Warszawa, 22.09.2025 r.

Autor: Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl

**W danych GUS budownictwa mieszkaniowego powrót do tendencji spadkowej**

**Najnowsza informacja GUS, zawierająca wstępne dane budownictwa mieszkaniowego w sierpniu oraz w pierwszych ośmiu miesiącach bieżącego roku, okazała się sporym zaskoczeniem, niestety tym razem zdecydowanie negatywnym. Po lipcowym wyraźnym ożywieniu aktywności inwestycyjnej pierwotnego segmentu mieszkaniówki, w sierpniu nastąpiło wyraźne załamanie statystyk budownictwa mieszkaniowego. Jak wskazują eksperci portalu RynekPierwotny.pl, tym samym rynek nieoczekiwanie wykonał ruch powrotny w kierunku obowiązującej od półtora roku średnioterminowej tendencji spadkowej, potwierdzając jej dominację.**

Jak się okazuje, malejący trend gusowskich statystyk budownictwa mieszkaniowego ma się jednak w dalszym ciągu bardzo dobrze. Wybicie z lipca, które mogło sugerować przesilenie tendencji spadkowej, niestety nie doczekało się swojej kontynuacji, co przywraca obawy o ryzyko załamania koniunktury inwestycyjnej pierwotnego segmentu mieszkaniówki. Ponownie w procesie hamowania aktywności inwestycyjnej zdecydowanie przodują deweloperzy, którzy wypadają w każdym niemal punkcie gusowskich danych znacznie gorzej niż inwestorzy budujący na własne potrzeby.

Jak wskazują eksperci portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/), szczególnie niepokojąco prezentują się dane najbardziej istotne z punktu widzenia stanu bieżącej koniunktury, czyli dotyczące mieszkań, których budowę rozpoczęto. Wygląda na to, że coraz bardziej dają o sobie znać obawy budowniczych mieszkań o perspektywy rozwoju koniunktury sprzedażowej nowych mieszkań w przewidywalnej perspektywie.

W ubiegłym miesiącu inwestorzy ruszyli ogółem z budową 16 tys. mieszkań, co jest rezultatem o blisko jedną piątą gorszym, zarówno od uzyskanego w sierpniu ub. roku, jak i licząc miesiąc do miesiąca. Ponownie mocne tąpnięcie zaliczyli deweloperzy z wynikiem zaledwie 8,3 tys. rozpoczętych lokali. To jeden z trzech ich najsłabszych wyników licząc od połowy 2023 r., gorszy o 30 i 35 proc. licząc odpowiednio mdm i rdr.

Tymczasem w okresie ośmiu miesięcy bieżącego roku w Polsce ruszyła budowa blisko 147 tys. mieszkań i domów, co oznacza prawie 10-procentowy regres w odniesieniu do analogicznego okresu ub. roku. Z kolei deweloperzy uzyskali wynik 88,5 tys. lokali, czyli o 16 proc. słabszy w relacji rok do roku. Take rezultaty jednoznacznie świadczą o coraz bardziej niepokojącym, wyraźnie postępującym hamowaniu koniunktury inwestycyjnej pierwotnego rynku mieszkaniowego.

Niestety jednocześnie równie słabo prezentują się gusowskie dane dotyczące nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym, choć w tym przypadku zdecydowany regres jest wyłącznie dziełem deweloperów. W sumie w sierpniu w ramach wszystkich form budownictwa pozyskano nieco ponad 19 tys. decyzji administracyjnych, co oznacza spadek o ponad jedną czwartą zarówno względem tegorocznego lipca, jak i w relacji rok do roku. Natomiast od początku roku inwestorzy pozyskali z górą 167 tys. pozwoleń, co oznacza wynik gorszy w relacji do analogicznego okresu ub. roku o 15 proc.

Obraz zawierający tekst, Czcionka, zrzut ekranu, Wykres

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

O ile inwestorzy indywidualni uzyskali od początku roku 57 tys. pozwoleń, czyli wynik o blisko 7 proc. lepszy w relacji rdr, to rezultat deweloperskich pozwoleń w tym okresie na poziomie niespełna 105 tys. jest o prawie jedną czwartą gorszy. Tego typu statystyki zaliczają się do historycznie najsłabszych wyników pozyskiwania przez deweloperów przedmiotowych decyzji administracyjnych.

Stanu rynku inwestycji mieszkaniowych w Polce nie poprawiają też wolumeny lokali oddawanych do użytkowania, choć w tym przypadku można raczej mówić o stagnacji niż załamaniu. W tegorocznym sierpniu było takich mieszkań w sumie zaledwie 15 tys., czyli 16 proc. mniej niż miesiąc wcześniej i 4 proc. więcej w relacji rok do roku. Z kolei wynik od początku roku rzędu 125 tys. lokali oddanych jest o ponad 3 proc. gorszy od uzyskanego w analogicznym okresie ub. roku.

**Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.**

Dane GUS za sierpień wskazują, że budownictwo mieszkaniowe w Polsce wróciło do spadkowej tendencji, która dominuje już od kilkunastu miesięcy. Lipcowe ożywienie okazało się jednorazowym korekcyjnym wyjątkiem, a sierpniowe wyniki potwierdzają pogarszającą się koniunkturę inwestycyjną na rynku pierwotnym. Ponownie coraz bardziej niepokojąco prezentują się dane mieszkań rozpoczętych, które w sierpniu powróciły do kontynuacji ruchu w kierunku swojego wieloletniego dna notowań.

Jednocześnie coraz słabiej wypadają statystyki deweloperskich pozwoleń na budowę, które po jednorazowym odreagowaniu ponownie powróciły do testowania dna wieloletnich minimów notowań. Jeśli faktycznie uznać je za wiarygodny wskaźnik optymizmu inwestycyjnego deweloperów, to trudno nie dopatrzyć się słabnących z miesiąca na miesiąc nastrojów budowniczych mieszkań na sprzedaż lub wynajem, trochę wbrew ostatnio publikowanym w mediach przedmiotowym wskaźnikom. Pogłębiający się regres zarówno w rozpoczęciach, pozwoleniach jak i lokalach oddanych do użytkowania jednoznacznie wskazują na zdecydowaną asekurację przedsiębiorców mieszkaniowych w dość mocno niepewnym dla nich środowisku gospodarczym.

Tymczasem średnioterminowy spadek danych GUS budownictwa mieszkaniowego rynek może dotkliwie odczuć już pod koniec przyszłego roku, a zwłaszcza w roku 2027, kiedy wzrośnie prawdopodobieństwo materializacji ryzyka luki podażowej. Na razie oferta mieszkań deweloperskich jest na rekordowym poziomie, jednak sytuacja taka nie będzie trwała w nieskończoność, co wyraźnie sygnalizują zniżkujące statystyki nowych inwestycji i pozwoleń na budowę. W przypadku tych ostatnich nadwyżka decyzji administracyjnych nad uruchomianymi budowami, czyli tzw. „zapas PnB” od kilku miesięcy utrzymuje się w okolicach zera, co jest zjawiskiem rzadko występującym i zdecydowanie źle rokującym perspektywom podażowym pierwotnego rynku mieszkaniowego.

Obraz zawierający Ludzka twarz, osoba, ubrania, Ubiór formalny

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

**Jarosław Jędrzyński**

Znany i ceniony analityk pracujący od ponad 13 lat dla portalu RynekPierwotny.pl. Od z górą dwóch dekad obecny na rynku nieruchomości. W 2021 r. uznany przez Gazetę Finansową za jednego z pięciu najbardziej opiniotwórczych ekspertów rynku mieszkaniowego. Komentuje funkcjonowanie i tendencje rynków mieszkaniowego i finansowego. Analizuje raporty GUS, NBP i inne dotyczące mieszkaniówki oraz trendy i statystyki sprzedażowo-finansowe giełdowych spółek nieruchomościowych.