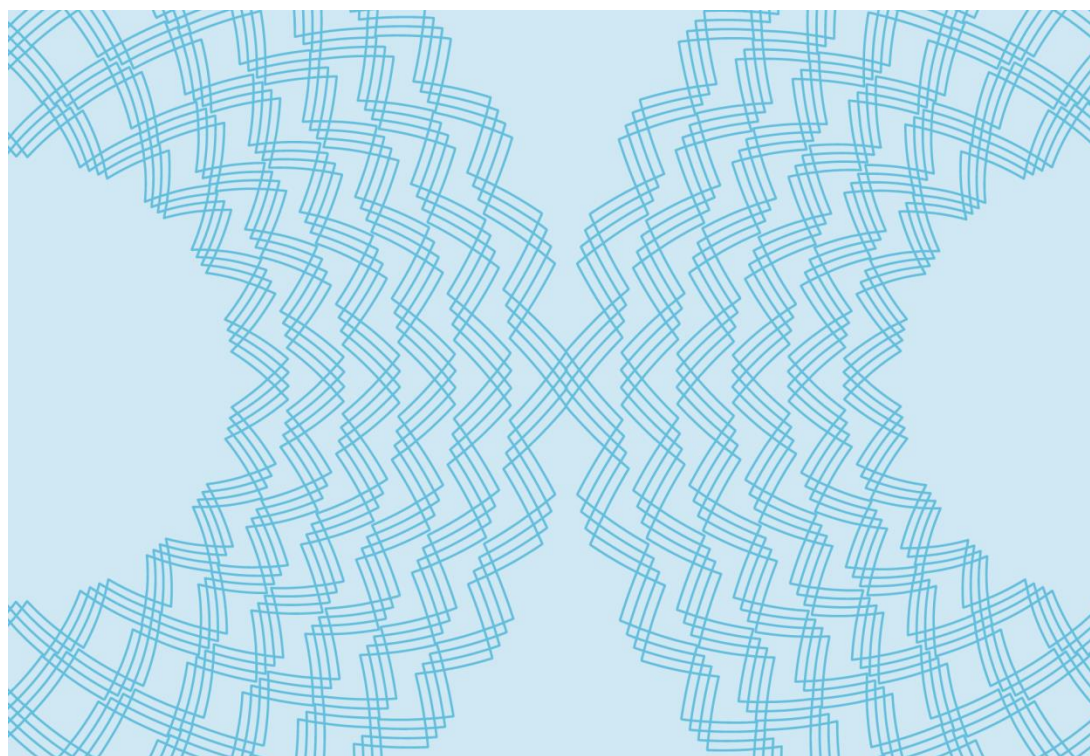

Sytuacja gospodarcza województwa podkarpackiego w III kwartale 2014 z elementami prognozy na IV kwartał



Spis treści

Wstęp - przedstawienie celu analizy i źródeł danych	3
1. Województwo podkarpackie w liczbach	4
2. Gospodarka województwa podkarpackiego – informacje ogólne	5
2.1. Produkt krajowy brutto i wartość dodana brutto – województwo na tle kraju	5
2.2. Nowości z regionu – przegląd istotnych dla gospodarki zdarzeń w województwie	7
2.3. Ważne sektory przemysłowe regionu	8
3. Ogólna kondycja przedsiębiorstw – III kwartał 2014 i prognoza na IV kwartał roku bieżącego	9
3.1. Ocena obecnej sytuacji ekonomicznej	9
3.2. Bieżąca sytuacja firm – zmiana marży i cen, poziom zapasów, płynność finansowa	10
3.2.1. Zmiana marży (zysku brutto)	10
3.2.2. Zmiana cen	11
3.2.3. Zapasy	11
3.2.4. Płynność finansowa – należności i zobowiązania	11
3.3. Prognoza w zakresie ogólnej sytuacji przedsiębiorstwa	12
3.4. Prognoza sytuacji przedsiębiorstw na IV kwartał – popyt, produkcja, inwestycje	13
3.5. Obrót handlowy z zagranicą	15
3.5.1. Import zaopatrzeniowy	15
3.5.2. Działalność eksportowa	15
4. Rynek pracy	17
4.1. Podstawowe informacje o rynku pracy w województwie	17
4.2. Rynek pracy z perspektywy pracodawcy – wynagrodzenia i polityka kadrowa	21
4.3. Rynek pracy z perspektywy bezrobotnych	25
4.3.1. Informacje ogólne	25
4.3.2. Przyczyny prowadzące do utraty pracy	27
4.3.3. Przebieg zatrudnienia	28
4.3.4. Doświadczenie zawodowe poszukujących pracy	28
4.3.5. Bezrobotni na rynku pracy – poszukiwanie pracy	29
4.3.6. Wymagania odnośnie warunków pracy	30
4.3.7. Dojazd do pracy	31
4.3.8. Oczekiwania płacowe	31
5. Rynek nieruchomości	32
5.1. Informacje ogólne o rynku rzeszowskim	32
5.2. Czynniki determinujące kształt rynku mieszkaniowego	32
5.2.1. Uwarunkowania makroekonomiczne i demograficzne	33
5.2.2. Dochodowa dostępność mieszkań i rynek ich finansowania	33
5.2.3. Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Rzeszowie	35
5.3. Analiza rynku	35
5.3.1. Przegląd transakcji - ilość, łączna kwota i metraż	35
5.3.2. Średni czas sprzedaży mieszkania – dane z rynku rzeszowskiego	37
5.3.3. Porównanie cen dla rynku pierwotnego i wtórnego w Rzeszowie	38
5.3.4. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej dla rynku pierwotnego w Rzeszowie	39

5.4. Program Mieszkanie dla Młodych	41
6. Podsumowanie	42
Spis tabel	43
Spis wykresów	44

Wstęp - przedstawienie celu analizy i źródeł danych

Celem opracowania jest zaprezentowanie sytuacji gospodarczej w województwie podkarpackim w odniesieniu do następujących zagadnień:

- Ogólna prezentacja województwa
- Rozwojowe sektory i kluczowe dla nich firmy
- Sytuacja bieżąca przedsiębiorstw oraz ich oczekiwania na najbliższy kwartał
- Rynek pracy województwa
- Rzeszowski rynek nieruchomości

Dane uwzględnione w analizie pochodzą z ogólnodostępnych publikacji statystycznych, a także z własnych badań ankietowych przeprowadzanych przez Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy w Rzeszowie. Na badania te składają się:

- Szybki monitoring – badanie kwartalne dla przedsiębiorców – ostatnie przeprowadzone we wrześniu 2014
- Ankieta roczna dla przedsiębiorców – badania z kwietnia 2014
- Roczne badanie rynku pracy przeprowadzane pośród bezrobotnych w Urzędach Pracy w kwietniu i maju 2014
- Dane ankietowe dotyczące nieruchomości – ostatnie przeprowadzone we wrześniu 2014.

Badania przeprowadzane przez Oddział Okręgowy dotyczą ograniczonej próby statystycznej i w związku z tym należy to uwzględnić przy analizie wyników i wyciąganiu wniosków z przedstawionych danych.

Przedstawiane informacje zapewniają anonimowość przedsiębiorcom współpracującym z Narodowym Bankiem Polskim. Analizowane wyniki to dane zbiorcze, dla wszystkich podmiotów uczestniczących w badaniach.

1. Województwo podkarpackie w liczbach

Tabela 1. Podstawowe informacje dotyczące województwa podkarpackiego, dane wg stanu na dzień 30 września 2014

Dotyczy:	Podkarpackie	Polska	%
Powierzchnia (w km2)	17 846	312 679	5,7%
Ludność (w tysiącach) ¹	2 129	38 484	5,5%
w tym miasta:	880	23 245	3,8%
<i>udział mieszkańców miast w całości</i>	41%	60%	-
w tym wieś:	1 248	15 239	8,2%
<i>udział mieszkańców wsi w całości</i>	59%	40%	-
Ludność na 1 km2	119	123	-
Rynek pracy			
Liczba bezrobotnych ogółem (w tysiącach)	132	1 822	7,3%
Liczba bezrobotnych w % cywilnej ludności aktywnej zawodowo	14,3%	11,5%	-
Udział osób bez prawa do zasiłku w ogólnej liczbie bezrobotnych	89,5%	87,4%	-
Liczba zarejestrowanych bezrobotnych na 1 ofertę pracy	41	21	-
Przemysł			
Produkcja sprzedana (w mln złotych)	27 673	866 155	3,2%
Przeciętne zatrudnienie (w tysiącach)	117	2 469	4,7%
Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto (w zł)	3 422	4 016	85,2%
Budownictwo			
Produkcja sprzedana (w mln złotych)	4 138	120 228	3,4%
Przeciętne zatrudnienie (w tysiącach)	19	408	4,7%
Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto (w zł)	3 126	3 821	81,8%

GUS, Biuletyn Statystyczny nr 9, październik, Warszawa 2014

¹ Dane wg stanu na 30 czerwca 2014

2. Gospodarka województwa podkarpackiego – informacje ogólne

2.1. Produkt krajowy brutto i wartość dodana brutto – województwo na tle kraju

Udział województwa podkarpackiego w tworzeniu PKB kształtuje się na poziomie zbliżonym do województw lubelskiego i zachodniopomorskiego (za rok 2014 największy udział ma mazowieckie: 22,7% a najmniejszy opolskie, jedynie 2,1%) i tym samym plasuje to województwo w okolicach 10 lokaty.

Jednak w odniesieniu do produktu krajowego per capita województwo podkarpackie wypracowuje 67% przeciętnej wartości PKB per capita dla kraju i jest to najniższa wartość dla kraju. Kolejne jest lubelskie z wartością 68,1%, natomiast dla mazowieckiego ten wskaźnik za 2012 wyniósł 165%.

W poniższej tabeli zawarto podstawowe informacje odnośnie generowanego przez województwo podkarpackie produktu krajowego brutto. Jak widać sytuacja w województwie jest stabilna i utrzymuje się na podobnym poziomie, pozostającym w korelacji z sytuacją całego kraju.

Tabela 2. Produkt krajowy brutto (w cenach bieżących) – lata 2009 -2012

Rok	Produkt krajowy brutto ogółem			Produkt krajowy brutto per capita		
	Podkarpackie	Polska	%	Podkarpackie	Polska	%
2009	50 749	1 344 505	3,80%	23 886	34 937	68,40%
2010	52 522	1 416 585	3,70%	24 691	36 778	67,10%
2011	57 028	1 528 127	3,70%	26 801	39 665	67,60%
2012	59 011	1 595 225	3,70%	27 719	41 398	67,00%

Dane GUS, Wstępne szacunki produktu krajowego brutto według województw w 2012 r. oraz Produkt Krajowy Brutto, Rachunki Regionalne w 2011 roku

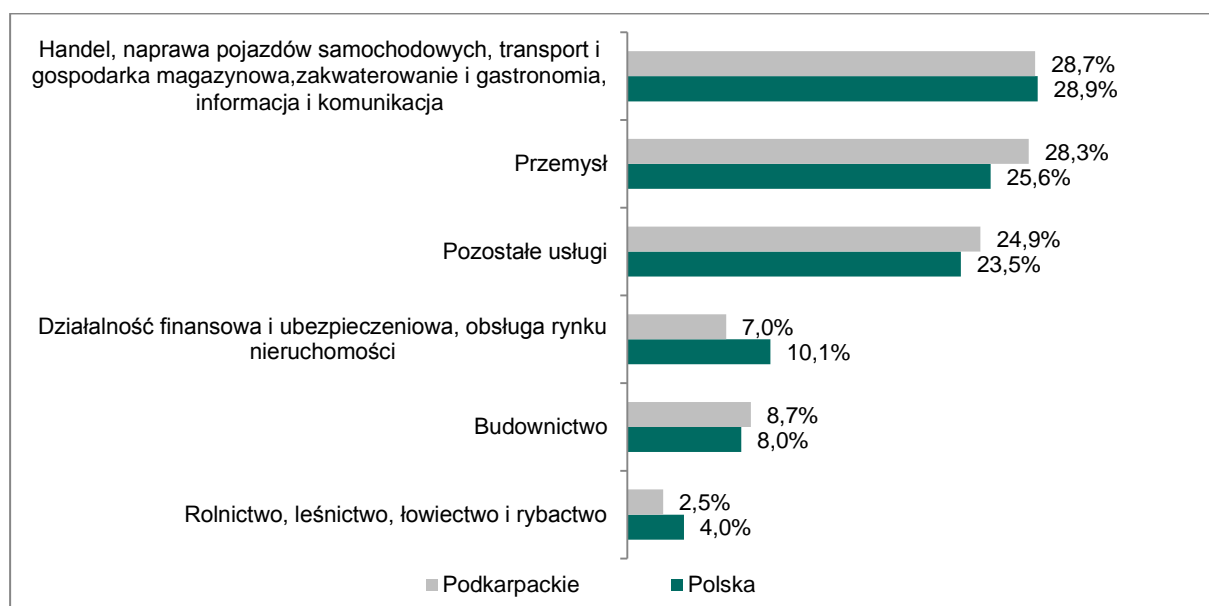
Struktura gospodarki województwa podkarpackiego, analizowana przez wartość dodaną brutto według rodzajów działalności wskazuje, że kluczowymi obszarami rozwoju na tym terenie jest handel (w szerokim zakresie), przemysł oraz usługi. Łącznie te trzy obszary generują 81,8% wartości dodanej brutto dla województwa². Mniejsze, ale nadal istotne znaczenie dla gospodarki mają budownictwo (8,7% WDB) oraz działalność finansowa i ubezpieczeniowa i obsługa rynku nieruchomości (7%). Najmniejsze znaczenie dla województwa, pod względem wartości dodanej

² Produkt Krajowy Brutto, Rachunki Regionalne w 2011 roku, GUS, Katowice 2013, strona 73

ma sektor, na który składa się rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo. Jego udział to jedynie 2,5% całości.

Porównanie udziału poszczególnych sektorów dla województwa podkarpackiego i dla całego kraju za ostatnie lata przedstawia poniższy wykres (najbardziej aktualne, ostatnie opublikowane przez GUS dane dla tego wskaźnika obejmują rok 2011).

Wykres 1. Wartość dodana brutto według rodzajów działalności dla Polski i województwa podkarpackiego - dane za 2011



Dane GUS, Produkt Krajowy Brutto, Rachunki Regionalne w 2011 roku

Powyższe dane korespondują z informacjami opublikowanymi przez GUS odnośnie trzech głównych sektorów, które mają największe zatrudnienie w województwie podkarpackim. Są to:

- 43% - Szeroko pojęte usługi: działalność finansowa i ubezpieczeniowa; działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; działalność profesjonalna, naukowa i techniczna; administrowanie i działalność wspierająca; administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe ubezpieczenia społeczne; edukacja; opieka zdrowotna i pomoc społeczna; działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją; pozostała działalność usługowa
- 38,6% - Przemysł i budownictwo
- 18,2% - Handel; naprawa pojazdów samochodowych; transport i gospodarka magazynowa; zakwaterowanie i gastronomia; informacja i komunikacja.³

³ Urząd Statystyczny w Rzeszowie, Rynek pracy w województwie podkarpackim w 2013, Październik 2014

2.2. Nowości z regionu – przegląd istotnych dla gospodarki zdarzeń w województwie

- **Oddanie do użytku odcinka autostrady A4 Tarnów – Dębica** – 30 października bieżącego roku otwarto 34-kilometrowy odcinek autostrady łączący Tarnów i Dębicę. Do wykonania pozostał jeszcze odcinek pomiędzy Rzeszowem i Jarosławiem. Po jego wykonaniu (planowo do 2016 roku) będzie można przejechać autostradą od granicy polsko-niemieckiej do polsko-ukraińskiej.⁴
- **Otwarcie strefy ekonomicznej Dworzysko** – w październiku została otwarta pierwsza część strefy ekonomicznej Park Naukowo Technologiczny Rzeszów – Dworzysko. Do celowo strefa ma należeć do SSE „Euro-Park” Mielec i obejmować 84,1 ha. Obecnie otwarte jest 59,2 ha, z czego 24 hektary są już zarezerwowane przez inwestorów. We wrześniu 2015 ma być oddana pozostała część, 24,9 ha. Oddawane działki są w pełni uzbrojone, a ponadto jest zapowiadane zbudowanie farmy ogniw fotowoltaicznych, która ma tworzyć energię elektryczną dla potrzeb parku. Przynależność do parku mieleckiego zapewni z kolei znaczące ulgi podatkowe. Zgodnie z informacjami z Biura Obsługi Inwestora Urzędu Miasta Rzeszowa pięć firm (znaczący inwestorzy, m.in. z Niemiec, Francji i Włoch) zapowiada utworzenie ok. 3 000 nowych miejsc pracy.⁵
- **Kolejna próba sprzedaży Krośnieńskich Hut Szkła i Autosanu** - Obecnie w upadłości likwidacyjnej są dwie duże firmy regionu, znaczące jeśli chodzi o skalę działalności jak i zatrudnienie. Są to **Krośnieńskie Huty Szkła „Krosno” S.A.** (producent szkła gospodarczego) oraz **AUTOSAN S.A.** (sanocki producent autobusów). Huty zatrudniają ponad 2 tysiące pracowników, a Autosan ok. 350. Ostatnia (kolejna) rozprawa mająca na celu sprzedaż spółek odbyła się 14 października i nie doszło na niej do sprzedaży spółek. Następna rozprawa dotycząca sprzedaży spółek ma odbyć się w styczniu 2015. Firmy prowadzą bieżącą działalność, ale nie wiadomo jak będzie wyglądała ich przyszłość.⁶

⁴ www.edroga.pl

⁵ <http://www.dworzysko.powiat.rzeszow.pl/o-parku/park-naukowotechnologiczny/>, <http://www.nowiny24.pl>

⁶ <http://www.tvp.pl/rzeszow/aktualnosci/spoleczne/kolejna-przecena-ofert-sprzedazy-autosanu-i-krosnienskich-hut-szkla/17242459>

2.3. Ważne sektory przemysłowe regionu

Można wyróżnić w województwie podkarpackim kilka kluczowych gałęzi przemysłu, które mają znaczący wpływ na rozwój regionu.

Na pierwszym miejscu można wymienić przemysł lotniczy, w przypadku którego 90% krajowej produkcji skupia się w regionie. Przyczyny takiego stanu rzeczy są liczne: znacząca koncentracja przedsiębiorstw przemysłu lotniczego, liczne centra naukowo – badawcze i zaplecze edukacyjne i szkoleniowe (zapewniające wykształcenie zarówno kadrze ww. firm jak i pilotom). W celu dalszego rozwoju regionu oraz współpracy pomiędzy powstało Stowarzyszenie Grupy Przedsiębiorców Przemysłu Lotniczego Dolina Lotnicza.⁷ Firmy Doliny Lotniczej to ponad 100 podmiotów zatrudniających około 23 tysięcy pracowników.⁸

Inne sektory gospodarki, w których działają aktywnie podkarpackie firmy to przemysł motoryzacyjny, paliwowo- energetyczny, farmaceutyczny czy szeroko rozumiana branża IT.

⁷ www.dolinalotnicza.pl

⁸ <http://www.nowiny24.pl/apps/pbcs.dll/article?AID=/20130107/REGION00/130109766>

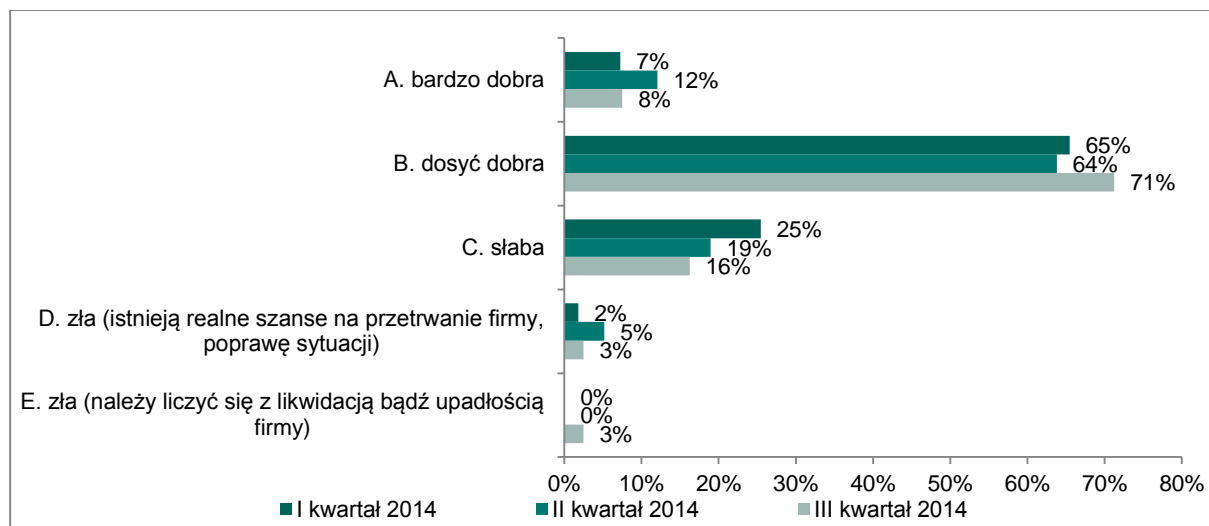
3. Ogólna kondycja przedsiębiorstw – III kwartał 2014 i prognoza na IV kwartał roku bieżącego

3.1. Ocena obecnej sytuacji ekonomicznej

Analiza sytuacji gospodarczej przedsiębiorców prowadzona jest na podstawie kwartalnych ankiet „Szybkiego monitoringu” przeprowadzanych przez Narodowy Bank Polski. W ankiecie za III kwartał 2014 roku wzięło udział 80 przedsiębiorstw, z czego 33 podmioty (41%) wykazały za 2013 obrót powyżej 10 milionów euro.

Posiadane informacje pozwalają stwierdzić, że większość firm współpracujących z Oddziałem Okręgowym posiada stabilną sytuację. Na pytanie o bieżącą kondycję ekonomiczną zdecydowana większość (79% w III kwartale 2014 roku a 73% i 76% w I i II) określa ją jako dobrą (ocena bardzo dobra i dosyć dobra). W przypadku firm, których sytuacja została oceniona jako zła, wynika to częściowo z trudnej sytuacji poszczególnych respondentów, nasilenia się konkurencji i trudności związanych z utrzymaniem płynności. Szczegółowe informacje na wykresie poniżej.

Wykres 2. Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej przez przedsiębiorstwa



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

Pomimo pojawiających się na rynku zagrożeń 55% podmiotów w III kwartale 2014 (oraz odpowiednio po 51% i 52% w I i II kwartale bieżącego roku) ocenia, że nie dotknęły ich większe trudności w prowadzonych działaniach i nie oczekuje pojawienia się ich w najbliższym okresie.

Kolejne 25% firm (24% i 29% w poprzednich okresach) borykało się, lub nadal boryka z trudnościami, ale albo udało się je już pokonać, albo w ocenie firmy powinny one się zakończyć niebawem.

3.2. Bieżąca sytuacja firm – zmiana marży i cen, poziom zapasów, płynność finansowa

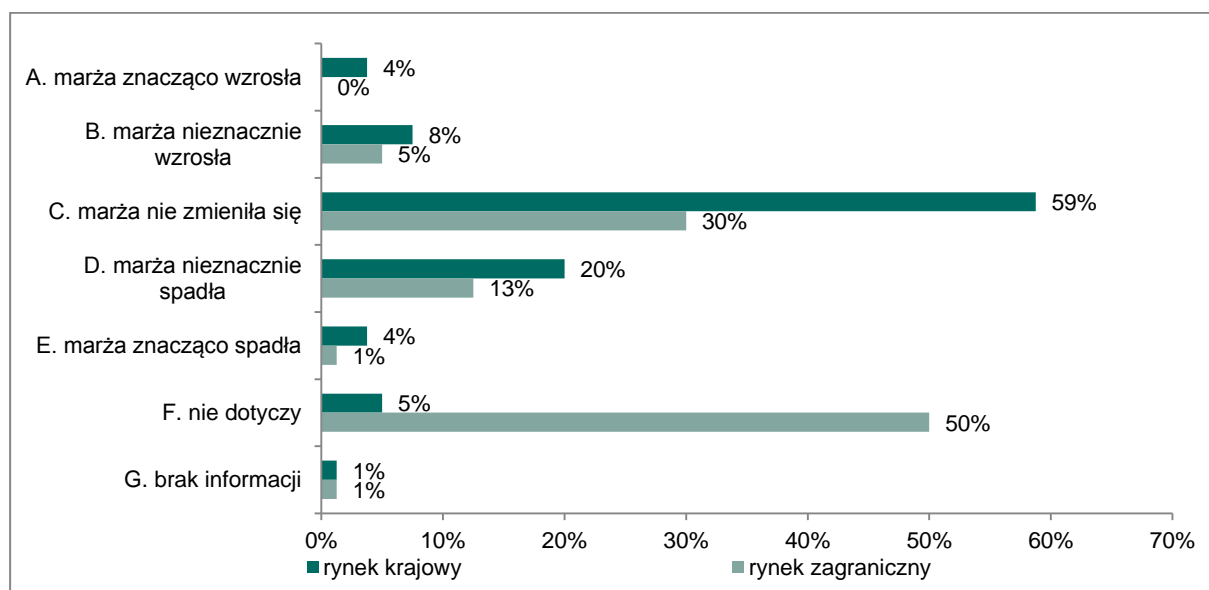
3.2.1. Zmiana marży (zysku brutto)

Przedsiębiorstwa zapytane o zmianę marży (zysku brutto) ze sprzedaży głównego produktu/grupy produktów lub usług na rynku krajowym w bieżącym kwartale do takiego samego kwartału roku 2013 odpowiedziały, że marża utrzymała się na podobnym poziomie (59%). Nieznaczny spadek potwierdziło 20% firm, a nieznaczny wzrost 8%. Łącznie odpowiedzi te stanowią 86% całości. Znaczące zmiany marży dotyczą 8% respondentów. Jednakowo, znaczący spadek i wzrost stwierdziło po 4% ankietowanych firm.

50% ankietowanych firm nie prowadzi działalności eksportowej, natomiast w przypadku pozostałych przedsiębiorców 30% jest zdania, że marża za III kwartał jest na poziomie tego samego kwartału roku ubiegłego. Nieznaczny wzrost marży na rynku zagranicznym odnotowuje 5% ankietowanych, a 13% zauważa nieznaczny jej spadek.

Na poniższym wykresie przedstawione zostały szczegóły odnośnie zmiany zysku brutto rok do roku, zarówno dla rynku krajowego jak i zagranicznego.

Wykres 3. Zmiana marży (zysku brutto) w III kwartale 2014 w stosunku do III kwartału 2013



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

3.2.2. Zmiana cen

W zakresie zmiany cen głównego produktu/grupy produktów lub usług 81% ankietowanych firm odpowiada, że ceny pozostały na poziomie z III kwartału 2013 roku. Spadek cen dotyczył 13% (10 respondentów) a wzrost 6% (5 firm). Spadek cen częściowo jest spowodowany dużą konkurencją na rynku i firmy w celu znalezienia rynków zbytu zmuszone są obniżyć ceny.

3.2.3. Zapasy

Znacząca liczba ankietowanych nie utrzymuje stanów zapasowych, co wynika bezpośrednio ze specyfiki działalności (firmy usługowe). W poniższej tabeli zaprezentowano odsetek odpowiedzi ankietowanych przedsiębiorców odnoszący się do posiadanego poziomu zapasów.

Tabela 3. Zapasy produktów gotowych i towarów w III kwartale 2014

Stan zapasów	Produkty gotowe	Towary
<i>zbyt duży</i>	5,0%	7,5%
<i>wystarczający</i>	55,0%	67,5%
<i>zbyt mały</i>	6,3%	1,3%
<i>nie dotyczy /brak informacji</i>	33,8%	23,8%
Razem:	100%	100%

Opracowanie własne na podstawie ankiet „szybkiego monitoringu”

Analizując wyłącznie firmy, które utrzymują stany zapasów można zauważyć, że przedsiębiorcy dbają o to, żeby utrzymać je na odpowiednim poziomie, wystarczającym na prowadzenie działalności, ale nie nadzbyt wysokim. Ponad 80% ankietowanych firm utrzymuje wystarczający poziom produktów (83%) i towarów (89%). Dla produktów gotowych 8% respondentów określa ich stan jako zbyt duży, a 9% za mały. W przypadku zapasów towarów, 10% firm ocenia stan towarów jako zbyt wysoki, i 2% za mały.

Dbłość o utrzymywanie odpowiedniego poziomu zapasów jest naturalną konsekwencją rachunku ekonomicznego, gdzie zbyt wysoki poziom zapasów wiąże się albo z zamrożeniem środków finansowych w posiadanych zapasach i wyższymi kosztami magazynowania albo, w przypadku zbyt niskich stanów, z zaburzeniem obrotu towarami.

3.2.4. Płynność finansowa – należności i zobowiązania

Przedsiębiorcy pytani o swoją płynność finansową deklarują w dużym stopniu (66% ankietowanych) brak problemów z jej utrzymaniem. Sporadyczne problemy w III kwartale 2014 roku miało 24% firm. W przypadku 9% objętych ankietą odnotowano poważne problemy z płynnością.

Na pogorszenie płynności wpływa bezpośrednio posiadanie przez firmy należności przeterminowanych. Takie należności, w wysokości przekraczającej 10% całości należności z tytułu dostaw i usług, wystąpiły u 31% respondentów (zagraniczne u 10% przedsiębiorców). Należności przeterminowane, nie wyższe niż 10% całości, zanotowało 44% firm dla krajowych i 30% dla zagranicznych należności. Skala tego zjawiska pokazuje, że w istotny sposób wpływa ono na prowadzenie bieżącej działalności i zarządzanie finansami.

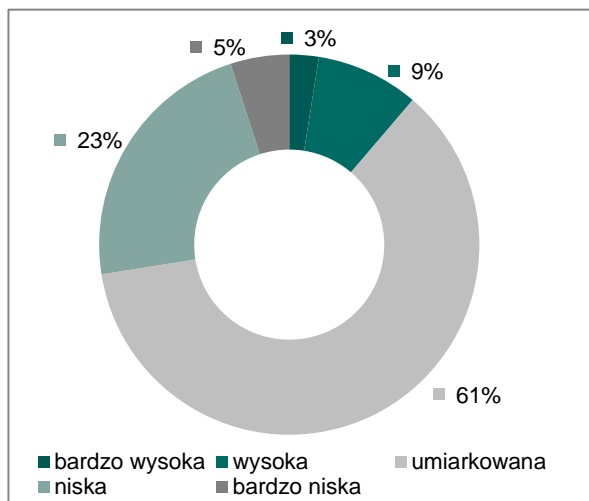
Trudności z utrzymaniem płynności pociągają za sobą problemy z terminową regulacją zobowiązań, które deklaruje 13% ankietowanych (sporadyczne problemy w tym zakresie ma 33% przedsiębiorców). Terminowo spłaca swoje zobowiązania 55% firm. W pierwszej kolejności firmy regulują swoje zobowiązania wobec firm zagranicznych. Zobowiązania przeterminowane dla kontrahentów zagranicznych deklaruje tylko 20% firm i stanowią one maksymalnie 10% całości zobowiązań. Dla zobowiązań krajowych 34% respondentów wykazuje zobowiązania przeterminowane do wysokości 10%, a 16% powyżej tej wartości.

Problemy z utrzymaniem płynności stanowią istotną barierę wymienianą przez przedsiębiorców w prowadzeniu działalności gospodarczej.

3.3. Prognoza w zakresie ogólnej sytuacji przedsiębiorstwa

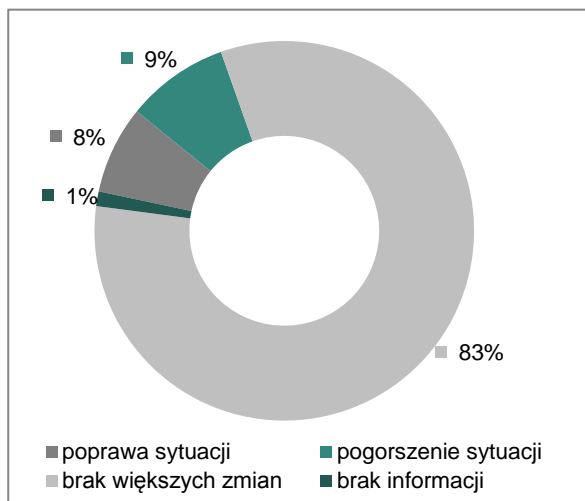
Przedsiębiorcy określają niepewność w zakresie swojej sytuacji ekonomicznej na poziomie umiarkowanym i niskim (84% odpowiedzi). Ponadto optymistyczny jest fakt, że 83% ankietowanych uznało, że ich sytuacja nie ulegnie większym zmianom, a w przypadku 8% nastąpi poprawa sytuacji. Dane w sposób graficzny zostały zaprezentowane na wykresach.

Wykres 4. Jak przedsiębiorcy oceniają niepewność swojej przyszłej sytuacji ekonomicznej



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

Wykres 5. Przewidywane istotne zmiany sytuacji ekonomicznej w IV kwartale 2014



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

3.4. Prognoza sytuacji przedsiębiorstw na IV kwartał – popyt, produkcja, inwestycje

59% przedsiębiorców szacuje, że popyt na ich produkty utrzyma się na podobnym poziomie. Kolejnych 26% przedsiębiorców spodziewa się wzrostu popytu, przy czym w zdecydowanej większości będzie to wzrost sezonowy – szczegóły na wykresie.

Wykres 6. Zmiana popytu w IV kwartale w porównaniu do kwartału poprzedniego



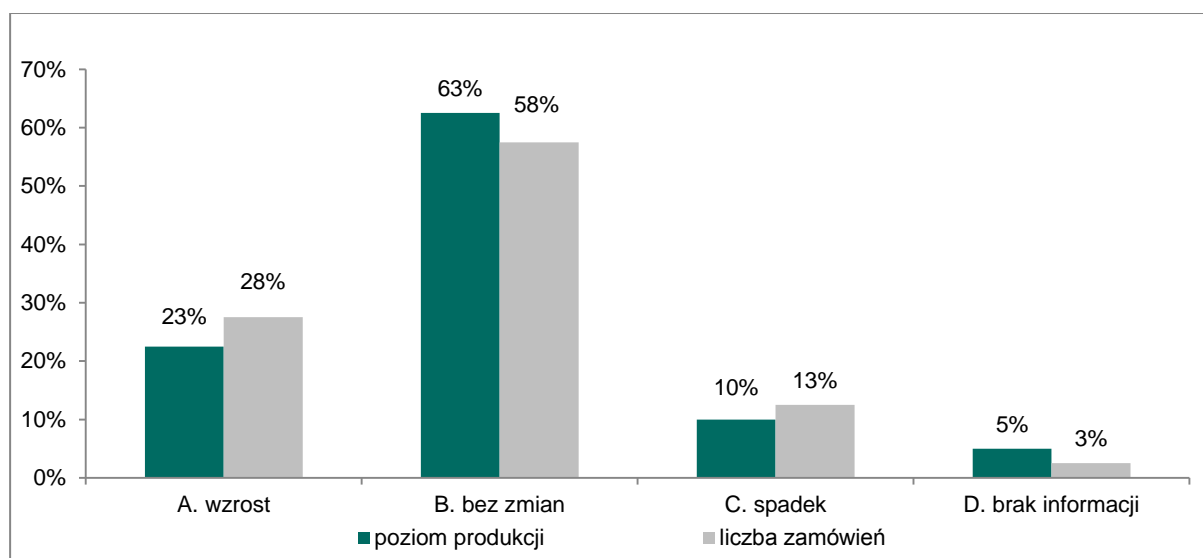
Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

W korelacji z oczekiwanym poziomem popytu jest oczekiwany na IV kwartał bieżącego roku poziom produkcji, oraz liczba zamówień.

Około 60% (średnio 48 firm) szacuje, że zarówno poziom produkcji jak i liczba zamówień utrzyma się na obecnym poziomie. Odpowiednio 23% i 28% przedsiębiorców spodziewa się wzrostu produkcji i liczby zamówień, co z pewnością częściowo jest powiązane z sezonowością zapotrzebowania na produkty części przedsiębiorstw. Analogicznie, widać powiązanie pomiędzy przewidywanym przez podmioty sezonowym spadkiem popytu jak i spadkiem produkcji i liczby zamówień (ok. 10%-13% we wszystkich tych przypadkach).

Spodziewany wzrost podaży widoczny jest w branżach, gdzie tradycyjnie okres zimowy i świąteczny wiąże się z większą sprzedażą.

Wykres 7. Oczekiwane zmiany w zakresie poziomu produkcji i liczby zamówień na IV kwartał 2014



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

W zakresie inwestycji przedsiębiorcy nie planują większych zmian. 43% ankietowanych firm nie zamierza zwiększać zakresu inwestycji, natomiast 36% nie przeprowadza inwestycji. Wzrost w tym zakresie planuje 8% (6 firm). Są to firmy kontynuujące długoterminową strategię rozwoju, w dużej części z kapitałem zagranicznym.

81% ankietowanych (65 firm) nie planuje podjęcia poważniejszych inwestycji w IV kwartale 2014.

3.5. Obrót handlowy z zagranicą

3.5.1. Import zaopatrzeniowy

Odnosnie importu zaopatrzeniowego 42% (34 firmy) korzysta z importu zaopatrzeniowego, a 58% (46 jednostek) go nie posiada. Firmy, których działalność wymaga prowadzenia takiego importu bardzo różnią się pomiędzy sobą skalą importu (od ułamkowego udziału importu w kosztach firmy do udziału sięgającego powyżej 50%.)

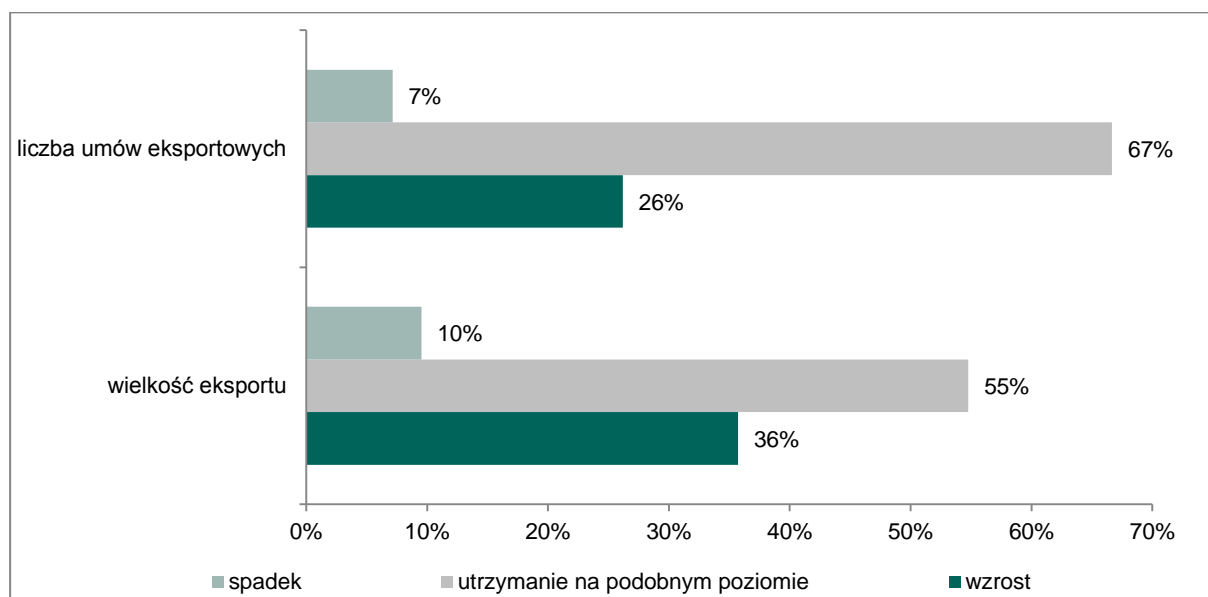
3.5.2. Działalność eksportowa

Sprzedaż eksportową prowadzi 53% ankietowanych firm, natomiast 38% wszystkich eksportujących jednostek deklaruje handel eksportowy do Rosji lub Ukrainy.

Analizując zmiany w prowadzonej działalności 81% eksporterów nie odczuło większych zmian w ilości zawartych umów, porównując III kwartał roku bieżącego i ubiegłego. Pozostałe firmy w równym stopniu odnotowały spadek jak i wzrost liczby zawartych umów (po ok. 10%).

Oczekiwania firm odnośnie IV kwartału można określić, jako umiarkowanie optymistyczne. Odpowiednio 28 (67%) i 23 (55%) ankietowanych oczekuje utrzymania się liczby umów eksportowych oraz wielkości eksportu na podobnym poziomie. Jednocześnie 11 (26%) i 15 (36%) spodziewa się wzrostu w tym zakresie. Dane odzwierciedla wykres.

Wykres 8. Oczekiwane zmiany wielkości eksportu i liczby umów eksportowych w IV kwartale 2014



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

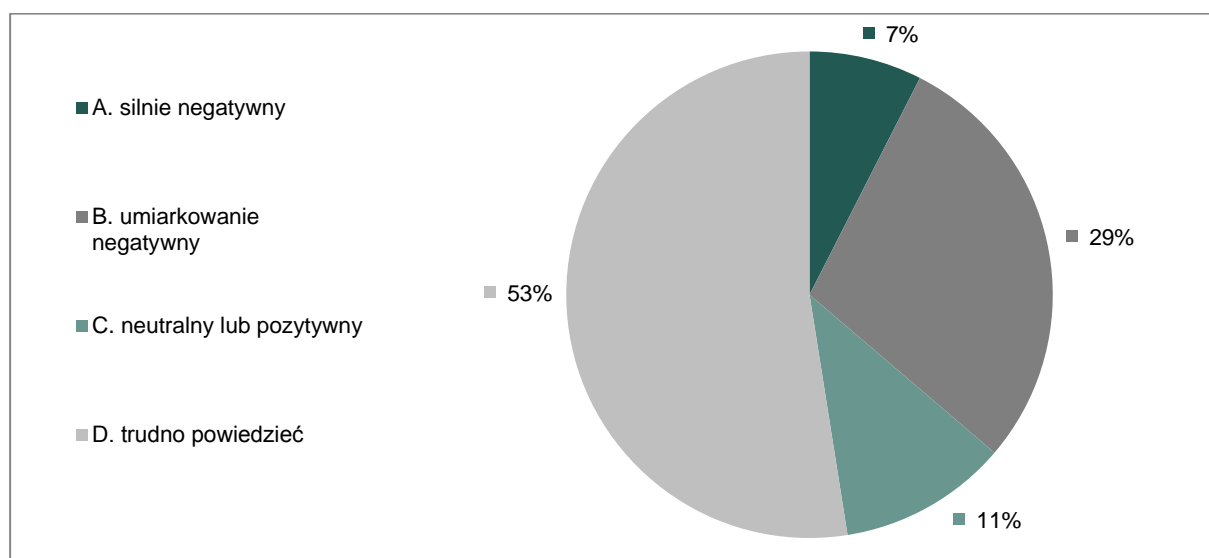
Pomimo dużego odsetka firm współpracujących z kontrahentami z Rosji lub z Ukrainy przedstawione powyżej informacje (zarówno odnośnie kwartału III jak i oczekiwanych zmian na IV kwartał) sugerują, że konflikt rosyjsko-ukraińskiego nie wydaje się zaburzać bieżącej współpracy z zagranicą.

Pytani wprost o bieżący i oczekiwany wpływ konfliktu na swoją działalność przedsiębiorcy (zarówno eksportujący, jak i prowadzący sprzedaż w Polsce) wykazują ostrożność we wskazywaniu wpływu jako silnie negatywnego. Takim określiło go 8% przedsiębiorców, a 64% respondentów określa go jako bliżej nieokreślony lub neutralny czy pozytywny.

Wartym zauważenia jest fakt, że nie wszyscy z przedsiębiorców, którzy oceniają wpływ konfliktu, jako silnie negatywny są eksporterami do Rosji albo do Ukrainy. 1/3 z nich nie prowadzi takiej działalności, a jednak wpływ konfliktu na swoją działalność ocenia jako negatywny.

Szczegółowo dane na wykresie.

Wykres 9. Wpływ konfliktu rosyjsko-ukraińskiego na sytuację gospodarczą przedsiębiorstw (obecnie i w przyszłości)



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

4. Rynek pracy

4.1. Podstawowe informacje o rynku pracy w województwie

Zgodnie z informacjami publikowanymi przez Wojewódzki Urząd Pracy w Rzeszowie na dzień 30 września 2014 w województwie było zarejestrowanych 132 267 bezrobotnych. W tej liczbie 52% stanowią kobiety, a 48% mężczyźni. Odnosząc liczbę zarejestrowanych bezrobotnych do miesiąca poprzedniego został odnotowany spadek o 2 538 osób (1,9%). Porównując natomiast liczbę bezrobotnych rok do roku (wrzesień 2014 i wrzesień 2013), także nastąpił spadek liczby bezrobotnych (145 869 na koniec września 2013) o 13 602 osoby (9,3%).⁹

89,5% z zarejestrowanych bezrobotnych to osoby bez prawa do zasiłku.¹⁰

Zgodnie z informacją powyżej stopa bezrobocia dla województwa podkarpackiego na dzień 30 września 2014 wyniosła 14,3%. Jest to wartość o 2,8% wyższa niż stopa dla całego kraju (11,5%).

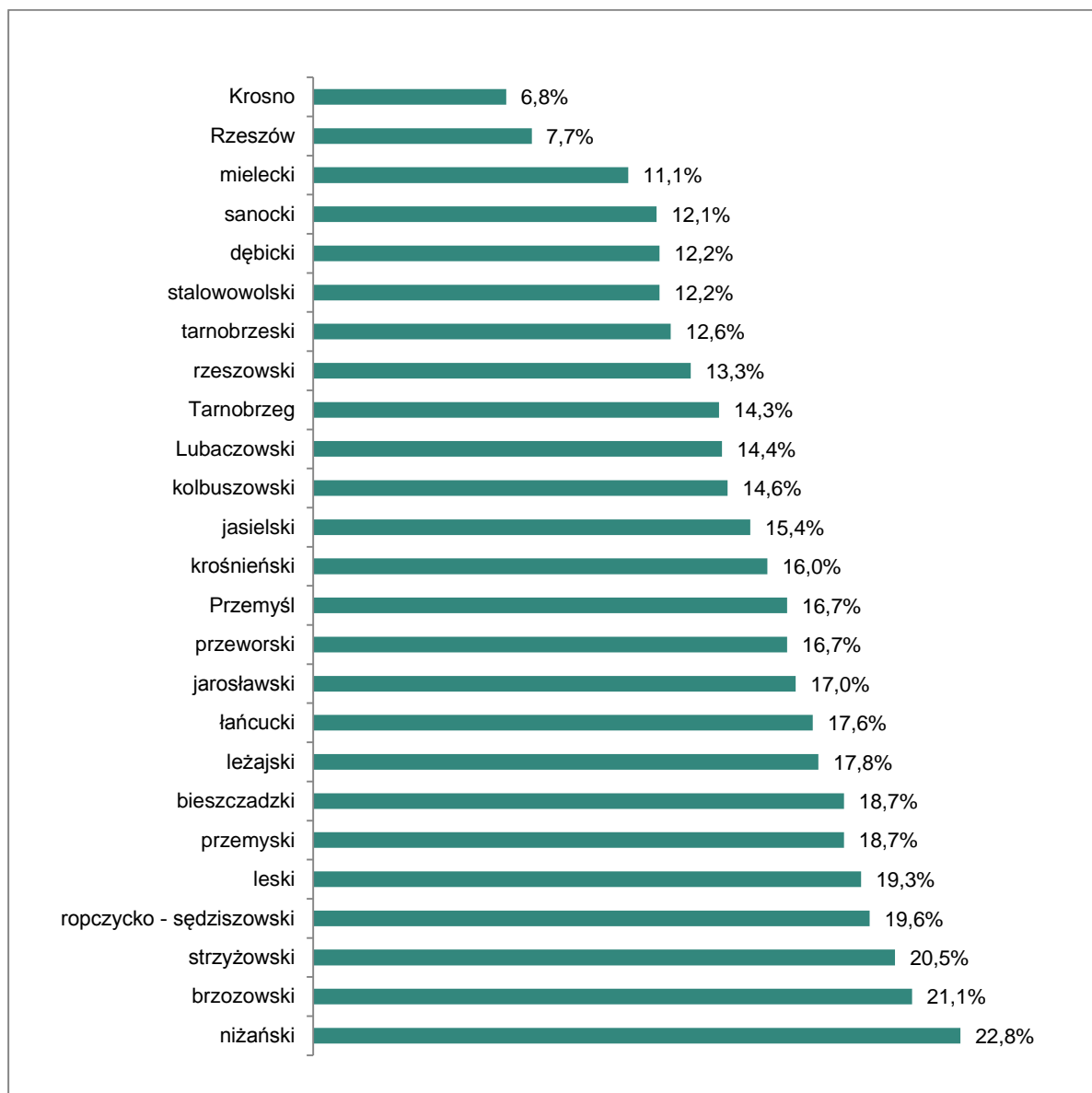
Analizując wysokość stopy bezrobocia w porównaniu do aktywnych zawodowo w poszczególnych powiatach województwa można zauważyć, że najtrudniejsza sytuacja na rynku pracy ma miejsce w powiatach strzyżowskim, brzozowskim i niżańskim gdzie stopa ta przekracza 20%. Z kolei najlepiej radzą sobie Krosno i Rzeszów, gdzie stopa bezrobocia wyniosła odpowiednio 6,8% i 7,7%. Komplet danych zaprezentowano na poniższym wykresie.¹¹

⁹ Wojewódzki Urząd Pracy – <http://www.wup-rzeszow.pl/> - analizy bieżące

¹⁰ GUS, Biuletyn Statystyczny nr 9, październik, Warszawa 2014, strona 206

¹¹ Wojewódzki Urząd Pracy – <http://www.wup-rzeszow.pl/> - analizy bieżące

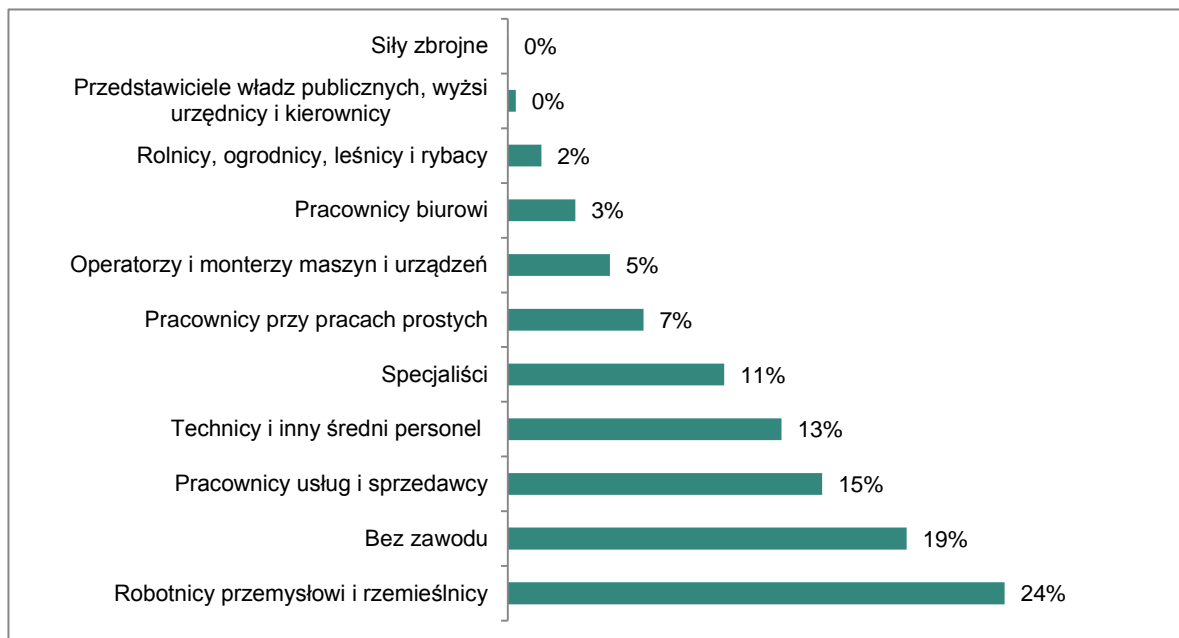
Wykres 10. Stopa bezrobocia w powiatach województwa podkarpackiego wg stanu na 30 września 2014



Opracowanie własne na podstawie Raportu Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Rzeszowie „Monitoring zawodów deficytowych i nadwyżkowych w województwie podkarpackim w I półroczu 2014 roku”

Największą część bezrobotnych w województwie stanowią robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy (24%). Do dwóch kolejnych, także bardzo licznych i tym samym stanowiących duży udział w całości grup zaliczają się osoby bez zawodu (19%) oraz pracownicy usług i sprzedawcy (15%). Całkowita struktura została zaprezentowana na poniższym wykresie.

Wykres 11. Struktura zawodowa bezrobotnych – województwo podkarpackie – 30 czerwca 2014

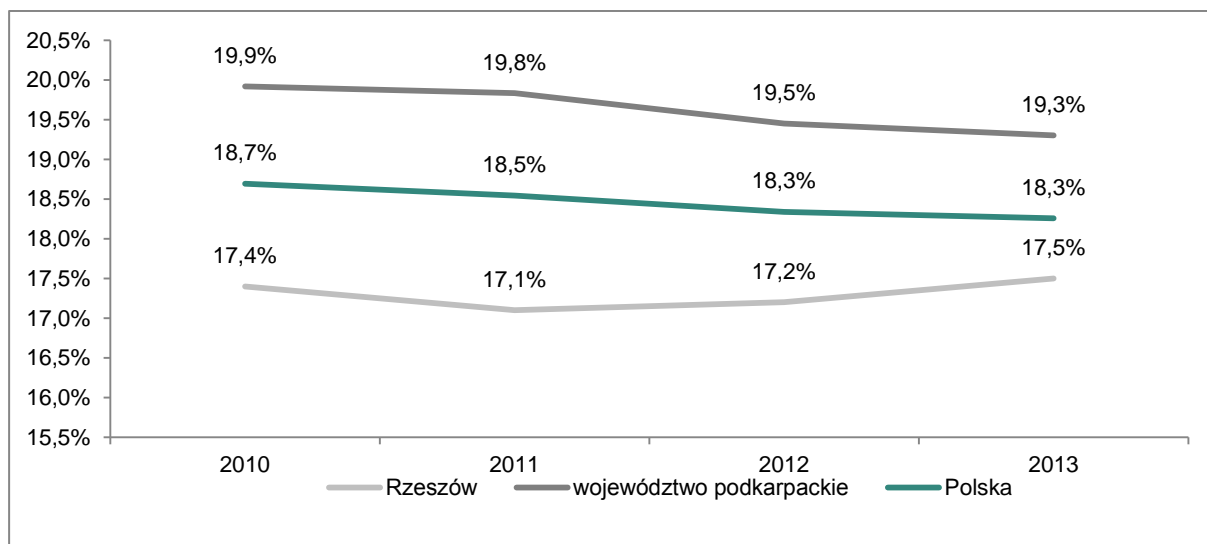


Opracowanie własne na podstawie Raportu Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Rzeszowie „Monitoring zawodów deficytowych i nadwyżkowych w województwie podkarpackim w I półroczu 2014 roku”

Jednocześnie innym obserwowanym zjawiskiem, mającym wpływ na rynek pracy, jest spadek ilości mieszkańców w wieku produkcyjnym.

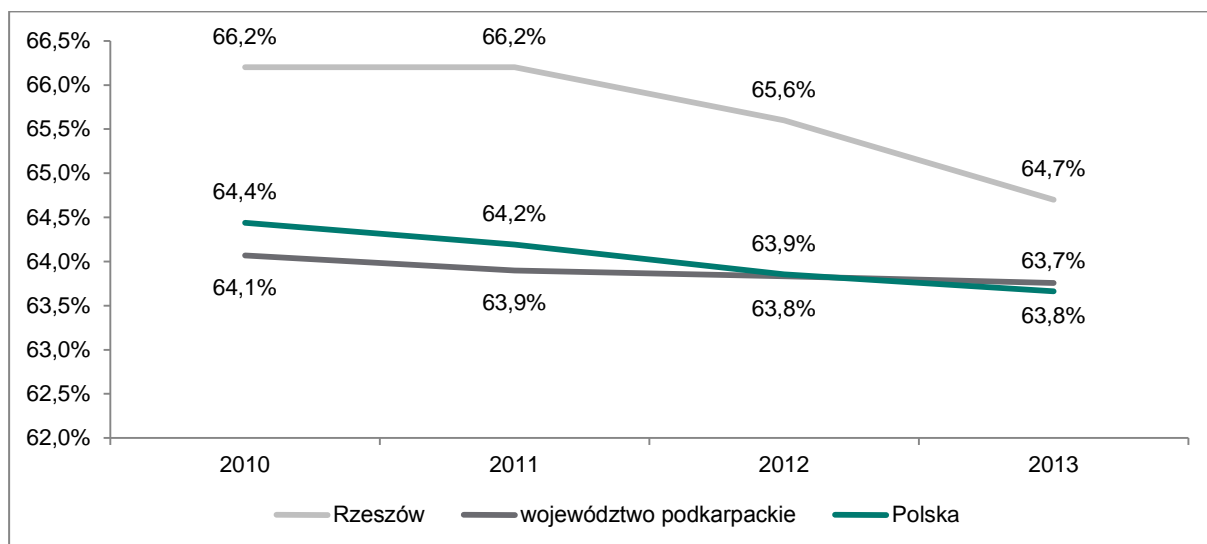
Poniższe wykresy obrazują zmiany w zakresie wiekowej struktury ludności dla Rzeszowa, województwa podkarpackiego i Polski. Widoczna jest na nich niekorzystna tendencja spadkowa dla ludności w wieku produkcyjnym. Choć jej udział w całości ludności jest dla Rzeszowa o ok. 1% wyższy niż wartość dla całego województwa czy dla Polski, to jednak widać, że udział tej grupy wiekowej sukcesywnie spada. Na ostatnim wykresie z serii widać stały wzrost trzeciej grupy ludności, osób w wieku poprodukcyjnym.

Wykres 12. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w całej ludności dla Rzeszowa, województwa podkarpackiego i dla Polski w latach 2010-2013



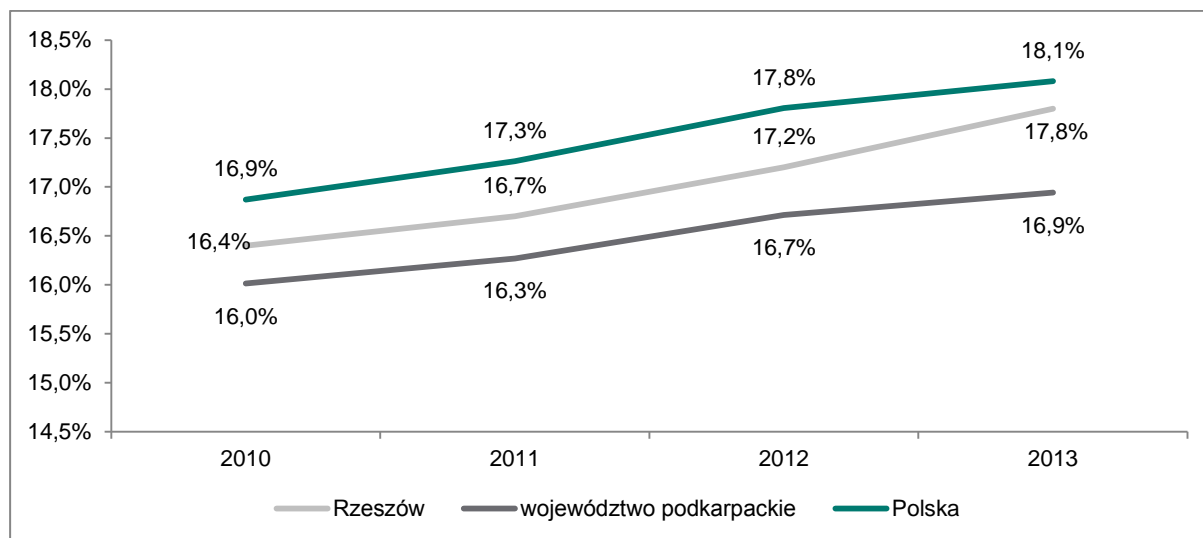
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 13. Udział ludności w wieku produkcyjnym w całej ludności dla Rzeszowa, województwa podkarpackiego i dla Polski w latach 2010-2013



Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 14. Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w całej ludności dla Rzeszowa, województwa podkarpackiego i dla Polski w latach 2010-2013



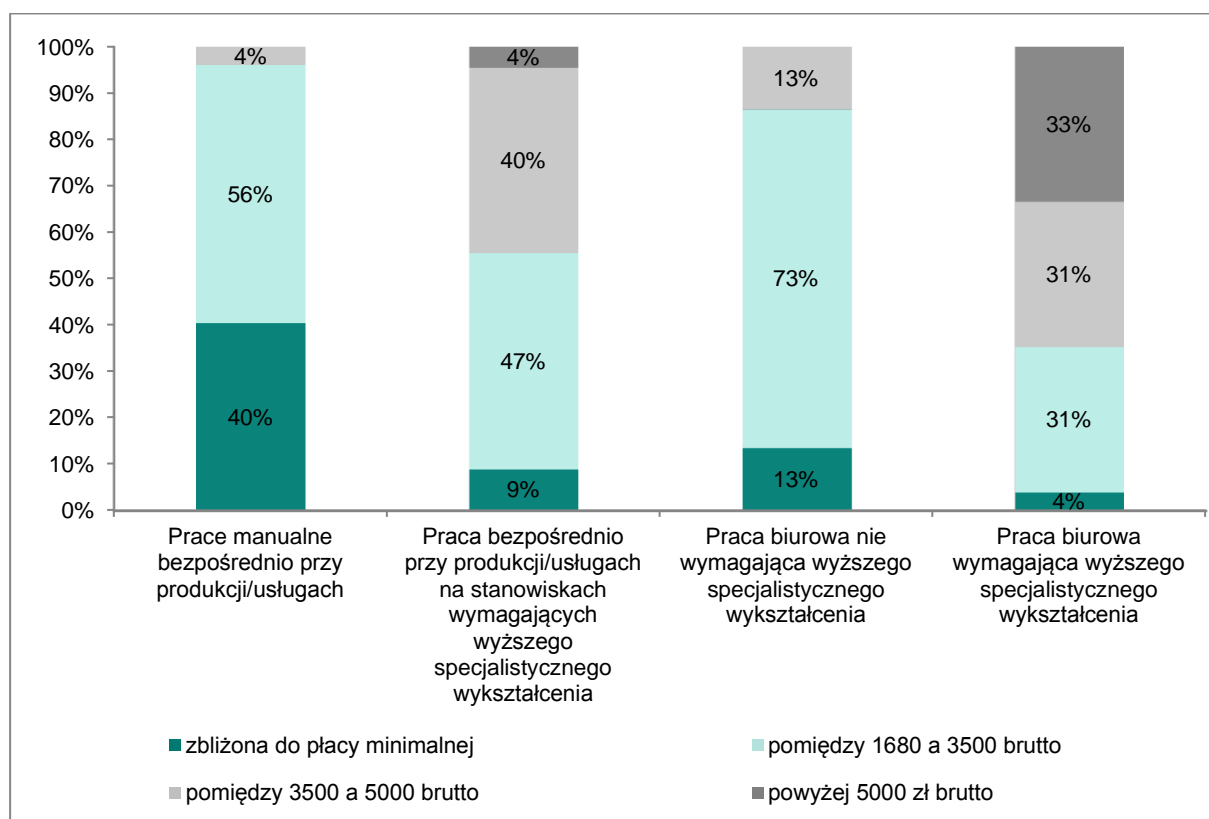
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

4.2. Rynek pracy z perspektywy pracodawcy – wynagrodzenia i polityka kadrowa

Analizując dane z ankiety rocznej wśród przedsiębiorców, przeprowadzanej przez Oddział Okręgowy można określić poziomy wynagrodzeń zależnie od rodzaju stanowiska. Badania objęły 57 przedsiębiorców, zatrudniających wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 około 16 tysięcy pracowników.

Zgodnie z informacjami udzielonymi przez respondentów dla stanowisk niewymagających specjalistycznego wykształcenia (zarówno w pracy fizycznej, przy produkcji i usługach jak i przy pracy biurowej) przeważająca liczba pracowników zarabia poniżej 3 500 brutto (96% w produkcji i usługach, i 87% w pracy biurowej). Jednocześnie dla grup pracowników posiadających specjalistyczne wykształcenie górna granica przesuwana się wyżej, do grupy do 5000 zł brutto. Szczegółowe zestawienie zaprezentowane jest na wykresie.

Wykres 15. Dominujący poziom wynagrodzeń według rodzaju pracy



Opracowanie własne na podstawie ankiety rocznej dla przedsiębiorców za rok 2013

Informacje powyższe można uzupełnić danymi z ankiety kwartalnej „szybkiego monitoringu”, (prowadzonej częściowo pomiędzy tymi samymi respondentami, co ankieta roczna) za III kwartał 2014. Ankieta objęła firmy zatrudniające łącznie około 23 tysięcy pracowników, zgodnie ze stanem na dzień 1 września 2014.

Z informacji na temat wynagrodzeń, wynikających z kwartalnej ankiety wynika, że poziom wynagrodzeń oferowanych przez pracodawców w IV kwartale powinien utrzymać się na podobnym poziomie do poprzedniego kwartału. 91% pracodawców nie planuje zmieniać wynagrodzeń w tym kwartale. 6% planuje podwyżki, a 3% planuje obniżenie przeciętnego wynagrodzenia.

Jednocześnie firmy stwierdzają brak presji na podwyżki wynagrodzeń wśród pracowników (56%) lub presja ta nie jest większa niż w poprzednich kwartałach (38%). Jedynie w 5 przedsiębiorstwach (6%) naciski te zwiększyły się wyraźnie w III kwartale roku.

Na poniższym wykresie zobrazowano relację wzrostu wynagrodzeń do wydajności pracy w stosunku do poprzedniego kwartału.

Dla 8% firm pomimo wzrostu wynagrodzeń nie został odnotowany odpowiadający mu wzrost wydajności. Dla pozostałych podmiotów albo zarówno wydajność jak i wynagrodzenia zostały na podobnym poziomie (lub rosły w podobnym tempie), albo wzrost wydajności był większy niż wzrost wynagrodzeń (także w przypadkach, gdy wynagrodzenia nie zostały zmienione).

Wykres 16. Relacja wzrostu wynagrodzeń i wydajności pracy - mierzona metodą wartości dodanej na jednego zatrudnionego - w III kwartale 2014 w stosunku do III kwartału 2013



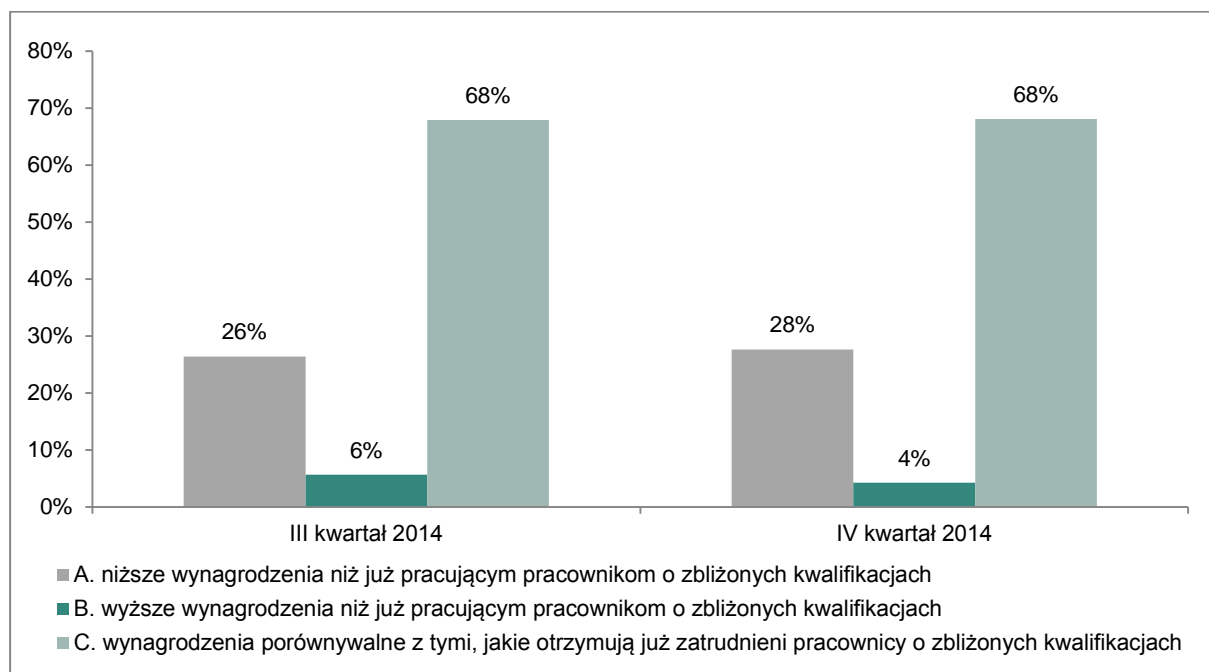
Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

W III kwartale 2014 30% podmiotów nie zatrudniło nowych pracowników, natomiast w ostatnim kwartale roku planów zwiększania zatrudnienia nie ma 41% przedsiębiorców.

Z firm, które zatrudniły pracowników w kwartale III roku 2014 lub planują to zrobić w IV kwartale zdecydowana większość firm oferuje wynagrodzenie na poziomie zgodnym z tym, jakie otrzymują już zatrudnieni pracownicy o zbliżonych kwalifikacjach (po 68% w III i IV kwartale).

Jednocześnie 26% i 28% podmiotów dla III i IV kwartału ustala wynagrodzenia z nowymi pracownikami na poziomie niższym niż pracujący o podobnych kwalifikacjach, a jedynie 6% w III kwartale i 4% w IV kwartale oferuje wynagrodzenia na poziomie wyższym niż pensje pracowników o odpowiadających im umiejętnościach i doświadczeniu, ale już zatrudnionych w danej firmie.

Wykres 17. Jakie wynagrodzenia przedsiębiorstwa oferują i będą oferować nowo zatrudnianym pracownikom w III i IV kwartale 2014



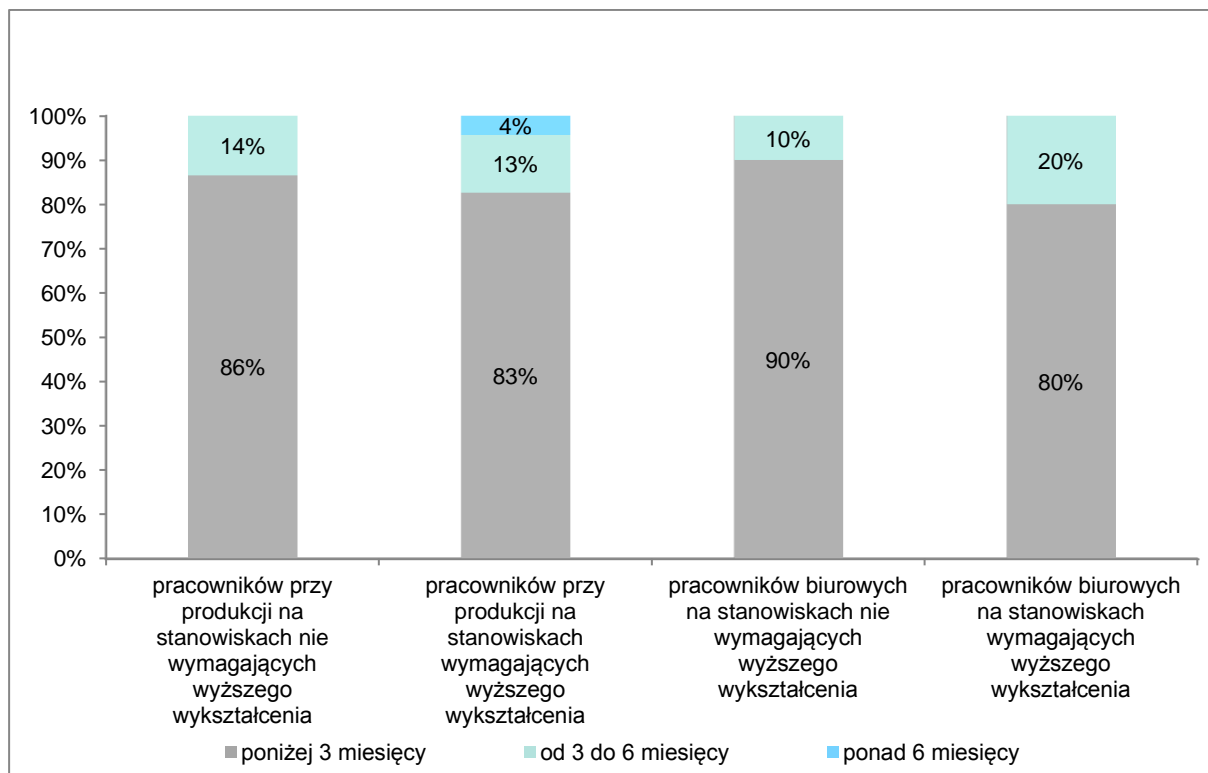
Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

Analizując dane z rocznej ankiety w zakresie polityki kosztowej widać u ankietowanych ostrożność i nacisk na redukcję kosztów. 63% firm stara się stale redukować koszty, nawet jeśli sytuacja nie wymaga tego bezwzględnie. Biorąc pod uwagę fakt, że koszty osobowe stanowią jedną z najważniejszych grup kosztów operacyjnych oznacza to, że polityka wynagrodzeń firm także uwzględni działania w celu ograniczania i redukowania kosztów.

Logiczną konsekwencją w takim przypadku są zjawiska, o których mowa wcześniej: utrzymywanie podobnego poziomu wynagrodzeń w firmach oraz wynagradzanie nowych pracowników na poziomie pensji dla obecnych zatrudnionych o porównywalnych stanowiskach i kompetencjach.

Z ankiety rocznej wynika, że w roku 2013 ok. 70% przedsiębiorców poszukiwało nowych pracowników. Zgodnie z informacjami udzielonymi przez ankietowanych poszukiwania te we wszystkich przypadkach były zakończone sukcesem, tzn. przedsiębiorstwu udawało się znaleźć pracownika o wymaganych kwalifikacjach. W zdecydowanej większości sytuacji (od 80% w górę, zależnie od stanowiska) rekrutacja nowego pracownika trwała poniżej 3 miesięcy. Sugeruje to obecność wykwalifikowanej siły roboczej na rynku, pomimo pojawiających się sygnałów dotyczących trudności zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników z wykształceniem zawodowym. Szczegółowe dane obrazuje wykres.

Wykres 18. Czas poszukiwania nowego pracownika w zależności od stanowiska



Opracowanie własne na podstawie ankiety rocznej dla przedsiębiorców za rok 2013

4.3. Rynek pracy z perspektywy bezrobotnych

4.3.1. Informacje ogólne

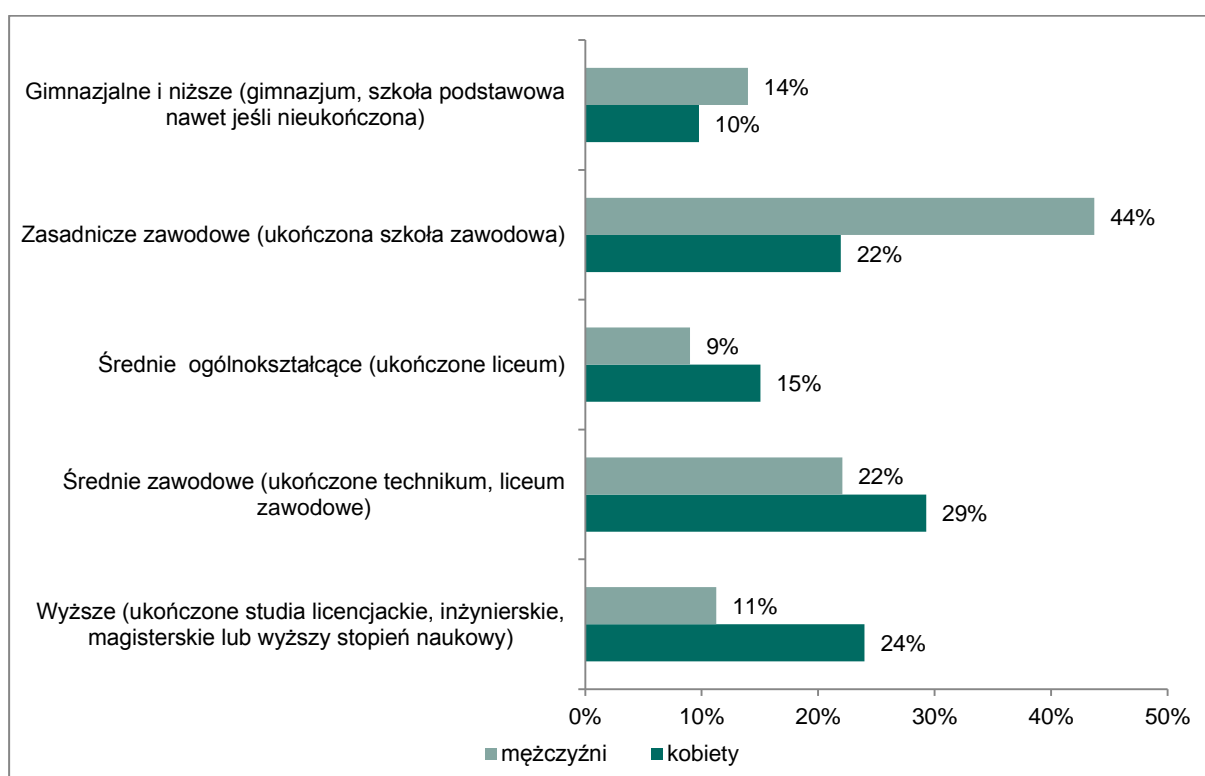
Analizie zostały poddane dane z rocznej ankiety przeprowadzanej pośród bezrobotnych w urządach pracy. Badaniem były objęte następujące powiaty:

- Miasto Przemyśl
- Tarnobrzeski
- Mielecki
- Strzyżowski
- Rzeszowski
- Lubaczowski.

Badanie objęło swoim zakresem łącznie 468 osób, w tym 246 (53%) kobiet i 222 (47%) mężczyzn. Większość osób uczestniczących w ankiecie (62%) nie ukończyła czterdziestego roku życia. Jednocześnie 82% ankietowanych (384 osoby) to osoby z wykształceniem średnim lub niższym.

Jak widać na wykresie w przypadku mężczyzn dominują osoby z wykształceniem zasadniczym zawodowym (44%), natomiast w przypadku kobiet nie ma aż tak dużej przewagi żadnej z grup, jednak najwięcej kobiet poszukujących pracy posiada wykształcenie średnie zawodowe.

Wykres 19. Struktura uczestników ankiety wg płci i wykształcenia

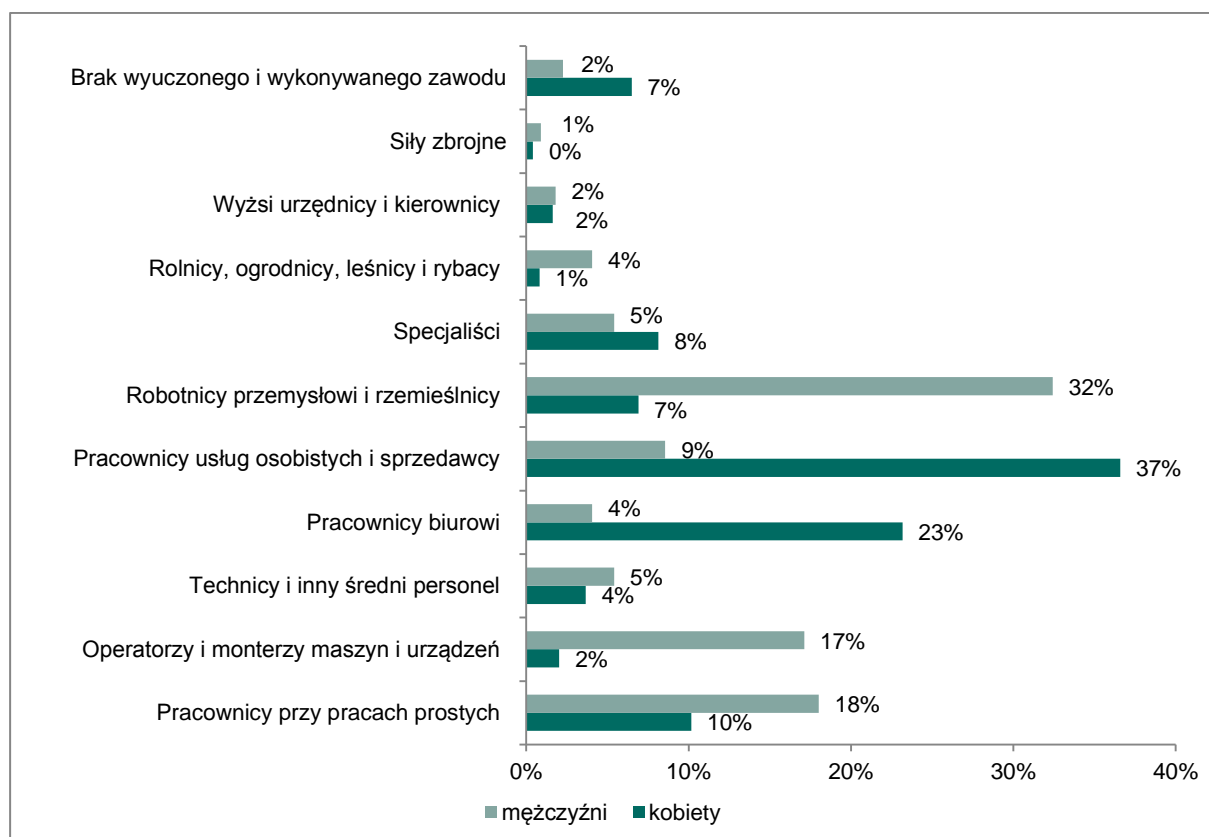


Opracowanie własne na podstawie ankiet dla bezrobotnych

Zawodowo największa część ankietowanych (70% całości, czyli 329 osób) identyfikuje się z następującymi zawodami: pracownicy przy pracach prostych, biurowi, usług osobistych i sprzedawcy oraz robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy.

W przypadku kobiet widoczna jest przewaga w zakresie pracowników usług osobistych i sprzedawców oraz pracowników biurowych, natomiast w grupie męskiej najwięcej osób identyfikuje się z zawodem robotnika przemysłowego i rzemieślnika.

Wykres 20. Struktura uczestników ankiety wg płci i zawodu



Opracowanie własne na podstawie ankiet dla bezrobotnych

4.3.2. Przyczyny prowadzące do utraty pracy

Pomiędzy osobami poszukującymi aktywnie pracy 64% osób deklaruje się, jako osoby poprzednio pracujące w Polsce, we własnej firmie, na podstawie umowy o pracę albo też na innych warunkach (bez umowy albo na umowę o dzieło lub zlecenie).

W przypadku tych osób główna przyczyna ustania stosunku pracy leżała po stronie pracodawcy. 72% ankietowanych wskazuje, jako powody: likwidację zakładu pracy lub stanowiska pracy, brak przedłużenia umowy lub jej rozwiązanie. 19% ankietowanych było zmuszonych zrezygnować z zatrudnienia z powodów np. zdrowotnych lub konieczności opieki nad bliskimi.

4.3.3. Przebieg zatrudnienia

Odnosząc przebieg zatrudnienia do zmiany w kompetencjach i zarobkach pracownika zdecydowanie największa grupa bezrobotnych określa swoją sytuację, jako taką, w której jako pracownicy realizowali te same zadania i nie wpływało to na ich zarobki. (48%).

W sytuacji, w których kompetencje pracownika rosły (40% całości) tylko dla 30% z nich wiązało się to ze wzrostem wynagrodzeń. Dla pozostałej części nie było to powodem do wzrostu płacy.

5% ankietowanych odnotowało wzrost wynagrodzenia dzięki zwiększaniu stażu pracy, pomimo braku zmian w wykonywanych zadaniach.

4.3.4. Doświadczenie zawodowe poszukujących pracy

Jeśli chodzi o całkowity staż zawodowy ankietowanych, to ponad 60% z nich ma staż dłuższy niż 2 lata pracy, a 43% wszystkich bezrobotnych pracowało łącznie dłużej niż 8 lat. 17% ankietowanych nie ma żadnego doświadczenia zawodowego.

Jednocześnie bezrobotni mający już staż zawodowy cechują się względnie krótkim czasem zatrudnienia u jednego pracodawcy. Biorąc pod uwagę maksymalny czas przepracowany w jednym miejscu zatrudnienia dla 29% nie przekroczył on roku, natomiast dla 25% osób przewyższał on 8 lat. Szczegóły w tabeli.

Tabela 4. Maksymalny staż w jednej firmie

Maksymalny staż przepracowany w jednej firmie	Liczba osób	%
poniżej roku	138	29%
do dwóch lat	74	16%
między 2 a 8 lat	141	30%
powyżej 8 lat	115	25%
Razem:	468	100%

Dane własne na podstawie ankiet dla bezrobotnych

Z udzielonych przez badane osoby informacji wynika, że zdecydowana większość z nich (261 osób, co stanowi 67% ankietowanych) deklaruje, że ich ostatnia praca nie była zgodna z wyuczonym zawodem (33% pracowało zgodnie z nim). Jednak pomimo tego, że tak wiele osób wykonywało zajęcia niezgodne z ich wykształceniem, to jedynie co piąty ankietowany (21%)

przyznawał, że w jego odczuciu w ostatnim miejscu zatrudnienia wykonywał pracę poniżej swoich kwalifikacji.

4.3.5. Bezrobotni na rynku pracy – poszukiwanie pracy

Przedmiotem badania rynku pracy było między innymi ustalenie rzeczywistego stanu rzeczy, jeśli chodzi o poszukiwania pracy. Z badań wynika, że nie wszystkie osoby zarejestrowane w urzędach pracy faktycznie tej pracy poszukują.

16% ankietowanych deklaruje, że nie poszukuje obecnie pracy. Jako konkretne powody takiego stanu rzeczy można wymienić przede wszystkim:

- brak planów podjęcia pracy, np. z powodu opieki nad bliskimi
- stan zdrowia niepozwalający na podjęcie pracy
- chęć rozpoczęcia działalności gospodarczej
- odsunięcie poszukiwań pracy do czasu uzyskania certyfikatu/zezwolenia na wykonywanie zawodu.

Warty zauważenia jest fakt, że w grupie osób nieposzukujących pracy jest dwa razy więcej kobiet (66%) niż mężczyzn (34%). Biorąc pod uwagę powody, jakie wskazują ankietowani, jako przyczyny nieposzukiwania pracy widoczne jest, że prawie wyłącznie kobiety określają brak planów zawodowych, jako spowodowany m.in. opieką nad bliskimi. Z osób, które wskazały ten powód 92% to kobiety.

Osoby aktywnie szukające pracy, jako główne metody znalezienia zatrudnienia wymieniają:

- przeglądanie ofert w prasie/Internecie
- poszukiwanie informacji wśród znajomych
- sprawdzanie ofert w urzędzie pracy.

Najmniej rozpowszechnionym sposobem jest korzystanie z ogólnopolskich baz danych lub serwisów społecznościowych. Przyczynami niskiej popularności tej metody poszukiwania pracy może być znacząca liczba bezrobotnych, którzy ukończyli 40 rok życia (38%), którzy zazwyczaj w mniejszym stopniu korzystają z Internetu, a także brak dostępu do sieci w niektórych częściach województwa, czy też brak zaufania do mediów społecznościowych.

Jedynie 16% ankietowanych osób otrzymało ofertę z urzędu pracy w ciągu trzech miesięcy poprzedzających badanie. 20% z tych osób skorzystało z oferty.

Pośród osób, które nie skorzystały z oferty, 41% nie zostało zakwalifikowanych do pracy, jakiej dotyczyła oferta, pozostałe powody to m.in.:

- nieodpowiadająca kandydatowi forma umowy o pracę
- niskie wynagrodzenie
- niedogodny dojazd.

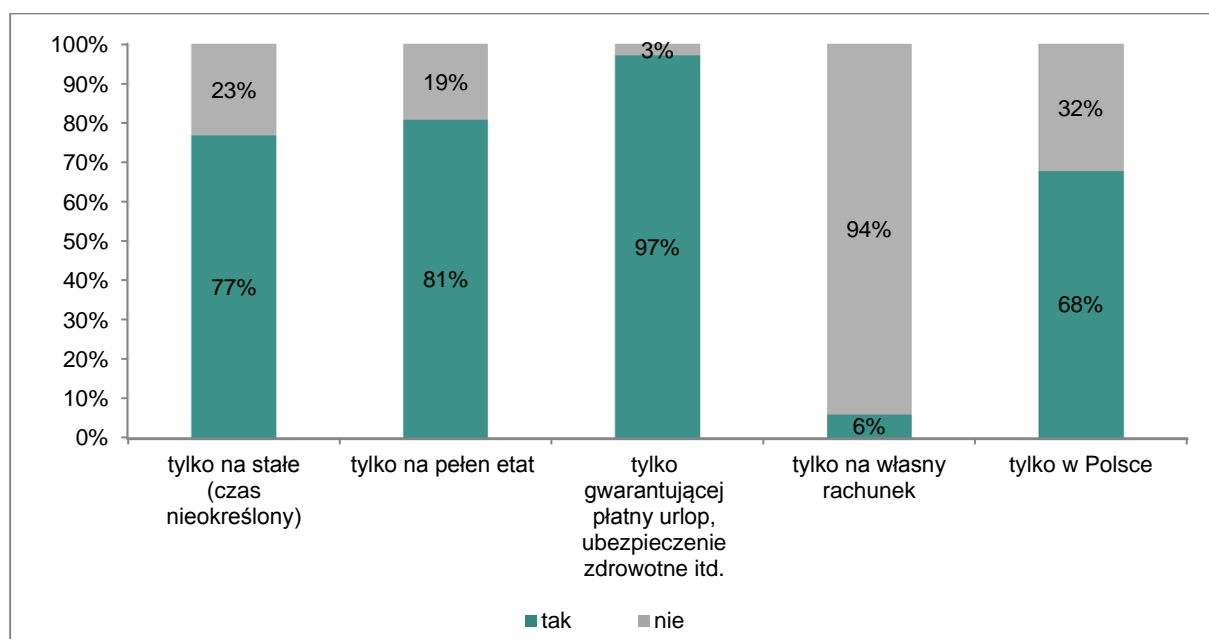
Oferty z urzędu były najczęściej dla pracowników przy pracach prostych, pracowników usług osobistych i sprzedawców, robotników przemysłowych i rzemieślników oraz pracowników biurowych (80% wszystkich ofert).

Pomijając oferty z urzędu jedynie 45% ankietowanych było na rozmowie kwalifikacyjnej od momentu rozpoczęcia poszukiwania pracy. Zdecydowana większość tj. 89% tych rozmów odbyła się do 3 miesięcy przed wypełnieniem ankiety.

4.3.6. Wymagania odnośnie warunków pracy

Jako warunek podstawowy dla podjęcia pracy wymieniane jest zapewnienie przez pracodawcę ubezpieczenia zdrowotnego i płatnych urlopów. Taki warunek stawia 97% ankietowanych. Dopiero w następnej kolejności wymieniane są praca na pełen etat (81%) oraz na czas nieokreślony (77%). Aż 94% bezrobotnych nie chce pracy na własny rachunek. Szczegóły na wykresie.

Wykres 21. Warunki pracy wg istotności



Dane własne na podstawie ankiet dla bezrobotnych

4.3.7. Dojazd do pracy

Duża jest akceptacja na poświęcenie dodatkowego czasu na dojazd do pracy. 92% ankietowanych zgadza się na dojazd do pracy. 25% akceptowałoby dojazd do 15 minut, 39% dojazd zajmujący od 15 do 30 minut a aż 35% ankietowanych byłoby skłonnych dojeżdżać do pracy od 30 minut do godziny.

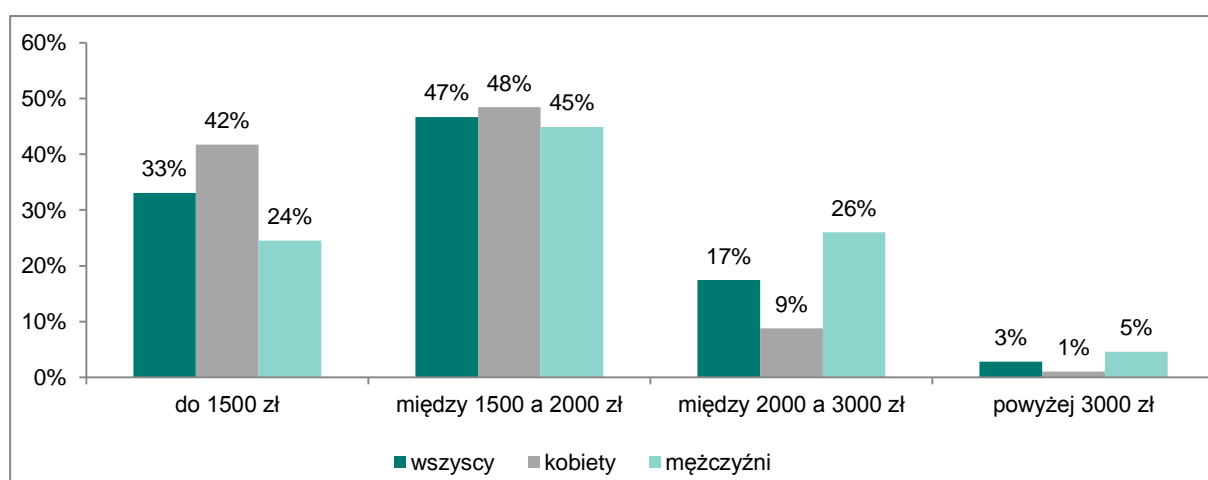
4.3.8. Oczekiwania płacowe

Interesujące są wyniki badania odnośnie wymagań płacowych bezrobotnych. Na pytanie o oczekiwania względem wynagrodzenia zdecydowana większość (66%) zaznacza, że chciałaby zarabiać więcej niż w poprzednim miejscu zatrudnienia. Na obniżkę w tym zakresie przygotowane jest 9% wszystkich respondentów, natomiast pozostała część (25%) oczekuje zarobków na poziomie poprzedniej swojej płacy.

Niezależnie od poziomu dotychczasowej płacy oczekiwania zarobkowe większości osób bezrobotnych objętych badaniem mieszczą się do kwoty netto 2000 zł (80% ankietowanych). 17% chciałoby zarabiać pomiędzy 2000 a 3000 zł, natomiast dla 3% oczekiwana pensja przekracza 3000 zł.

Zauważalna jest różnica pomiędzy oczekiwaniami płacowymi pomiędzy płciami. Z dostępnych danych wynika, że więcej kobiet (łącznie 90%) zdecydowałoby się na płacę poniżej 2000 zł, podczas gdy w przypadku mężczyzn ta wartość wynosi 69% ogółu. Dysproporcja jest widoczna także w następnym przedziale, pomiędzy 2000 a 3000 zł, gdzie o 17% więcej mężczyzn niż kobiet interesowałyby zarobki w takim przedziale. Szczegóły na wykresie.

Wykres 22. Oczekiwany poziom wynagrodzeń w ankietach dla bezrobotnych



Opracowanie własne na podstawie ankiet dla bezrobotnych

5. Rynek nieruchomości

Oddział Okręgowy prowadzi badania rynku mieszkaniowego Rzeszowa. Na wynikach tych badań została oparta poniższa analiza tego rynku (pierwotnego i wtórnego).

5.1. Informacje ogólne o rynku rzeszowskim

Na rzeszowskim rynku nieruchomości działało w 2013 roku 55 pośredników. Liczba ta mogła ulec zmianie, szczególnie ze względu na wejście w życie (z początkiem roku 2014) ustawy z dnia 13 czerwca 2013 regulującej wykonywanie niektórych zawodów, która zniosła w dotychczasowej formie wymogi na wykonywanie zawodu pośrednika i zarządcy nieruchomości. Skutkiem tego z dniem 31 grudnia 2013 został zamknięty państwowy rejestr osób z licencją pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.

Prezentowana poniżej tabela zawiera dane dotyczące liczby podmiotów działających na rynku nieruchomości w Rzeszowie. Przegląd danych sugeruje, że na rynku następuje ciągły rozwój, pomimo lekkiego spadku liczby biur pośredników. (Liczba pośredników na rynku jest szacowana na podstawie danych ogólnodostępnych).

Tabela 5. Liczba podmiotów na rynku nieruchomości Rzeszowa

L.p.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
1	Deweloperzy	59	93	110	112	124
2	Biura pośredników	54	58	64	57	55
3	Kancelarie notarialne	19	25	26	27	28
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	39	41	45	44	58
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	28	25	27	25	25
6	Wspólnoty mieszkaniowe	427	454	477	502	522

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

5.2. Czynniki determinujące kształt rynku mieszkaniowego

Analizując rynek mieszkaniowy można pogrupować oddziałujące na niego czynniki w następujący sposób:

- uwarunkowania makroekonomiczne i demograficzne
- dochodowa dostępność mieszkań i rynek ich finansowania
- poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

5.2.1. Uwarunkowania makroekonomiczne i demograficzne

W zakresie czynników wpływających pozytywnie na rynek mieszkaniowy wymienić można wzrost PKB, spadek bezrobocia, bardzo niską inflację (0,10% za ostatnich 12 miesięcy, stan na dzień 01.10.2014)¹².

W przypadku uwarunkowań negatywnych ma miejsce spadek liczby osób w wieku produkcyjnym oraz niepewność długoterminowej sytuacji gospodarczej związana z konfliktem pomiędzy Ukrainą i Rosją.

5.2.2. Dochodowa dostępność mieszkań i rynek ich finansowania

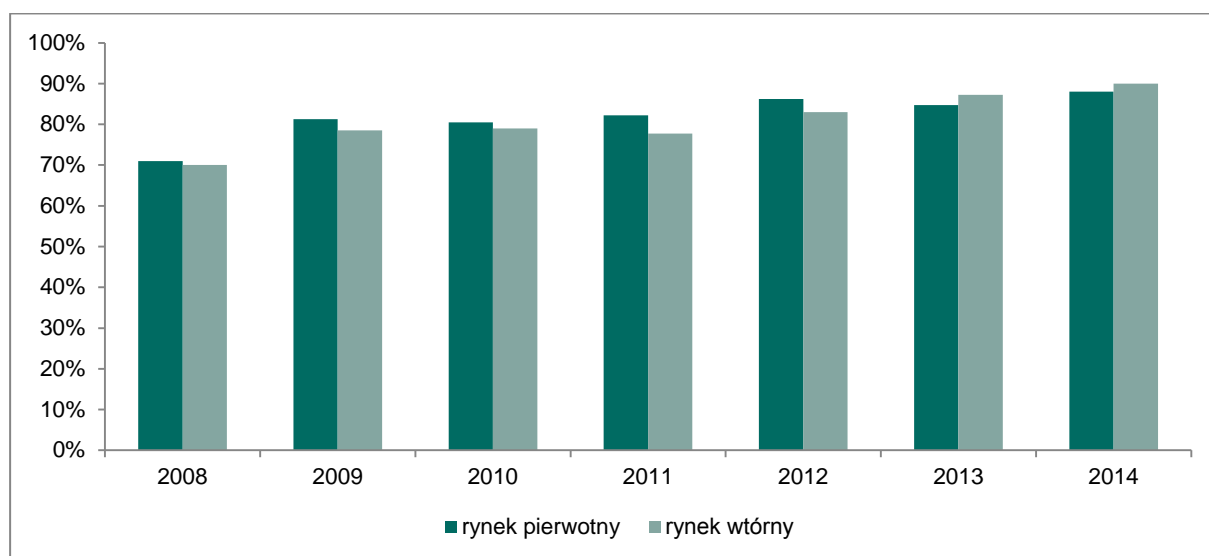
Zakup mieszkania lub domu bardzo często jest najważniejszą inwestycją finansową, gdyż jest to wydatek o bardzo dużej skali i najczęściej wiąże się z koniecznością zaciągnięcia kredytu na bardzo długi okres.

Poniższy wykres obrazuje dostępność mieszkania w Rzeszowie w odniesieniu do średniego wynagrodzenia, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Porównanie polega na relacji średniego wynagrodzenia do ceny 1 metra kwadratowego. Od roku 2011 wskaźnik kształtuje się na średnim poziomie 85%. Widać tutaj znaczący wzrost w porównaniu do roku 2008, gdzie wskaźnik kształtował się na poziomie 70%.

Tendencja ta jest analogiczna dla całego kraju. W analizowanym okresie rośnie dostępność mieszkań, na co wpływ mają dwa czynniki, tj. wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw oraz stabilizacja nominalnych cen mieszkań za metr kwadratowy.

¹² <http://www.money.pl/gospodarka/inflacjabezrobocie/>

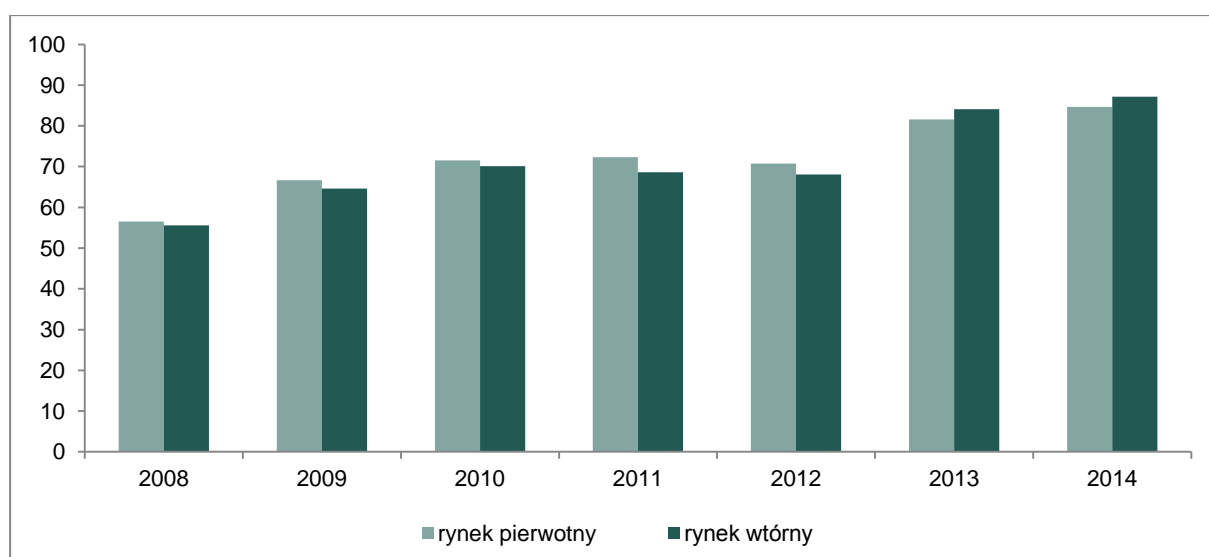
Wykres 23. Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie w latach 2008-2014 w Rzeszowie



Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przedstawiony poniżej wykres obrazuje dostępność kredytów w polskich złotych na przestrzeni ostatnich lat. Wskaźnik ten odzwierciedla liczbę metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej, jaką można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego uzyskanego w oparciu o przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw. Wysokość wskaźnika pokazuje, że istnieją problemy z uzyskaniem kredytu hipotecznego. Najtrudniejsza sytuacja w tym zakresie miała miejsce w roku 2008 i na początku 2009.

Wykres 24. Kredytowa dostępność mieszkania w Rzeszowie dla rynku pierwotnego i wtórnego



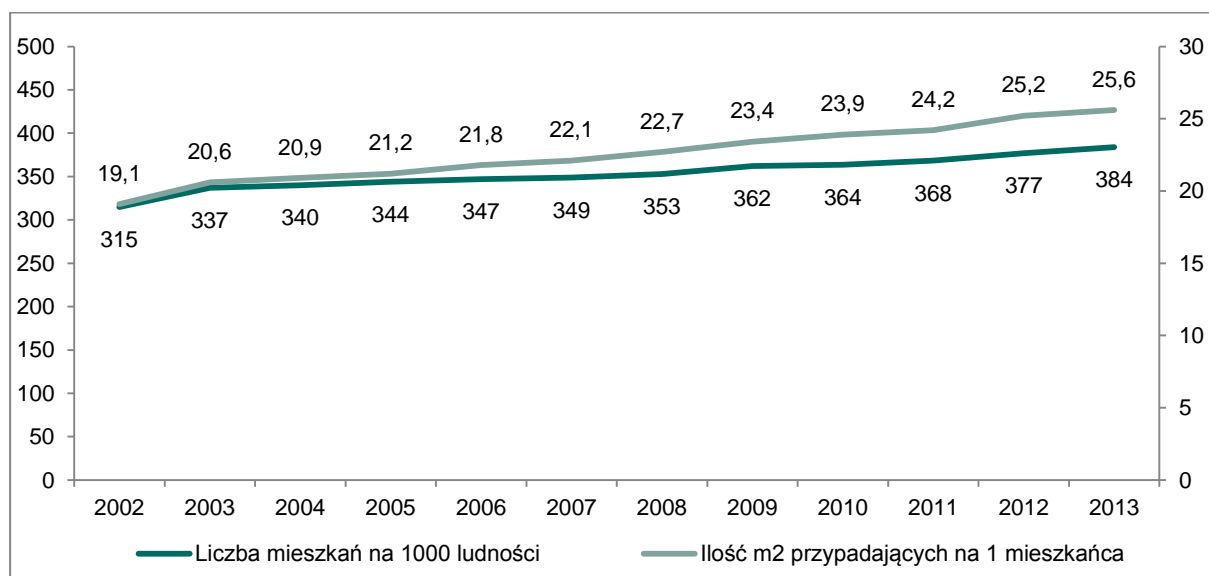
Opracowanie własne na podstawie danych GUS i systemu BaRN

Pomimo stabilnego poziomu stóp procentowych, co wpływa na niższe oprocentowanie kredytów i tym samym niższy ich koszt, finansowanie zakupu mieszkań stanie się trudniejsze w miarę wejścia w życie kolejnych ograniczeń związanych z Rekomendacją S Komisji Nadzoru Finansowego, związanych z podnoszeniem wartości wymaganego wkładu własnego.

5.2.3. Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Rzeszowie

Ten czynnik to połączenie dwóch istotnych indyktorów, a mianowicie liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców oraz ilości metrów kwadratowych przypadających na jednego mieszkańca. Jak widać na wykresie sytuacja w tym zakresie poprawia się w miarę upływu czasu, oba wskaźniki się poprawiają.

Wykres 25. Wskaźniki liczby mieszkań na 1000 mieszkańców i liczby m² na 1 mieszkańca dla Rzeszowa



Opracowanie własne na podstawie danych GUS

5.3. Analiza rynku

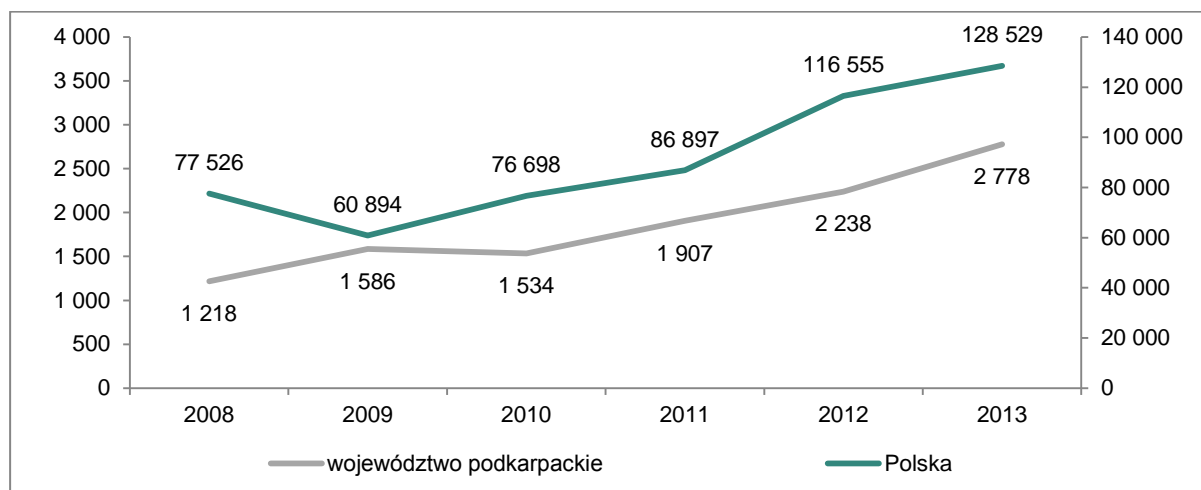
5.3.1. Przegląd transakcji - ilość, łączna kwota i metraż

Analizując rynek pod kątem liczby zawieranych rocznie transakcji widoczna jest tendencja wzrostowa (od roku 2010), zarówno, jeśli chodzi o rynek wojewódzki jak i krajowy. Dla rynku krajowego najtrudniejszy był rok 2009, kiedy liczba transakcji sięgnęła niecałych 61 tysięcy (rok poprzedni i następny były na poziomie 77 tysięcy transakcji). Podobne tendencje widać na wykresach obrazujących wartość łączną i metraż transakcji.

Posiadane dane dotyczące rynku rzeszowskiego w latach 2012 i 2013 pozwalają stwierdzić, że w zakresie ilości transakcji Rzeszów generuje około 2% transakcji całego kraju i jednocześnie około 40% województwa podkarpackiego. W zakresie łącznej wartości transakcji jest to ok. 1% kwoty dla Polski i ok. 50% dla województwa, a dla łącznego metrażu ok. 1% wartości dla kraju i 40% dla województwa.

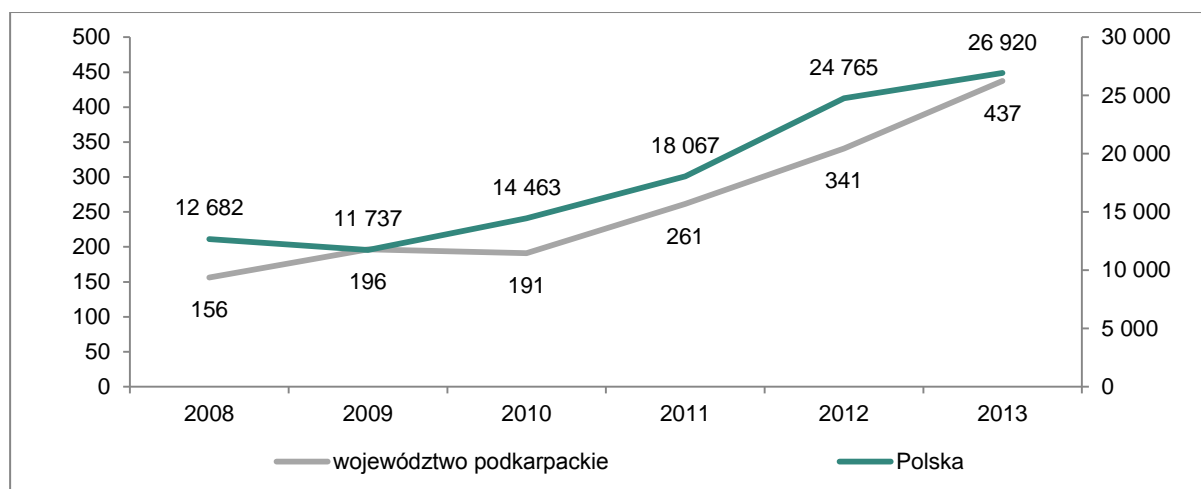
Duży udział Rzeszowa w wojewódzkim rynku mieszkaniowym spowodowany jest dobrym rozwojem ekonomicznych miasta i okolic (m.in. przemysł Doliny Lotniczej) i idącym za tym niskim poziomem bezrobocia w mieście.

Wykres 26. Liczba transakcji na rynku mieszkaniowym



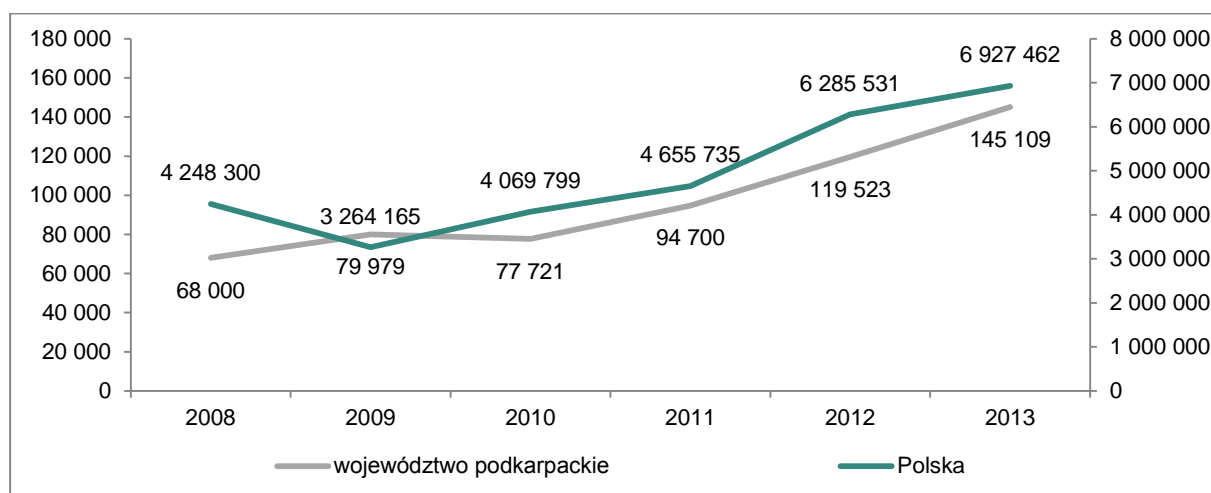
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 27. Wartość łączna transakcji na rynku mieszkaniowym



Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 28. Łączny metraż dla liczby zawartych transakcji na rynku mieszkaniowym

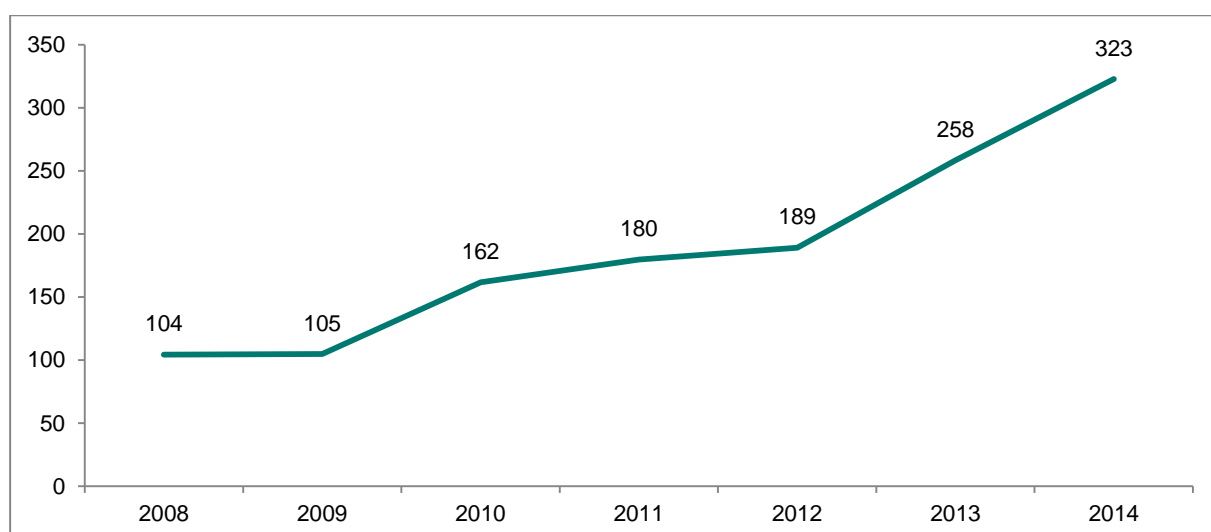


Opracowanie własne na podstawie danych GUS

5.3.2. Średni czas sprzedaży mieszkania – dane z rynku rzeszowskiego

Obserwuje się proces wydłużania średniego czasu sprzedaży mieszkania (dane dotyczą rynku wtórnego), co związane jest między innymi ze zmianami na rynku finansowym dotyczącymi pozyskania kredytów na zakup nieruchomości. Kolejną znaczącą przyczyną wydłużenia czasu zawarcia transakcji są zawyżone ceny ofertowe. Sprzedający wyceniają wysoko swoje nieruchomości i tym samym dłużej trwa znalezienie kontrahenta i negocjacja ceny, odsuwając moment zawarcia umowy kupna- sprzedaży.

Wykres 29. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym wg liczby dni

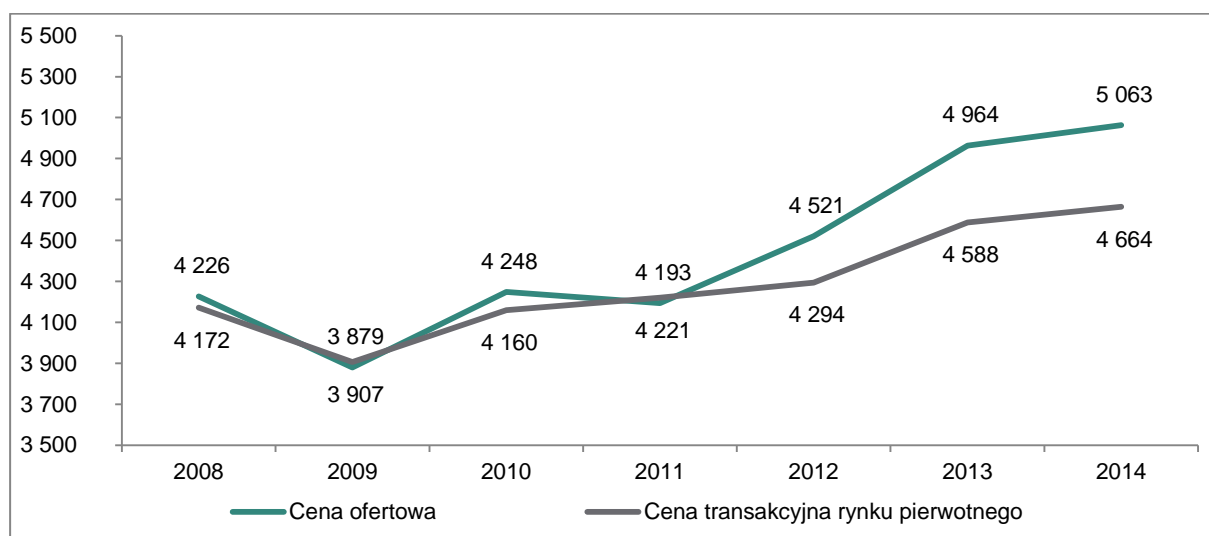


Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

5.3.3. Porównanie cen dla rynku pierwotnego i wtórnego w Rzeszowie

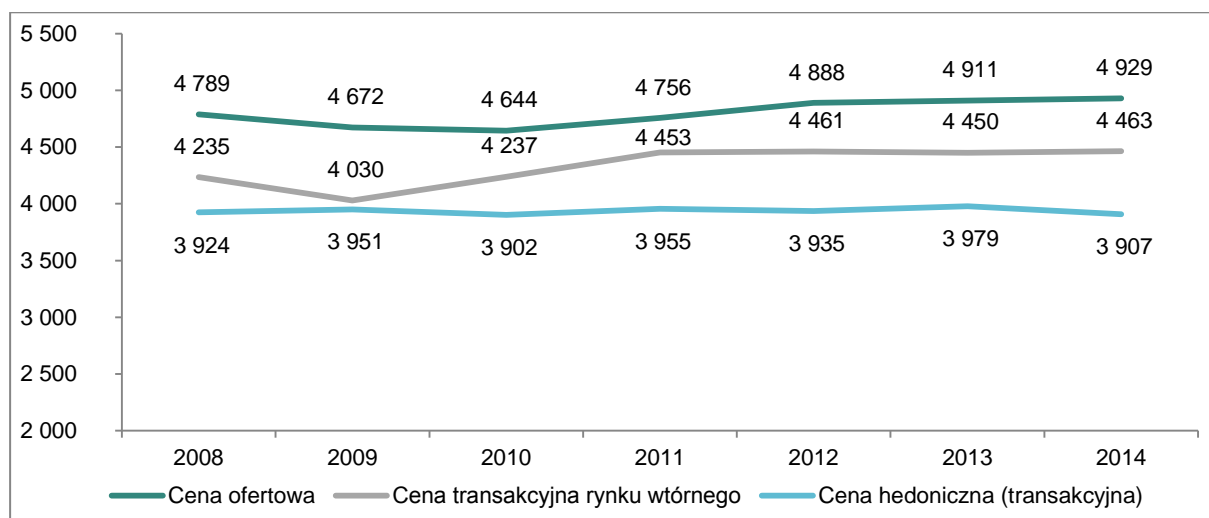
Pozyskane przez Oddział Okręgowy dane dotyczące rynku mieszkaniowego w Rzeszowie przedstawiają tendencje wzrostowe zarówno dla rynku pierwotnego jak i wtórnego (z wyłączeniem obniżki w roku 2009, która nastąpiła na obu rynkach). Można także zaobserwować, że rynek wtórny cechuje się bardziej stabilnym poziomem cen niż rynek pierwotny.

Wykres 30. Porównanie ceny ofertowej i transakcyjnej dla mieszkaniowego rynku pierwotnego w Rzeszowie w latach 2008-2014



Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

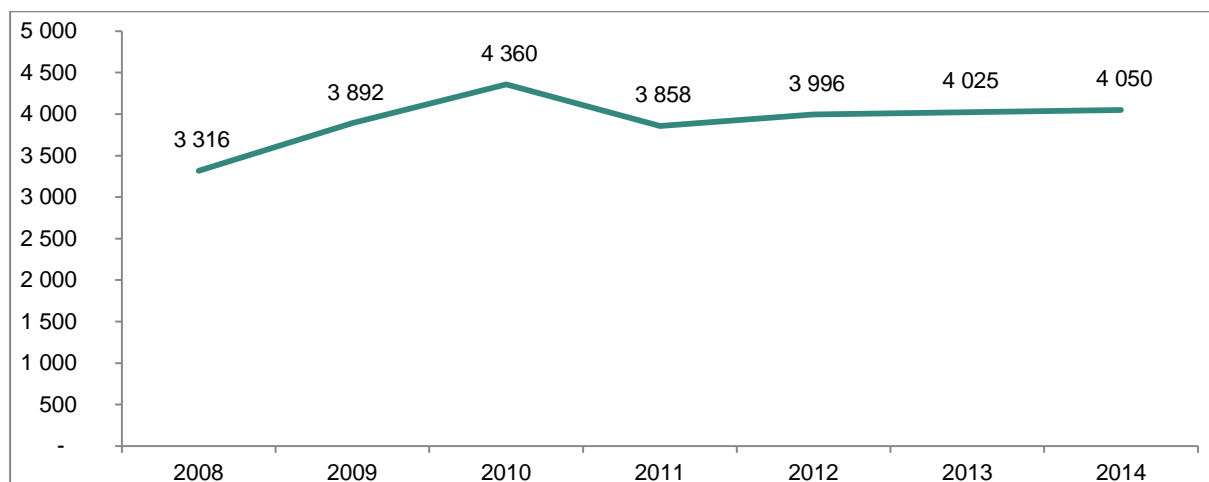
Wykres 31. Porównanie ceny ofertowej i transakcyjnej (i transakcyjnej hedonicznej) dla mieszkaniowego rynku wtórnego w Rzeszowie w latach 2006-2012



Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

Na kolejnym wykresie można prześledzić zmiany ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania. Wskaźnik ten jest ustalany dla wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych na podstawie nakładów poniesionych przez inwestorów na ich budowę. Ten wskaźnik obrazuje dane dla całego kraju.

Wykres 32. Cena 1m² oddanego do użytkowania budynku mieszkalnego w latach 2008-2014 dla Polski

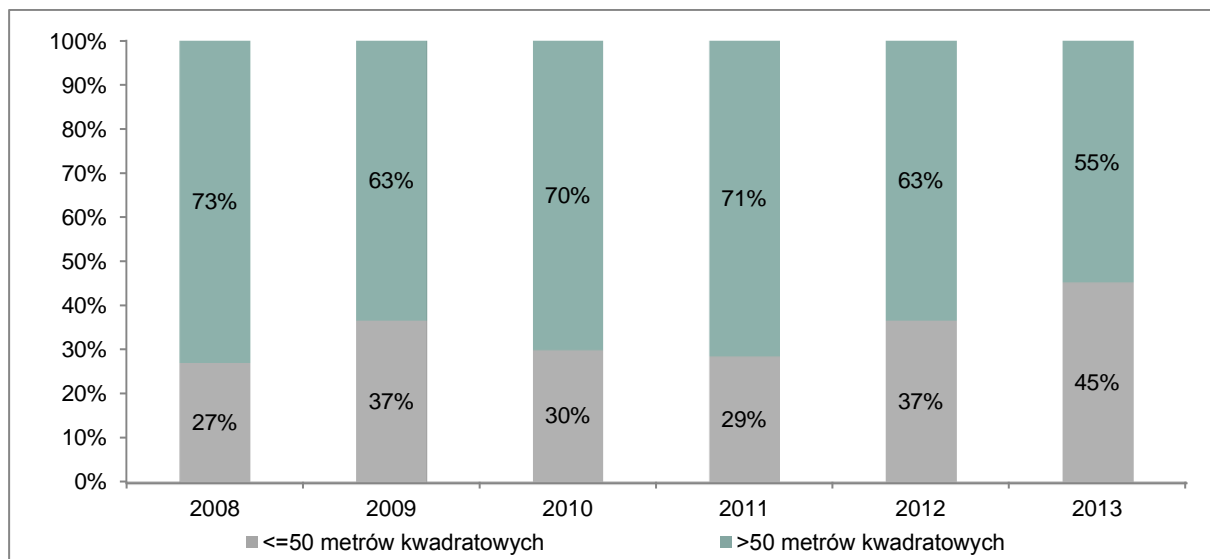


Opracowanie własne na podstawie danych GUS

5.3.4. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej dla rynku pierwotnego w Rzeszowie

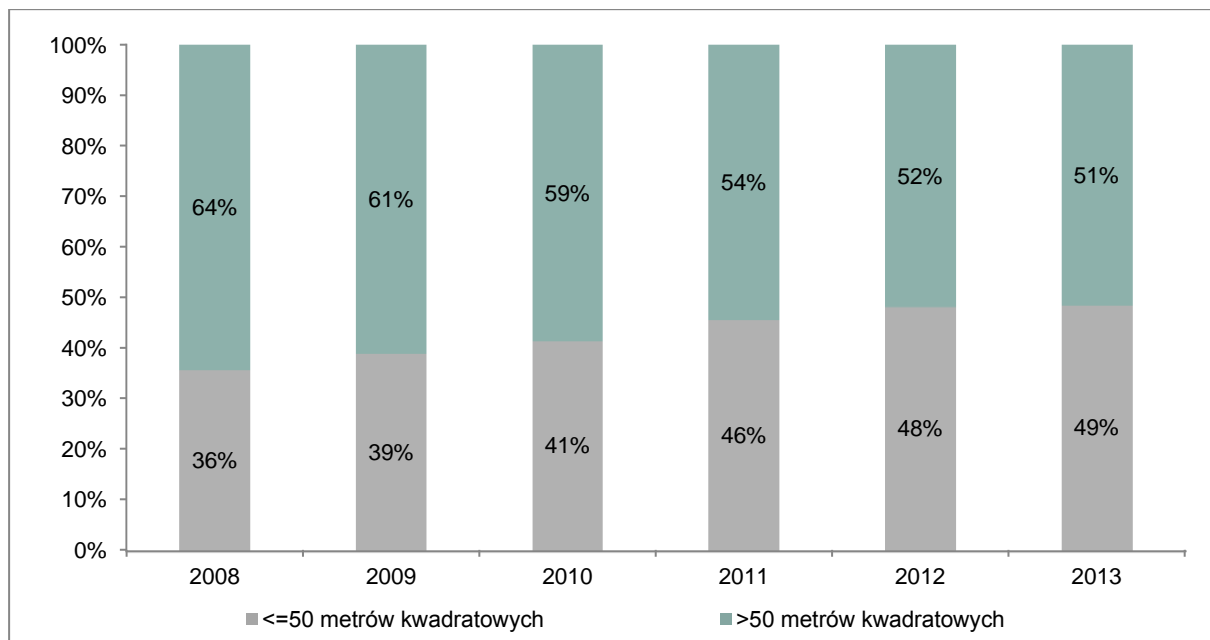
Dane zaprezentowane graficznie na poniższych wykresach pokazują udział na rynku rzeszowskim (w ofertach i w transakcjach) mieszkań o metrażu do 50m² i większym niż 50m². Na rynku widoczna jest przewaga zarówno dla ofert i transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym mieszkań o większym metrażu. Jednocześnie jednak widoczna jest stała (od 2008) tendencja wzrostowa dla udziału mniejszych mieszkań w faktycznie zawartych transakcjach od 36% w roku 2008 do 49% w roku 2013. Wzrost popularności mniejszych mieszkań jest spowodowany m.in. utrudnionym dostępem do kredytów hipotecznych oraz czynnikami bardziej psychologicznymi, takimi jak niepewność zatrudnienia i obawa przed pogorszeniem sytuacji gospodarczej.

Wykres 33. Struktura mieszkań na rynku wg powierzchni użytkowej dla Rzeszowa– ceny ofertowe



Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

Wykres 34. Struktura mieszkań na rynku wg powierzchni użytkowej dla Rzeszowa– ceny transakcyjne



Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

5.4. Program Mieszkanie dla Młodych

Od roku 2014 został wprowadzony program Mieszkanie dla Młodych (MdM). Jest to program pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, realizowany przez Bank Gospodarstwa Krajowego we współpracy z Ministerstwem Infrastruktury i Rozwoju (MliR) oraz instytucjami kredytującymi.¹³

Działający od 2014 roku program umożliwia osobom do 35. roku życia zaciągnięcie kredytów na zakup pierwszego mieszkania z rynku pierwotnego, lub kupno od dewelopera albo samodzielne wybudowanie domu jednorodzinnego. Pomoc państwa ma polegać na dofinansowaniu wkładu własnego oraz spłacie części kredytu. Program MdM ma potrwać do 2018 roku.

Na koniec listopada poziom wykorzystania kwoty dostępnych dopłat na rok 2014 wynosi 35,15% na podstawie wniosków nabywców lokali przekazanych do BGK (33,59% wg wpisów do ewidencji nabywców lokali).

Z otrzymanych z BGK danych wynika, że po trzech kwartałach działania programu na Podkarpaciu skorzystało z niego 130 rodzin, a w całym kraju około 5 700 rodzin.

Umiarkowane zainteresowanie programem spowodowane jest limitem ceny za 1m² mieszkania, powyżej którego nie ma możliwości starania się o dopłatę oraz ograniczeniem zakupywanych nieruchomości do rynku pierwotnego. Przykładowo limit ceny 1 m² powierzchni mieszkalnej użytkowej na IV kwartał dla Rzeszowa wynosi 4 351,60 zł, przy czym średnia transakcyjna cena metra mieszkania na rynku pierwotnym w 2014 roku wyniosła 4 664 zł.

¹³ <http://www.bgk.com.pl>

6. Podsumowanie

Województwo podkarpackie cechuje się zróżnicowaną strukturą przemysłu, gdzie bardzo dobrze rozwinięte są innowacyjne sektory: produkcja lotnicza oraz przemysł informatyczny.

Wiąże się z tym duża inwestycyjna atrakcyjność regionu, dzięki której następuje ciągły rozwój w tym zakresie. Wpływa to pozytywnie na całość regionu, z uwagi na dużą ilość firm współpracujących z wiodącymi przedsiębiorcami (podwykonawcy, firmy usługowe itp.), zarówno w aspekcie ogólnie rozumianej sytuacji ekonomicznej jak i rynku pracy czy obrotu nieruchomości.

Gorzej wygląda sytuacja we wiejskich obszarach województwa, przede wszystkim z uwagi na trudniejszy dostęp do miejsc pracy i nadmiar zasobów siły roboczej.

Szansą dla tych obszarów jest poprawa infrastruktury drogowej i kolejowej umożliwiającej łatwiejszy dojazd do ośrodków miejskich. Kolejnym rozwiązaniem jest polityka rozwoju obszarów wiejskich w kierunku małych gospodarstw rodzinnych, w tym tworzenie produktów regionalnych, wysokiej jakości żywności. Strategia rozwoju województwa podkarpackiego upatruje w tym szanse rozwoju regionu.¹⁴

Znaczącym zagrożeniem dla gospodarki regionu (jak i całego kraju) jest zmniejszanie się liczby ludności w wieku produkcyjnym, wynikające ze starzenia się społeczeństwa jak i z odpływu ludności w tym przedziale wiekowym.

Dodatkowo warto zauważyć, że poziom wynagrodzeń w województwie jest jednym z najniższych w kraju, co wpływa na siłę nabywczą ludności oraz także powoduje odpływ siły roboczej z regionu.

¹⁴ Strategia rozwoju województwa – podkarpackie 2020 – Samorząd Województwa Podkarpackiego, Załącznik nr 1 Uchwały Nr XXXVII/697/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie z dnia 26 sierpnia 2013 r.

Spis tabel

Tabela 1. Podstawowe informacje dotyczące województwa podkarpackiego, dane wg stanu na dzień 30 września 2014	4
Tabela 2. Produkt krajowy brutto (w cenach bieżących) – lata 2009 -2012	5
Tabela 3. Zapasy produktów gotowych i towarów w III kwartale 2014.....	11
Tabela 4. Maksymalny staż w jednej firmie	28
Tabela 5. Liczba podmiotów na rynku nieruchomości Rzeszowa	32

Spis wykresów

Wykres 1. Wartość dodana brutto według rodzajów działalności dla Polski i województwa podkarpackiego - dane za 2011	6
Wykres 2. Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej przez przedsiębiorstwa	9
Wykres 3. Zmiana marży (zysku brutto) w III kwartale 2014 w stosunku do III kwartału 2013.....	10
Wykres 4. Jak przedsiębiorcy oceniają niepewność swojej przyszłej sytuacji ekonomicznej.....	13
Wykres 5. Przewidywane istotne zmiany sytuacji ekonomicznej w IV kwartale 2014.....	13
Wykres 6. Zmiana popytu w IV kwartale w porównaniu do kwartału poprzedniego	13
Wykres 7. Oczekiwane zmiany w zakresie poziomu produkcji i liczby zamówień na IV kwartał 2014	14
Wykres 8. Oczekiwane zmiany wielkości eksportu i liczby umów eksportowych w IV kwartale 2014	15
Wykres 9. Wpływ konfliktu rosyjsko-ukraińskiego na sytuację gospodarczą przedsiębiorstw (obecnie i w przyszłości).....	16
Wykres 10. Stopa bezrobocia w powiatach województwa podkarpackiego wg stanu na 30 września 2014..	18
Wykres 11. Struktura zawodowa bezrobotnych – województwo podkarpackie – 30 czerwca 2014.....	19
Wykres 12. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w całej ludności dla Rzeszowa, województwa podkarpackiego i dla Polski w latach 2010-2013	20
Wykres 13. Udział ludności w wieku produkcyjnym w całej ludności dla Rzeszowa, województwa podkarpackiego i dla Polski w latach 2010-2013	20
Wykres 14. Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w całej ludności dla Rzeszowa, województwa podkarpackiego i dla Polski w latach 2010-2013	21
Wykres 15. Dominujący poziom wynagrodzeń według rodzaju pracy	22
Wykres 16. Relacja wzrostu wynagrodzeń i wydajności pracy - mierzona metodą wartości dodanej na jednego zatrudnionego - w III kwartale 2014 w stosunku do III kwartału 2013.....	23
Wykres 17. Jakie wynagrodzenia przedsiębiorstwa oferują i będą oferować nowo zatrudnianym pracownikom w III i IV kwartale 2014.....	24
Wykres 18. Czas poszukiwania nowego pracownika w zależności od stanowiska	25
Wykres 19. Struktura uczestników ankiety wg płci i wykształcenia.....	26
Wykres 20. Struktura uczestników ankiety wg płci i zawodu	27
Wykres 21. Warunki pracy wg istotności	30
Wykres 22. Oczekiwany poziom wynagrodzeń w ankietach dla bezrobotnych	31
Wykres 23. Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie w latach 2008-2014 w Rzeszowie	34
Wykres 24. Kredytowa dostępność mieszkania w Rzeszowie dla rynku pierwotnego i wtórnego	34
Wykres 25. Wskaźniki liczby mieszkań na 1000 mieszkańców i liczby m ² na 1 mieszkańca dla Rzeszowa ..	35
Wykres 26. Liczba transakcji na rynku mieszkaniowym	36
Wykres 27. Wartość łączna transakcji na rynku mieszkaniowym	36
Wykres 28. Łączny metraż dla liczby zawartych transakcji na rynku mieszkaniowym.....	37
Wykres 29. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym wg liczby dni	37
Wykres 30. Porównanie ceny ofertowej i transakcyjnej dla mieszkaniowego rynku pierwotnego w Rzeszowie w latach 2008-2014	38
Wykres 31. Porównanie ceny ofertowej i transakcyjnej (i transakcyjnej hedonicznej) dla mieszkaniowego rynku wtórnego w Rzeszowie w latach 2006-2012.....	38
Wykres 32. Cena 1m ² oddanego do użytkowania budynku mieszkalnego w latach 2008-2014 dla Polski	39

Wykres 33. Struktura mieszkań na rynku wg powierzchni użytkowej dla Rzeszowa– ceny ofertowe.....	40
Wykres 34. Struktura mieszkań na rynku wg powierzchni użytkowej dla Rzeszowa– ceny transakcyjne	40

www.nbp.pl