

Modernas studentu mītnes

Lielbritānijā

Iespēja Latvijai?

NCH

K. Cerbulis 2014

Nordic Homes - Latvija / Nordic Construction UK

Pieredzējuši studentu mītņu attīstītāji



Exeter



Plymouth



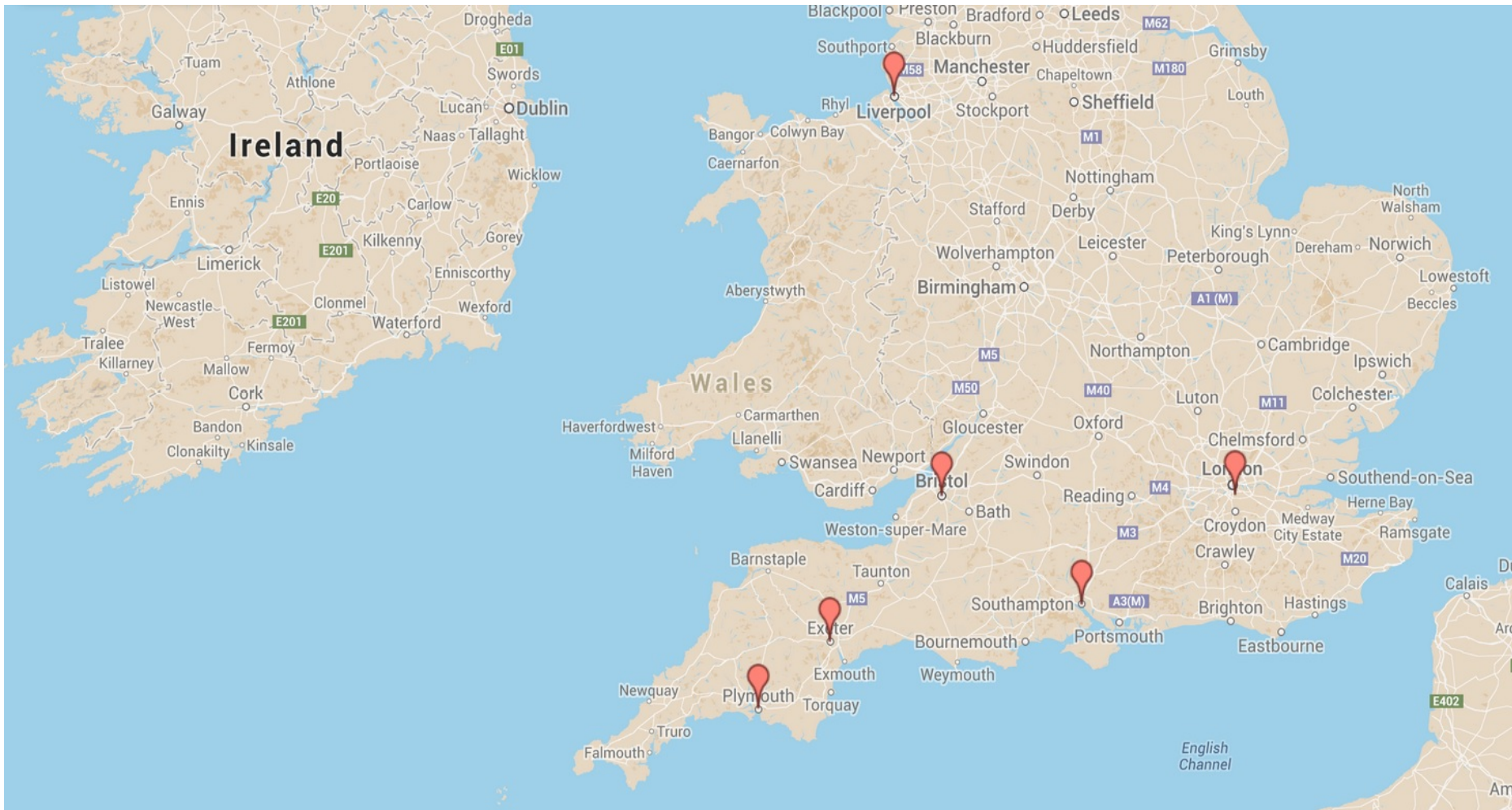
Bristol

'Nordic' Pieredze Lielbritānijā – 602 dzīvokļi 6 projektos

1. **Exeter** 33 gultas vietas (2011. g.)
2. **Bristol** 37 gultas vietas (2012. g.)
3. **Southampton** 34 gultas vietas (2012.g.)
4. **Plymouth** 90 gultas vietas – pirmais Nordic daudzstāvu projekts izmantojot “moduļus” (2013.g.). NCH īpašumā.
5. **Londona (Herne Hill)** – 69 gultas vietas (2013. g.)
NCH īpašumā.
6. **Liverpool** ar 339 gultas vietām (celtniecībā).
NCH īpašumā.

Projektu novietojums Lielbritānijā

www.nordic-construction.co.uk



Bristol celtniecība – no koka paneļiem (2012.g.)



Šodienas tehnoloģija – moduļi (ražoti Latvijā) 2013. g. *Plymouth*



Exeter
33 “studio” tipa dzīvokļi



Bristol
37 “studio” tipa dzīvokļi



Southampton

34 “studio” tipa dzīvokļi



Plymouth

90 “studio” tipa dzīvokļi. NCH īpašumā.

www.collegiate-ac.com/student-accommodation/plymouth



Plymouth

“Studio” tipa paraugdzīvoklis



Londona (*Herne Hill*)

69 “studio” tipa dzīvokļi. NCH īpašumā.

www.collegiate-ac.com/student-accommodation/london/academic-house-herne-hill



Londona “Studio” tipa paraugdzīvoklis



Liverpool – NCH īpašumā Celtniecības stadijā (339 “studio” tipa dzīvokļi)



Kas ir moderna studentu mītne?

Tirgus segmentācija

- Prasību līmeņa straujš pieaugums.
- Vairs nav vienotas izpratnes, kas ir “studentu kopmītne”.
- Ir dažādi tirgus segmenti, t.sk. ārzemju un vietējie studenti (t.sk. bagātie un trūcīgie).
- Katrs projekts iekļaujas specifiskā tirgus segmentā.
- Universitāte vēlas dažādas studentu mītnes.

Svarīgākais studentiem/vecākiem

- **Novietojums**
 - Londonā – 30 minūtes vai mazāk ar sabiedrisko transportu, citur Lielbritānijā - 20 minūtes ar kājām.
 - Attālums līdz pilsētas centram un līdz iepirkšanās centriem.
 - Eiropiešiem svarīgas “tusēšanas” iespējas, aziātiem svarīgākas mācības.
- **Īres maksa** (iesk. komunālos) – “studio” tipa NCH projektos:
 - Londonā ~ 240 GBP/istabiņu/nedēļā
 - *Plymouth* ~ 140 GBP/istabiņu/nedēļā
 - *Liverpool* ~ 155 GBP/istabiņu/nedēļā
- **Drošība!** Pirmais, ko prasa vecāki.
- **Cits:** dizains, imidžs, atpūtas telpas, auto un velosipēdu novietne.

Universitāte

- Garantē kopmītni pirmā kursa studentiem.
- Atbalsta “specializētu” studentu mītnu attīstību:
 - Bagātiem studentiem.
 - Aziātiem
 - Arābu studentiem.
- Nosaka nepieciešamo standartu “university approved housing”.
- Piedāvā zemi tās teritorijā “on campus”.

Sadarbības veidi

- **“Approved Housing”** ar **“Direct Let”** – universitāte akceptē, ka atbilst standartiem.
- **“Nomination Agreement”** – universitāte tieši izmitina studentus (it sevišķi pirmā kursa). Var garantēt arī attīstītājam ienākumus.
- **“Lease”** – universitāte iznomā visu ēku.
- Universitāte piedāvā zemi, lai attīstītāji celtu “on campus” (tās teritorijā).
- Universitātei pašai pieder un tā apsaimnieko mītnes.

Cieša sadarbība ar universitāti = zemāks risks

	Lease	Nomination agreement	Direct let
Prime London	4.75%	5.50%	6.10%
Super Prime Regional	5.00%	5.75%	6.25%
Prime Regional	5.25%	6.00%	6.50%
Secondary Regional	5.75%	6.75%	7.25%

Investoru gaidītās atdeves likmes dažādos projektos.
Jo zemāks %, jo investori uzskata, ka zemāks risks.

Avots: *Savills World Research*

Izmantojam menedžmenta kompāniju

“Collegiate”

www.collegiate-ac.com

- Otrā lielākā neatkarīgā menedžmenta kompānija Lielbritānijā (12 pilsētās).
 - Pirmā lielākā: “CRM” www.crm-students.com
 - Citas: “Student Castle” www.studentcastle.co.uk,
“Touchstone” www.touchstonecps.com/student-living
- “Unite” ir lielākā studentu mītņu īpašniece/operatore ar ~ 42 000 gultas vietām: www.unite-students.com.

“Collegiate”

- Palīdz plānošanā, it sevišķi istabu dizainā, izvietojumā un aprīkojumā.
- Gan “zinātne”, gan “māksla”.
- Ilggadīga, daudzu projektu pieredze būtiska.
- Palīdz veidot/uzturēt attiecības ar universitāti.
- Ēkas ekspluatācijas un paredzamiem remonta izdevumi ir svarīgi.

Galvenie mājokļu tipi

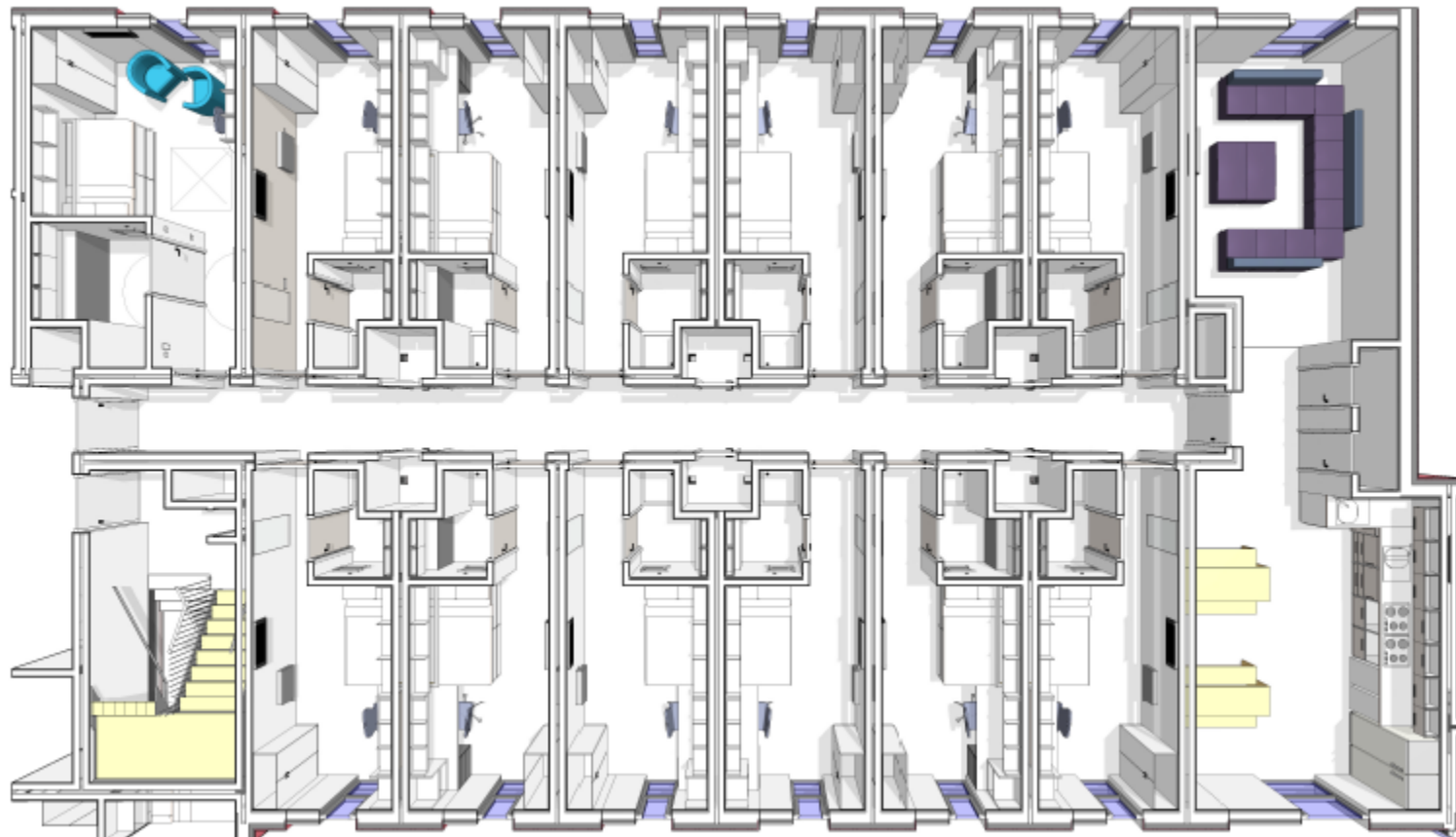
- **“Studio”** ~ 20 m² dzīvoklis (pilnībā mēbelēts un aprīkots).
- **“Cluster flat”** – 4 līdz 13 atsevišķas guļamistabas, sanitārais mezgls katrā istabā, kopīga virtuve. Vidēji 17 m² uz guļas vietu (t.sk., virtuve).
- Citi varianti – “cluster flat”, kur ir 2 guļamistabas uz 1 sanitāro mezglu, u.c.

Tipisks "studio" ~ 20m²



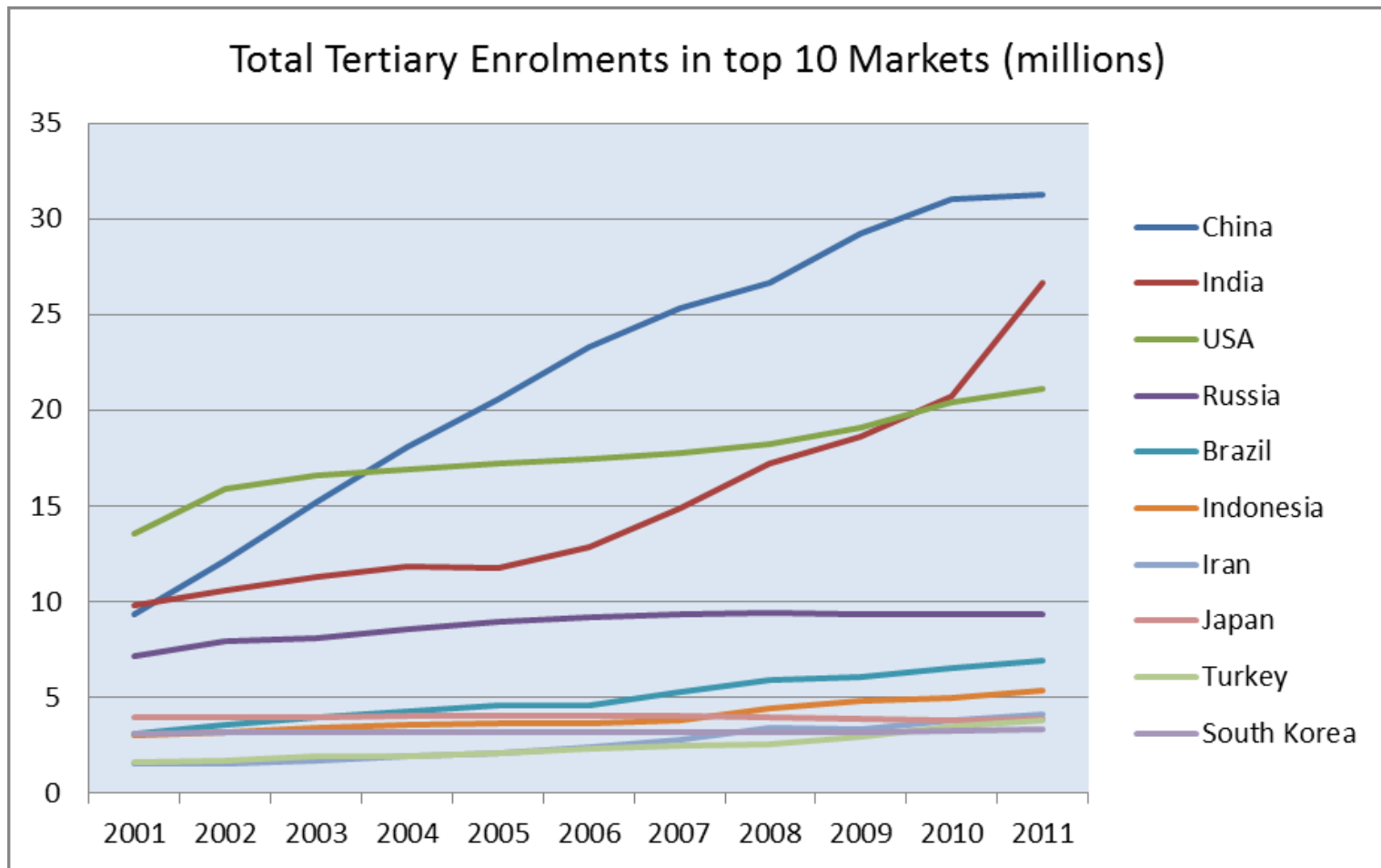
“Cluster flat” ar 13 istabām

(~ 16 m² uz gultas vietu)



Studenti

Studentu skaita pieaugums



Ārzemju studentu ietekme (ASV/U.K.)

2012/13. Mācību gads	Ārzemju studentu skaits	Ārzemju studenti (% no visiem studentiem)
UK	425 265	18,2%
ASV	819 644	3,9%

Avots: OECD, www.iie.org, www.hesa.co.uk

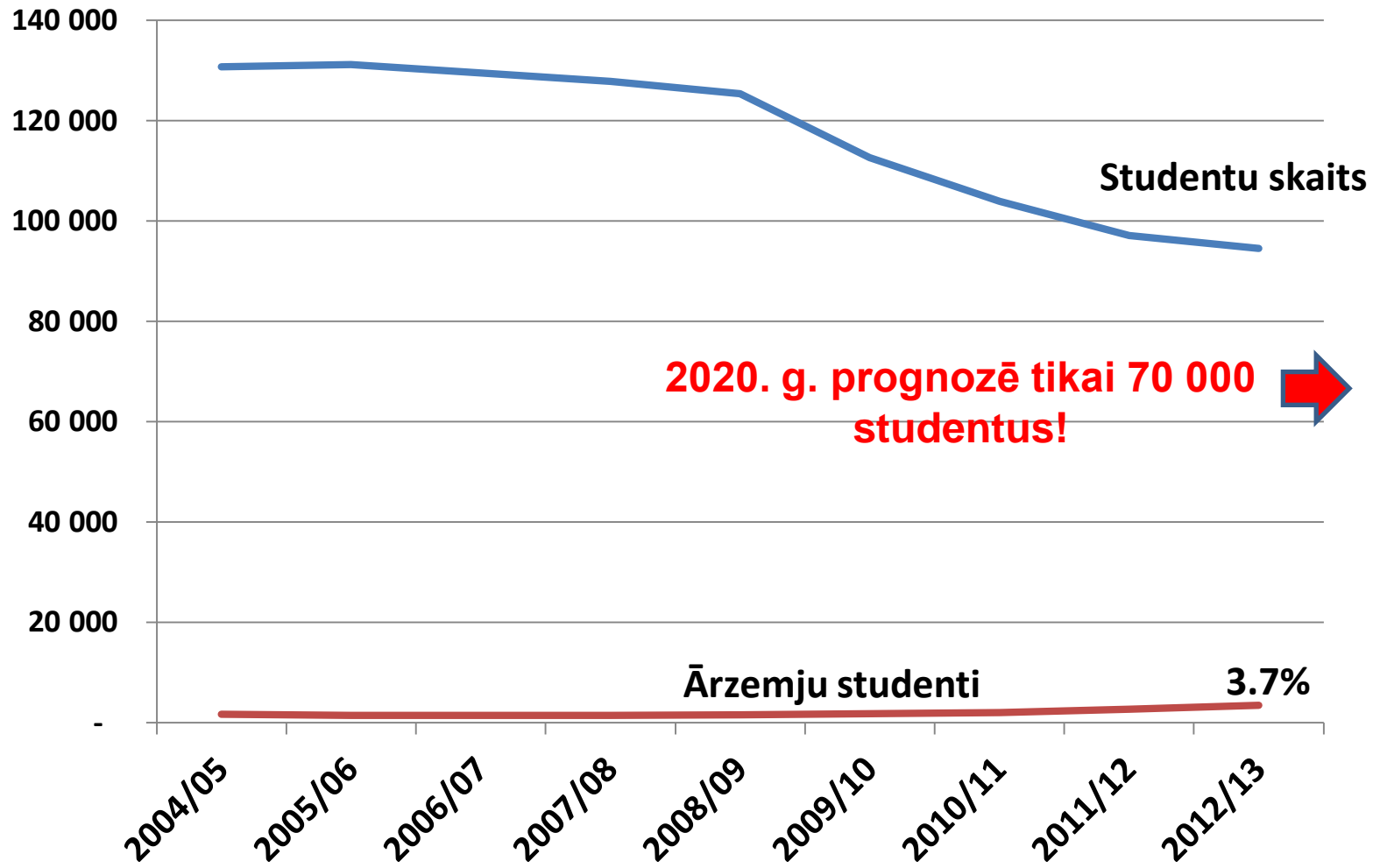
Studenti no Ķīnas

2012/13. Mācību gads	Studenti no Ķīnas (% no visiem ārzemju studentiem)
UK	10%
ASV	28,7%

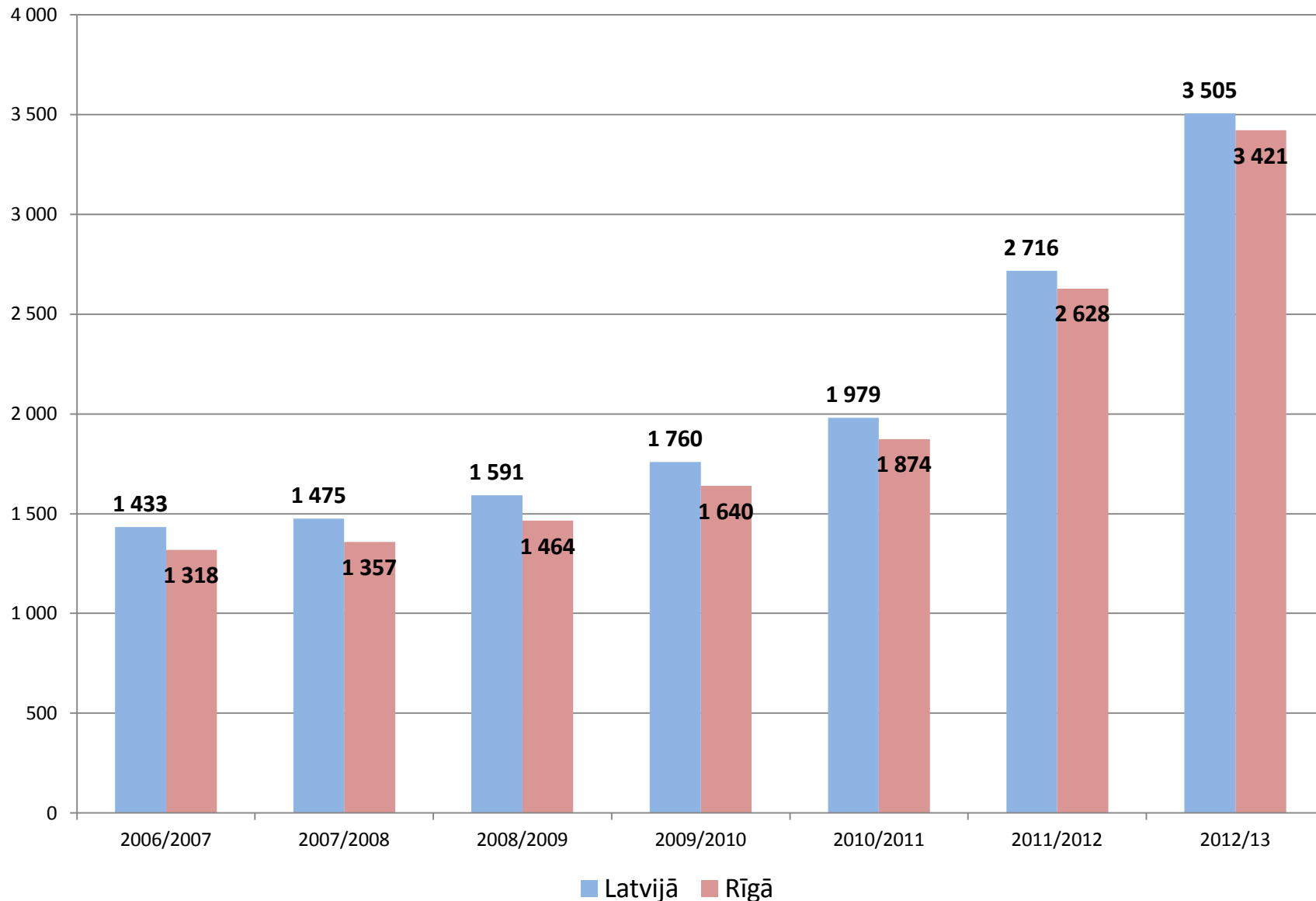
Avots: OECD, www.iie.org, www.hesa.co.uk

Studenti Latvijā

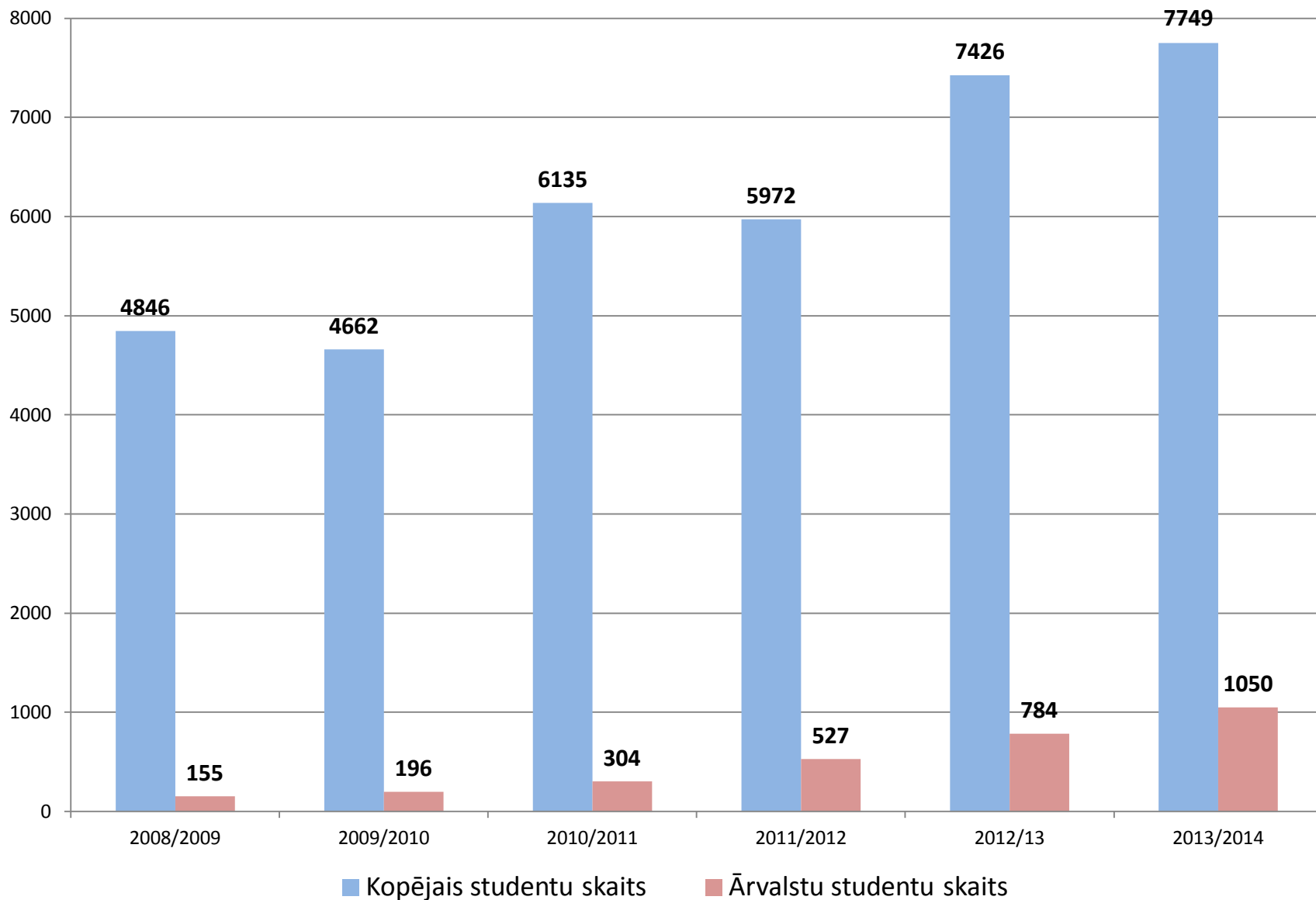
Latvija



Ārvalstu studentu skaits Latvijā



Studentu skaits Rīgas Stradiņa universitātē



Latvijas studenta mēneša izmaksas

	EUR
Mājoklis	105
Pārtika	80
Veselības aprūpe	15
Sabiedriskais transports	35
Izklaide	20
Mob. tel./internets u.c.	42
KOPĀ	297

Avots: veiktā aptauja

Ārvalstu studenta izdevumi Rīgā

	Vidējās (zemākās) izmaksas EUR	Vidējās (augstākās) izmaksas EUR
Īre	250	400
Pārtika	200	400
Komunālie pakalpojumi	100	200
Izklaide	50	150
Sabiedriskais transports	30	30
Cits	100	200
KOPĀ	730	1380

Avots: www.rsu.lv

Ārvalstu studenti gatavi maksāt par īri

Minimālā	Maksimālā	Vidējā
€ 240	€ 570	€ 375

Avots: veiktā aptauja

Secinājumi

1. **Krīze:** Studentu skaits kopš 2006. gada sarucis par **~25%** un straujais kritums turpinās.
2. Ārvalstu studentu skaits kopš 2006. g. audzis par **~240%**.
3. RSU ir **~1050** ārvalstu studenti, tajā skaitā **~1000** no ES valstīm.

4. Ārvalstu studenti ir spējīgi maksāt

EUR 250 – 550 mēnesī par īri.

5. Rīgā trūkst kvalitatīvu studentu viesnīcu,
pieprasījums strauji aug (100 – 400+ papildu
ārzemju studenti/gadā).

6. Negudrojiē riteni.

**Mācieties no pieredzējušiem
profesionāliem.**