

Deweloperzy liczą się z korektą cen

Indeks Nastrojów Deweloperów: Po raz pierwszy w historii badania, więcej deweloperów przewiduje spadek cen mieszkań, niż ich wzrost.

- Niemal co piąty pytany deweloper widzi przestrzeń do korekty cen lokali w najbliższym czasie.
- W spadki cen coraz śmieiej wierzą również potencjalni nabywcy mieszkań.
- 30 proc. firm deweloperskich uważa, że korekta może wpłynąć na przyspieszenie tempa sprzedaży.

Czeka nas czas dalszych promocji i korekty cen na rynku pierwotnym.

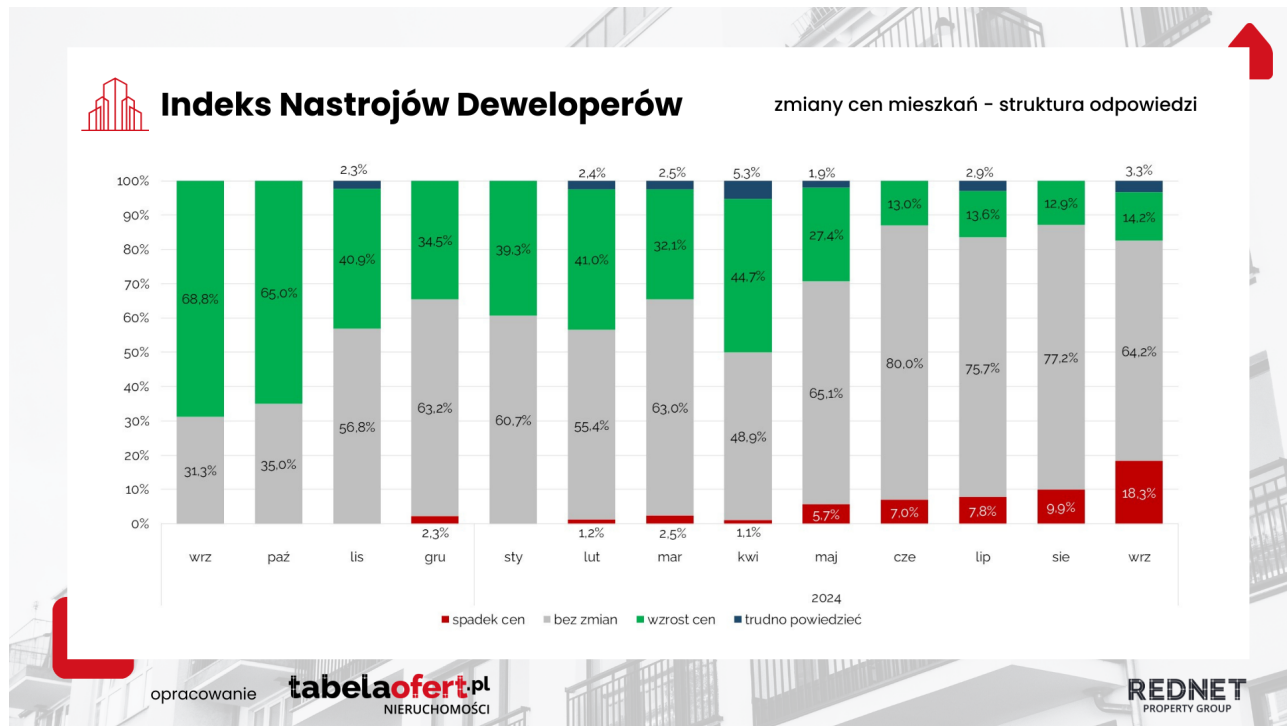
Odsetek firm deweloperskich, które widzą przestrzeń do obniżek cen mieszkań - od zeszłomiesięcznego odczytu Indeksu Nastroju Deweloperów - wzrósł prawie dwukrotnie.

Indeks Nastrojów Deweloperów (IND) to badanie prowadzone przez dział analiz portalu Tabelaofert.pl na próbie ponad 200 firm deweloperskich w całej Polsce. Jak wynika z jego wrześniowego odczytu 18 procent ankietowanych firm spodziewa się, że ceny mieszkań nie tyle pozostaną na podobnym poziomie, ale mogą nawet zacząć spadać. W zeszłym miesiącu na taki scenariusz wskazywało 9,9 proc. firm biorących udział w badaniu.

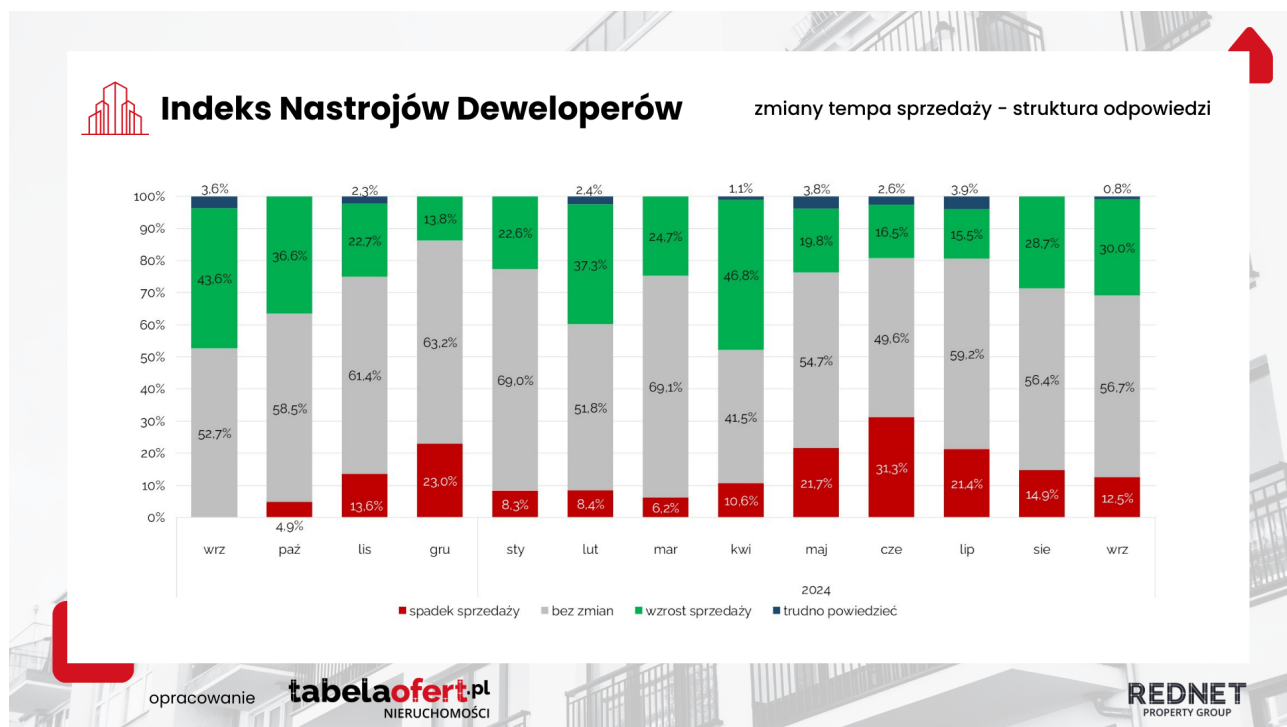
Od maja 2024 roku rynek deweloperski wysyłał jasne sygnały, że nie spodziewa, by ceny mieszkań dalej rosły. Jednak dopiero we wrześniu wahadło wskazań przechyliło się w stronę spadków niż utrzymania wartości z cenników. W taki scenariusz - korzystny dla nabywców - wierzy większe grono deweloperów, niż te które dostrzega przestrzeń do podwyżek – wskazuje Rober Chojnacki założyciel portalu Tabelaofert.pl. I dodaje, że we wrześniu wskaźnik indeksu zmiany cen był najniższy, jaki odnotowano wśród ankietowanych deweloperów od momentu uruchomienia badania.

Skokowy wzrost odpowiedzi wskazujących na spadek cen to wynik odpływu ankietowanych, którzy w poprzednich miesiącach wskazywali stabilizację cen jako potencjalny scenariusz rynkowy. Od czterech miesięcy udział ankietowanych, którzy spodziewają się wzrostu cen w najbliższych miesiącach utrzymuje się zaś na stabilnym

poziomie średnio 13,4 proc. – podaje Ewa Paulus, główny analityk REDNET Property Group



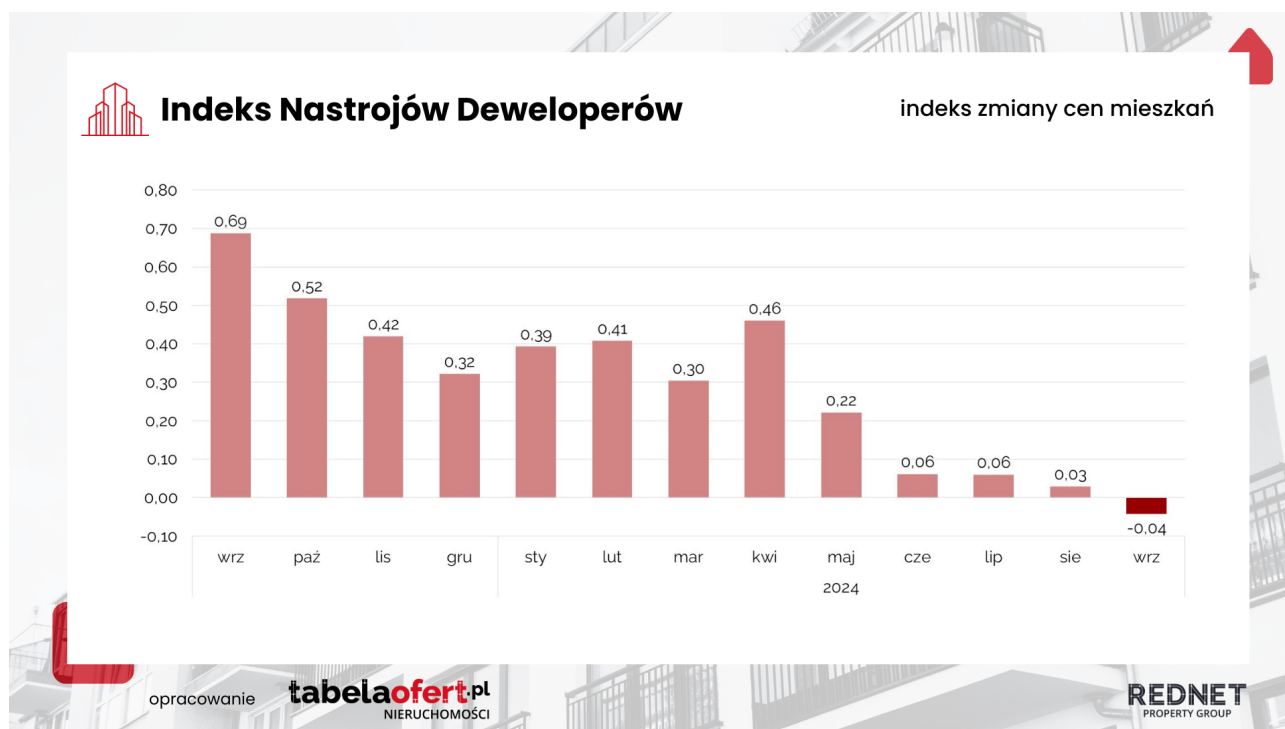
Mimo, że oczekiwanie wzrostu cen spada, rynek spodziewa się, że mieszkania sprzedawane będą nieco szybciej niż dotychczas (na wzrost tempa sprzedaży wskazuje 30 proc. respondentów, w utrzymanie dotychczasowego tempa wierzy 56,7 proc. ankietowanych).

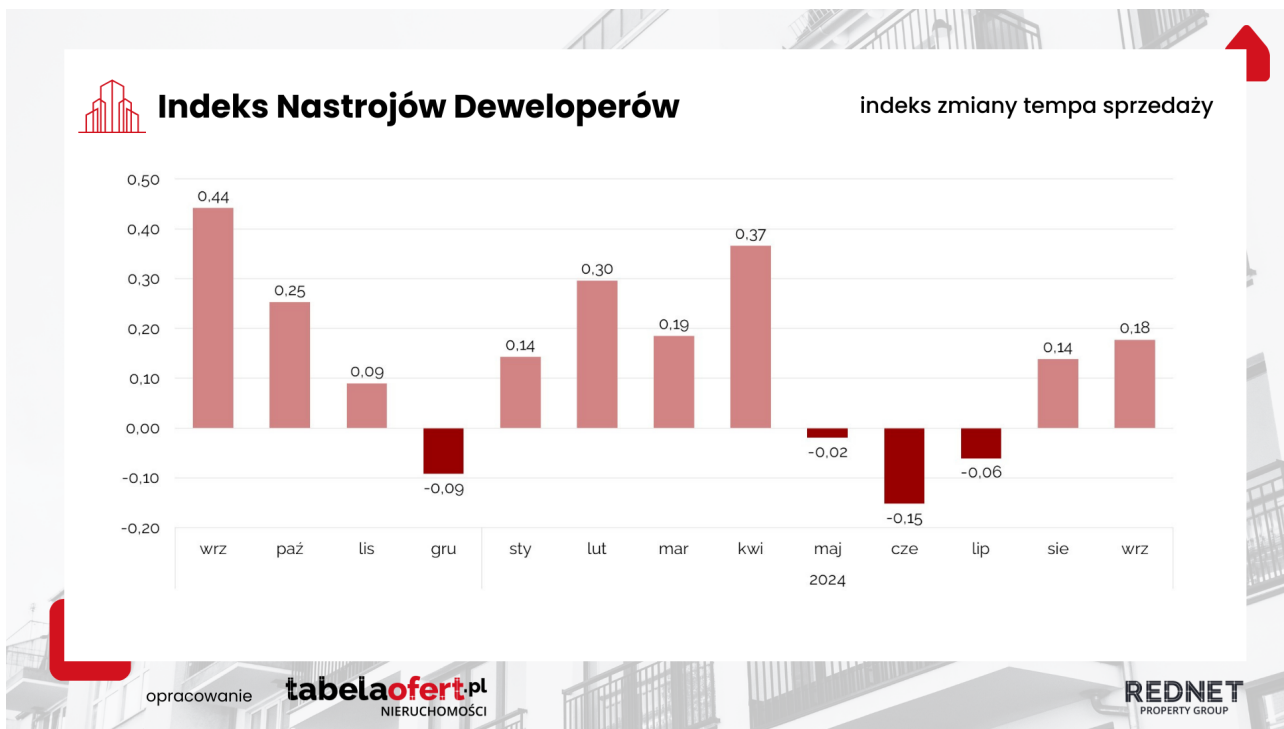


Niewielki wzrost optymizmu w zakresie sprzedaży można tłumaczyć po pierwsze kalendarzem. Zazwyczaj okres powakacyjny sprzyja szybszemu podejmowaniu decyzji – mówi Katarzyna Tworska, dyrektor zarządzająca REDNET 24.

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że w tym roku zapewne nie zostanie uruchomione wsparcie dla kredytobiorców, czyli program Kredyt na Start.

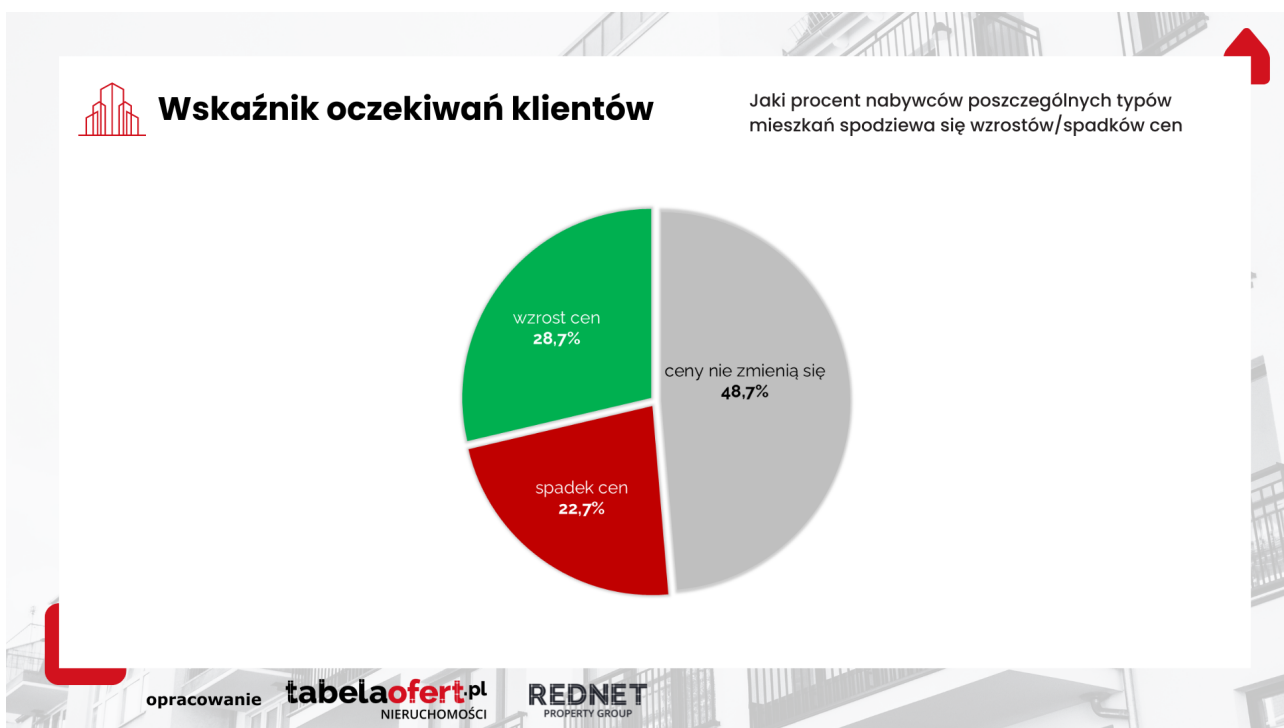
Wydaje się, że klienci już nie wierzą we wprowadzenie nowego programu mieszkaniowego, szczególnie w obliczu zapowiedzi, że środki zamiast na program mogą być przeznaczone na cele związane z odbudową miejscowości na Dolnym Śląsku dotkniętych przez powódź. Nabywcy nie powinni zatem odwlekać decyzji o zakupie mieszkania licząc, że uda się im skorzystać z preferencyjnych warunków kredytowych – zaznacza Tworska.





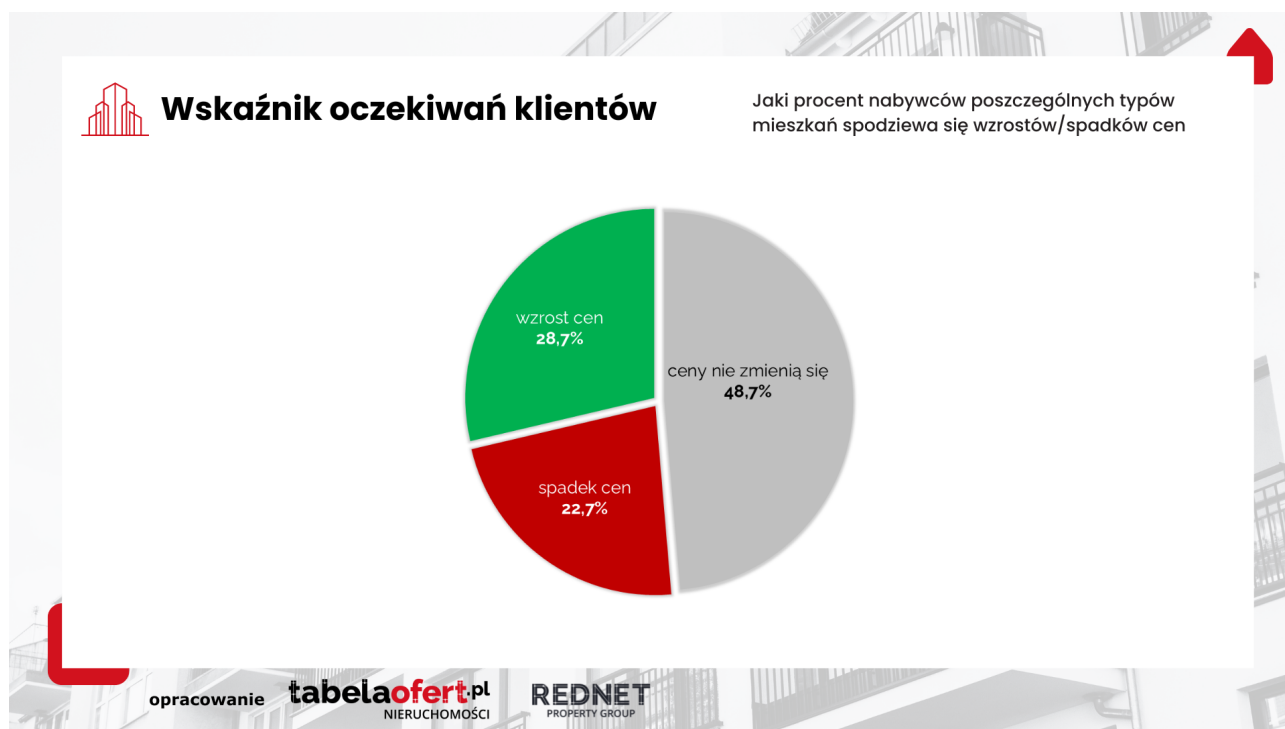
Co natomiast myślą rozglądający się za nowym M?

Wciąż więcej osób obawia się podwyżek (29 proc.) niż spadków (23 proc.). Jednak grupa osób szacujących, że mieszkania będzie można kupić taniej niż obecnie stopniowo się powiększa. W sierpniowym badaniu taki scenariusz przewidywało 16 proc. pytanym – komentuje Jacek Matuszko, dyrektor sprzedaży w REDNET 24.



Niemal dokładnie co drugi badany twierdzi natomiast, że w ciągu najbliższego kwartału ceny nie zmienią się, co stanowi największy odsetek, odkąd REDNET24 prowadzi badanie oczekiwań cenowych klientów. Gdzie nabywcy widzą potencjał do wzrostów? Najwięcej wskazań otrzymały mieszkania dwupokojowe (16 procent ze wszystkich wskazań).

Powyższe może być również związane z informacją, że w tym roku nie wystartuje program Kredyt na Start. Mieszkania dwupokojowe cieszą się największą popularnością i to zapewne na nich skupi się uwaga zniecierpliwionych potencjalnych beneficjentów KnS. Wzrost liczby chętnych na lokale dwupokojowe może zwiększyć konkurencję w tym segmencie – wyjaśnia Matuszko.



dział analiz
portalu **Tabelaofert.pl**