**Mieszkanie dla studenta – lepiej kupić czy wynająć?**

**Wywiadu udziela dr hab. Aneta Hryckiewicz-Gontarczyk, prof. Akademii Leona Koźmińskiego, kierowniczka Zakładu Ekonomicznych Analiz Empirycznych ALK.**

***Czy studenci myślą o hipotece?***

*Studenci to bardzo zróżnicowana grupa, jeśli chodzi zarówno o sytuację mieszkaniową, jak i potencjał jej zmian w bliskiej przyszłości. Nie tylko status i możliwości studiujących się zmieniają, obserwujemy też nowe wzory zachowań i nawyki, które wpływają na ich styl życia, który bywa diametralnie inny niż choćby dekadę wcześniej. Równocześnie są atrakcyjną grupą klientów dla instytucji finansowych: nie dość że bardzo często dysponują już własnym dochodem, to także ich sytuacja finansowa i potrzeby mieszkaniowe mogą się dynamicznie zmienić. O rynku mieszkaniowym studentów, jego wyzwaniach i barierach rozmawia Piotr Gozdowski z dr hab. Anetą Hryckiewicz-Gontarczyk, prof. Akademii Leona Koźmińskiego, kierowniczką Zakładu Ekonomicznych Analiz Empirycznych ALK.*

***Jak się ma sytuacja na rynku pracy młodych, niestabilność zatrudnienia, prekariat i******niejasna przyszłość zawodowa do kwestii zdolności kredytowej studentów?***

*Studenci pod kątem możliwości kredytowych, zarówno obecnych, jak i potencjalnych, nie są jednolitą grupą do oceny. Nie można w tym przypadku generalizować, gdyż wszystko zależy od kierunków studiów. Absolwenci różnych wydziałów i specjalizacji osiągają różne widełki płacowe i mają skrajnie różne ścieżki awansu, czyli widoku na wyższe zarobki w przyszłości. Wpływ na zarobki i późniejszy potencjał kredytowy absolwentów ma również w wielu przypadkach nazwa uczelni, jaką skończyli, np. magistrowie uczelni znajdujących się w czołówce rankingów mogą liczyć na blisko dwukrotnie wyższą pensję niż posiadacze dyplomu uczelni podkarpackich, jak wynika z Ogólnopolskiego Badania Wynagrodzeń firmy Sedlak&Sedlak. Studenci kierunków ścisłych, takich jak IT, sztuczna inteligencja, automatyzacja procesów, matematyka, big data są obecnie i będą nadal na rynku pracy rozchwytywani, a ich pensje początkowe często przewyższają pensje osób z doświadczeniem. Jednak zawody tego typu mają swoją specyfikę, która odbija się na decyzjach zakupowych. Niestety jest to grupa osób, która ceni sobie elastyczny czas pracy, możliwość pracy zdalnej i jest otwarta na propozycje z różnych krajów. Dlatego oni nie są do końca zainteresowani kupnem mieszkania w Polsce w dużym mieście, bo prawdopodobieństwo relokacji jest duże. To, co studentów dopiero wiąże, to życie osobiste, a małżeństwo to ogromny impuls do myśli o stabilizacji i kupnie mieszkania. Z punktu widzenia banku są to dobrzy klienci i bardzo perspektywiczni. Nie grozi im brak zatrudnienia, a wszelkie zawirowania na rynku pracy będą ich omijać.*

***Czy studenci są grupą docelową produktów finansowych o dłuższym terminie spłaty?***

*Teoretycznie studenci są zainteresowani tego typu produktami, ale należy bardzo wyraźnie określić, o jakich produktach piszemy. Jeżeli chodzi o karty kredytowe, to myślę, że studenci mogą chętnie skorzystać z tego typu rozwiązań, jeżeli im się zaoferuje dłuższy okres spłaty czy też płatności na raty, czy inne udogodnienia. Natomiast jeżeli chodzi o kredyty hipoteczne, to już w mniejszym stopniu cieszą się zainteresowaniem studentów. Zgodnie z informacjami z Biura Informacji Kredytowej, zobowiązania młodych Polaków rosną z roku na rok, ale jednocześnie też zaległe zobowiązania. W Polsce grupa między 18 a 24 lata liczy 3,1 miliona osób, z czego ponad połowa to studenci. Przez rok w tej grupie wiekowej przybyło 33 tysiące kredytobiorców, a generalnie jest już ponad 630 tysięcy. Ich zobowiązania to 7,3 miliarda złotych, co stanowi jednak 1 proc. zobowiązań Polaków. Jednak już prawie co czwarty student ma problem z terminową spłatą zobowiązań.*

***Jak wygląda sytuacja mieszkaniowa osób studiujących? Czy nadal są to wspólne wynajmy mieszkań, czy też studenci preferują dziś życie na swoim? Jak popularne są dziś akademiki?***

*Domy studenckie nie cieszą się największą popularnością, ponieważ większość studentów obecnie mieszka w wynajmowanych mieszkaniach. Mając do dyspozycji dane zebrane podczas badań Warszawskiego Instytutu Bankowości i Centrum AMRON, przytłaczająca większości lokali wynajmowana przez studentów to mieszkania. Zazwyczaj dzielą je z innymi studentami, przeważnie w więcej niż 2 osoby. Jak wynika z przytoczonego badania, 33 proc. dzieli mieszkanie z 1 współlokatorem, niewiele więcej, czyli ok. 35 proc., dzieli przestrzeń z 2 kolegami czy koleżankami. Co piąty student (22 proc.) mieszka na co dzień z trójką osób. Natomiast w akademiku mieszka co 10 student. Sytuacja ta wynika raczej z braku miejsc w akademikach, aniżeli braku chęci ze strony studenta. Wciąż mamy więcej studentów niż miejsc w akademiku. Powyższa sytuacja powoduje, że większość dochodu, którym dysponują studenci, wydają na wynajem i inne koszty zakwaterowania.*

*Dlatego studenci mieszkający w akademiku stanowią najniższy odsetek grupy, raptem 7 proc. Oprócz najmu, na który decyduje się 38 proc. studiujących, podobny odsetek można odnotować wśród osób mieszkających u rodziny bądź znajomych i w związku z tym nie ponoszący kosztów zakwaterowania: tak mieszka 4 na 10 studentów. Posiadaniem własnej nieruchomości może pochwalić się 15 proc. kształcących się na uczelniach wyższych. Pod względem popularności najczęściej wynajmowane przez studentów są domy wielo- bądź jednorodzinne i mieszkania co najmniej trzypokojowe, tak wybierała ponad połowa ankietowanych. Na drugim miejscu znalazły się nieruchomości dwupokojowe, na które decyduje się jeden na trzech zainteresowanych, a kawalerki wynajęło 13 proc. studentów. W przypadku nieruchomości wynajmowanych coraz rzadsze jest współdzielenie pokoi, co w przypadku akademików jest normą: dzielenie pokoju z jednym (51 proc.) bądź dwoma współlokatorami (47 proc.), bardzo rzadko z trzema.*

***Jak przyjmują się nowe formy wynajmu, np. mikroapartamenty czy prywatne domy studenckie?***

*O wyborze zakwaterowania decyduje cena. To powoduje, że większość studentów wciąż szuka mieszkań, które mogą współdzielić z innymi osobami. Rzadko korzystają z lokali, które można zaliczyć do segmentu luksusu, a na taki z perspektywy studenta może wyglądać mikroapartament. A to dlatego, że koszta jego najmu są wyższe aniżeli pokoju w mieszkaniu współdzielonym, a wedle wspomnianego badania WIB i Amron cena to wciąż dominujący czynnik wpływający na finalne wybory mieszkaniowe studentów, kieruje się nią aż 28 proc., jako głównym aspektem. Obecnie studenci nie są zainteresowani zakupem mieszkania, chyba że robią to dla nich rodzice. Istnieje grupa studentów, którym rodzice zapewniają mieszkanie w momencie rozpoczęcia studiów. Jednak jest to dość mała grupa i najczęściej są to studenci studiów prywatnych. Ciekawy trend można zauważyć wśród uczestników studiów licencjackich, gdzie na pierwszym roku 13 proc. posiadało własną nieruchomość, a drugim: aż 25 proc.*

*Zmianę podejścia co do trybu wyboru nieruchomości do zamieszkania na czas studiów ma zmiana kryteriów, mających wpływ na decyzje. Mimo że więcej niż czterech na dziesięciu studentów kieruje się przede wszystkim ceną, to dla 20 proc. najważniejsza jest odległość od uczelni, dla 16 proc. standard lokalu, a dla 15 proc. stopień rozwoju infrastruktury komunikacyjnej okolicy. Blisko jedna na dziesięć osób ceni najwyżej ofertę handlową i usługową w najbliższym otoczeniu, a podobny odsetek poziom bezpieczeństwa zamieszkiwanej dzielnicy. Istotne jest także możliwość zmniejszenia czynszu na okres wakacji, podczas których z lokalu się nie korzysta, bądź korzysta w ograniczonym zakresie. Z takiej możliwości skorzystał co drugi badany, a studenci mogli liczyć przeciętnie na aż 40–60 proc. zniżki w tym okresie.*

***Jak sytuacja na rynkach finansowych, związana z nieruchomościami, wpływa na stosunek studentów do korzystania z oferty kredytowej banków?***

*Aktualnie bardziej niż zmiana oferty kredytowej banków na decyzje mieszkaniowe studentów ma wpływ chęć przeznaczania określonej kwoty. Jak wynika z przytaczanej analizy w skali całego kraju, aż 62 proc. ankietowanych wskazało, że nie przeznacza na te cele więcej niż 750 zł, a tylko co piąty student i studentka w zeszłym roku wydali miesięcznie na koszty związane z najmem pomiędzy 750–1 250 zł. Raptem niecałe 10 proc. studentów wydaje więcej, a średnie wysokości rat kredytu hipotecznego plasują się właśnie w takim przedziale cenowym.*

*Jest też inny czynnik, który ma olbrzymi wpływ na decyzje studentów, zarówno jeśli chodzi o zakup mieszkania, jak i chęć starania się o kredyt hipoteczny. Dzisiaj plany życiowe i zawodowe studentów nie są związane z jednym miejscem, są świadomi, że po skończeniu studiów mogą zmieniać miejsce pobytu wielokrotnie. Co za tym idzie, nie chcą się wiązać z jednym miejscem, ani wchodzić w długotrwałe zobowiązania względem banków. Są otwarci, zainteresowani podróżami, a ich relokacja jest dużo częstsza, niż to było wcześniej. Sprzedaż mieszkania z obciążoną hipoteką jest bardziej skomplikowana i czasochłonna, a dzisiejsza rzeczywistość świata pracy wygląda tak, że wyjazdy za pracą są stosunkowe szybkie i trwają zazwyczaj kilka lat, a nie kilka miesięcy, jak dawniej trwały delegacje. Stąd też jest brak zainteresowania własnym „M2” podczas studiów.*

***Czy w najbliższym czasie możemy oczekiwać nowego, innowacyjnego rozwiązania dla studentów, zarówno jeśli chodzi o kwestie wynajmu/kupna nieruchomości, jak i kredytów mieszkaniowych?***

*Nie sądzę. Uważam raczej, że będziemy się zbliżać do modelu zachodniego, gdzie studenci będą współdzielić mieszkania, a nie będą zainteresowani ich kupnem z racji możliwości częstych relokacji, podróży, pracy za granicą itp. W obecnych czasach młodzi ludzie cenią sobie brak zobowiązań, wolność, podróże, a także wielu z nich zależy na pracy jako freelancer i mają możliwości to robić, nawet poza granicami: nie muszą mieszkać na terenie państw, na których ich siedzibę ma pracodawca. W takim wypadku wiązanie się z jednym miejscem nie będzie dla nich nie tylko atrakcyjne, ale również praktyczne. Dlatego brak podaży mieszkań przeznaczonych dla studentów będzie pewnie wynikał z braku dużego popytu ze strony tejże grupy. Większą podatność na decyzję o zakupie będzie miał, jak wspomniałam, czynnik rodzinny, czyli kiedy pojawi się decyzja o założeniu rodziny.*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Artykuł pochodzi z Magazynu Akademickiego **„Koncept”** i został opublikowany w ramach projektu ekonomicznego **„Student na rynku”.**