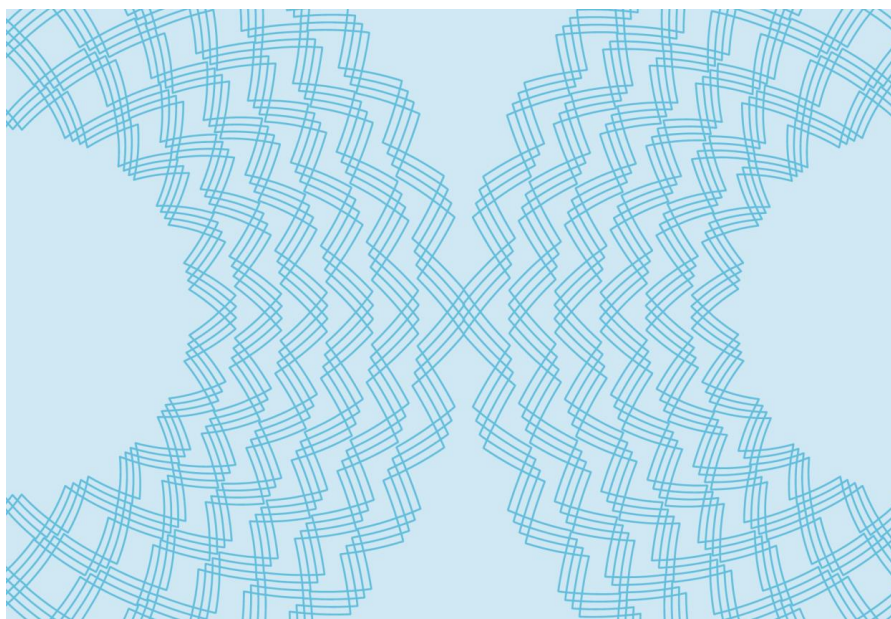


---

# Sytuacja gospodarcza województwa podkarpackiego w I kwartale 2016 z elementami prognozy na II kwartał 2016



## Spis treści

Wstęp i uwagi metodologiczne	2
1. Województwo podkarpackie w liczbach	3
2. Ogólna kondycja przedsiębiorstw – I kw. 2016 i prognoza na II kw. 2016, plany na najbliższe lata	6
2.1. Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej	6
2.2. Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej wg wskaźnika BOSE	7
2.3. Prognoza zmian sytuacji ekonomicznej przedsiębiorstw	9
2.4. Analiza marży i poziomu cen	10
2.5. Prognoza zmian popytu, poziomu produkcji i liczby zamówień	12
2.6. Zapasy, należności i zobowiązania	14
2.6.1. Zapasy	14
2.6.2. Płynność finansowa – należności i zobowiązania	14
2.7. Planowane inwestycje	15
2.7.1. Wskaźnik inwestycji	15
2.8. Działalność eksportowa	17
2.9. Zatrudnienie i wynagrodzenia	19
3. Rynek mieszkaniowy	21
3.1. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie	21
3.2. Średni czas sprzedaży mieszkania – dane z rynku rzeszowskiego	22
3.3. Porównanie cen dla rynku pierwotnego i wtórnego w Rzeszowie	22
3.4. Stawki wynajmu mieszkań w Rzeszowie	24
3.5. Ceny mieszkań zł/m kw. wg standardu wykończenia	25
3.6. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej	27
3.6.1. Rynek pierwotny	27
3.6.2. Rynek wtórny	28
Podsumowanie	30
Spis tabel	32
Spis wykresów	33

# Wstęp i uwagi metodologiczne

Opracowanie obejmuje prezentację najnowszych dostępnych danych statystycznych dla województwa podkarpackiego, analizę sytuacji przedsiębiorców w regionie a także aktualne wskaźniki dla rynku mieszkaniowego, dla województwa i Rzeszowa.

Analiza sytuacji gospodarczej przedsiębiorców prowadzona jest przede wszystkim na podstawie kwartalnych ankiet „Szybkiego monitoringu” przeprowadzanych przez Narodowy Bank Polski. W ankiecie za I kwartał 2016 roku uczestniczyło 169 podmiotów.

Analiza została przeprowadzona na danych zbiorczych, dla wszystkich ankietowanych przedsiębiorców, a dodatkowo wybrane zagadnienia zostały przedstawione w podziale firm w oparciu o kryteria zatrudnienia oraz obrotu.

Informacje dotyczące całego kraju pochodzą z opracowania Instytutu Ekonomicznego NBP „Szybki monitoring NBP”, numer 02/16 (kwiecień 2016 r.). Opracowanie jest dostępne na stronie www NBP: [http://www.nbp.pl/publikacje/koniunktura/raport\\_2\\_kw\\_2016.pdf](http://www.nbp.pl/publikacje/koniunktura/raport_2_kw_2016.pdf). W badaniu tym brało udział 1879 podmiotów.

Podmioty, biorące udział w badaniu Szybkiego Monitoringu to przedsiębiorstwa z sektora niefinansowego, reprezentujące wszystkie sekcje PKD, poza rolnictwem, leśnictwem i rybołówstwem, oba sektory własności, przedsiębiorstwa z sektora MSP oraz duże jednostki.

Część prezentowanych wskaźników porównuje procent odpowiedzi korzystnych i niekorzystnych dla sytuacji przedsiębiorców, przyjmują one wartości z przedziału +100 do -100. Ujemne wyniki należy interpretować jako pogorszenie się stanu koniunktury, natomiast dodatnie jako poprawę.

Wskaźniki, które zostały wyrównane sezonowo są opisane na wykresach jako „wskaźnik odsezonowany”.

Badania rynku mieszkaniowego dla Rzeszowa oparte są o dane pozyskane od pośredników i developerów a także przy pomocy Urzędu Miasta Rzeszowa.

# 1. Województwo podkarpackie w liczbach

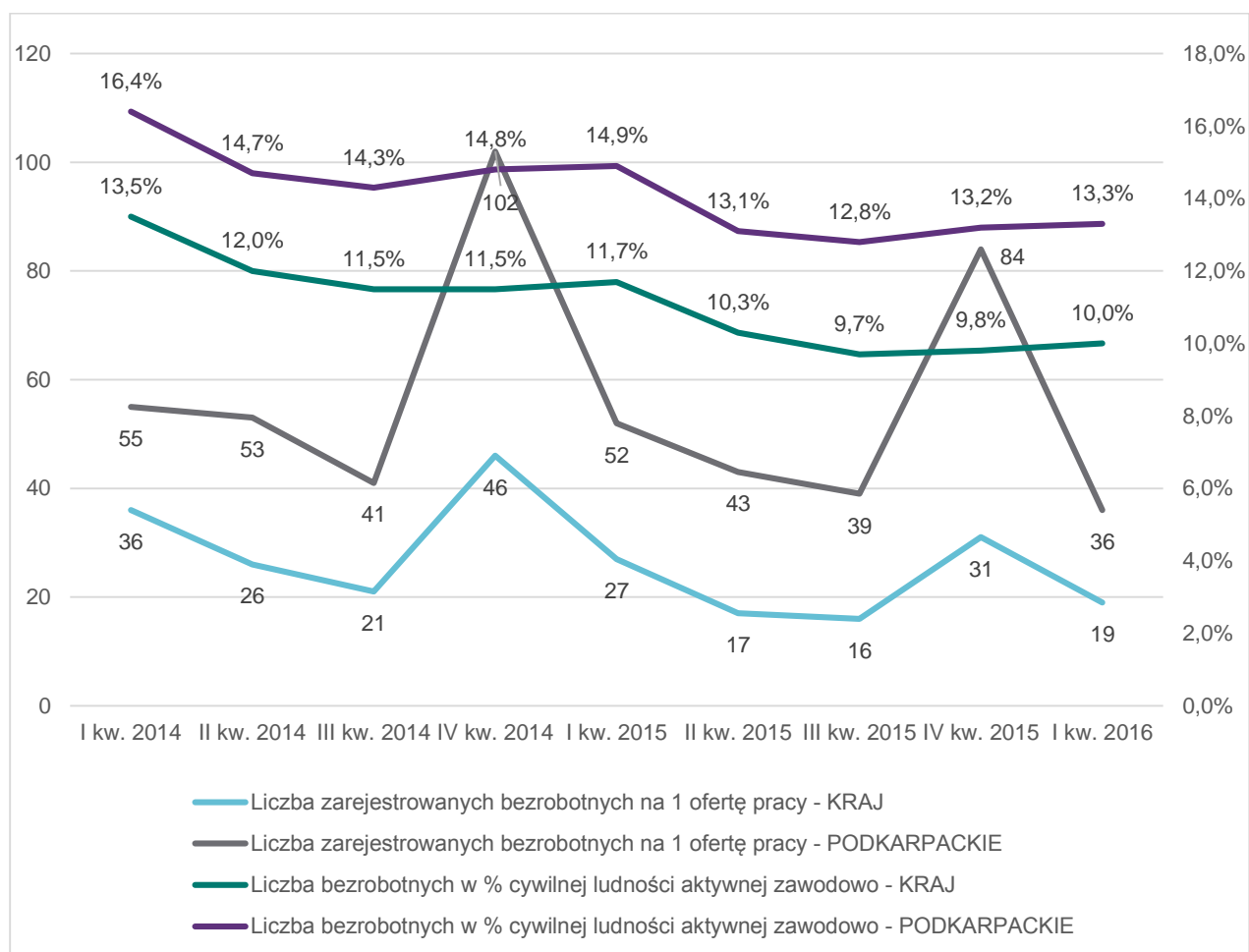
Tabela 1. Podstawowe informacje dotyczące województwa podkarpackiego – rynek pracy

PODKARPACKIE	I kw. 2014	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016
Liczba bezrobotnych ogółem (w tysiącach)	155,3	136,6	132,3	137,9	139,9	120,6	118,3	123,5	125,0
Liczba bezrobotnych w % cywilnej ludności aktywnej zawodowo	16,4%	14,7%	14,3%	14,8%	14,9%	13,1%	12,8%	13,2%	13,3%
Udział osób bez prawa do zasiłku w ogólnej liczbie bezrobotnych	88,2%	88,8%	89,5%	88,8%	87,9%	88,2%	88,9%	88,3%	87,9%
Liczba zarejestrowanych bezrobotnych na 1 ofertę pracy	55	53	41	102	52	43	39	84	36
Bezrobotni nowo zarejestrowani (w tysiącach)	11,6	10,5	16,1	16,0	11,9	10,7	15,4	15,5	13,0
Bezrobotni wyrejestrowani (w tysiącach)	16,6	14,8	18,6	12,5	16,0	16,7	16,6	12,2	16,8

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wybrane wartości zostały zobrazowane na wykresie, w porównaniu do wskaźników dla całego kraju. Zaobserwować tam można podobne zjawiska na obu rynkach, lokalnym i krajowym w odniesieniu do obu wartości. W I kwartale 2016 w porównaniu do kwartału poprzedniego liczba bezrobotnych (w % ludności aktywnej zawodowo) utrzymała się na podobnym poziomie, podczas gdy liczba bezrobotnych przypadających na jedną ofertę pracy spadła znacząco. Szczegóły na wykresie.

**Wykres 1.** Rynek pracy województwa w porównaniu do krajowego



Opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Tabela 2.** Podstawowe informacje dotyczące województwa podkarpackiego – przemysł

PRZEMYSŁ	I kw. 2014	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016
Produkcja sprzedana (w mln złotych)	8 968	9 407	9 299	9 177	9 192	9 532	9 106	9 628	9 792
Przeciętne zatrudnienie (w tysiącach)	117	117	117	118	120	120	119	119	122
Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto (w zł)	3 367	3 421	3 422	3 455	3 510	3 522	3 530	3 557	3 661

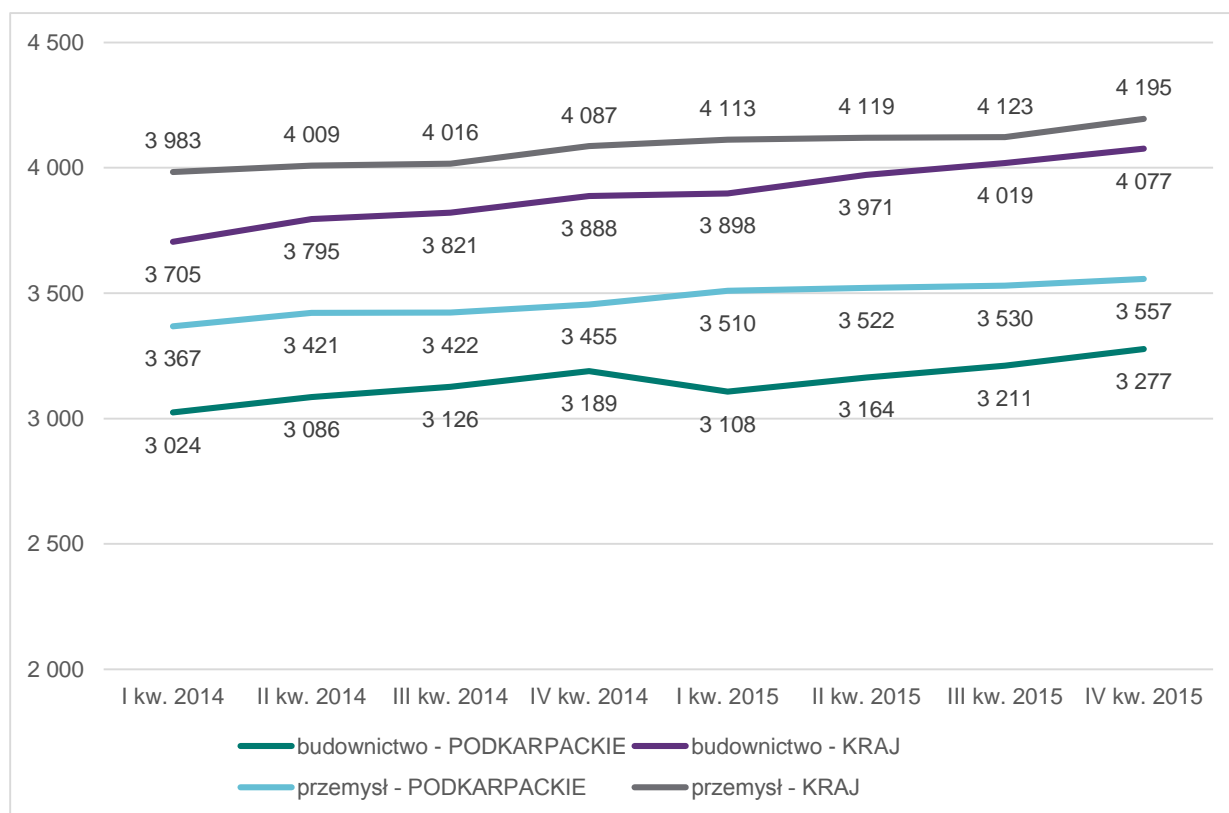
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Tabela 3.** Podstawowe informacje dotyczące województwa podkarpackiego – budownictwo

BUDOWNICTWO	I kw. 2014	II kw. 2014	III kw. 2014	IV kw. 2014	I kw. 2015	II kw. 2015	III kw. 2015	IV kw. 2015	I kw. 2016
Produkcja sprzedana (w mln złotych)	911	1 610	1 618	2 238	1 224	1 627	1 499	2 012	849
Przeciętne zatrudnienie (w tysiącach)	19	19	19	19	17	17	17	18	17
Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto (w zł)	3 024	3 086	3 126	3 189	3 108	3 164	3 211	3 277	3 281
Mieszkania oddane do użytkowania	1 625	1 318	1 748	1 744	2 258	1 366	1 935	2 086	2 019
Budownictwo indywidualne	1 312	1 080	1 220	1 410	1 393	1 220	1 259	1 501	1 462
Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m <sup>2</sup>	196	165	188	203	234	174	197	226	219
Budownictwo indywidualne w tys.m <sup>2</sup>	176	151	161	184	188	166	159	193	185

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

**Wykres 2.** Średnie wynagrodzenie brutto w przemyśle i budownictwie dla kraju i województwa podkarpackiego w zł



Opracowanie własne na podstawie danych GUS

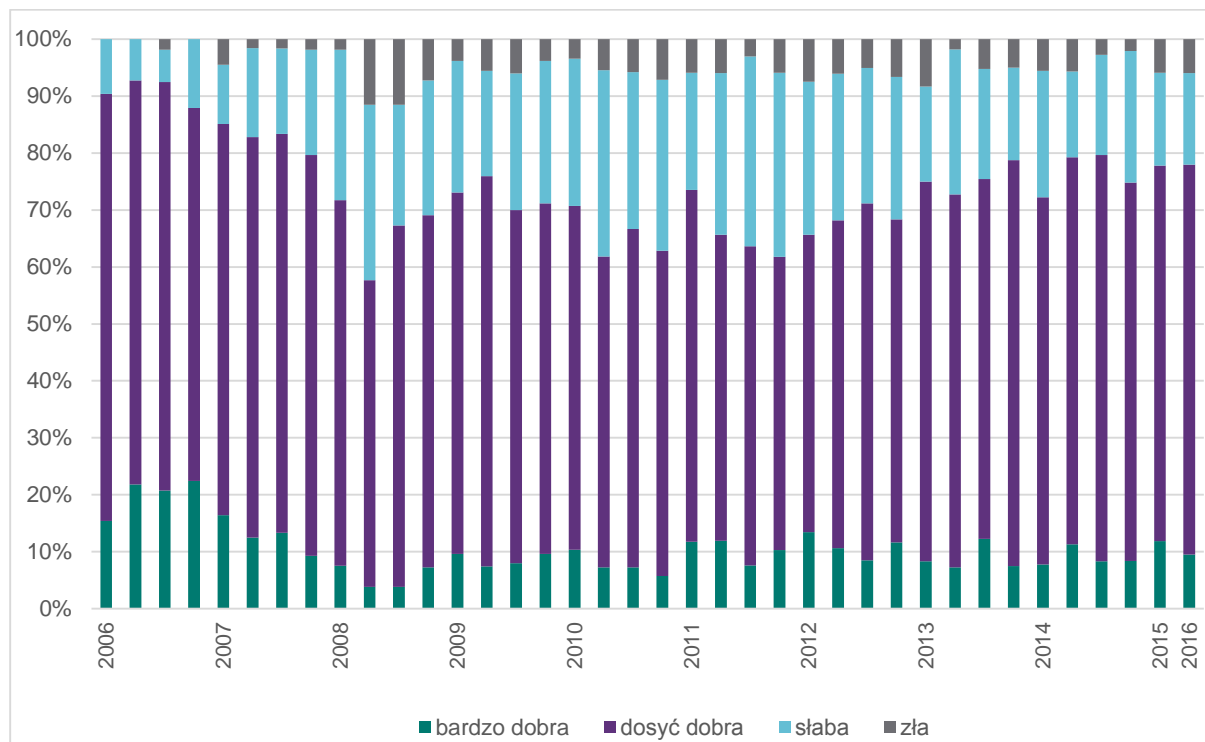
## 2. Ogólna kondycja przedsiębiorstw – I kw. 2016 i prognoza na II kw. 2016, plany na najbliższe lata

### 2.1. Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej

W I kwartale 2016 roku przedsiębiorcy oceniają swoją sytuację bardzo podobnie jak w poprzednim badaniu. 10% przedsiębiorców określa swój status jako bardzo dobry (poprzednio 12%), a ok. 68% jako dosyć dobry (66% w IV kwartale 2015). Odsetek firm o sytuacji słabej nie zmienił się, kształtuje się na poziomie około 16%. Swoją sytuację jako złą określa 6% ankietowanych.

Poniższy wykres przedstawia ocenę własnej sytuacji przez przedsiębiorców w kolejnych kwartałach. Mniej więcej od roku 2013 zauważalny jest większy optymizm w ocenie sytuacji, ale jednak nadal poziom ocen pozytywnych jest niższy niż w latach 2006 i 2007.

**Wykres 3.** Ocena własnej bieżącej sytuacji ekonomicznej przez przedsiębiorców w województwie podkarpackim



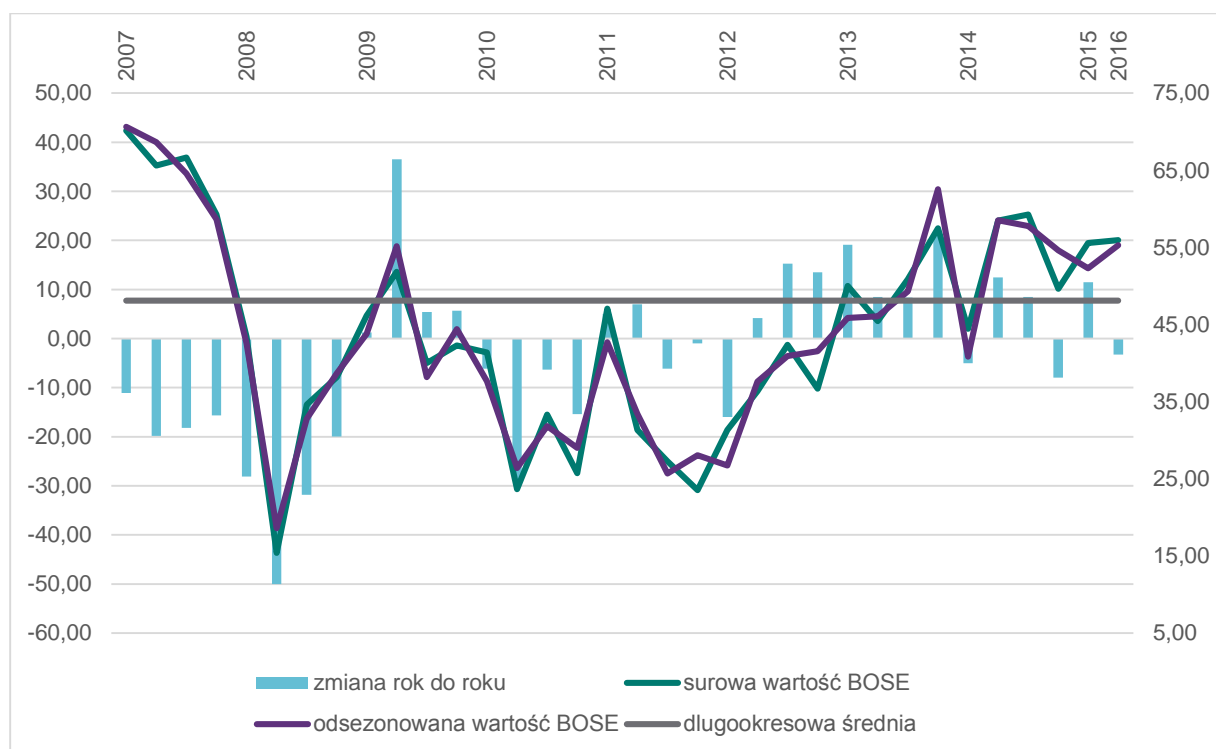
Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

## 2.2. Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej wg wskaźnika BOSE

Do oceny bieżącej sytuacji ekonomicznej używany jest także wskaźnik BOSE. Wskaźnik stanowi różnicę sald odsetka firm, które oceniają swoją sytuację jako bardzo dobrą i dosyć dobrą oraz odsetka firm, które swój status określają jako słaby, zły i bardzo zły.

W I kwartale 2016 roku wskaźnik ten (zarówno w postaci surowej jak i odsezonowanej) osiągnął wartość przewyższającą długookresową średnią. Tendencja ta jest widoczna zarówno dla województwa podkarpackiego jak i całego kraju, co sugeruje lepsze postrzeganie swojej sytuacji przez przedsiębiorców.

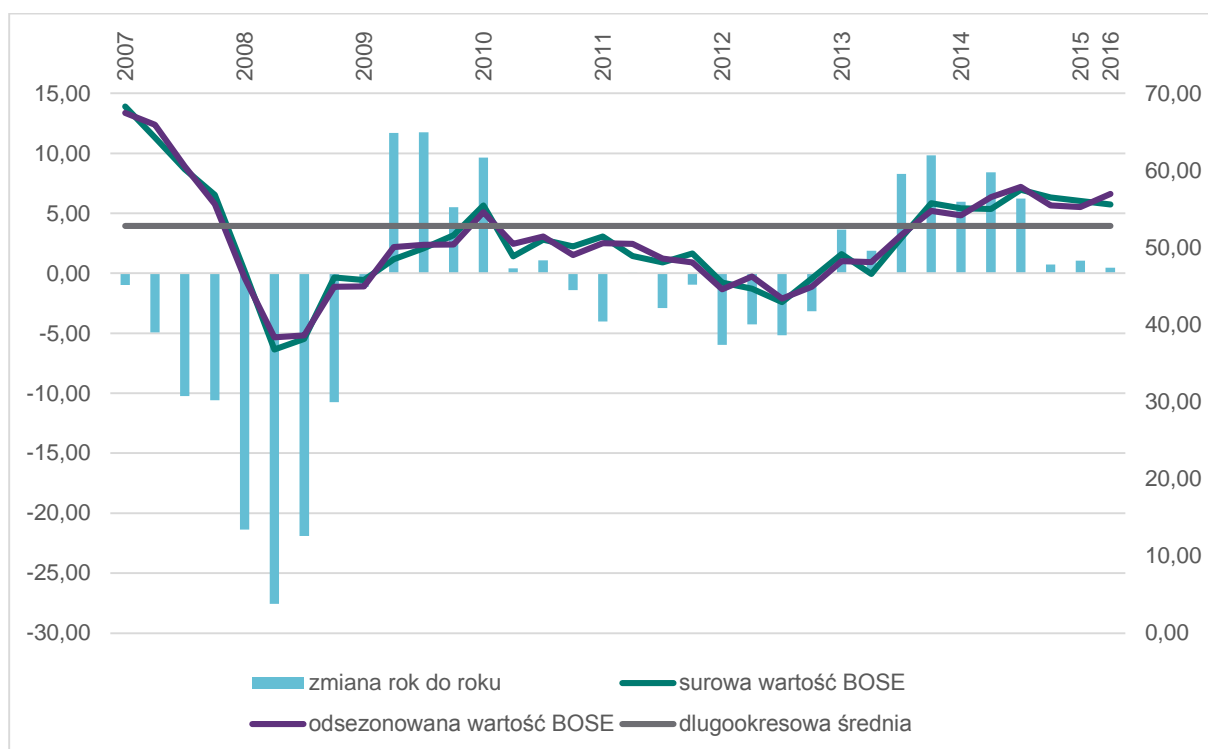
Wykres 4. Wskaźnik BOSE – województwo podkarpackie



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”



Wykres 5. Wskaźnik BOSE – kraj

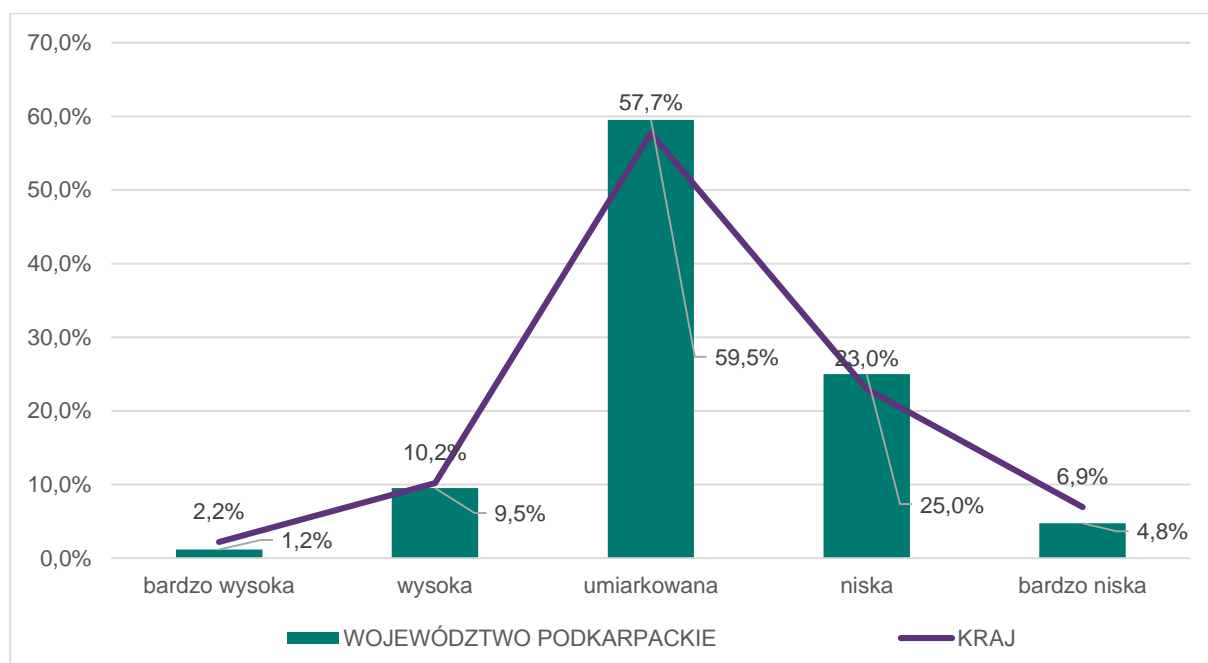


Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

### 2.3. Prognoza zmian sytuacji ekonomicznej przedsiębiorstw

Oceniając niepewność swojej przyszłej sytuacji ekonomicznej firmy mają relatywnie pozytywne oczekiwania. Grupa respondentów, którzy kwalifikują niepewność swojej sytuacji do grup niskiej i bardzo niskiej stanowi łącznie ok. 30% całości. Jako umiarkowaną postrzega ją niecałe 60% osób. W województwie około 11% firm odczuwa wysoką i bardzo wysoką niepewność swojej przyszłości, w porównaniu do ponad 12% w całym kraju. W porównaniu do poprzedniego badania zwiększył się udział firm, które wysoko i bardzo wysoko oceniają niepewność przyszłej sytuacji ekonomicznej w przyszłości (z 7% do 11%). Szczegółowe dane zaprezentowano na wykresie.

Wykres 6. Ocena niepewności przyszłej sytuacji ekonomicznej przedsiębiorców

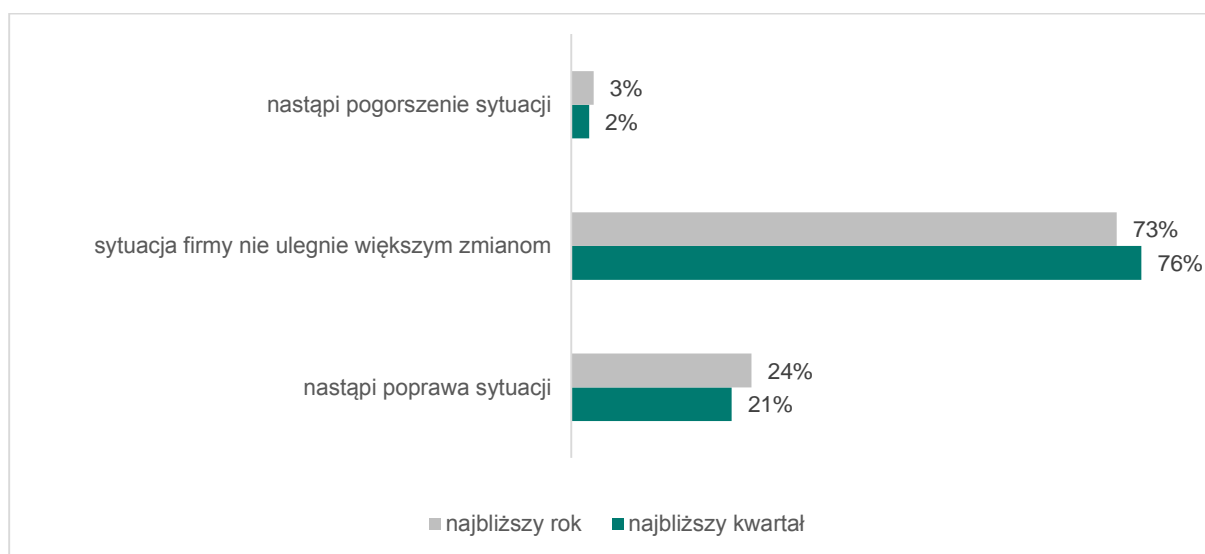


Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

Na wykresie poniżej porównano prognozy firm odnośnie zmiany swojej sytuacji w przeciągu najbliższego kwartału i roku.

Okolo 76% przedsiębiorców nie spodziewa się większych zmian swojej sytuacji w II kwartale 2016 roku. Mniej, bo 73% respondentów ocenia, że ich sytuacja nie ulegnie większym zmianom w przeciągu najbliższego roku. Co piąta firma spodziewa się poprawy swojej sytuacji w okresie najbliższych 12 miesięcy. Oczekiwania te są zbliżone do danych z poprzednich badań.

**Wykres 7.** Zmiana sytuacji firm w najbliższym kwartale i roku



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

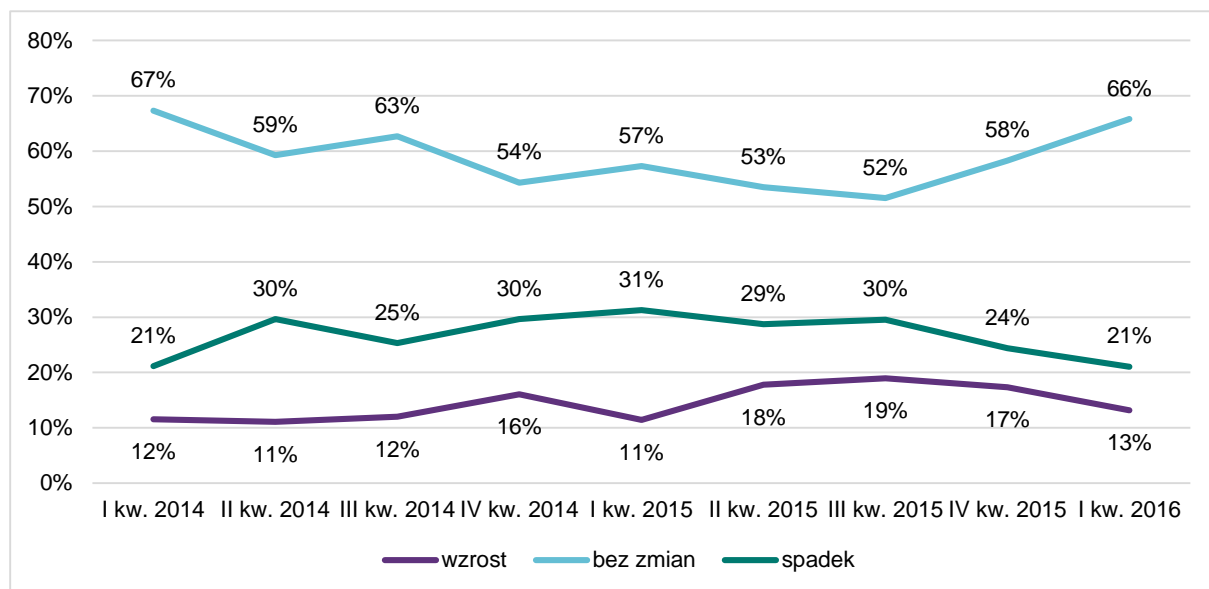
## 2.4. Analiza marży i poziomu cen

Jeden z aspektów analizy sytuacji przedsiębiorstw dotyczy marży (zysku brutto) ze sprzedaży głównego produktu/grupy produktów lub usług na rynku krajowym i zagranicznym w bieżącym kwartale, w porównaniu do takiego samego kwartału roku poprzedniego.

Na wykresie poniżej zostały zobrazowane zmiany dotyczące marży wypracowanej przez przedsiębiorców na rynkach krajowym i zagranicznym (dane tylko dla podmiotów, które udostępniły dane w tym zakresie i które działają na analizowanych rynkach).

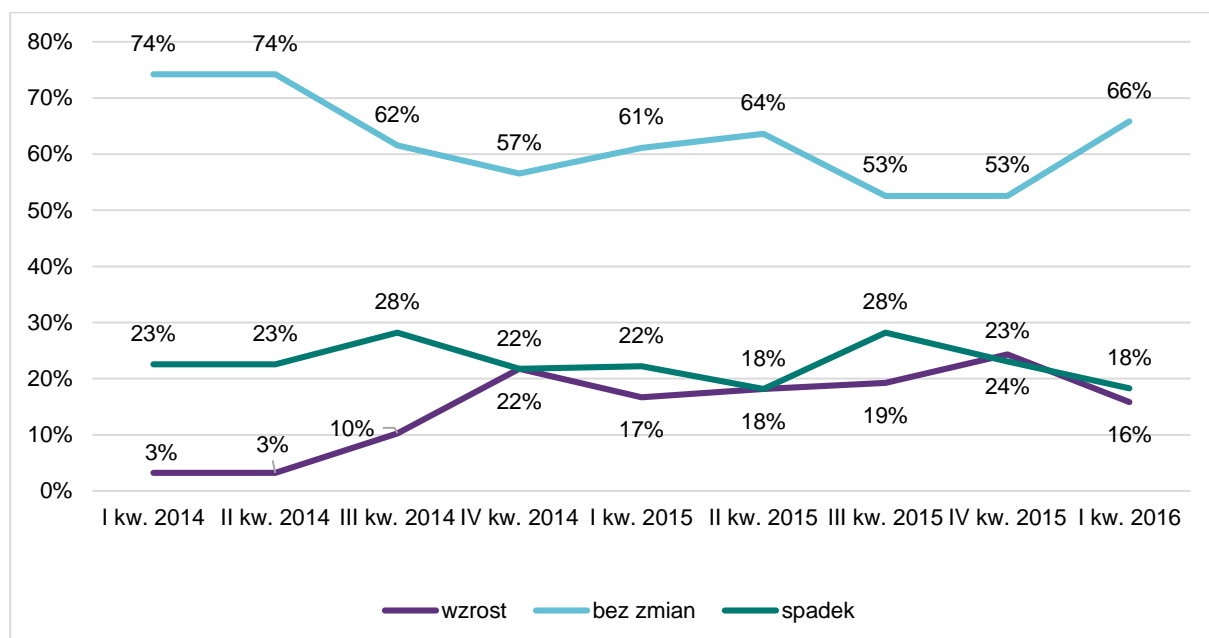
Dla większej przejrzystości danych zostały połączone grupy przedsiębiorców, którzy odnotowali zarówno nieznaczny, jak i istotny spadek marży, i analogicznie wzrost.

**Wykres 8.** Zmiana marży (zysku brutto) w porównaniu kwartał analizowany do analogicznego kwartału roku ubiegłego – rynek krajowy



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

**Wykres 9.** Zmiana marży (zysku brutto) w porównaniu kwartał analizowany do analogicznego kwartału roku ubiegłego – rynek zagraniczny



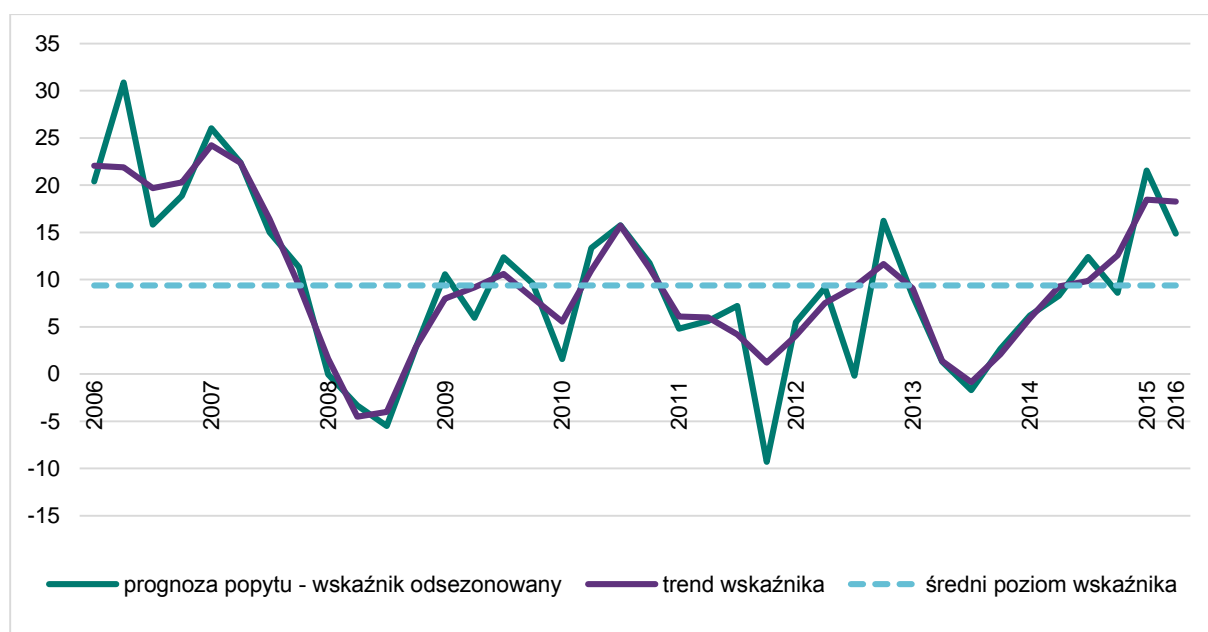
Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

Dla większości ankietowanych firm marża utrzymuje się na podobnym poziomie, choć odsetek tych firm zmieniał się w przeciągu ostatnich dwóch lat. Dla 66% respondentów marża na rynku krajowym i zagranicznym utrzyma się na podobnym poziomie. W przypadku obu rynków większy odsetek respondentów przewiduje spadek marży, niż jej wzrost.

## 2.5. Prognoza zmian popytu, poziomu produkcji i liczby zamówień

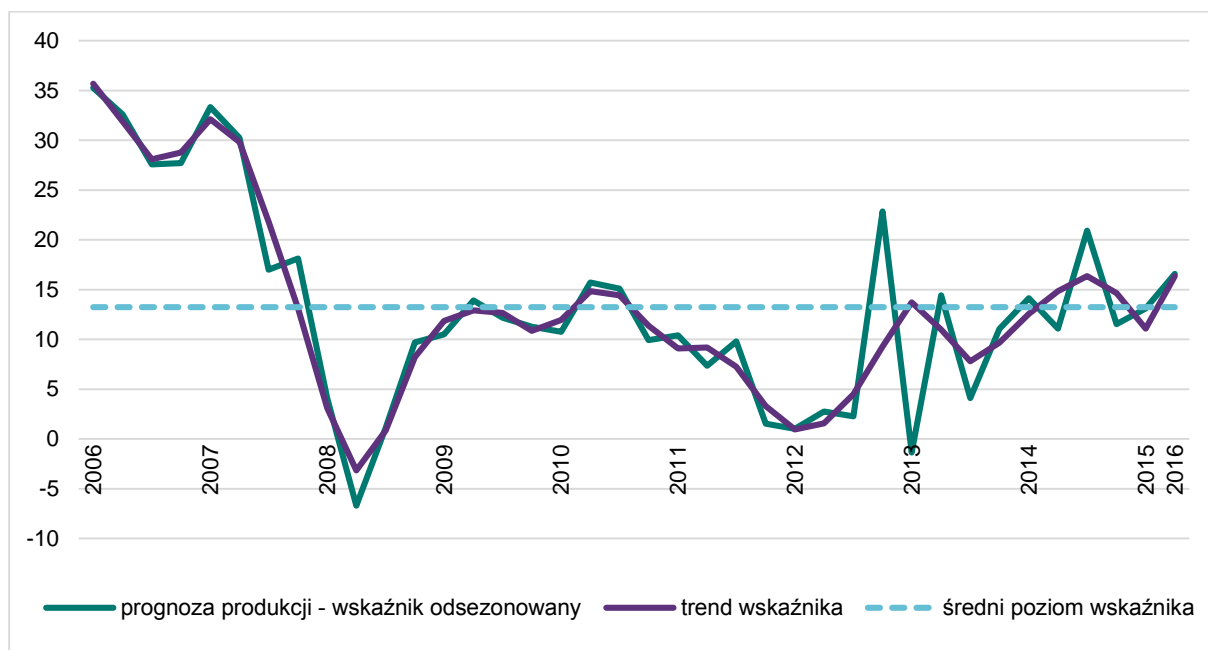
Prognozy na II kwartał 2016 roku, obejmujące zmiany w zakresie popytu, produkcji oraz liczby zamówień przedstawione zostały na poniższych wykresach. Zgodnie z nimi poziom popytu oraz liczby zamówień zanotowały wzrost powyżej swoich długookresowych średnich. Także w przypadku produkcji widać wzrost, w porównaniu do poprzedniego kwartału, oraz osiągnięcie wartości powyżej średniej.

Wykres 10. Wskaźnik prognozy popytu – województwo podkarpackie



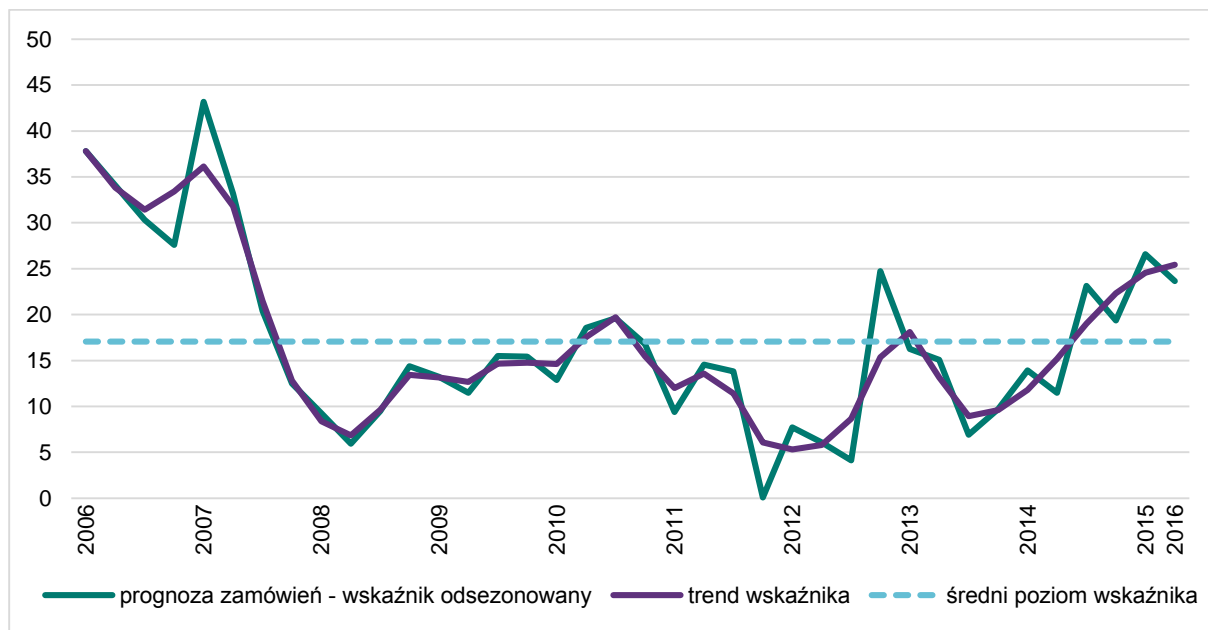
Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

Wykres 11. Wskaźnik prognozy produkcji – województwo podkarpackie



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

Wykres 12. Wskaźnik prognozy zamówień – województwo podkarpackie



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

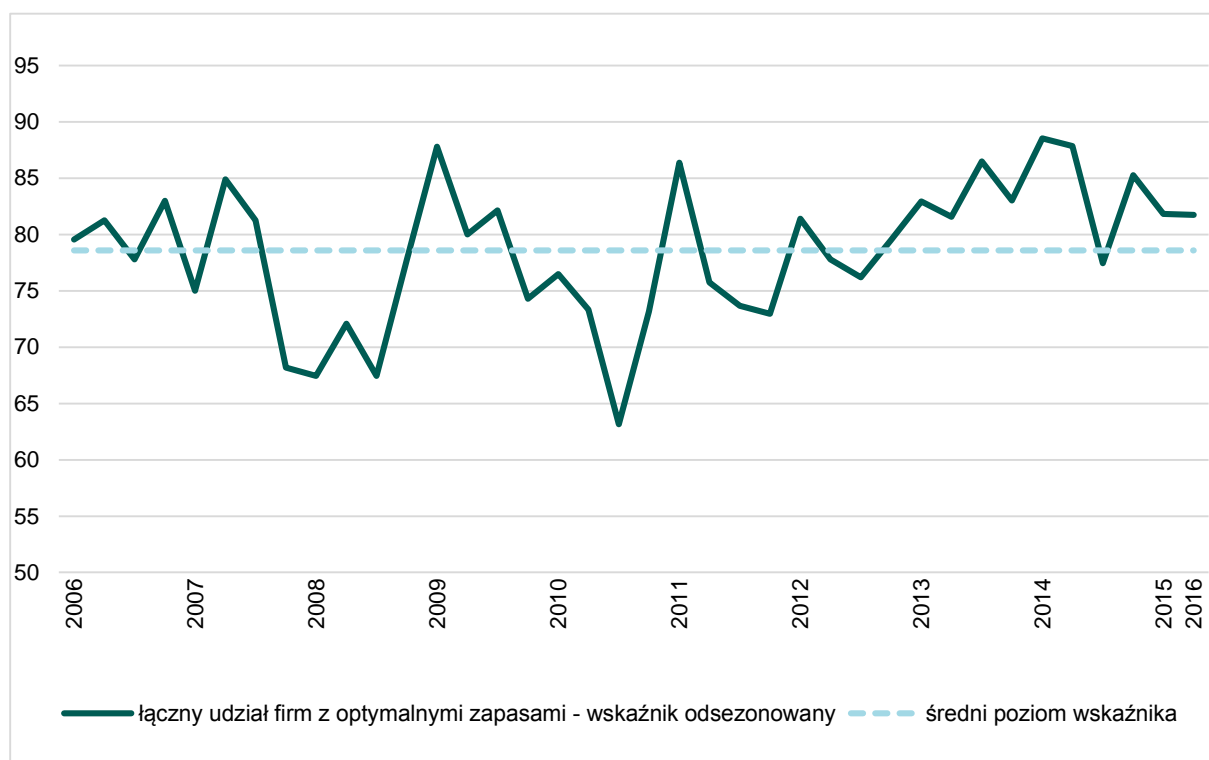
## 2.6. Zapasy, należności i zobowiązania

### 2.6.1. Zapasy

Wyniki ankiety za I kwartał 2016 roku w zakresie analizy poziomu zapasów są bardzo podobne do wyników poprzedniego badania. Udział firm o optymalnym poziomie zapasów wyniósł około 82%, niemal tyle samo, co w IV kwartale 2015. Firmy które deklarują zbyt wysoki stan zapasów stanowią niemal 8% całości, pozostałe około 10% to firmy ze zbyt niskim stanem zapasów.

Jak widać na wykresie, w ciągu ostatnich trzech lat udział firm, które zoptymalizowały swój poziom zapasów niemal we wszystkich okresach znajduje się powyżej długoterminowej średniej.

Wykres 13. Udział firm z optymalnym poziomem zapasów – województwo podkarpackie



Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

### 2.6.2. Płynność finansowa – należności i zobowiązania

Jedną z widocznych barier w prowadzeniu działalności i rozwoju firm, stale wskazywanych przez przedsiębiorców, jest utrzymanie płynności finansowej.

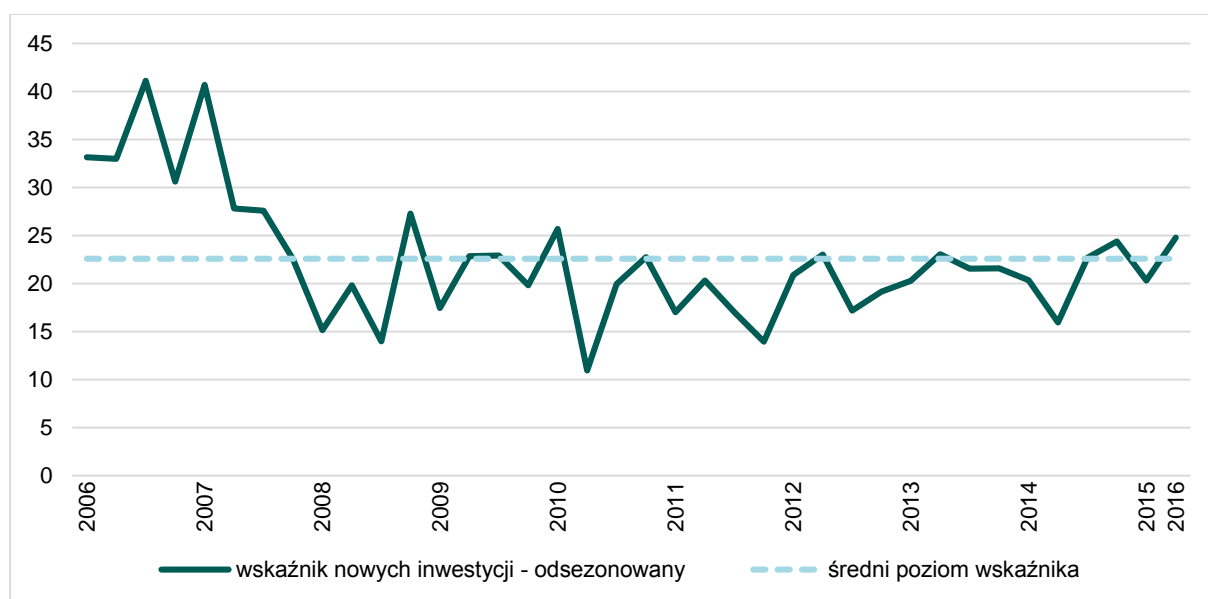
Od roku 2014 średnio około 7% ankietowanych wskazuje częste problemy w tym zakresie. W I kwartale 2016 było to 6%. Jednocześnie 14% sygnalizuje sporadyczne problemy z płynnością (15% w poprzednim badaniu). Pozostałe około 80% przedsiębiorców deklaruje brak trudności w tym zakresie. 6% ankietowanych deklaruje także, że w badanym okresie miało problemy z terminowym regulowaniem zobowiązań pozabankowych.

## 2.7. Planowane inwestycje

### 2.7.1. Wskaźnik inwestycji

Przedstawiony na wykresach wskaźnik odzwierciedla plany przedsiębiorców województwa i kraju do przeprowadzenia nowych inwestycji. W I kwartale 2016 wskaźnik odnotował wzrost powyżej długookresowej średniej.

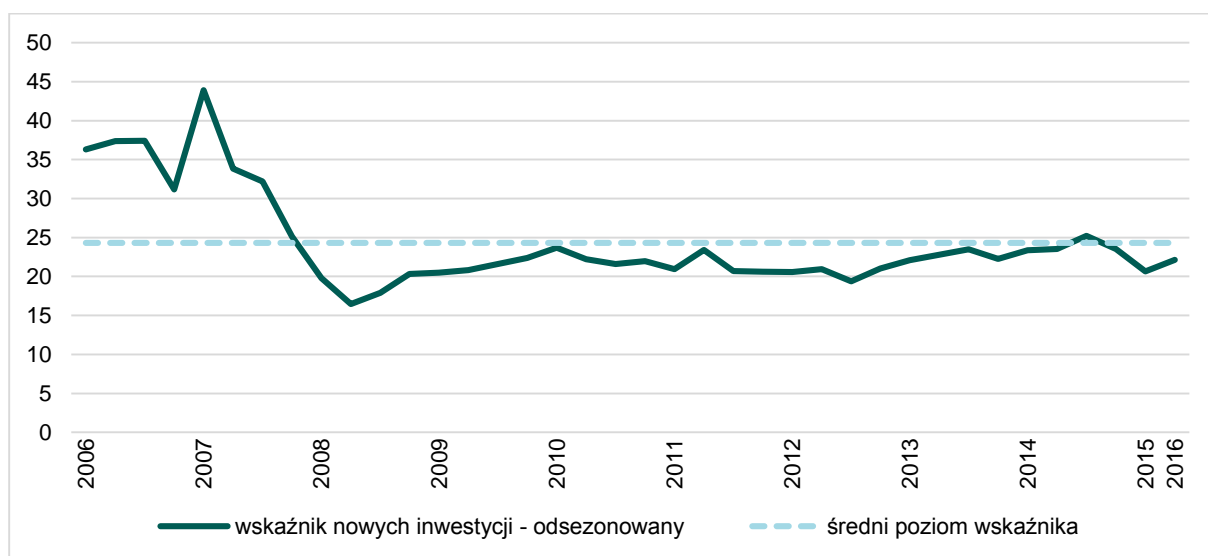
**Wykres 14.** Wskaźnik nowych inwestycji (porównanie kwartał do kwartału) – województwo podkarpackie



Opracowanie własne na podstawie „Szybkiego monitoringu”



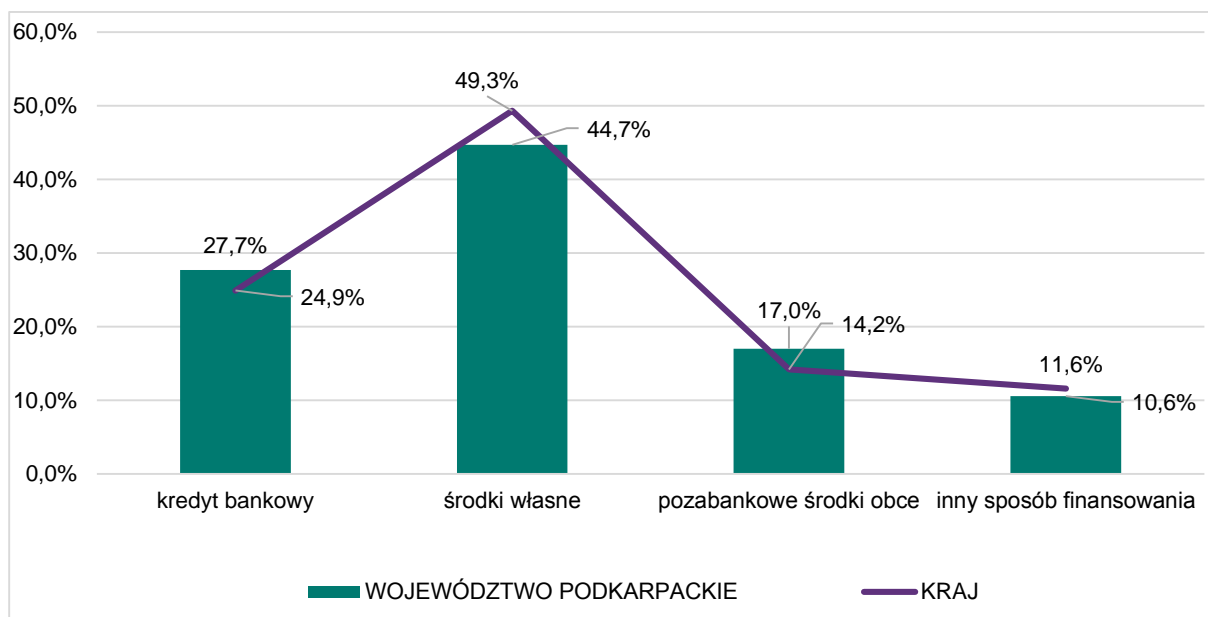
**Wykres 15.** Wskaźnik nowych inwestycji (porównanie kwartału do kwartału) – kraj



Opracowanie własne na podstawie „Szybkiego monitoringu”

Poniższy wykres prezentuje różnice w stosowaniu różnych źródeł finansowania nowych inwestycji w I kwartale 2016 roku, pomiędzy województwem podkarpackim a sytuacją w całym kraju. Zarówno w skali całego kraju jak i w województwie podkarpackim najpowszechniejszym źródłem finansowania są środki własne firm.

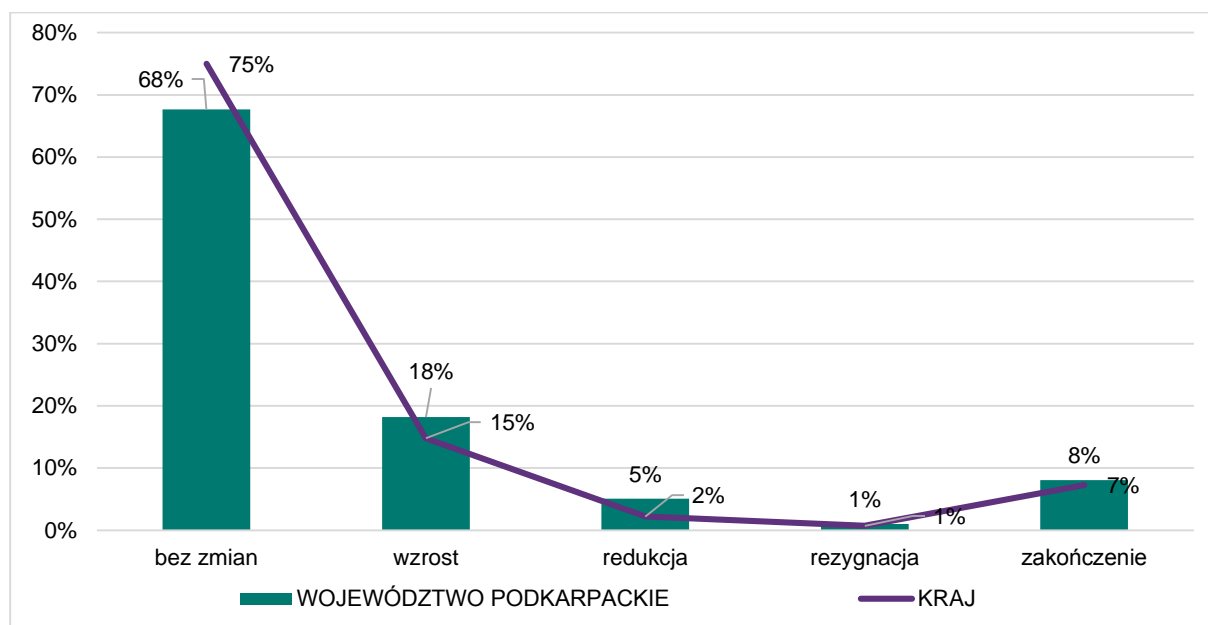
**Wykres 16.** Źródła finansowania nowych inwestycji w II kwartale 2016 roku



Opracowanie własne na podstawie „Szybkiego monitoringu”

Analizując zmiany w zakresie obecnie realizowanych inwestycji można zaobserwować że w województwie podkarpackim większy jest odsetek firm planujących zwiększenie skali prowadzonych prac (18%) niż w skali całego kraju (15%). Równocześnie więcej o około 7 p.p. firm w całym kraju, w porównaniu do regionu, chce utrzymać obecny poziom inwestycji.

**Wykres 17.** Zmiany w zakresie inwestycji rozpoczętych



Opracowanie własne na podstawie „Szybkiego monitoringu”

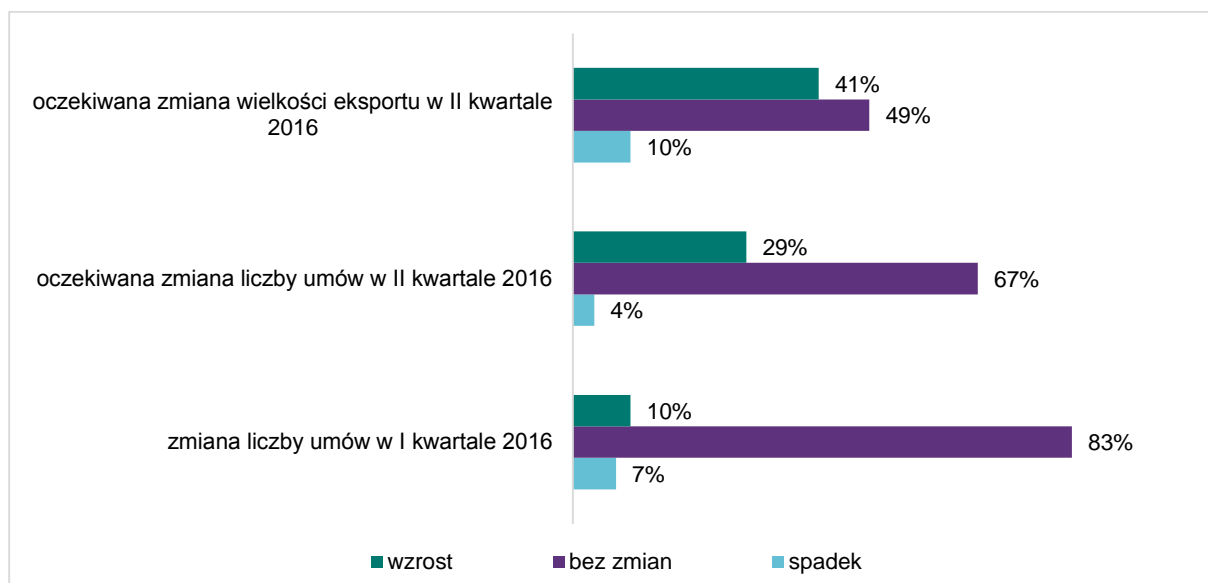
## 2.8. Działalność eksportowa

Na przedstawionym poniżej wykresie można porównać zmiany w zakresie liczby umów eksportowych w I kwartale 2016 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału, a także zmiany oczekiwane w II kwartale 2016 roku odnośnie zmiany liczby umów oraz wielkości eksportu. Dane dotyczą tylko tych ankietowanych, którzy są eksporterami.

W I kwartale roku 2016 około 83% przedsiębiorców, którzy prowadzą działalność eksportową, nie odnotowało zmian w zakresie liczbie umów. Co dziesiąty respondent doświadczył wzrostu tej liczby, a pozostałe 7% doświadczyło spadku w tym zakresie.

W II kwartale 2016 aż 41% ankietowanych oczekuje wzrostu wielkości eksportu, a 29% także wzrostu liczby umów.

**Wykres 18.** Odnotowane zmiany wielkości eksportu i liczby umów eksportowych w I kwartale 2016 i II kwartale 2016

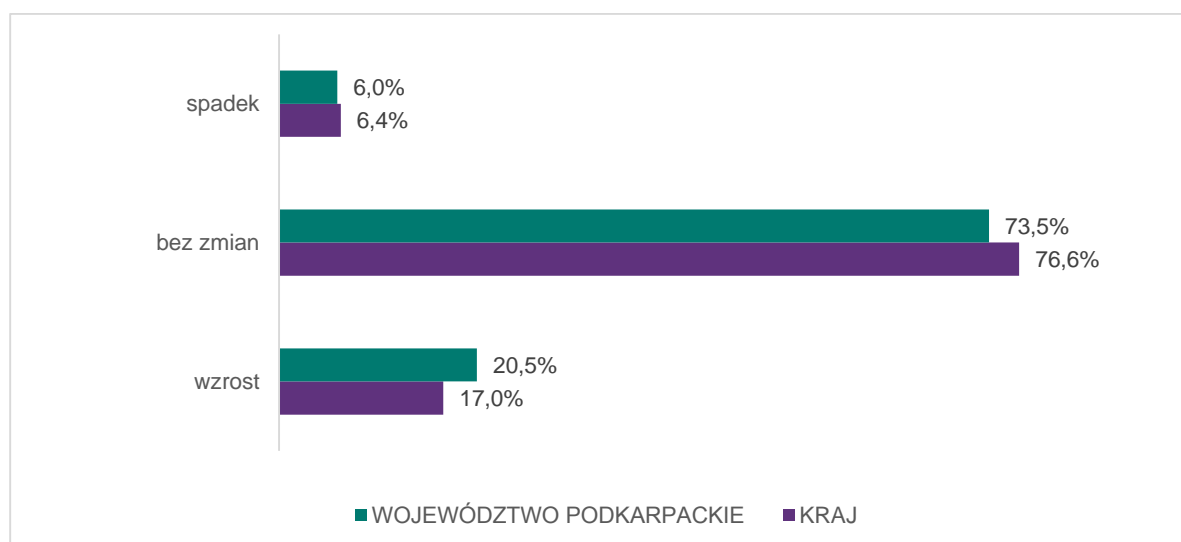


Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

## 2.9. Zatrudnienie i wynagrodzenia

Zdecydowana większość przedsiębiorców nie planuje istotnych zmian w zakresie poziomu zatrudnienia w II kwartale 2016 roku, stanowią oni 73,5% dla województwa podkarpackiego, i 76,6% dla kraju. Różnice w planowanych zmianach zatrudnienia pomiędzy województwem podkarpackim a całym krajem widoczne są najbardziej w odniesieniu firm planujących zwiększanie zatrudnienia, oraz tych, które planują utrzymać je na poziomie z ostatniego kwartału roku. Około 3,5% więcej firm podkarpackich planuje zwiększyć zatrudnienie, niż wszystkich ankietowanych przez Oddziały Okręgowe NBP firm w Polsce. Jednocześnie około 3% więcej respondentów z całego kraju pozostanie w grupie utrzymującej zatrudnienie na stabilnym poziomie.

Wykres 19. Planowane istotne zmiany w zakresie poziomu zatrudnienia na II kwartał 2016 roku

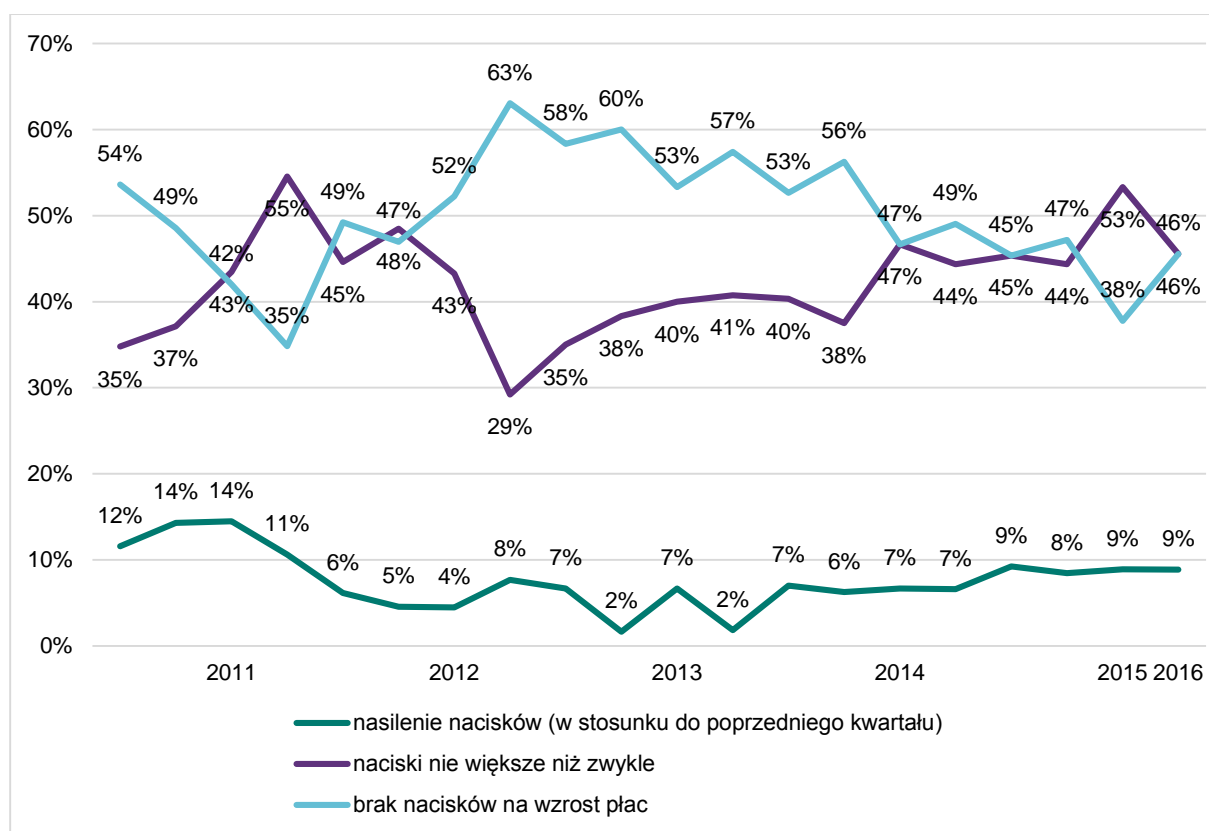


Opracowanie własne na podstawie ankiet „Szybkiego monitoringu”

Zdecydowana większość respondentów, spośród tych, którzy planują zwiększyć zatrudnienie w II kwartale 2016 roku, zamierza oferować im wynagrodzenie na poziomie odpowiadającym osobom o podobnych kwalifikacjach, już zatrudnionych w tych firmach. Takie plany ma około 72% ankietowanych. Aż 22% firm deklaruje obniżenie wynagrodzeń nowo zatrudnionych pracowników w porównaniu do osób już w nich pracujących.

Na wykresie została przedstawiona skala nacisków ze strony pracowników przedsiębiorstw w okresie od połowy roku 2011 do I kwartału 2016 roku.

Wykres 20. Presja na wzrost płac ze strony pracowników od III kwartału 2011 do I kwartału 2016



Opracowanie własne na podstawie „Szybkiego monitoringu”

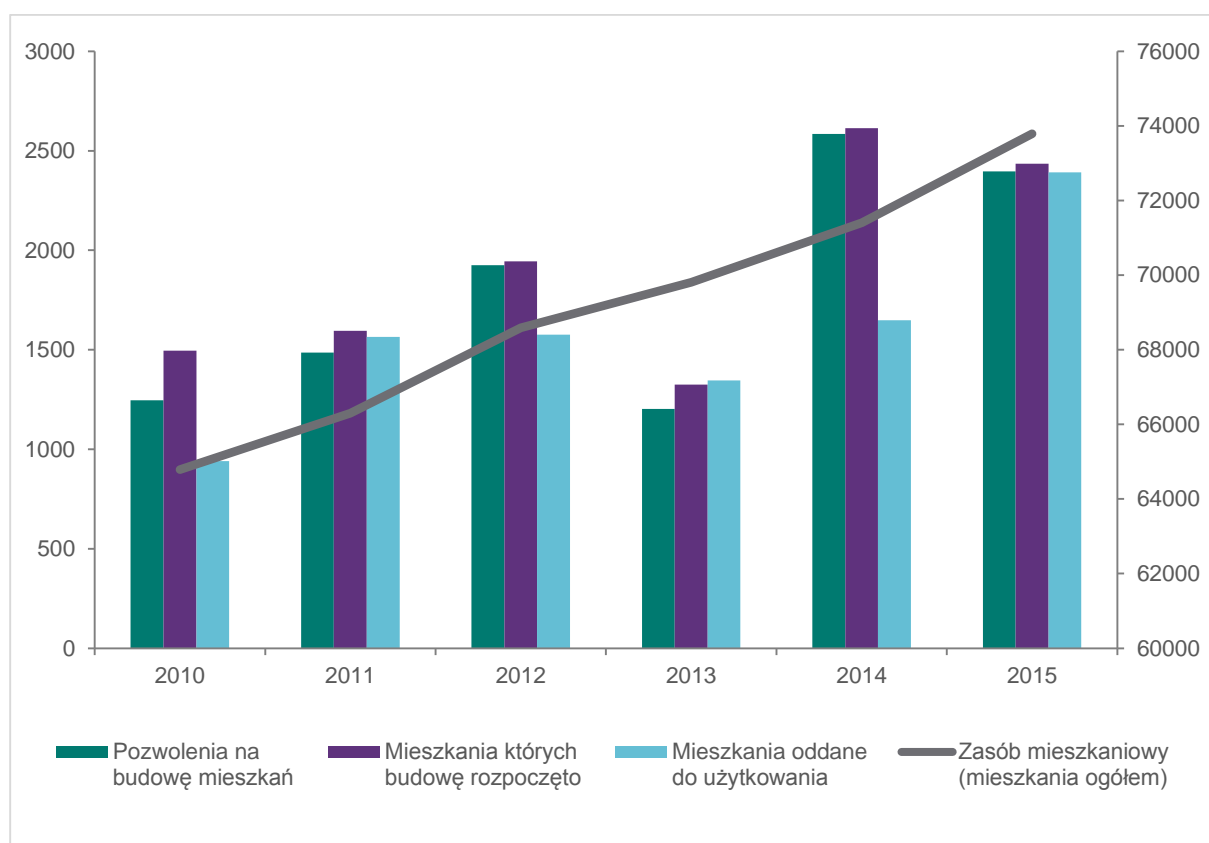
## 3. Rynek mieszkaniowy

### 3.1. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

Na wykresie 21 zostały zaprezentowane dane dotyczące budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie na przestrzeni lat.

Widoczne jest, że z roku na rok systematycznie zwiększa się zasób mieszkań w Rzeszowie. Z danych zaprezentowanych na wykresie 21, można wyczytać, że mieszkań oddanych do użytku w 2015 roku było o 31% więcej niż w z 2014 rokiem. Również na wysokim poziomie utrzymuje się liczba pozwoleń na budowę oraz ilość mieszkań, których już budowę rozpoczęto. Świadczy to o dużej dynamice rynku mieszkaniowego w Rzeszowie. (Dane dotyczące zasobu mieszkaniowego w 2015 roku są częściowo szacowane na podstawie danych historycznych.)

Wykres 21 Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie



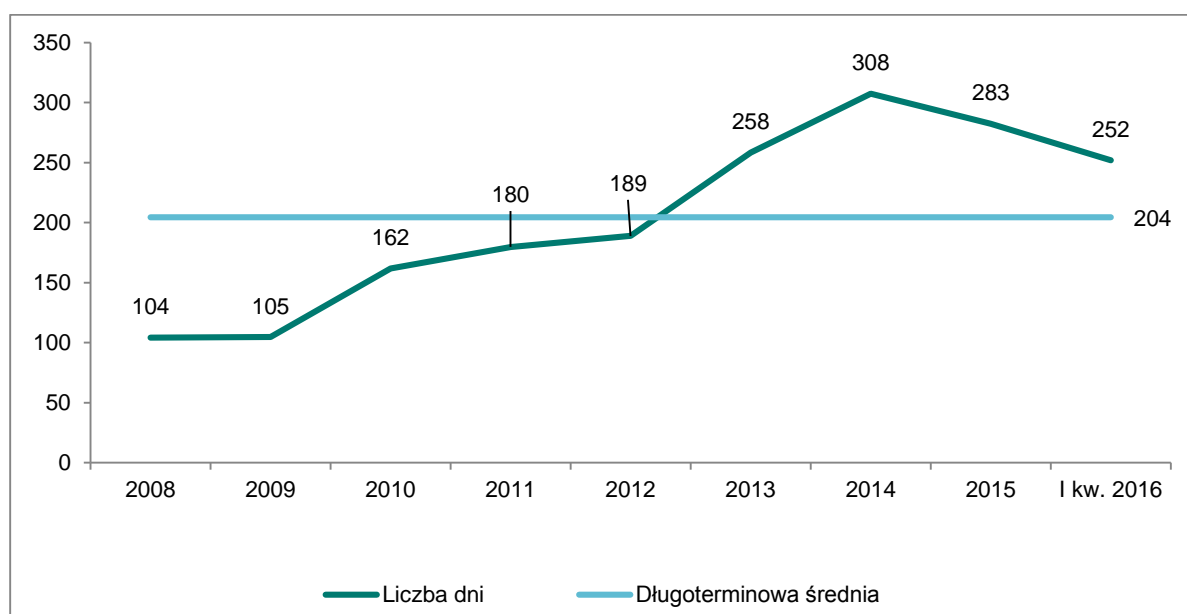
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### 3.2. Średni czas sprzedaży mieszkania – dane z rynku rzeszowskiego

Na poniższym wykresie został przedstawiony średni czas sprzedaży mieszkania na wtórnym rynku rzeszowskim. Widać na nim, że obserwowany już od pewnego czasu proces wydłużania średniego czasu sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym uległ lekkiemu załamaniu.

Średnio sprzedaż mieszkania na rynku wtórnym w Rzeszowie w roku 2015 zajęła około 25 dni mniej niż w roku poprzednim, a jednocześnie 25 dni więcej niż w roku 2013. Czas sprzedaży mieszkania w I kwartale 2016 roku spadł poniżej poziomu z roku 2013, i wyniósł średnio 252 dni.

Wykres 22. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym wg liczby dni

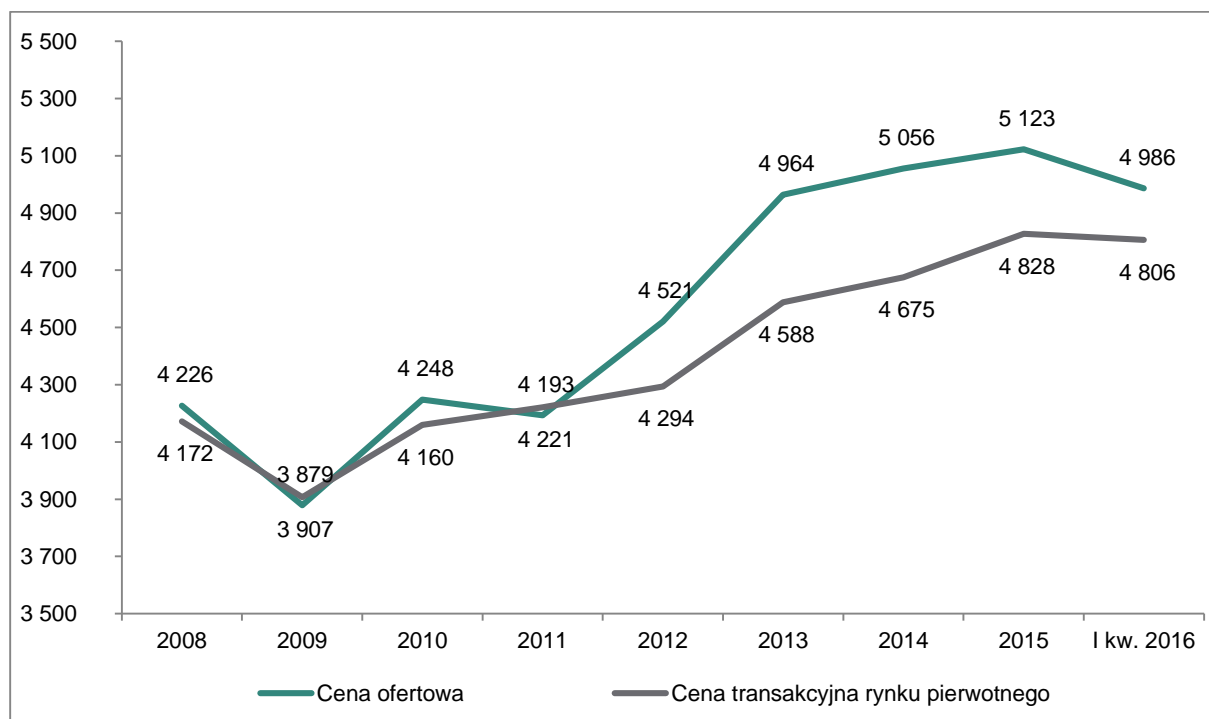


Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

### 3.3. Porównanie cen dla rynku pierwotnego i wtórnego w Rzeszowie

Poziom cen ofertowych i transakcyjnych dla rynku pierwotnego od roku 2011 odnotowuje stały wzrost. Jego tempo zmalało jednak w przeciągu ostatnich dwóch lat, natomiast ceny za I kwartał 2016 są na poziomie niższym niż w roku poprzednim. Przyczyn można upatrywać w zwiększonej podaży.

**Wykres 23.** Porównanie ceny ofertowej i transakcyjnej dla mieszkaniowego rynku pierwotnego w Rzeszowie w latach 2008–2016

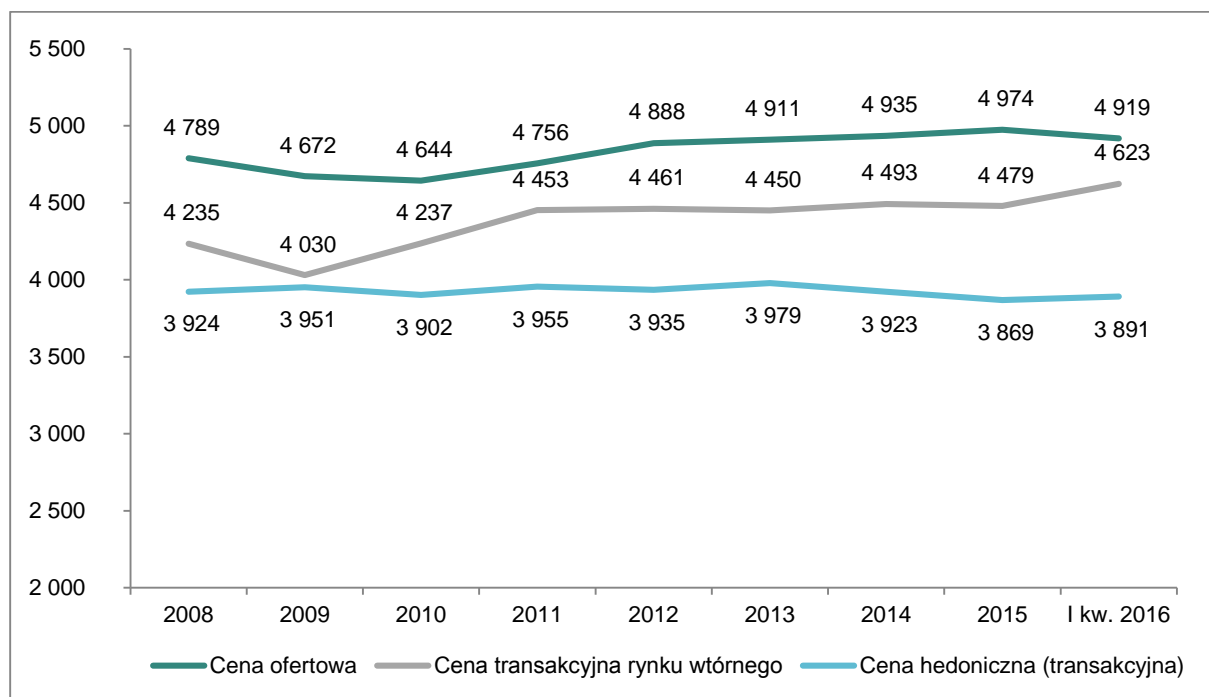


Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

Na rynku wtórnym można z kolei zaobserwować w ostatnich latach wyhamowanie wzrostu cen, choć dane za I kwartał 2016 pokazują wzrost ceny w zawartych transakcjach. Wystandaryzowana, hedoniczna cena transakcyjna utrzymuje się na podobnym poziomie w całym badanym okresie.



**Wykres 24.** Porównanie ceny ofertowej i transakcyjnej (i transakcyjnej hedonicznej) dla mieszkaniowego rynku wtórnego w Rzeszowie w latach 2006–2016



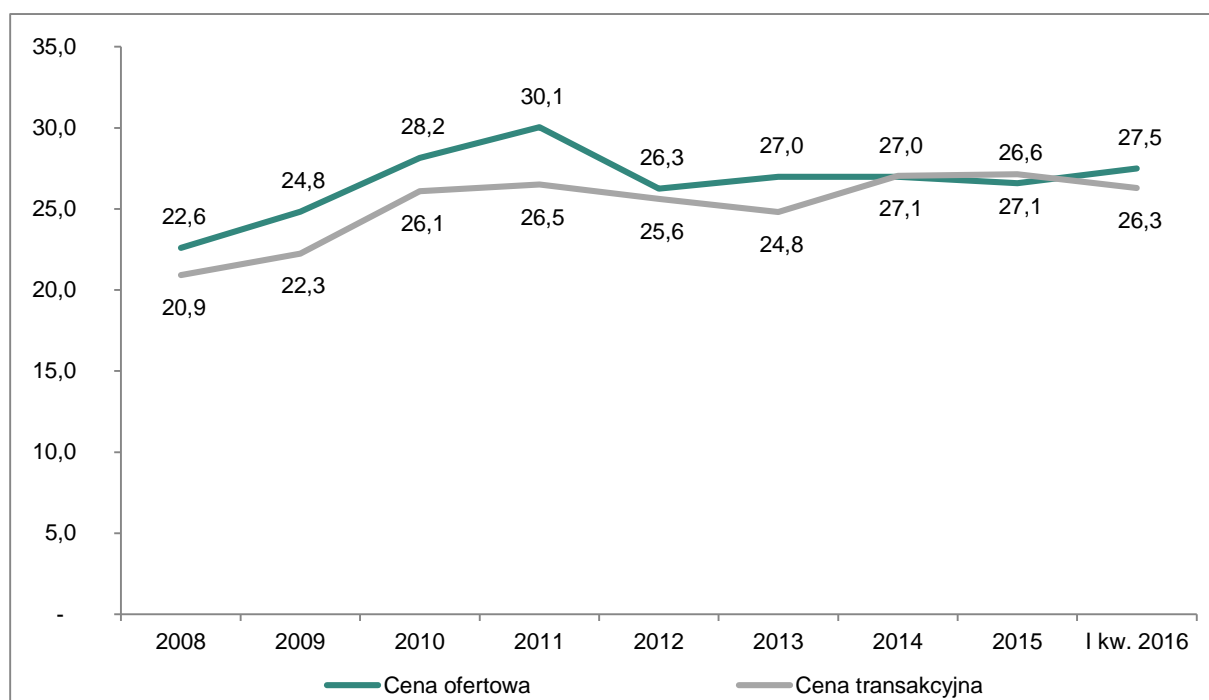
Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

### 3.4. Stawki wynajmu mieszkań w Rzeszowie

Podobnie jak ceny mieszkań na rynku wtórnym, tak i ceny wynajmu ustabilizowały się w przeciągu ostatnich lat. Średnia cena ofertowa najmu wyniosła w tym okresie ok. 26,9 zł za 1m<sup>2</sup>, a transakcyjna ok. 26,2 zł za 1m<sup>2</sup>.

Przyczyn stabilizacji cen można upatrywać w fakcie, że rynek mieszkaniowy Rzeszowa nie jest rynkiem dużym, a jedną z głównych grup najemców, jeśli nie główną, są studenci, i można podejrzewać, że ma to wpływ na zatrzymanie wzrostu cen na poziomie akceptowalnym dla najemców.

**Wykres 25.** Ceny wynajmu mieszkań w Rzeszowie (w przeliczeniu zł/ m<sup>2</sup>) – ceny ofertowe i transakcyjne



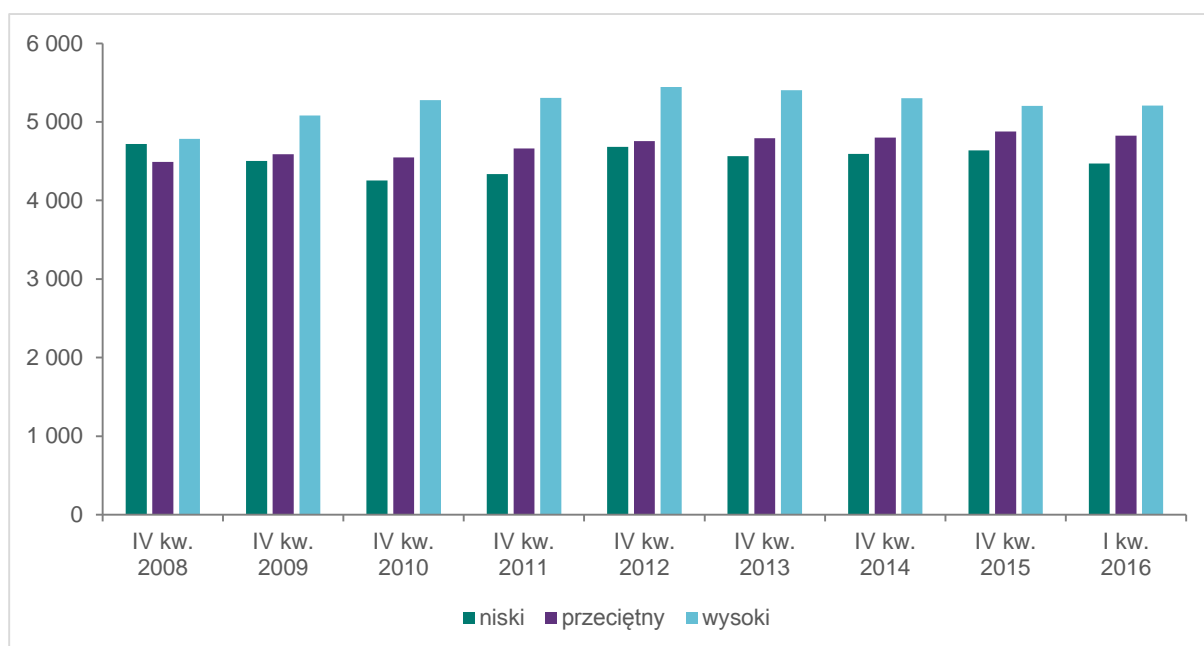
Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

### 3.5. Ceny mieszkań zł/m kw. wg standardu wykończenia

Ceny mieszkań za m/kw. powierzchni różnią się od siebie zależnie od różnych czynników. Jednym z nich może być standard wykończenia. Na wykresach 26 i 27 zostały przedstawiona cena ofertowa i transakcyjna m/kw. powierzchni według standardu wykończenia mieszkania na rynku wtórnym.

Zróznicowanie cen ofertowych za względu na standard wykończenia jest widoczne, ale zdecydowanie mniejsze niż cen transakcyjnych. Różnice jakie są zauważalne pomiędzy ceną niskiego i wysokiego standardu w transakcjach w 2015 roku sięgają prawie 1700 zł za m/kw. natomiast ceny ofertowe różnią się o niecałe 700 zł za m/kw. W I kw. 2016 roku ta różnica jest mniejsza. Mieszkania o niskim standardzie sprzedają się poniżej ceny oferowanej na początku. Natomiast ceny mieszkań o wysokim standardzie oscylują na podobnym poziomie zarówno w ofertach jak i w transakcyjnych.

**Wykres 26** Ceny ofertowe mieszkań zł/m kw. wg standardu wykończenia



Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

**Wykres 27** Ceny transakcyjne mieszkań zł/m kw. wg standardu wykończenia



Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

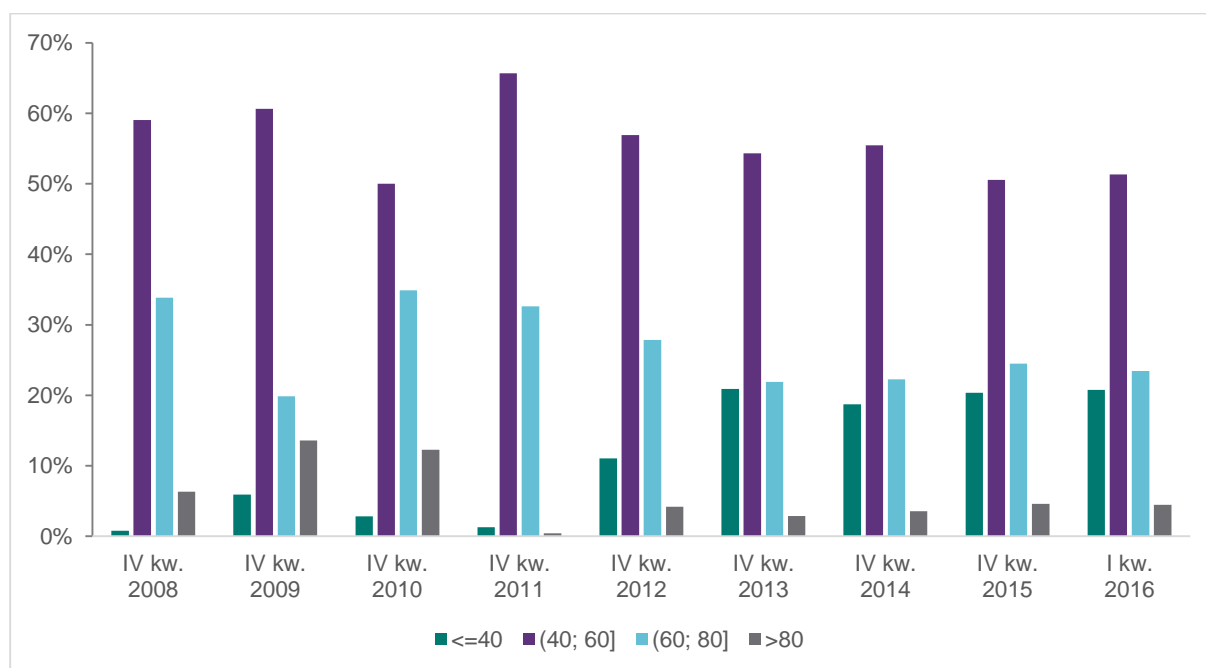
### 3.6. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej

#### 3.6.1. Rynek pierwotny

Rynek mieszkaniowy w Rzeszowie cały czas się powiększa. Na wykresach 28 i 29 zostały przedstawione dane dotyczące struktury mieszkań w Rzeszowie według ich powierzchni użytkowej na rynku pierwotnym. Wykresy prezentują dane dotyczące ofert jakie pojawiły się na rynku na przestrzeni lat, oraz dane dotyczące transakcji jakie zostały przeprowadzone w danych okresach.

Mieszkania jakie są oferowane oraz najczęściej kupowane na rynku Rzeszowskim na rynku pierwotnym mają powierzchnię pomiędzy 40 a 60 m<sup>2</sup>/kw. W ostatnich latach coraz więcej na rynku pojawia się mieszkań poniżej 40 m<sup>2</sup>/kw. oraz powyżej 80 m<sup>2</sup>/kw. Ilość transakcji dotyczących dużych mieszkań (>80) osiągnęła na koniec 2015 roku 3,6% i jest to najwyższy wynik od 2010 roku. W I kw. 2016 roku ilość tych transakcji ukształtowała się na poziomie 2,2%.

Wykres 28 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – oferty



Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

**Wykres 29** Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – transakcje



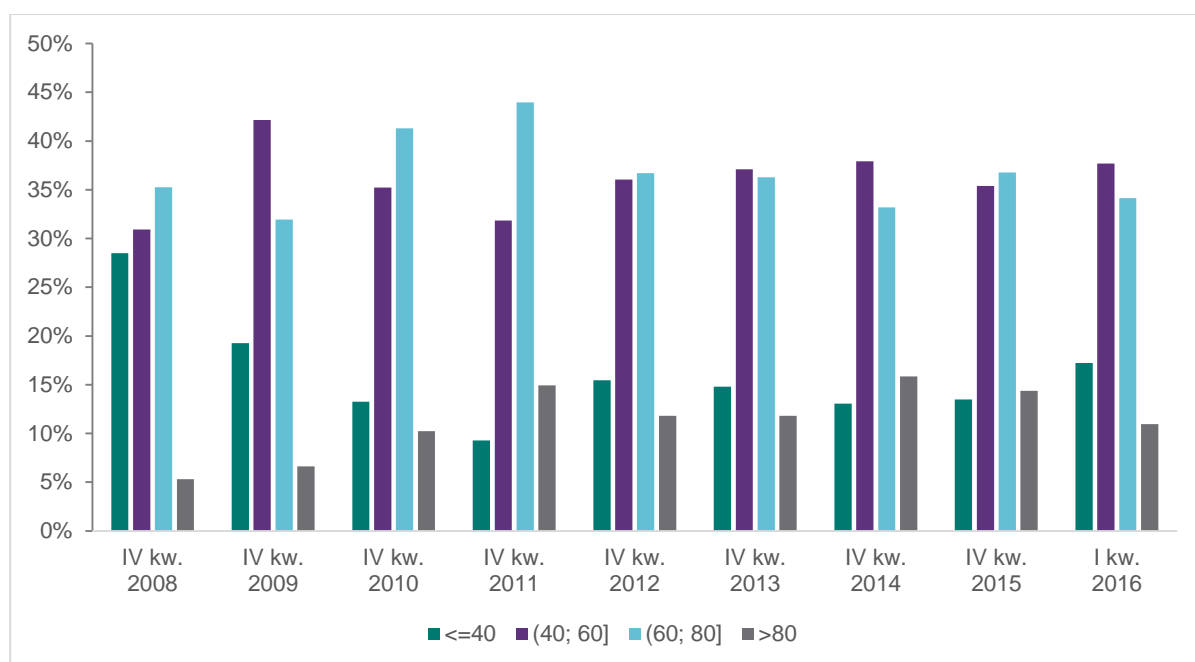
Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

### 3.6.2. Rynek wtórny

Sytuacja na rynku wtórnym różni się nieco od sytuacji na rynku pierwotnym, ale tylko jeśli chodzi o mieszkania jakie są oferowane do sprzedaży. W ofertach dominują mieszkania o powierzchniach od 40 do 60 m/kw. oraz od 60 do 80 m/kw. Mieszkania o większej powierzchni na rynku pierwotnym stanowiły zdecydowanie mniejszy procent niż na rynku wtórnym. W 2015 roku mieszkania o powierzchni od 60 do 80 m/kw. stanowiły prawie 37% wszystkich ofert. Jest to bardzo duży odsetek w porównaniu do rynku pierwotnego gdzie odsetek ten wynosił zaledwie 16%. W I kw. 2016 roku sytuacja kształtuje się podobnie.

Transakcje jakie zostały zawarte na rynku wtórnym nie różnią się bardzo od tych zawartych na rynku pierwotnym. Zdecydowanie największą popularnością cieszą się mieszkania o powierzchni pomiędzy 40 a 60 m.kw. Szczegółowe dane zostały zaprezentowane na wykresie 31.

**Wykres 30** Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – oferty



Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

**Wykres 31** Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – transakcje



Opracowanie własne na podstawie systemu BaRN

# Podsumowanie

Przedsiębiorcy regionu w większości dobrze oceniają swoją bieżącą sytuację ekonomiczną. Oczekiwania przedsiębiorców na II kwartał 2016 roku zakładają utrzymanie obecnego stanu, zarówno jeśli chodzi o ogólną sytuację, w jakiej znajdują się firmy, jak i jeśli chodzi o poziom zatrudnienia (ze strony pracodawcy).

Poziom marży (zysku brutto) za sprzedaży głównego produktu/grupy produktów lub usług na rynku krajowym i zagranicznym dla 66 % respondentów utrzyma się na podobnym poziomie. Zarówno na rynku krajowym jak i zagranicznym większy odsetek respondentów przewiduje spadek marży, niż jej wzrost.

W I kw. 2016 roku udział firm o optymalnym poziomie zapasów wyniósł około 82% i nie różni się znacząco od wyników poprzedniego badania.

Wskaźnik inwestycji w województwie podkarpackim w I kw. 2016 roku odnotował wzrost powyżej długookresowej średniej. Źródła finansowania nowych inwestycji w województwie pochodzą głównie ze środków własnych przedsiębiorców. Na drugim miejscu znalazły się kredyty bankowe.

Respondenci, którzy prowadzą działalność eksportową, w 83% nie odnotowali zmian w zakresie liczby umów eksportowych w I kw. 2016 roku. Oczekują jednak że w II kw. 2016 roku tendencja ta ulegnie zmianie. Aż 41% ankietowanych oczekuje wzrostu wielkości eksportu, a 29% wzrostu liczby umów.

Presja na wzrost płac ze strony pracowników utrzymuje się na podobnym poziomie jak w poprzednim kwartale. Równo bo po 46% respondentów udzieliło odpowiedzi, że naciski są nie większe niż zwykle, lub takich nacisków wcale nie ma.

W regionie najczęstszej wymienianymi problemami rozwoju przedsiębiorstw są przede wszystkim:

- problemy z utrzymaniem płynności finansowej.
- duża konkurencja cenowa, wymagająca elastyczności w dostosowywaniu oferty i ciągłej obserwacji tego, co dzieje się na rynku, na którym działa przedsiębiorca,
- niepewna sytuacja polityczna,
- wahania kursów walutowych.

Na rynku mieszkaniowym Rzeszowa można zaobserwować kontynuację tendencji, które są obecne na nim w ostatnich latach. Jest to między innymi wzrost ogólnej liczby mieszkań (zasób mieszkaniowy), rynek ciągle rozwija się w tym zakresie. Ceny wynajmu kształtują się na stałym poziomie. Ponadto w badanym kwartale nastąpiło skrócenie średniego czasu zawarcia transakcji kupna – sprzedaży.



# Spis tabel

Tabela 1. Podstawowe informacje dotyczące województwa podkarpackiego – rynek pracy .....	3
Tabela 2. Podstawowe informacje dotyczące województwa podkarpackiego – przemysł .....	4
Tabela 3. Podstawowe informacje dotyczące województwa podkarpackiego – budownictwo .....	5

# Spis wykresów

Wykres 1. Rynek pracy województwa w porównaniu do krajowego.....	4
Wykres 2. Średnie wynagrodzenie brutto w przemyśle i budownictwie dla kraju i województwa podkarpackiego w zł.....	5
Wykres 3. Ocena własnej bieżącej sytuacji ekonomicznej przez przedsiębiorców w województwie podkarpackim .....	6
Wykres 4. Wskaźnik BOSE – województwo podkarpackie .....	7
Wykres 5. Wskaźnik BOSE – kraj .....	8
Wykres 6. Ocena niepewności przyszłej sytuacji ekonomicznej przedsiębiorców .....	9
Wykres 7. Zmiana sytuacji firm w najbliższym kwartale i roku .....	10
Wykres 8. Zmiana marży (zysku brutto) w porównaniu kwartał analizowany do analogicznego kwartału roku ubiegłego – rynek krajowy .....	11
Wykres 9. Zmiana marży (zysku brutto) w porównaniu kwartał analizowany do analogicznego kwartału roku ubiegłego – rynek zagraniczny .....	11
Wykres 10. Wskaźnik prognozy popytu – województwo podkarpackie .....	12
Wykres 11. Wskaźnik prognozy produkcji – województwo podkarpackie .....	13
Wykres 12. Wskaźnik prognozy zamówień – województwo podkarpackie .....	13
Wykres 13. Udział firm z optymalnym poziomem zapasów – województwo podkarpackie.....	14
Wykres 14. Wskaźnik nowych inwestycji (porównanie kwartał do kwartału) – województwo podkarpackie .....	15
Wykres 15. Wskaźnik nowych inwestycji (porównanie kwartał do kwartału) – kraj.....	16
Wykres 16. Źródła finansowania nowych inwestycji w II kwartale 2016 roku .....	16
Wykres 17. Zmiany w zakresie inwestycji rozpoczętych .....	17
Wykres 18. Odnotowane zmiany wielkości eksportu i liczby umów eksportowych w I kwartale 2016 i II kwartale 2016.....	18
Wykres 19. Planowane istotne zmiany w zakresie poziomu zatrudnienia na II kwartał 2016 roku .....	19
Wykres 20. Presja na wzrost płac ze strony pracowników od III kwartału 2011 do I kwartału 2016 .....	20
Wykres 21 Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie.....	21
Wykres 22. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym wg liczby dni .....	22
Wykres 23. Porównanie ceny ofertowej i transakcyjnej dla mieszkaniowego rynku pierwotnego w Rzeszowie w latach 2008–2016 .....	23
Wykres 24. Porównanie ceny ofertowej i transakcyjnej (i transakcyjnej hedonicznej) dla mieszkaniowego rynku wtórnego w Rzeszowie w latach 2006–2016.....	24
Wykres 25. Ceny wynajmu mieszkań w Rzeszowie (w przeliczeniu zł/ m <sup>2</sup> ) – ceny ofertowe i transakcyjne.....	25
Wykres 26 Ceny ofertowe mieszkań zł/m kw. wg standardu wykończenia .....	26
Wykres 27 Ceny transakcyjne mieszkań zł/m kw. wg standardu wykończenia.....	26
Wykres 28 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – oferty .....	27
Wykres 29 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – transakcje .....	28
Wykres 30 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – oferty .....	29
Wykres 31 Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej – transakcje .....	29

---

[www.nbp.pl](http://www.nbp.pl)