|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Wciąż opłaca się inwestować w mieszkania dla studentów | Data:  24.10.2019 | Grupa Geo |

Wciąż opłaca się inwestować w mieszkania dla studentów

Rok akademicki rozpoczął się na dobre. Część studentów znalazła zakwaterowanie w akademikach, ale zdecydowana większość zamieszkała w prywatnych lokalach. To właśnie ci drudzy od dawna stanowią siłę napędową rynku nieruchomości, utwierdzając w przekonaniu, że inwestycja w mieszkanie na wynajem to wciąż opłacalny biznes.

Warszawa i Kraków w czołówce

Z raportu “Studenci na rynku nieruchomości 2018” wynika, że z powodu ograniczonej liczby miejsc w akademikach, mieszka w nich zaledwie 7 proc. wszystkich studentów. Co trzeci ankietowany deklaruje, że wynajmuje prywatne lokum - 38 proc., 15 proc. badanych posiada własne mieszkanie, a pozostały odsetek mieszka z rodziną. (Raport “Studenci na rynku nieruchomości 2018”, Centrum AMRON, Warszawski Instytut Bankowości, Stowarzyszenie “Mieszkanicznik”).

Jak wskazuje Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, zapotrzebowanie na studencki wynajem jest wprost proporcjonalne do liczby studentów w poszczególnych ośrodkach akademickich. W Polsce na 1 230 tys. studiujących na Warszawę przypada 250 tys. studentów, na Kraków 150 tys., na Wrocław i Poznań po 120 tys. i Łódź 80 tys. Tak więc w 5 największych miastach akademickich, studiuje 60 proc. wszystkich studentów. Dzięki takim danym można oszacować, że aż ⅕ studenckiego popytu na wynajem powinna przypadać na stolicę, 12-13 proc. na Kraków, 10-11 proc. na Wrocław i Poznań, a 6-7 proc. na Łódź. Poza tym rzesze studentów przybywają też do takich miast jak Gdańsk, Lublin, Rzeszów, Opole czy Katowice, gdzie funkcjonuje aż 20 uczelni wyższych, na których wciąż uruchamiane są nowe kierunki studiów.

Sposób na biznes

Jak twierdzi Maciej Borkowski, prezes Grupy Deweloperskiej Geo; inwestycja w mieszkanie z przeznaczeniem na studencki wynajem w jednym z największych miast akademickich w kraju, przy dobrej koniunkturze gospodarczej, może stanowić stałe źródło dochodów - *w perspektywie długoterminowej wartość takiej nieruchomości powinna wzrosnąć, dlatego to korzystniejsza lokata kapitału niż deponowanie funduszy na lokatach bankowych, które od dłuższego czasu są nierentowne*. Poza tym takiej inwestycji sprzyjają wciąż rosnące ceny najmu. Według raportu opublikowanego przez AMRON-SARFiN, od 2015 roku czynsze rynkowe najmu mieszkań najbardziej wzrosły w Łodzi - o 33 proc., następnie we Wrocławiu o 27 proc., w Gdańsku i Warszawie o 26 proc., a w Krakowie i Poznaniu o ponad 8 proc. Najwięcej w II kwartale tego roku za najem mieszkania 2-pokojowego trzeba było zapłacić w Warszawie - przeciętnie 1812 zł miesięcznie. Równie drogo było we Wrocławiu - 1637 zł oraz w Gdańsku - 1633 zł. Najtańsze pozostały Katowice, gdzie za najem mieszkania z dwoma pokojami płaciło się średnio 1055 zł (opłaty bez uwzględnienia czynszu dla administracji, opłat za media oraz tym podobnych kosztów).

Wysoki standard i niski czynsz

Pod względem preferencji mieszkaniowych, studenci nie różnią się zasadniczo od innych wynajmujących. Najczęściej poszukują mieszkań 2-pokojowych o powierzchni około 50 mkw. - wynika z danych portalu RynekPierwotny.pl. Poza tym biorą pod uwagę również inne czynniki. Raport “Studenci na rynku nieruchomości” wskazuje, że o miejscu zamieszkania najczęściej decyduje wysokość czynszu - tego zdania jest 28 proc. ankietowanych studentów. Na drugim miejscu znalazła się odległość od uczelni - 20 proc. badanych. Wbrew pozorom dla studentów bardzo ważny jest standard lokalu - 16 proc., a dla 15 proc. infrastruktura komunikacyjna. Poziom bezpieczeństwa osiedla bądź dzielnicy wskazało 8 proc. ankietowanych, a bliskość punktów usługowych i sklepów tylko 6 proc. Okazuje się, że studenci nie przywiązują większej wagi do sąsiedztwa terenów rekreacyjnych, odległości od miejsca pracy czy miejsca zamieszkania znajomych. Odpowiedzi te wskazało łącznie zaledwie 7 proc. badanych.

- *Wśród naszych stałych klientów znajdują się osoby nabywające nieruchomości w celach inwestycyjnych, często z zamiarem najmu mieszkania studentom. Tacy klienci wybierają najczęściej lokale 2-pokojowe bądź 1-pokojowe w inwestycji Zdrowe Stylove w Katowicach lub w inwestycji przy ulicy Mazowieckiej w Krakowie, głównie ze względu na atrakcyjną lokalizację i bliskość uczelni wyższych* - zwraca uwagę prezes Grupy Deweloperskiej Geo. - *Na rynku nieruchomości wzrasta liczba transakcji gotówkowych, którym sprzyjają m.in. niskie oprocentowanie lokat bankowych oraz rosnąca inflacja* - dodaje.

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

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87