PFR
Polski Fundusz Rozwoju

# Rynek budowlany w Polsce

Marzec 2026

# 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 po rekordowych wynikach w 2023, zanotowała istotne spowolnienie w 2024 (-7,7% r/r) a następnie stabilizację w 2025 (+0,7% r/r) – w cenach stałych;**

   A. Dynamika r/r produkcji budowlano-montażowej w 2025 była zmienna w poszczególnych miesiącach, ze wzrostem w ostatnich miesiącach 2025.

   B. Roboty budowlane specjalistyczne były jedyną kategorią w produkcji budowalno-montażowej, która w 2025 wzrosła po spadku w 2024.

2. **W 2025 spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto względem 2024 (-9,2% r/r), ale pozostała wyższa niż w 2022 oraz 2023.**

   A. Spadek nowych inwestycji deweloperskich idzie w parze z wyhamowaniem lub nawet spadkiem cen mieszkań w największych polskich miastach, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. W Warszawie ceny nieruchomości spały w III kw. 2025 po raz pierwszy od I kw. 2017. Dodatkowo liczba mieszkań już w budowie pozostaje duża, w porównaniu z poprzednimi latami.

3. **Spadła rentowność ze sprzedaży w budownictwie z rekordowych poziomów 7,5%-8,7% w latach 2021-2023 do 5,7% w 2025.**

   A. Rentowność ze sprzedaży spadła najbardziej w budowie budynków (z 11,0% w 2022 do 5,7% w 2025) i zbliżyła się do rentowności w pozostałych kategoriach budów.

   B. Przedsiębiorstwa* z branży budowlanej chociaż zwiększyły przychody ze sprzedaży do rekordowej wysokości w 2025 (185 mld zł), osiągnęły wyniki finansowe netto gorsze niże w najlepszych pod tym względem latach 2021-2023.

*dot. przedsiębiorstw, w których liczba pracujących wynosi 50 osób i więcej, dane w cenach bieżących.

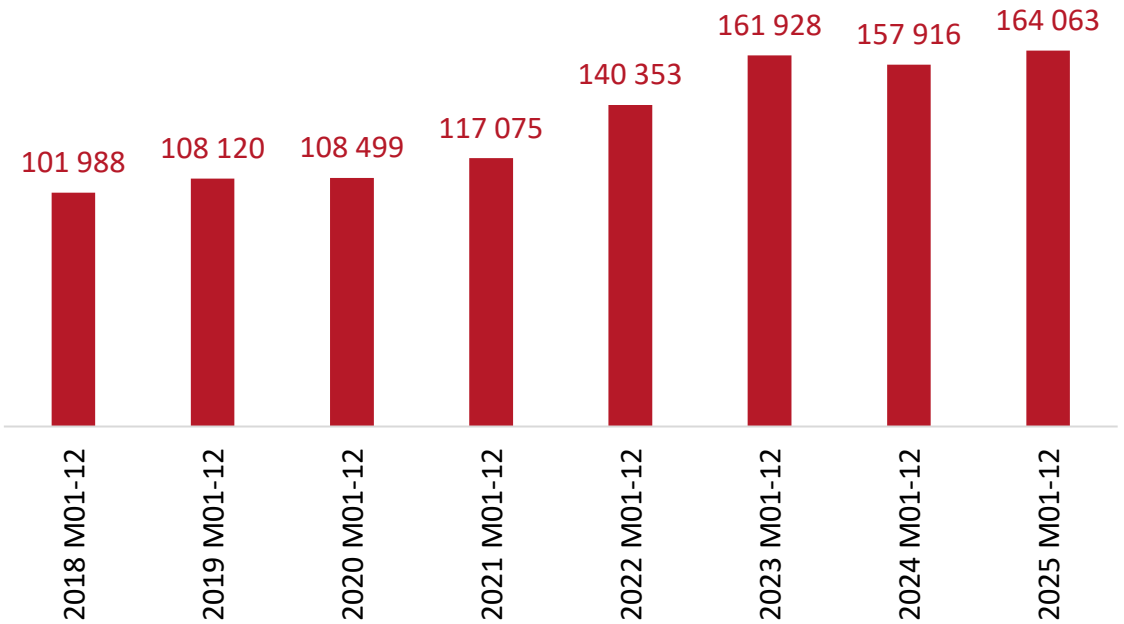
# 01.
# Produkcja budowlano-montażowa

# Produkcja budowlano-montażowa zakończyła 2025 z niewielkim wzrostem (+0,7% r/r) po spadkach w 2024 (-7,7% r/r) – w cenach stałych.

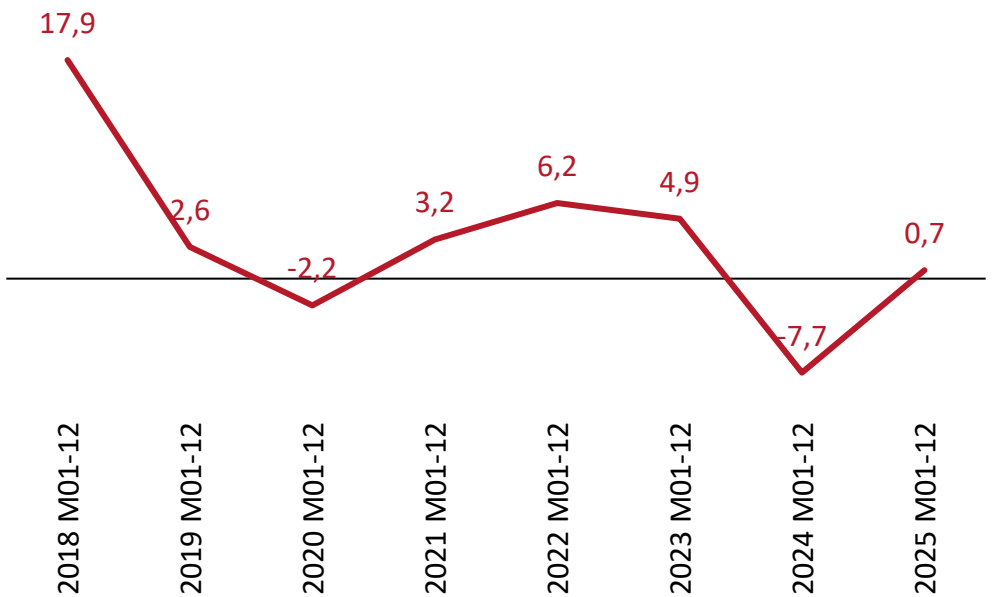
W cenach bieżących produkcja budowlano-montażowa w 2025 przekroczyła rekordowy poziom z 2023.

Tempo spadku produkcji budowlano-montażowej w 2024 (-7,7% r/r) było większe niż w 2020 (-2,2% r/r).

Produkcja budowlano-montażowej przedsiębiorstw budowlanych, w mln (w cenach bieżących)




Dynamiaka r/r produkcji budowlano-montażowej przedsiębiorstw budowlanych (w cenach stałych)

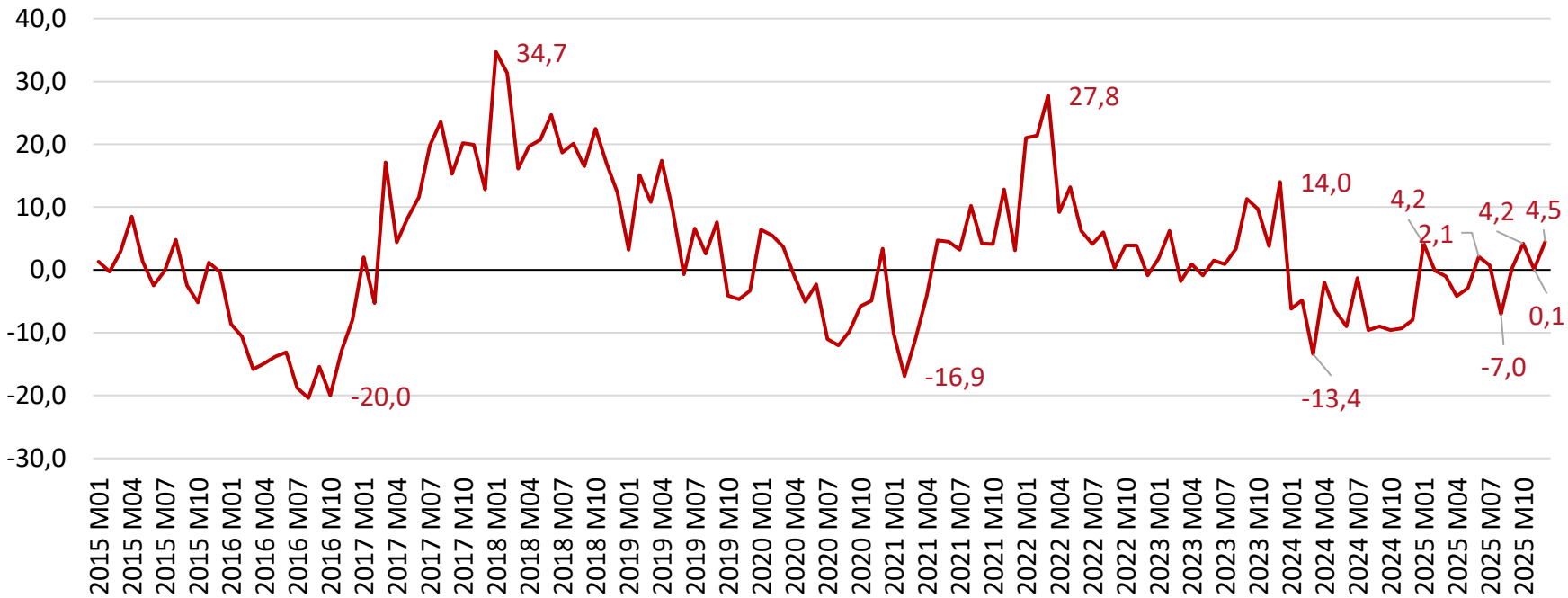



Dane: GUS

# W 2025 dynamika r/r produkcji budowlano-montażowej była zmienna w poszczególnych miesiącach, podczas gdy w 2024 spadała w każdym miesiącu.

W ostatnich miesiącach 2025 produkcja budowlano-montażowa rosła.

Dynamika r/r produkcji budowlano-montażowej,
od stycznia 2015 (w cenach stałych)



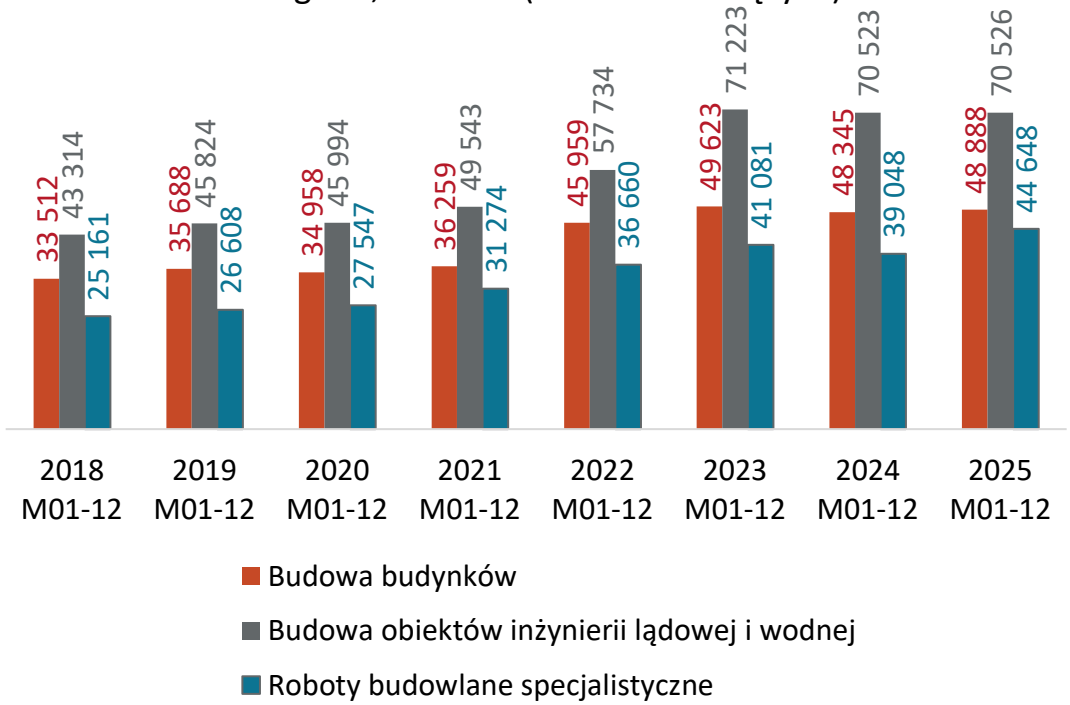

Dane: GUS

# W 2025 roboty budowlano specjalistyczne jako jedyne wzrosły (+10,4 r/r), wśród kategorii produkcji budowlano-montażowej.

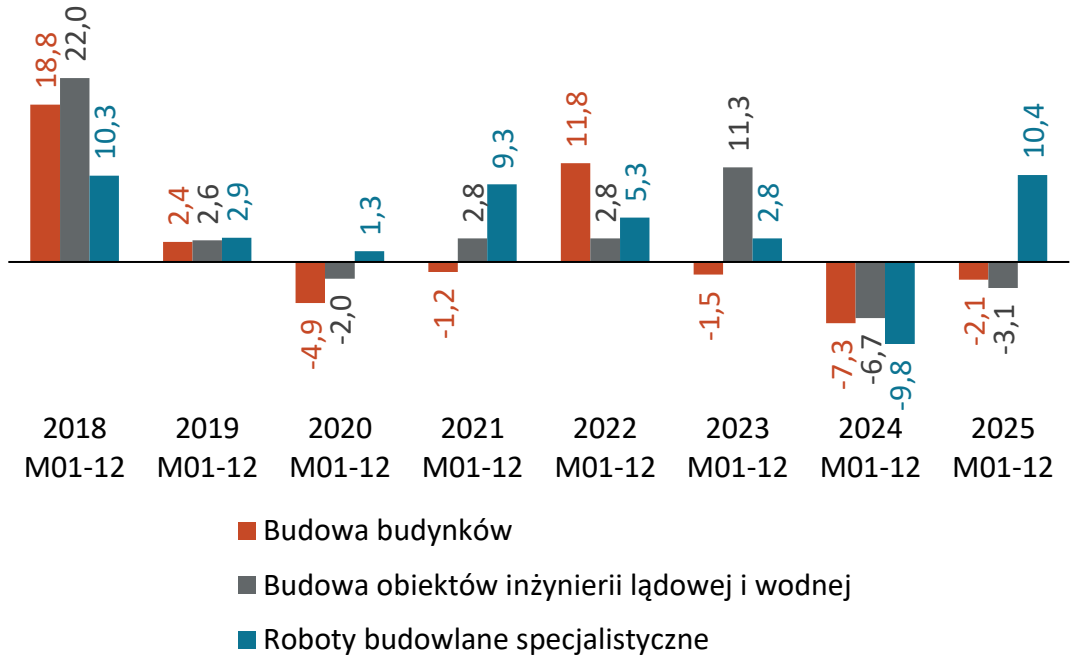
W 2025 roboty budowlane specjalistyczne na historycznie najwyższym poziomie (w cenach bieżących).

W 2025 spadła produkcja budowy budynków (-2,1% r/r) oraz obiektów inżynierii (-3,1% r/r) kontynuując spadki z 2024, chociaż już w wolniejszym tempie.

Produkcja budowlano-montażowa w podziale na kategorie, w mln zł (w cenach bieżących)

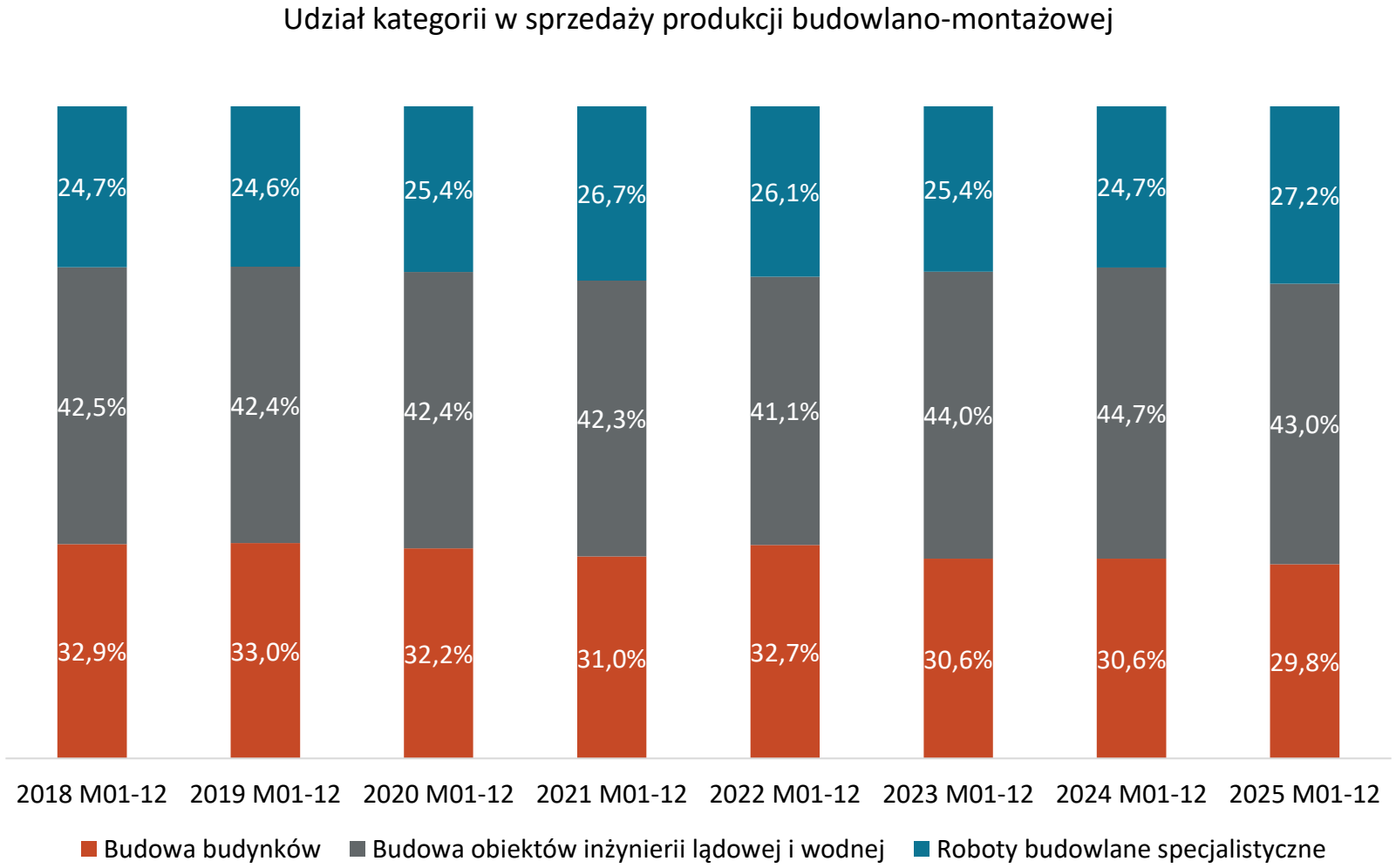



Dynamika r/r produkcji budowlano-montażowej w podziale na kategorie, w % (w cenach stałych)




Dane: GUS

# W 2025 budowa budynków z najmniejszym (29,8%) udziałem w produkcji budowlano-montażowej a robót budowlanych specjalistycznych z największym (27,2%) od 2018.




Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej ma największy udział w produkcji budowlano-montażowej w Polsce (w przedziale 41-45%).

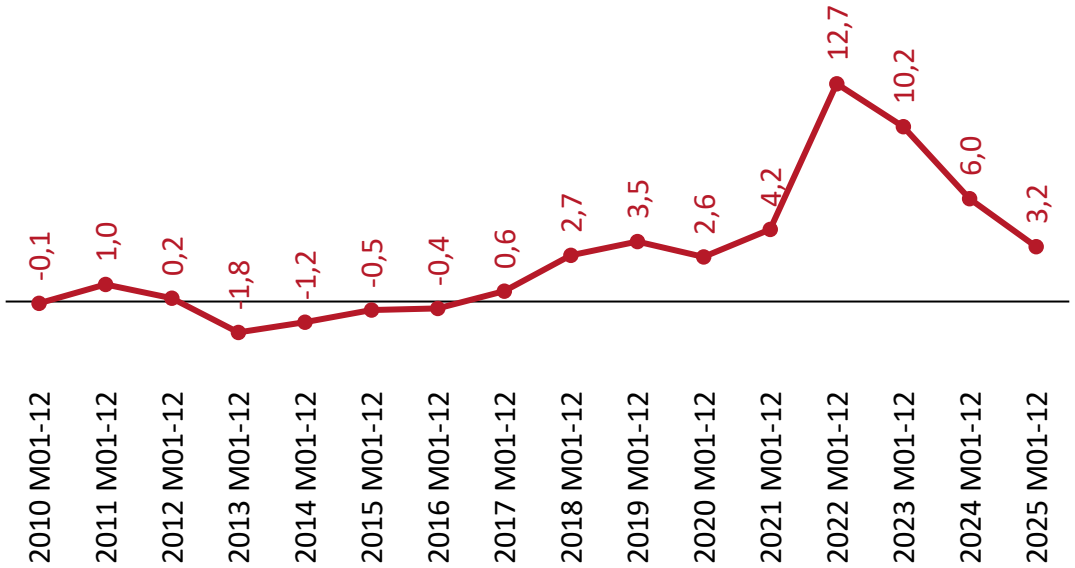
Dane: Wyliczenia własne na podstawie danych GUS

# Wzrost cen produkcji budowlano-montażowej istotnie spowolnił: w 2025 wrócił do poziomu zbliżonego w latach 2018-2021, po gwałtownym wzroście w 2022.

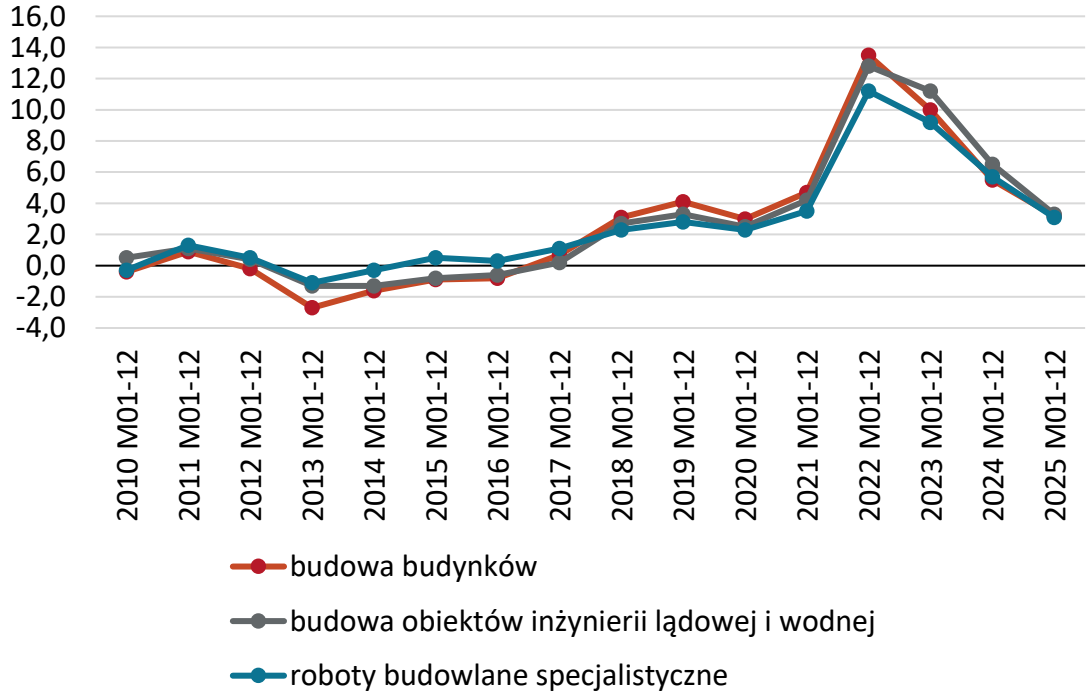
W 2025 dynamika cen produkcji budowlano-montażowej powróciła do umiarkowanych poziomów.

W 2025 wzrost cen był wyrównany w poszczególnych kategoriach produkcji budowlano-montażowej.

Wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej, rocznie, w %




Wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej w podziale na kategorie, rocznie, w %




Dane: GUS

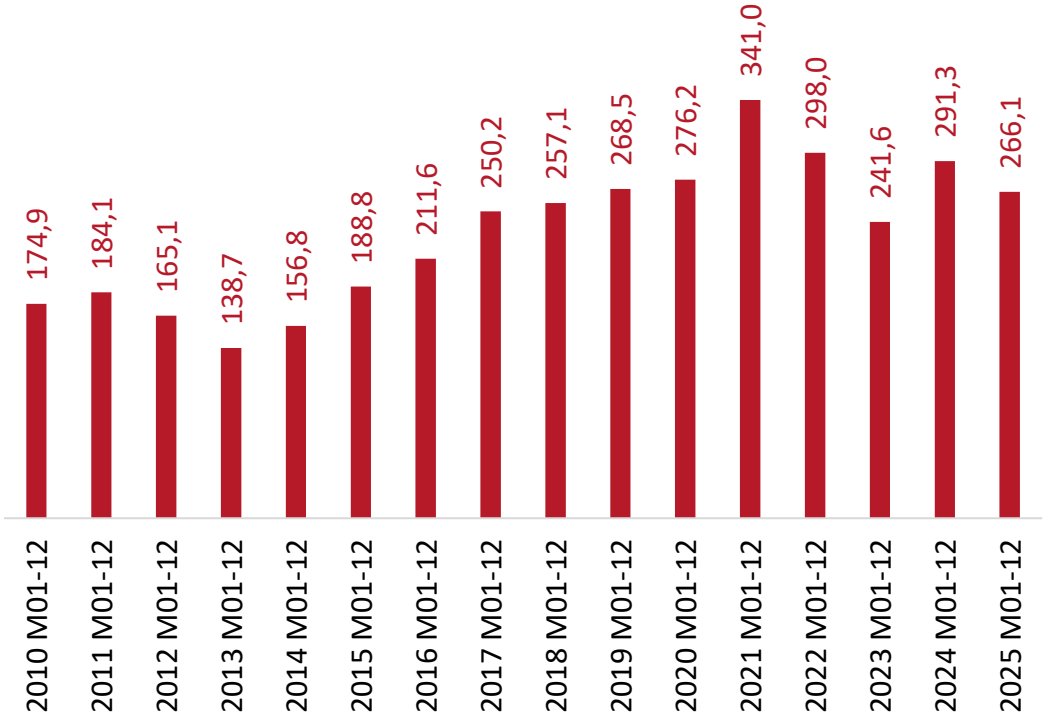
# 02.
# Rynek mieszkaniowy

# Po osiągnięciu rekordowego poziomu w 2021, w następnych latach obserwowana była zmienna dynamika w liczbie pozwoleń na budowę. W 2025 spadek -8,7% r/r.

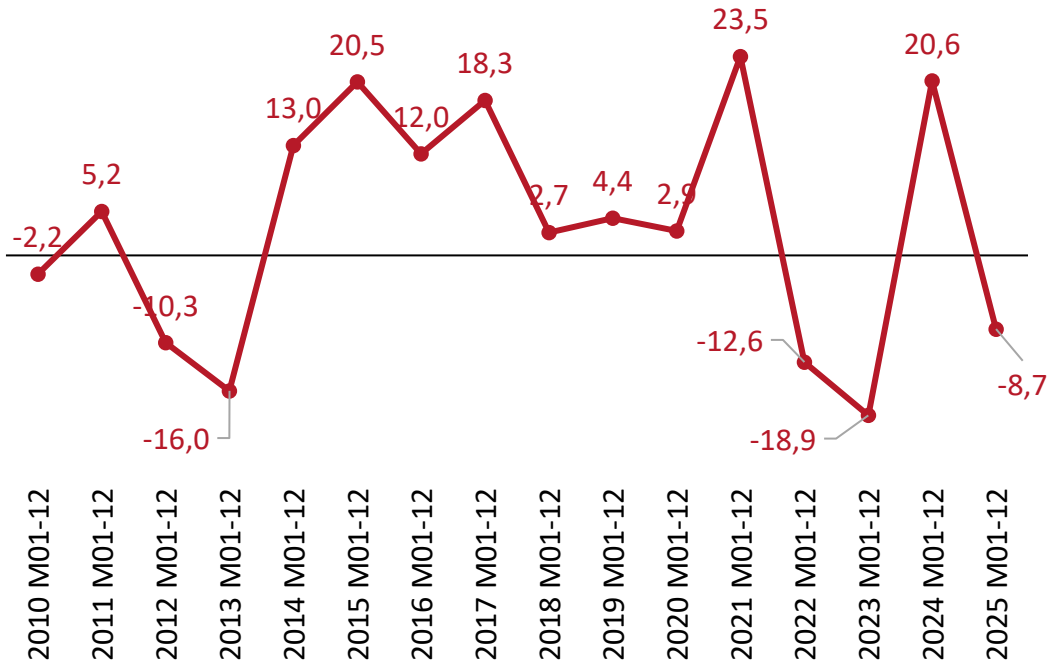
Liczba pozwoleń na budowę mieszkań w 2025 (266 tys.) powróciła do zbliżonych poziomów z lat 2017-2020 (250-276 tys.).

W okresie 2014-2021 stale wzrastała liczba pozwoleń na budowę mieszkań, następnie dynamika zmienna.

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia, w tys.




Dynamika r/r/ mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia, w %

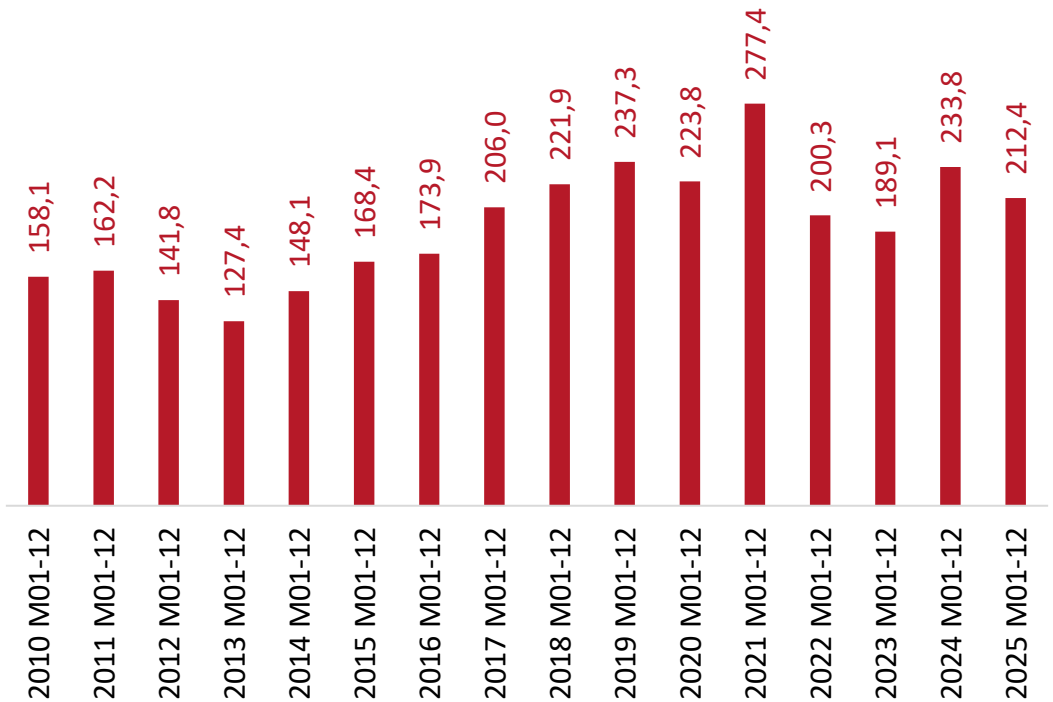



Dane: GUS

# W 2025 spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto względem 2024 (-9,2% r/r), ale nadal było ich więcej niż w 2022 oraz 2023.

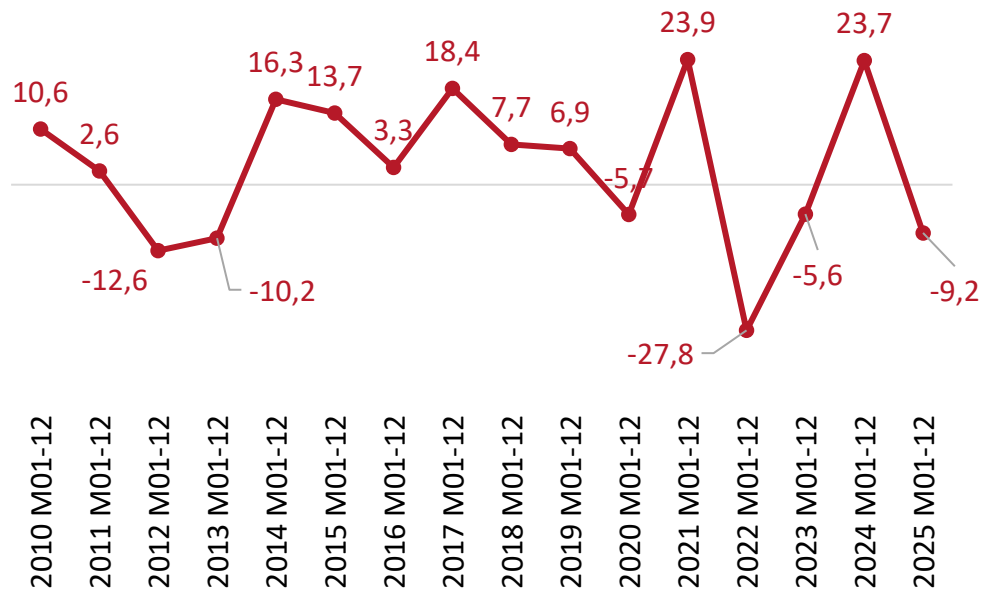
W 2021 odnotowano rekordową liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto, w tys.




W okresie 2014-2021 stale wzrastała liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, następnie dynamika zmienna.

Dynamika r/r mieszkań, których budowę rozpoczęto, w %

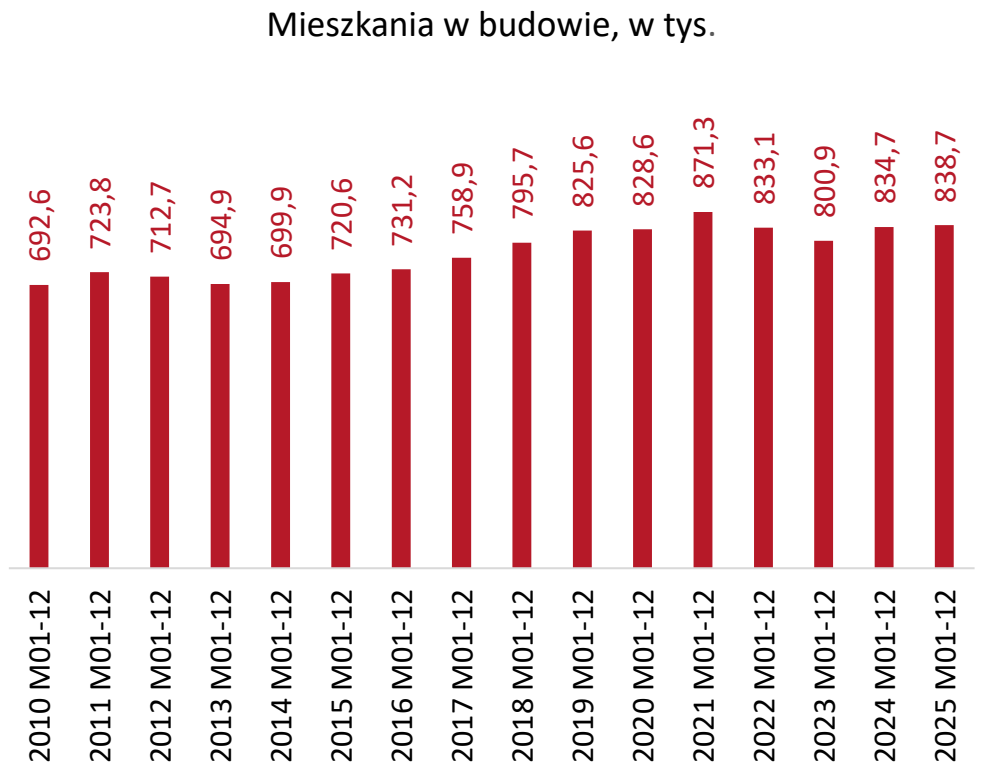


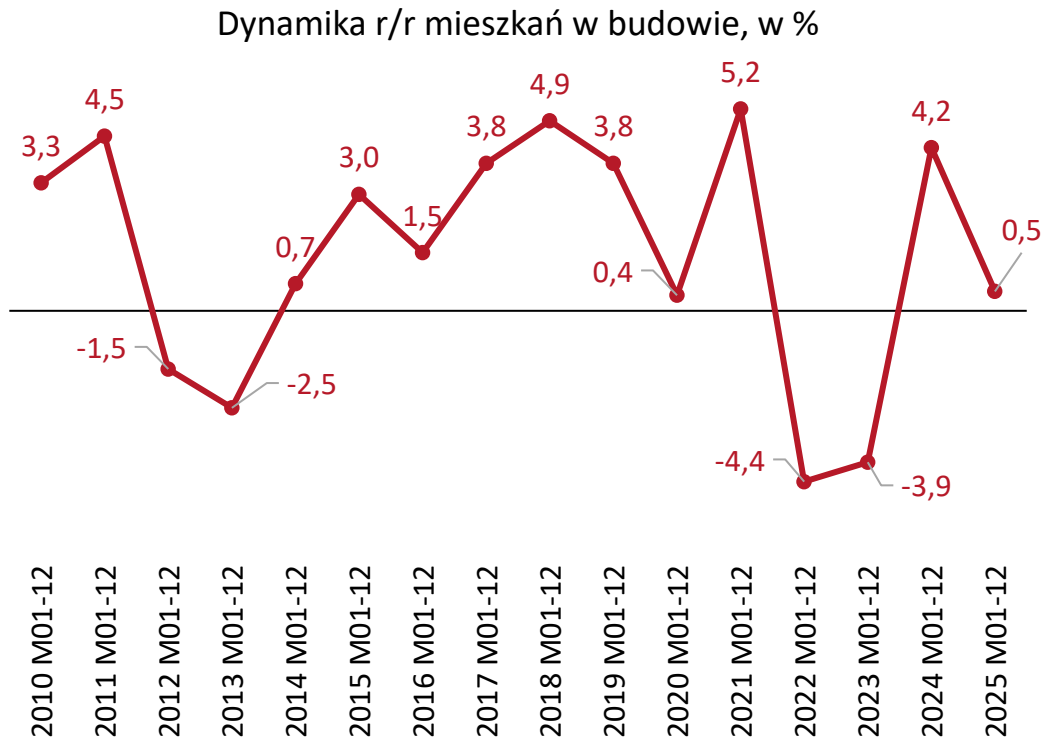

Dane: GUS

# W 2025 liczba mieszkań w budowie (838 tys.; +0,5% r/r) była mniejsza jedynie od rekordowego pod tym względem 2021.

Liczba mieszkań w budowie ponownie rośnie w 2024 i 2025 po relatywnie słabym 2023.

Od 2014 trwał wzrost liczby mieszkań w budowie, za wyjątkiem 2022-2023.



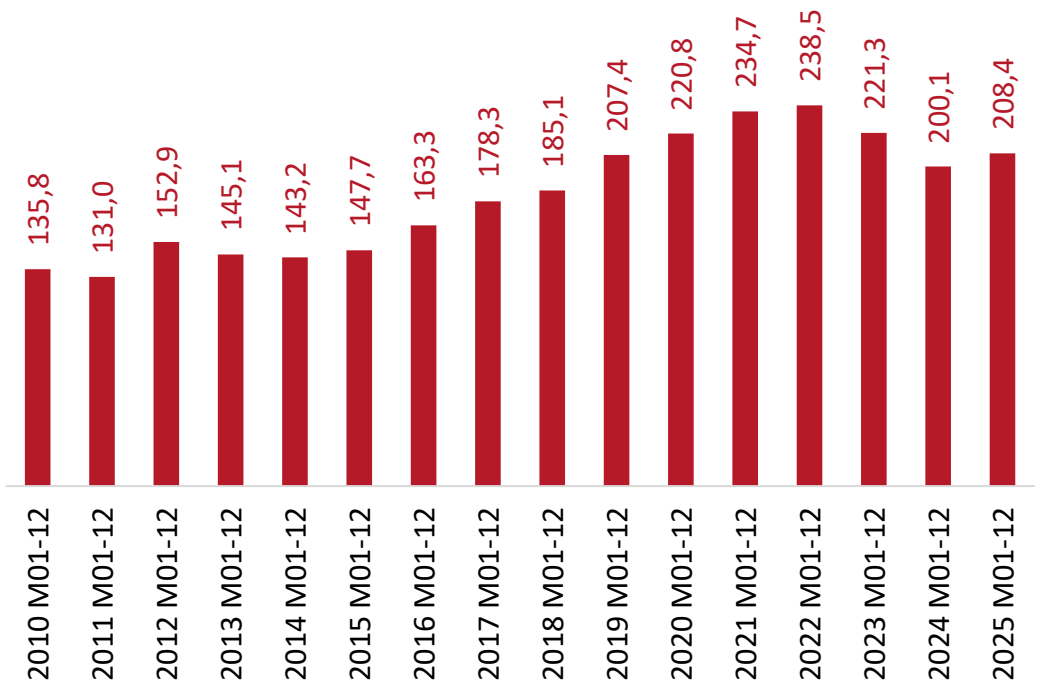

Dane: GUS

# W 2025 wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania w porównaniu z 2024 (208,4; +4,1% r/r) ale nadal była stosunkowo niska na tle ostatnich 5 lat.

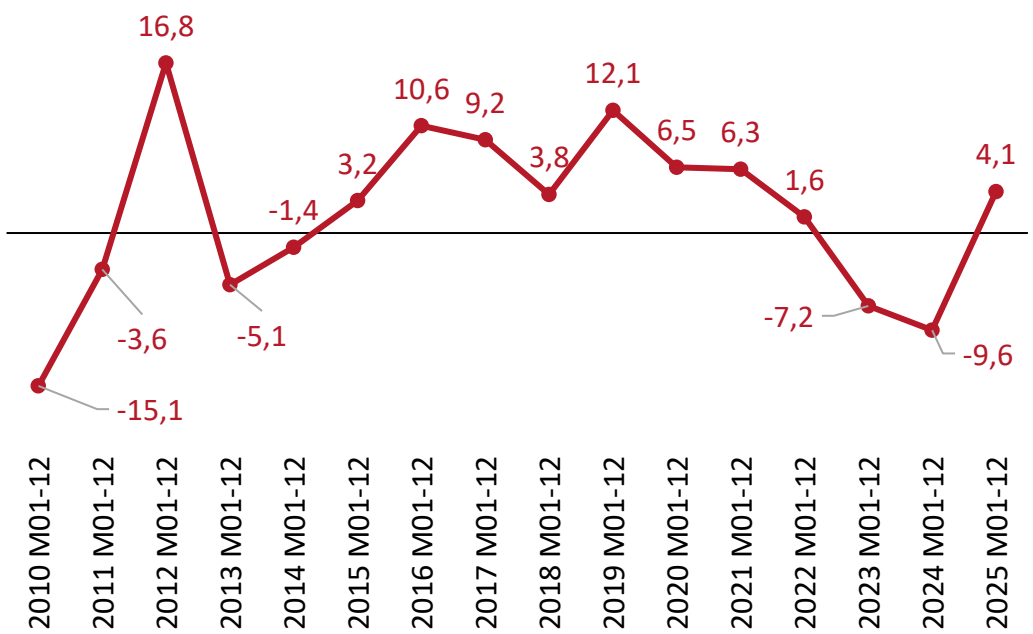
W 2024 liczba mieszkań oddanych do użytkowania była najmniejsza od 2018. Największą liczbę mieszkań oddano do użytkowania w 2022.

W 2025 ponowny wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania po dwóch latach spadków.
W okresie 2015-2022 liczba ta stale rosła.

Mieszkania oddane do użytkowania, w tys.




Dynamika r/r mieszkań oddanych do użytkowania, w %



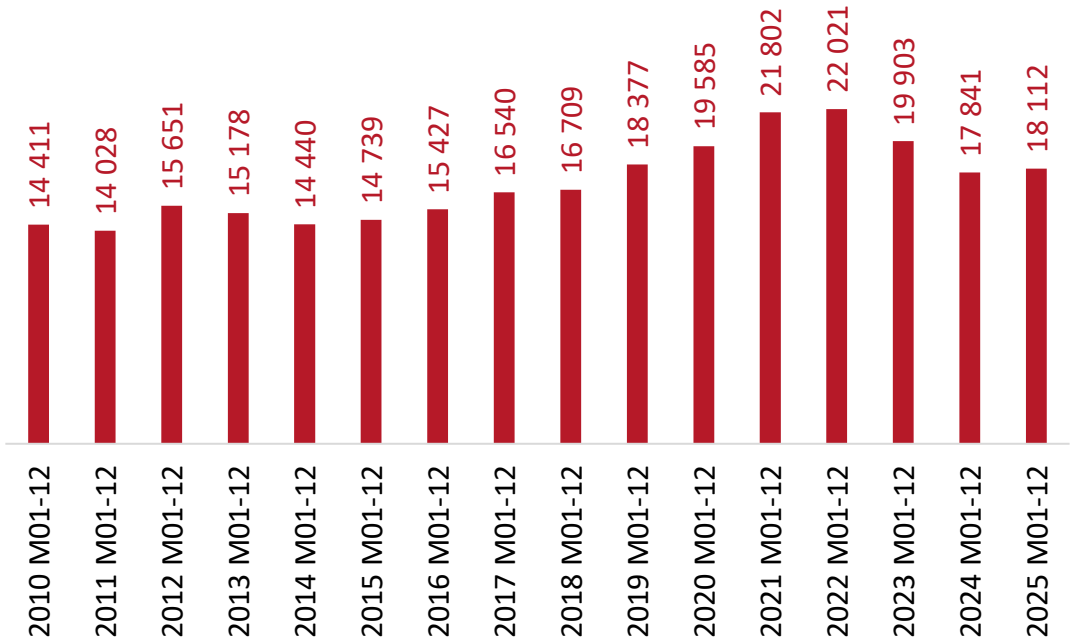

Dane: GUS

# W 2025 wzrosła powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania (18,112 tys. m2; +1,5% r/r) ale nadal była stosunkowo niska na tle ostatnich 5 lat.

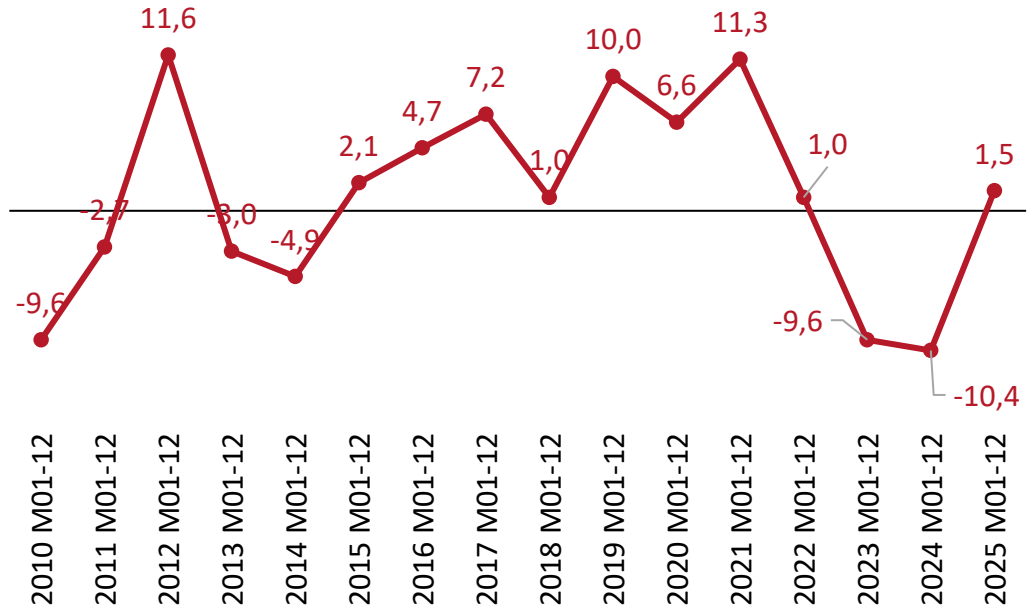
W 2024 powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania spadła do poziomu najmniejszego od 2018. Największą powierzchnię mieszkań oddano w 2022.

W 2025 ponowny wzrost powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania po dwóch latach spadków. W okresie 2015-2022 stały wzrost.

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania, w tys. m2




Dynamika r/r powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania, w %



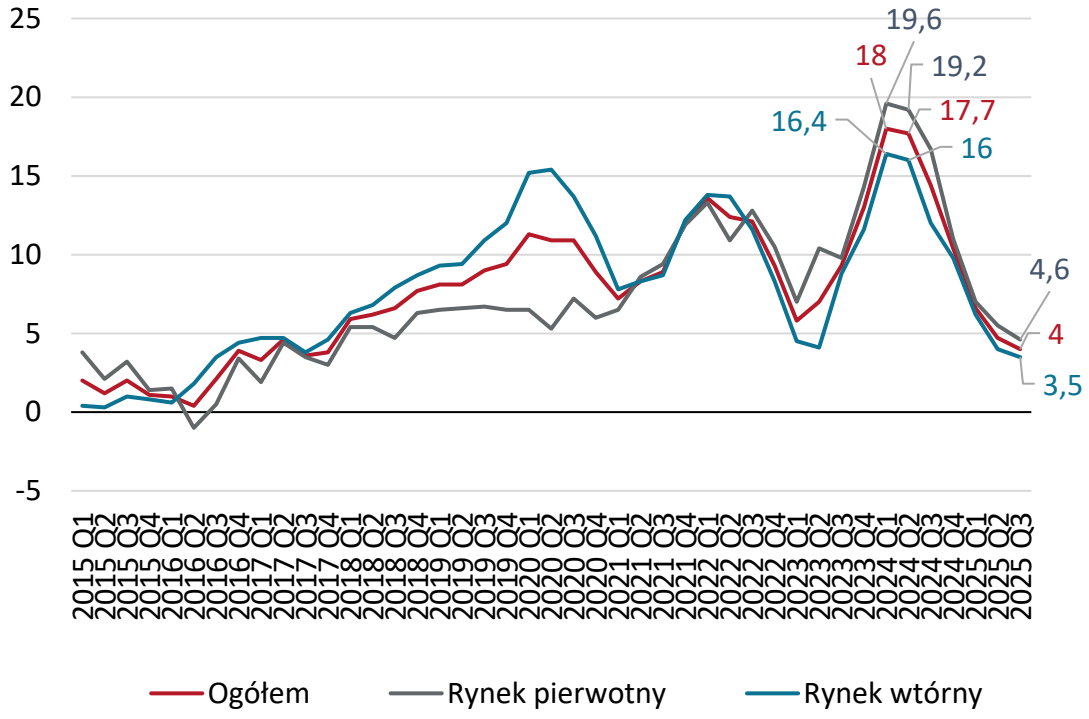

Dane: GUS

# Wzrost cen mieszkań spowolnił w 2025 (do +4,0% r/r w III kw. 2025) po rekordowych wzrostach w 2024 (osiągających +18,0% r/r w I kw. 2024).

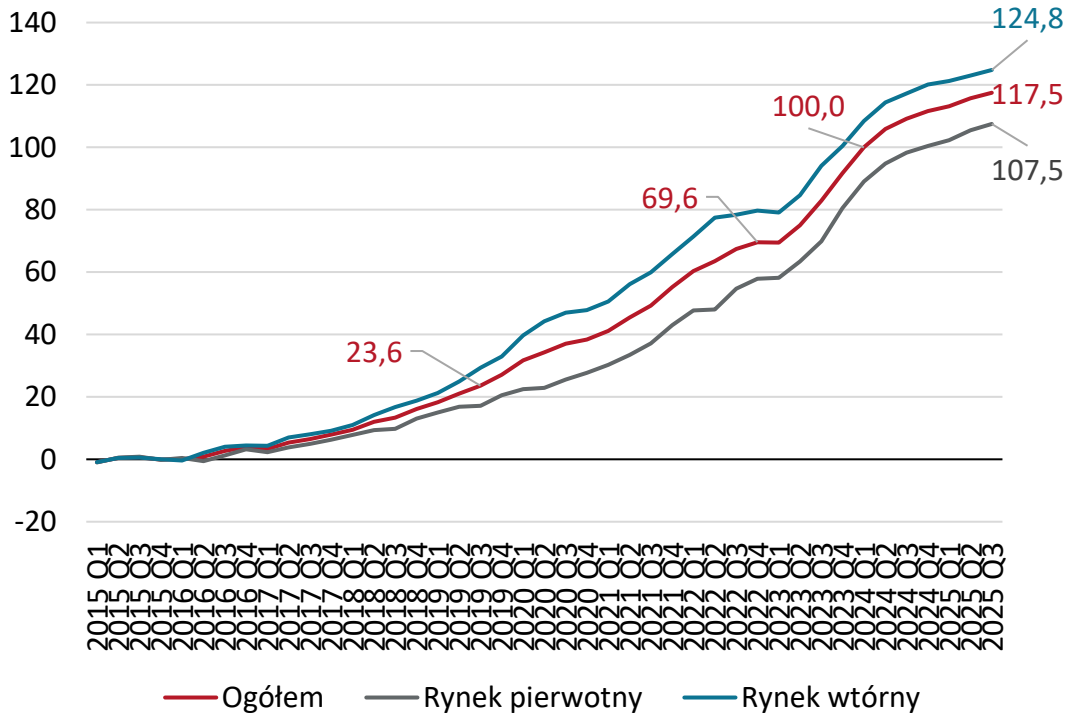
Ceny na rynku pierwotnym rosną szybciej od wtórnego od III kw. 2022

Ceny mieszkań od 2015 wzrosły o ponad 100%.

Dynamika r/r cen lokali mieszkalnych, w %




Cena lokali mieszkalnych w stosunku do 2015, w %



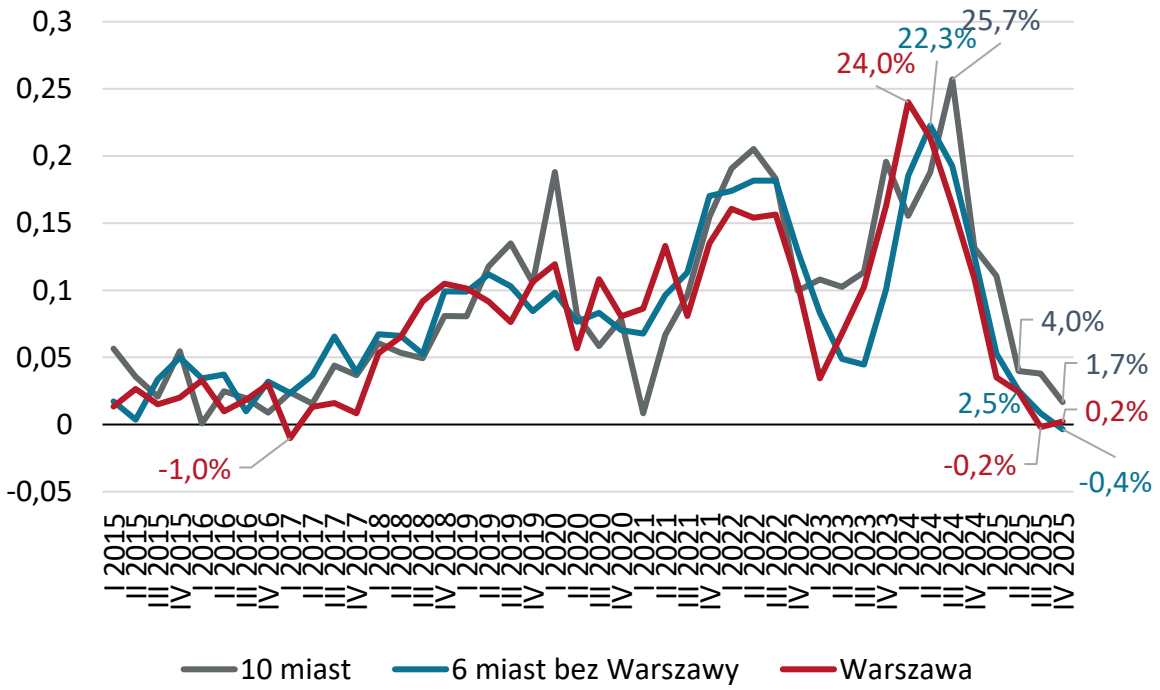

Dane: GUS

# W 2025 wyhamował wzrost cen mieszkań a nawet obserwowano spadki r/r w największych miastach w Polsce (zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym).

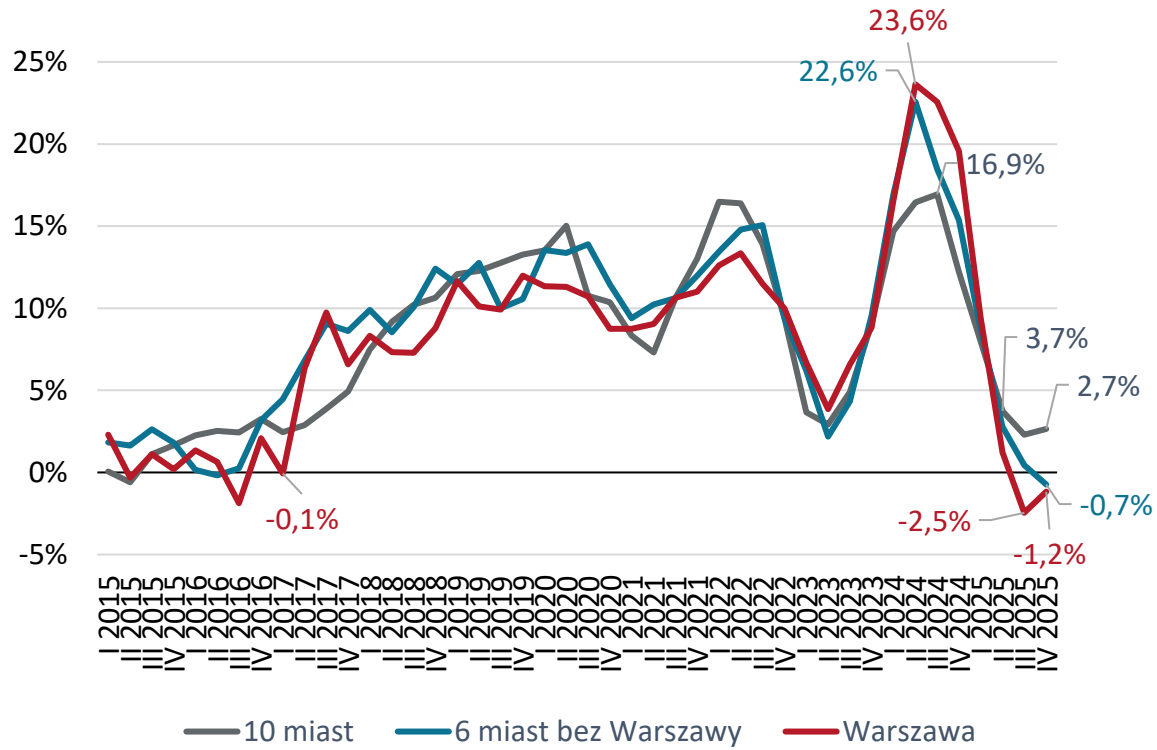
W przypadku Warszawy spadek cen na rynku pierwotnym w III kw. 2025 był pierwszym od I kw. 2017.

W przypadku Warszawy spadek cen na rynku wtórnym w III kw. 2025 był pierwszym od I kw. 2017.

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

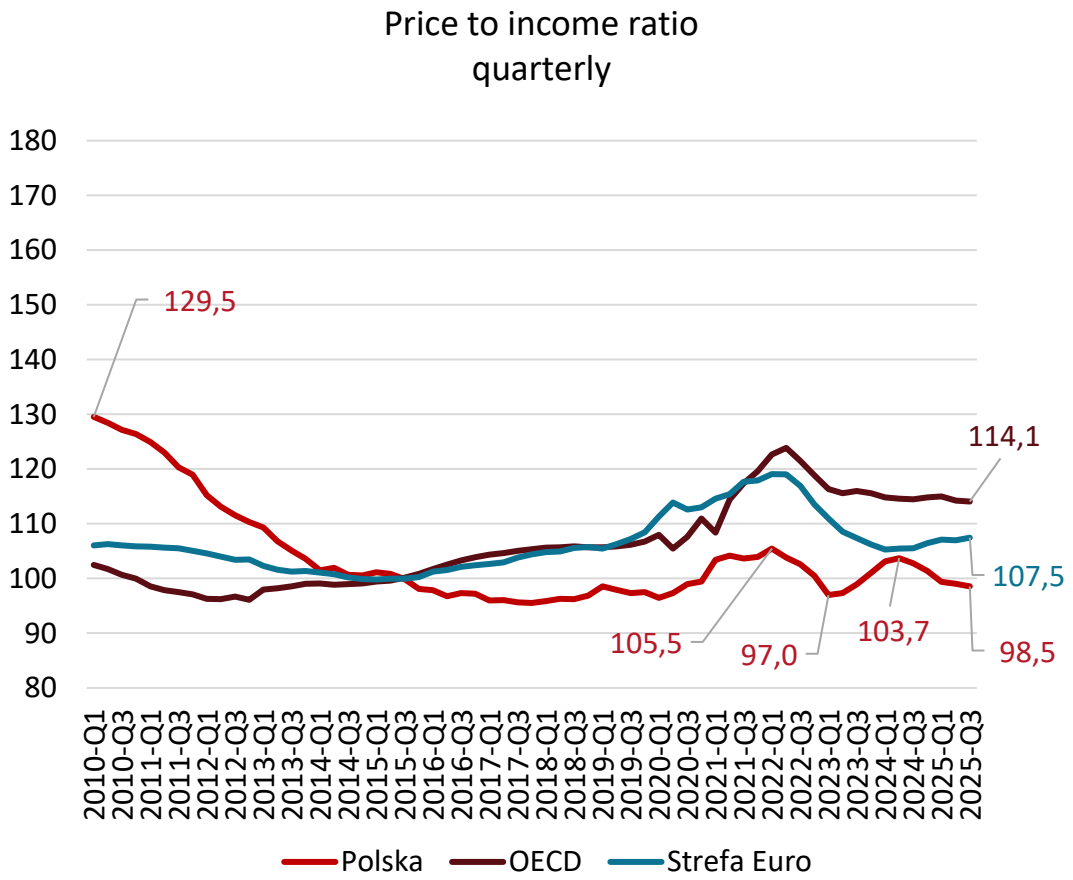


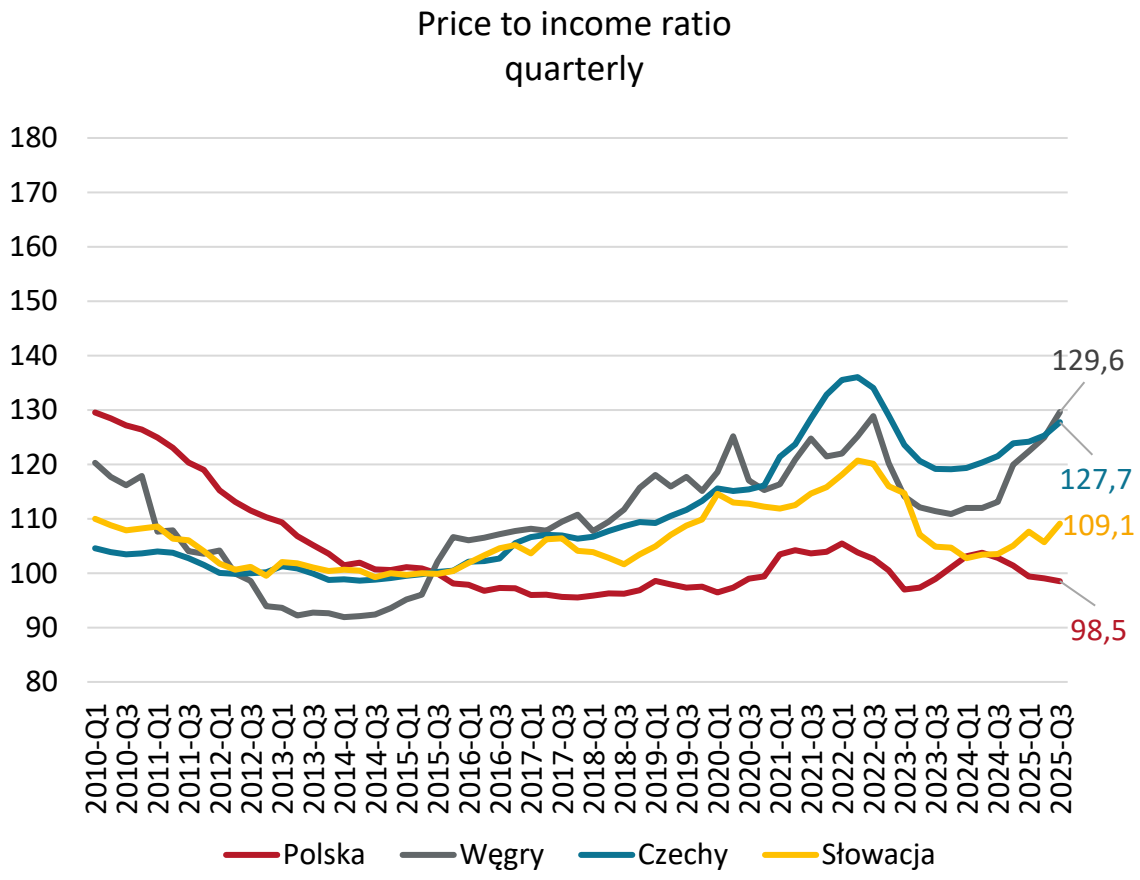

Dynamika r/r cen transakcyjnych nieruchomości na rynku wtórnym (w %)




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

# Wg. danych OECD od 2015 dostępność cenowa mieszkań w Polsce była większa niż w OECD, Strefie euro, Czechach, Słowacji i na Węgrzech.



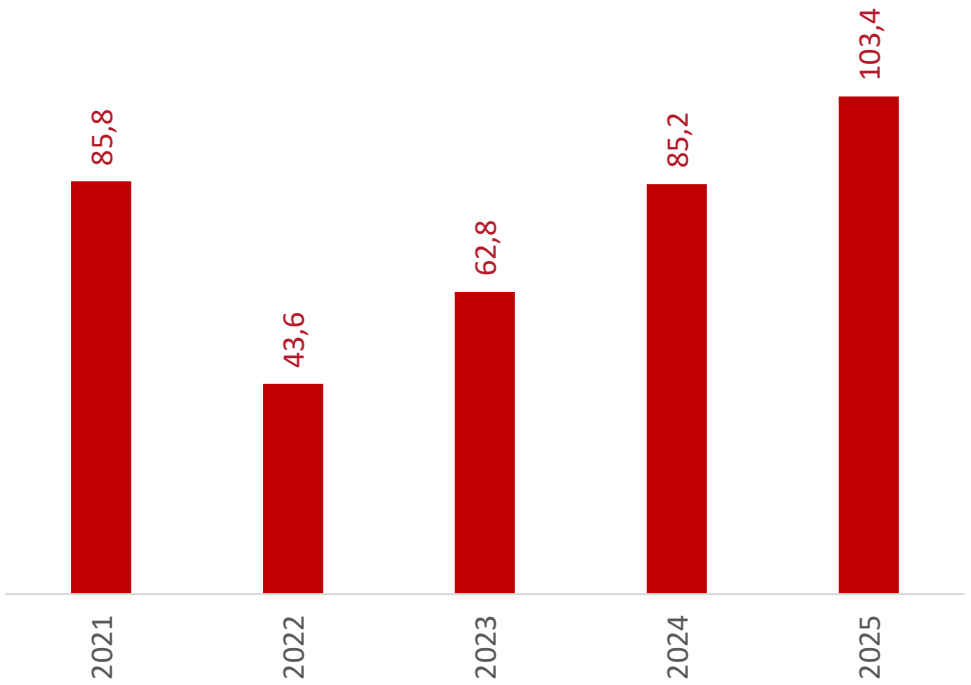

Price to income ratio czyli standaryzowany wskaźnik cen do dochodów pokazuje bieżącą relacje cen do dochodów w odniesieniu do ich długookresowych średnich. Wartości powyżej 100 wskazują, że obecny stosunek cen do dochodów jest wyższy niż jego długookresowe normy.

Dane: OECD

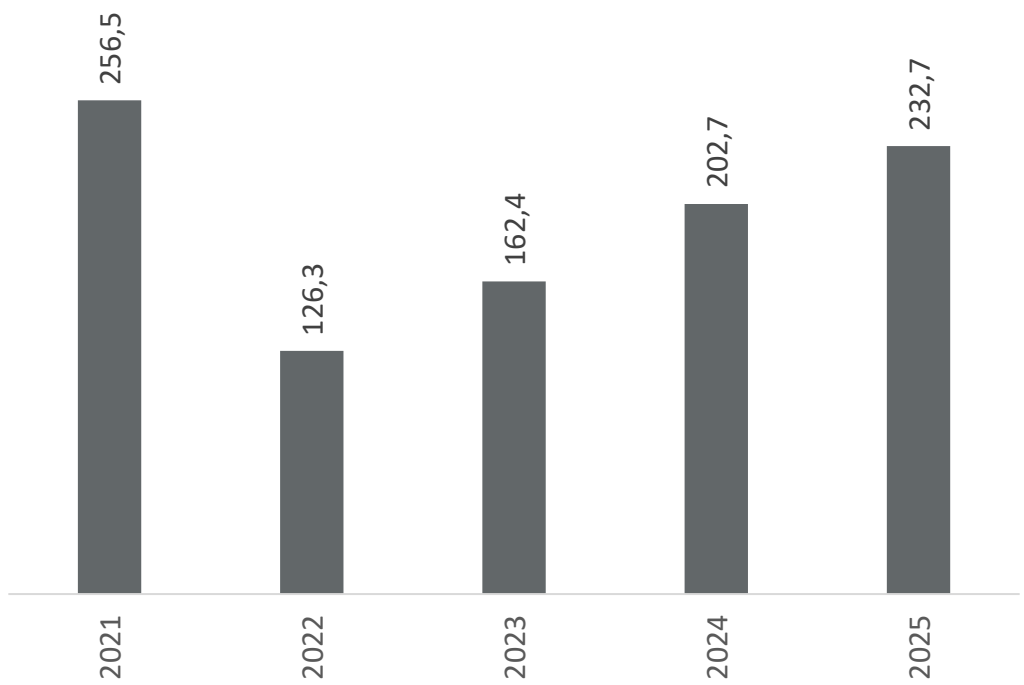
# 03.
# Kredyty mieszkaniowe

# W 2025 udzielono rekordowej wartości nowych kredytów mieszkaniowych (103,4 mld; +21,4% r/r), chociaż liczba nowych kredytów była mniejsza niż w 2021.

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych rocznie (mld zł)



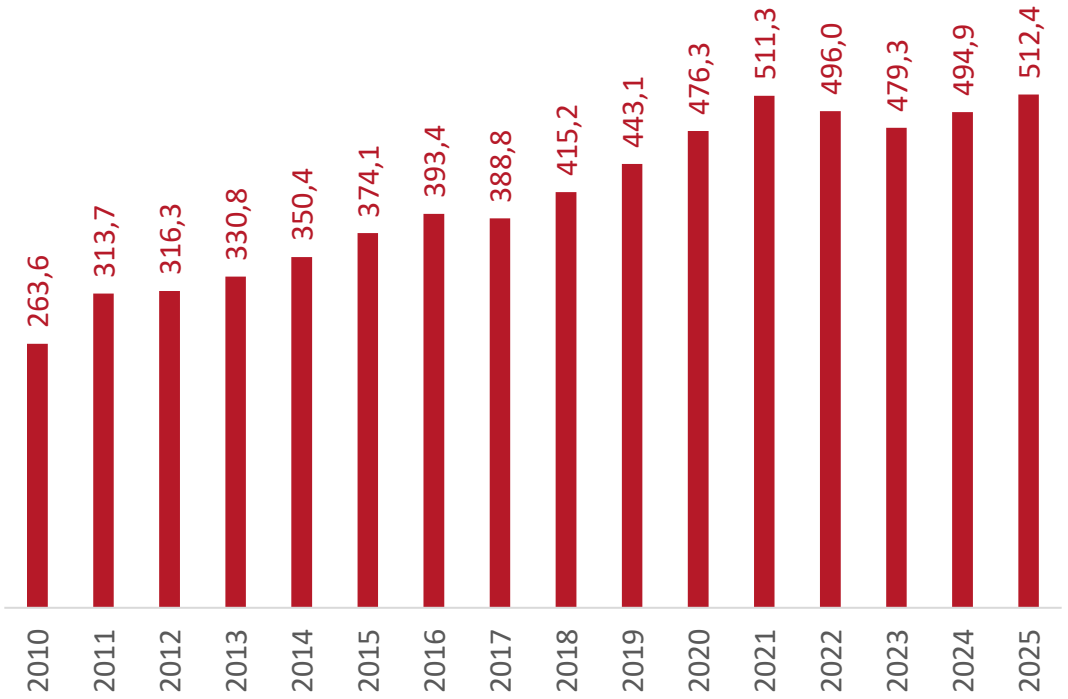

Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych rocznie (w tys.)



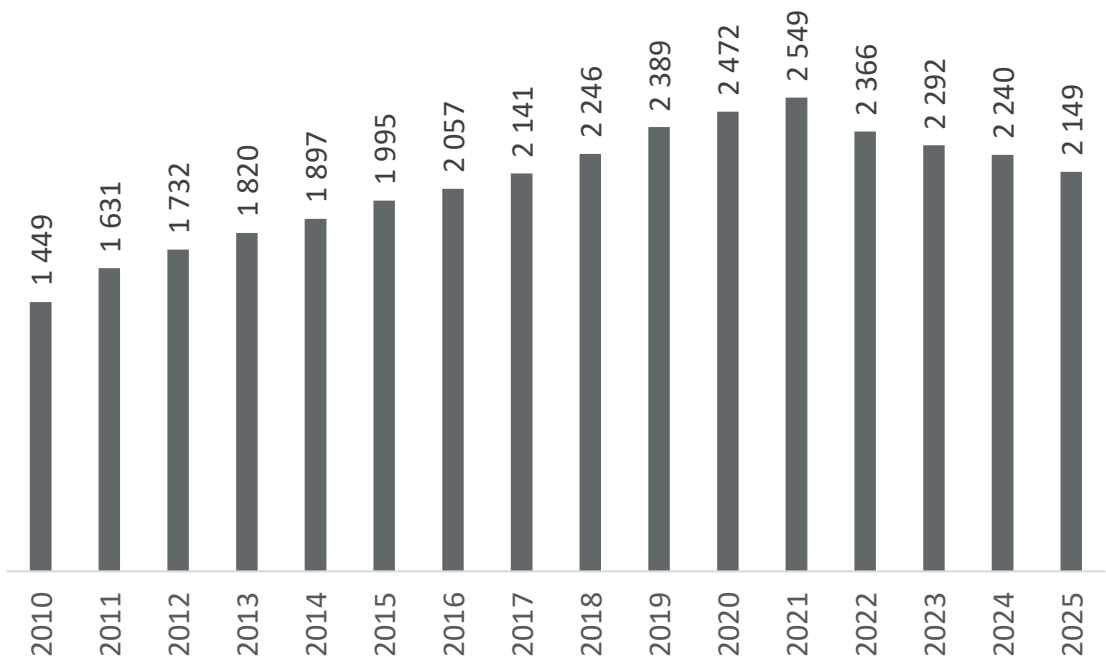

Dane: Raport AMRON-SARfin.

# Łączna wartość aktywnych kredytów mieszkaniowych wzrosła do rekordowej kwoty ponad 512 mld zł. (+3,5% r/r), pomimo spadającej liczby tych kredytów od 2021.

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld zł)



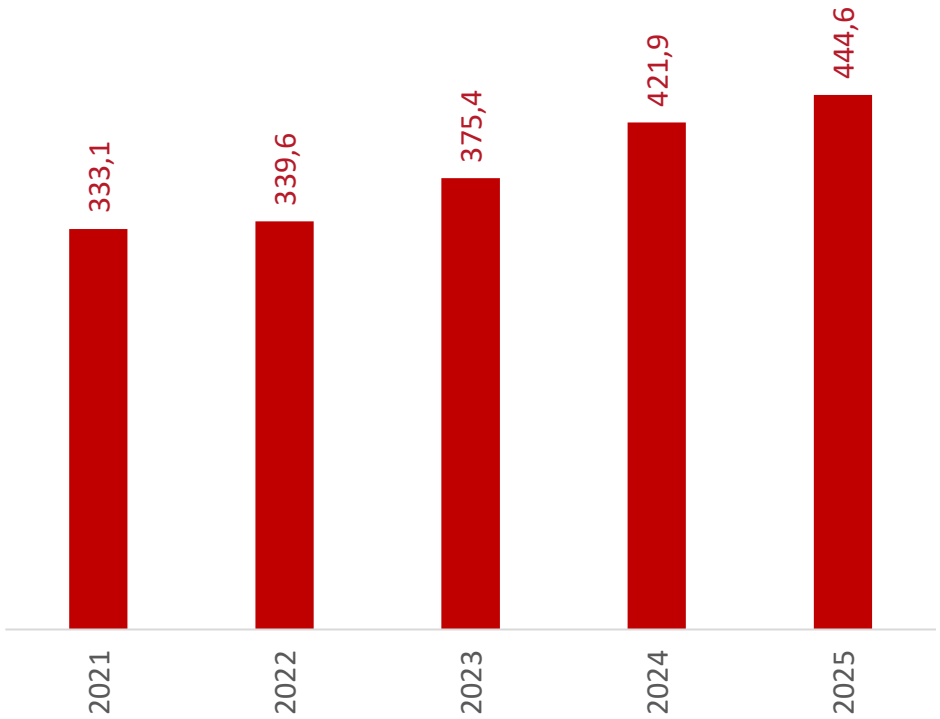

Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy (w tys.)




Dane: Raport AMRON-SARfin

# Systematycznie rośnie średnia wartoś udzielanego kredytu hipotecznego (+5,3% r/r w 2025) oraz kredytów powyżej 500 tys. zł.

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu rocznie (w tys. zł)




Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

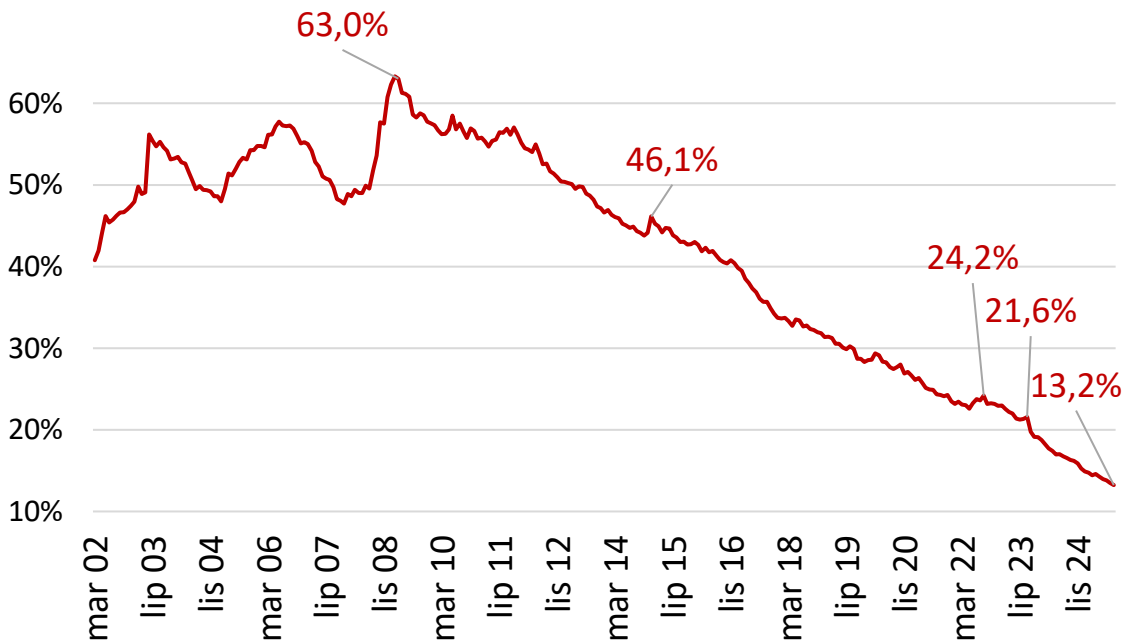
| Przedział kwotowy | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **do 100 tys. zł** | 4,97% | 4,39% | 3,79% | 2,21% | 1,79% |
| **od 100 do 200 tys. zł** | 20,49% | 22,78% | 19,37% | 13,92% | 12,91% |
| **od 200 do 300 tys. zł** | 25,08% | 25,12% | 22,81% | 20,01% | 19,29% |
| **od 300 do 400 tys. zł** | 21,13% | 19,54% | 19,25% | 19,24% | 19,16% |
| **od 400 do 500 tys. zł** | 13,27% | 12,74% | 14,51% | 17,89% | 15,80% |
| **od 500 tys. do 1 mln zł** | 14,10% | 14,24% | 18,71% | 24,32% | 27,79% |
| **od 1 mln zł** | 0,95% | 1,19% | 1,56% | 2,41% | 3,25% |

Dane: Raport AMRON-SARfin.

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

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

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




Dane:NBP

Nowe kredyty mieszkaniowe są w Polsce udzielane niemal wyłącznie w PLN.

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

| OKRES | PLN | CHF | EUR | INNE |
|---|---|---|---|---|
| **2021** | 99,20% | 0,01% | 0,68% | 0,11% |
| **2022** | 98,51% | 0,01% | 1,38% | 0,11% |
| **2023** | 99,22% | 0,01% | 0,73% | 0,04% |
| **2024** | 99,20% | 0,01% | 0,76% | 0,03% |
| **2025** | 99,13% | 0,01% | 0,85% | 0,01% |

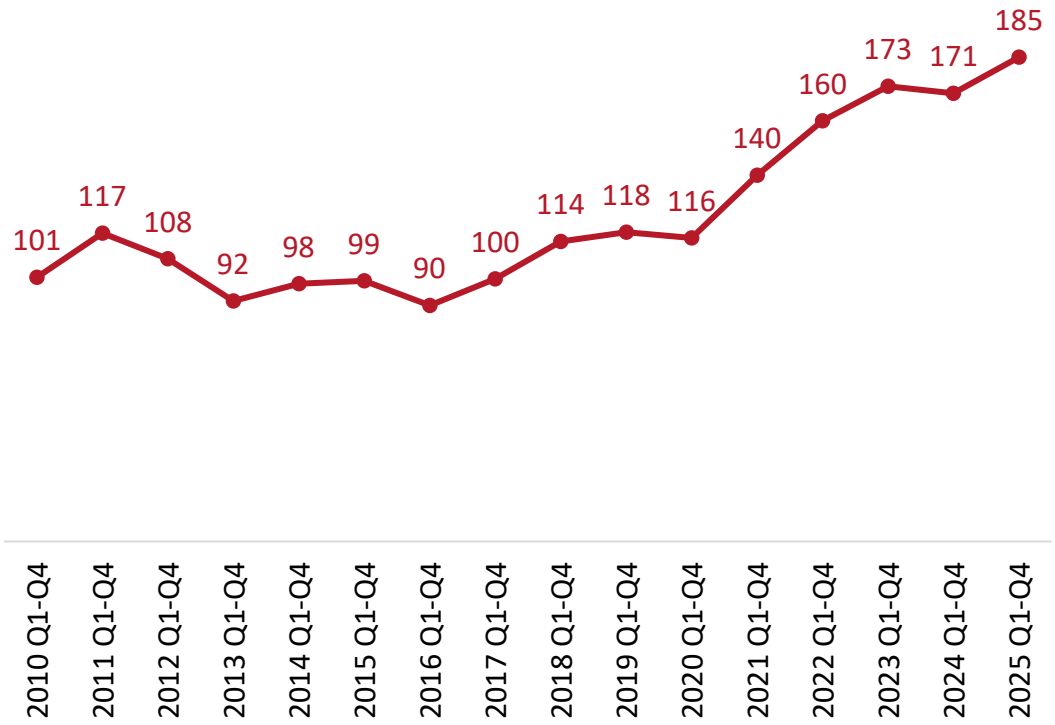
Dane: Raport AMRON-SARfin

# 04.

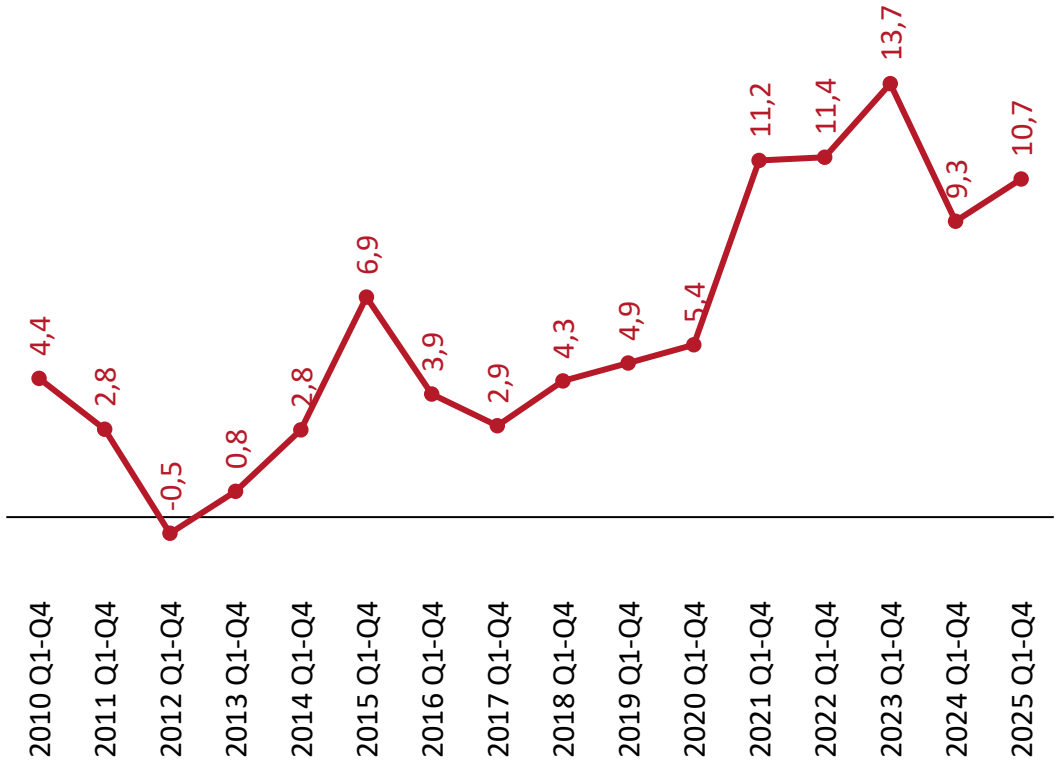
# Wskaźniki i sytuacja gospodarcza w branży budowlanej

# Przychody ze sprzedaży w budownictwie (w cenach bieżących) były w 2025 na rekordowym poziomu, ale wyniki finansowe netto niższe niż w latach 2021-2023.

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w budownictwie, w mld zł




Wynik finansowy netto w budownictwie, w mld zł

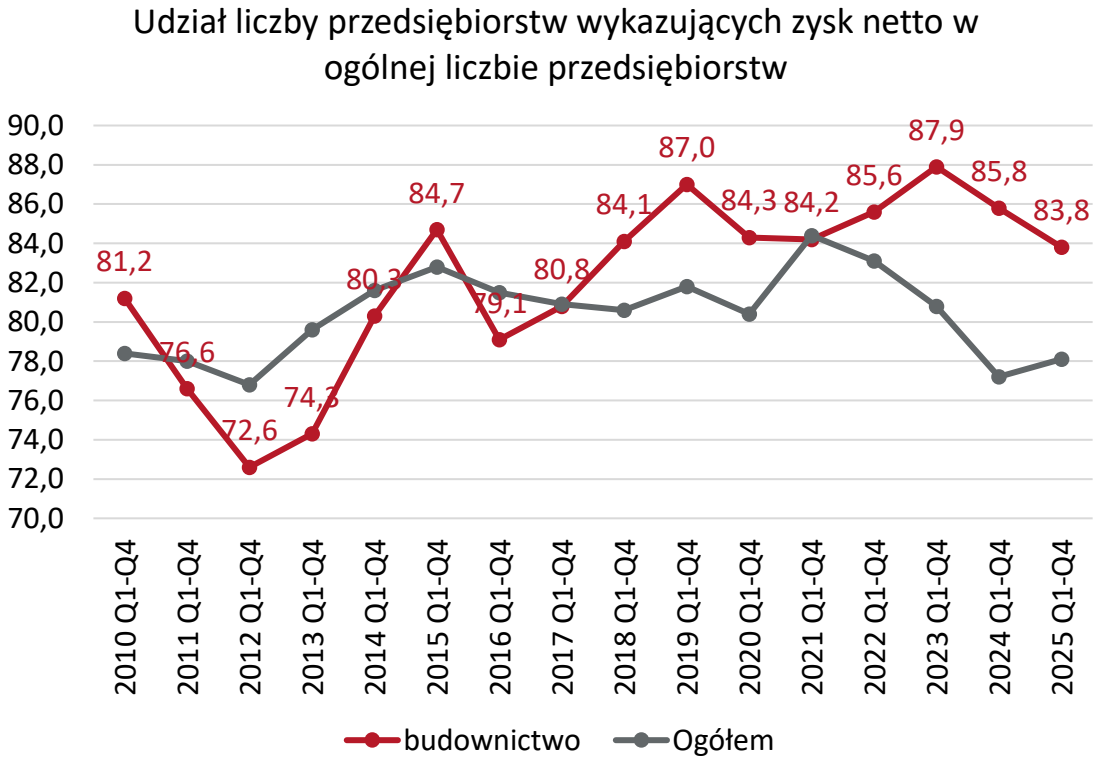


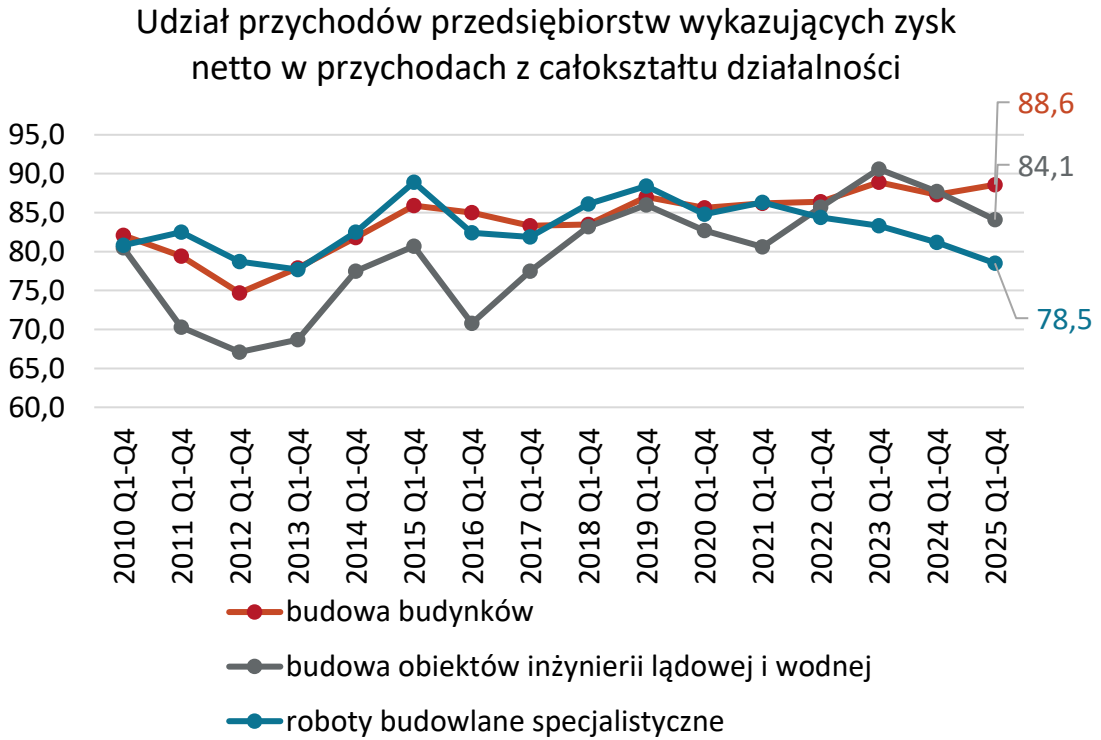

Dane: GUS, Dane dotyczą przedsiębiorstw niefinansowych (jednostek prawnych) prowadzących księgi rachunkowe, w których liczba pracujących wynosi 50 osób i więcej.

# Spadł w budownictwie udział przedsiębiorstw wykazujących zysk netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw do 83,8% z rekordowego poziomu 87,9% w 2023.

W budownictwie utrzymuje się wyższy niż w sektorze przedsiębiorstw udział liczby przedsiębiorstw wykazujących zysk netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw.

W budowie budynków jest najbardziej stabilny udział liczby przedsiębiorstw wykazujących zysk netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw.



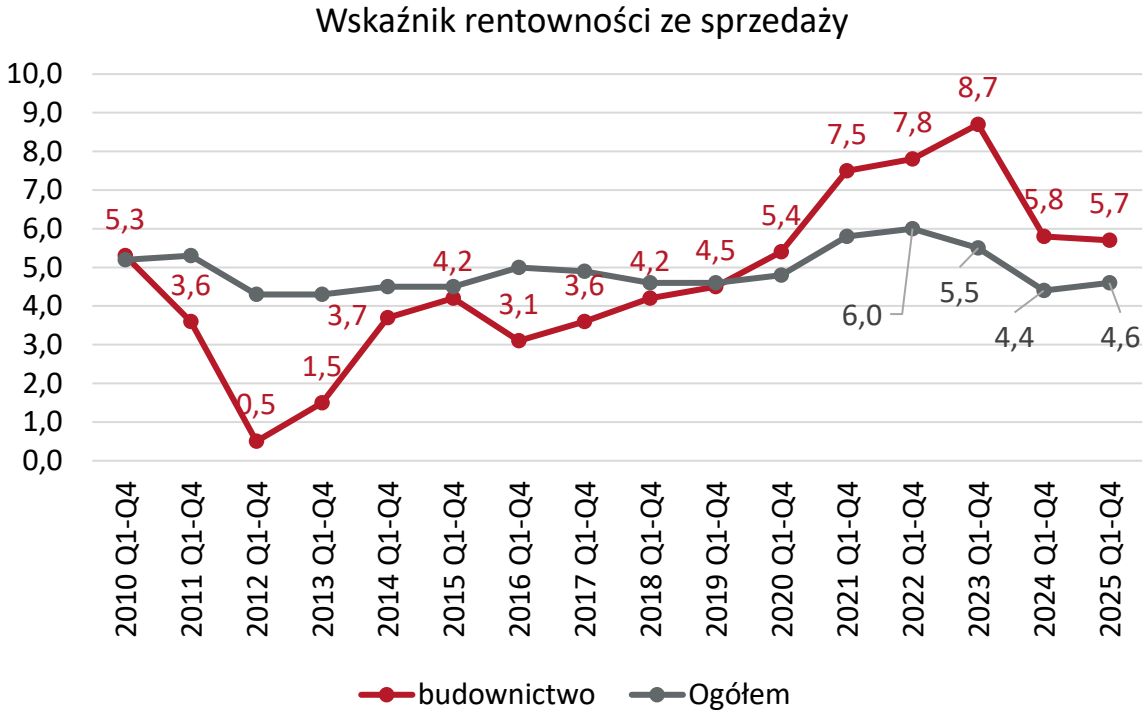



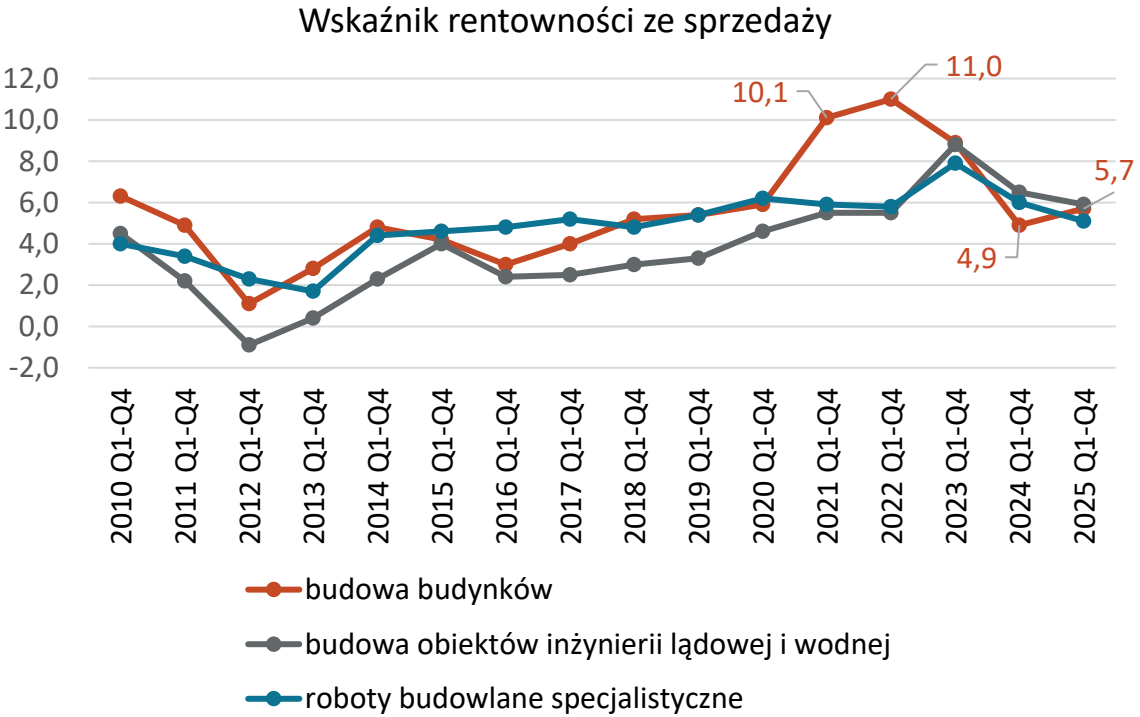

Dane: GUS, Dane dotyczą przedsiębiorstw niefinansowych (jednostek prawnych) prowadzących księgi rachunkowe, w których liczba pracujących wynosi 50 osób i więcej.

# Rentowność ze sprzedaży w budownictwie w 2025 (5,7%) była na zbliżonym poziomie co w 2024, ale spadła z rekordowych poziomów 7,5%-8,7% z lat 2021-2023.

Od 2020 rentowność ze sprzedaży w budownictwie pozostaje wyższa niż w sektorze przedsiębiorstw ogółem, ale dystans od 2024 zmalał.

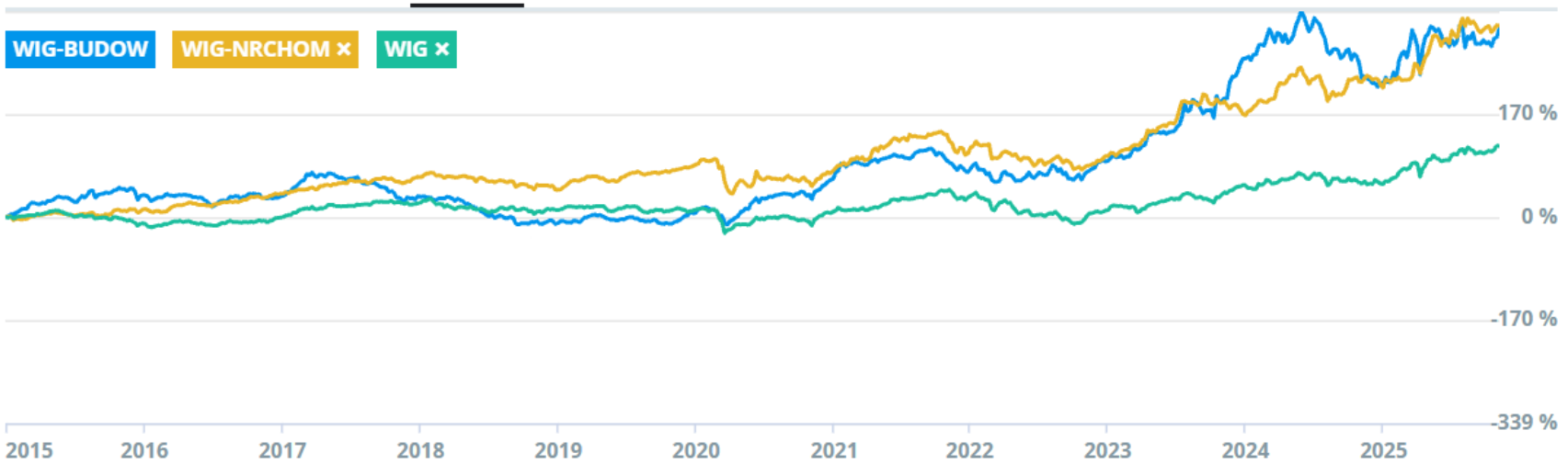
Rentowność ze sprzedaży spadła najbardziej w budowie budynków (z 11,0% w 2022 do 5,7% w 2025) i zbliżyła się do rentowności w pozostałych kategoriach budów.

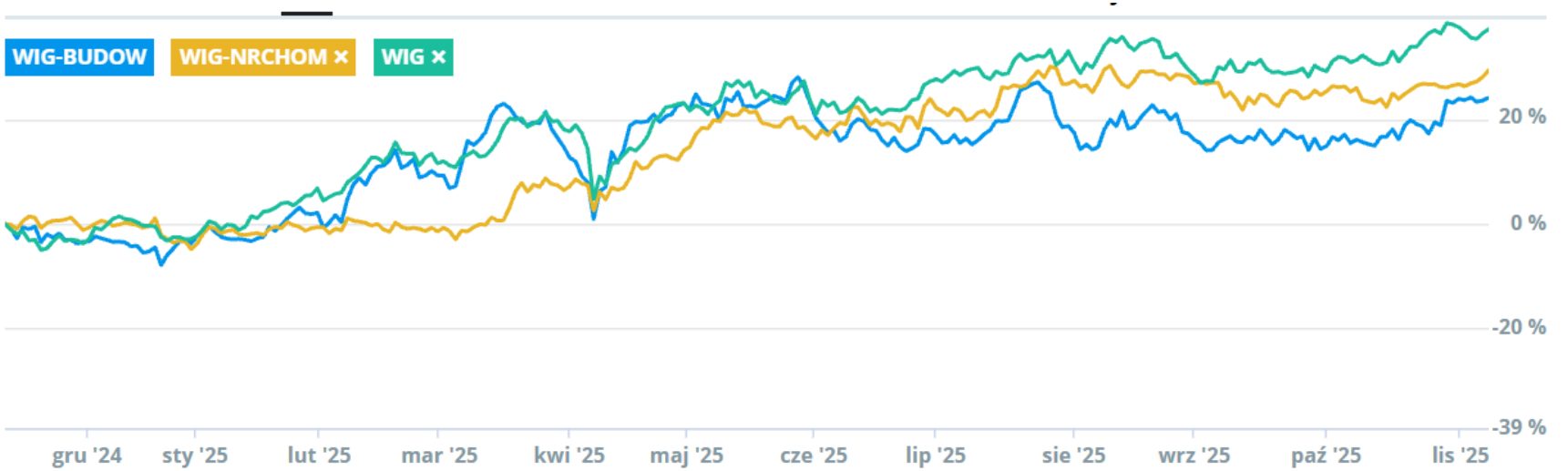



Dane: GUS, Dane dotyczą przedsiębiorstw niefinansowych (jednostek prawnych) prowadzących księgi rachunkowe, w których liczba pracujących wynosi 50 osób i więcej.

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



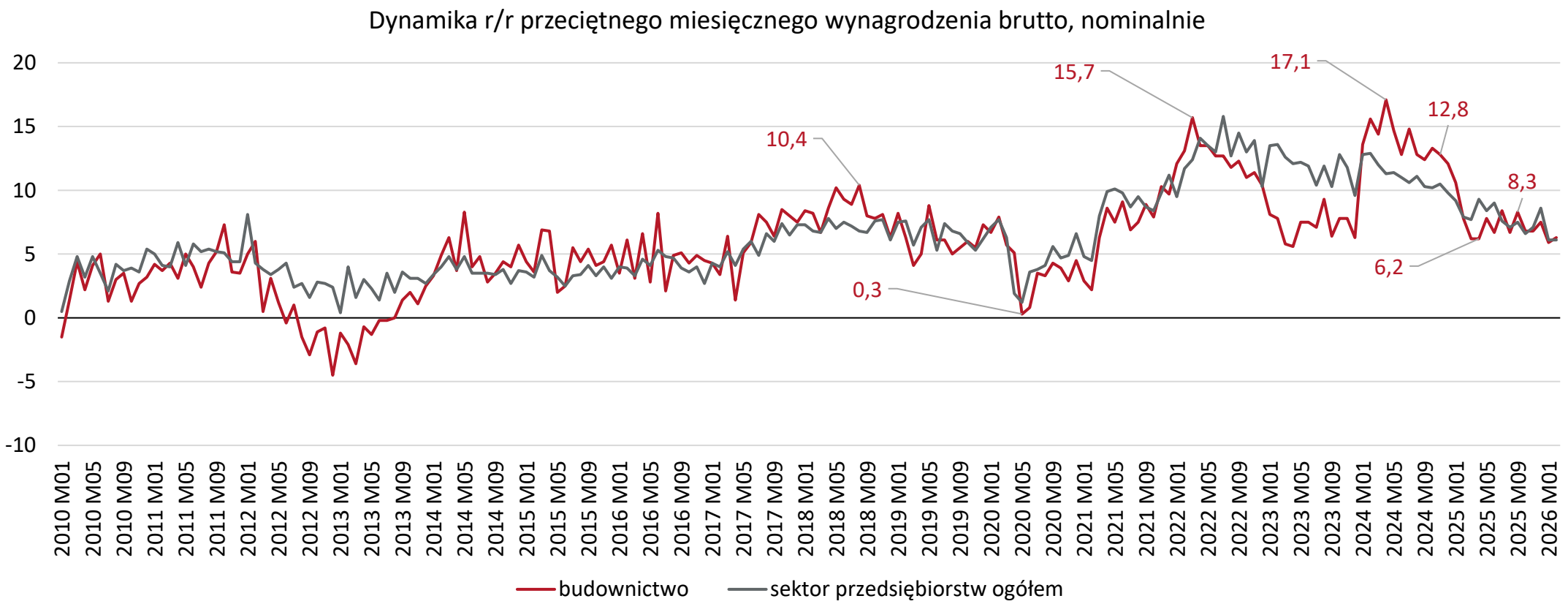




Dane: Interia. Biznes

Najważniejsze → Produkcja budowlano-montażowa → Rynek mieszkaniowy → Kredyty mieszkaniowe → Wskaźniki gospodarcze

# W 2025 osłabło tempo wzrostu nominalnych wynagrodzeń w budownictwie (+7,4% r/r) w porównaniu z tempem w 2024 (+13,5%).

W 2025 tempo wzrostu przeciętnego wynagrodzenia w budownictwie zbliżyło się do sektora przedsiębiorstw ogółem.



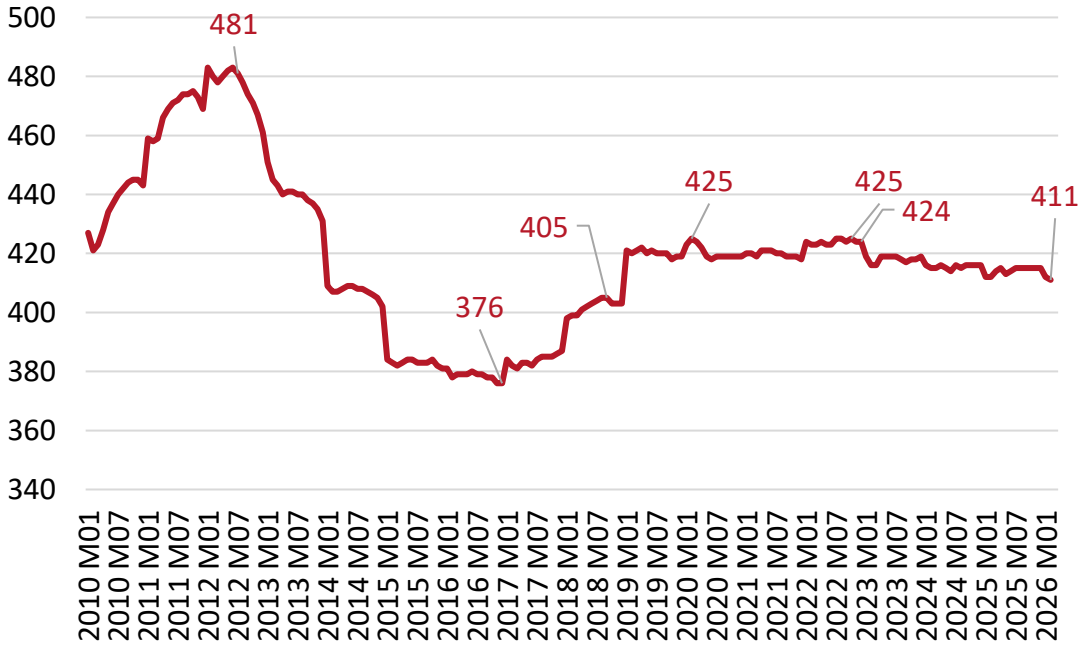

Dane: GUS

# Zatrudnienie w budownictwie stopniowo spada z poziomu 425 tys. w 2022 do blisko 410 tys. na początku 2026.

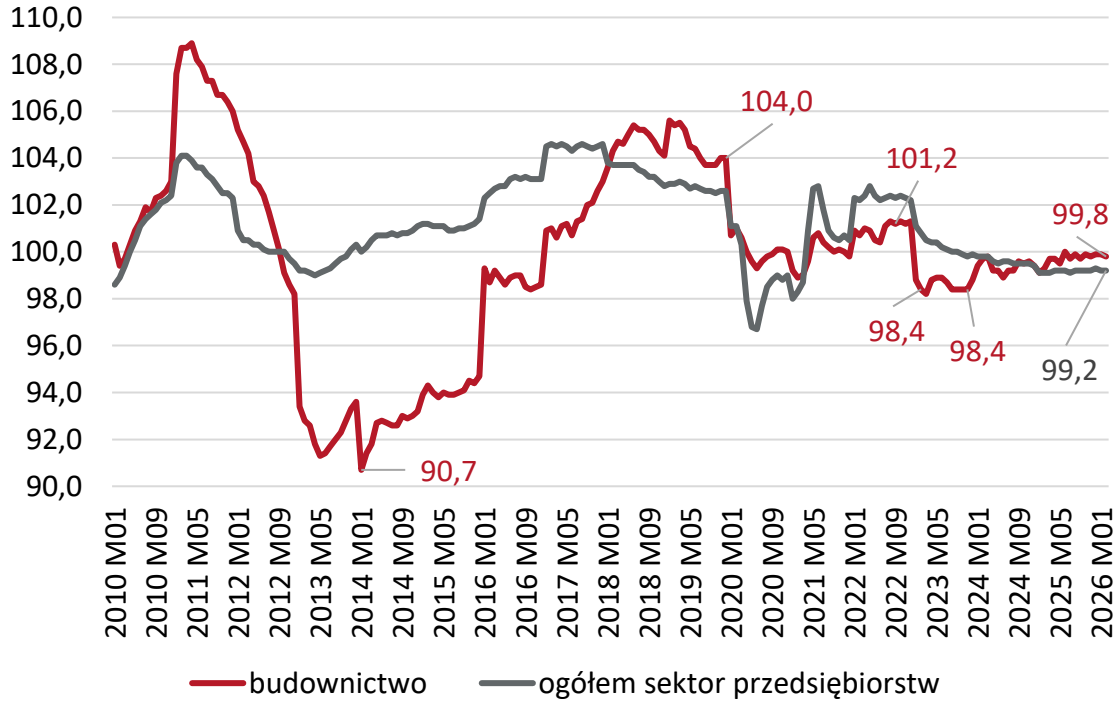
Od 2018 przeciętne zatrudnienie w budownictwie w przedziale 400-425 tys.

Od listopada 2024 zatrudnienie w budownictwie spada wolniej niż w sektorze przedsiębiorstw ogółem.

Zatrudnienie w budownictwie w Polsce
(tysiące etatów)



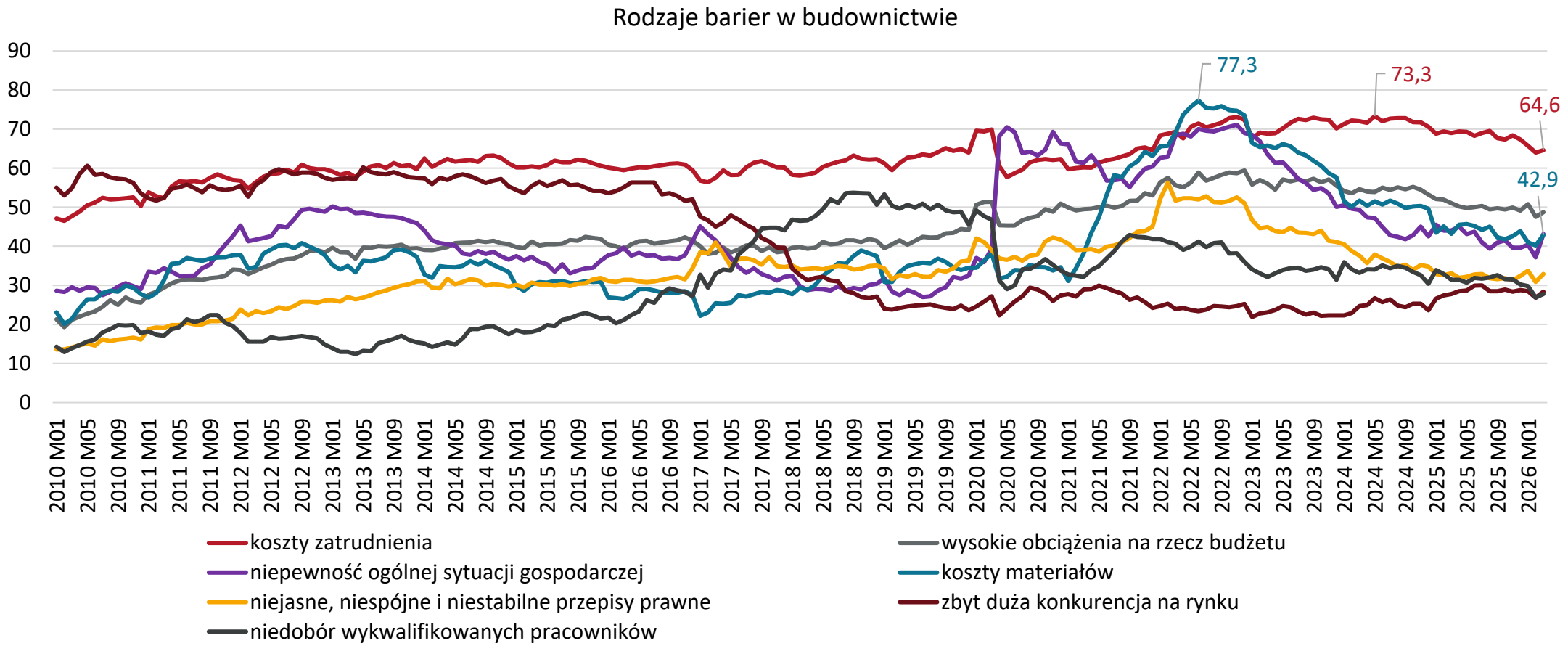

Przeciętne zatrudnienie,
analogiczny okres roku poprzedniego=100




Dane: GUS

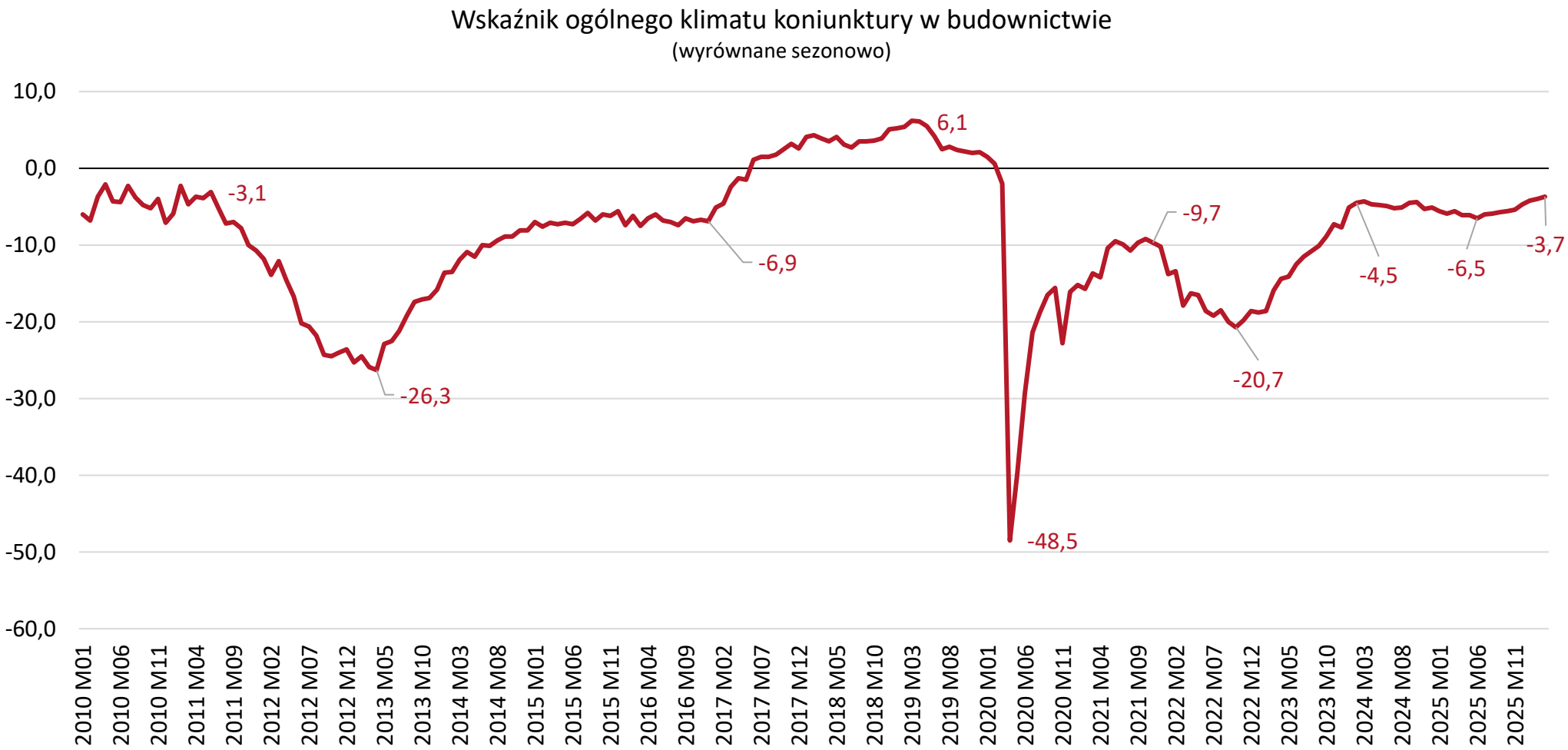
# Koszty zatrudnienia najczęściej wskazywane jako bariera działalności w budownictwie – jednocześnie wskaźnik w 2025 spadał wraz z osłabieniem tempa wzrostu wynagrodzeń.

Koszty materiałów straciły na sile jako bariera działalności: spadek z ok 77% w czerwcu 2022 do ok 43% na początku 2026.




Dane: GUS

# Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie w 2025 był nieznacznie gorszy niż w 2024, ale w 2026 następuje ponownie poprawa.




Dane: GUS

**Departament 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: Michał Kolasa (michal.kolasa@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).




# Departament Analiz PFR S.A.:

*pawel.dobrowolski@pfr.pl*

*adam.jagodzinski@pfr.pl*

*andrzej.kochman@pfr.pl*

*michal.kolasa@pfr.pl*