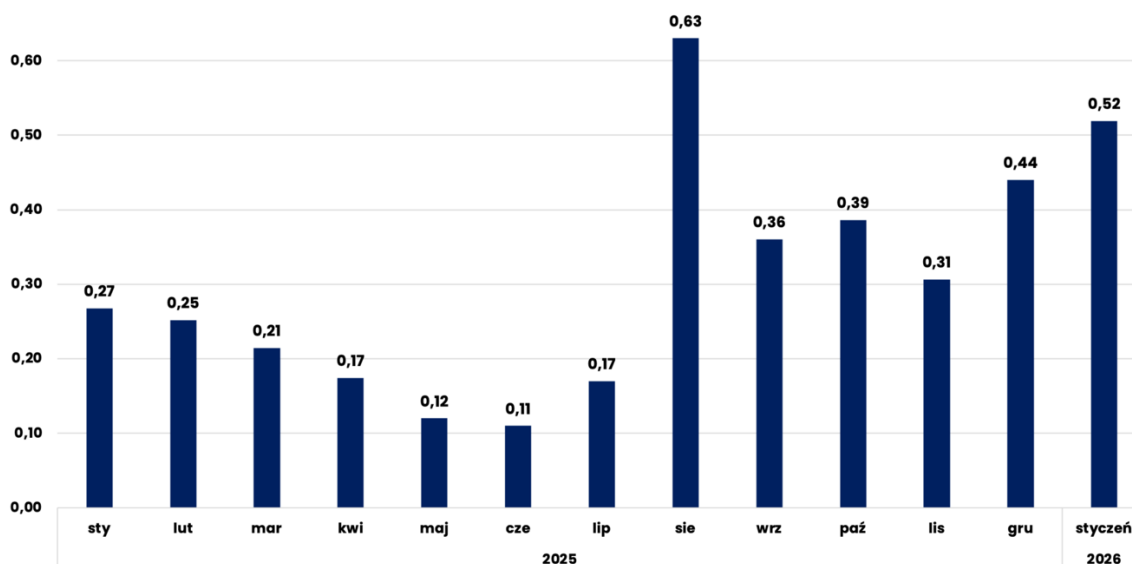


**Nastroje sprzedażowe wyraźnie przyspieszają. Pesymizm znika z rynku.**

Najnowszy odczyt Indeksu Nastrojów Deweloperów Tabelaofert.pl przynosi **jeden z najmocniejszych sygnałów popytowych od wielu miesięcy**. Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży wzrósł w styczniu do poziomu 0,52, co oznacza wyraźną przewagę oczekiwań wzrostu nad prognozami spadków. **Tak wyraźnej przewagi nastrojów wzrostowych nie obserwowaliśmy od 2023 roku**. Deweloperzy rozpoczynają 2026 rok z przekonaniem, że jesienne ożywienie nie było jednorazowym impulsem, lecz początkiem stabilniejszej fazy wzrostowej na rynku mieszkaniowym. **Tylko 1,9% firm zakłada spadek sprzedaży** – rynek praktycznie przestał brać pod uwagę scenariusz pogorszenia koniunktury.



Indeks Nastrojów Deweloperów, Indeks zmiany tempa sprzedaży

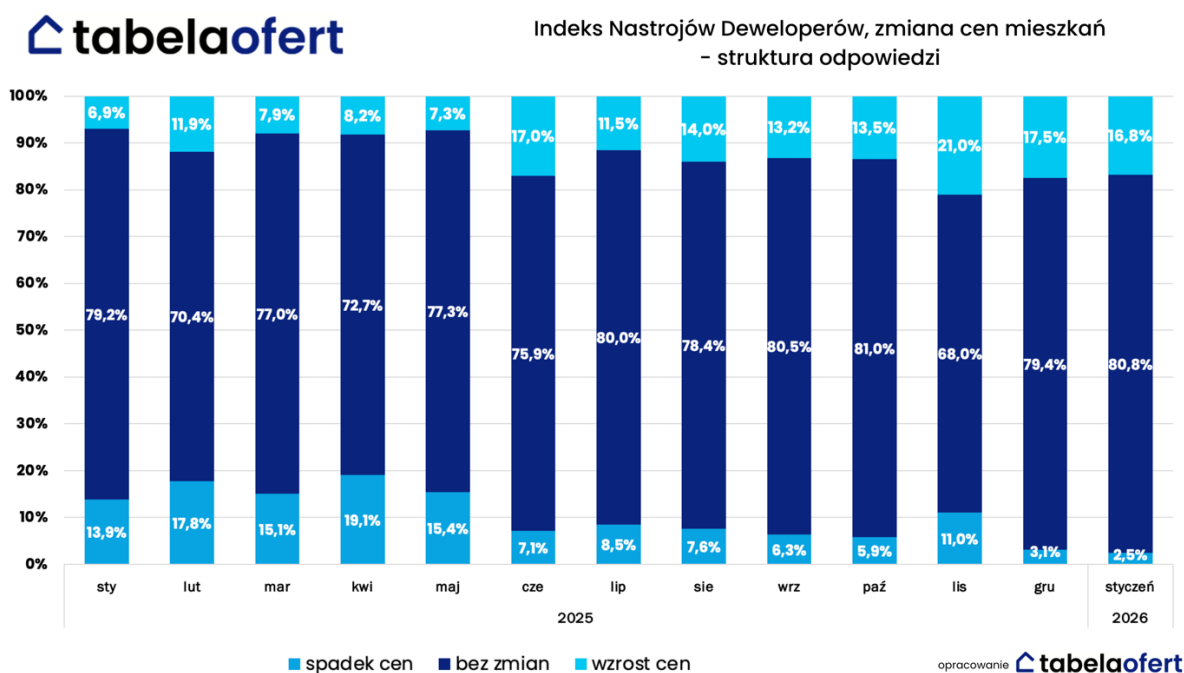


opracowanie 

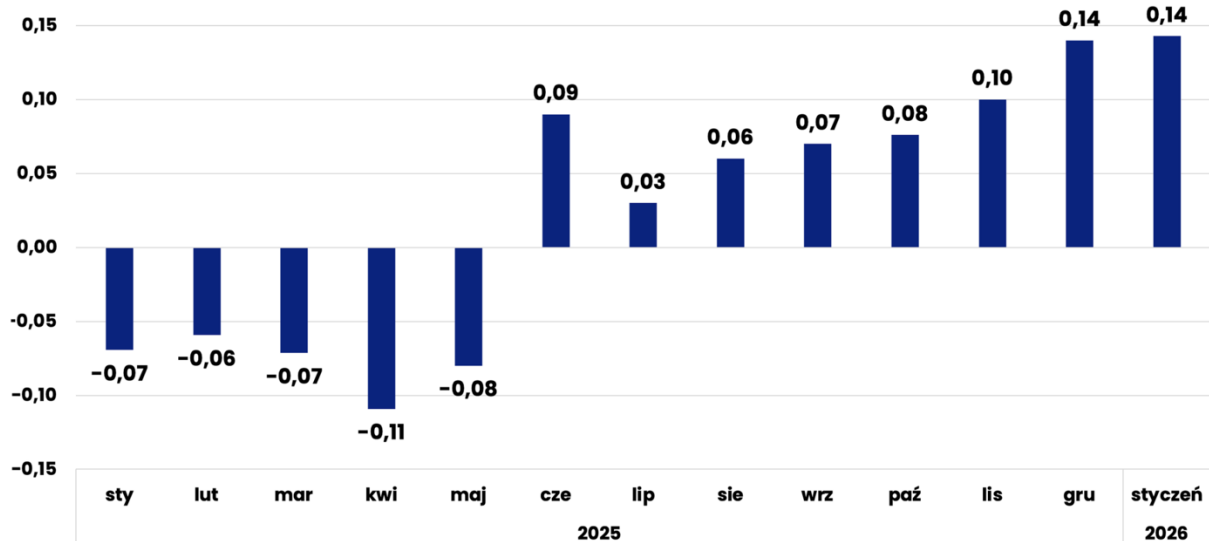
– *Optymizm pojawia się w momencie, gdy na rynku wciąż dostępna jest bardzo szeroka oferta mieszkań gotowych do odbioru. To pokazuje, że poprawa nastrojów nie wynika z ograniczonej podaży, lecz z w wiary w powrót popytu. Deweloperzy widzą, że mimo dużego wyboru lokale znajdują nabywców, dlatego scenariusz spadkowy praktycznie zniknął z ich prognoz. Duża liczba mieszkań gotowych przestała być czynnikiem presji cenowej, a stała się elementem rynkowej równowagi – komentuje Robert Chojnacki, założyciel i wiceprezes Tabelaofert.pl. IV kwartał 2025 roku był dla wielu firm udany, jednak w całym roku 2025 sprzedaż wzrosła zaledwie o 10% w stosunku do dość słabego roku 2024. Przewidywania co do wzrostu sprzedaży należy czytać nie jako hurraoptymizm i zapowiedź hossy, ale jako powrót do zrównoważonego rynku, który ostatnio był rynkiem klienta – zastrzega Robert Chojnacki*

## Ceny pozostają stabilne

Mimo wyraźnej poprawy nastrojów sprzedażowych deweloperzy nie zmieniają istotnie swojej polityki cenowej. Indeks Zmiany Cen Mieszkań drugi miesiąc z rzędu utrzymuje się na poziomie 0,14 – najwyższym w całym 2025 roku i na początku 2026 r. **Ponad 80% firm deklaruje brak zmian w cennikach** – obecny poziom stabilizacji cenowej plasuje się wśród najwyższych odczytów na horyzoncie ostatnich trzech lat. Co istotne, poprawa sprzedaży nie wywołała presji na podwyżki cen. Popyt rośnie, ale deweloperzy zachowują cenową dyscyplinę.



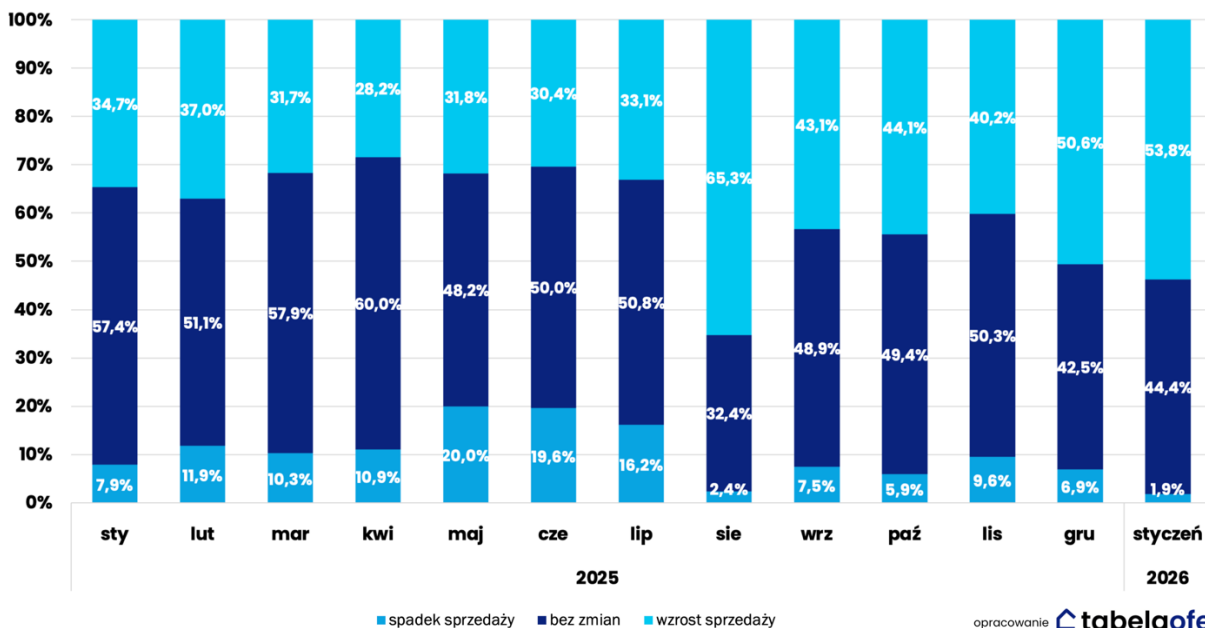
– Z perspektywy biur sprzedaży wyraźnie widać, że klienci wrócili do aktywnego podejmowania decyzji, ale robią to w sposób racjonalny. Duża oferta mieszkań gotowych daje im komfort wyboru i możliwość spokojnego porównania propozycji, dlatego nie obserwujemy presji na gwałtowne zmiany cen. Sprzedaż przyspiesza, ale nie ma tu elementu paniki zakupowej – rynek funkcjonuje stabilnie, a decyzje są dobrze przemyślane – **mówi Jacek Matuszko, dyrektor sprzedaży w RedNet24**



opracowanie tabelaofert

### Nie ma i nie będzie wojny cenowej

Zaledwie 1,9% deweloperów spodziewa się spadku sprzedaży – to najniższy poziom pesymizmu w całym analizowanym okresie ostatnich lat. Jeszcze w 2024 roku odsetek firm prognozujących pogorszenie koniunktury sięgał kilkunastu, a momentami nawet ponad 20%. Dziś scenariusz spowolnienia praktycznie przestał funkcjonować w rynkowych prognozach. Jednocześnie 53,8% firm oczekuje wzrostu sprzedaży, a różnica między optymistami i pesymistami wynosi aż +51,9 punktu procentowego. Tak silnej przewagi oczekiwań wzrostowych co do sprzedaży nie obserwowaliśmy od 2023 roku.



– Deweloperzy jednak są realistami. Spodziewają się wzrostu sprzedaży, ale nie planują i nie przewidują wzrostu cen. Prawie nikt (tylko 2,5% wskazań) nie spodziewa się też spadku cen. Nie będzie wojny cenowej, ale deweloperzy będą konkurować jakością oferty, choć lokalne agresywne promocje są i będą miały miejsce. W skali kraju jednak rynek mieszkaniowy w ciągu najbliższych miesięcy będzie charakteryzował się dużą ofertą, coraz większą liczbą transakcji oraz stabilnymi cenami. Co jest chyba najlepsze dla wszystkich – deweloperów oraz ich klientów – podsumowuje **Robert Chojnacki**.