Materiał prasowy, 26.09.2023 r.

**Student na swoim, czyli jak znaleźć odpowiednie cztery kąty**

**Studia to dla wielu osób początek dorosłego życia, często związany z opuszczenia domowego „gniazda”,   
z czym wiąże się potrzeba znalezienia „własnych” czterech kątów. Niezależnie od tego, czy zdecydujemy się na wynajem pokoju, czy mieszkania, musimy poradzić sobie z kilkoma aspektami, które może na papierze bywają proste, ale w praktyce mogą przysporzyć niepotrzebnych stresów. Jak podejść do tego rozsądnie, skutecznie i odpowiedzialnie finansowo? Zapraszamy do przeczytania kolejnego odcinka cyklu „Ogarniam finanse” od Intrum.  Podzielimy się w nim poradami ekspertów, którzy podpowiedzą, na co zwrócić uwagę przy wyborze lokalu i jak zaplanować budżet, aby na wszystko wystarczyło środków.**

**Poszukiwania mieszkania lub pokoju – od czego zacząć?**

Zdecydowałeś się na studia w innym niż rodzinne mieście, a może po prostu masz dość mieszkania z rodzicami? Gratulację! Teraz mierzysz się z wyzwaniem znalezienia nowego miejsca do spania (i nauki). Nie jest to w żadnej mierze odosobniona sytuacja, albowiem według badania „Studenci na rynku nieruchomości 2022”przeprowadzonego przez Centrum AMRON[[1]](#footnote-1), aż 48% studentów studiów stacjonarnych w 2022 rokumieszkało w wynajmowanej nieruchomości. Wiele osób decyduje się na to jeszcze przed rozpoczęciem pierwszego roku akademickiego. Powody są oczywiście różne, niemniej, jeśli już podejmiemy decyzję o wyprowadzce od rodziców, to pamiętajmy, że   
w większości przypadkach będziemy musieli za to zapłacić. Dlatego kluczowe jest posiadanie odpowiedniego budżetu i planu na przyszłość — w końcu media i czynsz same się nie opłacą.

— *Wynajęcie mieszkania czy pokoju to dla wielu młodych Polaków pierwsza tak odpowiedzialnie finansowo decyzja. Jeśli nie mamy doświadczenia, to często trudno jest oszacować, ile pieniędzy potrzebujemy na start. Bierzmy pod uwagę, że sytuacja na rynku nieruchomości jest dynamiczna i ceny za wynajem, które obowiązywały dwa lata lub rok temu, mogły ulec drastycznej zmianie. Z tego powodu warto przeznaczyć czas na to, by zrobić dokładny research ofert w interesującym nas mieście, popytać się znajomych czy nawet skorzystać z pomocy pośredników —* mówi **Natalia Marek, ekspert Intrum.**

Bez odpowiedniego rozeznania niestety łatwo o przeszacowanie własnych możliwości finansowych i zaniżenie kwot, jakich łącznie z kaucją zażądają właściciele. A te rosną z roku na rok. Z wyników raportu jednej z firmy pośrednictwa finansowego działającej w obszarze kredytów hipotecznych[[2]](#footnote-2) wynika, że stawki za najem wzrosły w 13 z 16 badanych miast – średnio aż o 4,8% w ujęciu rocznym. Dla porównania: Warszawa, która jest liderem wśród miast akademickich, posiadając imponującą liczbę 250 tys. studentów, została uznana za najbardziej kosztowne miasto w rankingu. Wynajmując mieszkanie, trzeba tam liczyć się z opłatą wynoszącą 75 zł za każdy metr kwadratowy. To znaczy, że ceny wzrosły o 10% w porównaniu do roku poprzedniego. Natomiast Kraków zajmuje drugie miejsce w rankingu z liczbą 128 tys. studentów. Średni koszt wynajmu mieszkania w stolicy małopolski wynosi obecnie 61,29 zł/1 mkw., co oznacza wzrost o 7,5% r./r.

**Zaplanuj budżet na początek**

Przygotowując budżet na wydatki związane z wynajmem, należy wziąć pod uwagę, że nie jest to jednorazowa płatność. O ile zapłata za czynsz jest z reguły stała, to koszty za media będą się zmieniać w zależności od tego, jak intensywnie korzystamy z energii elektrycznej czy wody. A to jest zależne od poboru mocy naszych urządzeń, dlatego warto też zawczasu zainwestować w takie, które nie są „prądożerne”. Biorąc pod uwagę rosnące ceny energii, oszczędzanie na rachunkach poprzez ograniczenie zużywania może okazać się niewystarczające.

Dla wielu studentów wyzwaniem może być opłacenie kaucji. Zazwyczaj wynosi ona równowartość jednego miesięcznego czynszu, ale w przypadku nowo wyremontowanych mieszkań o wysokim standardzie, może być nawet kilkukrotnie wyższa. Bez względu na wybraną opcję, dla wielu młodych osób stanowi to znaczące obciążenie finansowe. Dodatkowo już kilka, do kilkunastu dni po podpisaniu umowy najmu, konieczne jest uregulowanie czynszu oraz zaliczek na rachunki. To oznacza, że w ciągu pierwszych kilku tygodni wynajmu mieszkania, związane z tym wydatki mogą wynieść co najmniej kilka tysięcy złotych. Co zrobić, gdy koszty przekroczą nasze prognozy i tym samym ustalone przed wynajmem granice budżetu?

– *Pomocnym, a przy tym natychmiastowym rozwiązaniem może okazać się wzięcie kredytu gotówkowego na opłacenie kaucji. Jednak zanim zdecydujemy się na zaciągnięcie pożyczki w banku, powinniśmy mieć absolutną pewność, że jesteśmy gotowi ją spłacić w wyznaczonym okresie. A to wiąże się z wnikliwą analizą domowego budżetu, oszacowaniem dochodów, ale także wydatków, w tym uwzględnienie kosztów związanych ze studiami (jedzenie, transport czy nawet zapłata za ksero czy materiały do nauki). Ponadto w celu pozyskaniu większej kwoty, trzeba już wykazać systematyczne i stabilne dochody,* *a to, dla części młodych osób może stanowić poważną przeszkodę. Warto zaznaczyć, że dla tych z nich, którzy w ogóle nie otrzymują regularnych wpływów na konto nawet uzyskanie kilkutysięcznego kredytu może okazać się nieosiągalne. Podobnie wygląda sytuacja osób bez tzw. historii kredytowej czy posiadających negatywne wpisy w Biurze Informacji Kredytowej lub w rejestrach dłużników. Dlatego często to rodzice studentów decydują się na wzięcie pożyczek na taki cel. Mają oni już udokumentowaną historię zatrudnienia i jeśli korzystali z kredytów, także historię systematycznych spłat i tym samym pozytywne wpisy do rejestru BIK. Co jednak zrobić, gdy student nie może liczyć na pomoc rodziców? Właściciele mieszkań czasami wyraźnie podkreślają w ofertach wynajmu, że ani kwota, ani sposób zapłaty kaucji nie podlega negocjacjom. Jeśli jednak taki zapis się nie pojawia, a wpłacenie wymaganej kwoty jest z jakiegoś względu problematyczne, warto zapytać o możliwość rozłożenia kaucji na raty. Z drugiej strony jednak, jeśli potencjalny wynajmujący nie jest w stanie wpłacić jednorazowo nawet dwóch tysięcy złotych, to właściciel może nabrać wątpliwości, czy aby na pewno jest on wypłacalny. Dlatego w praktyce o możliwość rozłożenia płatności na raty lepiej jest pytać jedynie w przypadku większych, kilkutysięcznych kwot* – komentuje **Leszek Zięba, ekspert Związku Firm Pośrednictwa Finansowego, mFinanse.**

W sytuacji, kiedy dysponujemy niewielkim budżetem i nie planujemy podjęcia pracy lub w inny sposób zapewnienia sobie dodatkowych dochodów, to wynajęcie pokoju będzie rozsądniejsze niż szukanie nawet relatywnie taniej kawalerki. Wtedy możemy podzielić się kosztami za media ze współlokatorami, a przy bliskich relacjach nawet wydatkami na jedzenie czy rozrywkę. Oczywiście nie zmienia to faktu, że przeważnie i tak musimy systematycznie   
i regularnie opłacać swoją część rachunków, stąd nawet i dzielenie mieszkania jest świetną lekcją dla osób rozpoczynających swoją samodzielność finansową.

**Samemu lub przez pośrednika**

Gdzie szukać ofert? Z pomocą przychodzi Internet. W sieci dostępnych jest wiele wyszukiwarek nieruchomości. Ich największą zaletą jest to, że są darmowe oraz oferują szereg ofert z opcją filtrowania według zadanych kryteriów zainteresowań. Możemy skonkretyzować nasze poszukiwania, np. określając zakres cenowy lub metraż, który nas najbardziej interesuje, co znacząco ułatwia wybór. Pomocne mogą się także okazać grupy na Facebooku. Znajdziemy tam również szereg informacji oraz zdjęcia, a nadto mamy możliwość bezpośredniego kontaktu z wynajmującym. Przydaje się to, ponieważ niektóre mieszkania oraz pokoje są tak rozchwytywane, jak przysłowiowe świeże bułeczki. Często im szybciej zdecydujemy się na kontakt, tym lepiej, gdyż w sezonie, jakim jest niewątpliwie okres przed-akademicki, nieruchomości na wynajem potrafią być wynajmowane z dnia na dzień. Może się okazać, że interesująca nas oferta przestała być aktualna już po 24 godzinach.

Z drugiej strony, jeśli nie chcemy samodzielnie angażować się w poszukiwania mieszkania czy pokoju do wynajęcia, zawsze istnieje możliwość skorzystania z usług pośrednika, czyli agencji nieruchomości. Dzięki temu możemy szybko znaleźć mieszkanie w atrakcyjnej cenie i załatwić wszystkie formalności związane z jego wynajmem.

*–* *Kiedy przybywamy do obcego miasta, zwykle trudno jest ocenić, która lokalizacja byłaby najbardziej odpowiednia. Pośrednik doskonale zaznajomiony z miejscowymi realiami będzie w stanie udzielić nam wskazówek odnośnie tego, gdzie warto rozpocząć poszukiwania mieszkania, a także, na co możemy liczyć, biorąc pod uwagę nasz dostępny budżet. Drugim atutem jest bezpieczeństwo, ponieważ agencje nieruchomości oferują zazwyczaj zweryfikowane mieszkania. Obowiązkiem pośrednika jest nie tylko sprawdzenie statusu prawnego nieruchomości, ale także jej stanu technicznego, otoczenia oraz kosztów mediów. Ponadto, agent powinien sprawdzić poprawność umowy, eliminując nielegalne klauzule –* wyjaśnia **Natalia Marek, ekspert Intrum.**

Oczywiście usługa jest płatna, dlatego decydując się na taką opcję, dobrze jest zawczasu zadbać o odpowiednie fundusze. Opłata za pomoc pośrednika w wynajmie mieszkania zależy od zakresu świadczonych usług oraz lokalizacji. Zazwyczaj opłata dla agenta wynosi równowartość jednego czynszu miesięcznego. Sposób jej podziału może być uzgadniany między właścicielem nieruchomością, a najemcą lub obie strony mogą się podzielić tą opłatą po połowie.  Dobrą praktyką jest weryfikacja agencji przed decyzją o skorzystaniu z jej usług. Dla przykładu można sprawdzić jej wiarygodność, przeglądając opinie poprzednich klientów w Internecie.

**Kontakt z właścicielem, czyli jak uniknąć rozczarowań**

Gdy udało nam się znaleźć idealne mieszkanie lub pokój i skontaktować z właścicielem, to kolejnym krokiem są oględziny lokalu. Takie spotkanie jest często kluczowym elementem całego procesu, gdyż zdjęcia nie zawsze są   
w stanie oddać realne warunki. Ponadto, jeśli decydujemy się na wynajęcie pokoju, to w grę wchodzi też poznanie potencjalnych współlokatorów. Rozsądnie jest przygotować się na to spotkanie – począwszy od zaplanowania go   
w dogodnym dla nas terminie tak, by nie trzeba było się śpieszyć. Warto skorzystać z okazji i dokładnie obejrzeć mieszkanie oraz znajdujące się w nim meble (o ile nie planujemy tam umieścić swoich), by zauważyć ewentualne usterki. Na naszej check liście może znaleźć się np. otwarcie szafek, przeglądanie przestrzeni za meblami, sprawdzanie, czy nie ma pleśni na ścianach oraz testowanie dostępności wody w kranach (w tym również sprawdzanie, czy kran nie przecieka) oraz funkcjonowanie urządzeń AGD. Kolejnym ważnym krokiem jest otwarcie okien i przekonanie się, jak dźwięki z otoczenia mogą na nas wpływać. Głośna ulica, hałaśliwa knajpa czy położenie tuż przy bloku plac zabaw dla dzieci mogą być źródłem potencjalnych niedogodności, zwłaszcza w cieplejsze dni. Jeśli mamy dodatkowy czas, to dobrze jest też zorientować się w okolicy, np. gdzie znajduje się najbliższy przystanek komunikacji miejskiej czy sklep.

Gdy już podejmiemy decyzję i domówimy warunki, nadejdzie moment zawarcia umowy. Chroni ona zarówno prawa najemcy, jak i właściciela nieruchomości, precyzyjnie określając warunki najmu i korzystania z mieszkania. Powinna być przygotowana w dwóch identycznych egzemplarzach, a podpisy powinny zostać złożone przez obie strony.

*–* *W umowie muszą być jasno określone kwestie takie jak: kwota czynszu, terminy płatności oraz szczegóły dotyczące opłat za media i kaucji za mieszkanie. Zazwyczaj jej wysokość wynosi równowartość jednego miesięcznego czynszu, choć w przypadku mieszkań o wyższym standardzie może być wyższa. To oczywiście zwrotna kwota, którą otrzymamy po zakończeniu najmu, pod warunkiem uregulowania wszystkich należności i braku szkód w mieszkaniu. Ponadto istotne jest także podanie danych właściciela. Jeśli nie jest obecny na miejscu, to osoba podpisująca umowę lub wynajmująca, musi być upoważniona notarialnie do jego reprezentowania. Możemy również zabezpieczyć się, prosząc o akt notarialny mieszkania, aby potwierdzić tożsamość właściciela –* wyjaśnia **Natalia Marek, ekspert Intrum.**

Oprócz umowy warto także podpisać „protokół zdawczo-odbiorczy" mieszkania. W dokumencie tym zostanie spisane wyposażenie i stan techniczny mieszkania, włącznie z odczytami liczników. Na podstawie tego protokołu zostanie zwrócona kaucja po zakończeniu najmu.

**A może tańsza alternatywa? Czyli o domach studenckich**

Wynajem własnego kąta przerasta Twoje możliwości? Na szczęście jest alternatywa: zakwaterowanie w akademiku. Domy studenckie stanowią komfortową opcję relatywnie taniego mieszkania podczas studiowania w innym mieście. Wielu studentów chwali sobie zakwaterowanie w akademikach, które stanowią niemal obowiązkową część uniwersyteckiej kultury. Jeśli nie przeszkadzają Ci hałasy, kompromisy co do prywatności, a jesteś osobą łatwo nawiązującą kontakty z innymi, to poczujesz się tam jak ryba w wodzie. To przecież miejsce, gdzie powstają trwałe przyjaźnie, które mogą trwać całe życie. Dzięki temu szybko poczujesz się w nowym mieście jak w domu i dostosujesz się do tempa życia na uczelni. Dom studencki to nie tylko doskonałe źródło nowych znajomości, ale także łatwy dostęp do notatek i najważniejszych informacji dotyczących Twojego kierunku, które udostępniane są przez rówieśników oraz starszych studentów.

*–* *Życie w akademiku to dobra opcja dla osób, które mają ograniczone środki finansowe do dyspozycji. Cena za zakwaterowanie w domu studenckim jest często znacznie niższa niż koszty wynajmu mieszkania.* *Ale zanim się na to zdecydujemy, pamiętajmy, że musimy zadbać o odpowiednie procedury i tym samym wypełnić szereg dokumentów, które zaświadczą, że spełniamy warunki na przyznanie nam miejsca w akademiku*. *Jednym z głównych kryteriów jest poziom dochodów w rodzinie studenta. Dodatkowo, aby zwiększyć swoje szanse na otrzymanie miejsca w akademiku, ważne jest, aby jak najwcześniej złożyć wniosek na uczelnię. W przypadku otrzymania negatywnej decyzji, nie oznacza to jeszcze, że sprawa jest stracona. Często możemy wówczas rozważyć odwołanie, ponieważ często zdarza się, że studenci składają wnioski na miejsce w akademiku, aby się „zabezpieczyć”, a potem rezygnują. To daje innym studentom możliwość otrzymania miejsca w drugim naborze, który zazwyczaj odbywa się na przełomie września   
i października –* wyjaśnia **Natalia Marek, ekspert Intrum.**

Pierwszym krokiem w procesie uzyskania miejsca w akademiku będzie wypełnienie wniosku o zakwaterowanie. Możesz składać wnioski o pokoje w różnych akademikach, jednak decyzja o przydzieleniu do konkretnego domu studenckiego zależy od uczelni.

Formularz aplikacyjny oraz informacje dotyczące harmonogramu znajdziesz na oficjalnej stronie internetowej swojej uczelni. Niektóre uniwersytety i szkoły wyższe mogą akceptować elektroniczne kwestionariusze, ale   
w większości przypadków będzie konieczne dostarczenie lub przesłanie pocztą do działu spraw studenckich odpowiednich dokumentów, wraz z niezbędnymi urzędowymi zaświadczeniami o sytuacji finansowej.

Choć wynajęcie mieszkania może wydawać się zadaniem przytłaczającym dla „nowego” studenta, to może okazać się cennym doświadczeniem, podczas którego naprawdę uczysz się jak zarządzać nie tylko swoim budżetem, ale także życiem. Szukając idealnego miejsca na zamieszkanie, dowiedz się jak najwięcej, aby nie było żadnych niespodzianek   
– i zachowaj trochę dodatkowych pieniędzy na nieoczekiwane wydatki, które mogą się pojawić. Możesz myśleć, że to dużo pracy i wysiłku. Ale spojrzyj na to w ten sposób: chcesz mieszkać w najlepszym miejscu do nauki, spędzania czasu z przyjaciółmi, ale także zabawy i odpoczynku. Pamiętaj, studia to nie tylko zakuwanie i zdawanie egzaminów, ale też czas na zdobycie umiejętności i wiedzy, które zaprocentują w dorosłym życiu – a zdobycie biegłości w plano-waniu i zarządzaniu wydatkami zwrócą się z nawiązką.

**Wynajem w pigułce:**

Oto kilka przydatnych wskazówek, o jakich warto pamiętać, gdy decydujemy się na samodzielny wynajem mieszkania lub pokoju:

* Określ kwotę, którą jesteś gotów przeznaczyć na wynajem mieszkania, w tym w miarę możliwości oszacuj wydatki na media i to przynajmniej na najbliższy rok.
* Unikaj ogłoszeń, które nie zawierają zdjęć lub mają niedbale napisaną treść, a także braki w zakresie kluczowych informacji, takich jak adres, metraż pokoi czy rodzaj umeblowania.
* Zawsze dokładnie weryfikuj dostępne informacje i nie krępuj się pytać właściciela o wszelkie szczegóły dotyczące mieszkania. Warto sprecyzować, jakie aspekty mieszkania są dla Ciebie istotne i poruszyć je w trakcie rozmowy z właścicielem lub podczas prezentacji nieruchomości.
* Zapytaj o koszty związane z wynajmem, w tym czynsz i opłaty za media, a także dowiedz się, ile wynoszą te koszty na podstawie poprzednich lokatorów.
* Zanim podpiszesz umowę, dokładnie przeczytaj jej treść i w razie wątpliwości, skonsultuj się z prawnikiem.
* Upewnij się, że otrzymasz od właściciela kopię podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego, co może pomóc   
  w uniknięciu sporów dotyczących ewentualnych uszkodzeń mienia i zatrzymania kaucji.
* Warto także uwzględnić aktualne odczyty liczników (gaz, prąd, woda) na piśmie, ponieważ na ich podstawie będą wyliczane opłaty za media.

1. Źródło: <https://zbp.pl/aktualnosci/wydarzenia/Studenci-na-rynku-nieruchomosci-2022> [↑](#footnote-ref-1)
2. Źródło: <https://expander.pl/raport-expandera-i-rentier-io-najem-mieszkan-sierpien-2023/> [↑](#footnote-ref-2)