**Celuj w studenta, czyli jakie mieszkanie kupić by dobrze zarobić na wynajmie (infografika)**

**Kupno mieszkania na wynajem to wciąż opłacalna inwestycja – w przeciągu ostatnich kilku lat podwoiła się w Polsce liczba osób, które je wynajmują. Jest to opłacalne przede wszystkim pod kątem wynajmu studentom - co trzeci wynajmowany lokal zamieszkiwany jest właśnie przez tę grupę. Gdzie kupić mieszkanie na wynajem i czym kierować się przy wyborze nieruchomości?**

**Strach przed wynajmem studentom?**

Z jednej strony studenci są atrakcyjną i bezpieczną grupą docelową w kontekście wynajmu mieszkań – w przypadku takiego najemcy mamy pewność, że **,,nie zasiedzi się”** on w mieszkaniu.

Studenci wynajmują mieszkanie zazwyczaj krótkoterminowo, zmieniając je w czasie trwania nauki, choć zdarza się też, że jest to jedno lokum na okres kilku lat studiów. Nawet, jeśli tak się stanie i tak mamy dużą szansę na znalezienie kogoś w krótkim czasie – zwłaszcza jeśli mowa o dużym mieście.

Z drugiej strony wynajem mieszkania studentom jest z pewnych względów **ryzykowny**. Panuje dość powszechne przekonanie, że studenci to osoby, które niedostatecznie dbają o lokum. Tutaj chroni nas **kaucja na poczet ewentualnych szkód**, która najczęściej stanowi jednokrotność miesięcznego czynszu, czy fotograficzna dokumentacja przed wynajmu.

Jeśli dysponujemy mieszkaniem na wynajem i obawiamy się, że zarządzanie nim pochłonie zbyt wiele naszego czasu, możemy skorzystać z usług firmy, która zajmie się tym za nas. W ten sposób wszystkie ważne elementy wynajmu, takie jak: **doradztwo w sprawie przygotowania lokalu do wynajęcia, znalezienie najemcy, monitorowanie stanu lokalu, pobieranie opłat, ubezpieczenie, organizacja napraw oraz odbiór mieszkania po zakończeniu umowy**, będą leżały po stronie obsługującej nas firmy. Przykładem jest [K2 AssetManagement](http://www.k2assetmanagement.pl/) – warszawska firma posiadająca wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu i administrowaniu mieszkaniami do wynajęcia mająca swoich klientów na terenie całego kraju.

**Na co zwracają uwagę studenci szukając mieszkania na wynajem?**

Jakich mieszkań najczęściej szukają studenci? To z reguły mieszkania dwu- i trzypokojowe, które pozwalają podzielić koszty najmu pomiędzy kilka osób. Niewątpliwie dużą wagę przywiązują do ceny, jednak istotnych jest dla nich także kilka innych czynników. Firma **K2 AssetManagement** przeprowadziła krótką ankietę, na podstawie której można wskazać najważniejsze z nich.

W związku z ogromną popularnością Social Mediów, naszą ankietę zamieściliśmy w kilkunastu grupach na Facebooku, przeznaczonych dla studentów szukających mieszkań w większych miastach. Ankietowani mieli wskazać czynniki, które według nich są najważniejsze. W ankiecie udział wzięło 237 osób.

Pośród 9 czynników znalazły się:

l lokalizacja (w tym odległość od miejsca pracy, supermarketu, parku, centrum miasta i szkoły),

l cena,

l wielkość, rozkład i stan mieszkania,

l wyposażenie mieszkania,

l rodzaj zabudowania (blok, kamienica, nowe/stare budownictwo),

l wartości dodane mieszkania (rowerownia, balkon/taras, miejsce parkingowe, winda, piwnica),

l zagospodarowanie przestrzenne przy lokalizacji mieszkania,

l narażenie na hałas/umiejscowienie mieszkania (przy ruchliwej ulicy czy raczej od ,,spokojniejszej” strony),

l okolica i sąsiedzi.

Największe znaczenie okazało się mieć pierwszych pięć czynników.

**Lokalizacja jest najważniejsza?**

Dla studentów najistotniejsza okazała się lokalizacja. Osoby poszukujące nieruchomości na wynajem powinny celować zwłaszcza w mieszkania położone w **niedalekiej odległości od centrum miasta oraz uczelni.** Właśnie na tym studentom powinno zależeć najbardziej. Jeśli kupujemy mieszkanie w atrakcyjnej lokalizacji, możemy liczyć na wzrost jego wartości w długim terminie. Dla takich mieszkań stosunkowo łatwo też znaleźć najemcę – to z reguły na te nieruchomości jest największy popyt.

**Wszyscy patrzą na cenę!**

Drugim istotnym czynnikiem okazała się cena. W porównaniu z latami minionymi widać, że ceny wynajmu mieszkań nieustannie rosną. Według badań serwisu bankier.pl, pod znakiem wzrostu cen wynajmu upłynął choćby ostatni miesiąc – wrzesień. Widać było z jednej strony ogromny popyt spowodowany początkiem roku akademickiego, z drugiej zaś - kurczącą się podaż. Wszystko to przełożyło się na obowiązujące stawki. **Średnia cena najmu wzrosła niemal we wszystkich miastach** objętych badaniem – Wrocławiu, Warszawie, Szczecinie, Poznaniu, Łodzi, Lublinie, Krakowie, Katowicach, Gdańsku i Bydgoszczy.

**Wielkość, rozkład, stan mieszkania - również ważne**

Kolejnym ważnym czynnikiem dla wynajmujących jest wielkość, rozkład, a także standard mieszkania. Jeśli zależy nam na długoterminowym zarobku, najlepiej brać pod uwagę **mieszkania dwupokojowe** – rozkładowe, **z oddzielnymi pokojami**. Właśnie takie mieszkania najchętniej wynajmują studenci. Większy problem ze znalezieniem najemcy możemy mieć w przypadku mieszkań z pokojem przechodnim.

**Szafa, łóżko, biurko czyli wyposażenie**

Studenci zwracają również uwagę na wyposażenie mieszkania. Raczej trudno oczekiwać, że student zainteresowany wynajmem będzie dysponował własnymi meblami czy sprzętem, którymi uzupełni braki w nowym lokum. Studenci z reguły oczekują **podstawowego wyposażenia w niezbędne meble i sprzęty**, a my, chcąc bez problemu wynająć mieszkanie, powinniśmy im takie minimum zapewnić.

**Wszystko w czynszu**

Kluczowe znaczenie ma także rodzaj zabudowy. Mieszkania usytuowane w starszym budownictwie posiadają z reguły gorszy standard oraz generują wyższe koszty związane z eksploatacją mieszkania, które i tak bardzo często nie jest dostatecznie ciepłe. Studenci, jeśli mają taką możliwość, chętniej wynajmują mieszkania nowsze, o dobrym standardzie, w przypadku których **część opłat za media może być ujęta w czynszu** opłacanym do spółdzielni mieszkaniowej.

**Czyli jakie mieszkanie kupić pod wynajem?**

Nieruchomości nadal stanowią jedną z bardziej pewnych inwestycji. Dodatkowo, kupując mieszkanie pod kątem ważnych dla potencjalnych najemców czynników, zwiększamy szansę na jego rentowność. Rozkładowe mieszkanie w atrakcyjnej lokalizacji, odpowiednio doposażone, wynajmowane w nieprzesadnie wygórowanej cenie, szybko stanie się stałym, dodatkowym źródłem dochodu.