



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

POPYT I PREFERENCJE MIESZKANIOWE W KRAKOWIE BADANIA ANKIETOWE, IV KW. 2016

MICHAŁ GŁUSZAK
PIOTR KROCHMAL
SARA BAZIOR

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.

Kraków, kwiecień 2017

www.mrn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

UWAGI O BADANIACH

Czas i miejsce badania

Badania popytu mieszkaniowego w Krakowie zostały zrealizowane przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, we współpracy z Stowarzyszeniem Budowniczych Domów i Mieszkań w czwartym kwartale 2016 r. wśród klientów targów mieszkaniowych w Krakowie. Są to już dziewiąte z kolei badania ankietowe realizowane w Krakowie. Badaniami objęto potencjalnych nabywców mieszkań na rynku pierwotnym (deweloperskim). Przedmiotem badań jest zatem popytowa strona rynku mieszkaniowego.

Założenia metodyczne

- Sposób doboru próby był celowy (ankietowanymi były osoby, które deklarowały zainteresowanie nabyciem mieszkania na rynku pierwotnym w najbliższej przyszłości).
- Próba miała charakter przypadkowy (nielosowy). Na pytania odpowiedziało 144 respondentów.
- Znacząca część pytań była identyczna jak w poprzednich edycjach. Ten sposób konstrukcji kwestionariusza umożliwia porównywanie wyników z poprzednich edycji badań.
- W 2016 roku dokonano największej w historii badania aktualizacji układu pytań. Dodano pytanie o finansowanie zakupu mieszkania. Bardziej szczegółowo potraktowano również kwestię kryteriów wyboru mieszkania (2 pytania zamiast 1).

Inne uwagi

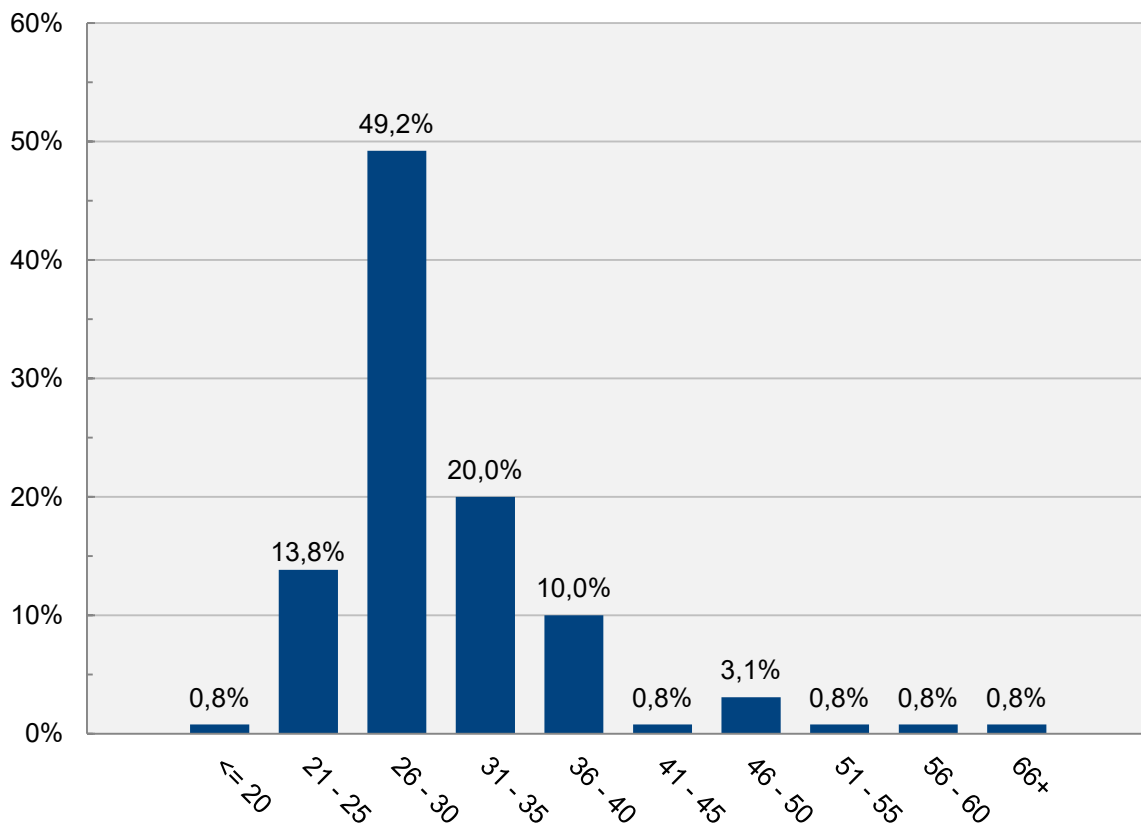
Specyfika badań oraz zastosowanie nielosowego (mówiąc ściśle - przypadkowego) doboru próby, ogranicza w pewnym stopniu możliwość wnioskowania statystycznego i bezpośredniego przenoszenia wyników na całą interesującą nas populację nabywców mieszkań w Krakowie. Z drugiej jednak strony wielkość próby w kontekście rozmiarów rynku deweloperskiego w Krakowie (mierzonego liczbą zrealizowanych transakcji) w zupełności umożliwia realizację postawionych celów badawczych.

Wyniki badań w 4 kwartale 2016 roku w znacznej części pokrywają się z analizą popytu w roku 2015, co pokazuje, że preferencje nabywców mieszkań są stosunkowo stabilne, choć podlegają również ewolucji. Śledzenie tych powolnych zmian było jednym z celów badawczych.

Niniejszy raport stanowi podsumowanie badań, w których wyciągnięto najważniejsze wnioski co do aktualnej sytuacji na rynku oraz zmian preferencji nabywców mieszkań w Krakowie w ostatnich latach. Na podstawie danych źródłowych autorzy badań są w stanie przygotować indywidualne i bardziej szczegółowe analizy dostosowane do konkretnych inwestycji deweloperskich.

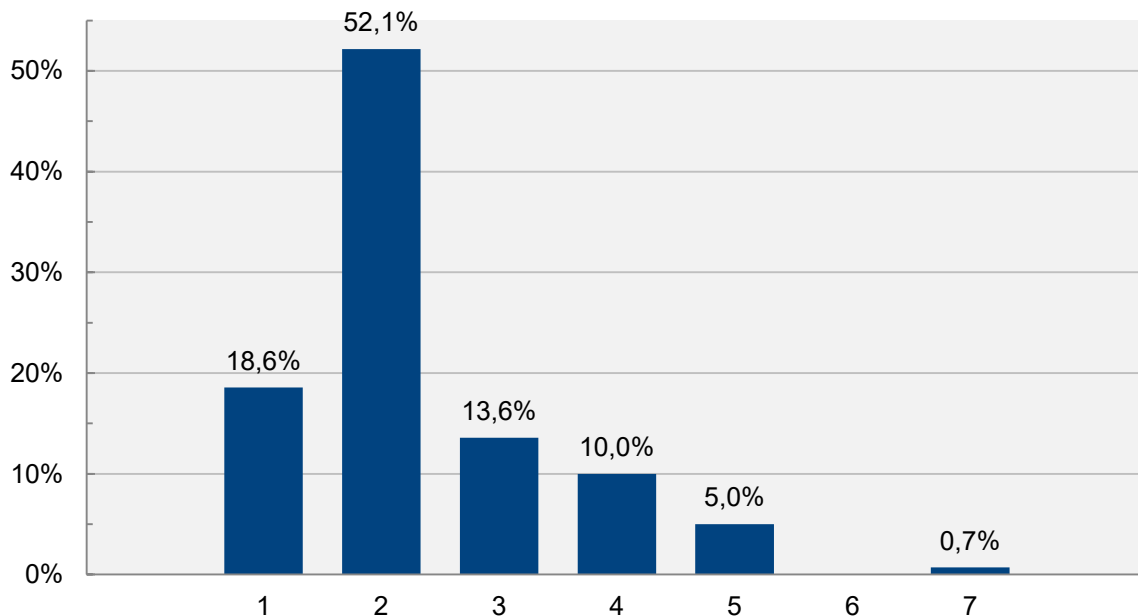
Charakterystyka nabywców mieszkań

Badania przeprowadzone w 2016 roku pokazały, że zaangażowanie na rynku mieszkaniowym charakterystyczne jest dla młodych gospodarstw domowych. Dodatkowo zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym zdecydowanie maleje z wiekiem – w przypadku niespełna 7% gospodarstw domowych zainteresowanych zakupem mieszkania głowa rodziny miała więcej niż 40 lat.



**RYСУNEK 1. STRUKTURA WIEKOWA NABYWCÓW MIESZKAŃ
(WIEK GŁOWY GOSPODARSTWA DOMOWEGO)**

Popyt mieszkaniowy tworzą głównie młode gospodarstwa domowe. Statystycznie, największą grupę (49,2% respondentów) stanowiły gospodarstwa, w których głowa rodziny miała między 26 a 30 lat. W żadnym z dotychczasowych edycji nie zaobserwowano tak wyraźniej dominacji tej grupy wiekowej. W przypadku około 20% gospodarstw domowych zainteresowanych inwestycją mieszkaniową głowa rodziny miała od 31 do 35 lat. Łącznie w tych dwóch grupach znajduje się prawie 70% wszystkich potencjalnych nabywców mieszkań. Niespełna 15% stanowiły bardzo młode gospodarstwa domowe – tzn. takie które zadeklarowały, że głowa rodziny ma nie więcej niż 25 lat. Wyniki edycji 2016/2017 potwierdzają obserwacje z ubiegłych lat. Podobnie jest na całym świecie, popyt mieszkaniowy kreują głównie młode (nowe) gospodarstwa domowe. W Polsce tendencji tej sprzyja dodatkowo propopytowa polityka mieszkaniowa – np. cieszący się dużą popularnością program "Mieszkanie dla Młodych". Specyfika Polski polega dodatkowo na tym, że mobilność gospodarstw domowych jest bardzo niewielka. Zakup mieszkania traktowany jest jako inwestycja długoterminowa, najczęściej gospodarstwa w ciągu całego cyklu życia dokonują jednej lub dwóch transakcji mieszkaniowych. Pierwsza z nich dokonywana jest zwykle po utworzeniu gospodarstwa domowego, często w powiązaniu z decyzją o zawarciu małżeństwa.



RYSUNEK 2. STRUKTURA POTENCJALNYCH NABYWCÓW MIESZKAŃ W KRAKOWIE WEDŁUG WIELKOŚCI GOSPODARSTWA DOMOWEGO

W Krakowie najważniejszą grupę docelową klientów inwestycji deweloperskich są małe gospodarstwa domowe. Dominują gospodarstwa dwuosobowe (52,1%). Dużymi grupami docelowymi są również gospodarstwa trzyosobowe – najczęściej 2 rodziców plus 1 dziecko (13,6%), oraz gospodarstwa jednoosobowe (ok. 18,6%). Reasumując, blisko 85% gospodarstw domowych zainteresowanych kupnem mieszkania, które odwiedziły giełdę mieszkaniową nie liczyło więcej niż troje członków. Ma to oczywiście istotne konsekwencje dla zgłaszanego popytu mieszkaniowego – sądzić można, że zainteresowaniem cieszyć się będą głównie niewielkie mieszkania. Wyniki te są zbieżne ze strukturą nabywców z edycji 2015/2016.

TABELA 1. TYPY NABYWCÓW WEDŁUG WIEKU GŁOWY ORAZ WIELKOŚCI GOSPODARSTWA DOMOWEGO

		Liczba osób w gosp. domowym				Ogółem	
		1 os.	2 os.	3 os.	4 os. +		
Wiek głowy gosp. domowego	<= 30	liczebność % z ogółem	16 12,4%	48 37,2%	5 3,9%	13 10,1%	82 63,6%
	31 - 45	liczebność % z ogółem	8 6,2%	18 14,0%	8 6,2%	6 4,7%	40 31,0%
	46 - 60	liczebność % z ogółem		3 2,3%	3 2,3%		6 4,7%
	61+	liczebność % z ogółem		1 0,8%			1 0,8%
Ogółem		liczebność % z ogółem	24 18,6%	70 54,3%	16 12,4%	19 14,7%	129 100,0%

* Uwzględniono jedynie respondentów, którzy odpowiedzieli na oba pytania - o wiek głowy rodziny oraz jak i wielkość gospodarstwa domowego (129 osób)

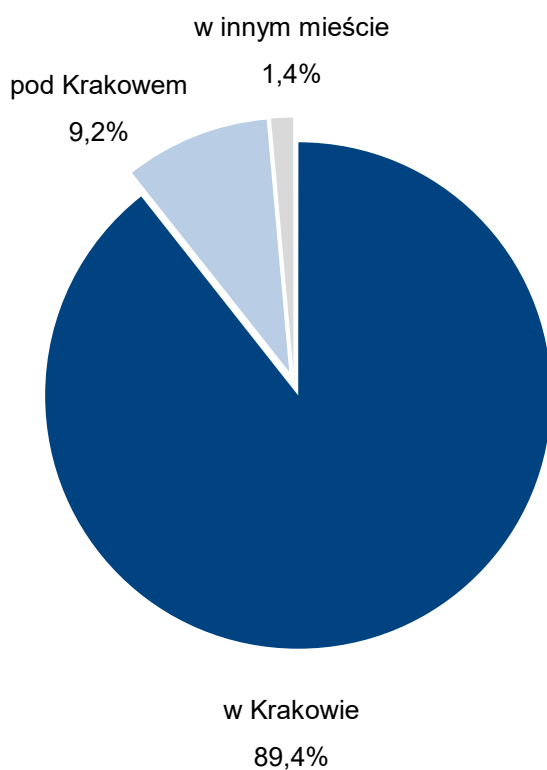
Zdecydowanie najliczniej reprezentowanym w badaniach typem demograficznym było dwuosobowe gospodarstwo domowe, w którym głowa rodziny miała nie więcej niż 30 lat. Najczęściej były to pary (np. nowe małżeństwa), nieposiadające dzieci. Gospodarstw tego typu było ponad 37%. Są to tzw. gospodarstwa domowe w fazie formacji, wykształcone, po studiach (świeżo po ślubie, albo żyjące w związkach nieformalnych). Jest to prawidłowość typowa dla popytu mieszkaniowego – takie gospodarstwa najczęściej uczestniczą w rynku.

Ważną grupą docelową są tzw. single, (czyli osoby tworzące jednoosobowe gospodarstwa domowe, będące we wczesnej fazie cyklu życia - w wieku do 45 lat). Łącznie było ich w badanej próbie około 18,6%.

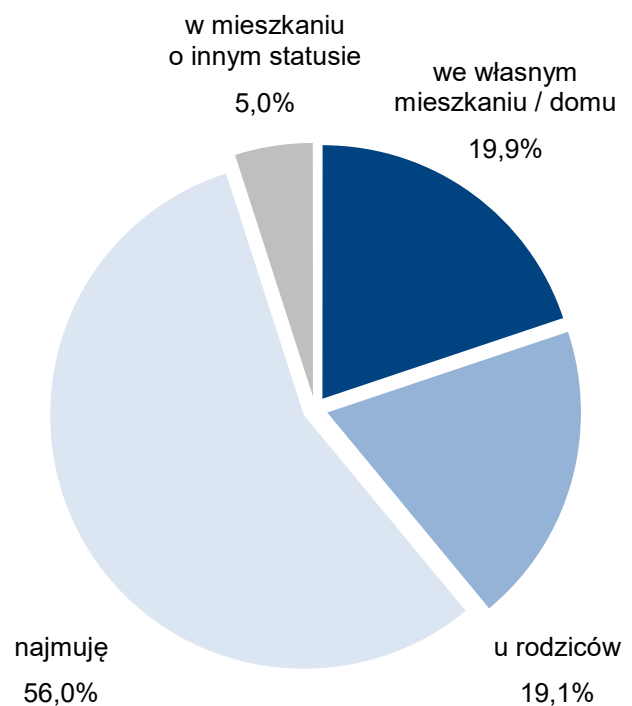
Ta prosta typologia nabywców ma dość istotne przełożenie na aspiracje mieszkaniowe – małe gospodarstwa domowe zwykle nie potrzebują dużo przestrzeni. Jednocześnie z uwagi na wagę decyzji, gospodarstwo przewidyuje swoją sytuację w najbliższej przyszłości – i dostosowuje wielkość nabywanego mieszkania np. ze względu na prawdopodobieństwo powiększenia rodziny, które jak wiadomo jest duże zwłaszcza dla kobiet w wieku między 30 a 40 lat. Jeśli planowane jest w powiększenie rodziny, gospodarstwa szukają mieszkań większych niż wskazuje obecna liczba członków. W odmiernej sytuacji są gospodarstwa znajdujące się w kolejnych fazach cyklu życia, które zwykle ograniczają konsumpcję mieszkaniową z uwagi na przewidywane usamodzielnienie się dzieci.

Odwiedzający giełdę mieszkaniową najczęściej mieszkają w Krakowie (około 89%). Część potencjalnych klientów firm deweloperskich stanowią również gospodarstwa domowe zamieszkujące rozległy krakowski obszar metropolitalny (ok. 9%). Część respondentów deklaruwała zamieszkanie w innej miejscowości w Polsce (1,4%).

RYSUNEK 3.
OBECNE MIEJSCE
ZAMIESZKANIA GOSPODARSTWA
DOMOWEGO



RYSUNEK 4.
SYTUACJA MIESZKANIOWA
GOSPODARSTWA DOMOWEGO



Sytuacja mieszkaniowa badanych była złożona. Bardzo znaczącą grupę stanowiły gospodarstwa mieszkające w najmowanych lokalach (56%), lub u rodziców (19%). Najczęściej były to młode gospodarstwa domowe, planujące dopiero zakup pierwszego, własnego mieszkania. Była też spora grupa gospodarstw domowych (ok. 20%) posiadające już własne mieszkanie. Dla tych, najczęściej starszych posiadających własne mieszkanie, zakup lokalu wiązał się z innymi motywami – powiększeniem przestrzeni życiowej, zmianą lokalizacji lub inwestycją.

DALSZA CZĘŚĆ RAPORTU W WERSJI KOMERCYJNEJ, W KTÓREJ MOŻNA ZNALEZĆ:

- Na jakie mieszkania jest w chwili obecnej największy popyt?
- Jakie są najważniejsze kryteria wyboru mieszkania na rynku pierwotnym?
- Jakie czynniki odstraszały od wyboru konkretnej inwestycji?
- Które lokalizacje w Krakowie cieszą się największym powodzeniem?
- Jak zmieniał się popyt mieszkaniowy w ostatnich latach?
- Jakie są prognozy potencjalnych nabywców na najbliższy rok, i co z tego wynika dla popytu mieszkaniowego?

Koszt raportu: 500 zł + VAT

Zamówienia prosimy przysyłać na adres e-mail: mrn@mrn.pl lub faks. (12) 378-31-29

W razie pytań zapraszamy do kontaktu tel. (12) 378-31-30



Piotr Krochmal

Analitik i doradca rynku nieruchomości. Z rynkiem nieruchomości związany od kilkunastu lat jako rzeczoznawca majątkowy i pośrednik. Członek założyciel Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl a od 2011 roku jego prezes. Autor wielu raportów, analiz i prognoz poświęconych ekonomicznym zagadnieniom mieszkaniowego rynku nieruchomości. Wielokrotny prelegent na konferencjach branżowych sektora nieruchomości.

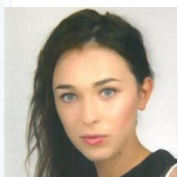
e-mail: p.krochmal@mrn.pl



dr Michał Głuszak

Ekonomista, pracownik naukowy Katedry Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, współpracownik Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, specjalista teoretycznych aspektów funkcjonowania rynku nieruchomości (cykle koniunkturalne, koszty transakcyjne, segmentacja) i modelowania rynku nieruchomości, ekspert ekonometrii i badań statystycznych i ankietowych rynku nieruchomości.

e-mail: gluszakm@uek.krakow.pl



Sara Bazior

Studentka III roku Ekonomii na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie.

* Żadna część tej analizy nie może być powielana ani rozpowszechniana za pomocą urządzeń elektronicznych, mechanicznych, kopiujących, nagrywających i innych bez pisemnej zgody Autora.