

Budownictwo

Listopad 2025

Spis treści – kliknij w odnośnik aby przejść do wybranych treści



00.

Najważniejsze w tym wydaniu

01.

Produkcja budowlano-montażowa

02.

Rynek mieszkaniowy

03.

Kredyty mieszkaniowe

04.

Wskaźniki i sytuacja gospodarcza w branży budowlanej

Najważniejsze w tym wydaniu – kliknij w odnośnik aby przejść do wybranych treści



1 Produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) w okresie styczeń-wrzesień 2025 kontynuuje spadki z 2024 (odpowiednio: -0,8% r/r oraz -0,7% r/r):

- A. po największych spadkach w produkcji budowlano-montażowej w br. zanotowanych w sierpniu (-7% r/r), we wrześniu odnotowano poprawę (+0,2% r/r) - nie można jeszcze zakładać, że wzrost utrzyma się w kolejnych miesiącach.
 - B. jedyną kategorią produkcji budowlano-montażowej, w której w 2025 odnotowano wzrost są roboty budowlane specjalistyczne (+8,4% r/r).
-

2 Dostępność cenowa mieszkań w Polsce w 2025 nieznacznie poprawiła się względem 2024:

- A. nominalna cena transakcyjna 1 metra kwadratowego w 7 największych miastach Polski do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto ogółem w II kw. 2025 wyniosła 1,64 natomiast w II kw. 2024 wyniosła 1,75 (na rynku pierwotnym).
-

3 Wzrosty na rynku kredytów mieszkaniowych: zgodnie z danymi BIK we wrześniu 2025 padł rekord miesięcznej kwoty udzielonego finansowania (10,7 mld zł, o 0,3 mld więc niż poprzedni rekord ze stycznia 2024), a według ankiety NBP banki oczekują dalszego wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe w IV kw. 2025:

- A. wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe uzasadniany jest m.in. obniżeniem stopy referencyjnej NBP, prognozami sytuacji na rynku mieszkaniowym, realnym wzrostem wynagrodzeń i złagodzeniem warunków udzielania kredytów mieszkaniowych przez banki.
- B. według ankiety NBP w III kw. 2025 r. znaczna grupa banków zmniejszyła marżę kredytową a w IV kw. 2025 r. banki zamierzają dalej łagodzić kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych.
- C. cały 2025 może być rekordowym na rynku kredytów mieszkaniowych, jeśli obecne tempo sprzedaży kredytów i wzrost kwoty kredytu zostaną utrzymane.



01.

Produkcja budowlano-montażowa

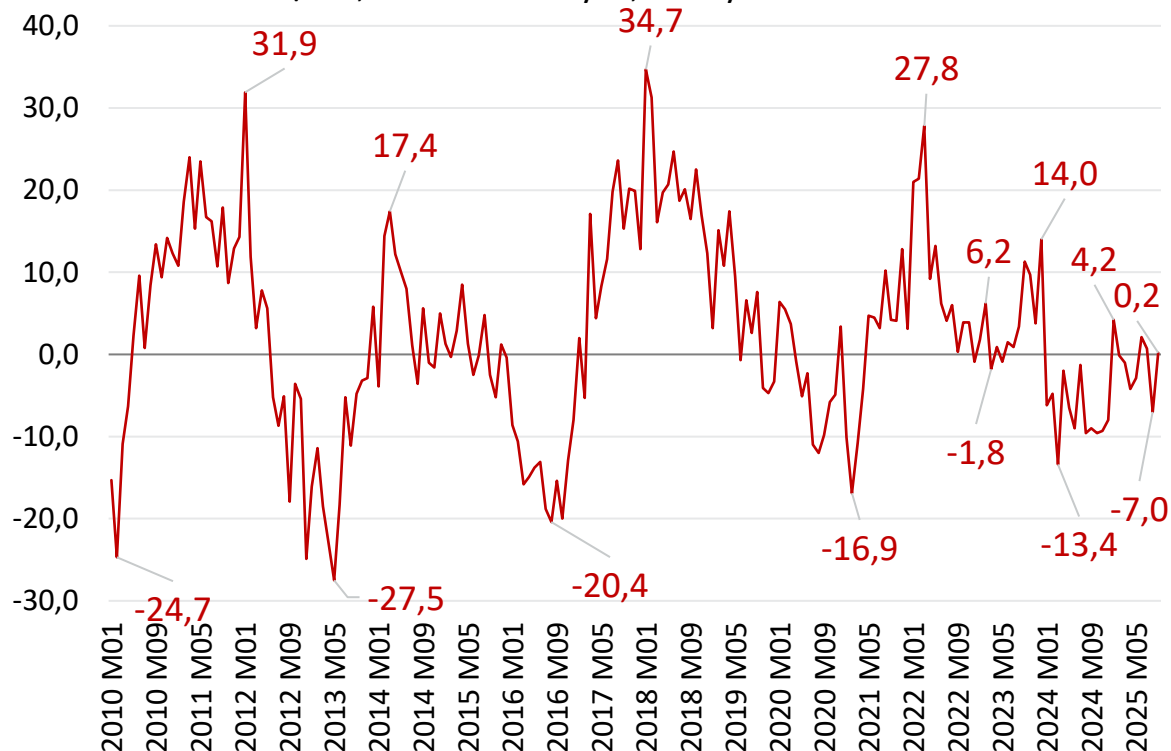
Produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) w okresie styczeń-wrzesień 2025 spadła (-0,8% r/r), kontynuując spadki z 2024 (-0,7% r/r).



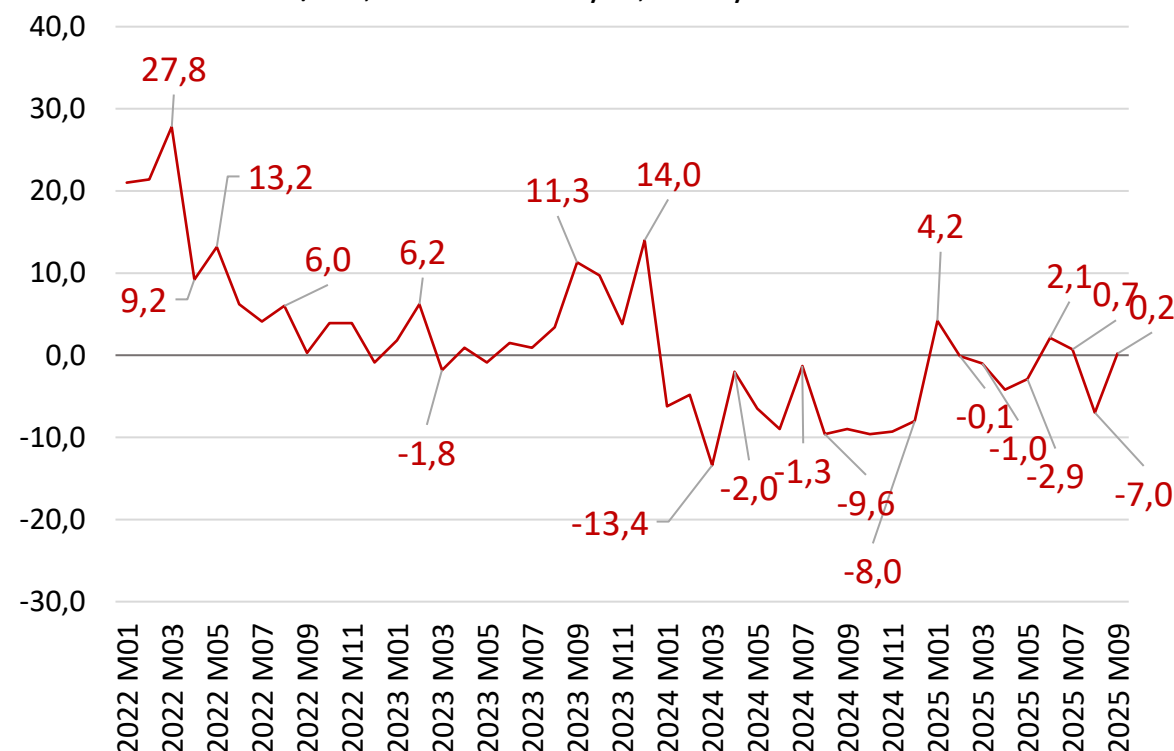
Poprzednie trzy okresy spadku r/r dynamiki produkcji budowlanej trwały od 12 do 24 miesięcy.

W 2025 w produkcji budowlano-montażowej przeważają spadki, pomimo wzrostów w pojedynczych miesiącach.

Dynamika produkcji budowlano-montażowej r/r %, w cenach stałych, od stycznia 2010



Dynamika produkcji budowlano-montażowej r/r %, w cenach stałych, od stycznia 2022



Dane: GUS

Najważniejsze



Produkcja budowlano-montażowa



Rynek mieszkaniowy



Kredyty mieszkaniowe



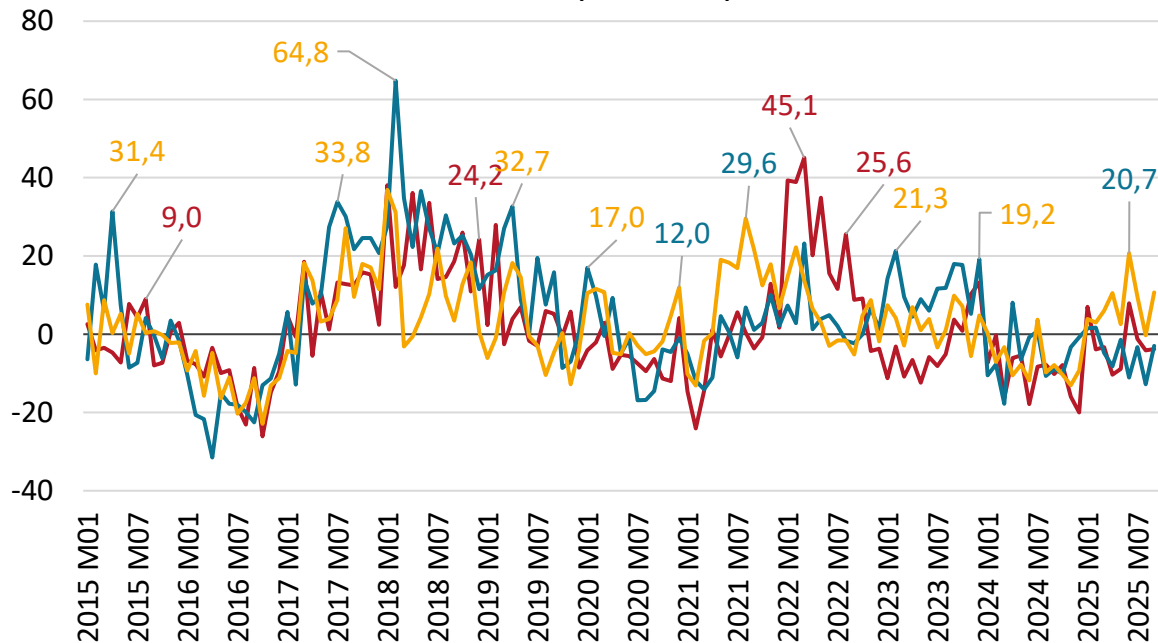
Wskaźniki gospodarcze

W okresie styczeń-wrzesień 2025 największe spowolnienie odnotowano w budowie budynków (-7,1% r/r), mniejsze w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej (-1,7% r/r), za to w robotach budowlanych specjalistycznych wzrost (+8,4% r/r).



Dynamika produkcji budowlano-montażowej

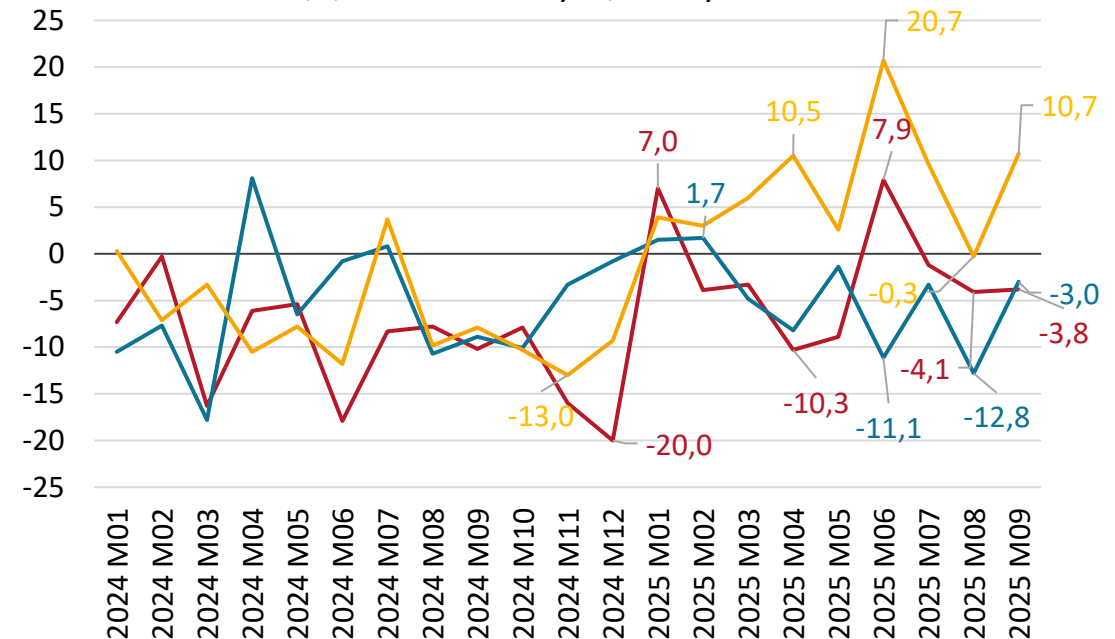
% r/r, w cenach stałych, od stycznia 2015



- Budowa budynków
- Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- Roboty budowlane specjalistyczne

Dynamika produkcji budowlano-montażowej

% r/r, w cenach stałych, od stycznia 2024



- Budowa budynków
- Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- Roboty budowlane specjalistyczne

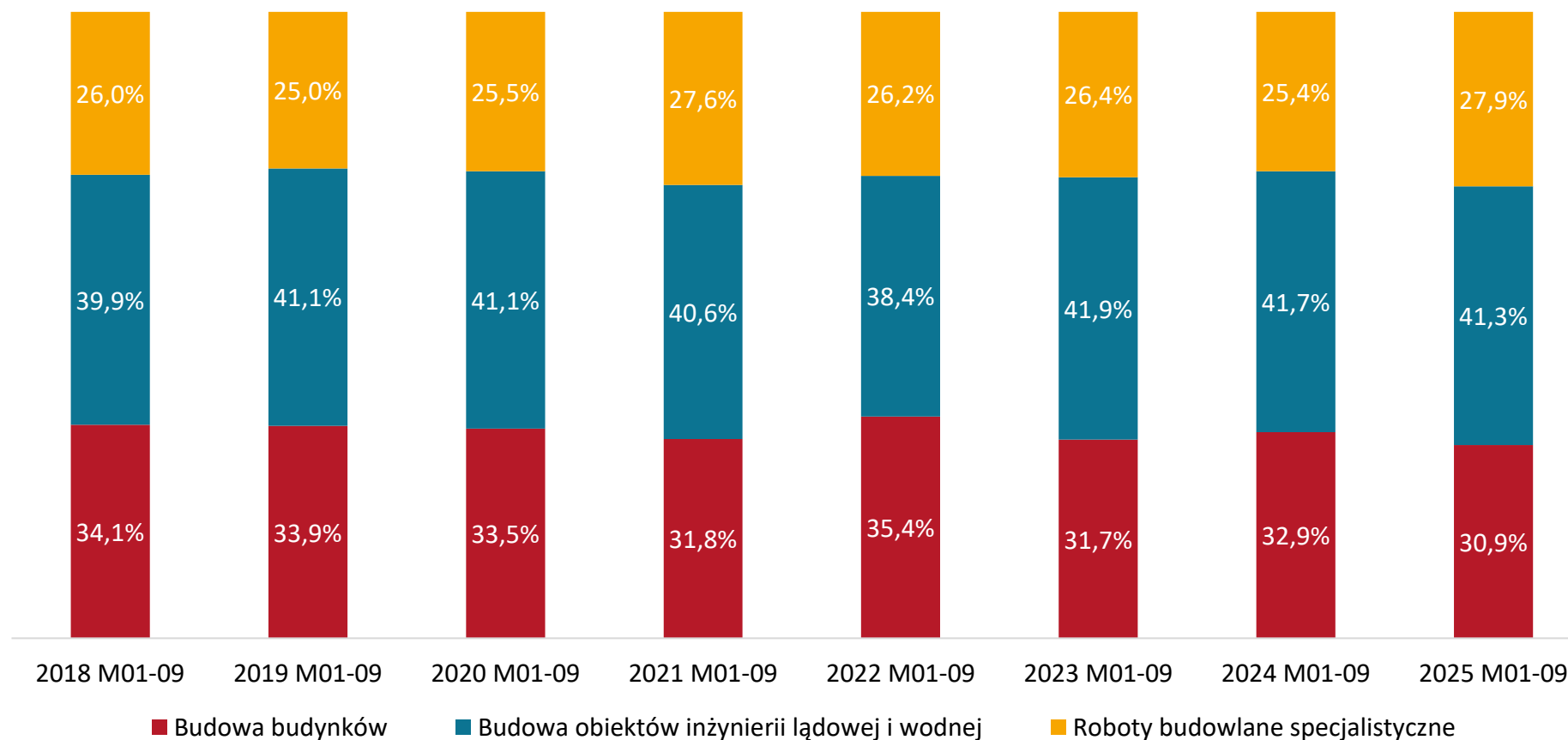
Dane: GUS



Udział budowy budynków w produkcji budowlano-montażowej w 2025 jest najniższy od 2018.



Udział kategorii w sprzedaży produkcji budowlano-montażowej



Dane: GUS



Wzrost cen produkcji budowlano-montażowej istotnie spowolnił: w 2025 wrócił do poziomu zbliżonego w 2020.

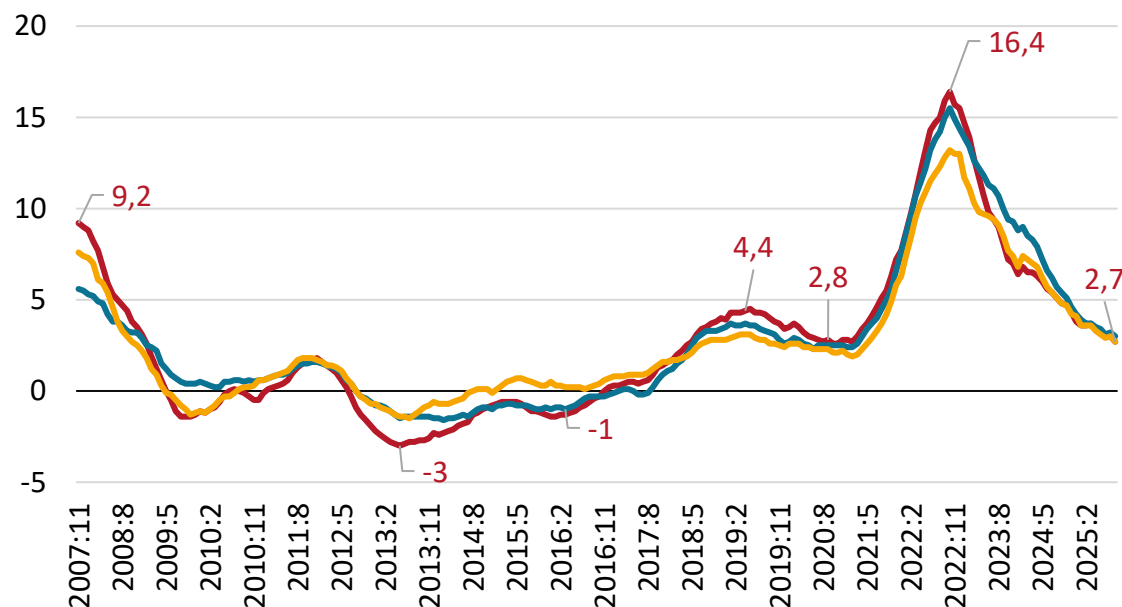


Dynamika cen produkcji budowlano-montażowej powróciła do umiarkowanych poziomów.

W sierpniu 2025 wzrost cen wyniósł +2,7% r/r a w sierpniu 2024 +5,1% r/r.

Wskaźniki Cen Produkcji Budowlano-Montażowej

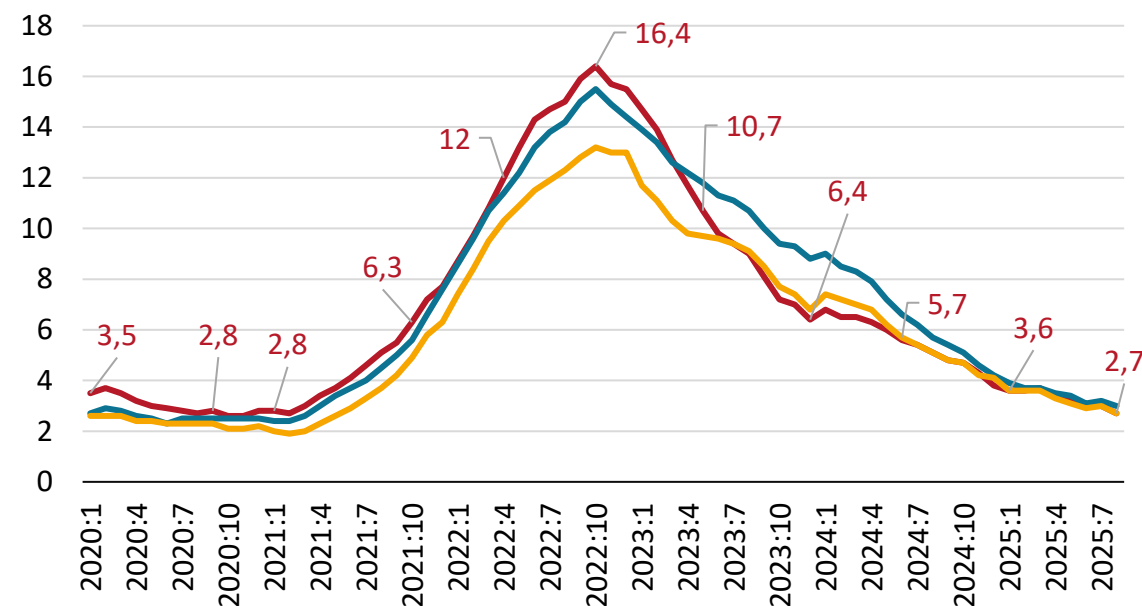
% r/r miesięcznie, od 2007 r.



— budowa budynków — budowa obiektów inżynierii
— roboty budowlane specjalistyczne

Wskaźniki Cen Produkcji Budowlano-Montażowej

% r/r miesięcznie, od 2020 r.



— budowa budynków — budowa obiektów inżynierii
— roboty budowlane specjalistyczne

Dane: GUS





02.

Rynek mieszkaniowy

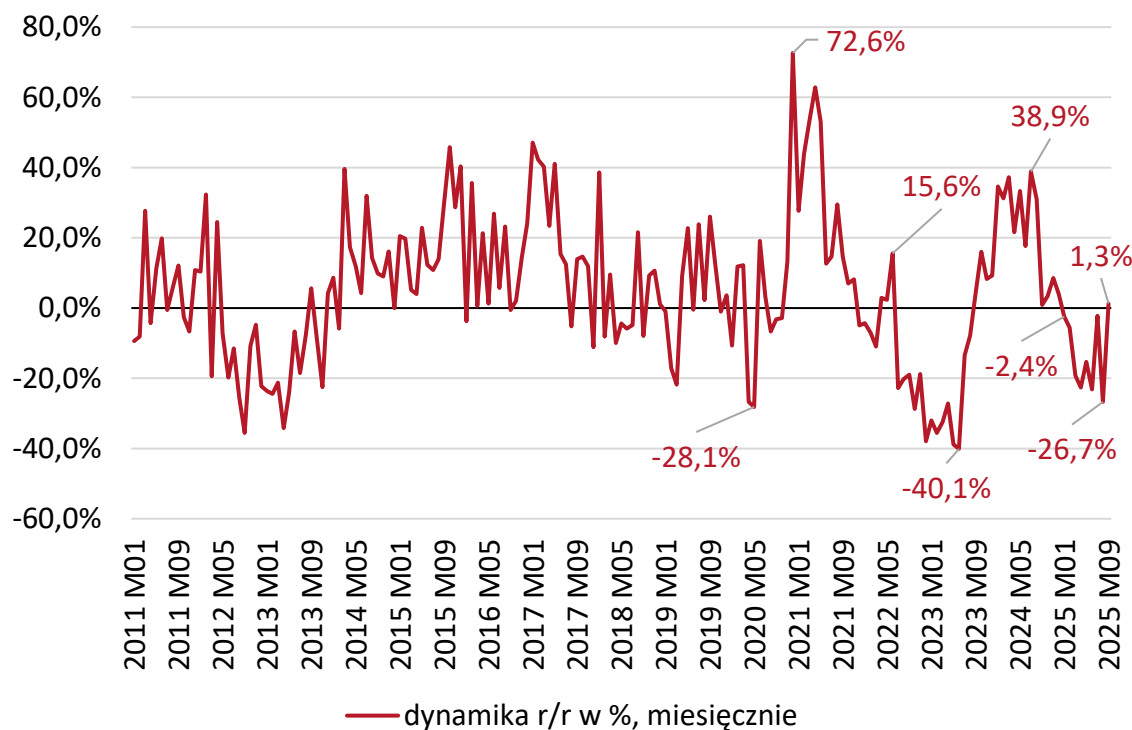
Liczba pozwoleń na budowę mieszkań w okresie styczeń-wrzesień 2025 (191 tys.) powróciła do poziomów z lat 2017-2020 (190-201 tys.).



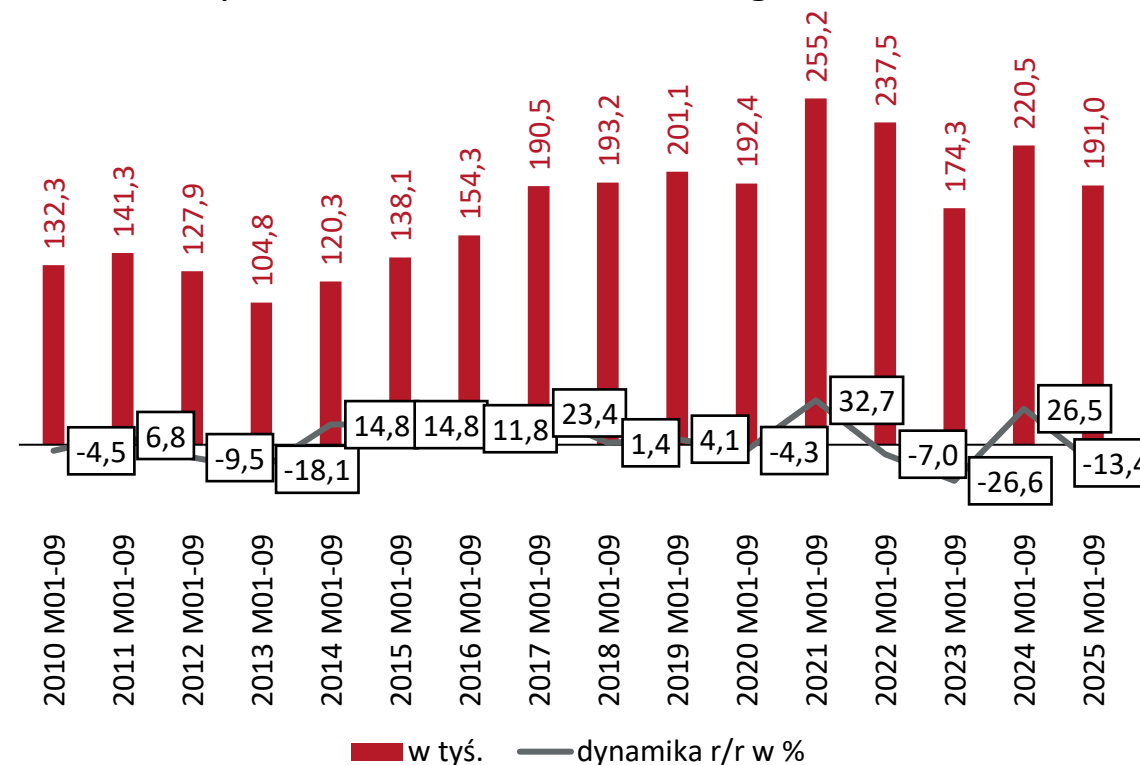
We wrześniu 2025 liczba pozwoleń na budowę z pierwszym wzrost w br. (+1,3% r/r).

Po rekordowych latach 2020-2021, w następnych latach obserwowana zmienność w liczbie pozwoleń na budowę. Od początku br. spadek (-13,4% r/r).

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia



Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia



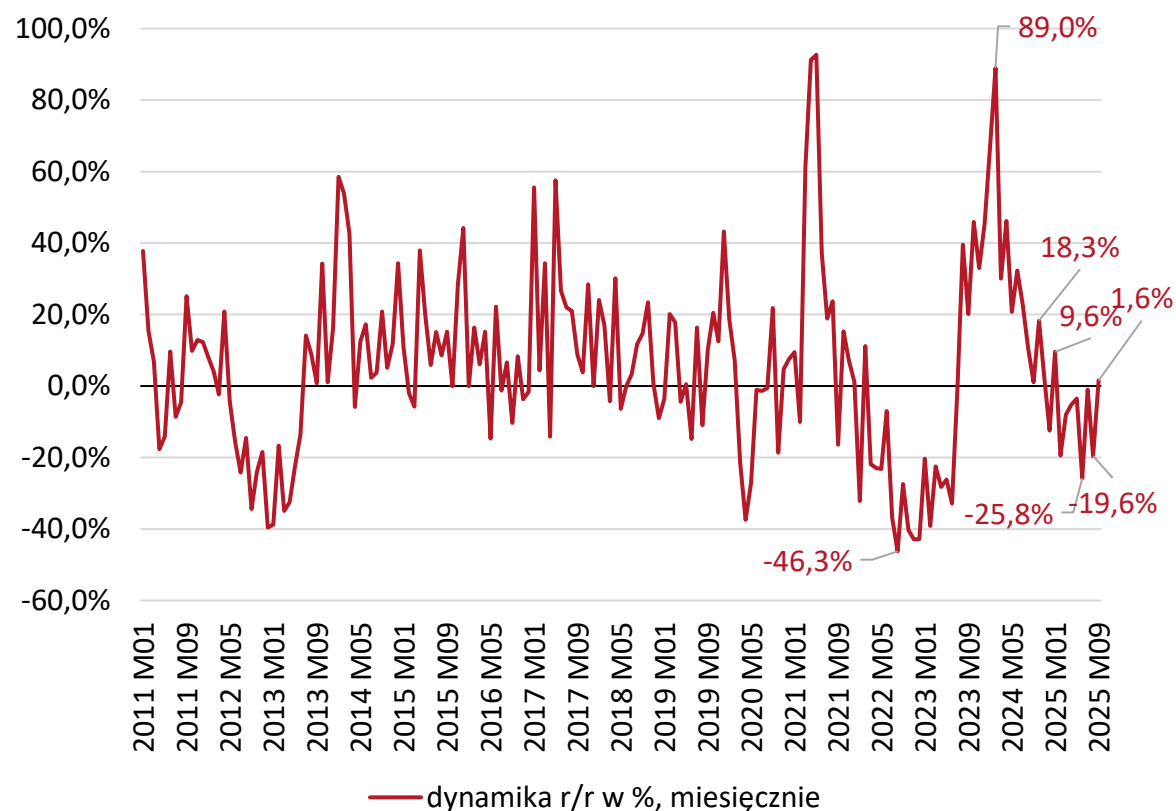
Rozpoczęte budowy mieszkań bez gwałtownego załamania ale spadają w 2025 (-8,5% r/r).



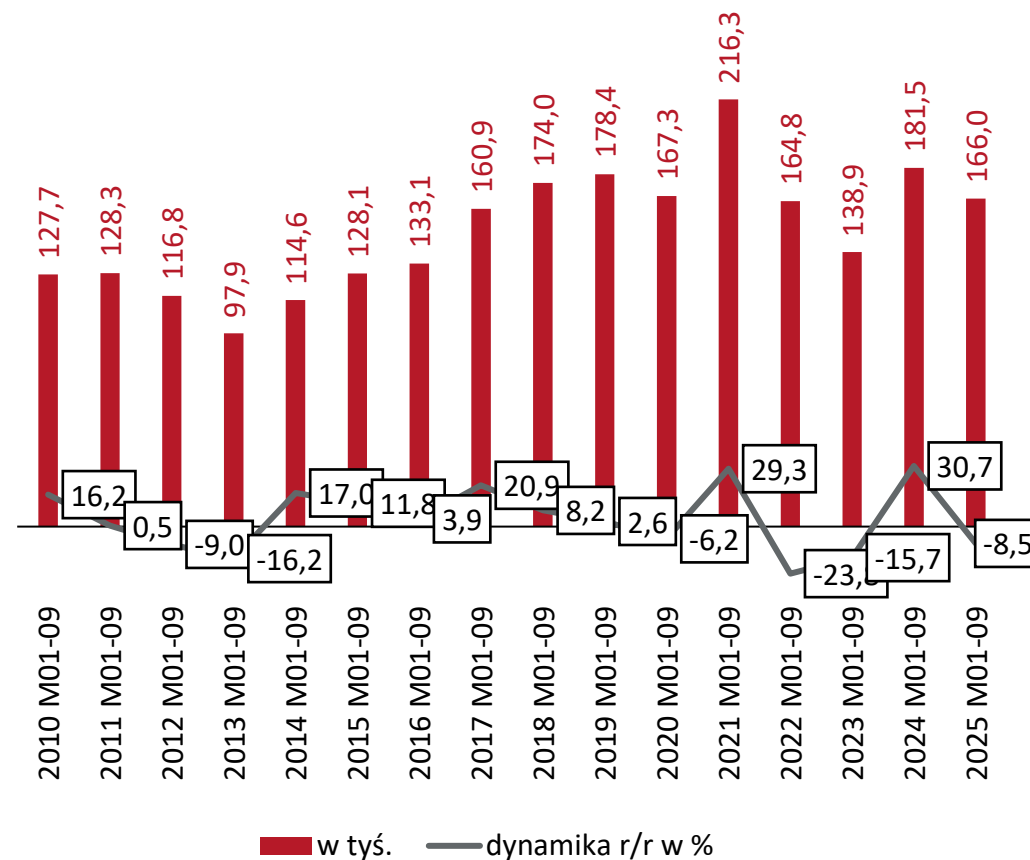
We wrześniu br. wzrost (+1,6% r/r), pierwszy wzrost od stycznia 2025.

W 2025 liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto zbliżona do 2022 i 2020.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto



Mieszkania, których budowę rozpoczęto



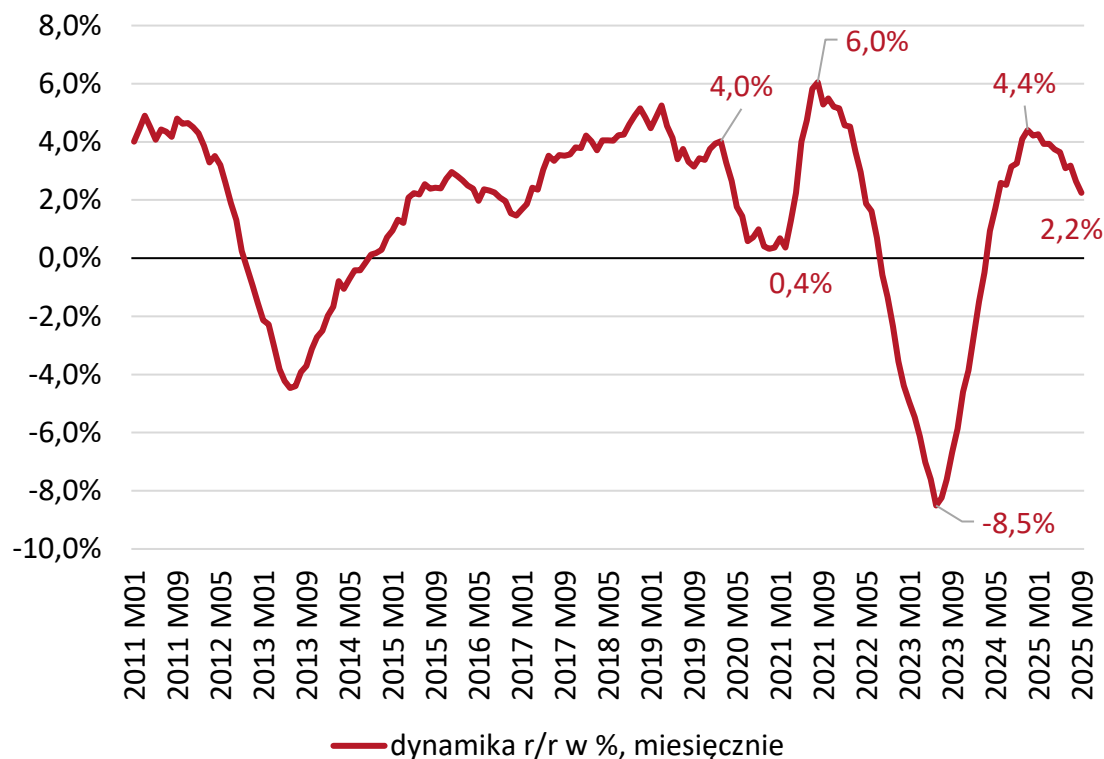
Liczba mieszkań w budowie w 2025 (856 tys.) zbliża się do rekordowych wielkości z lat 2021-2022.



Tempo wzrostu liczby mieszkań w budowie spowalnia od listopada 2024 (+4,4% r/r), we wrześniu 2025 (+2,2% r/r).

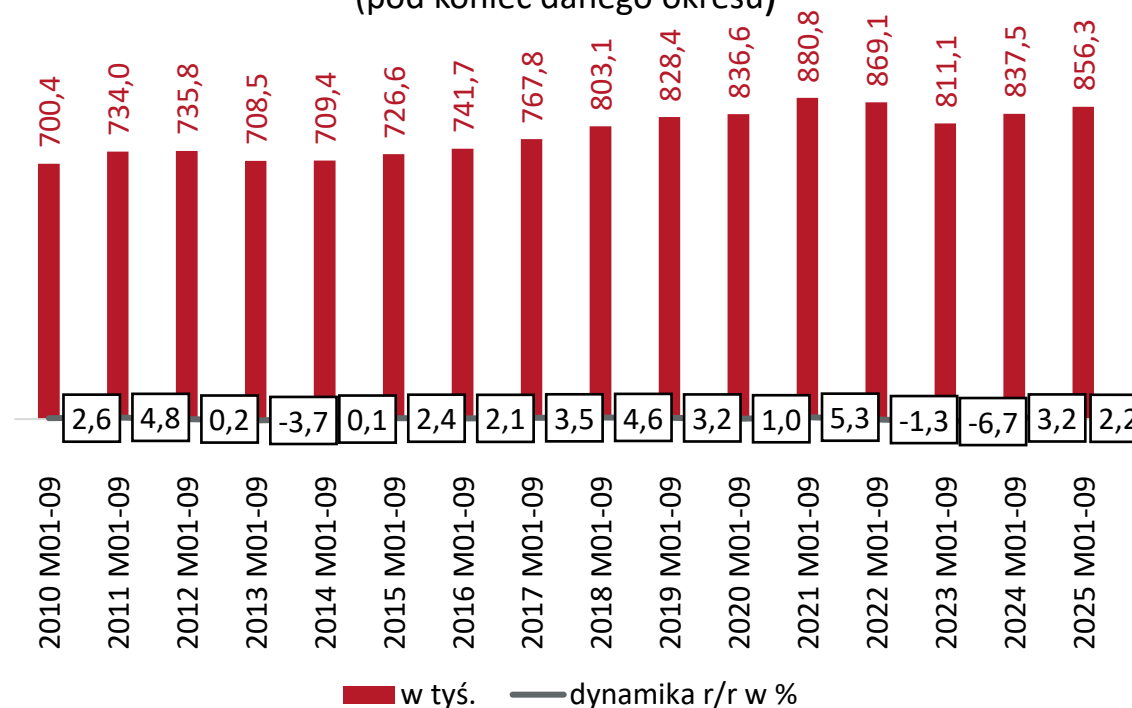
Liczba mieszkań w budowie z pozytywną dynamiką drugi rok z rzędu (w okresie styczeń-wrzesień 2025 na poziomie +2,2% r/r/).

Mieszkania w budowie



Mieszkania w budowie

(pod koniec danego okresu)



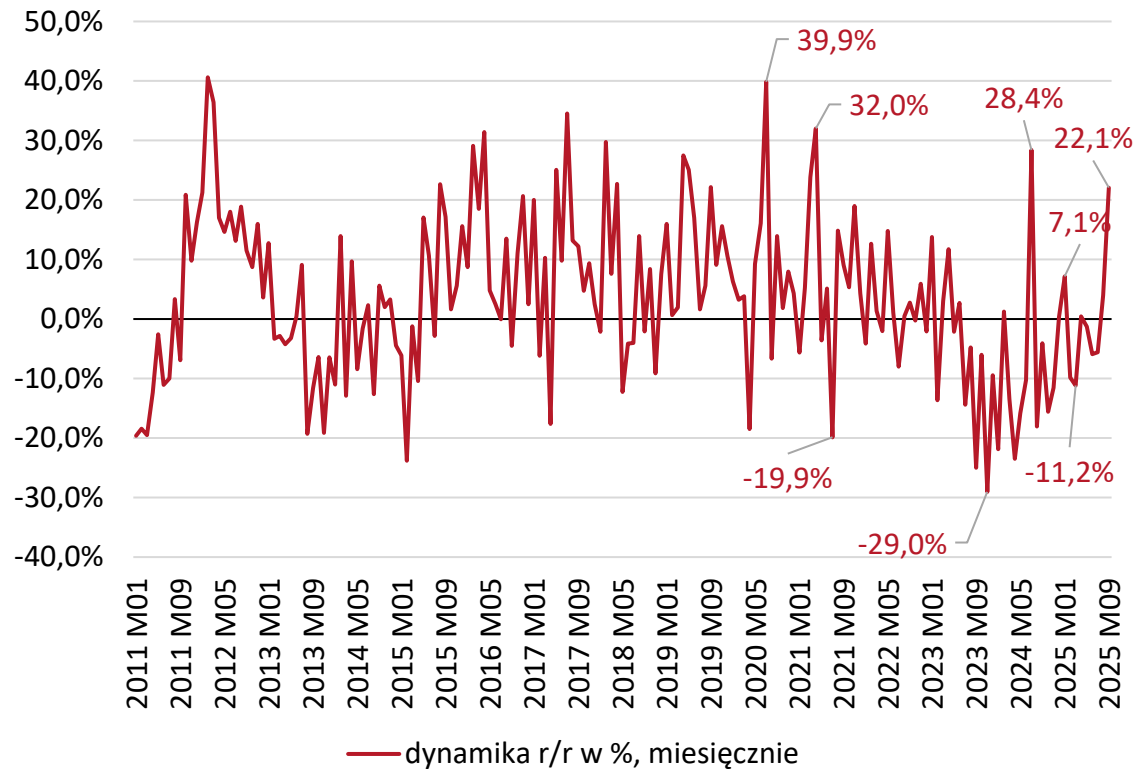


Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2025 najniższa od 2019.

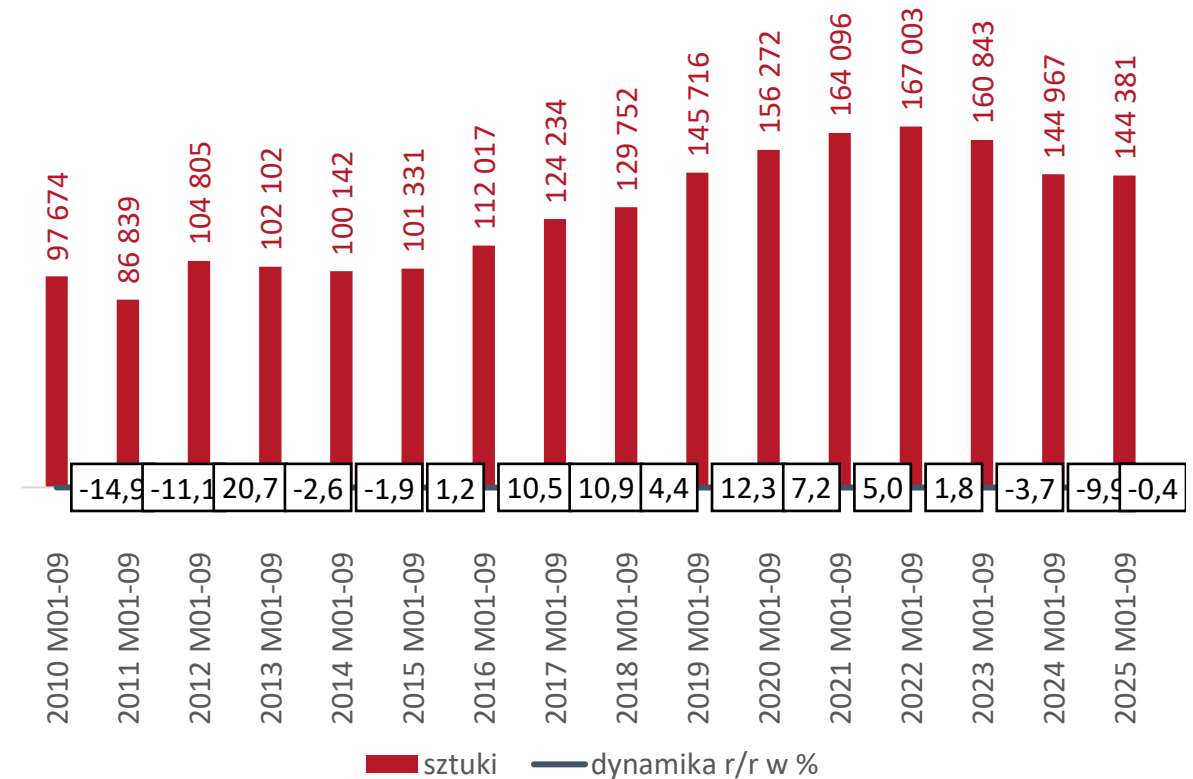
We wrześniu 2025 odbicie w licznie oddanych mieszkań (+22,1% r/r), sygnalizując możliwy powrót do wzrostów.

Od początku br. liczba oddanych mieszkań spada (-0,4% r/r), trzeci rok z rzędu, ze szczytowego poziomu w 2022.

Mieszkania oddane do użytkowania



Mieszkania oddane do użytkowania



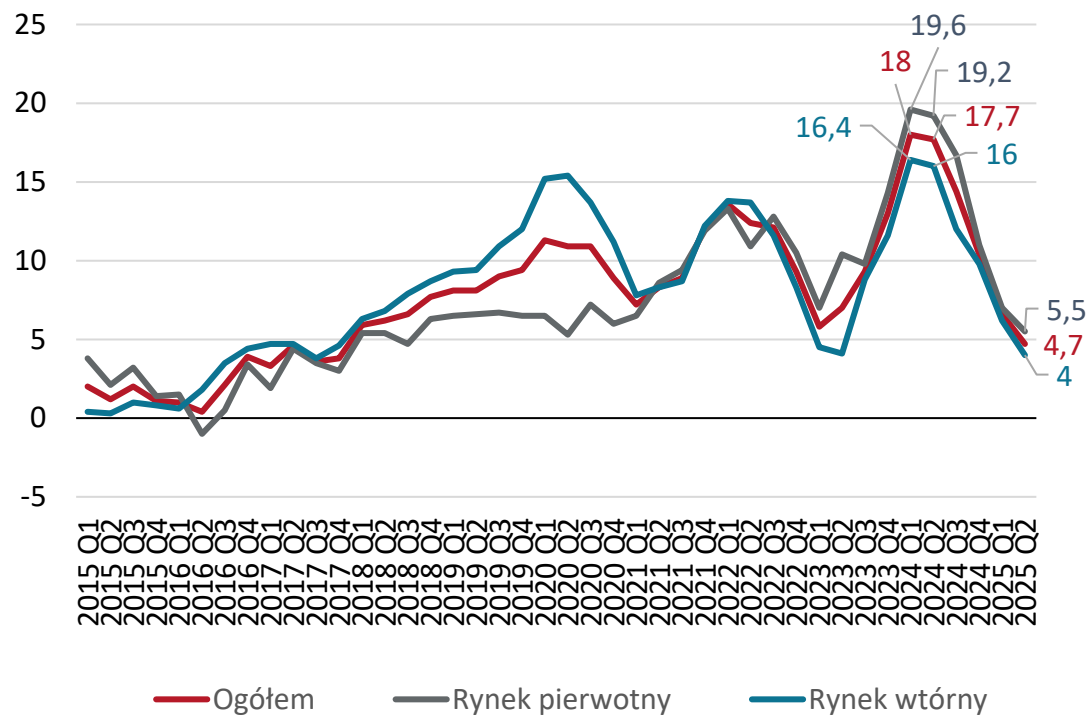
Wzrost cen mieszkań spowolnił w 2025 (w II kw. wzrost o +4,7% r/r) wobec rekordowego pod tym względem 2024 (w II kw. wzrost o +17,7% r/r).



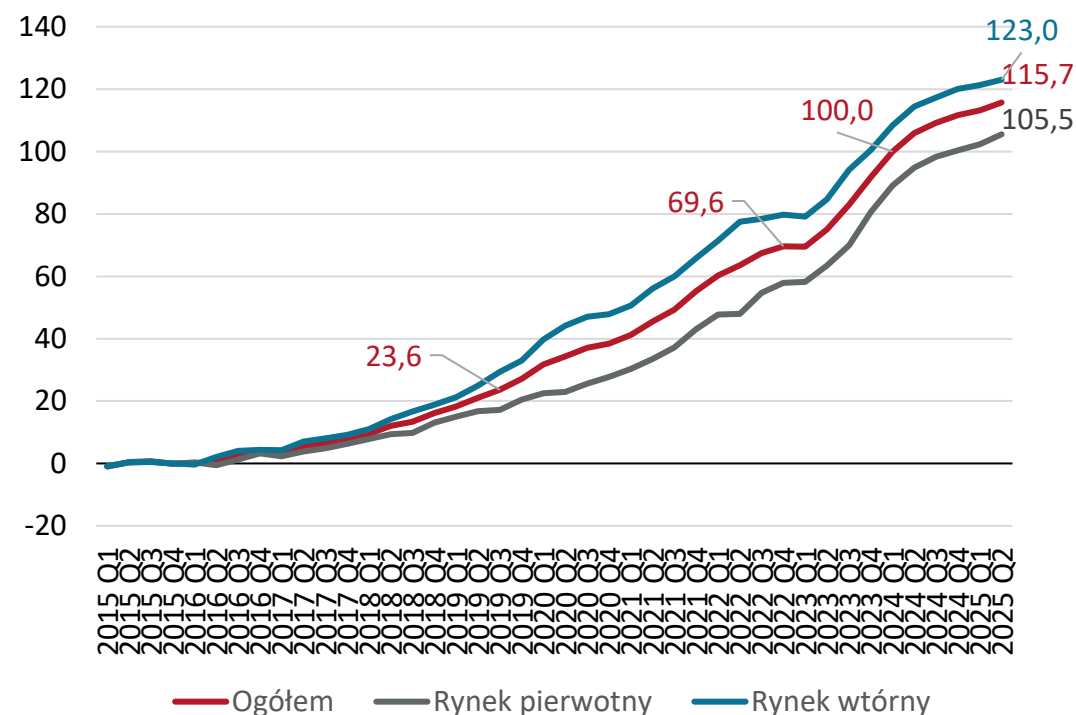
Tempo wzrostu cen nieruchomości spowolniło zarówno w przypadku rynku pierwotnego jak i wtórnego.

Ceny mieszkań od 2015 wzrosły o ponad 100%.

Dynamika cen lokali mieszkalnych,
r/r, w %



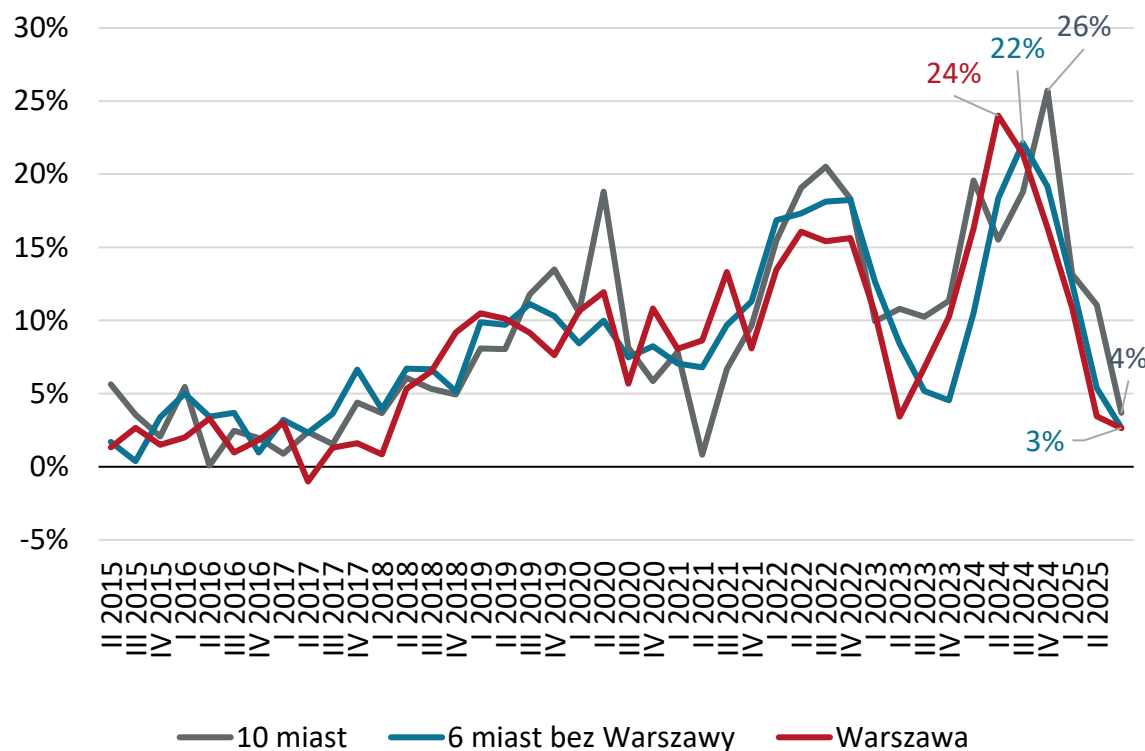
Dynamika cen lokali mieszkalnych w
stosunku do 2015, w %



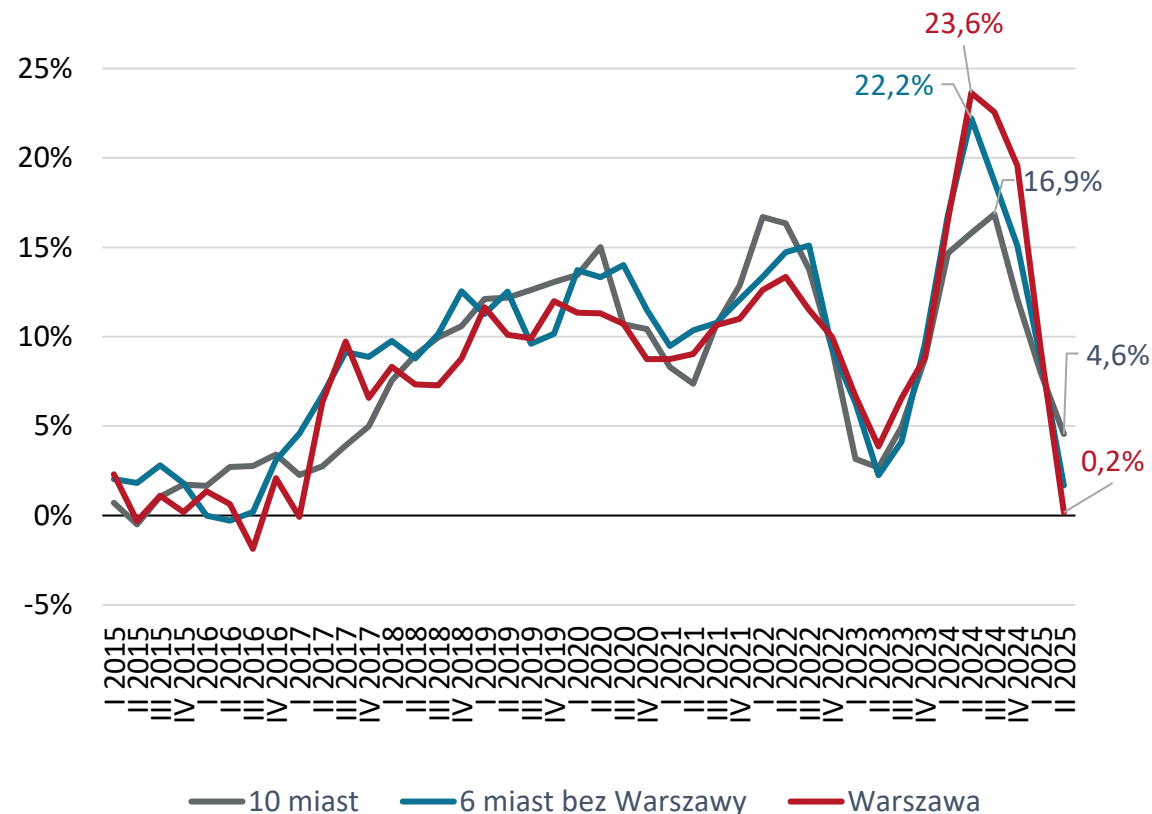
W 2025 wyhamowało tempo wzrostu cen mieszkań r/r w ujęciu nominalnym w największych miastach w Polsce (zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym).



Dynamika r/r/ cen transakcyjnych nieruchomości na rynku pierwotnym (w %)



Dynamika r/r/ cen transakcyjnych nieruchomości na rynku wtórnym (w %)



Dane: NBP, NBP; 10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra; 6 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław

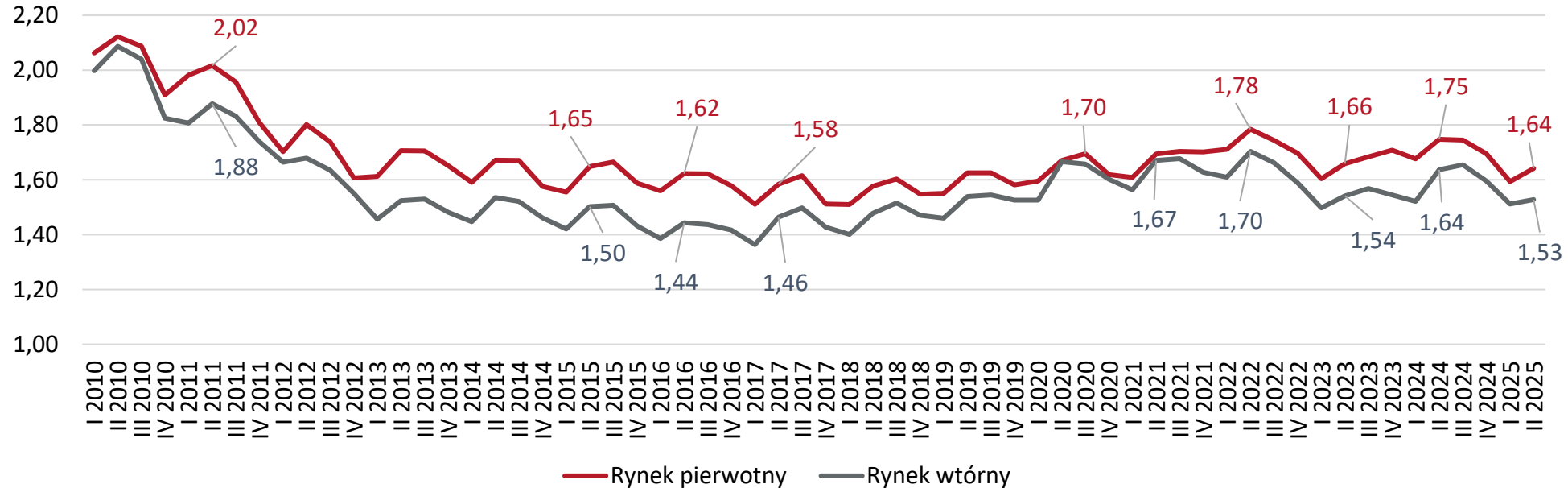


Relacja ceny transakcyjnej za 1 m2 mieszkania do przeciętnego wynagrodzenia w Polsce utrzymuje się w miarę stabilnym przedziale od ponad dekady.



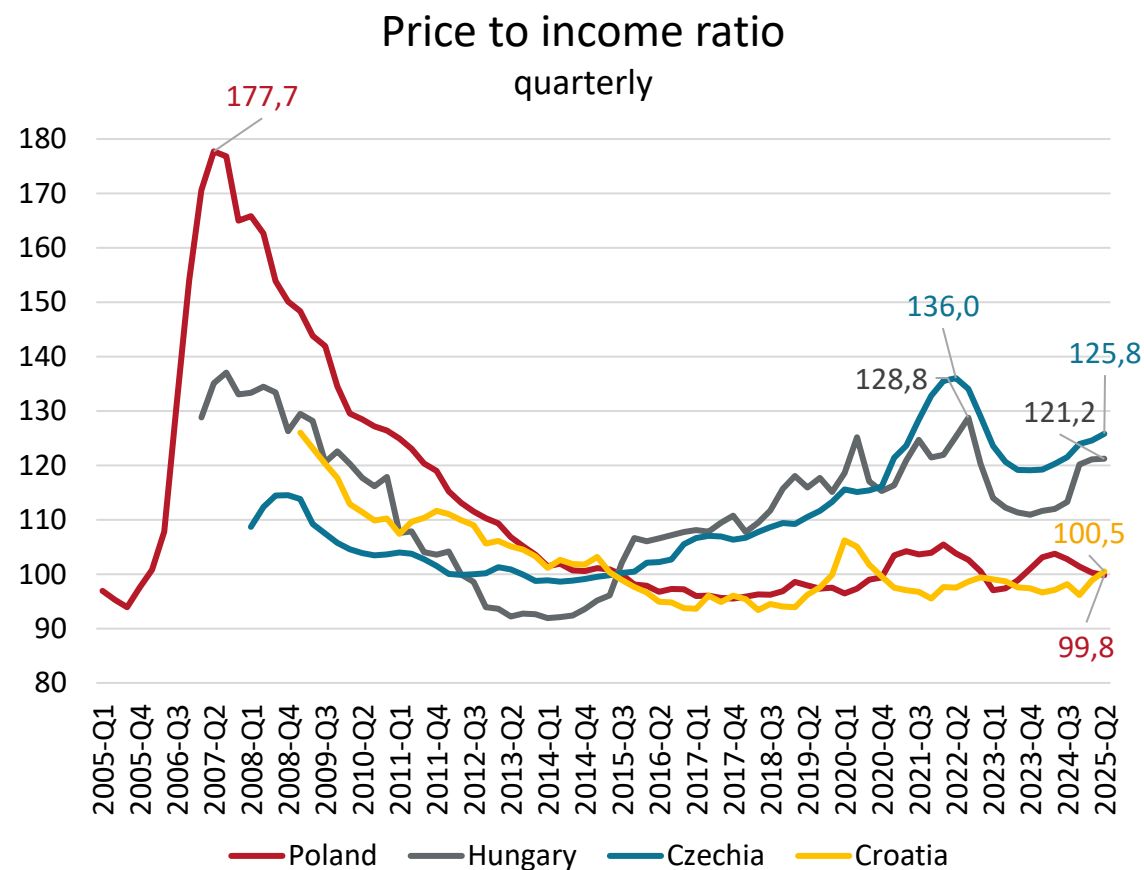
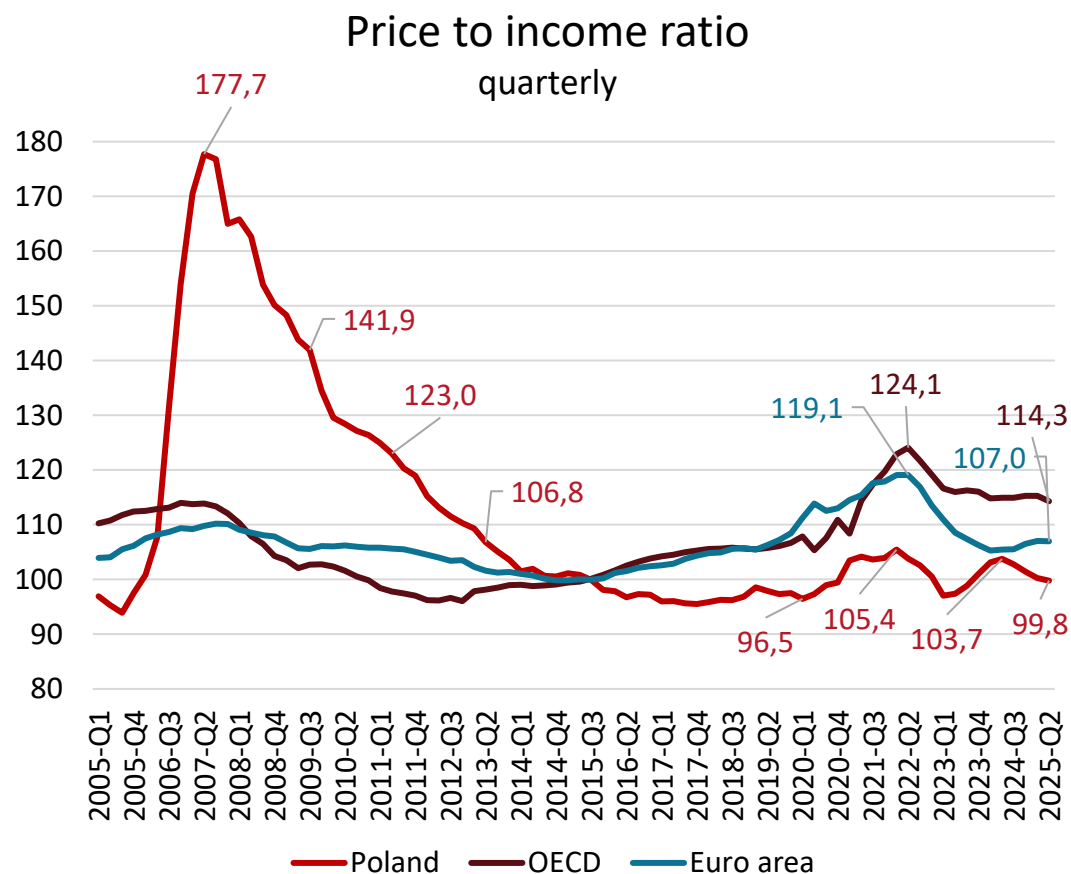
W II kw. 2025 r. dostępność cenowa nieznacznie lepsza niż w II kw. 2024.

Nominalne ceny transakcyjne 1 m2 w 7 miastach w Polsce*/ Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto ogółem



Źródło: Obliczenia własne na podstawie NBP, Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna oraz GUS, Biuletyn Statystyczny
7 miast*: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław

Wg. danych OECD dostępność cenowa mieszkań w Polsce jest większa niż w OECD, Strefie euro, Czechach i na 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.

Dane: OECD

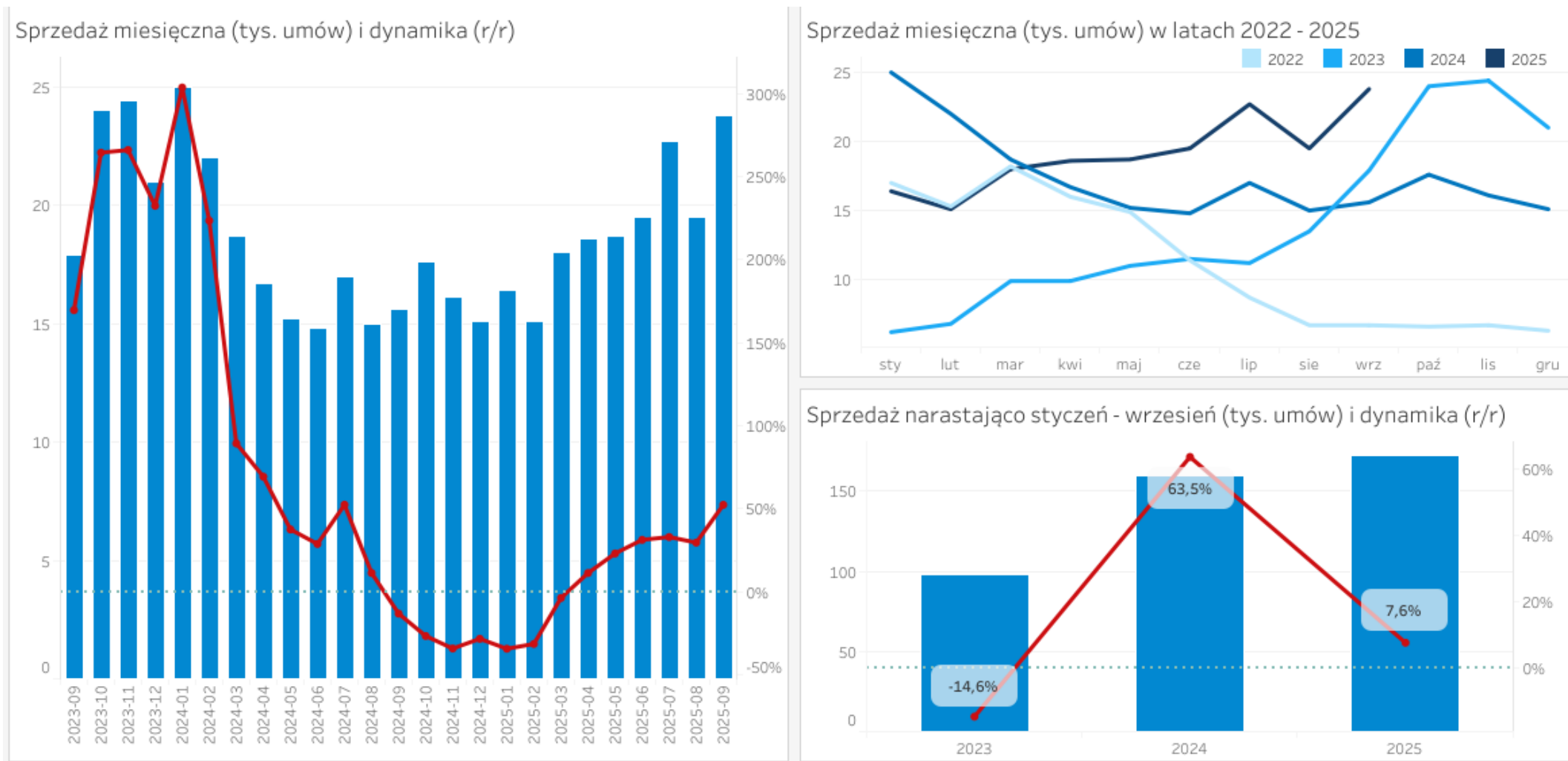




03.

Kredyty mieszkaniowe

Od kwietnia 2025 wróciła dodatnia dynamika w liczbie sprzedaży kredytów mieszkaniowych, po 7 miesiącach spadków r/r.



Dane: Biuro Informacji Kredytowej S.A.

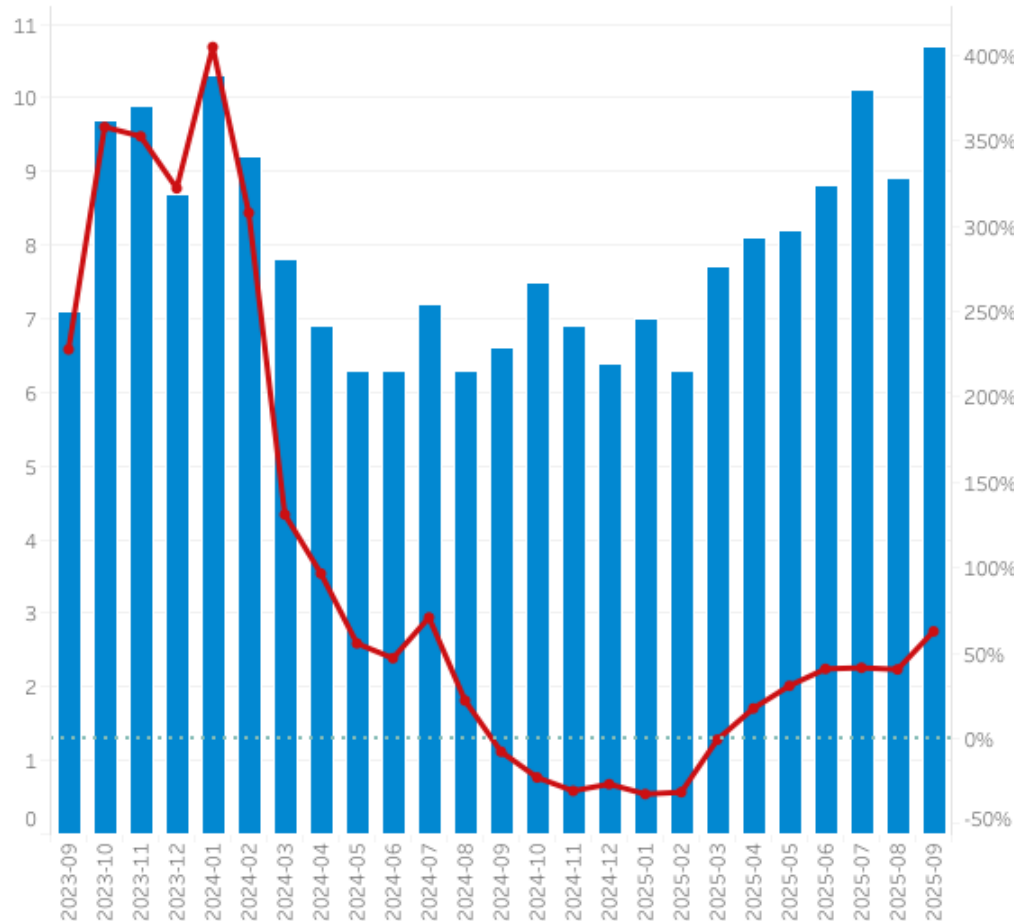


Wartość nowych kredytów mieszkaniowych ponownie rośnie – w październiku 2025 odnotowano rekordową w historii wartość miesięcznej kwoty udzielonego finansowania (10,7 mld zł).

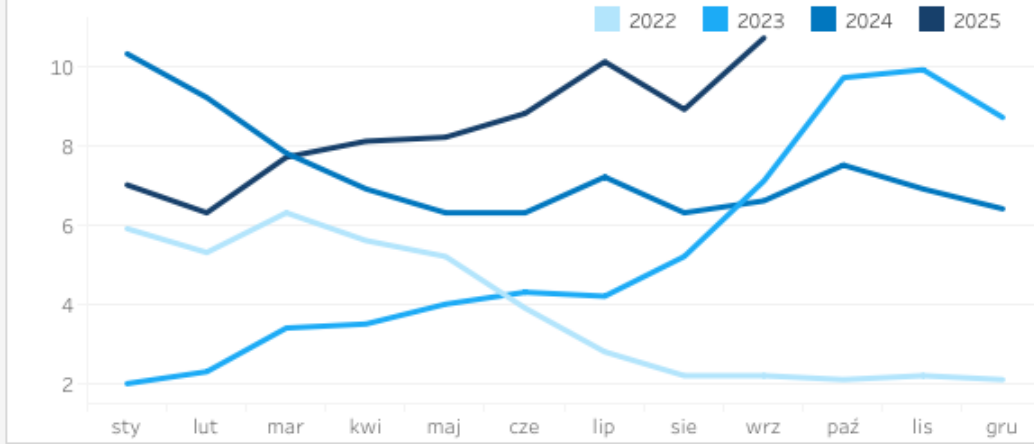


Poprzedni rekord w miesięcznej wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych ze stycznia 2024 był mniejszy od obecnego o -0,3 mld zł i osiągnięty w okresie obowiązywania programu Bezpieczny Kredyt 2%

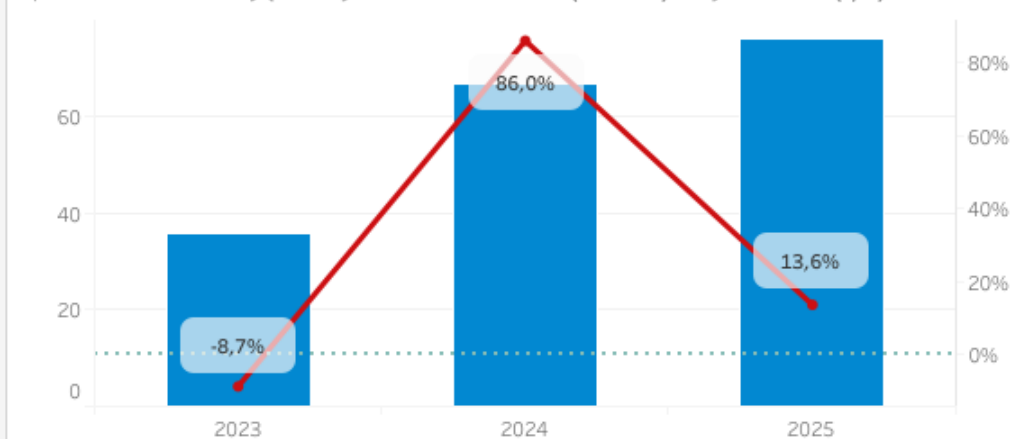
Sprzedaż miesięczna (mld zł) i dynamika (r/r)



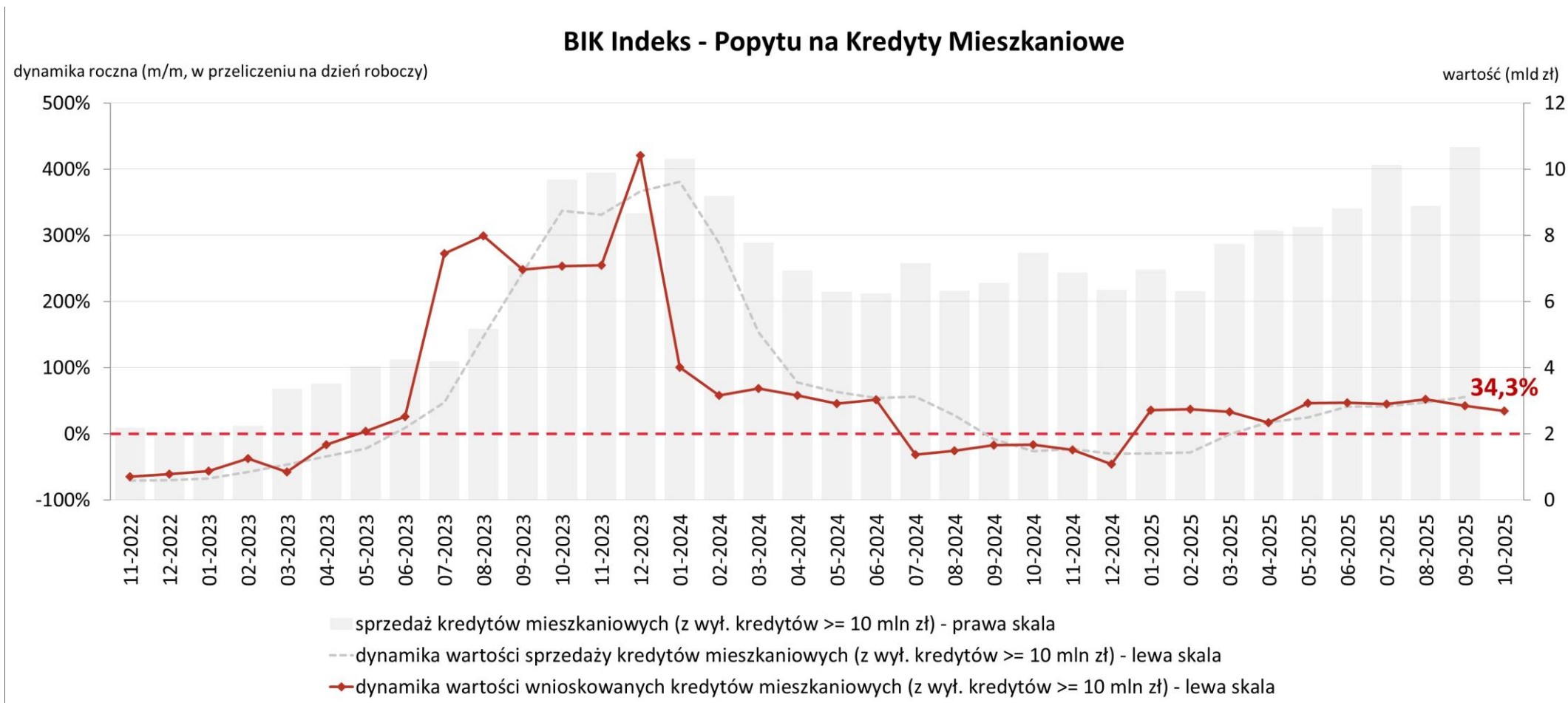
Sprzedaż miesięczna (mld zł) w latach 2022 - 2025



Sprzedaż narastająco styczeń - wrzesień (mld zł) i dynamika (r/r)



W październiku br. 2025 r. o 34,3% r/r wzrosła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe, a liczba wniosków kredytowych o 24,5%.



Dane: Biuro Informacji Kredytowej S.A.

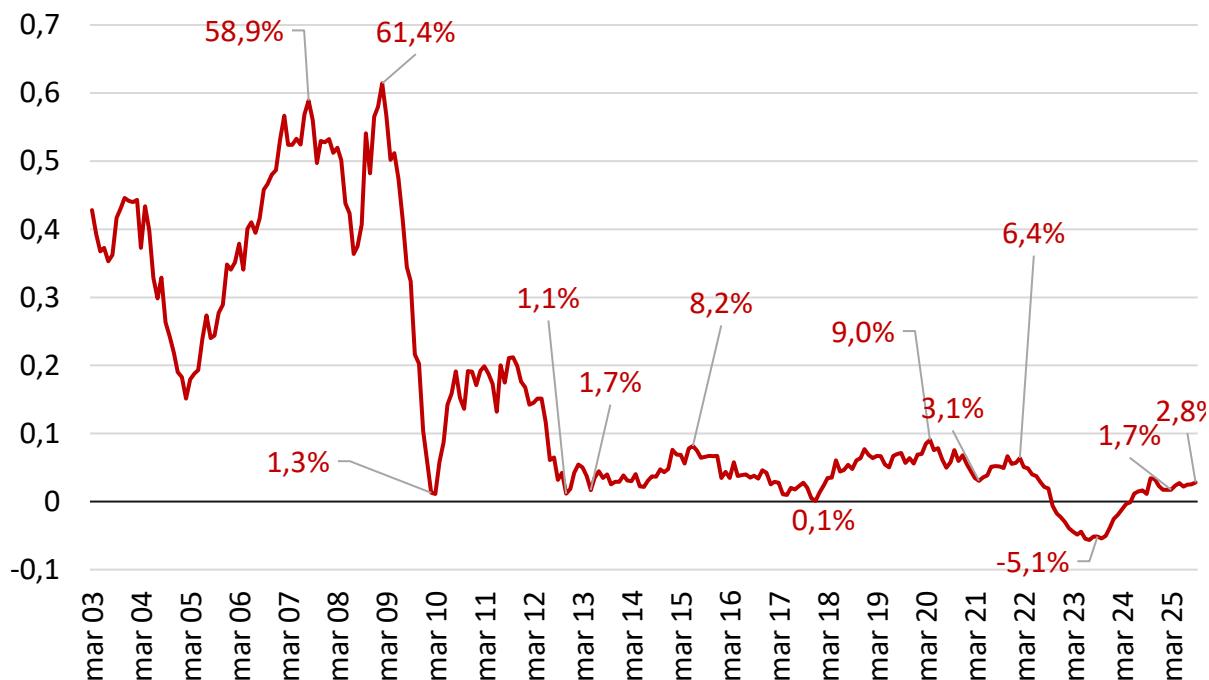


Od czerwca 2024 wartość bankowego finansowania nieruchomości ponownie rośnie nominalnie r/r.

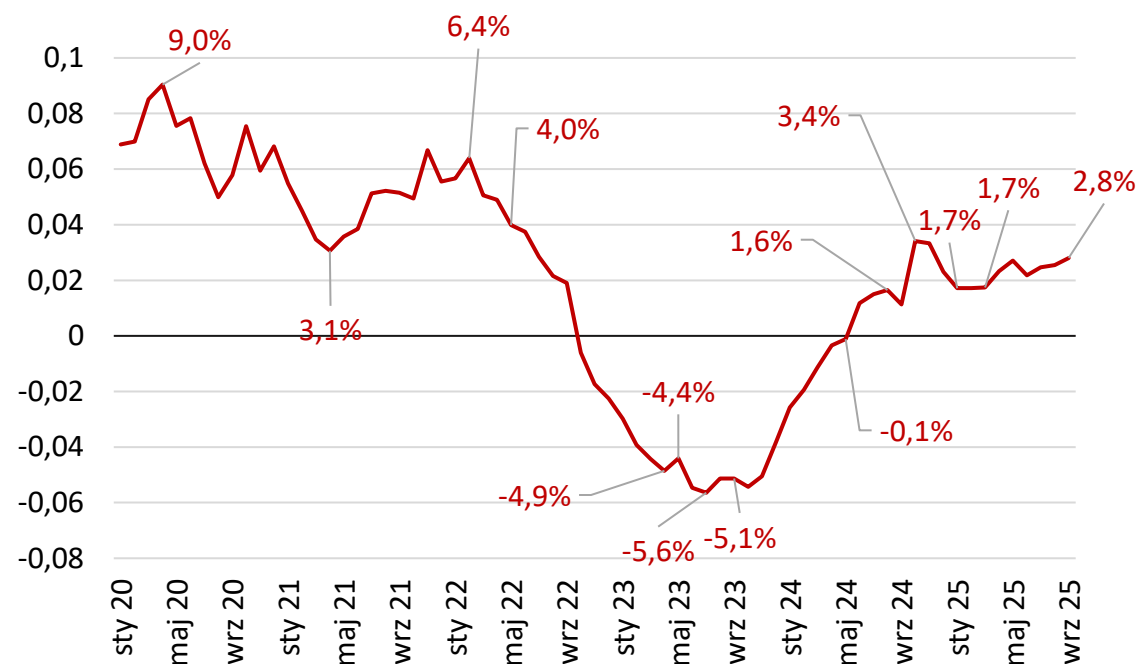


Od Q4 2022 do Q2 2024 miał miejsce największy spadek w wartości bankowego finansowania nieruchomości w ostatnich dwóch dekadach (łącznie dla gospodarstw domowych i przedsiębiorstw).

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



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



Dane: NBP; Należności i zobowiązania monetarnych instytucji finansowych i banków

Najważniejsze



Produkcja budowlano-
montażowa



Rynek mieszkaniowy



Kredyty mieszkaniowe



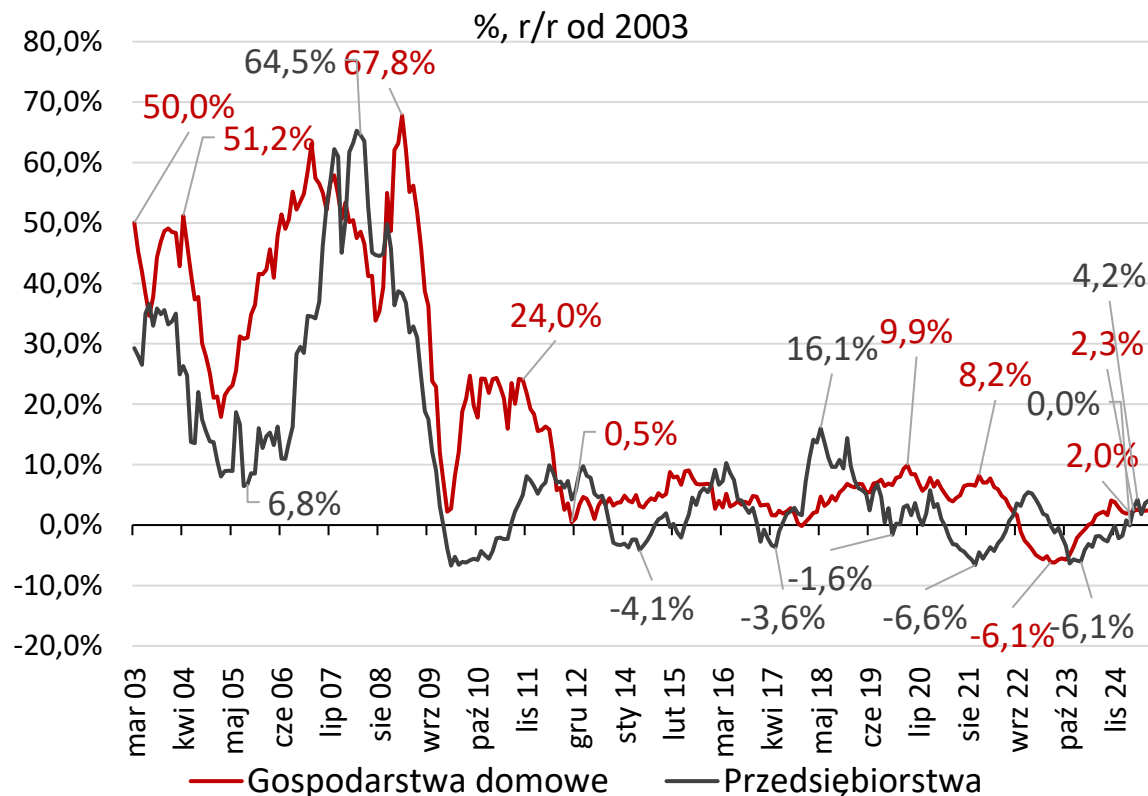
Wskaźniki gospodarcze

Wartość bankowego finansowania nieruchomości powróciła do wzrostów najpierw w przypadku gosp. domowych (kwiecień 2024) później przedsiębiorstw (luty 2025).

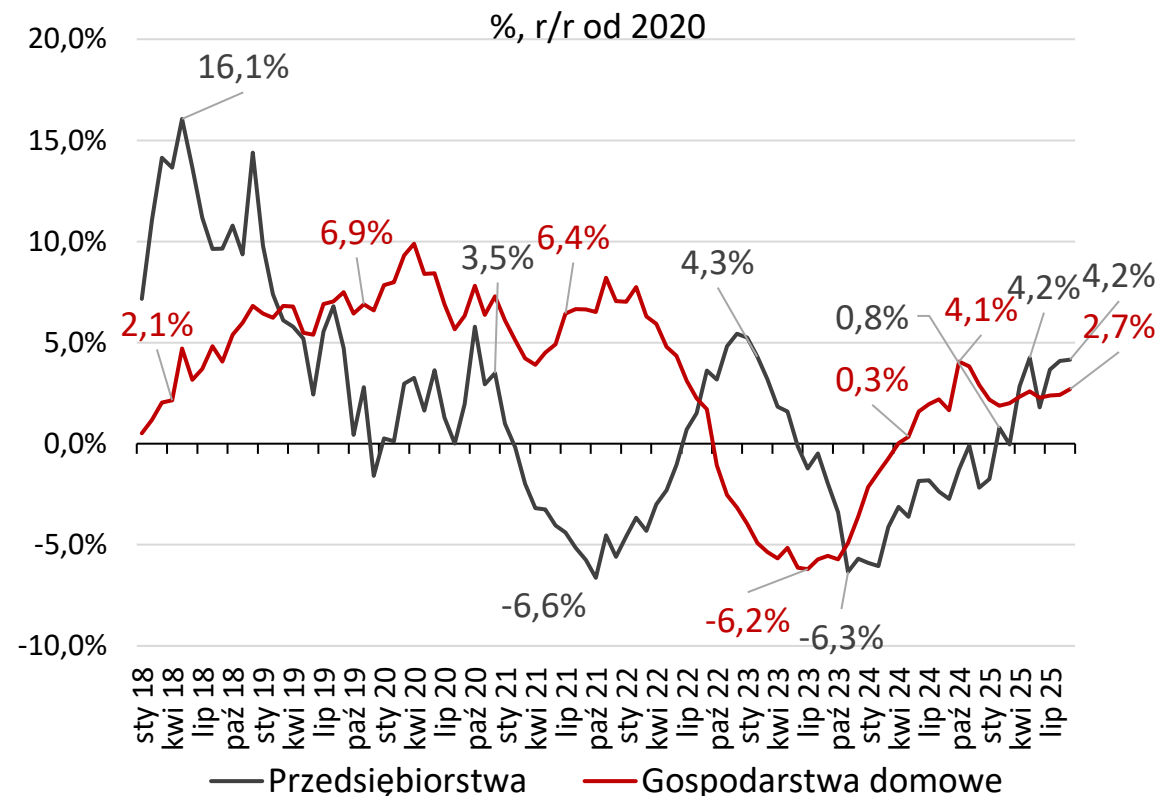


Spadek w wartości bankowego finansowania nieruchomości trwał podobny okres w przypadku gospodarstw domowych i przedsiębiorstw (odpowiednio: 18 i 20 miesięcy).

Dynamika wartości finansowania nieruchomości przez monetarne instytucje finansowe



Dynamika wartości finansowania nieruchomości przez monetarne instytucje finansowe w



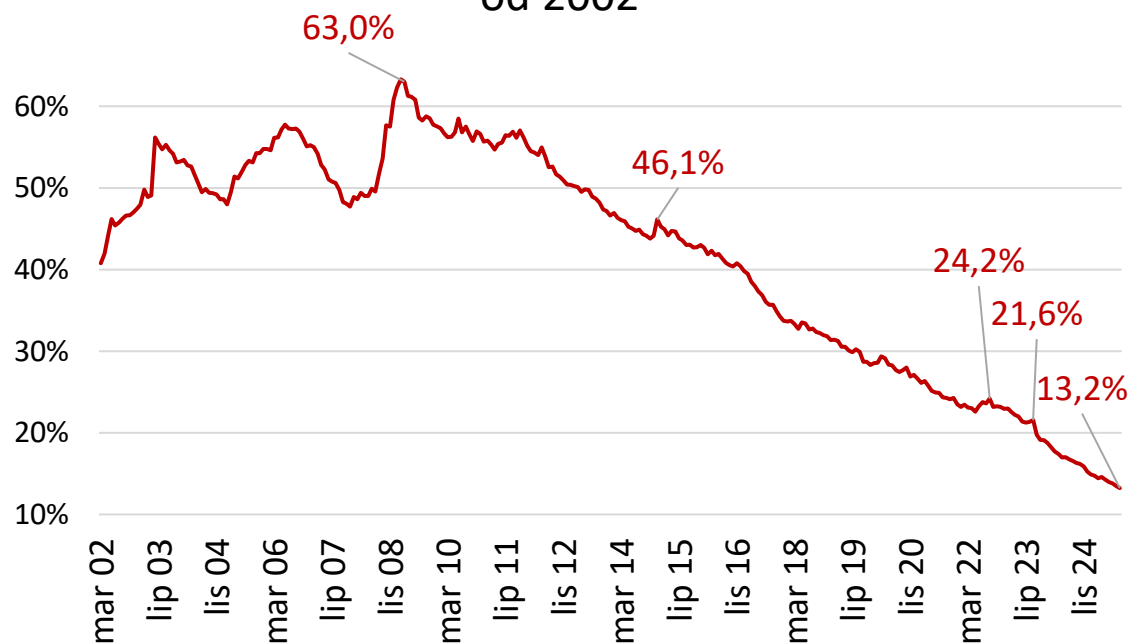
Kredyty walutowe na zakup nieruchomości przestają być zagrożeniem dla banków i gospodarki.



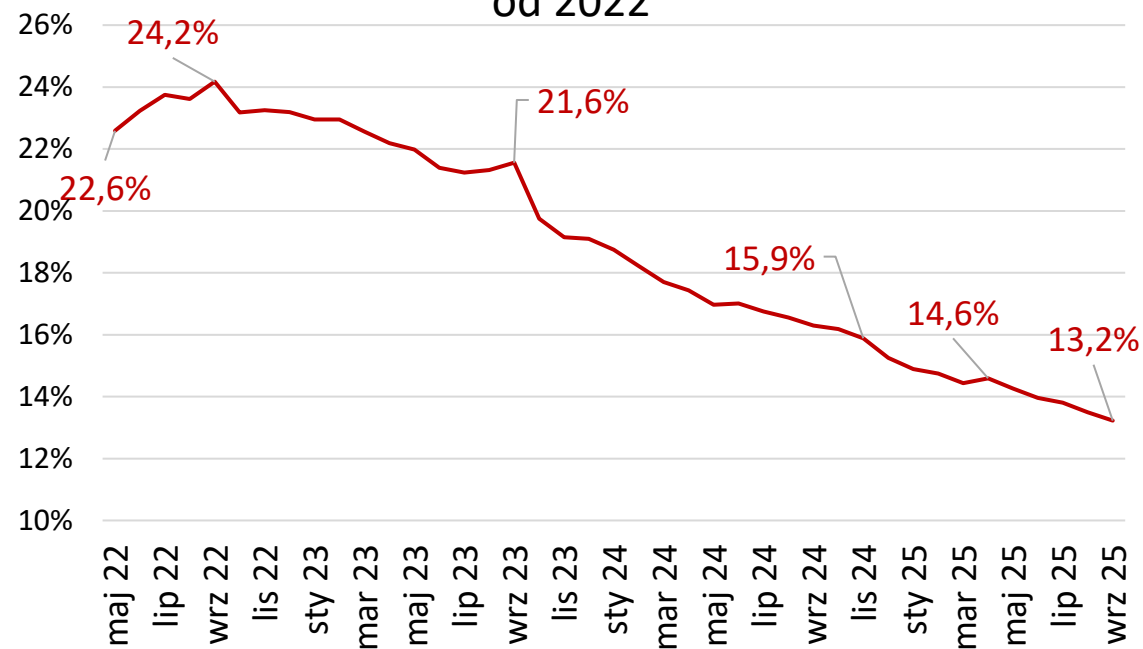
Od globalnego kryzysu finansowego udział kredytów walutowych w finansowaniu nieruchomości stale spada.

We wrześniu 2025 udział kredytów walutowych w finansowaniu nieruchomości spadł do 13,2%.

Udział kredytów walutowych w finansowaniu nieruchomości dla gospodarstw i przedsiębiorstw niefinansowych przez monetarne instytucje finansowe, od 2002



Udział kredytów walutowych w finansowaniu nieruchomości dla gospodarstw i przedsiębiorstw niefinansowych przez monetarne instytucje finansowe, od 2022





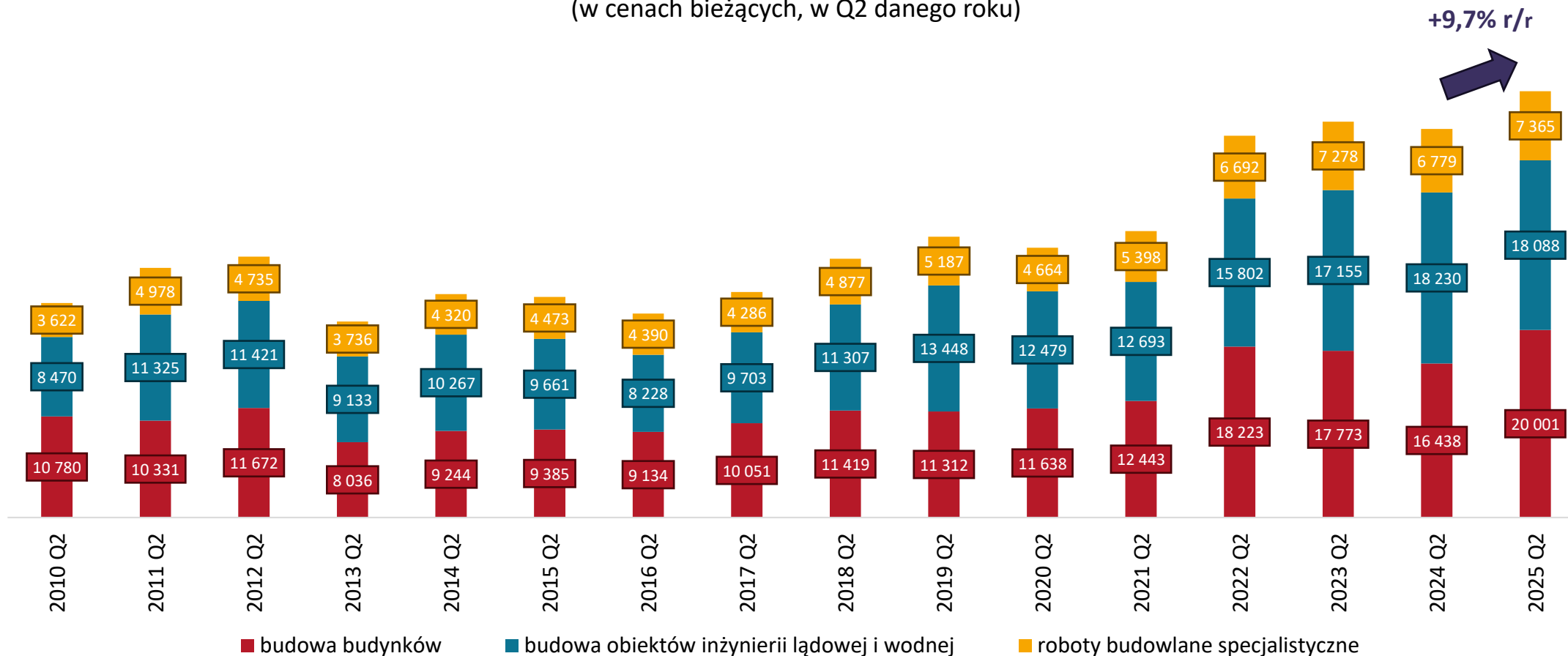
04.

Wskaźniki i sytuacja gospodarcza w branży budowlanej

Przychody netto ze sprzedaży (w cenach bieżących) w budownictwie w II kw. 2025 na rekordowym poziomie (nominalnie +9,7% r/r/).



Przychody netto ze sprzedaży w mln zł
(w cenach bieżących, w Q2 danego roku)



+9,7% r/r



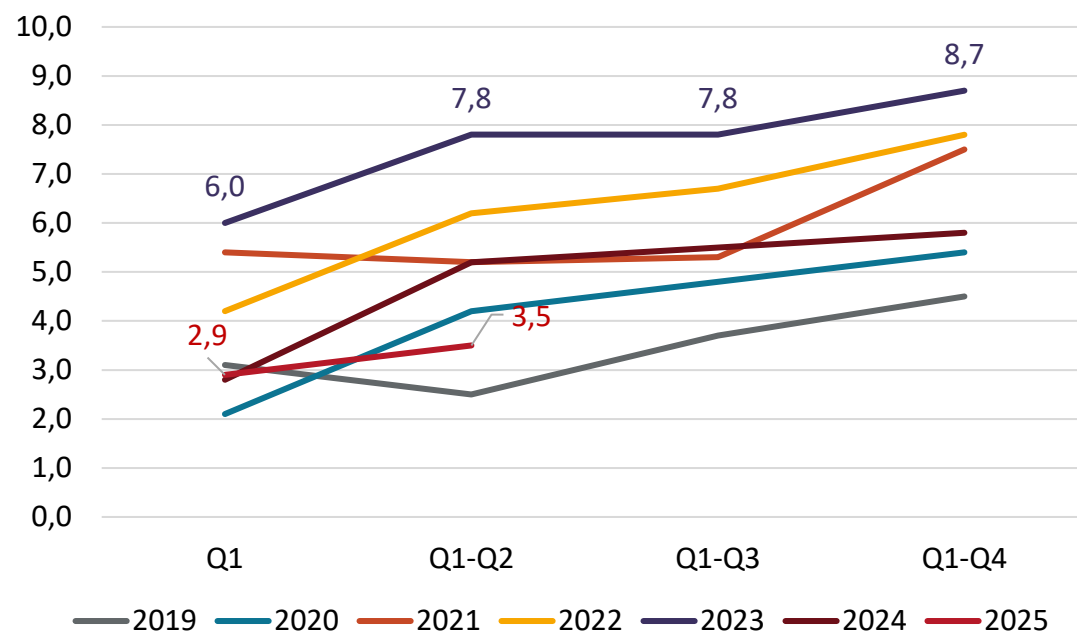
Rentowność ze sprzedaży w budownictwie w II kw. 2025 spadła do najniższego poziomu od 2019.



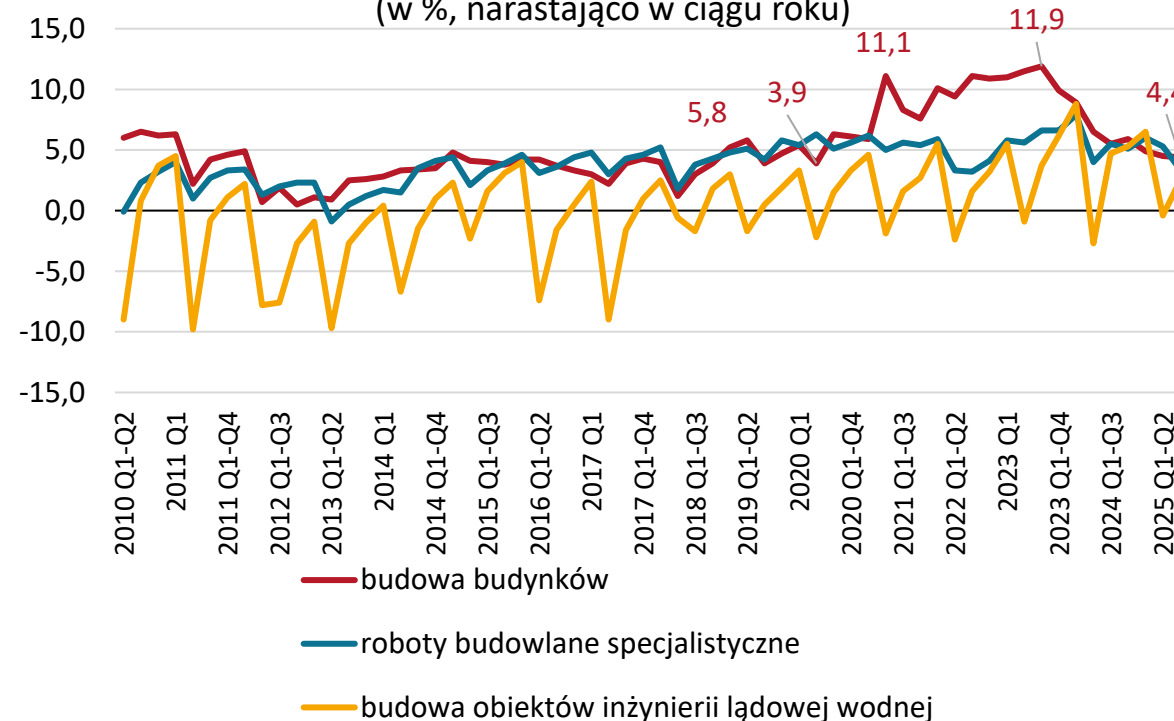
Rentowność ze sprzedaży w budownictwie osiągnęła rekordową wysokość w 2023.

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)



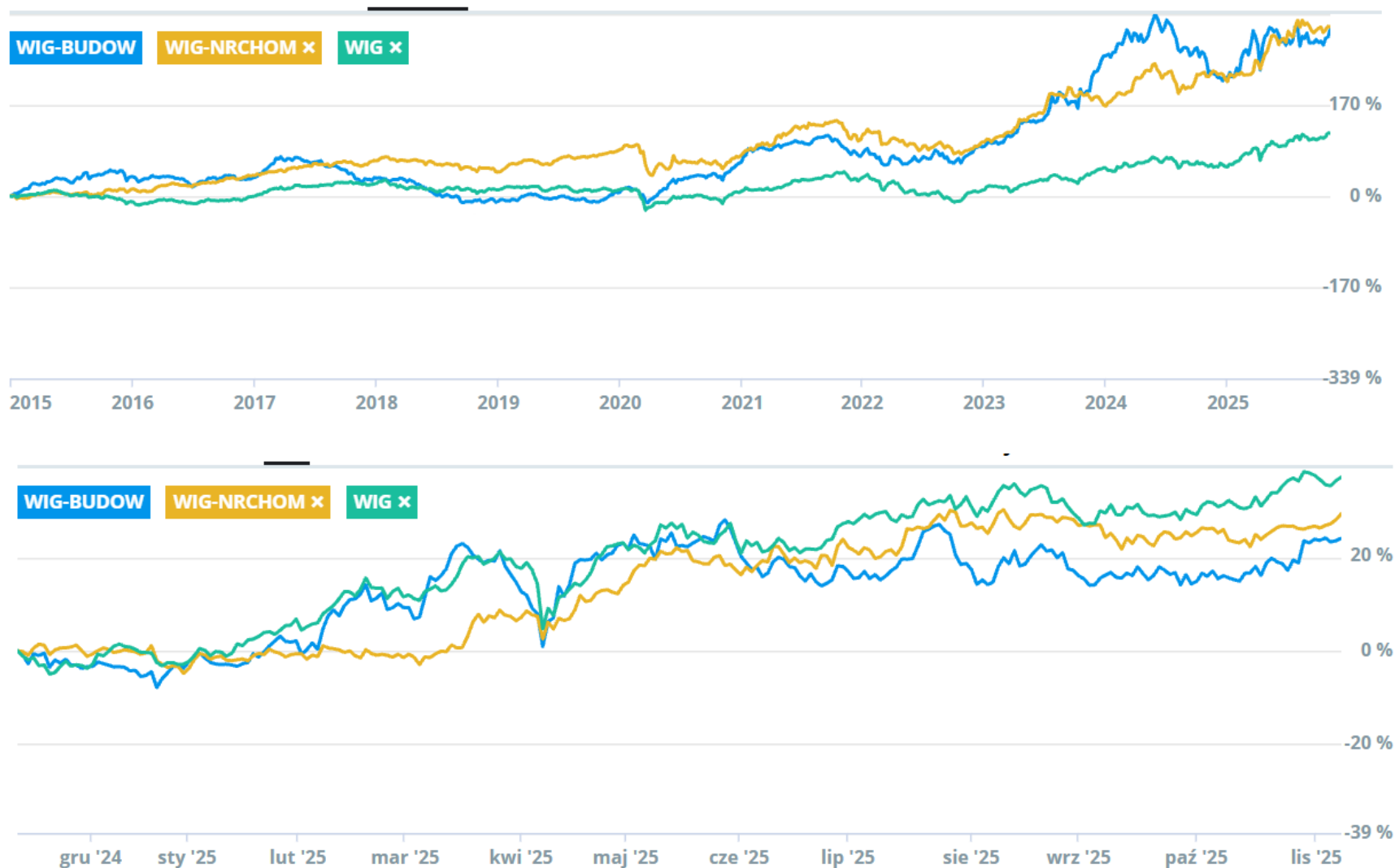
Wskaźnik rentowności ze sprzedaży w budownictwie (w %, narastająco w ciągu roku)



Dane: GUS



WIG-Budownictwo oraz WIG-NRCHOM w przeciągu ostatnich 10 lat z większym wzrostem niż WIG, w przeciągu 1 roku z mniejszym wzrostem niż WIG.



Dane: Interia. Biznes



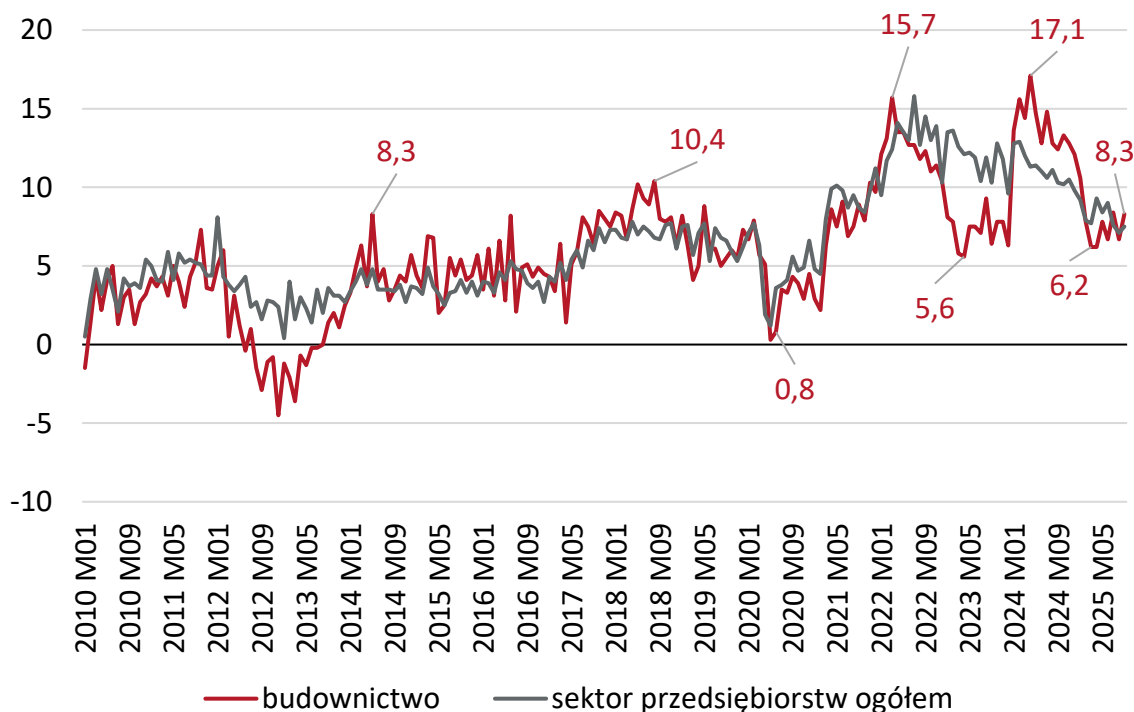
Dynamika r/r wzrostu wynagrodzeń w budownictwie w 2025 osłabła względem wzrostów w 2024 oraz 2022.



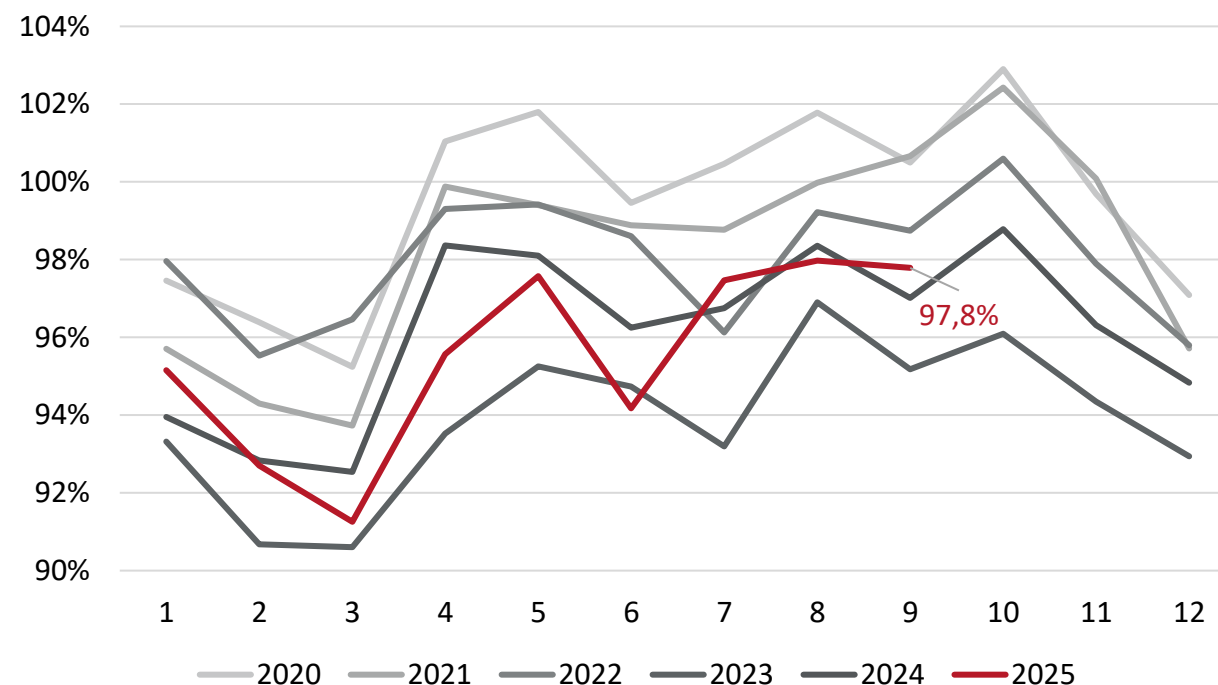
Tempo wzrostu przeciętnego wynagrodzenia zbliżone do sektora przedsiębiorstw ogółem, we wrześniu br. odpowiednio: 8,3% r/r i 7,5% r/r.

Wynagrodzenie w budownictwie w 2025 jest niższe niż w sektorze przedsiębiorstw ogółem.

Dynamika r/r przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto



Stosunek wynagrodzenia w budownictwie do wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw ogółem



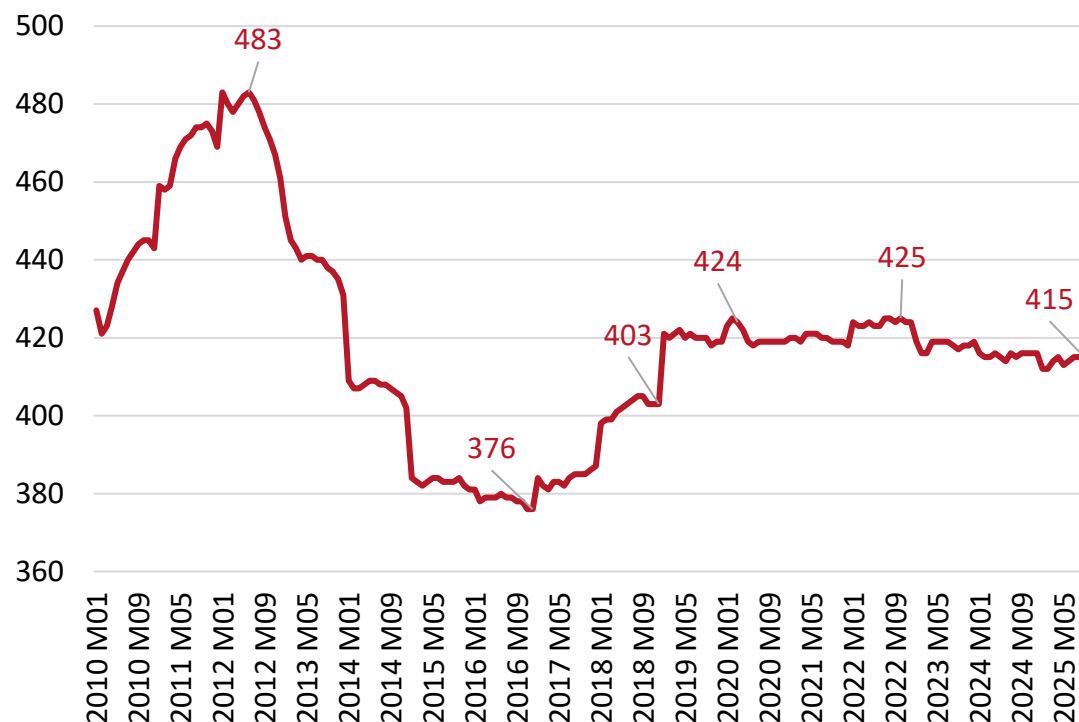
Od stycznia 2023 zatrudnienie w budownictwie spada. We wrześniu br. przeciętne miesięczne zatrudnienie wynosiło 415 tys. (-0,3% r/r).



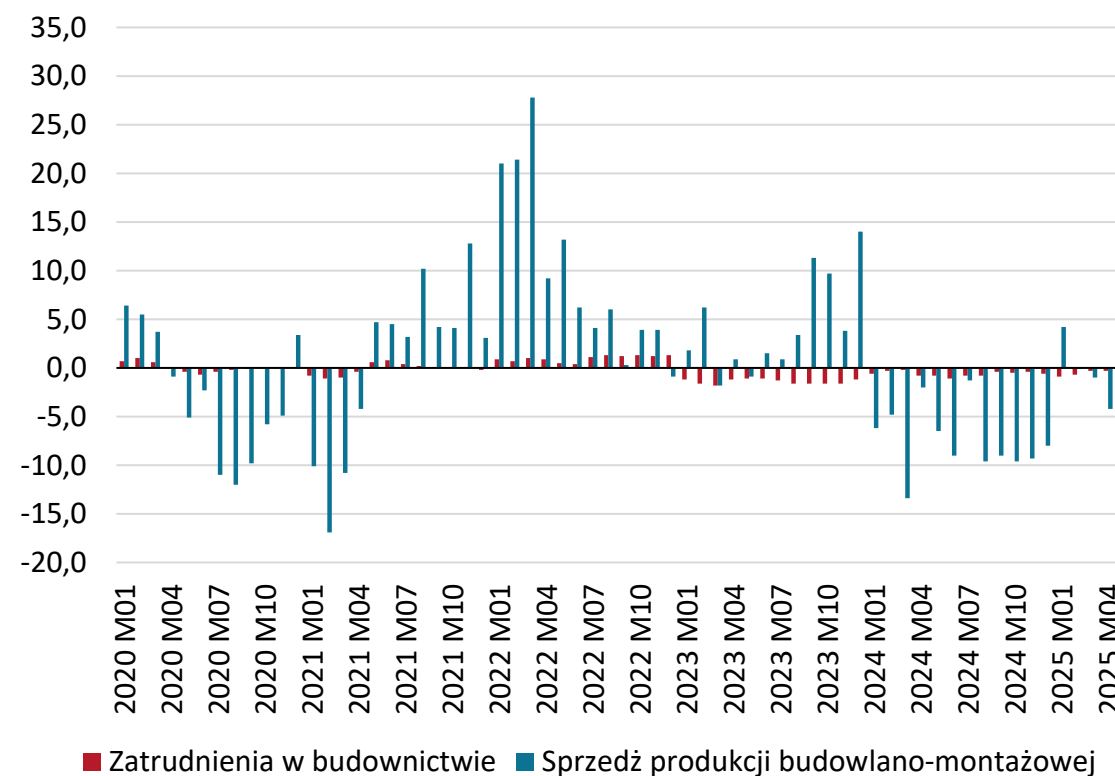
Od 2018 przeciętne zatrudnienie w budownictwie w przedziale 400-425 tys., ze szczytem w 2022 r.

Spadek zatrudniania w budownictwie zaczął się wcześniej niż spadek sprzedaży produkcji budowlano-montażowej.

Zatrudnienie w budownictwie w Polsce
(tysiące etatów)

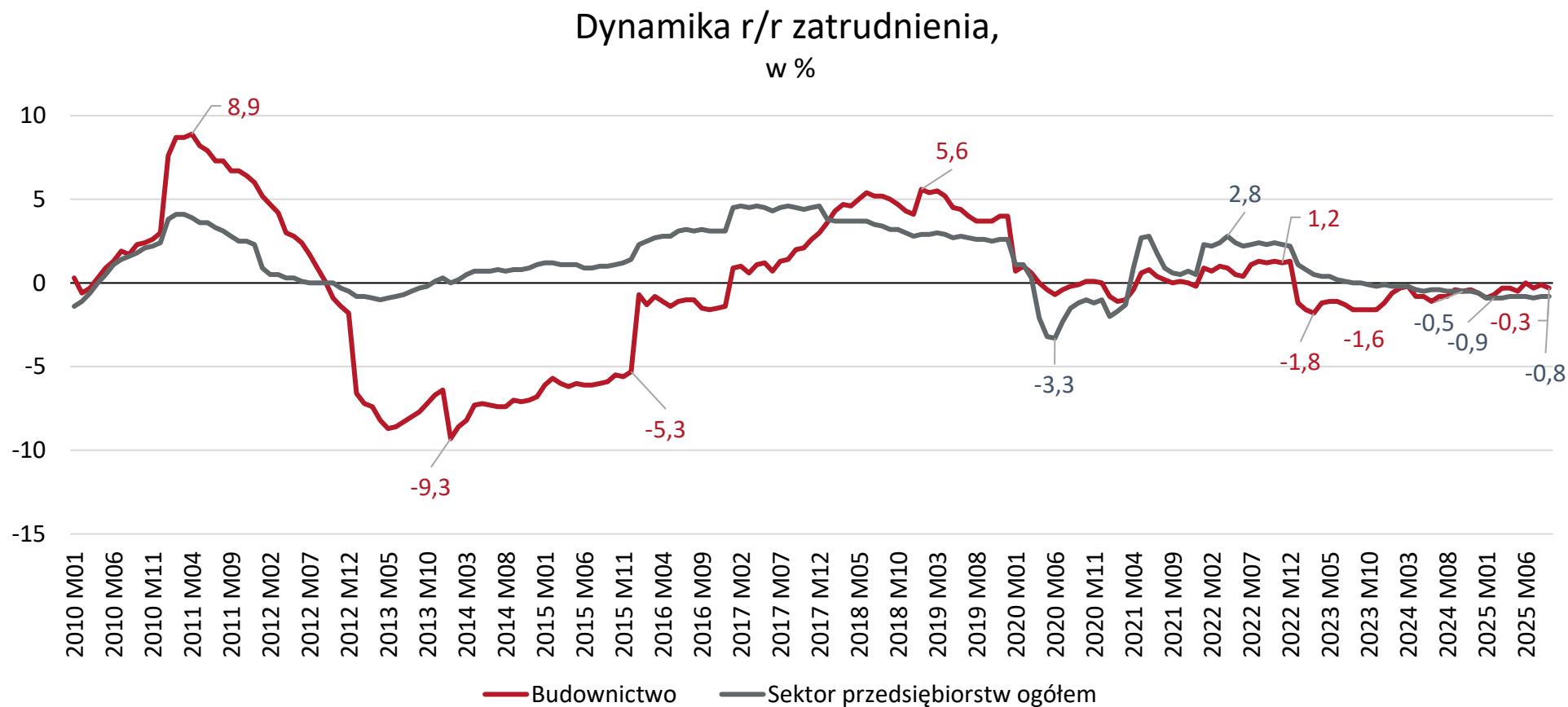


Miesięczna dynamika r/r (w %)



■ Zatrudnienia w budownictwie ■ Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej

Od listopada 2024 zatrudnienie w budownictwie spada wolniej niż w sektorze przedsiębiorstw ogółem (we wrześniu br. odpowiednio: -0,3% r/r do -0.8% r/r).

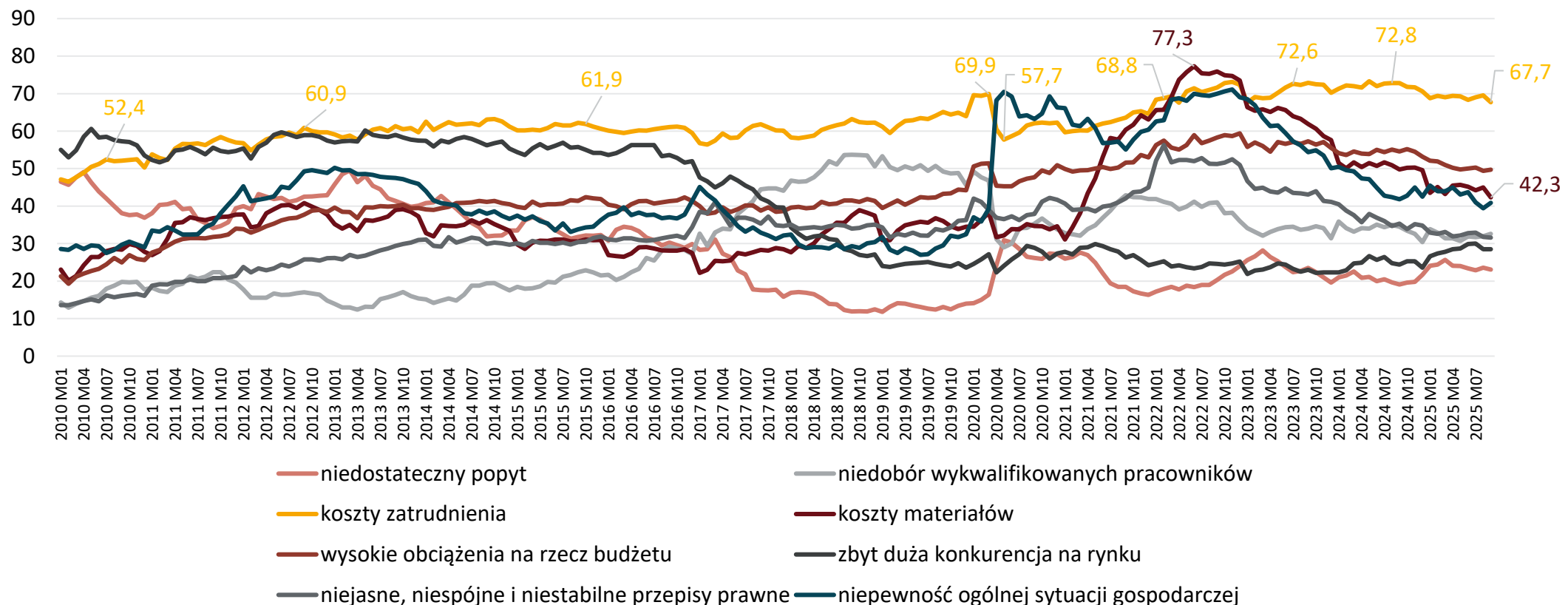


Koszty zatrudnienia najczęściej wskazywane jako bariera działalności w budownictwie – jednocześnie wskaźnik spada od ok. roku wraz z osłabieniem tempa wzrostu wynagrodzeń.



Koszty materiałów straciły na sile jako bariera działalności spadek z 77,3% w czerwcu 2022 do 42,3% we wrześniu 2025.

Najczęściej wskazywane bariery działalności w budownictwie



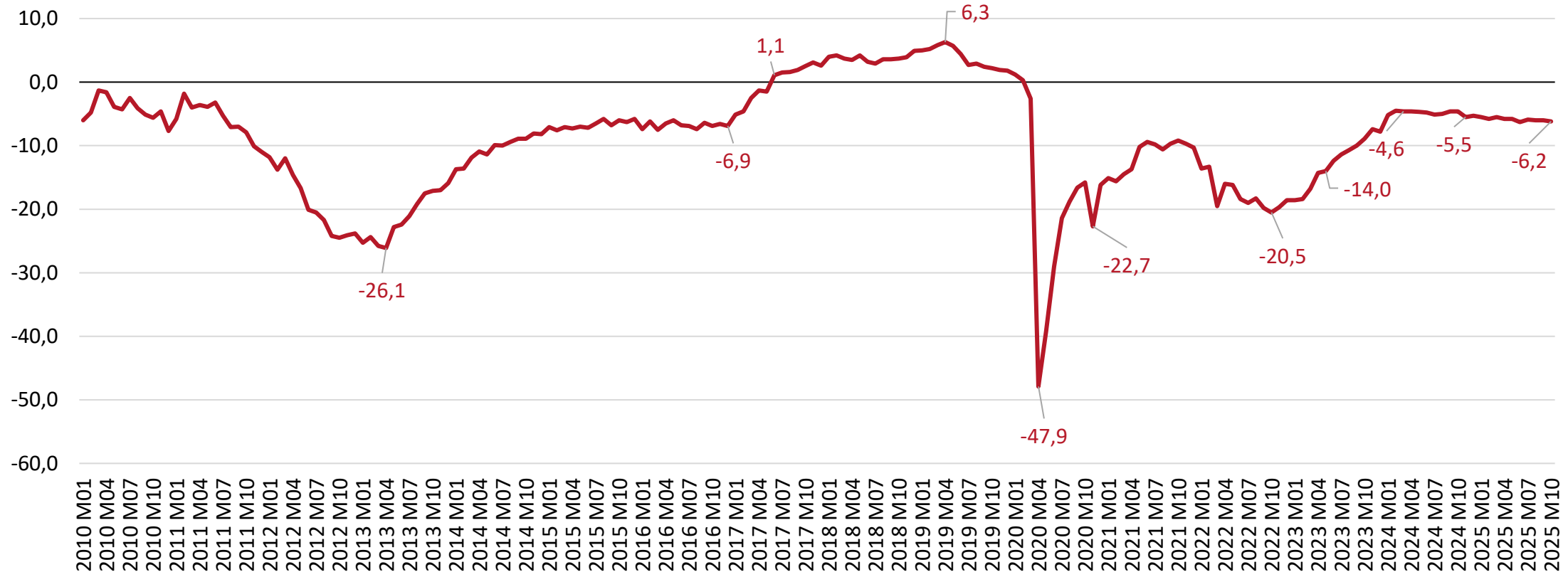
Dane: GUS



Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie pogarsza się od ok. roku co idzie w parze z gorszymi wynikami w produkcji budowlano-montażowej w tym okresie.



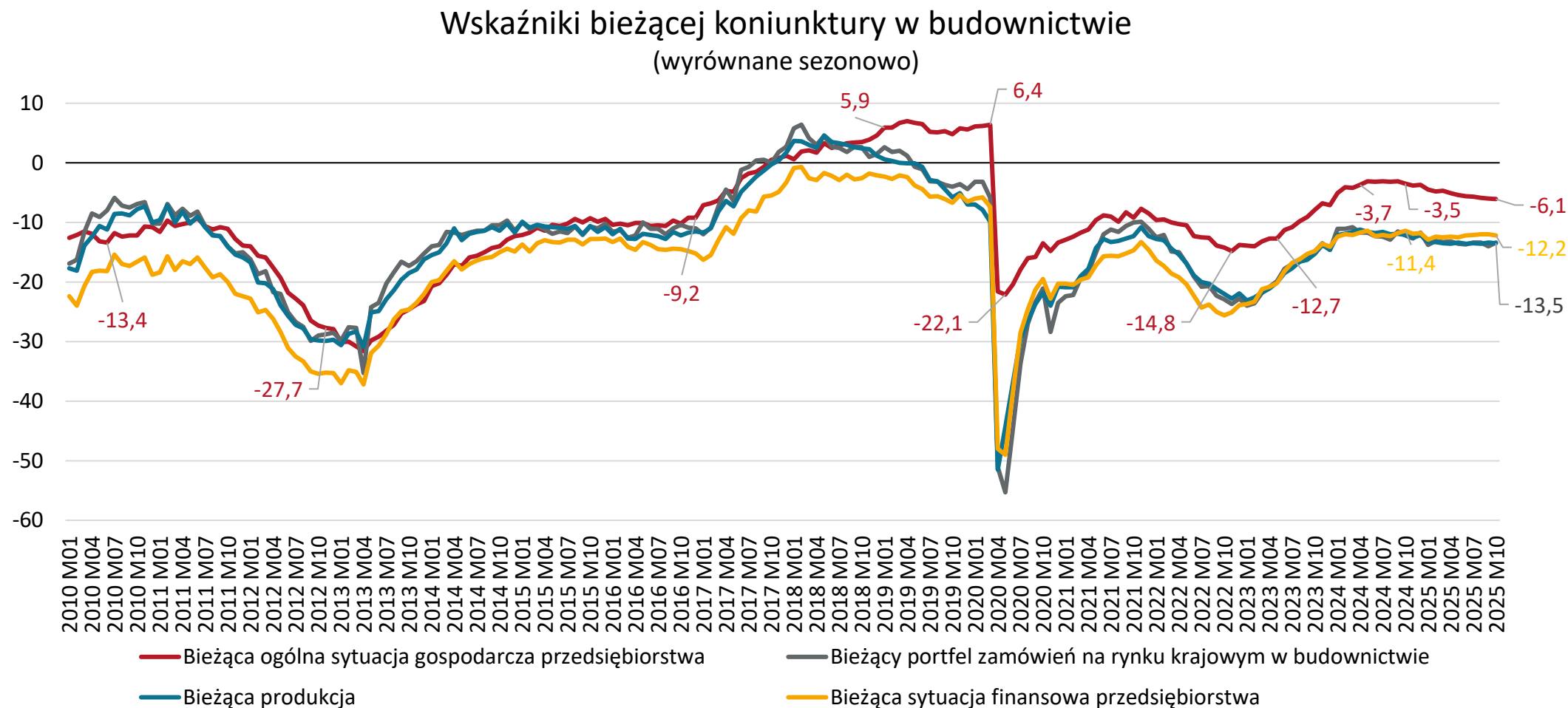
Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie
(wyrównane sezonowo)



Dane: GUS



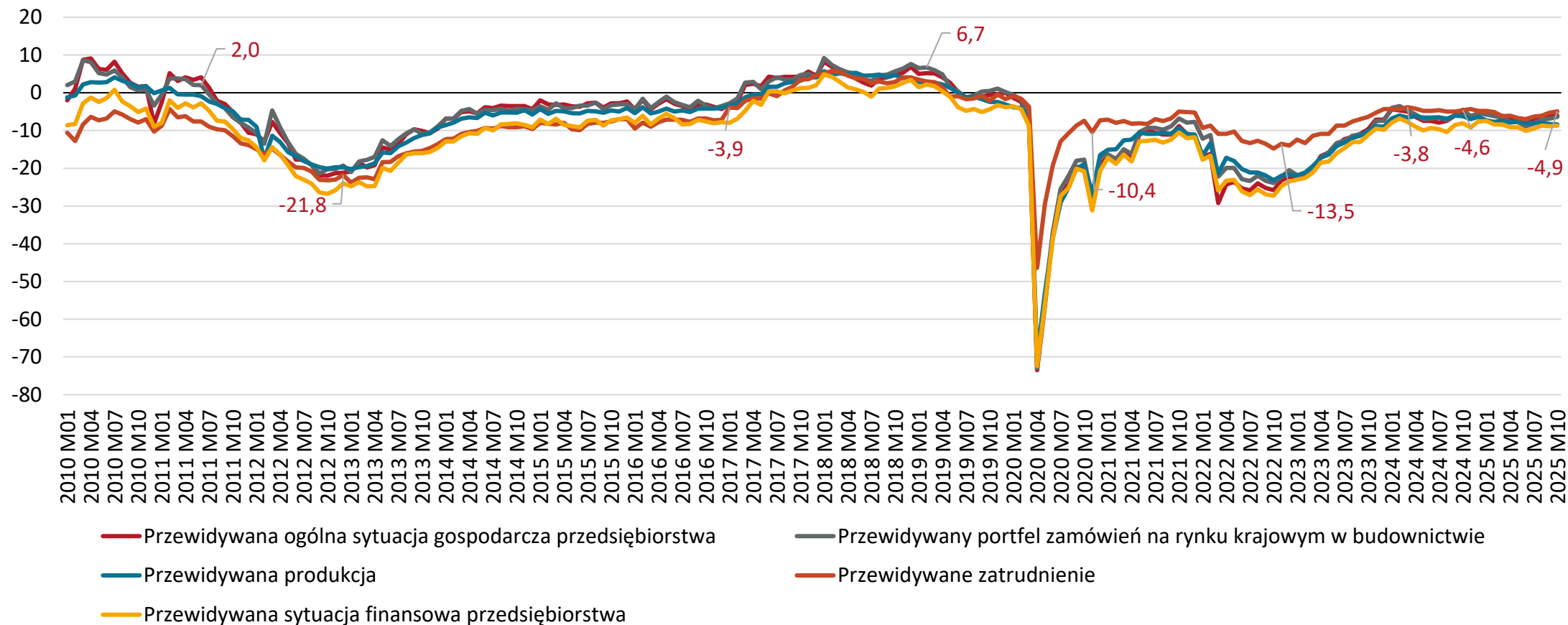
Wskaźniki bieżącej koniunktury w budownictwie są nieznacznie gorsze niż w analogicznym okresie zeszłego roku.



Wskaźniki przewidywanej koniunktury w budownictwie są nieznacznie gorsze niż w analogicznym okresie zeszłego roku.



Wskaźniki przewidywanej koniunktury w budownictwie
(wyrównane sezonowo)





Biuro Analiz

Polski Fundusz Rozwoju S.A.

ul. Krucza 50

00-025 Warszawa

<https://pfr.pl/ekspertyzy-ekonomiczne>

Autor raportu: Adam Jagodziński (adam.jagodzinski@pfr.pl)

Zatwierdził: Paweł Dobrowolski (pawel.dobrowolski@pfr.pl)

Niniejszy materiał został opracowany wyłącznie w celu informacyjnym. Biuro Analiz dołożyło wszelkich starań, aby raport oparty był na wiarygodnych i sprawdzonych źródłach. PFR S.A. nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w materiale. Raport może być wykorzystywany do opracowań własnych w całości lub części wyłącznie pod warunkiem powołania się na źródło.

Polski Fundusz Rozwoju S.A. wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000466256; NIP 7010374912; REGON: 1466154578; kapitał zakładowy 12 122 029 143,00 PLN (opłacony w całości).





Biuro Analiz PFR S.A.:

pawel.dobrowolski@pfr.pl

adam.jagodzinski@pfr.pl

andrzej.kochman@pfr.pl

michal.kolasa@pfr.pl