

Rynek budowlany w Polsce

Październik 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**



1 Po okresie bardzo dobrej koniunktury w budownictwie w latach 2021–2023 sektor przechodzi osłabienie aktywności. Produkcja budowlano-montażowa w 2024 r. spadła (o -7,7% r/r), w 2025 r. odnotowała jedynie niewielkie odbicie (o +0,7% r/r), natomiast w okresie styczeń–sierpień 2026 r. ponownie obniżyła się (o -2,1% r/r):

- A. Głównym źródłem słabości sektora budowlanego jest utrzymujący się od czterech lat spadek aktywności w budowie budynków (od stycznia do sierpnia 2026 r. o -6,2% r/r), spowodowany podwyższeniem stóp procentowych, wzrostem kosztów budowy i pogorszeniem rentowności w budowie budynków. Ponadto w 2026 r. spadła wartość produkcji robót budowlanych specjalistycznych (od stycznia do sierpnia o -2,7% r/r).
- B. Jedynym rosnącym segmentem w 2026 r. okazało się budownictwo infrastrukturalne (od stycznia do sierpnia o +1,6% r/r), wspierane inwestycjami finansowanymi ze środków unijnych.
- C. W efekcie w 2026 r. wzrósł segment robót inwestycyjnych napędzanych projektami infrastrukturalnymi (od stycznia do sierpnia o +9,7% r/r), podczas gdy wartość robót remontowych znacząco spadła (od stycznia do sierpnia o -28,1% r/r).

2 Po ostrożnym początku roku 2026, wzrosła aktywność deweloperów we wszystkich kluczowych kategoriach aktywności inwestycyjnej:

- A. Wraz z poprawą koniunktury deweloperzy ostrożnie zwiększają liczbę nowych inwestycji, dostosowując ich skalę do popytu.
- B. Od stycznia do sierpnia 2026: liczba uzyskanych pozwoleń na budowę wzrosła o +14,9% r/r, natomiast rozpoczętych budów o +4,8% r/r; liczba mieszkań w budowie wzrosła co prawda w niskim stopniu o +0,6% r/r, ale więcej mieszkań w porównywalnym okresie budowano jedynie w latach 2021 i 2022; liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o +4,5% r/r, chociaż ciągle pozostaje mniejsza niż w latach 2020-2023 w analogicznym okresie.



01.

Produkcja budowlano-montażowa

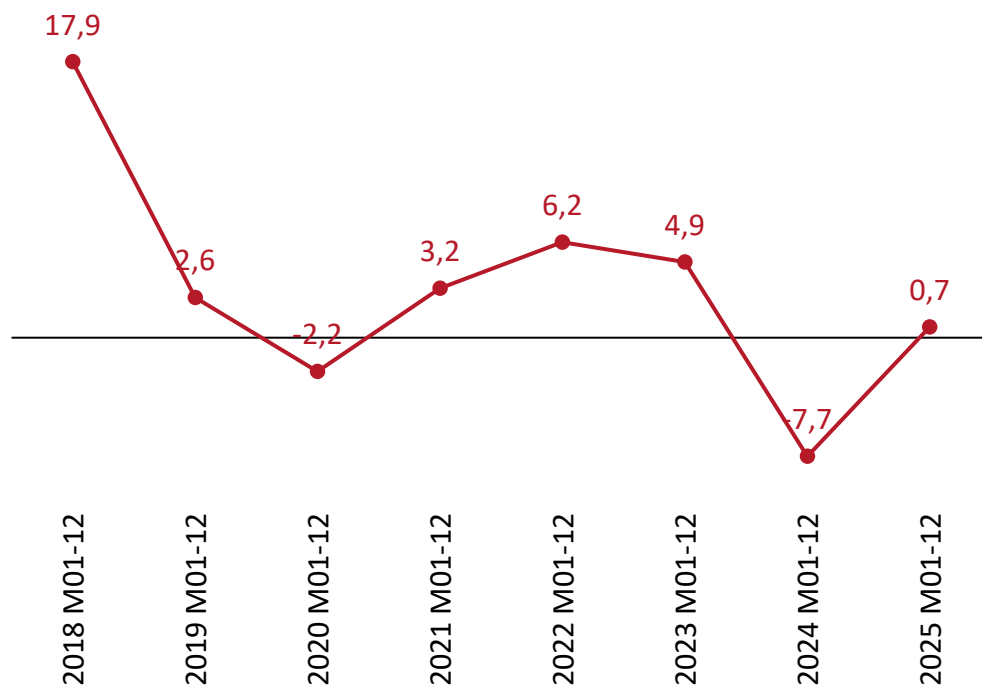
Po okresie bardzo dobrej koniunktury w budownictwie w latach 2021–2023 sektor przechodzi osłabienie aktywności (od stycznia do sierpnia 2026 produkcja spadła o -2,1% r/r).



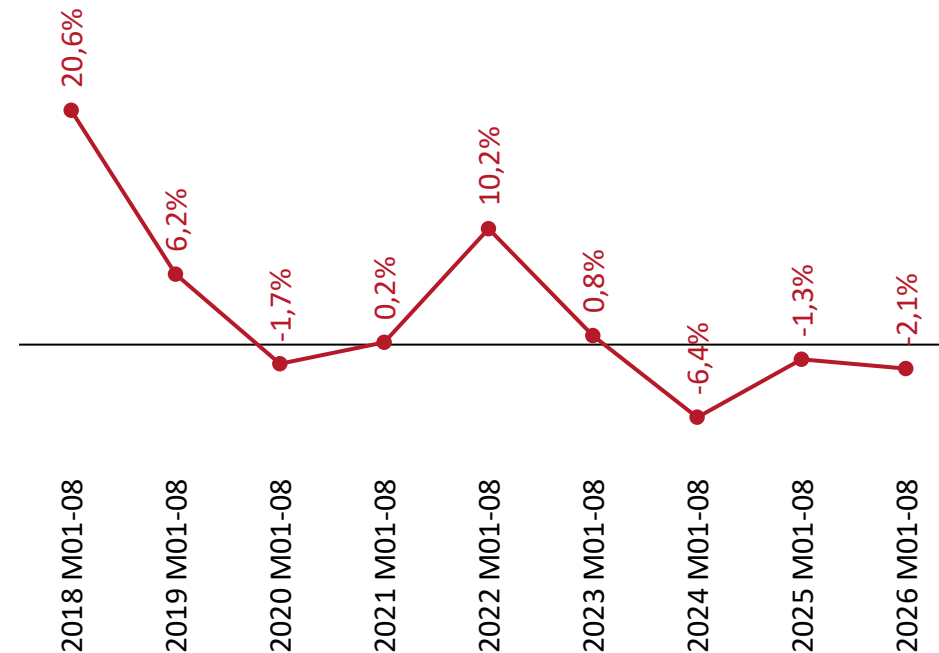
Trzeci rok z rzędu spada produkcja budowlano-montażowa w okresie od stycznia do sierpnia.

W 2026 negatywnie na produkcję budowlano-montażową wpłynęły wyjątkowo trudne warunki atmosferyczne na początku roku.

Dynamika r/r produkcji budowlano-montażowej przedsiębiorstw budowlanych (ceny stałe)



Dynamika r/r produkcji budowlano-montażowej przedsiębiorstw budowlanych, w % (ceny stałe)



Dane: GUS,

Produkcja budowlano-montażowa zrealizowana przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób.

Najważniejsze



Produkcja budowlano-montażowa



Rynek mieszkaniowy



Kredyty mieszkaniowe



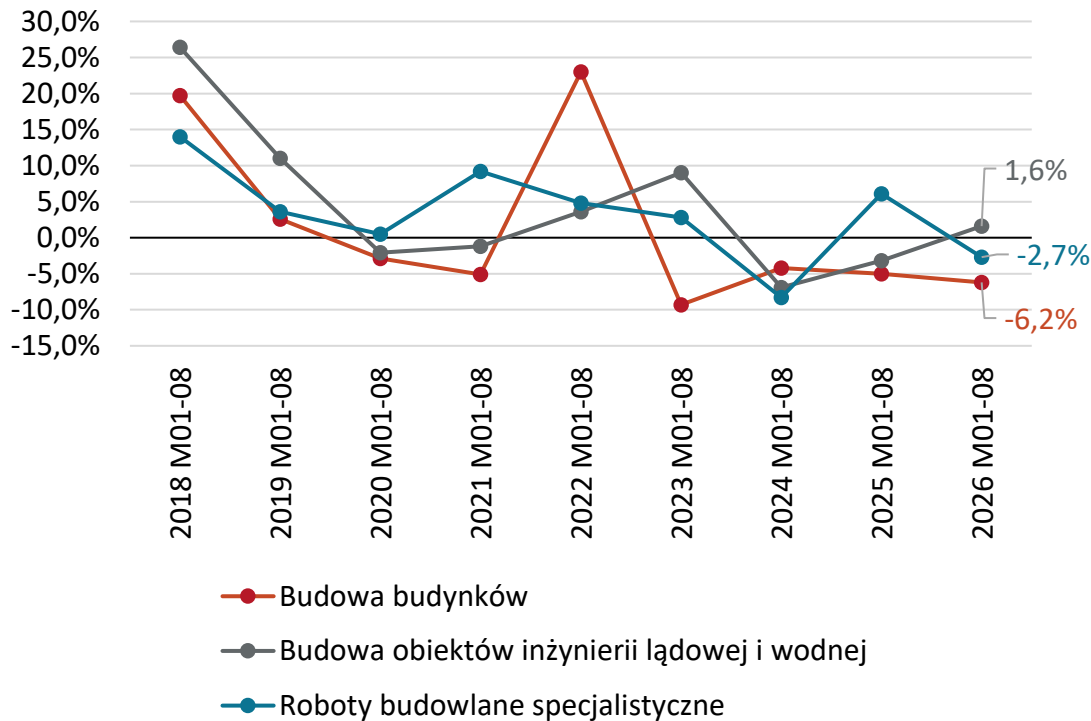
Wskaźniki gospodarcze

Głównym źródłem słabości sektora budowlanego jest utrzymujący się od czterech lat spadek produkcji w budowie budynków (od stycznia do sierpnia 2026 r. o -6,2% r/r).

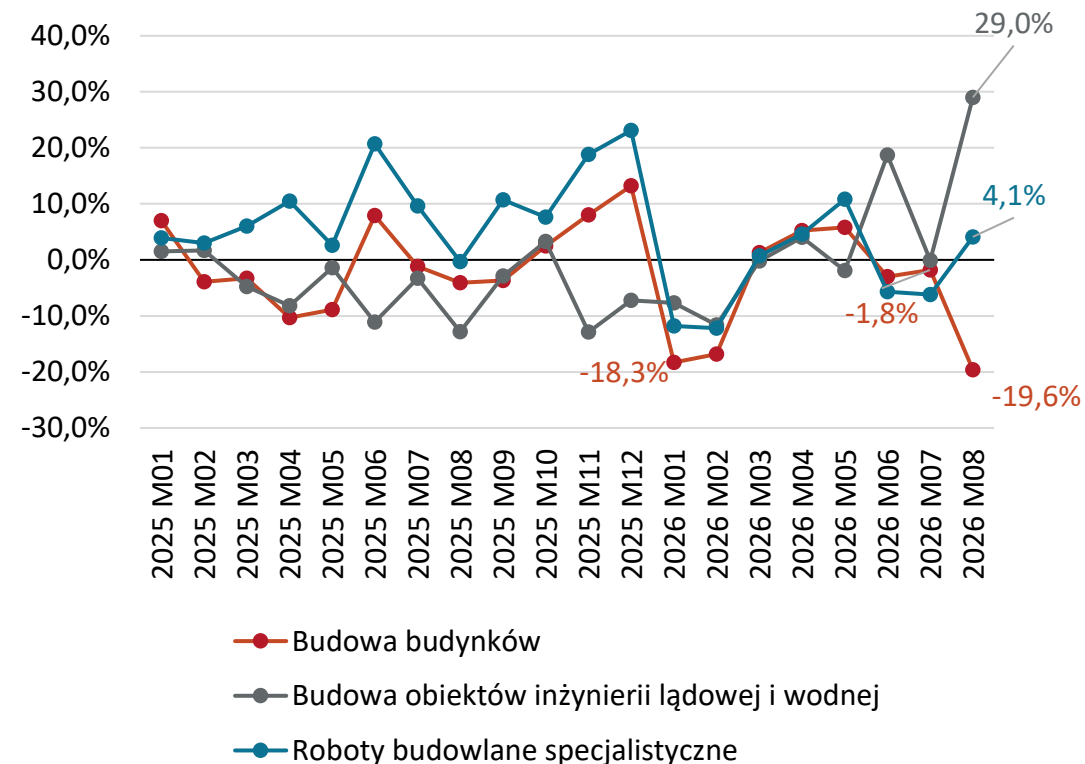


W 2026 budownictwo infrastrukturalne napędza produkcję w budownictwie, dzięki inwestycjom dofinansowanym ze środków unijnych.

Dynamika r/r produkcji budowlano-montażowej w działach budownictwa, w % (ceny stałe)



Dynamika r/r produkcji budowlano-montażowej w działach budownictwa, w % (ceny stałe)



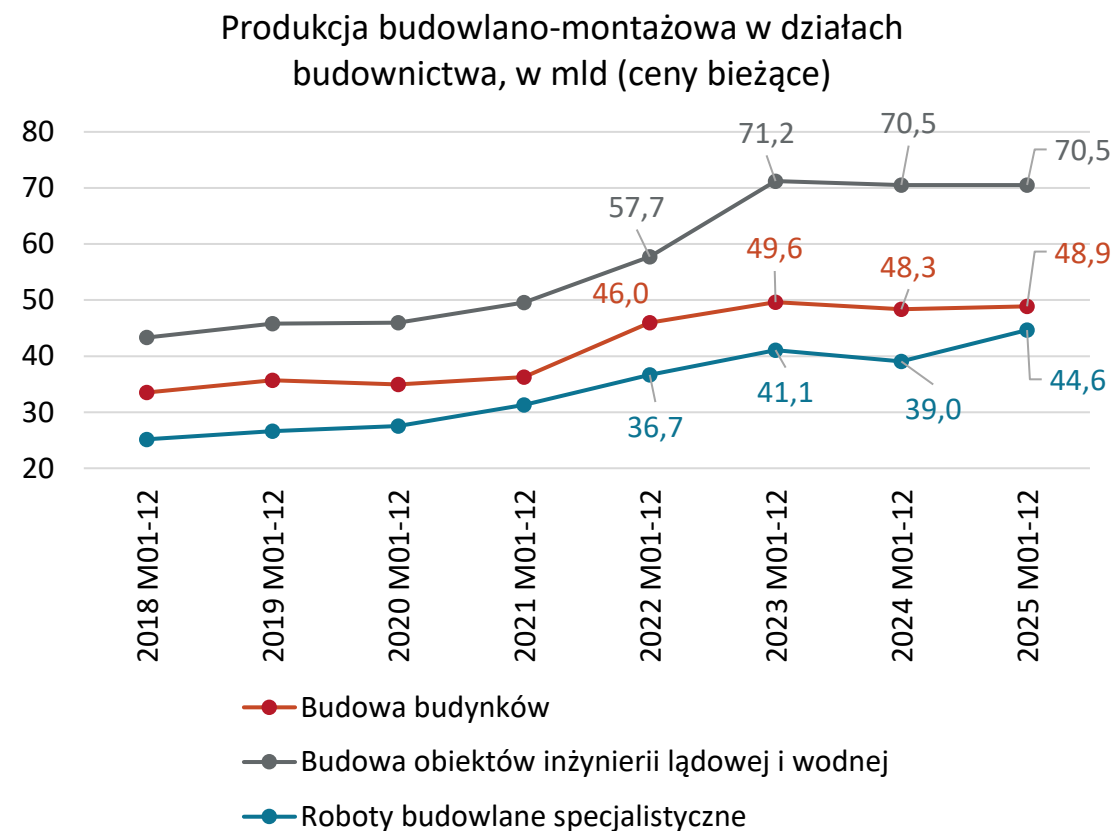
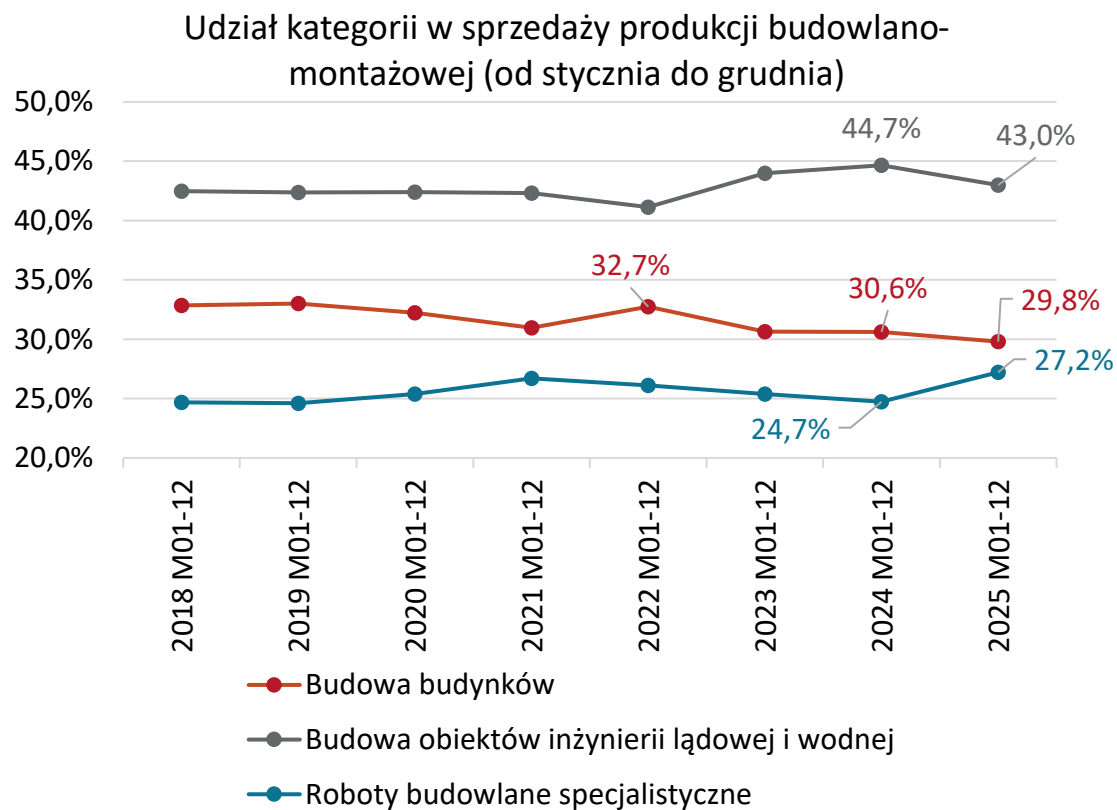
Dane: GUS,
Produkcja budowlano-montażowa zrealizowana przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób.



Ze względu na skalę projektów infrastrukturalnych w Polsce, budowy w tym zakresie mają największy udział w produkcji budowlano-montażowej w Polsce (41-45% w skali roku).



Jednocześnie słabsza koniunktura w budowie budynków zmniejszyła udział tej kategorii w produkcji budowlano-montażowej w 2025 do najniższego poziomu od 2018 r.



Dane: Wyliczenia własne na podstawie danych GUS,
Produkcja budowlano-montażowa zrealizowana przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób.

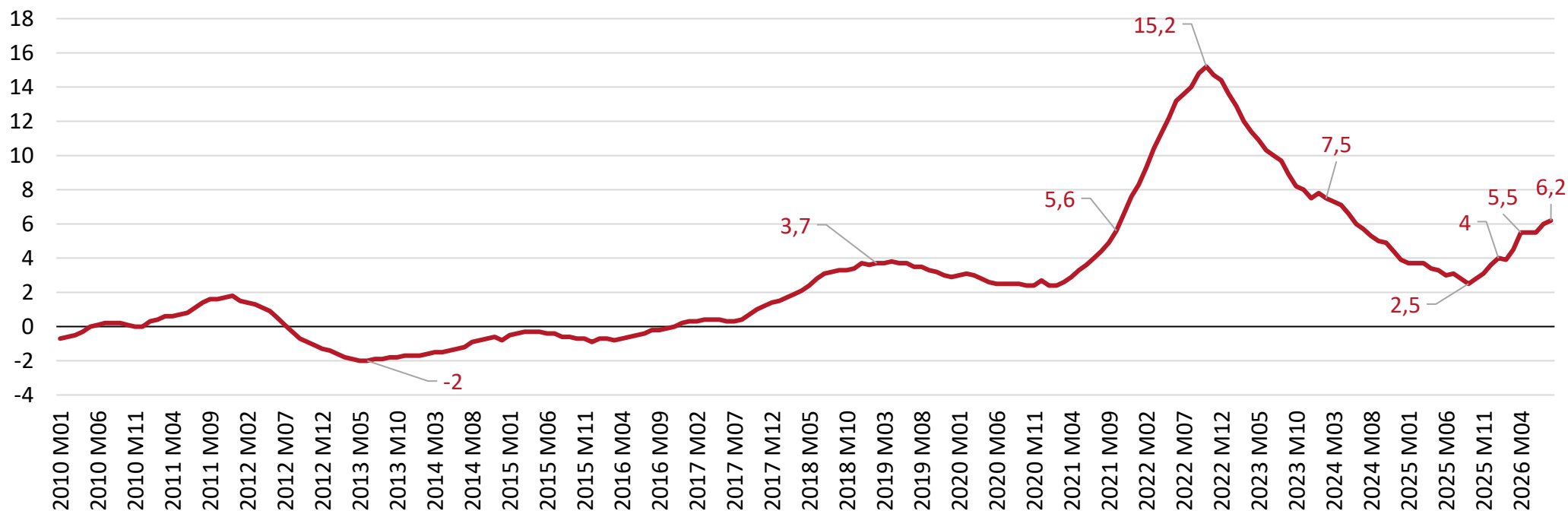


Przyspieszył wzrost cen produkcji budowlano-montażowej, z +2,5% r/r we wrześniu 2025 do +6,2% r/r w sierpniu 2026.



Jednocześnie dynamika cen r/r pozostaje wyraźnie poniżej poziomów obserwowanych w 2022 (nawet +15% r/r).

Dynamika r/r cen produkcji budowlano-montażowej, w %



Dane: GUS

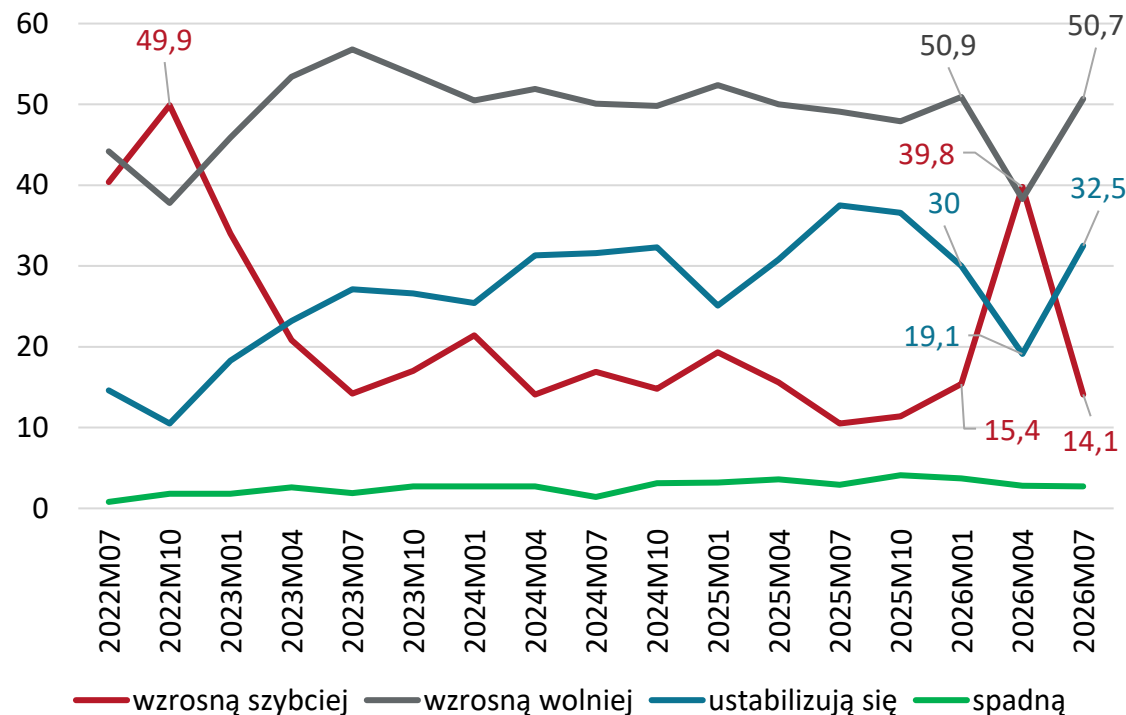


W lipcu 2026 ustabilizowały się oczekiwania dotyczące wzrostu cen usług/materiałów/surowców w branży budowlanej, po wzroście oczekiwań w kwietniu br.

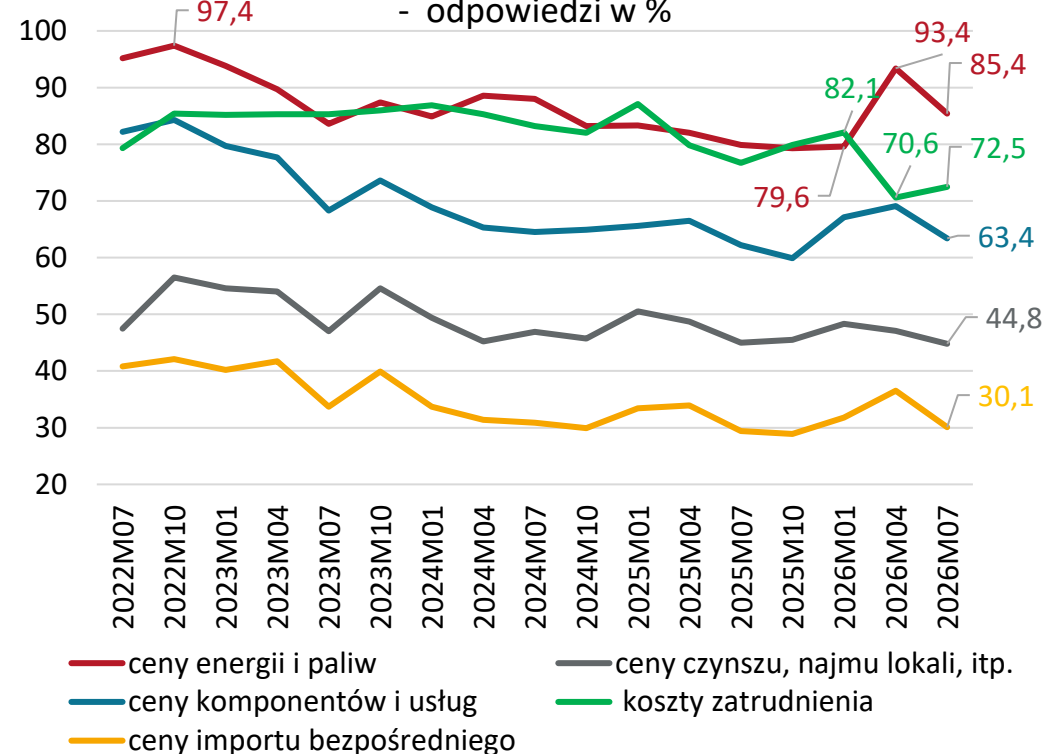


Wraz z wybuchem wojny na Bliskim Wschodzie w 2026, ceny energii i paliw wyprzedziły koszty zatrudnienia jako czynnik najbardziej wpływający na wzrost kosztów w branży budowlanej w krótkim okresie (1-3 miesiące).

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.

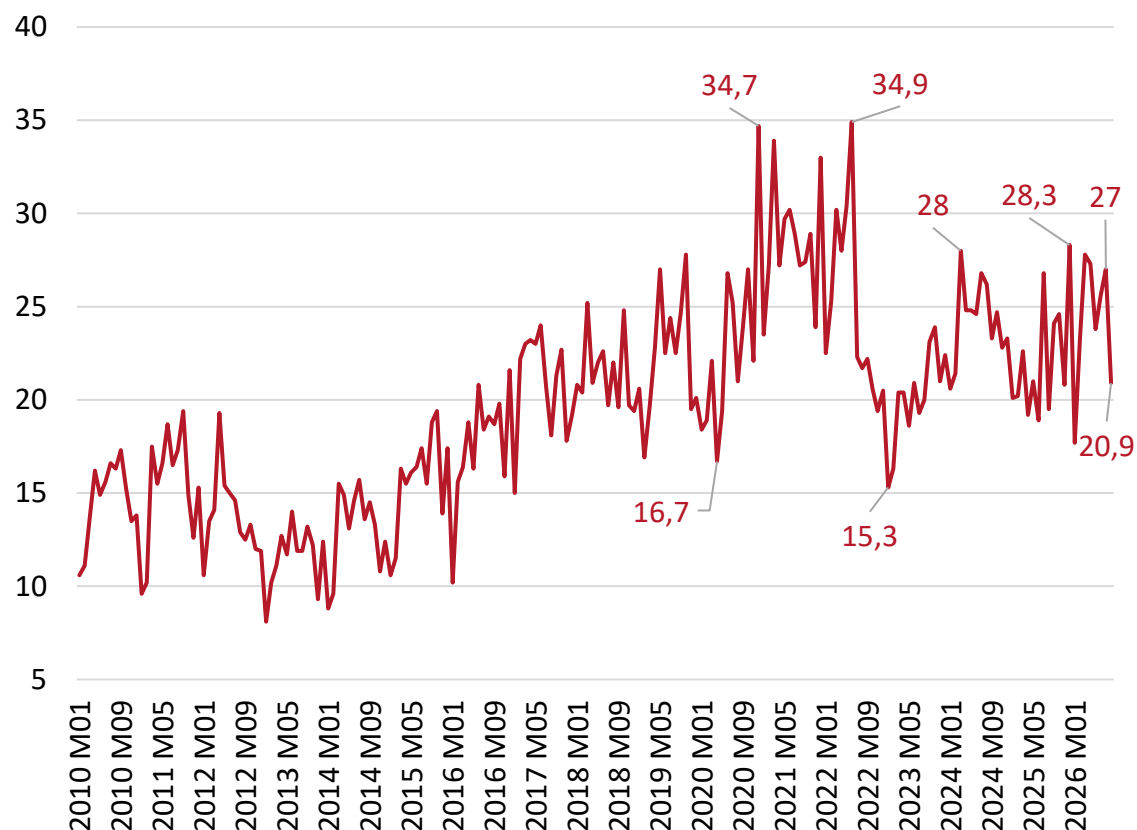
Rynek mieszkaniowy

W 2026 deweloperzy odbudowują portfel projektów mieszkaniowych, sygnalizując poprawę oczekiwań dotyczących przyszłego popytu mieszkaniowego.

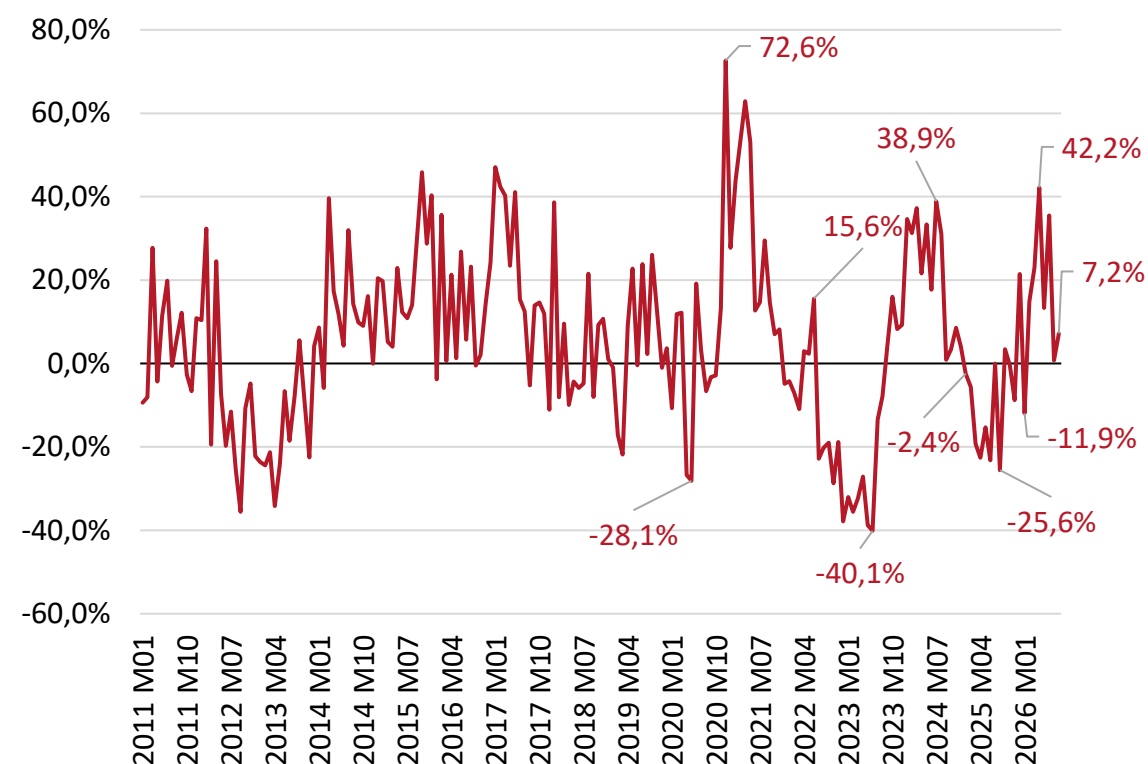


Liczba mieszkań z pozwoleniem na budowę/zgłoszonych do budowy wzrosła o **+14,9% r/r** w okresie styczeń-sierpień 2026.

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia (tys., miesięcznie)



Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia (dynamika r/r w %, miesięcznie)



Dane: Wyliczenia własne na podstawie danych GUS

Najważniejsze



Produkcja budowlano-montażowa



Rynek mieszkaniowy



Kredyty mieszkaniowe

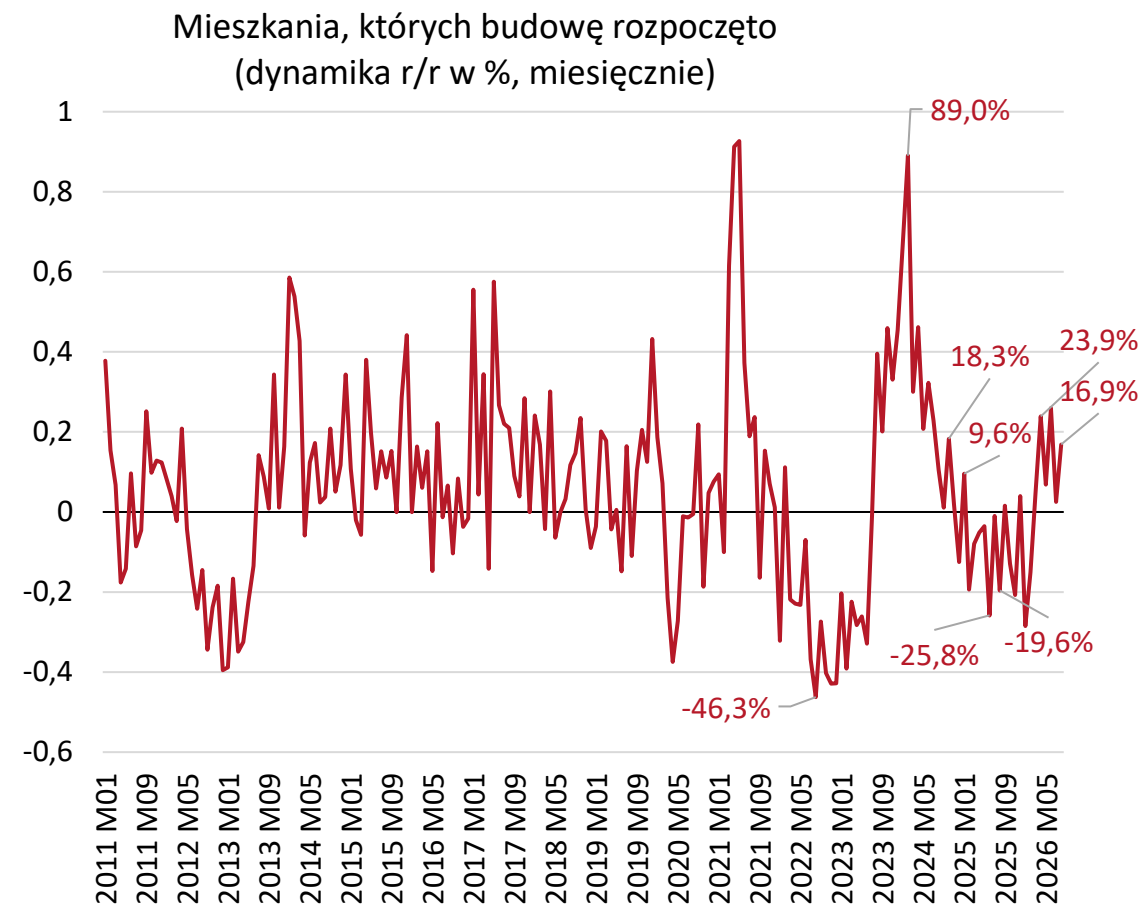
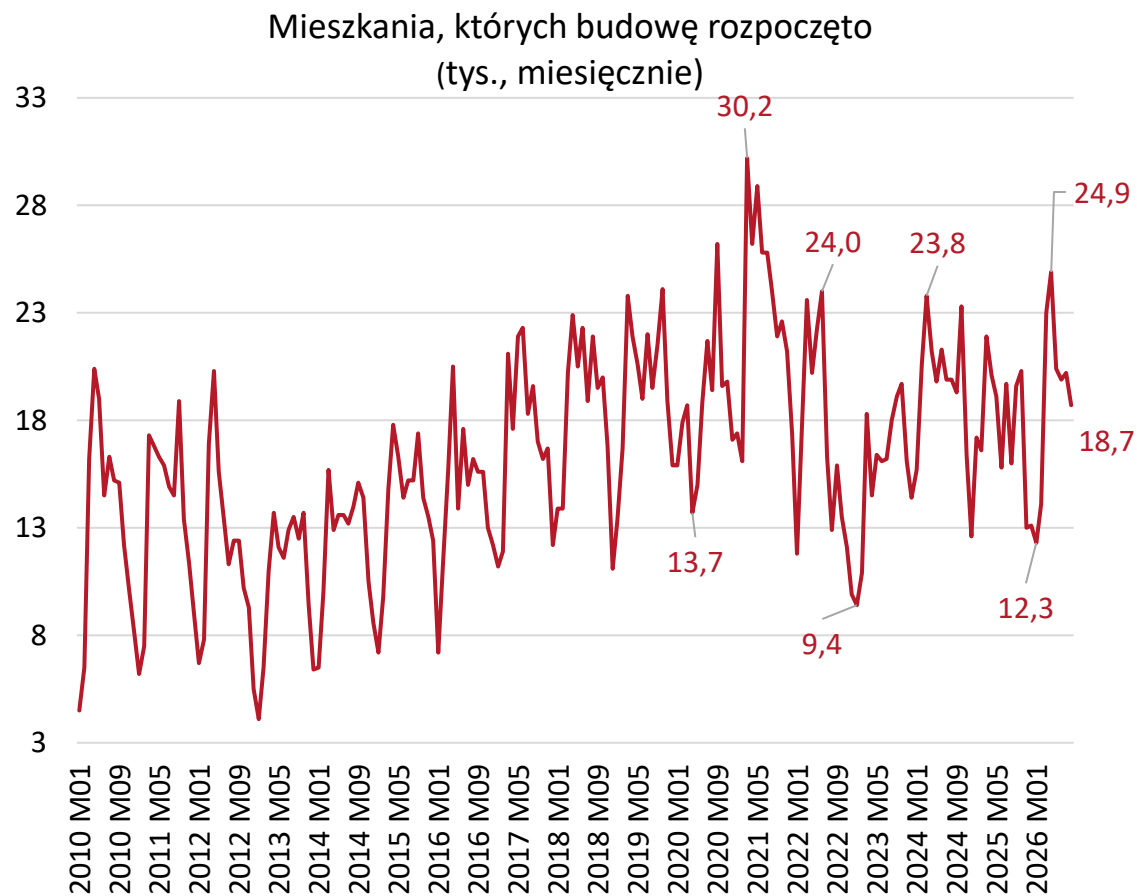


Wskaźniki gospodarcze

W 2026 deweloperzy stopniowo zwiększają aktywność inwestycyjną, korzystając z odbudowy popytu.



Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła o **+4,8% r/r** w okresie styczeń-sierpień 2026.



Dane: Wyliczenia własne na podstawie danych GUS

Najważniejsze



Produkcja budowlano-
montażowa



Rynek mieszkaniowy



Kredyty mieszkaniowe

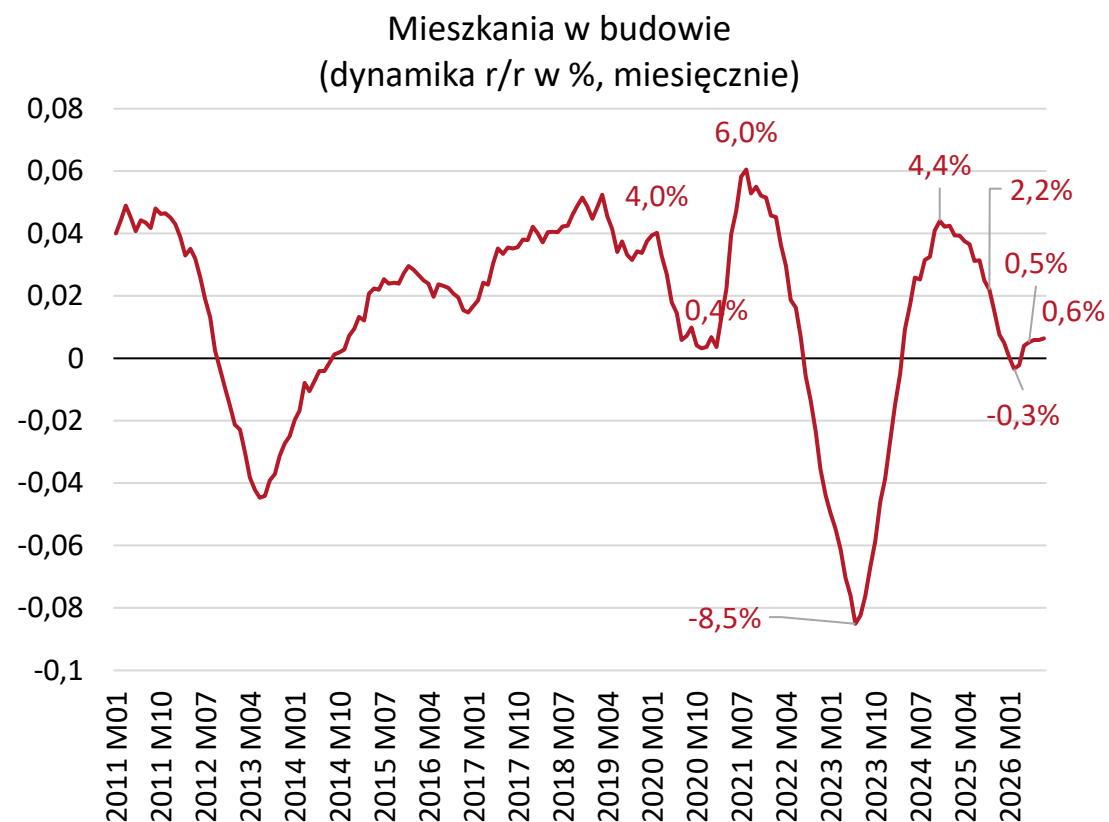
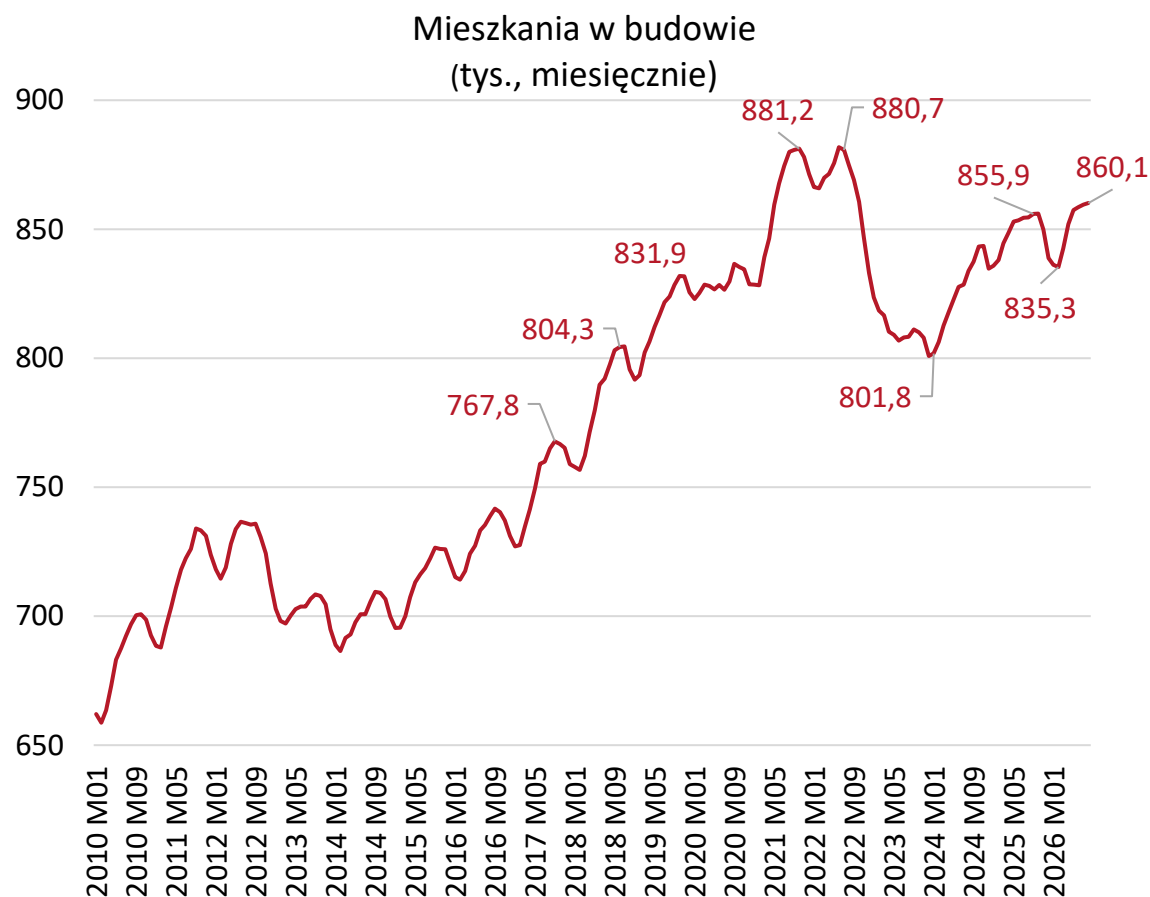


Wskaźniki gospodarcze

W sierpniu 2026 r. skala realizowanych inwestycji mieszkaniowych pozostawała na wysokim poziomie, ustępując jedynie rekordowym wartościom z lat 2021-2022.



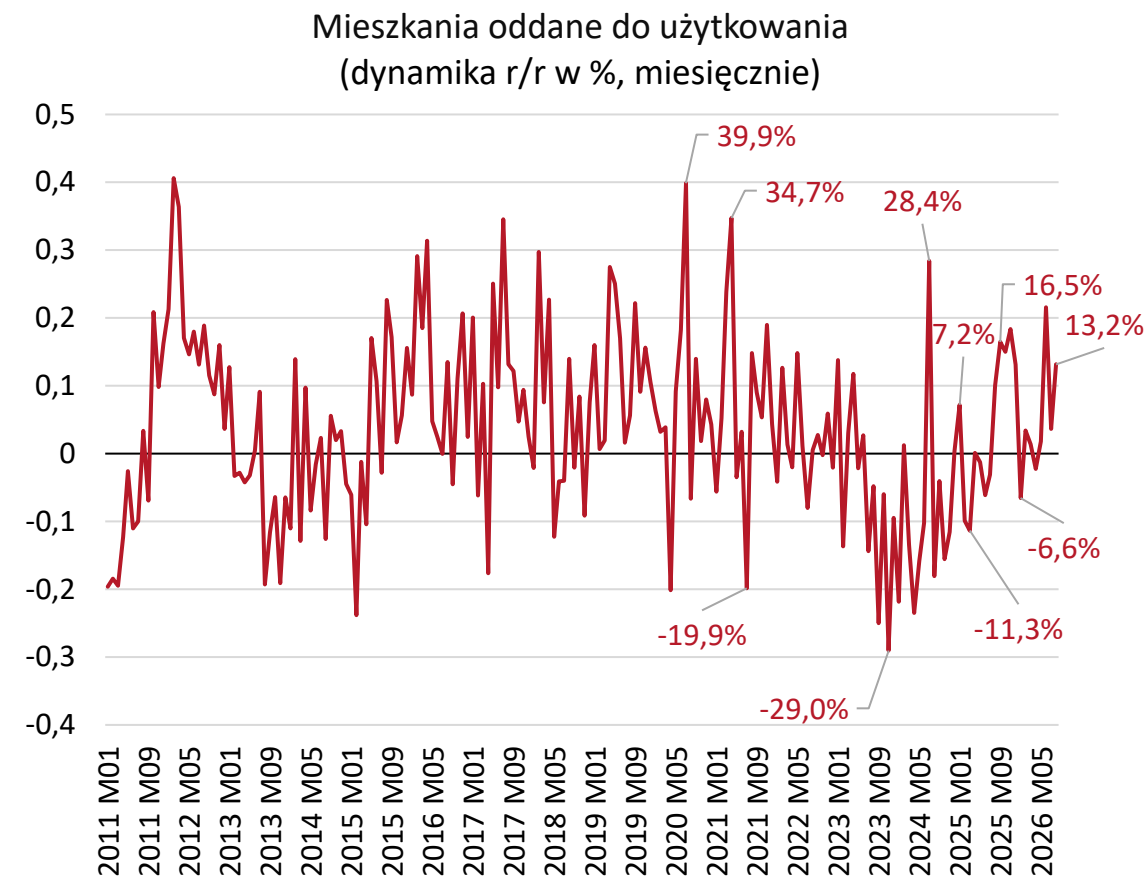
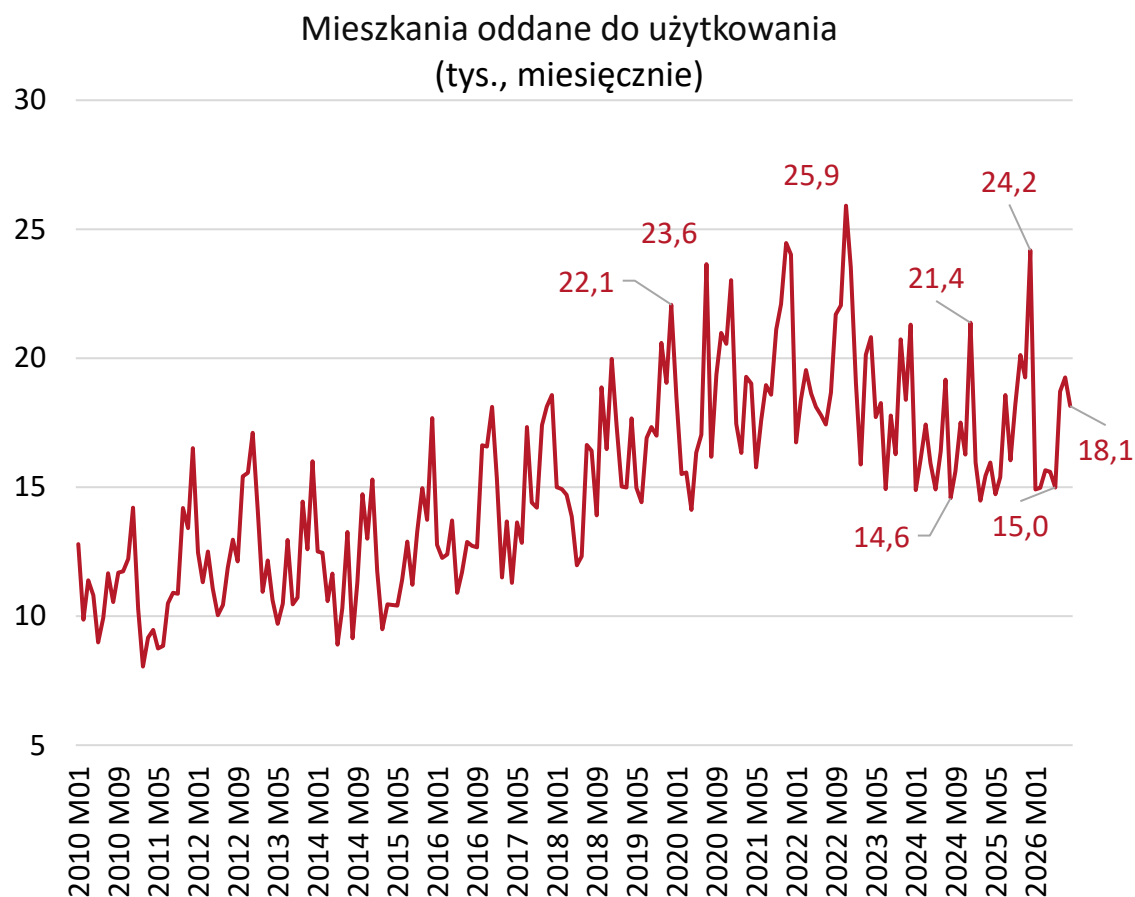
Liczba mieszkań w budowie wzrosła o **+0,6% r/r** w okresie styczeń-sierpień 2026.



W 2026 stopniowo odbudowywana jest podaż nowych lokali mieszkalnych, choć pozostaje poniżej rekordowych poziomów z lat 2020-2023.



Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **+4,5% r/r** w okresie styczeń-sierpień 2026.



Dane: Wyliczenia własne na podstawie danych GUS

Najważniejsze



Produkcja budowlano-
montażowa



Rynek mieszkaniowy



Kredyty mieszkaniowe



Wskaźniki gospodarcze

Powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania ponownie rośnie, ale pozostaje poniżej poziomów z lat 2020-2023.

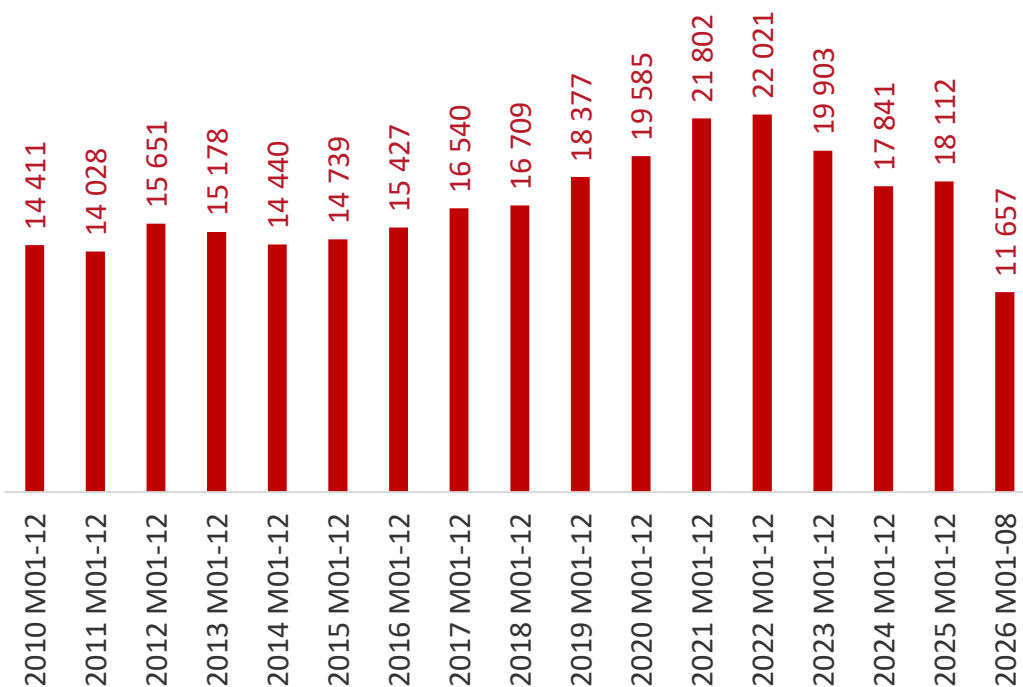


Powierzchnia użytkowa oddanych mieszkań wzrosła o **+3,4% r/r** w okresie styczeń-sierpień 2026.

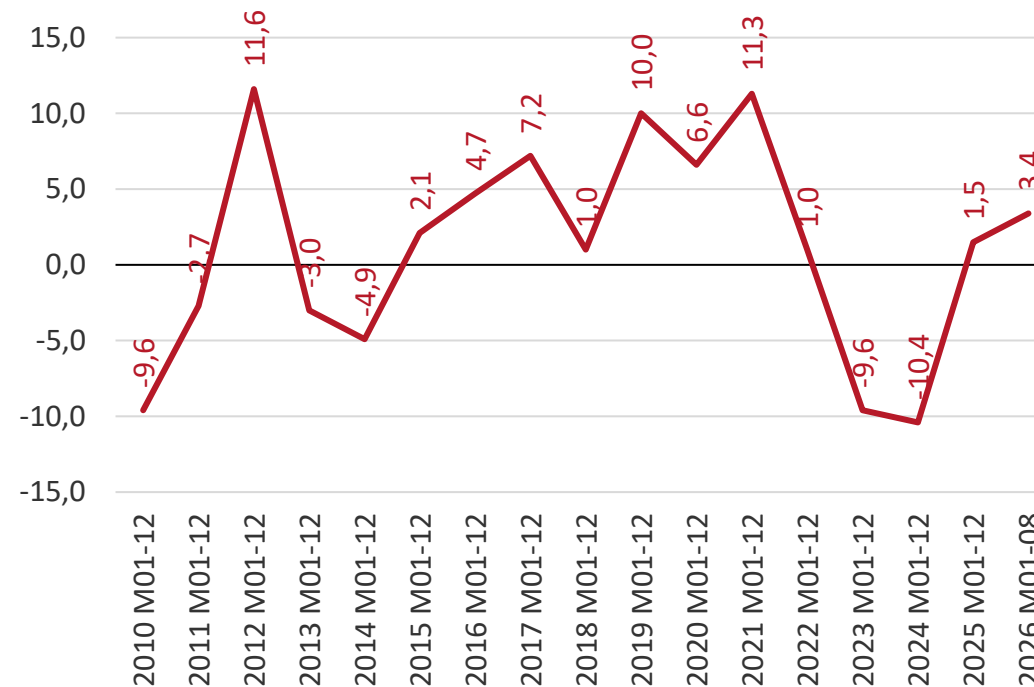
Największą powierzchnię mieszkań oddano do użytkowania w 2022.

Od 2015 do 2022 stale rosła powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania.

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania, w tys. m²



Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania



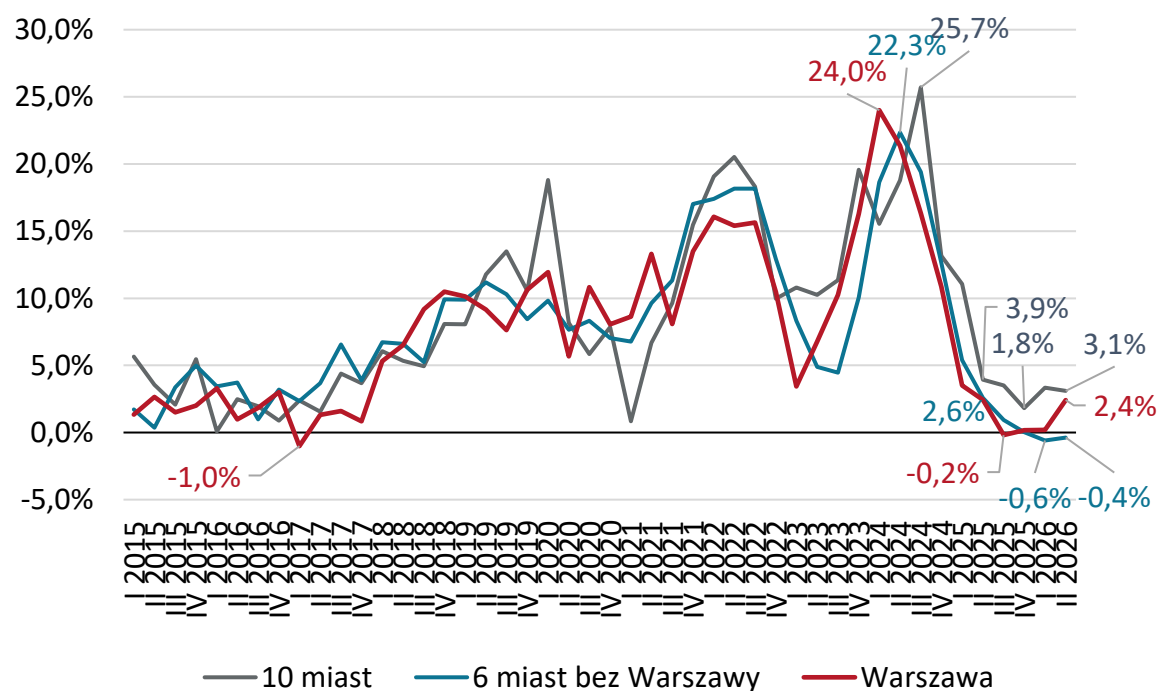
Rosnąca podaż mieszkań pozwoliła na utrzymanie cen mieszkań w największych miastach na względnie stabilnym poziomie w II kw. 2026 r.



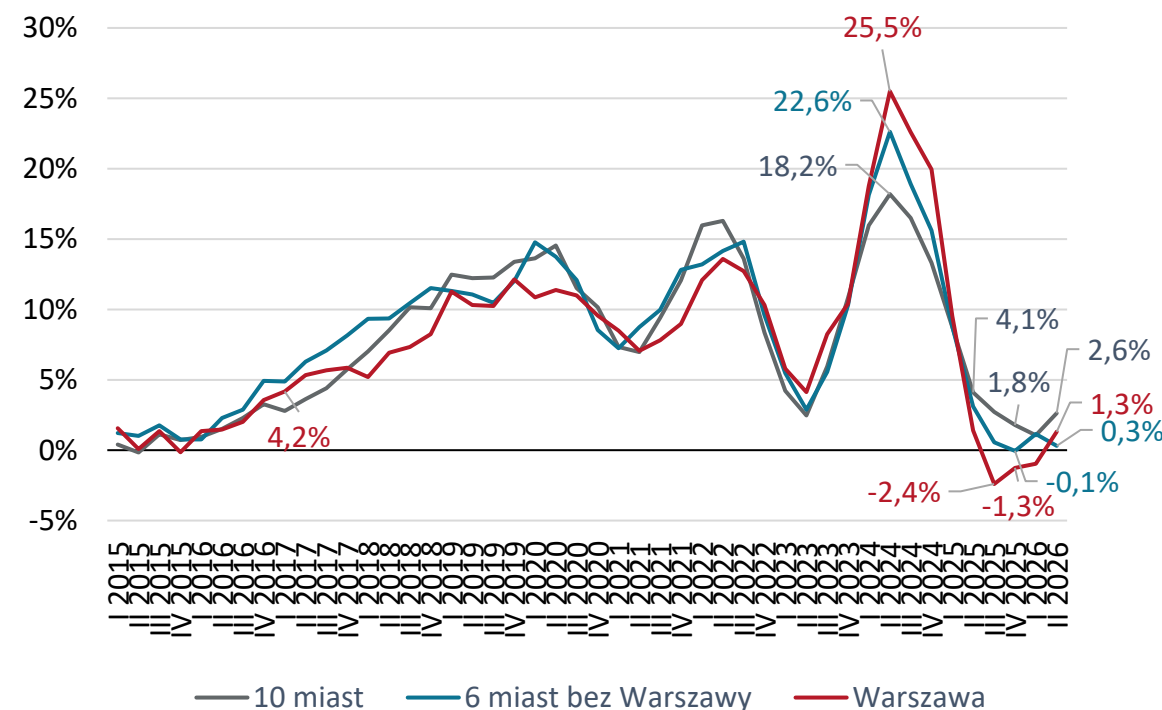
W przypadku Warszawy spadek cen na rynku pierwotnym w III kw. 2025 r. był incydentalny i pierwszy od 2017 r.

W przypadku Warszawy od II kw. 2026 r. ceny nieruchomości na rynku wtórnym ponownie rosną po trzech kwartałach spadków r/r.

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



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



Dane: NBP;

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



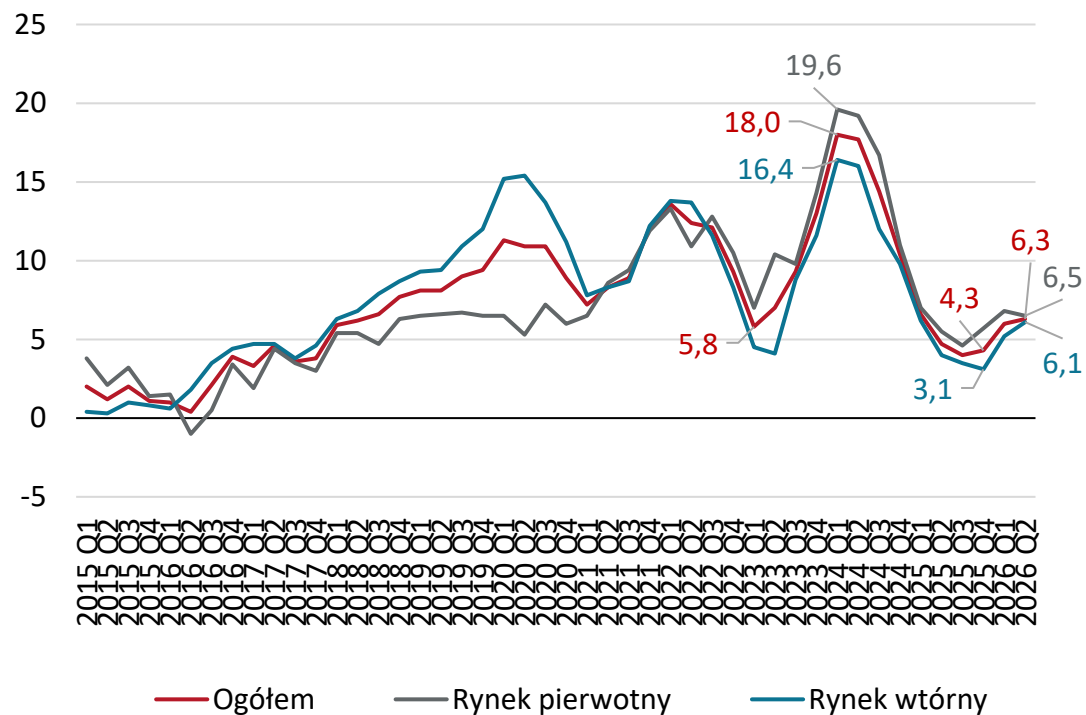
W skali kraju w II kw. 2026 r. ponownie przyspieszył wzrost cen mieszkań (+6,3% r/r), ale pozostaje daleko od rekordowych wzrostów w 2024 r. (osiągających +18,0% r/r w I kw. 2024 r.).



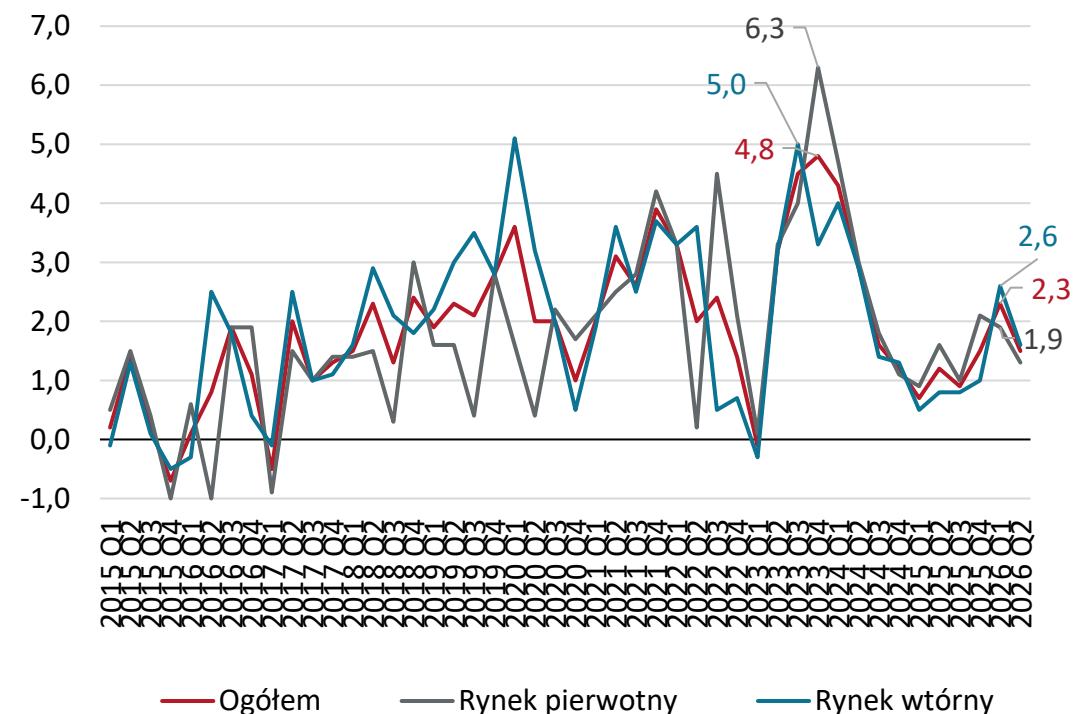
Od III kw. 2022 r. ceny na rynku pierwotnym rosną szybciej r/r od rynku wtórnego.

W 2026 r. ceny na rynku wtórnym rosną szybciej k/k od rynku pierwotnego.

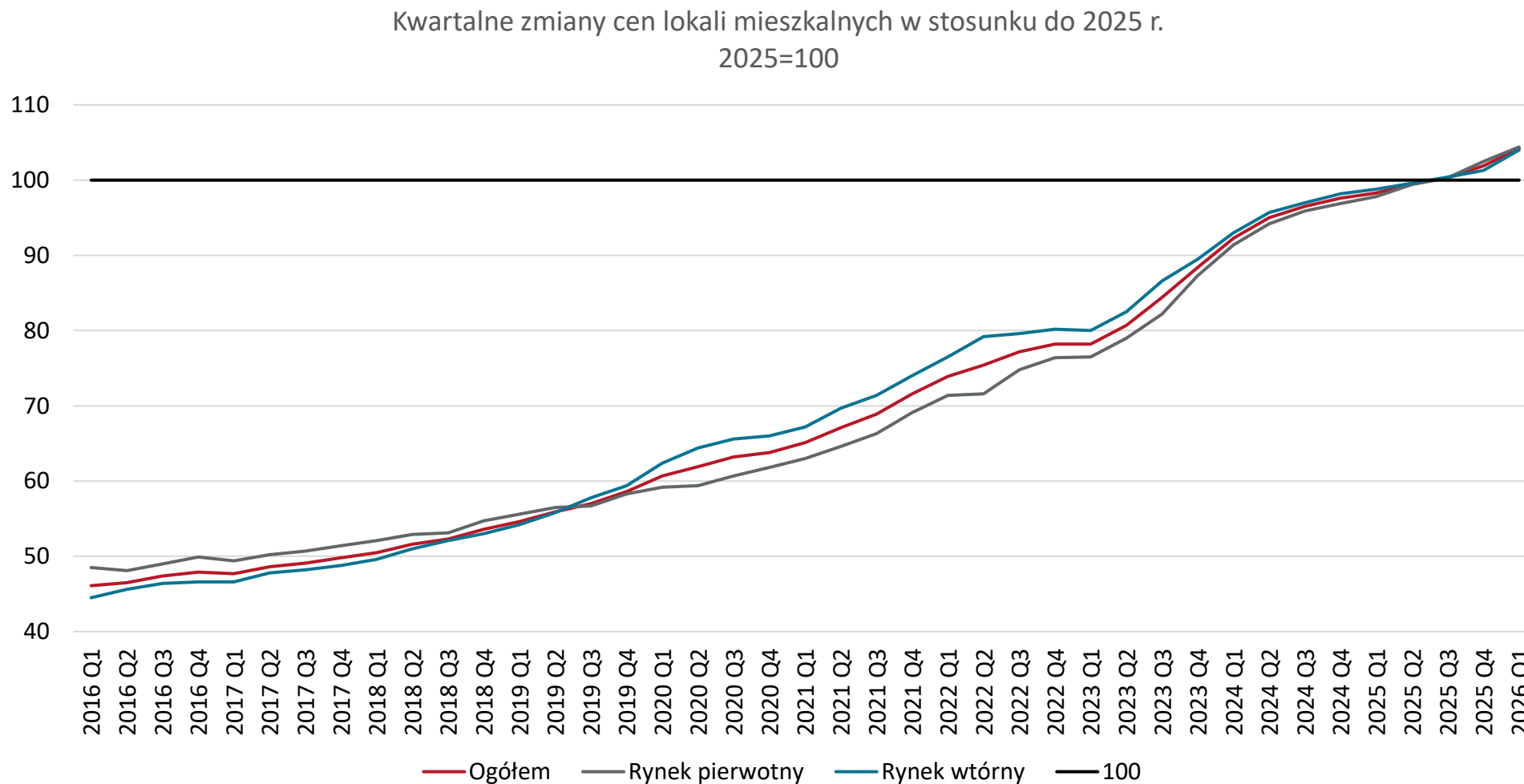
Dynamika r/r cen lokali mieszkalnych, w %



Dynamika k/k cen lokali mieszkalnych, w %



W 2026 r. ceny mieszkań są ponad dwukrotnie wyższe niż dekadę temu (zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym).



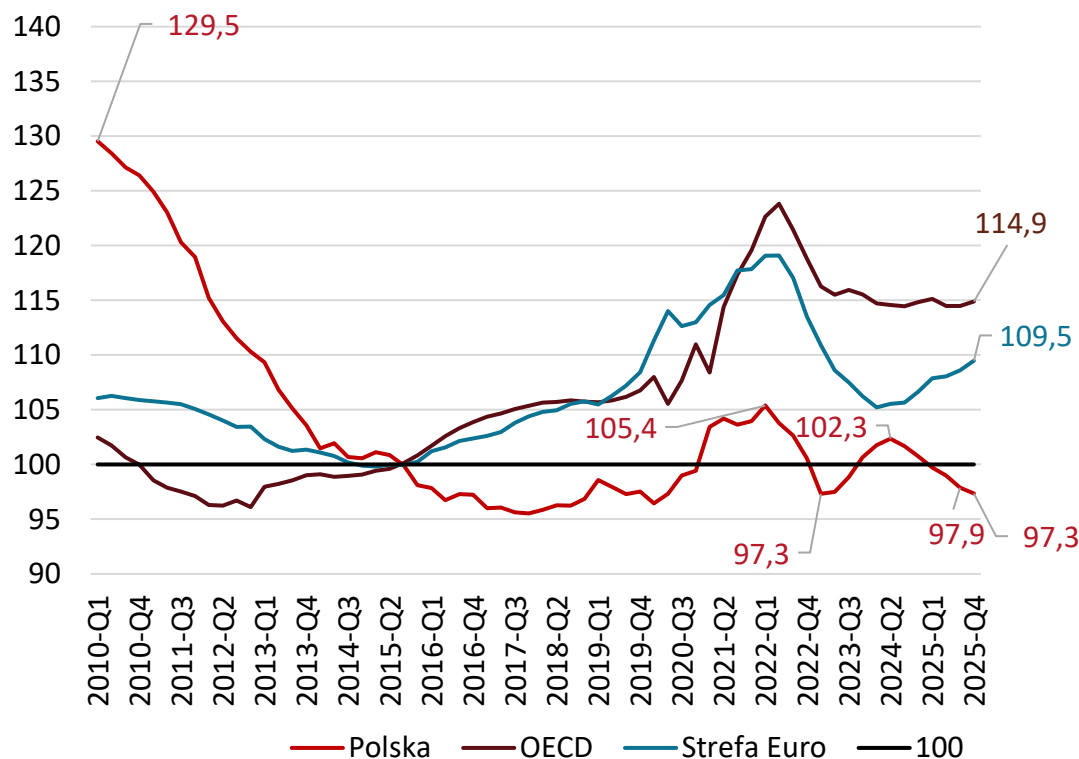
Dane: GUS



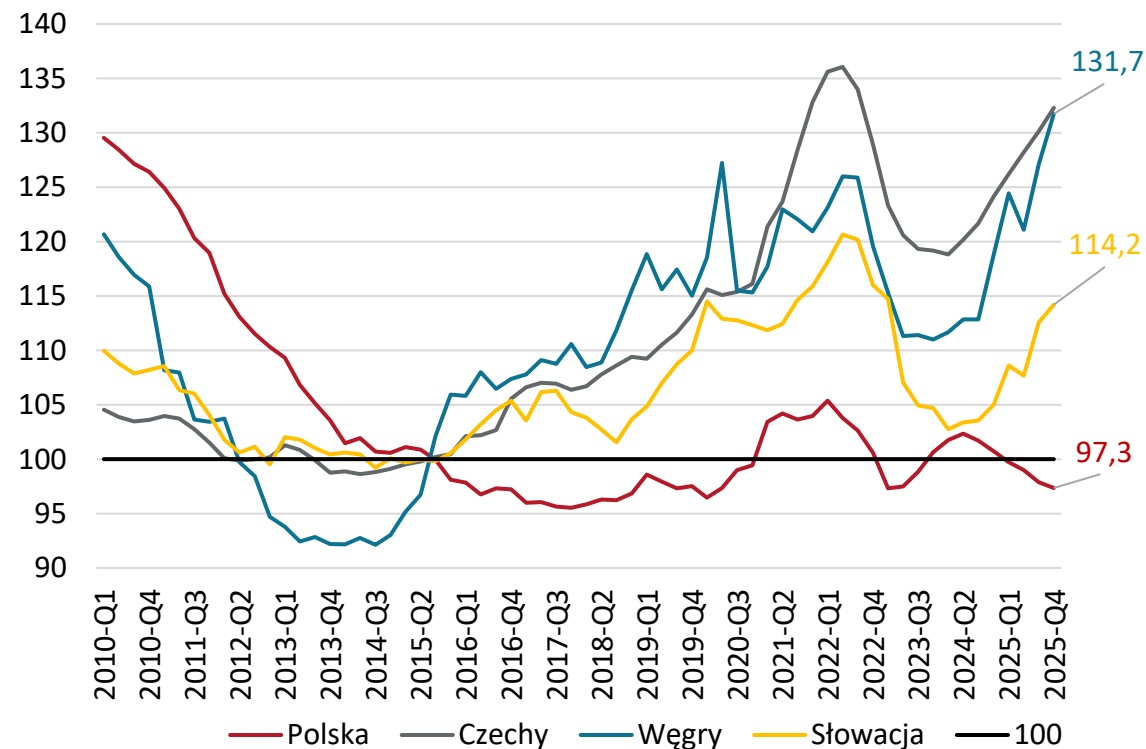
Wg. danych OECD od 2015 dostępność cenowa mieszkań w Polsce była większa niż w OECD, Strefie euro, Czechach, Słowacji i na Węgrzech.



Relacja ceny do dochodów
-kwartalnie



Relacja ceny do dochodów
-kwartalnie



Price-to-income ratio, czyli standaryzowany wskaźnik cen do dochodów pokazuje bieżącą relację 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

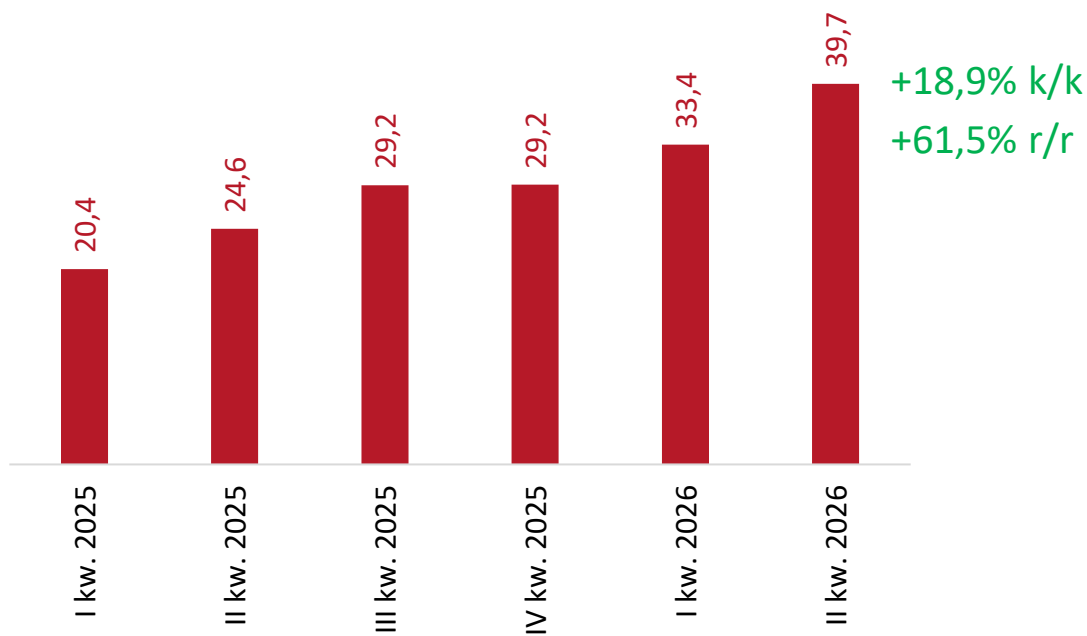
W 2026 trwa ożywienie na rynku kredytów mieszkaniowych wspierane poprawą ich dostępności po obniżkach stóp procentowych oraz wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych.



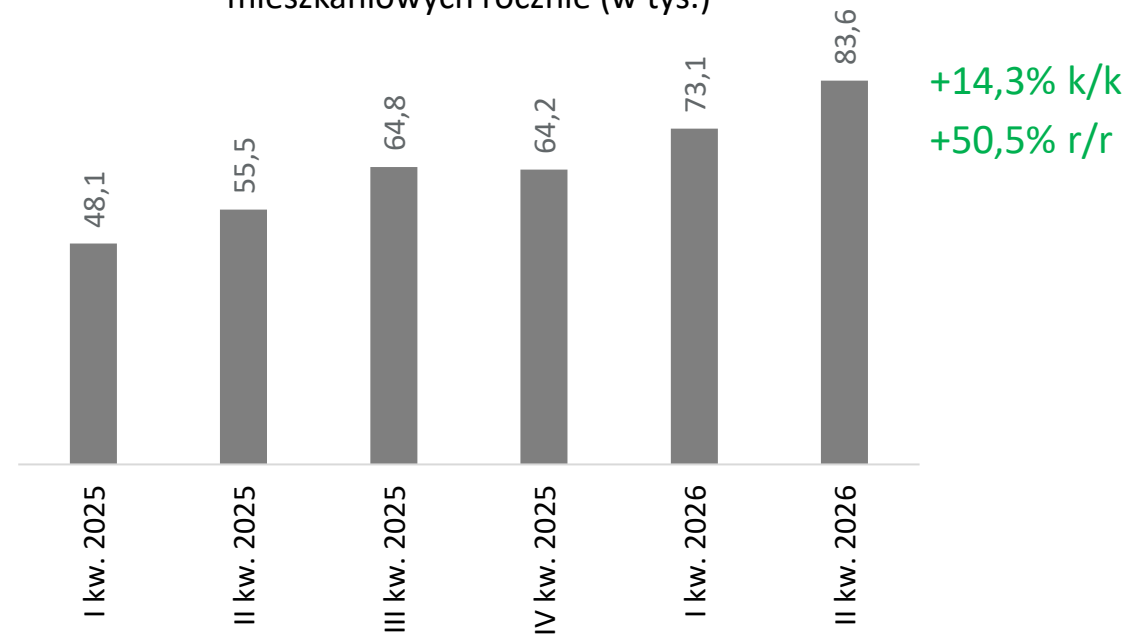
W II kw. 2026 padł **kwartalny rekord** pod względem wartości nowych kredytów mieszkaniowych (39,7 mld), a ich liczba (83,6 tys.) była największa od 2007.

Refinansowanie istniejącego zadłużenia odpowiadało za istotną część wolumenu kredytów w 2026 r. - udział wzrósł z ok. 8% przed rokiem do niemal 28% w I kw. 2026 i 26% w II kw. 2026.

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych rocznie (mld zł)



Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych rocznie (w tys.)



Źródło: Raport AMRON-SARfin

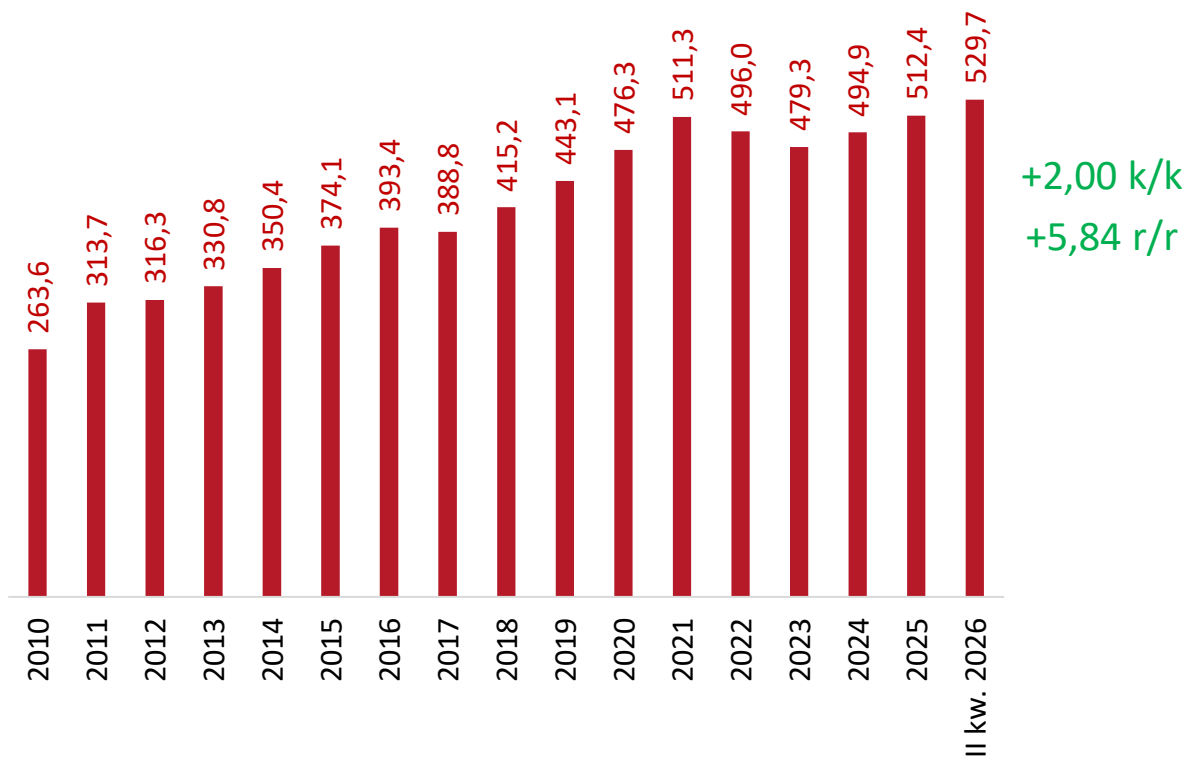


Ożywienie kredytowe zatrzymało wieloletni spadek liczby aktywnych umów o kredyt mieszkaniowy, a wartość portfela kredytowego osiągnęła rekordowy poziom (529,7 mld zł).

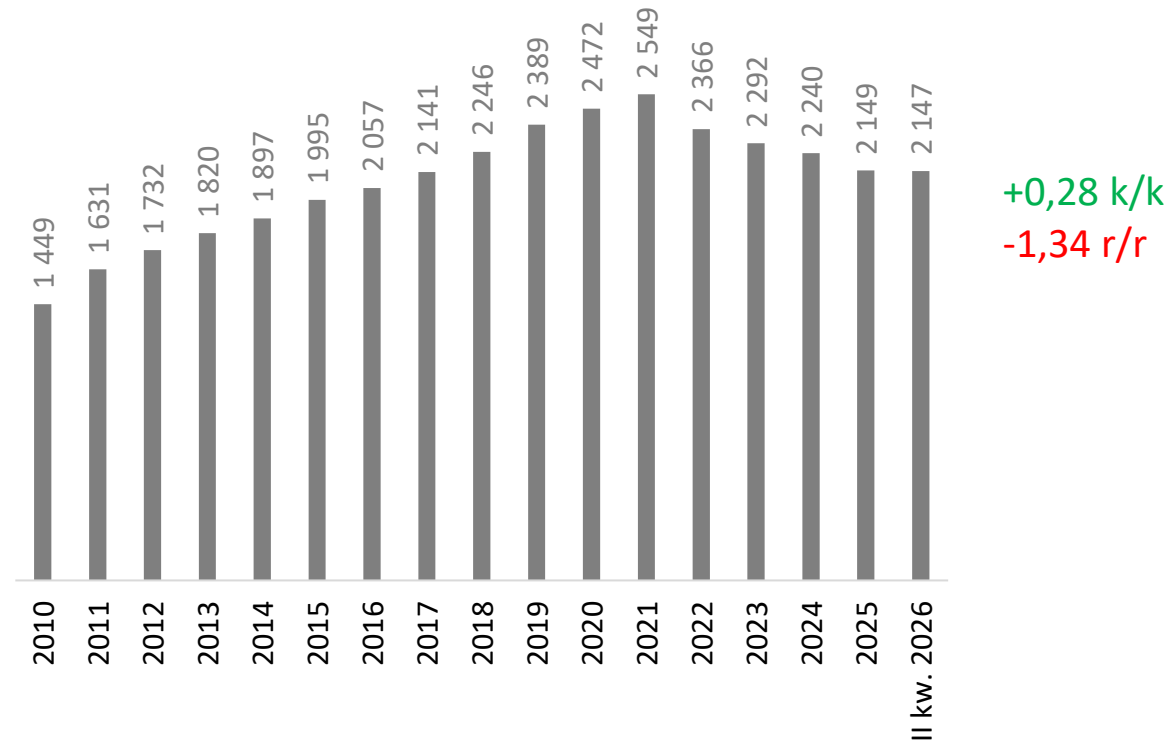


Chociaż liczba aktywnych umów o kredyt mieszkaniowy w II kw. 2026 w dalszym ciągu spadała w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, to wzrosła w ujęciu kwartalnym - po ponad czterech latach niemal nieprzerwanych spadków.

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld zł)



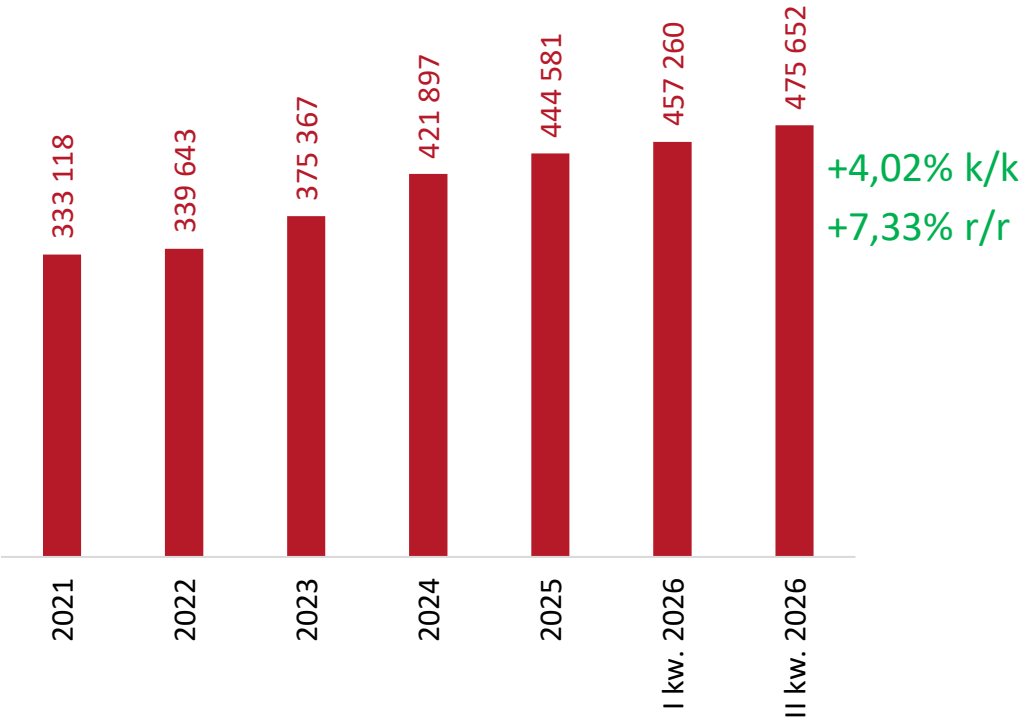
Liczba aktywnych umów o kredyt mieszkaniowy (w tys.)



Systematycznie rośnie średnia wartość udzielanego kredytu hipotecznego (+7,33% r/r w II kw. 2026) oraz kredytów powyżej 500 tys. zł.



Średnia wartość nowo udzielonego kredytu mieszkaniowego (w zł)



Struktura wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych:

Przedział kwotowy	2021	2022	2023	2024	2025	I kw. 2026	II kw. 2026
do 100 tys. zł	4,97%	4,39%	3,79%	2,21%	1,79%	1,33%	0,86%
od 100 do 200 tys. zł	20,49%	22,78%	19,37%	13,92%	12,91%	10,86%	9,68%
od 200 do 300 tys. zł	25,08%	25,12%	22,81%	20,01%	19,29%	18,06%	16,81%
od 300 do 400 tys. zł	21,13%	19,54%	19,25%	19,24%	19,16%	18,06%	19,48%
od 400 do 500 tys. zł	13,27%	12,74%	14,51%	17,89%	15,80%	16,16%	16,46%
od 500 tys. do 1 mln zł	14,10%	14,24%	18,71%	24,32%	27,79%	30,40%	32,47%
od 1 mln zł	0,95%	1,19%	1,56%	2,41%	3,25%	3,48%	4,24%



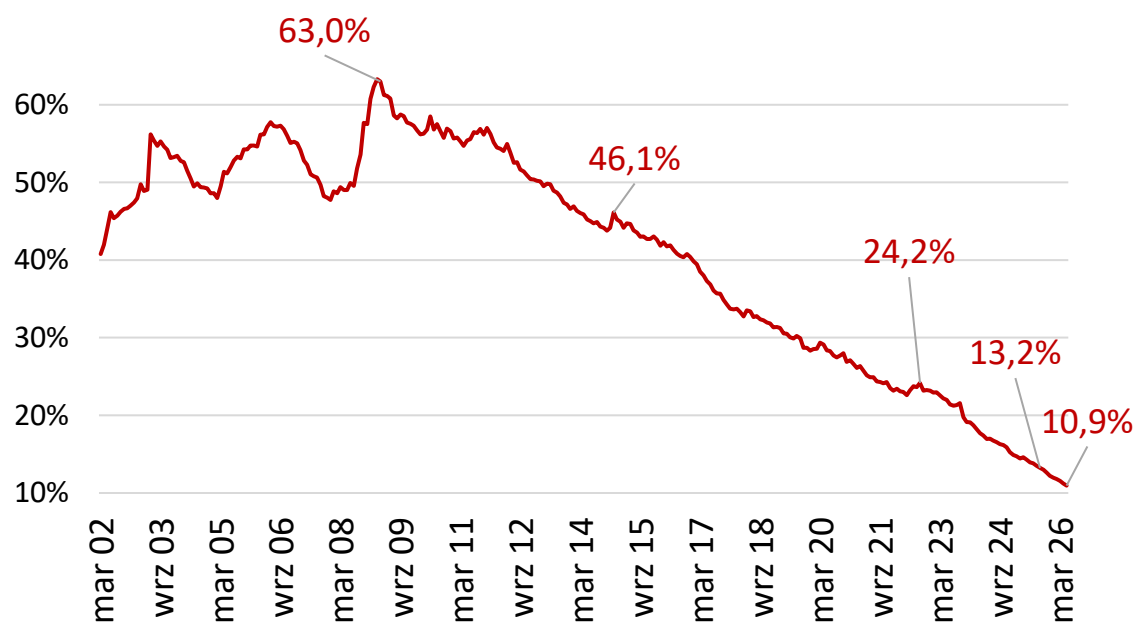
Wygasa znaczenie walutowych kredytów mieszkaniowych w sektorze bankowym, ograniczając związane z nim ryzyko dla systemu bankowego i gospodarki.



Od globalnego kryzysu finansowego udział kredytów walutowych w finansowaniu nieruchomości spadał z ponad 60% do blisko 10% w 2026 r.

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

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



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%
II kw. 2026	99,37%	0,00%	0,63%	0,00%

Dane: Raport AMRON-SARfin



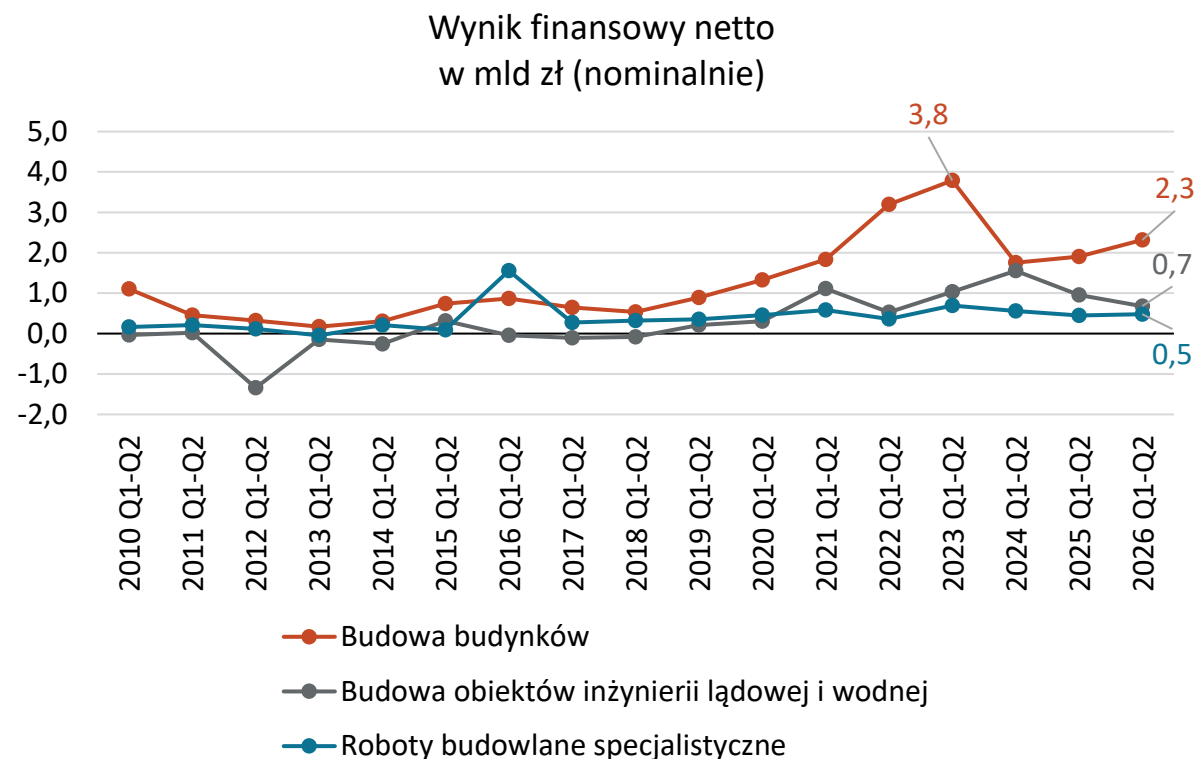
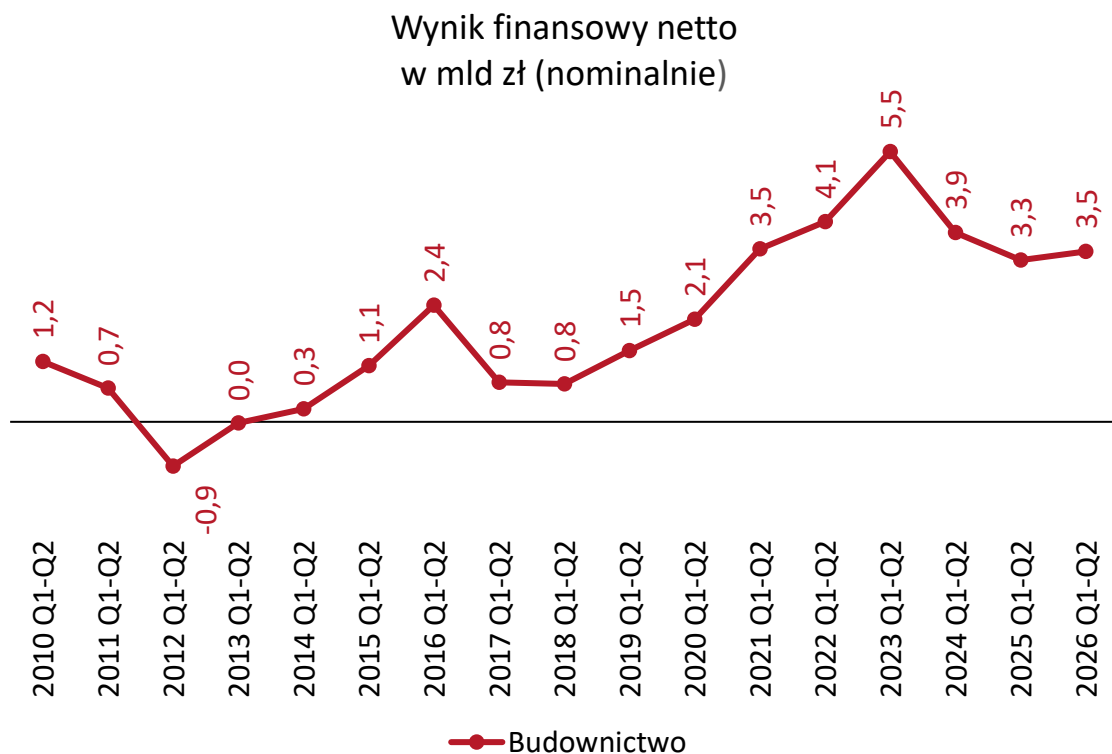
04.

Wskaźniki i sytuacja gospodarcza w branży budowlanej

Gorsza koniunktura w budownictwie oraz presja kosztowa ograniczają wyniki finansowe w budownictwie.



Pomimo spadku aktywności w segmencie budowy budynków, pozostaje on najbardziej dochodową częścią sektora budowlanego, a przewaga jego wyników finansowych nad pozostałymi segmentami wzrosła ponownie w 2026 r.



Dane: GUS,

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



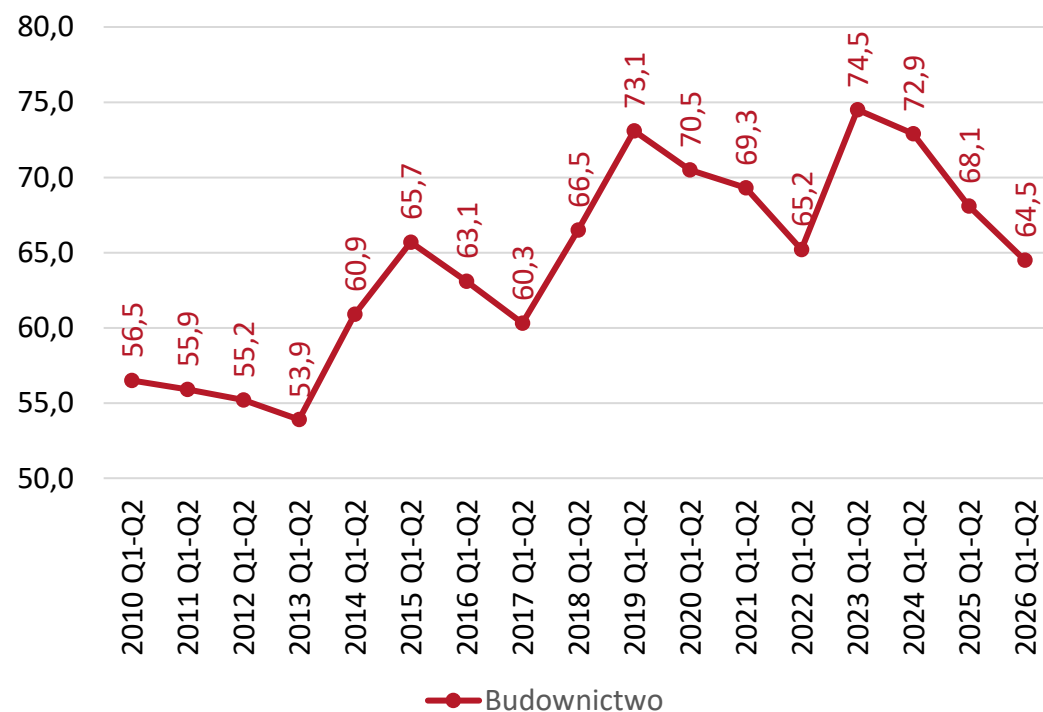
Osłabienie koniunktury w budownictwie wpłynęło na spadek udziału przedsiębiorstw wykazujących zysk netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw w budownictwie.



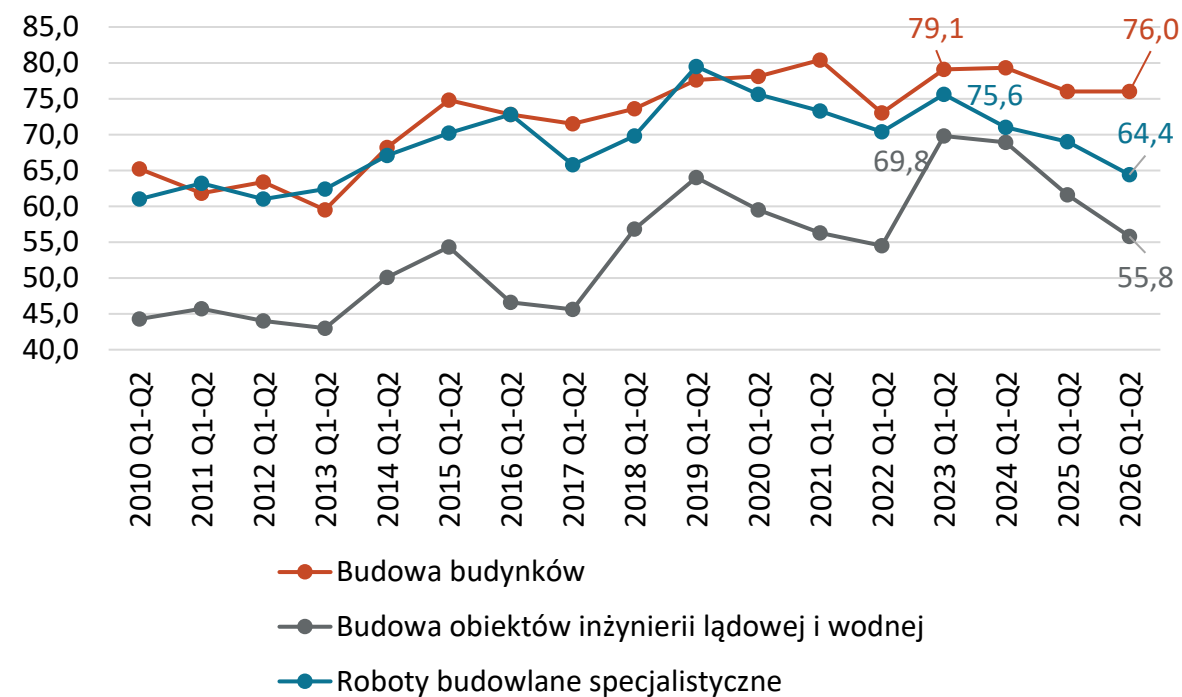
Udział liczby przedsiębiorstw wykazujących zysk netto w budownictwie był w 2026 (64,5%) niski na tle ostatniej dekady (mediana dla ostatniej dekady wynosi 68,7%).

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

Udział liczby przedsiębiorstw wykazujących zysk netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw (%)



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.

Najważniejsze

Produkcja budowlano-
montażowa

Rynek mieszkaniowy

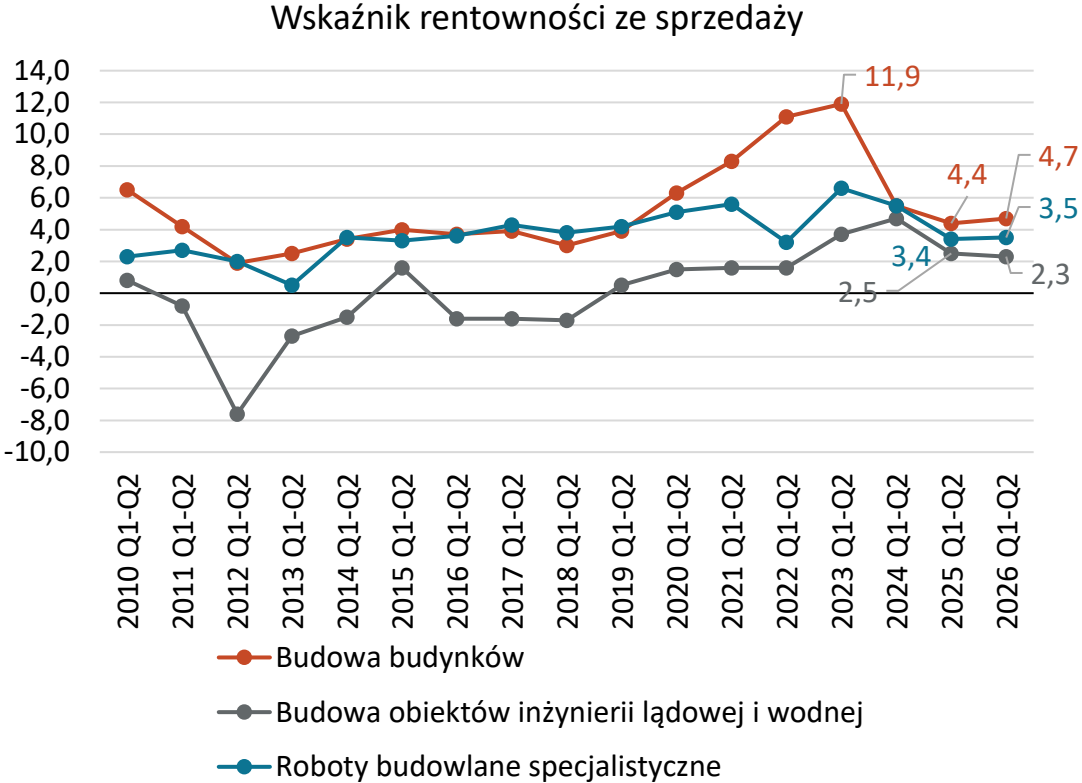
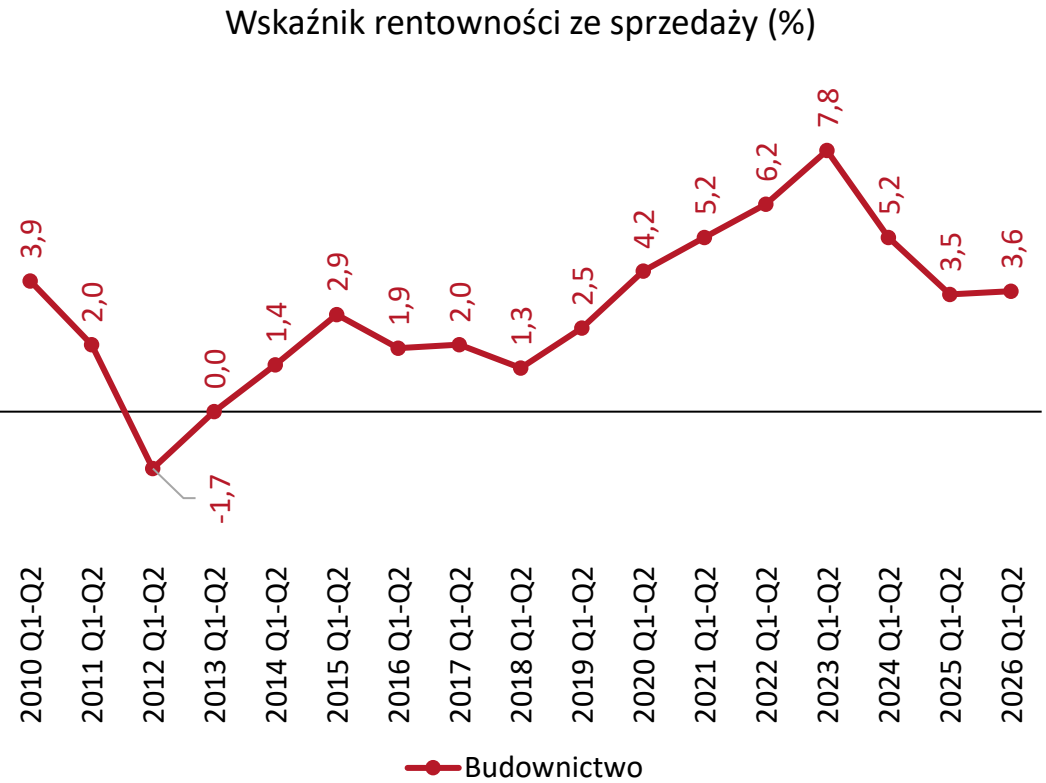
Kredyty mieszkaniowe

Wskaźniki gospodarcze

Gorsza koniunktura i presja kosztowa w budownictwie zmniejszyły rentowność ze sprzedaży, z rekordowych poziomów w latach 2022-2023, a największa korekta dotknęła budowę budynków.

Rentowność ze sprzedaży w budownictwie w 2025 (3,5) oraz 2026 (3,6) była niższa niż w latach 2020-2024, ale ciągle dobra na tle lat 2010-2019 - w okresie I-II kw.

Budowa budynków pozostaje kategorią budownictwa z najwyższą rentownością ze sprzedaży, ale jej poziom wyraźnie zmaleł w porównaniu z latami 2022-2023.



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



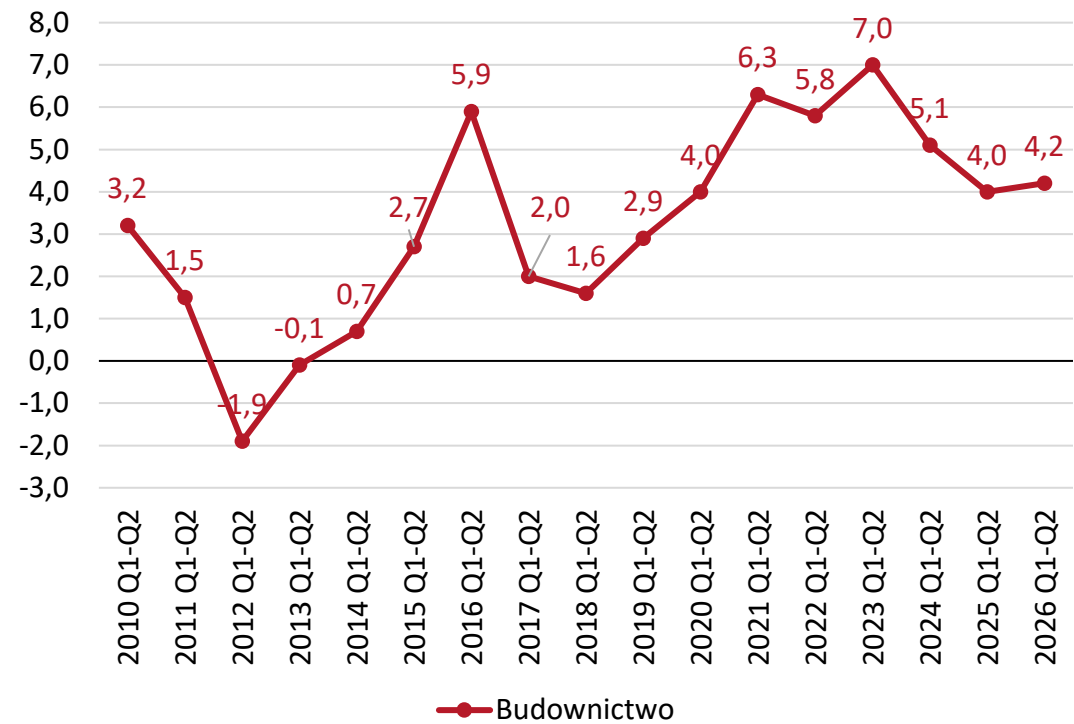
Po rekordowej rentowności obrotu netto w 2023 r. osiągniętej w okresie bardzo dobrej koniunktury budowlanej, wyniki sektora pogorszyły się, a największa korekta dotknęła budowę budynków.



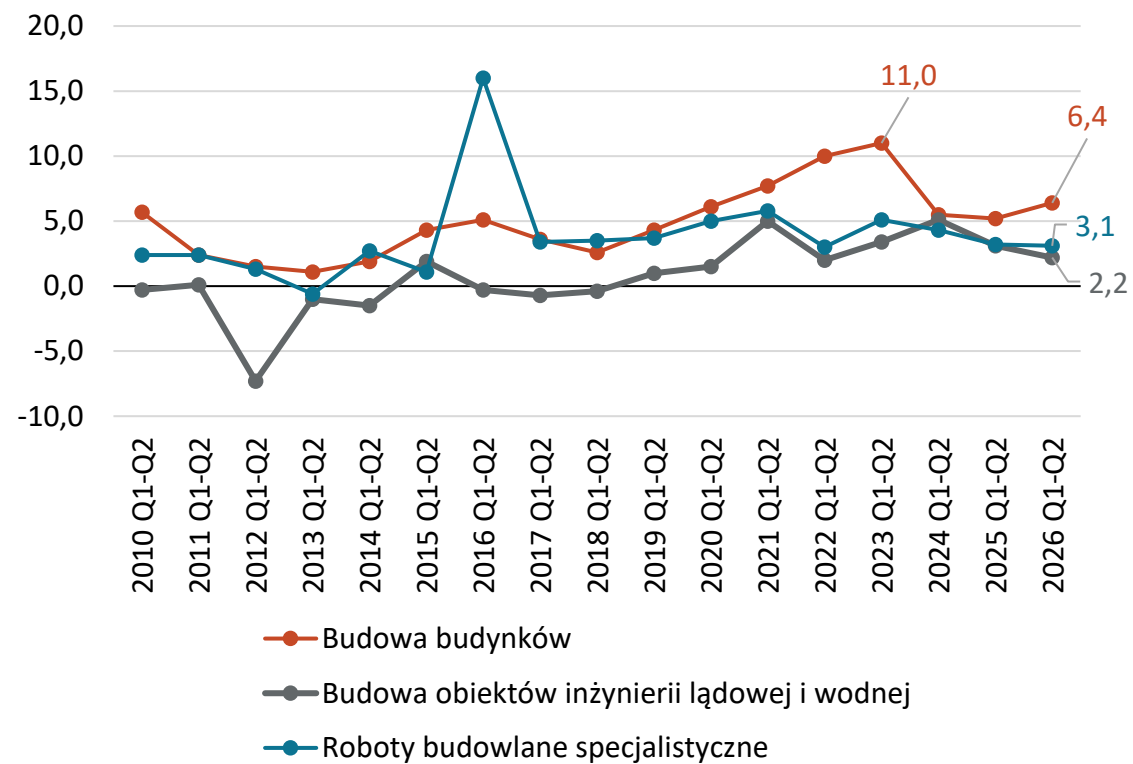
Rentowność obrotu netto w budownictwie w 2025 (4,0) oraz 2026 (4,2) była niższa niż w latach 2021-2024, ale ciągle dobra na tle lat 2010-2020 - w okresie I-II kw.

Budowa budynków pozostaje kategorią budownictwa z najwyższą rentownością obrotu netto, ale dysproporcja zmalała w porównaniu z latami 2022-2023.

Wskaźnik rentowności obrotu netto



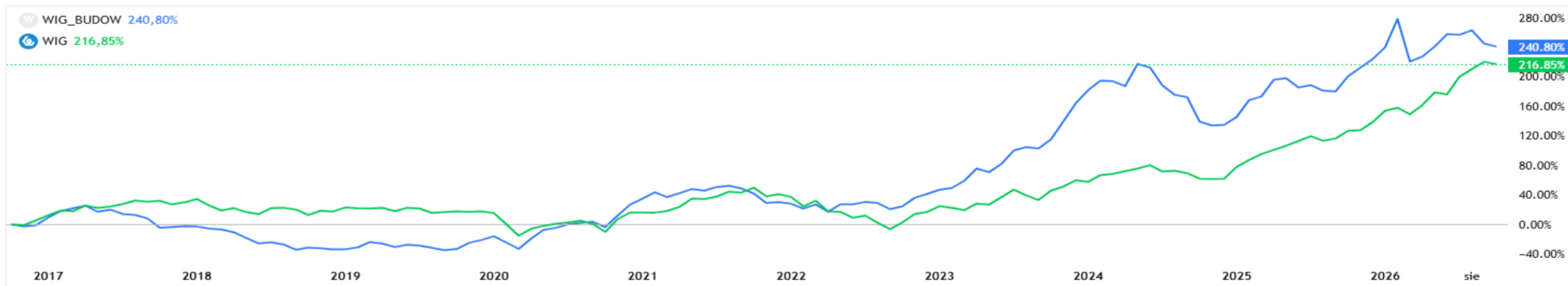
Wskaźnik rentowności obrotu netto



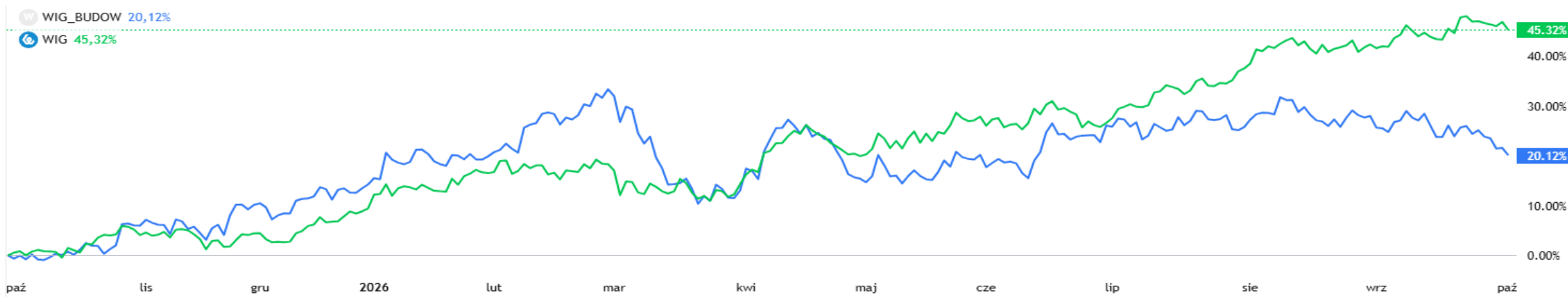
Dane: GUS,
Dane dotyczą przedsiębiorstw niefinansowych (jednostek prawnych) prowadzących księgi rachunkowe, w których liczba pracujących wynosi 50 osób i więcej.



W ujęciu dziesięcioletnim WIG-budownictwo osiągnął wyższą stopę zwrotu niż szeroki rynek WIG, natomiast w krótszym okresie jednego roku porównanie wypada na korzyść indeksu WIG.



TradingView



TradingView

Dane: Trading View

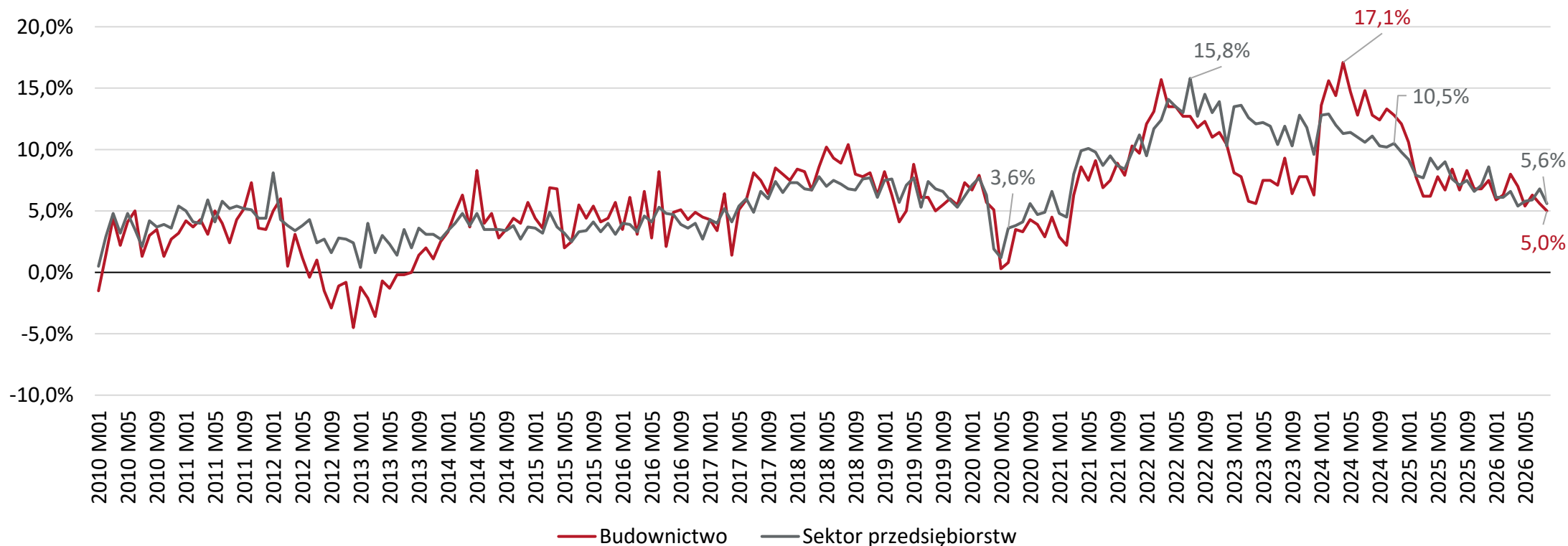


Osłabło tempo wzrostu nominalnych wynagrodzeń w budownictwie, z +13,5% r/r w 2024 do +5,0% r/r w sierpniu 2026.



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

Dynamika r/r przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, nominalnie



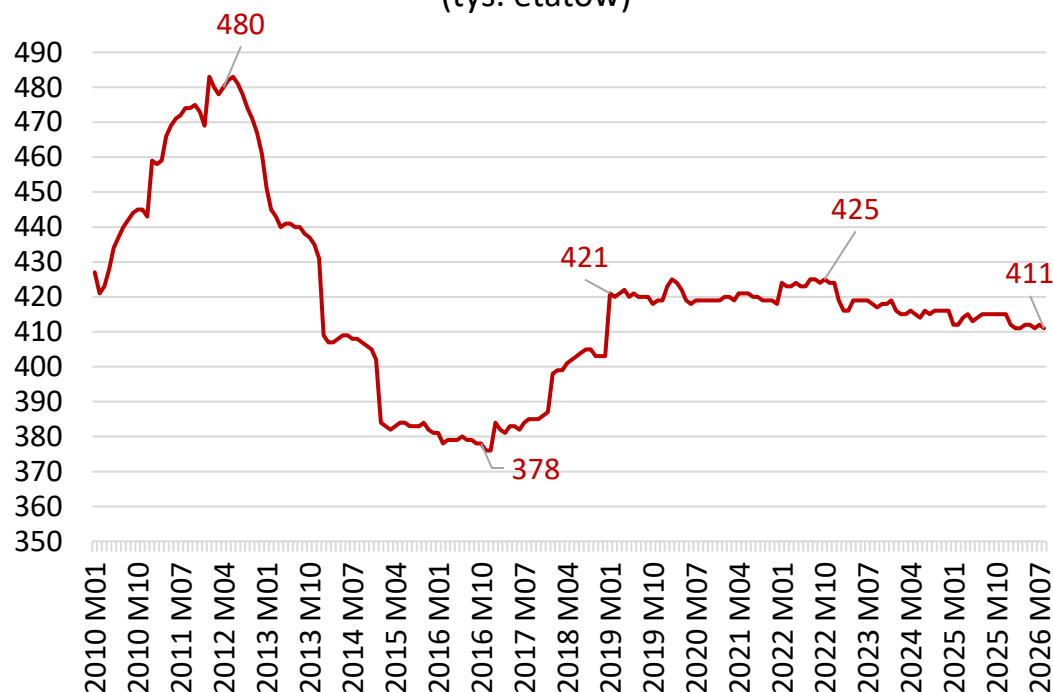
Branża budowlana dostosowuje zatrudnienie do niższego poziomu produkcji, a liczba etatów w budownictwie spadła z 425 tys. w 2022 r. do 411 tys. w sierpniu 2026 r.



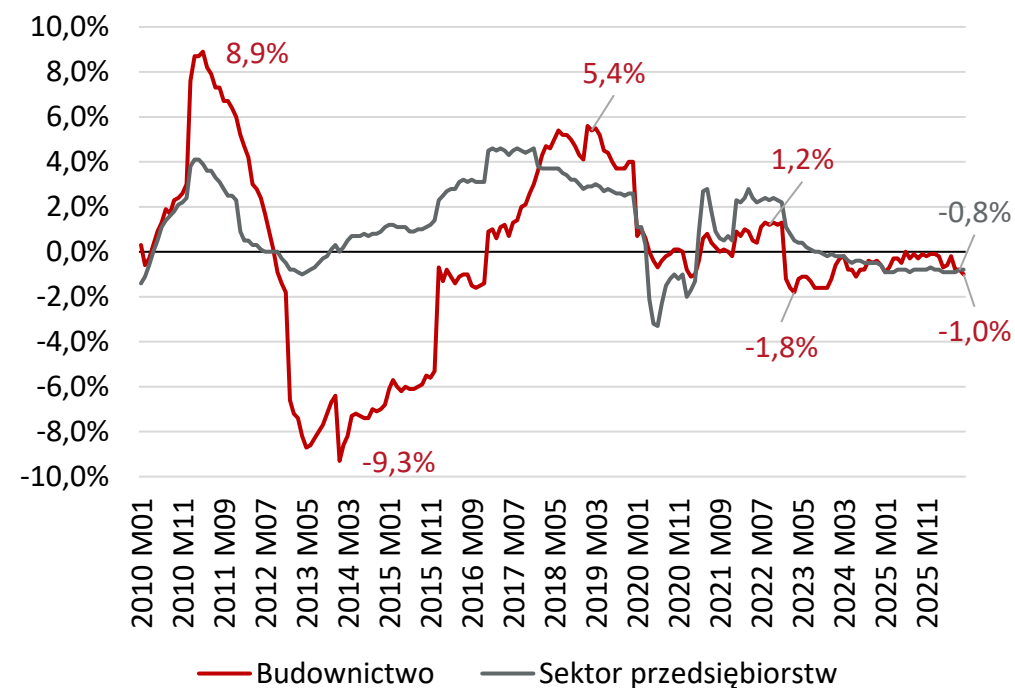
Od 2019 przeciętne zatrudnienie w budownictwie kształtuje się w przedziale 410-425 tys.

W sierpniu 2026, po raz pierwszy od dwóch lat, zatrudnienie w budownictwie spadło szybciej (-1,0% r/r) niż w sektorze przedsiębiorstw ogółem (-0,8% r/r).

Przeciętne zatrudnienie w budownictwie
(tys. etatów)



Dynamika r/r przeciętnego zatrudnienia (%)

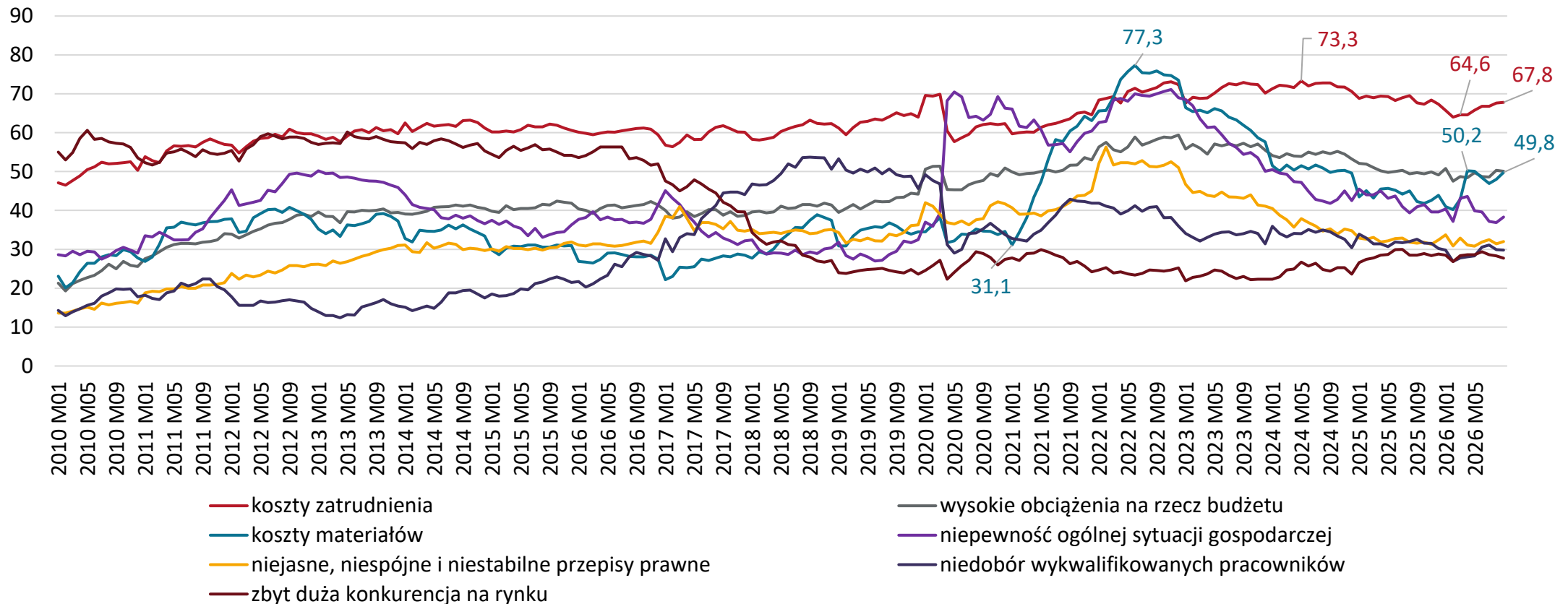




Koszty zatrudnienia są najczęściej wskazywane jako bariera działalności w budownictwie.

Bariery związane z kosztami materiałów nabrały na sile od marca 2026 po rozpoczęciu wojny na Bliskim Wschodzie (ok. 50%), jednak pozostają wyraźnie niższe niż w 2022 (nawet 77%).

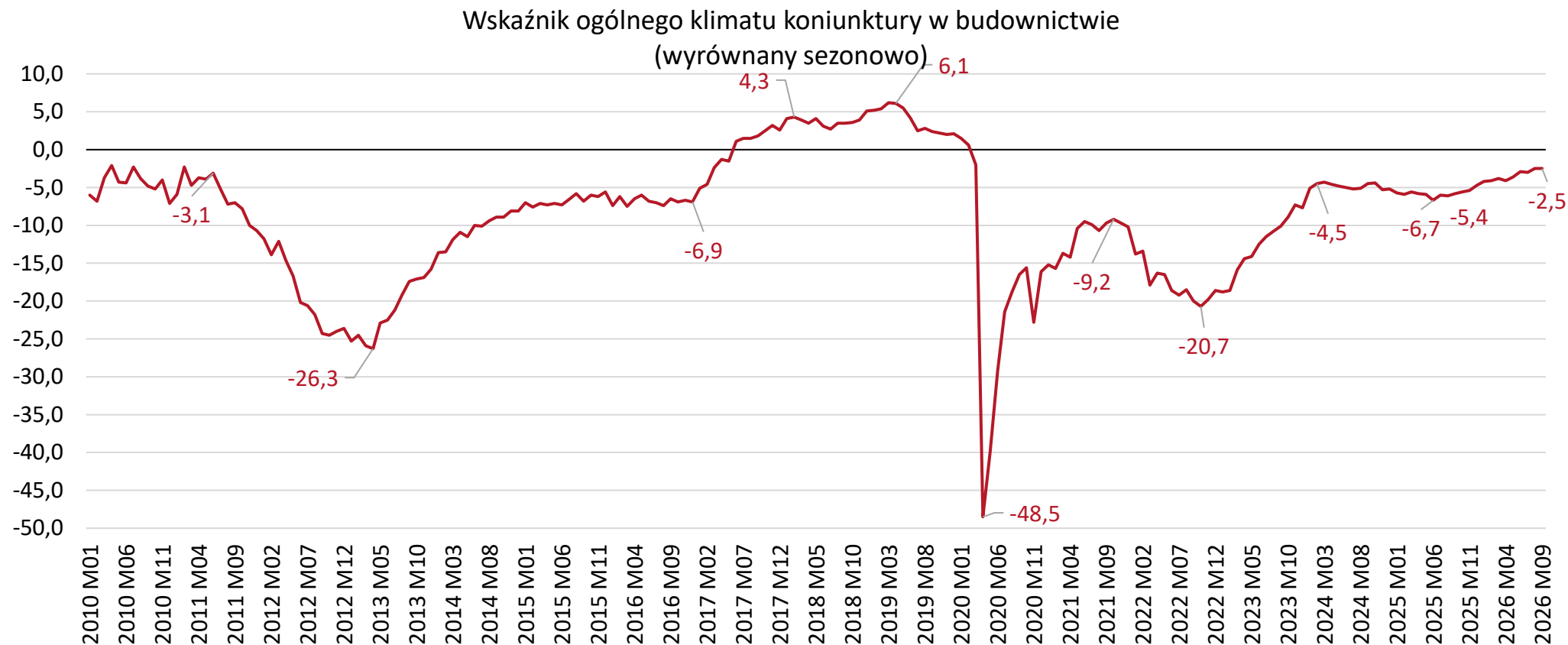
Rodzaje barier w budownictwie



W 2026 ogólny klimat koniunktury w budownictwie stopniowo poprawia się, pozostając negatywny (we wrześniu -2,5%).



W latach 2024-2025 poziom klimatu koniunktury w budownictwie był w miarę stabilny, w przedziale od -6,7% do -4,3%.



Dane: GUS,

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury: Wskaźnik złożony odzwierciedlający stan gospodarki. Obliczany jest jako średnia arytmetyczna sald odpowiedzi na pytania z ankiety miesięcznej dotyczące bieżącej i przewidywanej sytuacji gospodarczej przedsiębiorstwa. Gdy wskaźnik jest większy od zera odnotowywany jest "dobry" klimat koniunktury. W przeciwnym wypadku klimat jest oceniany jako "zły".

Najważniejsze



Produkcja budowlano-
montażowa



Rynek mieszkaniowy



Kredyty mieszkaniowe



Wskaźniki gospodarcze



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).

Najważniejsze



Produkcja budowlano-
montażowa



Rynek mieszkaniowy



Kredyty mieszkaniowe



Wskaźniki gospodarcze



Departament Analiz PFR S.A.:

pawel.dobrowolski@pfr.pl

adam.jagodzinski@pfr.pl

andrzej.kochman@pfr.pl

michal.kolasa@pfr.pl