



Rynek mieszkaniowy w Szczecinie na tle wybranych miast Polski – Krakowa Poznania, Gdańska, Wrocławia oraz rynek hotelowy w Szczecinie.

Raport z badania zrealizowanego na zlecenie

GMINY MIASTA SZCZECIN



ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o. o.

99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5

<http://www.asm-poland.com.pl>

tel. 024 355 77 00

fax. 024 355 77 01 i 03



We wszelkich kwestiach związanych z prezentowanym raportem, zapraszam do kontaktu z Anną Kałużną
tel. (024) 355 77 80, a.kaluzna@asm-poland.com.pl.





Szanowni Państwo

Mamy przyjemność przedstawić Państwu opracowanie „*Rynek mieszkaniowy w Szczecinie na tle wybranych miast Polski: Krakowa, Poznań, Gdańsk, Wrocławia oraz rynek hotelowy w Szczecinie*” w ramach projektu realizowanego na zlecenie **GMINY MIASTA SZCZECIN**.

Celem projektu była analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym w stolicy województwa zachodniopomorskiego w porównaniu do Gdańska, Krakowa, Poznań i Wrocławia oraz charakterystyka rynku hotelowego w Szczecinie.

W ramach projektu zrealizowano badania (zogniskowane wywiady grupowe) wśród szczecinian planujących w najbliższym czasie zakup/budowę mieszkania bądź domu mające na celu ukazanie preferencji inwestorów indywidualnych. Ponadto, dokonano analizy danych zastanych pochodzących m.in. z Głównego Urzędu Statystycznego, Instytutu Turystyki i innych źródeł.

Opracowanie składa się z 3 rozdziałów. Rozdział pierwszy raportu poświęcony jest ogólnej charakterystyce miasta Szczecin. W drugiej części opracowania znajdują się informacje dedykowane sytuacji na rynku mieszkaniowym, zarówno w stolicy województwa zachodniopomorskiego jak i wybranych miastach w zakresie: dostępności i charakterystyki zasobów mieszkaniowych, realizowanych inwestycji, popycie i podaży, cen nieruchomości oraz wyniki przeprowadzonych badań. Natomiast część trzecia zawiera dane dotyczące sytuacji na rynku hotelowym Szczecina obejmujące ogólny klimat koniunktury na rynku turystycznym, trendy, natężenie i kierunki ruchu przyjazdowego, jak i charakterystykę obiektów hotelowych. Dodatkowo raport prezentuje prognozy rynku mieszkaniowego i hotelowego.

Zapraszamy do lektury raportu.

Zespół ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku
Dział Projektów Własnych





SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT MIASTA SZCZECIN	7
1. GŁÓWNE CZYNNIKI EKONOMICZNE	7
A. PKB.....	7
B. ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIE	10
2. SYTUACJA DEMOGRAFICZNA.....	12
 II. RYNEK MIESZKANIOWY W SZCZECINIE NA TLE WYBRANYCH MIAST POLSKI – KRAKOWA, POZNANIA, GDAŃSKA, WROCŁAWIA.....	14
1. AKTUALNA SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM.....	14
A. ZASOBY MIESZKANIOWE.....	14
B. URBANISTYKA I PLANOWANIE PRZESTRZENNE.....	18
C. MIESZKANIA ODDANE I POZWOLENIA NA BUDOWĘ OD 2005 R. DO I PÓŁROCZA 2008 ROKU	22
D. RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY: POPYT I PODAŻ	23
2. PRZEGLĄD INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH.....	26
3. PREFERENCJE OSÓB POSZUKUJĄCYCH MIESZKANIA	31
A. METODOLOGIA BADANIA PROFILU KLIENTA	31
B. PROFIL KLIENTA.....	32
C. PREFERENCJE W ZAKRESIE LOKALIZACJI I TYPU NIERUCHOMOŚCI	32
D. PREFERENCJE DOTYCZĄCE MIESZKAŃ.....	35
E. PREFERENCJE DOTYCZĄCE DOMÓW	37
4. TENDENCJE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA CEN MIESZKAŃ	39
5. ANALIZA CHŁONNOŚCI DOCELOWEGO SEGMENTU RYNKOWEGO.....	41
6. PROGNOZA ROZWOJU RYNKU MIESZKANIOWEGO.....	42
 III. RYNEK HOTELOWY W SZCZECINIE	44
1. KONIUNKTURA NA RYNKU TURYSTYCZNYM	44
2. WYDATKI POLAKÓW PRZEZNACZONE NA CELE ZWIĄZANE Z TURYSTYKĄ.....	45
3. TRENDY NA LOKALNYM RYNKU TURYSTYCZNYM.....	46
4. NATĘŻENIE I KIERUNKI RUCHU PRZYJAZDOWEGO	47
A. POZYCJA SZCZECINA NA TLE WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO I CAŁEGO KRAJU	47
B. TURYSTYKA KRÓTKOOKRESOWA I DŁUGOOKRESOWA	48
C. STRUKTURA ODWIEDZAJĄCYCH (TURYSŤI KRAJOWI I ZAGRANICZNI).....	50
D. CELE PRZYJAZDÓW – STRUKTURA	52



5. SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH W LATACH 2005 - 2007 R.	52
A. ISTNIEJĄCE OBIEKTY NOCLEGOWE I ICH KATEGORYZACJA.....	52
B. CENY NOCLEGÓW.....	58
C. OBŁOŻENIE POKOI HOTELOWYCH.....	59
D. PREZENTACJA I CHARAKTERYSTYKA KONKURENCYJNYCH OBIEKTÓW HOTELOWYCH W SZCZECINIE.....	60
6. PROGNOZA ROZWOJU RYNKU HOTELOWEGO	66
SPIS WYKRESÓW	69
SPIS TABEL.....	70
SPIS MAP.....	70



I. INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT MIASTA SZCZECIN

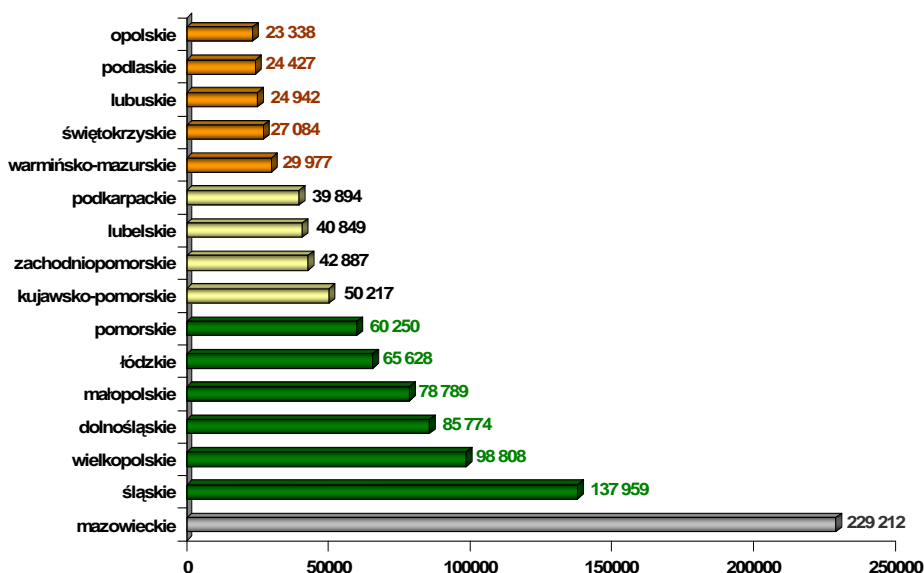
1. GŁÓWNE CZYNNIKI EKONOMICZNE

A. PKB

Wartość wytworzonego PKB w 2006 roku wyniosła 1 060 031 mln zł. W stosunku do roku 2005, była ona wyższa o 7,8% (licząc w cenach bieżących). Województwo zachodniopomorskie z PKB wynoszącym 42 887 mln zł, generuje 4% wartości PKB. Tym samym zajmuje 9 lokatę spośród wszystkich 16 województw.

Wykres 1

Wartość PKB w poszczególnych województwach w 2006 r. (mln zł)



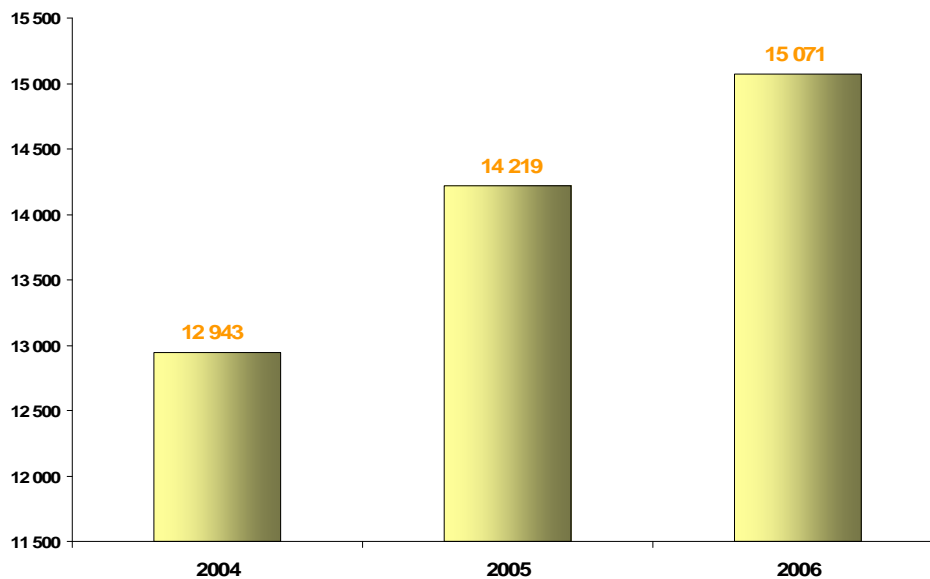
Źródło: GUS

Analizując PKB w poszczególnych podregionach kraju widać, że podregion szczeciński zajmuje 8 lokatę wśród podregionów z wartością PKB wynoszącą 29 174 zł, co daje mu 2,8% udziału w krajowym PKB. Samo miasto Szczecin posiadało w 2006 roku 1,4% udział w globalnie wytworzonym PKB z wartością 15 071 mln zł. Natomiast PKB wytworzony na terenie miasta Szczecina generuje 35,1% wzrostu gospodarczego województwa zachodniopomorskiego.



Wykres 2

Wartość PKB w Szczecinie w latach 2004 – 2006 (w mln zł)

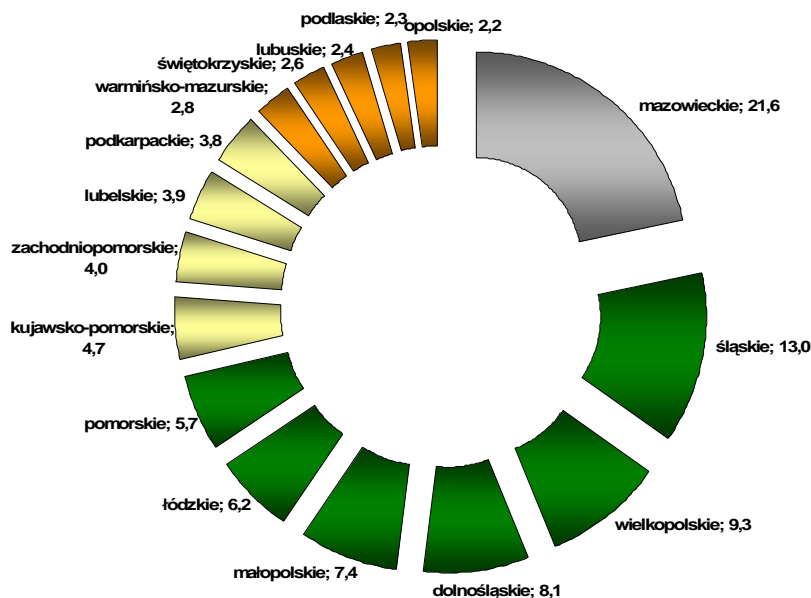


Źródło: GUS

Największy udział w tworzeniu wzrostu gospodarczego ma województwo mazowieckie, generujące ponad jedną piątą wartości tego wskaźnika (dokładnie 21,6%).

Wykres 3

Udział poszczególnych województw w tworzeniu PKB w 2006 r. (%)



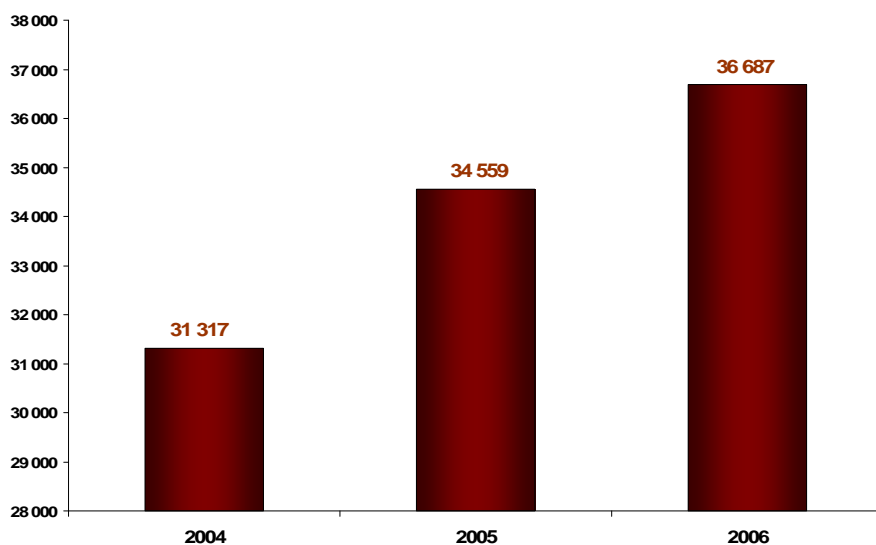
Źródło: GUS



W mieście Szczecinie, na 1 mieszkańca przypada 36 687 zł wytworzonego PKB (dla roku 2006). Dla porównania, średnia wartość dla całej Polski wynosi 27 799 zł. Tak więc wartość PKB dla analizowanego miasta jest o 32% wyższa od wartości średniej dla Polski.

Wykres 4

Wartość PKB na jednego mieszkańca w Szczecinie w latach 2004 – 2006 (w zł)



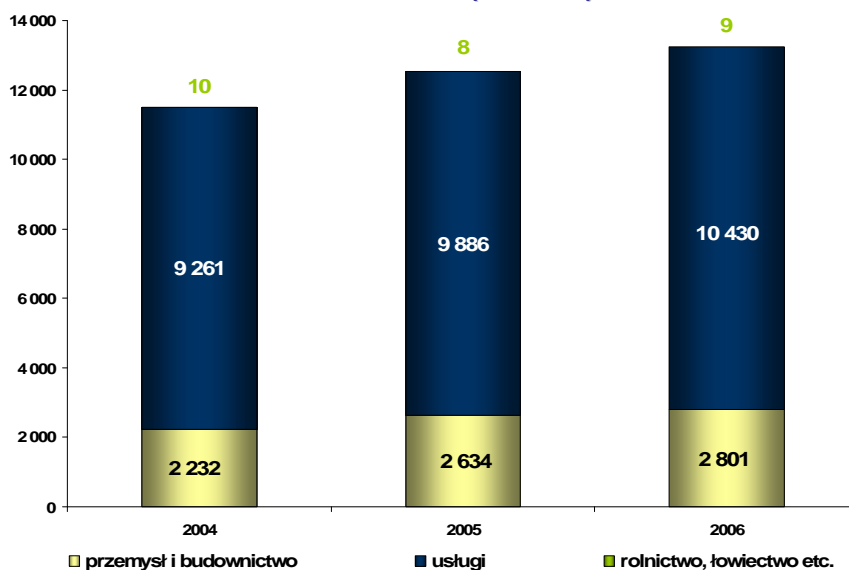
Źródło: GUS

WARTOŚĆ DODANA WEDŁUG RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI

Ogółem wartość dodana w Szczecinie w 2006 roku wyniosła 13 239 mln zł, co na tle całego kraju stanowi 1,4% udział. Najwięcej, bo 10 430 zł generują usługi, znaczną część przemysł i budownictwo (2 801 mln). Rolnictwo, łowiectwo stanowi znikomy odsetek.

Wykres 5

Wartość dodana wg rodzajów działalności w Szczecinie w latach 2004 – 2006 (w mln zł)



Źródło: GUS

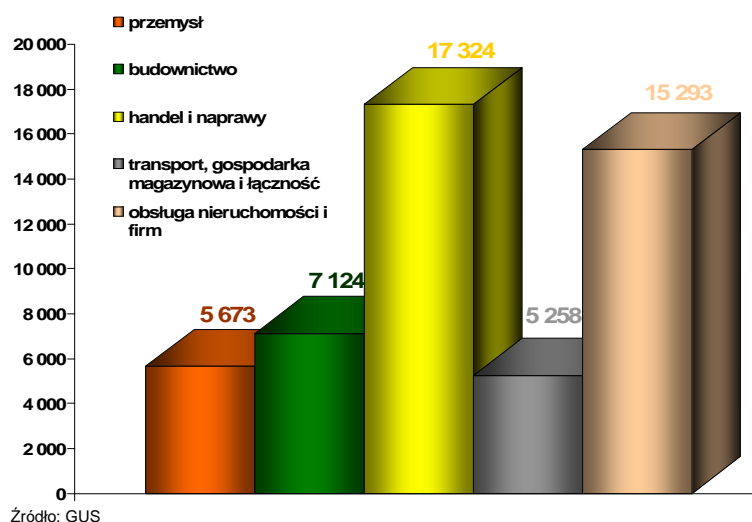


B. ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIE

Wg stanu na koniec grudnia 2007 r., w Szczecinie funkcjonowało ponad 64 tys. podmiotów gospodarki narodowej. Zdecydowaną większość z nich stanowiły podmioty sektora prywatnego (96,6%). Najliczniejsza grupa przedsiębiorstw należy do sekcji handel i naprawy (łącznie 26,9% całości) oraz do obsługi nieruchomości i firm (23,7%).

Wykres 6

Podmioty gospodarki narodowej w Szczecinie wg stanu na 31 XII 2007 r.



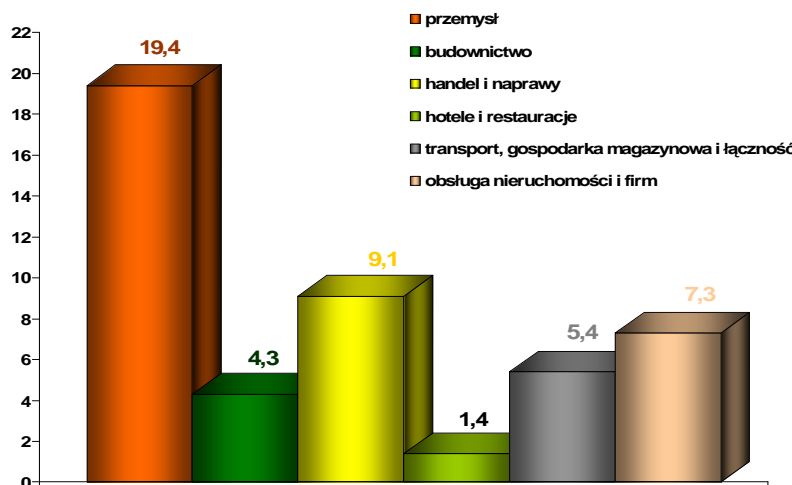
Źródło: GUS

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE W SEKTORZE PRZEDSIĘBIORSTW W 2007 ROKU

Przeciętne zatrudnienie w Szczecinie w 2007 roku wynosiło łącznie 48,7 tys. osób. Najliczniejszą grupę osób - 19,4 tys. zatrudnia przemysł. Kolejne sekcje stanowiące miejsce pracy dla licznego grona pracowników to handel i naprawy (9,1 tys.) oraz obsługa nieruchomości i firm (7,3 tys.).

Wykres 7

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w 2007 r. w Szczecinie (tys. osób)

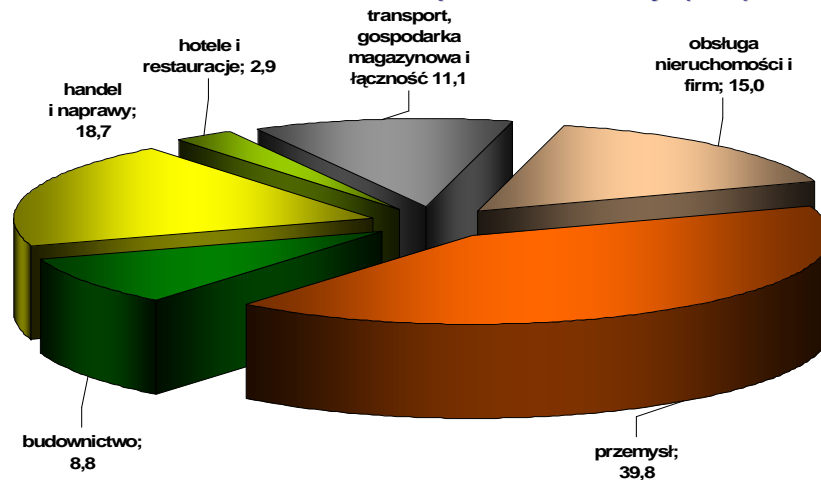


Źródło: GUS



Wykres 8

Struktura przeciętnego zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw w 2007 r. w Szczecinie w podziale na sekcje (w %)



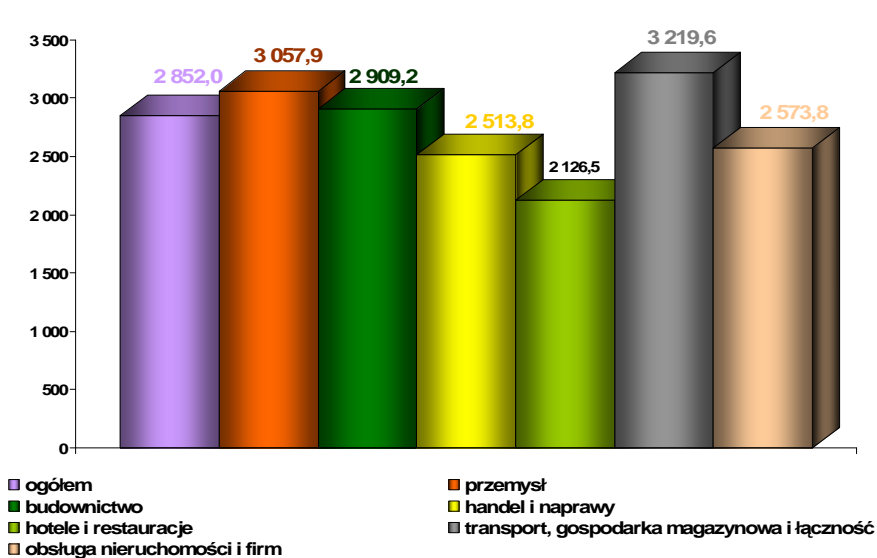
Źródło: GUS

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO W SEKTORZE PRZEDSIĘBIORSTW W 2007 R.

Ogółem w Szczecinie, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło w 2007 r. 2 852,01 zł. Najwyższy poziom wynagrodzeń obejmował pracowników sekcji transport, obsługa magazynowa i łączność i wynosił 3 219,55 zł. nieco mniej otrzymywała kadra zatrudniona w przemyśle – 3 057,9 zł. Poniżej średniej, zarobki kształtowały się w sekcjach: hotele i restauracje (2 126,49 zł); handel i naprawy (2 513,8 zł); obsługa nieruchomości i firm (2 573,82 zł).

Wykres 9

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2007 r. w Szczecinie (w zł)



Źródło: GUS



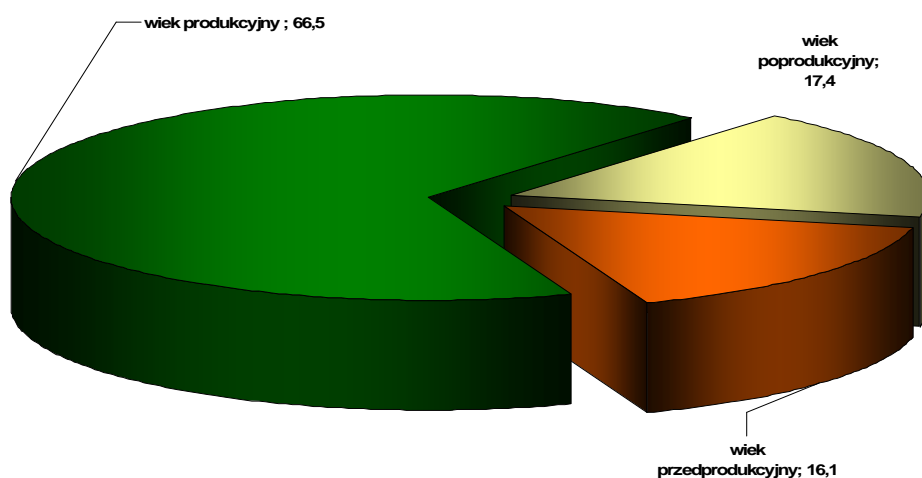
2. SYTUACJA DEMOGRAFICZNA

Według stanu na koniec grudnia 2007 r. miasto Szczecin zamieszkiwało 407 811 osób. Daje to siódmą pozycję wśród polskich miast, po Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku. W stosunku do roku 1990, Szczecin zamieszkuje 5 tys. ludności mniej. W grupie osób zamieszkujących Szczecin, przewagę stanowią kobiety (214 067, co stanowi 52,5%).

Największy odsetek osób zamieszkujących Szczecin to osoby w wieku produkcyjnym (66,5% czyli 271 250 osób).

Wykres 10

Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w 2007 r. w Szczecinie (w %)



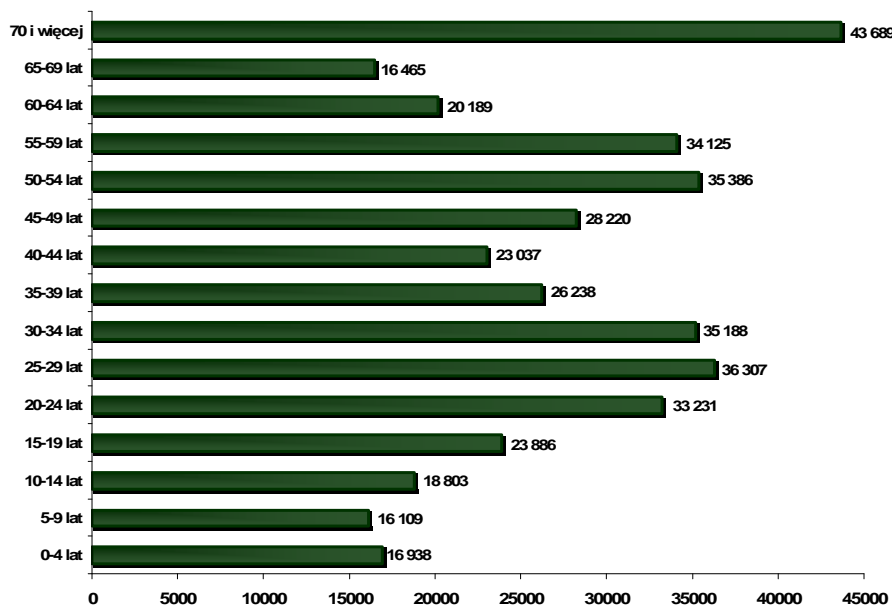
Źródło: GUS

Dokładny rozkład wieku mieszkańców Szczecina przedstawia poniższy wykres. Wynika z niego, że ponad 10% rezydentów stolicy Pomorza Zachodniego stanowią osoby w wieku 70 lat i więcej.



Wykres 11

Wiek mieszkańców Szczecina (stan na koniec 2007 r.)



Źródło: GUS

Należy nadmienić, że przyrost naturalny w Szczecinie jest ujemny i wynosi -1,40.

Inne wskaźniki demograficzne kształtują się następująco:

- małżeństwa 5,97
- urodzenia żywe 9,23
- zgony 10,63.

Saldo migracji ludności w Szczecinie jest ujemne i wynosi - 676. Z największą skalą mamy do czynienia w przypadku migracji w ruchu wewnętrznym. W tym przypadku, saldo wynosi - 670 osób.

Tabela 1 Migracje wewnętrzne i zagraniczne ludności na pobyt stały w 2007 r.

Napływ			Odpływ			Saldo migracji	
Ogółem	w ruchu wewnętrznym	z zagranicy	ogółem	w ruchu wewnętrznym	za granicę	w liczbach bezwzględnych	na 1000 ludności
4 086	3 885	201	4 762	4 555	207	-676	-1,69

Źródło: GUS



II. RYNEK MIESZKANIOWY W SZCZECINIE NA TLE WYBRANYCH MIAST POLSKI – KRAKOWA, POZNANIA, GDAŃSKA, WROCLAWIA

1. AKTUALNA SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

A. ZASOBY MIESZKANIOWE

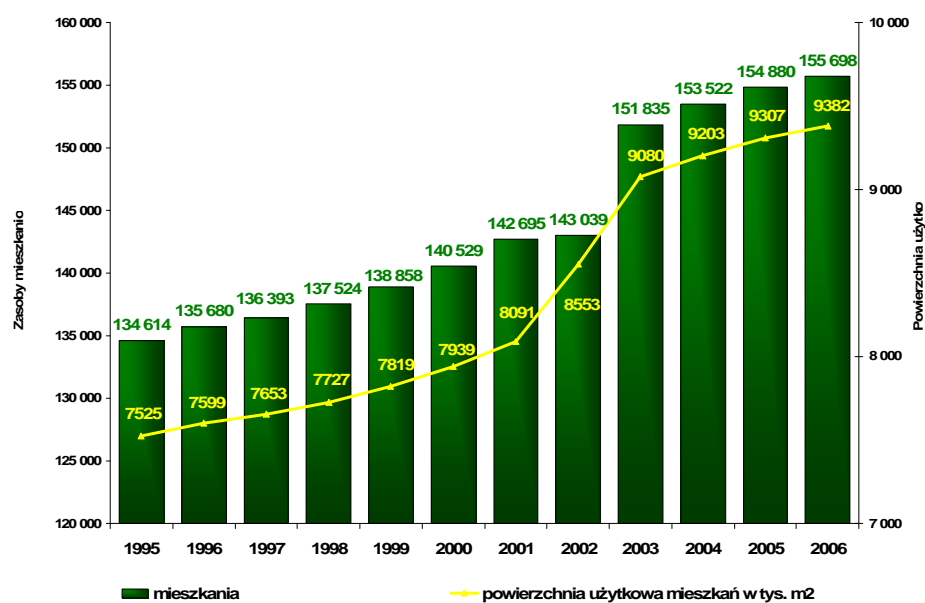
Analizując sytuację na rynku mieszkaniowym w Szczecinie obserwujemy że od połowy lat 90-tych przybyło w Szczecinie blisko 21 tys. mieszkań (wliczając w tę statystykę rok 2003, charakteryzujący się sztucznym zawyżeniem wzrostu budownictwa mieszkalnego). Tym samym tempo przyrostu zasobów mieszkaniowych nie jest imponujące.

W 2006 roku stan zasobów mieszkaniowych w Szczecinie kształtował się na poziomie 155,6 tys. mieszkań o łącznej powierzchni 9 382 tys. m² z liczbą 538 694 izb. W stosunku do roku poprzedniego, liczba lokali zwiększyła się o 818 (0,5% r/r) lokali, zaś powierzchnia wzrosła o 75 tys. m² (0,8% r/r). Oznacza to, że oddawane mieszkania charakteryzują się większą powierzchnią.

Warto podkreślić, że szczecińskie mieszkania stanowią 1,2% w ogóle zasobów mieszkaniowych Polski.

Wykres 12

Zasoby mieszkaniowe w Szczecinie w latach 1995 - 2006



W porównaniu do analizowanych miast: Gdańsk, Kraków, Poznań i Wrocław, nominalnie zasoby mieszkaniowe Szczecina są najmniejsze zarówno pod względem ilości mieszkań jak i izb oraz powierzchni użytkowej lokali w stosunku do wszystkich przedstawianych aglomeracji. Co więcej, w relacji do lidera, którym w tym gronie jest Kraków (odpowiednio zasoby mieszkaniowe Krakowa



to blisko 300 tys. mieszkań, o łącznej powierzchni 16 601 tys. m² i posiadających blisko milion izb), stolica województwa zachodniopomorskiego dysponuje blisko połową mniej (48,0%) zasobów mieszkaniowych niż stolica małopolski.

Tabela 2 Zasoby mieszkaniowe w wybranych miastach Polski w 2006 r.

	mieszkania	izby	powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)
Gdańsk	175 192	587 379	10 177 775
Kraków	299 754	947 599	16 801 648
Poznań	224 322	778 512	14 264 623
Szczecin	155 698	538 694	9 382 011
Wrocław	250 519	840 219	15 003 113
Ogółem zasoby mieszkaniowe w Polsce	12 876 676	47 539 382	895 078 614

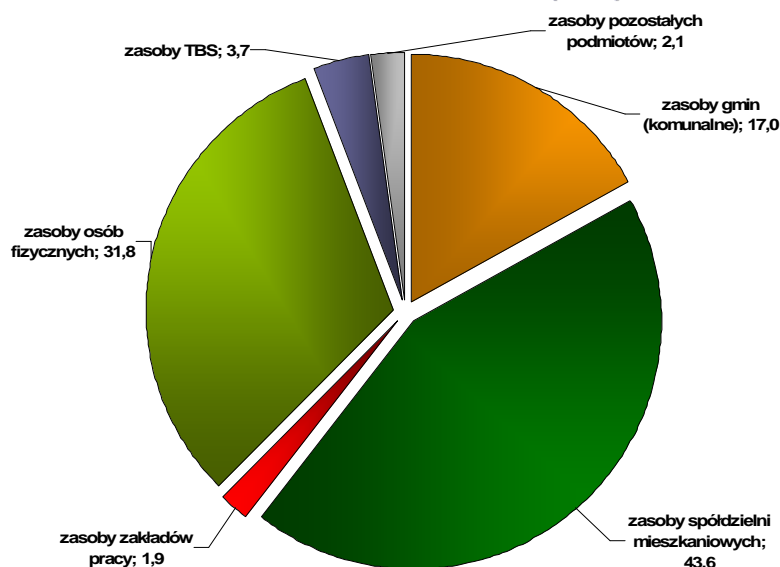
Źródło: GUS

Uwzględniając tempo przyrostu mieszkań w 2006 r. w stosunku do roku 2005 można stwierdzić, że w Szczecinie liczba mieszkań przybywa w wolniejszym tempie niż w pozostałych miastach oraz w stosunku do ogółu kraju (odpowiednio wzrost zasobów mieszkaniowych w Szczecinie to 0,5% r/r, zaś w Polsce 0,8% r/r, w Gdańsku 1,7% r/r, Krakowie 2,2% r/r, w Poznaniu 1,2% r/r oraz we Wrocławiu 1,7% r/r).

W strukturze zasobów mieszkaniowych Szczecina w zdecydowanej większości dominują lokale spółdzielni mieszkaniowych (43,6%). Blisko co trzecie mieszkanie należy do osób fizycznych (31,3%), zaś właścicielami 17% nieruchomości jest gmina.

Wykres 13

Struktura zasobów mieszkaniowych w Szczecinie wg form własności lokalu w 2006 r. (w %)



Źródło: GUS

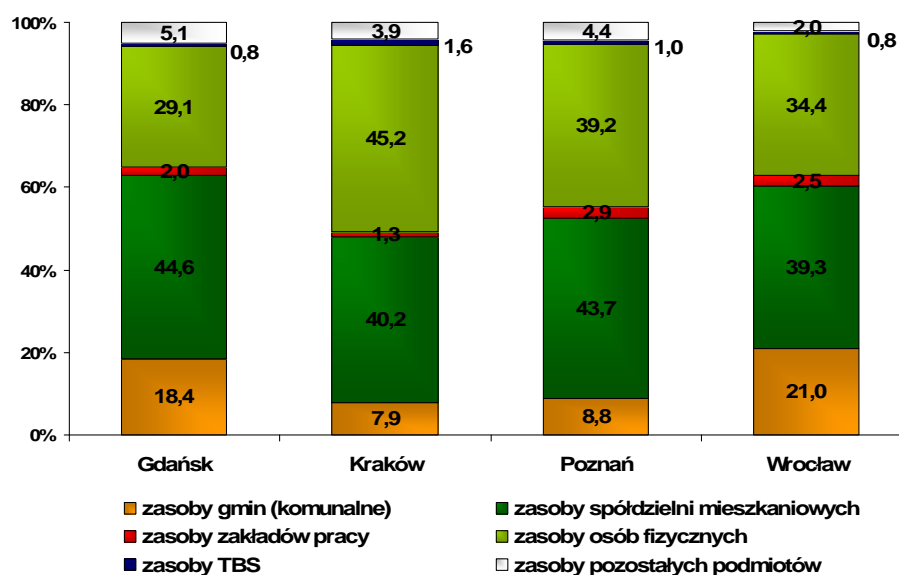


Analizując strukturę mieszkań Szczecina w stosunku do pozostałych miast obserwujemy, że zasoby mieszkaniowe należące do spółdzielni mieszkaniowych dominują w większości miast. Wyjątkiem jest Kraków, w którym co prawda w znaczącym stopniu (40,2%) lokale przynależą do spółdzielni, jednakże przeważają nieruchomości prywatne (45,2%). Podobnie w Poznaniu, inwestorzy indywidualni są właścicielami blisko 40% mieszkań.

Dodajmy, że struktura zasobów mieszkaniowych pod względem form własności w Gdańsku i we Wrocławiu jest zbliżona do struktury lokali w Szczecinie.

Wykres 14

Struktura zasobów mieszkaniowych wg form własności lokalu w 2006 r. (w %)



Źródło: GUS

Szczegółowe dane dotyczące zasobów mieszkaniowych z uwzględnieniem właścicieli zawiera poniższa tabela.



Tabela 3 Właściciele zasobów mieszkaniowych w Szczecinie i wybranych miastach.

Właściciele zasobów mieszkaniowych	Charakter zasobów	Gdańsk	Kraków	Poznań	Szczecin	Wrocław
gmina (m. komunalne)	Mieszkania	32 246	23 658	19 810	26 443	52 628
	Izby	96 620	64 028	59 477	81 727	140 013
	powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	1 577 356	1 034 598	1 018 433	1 349 678	2 651 771
spółdzielnie mieszkaniowe	Mieszkania	78 070	120 352	98 087	67 899	98 522
	Izby	253 548	382 124	329 899	219 533	327 586
	powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	3 892 862	5 826 460	5 044 324	3 475 647	5 032 413
zakłady pracy	Mieszkania	3 573	3 829	6 444	2 896	6 328
	Izby	10 461	11 139	20 607	8 769	21 033
	powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	167 869	198 386	348 152	145 629	327 547
osoby fizyczne	Mieszkania	51 007	135 489	87 876	49 454	86 192
	Izby	197 880	446 156	334 396	200 497	334 662
	powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	3 955 169	8 874 691	7 121 204	3 893 553	6 615 078
TBS	Mieszkania	1 388	4 666	2 315	5 737	1 903
	Izby	3 781	11 487	6 358	17 810	5 263
	powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	69 159	220 598	124 373	303 574	95 294
pozostałe podmioty	Mieszkania	8 908	11 760	9 790	3 269	4 946
	Izby	25 089	32 665	27 775	10 358	11 662
	powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	515 360	646 915	608 137	213 930	281 010

Źródło: GUS

Charakteryzując zasoby mieszkaniowe w Szczecinie pod względem powierzchni użytkowej obserwujemy, że średnia wielkość mieszkania w stolicy województwa zachodniopomorskiego kształtuje się na poziomie 60,3 m² i jest o 9,2 m² mniejsza od przeciętnej powierzchni mieszkania w Polsce. Największą powierzchnią w Szczecinie charakteryzują się mieszkania inwestorów indywidualnych (średnia powierzchnia 65,5 m²). Z kolei, najmniejsze lokale należą do gminy (średnia powierzchnia 43,7 m²)

W porównaniu z analizowanymi aglomeracjami (Gdańsk, Kraków, Poznań i Wrocław) średnia powierzchnia lokalu jest jedną z największych. Większe lokale oddawane są jedynie na terenie Poznania, gdzie średnia powierzchnia kształtuje się na poziomie 63,6 m² czyli przeciętnie więcej o 3,3 m² niż w Szczecinie.

Tabela 4 Wielkość zasobów mieszkaniowych

	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania 1 mieszkania w m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m ²
Gdańsk	58,1	22,3
Kraków	56,1	22,2
Poznań	63,6	25,2
Szczecin	60,3	22,9
Wrocław	59,9	23,6
POLSKA	69,5	23,5

Źródło: GUS

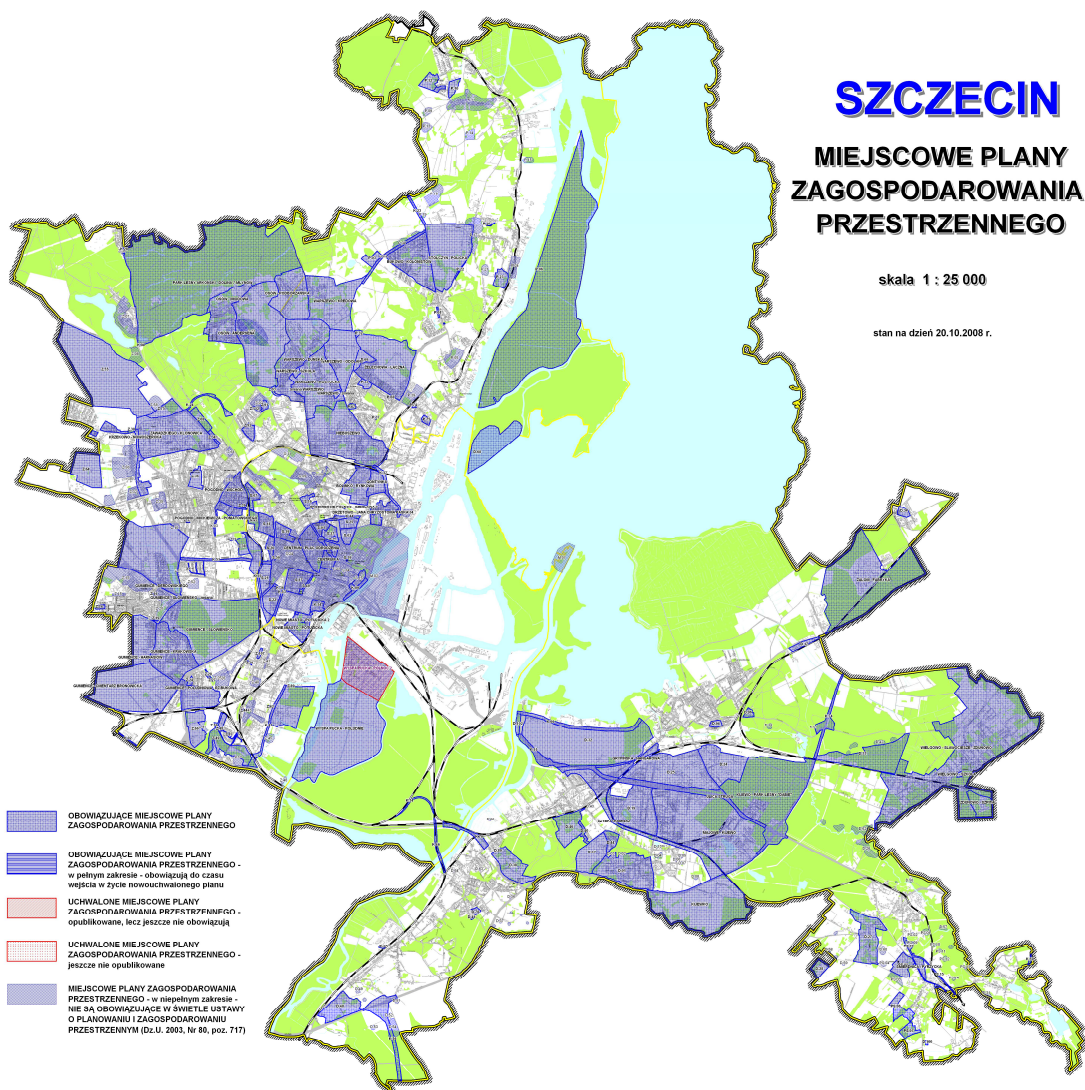


B. URBANISTYKA I PLANOWANIE PRZESTRZENNE¹

Polityka przestrzenna stanowi jedno z narzędzi realizacji wizji rozwoju społeczno- gospodarczego Szczecina. Jej podstawy sformułowane zostały w najważniejszych dokumentach: Strategia Rozwoju Szczecina i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina. W dokumentach tych określono podstawowe założenia kształtowania polityki przestrzennej Miasta oraz kierunki jej realizacji. Projekty i zadania w nich zawarte stanowią podstawę opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Szczecina.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują aktualnie 24,23% powierzchni administracyjnej miasta Szczecina. (Powierzchnia administracyjna miasta Szczecina wynosi aktualnie 30 058 hektarów).

Mapa 1 Obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego m. Szczecina



Źródło: Urząd Miasta Szczecin

¹ Opracowane na podstawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Szczecina 2007 r.”



DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE I MIĘDZYODRZE

Obszar **Śródmieścia i Międzyodrza** stanowią tereny o bardzo dużym zróżnicowaniu funkcjonalnym i fizjonomicznym. W Śródmieściu znajduje się centrum dzielnicy i całego miasta, dominuje tu intensywna zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Jest to obszar lokalizacji głównych funkcji miejskich, w szczególności: administracji publicznej i wszelkich funkcji usługowych. Jest to największa koncentracja miejsc pracy dla mieszkańców całego miasta.

Strukturę budowlaną w głównej mierze stanowi zabudowa historyczna oraz XIX-wieczny układ urbanistyczny o wysokich walorach kompozycyjnych i dużej wartości kulturowej. Międzyodrze to obszar praktycznie pozbawiony stałych mieszkańców, zdominowany funkcją portu i przemysłu przyportowego. Istotne są tu również funkcje transportowe, zarówno łączące port z zapleczem lądowym, jak i tranzyt wewnątrzmijski pomiędzy lewo- i prawobrzeżem.

Dominującą rolę odgrywają tu współczesne układy komunikacji kolejowej, drogowej i wodnej. Jest to, po Śródmieściu, drugie ważne skupisko miejsc pracy. W krajobrazie Międzyodrza dominuje jednak przyroda, na której obrzeżach występuje intensywny krajobraz przemysłowy.

W części południowej Międzyodrza dominującym elementem zagospodarowania są wymagające ochrony: łąki, łęgi i lasy wraz z systemem kanałów w obrębie Wyspy Puckiej i Ostrowa Bryneckiego. W obrębie Śródmieścia, w strefie przyodrzańskiej, na terenie osiedla Drzetowo-Grabowo znajdują się obiekty związane z gospodarką morską, głównie przemysłem stoczniovym, stanowiące południowe ogniwo pasma przemysłowego sięgającego aż do Polic.

Na południu dzielnicy, w rejonie ul. Kolumba, w dawnych obiektach poprzemysłowych, koncentruje się handel hurtowy i wielkogabarytowy. Znaczącą część obszaru południowego Śródmieścia zajmują koszary i tereny wojskowe w rejonach ulic Narutowicza, Potulickiej, Sowińskiego i Kusocińskiego, częściowo przejęte przez wyższe uczelnie.

DZIELNICA PÓŁNOC

Dzielnica Północ to zbiór dawniej samodzielnych wsi, powiązanych wspólnymi ciągami komunikacji drogowej i kolejowej, które zostały silnie zurbanizowane w obszarze nadodrzańskim, ale w pasie wzgórzowym pozostały do połowy XX w. obszarem o rolniczo-rzemieślniczym charakterze. Obecnie dzielnica ta ma charakter pasma z kilku terenami węzłowymi, stanowiącymi centra osiedli: Pasma dolne - nadodrzańskie - stanowią tereny funkcji przemysłowo-portowych, komercyjnych, pasmo krawędziowe - strefa zieleni zabezpieczającej i krajobrazu otwartego, wykorzystywana na zieleni publiczną, ogrodnictwa, sady i ogrody działkowe, pasmo wysoczyzny Wzgórz Warszawskich - tereny mieszkalnictwa i usług ze znacznymi obszarami terenów rolnych o niskiej produktywności.

Na Wysoczyźnie Warszawskiej rozlokowana jest przede wszystkim zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Część terenów mieszkaniowych zlokalizowanych w pobliżu dzielnicy śródmiejskiej charakteryzuje się wysoką intensywnością (osiedla wielorodzinne Książąt Pomorskich, Bandurskiego, Drzetowo); w miarę oddalania się od centrum intensywność zmniejsza się (osiedla jednorodzinne Żelechowa, Warszewo, Bukowo, Golęcino - Goćław, Skolwin). Szczególną formą są tu założenia ruralistyczne o średniowiecznej prowienienności w rejonach: ul. Inwalidzkiej (Skolwin), w rejonie ulic: Kościelna,



Nehringa (Stołczyn) oraz w rejonie ulic: Szczecińska, Poznańska (Warszewo). Tereny tych wsi zachowały niwę siedliskową, część zabudowy zagrodowej, i częściowo niwę uprawową, z charakterystycznym podziałem pól.

Podstawowe funkcje dzielnicy od lat ulegają przekształceniom, za którymi nie nadążają zmiany infrastrukturalne. Barierą rozwoju dzielnicy jest wyeksploatowany przemysł, fatalny stan dróg, znaczna ilość prywatnych terenów o podziałach rolnych, wolne tempo uzbrajania terenów, słabe nasycenie usługami.

DZIELNICA ZACHÓD

Dzielnica Zachód, podobnie jak Północ, stanowi zróżnicowaną strukturę dawnych samodzielnych ośrodków wiejskich, powiązanych, w zależności od dystansu do śródmieścia, strukturami silnie zurbanizowanymi. Podobnie w pasie nadodrzańskim występuje strefa przemysłowa podlegająca restrukturyzacji oraz układ pasmowy ze strefą krawędziową. Układ ten jest jednak zdecydowanie mniejszy i silniej zagospodarowany, choć pasmo nadrzeczne ma charakter ekstensywny o cechach zaniedbania.

Pasma na tarasie podniesionej ponad poziom rzeki pełni funkcje mieszkaniowe, usługowe i komercyjne (ogólnomiejskie i dzielnicowe), z przewagą funkcji mieszkaniowej o średniej i dużej intensywności. Podobnie kształtuje się struktura pasa stycznego ze śródmieściem, dalej występują tereny dawnych wsi z zachowanymi układami ruralistycznymi – Osów, Krzekowo, Gumieńce, obudowane, tworzącymi miasto ogród, wielkoobszarowymi osiedlami jednorodzinnymi – Pogodno, Gumieńce, Niemierzyn, pomiędzy którymi znajdują się tereny wojskowe, osiedla wielorodzinne, tereny zieleni rekreacyjnej i resztki zdegradowanego przemysłu.

Dzielnica w strefie stycznej ze Śródmieściem jest przedłużeniem jego koncentracji usługowej i komercyjnej.

Północna część dzielnicy obejmuje obszary lasów, parków, ogrodów działkowych, z enklawami jednorodzinnych osiedli mieszkaniowych. Cała dzielnica od Puszczy Wkrzańskiej na północy do rzeki Odry na południu jest bogato wyposażona w zielen przydomową i wydzieloną, tworzącą swoisty system połączeń ekologicznych nawet z terenami zieleni na terenie Śródmieścia.

Struktura przestrzenna dzielnicy jest w zasadzie wypełniona. Istniejące w niej rezerwy pod nową zabudowę mieszkaniową położone są na terenie Nowego Krzekowa i Osowa Wschodniego (zabudowa jednorodzinna) oraz na terenie osiedla Kapitanów (zabudowa wielorodzinna).

DZIELNICA PRAWOBRZEŻE

Dzielnica Prawobrzeże stanowi wschodnią część miasta, złożoną z dawnej samodzielnych wsi wokół miasta Dąbie; obecnie w wyniku urbanizacji wykształconą w formie "palczastej" na kierunkach: Gryfina, Stargardu Szczecińskiego, Pyrzyc i Goleniowa. Ogniwem centralnym układu Prawobrzeża jest węzeł komunikacyjny pomiędzy osiedlami Zdroje, Słoneczne i Dąbie. Koncentruje on usługi dzielnicowe.



W dzielnicy Prawobrzeże zamieszkuje około 25% mieszkańców Szczecina. Spełnia ona wszystkie podstawowe dla nich funkcje: mieszkalnictwo, usługi, produkcja i składowanie z dominacją funkcji mieszkaniowej i usług z nią związanych oraz rekreacji. Powoli wzrasta koncentracja funkcji usługowych o charakterze ogólnomiejskim i dzielnicowym, głównie handel, administracja publiczna, instytucje finansowe a także usługi oświaty i sportu oraz ochrony zdrowia.

Na obrzeżach dzielnicy znajdują się duże kompleksy leśne: Puszcza Goleniowska, Szczeciński Park Krajobrazowy "Puszcza Bukowa". Do dzielnicy należy ogromny akwen jeziora Dąbie z płaskim terenem na południe od jeziora Małe Dąbie i zespołem turystyczno-wypoczynkowym oraz lotniskiem sportowym.

Duże zróżnicowanie krajobrazowe, urozmaicona konfiguracja terenu czynią dzielnicę atrakcyjną pod względem mieszkaniowym, rekreacyjnym i turystycznym. Niska klasa czystości wód jeziora Dąbie ogranicza rozwój funkcji rekreacyjno-sportowej, możliwości intensyfikacji zagospodarowania brzegów jeziora Małe Dąbie na przystanie wodne oraz stwarza zagrożenie dla korzystających z kąpieliska "Dąbie".

Niewystarczająca sieć uliczna dzielnicy oraz braki infrastruktury technicznej uniemożliwiają zainwestowanie dużych obszarów dzielnicy o potencjalnych możliwościach rozwojowych funkcji mieszkaniowej (osiedla Nad Rudzianką, Trzebusz, Wielgowo, Żydowce i Śmierdnica) i komercyjnej.

Wartościowy jest, pomimo zaburzeń zabudową współczesną, układ kompozycyjny Starego Dąbia, z wyodrębnionym zespołem historycznym podlegającym ochronie konserwatorskiej oraz obszarami niezagospodarowanych terenów komunalnych, które stanowią szansę rozwojową dzielnicy jako wieloaspektowego ośrodka turystycznego.

Jednym z podstawowych problemów mieszkańców tej dzielnicy jest niewystarczająca liczba miejsc pracy i konieczność długich dojazdów poprzez jedyne dogodne powiązanie komunikacyjne lewobrzeżnej części miasta ze Śródmieściem poprzez Międzyodrze.

Podsumowując, jednym z założeń studium jest **presja na udostępnianie nowych terenów** dla budownictwa mieszkaniowego, w kontekście ucieczki mieszkańców do gmin ościennych. Uwzględniając uwarunkowania ekofizjograficzne i stan władania gruntami wskazano kierunek przekształceń i docelowe przeznaczenie terenów na cele mieszkaniowe.

W sferze społecznej w studium zapewniono tereny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego tak jednorodzinne jak i wielorodzinne, a także budownictwa socjalnego z lokalnymi ośrodkami usługowymi (wraz z już zainwestowanymi mogą one pomieścić nawet 500 tys. osób przy obecnej liczbie ludności 407 tys. osób). Co prawda prognoza demograficzna pokazuje do roku 2030 powolny spadek liczby ludności, ale studium musi przewidzieć z jednej strony niezbędne tereny umożliwiające rozgęszczenie substandardowego pod względem gęstości zaludnienia XIX centrum, a z drugiej stworzyć ofertę terenów dla zabudowy wielo i jednorodzinnej dla tych mieszkańców miasta, którzy z braku odpowiedniej podaży terenów masowo szukają działek budowlanych poza jego granicami.



Ustalenia Studium wskazują na wagę podnoszenia jakości życia w mieście, zarówno dla jego stałych mieszkańców jak i odwiedzających miasto mieszkańców regionu oraz turystów. Nowe tereny mieszkaniowe, zabudowywane głównie małymi domami wielorodzinnymi i jednorodzinnymi, jak wynika z analiz demograficznych są istotnym elementem poprawy warunków zamieszkiwania, ten powolny, ale systematyczny ruch znacznie odciąży struktury śródmiejskie i osiedlowe, pozwalając na bardziej racjonalną gospodarkę przestrzenną, wprowadzanie zieleni i rekreacji w przestrzenie prywatne i półprywatne śródmieścia.

C. MIESZKANIA ODDANE I POZWOLENIA NA BUDOWĘ OD 2005 R. DO I PÓŁROCZA 2008 ROKU

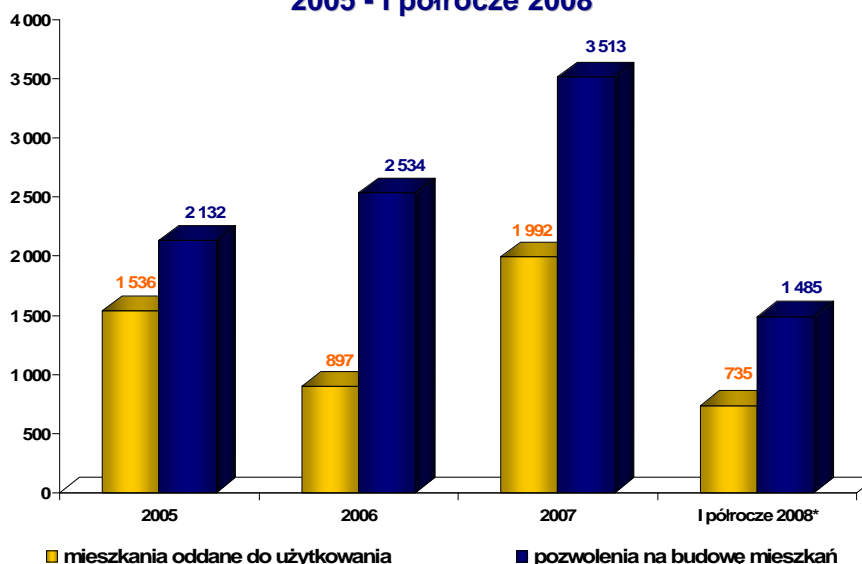
W Szczecinie w pierwszym półroczu br. przekazano do użytku 735 mieszkań, czyli o ponad jedną trzecią mniej (34,0%) w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Dodajmy, że są to dane wstępne² obejmujące tylko budownictwo indywidualne, deweloperskie oraz spółdzielcze.

Najbardziej aktywni w ilości przekazywanych mieszkań byli deweloperzy, którzy od stycznia do czerwca 2008 r. oddali 509 lokali z myślą o sprzedaży bądź wynajmie. W tym samym czasie, inwestorzy indywidualni przekazali 144 mieszkania, a spółdzielnie mieszkaniowe 82 lokale.

Warto podkreślić, że w pierwszych sześciu miesiącach br. wydano pozwolenia na budowę 1 485 mieszkań, co oznacza 10,1% wzrost w porównaniu do ilości pozwoleń wydanych w okresie od stycznia do czerwca 2007 r.

Wykres 15

Mieszkania oddane do użytkowania oraz ilość wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w Szczecinie w latach 2005 - I półrocze 2008



Źródło: GUS

* dane wstępne. Na dzień sporządzania raportu GUS nie dysponował pełnymi danymi za I półrocze 2008 r. z uwzględnieniem wszystkich inwestorów.

² Dane wstępne dla Szczecina nie uwzględniają pozostałych typów budownictwa.



Analizując ilość mieszkań oddanych do użytku w Szczecinie w porównaniu do innych miast obserwujemy, że pod tym względem w Szczecinie zarówno w I półroczu 2008 r. jak i w poprzednich latach oddawana jest najmniejsza liczba lokali. Liderem od 2005 r. jest Kraków, w którym od stycznia do czerwca przekazano do użytku 2 796 nieruchomości. Nieznacznie mniej, bo 2 264 mieszkań oddano we Wrocławiu, zaś w Gdańsku i Poznaniu przekazano odpowiednio 1 172 i 1 664 lokale.

Tabela 5 Mieszkania oddane do użytku w latach 2005 – I półrocze 2008

	2005	2006	2007	I półrocze 2008*
Gdańsk	2 636	3 099	3 295	1 772
Kraków	4 557	6 612	4 922	2 796
Poznań	3 375	2 828	3 986	1 664
Szczecin	1 536	897	1 992	735
Wrocław	1 979	4 379	3 327	2 264
POLSKA	114 066	115 353	133 698	68 184

Zródło: GUS

* dane wstępne

Z kolei, w przypadku ilości wydawanych pozwoleń stolica zachodniopomorskiego w pierwszych sześciu miesiącach br. była jednym z najbardziej aktywnych miast. Szczecin w tym zakresie wyprzedzony został jedynie przez Wrocław, w którym wydano pozwolenia na budowę 2 264 lokali. Nieznacznie mniej pozwoleń (o 26) niż w Szczecinie wydano również w Poznaniu.

Tabela 6 Mieszkania, na które wydano pozwolenia w latach 2005 – I półrocze 2008

	2005	2006	2007	I półrocze 2008*
Gdańsk	4 305	5 511	6 704	208
Kraków	5 815	10 341	11 168	77
Poznań	2 680	3 301	5 171	1 459
Szczecin	2 132	2 534	3 513	1 485
Wrocław	5 332	8 101	9 857	2 264
POLSKA	115 831	160 545	247 671	114 997

Zródło: GUS

D. RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY: POPYT I PODAŻ

POPYT

Firma ASM Centrum Badań i Analiz Rynku szacuje deficyt mieszkaniowy w Polsce w 2008 r. na poziomie 1,8 mln. lokali. Jest on efektem przede wszystkim zmian demograficznych zachodzących w polskim społeczeństwie wynikających m.in. z wejścia w „dorosłość” wyżu demograficznego z przełomu lat 70 i 80, który usamodzielniając się i zakładając rodziny poszukuje „własnych czterech kątów”. Znaczący wzrost oddawanych na przestrzeni ostatnich lat lokali nie jest w stanie zaspokoić popytu na mieszkania. Przyjrzyjmy się zatem, jak wygląda sytuacja popytu na mieszkania w Szczecinie i największych miastach Polski.



W Szczecinie sytuacja demograficzna sprzyja popytowi na lokale, jednakże miasto to ma najniższy wskaźnik ludności w wieku od 20 do 34 lat w stosunku do pozostałych aglomeracji. W 2007 roku, osób wywodzących się z wyżu demograficznego z przełomu lat 70 i 80 było 104 726. Stanowili oni 25,7% ogółu mieszkańców Szczecina. Oznacza to, że przeciętnie każdy z roczników wyżu demograficznego liczy ok. 7 500 osób tworząc nowe gospodarstwa domowe, zaś średnia podaż nowych mieszkań nie przekracza 1 800 lokali rocznie. Dodajmy, że w bieżącym roku targi nieruchomości w Szczecinie odwiedziło ponad 4 000 szczecinian.

Najbardziej zbliżona sytuacja w stosunku do Szczecina występuje na terenie Gdańska, gdzie średnio każdy z roczników w wieku od 20 do 34 lat liczy w przybliżeniu ok. 8 300 osób, zaś podaż nowych lokali kształtuje się na poziomie ponad 2 200 mieszkań rocznie. Z kolei, największy popyt na lokale generuje Kraków, gdzie mieszka ponad 204 tys. osób w wieku od 20 do 34 lat (każdy z roczników liczy średnio ok. 14,5 tys. osób), zaś przyrost nowych nieruchomości kształtuje się na poziomie ok. 4 600 lokali.

Tabela 7 Ludność w Szczecinie i wybranych miastach

	Ludność ogółem	Ludność w wieku od 20 do 34 lat
Gdańsk	455 717	116 041
Kraków	756 583	204 228
Poznań	560 932	157 549
Szczecin	407 811	104 726
Wrocław	632 930	171 746

Źródło: ASM na podstawie danych GUS

Analizując popyt na rynku pierwotnym i wtórnym, za nowymi lokalami przemawia m.in. nowoczesna technologia, dzięki której koszty użytkowania nieruchomości są bardziej ekonomiczne, interesująca architektura czy też starannie zaaranżowane otoczenie. Z kolei, mieszkania z „drugiej ręki” są m.in. dostępne „od zaraz”, gdy często na zakończenie inwestycji deweloperskich trzeba długo czekać, a samo wykończenie nowego lokalu wydłuża termin zamieszkania. Co więcej, nie bez znaczenia pozostaje lokalizacja, mieszkania z rynku wtórnego ulokowane są w atrakcyjnych (centralnych) dzielnicach miasta – gdzie nowo powstałych inwestycji jest niewiele. Co więcej, cena nieruchomości z rynku wtórnego bywa niższa niż lokali z rynku pierwotnego. Dodajmy jednak, że w ostatnim okresie czasu poziom cen na rynku wtórnym i pierwotnym zrównuje się.

PODAŻ

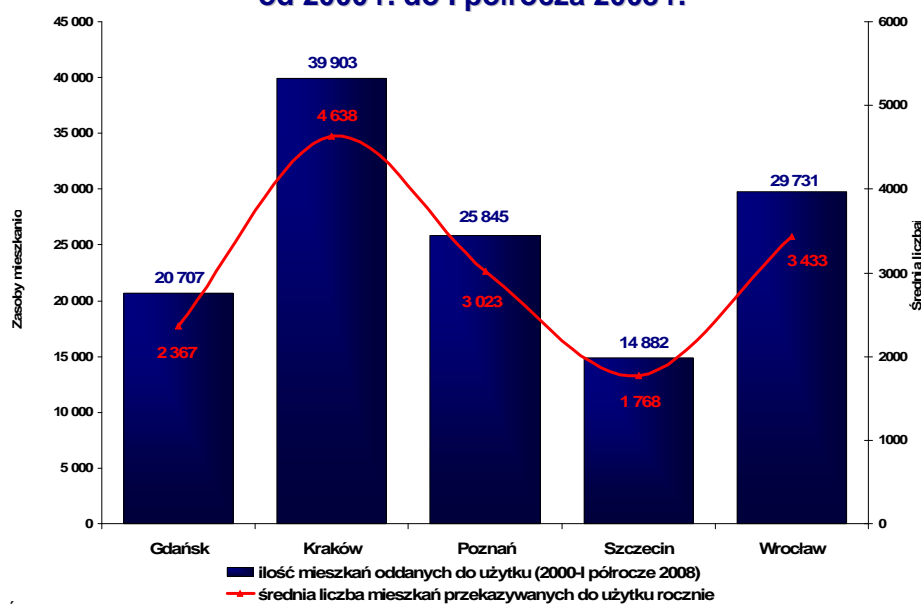
Przyjrzyjmy się bliżej podaży na rynku nieruchomości. Na przestrzeni ostatnich kilku lat (2000 – I półrocze 2008 r.) oddano na terenie Szczecina blisko 15 tys. mieszkań, oznacza to, że średniorocznie przekazuje się w stolicy województwa zachodniopomorskiego 1 768 nowych lokali. Mieszkania te odzwierciedlają podaż na rynku pierwotnym.



Obserwujemy, że podaż na rynku pierwotnym w Szczecinie jest najniższa wśród pozostałych charakteryzowanych miast. Rokrocznie najwięcej mieszkań przekazywanych do użytku jest w Krakowie, gdzie odpowiednio oddaje się 4 638 lokali r/r. Szczecin pod względem podaży na rynku pierwotnym najbardziej zbliżony jest do Gdańska, gdzie średnio rocznie przekazuje się 2 367 nieruchomości, czyli o 599 lokali więcej w stosunku rocznym niż w Szczecinie.

Wykres 16

Podaż mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie, Gdańsku, Krakowie, Poznaniu oraz Wrocławiu w okresie od 2000 r. do I półrocza 2008 r.



Określając podaż na rynku wtórnym przeanalizowano ogłoszenia ukazujące się na jednym z największych portali poświęconych sprzedaży nieruchomości. I tak, w I półroczu 2008 r. ukazało się 3 873 ofert³ oferujących zakup nieruchomości na rynku wtórnym w Szczecinie. Warto jednak podkreślić, że w końcu okresu (czerwiec) istniała możliwość wyboru z 540 ofert.

W skali kraju, ogłoszenia ze stolicy województwa zachodniopomorskiego w pierwszych sześciu miesiącach br. stanowiły blisko 0,7% wszystkich ofert w Polsce. Z kolei, w porównaniu do analizowanych miast, w Szczecinie liczba ogłoszeń była najniższa. Największą ilość ofert z rynku wtórnego posiadał Poznań (w okresie I-VI.2008 r. 21 447 ofert, zaś w samym czerwcu 4 140) o ponad 18% więcej w skali półrocza niż Szczecin. Niewiele mniejszą ofertą dysponował również Kraków, w którym to w pierwszych sześciu miesiącach ukazało się 20 610 ofert, zaś w czerwcu wybór nieruchomości z „drugiej ręki” ograniczał się 1 002 lokali.

³ Jest to suma ofert nieruchomości ukazujących się w poszczególnych miesiącach od stycznia do czerwca 2008 r.



Tabela 8 Podaż na rynku wtórnym w I półroczu 2008 r.

	Polska	Gdańsk*	Kraków	Poznań	Szczecin	Wrocław
styczeń – czerwiec 2008	563 626	12 732	20 610	21 447	3 873	10 444
czerwiec 2008	111 596	2 138	1 002	4 140	540	1 858

*oferty z Gdańska obejmują całe Trójmiasto

Źródło: Opracowanie ASM na podstawie danych REAS

2. PRZEGLĄD INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Obecnie na rynku szczecińskim, w trakcie realizacji jest co najmniej 26 inwestycji mieszkaniowych budowanych przez minimum 16 podmiotów. Docelowo na analizowanych osiedlach powstanie ok. 4 000 lokali (mieszkań bądź domów). Oznacza to w ciągu najbliższych kilku bądź kilkunastu miesięcy szczeciński rynek nieruchomości powiększy się o kolejne nieruchomości – a tym samym nabywcy będą mogli wybierać z szerszej oferty. Warto podkreślić, że tylko do końca bieżącego roku finalizację przedsięwzięć planuje się przy inwestycjach Magnolia Park, Osiedle Warszawo, Europejska, Villa Modra, Osiedle Dolina Słońca – etap I, Apartamenty Pod Zegarem, TBS na Krasieńskiego, Makowe Pola czy Osiedle Tytusa. Tym samym do użytku przekazanych zostanie co najmniej 460 lokali.

Wykres 17

Przykładowe wizualizacje inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie miasta Szczecin



Inwestycje będące obecnie w budowie obejmują zarówno domy jednorodzinne (w zabudowie wolnej, szeregowej czy bliźniaczej) jak i budownictwo wielorodzinne (mieszkania i apartamenty). Budowane mieszkania/domy znajdują się na obszarze różnych dzielnic i osiedli Szczecina m.in. Pogodno, Warszawo, Krzekowo – Bezrzecze, Śródmieście, Bukowo, zaś poza obrębem miastem np. w Mierzynie.



Analizując metraż nowo budowanych lokali, można oczekiwać mieszkań w zabudowie wielorodzinnej o powierzchni użytkowej od 28,1 m² do 110 m². Z kolei, w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej wielkość lokali przeciętnie wyniesie ok. 100 -150 m² powierzchni użytkowej.

Nowe lokale w stolicy województwa zachodniopomorskiego realizowane są zarówno przez towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe jak i deweloperów. Warto podkreślić, że na tym „gruncie” działają zarówno lokalni deweloperzy, jak i podmioty funkcjonujące na obszarze całego kraju min. takie jak: Orco Property Group, SGI Baltis, Vastbouw Polska czy Hirny BD.

Szczegółowe dane o realizowanych inwestycjach mieszkaniowych na terenie Szczecina zaprezentowano w tabeli.



Tabela 9 Realizowane inwestycje mieszkaniowe w Szczecinie

Nazwa inwestycji	Deweloper	Termin oddania	lokalizacja	Liczba ofert (lokali) w inwestycji	Powierzchnia lokali	Cena za m ² (przedziałowo)	Typ oferty
Osiedle Magnolia Park	Calbud-Developer Gackowski, Osina, Węgrzyniak Sp. j. Genfer Homes Sp. z o.o.	grudzień 2008	Pogodno (Zachód), ul. Klonowica/Wernyhora/Janickiego	119 lokali(etap I)+171 lokali (etap II)	od 34,98 m ² do 100,38 m ²	od 5 500 zł do 6 400 zł m ²	mieszkanie
Osiedle Warszewo	Coliseum 2101 Sp. z o.o.	grudzień 2008	Warszawo (Północ) ul. Poleska / Kresowa	30 lokali	od 77 m ² do 115 m ²	b.d.	Zabudowa bliźniacza
Osiedle pod żaglami	Coliseum 2101 Sp. z o.o.	I kw. 2009	K.Królewicza/Cyryla i Metodego/1 Maja	3 budynki	od 32,70 m ² do 104,70 m ²	b.d.	mieszkania
4 Ogrody	Comfortime Polska Sp. z o.o.	wrzesień 2010	Warszewo (Północ), ul. Duńska 12/20	222 lokali	od 29,57 m ² do 99,24 m ²	b.d.	mieszkanie
EUROPEJSKA	EUROCAPITAL	IV kwartał 2008 roku.	ul. Europejska 5	20 lokali	od 72,43 m ² do 85,93 m ²	od 4.900 za m ² powierzchni użytkowej	mieszkanie
Tęczowe Ogrody	Gryf Developer Sp. z o.o.	2010	Warzymice	10 budynków	od 32,62 m ² do 65,96 m ²	b.d.	mieszkanie
Villa Modra	Hirny BD S.A.	grudzień 2008	Krzekowo - Bezrzecze ul. Modra	52 lokali (13 domów)	od 47,9 m ² do 97,9 m ²	od 4 785 PLN do 6 690 zł za m ²	Zabudowa bliźniacza
Zabudowa wielorodzinna	Modepolmo Sp. z o.o.	inwestycja planowana	ul. Polskich Marynarzy	3 budynki (I etap)	od 30 m ² do 100 m ²	b.d.	mieszkanie
Osiedle Warszewo Przylesie	Mak Dom	2011	Warszewo (Północ), ul. Podburzańska	32 budynki 439 lokali.	od 44 m ² do 110 m ²	b.d.	mieszkanie
Dom Nad Płonią	Mak Dom	wiosna 2010	zbiegu ulic Koszarowej i Weteranów	30 lokali	b.d.	b.d.	mieszkanie
Kijewo	Mak Dom	Planowana inwestycja – brak bliższych informacji					
Osiedle Dolina Słońca – etap I	Neptun Developer	listopad 2008 (etap I) - 2010	ul. Zaściankowa	28 lokali	b.d.	b.d.	mieszkanie
ORCO	Orco Property Group	b.d.	w pobliżu ulicy Szosa Polska	770 lokali	b.d.	b.d.	mieszkanie
Ku Słońcu/Kwiatowa	POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o	rozpoczęcie budowy I-II kwartał 2009	Pl. Kościuszki	700 lokali	od 30 m ² do 131 m ² .	b.d.	mieszkanie
Budynek mieszkalny	RONSON Development Group	IV kwartał 2008 r.	ul. Krasieńskiego/Duńska	82 mieszkania (2 budynki)	b.d.	b.d.	mieszkanie
Stara Cegielnia	SGI Baltis Sp. z o.o.	III kwartał 2009	Szczecin, Warszewo (Północ), ul. Przyjaciół Żołnierza	213 mieszkań	od 46,14 m ² do 108 m ²	b.d.	mieszkanie
Garden House II	SGI Baltis Sp. z o.o	b.d.	ul. Szczecińska	3 budynki	b.d.	b.d.	Apartamenty



Nazwa inwestycji	Deweloper	Termin oddania	lokalizacja	Liczba ofert (lokali) w inwestycji	Powierzchnia lokali	Cena za m ² (przedziałowo)	Typ oferty
Krakowska	SGI Baltis Sp. z o.o	IV kwartał 2009 (I etap) II kwartał 2010 (II etap)	Dąbie ul. Krakowskiej	5 budynków (I etap) 3 budynki (II etap)	od 41 m ² do 91 m ²	b.d.	mieszkanie – osiedle zamknięte
Mieszkania Widok	Skarbiec Nieruchomości 6 Sp. z oo	luty 2009	Ul.BANDURSKIEGO 96	246 lokale	do 33,52 m ² do 105,09 m ²	b.d.	Mieszkania i apartamenty
Osiedle Pionierów	Sowińskiego 72 Sp. z o.o.	czerwiec 2010	Śródmieście, ul. Sowińskiego	550 lokale (I etap 251)	od 39,61 m ² do 83,98 m ²	od 6 163 zł do 7 742 zł	mieszkanie
Osiedle Cynamonowe	Spółdzielnia Mieszkaniowa Dąb	październik 2009	Krzekowo-Bezrzecze (Zachód), ul. Anyżkowa/ Cynamonowa	200 lokali	od 28,10 m ² do 81,90 m ²	od 4 740 zł do 5 070 zł	mieszkanie
Szczecin, Dąbie ul. Kurpiów	Spółdzielnia Mieszkaniowa Dąb	listopad 2009	ul. Kurpiów	27 lokali	od 51m ² do 85 m ² .	5 190 zł	Mieszkanie
Osiedle Dębowe	Spółdzielnia Mieszkaniowa Dąb	grudzień 2009	Warzymice	8 budynków	od 32 m ² do 72 m ² w budownictwie wielorodzinnym i od 118,3 m ² dla budynków z zabudowy szeregowej	5 250 zł	Domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej i mieszkania w budownictwie wielorodzinnym
Apartamenty Pod Zegarem	Status Dom Sp. z o.o.	IV kwartał 2008	Warszawo (Północ), ul. Duńska 43	22 lokale	od 43,90 m ² do 94,10 m ²	b.d.	mieszkanie
Osiedle mieszkaniowe MORENA	Status Dom Sp. z o.o.	IV kwartał 2008 r.	Chorzowska/Obłoków/ Niebiańska	b.d.	b.d.	b.d.	Domy jednorodzinne, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej oraz domy czterorodzinne,
ul. Krasieńskiego 71- 72	Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.	listopad 2008	ul. Krasieńskiego 71, 71A i 72	23 lokale	od 46,71 m ² od 69,05 m ²	b.d.	mieszkanie
WRZOSOWE WZGÓRZE	Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.	2010 r	ul. Szosa Polska	285 lokale (9 budynków)	b.d.	b.d.	mieszkanie
OSIEDLE MIESZKANIOWE GLINKI	TOMASZEWICZ DEVELOPMENT Sp. z o.o.	I - II kwartał 2009	ul. Polickiej	17 budynków	b.d.	b.d.	mieszkanie
Adaptacja obiektów powojkowych	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o.	2009 (rozpoczęcie inwestycji)	ul. Kusocińskiego- Głowackiego- Sowińskiego	194 mieszkań (6 budynków)	b.d.	b.d.	mieszkanie
Osiedle przy ul. Wschodniej-Sąsiedzkiej	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o.	2008-2010	ul. Wschodniej- Sąsiedzkiej	548 mieszkań (58 budynków)	b.d.	b.d.	mieszkanie



Nazwa inwestycji	Deweloper	Termin oddania	lokalizacja	Liczba ofert (lokali) w inwestycji	Powierzchnia lokali	Cena za m ² (przedziałowo)	Typ oferty
Osiedle Nad Rudzianką	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o.	2008-2009	Nad rudzianką	162 mieszkania (6 budynków)	b.d.	b.d.	mieszkanie
Zabudowa mieszkaniowa os. Nad Płonią	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o.	2008-2009	ul. Koszarowej	120 mieszkań (10 budynków)	b.d.	b.d.	mieszkanie
Osiedle przy ul. Pokładowej	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o.	2009-2012	ul. Pokładowej	368 mieszkań (1 budynek)	b.d.	b.d.	mieszkanie
MACIEJKOWE WZGÓRZE	Vastbouw Polska Sp. z o.o.	czerwiec 2009	ul. Podbórzeńska Warszewo	34 budynków (etap I – 6 budynków)	od 37,82 m ² do 66,49 m ²	4 975 zł m ²	mieszkanie
MAKOWE POLA	Vastbouw Polska Sp. z o.o.	grudzień 2008	Bukowo przy ulicy Ogrodniczej,	24 lokale (12 budynków)	od 137,51 m ²	Cena z działką 625 000 zł	Domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej
NAD DOLINĄ SIĘDMIU MŁYNÓW	Vastbouw Polska Sp. z o.o.	Do 2009	przy ulicy Widokowej po prawej stronie rozpoczyna się teren przyszłego osiedla.	190 domów w zabudowie wolnostojącej.	b.d.	Ceny z działką od 625 000 zł do 1 397 500 zł	Domy jednorodzinne
Mieszkania Widok	Skarbiec Nieruchomości 6 Sp. z oo	luty 2009	Ul.BANDURSKIEGO 96	246 lokale	do 33,52 m ² do 105,09 m ²	b.d.	Mieszkania i apartamenty
KORALOWA PARK	Widok 6 Sp. z o.o.	marzec 2009 (II kwartał 2009 roku.)	KRZEKOWO-BEZRZECZE	58 lokali	od 35,67 m ² do 98,75 m ²	b.d.	mieszkanie
Osiedle Tytusa	Zakład Budowlano-Usługowy Andrzej Wąsowicz	grudzień 2008	Mierzyn	b.d.	Powierzchnia użytkowa - 172 m ² Powierzchnia działki 214 m ² lub 304 m ²	Segment zewnętrzny cena 1 m2 powierzchni użytkowej 3628 zł cena zł Segment wewnętrzny cena 1 m2 powierzchni użytkowej 3779 zł	Budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej

Źródło: Opracowanie ASM na podstawie informacji od deweloperów



3. PREFERENCJE OSÓB POSZUKUJĄCYCH MIESZKANIA

A. METODOLOGIA BADANIA PROFILU KLIENTA

W celu określenia preferencji osób poszukujących mieszkania w Szczecinie, firma ASM posłużyła się metodami jakościowymi. Wybierając jako technikę badawczą - zogniskowane wywiady grupowe (FGI) tak zwane fokusy. Powodem wyboru fokusów, była chęć poznania nie tylko preferencji ale również ich podłoże.

Zogniskowany wywiad grupowy (zwany również badaniem fokusowym) przeprowadzany jest zwykle w grupie 6 - 10 osób. Polega on na swobodnej dyskusji kierowanej przez moderatora według wcześniej napisanego scenariusza. Scenariusz jest dość ogólny, zawiera wyłącznie kwestie (pytania) problemowe, które należy poruszyć (zadać) podczas spotkania. Rozmowa jest luźną wymianą zdań między uczestnikami badania (oraz moderatorem), czasami przeradzającą się nawet w ożywioną dyskusję. Istotne jest, aby każdy z uczestników badania miał nieskrępowaną możliwość artykułowania własnych poglądów niezależnie od opinii pozostałych. W tym sensie ważne jest, aby sami uczestnicy mieli możliwość wymiany poglądów, nawet wymykając się nieco z określonego scenariusza (który nie musi być zresztą detaliczny). W badaniach fokusowych spontaniczne refleksje, komentarze *uwagi ad hoc* mają wartość autoteliczną i doskonale sprawdzają się do rekonstruowania jawnych i ukrytych znaczeń oraz wzorów postrzegania, myślenia i oceniania. Badanie fokusowe jest nagrywane (zarówno dźwięk jak i obraz), a na podstawie zapisu wideo oraz skryptu sporządzany jest raport zawierający wnioski badawcze. Czas trwania badania jest uzależniony od złożoności badanej problematyki, liczby omawianych zagadnień, a przede wszystkim celów przed nim postawionych. W praktyce przyjmuje się, że długość przeciętnego wywiadu mieści się w granicach 60 - 120 minut. W badaniach fokusowych istotne jest, aby grupy były jednolite (ze względu na istotną z punktu widzenia analizy zmienną), dlatego w omawianym badaniu uczestniczyli tylko mieszkańcy Szczecina, planujący w najbliższym czasie zakup domu lub mieszkania. Na potrzeby niniejszego projektu przeprowadzono dwa osobne wywiady zogniskowane. Badania zostały przeprowadzone w dniu 30 października 2008 roku w godzinach popołudniowych w pracowni przystosowanej do prowadzenia zogniskowanych wywiadów grupowych w centrum Szczecina. Autor niniejszego opracowania pełnił jednocześnie funkcję moderatora.

Uczestnikami fokusa byli mieszkańcy Szczecina, planujący zakup domu lub mieszkania nie dłużej jak od dwóch lat. Aby uzyskać jak najszersze spectrum opinii grupę badawczą dobrano według trzech kryteriów:

- Zamiar zakupu domu lub mieszkania. Grupa powinna być podzielona równolicznie.
- Chęć dokonania zakupu na rynku pierwotnym lub rynku wtórnym. Co najmniej 4 badanych powinno planować zakup na rynku pierwotnym i 4 na rynku wtórnym.



- Trzecim kryterium doboru była sytuacja rodzinna. Według zasady (co najmniej: dwie osoby o statusie singla⁴, dwie osoby pozostające w związku małżeńskim/partnerskim, ale nie posiadającym dzieci, dwie osoby pozostające w związku małżeńskim/partnerskim, posiadającym dzieci).

Respondenci byli dobierani wśród osób, które przeglądały ogłoszenia o sprzedaży domu lub mieszkania.

B. PROFIL KLIENTA

W badaniu wzięło udział ogółem 15 osób. W pierwszej grupie 7, z kolei w drugiej 8 osób. Zamierzający kupić dom stanowili połowę grupy, drugą połowę były osoby planujące kupić mieszkanie.

Gdy chodzi o wiek badanych to najmłodszy uczestnik badania posiadał 20 lat a najstarszy 52 lata, przy czym dominowały osoby pomiędzy 30 a 40 rokiem życia. W badaniu nieznacznie przeważali mężczyźni. Wykształcenie badanych potencjalnych nabywców domu lub mieszkania było dość zróżnicowane i rozciągało się od średniego ogólnego aż do wyższego magisterskiego. W badaniu przeważali respondenci posiadający rodziny. W spotkaniach brali udział respondenci z różnych dzielnic Szczecina: Centrum, Niebuszewo, Nowe Miasto, Pogodno, Pomorzany, Śródmieście. Należy podkreślić, że żadna z tych dzielnic nie stanowiła większości. Analiza miejsc pracy, wskazuje na dużą różnorodność: kierownicy średniego szczebla, kierownicy wyższego szczebla, pracownicy administracyjno-biurowi, specjaliści z wyższym wykształceniem, specjaliści z wykształceniem średnim, technicy, właściciele firm. Nieznacznie w badaniu dominowali pracownicy administracyjno-biurowi.

Dość duże zróżnicowanie charakterystyki badanych gwarantowało możliwość poznania szerokiej perspektywy i spojrzenia na analizowaną problematykę z kilku odmiennych punktów widzenia, przez pryzmat różnych pozycji i doświadczeń. Dzięki spotkaniu się różnych komplementarnych perspektyw zebrany materiał może być bogatszy i pełniejszy.

C. PREFERENCJE W ZAKRESIE LOKALIZACJI I TYPU NIERUCHOMOŚCI

JEDNO MIASTO DWA BRZEGI, CZYLI PODZIELONY SZCZECIN

Zanim zaczniemy analizować atrakcyjności poszczególnych dzielnic i osiedli przyjrzyjmy się podziałowi Szczecina na prawo i lewobrzeżną część. Podział ten jest bardzo widoczny w opinii badanych. Prawobrzeża część Szczecina postrzegana jest terenem bardzo atrakcyjnym do zamieszkania (dużo terenów zielonych), jednak zła komunikacja powoduje, że mieszkańcy niechętnie wybierają tę część miasta. Dojazd jest powodem szczególnie ważnym dla ludzi młodych oraz osób uczestniczących w życiu kulturalnym miasta. Ludzie młodzi nie posiadający własnego samochodu, mają utrudniony powrót z centrum miasta wieczorem. Natomiast całe życie kulturalne toczy się w centrum miasta (lewy

⁴ Kawaler lub panna

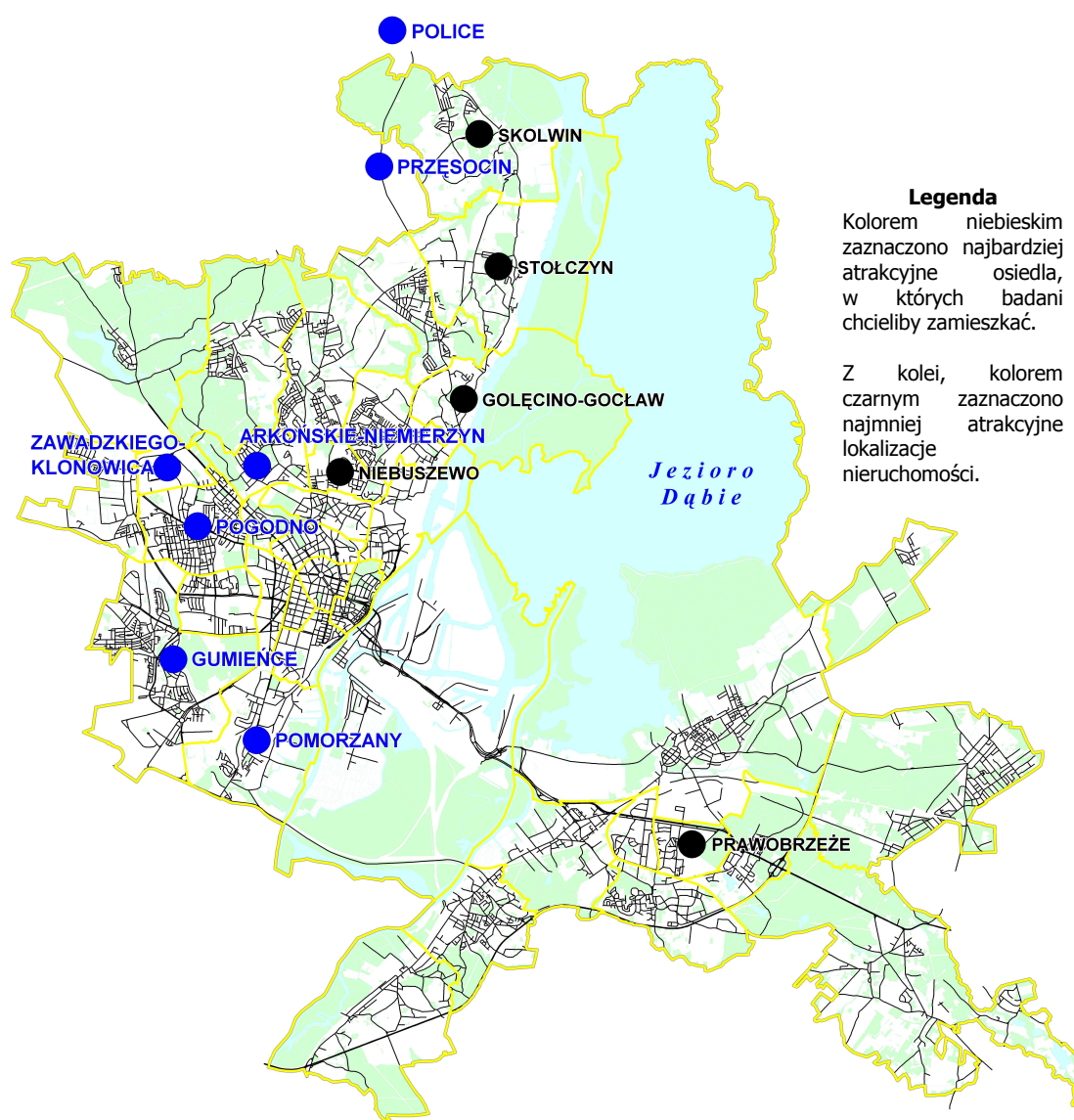


brzeg), co również wiąże się z koniecznością powrotu. Dlatego w opinii młodych, respondentów prawobrzeżny Szczecin jest bardzo dobrym miejscem dla emerytów.

Natomiast w opinii młodych prawobrzeże nie jest już tak atrakcyjną lokalizację jak według osób starszych.

Analizę osiedli i dzielnic w Szczecinie podzieliśmy na dwie grupy. Dzielnice, w których respondenci chętnie by zamieszkali oraz takie, w których nie chcieliby mieszkać. Dzielnice w których planujący zakup mieszkań/domów chcieliby mieszkać to: **Pogodno, Gumieńce, Pomorzany, Osiedle Zawadzkiego-Klonowica, Osiedla Arkońskie**, a także leżące poza granicami miasta **Przęsocin** i **Police**. Natomiast dzielnice, których badani Szczecinianie chcą uniknąć: **Skolwin, Niebuszewo, Stołczyn, Prawobrzeże, Gołęcino-Goćław**.

Mapa 2 Osiedla Szczecina postrzega jako atrakcyjne oraz nieatrakcyjne do zamieszkania



Źródło: Opracowanie Urząd Miasta Szczecin na podstawie danych GUS



CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYBÓR LOKALIZACJI

Czynnikiem wpływającym na wybór miejsca zamieszkania według respondentów jest dobra komunikacja publiczna. Dobre skomunikowanie osiedla z centrum miasta i innymi osiedlami, kolejnym ważnym czynnikiem są dobre połączenia drogowe z resztą miasta (dobre drogi, brak korków). Innym ważnym powodem jest dostęp do terenów rekreacyjnych. Mniejsze znaczenie dla badanych mają takie czynniki jak obecność szkoły lub przedszkola w pobliżu osiedla. Badani zwracają uwagę, że obecnie wybierając szkołę lub przedszkole ludzie kierują się: poziomem nauczania, prestiżem placówki a nie jej lokalizacją.

Dobre skomunikowanie osiedla (miejsca zamieszkania) z resztą miasta jest zdecydowanie najważniejszym czynnikiem skłaniającym do wyboru osiedla. Potencjalni kupujący rozważają nawet zakup domu lub mieszkania poza Szczecinem, jeśli dojazd do centrum nie będzie trwał zbyt długo. Wśród takich miejscowość leżących w okolicach Szczecina, które są dobrze skomunikowane z centrum i rozważane jako miejsce do zamieszkania np.; Police czy Dobra Szczecińska.

OSIEDLA, W KTÓRYCH SZCZECINIANIE CHĘTNIE BY ZAMIESZKALI.

Analizę preferencji w zakresie lokalizacji zaczniemy od osiedli, w których kupujący chętnie by zamieszkali⁵. Zdecydowanie najchętniej respondenci wybierali **Pogodno**.

Dzielnice, w których chcą mieszkać osoby młode, nie posiadające jeszcze rodziny to przede wszystkim: Pogodno i Osiedle Zawadzkiego-Klonowicza. Głównym czynnikiem przemawiającym za wyborem tych osiedli to dobry dojazd komunikacją miejską do centrum miasta oraz łatwy dostęp do życia kulturalnego, „nocnego życia”. Spora ilość terenów zielonych, pozwala aktywnie wypoczywać to kolejny powód wyboru tej dzielnicy.

Młode małżeństwa najchętniej zamieszkałyby na: Pogodnie, Osiedlu Arkońskim lub Gumieńcach.

Natomiast małżeństwa z małymi dziećmi również wybierają Pogodno, dodatkowo ta grupa badanych wskazała takie miejsca jak: **Przęsocin** i **miasto Police**. Za wyborem tych dwóch ostatnich lokalizacji oprócz argumentów wymienianych wcześniej, respondenci wskazali na fakt, iż sąsiednia gmina wychodzi naprzeciw mieszkańcom, czy też potencjalnym mieszkańcom tworząc ułatwienia, czyli upraszczając przepisy związane z budową nowych domów (np. uzyskanie pozwoleń na budowę itp.), budowę nowych dróg oraz tworząc nową i ulepszając istniejącą już komunikację publiczną.

LOKALIZACJE, KTÓRYCH KUPUJĄCY BĘDĄ UNIKAĆ

Poddamy analizie dzielnice, w których badani nie planują zakupić mieszkania. Trudno wskazać jedną dzielnicę, w której planujący zakup mieszkania, będą unikać. Za to łatwo wskazać kilka dzielnic, z których w jednakowym stopniu, szukający mieszkania w Szczecinie nie zamierzają mieszkać: **Skolwin, Niebuszewo, Stołczyn, Prawobrzeże, Gocław, Gołecin**. Powodem pomijania tych dzielnic to prestiż „in minus”. W opinii respondentów, miasto zaniedbało te dzielnice doprowadzając do sytuacji, iż mieszkańcy innych dzielnic nie czują się w wymienionych dzielnicach bezpiecznie.

⁵ w niniejszym opracowaniu sformułowanie dzielnice i osiedla są używane zamiennie.



D. PREFERENCJE DOTYCZĄCE MIESZKAŃ

NOWE CZY UŻYWANE?

Zanim zaczniemy analizować czynniki dotyczące samych mieszkań, przyjrzyjmy się jakie mieszkania nowe czy używane cieszą się większą popularnością wśród potencjalnych nabywców mieszkań w Szczecinie. Zarówno rynek pierwotny jak i wtórny w równym względzie ma swoich zwolenników jak i przeciwników.

Za mieszkaniami używanymi przemawia fakt, że są to mieszkania, w których wady ukryte, zostały już poznane. Zakup takiego mieszkania jest tańszy. W odniesieniu do nowych mieszkań, badani bali się ukrytych wad w wykonaniu oraz sugerowali się obawą o nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

Określając preferencje mieszkańców Szczecina odnośnie mieszkań firma ASM skupiła się na kilku obszarach: typ budynku, ilości kondygnacji, preferowanego piętra, ilości poziomów w mieszkaniu, chęci posiadania poddasza, preferowanej wielkości mieszkania oraz układzie mieszkania.

TYP ZABUDOWY

Zdecydowana większość Szczecinian preferuje mieszkania w niskiej zabudowie. Warto dodać, że te dwa czynniki były postrzegane nie zależnie od wieku, płci czy wykształcenia badanych. Wybierane przez nich mieszkania powinny mieścić się w budynku nie przekraczającym maksymalnie 4 piętra. Jednak warto zwrócić uwagę, iż osoby starsze zwracały uwagę na brak wind w blokach do 4 pięter. Co znacznie utrudnia poruszanie się po budynku.

Badani mieszkańcy Szczecina wskazywali, że najbardziej niekorzystnym projektem domu wielorodzinnego, jest taki, w którym, brak jest intymności. Szczególnie nie odpowiadają im duże bloki przypominające budowy z „wielkiej płyty”. Ten typ mieszkań przypominał skojarzenia z ogromnymi socjalistycznymi blokami. Ponadto, ten typ zabudowy wzbudzał w mieszkańcach Szczecina skojarzenia z zamkniętymi osiedlami. Większość badanych jest przeciwna osiedlom zamkniętym. Jedynie ludzie młodzi byliby skłonni zamieszkać na zamkniętych osiedlach. Co więcej, badani boją się, że takie osiedla utworzą w przyszłości zamknięte getta.

Szczecinianie wskazywali, że w takim typie zabudowy, brak jest intymności. A sam blok przypominał skojarzenia z ogromnymi socjalistycznymi blokami.

Dodatkowo ten typ zabudowy wzbudzał w mieszkańcach Szczecina skojarzenia z zamkniętymi osiedlami. Większość badanych jest przeciwna osiedlom zamkniętym. Jedynie ludzie młodzi byliby skłonni zamieszkać na zamkniętych osiedlach.

Dodatkowo badani boją się, że takie osiedla utworzą w przyszłości zamknięte getta.



PREFERENCJE ODNOŚNIE WYBORU KONDYGNACJI NA KTÓREJ ZNAJDOWAĆ SIĘ BĘDZIE KUPIONE MIESZKANIE.

Najchętniej badani zamieszkaliby na środkowych piętrach. Od pierwszego do trzeciego. Niechętnie zamieszkaliby na parterze i ostatnim piętrze. Wybór środkowych pięter podyktowany jest takimi względami jak: bezpieczeństwo czy niższe koszty ogrzewania. Warto dodać, że cechy społeczno-demograficzne nie wpływały na wybór piętra na których warto mieszkać.

Kolejnym czynnikiem charakteryzującym mieszkanie jest liczba poziomów, które to mieszkanie posiada oraz fakt mieszkania na poddaszu. Te dwa czynniki podzieliły respondentów. Ludzie młodzi oraz posiadających wyższe wykształcenie byliby skłonni wybrać mieszkanie dwupoziomowe lub też mieszkania na poddaszu. Według młodych ludzi takie mieszkania dają im wolność i swobodę w aranżacji wnętrza, dlatego wielu z nich stara się kupić takie mieszkanie.

Natomiast osobom starszym nie do końca podobają się takie projekty. Uważają, że nie są one dobre dla rodzin z dziećmi.

ILE METRÓW KWADRATOWYCH POWINNO MIEĆ MIESZKANIE?

Przyjrzyjmy się ile metrów kwadratowych mieszkania chcieliby posiadać badani Szczecinianie. Zdaniem biorących udział w badaniu, wielkość mieszkania w bloku powinna wahać się w granicach od 60 do 120 metrów kwadratowych. Warto podkreślić, że zdecydowana większość badanych najchętniej kupiłaby mieszkanie o wielkości 80 metrów kwadratowych.

PREFERENCJE ODNOŚNIE UKŁADU MIESZKANIA

Układ mieszkania, to kolejny czynnik, który wpływa na wybór mieszkania wśród kupujących mieszkania w Szczecinie. Połączony salon z kuchnią to układ pokoi, który najbardziej różnicuje potencjalnych kupujących mieszkanie. Osoby młode oraz osoby z wyższym wykształceniem chętnie kupią mieszkanie, w którym salon będzie połączony z kuchnią. Argumenty za połączeniem salonu i kuchni to przede wszystkim optyczne powiększenie salonu oraz walory estetyczne takiego rozwiązania. Natomiast osoby starsze oraz kobiety były przeciwne połączenia kuchni z salonem. Jako alternatywę takiego rozwiązania proponowano aby kuchnia była w miarę duża pozwalając na wygospodarowanie miejsca na jadalnię. Osoby starsze wskazywały na praktyczną stronę przygotowania posiłków czyli przechodzenia zapachów z kuchni do salonu.

Ważnym czynnikiem dla badanych, którzy zamierzają kupić mieszkanie, jest fakt, aby mieszkanie posiadało duży taras lub balkon.

ZAINTERESOWANIE LOFTAMI

Sprawdziliśmy również czy lofty⁶ cieszą się popularnością wśród badanych. Chęć zakupu loftu wyrażają ludzie młodzi oraz posiadający wyższe wykształcenie. Mieszkanie w loftach kojarzy się im z wolnością,

⁶ mieszkanie o wysokim standardzie, przeważnie o dużej powierzchni, urządzone w dawnych pomieszczeniach przemysłowych, np. fabrykach lub magazynach



dużą ilością przestrzeni do zagospodarowania według własnego uznania. Osoby starsze są przeciwnikami, raczej nie zdecydują się na takie mieszkania.

Dodatkowo osoby starsze nieufnie podchodzą do przeszłości budynku, rozważając czy pozostałość po działalności produkcyjnej nie będzie wpływać ujemnie na samopoczucie i stan zdrowia osób mieszkających.

E. PREFERENCJE DOTYCZĄCE DOMÓW

NOWY CZY UŻYWANY?

Analizę preferencji zakupowych domów zaczniemy od wyboru domu nowego lub używanego. Zarówno zakup domu nowego jak i używanego ma zbliżoną liczbę zwolenników. Warto zwrócić uwagę, iż potencjalni nabywcy domów, którzy chcą kupić własne „cztery ściany” w określonej dzielnicy, i właśnie dom w określonej dzielnicy jest dla nich priorytetem są przygotowani za zakup domu używanego. Zwolennicy używanych domów zwracali uwagę na fakt poznania wszystkich wad domu, który kupują. Kolejny powód to niższe koszty zakupu oraz możliwość wyboru lokalizacji. Dodatkowym atutem używanego domu jest możliwość zamieszkania go „od zaraz”, bez konieczności dokonywania robót wykończeniowych oraz wyposażenia wnętrza.

Natomiast zwolennicy wskazują na możliwość wybudowania „domu swoich marzeń”. Według własnych potrzeb, bez konieczności poprawiania rozkładu pokoju, zmiany systemu ogrzewania.

POWODY WPŁYWAJĄCE NA WYBÓR DOMU

Spójrzmy, jakimi czynnikami kierują się zamierzający kupić dom. Ważnymi czynnikami są: cena, lokalizacja, wielkość działki. Innymi ważnymi powodami jest okolica.

Infrastruktura taka jak przedszkola, szkoły, dostęp do sklepów mają znacznie, ale drugorzędne. Gdyż jak twierdzą potencjalni kupujący dom, tego typu infrastruktura ma znaczenie ale w dobie komunikacji i powszechnego dostępu do edukacji, nie zawsze, dbając o jak najwyższą jakość edukacji, będą wybierać dla swoich dzieci placówki edukacyjne położone najbliżej domu.

TYP ZABUDOWY

Zdecydowanie najczęściej zamierzający kupić mieszkanie w Szczecinie zdecydują się na zakup domu wolnostojącego, w dalszej kolejności na bliźniak. Najmniejszym powodzeniem cieszą się domy w zabudowie szeregowej.

Jednak oprócz poczucia wolności i samodzielności badani, wskazywali na inne, nie praktyczne aspekty mieszkania w domu w zabudowie typu: szeregowej lub bliźniak, takie jak: samodzielność decyzji o remoncie, samodzielne zarządzanie własnym ogródkiem.



PREFEROWANA ILOŚĆ KONDYGNACJI

Wybierane domy będą najczęściej posiadać parter i użytkowe poddasze. Warto zwrócić Państwa uwagę, iż żadna z cech demograficznych nie różnicuje preferowanej ilości pięter. Kolejnym analizowanym czynnikiem jest fakt posiadania lub też nie posiadania przez dom podpiwniczenia. Badani w równej mierze wyrażali chęć posiadania piwnicy jak i jej brak. Zwolennicy domów z piwnicą wskazywali na walory użytkowe takie jak: dodatkowe pomieszczenie gospodarcze, garaż. Natomiast przeciwnicy obawiali się wilgoci. Dodatkowo respondenci wskazywali na fakt zwiększonych kosztów budowy i eksploatacji podpiwniczonych domów.

Większość z biorących udział w badaniu zamierza kupić dom z garażem.

Innym czynnikiem jest brany pod uwagę jest posiadanie przez kupowany dom ogrodu i małej altany. Respondenci zamierzają kupić średniej wielkości domy. Ilość metrów kwadratowych posiadanych przez przyszły dom zawiera się w przedziale od 100 do 150. Najczęściej jednak badani przymierzają się do zakupu 120 metrowego domu. Wskazując, że im większy dom tym większe koszty utrzymania (np. ogrzewanie) oraz problemy z utrzymaniem czystości.

POZOSTAŁE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA PREFERENCJE WYBORU DOMU

Czynnikiem, który znacznie różnicował badanych jest fakt posiadania kuchni połączonej z salonem⁷.

Ważną kwestią dla osób zamierzających kupić dom jest podjęcie decyzji, czy kupić dom od dewelopera, czy raczej podjąć się budowy nowego. W trakcie badania firma ASM postanowiła sprawdzić czy badani mieszkańcy Szczecina gotowi są kupić gotowy projekt domu czy raczej wybiorą projekt przygotowany na zamówienie. Gotowe projekty z racji niższej ceny wzbudzają większe zainteresowanie. Dużym zainteresowaniem cieszą się również gotowe projekty, w których wprowadzono modyfikacje na zlecenie kupującego.

Dobra komunikacja publiczna oraz dobre drogi to podstawowe kryterium wyboru, lokalizacji, którym kierują się badani. Drugą przesłanką, którą będą kierować się respondenci ze Szczecina, przy wyborze miejsca zamieszkania to duża ilość terenów rekreacyjnych. Dlatego też badani, najczęściej szukają mieszkania lub domu na Pogodnie.

Wiek oraz sytuacja rodzinna wpływa na decyzje o wyborze domu lub mieszkania. Zgodnie z zasadą osoby młode, młode małżeństwa szukają mieszkania zlokalizowanego w pobliżu centrum. Natomiast osoby starsze, małżeństwa posiadające dorastające/dorośle dzieci zamierzają kupić dom zlokalizowany na obrzeżach Szczecina.

⁷ Zarówno podział jak i powody przemawiające na korzyści lub nie korzyści takiego rozwiązania są identyczne jak w przypadku mieszkań.



4. TENDENCJE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA CEN MIESZKAŃ

Od końca XX w. przy znaczącym wzroście gospodarczym, usamodzielnieniem się pokolenia wyżu demograficznego lat 80 oraz wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej, zaczęły się pojawiać oznaki problemów z mieszkaniami. Jednocześnie rosnący popyt na mieszkania, przy niewielkiej ilości zwiększających się zasobów mieszkaniowych spowodował gwałtowny wzrost ich cen. Obserwowana galopada cen mieszkań, nie obejmuje tylko budownictwa nowego, ale dotyczy również lokali z „drugiej ręki”. Niewystarczająca podaż nowych mieszkań powoduje coraz większą atrakcyjność lokali z rynku wtórnego, który staje się alternatywą dla nowego budownictwa.

Analizując średnią cenę nieruchomości na rynku pierwotnym w największych miastach Polski⁸ od I kw. 2006 roku do w II kw. 2008 r. obserwujemy ponad 99% wzrost ceny za m² lokalu. Na początku 2006 r. cena m² mieszkania kształtowała się na poziomie 4 256 zł, gdy obecnie za ten sam metr zapłacimy o ponad 4 tys. więcej czyli 8 487 zł (II kw. 2008 r.). Niewiele mniej, bo o 81,5% wzrosła cena mieszkań na rynku wtórnym. Cena m² nieruchomości „z drugiej ręki” podrożała z poziomu 4 006 zł w I kw. 2006 do 7 273 zł w II kw. 2008 r.

Warto również podkreślić, że w aglomeracjach ceny nieruchomości zaczęły drożeć najszybciej, jednakże tendencja wzrostu cen mieszkań jest już obserwowana w mniejszych miejscowościach. W związku z tym przyjrzymy się bliżej jak kształtują się ceny mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym w Szczecinie w stosunku do pozostałych analizowanych miast.

Po wejściu do Unii Europejskiej (2004 r.) ceny mieszkań na rynku nieruchomości w Szczecinie pozostały bez zmian kształtując się na poziomie od 2 400 zł do 3 500 zł na rynku pierwotnym oraz od 1 800 zł do 3 500 zł na rynku wtórnym. Pierwsze podwyżki cen lokali zaobserwowano w 2005 r., wzrosty kształtowały się na poziomie 10-12%. Obecnie w II kw. 2008 r. nabywcy płacą średnio za m² nowego lokalu 6 068 zł., czyli blisko 87% więcej niż w roku 2005. Z kolei, nieruchomości „z drugiej ręki” w tym samym okresie czasu podrożały jeszcze więcej tj. o 94,4% do poziomu 5 151 zł.

Analizując⁹ poszczególne dzielnice Szczecina obserwujemy, że najdroższe lokale znajdują się w dzielnicy Zachód, gdzie średnia cena nieruchomości za m² mieszkania w I kw. 2008 r. kształtuje się na poziomie 5 611 zł. Cena ta jest przede wszystkim efektem lokali zlokalizowanych w Osowie, Niemierzynie, Pogodnie czy Gumieńcach. Dodajmy, że niewiele mniej (5 423 za m²) muszą zapłacić inwestorzy chcący zamieszkać na obrzeżach Szczecina m.in. w Warzymicach, Dobrej Szczecińskiej czy Mierzynie. Na zbliżonym poziomie pozostaje cena lokali w dzielnicach Północ i Śródmieście (odpowiednio średnia cena za m² mieszkania kształtuje się na poziomie 4 955,24 zł na Północy

⁸ Średnia cena wyciągnięta na podstawie cen nieruchomości w następujących miastach Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław i Gdańsk.

⁹ Analiza cen poszczególnych dzielnic Szczecina oparta została na podstawie ogłoszeń opublikowanych na stronie zppn.pl i obejmuje I kw. 2008 r. zarówno wśród nieruchomości na rynku pierwotnym jak i wtórnym.



i 4 933,89 zł w Śródmieściu). Zaś najtaniej, lokale w Szczecinie nabędziemy na Prawobrzeżu, gdzie średnia cena nieruchomości wynosi 4 912,19 zł za m².

Mapa 3

Średnie ceny nieruchomości w poszczególnych dzielnicach Szczecina w I kw. 2008 r. (w zł za m²)



Źródło: Opracowanie ASM na podstawie zppn.pl

W stosunku do pozostałych analizowanych miast, czyli Gdańska, Krakowa, Poznania i Wrocławia cena metra kwadratowego w Szczecinie w II kwartale 2008 r. była najniższa zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

Najdrożej cena metra kwadratowego lokalu na rynku pierwotnym kształtowała się we Wrocławiu, gdzie inwestorzy płacili 9 018 zł, czyli blisko 3 tys. więcej niż w Szczecinie. Jednakże przeciętna cena mieszkań w stolicy województwa dolnośląskiego związana była przede wszystkim z rozpoczęciem sprzedaży apartamentów w kompleksie Sky Tower, gdzie za m² należało zapłacić od 14,5 tys. zł do 40 tys. zł w zależności od jego położenia, wielkości, standardu wykończenia, piętra jak i dostępności do basenu i tarasów. Dodajmy, że deweloper pod koniec września obniżył cenę mieszkań w Sky Tower - oferując możliwość nabycia lokalu (już!) od 10,9 tys. zł za m².

Z kolei, w Krakowie i Poznaniu średnia cena metra kwadratowego nowego mieszkania oscylowała w granicach 8 800 zł. Najbardziej zbliżoną cenę mieszkań oferowano w Gdańsku, gdzie metr nowego mieszkania kształtował się na poziomie 6 659 czyli o 8,9 % (591 zł) drożej niż w Szczecinie.

Z kolei, najdrożej na rynku wtórnym zapłacimy za lokale z „drugiej ręki” w Krakowie (7 765 zł) i Wrocławiu (7 088 zł.). Warto podkreślić, że w Gdańsku cena m² na rynku pierwotnym i wtórnym była bardzo zbliżona do siebie, różnica kształtowała się na poziomie 26 zł.



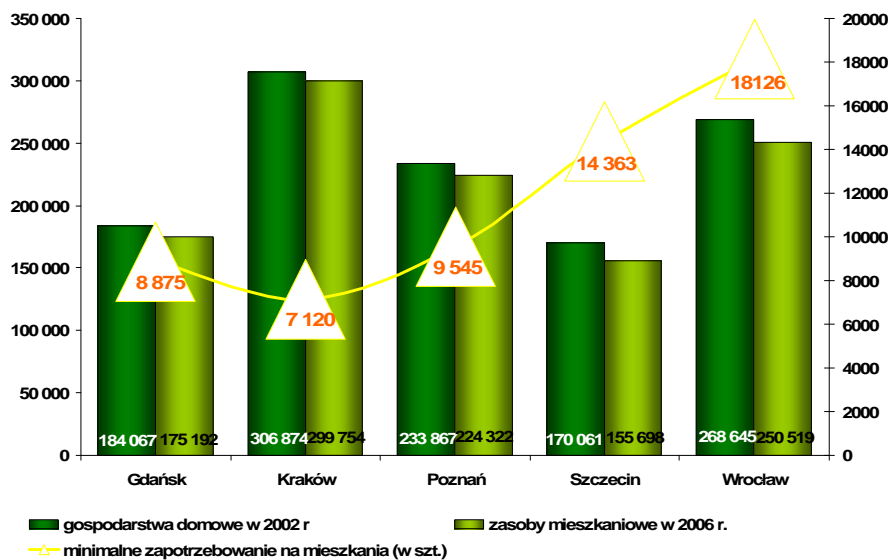
5. ANALIZA CHŁONNOŚCI DOCELOWEGO SEGMENTU RYNKOWEGO

Analiza chłonności docelowego segmentu rynkowego dokonana zostanie na podstawie liczby gospodarstw domowych w stosunku do dostępności zasobów mieszkaniowych (dane obejmujące liczbę gospodarstw domowych w poszczególnych miastach pochodzą z Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 r.¹⁰, zaś zasobów mieszkaniowych z 2006 r.). Podstawą wyliczeń jest przyjęcie założenia, że jedno gospodarstwo domowe powinno dysponować jednym lokalem.

W Szczecinie jest ponad 170 tys. gospodarstw domowych¹¹, zamieszkujących blisko 156 tys. lokali. Jednakże tylko 70,7% gospodarstw mieszka samodzielnie w mieszkaniu. Oznacza to, że w Szczecinie występuje deficyt mieszkań na minimalnym poziomie 14 363 lokali i jest to jeden z najwyższych wskaźników w stosunku do analizowanych miast (Kraków, Gdańsk, Wrocław, Poznań).

Wykres 18

Chłonność docelowego rynku mieszkaniowego w Szczecinie oraz w Gdańsku, Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu



Źródło: Opracowanie ASM na podstawie danych GUS

Pod względem chłonności docelowego rynku mieszkaniowego Szczecin został wyprzedzony jedynie przez Wrocław, gdzie zapotrzebowanie na lokale kształtuje się na poziomie 18 tys. lokali, czyli 3 763 mieszkań więcej niż w stolicy zachodniopomorskiego. Dodajmy, że we Wrocławiu ponad 78 tys. gospodarstw domowych nie mieszka samodzielnie w mieszkaniu.

¹⁰ Dane za rok 2002. Brak aktualizacji późniejszych danych dt. gospodarstw domowych wg miast.

¹¹ Gospodarstwo domowe to zespół osób spokrewnionych lub nie spokrewnionych, mieszkających razem i wspólnie się utrzymujących.



Najlepsza sytuacja pod względem dostępności zasobów panuje w Krakowie, gdzie chłonność rynku szacuje się na 7 120 lokali. Niewiele większe zapotrzebowanie występuje w Gdańsku (8 875 mieszkań) oraz w Poznaniu (9 545 mieszkań).

6. PROGNOZA ROZWOJU RYNKU MIESZKANIOWEGO

Szacując liczbę mieszkań oddawanych do użytku w analizowanych pięciu miastach wojewódzkich, przyjrzymy się jak wygląda bieżąca sytuacja na krajowym rynku nieruchomości oraz jakie są jej prognozy. I półrocze 2008 roku cechowała wysoka dwucyfrowa dynamika wzrostu mieszkań oddanych do użytku rzędu 29,1% w porównaniu do analogicznego okresu sprzed roku. Tak duży przyrost nowych mieszkań zawdzięczamy deweloperom, którzy od początku roku oddali 82% więcej mieszkań niż w 2007 roku. Udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w ogóle mieszkań oddawanych do użytku zwiększył się do 41,2%. Budownictwo indywidualne do którego należy przeszło 49,5% rynku również odnotowało wzrost na poziomie 10,2% w porównaniu z rokiem poprzednim.

Spodziewamy się, iż w roku 2008 w Polsce zostanie oddanych do użytku przeszło 160 tys. mieszkań tj. ok. 20% więcej niż przed rokiem. Na końcowy rezultat przełożą się projekty inwestycyjne z przełomu lat 2006-2007 oraz chęć niektórych deweloperów do wcześniejszego zamknięcia swoich budów przed obawą pogarszającej się koniunktury. Natomiast w latach 2009-2010 wzrost liczby nowych mieszkań wyniesie średnio 9,7% rocznie.

Tabela 10 Prognozy liczby mieszkań oddawanych do użytku w latach 2008-2010

Lata	Wybrane miasta wojewódzkie				
	Szczecin	Poznań	Gdańsk	Kraków	Wrocław
2000	1 781	2 234	782	3 423	2 740
2001	2 259	3 305	1 088	5 517	5 571
2002	1 904	2 890	2 939	3 481	3 548
2003	1 844	3 054	2 981	4 123	3 902
2004	1 934	2 509	2 115	4 472	2 021
2005	1 536	3 375	2 636	4 557	1 979
2006	897	2 828	3 099	6 612	4 379
2007	1 992	3 986	3 295	4 922	3 327
2008*	1 763	4 007	3 940	6 237	4 656
2009*	2 110	4 396	4 132	6 154	4 044
2010*	2 313	4 626	4 433	6 554	4 048

Źródło: Opracowanie ASM

Największa liczba mieszkań oddawana jest w Krakowie (duży odsetek mieszkań deweloperskich 86,7% z ogółu). W roku 2008 spodziewamy się, iż liczba mieszkań przekroczy tam poziom 6 tys. – w I półroczu oddano 2,8 tys. mieszkań. Znaczący przyrost w porównaniu do roku poprzedniego zanotuje również Wrocław, w którym w ciągu pierwszych sześciu miesięcy bieżącego roku oddano do użytku 2,3 tys. mieszkań, co stanowi 68% wszystkich mieszkań oddanych w roku 2007.



W Szczecinie w roku 2008 nowych mieszkań przybędzie mniej niż w roku poprzednim o 11,5%. W pierwszym półroczu bieżącego roku oddanych zostało do użytku najmniej mieszkań (753 mieszkania) ze wszystkich analizowanych pięciu miast, dając odsetek ok. 37% wszystkich mieszkań oddanych do użytku w 2007 roku. Od roku 2009 sytuacja będzie poprawiać się i mieszkań zacznie przybywać w szybszym tempie.

Mimo, iż wszechobecny kryzys finansowy daje się we znaki (zaostrenie polityki kredytowej) spodziewamy się, że pogorszenie koniunktury gospodarczej, nie odbije się w znacznym stopniu na liczbie nowych mieszkań oddawanych do użytku w ciągu 2 najbliższych lat - zaawansowanie poczynionych już inwestycji. Jednakże jesteśmy zdania, że rynek mieszkaniowy zacznie wyhamowywać od roku 2011. Znaczenia nabierze budownictwo indywidualne jako często tańsza alternatywa dla drogich mieszkań deweloperskich, a sprzyjać mu będzie stabilizacja cen materiałów budowlanych. Dodatkowo 2009 rok przyniesie zwiększoną konkurencję na rynku mieszkaniowym, która zaowocuje obniżkami cen mieszkań.



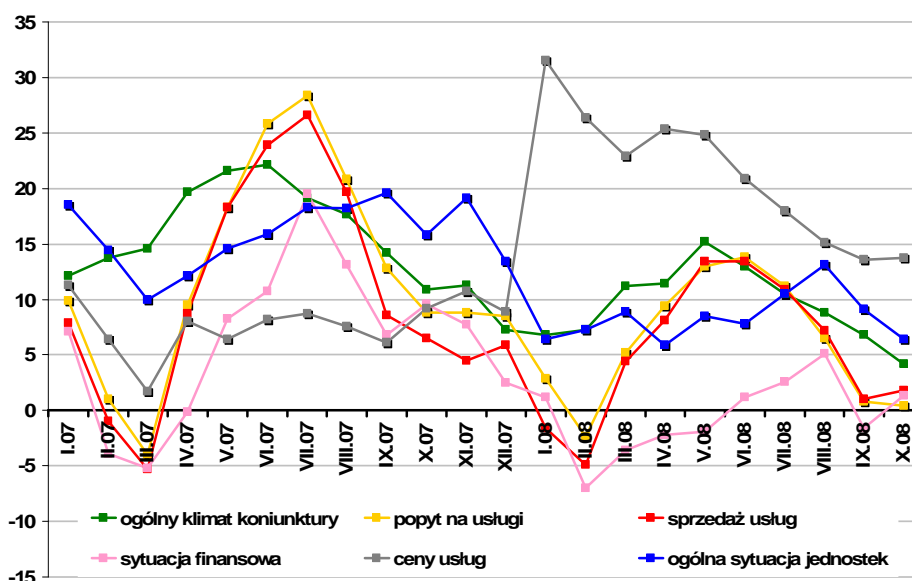
III. RYNEK HOTELOWY W SZCZECINIE

1. KONIUNKTURA NA RYNKU TURYSTYCZNYM

W październiku 2008 roku ogólny klimat koniunktury w sekcji hotele i restauracje oceniany jest korzystnie jednak coraz mniej optymistycznie od czerwca bieżącego roku. Październik stoi pod znakiem niewielkich wzrostów bieżącego popytu oraz sprzedaży usług. Przedsiębiorcy sygnalizują nieznaczną poprawę swojej sytuacji finansowej w porównaniu do ocen z września. W ciągu najbliższych trzech miesięcy właściciele firm spodziewają się nieznacznego wzrostu popytu na usługi hotelarskie i restauratorskie oraz wielkości ich sprzedaży. Prognozują również, iż poziom zatrudnienia pozostanie bez zmian przy jednoczesnym wzroście przyszłych cen oferowanych usług. Na skutek powyższych czynników przewiduje się pogorszenie sytuacji finansowej przedsiębiorstw.

Wykres 19

Czynniki kształtujące klimat koniunktury w usługach – sekcja H, „Hotele i restauracje” w %



Źródło: opracowanie ASM na podstawie danych GUS

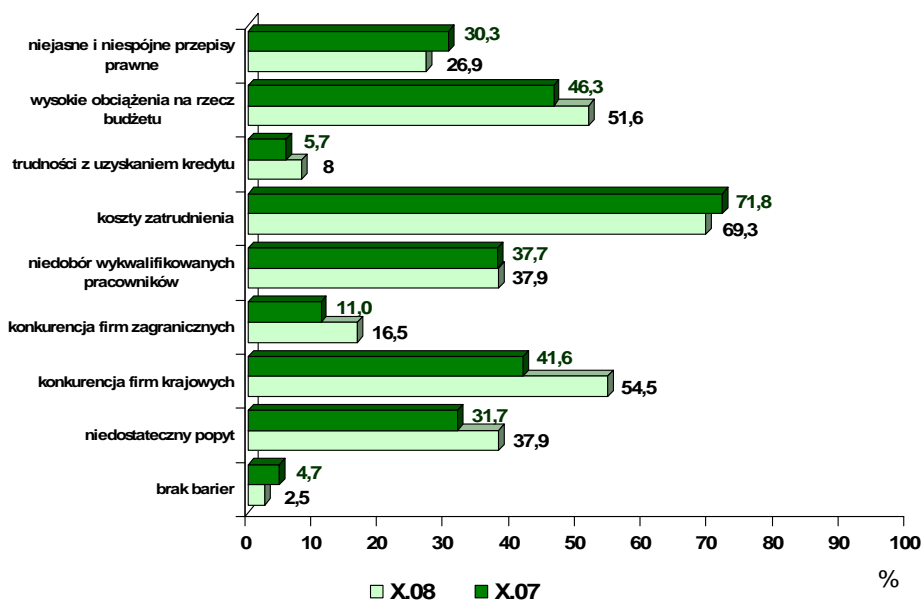
Na podstawie badań koniunktury przeprowadzonych przez GUS w październiku 2008 r., do największych barier związanych z funkcjonowaniem przedsiębiorstw zalicza się koszty zatrudnienia (zgłaszana przez 69,3% przedsiębiorstw), konkurencję ze strony firm krajowych (54,5% w październiku 2008 r., wobec 41,6% w październiku 2007 r.) oraz wysokie obciążenia ze strony budżetu (bariera zgłaszana przez 51,6% firm, której skala zwiększyła się w porównaniu do roku ubiegłego). Odsetek przedsiębiorstw nie odczuwających żadnych trudności w prowadzeniu działalności ukształtował się na poziomie 2,5%.



Na kondycję branży hotelarskiej przekłada się również sytuacja działalności związanej z turystyką, a więc biur podróży, pośredników czy agentów. Po okresie wzrostów sprzedaży usług i wzmożonym popycie w okresie wakacyjnym, obecnie spodziewane jest osłabienie powyższych czynników.

Wykres 20

Bariery działalności hoteli i restauracji (porównanie X.07 i X.08) w %



Źródło: opracowanie ASM na podstawie danych GUS

2. WYDATKI POLAKÓW PRZEZNACZONE NA CELE ZWIĄZANE Z TURYSTYKĄ

Z szacunków Instytutu Turystyki wynika, że w 2006 roku, wydatki turystów krajowych podczas pobytu w Szczecinie wyniosły łącznie 40,6 mln PLN. Z kolei turyści zagraniczni zostawili w Szczecinie 41,7 mln USD.

Według badań Instytutu Turystyki, w 2007 roku 35% wydatków na krajowe podróże długookresowe Polacy ponieśli przed wyjazdem, w miejscu zamieszkania. W przypadku krajowych podróży krótkookresowych ten odsetek kształtował się na poziomie – 44%, z kolei jeśli chodzi o wycieczki zagraniczne wynosił 50%.

W 2007 roku na krajowe wyjazdy długookresowe Polacy przeciętnie wydali 682 zł (przeliczając na dzień pobytu jest to 70 zł), co stanowi 4% więcej niż w 2006 roku. Podróże krótkookresowe Polaków wiązały się z przeciętnymi wydatkami oscylującymi w granicy 253 zł (przeliczając na dzień pobytu jest to 89 zł). Jest to kwota wydatków o 7% wyższa niż przed rokiem. Jeśli chodzi o wyjazdy zagraniczne, łączny średni koszt to 1 806 zł (wydatek na dzień pobytu wynosi 112 zł). Zwiększenie puli na wyjazdy zagraniczne wynosiło zaledwie 0,2% w porównaniu do roku poprzedniego.



Z raportu „Diagnoza społeczna 2007” wynika, że ogółem procent gospodarstw domowych korzystających z kredytów i pożyczek z przeznaczeniem na: WYPOCZYNEK wyniósł 2,52.

Z danych GUS (publikacja „Sytuacja gospodarstw domowych 2007”) wynika, że w 2007 r. gospodarstwa domowe miały miesięczny dochód do dyspozycji w wysokości 894,51 zł na osobę. Jest to o 8,8% więcej niż przed rokiem (w 2006 r.).

Średnio 7,6% poniesionych przez gospodarstwa domowe wydatków przeznaczonych było na rekreację i kulturę, zaledwie 1,9% na hotele i restauracje.

Tabela 11 Przeciętne miesięczne wydatki gospodarstw domowych na rekreację i kulturę oraz hotele i restauracje według grup społeczno-ekonomicznych w 2007 r.

Wyszczególnienie	Gospodarstwa domowe				
	Ogółem	W tym:			
		pracowników	rolników	pracujących na własny rachunek	emerytów i rencistów
	w złotych na osobę				
wydatki gospodarstwa domowego	809,95	791,3	614,96	1 093,81	848,26
	w odsetkach				
Rekreacja i kultura	7,6	8,2	4,7	10,3	5,8
W tym: artykuły przeznaczone do celów edukacyjnych	0,5	0,6	1,0	0,6	0,2
Restauracja i hotele	1,9	2,1	0,8	2,8	1,1

Źródło: Opracowanie ASM na podstawie GUS

3. TRENDY NA LOKALNYM RYNKU TURYSTYCZNYM

Region zachodniopomorski należy do najatrakcyjniejszych turystycznie regionów Polski, co wyraża się między innymi faktem, iż jest liderem w kraju jeśli chodzi o największy napływ osób odwiedzających ten region.

W roku 2007, region odwiedziło ponad 4,1 mln turystów, w tym 0,9 mln zagranicznych. Jednak należy zaznaczyć, że nie sama liczba przyjazdów turystów daje regionowi pierwsze miejsce w kraju, ale liczba udzielonych noclegów. Była ona najwyższa w Polsce i przekroczyła 9,56 mln turystów (17,4% udział w noclegach udzielonych w kraju), bijąc o 1,5 mln kolejne województwo: małopolskie. Z roku na rok województwo zarabia też coraz lepiej na przybywających do niego turystach, którzy zostawiają w nim ponad półtora miliarda złotych.

O atrakcyjności regionu decydują przede wszystkim: położenie, walory klimatyczno-krajobrazowe oraz baza noclegowa. Niebagatelne znaczenie odrywa tu także historia. Pomorze Zachodnie przez setki lat było spichlerzem Niemiec i powstałe w tym okresie szlaki stały się atrakcyjne dla ruchu turystycznego. Ze Szczecina do Berlina jest zaledwie 140 km. Obydwa miasta łączy nie tylko dogodna sieć drogową, ale również kolejowa i wodna. Przez port w Szczecinie wiedzie najkrótszy szlak do Skandynawii.



I odwrotnie: zachodniopomorskie w sezonie jest najbliższym cieplejszym przystankiem na kontynencie dla mieszkańców krajów położonych na północy Europy.

Wzdłuż liczącego niemal 185 km wybrzeża Bałtyku, od powiatu sławieńskiego ze Słowińskim Parkiem Narodowym włącznie aż do Świnoujścia położone są jedne z najpiękniejszych plaż na terenie Polski. Nieco mniej znanymi atrakcjami są pojezierza: Drawskie i Myśliborskie, Wałeckie i Wełtyńskie. Specyficzny mikroklimat w powiązaniu ze zdrowotnymi właściwościami wody morskiej oraz obecnością źródeł wód głębinowych i złóż surowców leczniczych sprzyja rozwojowi funkcji sanatoryjnej i uzdrowiskowej.

Szczecin jest stolicą województwa zachodniopomorskiego i zarazem największym polskim miastem położonym w sąsiedztwie trzech państw europejskich: Niemiec, Danii i Szwecji. Miasto, posiadając charakterystyczne gwieździste place, porównywane jest z Paryżem. Znane jest również jako "miasto zieleni". Nie bez powodu, gdyż niewiele jest miast w Polsce o takim nasyceniu zielenią, terenami wodnymi oraz dogodnymi warunkami klimatycznymi do życia, mieszkania oraz turystyki. Wśród miejskiej zabudowy znaleźć można enklawy zieleni jak parki z rzadkimi okazami drzew i krzewów, czy jeden z największych w świecie Cmentarz Centralny (pow. ok. 170 ha). Miasto leży na skraju trzech puszczy: Bukowej, Goleniowskiej i Wkrzańskiej). Nieco ponad godzina jazdy samochodem, koleją czy też drogą wodną dzieli mieszkańców Szczecina od znanych nadmorskich miejscowości wypoczynkowych - Świnoujścia (z bazą promową w kierunku Danii i Szwecji), Międzyzdrojów, Dziwnowa, czy Rewala. Nie mniejszą popularnością cieszą się miejscowości położone nad Zalewem Szczecińskim - Nowe Warpno, Trzebież, Stepnica.

Szczecin i jego okolice charakteryzuje wyjątkowe – z punktu widzenia turystyki wodnej - położenie geograficzne. Szczecin leży nad rzeką Odrą, Jeziorem Dąbie i Zalewem Szczecińskim.

4. NATĘŻENIE I KIERUNKI RUCHU PRZYJAZDOWEGO

A. POZYCJA SZCZECINA NA TLE WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO I CAŁEGO KRAJU

W 2007 roku udzielono 54,9 mln noclegów w Polsce ponad 18,9 mln turystom. W stosunku do roku 2006 liczba udzielonych noclegów wzrosła o 3,7 mln (7,2%), zaś liczba zwiedzających w analogicznym okresie czasu zwiększyła się o 1,4 mln osób (8,2%).

Z kolei, wyłącznie na terenie województwa zachodniopomorskiego w 2007 r. udzielono 9,5 mln noclegów co stanowi odpowiednio 17,4% w skali kraju. Natomiast liczba turystów kształtowała się na poziomie 1,6 mln osób, czyli 8,8% wszystkich zwiedzających Polskę. Dodajmy, że w relacji rok do roku (2007 do 2006) nastąpił wzrost zarówno liczby turystów przebywających na terenie województwa zachodniopomorskiego (wzrost o 128 tys. czyli 8,3%), jak i ilości udzielonych noclegów na tym obszarze (wzrost o 448 tys. czyli 4,9%).



Analizując w tym aspekcie stolicę województwa zachodniopomorskiego obserwujemy, że w 2007 r. udzielono w Szczecinie 669,4 tys. noclegów 375,6 tys. turystom, czyli o 6,1% i 6,6% więcej niż w roku 2006. Warto podkreślić, że noclegi udzielone w Szczecinie to 6,9% wszystkich noclegów w województwie i 1,2% w skali kraju. Z kolei, turyści przebywający na terenie Szczecina to blisko jedna czwarta (22,5%) wszystkich zwiedzających zachodniopomorskie i 1,9% podróżujących po Polsce.

Tabela 12 Korzystający z noclegów i udzielone noclegi w latach 2006 i 2007

Obszar	2006		2007	
	Korzystający z noclegów	Udzielone noclegi	Korzystający z noclegów	Udzielone noclegi
Polska	17 512 100	51 235 000	18 947 200	54 953 700
województwo zachodniopomorskie	1 544 036	9 115 675	1 672 280	9 564 232
Szczecin	352 415	630 841	375 637	669 445

Źródło: GUS

B. TURYSTYKA KRÓTKOOKRESOWA I DŁUGOOKRESOWA

Według szacunków Instytutu Turystyki¹² w 2007 r. Polacy wzięli udział w 34,9 mln krajowych podróży turystycznych, z których 45% stanowiły długookresowe (5 dni i więcej), a 55% krótkookresowe (2-4 dni). W porównaniu do roku 2006 poziom uczestnictwa Polaków w wieku 15 i więcej lat w wyjazdach krajowych spadł zarówno dla wyjazdów długookresowych (15,8 mln w 2007 r. do 16,9 mln w roku 2006), jak i krótkookresowych (19,1 mln w 2007 r. do 21,6 mln w 2006 r.). Odnotowano mniejszy spadek liczby podróży długookresowych niż krótkookresowych. Dodatkowo średnia długość pobytu przy podróżach na 5 lub więcej dni spadła, natomiast wzrosła dla podróży od 2 do 4 dni. Musimy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż są to szacunki opracowane w oparciu o badanie ankietowe, których celem jest zbadanie struktury ruchu turystycznego, a pomiar jego wielkości jest obciążony ryzykiem błędu.

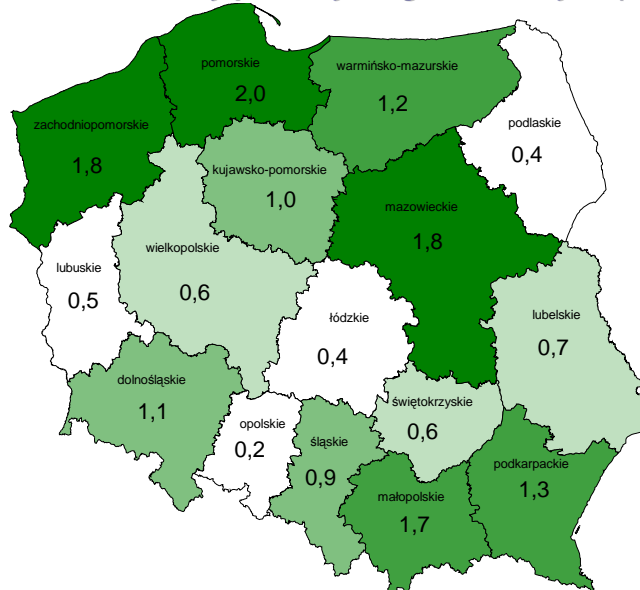
Polacy podróżujący na okres dłuższy niż 5 dni najczęściej wybierali województwa pomorskie, zachodniopomorskie, mazowieckie oraz małopolskie.

¹² na podstawie badań ankietowych



Mapa 4

Natężenie krajowego ruchu turystycznego w 2007 r. według województw i liczby podróży długookresowych (mln)*



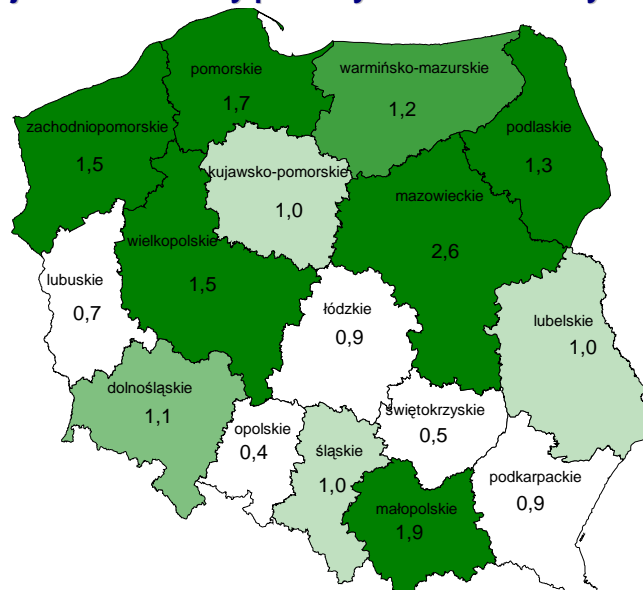
Źródło: opracowanie ASM na podstawie danych Instytutu Turystyki

*łączna liczba wizyt w poszczególnych województwach jest o 0,4 mln większa niż liczba podróży, gdyż część osób podczas jednej podróży odwiedziła więcej niż jedno województwo.

Największa liczba podróży krótkookresowych miała miejsce do województwa mazowieckiego, małopolskiego oraz pomorskiego.

Mapa 5

Natężenie krajowego ruchu turystycznego w 2007 r. według województw i liczby podróży krótkookresowych (mln)*



Źródło: opracowanie ASM na podstawie danych Instytutu Turystyki

*łączna liczba wizyt w poszczególnych województwach jest o 0,1 mln większa niż liczba podróży, gdyż część osób podczas jednej podróży odwiedziła więcej niż jedno województwo.



Według danych GUS, średni czas trwania pobytu w Szczecinie w 2007 roku we wszystkich obiektach wynosi 1,8 dnia i jest znacznie niższy niż dla całego województwa (5,7 dnia). Na płaszczyźnie hotelowej wskaźnik ten dla miasta nie wiele się różni od ogółu obiektów wynosząc 1,7 dnia, natomiast na tle województwa oscyluje w granicach 2,4 dnia – zatem różnica jest mniejsza.

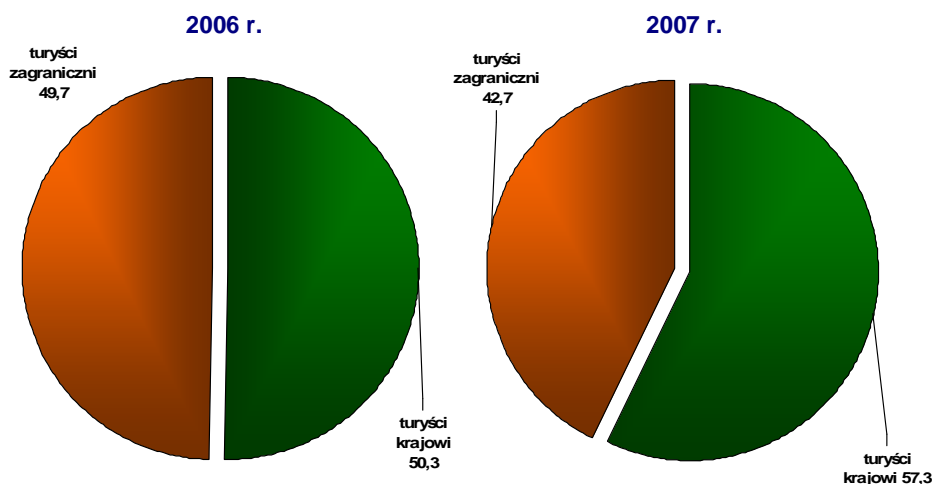
Należy wziąć pod uwagę, że Szczecin jest dużą aglomeracją oraz stolicą województwa zachodniopomorskiego. Jest zarówno miastem zabytkowym jak i „biznesowym” leżącym na szlaku komunikacyjnym z Niemcami, a także na trasie korytarza transportowego północ-południe łączącego Skandynawię z Państwami Europy Środkowej (Czechy, Austria) oraz portami Morza Śródziemnego. Zatem charakter pobytu turystycznego w Szczecinie (turystyczno-wypoczynkowy, służbowy, odwiedzin krewnych i znajomych, tranzytowy) będzie bardziej zróżnicowany i krótszy w porównaniu do pozostałych powiatów, w szczególność nadmorskich takich jak Sławieński, Kołobrzeski, Gryficki czy Kamieński - powiatów głównie nastawionych na wypoczynek, w których średni czas pobytu przekracza 8 dni.

C. STRUKTURA ODWIEDZAJĄCYCH (TURYSŃCI KRAJOWI I ZAGRANICZNI)

Z bazy noclegowej Szczecina w 2007 roku skorzystało ponad 375,6 tys. osób, co stanowi 6,6% wzrost w stosunku do roku 2006, w którym z noclegu skorzystało 352,4 tys. osób. Udział turystów krajowych wyniósł 57,3%, natomiast turystów zagranicznych 42,7%. W roku 2007 odsetek cudzoziemców obniżył się o 7 pkt. z poziomu 49,7% w roku 2006.

Wykres 21

Struktura turystów odwiedzających Szczecin w 2006 r. i 2007 r.



Źródło: opracowanie ASM na podstawie danych GUS



Turyści krajowi korzystający z bazy noclegowej w Szczecinie to 215,2 tys. osób w 2007 r. (wobec 177,4 tys. w 2006 r.), natomiast udzielone noclegi to wielkość rzędu 365,7 tys. Średnia długość pobytu w rejestrowanej bazie noclegowej mierzonej liczbą noclegów wynosi 1,7.

Najczęściej wykorzystywane obiekty noclegowe przez turystów krajowych to (w tys. osób) (dane GUS):

- hotele – 163,3
- inne obiekty hotelowe – 22,1
- obiekty niesklasyfikowane – 16,5
- szkolne schroniska młodzieżowe – 10,5
- zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych – 2,3.

Turyści zagraniczni korzystający z bazy noclegowej to w sumie 160,4 tys. osób w 2007 r. (wobec 175,1 tys. w 2006 r.). Łącznie udzielono im 303,7 tys. noclegów. Co oznacza, że średnia długość pobytu w rejestrowanej bazie noclegowej mierzonej liczbą noclegów wyniosła 1,9.

Najczęściej wykorzystywaną przez turystów zagranicznych bazę noclegową (w tys. osób) stanowią:

- hotele – 141,8
- inne obiekty hotelowe – 10,4
- kempingi – 4,0
- obiekty niesklasyfikowane – 1,9.

Przyjazdy turystów zagranicznych według krajów w 2007 r. (na podstawie zarejestrowania w bazie noclegowej zbiorowego zakwaterowania w tys. osób) stanowią:

- Niemcy – 73,6
- Dania – 37,2
- Szwecja – 10,4
- Holandia – 5,0
- Norwegia – 4,7
- Wielka Brytania – 4,3
- Rosja – 2,3
- Włochy – 2,0
- Ukraina – 1,8
- Stany Zjednoczone – 1,6
- Belgia – 1,4
- Pozostałe – 16,1

Jeśli chodzi o charakterystykę turystów zagranicznych według cech społeczno-demograficznych, to Szczecin w 2007 r. według Instytutu Turystyki najczęściej odwiedzały osoby z przedziału wiekowego 35-44 lata (stanowiąc 32,0% wszystkich odwiedzających). Znaczący udział stanowiły osoby w wieku 25- 34 lata (24,0%) oraz powyżej 55 lat (18,0%). Podróźni zagraniczni cechowali się najczęściej



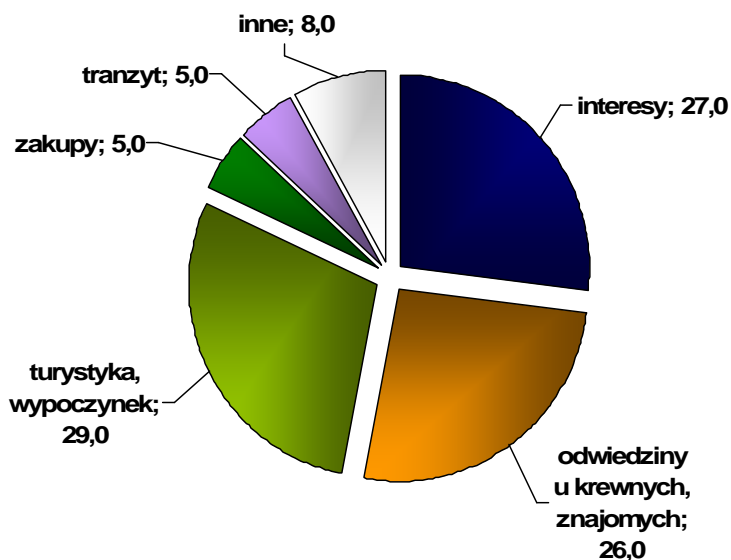
wyższym wykształceniem (54%). Osoby z wykształceniem średnim stanowiły 41% turystów zagranicznych. Udział uczącej się młodzieży w tej grupie wyniósł 10%, z kolei udział turystów zagranicznych polskiego pochodzenia wyniósł 15%.

D. CELE PRZYJAZDÓW – STRUKTURA

Głównym celem przyjazdów turystów zagranicznych do Szczecina w 2007 r. była turystyka i wypoczynek (29,0% wszystkich przyjazdów). Niewiele mniejszy odsetek, bo 27,0% przyjazdów, związanych było ze sprawami służbowymi, zaś 26,0% miało na celu wizytę u znajomych bądź rodziny. Dodajmy, że trzy czwarte (75,0%) przyjazdów do miasta było zorganizowanych za samodzielnie.

Wykres 22

Struktura celów przyjazdu do Szczecina turystów zagranicznych w 2007 r. (w %)



Źródło: opracowanie ASM na podstawie danych Instytutu Turystyki

5. SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH W LATACH 2005 – I PÓŁROCZE 2008

A. ISTNIEJĄCE OBIEKTY NOCLEGOWE I ICH KATEGORYZACJA¹³

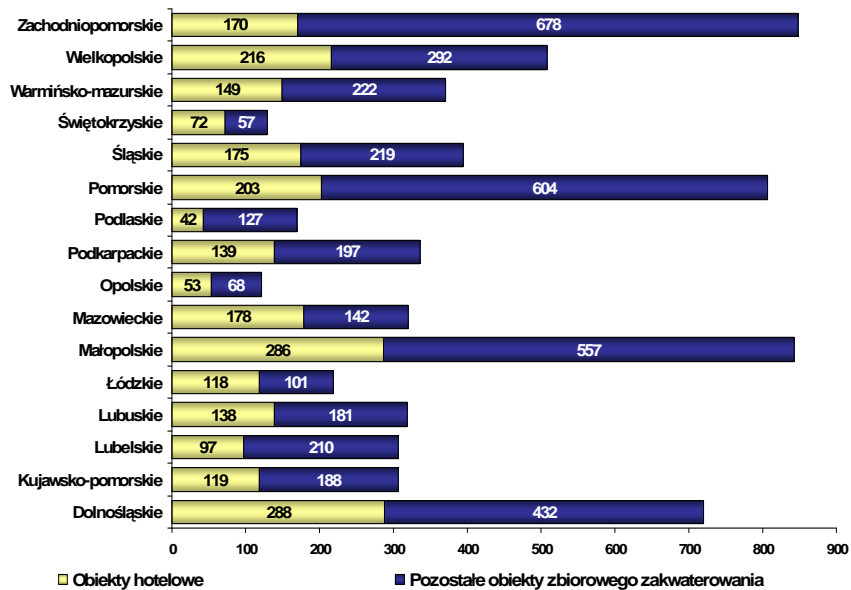
W Polsce w 2007 r. funkcjonowało 6 718 turystycznych obiektów zbiorowego zakwaterowania. W stosunku do roku 2006 nastąpił 0,3% wzrost ilości obiektów turystycznych. W strukturze obiektów zbiorowego zakwaterowania obiekty hotelowe czyli m.in. hotele, motele i pensjonaty stanowią 36,4% (2 443 obiektów hotelowych), zaś pozostałe 63,6% (4 275 pozostałe obiekty zbiorowego zakwaterowania.) to m.in. domy wycieczkowe, schroniska, ośrodki wczasowe, kempingi itp.

¹³ Z powodu braku dostępności, analiza nie uwzględnia danych za I półrocze 2008 r.



Wykres 23

Turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania według województw w 2007 r.

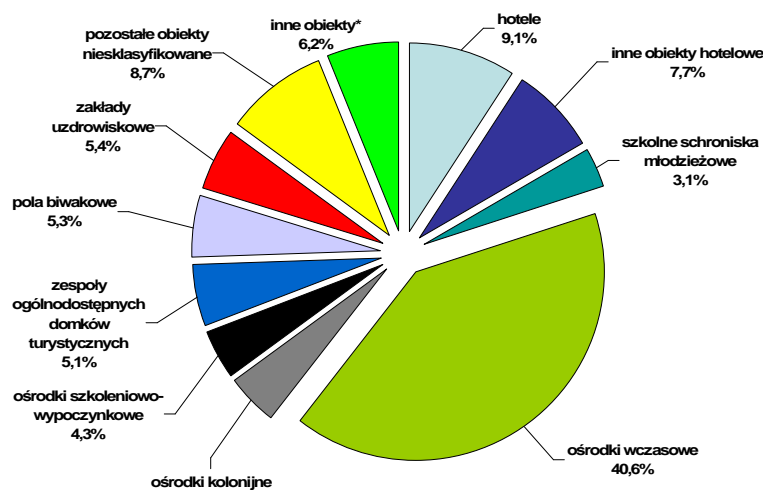


Źródło: Opracowanie ASM na podstawie danych GUS

Na terenie całego województwa zachodniopomorskiego w roku 2007 funkcjonowało 848 turystycznych obiektów zbiorowego zakwaterowania (stan na dzień 31.VII), z czego 43,2% stanowiły obiekty całoroczne. Na 170 obiektowe zaplecze hotelarskie złożyły się hotele (77), motele (4), pensjonaty (24) oraz inne obiekty hotelowe (65), dając odsetek 20% wszystkich obiektów turystycznych.

Wykres 24

Struktura turystycznych obiektów zbiorowego zakwaterowania w 2007 r. (stan w dniu 31 VII) w województwie zachodniopomorskim



*inne obiekty: motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, domy pracy twórczej, kempingi, ośrodki do wypoczynku sobotnio-niedzielnego świątecznego

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie



Turyści krajowi jak i zagraniczni na terenie województwa zachodniopomorskiego najczęściej korzystali z obiektów usytuowanych w Szczecinie. Ich łączna suma 375,6 tys. osób stanowiła 22,5% ogółu i była o 6,6% wyższa niż przed rokiem. Przyjrzyjmy się zatem jak wyglądała struktura obiektów noclegowych oraz liczba korzystających z nich osób w Szczecinie w latach 2005-2007.

Analizując zasoby bazy noclegowej w Szczecinie, możemy zaobserwować, iż liczba wszystkich obiektów zbiorowego zakwaterowania ulegała nieznacznym wahaniom w ciągu ostatnich 3 lat, wynosząc średnio 44 obiekty. Spoglądając na grupę hotelową, która w 2007 roku stanowiła 39,1% całości obiektów, jedynie właśnie ten rok przyniósł zmianę w strukturze hoteli ze względu na ich kategorie. Podniósł się standard oferowanych pokoi dla turystów. Zwiększyła się liczba hoteli czterogwiazdkowych (4 hotele w porównaniu do 2 hoteli w roku 2006) oraz jednogwiazdkowych (5 hoteli do 4 hoteli w roku 2006), spadła natomiast ilość hoteli trzygwiazdkowych (5 hoteli – 2007 r., 7 hoteli - 2006 r.). Dodatkowo w odniesieniu do roku 2006 wzrosła liczba innych obiektów hotelowych (plus 2 obiekty). Pozostałe kategorie od roku 2005 utrzymują się na stałym poziomie.

Liczba miejsc noclegowych w 2007 roku wzrosła o 8,3% w porównaniu do roku 2006, oraz o 7,8% w stosunku do roku 2005. Zwiększył się również udział całorocznych miejsc noclegowych w porównaniu do roku 2006 (84,7% - 2007 r. do 81,1% - 2006 r.), lecz pozostaje on niższy niż przed 3 laty gdzie wskaźnik przekraczał 90%.

Szczegółowe dane dotyczące obiektów noclegowych w Szczecinie w latach 2005 – 2007 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 13 Zasoby bazy noclegowej w 2005 r. - Miasto Szczecin

Rodzaj obiektu	Liczba obiektów	Liczba obiektów całorocznych	Liczba pokoi w hotelach	Liczba miejsc noclegowych	Liczba miejsc noclegowych całorocznych
Hotele razem	16	16	1 624	3 025	3 025
Hotele ****	2	2	399	798	798
Hotele ***	7	7	779	1 402	1 402
Hotele **	4	4	263	498	498
Hotele *	3	3	183	327	327
Inne hotelowe	13	13	283	626	626
Szkolne schroniska młodzieżowe	4	2	0	254	174
Ogólnodostępne domki turystyczne	1	1	0	54	54
Kempingi	1	1	0	250	250
Inne niesklasyfikowane	9	6	0	1 026	606
Wszystkie obiekty	44	39	1 907	5 235	4 735

Źródło: GUS



Tabela 14 Zasoby bazy noclegowej w 2006 r. - Miasto Szczecin

Rodzaj obiektu	Liczba obiektów	Liczba obiektów całorocznych	Liczba pokoi w hotelach	Liczba miejsc noclegowych	Liczba miejsc noclegowych całorocznych
Hotele razem	17	17	1 612	2 977	2 849
Hotele ****	2	2	399	798	798
Hotele ***	7	7	654	1 132	1 132
Hotele **	4	4	264	493	493
Hotele *	4	4	295	554	426
Inne hotelowe	13	13	267	616	616
Szkolne schroniska młodzieżowe	4	2	0	264	174
Ogólnodostępne domki turystyczne	1	1	0	66	66
Kempingi	1	1	0	150	150
Inne niesklasyfikowane	7	4	0	1 132	364
Wszystkie objekty	43	38	1 879	5 205	4 219

Źródło: GUS

Tabela 15 Zasoby bazy noclegowej w 2007 r. - Miasto Szczecin

Rodzaj obiektu	Liczba obiektów	Liczba obiektów całorocznych	Liczba pokoi w hotelach	Liczba miejsc noclegowych	Liczba miejsc noclegowych całorocznych
Hotele razem	18	18	1 638	3 155	3 155
Hotele ****	4	4	547	1 080	1 080
Hotele ***	5	5	506	863	863
Hotele **	4	4	263	492	492
Hotele *	5	5	322	720	720
Inne hotelowe	15	15	317	690	690
Szkolne schroniska młodzieżowe	4	2	0	264	174
Ogólnodostępne domki turystyczne	1	1	0	66	66
Kempingi	1	1	0	150	150
Inne niesklasyfikowane	7	4	0	1 317	541
Wszystkie objekty	46	41	1 955	5 642	4 776

Źródło: GUS

Poddając analizie stan zasobów hotelowych w Szczecinie, przyjrzyjmy się jak wygląda owa zasób na tle innych miast wojewódzkich. W miastach wojewódzkich znajduje się 391 hoteli według stanu na 31.VII 2007 roku. Hoteli trzygwiazdkowych jest 170 obiektów i jest to największa grupa licząca 43,5% wszystkich hoteli zlokalizowanych na terenie miast wojewódzkich. Drugą grupą pod względem ilości są hotele dwugwiazdkowe (25,8%).



Tabela 16 Hotele według miast wojewódzkich w 2007 r. (stan w dniu 31 VII)

Miasta	Hotele	Z ogółem						Struktura hoteli wg miast wojewódzkich (w %)
		*****	****	***	**	*	w trakcie kategorii - zacji	
Białystok	8	-	2	2	3	-	1	2,0
Bydgoszcz	15	-	2	4	8	-	1	3,8
Gdańsk	17	2	2	10	3	-	-	4,3
Katowice	14	1	2	3	3	2	3	3,6
Kielce	17	-	1	5	9	2	-	4,3
Kraków	99	6	9	53	21	6	4	25,3
Lublin	11	-	1	5	2	1	2	2,8
Łódź	16	-	-	7	7	2	-	4,1
Olsztyn	11	-	-	5	4	2	-	2,8
Opole	9	-	-	7	-	1	1	2,3
Poznań	40	1	3	22	11	2	1	10,2
Rzeszów	9	-	-	5	2	2	-	2,3
Szczecin	18	-	4	5	4	5	-	4,6
Warszawa	63	8	6	16	16	9	8	16,1
Wrocław	36	2	7	17	7	3	-	9,2
Zielona Góra	8	-	-	4	1	3	-	2,0
suma	391	20	39	170	101	40	21	
Struktura wg kategorii (w %)	100,0	5,1	10,0	43,5	25,8	10,2	5,4	100,0

Źródło: GUS

Największa liczba hoteli zlokalizowana jest w Krakowie (99), lecz największą ilość miejsc noclegowych zapewnia Warszawa (18,1 tys. miejsc tj. o 4,2 tys. więcej niż w Krakowie). Kraków zaś ze względu na swoje historyczne pochodzenie oraz walory kulturowe i architektoniczne jest miastem mającym największy udział turystów zagranicznych (61,9%).

Stolica województwa zachodniopomorskiego (siódme co do wielkości miasto pod względem liczby ludności 407,8 tys. ludności) na tle innych miast wojewódzkich pod względem liczby hoteli plasuje się na 5 miejscu z 18 budynkami, stanowiąc odsetek 1,3% w skali kraju i odpowiednio 4,6% wśród miast wojewódzkich. W Szczecinie odsetek cudzoziemców jest również wysoki – większy jedynie występuje w Krakowie i Gdańsku. Szczecinowi w porównaniu z czterema wybranymi miastami takimi jak Wrocław, Kraków, Gdańsk, Poznań najbliższe do Gdańska. W świetle Wrocławia i Poznania liczba hoteli w Szczecinie jest dwa razy mniejsza, natomiast w zestawieniu z Krakowem iloraz ten wynosi już 5,5 razy mniej. Warto zwrócić uwagę, iż w Szczecinie liczba korzystających z noclegów oraz liczba udzielanych noclegów jest o przeszło 100 tys. większa niż w Gdańsku, jednak gdy przyjrzymy się liczbie wynajętych pokoi dostrzeżemy, że różnica sięga już 38,2 tys. pokoi. Świadczy to o tym, że w Gdańsku przeciętny pobyt turystów jest dłuższy niż w Szczecinie przez co stopień wykorzystania pokoi hotelowych zwiększa się.



Tabela 17 Hotele i ich wykorzystanie według miast wojewódzkich w 2007 r. (Obiekty - stan na 31.VII, Wykorzystanie - stan w okresie I-XII)

Miasta	Hotele	Miejsca noclegowe	Liczba pokoi		Korzystający z noclegów		Udzielone noclegi		Wynajęte pokoje		Przeciętny pobyt turystów w dniach		Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (w %)	Stopień wykorzystania pokoi (w %)
			ogółem	z łazienką i WC	ogółem	cudzo - ziemcy	ogółem	cudzo - ziemcy	ogółem	cudzo - ziemcy	ogółem	cudzo - ziemcy		
Białystok	8	1 025	567	546	103 833	30 331	172 009	49 286	106 069	28 697	1,7	1,6	55,1	51,1
Bydgoszcz	15	1 447	867	850	104 431	13 640	179 136	32 492	132 276	25 799	1,7	2,4	35,9	41,9
Gdańsk	17	2 542	1 334	1 334	195 621	109 331	404 833	256 106	293 903	185 534	2,1	2,3	43,7	60,4
Katowice	14	2 025	1 335	1 322	166 966	58 672	306 391	126 343	233 990	108 336	1,8	2,2	42,4	51,4
Kielce	17	1 446	779	654	85 010	9 047	138 936	20 869	90 956	16 788	1,6	2,3	26,9	32,3
Kraków	99	13 862	6 693	6 127	1 168 227	722 639	2 405 698	1 648 109	1 381 836	906 558	2,1	2,3	53,7	60,6
Lublin	11	1 328	769	735	129 905	42 781	192 875	62 196	137 871	41 369	1,5	1,5	36,4	44,4
Łódź	16	2 405	1 508	1 489	231 926	63 237	390 282	127 001	291 177	107 164	1,7	2,0	44,2	52,6
Rzeszów	9	615	334	313	55 959	12 450	95 042	28 091	65 140	17 270	1,7	2,3	41,2	51,3
Olsztyn	11	1 531	760	712	104 913	25 271	176 693	62 707	124 780	45 205	1,7	2,5	29,9	43,2
Opole	9	543	317	300	42 925	13 209	66 512	27 076	49 106	20 840	1,5	2,0	34,3	42,8
Poznań	40	5 490	3 059	3 059	436 539	148 361	680 353	254 854	522 298	194 330	1,6	1,7	33,2	45,7
Szczecin	18	3 155	1 638	1 564	305 131	141 820	505 006	263 624	332 099	168 402	1,7	1,9	42,8	54,1
Warszawa	63	18 084	9 894	9 599	1 759 075	731 095	3 207 131	1 410 642	2 191 465	1 087 326	1,8	1,9	50,0	60,1
Wrocław	36	5 143	2 650	2 641	511 765	214 626	898 585	430 746	651 975	315 954	1,8	2,0	48,6	67,5
Zielona Góra	8	592	373	276	49 808	11 934	80 346	20 459	58 402	15 889	1,6	1,7	37,2	43,0
POLSKA	1 370	141 121	72 534	70 124	10 323 499	3 537 256	19 412 464	7 560 574	12 309 093	4 977 056	1,9	2,1	38,9	47,1

Źródło: GUS



B. CENY NOCLEGÓW

Analizując ceny noclegów w Szczecinie, uwzględniono cenę noclegów jaką należy zapłacić za pokój dwuosobowy z łazienką. Do analizy włączono również pokoje bez łazienek, w przypadku gdy obiekt hotelowy nie dysponował takim standardem. Z kolei, gdy hotel bądź schronisko młodzieżowe podawało ceny w pokoju dwuosobowym za jedną osobą, cena ta została pomnożona przez 2.

Średnia cena za nocleg w hotelu w pokoju dwuosobowym z łazienką to średnio koszt 271,1 zł/pokój ze śniadaniem (208,1 zł/pokój bez śniadania). Koszt noclegu w pensjonacie jest dwukrotnie tańszy - rzędu 124,6 zł/pokój. Tabela nie prezentuje ceny dla kempingu (camping Marina) ponieważ stawka, którą musielibyśmy zapłacić została włączona do innych obiektów hotelowych z racji, iż 120 zł za pokój dwuosobowy dotyczy noclegu w domku całorocznym. Najtaniej za pokój zapłacimy w domach studenckich jednak musimy pamiętać, że są to tak zwane hotele sezonowe działające w okresie wakacyjnym. Kolejną tańszą alternatywą są schroniska młodzieżowe prosperujące również w sezonie. Średni koszt noclegu w schronisku to 51,3 zł/pokój.

Tabela 18 Średnia cena za nocleg w pokoju dwuosobowym w Szczecinie

Rodzaj obiektu	Średnia cena (zł)	Liczba obiektów (N)
Hotel	271,1(ś)/208,1(bś)	18/10
Pensjonat	124,6	8
Inne objekty hotelowe	116,0	31
Domy studenckie	40,3	4
Ogół	157,9*	61

(ś) – nocleg ze śniadaniem, (bś) – nocleg bez śniadania, * - do średniej ceny ogółem wykorzystano cenę za nocleg w hotelu ze śniadaniem

Źródło: Opracowanie ASM na podstawie informacji turystycznej w Szczecinie, stron internetowych obiektów oraz telefonicznego zapytania o cenę noclegu.

Cena noclegu w hotelu ze śniadaniem jest uzależniona od jego standardu. Nie powinna dziwić zatem informacja, że najdrożej, bo średnio ok. 408 zł zapłacimy za pokój w hotelu czterogwiazdkowym.

Tabela 19 Średnia cena za nocleg w hotelu w pokoju dwuosobowym wg kategorii hotelu w Szczecinie

Standard hotelu	Średnia cena* (zł)	Liczba obiektów (N)
Hotel *	176,3	4
Hotel **	248,0	3
Hotel ***	257,1	7
Hotel ****	407,9	4
Ogół	272,3	18

* - cena noclegów ze śniadaniem

Źródło: Opracowanie ASM na podstawie informacji turystycznej w Szczecinie oraz stron internetowych hoteli



C. OBŁOŻENIE POKOI HOTELOWYCH

W roku 2007 aż 81,2% wszystkich turystów odwiedzających miasto Szczecin wybrało na miejsce swojego pobytu hotel. Liczba 305,1 tys. turystów hotelowych była większa o 7,1% niż w roku 2006. Udział cudzoziemców zamieszkujących powyższy rodzaj obiektu sięgał 46,5% (wobec 54,8% z roku 2006). Turyści zagraniczni najchętniej wybierali hotele o najwyższym standardzie, a więc cztero i trzygwiazdkowe. Również i oni korzystali częściej z tej grupy hoteli niż turyści polscy (59,2% udział cudzoziemców z ogółu korzystających z hoteli cztero i trzygwiazdkowych).

W ciągu minionego roku w szczecińskich hotelach udzielonych zostało 505 tys. noclegów czyli o 4,5% więcej niż przed 2 lata. Jednakże na uwagę zasługuje fakt, iż liczba udzielonych noclegów turystom zagranicznym spadła w porównaniu do roku 2006 o 7,4%, natomiast w stosunku do roku 2005 był to spadek aż o 15,6%. Zatem w Szczecinie z roku na rok przybywa turystów krajowych, natomiast ubywa „przybyszów” z zagranicy.

Tabela 20 Korzystający z bazy noclegowej w 2005 r. - Miasto Szczecin

Rodzaj obiektu	Liczba korzystających		Liczba udzielonych noclegów		Liczba wynajętych pokoi hotelowych		Wykorzystanie	
	Ogółem	cudzo - ziemcy	Ogółem	cudzo - ziemcy	Ogółem	cudzo - ziemcy	miejsc nocleg. (%)	pokoi (%)
Hotele razem w tym:	294 401	181 445	481 408	312 212	308 406	191 177	45,2	53,1
Hotele ****	72 172	56 565	142 232	117 990	95 131	75 333	49,1	65,5
Hotele ***	134 219	90 558	193 738	135 158	124 816	82 645	39,8	45,8
Hotele **	62 468	27 591	93 932	46 079	58 728	26 646	55,8	61,2
Hotele *	25 542	6 731	51 506	12 985	29 731	6 553	42,6	44,1
Inne hotelowe	37 962	14 098	80 468	25 428	47 581	16 777	34,4	42,5
Szkolne schroniska młodzieżowe	12 235	2 333	24 086	4 863	0	0	40,1	0,0
Ogólnodostępne domki turystyczne	2 220	918	5 874	2 306	0	0	29,8	0,0
Kempingi	4 789	4 636	8 084	7 787	0	0	8,9	0,0
Inne niesklasyfikowane	16 467	2 911	36 404	6 145	0	0	15,2	0,0
Wszystkie objekty	368 074	206 341	636 324	358 741	355 987	207 954	37,2	51,4

Źródło: GUS



Tabela 21 Korzystający z bazy noclegowej w 2006 r. - Miasto Szczecin

Rodzaj obiektu	Liczba korzystających		Liczba udzielonych noclegów		Liczba wynajętych pokoi hotelowych		Wykorzystanie	
	Ogółem	cudzo - ziemcy	Ogółem	cudzo - ziemcy	Ogółem	cudzo - ziemcy	miejsc nocleg. (%)	pokoje (%)
Hotele razem w tym:	285 025	156 265	483 227	284 681	314 268	177 385	47,2	56,6
Hotele ****	80 675	53 401	151 217	112 552	103 258	72 932	47,9	65,2
Hotele ***	107 593	67 196	163 115	111 087	105 909	66 907	43,7	48,9
Hotele **	66 919	29 123	100 111	47 170	66 955	30 031	55,7	69,9
Hotele *	29 838	6 545	68 784	13 872	38 146	7 515	44,5	44,9
Inne hotelowe	29 538	8 925	60 009	16 546	37 655	10 309	30,0	43,2
Szkolne schroniska młodzieżowe	12 708	1 879	26 946	3 688	0	0	44,3	0,0
Ogólnodostępne domki turystyczne	3 180	1 327	7 478	2 804	0	0	32,1	0,0
Kempingi	4 359	4 145	7 745	7 394	0	0	14,1	0,0
Inne niesklasyfikowane	17 605	2 514	45 436	5 695	0	0	24,9	0,0
Wszystkie objekty	352 415	175 055	630 841	320 808	351 923	187 694	40,8	54,8

Źródło: GUS

Tabela 22 Korzystający z bazy noclegowej w 2007 r. - Miasto Szczecin

Rodzaj obiektu	Liczba korzystających		Liczba udzielonych noclegów		Liczba wynajętych pokoi hotelowych		Wykorzystanie	
	Ogółem	cudzo - ziemcy	Ogółem	cudzo - ziemcy	Ogółem	cudzo - ziemcy	miejsc nocleg. (%)	pokoje (%)
Hotele razem w tym:	305 131	141 820	505 006	263 624	332 099	168 402	42,8	54,1
Hotele ****	101 479	60 670	175 480	122 512	118 471	80 206	44,5	59,3
Hotele ***	78 631	45 899	129 811	84 528	86 661	52 245	41,2	47,0
Hotele **	70 008	23 242	104 003	38 231	71 718	25 117	49,8	63,8
Hotele *	55 013	12 009	95 712	18 353	55 249	10 834	36,5	47,1
Inne hotelowe	32 461	10 408	70 386	23 244	44 784	14 433	b.d	b.d
Szkolne schroniska młodzieżowe	12 242	1 775	27 035	3 773	0	0	b.d	0,0
Ogólnodostępne domki turystyczne	2 882	584	6 485	1 287	0	0	b.d	0,0
Kempingi	4 552	3 975	8 638	7 434	0	0	b.d	0,0
Inne niesklasyfikowane	18 369	1 853	51 895	4 352	0	0	b.d	0,0
Wszystkie objekty	375 637	160 415	669 445	303 714	376 883	182 835	37,5	52,3

Źródło: GUS; /b.d – brak danych

D. PREZENTACJA I CHARAKTERYSTYKA KONKURENCYJNYCH OBIEKTÓW HOTELOWYCH W SZCZECINIE¹⁴

W celu wykonania analizy sytuacji na rynku nieruchomości w Szczecinie zgromadzono dane dotyczące 77 obiektów zbiorowego zakwaterowania. Obiekty te podzieliły się na: hotele (18), pensjonaty (8), inne objekty (40) - zawierające inne objekty hotelowe oraz schroniska młodzieżowe, kempingi (2)

¹⁴ Materiał zaprezentowany w poniższym rozdziale prezentuje najbardziej aktualne dane (listopad 2008), które nie muszą być zgodne z wcześniej zawartymi analizami na podstawie danych GUS z 2007 r.



oraz domy studenckie (9). Dane zostały zaprezentowane w tabeli „Baza noclegowa Szczecina”. Z analizy wyłączone zostały braki danych.

Przechodząc do charakterystyki obiektów zobaczymy jak wygląda liczba dostępnych miejsc noclegowych. W przypadku hoteli czterogwiazdkowych średnią w znaczący sposób zaburza hotel Radisson SAS, który posiada przeszło 400 miejsc noclegowych więcej aniżeli Novotel oraz przeszło 600 miejsc więcej niż dwaj pozostali konkurenci Park i Atrium (których średnia wynosi 47,5 miejsca). Należy zwrócić uwagę, że 6 największych szczecińskich hoteli należy do dużych zachodnich grup hotelowych takich jak Grupa Orbis/Accor (4 hotele tj. Novotel, Neptun, Ibis, Etap), Louvre Hotels (1 hotel - Campanile) oraz Grupa Rezidor (1 hotel - Radisson SAS).

Tabela 23 Średnia liczba miejsc noclegowych w obiektach turystycznych w Szczecinie

Rodzaj obiektu	Średnia ilość miejsc noclegowych	Liczba obiektów (N)
Hotele	190,4	18
Hotele *	215,3	4
Hotele **	142,7	3
Hotele ***	161,6	7
Hotele****	251,8	4
pensjonaty	21,6	8
inne obiekty hotelowe	77,7	32
domy studenckie	390,0	3
Ogół	119,0	61

Źródło: Opracowanie ASM na podstawie informacji turystycznej w Szczecinie

Obecnie prawie wszystkie hotele niezależnie od reprezentowanej kategorii dysponują podstawowym wyposażeniem oraz udogodnieniami dla klientów takimi jak płatność kartą kredytową bądź płatniczą, łazienką w pokoju, telewizorem (często już z TV-Satelitarną), telefonem czy własną restauracją. Wszystkie hotele dysponują parkingiem, jednak niewiele ponad połowa posiada parking strzeżony. Coraz częściej instalowane są udogodnienia dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo w nowszych hotelach standardem staje się posiadanie sali konferencyjnej. Z wszystkich 18 przedstawionych hoteli, 12 usytuowanych jest w centrum miasta.

Spośród pozostałych 59 obiektów turystycznych (pensjonaty, inne obiekty, kempingi, domy studenckie), 35 rozmieszczonych jest poza centrum Szczecina. Zdecydowana większość będzie posiadała łazienkę w pokoju oraz telewizor (znacznie mniejszy dostęp do TV-Satelitarnej). W nieco ponad 1/3 obiektów będziemy mogli dokonać płatności kartą oraz w większości pokoi nie będzie telefonu. Obiekty te w dużo mniejszym stopniu niż hotele przystosowane są do przyjęcia osób niepełnosprawnych. Rozbieżność warunków panujących w obiektach zakwaterowania jest znacząca. Zróżnicowanie nie polega tylko na kwocie za wynajem, ale również na naszych preferencjach, czy wolimy hotel, pensjonat, ośrodek sportowy, a może schronisko młodzieżowe.



Tabela 24 Baza noclegowa Szczecina

L.p.	Nazwa obiektu	ilość miejsc	sala konferen - cyjna	płatność kartą	pokoje z łazienką	TV (pokój)	TV-SAT (pokój)	telefon (pokój)	restau - racja	parking strzeżony	parking niestrzeżony	udogodnie nia dla niepełno - sprawnych	centrum	kategoria hotelu	cena pokój 2 osobowy (zł)	
															ze śniada niem	bez śniada nia
HOTELE																
1	Radisson SAS (Rezidor)	680	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	****	407	-
2	Atrium	50	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	****	325	-
3	Park	45	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	****	480	-
4	Novotel (Accor - Orbis)	232	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	****	420	350
5	Neptun (Accor - Orbis)	458	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	***	324	260
6	Panorama	205	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	***	205	185
7	Bończa	40	-	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-	***	260	-
8	Zbyszko	78	-	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	***	230	200
9	Rycerski	55	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	***	270	-
10	Julian	80	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	***	200	-
11	Focus	215	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	***	311	261
12	Ibis (Accor - Orbis)	226	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	**	247	189
13	Campanile (Louvre Hotels)	170	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	**	257	199
14	Podzamcze	32	-	+	+	+	+	+	+	-	+	-	+	**	240	-
15	Etap (Accor - Orbis)	360	-	+	+	+	+	-	-	-	+	+	-	*	175	139
16	Kapitan	71	-	+	+	+	+	-	+	-	+	-	+	*	190	158
17	Jantar (Tur Szczecin)	260	+	+	+/-	+/-	-	+/-	+	+	-	+	-	*	180	-
18	Płonia (Tur Szczecin)	170	+	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+	-	+	+	-	*	160	140
PENSJONATY																
1	Agape	8	-	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-		100	
2	FRDL	30	-	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-		124	
3	Górna	30	-	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-		60	
4	Grand	31	-	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-		85	
5	Koral	25	-	-	+	+	-	-	-	+	-	-	-		95	
6	Pod Lipami	14	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-		300	



L.p.	Nazwa obiektu	ilość miejsc	sala konferen - cyjna	płatność kartą	pokoje z łazienką	TV (pokój)	TV-SAT (pokój)	telefon (pokój)	restau - racja	parking strzeżony	parking niestrzeżony	udogodnie nia dla niepełno - sprawnych	centrum	kategoria hotelu	cena pokój 2 osobowy (zł)
7	Sako	12	-	-	-	+	-	-	-	-	+	-	-		130
8	Ustowo	23	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-		103
INNE															
1	"PKS"	37	-	-	+/-	+/-	-	-	-	+	-	-	-		110
2	Akar	10	-	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-		b.d
3	Dom Nauczyciela	50	+	+	+	+	-	+	+	-	+	-	+		190
4	Dom Pielgrzyma Totus Tuus	50	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		b.d
5	Elka-Sen	40	+	+	+	+	+	+	-	-	+	+	+		140
6	Eskulap	21	-	+	+	+/-	+/-	-	-	-	+	-	-		92
7	Espebepe Orion	150	-	-	+/-	+/-	-	-	-	+	+	-	-		120
8	Gospodarstwo Agroturystyczne (Studzienna)	6	-	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-		b.d
9	Gryf	90	-	-	+	+/-	-	+/-	-	-	+	-	+		142
10	HOM (Harcerski Ośrodek Morski - przystań, namioty)	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		b.d
11	Hotel Asystenta (Akademia Rolnicza)	196	b.d	b.d	+	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		107
12	Hotel Polservice	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		160
13	Hotelik Adap	22	+	+	+	+	+	+	+	-	+	-	-		b.d
14	Hotelik Arbet 1 (Jana Kazimierza)	40	-	-	+/-	+	-	-	-	+	+	-	+		85
15	Hotelik Arbet 2 (Pieszka)	180	-	-	+	+	-	-	-	-	+	-	-		90
16	Hotelik Szwejk	170	+	-	+/-	+/-	-	-	-	+	-	-	+		90
17	Jachtowa	57	+	+	+	+	+/-	+/-	+	-	+	-	-		100
18	Klub Pracowników Nauki	17	+	+	+	+/-	+/-	+	+	+	-	-	+		b.d
19	Ładoga	24	+	+	+	+	-	-	+	-	+	-	+		215
20	Maxim Sport	42	b.d	b.d	+	+	b.d	b.d	b.d	+	b.d	b.d	-		125
21	Migrand	300	-	-	-	+	-	-	-	+	+	-	-		73
22	Motel Szmaragd	22	-	-	+	+	+	-	+	-	+	+	-		120
23	Ośrodek Ostoja	22	+	-	+	+	-	-	-	+	-	-	-		b.d
24	Ośrodek Wypoczynkowy Binowo Park (Stare Czarnowo)	76	b.d	b.d	+	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		120



L.p.	Nazwa obiektu	ilość miejsc	sala konferen - cyjna	płatność kartą	pokoje z łazienką	TV (pokój)	TV-SAT (pokój)	telefon (pokój)	restau - racja	parking strzeżony	parking niestrzeżony	udogodnie nia dla niepełno - sprawnych	centrum	kategoria hotelu	cena pokój 2 osobowy (zł)
25	Pałac pod Globusem (internat)	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		b.d
26	Pocztylion	20	+	-	+/-	+	-	-	+	-	+	-	+		84
27	Porta-Hotele (Marina-Przestrzenna)	68	-	+	+	+	-	-	+	-	+	-	-		90
28	Porta-Hotele (Starzyńskiego)	311	+	-	+/-	+/-	-	-	-	-	+	-	+		140
29	Schronisko Młodzieżowe kat. I (sezon) SP nr 74	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		50
30	Schronisko Młodzieżowe kat. II (sezon) SP nr 51	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		b.d
31	Schronisko Młodzieżowe kat. II (sezon) SP nr 63	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		50
32	Schronisko Młodzieżowe kat. II (sezon) ZSO nr 8	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		b.d
33	Słowiański	24	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	+		88
34	Szczeciński Dom Sportu	45	+	-	+	+	+	+	-	+	+	-	+		90
35	Szczecińskie Centrum Tenisowe	20	b.d	b.d	+	+	b.d	+	+	+	-	b.d	-		170
36	Transhotel	160	+	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-		60
37	Victoria	75	-	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+		190
38	Willa West Ende	12	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	+		240
39	Youth Hostel Cuma (Monte Cassino)	130	+	-	-	-	-	-	-	+	-	-	+		54
40	Zachodniopomorskie Centrum Edukacyjne	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		90
KEMPINGI															
1	Marina (pole + domki)	250	+	+	+	+	+	-	+	-	+	+	-		120
2	Lambada (pole + domki)	60	-	-	+/-	+	-	-	+	+	-	+	-		b.d
DOMY STUDENCKIE - hotele sezonowe															
1	Amicus (Akademia Rolnicza)	596	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		28
2	Andromeda (Akademia Rolnicza)	256	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		33
3	Arkona (Akademia Rolnicza)	318	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	-		20
4	Belferek nr 2 (Uniwersytet Szczeciński)	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		b.d
5	Dom Marynarza nr 5 (Uniwersytet Szczeciński)	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		b.d



L.p.	Nazwa obiektu	ilość miejsc	sala konferen - cyjna	płatność kartą	pokoje z łazienką	TV (pokój)	TV-SAT (pokój)	telefon (pokój)	restau - racja	parking strzeżo ny	parking niestrze żony	udogodnie nia dla niepełno - sprawnych	centrum	kategoria hotelu	cena pokój 2 osobowy (zł)
6	Dom Studencki nr 3 (Politechnika Szczecińska)	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		80
7	Dom Studencki nr 4 (Politechnika Szczecińska)	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		b.d
8	Dom Studencki nr 5 (Politechnika Szczecińska)	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		b.d
9	Usypialnia nr 3 (Uniwersytet Szczeciński)	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	b.d	+		b.d

Źródło: Opracowanie ASM na podstawie informacji turystycznej w Szczecinie oraz stron internetowych obiektów (stan na listopad 2008 r.)

b.d – brak danych

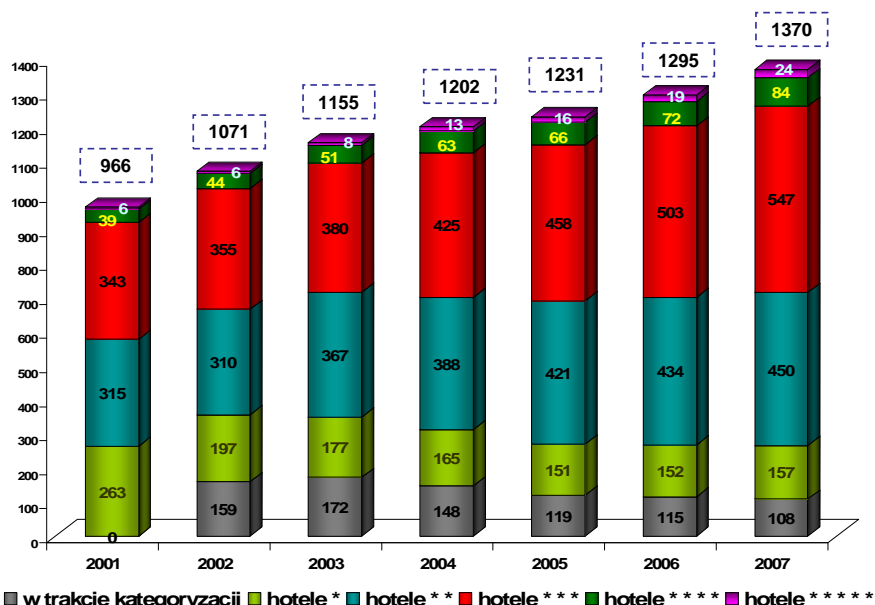


6. PROGNOZA ROZWOJU RYNKU HOTELOWEGO

Okres boom`u w hotelarstwie rozpoczął się w roku 2006 i trwał będzie do roku 2012. W Polsce liczba hoteli jest wciąż niska, tak więc wielu rodzimych jak i zagranicznych inwestorów uważa nasz kraj za atrakcyjną lokalizację pod przyszłą inwestycję. Pod względem liczby miejsc noclegowych Polska plasuje się na jednym z ostatnich miejsc wśród krajów europejskich – 40 miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców. Dla porównania w Czechach liczba ta jest czterokrotnie wyższa¹⁵.

Wykres 25

Liczba hoteli w Polsce w latach 2001-2007



Źródło: opracowanie ASM na podstawie danych GUS

W Polsce najwięcej znajduje się hoteli trzygwiazdkowych (39,9% z ogółu) oraz dwugwiazdkowych (32,8%). Jak można zaobserwować, od roku 2001 udział tych właśnie kategorii hotelowych zwiększał się, kosztem hoteli jednogwiazdkowych.

Do tej pory podaż obiektów hotelowych koncentrowała się głównie na największych aglomeracjach miejskich takich jak: Warszawa, Kraków, Poznań czy Wrocław. Obecnie inwestorzy dostrzegają również potencjał na „mniejszych” rynkach oraz w regionach turystycznych, gdzie dominują kwatery prywatne. Zwiększające się wydatki na cele turystyczne, wzrost znaczenia podróży służbowych, a także zbliżająca się perspektywa EURO 2012, powodują że popyt na usługi hotelowe będzie wzrastał.

Rynek hotelowy będzie rozwijał się na dwóch płaszczyznach skierowanych na zapotrzebowanie potencjalnych klientów. Po pierwsze, najbardziej luksusowe hotele nastawione na odbiorcę biznesowego oraz rosnącą liczbę zamożniejszych klientów indywidualnych. Hotele te powstawać będą

¹⁵ Cushman&Wakefield – „Polish Real Estate Market Report”, Autumn 2008

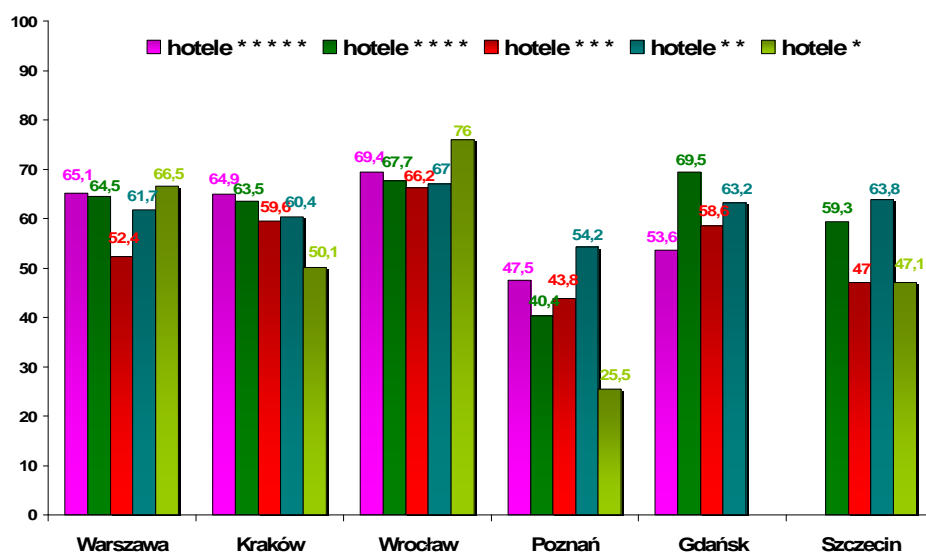


w miejscach organizacji konferencji, zjazdów, targów (lokalizacje prestiżowe) oraz na terenach pozamiejskich zorientowanych na wypoczynek (SPA, ośrodki sportowe, ośrodki szkoleniowe). Drugą płaszczyzną są hotele tzw. klasy ekonomicznej czyli głównie dwugwiazdkowe.

Obecnie nie tylko budowane są nowe hotele, ale także modernizacji poddawane są już istniejące zasoby, znaczący odsetek podlega również procesowi kategoryzacji. Blisko 200 nowych hoteli, których okres oddania do użytku spodziewany jest na lata 2010-2012, jest obecnie na etapie projektowania inwestycji bądź w fazie realizacji¹⁶. Najszybciej rynek hotelowy rozwija się we Wrocławiu (17 hoteli - część w budowie i planowanych), Trójmieście (16), Krakowie (15) oraz Katowicach (7). Rynek nieruchomości hotelowych rozpoczął również rozwijać się w Łodzi, Poznaniu i Szczecinie.

Wykres 26

Stopień wykorzystania pokoi hotelowych w 2007 r. w wybranych miastach Polski (w %)



Źródło: opracowanie ASM na podstawie danych GUS

Analizując stopień wykorzystania pokoi hotelowych widzimy, że we Wrocławiu wskaźnik ten jest najwyższy dla hoteli jednogwiazdkowych. W Krakowie zaś najwyższe wartości osiąga dla hoteli pięciogwiazdkowych. W Gdańsku w największym stopniu wykorzystane były hotele czterogwiazdkowe, natomiast w Poznaniu obiekty dwugwiazdkowe. W Szczecinie największy popyt odnotowały hotele dwu i czterogwiazdkowe.

Szczeciński rynek hotelowy będzie rozwijał się w kierunku hoteli klasy ekonomicznej (dwie gwiazdki), jednakże istnieje również potencjał dla klasy wyższej czyli hoteli pięciogwiazdkowych (którego nie ma jeszcze w mieście) oraz czterogwiazdkowych.

¹⁶ Cushman&Wakefield – „Polish Real Estate Market Report”, Autumn 2008



Na miejscu jednego z najstarszych hoteli „Arkona” ma powstać hotel czterogwiazdkowy „Mercure” należący do grupy hotelowej Orbis/Accor. Następny hotel czterogwiazdkowy ma zostać wybudowany w Parku Kasprowicza przy wschodnim krańcu jeziora Rusałka. Kolejnymi miejscami gdzie w nadchodzącym czasie zbudowane zostaną dwa hotele to teren Łasztowni i Kępy Parnickiej. Dodać należy, że Urząd Miasta przygotowuje tereny na sprzedaż pod przyszłe inwestycje na ulicach Wojska Polskiego, Morwowej, Malczewskiego i Światowida, na których będą mogły funkcjonować obiekty hotelowe¹⁷.

Położenie geograficzne Szczecina, powiązanie z systemem komunikacji europejskiej (autostrady, drogi ekspresowe, koleje, transport lotniczy oraz morski), jego dynamiczny rozwój gospodarczy oraz liczne walory turystyczne przełożą się na rozkwit branży hotelarskiej. Z tymże należy pamiętać, że przyrost liczby nowych hoteli nie będzie tak znaczący jak w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu czy Gdańsku, czyli miast pretendujących do roli gospodarza EURO 2012.

¹⁷ Urząd Miasta Szczecin, www.szczecin.pl



SPIS WYKRESÓW

Wykres 1 Wartość PKB w poszczególnych województwach w 2006 r	7
Wykres 2 Wartość PKB w Szczecinie w latach 2004 - 2006 r	8
Wykres 3 Udział poszczególnych województw w tworzeniu PKB w 2006 r.	8
Wykres 4 Wartość PKB na jednego mieszkańca w Szczecinie w latach 2004 - 2006	9
Wykres 5 Wartość dodana wg rodzajów działalności w Szczecinie w latach 2004 - 2006	9
Wykres 6 Pomioty gospodarki narodowej w Szczecinie	10
Wykres 7 Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w 2007 r. w Szczecinie	10
Wykres 8 Struktura przeciętnego zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw w 2007 r. w Szczecinie w podziale na sekcje.....	11
Wykres 9 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2007 r. w Szczecinie.....	11
Wykres 10 Ludość w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym w 2007 r. w Szczecinie	12
Wykres 11 Wiek mieszkańców Szczecina	13
Wykres 12 Zasoby mieszkaniowe w Szczecinie w latach 1995 - 2006	14
Wykres 13 Struktura zasobów mieszkaniowych w Szczecinie wg form własności lokalu w 2006	15
Wykres 14 Struktura zasobów mieszkaniowych wg form własności lokalu w 2006	16
Wykres 15 Mieszkania oddane do użytkowania oraz ilość wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w Szczecinie w latach 2005 – I półrocze 2008	22
Wykres 16 Podaż mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie, Gdańsku, Krakowie, Poznaniu oraz Wrocławiu w okresie 2 000 – I półrocze 2008 r.	25
Wykres 17 Przykładowe wizualizacje inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie miasta Szczecin	26
Wykres 18 Chłonność docelowego rynku mieszkaniowego w Szczecinie oraz w Gdańsku, Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu	41
Wykres 19 Czynniki kształtujące klimat koniunktury w usługach – sekcja H „Hotele i restauracje”	44
Wykres 20 Bariery działalności hoteli i restauracji.....	45
Wykres 21 Stuktura turystów odwiedzających Szczecin w latach 2006 i 2007	50
Wykres 22 Struktura celów przyjazdu turystów zagranicznych do Szczecina w 2007 r	52
Wykres 23 Turystyczne obiekty zbiorowego zamieszkania według województw w 2007 r.	53
Wykres 24 Struktura turystycznych obiektów zbiorowego zamieszkania w województwie zachodniopomorskim w 2007 r.....	53
Wykres 25 Liczba hoteli w Polsce w latach 2001 - 2007	66
Wykres 26 Stopień wykorzystania pokoi hotelowych w 2007 r. w wybranych miastach Polski.....	67



SPIS TABEL

Tabela 1 Migracje wewnętrzne i zagraniczne ludności na pobyt stały w 2007 r.	13
Tabela 2 Zasoby mieszkaniowe w wybranych miastach Polski w 2006 r.	15
Tabela 3 Właściciele zasobów mieszkaniowych w Szczecinie i wybranych miastach.	17
Tabela 4 Wielkość zasobów mieszkaniowych	17
Tabela 5 Mieszkania oddane do użytku w latach 2005 – I półrocze 2008.....	23
Tabela 6 Mieszkania, na które wydano pozwolenia w latach 2005 – I półrocze 2008	23
Tabela 7 Ludność w Szczecinie i wybranych miastach	24
Tabela 8 Podaż na rynku wtórnym w I półroczu 2008 r.	26
Tabela 9 Realizowane inwestycje mieszkaniowe w Szczecinie	28
Tabela 10 Prognozy liczby mieszkań oddawanych do użytku w latach 2008-2010	42
Tabela 11 Przeciętne miesięczne wydatki gospodarstw domowych na rekreację i kulturę oraz hotele i restauracje według grup społeczno-ekonomicznych w 2007 r.	46
Tabela 12 Korzystający z noclegów i udzielone noclegi w latach 2006 i 2007	48
Tabela 13 Zasoby bazy noclegowej w 2005 r. - Miasto Szczecin	54
Tabela 14 Zasoby bazy noclegowej w 2006 r. - Miasto Szczecin	55
Tabela 15 Zasoby bazy noclegowej w 2007 r. - Miasto Szczecin	55
Tabela 16 Hotele według miast wojewódzkich w 2007 r. (stan w dniu 31 VII)	56
Tabela 17 Hotele i ich wykorzystanie według miast wojewódzkich w 2007 r. (Obiekty - stan na 31.VII, Wykorzystanie - stan w okresie I-XII)	57
Tabela 18 Średnia cena za nocleg w pokoju dwuosobowym w Szczecinie.....	58
Tabela 19 Średnia cena za nocleg w hotelu w pokoju dwuosobowym wg kategorii hotelu w Szczecinie	58
Tabela 20 Korzystający z bazy noclegowej w 2005 r. - Miasto Szczecin	59
Tabela 21 Korzystający z bazy noclegowej w 2006 r. - Miasto Szczecin	60
Tabela 22 Korzystający z bazy noclegowej w 2007 r. - Miasto Szczecin	60
Tabela 23 Średnia liczba miejsc noclegowych w obiektach turystycznych w Szczecinie	61
Tabela 24 Baza noclegowa Szczecina	62

SPIS MAP

Mapa 1 Obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego m. Szczecina	18
Mapa 2 Osiedla Szczecina postrzegane jako atrakcyjne oraz nieatrakcyjne do zamieszkania	33
Mapa 3 Średnie ceny nieruchomości w poszczególnych dzielnicach Szczecina w I kw. 2008 r.	40



Mapa 4 Natężenie krajowe ruchu turystycznego w 2007 r. według województw i liczby podróży długookresowych.....	49
Mapa 5 Natężenie krajowe ruchu turystycznego w 2007 r. według województw i liczby podróży krótkookresowych.....	49