



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

POPYT I PREFERENCJE MIESZKANIOWE W KRAKOWIE

IV KWARTAŁ 2013

Piotr Krochmal
Michał Głuszak

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.

www.mrn.pl

Kraków, 28.12.2013

Centrala:
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 ze Stowarzyszeniem Budowniczych Domów i Mieszkań w czwartym kwartale 2013 r. wśród klientów targów mieszkaniowych w Krakowie w Centrum Targowym Chemobudowy przy ul. Kłimeckiego 1. Są to już szóste z kolei badania ankietowe realizowane w Krakowie. Poprzednie edycje przeprowadzono na tych samych targach – odpowiednio w 2008, 2009, 2010, 2011 oraz 2012 roku. Przedmiotem badań byli potencjalni nabywcy mieszkań na rynku pierwotnym (deweloperskim), a zatem strona popytowa rynku.

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).
- Układ pytań był analogiczny jak w poprzednich edycjach. Ten sposób konstrukcji kwestionariusza umożliwia porównywanie wyników z poprzednich edycji badań, a także porównanie wyników badań w Krakowie do wyników z innych miast.

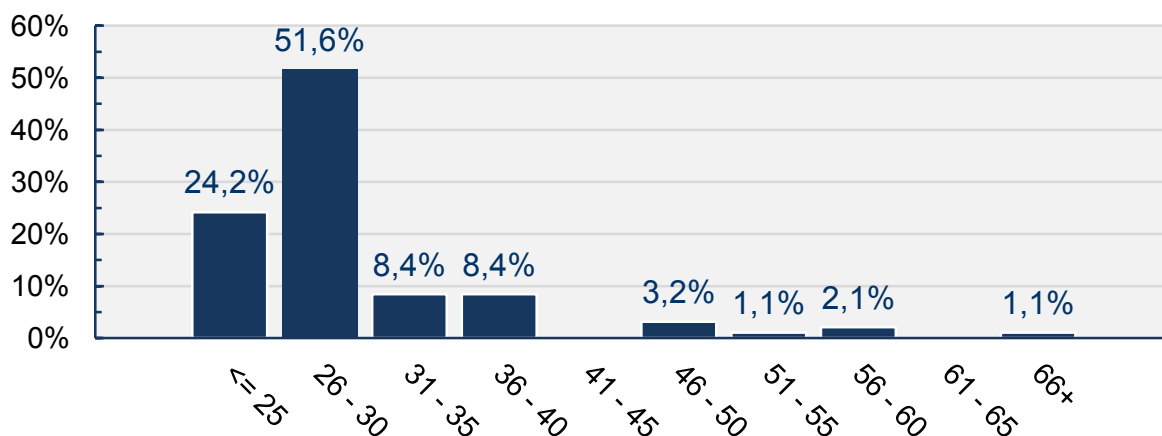
Inne uwagi

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 2013 roku w znacznej części pokrywają się z analizą popytu w roku 2012, co pokazuje, że preferencje nabywców mieszkań są stosunkowo stabilne, choć podlegają również pewnym ewolucjom. Śledzenie tych powolnych zmian było jednym z celów badawczych.

Charakterystyka nabywców mieszkań

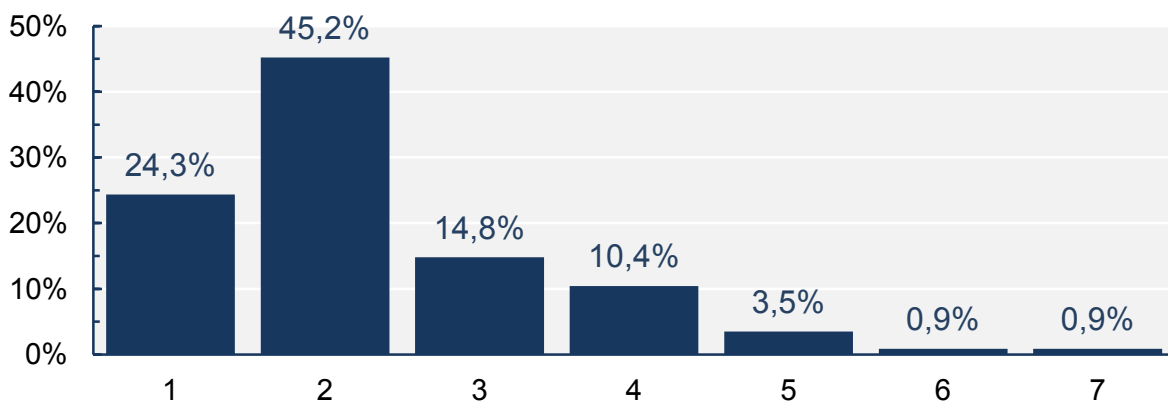
Badania przeprowadzone w 2013 roku pokazały, że zaangażowanie na rynku mieszkaniowym charakterystyczne jest dla młodych gospodarstw domowych. Dodatkowo zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym zdecydowanie maleje z wiekiem – w przypadku niespełna 8% gospodarstw domowych zainteresowanych zakupem mieszkania głowa rodziny miała więcej niż 40 lat.



RYSUNEK 1. STRUKTURA NABYWCÓW MIESZKAŃ W KRAKOWIE WZGLĘDEM WIEKU GŁOWY GOSPODARSTWA DOMOWEGO

Wyniki nie sumują się do 100% z uwagi na zastosowane zaokrąglenia

Popyt mieszkaniowy tworzą głównie młode gospodarstwa domowe. Statystycznie, największą grupę (ponad 51%) stanowiły gospodarstwa, w których głowa rodziny miała między 26 a 30 lat. W przypadku około 24% gospodarstw domowych zainteresowanych inwestycją mieszkaniową głowa rodziny miała mniej niż 25 lat. Łącznie w tych dwóch grupach znajduje się ok. 76% gospodarstw domowych poszukujących własnego M. Nie jest to odkrycie oryginalne – podobnie jest na całym świecie, czemu dodatkowo sprzyja polityka mieszkaniowa - programy w rodzaju "Rodzina na Swoim", "Mieszkanie dla Młodych" w Polsce. 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.



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

Wyniki nie sumują się do 100% z uwagi na zastosowane zaokrąglenia

W Krakowie najważniejszą grupę docelową klientów inwestycji deweloperskich są małe gospodarstwa domowe. Dominują gospodarstwa dwuosobowe (45%). Dużymi grupami docelowymi są również gospodarstwa trzyosobowe – najczęściej 2 rodziców plus 1 dziecko (ok 15%), oraz gospodarstwa jednoosobowe (24,3%), których jest więcej niż wśród badanych w tym samym okresie we Wrocławiu. Reasumując, jedynie około 15% ankietowanych gospodarstw domowych liczyło więcej niż troje członków. Ma to oczywiście istotne konsekwencje dla zgłaszanego popytu mieszkaniowego – sądzić można, że zainteresowaniem cieszyć się będą głównie niewielkie mieszkania. Podobnie jest zresztą w innych ośrodkach metropolitalnych – Wrocławiu, Warszawie, Poznaniu, Trójmieście oraz Łodzi.

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

	Wiek głowy (lata)	Liczebność gosp. domowego (osoby)				Ogółem
		1	2	3	4+	
Wiek głowy (lata)	<= 30	16,8%	38,9%	9,5%	10,5%	75,8%
	31 - 40	5,3%	5,3%	2,1%	4,2%	16,8%
	41 - 50		2,1%	1,1%		3,2%
	51 - 60	2,1%		1,1%		3,2%
	61 +		1,1%			1,1%
Ogółem		24,2%	47,4%	13,7%	14,7%	100,0%

Wyniki nie sumują się do 100% z uwagi na zastosowane zaokrąglenia

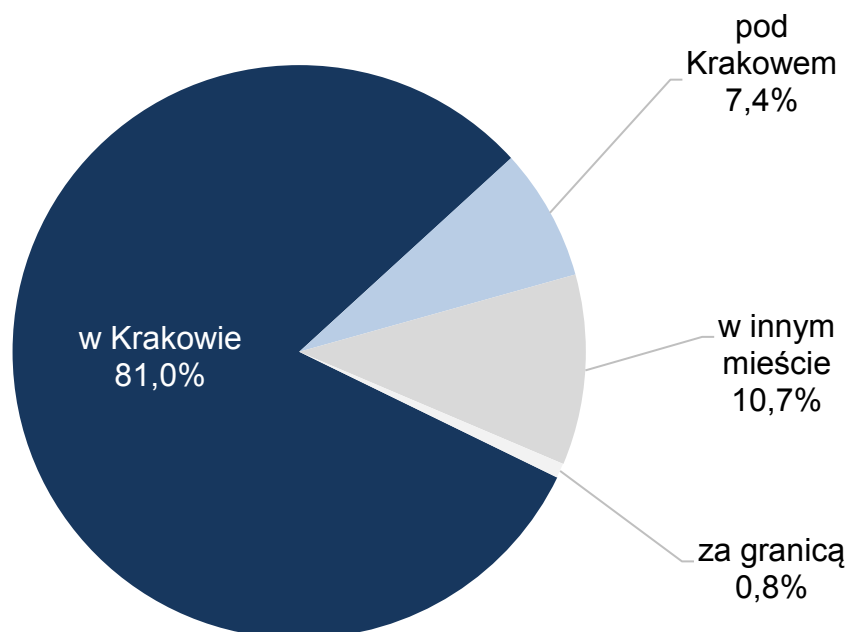
Zdecydowanie najliczniej reprezentowanym w badaniach typem demograficznym było dwuosobowe gospodarstwo domowe, w którym głowa rodziny miała nie więcej niż 30 lat. Najczęściej były to pary (np. nowe małżeństwa), nieposiadające dzieci. Gospodarstw tego typu było prawie 39%. Są to tzw. gospodarstwa domowe 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 40 lat). Łącznie było ich w badanej próbie około 22% - więcej niż wśród badanych w tym samym okresie we Wrocławiu

Uderzający jest fakt, iż jedynie około 14% popytu generują gospodarstwa 3 osobowe (najczęściej para plus dziecko) – młodych gospodarstw tego typu było na giełdzie mieszkaniowej jeszcze mniej (prawie 10% w wieku do 30 lat oraz około 2% w wieku między 31 a 40 lat). Nieco mniejszą grupę stanowią gospodarstwa o większej liczbie członków. Gospodarstwa 4+, w których głowa rodziny miała nie więcej niż 40 lat stanowiły około 15% ogółu zgłaszających chęć zakupu mieszkania

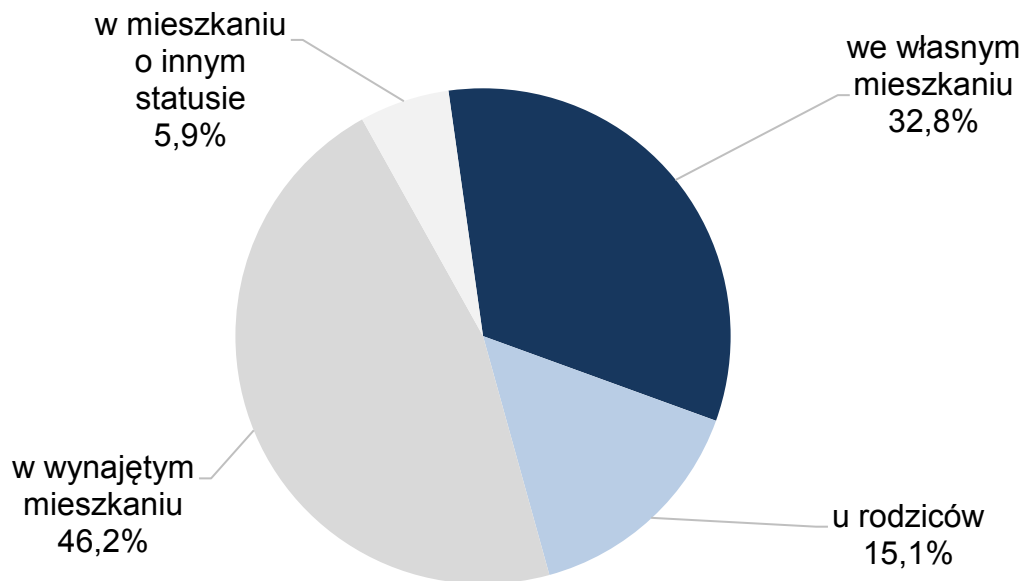
Ta prosta typologia nabywców ma dość istotne przełożenie na aspiracje mieszkaniowe – małe gospodarstwa domowe zwykle nie potrzebują dużo przestrzeni. Jednocześnie z uwagi na wagę decyzji, gospodarstwo przewiduje swoją sytuację w najbliższej przyszłości – i dostosowuje wielkość nabywanego mieszkania np. 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.

Giełdy mieszkaniowe są najczęściej wydarzeniami lokalnymi, stąd nie powinny dziwić odpowiedzi respondentów na pytanie o aktualne miejsce zamieszkania. Odwiedzający giełdę mieszkaniową najczęściej mieszkają w Krakowie (81%). Część potencjalnych klientów firm deweloperskich stanowią również gospodarstwa domowe zamieszkujące rozległy krakowski obszar metropolitalny (7,4%). Część respondentów deklarowała zamieszkanie w innej miejscowości w Polsce, a jednocześnie chęć przeniesienia się do Krakowa (10,7%), lub za granicą (0,8%).



RYСУNEK 3. OBECNE MIEJSCE ZAMIESZKANIA GOSPODARSTWA DOMOWEGO

Wyniki nie sumują się do 100% z uwagi na zastosowane zaokrąglenia



RYSUNEK 4. SYTUACJA MIESZKANIOWA GOSPODARSTWA DOMOWEGO

Bardzo znaczącą grupę stanowiły gospodarstwa mieszkające w najmowanych lokalach (46%), lub u rodziców (ok. 15%). Najczęściej były to młode gospodarstwa domowe, planujące dopiero zakup pierwszego, własnego mieszkania. Była też spora grupa gospodarstw domowych (32,8%) posiadająca 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 ZNALEŹĆ:

- 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 (400 zł + VAT przy jednoczesnym zakupie opracowań dotyczących badań w Krakowie i Wrocławiu)

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

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