

## Mikroapartament. W mieście dla studentów, w kurorcie - dla turystów

2014-05-29

Mikroapartamenty to całkowicie nowy segment rynku nieruchomości. Format przywędrował do Polski z zagranicy, gdzie od wielu lat w krajach takich jak Francja, Belgia czy Wielka Brytania małe mieszkania powstają głównie w dużych miastach z myślą o studentach.

U nas ten sposób inwestowania w nieruchomości i zarabiania na ich wynajmie dopiero podbija rynek. Miniaturowe mieszkania budowane są w pobliżu ośrodków akademickich w największych polskich miastach. Apartamenty typu studio pojawiają się również w ramach niektórych inwestycji w miejscowościach wypoczynkowych. W Polsce przyjęło się, że mikroapartament to luksusowa alternatywa dla akademika. Jego metraż to zaledwie kilkanaście metrów kwadratowych (14-16 mkw.), urządzone ergonomicznie i z myślą o specyficznych potrzebach studentów, nadal jednak ze smakiem i klasą, jak w przypadku klasycznych apartamentów. W jednym lokalu może zamieszkać jedna lub dwie osoby.

Tego typu akademiki mogą być realizowane zarówno w oparciu o PPP, jak i na zasadach w pełni komercyjnych. Przykładem projektu PPP, w który z jednej strony zaangażowany jest uniwersytet, a z drugiej - firma deweloperska, jest modernizacja akademików Collegium Medicum Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie z udziałem francuskiej grupy Bouygues. Zakłada on modernizację czterech akademików i rozbudowę infrastruktury sportowo-rekreacyjnej dla ponad tysiąca studentów. Przez kilkadziesiąt lat inwestor będzie czerpał korzyści finansowe z wynajmowania mikroapartamentów studentom, a następnie nieruchomość przejdzie na własność uczelni, która udostępniła grunty.

"W tej chwili bierzemy udział w przetargu na zarządzanie wynajmem mikroapartamentów uniwersyteckich" - mówi Marcin Dumania, prezes zarządu spółki Sun & Snow, lidera na rynku zarządzania wynajmem apartamentów. Zakładamy, że te eleganckie mikromieszkania będą wynajmowane od października do czerwca studentom, a od lipca do września - turystom, przy czym w okresie wakacji studenckich będzie to wynajem krótkoterminowy.

Przewidujemy duży popyt na takie lokale, gdyż stawki wynajmu będą bardzo atrakcyjne. Wiele prywatnych akademików planowanych jest obecnie we współpracy z uczelniami wyższymi, gdyż dysponują one odpowiednimi gruntami, położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie szkół, a to właśnie lokalizacja ma kluczowe znaczenie dla powodzenia inwestycji o tym profilu. Przypuszczam, że coraz częściej będziemy słyszeć o inwestycjach realizowanych samodzielnie przez inwestorów prywatnych, w tym deweloperów mieszkaniowych, o ile tylko uda im się nabyć odpowiednią działkę - dodaje Marcin Dumania.

Zagranicą właścicielami pokoi studenckich często są inwestorzy prywatni, którzy oddają zarządzanie nieruchomościami wyspecjalizowanym firmom. Kwota potrzebna do zainwestowania jest w przypadku tego segmentu rynku niewielka, co stanowi duży magnes dla inwestorów. Dodatkowo kusi stabilna strona popytowa: "Student to co prawda klient z nieco ograniczonym budżetem, jednak potrzebujący lokum na kilka lat" - mówi Marcin Dumania.

"Wśród studentów spory odsetek to przecież osoby przyjezdne, które w miejscu nauki muszą zorganizować sobie miejsce do życia. Jeśli będą miały możliwość zamieszkania w małych, ale nowoczesnych pokojach blisko swojej uczelni, i do tego w atrakcyjnej cenie, chętnie z niej skorzystają" - dodaje prezes zarządu Sun & Snow. Małe lokale z

aneksem kuchennym, o metrażu poniżej 30 a nawet 25 metrów kwadratowych, a więc zbliżone wielkością do pokoi hotelowych, można również znaleźć w aktualnej ofercie deweloperów nieruchomości wakacyjnych. Powstają one jako produkt inwestycyjny przeznaczony na krótkoterminowy wynajem turystom w miejscowościach wypoczynkowych.

Mikroapartamenty najczęściej oferowane są w wariantach "pod klucz", nawet z zabudową kuchenną, tak aby całkowicie odciążyć inwestora od zadań związanych z wykończeniem lokum. Przykładem takiej inwestycji jest świnoujska Aquamarina, w której można kupić małe lokale o metrażu od 21 do 26 mkw. Ceny za najmniejszą nieruchomość zaczynają się od 233,000 PLN netto + 8% VAT, i obejmują pełne wykończenie, w tym zabudowę kuchni oraz sprzęt AGD. Lokale objęte są gwarancją zwrotu w wysokości 6% przez okres 5 lat.