

# Studentské bydlení jako byznys

**UBYTOVÁNÍ NA STUDENTSKÝCH KOLEJÍCH JE ČÍM DÁL DRAŽŠÍ A JE HO MÁLO.**

**ŠANCI VYCÍTILI DEVELOPEŘI A PŘICHÁZEJÍ SE SOUKROMOU ALTERNATIVOU**

Jan Němec

Tomáš Novák, Profimedia.cz

**N**a začátku letošního roku přišel studentům brněnské Masarykovy univerzity neradostný e-mail. Správa kolejí a menz v něm oznamovala, že kvůli vysoké inflaci musí od února navýšit kolejné.

„Dle znění platných ubytovacích smluv dojde od 1. února 2023 k navýšení kolejného v rámci inflační doložky. Dle statistického úřadu je vyhlášená celková inflace za rok 2022 ve výši 15,1 procenta,“ psal ve zprávě správce. Stejných

patnáct procent si budou muset připlatit i studenti, zněl závěr.

Výsledkem zděšení tisíců studentů Masarykovy univerzity z dalšího nečekaného růstu životních nákladů byla petice s tisicovkou podpisů a demonstrace, kterou uspořádali na konci února. Její hlavní sdělení znělo: ubytování podražilo za dva roky o třetinu, ale kvalita zůstává stejná (čti: nevalná).

Výrazně zdražující kolejje, které navíc ani zdaleka neuspokojí poptávku všech zájemců, hrají do karet soukromým

investorům. Ti v posledních letech postavili v Česku několik zajímavých projektů určených studujícím a další chystají. Zatímco dosud tímto ubytováním cílili hlavně na zahraniční studenty, rostoucí zájem jim „přihrává“ i ty české.

#### Cena hostelu, kvalita ubytovny

Návštěva některých z vysokoškolských kolejí v Praze dodnes připomíná návrat do minulého (či spíš předminulého) desetiletí. Typickým příkladem je strahovský kampus ČVUT: ubytovny

s proslulými širokými chodbami, miniaturními pokoji původně určenými pro spartakiádní sportovce, společným sociálním zařízením a omšelým nábytkem jsou doslova legendou. O moc lépe to ale nevypadá ani v mnoha dalších ubytovacích zařízeních pro studenty.

Právě to ostatně kritizovali i studenti během únorových protestů. Ačkoli se cenami kolejí začínají blížit levnějším hotelům, rostoucí nájmy se nijak viditelně neprojevují na investicích do údržby či obnovy zařízení kolejí. Z toho tak v mnoha případech bez velké nadsázky jako by na návštěvníka dýchly staré časy socialismu.

Pohled do ceníků největších tuzemských univerzit, respektive jimi spravovaných ubytovacích zařízení, ovšem ukazuje, že kolejné už rozhodně socialistické dávno není. Většina vysokých škol reagovala už loni na růst cen energií a inflaci, a tak nejsou výjimkou ani lůžka za šest a více tisíc korun měsíčně.

## Návštěva některých z vysokoškolských kolejí v Praze dodnes připomíná návrat do minulého (či spíš předminulého) desetiletí.

Například kolej Vysoké školy ekonomické loni na začátku zimního semestru zdražily zhruba o desetinu. „U nově zrekonstruovaných pokojů bylo navýšení v průměru o osmnáct procent,” konstatuje Martina Mlynářová z oddělení marketingu VŠE. Jednolůžkový pokoj na kolejích VŠE na Jarově už tak běžně stojí přes 200 korun za noc, tedy přes šest tisíc měsíčně. Za nejlepší zrekonstruované pokoje se podle ceníku platí i přes osm tisíc měsíčně.

Velmi podobné cenové relace nabízí i Univerzita Karlova, která spravuje hned několik ubytovacích zařízení po celé Praze a která loni zdražovala také zhruba o desetinu. Kdo se spokojí se čtyřlůžkovým pokojem, vejde se do stovky denně; za luxus soukromí se ale platí

a v nabídce kolej Hvězda se dá najít i nadstandardní pokoj s vlastní „sociálkou” za více než tři stovky denně, tedy kolem deseti tisíc měsíčně.

Stejně jako u ostatních univerzit také v případě ČVUT se cena výrazně liší podle lokality. „Spartánské” kolejí na Strahově pořád vyjdou kolem tří tisíc za měsíc, v případě výrazně modernějšího ubytování v Bubenči ale za „jednák” zaplatí jeho nájemník přes šest tisíc.

A na jaké úrovni zdražila Masarykova univerzita, jejíž studenti se v únoru proti „kolejní drahotě” vydali protestovat do ulic? Na nejlepších kolejích Vinařská poblíž brněnského Výstaviště vyjde měsíční nájem ve vicelůžkovém pokoji na více než pět tisíc; jednolůžkové pokoje ale stojí téměř sedm tisíc měsíčně.

### Alternativa pro bohaté

Z ceníků vysokoškolských kolejí je patrné, že skromnější studenti s menšími nároky na soukromí a komfort se stále ubytují podstatně levněji, než kdyby si pořídili podobné bydlení u soukromníka, například v pronajatém vícepokojovém bytě. Ceny za bydlení v „luxusu“ jednolůžkových pokojů ale už dosahují úrovní, kdy majetnější student může za relativně malý příplatek získat podstatně lepší služby.

Právě na zahraniční nájemníky, připadně české studenty s vyššími finančními možnostmi cílí soukromí developeři, kteří se v Česku v posledních letech do oblasti studentského bydlení pustili. Jejich podíl na trhu sice stále není velký, postupně ale roste a soudě dle trendů ze západní Evropy mají velký potenciál do příštích let.

Nejdále je v byznysu soukromého ubytování studentů Praha. Podle analýzy poradenské společnosti Savills jsou celkové kapacity kolejí a dalších hromadných ubytovacích zařízení v hlavním městě přes 28 tisíc lůžek.

Necelou desetinu z nich poskytuje právě soukromé společnosti, které svůj podíl postupně zvyšují. „Přestože celková kapacita účelových zařízení pro ubytování studentů vlastněných vysokými školami v nadcházejících letech pravděpodobně mírně klesne, počet soukromých rezidencí je na vzestupu,” odhaduje analytička společnosti Savills Lenka Pechová.

Rostoucí pozornost developerů či správců nemovitostí je pochopitelná z více důvodů. „Mnoho trendů, které pozorujeme v celé Evropě, platí i pro český trh; rostoucí počet studentů, růst



Jedny z nejproslulejších vysokoškolských kolejí fungují na pražském Strahově. Dodnes svou úrovní a vybavením připomínají spíš dobu socialismu, kdy budovy vznikly kvůli ubytování spartakiádních cvičenců.

nájemného, zvýšení poptávky po kvalitních ubytovacích kapacitách, nedostatečná nabídka a podobně. Poslední bod je pro český trh z hlediska této třídy nemovitostí jako investiční příležitosti asi nejrelevantnější,” vysvětuje ředitel investičního poradenství Savills Fraser Watson.

### Koleje jako malované

V současnosti je největším hráčem na trhu studentského bydlení projekt v pražských Holešovicích. Soukromé kolejí s celkem 675 lůžky dokončila před dvěma lety developerská společnost Karlin Group pro mezinárodní síť konceptu studentského bydlení s názvem The Fizz, kterou provozuje firma International Campus.

Dvojkou pražského trhu je nadnárodní nemovitostní fond Zeitraum, který provozuje několik studentských ubytoven v Praze 3, Praze 7 a Praze 10 s celkovou kapacitou 420 lůžek. Kromě silné dvojky existuje v hlavním městě několik dalších, menších poskytovatelů s omezenějšími kapacitami – třeba projekt Student House Botič s necelými dvěma stovkami lůžek.



Pohled do ceníků ukazuje, že zájemci o jednolůžkový pokoj platí podle lokality a velikosti ubytování v průměru deset až dvacet tisíc korun měsíčně. Výjimkou ale nejsou ani luxusní prostorné apartmány s téměř dvojnásobnou cenou. Zároveň platí, že pronajmout si lůžko ve sdíleném pokoji či apartmánu se společnou koupelnou je o něco levnější. „Měsíční sazba včetně všech služeb vychází v jednolůžkovém pokoji od 11 800 do 14 000 korun, postel ve dvoulůžkovém pokoji od 10 500 korun,“ počítá ředitelka společnosti Zeitraum Zdena Noack.

Rozdíl v ceně je pro studenta počítajícího každou korunu příliš vysoký. S ohledem na kvalitu ubytování je ale ospravedlnitelný. Soukromé kolejí nejenže nabízejí podstatně atraktivnější vybavení jednotlivých pokojů, které se se starým oprýskaným či levným nábytkem v pokojích veřejných univerzitních kolejí nedá srovnávat.

Kromě toho mají studenti ubytování na moderních soukromých kolejích k dispozici mnoho dalších služeb, o nichž na klasických kolejích mohou jen snít – například prádelnu, půjčovnu domácích spotřebičů nebo společné prostory jako soukromé „minikino“, hrací zónu, kolárnu nebo parkování.

#### Studenti místo odborářů

Ještě letos se pražský trh se soukromými studentskými kolejemi rozrosté o další zajímavý projekt. Staví ho developerská

společnost J&T Real Estate na Petřinách v Praze 6 poblíž známých „veřejných“ kolejí Hvězda a Větrník.

„Tradiční lokalita studentského bydlení na Petřinách k tomuto záměru přímo vybízí. S rostoucí kupní silou dnešních studentů, kteří ve většině případu při studiu i pracují, roste pochopitelně i poptávka po kvalitních službách a standardech. Právě s tímto předpokladem projekt stavíme a věříme, že ho úspěšně umístíme na trh,“ tvrdí marketingový ředitel firmy Jiří Ochert.

Studentský dům, který pojese název Comenius, má vyjít na více než půl miliardy korun a první studenti by se do něj mohli začít stěhovat na příští letní semestr. Celková kapacita má být více než 400 lůžek.

Až několik stovek studentů by v budoucnu mohlo nalézt bydlení také

# 28 tis.

**lůžek jsou celkové kapacity studentských kolejí v Praze.**

# 9 %

**činí podíl soukromých kolejí na ubytovacích kapacitách pro studenty v Praze.**

# 675

**lůžek pronajímají největší soukromé kolej The Fizz v pražských Holešovicích.**

v někdejším Domě odborových svazů na pražském Žižkově. Funkcionalistickou budovu Radost chce na ubytovací centrum (nejen) pro posluchače sousední VŠE přeměnit rodina Valových, jejímž hlavním byznysem je společnost Siko. Noví majitelé, kteří někdejší centrum odborářů koupili od Českomoravské konfederace odborových svazů, dlouho bojovali s nepřízní úřadů. Především památkářům vadil prý až příliš odvážný návrh rekonstrukce budovy, který by ji údajně připravil o její unikátní podobu. Valovi ale nakonec přetahovanou s úřady vyhráli a přestavbě za miliardu a půl, jejímž výsledkem má být na 600 nájemních jednotek, tak už nic nestojí v cestě.

Nové studentské bydlení, i když v podstatně menším rozsahu, se připravuje také v Brně. Postavit ho plánuje developer Domoplan v rámci celé nové čtvrti Brixx, která vznikne na pomezí Bohunic a Starého Lískovce, v blízkosti Fakultní nemocnice Brno a Univerzitního kampusu Bohunice. Právě blízkost univerzity rozhodla o tom, že kromě 400 „klasických“ bytů Domoplan přidá také devadesát malých ubytovacích jednotek pro studenty.

#### Miliardy na studenty

Nájemních projektů v Praze ale stavějí developeri podstatně víc a je otázka, zda některý z nich v budoucnu bude také ve větším cílit na studenty. Trendy ze západní Evropy v každém případě naznačují, že zájem stavařů o studenty poroste.

Analýza společnosti Savills tvrdí, že jen loni dosáhl objem investic do účelových zařízení pro ubytování studentů celoevropsky 11,7 miliardy eur, což představuje meziroční nárůst o 130 procent. Ve všech evropských městech, která Savills monitoruje, tak loni vzniklo na 14,5 tisíce nových lůžek určených pro studenty.

Společnost Savills očekává, že tento růst bude v příštích letech pokračovat, protože většina evropských měst včetně Prahy se dlouhodobě potýká se značným nedostatkem nabídky soukromých kolejí.

V celoevropském průměru je přitom 63 procent celkového počtu lůžek v ubytovacích zařízeních určených pro studenty ve vlastnictví vysokých škol nebo státu. I v tomto parametru Česko za západní Evropou silně zaostává a s ohledem na neexistující plány univerzit zásadně rozšířit vlastní ubytovací kapacity má development soukromých kolejí velký potenciál.