

**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości  
mrn.pl**



## **POPYT MIESZKANIOWY W KRAKOWIE**

**IV kwartał 2011**

**Michał Głuszak  
Piotr Krochmal  
Krzysztof Bartuś**

**Kraków, 31.12.2011**

**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  
na obszarze Krakowa, Wrocławia, Warszawy oraz aglomeracji Śląskiej.

**[www.mrn.pl](http://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 5-7/13  
tel. +48 71 72 34 852, +48 501 351 271  
e-mail: k.puterko@mrn.pl

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

Badania popytu mieszkaniowego w Krakowie są cyklicznym corocznym przedsięwzięciem realizowanym przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, we współpracy ze Stowarzyszeniem Budowniczych Domów i Mieszkań. Tegoroczna, czwarta już edycja badań, odbyła się w czwartym kwartale 2011 r. wśród klientów targów mieszkaniowych Krakowskiej Giełdy Domów i Mieszkań. Poprzednie trzy edycje przeprowadzono na tych samych targach, co pozwala obserwować tendencje panujące na rynku mieszkaniowym.

Przedmiotem obecnych badań byli potencjalni nabywcy mieszkań na rynku pierwotnym (deweloperskim), a zatem strona popytowa rynku. Sposób doboru próby był celowy oraz przypadkowy (nielosowy). Badaniem objęto osoby deklarujące chęć zakupu mieszkania na rynku pierwotnym w najbliższej przyszłości.

Próba liczyła 125 osób, zainteresowanych zakupem mieszkania na rynku pierwotnym (których rekrutowano spośród osób odwiedzających Giełdę). Należy odnotować, że mimo podobnej metodyki badawczej jest ona o blisko 50% mniejsza niż w latach ubiegłych. Główną przyczyną jest mniejsze niż w latach ubiegłych zainteresowanie Giełdą Domów i Mieszkań, co można uznać za pewien prosty, a jednocześnie pesymistyczny wskaźnik co do popytu mieszkaniowego na rynku pierwotnym w nadchodzącym roku.

Specyfika badań oraz zastosowanie nielosowego (mówiąc ściśle - przypadkowego) doboru próby, ogranicza w pewnym stopniu możliwość wnioskowania statystycznego. Z drugiej jednak strony:

- 1) wielkość próby w kontekście rozmiarów rynku deweloperskiego w Krakowie (mierzonego liczbą zrealizowanych transakcji);
- 2) sposób i miejsce realizacji badania;
- 3) dotychczasowa praktyka, a zwłaszcza pokrywanie się ustaleń z wynikami innych badań, a nade wszystko z obserwowanym zachowaniem podmiotów na rynku;

w zupełności umożliwia odniesienie wyników do interesującej nas populacji nabywców mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie.

Wyniki badań w 2011 roku w znacznej części (choć nie w całości) pokrywają się z analizą popytu w roku 2010, co pokazuje, że preferencje nabywców mieszkań są stosunkowo stabilne. Jednocześnie zaobserwowano drastyczny spadek liczebności próby, co było związane z dużo mniejszą liczbą osób odwiedzających Krakowską Giełdę Domów i Mieszkań. Biorąc pod uwagę pewne obawy oceny sytuacji gospodarczej większości respondentów, z badań wyłania się pesymistyczna prognoza krótkoterminowa dla rynku mieszkaniowego w Krakowie.

Dalsza część raportu w wersji komercyjnej, w której można znaleźć:

- Na jakie mieszkania jest w chwili obecnej największy popyt?
- Kim są nabywcy mieszkań na rynku pierwotnym?
- Jakie są najważniejsze kryteria wyboru mieszkania na rynku pierwotnym?
- Jakie czynniki odstraszą od wyboru konkretnej inwestycji?
- Które lokalizacje w Krakowie cieszą się największym powodzeniem?
- Jak zmieniał się popyt mieszkaniowy w latach 2008-2011?
- Jakie są prognozy potencjalnych nabywców na najbliższy rok, i co z tego wynika dla popytu mieszkaniowego?

*Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości poleca kwartalne raporty odzwierciedlające sytuację na krakowskim rynku deweloperskim budownictwa wielomieszkaniowego.*

*Koszt raportu: 500 zł + VAT*

*Zamówienia prosimy przesyłać na adres e-mail: [mrn@mrn.pl](mailto:mrn@mrn.pl) lub faks. (12) 378-31-29*

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