Warszawa, 19.12.2024 r.

Autor: [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/)

**[SONDA] Rok 2024 na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Pełen wyzwań czy możliwości?**

**Mijający rok wystawił wszystkich uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych na próbę. Wysokie stopy procentowe, spadająca zdolność kredytowa Polaków i brak rządowego programu wsparcia,  stworzyły mieszankę wyzwań, które wymagały od deweloperów elastyczności i dopasowania swoich strategii do dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości. Jednocześnie w 2024 roku nastąpił wzrost zainteresowania inwestycjami *premium* i zrównoważonym budownictwem. Czy branża deweloperska znalazła receptę na stabilność w burzliwych czasach? Portal** [**RynekPierwotny.pl**](https://rynekpierwotny.pl/) **zapytał przedstawicieli firm deweloperskich o najważniejsze wydarzenia i zmiany, które miały największy wpływ na minione miesiące.**

**Andrzej Gutowski, Dyrektor Sprzedaży RONSON Development**

Rok 2024 był dla branży nieruchomości mieszkaniowych okresem pełnym wyzwań, a zarazem czasem wymagającym podejmowania przemyślanych i rozważnych decyzji. W RONSON Development konsekwentnie realizowaliśmy strategię mającą na celu utrzymanie efektywności i zyskowności projektów. Dzięki temu, pomimo trudnej sytuacji na rynku, mogliśmy osiągać stabilne wyniki finansowe i zachować elastyczność w dostosowywaniu się do dynamicznych zmian.

Sprzedaż mieszkań w całej branży była w tym roku niższa w porównaniu do lat poprzednich. Początek roku przyniósł chwilowy optymizm wywołany zapowiedzią rządowego programu dopłat, jednak już w kolejnych miesiącach realia rynku zweryfikowały nastroje klientów. Popyt utrzymywał się na niższym poziomie, a w drugiej połowie roku dynamika sprzedaży osłabła.

W mijającym roku dało się zauważyć pewne tendencje w strukturze zakupów. Coraz więcej klientów – około 40% – decydowało się na zakup za gotówkę. Wynika to zarówno z większej ostrożności w zaciąganiu kredytów hipotecznych, jak i z napływu klientów dysponujących większymi środkami, w tym obywateli Ukrainy i Białorusi, którzy stanowili około 15-20% naszych nabywców. Co istotne, coraz częściej klienci kupują mieszkania na własne potrzeby, rezygnując z inwestowania w nieruchomości na wynajem.

Ostatnie miesiące roku przyniosły chwilowe ożywienie, które związane było z intensywnymi działaniami promocyjnymi i koniecznością realizacji planów sprzedażowych przez deweloperów. Klienci, widząc atrakcyjne oferty, chętniej podejmowali decyzje zakupowe, co przełożyło się na nieznacznie większą aktywność na rynku.

**Anna Skotnicka-Ryś, Członek Zarządu, Dyrektor Działu Handlowego w PROFBUD**

Rok 2024 na rynku nieruchomości mieszkaniowych postrzegamy jako pełen inspiracji. W PROFBUD był to czas kluczowych inicjatyw, takich jak Sponsoring Polskiej Reprezentacji Olimpijskiej oraz przekazanie mieszkań złotym i srebrnym medalistkom z Paryża. Łączy się to z wprowadzeniem do sprzedaży wyjątkowej na skalę Polski inwestycji – Miasta Polskich Mistrzów Olimpijskich w aglomeracji warszawskiej, która cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem. Ten strategiczny projekt zdobył uznanie zarówno klientów, jak i ekspertów branżowych.

 Branża deweloperska w 2024 roku musiała zmierzyć się z szeregiem wyzwań, które przyczyniły się do niższej dynamiki sprzedaży w porównaniu do roku poprzedniego. Kluczowe było jednak zrozumienie czynników wpływających na sytuację na rynku.

Pomimo stabilizacji stóp procentowych, koszty kredytów hipotecznych pozostały wysokie, a wymagany wkład własny nadal ograniczał zdolność kredytową wielu Polaków. Dodatkowo, efekty programu „Bezpieczny Kredyt 2%” szybko się wyczerpały, a brak informacji dotyczącej wprowadzenie nowych rozwiązań rządowych nie wpływał korzystnie na podejmowanie decyzji przez klientów. Równocześnie odnotowano wzrost podaży nowych nieruchomości – w 2024 roku rozpoczęto budowę znacznie większej liczby inwestycji niż w roku poprzednim, co zwiększyło konkurencję na rynku i wydłużyło procesy sprzedażowe.

Warto jednak zauważyć, że segment premium pozostał odporny na te trudności. Klienci zamożni są mniej wrażliwi na zmiany w gospodarce, a luksusowe nieruchomości cieszą się stałym popytem, będąc atrakcyjną i bezpieczną formą lokaty kapitału.

Z optymizmem spoglądamy na nadchodzący rok 2025. Planujemy kolejne ambitne inwestycje, w tym nowe projekty z segmentu premium, które już wkrótce wzbogacą nasze portfolio i umocnią naszą pozycję na rynku.

**Tomasz Kaleta, Dyrektor Zarządzający ds. Sprzedaży i Marketingu w Develii**

Liczne wyzwania i niepewność panująca na rynku nieruchomości w 2024 r. wymagały od deweloperów dużej elastyczności. Jak wynika z danych JLL, sprzedaż lokali w ciągu 11 miesięcy zmniejszyła się o 35 proc. w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Na zmniejszenie zainteresowania nabywców wpływały wysoki poziom stóp procentowych oraz niepewność co do nowych rządowych programów wsparcia. Nie bez znaczenia był również niski poziom oferty na początku roku na największych rynkach, co przełożyło się na [wzrost cen mieszkań](https://rynekpierwotny.pl/ceny/mieszkania/), szczególnie w pierwszym kwartale. Obecnie ceny uległy stabilizacji, a oferta mieszkań wróciła do poziomów sprzed pandemii COVID-19. Pomimo wymagającej sytuacji rynkowej Develia już w październiku przekroczyła swój rekordowy roczny wynik sprzedaży za ubiegły rok i osiągnęła tegoroczny cel. Było to możliwe przede wszystkim dzięki atrakcyjnej ofercie odpowiadającej na potrzeby różnych grup nabywców. Rok 2024 był jednocześnie czasem odbudowy oferty przez deweloperów. W okresie od stycznia do września nowa podaż mieszkań wzrosła o 65 proc.

W 2024 r. na znaczeniu zyskał trend zrównoważonego i odpowiedzialnego budownictwa.  Jednym z naszych projektów zrealizowanych zgodnie z tymi standardami we współpracy z Grupo Lar Polska jest warszawska inwestycja Lizbońska, która powstała w oparciu o szeroko zakrojone konsultacje społeczne przy wykorzystaniu specustawy „lex deweloper”. Trwa również proces certyfikacji osiedla w międzynarodowym systemie BREEAM. W projektach coraz częściej wdrażano także ideę miast 15-minutowych, których koncepcję Develia wykorzystała, tworząc m.in. krakowskie osiedla City Vibe oraz Centralna Vita.

**Mariusz Gajżewski, Head of Sales, Marketing and Communication BPI Real Estate Poland**

Rok 2024 był dla nas okresem bardzo dynamicznym. Zakończyliśmy realizację 3 projektów: Bernadovo w Gdyni, Panoramiqa w Poznaniu oraz Czysta4 we Wrocławiu, których sprzedaż kontynuujemy. Prowadzimy pozostające w budowie inwestycje Chmielna Duo w Warszawie oraz Cavallia w Poznaniu, którą realizujemy we współpracy z Revive Poland. Przygotowujemy się także do wprowadzenia do sprzedaży kolejnego, najnowszego projektu mieszkaniowego PianoForte w Warszawie. Istotnym wyróżnikiem charakteryzującym naszych klientów, który zwrócił naszą uwagę był istotny wzrost zainteresowania zrównoważonymi rozwiązaniami. Kupujący kładą coraz większy nacisk na aspekty ekologiczne i energooszczędność budynków, co jest cechą charakterystyczną dla realizowanych przez nas projektów.   
W ujęciu rynkowym natomiast w mijającym roku nadal mieliśmy do czynienia wysokimi  stopami procentowymi, które bezpośrednio wpływały na dostępność kredytów hipotecznych, jak również z oczekiwaniami kupujących w związku z planowanym wprowadzeniem rządowego programu Mieszkanie na Start, co miało bezpośredni wpływ na przesunięcie decyzji o zakupie własnego mieszkania do czasu uruchomienia w/w programu. Podsumowując, rok 2024 był wymagający. Patrzymy jednak w przyszłość optymistycznie widząc perspektywy stabilizacji i możliwości dalszego rozwoju, zarówno w 2025 roku, jak i kolejnych latach.

**Tomasz Łapiński, Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający Inwestycjami Mieszkaniowymi w Cordia Polska**

Mijający 2024 rok na rynku nieruchomości mieszkaniowych nie był tak dynamiczny jak poprzedni, w którym funkcjonował rządowy program „Bezpieczny Kredyt 2%” wspierający młode osoby do 45. roku życia w zakupie pierwszego mieszkania. Zapowiedzi nowego programu #NaStart robiły nadzieję poszukującym swojego „m”, ale ostatecznie nie został on w tym roku uruchomiony. To spowodowało, że wiele osób zainteresowanych kupnem mieszkania wstrzymało się od decyzji. Rok 2024 przebiegał więc pod znakiem swego rodzaju zawieszenia, które negatywnie wpływało na powstawanie nowych, jak też sprzedaż już istniejących inwestycji. Te będące w ofercie sprzedaży, ze względu na wysokie stopy procentowe, chętniej były kupowane za gotówkę.

Cordia Polska utrzymała w 2024 roku stabilny wzrost. Oddaliśmy do użytkowania kilka inwestycji, jak np. oferowane jeszcze w sprzedaży apartamenty w projektach Leśna Sonata w Sopocie czy Modena by Cordia w Poznaniu (I etap inwestycji). Zakończono też budowę osiedla Villa Jaśkowa Dolina w Gdańsku (II etap inwestycji – ostatni). W Trójmieście rozpoczęliśmy w tym roku nową inwestycję z sektora premium – Haffnera Residence w Sopocie. Kolejne dwa projekty, których sprzedaż i budowę rozpoczęliśmy w tym roku to: Hi Mokotów w Warszawie oraz Craft Zabłocie w Krakowie. W 2025 roku mamy w planach kilka nowych inwestycji: w Trójmieście, aglomeracji warszawskiej i w Poznaniu.

Koniec 2024 r. konkludujemy postulatem, że Polsce potrzebna jest długofalowa polityka mieszkaniowa. Ostatnie lata pokazały, że rynek wymaga zaplanowanych działań, które regulując politykę kredytową i podaż, będą stymulowały popyt i stabilizowały sytuację mieszkaniową w Polsce. Jednak mimo wielu wyzwań, rynek deweloperski się rozwija, a inwestowanie w nieruchomości pozostaje atrakcyjną i bezpieczną opcją inwestycyjną Polaków.

**Mirosław Bednarek, Regional Business Director, Prezes Matexi Polska**

Mijający 2024 rok był okresem stabilizacji na rynku nieruchomości, po dynamicznych zmianach w ostatnich latach. W kluczowych dla nas aglomeracjach takich jak Warszawa i Kraków rynek osiągnął równowagę. Stabilność popytu i podaży przełożyła się na wzrost cen nieruchomości zgodny z tempem inflacji.

W 2024 roku w ramach Matexi Polska wprowadziliśmy do sprzedaży pięć projektów: z czego trzy w Warszawie (Splot Wola, Żelazna 54, XYZ Place) i dwa w Krakowie (Apartamenty Portowa, Takt Lirników). Wszystkie nowe inwestycje dostarczą łącznie 587 mieszkań. Pomimo stosunkowo trudnych warunków rynkowych, wynikających z dość  wysokiej inflacja przekładającej się na wyższe koszty kredytów hipotecznych oraz braku wsparcia rządowego dla nabywców mieszkań, wartość podpisanych przez nas umów deweloperskich osiągnie kwotę blisko 400 mln zł. Będzie to wynik tylko o 10% niższy od ubiegłorocznego, co potwierdza stabilność naszej pozycji i zaufanie klientów.

W mijającym roku zainwestowaliśmy także prawie 200 mln zł w zakup działek, m.in. na Mokotowie i Woli w Warszawie oraz w krakowskim Podgórzu Duchackim. Takie działania przygotowują nas na przyszły dynamiczny rozwój. W przygotowaniu mamy ponad 3000 mieszkań. Posiadanie takiego banku ziemi plasuje nas w czołówce największych graczy na rynku.

**Zbigniew Gościcki, Prezes Zarządu Unidevelopment SA**

Rok 2024 dosadnie pokazał, jak wymagająca może być działalność dewelopera mieszkaniowego. Realizacja nowych projektów w naszym kraju jest wciąż dodatkowo komplikowana przez przedłużające się procedury administracyjne i brak dostępnych gruntów pod kolejne inwestycje. W 2024 roku wyzwaniem były też skoki popytu. Początkowo był on napędzany przez „Kredyt 2%”, a następnie tłumiony m.in. przez niepewność związaną z wprowadzeniem nowego programu wspierającego kupujących. Połączenie tych wszystkich zmiennych było próbą dla firm w naszej branży. Utrudniało m.in. dopasowanie oferty do aktualnego zapotrzebowania rynku i przekładało się na zmiany cen.

Jaka czeka nas przyszłość? Potencjał rynku mieszkaniowego i zapotrzebowanie na nowe inwestycje w naszym kraju są wciąż ogromne. By móc jeszcze lepiej na nie odpowiadać, potrzebujemy jednolitych i uproszczonych procedur administracyjnych oraz uwolnienia potencjału terenów, które obecnie nie mogą być wykorzystywane na cele mieszkaniowe. Nasz sektor oczekuje też od władz długofalowej strategii mieszkaniowej.

Dotychczasowe doświadczenia pokazują, że zarówno w kontekście przyszłego roku, jak i w dalszej perspektywie musimy brać pod uwagę wiele scenariuszy. Na najbliższe 12 miesięcy możemy jednak patrzeć z pewnym optymizmem. Obecnie znacznie większe grono klientów niż jeszcze w połowie tego roku jest skłonnych do podejmowania decyzji zakupowych. Częściowo wiąże się to z faktem, że nie oczekują już na wsparcie w ramach programu „Kredyt na start”. W dalszej perspektywie jest szansa na jeszcze bardziej wyraźne odblokowanie popytu w związku z przewidywanymi obniżkami stóp procentowych. Monitorujemy również zapowiedzi dotyczące kompleksowego programu mieszkaniowego Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Zaprezentowane ostatnio przez resort zapowiedzi w wielu obszarach pokrywają się z postulatami przedstawianymi przez naszą branżę. Czekamy więc na dalsze szczegóły tym zakresie.

**Renata McCabe-Kudła**, **Country Manager, Grupo Lar Polska**

Rok 2024 oceniamy jako dobry dla rynku mieszkaniowego w Warszawie. Kończymy sprzedaż w dwóch projektach, które realizowaliśmy w tym roku, czyli osiedlu Lizbońska na Saskiej Kępie oraz Ursynów#22 w pobliżu kampusu głównego SGGW. Tempo sprzedaży oceniamy jako zadowalające, ceny utrzymywały się na stabilnych poziomach. Zawirowania na rynku kredytów hipotecznych odczuliśmy tylko w bardzo niewielkim stopniu, co pozwala nam z optymizmem planować kolejne projekty, które uruchomimy w stolicy w przeciągu najbliższych 12 miesięcy.

Jeśli chodzi o prognozy na 2025 roku, jesteśmy zdania, że projekty w atrakcyjnych lokalizacjach i z dobrze zaprojektowanymi mieszkaniami będą dalej dobrze się  sprzedawały. Podaż mieszkań w Warszawie dalej pozostaje dość ograniczona, a według nas rynek dla kupujących powinien się poprawić po zapowiadanych obniżkach stóp procentowych. Powinno zwiększyć zdolność kredytową części klientów, co obecnie jest największą bolączką osób planujących zakup nieruchomości mieszkaniowej.

**Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL**

Kluczowe dla popytu w 2024 roku okazało się najwyższe w Europie oprocentowanie hipotek, co odczuli zwłaszcza klienci poszukujący mieszkań w popularnym i średnim segmencie budownictwa mieszkaniowego. Rządowe dopłaty do kredytów hipotecznych nie były kluczowe, jednak brak rozstrzygnięć w tej sprawie był istotnym czynnikiem wstrzymującym decyzje zakupowe Polek i Polaków w 2024 roku.

Choć trudne otoczenie nie sprzyjało kontrakcji, deweloperom udało się osiągnąć lepsze, niż można było się tego spodziewać, wyniki sprzedażowe. Były one niższe od ubiegłorocznych, jednakże baza porównawcza była bardzo wymagająca ze względu na BK 2%.

Deweloperzy rozpoczęli dużo nowych inwestycji, co sprawiło, że podaż mieszkań istotnie wzrosła. Również ATAL w 2024 roku konsekwentnie realizował założony plan inwestycyjno-sprzedażowy, inicjując około 20 nowych projektów lub ich etapów. W ten sposób budujemy szerokie i zróżnicowane portfolio mieszkań, które zaspokoi popyt w różnych fazach rynkowej koniunktury, gdyż patrzymy na rynek w dłuższej perspektywie. Rozbudowaliśmy ponadto bank ziemi, jako bazę pod przyszłą działalność, nabywając grunty o wartości ponad 300 mln zł.

Mając zapewnione finansowanie własne oraz pochodzące z wcześniejszych emisji akcji i obligacji na bardzo korzystnych warunkach, mogliśmy w środowisku wysokiego kosztu pieniądza prowadzić stabilną bilansowo działalność. Osiągnięcie satysfakcjonujących wyników finansowych z ukończonych projektów pozwala nam ponadto na kontynuowanie przyjętej polityki dywidendowej.

Ważnym wydarzeniem w ramach rozwoju organicznego firmy było otwarcie w Szczecinie nowej – ósmej już – filii ATAL i rozpoczęcie w tej aglomeracji regularnej działalności. Dalej kontynuujemy rozwój wewnątrz organizacji, który pozwala nam coraz więcej działań prowadzić w ramach naszej firmy, ograniczając udział zewnętrznych dostawców.