



® Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

POPYT I PREFERENCJE MIESZKANIOWE W KRAKOWIE 2021

MICHAŁ GŁUSZAK, PIOTR KROCHMAL



www.mrn.pl

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

Oddział we Wrocławiu:
54-220 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

Popyt i preferencje mieszkaniowe w Krakowie 2021

Uwagi o badaniach

Czas i miejsce badania

Badania popytu mieszkaniowego w Krakowie dotyczące inwestycji mieszkaniowych zostały zrealizowane przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, we współpracy ze Stowarzyszeniem Budowniczych Domów i Mieszkań w trzecim kwartale 2021 r. wśród klientów Krakowskiej Giełdy Domów i Mieszkań, która odbyła się w dniach 4-5 września 2021. Są to już trzynaste, coroczne badania ankietowe realizowane w Krakowie. Z uwagi na pandemię Covid-19 nie odbyła się jedynie ubiegłoroczna edycja badania. Tradycyjnie ankietowaniem 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 156 respondentów.
- Znacząca część pytań była w większości identyczna jak w poprzednich edycjach. Ten sposób konstrukcji kwestionariusza umożliwia porównywanie wyników z poprzednich edycji badań. W tegorocznej edycji dokonano jednak korekt związanych z pandemią Covid-19.

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 celu badawczego, którym jest opis preferencji potencjalnych nabywców mieszkań na rynku pierwotnym, zwłaszcza tych, którzy

kupują mieszkania na własne potrzeby (takie osoby relatywnie często biorą w nich udział w giełdach mieszkaniowych i uczestniczą w badaniach).

Jednocześnie warto zauważyć, że specyfika badań – prowadzonych na giełdach mieszkaniowych – sprawia, że segment inwestorów (lokujących kapitał na rynku nieruchomości), którzy często nabywają pakiety nieruchomości w celach spekulacyjnych lub na wynajem jest potencjalnie niedoszacowany. Potwierdzeniem tej obserwacji są dane zbierane przez firmy deweloperskie – zwłaszcza w ostatnich latach inwestorzy tego typu mieli znaczący udział w wolumenie transakcji na rynku pierwotnym w Krakowie.

Wyniki badań przeprowadzonych pod koniec 2021 roku w znacznej części potwierdzają tendencje zaobserwowane w latach ubiegłych, co pokazuje, że preferencje nabywców mieszkań są stosunkowo stabilne, choć podlegają również ewolucji. Śledzenie tych powolnych zmian było jednym z celów badawczych.

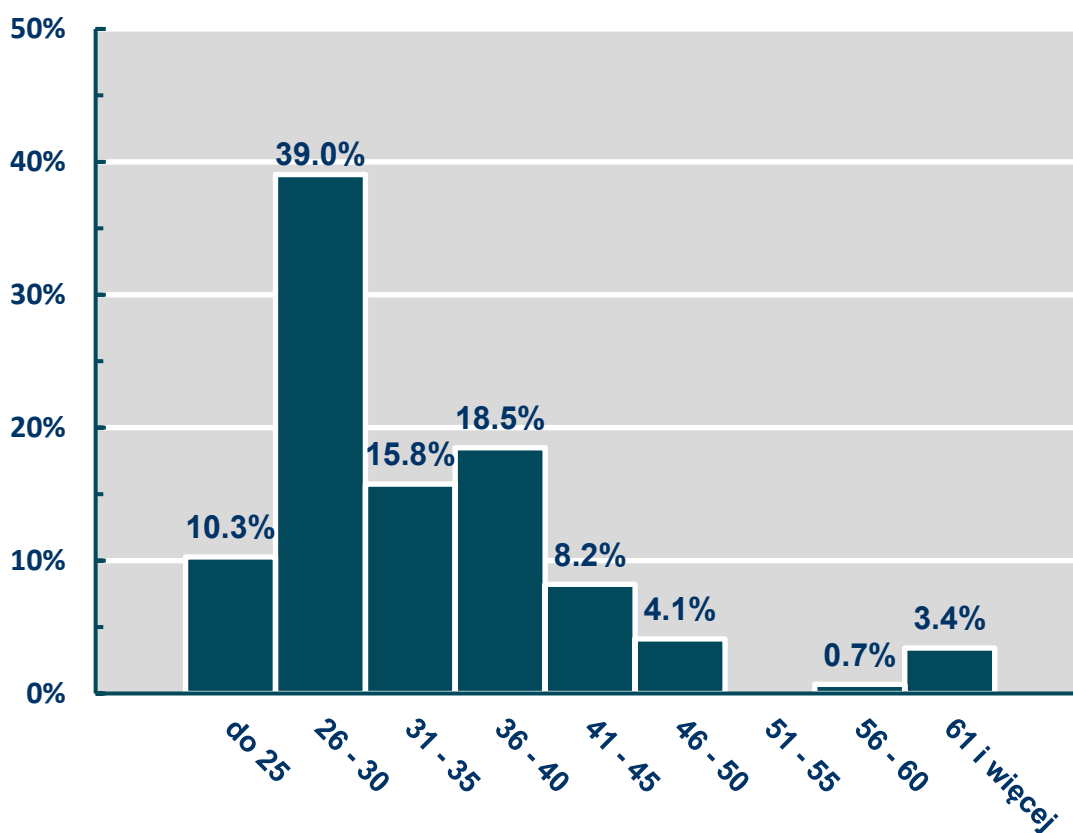


Niniejszy raport stanowi podsumowanie badań, w których wyciągnięto najważniejsze wnioski co do aktualnej sytuacji na rynku oraz zmian preferencji nabywców mieszkań w Krakowie będących następstwem pandemii Covid-19.

Na podstawie danych źródłowych autorzy badań są w stanie przygotować indywidualne i bardziej szczegółowe analizy dostosowane do konkretnych inwestycji deweloperskich.

Charakterystyka nabywców mieszkań

Niewiele prawidłowości na rynku nieruchomości jest równie stabilnych jak struktura wiekowa nabywców mieszkań. Potwierdziły to wyniki badań przeprowadzonych w 3 kwartale 2021 roku. Tradycyjnie najliczniejszą grupę szukających mieszkania na rynku pierwotnym w Krakowie stanowiły młode gospodarstwa domowe (Rysunek 1). Podobnie jak w poprzednich edycjach można zauważyć, że zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym zdecydowanie maleje z wiekiem. W niespełna 5% przypadków respondent miał więcej niż 50 lat (więcej niż poprzednim roku, ale wciąż była to niezbyt liczna grupa).



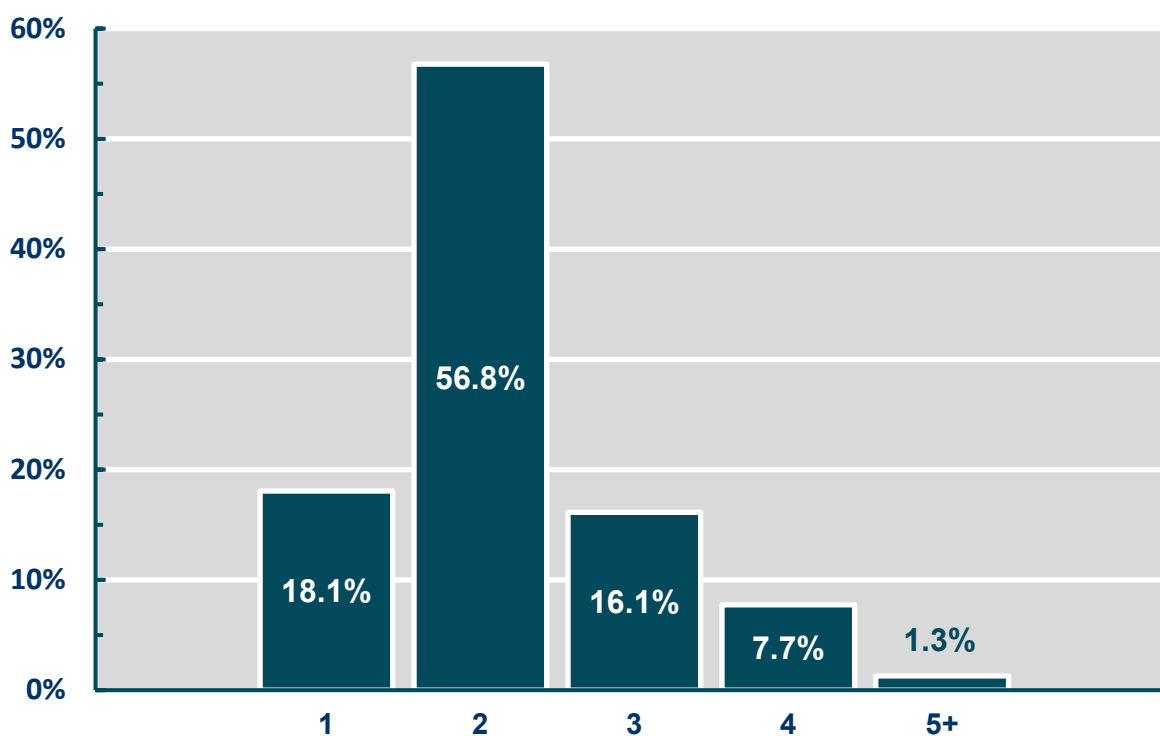
Rysunek 1
STRUKTURA WIEKOWA NABYWCÓW MIESZKAŃ (WIEK GŁOWY GOSPODARSTWA DOMOWEGO)

Wyniki wskazują, że popyt mieszkaniowy kreują głównie młode gospodarstwa domowe. Statystycznie, największą grupę stanowiły gospodarstwa, w których głowa rodziny miała między 26 a 30 lat (ok. 38% respondentów), między 31 a 35 lat (ok. 16%)

albo 36-40 (18,5%). Liczni byli również nabywcy reprezentujący gospodarstwa domowe, w których głowa miała od 21 do 25 lat (ok. 10%), lub od 41 do 45 lat (ok. 8%). Łącznie w ok. 85% przypadków głowa rodziny nie miała więcej niż 40 lat. Ta wiekowa struktura potencjalnych nabywców mieszkań jest bardzo stabilna.

Kolejny raz potwierdzono obserwacje z ubiegłych lat dotyczące stabilności populacji nabywców mieszkań, a także jej ogólnej struktury. Podobnie jest na całym świecie popyt mieszkaniowy kreują głównie gospodarstwa domowe w pierwszej fazie cyklu życia, często nieposiadające jeszcze dzieci. Warto powtórzyć, że względnie niskiej aktywności starszych gospodarstw domowych sprzyja charakterystyczna dla Polski niewielka mobilność mieszkaniowa. Zakup mieszkania traktowany jest jako inwestycja długoterminowa, najczęściej gospodarstwa w ciągu całego cyklu życia dokonują nie więcej niż dwóch transakcji mieszkaniowych. Zakup pierwszego mieszkania łączy się często z formalizacją związku (np. zawarcie małżeństwa). Pandemia Covid-19 nie wpłynęła na zmiany zainteresowania kupnem mieszkania w poszczególnych grupach wiekowych.

W analogiczny sposób zbadano również wielkość gospodarstw domowych poszukujących mieszkania (Rysunek 2).



DLASZA 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 odstrasają 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: 600 zł + VAT

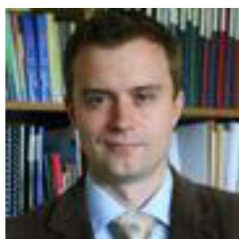
**Zamówienia prosimy przesyłać na adres e-mail: mrn@mrn.pl
W razie pytań zapraszamy do kontaktu tel. (12) 378-31-30**



Piotr Krochmal

Analityk i doradca rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami. Członek założyciel Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, a od czerwca 2011 r. jego prezes. Autor wielu raportów, analiz i prognoz poświęconych ekonomicznym zagadnieniom mieszkaniowego rynku nieruchomości. W branży nieruchomości nieprzerwanie od 1995 r. związany z rynkiem krakowskim, gdzie od lat prowadzi wielokierunkowe badania rynku deweloperskiego i uczestniczy w przedsięwzięciach związanych z realizacją inwestycji na rynku mieszkaniowym.

e-mail: p.krochmal@mrn.pl



dr hab. Michał Głuszak, prof. UEK

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