

Indeks Nastrojów Deweloperów: Chłodna kalkulacja. Obraz rynku nieruchomości po pierwszym kwartale

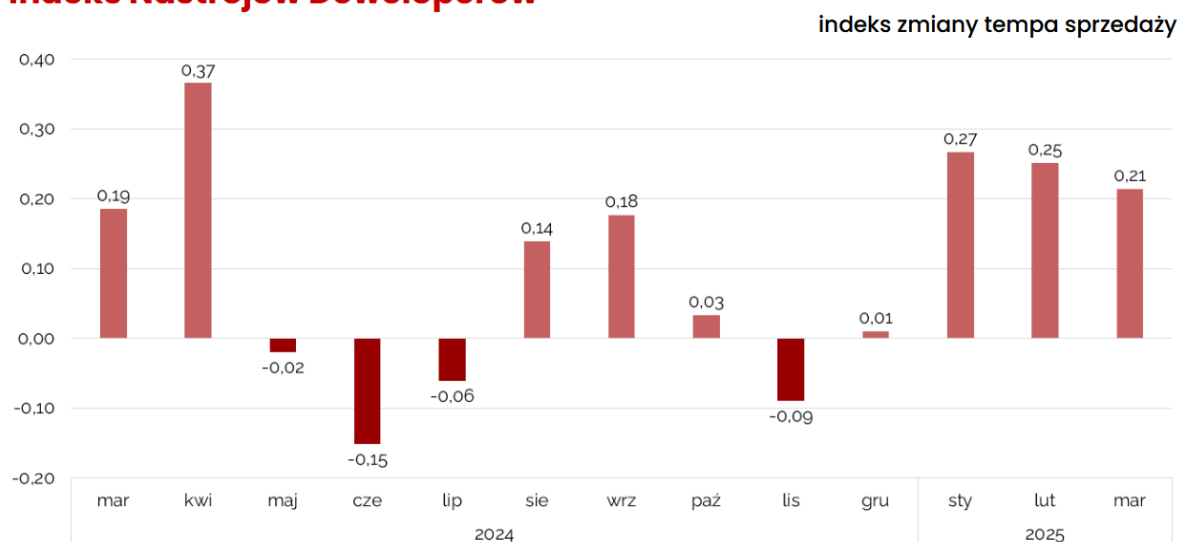
Rynek mieszkaniowy wciąż pozostaje w fazie zawieszenia. Deweloperzy szykują się na dłuższy maraton, a kupujący odkładają decyzje, licząc na lepszy moment. Powód? Nie tylko różnice w oczekiwaniach cenowych, ale także rosnąca niepewność gospodarcza i obawy o przyszłość.

Portal TabelaOfert.pl po raz kolejny zbadał nastroje zarówno wśród deweloperów, jak i osób poszukujących nowych mieszkań. I ponownie okazało się, że obraz przyszłości rynku znacząco różni się w zależności od tego, kto na niego patrzy.

Sprzedaż: mniej wiary w odbicie

Czy sprzedaż mieszkań przyspieszy w najbliższych miesiącach? Coraz więcej deweloperów zaczyna w to wątpić.

Indeks Nastrojów Deweloperów



– *Trudno się dziwić. Niepewna sytuacja geopolityczna, wysokie stopy procentowe, najdroższy w Unii Europejskiej kredyt mieszkaniowy, brak programu wsparcia – to nie są czynniki, które napawałyby optymizmem* – mówi Robert Chojnacki, założyciel portalu TabelaOfert.pl.

– Mieszkania sprzedają się opornie. **W niektórych regionach kraju, zwłaszcza na wschodzie, pojawiło się zjawisko odstępowania od podpisanych już umów przedwstępnych.** Ludzie po prostu boją się inwestować, nie wiedząc, co wydarzy się w kraju – dodaje.

Jeszcze w styczniu 2025 roku deweloperzy patrzyli na rynek z dużą nadzieją – Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży skoczył z 0,01 do 0,27. Luty i marzec pokazały jednak, że był to raczej chwilowy zryw niż

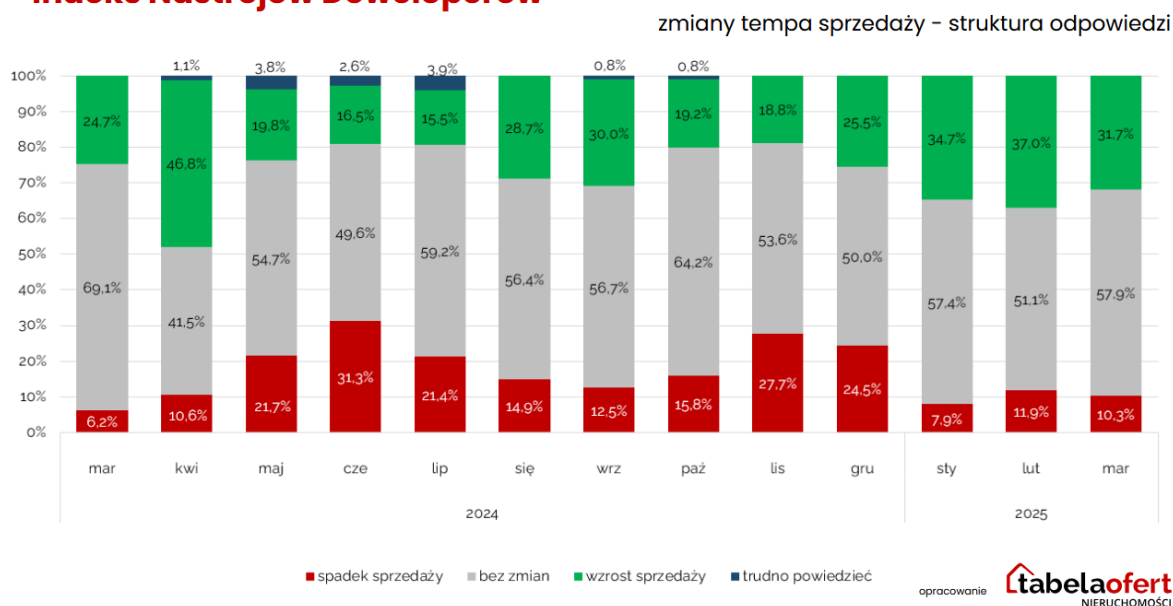
początek nowego trendu. W marcu wskaźnik spadł do 0,21, a optymizm zaczął stopniowo się ulatniać.

Mniejsza aktywność w sieci

Blisko 60% deweloperów spodziewa się stabilizacji sprzedaży.

- Rynek wyraźnie wytraca impet. Coraz mniej firm liczy na poprawę wyników – w marcu było to 32%, podczas gdy jeszcze w lutym 37%. Spadku sprzedaży obawia się natomiast 10% ankietowanych, czyli nieco mniej niż miesiąc wcześniej - komentuje Ewa Palus, główny analityk Tabelaofert.pl

Indeks Nastrojów Deweloperów



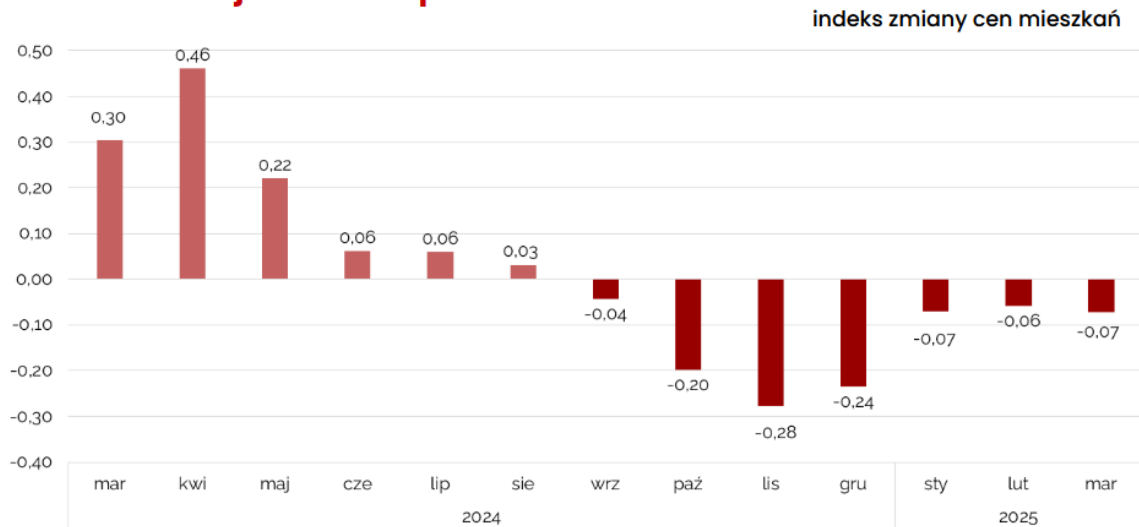
O schłodzeniu nastrojów świadczy także zauważalny spadek aktywności użytkowników w internecie. – W marcu przez kilka dni zaobserwowaliśmy wyraźne ograniczenie liczby zapytań dotyczących zakupu mieszkań. Zainteresowanie nowymi inwestycjami chwilami niemal całkowicie zanikło – komentuje Robert Chojnacki. – Tymczasem wybór jest rekordowy. Tak dużej liczby dostępnych mieszkań w ofercie deweloperskiej nie notowaliśmy od początku prowadzenia naszych pomiarów, czyli od 20 lat – dodaje.

Zakupy – ale kiedy?

Co będzie się dziać z cenami?

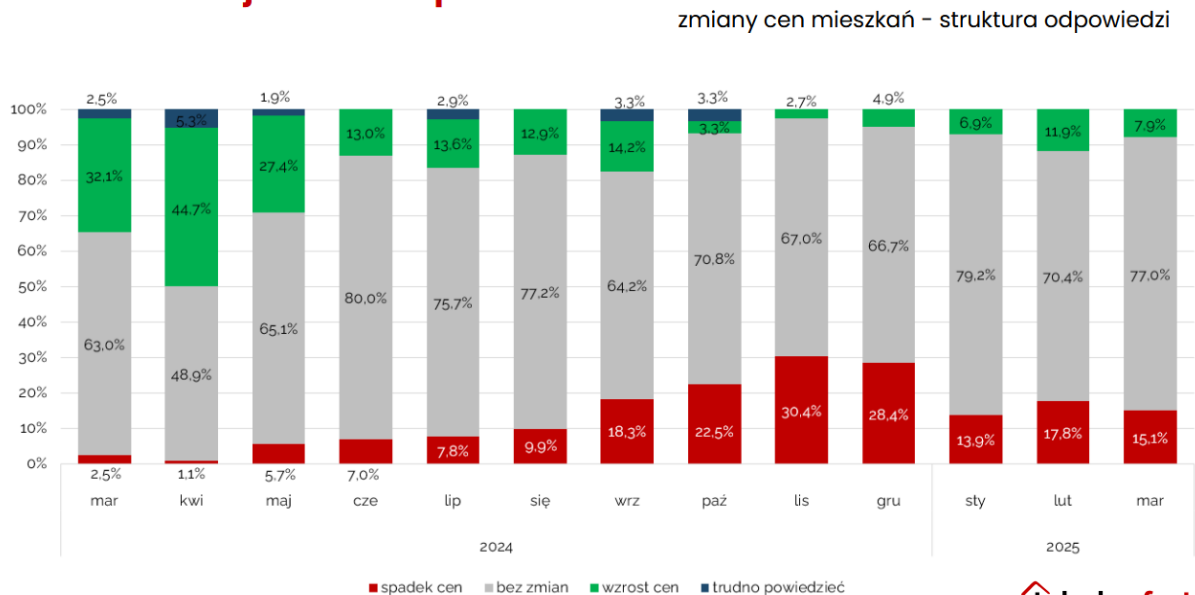
Indeks Zmiany Cen Mieszkań już siódmy miesiąc z rzędu pozostaje na ujemnym poziomie, co oznacza, że więcej deweloperów spodziewa się spadków niż wzrostów cen. W marcu 2025 wskaźnik wyniósł - 0,07 – dokładnie tyle samo co w styczniu.

Indeks Nastrojów Deweloperów



Blisko 80% deweloperów zakłada, że ceny pozostaną stabilne w najbliższych miesiącach. Wzrostów spodziewa się zaledwie 8% firm (w lutym było to jeszcze 12%), a spadków – około 15%.

Indeks Nastrojów Deweloperów

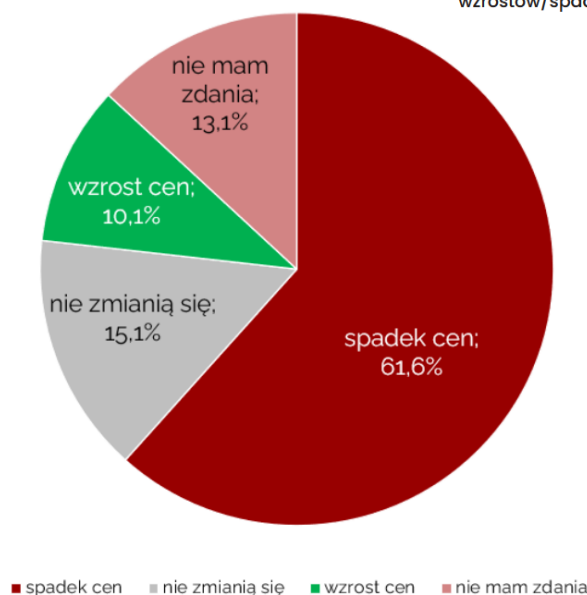


Jeszcze ciekawsze są dane z drugiej strony – od osób planujących zakup mieszkania. Ich oczekiwania wyraźnie rozmiągają się z przewidywaniami deweloperów:

- 62% kupujących spodziewa się spadku cen,
- 15% – stabilizacji,
- 10% – wzrostów.

Indeks Nastrojów Deweloperów

Jaki procent nabywców spodziewa się
wzrostów/spadków cen



opracowanie **tabelaofert**
NIERUCHOMOŚCI

Dla wielu nabywców czekanie staje się bezpieczniejszą strategią niż podejmowanie decyzji tu i teraz.

– Nie chodzi już tylko o nadzieję na jeszcze większe rabaty, czy promocje. W tle coraz silniej działają czynniki zewnętrzne: zaostrzenie polityki celnej USA, rosnące napięcia gospodarcze i obawy o recesję. Po sygnałach z rynków międzynarodowych inwestorzy i konsumenci zaczęli zachowywać większą ostrożność. W takich warunkach duże decyzje – jak zakup mieszkania – są naturalnie odkładane – mówi Robert Chojnacki.