

W grudniu sprzedaż nowych mieszkań na większości dużych rynków w Polsce pozostała stabilna względem poprzedniego miesiąca. Wyjątek stanowiły Kraków i Warszawa, gdzie odnotowano spadek sprzedaży, oraz Gdańsk, Łódź, Poznań i Wrocław, gdzie zainteresowanie nabywców wzrosło – wskazują dane z Barometru Cen Mieszkań Tabelaofert.pl.

Nowe mieszkania, które pojawiły się w ofercie, wyróżniają się cenami znacznie niższymi od średnich rynkowych w poszczególnych miastach. Obecna wysoka podaż lokali stwarza korzystne warunki dla klientów, którzy mogą liczyć na atrakcyjne rabaty cenowe. Eksperci przewidują jednak, że w miarę zmniejszania się dostępnej oferty na rynku, skala udzielanych zniżek będzie sukcesywnie malała w perspektywie najbliższych sześciu–dziewięciu miesięcy.

Z barometru wynika, że grudzień i listopad były najgorszymi miesiącami dla deweloperów, a dobrymi dla nabywców mieszkań. Od stycznia sprzedaż mieszkań będzie powoli rosła.

*– Końcówka 2024 roku to rynek klienta – nie dość, że ma on bardzo dużą ofertę i może spokojnie wybrać to, co mu najbardziej pasuje, to jeszcze może niezły rabat wynegocjować, czasami przekraczający nawet 10 proc. – mówi Robert Chojnacki, założyciel portalu mieszkaniowego Tabelaofert.pl.*

Taka sytuacja, zdaniem eksperta, powinna się utrzymywać jeszcze co najmniej kilka miesięcy. To efekt wysokiej podaży mieszkań na rynku.

*– Szacujemy, że od sześciu do dziewięciu miesięcy potrzeba, żeby kupujący zdjęli ten olbrzymi nawis, nadpodaż mieszkań. Jeżeli chodzi o końcówkę 2025 roku, to trudno się jeszcze pokusić o prognozy. Spodziewamy się raczej stabilizacji, natomiast to nie będzie tak, że ceny będą rosły, tylko przez pierwsze miesiące roku będziemy mieć do czynienia ze zmniejszającym się poziomem rabatów w miarę zmniejszania się oferty na rynku – prognozuje Robert Chojnacki.*

Deweloperzy walczą dziś nie tylko o klientów, ale też o pozyskanie bankowego finansowania, więc muszą się wykazać odpowiednim poziomem przedsprzedaży. Im szybciej go osiągną, tym szybciej dostaną środki na budowę. Jeśli sprzedaż nie idzie, deweloper wstrzymuje kolejną inwestycję. Stąd właśnie atrakcyjne, niższe od średniej, ceny mieszkań w najświeższych projektach. Z grudniowego barometru wynika, że nowe mieszkania wchodzące do ofert są zdecydowanie tańsze. Dwie trzecie nowych lokali jest tańszych niż średnia rynkowa dla danego miasta. Z danych dotyczących prawie 46 tys. mieszkań wynika, że deweloperzy obniżyli ceny w cennikach dla blisko 14,5 tys. z nich. W przypadku ponad 12,5 tys. lokali cena ofertowa wzrosła i najczęściej taka sytuacja miała miejsce właśnie w przypadku realizacji przez dewelopera wymaganego poziomu przedsprzedaży.

*– Długoterminowo raczej nie ma co liczyć na głębokie spadki cen z dwóch powodów. Po pierwsze, ta duża oferta na rynku wiąże się z tym, że 1 sierpnia 2024 roku weszły do obrotu prawnego nowe warunki techniczne, które powodują większy koszt budowy mieszkań dla deweloperów, w związku z tym wszyscy starali się zdążyć przed tą datą, żeby budować jeszcze na starych warunkach technicznych. Koszt wybudowania nowych projektów, które będą wchodzić w 2025 roku do sprzedaży, będzie większy właśnie z powodu nowych warunków technicznych – wyjaśnia ekspert serwisu Tabelaofert.pl. – Rabaty są na projektach, które były kontraktowane z generalnym wykonawcą 2–2,5 roku temu, kiedy były jeszcze inne ceny. Więc wzrost cen z 2023 roku spowodował, że pole do rabatów jest duże. W przypadku nowych inwestycji to pole jest zdecydowanie mniejsze, bo kontraktujemy już budowę po dzisiejszych cenach, dużo wyższych, a ceny mieszkań wcale nie rosną.*

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 08, styczeń 2025 15:09

Ewelina Kocemba

Odśłony: 543

---

Eksperti rynku spodziewają się, że klienci w kolejnych miesiącach ruszą na zakupy. Wpłyne na to grudniowa deklaracja ministra rozwoju i technologii, że nie będzie rządowego programu dopłat do kredytów. Wprawdzie pojawiła się także zapowiedź, że w I kwartale rząd zaproponuje inne narzędzie wsparcia dla kredytobiorców, ale duża część klientów nie będzie czekać na pomoc rządu. Na takie podejście klientów może wskazywać szukanie tańszych alternatyw, czyli duże zainteresowanie zakupem mieszkań w tzw. obwarzankach, na obrzeżach dużych miast, gdzie ceny nieruchomości są niższe (tam sprzedaż w listopadzie nie spadła, mimo że w miastach zanotowano 24-proc. spadek).

*– Jeżeli chodzi o prognozy na 2026 rok, to wiele zależy od decyzji polityków, natomiast biorąc pod uwagę, że prawdopodobnie od 2026 roku wejdzie ustawa schronowa, która słusznie nakłada pewne obowiązki zapewnienia miejsc schronienia w budownictwie wielorodzinnym, to też niestety wpłynie na koszt budowy. Te mieszkania raczej będą drożeć, natomiast dobra wiadomość jest taka, że ja się nie spodziewam w ogóle w ciągu najbliższej dekady, żeby ceny mieszkań rosły realnie – jeżeli wzrost będzie, to na poziomie takim jak inflacja lub mniejszym – ocenia Robert Chojnacki.*

*Źródło: Newseria*