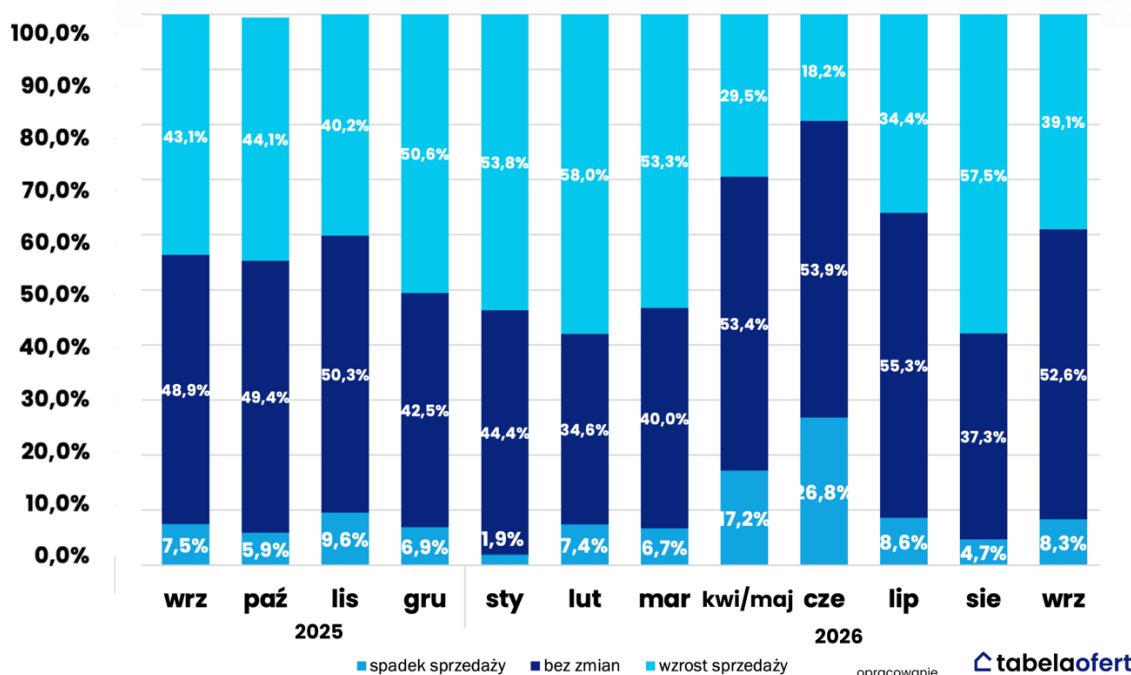


Wakacyjny optymizm utrzymuje się. Co przyniesie jesień?

Wakacje miały być spokojne, tymczasem przyniosły jedno z największych zaskoczeń tego roku na rynku nowych mieszkań. Z najnowszego Indeksu Nastrojów Deweloperów przygotowanego przez portal mieszkaniowy Tabelaofert wynika, że po rekordowym sierpniu branża nadal bardzo dobrze ocenia perspektywy sprzedaży. We wrześniu jej spadku spodziewa się zaledwie 8% deweloperów, blisko 40% oczekuje dalszego wzrostu, a połowa utrzymania obecnego tempa.



Indeks Nastrojów Deweloperów, zmiana tempa sprzedaży
– struktura odpowiedzi

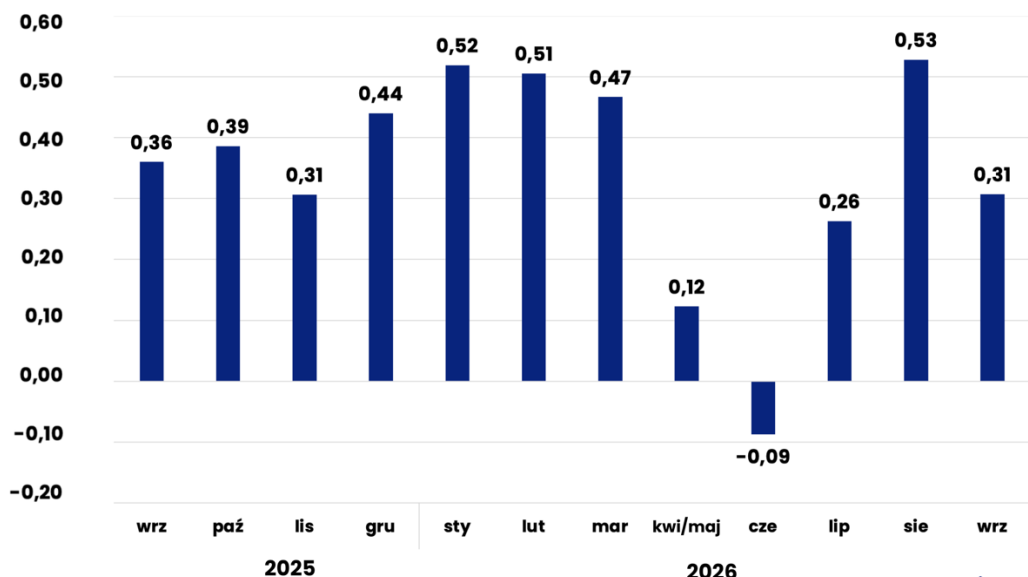


– Jeszcze w czerwcu deweloperzy przygotowywali się na trudniejsze wakacje, a tymczasem rynek zrobił im niespodziankę. Sprzedaż przez ostatnie trzy miesiące była dobra, wyraźnie lepsza od wcześniejszych przewidywań, a ożywienie, którego spodziewaliśmy się dopiero jesienią, przyszło znacznie wcześniej. Dlatego niższy wrześniowy odczyt indeksu nie jest sygnałem pogorszenia koniunktury. Po tak dobrych wakacjach poprzeczka została po prostu zawieszona znacznie wyżej. Jednocześnie deweloperzy z ostrożnym optymizmem patrzą na możliwość dalszego wzrostu sprzedaży w kolejnych miesiącach – komentuje Robert Chojnacki, założyciel portalu mieszkaniowego Tabelaofert.

Rynek wchodzi w jesień z wysokiego poziomu

Zmiana nastrojów deweloperów ma mocne podstawy w wynikach sprzedaży. W lipcu i sierpniu na siedmiu największych rynkach deweloperzy sprzedali łącznie blisko 8,6 tys. mieszkań, czyli średnio 4,3 tys. lokali miesięcznie. Dla porównania, od kwietnia do czerwca miesięczna sprzedaż wynosiła średnio 3,8 tys. mieszkań.

Poprawę dobrze widać również w kolejnych odczytach Indeksu Zmiany Tempa Sprzedaży. Jeszcze w czerwcu wynosił on -0,09, w lipcu wzrósł do 0,26, a w sierpniu osiągnął 0,53 – najwyższy poziom w tym roku. We wrześniu indeks wyniósł 0,31.

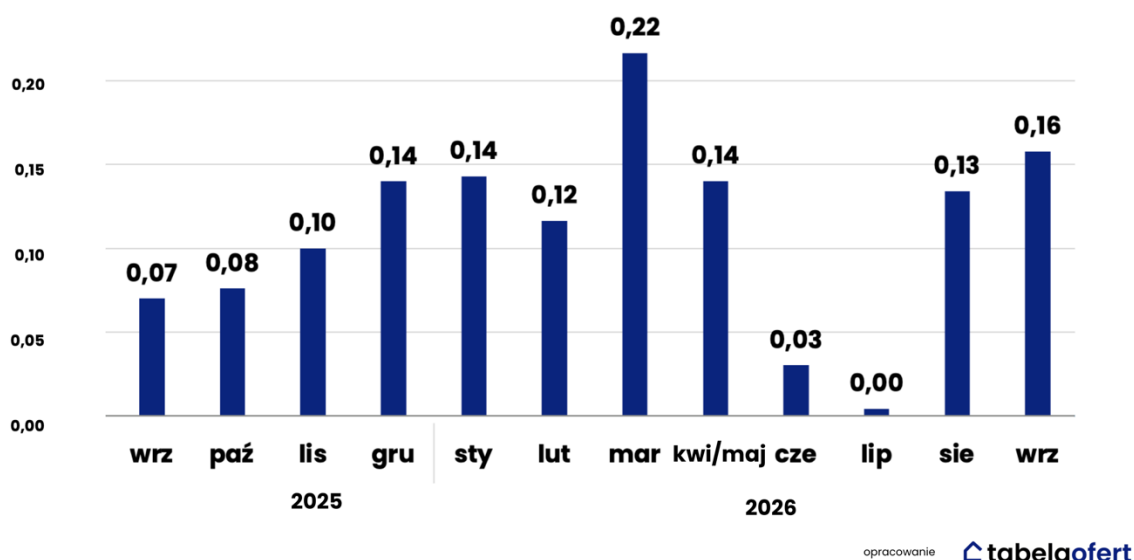


– Perspektywa na kolejne miesiące jest dziś inna niż jeszcze przed wakacjami. Na sprzedaż mieszkań coraz mocniej może wpływać oczekiwany wzrost stóp procentowych i związane z nim pogorszenie dostępności kredytów hipotecznych. Pierwsza podwyżka może zadziałać odwrotnie niż można byłoby oczekiwać. Część klientów może przyspieszyć decyzję o zakupie mieszkania, chcąc zaciągnąć kredyt, zanim finansowanie stanie się jeszcze droższe. Kolejne podwyżki mogą już jednak ograniczać popyt i przełożyć się na spadek sprzedaży – komentuje Ewa Palus, główna analityczka portalu mieszkaniowego Tabelaofert.

Możliwy pełzający wzrost cen

Mimo wyraźnej poprawy sprzedaży deweloperzy nie zmieniają istotnie swoich oczekiwań dotyczących cen mieszkań, ale tutaj też widać coraz więcej optymizmu. We wrześniu Indeks Zmiany Cen Mieszkań wyniósł 0,16 wobec 0,13 miesiąc wcześniej. Różnica jest wprawdzie niewielka, a struktura odpowiedzi pozostaje niemal taka sama jak w sierpniu. Niemniej jednak to drugi najwyższy odczyt w tym roku.

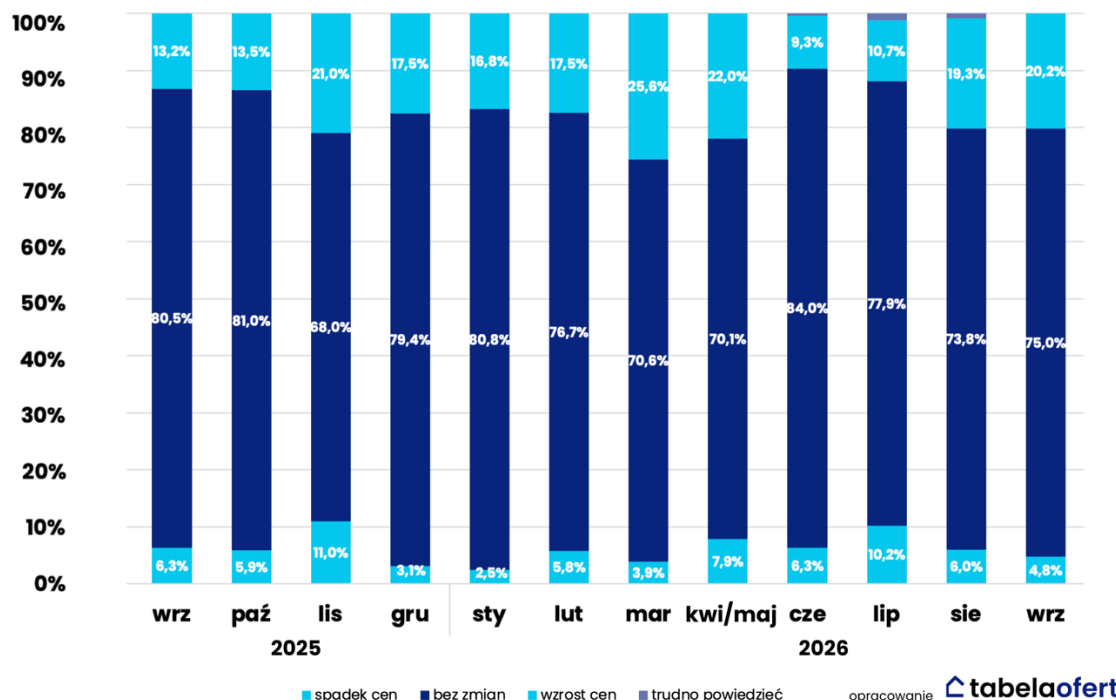
Trzech na czterech ankietowanych deweloperów spodziewa się stabilizacji cen. Około 20% zakłada ich wzrost, a niespełna 5% spadek. Oznacza to, że nawet po bardzo dobrych wynikach sprzedaży branża jako całość nie oczekuje wyraźnej presji na podnoszenie cenników, ale lokalne podwyżki są możliwe i będą ich coraz więcej.



– Za stabilizacją cen przemawia przede wszystkim bardzo wysoki poziom oferty deweloperskiej, w tym duża liczba mieszkań gotowych do odbioru. Cieszą się one dużym zainteresowaniem kupujących, ale jednocześnie deweloperom zależy na ich możliwie szybkiej sprzedaży. Presję na utrzymanie cen zwiększają też sami nabywcy, którzy nadal oczekują promocji i rabatów. A przed nami IV kwartał, który tradycyjnie jest okresem większej aktywności promocyjnej – od Black Friday po promocje okołoswiąteczne – dodaje Ewa Palus.

Struktura odpowiedzi deweloperów potwierdza, że rynek nie spodziewa się większych zmian w cennikach. We wrześniu 75% ankietowanych zakłada utrzymanie cen mieszkań na obecnym poziomie, 20,2% oczekuje ich wzrostu, a jedynie 4,8% spadku. Proporcje te są bardzo zbliżone do sierpniowych, mimo że w ostatnich miesiącach wyraźnie poprawiły się wyniki sprzedaży.

Indeks Nastrojów Deweloperów, zmiana cen mieszkań
– struktura odpowiedzi



– Na rynku działają dziś dwie przeciwstawne siły. Z jednej strony mamy bardzo dużą ofertę mieszkań, klientów oczekujących rabatów i deweloperów, którym zależy na sprzedaży gotowych lokali. To ogranicza przestrzeń do podnoszenia cen. Z drugiej strony wysokie ceny gruntów i rosnące koszty realizacji nowych inwestycji ograniczają możliwość ich obniżania. Dlatego najbardziej prawdopodobnym scenariuszem na najbliższe miesiące pozostaje stabilizacja cen. Po bardzo dobrych wakacjach rynek dostał dwa nowe czynniki ryzyka: perspektywę droższego kredytu i wzrost napięcia geopolitycznego. Pierwszy uderza w możliwości finansowe klientów, drugi w ich skłonność do podejmowania dużych, wieloletnich zobowiązań. To od nich w dużej mierze będzie zależało, czy bardzo dobra sprzedaż z ostatnich miesięcy utrzyma się również jesienią – podsumowuje Robert Chojnacki, założyciel portalu mieszkaniowego Tabelaofert.