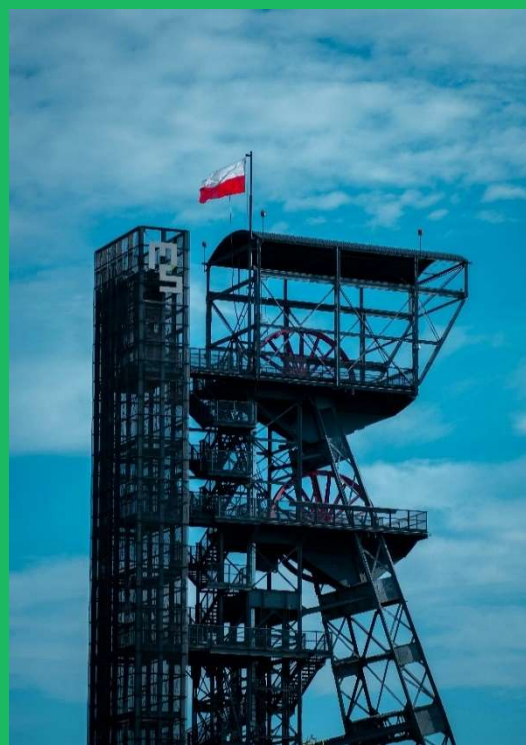
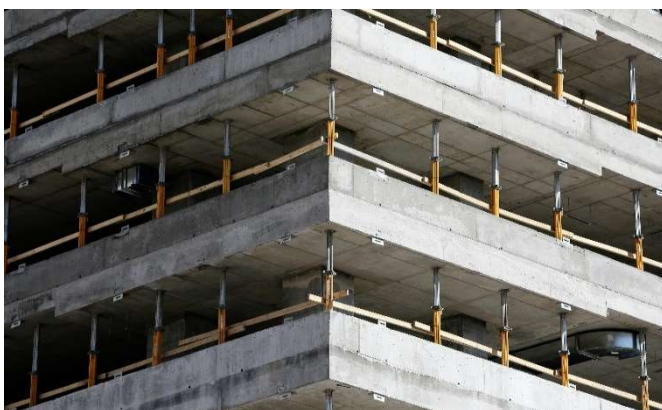


Ryzyko w wybranych sektorach gospodarki



nr 1/2025

Spis treści

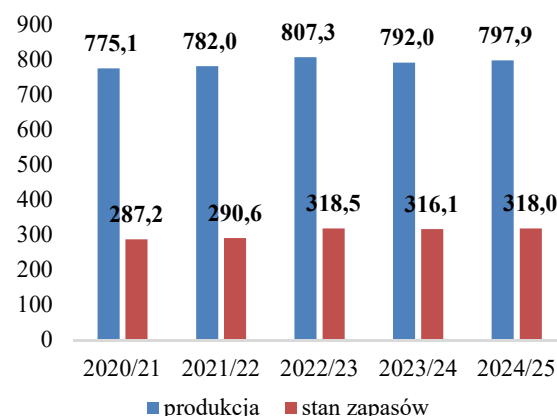
ROLNICTWO	2
Produkcja pszenicy	2
Produkcja wieprzowiny	4
Produkcja wołowiny	6
Produkcja drobiu	8
Produkcja mleka	10
PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE	12
Produkcja artykułów spożywczych, napojów i wyrobów tytoniowych.....	12
Produkcja metalowych wyrobów gotowych	14
TRANSPORT I GOSPODARKA MAGAZYNOWA	16
Transport drogowy	16
BUDOWNICTWO	19
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych	20
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych	22
obiekty biurowe.....	22
obiekty magazynowe.....	24
obiekty handlowe.....	26
Roboty związane z budową dróg i autostrad.....	28
ZAKWATEROWANIE I GASTRONOMIA	29
Hotele i podobne obiekty zakwaterowania	29
Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne	31
HANDEL HURTOWY I DETALICZNY	33
Sprzedaż hurtowa	33
Sprzedaż detaliczna	35
MAPA RYZYKA WYBRANYCH DZIAŁÓW GOSPODARKI	37

ROLNICTWO

Produkcja pszenicy

- Według majowej prognozy Organizacji Narodów Zjednoczonych ds. Wyżywienia i Rolnictwa (FAO) produkcja pszenicy w sezonie 2024/2025 wyniesie 797,9 mln t, o 0,7% więcej niż w sezonie 2023/2024.
- Poprawa wyników, dzięki lepszym warunkom pogodowym, jest spodziewana w południowych krajach UE i Argentynie. Niekorzystne warunki meteorologiczne ograniczą produkcję w Stanach Zjednoczonych, Australii i na Bliskim Wschodzie.
- Zgodnie z kwietniową prognozą Departamentu Rolnictwa Stanów Zjednoczonych (USDA) produkcja pszenicy w sezonie 2024/2025 ma osiągnąć 796,8 mln t. Produkcja w UE ma wynieść 121 mln t. Perspektywy produkcji pszenicy w Europie słabną, ponieważ wyższa produktywność nie niweluje ograniczenia areału zasiewu.
- Jednostka Komisji Europejskiej (KE), monitorująca uprawy (MARS), wskazała, że zbiory pszenicy w UE mają być w 2025 r. lepsze niż rok temu. W Polsce mają wynieść 5,31 t/ha wobec 5,20 t/ha w 2024 r. i 5,27 t/ha średniej pięcioletniej (wzrost o 2,0% r/r).
- Według MARS w Europie środkowej i północnej dominowała susza i brak wilgoci. Jednak na południu wysokość opadów była odpowiednia.
- Główny Urząd Statystyczny (GUS) ocenił, że zbóż ozimych pod zbiory w 2025 r. zasiano ok. 4,6 mln ha, tj. o ok. 2,9% więcej niż w roku ubiegłym. W optymalnych terminach agrotechnicznych zasiano blisko 86,0% powierzchni pszenicy ozimej i blisko 89,0% powierzchni pszenżyta ozimego. Straty zimowe i wiosenne w powierzchni zasiewów zbóż ozimych były niewielkie. Na plantacjach pszenicy i pszenżyta ozimego straty wyniosły poniżej 0,1%.
- Według Zintegrowanego Systemu Rolniczej Informacji Rynkowej Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi (ZSRIR MRiRW) cena pszenicy konsumpcyjnej na początku maja 2025 r. wyniosła 921 zł/t i była wyższa o 12,1% r/r. W porównaniu z analogicznym okresem sprzed dwóch lat była jednak niższa o 10,2%.
- Drożenie pszenicy na krajowym rynku jest efektem wzrostu jej cen na globalnym rynku. Doszło do niego wskutek zmniejszenia dostaw tego zboża z Rosji oraz deprecjacji dolara wobec euro. Dalszy wzrost cen ograniczają jednak zmiany w polityce handlowej i niepewność z tym związana.
- Pomimo spadku zbiorów pszenicy w Rosji jej eksport z tego kraju stanowi i będzie stanowić dużą konkurencję na rynku międzynarodowym.

Prognozy światowej produkcji i zasobów pszenicy w mln t



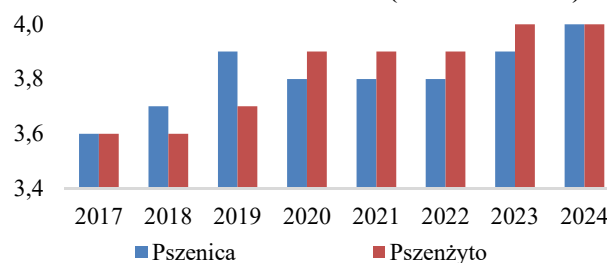
Źródło: FAO.

Produkcja pszenicy wśród największych jej producentów w UE

Kraj	Produkcja z hektara w t		
	2024	2025	Średnia 5-letnia
UE	5,39	5,82 (+8% r/r)	5,55
Francja	6,03	7,03 (+17% r/r)	6,85
Niemcy	7,08	7,61 (+8% r/r)	7,45
Polska	5,20	5,31 (+2% r/r)	5,27

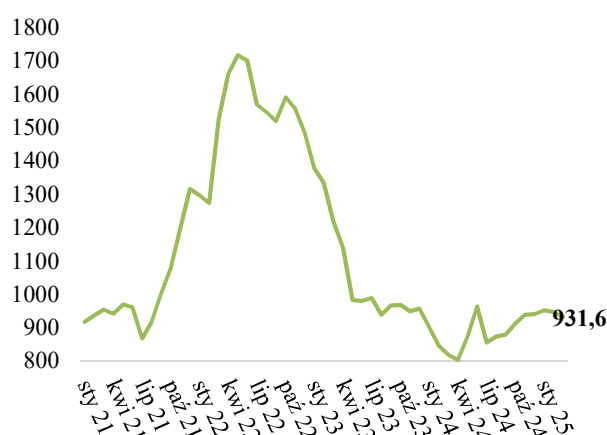
Źródło: MARS.

Ocena stanu zasiewów ozimin (ocena od 1 do 5)



Źródło: GUS.

Średnia miesięczna cena skupu pszenicy konsumpcyjnej (zł/t)



Źródło: ZSRIR MRiRW.

- Według wstępnych danych Ministerstwa Finansów (MF) w okresie od stycznia do lutego 2025 r. wyeksportowano z Polski 403 tys. t ziarna pszenicy za 100 mln euro (ponad 30,0% eksportu zbóż i produktów zbożowych w ujęciu ilościowym i 32,0% w wartościowym), mniej odpowiednio o ok. 29,0% r/r i o 24,0% r/r.

- Ziarno pszenicy sprzedawano głównie do Niemiec (163 tys. t, ok. 40,0% eksportu tego ziarna), do Gwinei, RPA, Belgii i Holandii.

- Import ziarna pszenicy był mniejszy niż rok temu, lecz nieznacznie (spadek o 2,3% w ujęciu ilościowym). Do jego ograniczenia przyczynił się znacznie mniejszy przywóz zboża od naszych głównych importerów, czyli z Czech i Słowacji (łącznie o prawie 50,0% r/r w ujęciu ilościowym).

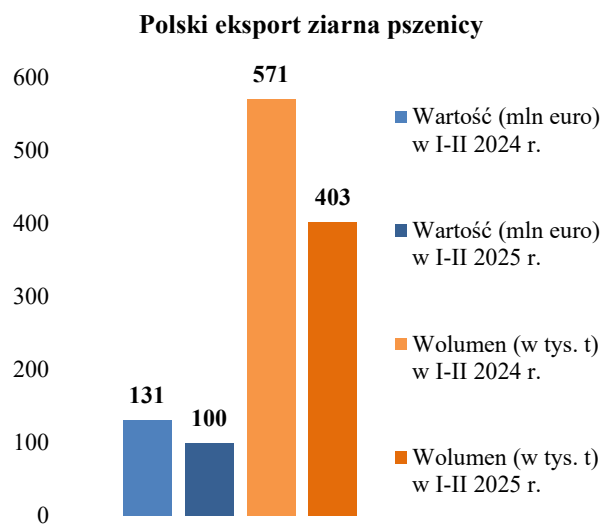
- W ocenie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) spodziewane ograniczenie eksportu ziarna ze strony Rosji (głównego eksportera pszenicy na świecie) i Ukrainy, wywołane wiosennymi przymrozkami i suszą, może stymulować rynek europejski do zwiększonego handlu na rynkach międzynarodowych. Dostępność ziarna na rynkach pozaeuropejskich może jednak hamować tę tendencję. Ponadto niepewność odnośnie do sytuacji na rynku zbożowym i wywoływane nią zmiany cen na głównych giełdach światowych będą miały istotny wpływ na sytuację cenową w Polsce.

- Z badań GUS na temat koniunktury w gospodarstwach rolnych w drugim półroczu 2024 r. wynika, że – podobnie jak w poprzednich edycjach badania – najbardziej pesymistyczne oceny bieżącej opłacalności produkcji rolniczej wyrażali użytkownicy gospodarstw ukierunkowanych na produkcję roślinną. W tej grupie najbardziej niekorzystne oceny wyrażali respondenci zajmujący się uprawą zbóż i trwałych użytków zielonych. Producenci zbóż wyrażali też jedne z najbardziej pesymistycznych prognoz opłacalności produkcji rolniczej.

- Na rynku zbóż utrzymuje się podwyższona zmienność cen ze względu na niepewność związaną z polityką celną administracji prezydenta D. Trumpa. Nakładanie i odwoływanie cel, a także wprowadzanie cel odwetowych może mieć znaczący wpływ na światowy handel i stymulować wzrost cen zbóż. Prognozowany umiarkowany wzrost światowych zapasów pszenicy ogranicza jednak przestrzeń do wyżek cen. Dlatego też, według Banku Pekao na rynku kontraktów terminowych na dostawę pszenicy oczekuje się stabilnych notowań po tegorocznych zbiorach oraz ich lekkiego wzrostu na przełomie lat 2025 i 2026.

- Credit Agricole Bank Polska prognozuje, że ceny pszenicy w Polsce wyniosą ok. 100 zł/dt na koniec 2025 r. i ok. 110 zł/dt na koniec 2026 r. Głównymi czynnikami ryzyka są warunki agrometeorologiczne wśród kluczowych światowych producentów i eksporterów zbóż, szacunki światowej produkcji zbóż w sezonie 2025/2026, a także dalszy rozwój sytuacji geopolitycznej.

- PKO Bank Polski zakłada, że dynamika średniej cena skupu pszenicy w 2025 r. będzie znajdować się w przedziale od -2,0% do 7,0% w skali roku, przy czym w pierwszej połowie br. ceny będą wyższe o 8,0–12,0%. Prognozowana słabsza dynamika w drugiej połowie 2025 r. wynika z oczekiwanych lepszych zbiorów na świecie, choć globalny bilans zbóż pozostanie napięty. Bank podkreśla też rosnące ryzyko wzmożonej zmienności cen z uwagi na uwarunkowania pogodowe oraz geopolityczne, w tym politykę amerykańską politykę handlową.



Źródło: ZSRIR MRiRW.

Poziom ryzyka

Wysoki



Perspektywa

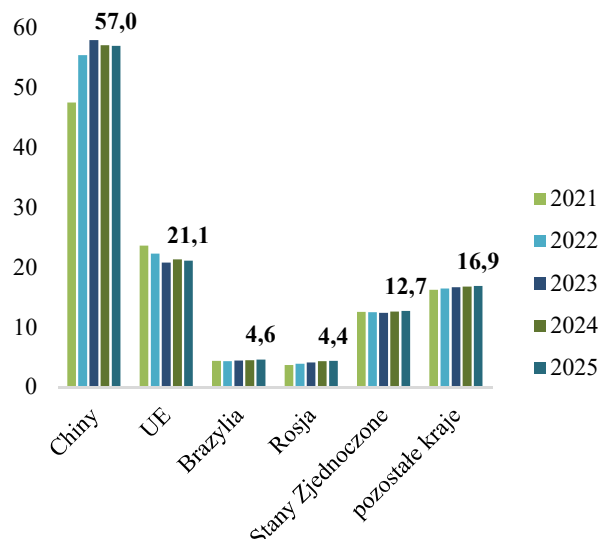
Stabilna



Produkcja wieprzowiny

- Według kwietniowej prognozy USDA produkcja wieprzowiny w 2025 r. ma wynieść 116,7 mln t i utrzymać poziom z 2024 r. USDA szacuje, że spadek produkcji w Chinach i w krajach UE zostanie zniwelowany jej wzrostem w Stanach Zjednoczonych i Brazylii.
- USDA szacuje, że produkcja wieprzowiny w UE spadnie o 1,0% r/r, do 21,1 mln t. Zmiana preferencji konsumentów, choroby zwierzęce, zaostrzenie regulacji prawnych i podwyższone koszty chowu przekładają się na kontynuację likwidacji stad w UE i wzrost skali ubojów.
- KE ocenia, że produkcja wieprzowiny w 2025 r. ma w całej UE utrzymać poziom z 2024 r., wynoszący 20,7 mln t. Po dwóch latach ostrych spadków produkcji ma więc nastąpić jej stabilizacja. Jednocześnie KE szacuje, że spożycie wieprzowiny per capita ustabilizuje się na poziomie ok. 30,9 kg rocznie (w Polsce jest to ok. 40 kg), co będzie czynnikiem wspierającym konsumpcję tego mięsa.
- Z oszacowań GUS wynika, że pogłowie świń w grudniu 2024 r. liczyło 9,1 mln szt., malejąc o 7,1% r/r. W porównaniu z czerwcem 2024 r. wzrost pogłowia odnotowano tylko w grupie trzody chlewnej na ubój.
- Od końca 2022 r. do końca 2024 r. liczba stad zmalała o 15,0%, a największa redukcja (o 26,3%) dotyczyła stad najmniejszych (do 20 szt.). O 6,0% wzrosła za to liczba gospodarstw utrzymujących powyżej 200 szt. świń.
- Największe udziały w pogłowie świń mają województwa: wielkopolskie (26,7%), mazowieckie (15,2%), łódzkie (12,0%) oraz kujawsko-pomorskie (9,5%).
- Według GUS w marcu 2025 r. za żywca wieprzowy w skupie płacono 6,14 zł za kg, tj. o 4,4% więcej niż przed miesiącem, ale o 16,7% mniej niż rok temu. Z kolei cena żyta w obrocie targowiskowym (86,71 zł za dt) spadła o 0,2% m/m, ale była wyższa o 5,2% w skali roku. I kwartał 2025 r. przyniósł zwykłą korektę spadku opłacalności produkcji, trwającego od połowy 2024 r.
- Według wstępnych danych MF w lutym 2025 r. wyeksportowano z Polski 61,8 tys. t mięsa wieprzowego za 146 mln euro, więcej odpowiednio o ok. 11,0% r/r i o 3,0% r/r. Polska pozostaje jednym z największych eksporterów wieprzowiny w UE. Ponad 70,0% eksportu trafia na rynki krajów UE.
- Mięso wieprzowe w lutym 2025 r. sprzedawano głównie do Czech i na Słowację (łącznie 11,6 tys. t, ok. 20,0% eksportu tego mięsa), do Wielkiej Brytanii, na Węgry, do Hiszpanii, Rumunii i Litwy.
- Import wieprzowiny był nieznacznie wyższy, niż rok temu, (o 2,3% w ujęciu ilościowym), i wyniósł 111 tys. t. Jego wartość wyrażona w euro spadła jednak o ponad 8,0% r/r.

Globalna produkcja wieprzowiny w mln t



Źródło: USDA.

Pogłowie świń w grudniu 2024 r. w Polsce

Wyszczególnienie	XII 2024 tys. szt.	XII 2023 = 100	VI 2024 = 100
Świnie	9 078	92,9	99,4
Prosięta o wadze do 20 kg	1 780	88,7	93,5
Warchlaki o wadze od 20 kg do 50 kg	2 616	92,3	96,7
Trzoda chlewna na ubój o wadze 50 kg i więcej (tuczniki)	4 072	95,7	105,2
Trzoda chlewna na chów o wadze 50 kg i więcej	610	90,5	93,4

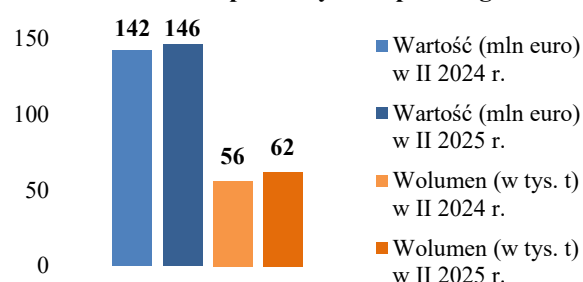
Źródło: GUS.

Relacja cen skupu żywca wieprzowego do cen żyta na targowiskach od stycznia 2022 r. do marca 2025 r.



Źródło: GUS.

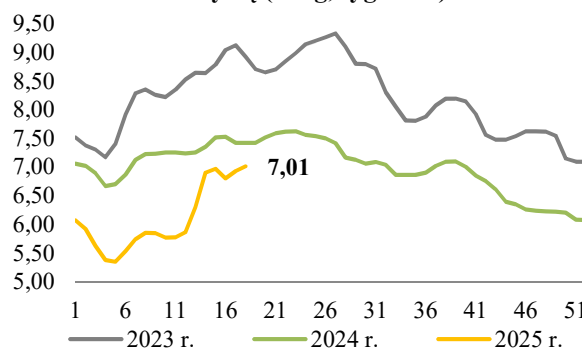
Polski eksport mięsa wieprzowego



Źródło: GUS.

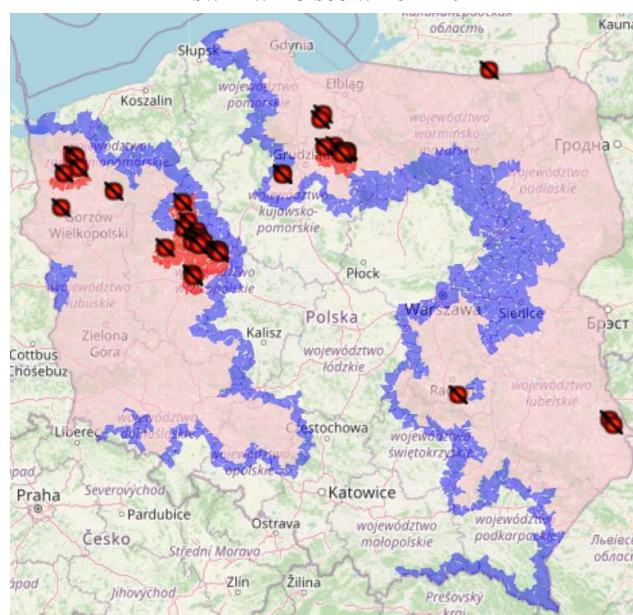
- W Polsce na koniec kwietnia nastąpił wzrost cen zakupu trzody chlewnej. Zakłady objęte monitoringiem ZSRIR MRiRW płaciły dostawcom średnio 6,93 zł/kg, o 10,0% więcej niż przed miesiącem. Jednocześnie cena żywca wieprzowego pozostała o 7,0% niższa niż przed rokiem.
- Głównym czynnikiem, wspierającym wzrost cen wieprzowiny w UE, jest popyt importowy z innych części świata. Nasilił się on po przywróceniu Niemcom statusu kraju wolnego od pryszczycy i zniesieniu ograniczeń przywozu niemieckiego mięsa. Dodatkowo popyt, jak co roku, wzrósł w związku z zainteresowaniem wieprzową podczas świąt wielkanocnych.
- Nadal utrzymuje się stan zagrożenia chorobą afrykańskiego pomoru świń (ASF). W 2024 r. Główny Inspektorat Weterynarii (GIW) zarejestrował 44 ognisk ASF u świń (wobec 30 w 2023 r.). Choroba ta w 2024 r. dotknęła 27 399 świń, wobec 8 505 w 2023 r.
- Ponad połowa zidentyfikowanych ognisk (23) skupiła się w Wielkopolsce (w powiatach poznańskim, obornickim, czarnkowsko-trzcianieckim, pilskim, gnieźnieńskim, wągrowieckim i szamotulskim). W ogniskach tych było niemal 11 tys. zwierząt. Chorobę zidentyfikowano też w województwach kujawsko-pomorskim, warmińsko-mazurskim, lubelskim, mazowieckim, pomorskim i zachodniopomorskim.
- Według stanu na 12 maja 2025 r. nie zidentyfikowano w Polsce ognisk ASF u świń, ale wykryto 2 036 ognisk tej choroby u dzików. Najwięcej przypadków odnotowano w województwach pomorskim i wielkopolskim. Pojawiła się też na Dolnym Śląsku i Podkarpaciu. Przyrost liczby zakażeń wśród dzików jest znacznie szybszy, niż rok temu. Wirus wykrywany jest zarówno u dzików odstrzelonych, jak i tych, które padły w wyniku kolizji drogowych, co wskazuje na zróznicowane źródła jego pochodzenia.
- Według Credit Agricole Bank Polska dołek cenowy na rynku wieprzowiny został osiągnięty w I kwartale 2025 r. Ceny zaczną stopniowo rosnąć. Proces ten wesprze zwiększenie kosztów produkcji, jak również ożywienie popytu na wieprzowinę w warunkach rosnącej siły nabywczej gospodarstw domowych. Cena skupu żywca wieprzowego w Polsce na koniec 2025 r. ma wynieść ok. 6,50 zł/kg oraz 7,00 zł/kg na koniec 2026 r. Czynnikiem ryzyka dla takiego scenariusza są dalsze rozprzestrzenianie się ASF oraz pojawienie się pryszczycy w Niemczech i dalsze rozprzestrzenianie się tej choroby.
- Z prognoz przedstawionych przez PKO Bank Polski wynika, że przeciętna cena skupu trzody chlewnej w 2025 r. będzie niższa o 5,0–9,0% r/r, choć w drugiej połowie 2025 r. mogą już nastąpić wzrosty cen w relacji rocznej. Drożenie wieprzowiny będzie wspierać ograniczanie produkcji i stabilizacja eksportu w krajach UE, a także wzrost cen pasz. Ryzykiem dla prognozy są rozprzestrzeniające się choroby zwierząt.

Średnie ceny zakupu świń rzeźnych w Polsce za wagę żywą (zł/kg, tygodnie)



Źródło: ZSRIR MRiRW.

Obszary objęte ograniczeniami w wyniku stwierdzonych przypadków afrykańskiego pomoru świń w Polsce w 2024 r.



■ Obszar objęty ograniczeniami I ■ Obszar objęty ograniczeniami II ■ Obszar objęty ograniczeniami III
 🚫 Ogniska ASF u świń

Źródło: GIW.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

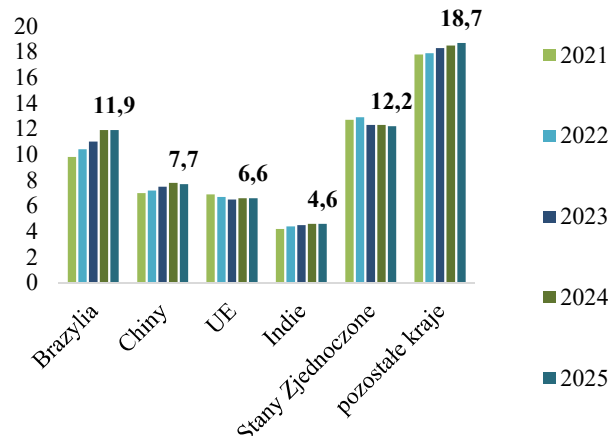
Stabilna



Produkcja wołowiny

- Według kwietniowej prognozy USDA produkcja wołowiny w 2025 r. ma wynieść 61,6 mln t i nie zmieni się znacząco w porównaniu z 2024 r. Spadek produkcji w Stanach Zjednoczonych i UE, tak jak rok temu, zostanie zniwelowany przez jej wzrost w Australii, Brazylii i Indiach.
- Produkcję wołowiny w UE ograniczają wysokie koszty działalności i restrykcyjne wymogi sanitarne. Według KE produkcja netto (po uwzględnieniu bilansu importowo-eksportowego) żywca wołowego w UE w 2025 r. spadnie kolejny, szósty już rok z rzędu, i osiągnie 6,37 mln t wobec 6,43 mln t w 2024 r. Spodziewany jest też dalszy spadek konsumpcji tego mięsa w krajach UE do ok. 9,4 kg per capita rocznie.
- Z oszacowań GUS wynika, że w 2024 r. pogłowie bydła było o 1,2% niższe niż przed rokiem. W porównaniu ze strukturą pogłowia bydła w grudniu 2023 r. wzrósł udział w grupie bydła w wieku 1–2 lat, pozostałego bydła hodowlanego i rzeźnego w wieku 2 lat i więcej oraz pogłowia cieląt, zaś spadł udział pogłowia krów (i to aż o 4,3 p.p.).
- Najwyższy udział w krajowym pogłowie bydła mają województwa: wielkopolskie (19,2%), mazowieckie (18,3%) i podlaskie (16,5%).
- Pogłowie krów w porównaniu z grudniem 2023 r. oraz z czerwcem 2024 r. spadło odpowiednio o 294,6 tys. sztuk (o 12,3%) i o 234,4 tys. sztuk (o 10,0%). Najsilniejszy spadek dotyczył pogłowia krów mlecznych. W 2024 r. wyniósł on w Polsce aż 12,6% r/r przy średniej zmianie pogłowia tych krów w krajach UE wynoszącej -3,4% r/r.
- Z analiz KOWR wynika, że niewielka konsumpcja krajowa wołowiny (ok. 1–2 kg per capita rocznie) jest jednym z czynników sprzyjających eksportowi tego mięsa. Polska jest drugim po Irlandii eksporterem produktów wołowych poza UE, ale ponad 80,0% wywożonego z Polski asortymentu wołowego trafia do krajów UE.
- Według MF w okresie od stycznia do lutego 2025 r. z Polski wyeksportowano 369,4 tys. t wołowiny świeżej lub schłodzonej (więcej o 7,4% r/r w ujęciu ilościowym i o 27,4% r/r w ujęciu wartościowym). Zdecydowana większość eksportu trafiła do krajów UE, do m.in.: Włoch, Niemiec, Hiszpanii i Holandii. Znaczącym odbiorcą polskiej wołowiny jest też Turcja. Polska zaspokaja ok. 50,0% zapotrzebowania tego kraju.
- Import wołowiny świeżej lub schłodzonej w okresie od stycznia do lutego 2025 r. był wyższy, niż rok temu (o 9,9% w ujęciu ilościowym i o 20,0% w ujęciu wartościowym), i wyniósł 5,3 tys. t.

Globalna produkcja wołowiny w mln t



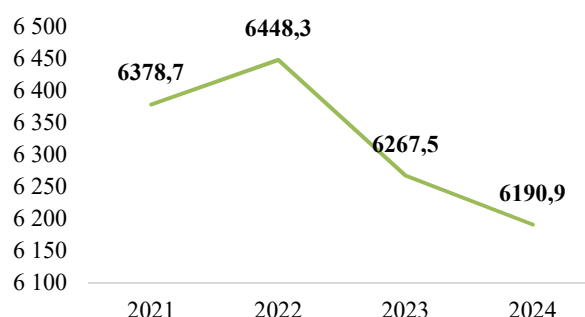
Źródło: USDA.

Pogłowie bydła w grudniu 2024 r. w Polsce

Wyszczególnienie	XII 2024 tys. szt.	XII 2023 = 100	VI 2024 = 100
Bydło	6 191	98,8	97,7
Cielęta w wieku poniżej 1 roku	1 849	99,2	98,3
Młode bydło w wieku 1-2 lat	1 627	107,2	99,1
Bydło w wieku 2 lat i więcej	2 715	94,1	96,5
w tym krowy	2 101	87,7	90,0

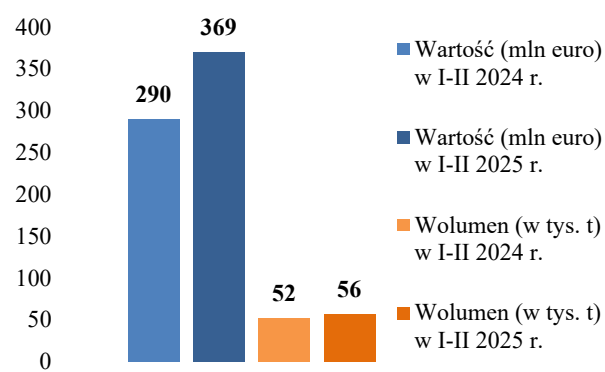
Źródło: GUS.

Pogłowie bydła w Polsce (w tys. szt.)



Źródło: GUS.

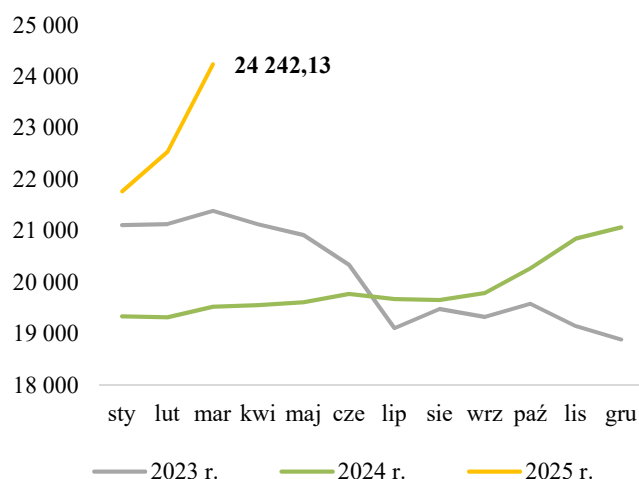
Polski eksport świeżego lub schłodzonego mięsa wołowego



Źródło: GUS.

- Według KOWR od początku 2024 r. zarówno w UE, jak i w Polsce utrzymuje się trend wzrostowy w cenach zakupu bydła rzeźnego, czemu sprzyja zwiększony popyt na unijną wołowinę, przy niewystarczającej podaży.
- Cena skupu bydła w Polsce na początku maja 2025 r. wyniosła 12,81 zł za kg i była prawie o 30,0% r/r wyższa. Średnia cena GUS dla żywca wołowego w skupie w marcu 2025 r. sięgnęła 13,95 zł za kg i była o 11,4% wyższa w skali miesiąca i o 38,4% – w skali roku. Relacja cen skupu bydła do cen pasz w przeliczeniu na kilogram przekracza już poziom 6,0.
- Dalszy wzrost cen, prawdopodobny w warunkach ciągłego spadku pogłowia, spowoduje pogłębienie spadku spożycia wołowiny w Polsce. Konsumenci będą wybierać tańsze zamienniki lub produkty roślinne. Krajowi producenci będą uzależnieni od importu tego mięsa z Polski.
- Na opłacalność produkcji wołowiny wpłynąć może pojawienie się w 2024 r. w Polsce przypadków tzw. choroby błękitnego języka, wirusowej choroby przeżuwaczy, rozprzestrzenianej przez owady. Objawy kliniczne obejmują m.in. gorączkę, ślinotok, zapalenie koronki i tworzywa racic, będące przyczyną kulawizny, rodzenie zdeformowanych cieląt.
- Według GIW w 2024 r. stwierdzono 7 ognisk tej choroby w województwach dolnośląskim i zachodniopomorskim. Do połowy maja 2025 r. zidentyfikowano kolejne 3 ogniska, 2 z nich w województwie zachodniopomorskim, a 1 w województwie warmińsko-mazurskim.
- Władze niektórych krajów wprowadziły zakaz importu z Polski wołowiny oraz tranzytu bydła przez ich terytoria (Rosja, Ukraina, Białoruś, Kirgistan).

Średnie ceny zakupu bydła rzeźnego ogółem w Polsce (zł/t, masa poubojowa schłodzona)



Źródło: ZSRIR MRiRW.

Przypadki choroby błękitnego języka w Polsce w latach 2024–2025



Źródło: GIW.

- Z ocen Credit Agricole Bank Polska wynika, że w ostatnich miesiącach doszło do przyspieszenia wzrostu cen skupu bydła w UE. Jest to efektem utrzymującego się spadku pogłowia w Europie, który następuje mimo wzrostu opłacalności produkcji. Wynika to przede wszystkim ze zmian strukturalnych zachodzących w unijnym sektorze bydła: wysokiej niepewności regulacyjnej, chorób zwierząt i problemów z sukcesją w gospodarstwach. Daje to podstawy do oczekiwania utrzymania się cen skupu bydła na wysokim poziomie. Czynnikiem ryzyka dla sektora jest rozprzestrzenianie się chorób zwierzęcych.
- Uwzględniając sytuację na unijnym i krajowym rynku wołowiny Credit Agricole Bank Polska oczekuje, że cena skupu bydła w Polsce na koniec 2025 r. wyniesie ok. 12,50 zł/kg oraz 13,00 zł/kg na koniec 2026 r.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

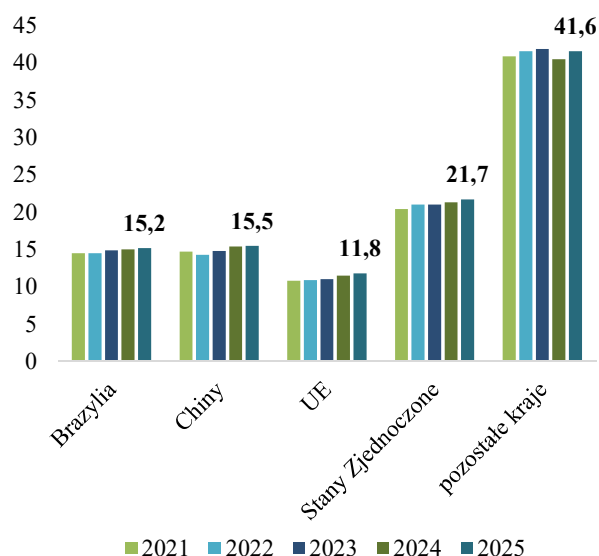
Stabilna



Produkcja drobiu

- Według kwietniowej prognozy USDA produkcja mięsa drobiowego w 2025 r. ma wynieść 105,8 mln t i będzie większa o 2,0% r/r. Produkcja ma być wyższa u wszystkich głównych producentów na świecie: w Chinach, Turcji, Brazylii, krajach UE i w Stanach Zjednoczonych. Produkcję drobiu mają wspierać malejące ceny pasz.
- W opinii USDA wyniku stabilnego popytu i ograniczenia importu z Ukrainy produkcja drobiu w UE ma wzrosnąć również o 2,0% r/r. Przyczyni się do tego poprawa opłacalności produkcji, odczuwana zwłaszcza w Polsce, głównym wytwórcy mięsa drobiowego w UE.
- Za to KE szacuje, że choć produkcja drobiu w UE wzrośnie w 2025 r., to w obliczu rozprzestrzeniających się chorób ptactwa, restrykcyjnych przepisów regulujących produkcję i ograniczonych możliwości eksportowych będzie ona maleć w perspektywie do 2035 r. Spadać ma też konsumpcja tego mięsa (z 25,2 kg per capita rocznie w br.).
- Prawdopodobieństwo zakażenia wirusem wysoce zjadliwej grypy ptaków (HPAI) w Polsce pozostaje wysokie. Intensywność tej choroby ponownie się nasiliła.
- Do połowy maja 2025 r. stwierdzono łącznie 85 ognisk HPAI. Łącznie utrzymywane było w nich ponad 7,7 mln szt. drobiu. Były one głównie zlokalizowane w województwie wielkopolskim (4,3 mln szt. drobiu, 56% zakażeń). Występowały też przypadki tej choroby w województwie warmińsko-mazurskim, łódzkim, mazowieckim, śląskim, lubuskim, podkarpackim, kujawsko-pomorskim, pomorskim i świętokrzyskim.
- W Polsce występują też przypadki rzekomego pomoru drobiu, wywołwanego przez szczepy paramyksowirusa ptaków serotypu 1. W Polsce do połowy maja stwierdzono w sumie 25 ognisk tej choroby u drobiu (w całym 2024 r. było ich 21). W ogniskach tych było łącznie 2,1 mln szt. drobiu. Ogniska wystąpiły w przede wszystkim w województwach mazowieckim (7 ognisk, 817 tys. szt. drobiu) oraz lubelskim (5 ognisk, 520 tys. szt. drobiu).
- Według MF w okresie od stycznia do lutego 2025 r. z Polski wyeksportowano niemal 300 tys. t mięsa drobiowego i drobiu żywego (więcej o 2,2% r/r w ujęciu ilościowym i o 18,3% r/r w ujęciu wartościowym). Niemal 50,0% eksportu trafiło do Niemiec, Wielkiej Brytanii, Holandii i Francji, w tym 80,0% drobiu żywego sprzedano do Niemiec.
- Import mięsa drobiowego i drobiu żywego z Polski w okresie od stycznia do lutego 2025 r. był wyższy, niż rok temu (o 6,1% w ujęciu ilościowym i o 13,3% w ujęciu wartościowym), i wyniósł 35,2 tys. t. Importowany był głównie żywy drób (ponad 75,0% w ujęciu ilościowym).

Globalna produkcja drobiu w mln t



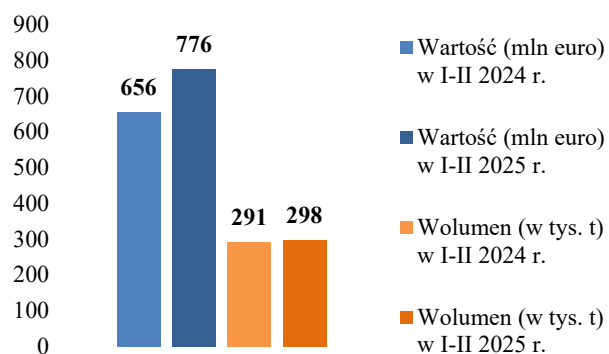
Źródło: USDA.

Aktywne i wygaszone ogniska ptasiej grypy u drobiu w Polsce w 2025 r.



Źródło: GIW.

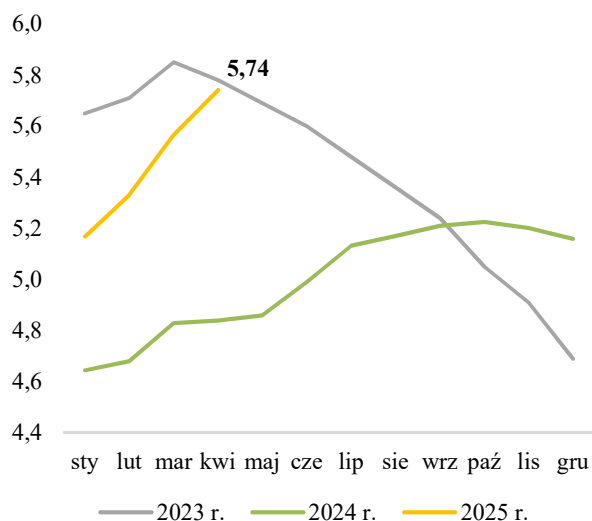
Polski eksport mięsa drobiowego oraz drobiu żywego



Źródło: GUS.

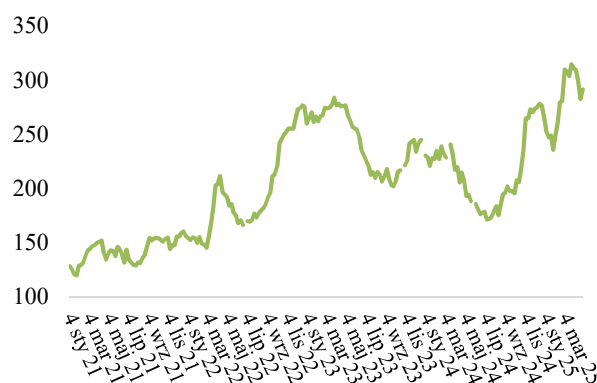
- Z danych ZSRIR MRiRW wynika, że od początku 2025 r. ceny kurczaków systematycznie rosną, powracając do lokalnego maksimum cenowego z I kwartału 2023 r. Sprzyja temu wysoki krajowy popyt na mięso drobiowe, które jest tańsze od pozostałych rodzajów mięs.
- Na koniec kwietnia 2025 r. cena kurcząt brojlerów ukształtowała się na poziomie 5,82 zł/kg, za indyki dostawcy uzyskiwali 9,34 zł/kg, cena skupu kaczek brojlerów wyniosła 6,25 zł/kg. W odniesieniu do notowań sprzed roku indyki podrożały o 49,5%, kurczęta brojlery – o 21,0%, natomiast kaczki brojlery – o 2,0%.
- Według średnich cen GUS, w marcu 2024 r. cena skupu drobiu rzeźnego (6,05 zł/kg) wzrosła o 4,0% w stosunku do lutego br. i o 18,9% w porównaniu z marcem 2024 r.
- Produkcja drobiu w I kwartale 2025 r. nieco osłabła. Do punktów skupu dostarczono 780 tys. t drobiu w porównaniu do 818 t rok temu o tej samej porze.
- Od początku 2025 r. obserwowany jest wzrost światowych cen jaj. Główną tego przyczyną jest kryzys na rynku amerykańskim. Rozprzestrzenienie się wirusa HPAI spowodowało drastyczny ubytek w pogłowie kurs niosek w tym kraju, sięgający 54 mln szt. W rezultacie na amerykańskim rynku brakuje jaj, stąd nasila się popyt importowy tego kraju. Epidemia rozprzestrzenia się również w Azji, zwiększając popyt i z tego regionu.
- W okresie od stycznia do lutego 2025 r. z Polski wyeksportowano 43 tys. t jaj (więcej o 11,3% r/r w ujęciu ilościowym i o 25,0% r/r w ujęciu wartościowym). Jaja eksportowano głównie do Niemiec i Holandii (przeszło 40,0% sprzedaży).
- PKO Bank Polski szacuje, że przeciętna cena skupu drobiu będzie w 2025 r. wyższa o 11,0–17,0% r/r. Przyrost produkcji, stymulowany korzystną relacją cen żywca do cen paszy, będzie jednak hamować wzrost cen. Wspierać go będą za to wyższe koszty działalności, rosnące ceny zbóż i wysoki popyt zagraniczny w warunkach rozprzestrzeniania się chorób ptactwa. Ten ostatni czynnik jest też czynnikiem ryzyka dla krajowej produkcji, może bowiem wpłynąć na jej ograniczenie.
- Według ocen, sformułowanych przez PKO Bank Polski, coraz więcej producentów rezygnuje z systemu klatkowego na rzecz innych systemów chowu, co ma wpływ na koszty produkcji i ostatecznie ceny jaj. Presja kosztowa przekłada się na ceny, stąd kolejne miesiące mają przynieść dalszy ich wzrost. Nie zahamuje go wzrost produkcji – w I kwartale 2025 r. w Polsce wyprodukowano 2 mln szt. jaj wobec 1,8 mln szt. rok temu.
- Odmienne są prognozy Credit Agricole Bank Polska. Według nich rosnąca podaż na unijnym rynku drobiu będzie w kolejnych kwartałach w coraz większym stopniu wywierać negatywną presję na ceny skupu, zwłaszcza że straty związane z ptasią grypą, choć większe niż w poprzednim roku, mają jak na razie ograniczony wpływ na podaż. Cena skupu drobiu na koniec 2025 r. wyniesie więc ok. 5,40 zł/kg i ok. 5,10 zł/kg na koniec 2026 r. Opanowanie sytuacji epizootycznej powinno doprowadzić do wzrostu podaży jaj i obniżenia ich wysokich obecnie cen. Cena skupu jaj klasy M na koniec 2025 r. ma wynieść ok. 55 zł/100 szt. oraz ok. 60 zł/100 szt. na koniec 2026 r.

Średnie miesięczne ceny skupu kurczaków w Polsce (zł/kg)



Źródło: ZSRIR MRiRW.

Średnia tygodniowa cena jaj w UE (w EUR za 100 kg)



Źródło: ZSRIR MRiRW.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Stabilna



Produkcja mleka

- Indeks światowych cen nabiału, wyznaczany przez FAO, systematycznie rośnie od sierpnia 2023 r. W kwietniu 2025 r. przebił on lokalny szczyt z czerwca 2022 r. i był wyższy o przeszło 22,0% niż rok temu.
- Wzrost cen wynika z malejących zapasów w Europie i utrzymującego silnego popytu na mleko, pomimo wzrostu jego produkcji. Jednocześnie doszło do sezonowego spadku produkcji mleka w regionie Oceanii, co również przyczyniło się do wzrostu cen.
- Z prognoz USDA wynika, że produkcja mleka w 2025 r. w krajach UE wyniesie 149,4 mln t i będzie niższa zaledwie o 0,2% r/r. Rosnące koszty produkcji wraz z nasileniem chorób zwierzęcych i zaostrzaniem regulacji prawnych będą wypychać mniejsze gospodarstwa z rynku. Spowoduje to dalszy spadek pogłowia krów mlecznych.
- Według prognoz KE unijna produkcja mleka wyniesie w 2025 r. 154,7 mln t, co oznacza wzrost o 0,3% r/r.
- Prognozowana redukcja pogłowia krów w UE (do 19,3 mln szt.) ma zostać zniwelowana dalszym wzrostem wydajności mlecznej (do 7 888 kg/szt.). W efekcie unijne dostawy mleka do skupu w 2025 r. mogą wzrosnąć również o 0,3%, do 145,8 mln t.
- Według KOWR w Polsce obserwowana jest wzrostowa tendencja w konsumpcji mleka i jego przetworów.
- Zgodnie z danymi GUS bilansowe spożycie mleka krowiego w 2023 r. osiągnęło 276 l na mieszkańca i było o 14 l wyższe niż w 2022 r. oraz o 102 l wyższe niż w 2004 r. W 2023 r. spożycie masła na jednego mieszkańca Polski wyniosło 5,9 kg wobec 5,6 kg w 2022 r. i 4,4 kg w roku 2004.
- Od 2014 r. wydajność mleczna krów w Polsce wzrosła o około 33,0%. W 2014 r. przeciętny udój wynosił 5 515 kg mleka rocznie na jedną krowę, a w 2024 r. było to 7 312 kg. Wzrost wydajności nastąpił mimo spadku pogłowia krów mlecznych.
- Od drugiej połowy 2024 r. trwa wzrost produkcji mleka surowego u głównych jego eksporterów: w Australii, Nowej Zelandii i w krajach UE. Wśród tych ostatnich wyróżnia się Polska, w której w całym 2024 r. odnotowano wzrost produkcji mleka surowego o 505 tys. t i był to najwyższy przyrost w UE. Poprawiły się perspektywy podażowe dla rynku mleka w warunkach silnego światowego popytu, przekładającego się na wzrost cen produktów mlecznych.
- W UE tendencje były odmienne. Początek 2025 r. przyniósł spadek cen skupu mleka. Ceny pozostały jednak wyraźnie wyższe niż na początku 2024 r.

Indeks światowych cen nabiału (2014–2016 = 100)



Źródło: FAO.

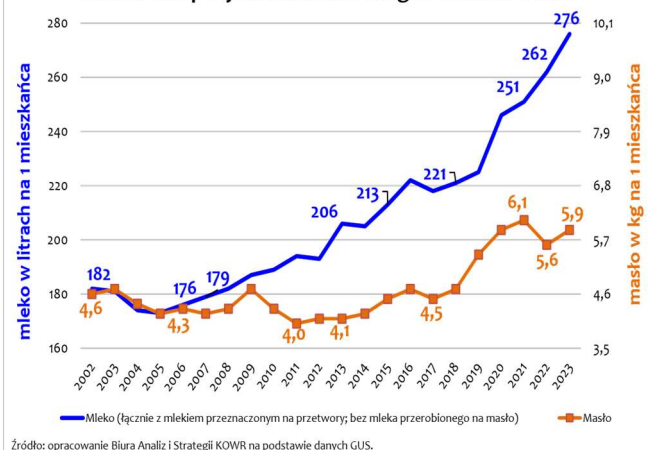
Produkcja mleka w UE

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025*
Pogłowia krów (mln szt.)	19,9	19,8	19,4	19,4	19,3
Wydajność mleczna (kg/szt.)	7 578	7 611	7 743	7 812	7 888
Produkcja mleka (mln t)	153,6	153,2	153,6	154,3	154,7

* prognoza

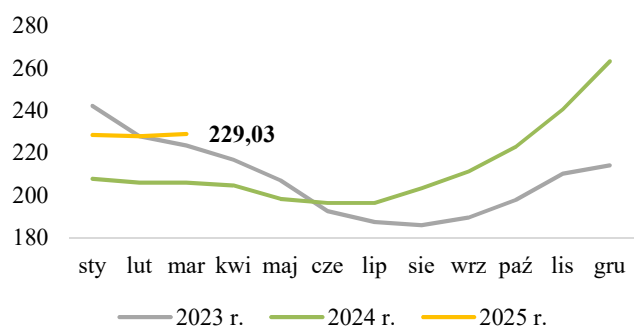
Źródło: KE.

Bilansowe spożycie mleka krowiego i masła w Polsce



Źródło: opracowanie Biura Analiz i Strategii KOWR na podstawie danych GUS.

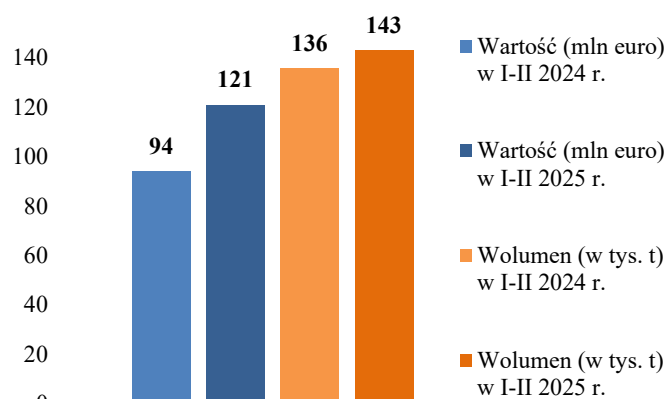
Średnie ważona cena netto skupu mleka o standardowych parametrach (zł/100 kg)



Źródło: ZSRIR MRiRW.

- Według GUS w marcu 2025 r. za hl mleka płacono w skupie 227,83 zł, tj. o 0,2% więcej niż w poprzednim miesiącu i o 11,1% – niż przed rokiem.
- Polska jest trzecim (po Niemczech i Francji) producentem mleka w UE. Polscy rolnicy w 2024 r. zwiększyli dostawy mleka o 4,0% r/r i był to poziom wyższy o prawie 50,0% od osiągniętego w 2010 r.
- Według MF w okresie od stycznia do lutego 2025 r. z Polski wywieziono 143 tys. t niezagęszczonego mleka i śmietany (wzrost o 5,4%), co stanowiło ponad połowę całego eksportu produktów mleczarskich w ujęciu ilościowym. Wartość sprzedaży niezagęszczonego mleka i śmietany wzrosła o 28,5% r/r.

Polski eksport niezagęszczonego mleka i śmietany



Źródło: ZSRIR MRiRW.

- Głównym odbiorcą polskiego surowego mleka i śmietany są Niemcy (ponad 60,0% eksportu w ujęciu ilościowym i wartościowym), a następnie Litwa i Korea. Import tych produktów jest znacznie mniejszy, w okresie od stycznia do lutego 2025 r. wyniósł 20,9 tys. t i 35,5 mln euro. Ponad połowa importu w obu ujęciach pochodziła z Litwy.
- Według Banku Pekao ceny mleka surowego w Polsce kształtują się na wysokim poziomie w porównaniu do innych krajów UE. Z uwagi na przewidywane trendy notowań produktów mlecznych oraz konieczność dostosowania do nich kosztów surowca przestrzeń do podwyżek cen mleka jest ograniczona.
- Credit Agricole Bank Polska ocenia, że opłacalność produkcji mleka kształtuje się obecnie na relatywnie wysokim poziomie, co jest czynnikiem oddziałującym w kierunku wzrostu jego podaży. Ceny mleka w 2025 r. mają rosnąć. Pogorszenie sytuacji nastąpi dopiero w 2026 r., co będzie związane z dostosowaniem się podaży mleka do silniejszego popytu. Biorąc to pod uwagę cena skupu mleka w Polsce na koniec 2025 r. wyniesie ok. 265 zł/hl, a na koniec 2026 r. ok. 245 zł/hl. Czynnikiem ryzyka dla tej prognozy są kształtowanie się warunków agrometeorologicznych na kluczowych rynkach oraz sytuacja geopolityczna na świecie, a także presja ze strony rozprzestrzeniania się chorób zwierząt.
- Natomiast PKO Bank Polski szacuje, że roczna dynamika cen skupu mleka pozostanie dodatnia, jednak będzie stopniowo maleć do końca roku. Ceny średnio w 2025 r. mogą ukształtować się na poziomie wyższym o 2,0–12,0% r/r, a w drugiej połowie 2025 r. roczna dynamika cen ukształtuje się w przedziale od -5,0% do 10,0% r/r. Niższe tempo wzrostu produkcji, wzrost popytu oraz presja kosztów sprzyjać będą wzrostowi cen. Ryzykiem są uwarunkowania pogodowe, polityka celna czy też zagrożenie związane z pryszczycą.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Pozytywna



PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE

Produkcja artykułów spożywczych, napojów i wyrobów tytoniowych

- Zgodnie z rejestrem REGON według stanu na koniec marca 2025 r. produkcję artykułów spożywczych, napojów i wyrobów tytoniowych prowadziło 31,3 tys. przedsiębiorstw, z czego najczęściej przypadło na produkcję artykułów spożywczych (95,0%).
- W I kwartale 2025 r. zarejestrowano 410 nowych podmiotów ze wskazanych 3 działów, z czego 398 producentów artykułów spożywczych. 267 podmiotów otworzyły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a 126 podjęło działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
- W strukturze przedsiębiorstw przeważały osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (17,5 tys.). Jedynie 210 podmiotów zatrudniało powyżej 250 osób, a 26,2 tys. z nich zatrudniało mniej niż 10 osób. Najwięcej podmiotów zajmowało się produkcją pieczywa i świeżych wyrobów ciastkarskich i ciastek (12,3 tys.).
- Według PKO Banku Polskiego rentowność podmiotów z działu produkcji artykułów spożywczych pogorszyła się w IV kwartale 2024 r. Roczna dynamika kosztów przewyższyła dynamikę przychodów. Było to efektem wciąż niskiego popytu, mocnego złotego i wzrostu kosztów, związanego z rosnącymi cenami surowców. W całym 2024 r. rentowność działu przewyższyła jednak średnią rentowność w przetwórstwie przemysłowym ogółem.
- Największy wpływ na gorsze wyniki działu w IV kwartale 2024 r. miał spadek rentowności produkcji wyrobów z mięsa, co było spowodowane spadkiem cen tych wyrobów. Słabsze były też wyniki w przetwórstwie mleka z uwagi na wyższe ceny skupu mleka. W całym 2024 r. wynik w przetwórstwie mleka był jednak wyraźnie lepszy niż w 2023 r. Koniec 2024 r. przyniósł też pogorszenie wyników producentów cukru.
- Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w produkcji artykułów spożywczych, napojów i wyrobów tytoniowych wyniósł w kwietniu 2025 r. 5,0 pkt. i był o 2,4 pkt. wyższy, niż rok temu. Powrócił do poziomów obserwowanych w drugiej połowie 2024 r., przewyższając znacznie 5-letnią średnią (-0,8 pkt.).
- Bieżący portfel zamówień oceniany jest niemal neutralnie, choć jego prognozy są silnie pozytywne. Przedsiębiorcy z branży negatywnie oceniają za to swoją obecną i przewidywaną sytuację finansową.

Podmioty gospodarki narodowej w produkcji artykułów spożywczych, napojów i wyrobów tytoniowych, zarejestrowane w rejestrze REGON

Produkcja	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.	Zmiana r/r
artykułów spożywczych	29 598	29 687	0,3%
napojów	1 573	1 594	1,3%
wyrobów tytoniowych	69	68	-1,4%

Źródło: GUS.

Charakterystyka produkcji artykułów spożywczych w podmiotach zatrudniających powyżej 10 osób

Podmioty o liczbie pracujących	Okres	Liczba jednostek	Pracownicy (w tys.)	Zysk netto	Strata netto
				mld zł	
10-49	2024	850	22,2	1,6	0,2
10-49	2023	863	22,1	1,4	0,2
50-249	2024	793	91,4	5,2	0,9
50-249	2023	783	89,0	5,4	0,7
250 i więcej	2024	267	202,4	11,6	0,5
250 i więcej	2023	272	199,8	13,1	0,8

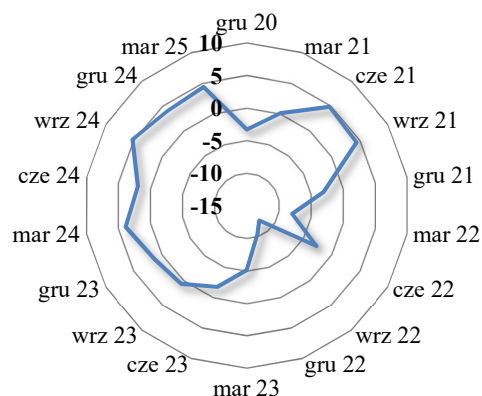
Źródło: GUS.

Podstawowe wskaźniki finansowe w produkcji artykułów spożywczych w podmiotach zatrudniających powyżej 10 osób (w %)

Podmioty o liczbie pracujących	Okres	Udział liczby podmiotów zyskowych	Wskaźniki		
			poziomu kosztów	rentowności sprzedaży brutto	płynności finansowej I stopnia
10-49	2024	82,4	92,8	7,6	39,0
10-49	2023	83,0	93,0	7,2	41,2
50-249	2024	82,0	94,8	5,5	33,4
50-249	2023	82,5	93,9	6,4	28,2
250 i więcej	2024	89,5	94,8	5,4	33,9
250 i więcej	2023	86,4	94,1	6,2	29,0

Źródło: GUS.

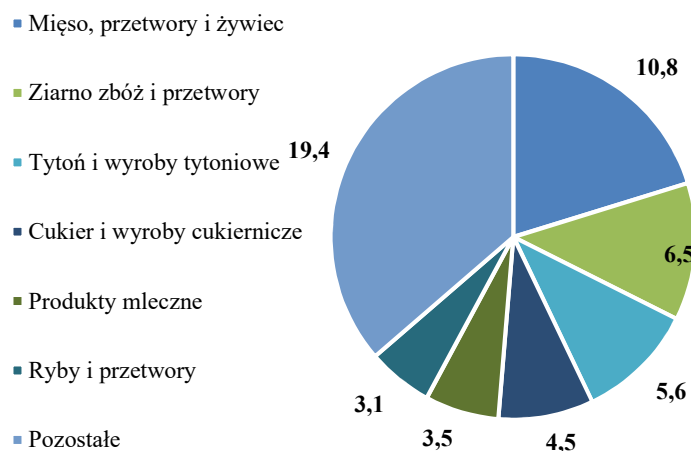
Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w produkcji artykułów spożywczych, napojów i wyrobów tytoniowych



Źródło: GUS.

- Jako główne bariery w prowadzonej działalności przedsiębiorcy wymieniają niedostateczny popyt na rynku krajowym, brak wykwalifikowanych pracowników, niestabilne przepisy i wysokie obciążenia podatkowe, ale przede wszystkim wskazują na wysokie koszty zatrudnienia. Wysokie jest też znaczenie niepewności dotyczącej ogólnej sytuacji gospodarczej.
- Według KOWR w 2024 r. udział rynku unijnego w polskim eksporcie rolno-spożywczym wyniósł 74%. Wpływy uzyskane ze sprzedaży towarów żywnościowych na rynku UE były o 3% większe niż w roku 2023 r. i osiągnęły 39,5 mld euro (170,3 mld zł). Do krajów UE wwożono głównie tytoń i wyroby tytoniowe (za 4,7 mld euro), mięso drobiowe (za 3,3 mld euro), ryby i przetwory (za 2,7 mld euro). Największe przychody uzyskano ze sprzedaży do Niemiec (13,6 mld euro).
- Do krajów pozaunijnych wyeksportowano w tym czasie produkty rolno-spożywcze o wartości 14,0 mld euro (60,7 mld zł). Eksportowano przede wszystkim: mięso i przetwory mięsne, a także produkty mleczne. Największym pozaunijnym odbiorcą artykułów rolno-spożywczych z Polski była Wielka Brytania.
- Przemysł spożywczy należy do najbardziej energochłonnych, co oznacza, że mają na niego silny wpływ rosnące ceny energii. Rosnące koszty powodują napięcia płynnościowe. W rezultacie, według stanu na luty 2025 r., to właśnie przemysł spożywczy miał największy udział w sumie nieuregulowanych na czas zobowiązań. Z danych BIG InfoMonitor i Biura Informacji Kredytowej (BIK) wynika, że łączna kwota nieopłaconych w terminie zobowiązań kredytowych i pozakredytowych przypadająca na przedsiębiorstwa spożywcze wyniosła 1,34 mld zł. W skali roku zadłużenie spadło jednak o 505,5 mln zł, czyli o przeszło 25,0%.
- PKO Bank Polski ocenia, że przychody producentów będą wzrastać w kolejnych kwartałach z uwagi na oczekiwane podwyżki cen żywności. Jednocześnie ograniczenia podażowe na niektórych rynkach mogą oddziaływać w kierunku wzrostów cen surowców rolnych, podnosząc koszty przetwórców. Zagrożeniem dla podmiotów z działu produkcji artykułów żywnościowych są choroby zwierzęce: grypa ptasia, pryszczycza, afrykański pomór świń, choroba błękitnego języka. Istotne są też zmiany geopolityczne oraz klimatyczne.
- Polityka celna amerykańskiej administracji zwiększa ryzyko podwyższonej zmienności cen surowców i wyrobów rolnych. Cła nakładane na dostawców żywności do Stanów Zjednoczonych, np. na Niemcy, mogą wpłynąć na łańcuchy dostaw i ograniczyć zamówienia od polskich dostawców.

Struktura towarowa polskiego eksportu rolno-spożywczego w 2024 r. (w mld euro)



Źródło: KOWR.

Poziom ryzyka
Średni



Perspektywa
Stabilna



Produkcja metalowych wyrobów gotowych (z wyłączeniem maszyn i urządzeń)

- Zgodnie z rejestrem REGON według stanu na koniec marca 2025 r. produkcję metalowych wyrobów gotowych prowadziło 65,7 tys. przedsiębiorstw, z czego najwięcej przypadło na obróbkę mechaniczną elementów metalowych (50,0%) oraz produkcję konstrukcji metalowych i ich części (20,0%).
- W strukturze przedsiębiorstw przeważały osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (50,9 tys.) i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (9,1 tys.). 118 podmiotów zatrudniało powyżej 250 osób, a 61,5 tys. zatrudniało mniej niż 10 osób.
- W I kwartale 2025 r. zarejestrowano łącznie 1 179 nowych podmiotów, z czego ok. 60,0% w obróbce mechanicznej elementów metalowych. 957 podmiotów otworzyły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a 202 podjęły działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
- PKO Bank Polski szacuje, że w IV kwartale 2024 r. nastąpiło dalsze pogorszenie wyników w dziale i spadek rentowności. Udział sprzedaży eksportowej systematycznie spada, na koniec 2024 r. wyniósł już 43,0% (mniej o 5,0 p.p. r/r).
- Najlepsza sytuacja utrzymuje się w obszarze produkcji broni i amunicji. Inwestycje i zwiększanie wydatków zbrojeniowych w UE (inicjatywa ReArm Europe) podtrzymują korzystne perspektywy rozwoju branży. Dobra jest koniunktura w produkcji metalowych elementów stolarki budowlanej (7,0% przychodów całego sektora w 2024 r.). Poprawę odnotowano też w obróbce metali i nakładania powłok oraz w produkcji opakowań z metali.
- Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w produkcji wyrobów gotowych z metali z wyłączeniem maszyn i urządzeń wyniósł w kwietniu 2025 r. -1,6 pkt. i był najlepszy od lutego 2022 r. i wyższy o 4 p.p. w skali roku.
- Producenci z analizowanego działu niemal neutralnie (-2,3 pkt.) oceniają bieżący portfel zamówień oraz obecną produkcję (-0,5 pkt.). Negatywnie oceniają za to sytuację finansową. Prognozy tej sytuacji są nieco lepsze, ale również negatywne.
- Przedsiębiorcy dotkliwie odczuwają niedostateczny popyt na swoje wyroby na rynku krajowym i zagranicznym, a także niedobór wykwalifikowanych pracowników. Najsilniejszą barierą działalności są jednak koszty zatrudnienia i niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej.

Podmioty gospodarki narodowej w produkcji metalowych wyrobów gotowych, zarejestrowane w rejestrze REGON

Wyszczególnienie	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.	Zmiana r/r
produkcja metalowych wyrobów gotowych	65 375	65 650	0,4%

Źródło: GUS.

Charakterystyka produkcji metalowych wyrobów gotowych w podmiotach zatrudniających powyżej 10 osób

Podmioty o liczbie pracujących	Okres	Liczba jednostek	Pracownicy (w tys.)	Zysk netto	Strata netto
				mld zł	
10-49	2024	1 275	30,6	1,3	0,3
10-49	2023	1 208	29,4	1,5	0,2
50-249	2024	902	99,1	3,1	0,8
50-249	2023	914	100,6	5,2	0,7
250 i więcej	2024	185	93,5	5,5	1,5
250 i więcej	2023	185	96,2	5,1	1,1

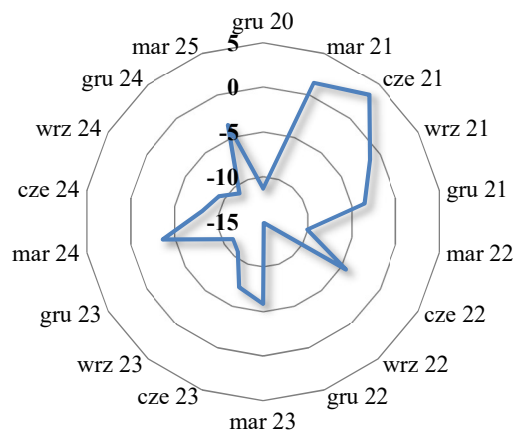
Źródło: GUS.

Podstawowe wskaźniki finansowe w produkcji metalowych wyrobów gotowych w podmiotach zatrudniających powyżej 10 osób (w %)

Podmioty o liczbie pracujących	Okres	Udział liczby podmiotów zyskowych	Wskaźniki		
			pozio-mu koszt-tów	rentowności sprzedaży brutto	płynności finansowej I stopnia
10-49	2024	72,3	92,7	7,3	61,2
10-49	2023	79,5	89,9	10,0	61,5
50-249	2024	71,7	94,8	5,2	44,7
50-249	2023	78,3	91,2	8,7	44,1
250 i więcej	2024	76,8	93,6	7,3	59,2
250 i więcej	2023	83,8	94,1	6,5	51,9

Źródło: GUS.

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w produkcji wyrobów gotowych z metali



Źródło: GUS.

- Światowe ceny głównych metali bazowych (aluminium, miedzi, cynku, cyny) wzrosły po zawarciu tymczasowego porozumienia o obniżeniu ceł między Stanami Zjednoczonymi a Chinami. Na jego mocy Stany Zjednoczone obniżą stawkę cła na większość chińskich towarów ze 145% do 30%, a Chiny zmniejszą stawkę cła na towary amerykańskie ze 125% do 10%, na okres 90 dni.

- W kolejnych dniach optymizm osłabł, a wśród inwestorów ponownie pojawiły się obawy dotyczące gospodarki Chin, która jest największym odbiorcą metali bazowych na świecie. Wsparły je spekulacje, że chińskie władze ograniczą programy wsparcia dla stymulacji tamtejszej gospodarki.

- Ceny metali cechuje podwyższona zmienność. Wpływają na nie obawy o światową koniunkturę i spowolnienie w głównych gospodarkach: chińskiej i amerykańskiej. Z tego też powodu od maja 2024 r. ceny miedzi weszły w trend spadkowy. Jak na razie nie ma przesłanek, by zakładać jego odwrócenie. Oznacza to dostępność tańszego surowca

- PKO Bank Polski ocenia, że głównym problemem działu jest słaby popyt zagraniczny. Poprawa sytuacji finansowej w produkcji metalowych wyrobów gotowych może więc nastąpić dopiero w drugiej połowie 2025 r. Na stopniową poprawę sytuacji w tym względzie mogą wskazywać dane GUS, zgodnie z którymi w marcu 2025 r. ponad dwukrotnie zwiększyły się nowe zamówienia w produkcji wyrobów z metali i był to jedyny dział przetwórstwa z tak wysoką dynamiką zamówień. Na jej wysokość mogła jednak oddziaływać chęć gromadzenia zapasów przed wprowadzeniem zapowiadanych na kwiecień wyższych stawek celnych przez amerykańską administrację.
- Wyniki działu będą uzależnione od poprawy koniunktury na rynkach zagranicznych, w tym głównie w Niemczech, a także od realizacji projektów finansowanych ze środków unijnych. Wzrost inwestycji będą też wspierać wydatki zbrojeniowe, jednak cechują się one dużą zmiennością.
- Wzrost inwestycji publicznych pociągnie za sobą wzmożoną aktywność w działalności budowlano-montażowej, zwłaszcza w zakresie robót inżynieryjnych i specjalistycznych. Doprowadzi to do wzrostu popytu w przemyśle, we wszystkich działach związanych z budownictwem (chemia budowlana, stal i wyroby stalowe, wyroby z metali). Spodziewany spadek stóp procentowych polepszy warunki finansowania.

Zmiany cen metali i wyrobów gotowych z metali

Dział	wrz 24		gru 24		mar 25	
	m/m	r/r	m/m	r/r	m/m	r/r
Produkcja metali	-0,5%	-6,2%	-0,5%	-1,9%	0,5%	-3,8%
Produkcja wyrobów z metali	0,2%	-5,3%	-0,3%	-2,7%	-0,2%	-3,6%

Źródło: GUS.

Notowania miedzi od stycznia 2023 r. do września 2024 r. na giełdzie LME (USD/t)



Źródło: bankier.pl.

Poziom ryzyka

Wysoki



Perspektywa

Pozytywna



TRANSPORT I GOSPODARKA MAGAZYNOWA

Transport drogowy

- Zgodnie z rejestrem REGON według stanu na koniec marca 2025 r. drogowy transport towarów wykonywało 141,9 tys. przedsiębiorstw. Jedynie 59 przedsiębiorstw pochodziło z sektora publicznego.
- W strukturze przedsiębiorstw przeważały osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (111 tys.) i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (20,9 tys.). Dominowały podmioty małe, zatrudniające mniej niż 10 osób (138,6 tys.), jedynie 339 podmiotów zatrudniało powyżej 49 osób.
- W I kwartale 2025 r. zarejestrowano łącznie 2 253 nowe podmioty: 1 692 osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą i 539 w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Słaba koniunktura wpłynęła na wyraźnie gorsze w ujęciu rocznym wskaźniki ekonomiczne w 2024 r. Spadł zysk netto i udział podmiotów zyskownych, wzrosła strata netto. Pogorszyły się wskaźniki poziomu kosztów i rentowności. Podmioty mniejsze radziły sobie lepiej w trudnym otoczeniu makroekonomicznym.
- W 2024 r. w transporcie i gospodarce magazynowej koszty rosły w szybszym tempie niż przychody – o 7,1% r/r vs 6,1%.
- Udział liczby przedsiębiorstw wykazujących zysk netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw spadł z 75,0% do 71,0%. W transporcie drogowym dla podmiotów zatrudniających powyżej 9 osób wskaźnik ten spadł w podobnej skali, z 75,8% do 71,7%.
- Wskaźniki rentowności sprzedaży brutto spadły dla całego sektora z 3,6% do 2,7%, a dla transportu samochodowego z 4,3% do 2,8%.
- Wynik finansowy netto wyniósł w 2024 r. 8,5 mld zł (w poprzednim roku 10,0 mld zł), a dla transportu drogowego 2,6 mld zł (w 2023 r. 4,0 mld zł).
- Wskaźnik poziomu kosztów pogorszył się z 94,7% do 95,6% dla całego sektora, a dla transportu samochodowego z 95,1% do 96,8%.
- Ponad 87,0% ładunków przewożonych jest transportem samochodowym, a 50,0% – zarobkowo. Tylko ok. 24,0% zarobkowych przewozów realizują przedsiębiorstwa zatrudniające powyżej 9 osób.
- W 2024 r. przedsiębiorstwa transportu samochodowego zatrudniające powyżej 9 osób przewiozły o 0,9% mniej ładunków r/r. Spadek ten pogłębił się w I kwartale 2025 r. aż do 14,4 %.

Podmioty gospodarki narodowej w transporcie, zarejestrowane w rejestrze REGON

Wyszczególnienie	I kw. 2025 r.	I kw. 2024 r.	Zmiana r/r
Transport i gospodarka magazynowa	239 469	238 443	0,4%
Transport drogowy towarów – zarejestrowane	141 904	141 931	0,0%
Transport drogowy towarów – nowe	2 253	2 379	-5,3%

Źródło: GUS.

Podstawowe wskaźniki finansowe w transporcie drogowym towarów (w %)

Podmioty o liczbie pracujących	Okres	Udział liczby podmiotów zyskownych	Wskaźniki		
			poziomu kosztów	rentowności sprzedaży brutto	płynności finansowej I stopnia
10-49	2024	73,2	95,1	4,2	35,1
10-49	2023	77,8	93,8	5,4	36,6
50 i więcej	2024	68,6	97,3	2,5	27,3
50 i więcej	2023	71,9	95,5	4,0	21,5

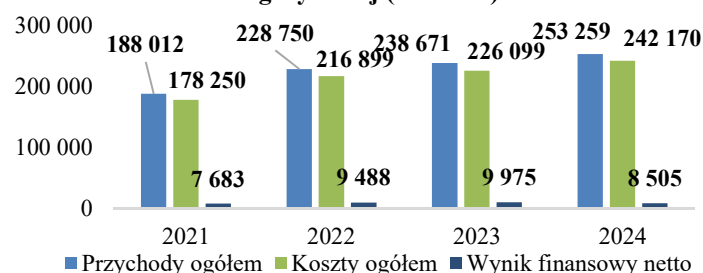
Źródło: GUS.

Charakterystyka transportu drogowego towarów

Podmioty o liczbie pracujących	Okres	Liczba jednostek	Pracownicy (w tys.)	Zysk netto	Strata netto
				mld zł	
10-49	2024	1409	31,2	1,19	0,20
10-49	2023	1277	29,6	1,46	0,23
50 i więcej	2024	665	118,9	2,88	1,23
50 i więcej	2023	670	122,2	3,53	0,76

Źródło: GUS.

Podstawowe dane finansowe w transporcie i gospodarce magazynowej (w mln zł)



Źródło: GUS.

Przewozy ładunków transportem samochodowym (tys. t)

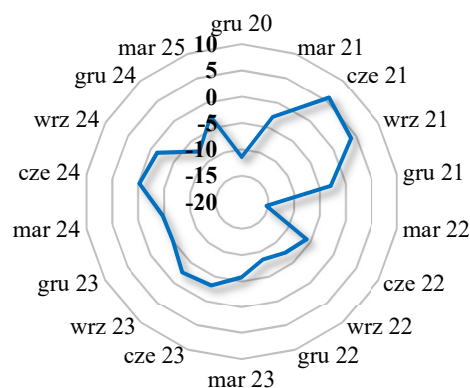
Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Ogółem	1 976,3	1 942,8	b.d.
Zarobkowo	1 182,6	1 192,4	b.d.
w tym przed. transportu samochodowego zatrudniające pow. 9 osób	284,2	285,3	281,8

Źródło: GUS.

- Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w kwietniu 2025 r. w sektorze był na poziomie 0,3 pkt., lepszym niż w poprzednim miesiącu i analogicznym okresie minionego roku. Oceny bieżącej sytuacji, poza ogólną sytuacją gospodarczą, były negatywne, zwłaszcza w przypadku sytuacji finansowej.
- Prognozy zmieniły się w kwietniu na pozytywne dla popytu i sprzedaży, pozostały negatywne dla sytuacji finansowej (tu nawet się pogorszyły) i ogólnej sytuacji gospodarczej. Przewidywano wzrost cen i pogłębiły się prognozy ograniczenia zatrudnienia.
- Najistotniejszą, o wciąż rosnącym znaczeniu, barierą są koszty zatrudnienia (66,3% wskazań w kwietniu 2025 r., 62,8% przed rokiem), ponadto wysokie obciążenia na rzecz budżetu (52,7%, 50,8% przed rokiem). Do ponad 35% wzrosło znaczenie niedostatecznego popytu. Utrzymywało się oddziaływanie utrudnień związanych z niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej i niedoboru wykwalifikowanych pracowników.
- Utrzymujące się osłabienie aktywności gospodarczej negatywnie wpływało na wielkość przewozów towarowych (m.in. ze względu na znaczący udział polskich przewoźników w unijnych przewozach międzynarodowych) oraz na kondycję finansową podmiotów sektora.
- Wynik finansowy sektora transportu drogowego poprawił się w IV kwartale 2024 r. (do 809 mln zł z 216 mln zł w III kwartale 2024 r.) ale w skali roku spadł o prawie 40,0% r/r. W IV kwartale 2024 r. przewozy wg masy spadły o 1,4% r/r, a w całym 2024 r. o 0,9% wobec wzrostu o 0,4% w 2023 r. Spadek pogłębił się w I kwartale 2025 r. do 14,4 % r/r.

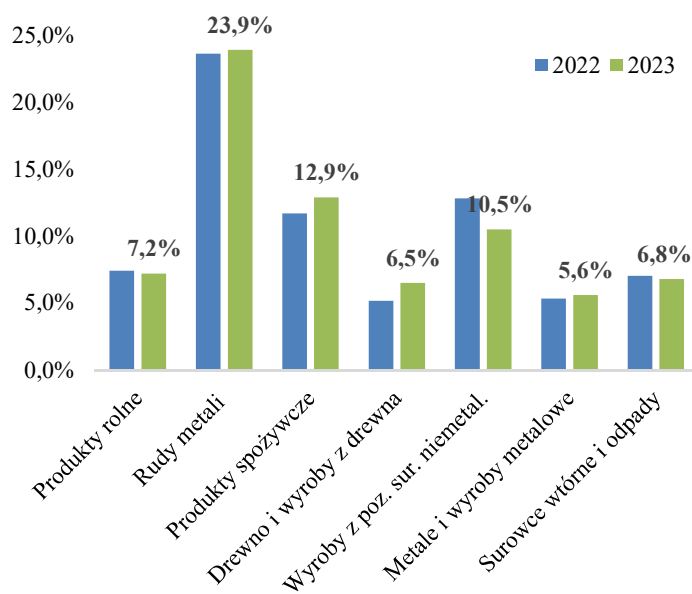
- Rosnące koszty oddziałują negatywnie na rentowność podmiotów w sektorze i dziale transportu samochodowego. Osłabienie koniunktury odzwierciedla liczba zarejestrowanych i nowo rejestrowanych podmiotów w sektorze (spadek w I kwartale 2025 r. o 5,3% r/r) i rejestrowanych pojazdów. O ile nowe rejestracje samochodów dostawczych do 3,5 t wzrosły w 2024 r. o 3,4 % r/r, to rejestracje samochodów powyżej 3,5 t spadły o 20,9 % r/r.
- Polska jest liderem w UE zarówno pod względem przewozów transportem samochodowym (ok. 20,0% ogółu pracy przewozowej UE mierzonej tonokilometrami) jak i przewozów międzynarodowych transportem samochodowym (jedna trzecia pracy przewozowej w krajach UE). Sytuacja drogowego transportu ładunków w sporej części zależy od możliwości zachowania przewagi konkurencyjnej, jednak przedsiębiorstwa odczuwają konkurencję ze strony tańszych podmiotów ukraińskich (przedłużenie do końca 2025 r. możliwości wjazdu do UE bez zezwolenia).
- Wyzwaniem jest wymiana floty na zeroemisyjne pojazdy. Według organizacji Transport i Logistyka Polska koszty wymiany do 2040 r. mogą wynieść 160 mld euro. Wsparciem mają być uruchamiane w II kwartale 2025 r. rządowe dopłaty do zakupu i leasingu ciężarówek elektrycznych (łącznie 2 mld zł).
- PKO Bank Polski ocenia, że zwiększenie wzrostu gospodarczego w Polsce przyniesie wzrost przychodów branży o 5,0–6,0%, jednak wskazuje na zagrożenia wynikające z potencjalnego osłabienia handlu międzynarodowego, w szczególności w UE (efekt polityki celnej Stanów Zjednoczonych).

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w transporcie i gospodarce magazynowej



Źródło: GUS.

Struktura ładunków w drogowym transporcie samochodowym



Źródło: GUS.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Stabilna



BUDOWNICTWO

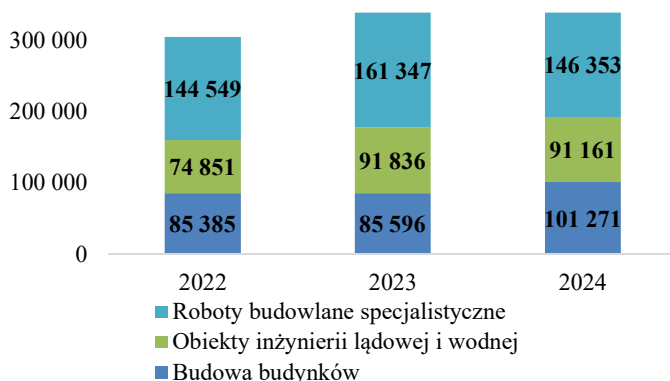
- Zgodnie z rejestrem REGON według stanu na koniec marca 2025 r. w budownictwie działało 574,9 tys. przedsiębiorstw. Jedynie 635 przedsiębiorstw pochodziło z sektora publicznego.
- Przeważały osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (463,9 tys.) i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (74,7 tys.).
- Dominowały małe podmioty, zatrudniające mniej niż 10 osób (561,2 tys.), jedynie 1 423 podmioty deklarowały zatrudnienie powyżej 49 osób, w tym 132 powyżej 249 osób.
- W I kwartale 2025 r. zarejestrowano łącznie 13,4 tys. nowych podmiotów, z czego 11,2 tys. osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, a 2,1 tys. w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Udział poszczególnych działów w sprzedaży produkcji budowlano-montażowej jest zbliżony. W 2024 r. wzrósł, po spadku w 2023 r., udział budowy budynków (29,9%), spadł specjalistycznych robót budowlanych (do 43,2%, o ok. 4 p.p.).
- Na strukturę udziału poszczególnych działów istotnie wpływa wielkość podmiotów. Utrzymuje się znaczny udział małych podmiotów w realizacji specjalistycznych robót budowlanych. Dział ten zdominowany jest przez mikrofirmy (zatrudniające do 9 pracowników). Najczęściej są to jednoosobowe działalności gospodarcze.
- W strukturze produkcji budowlano-montażowej według rodzaju obiektów największy udział mają obiekty inżynierii lądowej i wodnej, w tym autostrady i drogi w 2024 r. 23,1%.
- Udział budynków niemieszkalnych utrzymuje się na poziomie ok. 30,0%, z czego ponad 1/3 stanowią budynki przemysłowe i magazynowe. Udział budynków mieszkalnych wzrósł w 2024 r. do 16,6% (o 1 p.p.).

Podmioty gospodarki narodowej w budownictwie, zarejestrowane w rejestrze REGON

Wyszczególnienie	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.	Zmiana r/r
Budowa budynków – zarejestrowane	150 353	150 587	0,2
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej – zarejestrowane	35 519	36 650	3,2
Roboty specjalistyczne – zarejestrowane	375 830	387 679	3,2
Budowa budynków – nowe	2 941	2 537	-13,7
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej – nowe	757	650	-14,1
Roboty specjalistyczne – nowe	10 554	10 244	-2,9

Źródło: GUS.

Struktura produkcji budowlano-montażowej (w mln zł)



Źródło: GUS.

Struktura produkcji budowlano-montażowej (w %)

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.
Budynki mieszkalne	15,6	16,6	22,2	26,5
Budynki niemieszkalne	30,3	28,9	33,4	29,2
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	54,1	54,5	44,4	44,3

Źródło: GUS.

Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych

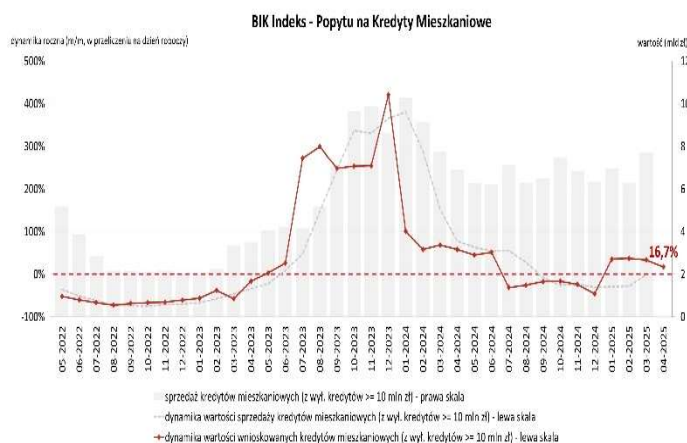
- W 2024 r. w budownictwie mieszkaniowym oddano do użytkowania 200,4 tys. mieszkań, o 9,4% r/r mniej. Spadek utrzymał się w I kwartale 2025 r., gdy do użytku oddano o 4,6% mniej mieszkań.
- Deweloperzy przekazali 124,9 tys. mieszkań w 2024 r. (mniej o 9,2% r/r) i 27,7 tys. mieszkań w I kwartale 2025 r. (mniej o 4,7 % r/r), a inwestorzy indywidualni odpowiednio – 69,7 tys. mieszkań (mniej o 12,2% r/r) i 17,1 tys. (mniej o 5,7 % r/r).
- Liczba pozwoleń na budowę dla deweloperów w 2024 r. (205,1 tys.) była wyższa o 26,6% r/r, a dla inwestorów indywidualnych (79,1 tys.) – o 9,3% r/r. Jednak w I kwartale 2025 r. deweloperzy otrzymali 40,4 tys. pozwoleń, o 20,8 % mniej r/r. Dla inwestorów indywidualnych wydano 18,3 tys. (wzrost o 4,6 % r/r).
- Deweloperzy rozpoczęli w 2024 r. budowę 152,5 tys. mieszkań (o 33,2% r/r więcej), a inwestorzy indywidualni – 76,8 tys. (o 10,3% r/r więcej). W I kwartale 2025 r. deweloperzy rozpoczęli budowę 36,5 tys. mieszkań (spadek o 13,0% r/r), a inwestorzy indywidualni 18,0 tys. mieszkań (wzrost o 5,5% r/r).
- W kwietniu 2025 r., w przeliczeniu na dzień roboczy, banki i SKOK-i przesłały do BIK zapytania o kredyty mieszkaniowe na kwotę niższą o 16,7% r/r. O kredyt wnioskowało 35,6 tys. potencjalnych kredytobiorców w porównaniu do 32,3 tys. rok wcześniej.
- Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła w kwietniu 2025 r. 458,1 tys. zł i była wyższa o 5,9% r/r. W porównaniu do marca 2025 r. spadła o 0,4%.
- Według danych NBP w 2024 r. wzrost cen transakcyjnych metra kwadratowego mieszkania obserwowano na wszystkich rynkach. Tempo wzrostu cen w 2024 r. na większości rynków było wyższe niż inflacja. W I kwartale 2025 r. odnotowano już niewielkie spadki na części rynków.
- Na rynku pierwotnym największy wzrost cen w 2024 r. wystąpił w Poznaniu, Katowicach Krakowie, i Wrocławiu, a w mniejszych miastach – w Kielcach, Zielonej Górze i Rzeszowie.
- W I kwartale 2025 r. wzrost cen odnotowano w Gdyni, Gdańsku, Krakowie, Wrocławiu i Katowicach, a na mniejszych rynkach w Opolu, Zielonej Górze, Olsztynie, Szczecinie i Białymstoku. Spadki cen wystąpiły w Poznaniu, Łodzi i Warszawie a na mniejszych rynkach w Rzeszowie i Bydgoszczy.

Mieszkania oddane do użytkowania, pozwolenia na budowę i rozpoczęte budowy (w tys.)

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.
Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	241,6	291,3	70,0	61,9
Mieszkania, których budowę rozpoczęto	189,1	233,8	60,1	55,7
Mieszkania oddane do użytkowania	221,3	200,4	48,3	46,1

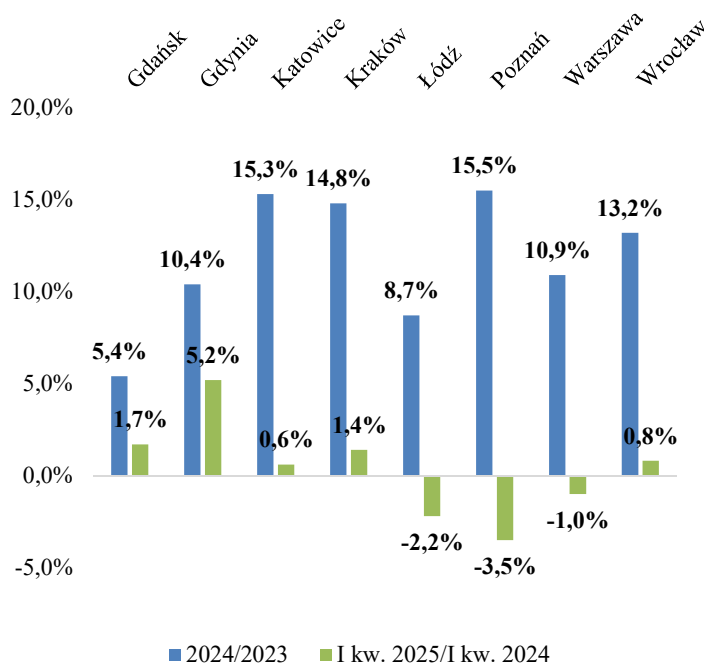
Źródło: GUS.

Popyt na kredyty mieszkaniowe



Źródło: BIK.

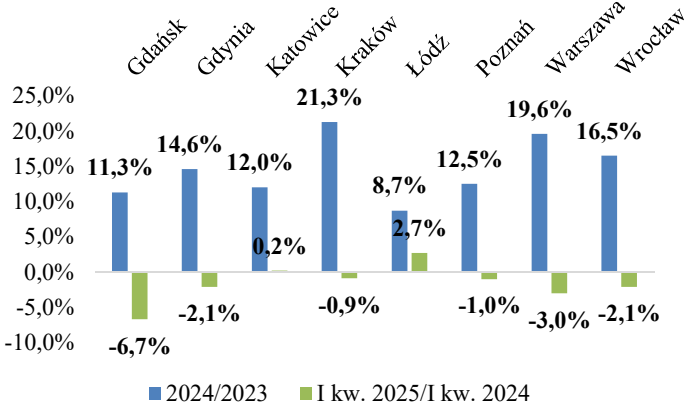
Zmiany cen transakcyjnych na rynku pierwotnym



Źródło: NBP.

- W skali roku wzrost cen na rynku wtórnym był na większości rynków wyższy niż na rynku pierwotnym, wyjątkiem były: Poznań i Katowice.
- Na rynku wtórnym ceny transakcyjne najmocniej wzrosły w 2024 r. w Krakowie, Warszawie Wrocławiu i Gdyni, a na mniejszych rynkach w Opolu, Białymstoku, Kielcach i Lublinie.
- W I kwartale 2025 r. ceny na większości dużych rynków, w przeciwieństwie do mniejszych spadły, wyjątkiem była Łódź i Katowice, W grupie mniejszych miejscowości ceny spadły tylko w Białymstoku, Szczecinie i Zielonej Górze. Najbardziej ceny wzrosły w Bydgoszczy, Łodzi i Lublinie.

Zmiany cen transakcyjnych na rynku wtórnym



Źródło: NBP.

- Według AMRON w IV kwartale 2024 r. niewielki wzrost stawek czynszu w ujęciu kwartalnym odnotowano w większości największych miast (największy w Łodzi i Katowicach), z wyjątkiem Krakowa i Poznania.
- W skali roku czynsze najbardziej wzrosły, podobnie jak w ujęciu kwartalnym, w Łodzi i Katowicach oraz w Poznaniu.

Stawki najmu w IV kwartale 2024 r.

Miasto	Średnia miesięczna stawka (zł)	Zmiana k/k (%)	Zmiana r/r (%)
Gdańsk	1 979	1,12	0,74
Katowice	1 286	2,55	4,35
Kraków	1 841	-0,27	0,76
Łódź	1 369	2,78	5,60
Poznań	1 551	-0,39	3,29
Warszawa	2 311	0,43	2,79
Wrocław	1 888	0,53	-0,34

Źródło: AMRON SARFiN.

- Brak kontynuacji programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego i wysokie koszty finansowania kredytem zahamowały popyt na rynku mieszkaniowym. Z danych NBP wynika, że koszty najmu były nadal niższe w porównaniu z kosztem zakupu mieszkania na kredyt.
- Na początku 2024 r. doszło do zwiększenia aktywności deweloperów w relacji do poprzedniego roku, ale kwiecień przyniósł wyhamowanie dynamiki rozpoczętych budów i uzyskanych pozwoleń. Bez finansowania w postaci rządowego programu wsparcia 2024 r. przyniósł obniżenie sprzedaży o ok. 30,0% r/r. Wobec wyższej nowej podaży mieszkań od ich sprzedaży przewaga dostępnej oferty (która wzrosła o ok. 50,0% r/r) nad sprzedażą wzrosła i pogłębiła nierównowagę na rynku pierwotnym, przynosząc korekty cen na niektórych rynkach w I kwartale br.
- Spowolnienie wzrostu cen nieruchomości i wzrost dochodów przyniósł w drugiej połowie 2024 r. odwrócenie negatywnego trendu dla wyliczanego przez AMRON indeksu dostępności mieszkaniowej M3. Korekta cen w 2025 r. i spadek stóp procentowych jeszcze mocniej poprawi poziom wskaźnika.
- Negatywnie na finanse przedsiębiorstw budowlanych oddziałują rosnące płace, natomiast korzystnie nań wpływa stabilizacja cen materiałów budowlanych. W opinii analityków PKO Banku Polskiego sytuacja przedsiębiorstw może się poprawić w 2025 r. w sytuacji obniżki stóp procentowych, jednak lepsze perspektywy ma segment budynków niemieszkalnych ze względu na wsparcie projektów z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) i inwestycje o charakterze wojskowym.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Stabilna



Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych

obiekty biurowe

- W I kwartale 2025 r. na ośmiu największych rynkach regionalnych zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynosiły 6,76 mln m², a w Warszawie 6,28 mln m².
- W Warszawie w 2024 r. do użytku oddano ok. 104 tys. m² nowej powierzchni biurowej, co prawda więcej o 71,0% niż w roku poprzednim (61 tys. m²), ale był to drugi najgorszy wynik w ostatnich latach, prawie dwa razy niższy niż średnia z lat 2019–2023 (ok. 220 tys. m²).
- Newmark przewiduje podwojenie podaży w roku 2025 w Warszawie. W I kwartale 2025 r. oddano do użytku tylko 5,6 tys. m² nowej powierzchni (w I kwartale 2024 r. było to ok. 49 tys. m²).
- Na rynkach regionalnych w 2024 r. oddano ok. 124 tys. m² nowej powierzchni biurowej, o ponad połowę (56,0%) mniej niż w poprzednim roku i najmniej w ostatnich 5 latach.
- Według Savills w I kwartale 2025 r. oddano tylko inwestycję w Poznaniu o powierzchni 2,4 tys. m² (najniższa historycznie podaż).
- Savills szacuje, że powierzchnia w budowie na rynkach regionalnych na koniec I kwartału 2025 r. – 202,6 tys. m² – była o 26,0% mniejsza niż w I kwartale 2024 r.
- Szacunki powierzchni w budowie w Warszawie na koniec I kwartału 2025 r. wahają się od 212,0 do 240 tys. m².
- Na rynku warszawskim popyt w 2024 r. był na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku. Wynajęto ponad 740 tys. m². W I kwartale 2025 r. popyt wyniósł prawie 160,5 tys. m² (wzrost o ponad 16,0% r/r, ale spadek o ponad 34,0% k/k).
- Po rekordowym 2023 r. w 2024 r. popyt na rynkach regionalnych utrzymał się na podobnym poziomie, wynoszącym 714 tys. m² (spadek o 3,7 % r/r, ale o 10,0% więcej niż średnia z lat 2019–2023). W I kwartale 2025 r. popyt był wyższy w ujęciu rocznym o 27,0%, głównie dzięki wzrostom we Wrocławiu i Krakowie. Duży wzrost w ujęciu procentowym odnotowano także w Lublinie i Katowicach.

Zasoby powierzchni biurowej na głównych rynkach (w mln m²)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.
Ogółem	12,91	13,07	12,95	13,04
Warszawa	6,23	6,29	6,24	6,28
Pozostałe	6,68	6,78	6,71	6,76
Kraków	1,81	1,83	1,82	1,83
Wrocław	1,35	1,38	1,37	1,36
Trójmiasto	1,05	1,07	1,05	1,07
Katowice	0,75	0,78	0,75	0,77
Łódź	0,64	0,65	0,64	0,64
Poznań	0,67	0,68	0,67	0,68
Szczecin	0,19	0,19	0,19	0,19
Lublin	0,22	0,22	0,22	0,22

Źródło: Newmark, Savills.

Nowa podaż powierzchni biurowej na głównych rynkach (w tys. m²)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.
Ogółem	340,5	228,2	79,9	8,0
Warszawa	60,9	104,4	48,7	5,6
Pozostałe	279,6	123,8	31,2	2,4
Kraków	97,2	24,1	13,0	-
Wrocław	75,7	38,4	18,2	-
Trójmiasto	33,1	19,5	0,0	-
Katowice	26,7	26,6	0,0	-
Łódź	1,9	10,9	0,0	-
Poznań	43,2	2,6	0,0	2,4
Szczecin	1,9	1,8	0,0	-
Lublin	0,0	0,0	0,0	-

Źródło: Newmark, Savills.

Powierzchnia biurowa w budowie na głównych rynkach (w tys. m²)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2025 r.
Ogółem	680,9	546,0	424,0
Warszawa	296,0	273,0	212,0
Pozostałe	384,9	257,5	202,6
Kraków	26,0	32,0	65,2
Wrocław	130,0	60,1	19,8
Trójmiasto	62,0	56,1	33,7
Katowice	54,0	30,0	15,6
Łódź	48,0	9,8	0,7
Poznań	58,0	55,3	52,6
Szczecin	2,4	2,0	2,0
Lublin	4,5	12,2	13,0

Źródło: Colliers International, Savills.

- Mimo niewielkiej podaży wskaźnik wolnej powierzchni w Warszawie na koniec 2024 r. wzrósł do 10,6% z 10,4% na koniec 2023 r. Do dyspozycji było ok. 664 tys. m², ale tylko ok. 137 tys. m² w nowych biurowcach (zbudowanych po 2014 r.).
- Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych na koniec 2024 r. po raz kolejny wzrósł i wyniósł 17,8% (wzrost o 0,3 p.p. r/r i o 0,5 p.p. k/k).
- Wskaźnik rośnie nieprzerwanie od 2020 r., ale tempo wzrostu w 2024 r. wyraźnie spadło. Na koniec I kwartału 2025 r. wskaźnik spadł do 17,5% (o 0,3 p.p.).
- Szacunki poziomu czynszów w 2024 r. na rynku warszawskim były zróżnicowane. Dla najlepszych lokalizacji w Centralnej Strefie Biznesu wynosiły od 18,0–22,5 do 26,0–27,0 euro/m²/miesiąc, a poza centrum 16–18 euro/m²/miesiąc. W najlepszych lokalizacjach stawki czynszów mogą przekraczać 30,0 euro/m²/miesiąc.
- Na rynkach regionalnych duża dostępność powierzchni do wynajęcia sprawia, że przeciętnie czynsze utrzymują się na stabilnym poziomie. Na koniec 2024 r. miesięczne stawki czynszu w przypadku biur o najwyższym standardzie sięgały 16,0–17,0 euro/m²/miesiąc. W I kwartale 2025 r. stawki czynszów pozostawały stabilne.

Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową na głównych rynkach (w tys. m²)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.
Ogółem	1 490,1	1 454,2	279,4	337,4
Warszawa	748,8	740,2	139,4	160,5
Pozostale	741,3	714,0	140,0	176,9
Kraków	201,3	266,7	44,1	56,6
Wrocław	165,6	146,5	25,1	43,8
Trójmiasto	143,9	116,3	23,4	26,4
Katowice	61,4	47,6	11,6	18,5
Łódź	54,6	59,7	6,4	5,9
Poznań	77,5	66,8	24,2	14,5
Szczecin	15,4	2,9	0,0	0,6
Lublin	21,7	7,6	5,3	10,7

Źródło: Newmark, Savills.

Wskaźnik pustostanów na głównych rynkach (w %)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2025
Ogółem	14,1	14,3	-
Warszawa	10,4	10,6	10,5
Pozostale	17,5	17,8	17,5
Kraków	19,8	19,0	17,6
Wrocław	18,2	19,3	20,4
Trójmiasto	13,3	12,5	12,6
Katowice	21,5	23,2	21,1
Łódź	20,3	22,7	22,3
Poznań	14,7	13,4	15,0
Szczecin	4,8	7,7	8,0
Lublin	11,9	11,6	11,1

Źródło: Colliers International, Newmark, Savills

- Według Newmark dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej w istniejących biurowcach oraz poszukiwanie efektywności przekłada się na mniejszy popyt na biura. To przyczynia się do większej ostrożności deweloperów przy nowych inwestycjach biurowych, szczególnie na rynkach regionalnych, na których w wyniku wysokiej aktywności w latach 2021–2023 przybyło dużo nowej powierzchni biurowej i wzrósł wskaźnik pustostanów.
- W I kwartale 2025 r. w Warszawie nie rozpoczęto żadnego nowego projektu. Colliers International wskazuje na oczekiwany wzrost podaży nowej powierzchni biurowej w Warszawie, wynoszący ok. 230 tys. m² w latach 2025–2026. Na rynkach regionalnych większa podaż oczekiwana jest dopiero w 2027 r. JLL szacuje nową podaż w 2025 r. na bezprecedensowym poziomie 35 tys. m².
- Istotny udział w powierzchni w budowie mają modernizacje (w Warszawie ok. 25,0%). Starsze obiekty są stopniowo wycofywane z rynku w celu modernizacji albo zmiany funkcji. Według Newmark od 2020 r. wycofano z warszawskiego rynku ponad 380 tys. m², z czego tylko ok. 45 tys. m² powróciło zmodernizowane. JLL wskazuje, że tendencja wycofywania biurowców może wystąpić na rynkach regionalnych, szczególnie we Wrocławiu i Krakowie.
- Oczekuje się stabilizacji wskaźnika pustostanów na rynkach regionalnych w dłuższym okresie (konieczne wchłonięcie dużych powierzchni z oddanych inwestycji). W Warszawie wskaźnik może spaść w strefach centralnych, pozostanie stabilny w strefach poza centrum (z powodu wycofywania starszych obiektów). Wskaźnik pustostanów będzie rósł w budynkach starszych.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Stabilna



obiekty magazynowe

- Na koniec I kwartału 2025 r. zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowo-przemysłowych wzrosły do 35,3 mln m² (wzrost o ok. 8,0% r/r; na koniec 2024 r. 34,5 mln m², koniec 2023 r. 31,7 mln m²).
- W 2024 r. najwyższą dynamikę wzrostu zasobów w skali roku odnotowały Dolny Śląsk (18,8%) i rynki średnie: Trójmiasto (20,9%) i Kraków (13,6%).
- Średnie roczne tempo wzrostu (8,9%) kształtowały rynki „wielkiej piątki”, w szczególności Dolny Śląsk. W I kwartale 2025 r. ponadprzeciętną dynamikę utrzymał Dolny Śląsk (7,5%) przed Rzeszowem (6,5%).
- Nowa podaż w 2024 r. wyniosła 2,6 mln m², o 30,0% mniej niż w roku 2023 (3,7 mln m²). W I kwartale 2025 r. nowa podaż wyniosła ok. 679,7 tys. m² (wzrost o 34% k/k, ale spadek o ponad 20% r/r).

Zasoby powierzchni magazynowej (w mln m²)

Rynek	2022 r.	2023 r.	2024 r.	I kw. 2025 r.
Warszawa	5 800,8	6 493,0	6 998,3	7 053,8
Górny Śląsk	4 817,6	5 469,6	5 746,5	5 861,2
Polska Centralna	4 092,0	4 512,2	4 893,3	4 941,1
Poznań	3 336,0	3 384,0	3 624,5	3 685,2
Dolny Śląsk	3 734,9	4 111,1	4 885,8	5 254,4
Trójmiasto	1 357,3	1 442,5	1 744,7	1 763,1
Kraków	917,4	1 035,7	1 176,1	1 185,2
Bydgoszcz-Toruń	636,0	884,1	883,5	883,9
Szczecin	1 145,9	1 242,4	1 242,4	1 258,0
Lubuskie	1 082,7	1 519,8	1 675,7	1 681,9
Rzeszów	426,7	514,7	515,7	549,0
Lublin	355,0	422,1	454,6	454,6
Opole	246,0	271,4	290,0	290,0
Olsztyn	180,7	181,4	181,4	181,4
Kielce	93,5	125,7	125,7	125,7
Białystok	83,4	98,8	98,8	98,8
Polska	28 305,7	31 708,4	34 536,9	35 267,2

Źródło: Newmark.

- Prawie połowa nowej podaży przypadła na Dolny Śląsk, który wyprzedził Polskę Centralną w wielkości zasobów powierzchni magazynowej.
- Od połowy 2022 r. spada wielkość powierzchni w budowie. W 2024 r. nastąpiło dalsze wyhamowanie inwestycji. Na koniec roku w budowie było ok. 1,76 mln m² powierzchni magazynowej (37,0% mniej r/r). Aktywność inwestycyjna skupiała się na największych rynkach: Dolnym Śląsku, województwie mazowieckim i Polsce Centralnej.
- W I kwartale 2025 r. wielkość powierzchni w budowie nadal spadała i wyniosła 1,37 mln m² (o 21,8% mniej niż w IV kwartale 2024 r. i prawie 41% mniej r/r). Rozpoczęto budowę prawie 310 tys. m² powierzchni magazynowej (mniej o 13,0% r/r), z czego 70,0% na Mazowszu. Skokowo zmalała aktywność na najmocniej rosnącym rynku, Dolnym Śląsku.
- Poprawiająca się sytuacja gospodarcza mimo utrzymujących się wciąż niesprzyjających warunków (wyższe koszty działalności, szczególnie energii), pozwoliła na podtrzymanie wysokiego popytu na powierzchnie magazynowe. W 2024 r. popyt był na poziomie 5,83 mln m², o 4,0% wyższym niż w 2023 r.
- Popyt netto (nowe umowy i ekspansje) wyniósł 3,34 mln m² (wzrost o 1,0% r/r). W I kwartale 2025 r. popyt wyniósł 1,11 mln m² (wzrost o 16,0% r/r). Według Newmark wielkość popytu w I kwartale 2025 r. pozwala oczekiwać stabilnego zapotrzebowania na wynajem w całym 2025 r., którego poziom prawdopodobnie przekroczy 5 mln m², przy rosnącym znaczeniu odnowień umów.

Podaż nowej powierzchni magazynowej na największych rynkach (w tys. m²)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.
Warszawa	702,5	468,3	124,7	54,1
Górny Śląsk	599,1	288,1	58,4	118,0
Polska Centralna	415,2	342,9	26,7	47,8
Poznań	367,5	249,1	159,9	60,1
Dolny Śląsk	389,0	674,6	272,1	318,8
Trójmiasto	72,8	290,0	167,3	18,4
Kraków	165,3	163,7	21,6	9,2
Bydgoszcz-Toruń	238,9	0,0	0,0	0,4
Szczecin	93,3	0,0	0,0	15,6
Lublin	64,6	34,1	0,0	0,0
Rzeszów	88,0	0,0	0,0	33,3
Lubuskie	437,3	67,5	21,6	4,1
Polska	3 702,7	2 600,5	852,1	679,7

Źródło: Newmark.

Powierzchnia w budowie na głównych rynkach (w tys. m²)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2025 r.
Warszawa	478,9	206,5	368,3
Górny Śląsk	279,0	383,0	270,0
Polska Centralna	403,0	232,3	253,3
Poznań	247,6	156,7	84,2
Dolny Śląsk	829,0	344,2	36,0
Trójmiasto	288,3	110,3	82,4
Kraków	141,3	66,8	57,7
Bydgoszcz-Toruń	10,1	30,7	30,3
Szczecin	0,0	114,0	98,5
Lublin	34,1	57,5	68,7
Rzeszów	33,0	33,3	0,0
Lubuskie	75,5	22,7	22,7
Polska	2 819,6	1 757,9	1 374,4

Źródło: Newmark.

- Aktywność najemców skupiała się na głównych rynkach magazynowych. Na pięć największych przypadło w 2024 r. prawie 80,0% całkowitego popytu, a w I kwartale 2025 r. 73,0%. Największy spadek popytu w ujęciu rocznym wystąpił w województwach lubuskim oraz podkarpackim.
- Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec 2024 r. nie zmienił się istotnie w ujęciu rocznym i wyniósł 7,5% (spadek o 0,5 p.p. k/k i wzrost o 0,1 p.p. r/r).
- Wielkość dostępnej powierzchni na koniec 2024 r. wyniosła ok. 2,6 mln m² i była wyższa o 0,23 mln m² niż rok wcześniej (ponad 830 tys. m² w inwestycjach w trakcie realizacji). Po względnej stabilizacji w 2024 r. w I kwartale 2025 r. wskaźnik pustostanów wzrósł na większości rynków, w tym na największych (Dolny Śląsk – o 2 p.p., Trójmiasto – o 1,4 p.p., Poznań – o 1,1 p.p., Górny Śląsk – o 1,0 p.p.). Rekordowy poziom wskaźnik osiągnął w województwie lubuskim – 22,9% (wzrost o 3,9 p.p.).
- Po okresie szybkiego wzrostu od 2022 r., w 2024 r. czynsze za najwyższej klasy powierzchnie magazynowe utrzymywały się na stosunkowo stabilnym poziomie.
- Według Savills bazowe stawki czynszów w magazynach wielkopowierzchniowych były w przedziale 3,50–6,75 euro/m²/miesiąc na koniec 2024 r., a efektywne w przedziale 2,75–5,80 euro/m²/miesiąc. Najwyższe stawki czynszowe były w Warszawie (do 6,75 euro/m²/miesiąc), Krakowie (5,90 euro/m²/miesiąc za obiekty „ostatniej mili”) i Trójmieście (5,50 euro/m²/miesiąc, przy portach). I kwartał 2025 r. nie przyniósł istotnych zmian cenowych.
- Mimo niesprzyjającej sytuacji makroekonomicznej (spowolnienie i rosnące koszty działalności gospodarczej) sytuacja na rynku powierzchni magazynowej wciąż była stabilna. W 2024 r. popyt wzrósł w ujęciu rocznym i wciąż utrzymywał się na wysokim poziomie. Rosło znaczenie odnowień umów. Niższa podaż osłabiła w 2024 r. rosnący trend wskaźnika pustostanów, jednak w I kwartale 2025 r. wskaźnik ponownie wzrósł na większości rynków. Spadek inwestycji, niższa podaż i stabilny popyt powinny jednak wspierać obniżkę wskaźnika wolnych powierzchni.
- Wzrost udziału wolnej powierzchni osłabił aktywność inwestycyjną, szczególnie o charakterze spekulacyjnym. Aktywność deweloperska skupiała się na rynkach tzw. wielkiej piątki. W konsekwencji spadła powierzchnia magazynowa w budowie, także na największych rynkach. Wielkość powierzchni w budowie w I kwartale 2025 r. może wskazywać na przesunięcie zainteresowania deweloperów na mniejsze rynki.
- Rozwój rynku będzie zależał od wykorzystania zmiany kierunków aktywności przemysłowej (np. nearshoring), rozwoju infrastruktury transportowej oraz przewag konkurencyjnych (dostępność gruntów, niższe koszty budowy i koszty pracy). Poszukiwanie efektywności i wymagania zrównoważonego rozwoju będą wspierać zastosowanie automatyzacji i nowoczesnych, energooszczędnych i przyjaznych środowisku technologii.

Popyt na powierzchnię magazynową na największych rynkach (w tys. m²)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.
Warszawa	1 434,0	1 378,4	207,3	267,0
Górny Śląsk	909,9	834,0	135,2	228,3
Polska Centralna	606,3	1 000,9	178,0	151,8
Poznań	491,3	576,3	165,9	73,2
Dolny Śląsk	1 007,4	891,0	71,2	113,6
Trójmiasto	408,7	290,0	21,4	92,5
Kraków	232,0	180,0	26,1	25,7
Bydgoszcz-Toruń	29,6	209,7	28,5	25,6
Szczecin	226,4	174,1	17,2	74,6
Lublin	102,9	73,9	0,0	16,0
Rzeszów	57,0	104,7	0,0	0,0
Lubuskie	66,8	70,3	0,0	23,7
Polska	5 612,4	5 822,4	871,9	1 113,0

Źródło: Newmark.

Wskaźnik pustostanów (w %)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2025 r.
Warszawa	7,7	5,4	5,8
Górny Śląsk	6,1	5,8	6,8
Polska Centralna	10,2	9,7	9,9
Poznań	6,5	7,0	8,1
Dolny Śląsk	8,1	9,6	11,6
Trójmiasto	1,7	7,1	8,5
Kraków	2,2	3,0	4,1
Bydgoszcz-Toruń	6,4	5,2	5,2
Szczecin	7,2	2,8	3,1
Lublin	14,2	12,5	8,9
Rzeszów	1,7	2,5	8,4
Lubuskie	8,6	19,0	22,9
Opole	4,0	2,4	2,4
Olsztyn	2,6	2,3	0,0
Kielce	18,4	16,9	17,2
Białystok	4,0	0,0	0,0
Polska	7,4	7,5	8,5

Źródło: Newmark.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Stabilna



obiekty handlowe

- Rok 2024 r. przyniósł kontynuację poprawy sytuacji na rynku handlowym. Na koniec 2024 r. i w I kwartale 2025 r. BNP Paribas Real Estate (BNP) szacował powierzchnię handlową na ok. 16,5 mln m² (w poprzednim roku ponad 16 mln m²). Cushman & Wakefield szacował powierzchnię handlową na koniec 2024 r. na ok. 16,8 mln m², a na koniec I kwartału 2025 r. na 16,86 mln m².
- W 2024 r. oddano do użytku 530–545 tys. m² nowej powierzchni, najwięcej od 2015 r. (w 2023 r. szacunki tych samych źródeł danych wynosiły 440–447 tys. m²). Szacunek podaży nowej powierzchni w I kwartale 2025 r. to 42–47 tys. m² (5 nowych obiektów i rozbudowy o pow. 5,8 tys. m²), oczekuje się do końca roku oddania 400 tys. m² (łącznie mniej niż w 2024 r.).
- Większość (86,4%) nowej powierzchni powstała w formie parków handlowych (37 z 40 nowych obiektów i 14 z 16 rozbudów), 13,2% oddano w tradycyjnych centrach handlowych, a 0,4% w centrach wyprzedażowych.
- W nowej podaży dominowały małe miasta (pon. 100 tys. mieszkańców) – 239 tys. m² (47,0% nowej podaży). W średnich miastach (100–200 tys. mieszkańców) oddano 114 tys. m² (22,4%). W największych miastach oddano ponad 150 tys. m² (29,5 %). W miastach od 200–400 tys. mieszkańców nie oddano żadnego obiektu.
- W I kwartale 2025 r. Colliers International szacował nową podaż na 42 tys. m² (3 nowe obiekty – 68,0% i 2 rozbudowy – 32,0%, wszystkie w formacie parków handlowych w miastach pon. 100 tys. mieszkańców).
- Wobec dominacji w nowej podaży parków handlowych rośnie ich udział w zasobach. Według BNP Paribas Real Estate parki handlowe na koniec I kwartału 2025 r. miały 17,0% udziału w zasobach wobec 13,0% na koniec 2022 r., kosztem tradycyjnych centrów handlowych (63,0% na koniec I kwartału 2025 r.).
- Powierzchnia centrów handlowych na większości rynków nie uległa zmianie, w Poznaniu i Wrocławiu zamknięto po jednym obiekcie, istotny przyrost wystąpił tylko w Łodzi (ponowne otwarcie).
- Aktywność po stronie popytu koncentrowała się w sieciach DIY (markety budowlane), sieciach dyskontowych i off-price, wyposażeniu wnętrz, modzie (budżetowej), zdrowiu i urodzie, artykułach spożywczych oraz projektach gastronomicznych (food hall).

Zasoby powierzchni handlowej (w tys. m²)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2025 r.
Warszawa	2 375,6	2 415,6	2 415,6
Aglomeracja śląska	1 524,3	1 568,9	1 568,9
Trójmiasto	981,5	1 007,5	1 007,5
Poznań	866,6	877,1	877,1
Wrocław	876,8	872,3	872,3
Kraków	806,6	806,6	806,6
Łódź	640,8	692,3	692,3
Szczecin	440,9	471,1	471,1
Polska	16 242,5	16 810,0	16 858,0

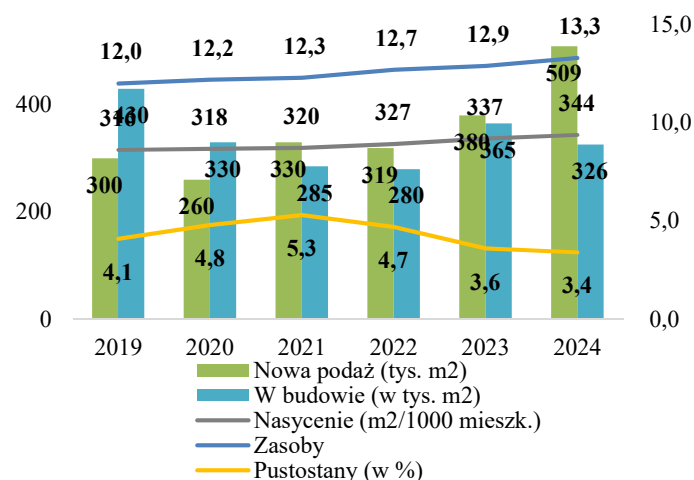
Źródło: Cushman & Wakefield.

Zasoby powierzchni handlowej centrów handlowych (w tys. m²)

Rynek	2023 r.	2024 r.	I kw. 2025 r.
Warszawa	1 409,2	1 415,8	1 415,8
Aglomeracja śląska	1 015,8	1 017,6	1 017,6
Trójmiasto	630,8	630,8	630,8
Poznań	693,6	643,1	643,1
Wrocław	557,4	527,4	527,4
Kraków	535,4	535,4	535,4
Łódź	466,8	508,8	508,8
Szczecin	251,4	257,1	257,1
Polska	10 475,1	10 489,0	10 489,0

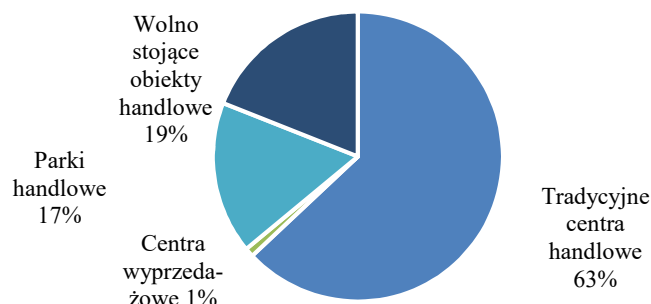
Źródło: Cushman & Wakefield.

Charakterystyka centrów handlowych (pow. 5 tys. m² powierzchni wynajmowanej)



Źródło: Colliers International.

Struktura nowoczesnej powierzchni handlowej wg formatów na k. I kw. 2025 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate..

- Z szacunków Colliers International na sierpień 2024 r. wynika, że średni poziom pustostanów w centrach handlowych w największych miastach w Polsce utrzymał się na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu poprzedniego roku i wyniósł 3,4% (wobec 3,6%, spadek o 0,2 p.p.), a w miastach o wielkości 170–400 tys. mieszkańców osiągnął 2,1% (spadek o 0,4 p.p.).
- Cushman & Wakefield szacuje wskaźnik pustostanów w 2024 r. na 3,0% (16 największych miast, spadek o 0,3 p.p.). Najwyższy poziom wskaźnika odnotowano w Lublinie (4,8 %) i Poznaniu (4,6%), najniższy w Toruniu i Kielcach (0,8 %) oraz Rzeszowie (0,9 %).
- W obiektach typu prime stawki czynszów wzrosły w 2024 r. o 23,0% r/r. Największy wzrost odnotowano w parkach handlowych (o 22,0% r/r) i na wiodących ulicach handlowych (o 17,0% r/r).
- W 2024 r. utrwaliły się pozytywne zmiany na rynku handlowym. Poziom podaży nowej powierzchni handlowej w 2024 r. był wyraźnie wyższy niż w poprzednim roku (najwyższy do 2019 r.). Spadł wskaźnik powierzchni niewynajętej.
- W I kwartale 2025 r. w budowie była najwyższa od 2019 r. powierzchnia, co wskazuje na wysoką jej podaż w 2025 r. W kolejnych latach Cushman & Wakefield prognozuje spadek aktywności deweloperskiej wobec wysokiego nasycenia rynku.
- Parki handlowe dominują w nowych inwestycjach, w centrach handlowych utrzyma się trend przebudowy, rozbudowy i modernizacji (ze względu na wiek obiektów) oraz zmian przeznaczenia (wzrost znaczenia usług i rozrywki). Sygnalizowane jest zamknięcie kolejnych obiektów w dużych miastach.
- Rynek handlowy jest już rynkiem dojrzałym, z ograniczoną możliwością budowy obiektów, takich jak centra handlowe, w szczególności w większych miastach. Nowa podaż koncentruje się na parkach handlowych i centrach convenience oraz w mniejszych miejscowościach.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Pozytywna



Roboty związane z budową dróg i autostrad

- Produkcja budowlano-montażowa w 2024 r. była niższa o 8,4 % r/r, a w podmiotach zatrudniających powyżej 9 osób o 7,7%. Dynamika była ujemna we wszystkich działach budownictwa, w tym w przedsiębiorstwach specjalizujących się w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej.
- W I kwartale 2025 r. po znacznej obniżce w 2024 r. produkcja wzrosła jedynie w podmiotach zajmujących się specjalistycznymi robotami budowlanymi (głównie dzięki budownictwu mieszkaniowemu). Produkcja podmiotów specjalizujących się w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej była niższa w I kwartale 2025 o 2,9% r/r.
- Wyniki podmiotów w dziale robót związanych z budową dróg i autostrad pogorszyły się w 2024 r. Wzrósł poziom kosztów, spadły wskaźniki rentowności i udział podmiotów zyskowych.
- Podmioty mniejsze (zatrudniające 10–49 osób) osiągały wyższą efektywność (niższy poziom kosztów i wyższa rentowność). W grupie podmiotów większych (zatrudniających powyżej 49 pracowników) wyższy był, mimo spadku w 2024 r., udział podmiotów zyskowych.
- Na stronę popytową korzystnie wpływają programy drogowe, na koniec I kwartału 2025 r. w budowie było 1 635 km dróg. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad zapowiedziała w 2025 r. ogłoszenie przetargów na 320 km dróg o wartości ok. 13,5 mld zł.
- W Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg w 2025 r. przewidziano 2,7 mld zł na budowy i remonty dróg lokalnych ze zwiększonym dofinansowaniem zadań na terenach popowodziowych. Potencjalny popyt może pochodzić także z realizacji programów obronnych (rozbudowa infrastruktury wojskowej).
- W opinii Banku Ochrony Środowiska i PKO Banku Polskiego sytuacja w dziale robót związanych z budową dróg i autostrad jest konsekwencją cyklu inwestycyjnego kształtowanego przez horyzont perspektywy unijnej.
- Według oceny PKO Banku Polskiego wyniki finansowe powinny się poprawić w 2025 r. w wyniku rozwoju rynku. Wyzwaniem mogą być rosnące szybciej od przychodów koszty. Negatywnie na koszty nadal będą oddziaływać rosnące płace w budownictwie (deficyt pracowników i rosnąca płaca minimalna), a także koszty obowiązkowej od 2025 r. selekcji odpadów budowlanych. Koszty materiałów budowlanych w 2024 r. były stabilne, jednak wzrost popytu na materiały w wyniku wzrostu inwestycji może stymulować dalszy ich wzrost.

Dynamika produkcji (w cenach stałych) budowlano-montażowej (analogiczny okres roku poprzedniego=100)

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	I-IV 2024 r.	I-IV 2025
Ogółem	104,1	91,6	91,1	99,5
Budowa budynków	103,6	99,0	94,1	94,3
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej	109,4	93,5	91,5	97,1
Roboty budowlane specjalistyczne	101,8	86,2	87,1	109,1

Źródło: GUS, dla I-IV.2024/2025 dla podmiotów zatrudniających pow. 9 osób.

Charakterystyka podmiotów w dziale budowa dróg i autostrad

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Liczba jednostek	Pracownicy (w tys.)	Zysk netto	Strata netto
				mld zł	
10-49	2024	343	8,5	0,66	0,10
10-49	2023	309	7,7	0,60	0,03
50 i więcej	2024	196	35,3	2,89	0,20
50 i więcej	2023	196	36,9	3,38	0,02

Źródło: GUS.

Podstawowe wskaźniki w dziale budowa dróg i autostrad (w %)

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Udział liczby podmiotów zyskowych	Wskaźniki		
			poziom u kosztów	rentowności sprzedaży brutto	płynności finansowej I stopnia
10-49	2024	83,7	90,5	9,3	82,0
10-49	2023	85,8	89,0	10,8	95,4
50 i więcej	2024	92,3	91,9	7,0	90,6
50 i więcej	2023	95,4	91,1	8,8	86,5

Źródło: GUS.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Pozytywna



ZAKWATEROWANIE I GASTRONOMIA

Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

- Według rejestru REGON na koniec I kwartału 2025 r. w dziale zakwaterowanie działało 31,3 tys. przedsiębiorstw. Jedynie 800 przedsiębiorstw pochodziło z sektora publicznego, w tym prawie połowa w sekcji obiekty noclegowe turystyczne.
- Przeważały osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (21,5 tys.) przede wszystkim w sekcji obiektów turystycznych (16,8 tys., w sekcji hotele tylko niespełna 4 tys.), spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (6,1 tys., głównie w sekcji hotele – 3,6 tys.).
- Dominowały podmioty małe, zatrudniające mniej niż 10 osób (29,7 tys.), jedynie 182 podmiotów (w zdecydowanej większości hotele) deklarowały zatrudnienie powyżej 49 osób, w tym 21 podmiotów hotelarskich powyżej 249 osób.
- W I kwartale 2025 r. zarejestrowano łącznie 374 nowe podmioty (ok. 9,4% mniej r/r), z czego 222 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a 136 – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
- W 2024 r. sytuacja finansowa podmiotów (zatrudniających powyżej 9 osób) w dziale zakwaterowania pogorszyła się w skali roku, z wyjątkiem największych podmiotów.
- Spadł udział podmiotów zyskowych, rentowność, wzrósł wskaźnik kosztów. Podmioty największe poprawiły wskaźnik kosztów i rentowność.
- Wyniki działu zakwaterowania zależą od sytuacji podmiotów w sekcji hoteli i podobnych obiektów. Po dobrych wynikach w 2023 r., w 2024 r. sytuacja hoteli, w ujęciu rocznym, uległa pogorszeniu. Spadła rentowność, wzrosły poziom kosztów i strata netto, szczególnie w mniejszych podmiotach (poniżej 50 zatrudnionych).
- Według stanu na 31 lipca 2024 r. liczba obiektów noclegowych wyraźnie wzrosła (5,6% r/r), najmocniej w przypadku innych obiektów hotelowych i pokoi gościnnych (odpowiednio o 14,2% i 11,1%). Spadła liczba ośrodków wczasowych, a hoteli – nie uległa istotnej zmianie.
- W końcu lipca 2024 r. obiekty noclegowe dysponowały 839,4 tys. miejsc noclegowych (rok wcześniej 793,1 tys. wzrost o 5,8%). Najwięcej miejsc było w hotelach 321 tys. Największą bazę noclegową miało województwo zachodniopomorskie, pomorskie i małopolskie.

Podmioty gospodarki narodowej w hotelarstwie, zarejestrowane w rejestrze REGON

Wyszczególnienie	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.	Zmiana r/r
Zakwaterowanie – zarejestrowane	31 004	31 344	1,1
Hotele i podobne obiekty – zarejestrowane	9 046	8 917	-1,4
Obiekty noclegowe turystyczne – zarejestrowane	20 166	20 546	1,9
Zakwaterowanie – nowe	413	374	-9,4
Hotele i podobne obiekty – nowe	81	75	-7,4
Obiekty noclegowe turystyczne – nowe	315	273	-13,3

Źródło: GUS.

Charakterystyka działu zakwaterowania

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Liczba jednostek	Pracownicy (w tys.)	Zysk netto	Strata netto
				mld zł	
10-49	2024	433	10,0	0,43	0,15
10-49	2023	407	9,5	0,51	0,13
50-249	2024	169	15,2	0,58	0,14
50-249	2023	155	15,0	0,81	0,09
250 i więcej	2024	12	6,7	0,65	0,02
250 i więcej	2023	12	6,7	0,38	0,01

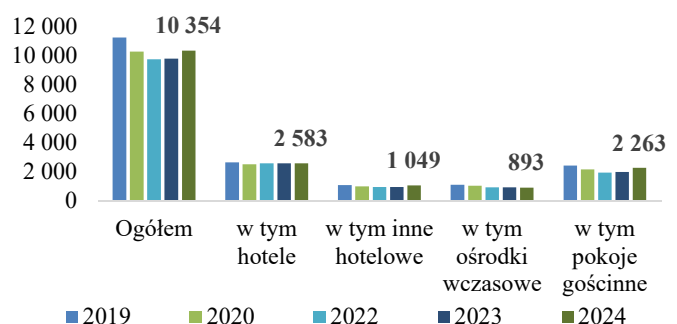
Źródło: GUS.

Podstawowe wskaźniki w dziale zakwaterowania (w %)

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Udział podmiotów zyskowych	Wskaźniki		
			poziomu kosztów	rentowności sprzedaży brutto	płynności finansowej I stopnia
10-49	2024	63,5	93,1	6,4	77,0
10-49	2023	68,1	90,2	8,4	53,9
50-249	2024	69,8	92,9	7,4	95,8
50-249	2023	80,0	87,2	12,7	90,9
250 i więcej	2024	91,7	80,4	12,1	191,1
250 i więcej	2023	91,7	87,2	11,6	259,3

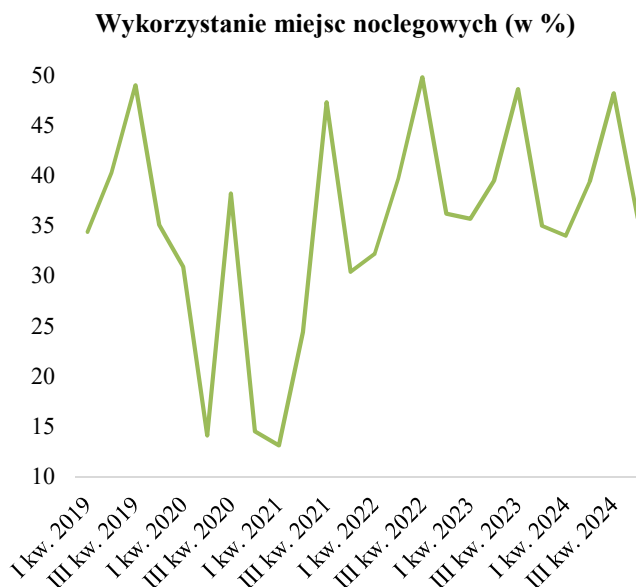
Źródło: GUS.

Turystyczne obiekty noclegowe według rodzaju



Źródło: GUS.

- Według danych GUS turystyczne obiekty noclegowe w Polsce są średniej wielkości – według stanu na koniec lipca 2024 r. przeciętnie dysponują prawie 81 miejscami, podobnie jak rok wcześniej.
- Z turystycznych obiektów noclegowych w 2024 r. skorzystało 38,8 mln osób, tj. o 7,2% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, turystów zagranicznych było 7,9 mln (o 11,3% więcej r/r), turystów krajowych – 31,0 mln (o 6,2% więcej r/r)
- W 2024 r. najwięcej turystów skorzystało z noclegów w hotelach – 67,7 % (79,3% turystów zagranicznych, 64,8% krajowych). Od III kwartału 2023 r. wykorzystanie miejsc noclegowych jest w trendzie spadkowym, w 2024 r. było na poziomie 40,1% wobec 40,5% w 2023 r. Jest to przyczyną pogorszenia się wyników finansowych branży.



Źródło: GUS.

- Postrzeganie koniunktury jest znacznie lepsze niż rok wcześniej. W kwietniu 2025 r. ogólny wskaźnik koniunktury osiągnął 13,9 pkt. wobec 6,0 pkt. rok wcześniej. Koszty zatrudnienia pozostają główną barierą w prowadzonej działalności (w kwietniu 2025 r. 64,2% wskazań, rok wcześniej 66,5%). Wciąż istotne jest znaczenie niedostatecznego popytu, silnie spadło za to znaczenie niedoboru pracowników, z 32,2% w kwietniu 2024 r. do 19,8% w analogicznym okresie bieżącego roku. Lepsze niż rok wcześniej są także prognozy: sytuacji gospodarczej przedsiębiorstwa, popytu i zatrudnienia.
- Od drugiej połowy 2023 r. spada wykorzystanie miejsc noclegowych. Zaznacza się osłabienie dominacji miesięcy wakacyjnych w korzystaniu z miejsc noclegowych. Mimo wzrostu liczby turystów szybki wzrost liczby obiektów i miejsc noclegowych nie zahamował tego negatywnego trendu.
- Według PKO Banku Polskiego popyt na usługi hotelowe w 2025 r. powinien się poprawić, zarówno ze strony turystów, jak i biznesu. Sprzyjać wzrostowi popytu powinny: stabilna sytuacja makroekonomiczna, wzrost płac realnych oraz mniejsza inflacja. Główne zagrożenia to wzrost kosztów energii (ok. 5,0% kosztów sektora) oraz płac, wynikający m.in. z niedoboru pracowników (30,0% kosztów branży), zwłaszcza w regionach turystycznych. Prognoza średniookresowa zakłada umiarkowany wzrost sektora ze względu na rozwój ruchu turystycznego, hamowany jednak wysokim poziomem kosztów operacyjnych oraz ewentualnymi zakłóceniami geopolitycznymi lub gospodarczymi.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Stabilna



Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne

- Według rejestru REGON na koniec I kwartału 2025 r. w dziale działalności usługowej, związanej z wyżywieniem, działało 96,8 tys. przedsiębiorstw. Jedynie 74 przedsiębiorstwa pochodziły z sektora publicznego (głównie restauracje).
- Przeważały osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (62,2 tys., w tym w sekcji restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne – 38,0 tys.) oraz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (15,4 tys., głównie w sekcji restauracji).
- Dominowały podmioty małe, zatrudniające mniej niż 10 osób (93,4 tys.), jedynie 172 podmioty (głównie restauracje) deklarowały zatrudnienie powyżej 49 osób, w tym 23 powyżej 249 osób.
- W I kwartale 2025 r. zarejestrowano łącznie 1,7 tys. nowych podmiotów (4,9% mniej r/r), z czego 1,1 tys. osób fizycznych, prowadzących działalność gospodarczą, i 475 spółek z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Największa część działu usług związanych z wyżywieniem to restauracje i inne placówki gastronomiczne, które generują ok. 85,8% przychodów podmiotów zatrudniających powyżej 9 pracowników.
- W 2024 r. sytuacja finansowa podmiotów w usługach gastronomicznych była przeciętnie dobra, zróżnicowana w zależności od wielkości podmiotów oraz rodzaju usług. Pogorszyła się sytuacja podmiotów średnich, zatrudniających od 50 do 249 pracowników (niższy zysk, rentowność, wyższy wskaźnik kosztów, spadek dynamiki przychodów). Poprawiła się sytuacja podmiotów zatrudniających powyżej 249 pracowników (wyższe zyski, rentowność i niższy poziom kosztów), chociaż spadł udział podmiotów zyskownych.
- Trwa odbudowa bazy gastronomicznej po pandemii. Rozbudowa bazy to przede wszystkim placówki samodzielne. Liczba placówek gastronomicznych w obiektach turystycznych pozostaje wciąż poniżej poziomu sprzed pandemii. Może to wynikać ze zmiany struktury obiektów turystycznych (spadek liczby ośrodków wczasowych).
- Szybka odbudowa sieci placówek gastronomicznych świadczy o dużej elastyczności działu, cechuje go jednak także duża rotacja podmiotów gospodarczych z uwagi na bardzo silną konkurencję.

Podmioty gospodarki narodowej w dziale usług związanych z wyżywieniem, zarejestrowane w rejestrze REGON

Wyszczególnienie	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.	Zmiana r/r
Działalność związana z wyżywieniem – zarejestrowane	94 726	96 804	2,2
Restauracje i pozostałe placówki – zarejestrowane	61 090	62 217	1,8
Ruchome placówki – zarejestrowane	3 852	4 297	11,6
Katering – zarejestrowane	8 396	8 345	-0,6
Przygotowywanie i podawanie napojów – zarejestrowane	5 057	5 806	14,8
Działalność związana z wyżywieniem – nowe	1 759	1 672	-4,9
Restauracje i pozostałe placówki – nowe	1 164	1 026	-11,9
Ruchome placówki – nowe	146	219	50,0
Katering – nowe	160	116	-27,5
Przygotowywanie i podawanie napojów – nowe	204	234	14,7

Źródło: GUS.

Charakterystyka działalności w dziale usług związanych z wyżywieniem

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Liczba jednos-tek	Pracownicy (w tys.)	Zysk netto	Strata netto
				mld zł	
10-49	2024	405	7,5	0,32	0,10
10-49	2023	341	6,5	0,29	0,06
50-249	2024	110	13,1	0,32	0,06
50-249	2023	100	11,8	0,44	0,05
250 i więcej	2024	62	42,3	1,42	0,01
250 i więcej	2023	64	39,8	1,09	0,00

Źródło: GUS.

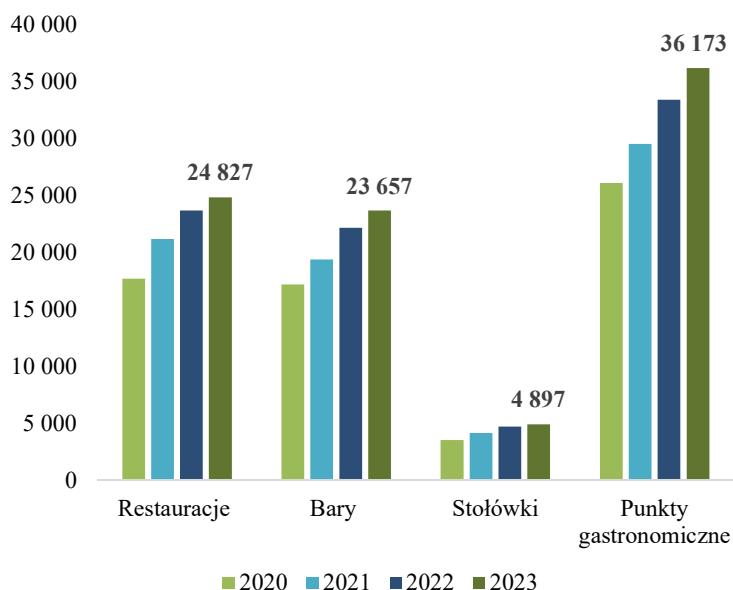
Podstawowe wskaźniki w dziale usług związanych z wyżywieniem (w %)

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Udział liczby podmiotów zyskowych	Wskaźniki		
			poziomu kosztów	rentowności sprzedaży brutto	płynności finansowej I stopnia
10-49	2024	77,5	91,9	8,6	91,2
10-49	2023	77,4	92,9	6,5	75,0
50-249	2024	80,9	93,8	6,3	71,1
50-249	2023	80,0	89,5	8,7	69,2
250 i więcej	2024	95,2	88,6	9,1	56,6
250 i więcej	2023	98,4	90,0	8,9	42,5

Źródło: GUS.

- W większym stopniu dotyczy to małych punktów gastronomicznych, choć zjawisko to jest także widoczne w grupie dużych restauracji.
- W 2024 r. wzrosła liczba podmiotów w każdej sekcji, ale w I kwartale 2025 r. liczba nowo zarejestrowanych podmiotów wzrosła tylko w sekcjach o relatywnie niższych wymaganiach inwestycyjnych i kosztach operacyjnych – ruchomych punktów gastronomicznych oraz pubów, piwiarni i koktajlbarów.
- Dalszy wzrost popytu na usługi gastronomiczne będzie zależeć od wzrostu dochodów realnych, poziomu inflacji (struktura wydatków konsumentów) oraz rozwoju ruchu turystycznego. Wyniki sektora w 2024 r. były lepsze niż w 2023 r., jednak wysoka dynamika przychodów wyhamowała w drugiej połowie 2024 r. W podobnym do niej tempie rosły koszty, stąd rentowność nie uległa istotnym zmianom w ujęciu rocznym.

Liczba placówek gastronomicznych



Źródło: GUS.

- Ocena ogólnego klimatu koniunktury w kwietniu 2025 r. w branży była pozytywna. Pogorszyły się oceny bieżącego popytu, pozytywne natomiast były jego prognozy.
- Na sytuację finansową podmiotów wciąż będzie wpływać presja płacowa: w kwietniu 2025 r. prawie 77,0% podmiotów wskazało na koszty zatrudnienia jako barierę działalności gospodarczej, w ostatnich 12 miesiącach wskazania te nie spadają poniżej poziomu 69,0%, ale rok wcześniej było to jeszcze 87,9% wskazań. Wzrosła za to liczba wskazań jako bariery działania obciążeń na rzecz budżetu (do 56,7%) i niedostatecznego popytu (do 38,4%). Zmniejszyła się niepewność odnośnie do ogólnej sytuacji gospodarczej, a także oddziaływanie niejasnych i niespójnych przepisów oraz niedoboru pracowników.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Stabilna



HANDEL HURTOWY I DETALICZNY

Sprzedaż hurtowa z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi

- Według rejestru REGON na koniec I kwartału 2025 r. w dziale sprzedaży hurtowej z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi działało 232,1 tys. przedsiębiorstw. Przeważały osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (123,1 tys.) i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (62,0 tys.). Dominowały podmioty zatrudniające do 10 osób (221,6 tys.), 9,1 tys. deklaroowało zatrudnienie od 10 do 49 osób, a 159 powyżej 249 osób.
- W I kwartale 2025 r. zarejestrowano łącznie 2,2 tys. nowych podmiotów (17,2% r/r mniej), z czego 1,2 tys. osób fizycznych, prowadzących działalność gospodarczą, i 909 spółek z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Sprzedaż hurtowa (w cenach bieżących) w 2024 r. była o 0,2% r/r niższa, w tym w przedsiębiorstwach hurtowych – o 1,4% r/r.
- Wśród grup o znaczącym udziale w sprzedaży hurtowej ogółem najbardziej zmniejszyła się sprzedaż w grupie artykułów użytku domowego (o 6,8% r/r), sprzedaży niewyspecjalizowanej (o 3,8% r/r), półproduktów (o 3,2% r/r) i napojów (o 3,1% r/r).
- Sprzedaż wzrosła tylko w przypadku wyrobów tytoniowych (o 5,7% r/r) oraz kosmetyków i wyrobów farmaceutycznych (o 3,8% r/r).
- W I kwartale 2025 r. dynamika sprzedaży hurtowej była w niewielkim stopniu dodatnia. Wysoką dynamikę wykazywała nadal sprzedaż kosmetyków i wyrobów farmaceutycznych (wzrost o 15,4 % r/r), a także żywności (wzrost o 12,0% r/r) i półproduktów (o 7,9% r/r). W pozostałych grupach dynamika była ujemna.
- W 2024 r. sytuacja finansowa podmiotów handlu hurtowego w odniesieniu do roku poprzedniego pogorszyła się, najbardziej w firmach zatrudniających powyżej 250 osób. Spadł zysk netto, rentowność i udział podmiotów zyskowych, wzrósł poziom kosztów.
- O sytuacji działu handlu hurtowego decyduje kondycja finansowa pozostałej wyspecjalizowanej sprzedaży hurtowej, obejmującej sprzedaż m.in. paliw, metali, rud metali, drewna, wyrobów chemicznych (niemal 1/3 przychodów działu).
- W tym segmencie rentowność w 2024 r. była na poziomie 2,2%, wskaźnik kosztów wyniósł 97,7%, a udział podmiotów ze stratą – 20,9%.

Podmioty gospodarki narodowej w handlu hurtowym, zarejestrowane w rejestrze REGON

Handel hurtowy z wyłączeniem handlu samochodami	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.	Zmiana r/r
Zarejestrowane	235 189	232 104	-1,3
Nowe	2 641	2 186	-17,2

Źródło: GUS.

Dynamika sprzedaży hurtowej (w cenach bieżących) (analogiczny okres roku poprzedniego=100)

Wyszczególnienie	2024 r.	I kw. 2025 r.
sprzedaż przedsiębiorstw handlowych	99,8	100,1
sprzedaż przedsiębiorstw hurtowych	98,6	101,9
na zlecenie	115,6	108,8
żywność	97,7	112,0
napoje alkoholowe i bezalkoholowe	96,9	97,2
wyroby tytoniowe	105,7	95,9
agd, rtv, artykuły trwałe użytku domowego	93,2	98,0
kosmetyki i wyroby farmaceutyczne	103,8	115,4
półprodukty i odpady pochodzenia nierolniczego, złom	96,8	107,9
narzędzia telekomunikacyjne i IT, maszyny, urządzenia i wyposażenie	96,9	91,0
niewyspecjalizowane	96,2	89,1

Źródło: GUS.

Charakterystyka handlu hurtowego

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Liczba jednostek	Pracownicy (w tys.)	Zysk netto mld zł	Strata netto
10-49	2024	5 352	116,6	10,93	1,40
10-49	2023	5 287	114,7	11,57	1,05
50-249	2024	1 522	154,1	11,68	1,79
50-249	2023	1 538	154,8	15,30	1,79
250 i więcej	2024	250	156,3	10,04	1,16
250 i więcej	2023	247	143,1	18,86	1,64

Źródło: GUS.

Podstawowe wskaźniki w handlu hurtowym (w %)

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Udział liczby podmiotów zyskowych	Wskaźniki		
			poziomu kosztów	rentowności sprzedaży brutto	płynności finansowej I stopnia
10-49	2024	82,2	95,7	4,4	43,6
10-49	2023	85,2	95,3	4,7	39,0
50-249	2024	81,0	96,4	3,5	39,7
50-249	2023	87,3	95,6	4,5	34,7
250 i więcej	2024	82,0	97,5	2,6	28,1
250 i więcej	2023	82,2	94,8	5,5	28,3

Źródło: GUS.

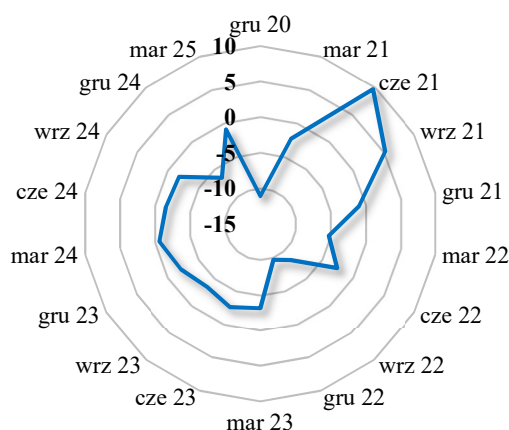
- Niska rentowność wystąpiła także w sekcji płodów rolnych (4,5% udziału w przychodach działu), sprzedaży narzędzi technologii informacyjnej i komunikacyjnej (najwyższy udział podmiotów ze stratą 21,2%).
- Najwyższą rentowność osiągnęły podmioty sekcji sprzedaży artykułów AGD i maszyn i urządzeń.
- Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w handlu hurtowym wyniósł w kwietniu 2025 r. 0,9 pkt. Ocena składowych w kwietniu 2025 r. była bardzo zbliżona do ocen w analogicznym okresie poprzedniego roku, różnice nie przekraczały 2 pkt.
- Mimo poprawy, utrzymały się negatywne oceny stanu zapasów towarów i bieżącej sytuacji finansowej. Nieznacznie pogorszyła się ocena bieżącej sprzedaży.
- Prognozy były w większości pozytywne i lepsze niż rok wcześniej. Poprawiły się prognozy popytu, bieżącej sytuacji finansowej i sprzedaży.
- Jako główne bariery w prowadzonej działalności przedsiębiorcy wymieniają wysokie koszty zatrudnienia (w kwietniu 2025 r. 56,9%, 56,2% rok wcześniej) i niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej (50,6%, spadek o 2 pkt. r/r). W skali roku wzrosło znaczenie dużej konkurencji na rynku i niedostatecznego popytu, istotnie spadło znaczenie niejasnych, niespójnych i niestabilnych przepisów prawnych i wysokich obciążeń na rzecz budżetu.
- W 2024 r. utrzymywała się słaba sytuacja finansowa podmiotów handlu hurtowego (szybszy wzrost kosztów niż przychodów prowadził do spadku rentowności). Dynamika sprzedaży w 2024 r. była ujemna, dopiero w I kwartale 2025 r. nastąpiła poprawa, przynosząca niewielki wzrost sprzedaży w ujęciu realnym. Sytuacja w poszczególnych grupach była zróżnicowana.
- Wzrost realnych dochodów, wspierający wzrost sprzedaży detalicznej, może oddziaływać w kierunku wzrostu sprzedaży żywności, odzieży i artykułów wyposażenia mieszkań (pewne symptomy widoczne były już w I kwartale 2025 r.). Inwestycje wspierane środkami z KPO i innych programów unijnych (w tym na obronność) mogą zwiększyć sprzedaż artykułów budowlanych, chemicznych i metalowych.
- W opinii PKO Banku Polskiego czynnikami, które stanowią ryzyko dla kondycji handlu hurtowego są: opóźnienia płatności, prowadzące do niewypłacalności mniejszych podmiotów; skracanie łańcucha dostaw poprzez integrację producentów z handlem detalicznym z pominięciem hurtu; usiecznienie handlu detalicznego pogarszające pozycję negocjacyjną i marże hurtowników.

Rentowność podmiotów w handlu hurtowym w 2024 r.

Sprzedaż	Ren- towność (%)	Zmia- na r/r w p.p.	Udział firm ze stratą (%)	Zmia- na r/r w p.p.
na zlecenie	4,5	-0,9	16,5	2,5
płodów rolnych	2,1	-0,6	17,3	-2,5
żywności	3,3	-5,6	14,2	3,9
AGD	5,2	0,1	17,3	3,1
IT	2,5	-1,0	21,2	1,2
maszyn i urządzeń	5,0	-1,4	19,0	9,3
wyspecjalizowana	2,2	-0,4	20,9	2,1
niewyspecjalizowana	3,6	-1,5	16,2	5,1

Źródło: GUS.

Ogólny wskaźnik koniunktury w handlu hurtowym



Źródło: GUS.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Stabilna



Sprzedaż detaliczna

- Według rejestru REGON na koniec I kwartału 2025 r. w dziale sprzedaży detalicznej działało 458,1 tys. przedsiębiorstw.
- Przeważały osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (350,8 tys.) oraz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (36,5 tys.).

- Dominowały małe podmioty, zatrudniające mniej niż 10 osób (448,7 tys.), 9,3 tys. podmiotów deklaroowało zatrudnienie od 10 do 249 osób, a 144 – powyżej 249 osób.
- W I kwartale 2025 r. zarejestrowano 4,3 tys. nowych podmiotów (aż 31,7% r/r mniej), z czego 3,3 tys. stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą i 822 – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.
- W 2024 r. sprzedaż detaliczna w cenach stałych była o 2,7% r/r wyższa. Największy jej wzrost odnotowano handlu pojazdami samochodowymi, motocyklami, częściami (o 19,6%). W znacznym stopniu wzrosła sprzedaż również w grupie pozostałe (o 12,8%) oraz w handlu paliwami (o 7,2%).
- Niższa niż przed rokiem była natomiast sprzedaż w największej grupie, tj. żywność, napoje i wyroby tytoniowe (o 0,7%), a także w grupach: meble, rtv, agd (o 5,1%) oraz tekstylia, odzież, obuwie (o 12,4%).
- W I kwartale 2025 r. dynamika sprzedaży była dodatnia (wzrost o 1,4%), największa w dalszym ciągu w handlu pojazdami samochodowymi, motocyklami, częściami (o 13,6%). Po okresie spadków zaczęła się odbudowywać sprzedaż w grupach tekstylia, odzież, obuwie (wzrost o 8,2%) i meble, rtv, agd (o 7,9%).
- W kwietniu sprzedaż kontynuowała wzrost (o 7,6% r/r). Do liderów w dynamice sprzedaży dołączyła grupa żywność, napoje i wyroby tytoniowe (wzrost o 9,7% r/r), głównie ze względu na przypadające w kwietniu święta.
- Sytuacja finansowa podmiotów handlu detalicznego w 2024 r. była zróżnicowana. Poprawiła się sytuacja tylko podmiotów małych (od 10 do 49 pracowników) – spadek poziomu kosztów, wyższy zysk, utrzymanie rentowności. Spadła efektywność podmiotów większych (niższy udział podmiotów zyskownych i zysk, wyższy poziom kosztów).

Podmioty gospodarki narodowej w handlu detalicznym, zarejestrowane w rejestrze REGON

Handel detaliczny z wyłączeniem handlu samochodami	I kw. 2024 r.	I kw. 2025 r.	Zmiana r/r
Zarejestrowane	470 056	458 168	-2,53
Nowe	6 271	4 284	-31,69

Źródło: GUS.

Dynamika sprzedaży detalicznej (w cenach stałych) (analogiczny okres roku poprzedniego=100)

Rodzaj działalności	2024 r.	I kw. 2025 r.
Ogółem	102,7	101,4
pojazdy, motocykle, części	119,6	113,6
paliwa	107,2	100,9
żywność, napoje i wyroby tytoniowe	99,3	96,6
farmaceutyki, kosmetyki, sprzęt ortopedyczny	106,4	107,5
tekstylia, odzież, obuwie	87,6	108,2
meble, RTV, AGD	94,9	107,9
prasa, książki, pozostała sprzedaż w wyspecjalizowanych sklepach	102,6	98,6
pozostałe	112,8	92,4

Źródło: GUS.

Charakterystyka podmiotów handlu detalicznego

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Liczba jednostek	Pracownicy (w tys.)	Zysk netto w mld zł	Strata netto
10-49	2024	3321	72,7	3,45	0,70
10-49	2023	3209	71,8	3,03	0,64
50-249	2024	916	92,2	2,63	1,02
50-249	2023	912	92,3	3,29	0,70
250 i więcej	2024	205	436,0	15,28	3,11
250 i więcej	2023	212	438,2	17,05	1,59

Źródło: GUS.

Podstawowe wskaźniki w handlu detalicznym (w %)

Podmioty o liczbie pracujących	Rok	Udział liczby podmiotów zyskownych	Wskaźniki		
			poziomu kosztów	rentowności sprzedaży brutto	płynności finansowej I stopnia
10-49	2024	77,4	95,8	3,5	36,6
10-49	2023	78,8	96,2	3,5	30,8
50-249	2024	71,7	97,4	2,5	41,5
50-249	2023	79,5	95,6	4,3	34,9
250 i więcej	2024	74,6	96,5	4,1	23,7
250 i więcej	2023	77,4	95,6	5,0	30,0

Źródło: GUS.

- W 2024 r. poprawiła się rentowność tylko podmiotów z segmentu handlu paliwami. Najmocniej pogorszyła się w segmentach handlu internetowego, sklepów wielobranżowych i AGD, które odczuwają skutki silnej konkurencji.
- Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w handlu detalicznym wyniósł w kwietniu 2024 r. -2,0 pkt. (przed rokiem 1,5 pkt.). Oceny bieżące były negatywne i gorsze niż rok wcześniej.
- Lepsze i pozytywne były przewidywania sprzedaży i popytu. Negatywne i gorsze niż w analogicznym okresie poprzedniego roku prognozy sytuacji finansowej i zatrudnienia.

- Jako główną barierę w działalności przedsiębiorcy wymieniają wysokie koszty zatrudnienia (ok. 65,0%, brak istotnej zmiany w skali roku). Zmiany znaczenia badanych barier nie były znaczące w skali roku. Spadło znaczenie niespójnych i niestabilnych przepisów prawnych i braku pracowników, a wzrosło znaczenie niedostatecznego popytu.
- Pomijając okresy przedświąteczne, udział sprzedaży detalicznej przez internet w sprzedaży ogółem kształtuje się w okresie ostatnich sześciu miesięcy na poziomie ok. 9,0%. Grupa „teskstyli , odzież, obuwie” (w 2025 r. ponad ¼ sprzedaży realizowana przez internet) wyprzedziła pod względem tego udziału wcześniejszego lidera, grupę „prasa, książki, pozostała sprzedaż w wyspecjalizowanych sklepach” – jej udział sprzedaży przez internet na początku 2025 r. nie przekraczał 20%. Źródło: GUS.

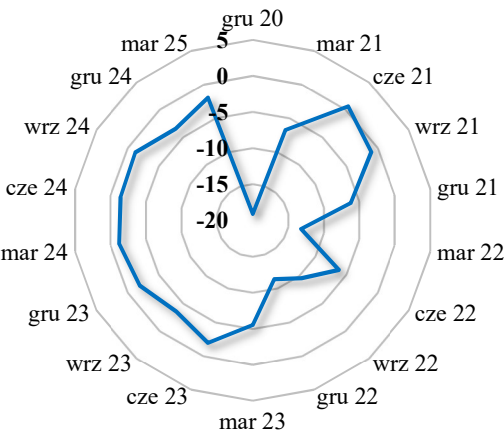
- W 2024 r. odwiedzalność centrów handlowych była na poziomie poprzedniego roku, jednak wydatki na jedną wizytę wzrosły o ok. 4,5% (niewielki wzrost realny). Największe wzrosty obrotów odnotowały kategorie: usług, zdrowia i urody, rozrywki, a najmniejsze meble i art. wyposażenia wnętrz, elektroniki.
- Utrzymująca się silna walka konkurencyjną dużych niewyspecjalizowanych sklepów (dyskonty, supermarkety, hipermarkety), negatywnie wpływa na ich wyniki finansowe, które mocno kontrybuują do wyników sektora (54,0% przychodów). Najlepiej radzą sobie dyskonty oraz sieci sklepów osiedlowych. Niezależne sklepy spożywcze i franczyzowe osiągnęły mniejszą o 1,0% r/r sprzedaż w 2024 r. Hipermarkety utrzymały poziom sprzedaży (realnie nastąpił więc spadek).
- Spadek inflacji i wzrost dochodów realnych wspiera wzrost sprzedaży detalicznej i zmiany w jej strukturze. Powoli odbudowuje się sprzedaż dóbr trwałego użytku oraz odzieży i obuwia. Spadek kosztów finansowania w wyniku obniżki stóp procentowych może pozytywnie wpływać na dynamikę sprzedaży artykułów konsumpcyjnych trwałego użytku.
- Według PKO Banku Polskiego sytuacja sektora w 2025 r. nieznacznie poprawi się, ponieważ realny wzrost wynagrodzeń powinien stymulować konsumpcję prywatną. Spadek tempa wzrostu wynagrodzeń może osłabić ich negatywny wpływ na wyniki podmiotów w dziale. W sytuacji nasilonej konkurencji utrzyma się rywalizacja cenowa między sklepami, wymuszająca utrzymywanie niskich marż, co odczuwają zwłaszcza małe sklepy.

Rentowność podmiotów (zatrudniających pow. 9 osób) w handlu detalicznym w 2024 r.

Wyszczególnienie	Rentowność (%)	Zmiana r/r w p.p.	Udział firm ze stratą (%)	Zmiana r/r w p.p.
sklepy wielobranżowe	3,8	-1,3	27,6	9,8
żywność, napoje	2,5	-0,7	21,3	4,4
paliwa	1,8	0,4	7,8	-9,3
IT	1,5	-0,4	15,3	-11,3
AGD	1,4	-1,1	28,7	3,5
kultura i rekreacja	4,2	b.d.	31,0	1,2
pozostała sprzedaż	6,1	-0,3	23,1	-2,1
sprzedaż przez Internet	4,6	-1,4	22,3	1,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w handlu detalicznym



Źródło: GUS.

Poziom ryzyka

Średni



Perspektywa

Stabilna



MAPA RYZYKA WYBRANYCH DZIAŁÓW GOSPODARKI

Sektor		Rolnictwo					Przetwórstwo przemysłowe	
Dział		Uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową					Produkcja artykułów spożywczych, napojów i wyrobów tytoniowych	Produkcja metalowych wyrobów gotowych
Ryzyko		Uprawa pszenicy	Produkcja wieprzowiny	Produkcja wołowiny	Produkcja drobiu i jaj	Produkcja mleka		
Poziom ryzyka	Perspektywa							
Niskie	Pozytywna							
	Stabilna							
	Negatywna							
Średnie	Pozytywna					X		
	Stabilna	X		X	X		X	
	Negatywna							
Wysokie	Pozytywna							X
	Stabilna		X					
	Negatywna							

Sektor		Transport lądowy oraz transport rurociągowy	Budownictwo			Działalność związana z zakwaterowania i usługami gastronomicznymi		Handel hurtowy i detaliczny	
Dział			Roboty budowlane związane ze wznosze- niem budynków mieszkal- nych	Roboty budowlane związane ze wznosze- niem budynków niemieszkal- nych	Roboty związane z budową dróg i autostrad	Hotele i podobne obiekty zakwatero- wania	Restauracje i inne stałe placówki gastrono- miczne	Sprzedaż hurtowa	Sprzedaż detaliczna
Ryzyko									
Poziom ryzyka	Perspektywa								
Niskie	Pozytywna								
	Stabilna								
	Negatywna								
Średnie	Pozytywna				X				
	Stabilna	X	X	X		X	X	X	X
	Negatywna								
Wysokie	Pozytywna								
	Stabilna								
	Negatywna								

*Analiza według danych dostępnych do 15 maja 2025 r.

Opracowali: Krzysztof Broda, Michał Jurek

Zweryfikował: Michał Jurek

Zatwierdził: Michał Jurek