
Rzeszów w budowie – analiza rynku pierwotnego

- Rzeszów w liczbach - kluczowe informacje o mieście
 - Skala budownictwa - dane dotyczące nowych projektów deweloperskich, liczby wydanych pozwoleń na budowę, tempo urbanizacji
 - Pierwotny rynek mieszkaniowy - jak wygląda oferta nowych mieszkań
 - Co dalej? Perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego w Rzeszowie
-



Ludność



198 317

koniec 2024

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw



44,1 tys.

maj 2025

Przyrost naturalny na 1,0 tys. ludności



1,43

2024

Stopa bezrobocia rejestrowanego



4,0%

maj 2025

Saldo migracji wewnętrznych



397

2024

Wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw brutto



8 511,01 zł

przeciętne wynagrodzenie
maj 2025



Zasoby mieszkaniowe

101,2 tys.

510,1 lokali na 1,0 tys. mieszkańców
koniec 2024



Dostępność mieszkań

~6,0 mkw.

za roczną medianę netto
2024



Ludność

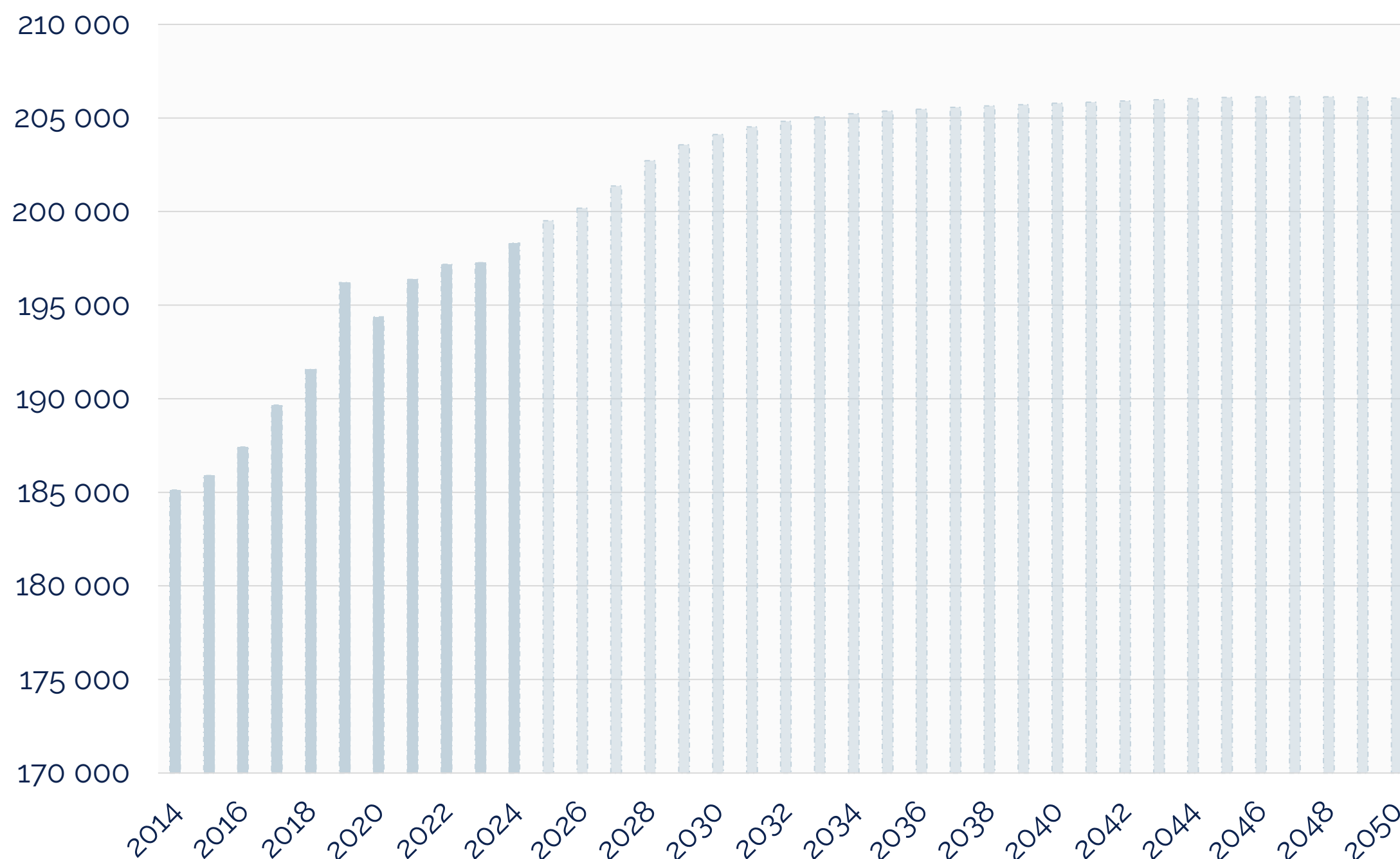
Na koniec 2024 roku oficjalna liczba ludności Rzeszowa wynosiła około **198,3 tys. osób**.

Rzeszów jest jednym z niewielu mniejszych miast regionalnych, które nie doświadcza depopulacji. Z jednej strony jest to wynik rozszerzania granic miasta o sąsiednie gminy, z drugiej strony Rzeszów jest jednym z najprężniej rozwijających się ośrodków miejskich, który przyciąga młodych ludzi z regionu Podkarpacia, a wskaźniki demograficzne są jednymi z najkorzystniejszych w Polsce.

Według prognozy GUS, w 2026 roku liczba ludności Rzeszowa przekroczy 200,0 tys. osób, a w 2060 roku może wynosić około 203,0 tys.

Warto wspomnieć, że dane te obejmują wyłącznie osoby zameldowane w Rzeszowie. Nie uwzględniają one osób, które na co dzień przebywają w mieście (studiują i pracują), ale adres zameldowania mają w swojej rodzinnej miejscowości. Dotyczy to również osób, które są zameldowane w Rzeszowie, lecz mieszkają w innej lokalizacji.

Liczba ludności Rzeszowa wraz z prognozą do 2060 roku





Przyrost naturalny na 1,0 tys. ludności

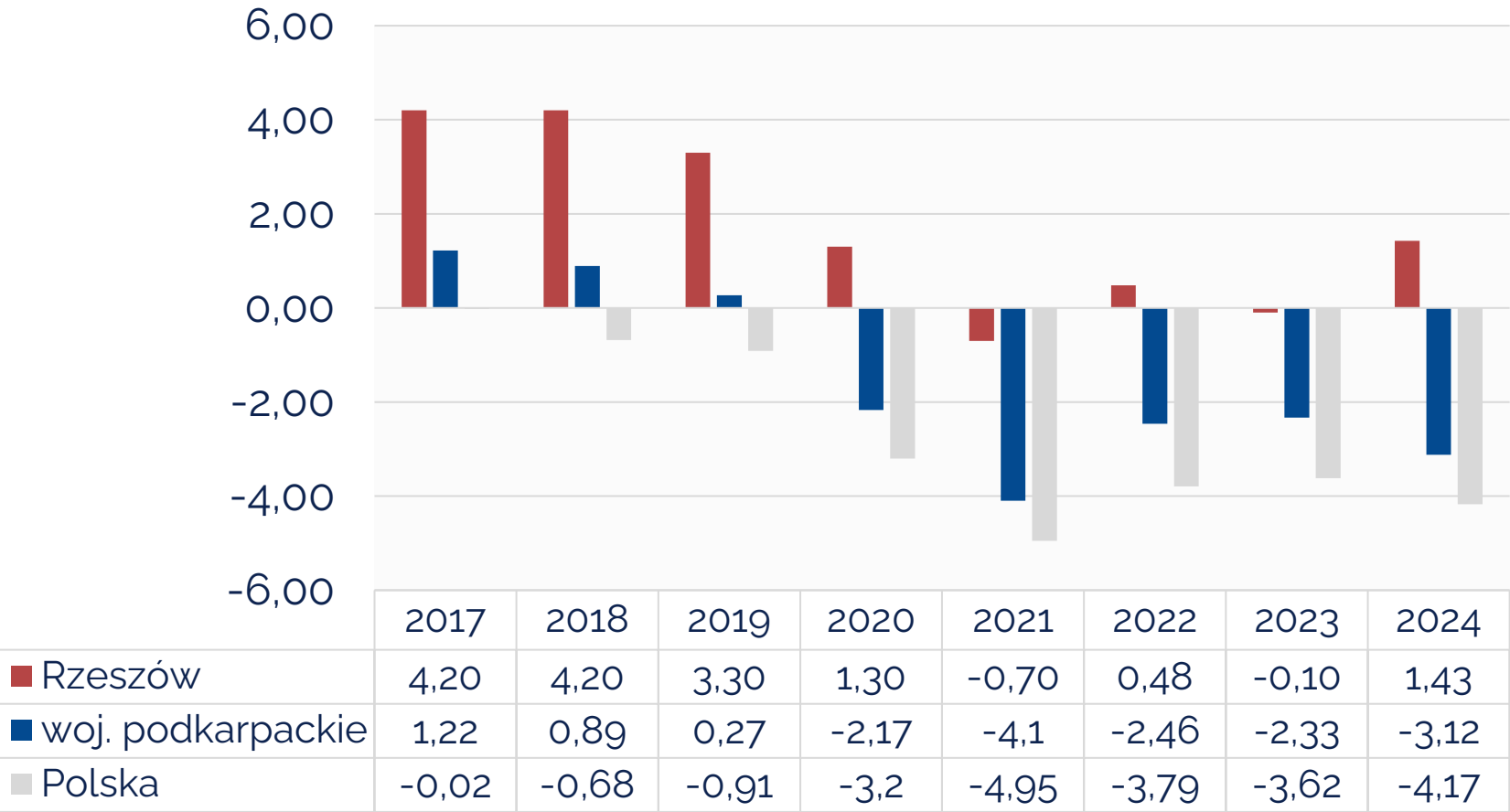
Rzeszów pozytywnie wyróżnia się pod względem przyrostu naturalnego. Przyrost naturalny w przeliczeniu na 1,0 tys. ludności wynosił w 2024 roku 1,43. W skali całego kraju oraz województwa podkarpackiego przyrost naturalny był ujemny.



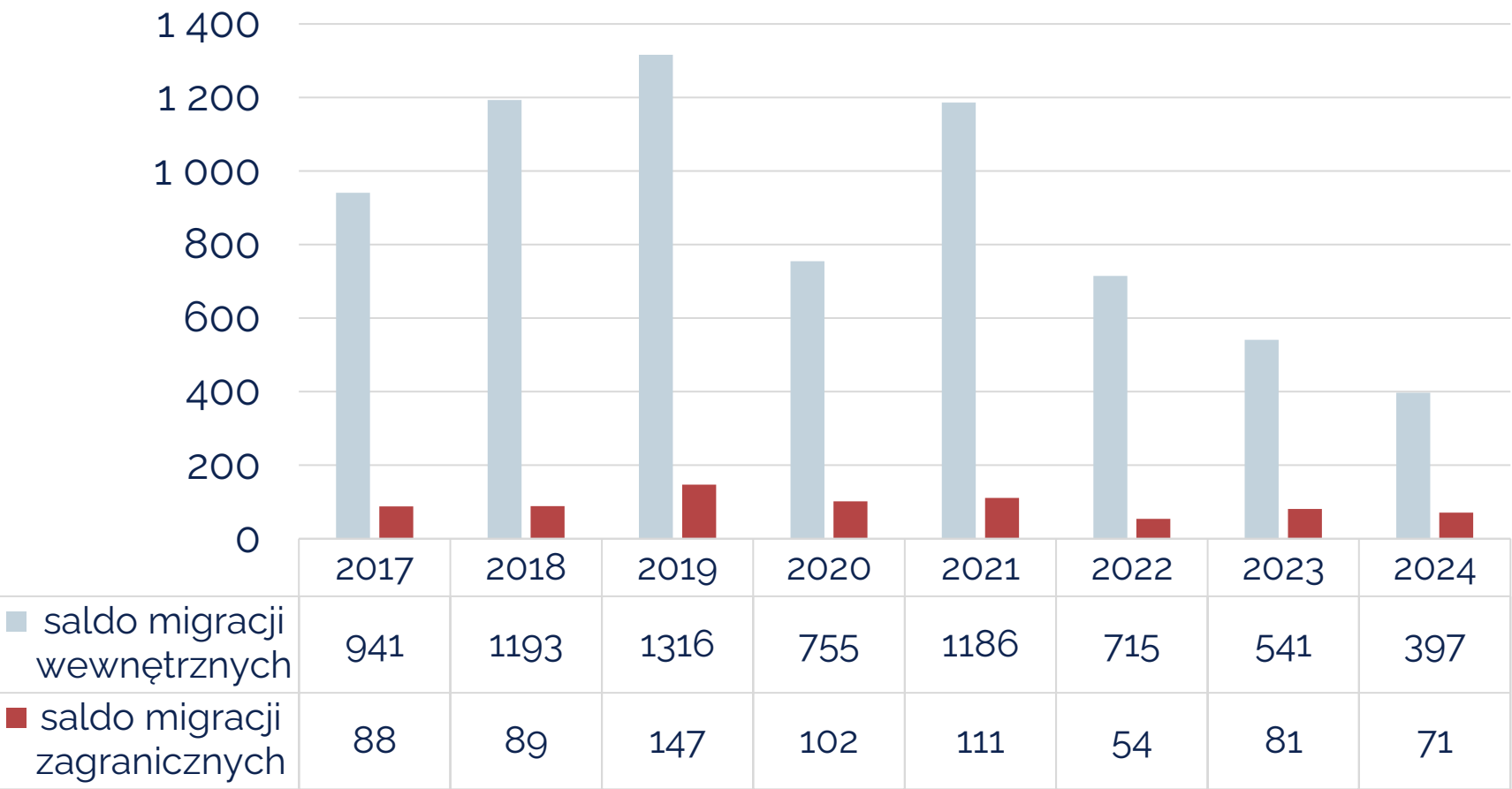
Saldo migracji wewnętrznych

Saldo migracji – wewnętrznych i zagranicznych - jest dla Rzeszowa dodatnie. W 2019 roku saldo migracji wewnętrznych przekroczyło próg 1,3 tys. osób. W 2024 roku spadło do poziomu niespełna 400 osób. Saldo migracji zagranicznych jest na kilkukrotnie niższym poziomie.

Przyrost naturalny na 1,0 tys. ludności



Saldo migracji

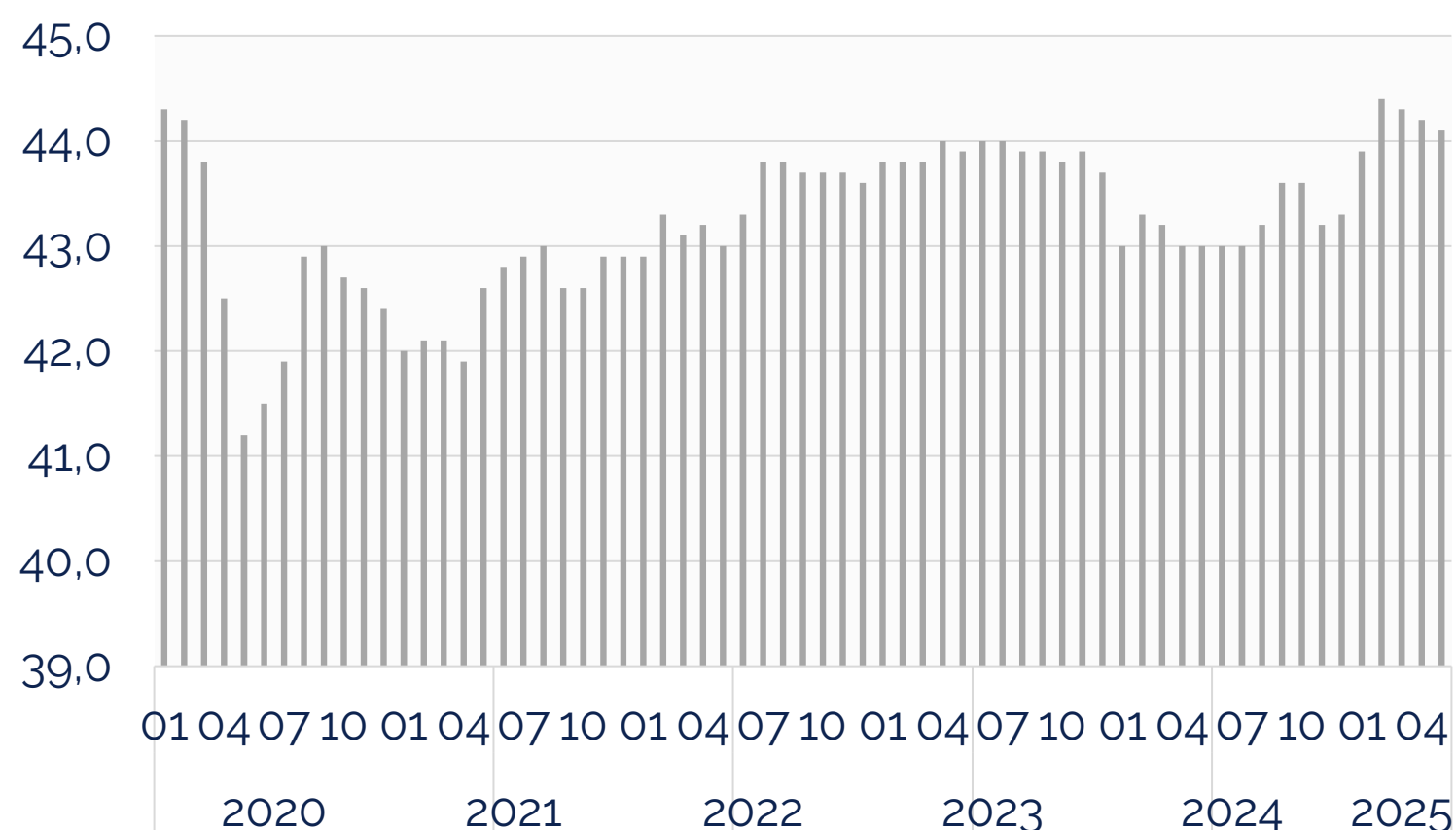




Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw

Od czterech miesięcy przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w Rzeszowie utrzymuje się na stabilnym poziomie. W maju wyniosło 44,1 tys. osób. W porównaniu do maja 2024 roku odnotowano wzrost o 1,1 tys. osób (+2,6%).

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw (w tys. osób)

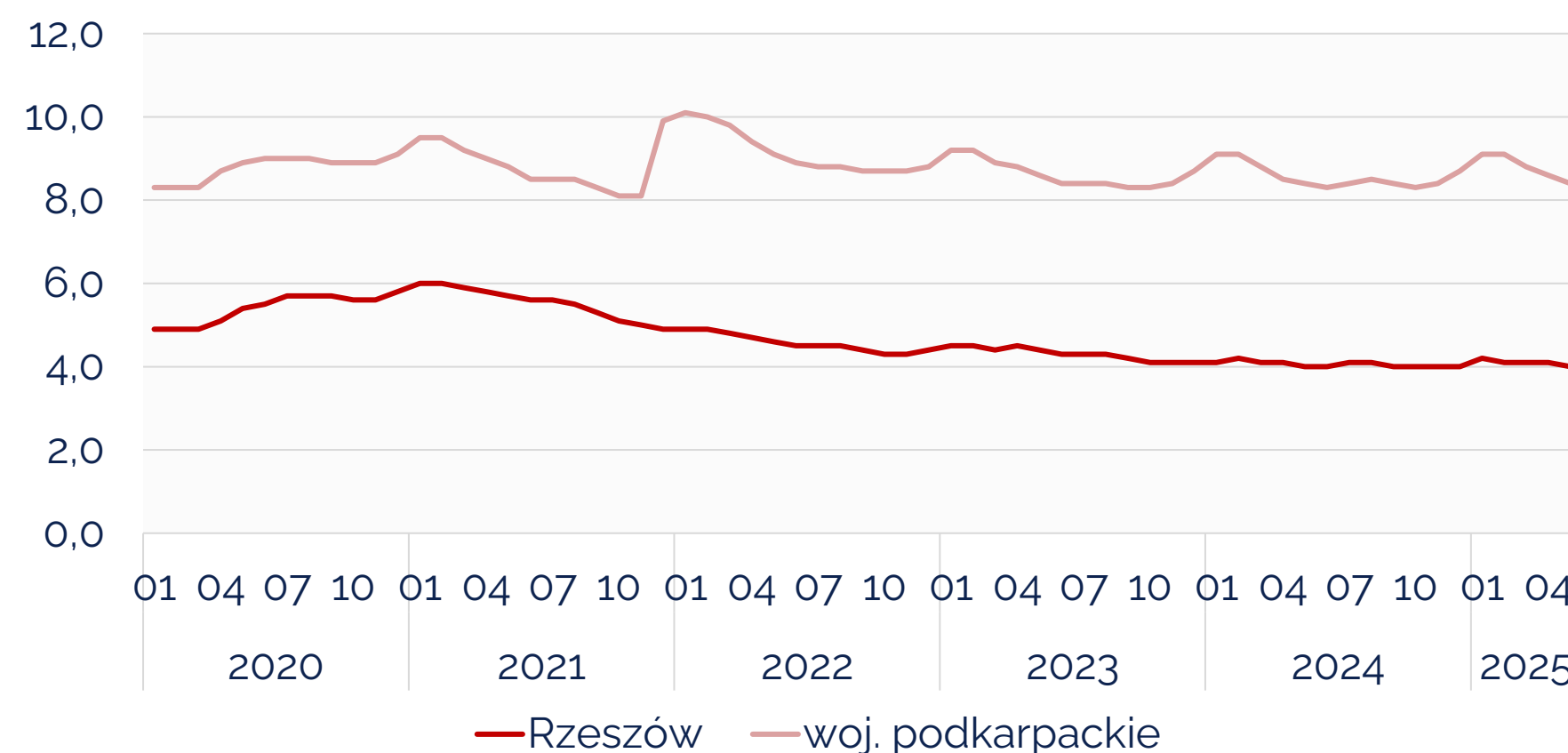


Stopa bezrobocia rejestrowanego

Od ponad roku stopa bezrobocia rejestrowanego w Rzeszowie oscyluje wokół 4,0%. Na koniec maja 2025 roku wyniosła dokładnie 4,0%.

Chociaż w samym Rzeszowie bezrobocie jest niskie, niepokój może budzić stopa bezrobocia w całym województwie podkarpackim, która wynosi ponad 8,0%, co jest wynikiem wyższym niż odczyt w skali kraju.

Stopa bezrobocia rejestrowanego [w %]

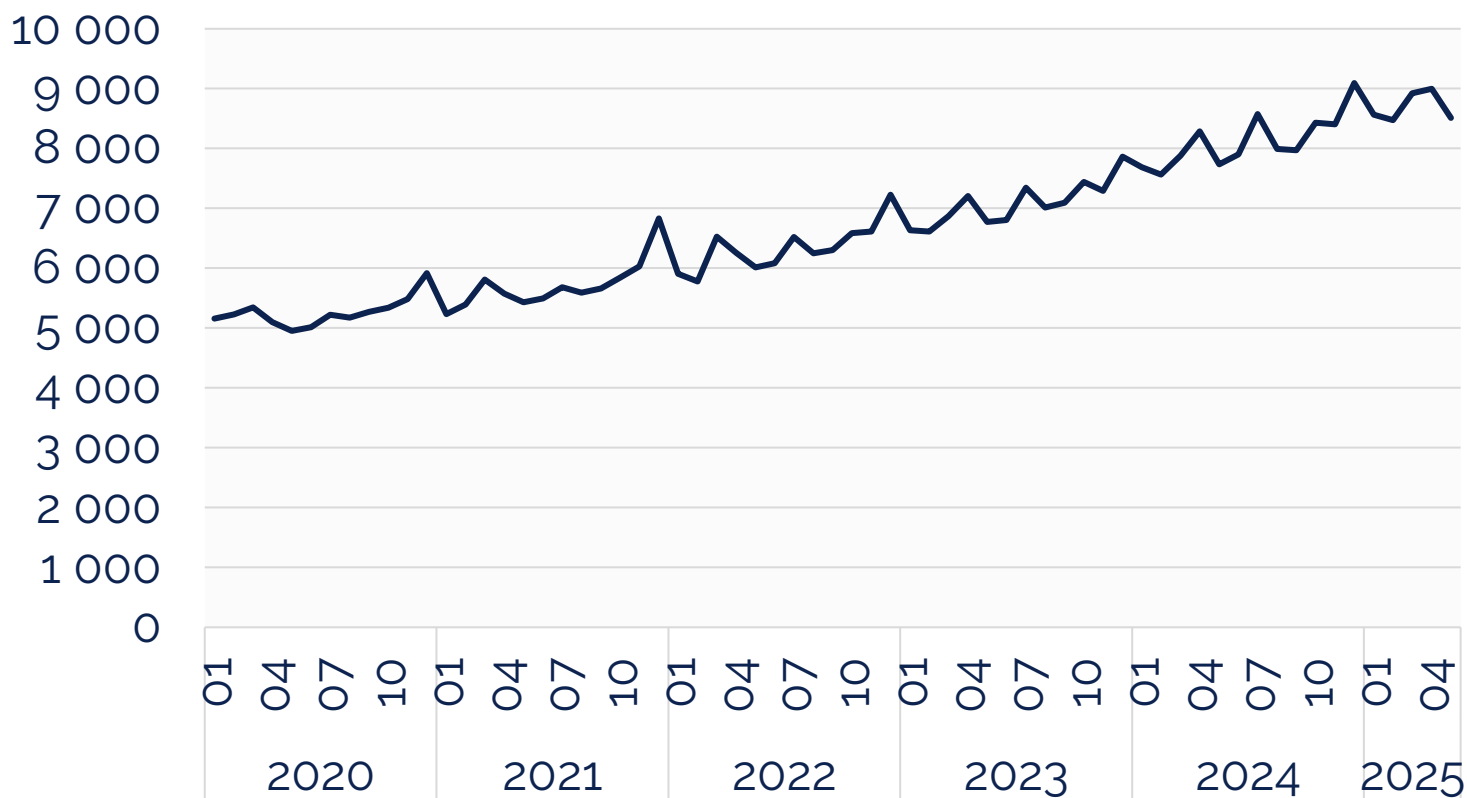




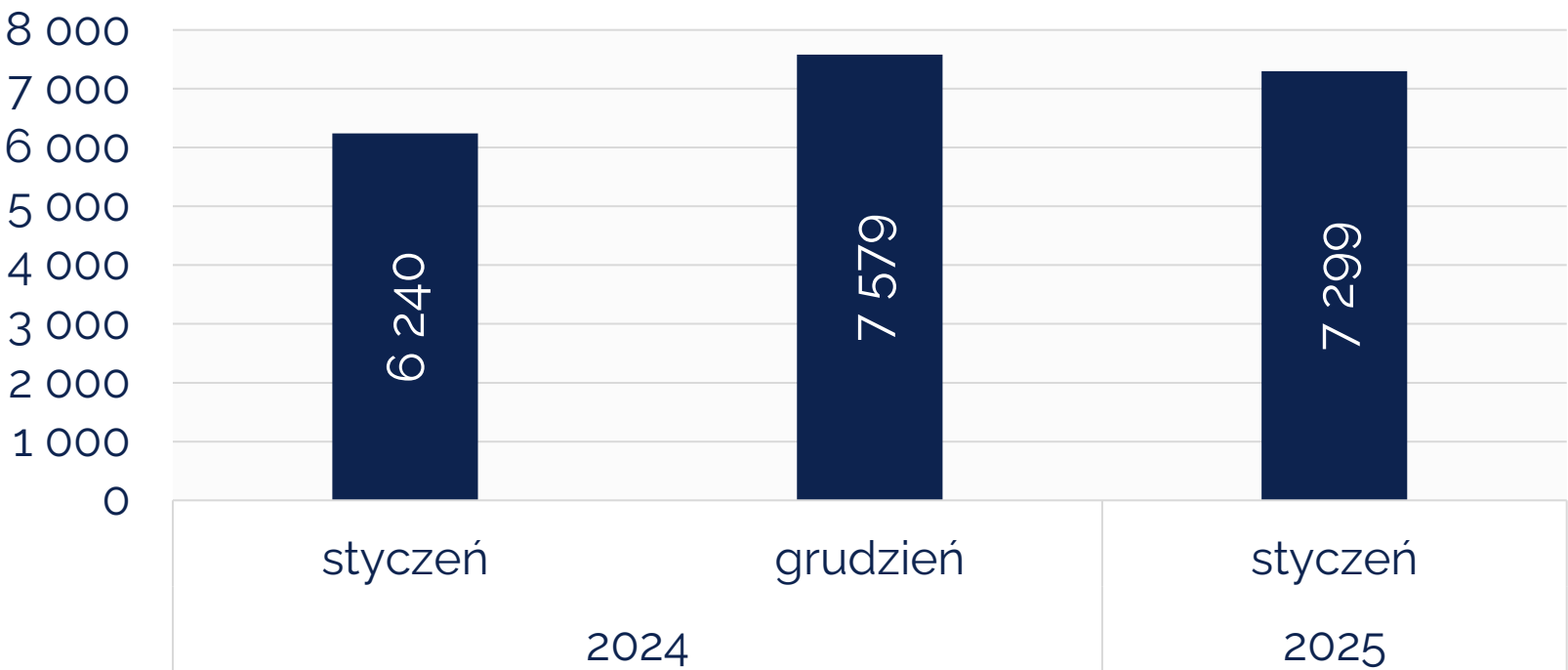
Wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw i gospodarce narodowej

W maju 2025 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 8 511,01 zł, czyli o 10,0% więcej niż przed rokiem. W porównaniu do kwietnia 2025 roku odnotowano spadek o 5,4%.

**Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto
w sektorze przedsiębiorstw [w zł]**



**Mediana wynagrodzeń w gospodarce narodowej
brutto [w zł]**



W styczniu 2025 roku mediana wynagrodzeń miesięcznych brutto w gospodarce narodowej w Rzeszowie wyniosła 7 299 zł i była o blisko 20,0% niższa niż przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w tym okresie.

W porównaniu do stycznia 2024 roku mediana wzrosła o 17,0%. Względem grudnia 2024 roku odnotowano jednak spadek o 3,7%.



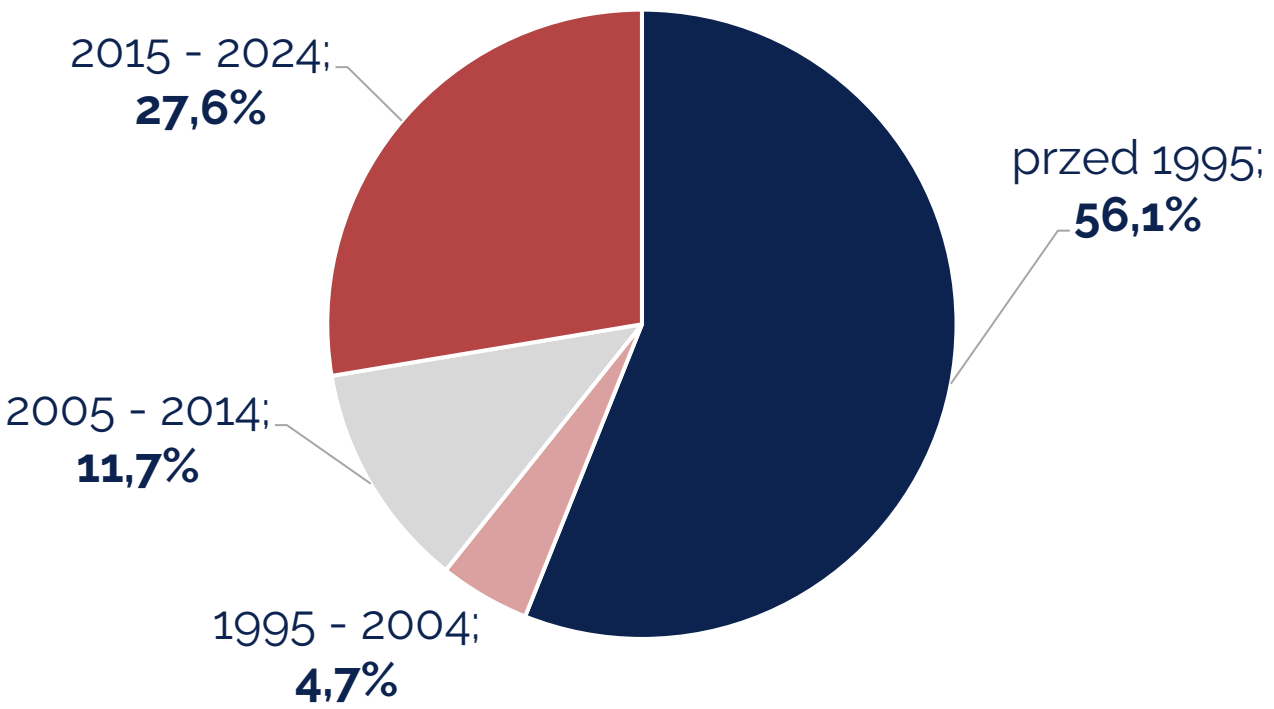
Zasoby mieszkaniowe stan na koniec 2024

Na koniec 2024 roku zasób mieszkaniowy Rzeszowa obejmował 101 170 mieszkań. Na 1,0 tys. oficjalnych mieszkańców miasta przypadało 510,1 lokali, co jest wynikiem znacznie powyżej odczytu ogólnopolskiego. Pod względem zasobów mieszkaniowych na 1,0 tys. mieszkańców Rzeszów jest na poziomie największych polskich miast.

Mieszkania w Rzeszowie są mniej przeludnione – na jedno mieszkanie przypadały niespełna 2 osoby, podczas gdy średnia ogólnopolska wynosi 2,35.

	Rzeszów	woj. podkarpackie	Polska
Zasób mieszkaniowy [w tys.]	101,2	728,1	15 965,7
Mieszkania na 1,0 tys. mieszkańców	510,1	353,0	425,9
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	68,3	85,0	75,6
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	1,96	2,83	2,35

Struktura rzeszowskiego zasobu mieszkaniowego w podziale na wiek



W porównaniu z innymi miastami rzeszowski zasób mieszkaniowy jest stosunkowo młody – mieszkania w budynkach oddanych przed 1995 rokiem stanowiły około 56,0% całego zasobu mieszkaniowego. Dla porównania, w Katowicach takie lokale stanowią około 80,0% zasobu.

Mieszkania w najnowszych budynkach stanowiły blisko 28,0% wszystkich mieszkań. Można stwierdzić, że nasycenie nową substancją mieszkaniową w Rzeszowie jest na stosunkowo wysokim poziomie.

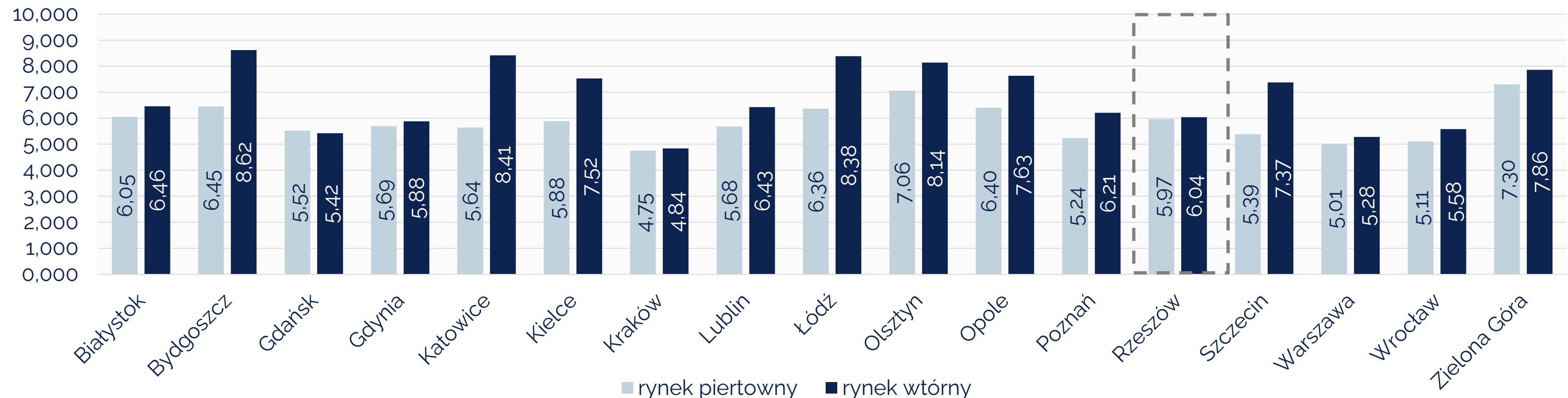


Dostępność mieszkań

Dostępność mieszkań – liczona jako liczba mkw. mieszkania, które można kupić za roczną medianę netto – jest w Rzeszowie umiarkowana. Roczna mediana umożliwia zakup 5,97 mkw. mieszkania na rynku pierwotnym. Większą dostępnością charakteryzowały się takie miasta jak: Zielona Góra, Olsztyn, Bydgoszcz, Opole, Białystok, czy Łódź.

Na rynku wtórnym roczna mediana pozwala na zakup 6,04 mkw., co jest jednym z niższych wyników. Warto wspomnieć, że mieszkania na rynku wtórnym są mniej dostępne tylko w Gdyni, Wrocławiu, Gdańsku, Warszawie i Krakowie, a więc w największych miastach. Porównywalna do największych miast dostępność mieszkań na rynku wtórnym jest spowodowana m.in. wiekiem zasobu mieszkaniowego w Rzeszowie (duży udział mieszkań w nowym budownictwie).

Na ile mkw. mieszkania pozwala roczne wynagrodzenie odpowiadające medianie netto



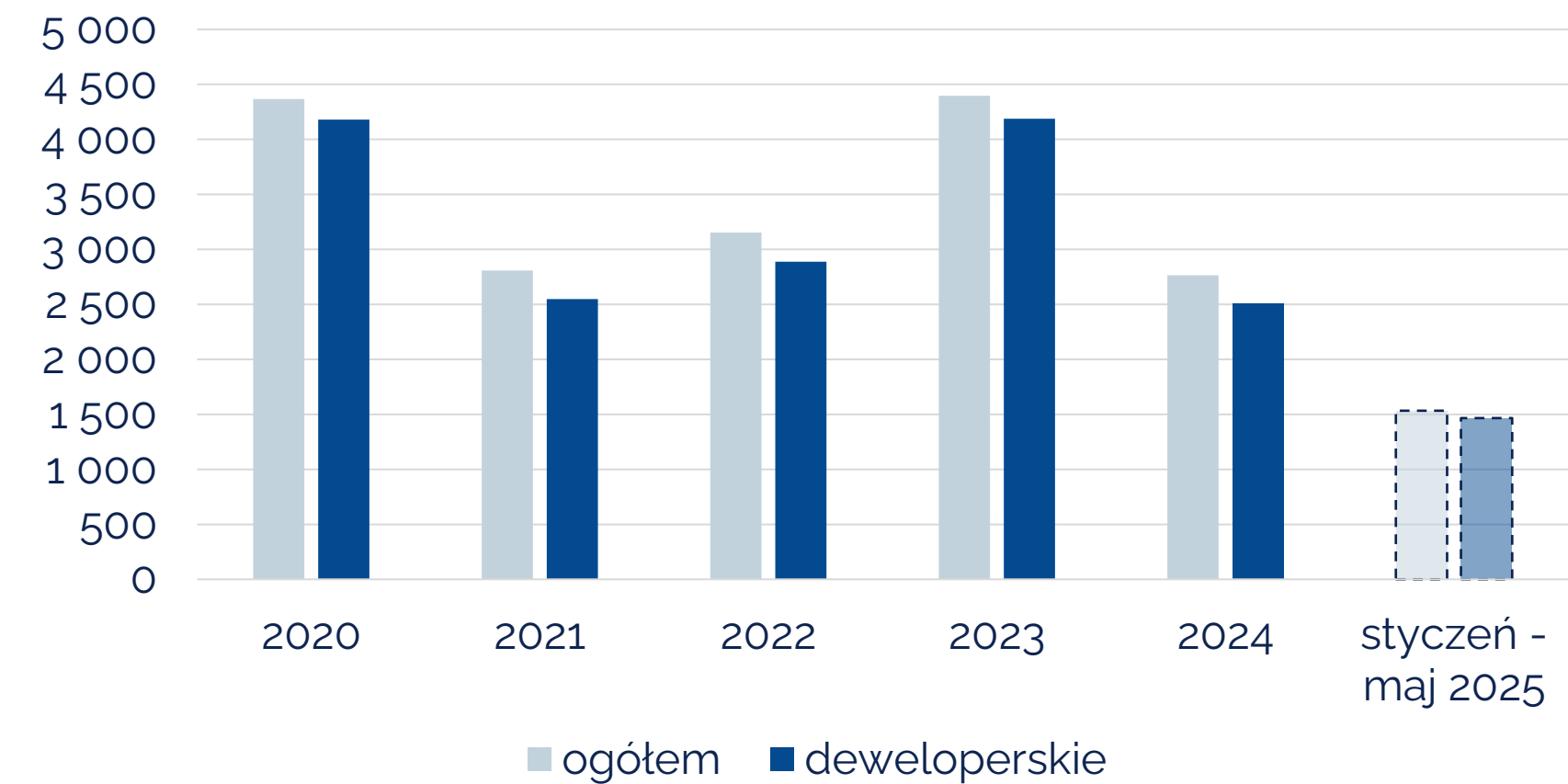


Skala budownictwa

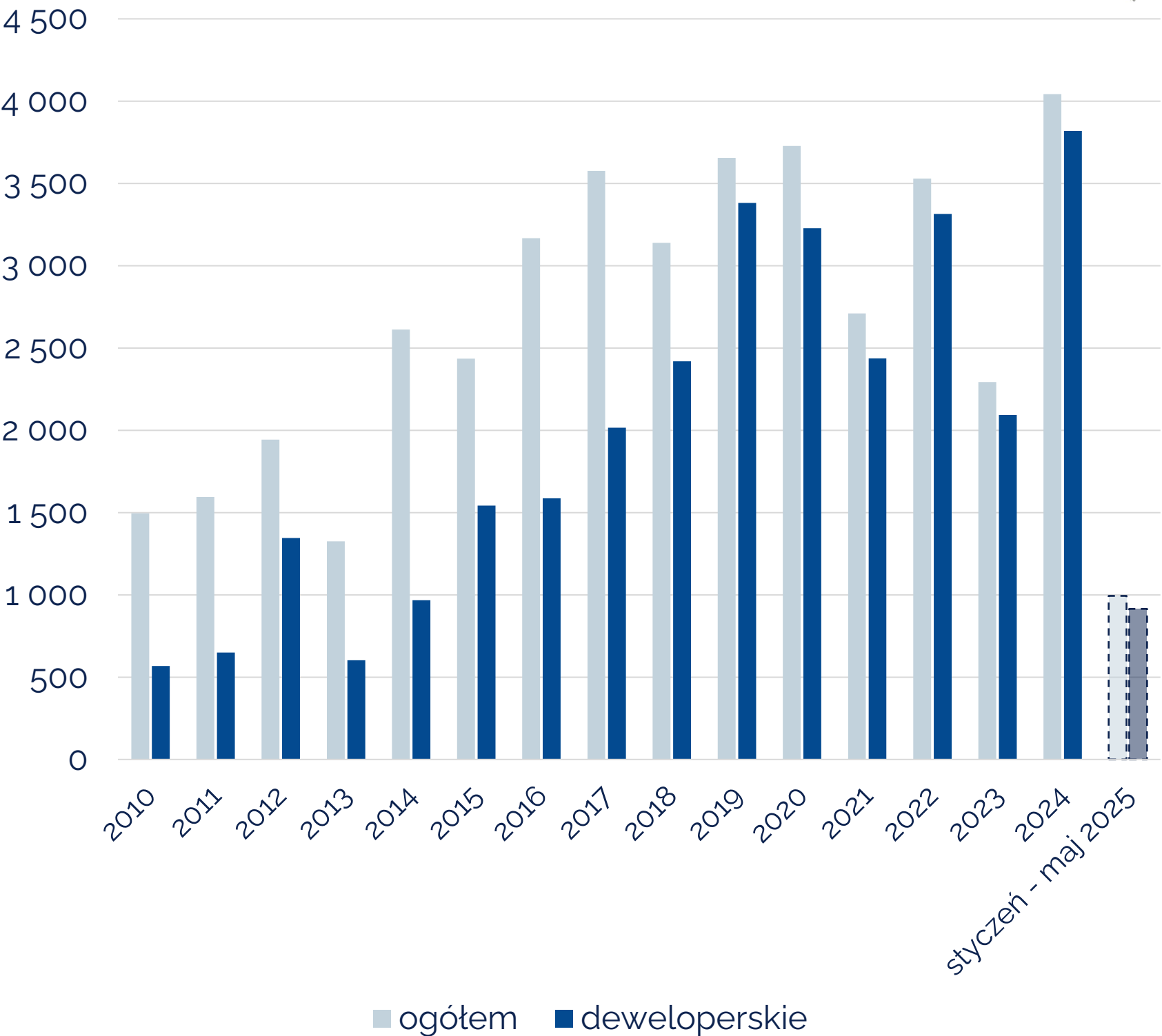
Deweloperzy odpowiadają za większość budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie. Skokowy wzrost aktywności deweloperskiej odnotowano w 2019 roku oraz 2024 roku.

W 2023 roku odnotowano znaczny wzrost wydanych pozwoleń na budowę. W 2024 roku liczba decyzji była niższa i wróciła do poziomów z lat 2021 – 2022.

Pozwolenia na budowę



Mieszkania, których budowę rozpoczęto

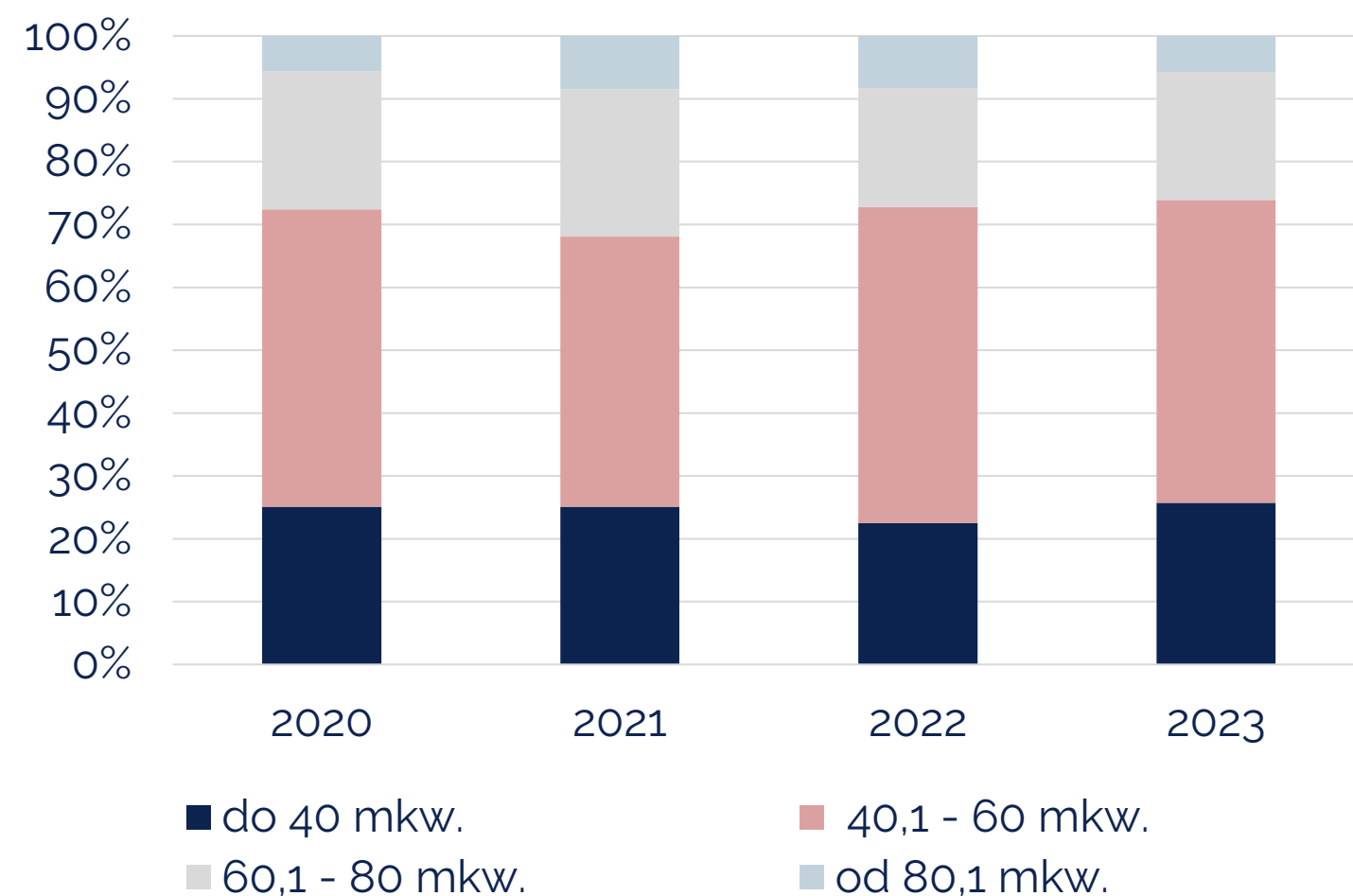


Według danych GUS najczęściej transakcji na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie odnotowano w 2021 roku – 4 247 mieszkań. W latach 2022–2023 odnotowano spadki sprzedaży, mimo że w 2023 roku obowiązywał program wspierający zakup pierwszego mieszkania *Bezpieczny Kredyt 2%*. Dane GUS obejmują tylko transakcje zarejestrowane w Rejestrze Cen i Wartości.

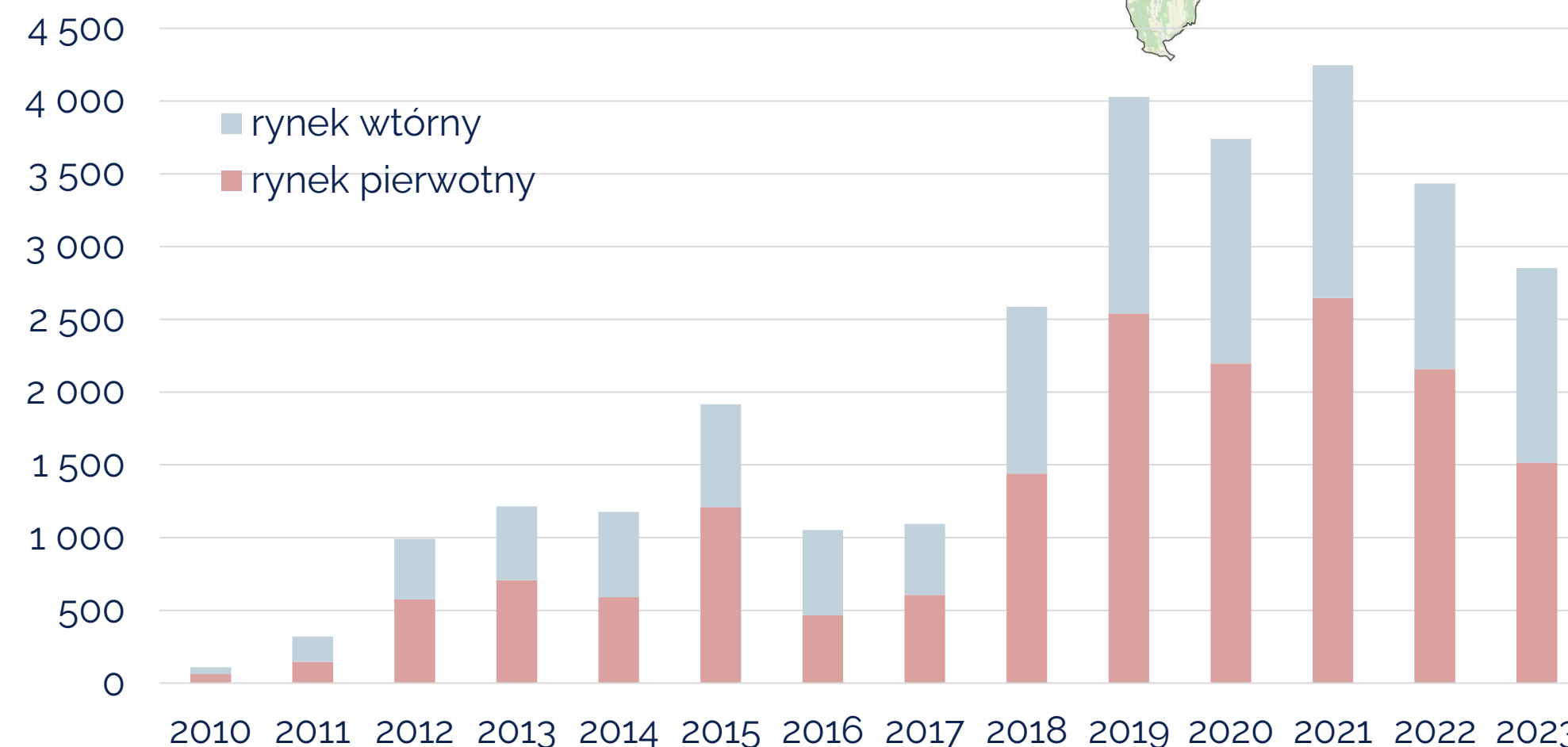
Największym zainteresowaniem nabywców w Rzeszowie (łącznie na rynku pierwotnym i wtórnym) cieszą się mieszkania o powierzchni między 40,1 a 60,0 mkw.



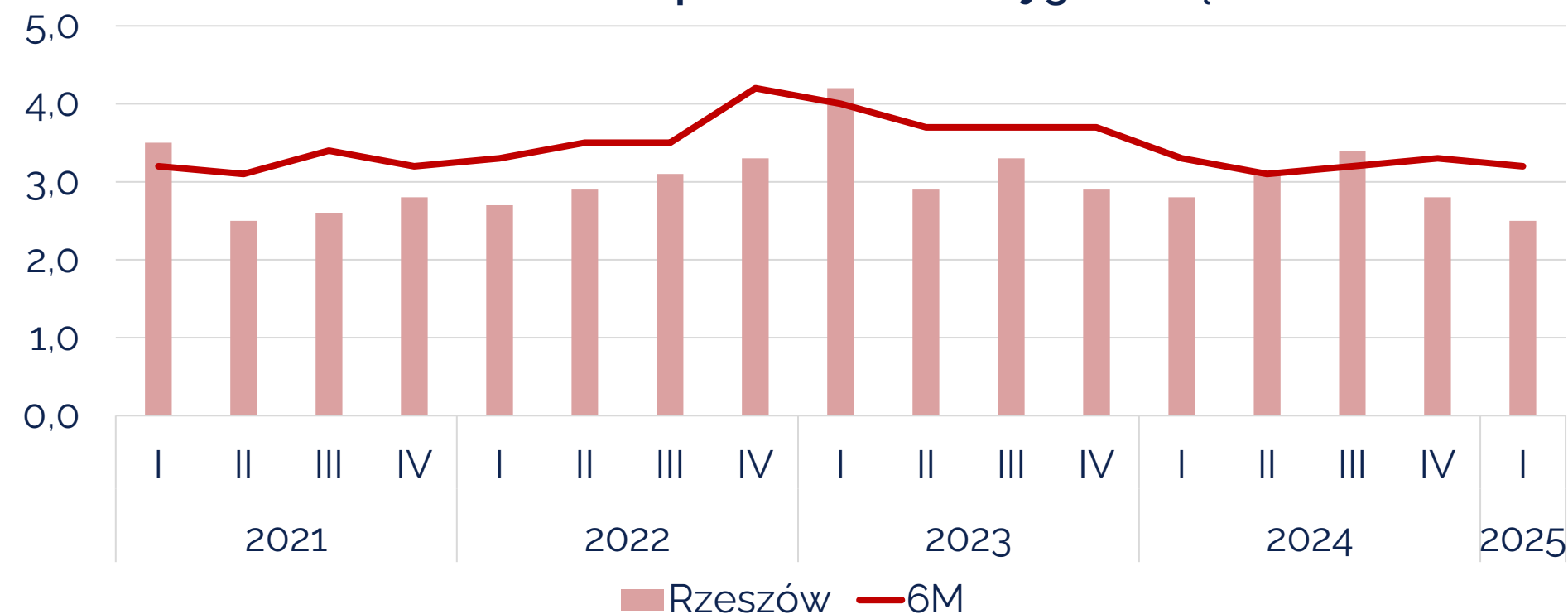
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych w podziale na powierzchnię lokalu



Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych



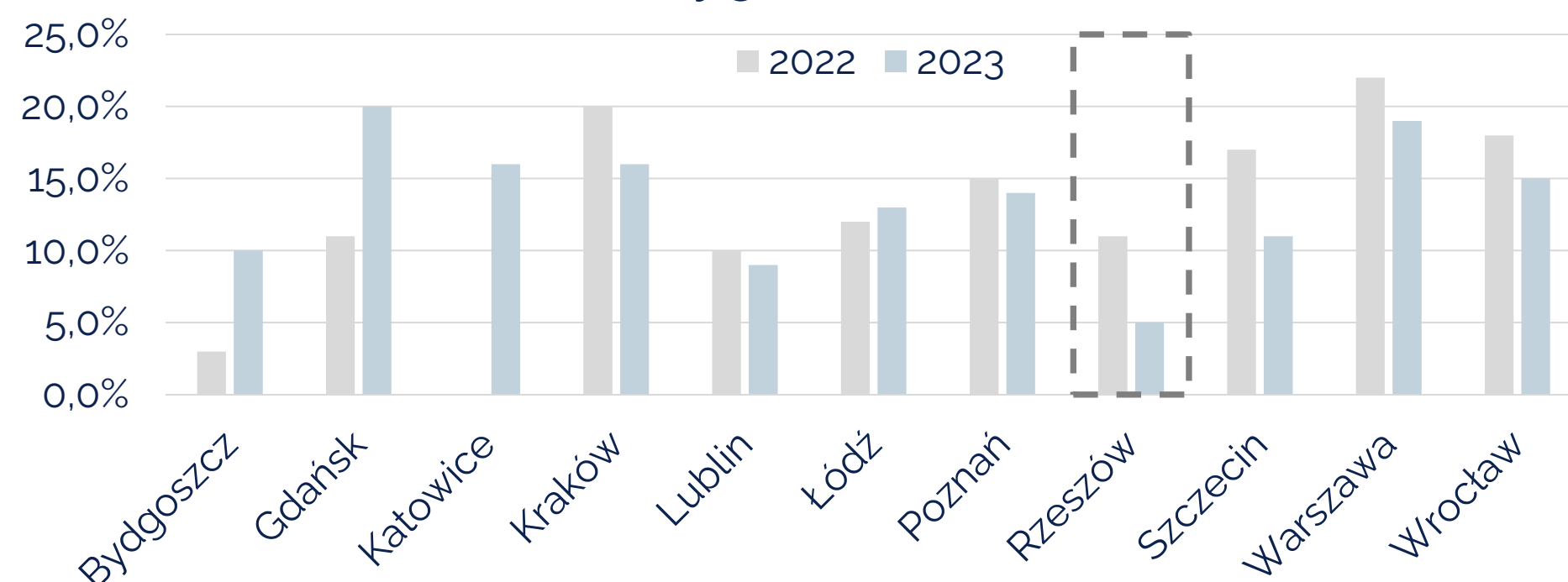
Zwrot z kapitału własnego (ROE w %) z inwestycji w mieszkanie w pełni finansowanej gotówką



Stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie na wynajem w Rzeszowie jest niższa niż z inwestycji w jednym z sześciu głównych miast (6M). Wyjątkiem był I kwartał 2023 i I kwartał 2021..

W I kwartale 2025 roku zwrot z kapitału własnego z inwestycji w mieszkanie na wynajem w Rzeszowie wyniósł 2,5%, co było wynikiem niższym o 0,3 p.p. w porównaniu z I kwartałem 2024 i najniższym wynikiem od 4 lat.

Udział ceny gruntu w cenie PUM



Zgodnie z danymi NBP, w 2022 roku udział gruntu w cenie PUM w Rzeszowie wynosił 11,0% (971 zł - cena gruntu w cenie mkw. PUM). W 2023 roku udział ten spadł do 5,0% (452 zł).

Na tle innych miast wojewódzkich koszt gruntu w cenie PUM jest jednym z najniższych.

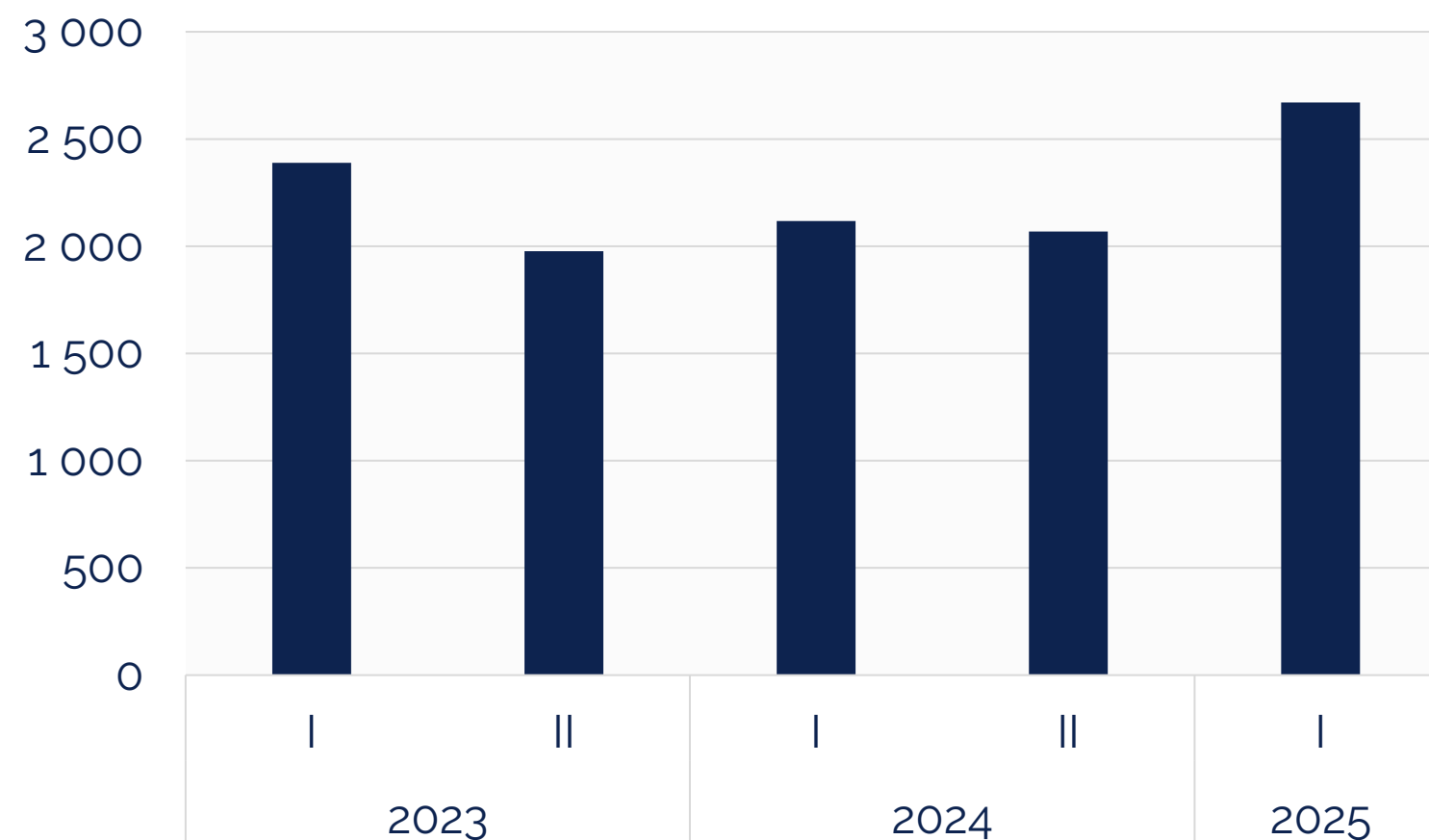
Oferta mieszkań na rynku pierwotnym na koniec półrocza

Na koniec I półrocza 2025 roku deweloperzy działający w Rzeszowie oferowali **2 671** mieszkań. W porównaniu z II półroczem 2024 roku oferta nowych mieszkań zwiększyła się o około 600 jednostek (+ 29,2%). Wzrost oferty odnotowano również w ujęciu rocznym – o 554 lokale (+ 26,2%).

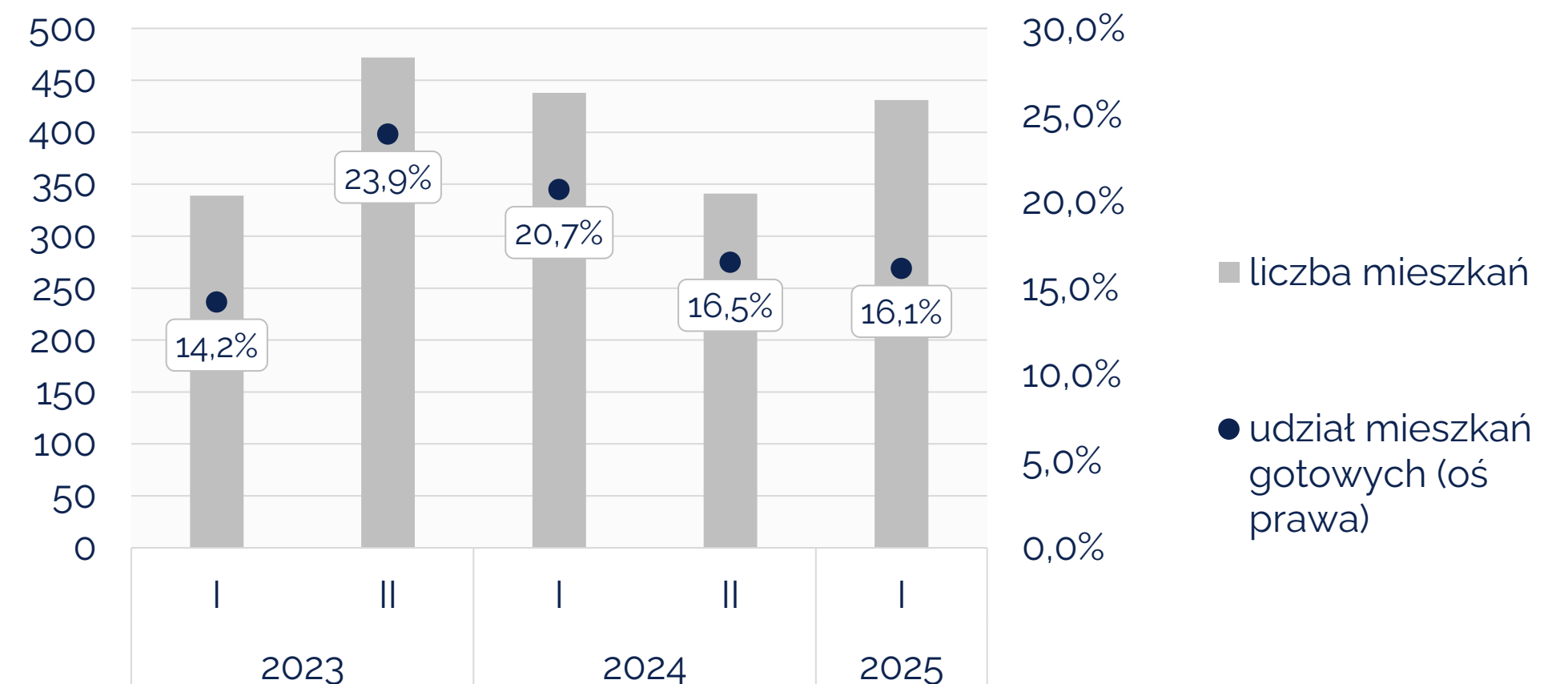
W zakończonych inwestycjach znajdowało się 431 mieszkań, co odpowiadało za 16,1% oferty dostępnej na koniec I półrocza 2025 roku. Odsetek gotowych mieszkań był na podobnym poziomie jak na koniec grudnia 2024 roku.



Oferta mieszkań na koniec półrocza



Mieszkania gotowe



W ofercie rzeszowskiego rynku pierwotnego dominują mieszkania w segmencie popularnym, których udział w ofercie na koniec I półrocza 2025 roku wzrósł do poziomu blisko 90,0%.

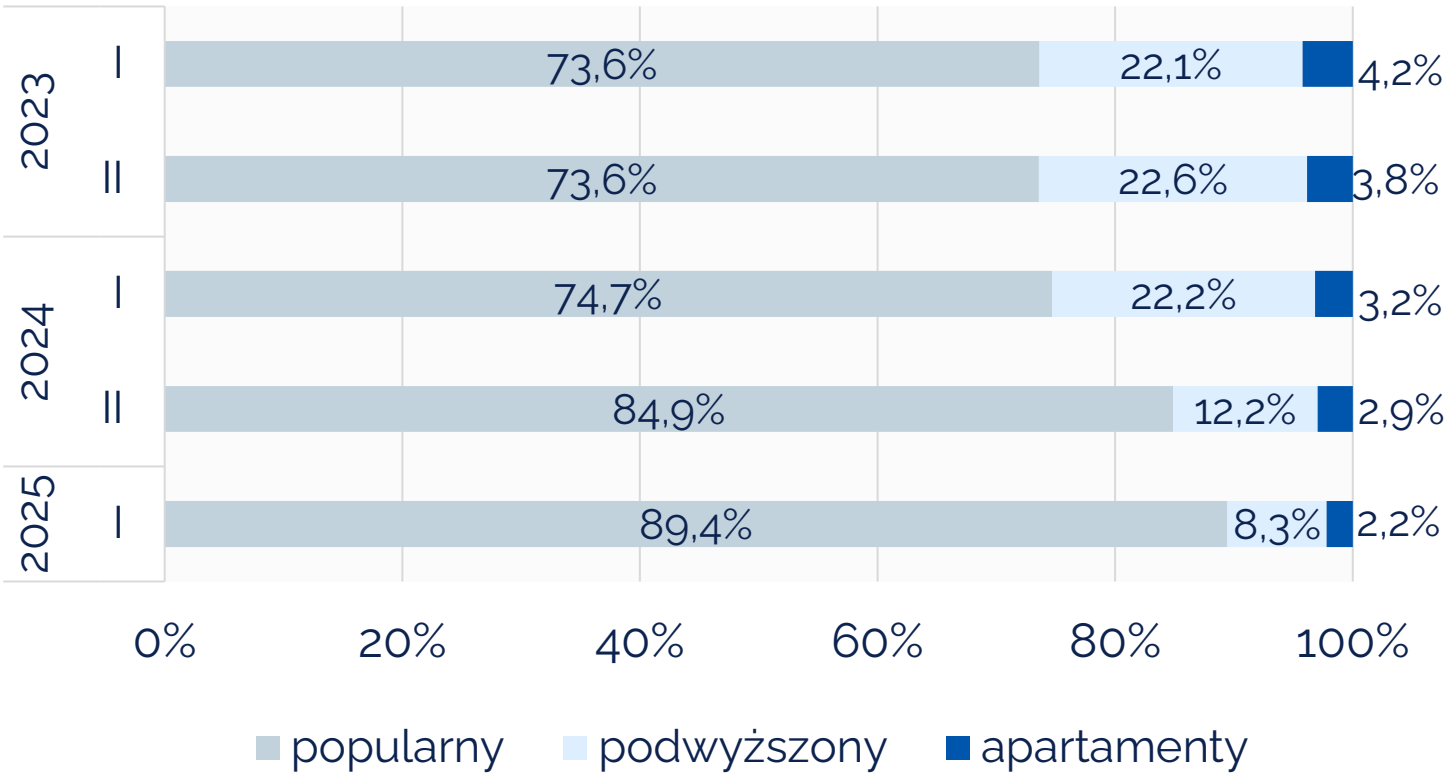
Obecnie w Rzeszowie komercjalizowana jest jedna inwestycja w segmencie apartamentowym – *Olszynki Park* dewelopera APKLAN.

Ceny ofertowe mieszkań

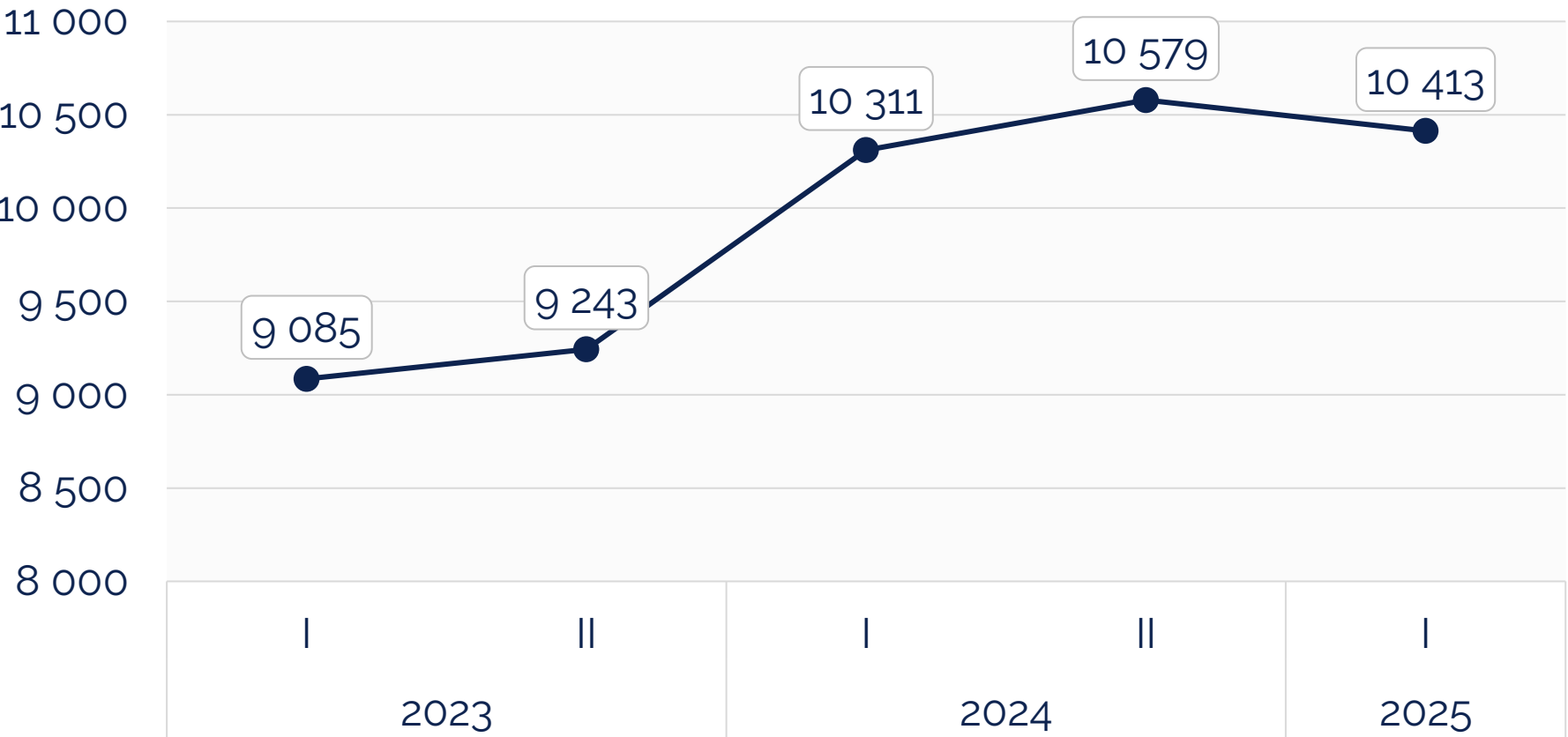
Na koniec I półrocza 2025 roku średnia cena mieszkań dostępnych na rzeszowskim rynku pierwotnym wyniosła **10 413 zł/mkw.**

W porównaniu do II półrocza 2024 roku, średnia cena była niższa o 1,6%. Względem I półrocza 2024 roku odnotowano niewielki wzrost – o 1,0%.

Struktura oferty w podziale na standard



Średnia cena ofertowa [zł/mkw.]



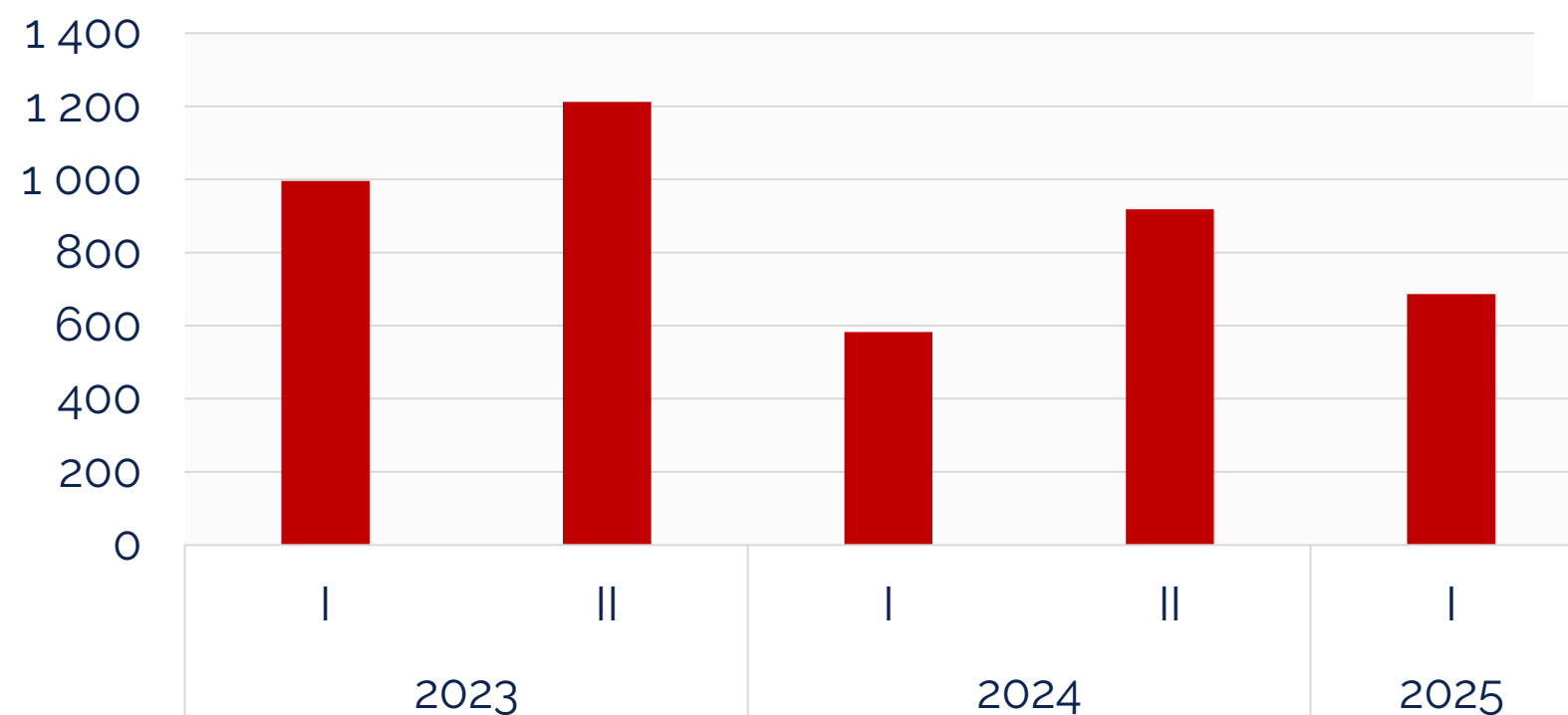
Półroczna sprzedaż mieszkań

W I półroczu 2025 roku sprzedaż mieszkań na rzeszowskim rynku spowolniła – deweloperzy zakontraktowali **686 lokali**. W porównaniu z poprzednim półroczem wynik sprzedażowy był niższy o ponad 230 jednostek (-25,3%).

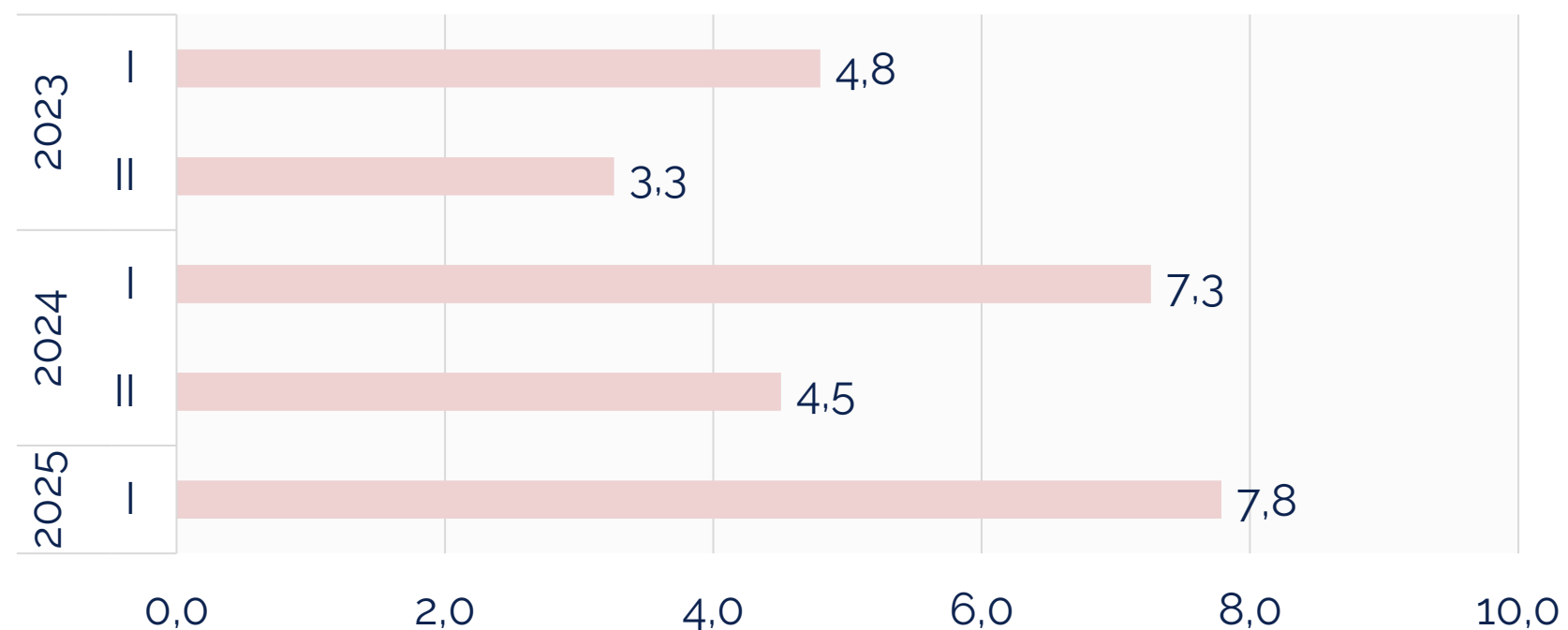
Względem I półrocza 2024 roku odnotowano wzrost sprzedaży – o ponad 100 jednostek (+17,7%). Wzrost sprzedaży w ujęciu rocznym to wynik niskiej bazy – początek 2024 roku charakteryzował się niskimi wynikami sprzedażowymi z uwagi na zakończenie programu *Bezpieczny Kredyt 2%*. W okresie obowiązywania programu popyt na mieszkania skokowo się zwiększył.

W I półroczu 2025 roku półroczny współczynnik wyprzedania oferty wyniósł 3,9 półrocza, w przeliczeniu na kwartały współczynnik wynosi 7,8. Współczynnik ten określa liczbę kwartałów potrzebnych do wyprzedania oferty przy obecnych wynikach sprzedażowych. Wynik ten jest blisko przekroczenia granicy 8 kwartałów, czyli przeciętnego czasu budowy.

Półroczna sprzedaż mieszkań



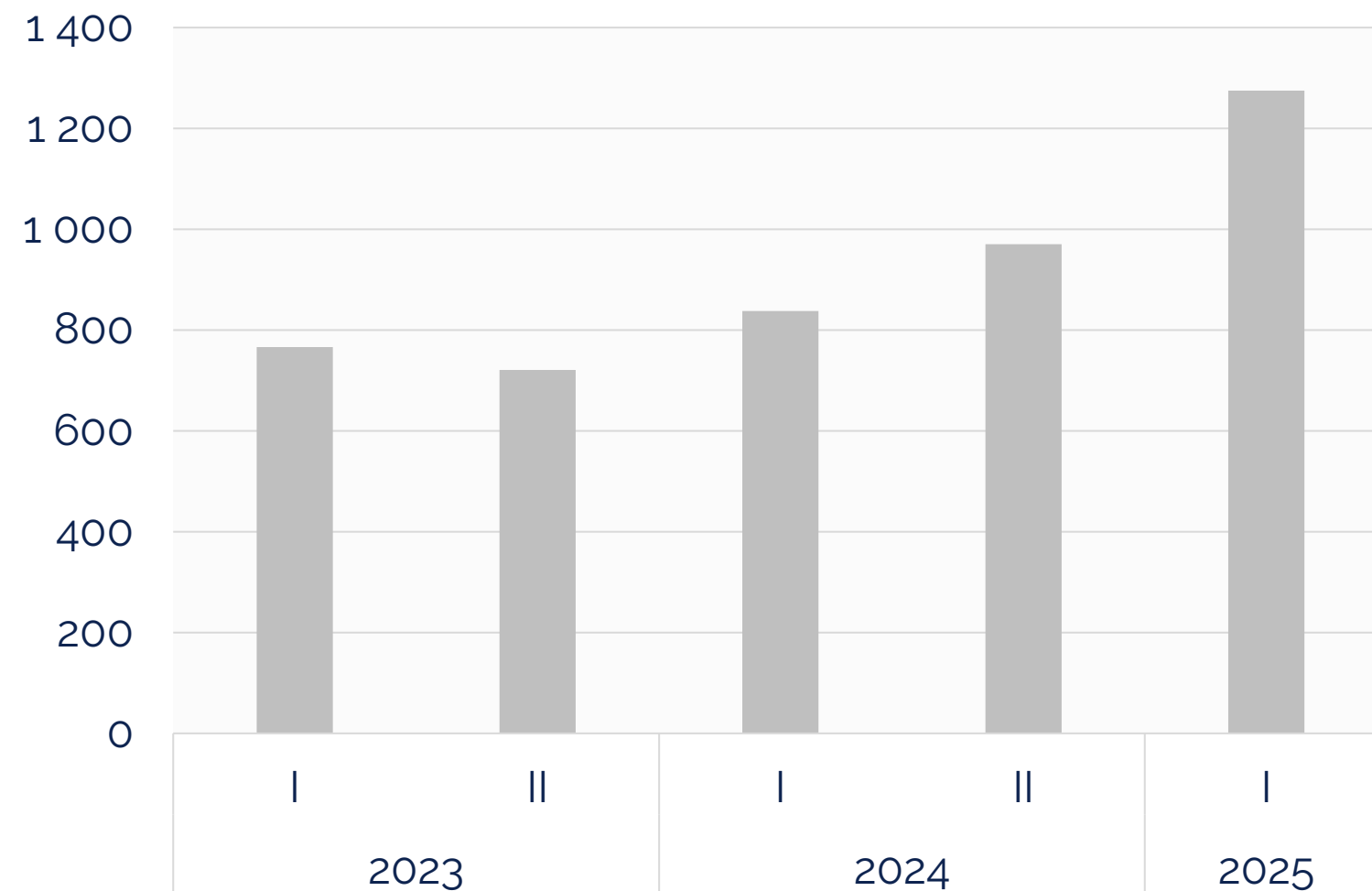
Kwartalny współczynnik wyprzedania oferty



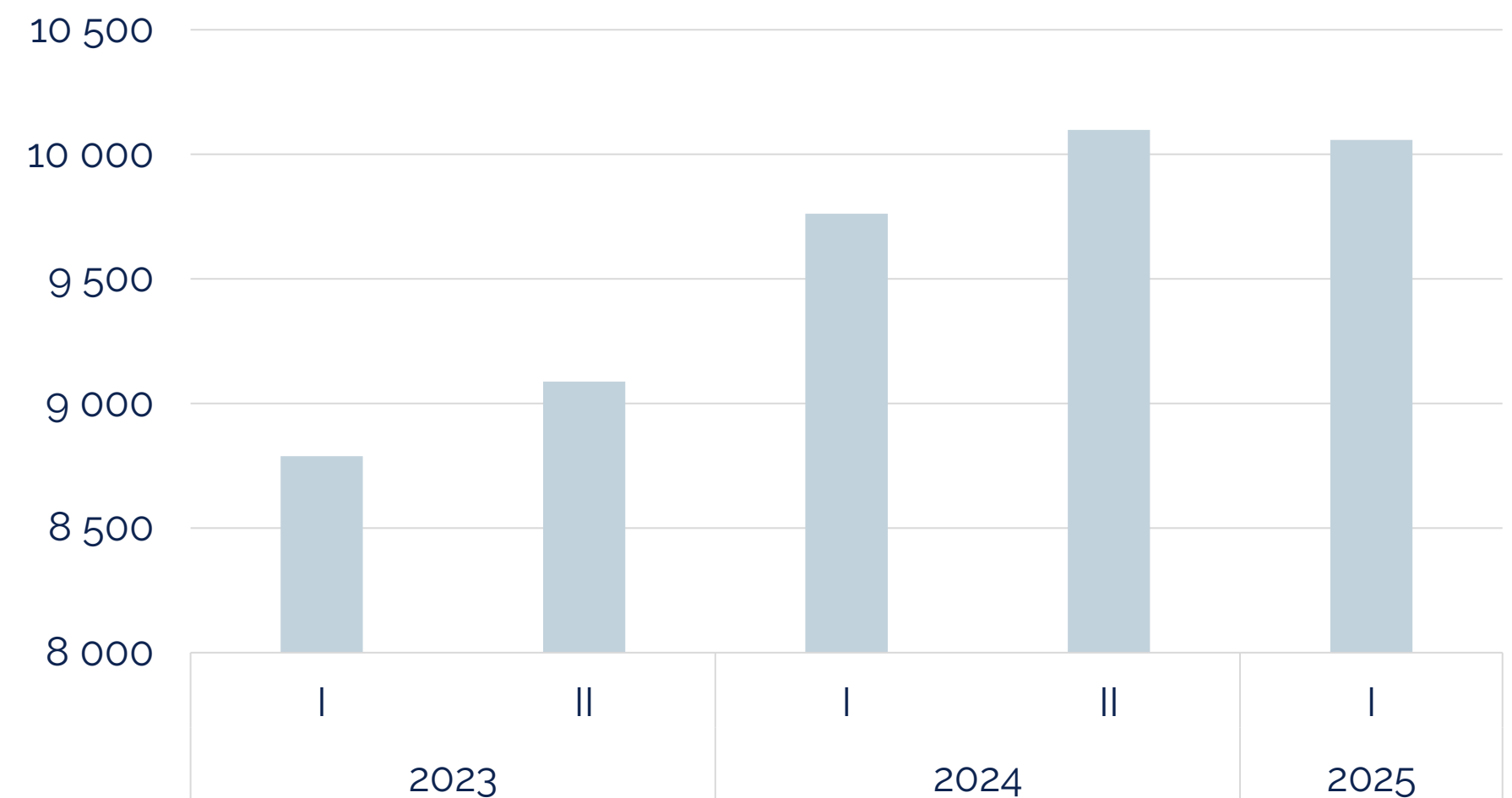
Nowo wprowadzone mieszkania w półroczu

Mimo spadku popytu na rynku mieszkaniowym aktywność deweloperska w Rzeszowie utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. W I półroczu 2025 rozpoczęto sprzedaż **28 nowych inwestycji / kolejnych etapów**, w ramach których zaprojektowano **1 275 mieszkań**. Średnia cena ofertowa nowo wprowadzanych mieszkań wyniosła **10 058 zł/mkw.** i była na podobnym poziomie jak w poprzednim półroczu.

Nowo wprowadzone mieszkania

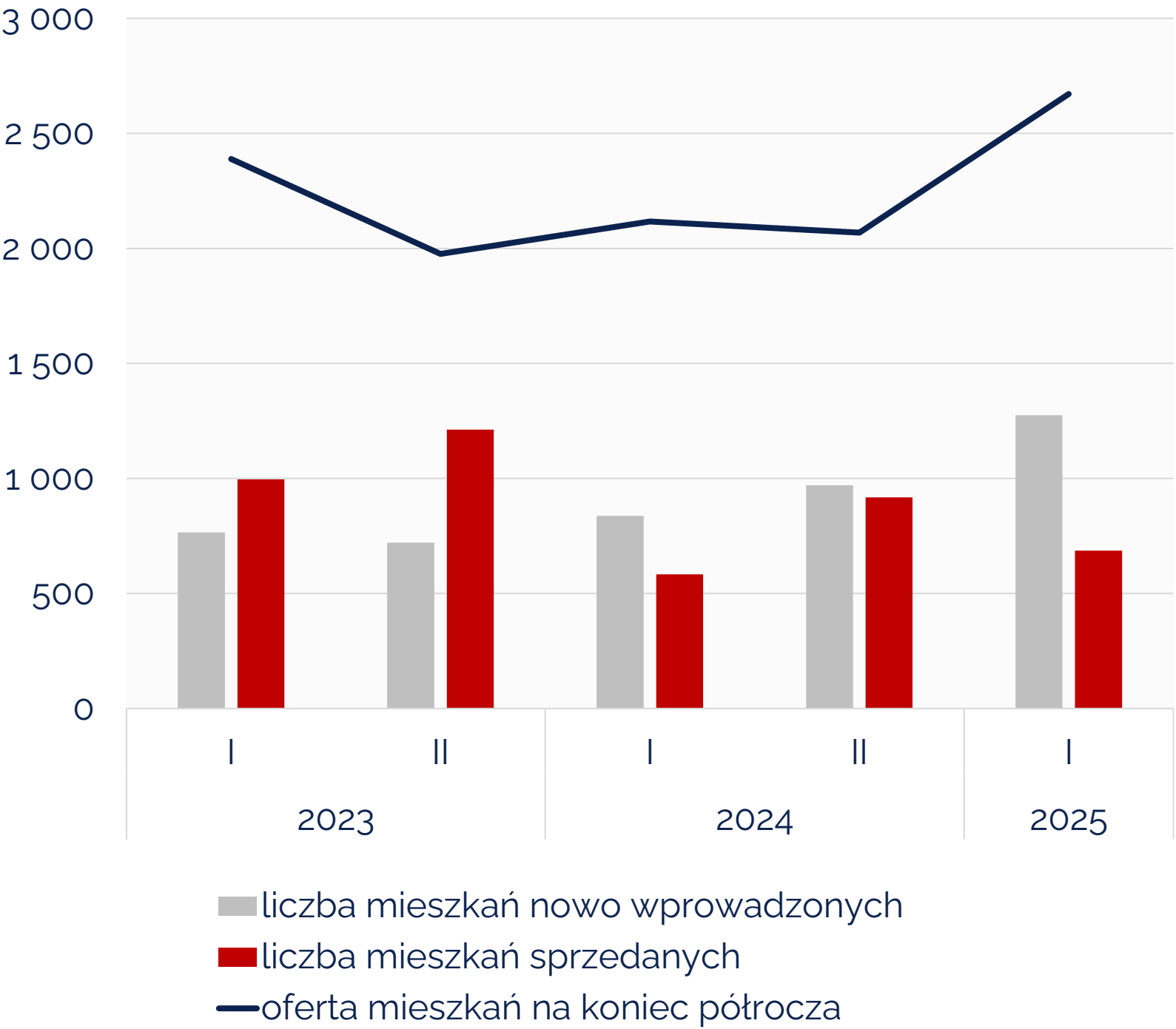


Średnia cena ofertowa mieszkań nowo wprowadzonych [zł/mkw.]



Sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym – I półrocze 2025 podsumowanie

	I półrocze 2025	Zmiana w ujęciu półrocznym	Zmiana w ujęciu rocznym
Nowo wprowadzone mieszkania	1 275	+ 31,4%	+ 52,1%
Sprzedaż mieszkań	686	- 25,3%	+ 17,7%
kwartalny współczynnik wyprzedania oferty	7,8	4,5 II półrocze 2024	7,3 I półrocze 2024
Oferta mieszkań	2 671	+ 29,2%	+ 26,2%



Szanse

○ Rosnąca populacja

Rzeszów, jako jedno z niewielu miast, odnotowuje napływ mieszkańców (studenci, specjaliści, uchodźcy z Ukrainy), co intensyfikuje zapotrzebowanie na mieszkania zarówno na wynajem, jak i kupno. Sytuacja demograficzna (przyrost naturalny na 1,0 tys. mieszkańców) utrzymuje się dodatnim poziomie.

○ Demografia

Rzeszów pozytywnie wyróżnia się pod względem przyrostu naturalnego. Przyrost naturalny w przeliczeniu na 1,0 tys. ludności wynosił w 2024 roku 1,43. W skali całego kraju oraz województwa podkarpackiego przyrost naturalny był ujemny.

○ Zmiana trendów mieszkaniowych

Wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych skutkuje zwiększeniem potrzeb mieszkaniowych.

○ Wizerunek Rzeszowa, jako „Stolicy Innowacji”

Wizerunek Rzeszowa opiera się obecnie na dwóch filarach - produkcja i nowoczesny przemysł (w tym lotniczy) oraz centralny hub pomocowy i militarny. Lotnisko w Jasionce stało się „bramą NATO” w wojnie ukraińsko-rosyjskiej, a sam Rzeszów zyskał międzynarodową rozpoznawalność.

○ Przewidywane dalsze obniżki stóp procentowych

Wysokie stopy procentowe największy wpływ miały na segment mieszkań w standardzie popularnym, który dominuje w Rzeszowie. Kolejne obniżki będą impulsem do zakupu mieszkania przez osoby, które w ostatnich 2-3 latach nie mogły sobie na to pozwolić z powodu braku zdolności kredytowej.



Zagrożenia

○ **Kryzys demograficzny**

Mimo że sytuacja demograficzna Rzeszowa nie jest tak zła jak w innych miastach, to kryzys ten uderzy również w rzeszowski rynek mieszkaniowy. Ze względu na rosnącą liczbę zgonów w ostatnich latach powiększa grono się osób, które dziedziczą mieszkanie i w ten sposób zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe. W dłuższej perspektywie kryzys demograficzny doprowadzi do załamania popytu na rynku.

○ **Sytuacja geopolityczna**

Sytuacja za naszą wschodnią granicą (a w mniejszym stopniu konflikt zbrojny w Izraelu i w Strefie Gazy) wpływa istotnie na polską gospodarkę. Wojna na Ukrainie powoduje i będzie powodować wiele problemów gospodarczych w Polsce. Trudno przewidzieć, jakie konsekwencje i problemy dla polskiej gospodarki przyniesie w przyszłości konflikt za naszą wschodnią granicą. W ostatnich miesiącach nad światową gospodarką pojawiło się widmo wojny celnej, zapoczątkowanej przez administrację Donalda Trumpa. Niepewność związana z wprowadzaniem ciał i ich konsekwencjami może również wpłynąć na strategię firm, prowadząc do odroczenia inwestycji, co w efekcie mogłoby spowolnić wzrost gospodarczy.

○ **Niestabilne otoczenie prawne**

Zmiany w ustawie o planowaniu przestrzennym mogą stanowić barierę w rozpoczynaniu nowych inwestycji. W ostatnim czasie pojawia się coraz więcej inicjatyw mających na celu zmiany na rynku nieruchomości, np. w zakresie warunków technicznych. Trudno przewidzieć, jakie zmiany zajdą na rynku w najbliższych miesiącach, co utrudnia planowanie inwestycji. Rosnące ryzyko polityczne i prawne dla banków może ograniczyć nową akcję kredytową dla osób fizycznych.

○ **Nasycenie nową substancją mieszkaniową**

Rzeszów, w odróżnieniu od innych miast wojewódzkich spoza 6M, charakteryzuje się stosunkowo wysokim poziomem nasycenia nowym budownictwem. Tym samym rynek pierwotny ma konkurencję w postaci nowych mieszkań oferowanych na rynku wtórnym. Gdy udział nowego budownictwa ma niski udział w zasobie mieszkaniowym, wówczas rynek pierwotny ma dużą przestrzeń do rozwoju.

Podsumowanie

Rzeszów w dobrej kondycji demograficznej i gospodarczej

Rzeszów wyróżnia się pozytywnie na tle innych miast średniej wielkości w Polsce. Liczba mieszkańców rośnie – zarówno dzięki dodatniemu przyrostowi naturalnemu, jak i dodatniemu saldu migracji (choć to drugie maleje). Miasto wciąż przyciąga młodych ludzi, studentów, specjalistów oraz uchodźców z Ukrainy. Jest to jeden z niewielu ośrodków regionalnych, który nie doświadcza depopulacji. Miasto utrzymuje także stabilną sytuację na rynku pracy – bezrobocie wynosi 4,0%, a przeciętne wynagrodzenia rosną (choć wzrost ten spowolnił). Lokalna gospodarka się rozwija. Dodatkowym atutem Rzeszowa jest jego wizerunek jako stolicy innowacji, centrum przemysłu i ważnego punktu na mapie działań pomocowych NATO.

Rynek mieszkaniowy: dynamiczny rozwój i lekkie spowolnienie

Rzeszowski rynek mieszkaniowy rozwija się intensywnie – szczególnie rynek pierwotny. W I połowie 2025 roku deweloperzy rozpoczęli aż 28 nowych inwestycji, obejmujących blisko 1,3 tys. mieszkań. Jednocześnie nastąpił wyraźny wzrost dostępnej oferty (2 671 mieszkań), co świadczy o wysokiej aktywności firm budowlanych. Jednak równolegle do wzrostu podaży widać spadek sprzedaży – o ponad 25% względem poprzedniego półrocza. Choć roczna dynamika sprzedaży była dodatnia, to zawdzięczamy ją głównie niskiej bazie z początku 2024 roku (po zakończeniu programu *Bezpieczny Kredyt 2%*). Popyt na mieszkania w Rzeszowie osłabł, co może mieć związek z wysokimi cenami, drogimi kredytami, niepewnością gospodarczą oraz wyczerpaniem efektu stymulacyjnego wspomnianego programu.

Ceny mieszkań i potencjał inwestycyjny

Średnia cena ofertowa mieszkań wynosi obecnie ponad 10,4 tys. zł/mkw., co oznacza lekkie wyhamowanie wzrostów – ceny spadły nieznacznie względem poprzedniego półrocza.

Mimo to, dostępność mieszkań (ile mkw. można kupić za roczne zarobki w wysokości mediany) pozostaje stosunkowo niska – tylko około 6,0 mkw., czyli mniej niż w wielu miastach podobnej wielkości. Stopy zwrotu z wynajmu mieszkań również maleją – obecnie ROI wynosi 2,5%, co jest najniższym poziomem od czterech lat. Rzeszów staje się więc coraz mniej atrakcyjny dla inwestorów nastawionych na wynajem.

Szanse	Zagrożenia
- o dalszy napływ ludności (krajowej i zagranicznej) - o dodatni przyrost naturalny - o potencjalne obniżki stóp procentowych mogą przywrócić część popytu - o korzystny wizerunek Rzeszowa, jako miasta innowacji i „bramy na Zachód”	- o spadek popytu z powodu kryzysu demograficznego - o niestabilność prawna - o sytuacja geopolityczna - o nasycenie nową substancją mieszkaniową

Rzeszów jest dziś jednym z najbardziej rozwijających się miast regionalnych w Polsce, z silnym potencjałem mieszkaniowym. Jednak rynek zaczyna wykazywać oznaki przegrzania – aktywność deweloperska jest bardzo wysoka, ale sprzedaż nie nadąża. Jeśli nie nastąpi odbicie popytu (np. poprzez poprawę dostępności kredytów), rynek może stać w obliczu nadpodaży i korekty cen.



tabelaofert
NIERUCHOMOŚCI

<https://tabelaofert.pl/>