

## Dział Analiz Makroekonomicznych

**Agata Filipowicz-Rybicka**  
Główny Ekonomista  
Dyrektor Działu Analiz  
Makroekonomicznych  
agata.filipowicz-rybicka@alior.pl

**Paweł Bojar**  
Ekspert ds. analiz danych  
ekonomicznych  
pawel.bojar@alior.pl

**Marta Skrzypczyńska**  
Ekspert ds. analiz danych  
ekonomicznych  
marta.skrzypczyńska@alior.pl

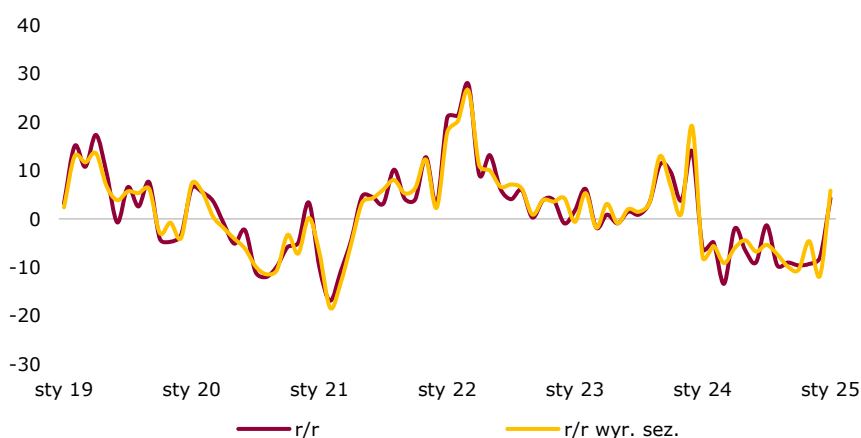
**Jakub Szczepaniec**  
Ekspert ds. analiz danych  
ekonomicznych  
jakub.szczepaniec@alior.pl

**Alior Bank S. A.**  
ul. Łopuszańska 38D  
02-232 Warszawa

## Obiecująco w budownictwie

**O ile jesień ub. roku przyniosła kontynuację negatywnych tendencji w krajowym budownictwie to już zima, w tym początek 2025, wskazuje na zauważalne ożywienie koniunktury.** Przez większość ubiegłego roku trwało wyczekiwanie na odbicie w sektorze budowlanym. Jednak dopiero w grudniu'24 pojawiły się pierwsze oznaki poprawy koniunktury. Spadek sprzedaży produkcji budowlano-montażowej wyniósł wtedy co prawda -8% r/r, ale odnosił się do bardzo mocnego grudnia'23, kiedy to finalizowane były inwestycje współfinansowane z poprzedniej perspektywy budżetowej UE. Styczeń'25, ze wzrostem na poziomie 4,3% r/r i 6,1% r/r po wyrównaniu sezonowym, przebił oczekiwania uplasowane na ok. 1% r/r i jednocześnie ugruntował tezę o nadchodzącym ożywieniu w budownictwie. To ma się wiązać m.in. z przyspieszeniem wydatkowania środków unijnych, w tym z KPO.

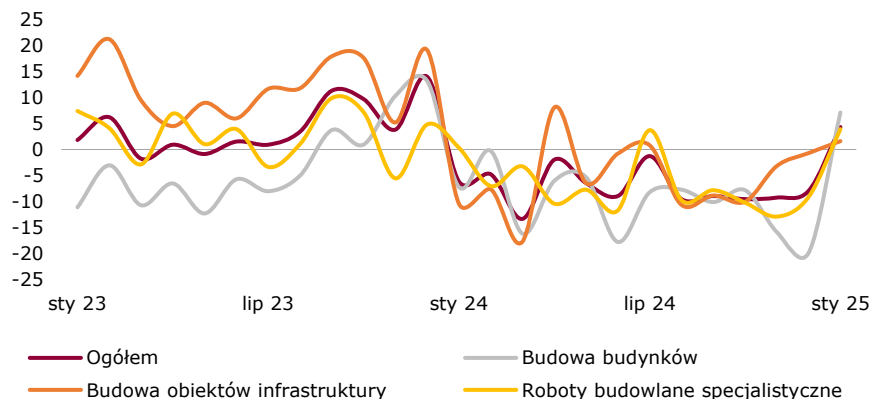
Produkcja budowlano-montażowa, Polska



Źródło: GUS, opracowanie własne

**Styczeń był udany we wszystkich głównych segmentach, ale szczególnie pozytywny zwrot zauważalny jest we wznoszeniu budynków.** Budowa budynków wzrosła o 7,1% r/r wobec spadku o 20% r/r jeszcze w grudniu'24. W budownictwie infrastrukturalnym, które w ostatnich miesiącach ub. roku wypadło relatywnie nieźle, wciąż obserwujemy umiarkowane pozytywne tendencje. W styczniu odnotowany został wzrost o 1,6% r/r wobec -0,7% r/r w miesiącu poprzedzającym. Do tego dochodzi solidny wzrost sprzedaży (3,9% r/r) w obszarze robót budowlano-specjalistycznych. Czynnikiem, który nieco mityguje optymizm płynący ze styczniowych danych jest fakt, że zostały podparte szczególnie korzystnymi warunkami pogodowymi (wysokie temperatury) i niektóre prace mogły być „nadganiające”. Tym bardziej, że luty jak do tej pory jest mroźny.

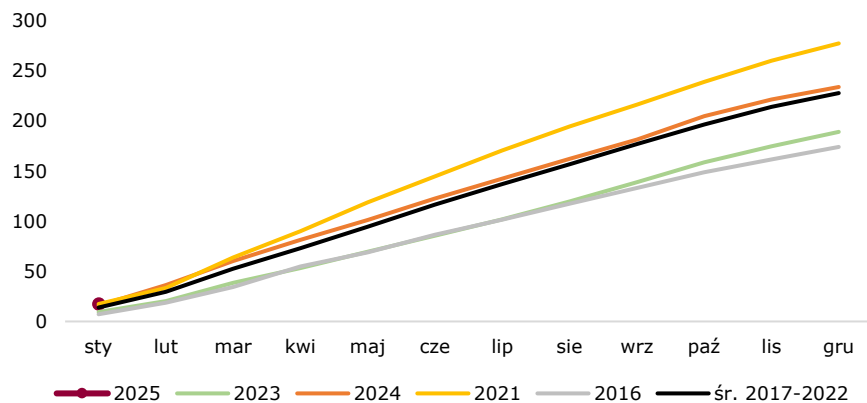
Produkcja budowlano-montażowa, Polska  
(ceny stałe, %, r/r)



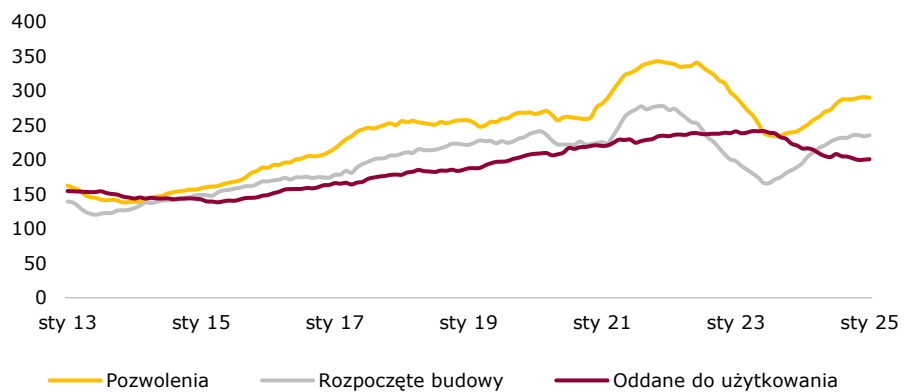
Źródło: GUS, opracowanie własne

**Początek roku na rynku budownictwa mieszkaniowego od strony podażowej jest obiecujący.** Liczba rozpoczynanych budów mieszkań w styczniu wyniosła 17,2 tys., co oznacza wzrost o 9,8% r/r. W przypadku samych deweloperów liczba ta wyniosła 12,6 tys. (4,7% r/r). W porównaniu do lat ubiegłych wynik jest imponujący – tylko rekordowy 2021 przyniósł nieco większe statystyki rozpoczętych budów w styczniu (17,4 tys.). Tu ponownie należy się jednak komentarz pogodowy – wyjątkowo korzystne warunki mogły zachęcać do wyższej aktywności w tym obszarze. Nadmierne optymistyczne oczekiwania mogą być też mitygowane przez hamującą od jakiegoś czasu liczbę pozwoleń na budowy. Tak czy inaczej pozytywne tendencje z 2024 pozostają podtrzymane. To sugeruje dalsze luzowanie sytuacji podażowej na rynku mieszkaniowym i powinno być czynnikiem obniżającym presję na wzrost ceny mieszkań. Obecnie liczba mieszkań oddawanych do użytkowania jest jeszcze relatywnie niska na tle ostatnich lat, ale wchodzi w fazę wzrostową. W styczniu oddano 15,5 tys. co oznacza wzrost o 4,9% r/r.

Rozpoczęte budowy mieszkań, Polska (tys., YTD)



Budownictwo mieszkaniowe, ogółem (suma 12M, tys.)



Źródło: GUS, opracowanie własne

# Raport Specjalny

czwartek, 20 lutego 2025



Powyższy materiał (dalej Materiał) został przygotowany przez Dział Analiz Makroekonomicznych Alior Bank SA. Właścicielem Materiału jest Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Powielanie bądź publikowanie Materiału lub jego części bez pisemnej zgody Alior Bank S.A. jest zabronione. Materiał ma charakter informacyjny, w szczególności nie stanowi: rekomendacji inwestycyjnej w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE, rekomendacji udzielonej w związku ze świadczeniem usługi doradztwa inwestycyjnego (usługa doradztwa inwestycyjnego jest świadczona na podstawie odrębnej umowy o doradztwo inwestycyjne), porady inwestycyjnej o charakterze ogólnym, badania inwestycyjnego, jak również nie może być traktowany jako usługa doradztwa podatkowego bądź prawnego. Alior Bank S.A. podjął starania, aby Materiał został sporządzony w sposób rzetelny, z zachowaniem zasad metodologicznej poprawności oraz z należytą starannością. Materiał wyraża wiedzę oraz poglądy autorów według stanu na dzień sporządzenia. Alior Bank S.A. nie zobowiązuje się do aktualizacji Materiału po dniu publikacji. Materiał został sporządzony na podstawie ogólnodostępnych informacji, uznanych przez Dział Analiz Makroekonomicznych za wiarygodne, przy czym Alior Bank S.A. ani sporządzający Materiał pracownicy nie ponoszą odpowiedzialności za rzetelność oraz prawdziwość materiałów źródłowych sporządzonych przez podmioty trzecie, a wykorzystanych do opracowania Materiału. Materiał może zawierać prognozy co do zdarzeń przyszłych, które są niepewne oraz są obciążone ryzykiem błędu. Podejmując decyzje inwestycyjne Klient powinien kierować się własną, niezależną oceną. Klient ponosi pełną odpowiedzialność za skutki swoich decyzji inwestycyjnych. Źródłem danych są m.in. GUS, NBP, PAP, Refinitiv, Bloomberg, GPW, prasa finansowa i internetowe serwisy finansowo-ekonomiczne.