

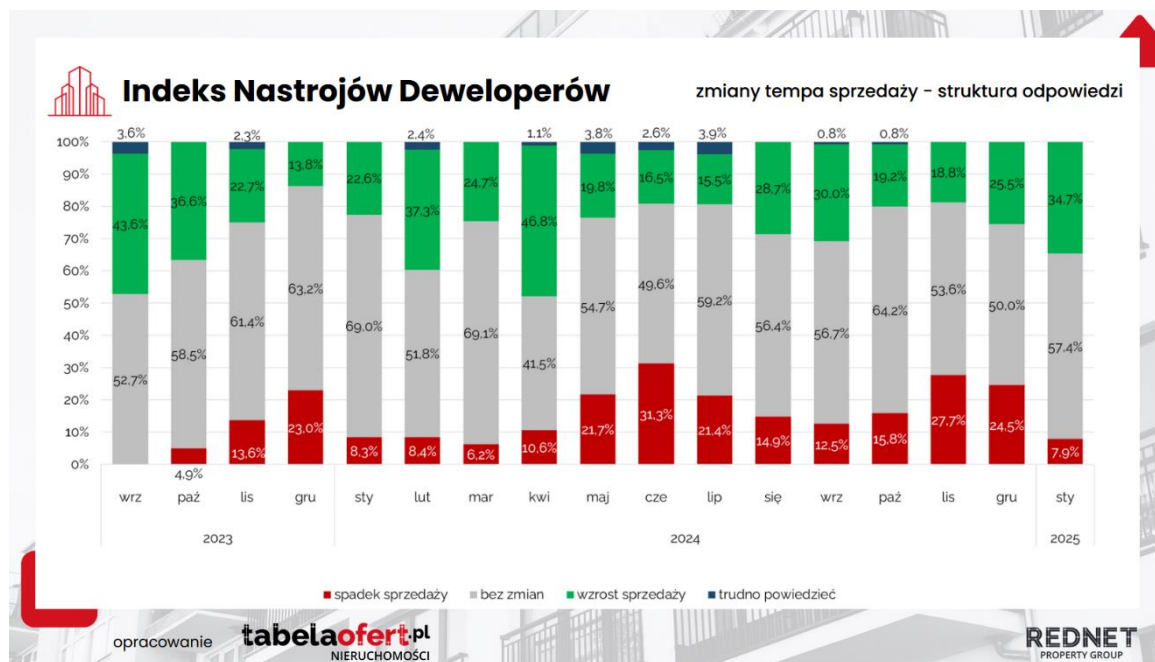
Indeks Nastrojów Deweloperów: szybsza sprzedaż, mniej rabatów, a ceny bez zmian

Początek 2025 roku przynosi wyraźną poprawę nastrojów wśród deweloperów. Znacznie więcej przedstawicieli rynku przewiduje wzrost tempa sprzedaży mieszkań. Prognozy dotyczące cen pozostają ostrożne, bo wciąż więcej deweloperów spodziewa się ich spadków niż wzrostów.

– W styczniu Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży nowych mieszkań osiągnął poziom 0,27, co jest najwyższym wynikiem od ośmiu miesięcy. Oznacza to, że liczba deweloperów oczekujących przyspieszenia sprzedaży znacząco przewyższyła tych przewidujących jej spowolnienia. Wynik ten jest niemal dwukrotnie wyższy niż rok wcześniej – podkreśla Ewa Palus, główny analityk REDNET Property Group. I dodaje, że jeszcze nigdy w historii odczytu nastroje deweloperów z miesiąca na miesiąc nie zmieniały się w tak wyraźny sposób (wskaźnik Indeksu z 0,01 w grudniu 2024 r. poszybował do 0,27 w styczniu 2025 r.).

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.

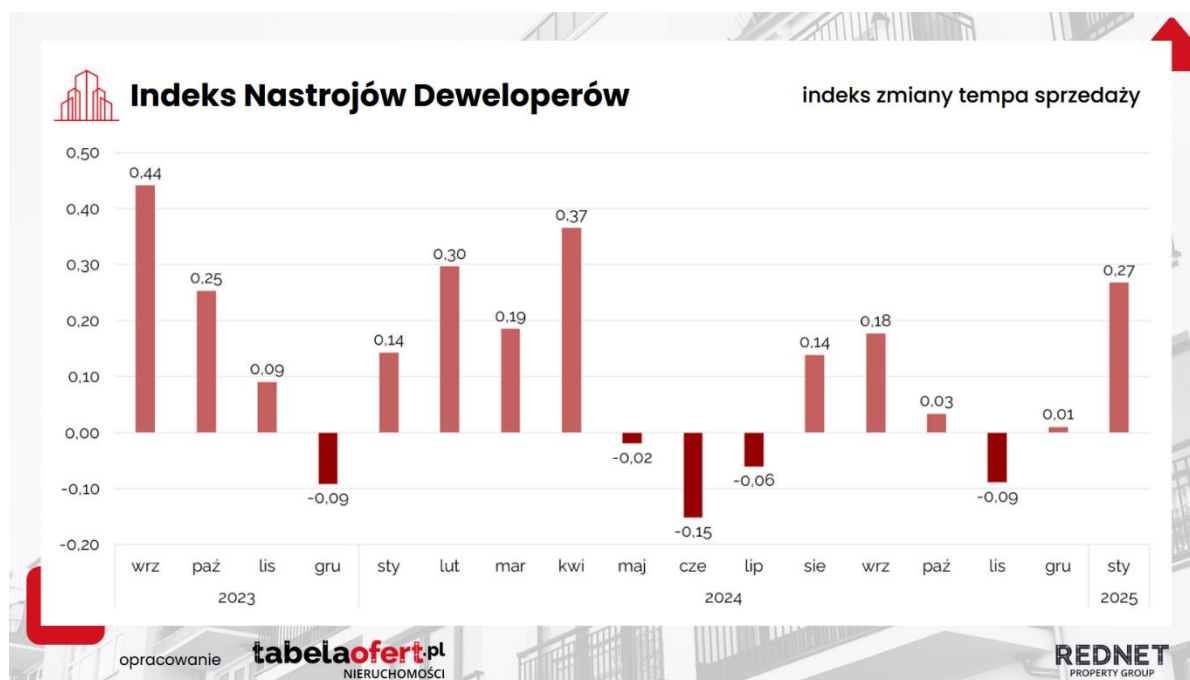
Z najnowszego odczytu wynika, że **wzrost tempa sprzedaży przewiduje już co trzecia badana firma deweloperska**. Istotnie zmalała natomiast grupa deweloperów spodziewających się spowolnienia. W grudniu 2024 r. stanowili oni około 25% badanych, w styczniu 2025 r. już tylko 8%.



Rynek sam się stabilizuje

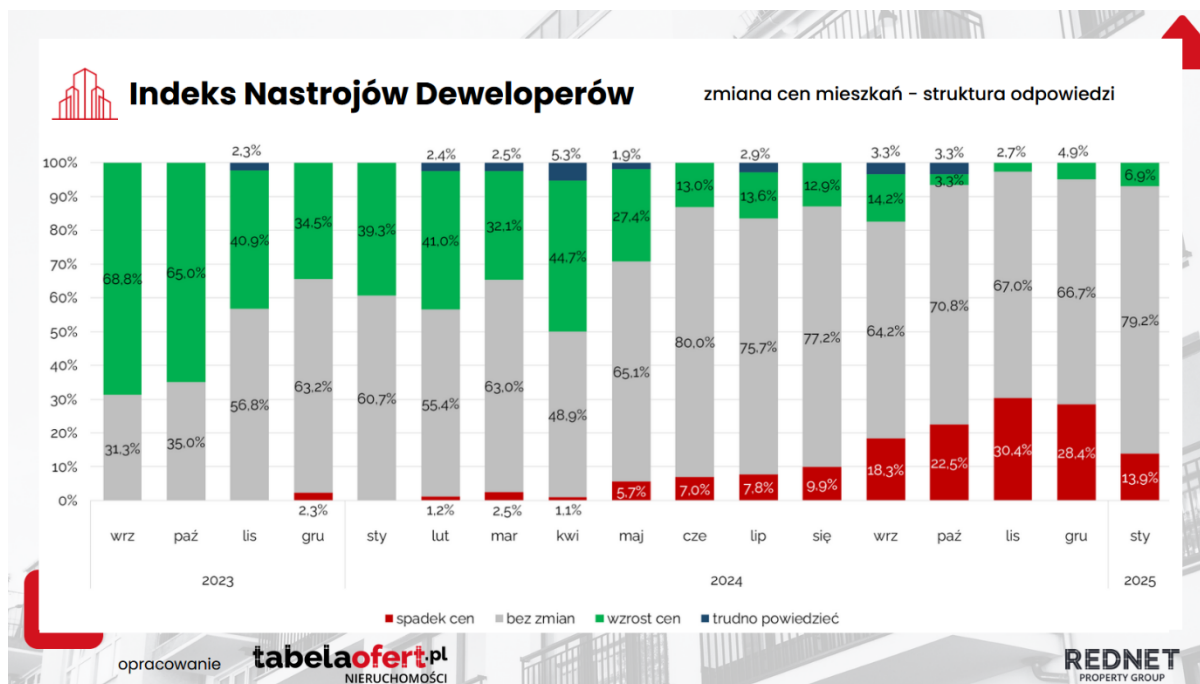
Warto wskazać, że optymizm deweloperów wzrósł zaledwie kilka tygodni po oficjalnym ogłoszeniu przez rząd wycofania się z programu dopłat do kredytów hipotecznych.

-Widoczny dziś wyraźny powrót klientów do biur sprzedaży obserwujemy mimo, iż nie doszło do „pęknięcia mitycznej bańki” cenowej. Aktualna sytuacja potwierdza natomiast tezę, że niepewność związana z polityką państwa była jednym z czynników hamujących decyzje zakupowe. Wraz z wyeliminowaniem tej niepewności wielu klientów ponownie zaczęło rozważać zakup nieruchomości, a rynek sam się uregulował – komentuje Robert Chojnacki, założyciel portalu Tabelaofert.pl.

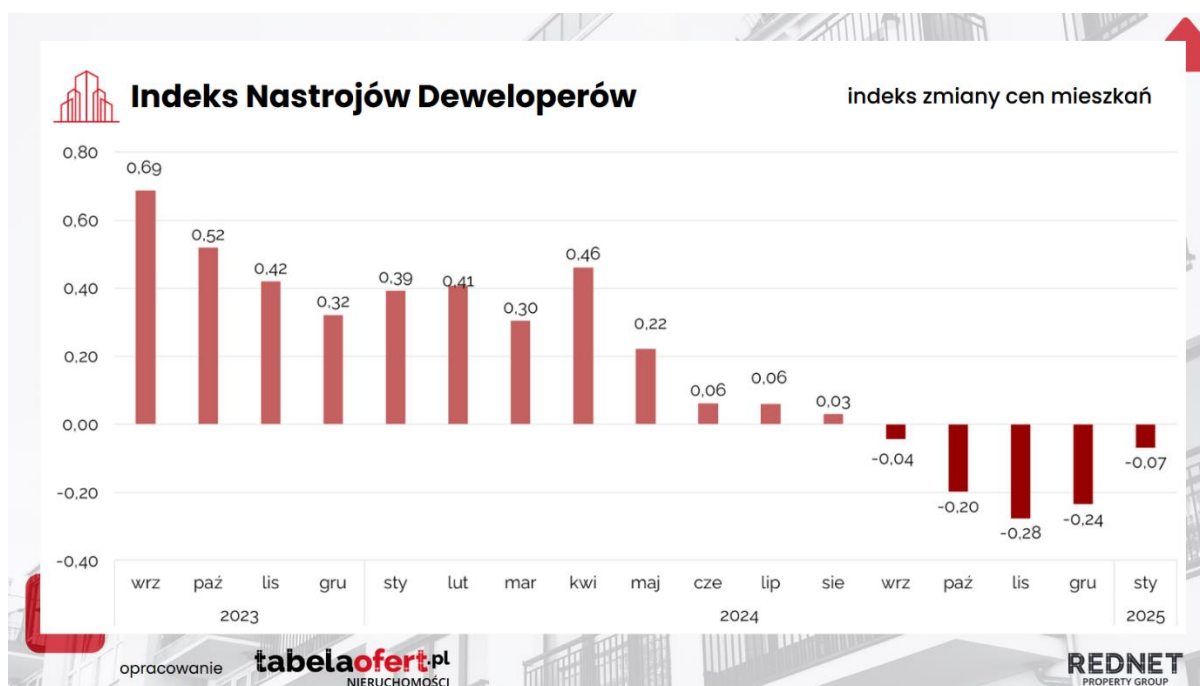


Drożej nie będzie, ale rabaty się kurczą

Mimo prognozowanego wzrostu sprzedaży deweloperzy nie spodziewają się podwyżek cen mieszkań. Niemal 80% ankietowanych firm przewiduje, że ich cenniki pozostaną na dotychczasowym poziomie. Co więcej, liczba tych, którzy oczekują spadków, zmniejszyła się z prawie 30% w grudniu 2024 roku, do 14% w styczniu 2025 roku. Ta grupa jest jednak wciąż liczniejsza od tej prognozującej wzrosty cen.



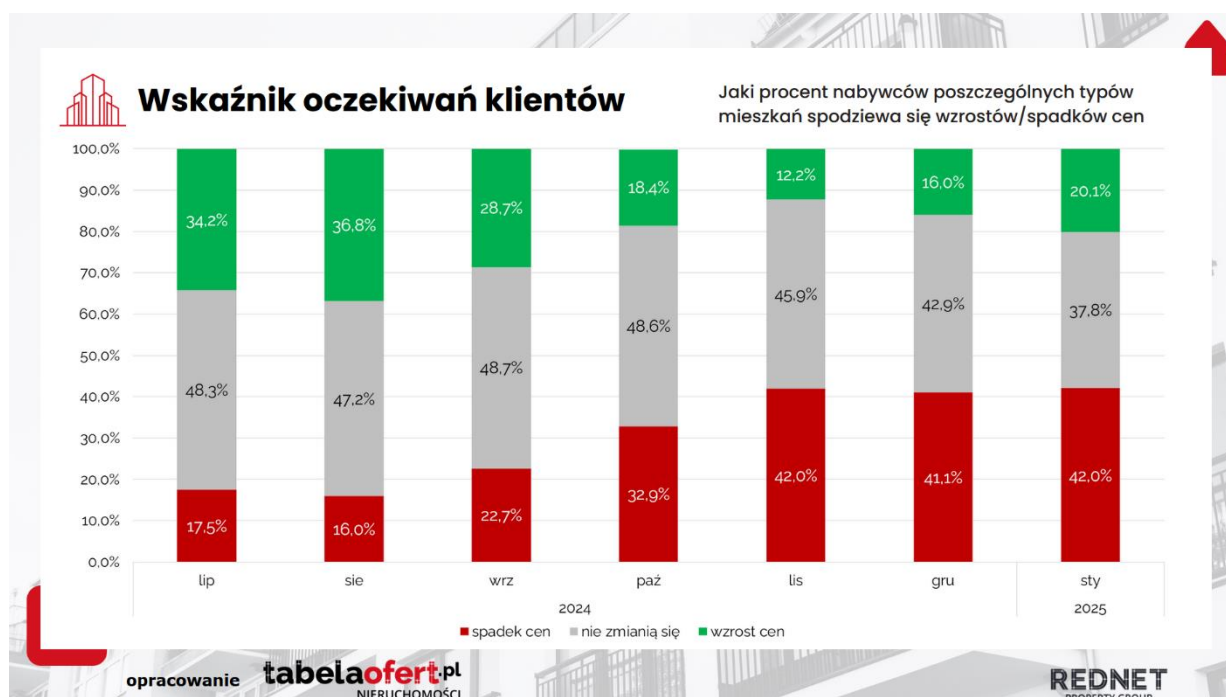
– Zmieniająca się sytuacja rynkowa wpływa także na politykę cenową deweloperów. Rabaty, które w poprzednich miesiącach były powszechne, zaczynają się kurczyć. Choć wciąż można negocjować cenę, obniżki są coraz mniejsze, a wielu deweloperów ogranicza możliwość uzyskania dodatkowych benefitów – zauważa Ewa Palus. I dodaje: – Jednocześnie szeroka oferta mieszkań sprawia, że kupujący wciąż mają duży wybór. Obecna sytuacja wydaje się sprzyjać decyzjom zakupowym: ceny przestały rosnąć, rabaty nadal są dostępne, choć coraz mniejsze, a podaż lokali pozostaje wysoka.



Kupujący wciąż liczą na spadki

Zupełnie inaczej sytuację na rynku postrzegają osoby poszukujące nowego M. Wiele z nich nadal wierzy, że ceny spadną.

– Od trzech miesięcy około 40% ankietowanych oczekuje obniżek, ale po raz pierwszy w historii badania mniej niż 40% respondentów zakłada, że ceny pozostaną na obecnym poziomie – wskazuje Jacek Matuszko dyrektor sprzedaży w REDNET24.



Najbardziej na przeceny liczą osoby szukające kawalerek i mieszkań dwupokojowych, które w 2024 roku podrożały najmocniej i stały się trudniej dostępne dla kupujących.

– Dla wielu z nich spadek cen byłby szansą na zakup pierwszego mieszkania – zauważa Matuszko.