



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# POPYT I PREFERENCJE MIESZKANIOWE W KRAKOWIE IV KWARTAŁ 2014

MICHAŁ GŁUSZAK  
PIOTR KROCHMAL

*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, listopad 2014

[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 5-7/9  
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 2014 r. wśród klientów targów mieszkaniowych w Krakowie. Są to już siódme z kolei badania ankietowe realizowane w Krakowie. Badaniami objęto potencjalnych nabywców mieszkań na rynku pierwotnym (developer-skim). 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 158 respondentów.
- Układ pytań był analogiczny jak w poprzednich edycjach (w przypadku większości pytań). Ten sposób konstrukcji kwestionariusza umożliwia porównywanie wyników z poprzednich edycji badań, a także porównanie wyników badań w Krakowie do wyników z innych miast - Warszawy i Wrocławia.

### 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 pełni umożliwia realizację postawionych celów badawczych.

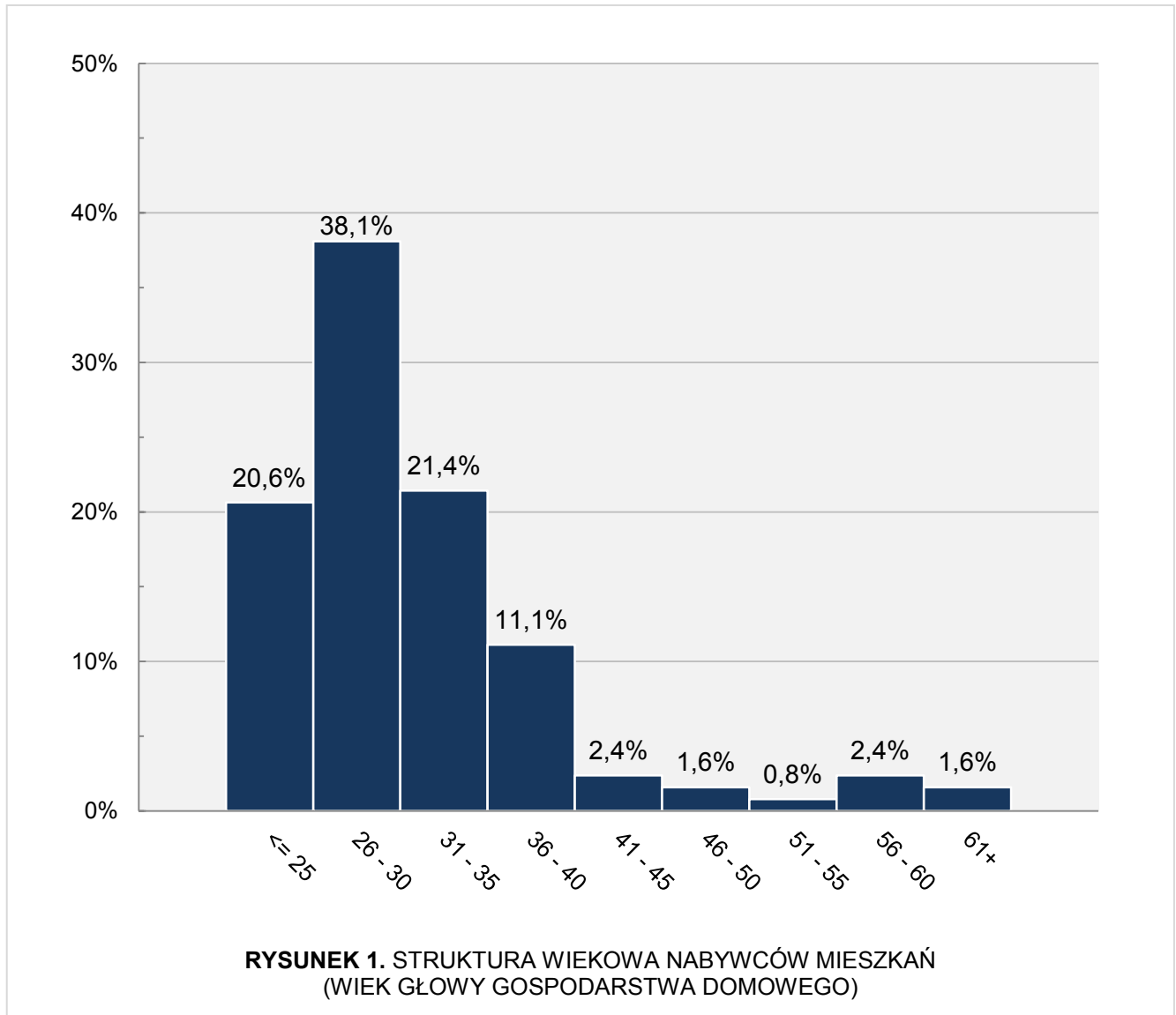
Wyniki badań w 2014 roku w znacznej części pokrywają się z analizą popytu w roku 2013, co pokazuje, że preferencje nabywców mieszkań są stosunkowo stabilne, choć podlegają również ewolucji. Śledzenie tych powolnych zmian było jednym z celów badawczych.



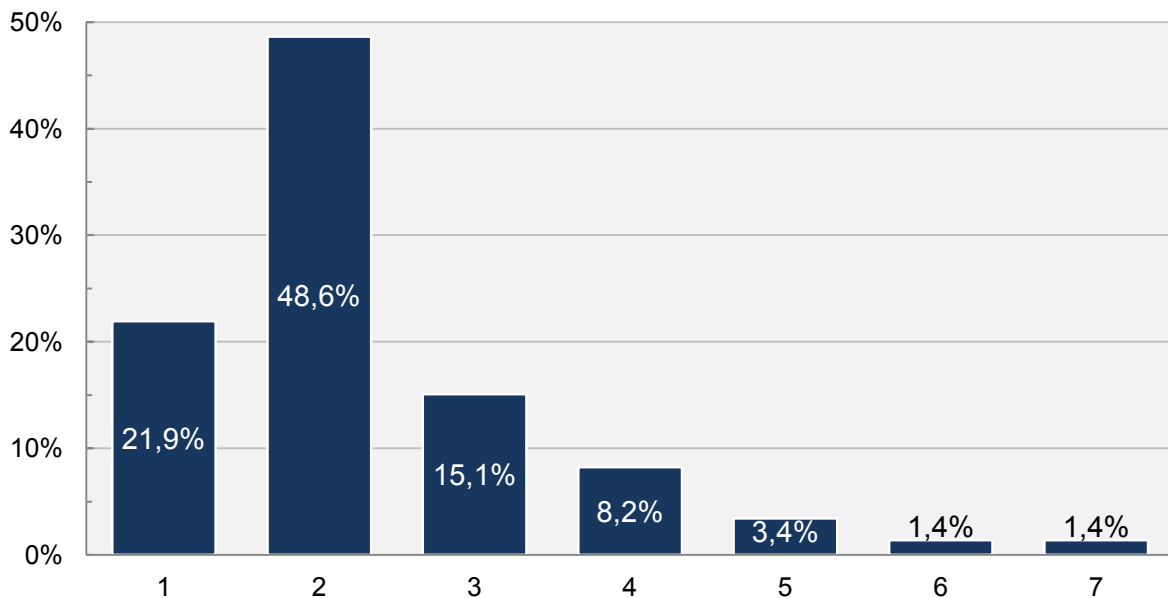
Niniejszy raport stanowi podsumowanie badań, w których wyciągnięto najważniejsze wnioski co do aktualnej sytuacji na rynku oraz zmian preferencji nabywców mieszkań w Krakowie w ostatnich latach.

## Charakterystyka nabywców mieszkań

Badania przeprowadzone w 2014 roku pokazały, że zaangażowanie na rynku mieszkaniowym charakterystyczne jest dla młodych gospodarstw domowych. Dodatkowo zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym zdecydowanie maleje z wiekiem – w przypadku niespełna 9% gospodarstw domowych zainteresowanych zakupem mieszkania głowa rodziny miała więcej niż 40 lat.



Popyt mieszkaniowy tworzą głównie młode gospodarstwa domowe. Statystycznie, największą grupę (ok 38%) stanowiły gospodarstwa, w których głowa rodziny miała między 26 a 30 lat. W przypadku około 21% gospodarstw domowych zainteresowanych inwestycją mieszkaniową głowa rodziny miała mniej niż 25 lat. Łącznie w tych dwóch grupach znajduje się prawie 60% 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.



**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 (48,6%). Dużymi grupami docelowymi są również gospodarstwa trzyosobowe – najczęściej 2 rodziców plus 1 dziecko (15,2%), oraz gospodarstwa jednoosobowe (ok. 22%). 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. Podobnie jest zresztą w innych ośrodkach metropolitalnych.

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

		Liczebność gosp. domowego				Ogółem
		1 os.	2 os.	3 os.	4 os. +	
Wiek głowy gosp. domowego	<= 30	12,1%	30,6%	8,9%	8,1%	59,7%
	31 - 40	8,9%	12,9%	4,8%	4,8%	31,5%
	41 - 50		0,8%	1,6%	1,6%	4,0%
	51 - 60		1,6%	0,8%	0,8%	3,2%
	61 +		1,6%			1,6%
Ogółem		21,0%	47,6%	16,1%	15,3%	100,0%

- Uwzględniono jedynie respondentów, którzy odpowiedzieli na oba pytania - o wiek głowy rodziny oraz jak i wielkość gospodarstwa domowego (124 osoby)

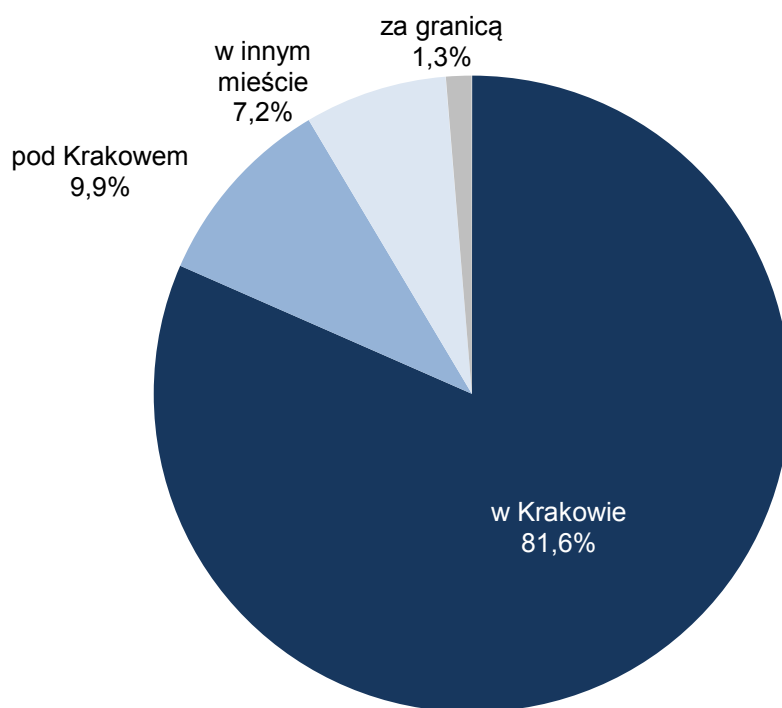
Zdecydowanie najliczniej reprezentowanym w badaniach typem demograficznym było dwuosobowe gospodarstwo domowe, w którym głowa rodziny miała nie więcej niż 30 lat. Najczęściej były to pary (np. nowe małżeństwa), nieposiadające dzieci. Gospodarstw tego typu było ponad 30%. Są to tzw. gospodarstwa domowe 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 12%.

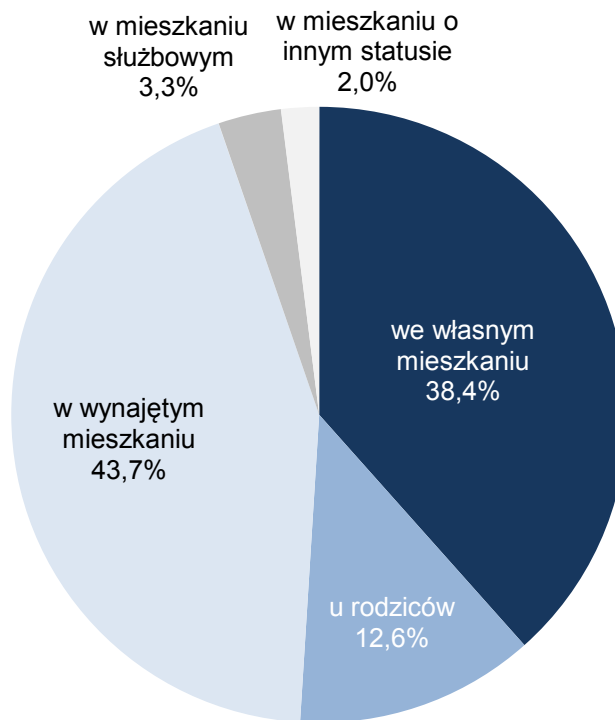
Uderzający jest fakt, iż jedynie około 16% popytu generują gospodarstwa 3 osobowe (najczęściej para plus dziecko) – młodych gospodarstw tego typu było na giełdzie mieszkaniowej jeszcze mniej (prawie 9% w wieku do 30 lat oraz niespełna 5% w wieku między 31 a 40 lat). Niewielką grupę stanowią gospodarstwa o większej liczbie członków. Gospodarstwa cztero i więcej osobowe 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 (około 82%). Część potencjalnych klientów firm deweloperskich stanowią również gospodarstwa domowe zamieszkujące rozległy krakowski obszar metropolitalny (ok. 10%). Część respondentów deklaruowała zamieszkanie w innej miejscowości w Polsce (7,2%), lub za granicą (1,3%).



**RYСУNEK 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 (43,7%), lub u rodziców (12,6%). Najczęściej były to młode gospodarstwa domowe, planujące dopiero zakup pierwszego, własnego mieszkania. Była też spora grupa gospodarstw domowych (38,4%) 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 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*



### **Piotr Krochmal**

Analityk 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](mailto: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](mailto: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.