Warszawa, 25.04.2025 r.

Autor: Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl

**Wyniki sprzedaży deweloperów giełdowych**

**w I kw. wciąż w koniunkturalnym dołku**

**Początek br. okazał się dla deweloperów mieszkaniowych notowanych na rynku podstawowym i Catalyst warszawskiej GPW relatywnie słaby sprzedażowo. Jak zauważają eksperci portalu RynekPierwotny.pl najnowsze statystyki kontraktacji rynkowych tuzów zarówno w relacji rok do roku, jak i kwartał do kwartału, potwierdzają tezę o trwaniu rynku pierwotnego w stanie spowolnienia koniunktury sprzedażowej.**

**Regres w sprzedaży nowych mieszkań wciąż aktualny**

Po ubiegłorocznym wyhamowaniu koniunktury sprzedażowej na pierwotnym rynku mieszkaniowym, pierwszy kwartał br. nie zaskoczył w żaden pozytywny sposób, komunikując trwanie pierwotnego segmentu krajowej mieszkaniówki w cyklicznym spowolnieniu. Taki stan rzeczy nie ominął stawki notowanych na GPW branżowych tuzów, w przypadku których w pierwszych trzech miesiącach br. nastąpił istotny spadek kontraktacji w relacji rok do roku.

Prezentowana stawka deweloperów mieszkaniowych w pierwszym kwartale br. znalazła nabywców na 4959 lokali. To o 16 proc. mniej licząc rok do roku, jednocześnie jednak o symboliczne ok. 2 proc. więcej w relacji kwartał do kwartału, czyli w stosunku do ostatnich trzech miesięcy 2024 r. Tego typu relacje mogą świadczyć o dotarciu statystyk sprzedażowych pierwotnego rynku mieszkaniowego do koniunkturalnego dołka, z którego jeszcze w roku bieżącym może nadejść ich przynajmniej umiarkowane odbicie.

**W oczekiwaniu na redukcję stóp procentowych**

**Uwagę zwracają przede wszystkim relatywnie dobre rezultaty kilku rynkowych potentatów: Develii, Dom Development,** Echo - Archicom **czy Murapolu, a także dwóch mniejszych spółek Wikany i Dekpolu. To dzięki nim spadek sprzedaży w pierwszym kwartale br. wyniósł „tylko” 16 proc. Pozostała dziewiątka deweloperów zakontraktowała średnio mniej w relacji rok do roku o blisko 40 proc. i to tego typu regres należy uwzględniać przy ocenie stanu bieżącej koniunktury na pierwotnym rynku mieszkaniowym.**

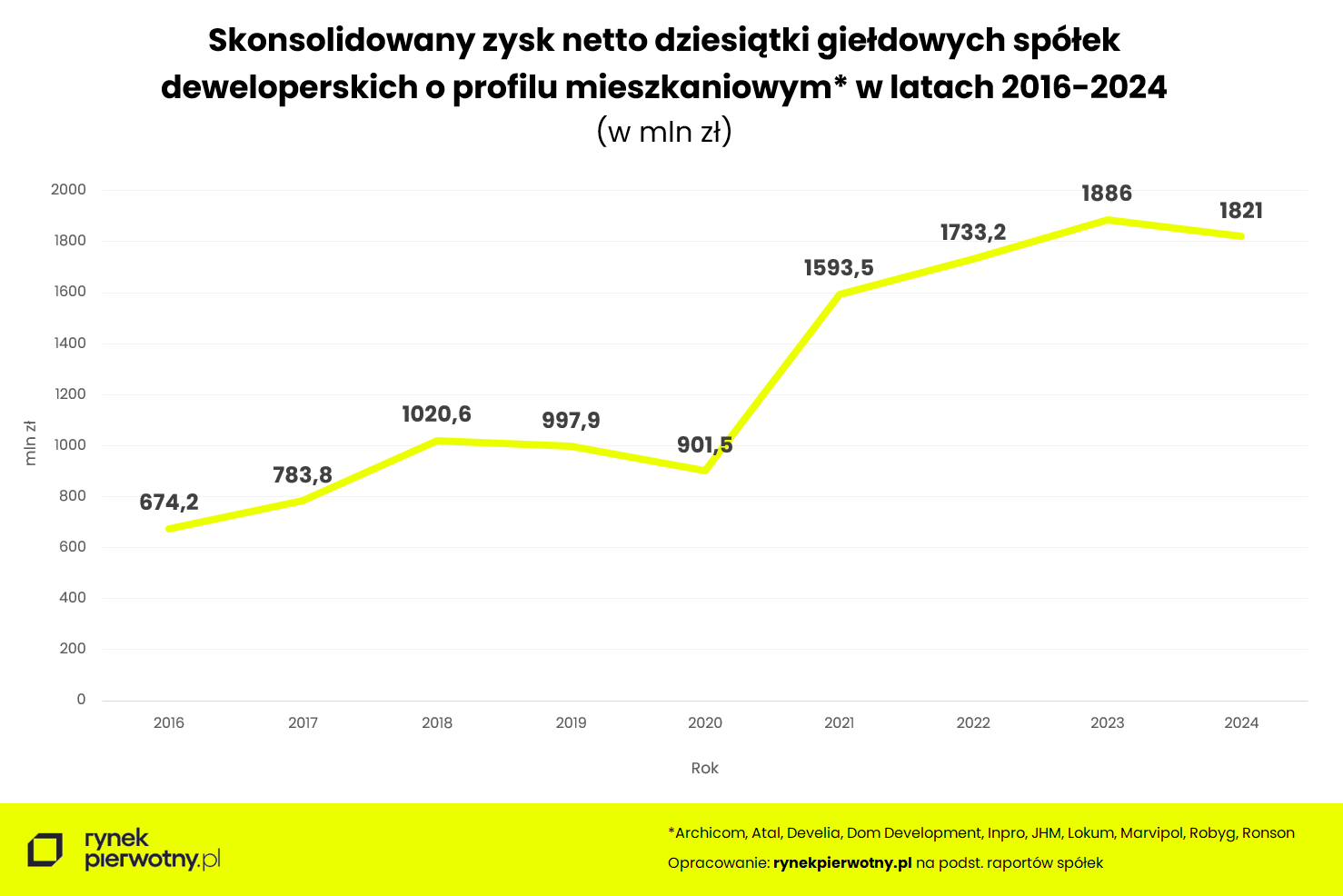
**Jak wskazują eksperci portalu** [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/) **w tej sytuacji uczestnikom rynku mieszkaniowego nie pozostaje nic innego, jak oczekiwanie na pierwszy istotny statystycznie ruch NBP, który najprawdopodobniej w perspektywie kilku tygodni dokona pierwszej od półtora roku redukcji stóp procentowych. Czy stanie się to pretekstem do wyraźnego ożywienia koniunktury sprzedażowej mieszkań z pierwszej ręki? Co do tego bodaj najmniej wątpliwości mają inwestorzy giełdowi, którzy ponownie przystąpili do kumulowania akcji spółek nieruchomościowych z walorami deweloperów mieszkaniowych na czele. Z jakim skutkiem?**

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, numer, oprogramowanie

Zawartość wygenerowana przez sztuczną inteligencję może być niepoprawna.

**Zyski i sprzedaż deweloperów w dół, a WIG-Nieruchomości na nowych szczytach hossy**

**Gdyby uznać za pewnik tezę wg. której na giełdzie kupuje się przyszłość, to w przypadku deweloperów giełdowych ta rysuje się wyłącznie w świetlanych barwach. Po kilkumiesięcznej stabilizacji, połączonej zapewne z kolejnym etapem akumulacji akcji, indeks WIG-Nieruchomości ruszył z impetem w górę, na rekordowe poziomy już blisko 13-letniej hossy. Tym samym okrągły poziom 5 tys. punktów znalazł się w zasięgu być może kilku kolejnych sesji.**

****

**Co ciekawe, dzieje się tak w okolicznościach wyraźnego spadku kontraktacji większości giełdowych potentatów deweloperki mieszkaniowej. W roku 2024 dwie trzecie z nich zanotowało średni spadek sprzedaży przekraczający 40 proc. w relacji rok do roku, a pierwszy kwartał br. tylko potwierdził obowiązującą tendencję, nie sygnalizując niestety bliskiego przesilenia spowolnienia koniunktury.**

**Jak wskazują eksperci portalu RynekPierwotny.pl w tej sytuacji dość trudno jest oczekiwać w bezpośredniej perspektywie wzrostu profitów notowanych na GPW deweloperskich spółek o profilu mieszkaniowym, których notowania napędzając w głównej mierze wzrost branżowego indeksu, uzasadniałyby kontynuację jego długoterminowego trendu wzrostowego. Już w roku ubiegłym monitorowana od 2016 roku czołowa dziesiątka przedmiotowych spółek zarobiła na czysto o 3,5 proc. mniej w relacji rok do roku. Nie jest to co prawda różnica istotna statystycznie, jednak być może sygnalizująca okresowe wyczerpanie wzrostowego potencjału rentowności rodzimej branży deweloperskiej.**

**Na co w takim razie liczą inwestorzy giełdowi składający na GPW zlecenia kupna akcji deweloperów? Prawdopodobnie przede wszystkim na pojawiającą się już odwilż na rynku hipotek, w pełni potwierdzoną danymi BIK za marzec br., która powinna przybrać na sile wraz z oczekiwaną obniżką stóp procentowych, uruchamiając potencjał od miesięcy odkładanego „na lepsze czasy” popytu mieszkaniowego. Z kolei program dopłat do kredytów mieszkaniowych „Pierwsze klucze”, choć ma wykluczać z grona beneficjentów nabywców mieszkań deweloperskich, to w jakimś stopniu w sposób pośredni może przełożyć się na poprawę koniunktury sprzedażowej także lokali z pierwszej ręki. Wreszcie zdecydowanie pozytywny sentyment goszczący na rodzimej GPW od początku roku, pomimo niedawnych perturbacji spowodowanych globalnym zamieszaniem po decyzjach celnych administracji amerykańskiej, może sygnalizować perspektywę znacznego przyśpieszenia koniunktury gospodarczej w Polsce, co nie pozostanie bez wpływu na krajowy rynek mieszkaniowy, z jego pierwotnym segmentem na czele.**