**Jak kupić mieszkanie z myślą o wynajmie studentom?**

**Studenci stanowią liczną grupę najemców mieszkań w Polsce. Dlatego osoby inwestujące na rynku nieruchomości starają się sprostać ich wymaganiom. Jak kupić mieszkanie z myślą o wynajmie studentom?**

Znaczny odsetek z 1,5-milionowej rzeszy studentów każdego roku wkracza na rynek najmu. Studenci z jednej strony są wymieniani w gronie najmniej pożądanych najemców, z drugiej zaś to oni w wielu lokalizacjach, zwłaszcza w tzw. miastach akademickich są siłą napędową lokalnego rynku nieruchomości.

Widać to wyraźnie m.in. w Toruniu, Białymstoku, czy Lublinie. Inwestorzy indywidualni, którzy decydują się na zakup mieszkań z myślą o wynajmie doskonale wiedzą, że nabywane mieszkania powinny odpowiadać standardom oczekiwanym przez studentów. Coraz częściej bowiem zdarza się, że znani z okresów wynajmów nieprzekraczających 10 miesięcy studenci, przy sprzyjających warunkach zapewnionych przez wynajmującego, przedłużają umowy. To sprawia, że osoby inwestujące na rynku nieruchomości powinny przywiązywać większą wagę do znalezienia mieszkania, które później spotka się z zainteresowaniem studentów. Agencja Metrohouse przygotowała kilka porad dla osób, które zamierzają zainwestować na rynku mieszkaniowym w lokale z przeznaczeniem na studencki wynajem.

Lokalizacja – czyli bliskość uczelni, ale nie tylko

O ile często mówi się, że dobrym produktem pod wynajem są mieszkania zlokalizowane w centralnych rejonach miasta, wynajem studencki rządzi się swoimi prawami. Najlepiej wybrać lokalizacje w pobliżu kampusów uczelni. Zazwyczaj studenci poszukują lokali położonych najbliżej uczelnianych budynków, aby ograniczyć czas dojazdów na zajęcia. Mieszkania zlokalizowane blisko uczelni to niemal gwarancja zainteresowania studentów i brak problemów z pustostanami.

Należy jednak pamiętać, że wielu miastach budynki największych uczelni położone są w centralnych miejscach w mieście, co znacznie podwyższa koszt zakupu mieszkania. Należy za każdym razem sprawdzić, czy taka inwestycja przyniesie oczekiwaną rentowność.

Dobra komunikacja to podstawa

Ze względu na ceny nie wszyscy studenci chcą mieszkać u bram uniwersytetów. Dobrym rozwiązaniem jest zakup tańszych mieszkań położonych na bardziej oddalonych od centrum osiedlach. Jeżeli zostanie zapewniony odpowiedni standard samego mieszkania, nie będzie miało znaczenia, że lokal znajduje się w budynku z wielkiej płyty. Dodatkowo dla inwestora zakup mieszkania w mniej popularnej lokalizacji może być bardzie rentowny niż kupno droższego lokalu w centrum miasta.

Jest tylko jeden warunek. Studenci oczekują, że w miarę szybko będą mogli dojechać na uczelnię, więc warto zwrócić uwagę na komunikację. Liczne przesiadki, zakorkowane odcinki dróg, czy po prostu długi dojazd na uczelnię to czynniki, które nie zachęcą do wynajmu mieszkania. Niezbyt dobrym pomysłem jest inwestowanie w mieszkania w rejonach słabo skomunikowanych, o ubogiej infrastrukturze miejskiej. Zwróć też uwagę, czy do danej lokalizacji można dostać się komunikacją miejską także w nocy. Życie studenckie jest przecież bardzo intensywne.

Standard studencki – czyli jaki?

Jeżeli ktokolwiek łudzi się, że standard studencki oznacza meblościankę i przypadkowo dobrane meble z „wystawki”, należy szybko wyprowadzić go z błędu. Duża podaż mieszkań do wynajmu powoduje, że studenci coraz bardziej krytycznie patrzą na standard lokali. Poszukują całkowicie wyposażonych mieszkań, gotowych do wprowadzenia. Mile widziany jest podstawowy sprzęt RTV (telewizor) i AGD (lodówka, pralka). Zwykle pytania dotyczą też dostępu do Internetu. Nawet jeżeli właściciel mieszkania go nie zapewnia, ważne, aby była możliwość podłączenia w budynku.

Rozkład mieszkania

Nie każde mieszkanie spełnia wymogi stawiane przez studentów. Mając na uwadze, że zwykle studenci wynajmują mieszkanie co najmniej w dwie osoby podstawową kwestią jest zapewnienie rozkładu pozwalającego na wydzielenie przynajmniej dwóch zamykanych pokoi. Niezbyt dobrym rozwiązaniem są mieszkania z przechodnim pokojem, czy kuchnią połączoną z salonem. To znacznie ogranicza możliwość wynajmu studenckiego. Niekiedy inwestorzy decydują się na zakup mieszkań trzy i czteropokojowych, następnie wynajmują nie tyle całe mieszkanie, co poszczególne pokoje. Dla inwestora daje to możliwość większych zysków, a dla studenta stanowi tańszą alternatywę niż wynajem całego mieszkania.

Miejsce na rower, garaż na samochód

Wielu studentów w zapytaniach odnośnie ofert na wynajem porusza temat możliwości bezpiecznego przechowania roweru. Mile widziane są więc piwnice, czy komórki lokatorskie, gdzie można przechować też niepotrzebne rzeczy. Atrakcyjności ofercie nadaje miejsce garażowe. Niekoniecznie musi być to garaż podziemny – wystarczy gwarancja stałego miejsca do parkowania na terenie osiedla.

Niskie koszty dodatkowe

Przy inwestowaniu w mieszkania na wynajem, szczególnie dla studentów, należy unikać ofert o wysokich kosztach utrzymania. Warto zwrócić uwagę na wysokość opłat odprowadzanych do wspólnoty, wysokość funduszu remontowego. Zazwyczaj padają pytania o dodatkowe koszty związane z mediami. Wysokie rachunki, które mogą przytrafić się np. w sezonie grzewczym, skutecznie odstraszą od kontynuowania współpracy.

Cena na kieszeń studenta

Wielu początkujących inwestorów popełnia błąd, za który przychodzi im zapłacić poszukując potencjalnych najemców. Przygotowując mieszkanie na wynajem przeinwestowują kupując np. wysokiej jakości armaturę, czy drogie drewno egzotyczne. Następnie ma to swoje odzwierciedlenie w oferowanej cenie wynajmu – zwykle ponad możliwości finansowe studentów. Tak jak we wszystkim potrzebny jest umiar. Studenci mając ograniczone środki na wynajem nie zainteresują się mieszkaniem z bogatym wykończeniem jeśli kwota za wynajem będzie znacznie odstawać od realiów rynkowych.