

Czynniki zwiększające atrakcyjność mieszkań na wynajem

Budownictwo mieszkaniowe przeznaczone na wynajem instytucjonalny oferuje w pełni urządzone wnętrza o wysokim standardzie wykonania oraz dodatkowe benefity w postaci np. atrakcyjnych części wspólnych. Inwestycje z sektora PRS wymagają odpowiedniego podejścia projektowego, dzięki któremu przestrzeń mieszkalna będzie odpowiednio dostosowana do potrzeb użytkownika, a zarazem obniży koszty i pozytywnie wpłynie jego atrakcyjność. Projekt mieszkania na wynajem musi zatem uwzględniać zarówno walory praktyczne, jak również ich formę dekoracyjno-wizualną.

Jakub **Bartos**

dyrektor zarządzający,
pracownia Decoroom

Magdalena **Tarnowska**

dyrektor działu projektowego,
Decoroom



Na atrakcyjność mieszkań na wynajem wpływ ma wiele czynników. Do najważniejszych możemy zaliczyć jakość materiałów wykończeniowych. Dobór odpowiednich produktów będzie gwarancją bezpieczeństwa i trwałości przez lata użytkowania. Na szczególną uwagę zasługują także: funkcjonalność mieszkania, podział na poszczególne strefy oraz wyposażenie przestrzeni. Najlepiej, aby wnętrza były w pełni urządzone w sprzęty AGD (w tym pralkę i zmywarkę), meble ruchome czy dekoracje.

Bardzo istotna jest przemyślana koncepcja każdego pomieszczenia, aby zastosowane w nim materiały współgrały z funkcją, którą ma pełnić w procesie użytkowania. Nie możemy jednak zapomnieć o spójności – funkcjonalność musi iść tutaj w parze z atrakcyjnym dla oka designem, by przyciągnąć potencjalnego najemcę i zatrzymać go na dłużej.

Standard mieszkań

W mieszkaniach z segmentu PRS stosuje się wytrzymałe, łatwe w serwisowaniu materiały, a także technologie, które zagwarantują

oszczędność wody i energii. Niezmiernie ważna jest też ergonomia wnętrza i łatwość utrzymania ich w czystości. Zastąpienie drzwi przesuwanych tymi rozwieranymi zapewni ich mniejszą awaryjność. Ponadto stosuje się materiały o gładkich powierzchniach – zwłaszcza w łazience i kuchni. W łazience montaż stelażu podtynkowego i podwieszanej miski ustępowej znacznie ułatwia sprzątanie zwłaszcza strefy WC, podobnie jak miska rimfree z krytymi mocowaniami. Oszczędność wody wspierają baterie z termostatem i perlatorami oraz spluczki z funkcją stop. W strefie prysznica warto postawić na baterie prysznicowe z deszczownicą, a w przypadku wanny baterie wannowe z drążkiem prysznicowym. Warto zainstalować również energooszczędne oświetlenie o łatwo wymiennalnych źródłach.

Projektanci zwracają również uwagę na to, aby na podłogę montować antypoślizgowe wielkoformatowe płytki odporne na ścieranie lub panele winylowe, a także trwałe i wodoodporne lakierowane listwy przypodłogowe MDF. Choć należy je regularnie wymieniać,

stosuje się też wykładziny, a to ze względu na ich dobrą izolację akustyczną. Z kolei ściany pokrywa się farbą zmywalną. Oprócz tego, że materiały te wyciszają mieszkanie, są też odporne na zniszczenia i łatwe w konserwacji.

Podział na strefy

Ze względu na potrzeby najemców projekty mieszkań z sektora PRS uwzględniają podział na konkretne strefy: sypialnianą, dzienną, kuchnię i łazienkę. W części sypialnianej obowiązkowe jest łóżko lub sofa z funkcją spania. W przestrzeni dziennej standardem jest stolik kawowy, wygodny fotel, stół do jedzenia, a także miejsce do pracy i szafka pod telewizor z przestrzenią do przechowywania. Kuchnia i łazienka są w pełni wyposażone. W kuchniach ergonomia oszczędność przestrzeni jest szczególnie ważna, toteż umieszcza się w nich zabudowę na wymiar, a także takie rozwiązania jak na przykład kuchenki z funkcją mikrofal. Z kolei w łazience dzięki umywalce nablatowej zyskuje się dodatkowe miejsce do przechowywania w szafce.

W dobrej pracy zdalnej szczególnie

ważnego znaczenia nabiera odpowiedni rozkład gniazdek. Najemca powinien móc wygodnie połączyć ładowarkę do telefonu, laptop, stojące lampy, a także takie urządzenia jak żelazko czy odkurzacz. W większości pomieszczeń stosuje się więc gniazdzka 2-punktowe, w strefie RTV zaś co najmniej 4-punktowe.

Stylistyka aranżacji mieszkań

PRS – neutralna i ponadczasowa Najważniejsza jest funkcjonalność i uniwersalność lokali. Wnętrza na wynajem opierają się na prostocie, trwałości, ponadczasowości oraz neutralności z możliwością samodzielnego spersonalizowania przestrzeni przez samych najemców. W związku z tym, że nie wiadomo, kto konkretnie zamieszka w danym mieszkaniu, nie ma jednego kanonu projektowania mieszkań. Zakłada się, że stylistyka mieszkania powinna być neutralna i ponadczasowa. Dominuje więc jasna, stonowana kolorystyka (biełe, beże, szarości), optycznie powiększająca pomieszczenia. Dotyczy to ścian, podłóg i mebli w zabudowie, a także armatury, białego montażu oraz sprzętu AGD/RTV. Stosuje się też naturalne materia-

ły: drewno, kamień i metal. Szczególnie istotne w mieszkaniach jest oświetlenie. Przemyślane i urozmaiczone, pozwala odpowiednio wydzielić strefy w mieszkaniu, zwłaszcza niewielkim.

Niekiedy inwestorzy decydują się na bardziej zdecydowaną aranżację wnętrza, w zgodzie z aktualnymi trendami. Projektanci wybierają wtedy niedrogię ruchome elementy FF&E (ang. furniture, fixtures, and equipment), które można łatwo wymienić. Niektórzy zarządcy nieruchomości proponują najemcy katalog, z którego może samodzielnie wybrać takie dodatki jak stoliki, dywaniki, zasłony, poduszki, lampy itp. Elementy tj. dekoracje ścienne (tapety czy panele ścienna) nadają inwestycji odrębny charakter oraz dają klientowi poczucie, jakby wchodził do własnego domu. Szczególnym udogodnieniem dla wynajmujących jest również dostępność do mediów (m.in. internet), system klimatyzacji, szczególnie ważny i potrzebny w upalne dni oraz zapewnienie miejsca do przechowywania – począwszy od ubrań i okryć wierzchnich, po buty i rzeczy gospodarcze np. odkurzacz, deskę do prasowania.