

Budownictwo

wersja: wrzesień 2025



Sytuacja na rynku budowlanym

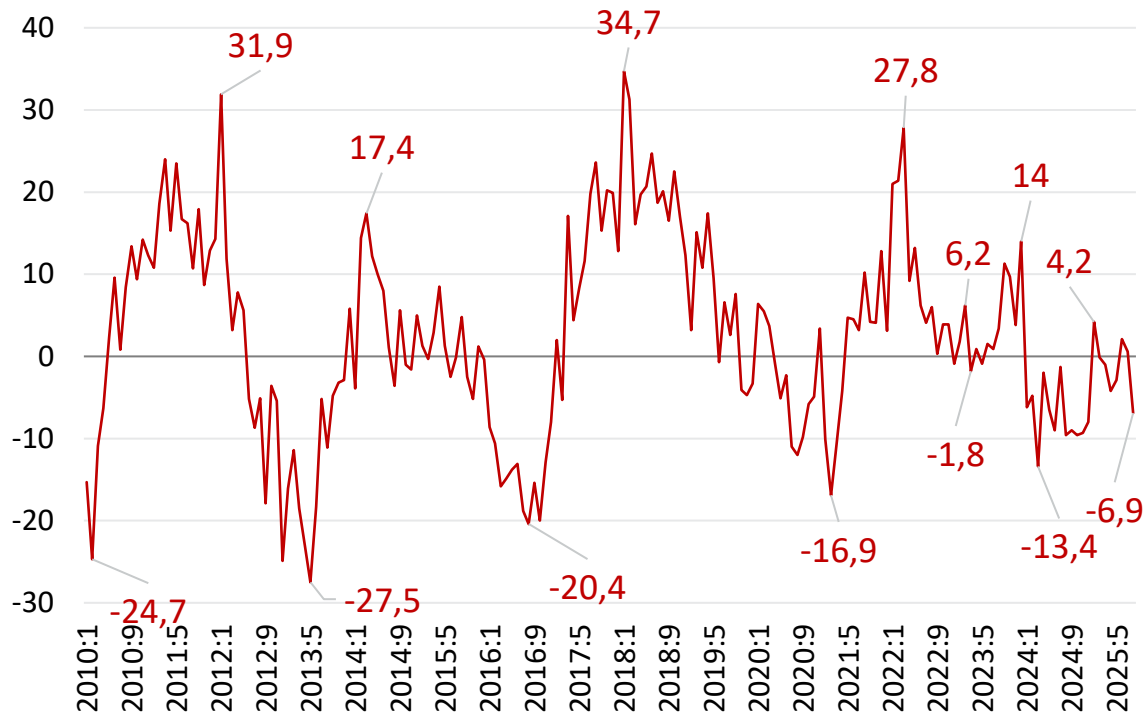
- Utrzymuje się spowolnienie w produkcji budowlano-montażowej, które rozpoczęło się w 2024 i trwa przez większość miesięcy 2025:
 - w sierpniu 2025 odnotowano największy spadek produkcji budowlano-montażowej w br. (-6,9% r-d-r), po krótkotrwałych wzrostach w czerwcu i lipcu br.
- W sierpniu 2025 - po raz pierwszy w tym roku, ujemna dynamika produkcji r-d-r objęła wszystkie kategorie budów:
 - do spadków dołączyły roboty budowlane specjalistyczne (-0,3% r-d-r), które przez wcześniejsze miesiące br. rosły.
- Nastroje wśród przedsiębiorców budowlanych co do przewidywanej produkcji w budownictwie są gorsze niż w 2024, jednak pozostają lepsze niż w latach 2020-2023.
- Rentowność ze sprzedaży w budowie budynków zbliżyła się do rentowności w pozostałych kategoriach budów spadając z rekordowego poziomu (z 11,9% w II kw. 2023 do 4,4% w II kw. 2025).
 - Towarzyszy temu spadek tempa wzrostu cen mieszkań na rynku pierwotnym r-d-r (z rekordowego 19,6% w I kw. 2024 do 7,0% w I kw. 2025).

Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej z ujemną dynamiką r-d-r w 2024 oraz przez większość czasu w 2025.
 W sierpniu br. powrót do spadków (-6,9% r-d-r), po krótkotrwałych wzrostach w czerwcu (2,1% r-d-r) i lipcu (+0,6% r-d-r).

Poprzednie trzy okresy spadku r-d-r dynamiki produkcji budowlanej trwały od 12 do 24 miesięcy.

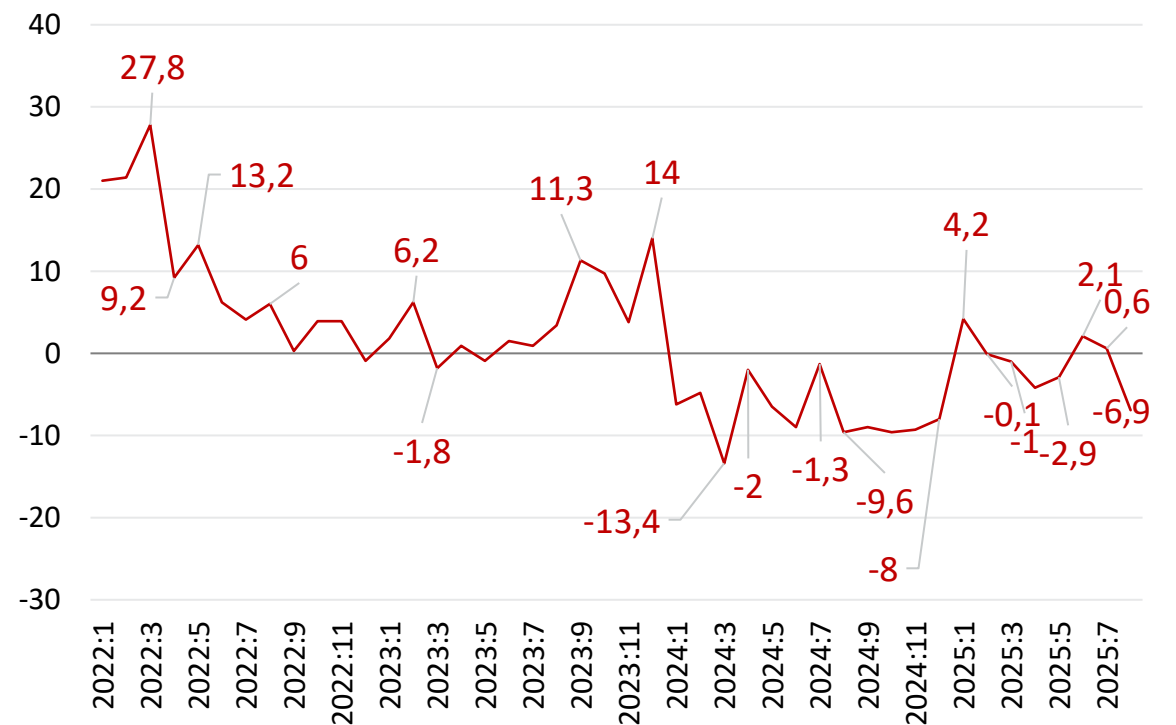
W sierpniu największy spadek w br. roku (-6,9% r-d-r).

Dynamika produkcji budowlano montażowej
 r/r %, od stycznia 2010



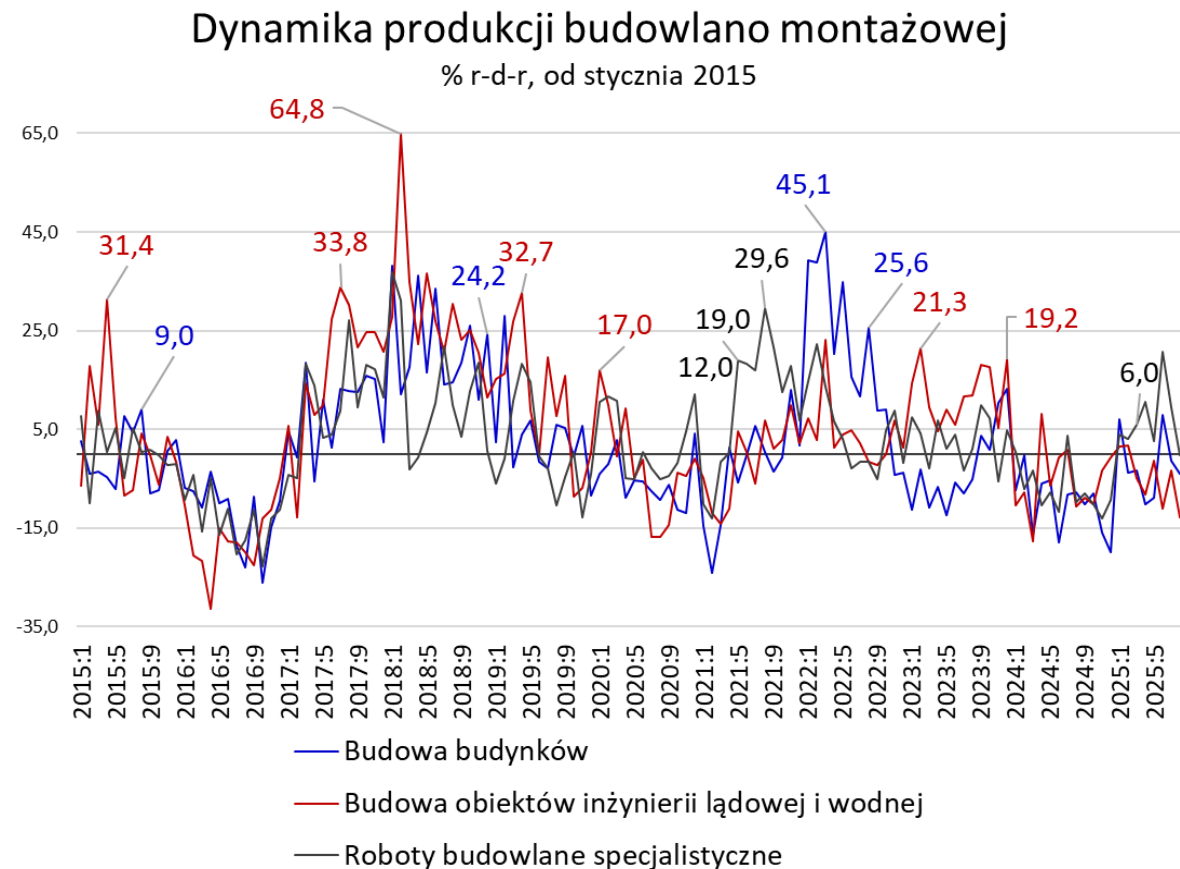
Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Dynamika produkcji budowlano montażowej
 r/r %, od stycznia 2022

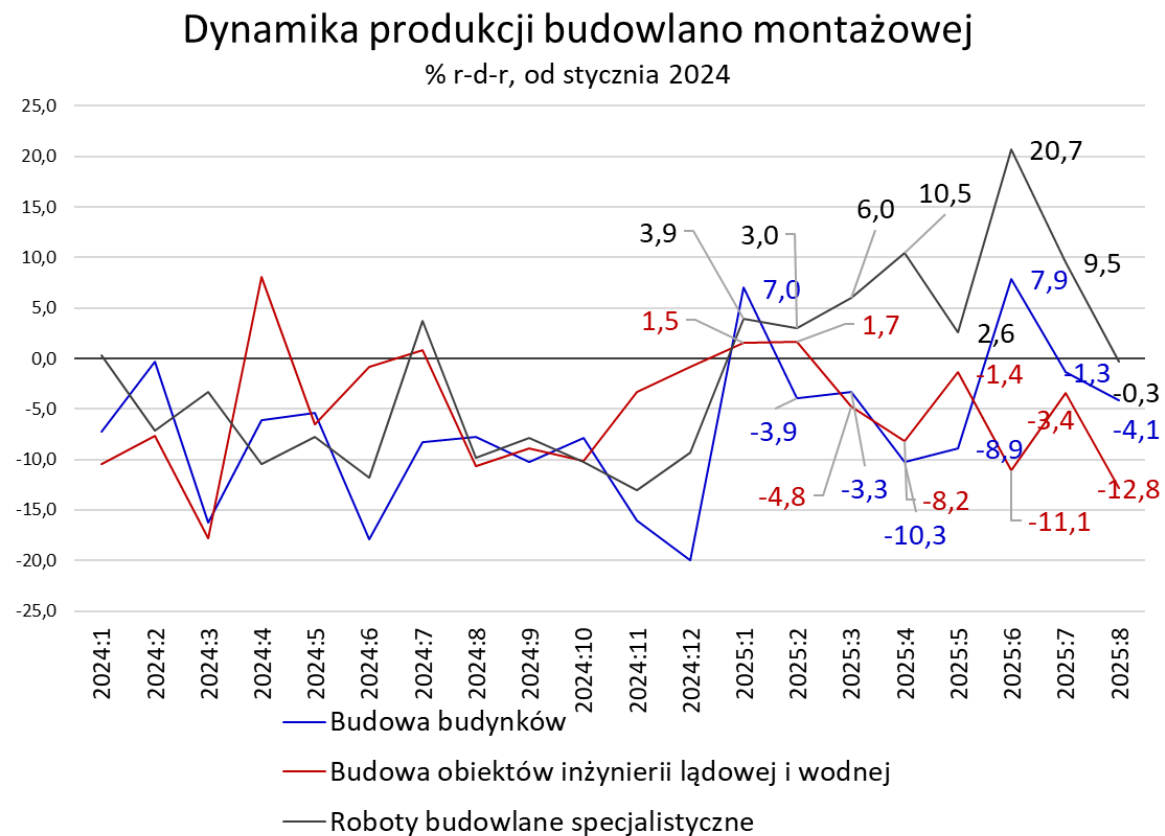


Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

W 2025 w budowie budynków i budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej przeważają spadki r-d-r., w robotach budowlanych specjalistycznych wzrost (w sierpniu po raz pierwszy odnotowano spadek).



Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna



Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

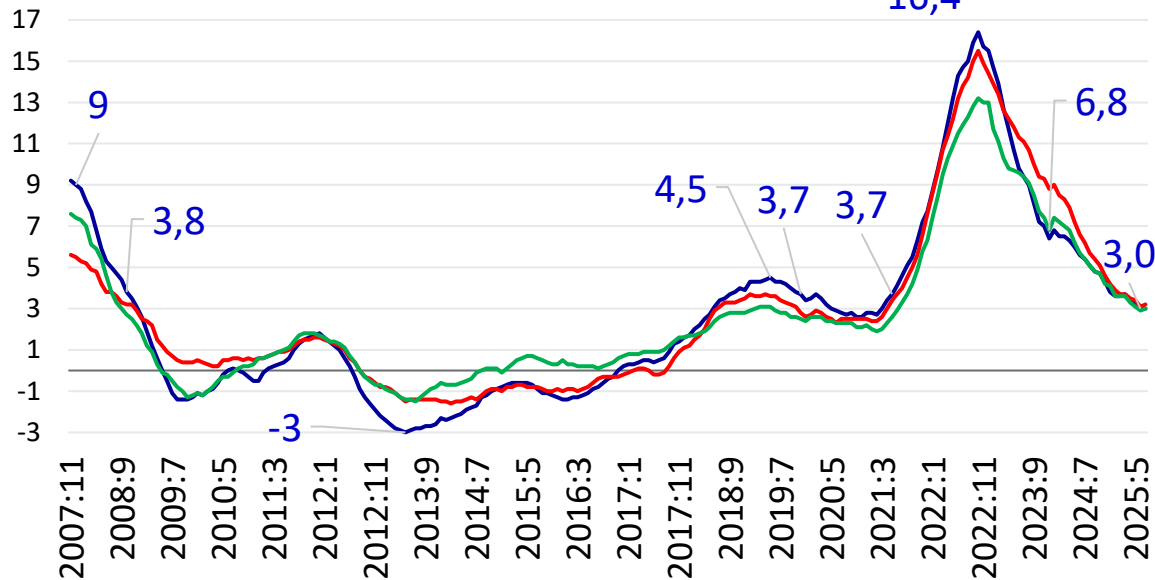
Wzrost cen produkcji budowlano-montażowej istotnie spowolnił: w 2025 na poziomie 2021.

W lipcu 2025 wzrost cen wyniósł +3,1% r-d-r. a w lipcu 2024 5,7% r-d-r.

Dynamika cen produkcji budowlano-montażowej wraca do umiarkowanych poziomów.

Wskaźniki Cen Produkcji Budowlano-Montażowej

% r-d-r miesięcznie, od 2007 r.



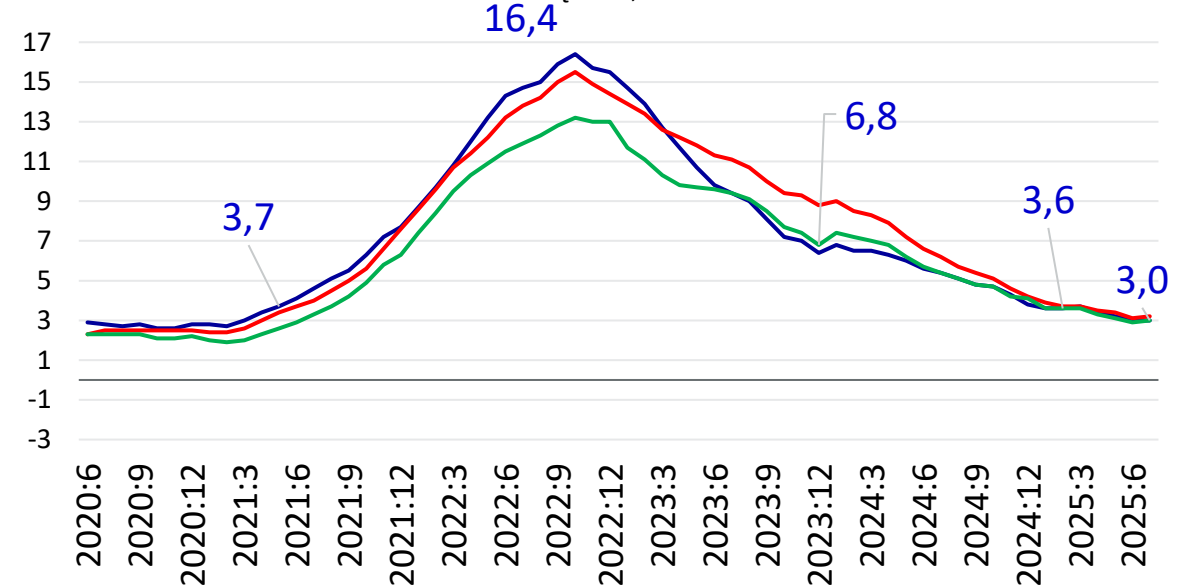
— budowa budynków
— budowa obiektów inżynierii
— roboty budowlane specjalistyczne

Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny

W ciągu 2023 - 2024 dynamika cen produkcji budowlano-montażowej istotnie spowolniła.

Wskaźniki Cen Produkcji Budowlano-Montażowej

% r-d-r miesięcznie, od 2020 r.

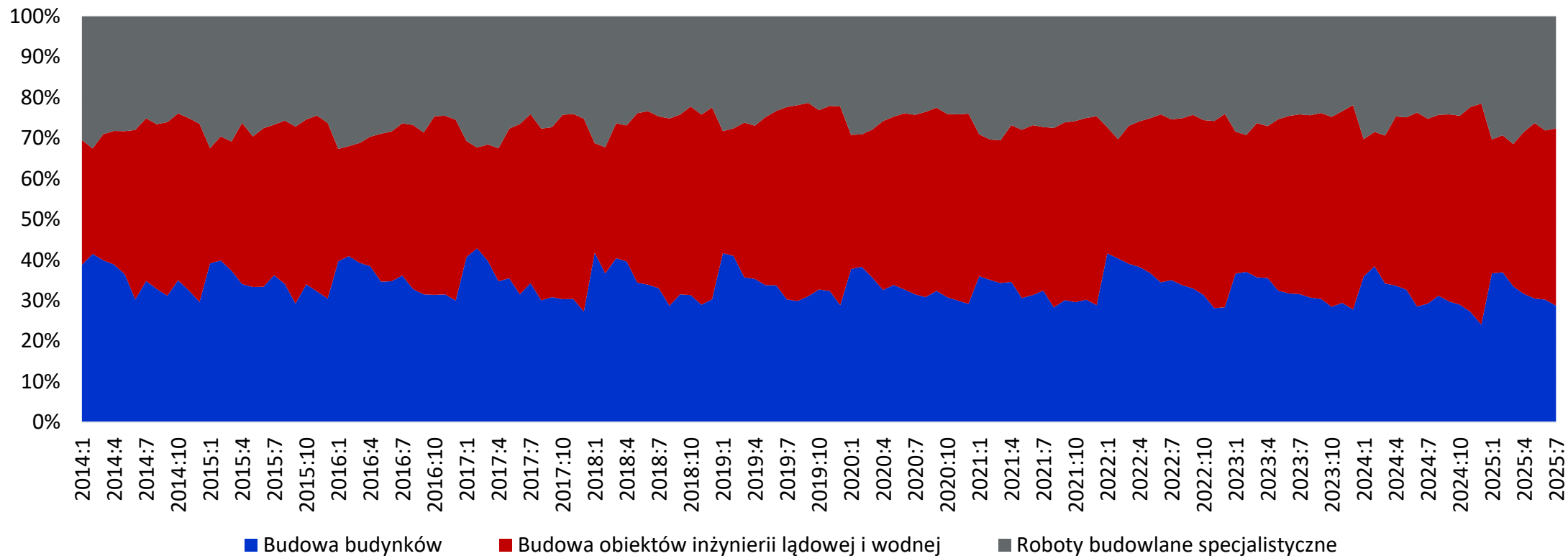


— budowa budynków
— budowa obiektów inżynierii
— roboty budowlane specjalistyczne

Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny

Udział poszczególnych robót budowlanych w produkcji budowlano-montażowej dla analogicznych okresów w roku, pozostaje w stabilnym przedziale.

Udział w sprzedaży produkcji budowlano-montażowej

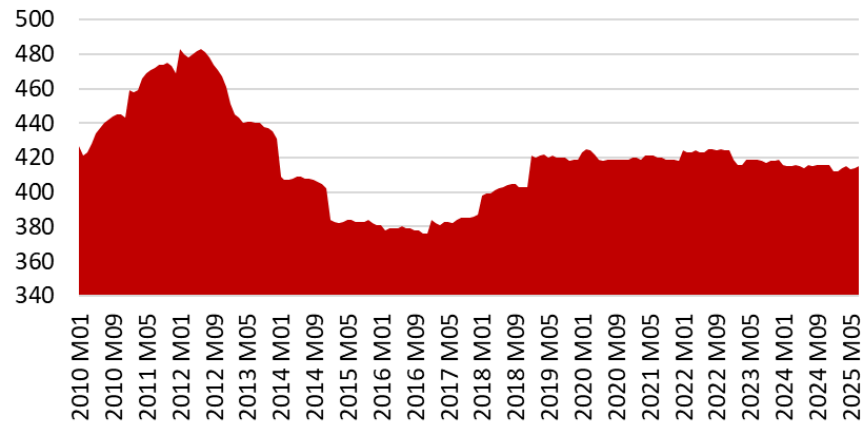


Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

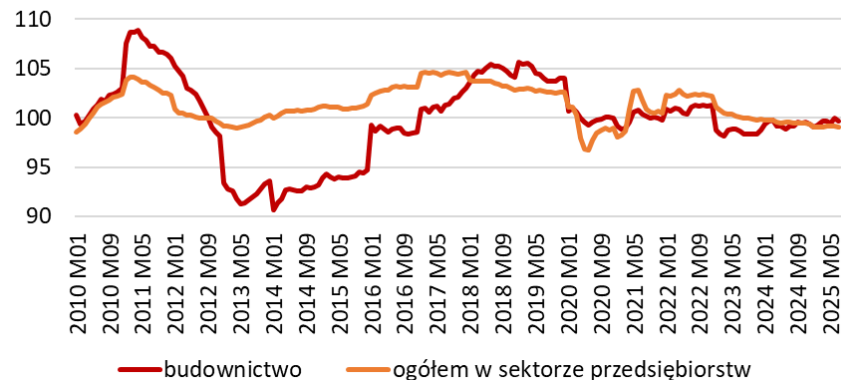
Od 2018 przeciętne zatrudnienie w budownictwie w przedziale 400-425 tys., ze szczytem w 2022 r.

Od stycznia 2023 zatrudnienie z ujemną dynamiką r-d-r. W lipcu br. wynosiło 415 tys. (-0,3% r-d-r).

Przeciętne zatrudnienie w budownictwie w Polsce (tysiące etatów)

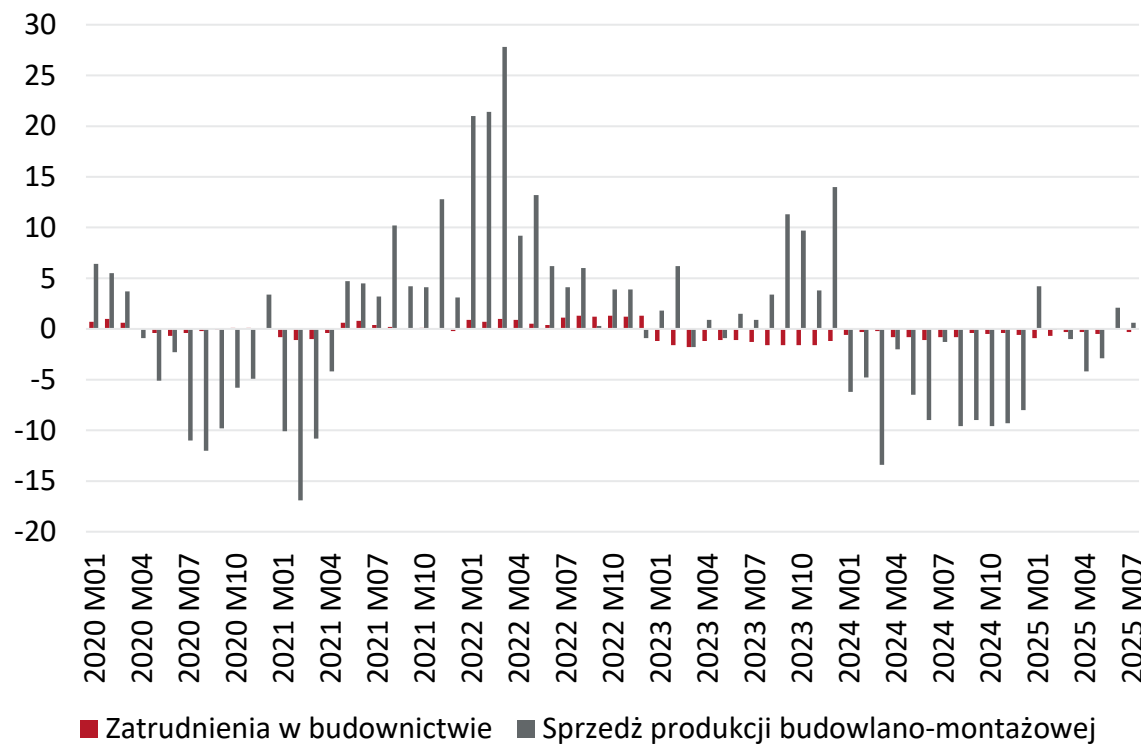


Przeciętne zatrudnienie - analogiczny okres roku poprzedniego=100



Spadek zatrudniania w budownictwie zaczął się wcześniej niż spadek sprzedaży produkcji budowlanej.

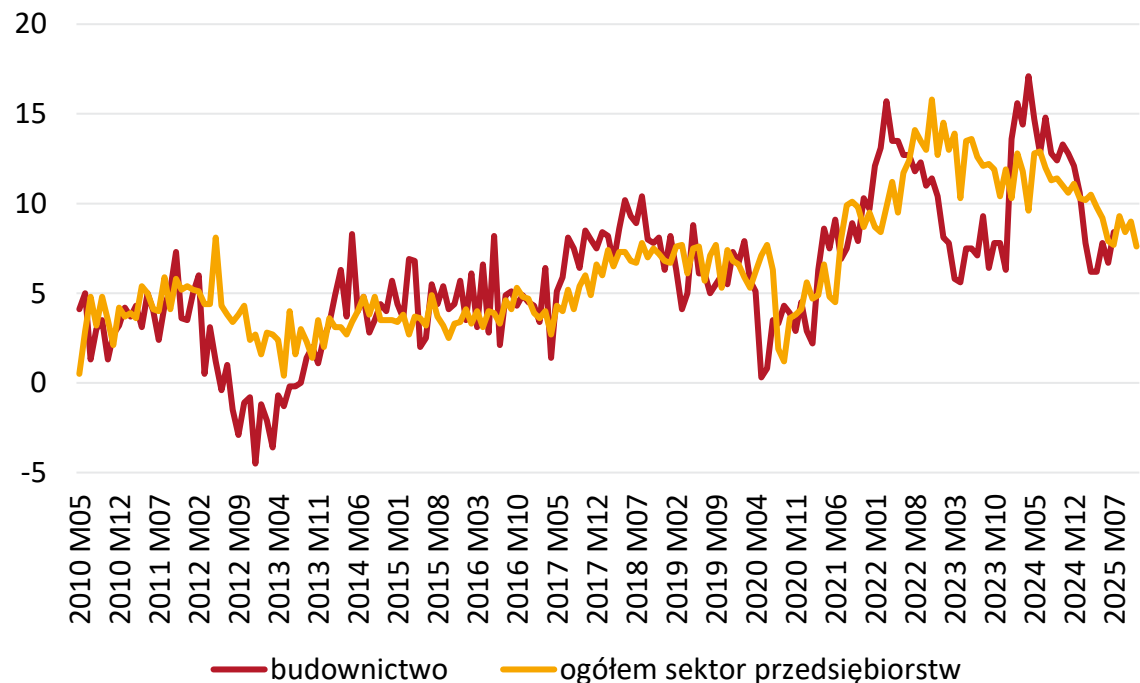
Miesięczna dynamika r-d-r (w %)



Dynamika r-d-r wzrostu wynagrodzeń w 2025 osłabła względem wzrostów w 2024 oraz 2022.

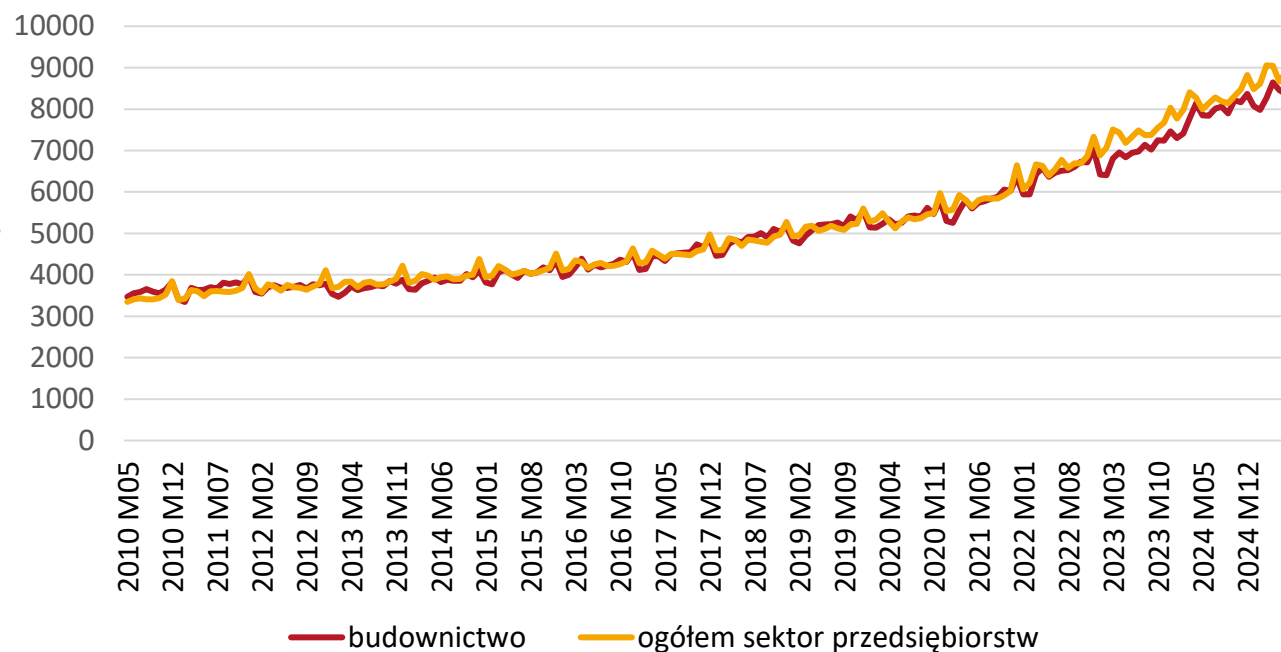
Tempo wzrostu przeciętnego wynagrodzenia zbliża się do sektora przedsiębiorstw ogółem, w lipcu br. odpowiednio: 8,4% i 7,6%

Dynamika przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto r-d-r (w %)



Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (w zł)

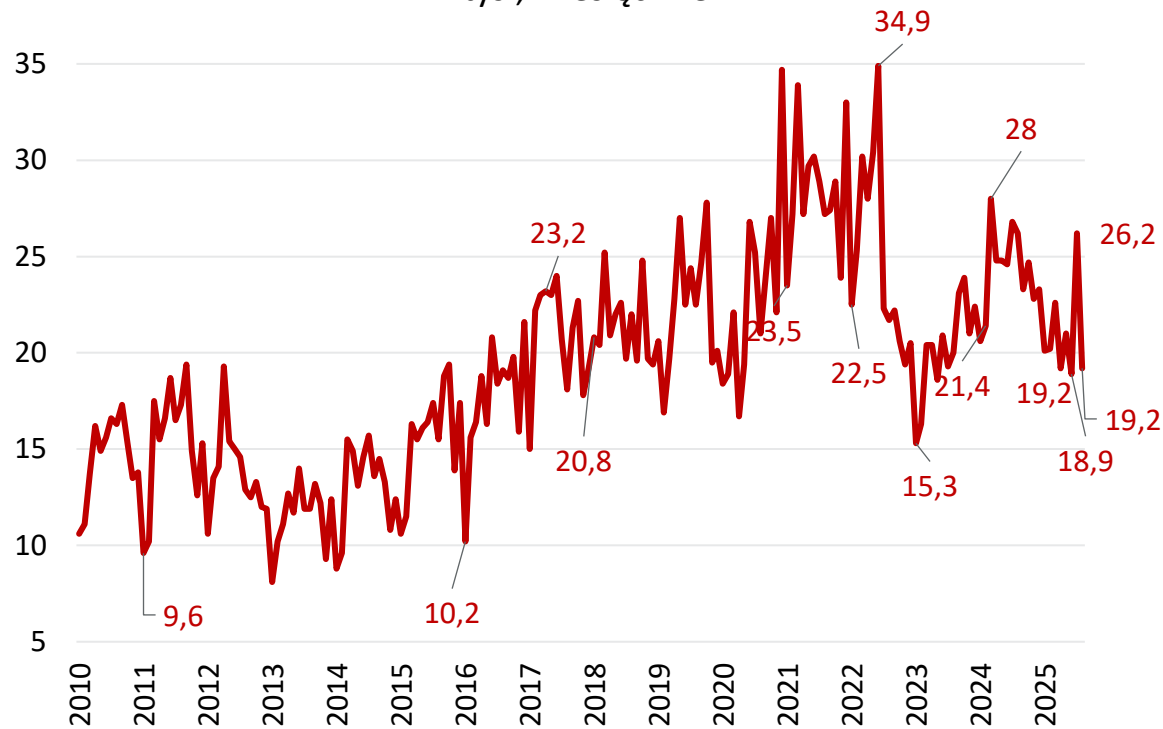


Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Spadająca liczba pozwoleń na budowę w 2025 zwiastuje osłabienie koniunktury w budownictwie mieszkaniowym.

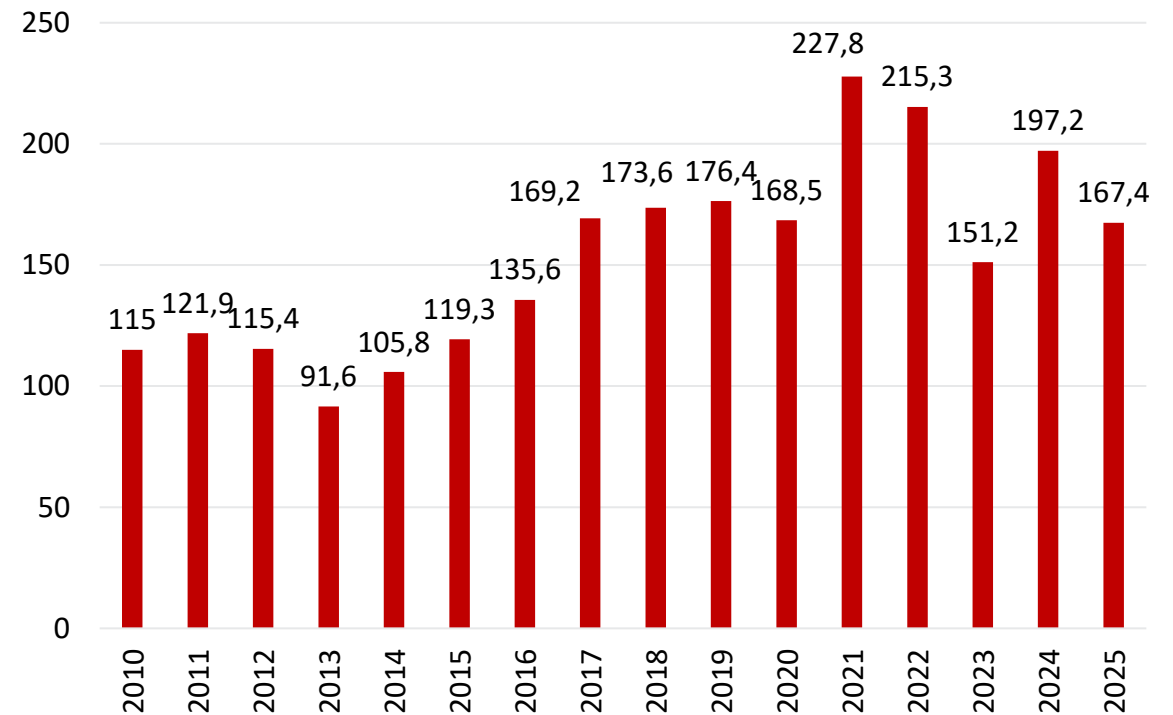
W 2025 liczba pozwoleń na budowę zbliżona do lat-2017-2020.

Pozwolenie na budowę
tys., miesięcznie



Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Pozwolenie na budowę
tys., w okresie styczeń-sierpień w danym roku

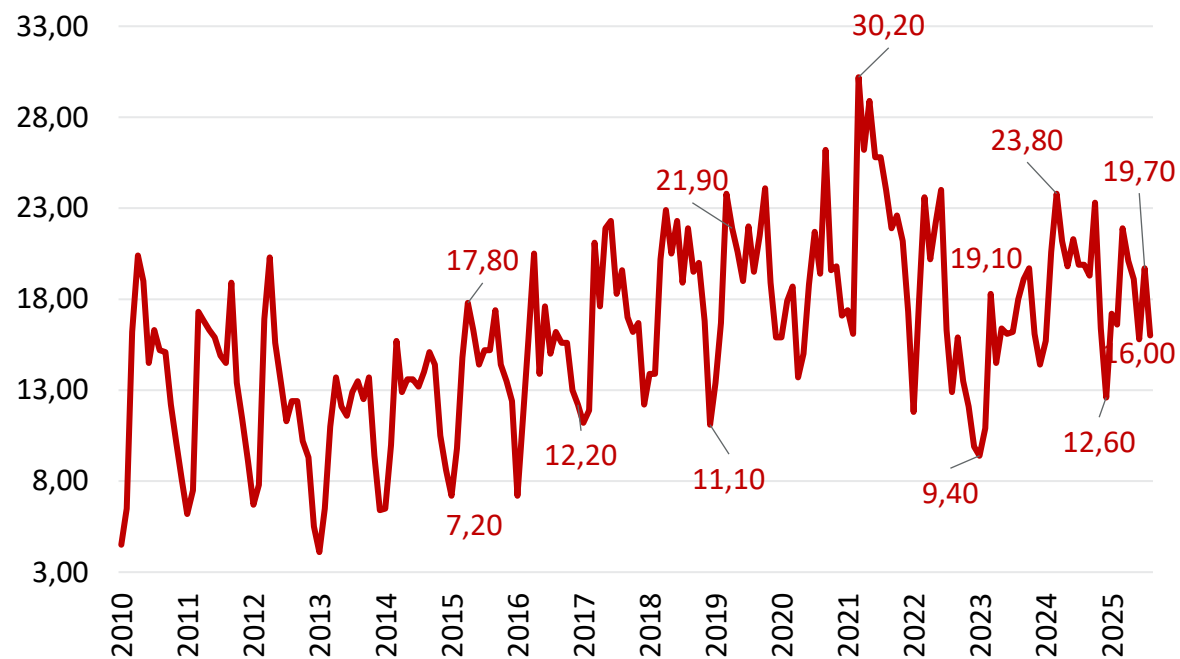


Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Rozpoczęte budowy w 2025 jeszcze bez gwałtownego załamania ale spadają r-d-r.

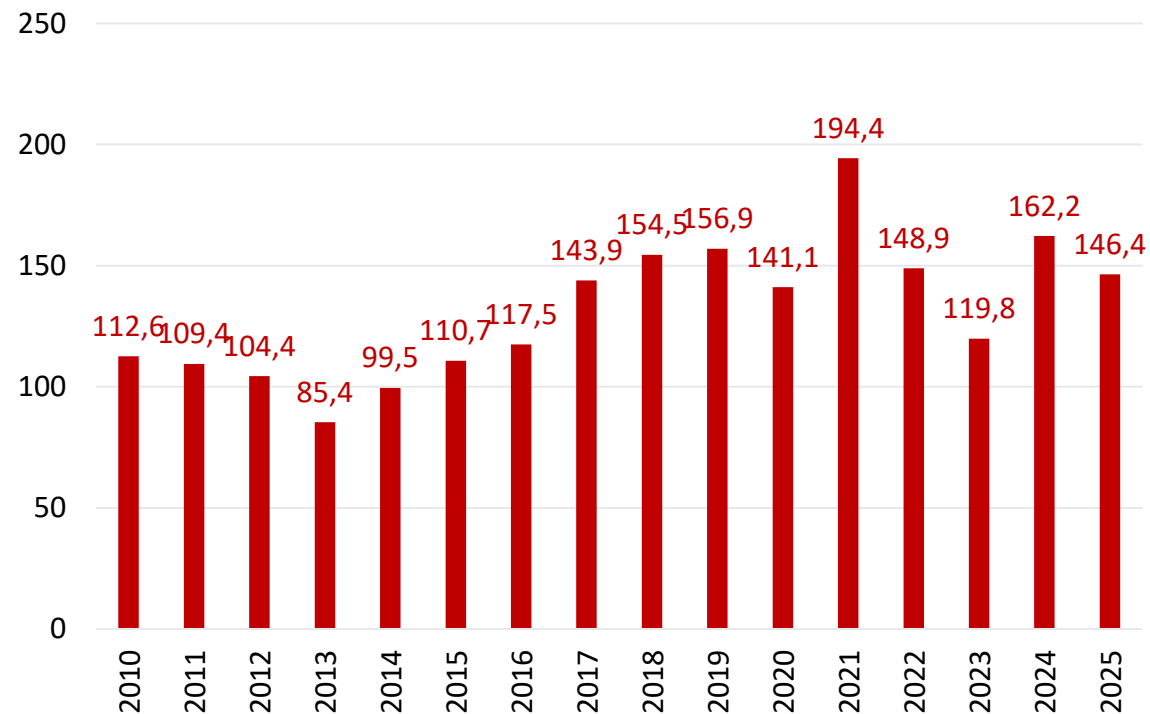
W okresie styczeń-sierpień 2025 spadek o -9,7% r-d-r.

Rozpoczęte budowy tys.miesiącznie



Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Rozpoczęte budowy tys., w okresie styczeń-sierpień w danym roku



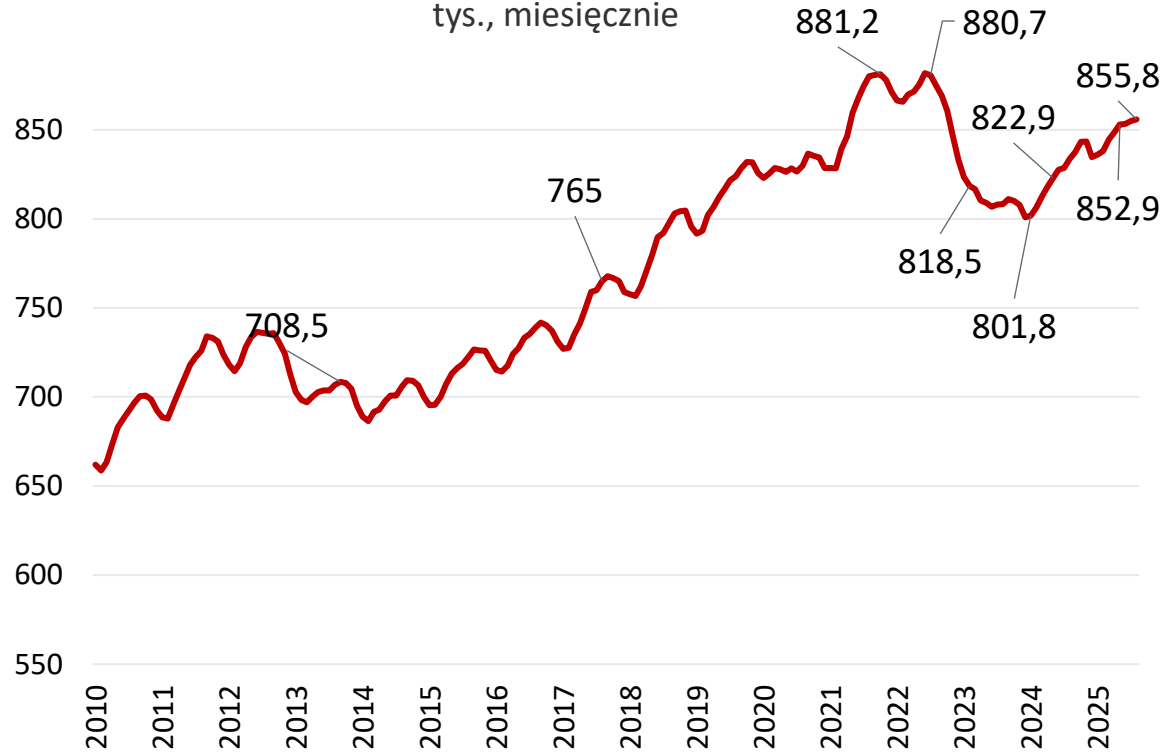
Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Utrzymanie pozytywnej dynamiki w liczbie mieszkań w budowie zagrożone ze względu na spadającą liczbę rozpoczętych budów w 2025.

Od ponad roku mieszkania w budowie są z pozytywną dynamiką i na drodze do rekordowych poziomów z 2021 i 2022.

Mieszkania w budowie

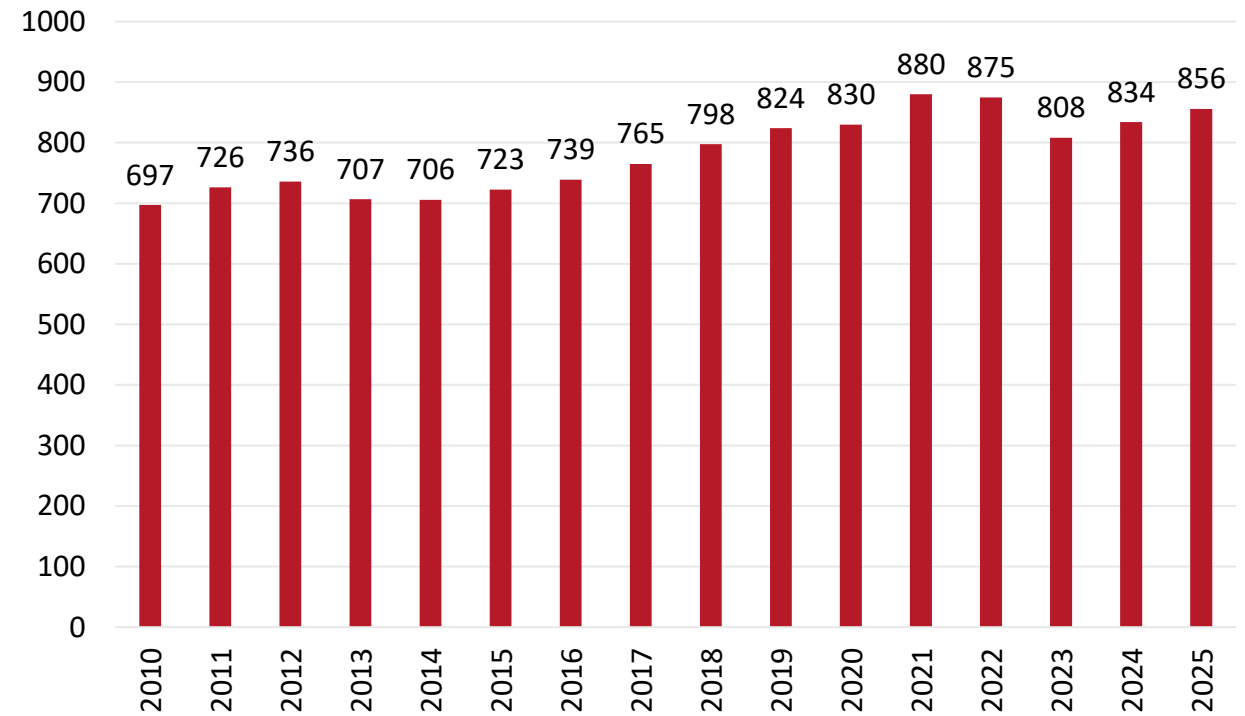
tys., miesięcznie



Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Mieszkania w budowie

tys., w sierpniu w danym roku



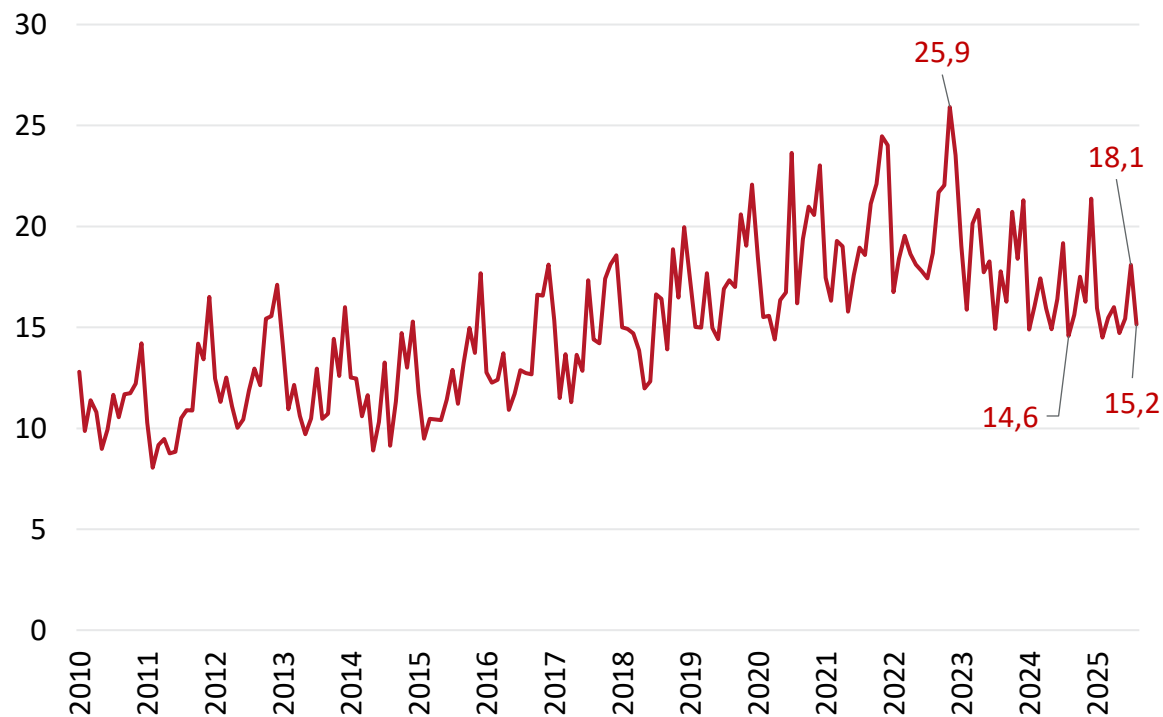
Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Mieszkania oddane do użytkowania niskie na tle ostatnich 5 lat, wysokie na tle minionych 2 dekad.

W okresie styczeń-sierpień 2025 spadek o -3,1% r-d-r.

Oddane do użytkowania

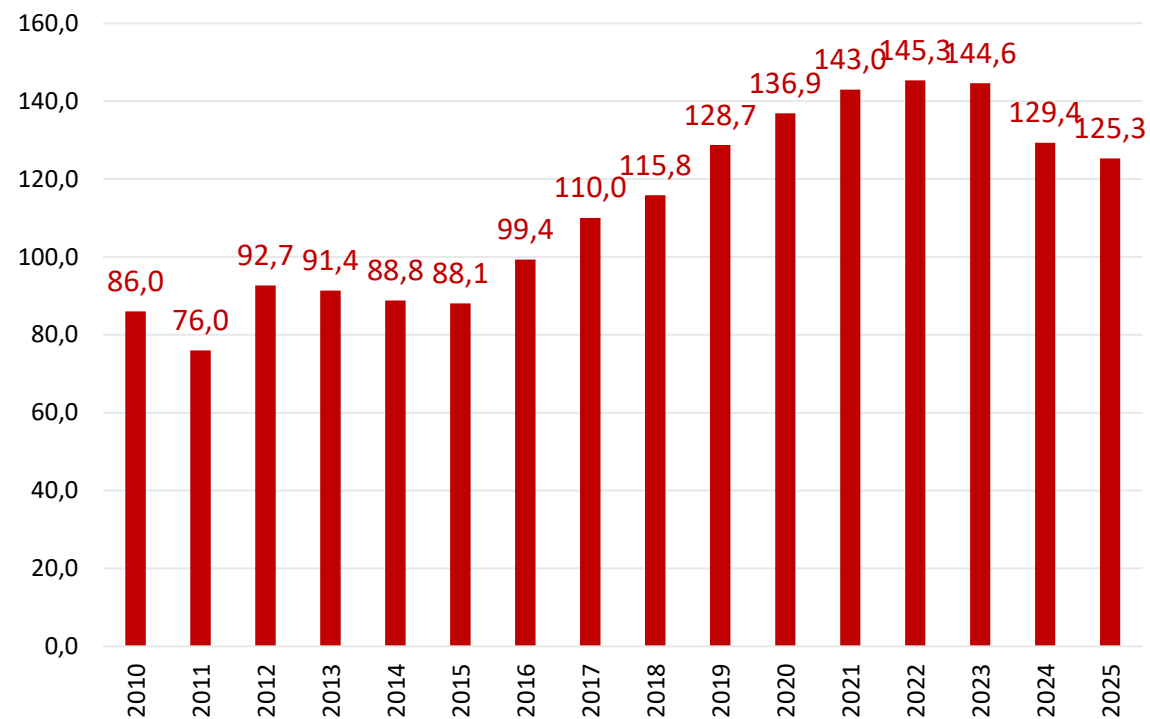
tys., miesięcznie



Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

Oddane do użytkowania

tys., w okresie styczeń-sierpień w danym roku



Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny, Informacja Sygnalna

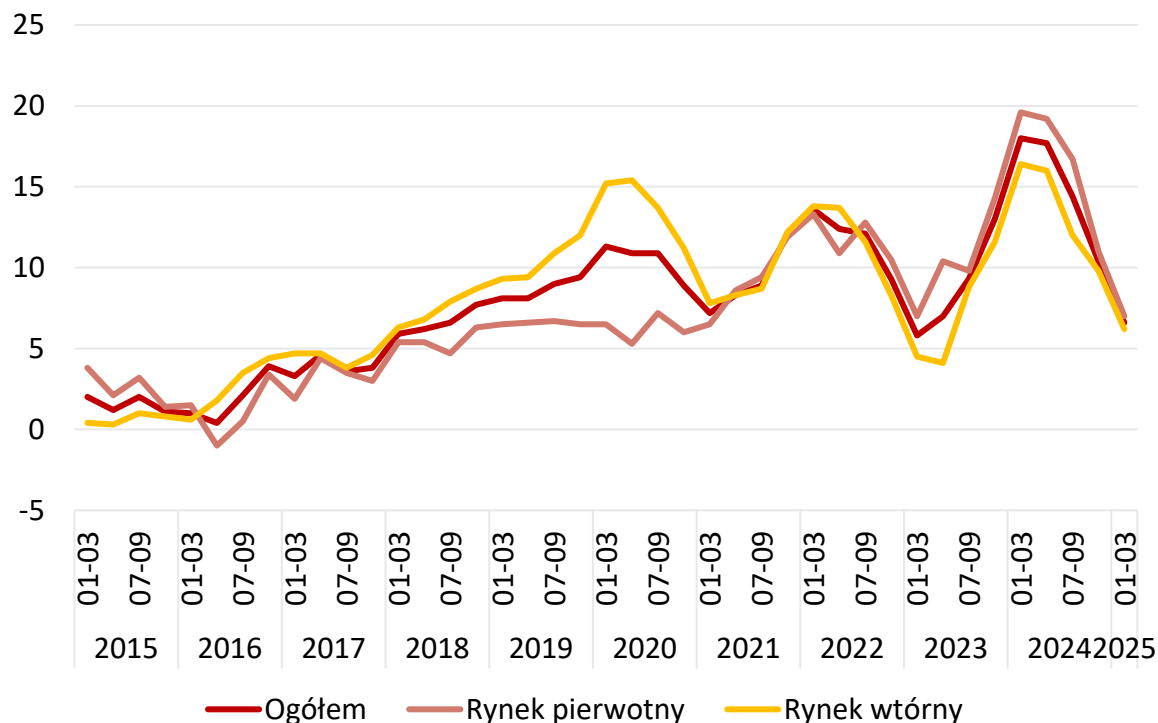
W 2025 dynamika wzrostu cen mieszkań spowolniła i była mniejsza niż w 2024 r.

W I kw. 2025 wzrost cen mieszkań ogółem wyniósł 6,6% r-d-r a w I kw. 2024 18,0%.

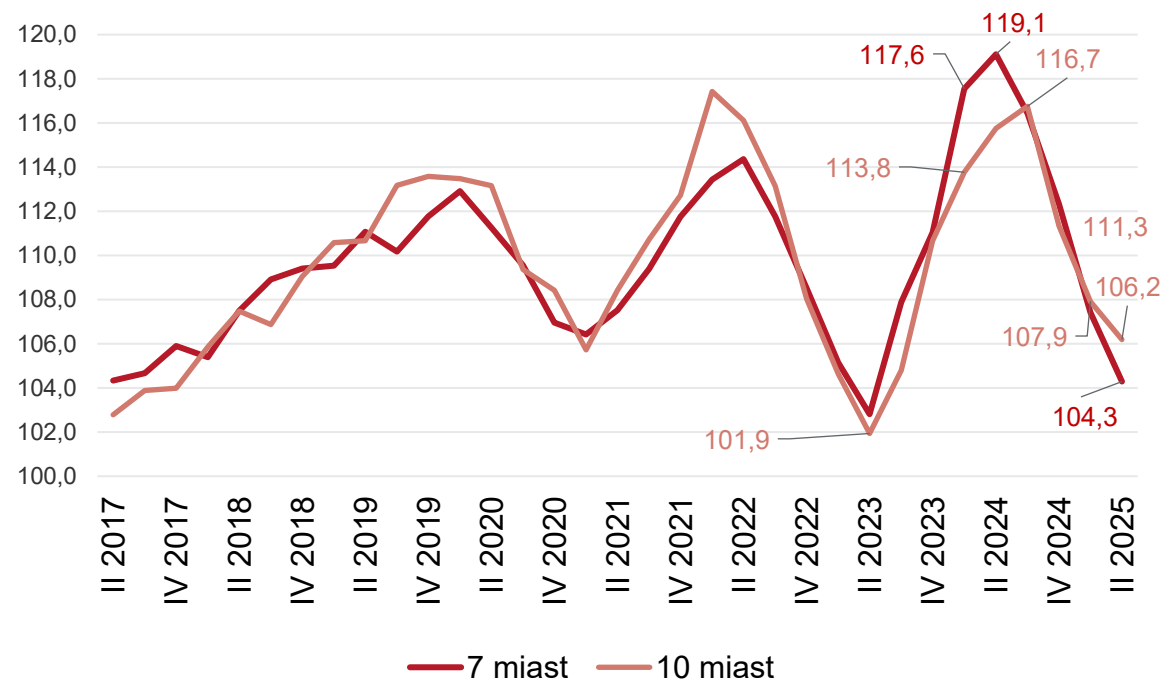
Wyrównuje się wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym.

W II kw. 2025 ponownie szybciej rosły ceny w „10” niż „7” miastach.

Kwartalne zmiany cen lokali mieszkalnych
w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego



Indeks hedoniczny ceny m kw. mieszkań na rynku wtórnym
rok do roku kwartalnie, od II 2017, kwartał roku poprzedniego=100



Źródło: GUS

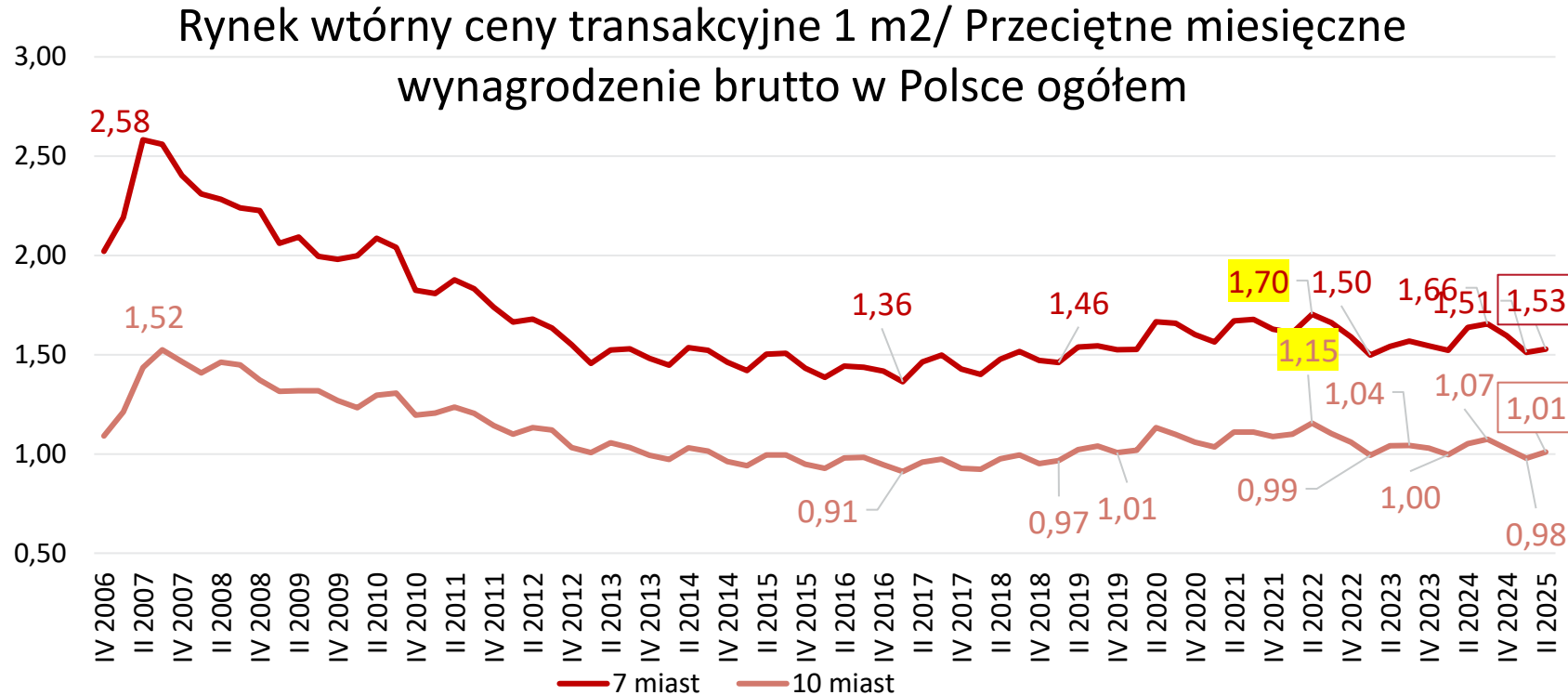
Źródło: NBP, Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna

7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław

10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

Relacja ceny transakcyjnej za 1 m² mieszkania do przeciętnego wynagrodzenia w Polsce utrzymuje się w miarę stabilnym przedziale.

Najbardziej niekorzystny relacja w ostatniej dekadzie miała miejsce w II kw. 2022 r.



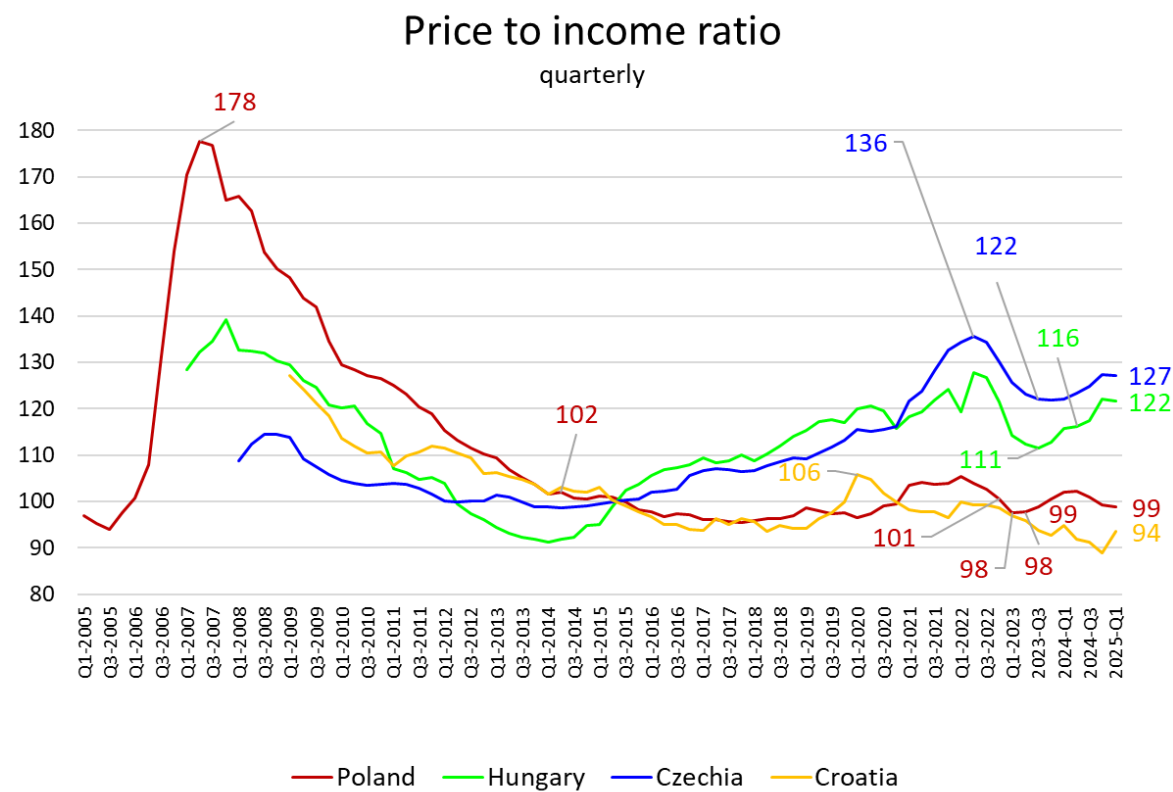
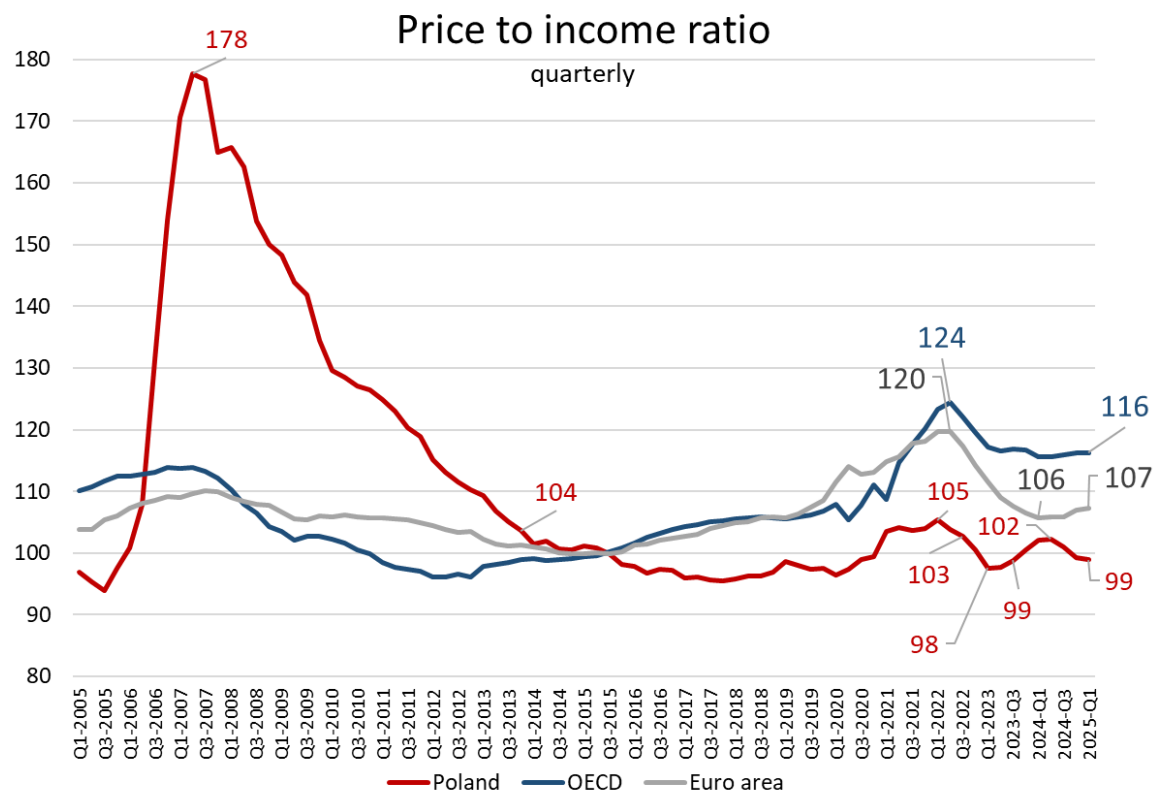
Źródło: Obliczenia własne na podstawie NBP, Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna oraz GUS, Biuletyn Statystyczny

7 miast*: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław

10 miast*: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

Wg. danych OECD dostępność cenowa mieszkań w Polsce waha się w stałym przedziale od 2013.

Mieszkania w Polsce bardziej dostępne niż w OECD, Eurozonie oraz Czechach i Węgrzech.



Standardised price-income ratios show the current price-income ratios relative to their respective long-term averages. The standardised ratio is indexed to a reference value equal to 100 over the full sample period. Values over 100 indicate that the present price-rent ratio, or price-income ratio, is above its long-run norms.

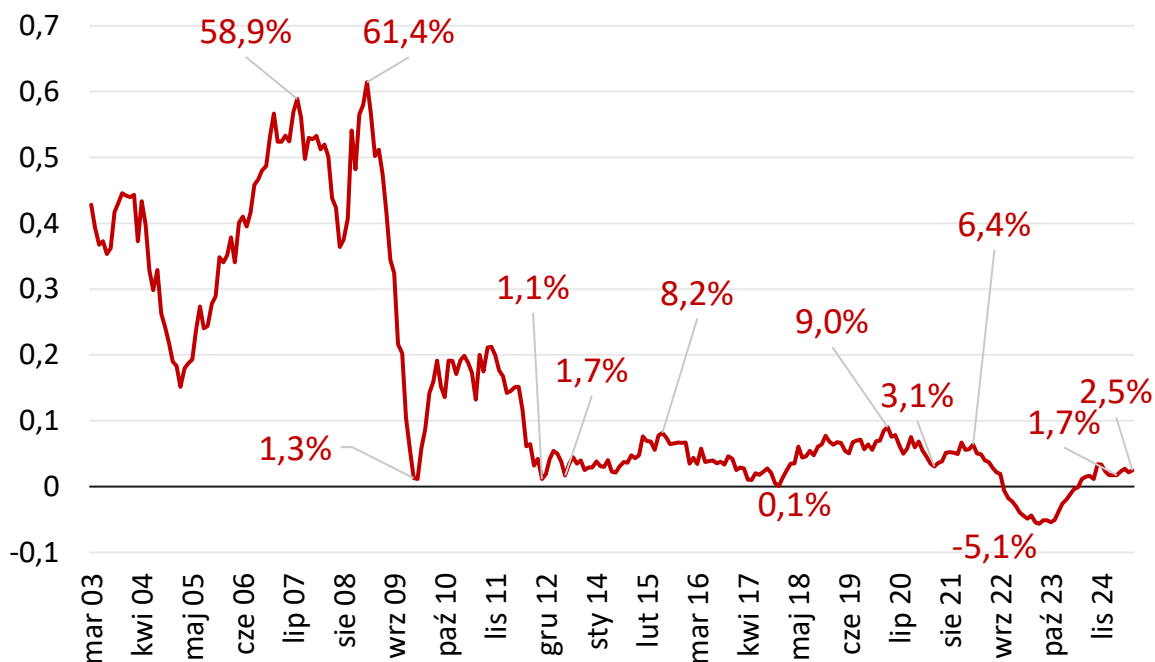
Źródło: OECD

Rok temu skończył się największy spadek w bankowym finansowaniu nieruchomości w ostatnich 2 dekadach.

Spadek dotyczył zarówno kredytów na nieruchomości do gosp. domowych jak i dla firm.

Od Q4 2022 do Q2 2024 miał miejsce największy spadek w bankowym finansowaniu nieruchomości w ostatnich dwóch dekadach.

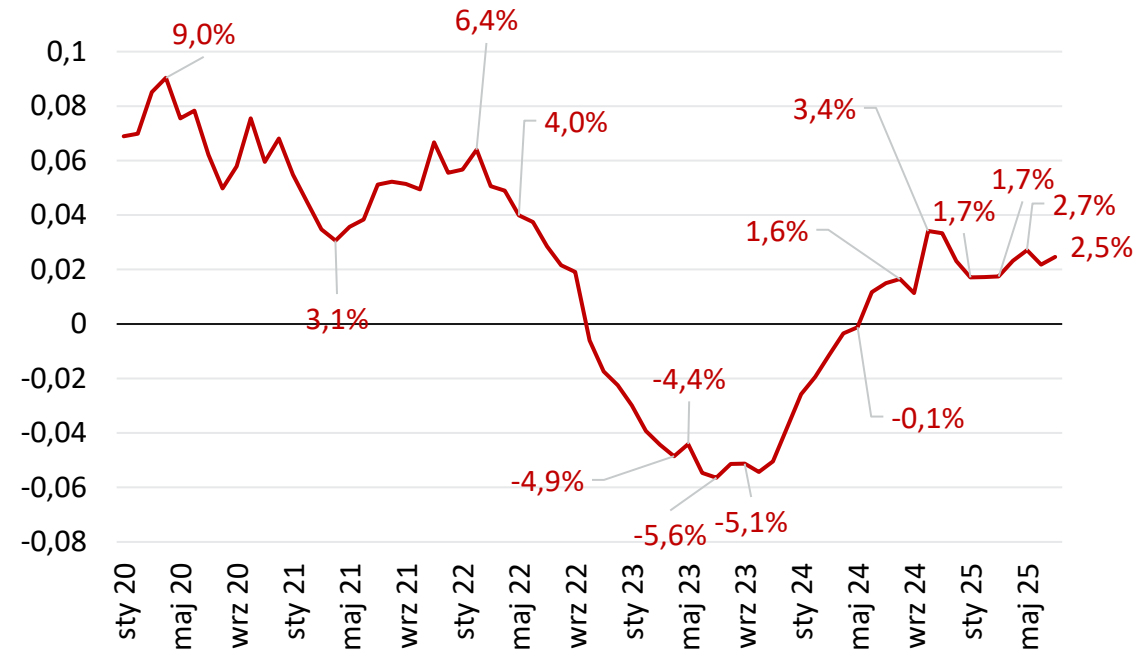
Dynamika finansowania nieruchomości przez monetarne instytucje finansowe
%, r/r od marca 2003



Źródło: NBP, Należności i zobowiązania monetarnych instytucji finansowych i banków

Od czerwca 2024 rośnie nominalnie r-d-r bankowe finansowanie nieruchomości.

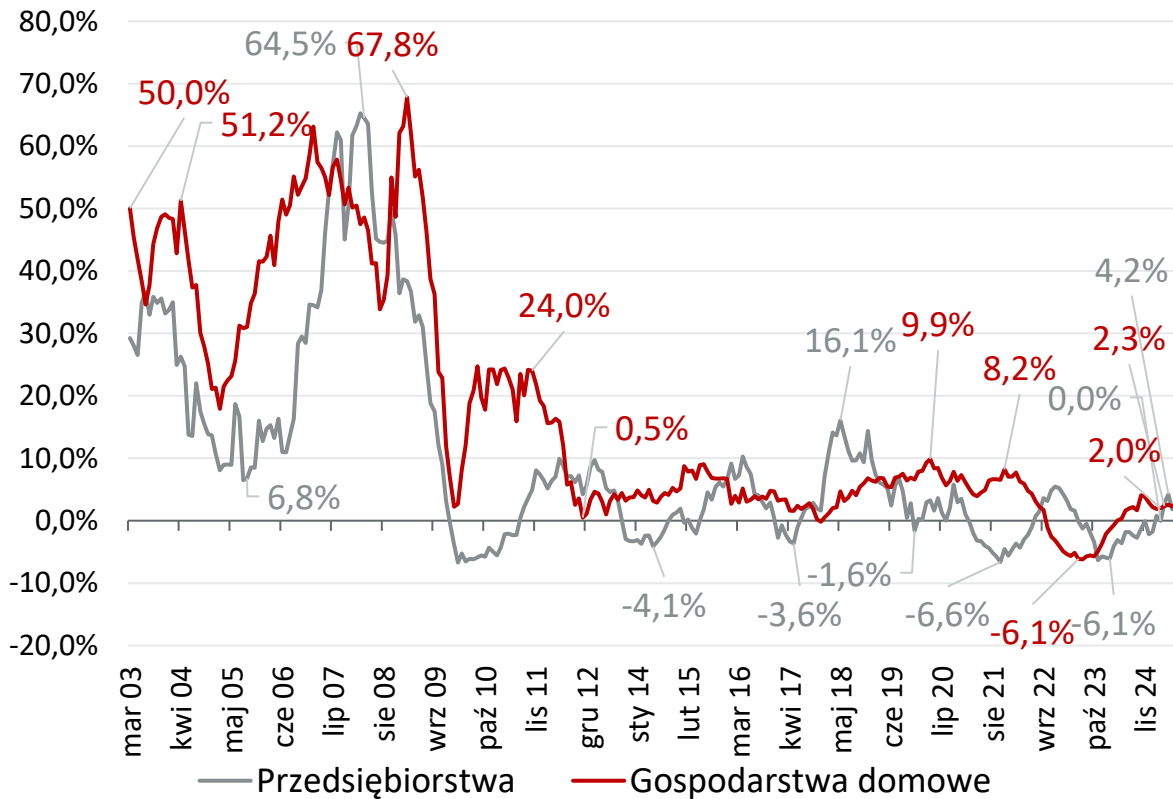
Dynamika finansowania nieruchomości przez monetarne instytucje finansowe
r/r, od stycznia 2020



Źródło: NBP, Należności i zobowiązania monetarnych instytucji finansowych i banków

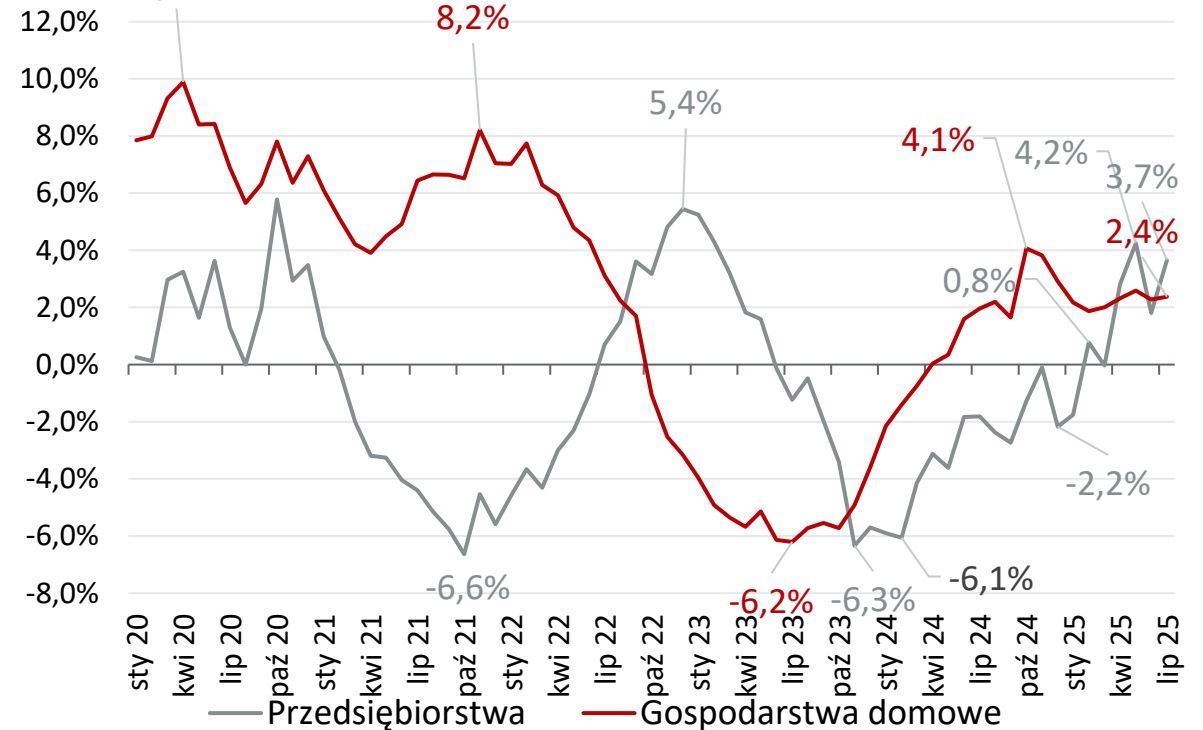
Bankowe finansowaniu nieruchomości powróciło do wzrostów najpierw w przypadku gosp. domowych (kwiecień 2024) później przedsiębiorstw (luty 2025) - po podobnym okresie spadków (odpowiednio: 18 i 20 miesięcy).

Dynamika finansowania nieruchomości przez monetarne instytucje finansowe %, r/r od marca 2003



Źródło: NBP, Należności i zobowiązania monetarnych instytucji finansowych i banków

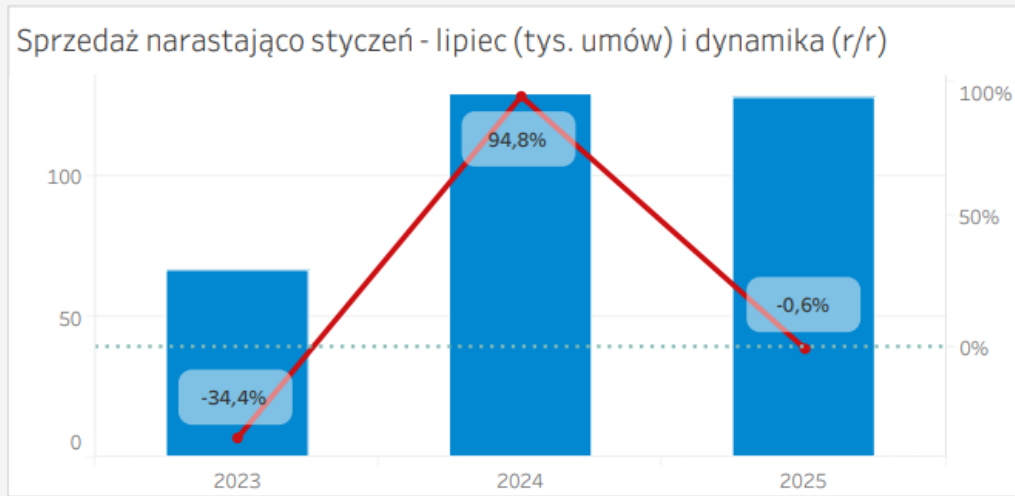
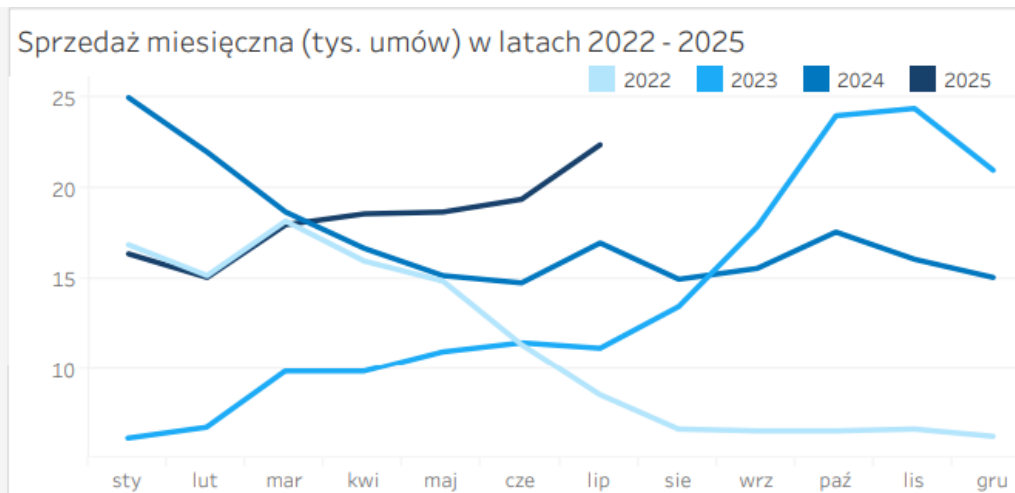
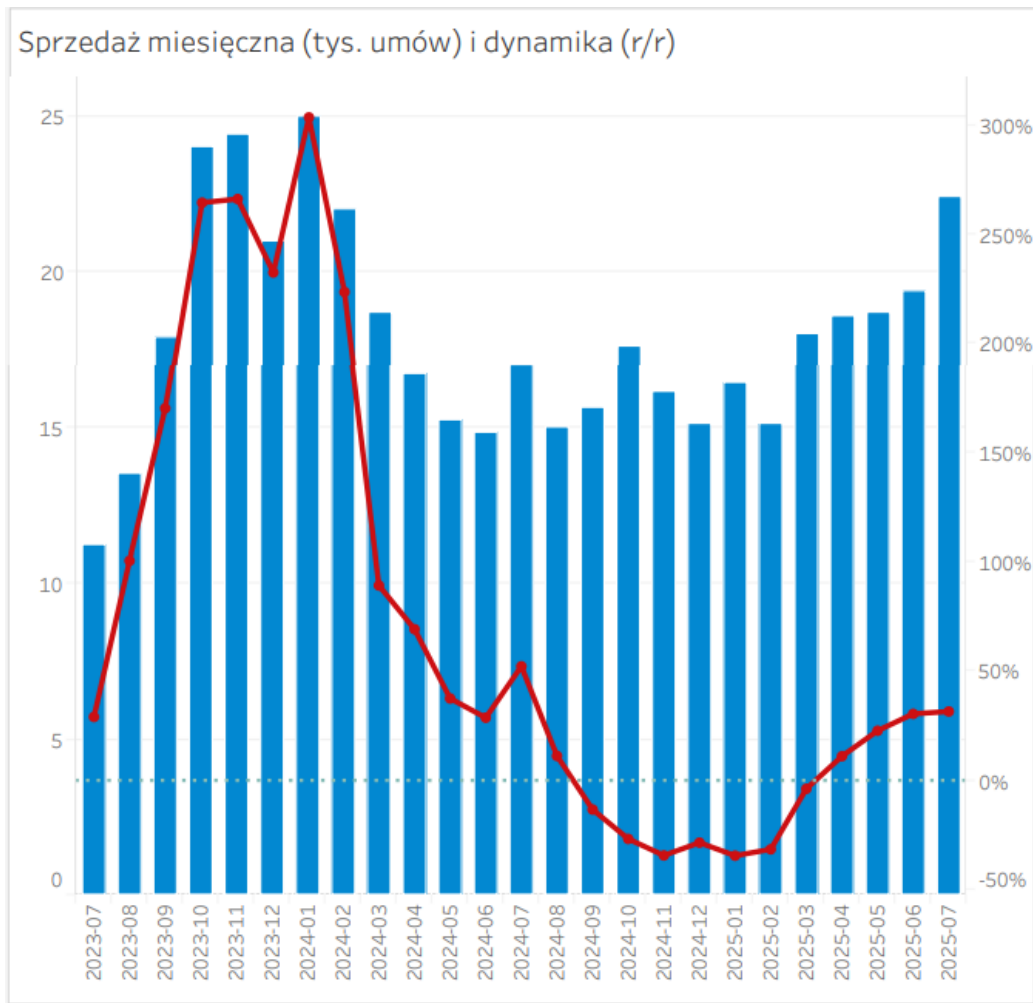
Dynamika finansowania nieruchomości przez monetarne instytucje finansowe %, r/r od stycznia 2020



Źródło: NBP, Należności i zobowiązania monetarnych instytucji finansowych i banków

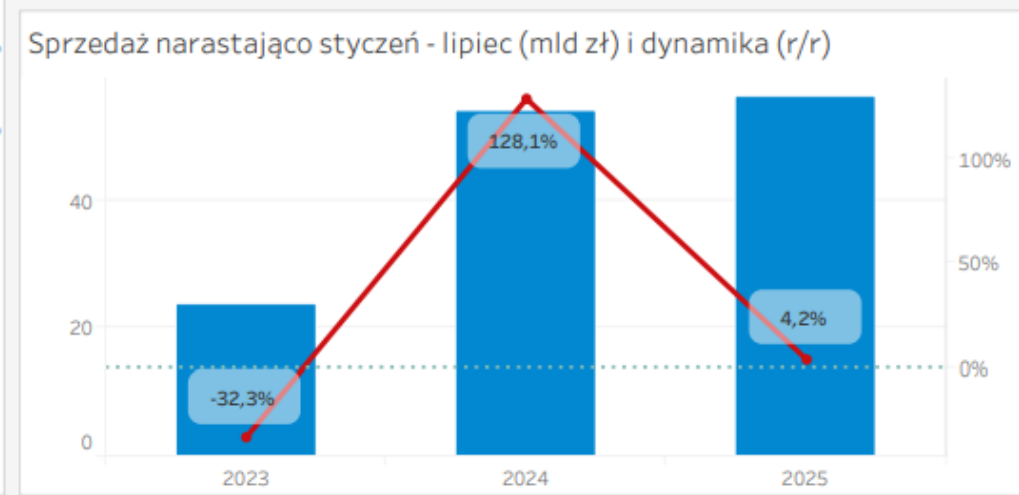
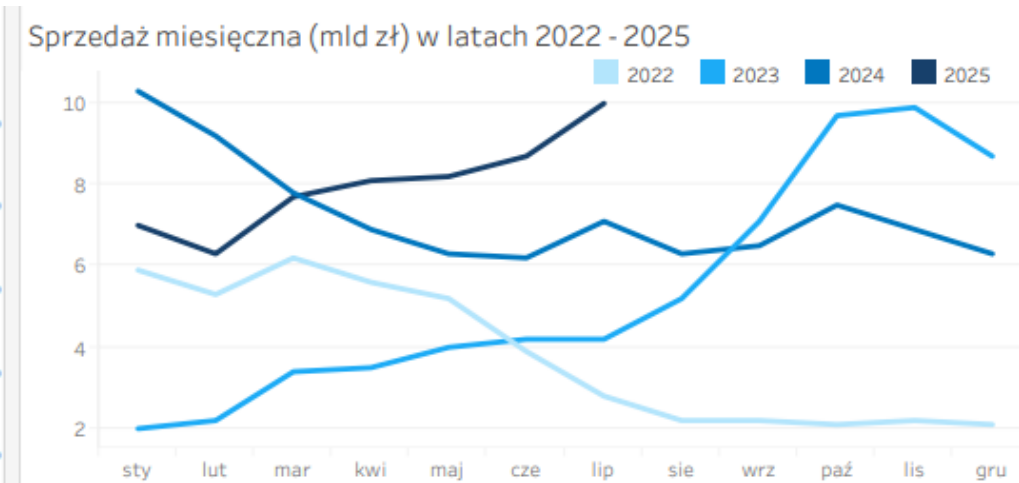
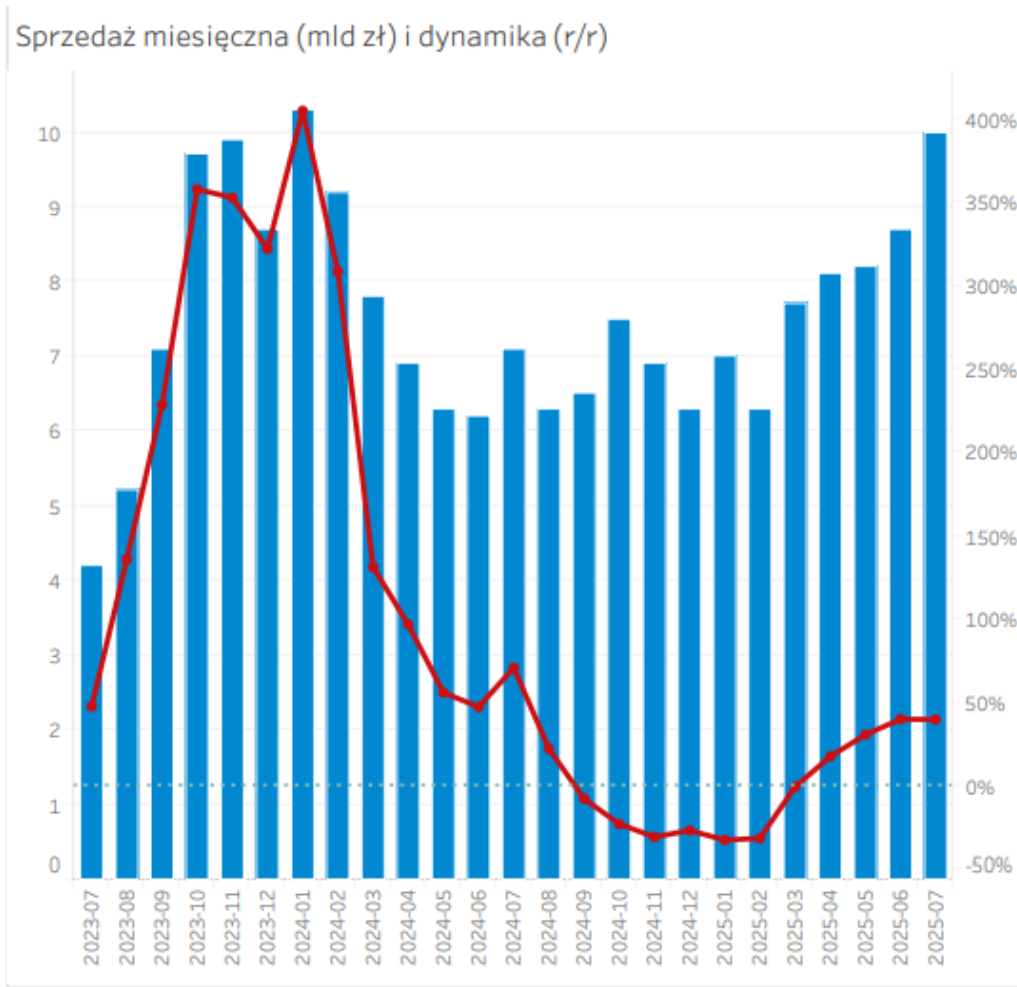
W liczbie sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych ponownie panują wzrosty.

Od kwietnia 2025 wróciła dodatnia dynamika sprzedaży kredytów mieszkaniowych, po 7 miesiącach spadków r-d-r.



W wartości sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych ponownie wzrosły.

W lipcu br. wartość nowych kredytów mieszkaniowych wyniosła prawie 10 mld zł – najwięcej od stycznia 2024 r.

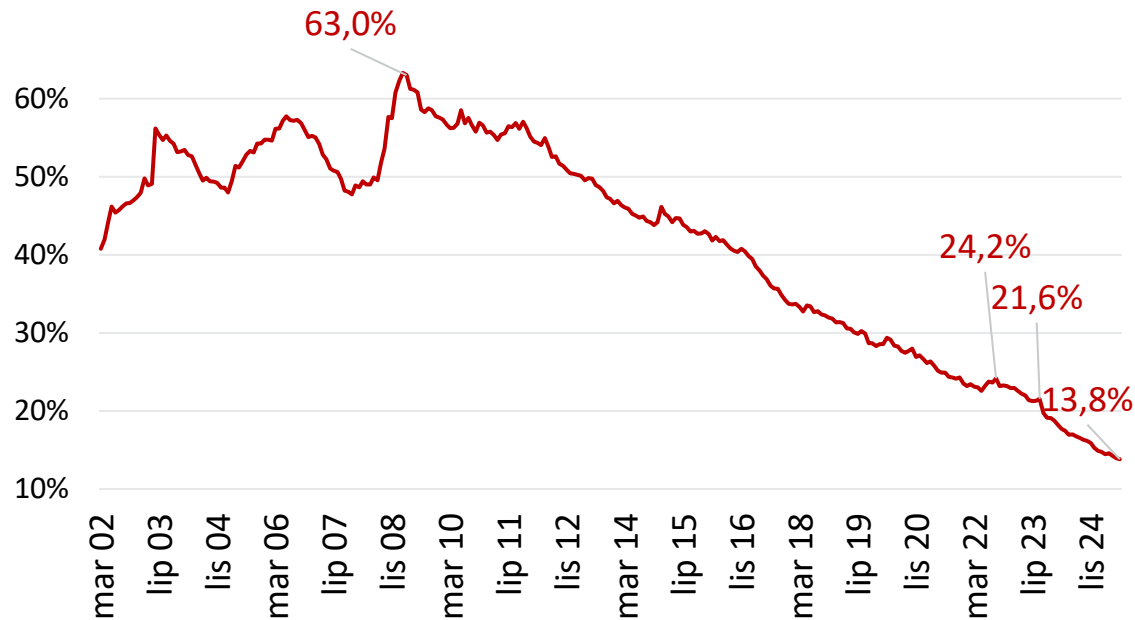


Udział kredytów walutowych w bankowym finansowaniu nieruchomości od lipca 2022 spadł o blisko 10 punktów procentowych poniżej 14%.

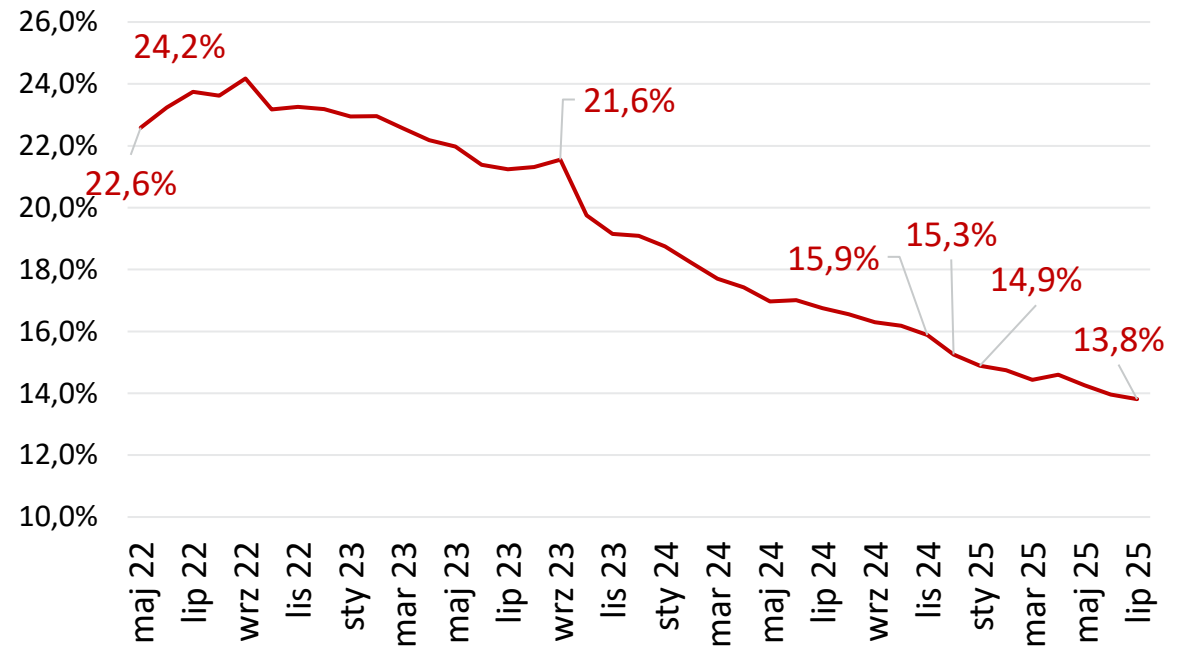
Od globalnego kryzysu finansowego udział kredytów walutowych w finansowaniu nieruchomości stale spadał.

W dwa i pół roku udział kredytów walutowych w finansowaniu nieruchomości spadł o 10 pkt proc z 24% poniżej 14%.

Udział kredytów walutowych w finansowaniu nieruchomości dla gospodarstw i przedsiębiorstw niefinansowych przez monetarne instytucje finansowe



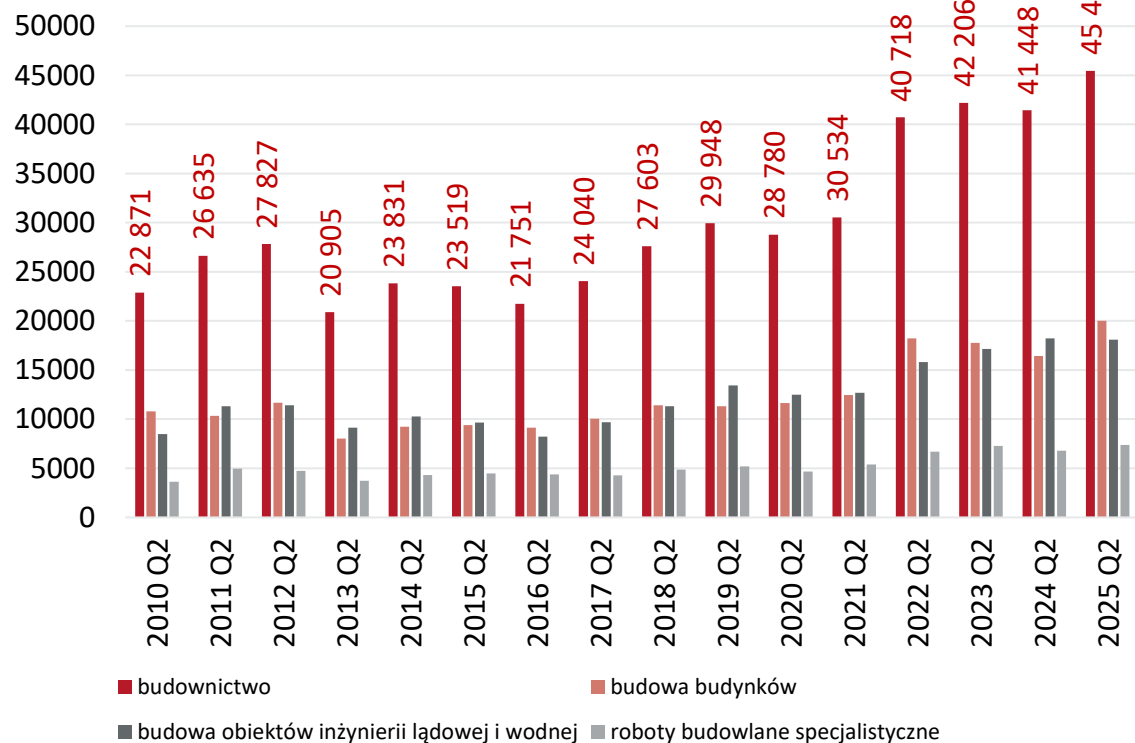
Udział kredytów walutowych w finansowaniu nieruchomości dla gospodarstw i przedsiębiorstw niefinansowych przez monetarne instytucje finansowe



Przychody netto ze sprzedaży w budownictwie w 2025 na rekordowym poziomie (w cenach bieżących).

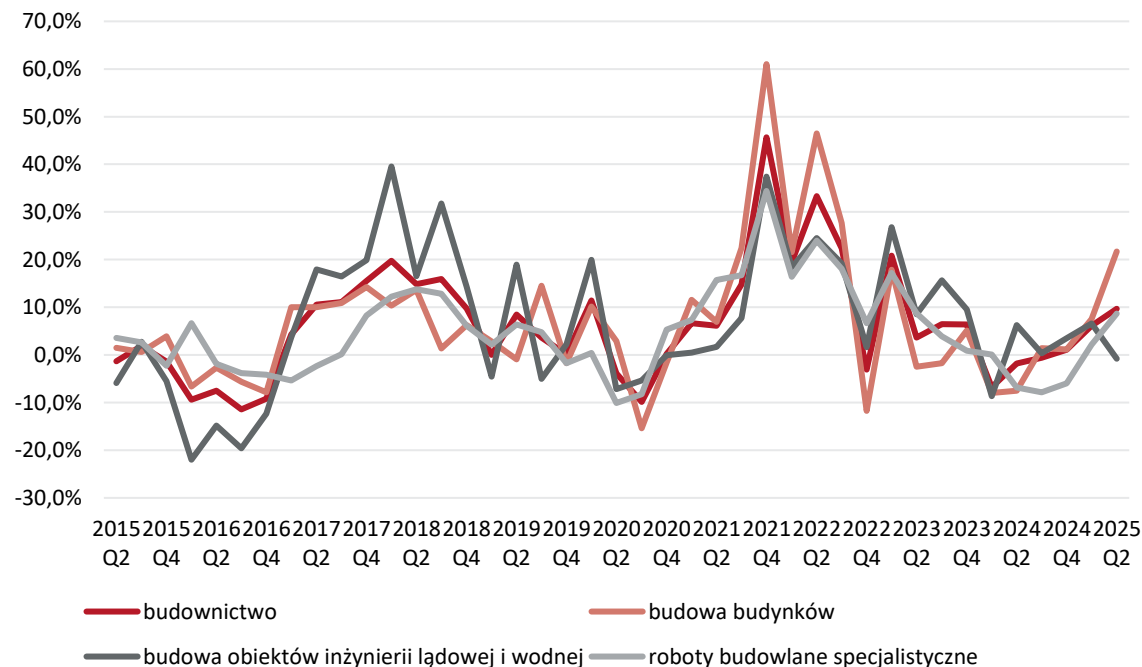
W II kw. wzrost przychodów w budownictwie o +9,7% r-d-r.

Przychody netto w budownictwie
(w milionach zł)



Przychody netto w budownictwie

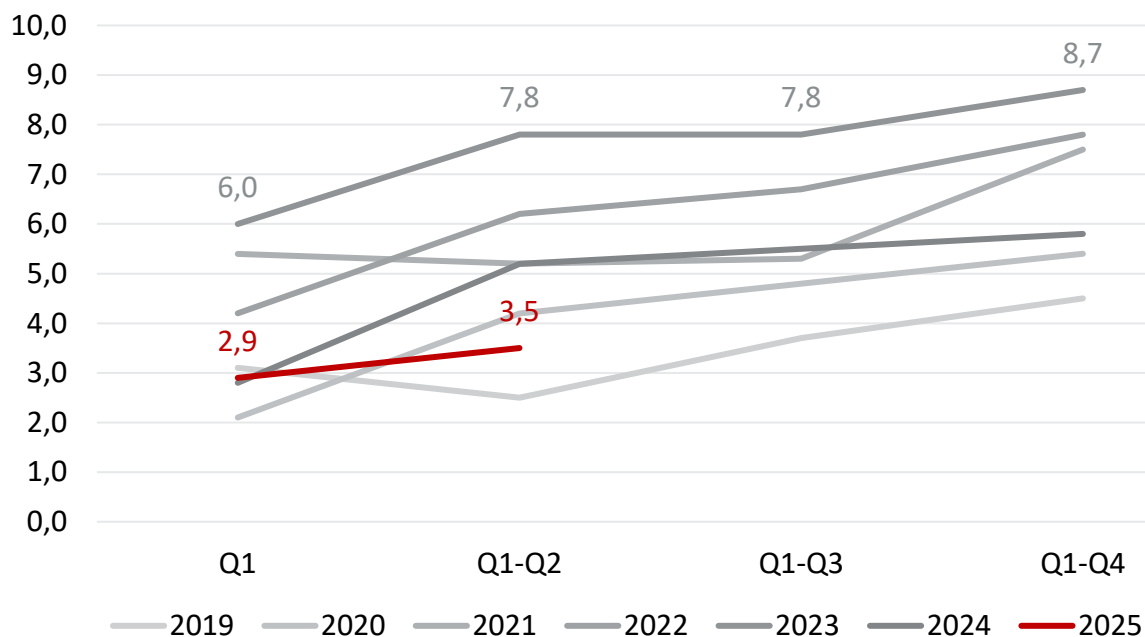
Dynamika r-d-r



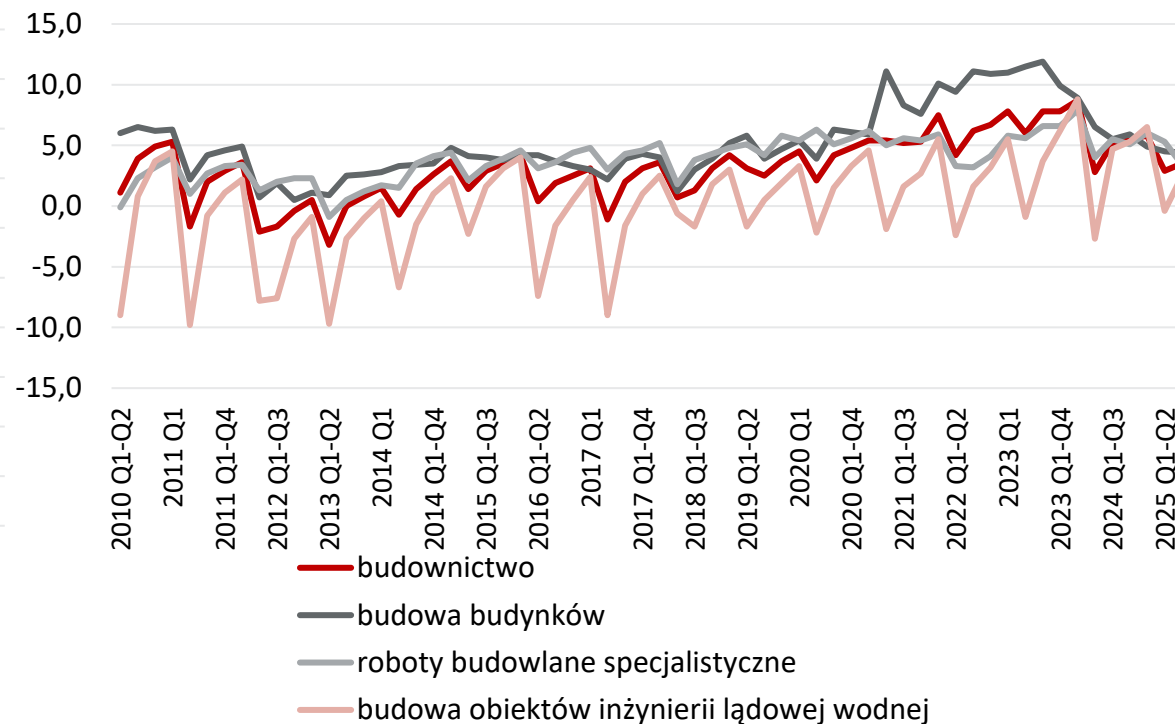
Rentowność ze sprzedaży w budownictwie osiągnęła rekordową wysokość w 2023.

Rentowność ze sprzedaży spadła najbardziej w budowie budynków (z 11,9% w II kw. 2023 do 4,4% w II. 2025) i zbliżyła się do rentowności w pozostałych kategoriach budów.

Wskaźnik rentowności ze sprzedaży w budownictwie (w %, narastająco w ciągu roku)



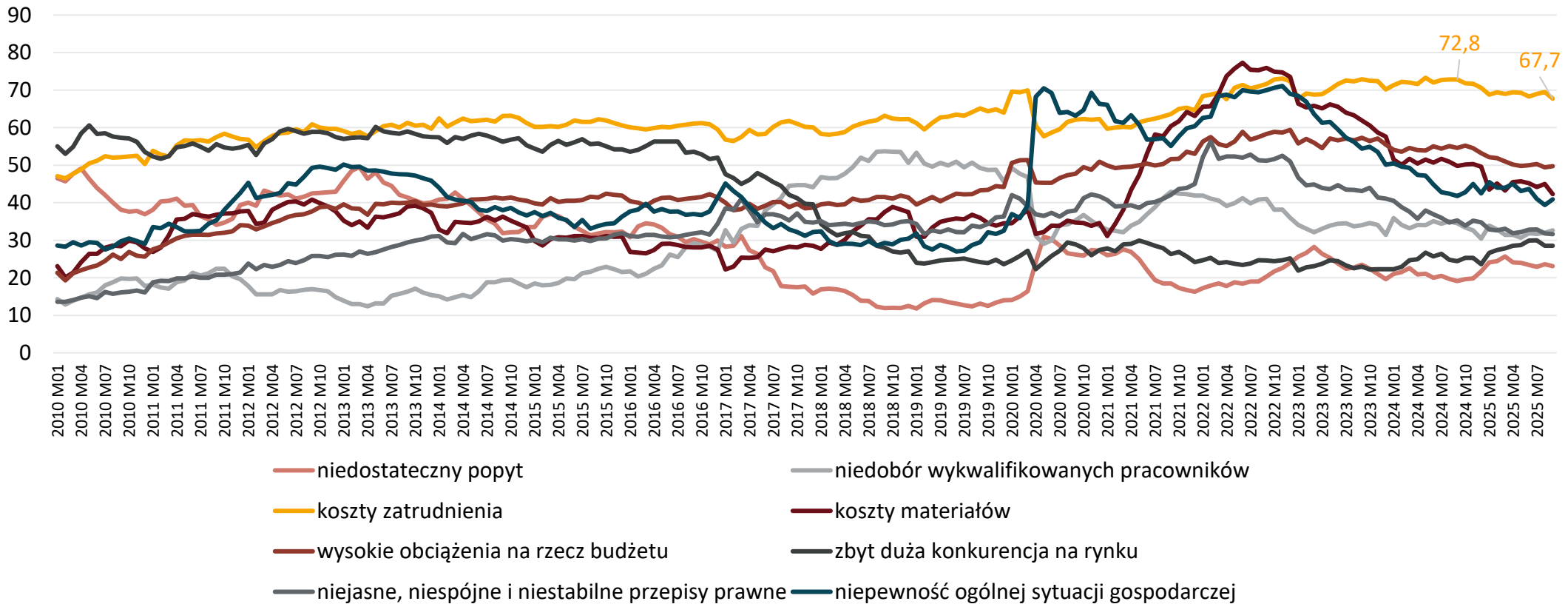
Wskaźnik rentowności ze sprzedaży (w %, narastająco w ciągu roku)



Koszty zatrudnienia najczęściej wskazywane jako bariera działalności w budownictwie – jednocześnie wskaźnik spada od ok. roku wraz z osłabieniem tempa wzrostu wynagrodzeń.

Koszty materiałów straciły na sile jako bariera działalności.

Najczęściej wskazywane bariery działalności w budownictwie

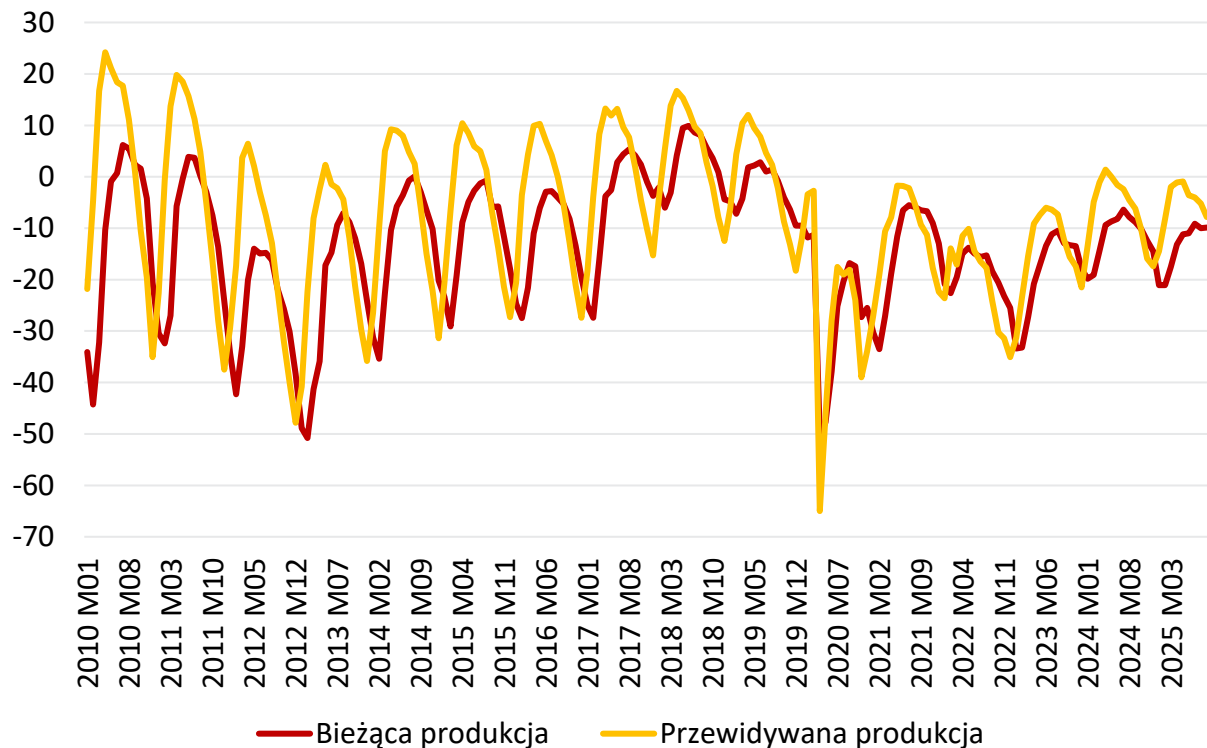


Źródło: GUS, dane wyrównane sezonowo, dane na podstawie badań opinii dyrektorów przedsiębiorstw z branży budowlanej.

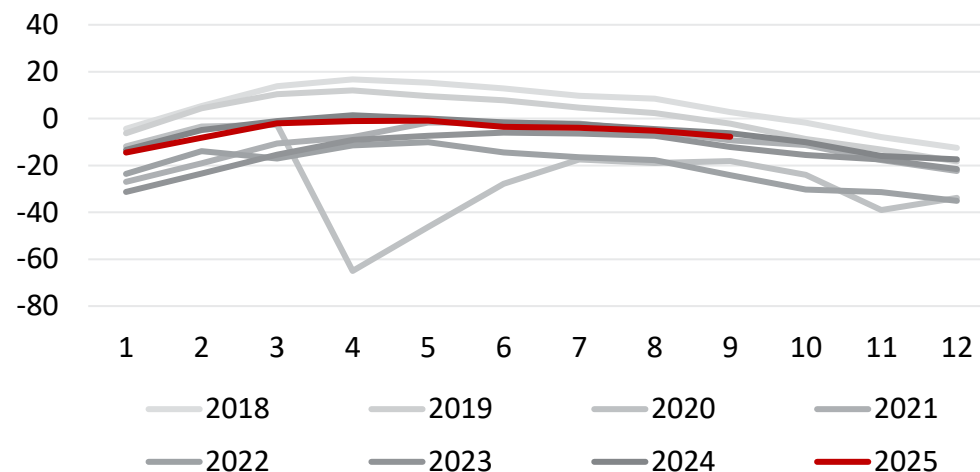
Stosunkowo pozytywna ocena bieżącej koniunktury w budownictwie 2018 oraz 2021 pokrywała się z dynamicznymi wzorami w produkcji budowlano-montażowej.

Subiektywna ocena produkcji budowlanej gorsza niż w 2024, ale lepsza niż w latach 2020-23.

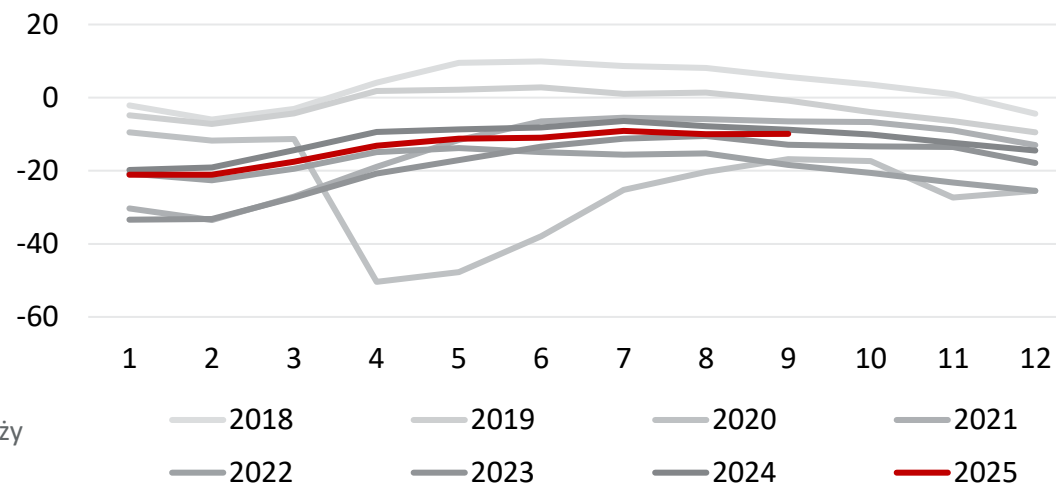
Ocena koniunktury w budownictwie: produkcja



Bieżąca produkcja



Przewidywana produkcja



Źródło: GUS, dane wyrównane sezonowo, dane na podstawie badań opinii dyrektorów przedsiębiorstw z branży budowlanej.



Biuro Analiz PFR S.A.:

pawel.dobrowolski@pfr.pl

adam.jagodzinski@pfr.pl

michal.kolasa@pfr.pl

andrzej.kochman@pfr.pl