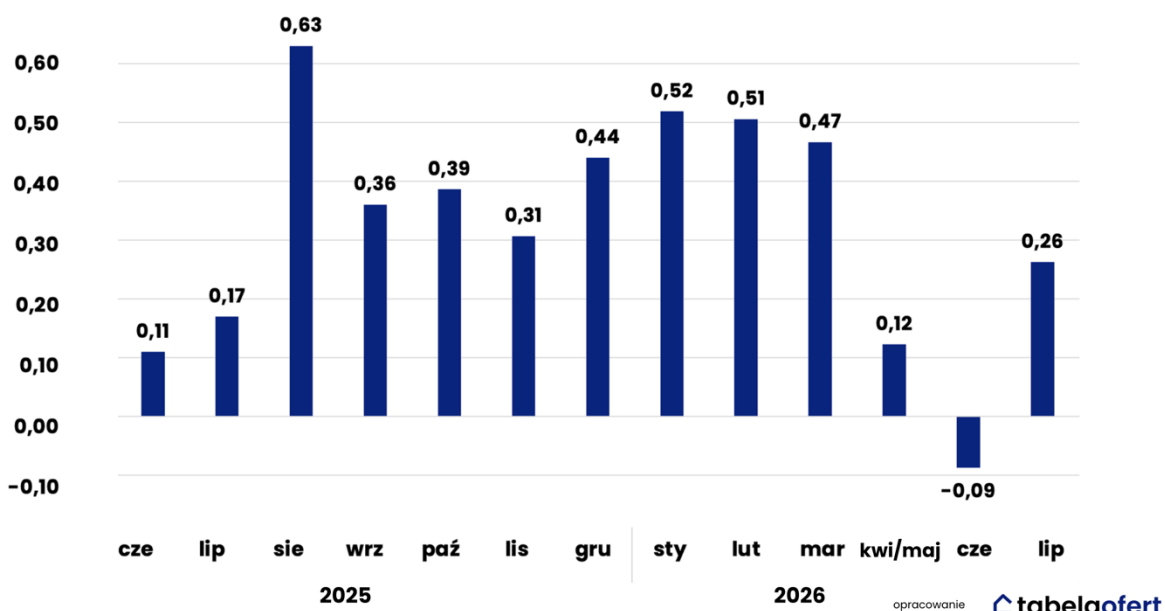


## Deweloperzy z optymizmem patrzą na sprzedaż, ale nie oczekują wzrostu cen.

Po czerwcowym schłodzeniu nastrojów deweloperzy przestali zakładać, że kolejne miesiące muszą być słabsze. Lipcowy Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży wzrósł z  $-0,09$  do  $0,26$ , a liczba firm spodziewających się spadku sprzedaży zmalała ponad trzykrotnie. Nie oznacza to jednak powrotu hossy. Większość badanych nadal mówi o stabilizacji, a przy rekordowo szerokiej ofercie i rosnącej liczbie mieszkań gotowych wynik sprzedażowy coraz mocniej zależy od atrakcyjnych promocji.



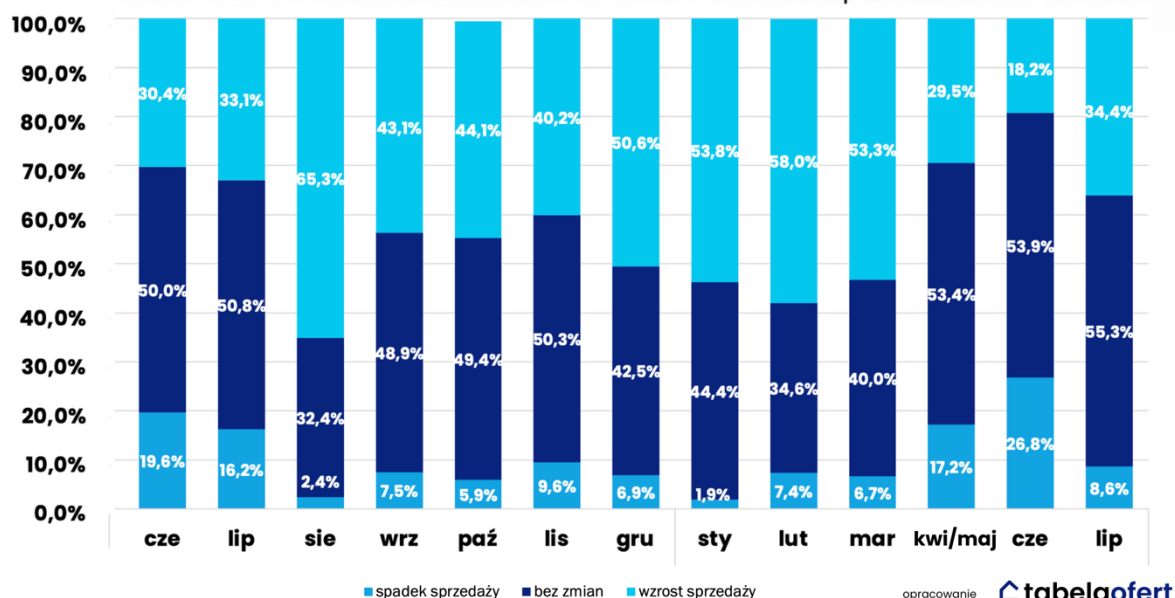
– Lipcowy odczyt pokazuje, że deweloperzy przestali spodziewać się najgorszego, ale nie dostali przepustki do łatwej sprzedaży. Klient nie zniknął, tylko przestał się spieszyć. Ma wybór, ogląda gotowe mieszkania, porównuje rzuty i przede wszystkim negocjuje cenę. Czasy, w których sprzedawało się wszystko, co miało drzwi i okna, bezpowrotnie minęły. Dziś wynik zależy od tego, czy projekt jest dobrze wyceniony, dobrze zaprojektowany i rzeczywiście odpowiada na potrzeby kupujących – mówi Robert Chojnacki, założyciel Tabelaofert.

## Pesymistów ubyło, ale większość nadal stawia na stabilizację

Jeszcze w czerwcu spadku sprzedaży spodziewało się 26,8% badanych firm. W lipcu takiej odpowiedzi udzieliło już tylko 8,6% deweloperów. Jednocześnie udział firm oczekujących wzrostu sprzedaży zwiększył się z 18,2% do 34,4%.

Największa grupa nadal nie zakłada jednak gwałtownej zmiany sytuacji. Ponad połowa badanych, 55,3%, spodziewa się utrzymania sprzedaży na zbliżonym poziomie. Lipcowy odczyt pokazuje więc, że branża wyraźnie odsunęła od siebie scenariusz dalszego pogorszenia, ale nie zakłada jeszcze mocnego przyspieszenia rynku.

Indeks Nastrojów Deweloperów, zmiana tempa sprzedaży  
– struktura odpowiedzi



Odbicie indeksu nie oznacza też powrotu do poziomów największego optymizmu z drugiej połowy 2025 roku i początku 2026 roku. Wynik 0,26 jest niemal identyczny jak w styczniu 2025 roku, kiedy indeks wynosił 0,27. Deweloperzy wrócili więc do umiarkowanie pozytywnych oczekiwań, ale pozostają daleko od rekordowego odczytu 0,63 z sierpnia ubiegłego roku.

*- Dziś kupujący są w bardzo komfortowej sytuacji. Oferta jest wyjątkowo szeroka, a coraz więcej mieszkań jest już gotowych, więc klient nie musi kupować wyłącznie rzutu czy wizualizacji. Może wejść do lokalu, zobaczyć jego układ i porównać go z konkurencyjnymi projektami. To zasadniczo zmienia sposób podejmowania decyzji – mówi Ewa Palus główny analityk Tabelaofert.*

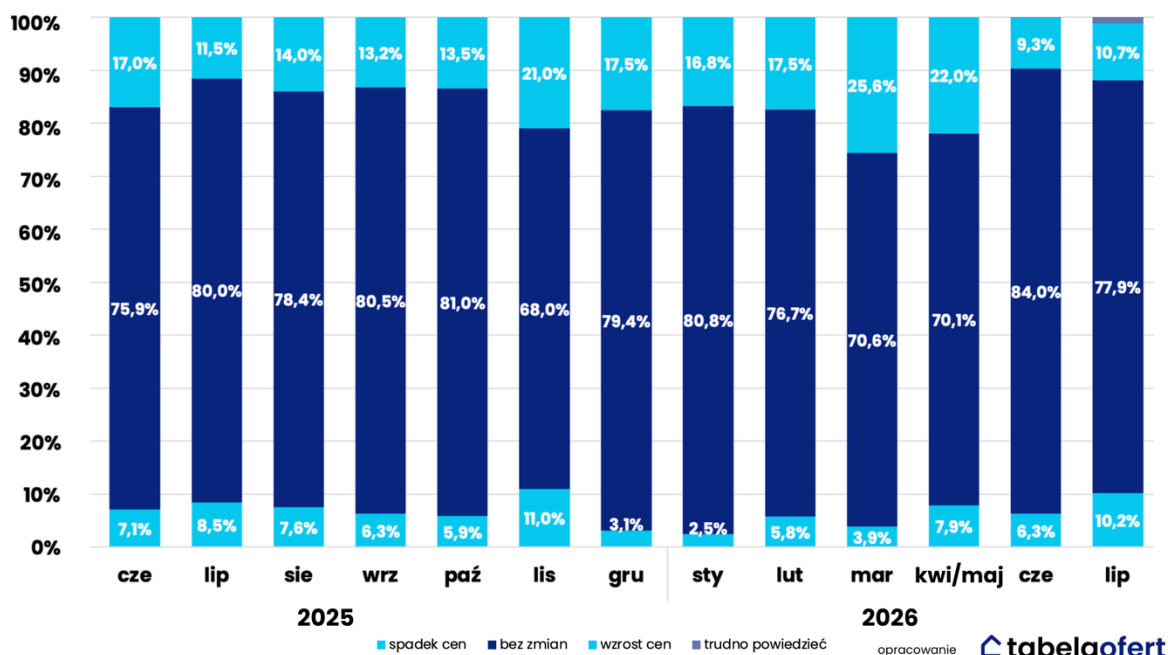
## Ceny bez wyraźnego kierunku

Znacznie mniej jednoznacznie wyglądają oczekiwania dotyczące cen. W lipcu Indeks Zmiany Cen Mieszkań spadł do poziomu 0,00, co oznacza niemal pełną równowagę między firmami zakładającymi podwyżki i obniżki. Wzrostu cen spodziewa się 10,7% deweloperów, a spadku 10,2%. Zdecydowana większość, 77,9% badanych, przewiduje utrzymanie obecnych cenników.

Tak wyrównany rozkład odpowiedzi pokazuje, że rynek nie ma dziś jednego kierunku cenowego. Decyzje będą zapadały punktowo — w zależności od lokalizacji, etapu inwestycji, poziomu sprzedaży i liczby gotowych mieszkań. W jednych projektach pojawi się przestrzeń do podwyżek, w innych konieczne będą rabaty lub korekty, ale w skali całego rynku najbardziej prawdopodobnym scenariuszem pozostaje stabilizacja z dużą ilością promocji cenowych.



Indeks Nastrojów Deweloperów, zmiana cen mieszkań  
– struktura odpowiedzi



– Gotowe mieszkanie daje klientowi przewagę, bo można je obejrzeć i szybko odebrać. Dla dewelopera oznacza jednak zamrożony kapitał oraz dalsze koszty finansowania i utrzymania. Dlatego właśnie w takich projektach najczęściej pojawia się większa elastyczność cenowa i skłonność do rabatów – komentuje Katarzyna Tworska dyrektor zarządzający Rednet Partners

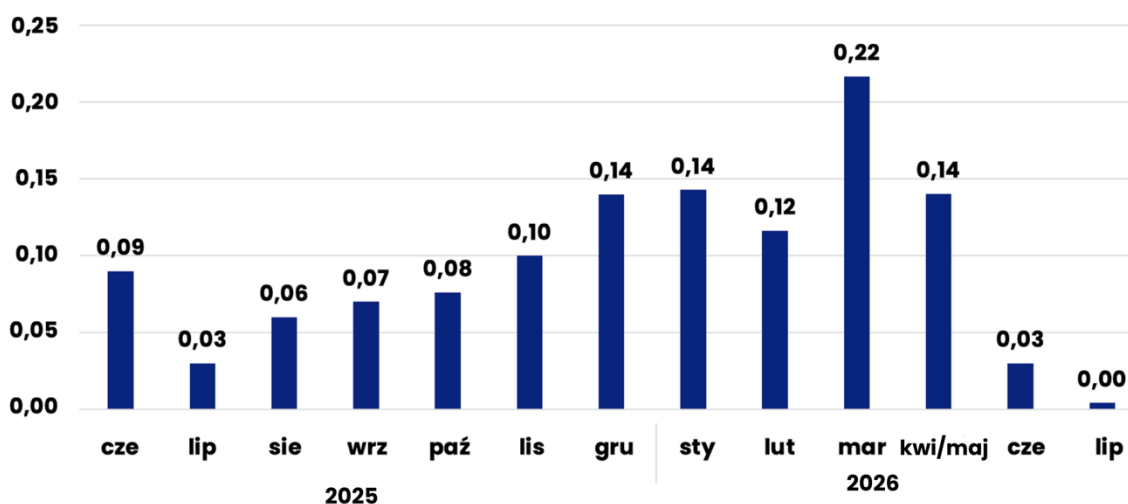
## Oczekiwania cenowe zeszły do zera

Lipcowy odczyt nie oznacza, że deweloperzy przestali myśleć o zmianach cen. Wręcz przeciwnie - w porównaniu z czerwcem zmalała grupa firm zakładających utrzymanie cenników, a przybyło zarówno tych, które spodziewają się podwyżek, jak i tych, które dopuszczają obniżki.

Wzrostu cen oczekuje dziś 10,7% badanych, a spadku 10,2%. Te niemal identyczne udziały sprowadziły Indeks Zmiany Cen Mieszkań do poziomu 0,00. Rynek nie jest więc zamrożony, tylko coraz bardziej podzielony - część firm widzi przestrzeń do podwyżek, a część przygotowuje się do korekt.



Indeks Nastorjów Deweloperów - indeks zmiany cen mieszkań



opracowanie 

– Zerowy odczyt indeksu nie oznacza, że ceny w każdej inwestycji pozostaną bez zmian. Pokazuje raczej, że rynek doszedł do punktu równowagi. W jednych projektach może pojawić się przestrzeń do podwyżek, w innych presja na rabaty lub korekty. Średnia pozostanie stabilna, ale pod spodem decyzje cenowe będą coraz bardziej zależały od sytuacji konkretnej inwestycji – mówi Ewa Palus, główna analityczka Tabelaofert.

## **Rynek rozliczy wcześniejsze decyzje deweloperów**

*Półowa lata przyniosła mniej strachu, ale sprzedaż nadal nie przychodzi łatwo. Deweloperzy liczą, że czerwcowe osłabienie nie przerodzi się w trwalszy trend, jednak przy niemal 70 tys. mieszkań w ofercie nawet poprawa popytu nie rozłoży się równo. Średnia dla rynku może wyglądać spokojnie, ale pod nią jedne projekty będą sprzedawać się bardzo dobrze, a inne pozostaną niemal bez ruchu. Rynek będzie coraz surowiej rozliczał decyzje podjęte wiele miesięcy wcześniej: wybór działki, strukturę mieszkań, ich układ i cenę. Przez lata branża pytała głównie, ile mieszkań trzeba wybudować. Teraz coraz ważniejsze staje się pytanie, dla kogo, gdzie i w jakim standardzie je budujemy. Klient nie kupuje liczby mieszkań w statystyce, tylko konkretny lokal dla siebie – podsumowuje Robert Chojnacki, założyciel Tabelaofert.*