Informacja prasowa

# Ostatni kwartał 2025 w branży budowlanej: trendy i przewidywania w sektorze domów i mieszkań

**Branża budowlana wkracza w ostatni kwartał 2025 roku z umiarkowanym optymizmem. Z jednej strony dane statystyczne z pierwszych trzech kwartałów pokazują wyraźne spowolnienie – mniejszą liczbę nowych inwestycji i wydanych pozwoleń na budowę – z drugiej jednak strony pojawiają się czynniki, które mogą ożywić rynek mieszkaniowy. We wrześniu doszło do kolejnej obniżki stóp procentowych, co poprawia dostępność kredytów hipotecznych. Stabilizują się także ceny materiałów budowlanych i mieszkań.**

## Spadek pozwoleń i rozpoczęć budów w 2025 r.

Dane GUS wyraźnie pokazują, że w 2025 roku nastąpiło wyhamowanie inwestycji mieszkaniowych. W pierwszym półroczu 2025 r. wydano pozwolenia na budowę zaledwie 121,4 tys. mieszkań, co oznacza spadek o prawie 16% w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2024. Podobny trend widać w rozpoczętych budowach. Spadła również liczba mieszkań oddanych do użytkowania – pierwsze półrocze 2025 było najsłabsze pod tym względem od 2019 roku[[1]](#footnote-1).

Spadki to efekt kumulacji kilku czynników. Wysokie stopy procentowe obowiązujące jeszcze na początku 2025 r. ograniczyły zdolność kredytową nabywców mieszkań, a tym samym popyt na nowe lokale. Jak podaje GUS, na koniec lipca 2025 r. w budowie pozostawało aż 854,7 tys. mieszkań, najwięcej od października 2022 r[[2]](#footnote-2). Tak duża liczba projektów w toku oznacza, że deweloperzy dysponują pokaźnym bankiem mieszkań „w budowie”, które mogą zostać ukończone i wprowadzone na rynek, gdy tylko warunki rynkowe się poprawią.

## Ceny materiałów budowlanych – wreszcie stabilizacja

Według danych Grupy PSB, w lipcu 2025 roku ceny materiałów budowlanych były średnio o 1% niższe niż w lipcu 2024. W ujęciu od początku roku (styczeń–lipiec 2025) ceny spadły średnio o 0,8% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego[[3]](#footnote-3). Stabilizacja, a nawet lekka korekta cen materiałów budowlanych, to dobra wiadomość dla branży. Niższe koszty budowy mogą zachęcić inwestorów do rozpoczynania wstrzymanych projektów, poprawiają też opłacalność realizowanych przedsięwzięć.

Wysokie ceny materiałów były w ostatnich latach poważnym czynnikiem hamującym – np. gwałtowne podwyżki cen stali, betonu czy izolacji w 2022 r. drastycznie zwiększały koszt budowy 1 m² mieszkania. Obecnie, przy spadających cenach wielu surowców i komponentów, koszty realizacji inwestycji nie rosną już tak szybko, co ułatwia planowanie nowych budów. Deweloperzy mogą dzięki temu oferować mieszkania w bardziej przystępnych cenach lub przynajmniej ograniczać skalę podwyżek, co powinno wspierać sprzedaż.

## Rynek mieszkaniowy: ceny wyhamowały, popyt wraca

Na rynku mieszkań widoczna jest stabilizacja cen po okresie dynamicznych wzrostów w poprzednich latach. Polska wyróżnia się na tle regionu: ceny mieszkań rosną u nas najwolniej w Europie Środkowo-Wschodniej – w niektórych stolicach (jak Warszawa) zanotowano nawet spadki cen rok do roku, podczas gdy np. w Czechach czy na Węgrzech dynamika nadal sięga kilkunastu procent[[4]](#footnote-4).

Dla kupujących taka stabilizacja cen, a miejscami korekta, okazała się sygnałem do powrotu na rynek. W II kwartale 2025 r. popyt na mieszkania wyraźnie wzrósł, o czym świadczą dane dotyczące kredytów hipotecznych. Liczba wniosków o kredyt mieszkaniowy wyniosła w II kw. aż 111,7 tys., przekraczając pierwszy raz od końca 2023 roku poziom 100 tys. wniosków. To o 29% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku[[5]](#footnote-5).

Nie bez znaczenia były także rządowe programy wsparcia. Uruchomiony w połowie 2023 r. program „Bezpieczny Kredyt 2%” ułatwił zakup pierwszego mieszkania wielu młodym Polakom, czasowo stymulując rynek deweloperski. Jednak kontynuacja tego wsparcia stanęła pod znakiem zapytania – planowany następca programu, znany roboczo jako „Pierwsze Mieszkanie” lub „Pierwsze Klucze”, został odwołany w 2025 r. Mikołaj Placek, prezes Grupy OKNOPLAST, ocenia, że rezygnacja z programu następcy BK 2% to dodatkowy czynnik osłabiający popyt, jaki obserwujemy na rynku. Wskazuje, że rynek mieszkaniowy wciąż cechuje duża niepewność co do przyszłości programów wspierających kupujących. Niemniej jednak, obecnie kluczową rolę dla poprawy sytuacji wydaje się odgrywać polityka monetarna.

## Niższe stopy procentowe – ulga dla kredytobiorców, szansa dla rynku

Polska wkroczyła w cykl łagodzenia polityki pieniężnej, co już zaczyna przekładać się na rynek nieruchomości. Na posiedzeniu 3 września 2025 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe o kolejne 0,25 pkt proc., sprowadzając główną stopę referencyjną NBP do poziomu 4,75%. Niższe stopy procentowe przynoszą ulgę obecnym kredytobiorcom oraz zwiększają dostępność kredytów dla nowych nabywców mieszkań. Już teraz widać efekty – wspomniany skok liczby wniosków kredytowych w II kw. 2025 r. to w dużej mierze rezultat oczekiwań gospodarstw domowych na dalsze spadki oprocentowania.

Każda obniżka stóp poprawia zdolność kredytową średnio o kilka procent, co może zdecydować o możliwości zakupu mieszkania przez rodzinę, która wcześniej nie spełniała wymogów banku. Ta rosnąca grupa potencjalnych kupujących to sygnał dla deweloperów, że popyt może się odbudować szybciej, niż wcześniej zakładano. Zresztą już rynek giełdowy dyskontuje przyszłe ożywienie – indeks WIG-Nieruchomości osiągnął pod koniec lipca br. historycznie wysoki poziom 5666 punktów[[6]](#footnote-6), a akcje deweloperów rosną w oczekiwaniu na poprawę sprzedaży mieszkań.

## Prognozy na ostatni kwartał 2025 r.

Wiele wskazuje na to, że zbliżający się czwarty kwartał 2025 może być momentem przełomowym dla polskiej branży budowlanej, zwłaszcza w segmencie mieszkaniowym. Spodziewane dalsze obniżki stóp procentowych, stabilne (a lokalnie nawet spadające) ceny wykonawstwa oraz oznaki powrotu kupujących na rynek tworzą sprzyjające warunki do ożywienia inwestycji. Deweloperzy prawdopodobnie stopniowo zaczną odmrażać wstrzymane projekty – najpierw te, na które pozwolenia już uzyskali w poprzednich kwartałach. Możliwe, że pod koniec roku zobaczymy wzrost liczby rozpoczynanych inwestycji, zwłaszcza jeśli sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym wykaże dalszą poprawę. Popyt stymulowany lepszą dostępnością kredytu hipotecznego powinien przełożyć się na spadek liczby niesprzedanych mieszkań i zachęcić firmy do uzupełniania oferty.

Mimo tych pozytywnych sygnałów, skala ożywienia może być początkowo umiarkowana. Kluczowym czynnikiem niepewności pozostaje otoczenie makroekonomiczne i regulacyjne. Jeśli proces obniżek stóp procentowych zostanie wstrzymany (np. w razie ponownego przyspieszenia inflacji), ożywienie popytu może wyhamować. Również brak kontynuacji programów wsparcia dla kupujących pierwsze mieszkanie ograniczy część popytu ze strony młodych rodzin – tutaj wiele zależy od decyzji politycznych. Z drugiej strony, możliwe uruchomienie środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) lub nowych programów mieszkaniowych w 2026 r. mogłoby dodatkowo pobudzić rynek. Sumując te czynniki, można ostrożnie prognozować, że IV kwartał 2025 przyniesie pierwsze jaskółki ożywienia w budownictwie mieszkaniowym, choć pełniejszy rozkwit koniunktury może nastąpić dopiero w roku 2026.

## Głos branży: stolarka okienna a kondycja budownictwa

Jak spowolnienie w budownictwie wpłynęło na firmy z sektora materiałów budowlanych? Warto spojrzeć na to z perspektywy producentów stolarki okiennej – branży silnie powiązanej z rynkiem nowych inwestycji mieszkaniowych. Mikołaj Placek, prezes Grupy OKNOPLAST, przyznaje, że popyt na okna w ostatnich kwartałach dramatycznie spadł, co wskazuje, iż branża osiągnęła już „dno koniunktury” jeśli chodzi o zapotrzebowanie na stolarkę. Zwraca uwagę, że również na rynku remontowym wciąż utrzymuje się luka popytowa w porównaniu do okresu sprzed pandemii.

Mimo przeciwności firmy z branży stolarki starają się dostosować do trudnych warunków – w całej Europie producenci okien od blisko dwóch lat ograniczają zatrudnienie i optymalizują koszty, a także inwestują w automatyzację produkcji, aby utrzymać marże mimo rosnących kosztów pracy. Patrząc w przyszłość, Mikołaj Placek widzi jednak pewne powody do ostrożnego optymizmu. Jego zdaniem najgorszy okres stagnacji popytu na okna został już osiągnięty, a dalsze perspektywy będą zależeć od ożywienia w budownictwie mieszkaniowym w Polsce i Europie. *Z perspektywy polskich producentów najbardziej perspektywiczne pozostają duże rynki, takie jak Polska, Francja, Niemcy i Włochy* – podkreśla. Liczy na to, że poprawa koniunktury w Polsce, wsparta niższymi stopami procentowymi i stabilizacją cen, przełoży się wkrótce na wzrost zamówień na stolarkę okienną zarówno od deweloperów, jak i klientów indywidualnych budujących domy. Jeśli tak się stanie, branża okienna – będąca jednym z ważnych eksporterów Polski – może znów nabrać wiatru w żagle, z korzyścią dla całej gospodarki.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175

|  |
| --- |
| **Zuzanna Dyba**  Specjalista ds.PR  +48 666 870 580 |
| [Z.Dyba@oknoplast.com.pl](mailto:Z.Dyba@oknoplast.com.pl) |

1. https://strefainwestorow.pl/nieruchomosci/budownictwo-mieszkaniowe-1-polowa-2025 [↑](#footnote-ref-1)
2. https://ssgk.stat.gov.pl/Budownictwo\_mieszkaniowe.html [↑](#footnote-ref-2)
3. https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ceny-materialow-budowlanych/11744/ [↑](#footnote-ref-3)
4. https://pie.net.pl/w-ii-kwartale-2025-wyraznie-wzrosl-popyt-na-mieszkania/ [↑](#footnote-ref-4)
5. https://pie.net.pl/w-ii-kwartale-2025-wyraznie-wzrosl-popyt-na-mieszkania/ [↑](#footnote-ref-5)
6. https://wyborcza.biz/biznes/7,147758,32141695,zlote-czasy-deweloperow-dopiero-nadchodza-inwestorzy-widza.html [↑](#footnote-ref-6)