PFR
Polski Fundusz Rozwoju

Rynek budowlany w Polsce

Czerwiec 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 Ożywienie w produkcji budowlano-montażowej od marca 2026, po niekorzystnym początku roku (+3,9% r/r w maju w porównaniu z blisko -14% r/r w lutym).

A. Odbicie na rynku budowalnym wspierane jest przez przyspieszenie i intensyfikację inwestycji publicznych, kumulację funduszy unijnych oraz poprawę dostępności kredytów mieszkaniowych. Na słabe wyniki w budownictwie w styczniu i lutym br. wpływ miały wyjątkowo ciężkie warunki atmosferyczne.

B. Produkcja budowlano-montażowa notowała rekordowe wyniki w 2023, następnie istotne spowolnienie w 2024 (-7,7% r/r) oraz stabilizację w 2025 (+0,7% r/r) – w cenach stałych.

2 Od kwietnia 2026 deweloperzy zwiększyli aktywność budowlaną po fazie wyczekiwania i skupienia się na wyprzedaży posiadanych ofert.

A. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w okresie styczeń-maj 2026 spadła (-0,2% r/r) ale w kwietniu (+23,9% r/r/) oraz maju (+6,8% r/r) br. obserwujemy ożywienie.

B. Jednocześnie prognozy zakładają ostrożniejsze podejście deweloperów do nowych projektów i bardziej ustabilizowany rynek mieszkaniowy niż w poprzednich latach.

3 Przyśpieszył wzrost cen produkcji budowlano-montażowej (z +2,5% r/r we wrześniu 2025 do +5,5% r/r w kwietniu 2026).

A. Ceny energii i paliw są obecnie czynnikiem najbardziej wpływającym na wzrost kosztów funkcjonowania firmy w okresie najbliższego kwartału - według opinii przedsiębiorców z branży budowalnej. Wyprzedziły tym samym koszty zatrudnienia.

B. W maju 2026 r. ceny trzech głównych gatunków ropy zwiększyły się w ujęciu rocznym średnio o +57,5%. Natomiast wzrost nominalnych wynagrodzeń w budownictwie spadł z +13,5% r/r w 2024 do +5,4% w maju 2026.

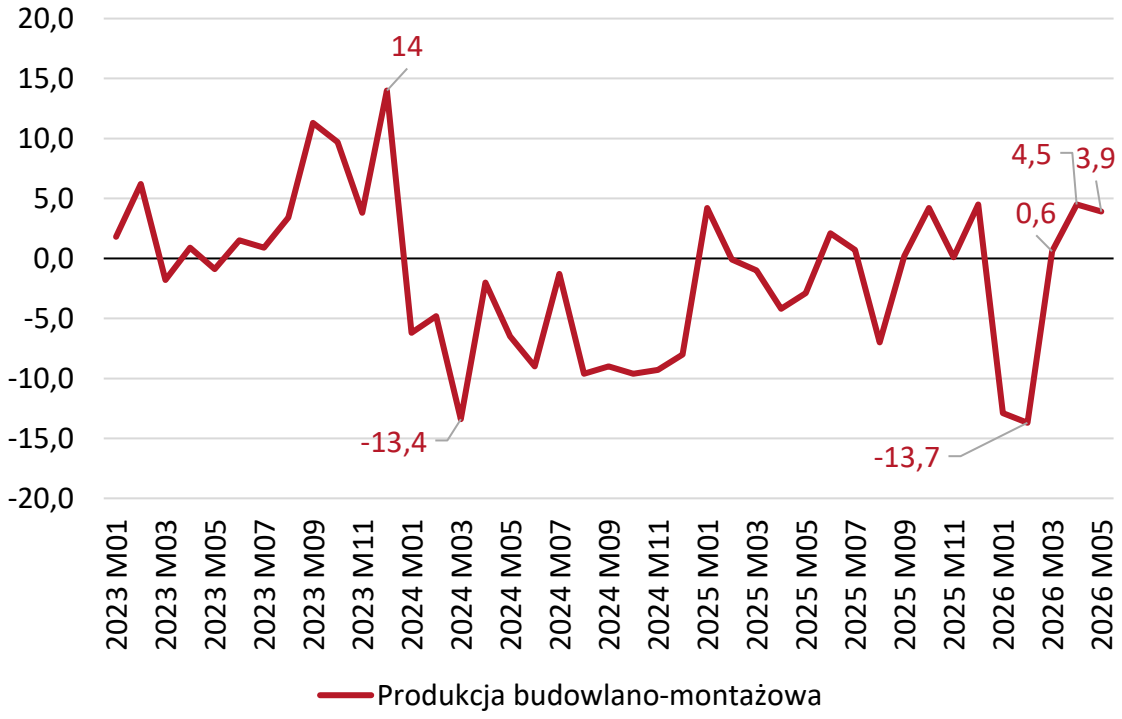
C. W dalszym ciągu wzrost cen produkcji-budowlanej pozostaje daleko od rekordów z 2022 (nawet +15,2% r/r w październiku 2022).

01.
Produkcja budowlano-montażowa

Wiosna br. przyniosła odbicie w produkcji budowlano-montażowej, po trudnym początku roku.

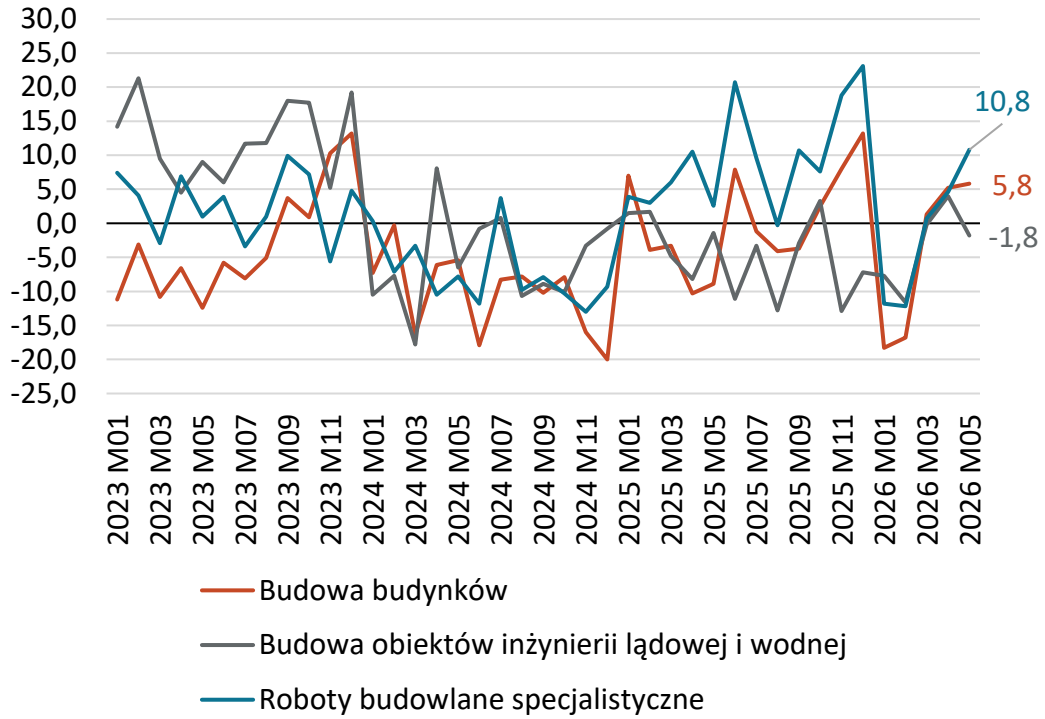
Wyjątkowo trudne warunki atmosferyczne na początku 2026 odbiły się negatywnie na produkcji budowlano-montażowej.

Dynamika r/r produkcji przedsiębiorstw budowlanych (w%, wg. cen stałych)



W maju 2026 największe odbicie odnotowano w robotach budowlanych specjalistycznych (+10,8% r/r), kontynuując silną pozycję z 2025 - wtedy wzrosła jako jedyna kategoria w produkcji budowalno-montażowej.

Dynamika r/r produkcji przedsiębiorstw budowlanych (w%, wg. cen stałych)



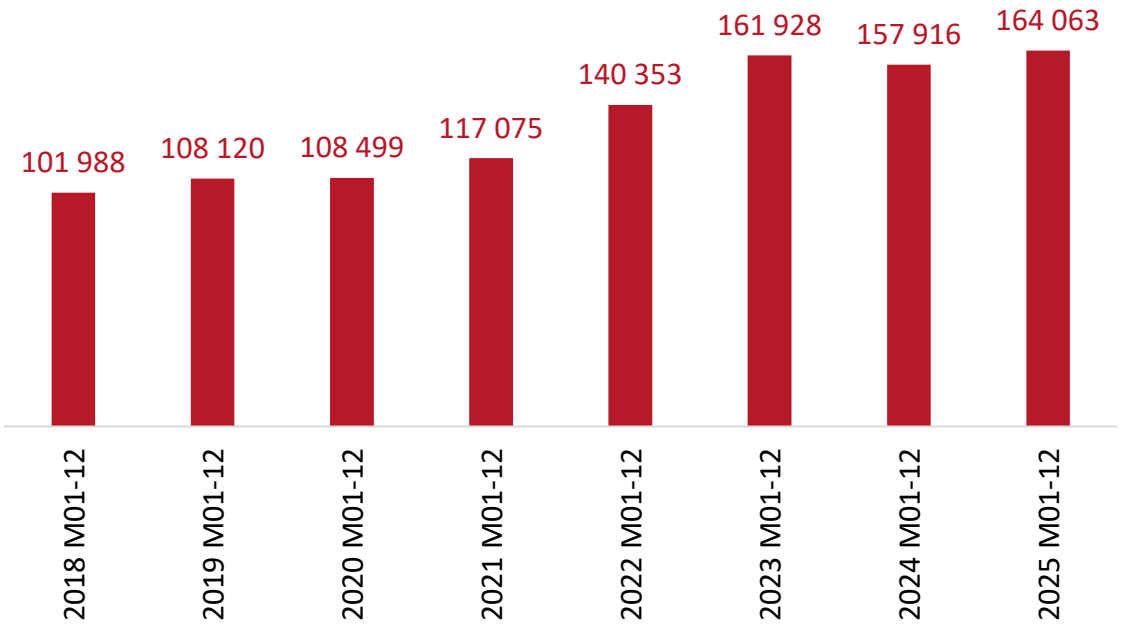
Dane: GUS, Produkcja budowlano-montażowa zrealizowana przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób

Produkcja budowlano-montażowa notowała rekordowe wyniki w 2023 a następnie istotne spowolnienie w 2024 (-7,7% r/r) oraz stabilizację w 2025 (+0,7% r/r)*.

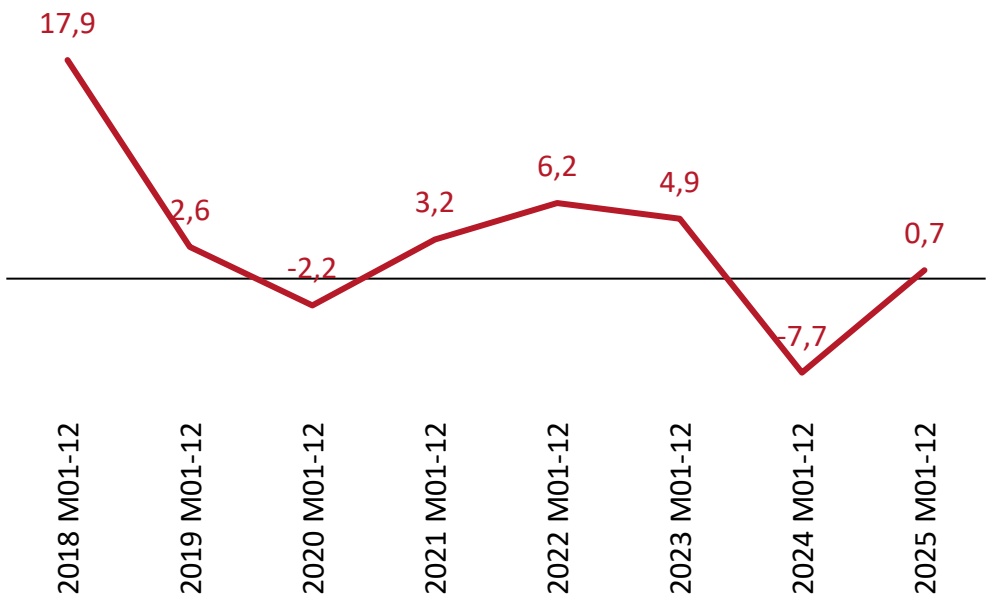
W cenach bieżących produkcja budowlano-montażowa w 2025 przekroczyła rekordowy poziom z 2023.

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)

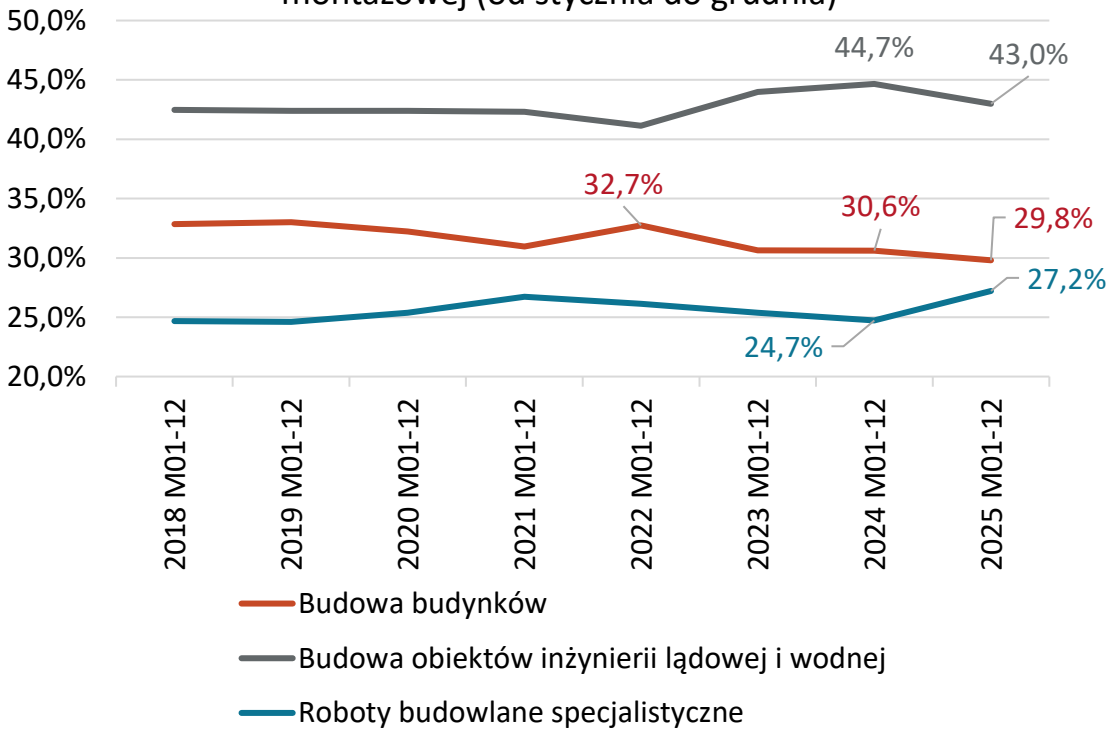


Dane: GUS, * w cenach stałych

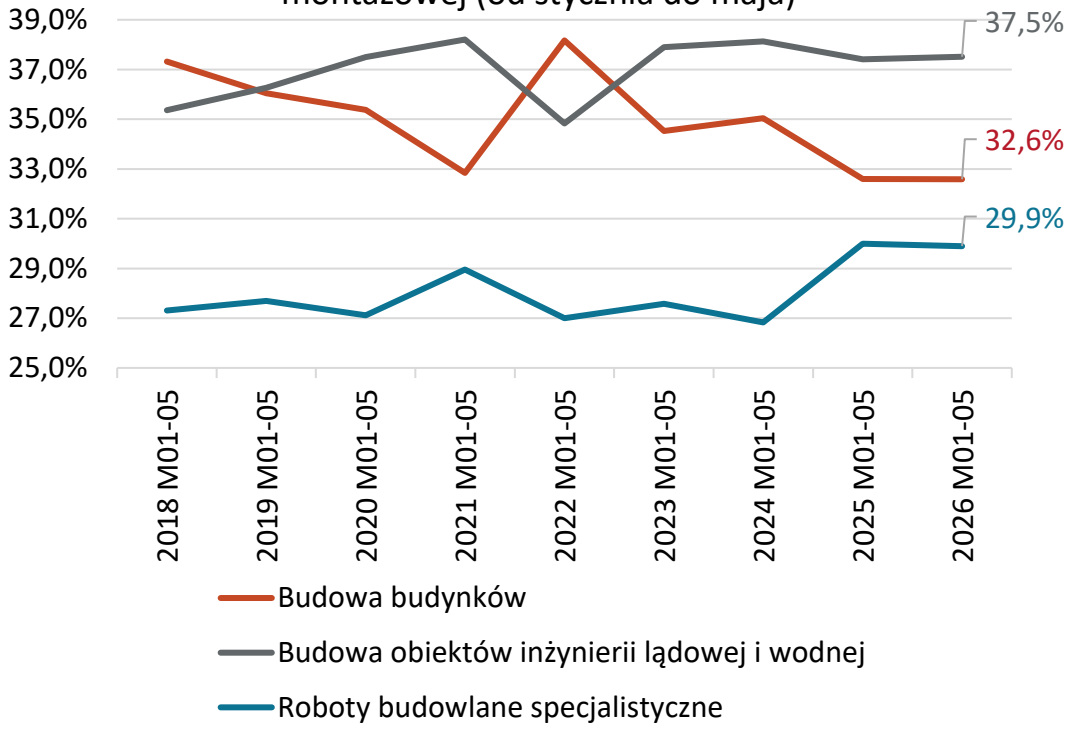
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej ma największy udział w produkcji budowlano-montażowej w Polsce (41-45% w skali roku).

W 2025 ze względu na wielkość produkcji wzrosło znaczenie robót budowlanych specjalistycznych a spadło budowy budynków na rynku budowlanym.

Udział kategorii w sprzedaży produkcji budowlano-montażowej (od stycznia do grudnia)



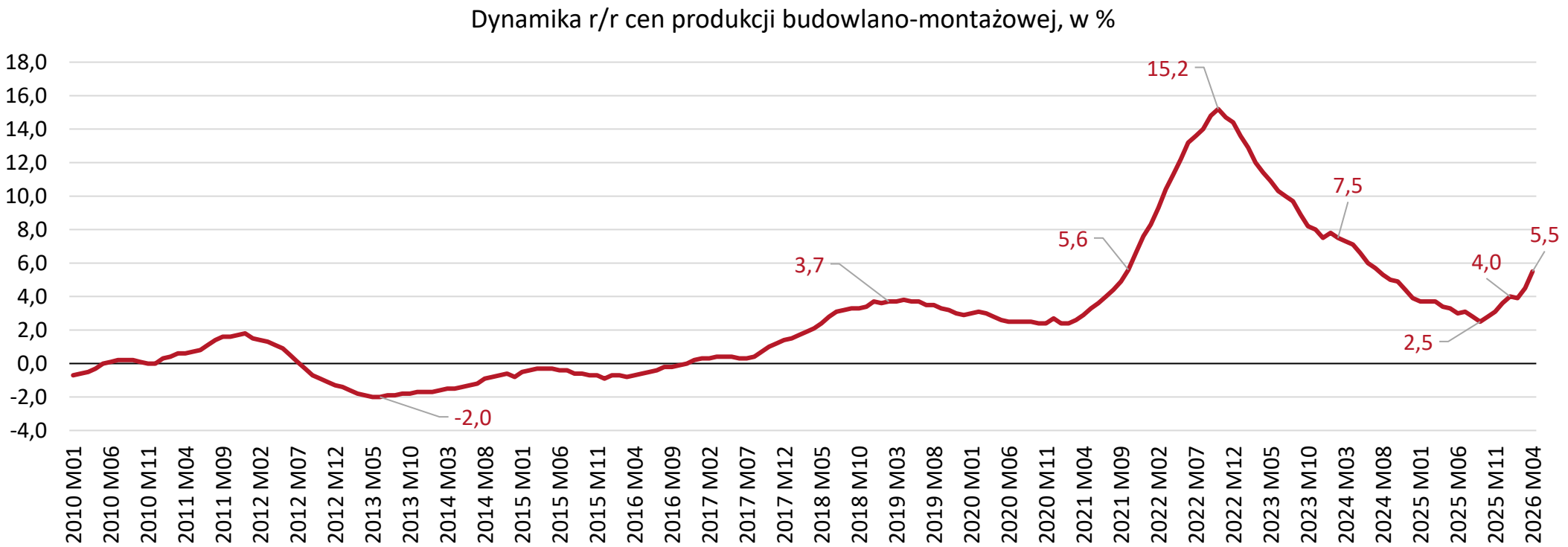
Udział kategorii w sprzedaży produkcji budowlano-montażowej (od stycznia do maja)



Dane: Wyliczenia własne na podstawie danych GUS

Od ostatnich miesięcy 2025 ponownie przyśpieszył wzrost cen produkcji budowlano-montażowej: z +2,5% we wrześniu 2025 do +5,5% r/r w kwietniu 2026.

Jednocześnie miesięczny wzrost cen w 2026 pozostaje wyraźnie poniżej gwałtownych wzrostów w 2022 (nawet +15% r/r).

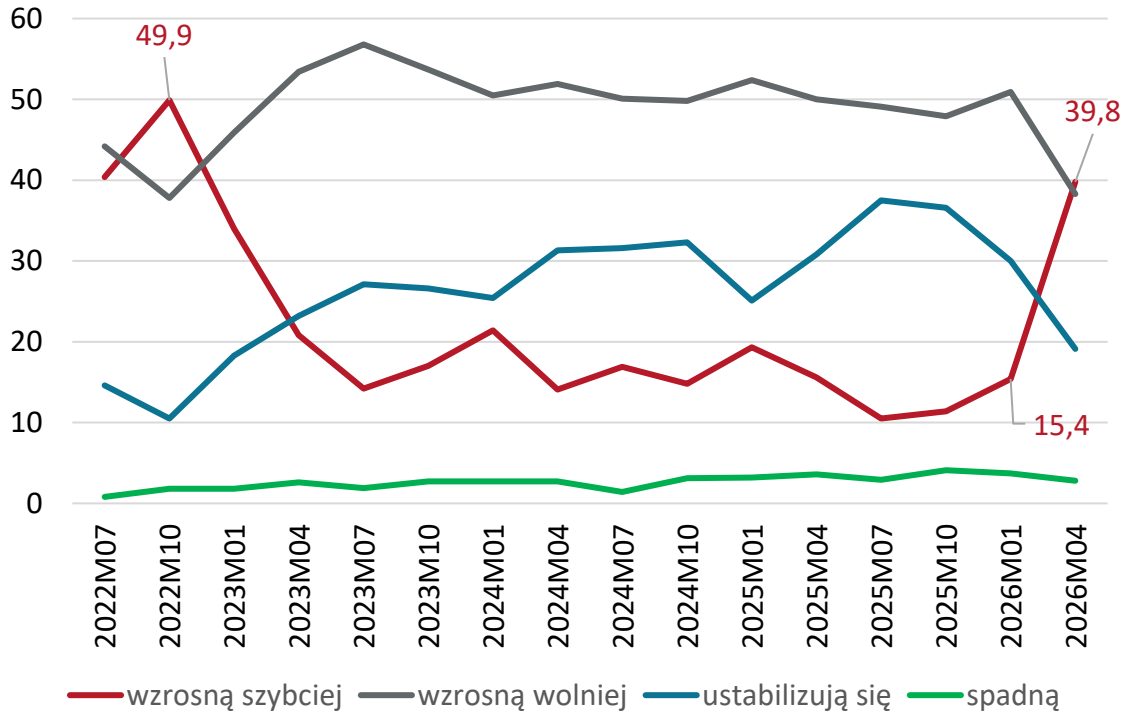


Dane: GUS

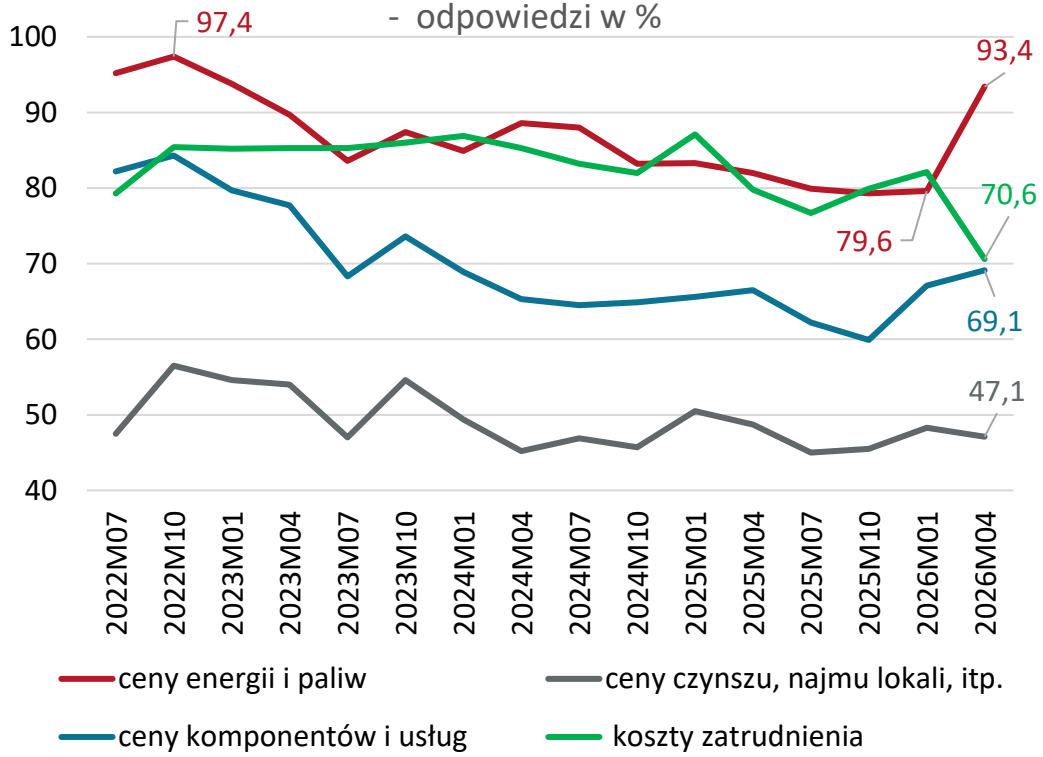
Od stycznia do kwietnia 2026 ponad dwukrotnie wzrosło oczekiwanie wyższych cen usług/materiałów/surowców w branży budowlanej – w badaniu koniunktury.

Wskutek kryzysu w cieśninie Ormuz ceny energii i paliw wyprzedziły koszty zatrudnienia jako czynnik najbardziej wpływający na wzrost kosztów w branży budowlanej.

Ceny usług/materiałów/surowców - w krótkim okresie (1-3 miesiące) – odpowiedzi w %



Czynniki najbardziej wpływające na wzrost kosztów funkcjonowania firmy w okresie najbliższego kwartału - odpowiedzi w %

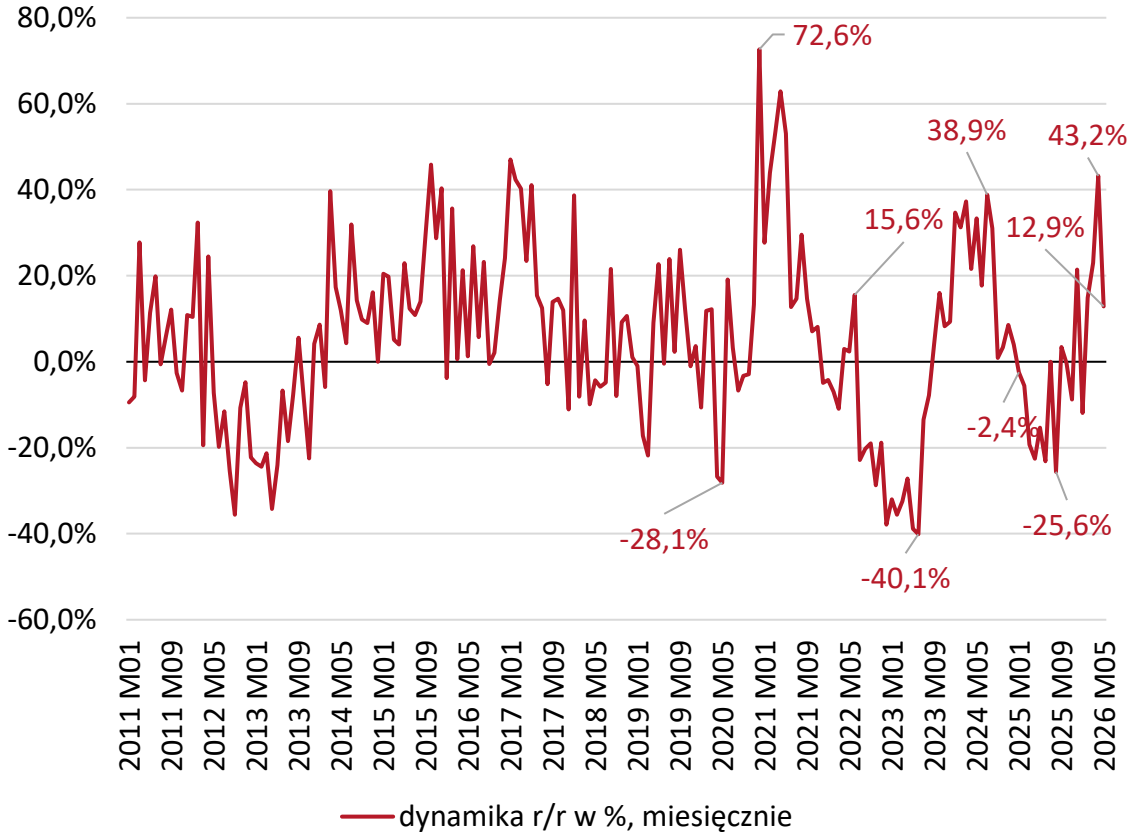


Dane: GUS

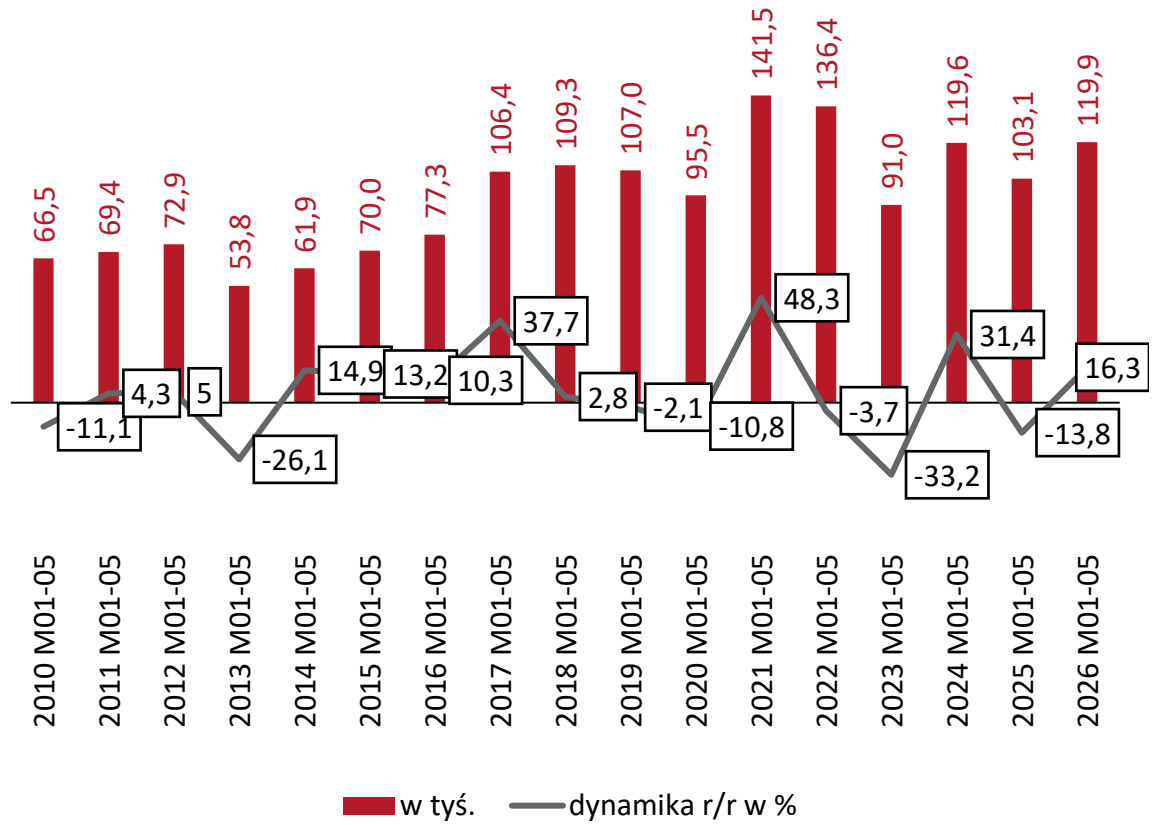
02.
Rynek mieszkaniowy

Po ochłodzeniu koniunktury w 2025, deweloperzy ponownie zwiększają liczbę pozwoleń na budowę mieszkań (+16,3% r/r w okresie styczeń-maj 2026).

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia



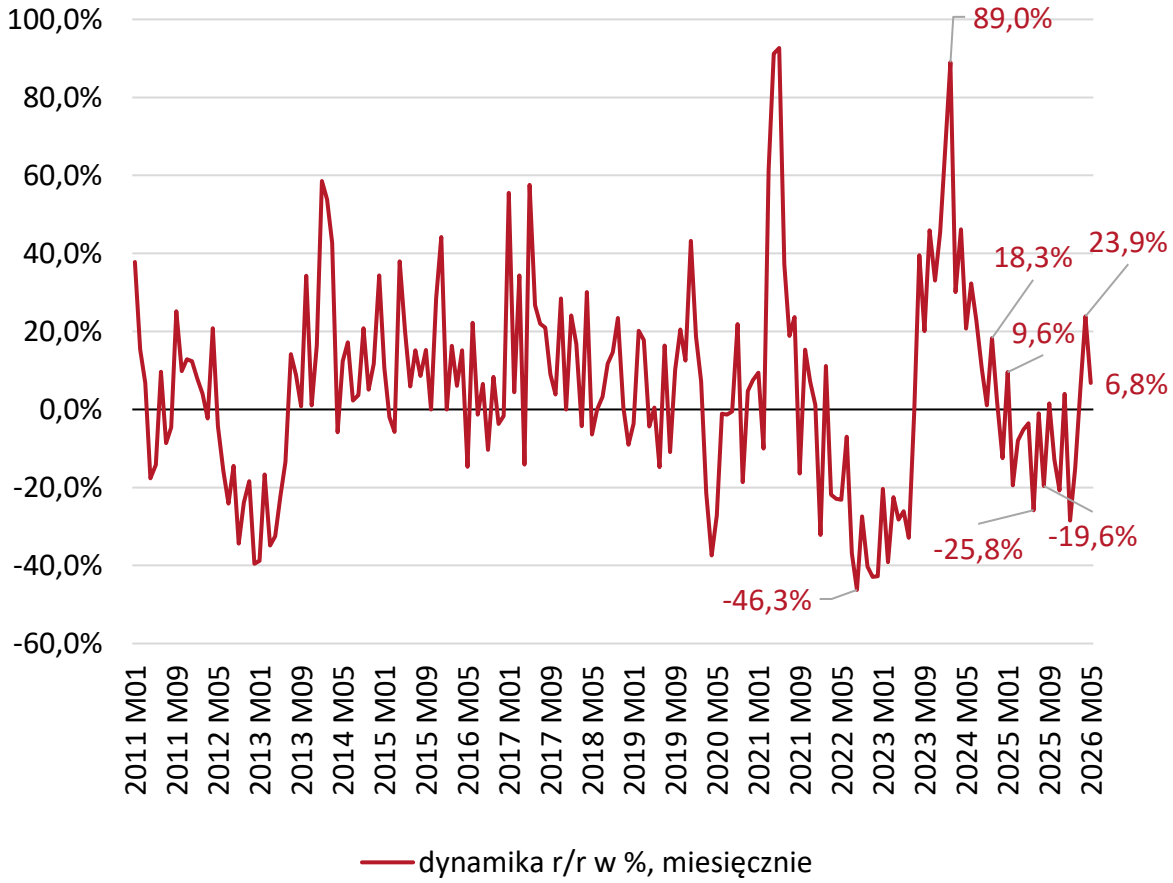
Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia



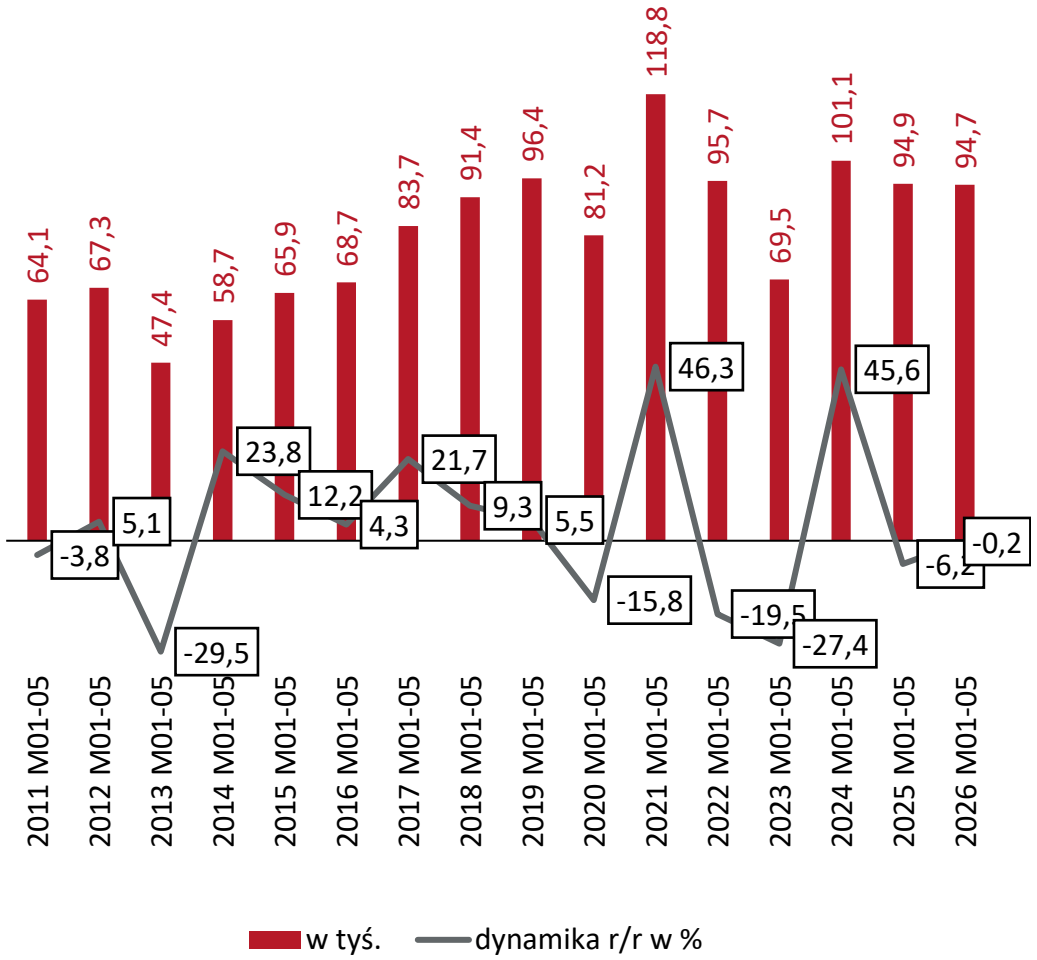
Dane: GUS

Po ochłodzeniu koniunktury w 2025, deweloperzy z większą ostrożnością rozpoczynają budowę nowych mieszkań (-0,2% r/r w okresie styczeń-maj 2026).

Mieszkania, których budowę rozpoczęto



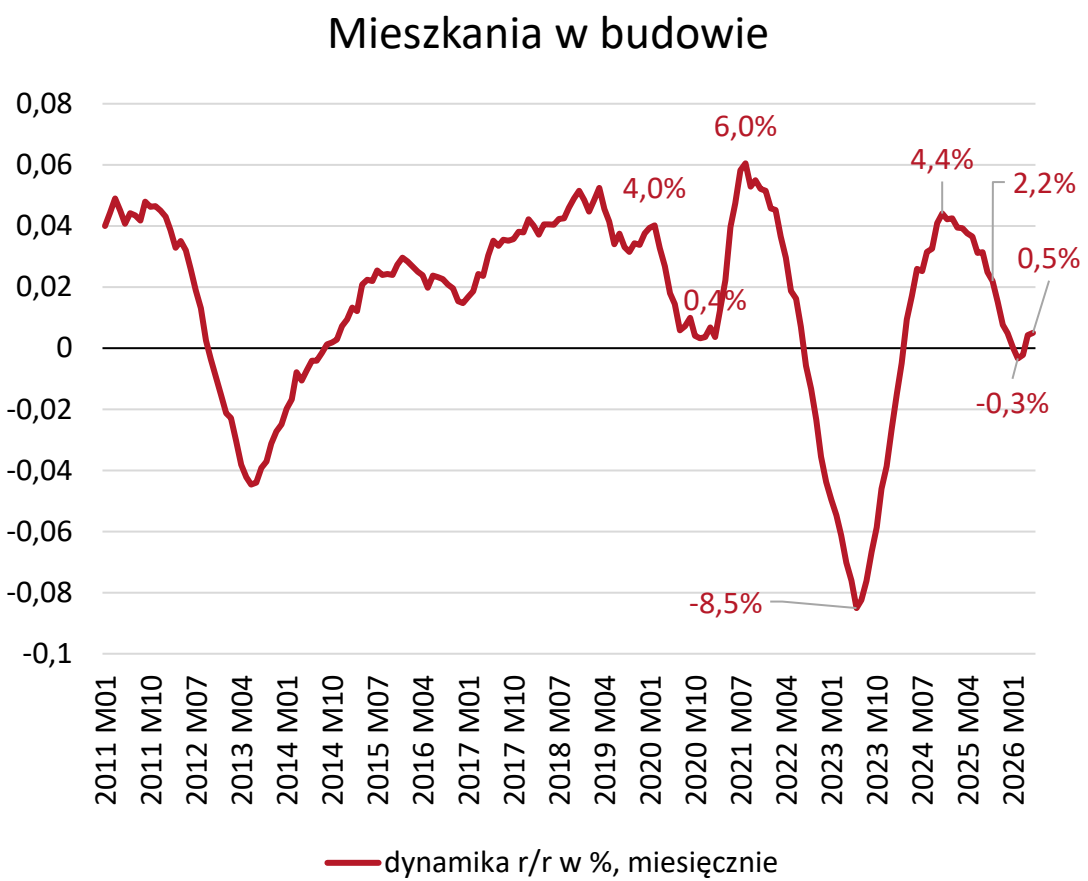
Mieszkania, których budowę rozpoczęto

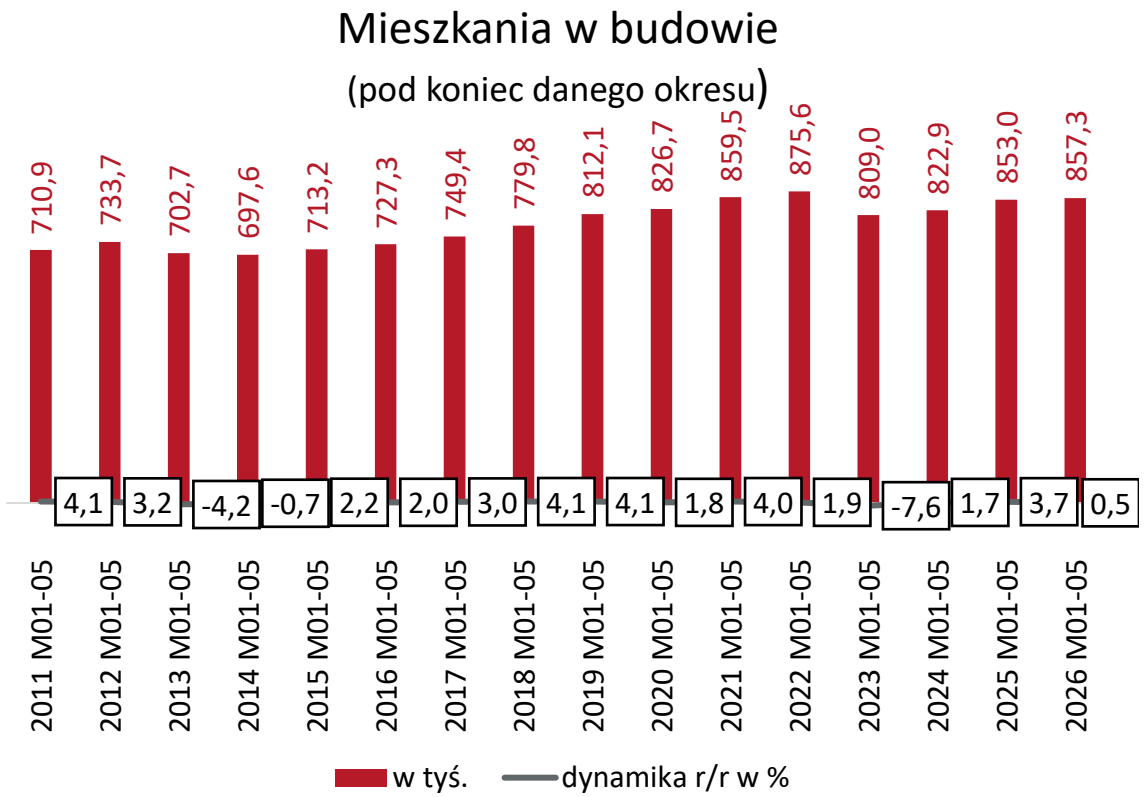


Dane: GUS

W 2026 stabilizacja w liczbie mieszkań w budowie (+0,5% r/r w okresie styczeń-maj).

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

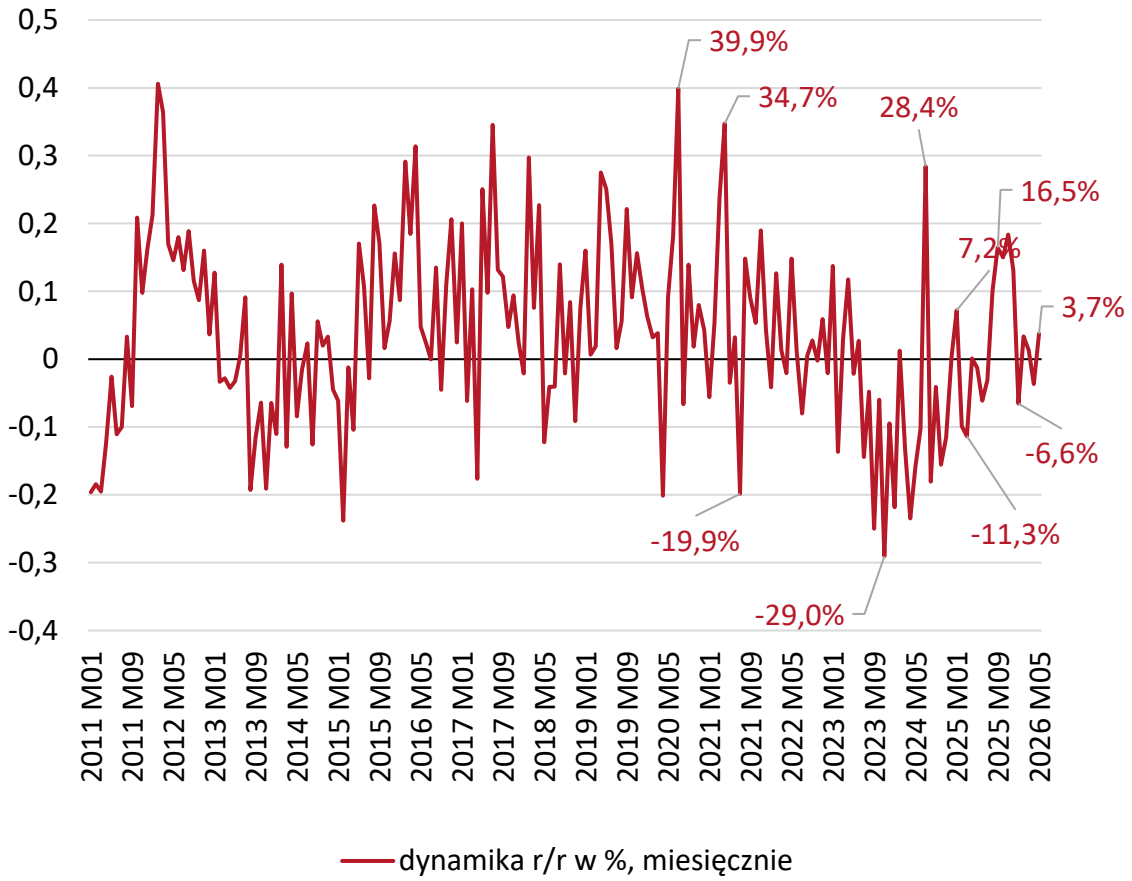




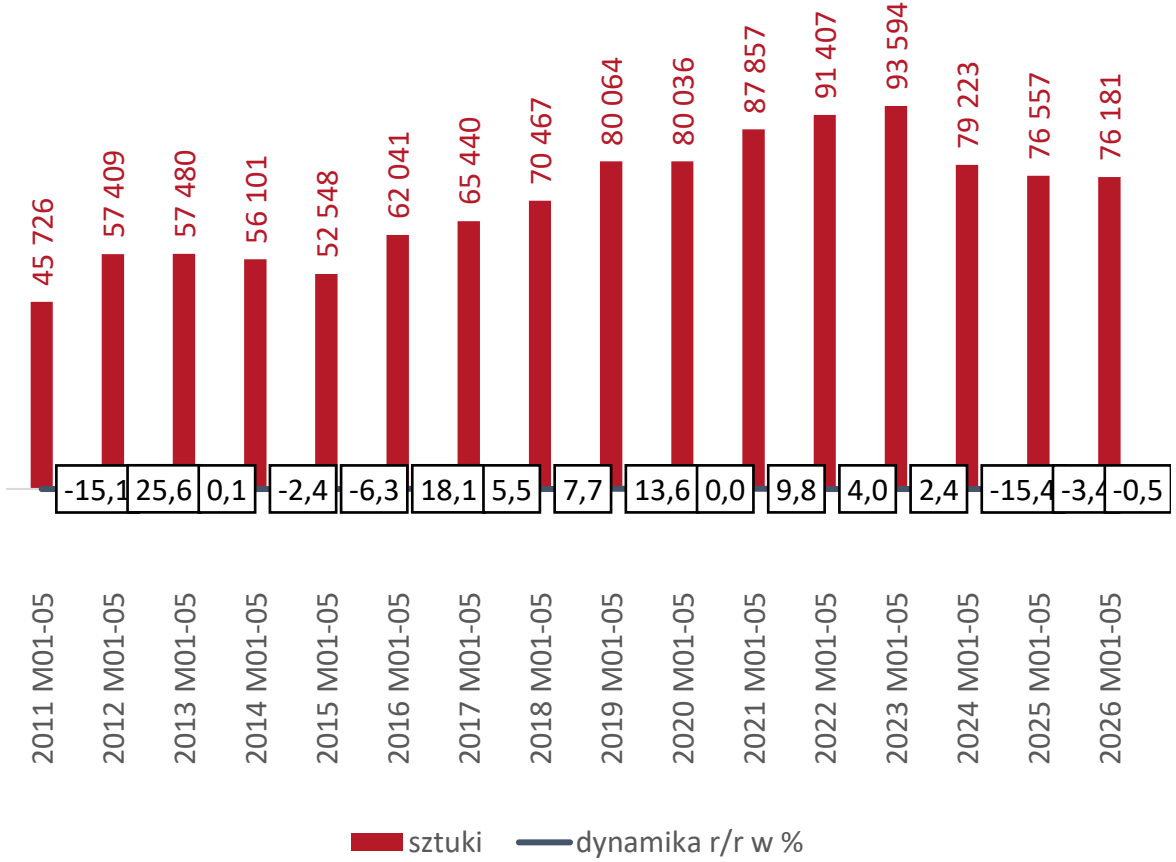
Dane: GUS

Trzeci rok z rzędu spada liczba mieszkań oddanych do użytkowania, po rekordowym 2023, jedocześnie tempo spadków słabnie (-0,5% r/r w okresie styczeń-maj 2026).

Mieszkania oddane do użytkowania



Mieszkania oddane do użytkowania



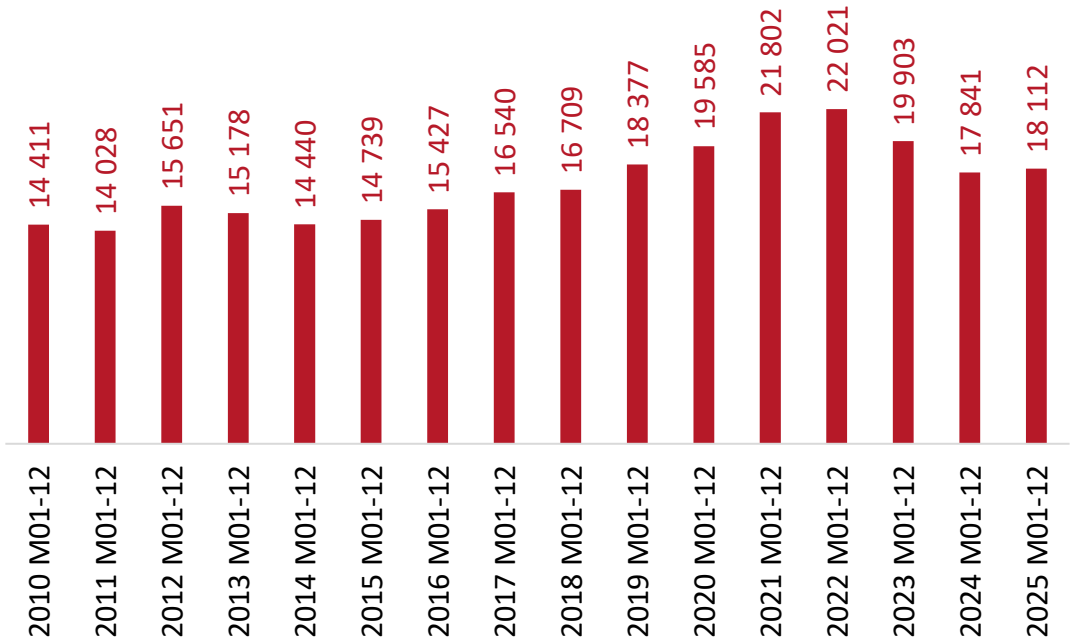
Dane: GUS

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.

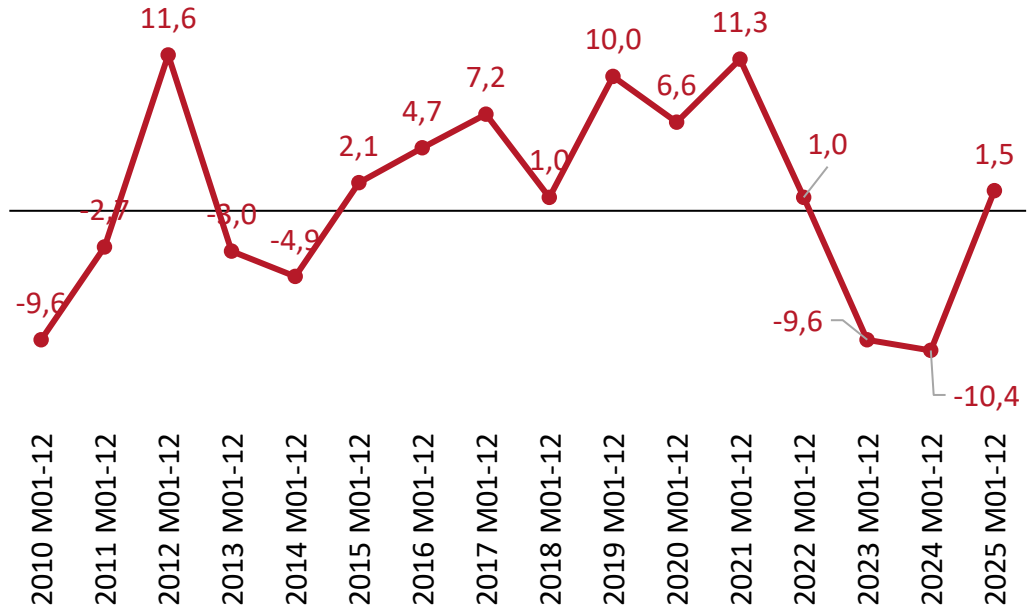
W 2024 powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania spadła do poziomu najmniejszego od 2018. Największą powierzchnię mieszkań oddano w 2022.

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 %



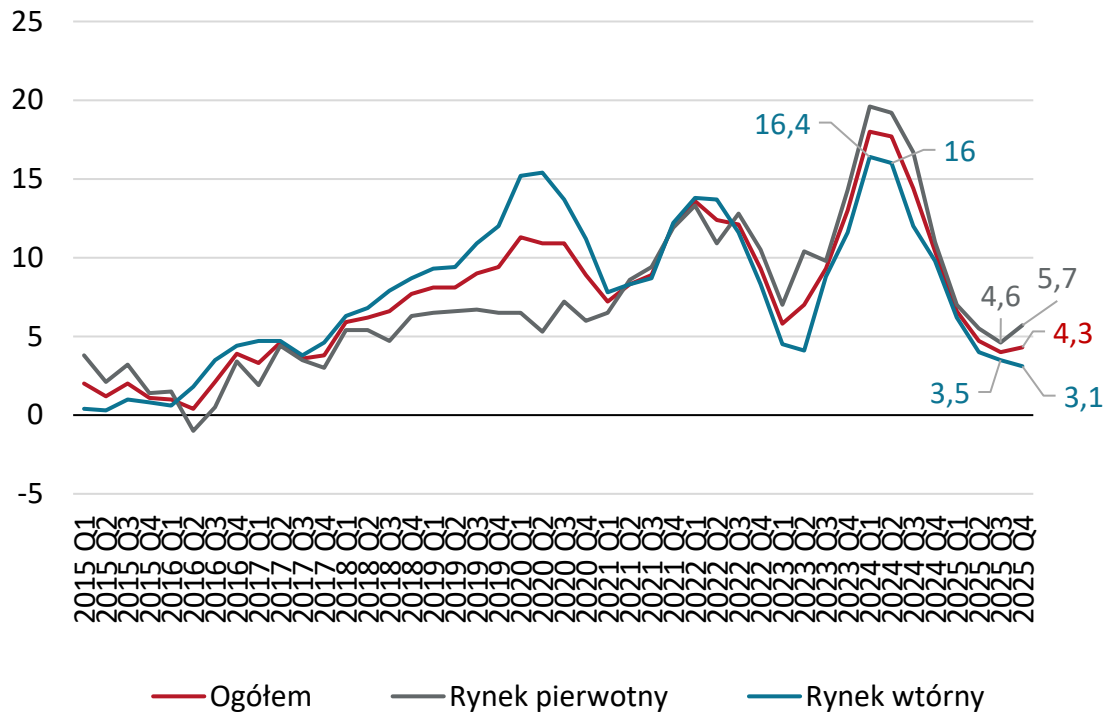
Dane: GUS

Wzrost cen mieszkań spowolnił w 2025 (+4,3% r/r w IV kw. 2025) po rekordowych wzrostach w 2024 (osiągających +18,0% r/r w I kw. 2024).

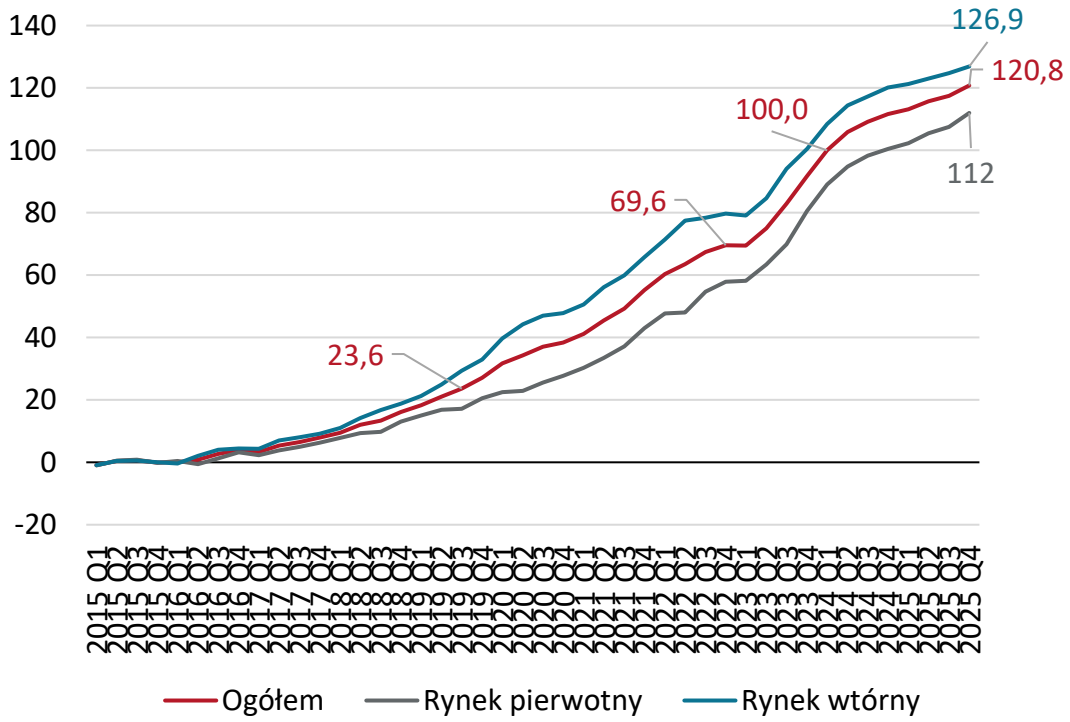
Ceny na rynku pierwotnym rosną szybciej od wtórnego od III kw. 2022

Ceny mieszkań ogółem od 2015 wzrosły o ponad +120%.

Dynamika r/r cen lokali mieszkalnych, w %



Cena lokali mieszkalnych w stosunku do 2015, w %



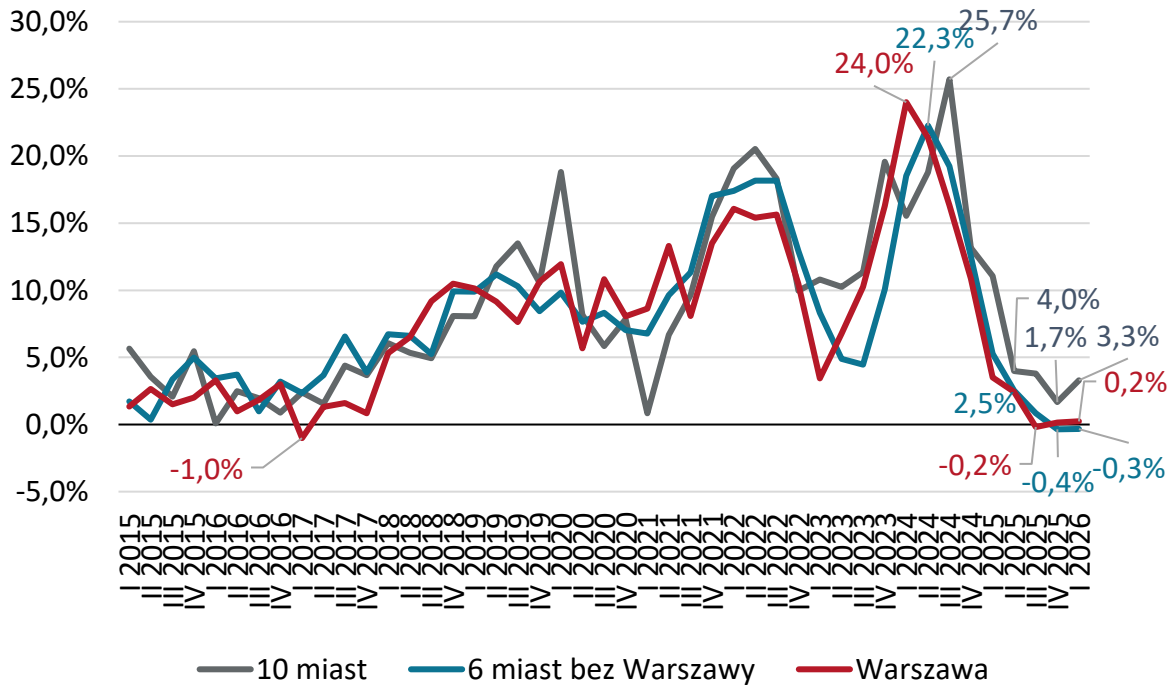
Dane: GUS

Od 2025 trwa stabilizacja cen w największych miastach w Polsce (zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym) a nawet korekta cen w dół.

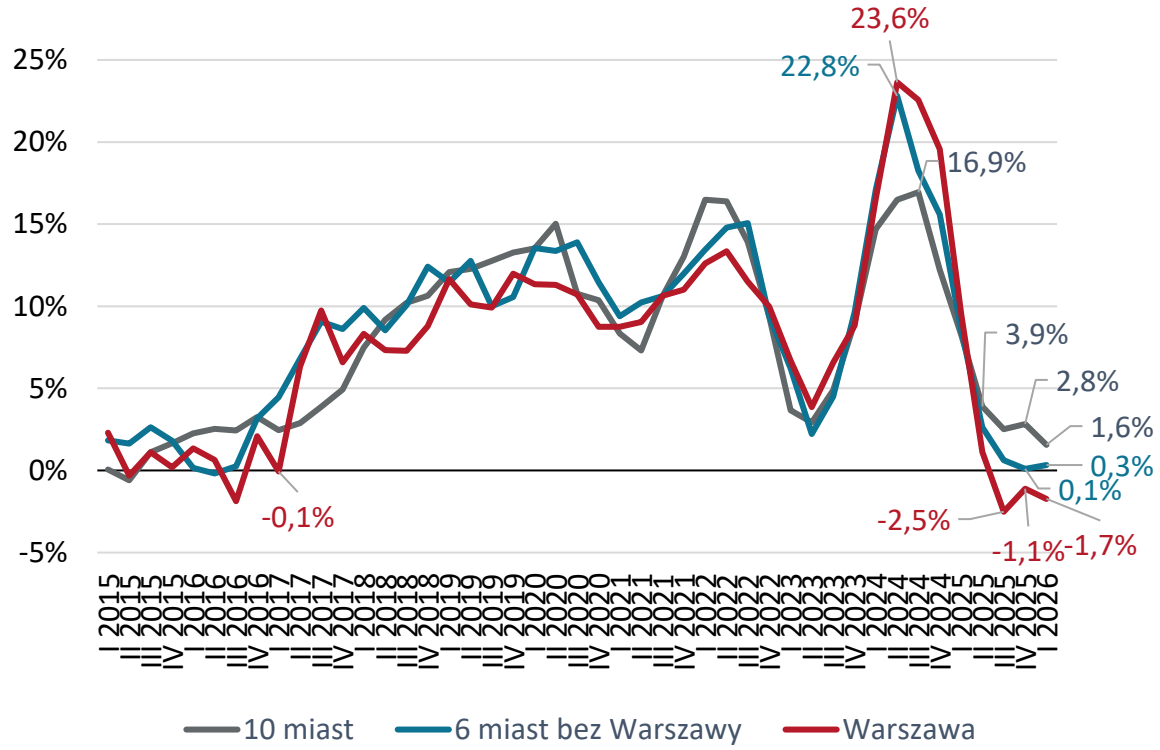
W przypadku Warszawy spadek cen na rynku pierwotnym w III kw. 2025 był jendnorazowy.

W przypadku Warszawy od III kw. 2025 spadają ceny nieruchomości na rynku wtórnym.

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

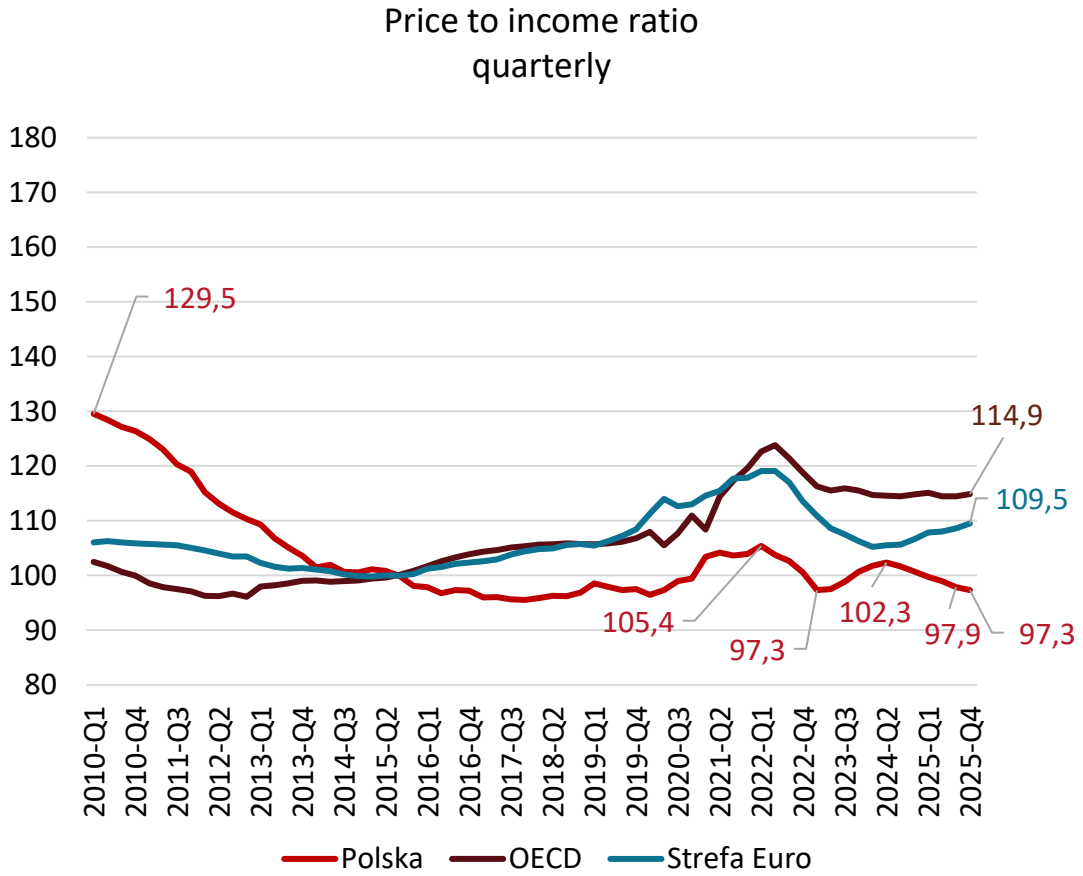


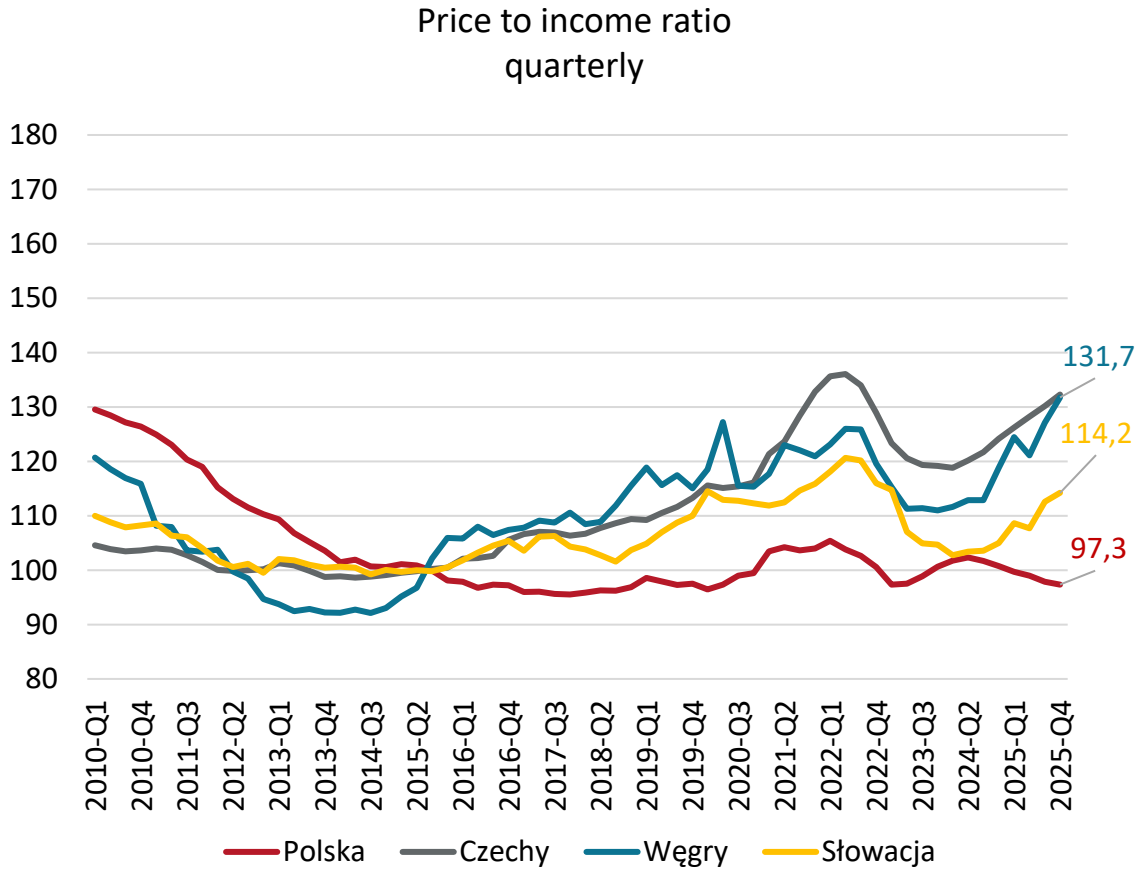
Dynamika r/r cen transakcyjnych nieruchomości na rynku wtórnym (w %)



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

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

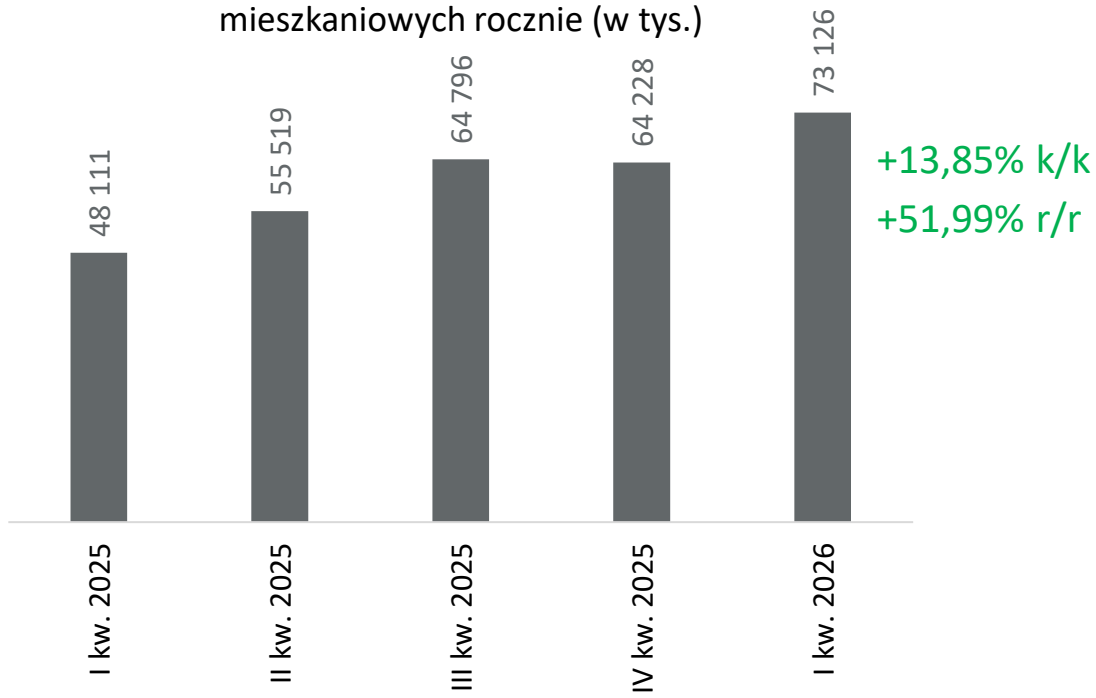
W I kw. 2026 odnotowano rekordową wartość nowych kredytów mieszkaniowych (33,42 mld; +63,84% r/r), a liczba nowych kredytów była największa od 18 lat.

W I kw. 2026 za znaczną część wolumenu kredytów odpowiadało refinansowanie istniejącego zadłużenia. Ich udział w całkowitej podaży wzrósł z ok. 8% przed rokiem do niemal 28% (osiągając wartość ok. 9,3 mld zł).*

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych rocznie (mld zł)



Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych rocznie (w tys.)

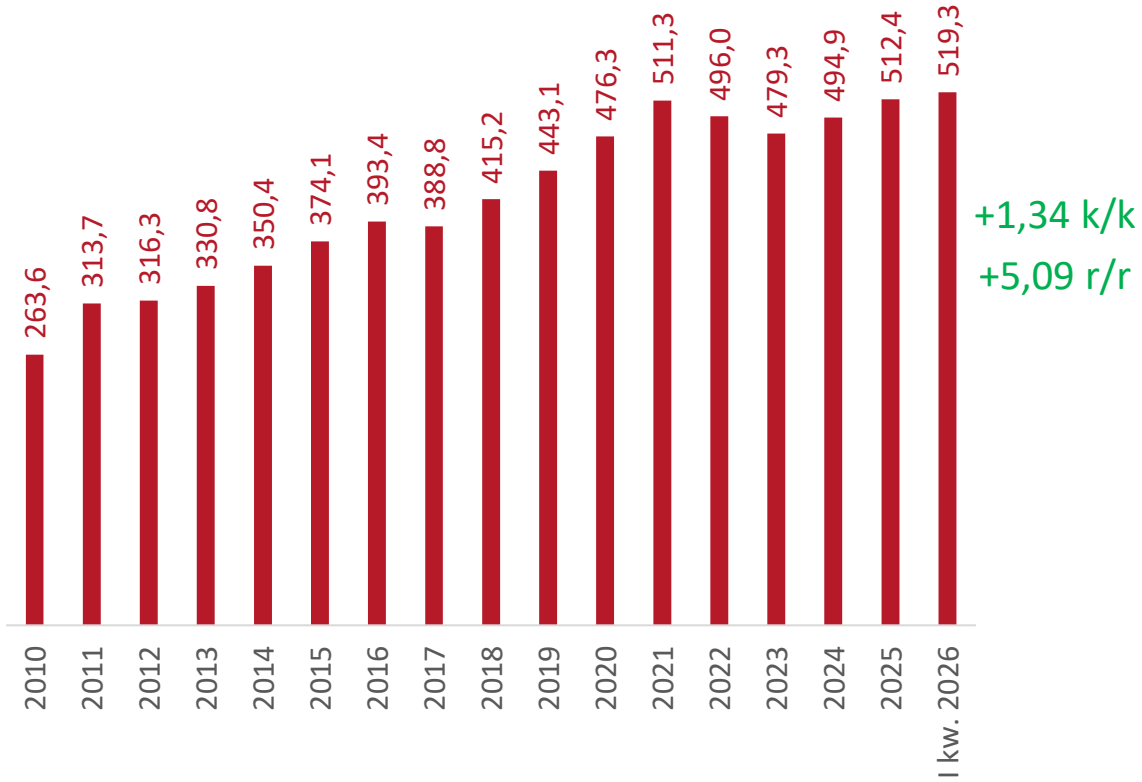


Źródło: Raport AMRON-SARfin

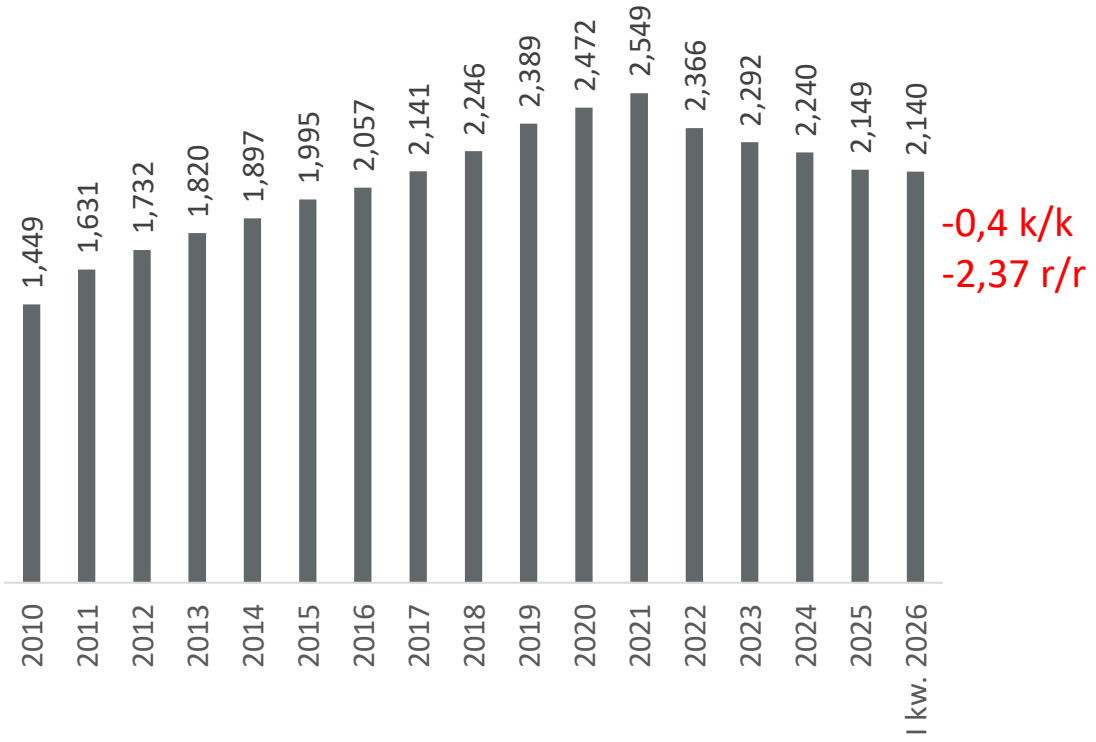
Dane: Raport AMRON-SARfin

W I kw. 2026 odnotowano rekordową łączną wartość aktywnych kredytów mieszkaniowych (519 mld zł, +5,09% r/r), mimo spadającej liczby kredytów od 2021.

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld zł)



Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy (w mln.)



Dane: Raport AMRON-SARfin

Systematycznie rośnie średnia wartość udzielanego kredytu hipotecznego (+7,75% r/r w I kw. 2026) oraz kredytów powyżej 500 tys. zł.

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



Struktura wartości nowo udzielonych kredytów:

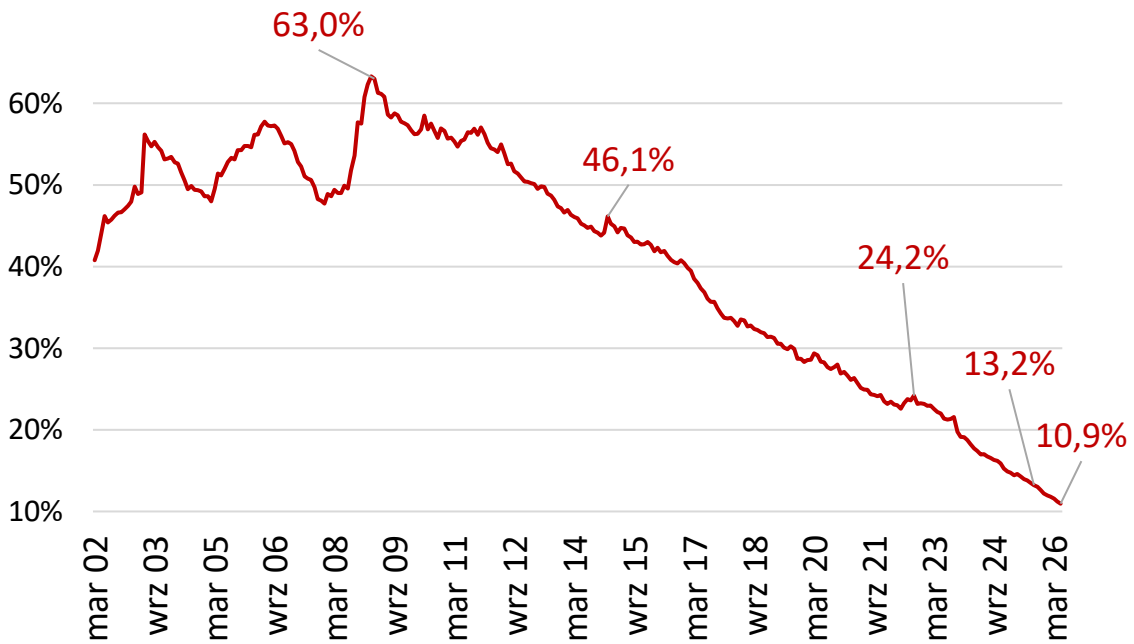
Przedział kwotowy	2021	2022	2023	2024	2025	I kw. 2026
do 100 tys. zł	4,97%	4,39%	3,79%	2,21%	1,79%	1,33%
od 100 do 200 tys. zł	20,49%	22,78%	19,37%	13,92%	12,91%	10,86%
od 200 do 300 tys. zł	25,08%	25,12%	22,81%	20,01%	19,29%	18,06%
od 300 do 400 tys. zł	21,13%	19,54%	19,25%	19,24%	19,16%	18,06%
od 400 do 500 tys. zł	13,27%	12,74%	14,51%	17,89%	15,80%	16,16%
od 500 tys. do 1 mln zł	14,10%	14,24%	18,71%	24,32%	27,79%	30,40%
od 1 mln zł	0,95%	1,19%	1,56%	2,41%	3,25%	3,48%

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 spadał z ponad 60% do ponad 10% w 2026.

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



Dane:NBP

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

Struktura walutowa nowo udzielonych kredytów w Polsce:

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%
I kw. 2026	99,43%	0,00%	0,57%	0,00%

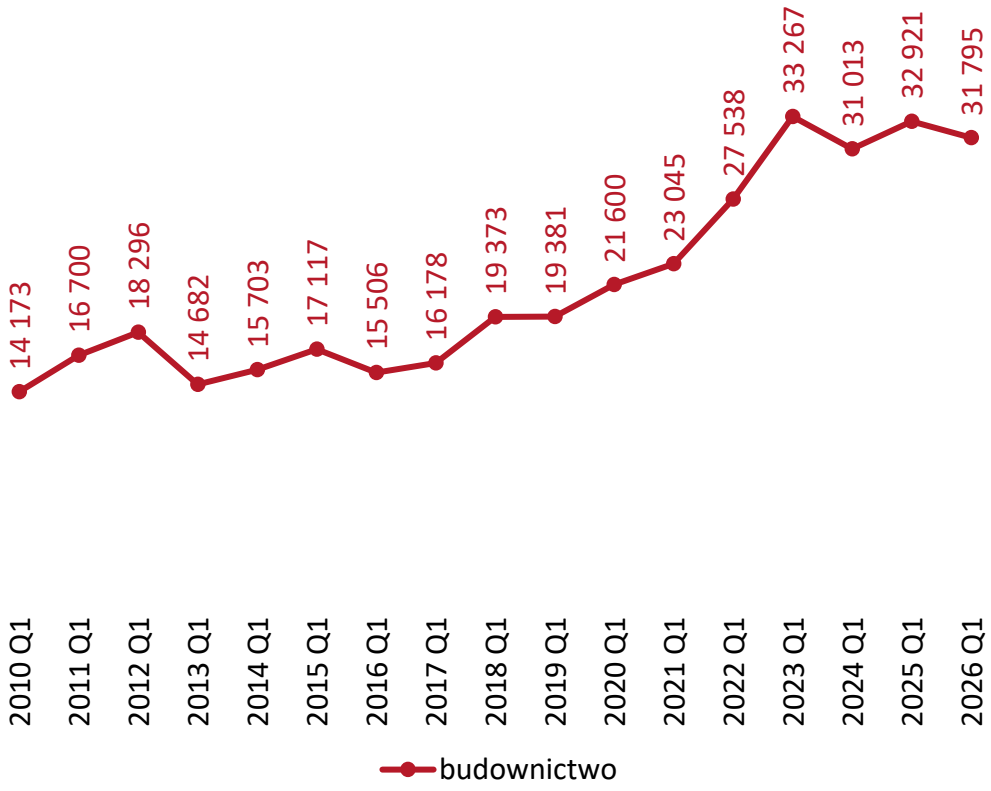
Dane: Raport AMRON-SARfin

04.

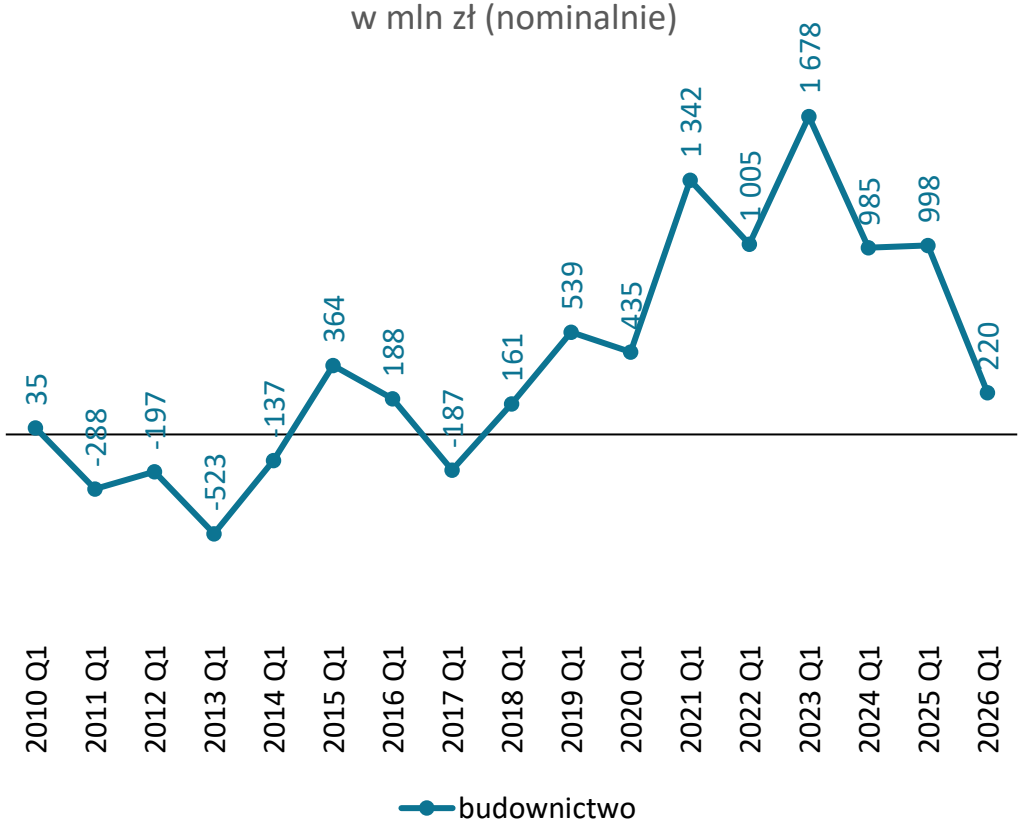
Wskaźniki i sytuacja gospodarcza w branży budowlanej

Gwałtowne obniżenie wyników finansowych netto przedsiębiorstw z branży budowlanej w I kw. 2026 (-78% r/r, nominalnie), przy podobnym poziomie przychodów ze sprzedaży (-3% r/r. nominalnie).

Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w mln zł (nominalnie)



Wynik finansowy netto, w mln zł (nominalnie)

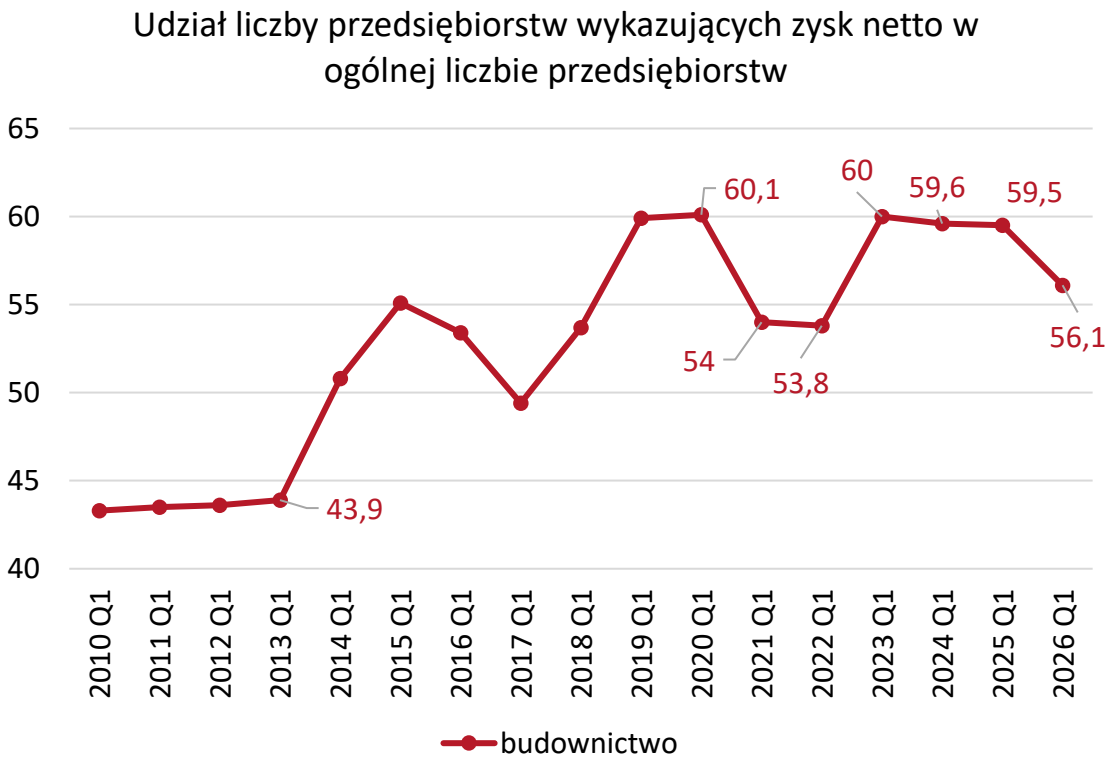


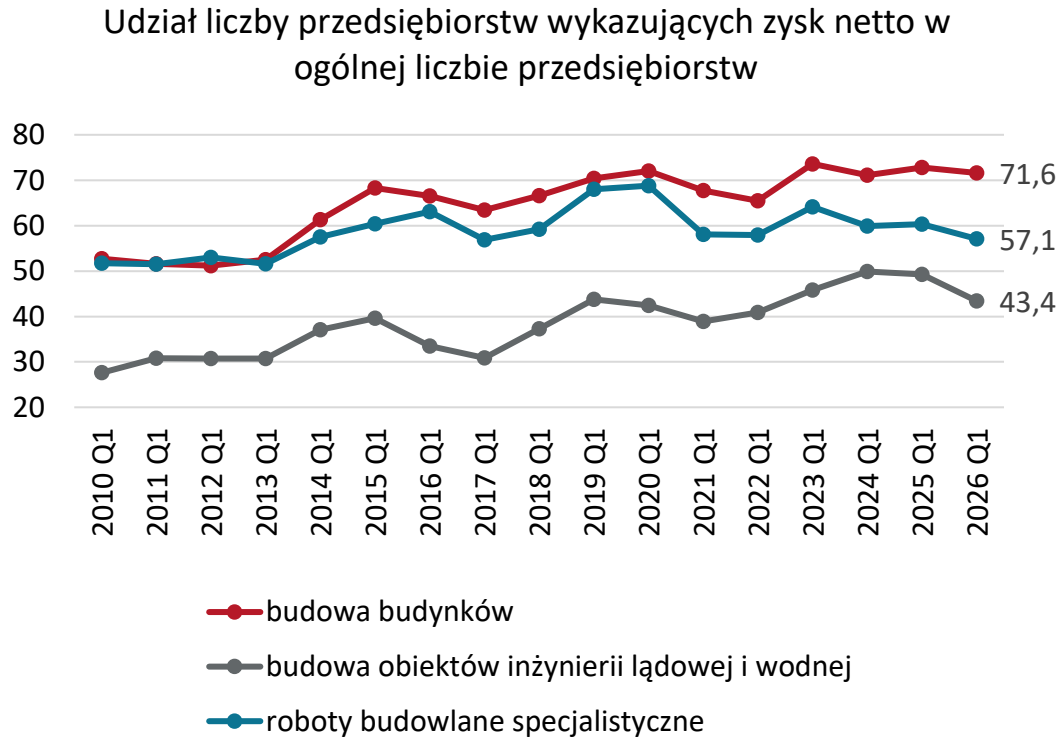
Dane: GUS, Dane dotyczą przedsiębiorstw niefinansowych (jednostek prawnych) prowadzących księgi rachunkowe, w których liczba pracujących wynosi 50 osób i więcej.

Spadł udział przedsiębiorstw wykazujących zysk netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw w budownictwie: z ok. 60% w I kw. lat 2023-25 do 56% w I kw. 2026.

Udział liczby przedsiębiorstw wykazujących zysk netto w budownictwie w I kw. jest najniższy w ciągu roku.

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





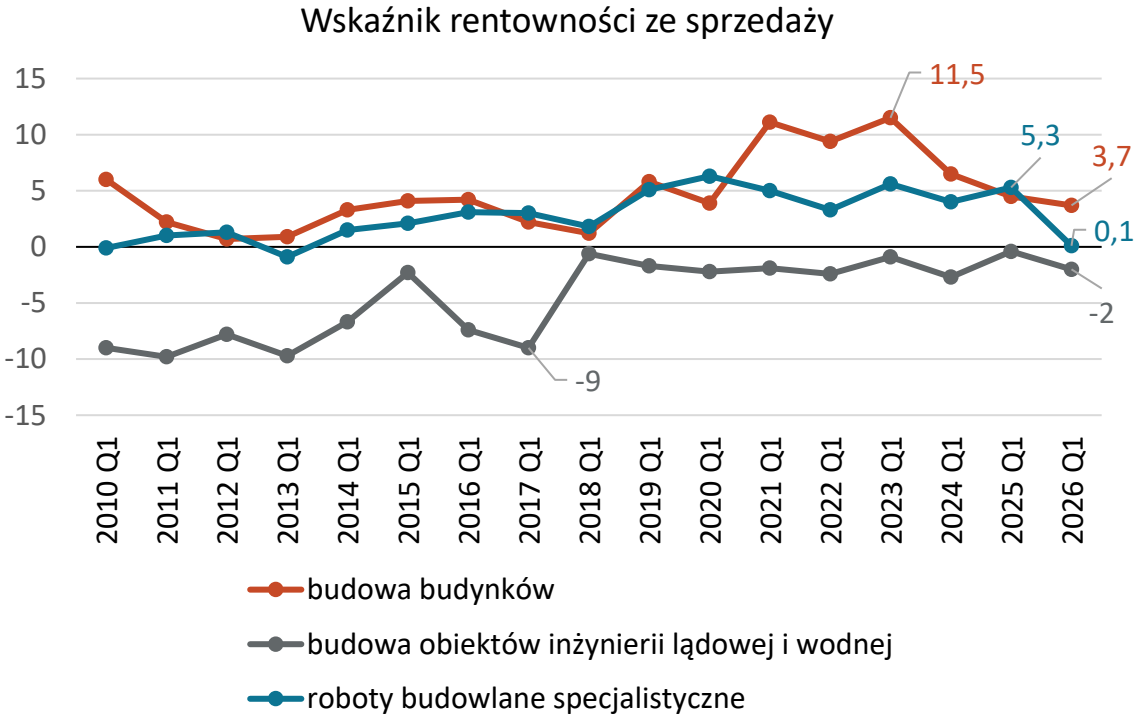
Dane: GUS, Dane dotyczą przedsiębiorstw niefinansowych (jednostek prawnych) prowadzących księgi rachunkowe, w których liczba pracujących wynosi 50 osób i więcej.

Rentowność ze sprzedaży w budownictwie w I kw. 2026 (1,0%) spadła do najniższego poziomu od 2018.

Najwyższą rentowność ze sprzedaży w budownictwie notowano w latach 2021-2023.

W ciągu ostatniego roku najbardziej spadła rentowność ze sprzedaży w robotach budowlanych specjalistycznych (z 5,3% w I kw. 2025 do 0,1% I kw. 2026).

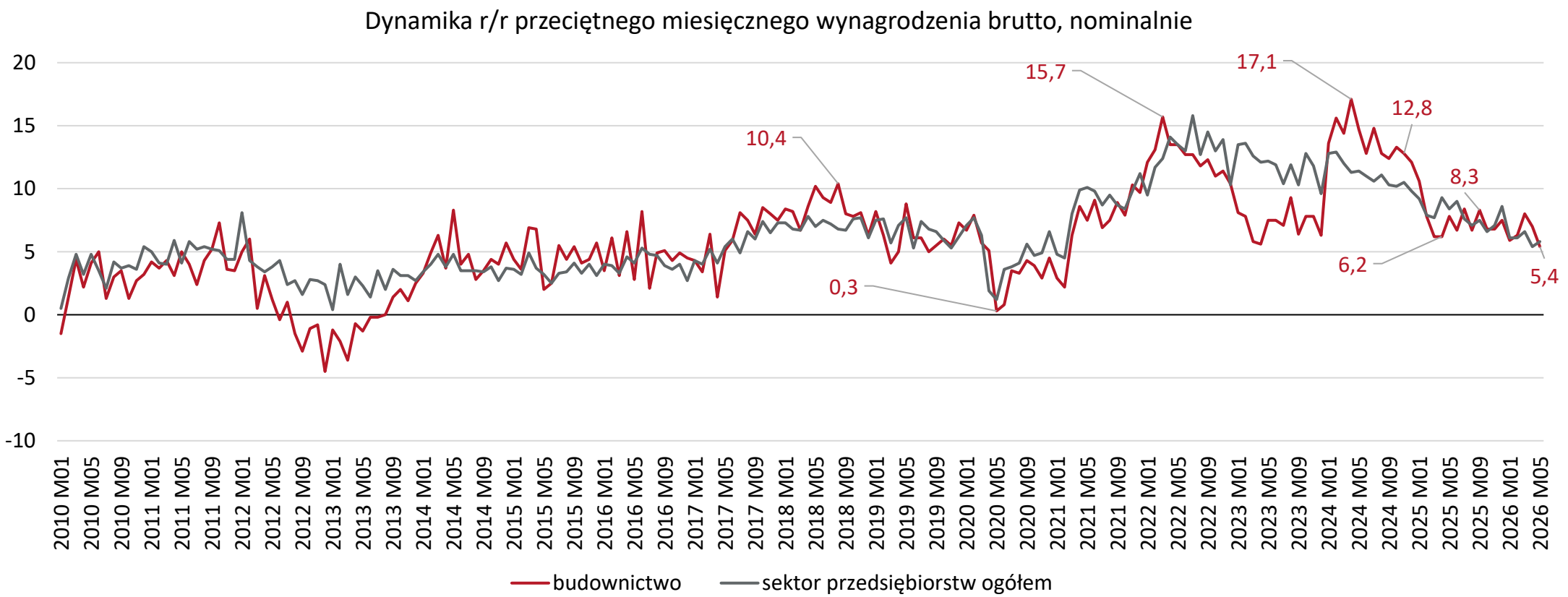




Dane: GUS, Dane dotyczą przedsiębiorstw niefinansowych (jednostek prawnych) prowadzących księgi rachunkowe, w których liczba pracujących wynosi 50 osób i więcej.

Osłabło tempo wzrostu nominalnych wynagrodzeń w budownictwie: z +13,5% r/r w 2024 do +6,4% r/r w okresie styczeń-maj 2026.

Od 2025 tempo wzrostu przeciętnego wynagrodzenia w budownictwie jest zbliżone do sektora przedsiębiorstw ogółem.



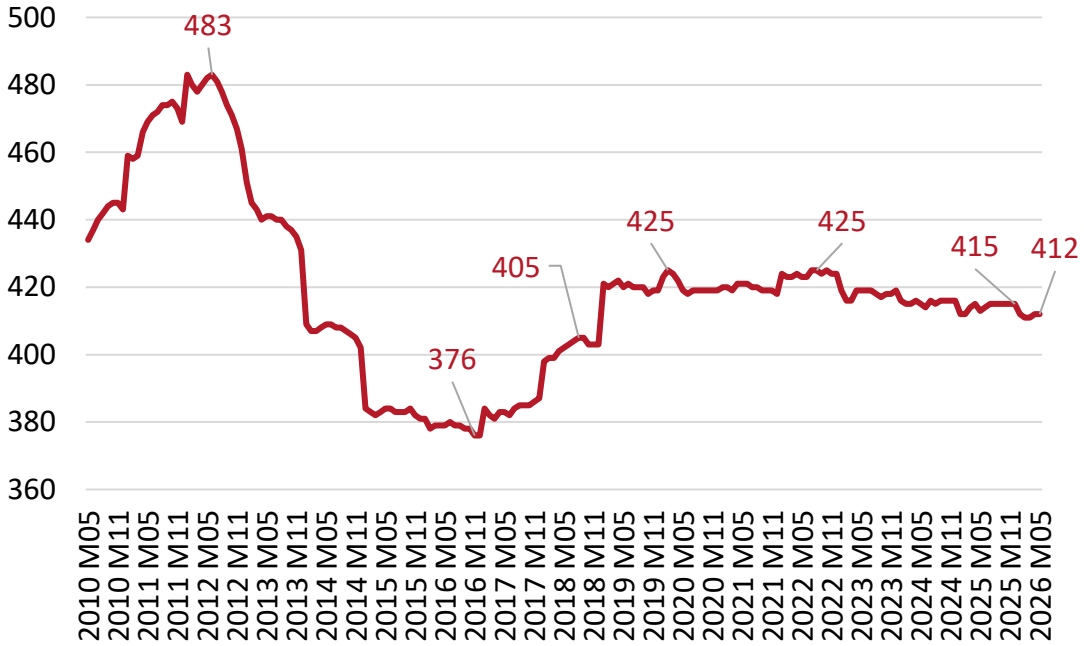
Dane: GUS

Zatrudnienie w budownictwie stopniowo spada z poziomu 425 tys. w 2022 do 412 tys. w maju 2026.

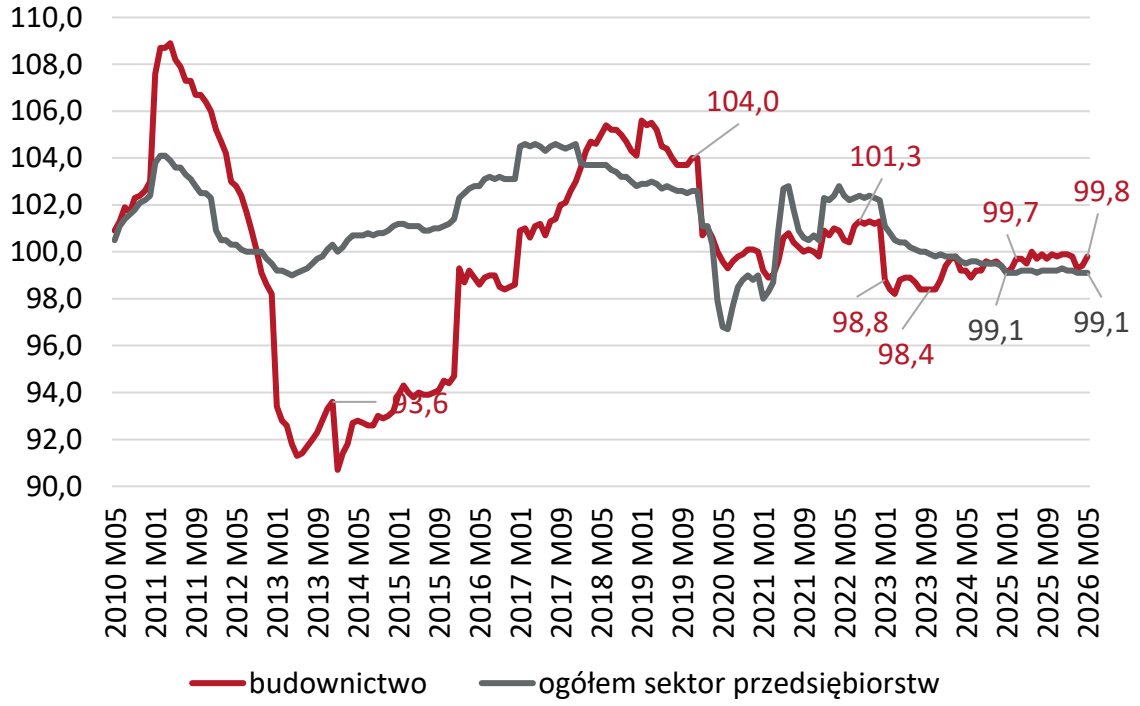
Od 2018 przeciętne zatrudnienie w budownictwie kształtuje się w przedziale 400-425 tys.

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

Zatrudnienie w budownictwie w Polsce
(tysiące etatów)



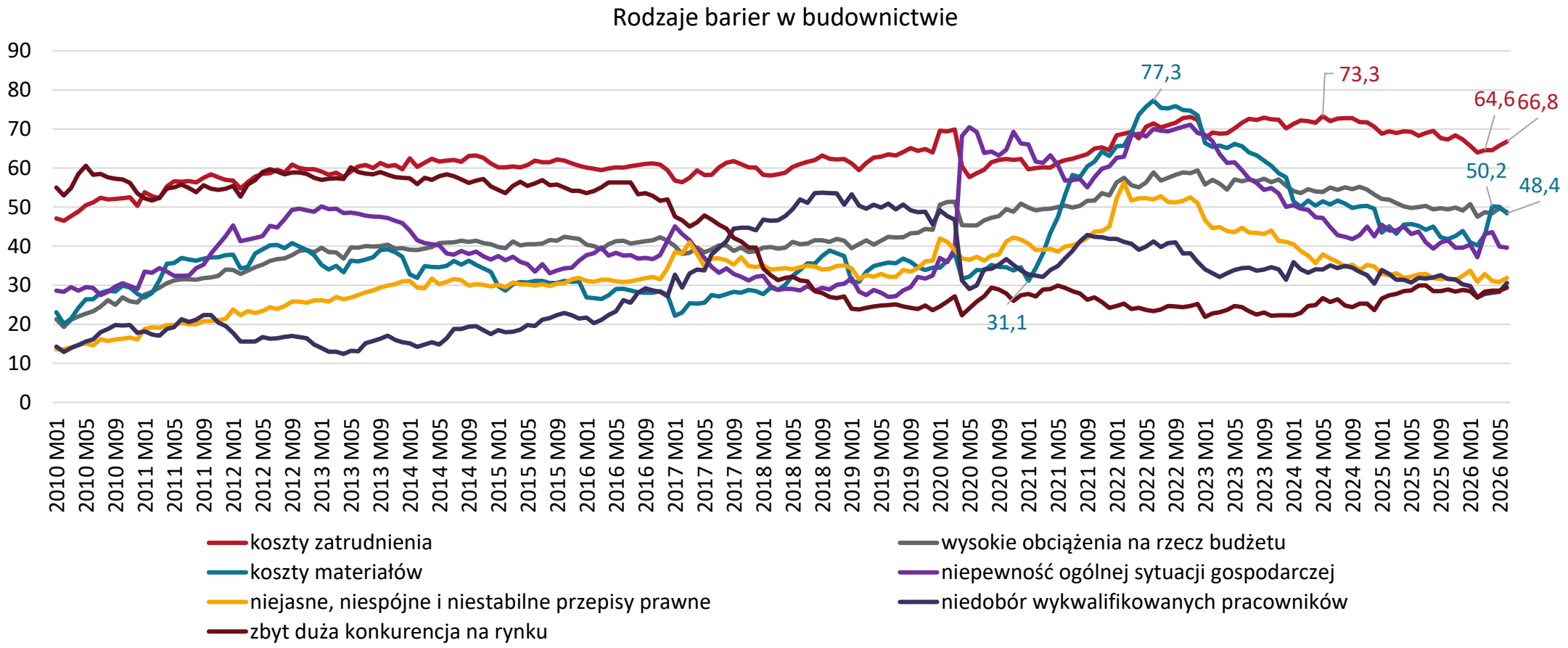
Przeciętne zatrudnienie,
analogiczny okres roku poprzedniego=100



Dane: GUS

Koszty zatrudnienia są najczęściej wskazywane jako bariera działalności w budownictwie.

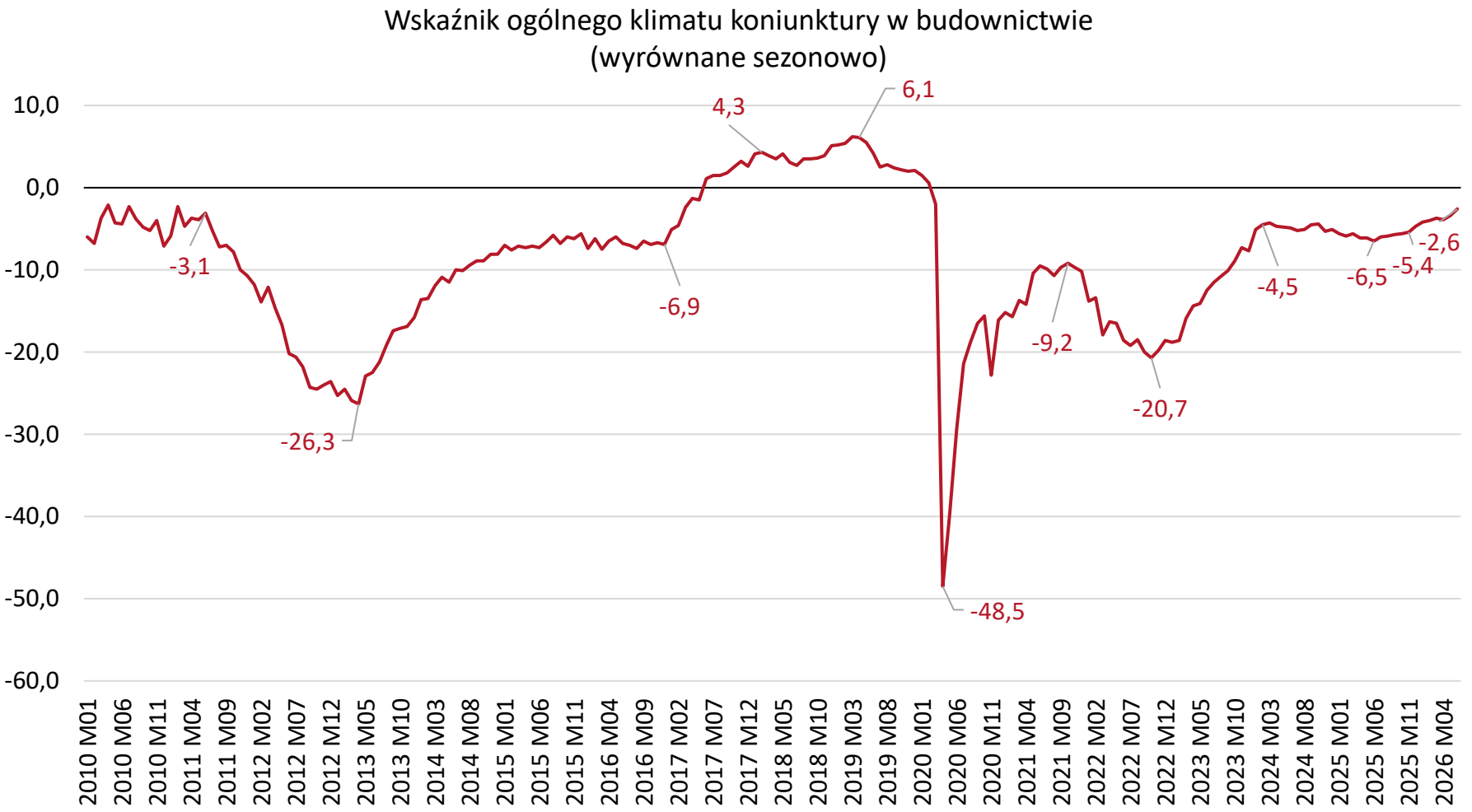
Bariery związane z kosztami materiałów są częściej wskazywane po rozpoczęciu wojny na Bliskim Wchodzie od marca 2026 (do ok. 50%), jednak pozostają wyraźnie niżej niż w 2022 (ok 77%).



Dane: GUS

Od 2024 stabilny poziom ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie.

W 2026 ogólny klimat koniunktury w budownictwie poprawia się, pozostając dalej poniżej zera.



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: 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).



Departament Analiz PFR S.A.:

pawel.dobrowolski@pfr.pl

adam.jagodzinski@pfr.pl

andrzej.kochman@pfr.pl

michal.kolasa@pfr.pl