

# Mieszkania w Polsce – wymagania użytkowników



mgr inż. arch.  
**MAGDALENA ODZIEMEK**  
Politechnika Wrocławska  
Wydział Architektury  
ORCID: 0000-0002-3067-4036

Z przeprowadzonych badań ankietowych wynika, że osoby decydujące się na zakup mieszkania dokonują wyboru po obejrzeniu średnio ponad 7 nieruchomości. Czym Polacy kierują się podczas swoich poszukiwań i co w największej mierze wpływa na podjęcie decyzji o zakupie mieszkania?

Ostatnie lata na polskim rynku nieruchomości były czasem wyjątkowo szybkich przemian i dynamicznie zmieniających się nastrojów. Jeszcze niedawno rekordowo niskie stopy procentowe, a co za tym idzie, łatwa dostępność kredytów hipotecznych, skutkowały ogromnym popytem na kupno mieszkań. Jednak najpierw pandemia COVID-19, a później wybuch wojny na Ukrainie, masowy napływ uchodźców z wschodniej granicy oraz bardzo szybki wzrost inflacji, a w efekcie zmniejszenie zdolności kredytowej Polaków, spowodowały zdecydowany spadek zainteresowania mieszkaniami [1].

Jak w tej sytuacji wygląda podaż oraz ceny nieruchomości? Liczby wyglądają w sposób bardzo zróżnicowany w różnych okresach i lokalizacjach na terenie Polski. Jak wskazuje raport BIG DATA RynekPierwotny.pl, w marcu

tego roku średnia sprzedaż mieszkań deweloperskich w 7 największych miastach była aż o 48% niższa niż w marcu ubiegłego roku. Jeśli natomiast chodzi o ceny nieruchomości, to w marcu tego roku, w porównaniu do zeszłego, za metr kwadratowy mieszkania w tych miastach trzeba zapłacić średnio o prawie 23% więcej [2].

Jednocześnie, jak wynika z raportu *Habitat for Humanity*, który prezentuje wyniki badań opinii publicznej, przeprowadzonych w 2020 roku, zła sytuacja mieszkaniowa jest jednym z trzech najważniejszych problemów Polaków (32% odpowiedzi). Częściej wybieranymi odpowiedziami były jedynie niskie zarobki (70%) oraz źle funkcjonująca służba zdrowia (63%) [3]. Dla wielu osób jest to decyzja podejmowana raz w życiu, ale za każdym razem podyktowana jest pewnymi kryteriami. Jak wynika z przeprowadzonych badań

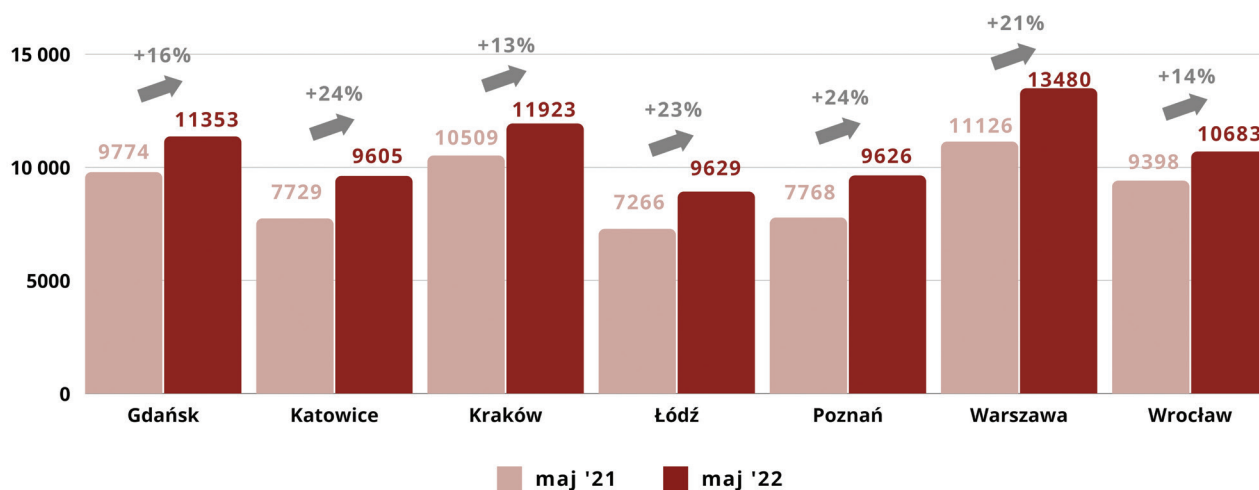
ankietowych, osoby decydujące się na zakup mieszkania dokonują wyboru po obejrzeniu średnio ponad 7 nieruchomości. W badaniach podjęto próbę odpowiedzi na pytanie – czym Polacy kierują się podczas swoich poszukiwań?

## Metodyka

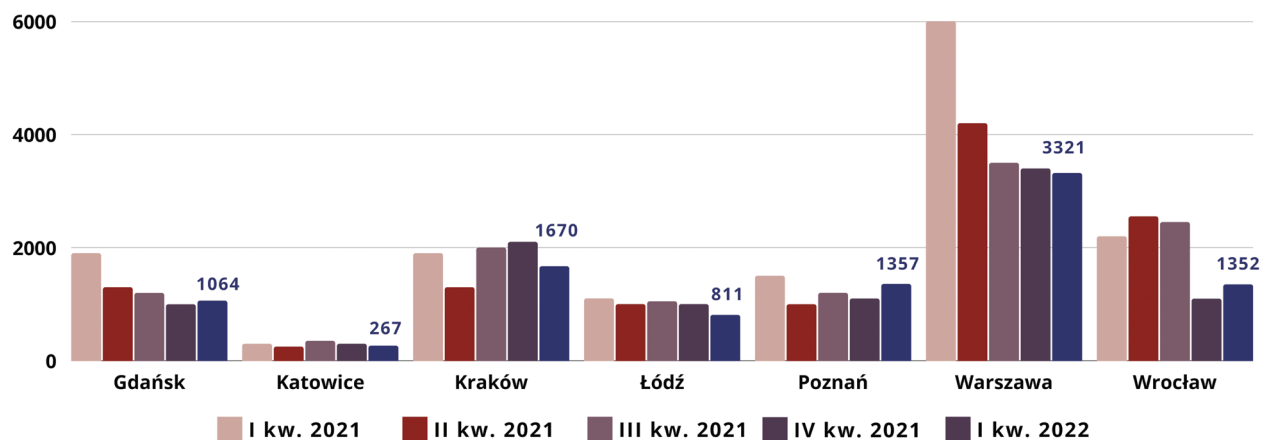
Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie wyników badań dotyczących właśnie postrzegania jakości mieszkań przez Polaków. W procesie studialnym zastosowano następujące metody badawcze polegające na:

- kwerendzie statystycznej,
- ankietyzacji,
- analizie i wizualizacji wyników.

Przegląd statystyk branżowych przeprowadzono w celu nakreślenia obecnej sytuacji na rynku mieszkaniowym i zobrazowania kierunków, w których zmierzają liczby z nim



Wykres 1. Wzrost cen za 1 m<sup>2</sup> mieszkań rok do roku; źródło: [2]



Wykres 2. Ilość mieszkań oddanych do sprzedaży przez deweloperów w poszczególnych kwartałach w ostatnim czasie; źródło: [2]

związane. Ważnym elementem były badania ankietowe, w których wzięły udział dwie grupy respondentów: osoby, które są właścicielami mieszkań oraz osoby, które aktualnie poszukują mieszkania do kupienia. Badania odbyły się online, na przestrzeni maja i czerwca 2022 roku na próbie losowej. Odpowiedzi na ankiety zebrano jednorazowo, zawierały one 7 pytań otwartych i zamkniętych. Odpowiedzi na nie udzieliły:

- 42 osoby w wieku 18-25 lat,
- 30 osób w wieku 26-30 lat,
- 17 osób w wieku 31-35 lat,
- 12 osób w wieku 36-40 lat,
- 21 osób w wieku 41 lat i więcej.

Respondentom zadano pytania:

1. Z jakiego rynku pochodziło mieszkanie, które Pan(i) kupił(a)? / Spośród której grupy mieszkań chciał(a)by Pan(i) kupić?
2. Z iloma ofertami dokładniej się Pan(i) zapoznał(a) zanim zdecydował(a) się Pan(i) na zakup mieszkania? – dla osób, które są po kupnie mieszkania.
3. Jak po czasie ocenia Pan(i) poziom swojego zadowolenia z dokonanego wyboru? / Jak ocenia Pan(i) poziom swojego zadowolenia z mieszkań obecnie dostępnych na rynku?
4. Jakie czynniki były dla Pana(i) najważniejsze przy podejmowaniu decyzji o kupnie mieszkania? / Jakie czynniki są dla Pana(i) najważniejsze i czym kieruje się Pan(i) w trakcie swoich poszukiwań? oraz poproszono o skomentowanie trzech przykładowych rzutów mieszkań dostępnych na rynku w ostatnich latach – wskazanie ich zalet i wad.

Głównym celem badań było określenie najbardziej znaczących czynników przy dokonywaniu wyboru dotyczącego kupna mieszkania w Polsce w budynkach wielorodzinnych. Pytania badawcze, na które chciano uzyskać odpowiedzi, to jakie czynniki są brane pod uwagę przez poszukujących mieszkania i co dla

Polaków ma decydujący wpływ podczas wyboru oraz jakie problemy we współczesnie projektowanych mieszkaniach najczęściej dostrzegają ich potencjalni nabywcy.

### Wyniki badań

Pierwsze pytanie, jakie zadano ankietowanym, dotyczyło określenia stopnia zainteresowania rynkiem pierwotnym i wtórnym. Badania pokazały, że osoby, które są już właścicielami lokali, w niemal 70% zdecydowały się na zakup z rynku pierwotnego, natomiast wśród osób jeszcze nieposiadających mieszkania jest to prawie 31%. Ponad 42% nie kieruje się tym kryterium.

Drugie pytanie na celu miało wskazanie etapu, na którym klienci podejmują decyzję. Jak wskazują odpowiedzi, ludzie decydują się na zakup mieszkania po zapoznaniu się ze średnio siedmioma inwestycjami. Natomiast 13% ankietowanych zdecydowało się na zakup pierwszego mieszkania, jakie obejrżeli.

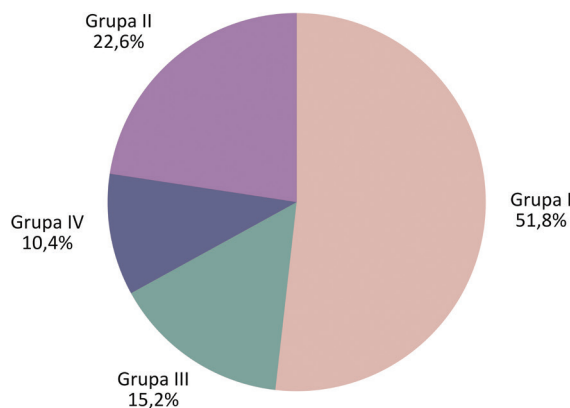
Na podstawie odpowiedzi udzielonych na kolejne dwa pytania sporządzono wykresy z danymi odpowiadającymi na główne pytania badawcze – czym przede wszystkim

kierują się osoby kupujące mieszkanie. Wytonione czynniki podzielono na cztery grupy:

- Grupa I (51,8%) – trzy podstawowe cechy inwestycji, zdecydowanie najczęściej wymieniane przez ankietowanych.
- Grupa II (22,6%) – czynniki opisujące mieszkanie pod względem funkcjonalnym.
- Grupa III (15,2%) – czynniki związane ze strukturą osiedla.
- Grupa IV (10,4%) – dotyczące aspektów technicznych.

### Grupa I

W pierwszej grupie znalazły się trzy najczęściej powtarzające się, uznane za podstawowe, cechy inwestycji. Pierwsza z nich – lokalizacja i dobra komunikacja z pozostałą częścią miasta, stanowi ponad 40% grupy. Druga – metraż i wielkość mieszkania, to ponad 30% odpowiedzi, a niewiele mniej – prawie 30% stanowi cena. Są to czynniki subiektywne, ale jak pokazuje ankieta, to właśnie one w głównej mierze decydują o atrakcyjności inwestycji z perspektywy klienta – łącznie stanowią ponad połowę wszystkich kryteriów.



Wykres 3. Udział procentowy poszczególnych grup cech w ogólnej odpowiedzi ankietowanych; źródło: opracowanie własne

## Grupa II

Na wykresie nr 5 zaprezentowano, jakie parametry według ankietowanych składają się na funkcjonalność mieszkania. Stanowi o tym przede wszystkim rozkład i układ pomieszczeń (prawie 58%), a także ich powierzchnia (ponad 5%). W dużym stopniu brane jest również pod uwagę odpowiednie nastonecznienie mieszkania, a także jego ekspozycja, co stanowi 25% odpowiedzi w tej grupie. To, co także wpływa na decyzję o kupnie mieszkania, to posiadanie balkonu lub ogródka – prawie 12%.

## Grupa III

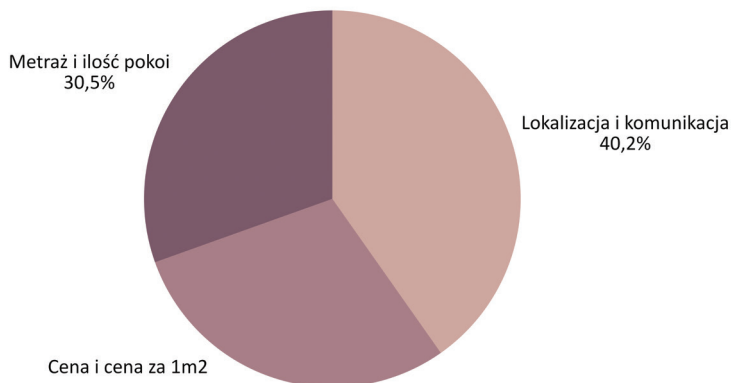
Pod względem struktury osiedla najważniejsza dla klientów jest obecna infrastruktura oraz dostępność usług – ponad 47%. Na kolejnym miejscu znajduje się dostępność terenów zielonych i rekreacyjnych – prawie 22%, a także miejsc parkingowych – prawie 20%. Ważny okazał się również niski poziom hałasu, który stanowi prawie 12% odpowiedzi.

## Grupa IV

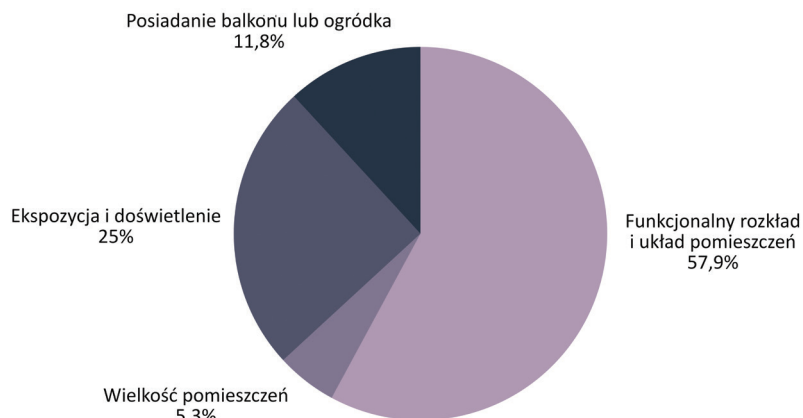
Czwartą grupę stanowią czynniki również stosunkowo mierzalne i takie, na które pewien wpływ mogą mieć osoby sprzedające mieszkania oraz deweloperzy. Klienci w dużej mierze zwracają uwagę na stan techniczny budynku i mieszkania – prawie 46%. Ważny jest dla nich również rodzaj i wysokość zabudowy (prawie 6%), oferowane piętro (prawie 9%) oraz obowiązujący rodzaj instalacji i koszty utrzymania (ponad 11%). Prawie 9% ankietowanych zwróciło uwagę na dostępność w budynku windy, a ponad 14% piwnic lub komórek lokatorskich. Nie bez znaczenia pozostaje również czynnik określany przez ankietowanych jako renoma dewelopera (prawie 6%).

## Najczęstsze błędy projektowe

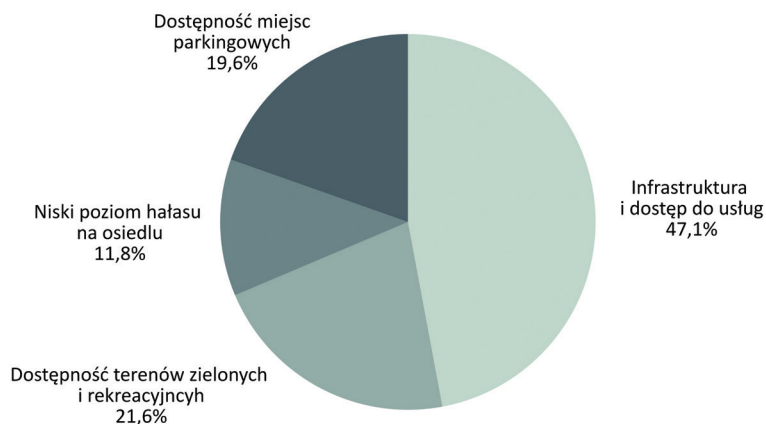
Ostatnim zadaniem ankietowanych było przeanalizowanie trzech przykładowych rzutów mieszkań dostępnych ówczesnie na rynku. Na tej podstawie wyłoniono problemy funkcjonalne, które najczęściej dostrzegane są w obecnie projektowanych inwestycjach. Okazało się, że jednym z najczęściej powtarzających się błędów jest niewykorzystanie przestrzeni lub jej utrata na rzecz powierzchni takich jak korytarze lub wprowadzenie kątów inne niż proste. Kolejnym często wspomnianym problemem jest strefa wejściowa – często nie ma w niej miejsca lub możliwości stworzenia miejsca do przechowywania, które jest tam bardzo istotne lub w ogóle brak takiej strefy. Z analizy odpowiedzi okazało się również, że częstym problemem w mieszkaniach jest mała liczba okien lub ich niekorzystna ekspozycja, a także bardzo małe powierzchnie balkonów, o ile w ogóle w inwestycji występują. Ostatnim



Wykres 4. Grupa I – cechy inwestycji najczęściej wymieniane przez ankietowanych; źródło: opracowanie własne



Wykres 5. Grupa II – czynniki opisujące mieszkanie pod względem funkcjonalnym; źródło: opracowanie własne



Wykres 6. Grupa IV – czynniki związane ze strukturą osiedla. Opracowanie własne

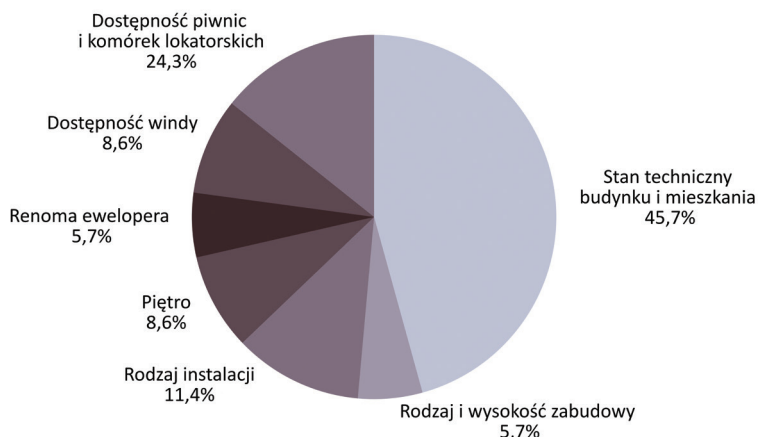
z najczęściej występujących błędów jest częste projektowanie stref aneksu kuchennego, które nie posiadają bezpośredniego dostępu do światła dziennego, a także bardzo często powierzchnia blatów roboczych jest niewystarczająca, nawet w mieszkaniach o większych metrażach, przeznaczonych dla kilkuosobowej rodziny.

## Wnioski

Wyniki ankiet przedstawiają różne kryteria oceny mieszkań przez klientów. Część z nich jest zupełnie subiektywna, ale niektóre

czynniki, takie jak sposób zagospodarowania osiedla, nastonecznienie, poziom hałasu czy wysokość zabudowy, są obiektywne i mierzalne oraz zależne od projektantów, dzięki czemu mogą stanowić dla deweloperów swego rodzaju wytyczne do projektowania inwestycji.

Głównymi kryteriami, którymi od lat kierują się Polacy, pozostają niezmiennie cena, lokalizacja oraz metraż mieszkań. Mając na uwadze wciąż rosnące ceny mieszkań przy tak niestabilnej i ciężkiej sytuacji ekonomiczno-gospodarczej w Polsce, spodziewać się



Wykres 7. Grupa IV – czynniki dotyczące aspektów technicznych; źródło: opracowanie własne

można, że wszystkie pozostałe czynniki mieć będą coraz mniejsze znaczenie, a ludzie zmuszeni będą do kierowania się jedynie kwestiami finansowymi.

Na podstawie odpowiedzi można przygotować formularze oceny nieruchomości, które mogą wykorzystane być w dalszej części badań do sprawdzenia, w jakim stopniu dostępne na rynku i nowo projektowane mieszkania spełniają oczekiwania klientów, a też być może wskazać na czynniki, które decydują o mniejszym zainteresowaniu.

#### Bibliografia

- [1] Marcin Drogomirecki, 2022, Jakich nieruchomości szukają Polacy?, „Rynek Nieruchomości, Raport” 3/2022, s. 7–9.
- [2] Raport BIG DATA RynekPierwotny.pl, 2022, Sytuacja na 7 największych rynkach mieszkaniowych – marzec 2022 r., s. 9.
- [3] Habitat for Humanity, Warszawa 2020, Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań, wyniki badań opinii publicznej, s. 3.

DOI: 10.5604/01.3001.0016.1626

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA  
 Odziemek Magdalena, 2023, Mieszkania w Polsce – wymagania użytkowników, „Builder” 1 (306). DOI: 10.5604/01.3001.0016.1626

**Streszczenie:** Ostatnie lata na polskim rynku nieruchomości były czasem wyjątkowo szybkich przemian. Niespodziewane sytuacje, takie jak pandemia COVID-19, wybuch wojny za wschodnią granicą Polski czy bardzo szybki wzrost inflacji, a w efekcie wzrost cen materiałów budowlanych oraz spadek zdolności kredytowej skutkują niższym zainteresowaniem kupnem nieruchomości wśród Polaków. Ze względu na wszystkie te czynniki jeszcze większą wagę przywiązuje się do decyzji o zakupie mieszkania, która staje się coraz trudniejsza. W celu znalezienia odpowiedzi na pytanie, co jest dla ludzi najważniejsze podczas poszuki-

wania nieruchomości oraz jakie czynniki wpływają na ostateczny zakup, przeprowadzono badania ankietowe wiosną tego roku. Rezultaty badań przedstawiono w formie wykresów i są one wynikiem postawionych pytań badawczych, których prezentacja jest celem niniejszego artykułu.

**Słowa kluczowe:** mieszkania, rynek nieruchomości, kupno, ankieta

#### Abstract: FLATS IN POLAND – CLIENTS’ REQUIREMENTS.

Last years have been a time of exceptionally rapid changes when it comes to the Polish real estate market. Unexpected situations, such as the COVID-19 pandemic, the outbreak of the war across the eastern border of Poland or a very fast increase in inflation resulting in an increase in the prices of building materials and a decrease in the creditworthiness of Poles, resulted in lower interest in buying flats. Due to all these factors, even more importance is attached to the decision to buy an apartment, which is becoming more and more difficult. In order to find an answer to the question of what is most important to people when looking for a property and what factors affect the final purchase, a survey was conducted this spring. After analyzing the results, charts were drawn containing data answering the research questions posed, the presentation of which is the aim of this article.

**Keywords:** flats, real estate market, purchase, survey

Artykuł sfinansowany został dzięki grantowi od Międzynarodowej Organizacji Soroptimist International – Pierwszy Klub we Wrocławiu.