

Studiu realizat de Colliers International și firma de avocatura CMS: 8 camine studentești private sunt în curs de construire în Varșovia, Cracovia și București

Cele 6 piețe din ECE (Europa Centrală și de Est) se extind spre alte sectoare imobiliare, în condițiile în care caminele studentești au fost o opțiune de succes pentru investitorii și dezvoltatorii din Europa de Vest în ultimii 10 ani. Un nou raport realizat de compania de consultanță imobiliară Colliers International și firma de avocatura CMS arată ca ECE se va confrunta cu un deficit semnificativ în ceea ce privește locuințele studentești în următorii 10 ani. Un total de 8 camine studentești private sunt în curs de construire în București (1 proiect), Varșovia și Cracovia.

Piața britanică a înregistrat investiții majore în domeniul locuințelor studentești chiar de la începutul anului 2008, cu 4,59 mld. euro pe an fiind investite în acest sector, potrivit furnizorului de date Real Capital Analytics. Nicio altă țară europeană nu s-a apropiat de același interes pentru astfel de investiții ca Regatul Unit.

În ceea ce privește regiunea ECE, există o serie de motive care au împiedicat dezvoltarea locuințelor studentești private: lipsa accesibilității din punct de vedere financiar, disponibilitatea unor locuințe particulare foarte ieftine (dar de calitate scăzută) și a caminelor de stat, precum și bugetele universitare mici. Actuala ofertă de camine studentești private din 7 orașe-cheie din cele 6 piețe ECE este limitată la 20 de active, iar alte 8 sunt în construcție în Varșovia, Cracovia și București. O schimbare demografică marcată de o creștere puternică a numărului studenților internaționali modifică așteptările și, eventual, accesibilitatea, către normele internaționale.

Apetitul investitorilor pentru caminele studentești private este în creștere

Peste 32% dintre investitorii intervievați pentru raport sunt implicați deja în dezvoltarea caminelor studentești private în ECE sau au indicat că intenționează să fie. Polonia este cea mai populară piață atât pentru activitatea investițională existentă, cât și pentru cei care intenționează să investească în viitor (50% dintre respondenți), urmată de Cehia (28%) și Ungaria (14%). Conform raportului, în multe regiuni, oferta este cu mult sub cererea prognozată.

Potrivit datelor Colliers, majoritatea orașelor din ECE vor suferi de o lipsă semnificativă în ceea ce privește caminele studentești până în 2028. Folosind modelul cerere/ofertă, care corespunde unei ipoteze care calculează numărul de studenți străini din oraș comparativ cu numărul de paturi disponibile, datele arată că Varșovia va avea cel mai mare deficit de locuințe în 2028 (-8,399 deficit în numărul de paturi), urmat de Budapesta (-3,679), Cracovia (-1,227) Praga (-1,795) și Bratislava (-298). Bucureștiul este singurul oraș care ar fi pe plus. Mai mulți studenți din Cehia, Slovacia, Ungaria și România locuiesc în camine studentești față de media europeană, conform datelor din sondajul EuroStudent VI: acest lucru se întâmplă în ciuda ofertei foarte scăzute de camine studentești private din aceste țări.

Mark Robinson, CEE Research Specialist în Colliers International, a declarat: „Activitatea și cheltuielile studenților nu se pliază neapărat pe un ciclu economic. Astfel, cererea utilizatorului final nu este corelată cu cea pentru sectoarele mai legate de dinamica rapidă a PIB-ului, cum sunt, de exemplu, cele de birouri sau de industrial. Aceste caracteristici merită să fie luate acum în considerare de investitori, având în vedere că estimările privind creșterea PIB pentru zona euro (și alte țări din întreaga lume) tocmai ce sunt revizuite în jos.”

Peste 87% dintre investitorii intervievați cred că există un deficit semnificativ în oferta de camine studentești private în ECE. Când investitorii au fost întrebați dacă ar construi sau ar cumpara astfel de proprietăți în ECE, o majoritate clară (74%) a respondenților a înclinat mai degrabă spre dezvoltarea de la zero a acestora decât spre a cumpara un astfel de produs deja existent.

În România, statul ofera anumite beneficii pentru investitorii care dezvoltă proiecte private de locuințe studențești: dreptul gratuit de utilizare a terenurilor publice, împrumuturi cu dobânda subvenționată de până la 25% din bugetul de stat și conectarea gratuită la utilități.

Va avea loc o reînnoire a caminelor studențești?

Studenții intervievați pentru un sondaj din 2017 și-au exprimat frustrarea față de calitatea scăzută a locuințelor din regiune, iar România a înregistrat cel mai mare nivel de nemulțumire legat de costul locuințelor, locația și calitatea lor, precum și timpul de navetă. Polonia și Bulgaria au înregistrat rezultate la fel de scăzute, sugerând astfel că fenomenul ar putea fi regional.

În ceea ce privește studenții străini ca procent din populația regiunii, numărul acestora a crescut în medie cu 3,6% față de anul precedent, astfel că o reînnoire a stocului de locuințe studențești ar putea fi tardivă pentru a atrage studenți internaționali și locali, cei din urmă înregistrând o scădere în ultimii ani. Accesibilitatea din punct de vedere financiar este, după cum arată studiul, o problemă, în special pentru studenții locali. Peste 20% dintre studenții chestionați în 2017 în țările ECE, cu excepția Republicii Ceha, au fost expuși unui stres financiar.

Wojciech Koczara, CEE Head of Real Estate and Construction în cadrul CMS, a declarat: „Oferta actuală de camine studențești private din cele 6 piețe ECE este în prezent limitată la 20 de active. Dar, cu 8 aflate în prezent în curs de construcție în Varșovia, Cracovia și București, activitatea de dezvoltare în acest sector este în creștere, pe măsura ce investitorii încep să realizeze potențialul acestuia. Cu un randament constant de investiții de 5-7% în întreaga Europă și cu o cerere mare din partea studenților străini pentru activele din ECE, potențialul de dezvoltare este enorm, deși costurile de închiriere rămân o problemă.”