



Badanie

# Preferencje nabywców mieszkań 2021

Warszawa | Kwiecień 2022



## Spis treści

Podsumowanie	6
Produkt	8
Jakich mieszkań poszukują poszczególne grupy nabywców?	19
Zmiana trendów mieszkaniowych	25
Metodologia badania	27

# Wstęp

Od 2017 roku, najpierw jako zespół badań i analiz rynku w REAS, a od grudnia 2018 roku, jako ten sam zespół w składzie JLL Polska, współpracujemy z Obido analizując co kwartał bieżące preferencje użytkowników poszukujących mieszkań na tej platformie. Po raz kolejny udostępniamy najważniejsze i najciekawsze wnioski z tych analiz w formie dorocznego raportu, opartego o dane zbierane w czterech aglomeracjach: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście.

Zdajemy sobie doskonale sprawę, że to, co działo się do grudnia 2021 roku, z perspektywy obecnych wydarzeń w Ukrainie bardzo szybko stało się historią. Wojna wpłynęła na prawie wszystkie dziedziny życia Polaków i nie ma dnia, ba, czasem godziny, w której w naszych myślach nie widzimy obrazów z ukraińskich miast, nie słyszymy naszych ukraińskich znajomych, nie sprawdzamy najświeższych wiadomości. Mieszkania, które do niedawna miały być dla wielu z nas lokatą kapitału, źródłem dochodu i symbolem statusu stały się znów przede wszystkim domami, bezpiecznymi miejscami, schronieniami, którymi wielu z nas dzieli się z uchodźcami.

Warto może jednak popatrzeć na te dane z przełomu 2021 i 2022 roku, jako punkt odniesienia do zmian preferencji, które dokonują się w reakcji na wojnę i jej konsekwencje, a także – mamy nadzieję – obraz rynku z czasów pokoju, do którego obyśmy jak najszybciej wrócili.

## **Kazimierz Kirejczyk**

Executive Director, Residential JLL



Kiedy siedem lat temu przygotowaliśmy pierwszą wersję platformy Obido, wiedzieliśmy, że kluczowe będą dla nas dane zbierane w trakcie całego procesu poszukiwań mieszkania. Dlatego zaczęliśmy zbierać je już wtedy, od pierwszego dnia działalności. Dla zdecydowanej większości z nich nie znaliśmy jeszcze wtedy konkretnych zastosowań. Decyzję, aby gromadzić je wszystkie, bez wyjątku, podjęliśmy intuicyjnie.

Przez kolejne lata w Obido rozwijały się równolegle dwa systemy.

Pierwszy, który był widoczny dla wszystkich użytkowników, miał na celu łączenie ludzi poszukujących mieszkań i domów z najlepiej dopasowanymi do nich ofertami firm deweloperskich. Drugi, budowany z nie mniejszym wysiłkiem, to był świat danych i statystyk, które powoli układały się przed nami w obraz skomplikowanych relacji, czynników i preferencji decydujących o ostatecznych decyzjach klientów. Jak pora dnia na wizualizacji może wpłynąć na wybór klienta odnośnie mieszkania? Jaki czas dojazdu może zmienić nastawienie do konkretnej lokalizacji? Które mieszkania w danej inwestycji sprzedadzą się jako pierwsze? W naszej bazie tkwiły odpowiedzi na te wszystkie pytania. Wielką sztuką jest jednak wiedzieć, jakie pytania należy zadać, aby dotrzeć do właściwych odpowiedzi.

Patrząc na dalszy rozwój wydarzeń, z dzisiejszej perspektywy łatwo ulec złudzeniu, że historia nie mogła potoczyć się inaczej. Zespół REAS (dziś JLL) wiedział jak postawić pytania, Obido gromadziło na nie odpowiedzi. Jednak ich rozszyfrowanie to proces, który cały czas trwa i wymaga nieustannie wysiłku. Szczególnie dziś, w zmieniających się dynamicznie okolicznościach rynkowych.

Od niedawna do obszaru naszych badań dołączyliśmy dane pochodzące z rynku wtórnego i rynku najmu, którymi dysponuje największy w Polsce serwis nieruchomości – Otodom. W ten sposób stoimy przed kolejną szansą - zbudowania jeszcze pełniejszego i bardziej szczegółowego modelu działania rynku.

## **Marian Bruliński**

Head of Primary Market Operations, OLX Group



# Podsumowanie

wyniki z IV kwartału 2021

## Najczęściej poszukiwane mieszkania w poszczególnych miastach

miasto	średnia liczba pokoi	minimalna akceptowalna powierzchnia	maksymalna deklarowana cena
Kraków	2,5	43,8	596 500
Trójmiasto	2,4	41,1	560 200
Warszawa	2,5	46,6	660 700
Wrocław	2,5	42,8	517 400

## Najczęściej poszukiwane mieszkania w zależności od grupy nabywców

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)

typ nabywcy	liczba pokoi	minimalna akceptowana powierzchnia IV kw. 2021	różnica w minimalnej powierzchni r/r
inwestor	2,0	36,1	-1,3 m <sup>2</sup>
singiel	2,0	35,6	-1,3 m <sup>2</sup>
para	2,4	43,3	-1,9 m <sup>2</sup>
rodzina	3,3	56,9	-2,5 m <sup>2</sup>

## Deklarowany maksymalny budżet w grupach nabywców

miasto	inwestor	singiel	para	rodzina	średni wzrost budżetu r/r
Kraków	528 300	468 000	565 000	756 800	+18%
Trójmiasto	529 500	463 000	535 300	680 000	+13%
Warszawa	576 400	514 200	627 600	843 900	+12%
Wrocław	471 400	429 400	511 000	637 600	+13%

## Odsetek nabywców finansujących zakup mieszkania w całości za gotówkę

	inwestor	singiel	para	rodzina
gotówka	64%	41%	43%	38%
kredyt	36%	59%	57%	62%

## Produkt

- **Najbardziej popularne na rynku są mieszkania 2-pokojowe**, 39% klientów deklaruje chęć nabycia takiego mieszkania.
- **Przedział 30-39 m<sup>2</sup>** to najbardziej popularny zakres powierzchni uważany za akceptowalny.
- **Preferencje dotyczące liczby pokoi zmieniają się znacznie wolniej niż akceptowalny metraż.** Wraz ze wzrostem cen na rynku widać, że klienci są skłonni akceptować coraz mniejsze mieszkania, nie zmieniając przy tym preferencji dotyczących liczby pokoi.
- W przypadku wszystkich typów mieszkań, poza kawalerkami, widoczny jest **spadek minimalnej akceptowalnej powierzchni mieszkania**. Zmiana ta była najbardziej widoczna w 2021 roku.
- **Mieszkańcy Warszawy mają największe wymagania** wobec minimalnego metrażu mieszkania. Najmniejsze mieszkania są w stanie akceptować mieszkańcy Trójmiasta.

## Finansowanie

- Kupujący w **Warszawie deklarują posiadanie najwyższego budżetu** na zakup mieszkania. **Na przeciwnym biegunie znajdują się szukający lokum we Wrocławiu** deklarujący najniższe kwoty, jakie mogą przeznaczyć na zakupy na rynku nieruchomości.
- **We wszystkich miastach w 2021 roku bardzo istotnie wzrósł maksymalny budżet** każdej z grup nabywców. Średnio od 12% w Warszawie do 18% w Krakowie. Klienci biorą pod uwagę rosnące ceny i zdają sobie sprawę z tego, że na mieszkanie trzeba będzie przeznaczyć większą kwotę.
- Proporcje udziału nabywców zamierzających skorzystać z kredytu były w ostatnich kilku latach dość stabilne. W grupie sklasyfikowanej jako **inwestorzy, gotówkowe zakupy deklarowało 64%** nabywców. W pozostałych grupach nabywców odsetek ten wynosił ok. 40%.
- **Zakupy gotówkowe dotyczą głównie mniejszych mieszkań** - im większe mieszkanie, tym częściej zakup wspomagany jest kredytem, także w grupie inwestorów.

## Lokalizacja

- **W konsekwencji pandemii COVID-19, wzrosło zainteresowanie mieszkaniami znajdującymi się poza administracyjnymi granicami miast**, co szczególnie widoczne jest we Wrocławiu oraz w Warszawie. W Trójmieście zjawisko to widoczne było znacznie wcześniej.

# Produkt

## Preferowane typy mieszkań w podziale na liczbę pokoi

Mieszkania dwupokojowe to niezmiennie najbardziej poszukiwane lokum. W IV kwartale 2021 roku 39% badanych osób wskazywało ten typ lokalu jako preferowany.

Drugim najczęściej wskazywanym było mieszkanie 3-pokojowe, którego szukało 30% użytkowników platformy Obido. Najczęściej poszukiwane były one przez rodziny, a także stosunkowo często przez pary.

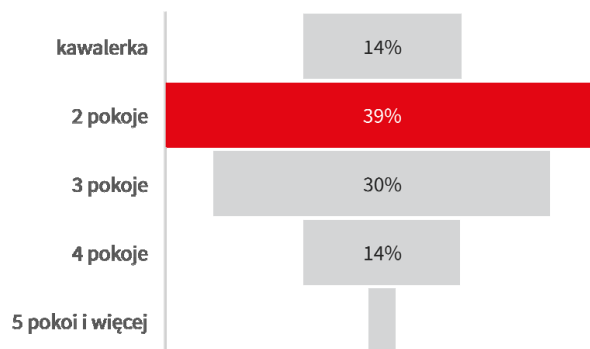
Najmniejszych mieszkań tzn. kawalerek, poszukiwało 14% potencjalnych nabywców.

Choć od wielu lat zamiar nabycia „dwójki” dominuje wśród kupujących, widać, że udział tego typu mieszkania w strukturze preferencji spada. W ciągu ostatnich 5 lat liczba wskazań na tego typu mieszkania spadła o blisko 8 p.p. Jednocześnie odnotowano wzrost popytu na lokale rodzinne, głównie czteropokojowe (+7 p.p.) i większe (+2 p.p.).

Analizując z kolei ostatni, popandemiczny okres, można dostrzec wyraźny wzrost popytu na lokale typu studio, których udział wzrósł głównie kosztem „dwójek”.

## Preferowana liczba pokoi

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta, IV kwartał 2021)

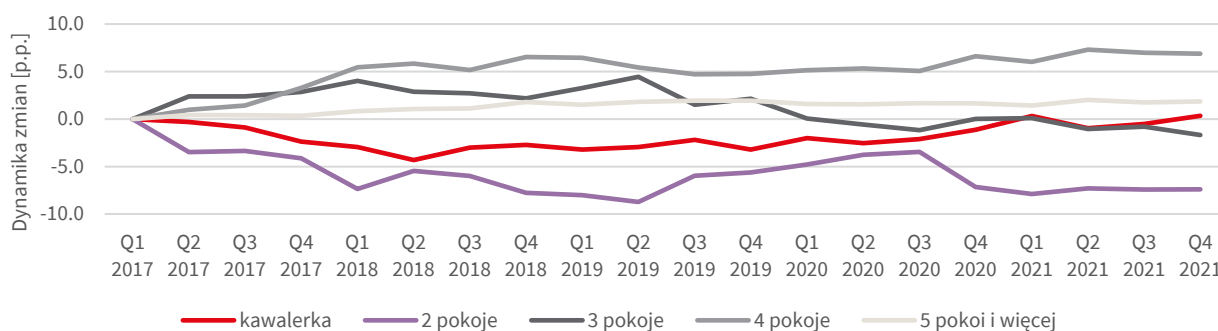


Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

Najważniejszym czynnikiem stojącym za tą zmianą jest wzrost udziału zakupów tezauryzacyjnych, jaki miał miejsce na rynku nieruchomości od początku 2 połowy 2020 roku. Klienci nabywający mieszkania w takich celach zwykle kierują swoje zainteresowanie na małe mieszkania, cechujące się dużą płynnością na rynku. Drugim istotnym czynnikiem może być wzrost cen i spadek możliwości nabywczych potencjalnych klientów lokali 2-pokojowych. Wzrosła również w tym okresie liczba osób poszukujących samodzielnego mieszkania, zapewniającego większe bezpieczeństwo w warunkach pandemii i większy komfort pracy zdalnej.

## Dynamika zmiany popytu na mieszkania wg liczby pokoi

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

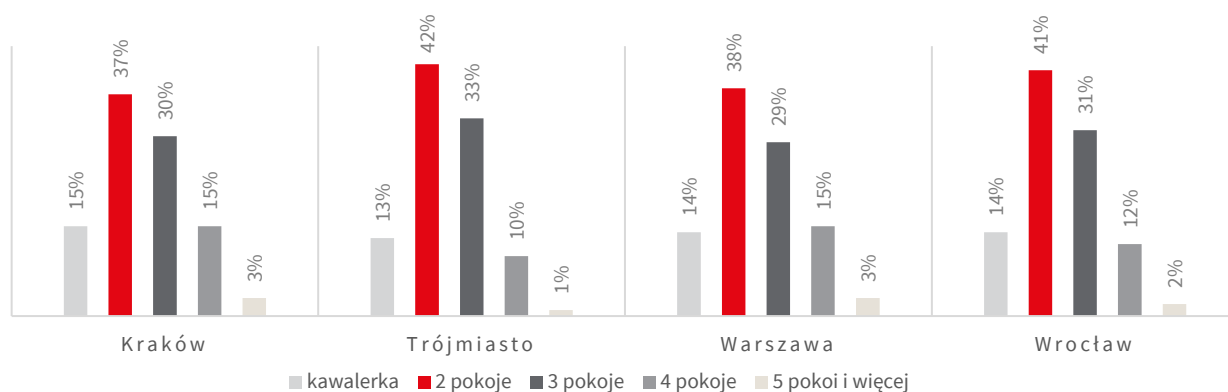


## Preferencje dotyczące typów mieszkań w poszczególnych miastach po 2019 roku

Począwszy od 2020 roku we wszystkich analizowanych miastach wzrosło zainteresowanie mieszkaniami 1-pokojowymi.

Najmniejszy wzrost miał miejsce w Krakowie i Trójmieście (+2 p.p.), a największy we Wrocławiu, gdzie sięgnął 5 p.p. Tutaj jednak poziom wyjściowy był najniższy: na początku 2020 roku odsetek nabywców poszukujących kawalerki w tym mieście wynosił zaledwie 9%, wobec 13% w Krakowie i 11% w Trójmieście.

### Udział poszczególnych typów mieszkań w preferencjach nabywców w analizowanych miastach



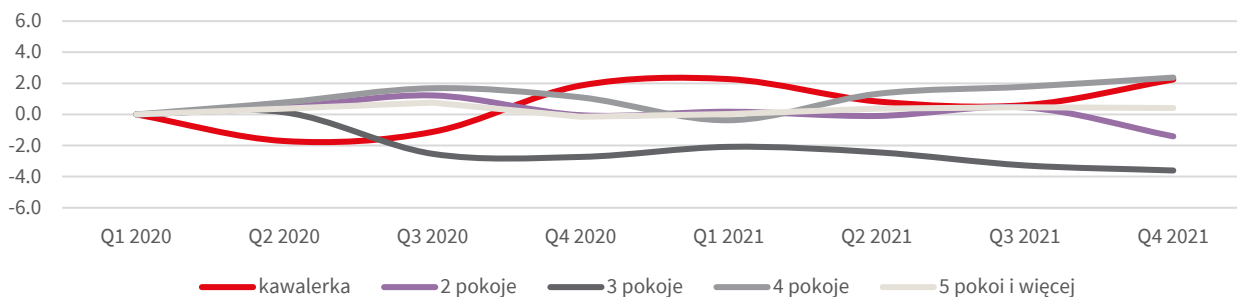
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

Przeptyw zainteresowania w kierunku kawalerek w każdym z miast dotyczył różnych typów mieszkań. W stolicy odnotowano największy spadek zainteresowania mieszkaniami 3-pokojowymi (-2 p.p.), we Wrocławiu 3-pokojowymi i większymi (-6 p.p.),

a w Trójmieście najbardziej „ucierpiaty” mieszkania 2-pokojowe. Kraków był z kolei jedynym miastem, gdzie obok kawalerek na zainteresowaniu zyskały duże mieszkania, 4-pokojowe (+2 p.p.), kosztem mieszkań 3-pokojowych (-4 p.p.).

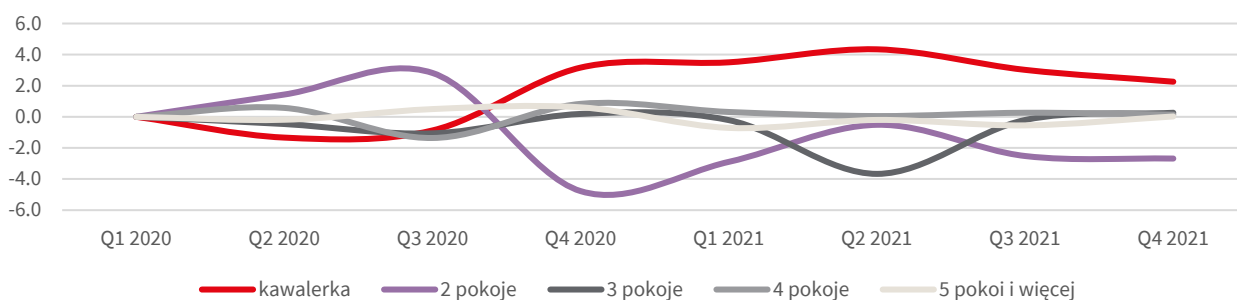


### Dynamika zmian popytu na mieszkania wg liczby pokoi w Krakowie



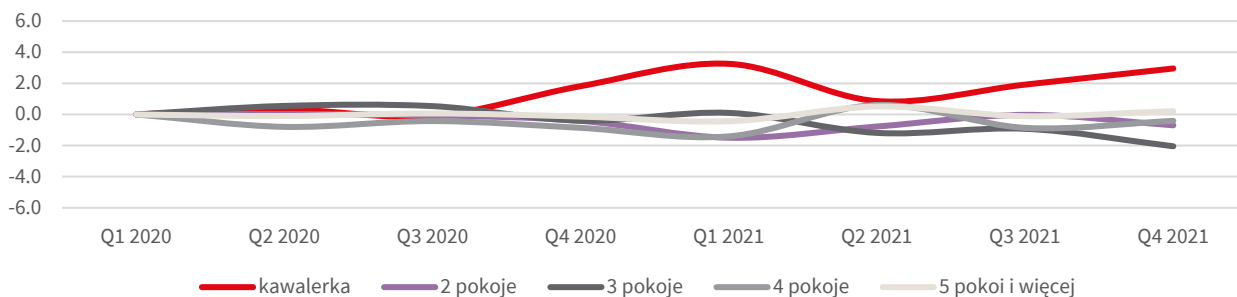
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Dynamika zmian popytu na mieszkania wg liczby pokoi w Trójmieście



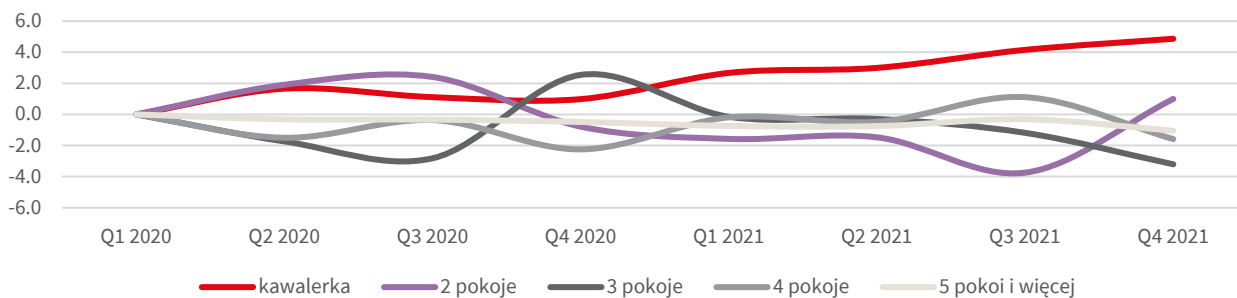
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Dynamika zmian popytu na mieszkania wg liczby pokoi w Warszawie



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Dynamika zmian popytu na mieszkania wg liczby pokoi we Wrocławiu



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

## Preferowane wielkości mieszkań

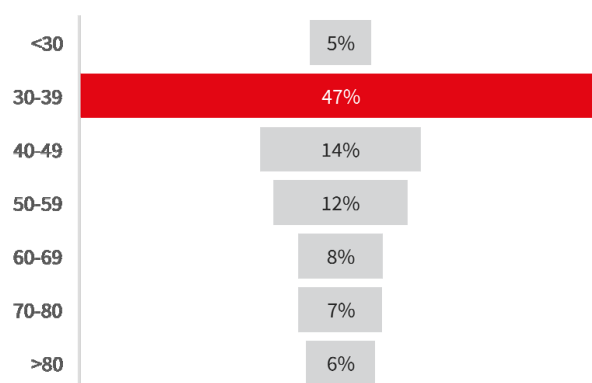
Skoro najwięcej osób poszukuje mieszkań 2-pokojowych, to nie dziwi, że nabywcy najchętniej deklarują chęć zakupu mieszkania o minimalnej powierzchni w przedziale 30-39 m<sup>2</sup>, najbardziej typowej dla tej grupy mieszkań. Taki wynik jest odnotowywany co kwartał w każdym z analizowanych miast. Na kolejnych miejscach pod względem udziału są mieszkania o powierzchni od 40 do 49 m<sup>2</sup> (około 14%), większe, ale wciąż głównie 2-pokojowe lokale, oraz jednostki mające co najmniej powierzchnię 50-59 m<sup>2</sup> (12%) – czyli małe mieszkania 3-pokojowe.

Ostatnie kwartały pokazują, że wzrost udział wskazań na minimalny zakres powierzchni 30-39 m<sup>2</sup>, podczas gdy znaczenie wszystkich innych przedziałów zmalało. Szczególnie widoczne było to w 2021 roku, kiedy udział przedziału 30-39 m<sup>2</sup> wzrósł z 36% notowanych w IV kwartale 2020 roku do 47% w IV kwartale 2021 roku.

Najbardziej dotkliwy spadek miał miejsce w grupie powierzchni 50-59 m<sup>2</sup>, w której zawierają się głównie małe mieszkania 3-pokojowe. Najmniejsze zmiany obserwuje się z kolei w przypadku przedziału poniżej 30 m<sup>2</sup>, który wskazuje jako akceptowalny około 5-6% nabywców.

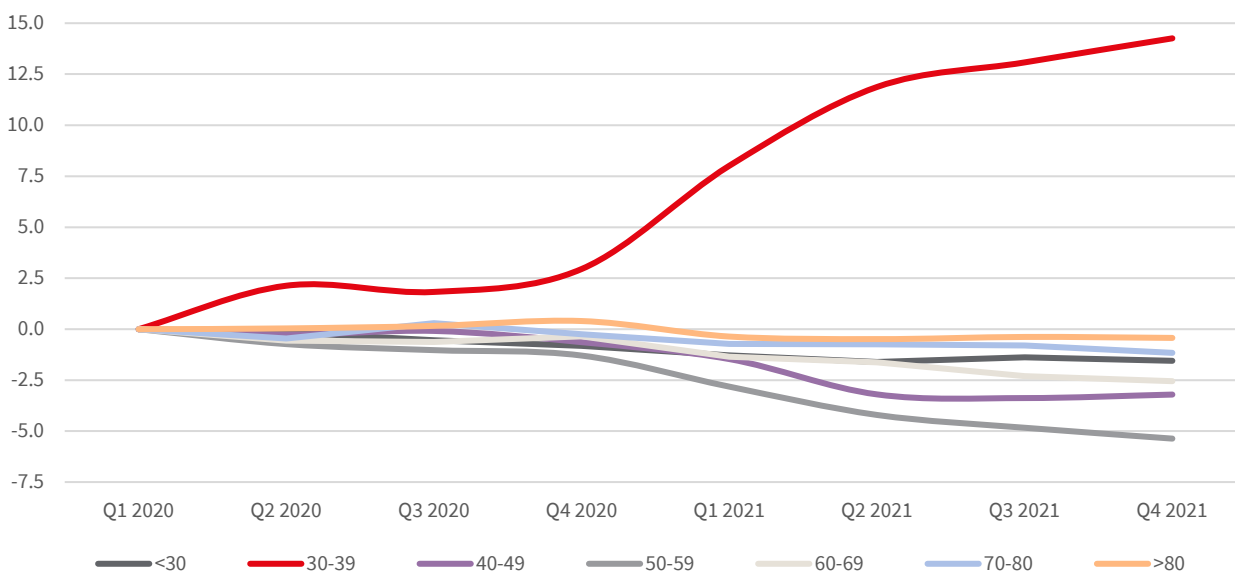
### Akceptowany minimalny metraż mieszkania

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

## Dynamika zmian oczekiwań wobec minimalnego metrażu mieszkania



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

## Preferowane wielkości mieszkań w podziale na liczbę pokoi

Minimalny akceptowalny metraż mieszkania w podziale na liczbę pokoi jest bardzo zróżnicowany na poszczególnych rynkach. Jedynie w przypadku kawalerek nie widać dużych różnic – potencjalni nabywcy preferują zakup mieszkania o powierzchni około 30 m<sup>2</sup>, przy czym największe wymagania mają mieszkańcy Krakowa.

W przypadku wszystkich pozostałych typów mieszkań, warszawiacy są najmniej skłonni do nabywania „ciasnych” lokali. Widać to szczególnie w przypadku mieszkań 4- i 5-pokojowych, gdzie minimalne średnie powierzchnie są znacznie wyższe niż w przypadku pozostałych rynków.

Najmniej wymagający są potencjalni klienci z Trójmiasta, którzy w przypadku większości typów mieszkań akceptowali najmniejsze metraże.

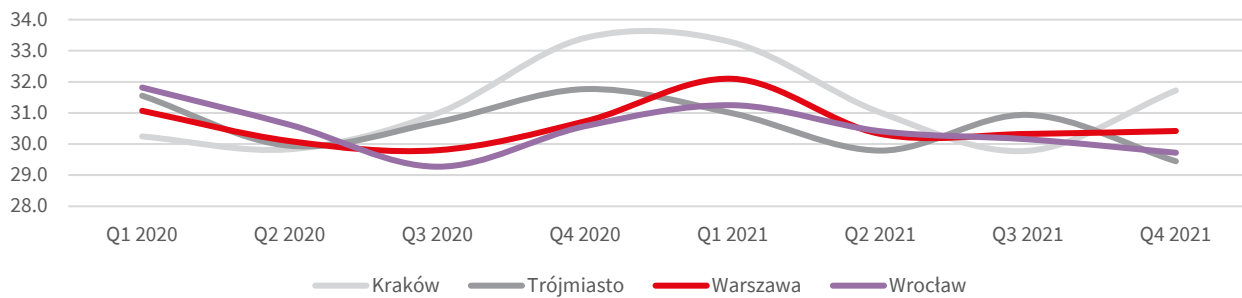
Przyglądając się poszczególnym typom mieszkań i preferowanym minimum w ich obrębie można zauważyć, że w ciągu ostatnich 2 lat oczekiwania nabywców w zakresie powierzchni mieszkania istotnie zmalały. Tendencja ta najmniej dotyczy kawalerek. O ile preferencje dotyczące liczby pokoi są stosunkowo stabilne, o tyle wraz ze wzrostem cen rośnie akceptacja dla mniejszej powierzchni lokalu. Co więcej, im większa liczba pokoi, tym większy spadek oczekiwań dotyczących minimalnego metrażu.

### Minimalna akceptowalna powierzchnia mieszkania

	kawalerka	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	5 pokoi
Kraków	31,7	35,3	49,1	62,6	79,1
Trójmiasto	29,4	34,7	45,8	62,0	72,1
Warszawa	30,4	36,5	50,5	70,1	85,2
Wrocław	29,7	35,8	49	63,1	71,7

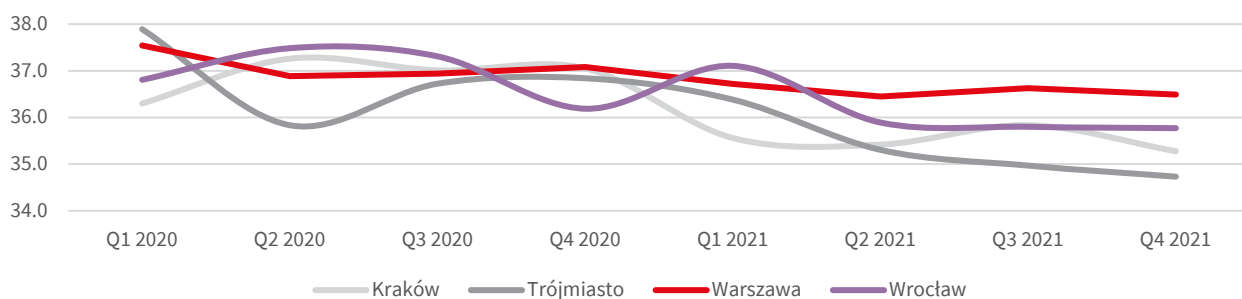


### Zmiana minimalnego akceptowanego metrażu 1-pokojowego mieszkania



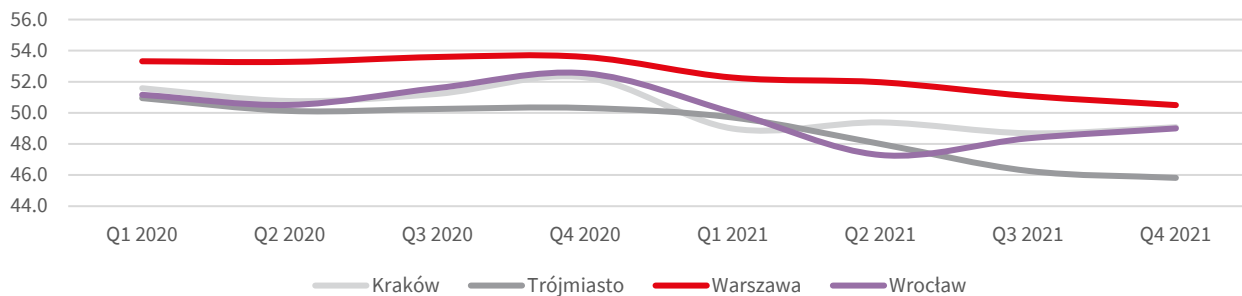
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Zmiana minimalnego akceptowanego metrażu 2-pokojowego mieszkania



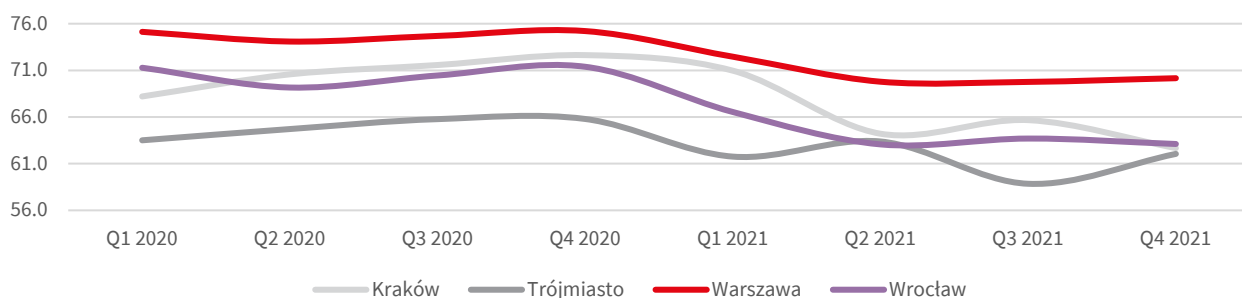
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Zmiana minimalnego akceptowanego metrażu 3-pokojowego mieszkania



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Zmiana minimalnego akceptowanego metrażu 4-pokojowego mieszkania



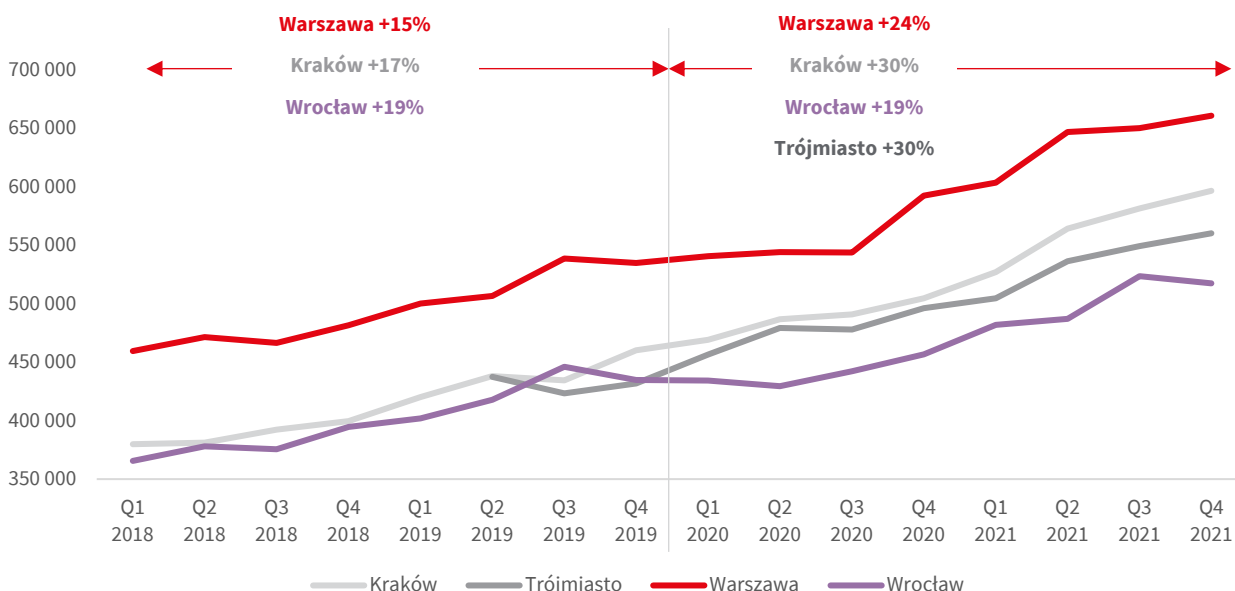
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

## Maksymalna deklarowana cena zakupu

Przeciętny budżet osób poszukujących mieszkania sukcesywnie rośnie, wraz z cenami mieszkań. W ostatnich dwóch latach, a zwłaszcza od III kwartału 2020 roku dynamika tego wzrostu nabrała jeszcze większego tempa. W samym 2021 r. największy wzrost zanotowano w Krakowie (18%), następnie

we Wrocławiu i Trójmieście (13%). Najmniejszy wzrost deklarowanej ceny maksymalnej dotyczył Warszawy (12%). W stolicy jego wartość nominalna jest jednak najwyższa. Na koniec 2021 roku przeciętny Warszawiak poszukujący mieszkania deklarował budżet maksymalny na poziomie 660 tys. zł, co przy średniej rynkowej cenie pozwalało na zakup około 51 m<sup>2</sup>.

### Zmiana maksymalnej deklarowanej ceny zakupu mieszkania w podziale na miasta



Zródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

Należy zaznaczyć, że deklarowany maksymalny budżet ma czasem życzeniowy charakter. Klienci na początkowym etapie poszukiwań mieszkania nie zawsze są świadomi swojej zdolności kredytowej. Dopiero po znalezieniu odpowiedniego lokum i po złożeniu wniosku o przyznanie kredytu okazuje się, że bank nie może przyznać im oczekiwanej kwoty. Nabrało to znaczenia zwłaszcza w ostatnich miesiącach 2021 r. od kiedy Rada Polityki Pieniężnej cyklicznie podnosi stopy procentowe, co przekłada się wprost na systematyczne ograniczanie zdolności kredytowej Polaków.

W poszczególnych miastach maksymalny budżet na mieszkanie znacząco się różni. Biorąc dodatkowo pod uwagę preferowaną liczbę pokoi, dostrzec można jeszcze większe dysproporcje oraz odmienną dynamikę zmian w minionym roku.

Co zrozumiałe, największą kwotę na mieszkanie przeznaczają osoby poszukujące mieszkań 5-pokojowych. W grupie tej widoczna jest też największa dynamika wzrostu deklarowanej ceny maksymalnej, która w ciągu ostatniego roku wyniosła 20%.



Dwucyfrowy wzrost odnotowano także w grupie mieszkań 2, 3 i 4-pokojowych, o odpowiednio 15%, 14% i 14%. Najmniej skłonni do zwiększenia ceny zakupu byli potencjalni nabywcy kawalerek, deklarujący na koniec 2021 roku, maksymalny budżet o 8% wyższy niż na koniec 2020 roku.

Potencjalni nabywcy kawalerek są również najbardziej „zgodni” co do deklarowanej kwoty zakupu w poszczególnych miastach. Są gotowi zapłacić od 408 tys. zł we Wrocławiu do 480 tys. zł w Krakowie. Co ciekawe, w przypadku takich lokali stolica nie znajduje się na pierwszym miejscu,

pomimo najwyższych cen za metr kwadratowy. Warto także dodać, że w 2021 roku deklarowany budżet warszawiaków zainteresowanych kawalerkami wzrósł najmniej (+6% r/r). Na największe ustępstwa poszli wrocławianie podnosząc swoją poprzeczkę cenową aż o 21%.

W przypadku mieszkań 2-, 3- i 4-pokojowych mieszkańcy deklarują największe kwoty całkowite na zakup mieszkania. W przypadku lokali 5-pokojowych prym wiedzie Trójmiasto, nieznacznie wyprzedzając stolicę kraju.

### Deklarowana cena maksymalna

IV kw. 2021	Kraków	Trójmiasto	Warszawa	Wrocław
kawalerka	479 100	417 000	442 500	407 900
wzrost r/r	9%	10%	6%	21%
2 pokoje	471 300	470 000	523 300	445 700
wzrost r/r	15%	16%	15%	17%
3 pokoje	630 300	606 300	701 400	542 900
wzrost r/r	19%	17%	13%	7%
4 pokoje	859 600	859 700	1 000 000	749 600
wzrost r/r	18%	20%	11%	16%
5 pokoi	1 155 000	1 322 000	1 313 000	1 113 000
wzrost r/r	31%	20%	15%	30%



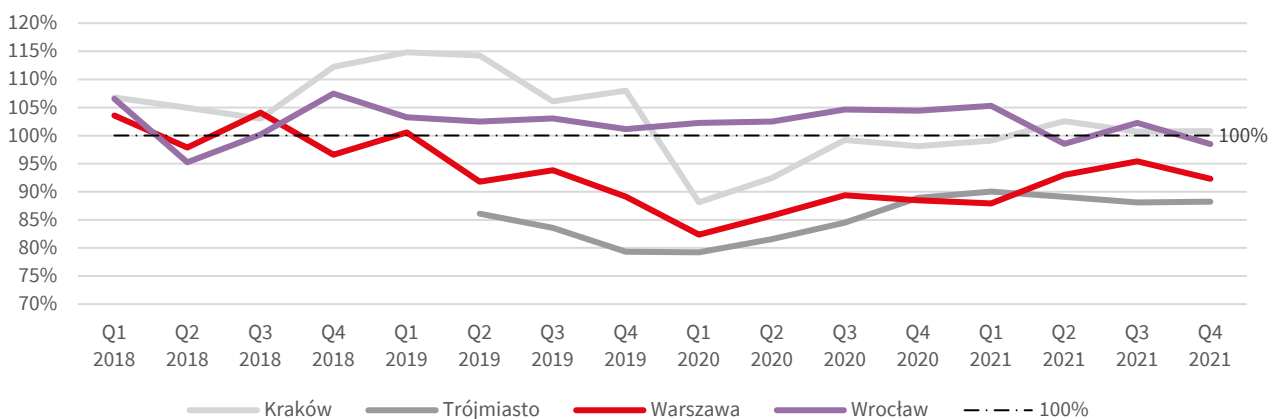
## Maksymalna deklarowana cena zakupu a średnia cena oferty

Rosnąca cena zakupu deklarowana przez poszukujących mieszkania jest naturalną odpowiedzią na zmieniające się ceny mieszkań dostępnych w ofercie. Do końca 2019 roku najkorzystniejszą relacją deklarowanego budżetu zakupowego do cen mieszkań dostępnych w ofercie charakteryzował się Kraków. Budżety poszukujących mieszkania były wówczas wyższe niż przeciętne ceny ofertowe dla danego typu lokali. W 2020 roku ceny w Krakowie zaczęły dynamicznie rosnąć, do czego początkowo mieszkańcy stolicy Małopolski nie byli skłonni się dopasować. Dopiero II połowa 2020 roku przyniosła akceptację wyższych cen mieszkań oraz dostosowanie zakładanych budżetów do ofert deweloperów.

Pod tym względem korzystnie wygląda ta relacja także we Wrocławiu. W 2020 roku deklarowany budżet przewyższał ceny na rynku, a w 2021 roku właściwie zrównał się z cenami oferowanymi przez deweloperów.

Zdecydowanie gorszą sytuację odnotowuje się w Warszawie oraz Trójmieście, gdzie od przeszło kilkunastu kwartałów ceny mieszkań w ofercie przewyższają maksymalne deklaracje nabywców. W Warszawie w 2021 roku deklarowane budżety rosły jednak szybciej niż ceny na rynku. Z kolei w Trójmieście deklarowana maksymalna cena zakupu utrzymywała w podobnej relacji do ceny oferty.

### Relacja deklarowanej maksymalnej ceny zakupu do średniej ceny mieszkania w ofercie



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl



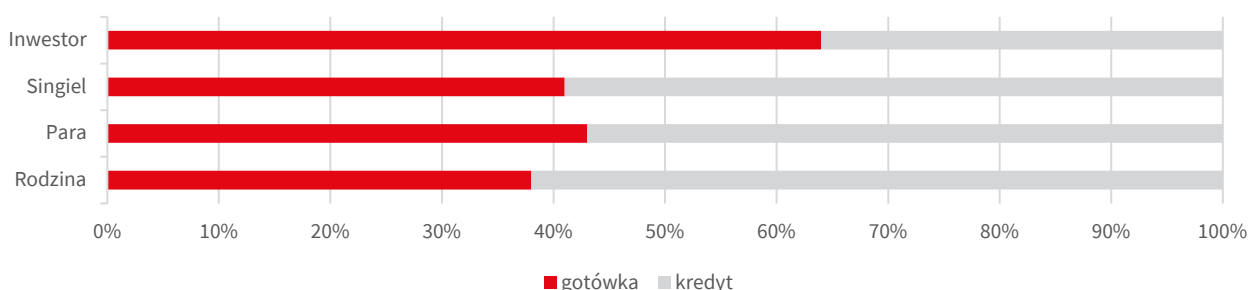
## Sposób finansowania

Wśród danych zebranych przez Obido cenne są także informacje o planowanym sposobie finansowania zakupu mieszkania.

Dane Obido nie potwierdzają pojawiających się w mediach informacji o tym, że większość zakupów

mieszkań dokonywana jest obecnie w całości za gotówkę. Taka sytuacja ma miejsce w przypadku grupy inwestorów (obejmujących także osoby pragnące uchronić swoje oszczędności przed inflacją), w której zamiar finansowania mieszkania całkowicie z własnych środków deklaruje około 2/3 potencjalnych nabywców.

### Odsetek użytkowników Obido planujących zakup za gotówkę, wg grup nabywców



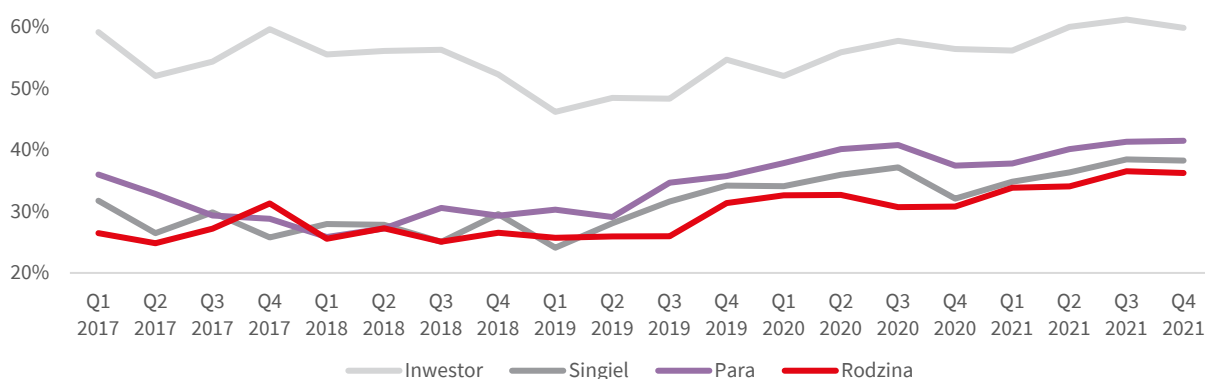
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

W przypadku osób i rodzin kupujących mieszkania na własne potrzeby, z kredytu zamierza skorzystać ok. 60% nabywców.

Na koniec 2021 roku najmniej chętne do finansowania mieszkania całkowicie za gotówkę były rodziny z dziećmi. Zakupy w tej grupie dotyczą największych, a więc i najdroższych mieszkań na rynku, a finansowanie bez wsparcia kredytu deklarowało 38% ankietowanych.

Do połowy 2019 r. deklaracje zakupów gotówkowych w grupach singli, par i rodzin z dziećmi mieściły się w przedziale 25-30%. W II połowie 2019 r. odsetek ten wyraźnie wzrósł - najbardziej wśród par, przekraczając w III kw. 2020 r. 40%. Warto przypomnieć, że w marcu 2020 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe NBP niemal do zera. W tej sytuacji można się było spodziewać wzrostu liczby osób zamierzających skorzystać z kredytu, a nie zakupów gotówkowych.

### Odsetek użytkowników Obido planujących zakup za gotówkę, wg grup nabywców



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

Zanotowany wzrost deklaracji o finansowaniu ze środków własnych uzasadnia jednak tezę o silniejszym wpływie spadku stóp procentowych na przenoszenie oszczędności na rynek mieszkaniowy. W 2021 roku dodatkowym czynnikiem stymulującym zakupy za gotówkę była

rosnąca inflacja. Trzymanie gotówki na kontach oszczędnościowych stało się wówczas zupełnie nieoptyczne, w wyniku czego w każdej grupie potencjalnych nabywców widać było zwiększony odsetek chętnych do zakupu mieszkania z własnych środków.

## Nabywcy

Użytkownicy platformy Obido określają na początku procesu poszukiwania mieszkania to, dla jakiego typu gospodarstwa domowego lub celu ma być ono kupione. Mają oni do wyboru kategorie: Singiel, Para, Rodzina (rozumiana jako gospodarstwo domowe z dziećmi) i Inwestor.

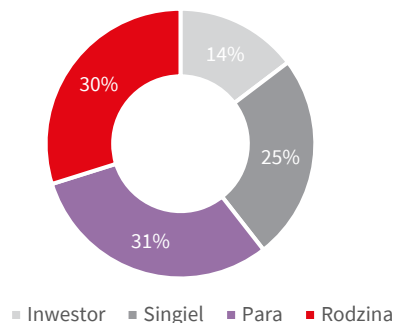
Od 2017 r. największą grupę wśród poszukujących mieszkania na platformie Obido stanowią pary oraz rodziny z dziećmi, których udział mieści się w przedziale od 58% do 66% potencjalnego popytu, z przeciętnym udziałem ok. 63%.

Kolejną co do liczebności grupą są single, których udział w zależności od badanego rynku i okresu kształtował się na poziomie od 21% do 25%. Udział inwestorów, myślących o zakupie pod wynajem bądź lokacie kapitału cechował się największą zmiennością w czasie, a na koniec 2021 roku wyniósł 14%. Na podstawie danych zbieranych z innych

źródeł można stwierdzić, że udział inwestorów w zawartych transakcjach był w ostatnich latach wyraźnie wyższy i osiągał w niektórych miastach ponad 30%. Wydaje się, że spora część inwestorów korzysta przy poszukiwaniu mieszkań z innych źródeł informacji, bądź zamierzając zakup większej liczby mieszkań dociera bezpośrednio do wybranej firmy deweloperskiej.

### Typy nabywców zarejestrowanych na platformie Obido w IV kw. 2021 r.

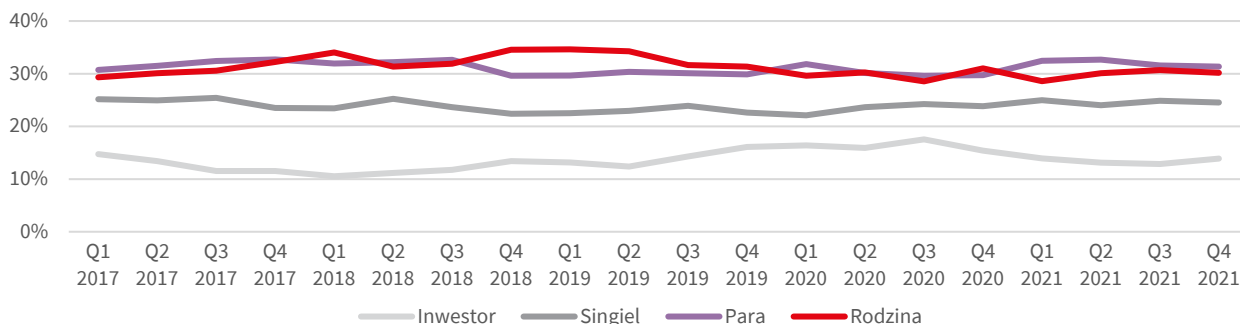
(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Udział typów nabywców na platformie Obido w okresie I kw. 2017 – IV kw. 2021

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

# Jakich mieszkań poszukują poszczególne grupy nabywców?

Każda z grup nabywców ma inne oczekiwania dotyczące mieszkań. Najbardziej zbliżone do siebie są preferencje inwestorów oraz singli. Te dwie grupy nastawiają się na zakup mieszkania 2-pokojowego. W IV kwartale 2021 tego typu lokali szukało 50% inwestorów i 57% singli.

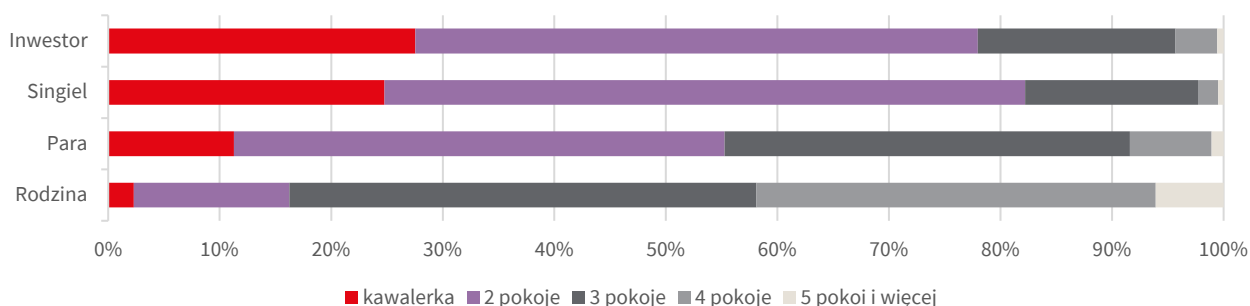
Zdecydowanie większych mieszkań poszukują pary i rodziny. Te pierwsze są wprawdzie wciąż bardzo zainteresowane lokalami 2-pokojowymi (44%), ale mieszkania 3-pokojowe stanowią już około 36% w

ogólnej liczbie deklaracji tej grupy. Znacząca część par, bo aż 11%, deklaruje chęć zakupu mieszkania 1-pokojowego.

Największych mieszkań we wszystkich analizowanych miastach poszukują rodziny z dziećmi. Ta grupa nabywców deklaruje zakup mieszkań najchętniej 3- i 4-pokojowych lub większych. Udział obu typów mieszkań w deklaracjach rozkłada się mniej więcej równomiernie – po około 42%.

## Preferowane typy mieszkań, w podziale na grupy nabywców w IV kw. 2021 r.

(dane zagregowane dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta)



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

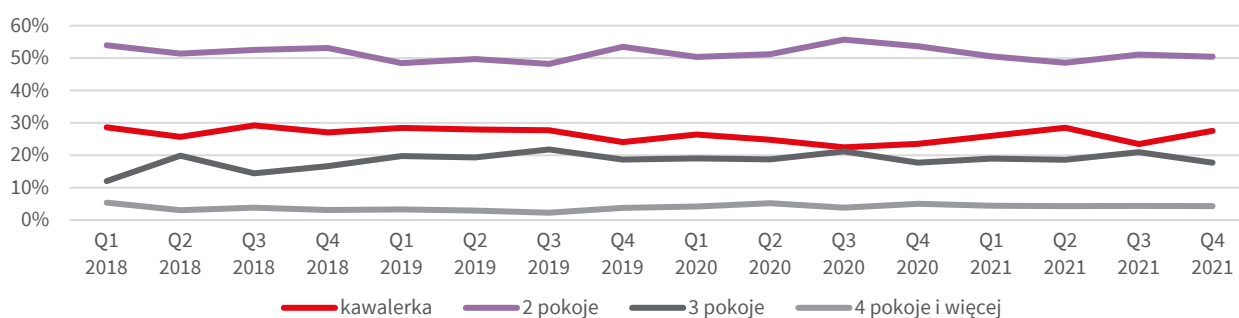


## Inwestorzy

Inwestorzy poszukujący mieszkania w Trójmieście rzadziej niż w innych miastach poszukują kawalerek. Ich uwagę skupiają za to mieszkania dwupokojowe, czyli mieszkania z osobą sypialnią,

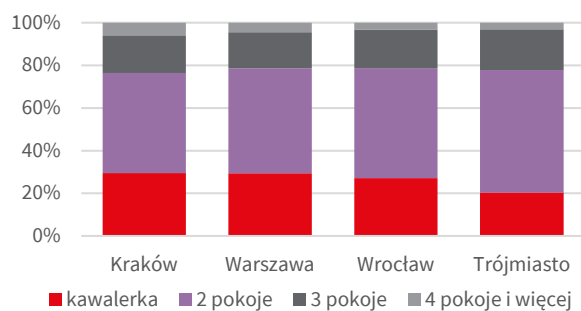
szczególnie atrakcyjne z punktu widzenia wynajmu wakacyjnego, krótkoterminowego. Przypada na nie aż 57% wskazań. W pozostałych miastach na 2 pokoje przypada około 50% wskazań.

### Zmiana udziału poszczególnych typów mieszkań w preferencjach inwestorów od 2018 roku



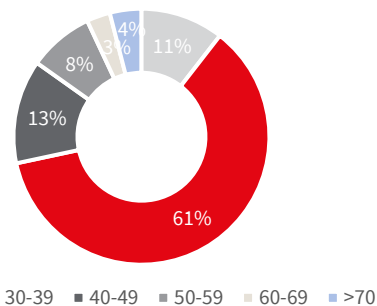
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Preferowana liczba pokoi w podziale na miasta z punktu widzenia inwestorów



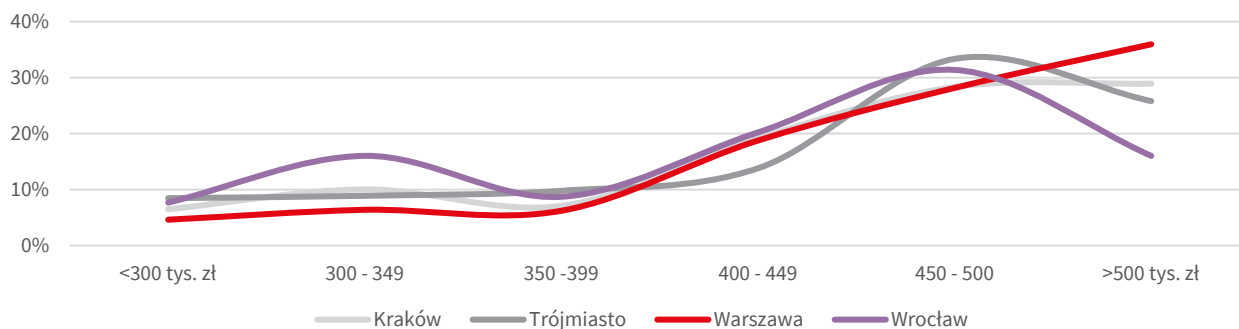
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Minimalna akceptowana powierzchnia mieszkania poszukiwanego przez inwestorów w IV kw. 2021



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Maksymalna cena zakupu deklarowana przez inwestorów w podziale na miasta w IV kw. 2021



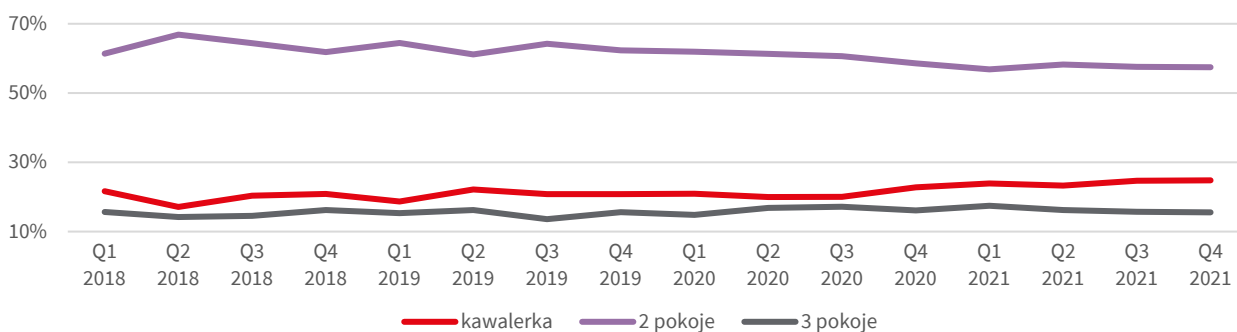
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

## Single

Od drugiej połowy 2020 roku single coraz częściej wskazują na chęć zakupu kawalerki, podczas gdy spada znaczenie mieszkań 2-pokojowych. Szczególnie widoczne jest to we Wrocławiu i Krakowie.

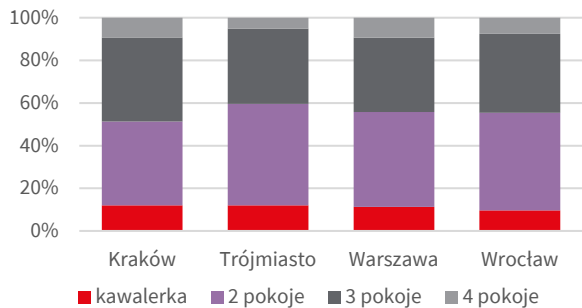
Największym budżetem dysponują single w stolicy, ponad 30% z nich deklaruje budżet na poziomie przekraczającym 500 tys. zł. Dla porównania, we Wrocławiu odsetek takich osób wynosi zaledwie 10%.

### Zmiana udziału poszczególnych typów mieszkań w preferencjach singli od 2018 roku



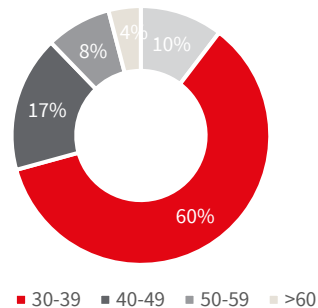
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Preferowana liczba pokoi w podziale na miasta z punktu widzenia singli



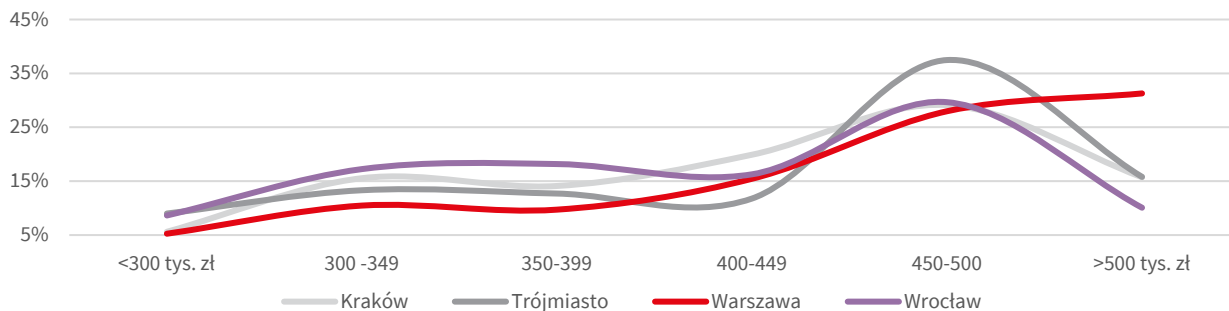
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Minimalna akceptowana powierzchnia mieszkania poszukiwanego przez singli w IV kw. 2021



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Maksymalna cena zakupu deklarowana przez singli w podziale na miasta w IV kw. 2021



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

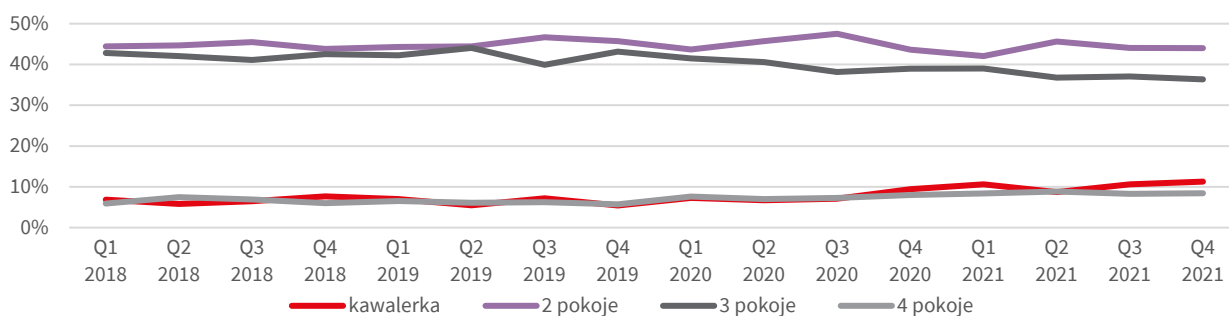
## Pary

Pary, od lat najczęściej deklarują chęć zakupu lokalu 2-pokojowego. Najmniejszych mieszkań poszukują pary z Trójmiasta, których możliwości nabywcze są zarazem najniższe na tle pozostałych miast. W IV kwartale 2021 roku za maksymalny

deklarowany budżet mogły nabyć maksymalnie 47,1 m<sup>2</sup>. Dla porównania, najniższym budżetem dysponują mieszkańcy Wrocławia, jednak z uwagi na niższe ceny ofertowe, stać ich średnio na największe mieszkania (ok. 50 m<sup>2</sup>).

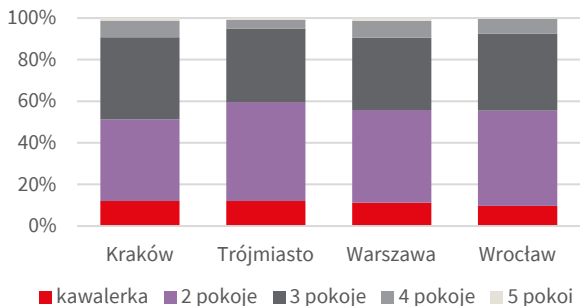
### Zmiana udziału poszczególnych typów mieszkań w preferencjach par od 2018 roku

(dla większej czytelności, na wykresie pominięto mieszkania 5-pokojowe i większe)



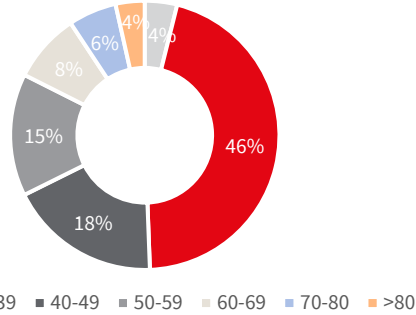
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Preferowana liczba pokoi w podziale na miasta z punktu widzenia par



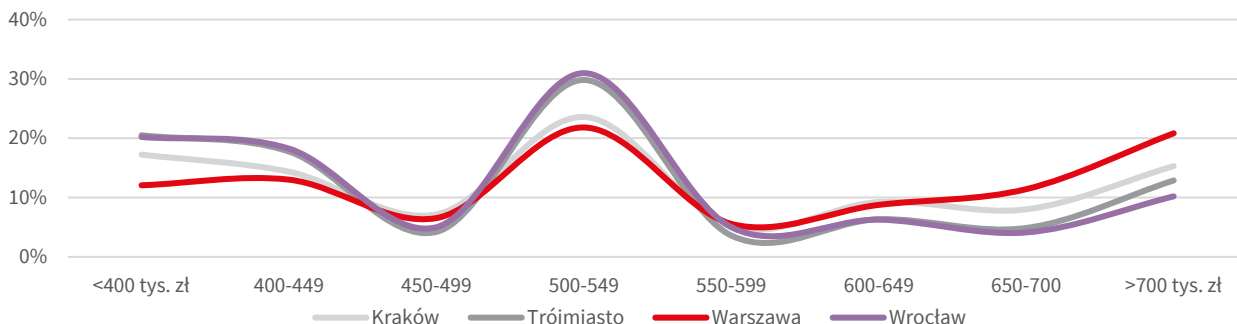
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Minimalna akceptowana powierzchnia mieszkania poszukiwanego przez pary w IV kw. 2021



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Maksymalna cena zakupu deklarowana przez pary w podziale na miasta w IV kw. 2021



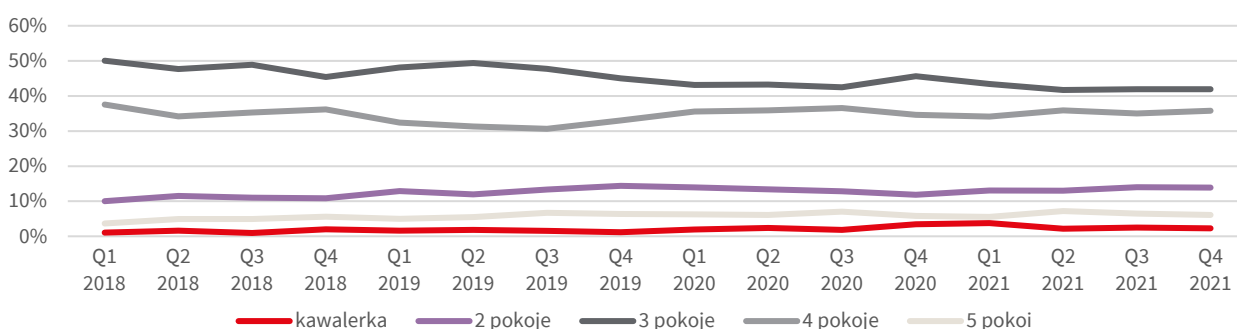
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

## Rodziny

W Trójmieście aż 68% rodzin poszukuje mieszkania o maksymalnie 3 pokojach. Dla porównania, w Krakowie odsetek ten wynosi 57%, podczas gdy 37% rodzin preferuje zakup czterech pokoi. Podobnie jest w Warszawie. W przypadku rodzin,

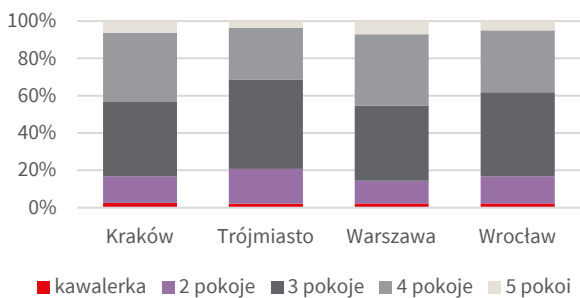
warto także zwrócić uwagę na deklarowane kwoty zakupu. W stolicy ponad 20% rodzin przeznaczają na zakup mieszkania kwotę powyżej 1 mln złotych, podczas gdy we Wrocławiu odsetek takich rodzin nieznacznie przekracza 5%.

### Zmiana udziału poszczególnych typów mieszkań w preferencjach rodziny, od 2018 roku



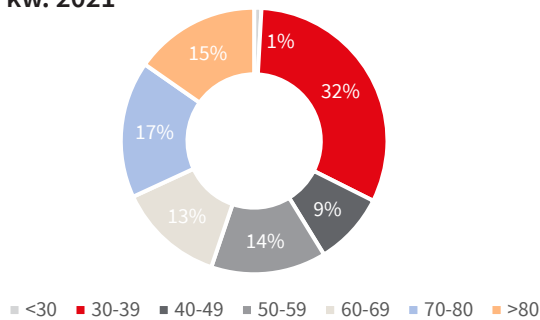
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Preferowana liczba pokoi w podziale na miasta z punktu widzenia rodzin



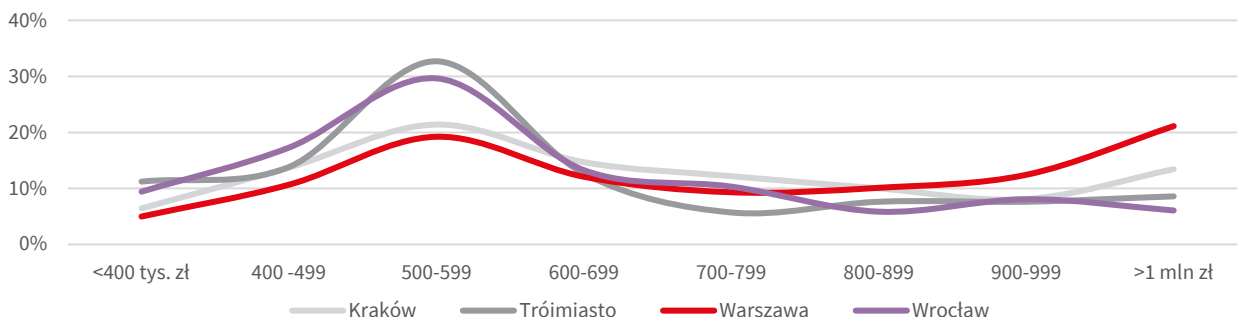
Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Minimalna akceptowana powierzchnia mieszkania poszukiwanego przez rodziny w IV kw. 2021



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

### Maksymalna cena zakupu deklarowana przez rodziny w podziale na miasta w IV kw. 2021



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl





# Zmiana trendów mieszkaniowych

**Jednym z pytań, często zadawanych w ostatnich miesiącach, jest wpływ pandemii oraz wpływ dynamicznego wzrostu cen mieszkań na decyzje zakupowe Polaków. Czy Polacy dostosowują się do zmian licząc się z wyższymi kosztami kredytu, czy raczej zmieniają preferencje?**

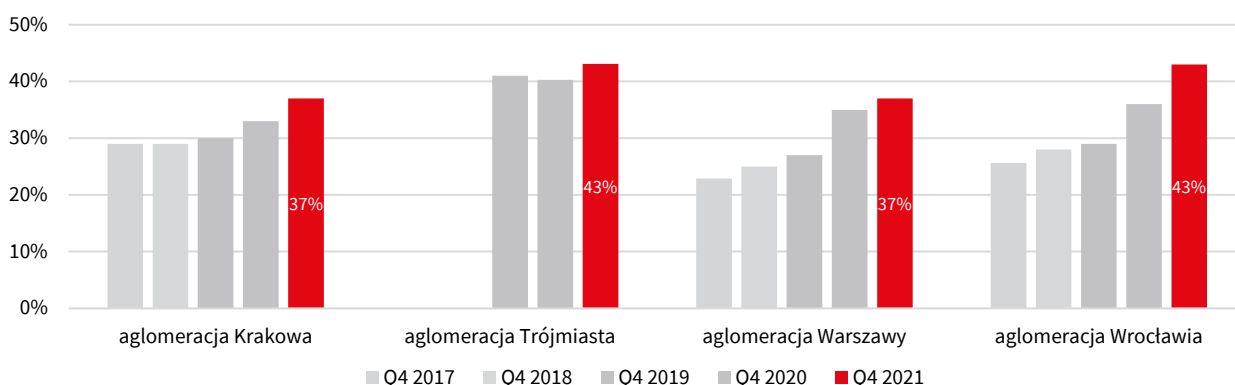
Wydawać by się mogło, że pandemia oraz związane z nią doświadczenie izolacji, a także konieczności spędzania większości czasu w domu skłonią potencjalnych nabywców do poszukiwania większych mieszkań, posiadających dodatkową przestrzeń w postaci miejsca do pracy czy domowej siłowni. Tymczasem dane Obido pokazują, że potencjalni nabywcy mieszkań w 2021 roku raczej nie podnieśli oczekiwań wobec preferowanej liczby pokoi, wykazując większą elastyczność wobec preferowanego minimalnego metrażu, który zamiast wzrosnąć, sukcesywnie malał na każdym z rynków.

Okazuje się, że to rosnące ceny mieszkań w większym stopniu kształtowały preferencje klientów. Przed laty mówiono, że preferencje klientów mają życzeniowy charakter. Dzisiaj należy jednak zwrócić

uwagę na znaczny wzrost świadomości klientów, wynikający z większego dostępu do różnego rodzaju kalkulatorów kredytowych czy portali obsługujących rynek pierwotny. Dzisiejsze preferencje to już rzadko marzenia, a często po prostu realne możliwości zakupowe Polaków. Potwierdzają to dane dotyczące posiadanego budżetu oraz akceptowanego metrażu, które na żadnym z rynków nie odbiegały od rzeczywistych relacji pomiędzy tymi cechami.

Na rynku jest jednak obecna grupa klientów, na którą pandemia wywarła na tyle silny wpływ, że chęć nabycia większego, wygodniejszego mieszkania stawiana jest na pierwszym miejscu. Tacy klienci chcąc pogodzić swoje rosnące oczekiwania z możliwościami finansowymi coraz chętniej spoglądają w kierunku obrzeży miasta. Szczególnie wyraźnie jest to widoczne we Wrocławiu oraz w Warszawie, gdzie równoległe do spadku popytu na duże mieszkania zauważa się istotny wzrost zainteresowania aglomeracją poza granicami miasta. Na koniec 2021 roku we Wrocławiu 43% klientów Obido rozpatrywało zamieszkanie w gminach sąsiadujących z miastem, podczas gdy

## Odsetek osób zainteresowanych zakupem mieszkania w aglomeracji poza granicami głównej metropolii



Źródło: JLL na podstawie danych Obido.pl

na koniec 2019 ich odsetek wynosił 29% (+14 p.p.). W tym samym czasie w Warszawie odnotowano wzrost na poziomie 10 p.p., do 37%.

Na przeciwnym biegunie znajduje się Trójmiasto, gdzie zainteresowanie lokalizacjami podmiejskimi od dawna utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie, przekraczającym 40%.

W przypadku tej aglomeracji pandemia nie wywarła znaczącego wpływu na zmianę deklaracji. W 2021 roku rosnące ceny skłoniły jednak pewną część nabywców do bliższego przyjrzenia się peryferiom miast.



# Metodologia badania

Przedstawione w raporcie dane o preferencjach potencjalnych nabywców pozyskane zostały poprzez platformę Obido.pl. Zainteresowani zakupem mieszkania wypełniają w serwisie ankietę, w której określają swoje preferencje dotyczące poszukiwanego mieszkania. Określają w niej również swoją przynależność do jednej z czterech grup nabywców, odpowiadając na pytanie, czy szukają mieszkania dla rodziny z dziećmi, dla pary, dla singla (co rozumiemy przez jednoosobowe gospodarstwo domowe), czy pod wynajem (inwestorzy).

Na podstawie wyrażonych przez potencjalnego nabywcę preferencji odpowiedni program przedstawia mu kilka propozycji lokali, spełniających większość wyrażonych oczekiwań. Jest to jedna z największych zalet platformy, oszczędza bowiem ona nabywcom czas potrzebny na żmudne przeglądanie setek lokali dostępnych w ofercie wielu deweloperów. Jednak w trakcie oglądania i oceny kolejnych proponowanych mieszkań, potencjalny nabywca nie tylko zapoznaje się z dostępną na rynku ofertą, ale też w procesie oceny kolejnych mieszkań przekonuje się, jakie cechy mieszkania są dla niego faktycznie istotne.

Swoje potrzeby i preferencje może modyfikować na każdym etapie poszukiwań, co wiąże się z aktualizacją swojej ankiety o preferencjach, wypełnionej przy zarejestrowaniu się na platformie. Te anonimowe ankiety stanowią bazę do analiz preferencji przeprowadzanych przez JLL.

Wraz ze wzrostem popularności platformy Obido i poszerzaniem oferty o kolejne miasta, rosła również liczba użytkowników. Pierwszymi miastami, dla których zaczęto gromadzić dane o preferencjach, były Warszawa, Kraków i Wrocław. Pierwsze ankiety dotyczące tych miast zostały wypełnione w IV kwartale 2015 r. Kolejnym rynkiem, na którym uruchomiono platformę, było Trójmiasto (start w II kwartale 2019 r.), zaś w 2021 r. Poznań, Łódź i Aglomeracja Śląska.

W ostatnim kwartale 2021 r. liczba aktywnych użytkowników serwisu na czterech analizowanych w raporcie rynkach wyniosła 10,4 tys. Od początku funkcjonowania z platformy Obido skorzystało 82,7 tys. potencjalnych nabywców mieszkań, których preferencje przedstawiamy w niniejszej publikacji.

## Liczba ankiet aktualizowanych w Q4 2021



\* liczba potencjalnych nabywców aktywnie poszukujących mieszkania za pomocą platformy Obido oznacza liczbę osób, które dokonały edycji preferencji w czasie od października do grudnia 2021 r.



**Kazimierz Kirejczyk, FRICS**

Executive Director, Residential JLL  
(+48) 602 374 410  
kazimierz.kirejczyk@eu.jll.com

**Aleksandra Gawrońska**

Head of Residential Research JLL  
(+48) 501 369 748  
aleksandra.gawronska@eu.jll.com

**Anna Karaś**

Senior Consultant, Residential Research JLL  
(+48) 539 143 454  
anna.karas@eu.jll.com

**Ewa Tęczak**

Marketing & Communications Manager JLL  
(+48) 664 088 22  
ewa.teczak@eu.jll.com

**O JLL:**

JLL (NYSE: JLL) to wiodąca firma doradcza świadcząca kompleksowe usługi na rynku nieruchomości. Misją JLL jest takie kształtowanie sektora nieruchomości, dzięki któremu świat zmienia się na lepsze. W służbie tej misji firma wykorzystuje najbardziej zaawansowane technologie, pozwalające kreować najlepsze możliwości biznesowe, wyjątkowe przestrzenie oraz rozwiązania przynoszące długofalowe korzyści klientom, pracownikom oraz społecznościom, w których funkcjonuje. JLL jest spółką z listy Fortune 500 o rocznych przychodach 16,6 mld USD zatrudniającą na koniec grudnia 2020r. ponad 91 000 osób i obsługującą klientów w ponad 80 krajach. JLL jest marką i zastrzeżonym znakiem towarowym firmy Jones Lang LaSalle Incorporated. Więcej informacji znajduje się na stronie [www.jll.pl](http://www.jll.pl)

[jll.pl](http://jll.pl)

---

© JLL IP, INC. 2022. Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, powielanie oraz wykorzystywanie w jakikolwiek sposób całości lub części publikacji bez pisemnej zgody JLL jest zabronione. JLL dokłada wszelkiej staranności, aby informacje zawarte w publikacji były rzetelne i aktualne. JLL nie bierze jednak odpowiedzialności za ewentualne błędy. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek błędów, prosimy o poinformowanie nas w celu ich skorygowania.

---