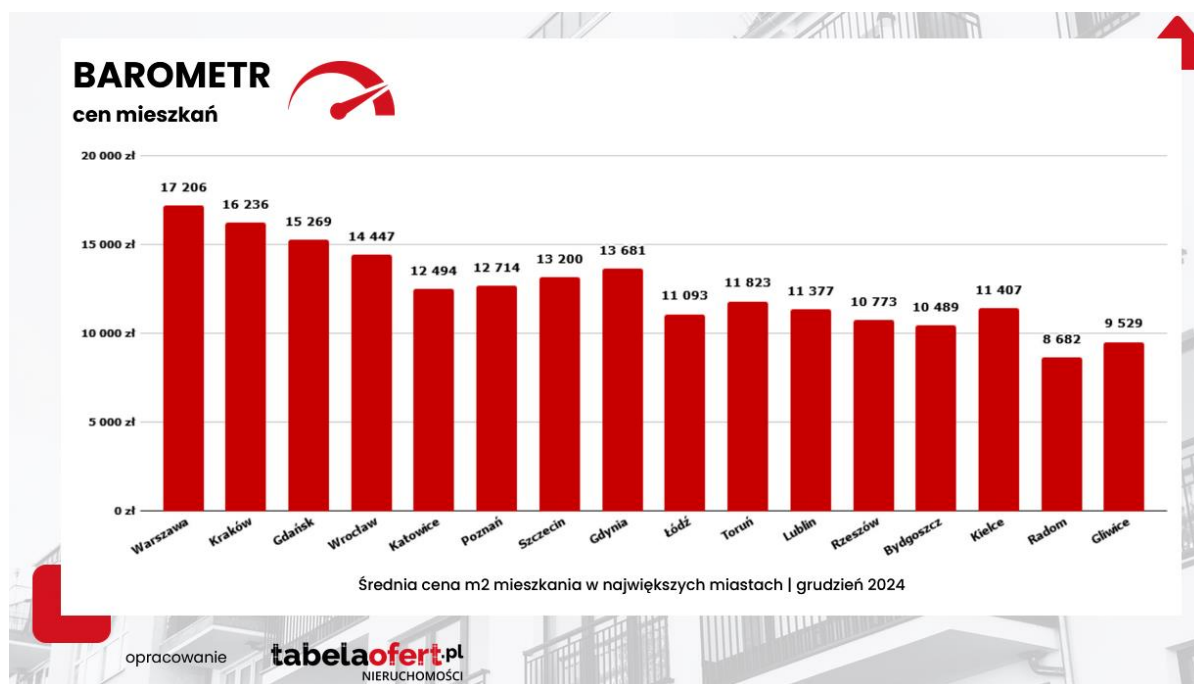


## Nowe mieszkania coraz tańsze

### Barometr Cen Mieszkań Tabelaofert.pl – grudzień 2024:

Tabelaofert.pl po raz pierwszy publikuje dane na temat ruchów cenowych w ofertach deweloperów. Wnioski są jasne: ceny częściej spadają niż rosną, a poziom sprzedaży pozostaje stabilny.

- W grudniu w porównaniu do listopada średnia sprzedaż mieszkań na 6 największych rynkach nie zmieniła się (symboliczny wzrost o 0,3%), w 4 miastach (Gdańsk, Łódź, Poznań, Wrocław) wzrosła, a w Krakowie i Warszawie spadła.
- **Nowe mieszkania w ofercie są jednak zdecydowanie tańsze. Aż dwie trzecie wprowadzanych do sprzedaży inwestycji ma ceny niższe od średniej rynkowej dla danego miasta.**
- Z danych dotyczących prawie 46 tys. mieszkań wynika, że deweloperzy obniżyli ceny w cennikach dla 14 488 lokali.

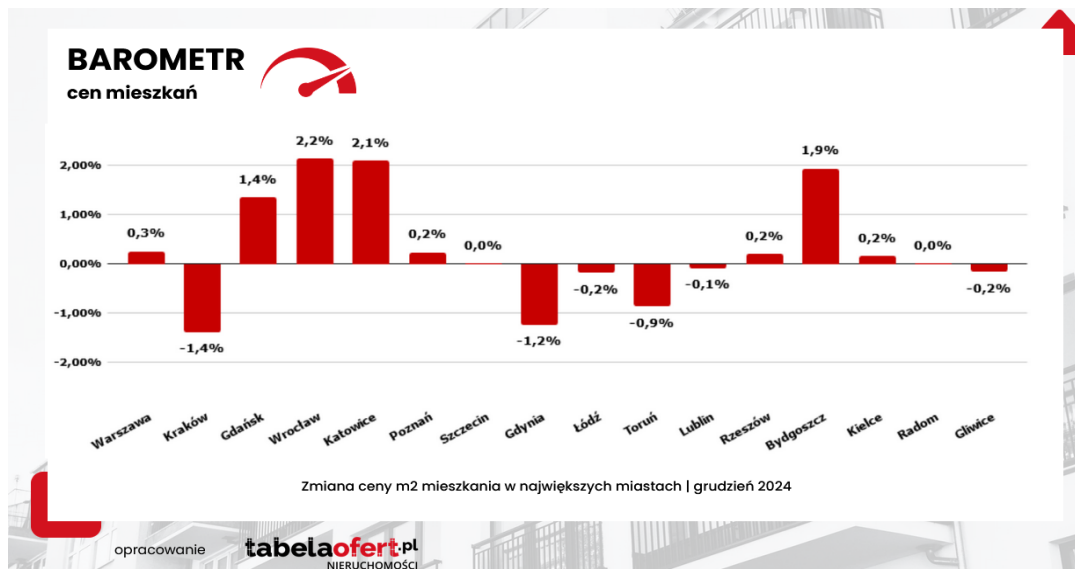


Deweloperzy kończą rok w lepszych nastrojach. Według danych Tabelaofert.pl w ostatnim miesiącu minionego roku sprzedaż mieszkań ustabilizowała się.

Pojawiła się również nowinka rynkowa. Nowo wprowadzane mieszkania są tańsze od średniej dla danego miasta. Dlaczego? To efekt dużej konkurencji i wysokiej podaży. Deweloperzy walczą dziś nie tylko o klientów, ale też o pozyskanie bankowego finansowania. Muszą wykazać się więc odpowiednim poziomem przedsprzedaży. Im szybciej go osiągną, tym

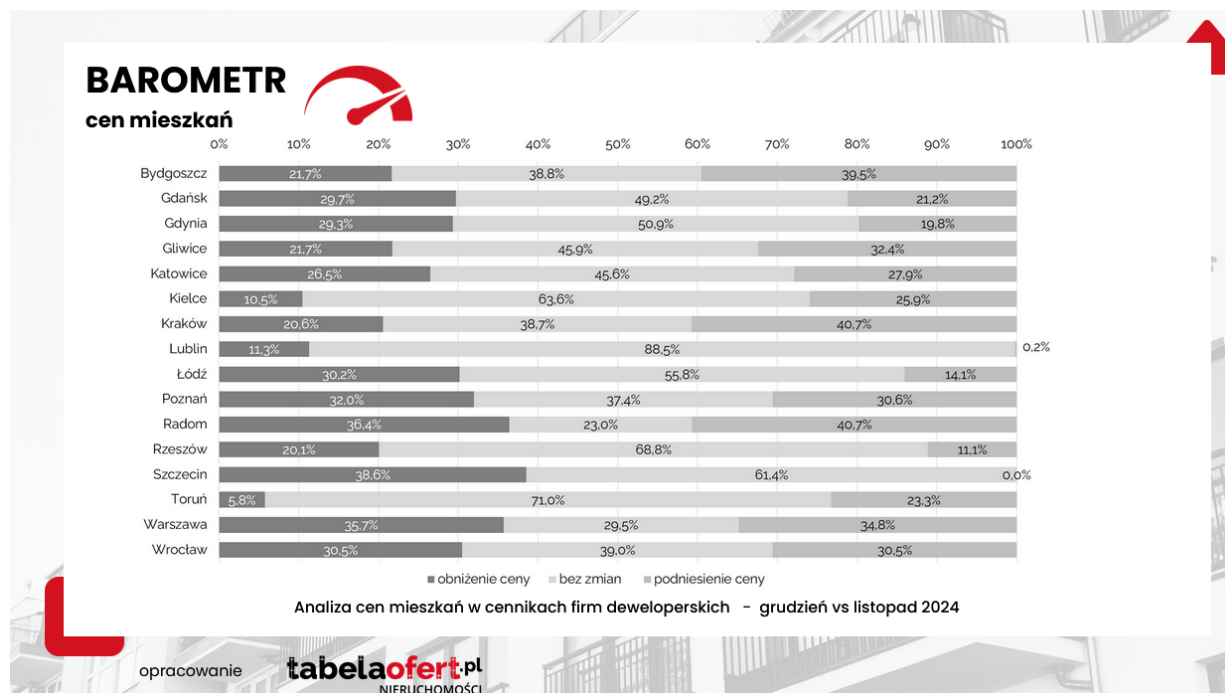
szybciej podmiot finansujący uruchomi środki na budowę. Stąd właśnie atrakcyjne, niższe od średniej, ceny mieszkań w najświeższych projektach.

- Analiza danych pokazuje, że w przypadku ponad 12,5 tys. lokali cena ofertowa mieszkań wzrosła. Najczęściej taka sytuacja miała miejsce właśnie w przypadku realizacji przez dewelopera wymaganego poziomu przedsprzedaży – wskazuje Robert Chojnacki założyciel portalu Tabelaofert.pl



I dodaje, że szeroka i kompleksowa analiza danych pokazuje zróżnicowanie rynków, ale też nakazuje ostrożnie podchodzić do danych o średnie cenie metra kwadratowego.

- Dla przykładu w Krakowie w cennikach podniesiono ceny aż w dwukrotnie większej liczbie mieszkań niż obniżono, ale średnie cena metra kwadratowego spadła o 1,4%.

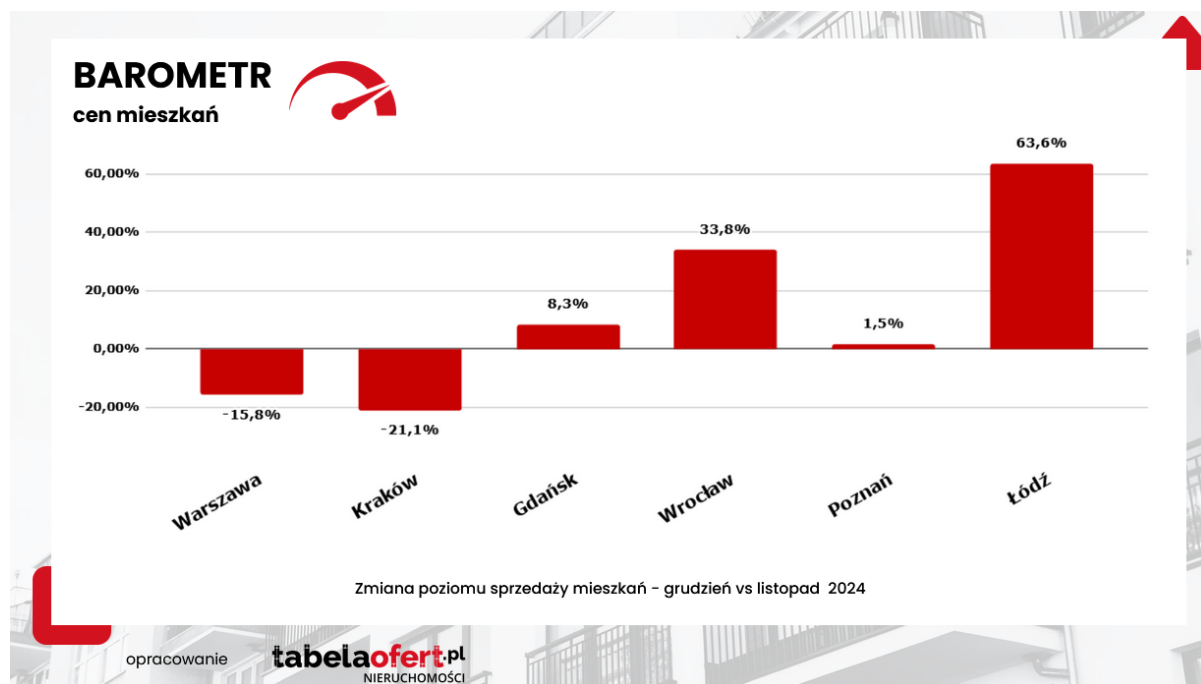


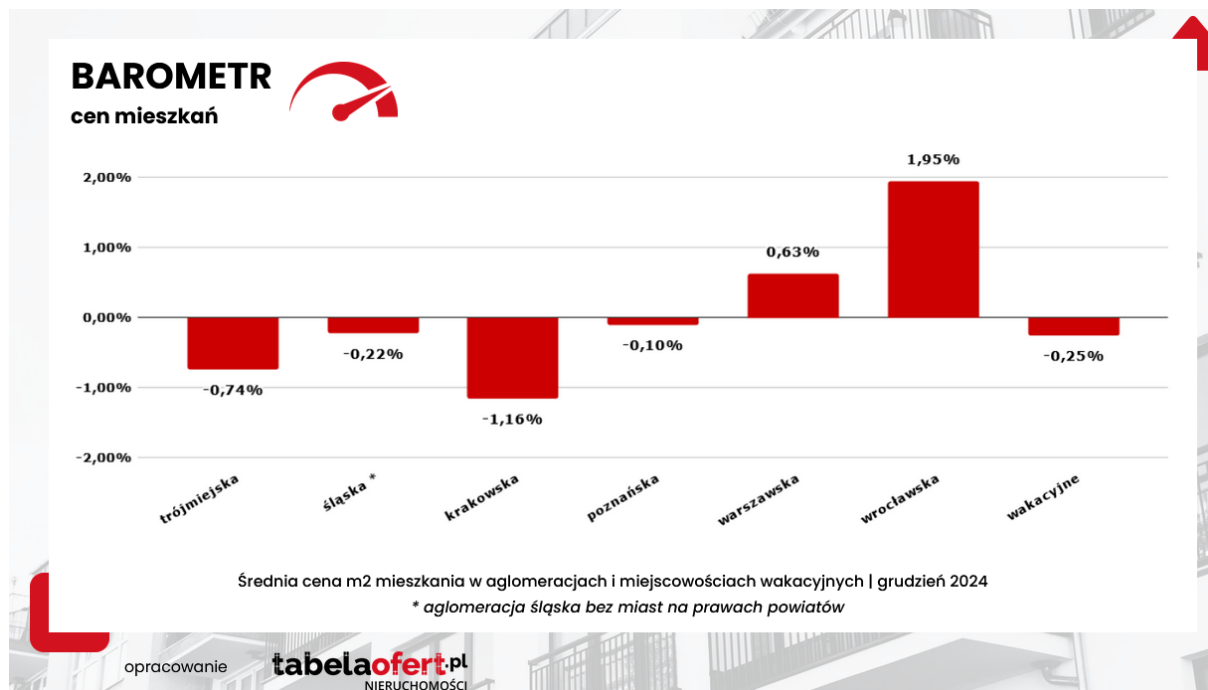
Dlaczego? Bo jednocześnie weszło więcej nowych inwestycji z niższą ceną w tańszych lokalizacjach. Podobnie było też w Warszawie – mówi Chojnacki.

Odwrotny trend zaobserwowano w Szczecinie, gdzie nie podnoszono cen, ale nowa droższa oferta spowodowała, że cena średnia metra kwadratowego nie spadła, chociaż obniżono wiele cenników.

-Dlatego aby dowiedzieć co dzieje się na rynku warto przeanalizować właśnie to co dzieje się w cennikach firm deweloperskich. A te dane pokazują, że najlepiej z punktu widzenia kupującego jest w Gdańsku, Gdyni, Lublinie, Łodzi, Poznaniu, Rzeszowie i w Szczecinie, gdzie w grudniu więcej mieszkań taniało niż drożało – wylicza Ewa Palus, główny analityk Rednet Property Group.

Na drugim biegunie znalazł się Bydgoszcz, Gliwice, Kielce, Kraków i Toruń. Gdzie więcej mieszkań zdrożało. W Katowicach, Poznaniu, Radomiu i w Warszawie zmiany były minimalne, co sugeruje równowagę rynkową.





Jak kształtują się prognozy na najbliższy okres?

- Grudzień i listopad były najgorszymi miesiącami dla deweloperów, a dobrymi dla nabywców mieszkań. Od stycznia sprzedaż mieszkań będzie powoli rosła. Dzięki decyzji rządu jest jasność co do dalszych losów programu Kredyt na Start (KnS). Choć pojawiły się zapowiedzi wprowadzenia kolejnego narzędzia, którego szczegóły mamy poznać w I kwartale 2025 roku myślę, że ci którzy już od roku odkładali decyzję o zakupie mieszkania – jeśli tylko posiadają zdolność kredytową- nie będą dalej liczyć na pomoc rządu – uważa Chojnacki.

I dodaje, że choć KnS budził wiele skrajnych emocji znalazły się w nich rozwiązania korzystne z punktu widzenia prowadzenia polityki prorodzinnej.

-Mnie osobiście szkoda wsparcia dla rodzin 2+2 i 2+3, akurat ten element programu był najciekawszy ze względu na wsparcie demograficzne. Teraz kupujący na kredyt, którzy nie mają zdolności kredytowej muszą po prostu czekać na obniżkę stóp procentowych, w międzyczasie wynajmując mieszkanie na wolnym rynku i spłacając w ten sposób inwestycyjne kredyty właścicieli tych mieszkań – puentuje.

dział analiz  
portalu **Tabelaofert.pl**