

## SPIS TREŚCI

1. Wstęp – podsumowanie .....	2
2. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne w Polsce i w wybranych miastach .....	4
3. Klasyfikacja powierzchni biurowej.....	13
4. Rynek powierzchni biurowych w Szczecinie na tle wybranych miast .....	14
A) Powierzchnie biurowe oraz ich wykorzystanie .....	15
B) Podaż powierzchni biurowych w Szczecinie .....	19
C) Lokalizacja istniejących i planowanych budynków biurowych.....	21
D) Analiza wysokości opłat czynszowych w budynkach biurowych .....	32
5. Perspektywy rozwoju powierzchni biurowych w Szczecinie w latach 2008-2012 ....	34
6. Załączniki .....	41

## 1. WSTĘP – PODSUMOWANIE

Biurowce spełniają ważną rolę w integrowaniu przestrzeni gospodarczej, a wielkość rynku nieruchomości biurowych jest swoistego rodzaju barometrem koniunktury gospodarczej w mieście i w regionie. Ważnymi miernikami tego rynku są takie wielkości jak: sumaryczna powierzchnia biurowa w mieście, powierzchnia biurowa w poszczególnych klasach (standard pomieszczeń) czy wielkości stawek czynszu za wynajem pomieszczeń.

W poniższej ekspertyzie badaniu poddano wyżej wymienione wskaźniki dla miasta Szczecina, a całość uzupełniono o analizę porównawczą na tle innych ośrodków gospodarczych kraju.

Przeprowadzone badania identyfikują poziom rozwoju rynku nieruchomości biurowych w Szczecinie (analiza), identyfikację mocnych i słabych stron tego rynku (diagnoza), oraz scenariusz rozwoju i symulację potrzeb (prognoza).

Najważniejsze wnioski płynące z badania to:

- W regionie szczecińskim obserwujemy trwającą od 2002 roku do chwili obecnej fazę ekspansji gospodarczej. Tempo rozwoju wydaje się nabierać prędkości, a prezentowane prognozy sugerują utrzymywanie się korzystnych tendencji w najbliższych latach.
- Niekorzystnym zjawiskiem są dysproporcje gospodarcze dzielące województwo zachodniopomorskie i najszybciej rozwijające się regiony kraju; jednak obecnie obserwuje się zmniejszenie tego niekorzystnego trendu za sprawą wyraźnego wzrostu gospodarczego naszego regionu. Uwzględniając najnowsze dane GUS o województwie zachodniopomorskim odnotowujemy:
  - ludność (31 III 2007r.) - **1692,8 tys.** (11 miejsce w kraju)
  - przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw (I-VII 2007 r.) - **160,5 tys.** (udział w kraju - 3,1%)
  - bezrobotni zarejestrowani w urzędach pracy (lipiec 2007 r.) - **107,1 tys.** (7 miejsce w kraju)
  - stopa bezrobocia rejestrowanego (lipiec 2007 r.) - **17,4%** (15 miejsce w kraju)
  - przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (I-VII 2007 r.) - **2468,30 zł** (88,4% średniej krajowej)
  - podmioty gospodarki narodowej (lipiec 2007 r.) - **209,5 tys.**
  - obroty ładunkowe w portach morskich (I-VII 2007 r.) - **11789,0 tys. ton** (udział w kraju - 33,5%)
  - mieszkania oddane do użytkowania (I-VII 2007 r.) - **3334** (7 miejsce w kraju)
  - dynamika produkcji sprzedanej przemysłu (I-VII 2007 r.) - **111,5\*** (12 miejsce w kraju)
  - nakłady inwestycyjne (ceny bieżące) (I-VI 2007 r.) - **1051,9 mln zł**

\* Analogiczny okres roku poprzedniego = 100

Pozytywne są informacje o poziomie bezrobocia, które spadło z prawie 25,5 % notowanego w III kwartale 2006 r. do 17,4 % w lipcu 2007 r. oraz o wzroście dynamiki produkcji a także systematycznym wzroście wynagrodzeń.

- Analiza porównawcza z innymi metropoliami wskazuje na systematyczną poprawę sytuacji gospodarczej, a także zarejestrowane w ostatnich miesiącach odwrócenie się niekorzystnego trendu rosnących do nie dawna dysproporcji w odniesieniu do krajowych liderów.
- Zasadnicze znaczenie dla rozwoju Szczecina i zagospodarowania jego przestrzeni ma uchwalenie dla całego miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 1). Pierwszy etap, którym jest uchwalenie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta został zakończony. Jeżeli chodzi o plany zagospodarowania, to wg Raportu Najwyższej Izby Kontroli z dnia 26.04.2007 r. Gmina Szczecin na dzień 30 czerwca 2006 r., posiadała 165 mpzp. Plany miejscowe obejmowały obszar o łącznej powierzchni 4.357,3 ha, co stanowiło 14,5 % powierzchni miasta. W okresie od 21 sierpnia 2006 r. do 2 stycznia 2007 r. Prezydent wydał 505 decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie obowiązującego mpzp, co stanowiło 17,1 % z ogólnej liczby 2.953 decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponadto 2.448 decyzji o pozwoleniu na budowę wydano dla terenów, dla których Gmina nie miała obowiązujących mpzp, z tego 564 - na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i 1884 - na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Ostatnie dane wg urzędu miasta mówiące o 18 % pokrycia planami pozwalają stwierdzić, że następuje sukcesywny wzrost tempa uchwalania planów dla kolejnych obszarów miasta.

Ponadto w pierwszym półroczu 2007 roku wydano 171 wszystkich pozwoleń na budowę obiektów budowlanych na tle 282 pozwoleń wydanych w całym 2006 roku i 290 w całym roku 2005, co świadczy o wzroście dynamiki w branży budowlanej w Szczecinie.

- Szczecin ma szansę przekształcić się z Aglomeracji miejskiej jako jednostki morfologicznej tworzonej przez zwarty zespół wzajemnie powiązanych (choć odrębnych z administracyjnego punktu widzenia) jednostek osadniczych (duże miasto wraz z otaczającym obszarem), powstały w wyniku procesów koncentracji w Ośrodek Metropolitalny.
- Szczeciński rynek nieruchomości biurowych w ostatnich latach rozwijał się systematycznie ale w porównaniu z Warszawą, Wrocławiem, Krakowem, Poznaniem czy nawet Łodzią i Katowicami wielkość tego rynku znacznie odbiegała od średniej krajowej na nie korzyść Szczecina.
- Rynek nieruchomości biurowych klasy A i B+ w Szczecinie jest niewielki. Lukę tę mają wypełnić powstające biurowce budowane i planowane m.in. przez Echo Investment S.A., J.W. Construction S.A. i Eko-Park S.A.
- Szczecin tworzy obecnie przyjazne warunki dla inwestorów na wzór Wrocławia czy też Poznania, które to na początku lat 90-tych w wielu dziedzinach życia

gospodarczego plasowały się zdecydowanie za Szczecinem. Powierzchnia biurowców klasy A wynosi obecnie zaledwie ok. 13,1 tys. m<sup>2</sup>.

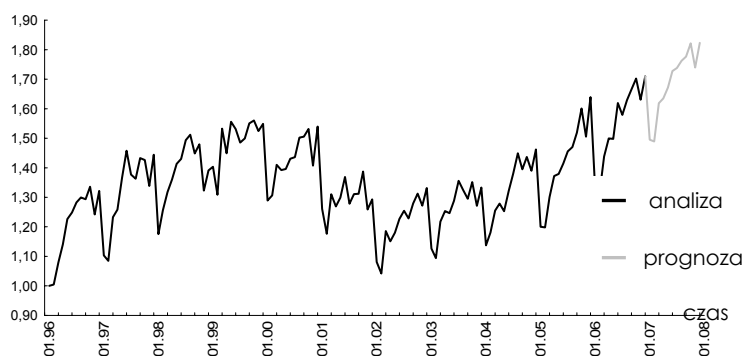
- Aktualny niedobór substancji biurowej szacowany jest na ok. 135,5 tys. m<sup>2</sup>, a trwałe tempo rozwoju gospodarczego wpłycie na dalsze potrzeby w tym zakresie.
- Bardzo istotnym elementem rozwoju rynku nieruchomości biurowych jest infrastruktura komunikacyjna. Stąd też należy uznać plan zrealizowania obwodnicy Śródmiejskiej oraz tzw. Obwodnicy Zachodniej za priorytetowy. Miasta analizowane w niniejszej analizie przyszłe inwestycje lokalizują i planują w taki sposób aby był jak najkrótszy czas dostępu do głównych arterii komunikacyjnych i tras przelotowych.
- Kolejnym istotnym czynnikiem jest infrastruktura techniczna, czyli proces uzbrojenia nowych terenów.
- Brak dostatecznej podaży powierzchni biurowych w okresie wzrostu gospodarczego skutkuje stosunkowo wysokimi stawkami czynszu za wynajem w Szczecinie na tle innych miast.

## 2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE W POLSCE I W WYBRANYCH MIASTACH

Rynek nieruchomości biurowych jest związany z wszelkim przejawem aktywności gospodarczej. Powszechnie uważa się, że warunkiem rozwoju rynku najmu jest rozwój gospodarczy regionu. Biura w pierwszej kolejności są wykorzystywane na potrzeby własne prowadzonych działalności przez firmy, m.in. na siedziby, na lokalizację oddziałów, filii lub na potrzeby zewnętrzne, przykładowo jako miejsca obsługi interesantów, spotkań z partnerami gospodarczymi itp. Poziom rozwoju gospodarczego miast oraz regionów mierzyć można z wykorzystaniem barometru (wskaźnika) koniunktury. Taki wskaźnik tworzony jest przez Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych również dla regionu szczecińskiego.

Na podstawie przeprowadzonych analiz proces rozwoju regionu można podzielić na trzy fazy: pierwszą fazę – ekspansji, zakończoną w roku 1999; drugą fazę – recesji, zakończoną około roku 2002; oraz trwającą do chwili obecnej ponowną fazę ekspansji gospodarczej. Tempo rozwoju wydaje się nabierać prędkości, a prezentowane prognozy sugerują utrzymywanie się korzystnych tendencji w okresie drugiej połowy 2007 roku. Oczywiście w dużym stopniu jest to wynikiem szczególnie korzystnych tendencji ogólnokrajowych, w tym przede wszystkim dynamicznego wzrostu produkcji przemysłowej i rosnącego eksportu.

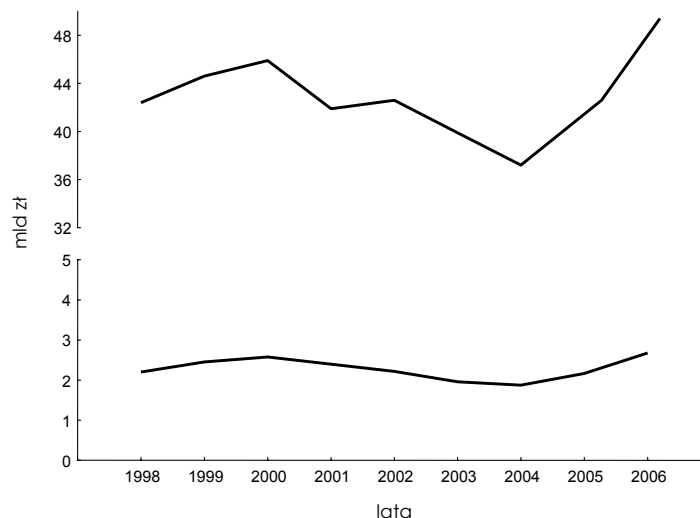
Rys. 1. Wskaźnik koniunktury gospodarczej województwa zachodniopomorskiego w latach 96-07



Źródło: opracowanie własne

Dane dotyczące produkcji sprzedanej przemysłu i budownictwa w województwie zaprezentowano na rysunkach 3-4. Analizując wykresy dla budownictwa należy wziąć pod uwagę silną sezonowość. Widać wyraźny trend wzrostowy w produkcji przemysłowej, jak i w budownictwie, choć zareagowało ono w naszym województwie z pewnym opóźnieniem. Podobnie było w skali ogólnokrajowej czego potwierdzeniem są dane dotyczące produkcji budowlano-montażowej w Polsce i województwie, zaprezentowane na rys. 2.

Rys. 2. Produkcja budowlano-montażowa w Polsce (górna część wykresu) i województwie zachodniopomorskim (dolna część wykresu) [mld zł]



Źródło: opracowanie własne.

Ostatnie dwa lata to wręcz gwałtowny wzrost produkcji budowlano-montażowej w kraju z około 37 mld zł do 50,8 mld zł.

W licznych analizach dotyczących Szczecina i regionu zwracano uwagę na rosnące dysproporcje dzielące województwo zachodniopomorskie i najszybciej rozwijające się regiony. Oczywiście wszystkie te spostrzeżenia nie tracą na znaczeniu. Należy pamiętać, że choć mamy obecnie do czynienia z fazą ekspansji, są regiony w

których przebiega ona w sposób bardziej zintensyfikowany. Bardzo prostym, i ważnym dla mieszkańców regionu, przykładem jest tempo przyrostu wynagrodzeń. Choć mamy do czynienia z ich stopniowym wzrostem, to pod względem dynamiki tego wzrostu województwo zachodniopomorskie plasuje się na pozycji dwunastej.

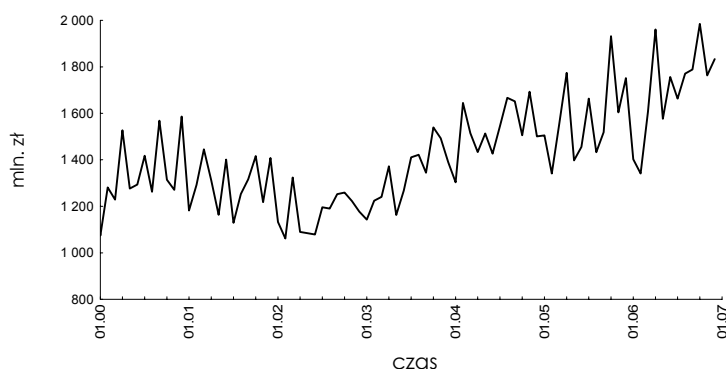
Interesujące wyniki daje porównawcza analiza dynamiki produkcji budowlano-montażowej oraz liczby oddanych do użytku mieszkań w województwach. W zachodniopomorskim liczba oddanych do użytku mieszkań w 2006 roku była niższa niż w roku 2005. Jeśli zaś przyrzeć się liczbom mówiącym o poziomie wartości produkcji budowlano-montażowej to jest jeszcze gorzej. Jedynie w opolskim wartość ta spadła w latach 2000-2006 bardziej niż w zachodniopomorskim, a połowa województw odnotowała wzrost. Przed zachodniopomorskim ułożyły się m.in. wielkopolskie, śląskie, mazowieckie, dolnośląskie, łódzkie. Województwo zachodniopomorskie jest też województwem przedostatnim z punktu widzenia dynamiki produkcji budowlano-montażowej, rozpatrywanej w okresie 2000-2006. Natomiast pozytywna jest spadkowa tendencja w zakresie liczby bezrobotnych, ale i w tym przypadku pozycja województwa na tle kraju nie ulega polepszeniu.

Tab. 1. Liczba oddanych do użytku mieszkań w Szczecinie w latach 2005, 2006 oraz I półroczu 2007

2005	2006	I półrocze 2007
1571	923	1228

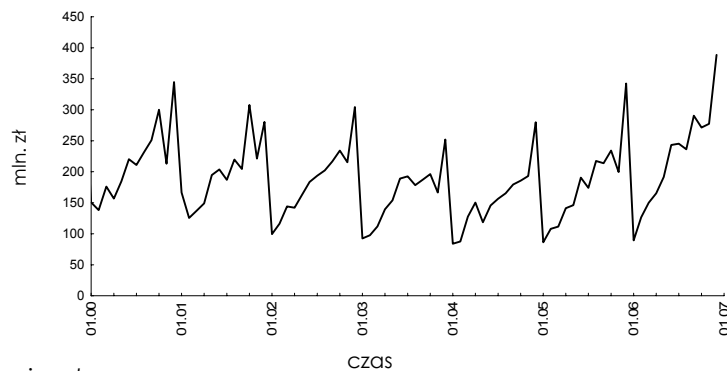
Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Szczecinie

Rys. 3. Produkcja sprzedana przemysłu w okresie 2000 - I kw. 2007 r. dla województwa zachodniopomorskiego [mln. zł]



Źródło: opracowanie własne.

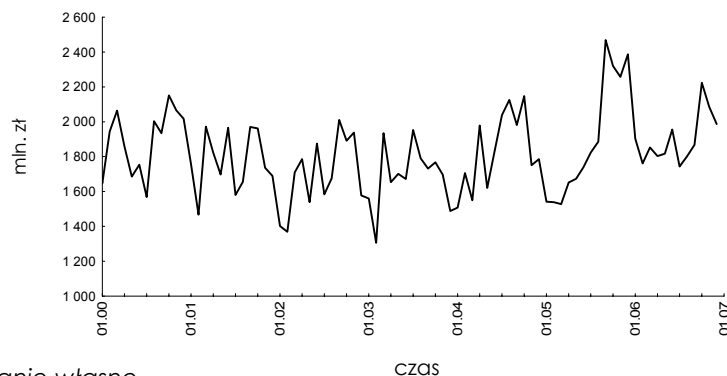
Rys. 4. Produkcja sprzedana budownictwa w okresie 2000 - I kw. 2007 r. dla województwa zachodniopomorskiego [mln. zł]



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 5 przedstawia poziom obrotów ładunkowych w portach województwa. Można sądzić, że w przypadku utrzymywania się dobrej koniunktury w kraju (a wiele na to wskazuje), porty w Szczecinie, Świnoujściu i Policach mają przed sobą dobre perspektywy. Niekorzystne informacje dochodzą jednak z portu w Świnoujściu, który poważnie ucierpiął na spadku obrotów węglem. Warto przypomnieć w tym miejscu o rosnących obrotach bałtyckich portów w Niemczech, dysponujących świetnymi połączeniami drogowymi i kolejowymi.

Rys. 5. Obroty ładunkowe w portach województwa [tys. ton]



Źródło: opracowanie własne.

Prognoza na najbliższe miesiące nie uległa zmianie, wydaje się że czynników mogących mieć pozytywny wpływ na rozwój koniunktury jest więcej niż czynników negatywnych. W najbliższym okresie trudno więc oczekiwać jakichś gwałtownych zmian. Umacniać się raczej będą obserwowane obecnie tendencje. Choć porównania z innymi województwami nie wypadają korzystnie, należy mieć nadzieję, że jakimś sposobem uda się w regionie zdynamizować rozwój gospodarczy. Tego przynajmniej należy oczekiwać od władz samorządowych. Podkreślić należy, że ważne jest by rozwój województwa był na tyle dynamiczny, by zacząć nadrabiać zaległości względem najlepiej rozwijających się regionów. Niestety przykładowo ogólnopolskie badania koniunktury gospodarczej w budownictwie wskazują na szybsze tempo rozwoju w tym względzie w kraju niż nasze prognozy dla województwa zachodniopomorskiego.

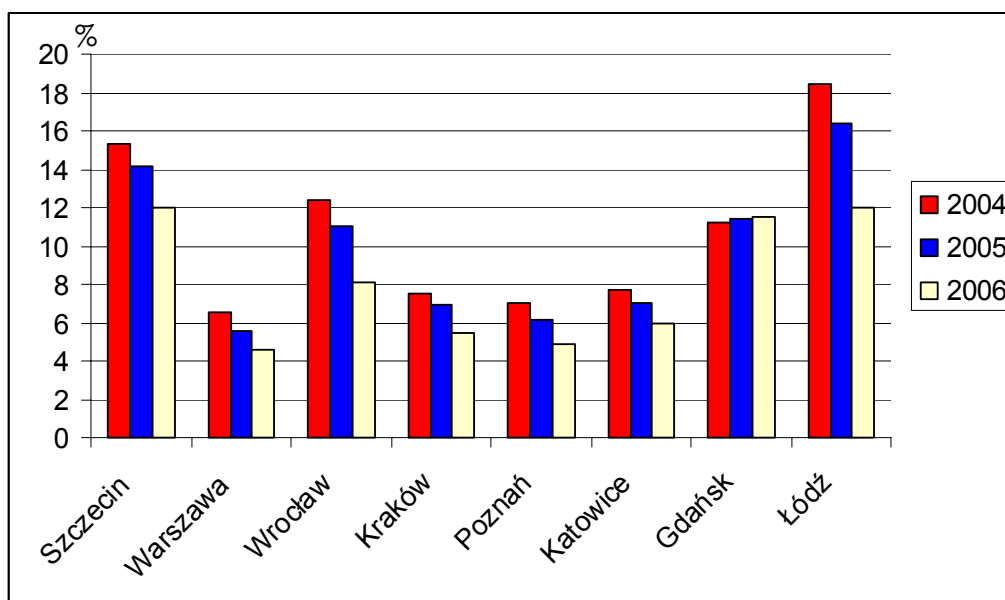
Jeżeli chodzi o sam Szczecin na tle innych miast to zaobserwowane tendencje są podobne jak w przypadku analiz regionalnych. Analiza porównawcza z innymi ważniejszymi metropoliami wskazuje na systematyczną poprawę sytuacji gospodarczej.

Tab. 2. Liczba podmiotów gospodarczych na tle liczby ludności w wybranych miastach

lp	miasto	Liczba podmiotów gospodarczych			Ludność		
		2004	2005	2006	2004	2005	2006
1	Warszawa	281 634	298 062	304 016	1 690 000	1 697 200	1 703 300
2	Kraków	104 051	104 292	104 426	757 430	756 629	757 144
3	Łódź	93 976	96 029	94 387	776 297	770 751	764 200
4	Wrocław	94 465	93 047	92 954	640 400	638 200	635 200
5	Poznań	88 100	90 700	89 600	573 003	570 300	566 500
6	Szczecin	63 641	65 133	64 593	411 900	411 119	409 068
7	Gdańsk	58 222	58 631	59 040	459 072	458 100	456 658
8	Katowice	bd	bd	42 084	323 800	321 100	317 220

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rys. 6. Stopa bezrobocia w wybranych miastach.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tab. 3. Podstawowe informacje statystyczne dla wybranych miast za rok 2007

miasto	liczba ludności	liczba podmiotów gospodarczych	stopa bezrobocia	przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw	
				stan na koniec czerwca 2007	za I półrocze 2007
	stan na koniec czerwca 2007	stan na koniec czerwca 2007	stan na koniec czerwca 2007	za czerwiec 2007	za I półrocze 2007
Warszawa	1 703 198 <sup>1</sup>	307 962	3,9 %	3 702,44 zł	3 716,36 zł
Kraków	756 336	103 918	4,6 %	bd	2 769,24 zł
Łódź	756 666	93 300	10,3 %	2 532,57 zł	2 483,87 zł
Trójmiasto	747 258 <sup>1</sup>	97 920	4,6 %	bd	bd
Wrocław	633 950	93 107	6,30 %	2 794,26 zł	2 760,76 zł
Poznań	564 502	90 142	3,90 %	3 370,67 zł	3 130,12 zł
Gdańsk	456 262 <sup>1</sup>	58 692	4,7 %	bd	bd
Szczecin	408 761 <sup>1</sup>	64 095	9,50 %	2 835,04 zł	2 682,59 zł <sup>2</sup>
Katowice	313 948	42 807	4,4 %	3 631,31 zł	3 694,38 zł

<sup>1</sup> – stan na koniec marca 2007<sup>2</sup> – za II kwartał 2007

Źródło: GUS

Tab. 4. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł w wybranych miastach

Lp.	Miasto	Średnie wynagrodzenie w zł		
		2004	2005	2006
1	Warszawa	3 270,57	3 665,39	4 001,14
2	Kraków	2 734,1	2 963,15	3 159,24
3	Poznań	2 616,00	2 735,00	2 808,00
4	Wrocław	2 024,72	2 398,7	2 580,60
5	Szczecin	1 941,00	2 226,32	2 326,36
6	Łódź	2 293,67	2 401,67	2 300,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

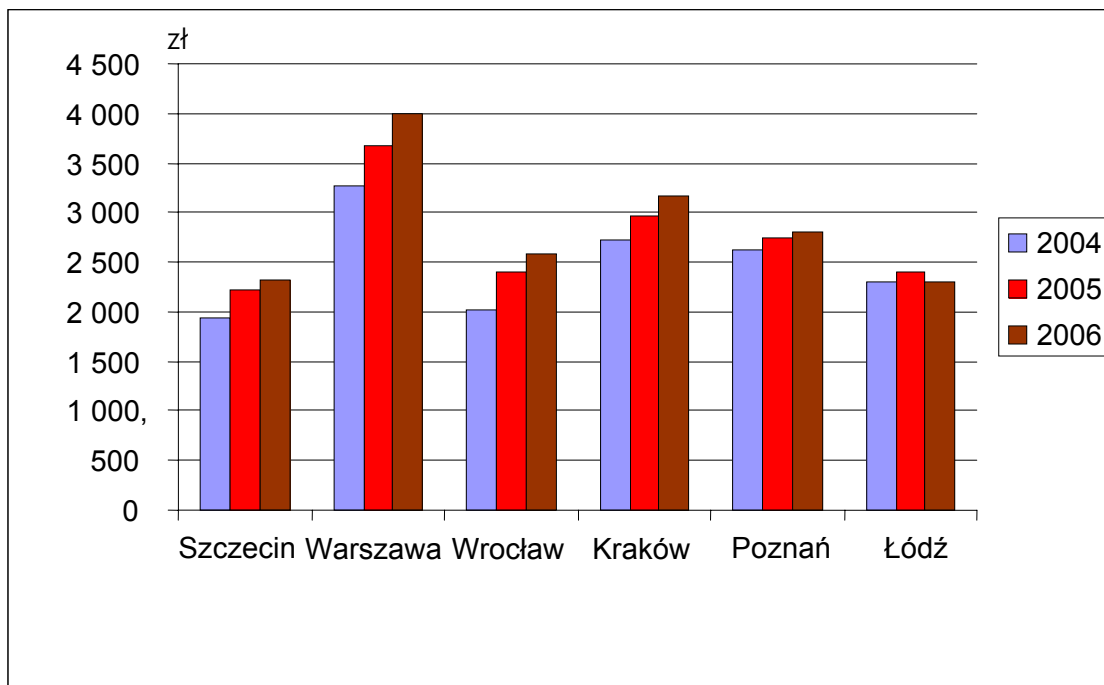
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw o liczbie pracowników powyżej 9 osób w Szczecinie w roku 2006 w porównaniu do 2005 wzrosło o 8% (tab. 3)

Tab. 5. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł w Szczecinie w sektorze przedsiębiorstw powyżej 9 pracowników za lata 2005 i 2006

2005	2006
2 395,61	2 586,79

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Rys. 7. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w zł w wybranych miastach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tab. 6. Wynagrodzenia brutto na wybranych stanowiskach w sektorze BPO [dane za 2006 rok w zł]

Stanowisko		Średnia brutto/ zł
Sprzedaż	Telemarketer – Tele-sales Representative	od 936*
Obsługa klienta	Kierownik działu klienta - Customer Services Manager	6502
	Specjalista w dziale obsługi klienta – Customer Service Specialist	2781
	Specjalista ds. obsługi technicznej – Technical Service Specialist	2597
Finanse	Specjalista ds. finansowych – Finance Specialist	3071
	Referent w dziale finansowym – Finance Assistant	2394
Księgowość	Główny księgowy – Chief Accountant	7588
	Samodzielny księgowy - Accountant	2915
	Młodszy księgowy – Junior Accountant	1911
Inżynieria	Inżynier procesu produkcji – Process Engineering Specialist	5010
Rozwój	Kierownik działu rozwoju – R&D Manager	3975
	Specjalista w dziale rozwoju - R&D Specialist	2406

Źródło: Polska Agencja Informacji i Inwestycji Zagranicznych – Centrum Obsługi Inwestora Urzędu Marszałkowskiego w Szczecinie.

\*Źródło: Powiatowy Urząd Pracy w Szczecinie.

Tab. 7. Pozwolenia na budowę budynków biurowych wydane w poszczególnych półroczach lat 2005-2007 w Szczecinie

rok	2005		2006		2007
półrocze	I	II	I	II	I
liczba pozwoleń	5	4	8	6	4
liczba budynków	5	4	8	6	7

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Analiza podstawowych wskaźników ekonomicznych sytuuje Szczecin za grupą liderujących miast - Warszawa, Kraków, Poznań i Wrocław. Osiągane wskaźniki rozwoju gospodarczego są nieco lepsze niż w przypadku miasta Łodzi. Niepokojącym faktem jest duży dystans Szczecina do czołówki pod względem niektórych mierników aczkolwiek należy zwrócić uwagę na aktywność gospodarczą mieszkańców

badanych obszarów gdyż w przyszłości może to w znacznej mierze wpłynąć na rozwój tych regionów.

Szczecin ma szansę przekształcić się z Aglomeracji miejskiej w Ośrodek Metropolitalny pod warunkiem spełnienia poniższych kryteriów opracowanych przez Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju:

- ośrodek musi być względnie duży (min. 0,5–1,0 milion mieszkańców);
- posiadać znaczny potencjał ekonomiczny oraz silnie rozwinięty sektor usług wyższego rzędu;
- charakteryzować się dużym potencjałem innowacyjnym (jednostki naukowe i badawczo-rozwojowe);
- pełnić funkcje o charakterze metropolitalnym, tj. funkcje centralne wysokiego rzędu hierarchicznego o zasięgu co najmniej krajowym;
- odgrywać rolę węzła w systemie (sieci) powiązań komunikacyjnych, organizacyjnych i informacyjnych oraz charakteryzować się dużą dostępnością w różnych skalach przestrzennych, także w skali międzynarodowej;
- stymulować rozwój sieciowego modelu gospodarki i zarządzania

Według T. Markowskiego oraz T. Marszałka jako wymóg do uznania danego miasta za Ośrodek Metropolitalny na terenie Polski można wyróżnić w sposób zgeneralizowany (zakładając, że pewne miasta podlegają procesom metropolizacji i mają w różnym stopniu wykształcone funkcje metropolitalne) następujące miasta (zaliczenie do poszczególnych grup wskazuje na stopień rozwoju funkcji metropolitalnych):

(A) Warszawę;

(B) Kraków (pod względem funkcji metropolitalnych niewiele ustępuje Warszawie, główny ośrodek turystyki międzynarodowej, wraz ze zintegrowanym zapleczem, ok. 1 mln mieszkańców, dynamicznie rozbudowuje funkcje metropolitalne najwyższego rzędu, w tym akademickie) i Trójmiasto (pasmowy układ rozciągający się od Tczewa do Wejherowa, ok. 1 mln 140 tysięcy mieszkańców, wiele funkcji metropolitalnych, międzynarodowe lotnisko, ważny ośrodek akademicki, naukowy i turystyczny);

(C) Wrocław (ok. 0,7 mln mieszkańców, silna dynamika rozwoju, rozwój funkcji metropolitalnych i powiązań zagranicznych) i Poznań (ok. 0,7 mln mieszkańców, silna dynamika rozwoju, rozwój funkcji metropolitalnych i powiązań zagranicznych);

(D) Łódź (wraz ze zintegrowaną strefą podmiejską ok. 1 mln mieszkańców, silnie rozwinięte funkcje akademickie);

(E) Górny Śląsk – konurbacja katowicka (olbrzymi potencjał demograficzny – ok. 3 mln mieszkańców, rozwinięty i złożony układ osadniczo-urbanistyczny, słabo rozwinięte funkcje metropolitalne, silne procesy integracyjne i modernizacyjne).

W kontekście powyższych danych słabiej rysuje się rola jako potencjalnych metropolii:

(F) Szczecina i Lublina;

(G) Białegostoku, Rzeszowa i Aglomeracji bydgosko-toruńskiej.

Władze Szczecina podejmując obecnie starania o zakwalifikowanie Aglomeracji szczecińskiej do miana Ośrodka Metropolitalnego podniosą tym rangę gospodarczą regionu i zwiększą szanse na przyciągnięcie strategicznych inwestorów.

### 3. KLASYFIKACJA POWIERZCHNI BIUROWEJ

W Polsce, podobnie jak w innych krajach Europejskich nie istnieją powszechnie obowiązujące standardy ani przepisy dotyczące klasyfikacji biurów. Polski rynek nieruchomości stworzył na własne potrzeby klasyfikację, która jest wykorzystywana zarówno przez pośredników, jak i przez inwestorów oraz deweloperów przy definiowaniu jakości konkretnego obiektu.

Przyjmuje się podział powierzchni biurowych na typ A, B, B+, C. Czasami używa się również piątego wariantu D. Oczywiście jest, że kategoria A reprezentuje najwyższy standard. Według ogólnie przyjętych kryteriów obiekt klasy A musi odpowiadać trzynastu spośród szesnastu wymagań:

- doskonała jakość wykończenia wewnątrz wraz z wszechstronnym serwisem technicznym,
- najlepsza lokalizacja na danym obszarze, z łatwą możliwością dojazdu oraz dobrym dostępem do ośrodków komunikacji miejskiej,
- klimatyzacja,
- podwieszane sufity,
- wysokość pomieszczeń (od podłogi do sufitu) - minimum 2,70 m,
- możliwość dowolnej aranżacji wewnątrz,
- trzy oddzielne okablowania strukturalne dla linii telefonicznych, elektrycznych i systemów komputerowych lub system podnoszonych podłóg,
- podwójne szyby niskoemisyjne,
- nowoczesne, szybkie windy (maksymalny czas oczekiwania na windę – 30 sekund),
- dobrej jakości wykładziny podłogowe oraz wykończenie ścian,
- w pełni wykończone wnętrza łazienek i kuchni,
- niezawodny system telekomunikacyjny,
- podwójne zasilanie lub awaryjny system podtrzymywania napięcia,
- kontrola wilgotności powietrza,
- parking strzeżony z miejscami przeznaczonymi dla najemców,
- odpowiednia liczba miejsc parkingowych na metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej (współczynnik miejsc parkingowych) dla obiektów zlokalizowanych w centrum i poza centrum:
  - ścisłe centrum - 1/90 do 1/100 m<sup>2</sup>
  - centrum - 1/70 m<sup>2</sup>
  - poza centrum - 1/25 do 1/30 m<sup>2</sup> dopuszczalne 1/50 m<sup>2</sup> .

Budynki zaliczane do klasy B spełniające tylko części wymagań klasy A. Są to obiekty powstałe po 1989 roku, cechujące się m.in.

- jakością wykonania obiektu i jakością użytych przy jego budowie materiałów niższa niż w budynkach klasy A,
- ograniczoną liczbą usług,
- niepełnym systemem klimatyzacji,
- wskaźnikiem liczby miejsc parkingowych (podziemnych/naziemnych) przypadających na odpowiednią ilość powierzchni niższym niż w przypadku obiektów klasy A.

Klasę B+ bardzo trudno sklasyfikować. Według opracowania firmy Brochocki, umieszczonego w serwisie [www.nieruchomosci.beck.pl](http://www.nieruchomosci.beck.pl) (nr 3 marzec 2007) „jako klasa B+ określane są budynki klasy A położone poza ścisłym centrum lub budynki klasy B oferujące bardzo wysoki standard. Obiekty te są usytuowane w dobrych, lecz drugorzędnych lokalizacjach śródmiejskich, z dobrym dostępem i dobrze zarządzane, charakteryzujące się średnio wysokimi czynszami. Obiekty klasy B+ są wykończone i wyposażone w zachodnim standardzie.”

Klasa C charakteryzuje się niskim standardem. To budynki zbudowane przed 1989 rokiem. Najczęściej zlokalizowane w centrum. Mimo niskiego standardu to właśnie ta klasa cieszy się największym zainteresowaniem, głównie wśród małych przedsiębiorstw. Niski standard to niewysoka stawka za wynajem, więc za niewielką kwotę można zyskać atrakcyjne miejsce pracy i to dobrze zlokalizowane.

Bardzo rzadko w klasyfikacji spotyka się klasę D. Według firmy Brochocki są to budynki stare, w bardzo złym stanie technicznym.

Trzeba jednak pamiętać o tym, że o ile tego typu klasyfikacja jest używana właściwie przez wszystkich, którzy zajmują się nieruchomościami, to już kryteria przydziału do poszczególnych klas mogą się różnić.

Niemniej jednak klasyfikacja powierzchni biurowych jest sporym ułatwieniem dla wszystkich, którzy zajmują się nieruchomościami. A także dla klientów.

Pozwala bowiem łatwiej porównywać ceny, a przecież koszt jest jednym z głównych czynników przy wyborze biura - często tym decydującym.

Wyróżnić należy również „office parki”, które scharakteryzować można następująco: „jest to kilka (4 lub mniej) budynków biurowych klasy B połączonych ze sobą lub położonych w bliskiej odległości od siebie, o takiej samej elewacji zewnętrznej i standardzie wyposażenia. Office parki są położone poza centrum miasta, a czasem nawet na jego obrzeżach. Na terenie office parku znajdują się restauracje, sklepy, oddziały banków oraz fitness kluby. Poziom czynszów jest taki sam jak w pojedynczych budynkach klasy B. Jednym z elementów decydujących o popularności kompleksu jest możliwość wynajmowania dodatkowej powierzchni biurowej w kolejnych fazach inwestycji (budynki w kompleksie budowane są jeden po drugim) bez potrzeby zmiany adresu, linii telefonicznych itp.”

#### 4. RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W SZCZECINIE NA TLE WYBRANYCH MIAST

## A) POWIERZCHNIE BIUROWE ORAZ ICH WYKORZYSTANIE

Rynek nieruchomości biurowych ściśle związany jest z rozwojem gospodarczym regionu i stanowi swoisty barometr koniunktury. Biura są wykorzystywane na potrzeby własne firm jako siedziby, filie, jako miejsca pracy dla pracowników, szkolenia lub na potrzeby zewnętrzne na przykład jako miejsca przyjęć interesantów, miejsce spotkań z partnerami gospodarczymi itp. W zależności od potrzeb wybierana jest lokalizacja biura przy głównych ciągach handlowych, komunikacyjnych, węzłach komunikacyjnych, w pobliżu środków masowego transportu lub w pobliżu instytucji publicznych. Lokalizacja biura bardzo często determinuje jego koszty utrzymania. W wielu przypadkach biura są najmowane w chwili rozpoczęcia działalności nowej firmy czy rozpoczęcia działalności w nowym miejscu, gdyż koszt najmu zdecydowanie jest niższy od zakupu nieruchomości biurowej.

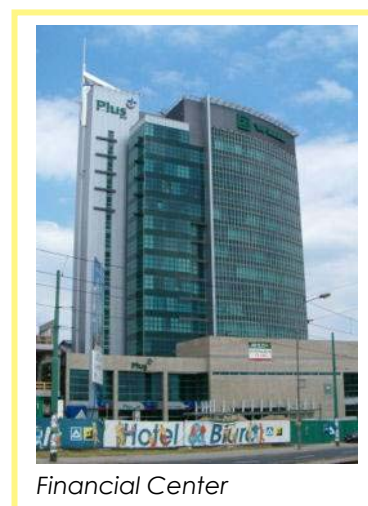
Szczeciński rynek nieruchomości biurowych w ostatnich kilkunastu latach rozwijał się systematycznie ale jego wielkość znacznie odbiega od krajowych liderów. W Szczecinie wciąż istnieje zapotrzebowanie na małe biura jedno, dwu lub trzy pokojowe o podstawowym lub średnim standardzie i przede wszystkim niedrogie. Biura takie są oferowane głównie w biurowcach pozyskanych od zakładów pracy, adaptowanych obiektach przemysłowych, lub też z przekształconych na biura mieszkaniach. Biura o wyższym standardzie które powstały w latach 90-tych m.in. w PAZiM-mie, Marisie przy pl. Hołdu Pruskiego, MCX na Piotra Skargi itp., Pentagonie przy pl. Sprzymierzonych, Buchalterze przy ul. Śląskiej znalazły najemców wśród firm wchodzących na szczeciński rynek takich jak instytucje finansowe, ubezpieczeniowe itp. Rynek nieruchomości biurowych klasy A w Szczecinie jest śladowy, aczkolwiek zapowiadane inwestycje i obecne nastawienie Władz Miasta Szczecina do inwestorów pozwalają optymistycznie patrzeć na rozwój rynku nieruchomości biurowych najwyższej klasy.

Poniższe informacje dotyczące rynku nieruchomości biurowych w wybranych miastach Polski zostały opracowane m.in. w oparciu o raport przygotowany przez Colliers International Poland *Rynek powierzchni biurowych w Polsce – I połowa 2007*

## POZNAŃ

Na dzień dzisiejszy Poznań dysponuje ponad 160 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowych z czego większość została oddana do użytku w ostatnich 4 latach i spełnia kryteria najwyższych standardów. W latach tych oddano do użytku min. Centrum Biurowe Globis, Delta Office Building, PGK Centrum, Andersia Tower. Ostatnia z wymienionych inwestycji została oddana do użytku w lipcu br.; łączna powierzchnia wynosi 44 tys. m<sup>2</sup> w tym ok. 10 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

Większość budynków biurowych w Poznaniu jest usytuowana w centrum miasta wzdłuż głównych ciągów



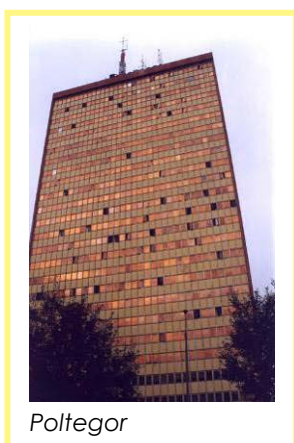
Financial Center

handlowych, niedaleko głównego dworca kolejowego i Międzynarodowych Targów Poznańskich.

Rynek powierzchni biurowych w Poznaniu charakteryzuje się niskim współczynnikiem pustostanów niemniej jednak rozwijające się firmy mogą liczyć na nowopowstające powierzchnie biurowe. Do końca 2008 roku w Poznaniu zostanie oddanych do użytku ponad 50 tys. m<sup>2</sup>. W chwili obecnej rozpoczęte są następujące inwestycje: Ataner, Nickel Technology Park Poznań, Nowe Garbary Office Center. Popyt na powierzchnie biurowe kreowany jest głównie przez firmy zagraniczne, które chętnie wybierają Poznań jako siedzibę swojej firmy.

## WROCŁAW

Bardzo dynamicznie rozwijającą się Aglomeracją w ostatnich latach okazuje się Wrocław, który obecnie spośród miast regionalnych najskuteczniej przyciąga inwestorów. Całkowita powierzchnia biurowa we Wrocławiu w połowie 2007 roku szacowana była na 170 tys. m<sup>2</sup>. Większość obiektów biurowych jest wynajęta w 100%. W 2006 roku we Wrocławiu oddano do użytku zaledwie 10 tys. m<sup>2</sup> ale można się spodziewać iż pod koniec roku powierzchnia biurowa we Wrocławiu ulegnie znacznemu zwiększeniu, ponieważ w tym okresie zostanie oddanych do użytkowania większość budowanych obecnie obiektów biurowych (ok. 90 tys m<sup>2</sup>).



Poltegor

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu skoncentrowane są w trzech obszarach:

- centrum, wokół Starego Miasta, gdzie ulokowane są odnowione kamienice i nowe obiekty t.j. Centrum Orłąt Lwowskich i Wroclavia Tower;
- zachodnia część miasta wzdłuż, gdzie położone są największe budynki biurowe, takie jak: Millenium Tower, Quattro Forum i Wrocławski Park Biznesu.
- południe –obszar istniejących obiektów oraz silnej koncentracji powstających i planowanych inwestycji.

Większość popytu kreowana jest przez firmy, które zachęczone znakomitą klimatem inwestycyjnym jaki panuje we Wrocławiu od kilku lat chętnie rozpoczynają swoją działalność w tym mieście lub otwierają filie. We Wrocławiu swoje siedziby mają takie firmy jak WAGO Elwag, Siemens, LG, Volvo, HP, Google, Opera Software, QAD, Bombardier Transportation, Whirlpool, 3M, Bosch, Wabco, Fagor, TietoEnator i wiele innych potentatów rynku elektronicznego, telekomunikacyjnego i bardzo dynamicznie rozwijającej się branży IT.

## KRAKÓW

Kraków należy do najdynamiczniej rozwijających się rynków nieruchomości komercyjnych w Polsce. W Krakowie jest ponad 750 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowych, 230 tys. m<sup>2</sup> z nich to powierzchnie o wysokim standardzie. W 2006 roku oddano do użytku 17 tys. m<sup>2</sup> a w latach 2008-09 ma tam powstać 150 tys. m<sup>2</sup>



Rondo Business Park

powierzchni biurowej. Największym zainteresowaniem cieszy się centralna część Krakowa, najwięcej nowej powierzchni powstaje w zachodniej części miasta. Współczynnik pustostanów w Krakowie jest bardzo niski i wynosi około 1,5 %.

Ze względu na ograniczenia konserwatora zabytków, jak również brak odpowiednich działek w historycznym centrum miasta, około 75-80% całych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej zlokalizowanych jest poza tym obszarem.

Obecnie Kraków należy do jednych z najważniejszych centrów biznesu w Polsce. Znajdują się tutaj siedziby firm takich jak Motorola GSG Poland czy też ComArch (jeden z największych polskich producentów oprogramowania) i Tesco Polska Sp. z o.o.

## KATOWICE

Powierzchnia biurowa w Katowicach szacowana jest na poziomie 250 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia biurowa w Katowicach jest skoncentrowana w centrum miasta, jak również w pobliżu autostrady A4. Podaż powierzchni biurowych klasy A, B+ i B w



BRE Bank

Katowicach kształtuje się na poziomie 150 tys. m<sup>2</sup>, z czego w obrębie centralnej strefy miasta zlokalizowano 60% powierzchni.

Katowice leżą w centrum konurbacji, tzn. że nie ma wyraźnie głównego miasta i wielu pomniejszych lecz jest wiele podobnych miast. Obecnie Katowice znajdują się w centrum zainteresowania zagranicznych inwestorów, którzy chcą tu przenieść lub rozpocząć swoją działalność, co związane jest w dużej mierze z dostępnością dobrze wykształconej kadry specjalistów. W rezultacie popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w ostatnich latach wzrastał co doprowadziło do spadku stopy pustostanów. Obszar ten charakteryzuje się znacznym ruchem na rynku powierzchni biurowych. Poziom pustostanów w obiektach klasy A w 2006 roku obniżył się do rekordowego poziomu 2,5%, klasy B do 16%. Największe biurowce Katowic to: Altus, Chorzowska 50, Milenium Plaza, Budynek Jesionowa – w trakcie budowy, Kompleks Atal, Korfantego 2.

## TRÓJMIASTO

Całkowite zasoby powierzchni w Trójmieście wynoszą ponad 180 tys. m<sup>2</sup>, z czego połowa znajduje się w Gdańsku, 80 tys. m<sup>2</sup> w Gdyni i około 10 tys. m<sup>2</sup> w Sopocie. Większość nowoczesnych obiektów biurowych została dostarczona na rynek w latach 1999-2004, między innymi Alfa Plaza Business Center, Centrum Biurowe Władysława IV w Gdyni oraz Allcon Park w Gdańsku. Do najstarszych budynków, które nadal zapewniają najemcom wysoki standard, należą: Zieleniak Business Centre i Organika Trade.



Centrum Kwiatkowskiego

W wyniku małego zainteresowania powierzchniami biurowymi ze strony inwestorów do roku 2004 tempo przyrostu podaży zmalało. W chwili obecnej w

Trójmieście wynajęte są prawie wszystkie powierzchnie biurowe a wiele inwestycji jest w fazie planowania lub w budowie. W trakcie realizacji są takie inwestycje jak: Żaglowe Atrium, Budynek Biurowy Ka5, Łużycka Office Park, Park Biurowy Arkońska i inne.

## ŁÓDŹ

Łódź dysponuje niewielkimi zasobami powierzchni biurowej, której powierzchnia szacowana jest na poziomie około 90 tys. m<sup>2</sup>, z czego jedynie 30% można sklasyfikować jako powierzchnię biurową klasy A i B. Większość budynków biurowych usytuowana jest w centrum miasta. Do najlepszych obiektów należą: Orion przy ul. Sienkiewicza, Aleksandrowska itp.

W rezultacie braku dobrej jakości powierzchni, wiele firm zmuszonych jest do budowania lub nabywania obiektów biurowych na własne potrzeby. Rynek powierzchni biurowych w Łodzi charakteryzuje się rosnącym popytem i niedostateczną podażą. Trend ten odzwierciedla się w stopie pustostanów, która w ciągu bieżącego roku gwałtownie spadła i osiągnęła wartość poniżej 2%. Planowane jest dostarczenie na rynek ok. 80 tys. m<sup>2</sup> w do końca 2008 roku. Duża część planowanej powierzchni biurowej to stare fabryki, które będą odnowione i przekształcone na wysokiej jakości biura. Następne 80 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej jest w planach na lata 2009-2010. W chwili obecnej rozpoczęte są następujące inwestycje: Centrum Finansowe Kopcińskiego, Kościuszki GTC, Fabryka Biznesu phases, Red Tower, Textorial Park.

Obecnie wzrasta zainteresowanie rynkiem powierzchni biurowych w Łodzi ze strony dużych międzynarodowych firm, które planują otworzyć tu swoje centra usługowe. Jest to związane przede wszystkim z relatywnie niskimi kosztami pracy, dostępnością dobrze wykwalifikowanych pracowników, niższymi czynszami za dobrej jakości powierzchnie biurowe oraz sprzyjającym klimatem inwestycyjnym, oferowanym przez miejscowe władze.

## WARSZAWA

Powierzchnia biur w Warszawie w I poł. 2007 r. wyniosła 2,65 mln m<sup>2</sup>, wobec 2,49 mln m<sup>2</sup> rok wcześniej. W stolicy, największym rynku nieruchomości biurowych w Polsce, zlokalizowane jest trzy czwarte nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A i B. Popyt na biura stale rośnie, dlatego wolnych powierzchni jest coraz mniej. W I poł. 2007 r. ich współczynnik spadł poniżej 5%. W ślad za tym rosną także czynsze.

Według raportu Warsaw Research Forum,



Europejskie Centrum Usług Phillips



Biurowiec Metropolitan

jeszcze rok temu niektóre biurowce w centrum stolicy świeciły pustkami. Wskaźnik powierzchni niewynajętej sięgał tu 13 %. Obecnie poziom pustostanów w centrum nie przekracza 3 %. Firmy przenoszą się do siedzib większych, o lepszym standardzie.

W I kw. 2007 r. jedną z największych transakcji na rynku biurowym w Warszawie był wynajem przez Canal+ 7,6 tys. m<sup>2</sup> na Sadybie. W II kw. największa była transakcja Banku Millennium, który wynajął ponad 22,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w Harmony Office Center na Rakowcu.

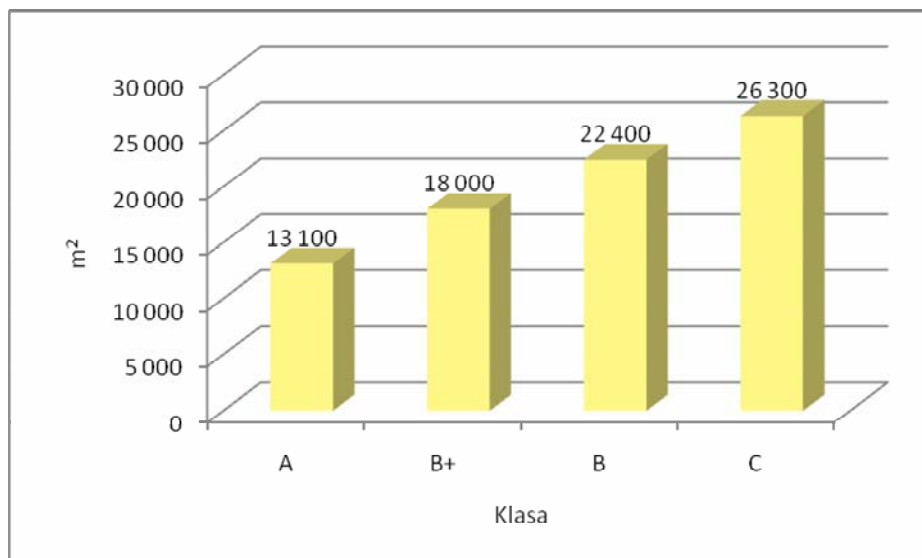
Dla wielu firm, których siedziby znajdują się w centrum miasta, prestiżowa, centralna lokalizacja nie jest konieczna, zwłaszcza biorąc pod uwagę wzrost czynszów. Prawdopodobnie w poszukiwaniu oszczędności część z nich zdecyduje się na przeprowadzkę do nowych biurowców powstających obecnie w strefach południowych. Biura zwalniane w ten sposób nie pozostaną puste zbyt długo. Zajmą je nowi klienci lub dotychczasowi najemcy, dla których do tej pory zajmowana powierzchnia była niewystarczająca.

## B) PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWYCH W SZCZECINIE

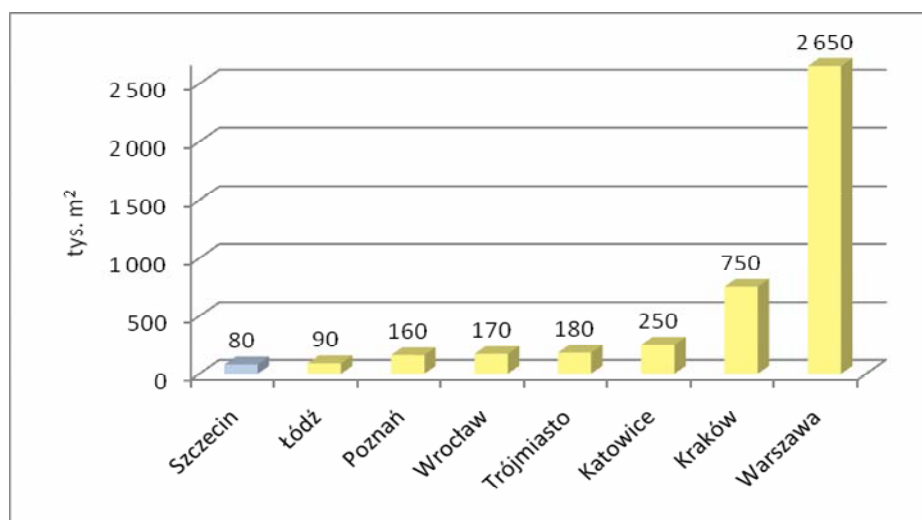
Według szacunków Instytutu Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych Szczecin dysponuje obecnie ok. 80 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Większość stanowią biurowce klasy C (rys. 8). Powierzchni spełniającej standardy najwyższej klasy jest około 13,1 tys. m<sup>2</sup>.

Na tle wybranych miast Szczecin pod względem wielkości powierzchni biurowych plasuje się na samym końcu (rys. 9). Największa podaż powierzchni biurowych znajduje się w stolicy oraz w Krakowie. Ponad dwukrotnie większą powierzchnią dysponują również Katowice, Trójmiasto, Wrocław oraz Poznań. Spośród analizowanych miast jedynie Łódź jest pod względem podaży nieruchomości biurowych zbliżona do Szczecina.

Rys. 8. Powierzchnie biurowe w Szczecinie z podziałem na klasy



Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji uzyskanych od właścicieli i zarządców budynków biurowych na terenie Szczecina

Rys. 9. Powierzchnia biurowa w wybranych miastach Polski (w tys. m<sup>2</sup>)

Źródło: Opracowanie na podstawie danych własnych oraz Colliers International Poland

W opracowaniu poddano również badaniu podaż wolnych powierzchni biurowych w Szczecinie. Analiza przeprowadzona została na podstawie danych ofertowych szczecińskich biur nieruchomości działających w ramach Zachodniopomorskiego Systemu Wymiany Ofert. Zachodniopomorski System Wymiany Ofert polega na wzajemnej, błyskawicznej wymianie ofert wraz ze zdjęciami oraz każdorazowo wprowadzanych do nich zmian pomiędzy uczestnikami systemu drogą elektroniczną. ZSWO tworzy 40 biur nieruchomości działających na szczecińskim rynku.

Większość analizowanych ofert dotyczy powierzchni biurowych znajdujących się w ciągach handlowo-usługowych oraz w budynkach o dominującej funkcji mieszkaniowej. Na rynku mało jest ofert wynajmu w typowych budynkach biurowych.

Przeprowadzono analizę podaży ze względu na lokalizację. W tym celu wyróżniono pięć obszarów miasta: dzielnice Śródmieście (bez osiedla Centrum), Zachód, Północ i Prawobrzeże oraz oddzielnie osiedle Centrum, z uwagi na swą specyfikę dla rozpatrywanego rynku (tab. 68). Największą podaż można zaobserwować w Śródmieściu (łącznie z osiedlem Centrum) (rys. 10), gdzie liczba ofert stanowiła 65% wszystkich zamieszczonych w Systemie Wymiany Ofert. Wynika to z silnej koncentracji rynku powierzchni biurowej w centrum miasta, gdzie też można osiągnąć najwyższe czynsze (tab. 9).

Tab. 8. Liczba ofert nieruchomości biurowych w zależności o powierzchni oraz lokalizacji w Szczecinie w lipcu 2007 roku

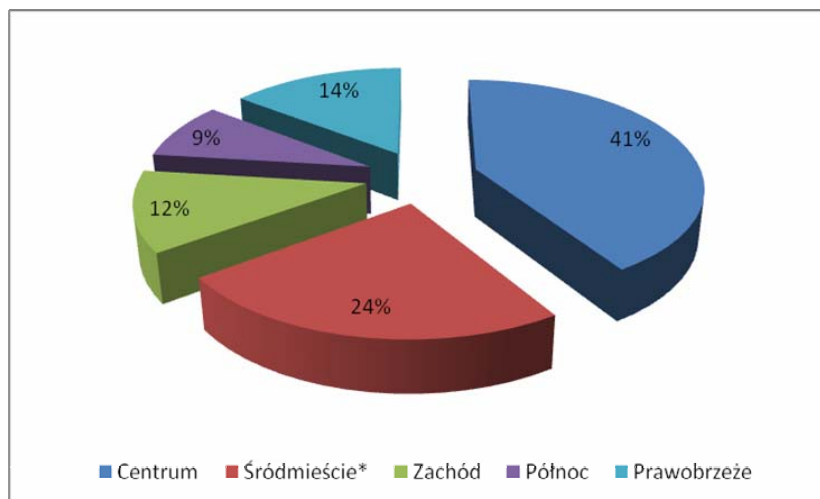
Obszar	Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )			
	0-100	100-200	200-300	>300
Centrum	33	10	3	2
Śródmieście*	18	9	1	
Zachód	6	5	2	1
Północ	4	6		
Prawobrzeże	6	7	4	

RAZEM	67	37	10	3
-------	----	----	----	---

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Systemu Wymiany Ofert

\* bez osiedla Centrum

Rys.10. Podaż nieruchomości biurowych w dzielnicach rozpatrywanych obszarach Szczecina w lipcu 2007 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Systemu Wymiany Ofert

\* bez osiedla Centrum

Tab. 9. Przeciętne ceny ofertowe nieruchomości biurowych w Szczecinie w lipcu 2007 roku

Obszar	Średnia cena zł/m <sup>2</sup>
Centrum	63
Śródmieście*	40
Zachód	32
Północ	29
Prawobrzeże	33

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pochodzących z Systemu Wymiany Ofert

\* bez osiedla Centrum

### C) LOKALIZACJA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH BUDYNKÓW BIUROWYCH

Z punktu widzenia inwestorów lokalizacja nieruchomości biurowych wybierana jest w centrach miast, w pobliżu węzłów i ciągów komunikacyjnych, w pobliżu obiektów użyteczności publicznej i przystanków transportu publicznego. W Szczecinie ta prawidłowość się potwierdza co do istniejących obiektów i planowanych. Bardzo istotnym elementem jest przepustowość komunikacyjna szczególnie w godzinach szczytu w otoczeniu istniejących biurowców i planowanych. Stąd też należy uznać plan zrealizowania Obwodnicy Śródmiejskiej oraz tzw. Obwodnicy Zachodniej za

priorytetowy, analizowane pozostałe miasta przyszłe inwestycje lokalizują i planują w taki sposób aby był krótki czas dostępu do tras przelotowych.

W większości nowo realizowanych inwestycji nieruchomościowych łączone są funkcje biurowe z handlem i usługami. Powodem tego jest rachunek ekonomiczny, gdzie największą wartość mają lokale handlowe zlokalizowane w parterach i na poziomach -1 i + 1, gdzie uzyskuje się też najwyższą stawkę czynszu. Lokale biurowe lokalizowane są na wyższych piętrach pod warunkiem zapewnienia sprawnej komunikacji pionowej. Niejednokrotnie lokale biurowe zlokalizowane w centrach miast i położone na wyższych piętrach mają dodatkowy walor widokowy, który jest atutem przy negocjowaniu wyższej stawki czynszu. Przykładem takiego obiektu w Szczecinie jest PAZiM czy niższy ale także dobrze położony MARIS. Dla dopełnienia całości przy lokalizacji obiektów biurowych i innych o łączonej funkcji potrzebna jest dostępność do miejsc rekreacji takich jak parki czy lokale gastronomiczne. Tak więc konsekwentne planowanie przyszłych inwestycji wymaga dużej pracy i uwzględnienia bardzo wielu czynników, ale w efekcie końcowym jest bardzo opłacalna bo pozwoli pozyskać renomowanych inwestorów, którzy są w stanie dać wysoką cenę za grunt, a w przyszłości stworzyć nowe miejsca pracy przy realizacji jak i później przy eksploatacji obiektów komercyjnych, nie mówiąc o podatkach dla Miasta. Szczecin pod tym względem posiada w miarę dobrze rozwiniętą sieć takich miejsc, konsekwentne dalsze jej rozwijanie jest koniecznością.

Szczecin dysponuje nieruchomościami przemysłowymi, które obecnie w południowej części Polski jak i w północnej części Europy (Szwecja, Finlandia) są poddawane procesowi rewitalizacji i przekształcane w nowoczesne centra biurowo-usługowe. Zespoły przemysłowe Szczecina można i należy włączyć do przestrzeni publicznych miasta, tak jak zrobiono to z wieloma terenami przemysłowymi w miastach Europy.

W załączniku nr 4 umieszczono mapę nieruchomości biurowych dla prawo i lewobrzeżnej części Szczecina z uwzględnieniem istniejących zasobów i planowanych inwestycji. Poszczególne obiekty zostały naniesione na mapę zgodnie z wielkością posiadanej powierzchni biurowej, dotyczy to zarówno budynków już istniejących jak i budynków będących w fazie planowania.

W niniejszym opracowaniu zostały zidentyfikowane nieruchomości biurowe położone w Szczecinie (tab. 10). Informacje na temat powierzchni, standardu i stawek czynszu pochodzą od właścicieli. Z uwagi na fakt, iż nie wszyscy właściciele wyrazili zgodę na udzielenie podstawowych informacji o posiadanych nieruchomościach biurowych, obiekty takie nie zostały ujęte w niniejszym opracowaniu. Może to być przyczyną rozbieżności pomiędzy szacowaną powierzchnią całkowitą nieruchomości biurowych publikowaną w różnych analizach i raportach a sumą powierzchni wynikającą z przedstawionego spisu. Podane przez właścicieli informacje odnośnie standardu nie były w żaden sposób weryfikowane i mogą odbiegać od norm opisanych w rozdziale III niniejszego opracowania.

W tabeli nr 10 przedstawione zostały biurowce, które spełniają następujące kryteria:

- 1) ponad 80% powierzchni budynku przeznaczona jest na biura,
- 2) stanowią przedmiot wynajmu,
- 3) znajdują się w granicach administracyjnych miasta Szczecina.




W analizie nie brano pod uwagę biurowców, które w całości wykorzystywane są na potrzeby własne ich właścicieli.

Tab. 10. Lokalizacja najważniejszych obiektów biurowych w Szczecinie (biurowce uszeregowane wg powierzchni)

1	<p>nazwa: <b>PAZIM</b>  właściciel: <b>PŻM</b>  lokalizacja: <b>pl. Rodła</b>  powierzchnia: <b>15 000 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>11-17 €/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>A/B+</b></p>	
2	<p>nazwa: <b>MARIS</b>  właściciel: <b>INVESTA Szczecin S.A.</b>  lokalizacja: <b>pl. Hołdu Pruskiego 9</b>  powierzchnia: <b>8 000 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>11-19 €/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>A</b></p>	
3	<p>nazwa: <b>-</b>  właściciel: <b>Soft Electronic</b>  lokalizacja: <b>ul. Jagiellońska 67</b>  powierzchnia: <b>6 000 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>25 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B</b></p>	

4	<p>nazwa: -  właściciel: <b>TVP S.A. i Polskie Radio Szczecin</b>  lokalizacja: <b>ul. Niedziałkowskiego 24</b>  powierzchnia: <b>4 200 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>43 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>C</b></p>	
5	<p>nazwa: -  właściciel: <b>osoba prywatna</b>  lokalizacja: <b>ul. Chmielewskiego</b>  powierzchnia: <b>3 300 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>36 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B+</b></p>	
6	<p>nazwa: <b>Ornament</b>  właściciel: <b>Eko-Park S.A.</b>  lokalizacja: <b>ul. Dąbrowskiego 38</b>  powierzchnia: <b>3 100 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>30 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>C</b></p>	
7	<p>nazwa: -  właściciel: <b>Handwit Sp. j.</b>  lokalizacja: <b>ul. Tkacka 55</b>  powierzchnia: <b>3 000 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>34-40 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>C</b></p>	

8	<p>nazwa: -  właściciel: <b>Hotel-TUR</b>  lokalizacja: <b>ul. Smolańska 3 i 4</b>  powierzchnia: <b>2 800 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>21-35 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>C w trakcie remontu</b></p>	
9	<p>nazwa: <b>Pentagon</b>  właściciel: <b>Rebud sp. z o.o.</b>  lokalizacja: <b>pl. Sprzymierzonych</b>  powierzchnia: <b>2 690 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>12-15 €/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B+</b></p>	
10	<p>nazwa: -  właściciel: <b>prywatny inwestor</b>  lokalizacja: <b>ul. Madalińskiego 8</b>  powierzchnia: <b>2 500 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>30 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B</b></p>	
11	<p>nazwa: -  właściciel: <b>C.H. P.S.H. S.A.</b>  lokalizacja: <b>ul. Struga 42</b>  powierzchnia: <b>2 247 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>29 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B</b></p>	

12	<p>nazwa: -  właściciel: <b>Soft Electronic</b>  lokalizacja: <b>ul. Monte Cassino</b>  powierzchnia: <b>2200 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>25 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B</b></p>	
13	<p>nazwa: <b>Business Centre</b>  właściciel: <b>MCX Sp. z o.o.</b>  lokalizacja: <b>ul. Piotra Skargi</b>  powierzchnia: <b>1 800 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>35 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B+</b></p>	
14	<p>nazwa: -  właściciel: <b>AMGO</b>  lokalizacja: <b>ul. Ku Słońcu 32</b>  powierzchnia: <b>1 800 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>20-35 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B</b></p>	
15	<p>nazwa: <b>BRE Bank</b>  właściciel: <b>Handwit Sp. j.</b>  lokalizacja: <b>pl. Żołnierza 1 B</b>  powierzchnia: <b>1 770 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>60-80 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>A</b></p>	

16	<p>nazwa: -  właściciel: <b>osoba prywatna</b>  lokalizacja: <b>ul. Śląska 43a</b>  powierzchnia: <b>1560m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>40zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B/C</b></p>	
17	<p>nazwa: -  właściciel: <b>osoba prywatna</b>  lokalizacja: <b>ul. Pomorska 115</b>  powierzchnia: <b>1 500 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>40 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>C</b></p>	
18	<p>nazwa: <b>Buchalter</b>  właściciel: <b>Buchalter sp. z o. o.</b>  lokalizacja: <b>ul. Śląska 32 A</b>  powierzchnia: <b>1 400 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>50 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>A</b></p>	
19	<p>nazwa: <b>Dom Książki</b>  właściciel: <b>osoba prywatna</b>  lokalizacja: <b>ul. Królowej Korony 24</b>  powierzchnia: <b>1 400 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>bd</b>  klasa: <b>C</b></p>	

20	<p>nazwa: -  właściciel: <b>osoba prywatna</b>  lokalizacja: <b>ul. Lutniana</b>  powierzchnia: <b>1400 m<sup>2</sup> *</b>  cena wynajmu: <b>bd</b>  klasa: <b>C</b></p>	
21	<p>nazwa: -  właściciel: <b>DOMAR sp. z o.o.</b>  lokalizacja: <b>ul. Królowej Korony Polskiej 25</b>  powierzchnia: <b>1200 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>bd</b>  klasa: <b>C</b></p>	
22	<p>nazwa: -  właściciel: <b>AMGO</b>  lokalizacja: <b>ul. Gdańska 16B</b>  powierzchnia: <b>1 200 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>20-35 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B</b></p>	
23	<p>nazwa: -  właściciel: <b>Soft Electronic</b>  lokalizacja: <b>ul. Jagiellońska 67b</b>  powierzchnia: <b>1100 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>28 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B</b></p>	

24	<p>nazwa: <b>Świat Dziecka</b>  właściciel: <b>Handwit Sp. j.</b>  lokalizacja: <b>al. Jedności Narodowej 3</b>  powierzchnia: <b>1 000 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>60-80 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B+</b></p>	
25	<p>nazwa: -  właściciel: <b>osoba prywatna</b>  lokalizacja: <b>ul. Niedziałkowskiego</b>  powierzchnia: <b>880 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>27 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>B</b></p>	
26	<p>nazwa: -  właściciel: <b>Chorągiew Zachodniopomorska</b>  lokalizacja: <b>ul. Ogińskiego 15</b>  powierzchnia: <b>600 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>17 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>C</b></p>	
27	<p>nazwa: -  właściciel: <b>osoba prywatna</b>  lokalizacja: <b>ul. Kurza Stopka</b>  powierzchnia: <b>500 m<sup>2</sup></b>  cena wynajmu: <b>60 zł/m<sup>2</sup></b>  klasa: <b>A</b></p>	

28	nazwa: - właściciel: <b>PAM</b> lokalizacja: <b>ul. Piotra Skargi 15</b> powierzchnia: <b>400 m<sup>2</sup></b> cena wynajmu: <b>28 zł/m<sup>2</sup></b> klasa: <b>B</b>	
29	nazwa: - właściciel: <b>osoba prywatna</b> lokalizacja: <b>ul. Nowy Rynek</b> powierzchnia: <b>240 m<sup>2</sup></b> cena wynajmu: <b>35 zł/m<sup>2</sup></b> klasa: <b>B</b>	
30	nazwa: <b>Atrium Katedra</b> właściciel: <b>Hotele G.E. Polska</b> lokalizacja: <b>ul. Wyszyńskiego 30</b> powierzchnia: <b>3000 m<sup>2</sup> *</b> cena wynajmu: <b>bd</b> klasa: <b>bd</b>	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji uzyskanych od właścicieli i zarządców budynków biurowych

\* powierzchnia szacunkowa

Odrębną grupę nieruchomości biurowych, którą należałoby poddać osobnemu badaniu (np. z uwagi na regulowany czynsz i stopień rozproszenia) stanowią powierzchnie biurowe znajdujące się m.in. w zasobach komunalnych, spółkach miejskich jak również w rękach prywatnych właścicieli. Na podstawie danych uzyskanych ze spółek miejskich i ZBiLK-u szacuje się iż powierzchnia tych lokali wynosi ponad 20 tys m<sup>2</sup>. W tym ponad 16 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowych wynajętych jest dla organizacji pozarządowych i na potrzeby partii politycznych, przy czym należy wskazać na fakt, iż wynajmowane są na preferencyjnych stawkach. Obecnie Miasto Szczecin prowadzi szczegółową inwentaryzację zasobów pod kątem zgodności wykorzystania powierzchni z celami statutowymi

podmiotów je zajmujących. Są to lokale usytuowane w obiektach o dominującej funkcji mieszkaniowej.

Na podstawie powierzchni zidentyfikowanych obiektów oraz własnych analiz odnośnie powierzchni biurowców nie ujętych w tabeli 10 oszacowano całkowitą powierzchnię biurową w Szczecinie na poziomie 80 tys. m<sup>2</sup>.

Tab. 11. Powierzchnie biurowe - planowane lokalizacje i objekty istniejące przewidziane do rewitalizacji

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia działki	Właściciel/użytkownik wieczysty	Rodzaj inwestycji
1.	J.H. Dąbrowskiego	0,1 ha	Właściciel: <b>Miasto Szczecin</b> Wiecz.użyt.: <b>Eko Park Sp. z o.o.</b>	Budowa nowego obiektu na miejscu istniejącego
2.	Ul. Malczewskiego	0,5 ha	Właściciel: <b>Miasto Szczecin</b> Wiecz.użyt.: <b>Echo Investment S.A.</b>	Nowa inwestycja Planowana pow. ok. 14 tys m <sup>2</sup>
3.	Al. Wyzwolenia 50	0,7 ha	Właściciel: <b>J.W. Construction Holding S.A.</b>	Modernizacja budynku
4.	Ul. Malczewskiego 34	0,3 ha	Właściciel: <b>Miasto Szczecin</b>	Modernizacja budynku
5.	Ul. M. Niedziałkowskiego 24	0,2 ha	Właściciel: <b>Skarb Państwa</b> Wiecz. Użyt.: <b>Polskie Radio-Regionalne Rozgłośnia w Szczecinie PR Szczecin S.A.</b> oraz <b>Telewizja Polska S.A. w Warszawie</b>	Modernizacja obiektu
6.	Ul. A. Struga	4,6 ha	Właściciel: <b>Miasto Szczecin</b>	Teren inwestycyjny
7.	Ul. Gryfińska/Hangarowa	1,0 ha	Właściciel: <b>Miasto Szczecin</b>	Teren inwestycyjny
8.	Ul. Firlika 19	1,1 ha	Właściciel: <b>Skarb Państwa</b> Wiecz. Użyt. <b>Stocznia Szczecińska Nowa Sp. z o.o.</b> oraz <b>Stocznia Szczecińska Porta Holding S.A.</b>	Modernizacja lub budowa nowego obiektu
9.	Ul. Gdańska*	1,0 ha	AMGO	Budowa biurowca
10.	Ul. Emilii Plater	0,4 ha	Właściciel: <b>Miasto Szczecin</b>	Teren inwestycyjny
11.	Ul. Potulicka	9,1 ha	Właściciel: <b>Skarb Państwa</b> Wiecz.użyt.: <b>PKP S.A.</b>	Nowa inwestycja
12.	Ul. Sławomira	0,1 ha	Właściciel: <b>osoba prywatna</b>	Budynek o pow. 480 m <sup>2</sup> zostanie oddany w 2008r.

Źródło: Urząd Miasta Szczecin

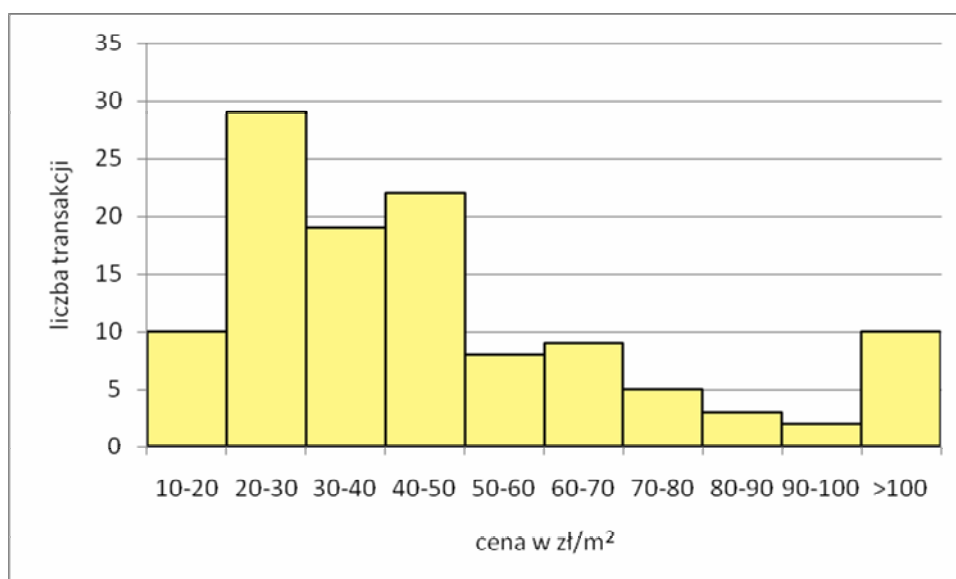
\* Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie

D) ANALIZA WYSOKOŚCI OPŁAT CZYNSZOWYCH W BUDYNKACH  
BIUROWYCHTab. 12. Ceny wynajmu nieruchomości biurowych w wybranych miastach Polski w maju 2007 r. (zł/m<sup>2</sup>).

miasto	centralny obszar miejski		pozostałe	
	min zł/m <sup>2</sup>	max zł/m <sup>2</sup>	min zł/m <sup>2</sup>	max zł/m <sup>2</sup>
Białystok	30	50	15	20
Bydgoszcz	35	50	20	30
Gorzów Wlkp.	20	35	10	20
Katowice	13	60	15	50
Koszalin	34	40	14	18
Kraków	66	100	30	50
Łódź	15	60	10	30
Poznań	30	60	19	45
Słupsk	10	45	7	20
Szczecin	60	100	25	50
Trójmiasto	35	65	19	30
Warszawa	48	65	32	60
Wrocław	30	100	15	40

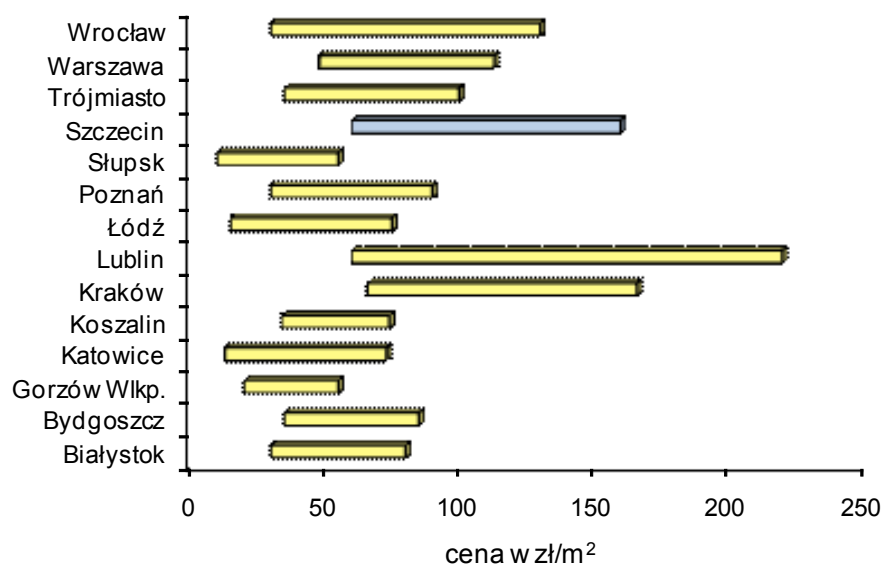
Źródło: Nieruchomości, Ch. Beck, Warszawa maj 2007

Rys. 13. Rozkład cen ofertowych nieruchomości biurowych w Szczecinie w lipcu 2007 roku



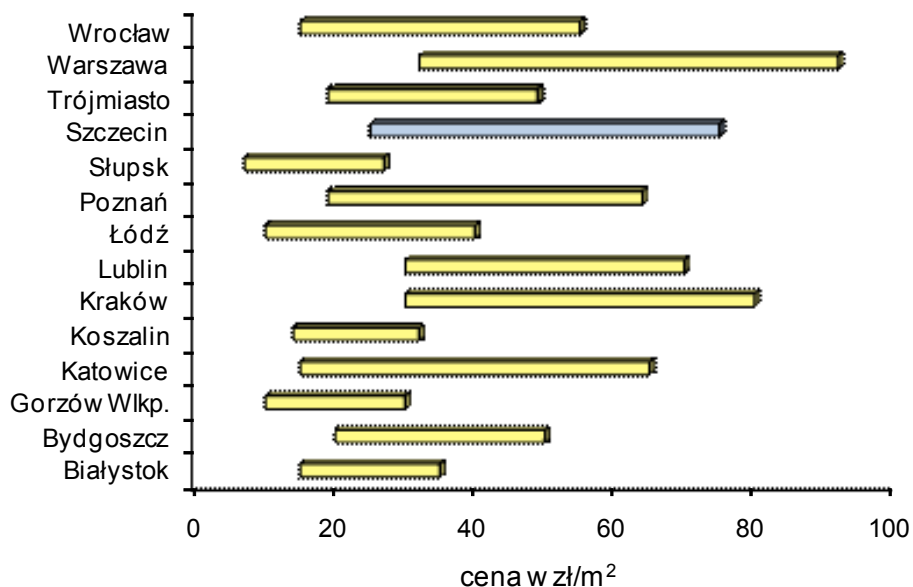
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Zachodniopomorskiego Systemu Wymiany Ofert

Rys. 11. Ceny wynajmu nieruchomości biurowych w wybranych miastach Polski (centralny obszar miejski) w maju 2007 r. (zł/m<sup>2</sup>).



Źródło: Nieruchomości, Ch. Beck, Warszawa maj 2007

Rys. 12. Ceny wynajmu nieruchomości biurowych w wybranych miastach Polski (pozostałe) w maju 2007 r. (zł/m<sup>2</sup>).



Źródło: Nieruchomości, Ch. Beck, Warszawa maj 2007

Analiza danych zamieszczonych w powyższych tabelach i opisach wskazuje, że ze względu na brak dostatecznej podaży powierzchni biurowych w okresie wzrostu gospodarczego stawki czynszu za wynajem w Szczecinie na tle innych miast są stosunkowo wysokie. Dotyczy to przede wszystkim biur, które spełniają wymogi klasy A i B+ w cenie wynajmu od 70 zł/m<sup>2</sup> i więcej.

Z powyższych rysunków i tabel wynika również wniosek, że jest wystarczająca ilość ofert powierzchni biurowych w klasach niższych i nieklasyfikowanych. Wynika to z dużej liczby ofert w przedziale cen wynajmu od 20 do 30 zł/m<sup>2</sup> (rys. 13). Jest to bardzo ważne z punktu widzenia nowopowstających podmiotów gospodarczych poszukujących tanich biur.

## 5. PERSPEKTYWY ROZWOJU POWIERZCHNI BIUROWYCH W SZCZECINIE W LATACH 2008-2012

### TEORIA QUANTUM SATIS W ANALIZIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH W SZCZECINIE

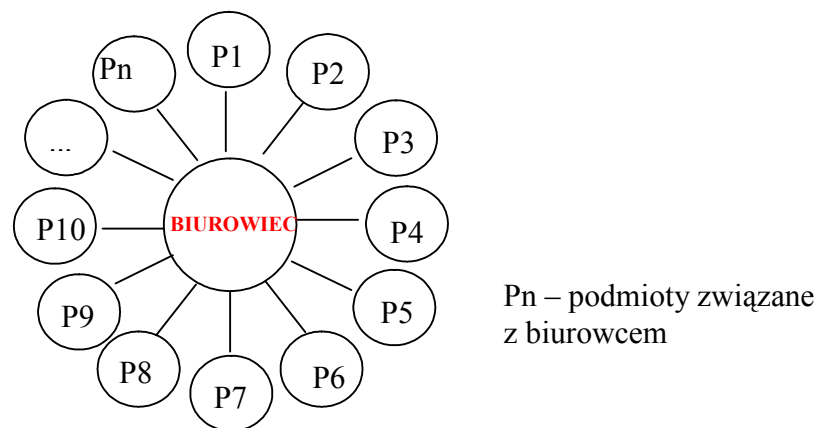
Biurowce spełniają ważną rolę w integrowaniu przestrzeni gospodarczej. Przestrzeń gospodarcza – w odniesieniu do tego typu nieruchomości stanowiąca jest przez związane w nimi podmioty wraz z zatrudnionymi tam osobami.

Zgodnie z powszechnie znaną teorią ekonomiczną /quantum satis/ pomiędzy ilością mieszkańców (lub zatrudnionych), a liczbą firm w regionie istnieje ścisła zależność (proporcja). Teoria właściwych proporcji ma zatem swoje bezpośrednie przełożenie na rynek nieruchomości biurowych.

Cechą charakterystyczną gospodarki rynkowej jest prawidłowość polegająca na tym, że wszelkie odchylenia od norm podlegają procesom „dochodzenia” do panujących w tym zakresie standardów. Uwarunkowane jest to oczywiście brakiem trwałych barier zewnętrznych i wewnętrznych (związanych np. z celowością działań człowieka, czy ograniczonymi i wyczerpanymi zasobami).

Jednym z ważniejszych spostrzeżeń udowodnionych na bazie teorii quantum satis jest prawidłowość przejawiająca się odpowiednią proporcją pomiędzy wielkością populacji, ilością gospodarstw domowych oraz ilością firm.

Ryc. 14. Schematyczne ujęcie roli biurowców w integracji przestrzeni gospodarczej



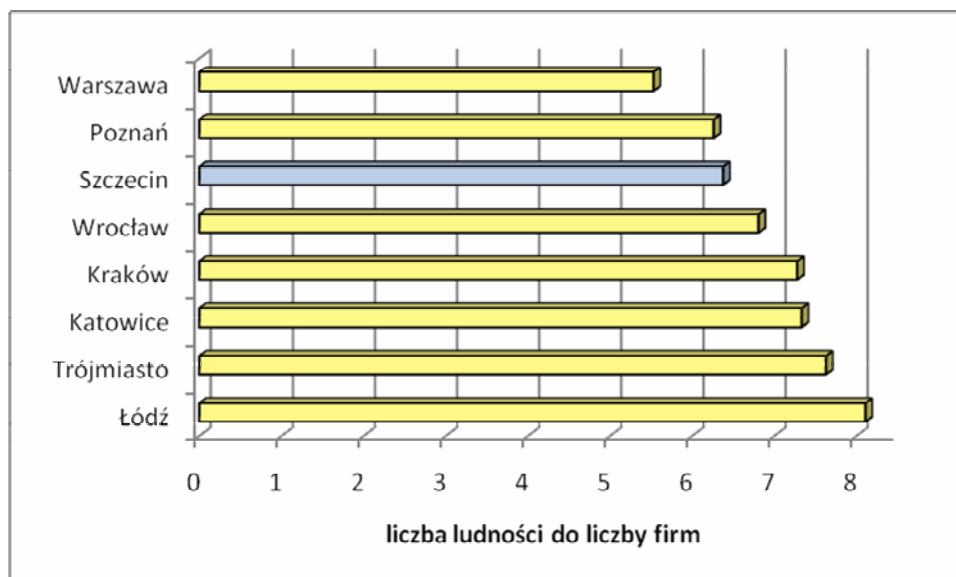
Źródło: opracowanie własne

Na rys. 15 przedstawiono kształtowanie się wskaźnika liczby ludności do liczby firm (przedsiębiorstw) w wybranych miastach.

Analiza danych zawartych na rys. 15 prowadzi do ciekawego wniosku, że Szczecin należy do miast którego mieszkańcy są jednymi z najbardziej przedsiębiorczych w kraju (najmniejsza po Warszawie i Poznaniu wielkość wskaźnika). Taka jego wielkość wynika również z faktu, że w Szczecinie duży jest udział w strukturze firm najmniejszych.

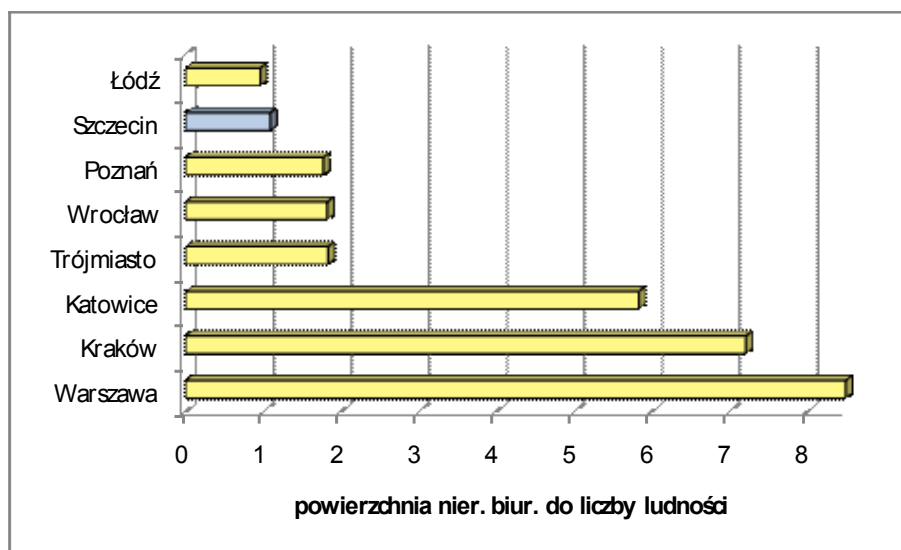
Stosunkowo duża na tle kraju ilość podmiotów gospodarczych zgłaszać powinna zwiększone zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe. Analiza poniższych wykresów wskazuje na spore niedoinwestowanie miasta w tym zakresie.

Rys. 15. Wskaźnik liczby ludności do liczby firm w wybranych miastach na terytorium Polski



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS.

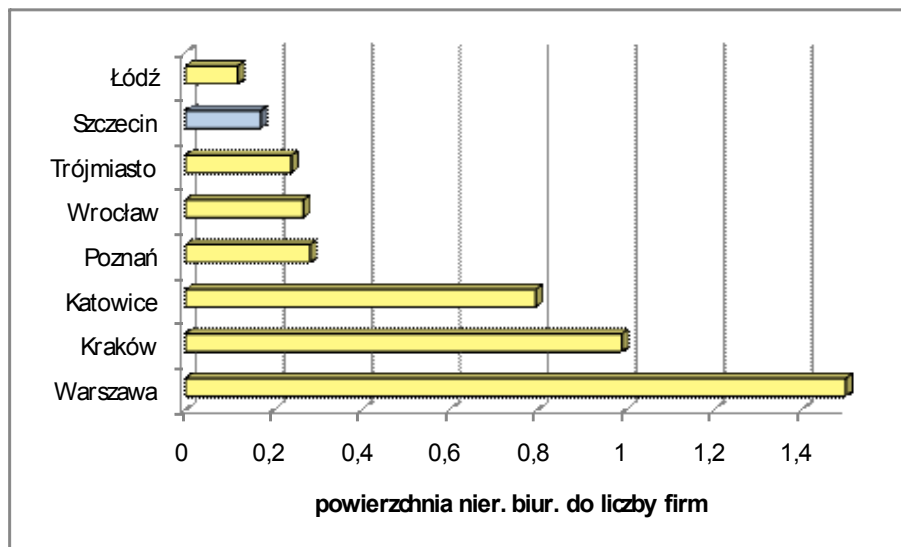
Rys. 16. Wskaźnik wielkości powierzchni biurowej do liczby mieszkańców w wybranych miastach na terytorium Polski



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS.

Kształtowanie się obu wskaźników przedstawionych na rys. 16 i 17 wskazuje na ogromne dysproporcje Szczecina na tle takich Aglomeracji jak Warszawa, Katowice czy Kraków. Blisko dwukrotne różnice wielkości wskaźników dotyczą również Wrocławia, Poznania czy Gdańska. Zatem teza mówiąca o niedoinwestowaniu Szczecina w powierzchnie biurowe jest jak najbardziej uzasadniona. Nakładając na to niski standard obecnej masy biurowej jawi się obraz ogromnych potrzeb inwestycyjnych Szczecina. Potwierdzeniem tego spostrzeżenia są uwagi zarządców istniejących biurowców o wręcz bardzo dużym zapotrzebowaniu i zainteresowaniu firm nowymi lokalizacjami. Tylko aktualne potrzeby wyjaśnione zostaną z wykorzystaniem omawianej wcześniej teorii *quantum satis*.

Rys. 17. Wskaźnik wielkości powierzchni biurowej do liczby podmiotów gospodarczych w wybranych miastach na terytorium Polski



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS.

W dalszej części analiz bieżące niedoinwestowanie odniesione zostanie do średnich poziomów wskaźników dla wybranych miast, które stanowić będą swoistą normę dla Szczecina. Wybrane miasta to: Kraków, Katowice, Trójmiasto, Wrocław, Poznań.

Jeżeli oznaczymy:

$$\frac{\text{Powierzchnia biurowa}}{\text{Liczba ludności}} = \alpha_1$$

$$\frac{\text{Powierzchnia biurowa}}{\text{Liczba firm}} = \alpha_2$$

to dla stanów średnich wybranych miast otrzymujemy:

$$\alpha_1 = 0,50$$

$$\alpha_2 = 3,53$$

Przyjmując obecny poziom liczby mieszkańców i działających firm w Szczecinie oraz stałą wielkość (proporcję) obu wskaźników otrzymujemy potencjalne, bieżące zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe w Szczecinie:

$$\text{powierzchnia biurowa} = \text{liczba ludności} \times \alpha_1 = 204\,652 \text{ m}^2$$

$$\text{powierzchnia biurowa} = \text{liczba firm} \times \alpha_2 = 226\,186 \text{ m}^2$$

Jak widać obie wielkości kształtują się na podobnym poziomie, co zwiększa wiarygodność badania i poprawność wyciąganych wniosków. Można zatem postawić hipotezę, że w chwili obecnej zapotrzebowanie miasta na powierzchnie biurowe wynosi ok. 215,5 tys. m<sup>2</sup> (średnia arytmetyczna z dwóch wartości prognozowanych) co przy aktualnej wielkości powierzchni biurowych przyjętej na poziomie 80 tys. m<sup>2</sup> oznacza niedobór w wielkości ok. 135,5 tys. m<sup>2</sup>.

Podsumowując można powiedzieć, że obecnie rynek nieruchomości biurowych w Szczecinie nie jest dostatecznie rozwinięty. Przed miastem stoją jednak perspektywy rozwoju tego segmentu rynku, co zostało również podkreślone w raporcie Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. p.t. „Marketbeat Polska – Jesień 2007”, gdzie czytamy: „Rynek nowoczesnych powierzchni biurowych nadal zdominowany jest przez Warszawę, chociaż stolica zaczyna zmniejszać swoją rolę na korzyść dynamicznie rozwijających się miast regionalnych. (...) Do końca 2008 r. wzrośnie znaczenie lokalizacji takich jak Lublin i Szczecin.”

## ANALIZA SWOT

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> <li>• położenie Szczecina w sąsiedztwie Aglomeracji berlińskiej oraz na szlaku północ-południe; skrzyżowanie szlaków wodnych i lądowych,</li> <li>• istniejące połączenie z siecią autostrad na kierunku Berlin i Europa Zachodnia</li> <li>• 45 km do Portu Lotniczego Szczecin-Goleniów,</li> <li>• swobodny dostęp drogą wodną (60 km) i drogą lądową (100 km) do Morza Bałtyckiego</li> <li>• uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,</li> <li>• przychylność władz miasta do inwestowania- korzystny klimat inwestycyjny,</li> <li>• rozwijanie współpracy z miastami partnerskimi,</li> <li>• istnienie w Urzędzie Miasta wyspecjalizowanego Wydziału profesjonalnie obsługującego inwestorów,</li> <li>• wprowadzanie udogodnień przy rejestracji firm w jednym miejscu,</li> <li>• opracowanie marki Szczecina i strategii długoterminowej zarządzania nią,</li> <li>• dobra organizacja imprez masowych i promocja miasta mająca wpływ na poprawę klimatu gospodarczego i wizerunku miasta na zewnątrz,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brak gotowych terenów inwestycyjnych</li> <li>• ograniczone kierunki ekspansji związane z położeniem geograficznym miasta</li> <li>• położenie w części na obszarze Natura 2000</li> <li>• niskie pokrycie (18%) planami zagospodarowania przestrzennego</li> <li>• małe zasoby nieruchomości biurowych spełniających standardy najwyższych klas</li> <li>• dysproporcje powierzchni biurowych istniejących w stosunku do innych miast Polski</li> <li>• brak specjalnej strefy ekonomicznej</li> <li>• stosunkowo długi czas oczekiwania na decyzje administracyjne tj. warunki zabudowy, pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie spowodowane m.in. brakiem planów</li> </ul>
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> <li>• włączenie do podstrefy ekonomicznej terenów inwestycyjnych zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych pod modernizację lub budowę budynków biurowych,</li> <li>• spodziewany wzrost koniunktury gospodarczej w mieście i regionie,</li> <li>• rozwijający się port lotniczy w Goleniowie i wzrastająca liczba połączeń lotniczych,</li> <li>• budowa drogi szybkiego ruchu S3 oraz zapobieganie marginalizacji komunikacyjnej Szczecina i województwa zachodniopomorskiego,</li> <li>• Szczeciński Szybki Tramwaj,</li> <li>• uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta pozwoli na przyspieszenie procesu uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>• udana organizacja finału The Tall Ships' Races 2007 spowoduje wzrost zainteresowania Szczecinem jako miastem portowym i ośrodkiem gospodarczo-kulturalnym</li> <li>• plany rewitalizacji terenów portowych</li> <li>• wejście Polski do strefy Schengen</li> <li>• stały proces regulacji stanów prawnych nieruchomości</li> <li>• plany realizacji obwodnicy zachodniej i śródmiejskiej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• realizowane obecnie inwestycje nie zaspokajają wzrastającego popytu na nieruchomości biurowe (związane ze wzrostem gospodarczym)</li> <li>• powolne tempo realizacji głównych inwestycji drogowych w Szczecinie i województwie</li> <li>• ucieczka inwestorów do okolicznych gmin i województw</li> </ul>

- realizacja inwestycji Park Naukowo-Technologiczny „Pomerania”
- inwestycje w zakresie ochrony środowiska (m.in. budowa jednej z najnowocześniejszych oczyszczalni ścieków),

**Opracowanie:**

## INSTYTUT ANALIZ DIAGNOZ I PROGNOZ GOSPODARCZYCH

Dr Wojciech Kuźmiński

Inż. Przemysław Wojnarowski

Mgr Andrzej Aranowski

Mgr Anna Difort-Dura

Zygmunt Zaorski

INSTYTUT ANALIZ, DIAGNOZ I PROGNOZ GOSPODARCZYCH powstał w maju 1999 roku. Instytut skupia naukowców i praktyków dobrze zorientowanych w realiach polskiej gospodarki. Celem Instytutu jest upowszechnianie osiągnięć naukowo-badawczych w praktyce gospodarczej. W ramach Instytutu powołano dziesięć sekcji:

- Gospodarki Morskiej
- Nieruchomości
- Rolnictwa i Obszarów Wiejskich
- Rynków Kapitałowych i Ubezpieczeń
- Małych Firm
- Integracji Europejskiej
- Demografii
- Analiz Regionalnych
- Sekcja ds. Spraw Zawodowych Kobiet
- Sekcja Prawa i Bezpieczeństwa Gospodarczego

**Idea Instytutu** jest łączenie specjalistów z różnych uczelni, specjalności, przedsiębiorstw i instytucji, różnych orientacji politycznych dla kształtowania myśli regionalnej i jej wykorzystania w polityce regionalnej. Instytut stanowi płaszczyznę wymiany poglądów, badań, szkoleń i ekspertyz, kreowania publikacji w zakresie gospodarki.

**Szczególne osiągnięcia.** Instytut posiada na obszarze szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami. Instytut skupia kilkanaście osób z uprawnieniami w zakresie szacowania nieruchomości i licencjami zawodowymi pośrednika i zarządcy nieruchomości. W Instytucie prowadzone są kursy specjalistyczne i praktyki zawodowe dla rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości. Instytut był organizatorem kilku konferencji tematycznych. Osoby skupione w sekcji nieruchomości odgrywają istotną rolę w kraju w kształtowaniu gospodarki nieruchomościami - są wśród nich członkowie państwowych komisji kwalifikacyjnych, a Prezes Instytutu jest członkiem Państwowej Rady Nieruchomości.

**Kontakt:**

Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych  
al. Papieża Jana Pawła II 42

tel./fax. 091 46 46 949

www.iadipg.pl

biuro@iadipg.pl

## 6. ZAŁĄCZNIKI

1. Mapa Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecina
2. Mapa 10 największych pod względem oferowanej powierzchni nieruchomości biurowych w Szczecinie we IX 2007r.
3. Mapa planowanych inwestycji biurowych
4. Mapa lokalizacji istniejących i planowanych obiektów biurowych