

Mieszkania tanieją, a sprzedaż rośnie

Barometr Cen Mieszkań Tabelaofert.pl – październik 2024:

Nie tylko rabaty, ale też regularne obniżki cenników sprawiły, że w większości dużych miast nowe mieszkania staniały. Spadki są szczególnie widoczne w ośrodkach, gdzie deweloperzy oferują dużo nowych mieszkań. Niższe ceny lokali zachęciły kupujących, co wyraźnie napędziło sprzedaż.

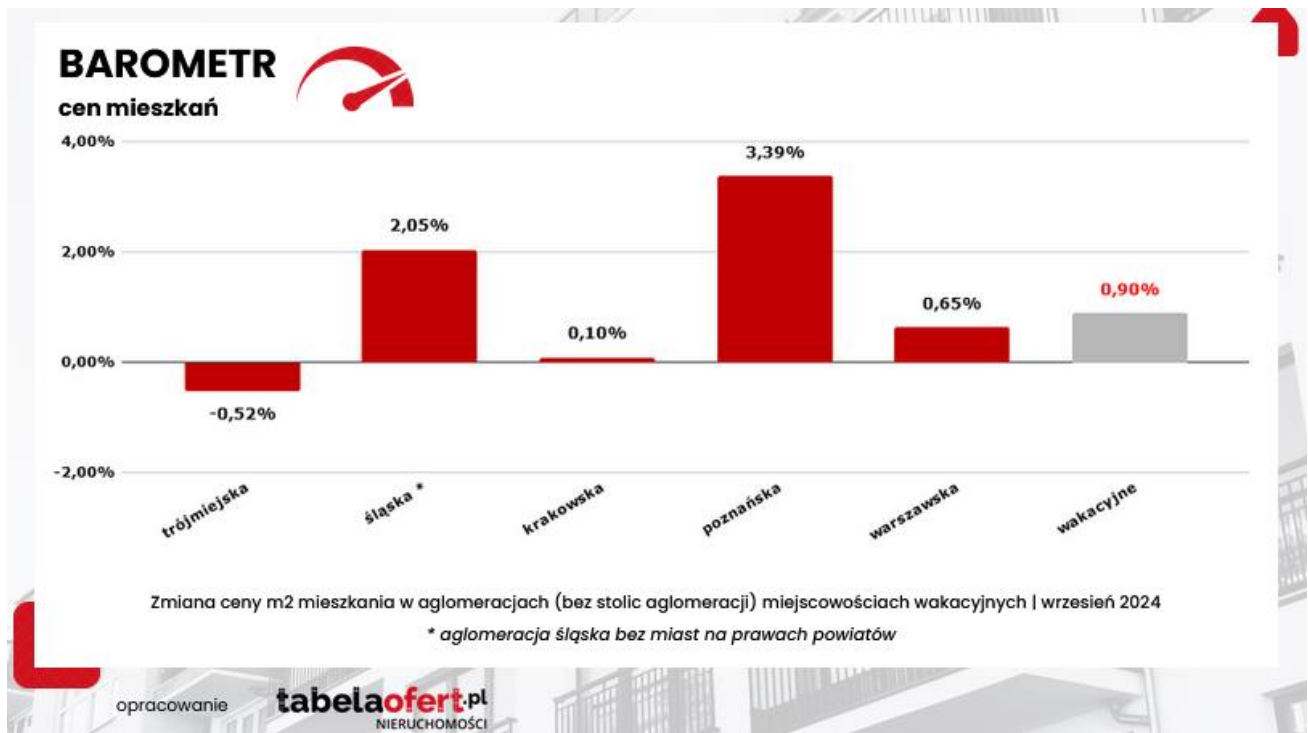
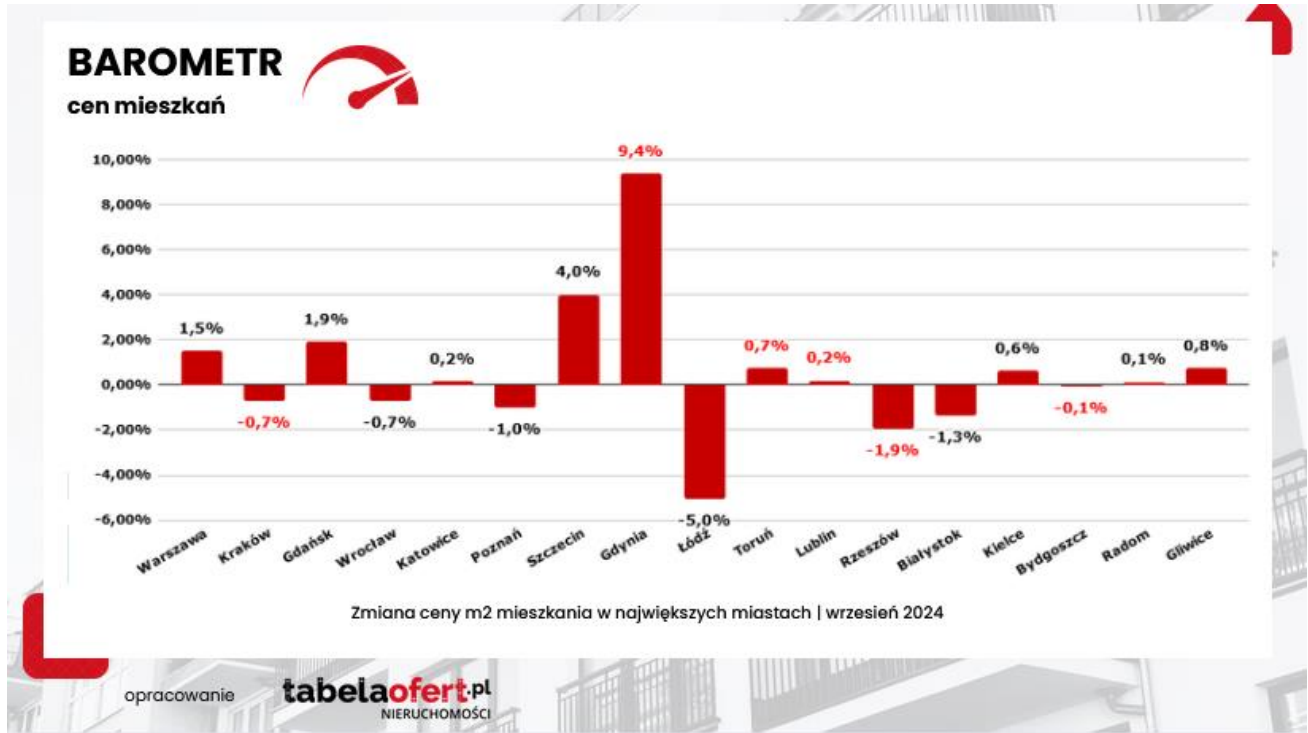
- Spadki cen w dużych miastach: średnie ceny nowych mieszkań w 7 z 17 miast w Polsce monitorowanych przez portal mieszkaniowy tabelaofert.pl w październiku 2024 r. spadły. Wzrost cen odnotowano przede wszystkim w miejscowościach, gdzie do sprzedaży wprowadzono nowe, droższe inwestycje i gdzie liczba dostępnych mieszkań na rynku była relatywnie (uwzględniając wielkość ośrodka miejskiego) niższa.
- Wzrost sprzedaży w biurach deweloperów sięgnął 17,4%. Deweloperzy zintensyfikowali działania promocyjne, co przełożyło się na decyzje kupujących. Klienci ruszyli po mieszkania, szczególnie w miejscach, gdzie mogli liczyć na rabaty i atrakcyjne oferty.
- Obserwujemy równocześnie zwiększony popyt na tańsze mieszkania. Nabywcy szukają korzystnych ofert, często decydując się na mniejsze mieszkania lub lokalizacje poza granicami dużych miast. Wśród mieszkań spełniających te dwa kryteria zaobserwowano gwałtowny wzrost sprzedaży w październiku – sięgający 52,2%. Widać więc wyraźnie, że kupujący przestali czekać na zapowiadane dopłaty do kredytów, koncentrując się na atrakcyjnych cenowo opcjach.

Jak wynika z najnowszego odczytu Barometru Cen Mieszkań portalu Tabelaofert.pl rynkiem mieszkaniowym rządzi niewidzialna ręka. Obniżenie cen przyniosło wzrost sprzedaży. Nowe mieszkania są droższe tylko tam, gdzie wybór lokali jest mniejszy.

Średnia cena metra kwadratowego nowego mieszkania spadła w 4 z 6 największych miast: w Krakowie (-0,7%), we Wrocławiu (-0,7%), w Poznaniu (-1,0%), oraz przede wszystkim w Łodzi (-5,0%). Co ciekawe, to w tych miastach miał ostatnio miejsce największy przyrost nowej oferty. Spadki średniej ceny metra kwadratowego odnotowano również w Rzeszowie (-1,9%), Białymstoku (-1,3%) i Bydgoszczy (-0,1%) oraz w aglomeracji trójmiejskiej (-0,5%). W Łodzi średni spadek cen to równoległy wynik tego, że mieszkanie wprowadzane dopiero do sprzedaży, były niżej wyceniane od tych znajdujących się na rynku.

Z dużych miast wzrost średniej ceny metra kwadratowego miał miejsce jedynie w Warszawie (+1,5%), Gdańsku (+1,9%), jednak było to spowodowane wprowadzonymi do sprzedaży projektami w droższych lokalizacjach. Ale warto dodać, że właśnie w tych miastach oferta w ostatnim okresie przyrastała wolniej niż w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi.

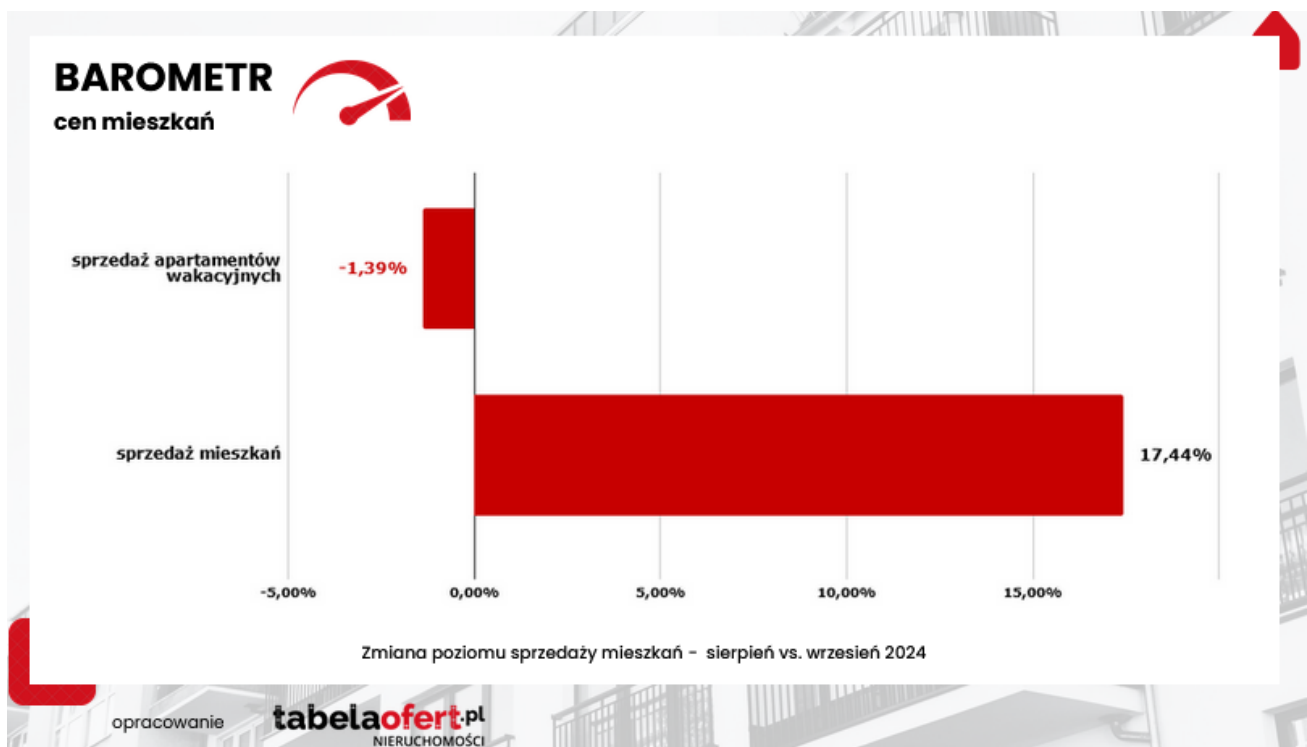
Wzrosty średniej ceny metra kwadratowego miały miejsce w kilku mniejszych ośrodkach i spowodowane były uruchomieniem nowych projektów w bardziej prestiżowych lokalizacjach. Tak było w Gdyni (+9,4%), Szczecinie (+4,0%), Katowicach (+0,2%) Kielcach (+0,6%), Gliwicach (+0,8%) oraz aglomeracji śląskiej (+2,1%) poznańskiej (+3,4%) warszawskiej (+0,7%) a także w projektach wakacyjnych (+0,9%).



- Skoro inwestorzy prywatni odpowiadają dziś za budowę ponad 98% mieszkań w Polsce to nie mogło być inaczej. Zadziałała niewidzialna ręka rynku: duża podaż spowodowała w poprzednich miesiącach spadek sprzedaży, a to wymusiło obniżki cen i promocje, które w październiku zachęciły kupujących do podjęcia decyzji - wskazuje Robert Chojnacki, założyciel portalu Tabelaofert.pl.

I dodaje, że jeśli nowe inwestycje podnoszą średnią cenę za metr kwadratowy, to dzieje się tak głównie w miejscach, gdzie wybór mieszkań jest ograniczony.

-Tak właśnie działa prawo popytu i podaży. Analizuję rynek od 25 lat – i zawsze każdy spadek cen nie trwał długo i nie był głębszy niż kilka procent. Klienci dobrze to rozumieją – korzystają z okazji i kupują, nie licząc na wsparcie państwa, nawet jeśli oznacza to horrendalnie wysokie obciążenie kredytowe. W efekcie nabywają często mniejsze mieszkania lub te położone dalej od centrum – podkreśla Robert Chojnacki.

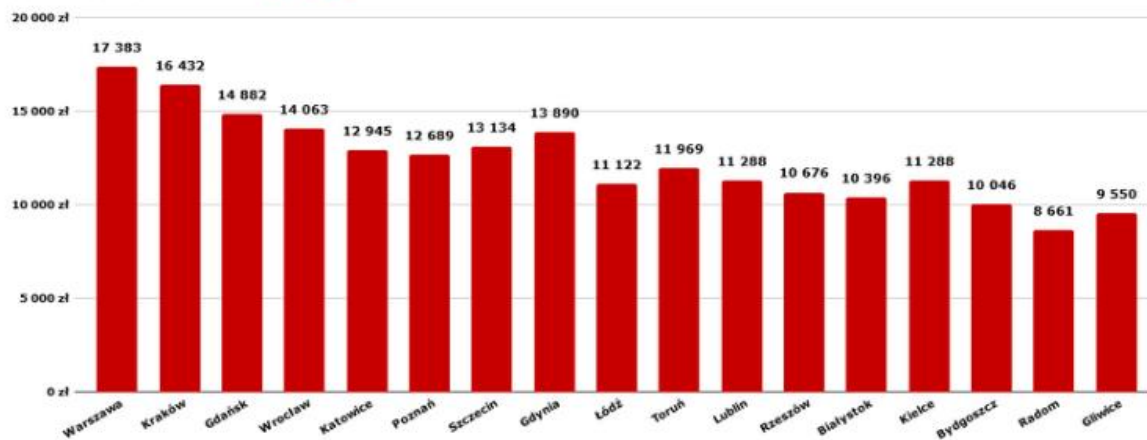


Gdzie jest najdrożej i gdzie najtaniej

Obecnie nominalnie najdroższym miastem jest Warszawa, gdzie średnia cena m² wynosi 17 382 zł/m², potem kolejno Kraków 16 432/m² i Gdańsk 14 882 zł/m², a najtańszym z analizowanych miast jest Radom – 8 660 zł/m² i Gliwice – 9550 zł/m².

BAROMETR

cen mieszkań



Średnia cena m² mieszkania w największych miastach | wrzesień 2024

opracowanie

tabelaofert.pl
NIERUCHOMOŚCI

dział analiz
portalu **Tabelaofert.pl**