

Sławomir Piszczek
ORCID: 0009-0000-1062-910X
slawomir.piszczek@kul.pl
Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II

<https://doi.org/10.26366/PTE.ZG.2024.265>

Open Access CC BY 4.0



Cytowanie: Piszczek, S. (2024). Domy studenckie w Polsce w latach 2019-2022 – znaczenie oraz zmiany. *Zeszyty Naukowe Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego w Zielonej Górze*, 21, s. 100-115. DOI: 10.26366/PTE.ZG.2024.265

Domy studenckie w Polsce w latach 2019-2022 – znaczenie oraz zmiany

Abstrakt: Celem niniejszego artykułu jest charakterystyka domów studenckich (akademików) jako specyficznego rodzaju nieruchomości oraz identyfikacja zmian, jakie zaszły w ich dostępności, pojemności i wykorzystaniu przez studentów oraz doktorantów w Polsce w latach 2019-2022. Nieruchomości tego typu nie często stanowią przedmiot badań naukowych, w przeciwieństwie do nieruchomości mieszkaniowych, a umożliwiają zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych studentów, zatem zasadnym jest podjęcie tego obszaru badawczego. Aby zidentyfikować zmiany, które miały miejsce w rozważanym zakresie, zastosowano metodę analizy porównawczej oraz wykorzystano dane Głównego Urzędu Statystycznego. W pierwszej kolejności skupiono się na aspektach teoretycznych domów studenckich. W dalszej części artykułu przedstawione zostały zmiany jakie nastąpiły w zakresie liczebności akademików, a także znajdujących się w nich miejsc przeznaczonych dla studentów oraz doktorantów. Następnie przeanalizowano jaka liczba studentów oraz doktorantów korzystała z oferty akademików w Polsce. Kończącym elementem było zwrócenie uwagi na znaczenie domów studenckich w kontekście zakwaterowania studentów i doktorantów, a także w zakresie ich cenowej atrakcyjności.

Słowa kluczowe: domy studenckie, akademiki, nieruchomości, studenci

Student houses in Poland in 2019-2022 – relevance and changes

Abstract: The aim of this article is to characterise student houses (dormitories) as a specific type of real estate and to identify changes that have taken place in their availability, capacity and use by students and doctoral students in Poland between 2019 and 2022. Real estate of this type is not often the subject of academic research, unlike residential real estate, and it enables students' housing needs to be met, so it is reasonable to address this research area. In order to identify the changes that have taken place in the area under consideration, the comparative analysis method was applied and data from the Central Statistical Office was used. The theoretical aspects of student residences were focused on first. The article then presents the changes that have taken place in terms of the number of dormitories and the number of places for students and doctoral students in them. It then analyses the number of students and doctoral students using student halls of residence in Poland. The final element was to draw attention to the importance of student residences in the context of accommodation for students and doctoral students, and also in terms of their price attractiveness.

Keywords: student houses, dormitories, real estate, students

JEL: I23, R31, R21, L85

Wstęp

Tematyka domów studenckich nie często stanowi przedmiot badań naukowych. Na pewno nie jest ona tak popularna jak kwestia rynku mieszkaniowego, mieszkania, preferencji mieszkaniowych czy też warunków mieszkaniowych, na których temat publikowane są monografie (np. Bryx, 2021; Strączkowski, 2021; Głowicka-Wołoszyn, Kozera, Stanisławska & Wołoszyn, 2021). Taka sytuacja może wynikać z faktu, że zazwyczaj kwaterunek (zamieszkanie) w akademiku jest stanem przejściowym, który trwa przez okres studiów. Niemniej jednak w pewien sposób jest to ważny czas w życiu młodego człowieka, który podczas studiów opuszcza swoje miasto rodzinne i przeprowadza się do nowego, najczęściej znacznie oddalonego, miasta akademickiego. M. Szafrąński zauważa, że okres mieszkania w akademiku jest jednym z etapów „mieszkaniowej ewolucji” i znajduje się pomiędzy okresem mieszkania z rodzicami a wynajęciem pokoju w mieszkaniu ze współlokatorami. Ostatnim zaś etapem jest tutaj wynajmowanie całego mieszkania (Szafrąński, 2019, s. 341). W związku z tym, że tematyka domów studenckich jest ważna z uwagi na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych studentów, autor zdecydował się na podjęcie tego tematu badawczego.

Celem niniejszego artykułu jest charakterystyka domów studenckich (akademików) jako specyficznego rodzaju nieruchomości oraz identyfikacja zmian, jakie zaszły w ich dostępności, pojemności i wykorzystaniu przez studentów oraz doktorantów w Polsce w latach 2019-2022.

W oparciu o cel pracy sformułowano następujące pytanie badawcze: Jakie zmiany zaszły w zakresie dostępności, pojemności i wykorzystania domów studenckich przez studentów oraz doktorantów w Polsce w latach 2019-2022?

W przygotowaniu tego artykułu skoncentrowano się na domach studenckich zlokalizowanych w Polsce, a co za tym idzie autor korzystał z krajowej literatury przedmiotu oraz danych prezentowanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS). Do zidentyfikowania zmian jakie zaszły w analizowanym okresie czasu wykorzystano metodę analizy porównawczej.

Domy studenckie jako rodzaj nieruchomości

Pojęcie nieruchomości w polskim prawodawstwie jest regulowane w art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego. Definicja ta określa, że „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności” (Ustawa, 1964, art. 46 § 1). Oczywiście pojęcie nieruchomości można również rozumieć na gruncie ekonomii, gdzie traktowana jest ona jako

kapitał rzeczowy, będący częścią zasobu i powstały w wyniku zaangażowania środków stanowiących kapitał finansowy (Kucharska-Stasiak, 2016, s. 19).

Wszystkie nieruchomości posiadają swoiste cechy, które wyróżniają je na tle innych dóbr materialnych (Rynio, 2021, s. 22-23). Dotyczą one również nieruchomości w postaci domów studenckich. Te, podobnie jak nieruchomości mieszkaniowe, zapewniają możliwość realizacji wielu potrzeb człowieka, które również zmieniają się na przestrzeni czasu (Gawron, 2016, s. 18-21). W przypadku użytkowników domów studenckich, spośród szerokiego katalogu realizowanych potrzeb, wyszczególnić należy realizację podstawowych potrzeb bytowych, nawiązywanie relacji społecznych oraz naukę.

Jak podaje Słownik Języka Polskiego PWN, dom studencki (dom akademicki) to: „budynek, w którym mieszkają studenci”(Słownik Języka Polskiego PWN, 2024). Definicję tego rodzaju nieruchomości określa również Główny Urząd Statystyczny, według którego dom studencki (ang. student dormitory) to: „obiekt mieszkalny prowadzony przez uczelnię (lub inny podmiot, w tym również organizację studencką, na podstawie zlecenia uczelni), w ramach świadczeń na rzecz studentów”(GUS, 2024a). Ponadto, GUS klasyfikuje tego rodzaju obiekty jako budynki zbiorowego zakwaterowania (GUS, 2022, s. 26).

Ważną kwestią dotyczącą domów studenckich jest ich struktura własnościowa, która również łączy się ze strategiami finansowania inwestycji w akademiki. W toczącej się dyskusji dotyczącej struktury własnościowej domów studenckich pojawia się kwestia modeli finansowania inwestycji w akademiki. Z badań przeprowadzonych przez M. Rymarzak i D. Trojanowskiego wynika, że najkorzystniejszym modelem finansowania inwestycji w przedmiotowe nieruchomości jest zlokalizowanie domu studenckiego poza kampusem uczelni, wybudowanie przez inwestora prywatnego oraz objęcie jego zarządem. Autorzy tego badania jednak wskazują, że przeprowadzona przez nich analiza dotyczyła wybranych kryteriów, różnicujących poszczególne warianty finansowania inwestycji w akademiki. Nie zostały również przyjęte wagi poszczególnych kryteriów, analiza miała charakter jakościowy, a ostateczna decyzja o wyborze modelu finansowania powinna być uzależniona od konkretnej sytuacji danej uczelni wyższej. Istotnym spostrzeżeniem jest również to, że osoby będące na stanowiskach kierowniczych na polskich uczelniach wyższych w głównej mierze są naukowcami, którzy nie posiadają odpowiedniego doświadczenia menadżerskiego (Rymarzak & Trojanowski, 2017).

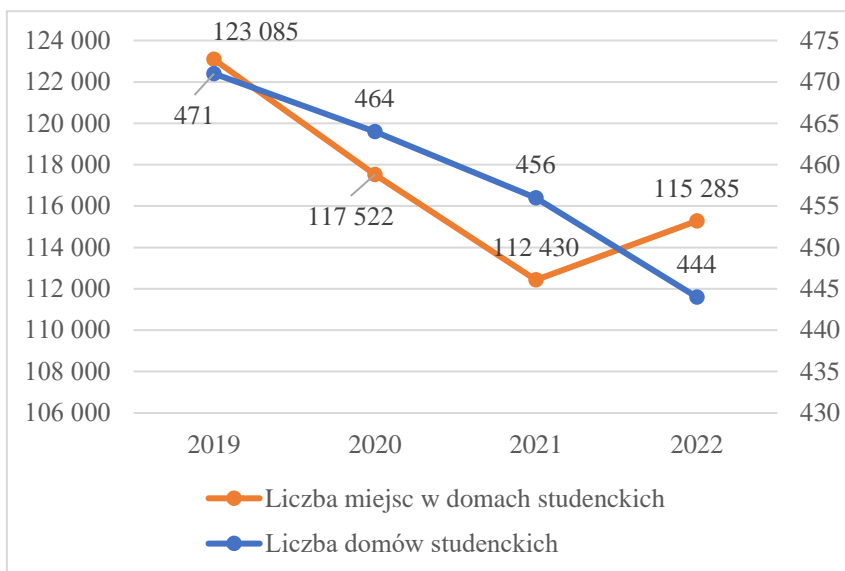
Domy studenckie są zatem jednym z rodzajów nieruchomości, które występują na polskim rynku zakwaterowania. Przeznaczone są one w głównej mierze dla studentów i doktorantów, którzy opuszczają swoje miasto rodzinne i przyjeżdżają do miasta akademickiego na studia.

Akademiki są powiązane z uczelniami wyższymi, jednak coraz częściej zauważyć można na polskim rynku akademiki należące do podmiotów prywatnych.

Zmiany w liczbie domów studenckich oraz liczbie miejsc kwaterunkowych

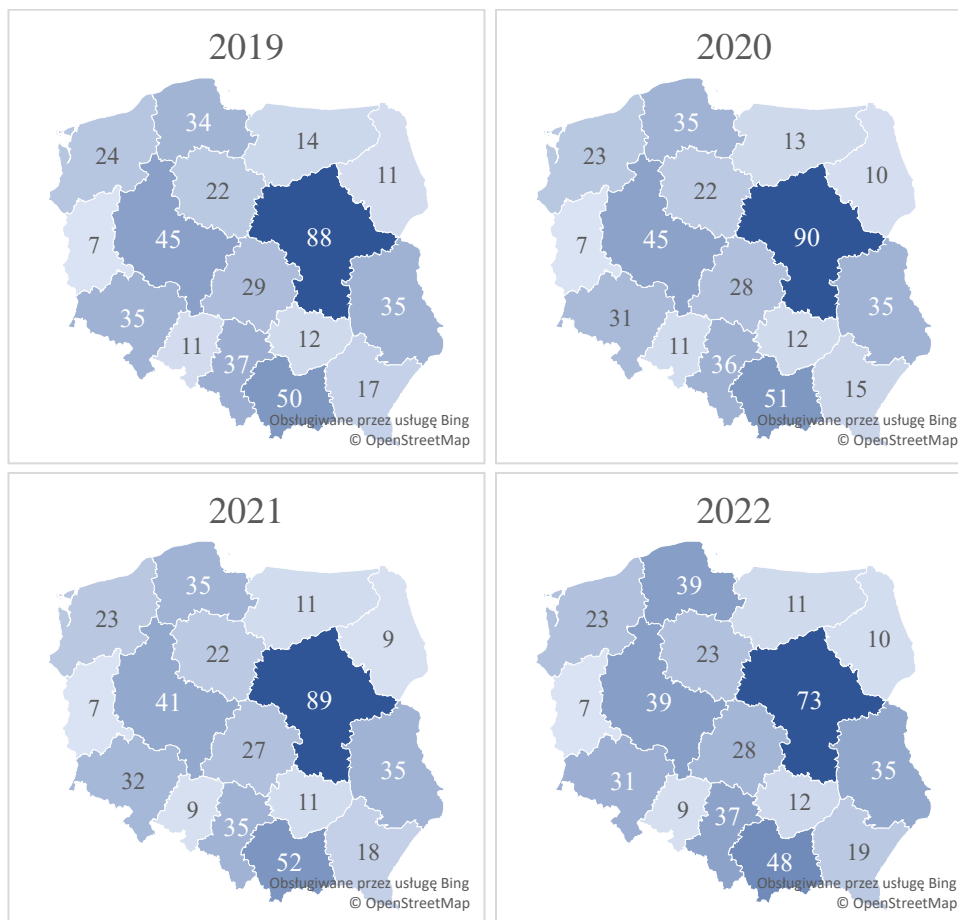
Dostępne w statystyce publicznej dane dotyczące liczby domów studenckich oraz wskaźników odnoszących się do akademików dotyczą lat 2019-2022. Skupiają się one wokół liczby domów studenckich, liczby miejsc w domach studenckich, liczby studentów korzystających z domów studenckich, studentów korzystających z domów studenckich w ujęciu procentowym do ogółu studentów, liczby doktorantów korzystających z domów studenckich oraz procentowego ujęcia liczby doktorantów korzystających z domów studenckich w odniesieniu do ogółu doktorantów.

Koncentrując się w pierwszej kolejności na dwóch głównych zmiennych, czyli liczbie domów studenckich oraz liczbie miejsc w tychże domach, zauważyć należy ogólną tendencję spadkową w zakresie liczby akademików jakie znajdują się w Polsce. W kolejnych latach występowała stała tendencja spadkowa w zakresie liczebności domów studenckich. W roku 2019 było ich 471, w 2020 – 464, w 2021 – 456, zaś w roku 2022 – 444. W rozważanym okresie czasu w Polsce ubyło 27 akademików. O ile w przypadku ilości akademików w latach 2019-2022 występuje systematyczna tendencja spadkowa, to w zakresie liczby miejsc wartość ta malała do 2021 roku, a następnie wzrosła w 2022 roku. W 2019 roku w usytuowanych na terenie Polski domach studenckich znajdowało się 123 085 miejsc. W kolejnym roku było to 117 522 miejsca, a w roku 2021 – 112 430 miejsc. W tymże roku odnotowano najmniejszą liczbę miejsc w akademikach. W ostatnim roku analizy, czyli 2022, miejsc tych było 115 285. Na przestrzeni badanego okresu czasu lat 2019-2022 liczba miejsc w domach studenckich zmniejszyła się o 7800 miejsc. Zauważyć należy, że pomimo spadku ogólnej liczby akademików w Polsce, w 2022 roku w odniesieniu do 2021 roku, zwiększyła się liczba dostępnych miejsc. Opisane zmiany przedstawiono na rysunku 1.



Rysunek 1. Liczba domów studenckich oraz liczba miejsc w domach studenckich w Polsce w latach 2019-2022
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (GUS, 2024b)

Przechodząc do przestrzennego zróżnicowania liczby domów studenckich w Polsce, zaznaczyć trzeba, że dane te są raportowane w Banku Danych Lokalnych GUS w podziale względem województw. Zróżnicowanie występowania akademików w poszczególnych województwach w Polsce w rozważanych latach 2019-2022 przedstawiono na rysunku 2.

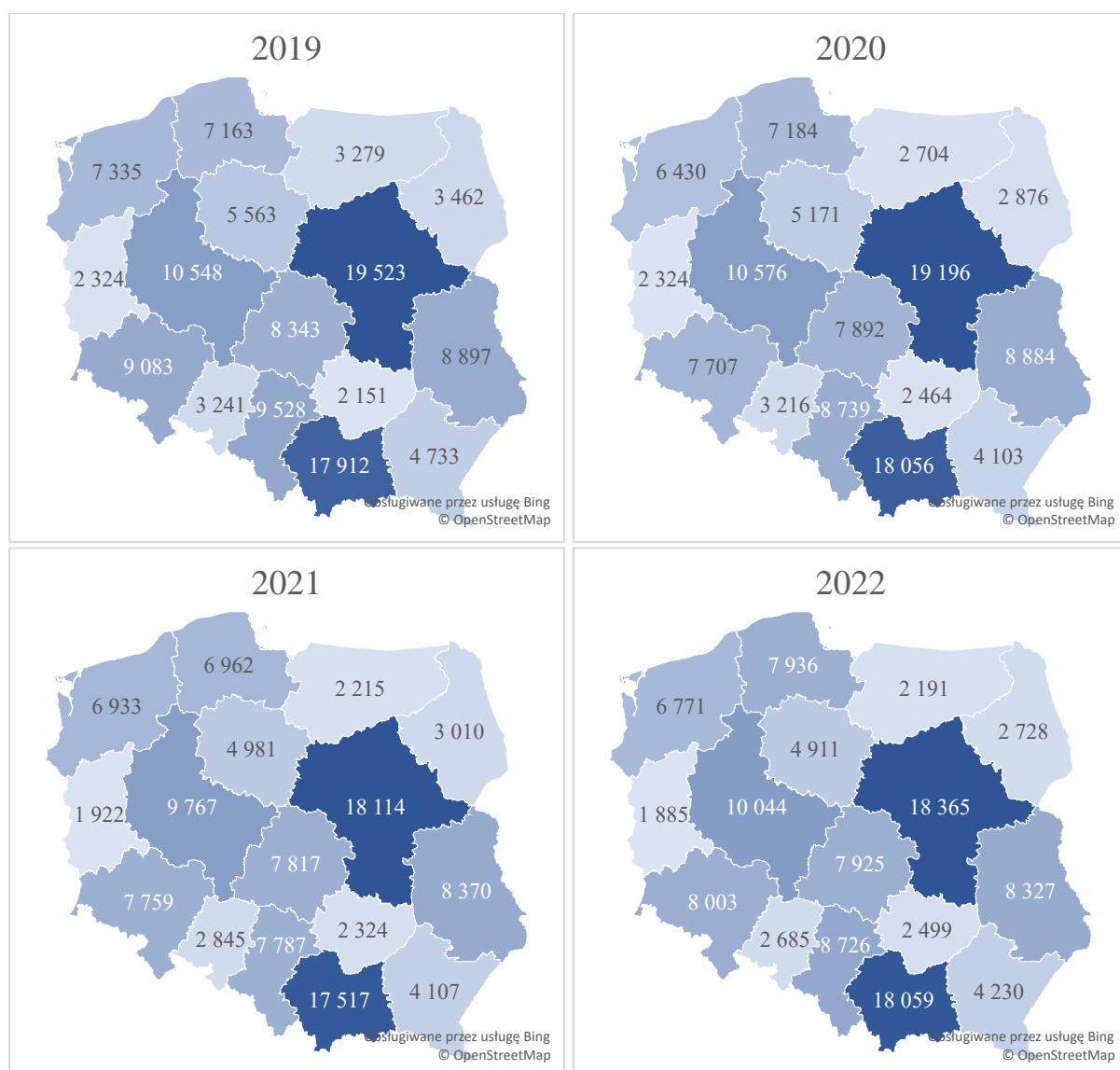


Rysunek 2. Liczba domów studenckich w poszczególnych województwach w latach 2019-2022
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (GUS, 2024b)

Największa ilość domów studenckich w 2019 roku zlokalizowana była na terenie województwa mazowieckiego (88). Z kolei najmniej akademików było na obszarze województwa lubuskiego (7). Co istotne, we wszystkich rozważanych latach najmniej akademików usytuowanych było na terenie województwa lubuskiego, a najwięcej na obszarze województwa mazowieckiego. Uwzględniając dane ze skrajnych lat badanego zakresu czasowego należy stwierdzić, że liczba akademików zmniejszyła się w dziewięciu województwach – dolnośląskim (-11,43%), łódzkim (-3,45%), małopolskim (-4,00%), mazowieckim (-17,05%), opolskim (-18,18%), podlaskim (-9,09%), warmińsko-mazurskim (-21,43%), wielkopolskim (-13,33%) i zachodniopomorskim (-4,17%). Na obszarze czterech województw odnotowano stagnację w tym zakresie (lubelskim, lubuskim, śląskim, świętokrzyskim), zaś tylko w trzech województwach wzrosła ilość domów studenckich – kujawsko-pomorskim (4,55%), podkarpackim (11,76%) i pomorskim (14,71%). Podkreślić należy, że w ujęciu procentowym najwięcej akademików ubyło na obszarze województwa warmińsko-mazurskiego (-21,43%), zaś najwięcej przybyło na terenie województwa pomorskiego (14,71%). Główną tendencją jaka miała miejsce w Polsce w tych latach było zmniejszanie się liczby akademików.

Zauważyć można, że w badanym okresie czasu liczba domów studenckich zlokalizowanych w poszczególnych województwach zmieniała się różnokierunkowo. Dominująca była tendencja spadkowa, którą odnotowano w dziewięciu województwach.

Zmiany w obrębie liczby miejsc w domach studenckich na przestrzeni analizowanych lat 2019-2022 wykazywały wyraźną tendencję malejącą. Jedynie w trzech województwach wielkość zasobu miejsc w domach studenckich się zwiększyła. Nastąpiło to w województwie małopolskim (0,82%), pomorskim (10,79%) oraz świętokrzyskim (16,18%). W pozostałych województwach liczba miejsc w akademikach zmniejszyła się. Najmniejszy ubytek miejsc odnotowano w województwie wielkopolskim (-4,78%), zaś największy w województwie warmińsko-mazurskim (-33,18%). Procentowe zmiany liczby miejsc w domach studenckich dla wszystkich województw zawarto w tabeli 2. Zróżnicowanie przestrzenne liczby miejsc dostępnych w akademikach w rozważanych latach przedstawiono na rysunku 3.



Rysunek 3. Liczba miejsc w domach studenckich w poszczególnych województwach w latach 2019-2022

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (GUS, 2024b)

Pod względem liczby miejsc w domach studenckich dominują w Polsce dwa województwa, w sposób znaczący odbiegające od pozostałych. Jest to województwo mazowieckie oraz małopolskie. Na terenie Mazowsza w 2019 roku znajdowały się 19 523 miejsca przeznaczone dla studentów oraz doktorantów, zaś na obszarze Małopolski było to 17 912 miejsc. W 2022 roku we wspomnianych województwach nadal usytuowanych było najwięcej miejsc w akademikach, jednak tylko w Małopolsce liczebność tychże miejsc zwiększyła się na przestrzeni lat. W województwie lubuskim najmniejszej liczbie akademików towarzyszyła najmniejsza liczba zlokalizowanych w nich miejsc. Sytuacja taka miała miejsce w latach 2020-2022. Jedynie w 2019 roku to w województwie świętokrzyskim odnotowano najmniejszą liczbę dostępnych miejsc. Wśród wszystkich szesnastu województw tylko w trzech zwiększyła się w badanym okresie liczba dostępnych dla studentów i doktorantów miejsc w akademikach.

Główną tendencją było ograniczanie zasobu miejsc w domach studenckich, które dominowało na obszarze trzynastu województw.

Szczególne zmiany, warte zauważenia odnotowano w przypadku województwa pomorskiego, gdzie wzrostowi liczby domów studenckich towarzyszył wzrost liczby miejsc w akademikach. Na obszarze województwa świętokrzyskiego pomimo braku zmian w liczbie akademików (między pierwszym a końcowym rokiem analizy) wzrosła liczba dostępnych miejsc kwaterunkowych dla studentów i doktorantów. Na terenie Małopolski mimo zmniejszenia się ilości akademików, zwiększyła się jednak ilość dostępnych miejsc. Odmienna sytuacja wystąpiła w województwie kujawsko-pomorskim oraz podkarpackim. Tutaj, bowiem wzrostowi w zakresie liczebności domów studenckich towarzyszyło ograniczenie ilości miejsc. Zauważyć również należy, że liczebność domów studenckich, a także znajdujących się w nich miejsc jest bardzo zróżnicowana terytorialnie. Dla obu tych danych obliczony współczynnik zmienności wyniósł w każdym z rozważanych lat ponad 60%, a dla niektórych lat jego wartość znajdowała się w okolicach 70% (tabela 1). Obrazuje to, że nie ma równomiernego rozłożenia lokalizacyjnego akademików w Polsce. Głównie są one dostępne na obszarze województw gdzie usytuowane są duże miasta i znajdujące się tam ważne ośrodki akademickie.

Tabela 1. Zróżnicowanie liczebności domów studenckich oraz miejsc w domach studenckich w Polsce w latach 2019-2022

Wyszczególnienie	Liczba domów studenckich				Liczba miejsc w domach studenckich			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
Średnia	29	29	29	28	7693	7345	7027	7205
Min.	7	7	7	7	2151	2324	1922	1885
Max.	88	90	89	73	19 523	19 196	18 114	18 365
Rozstęp	81	83	82	66	17 372	16 872	16 192	16 480
Odchylenie standardowe	19,68	20,28	20,20	16,97	4938,07	4962,66	4754,58	4911,98
Współczynnik zmienności (V) [%]	66,87	69,94	70,87	61,15	64,19	67,56	67,66	68,17

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (GUS, 2024b).

W tabeli 2 ukazano procentową zmianę jaka dokonała się w zakresie ilości domów studenckich oraz zlokalizowanych w nich miejsc, odnosząc wielkości z roku 2022 (ostatniego roku analizy) do roku 2019 (będącego pierwszym rokiem badania).

Tabela 2. Zmiana procentowa w zakresie liczby domów studenckich oraz liczby miejsc w domach studenckich względem województw (2022/2019)

Wyszczególnienie	Liczba domów studenckich	Liczba miejsc w domach studenckich
	2022/2019 [%]	2022/2019 [%]
Dolnośląskie	-11,43	-11,89
Kujawsko-pomorskie	4,55	-11,72
Lubelskie	0,00	-6,41
Lubuskie	0,00	-18,89
Łódzkie	-3,45	-5,01
Małopolskie	-4,00	0,82
Mazowieckie	-17,05	-5,93
Opolskie	-18,18	-17,16
Podkarpackie	11,76	-10,63
Podlaskie	-9,09	-21,20
Pomorskie	14,71	10,79
Śląskie	0,00	-8,42
Świętokrzyskie	0,00	16,18
Warmińsko-mazurskie	-21,43	-33,18
Wielkopolskie	-13,33	-4,78
Zachodniopomorskie	-4,17	-7,69

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (GUS, 2024b).

Analiza zamieszkania studentów i doktorantów w domach studenckich

W przypadku wcześniej analizowanych danych, obrazowały one jak zmieniła się liczba domów studenckich oraz liczba miejsc w tychże domach w poszczególnych województwach na przestrzeni lat. Uzupełnieniem tamtych danych jest struktura zamieszkania studentów i doktorantów w akademikach na przestrzeni lat 2019-2022, którą przedstawiono w tabeli 3.

Tabela 3. Struktura zamieszkania studentów i doktorantów w domach studenckich w Polsce w latach 2019-2022

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022
Studenci korzystający z domów studenckich	85 878	48 469	71 194	76 960
Studenci korzystający z domów studenckich w % ogółu studentów	7,1	4,0	5,8	6,3
Doktoranci korzystający z domów studenckich	1131	783	1808	1092
Doktoranci korzystający z domów studenckich w % ogółu doktorantów	3,4	2,5	6,5	4,5

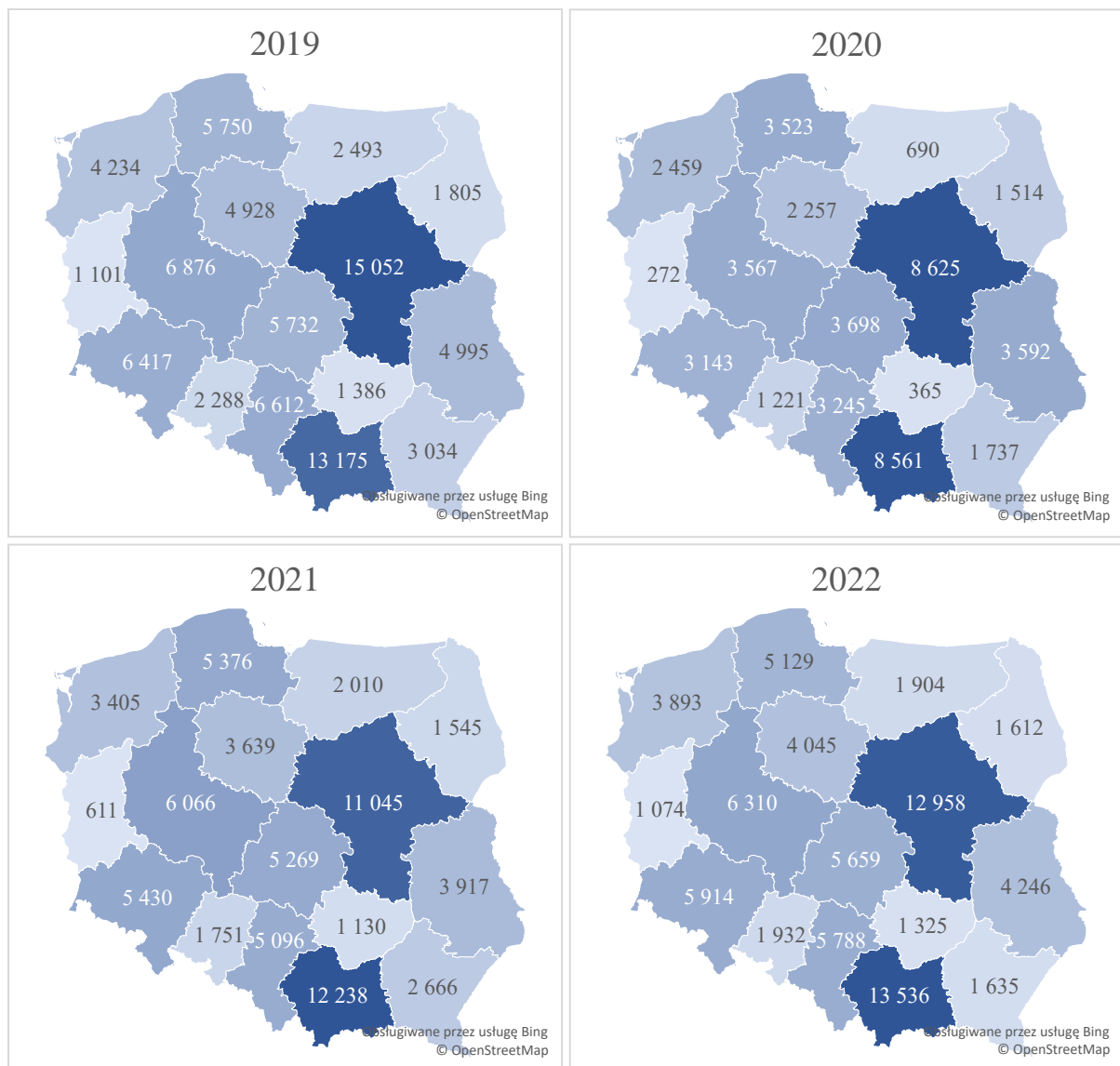
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (GUS, 2024b).

W badanym zakresie czasowym, największa liczba studentów zamieszkiwała w akademikach w 2019 roku (85 878 studentów). Należy zauważyć, że najmniej studentów było zakwaterowanych w domach studenckich w 2020 roku (48 469 studentów), co zapewne było spowodowane początkiem pandemii Covid-19, która w pierwszych miesiącach owego roku pojawiła się w Polsce. Dane z lat 2021 oraz 2022 ukazują mniejsze obłożenie domów studenckich w porównaniu do roku 2019, jednak w 2022 roku z akademików korzystało więcej studentów niż w roku poprzednim. Warto również przeanalizować wielkość obłożenia domów studenckich przez studentów za pomocą raportowanego przez GUS wskaźnika studentów korzystających z akademików jako procenta ogólnej liczby studentów. Zauważyć należy, że w ujęciu procentowym zakwaterowanie studentów w akademikach nie stanowi znacznego

udziału. Ten rodzaj kwaterunku w ostatnich latach dotyczył maksymalnie 7,1% studentów (w 2019 roku). Również w przypadku tego wskaźnika zauważalny jest jego wzrost w roku 2021 oraz 2022. Co więcej, wskaźnik ten w roku 2022 osiągnął wartość większą niż w 2021. Patrząc zatem na sytuację z lat 2021-2022 zaobserwować można rosnące zainteresowanie zamieszkaniem w domach studenckich. Jednak i tak jest ono mniejsze od pierwszego roku przeprowadzanej analizy, czyli roku 2019.

W przypadku doktorantów, najwięcej z nich korzystało z możliwości zamieszkania w domach studenckich w 2021 roku (1808 doktorantów), z kolei najmniej, podobnie jak w przypadku studentów, w roku 2020 (783 doktorantów). Na podstawie raportowanych danych stwierdzić można, że liczba zakwaterowanych doktorantów na przestrzeni rozważanych lat nie wykazuje określonego trendu. Procentowy udział doktorantów, którzy korzystają z oferty domów studenckich do ogólnej liczby doktorantów wskazuje również na małe znaczenie akademików w zapewnieniu zakwaterowania doktorantów. W rekordowym 2021 roku jedynie 6,5% wszystkich doktorantów mieszkało w domach studenckich.

O ile w przypadku liczby dostępnych miejsc w domach studenckich prym w badanym okresie wiodło województwo mazowieckie, o tyle w zakresie rzeczywistego wykorzystania miejsc w akademiach przez studentów od 2021 roku dominować zaczyna województwo małopolskie. W latach 2019-2020 najwięcej mieszkańców akademików (w grupie studentów) znajdowało się na terenie Mazowsza. Podobnie jak w przypadku liczby domów studenckich, a także usytuowanych w nich miejsc (z wyjątkiem roku 2019), najmniejsza ilość studentów mieszkała w akademikach w województwie lubuskim. Przedstawione na rysunku 4 rozproszenie w zakresie wykorzystania miejsc przez studentów jest wynikiem dostępności tego rodzaju nieruchomości, a także już wspomnianego ich zlokalizowania w głównych ośrodkach akademickich. Zauważalne natomiast jest znaczne zmniejszenie liczby studentów mieszkających w domach studenckich w 2020 roku, co spowodowane było pandemią Covid-19 i faktem, że wówczas budynki tego rodzaju były wykorzystywane do celów kwarantanny. Odwołanie zajęć stacjonarnych oraz przejście na kształcenie w trybie zdalnym spowodowało, że studenci w znacznej ilości powrócili do swoich rodzinnych miast, a pozostać mogły osoby, które nie miały możliwości wyjazdu.

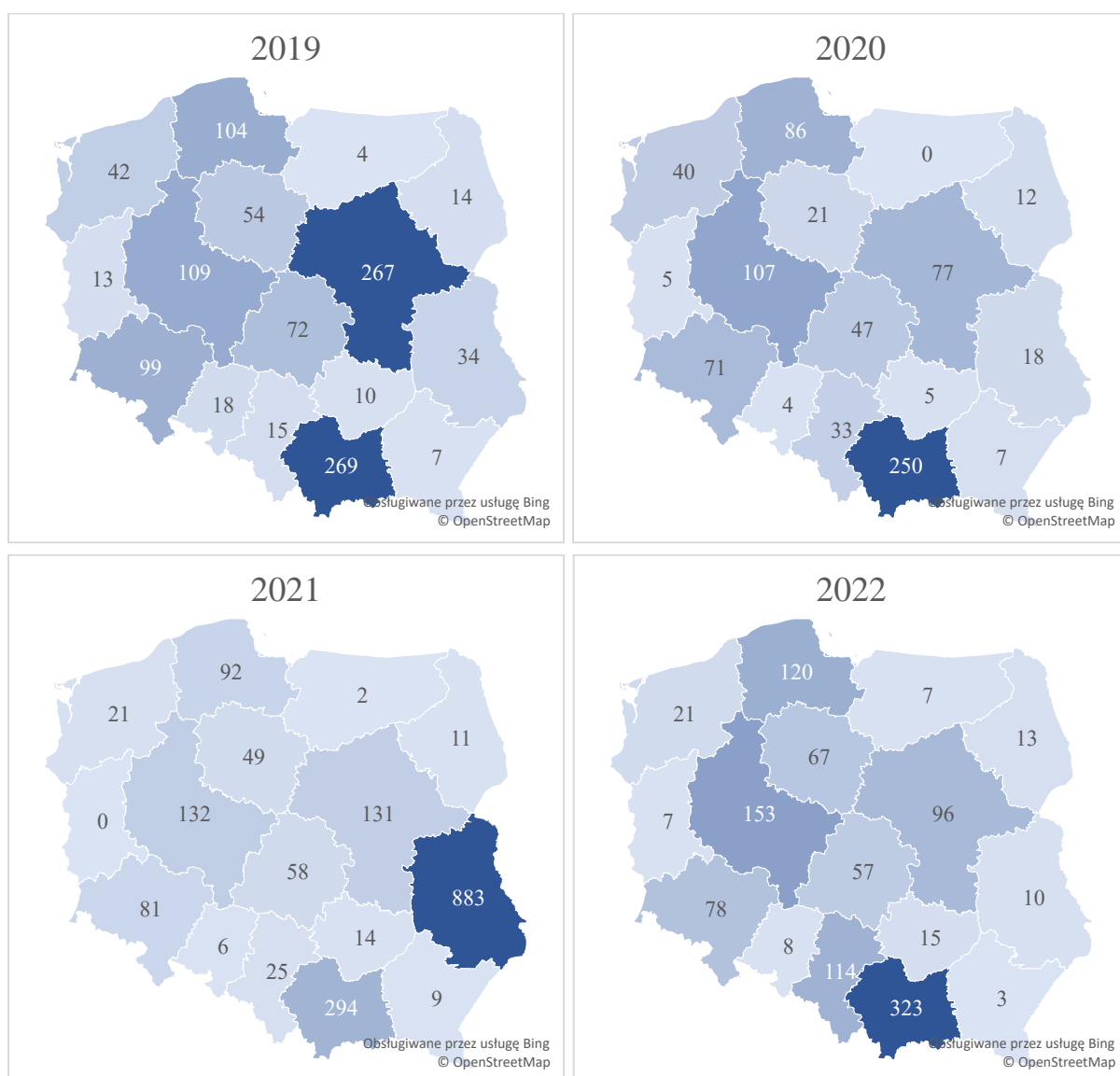


Rysunek 4. Liczba studentów korzystających z domów studenckich w poszczególnych województwach w latach 2019-2022

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (GUS, 2024b)

Interesujące dane obrazujące wykorzystanie akademików przez młodych naukowców prezentuje rysunek 5. Zauważyć można, że na przestrzeni rozważanych lat zmienia się dynamicznie liczba zakwaterowanych doktorantów. W roku 2019 najwięcej przedstawicieli tej grupy zamieszkiwało w domach studenckich w Małopolsce (269), a na drugim miejscu znajdowało się Mazowsze (267). W tym roku najmniejsza liczba młodych naukowców zamieszkiwała w akademikach na obszarze województwa warmińsko-mazurskiego (4). W 2020 roku nadal najwięcej reprezentantów omawianej grupy zamieszkiwało akademiki w województwie małopolskim (250). Kolejne było województwo wielkopolskie (107). Na obszarze Warmii i Mazur w tym roku nie odnotowano żadnego doktoranta korzystającego z oferty akademików. W badanym okresie jest to jeden z dwóch odczytów zerowych. W 2021

roku najwięcej doktorantów mieszkało w akademikach na Lubelszczyźnie. Co ważne, z danych raportowanych przez GUS wynika, że były to aż 883 osoby, co stanowi aż 57,4% wszystkich doktorantów tego województwa (zob. tabela 4). Ten rok charakteryzował się również drugim odczytem zerowym w badanych latach 2019-2022, który odnotowano w województwie lubuskim. W ostatnim analizowanym roku największą popularnością wśród młodych naukowców cieszyły się domy studenckie w Małopolsce. Warto podkreślić, że w tym województwie liczba zakwaterowanych doktorantów w całym okresie objętym artykułem wynosiła od 250 do 323 osób. W zakresie wykorzystania akademików przez doktorantów zauważalne są duże dysproporcje występujące w poszczególnych województwa w kolejnych latach. Szczególnie istotne są nagłe wzrosty oraz spadki liczby zakwaterowanych doktorantów.



Rysunek 5. Liczba doktorantów korzystających z domów studenckich w poszczególnych województwach w latach 2019-2022

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (GUS, 2024b)

Oceniając, jaki jest stosunek procentowy liczby studentów oraz doktorantów korzystających z oferty akademików do ogółu każdej z tych grup należy stwierdzić, że w przypadku ogólnego podejścia jest to maksymalnie 7,1% w przypadku studentów, 6,5% w odniesieniu do doktorantów oraz minimalnie odpowiednio 4,0% i 2,5% (zob. tabela 3). W odniesieniu do poszczególnych województw sytuacja jest mocno zróżnicowana, co przedstawiono w tabeli 4. Zauważalne są niższe odczyty w roku 2020, za których powód uznać można światową pandemię Covid-19. Koncentrując się na ostatnim roku analizy w przypadku studentów ponad 10% z nich znalazło zakwaterowanie w akademikach na terenie województw: opolskiego oraz zachodniopomorskiego. W przypadku doktorantów w 2022 roku największe wartości wystąpiły w województwie lubuskim, kujawsko-pomorskim i małopolskim. Jak już wspomniano rekordowy odczyt wystąpił na obszarze Lubelszczyzny w 2021 roku, kiedy to według danych GUS w domach studenckich zakwaterowanie znalazło 57,4% doktorantów. Porównując dane dla studentów i doktorantów w poszczególnych latach oraz województwach stwierdzić można, że procent doktorantów zamieszkujących w akademikach był większy od odsetka studentów korzystających z oferty domów studenckich jedynie w trzech odczytach (w województwie kujawsko-pomorskim w 2022 roku, w województwie lubelskim w 2021 roku oraz w województwie lubuskim w 2020 roku). Zatem w ujęciu procentowym w zdecydowanej większości to studenci są częściej mieszkańcami akademików (zob. tabela 4).

Tabela 4. Procent studentów oraz doktorantów korzystających z domów studenckich w poszczególnych województwach w latach 2019-2022

Wyszczególnienie	Studenci korzystający z domów studenckich w % ogółu studentów				Doktoranci korzystający z domów studenckich w % ogółu doktorantów			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
Dolnośląskie	5,5	2,7	4,7	5,2	3,1	2,4	3,0	3,3
Kujawsko-pomorskie	9,0	4,1	6,7	7,1	5,1	2,1	5,4	8,4
Lubelskie	7,4	5,3	5,9	6,5	1,6	1,0	57,4	0,8
Lubuskie	9,2	2,3	5,2	9,5	6,4	3,0	0,0	9,0
Łódzkie	7,4	4,8	6,9	7,6	3,4	2,3	3,3	3,6
Małopolskie	9,2	5,9	8,5	9,4	5,1	5,1	6,6	8,2
Mazowieckie	6,1	3,4	4,2	4,7	3,2	1,0	1,9	1,6
Opolskie	12,4	6,6	9,8	10,6	4,4	1,2	2,5	4,2
Podkarpackie	6,7	3,9	6,1	3,9	1,7	1,9	3,0	1,1
Podlaskie	6,2	5,3	5,3	5,6	1,9	1,6	1,5	2,1
Pomorskie	7,1	4,2	6,4	5,9	4,6	4,1	4,9	7,4
Śląskie	6,3	3,0	4,7	5,4	0,5	1,1	1,0	4,9
Świętokrzyskie	6,2	1,7	5,1	6,1	3,3	1,3	5,3	6,2
Warmińsko-mazurskie	10,1	2,9	8,8	8,8	0,9	0,0	0,6	2,6
Wielkopolskie	5,6	2,8	4,9	5,1	4,5	4,7	6,0	7,2
Zachodniopomorskie	12,2	7,2	10,4	12,3	3,8	4,2	2,7	3,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (GUS, 2024b).

Bazując na przedstawionych powyżej danych, które ukazują stosunkowo małe znaczenie domów studenckich jako miejsca zamieszkania studentów oraz doktorantów, można postawić

pytanie, czy te rodzaje nieruchomości są konieczne? Czy może powinien je zastąpić prywatny rynek najmu? Odpowiedź na te pytania wymaga przeprowadzenia kolejnych badań naukowych, które uwzględnią zgłaszaną przez mieszkańców akademików motywację do zamieszkania właśnie w tego rodzaju nieruchomościach zbiorowego zakwaterowania. Kwestia skorzystania z oferty domów studenckich bądź rynku najmu dotyczy studentów i doktorantów, którzy przeważnie mieszkają w znacznej odległości od miasta akademickiego. Z danych prezentowanych w raporcie „Portfel Studenta” wynika, że w 2022 roku aż 43% studentów mieszkało u rodziny lub znajomych i nie musiało płacić za zakwaterowanie. W akademikach mieszkało 8% studentów, a 34% zamieszkiwało w wynajmowanej nieruchomości. Autorzy raportu wskazują, że domy studenckie zdają się być tańszą opcją zakwaterowania w porównaniu do rynku najmu. Zwracają jednak uwagę na problem ze zmniejszającą się liczbą oferowanych miejsc i ich dostępnością (Raport Portfel Studenta, 2023, s. 24).

Podsumowanie

Z przeprowadzonej w niniejszym artykule analizy zmian jakie dokonały się w zakresie liczby akademików oraz zlokalizowanych w nich miejsc na przełomie lat 2019-2022 wysnuć należy wniosek, że zmniejszeniu ulegała zarówno liczba domów studenckich, jak i liczba dostępnych w nich miejsc. Pomimo, wzrostu miejsc w akademikach jaki dokonał się w roku 2022 w porównaniu do roku poprzedniego, nadal ich ilość jest mniejsza od tych, które były w pierwszym roku badania. Wzrost liczby domów studenckich wystąpił jedynie w województwach: kujawsko-pomorskim, podkarpackim oraz pomorskim. Z kolei zwiększenie liczby dostępnych w akademikach miejsc odnotowano w województwach: małopolskim, pomorskim oraz świętokrzyskim. Jedynie w województwie pomorskim wzrosła liczba domów studenckich oraz zasób usytuowanych w nich miejsc. Pamiętać należy, że budynki, podobnie jak innego rodzaju dobra materialne podlegają procesowi zużycia, zatem muszą być remontowane lub wyburzane. W przypadku remontu i konieczności dostosowania ich do obecnych standardów może zostać zmniejszona ilość dostępnych miejsc kwaterunkowych. W przypadku wyburzeń starszych akademików, w zamian za dwa budynki może powstać jeden większy, bardziej nowoczesny, posiadający większą ilość miejsc.

Z domów studenckich korzystają w głównej mierze studenci, co potwierdzają wartości bezwzględne oraz względne. Przewaga grupy doktorantów w tym zakresie miała miejsce jedynie w przypadku trzech odczytów (w ujęciu procentowym). Wykorzystanie akademików jest przestrzennie zróżnicowane. Najwięcej osób zakwaterowanych w przypadku studentów było na terenie Mazowsza i Małopolski, zaś w przypadku doktorantów w zależności od roku

wyszczególnić można województwa: mazowieckie, małopolskie oraz lubelskie. Przedstawione dane potwierdzają również, że domy studenckie nie stanowią głównego miejsca zakwaterowania studentów czy doktorantów.

Kwestia dostępności akademików stanowi ważny obszar badawczy i wymaga dalszych analiz, ponieważ nieruchomości te stanowią atrakcyjne cenowo miejsce zakwaterowania dla osób zmieniających swoje miejsce zamieszkania z uwagi na podjęcie studiów. Zdaniem autora, zwiększanie liczby miejsc kwaterunkowych dostępnych w akademikach, które charakteryzować się będą przystępną ceną jest ważne z uwagi na barierę kwotową, uniemożliwiającą młodemu człowiekowi znalezienie zakwaterowania na wolnym rynku. Przedstawiony obszar badawczy wymaga przeprowadzenia dalszych badań w zakresie znaczenia istnienia domów studenckich z perspektywy ich mieszkańców, szczególnie w odniesieniu do ich możliwości finansowych.

Z punktu widzenia gospodarki ważne jest pojawianie się na rynku domów studenckich podmiotów prywatnych, które oferują studentom zakwaterowanie w prywatnych akademikach. Większa baza kwaterunkowa może ułatwić znalezienie zakwaterowania przez młodego człowieka. Jednak trzeba zaznaczyć, że zróżnicowanie oraz porównanie oferty akademików uczelni wyższych oraz akademików prywatnych stanowi kolejny obszar badawczy, w którym można zidentyfikować wady oraz zalety – szczególnie istotne dla głównych zainteresowanych (studentów oraz doktorantów poszukujących miejsca zakwaterowania).

Bibliografia

- Bryx, M. (2021). *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*. Warszawa: CeDeWu.
- Gawron, H. (2016). *Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego*. Poznań: Katedra Inwestycji i Nieruchomości. Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- Głowacka-Wołoszyn, R., Kozera, A., Stanisławska, J., & Wołoszy, A. (red.) (2021). *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych w Polsce*. Warszawa: CeDeWu.
- Główny Urząd Statystyczny. (2022). *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021. Metodologia i organizacja badania* (Oprac. K. Banaszek i in.). Warszawa. Pobrane z https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/6494/5/2/1/narodowy_spi_s_ludnosci_i_mieszkan_2021_metodologia_i_organizacja_badania_2.pdf (15.07.2024).
- Główny Urząd Statystyczny. (2024a). Pobrane z <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/66,pojecie.html> (15.07.2024).
- Główny Urząd Statystyczny, (2024b). Pobrane z <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start> (15.07.2024).
- Kucharska-Stasiak, E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.

Raport Portfel Studenta. (2023). Pobrano z https://www.zbp.pl/getmedia/7a9f2db9-bc19-4106-bae2-7680c5a06d96/Raport-Portfel-Studenta-2023?_gl=1*4mlmew*_up*MQ..*_ga*ODAyMTkzOTA5LjE3MjU3MzMzMzNzA.*_ga_VLYTTWXB1S*MTcyNTczMzM2OS4xLjAuMTcyNTczMzM2OS4wLjAuMA.. (07.08.2024).

Rymarzak, M., & Trojanowski, D. (2017). Modele finansowania inwestycji w domy studenckie uczelni publicznych na przykładzie Polski. *World of Real Estate Journal / Świat Nieruchomości*, 101(3), 21–28.

Rynio, D. (2021). Pojęcie i klasyfikacje nieruchomości. W *Nieruchomości i ich wycena* (s. 21–29). Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Strączkowski, Ł. (2021). Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Szafrański, M. (2019). *Finansowy ninja*. Warszawa: Kaveo Publishing.

(Ustawa, 1964). Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237 ze zm.

Słownik Języka Polskiego PWN. (2024). Pobrane z <https://sjp.pwn.pl/slowniki/dom%20studencki.html> (dostęp: 15.07.2024).