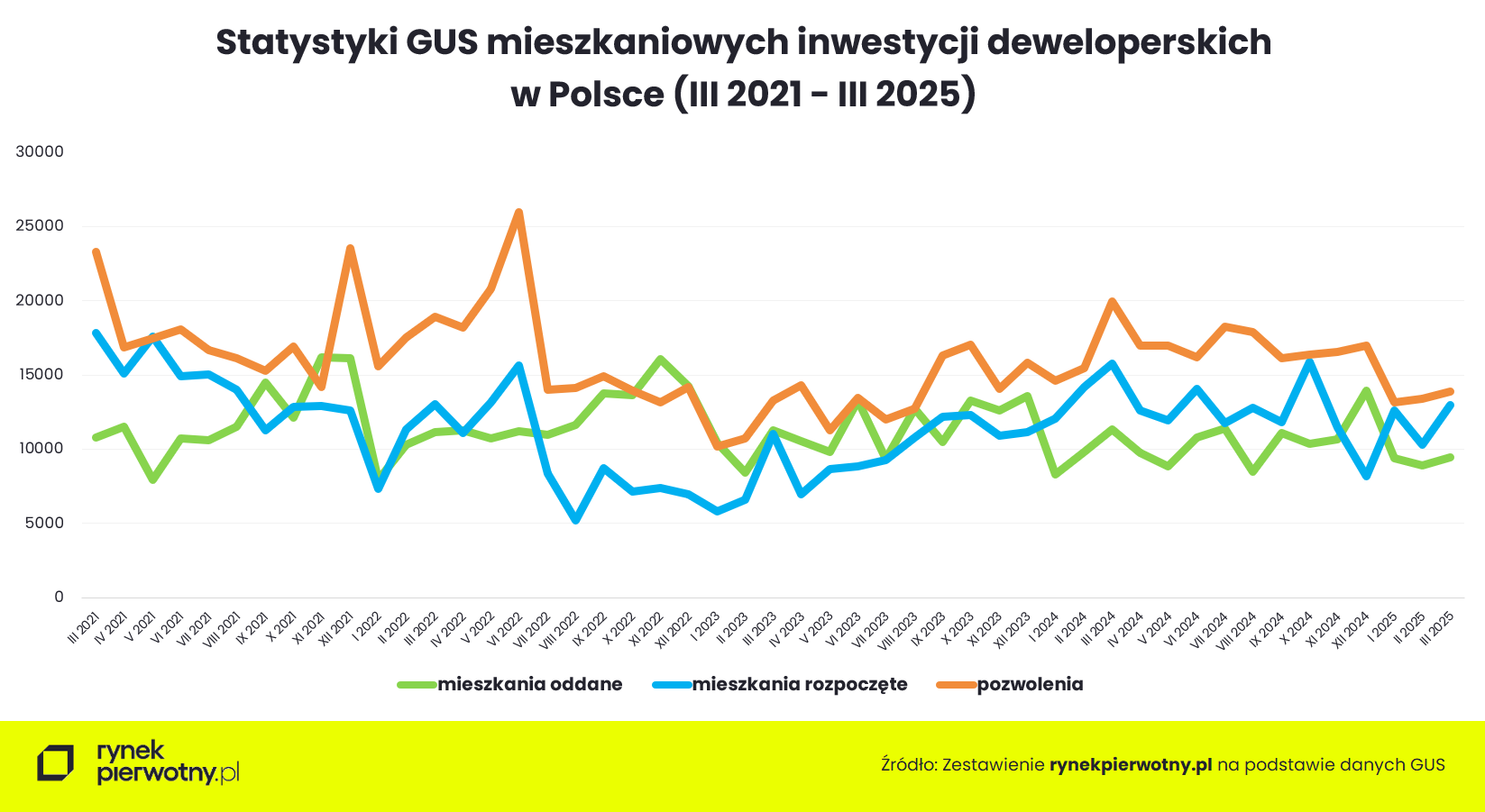
Warszawa, 22.04.2025 r.

Autor: Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl

**W budownictwie mieszkaniowym symptomy wiosennego ożywienia**

**Kwietniowa informacja GUS, publikująca wstępne dane budownictwa mieszkaniowego w marcu oraz pierwszym tegorocznym kwartale, prezentuje umiarkowane przyśpieszenie wszystkich trzech kategorii danych. Jak wskazują eksperci portalu RynekPierwotny.pl jest to efekt wiary deweloperów w trwałą poprawę ich statystyk sprzedażowych, choć tymczasem wydaje się być zdecydowanie za wcześnie na ogłaszanie końca spowolnienia koniunktury sprzedażowej w pierwotnym segmencie krajowej mieszkaniówki.**

Rozpatrując wyniki inwestycyjne pierwotnego rynku mieszkaniowego w pierwszym tegorocznym kwartale, można próbować doszukać się pewnej korelacji ze statystykami sprzedaży deweloperów mieszkaniowych za ostatnie trzy miesiące, które wg. danych serwisu BIG DATA [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/) uległy pewnej poprawie. Jednocześnie jednak wciąż wolumeny nowych wprowadzeń przewyższają te dotyczące bieżącej kontraktacji, co w efekcie winduje ofertę mieszkaniowego rynku pierwotnego na rekordowe od lat poziomy.

O ile początek pierwszego kwartału br. okazał się jeszcze dość wyraźnie asekuracyjny inwestycyjnie w odniesieniu do analogicznego okresu 2024 roku, to już w marcu nastąpiło dość zdecydowane odbicie. Najwyraźniej widać to w przypadku wzrostowego odreagowania wolumenów rozpoczętych inwestycji, z kolei w nieco mniej radykalnym zakresie w kwestii nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym, czyli kategoriach GUS-owskich danych o pierwszorzędnym znaczeniu dla oceny stanu bieżącej koniunktury.

W sumie w ubiegłym miesiącu inwestorzy ruszyli z budową blisko 22 tys. mieszkań, co jest rezultatem o 8 proc. gorszym od uzyskanego w marcu ub. roku, za to aż o 32 proc. lepszym licząc miesiąc do miesiąca. Dość udanie wypadli sami deweloperzy z wynikiem bez mała 13 tys. rozpoczętych w marcu lokali, czyli o prawie jedną piątą więcej niż miesiąc wcześniej i ponad 17 proc. poniżej rezultatu w relacji rdr.

Z kolei inwestorzy indywidualni z wynikiem 8,4 tys. rozpoczętych domów, poprawili wynik w relacji rok do roku o blisko jedną dziesiątą, natomiast w stosunku do poprzedzającego miesiąca lutego aż o ponad połowę.

W sumie w trzech pierwszych miesiącach 2025 roku w Polsce ruszyła budowa prawie 56 tys. mieszkań i domów, co oznacza spadek w stosunku do rezultatu z analogicznego okresu ub. roku o 7 proc. Z kolei sami deweloperzy z wynikiem 36,5 tys. lokali, obniżyli loty w relacji rok do roku o 13 proc. Take rezultaty, uwzględniając relatywnie wysoką bazę, komunikują mimo wszystko dość wyraźne przyspieszenie koniunktury inwestycyjnej pierwotnego rynku mieszkaniowego.

Na utrzymującą się względną poprawę nastrojów inwestorów wskazują też GUS-owskie dane dotyczące nowych pozwoleń na budowę lub zgłoszeń z projektem budowlanym. Jak zauważają eksperci portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/) w sumie w marcu w ramach wszystkich form budownictwa wydano nieco ponad 22 tys. przedmiotowych decyzji administracyjnych, natomiast w całym pierwszym kwartale prawie 62 tys. W obu przypadkach są to rezultaty gorsze od uzyskanych w relacji rdr, odpowiednio o 20 i 11 proc., jednak i tu należy wziąć poprawkę na zdecydowanie wywindowaną bazę porównawczą, wygenerowaną w związku z planowanym przed rokiem wprowadzeniem w życie nowych warunków technicznych.

Tradycyjnie w ostatnich okresach statystyki lokali oddawanych do użytkowania stanowią tylko tło danych sygnalnych GUS budownictwa mieszkaniowego w pierwszym kwartale tego roku. W marcu było takich mieszkań w sumie blisko 16 tys., czyli 9 proc. mniej licząc rok do roku, i o 6 proc. więcej niż w poprzednim miesiącu lutym. Natomiast wynik kwartalny rzędu 46 tys. lokali oddanych jest również gorszy od uzyskanego w analogicznym okresie ub. roku, tym razem o symboliczne 4 proc.

Lektura najnowszej informacji GUS o stanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce wydaje się więc mieć wymowę umiarkowanie optymistyczną. Perspektywa uruchomienia w drugiej połowie roku programu „Pierwsze klucze”, który tak czy inaczej może znaleźć pozytywne przełożenie na koniunkturę rynku nowych mieszkań, w korelacji z pierwszymi sygnałami odwilży na rynku hipotek, zaczyna działać mobilizująco na popyt mieszkaniowy. Do tego przyśpieszająca prezydencka kampania wyborcza jak zazwyczaj może pobudzić rynek mieszkaniowy kolejnymi obietnicami wzrostu dobrobytu Polaków.

W sumie coraz więcej czynników zaczyna przemawiać za perspektywą wychodzenia krajowej mieszkaniówki z koniunkturalnego dołka już w perspektywie bieżącego roku, co nie pozostanie bez wpływu na prawdopodobnie poprawiające się z miesiąca na miesiąc statystyki GUS budownictwa mieszkaniowego. Tego typu tezę zdaje się w pełni potwierdzać aktywność inwestorów giełdowych, którzy w ostatnim czasie, pomimo nie najlepszej koniunktury sprzedażowej na rynku mieszkań z pierwszej ręki, ponownie wywindowali indeks WIG-Nieruchomości na nowe szczyty już 13-letniej deweloperskiej hossy.