



” Rynek nieruchomości w stolicy Podkarpacia w obliczu wojny na Ukrainie

Agnieszka Pilcicka

Starszy Analityk Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

27 stycznia 2025





Inwazja na Ukrainę rozpoczęta 24 lutego 2022 roku przez Federację Rosyjską, wywarła ogromny wpływ na wiele aspektów życia społecznego, politycznego i gospodarczego również w Polsce. Rynek nieruchomości, w tym w szczególności w Rzeszowie i jego okolicach, doświadczył licznych zmian związanych z napływem uchodźców oraz rosnącym zapotrzebowaniem na różne formy zakwaterowania.

Rzeszów, będący stolicą województwa podkarpackiego, ma unikalną lokalizację blisko granicy z Ukrainą. Po wybuchu wojny stał się miastem przyfrontowym, pierwszym dużym ośrodkiem, we względnie bezpiecznej odległości od granicy, dlatego było to jedno z głównych miejsc, które przyjęło osoby uciekające przed wojną. Według raportu „Miejska gościnność: wielki wzrost, wyzwania i szanse - Raport o uchodźcach z Ukrainy w największych polskich miastach” opublikowanego przez Centrum Analiz i Badań Unii Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza, w maju 2022 roku na terenie Rzeszowa przebywało 117 tysięcy obywateli Ukrainy, co stanowiło 37% mieszkańców tego miasta. Więcej było tylko w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Gdańsku.

Od momentu nasilenia agresji Rosji na Ukrainę w 2022 roku, Rzeszów, a dokładnie położone na północ od miasta lotnisko we wsi Jasionka, stało się kluczowym punktem dla transportu militarnego. To właśnie tędy przepływa duża część zachodniej pomocy militarnej dla Kijowa. Jasionka stała się strategicznym węzłem logistycznym, za pośrednictwem którego sprzęt wojskowy trafia do Polski, a następnie jest transportowany na położoną 100 km dalej polsko-ukraińską granicę.

Amerykańska armia, chcąc zapewnić ochronę tego ważnego obiektu, stacjonuje tam żołnierzy z 82. Dywizji Powietrznodesantowej USA, którzy przybyli do Polski już w pierwszych dniach po wybuchu wojny. Obecnie Jasionka jest chroniona przez systemy obrony powietrznej American Patriot, a liczba amerykańskich żołnierzy pozostających na miejscu wciąż jest tajemnicą, jednak szacuje się, że jest ich co najmniej 10 tysięcy. Jednak na Podkarpaciu przebywa znacznie więcej Amerykanów, bo do wojskowych należy doliczyć także dużą liczbę cywilnych pracowników, którzy wspierają budowę kluczowej infrastruktury wojskowej. Co więcej, wielu amerykańskich żołnierzy przyjechało do Polski wraz z rodzinami.

Napływ nowych mieszkańców to duże wyzwanie inwestycyjne, ale też szansa dla miasta. Z jednej strony sytuacja wymagała szybkiego rozwoju infrastruktury, w tym powiększenia liczby miejsc w szkołach i przedszkolach oraz rozbudowy usług takich jak biura, sklepy i transport publiczny. Z drugiej strony, większa liczba mieszkańców stymuluje dynamiczny rozwój gospodarczy. Branże takie jak hotelarstwo i gastronomia, które przed wybuchem wojny zmagaly się z trudnościami, w 2022 roku rozkwitły. Ponadto rozwinął się rynek wynajmu mieszkań, odpowiadając na rosnące zapotrzebowanie.

RYNEK NAJMU MIESZKAŃ

Podczas pandemii wiele mieszkań pozostawało pustych, jednak wojna w Ukrainie oraz napływ uchodźców zdecydowanie ożywiły rynek najmu w Rzeszowie. Początkowo uchodźcy szukali tymczasowego schronienia u rodzin i znajomych lub w obiektach przekształconych na miejsca noclegowe przez organizacje charytatywne oraz instytucje publiczne. W miarę upływu czasu, wielu z nich zaczęło poszukiwać zakwaterowania na dłużej, a zwiększone zainteresowanie mieszkaniem na wynajem spowodowało wzrost stawek czynszów. Dotyczyło to zarówno małych mieszkań, jak i większych lokali, które mogły pomieścić całe rodziny.

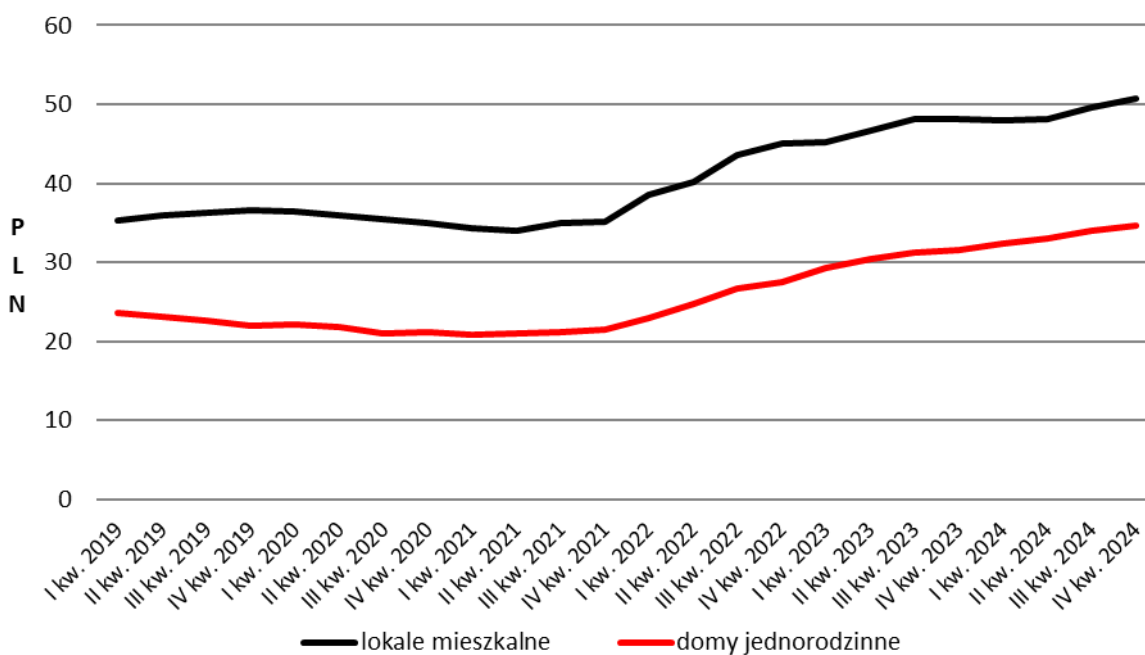
Nie bez znaczenia był też napływ amerykańskich żołnierzy, którzy początkowo osiedlali się w miejscowościach najbliższej lotniska w Jasionce, jednak szybko zabrakło tam dla nich miejsc. Teraz trudno tam coś wynająć a nawet kupić, dlatego część żołnierzy, ich rodzin i pracowników cywilnych mieszka w Rzeszowie. Dodatkowo, zainteresowania wynaj-



mem mieszkań wzrosło ze względu na rosnące trudności z otrzymaniem finansowania przez Polaków oraz malejącą zdolność kredytową, która często nie była na tyle wysoka, aby wystarczyło na zakup wymarzonego mieszkania. Wzrost cen najmu mieszkań wynikał bezpośrednio ze zwiększonego popytu ze strony uchodźców z zachodniej granicy i zdecydowanie mniejszej oferty. W ciągu roku liczba ofert najmu lokali mieszkalnych w Rzeszowie na portalach ogłoszeniowych spadła czterokrotnie.

Stawki czynszu najmu zarówno lokali mieszkalnych, jak i domów jednorodzinnych do końca 2021 roku były stabilne, a kwartalne zmiany średniego czynszu 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej nie przekraczały 2-3%. Natomiast od początku 2022 roku rejestrowano dynamiczne kwartalne wzrosty rzędu nawet 7-10%. Wzrost czynszu najmu w Rzeszowie w ciągu całego 2022 roku był jednym z najwyższych w Polsce. Zarówno w przypadku mieszkań, jak i domów przeciętna stawka czynszu najmu wzrosła o 28% w ciągu roku (IV kw. 2022/ IV kw. 2021). W kolejnych okresach kontynuowany był trend wzrostowy, choć kwartalne zmiany były trochę niższe. Wzrost zanotowany w ciągu ostatnich trzech lat (IV kw. 2024/ IV kw. 2021) wyniósł 44% w przypadku lokali mieszkalnych i ponad 60% w przypadku domów jednorodzinnych.

WYKRES 1. ŚREDNIE OFERTOWE STAWKI NAJMU 1 M.KW. WG TYPU NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2019-2024 W RZESZOWIE [PLN]



Źródło: Opracowanie własne na podstawie otodom.pl i morizon.pl

Zmieniająca się struktura demograficzna Rzeszowa również wpłynęła na kształt rynku nieruchomości. Przed wybuchem wojny największą grupę najemców w tym mieście stanowili studenci, dlatego najbardziej pożądane były lokale jedno- i dwupokojowe. Napływ dużej liczby osób z Ukrainy, w tym rodzin z dziećmi, zwiększył zapotrzebowanie na większe mieszkania. Wzrosło zainteresowanie mieszkaniem 3- i 4-pokojowymi, szczególnie tymi w dobrze skomunikowanych częściach miasta. W 2021 roku kawalerki stanowiły 17% oferty najmu mieszkań, a lokale z dwoma pokojami 52% oferty, natomiast w ubiegłym roku było to już odpowiednio tylko 4% i 33%. Odsetek lokali trzypokojowych wzrósł w tym czasie z 29 do 42%, a mieszkań czteropokojowych – z 2 do 17%.

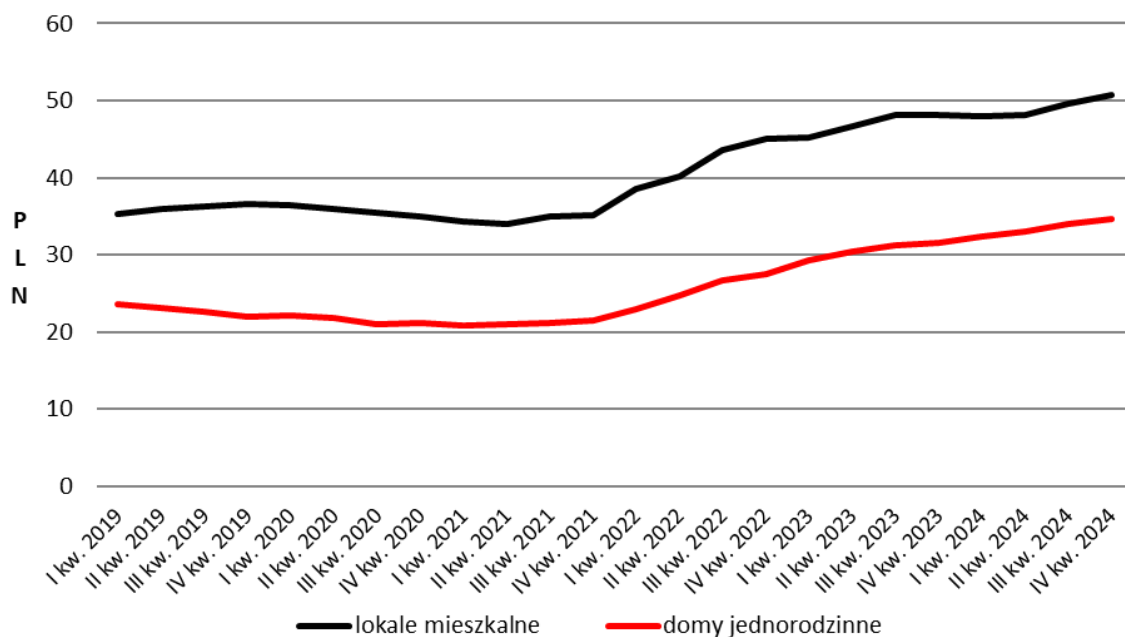


RYNEK NIERUCHOMOŚCI NA SPRZEDAŻ

Napływ cudzoziemców zmienił rynek nieruchomości w Rzeszowie również w kontekście zakupu mieszkań. Choć początkowo większość osób poszukiwała tymczasowego schronienia, z upływem czasu niektórzy uchodźcy podjęli decyzję o osiedleniu się w Polsce na stałe. Dzięki rosnącej liczbie mieszkańców, wzrosło zainteresowanie zakupem mieszkań. Ukraińcy, ale także Polacy, zaczęli postrzegać miasto jako stabilne i bezpieczne miejsce do inwestycji, co miało wpływ na ceny nieruchomości. Szczególnie mieszkania w centralnych częściach Rzeszowa stały się bardziej pożądane, a ich ceny wzrosły.

W przypadku cen sprzedaży nie widać tak wyraźnych zmian w 2022 roku, jak to miało miejsce na rynku najmu. Zaraz po wybuchu wojny na Ukrainie, czyli w I i II kw. 2022 roku zanotowano niewielki spadek przeciętnej ceny transakcyjnej 1 metra kwadratowego mieszkania – rzędu 2-2,5% w ujęciu kwartalnym, po czym znowu ceny powoli zaczęły rosnąć. Średnia cena lokalu mieszkalnego na terenie Rzeszowa zanotowana w IV kw. 2022 roku wróciła do poziomu sprzed roku, natomiast w ciągu ostatnich trzech lat zarejestrowano wzrost o 17%. Z kolei w przypadku domów jednorodzinnych tylko w II kw. 2022 roku doszło do minimalnego (o 0,5%) spadku ceny w odniesieniu do poprzedniego kwartału. W pozostałych okresach notowano niewielkie, ale systematyczne wzrosty. Tym samym na koniec 2022 roku za 1 metr kwadratowy domu w Rzeszowie płacono średnio o 17% więcej niż przez wybuchem wojny, a w ciągu ostatnich trzech lat wzrost przeciętnej ceny wyniósł 13%.

WYKRES 2. ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE 1 M.KW. WG TYPU NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2019-2024 W RZESZOWIE [PLN].



Źródło: Centrum AMRON

RYNEK BUDOWLANY

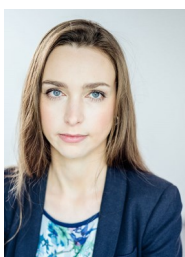
Rzeszów, dzięki rosnącemu zainteresowaniu miastem, stał się także atrakcyjnym rynkiem dla inwestorów. Wzrost liczby ludności i zapotrzebowania na mieszkania sprawiły, że deweloperzy zaczęli intensyfikować swoją działalność, realizując nowe projekty mieszkaniowe oraz inwestując w rozwój infrastruktury. Wiele z tych inwestycji miało na celu nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkańców, ale także dostosowanie przestrzeni do potrzeb firm i instytucji, które musiały zmieniać swoje obiekty, aby sprostać nowym wymaganiom.



Perspektywa długoletniego pobytu amerykańskich żołnierzy w regionie miała również znaczący wpływ na rynek nieruchomości na obszarach podmiejskich. We wsiach w pobliżu lotniska w Jasionce, takich jak Jasionka, Tajęcina, Podbór, Trzebownik czy Zaczernie, zauważalny był intensywny rozwój budowlany. Deweloperzy, widząc rosnące zapotrzebowanie, zaczęli budowę nowych mieszkań i domów, licząc na ich sprzedaż lub wynajem właśnie wojskowym. Ceny nieruchomości w tych rejonach wzrosły, co wywołało mieszane reakcje wśród lokalnych mieszkańców. Część z nich cieszyła się z wysokich zysków ze sprzedaży ziemi, inni natomiast byli zaskoczeni nagłymi wzrostami cen, które utrudniały im realizację własnych planów mieszkaniowych. Nie wydaje się, żeby ta sytuacja miała się zmienić w najbliższym czasie, ponieważ przewiduje się, że obecność amerykańskich żołnierzy w okolicach Rzeszowa może potrwać nawet 10 lat.

PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ

Wojna na Ukrainie miała istotny wpływ na rozwój Rzeszowa i jego okolic. Dzięki swojej dogodnej lokalizacji i roli hub-u logistycznego, w ciągu ostatnich trzech lat Rzeszów przechodził dynamiczne zmiany, a plany, aby Podkarpacie i Rzeszów stały się realnym hub-em również przy odbudowie Ukrainy, dają perspektywę na dalszy rozwój gospodarczy regionu. Oczywiście przyszłość rynku nieruchomości w tym mieście będzie zależna od dalszego rozwoju sytuacji geopolitycznej. Jedno jest jednak pewne - miasto przeszło głębokie, nieodwracalne zmiany i nigdy już nie będzie takie, jak kiedyś.



Agnieszka Pilcicka
Starszy Analityk Rynku Nieruchomości
e-mail: agnieszka.pilcicka@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.