

Koniec czasu kupujących! Nadchodzą zmiany na rynku nieruchomości

Ostatnie miesiące 2024 roku upłynęły pod znakiem niskiej sprzedaży nowych mieszkań. I to mimo licznych promocji i rabatów oferowanych przez deweloperów. Jednak najnowsze odczyty Indeksu Nastrojów Deweloperów wskazują, że trend ulegnie wkrótce odwróceniu, a sytuacja może się stopniowo poprawiać. Wskaźniki publikowane przez tabelaofert.pl pokazują, że rynek w najbliższej przyszłości odbije się od dna.

– Mieszkania będą sprzedawać się lepiej. Moim zdaniem najgorszy okres dla rynku deweloperskiego, a jednocześnie najlepszy z perspektywy kupujących, powoli dobiega końca. Styczeń powinien przynieść lepsze wyniki sprzedaży nowych mieszkań, co zacznie przybliżać rynek do stanu równowagi – mówi Robert Chojnacki, założyciel portalu Tabelaofert.pl.

Idealny czas na zakup?

I dodaje, że poprawa sprzedaży mieszkań jest nieunikniona, ale nie będzie gwałtowna.

- Na rynku wciąż dostępnych jest wiele mieszkań. Deweloperzy nie będą chętnie rozpoczynać nowych projektów, dopóki nie osiągną odpowiednich poziomów sprzedaży w uruchomionych już inwestycjach – zaznacza Chojnacki.

Z punktu widzenia nabywców, wydaje się więc, że jest to idealny czas na zakup, bo obecnie jest w czym wybierać i można negocjować rabaty. W miarę upływu czasu oferta będzie mniejsza, a rabaty niższe.

Dlaczego sprzedaż będzie rosła, a poziom rabatów będzie mniejszy?

-Po pierwsze – wyjaśniła się sprawa „Kredytu 0%”. Osoby posiadające zdolność kredytową już nie czekają i podejmują decyzje o zakupie. Wykorzystują aktualne promocje i rabaty, choć często oznacza to dla nich wybór mniejszych mieszkań w mniej atrakcyjnych lokalizacjach. Mimo to wolą spłacać własny kredyt niż finansować raty właściciela wynajmowanego mieszkania. W końcu wynajem to często nic innego, jak spłata kredytu właściciela mieszkania – mówi Robert Chojnacki.

Po drugie – w ostatnich tygodniach odczuwalnie spadło oprocentowanie kredytów hipotecznych – z poziomu około 8% do 7,3% czyli o niemal 0,7 punktu procentowego. Ten spadek zwiększa zdolność nabywców kupujących i motywuje do działania.

-Podsumowując, sprzedaż będzie stopniowo rosła. Czy wzrosną ceny? Na razie nie, ale za kilka miesięcy taki scenariusz jest moim zdaniem bardzo prawdopodobny. Wszystko zależy od tego, czy deweloperzy wprowadzą na rynek nowe projekty i czy inwestorzy uwierzą w dalszy wzrost cen – prognozuje Robert Chojnacki.

- Oferta pozostaje duża, a deweloperzy są jeszcze skłonni do udzielania rabatów - choć już w mniejszej skali niż 3 miesiące temu. Czynsze najmu wciąż są bardzo wysokie i często

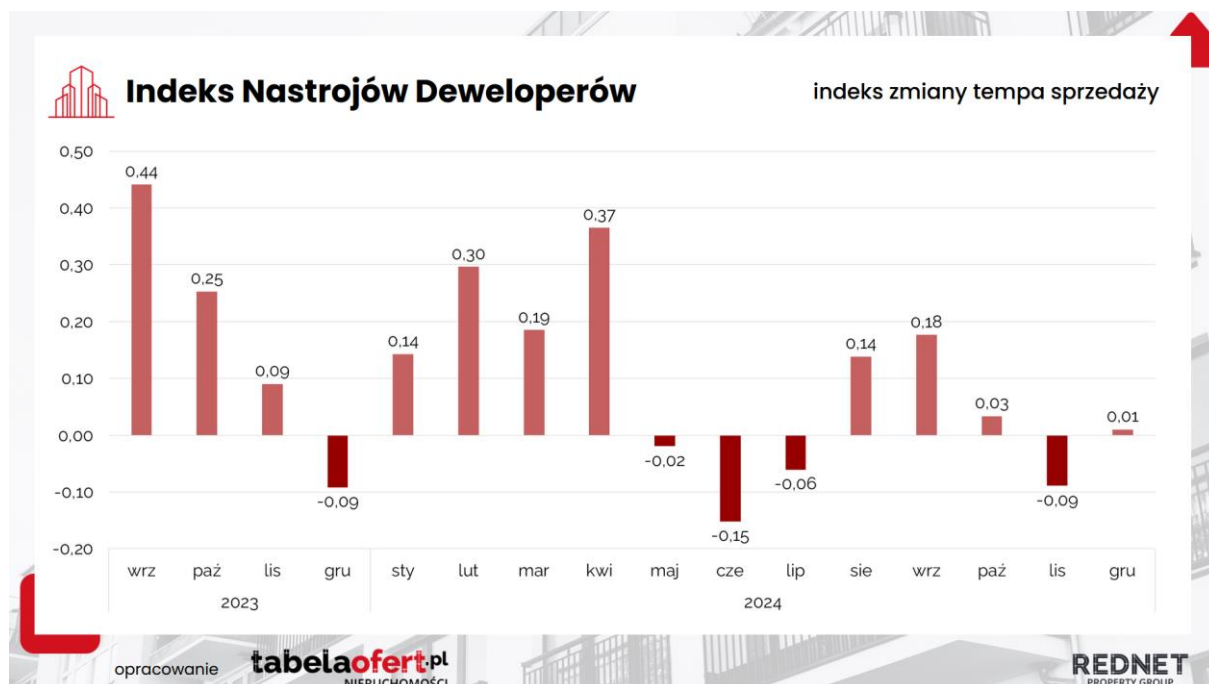
przewyższają raty kredytów hipotecznych, nawet tych o wyższym oprocentowaniu. Jest więc wiele argumentów za tym, żeby nie odkładać na później decyzji o zakupie własnego M – zauważa Ewa Palus, główna analityczka REDNET Property Group.

Indeks Nastrojów Deweloperów – co mówi o rynku?

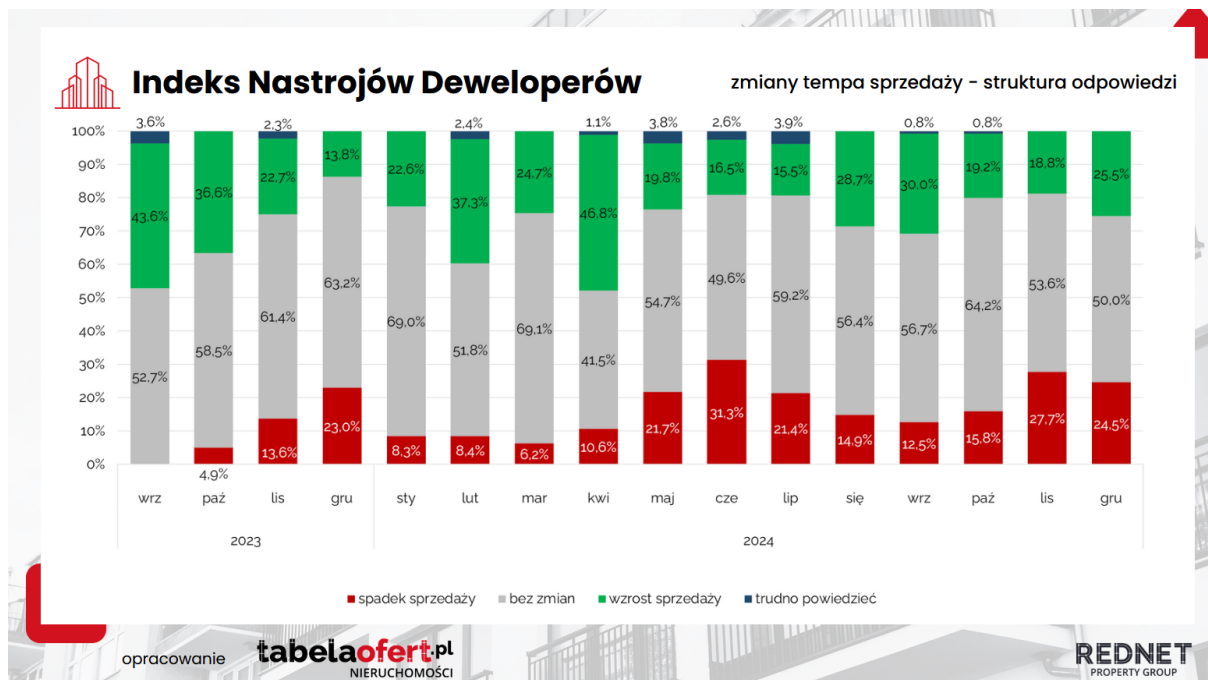
Indeks Nastrojów Deweloperów (IND) to zestawienie przygotowywane na podstawie odpowiedzi ponad 200 przedstawicieli firm deweloperskich.

- Co miesiąc są oni pytani o przewidywania dotyczące zmian tempa sprzedaży i cen mieszkań w ciągu najbliższego półrocza. Dzięki tym danym możemy na bieżąco śledzić, co dzieje się na rynku – tłumaczy Weronika Kuczun, odpowiedzialna za prowadzenie i nadzór nad badaniem IND.

Najnowszy odczyt Indeksu w zakresie zmiany tempa sprzedaży przekroczył wartość 0, co oznacza, że liczba deweloperów oczekujących wzrostu sprzedaży nieznacznie przewyższyła tych przewidujących spadki.



Co drugi ankietowany spodziewa się stabilizacji wyników sprzedażowych w najbliższym półroczu.

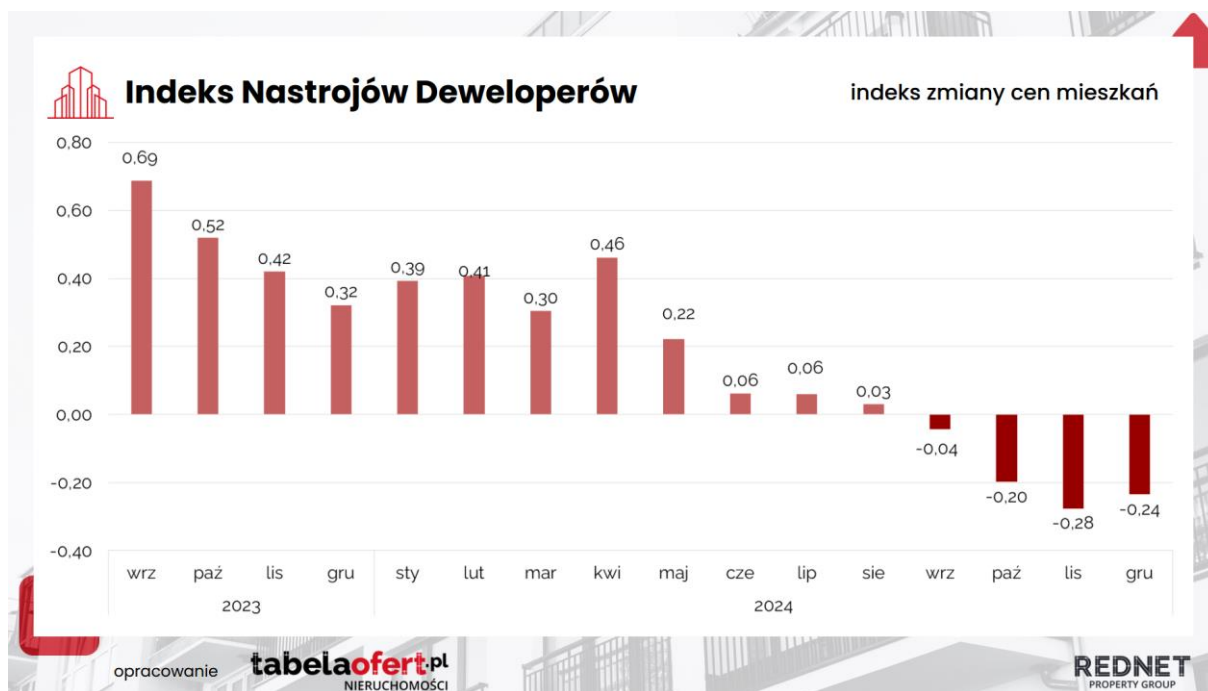


- Widać więc, że decyzja rządu o wycofaniu się z programu „Kredyt 0%” w grudniu 2024 roku, po miesiącach niepewności i politycznych sporów, została dobrze przyjęta przez rynek. Szkoda, że decyzję podjęto tak późno. Można było zaoszczędzić wszystkim tej huśtawki nastrojów – komentuje Ewa Palus.

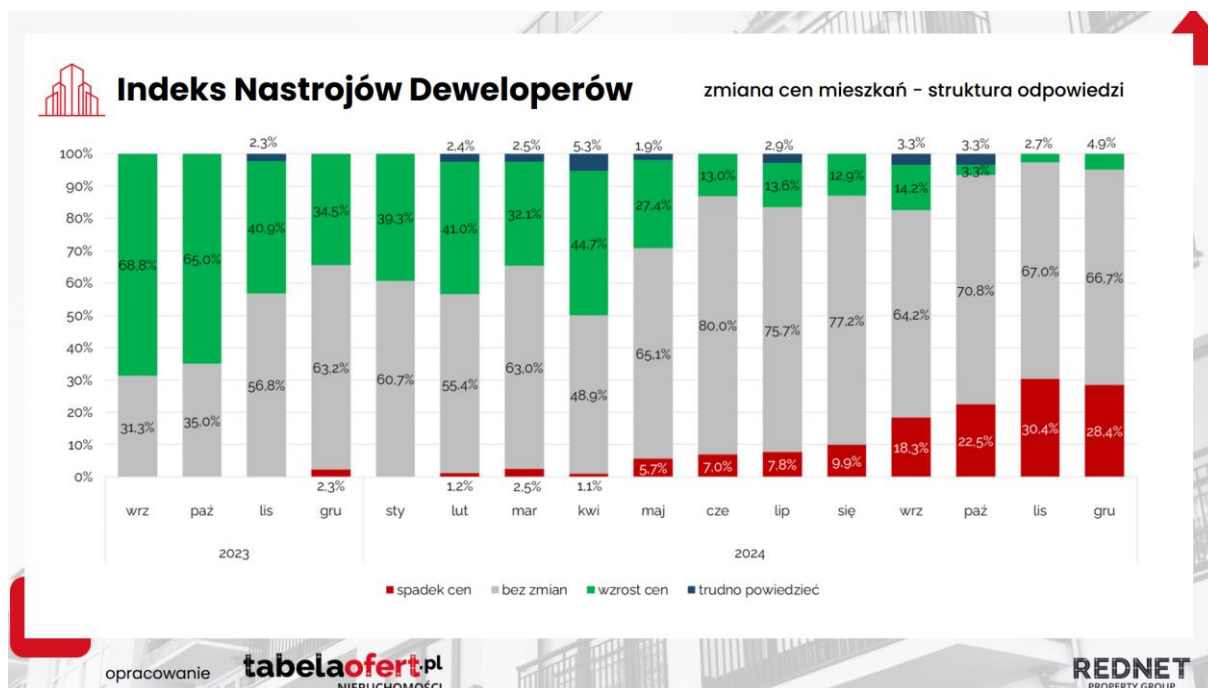
I dodaje, że dziś nikt na poważanie nie bierze kolejnych zapowiedzi rządu o kolejnych pracach nad programem mającym wspierać zakup mieszkania. I deweloperzy z pewnością na ich podstawie – doświadczeni ubiegłoroczną sytuacją – nie będą podejmować decyzji biznesowych.

Bez cenowych zawirowań

Co do cen, deweloperzy są ostrożni.



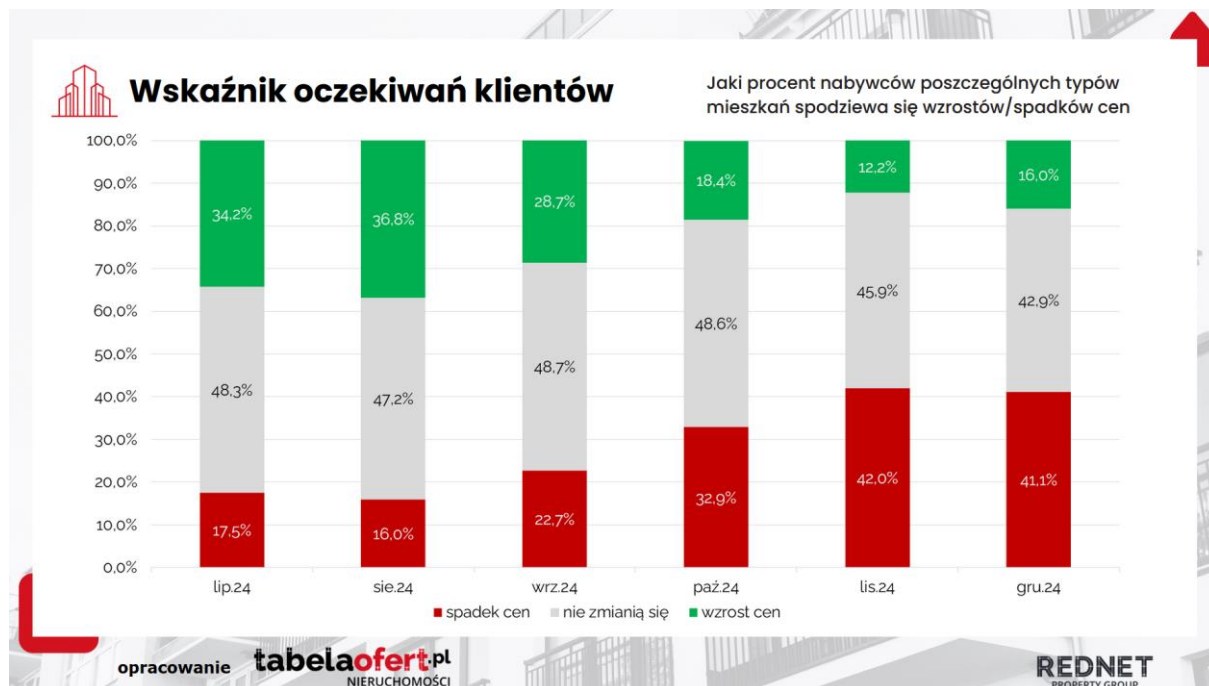
- *Udział deweloperów oczekujących spadków cen zmniejszył się, choć nadal dominuje przekonanie, że ceny mieszkań będą w najbliższych miesiącach lekko spadać. Ten trend potwierdzają z resztą nasze analizy cenników deweloperów, które przeprowadzamy na bieżąco* - wskazuje Robert Chojnacki.



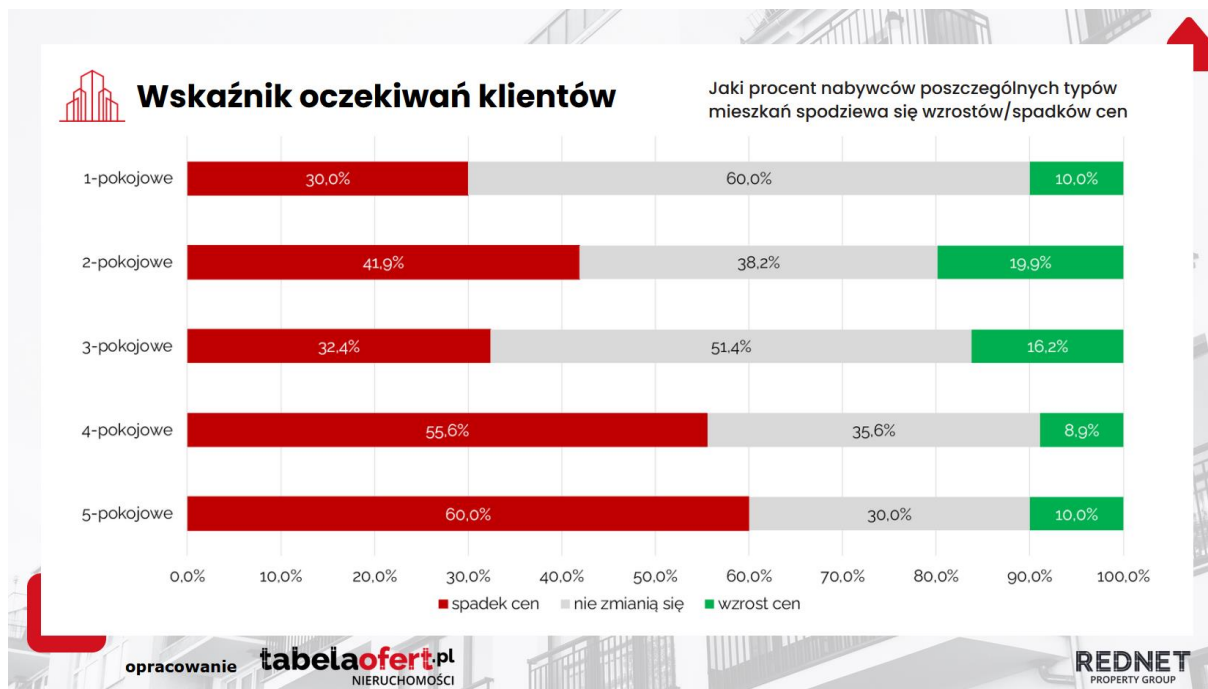
Sytuację na rynku doskonale odczytują odwiedzający biura sprzedaży firm deweloperskich.

- *Wśród kupujących utrzymuje się przekonanie, iż w najbliższym okresie ceny nie wzrosną. Na to, że spadną albo pozostaną na dotychczasowym poziomie wykazuje aż 84% badanych - podaje Jacek Matuszko dyrektor sprzedaży w REDNET24.*

Niemniej jednak 16% kupujących spodziewa się wzrostu cen (w listopadzie 12,2%). Nieznacznie spadła też liczba klientów oczekujących spadku cen.



Średnio jedynie jeden na szesnastu klientów odwiedzających biura sprzedaży sądzi, iż ceny w najbliższym kwartale mogą bądź powinny wzrosnąć. W tej grupie dominują poszukujący mieszkań 2 pokojowych. W spadki najmocniej wierzą natomiast poszukujący większych mieszkań.



Największym zainteresowaniem u nabywców cieszą się natomiast niezmiennie wskazane wyżej mieszkania 2 pokojowe (42% badanych) oraz 3 pokojowe (32% badanych).

- Pracownicy biur sprzedaży coraz częściej otrzymują jednak pytania od osób poszukujących lokali większych niż 70m². Niestety, takich mieszkań jest w ofercie deweloperów bardzo mało, ponieważ od dłuższego czasu projektowanie koncentruje się na lokalach o powierzchni poniżej 60 m² – zaznacza Jacek Matuszko.