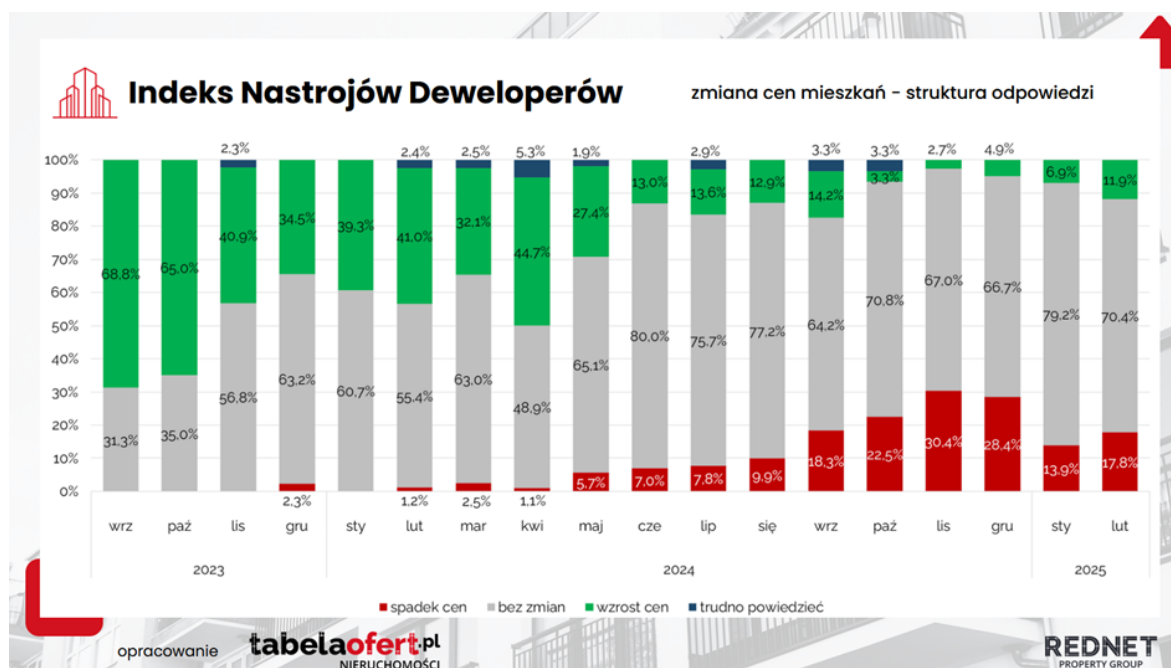


Indeks Nastrojów Deweloperów: Większość kupujących wieszczy spadek cen. Deweloperzy mają inne plany.

Na rynku mieszkaniowym widać coraz większą rozbieżność między oczekiwaniami kupujących, a prognozami deweloperów. Ponad 55% osób szukających mieszkania liczy na spadek cen nieruchomości. Deweloperzy natomiast wciąż wierzą w stabilizację, choć ich prognozy zaczynają się różnicować –rosną zarówno głosy przewidujące wzrosty, jak i te, które zapowiadają obniżki.

Jeszcze w styczniu 80% firm, które brały udział w badaniu Indeksu Nastroju Deweloperów twierdziło, że ceny mieszkań się nie zmienią. W lutym odsetek ten spadł do 70%.



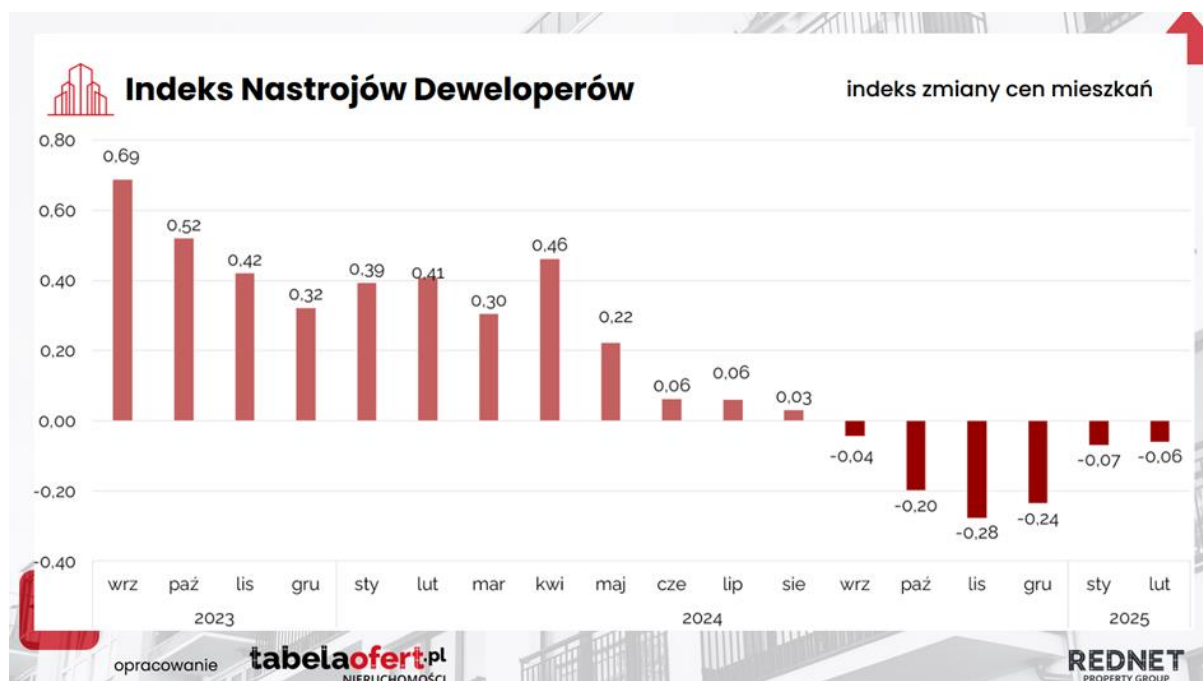
Co ciekawe, zmiana nie poszła w jednym kierunku:

- 18% deweloperów zaczęło przewidywać spadki cen,
- 12% obstawia podwyżki.

— Na rynku mieszkaniowym obserwujemy coraz większą polaryzację opinii. Z jednej strony są deweloperzy, którzy przewidują dalszy wzrost kosztów budowy, wynikający m.in. z drożejącej i coraz mniej dostępnej siły roboczej, co ich zdaniem wymusi podwyżki cen mieszkań. Z drugiej strony znajdują się ci, którzy zakładają, że aby utrzymać sprzedaż na odpowiednim poziomie, będą musieli oferować rabaty, promocje lub inne zachęty dla kupujących - komentuje Robert Chojnacki, założyciel portalu Tabelaofert.pl

Indeks Nastrojów Deweloperów (IND) to zestawienie przygotowywane na podstawie odpowiedzi ponad 200 przedstawicieli firm deweloperskich. Co miesiąc są oni pytani o to, jak się będzie zachowywać rynek deweloperski w ciągu najbliższych sześciu miesięcy.

-Od pół roku odczyty Indeksu Zmiany Cen Mieszkań utrzymują się na ujemnych poziomach. Najniższy poziom osiągnęły w listopadzie 2024 roku, gdy indeks spadł do -0,28. Od grudnia 2024 roku wartości zaczęły rosnąć, co sugeruje stopniową poprawę nastrojów w branży — komentuje Ewa Palus, główny analityk REDNET Property Group.

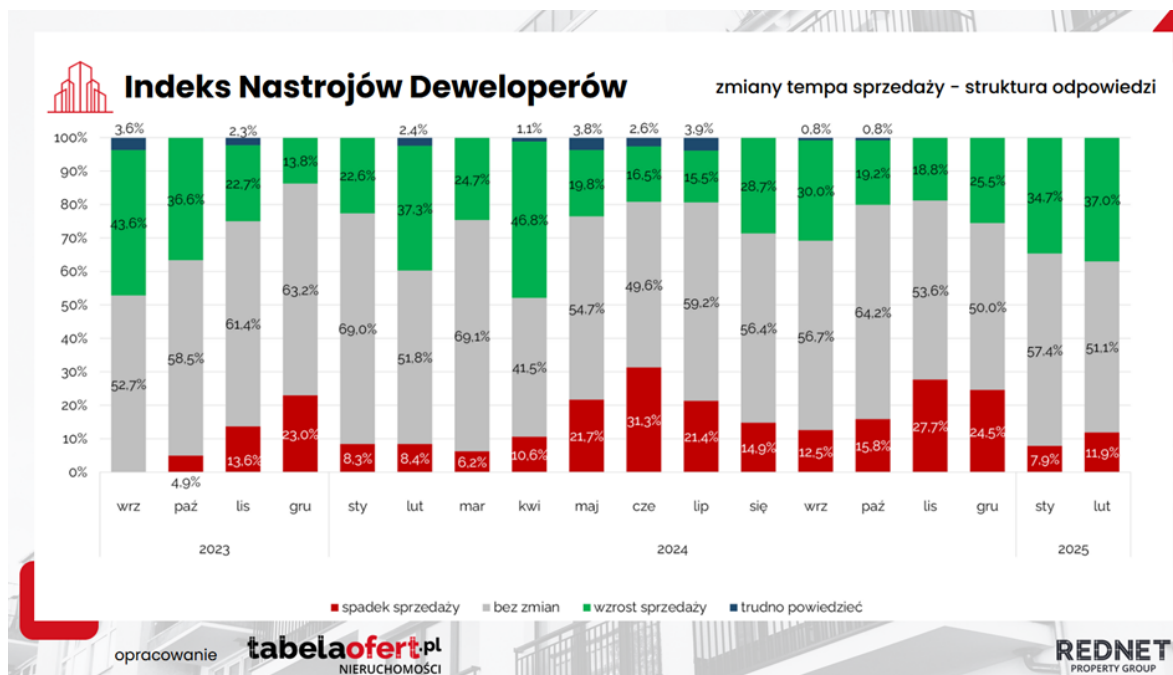


Szybciej o decyzję o zakupie

Rosnący optymizm deweloperów coraz wyraźniej przekłada się na prognozy dotyczące tempa sprzedaży mieszkań. Już 37% firm przewiduje jej przyspieszenie, podczas gdy jedynie 12% spodziewa się spowolnienia. Odsetek deweloperów oczekujących wzrostu dynamiki sprzedaży systematycznie rośnie od listopada ubiegłego roku.

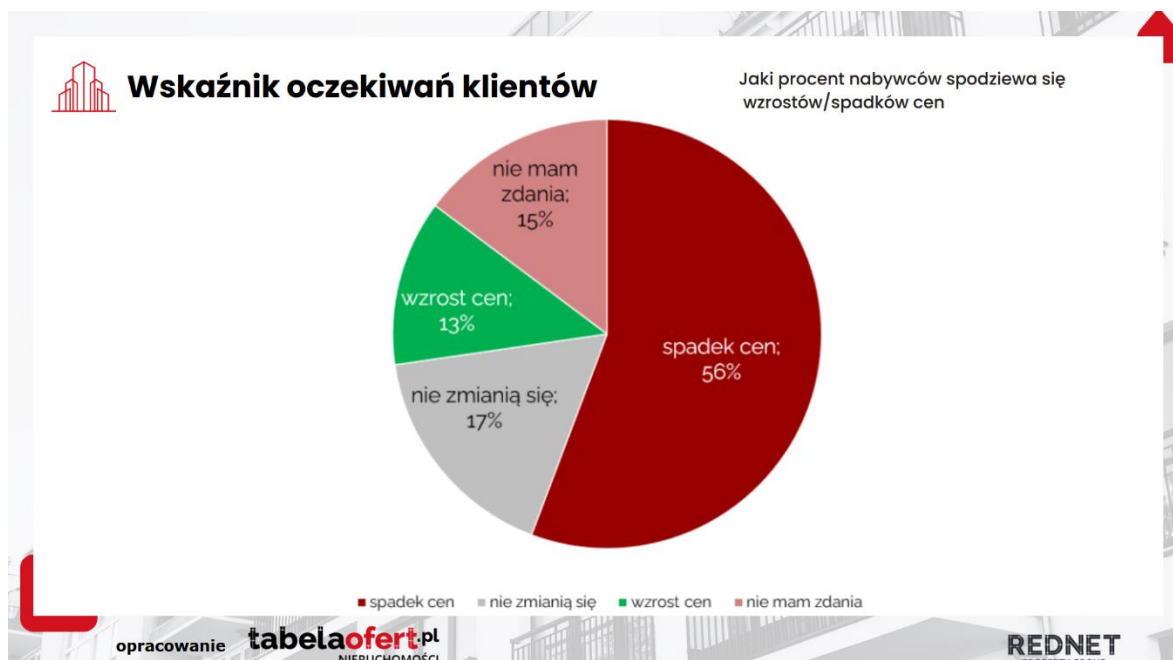
Co ciekawe, większa wiara w poprawę sytuacji pojawiła się właśnie wtedy, gdy teoretycznie mogło dojść do osłabienia popytu. Lutowe badanie IND zbiegło się bowiem z zapowiedziami Ministra Infrastruktury i Rozwoju dotyczącymi programu wsparcia dla kupujących pierwsze mieszkanie, który miałby objąć wyłącznie rynek wtórny.

— Teoretycznie, taka deklaracja mogła osłabić perspektywę sprzedaży nowych mieszkań, sugerując, że część klientów skupi się na rynku wtórnym. Tak się jednak nie stało. Mam wrażenie, że nikt już nie wierzy, że projekt ministra Paszyka się zmaterializuje. Pomysł dopłat do zakupu zdewastowanych, energochłonnych mieszkań — do czego sprowadza się ta resortowa propozycja — jest naprawdę trudny do obrony — komentuje Ewa Palus.



Kupujący liczą na przeceny

Choć deweloperzy przewidują wzrost dynamiki sprzedaży, nastroje wśród kupujących pozostają zupełnie inne. Mimo że ceny mieszkań od kilku miesięcy utrzymują się na stabilnym poziomie, wielu nabywców wciąż liczy na ich spadek. **Ponad 55% ankieterów przewiduje, że w najbliższych sześciu miesiącach nieruchomości stanieją.**



— Zapewne część kupujących wierzy, że spadający popyt wymusi na deweloperach obniżki cen. Obawiam się jednak, że ta prognoza się nie spełni. Niższa sprzedaż będzie raczej prowadzić do ograniczenia oferty i wstrzymywania startów nowych inwestycji. Mniejsza liczba dostępnych mieszkań na rynku oznacza mniejszą konkurencję, co paradoksalnie może sprzyjać wzrostowi cen — podsumowuje Robert Chojnacki.