

Colliers: Piața închirierilor de locuințe private pentru studenți va crește în următorii ani. Costurile de cazare sunt cuprinse între 150 și 300 de euro pe luna



Cererea pentru locuințe private de închiriat în rândul studenților este în creștere în regiunea Europei Centrale și de Est (ECE), în toate cele șase economii majore ale României, Ungariei, Cehiei, Slovaciei, Bulgariei și Poloniei, observa consultanții Colliers, iar aceasta tendința atrage atenția marilor investitori.

Daca până în 2021, în prim-planul investitorilor erau Cehia și Polonia, de anul trecut o parte dintre aceștia și-au extins activitatea și în România și Serbia, unde au deja în dezvoltare proiecte rezidențiale destinate exclusiv închirierii. Numarul unităților de cazare în caminele studențești private este de aproximativ 2.500 în București, similar cu cel din Cehia, de exemplu, care are însă doar jumătate din numarul studenților din România. Costurile de cazare sunt cuprinse între 150 și 300 de euro, în funcție de numarul de camere și de condițiile de confort oferite.

Piața locuințelor private pentru studenți este în plina expansiune în țările din ECE-6, iar România, care are aproape 600.000 de studenți, urmează această tendință de creștere. Numai în București există aproximativ 175.000 de studenți care frecventează diferite facultăți, însă oferta de locuințe pentru aceștia este limitată, iar caminele private reprezintă o soluție alternativă de cazare care poate răspunde cererii crescute. Spațiile de cazare din caminele universităților nu depășesc 40.000 de locuri, iar în caminele private mai sunt disponibile încă circa 2.500 locuri.

„După doi ani de pandemie, când cursurile universitare s-au desfășurat la distanță și piața caminelor studențești a fost practic înghețată, 2022 a marcat o revenire la normalitatea pre-pandemică. În contextul acestei evoluții, segmentul PBSA (Purpose Built Student Accommodation) din București și regiunea ECE a cunoscut schimbări și oportunități semnificative. Este evidentă cererea foarte mare pentru spații de cazare private în București, care oferă studenților opțiuni moderne și flexibile de cazare, și la fel de evident este și interesul în creștere al investitorilor pentru acest segment, cautând activ cele mai bune oportunități de dezvoltare pe piața locală. Caminele private rămân încă un sector relativ nou în toată regiunea. Polonia, care are peste 5.100 de astfel de unități de cazare, România, unde sunt deja aproximativ 2.500 de unități în București, și Republica Cehă, cu peste 2.100 de unități, conduc în acest segment al pieței imobiliare“, punctează **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

Disponibilitatea și calitatea locuințelor pentru studenți în regiunea ECE variază în funcție de țară și oraș, arată datele Colliers, orașele mari și centrele universitare oferind cele mai multe opțiuni, și în ceea ce privește camine universitare, dar și cele private. Anul trecut, regiunea ECE-6 a înregistrat aproape 2,7 milioane de studenți, dintre care 9,5% au provenit din străinătate, iar două treimi studiază în Polonia și în România. Mai exact, 1,2 milioane de studenți urmează cursurile unei facultăți în Polonia, pe când în România studiază aproape 600.000 de studenți, iar

cei mai mulți dintre aceștia sunt cazați în Capitala.

„Prețurile închirierilor pentru cazarile studențești private în regiunea ECE variaza între 150 și chiar peste 700 de euro pe luna, cu o medie de circa 300 de euro pe luna. În București, prețurile se situează în partea inferioară a acestui interval, începând de la o chirie de circa 150 de euro și crescând la peste 300 de euro pentru o camera individuală. Având în vedere numărul considerabil de studenți din marile centre universitare, se constată o criză a locurilor în caminele studențești. Astfel, studenții caută alternative de cazare, punând presiune pe piața rezidențială pentru închiriere în special în perioada august-septembrie, cele mai căutate fiind în general locuințele cele mai mici, dar și apartamentele pe care le pot împărți împreună cu alți colegi. Aceasta evoluție indică un potențial imens în țările ECE pentru segmentul caminelor studențești private”, subliniază Gabriel Blanița.

Deja nu mai vorbim la viitor nici despre dezvoltarea segmentului rezidențial destinat închirierii în ansamblu. Consultanții Colliers poartă în prezent discuții cu mai mulți dezvoltatori și investitori privind construcția de ansambluri destinate exclusiv închirierii în câteva zone din București. Potențialul de dezvoltare pentru acest sector ajunge la circa 5.000 de unități în București, în următorii 2-3 ani. Până acum, cererea de acest tip a fost acoperită aproape exclusiv de către micii investitori, care au cumpărat unul până la trei apartamente în scop investițional, pentru a le închiria.