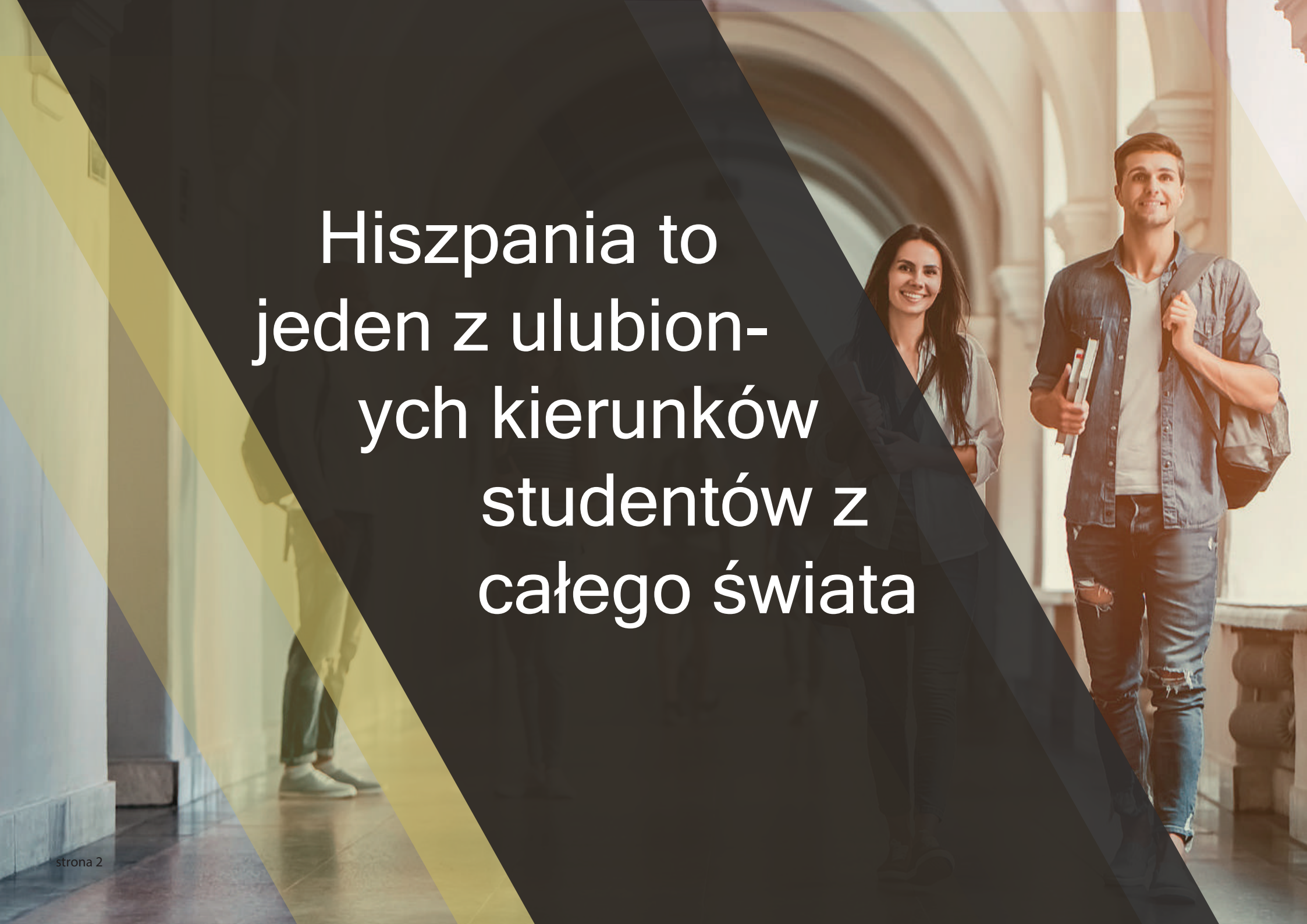


KAWALERKI TYPU LOFT UNIVERSITY

WORLD

Najlepsza
inwestycja
to inwestycja
proste w
obsłudze



A young man and woman are walking through a university hallway with arches. The man is on the right, wearing a denim shirt and jeans, carrying books and a backpack. The woman is on the left, wearing a light blue shirt and dark pants. The hallway has a polished floor and a series of arches in the background. The image is overlaid with a dark blue diagonal band and a yellow diagonal band.

Hiszpania to
jeden z ulubion-
ych kierunków
studentów z
całego świata

//

Hiszpania przyciąga zagranicznych studentów z uwagi na wiele czynników, do których należy szeroki wybór kierunków studiów o międzynarodowej renomie, wysoka jakość życia czy atrakcyjność turystyczna. Co więcej, każdego roku przybywa lokalnych maturzystów decydujących się na naukę na uniwersytecie poza swoją rodzimą prowincją. W roku akademickim 2023-2024 zakwaterowania poszukiwało łącznie 574 338 studentów.

Badanie opublikowane przez JLL (Jones Lang LaSalle)
Grudzień 2023 r.

Sektor prywatny odpowiedział na ten wzmożony popyt poprzez utworzenie akademików odpowiadających potrzebom ich przyszłych użytkowników.

Mimo to, liczba nowopowstałych miejsc okazuje się niewystarczająca do pokrycia obecnego zapotrzebowania. Z tego powodu znaczna część osób uczących się w Hiszpanii nie ma obecnie dostępu do miejsca w akademiku.



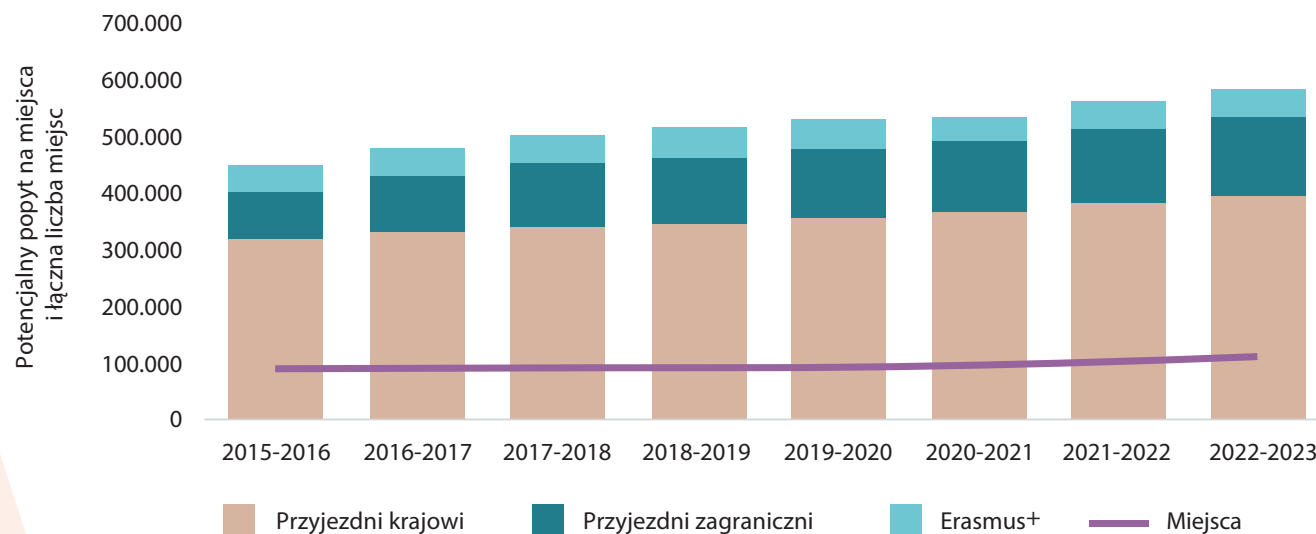
LUKA POMIĘDZY
AKTUALNĄ PODAŻĄ
ZAKWATEROWAŃ
A RZECZYWISTYM
ZAPOTRZEBOWANIEM
WYNOSI

482.887
MIEJSC

Niedopasowanie podaży do popytu

Pomimo zwiększenia podaży zakwaterowania, jakie mogliśmy zaobserwować w ciągu ostatnich lat, dostępnych miejsc jest wciąż za mało, aby pokryć potencjalny popyt ze strony studentów.

Ewolucja podaży i potencjalnego popytu



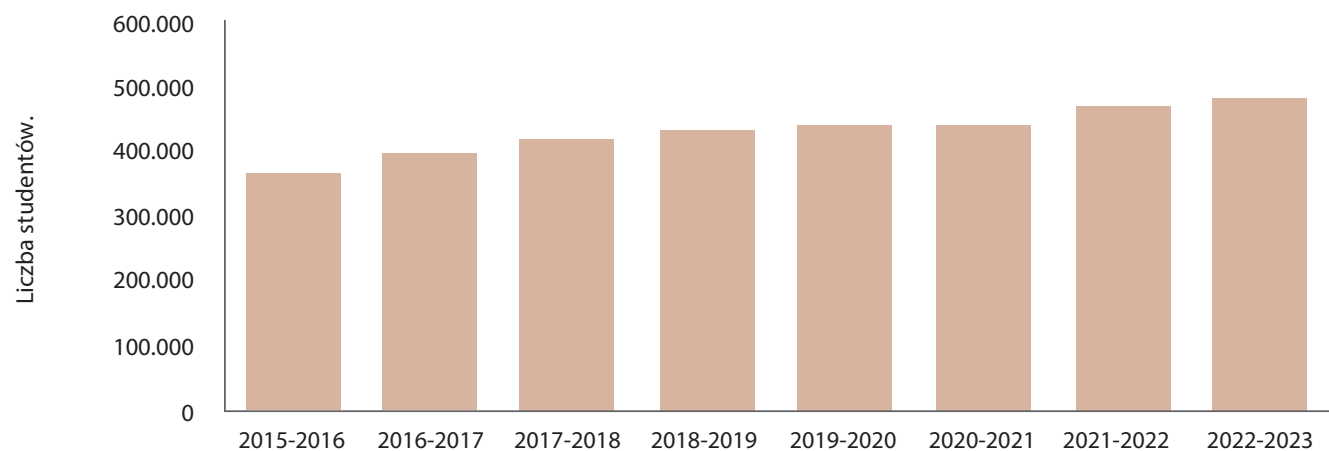
Źródło: JLL Research, DBK, Ministerstwo ds. Szkolnictwa Wyższego, Erasmus+

Uwaga: liczba studentów Erasmus+ w latach 2020-2021, 2021-2022 i 2022-2023 oszacowana przez JLL

Liczba studentów z danej prowincji i przemieszczających się na obszarze kraju w roku akademickim 2022-2023 oszacowana przez JLL

W konsekwencji mamy do czynienia z niezaspokojeniem
rosnącego w ostatnich latach popytu.

Niezaspokojony popyt



Źródło: szacunki JLL na podstawie danych Ministerstwa ds. Szkolnictwa Wyższego, Komisji Europejskiej i DBK



Prywatny rynek najmu to dla studentów jedna z głównych szans na znalezienia zakwaterowania.

Dotyczy to w szczególności osób, które nie wymagają takiego samego poziomu usług, bezpieczeństwa czy poczucia wspólnoty, jakie oferują akademiki i domy studenckie przy uniwersytetach. Kolejną kwestią jest fakt, że liczba miejsc w tego typu ośrodkach jest ograniczona, co wymusza na studentach poszukiwanie innych możliwości zakwaterowania.

Alternatywne platformy oferują zróżnicowany wybór zakwaterowań, z możliwością najmu pojedynczych miejsc, pokoi czy całych mieszkań

W MIASTACH O NAJWIĘKSZEJ LICZBIE STUDENTÓW CENY WYNAJMU WZROSŁY W ZAWROTNYM TEMPIE.



W ciągu ostatnich dwóch lat w miastach o największej liczbie studentów ceny wynajmu wzrosły w zawrotnym tempie. W Madrycie czy Barcelonie koszt wynajmu wzrósł o 10% w stosunku do lat poprzednich. Jak podaje portal Idealista, miesięczna cena mieszkania lub kawalerki wynosi obecnie 1100 euro w centrum stolicy, a 1180 euro w takich dzielnicach jak barcelońska l'Eixample.

Z drugiej zaś strony, alternatywne platformy oferują zróżnicowany wybór zakwaterowań, z możliwością najmu pojedynczych miejsc, pokoi czy całych mieszkań na okres zajęć oraz gwarancją uprzedniej weryfikacji ich istnienia i prawdziwości podawanych

warunków, zwiększając tym samym bezpieczeństwo najemcy.

Platformy te są szeroko wykorzystywane przez studentów zagranicznych (87,5% wg Uniplaces), ponieważ umożliwiają im rezerwację zakwaterowania jeszcze podczas pobytu w ojczystym kraju lub mieście, w swoim języku, w prosty sposób, który nie wymaga uprzedniej wizyty w lokalu. Ponadto oferują one system gwarancji i ochrony, jaki nie występuje na rynku wynajmu bezpośredniego, co zwiększa bezpieczeństwo zarówno właścicieli mieszkań, jak i samych studentów.

KAWALERKI TYPU LOFT

Okazja inwestycyjna. Prosty, łatwy do zrozumienia produkt, który cechuje się wysoką rotacją mieszkańców i wyróżniającą się opłacalnością.

Zoptymalizowana nieruchomość w cenie oscylującej wokół 145.000€ pozwala zminimalizować ryzyko dla inwestora, jednocześnie umożliwiając mu uzyskanie rentowności na poziomie 7% rocznie, przy cenie pojedynczego wynajmu w wysokości 785€ miesięcznie.

Oczywista, nieskomplikowana, szybka, zrównoważona i łatwo poszerzalna rentowność – w zależności od wielkości inwestycji, na jaką się Państwo zdecydują.

INWESTYCJA POCZĄTKOWA
145.000 €

MIESIĘCZNY
WYNAJEM

785€

ROCZNA
RENTOWNOŚĆ

7%

MIESZKANIA O MAŁYCH
WYMIARACH I Z GÓRY
OKREŚLONYM
KOSZCIE BUDOWY
WEDŁUG JASNEGO
I FUNKCJONALNEGO
PROJEKTU
ZORIENTOWANEGO
NA UŻYTKOWNIKA
KOŃCOWEGO

7%
ROCZNEJ
RENTOWNOŚCI

RESUMEN

OFERTA Y DEMANDA

SECTOR

Popyt

3,5 M

2023

7,4% całkowitej

Ludność w wieku 18–24 lat
w Hiszpanii

4,1 M

2030

8,2% całkowitej

Prognoza populacji osób w
wieku 18–24 lat w Hiszpanii

+1,4%

rocznie

2022-2023

Różnorodność studentów
uniwersytetu kurs

+8,2%

rocznie

2022-2023

Zróznicowanie studentów
zagranicznych na kursie

+0,7%

rocznie

2022-2023

Różnice w kursach dla
studentów krajowych

1.431.147

total de

estudiantes en

universytety
osobiście

574.338

total de

estudiantes en

ruchliwość

Oferta

111.420

2022

Liczba miejsc
w magazynie

22.965

4T 2023-2026

Liczba miejsc
w rurociągu

482.887

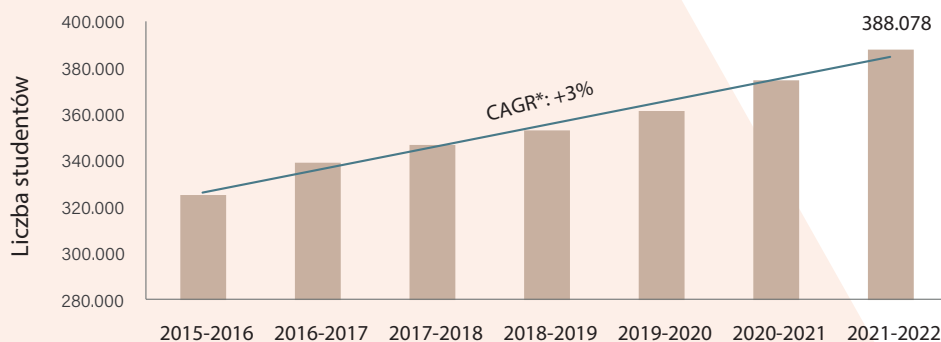
2022-2023

Kurs na niezaspokojony
popyt

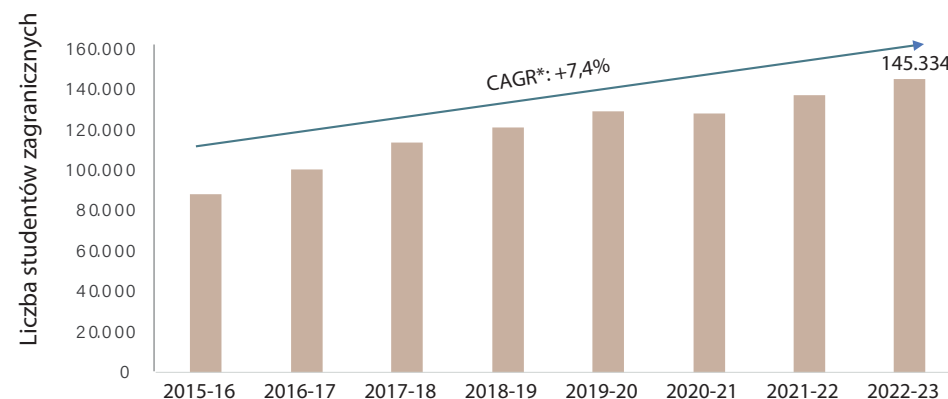
Fontanna: JLL RESEARCH

ZMIANA MOBILNOŚCI STUDENTÓW

Zmiana mobilności na poziomie krajowym



Zmiana mobilności na poziomie międzynarodowym



Źródło: Ministerstwo ds. Szkolnictwa Wyższego. Dane dot. studentów zarejestrowanych na studia I-go i II-go stopnia

* CAGR: średnioroczna stopa wzrostu (Compound Annual Growth Rate)

Źródło: Ministerstwo ds. Szkolnictwa Wyższego. Dane dot. studentów zarejestrowanych na studia I-go i II-go stopnia oraz studia doktoranckie

* CAGR: średnioroczna stopa wzrostu (Compound Annual Growth Rate)

RENTOWNOŚĆ PRIME

SEKTOR NIERUCHOMOŚCI

Sektor	Główna rentowność w III kw. 2023 r.	Kwartalna zmiana	Roczna Zmienność
Centra handlowe	6,00%	15 bp	60 bp
Miasteczka handlowe	5,80%	20 bp	35 bp
Healthcare i Later Living	5,35%	10 bp	70 bp
Akademiki	5,00%	25 bp	50 bp
Logistyka	5,00%	15 bp	75 bp
Biura	4,50%	35 bp	75bp
Domy na wynajem/Multifamily	4,00%	15 bp	75 bp
High Street	3,90%	5 bp	45 bp

Źródło: JLL RESEARCH

POWODY, BY ZAINWESTOWAĆ

BEZPIECZEŃSTWO

Ryzyko związane z tym produktem niemal nie występuje. Największym ryzykiem dla nabywcy jest ewentualny brak wynajmu. Istnieje jednak popyt rzeczywisty w wysokości 482 887 zakwaterowań w dużych ośrodkach akademickich, w szczególności w okolicach szkół wyższych.

ŁATWOŚĆ

Długoterminowy wynajem lokalu (na okres semestru – roku akademickiego). Usługa wynajmu i zarządzania lokalem również może zostać zlecona podwykonawcy.

PROSTOTA

Kupno małego, łatwego w utrzymaniu mieszkania w rejonie uczelni wyższej w dużym mieście.

PŁYNNOŚĆ SPŁAT

Miesięczna i roczna rentowność – przejrzysta i płynna.

MOŻLIWOŚĆ POSZERZENIA

W zależności od posiadanego kapitału mogą Państwo wybrać inwestycję w jedną lub kilka kawalerek. Rentowność można poszerzać i dopasowywać indywidualnie, tak aby uzyskać pożądany wynik z każdej nabytej nieruchomości.

ŁATWOŚĆ ZBYTU

Poprzez sprzedaż lub cesję nieruchomości, na odpowiednich



MIĘDZYNARODOWY PROJEKT

Naszym celem jest eksport zwieńczonego sukcesem modelu – jak Pizarro 36 w Alicante – do innych miast o podobnej charakterystyce i sytuacji na rynku nieruchomości, zarówno w kraju, jak i za granicą.

MIASTA UNIWERSYTECKIE, takie jak GRENADA, SEWILLA, WALENCJA, MURCJA, LIZBONA, PORTO, MEDIOLAN, itd. Model biznesowy przekraczający granice.

