# Warszawa, 28 września 2023

# **Mieszkanie dla studenta: lepiej kupić niż wynajmować?**

**Sytuacja mieszkaniowa studentów w Polsce staje się w ostatnich latach coraz bardziej skomplikowana. W największych miastach w Polsce brakuje aż 700 tys. mieszkań na wynajem. Jednocześnie ceny najmu wzrosły, w porównaniu do poprzedniego roku, nawet o kilkanaście procent. Malejąca opłacalność najmu sprawia, że coraz więcej studentów (przy częstym wsparciu rodziców) rozważa zakup mieszkania. Co mobilizuje klientów do podjęcia decyzji zakupowej oraz jakich mieszkań szukają obecnie studenci?**

W roku akademickim 2022/23 liczba studentów wyniosła ponad 1,2 mln, z czego większość osób zdecydowała się na studiowanie w trybie stacjonarnym (64 proc.) [1]. Tak duża liczba osób poszukujących mieszkania na czas nauki jest sporym wyzwaniem dla krajowego rynku nieruchomości. Mimo przybywającej liczby mieszkań, według raportu “Portfel studenta 2023” i przytoczonych w nim danych portalu OLX szacuje się, że w największych ośrodkach miejskich brakuje nadal aż 700 tys. mieszkań na wynajem [2].

Powiązany z tym problem to rosnące ceny najmu. Wydatki związane z lokum stanowią główne obciążenie dla studenckiego budżetu i mogą one wynieść nawet jego połowę. Jak wskazują autorzy raportu “Portfel studenta 2023” średni miesięczny koszt wynajmu pokoju dla przeciętnego studenta to 1350 zł. Dużo więcej muszą wydać osoby, które chcą zamieszkać same, w kawalerce bądź dwupokojowym mieszkaniu. I choć, według ekspertów i rynkowych raportów, ceny najmu w ostatnich miesiącach zaczęły się stabilizować, nadal są wyższe, nawet o kilkanaście procent, w porównaniu do ubiegłego roku - w Bydgoszczy koszt najmu wzrósł o ponad 15 proc., w Rzeszowie o 12 proc., a w Warszawie i Lublinie o 10 proc.[3]

**Sytuacja gospodarcza mobilizuje do zakupu mieszkań studenckich**

Jeszcze kilka miesięcy temu, podczas szalejącej inflacji i regularnych podwyżek stóp procentowych, Polacy wstrzymywali się z planami zakupu nieruchomości. Sytuacja zmieniła się wraz z nadejściem powolnej stabilizacji gospodarczej i dość nieoczekiwanej obniżki stóp procentowych. Z racji zbliżającego się początku roku akademickiego sporo zapytań płynie zwłaszcza o mieszkania studenckie.

*– W ostatnim czasie obserwujemy w naszych biurach sprzedaży rosnące zainteresowanie mieszkaniami kupowanymi na tzw. potrzeby studenckie. Widzimy tu zwłaszcza sporo zapytań o mieszkania oraz apartamenty inwestycyjne w naszych warszawskich inwestycjach: Pileckiego 59 i Jerozolimskie Invest, gdzie w ofercie są lokale gotowe do odbioru bądź wykończone pod klucz. To ważne kryterium dla naszych klientów. Na pewno istotnym atutem zakupu tego typu nieruchomości jest też możliwość “odzyskania” podatku VAT w wysokości 23 procent, a dla wielu osób ostatni kwartał roku to czas ruchów, które mają pomóc w optymalizacji podatkowej* – komentuje Małgorzata Ostrowska, dyrektorka pionu marketingu i sprzedaży w J.W. Construction.

**Nieoceniona pomoc rodziców**

Za cenę kilkuletniego wynajmu mieszkania można z powodzeniem spłacić sporą część kredytu hipotecznego – to główny argument osób, które decydują się na zakup mieszkania studenckiego. Za zakupem przemawia też poczucie niezależności i stabilizacji na czas studiów. Przeszkodą jest jednak niska zdolność kredytowa młodych osób, które chcą kupić nieruchomość, a także konieczność zgromadzenia wysokiej kwoty wkładu własnego. W tym kontekście kluczowa jest zwykle pomoc ze strony najbliższych, oczywiście jeśli mają oni tylko możliwość wsparcia finansowego.

Na pomoc studentom zwykle przychodzą rodzice, dla których wsparcie w zakupie lokum dla swoich dzieci to kuszące rozwiązanie, aby wesprzeć je w dorosłym życiu i jednocześnie zainwestować w ich przyszłość. Taki zakup to inwestycja nie tylko na studenckie lata, ale też na dłużej - możemy bowiem zarabiać nie tylko na wynajmie, ale też na samym wzroście wartości nieruchomości.

**Mieszkanie studenckie – na co zwrócić uwagę przy zakupie?**

Studenci poszukujący mieszkania na własność zwracają uwagę przede wszystkim na lokalizację, ale także na otaczającą nieruchomość infrastrukturę.

*- Najwięcej zapytań, w kontekście mieszkań studenckich, mamy w ostatnich tygodniach o inwestycje, które są położone blisko uczelni lub też wyróżniają się dobrym dojazdem na uczelnie, jak wspomniane już Pileckiego 59 na Ursynowie czy Jerozolimskie Invest w centrum Warszawy. Studenci zwracają też uwagę na bliskość przystanków, dobry dojazd do centrum czy też do dzielnic, w których tętni życie towarzyskie, a także na to, czy w okolicy można znaleźć sklepy czy restauracje* – mówi Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction.

**Mniejsze metraże „w cenie”**

Jak dużych mieszkań poszukują studenci, którzy decydują się na zakup mieszkania?

– *W naszych inwestycjach największą popularnością cieszą się lokale o metrażu do 40 mkw., który jest w zupełności wystarczający dla młodego studenta. Jeśli jednak mamy taką możliwość, warto zainwestować w nieco większy lokal, np. 3-pokojowy. Takie mieszkanie nie dość, że może “samo spłacać” raty kredytu poprzez wynajęcie nieużytkowanych pokoi, to jest także praktycznym rozwiązaniem na przyszłość* – dodaje ekspertka z J.W. Construction.

Zakup studenckiego mieszkania nie jest oczywiście rozwiązaniem dla wszystkich. Poza ograniczonymi możliwościami finansowymi, młodzi ludzie nie decydują się na nabycie nieruchomości z racji tego, że nie chcą w tak wczesnym wieku mieć tak dużego obowiązku i odpowiedzialności związanej ze spłatą kredytu. Najem ma też większy sens, gdy często się przeprowadzamy, dużo podróżujemy i nie planujemy „wiązać się” zakupem z danym miastem. W innych przypadkach warto wziąć pod uwagę inwestycję w nieruchomość, która wobec zawirowań gospodarczych pozostaje jedną z najbezpieczniejszych form lokowania oszczędności.

J.W. Construction to jeden z największych i najbardziej znanych polskich deweloperów mieszkaniowych z 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Firma może pochwalić się liczbą ponad 34 tysięcy sprzedanych mieszkań oraz ponad 600 domów w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Szczecinie, a także poza krajem. W portfolio JWC znajdują się także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz obiekty hotelowe: kompleks Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie czy sieć Hoteli 500 nad Zegrzem, w Tarnowie Podgórnym oraz w Strykowie. J.W. Construction ma także w swojej grupie kapitałowej własną spółkę wykonawczą oraz fabrykę w Tłuszczu. Więcej informacji na temat firmy oraz aktualnie realizowanych inwestycji można znaleźć na stronie www.jwc.pl.

[1] https://www.wib.org.pl/wp-content/uploads/2023/09/raport-portfel-studenta-2023-wib-zbp-bde-as.pdf

[2] Tamże.

[3]<https://expander.pl/aktualnosci/kategorie/komentarze-i-analizy/>

J.W. Construction to jeden z największych i najbardziej znanych polskich deweloperów mieszkaniowych z 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Firma może pochwalić się liczbą ponad 34 tysięcy sprzedanych mieszkań oraz ponad 600 domów w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Szczecinie, a także poza krajem. W portfolio JWC znajdują się także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz obiekty hotelowe: kompleks Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie czy sieć Hoteli 500 nad Zegrzem, w Tarnowie Podgórnym oraz w Strykowie. J.W. Construction ma także w swojej grupie kapitałowej własną spółkę wykonawczą oraz fabrykę w Tłuszczu. Więcej informacji na temat firmy oraz aktualnie realizowanych inwestycji można znaleźć na stronie www.jwc.pl.