



STUDENCI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 2018

RAPORT Z BADANIA



SPIS TREŚCI:

| | |
|---|-----------|
| O badaniu | 3 |
| Rynek najmu studenckiego w wybranych miastach w 2018 r. | 4 |
| Nowi w mieście. Krótki przewodnik dla najemców | 12 |
| 5 zasad najmu mieszkania | 15 |

O BADANIU

Niewiele jest analiz rynku najmu studenckiego. Badanie, przeprowadzone przez Centrum AMRON we współpracy z Warszawskim Instytutem Bankowości oraz Stowarzyszeniem Właścicieli Mieszkań na Wynajem „Mieszkanicznik”, dostarcza wiedzy w zakresie zjawisk charakterystycznych dla tego segmentu rynku oraz stanowi przyczynek do dalszych szczegółowych analiz najmu studenckiego w wybranych centrach akademickich. Badanie docelowo służyć może także ocenie prawidłowości oraz różnic pomiędzy rynkiem najmu studenckiego, a rynkiem najmu, którego uczestnikami jest przekrój odbiorców tego typu usług mieszkaniowych.

Analiza oparta została o wyniki 883 badań ankietowych, przeprowadzonych wśród studentów studiów I i II stopnia, realizowanych m.in. w Warszawie, Wrocławiu, Toruniu, Gdańsku, Gdyni, Łodzi, Rzeszowie, Bydgoszczy, Poznaniu, Krakowie, Katowicach, Opolu, Koszalinie, Kielcach oraz Elblągu.

Ankietowani są odbiorcami programu edukacyjnego Nowoczesne Zarządzanie Biznesem, realizowanego przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. W przeważającej większości zastosowano tradycyjną metodę ankietową, a równolegle przeprowadzone zostały badania internetowe.

Okres badania obejmował 4 miesiące roku akademickiego 2017/2018, zawierające się między kwietniem a lipcem 2018 r.



UMOWA I PRZEMIOT NAJMU

Status mieszkaniowy studenta jest zróżnicowany. Statystyczny student najczęściej nie jest najemcą, lecz mieszka z rodziną lub przyjaciółmi (40%) bądź posiada własną nieruchomość (15%). Najem prywatnej nieruchomości deklarował co trzeci ankietowany (38%), zaś zakwaterowanie w akademiku – 7% uczestników badania.

WYKRES 1. STATUS MIESZKANIOWY STUDENTÓW OGÓŁEM W 2018 R.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

Ciekawą obserwacją stanowi rosnący udział właścicieli nieruchomości w grupie studentów, zauważalny zwłaszcza wśród młodszych roczników – z danych WIB wynika, że 13% studentów I roku studiów licencjackich lub inżynierskich mieszka we własnej nieruchomości, co zwalnia ich z potrzeby zawierania umowy najmu w mieście akademickim, zaś wśród studentów II roku tego samego typu studiów odsetek ten jest prawie 2-krotnie wyższy i wynosi 25%.

TABELA 1. PROCENT STUDENTÓW ZAMIESZKUJĄCYCH WŁASNĄ NIERUCHOMOŚĆ W 2018 R.

| Status mieszkaniowy studentów | Studenci I roku I stopnia | Studenci II roku I stopnia | Studenci III roku I stopnia | Studenci I roku II stopnia | Studenci II roku II stopnia |
|---|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| mam własną nieruchomość, nie płacę za najem | 13% | 25% | 9% | 11% | 8% |

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

Na rynku obserwuje się nieznaczną przewagę umów zawieranych na całą nieruchomość (53%) względem umów zawieranych na pokój (47%). Wśród najemców z pierwszej grupy zdecydowanie dominują osoby najmujące lokale mieszkalne – jedynie 4% osób posiadających umowy na całą nieruchomość zamieszkuje domy jedno - lub wielorodzinne.

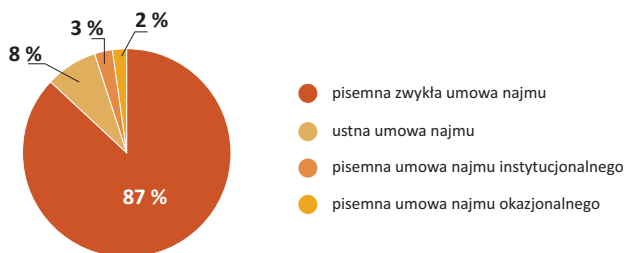
WYKRES 2. PRZEDMIOT NAJMU STUDENCKIEGO W 2018 R.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

Ciągle mało spotykanymi na rynku formami zawierania umów są umowy najmu instytucjonalnego oraz umowy najmu okazjonalnego – w badaniu z bieżącego roku stanowiły one odpowiednio 3% i 2% ogółu odpowiedzi. Na ich tle niepokojąco wysoki jest odsetek umów zawieranych w formie ustnej (8%). Najpopularniejsze, zwykle pisemne umowy najmu stanowiły w przedmiotowym badaniu 87% odpowiedzi.

WYKRES 3. FORMA ZAWARTEJ UMOWY NAJMU STUDENCKIEGO W 2018 R.



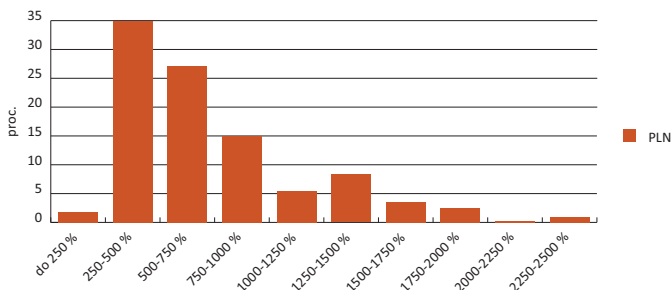
Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

W zdecydowanej większości (84%) umowy zawierane były z właścicielem nieruchomości. Przypadki, w których stroną była firma zarządzająca najmem dotyczyły jedynie 3% umów, 12% umów podpisywanych było z władzami akademika, zaś 1% dotyczył innych rodzajów stron.

WARUNKI NAJMU

Biorąc pod uwagę ogólnopolski charakter badań, uwzględniający zarówno rozwinięte centra akademickie, jak i mniejsze ośrodki naukowe, przedział przeciętnych miesięcznych kosztów ponoszonych przez studentów za najem lokali mieszkalnych, pokoi w prywatnych nieruchomościach oraz w akademikach był zróżnicowany. 62% ankieterowanych wskazało, że kwoty te zawierają się w przedziale 250 - 750 zł. Co piąty student w 2018 r. poniósł miesięczne opłaty za najem rzędu 750 - 1 250 zł, zaś 8% ankieterowanych zadeklarowało, że koszty były wyższe.

WYKRES 4. DEKLAROWANE PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE KOSZTY NAJMU STUDENCKIEGO W 2018 R.

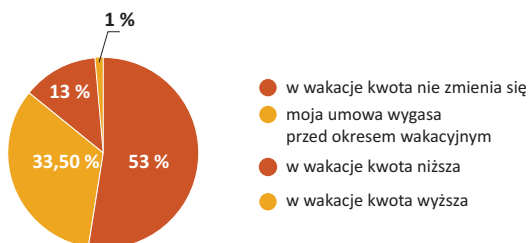


Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

Jednocześnie 55% ankieterowanych zaznaczyło, że ww. kwoty nie wyczerpują całkowitych kosztów najmu, lecz student ponosi dodatkowe opłaty, uwzględniające m.in. koszty mediów, czynszu administracyjnego lub Internetu.

46% badanych może liczyć na oszczędności w okresie wakacyjnym – aż 33% z nich nie jest związanych umową najmu w wakacje, a 13% płaci w miesiącach letnich kwotę niższą od kwoty należnej w ciągu rok akademickiego. 53% studentów całorocznie ponosi koszty w pełnej wysokości.

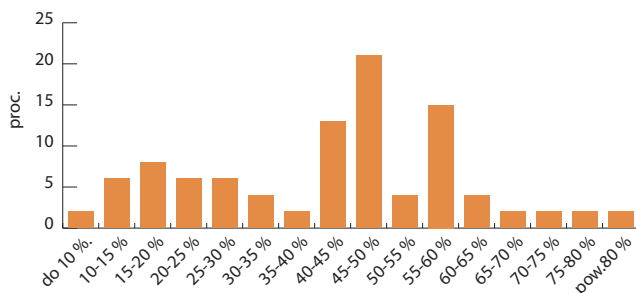
WYKRES 5. WPŁYW OKRESU WAKACYJNEGO NA WYSOKOŚĆ CAŁKOWITYCH MIESIĘCZNYCH KOSZTÓW NAJMU STUDENCKIEGO W 2018 R.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

Studenci ponoszący koszty najmu w okresie wakacyjnym, jednak niższe niż w ciągu roku akademickiego, najczęściej mogą liczyć na rabat rzędu 40 - 60% całkowitej miesięcznej kwoty najmu ponoszonej w czasie roku akademickiego - ten przedział oszczędności dotyczył w bieżącym roku aż 52% badanych. Średnio co szósta osoba mogła liczyć na rabat do 20%, a co piąta zaoszczędziła do 40%. Co dziesiąty ankietowany wskazał, że w wakacje płaci mniej o 60 - 80% niż w okresie nauki.

WYKRES 6. PROCENT OBNIŻKI CAŁKOWITEJ MIESIĘCZNEJ KWOTY NAJMU W OKRESIE WAKACYJNYM W 2018 R.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

Spośród studentów dzielących lokale mieszkalne, domy jedno- lub wielorodzinne przeważają osoby zamieszkujące nieruchomość z dwoma lub z jednym współlokatorem - odpowiedzi takich było odpowiednio 35% oraz 33%. Relatywnie częstym zjawiskiem (22%) jest także wspólny najem nieruchomości przez 4 lokatorów, natomiast przypadki większej liczby osób zamieszkujących jedno lokum odnotowane zostały u co dziesiątego ankietowanego i dotyczyły w większości najmu domów.

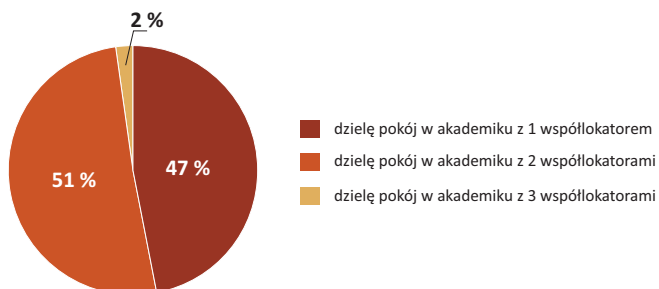
TABELA 2. UDZIAŁ STUDENTÓW WSPÓLDZIELĄCYCH LOKAL MIESZKALNY, DOM JEDNORODZINNY LUB DOM WIELORODZINNY W 2018 R.

| Status zamieszkania studenta | Udział |
|---|--------|
| dzielę lokal/dom z 1 współlokatorem | 33% |
| dzielę lokal/dom z 2 współlokatorami | 35% |
| dzielę lokal/dom z 3 współlokatorami | 22% |
| dzielę lokal/dom z 4 lub więcej współlokatorami | 10% |

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

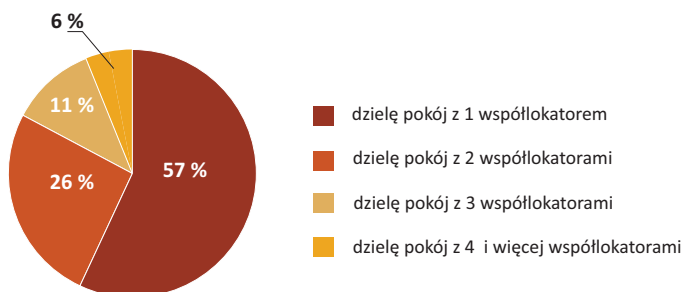
Znacznie rzadsze, jednak spotykane na rynku najmu, jest także współdzielenie pokoi. W przypadku lokali mieszkalnych, domów jedno- i wielorodzinnych im więcej osób dzieli w nich pokój, tym procent odpowiedzi jest niższy. W akademikach student mieszka zazwyczaj z 2 współlokatorami.

WYKRES 7. UDZIAŁ STUDENTÓW WSPÓLDZIELĄCYCH POKÓJ W AKADEMIKU W 2018 R.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

WYKRES 8. UDZIAŁ STUDENTÓW WSPÓLDZIELĄCYCH POKÓJ W NIERUCHOMOŚCI INNEJ NIŻ AKADEMIK W 2018 R.

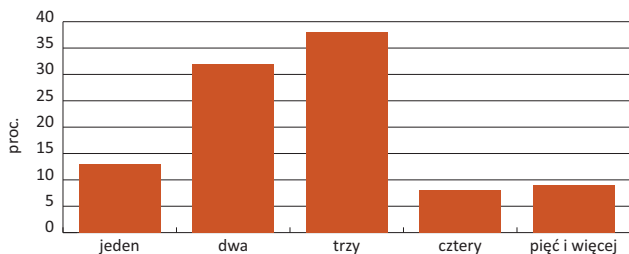


Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

Najmowane lokale mieszkalne, domy jedno- i wielorodzinne najczęściej posiadały 3 pokoje (38%), nieco rzadziej zawierane były umowy najmu na nieruchomości 2-pokojowe (32%), w kawalerkach w 2018 r. zamieszkiwało 13% studentów, a mieszkania oraz domy 4-pokojowe i większe stanowiły miejsce życia dla 17% ankietowanych.

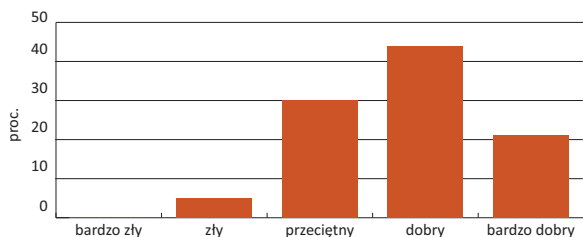
Standard zamieszkiwanych lokali mieszkalnych, domów oraz akademików przez większość studentów oceniony został dobrze – odpowiedź taką dało 44% uczestników badania. 30% uznało go za przeciętny, co piąty ankietowany wystawił nieruchomości najwyższą notę, a co dwudziesty ocenił jej standard jako zły.

WYKRES 9. LICZBA POKOI W LOKALACH MIESZKALNYCH, DOMACH JEDNORODZINNYCH ORAZ DOMACH WIELORODZINNYCH NAJMOWANYCH PRZEZ STUDENTÓW W 2018 R.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

WYKRES 10. OCENA STANDARDU NAJMOWANYCH PRZEZ STUDENTÓW LOKALI MIESZKALNYCH, DOMÓW JEDNORODZINNYCH, DOMÓW WIELORODZINNYCH ORAZ POKOI W AKADEMIKACH W 2018 R.



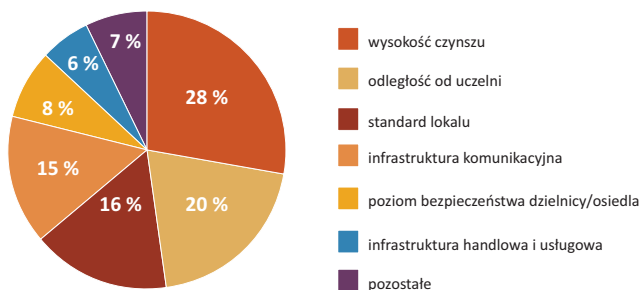
Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości



WYBÓR NAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

Studenci biorą pod uwagę szereg czynników, decydując o miejscu zamieszkania. Największa liczba uczestników badania zaliczyła do nich wysokość czynszu oraz odległość od uczelni (odpowiednio 28% i 20%). Porównywalnie ważnymi czynnikami okazały się standard lokalu oraz infrastruktura komunikacyjna okolicy zamieszkania – wskazało na nie 16% i 15% ankietowanych. Poziom bezpieczeństwa dzielnicy lub osiedla okazał się ważny dla 8% studentów, a dostępność sklepów i punktów usługowych – dla 6% z nich. Pozostałe odpowiedzi, w tym bliskość terenów rekreacyjnych, odległość od miejsca zamieszkania znajomych lub od miejsca pracy studenta, stanowiły łącznie 7% wyników.

WYKRES 11. CZYNNIKI WYBORU LOKALIZACJI NAJMOWANYCH NIERUCHOMOŚCI STUDENCKICH W 2018 R.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

Najbardziej popularnymi miesiącami poszukiwań nieruchomości do najmu studenckiego były lipiec (20%), wrzesień (18%) i sierpień (16%). Najbardziej martwy sezon na rynku najmu studenckiego to ostatni kwartał roku, a także miesiące marzec, kwiecień oraz luty.

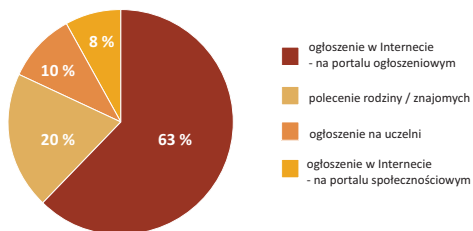
TABELA 3. UDZIAŁ STUDENTÓW POSZUKUJĄCYCH NIERUCHOMOŚCI W CELU NAJMU W POSZCZEGÓLNYCH MIESIĄCACH 2018 R.

| Miesiąc | Styczeń | Luty | Marzec | Kwiecień | Maj | Czerwiec | Lipiec | Sierpień | Wrzesień | Październik | Listopad | Grudzień |
|------------|---------|------|--------|----------|-----|----------|--------|----------|----------|-------------|----------|----------|
| Udział (%) | 6% | 4% | 3% | 4% | 6% | 13% | 20% | 16% | 18% | 3% | 3% | 3% |

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości

Przy poszukiwaniu nieruchomości większość studentów korzystała z Internetu – za pomocą dedykowanych serwisów mieszkanie znalazło 63% uczestników badania, a 8% ankietowanych zawarło umowę najmu po znalezieniu ogłoszenia na portalu społecznościowym. Co piąty ankietowany o możliwości najmu nieruchomości, w której mieszka, dowiedział się od rodziny lub znajomych, a co dziesiąty jako źródło informacji wskazał ogłoszenie na uczelni.

WYKRES 12. GŁÓWNE ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ NA WYNAJEM WŚRÓD STUDENTÓW 2018 R.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Warszawskiego Instytutu Bankowości





NOWI W MIEŚCIE. KRÓTKI PRZEWODNIK DLA NAJEMCÓW

NAJEM NA RYNKU

Mieszkań na wynajem jest coraz więcej, są w coraz lepszym standardzie i można wybrać to, które najbardziej będzie nam odpowiadać. Dobrze jest zorientować się w pierwszych miesiącach wakacyjnych, czego dokładnie potrzebujemy i ile możemy przeznaczyć na mieszkanie, a może też poszukać kogoś do towarzystwa. Bezwzględnie sprawdzić powinniśmy opłaty, warunki najmu i wynajmującego.

Nie ma właściwie dwóch identycznych mieszkań, a stopień ich wyposażenia dodatkowo różnicuje cenę najmu. Najróżniejsze mogą być też warunki, na jakich właściciel lub zarządca chce udostępnić mieszkanie lub pokój.

Sprawdzajmy, jaki będzie całkowity koszt wynajęcia nieruchomości, czy możemy podpisywać umowy z dostawcami Internetu lub kablówki, czy woda i energia są płatne dodatkowo lub rozliczne raz na pół roku.

Niezwykle ważne jest także ułożenie relacji z właścicielem lub zarządcą mieszkania. Jeśli od początku zasady są jasne, detale można uzgadniać i negocjować. Kiedy wynajmujący od razu odpowiada na pytania i wyjaśnia wątpliwości, to prawdopodobnie nie będzie problemów w trakcie najmu. Jeśli jednak przed nawiązaniem umowy słyszymy ogólne zapewnienia, że wszystko da się ustalić w trakcie trwania najmu, powinniśmy zachować ostrożność, gdyż zgłaszane przez nas problemy i pytania w praktyce mogą być odkładane na później.

POKÓJ CZY MIESZKANIE?

Niewiele jest na rynku tzw. stancji, czyli pokoi wynajmowanych „przy rodzinie” lub przez osoby starsze w swoich mieszkaniach. Jeśli jednak z taką nieruchomością będziemy mieć do czynienia, trzeba dokładnie pytać o zasady korzystania z kuchni i łazienki i ze sprzętów, które się tam znajdują.

Coraz popularniejsze są pokoje na wynajem w mieszkaniach studenckich i akademikach prywatnych. Często jest to duże mieszkanie lub całkiem wydzielona część domu, gdzie każdy ma swój zamknięty na klucz pokój i zapewniony dostęp do części wspólnych. Niezbędny dla studentów jest również wydajny dostęp do Internetu, który w przypadku tego typu nieruchomości jest już standardem. Wynajem pokoi obsługują często profesjonalne firmy, które nie tylko od razu udostępniają ogólne warunki najmu i regulamin obowiązujący w takich mieszkaniach, ale też w trakcie najmu reagują na wszelkie zgłaszane usterki i problemy.

Nieco tańsze niż wynajmowanie pokoju w prywatnym akademiku może być wynajęcie całego mieszkania w kilka osób. W tym przypadku jednak odpowiada się wspólnie za płacenie czynszu, Internet trzeba zorganizować samodzielnie, a umeblowanie nie zawsze jest odpowiednie – niejednokrotnie trzeba coś dokupić lub zmienić. Problemem może być także wyprowadzka jednego z lokatorów w trakcie trwania umowy, gdyż spowoduje ona obciążenie pozostałych lokatorów dodatkowymi kosztami. Warto na samym początku dobrze przemyśleć liczbę osób, z którą współdzielić się będzie mieszkanie. O ile zazwyczaj w dwuosobowym składzie łatwo jest ustalić zasady i je egzekwować, o tyle, jeśli lokatorów jest troje lub więcej, pole do nieporozumień znacząco się powiększa. Najbardziej komfortowe jest zamieszkanie całkiem samodzielnie, ale jest to jednocześnie najdroższa opcja. Przy intensywnych studiach i czasem łączeniu ich z pracą, daje to jednak największą swobodę i prywatność.

PODSTAWOWE ZASADY NAJMU: UMOWA, KAUCJA, PŁATNOŚCI

Najem to określona relacja prawna: jedna strona udostępnia rzecz – w tym przypadku mieszkanie lub pokój – a druga zobowiązuje się użytkować tę rzecz w określony sposób i płacić za to czynsz najmu. Diabeł zawsze tkwi w szczegółach, np. w wysokości i rodzaju opłat, zasadach przekazania i używania mieszkania, czasie i formie wypowiedzenia. Warto te szczegóły dokładnie wcześniej omówić i zawrzeć w umowie. Zapisanie wspólnych ustaleń pozwala później łatwiej wyjaśniać niektóre spory, a i sam proces uzgodnień można w razie nieprzewidzianych okoliczności powtórzyć.

Dla każdego najemcy bardzo istotne jest to, by koszty najmu były przewidywalne. Należy określić, która ze stron opłaca bezpośrednio zaliczkę za wodę i prąd, ponosi opłaty do spółdzielni lub wspólnoty, na podstawie jakich dokumentów, czy strony potrzebują poświadczenia płatności. Jeśli czynsz najmu przekazujemy właścicielowi w gotówce, to też zawsze prosimy o potwierdzenie: ile, za co, kiedy i kto komu płacił. Ustalenie zasad regulujących bieżące płatności stanowi bardzo ważny punkt umowy.

Potencjalnie sporną kwestią może być wysokość wnoszonej kaucji. Ma ona zabezpieczyć interesy właściciela mieszkania, w razie gdyby powstały jakieś szkody. Najczęściej pobierana jest w wysokości co najmniej miesięcznego czynszu najmu, ale może być też określona inną kwotą. Maksymalna wysokość kaucji to sześciokrotność czynszu, ale bardzo rzadko jest to stosowane.

Wpłata kaucji (i często też pierwszego czynszu najmu) może być warunkiem przekazania mieszkania najemcy, a rozliczenie i zwrot kaucji powinien nastąpić do 30 dni po oddaniu mieszkania i zakończeniu najmu. Zasadą powinno być: wprowadzamy się do czystego mieszkania, ze sprawnymi urządzeniami i meblami i w takim stanie też je oddajmy. Stosując się do tej zasady, kaucja powinna wrócić do nas w pełnej wysokości.

Ważną sprawę stanowi określenie odpowiedzialności za zniszczenia i awarie. Z reguły za drobne usterki, np. przepaloną żarówkę lub kapiący kran, odpowiada najemca. Przy większych problemach, np. awarii pralki lub niedomykającego się okna, najlepiej kontaktować się z wynajmującym i wyjaśnić problem – może się okazać, że pralka ma gwarancję, a defekt w oknie można usunąć przez przykręcenie śrubki. Jeśli jednak coś zniszczymy i nie da się tego uratować, najlepiej ustalić z wynajmującym, jakie będzie najlepsze wyjście dla obu stron. Jeśli właściciel wciąż ma uwagi i bezpodstawnie coś zarzuca, to pamiętajmy, że nawet jeśli wynajęte, jest to nasze miejsce i mamy prawo się w nim urządzić i przebywać, a właściciel tylko wtedy, kiedy zostanie wypuszczony.

Istotna uwaga dotyczy form umowy najmu - umowy na czas określony, np. na rok, nie można po prostu wypowiedzieć. Miesięczny lub trzymiesięczny okres wypowiedzenia można zapisać w umowie na czas nieokreślony, ale zawsze strony mogą rozwiązać umowę na uzgodnionych wspólnie warunkach. Umowa najmu okazjonalnego też jest umową na czas określony, więc jeśli strony chcą mieć możliwość wypowiedzenia jej w trakcie, powinny w niej zawrzeć katalog sytuacji umożliwiających wypowiedzenie.

PROFESJONALNA POMOC

Jeśli mamy wątpliwości co do całego procesu najmu mieszkania lub jakiegokolwiek jego etapu, możemy skonsultować się z profesjonalistą, np. w ramach akcji „Bezpieczny najem” Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Pośrednicy zrzeszeni w lokalnych Stowarzyszeniach, którzy specjalizują się w najmie, pomogą znaleźć odpowiednie lokum, sprawdzą naszą umowę lub doradzą w kwestiach spornych i wątpliwych. Pośrednik wyjaśni nam wiele spraw związanych z najmem, pomoże wynegocjować warunki umowy i powinien dopilnować, aby żadna ze stron nie miała niekorzystnych lub krzywdzących zapisów w umowie. Dla naszego bezpieczeństwa może też sprawdzić wynajmującego i jego tytuł prawny do lokalu. Najemcę zaś może zapytać o możliwości finansowe związane z odpłatnością za czynsz najmu.

Coraz popularniejsze jest także skorzystanie z usług firm specjalizujących się w wynajmie mieszkań i pokoi w imieniu właściciela. Warunki najmu w tym przypadku z reguły od razu są jasne, wszystkie dokumenty są standardowe, rozliczenia są robione regularnie i można liczyć na dobry stan mieszkania i wyposażenia. Jeśli jest to najem na pokoje, zarządca ustali nawet ogólny regulamin i zasady sprzątnięcia części wspólnych.

Profesjoniści zajmujący się nieruchomościami i mający wiedzę o najmie bardzo ułatwiają cały proces i dają też większe bezpieczeństwo najmu. Należy jednak pamiętać, że za profesjonalne usługi ktoś płaci – najczęściej zamawiający te usługi, czasem właściciel nieruchomości, czasem poszukujący mieszkania.

Opcją wartą rozważenia jest bezpłatna pomoc prawna, przysługująca młodzieży do 26. roku życia. Oferują ją prawnicy na zlecenie samorządów terytorialnych <https://darmowapomocprawna.ms.gov.pl/>

5 ZASAD NAJMU MIESZKANIA

1

PO PIERWSZE ZAPLANUJ I PRZEMYŚL SWOJE DZIAŁANIA

W większości przypadków na podjęcie decyzji po najmie nieruchomości masz co najmniej 2-3 miesiące. Jest to odpowiedni czas, aby określić swoje możliwości finansowe i podjąć decyzję o najmie indywidualnym lub wspólnym. Zapoznaj się z ofertami, które możesz znaleźć na portalach ogłoszeniowych, w mediach społecznościowych, w prasie drukowanej lub na tablicach ogłoszeń. Nie czekaj z poszukiwaniami do ostatniej chwili. Szukając nieruchomości na ostatnią chwilę możesz podjąć pochopne decyzje, znaleźć oferty zdecydowanie przeszacowane, a w efekcie wynająć nieruchomość droższą, gorzej wyposażoną lub w złej lokalizacji.

POZNAJ MIASTO I NAJBLIŻSZĄ OKOLICĘ

Rynek nieruchomości oferuje szeroki i różnorodny wybór mieszkań i pokoi przeznaczonych do wynajęcia. Określ, w jakiej części miasta chcesz mieszkać. Jeśli masz wątpliwości, spróbuj poradzić się znajomych, którzy już tam mieszkają. Aby być w pełni usatysfakcjonowanym z dokonanego wyboru, pamiętaj, żeby sprawdzić w okolicy dostępność punktów handlowych i usługowych oraz sieć komunikacji miejskiej – będzie to dla Ciebie duże udogodnienie w codziennym życiu.

2

3

PRZYGOTUJ SIĘ DO SPOTKANIA Z WŁAŚCIECIEM MIESZKANIA

Najczęściej wystarczy jedno spotkanie z właścicielem nieruchomości, aby podjąć decyzję o jej najmie. Przygotuj się do tej rozmowy i nie bój się zadawać pytań. Im więcej pozyskasz informacji na początku, tym łatwiej będzie Ci podjąć decyzję. Zapytaj o całkowity koszt najmu, dodatkowe opłaty i ich wysokość, kaucję i zasady zwrotu.

Pamiętaj: *кто pyta, nie błądzi.*

USTAL JASNE ZASADY WSPÓŁPRACY I PODPISZ UMOWĘ

Pomimo że umowa ustna jest uznawaną w naszym kraju formą prawną, nie zgadzaj się, aby właśnie taka umowa obowiązywała w przypadku najmowanej przez Ciebie nieruchomości. Pamiętaj, że zawarcie porozumienia na piśmie chroni obie strony. Jeśli w rozmowie z właścicielem ustalicie czas najmu, terminy i formę płatności, koszty i ewentualne opłaty dodatkowe, przeniesie je później na papier. Umowa powinna zawierać także takie elementy jak: zasady korzystania z nieruchomości, kwestie związane z naprawą uszkodzeń, termin i formę wypowiedzenia, czy też wykaz sprzętów, stanowiących wyposażenie nieruchomości.

4

5

MIESZKAJ I DAJ MIESZKAĆ INNYM

Pamiętaj, że zamieszkiwanie wspólnej przestrzeni z sąsiadami wymaga stosowania się do pewnych norm. Nikt nie broni Ci zapraszania znajomych i słuchania muzyki, ale pamiętaj, aby takie sytuacje nie powodowały dyskomfortu osób przebywających w Twoim otoczeniu. Przestrzeganie ciszy nocnej, dbanie o ład i porządek w mieszkaniu oraz na klatce schodowej to Twój obowiązek. Jeśli wraz z przestrzeganiem zasad umowy będziesz przestrzegać także tych niepisanych reguł, możesz liczyć na równie życzliwe podejście pozostałych użytkowników nieruchomości.



O ORGANIZATORACH



Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Specjalizuje się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego. Dzięki uzupełnieniu danych z Systemu AMRON danymi z Systemu SARFiN, jako jedyny podmiot na rynku obrazuje także zmiany na rynku kredytów hipotecznych. Dostarcza zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśnia zjawiska na nim zachodzące, a także zapewnia dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Centrum AMRON działa w ramach struktury organizacyjnej Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o., w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich. Więcej na: amron.pl



Program BdE uruchomiono w 2016 r., jako odpowiedź sektora bankowego na realne potrzeby edukacji finansowej społeczeństwa oraz wyzwania rozwojowe kraju. Za priorytetowe uznano m.in.: upowszechnianie wiedzy ekonomicznej, podejmowanie działań na rzecz eliminacji zjawiska wykluczenia finansowego, promowanie postaw przedsiębiorczych wśród dzieci, młodzieży, studentów i seniorów. W ramach Programu realizowane są m.in. wykłady, raporty, skrypty tematyczne i konkursy. Więcej na: bde.wib.org.pl



Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „**Mieszkanicznik**” zrzesza osoby fizyczne. Zajmuje się udostępnianiem wiedzy o najmie: przepisach prawnych, podatkowych, zasadach współpracy, żeby obie strony umów czuły się na rynku bezpieczniej i swobodniej. Propaguje dobre praktyki i ułatwienia dla wynajmujących i najemców, wspiera polubowne rozwiązywanie sporów, organizuje spotkania we wszystkich większych miastach w Polsce: raz w miesiącu, merytoryczny wykład i czas na rozmowy. Więcej na: mieszkanicznik.org.pl