

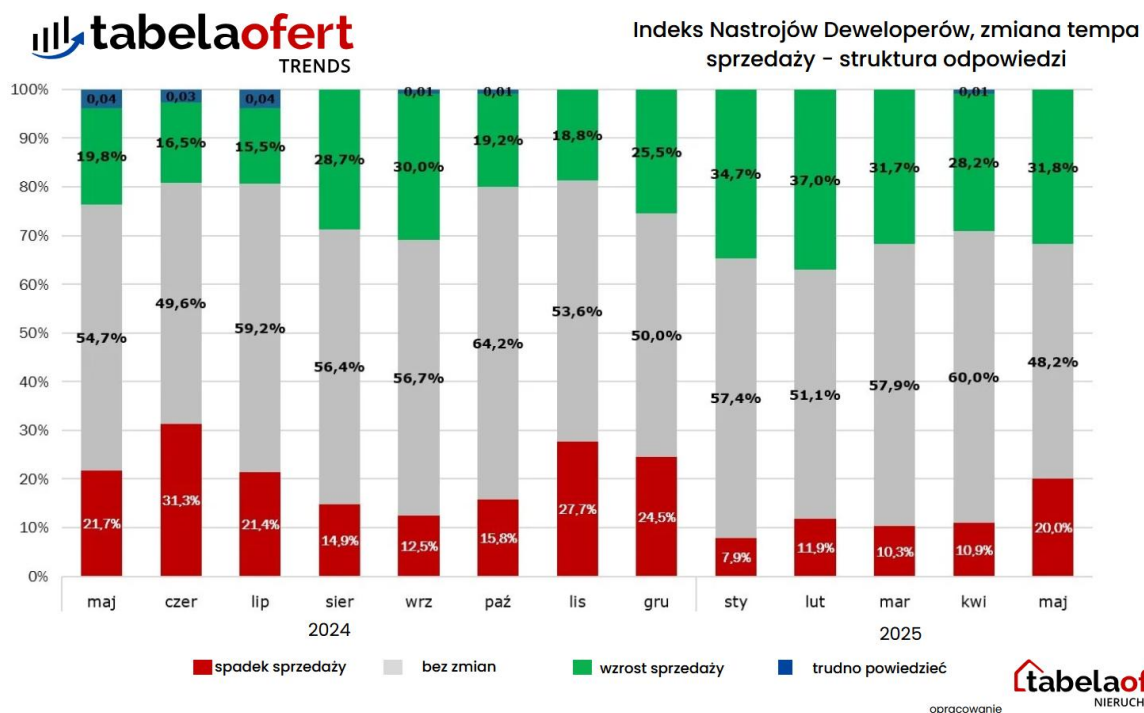
Coraz mniej szeroko dostępnych promocji – rynek chce zachować stabilne ceny

Większość deweloperów woli utrzymać obecny poziom cen mieszkań, nawet jeśli oznaczać to będzie wolniejszą sprzedaż – tak wynika z najnowszego odczytu Indeksu Nastroju Deweloperów.

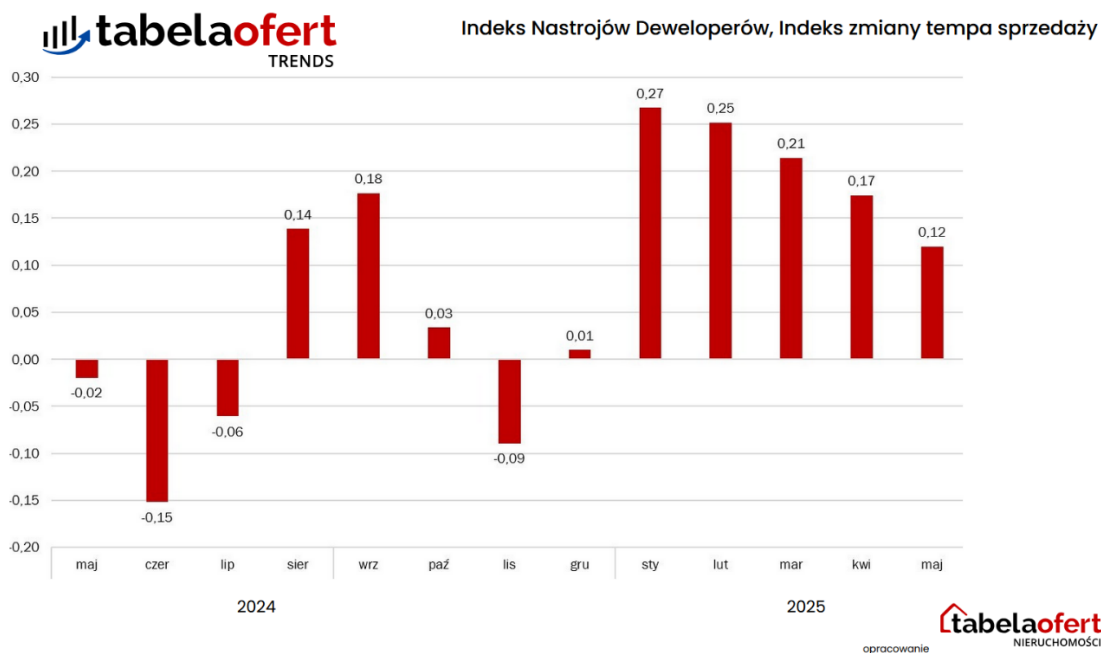
Jak co miesiąc portal Tabelaofert.pl zapytał firmy deweloperskie oraz poszukujących mieszkania, jak kształtować będzie się sytuacja na rynku mieszkaniowym w najbliższych miesiącach. Wnioski?

Maj przyniósł pogłębienie skrajnych opinii wśród firm deweloperskich. Odsetek deweloperów przewidujących spadki tempa sprzedaży wzrósł z 10% w kwietniu do 20% w maju (to najwyższy poziom pesymizmu od początku roku). Równocześnie jednak ponad 30% firm deklaruje, że spodziewa się wzrostów sprzedaży w kolejnych miesiącach.

- Oznacza to, że rynek nie porusza się w jednym kierunku. **Firmy o większym doświadczeniu i atrakcyjniejszej ofercie wciąż liczą na ożywienie, podczas gdy podmioty z mniej atrakcyjnym produktem prognozują trudniejszy okres na horyzoncie** – komentuje Robert Chojnacki założyciel i wiceprezes portalu Tabelaofert.pl.



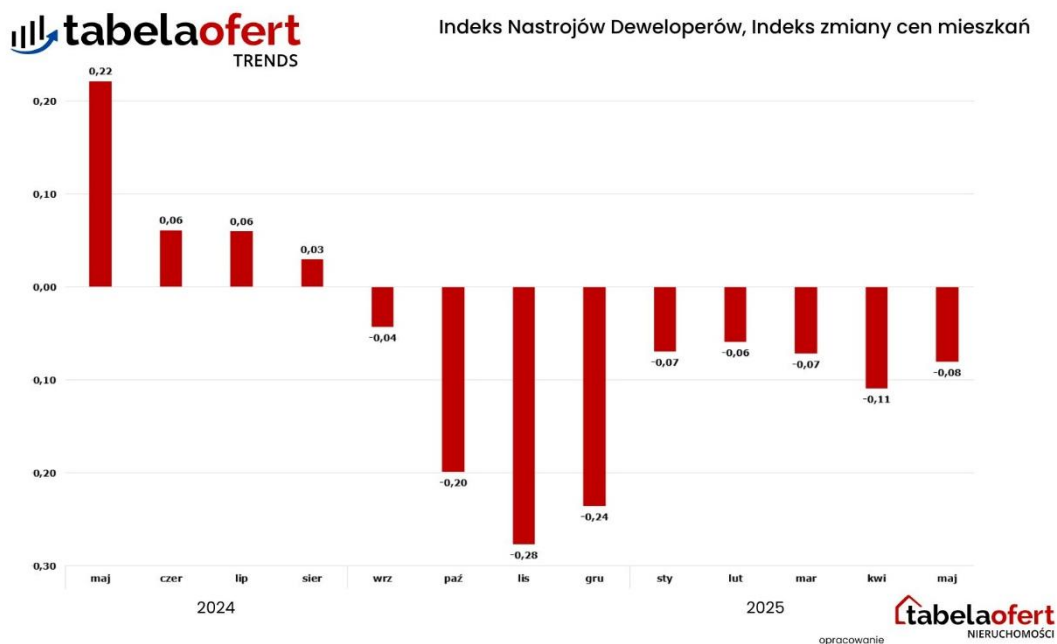
Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży, spadający systematycznie od stycznia 2025 roku, osiągnął w maju poziom zaledwie 0,12, co potwierdza, że optymizm deweloperów widoczny na początku roku stopniowo słabnie.



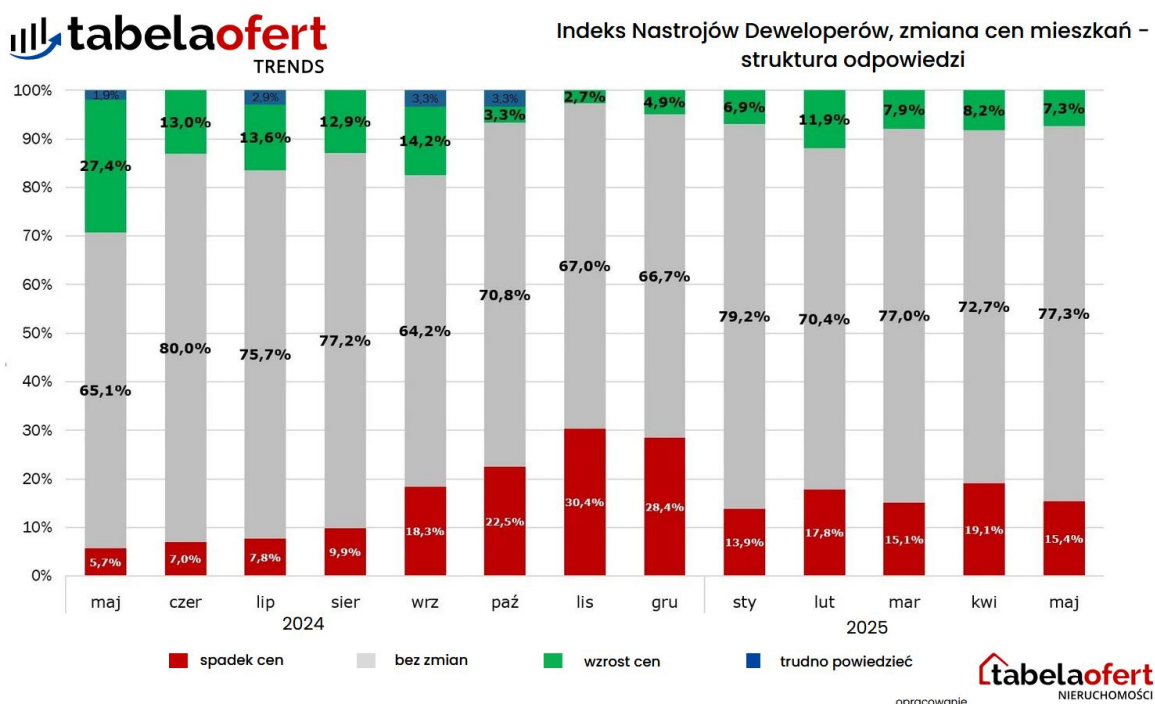
– W praktyce oznacza to, że **największe szanse na negocjacje cen lub uzyskanie korzystniejszych warunków sprzedaży są w mniej popularnych lokalizacjach, gdzie zainteresowanie kupujących jest mniejsze** – mówi Jacek Matuszko, dyrektor sprzedaży RedNet24.

Ceny mieszkań – stabilizacja i lokalne różnice

Od dziewięciu miesięcy Indeks Zmiany Cen Mieszkań utrzymuje się na minusie, sygnalizując przewagę oczekiwań spadków cen lub stagnacji. W maju wskaźnik ten wyniósł -0,08 (w kwietniu -0,11).



Wciąż jednak aż 77% deweloperów przewiduje stabilizację cen na najbliższy kwartał. Odsetek oczekujących spadków spadł do 15,4% (z 19,1% w kwietniu), natomiast tylko 7,3% ankietowanych prognozuje podwyżki.



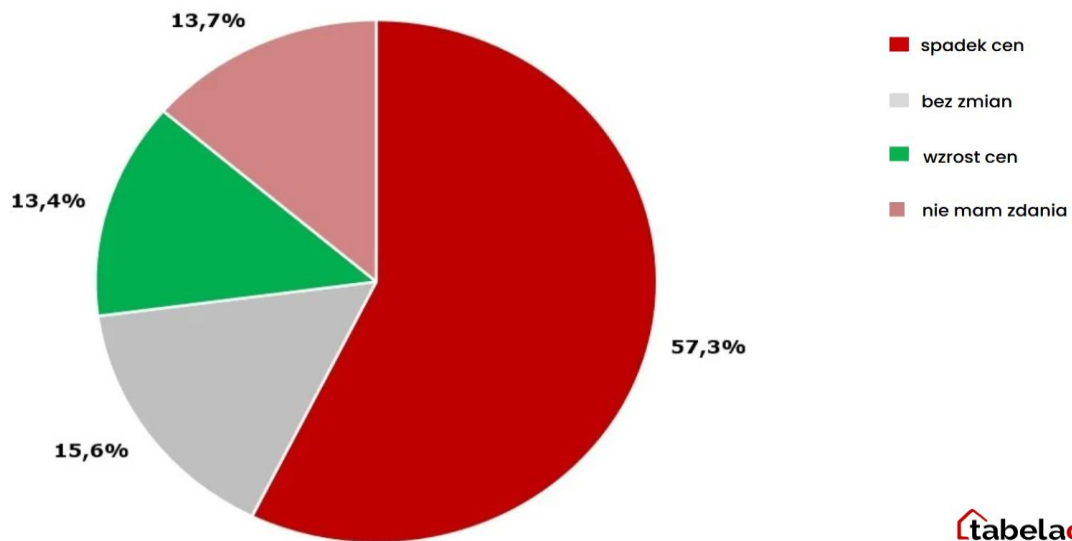
- Przełożenie tych danych na rynek jest proste: zdecydowana większość ofert utrzymuje się w stałych widełkach cenowych, a korekty cenowe dotyczą wybranych inwestycji, głównie na obrzeżach dużych miast lub w mniej popularnych lokalizacjach. **Jesienne wyprzedaże mieszkań nie zniknęły całkowicie z rynku, jednak dziś częściej przybierają formę indywidualnych negocjacji niż szeroko komunikowanych akcji promocyjnych. Deweloperzy wolą ograniczać sprzedaż niż trwale obniżyć ceny.** W najbliższych miesiącach można spodziewać się kontynuacji tego trendu – komentuje Katarzyna Tworska dyrektor zarządzający redNet24.

Coraz wyraźniej widoczne jest spowolnienie startów nowych inwestycji. Szczególnie mniejsi i średni deweloperzy opóźniają rozpoczęcie kolejnych projektów.

„Obecnie największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania gotowe lub z szybkim terminem odbioru. Może to prowadzić do stopniowego ograniczenia dostępności wybranych lokali w drugiej połowie 2025 roku, szczególnie na rynkach takich jak Warszawa czy Trójmiasto. Na razie nie widać jednak sygnałów, by sytuacja miała przełożyć się na presję wzrostu cen- dodaje Katarzyna Tworska

Oczekiwania klientów – przewaga czekających

Zmiany nastrojów są widoczne także wśród osób planujących zakup mieszkania. Maj przyniósł pierwszy od dłuższego czasu spadek odsetka klientów oczekujących spadków cen – z 60,8% do 57,3%. Jednocześnie wzrosła grupa przewidująca wzrosty cen – obecnie to ponad 13% ankietowanych (w poprzednich miesiącach ok. 10%). Pozostali spodziewają się stabilizacji.



- Wielu kupujących wciąż jednak odkłada decyzję o zakupie mieszkania, licząc na dalsze obniżki stóp procentowych, poprawę sytuacji gospodarczej albo na promocyjną ofertę podczas Dni Otwartych, których deweloperzy organizują ostatnio coraz więcej. W najbliższych miesiącach popyt będzie ostrożny – klienci dokładniej analizują rynek i coraz rzadziej podejmują decyzje pod wpływem impulsu – Jacek Matuszko.