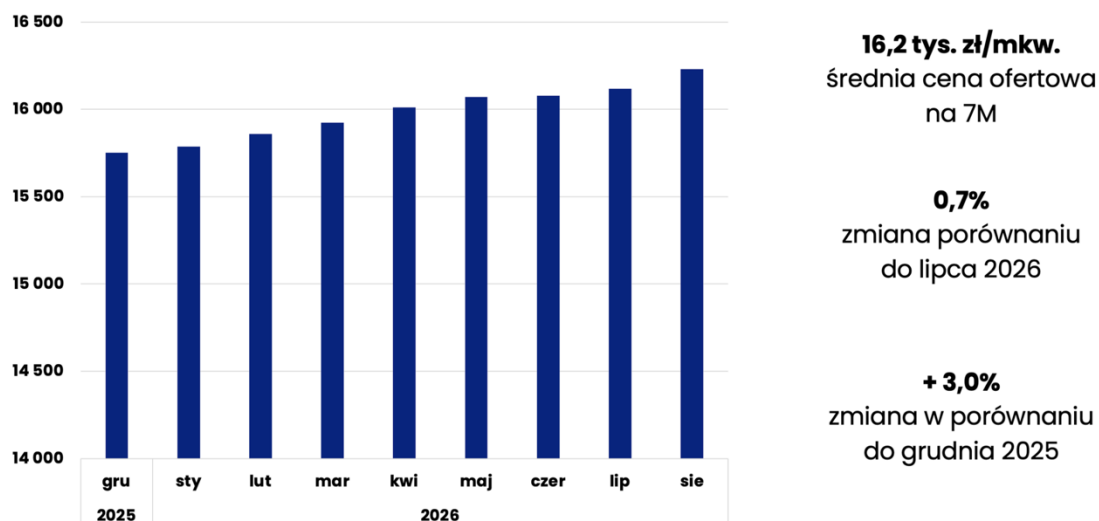


Wakacje z własnym mieszkaniem. Sprzedaż mieszkań blisko 50% wyższa niż przed rokiem.

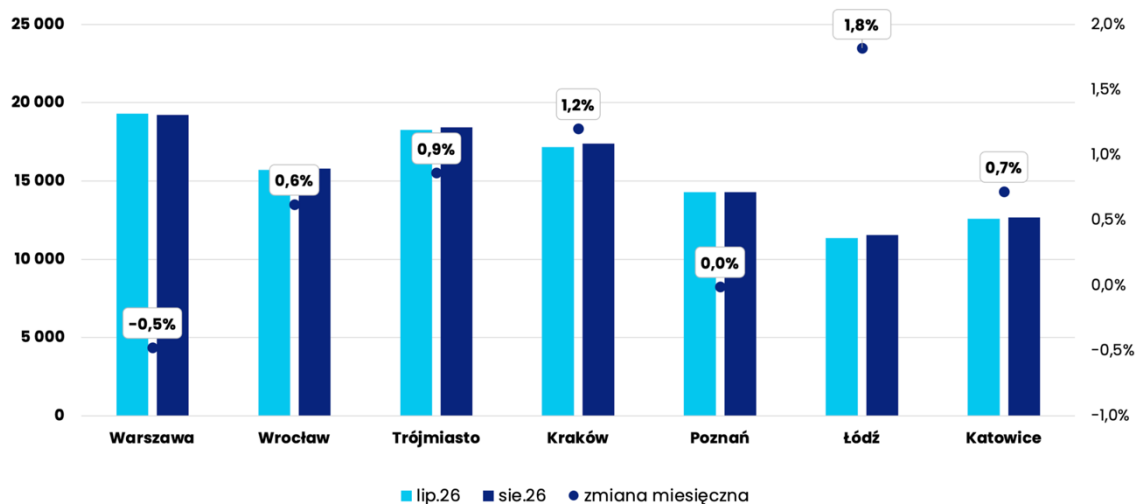
Po mocnym lipcu przyszedł równie mocny sierpień. Z najnowszego Barometru Cen Mieszkań przygotowanego przez portal Tabelaofert wynika, że w sierpniu na siedmiu największych rynkach sprzedano około 4,2 tys. nowych mieszkań, czyli blisko 50% więcej niż rok wcześniej. Dane rynkowe zgodne są z odczuciami deweloperów, w ostatnim odczycie Indeksu Nastrojów Deweloperów aż 57,5% spodziewało się wzrostu sprzedaży.

Przy wysokiej aktywności kupujących ceny ruszyły w górę — średnia cena ofertowa tylko w ciągu ostatniego miesiąca wrosła o 0,7%, a od początku roku o 3%.

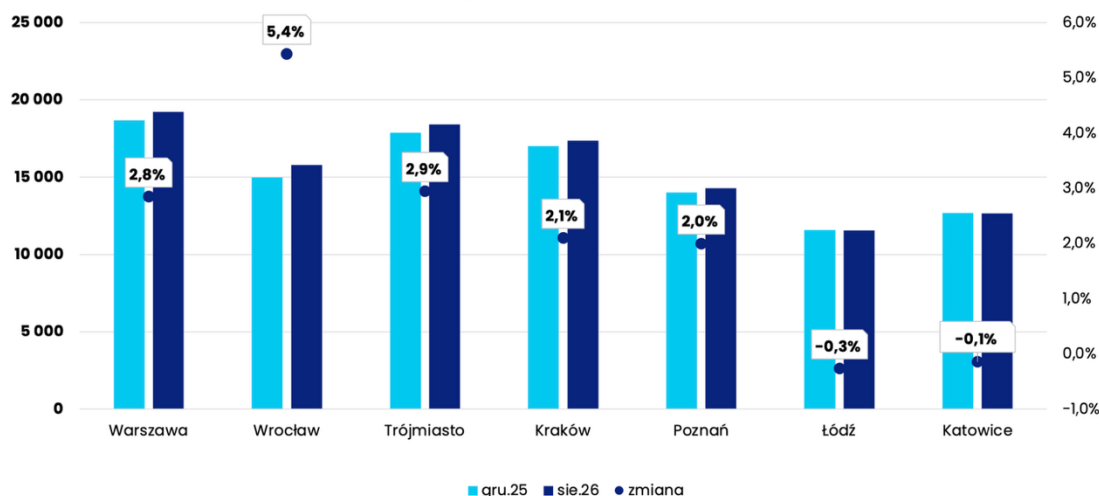


– Wzrost sprzedaży o blisko 50% rok do roku brzmi bardzo mocno, ale znacznie ważniejsze jest to, że drugi miesiąc z rzędu sprzedaż utrzymuje się na wysokim poziomie mimo wakacji. To pokazuje, że popyt na rynek wrócił. Kupujący znajdują produkt odpowiadający ich potrzebom i możliwościom finansowym, a duża podaż gotowych mieszkań pomaga w podjęciu decyzji – komentuje Robert Chojnacki, założyciel Tabelaofert.

Sytuacja w na poszczególnych rynkach była zróżnicowana. Największy miesięczny wzrost średniej ceny odnotowano w Łodzi, gdzie stawki wzrosły o 1,8%. W Krakowie wzrost wyniósł 1,2%, a w Trójmieście 0,9%. Z kolei w Warszawie średnia cena ofertowa spadła o 0,5%. Na pozostałych rynkach zmiany były niewielkie — we Wrocławiu ceny wzrosły o 0,6%, w Katowicach o 0,7%, a w Poznaniu praktycznie się nie zmieniły.



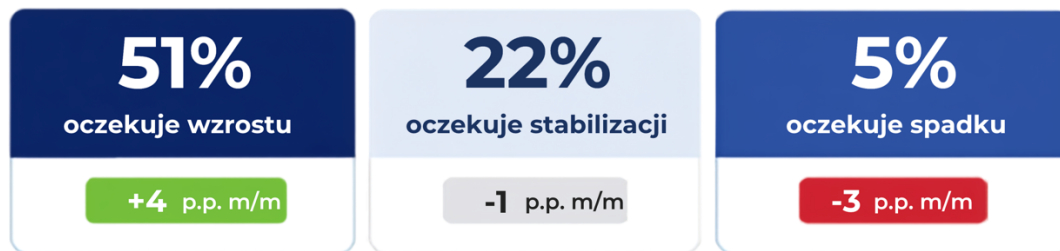
W dłuższej perspektywie największy wzrost średniej ceny ofertowej od końca 2025 roku odnotowano we Wrocławiu – o 5,4%. W Warszawie i Trójmieście ceny wzrosły w tym czasie o niespełna 3%, a w Krakowie i Poznaniu o około 2%. Z kolei w Łodzi i Katowicach średnie ceny pozostały praktycznie na poziomie z końca ubiegłego roku.



– Dla kupującego ważniejsze od średniej dla całego miasta jest dziś to, co dzieje się w konkretnej inwestycji. Przy dużej liczbie ofert warto porównywać nie tylko cenę za metr, ale też układ mieszkania, standard, termin odbioru i warunki zakupu. Różnica kilku procent między projektami może być dziś ważniejsza niż miesięczna zmiana średniej ceny dla całego rynku – mówi Ewa Palus, główna analityczka Tabelaofert.

Klienci coraz częściej spodziewają się wzrostu cen

Zmiana obrazu rynku widoczna w danych znajduje potwierdzenie w odczuciach klientów. Z sierpniowego badania IBRiS dla portalu mieszkaniowego Tabelaofert wynika, że już 51% respondentów spodziewa się wzrostu cen mieszkań w najbliższym czasie. To najwyższy odsetek od początku pomiaru w lutym, kiedy takiej odpowiedzi udzielało 38% badanych. Jednocześnie wyraźnie zmniejszyła się grupa osób oczekujących spadków cen – z 12% w lutym do zaledwie 5% w sierpniu. Stabilizacji spodziewa się 22% respondentów.



- Wzrost cen: **51%** klientów vs **19,3%** deweloperów
- Spadek cen: **5%** klientów vs **6%** deweloperów

badanie IBRIS dla tabelaofert

opracowanie  

- Gotowe mieszkania napędzają sprzedaż. Przekonanie klientów o nieuchronnych wzrostach cen pomaga im w podjęciu decyzji o zakupie. Tymczasem deweloperzy patrzą na ceny znacznie spokojniej - niespełna 20% badanych. Blisko 74% deweloperów oczekuje stabilizacji. Ta różnica pokazuje, że obawa przed wzrostem cen jest dziś znacznie silniejsza po stronie kupujących niż po stronie firm – komentuje Robert Chojnacki

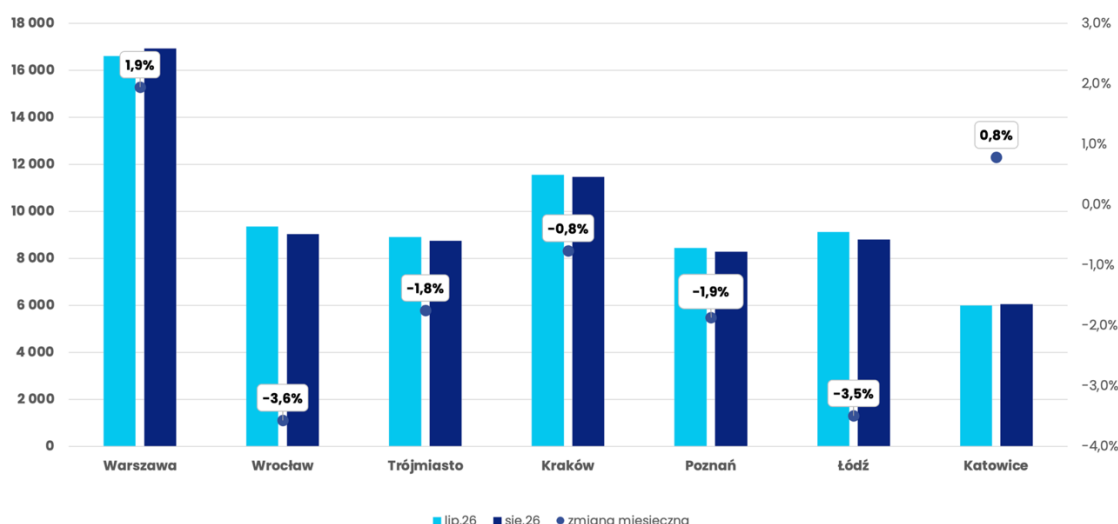
Duży wybór mieszkań, ale oferta spadła

Mimo mocnej sprzedaży kupujący nadal mają bardzo szeroki wybór mieszkań. W sierpniu do sprzedaży trafiło około 3,3 tys. nowych lokali, czyli o ponad 920 mniej niż w tym samym czasie sprzedano. W efekcie łączna oferta na siedmiu największych rynkach lekko spadła, do około 69,3 tys. mieszkań. Najmocniej oferta zmniejszyła się we Wrocławiu i Łodzi – odpowiednio o 3,6% i 3,5%. Spadki odnotowano także w Poznaniu, Trójmieście i Krakowie, podczas gdy w Warszawie oferta wzrosła o 1,9%.

– Duża oferta zmieniła sposób, w jaki klienci kupują mieszkania. Dziś znacznie częściej porównują kilka inwestycji, wracają do biura sprzedaży po obejrzeniu konkurencyjnych projektów i zwracają uwagę nie tylko na cenę, ale też na układ, standard czy termin odbioru. Szczególnie dobrze widać to przy mieszkaniach gotowych, bo klient może zobaczyć realny produkt i łatwiej ocenić, za co płaci – komentuje Katarzyna Tworska dyrektor zarządzający Rednet Partners.

Jednocześnie coraz większą rolę w sprzedaży odgrywają mieszkania gotowe do odbioru. W sierpniu odpowiadały już za blisko 37% wszystkich sprzedanych lokali. To pokazuje, że wielu nabywców chętnie wybiera dziś mieszkania, które mogą obejrzeć przed zakupem i do których mogą wprowadzić się bez czekania na zakończenie budowy.

Katowice należały w sierpniu do rynków z najmocniejszym odbiciem sprzedaży. Liczba sprzedanych nowych mieszkań była tam o blisko 73% wyższa niż miesiąc wcześniej i był to już drugi z rzędu miesiąc wyraźnej poprawy. Co istotne, mimo tak mocnego wzrostu sprzedaży oferta w tym mieście na koniec sierpnia była jeszcze o 0,8% większa niż miesiąc wcześniej. To pokazuje, że nawet przy bardzo szerokim wyborze mieszkań aktywność kupujących może wyraźnie rosnąć.



– Dobra sprzedaż mieszkań w wakacje zaskoczyła rynek i samych deweloperów. Za główną przyczyną optymizmu klientów uznają duży udział mieszkań gotowych. Jednak rosnąca dalej inflacja oraz ewentualne podwyżki stóp procentowych nie dają pewności na utrzymanie tak wysokiej sprzedaży w kolejnych miesiącach. Dużo zależy też od samych deweloperów oraz nowej podaży – podsumowuje Robert Chojnacki.