



® Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

POPYT I PREFERENCJE MIESZKANIOWE W KRAKOWIE 2024

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

Uwagi o badaniach

Czas i miejsce badania

Badania popytu mieszkaniowego w Krakowie dotyczące nowych inwestycji mieszkaniowych zostały zrealizowane przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, we współpracy ze Stowarzyszeniem Budowniczych Domów i Mieszkań w czwartym kwartale 2023 r. Badaniami objęto klientów Targów omów i Mieszkań, które odbyły się w dniach 18-19 listopada 2023. Była to 15 edycja badania ankietowego realizowanego w Krakowie. Tradycyjnie ankietowaniem objęto potencjalnych nabywców mieszkań na rynku pierwotnym (deweloperskim), którzy deklarowali chęć zakupu mieszkania w roku 2024. 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 107 respondentów.
- Znacząca część pytań była w większości identyczna jak w poprzednich edycjach. Ten sposób konstrukcji kwestionariusza umożliwia porównywanie wyników z poprzednich edycji badań.

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 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 targach mieszkaniowych i uczestniczą w badaniach). Według deklaracji badanych decyzje zakupowe opisane w raporcie zostaną zrealizowane w najbliższym czasie, a ich preferencje będą kształtowały sytuację na rynku pierwotnym w Krakowie w 2024 roku.

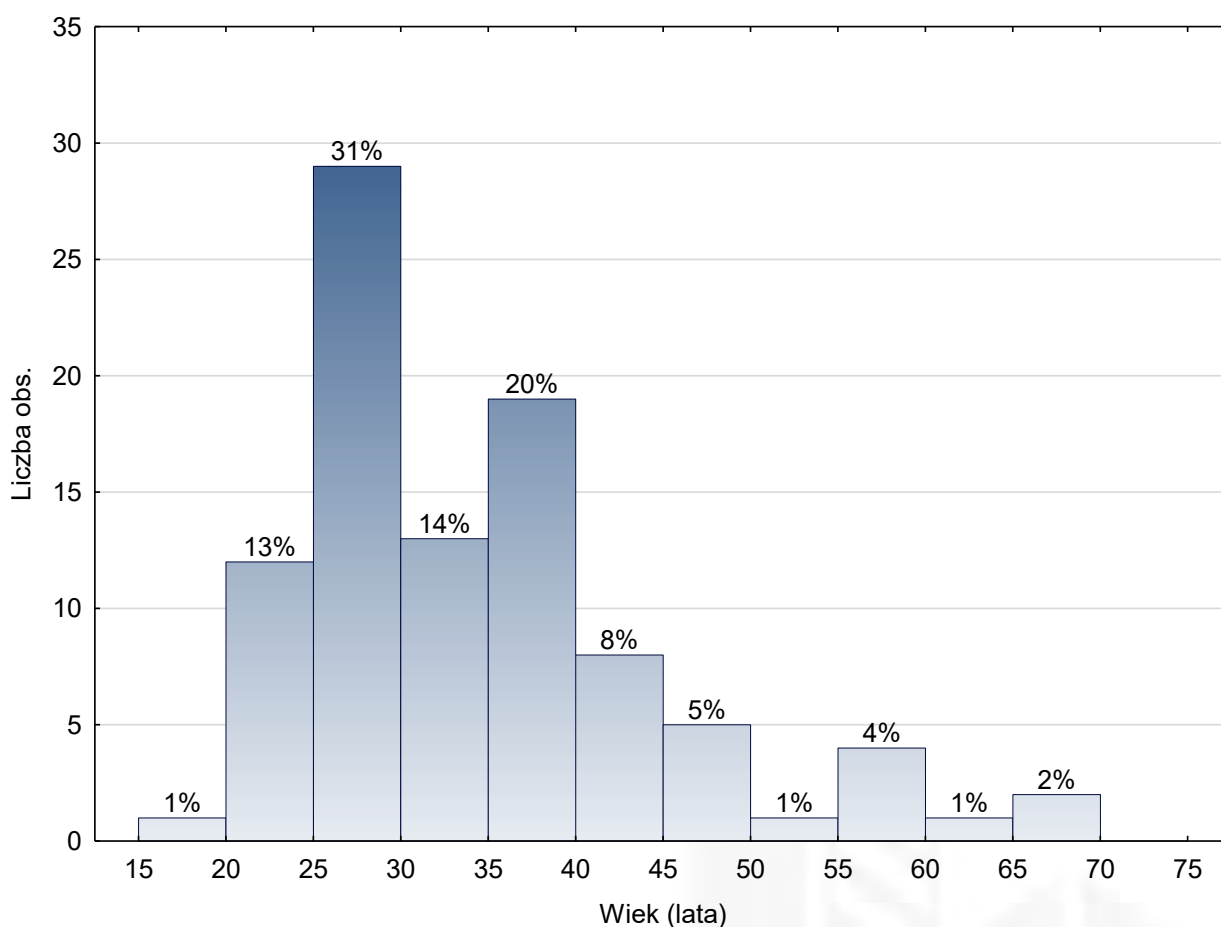
Jednocześnie warto zauważyć, że specyfika badań – prowadzonych na targach mieszkaniowych – sprawia, że segment inwestorów (lokujących kapitał na rynku nieruchomości), którzy często nabywają pakiety nieruchomości w celach spekulacyjnych lub na wynajem jest potencjalnie niedoszacowany.

Wyniki badań przeprowadzonych pod koniec 2023 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. Tegoroczna edycja badania odbyła się w warunkach szczególnych – wciąż trwa wojna na Ukrainie, skończyło się finansowanie z programu Bezpieczny Kredyt, wciąż nie znamy wszystkich szczegółów nowego programu preferencyjnego kredytu Mieszkanie na Start. Badanie pokazuje popytowe uwarunkowania koniunktury rynkowej w 2024 roku. Celem badania jest ustalenie w jaki sposób powyższe uwarunkowania wpłyną na popyt mieszkaniowy w Krakowie w 2024 roku. Niniejszy raport stanowi podsumowanie i najważniejsze konkluzje badań.

Tegoroczna edycja badania odbyła się w warunkach szczególnych – wciąż trwa wojna na Ukrainie, skończyło się finansowanie z programu Bezpieczny Kredyt 2%, wciąż nie znamy wszystkich szczegółów nowego programu preferencyjnego kredytu Mieszkanie na Start. Badanie pokazuje popytowe uwarunkowania koniunktury rynkowej w 2024 roku. Na podstawie danych źródłowych autorzy badań są w stanie przygotować szczegółowe i dedykowane 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 4 kwartale 2023 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. Jedynie w 8% 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. 31% respondentów), między 35 a 40 lat (ok. 20%) albo 30-35 (14%). Sporo było również badanych w wieku do 25 lat (14%). 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.

Analizie poddano 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 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?
Jakimi pieniędzmi dysponują szukający mieszkań?
Czy nabywcy chcą płacić za rozwiązania ekologiczne?

Koszt raportu: 600 zł + VAT

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



Piotr Krochmal

Analitik 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 i socjolog. Profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, z którym jest związany od 2002. Prowadził wykłady m.in. na Uniwersytecie w Coimbrze, Uniwersytecie w Ratyźbonie, Uniwersytecie Ekonomicznym w Wiedniu oraz Grand Valley State University w Stanach Zjednoczonych.

Autor kilkudziesięciu artykułów naukowych z zakresu rynku nieruchomości, w tym kilkunastu w języku angielskim. Redaktor naczelny kwartalnika naukowego Świat Nieruchomości. Specjalista teoretycznych aspektów funkcjonowania rynku nieruchomości (cykle koniunkturalne, koszty transakcyjne, segmentacja) i modelowania rynku nieruchomości. Ekspert ekonometrii, badań statystycznych i ankietowych rynku nieruchomości. Członek ekonomicznych towarzystw naukowych: European Real Estate Society, American Real Estate Society oraz Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego.

e-mail: gluszakm@uek.krakow.pl