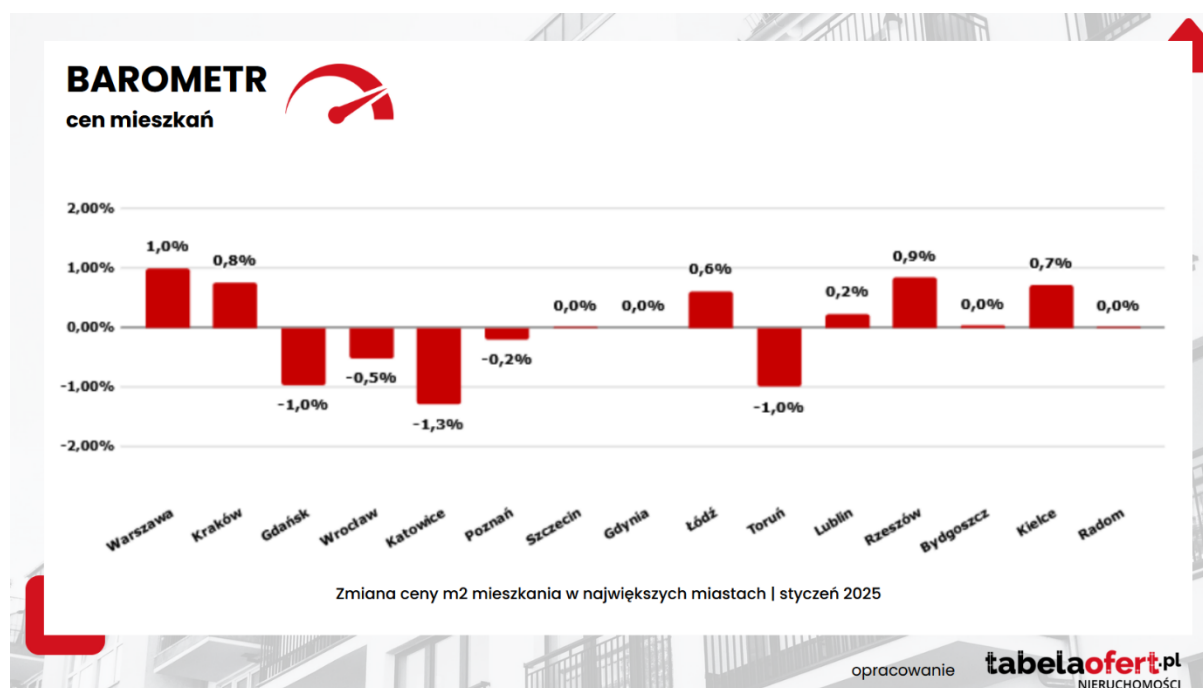


Sprzedaż nowych mieszkań rośnie, ceny pozostają stabilne

Styczeń 2025 roku przyniósł pierwsze oznaki ożywienia na rynku mieszkaniowym. Według Barometru Cen Mieszkań portalu Tabelaofert.pl sprzedaż mieszkań w 15 największych miastach nieznacznie wzrosła (+8,4%), a ceny utrzymały się na stabilnym poziomie (zmiany w granicach +/- 1%).

- Wzrost sprzedaży odnotowano w większości miast, a niewielkie spadki miały miejsce jedynie w Gdańsku, Poznaniu, Bydgoszczy i Wrocławiu.
- Stabilizacja dotyczy również cen ofertowych – w 6 z 15 analizowanych miast średnia cena wzrosła, w 5 spadła, a w 4 pozostała niemal bez zmian (zmiany w granicach +/- 0,05%).
- Analiza danych dotyczących blisko 46 tys. mieszkań, których ceny są na bieżąco monitorowane pokazuje, że deweloperzy podnieśli ceny ofertowe 13 875 lokali. Najczęściej miało to miejsce po osiągnięciu przez dewelopera wymaganego poziomu przedsprzedaży. Mimo to nadal więcej mieszkań tanieje – według danych Tabelaofert.pl w styczniu obniżono ceny 14 303 lokali.



Kupujący wracają na rynek

Warszawski rynek nieruchomości pozostaje w najlepszej kondycji spośród największych miast. W styczniu średnia cena ofertowa w cennikach deweloperów wzrosła o 1%, osiągając poziom 17 376,92 zł za metr kwadratowy. Deweloperzy podnieśli ceny w 4024 mieszkaniach, natomiast obniżki objęły 3 006 lokali, co wskazuje na przewagę tendencji wzrostowej.

Sprzedaż mieszkań również wzrosła – w styczniu w stolicy kraju zawarto o 22% więcej transakcji niż w grudniu.

– Końcówka roku charakteryzowała się osłabioną aktywnością kupujących, co częściowo tłumaczy ten wzrost. Jednak Warszawa tradycyjnie jako pierwsza reaguje na zmiany rynkowe, co może zwiastować poprawę koniunktury w innych miastach – komentuje **Robert Chojnacki**, założyciel portalu **Tabelaofert.pl**.

Nieco mniejsze wzrosty cen odnotowano w Krakowie (+0,8%) i Łodzi (+0,6%), ale były one efektem wprowadzenia droższej nowej oferty. W Krakowie podwyższono ceny w 1653 mieszkaniach, a obniżono w 1920, natomiast w Łodzi wzrosty objęły 1055 lokali, a spadki 1176.

Katowice i Gdańsk z największymi obniżkami

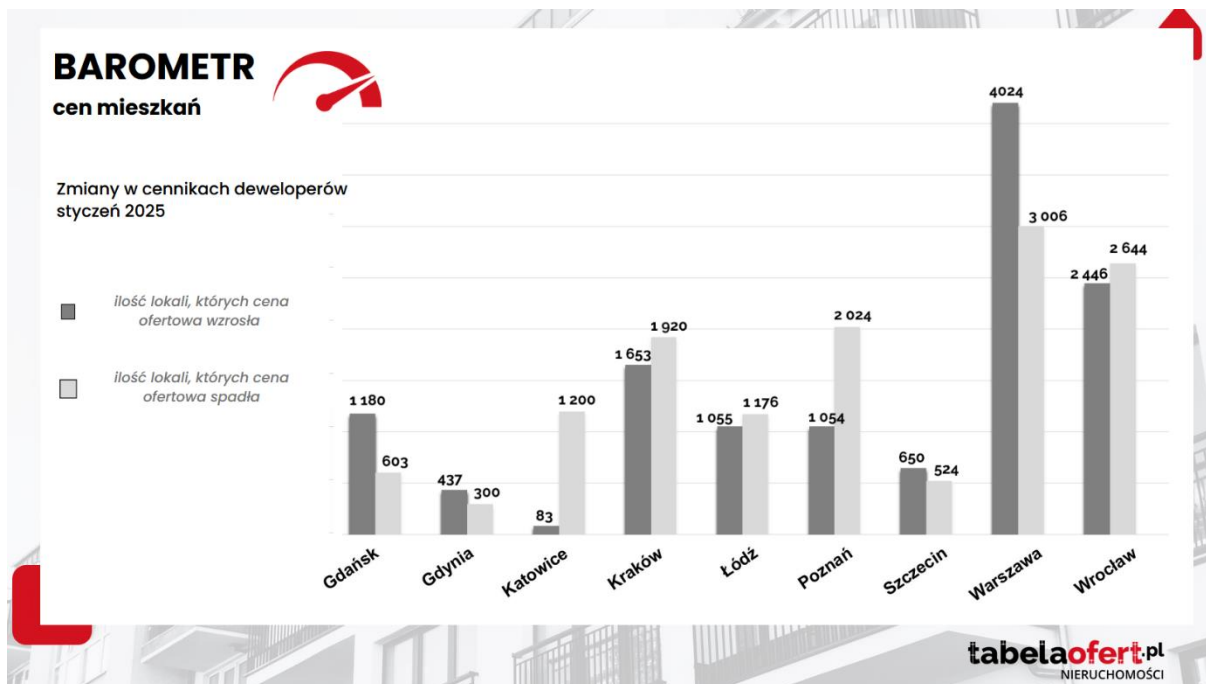
W pozostałych dużych miastach średnia cena ofertowa spadła. Najlepsza sytuacja dla kupujących jest obecnie w Katowicach, gdzie odnotowano największy spadek średnich cen ofertowych (-1,3%). Podwyżki objęły jedynie 83 mieszkania, podczas gdy ceny w dół skorygowano w przypadku aż 1200 lokali.

Podobna sytuacja ma miejsce w Gdańsku, gdzie ceny spadły średnio o 1,0%. Jednak tutaj głównym czynnikiem obniżki jest wprowadzenie tańszej nowej oferty, a nie przecena lokali pozostających od jakiegoś czasu w sprzedaży. W rzeczywistości bowiem więcej mieszkań zdrożało (1180) niż potaniało (603).

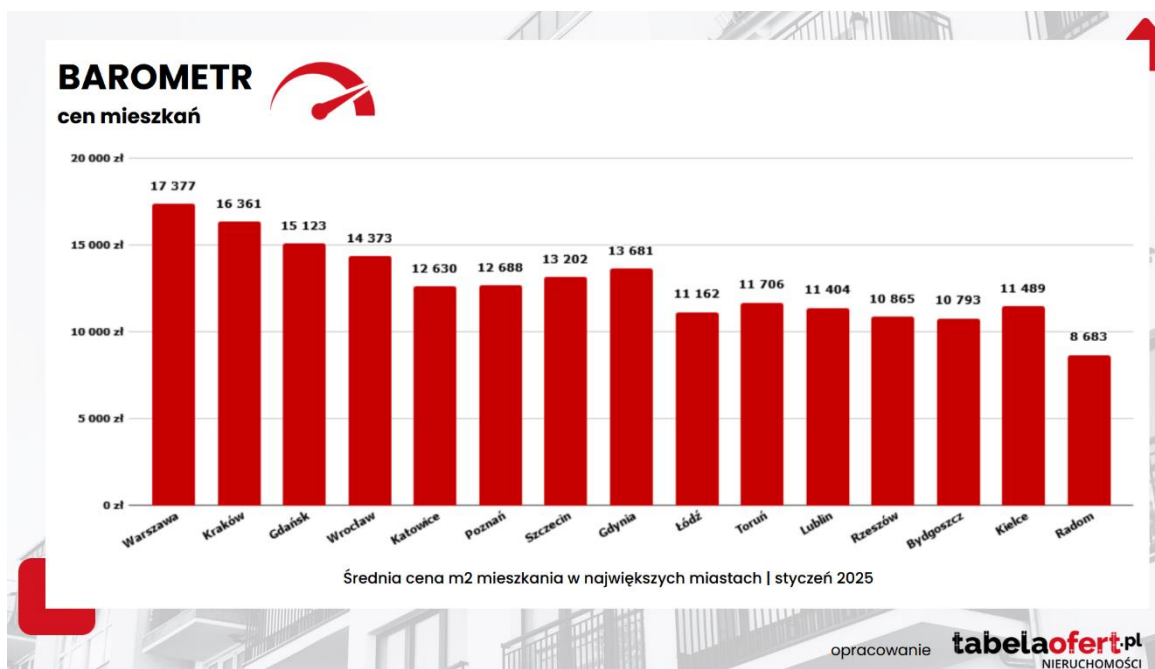
We Wrocławiu średnia cena ofertowa spadła o 0,5%. Podwyżki dotyczyły 2446 mieszkań, natomiast obniżki objęły 2644 lokale.

Poznański rynek wyróżnia się natomiast interesującą dynamiką – mimo pojawienia się droższych nowych mieszkań w ofercie, średnia cena spadła o 0,2%. Deweloperzy dwa razy częściej obniżali ceny (w 2024 przypadkach) niż je podnosili (w 1054), co świadczy o korekcie w cennikach.

W Szczecinie sytuacja pozostaje stabilna – średnia cena ofertowa praktycznie się nie zmieniła (+0,01%). Deweloperzy podnieśli ceny w 650 mieszkaniach, a obniżyli w 524, co wskazuje na niewielkie wahania bez wyraźnego trendu wzrostowego czy spadkowego.



W mniejszych miastach też widać oznaki ożywienia. Średnia cena ofertowa metra kwadratowego wzrosła w Rzeszowie (+0,85%), Kielcach (+0,72%), i Lublinie (+0,24%), a spadła tylko w Toruniu (-1,0%). W Bydgoszczy (+0,04%), Radomiu (+0,02%) oraz Gdyni (0,00%) ceny niemal nie zmieniły się.



Sprzedaż mieszkań będzie powoli rosnąć, a rabaty spadać

Większa aktywność kupujących wpływa na strategię firm deweloperskich. Wraz z poprawą sprzedaży maleje presja na oferowanie wysokich rabatów, które jeszcze niedawno były powszechne.

– W styczniu zauważyliśmy wyraźny wzrost zainteresowania kupujących, co przełożyło się na lepszą sprzedaż w naszych warszawskich biurach. W lutym nie planujemy już tak dużych rabatów jak w styczniu i grudniu – przyznaje Katarzyna Tworska, dyrektor zarządzająca redNet24 firmie specjalizującej się w sprzedaży mieszkań dla deweloperów.

-Tak jak prognozowaliśmy miesiąc temu, na rynku widoczne są pierwsze oznaki poprawy oraz rosnące zaangażowanie kupujących. Choć trudno jeszcze mówić o pełnym ożywieniu, dane sugerują, że rynek stopniowo wychodzi z okresu spowolnienia – komentuje **Robert Chojnacki**.

Dodaje, że obecny moment może być jednym z ostatnich, w którym kupujący mają większe pole do negocjacji. – **Jeśli trend wzrostu sprzedaży się utrzyma, skłonność deweloperów do udzielania wysokich rabatów będzie stopniowo maleć. To dobry moment, by rozważyć zakup na korzystnych warunkach** – podkreśla.

dział analiz
portalu **Tabelaofert.pl**