

ANALIZA RYNKU BIUROWEGO W SZCZECINIE
PODAŻ, POPYT, CENY

Raport przygotowany dla Miasta Szczecin
przez
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.

Warszawa, 21 Grudnia 2007

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ I. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE PROCEDUR SPORZĄDZANIA ANALIZY.....	3
1.1. CEL I PODSTAWA PRAC.....	3
1.2. METODOLOGIA	3
1.3. ZAŁOŻENIA ORAZ OGRANICZENIA.....	3
CZĘŚĆ II. ANALIZA UWARUNKOWAŃ MAKROEKONOMICZNYCH	4
2.1. PROFIL DEMOGRAFICZNY MIASTA SZCZECIN.....	4
2.2. PROFIL EKONOMICZNY MIASTA SZCZECIN	6
2.3. RYNEK PRACY	8
2.4. GŁÓWNE GENERATORY BIZNESU W REGIONIE (INWESTYCJE ZAGRANICZNE, ROZWÓJ INFRASTRUKTURY DROGOWO-TRANSPORTOWEJ, RUCH TURYSTYCZNY I BIZNESOWY) 10	
2.5. GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE WOJEWÓDZTWA	16
CZĘŚĆ III. ANALIZA RYNKU BIUROWEGO W SZCZECINIE.....	18
3.1. PODAŻ.....	18
3.1.1 Lokalizacja obiektów biurowych.....	18
3.1.2. Obiekty istniejące (mapa lokalizacji).....	19
3.1.3. Obiekty w budowie (mapa lokalizacji).....	23
3.1.4. Obiekty planowane (mapa lokalizacji).....	23
3.1.5. Wielkość i standard powierzchni.....	27
3.2. POPYT.....	29
3.2.1. Perspektywy rozwoju powierzchni biurowej w Szczecinie w latach 2008 – 2013 - Popyt na powierzchnie biurowe	29
3.2.2. Charakterystyka potencjalnych najemców	31
3.2.3. Czynsze i warunki najmu (wymagania w zakresie standardu, stawek czynszów, dostępności komunikacyjnej, możliwości parkowania, wyposażenia biura i innych udogodnień).....	33
3.2.4. Stopa pustostanów	35
3.3. RYNEK INWESTYCYJNY (STOPY ZWROTU)	35
CZĘŚĆ IV. WNIOSKI I REKOMENDACJE DOTYCZĄCE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU RYNKU POWIERZCHNI BIUROWYCH W SZCZECINIE - WNIOSKI I PRZEWIDYWANIA DOT. ROZWOJU RYNKU POWIERZCHNI BIUROWYCH W SZCZECINIE ORAZ WYTYCZNE CO DO EWENTUALNYCH DZIAŁAŃ GMINY MIASTO SZCZECIN MOGĄCYCH KORZYSTNIE WPŁYNAĆ NA ROZWÓJ W. RYNKU.	39
ZAŁĄCZNIKI	42

CZĘŚĆ I. Informacje ogólne dotyczące procedur sporządzania analizy.

1.1. Cel i podstawa prac

Celem niniejszego opracowania jest analiza rynku biurowego miasta Szczecin w celu określenia uwarunkowań rozwoju rynku w horyzoncie krótko- i średnioterminowym oraz udzielenia rekomendacji co do ewentualnych działań Gminy Miasto Szczecin mogących korzystnie wpłynąć na rozwój tego rynku.

Podstawę formalną analizy stanowi umowa z dnia 4 grudnia 2007 o numerze WRMiFP-II/LM/342-1/80/u/07 (Rejestr Centralny Nr 61113/2007) pomiędzy Gminą Miasto Szczecin, z siedzibą przy Placu Armii Krajowej 1, 70 – 456 Szczecin, reprezentowaną przez Pana Tomasza Banacha – Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta i Funduszy Pomocowych (Zamawiający) a firmą Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie przy Placu Piłsudskiego 1, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000039711, o kapitale zakładowym 135.588 PLN, NIP 526-10-10-862, reprezentowaną przez Richarda Petersena – członka Zarządu oraz Jerzego Dobrowolskiego – członka Zarządu.

1.2. Metodologia

W celu zanalizowania rynku biurowego miasta Szczecin w kontekście jego uwarunkowań i przyszłych trendów dokonany został przegląd makroekonomiczny miasta pod kątem zarówno zjawisk demograficznych, jak i gospodarczych powodujących rozwój miasta. Kolejnym krokiem był przegląd rynku biurowego uwzględniający istniejące obiekty, budynki planowane i w budowie. Analizie poddany został rynek nowoczesnej powierzchni biurowej, który obejmuje budynki spełniające kryteria przedstawione w Załączniku 2 nr do przedmiotowego raportu. Oceniony został także potencjał popytu oraz lokalne warunki najmu. Wymienione czynniki stały się podstawą do rekomendacji. Przy zbieraniu danych korzystano z doświadczeń działów: *Doradztwa, Powierzchni biurowych* oraz *Zarządzania Projektami* firmy C&W, informacji prasowych oraz informacji z rynku. Dane ekonomiczne i demograficzne prezentowane są na podstawie informacji GUS, Powiatowego Urzędu Pracy w Szczecinie, Centrum Obsługi Inwestora w woj. Zachodniopomorskim, Instytutu Turystyki oraz badań firmy GFK Polonia.

1.3. Założenia oraz ograniczenia

Poniższa analiza jest przeprowadzana niezależnie i obiektywnie, w kontekście warunków rynkowych i kształtowania się rynku nieruchomości, przez konsultantów Departamentu Doradztwa Cushman & Wakefield w oparciu o prowadzony monitoring i znajomość rynku nieruchomości w Polsce i Europie. W chwili obecnej C&W prowadzi na bieżąco analizy rynku mieszkaniowego, biurowego, handlowego, hotelowego oraz produkcyjno-magazynowego. Do podstawowych informacji zawartych w bazie należą m.in. czynsze, powierzchnie, dostępne powierzchnie, wskaźniki pustostanów, a także wysokości opłat eksploatacyjnych. W analizie ograniczono się do największych obiektów, powyżej 1.500 m², co zapewnia porównywalność analiz rynków największych miast Polski.

CZĘŚĆ II. Analiza uwarunkowań makroekonomicznych

Szczecin jest powiatem grodzkim, stolicą i największym miastem województwa zachodniopomorskiego. Jest to jedno z najstarszych i największych miast w Polsce, zajmuje trzecie miejsce pod względem zajmowanej powierzchni i siódme pod względem liczby ludności.¹ Populacja miasta to ok. 409 tys. mieszkańców, zaś jego powierzchnia to 300,8 km². Miasto jest głównym ośrodkiem gospodarczym regionu, działa tu m.in. stocznia, port morski, obecny jest różnorodny przemysł maszynowy, a także przemysł spożywczy, włókienniczy oraz



stalowy. Szczecin jest położony w Dolinie Dolnej Odry, na Wzniesieniach Szczecińskich wchodzących w skład Pobrzeża Szczecińskiego, na terenie Pomorza Zachodniego. Szczecin graniczy administracyjnie z miastem i gminą Police (od północy) oraz gminami: Dobra, Kolbaskowo od zachodu, Gryfino i Stare Czarnowo od południa oraz Kobylanka i Goleniów od wschodu. Szczecin jest także centrum regionu turystycznego (muzea, Zamek Książąt Pomorskich, Szczeciński Park Krajobrazowy).

Szczecin to także centrum edukacyjne regionu. Mieszczą się tu m.in.: Akademia Morska, Akademia Rolnicza, Arcybiskupie Wyższe Seminarium Duchowne, Politechnika Szczecińska, Pomorska Akademia Medyczna, Uniwersytet Szczeciński, Akademia Muzyczna, Wyższa Szkoła Administracji Publicznej oraz Wyższa Szkoła Ekonomiczno-Turystyczna. Specyficzne położenie Szczecina w pobliżu zachodniej granicy Polski z Niemcami (odległość od Berlina 135 km) oraz granicy morskiej ze Skandynawią sprzyja transgranicznemu rozwojowi miasta.

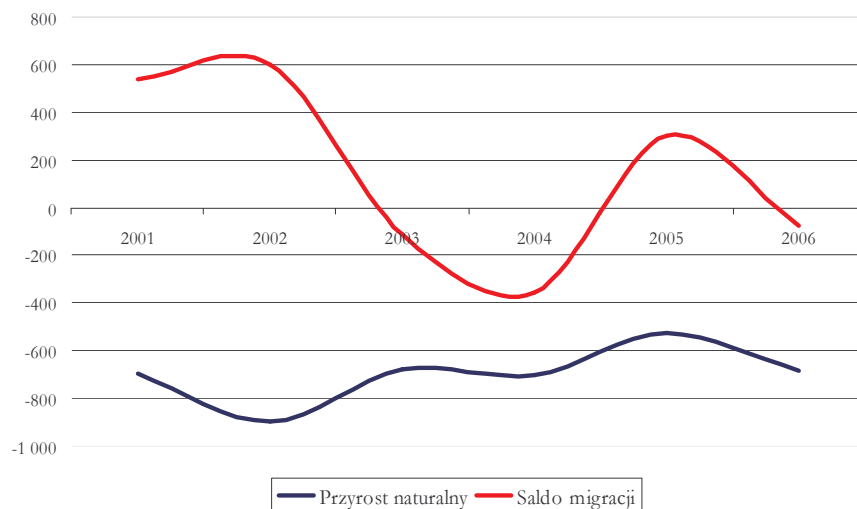
2.1. Profil demograficzny miasta Szczecin

Według stanu na koniec I poł. 2007 r. ludność Szczecina liczyła 408.853 osoby, co stanowiło 24% ogólnej liczby mieszkańców województwa zachodniopomorskiego² i 1% ludności kraju. Kobiety w mieście stanowią 52,5% populacji. Przyrost liczby ludności Szczecina następował do końca 1994 roku. Rok 1995 zapoczątkował tendencję nieznacznego, lecz stałego obniżania się poziomu przyrostu naturalnego. Na koniec 2006 r. przyrost naturalny wyniósł -683 osób (-1,7‰) i był stosunkowo wysoki na tle innych miast wojewódzkich. Saldo migracji w ruchu wewnętrznym w 2006 r. wyniosło -73 osób, saldo migracji z zagranicą zaś 12 osób. Najwięcej emigruje osób z wykształceniem średnim i wyższym. Napływ migracyjny dotyczy w większości ludności z mniejszych ośrodków miejskich, zwłaszcza ludzi młodych w wieku 25-29 lat.

¹ Publikacja GUS "Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2007", stan na 1.01.2007

² ludność województwa zachodniopomorskiego według stanu na dzień 30 VI 2007r. to 1.692,8 tys.

Wykres nr 1: Saldo migracji w ruchu wewnętrznym i przyrost naturalny Szczecina w latach 2001-2006



Źródło: WUS, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Szczecin charakteryzuje się dość wysokim odsetkiem ludności w wieku produkcyjnym. Na koniec 2006 roku liczba ludności w wieku produkcyjnym liczyła 272.549 osób (66,6%), w wieku przedprodukcyjnym – 66.654 osób (16,3%), a w wieku poprodukcyjnym – 69.865 osób (17,1%). Podobnie jak w całej Polsce zauważalna jest jednak tendencja spadku liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym, przy jednoczesnym wzroście liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym. Wskaźnik obciążenia demograficznego wynosił 50,1, co oznacza, że na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada 50,1 osób w wieku nieprodukcyjnym.

Mapa nr 2: Podział Szczecina na dzielnice



Źródło: Wikipedia, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Szczecin jest podzielony na cztery dzielnice administracyjne (pogrupowane w osiedla mieszkaniowe) według położenia: Północ, Prawobrzeże, Śródmieście i Zachód. Najliczniej zamieszkałymi dzielnicami Szczecina są Śródmieście i Zachód, z tego najwięcej osób zamieszkuje osiedla: Centrum, Niebuszewo-Bolinko, Turzyn, Pomorzany, Pogodno i Świerczewo. Średni wskaźnik gęstości zaludnienia dla miasta na 1.01.2007 wynosił 1,360 osób na km². Niedostępne są szczegółowe dane dotyczące dzielnic.

Tabela nr 1: Powierzchnia dzielnic Szczecina wraz z podziałem na poszczególne osiedla

Dzielnica	Pow. km ²	Osiedla	
Północ	57,9	Bukowo Goclaw Gołęcino Niebuszewo	Skolwin Stołczyn Warszewo Żelechowa
Prawobrzeże	149,2	Bukowe – Kłęskowo Dąbie Majowe – Kijewo Płonia – Śmierdnica – Jezierzycy Podjuchy	Słoneczne Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo Załom Zdroje Żydowce – Klucz
Śródmieście	45,3	Centrum Drzetowo Grabowo Łękno Międzyodrze-Wyspa Pucka	Niebuszewo-Bolinko Nowe Miasto Stare Miasto Śródmieście Północ Śródmieście Zachód Turzyn
Zachód	48,4	Bezrzecze Głębokie Gumieńce Krzekowo Niemierzyn Osiedle Zawadzkiego- Klonowica	Osów Pilchowo Pogodno Pomorzanyn Świerczewo

Źródło: WUS, Wikipedia, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

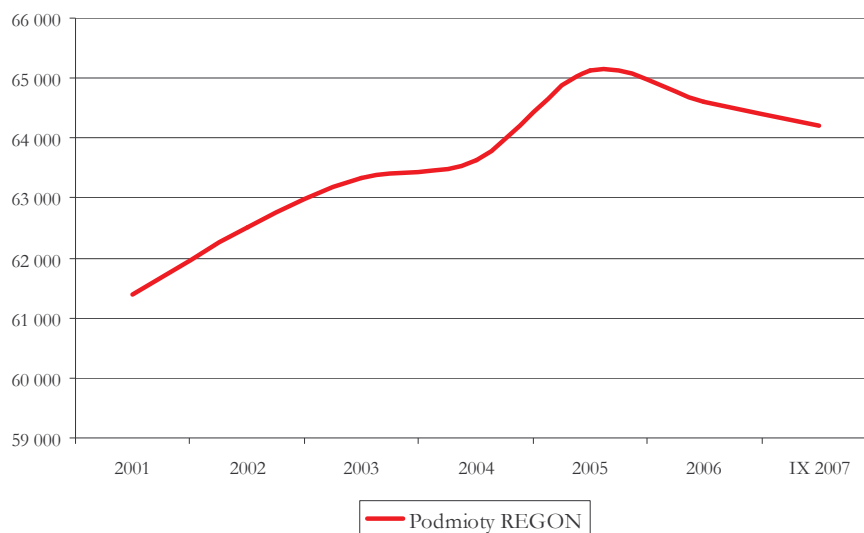
2.2. Profil ekonomiczny miasta Szczecin

Lokalizacja Szczecina powoduje, że o rozwoju ekonomicznym miasta decydują dziedziny związane z gospodarką morską, na które składa się przemysł stoczniowy, żegluga morska oraz usługi portowe. Oprócz branż związanych z gospodarką morską rozwija się przetwórstwo przemysłowe, a w szczególności produkcja sprzętu transportowego, produkcja mebli i produkcja artykułów spożywczych i napojów. Największe znaczenie ma przemysł spożywczy (rybny, mięsny, cukierniczy, cukrowniczy, piwowarski), elektromaszynowy (maszyny budowlane, mechanizmy samochodowe, sprzęt okrętowy, kable, aparatura precyzyjna, narzędzia) chemiczny (włókna sztuczne, nawozy fosforowe, farby i lakiery), odzieżowy, energetyczny, papierniczy, materiałów budowlanych oraz drzewny.

Przemysł szczeciński stanowi ok. 3% wartości produkcji sprzedanej w kraju, jednak coraz większego znaczenia nabierają usługi o charakterze komercyjnym. Sektor usług stanowi w nowoczesnej gospodarce dominujący udział. W skład tego sektora wchodzi zarówno usługi handlowe (hurtowe i detaliczne), gastronomiczne, noclegowe, jak i usługi wspomagające nowoczesną gospodarkę, takie, jak: pośrednictwo finansowe, obsługa nieruchomości i firm, informatyka i działalność pokrewna, pozostała działalność związana z prowadzeniem biznesu, prowadzenie prac badawczo-rozwojowych, itp. W Szczecinie ww. usługi są dynamicznie rozwijającą się dziedziną, mającą znaczący udział w tworzeniu miejsc pracy. Widocznym trendem są usługi z sektora medycznego oraz kosmetycznego. Ten typ usług jest szczególnie popularny wśród sąsiadów zza zachodniej granicy, dla których polskie usługi są znacznie tańsze.

Prognozujemy, że wraz z polepszającą się bazą hotelową, szerszym wyborem usług oraz coraz większą renomą polskich ośrodków usługi tego typu będą stanowić coraz znaczniejszy udział w branży.

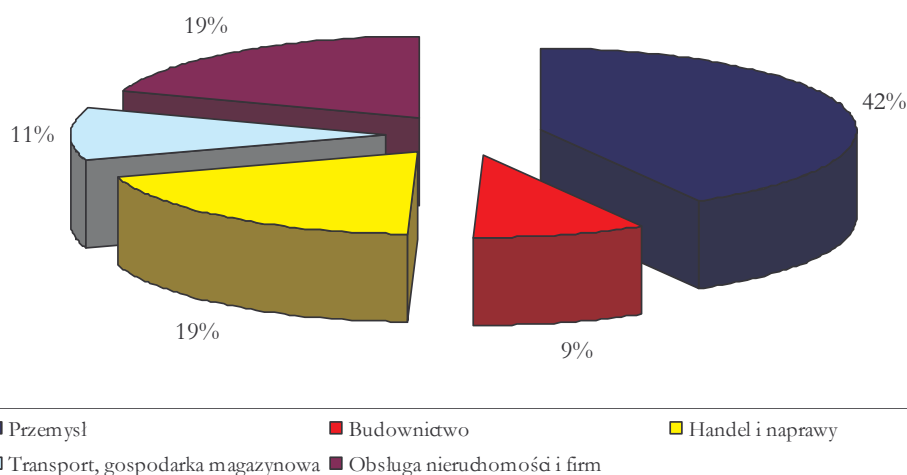
Wykres nr 2: Liczba podmiotów gospodarczych w Szczecinie w latach 2001-2006



Źródło: WUS, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Na koniec września 2007 r. w Szczecinie zarejestrowanych było 64.209 podmiotów gospodarczych. Z tej liczby ok. 96,5% stanowiły podmioty należące do sektora prywatnego. Wśród zarejestrowanych firm dominowały podmioty jednoosobowe, które stanowiły 75% wszystkich podmiotów ogółem. W 2006 r. zarejestrowano 5.377 spółek handlowych. Warto zauważyć, że w przeciągu ostatnich pięciu lat liczba przedsiębiorstw wzrosła o 3,3%. Wśród branż zatrudniających największą liczbę osób dominował przemysł (42%), handel i naprawy (19%) oraz obsługa nieruchomości i firm (19%). Zatrudnienie w gospodarce morskiej w 2006 r. wynosiło 14.448 osób, co stanowiło 9,6% ogółu osób pracujących w mieście.

Wykres nr 3: Struktura zatrudnienia w Szczecinie stan na 31.12.2006 r.



Źródło: Miasta wojewódzkie – najważniejsze dane, Sierpień 2007, Publikacja US w Poznaniu, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Województwo zachodniopomorskie plasuje się na 6 miejscu pod względem wielkości siły nabywczej liczonej w EUR na mieszkańca. Prym wiedzie województwo mazowieckie z kwotą 4.908 EUR na mieszkańca. Pod względem siły nabywczej w miastach Polski, Szczecin znajduje się za największymi aglomeracjami kraju, takimi jak: Warszawa, Kraków, czy Poznań.

Tabela nr 2: Podstawowe wskaźniki ekonomiczne Szczecina w porównaniu do Polski, Warszawy i województwa zachodniopomorskiego

	Polska	Warszawa	Województwo Zachodniopomorskie	Szczecin
Ludność*	38.157.055	1.697.596	1.694.178	411.119
Stopa bezrobocia** (%)	12,4	3,9	17,9	9,5
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)**	2.951,67	3.702,44	2.520,06	2.943,51
Miesięczny dochód rozporządzalny <i>per capita</i> w gospodarstwach domowych (PLN)	761,46	n/a	762,54	n/a
Miesięczne wydatki <i>per capita</i> w gospodarstwach domowych (PLN)	690,30	n/a	672,36	n/a
Indeks siły nabywczej GFK na mieszkańca (%)	100	160,9	98,3	123,9
Siła nabywcza <i>per capita</i> rocznie (EUR)	4.108	6.610	4.037	5.088

Źródło: GUS dane na koniec 2005, GFK Polonia dane na koniec 2006, Grudzień 2007

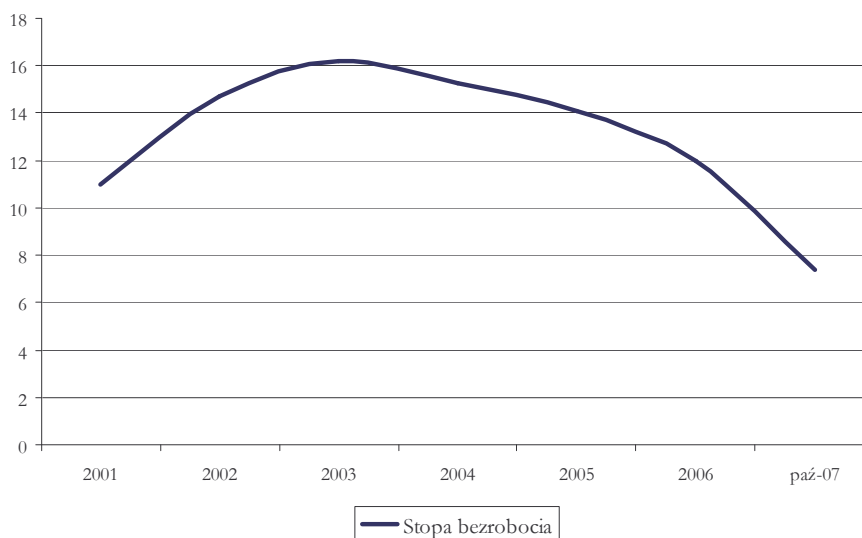
* według danych GFK

** wrzesień 2007

2.3. Rynek pracy

Rok 2007 był kolejnym okresem spadku ilości zarejestrowanych bezrobotnych na terenie całego kraju. W końcu października 2007 r. liczba osób bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy w województwie zachodniopomorskim wyniosła 100.3 tys. i była niższa o 3,4 tys. (o 3,3%) niż w poprzednim miesiącu a o 34,1 tys. (o 25,4%) niż w październiku ub. roku. Osoby te stanowiły 16,2% cywilnej ludności aktywnej zawodowo. Stopa bezrobocia w Szczecinie wyniosła na koniec października 2007 r. 7,4%. Zanotowano więc spadek o 4,2 pkt. proc. w porównaniu z I kwartałem 2007 r. i 43% spadek w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego (13,1%). Stopa bezrobocia rejestrowanego wykazuje tendencję spadkową od 2003 r., jej kształtowanie się w horyzoncie pięcioletnim przedstawia poniższy wykres.

Wykres nr 4: Stopa bezrobocia w Szczecinie*



Źródło: GUS, Powiatowy Urząd Pracy w Szczecinie, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007 * stan na koniec okresu

Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wyniosło w Szczecinie we wrześniu 2007 r. 2.943,51 PLN. Stanowi to ok. 116% średniego przeciętnego wynagrodzenia w województwie (2.520,06 PLN) i 99% średniego wynagrodzenia w kraju (2.951,67 PLN).

Największe przedsiębiorstwa w Szczecinie³ to:

- MSHIP-SERVICE S.A,
- MORPOL S.A.,
- Yara Poland,
- Vobis S.A. – Siedziba,
- Polska Żegluga Morska,
- Żegluga Polska S.A.,
- KOMFORT - Centrala,
- Petrocargo/OW Bunker,
- Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A.,
- EUROAFRICA Linie Żeglugowe,
- IMS-GRIFFIN,
- BERTI Staropolskie,
- Tele-Fonika Kable S.A. - Zakład Produkcyjny TF 4,
- Drobimex Polska Grupa Farmaceutyczna S.A.,
- Zakłady Mięsne AGRYF S.A., RENTRANS CARGO,
- EWT Truck & Trailer Polska,
- Stocznia Szczecińska NOWA,
- ENEA S.A.,
- Towarzystwo Ubezpieczeń Filar S.A.,
- PZF CEFARM Szczecin S.A.,
- "TOM",
- Szczecińska Stocznia Remontowa GRYFIA S.A.,

³ Według zestawienia www.teleadreson.pl

- Sonion Polska,
- Żywiec Trade Szczecin.

Według rankingu Gazele Biznesu⁴ do najbardziej dynamicznych firm w Szczecinie należą m.in.: Tom II, Gryf Developer, Poltrampservice, Oktan Energy&V/L Service, Porta Enviro, Ineko, Unibaltic, Blstream, JVP Steel Poland, ZWUB Fasada, Tweedtop oraz Cukiernia Mistrza Jana.

Do najlepszych przedsiębiorstw w województwie zachodniopomorskim w 2007 r. według rankingu Pulsu Biznesu Filary Polskiej Gospodarki⁵ należały następujące firmy:

1. Zakłady Chemiczne Police,
2. Polska Żegluga Bałtycka,
3. Zespół Elektrowni Dolna Odra,
4. Dajar,
5. Szczecińska Energetyka Ciepła,
6. Kronospan Szczecinek,
7. Barlinek,
8. Spółdzielnia Agrofirma Witkowo,
9. Koszalińskie Przedsiębiorstwo Przemysłu Drzewnego,
10. Vobis,
11. Szczecińska Stocznia Remontowa Gryfia,
12. Espersen Polska,
13. Swedwood,
14. Sonion Polska,
15. Euroafrica Linie Żeglugowe,
16. Morpol,
17. Cefarm Szczecin,
18. Sano,
19. Crown Packaging Polska,
20. Spółem Powszechna Spółdzielnia Spożywców,
21. PC Faktory,
22. PHU B.J.B.,
23. TOM,
24. Krono-Chem,
25. Oktan Energy&V/L Service.

2.4. Główne generatory biznesu w regionie (inwestycje zagraniczne, rozwój infrastruktury drogowo-transportowej, ruch turystyczny i biznesowy)

Inwestycje zagraniczne

Największy przyrost kapitału zagranicznego do województwa zachodniopomorskiego w nastąpił po akcesji Polski do Unii Europejskiej. W latach 2004-2006 inwestorzy zagraniczni zainwestowali ok. 345 mln EUR, dzięki czemu pracę otrzymało prawie 4 tys. osób. Obecnie prowadzonych jest 13 projektów, które mogą stworzyć w województwie 1.500 miejsc pracy (wartość tych inwestycji to 255 mln EUR). Najważniejszym atutem województwa zachodniopomorskiego dla obecnych

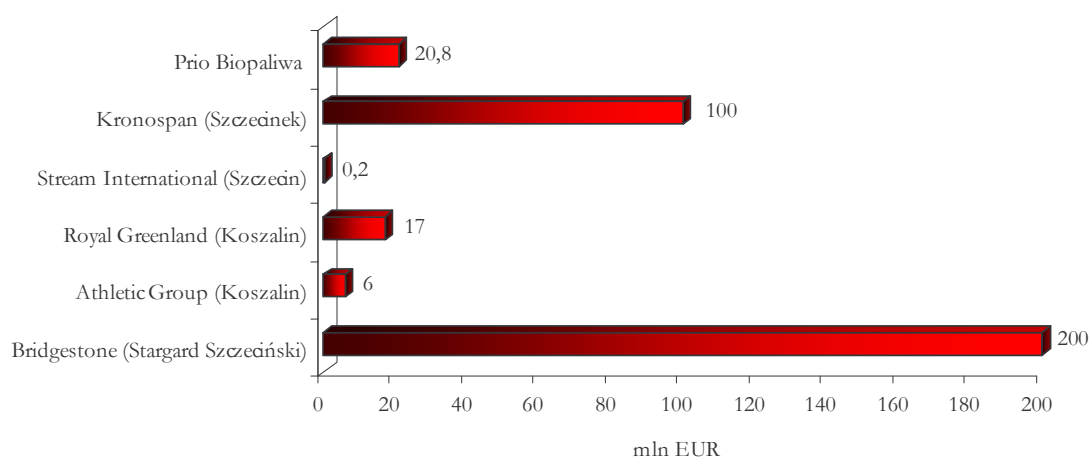
⁴ *Ranking Pulsu Biznesu 2007 z dnia 10.12.2007*

⁵ *Puls Biznesu, Filary Polskiej Gospodarki, Listopad 2007*

inwestorów jest bliskość granic rynków zachodnich. Do branż, w których zostały zrealizowane inwestycje należą przetwórstwo spożywcze, produkcja urządzeń elektrycznych, papieru, wyrobów metalowych i komponentów motoryzacyjnych oraz biokomponentów, a także przemysł elektroniczny i centra usług. Kraje pochodzenia inwestorów to przede wszystkim Dania, Japonia, Singapur, Holandia, Niemcy i Szwecja.⁶ Najwięcej firm zagranicznych w regionie pochodzi z Danii. Ponadto według informacji z Urzędu Marszałkowskiego niemal połowa wszystkich inwestycji ulokowana jest w odległości 50 km od granicy.

Zachodniopomorskie, w tym Szczecin, przyciąga głównie małe i średnie firmy, którym zależy na niewielkiej odległości od kraju pochodzenia (np. Dania czy Niemcy), a także niższych kosztach pracy. Większe koncerny z sąsiednich krajów Unii Europejskiej są mniej skłonne do przenoszenia swoich centrali produkcyjnych w okolice Szczecina, gdyż bardziej atrakcyjna jest dla nich południowa Polska z uwagi na bliskość granic Czech, Słowacji oraz Węgier. Województwo zachodniopomorskie jest również bardzo atrakcyjne dla inwestorów z Azji, czego dowodem mogą być inwestycje w Stargardzie oraz Koszalinie, a także dla inwestorów z krajów skandynawskich, dla których duże znaczenie ma niewielka odległość oraz możliwość transportu towarów drogą wodną przez Bałtyk. Wykres poniżej przedstawia największych inwestorów zagranicznych w województwie zachodniopomorskim.

Wykres nr 5: Najwięksi inwestorzy zagraniczni w zachodniopomorskim



Źródło: Centrum Obsługi Inwestora w Szczecinie, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Infrastruktura drogowa

Ważną rolę w mieście odgrywa komunikacja. Szczecin jest ważnym węzłem komunikacyjnym w skali kraju ze względu na położenie na trasie transeuropejskiego korytarza transportowego północ-południe łączącego południową Skandynawię, Czechy i Austrię z portami Morza Śródziemnego. Przez Szczecin prowadzą drogi o numerach i oznaczeniach:

- A6 E28 w kier. przejścia granicznego w Kołbaskowie oraz Berlina,
- S3 E65 w kier. Goleniowa (dalej 3 E65 do Świnoujścia lub 6 E28 do Gdańska),
- 3 E65 w kier. Pyrzyc i Gorzowa Wielkopolskiego,

⁶ Według Centrum Obsługi Inwestora, Urząd Marszałkowski woj. Zachodniopomorskiego

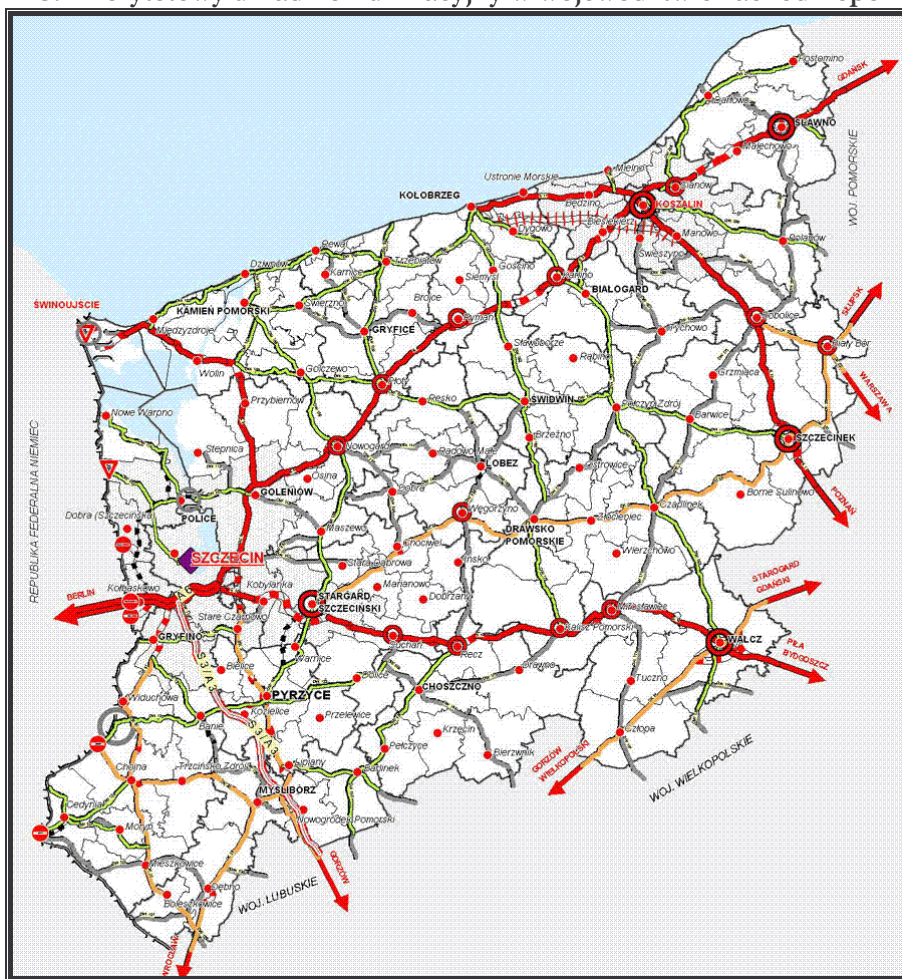
- 10 w kier. Stargardu Szczecińskiego, Bydgoszczy i Torunia oraz przejścia granicznego w Lubieszynie i Pasewalku,
- 13 w kier. przejścia granicznego w Rosówku i Schwedt,
- 31 w kier. Gryfina i Kostrzyna nad Odrą,
- 115 w kier. Tanowa i dalej drogą nr 114 do Polic.

Podstawową determinantą prawidłowego i zrównoważonego rozwoju segmentu nieruchomości komercyjnych, w szczególności zaś logistycznych, jest dobry standard infrastruktury komunikacyjnej. Największy nacisk kładzie się na infrastrukturę drogową, która zapewnia największy udział w ilości przewożonych towarów, zarówno w Polsce, jak i Europie.

Przyszły układ drogowy województwa zachodniopomorskiego przyczyni się do zacieśnienia relacji gospodarczych pomiędzy Szczecinem a Koszalinem oraz do wzmocnienia pozycji województwa zachodniopomorskiego na rynku magazynowo – przemysłowym Polski. Jedną z dwóch najważniejszych inwestycji drogowych, które wpłyną na rozwój rynku magazynowego województwa jest planowana droga ekspresowa nr S6, która będzie przedłużeniem polskiej autostrady A6 oraz niemieckiej A11. Obie drogi są częścią międzynarodowej trasy E-28 relacji Berlin – Gdańsk – Kaliningrad. Trasa ta będzie najważniejszym ciągiem komunikacji drogowej na polskim wybrzeżu, łączącym dwa najważniejsze ośrodki portowe Polski – Gdańsk oraz Szczecin. Planowane ukończenie trasy na całej długości będzie pod koniec 2015 r.

Drugą, równie ważną inwestycją drogową w województwie będzie planowana droga S3, która połączy Szczecin z przejściem granicznym z Czechami w Lubawce poprzez Gorzów Wlkp., Nową Sól oraz Legnicę. Całkowita długość trasy S3 będzie wynosić 470 km. Cała trasa S3 od Szczecina do Granicy ma powstać do 2015 r. Najszybciej powstanie odcinek łączący Szczecin z Gorzowem Wlkp., który ma zostać ukończony do końca 2010 r., natomiast kolejny etap do Nowej Soli powstanie do końca 2012 r. Trasa S3 będzie najważniejszą drogą łączącą województwo zachodniopomorskie z południem Polski, a także z autostradą A2, która połączy granice kraju z Niemcami i Białorusią. Budowa S3 może być zagrożona poprzez drogę ekspresową S5 w kontekście Mistrzostw Europy „Euro2012”. Droga S5 miała powstać po 2015 r. nie mniej jednak miasta, które ma połączyć się organizatorami mistrzostw, co może wpłynąć na przesunięcie środków finansowych na budowę drogi S5 zamiast S3. Zagrożenie to nie wpłynie jednak na konkurencyjność województwa zachodniopomorskiego, gdyż droga S3 na odcinku Szczecin – Gorzów Wielkopolski powstanie do końca 2010 r. a jej budowa nie jest zagrożona. Mapa poniżej przedstawia docelowy układ komunikacyjny w województwie zachodniopomorskim.

Mapa nr 3: Priorytetowy układ komunikacyjny w województwie zachodniopomorskim



Źródło: www.wsp.um-zachodniopomorskie.pl, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Komunikację lotniczą Szczecina zapewnia położony ok. 31 km od miasta międzynarodowy Port Lotniczy Szczecin-Goleniów, który ma stałe połączenia lotnicze z Warszawą, Londynem, Dublinem, Edynburgiem oraz z Oslo. Roczna przepustowość terminalu lotniczego wynosi 1 milion pasażerów. Terminal jest przystosowany do wymogów UE. W ramach projektów w Planie Inwestycyjnym będącym częścią Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego do najważniejszych inwestycji, które będą podlegać dofinansowaniu należą m.in. budowa obwodnicy śródmiejskiej Szczecina i dróg wojewódzkich.

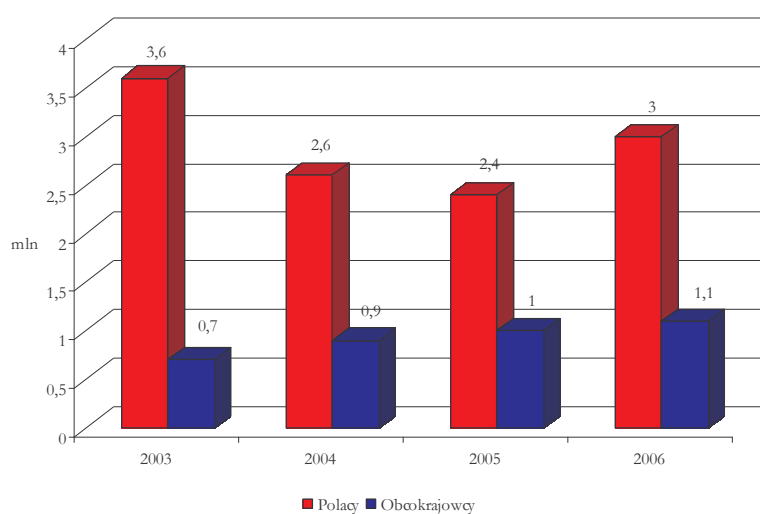
Szczecin jest przede wszystkim dużym ośrodkiem polskiej gospodarki morskiej. Pełnomorski port obsługuje armatorów z całego świata, jest także macierzystym portem dwóch dużych przedsiębiorstw shippingowych: Polskiej Żeglugi Morskiej i Euroafrica, rocznie obsługuje on ok. 4 tys. statków. W Szczecinie ma swoje siedziby wiele innych przedsiębiorstw związanych z gospodarką morską, zwłaszcza znane w świecie stocznie: Stocznia Szczecińska Nowa Sp. z o.o. (piąty w świecie producent nowoczesnych jednostek pływających) stocznie remontowe: Gryfia i Pomerania oraz stocznia rzeczna Odra. Ze stoczniami, podobnie jak z portem, powiązana jest liczna sieć przedsiębiorstw świadczących na ich rzecz usługi. Port morski w Szczecinie zaklasyfikowany został do portów o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej. Pod

względem wielkości obrotów ładunkowych port w Szczecinie zajmuje 4. miejsce w kraju (po Gdańsku, Gdyni, Świnoujściu).

Ruch turystyczny i biznesowy

Według danych Instytutu Turystyki w 2006 roku województwo zachodniopomorskie odwiedzone zostało przez ponad 4 mln turystów. Liczba ta zwiększyła się w stosunku do roku ubiegłego o 20,5%. Wzrost przyjazdów odnotowany został zarówno w turystyce krajowej, jak i w przyjazdach turystów zagranicznych. Pozytywnym trendem obserwowanym w ubiegłych latach jest sukcesywny wzrost liczby turystów z zagranicy. Poniższy wykres przedstawia przyjazdy Polaków i obcokrajowców w zachodniopomorskim w latach 2003 – 2006.

Wykres nr 6: Przyjazdy turystów w woj. zachodniopomorskim



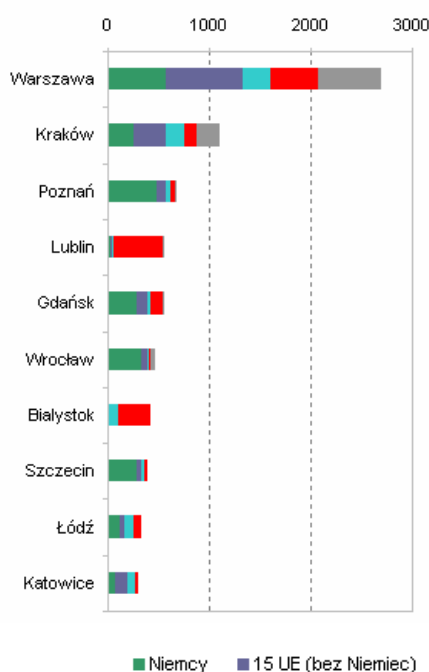
Źródło: Instytut Turystyki, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Województwo zachodniopomorskie znajduje się na 6 miejscu w Polsce pod względem liczby odwiedzających turystów. Główne ośrodki wypoczynkowe znajdują się na wybrzeżu: w Świnoujściu, Międzyzdrojach, Rewalu oraz Kołobrzegu. Dużą część turystów stanowią amatorzy sportów wodnych. Region posiada dogodne zaplecze do rozwoju aktywnej turystyki. Znaczna część turystów z Niemiec regularnie odwiedza stolicę województwa zachodniopomorskiego traktując Szczecin jako miejsce zakupów.

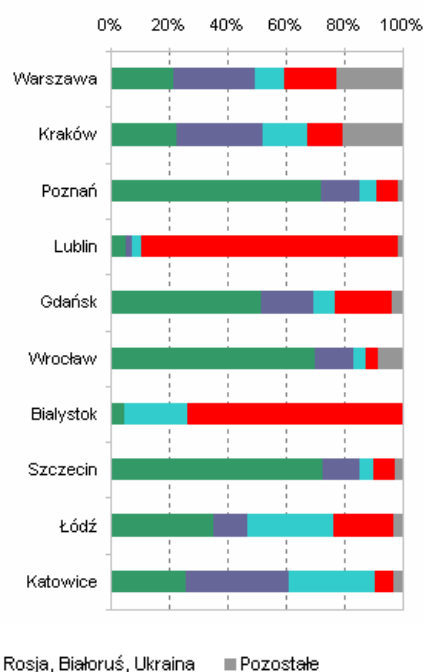
Szczecin jest atrakcyjnym miastem zarówno pod względem przyjazdów turystycznych, jak i biznesowych, szczególnie zagranicznych. Dużą atrakcją Szczecina jest jego lokalizacja i okolica: m.in. otoczenie miasta wzgórzami i dużymi kompleksami leśnymi puszc i parków krajobrazowych, płaski teren Międzyodrza z odnogami Odry, licznie występujące parki miejskie z unikatowym drzewostanem, zabytki kultury materialnej, muzea, tereny portowe, interesujący układ przestrzenny miasta i jego zabudowa. Inne elementy wpływające na atrakcyjność biznesową miasta to jego znacząca rola jako głównego ośrodka administracji i usług (handel, rozwijające się funkcje targowe, nauka i kultura) oraz głównego centrum obsługi ruchu turystycznego na Pomorzu Zachodnim. Warto wspomnieć, że w Szczecinie znajduje się 10% wszystkich całorocznych miejsc noclegowych na terenie województwa. Szczecin posiada 43 obiekty zbiorowego zakwaterowania ogółem, z czego 38 całorocznych. W mieście działa obecnie 19 obiektów hotelowych. W 2006 r. dostępnych było ponad 5,2 tys. miejsc noclegowych. Na chwilę obecną same hotele oferują 3.700 miejsc noclegowych. Z noclegów ogółem

w Szczecinie skorzystało w 2006 r. 352.415 turystów, z czego 175 tys. stanowili cudzoziemcy (49%). W Szczecinie zdecydowanie największą grupę turystów zagranicznych stanowią Niemcy, następnie inne kraje Unii (15). W 2006 r. współczynnik obłożenia pokoi hotelowych wyniósł 48,5%. W okresie trzech letnich miesięcy kumuluje się w obiektach noclegowych 60% turystów korzystających z noclegów w ciągu całego roku. Okresowo występują niedobory miejsc noclegowych. Warto jednak podkreślić, że Szczecin może odwiedzić nawet 2 mln turystów w przeciągu 4 dni. Sytuacja taka miała miejsce podczas regat The Tall Ships' Races w sierpniu 2007 r.. Wskazuje to na ogromny potencjał turystyczny (i organizacyjny) miasta, ale także na zdolność organizacji imprez przyciągających tak znaczną liczbą odwiedzających. Impreza ta wzmocniła także rozpoznawalność miasta; wielu turystów, którzy odwiedzili Szczecin podczas regat z pewnością wróci w celach turystycznych, być może także biznesowych.

Wykres nr 7: Liczba wizyt w miastach według głównych grup krajów



Wykres nr 8: Struktura gości w miastach (100% - wszyscy odwiedzający dane miasto)



Źródło: Badania Instytutu Turystyki – pełne dane za 2006 r., Grudzień 2007

Liczba osób korzystających z noclegów w województwie zachodniopomorskim w przeciągu całego 2006 r. wyniosła 1.544.036 osób. Turyści w województwie najczęściej korzystali z usług noclegowych oferowanych przez hotele, w których zatrzymało się 499,5 tys. osób (32,3% ogółu korzystających z noclegów). Zdecydowana większość z nich (42,4%) wybierała hotele trzygwiazdkowe. Turyści korzystali głównie z obiektów zlokalizowanych na terenie Szczecina - 352,4 tys. osób (22,8% ogółu korzystających). W 2006 r. z turystycznych obiektów zbiorowego zakwaterowania w województwie skorzystało 424,6 tys. cudzoziemców. Najwięcej turystów zagranicznych zatrzymało się w obiektach noclegowych zlokalizowanych na terenie Szczecina - 175,1 tys. (41,2% ogólnej liczby w województwie). Średni pobyt turysty zagranicznego w obiektach zbiorowego zakwaterowania był zbliżony do ubiegłorocznego i wyniósł 5 dni.

Dzięki walorom środowiska naturalnego, coraz lepszemu zagospodarowaniu turystycznemu pasa nadmorskiego i potencjalnym warunkom rozwoju turystyki i agroturystyki, następuje wzrost

atrakcyjności turystycznej i gospodarczej całego regionu zachodniopomorskiego, co jest także czynnikiem przyciągającym turystów do Szczecina. Turystyce przyjazdowej do Szczecina sprzyja rozwijająca się sieć międzynarodowych połączeń promowych, kolejowych i lotniczych. Istotnym elementem wpływającym na rozwój turystyki jest wydłużanie się czasu wolnego od pracy, wzrost ruchliwości społeczeństwa i fakt, że turystyka traci elitarny charakter i staje się dochodowym sektorem branży usługowej.

2.5. Główne wskaźniki ekonomiczne województwa

Tabela nr 3: Główne wskaźniki ekonomiczne województwa zachodniopomorskiego

Populacja	1.691.526 (11 miejsce w kraju)
Kobiety (%)	51,3%
Wiek produkcyjny (%)	65,8%
Wiek poprodukcyjny (%)	14,3%
Wiek przeprodukcyjny (%)	19,9%
Przyrost naturalny (‰)	+0,45‰
Saldo migracji wewnętrznej na pobyt stały (‰)	+0,6‰
Liczba podmiotów gospodarki narodowej	210,2 tys.
Ludność na 1 km ²	74
Bezrobotni zarejestrowani w urzędach pracy (X 2007)	100,3 tys.
Stopa bezrobocia (%) X 2007	16,2% (15 miejsce w kraju)
Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw (I-X 2007)	160,6 tys.
Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (PLN) (I-X 2007 r.)	2.520,06 zł (89,1% średniej krajowej)
Mieszkania oddane do użytkowania (I-X 2007 r.)	4.897 (7 miejsce w kraju)
Dynamika produkcji sprzedanej przemysłu (I-X 2007 r.)	110,4* (10 miejsce w kraju)
Nakłady inwestycyjne (I-IX 2007 r.)	1.752,4 mln PLN (ceny bieżące)
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym	2,9 w tym pracujący 1,01
Przeciętny miesięczny dochód na 1 osobę rozporządzalny ogółem	834,75 PLN
Przeciętne miesięczne wydatki na 1 osobę ogółem	758,17 PLN
Wskaźniki ogólnej siły nabywczej w EUR na mieszkańca	3393,7 EUR
Wskaźniki ogólnej siły nabywczej - indeks na mieszkańca	97,5 (Polska =100)
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	52

Źródło: GUS, Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007, * Analogiczny okres roku poprzedniego = 100

CZĘŚĆ III. Analiza rynku biurowego w Szczecinie

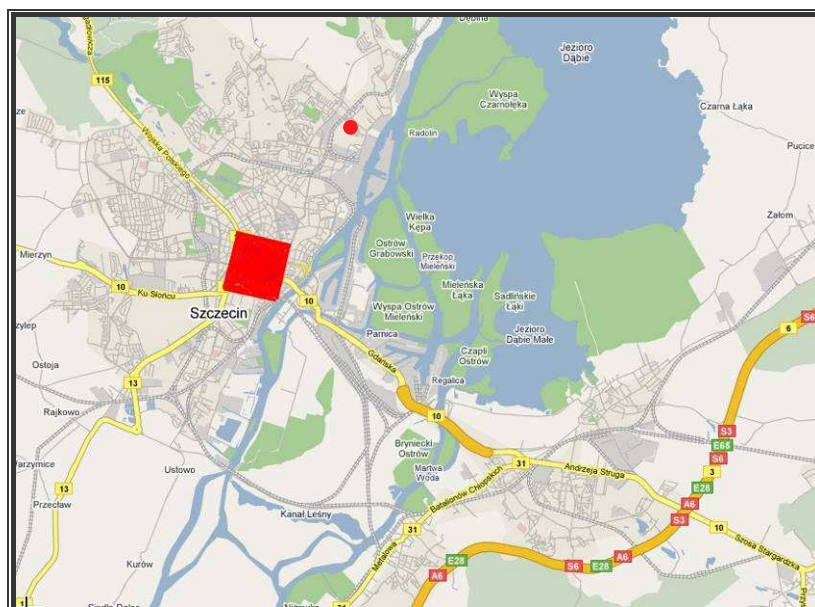
3.1. Podaż

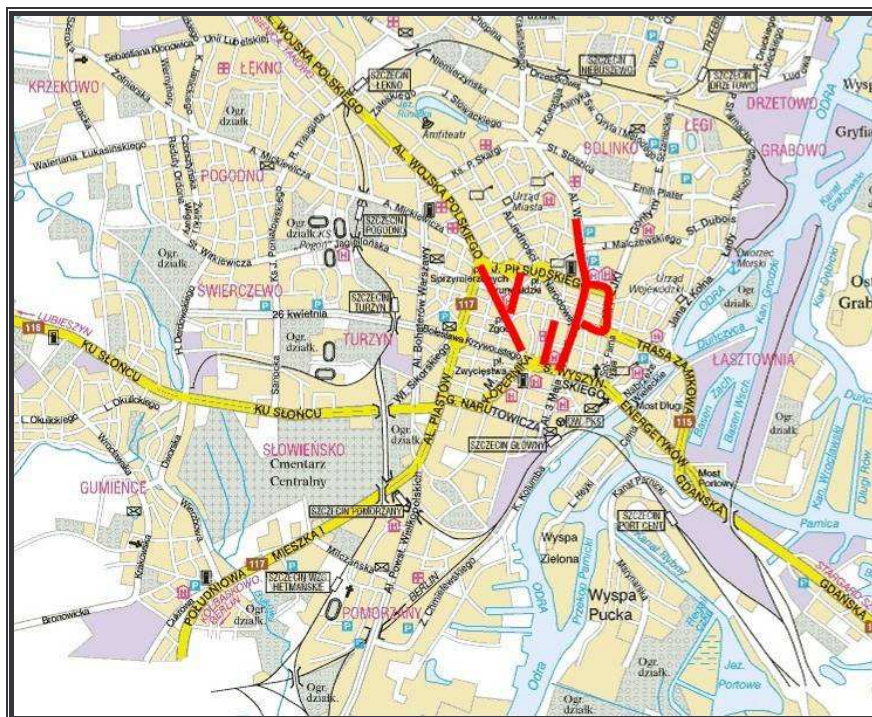
3.1.1 Lokalizacja obiektów biurowych

Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w Szczecinie znajduje się we wstępnej fazie rozwoju. W mieście znajduje się niewiele biurowców wybudowanych w ostatniej dekadzie. Jedyny obiekt klasy A – Centrum Biurowe Maris zlokalizowane jest przy ul. Holdu Pruskiego. Do szeroko rozumianej klasy B można zaliczyć powierzchnie biurowe na wynajem zlokalizowane w Pazimie, Buchalterze (przy Al. Wojska Polskiego), Pentagonie (przy Placu Sprzymierzonych), w obiekcie przy ul. Piłsudskiego/Matejki (ZUS) oraz powierzchnie biurowe zlokalizowane przy hotelu Novotel (klasyfikacja powierzchni biurowej w załączniku nr 2). Natomiast większość wynajmowanych w Szczecinie powierzchni biurowych zlokalizowanych jest w budynkach poniżej klasy B. Są to m.in. Geomar, lokale w budynku TVP, powierzchnie przy ul. Kaszubskiej i Tkackiej. Dużą część zasobów biurowych w Szczecinie stanowią lokale biurowe w kamienicach. Zdecydowana większość nowoczesnej powierzchni zlokalizowana jest w centrum miasta, głównymi obszarami koncentracji są okolice:

- Al. Wojska Polskiego (łącznie z deptakiem przy ul. Bogusława),
- Al. Wyzwolenia/Piłsudskiego (m.in. Pazim, biurowiec ZUS),
- Ul. Tkacka, Kaszubska/Bogurodzicy (m.in. biurowiec PeKaO S.A.),
- Ul. Piotra Skargi,
- Plac Holdu Pruskiego/Pl. Żołnierza Polskiego,
- Nowoczesnym obiektem pozacentralnym jest Centrum Danych Unizeto Technologies zlokalizowane przy ul. Bajecznej o powierzchni ok. 2.300 m².

Mapy nr 5 i 6: Koncentracja nowoczesnej powierzchni biurowej w Szczecinie





Źródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

3.1.2. Obiekty istniejące (mapa lokalizacji)

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Szczecinie to ok. 73,000 m². Pod względem przeznaczenia jedynie ok. **65% (47.500 m²) z tej sumy jest powierzchnią przeznaczoną na wynajem**. Pozostałe 25.500 m² to powierzchnie przeznaczone na siedziby firm. Powierzchnia na wynajem zlokalizowana jest w siedmiu budynkach: Centrum Biurowe Maris, PAZIM, Buchalter, Pentagon, Piotra Skargi 19, Matejki 12, Al. Wojska Polskiego 22.

Pod względem standardu budynku w przeważającej części całkowite zasoby to powierzchnia klasy B. Jedyny budynek o wyższym standardzie to Centrum Biurowe Maris o powierzchni ok. 4,600 m², który stanowi jedynie 6% zasobów ogółem, ale już prawie 10% powierzchni przeznaczonej na wynajem.

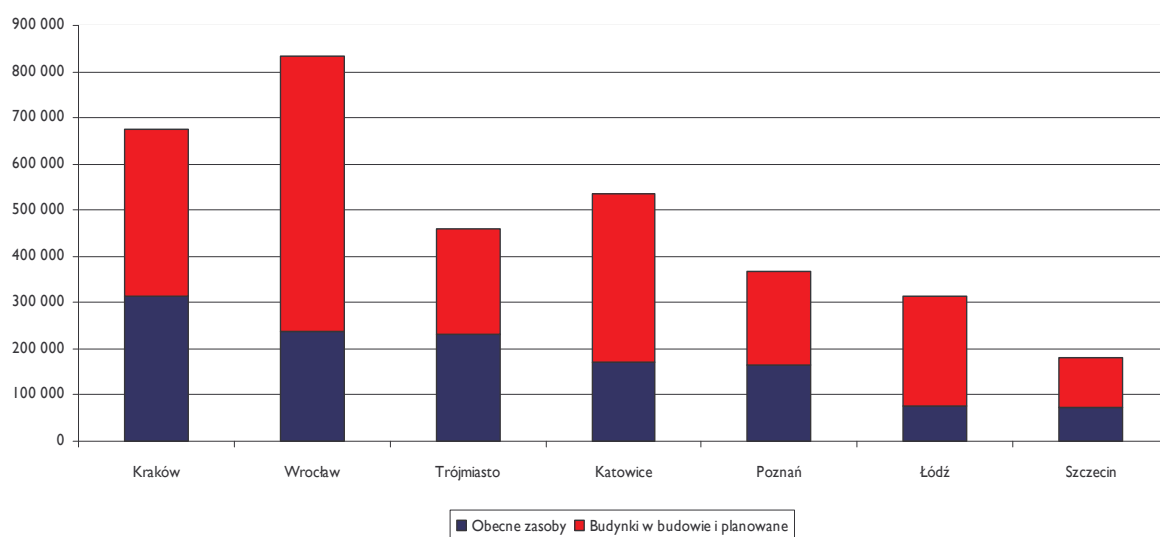
Biorąc pod uwagę ludność miasta (ponad 400,000 mieszkańców), bliskość granicy niemieckiej oraz znaczenie gospodarcze wynikające z funkcji w regionie (stolica województwa) rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w Szczecinie nie jest proporcjonalny w stosunku do populacji miasta. Jest on zdecydowanie mniejszy niż rynki w np. Poznaniu, Lublinie, czy nawet dużo mniejszym pod względem populacji Rzeszowie. Bliższy jest natomiast raczej Łodzi, której populacja to ok. 700 tys. mieszkańców.

Można więc wyciągnąć wniosek, że zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię biurową nie jest podyktowane liczbą mieszkańców miasta, lecz raczej innowacyjnością, aktywnym otoczeniem biznesu, zapleczem wykwalifikowanych pracowników (baza uniwersytecka) dobrą infrastrukturą oraz jakością usług komplementarnych. Biorąc pod uwagę wzrost znaczenia logistycznego miasta oraz organiczny rozwój oparty na przemyśle i handlu związanym z portem i współpracą z Niemcami, przewidujemy w najbliższych kilku latach dynamiczny rozwój tego rynku.

Ostatnio oddanym budynkiem było Centrum Danych Unizeto Technologies przy ul. Bajecznej. Do niedawna jedynymi powierzchniami biurowymi o nowoczesnym standardzie były powierzchnie lokalizowane przy halach produkcyjno-magazynowych w części prawobrzeżnej miasta. Nie były to stricte powierzchnie biurowe na wynajem, ale zazwyczaj siedziby firm, zwłaszcza logistyczno-produkcyjnych. Powierzchnie biurowe dostępne w tych obiektach to ok. 500-1,000 m².

Obecnie, szczególnie zaś w ostatnich sześciu miesiącach odnotowano duże zainteresowanie lokowaniem w Szczecinie obiektów biurowych. Częściowo zjawisko to obserwuje się na fali ogólnego zainteresowania inwestycjami w nieruchomości komercyjne, w szczególności biurowe w całej Polsce. Szczególnymi beneficjentami tego zainteresowania są największe miasta, takie jak Warszawa, Kraków czy Wrocław. W Warszawie w ciągu czterech lat ma powstać ok. 1,6 mln m² nowoczesnych powierzchni. W ciągu najbliższych czterech lat rynki Wrocławia i Krakowa powiększą się odpowiednio o co najmniej 500.000 m² oraz 350.000 m². Co ciekawe, pomimo, że największy wolumen obiektów planowanych i w budowie notują wspomniane wyżej miasta, to mniej popularne do niedawna ośrodki miejskie najbardziej powiększą procentowo swoje zasoby. W tym czasie najbardziej powiększą się w stosunku do obecnych zasobów rynki nie tylko Wrocławia (220%), ale także Katowic (200%) i Poznania (130%). Zdecydowanym liderem wzrostu powierzchni biurowej będzie jednak Łódź, która według planów inwestycyjnych ma zwiększyć swoją powierzchnię biurową o ponad 300%. W porównaniu z tymi miastami plany inwestycyjne Szczecina wyglądają dość skromnie. Poniżej przedstawiono wykres porównania obecnych i planowanych zasobów biurowych największych miast Polski.

Wykres nr 9: Porównanie zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w największych miastach Polski (obecne zasoby oraz budynki planowane i w budowie)








Poniżej przedstawiono najważniejsze istniejące budynki biurowe Szczecina.

Tabela nr 4: Główne istniejące budynki biurowe Szczecina

Zdjęcie	Nazwa	Deweloper	Adres	Typ	Lokalizacja	Klasa	Pow. m ²
	Centrum Biurowe Maris	Investa Malopolska	Holdu Pruskiego 12	Na wynajem	Centrum	A	4,600
	ZUS	n/a	Matejki 22	HQ/Na wynajem	Centrum	B	12,000
	Pazim	PZIM	Al. Wyzwolenia/Piłsudskiego	Na wynajem	Centrum	B	11,000
	Buchalter	n/a	Al. Wojska Polskiego 83	Na wynajem	Centrum	B	4,000
	Pentagon	n/a	Al. Wojska Polskiego 62/ Plac Sprzymierzonych	Na wynajem	Centrum	B	3,000
	BRE Bank	BRE Bank	Pl. Żołnierza Polskiego 1b	HQ	Centrum	B	3,500
	ING	ING	Al. 3 Maja/Pl. Batorego	HQ	Centrum	B	2,500

ANALIZA RYNKU BIUROWEGO W SZCZECINIE
Grudzień 2007

	PeKaO SA	n/a	Al. Wojska Polskiego 1	HQ	Centrum	B	3,000
	Al. Wojska Polskiego 29/Bogusława	n/a	Al. Wojska Polskiego 29/Bogusława	Na wynajem	Centrum	B	6,000
	PeKaO SA	PeKaO SA	Plac Żołnierza Polskiego	HQ	Centrum	B	4,000
	Kurier Szczeciński	Kurier Szczeciński	pl. Holdu Pruskiego 8	HQ	Centrum	B	3,000
	PeKaO SA	n/a	Kaszubska /Bogurodzicy	HQ	Centrum	B	4,000
	BZWBK	n/a	Piotra Skargi 19	Na wynajem	Centrum	B	6,000
	Centrum danych	Unizeto Technologies	Bajeczna	HQ	Poza Centrum		2,350

Zródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Poniżej przedstawiono mapę istniejących obiektów biurowych na wynajem.

Mapa nr 7: Główne obiekty biurowe na wynajem



Źródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

3.1.3. Obiekty w budowie (mapa lokalizacji)

Obecnie w Szczecinie nie powstaje żaden obiekt o wyłącznie charakterze biurowym.

3.1.4. Obiekty planowane (mapa lokalizacji)

W planach jest ok. 110.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Wielkość ta stanowi 150% całkowitych istniejących zasobów Szczecina. Warto zauważyć, że powierzchnie planowane prawie w całości przeznaczone będą na wynajem, żadna z lokalizacji nie stanowi siedziby firmy. Biorąc więc pod uwagę jedynie powierzchnie na wynajem o łącznej sumie 47.500 m², planowana powierzchnia biurowa stanowi ponad 230% obecnych zasobów komercyjnych. Obecność znanych krajowych deweloperów, takich jak Echo Investment, czy JW Construction świadczy, że potencjał rozwoju Szczecina został już zauważony wśród inwestorów rynku powierzchni komercyjnych.

Do najważniejszych inwestycji planowanych w Szczecinie można zaliczyć Baltic Business Park firmy Koncepta mający dostarczyć na rynek ok. 40.000 m² biur.. Do innych znaczących inwestycji należą także Centrum Wysokich Technologii firmy Echo Investment przy ul. Malczewskiego oraz Centrum biurowo-usługowe planowane przez firmę Idea Inwest. Także JW. Construction planuje obiekt biurowo-apartamentowy przy ul. Wyzwolenia/Odzieżowej. Wstępna powierzchnia biurowa w tym projekcie to ok. 11.000 m². Kolejną większą inwestycją jest obiekt firmy Eko Park, który będzie liczył ponad 15.000 m². Wszystkie te wspomniane inwestycje mają przynieść na rynek

Szczecina ok. 93,000 m², czyli ok. 85% ogółu powierzchni planowanej. Wśród przedstawionych poniżej planowanych obiektów jedynie projekt realizowany przez PKP obarczony jest ryzykiem znacznych opóźnień. Przewidywana data ukończenia obiektu przez Echo Investment to 2009, natomiast przez JW Construction ok. 2009/2010.

Tabela nr 5: Główne planowane budynki biurowe Szczecina

Zdjęcie	Nazwa	Deweloper	Adres	Typ	Lokalizacja	Pow. m ²
n/a	Centrum Usług Księgowo-Finansowych	Idea Inwest	1 Maja	Na wynajem	Centrum	13.000
	centrum biurowo-usługowe	PKP	Dworzec PKP	n/a	Centrum	n/a
	Balic Business Park	Koncepta	1 Maja	Na wynajem	Centrum	40.000
	Biurowiec	Echo Investment	Malczewskiego	Na wynajem	Centrum	14.000
	Kompleks apartamentowo-biurowy	JW Construction	Wyzwolenia/ Odzieżowa	Na wynajem	Centrum	11.000
n/a	Posejdon	Centrum Development & Investment	Al.Niepodległości 60	Na wynajem	Centrum	4.500
n/a	Trigranit	Trigranit	Teren lotniska Dąbie	Na wynajem	Poza Centrum	n/a
n/a	ZUS	ZUS	Ul.Citroena	Użyteczności publicznej	Poza Centrum	9.000
n/a	Eko Park S.A.	Eko Park S.A.	ul. J.H. Dąbrowskiego 38-40	Na wynajem	Centrum	15.000
n/a	Rentmas	RENTMAS Mróz Dorota, Stanisław	Ul. Malczewskiego	Na wynajem	Centrum	3.500

Źródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Poniżej scharakteryzowane są krótko inwestycje wymienione w tabeli.

Idea Inwest przygotowuje budowę w Szczecinie centrum usługowo-biurowego o pow. do 13 tys. m². Spółka ta planuje realizację centrum usługowo-biurowego. Obecnie prowadzone są rozmowy z kilkoma firmami, m.in. bankami, zainteresowanymi wynajmem powierzchni w przyszłym obiekcie. Ostateczny charakter i wielkość inwestycji zostanie ustalona po zakończeniu negocjacji. Działka przeznaczona pod przedsięwzięcie zajmuje ok. 6,700 m² i może zostać zabudowana w 40% do wysokości 5 kondygnacji. Oznacza to, że maksymalna powierzchnia całkowita obiektu będzie mogła wynosić ok. 13 tys. m². Na placu przyszłej budowy trwają obecnie wyburzenia dawnego domu kultury Korab. Prace prowadzi szczecińska firma DS.

Koncepcja rewitalizacji Dworca Głównego PKP zakłada zmianę otoczenia dworca w nowoczesne centrum miasta. Na zlecenie PKP firma Ingeno Consult BPK przygotowała koncepcję kompleksu biurowo-handlowego w Szczecinie. Koncepcja dotyczy zagospodarowania nieruchomości dworca głównego PKP. Zakłada ona m.in. budowę 26-kondygnacyjnego obiektu biurowego oraz centrum handlowo –usługowo -gastronomicznego. Przed biurowcem powstałby plac dworcowy pełniący funkcję węzła komunikacyjnego - z przystankami tramwajowymi i autobusowymi, postojem taksówek. Istniejące obiekty miałyby zostać zburzone lub zaadaptowane na inne cele. Przy dworcu miałyby powstać także przystań białej floty. PKP zatwierdziły tę wstępną koncepcję, kolejnym etapem jest wpisanie tych założeń do planu zagospodarowania przestrzennego.

Echo Investment planuje w Szczecinie, przy ul. Malczewskiego 9 kondygnacyjny biurowiec o pow. całkowitej 14 tys. m². Prace przy inwestycji rozpoczną się w 2008 r.

Firma JW. Construction wygrała zorganizowany przez Ministerstwo Skarbu Państwa przetarg na sprzedaż dwóch działek wraz budynkami produkcyjnym położonymi w Szczecinie przy Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej o powierzchni 6,8 tys. m² i obiekty (15 tys. m²). Jeden z zakupionych budynków jest wpisany do rejestru zabytków, drugi będzie natomiast wyburzony, a na jego miejscu powstanie obiekt o charakterze apartamentowo-usługowym.

10 nowych biurowców w Szczecinie Koncepta, szczeciński deweloper, wybuduje w Szczecinie przy ul. 1-Maja centrum biurowo-biznesowe Baltic Business Park. Dziesięć sześciokondygnacyjnych budynków o łącznej powierzchni użytkowej ok. 40 tys. m² oraz garaż na 850 samochodów stanie na 3 hektarowej działce kupionej od syndyka masy upadłościowej Stoczni Szczecińskiej. Budowa rozpocznie się w 2008 r.

2. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wojewódzki w Szczecinie rozstrzygnął przetarg na wykonanie projektu biurowca w Szczecinie. Obiekt o powierzchni ok. 9 tys. m² przy ul. Citroena zaprojektuje Projbud.

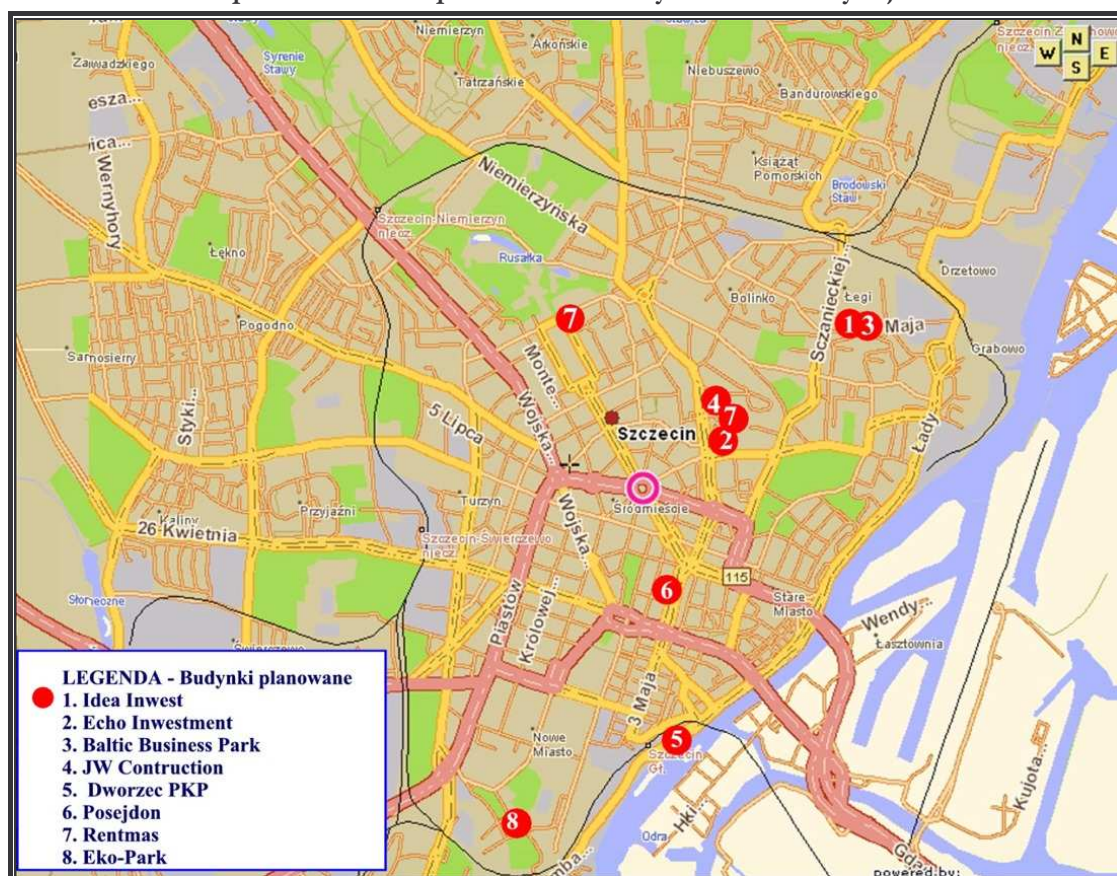
CDI złożył wniosek do Urzędu Miasta Szczecina o wydanie warunków zabudowy terenu obejmujący rewitalizację budynku "Posejdon" w Szczecinie wraz z przekształceniem go w obiekt biurowy. Inwestor planuje także lokalizację placówek usługowych na parterze budynku. Zmiany te będą wiązały się z jednoczesnym remontem i przywróceniem zabytkowej, przedwojennej elewacji „Posejдона”. Przebudowany "Posejdon" będzie dysponował ok. 4.500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, uzupełnionej przez funkcję handlowo-usługową w części parterowej od strony ulicy. W przypadku szybkiego uzyskania warunków zabudowy, CDI planuje złożenie

wniosku o pozwolenie na budowę w pierwszej połowie 2008 roku. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest pod koniec 2008 roku. Rewitalizacja budynku "Posejdon" jest pierwszym etapem szerszych planów inwestycyjnych CDI w Szczecinie. Kolejne fazy projektu przewidują budowę zespołu handlowo-usługowo-mieszkalnego przy "Posejdonie" - w pierwszej kolejności nowej pierzei od strony Bramy Portowej, a następnie od ulicy Kaszubskiej i Partyzantów. Cały Projekt dostarczy ponad 10 tys. m² nowoczesnych powierzchni biurowych, które wraz z wewnętrznymi dziedzińcami, zajmą powierzchnię między ulicami: Brama Portowa, Al. Wyzwolenia, Partyzantów i Kaszubska. Projekt przewiduje także część mieszkaniową, parkingi podziemne oraz handlowo-usługową część parterową od strony ulic okalających. Do przygotowania i realizacji dalszych etapów całej inwestycji CDI czeka na uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego tego fragmentu miasta.

Gefner House z Norwegii to druga obok irlandzkiej Howard Holdings firma zainteresowana budową mieszkań, biurowców i mariny na wyspie Kępa Warnicka. Obaj deweloperzy rozpoczęli już kupowanie działek na wyspie. Muszą jednak wstrzymać się z rozpoczęciem inwestycji, ponieważ działania te hamuje brak planów zagospodarowania przestrzennego na Śródmieściu.

Poniżej przedstawiono mapę planowanych obiektów biurowych na wynajem.

Mapa nr 8: Główne planowane obiekty biurowe na wynajem



Źródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

3.1.5. Wielkość i standard powierzchni

W Szczecinie przeciętna wielkość budynku biurowego (obiekty na wynajem) to ok. 6.600 m². Pod względem standardu dominuje szeroko rozumiana klasa B, tzn. standard dobry, jednak bez wszystkich składników tzw. fit-out, jakim może dysponować nowoczesne biuro. Na wspomniany fit-out, czyli standard wykończeń składają się:

- Kontrola dostępu,
- Okablowanie telefoniczne,
- Okablowanie komputerowe,
- Okablowanie elektryczne,
- Centrala telefoniczna,
- Klimatyzacja,
- Czujniki ciepła/dymu,
- Podnoszone podłogi (lub podłoga techniczna),
- Podwieszane sufity,
- Wykładzina,
- Otwierane okna,
- Łącza światłowodowe,
- Ścianki działowe.

Wśród wymienionego standardu wykończenia szczególnie o klasie budynku świadczą podnoszone podłogi i podwieszane sufity, obecnie dość rzadko obecne w ofercie rynku szczecińskiego. Tym samym warto podkreślić, że Szczecin jest rynkiem biurowym we wczesnym stadium rozwoju i klasy budynków w Szczecinie oraz np. w Warszawie nie są do końca porównywalne.

W przypadku nowoczesnych obiektów biurowych pozostałymi czynnikami, które należy wziąć pod uwagę są: współczynnik powierzchni wspólnych, powierzchnia jednego piętra, rozplanowanie przestrzeni (*open space*, gabinety) i liczba przypadających m² na jedno miejsce parkingowe.

W nowoczesnych obiektach biurowych współczynnik powierzchni wspólnych często oscyluje na poziomie kilku procent powierzchni budynku i nie powinien z reguły znacznie przekraczać 10%.

Przeciętnie współczynnik wyrażony w m² na jednego pracownika w nowoczesnych obiektach biurowych wynosi około 11 m² na jedno stanowisko pracy. Jednak w zależności od przeznaczenia powierzchni optymalnymi rozwiązaniami w zakresie zagęszczenia stanowisk pracy są:

1.	Call Centre	6 m ² na stanowisko pracy	90%	open space
2.	Centra finansowe	8 m ² na stanowisko pracy	85%	open space
3.	Firmy z branży finansowej	10 m ² na stanowisko pracy	80%	open space
4.	Benchmark	11 m² na stanowisko pracy	75%	open space
5.	Firmy prawnicze	13 m ² na stanowisko pracy	25%	open space
6.	Firmy projektowe	15 m ² na stanowisko pracy	50%	open space
7.	Zabudowa gabinetowa	18 m ² na stanowisko pracy	0%	open space

Najbardziej efektywna sytuacja występuje, gdy większość pracowników pracuje na *open space*, natomiast mniejsza część w gabinetach. Powierzchnia typu *open space* umożliwia zwiększenie

efektywności powierzchni, ponieważ większa ilość pracowników może pracować na tej samej powierzchni przy zachowaniu wysokiego komfortu pracy. Możliwa jest również optymalna aranżacja powierzchni pod względem komunikacji, jak i podziału powierzchni na konkretne działy. Ponadto, ewentualne powiększenie jednego działu można uzyskać reorganizując pracę na *open space* także bez potrzeby dzielenia działu pomiędzy dużą ilość pomieszczeń. Ze względów technicznych *open space* jest korzystniejszy, gdyż pozwala na bardziej elastyczne rozplanowanie stanowisk pracy na powierzchni. Ostatni argument to element kosztowy. Aranżacja powierzchni pod powierzchnią typu *open space* jest znacznie tańsza i prostsza od zabudowy gabinetowej. Powierzchnia typu *open space* jest najlepszym rozwiązaniem pod względem efektywności i elastyczności.

Oczywiście korzystna jest zabudowa gabinetowa, szczególnie dla takich działów jak HR, czy księgowość. Dodatkowo, dla komfortu pracy gabinety mogą być przeznaczone dla kadry kierowniczej. Wynika to głównie z troski o bezpieczeństwo, poufność dokumentacji, jak również prestiż zajmujących je osób. Rozwiązaniem pośrednim pomiędzy pełnym *open space* a zabudową gabinetową jest stworzenie przestrzeni *open space* dla konkretnych działów/departamentów z gabinetem dla osoby zarządzającej działem. Daje to komfort pracy w zamkniętej przestrzeni, jak również ułatwia komunikację w zespole. W przypadku łączenia gabinetów w „mały” *open space* można ograniczyć ilość sprzętu biurowego (ksero, drukarki itp.) przy jednoczesnym łatwym dostępie do tych urządzeń dla wszystkich użytkowników.

Oprócz wielkości powierzchni biurowej dodatkowym wymogiem jest jej standard. Obecnie na rynku polskim nie ma wyznaczonej jednoznacznej granicy pomiędzy klasami. Ogólne zasady podziału powierzchni według klas zawarte zostały w załączniku nr 2. W wyborze standardu firma należy kierować się funkcjonalnością i efektywnością powierzchni. Pewną ewentualnością wynikającą z optymalizacji kosztów jest rezygnacja z podwieszanych sufitów czy pełnej klimatyzacji.

Nowoczesna powierzchnia biurowa w Polsce według międzynarodowych standardów jest podzielona na cztery kategorie; A, B, C i D. Budynek klasy A mają najlepszą lokalizację oraz najwyższy standard. W budynkach klasy B oferowana jest nowoczesna powierzchnia biurowa, która nie spełnia kryteriów klasy A. Klasy C oraz D reprezentują budynki o najniższym standardzie. W załączniku nr 2 przedstawiamy podział budynków biurowych na klasy, opracowany przez wiodące firmy doradcze działające w branży nieruchomości.⁷

Dodatkowym wymaganiem jest dostępność miejsc parkingowych. Szacujemy, że współczynnik ilości m² biura na jedno miejsce parkingowe w lokalizacji centralnej powinien pozostać na poziomie ok. 70-80 m² biura/miejsce parkingowe i 40-50 m² biura/miejsce parkingowe w lokalizacji pozacentralnej. Szacunek ten nie obejmuje oczywiście ewentualnych miejsc parkingowych poza nieruchomością nie podlegających opłatom.

⁷ Cushman&Wakefield, CB Richard Ellis, Colliers, Jones Lang LaSalle, DTZ, King Sturge

3.2. Popyt

3.2.1. Perspektywy rozwoju powierzchni biurowej w Szczecinie w latach 2008 – 2013 - Popyt na powierzchnie biurowe

Rynek najmu powierzchni biurowych w Szczecinie w większej części sprowadza się do wynajmu powierzchni w zasobach nie zaliczanych do powierzchni nowoczesnej. Dlatego też największą popularnością w Szczecinie cieszą się lokale użytkowe usytuowane w centrum miasta (ul. Wojska Polskiego, Wyszyńskiego, Krzywoustego, Jagiellońska, Wyzwolenia). Największym zainteresowaniem cieszą się lokale użytkowe o powierzchni od 80 do 100 m² do samodzielnego wykończenia.

Szacując popyt po stopie pustostanów w głównych budynkach na wynajem, widać wyraźnie, że rynek cierpi na znaczny niedobór powierzchni. W największych obiektach na wynajem nie ma powierzchni wolnej od zaraz. Nieco lepiej prezentuje się rynek najmu powierzchni mniejszych, o średnim standardzie, gdzie jest stosunkowo dużo ofert najmu. Standardowym lokalem, który cieszy się największą popularnością w Szczecinie jest ok. 80 metrowy lokal w centrum. Zauważalną tendencją jest poszukiwanie przez firmy nieco większych powierzchni - wiele firm szuka powierzchni powyżej 150 m². Odnotowuje się także rozwój prawobrzeżnej części miasta – jest ona zdominowana przez lokujące się tam firmy, które budują w tych lokalizacjach obiekty produkcyjne i logistyczne w wydzielonych częściach biurowymi. Są to najczęściej powierzchnie ok. 500-1,000 m².

Szczecin był w przeszłości stosunkowo rzadko wybierany jako centrum usług typu BPO (Business Process Outsourcing). Transakcje najmu przez zagraniczne firmy będące częścią zagranicznych koncernów były nieczęste, lecz przez to powszechnie zauważalne. Przykładem może tu być amerykańska firma Stream International, która otworzyła w październiku 2005 Call Center w Szczecinie. Z dniem otwarcia w centrum pracę znalazło 100 osób, jednak już pod koniec roku zatrudnienie wynosiło ok. 200 osób. Obecnie firma ma plany zwiększenia zatrudnienia o kolejne 200 osób, co oznacza zwiększenie powierzchni o ok. 2.000 m². Szczecin został wybrany na pierwszą lokalizację Stream International w Europie Środkowo-Wschodniej z uwagi na dostępność wysoko wykwalifikowanych pracowników w aglomeracji miejskiej oraz prężnie działający ośrodek akademicki. Dodatkowymi atutami był fakt bliskości granicy niemieckiej oraz niemieckiego oddziału Stream International w Berlinie. Stream International specjalizuje się w dostarczaniu wsparcia technicznego firmom z rynku technologii informatycznej w zakresie outsourcingu. Centrum w Szczecinie świadczy usługi na rzecz niemieckojęzycznych klientów. Firma wynajęła w biurowcu Pentagon (Pl. Sprzymierzonych) ok. 3,000 m². Arvato Services, należące do koncernu Bertelsmann call center Microsoftu i Play, w którym obecnie pracuje 360 osób przyjmie jeszcze dodatkowo 40 pracowników. Także w nowobudowanych budynkach, znajdujących się obecnie w planach (obiekt Echo Investment przy ul. Malczewskiego) zawierane są już umowy rezerwacyjne. Firma TietoEnator wynajmie we wspomnianym obiekcie ok. 2.000 m².

Trudno ocenić wolumen rocznego potencjalnego popytu na biura. Według analizy przygotowanej przez *Institut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych* aktualny niedobór powierzchni biurowej oceniony jest na 135.500 m². Prognoza ta została wykonana na bazie teorii *quantum satis*, czyli prawidłowości

przejawiającej się odpowiednią proporcją pomiędzy wielkością populacji, ilością gospodarstw domowych oraz ilością zarejestrowanych firm. Warto jednak zwrócić uwagę, że ta teoretyczna wielkość odnosi się do wszystkich powierzchni biurowych, a nie jedynie to powierzchni nowoczesnej rozumianej jako analizowana w tym opracowaniu klasa A-B. Według opracowania *Instytutu* wielkość rynku biurowego Szczecina to ok. 80.000 m², w czym mieści się także klasa niesklasyfikowana przez C&W, czyli klasa C i poniżej (D, E). W naszych badaniach tylko powierzchnia o lepszym standardzie to ok. 73.000 m², co wskazuje na znaczne niedoszacowanie przez *Instytut* powierzchni o niższym standardzie. Tym bardziej, że w oszacowaniu prawie zupełnie pominięto np. zwyczajowe pokoje biurowe na wynajem w kamienicach w obrębie Starego Miasta. Lokale o charakterze komercyjnym pod wynajem zlokalizowane są na terenie całego miasta, lecz z uwagi na ich znaczne rozdrobnienie oraz rozproszoną strukturę bardzo trudno oszacować ich łączny metraż tych zasobów. W opinii C&W pierwszym błędem oszacowania niedoboru powierzchni wg *Instytutu* jest założenie a priori niedoszacowanej powierzchni całkowitych zasobów powierzchni biurowej.

Kolejno, warto także zauważyć, że do porównania zostały wytypowane miasta o różnym od Szczecina stopniu rozwoju i dynamiki gospodarczej (Kraków, Wrocław, Poznań). W efekcie rozrzut wskaźnika Powierzchnia biurowa/liczba ludności ma rozpiętość sięgającą rzędu 300% - od (1 dla Krakowa do 0,3 dla Wrocławia i Poznania). Trudno zatem wnioskować na podstawie przedstawianych „stanów średnich” o niedoborze powierzchni miasta Szczecina, której wolumen raczej będzie bliższy do niewybranej do przedmiotowej analizy Łodzi oraz stanom dolnym przedstawianych miast. Docelowa całkowita powierzchnia biurowa przy zmienionych założeniach wynosiłaby wtedy ok. 122.000 m², co w naszym odczuciu jest bliskie stanu obecnego i wskazuje na równowagę rynkową.

Warto także pamiętać, że rynek znajduje się zawsze w stanie równowagi, ponieważ „żelazna ręka rynku”⁸ zawsze ukształtuje stan popytu i podaży na danym rynku, m.in. za pomocą ceny. W efekcie przy zapotrzebowaniu na powierzchnie biurowe mogą zostać wykorzystane nawet bardzo zdegradowane zasoby. Osobną kwestią pozostaje standard powierzchni i zapotrzebowanie na budynki klasy A oraz B. W opinii C&W standard, jakiego wymagają najemcy będzie się podnosił i w związku z tym stare zasoby będą wypierane z rynku przez nowoczesne obiekty. Stanie się tak wraz z rosnącą zamożnością firm oraz wejściem na rynek szczeciński zagranicznych inwestorów. Te czynniki jednak bardzo trudno oszacować. Trudności prognostyczne nie omijają także samych deweloperów, którzy ponoszą ryzyko gospodarcze. Efektem tego ryzyka są pustostany w budynkach oraz różnice cen najmu na przestrzeni lat.

Szczecin przy dostępności powierzchni biurowej, w tym także w obiektach planowanych i w budowie⁹ jest w stanie wygenerować popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w wysokości 20.000-30.000 m² w ciągu 1 roku. Będzie to zależne od koniunktury gospodarczej, obecności wykwalifikowanych pracowników, wymogów inwestora dotyczących lokalizacji firmy, bliskości rynków zbytu, czy dostępności komunikacyjnej. Warto wspomnieć, że na wybór miejsca lokalizacji inwestycji mają wpływ także inne czynniki: m.in. pozytywna postawa władz miasta (gminy), reklama terenów inwestycyjnych oraz realna konkurencja wśród innych miast w zakresie dostępności powierzchni biurowej, cen siły roboczej i jej dostępności. Wpływ na wolumen popytu ma także niewątpliwie sama podaż nowoczesnej powierzchni biurowej.

⁸ Za: Adam Smith *Bogactwo Narodów*

⁹ Na etapie planów i budowy zawierane są tzw. umowy *pre-let*

Podsumowując, należy stwierdzić, że Szczecin obecnie znajduje się w fazie wzrostowej rozwoju gospodarczego i zmniejszania dysproporcji w stosunku do miast porównywalnych pod względem populacji. Regularnie spada jedno z najwyższych stóp bezrobocia notowanych w dużych miastach Polski, co wskazuje na dużą aktywizację gospodarczą miasta. Jednocześnie mniej proporcjonalnie niż w analogicznych miastach rośnie jedno z najniższych wynagrodzeń miejskich w kraju, co będzie z pewnością jednym z ważnych czynników sprzyjających lokalizacji firm zachodnich. Duże znaczenie ma także oddziaływanie Szczecina jako ośrodka akademickiego, zapewniającego wykwalifikowanych pracowników. Ten pozytywny aspekt jest w szczególności wzmocniony przez działalność Zachodniopomorskiego Centrum Zaawansowanych Technologii oraz Park Technologiczny i projekt Pomerania (opisane poniżej w punkcie 3.2.2.).

3.2.2. Charakterystyka potencjalnych najemców

Analiza makrolokalizacji

Według PAIiZ region województwa zachodniopomorskiego ma szczególnie korzystne warunki do rozwoju przemysłu rolniczego, drzewnego oraz logistycznego i BPO. Zwłaszcza Szczecin to dobre miejsce do działalności BPO. Firmy tego typu ulokowały się w największych miastach Polski, zaś obecnie poszukują alternatywnych lokalizacji. O znaczeniu Szczecina świadczy przede wszystkim duży potencjał edukacyjny regionu: (21 uniwersytetów, politechnik, akademii i szkół wyższych (w Szczecinie i Koszalinie), wyższa od średniej krajowej liczba nauczycieli akademickich na 10 tys. mieszkańców: (średnia krajowa - 18,7, województwa 20,9), 2 miejsce w kraju pod względem ilości studentów: na 10 tys. mieszkańców - 497 osób, 2 miejsce w kraju pod względem ilości absolwentów szkół wyższych na 10 tys. mieszkańców: średnia krajowa - 44,5, a w województwie - 58,7¹⁰).

Miasto podejmuje aktywne działania na rzecz rozwoju sektora zaawansowanych technologii. W Szczecinie działa Zachodniopomorskie Centrum Zaawansowanych Technologii, które może być uznane za czynnik przyciągający inwestorów. Centrum zrzesza główne uczelnie regionu: Politechnikę Szczecińską (PS), Pomorską Akademię Medyczną (PAM), Akademię Rolniczą (AR) w Szczecinie wraz z kilkoma podmiotami gospodarczymi. Konsorcjum jest zorientowane na prowadzenie prac lub projektów bilateralnych oraz wielostronnych, krajowych i międzynarodowych z podmiotami gospodarczymi, stowarzyszeniami o charakterze gospodarczym, a także partnerami ze sfery społeczno-samorządowej (szczególnie z małymi i średnimi podmiotami gospodarczymi). Efektem działalności ma być stymulowanie wzrostu gospodarczego oraz tworzenie nowych firm i miejsc pracy. Działania te mogą ściągnąć do miasta firmy z branży technologicznej, co stanie się czynnikiem wpływającym na potencjalny popyt na biura.

W Szczecinie działa także Szczeciński Park Naukowo-Technologiczny. Park ten, utworzony siedem lat temu przez miasto Szczecin, ma na celu osiągnięcie wzrostu produkcji w regionie opartej na nowych, innowacyjnych technologiach oraz wzrost zatrudnienia w regionie. Do 2011 r. ma zostać zrealizowany projekt Pomerania, który będzie miejscem rozpoczynania działalności gospodarczej przez nowo powstające lub działające już na rynku małe podmioty gospodarcze z branży wysokich technologii (informatyka, telekomunikacja, projektowanie, usługi, handel i dystrybucja, pośrednictwo). Warto wspomnieć, że wspomniane instytucje wspierania biznesu są

¹⁰ Wyliczenia PAIiZ

szczególne nastawione na firmy typu *start-up* oraz *spin-off*. Firma *start up* to nowe przedsięwzięcie, w którym dużą rolę odgrywa innowacyjny pomysł oraz determinacja pomysłodawcy w jego realizacji. Tym mianem zazwyczaj określa się młode, dynamiczne firmy finansowane przez konsorcja venture capital, które mają szansę osiągnięcia szybkiego sukcesu. Natomiast firma typu *spin off/spin out* to nowa, wyłoniona z organizacji macierzystej spółka, założona w celu komercjalizacji wiedzy i umiejętności zespołu badawczego działającego na wyższej uczelni lub w przemyśle.¹¹

W regionie podejmowane są także działania na rzecz dalszego rozwoju przemysłu chemicznego. Według Urzędu Marszałkowskiego liczba firm w sektorze zlokalizowanych na tym terenie przekracza 350, a ponadto około 250 kooperuje z nimi. Od początku 2006 r. toczą się prace nad utworzeniem Zachodniopomorskiego Klastra Chemicznego. Skutkiem tych działań ma być poprawa rentowności branży chemicznej w skali regionu, co spowoduje większe zyski dla firm uczestniczących w klastrze. Kolejną wymierną korzyścią z funkcjonowania klastra będzie zwiększenie poziomu nakładów na badania i rozwój. Czynniki te przyczynią się do utworzenia nowych miejsc pracy w regionie, głównie dla absolwentów kierunków chemicznych. Rozwój przemysłu chemicznego i komplementarnych jednostek biznesowych może także spowodować wzmożone zainteresowanie rynkiem najmu komercyjnej powierzchni biurowej.

Warto wyjaśnić, że klaster to geograficzne skupisko wzajemnie powiązanych firm, wyspecjalizowanych dostawców, jednostek świadczących usługi, firm działających w pokrewnych sektorach i związanych z nimi instytucji (na przykład uniwersytetów, jednostek normalizacyjnych i stowarzyszeń branżowych) w poszczególnych dziedzinach, konkurujących między sobą, ale również współpracujących.¹²

Następujące firmy podpisały już list intencyjny:

- Zakłady Chemiczne POLICE S.A. w Policach
- FOSFAN S.A. w Szczecinie
- KEMIPOL Sp. z o.o. w Policach
- Spółdzielczy Ośrodek Technologii Gumy Spółdzielnia Pracy w Szczecinie
- PTH CHEMLAND w Stargardzie Szczecińskim
- Produkcja i Handel Wyrobów Gumowych LENDER w Szczecinie
- REMECH Grupa Remontowo - Inwestycyjna Sp. z o.o. w Policach
- Bioenergetyka Zachodniopomorska Sp. z o.o. w Szczecinie
- BUD - REM Sp. j. w Policach
- TEXAL Sp. z o.o. w Szczecinie
- Zachodniopomorskie Centrum Zaawansowanych Technologii w Szczecinie
- B&R Automatyka Przemysłowa Sp. z o.o. w Szczecinie
- Zachodniopomorski Regionalny Fundusz Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o. w Szczecinie

¹¹ Definicje za Politechniką Szczecińską, www.bpm.ps.pl

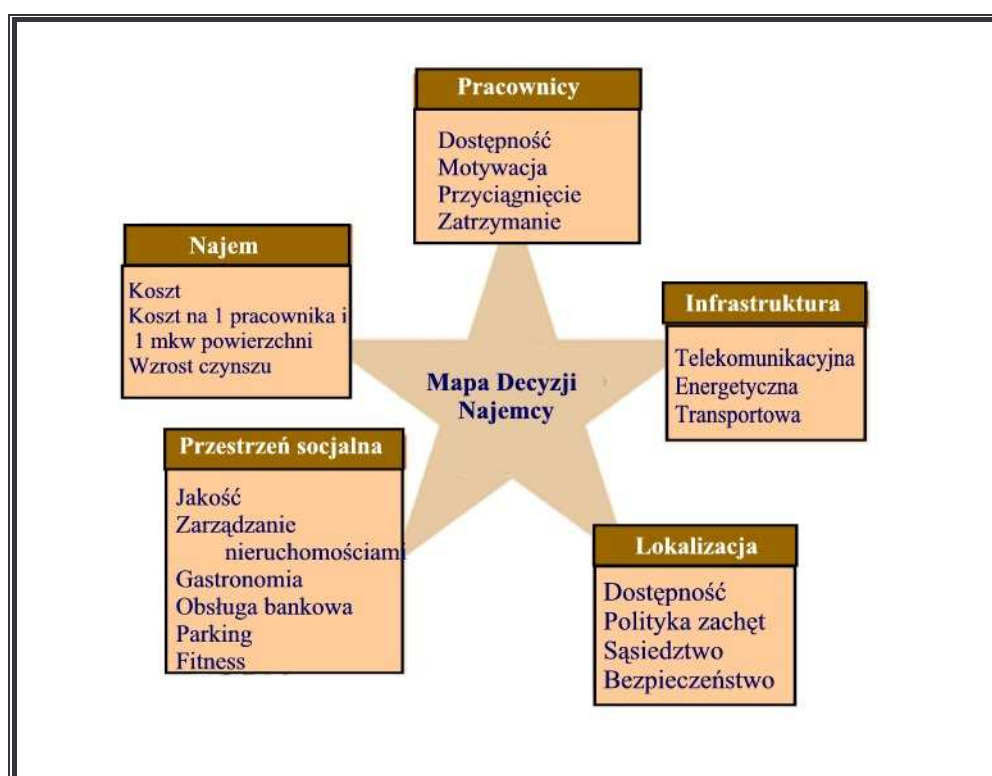
¹² Definicja za Regionalnym Systemem Informacji, www.rsi.org.pl

Analiza mikrolokalizacji

Istnieje kilkanaście kryteriów, którymi kierują się najemcy w wyborze danej powierzchni biurowej (dotyczy w szczególności mikrolokalizacji). Kryteria te dzieli się na pięć głównych czynników:

1. Jakość i korzystna cena powierzchni
2. Dostępność wykształconej i zmotywowanej kadry pracowniczej
3. Infrastruktura, telekomunikacja i transport
4. Lokalizacja w środowisku biznesowym, z atrakcyjnym sąsiedztwem i gwarantowanym bezpieczeństwem
5. Dostęp do miejsc o przeznaczeniu socjalnym (restauracje, bary, stolówki, pralnie, kioski itp.)

Rysunek nr 1: Pięć głównych czynników wpływających na decyzję najemcy



Źródło: Cushman & Wakefield Dział Doradztwa, Grudzień 2007

3.2.3. Czystsze i warunki najmu (wymagania w zakresie standardu, stawek czynszów, dostępności komunikacyjnej, możliwości parkowania, wyposażenia biura i innych udogodnień)

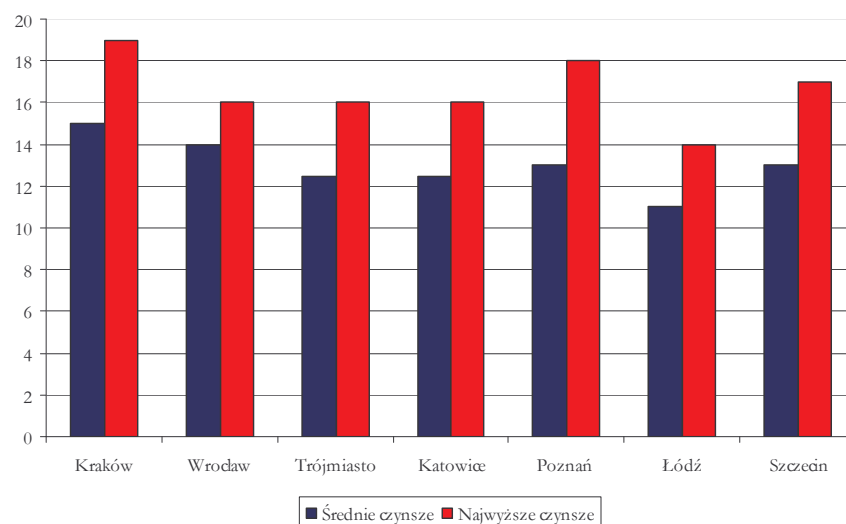
Według stanu na grudzień 2007, w Szczecinie, można następująco zróżnicować opłaty za powierzchnie biurowe:

- Najlepsze powierzchnie biurowe (Centrum Biurowe Maris, Pazim) 17-15 EUR/m²/miesiąc, ok. 3,5-4 EUR /m²/miesiąc opłaty eksploatacyjne,
- Biurowiec Pentagon, powierzchnie biurowe na ul. Piotra Skargi 11-12 EUR /m²/miesiąc, ok. 10-11 PLN/m²/miesiąc opłaty eksploatacyjne,

- w kamienicach o dobrym standardzie (deptak Bogusława, obiekt przy Piotra Skargi 19), to ok. 40-55 PLN/m²/miesiąc, dodatkowo płatne są także media rozliczane według liczników,
- Biurowiec Radia i Telewizji (klasa C) ok. 35 PLN/m²/miesiąc, dodatkowo płatne są także media rozliczane według liczników.

Podane powyżej ceny są cenami netto. Na najbardziej rozwiniętych rynkach, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto oraz Poznań stosuje się czynsze i indeksację według wskaźników szczególnych dla danych walut (np. wskaźnik inflacji w Polsce, obszarze strefy Euro). W Szczecinie indeksacja czynszów występuje tylko w najlepszych budynkach takich jak Centrum Biurowe Maris, czy Pentagon. Dla porównania prezentujemy poziom czynszów w innych miastach regionalnych Polski.

Wykres nr 9: Średnie oraz najlepsze czynsze (EUR) za nowoczesne powierzchnie biurowe w miastach Polski



Źródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

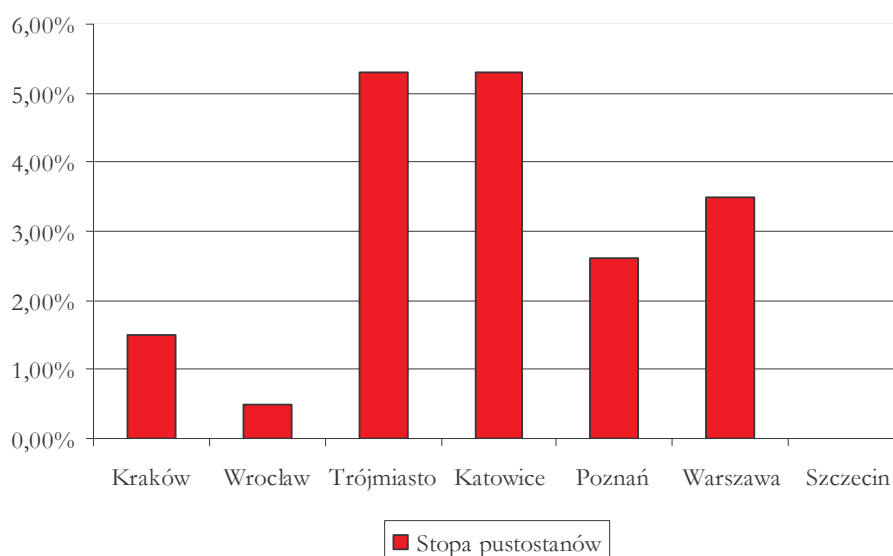
Podsumowując, czynsze w Szczecinie są stosunkowo na wysokim poziomie w porównaniu z innymi miastami regionalnymi Polski. Dotyczy to przede wszystkim poziomu czynszów w najlepszych budynkach. Dodatkowo pobierane są opłaty za media. Wysoki poziom czynszów w Szczecinie jest spowodowany przez niską stopę pustostanów i brak dostępnej nowoczesnej powierzchni biurowej pod wynajem.

Obecnie rynek w Szczecinie jest rynkiem wynajmującego, więc szczegółowe wymagania najemców nie mają w chwili obecnej racji bytu. Ogólnie przyjętym wymogiem jest dostępność komunikacyjna obiektu biurowego, zarówno za pomocą komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej. Wymóg ten spełniają wszystkie zaprezentowane budynki biurowe na wynajem. Mieszczą się one w centrum miasta (w szczególności PAZIM i Centrum Biurowe Maris, ale także Pentagon), co umożliwia dogodną komunikację miejską. Obiekty znajdujące się dalej od centrum mają zapewnioną komunikację autobusową i dobry dojazd samochodem.

3.2.4. Stopa pustostanów

Według stanu na grudzień 2007 główne budynki biurowe nie oferują wolnych powierzchni na wynajem. Stopa pustostanów w badanych obiektach o wyższym standardzie wynosi zatem 0%. Brak budynków w budowie oraz dość duży udział budynków planowanych o dużym prawdopodobieństwie realizacji świadczy o dość skokowym i nierównomiernym popycie, który uniemożliwiał tzw. budowę spekulacyjną, czyli bez pozyskania najemców przed rozpoczęciem budowy. Jednocześnie fakt ten obrazuje, że rynek w chwili obecnej znajduje się w obliczu silnego popytu na powierzchnie biurowe, czego przykładem są śmiałe plany deweloperów stworzenia m.in. parku biurowego (firma Koncepta). W chwili obecnej jest to najniższa stopa pustostanów na badanych rynkach, ale warto pamiętać, że pozostałe miasta są bardziej rozwinięte, w związku z tym rynek szczeciński jest bardziej „plytki” i tym samym bardziej podatny na całkowite wynajęcie powierzchni biurowej ale także na ryzyko pustostanów.

Wykres nr 10: Porównanie stopy pustostanów (%) Szczecina z innymi miastami regionalnymi Polski



Źródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

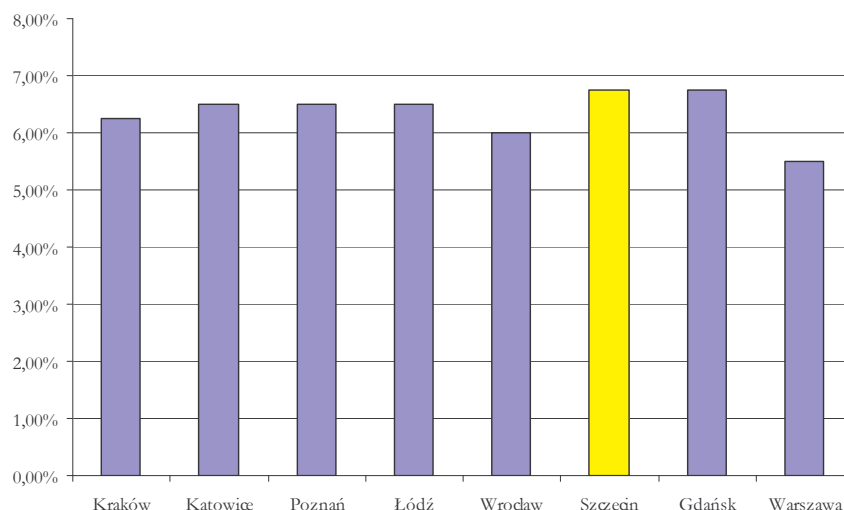
3.3. Rynek inwestycyjny (stopy zwrotu)

Sytuacja w Szczecinie

W teorii wyceny nieruchomości stopa kapitalizacji oznacza relację rocznego dochodu z nieruchomości do ceny, za jaką została kupiona ta nieruchomość. Poziom stopy kapitalizacji wykazuje zróżnicowania dla poszczególnych rodzajów nieruchomości, zróżnicowania przestrzenne dla danego rodzaju nieruchomości w danym mieście oraz zróżnicowania w jakości najemcy. Różnice te wynikają z różnego poziomu ryzyka inwestowania w nieruchomości. Im wyższe ryzyko, tym poziom stopy kapitalizacji będzie wyższy. Informacje niezbędne do ustalenia poziomu stopy kapitalizacji (dochód z nieruchomości i cena transakcyjna) pochodzą z rynku nieruchomości. Pozostałe segmenty rynku kapitałowego są odwzorowane pośrednio - przez ich wpływ na poziom czynszów, wielkość pustostanów, skłonność do inwestowania itp.

W Szczecinie wypadkowa wspomnianych czynników utrzymuje stopy zwrotu na poziomie 6,75% w 3Q 2007 r. Dla podkreślenia, pod koniec 2006 r. było to jeszcze 7,75%. Obecnie ze względu na zbyt jeszcze niedojrzały rynek inwestycyjny inwestorzy dodają premię za ryzyko i w efekcie najlepsze stopy kapitalizacji w Szczecinie są dość wysokie na tle innych dużych miast Polski. Porównanie stawek przedstawia poniższy wykres.

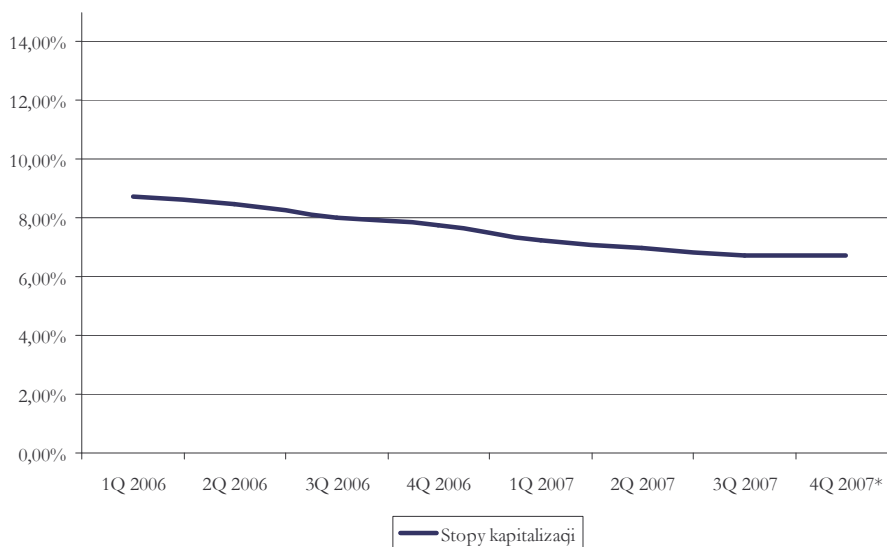
Wykres nr 11: Porównanie wysokości najlepszych stóp zwrotu w wybranych miastach



Źródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

W przeciągu ostatnich dwóch lat stopy kapitalizacji zeszły z poziomu 8,75% do 6,75%, co oznacza spadek o 200 punktów bazowych. Jest to dość dużo, jednak rynek Szczecina nie pozostawał w tyle za tempem kompresji stóp w całym kraju. Obecnie przewiduje się w horyzoncie krótkoterminowym tendencję stabilną z możliwością podwyższenia, jeżeli dalszemu podwyższeniu będzie ulegać cena pieniądza.

Wykres nr 12: Rynek inwestycyjny Szczecina 2006-2007



Źródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007

Ostatnio transakcją na rynku szczecińskim była sprzedaż przez lokalnego dewelopera Inwesta budynku Centrum Biurowe Maris za sumę €13,889,000. Nabywcą był Ethel Austin Poland, stopa kapitalizacji wyniosła 7%

Sytuacja w Polsce

W pierwszej połowie 2007 r. rynek inwestycji w nieruchomości biurowe w Polsce nadal korzystał z rozwijającej się gospodarki. Stopy kapitalizacji z najlepszych nieruchomości w najważniejszych miastach zbliżyły się do poziomu Europy Zachodniej. Rekordowe stopy kapitalizacji utrzymują się na poziomie ok. 5,5% w Warszawie. Wolumen transakcji na rynku nieruchomości biurowych nieznacznie zmniejszył się w porównaniu z analogicznym okresem 2006 r., pomimo wzrostu liczby transakcji w regionach, przy znacznie większym zainteresowaniu i liczniejszych niż kiedykolwiek wcześniej transakcjach w miastach średniej wielkości. Transakcje w Warszawie nadal stanowią ok. 75% całego rynku w Polsce. Przewiduje się, że w drugiej połowie 2007 r. i w 2008 r. inwestorzy poszukujący korzystniejszych stóp kapitalizacji będą nadal aktywni w miastach regionalnych, a na warszawskim rynku nieruchomości biurowych nadal będą dominować zagraniczne fundusze inwestycyjne.

W pierwszej połowie 2007 r. nabywcami nieruchomości biurowych były w ponad 90% fundusze zachodnioeuropejskie z Niemiec, Wielkiej Brytanii, Holandii, Irlandii i Francji. Najbardziej aktywnymi funduszami na rynku spoza Unii Europejskiej były spółki izraelskie. Odnotowano również znaczący wzrost aktywności polskich funduszy inwestycyjnych, takich jak Arka, BPH i AIB Polonia.

Pod względem liczby transakcji na rynku nieruchomości biurowych dominowała Warszawa, na którą przypadł także większy wolumen niż na resztę kraju. Odsetek transakcji kupna poza Warszawą nieznacznie zmniejszył się w porównaniu z analogicznym okresem 2006 r., jednak oczekuje się jego wzrostu w wyniku większej liczby transakcji, które powinny zostać zawarte w drugiej połowie roku. Wolumen transakcji za pierwsze półrocze 2007 r. wyniósł ok. EUR 868 mln. Pomimo spadku w porównaniu z ubiegłym rokiem rynek był nadal dynamiczny dzięki dużej liczbie mniejszych transakcji i kilku dużych transakcji kupna, np. Focus, Prosta Office Center i Trinity Park II. Zakup obiektu Focus to przykład wzrostu aktywności na wtórnym rynku inwestycyjnym. Oczekuje się, że w drugiej połowie roku wolumen transakcji wzrośnie dwukrotnie, ale raczej nie osiągnie poziomu z 2006 r., kiedy zawarto transakcje na rynku nieruchomości biurowych o rekordowej wartości.

Sytuacja w Europie

Londyński dział badań Cushman&Wakefield dokonał oceny europejskiego rynku inwestycyjnego w przeciągu trzech kwartałów 2007 r. oraz prognozy na rok 2008. Według tej analizy kryzys na rynku kredytów wyraźnie wpłynął na wolumen obrotów i ceny. Zamknięto niektóre obszary rynku kredytowego dla biznesu, a przy niepewności co do cen aktywność w sierpniu zamarła – transakcje były renegocjowane, a niektóre większe transakcje przesunięto w czasie. Jednak należy zaznaczyć, że wpływ na cały rynek nie był wszędzie taki sam. Poza Wielką Brytanią w wielu częściach Europy aktywność utrzymała się na dość dobrym poziomie, a inwestorzy dysponujący znacznymi środkami finansowymi korzystali na lepszym niż wcześniej wyborze nieruchomości. Niemniej jednak kupujący niezaprzeczalnie zmienili swoje poglądy na ceny i jakość

nieruchomości. Według C&W przy coraz bardziej wymagających inwestorach tylko najlepsze produkty będą sprzedawać się na poziomie cen podobnym do tego z początku bieżącego roku.

Po raz pierwszy od początku 2003 r. stopy kapitalizacji w całej Europie wzrosły w trzecim kwartale, przy czym stopy kapitalizacji z nieruchomości biurowych wzrosły średnio o 13 punktów bazowych, do czego przyczynił się wzrost o 20 punktów bazowych na rynkach Europy Zachodniej. Odwrotny trend odnotowano w Europie Środkowej i Wschodniej, gdzie stopy kapitalizacji utrzymywały się na stabilnym poziomie lub zmniejszały się, ponieważ silny popyt ze strony kupujących i ograniczona podaż nieruchomości w najlepszych lokalizacjach nadal powodowały wzrost cen.

W 2008 r. warunki będą nadal korzystniejsze dla kupujących, których wciąż nie brakuje, ze względu na wielkość kapitału obecnie kierowanego na rynek, pozyskiwanie nowych funduszy i dostrzeżenie przez wielu inwestorów, że obecne warunki rynkowe mogą chwilowo oferować dobre możliwości zakupu. Początek roku może być jednak dość nieprzewidywalny, przy prawdopodobnym dalszym wzroście stóp kapitalizacji.

Pod względem trendów aktywności, na wielu rynkach europejskich w dalszym ciągu dominują inwestorzy zagraniczni, których udział w rynku w bieżącym roku wyniósł dotychczas średnio 57% w porównaniu z 44% w 2006 r. Obserwuje się silny popyt ze strony inwestorów długoterminowych, którzy w ograniczonym stopniu korzystają z finansowania zewnętrznego. Inwestorzy Ci pochodzą głównie z Bliskiego Wschodu, Australii i Ameryki Północnej. Obecność nabywców z Niemiec też jest znaczna oraz oczekuje się wzrostu zainteresowania ze strony inwestorów z Wielkiej Brytanii”.

Wolumen transakcji na rynku brytyjskim zmniejszył się w porównaniu z poprzednim kwartałem, jednak na innych najważniejszych rynkach regionu, tj. w Niemczech i Francji, odnotowano wzrosty o odpowiednio 24% i 21% w pierwszych dziewięciu miesiącach 2007 r. Również na innych rynkach Europy Zachodniej zaobserwowano dużą aktywność kupujących, przy największym zainteresowaniu dojrzałymi rynkami o niskim ryzyku. Jednocześnie wystąpił znaczny wzrost na rynkach wschodzących, ponieważ niektórzy inwestorzy poszukiwali możliwości większych zysków. W pierwszych trzech kwartałach 2006 r. wzrost w Europie Środkowej wyniósł 15%, a w Europie Wschodniej - ponad 50%, przy czym tempo rozwoju narzucały: Turcja, Rumunia, Bułgaria i Ukraina. Trend ten utrzyma się w 2008 r., przede wszystkim ze względu na fakt, że ceny na rynku rosyjskim coraz łatwiej zaakceptować międzynarodowym inwestorom.

Głównym beneficjentem aktywności inwestycyjnej w ostatnim czasie był sektor nieruchomości biurowych, w którym wolumen transakcji wzrósł o ponad 40% w pierwszych dziewięciu miesiącach bieżącego roku do 100 mld EUR, a jego udział w aktywności ogółem wzrósł z 50% w 2006 r. do 55% w pierwszych trzech kwartałach 2007 r. Natomiast wolumen transakcji w sektorze nieruchomości handlowych wzrósł o 8%, jednak udział w rynku zmniejszył się z prawie 28% do nieco poniżej 25%. Według londyńskiego biura C&W najważniejsze będą wyniki z pierwszego i drugiego kwartału przyszłego roku. Droga rozwoju rynku nieruchomości będzie znana dopiero, gdy będzie widoczne, w jakim kierunku podąża gospodarka. C&W wyraża opinię, że obecne warunki rynkowe przyniosą korektę cen i nastawienia do ryzyka, do której i tak by doszło, i że nie oznaczają początku poważnej zmiany

sytuacji. Niemniej jednak ryzyko bardziej negatywnej reakcji lub niewspółmiernej reakcji utrzyma się jeszcze przez pewien czas.

CZĘŚĆ IV. Wnioski i rekomendacje dotyczące uwarunkowań rozwoju rynku powierzchni biurowych w Szczecinie - wnioski i przewidywania dot. rozwoju rynku powierzchni biurowych w Szczecinie oraz wytyczne co do ewentualnych działań Gminy Miasto Szczecin mogących korzystnie wpłynąć na rozwój ww. rynku.

Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej Szczecina stanowią głównie budynki klasy B. W mieście znajduje się jeden obiekt A klasowy – Maris. W sumie powierzchnie biurowe o podwyższonym standardzie (z pominięciem klasy C i D) stanowią ok. 73.000 m². Porównując rynek biurowy stolicy województwa zachodniopomorskiego z miastami regionalnymi o podobnej wielkości populacji oraz zbliżonym potencjale gospodarczym należy stwierdzić, że deficyt powierzchni biurowej wynosi ok. 30%. Fakt ten ma swoje odzwierciedlenie w wielkości wskaźnika pustostanów w Szczecinie. Obecnie wynosi on 0%. Z uwagi na te fakty prognozujemy, że rynek biurowy Szczecina będzie rozwijał się w nadchodzących latach za sprawą rosnącego potencjału gospodarczego i wzrostu znaczenia logistycznego miasta. Obecnie nie ma realizowanych projektów biurowych w mieście, aczkolwiek biorąc pod uwagę plany budowy komercyjnych obiektów biurowych przez deweloperów to w najbliższych 2 latach rynek najmu w Szczecinie powiększyć się może o ponad 100%.

Obecnie popyt generowany jest głównie przez mniejsze firmy które poszukują lokali nie przekraczających 150 m². Większe transakcje najmu są notowane rzadziej na rynku. Jednym z powodów jest fakt, że Szczecin do tej pory nie był popularnym miejscem do lokowania centrów outsourcingowych czy siedzib dużych firm. W przyszłości prognozujemy, że w Szczecinie pojawią się kolejne inwestycje outsourcingowe, generujące popyt na powierzchnie biurowe, z uwagi na duży potencjał wykwalifikowanej kadry w mieście. Wzrośnie także metraż średniej transakcji. Pod względem wysokości czynszów Szczecin nie odbiega znacznie od innych miast regionalnych, ale lokuje się w ich czołówce. Wysoki poziom opłat za wynajem jest podyktowany poprzez brak wolnych powierzchni, wywierający presję na wzrost czynszów, które sięgają 15-17 EUR/m²/miesiąc w najlepszych budynkach na rynku.

Podsumowując, inwestycje w obiekty biurowe na terenie Szczecina są uzasadnione z rynkowego punktu widzenia. Stopa pustostanów wynosząca 0% oraz rosnący potencjał gospodarczy Szczecina świadczy o tym, że rynek absorbuje powierzchnię biurową o wysokim standardzie. Stosunkowo wysoki poziom czynszów jest dodatkowym bodźcem do przeprowadzania inwestycji w mieście. Oceniamy, że najbardziej potrzebne w mieście są obiekty w klasie A oraz B szczególnie po jego lewobrzeżnej stronie, gdzie koncentrują się wszystkie analizowane obiekty biurowe. Dla deweloperów rynek szczeciński jest tym bardziej atrakcyjny, że wolumen inwestycji planowanych w porównaniu do istniejących zasobów jest stosunkowo niewielki. Należy pamiętać, że dodatkowym impulsem dla rozwoju rynku biurowego w Szczecinie będą planowane na szeroką skalę procesy rewitalizacji m.in. obszarów Dąbia, Łasztowni oraz Dworca PKP Szczecin Główny.

Warto zauważyć, że zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię biurową jest nie tyle podyktowane liczbą mieszkańców miasta, ile raczej innowacyjnością, aktywnym otoczeniem biznesu, zapleczem wykwalifikowanych pracowników (baza uniwersytecka), dobrą infrastrukturą oraz jakością usług komplementarnych. Jeżeli te warunki będą spełnione, rynek nowoczesnej powierzchni będzie się

rozwijał. Rynek biurowy Szczecina jest oceniany jako perspektywiczny. Za obecne lokalizacje biurowe Szczecina można uznać takie ulice jak Wojska Polskiego, Matejki oraz ulica Piotra Skargi, gdzie znajdują się obiekty na wynajem. W przyszłości na znaczeniu zyskiwać będą okolice ul. 1 Maja oraz Dworca PKP, wzmocnione zostanie także znaczenie ulic Malczewskiego/Wyzwolenia. Inwestorów przyciągać będzie nie tylko duży potencjał edukacyjny regionu, stosunkowo tania siła robocza, ale także prorozwojowo działające instytucje: Zachodniopomorskie Centrum Zaawansowanych Technologii, czy Park Naukowo-Technologicznego Pomorza, a także klastr chemiczny. Ważnym czynnikiem rozwoju są także aktywne działania miasta na polu reklamy i aktywnej promocji miasta, które zwiększają świadomość Szczecina wśród potencjalnych inwestorów.

Jeżeli natomiast chodzi o działania, jakie mogłoby wykonać Miasto Szczecin, aby korzystnie wpłynąć na rozwój rynku biurowego C&W szczególnie rekomenduje uchwalenie dobrych planów zagospodarowania, które precyzyjnie określałyby możliwości budowy obiektów o funkcjach komercyjnych. Obowiązujące plany przyciągnęłyby inwestorów, którzy nie musieliby się obawiać ryzyka związanego z inwestycją (intensywność zabudowy, funkcja, wysokość zabudowy itp.). Zdecydowanie na korzyść przemawiają także działania marketingowe, zarówno pośrednie, jak i bezpośrednie. Do działań bezpośrednich zaliczyć można starania samego miasta do przyciągnięcia pożądanego inwestorów. Odbywać się to może zarówno podczas targów i imprez branżowych, jak i poprzez prasę o zasięgu krajowym i periodyki zagraniczne. Marketing pośredni to współpraca z renomowaną firmą z branży nieruchomości o bogatych kontaktach i dużym doświadczeniu we współpracy z inwestorami zagranicznymi. Firma ta rozpowszechniałaby informacje potencjalnych inwestorom o dostępnych gruntach i poszczególnych nieruchomościach. Taki spersonalizowany sposób dostarczania informacji przez cenioną na rynku firmę znacznie skraca drogę pomiędzy odpowiednim i rzetelnym inwestorem a władzami miasta. Warto przy tej okazji wspomnieć, że władze miasta czynnie stosują ww. metody wspierania inicjatyw gospodarczych, zarówno na polu uchwalania planów zagospodarowania, jak także pośrednie i bezpośrednie działania marketingowe. Jednocześnie według opinii C&W zalecane jest ich dalsze prowadzenie.

Do sprawdzonych sposobów przyciągnięcia inwestorów należy także zwolnienie z podatku od nieruchomości oraz inwestycje w infrastrukturę. Pod pojęciem wydatków na infrastrukturę rozumiemy nie tylko infrastrukturę drogową, ale także uzbrojenie terenów. Bardzo znaczącym aspektem przyciągającym inwestorów jest także okrojona biurokracja. Stworzenie dla inwestora Specjalnej Strefy Ekonomicznej wiąże się już z dodatkowymi utrudnieniami i przede wszystkim wymogami formalnymi, takimi jak konieczność zainwestowania określonej ilości środków, zatrudnienia uzgodnionej liczby pracowników. Rozwiązanie takie stosowane były jednak w przeszłości, czego przykładem jest choćby miasto Poznań (SSE w budynku PGK).

Raport przygotowany przez:

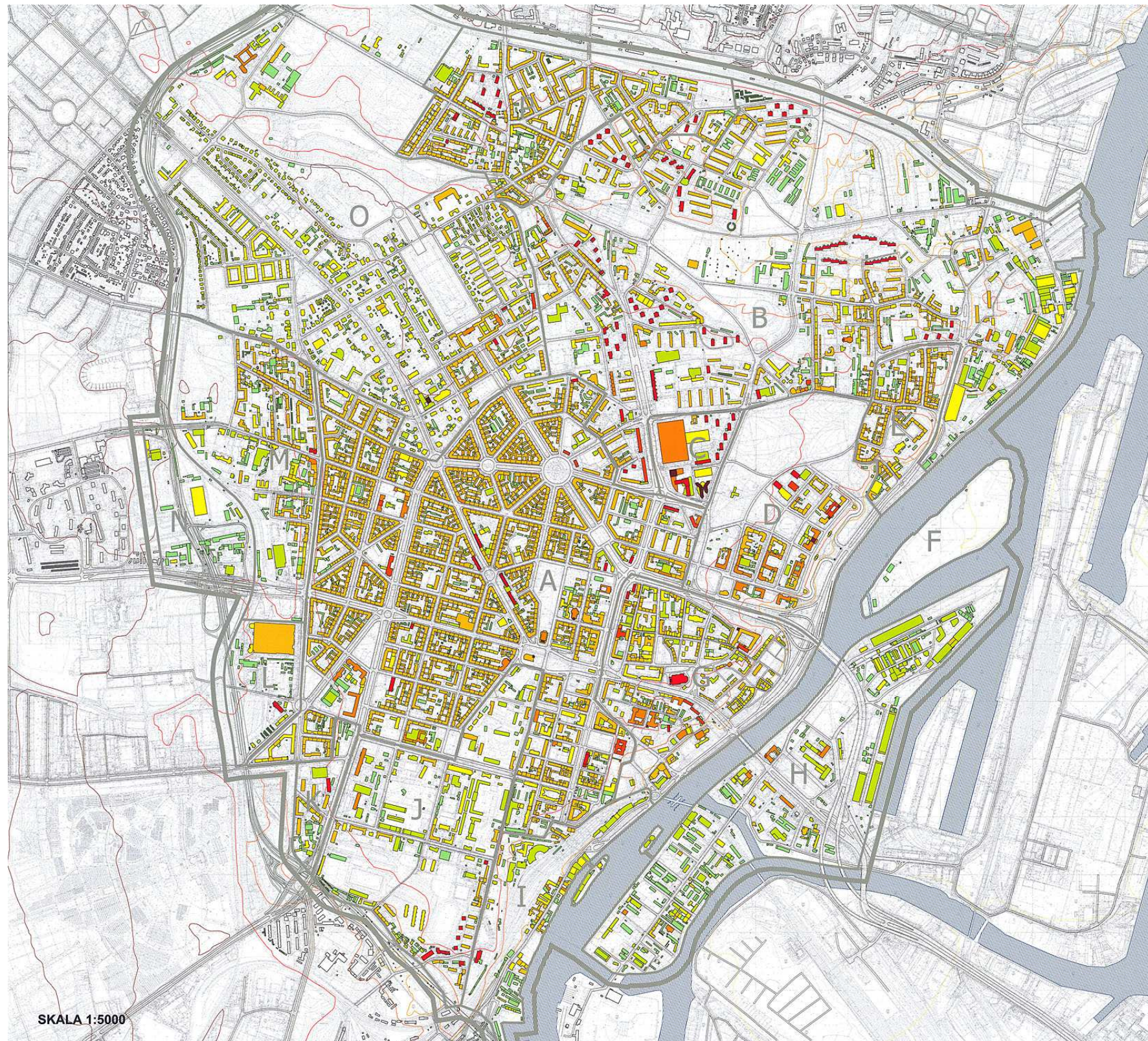
Alicja Sitkowska



Cushman & Wakefield

ZAŁĄCZNIK 1

Studium kompozycyjne Szczecina ze wskazaniem zabudowy wysokiej



STUDIUM KOMPOZYCYJNE SZCZECINA
ZE WSKAZANIEM TERENÓW DLA
ZABUDOWY WYSOKIEJ

Analiza wysokości zabudowy
w jednostkach krajobrazowo-
urbanistycznych cz.1

2

PROJEKTANCI:
dr hab. inż. arch. Waldemar Marzęcki
mgr inż. arch. Kłara Czyńska
mgr inż. arch. Paweł Rubinowicz
ZAMAWIAJĄCY: Gmina Miasto Szczecin
SZCZECIN 2009



LEGENDA

- Granice zakresu opracowania
- Granice jednostek krajobrazowo-urbanistycznych
- Nazwy jednostek krajobrazowo-urbanistycznych

WYSOKOŚĆ TERENU NPM

- 60 mnpm
- 50 mnpm
- 40 mnpm
- 30 mnpm
- 20 mnpm
- 10 mnpm
- 5 mnpm
- 2 mnpm
- 0 mnpm

WYSOKOŚCI BUDYNKÓW

- > 40 m
- 35 m - 40 m
- 30 m - 35 m
- 25 m - 30 m
- 20 m - 25 m
- 15 m - 20 m
- 10 m - 15 m
- 5 m - 10 m
- 0 m - 5 m

Źródło: BIP, Grudzień 2007

ZAŁĄCZNIK 2

Klasyfikacja nowoczesnej powierzchni biurowej

Nowoczesna powierzchnia biurowa w Polsce według międzynarodowych standardów jest podzielona na cztery kategorie; A, B, C i D. Budynki klasy A mają najlepszą lokalizację oraz najwyższy standard. W budynkach klasy B oferowana jest nowoczesna powierzchnia biurowa, która nie spełnia kryteriów klasy A. Klasy C oraz D reprezentują budynki o najniższym standardzie. Poniżej prezentujemy klasyfikację nowoczesnej powierzchni biurowej wypracowaną przez wiodące firmy doradcze działające w branży nieruchomości.¹³

Klasyfikacja nowoczesnej powierzchni biurowej

	KLASA A	KLASA B +	KLASA B
BIURO	BUDYNEK KLASY A POWINIEN SPEŁNIAĆ WSZYSTKIE 14 PODSTAWOWYCH KRYTERIÓW ORAZ CO NAJMNIEJ 2 Z 6 OPCJONALNYCH	BUDYNEK KLASY B+ POWINIEN SPEŁNIAĆ 12 Z 14 PODSTAWOWYCH KRYTERIÓW ORAZ CO NAJMNIEJ 2 Z 6 OPCJONALNYCH	BUDYNEK KLASY B POWINIEN SPEŁNIAĆ 10 Z 14 PODSTAWOWYCH KRYTERIÓW ORAZ CO NAJMNIEJ 2 Z 6 OPCJONALNYCH
STANDARD PODSTAWOWY	<p>LOKALIZACJA</p> <ul style="list-style-type: none"> • DOBRY DOSTĘP DO OBIEKTU I DOGODNA KOMUNIKACJA (KOMUNIKACJA PUBLICZNA, SWOBODA PARKOWANIA) • MARKA UZNANA NA RYNKU LOKALNYM (OBECNOŚĆ NA RYNKU, SIŁA MARKI) OPCJONALNIE • DOSTĘP DO OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ (RESTAURACJE, SKLEPY, KAFETERIE) <p>ELEMENTY BUDYNKU</p> <ul style="list-style-type: none"> • NOWOCZESNE SYSTEMY GRZEWCZE, KLIMATYZACJA Z KONTROLĄ WILGOTNOŚCI, PODZIAŁ NA NIEKOLIDUJĄCE ZE SOBĄ STREFY • PODWIESZANE SUFITY I PODNOSZONE PODŁOGI (LUB MOŻLIWOŚĆ ICH INSTALACJI). • ELASTYCZNOŚĆ ARANŻACJI POWIERZCHNI • NOWOCZESNE SZYBKOBIEŻNE WINDY • DOŚWIECZENIE ŚWIATŁEM SŁONECZNYM • POWIERZCHNIE REPREZENTACYJNE - OPCJONALNIE • PARKING PODZIEMNY Z ODPOWIEDNIM STOSUNKIEM MIEJSC PARKINGOWYCH NA ILOŚĆ POWIERZCHNI BIUROWEJ • PARKING DLA GOŚCI – OPCJONALNIE 		

¹³ Cushman&Wakefield, CB Richard Ellis, Colliers, Jones Lang LaSalle, DTZ, King Sturge

	<ul style="list-style-type: none">• WZMOCNIONA POWIERZCHNIA POD CIĘŻKI SPRZĘT – OPCJONALNIE <p>INFRASTRUKTURA BUDYNKU</p> <ul style="list-style-type: none">• BMS (BUILDING MANAGEMENT SYSTEM) - ZAWIERA NOWOCZESNY MONITORING SYSTEMÓW BUDYNKU ORAZ REALIZUJE ZARZĄDZANIE SYSTEMAMI I KONTROLĘ DOSTĘPU• SYSTEM WYKRYWANIA ORAZ GASZENIA POŻARU• DWÓCH LUB WIĘCEJ OPERATORÓW TELEKOMUNIKACYJNYCH• OKABLOWANIE (TELEFONICZNE, ELEKTRYCZNE ORAZ KOMPUTEROWE)• ZASILANIE Z DWÓCH NIEZALEŻNYCH ŹRÓDEŁ ORAZ GENERATOR PRĄDU <p>WYKOŃCZENIE</p> <ul style="list-style-type: none">• WYKŁADZINA – OPCJONALNIE• KUCHNIA – OPCJONALNIE
--	---

Źródło: Dział Doradztwa C&W, Grudzień 2007