|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:Czy opłaca się zainwestować w mieszkanie dla studenta? | Data:26.04.2018 | Grupa Geo |

Czy opłaca się zainwestować w mieszkanie dla studenta?

Część rodziców, których dzieci rozpoczynają studia w innym mieście, wspomaga je finansowo, a tym samym staje przed dylematem - wynająć pokój czy kupić studentowi mieszkanie? Wbrew pozorom, taka inwestycja nie jest zarezerwowana wyłącznie dla osób dysponujących pokaźnym majątkiem. Może opłacać się również inwestorom wspomagającym się kredytem hipotecznym. Dlaczego lepiej kupić mieszkanie niż je wynajmować?

Pieniądze wyrzucone w błoto

Cena wynajmu uzależniona jest od lokalizacji oraz standardu mieszkania. Średnio za pokój jednoosobowy w Krakowie zapłacimy około 700 zł miesięcznie. Przyjmując, że student wynajmuje pokój przez 12 miesięcy, w ciągu roku wydamy 8,4 tys. zł. W ciągu 5 lat kwota ta wzrasta do 42 tys. zł. (przy założeniu, że ceny najmu nie ulegną zmianie). Do tej sumy należy doliczyć jeszcze opłaty za media, internet oraz kaucję. W Warszawie jest jeszcze drożej. Średnio za taki pokój zapłacimy 800 zł miesięcznie, co w ciągu 5 lat studiów oznacza wydatek rzędu 48 tys. zł.

*- Często to właśnie rodzice opłacają studentom wynajmowane pokoje, a po latach okazuje się, że wydali pieniądze na marne, ponieważ nic z tego nie mają. Dzieci po założeniu własnej rodziny zaciągają kredyt na mieszkanie i zaczynają spłaty od początku, a przecież przez te 5 lat już spora suma mogłaby zostać sfinansowana* - mówi Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Sposób na zarobek

Zakup mieszkania dla studiującego dziecka to nie tylko sposób na zaoszczędzenie pieniędzy na wynajmie, ale też pomysł na inwestycję, która w przyszłości może okazać się bardzo dochodowa. Największym powodzeniem wśród studentów cieszą się mieszkania 2 lub 3-pokojowe z oddzielną kuchnią. Najkorzystniejszym rozwiązaniem jest zakup lokalu, w którym w jednym z pokoi zamieszka nasze dziecko, a pozostałe zostaną przeznaczone na wynajem.

Jak podaje portal Bankier.pl, średnia cena transakcyjna mieszkania o powierzchni 60 mkw. w typowo akademickim mieście, czyli w Krakowie, w IV kwartale 2017 roku wynosiła 6010,91 zł za mkw., tak więc całkowity koszt zakupu takiego lokalu wyniósłby 360,7 tys. zł. (Raport o cenach mieszkań Bankier.pl, “Pulsu Biznesu” i Cenatorium - IV kw. 2017 r.). W przypadku zakupu mieszkania za gotówkę i pobierania od dwóch współlokatorów 800 zł otrzymujemy miesięcznie 1600 zł, a przy tym nie wydajemy pieniędzy na opłatę za pokój naszego dziecka. Po 5 latach jesteśmy na plusie 96 tys. zł.

Po skończonych studiach, gdy absolwent nie jest zainteresowany pozostaniem na stałe w danym mieście, takie mieszkanie można sprzedać bądź w dalszym ciągu wynajmować innym studentom, uzyskując miesięcznie 2400 zł. Po przeszło 14 latach jego całkowity koszt (około 360 tys. zł) zostaje spłacony, a my zaczynamy na nim naprawdę zarabiać (przy założeniu stałej ceny najmu i z pominięciem okresów przestoju).

Nawet w przypadku zaciągnięcia kredytu, sytuacja prezentuje się równie korzystnie. Comiesięczną ratę finansujemy z pieniędzy uzyskanych z najmu. Student ma gdzie mieszkać, kredyt spłaca się sam, a mieszkanie staje się naszą własnością.

*- Trend kupowania mieszkań dla studentów staje się w Polsce coraz bardziej popularny. Rodzice posiadają już pewien kapitał i chcą go jakoś zainwestować, a przy okazji pomóc dzieciom. Tak naprawdę im wcześniej zdecydują się na ten krok, np. gdy dziecko jest jeszcze w szkole średniej, tym z finansowego punktu widzenia korzystniej* - podkreśla prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

O czym pamiętać?

Decydując sięna zakup mieszkania dla studenta, należy wziąć pod uwagę kilka istotnych aspektów. Taki lokal musi być położony w możliwie najkorzystniejszym miejscu, a więc w niedalekim sąsiedztwie uczelni wyższych, punktów usługowych, barów i restauracji. Bardzo ważne, aby inwestycja była dobrze skomunikowana z centrum miasta. Mieszkanie nie musi być wykończone w najwyższym standardzie, ale dobrze, aby było urządzone gustownie i kompletnie wyposażone, wtedy o wiele łatwiej będzie nam znaleźć najemców.

*- Kupując mieszkanie dla studenta, już na wstępie należy wziąć pod uwagę opcję sprzedaży bądź wynajmu. Dlatego tak istotna jest lokalizacja i komfortowy układ pomieszczeń. W przypadku zakupu lokalu z aneksem kuchennym połączonym z salonem, warto oddzielić kuchnię ścianką działową, dzięki temu salon stanie się osobnym pokojem, który będzie można wynająć nawet dwóm osobom* - zwraca uwagę Ewa Foltańska-Dubiel.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87