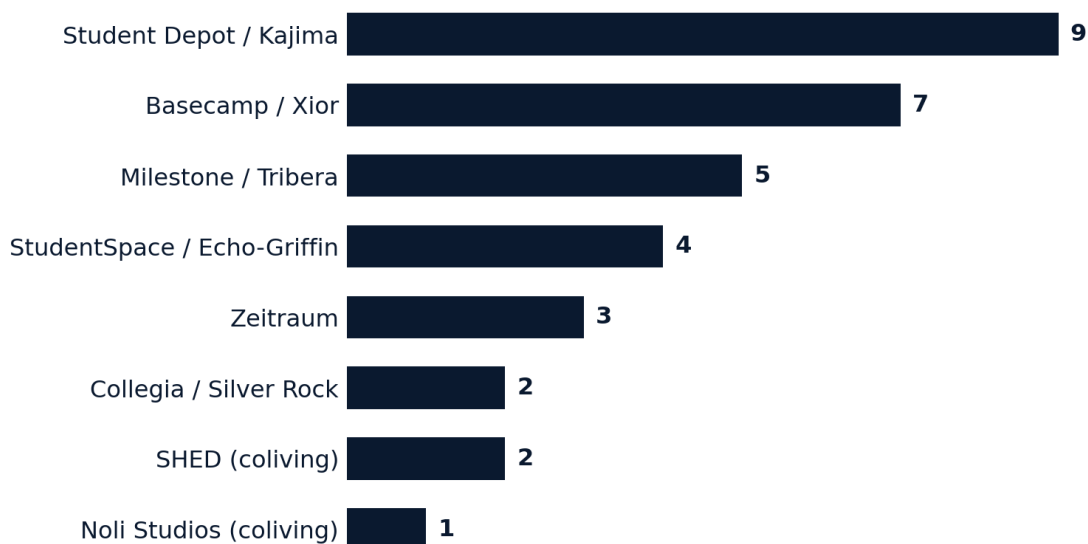
Źródło: GUS BDL, tabela P3937

W województwie pomorskim (Gdańsk) liczba miejsc wzrosła, a w dolnośląskim (Wrocław) wzrosła jeszcze mocniej, mimo spadku liczby samych obiektów, co sugeruje konsolidację: mniej, ale większych i zapewne zmodernizowanych domów studenckich. Najmocniej ucierpiały opolskie i lubuskie, czyli mniejsze rynki akademickie. To ten właśnie spadek, a nie sam wzrost liczby studentów, wygląda na najsilniejszy, najbardziej bezpośredni motor popytu na PBSA.

Kto buduje nowe akademiki

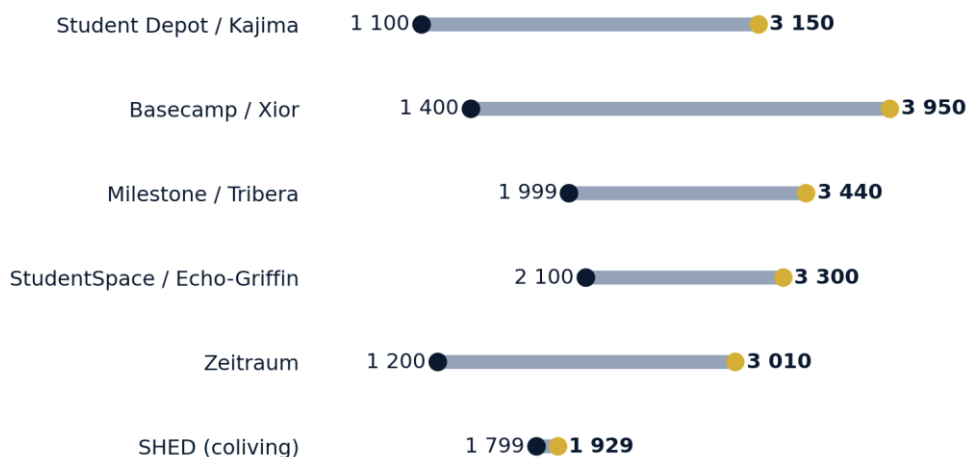
Zespół zebrał dane o 34 obiektach należących do 8 operatorów działających w Polsce, ze scrapingu stron operatorów przeprowadzonego 22 i 23 września 2026 roku. Zestawienie nie jest wyczerpujące: CBRE szacował udział dziewięciu największych operatorów na około 79 procent łóżek PBSA w Polsce, więc pozostałe 21 procent zostaje poza tym raportem.

Liczba obiektów według operatora PBSA, IX 2026



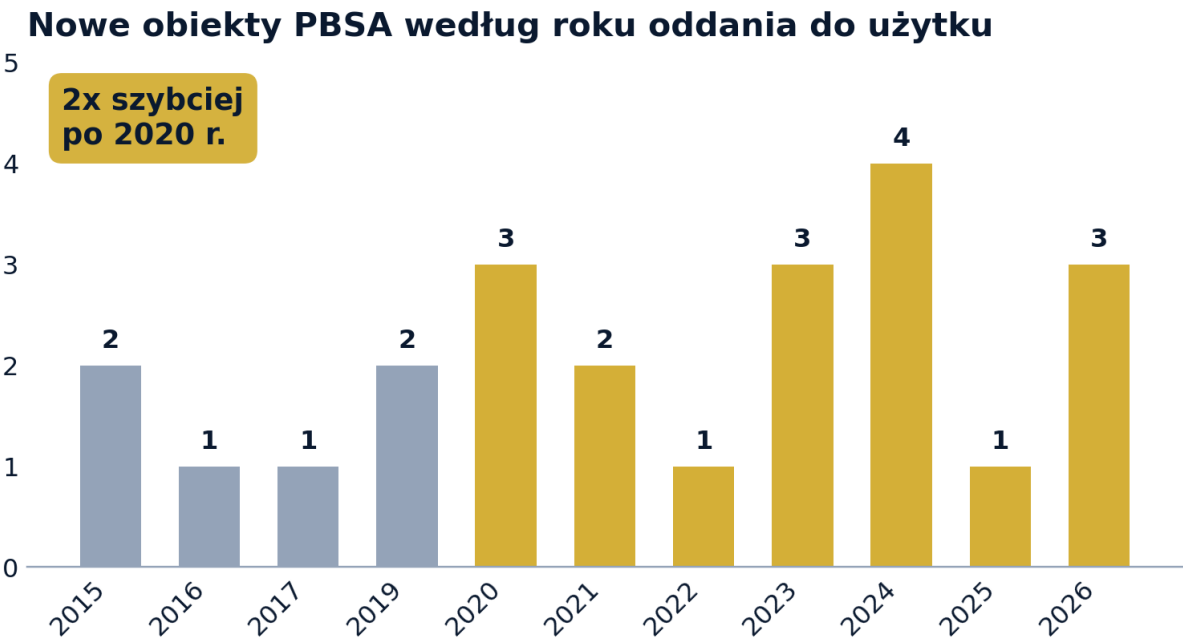
Źródło: własny scraping stron operatorów PBSA, 22-23.09.2026

Zakres cen ofertowych PBSA według operatora (PLN/mies.)



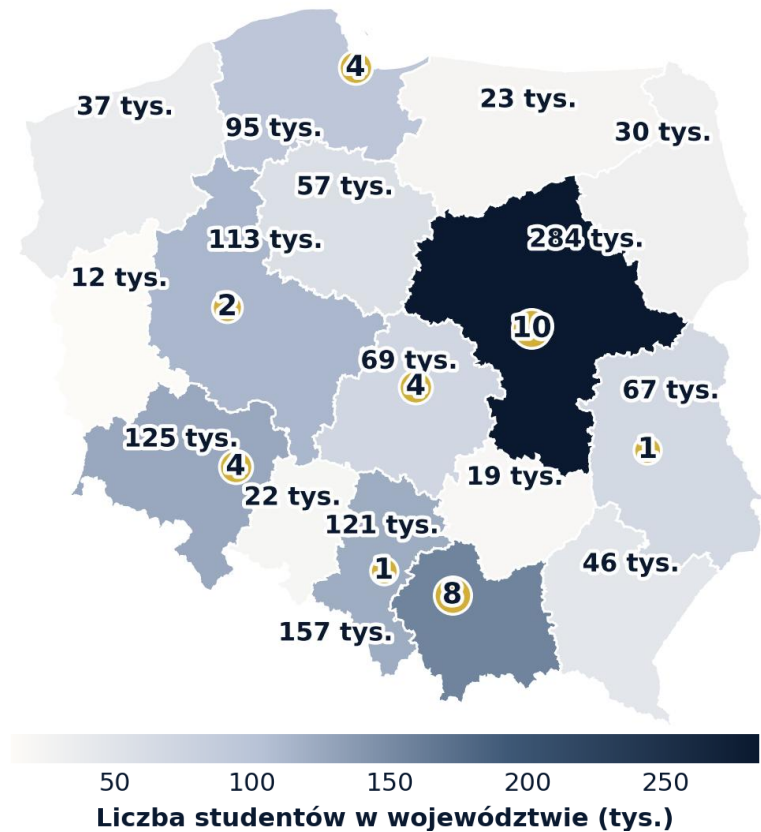
Źródło: własny scraping stron operatorów PBSA, 22-23.09.2026; ceny ofertowe, nie transakcyjne

Student Depot, obecny w siedmiu miastach, prowadzi zarówno liczbą obiektów, jak i rozstawem cen. Największe widełki ma segment coliving (SHED), bo to bardziej znormalizowany produkt. Warto pamiętać, że to ceny ofertowe z dnia scrapingu, czyli „od X złotych”, a nie ceny transakcyjne.



Źródło: własny scraping, 22-23.09.2026 (23 z 34 obiektów z ustalonym rokiem)

Studenci według województw (2024, w tys.) i lokalizacje obiektów PBSA (IX 2026)



Źródło: GUS BDL P3566 (2024); własny scraping stron operatorów PBSA (IX 2026)

W trakcie prac zespół natrafił też na dwa ciekawe tropy: obiekt działający wcześniej jako Unibase w Krakowie został przejęty lub zrebrandowany przez Zeitraum (konsolidacja rynku), a sam scraping ujawnił zupełnie nowy, wcześniej nieujęty obiekt w Krakowie, co sugeruje, że rynek krakowski jest większy, niż wynikało z dotychczasowych zestawień.

Mapa powyżej łączy dwie warstwy: liczbę studentów w województwie i liczbę zidentyfikowanych obiektów PBSA w mieście. PBSA idzie tam, gdzie jest po prostu najwięcej studentów w ogóle, Warszawa i Kraków wyprzedzają resztę kraju, a nie tam, gdzie jest najwyższy odsetek cudzoziemców (to lubelskie i mazowieckie). W lubelskim, mimo najwyższego w kraju odsetka studentów zagranicznych, zespół nie zidentyfikował w tym zestawieniu żadnego obiektu poza jednym w samym Lublinie. To najsłabszy punkt hipotezy o migracji jako głównym motorze popytu na PBSA, do którego wracamy w podsumowaniu.

PBSA w mediach: nie tylko my to widzimy

Segment PBSA zyskał w ostatnim roku zauważalnie więcej uwagi mediów branżowych i doradców rynku nieruchomości. Nasze ustalenia zgadzają się z niezależnymi źródłami rynkowymi, choć same liczby różnią się między dostawcami danych, co samo w sobie jest sygnałem: statystyka tego segmentu w Polsce wciąż dojrzuje.

Źródło i data	Kluczowe ustalenie
CBRE / Eurobuild CEE, 12.11.2025	W 2025 roku oddano do użytku 12 obiektów PBSA (około 3800 łóżek), 8 kolejnych było w budowie, a 30 projektów na etapie planowania. Największe niedobory miejsc notowano w Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu.
Knight Frank / Komercja24.pl, 31.07.2026	Podaż PBSA sięgnęła 17 900 łóżek w pierwszej połowie 2026 roku (wzrost o 24 procent rok do roku), przy obłożeniu ponad 97 procent i dostępności poniżej 4 procent w największych miastach akademickich.
PropertyNews.pl, 14.09.2026	Średni czynsz w prywatnym akademiku wyniósł około 2370 zł miesięcznie, wobec około 825 zł w akademiku publicznym. 86 procent studentów wskazało dobry kontakt z zarządcą jako istotne kryterium wyboru kwatery.
eGospodarka.pl, 28.07.2025	Do roku akademickiego 2026/2027 rynek PBSA miał zyskać blisko 8800 nowych łóżek (wzrost o 70 procent w dwa lata). Stopy kapitalizacji sięgają w Polsce około 6 procent, powyżej poziomów notowanych w Europie Zachodniej.

Rozbieżności w konkretnych liczbach, na przykład łączna podaż PBSA szacowana od około 17 300 do 17 900 łóżek zależnie od dostawcy i miesiąca odczytu, biorą się z różnych metodologii liczenia i z braku jednego, publicznie dostępnego rejestru obiektów PBSA w Polsce. To kolejny argument za tym, że cykliczny, niezależny monitoring ma sens, i właśnie to zamierza teraz robić Instytut Rynku Najmu.

KLUCZOWE USTALENIE

PBSA rośnie dwa razy szybciej po 2020 roku, ale napędza go głównie znikający klasyczny akademik, nie fala zagranicznych studentów.

Werdykt: co z hipotezy się potwierdziło

Hipoteza robocza tego raportu miała trzy elementy. Oto, co o każdym z nich mówią dane.

Element hipotezy	Werdykt	Główne dowody	Zastrzeżenia
Segment PBSA w fazie intensywnego rozwoju	Potwierdzone	Tempo nowych otwarć wzrosło dwukrotnie po 2020 roku; wyszukiwania akademik prywatny przyspieszyły wielokrotnie w tym samym czasie	Brak danych o łącznej liczbie łóżek PBSA w czasie, więc można policzyć tylko liczbę nowych obiektów
Napędzany spadkiem podaży klasycznych akademików	Potwierdzone z zastrzeżeniem	Miejsca w domach studenckich spadły o 10,4 procent (2019-2025), liczba obiektów o 8,9 procent	Trend nie jest jednorodny geograficznie: pomorskie i dolnośląskie odnotowały wzrost w tym samym okresie
Napędzany wzrostem migracji zagranicznej studentów	Częściowo potwierdzone	Odsetek cudzoziemców wzrósł ponad dwudziestokrotnie (2003-2024); wyszukiwania student housing wzrosły kilkunastokrotnie	Korelacja przestrzenna jest słaba: najwyższy odsetek cudzoziemców ma lubelskie, gdzie zidentyfikowano zaledwie jeden obiekt PBSA

Ogólny wniosek: hipoteza jest kierunkowo trafna, ale jej trzeci element, migracja jako główny motor popytu, opiera się na razie bardziej na zbieżności czasowej dwóch ogólnokrajowych trendów niż na udokumentowanym związku przestrzennym między miejscem zamieszkania cudzoziemców a lokalizacją inwestycji PBSA. Mocniejszym motorem wydaje się spadek podaży klasycznych akademików, w połączeniu z rosnącym udziałem niepublicznego szkolnictwa wyższego, które częściej lokuje się w dużych miastach.

Dodatkowa część hipotezy, mówiąca o wartości dodanych funkcjonalności (siłownia, przestrzenie wspólne, ochrona) jako czynnika wyboru PBSA, nie została w tym zestawieniu zweryfikowana. Dane operatorów potwierdzają tylko, że takie udogodnienia są dziś rynkowym standardem, nie że to one, a nie na przykład cena czy lokalizacja, decydują o wyborze najemców. To pytanie do przyszłych, cyklicznych badań Instytutu.

Czego jeszcze nie wiemy

- Nie znamy łącznej liczby łóżek PBSA w Polsce w czasie, bo część operatorów może nie publikować jej na swoich stronach.
- Ceny w tym zestawieniu to ceny ofertowe z dnia scrapingu (22-23.09.2026), nie transakcyjne, a część przeliczono z euro po orientacyjnym kursie.
- Dane GUS o domach studenckich (P3937) obejmują wyłącznie zasoby uczelniane, nie licząc prywatnych stacji poza systemem PBSA.
- Wartości Google Trends dla nowych kategorii są tak niskie, że zbliżają się do pasma szumu pomiarowego tego narzędzia.
- Dane GUS P3449 i P3566 za 2025 rok nie są jeszcze dostępne, więc porównania regionalne kończą się na 2024 roku.
- Zestawienie 34 obiektów PBSA nie jest wyczerpujące: według CBRE pomija około jedną piątą rynku.

Źródła

- Google Trends, Polska, styczeń 2005 do wrzesień 2026
- GUS Bank Danych Lokalnych, tabela P3449, Odsetek studentów cudzoziemców, 2003-2024
- GUS Bank Danych Lokalnych, tabela P3566, Studenci według formy własności uczelni, 2014-2024
- GUS Bank Danych Lokalnych, tabela P3937, Domy i stołówki studenckie, 2019-2025
- Własny scraping stron operatorów PBSA, 22-23.09.2026
- CBRE, szacunek udziału operatorów PBSA, do zweryfikowania przy kolejnej aktualizacji
- [Bełej, M. \(2026\). Google Trends as Indicator of Social Preferences: Causality and Intervention in Poland's Housing Market. Geomatics and Environmental Engineering, 20\(1\).](#)
- [Eurobuild CEE / CBRE, 12.11.2025](#)
- [Knight Frank / Komercja24.pl, 31.07.2026](#)
- [PropertyNews.pl, 14.09.2026](#)
- [eGospodarka.pl, 28.07.2025](#)

CO DALEJ

Początek czegoś większego.

Ten raport otwiera cykliczny program badawczy Instytutu Rynku Najmu poświęcony niszowym segmentom rynku najmu mieszkań: PBSA, PRS i mieszkalnictwu senioralnemu. Kolejne odsłony uzupełnią łączną liczbę łóżek PBSA w czasie i ceny transakcyjne zamiast ofertowych.

Ma być dla tych segmentów tym, czym dla całego rynku najmu jest już kwartalne badanie koniunktury Instytutu: stałym punktem odniesienia, nie jednorazowym opracowaniem. Uwagi i dane uzupełniające od operatorów, inwestorów i badaczy są mile widziane.

© 2026 Arkadiusz Derkacz / Instytut Rynku Najmu / RenTalks. Wszelkie prawa zastrzeżone.