**Najem dla studenta - czy to wciąż dobra perspektywa?**

**Studenci są wciąż ważną dla inwestorów grupą najemców. Sprawdzamy, jak wyglądają perspektywy wynajmu mieszkań takim młodym osobom.**

**W ciągu ostatnich kilku lat, na rynku najmu wzrosło znaczenie imigrantów zarobkowych jako lokatorów wynajmowanych prywatnie mieszkań. Trudno ukryć, że jednocześnie zmniejszyła się rola studentów w generowaniu popytu na najem. Przyczyniła się do tego przede wszystkim demografia. Warto przypomnieć, że jeszcze w roku akademickim 2010/2011 na polskich uczelniach studiowało około 1,8 mln osób. Dziesięć lat później analogiczny wynik oscylował już na poziomie tylko 1,2 mln. Obecnie liczba studentów wciąż wynosi około 1,2 mln. W szczytowym momencie (2006 r.), na polskich uczelniach studiowały niemal dwa miliony osób. Trudno przypuszczać, że takie wyniki zobaczymy ponownie w najbliższej przyszłości. Zatem warto zastanowić się, czy najem dla studenta wciąż może być dobrym rozwiązaniem z punktu widzenia właściciela mieszkania. Ciekawym źródłem wiedzy mogą być w tym kontekście dane z niedawno opublikowanego raportu „Portfel Studenta 2023”.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Od 2020 r. nie widzimy znaczących spadków liczby studentów w Polsce. Ma to związek między innymi z napływem studentów zagranicznych (ok. 105 000 w roku akademickim 2022/2023).***

l ***Warto pamiętać, że mieszkania na wolnym rynku wynajmuje jedynie około co trzeci student. Nie jest to jednak nowa sytuacja.***

l ***Na razie wzrost czynszów raczej nie zmienił preferencji rodzimych studentów. Najem dla studenta w zdecydowanej większości przypadków to oferta dotycząca samodzielnego pokoju.***

***Artykuł przygotowany przez agencję nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl prezentuje również wiele innych ciekawych informacji o tym, jak w polskich warunkach wygląda najem dla studenta. Chodzi o dane, które mogą zainteresować nie tylko inwestorów.***

**Studenci zagraniczni na razie kompensują wpływ demografii**

Z punktu widzenia właścicieli mieszkań na wynajem, dobrą informacją jest na pewno fakt, że ogólnopolska liczba studentów przestała spadać po 2020 r. Ta stabilizacja na pewno po części ma związek ze wzrostem liczby studentów zagranicznych. Dane Ministerstwa Edukacji i Nauki wskazują, że w roku akademickim 2022/2023 na krajowych uczelniach studiowało około 105 000 osób. To oznaczało wzrost o około 11% w ciągu roku. Jak nietrudno zgadnąć, najliczniejszą grupę wśród zagranicznych studentów stanowili obywatele Ukrainy (około 48 000 osób, roczny wzrost o niecałe 10 000). Warto dodać, że aż 90% zagranicznych studentów wybiera stacjonarny tryb nauki. „*Ich dużym zainteresowaniem cieszą się największe krajowe miasta (Warszawa, Kraków i Wrocław)*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Najem dla studenta: z oferty rynku korzysta co trzeci żak**

Jeżeli chcemy oceniać znaczenie, jakie ma najem dla studenta z punktu widzenia właścicieli mieszkań, to warto pamiętać, że jedynie co trzecia osoba pobierająca edukację wyższą korzysta z oferty rynkowej najmu. Do takich wniosków prowadzą wyniki badania wykonanego przez Warszawski Instytut Bankowości w 2023 r. Wspomniane wyniki wskazują, że największa grupa studentów (46%) mieszka u rodziny lub znajomych i dlatego nie płaci za najem. „*Analogiczny udział studentów wynajmujących lokum na warunkach rynkowych (29% w 2023 r.) jest obecnie o wiele mniejszy*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Co ciekawe, te same wyniki ankiety przeprowadzonej przez WIB wskazują, że tylko 10% rodzimych studentów zasiedla akademik, co jest związane z ograniczoną pojemnością takich domów studenckich. Ogólnie rzecz biorąc, można szacować, że grupa tych studentów, którzy wynajmują mieszkania na polskim rynku liczy sobie około 350 000 osób - 400 000 osób. Dla porównania, łączna liczba wynajmowanych w Polsce mieszkań prywatnych jest szacowana jako 1,2 mln - 1,3 mln. Obok studentów, największą grupę najemców stanowią imigranci zarobkowi oraz młodzi pracownicy, którzy już ukończyli studia. „*Przy porównywaniu liczby studentów jako najemców oraz podaży mieszkań na wynajem warto oczywiście pamiętać, że w jednym lokum zwykle zamieszkuje więcej niż jedna osoba*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Większość studentów preferuje samodzielny pokój …**

Nie tylko studenci oraz właściciele mieszkań na wynajem dobrze wiedzą, że miniony rok przyniósł drastyczny wzrost czynszów sięgający w niektórych miastach około 20%. Taka sytuacja oczywiście mocno wpłynęła na wydatki studentów - tym bardziej, że równocześnie mocno wzrosły koszty związane chociażby z mediami (gaz, prąd, woda) i ogrzewaniem. Mimo trudności dla studenckiego portfela, wyniki badania „*Sytuacja finansowa młodych Polaków*” przeprowadzonego przez Warszawski Instytut Bankowości w 2023 roku wskazują, że aż 61% ankietowanych studentów wynajmuje samodzielny pokój. Ten wynik nie zmienił się względem poprzedniego roku, a odsetek studentów mieszkających z jednym współlokatorem wzrósł tylko symbolicznie (zmiana z 19% do 20%). Analizowane badanie wskazuje, że samodzielny najem nieruchomości (zwykle kawalerki) w 2023 roku był rozwiązaniem wybieranym tylko przez 16% ankietowanych (bez zmian względem 2022 r.). „*Jak nietrudno się domyślić, na przeszkodzie wielu osobom stoją koszty samodzielnego wynajmu kawalerki*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Zaprezentowane powyżej informacje stanowią na pewno wskazówkę dla inwestorów, których interesuje najem dla studenta jako sposób zarabiania. Tacy inwestorzy dość często kupują duże mieszkania, które można łatwo podzielić na małe pokoje. Oczywiście, przy okazji takiego podziału nie można przesadzać, bo zbyt małe pokoje nie cieszą się popularnością. Co więcej, spotykane czasem przypadki podziału dużego mieszkania na kilkanaście małych pokoików mogą skutkować problemami prawnymi dla inwestora. Mianowicie, nadzór budowlany zawiadomiony na przykład przez sąsiadów może uznać, że doszło do niezgłoszonej zmiany sposobu użytkowania lokalu (na obiekt zamieszkania zbiorowego). „*Podobna sytuacja dotyczy również starszych domów jednorodzinnych, które są przerabiane na małe hotele robotnicze z myślą o imigrantach zarobkowych*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)