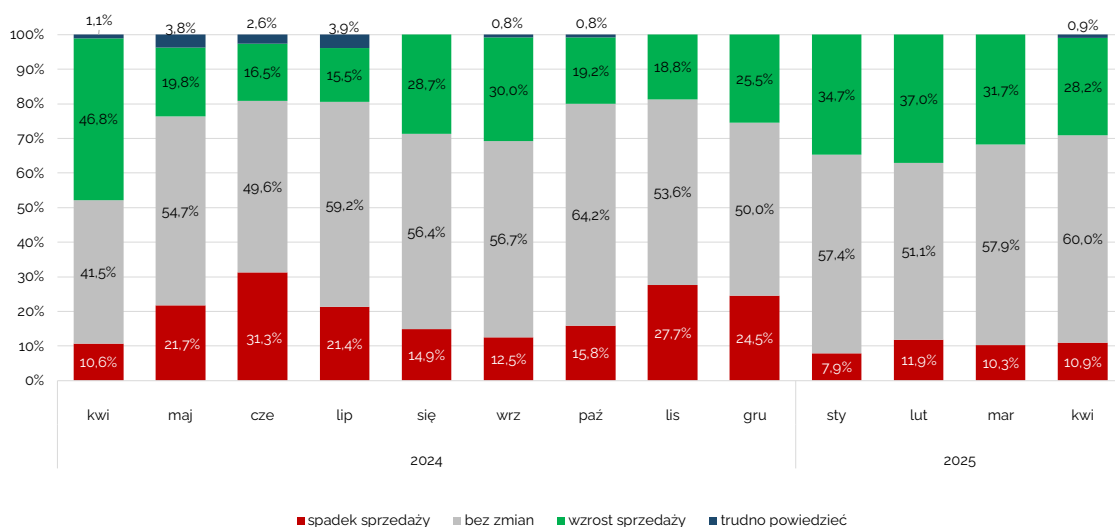


## Indeks Nastrojów Deweloperów: ostrożność rośnie, oczekiwania maleją

Entuzjazm, z jakim deweloperzy rozpoczęli rok, zaczyna wyraźnie słabnąć, ustępując bardziej zachowawczym nastrojom. Kolejny miesiąc z rzędu maleje liczba firm wierzących we wzrost tempa sprzedaży, coraz więcej deweloperów dopuszcza również scenariusz obniżek cen. Rynek wszedł w fazę defensywy – firmy ograniczają oczekiwania i koncentrują się na utrzymaniu stabilności.

### Indeks Nastrojów Deweloperów

zmiany tempa sprzedaży - struktura odpowiedzi



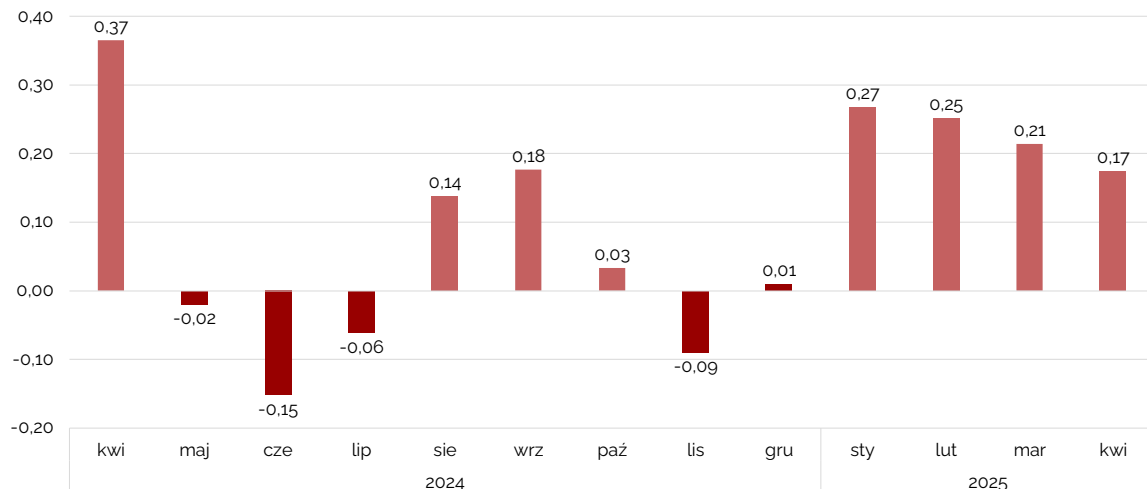
– Widzimy wyraźne ograniczenie stosowania rabatów. Po agresywnych promocjach z końcówki 2024 roku, dziś deweloperzy częściej utrzymują ceny, a w części projektów wręcz nie ma już miejsca na negocjacje. To znak, że rynek próbuje odzyskać równowagę bez uciekania się do obniżek – komentuje **Robert Chojnacki**, założyciel Tabelaofert.pl.

### Sprzedaż: rynek kieruje się ku stabilizacji

**Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży** spadł w kwietniu do poziomu **0,17**, kontynuując łagodny trend spadkowy po styczniowym maksimum (0,27). Choć wynik nadal pozostaje dodatni, coraz wyraźniej widać, że deweloperzy schodzą z oczekiwaniami na ziemię – zakładają raczej utrzymanie obecnego poziomu sprzedaży niż jego dynamiczne odbicie.

## Indeks Nastrojów Deweloperów

Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży



Wzrostu sprzedaży oczekuje obecnie **28% firm** (spadek z 32% miesiąc wcześniej).

Jednocześnie **rośnie udział deweloperów prognozujących stabilizację** – to właśnie ta grupa skupia dziś największą część ankietowanych. Odsetek firm spodziewających się pogorszenia sytuacji pozostaje bez zmian i wynosi około **10%**.

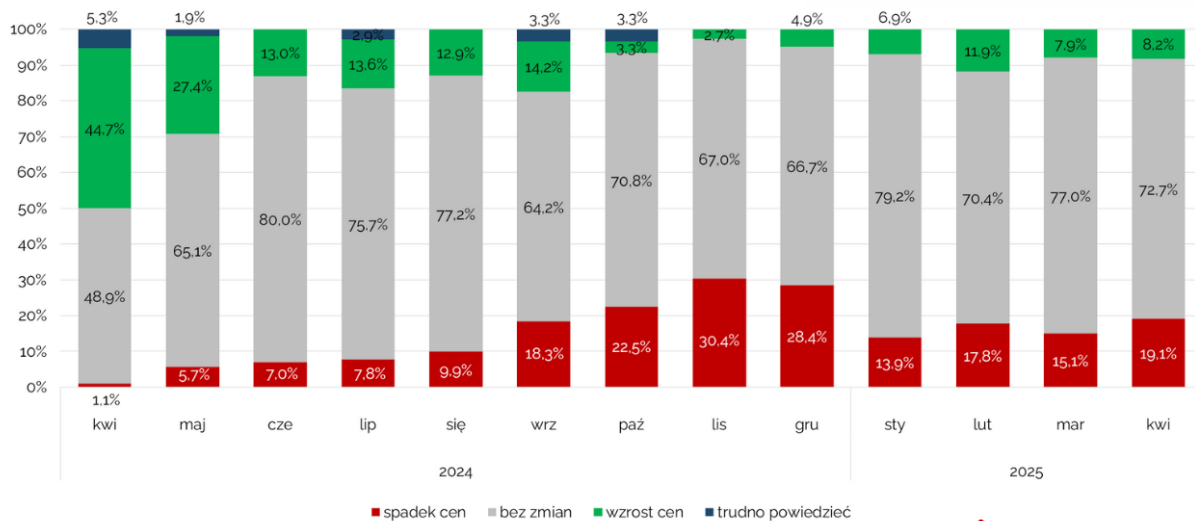
– Po dynamicznym początku roku deweloperzy zaczynają racjonalizować swoje prognozy. Zamiast liczyć na skokowy wzrost popytu, coraz częściej zakładają, że rynek będzie funkcjonował w stabilnym tempie – komentuje **Ewa Palus**, główny analityk Tabelaofert.pl

### Nastroje cenowe schłodzone – presja spadkowa wciąż obecna

Indeks Zmiany Cen Mieszkań pozostaje ujemny już ósmy miesiąc z rzędu i w kwietniu osiągnął poziom **-0,11** – najniższy w 2025 roku. Choć początek maja przyniósł pierwszą obniżkę stóp procentowych, kwietniowe badanie nastrojów deweloperów pokazało wyraźny wzrost liczby firm liczących się z możliwością spadków cen. Na to, czy decyzja o obniżce stóp procentowych wpłynie na oczekiwania deweloperów, trzeba będzie poczekać do kolejnego odczytu.

## Indeks Nastrojów Deweloperów

zmiany cen mieszkań- struktura odpowiedzi

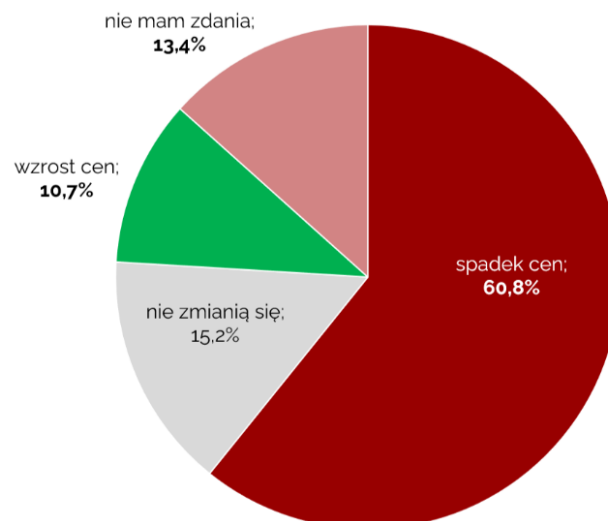


20% deweloperów prognozuje dalsze obniżki – to wzrost o 4 p.p. względem marca. Jednocześnie utrzymuje się niewielki udział respondentów oczekujących wzrostów cen, a coraz mniej firm wskazuje na stabilizację. Rynek pozostaje spolaryzowany: z jednej strony popyt nie wrócił na poziomy z 2023 roku, z drugiej – coraz trudniej znaleźć rzeczywiste przeceny. **Klienci nie zmieniają zdania – nadal liczą na przeceny.**

W kwietniu oczekiwania kupujących pozostały niemal identyczne jak miesiąc wcześniej. 61% ankietowanych klientów wciąż liczy na spadki cen mieszkań – tyle samo co w marcu. Zmiany w strukturze odpowiedzi były minimalne i nie przekroczyły 1 punktu procentowego. To sygnał, że nastroje nabywców są wyjątkowo stabilne – i wciąż nastawione na przeczekanie.

## Wskaźnik Oczekiwań Klientów

kwiecień 2025, struktura odpowiedzi



Obaw o wzrost cen nie widać – tylko co dziesiąty respondent obawia się podwyżek. Co istotne, zapowiedź obniżenia stóp procentowych, która pojawiła się jeszcze przed decyzją RPP z początku maja, nie wpłynęła na zmianę oczekiwań.

*- Dziś klienci mają komfort wybierania. Oferta mieszkań jest największa w historii, więc nie ma presji czasu. To naturalne, że wielu z nich przyjmuje strategię przeczekania, zwłaszcza przy ciągle wysokich cenach i niepewności co do dalszego rozwoju sytuacji geopolitycznej. Dodatkowo wielu kupujących liczy, że Rada Polityki Pieniężnej zdecyduje się na kolejne obniżki stóp, co mogłoby jeszcze bardziej obniżyć koszty kredytów – komentuje Robert Chojnacki, założyciel Tabelaofert.pl.*