|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Na studentach można zarobić | Data:  09.10.2018 | Grupa Geo |

Na studentach można zarobić

Na rynku najmu widać ożywienie wśród studentów, którzy w ostatniej chwili szukają dla siebie lokum w nowym mieście. To oni stanowią siłę napędową rynku nieruchomości, zwłaszcza w Krakowie, który jest typowo akademickim miastem. Dlaczego warto zainwestować w mieszkanie dla studentów i ile można na tym zarobić?

Opłacalny biznes

W Polsce liczba studentów przekracza 1,35 mln. Jak podaje portal domiporta.pl, 42 proc. spośród nich w bieżącym roku akademickim planuje zamieszkać w wynajmowanym mieszkaniu, co 4 z rodzicami, a 10 proc. posiada już własne lokum.

Eksperci wskazują, że zakup mieszkania z przeznaczeniem na studencki wynajem to pomysł na biznes, który może stanowić stałe źródło dochodów. Według portalu Bankier.pl za wynajem mieszkania w Krakowie w sierpniu 2018 r. trzeba było średnio zapłacić 2505 zł, a więc o 98 zł więcej niż pół roku temu.

Największym powodzeniem wśród studentów cieszą się mieszkania 2 lub 3-pokojowe z osobną kuchnią, których na rynku najmu jest już coraz mniej. Z finansowego punktu widzenia najkorzystniej wynająć każdy z pokoi oddzielnie. Przykładowo, w mieszkaniu 2-pokojowym, pobierając od każdego ze studentów po 900 zł, zarabiamy co miesiąc 1800 zł, co rocznie daje nam 21,6 tys. zł. (przy założeniu stałej ceny najmu i z pominięciem okresów przestoju).

- *W najlepszej sytuacji są inwestorzy, którzy dokonują zakupu mieszkania za gotówkę. Wystarczy znaleźć odpowiedni lokal, który tak naprawdę można kupić od ręki* - mówi Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej Geo. *- Na rynku inwestycyjnym nie brakuje jednak osób nabywających mieszkania na wynajem przy pomocy kredytu. Takie mieszkanie spłaci się praktycznie samo, a za kilkanaście lat zacznie przynosić zyski* - dodaje.

Kraków na czele miast studenckich

Niekwestionowanym liderem wśród miast akademickich jest Kraków, gdzie według danych GUS na 1000 mieszkańców przypada 218 studentów. Stolica małopolski oferuje cały wachlarz uczelni publicznych oraz prywatnych, wśród których najbardziej popularne są Uniwersytet Jagielloński, Akademia Górniczo-Hutnicza, Uniwersytet Ekonomiczny oraz Politechnika Krakowska. Każdego roku rzesze studentów przybywają też do Warszawy, Wrocławia, Gdańska, Poznania, Katowic, a nawet Rzeszowa, który od kilku lat prężnie rozwija się pod tym kątem, otwierając kolejne kierunki studiów.

- *Inwestycja w mieszkanie na wynajem w dużym ośrodku akademickim, to pewniejsze źródło dochodów niż długoterminowe lokaty bankowe*. *Miasta rozrastają się, uczelnie uruchamiają interesujące wydziały, a studentów wciąż przybywa. Poza tym do Polski przyjeżdża wielu obcokrajowców zainteresowanych naszymi uczelniami - oni też* przecież muszą gdzieś mieszkać - komentuje prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

**Najważniejsza lokalizacja i… zmywarka**

Decydując się na zakup mieszkania pod studencki wynajem, należy pamiętać o kilku istotnych kwestiach. Po pierwsze taki lokal musi znajdować się w atrakcyjnej z punktu widzenia studenta lokalizacji, najlepiej w sąsiedztwie uczelni. Jednak z uwagi na to, że większość ośrodków akademickich położona jest w centrach miast, gdzie ceny najmu są zdecydowanie wyższe, studenci wybierają też inne dzielnice, które są tańsze i jednocześnie bardzo dobrze skomunikowane z uczelnią. W Krakowie do takich obszarów należy Krowodrza, gdzie jak wskazują dane raportu ronin24.pl (na podstawie danych portalu KRN.pl), mkw. kosztuje średnio 8040 zł. Dla porównania, za mieszkanie w okolicach Starego Miasta trzeba zapłacić aż 11190 zł za mkw.

Poza lokalizacją, mieszkanie przeznaczone na wynajem powinno odpowiadać oczekiwaniom studentów, co obecnie oznacza gustowne wnętrze wyposażone w pralkę, piekarnik, kuchenkę mikrofalową, internet i coraz częściej zmywarkę. Na drugi plan schodzi otoczenie budynku, tereny zielone wokół inwestycji, monitoring czy ogrodzenie. Istotne jest to, żeby w niedalekiej odległości znajdował się przystanek autobusowy lub tramwajowy, sklepy spożywcze, bary i restauracje.

- *Oprócz lokalizacji i standardu mieszkania bardzo ważny jest układ pomieszczeń. Obecnie niewielu deweloperów oferuje mieszkania z osobną kuchnią, dlatego korzystnym rozwiązaniem jest wprowadzenie ścianki działowej, która oddzieli salon od aneksu* - mówi Ewa Foltańska-Dubiel. - *W mieszkaniach studenckich nie warto inwestować w drogą armaturę, drewniane podłogi czy granitowe blaty kuchenne. Takie mieszkanie ma być ładne, ale na miarę studenckiej kieszeni. Zbyt wygórowane ceny najmu, odstające od średniej rynkowej, mogą odstraszyć potencjalnych lokatorów* - podsumowuje.

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

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87