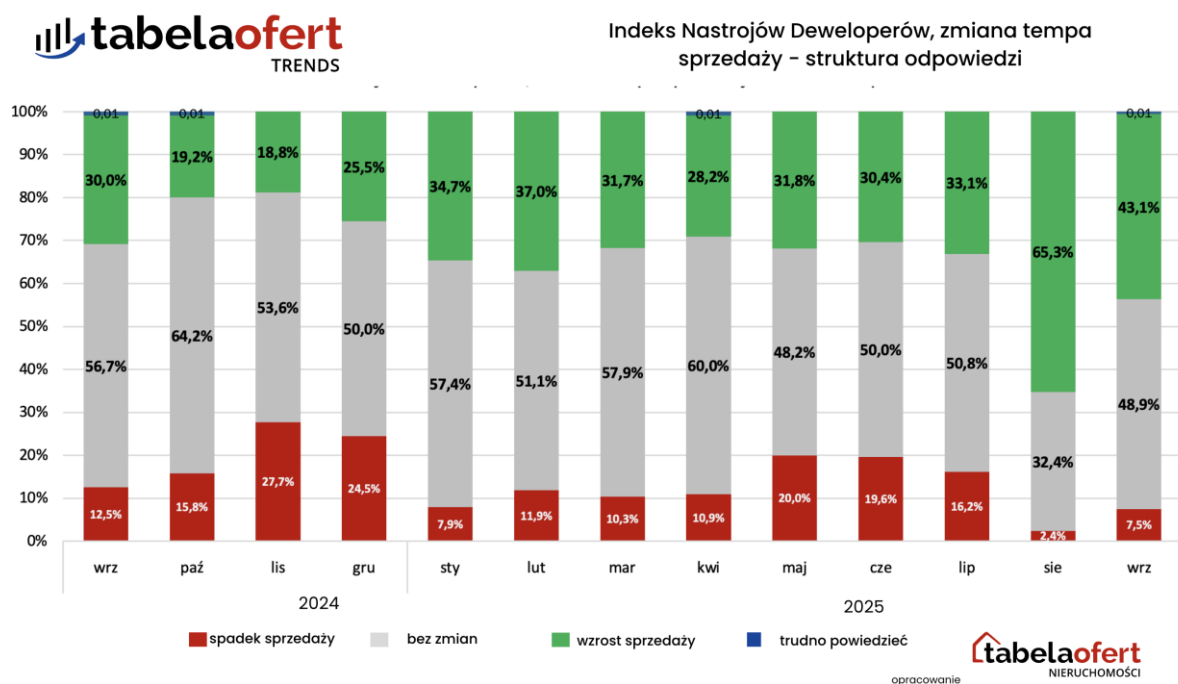


Deweloperzy: nie pobijemy tegorocznego rekordu, ale sprzedaż będzie stabilna

Prawie co drugi deweloper (43,1 proc) spodziewa się, że sprzedaż nowych mieszkań w najbliższych miesiącach jeszcze wzrośnie - wynika z Indeksu Nastrojów Deweloperów przeprowadzonego pod koniec września przez portal mieszkaniowy Tabelaofert.pl. To bardzo wysoki odczyt, zwłaszcza że w zeszłym miesiącu liczba transakcji na rynku pierwotnym poszła w górę o 39% w porównaniu z sierpniem.

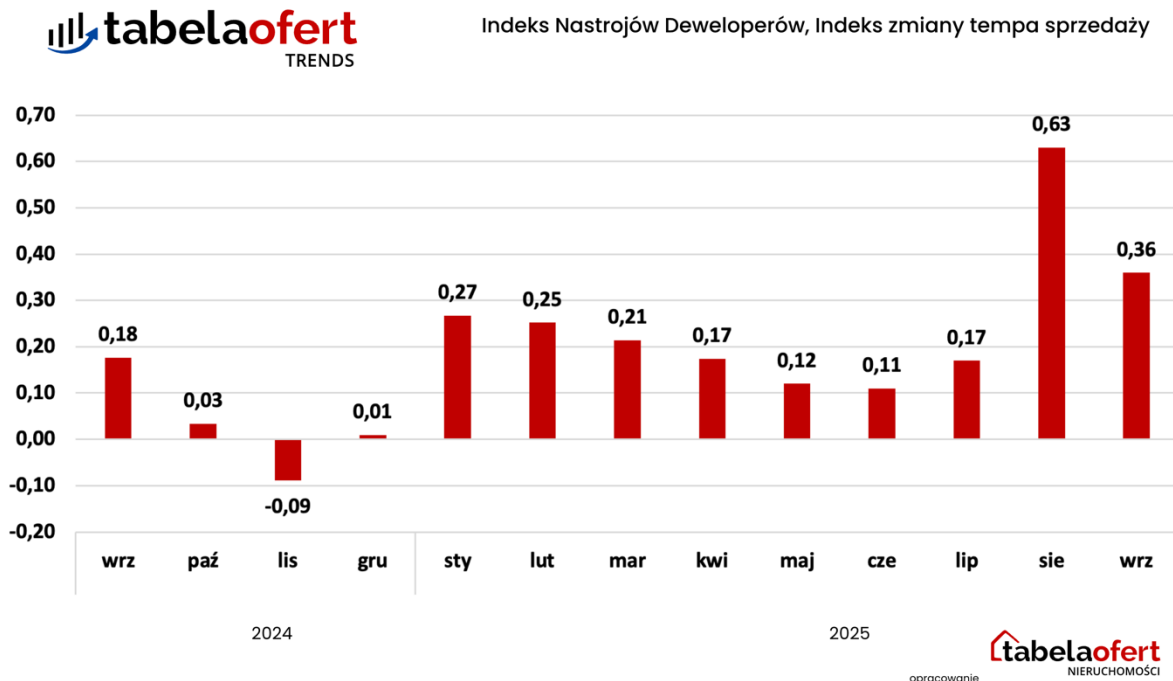
Odsetek firm liczących na dalszy wzrost sprzedaży spadł z rekordowych 65,3% notowanych miesiąc temu do 43,1%, czyli o ponad 22 punkty procentowe. Jednocześnie mocno wzrosła grupa wskazująca na stabilizację tempa sprzedaży – z nieco ponad 32% w do 48,9%, co oznacza przyrost o około 17 punktów procentowych. Więcej jest też firm spodziewających się spadku sprzedaży – z 2,5% do niespełna 8%.



- Nic dziwnego, że dziś mniej deweloperów spodziewa się dalszego wzrostu sprzedaży – wrześniowe wyniki spowodowały, że mają realistyczne oczekiwania i zdają sobie sprawę, że sprzedaż nie może rosnąć w nieskończoność. Dlatego zwiększył się odsetek deweloperów spodziewających się stabilizacji sprzedaży – komentuje Robert Chojnacki wiceprezes i założyciel portalu mieszkaniowego Tabelaofert.pl.

Nadal bardzo wysoki poziom Indeksu Sprzedaży

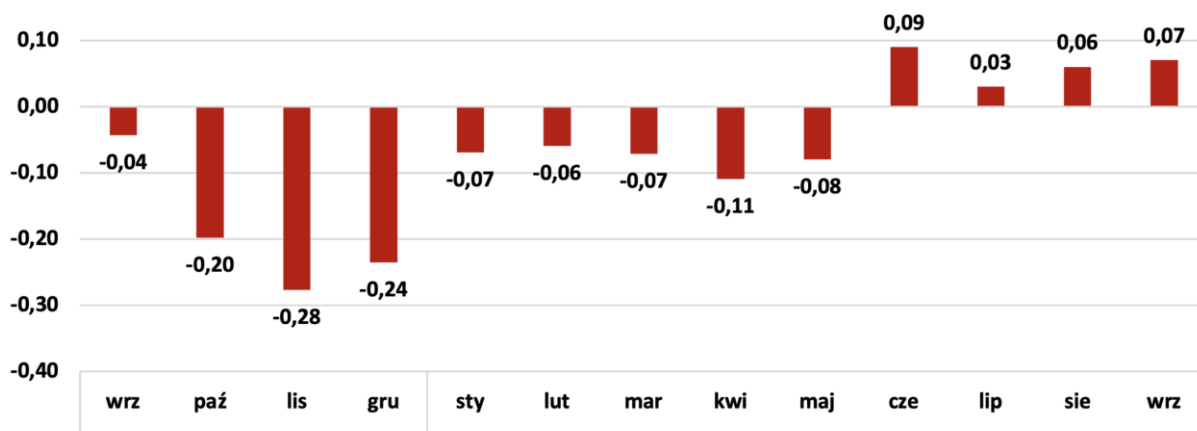
Choć Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży spadł z rekordu 0,63 do poziomu 0,36, nadal pozostaje jednym z najwyższych odczytów w ostatnich 12 miesiącach. Tak wysoki wynik **pokazuje, że większość firm nadal widzi przestrzeń do dalszego wzrostu sprzedaży**, choć wszyscy zdają sobie sprawę, że tempo wzrostu z września nie może być normą.



Ceny stabilne mimo optymizmu sprzedażowego

Indeks Zmiany Cen Mieszkań – drugi kluczowy wskaźnik publikowany przez portal **Tabelaofert.pl** – **pozostał praktycznie bez zmian**. We wrześniu zanotował jedynie symboliczny wzrost z **0,06 do 0,07**, co oznacza, że rynek znajduje się **w fazie stabilizacji cen**.

Aż **ponad 80% deweloperów** deklaruje, że **nie planuje żadnych zmian w cennikach** – ani podwyżek, ani obniżek. **13,2% firm** spodziewa się wzrostu cen w najbliższych miesiącach, a tylko **6,3% zakłada ich spadek**.



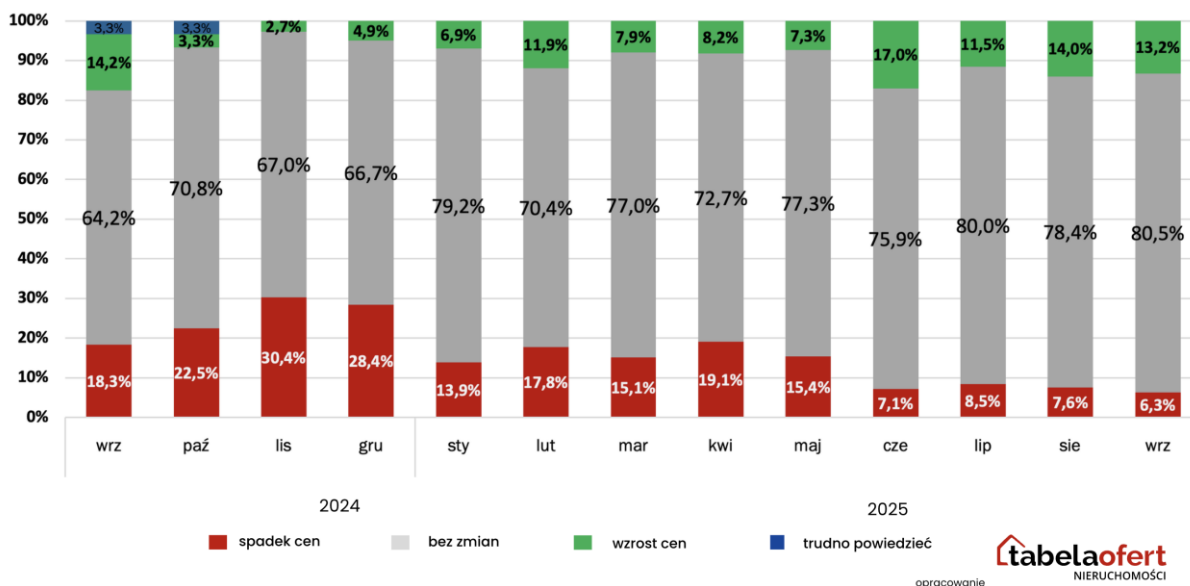
2024

2025

- Pomimo utrzymującego się optymizmu sprzedażowego, **deweloperzy bardzo ostrożnie podchodzą do ewentualnych podwyżek cen**. Jednocześnie widać wyraźnie, że **maleje liczba firm spodziewających się spadków** – komentuje Ewa Palus, główna analityczka Tabelaofert.pl.

– We wrześniu mieliśmy do czynienia z większą liczbą korekt cenowych – to efekt wejścia w życie **ustawy o jawności cen mieszkań**, która zobowiązuje firmy do raportowania zmian w oficjalnych cennikach. Nowe regulacje sprawiły, że dziś **każda zmiana jest bardziej przemyślana i mniej impulsywna** – dodaje Robert Chojnacki

Obecny poziom indeksu, z symboliczną wartością **+0,07**, to raczej **zapowiedź powolnego, tzw. pełzającego wzrostu cen**, który jest niewidoczny z miesiąca na miesiąc, ale może być wyraźnie odczuwalny w ujęciu rocznym



A co myślą kupujący? Nadal liczą na spadki – choć coraz mniej stanowczo.

Pod koniec września aż **58,4% osób poszukujących mieszkania nadal liczyło na spadki cen** – to wciąż wysoki odsetek, ale **nieco niższy niż miesiąc wcześniej**. Jednocześnie **przybywa tych, którzy spodziewają się wzrostów** – ich odsetek wzrósł do **12,8%**, co może świadczyć o powolnej zmianie percepcji rynku.

– **Kupujący zaczynają dostrzegać, że sytuacja na rynku się stabilizuje, a niektóre segmenty mogą wręcz zacząć drożeć.** Ci, którzy wciąż czekają na duże przeceny ryzykują, że przegapią moment, w którym można jeszcze kupić mieszkanie z rabatem – komentuje **Jacek Matuszko**, dyrektor sprzedaży w **RedNet24**, największej firmie zajmującej się sprzedażą mieszkań z rynku pierwotnego.

– Rynek jest dziś spokojny, ale nie zawieszony. W wielu inwestycjach promocje się kończą, a nowa oferta pojawia się już na innych, wyższych poziomach cenowych – dodaje.