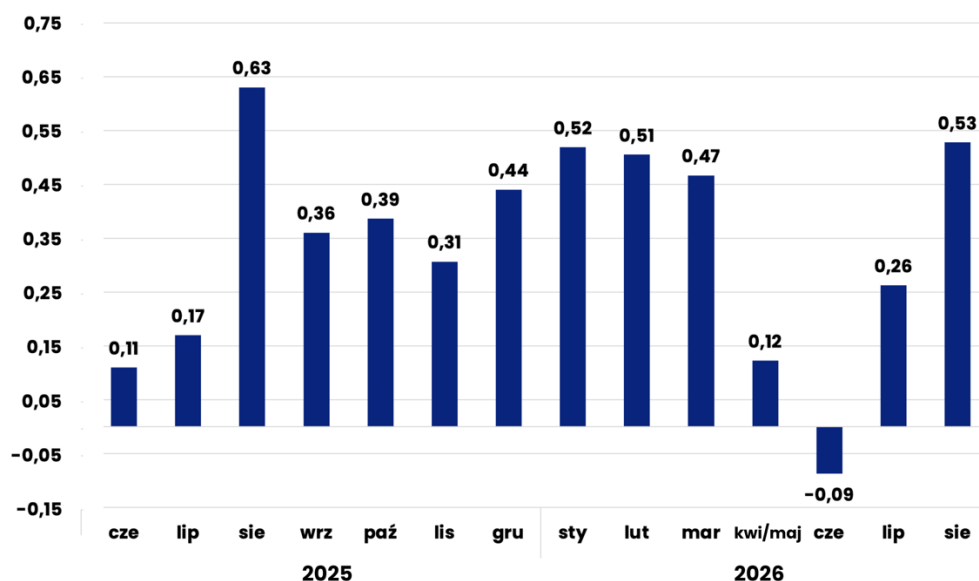


Rynek zaskoczył deweloperów. Sprzedaż mocniejsza, ceny nadal stabilne

Najnowszy odczyt Indeksu Nastrojów Deweloperów przygotowanego przez portal mieszkaniowy Tabelaofert pokazuje, że nastroje w branży poprawiają się szybciej, niż jeszcze miesiąc temu można było zakładać. Sierpniowy Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży wzrósł do 0,53 i osiągnął najwyższy poziom w 2026 roku. Wzrostu sprzedaży w najbliższych miesiącach spodziewa się już 57,5% badanych firm. Poprawa oczekiwań następuje po bardzo mocnym sprzedażowo lipcu i to bez nowego impulsu strony rządzących, zmian regulacyjnych czy nowych programów wspierających popyt.



Indeks Nastrojów Deweloperów, Indeks zmiany tempa sprzedaży

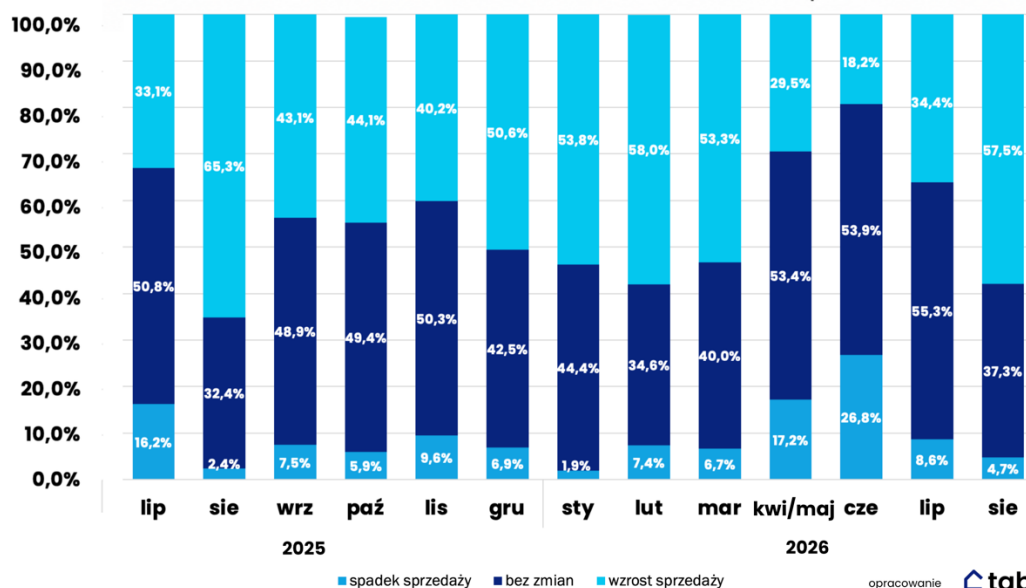

opracowanie 

- Ten odczyt pokazuje, że rynek poradził sobie lepiej, niż jeszcze kilka tygodni temu można było oczekiwać - nie było kolejnych obniżek stóp procentowych ani programu, który nagle przyprowadziłby klientów do biur sprzedaży. Po prostu część kupujących przestała czekać na lepszy moment. Widzą, że ceny nie spadają, wybór mieszkań jest duży, więc zaczynają podejmować decyzje. I to właśnie dziś najbardziej zmienia sytuację na rynku - komentuje Robert Chojnacki, założyciel portalu mieszkaniowego Tabelaofert.

Deweloperzy wyraźnie zmienili oczekiwania sprzedażowe

Jeszcze w czerwcu tylko 18,2% badanych deweloperów spodziewało się wzrostu sprzedaży, podczas gdy 26,8% zakładało jej spadek. W lipcu sytuacja zaczęła się odwracać, a sierpniowy odczyt pokazuje już wyraźną przewagę optymistów. Wzrostu sprzedaży w najbliższych miesiącach spodziewa się 57,5% firm, stabilizacji 37,3%, a spadku zaledwie 4,7%. W ciągu zaledwie dwóch miesięcy udział deweloperów spodziewających się wzrostu sprzedaży wzrósł ponad trzykrotnie.

Indeks Nastrojów Deweloperów, zmiana tempa sprzedaży
– struktura odpowiedzi

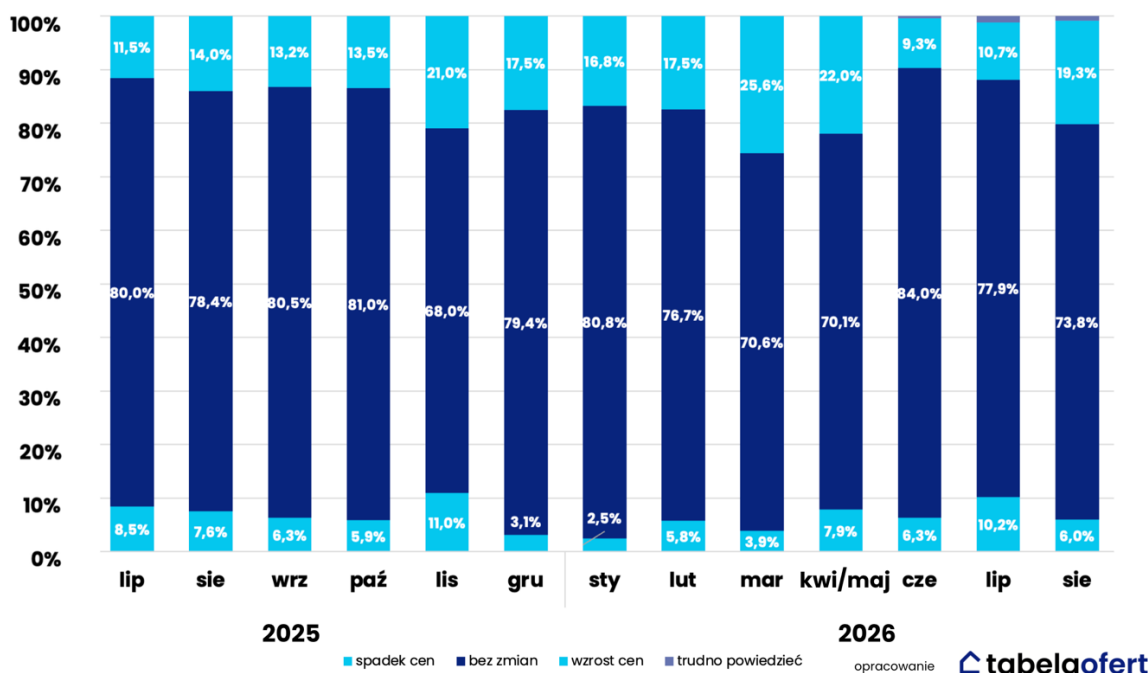


opracowanie  **tabelaofert**

- Dwa miesiące temu deweloperzy zastanawiali się, jak głębokie będzie wakacyjne spowolnienie. Tymczasem lipiec przyniósł bardzo mocną sprzedaż, a sierpniowy odczyt pokazuje, że branża nie traktuje tego wyniku jako jednorazowego wysoku. Deweloperzy widzą, że popyt utrzymał się mimo wakacji i dlatego coraz częściej zakładają, że kolejne miesiące mogą przynieść dalszą poprawę - komentuje Ewa Palus, główna analityczka Tabelaofert.

Lepsza sprzedaż nie oznacza wyższych cen

Poprawa oczekiwań sprzedażowych zaczyna być widoczna również w ocenach dotyczących cen, choć nadal zdecydowana większość deweloperów zakłada ich stabilizację. W sierpniu utrzymania cen na obecnym poziomie spodziewa się 73,8% badanych firm. Jednocześnie już 19,3%, czyli niemal co piąty deweloper, zakłada wzrost cen, wobec 10,7% miesiąc wcześniej. Spadku cen oczekuje 6,0% firm.

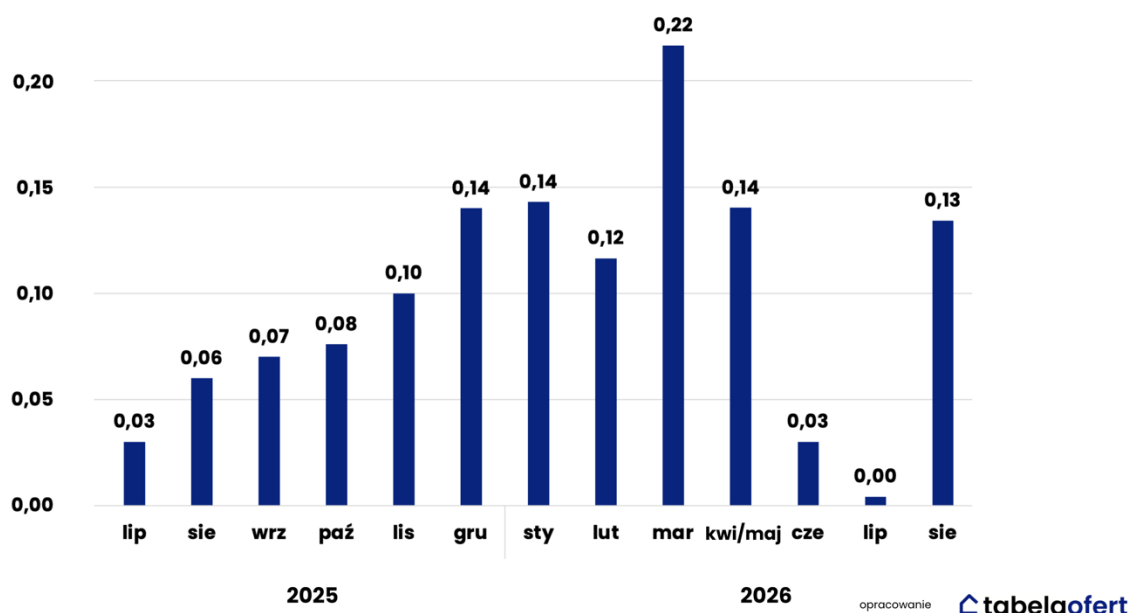


- Wzrost oczekiwań cenowych jest widoczny, ale nie należy go przeceniać. Nadal blisko trzy czwarte deweloperów zakłada stabilizację cen. Bazowym scenariuszem dla większości rynku nadal pozostaje więc stabilizacja, mimo wyraźnie lepszych nastrojów sprzedażowych - dodaje Ewa Palus.

Sprzedaż rośnie szybciej niż oczekiwania cenowe

Zmianę widać również w Indeksie Zmiany Cen Mieszkań, który wzrósł z 0,00 w lipcu do 0,13 w sierpniu. Nadal pozostaje jednak wyraźnie poniżej Indeksu Zmiany Tempa Sprzedaży, który osiągnął 0,53. Oznacza to, że deweloperzy dużo mocniej wierzą dziś we wzrost sprzedaży niż we wzrost cen.

- Lepsza sprzedaż nie musi od razu oznaczać wyższych cen. Rynek jest dziś bardzo selektywny. W dobrze sprzedających się projektach czy przy najbardziej poszukiwanych mieszkaniach przestrzeń do wzrostu cen może się pojawić, ale w innych inwestycjach deweloperzy nadal będą musieli mocno konkurować o klienta. Dlatego nawet jeśli ceny zaczną rosnąć, będzie to raczej zjawisko punktowe niż ruch całego rynku - komentuje Katarzyna Tworska dyrektor zarządzający Rednet Partners firmy specjalizującej się w sprzedaży mieszkań dla deweloperów



Klienci wybierają tańsze i mniejsze mieszkania

Poprawa sprzedaży nie rozkłada się równomiernie na całą ofertę. Najszybciej z rynku znikają dziś tańsze mieszkania, a dobrze sprzedają się przede wszystkim lokale 2-pokojowe. Część klientów, zamiast dalej czekać na spadek cen, decyduje się na kompromis – wybiera mniejszy metraż albo lokalizację dalej od centrum.

Przy większych mieszkaniach sprzedaż jest trudniejsza i częściej wymaga rabatów. To pokazuje, że poprawa popytu jest selektywna i najmocniej dotyczy mieszkań najlepiej dopasowanych do możliwości finansowych kupujących.

Popyt będzie teraz najważniejszym testem

Pod koniec wakacji widać wyraźny wzrost optymizmu wśród deweloperów, ale nie dlatego, że branża uznała, że „gorzej już być nie może”. Pierwsza połowa roku była sprzedażowo całkiem dobra, mimo że rynek dostał kilka powodów do ostrożności – od wojny w Zatoce Perskiej, po nieco gorsze warunki finansowania. Sierpniowy odczyt pokazuje więc, że poprawa nastrojów nie jest wyłącznie efektem niskiej bazy ani przekonania, że rynek nie może już być słabszy. Deweloperzy opierają większy optymizm na realnych wynikach sprzedażowych i rosnącej aktywności klientów. Kolejne miesiące pokażą, czy ten kierunek utrzyma się na dłużej.