Informacja prasowa

**Podsumowanie branży deweloperskiej i rynku sprzedaży mieszkań po trzecim kwartale 2024**

**Lato w branży nieruchomości upłynęło pod znakiem względnej stabilności cen i stopniowego poszerzania oferty. Czy oczekiwanie na rządowy program wsparcia nadal realnie oddziałuje na tę branżę? Gdzie sprzedaż mieszkań jest największa? Czego spodziewają się obecnie deweloperzy? Sprawdziliśmy.**

**Powrót do równowagi**

Po zawirowaniach związanych z zeszłorocznym „Bezpiecznym Kredytem 2%”, który przyniósł znaczny wzrost cen nieruchomości i dramatyczne przetrzebienie oferty, w pierwszej połowie tego roku sprzedaż mieszkań – w stosunku do drugiej połowy 2023 r. – nieco spadła, a wzrost cen wyhamował. Tendencje te miały swoją kontynuację w trzecim kwartale.

Ostatnie miesiące na rynku to więc czas normalizacji – stopniowego odbudowywania oferty, zwłaszcza w dużych miastach i powstawania kolejnych inwestycji. Banki znowu udzielają coraz więcej standardowych kredytów hipotecznych. Następuje pewne odbicie. Nadal podstawowym problemem deweloperów jest jednak słaba dostępność gruntów pod inwestycje, co uniemożliwia pełne zrównoważenie popytu i podaży.

– Z naszych obserwacji wynika, że w Łodzi i we Wrocławiu sprzedaż mieszkań rośnie. W Warszawie ceny utrzymują się, ale na przełomie roku może się to zmienić. Wielu potencjalnych nabywców postrzega obecny czas, gdy oferta znów jest dość szeroka, a ceny w miarę stabilne jako okazję do tego, by bez pośpiechu poszukać mieszkania maksymalnie odpowiadającego własnym potrzebom. Mamy dostępność zarówno większych lokali w spokojnej okolicy, co preferują głównie rodziny, jak i też tych mniejszych w centrum miasta, szczególnie atrakcyjnych z punktu widzenia rozwijających karierę singli, studentów czy inwestorów – wyjaśnia Tomasz Stoga, prezes firmy PROFIT Development, która od dwóch dekad realizuje inwestycje na terenie Warszawy, Wrocławia i Łodzi.

Miniony kwartał upłynął też pod znakiem promocji, jakimi deweloperzy zachęcają potencjalnych nabywców. To przykładowo rabaty sięgających nawet kilku procent czy elastyczne harmonogramy płatności, przykładowo system 20/80, w ramach którego pierwsza transza, przy podpisaniu umowy, wynosi 20%, natomiast drugą – 80% – klient płaci dopiero przy odbiorze mieszkania, a do tego otrzymuje gwarancję niezmienności ceny.

**W oczekiwaniu na rządowy program wsparcia**

Na rynku nieruchomości można także zaobserwować wstrzymanie się niektórych kupujących z decyzją o finalizacji zakupu mieszkania, związane z niepewnymi losami odwlekanego w czasie programu „Mieszkanie na start”. Część planujących zakup własnego „M” trwa w oczekiwaniu, ale obecnie coraz więcej jest już tych, którzy nie wierzą w realizację rządowych obietnic czy też w realność tego wsparcia i decydują się na zakup, nie czekając na ewentualny dalszy wzrost cen.

Realizacja programu aktualnie zapowiadana jest na styczeń 2025 r. Problem w tym, że w koalicji rządzącej nie ma zgodności co do tej formy wsparcia – przeciwni programowi są Polska 2025 oraz Lewica – więc może się okazać, że ustawa nie znajdzie poparcia większości. Wydaje się więc, że perspektywa „Mieszkania na start” przestaje być elementem znacząco oddziałującym na rynek. Zwłaszcza na tych inwestorów, którzy dysponują odpowiednimi zasobami finansowymi i nie są uzależnieni od możliwości kredytowych oraz tych, którzy kupują mieszkanie teraz, bo zmusza ich do tego określona sytuacja życiowa. Do tego grona dołączają ci, którzy na potencjalny program wsparcia się nie załapią albo – nawet jeśli kwalifikują się do grona beneficjentów – boją się powtórki scenariusza z „Bezpiecznym Kredytem”.

**Co przyniesie końcówka roku?**

Według sierpniowego Indeksu Nastroju Deweloperów, prowadzącego badanie w gronie 200 polskich firm deweloperskich, większość z nich, bo 77%, spodziewa się dalszej stabilizacji cen na obecnym poziomie. Wzrost prognozuje tylko 9,9%. Do tego odsetek deweloperów, którzy przewidują wzrost sprzedaży, jest największy od czterech miesięcy. Również klienci-respondenci raczej skłaniają się ku twierdzeniom, że w najbliższym kwartale ceny nie będą podlegać gwałtownym wahaniom.

Stabilizacja cen, sceptycyzm wobec rządowego programu wsparcia, zakończenie okresu wakacyjnego i wzrost dostępności mieszkań to czynniki, które determinują wzrost sprzedaży, który już ma miejsce i zapewne będzie kontynuowany.

– Ostatni kwartał tego roku będzie czasem dni otwartych, prezentowania aktualnej oferty i przygotowania inwestycji do oddania. Wydaje się, że popyt będzie rósł, a my, deweloperzy, z pewnością będziemy starali się jak najlepiej odpowiedzieć na oczekiwania odbiorców – zapewnia prezes PROFIT Development.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175