

Podsumowanie i omówienie wyników Ankiety na potrzeby analizy popytu na mieszkania w formule Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

Kraków, wspólnie z gminami województwa małopolskiego oraz Krajowym Zasobem Nieruchomości, rozważa możliwość powołania SIM. Zadaniem spółki byłoby budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Zanim decyzja zostanie podjęta, potrzebne jest poznanie opinii mieszkańców na ten temat. Odbyło się to w ramach ankiety, która była dostępna dla mieszkańców w serwisie www.krakow.pl

Ankieta była aktywna od 12 października 2022 r. do 31 stycznia 2023 r. Ankieta obejmowała 25 pytań dotyczących profilu potencjalnego najemcy (pytania 1-6), dochodów potencjalnego najemcy (pytania 7-10), warunków najmu (pytania 11-14), cech preferowanej lokalizacji (pytania 15-16), struktury i wyposażenia lokalu (pytania 17-21) oraz informacji dodatkowych (pytania 22-25). Ponadto, po potwierdzeniu chęci otrzymania informacji dotyczących inwestycji SIM, pojawiało się dodatkowe pole nr 26 do wpisania adresu mailowego.

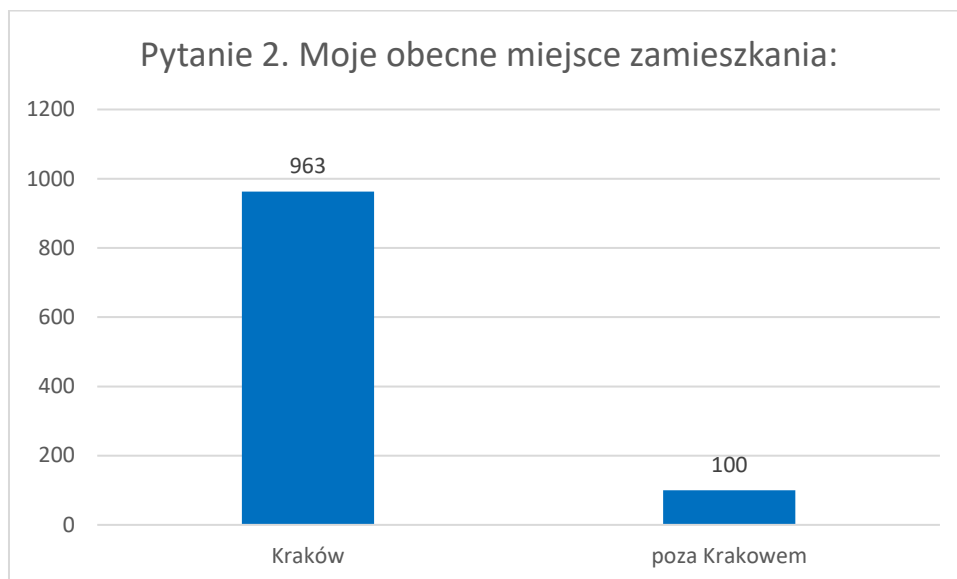
W badaniu wzięło udział 1113 osób.

I. Pytanie wstępne

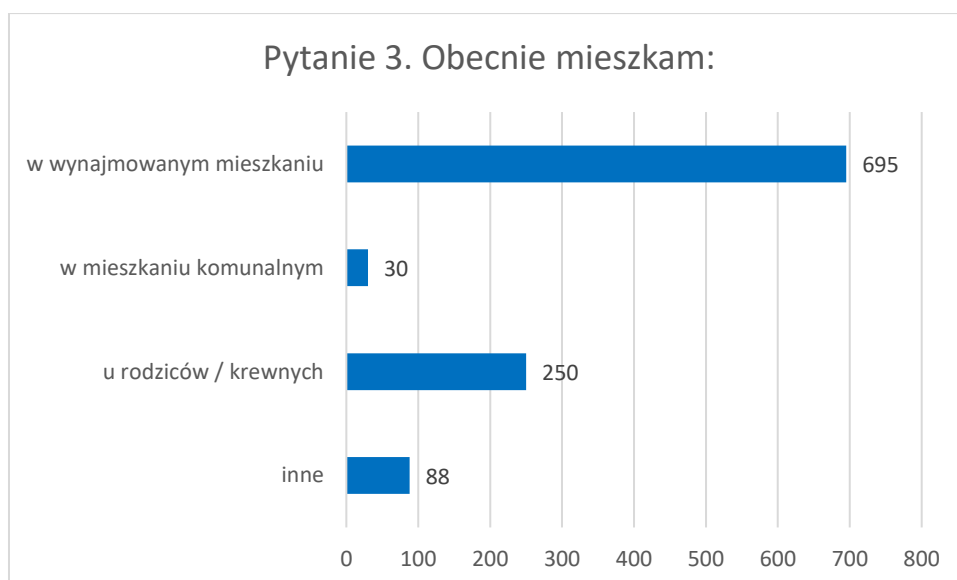


Zainteresowanie najmem mieszkania wyraziło **1063 osób** ankietowanych. Pozostałe 50 osób nie jest zainteresowanych najmem. Z tego względu ich odpowiedzi zostały pominięte w niniejszej analizie.

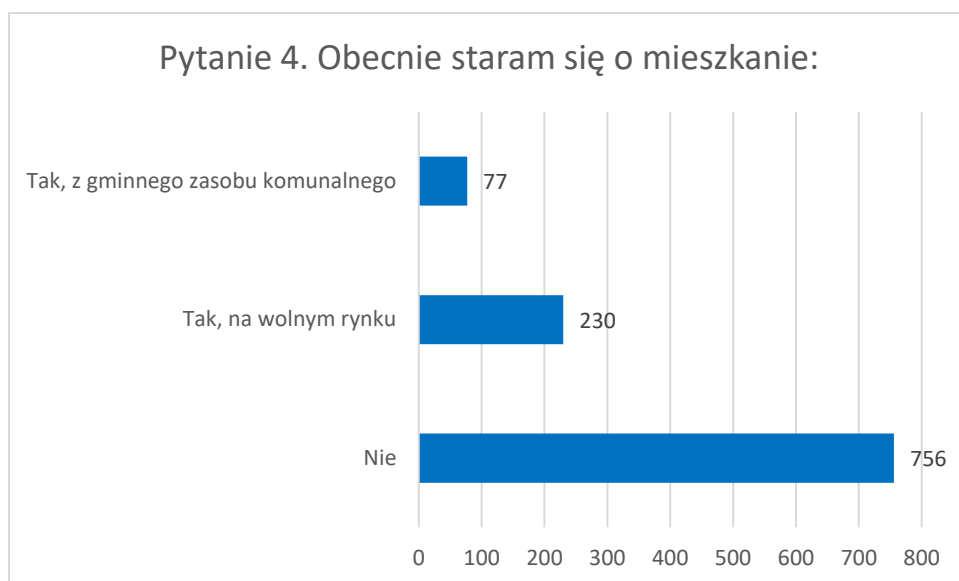
II. Profil potencjalnego najemcy



W przeważającej mierze ankietowani mieszkają w Krakowie – 963 osoby (**90,5%**). Poza Krakowem zamieszkuje 100 osób ankietowanych (**9,5%**). Połowa (52 osoby ze 100 ankietowanych) z osób zamieszkających poza Krakowem wskazała tę okoliczność jako powód do skorzystania z oferty SIM.



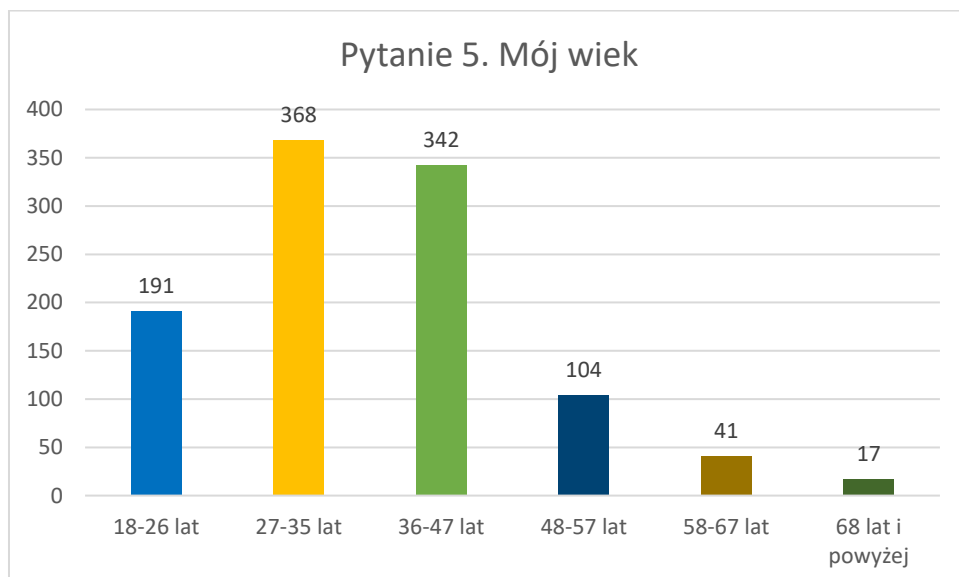
Zainteresowani ofertą SIM aktualnie mieszkają u w wynajmowanych mieszkaniach – 695 osób (**65%**), u rodziców / krewnych – 250 osób (**23,5%**). Wśród odpowiedzi innych 88 ankietowanych (**8%**) wskazało mieszkania w TBS, akademiki oraz wynajmowane pokoje. Pojawiły się również mieszkania socjalne, ale i mieszkania własnościowe. Najmniejszą grupę stanowią mieszkańcy mieszkań komunalnych – 30 osób (**2,8%**).



Na pytanie czy ankietowani starają się obecnie o mieszkanie, w większości odpowiedź była negatywna – 756 osób (**71%**). Na „wolnym rynku” poszukuje mieszkania – 230 osób (**21,6%**), a z gminnego zasobu komunalnego – 77 osób (**7%**).

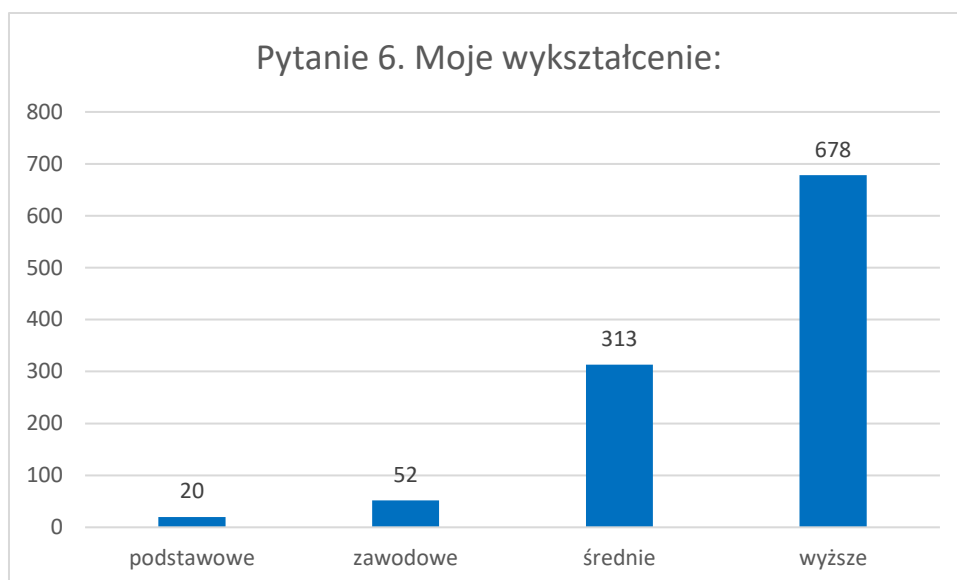
Program SIM może więc stanowić dla tych ludzi szansę i impuls do zmiany sytuacji mieszkaniowej.

Negatywna odpowiedź na pytanie (brak starań o mieszkanie) nie oznacza, że ankietowani są zadowoleni z obecnej sytuacji mieszkaniowej. Powody, dla których chcą zmienić obecne mieszkanie i skorzystać z oferty SIM wymienione są w pytaniu 22.



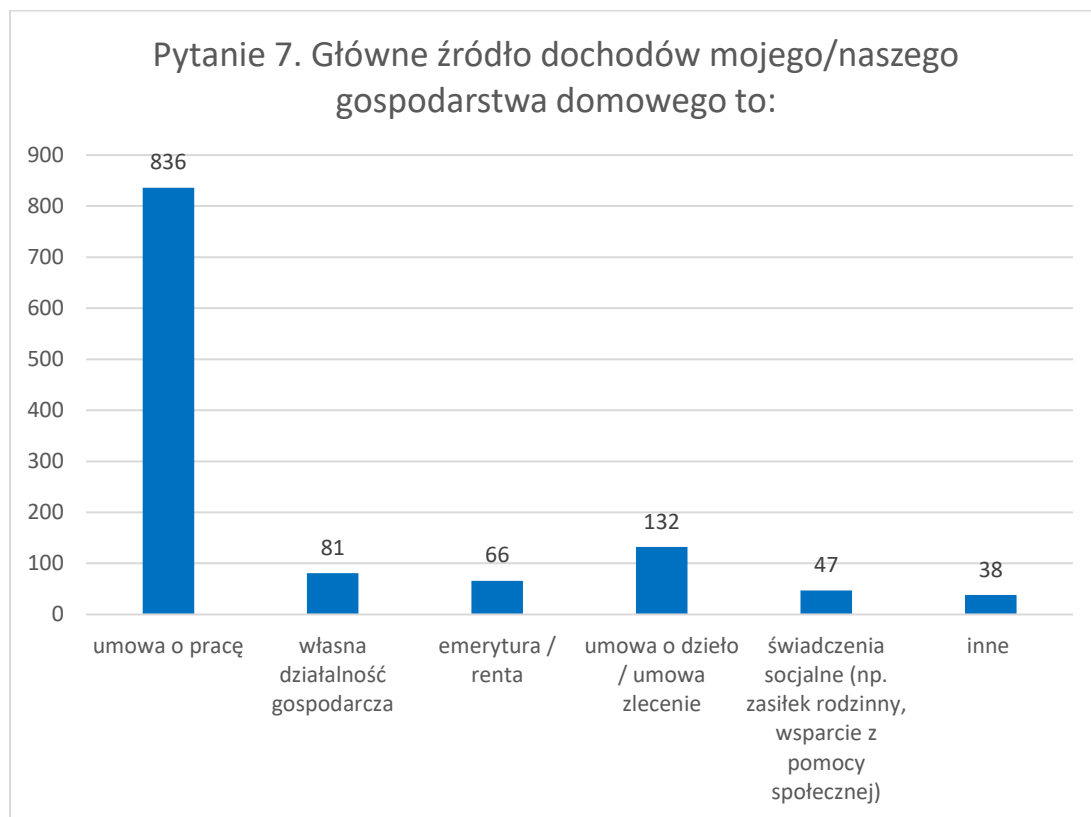
Najwięcej ankiet wypełniły osoby w wieku 27-35 lat – 368 osób (**34,6%**) oraz w wieku 36-47 lat – 342 osoby (**32%**). Osoby z tych grup stanowią łącznie 66,7% ankietowanych (710 osób). Znaczącą grupę stanowią również osoby w wieku 18-26 lat – 191 osób (**18%**). W grupie wiekowej 48-57 lat widoczny jest znaczący spadek zainteresowania – 104 osoby (**9,7%**), grupa

wiekowa 58-67 lat stanowi zaledwie **3,8%** ankietowanych (41 osób). Niewiele ponad **1,5%** zainteresowanych to osób powyżej 68 lat (17 osób). Należy zwrócić uwagę, że program SIM jest skierowany zarówno do ludzi młodych i w średnim wieku (18-47 lat), nie wyklucza jednak przystępowania do SIM osób starszych (od 48 lat i powyżej).

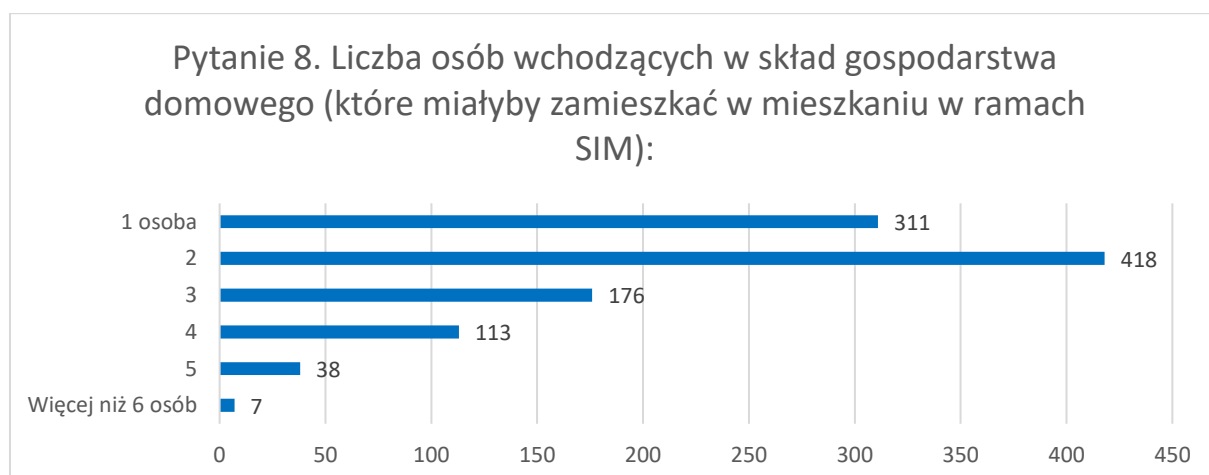


Ponad połowa ankietowanych deklaruowała posiadanie wykształcenia wyższego – 678 osób (**63,7%**). Dużą grupę stanowią również osoby z wykształceniem średnim – 313 osób (**29,4%**). Niecałe **7%** stanowią osoby z wykształceniem podstawowym i zawodowym (odpowiednio 20 osób i **1,8%** oraz 52 osoby i **4,8%**).

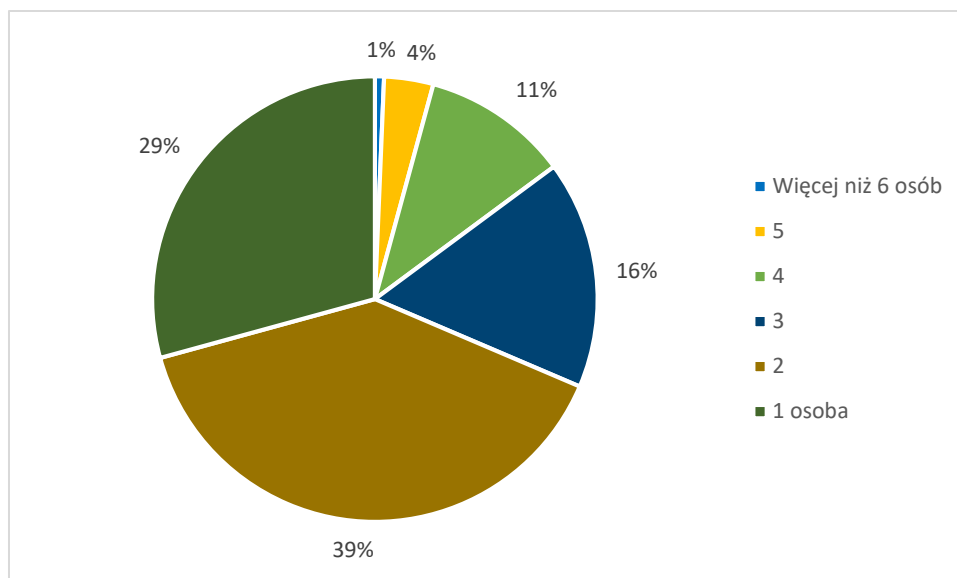
III. Dochody potencjalnego najemcy

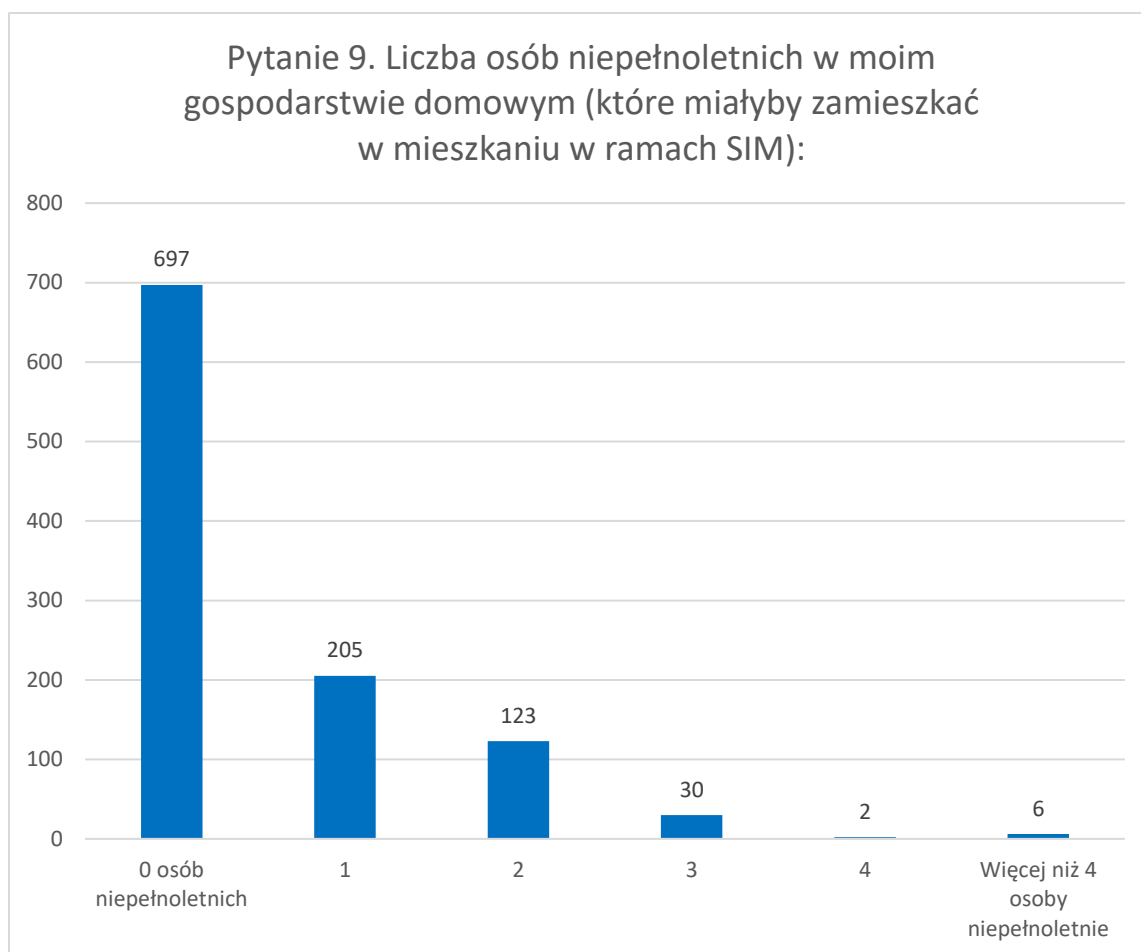


Zdecydowana większość ankietowanych świadczy pracę w oparciu o umowę o pracę – 836 osób (**79%**). Spośród nich dla 739 osób umowa o pracę stanowi wyłączone źródło dochodów. 227 ankietowanych (**21%**) utrzymuje się z innych źródeł niż umowa o pracę. Umowa o dzieło / umowa zlecenia stanowi źródło dochodów dla 87 osób (spośród osób niepracujących na umowę o pracę).



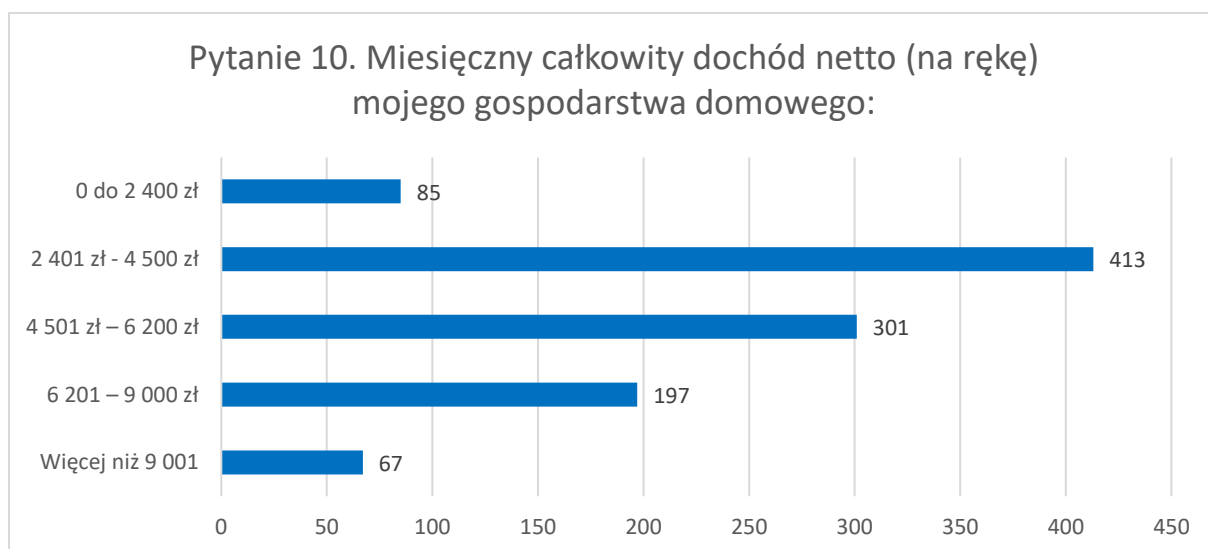
Największą grupę stanowią gospodarstwa dwuosobowe – 418 osób (**39%**) i jednoosobowe – 311 osób (**29%**). W gospodarstwach dwuosobowych 81 osób zadeklarowało wspólne zamieszkanie z dziećmi, należy domniemywać, że jest wśród nich grupa rodziców samotnie wychowujących dzieci. Gospodarstwa 3 osobowe zadeklarowało 176 osób (**16,5%**), 4 osobowe – 113 osób (**10,6%**). Gospodarstwa pięcioosobowe i większe stanowią 4% ankietowanych (45 osób).





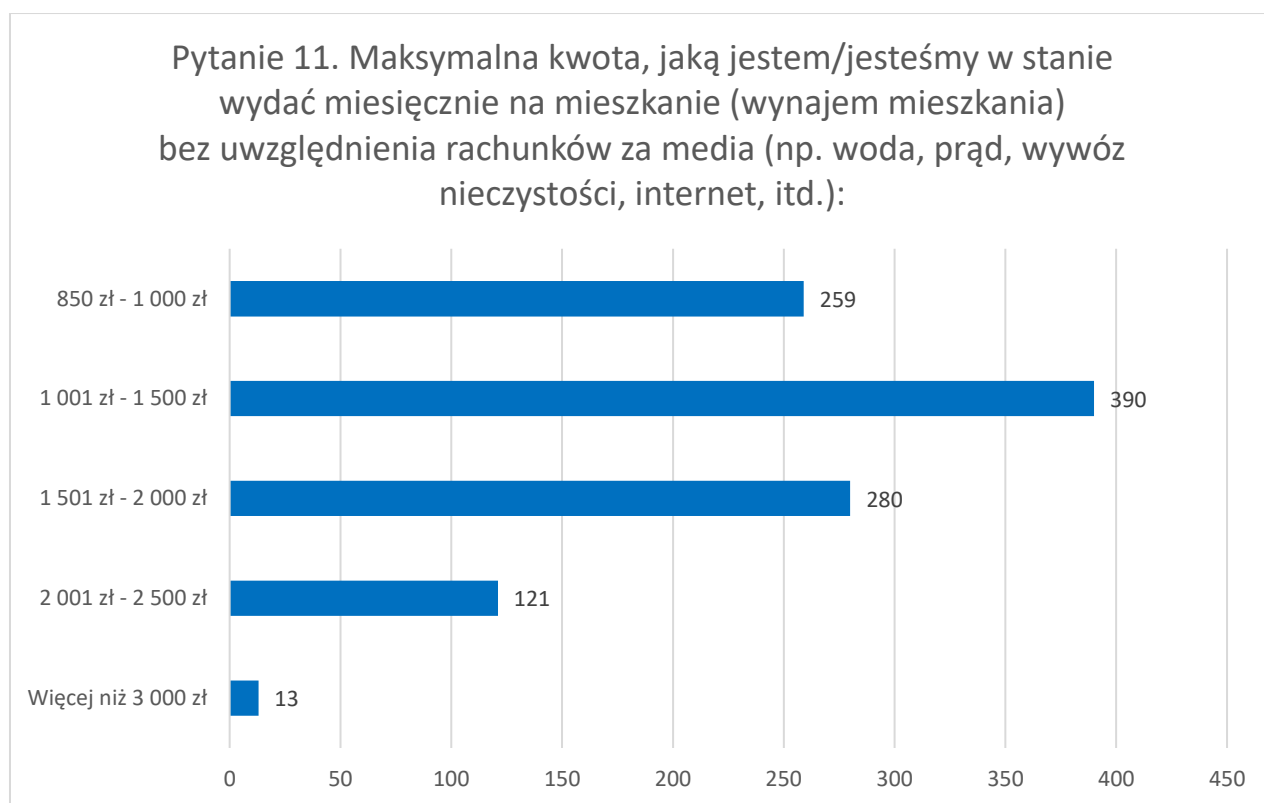
Wśród ankietowanych przeważają gospodarstwa domowe bez osób niepełnoletnich (697 osób, **76,8%**), niewykluczone jednak, że część z tych rodzin obejmuje dzieci pełnoletnie. Spośród tej grupy 70 ankietowanych wskazało żłobek za niezbędny na osiedlu, a 88 przedszkole.

Rodziny z jednym dzieckiem stanowią **19%** (205 osób), z dwójką niepełnoletnich - **11,5%** (123 osoby). Rodziny większe, powyżej 3 niepełnoletnich stanowią **3,5%** (38 osób).

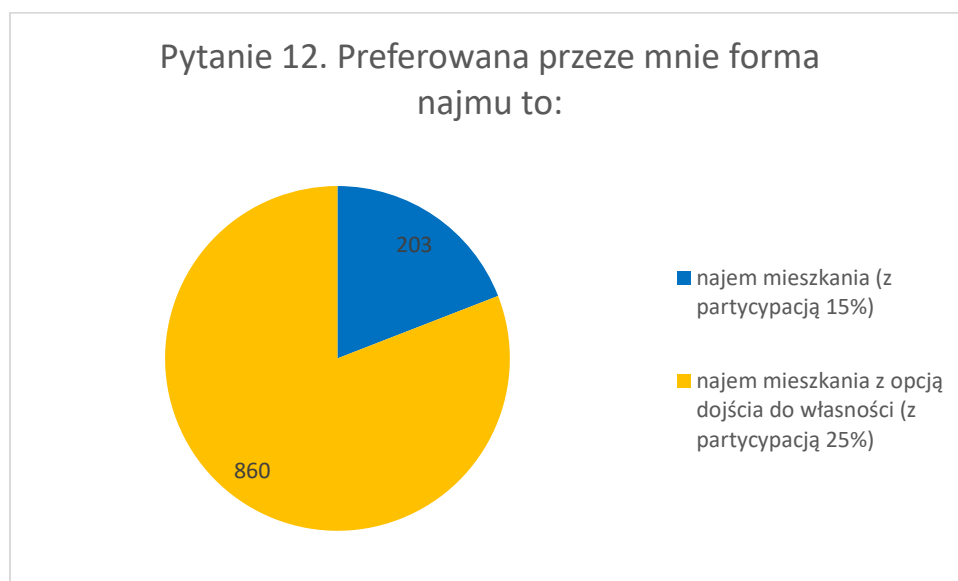


Ankietowani wskazujący dochód poniżej 2400 zł stanowią **8%** ankietowanych (85 osób). Osoby takie kwalifikują się do pomocy mieszkaniowej świadczonej przez Gminę. Zdecydowaną większość stanowią osoby o średnich zarobkach: 413 osób (**39%**) zarobki netto w granicach 2401-4500 zł, a zarobki w granicach 4501-6200 zł – 301 osób (**28%**). Wyższe zarobki w granicach 6201-9000 zł deklaruje 197 osób (**18%**), a bardzo wysokie powyżej 9001 zł – 67 osób (**6%** ankietowanych).

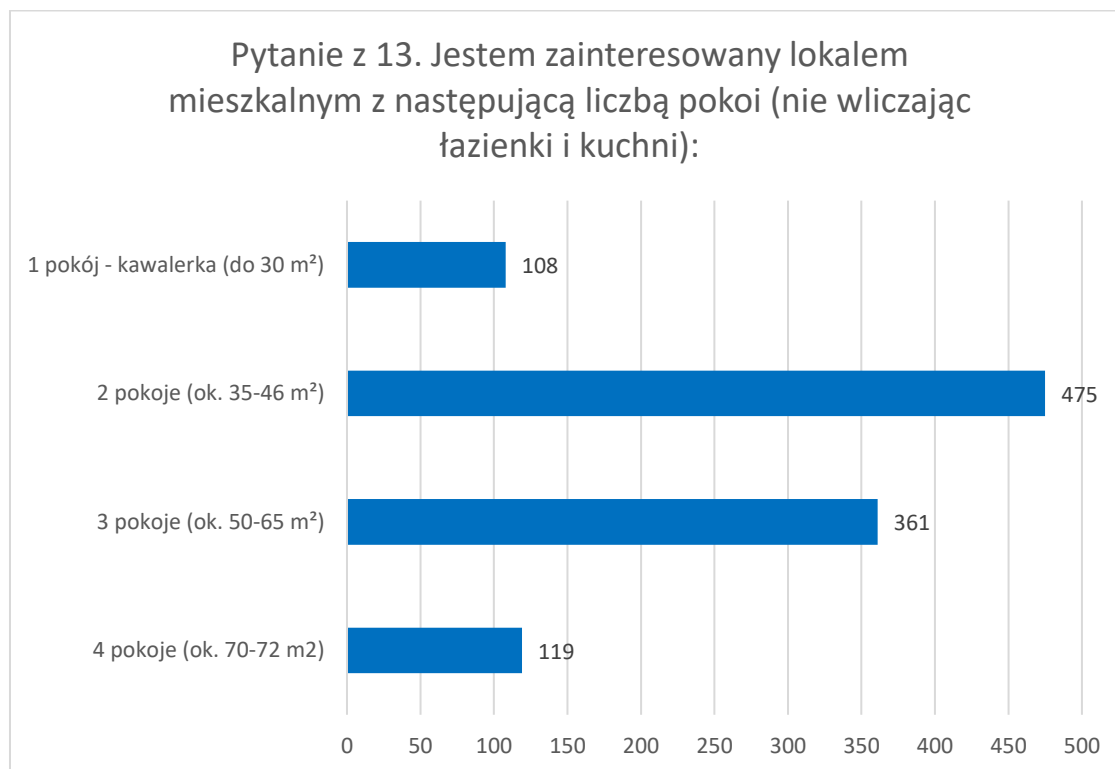
IV. Warunki najmu



Maksymalną kwotę miesięcznych wydatków na wynajem mieszkania (czynsz najmu) bez uwzględnienia innych rachunków w przedziale 850-1000 zł wskazało 259 ankietowanych (**24,5%**). Kwotę 1001-1500 zł zadeklarowało 390 osób (**37%**), a możliwość wydawania miesięcznie od 1501-2000 zł – 280 osób (**26,5%**). Na wynajem mieszkania miesięcznie powyżej 2000 zł gotowych jest 121 ankietowanych (**11%**), a zaledwie 13 (**1%**) jest gotów wydać powyżej 3000 zł.



Zdecydowana większość osób biorących udział w badaniu jest zainteresowana wynajmem mieszkania z opcją dojścia do własności – 860 osób (**81%**). Pozostałe 203 osoby (**19%**) deklarują najem mieszkania bez takiej opcji.



Największą popularnością wśród ankietowanych cieszą się mieszkania składające się z dwóch pokoi – 475 osób (**44,6%**) i trzech pokoi – 361 osób (**33,9%**). Zainteresowanie mieszkaniami małymi – kawalerkami i dużymi 4 pokojowymi jest podobne (odpowiednio 108 osób i **10%** oraz 119 osób i **11%**). Informacja dotycząca struktury lokali jest istotna na etapie prac projektowych.

Mieszkaniami 1 pokojowymi (kawalerkami) zainteresowanych jest 108 osób, z czego 88 to gospodarstwa 1 osobowe.

Jednoosobowe gospodarstwa domowe (311 osób) preferują mieszkania dwupokojowe – 186 osób (60%), mieszkania jednopokojowe – 88 osób (28%), mieszkania trzypokojowe – 30 osób (10%), a mieszkania czteropokojowe – 6 osób (2%).

Pytanie 14. Moja/nasza sytuacja majątkowa umożliwia
wniesienie partycypacji w kosztach budowy lokalu
mieszkalnego w wymiarze:

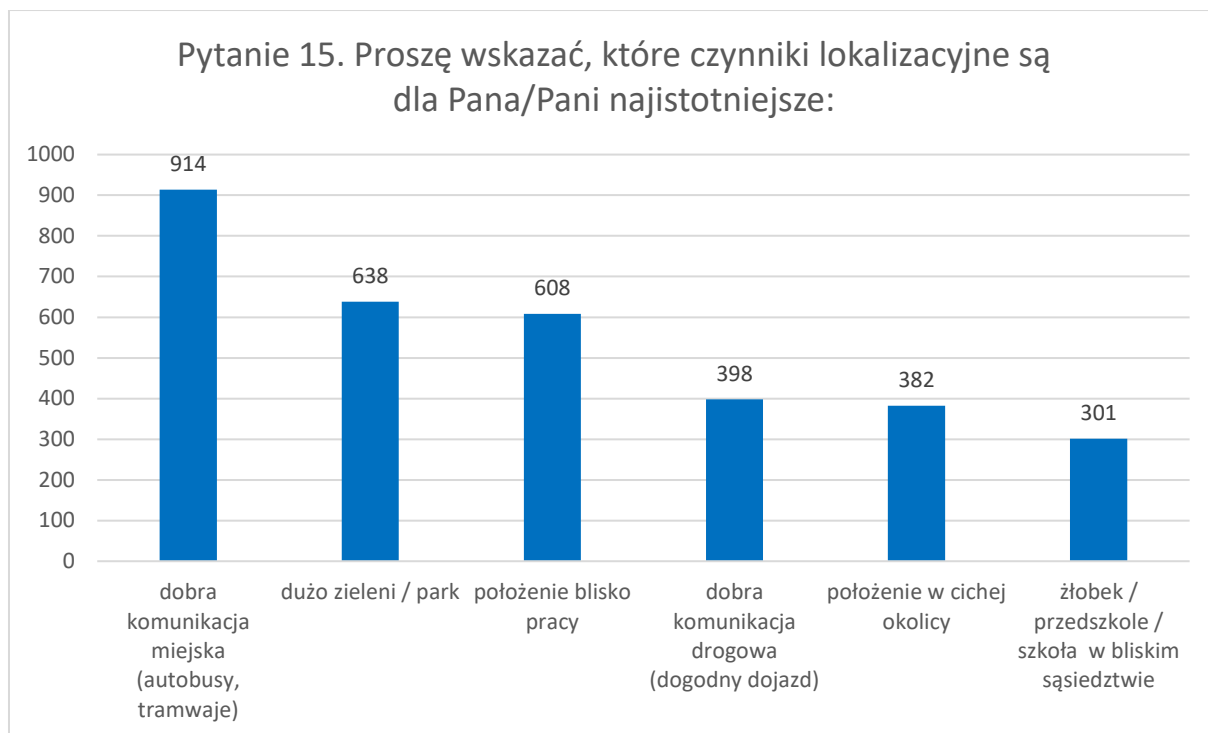


Ankietowani w większości wskazali, że ich sytuacja materialna pozwala na wniesienie wyższej partycypacji (z opcją dojścia do własności). Deklarację taką złożyło 767 osób (**72%**). Pozostali mają możliwość wpłaty niższej partycypacji – 296 osób (**28%**).

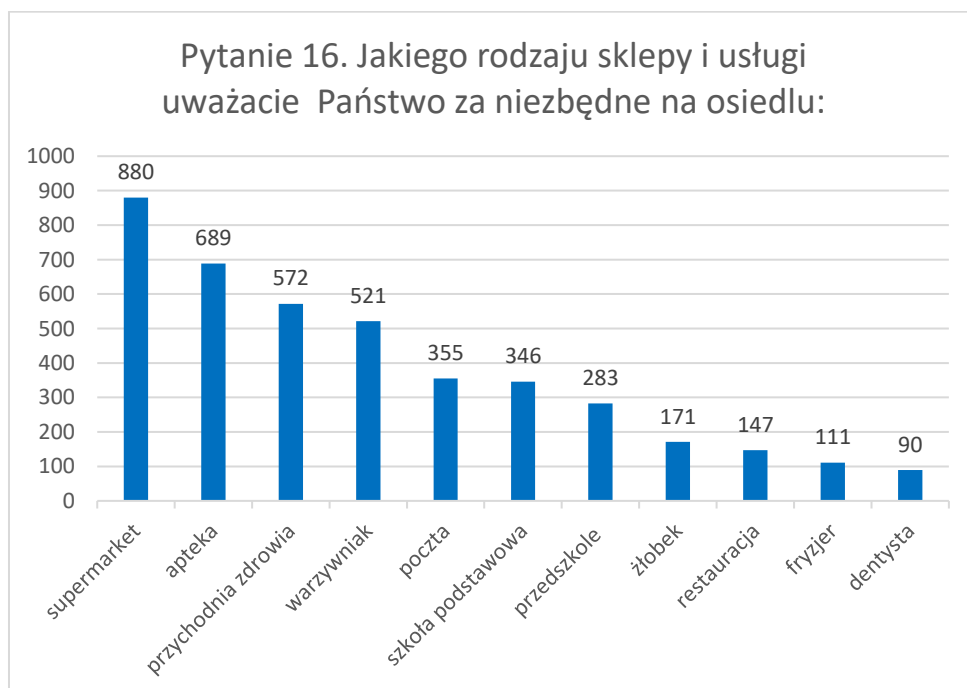
Spośród 860 osób deklarujących najem z dojściem do własności 104 osoby nie stać na wniesienie 25% partycypacji. Z kolei 11 osób deklarujących najem bez dojścia do własności stać na wniesienie wyższej partycypacji.

Brak możliwości wniesienia 25% partycypacji nie zamyka chętnym drogi do wyboru takiej opcji. Pokrycie brakującej części może nastąpić z kredytu gotówkowego w bankach komercyjnych.

V. Cechy preferowanej lokalizacji

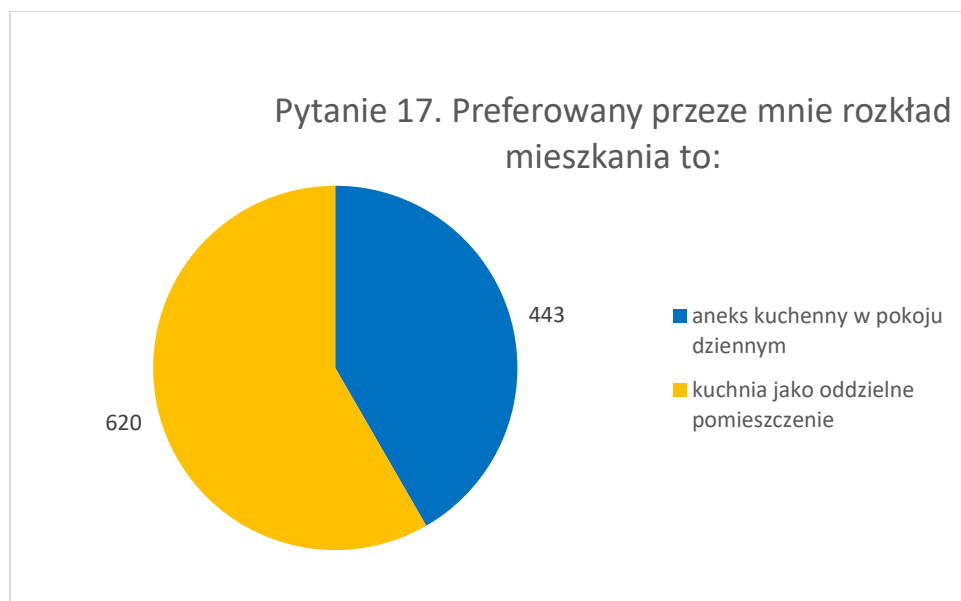


Zdecydowana większość ankietowanych wskazała dobrą komunikację miejską jako najistotniejszy czynnik lokalizacyjny – 914 osób (**86%**). Istotne jest również zieleni i parki – 638 osób (**60%**) oraz położenie blisko pracy – 608 osób (**57%**). Dobra komunikacja drogowa stanowi istotny czynnik dla 398 osób (**37%**), podobnie położenie w cichej okolicy – 382 osoby (**35,9%**). Najmniej istotne jest położenie w bliskim sąsiedztwie żłobka, przedszkola i szkoły – 301 osób (**28%**).

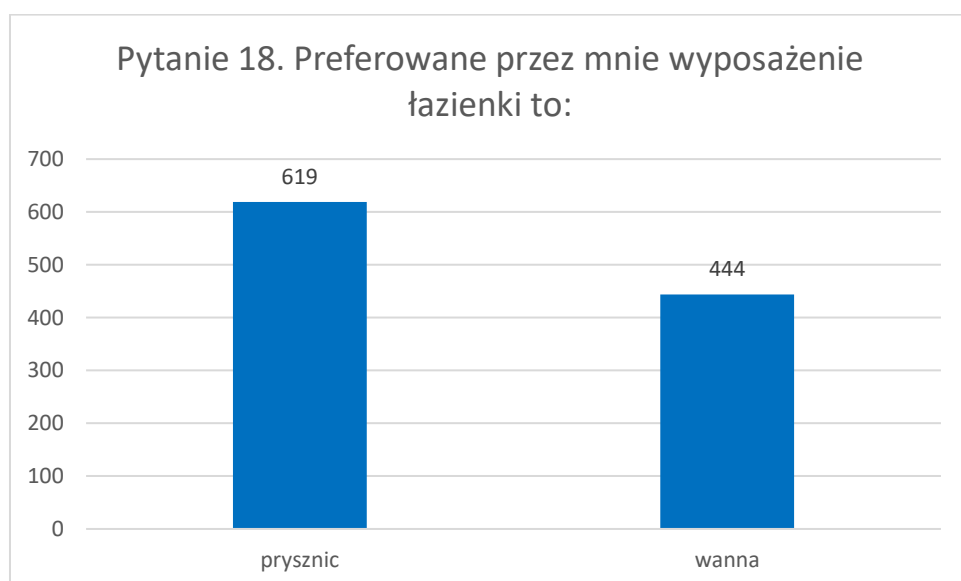


Na osiedlu SIM dla zdecydowanej większości ankietowanych niezbędne jest bliskie położenie supermarketu – 880 osób (83%) i apteki – 689 osób (65%). Istotnymi są również przychodnia zdrowia – 572 osób (54%) i warzywniak 521 osób (49%). Umiarkowane zapotrzebowanie ankietowanych jest na pocztę – 355 osób (33%), szkołę podstawową – 346 osób (32%) i przedszkole – 283 osób (26%). Małym zainteresowaniem cieszy się żłobek – 171 osób (16%), restauracje – 147 osób (14%), a bardzo mały odsetek ankietowanych za niezbędne uważa fryzjera – 111 osób (10%) i dentystę – 90 osób (8%).

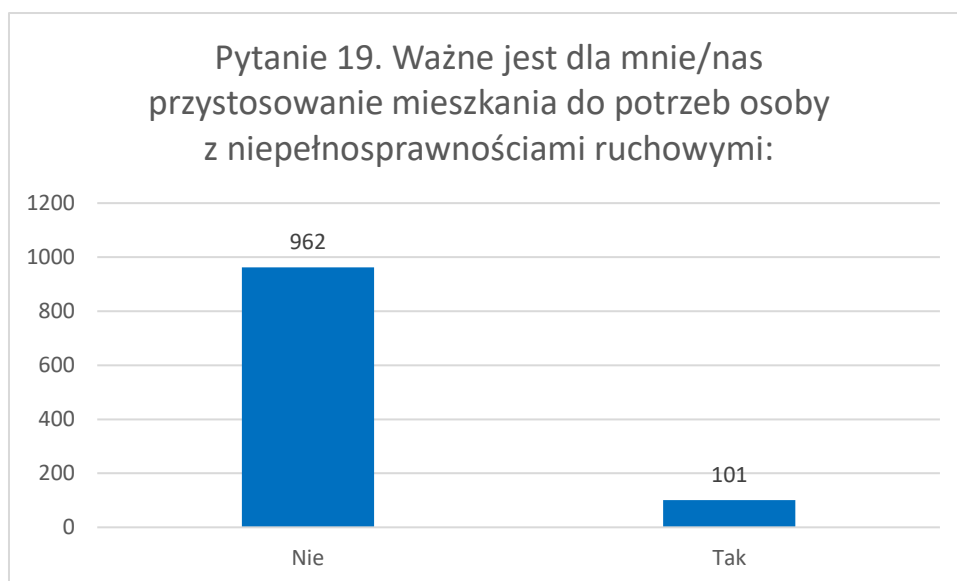
VI. Struktura i wyposażenie lokalu



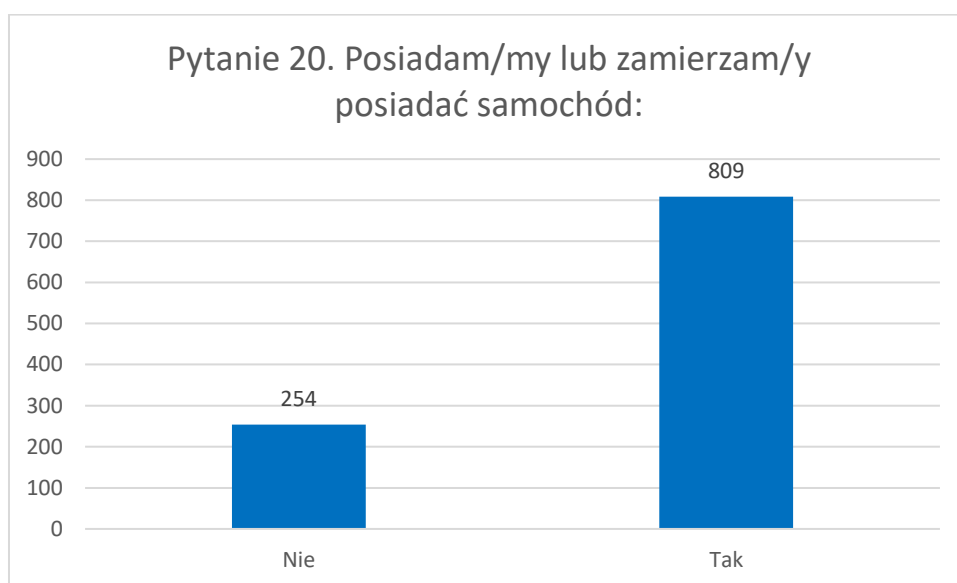
W preferowanym rozkładzie mieszkania zwyciężyła kuchnia jako oddzielne pomieszczenie – 620 osób (58%). Aneks kuchenny w pokoju dziennym wybrały 443 osoby (42%).



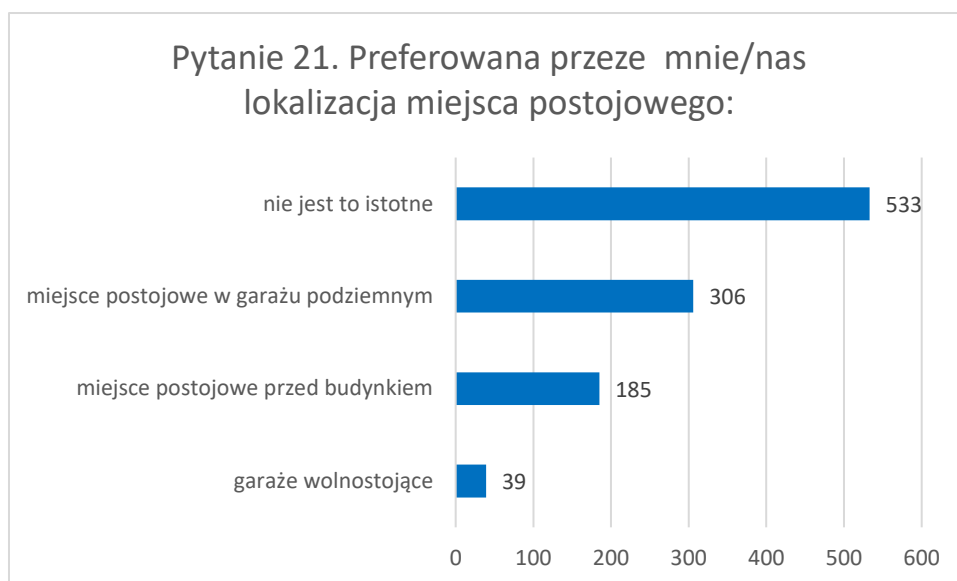
W odniesieniu do wyposażenia łazienki prysznic wybrało 619 ankietowanych (58%), a wannę 444 osoby (42%).



Potrzebę przystosowania mieszkań do potrzeb osób z niepełnosprawnościami ruchowymi widzi 101 ankietowanych (**9,5%**). Przystosowanie mieszkania nie jest potrzebne dla 962 osób (**90,5%**).

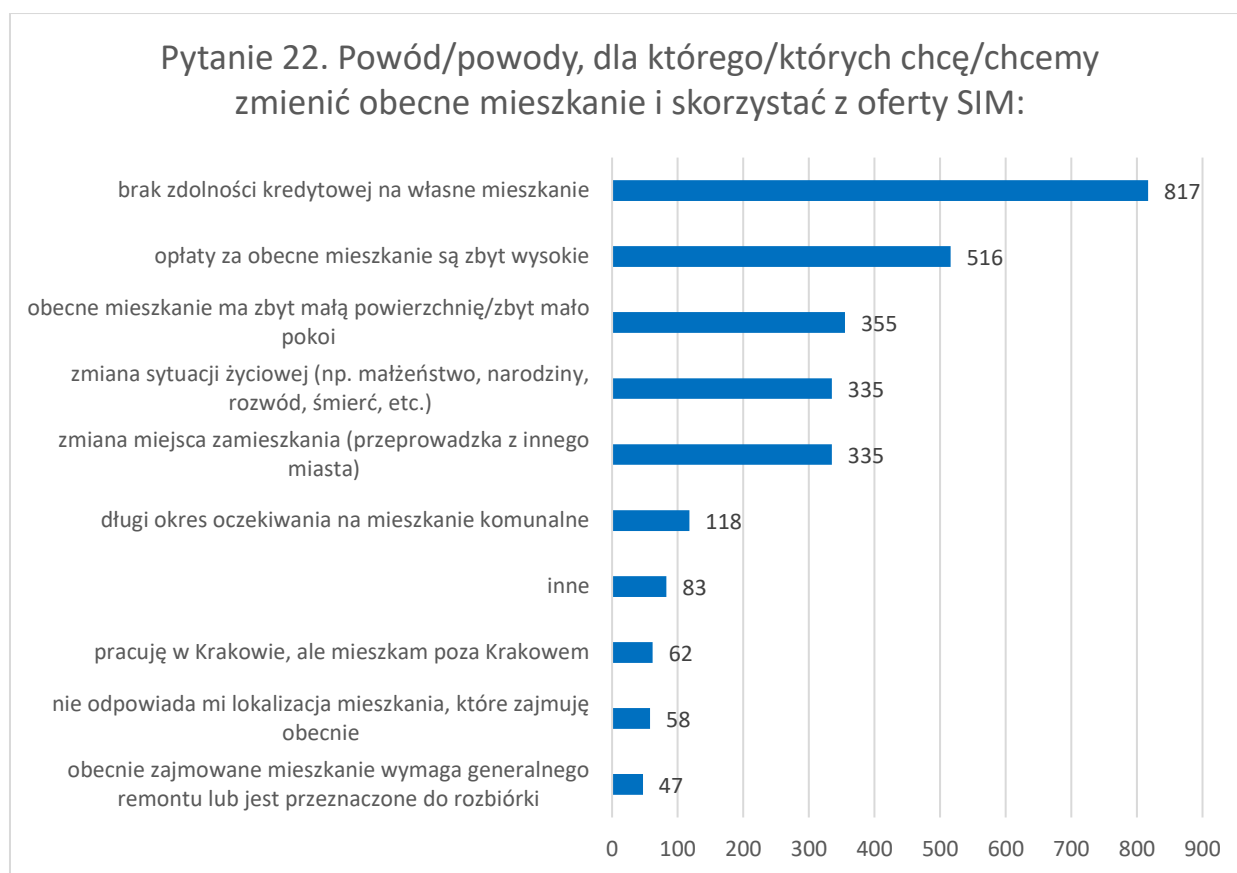


Większość ankietowanych deklaruje posiadanie samochodu lub zamiar jego nabycia – 809 osób (**76%**). Pozostałe osoby nie posiadają i nie zamierzają posiadać samochodu – 254 osoby (**24%**). Informacja ta jest istotna w przypadku projektowania budynków mieszkalnych i pozwoli określić, czy określona dla inwestycji ilość miejsc postojowych (wynikająca m.in. z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) będzie wystarczająca dla mieszkańców. Z drugiej strony, w pytaniu 15 86% ankietowanych wskazywało dobrą komunikację miejską jako istotny czynnik lokalizacyjny, 57% położenie blisko pracy, a zaledwie 37% dobrą komunikację drogową (dojazd). Posiadanie samochodu nie przekłada się więc na chęć wykorzystywania go w codziennych dojazdach do pracy.



Dla połowy ankietowanych lokalizacja miejsca postojowego nie ma znaczenia – 533 osoby **(50%)**. 306 osób **(29%)** preferuje miejsca postojowe w garażu podziemnym, 185 osób **(17%)** miejsca postojowe przed budynkiem, zaś niewielki odsetek **(niecałe 4%)** garaże wolnostojące. Lokalizacja miejsc postojowych ma znaczenie przede wszystkim dla kosztów inwestycji – realizacja garaży podziemnych zwiększa koszty inwestycji, jednak przy wysokim współczynniku miejsc postojowych niejednokrotnie jest konieczna.

VII. Informacje dodatkowe

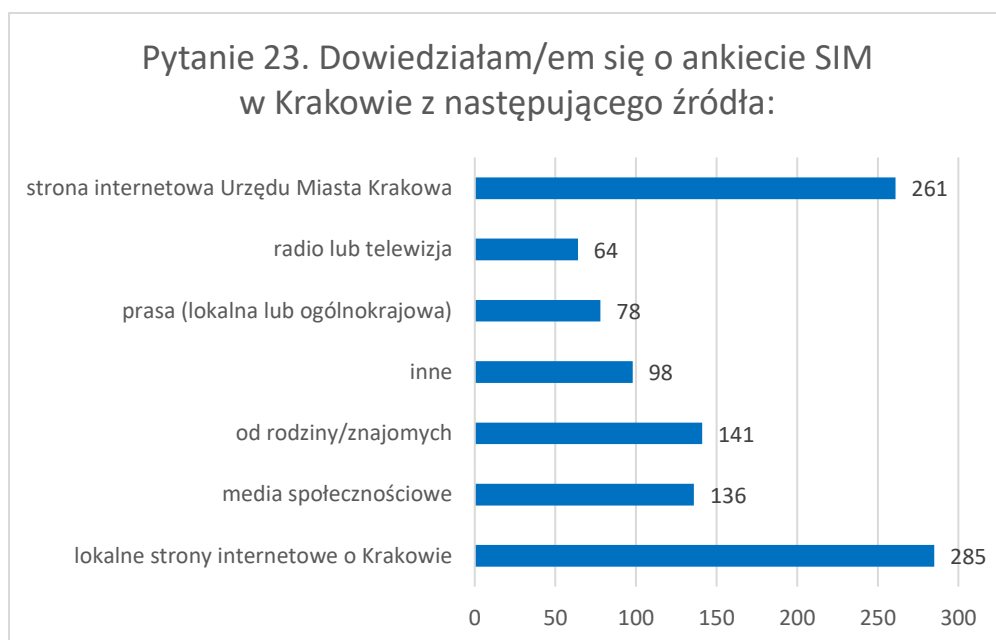


Zdecydowana większość ankietowanych wskazuje brak zdolności kredytowej na własne mieszkanie jako najważniejszy powód dla którego chcą skorzystać z oferty SIM – 817 osób (77%). Ponadto, poważnym problem są wysokie opłaty za obecnie zamieszkiwane mieszkanie – 516 osób (48%). Istotnymi problemami są również mała powierzchnia lokali (355 osób, 33%), zmiana sytuacji życiowej i zmiana miejsca zamieszkania – przeprowadzka z innego miasta (po 335 osób – 31%). Na długi okres oczekiwania na mieszkanie komunalne wskazało 118 osób (11%), przy czym 24 osoby spośród nich ubiegają się o takie mieszkanie (z pyt. 4).

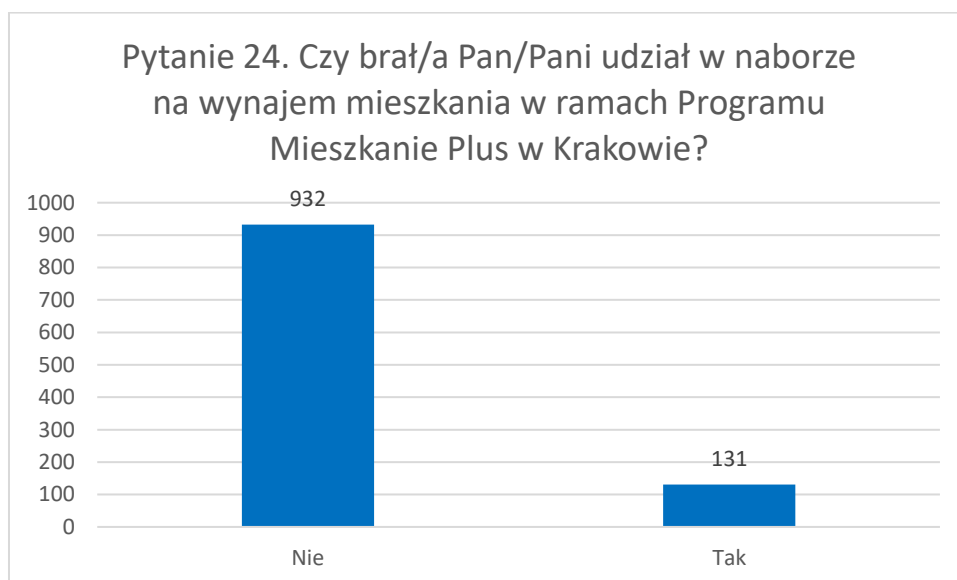
Pracę w Krakowie i mieszkanie poza Krakowem, wskazały 62 osoby (5,8%). Jest to mniejszy odsetek ankietowanych niż w pytaniu 2 (100 osób deklarowało zamieszkanie poza Krakowem). Spośród 62 osób wskazujących na ten problem 52 osoby zamieszkują poza Krakowem (pyt.2). Oferta SIM jest dla nich szansą na przeprowadzkę.

58 osób (5,4%) wskazało na niezadowalającą lokalizację obecnego mieszkania, przy czym 38 osób nie stara się obecnie o inne mieszkanie. Konieczność jego generalnego remontu lub rozbiórki obecnego mieszkania wskazało 47 osób (4,4%), jednak 31 osób nie stara się o jego zmianę.

Spośród odpowiedzi innych dużą grupę stanowią osoby z Ukrainy, osoby deklarujące chęć wyprowadzenia się od rodziny. Wskazano również na brak windy w obecnym miejscu zamieszkania.

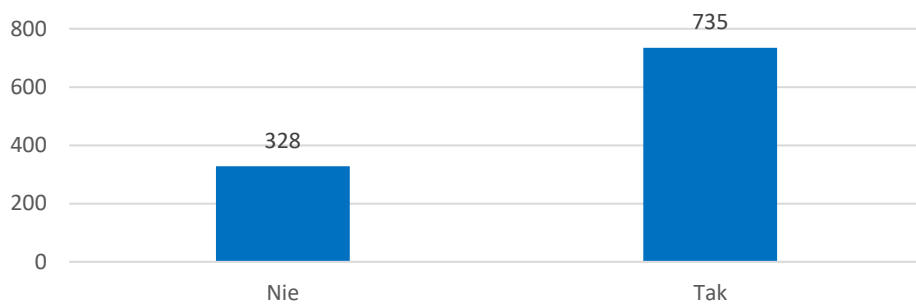


O ankiecie SIM ankietowani najczęściej dowiedzieli się z lokalnych stron o Krakowie – 285 osób **(26,8%)** oraz ze strony internetowej UMK – 261 osób **(24,5%)**. Od rodziny / znajomych dowiedziało się 141 osób **(13%)**, a z mediów społecznościowych 136 osób **(12,8%)**. Najmniejszy odsetek stanowią ankietowani, którzy dowiedzieli się o ankiecie z prasy lokalnej lub ogólnokrajowej – 78 osób **(7%)** oraz z radia lub telewizji – 64 osoby **(6%)**. Innymi źródłami informacji były plakaty na przystankach MPK (45 osób) i reklamy wyświetlane w autobusach oraz tramwajach (32 osoby).



W naborze do programu Mieszkanie Plus brało udział 131 osób ankietowanych **(13%)**. Zdecydowana większość nie brała udziału w naborze – 932 osoby **(87%)**. W programie Mieszkanie Plus złożono 2576 wniosków, a dostępnych do najmu było 481 mieszkań.

Liczba z 25. Chciałbym/chciałabym podać moje dane kontaktowe, aby w przyszłości otrzymywać informacje dotyczące inwestycji w ramach SIM w Krakowie realizowanych przy udziale Gminy Miejskiej Kraków.



Do 735 ankietowanych, którzy wskazali swoje dane kontaktowe (adres e-mail) przesłane zostaną informacje o wynikach ankiety oraz o kolejnych podejmowanych przez Gminę Miejską Kraków działaniach związanych z projektem SIM.