



Agencja Rozwoju
Metropolii
Szczecińskiej Sp. z o.o.

INVEST
in Szczecin



KURS NA SZCZECIN

RYNEK NIERUCHOMOŚCI
BIUROWYCH I MAGAZYNOWYCH

GRUDZIEŃ 2020



AUTORZY



Olga Drela

Starszy Analityk

*Dział Doradztwa i Badań Rynku
Colliers International*

+48 882 014 561

olga.drela@colliers.com



Agnieszka Bogucka

Analityk

*Dział Doradztwa i Badań Rynku
Colliers International*

+48 666 819 239

agnieszka.bogucka@colliers.com

KONTAKT



Dominika Jedrak

Dyrektor

*Dział Doradztwa i Badań Rynku
Colliers International*

+48 666 819 242

dominika.jedrak@colliers.com



Sebastian Bedekier

Partner

*Dyrektor Regionalny | Poznań
Colliers International*

+48 601 309 539

sebastian.bedekier@colliers.com



Jolanta Buczek

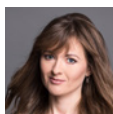
Specjalista ds. Wsparcia
i Obsługi Biznesu

*Agencja Rozwoju Metropolii
Szczecińskiej Sp. z o.o.*

+ 48 91 333 97 71

+ 48 880 328 288

j.buczek@arms-szczecin.eu



Ada Zielińska

Specjalista ds. Pozyskiwania
i Obsługi Inwestorów

*Agencja Rozwoju Metropolii
Szczecińskiej Sp. z o.o.*

+ 48 91 333 97 70

+ 48 880 328 288

a.zielinska@arms-szczecin.eu

2

SPOJRZENIE NA MIASTO

Szczecin to miasto pod wieloma względami unikalne, zapewniające korzystne warunki do rozwoju biznesu. To istotne centrum gospodarcze, jak również turystyczne i kulturowo-akademickie, charakteryzujące się bardzo korzystną zewnętrzną dostępnością komunikacyjną. Te oraz inne aspekty decydujące o wysokim potencjale inwestycyjnym i biznesowym Szczecina zostały szczegółowo opisane w pierwszej części niniejszej publikacji. Znajduje się tu również opis zachęt inwestycyjnych dostępnych w regionie, dodatkowo wspomagających przedsiębiorczość.

8

RYNEK MAGAZYNOWY

Szczeciński rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych jest rynkiem stosunkowo młodym i wciąż rozwijającym się. To rynek unikalny, ze względu na Port Szczecin, który daje możliwość dotarcia ładunków drogą wodną najdalej w głąb ładu. Zasoby tu zlokalizowane to zarówno duże parki magazynowe, samodzielne obiekty typu BTS, mniejsze obiekty oraz małe magazyny miejskie. Zarówno deweloperzy, jak i najemcy, widzą potencjał regionu i lokalizują tu swój biznes. W rozdziale przedstawiono szczegółową analizę sytuacji rynkowej oraz perspektywę jego dalszego rozwoju.

6

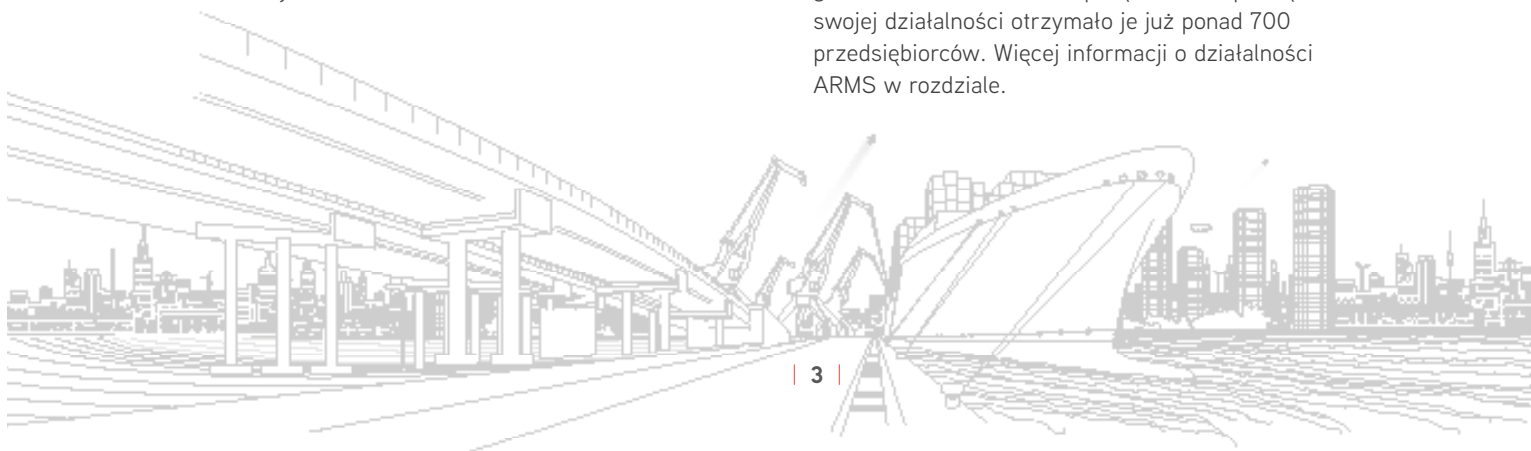
RYNEK BIUROWY

Rynek nowoczesnych nieruchomości biurowych w Szczecinie jest na relatywnie wczesnym etapie rozwoju. Wzrost podaży ma charakter cykliczny, dzięki czemu rynek ma odpowiedni czas na absorpcję nowych powierzchni. Jednocześnie miasto jest jednym z głównych ośrodków nowoczesnych usług dla biznesu w Polsce. Rozdział prezentuje charakterystykę najważniejszych wskaźników rynkowych oraz prognozę na najbliższe lata.

14

WSPARCIE I OBSŁUGA INWESTORA

Miasto Szczecin zapewnia właściwe środowisko biznesowe oraz efektywny system wspomagający inwestorów w drodze do rozpoczęcia i rozwoju działalności. W tym celu powołana została Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej (ARMS) oferująca szeroki wachlarz usług dla biznesu. Agencja wspiera procesy inwestycyjne, współpracuje z instytucjami rządowymi, samorządowymi i finansowymi, pośredniczy w kontaktach między firmami i środowiskiem wsparcia biznesu. Jest także animatorem wydarzeń biznesowych: konferencji, warsztatów, giełd. ARMS udziela także poręczeń - od początku swojej działalności otrzymało je już ponad 700 przedsiębiorców. Więcej informacji o działalności ARMS w rozdziale.



SPOJRZENIE NA MIASTO

Szczecin położony jest w północno-zachodniej części Polski, w województwie zachodniopomorskim, tuż przy granicy polsko-niemieckiej. To istotne centrum gospodarcze, jak również kulturowo-akademickie i turystyczne, charakteryzujące się bardzo korzystną zewnętrzną dostępnością komunikacyjną. Ponadto Port Szczecin, oddalony torem wodnym od Morza Bałtyckiego o ok. 68 km, tworzy wraz z portem w Świnoujściu największy i kluczowy w tym regionie kompleks portowy.

Miasto i jego okolice spełniają jeden z podstawowych warunków, świadczących o atrakcyjności inwestycyjnej, jakim jest rozbudowana i korzystna sieć połączeń komunikacyjnych, zarówno tych

o charakterze krajowym, jak i międzynarodowym. Co unikalne w skali kraju, Szczecin, jako miasto położone w głębi lądu zapewnia zarówno transport drogowy, kolejowy, lotniczy, jak również morski.

SZCZECIN I WOJ. ZACHODNIOPOMORSKIE - KLUCZOWE INFORMACJE

	Szczecin	Województwo Zachodniopomorskie
Powierzchnia (km ²)	301	22 897
Populacja	401 907	1 696 193
Ludność w wieku produkcyjnym	234 415	1 019 890
Stopa bezrobocia	3,8%	6,8%
Przedsiębiorstwa wpisane do rejestru REGON	69 163	228 215
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN)	5 408,91	4 769,71
Uczelnie wyższe	12	16
Liczba studentów	32 857	39 421
Liczba absolwentów	7 677	9 472

Źródło: Colliers International na podstawie najnowszych dostępnych danych GUS, Urzędu Statystycznego w Szczecinie i Powiatowego Urzędu Pracy w Szczecinie, listopad 2020 r.



Szczecin i jego okolice
to region o dużej
atrakcyjności
inwestycyjnej.
Charakteryzuje
go rozbudowana
i korzystna sieć połączeń
komunikacyjnych,
zarówno tych
o znaczeniu krajowym,
jak i międzynarodowym.
Miasto jest także istotnym
centrum gospodarczym,
jak również turystycznym
i kulturowo-akademickim.

Dominika Jędrak
Dyrektor
Dział Doradztwa i Badań Rynku
Colliers International

Źródło: Shutterstock

TRANSPORT DROGOWY I KOLEJOWY

W regionie biegnie autostrada A6 (przechodząca w niemiecką autostradę A11), drogi ekspresowe S3, S6 i S11, drogi krajowe nr 10, 13 i 31 oraz drogi wojewódzkie nr 115 i 142, które zapewniają dogodne połączenia z resztą Polski, jak również z Niemcami, Czechami i Słowacją. W przygotowaniu jest kolejna droga ekspresowa – S10 oraz Zachodnia Obwodnica Szczecina w ramach trasy S6. Krzyżują się tu także linie kolejowe krajowe i zagraniczne, obsługujące transport osobowy i towarowy.

TRANSPORT LOTNICZY

Międzynarodowy Port Lotniczy Szczecin Goleniów im. NSZZ Solidarność, położony jest ok. 33 km na północny wschód od centrum miasta. W październiku 2019 r. został on wzbogacony o nowy terminal cargo, który jest w stanie odprawić nawet 10 tys. ton towarów w skali roku.

TRANSPORT WODNY

Port Szczecin dzieli zaledwie 105 km (drogą lądową) od portu w Świnoujściu, który zapewnia połączenia promowe pasażersko-samochodowe oraz kolejowo-samochodowe z dwoma portami na terenie Szwecji (na trasach Świnoujście-Ystad oraz Świnoujście-Trelleborg). Przeprawy obsługiwane przez czterech przewoźników odbywają się regularnie, 1-2 razy dziennie.

Szczecin jest jednym z największych i wciąż dynamicznie rozwijających się ośrodków morskich w regionie basenu Morza Bałtyckiego. Zlokalizowany tu port, wraz ze Świnoujściem, tworzy jeden z największych zespołów portowych w tej części Europy. Port Szczecin zapewnia obsługę zarówno towarów drobnicowych, jak i ładunków masowych. Trudna sytuacja ekonomiczna związana z pandemią Covid-19 jak do tej pory nie odbiła się na funkcjonowaniu Portu i realizowanych w nim inwestycjach, a w ciągu trzech pierwszych kwartałów 2020 r. łączne obroty w kompleksie portowym Szczecin-Świnoujście osiągnęły poziom ok. 22,9 tys. ton towarów*, co oznacza zaledwie niewielki spadek w porównaniu do analogicznego okresu 2019 r.

* Zgodnie ze statystykami ZMPSiŚ dot. przeładunków na nabrzeżach ZMPSiŚ za wrzesień i dziewięć miesięcy 2020, www.port.szczecin.pl



ODLEGŁOŚĆ I CZAS DOJAZDU SAMOCHODEM ZE SZCZECINA DO WYBRANYCH MIAST

Berlin	142 km	2 godz. 04 min
Poznań	270 km	2 godz. 38 min
Gdańsk	359 km	4 godz. 38 min
Hamburg	416 km	4 godz. 13 min
Wrocław	422 km	3 godz. 52 min
Kopenhaga	458 km	6 godz. 33 min
Praga	498 km	5 godz. 10 min
Warszawa	573 km	5 godz. 16 min
Katowice	576 km	6 godz. 00 min

Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.



BEZPOŚREDNIE POŁĄCZENIA LOTNICZE ZE SZCZECINA, PRZEWOŹNICY I CZAS PRZELOTU

Kopenhaga	Norwegian	0 godz. 55 min
Kraków	Ryanair	1 godz. 05 min
Warszawa	LOT	1 godz. 10 min
Oslo Torp	Wizz	1 godz. 25 min
Oslo Gardermoen	Norwegian	1 godz. 30 min
Stavanger	Wizz	1 godz. 35 min
Lwów	Wizz	1 godz. 35 min
Bergen	Wizz	1 godz. 45 min
Londyn Stansted	Ryanair	1 godz. 55 min
Liverpool	Ryanair	2 godz. 10 min
Dublin	Ryanair	2 godz. 25 min

Źródło: Colliers International na podstawie danych Portu Lotniczego Szczecin Goleniów im. NSZZ Solidarność, listopad 2020 r.



SZCZECIN NOCĄ

Źródło: Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o.

W Szczecinie i Świnoujściu bez utrudnień trwają największe w historii, warte blisko 1,5 mld PLN prace modernizacyjne poprawiające dostęp kolejowy do portów. Ponadto tor wodny Szczecin-Świnoujście pogłębiany jest do głębokości 12,5 m, co poprawi ofertę portów umożliwiając zawijanie większych jednostek do szczecińskiego portu, a w konsekwencji pozyskanie dodatkowych kontrahentów i ładunków.

Potencjał rozwojowy dla miasta daje także Odrzańska Droga Wodna biegnąca przez Szczecin, będąca częścią Międzynarodowej Drogi Wodnej E-30, która łączy Śląsk i Opolszczyznę z Morzem Bałtyckim. Jest to droga wodna, która może stać się efektywną formą transportu towarów do krajów Europy Zachodniej. By jednak spełniała swoją rolę, wymagane są modernizacje, których kierunki określone zostały w „Założeniach do planów rozwoju śródlądowych dróg wodnych w Polsce na lata 2016-2020 z perspektywą do roku 2030”, przyjętych przez Rząd w czerwcu 2016 r. W dokumencie jako priorytet wskazano osiągnięcie międzynarodowej klasy żeglowności na Odrzańskiej Drodze Wodnej i włączenie jej w europejską sieć dróg.

ZACHĘTY INWESTYCYJNE

Niezwykle istotnym z punktu widzenia inwestorów aspektem jest położenie Szczecina na obszarze dwóch Specjalnych Stref Ekonomicznych: Podstrefy Szczecin Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec oraz Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (zgodnie ze zmianami wprowadzonymi z 2018 r. wchodzących w skład Polskiej Strefy Inwestycji). Na terenie SSE Euro-Park Mielec znajdują się tereny inwestycyjne, przygotowane pod zabudowę przemysłową, a zachętą do rozpoczęcia działalności są m.in. oferowane ulgi dla przedsiębiorców (zwolnienie z podatku CIT lub PIT), czy dofinansowanie szkoleń pracowników. Działają tu z powodzeniem takie firmy jak Temca Polska Sp. z o.o., Garo Polska Sp. z o.o., AM UNI-MEBEL Sp. z o.o. S.K., Teleyard Sp. z o.o., ASPROD S.A., czy HKL Dekoracja Okien Sp. z o.o.

Na byłych terenach należących do Stoczni Szczecińskiej Nowa, powstał Szczeciński Park Przemysłowy, który zapewnia unikalną ofertę dostępną dla inwestorów, najemców oraz firm z branży przemysłowej.



SZCZECIN, PORTOWE ŻURAWIE
NA ŁASZTOWNI

Źródło: Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o.

Potencjalni inwestorzy zainteresowani regionem szczecińskim mogą liczyć na zwolnienia podatkowe oraz na wsparcie ze strony wyspecjalizowanych podmiotów.

To miasto z ogromnym potencjałem, którego atuty sprawiają, że jest to nie tylko miejsce przyjemne dla życia, lecz także atrakcyjne pod względem biznesowym, w tym dla inwestorów poszukujących nowych lokalizacji pod inwestycje magazynowe i biurowe.

Stoczniowa historia Szczecina pozostawiła po sobie bogatą infrastrukturę, taką jak magazyny, nabrzeża i hale wyposażone w dźwigi, umożliwiające m.in. ciężką produkcję. Znajdują się tu także tereny, posiadające bezpośredni dostęp do nabrzeża, przygotowane pod nowe projekty inwestycyjne.

Potencjalni inwestorzy zainteresowani regionem szczecińskim mogą liczyć na zwolnienia podatkowe oraz na wsparcie ze strony wyspecjalizowanych podmiotów. Szeroką ofertę obsługi oraz poręczeń zapewnia Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej, o której więcej informacji znajduje się w dalszej części niniejszej publikacji.

Ponadto od 2004 r. funkcjonuje w Szczecinie Szczeciński Fundusz Pożyczkowy udzielający przedsiębiorcom w regionie wsparcia finansowego. W Szczecinie zlokalizowany jest także Szczeciński Park Naukowo-Technologiczny Sp. z o.o. - Technopark Pomerania z infrastrukturą dla młodych i rozwijających się przedsiębiorstw. W zespole obiektów Technoparku możliwy jest wynajem powierzchni, a także świadczone są programy wsparcia i usługi centrum danych.

EDUKACJA

Szczecin to ważny ośrodek akademicki, zasilający rok rocznie rynek pracy w wykształconych, władających językami obcymi absolwentów. Studenci mogą korzystać z licznych kierunków studiów prowadzonych przez uczelnie wyższe, takie jak m.in.:

- › Uniwersytet Szczeciński,
- › Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie,
- › Wyższa Szkoła Techniczno-Ekonomiczna w Szczecinie,
- › Zachodniopomorska Szkoła Biznesu w Szczecinie,
- › Akademia Morska,
- › Pomorski Uniwersytet Medyczny w Szczecinie,
- › Akademia Sztuki w Szczecinie.

Zdobywanie fachowych i kluczowych dla branży przemysłowej umiejętności umożliwia także Zachodniopomorskie Centrum Edukacji Morskiej i Politechnicznej, Centrum Bioimmobilizacji i Innowacyjnych Materiałów Opakowaniowych (CBIMO) i Regionalne Centrum Innowacji i Transferu Technologii (RCiTT)



SZCZECIN, DEPTAK BOGUSŁAWA

Źródło: Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o.



SZCZECIN, TARASY HAKENA

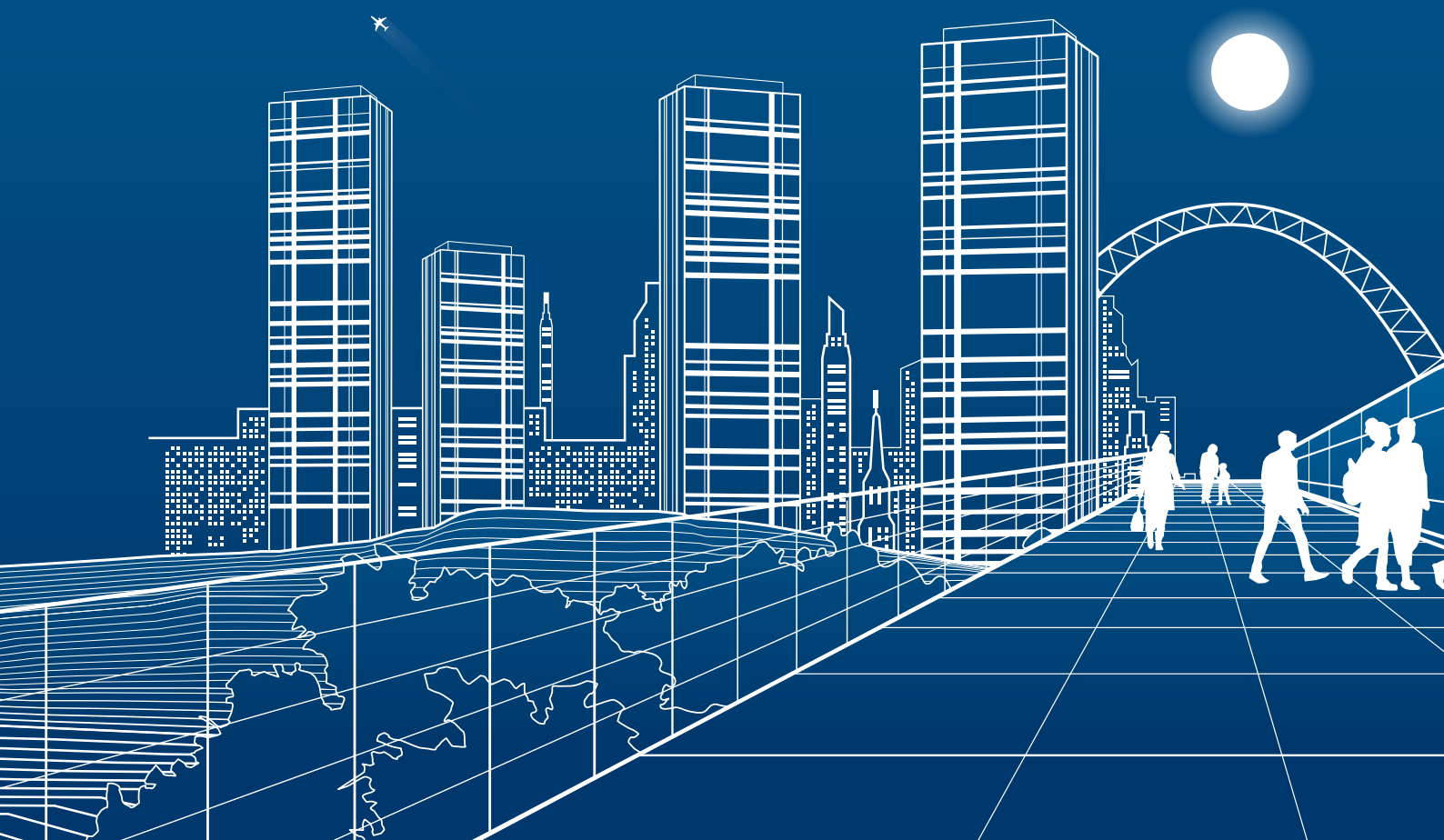
Źródło: Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o.

KADRA PRACOWNICZA

Ważnym atrybutem Szczecina jest obecność wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej. To 7 miasto w Polsce pod względem liczby ludności, a mieszkańcy będący w wieku produkcyjnym stanowią 60%. Stolicę województwa charakteryzuje ponadto dodatnie saldo migracji (1,5 na 1 tys. osób) i relatywnie wysoki w skali kraju poziom średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto (104,4% w relacji do średniej krajowej).

RYNEK BIUROWY

Rynek nowoczesnych nieruchomości biurowych w Szczecinie jest na relatywnie wczesnym etapie rozwoju. Miasto z roku na rok zwiększa swoje znaczenie jako ośrodek kompetencyjny w zakresie obsługi procesów biznesowych i rozwoju nowych technologii. Rośnie liczba nowych inwestorów i najemców zainteresowanych lokalnym rynkiem.



CAŁKOWITE ZASOBY



185 000 m²

ISTNIEJĄCE PROJEKTY BIUROWE



38

NOWA PODAŻ (I-III KW. 2020)



3 400 m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE



8 000 m²

WSPÓLCZYNNIK PUSTOSTANÓW



7,4%

WOLUMEN POPYTU (I-III KW. 2020)



4 600 m²

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU



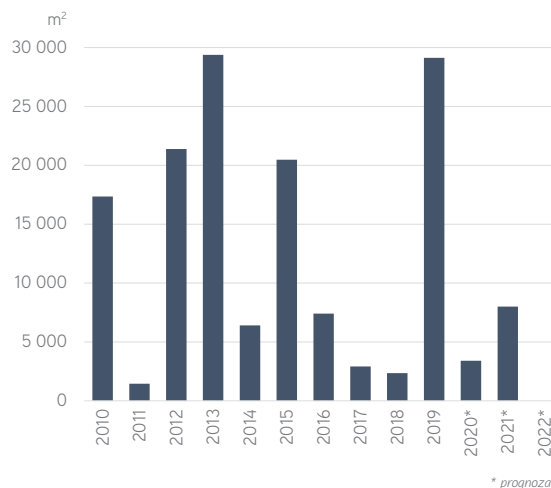
11,5-14,5 EUR/m²/miesiąc

PODAŻ

Rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Polsce zdominowany jest przez Warszawę, w której znajduje się ok. 53% całkowitych zasobów krajowych (5,8 mln m²). Ze względu na swoje funkcje administracyjne, miasto przyciągnęło większość zagranicznych koncernów, które otworzyły tu swoje centrale. Skutkiem tego jest przyrost powierzchni biurowej i utrzymująca się pozycja lidera pod względem podaży, popytu oraz osiągalnych stawek czynszu. Wyłączając stolicę, powierzchnia biurowa skoncentrowana jest w 8 rynkach regionalnych.

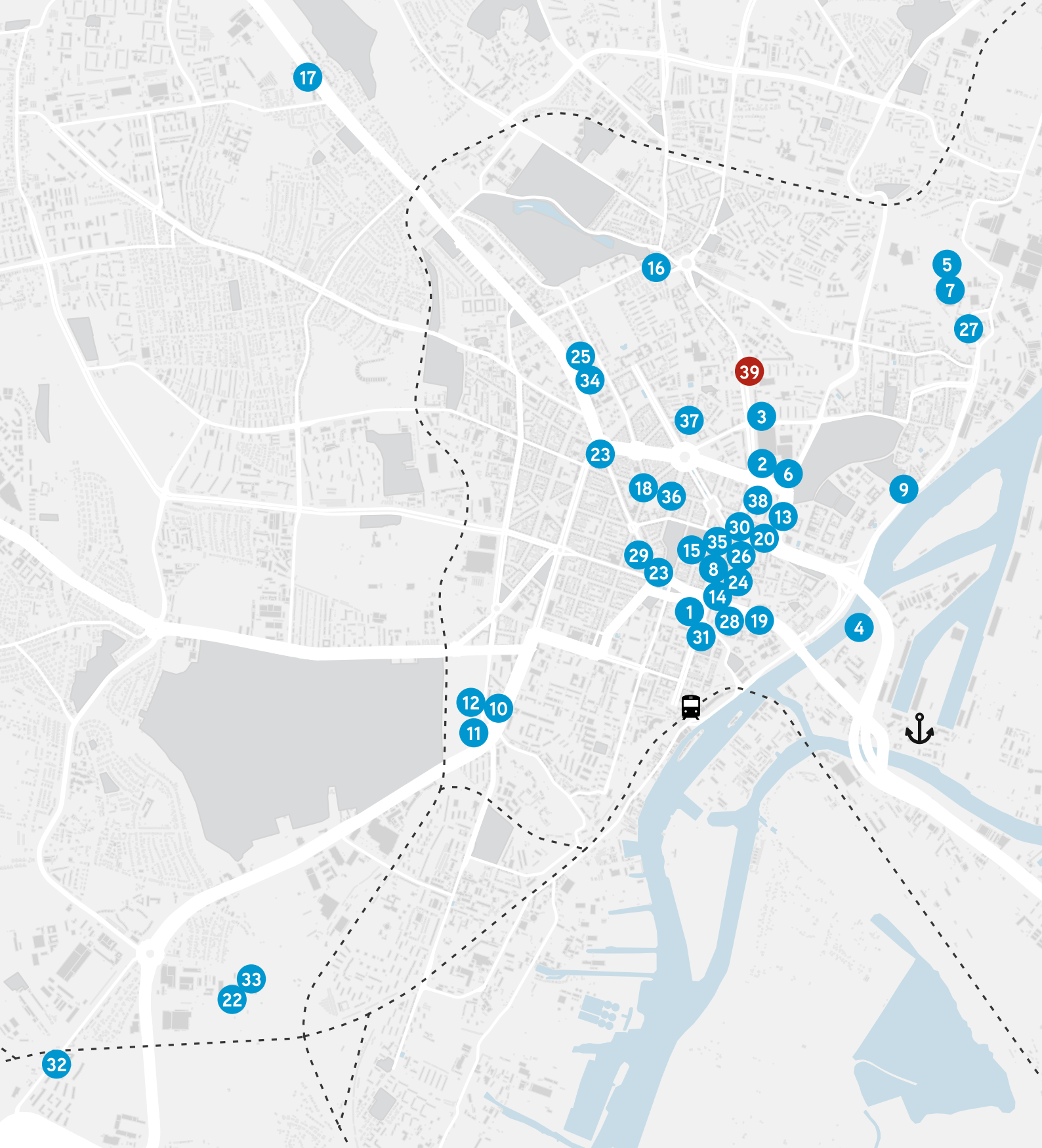
Szczecin oferujący 185 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej jest najmniejszą z aglomeracji liczących ponad 400 tys. mieszkańców. Jet to rynek będący na relatywnie wczesnym etapie rozwoju. Rozwój podaży na rynku szczecińskim następuje cyklicznie – zazwyczaj po okresie obfitującym w nowe inwestycje następuje obniżenie aktywności deweloperów, co jest naturalnym okresem potrzebnym na absorpcję istniejącej powierzchni biurowej.

PRZYROSTY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W SZCZECINIE (2010 – III KW. 2020 R. ORAZ PROGNOZA DO 2022 R.)



* prognoza

Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.



● obiekty istniejące

● obiekt w budowie

🚂 dworzec PKP

⚓ Port

PROJEKTY BIUROWE W SZCZECINIE

(III KW. 2020 R.)

	Nazwa	Lokalizacja	Właściciel / Deweloper	Pow. (m ²)
1	Posejdon	Pl. Bramy Portowej 1	Vastint	18 070
2	PAZIM	Pl. Rodła 8	Polska Żegluga Morska	14 700
3	Oxygen	Malczewskiego 26	Echo Investment	13 130
4	Lastadia Office	Zbożowa 4	SGI Baltis	11 530
5	Baltic Business Park C	1 Maja 38	Koncepta	10 850
6	Pomeranus	Matejki 22	ZUS Szczecin i Santander	9 400
7	Baltic Business Park A	1 Maja 39	Koncepta	9 000
8	Brama Portowa II (Poczta)	Al. Niepodległości 44	Swede Center	8 130
9	Storrady Park Offices	Storrady Świętosławy 1	Gryf Developer	7 400
10	Piastów Office Centre A	Al. Piastów 30	RealKapital	7 000
11	Piastów Office Centre B	Al. Bohaterów Warszawy 69	RealKapital	6 400
12	Piastów Office Centre C	Al. Piastów 30	RealKapital	5 200
13	Maris Centrum Biurowe	Pl. Holdu Pruskiego 9	Acrona Capital	4 950
14	Brama Portowa I (Grzybek)	Wyszyńskiego 1	Swede Center	4 260
15	Pekao SA	Bogurodzicy 5	Pekao S.A.	4 000
16	Stettiner Business Centre	Janosika 17	Stettiner Business Centre	3 400
17	Fabryka	Al. Wojska Polskiego 184c	Modehpolmo	3 300
18	Bogusława 1-2	Bogusława 1-2	Właściciele prywatni	3 050
19	Atrium Katedra	Wyszyńskiego 30	Tietoenator	3 000
20	Kurier Szczeciński HQ	Hołdu Pruskiego 8	Kurier Szczeciński Sp. z o.o.	3 000
21	Pekao SA	Al. Wojska Polskiego 1	Pekao S.A.	3 000
22	Szczecin Business Plaza I & II	Południowa 27c	Agatrans Multi Projekt	2 920
23	Pentagon	Al. Wojska Polskiego 62	J&P	2 690
24	Tkacka 55	Tkacka 55	-	2 640
25	Al. Wojska Polskiego 83	Al. Wojska Polskiego 83	-	2 400
26	Black Pearl	Al. Niepodległości 26	Idea Inwest	2 350
27	Alkon HQ	Firlika 41	Biuro Ochrony Osób i Mienia ALKON Sp. z o.o.	2 140
28	Fabryka II	Krasińskiego 10-12	Modehpolmo II	2 000
29	Kosmos Art&Business Center	Al. Wojska Polskiego 8	Mark Invest	2 000
30	Pl. Żołnierza Polskiego 1B	Pl. Żołnierza Polskiego 1B	Handwit	1 770
31	3 Maja 30	3 Maja 30	Grupa EOL	1 650
32	Cukrowa Office	Cukrowa 67a	Alsecco Deweloper	1 600
33	Szczecin Business Plaza III	Południowa 27c	Agatrans Multi Projekt	1 460
34	Willa Office	Al. Wojska Polskiego 81	Pil-Building Sp. z o.o.	1 450
35	31 New Office	Al. Niepodległości 31	Nika-Sport Włodzimierz Bryła	1 200
36	Śląska 43a	Śląska 43a	SOFT ELEKTRONIK	1 200
37	Tower Group	Śląska 32 A	Buchalter	1 170
38	Mazowiecka Office	Mazowiecka 13b	MULTI PROJEKT	790
39	Hanza Tower *	Al. Wyzwolenia 50	J.W. Construction	8 000

* obiekt w budowie

Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.

W minionych trzech latach oddano do użytku siedem nowoczesnych projektów a 2019 r. był rekordowy pod tym względem – na rynek dostarczono 23,1 tys. m² w ramach pięciu projektów. Wśród nich jest biurowiec klasy A – Posejdon, który wyróżnia szereg rozwiązań związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii oraz zielona ściana wewnątrz budynku złożona z 6,5 tys. roślin. W 2020 r. ukończono natomiast biurowiec Stettiner o powierzchni 3,4 tys. m².

Zdecydowana większość powierzchni biurowej w Szczecinie (80%) zlokalizowana jest w centrum miasta w okolicach Al. Wyzwolenia, Al. Niepodległości, jak również w rejonie Bramy Portowej. Tu skoncentrowane są zasoby biurowe i handlowe miasta. Wiele kamienic w centrum miasta jest zajmowanych przez banki oraz inne instytucje finansowe, dla których najważniejszymi kryteriami są prestiżowa lokalizacja i dobra widoczność.

Nowa lokalizacja biznesowa wykreowana w ostatnich latach to południowa część miasta - Gumieńce, gdzie w ostatnich latach oddano do użytku duże projekty biurowe, takie jak Cukrowa Office oraz Szczecin Business Plaza.

Na koniec września 2020 r. w budowie znajdowało się ok. 8 tys. m² w ramach Hanza Tower – projektu wieżowego J.W. Construction o charakterze mixed-use łączącego funkcje biurową, usługową i mieszkalną.

Szczecin to jeden z głównych ośrodków nowoczesnych usług dla biznesu w Polsce, tylko w ostatnich 3 latach, wg szacunków ABSL, wzrost zatrudnienia w sektorze wyniósł tu 47%. W 43 centrach usług zatrudnionych jest 5,6 tys. osób, ale prognozy wskazują, że w 2025 r. może to być już nawet 10 tys. pracowników. Rozwój branży może przełożyć się na wzrost zapotrzebowania na wysokiej jakości powierzchnię biurową. Kolejne lata przyniosą uruchomienie planowanych projektów biurowych.

POPYT

W Szczecinie utrzymuje się stabilny poziom zainteresowania ze strony najemców powierzchni biurowej. Popyt brutto rósł w ostatnich latach – w 2018 r. wyniósł 10,9 m², w minionym roku niemal 13,6 tys. m². W okresie I-III kw. 2020 r. najemcy podpisali umowy na 4,6 tys. m².

Największy udział wśród wszystkich kontraktów w analizowanym okresie 2018 - III kw. 2020 r. miały nowe umowy – 54%. Renegocjacje stanowiły 27%, a ekspansje 14% wolumenu najmu.

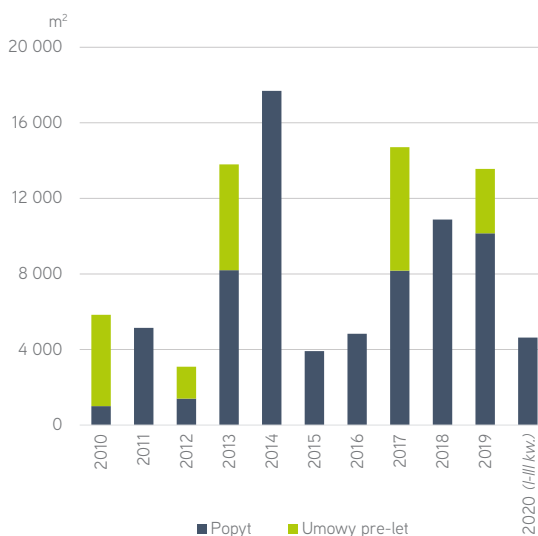
W bieżącym roku nie odnotowano umów przednajmu z uwagi na niewielką ilość powierzchni w budowie. W 2019 r. 25% powierzchni biurowej wynajęte zostało w projektach na etapie budowy, co wskazuje na znaczące zainteresowanie najemców nowymi projektami biurowymi.

Zdecydowanym liderem wśród najemców był sektor IT i Telekomunikacji (46% wolumenu). Sektor szeroko pojętych usług dla biznesu odpowiada za 22% wynajętej powierzchni. W okresie 2018 - III kw. 2020 r. zawarto łącznie 35 transakcji najmu. Najwięcej (68%) było umów na moduły mniejsze niż 1 tys. m², podczas gdy średnia wielkość transakcji wyniosła 836 m².

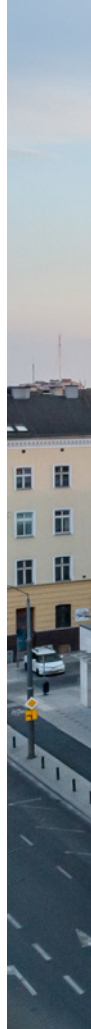
O atrakcyjności miasta, jako centrum biznesu świadczy decyzja o lokalizacji tutaj swoich centrów outsourcingowych (BPO/SSC) oraz siedzib firm z sektora IT, takich jak: 3shape, Asseco Data Systems, Concentrix, Genpact, Metro Services, Mobica, Tieto czy Unicredit Services.

POPYT NA NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ W SZCZECINIE

(2010 - III KW. 2020 R.)



Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.





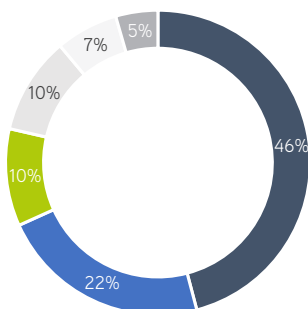
POSEJDON, SZCZECIN

Fot. Marcin Jędra

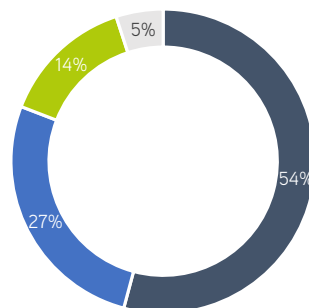
Źródło: Posejdon Center

STRUKTURA POPYTU W SZCZECINIE - POWIERZCHNIA WYNAJĘTA

(2018 - III KW. 2020 R.)



- Sektor IT
- Sektor usług biznesowych
- Bankowość i ubezpieczenia
- Sektor publiczny
- Produkcja
- Pozostałe



- Nowa umowa
- Rengocjacja
- Ekspansja
- Na użytek własny

Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.

Największe transakcje zawarte w analizowanym okresie obejmowały wynajem powierzchni Concentrix w Posejdonie (3 tys. m²) oraz renegotiację kontraktu przez Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego w projekcie Atrium Katedra (3 tys. m²). W parku biurowym Piastów Office Centre wynajętą powierzchnię renegotjowała i rozszerzyła także firma IAI SA (2 tys. m²) oraz Arvato (1,9 tys. m²).

Nadchodzące kwartały przyniosą zapewne wzrost udziału renegotjacji w wolumenie najmu.

PUSTOSTANY

Współczynnik pustostanów od 2018 r. utrzymywał się na stabilnie niskim poziomie. Na koniec IV kw. 2019 r. wyniósł 5,8%, co w porównaniu z IV kw. 2018 r. oznacza wzrost o 0,7 p.p. Koniec III kw. 2020 r. przyniósł kolejne wzrosty wolnej powierzchni do 7,4%. Współczynnik powierzchni niewynajętych powinien utrzymać stabilny poziom ze względu na niską liczbę projektów w budowie.

Poziom wynajęcia projektów oddanych do użytku w 2019 r. i w 2020 r. wynosił ponad 85%, co potwierdza duże zainteresowanie najemców nowoczesnymi powierzchniami biurowymi w Szczecinie.

CZYNsze I WARUNKI NAJMU

Czynsze za powierzchnię biurową utrzymują się na podobnym poziomie od kilku kwartałów. W nowoczesnych projektach klasy A najemcy muszą zapłacić od 11 do 14,5 EUR/m²/miesiąc. W starszych budynkach klasy B stawki wynoszą 7-11 EUR/m²/miesiąc.

Do typowych zachęt oferowanych na rynku należą okresy wolne od czynszu i dopłaty do aranżacji powierzchni. W zależności od wielkości wynajmowanej powierzchni, okresu trwania umowy najmu i innych czynników specyficznych dla danej transakcji, stawka efektywna może być nawet o 20% niższa od wywoławczej.

Pomimo obecnej niepewnej sytuacji ekonomicznej związanej z Covid-19, podstawowe warunki najmu pozostają niezmiennione. Oczekiwana przez właścicieli nieruchomości długość trwania najmu pozostaje niezmienniona i waha się w przedziale od 3 do 5 lat w przypadku standardowej umowy.

DEWELOPERZY NA RYNKU

Szczeciński rynek biurowy zdominowany jest przez deweloperów lokalnych – Alsecco, Koncepta, Realkapital, SGI Baltis. Jedyнным międzynarodowym deweloperem biurowym działającym aktywnie od lat na tym rynku jest firma Vastint (wcześniej Swede Center) obecna od 2012 r., gdy do użytku w dwóch fazach został oddany kompleks Brama Portowa, a następnie w 2019 r. projekt biurowy Posejdon.

Na rynku funkcjonują również pojedyncze projekty deweloperów ogólnokrajowych, którzy wybudowali budynki w Szczecinie – Oxygen dostarczony w 2010 r. przez Echo Investment, czy Willa Nellego poddana gruntownej renowacji przez White Stone Development, która stanowi przykład przekształcenia zabytkowego budynku na biura.

Wśród planowanych projektów dominują również lokalni inwestorzy.

PERSPEKTYWY ROZWOJU

Następstwem pandemii Covid-19 i upowszechnienia pracy zdalnej może być zmniejszony popyt na powierzchnie biurowe, jednak nadal będą one potrzebne. Colliers prognozuje, że w najbliższych latach najpopularniejszy będzie hybrydowy model pracy, łączący w sobie pracę z biura i z domu. Zmieni się zatem i funkcja biur - będą to raczej miejsca spotkań, przeznaczone głównie do kreatywnej pracy zespołowej.

Rynek biurowy w Szczecinie charakteryzuje najniższy wskaźnik nasycenia spośród największych aglomeracji w Polsce. W ubiegłych latach zaobserwowano rosnący popyt na powierzchnie biurowe, co miało odzwierciedlenie w rosnącej podaży projektów. Stabilny niski poziom współczynnika powierzchni niewynajętych wskazuje na zapotrzebowanie lokalnych firm na powierzchnie biurowe wyższego standardu. W związku ze wzrostem liczby firm w branży usługowej, jak i prognozowanym rozwojem małych i średnich przedsiębiorstw, rosnący trend popytowy utrzyma się. Szczecin będzie zyskiwać na znaczeniu wśród inwestorów z branży usług BPO/SSC szukających alternatyw do obecnych hubów w Krakowie czy Wrocławiu. Na konkurencyjność miasta wpływają podaż dostępnych i planowanych powierzchni, relatywnie małe wahania czynszu oraz dostępność wykwalifikowanych pracowników.





BRAMA PORTOWA, SZCZECIN

Źródło: Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o.

Na konkurencyjność Szczecina mają wpływ podaż dostępnych i planowanych nowoczesnych powierzchni biurowych, stabilne stawki czynszu, dostępność wykwalifikowanych pracowników oraz bliskość Niemiec i Skandynawii . W związku ze wzrostem liczby firm w branży usługowej, jak i prognozowanym rozwojem małych i średnich przedsiębiorstw, rosnący trend popytowy utrzyma się a miasto będzie zyskiwać na znaczeniu wśród inwestorów z branży usług BPO/SSC.

Sebastian Bedekier
Partner | Dyrektor Regionalny | Poznań
Colliers International

RYNEK MAGAZYNOWY

Szczecin to rynek unikalny, ze względu na Port Szczecin, który daje możliwość dotarcia ładunków drogą wodną najdalej w głąb lądu. Atutem jest także możliwość obsługi towarów cargo przez Port Lotniczy Szczecin - Goleniów.

Zasoby rynku szczecińskiego to zarówno duże parki magazynowe, samodzielne obiekty typu BTS, parki o mniejszej powierzchni, jak również małe magazyny miejskie (tzw. SBU – small business units).



CAŁKOWITE ZASOBY



762 000 m²

ISTNIEJĄCE PROJEKTY/PARKI MAGAZYNOWE



12

NOWA PODAŻ (I-III KW. 2020)



34 800 m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE



64 500 m²

WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW



0,7%

WOLUMEN POPYTU (I-III KW. 2020)



97 700 m²

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU



2,5-3,0 EUR/m²/miesiąc

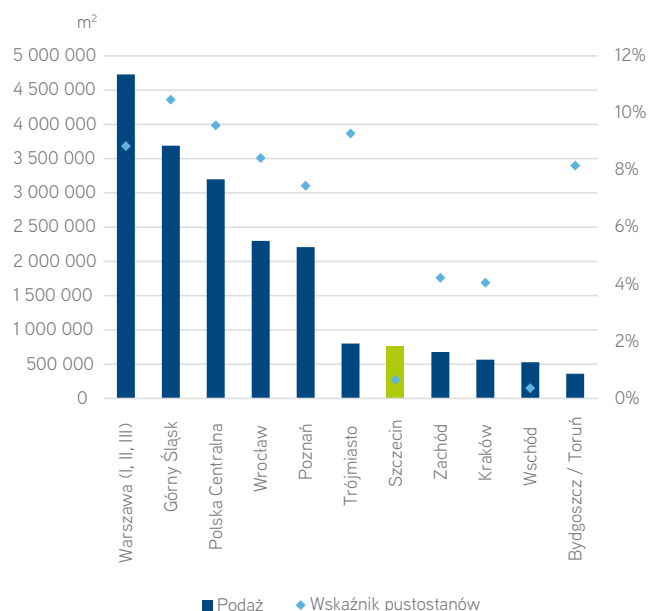
PODAŻ

Na koniec III kw. 2020 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Szczecinie osiągnęła poziom 762 tys. m², plasując region na 7 miejscu spośród 11 głównych rynków magazynowych w Polsce. Pod względem ilości powierzchni Szczecin jest rynkiem porównywalnym do Trójmiasta (802 tys. m²) oraz większym od m.in. Krakowa (566 tys. m²) i regionu bydgosko-toruńskiego (361,5 tys. m²). Szczecin wyróżnia niski w skali kraju poziom wskaźnika powierzchni niewynajętej (0,7%).

Szczecin to rynek unikalny, ze względu na Port Szczecin, który daje możliwość dotarcia ładunków drogą wodną najdalej w głąb łądu. Atutem regionu jest także możliwość obsługi towarów cargo przez Port Lotniczy Szczecin - Goleniów.

Zasoby rynku szczecińskiego to zarówno duże parki magazynowe, samodzielne obiekty typu BTS, parki o mniejszej powierzchni, jak również małe magazyny miejskie (tzw. SBU – small business units). Te ostatnie, cieszą się coraz większą popularnością wśród deweloperów i najemców w całym kraju, zwłaszcza w kontekście last mile delivery oraz mniejszych firm z branży e-commerce.

SZCZECIN NA TLE GŁÓWNYCH RYNKÓW MAGAZYNOWYCH W POLSCE (III KW. 2020 R.)



Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.

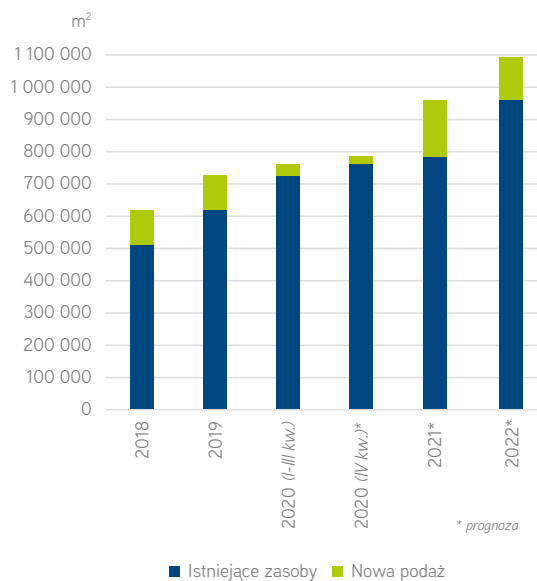
Szczeciński rynek magazynowy jest stosunkowo młody. Mimo, że jego początki sięgają 2008 r., kiedy to oddano do użytkowania pierwszy nowoczesny projekt magazynowy Prologis Park Szczecin (obecnie Mapletree Park Szczecin, 41,8 tys. m²), to zaczął się on dynamicznie rozwijać dopiero od roku 2013. Od tego czasu, podaż z roku na rok sukcesywnie rośnie. Znaczący w historii szczecińskiego rynku magazynowego był rok 2017, kiedy to miał miejsce rekordowy roczny przyrost podaży, blisko 325,3 tys. m². Były to m.in. dwie znaczące dla regionu inwestycje BTS: centrum dystrybucyjne Zalando wybudowane przez firmę Goodman w Gryfinie (130 tys. m²) oraz magazyn dostarczony przez Panattoni dla światowego giganta branży e-commerce – Amazon – o powierzchni 161,5 tys. m².

W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2020 r. zasoby magazynowe w Szczecinie wzrosły o 34,8 tys. m² dzięki oddaniu do użytku kolejnych etapów projektu Panattoni Park Szczecin I (Załom).

Na koniec września 2020 r. w budowie znajdowało się kolejne 64,5 tys. m² w ramach 4 projektów, przy czym ukończenie 38% tej powierzchni planowane jest jeszcze do końca roku 2020. Największą inwestycją będącą w budowie jest magazyn typu BTS dla grupy Hultafors, o powierzchni 30,1 tys. m² – 7R Goleniów, który będzie pierwszym w Polsce zautomatyzowanym magazynem klasy A korzystającym z systemu AutoStore. Pozostałe projekty będące w fazie budowy to kolejne etapy Exeter Park Szczecin II (19,6 tys. m²) oraz Panattoni Park Szczecin Goleniów (9,9 tys. m²), a także Hillwood Szczecin (BTS) o powierzchni 4,9 tys. m² - przyszłe centrum logistyczne firmy kurierskiej DPD Polska.

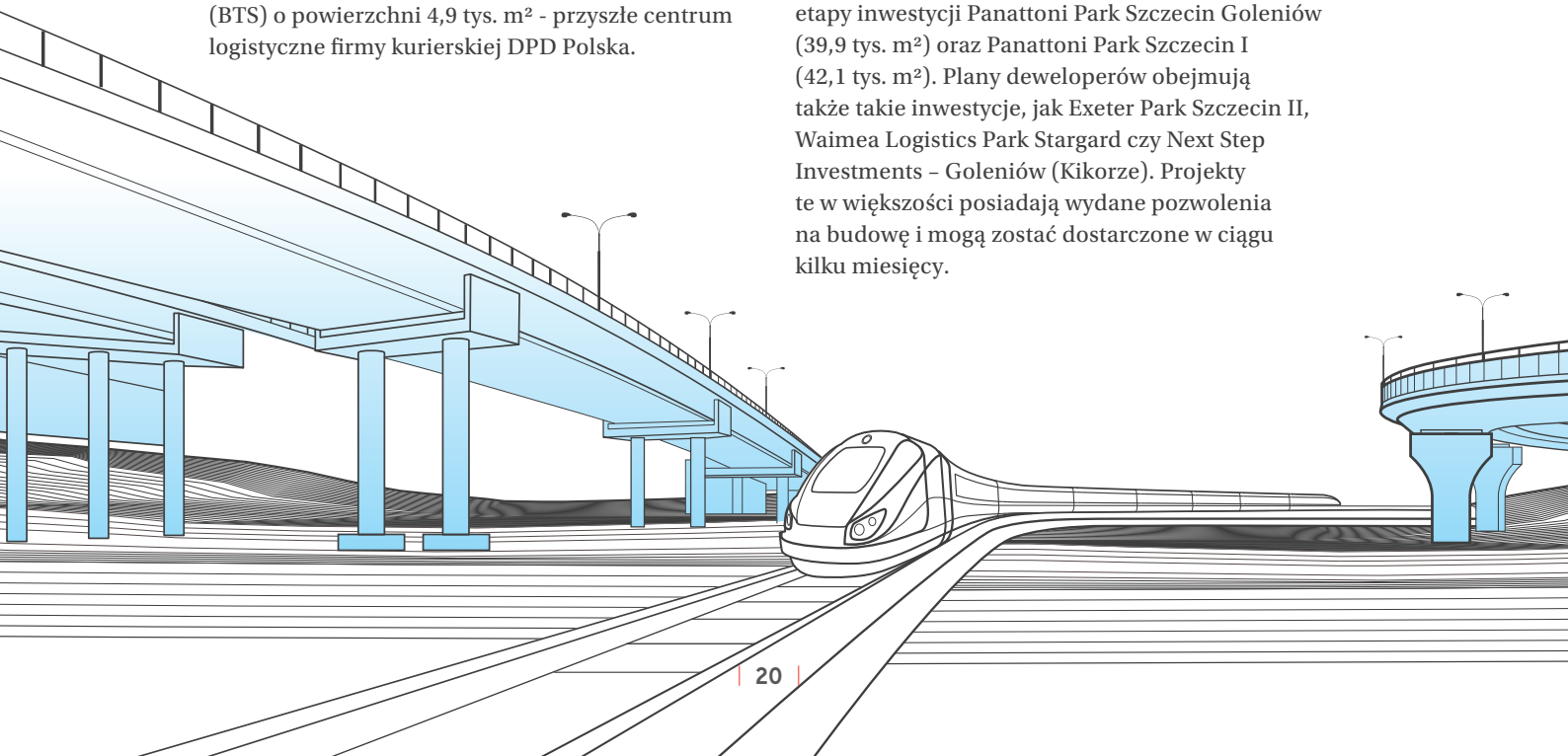
EWOLUCJA NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W SZCZECINIE

(2018 - III KW. 2020 R.
ORAZ PROGNOZA DO 2022 R.)



Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.

Deweloperzy zabezpieczają tereny i planują kolejne inwestycje w regionie Szczecina. Wśród planowanych na rok 2021 projektów znajdują się m.in.: 7R Park Szczecin (60,2 tys. m²), kolejne etapy inwestycji Panattoni Park Szczecin Goleniów (39,9 tys. m²) oraz Panattoni Park Szczecin I (42,1 tys. m²). Plany deweloperów obejmują także takie inwestycje, jak Exeter Park Szczecin II, Waimea Logistics Park Stargard czy Next Step Investments – Goleniów (Kikorze). Projekty te w większości posiadają wydane pozwolenia na budowę i mogą zostać dostarczone w ciągu kilku miesięcy.



POPYT

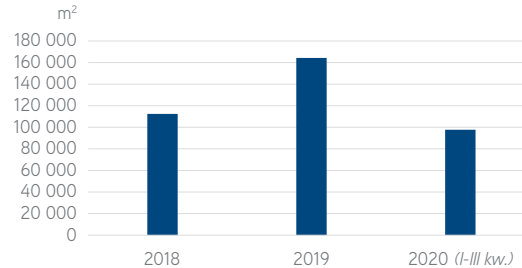
Najemcy widzą potencjał Szczecina i są zainteresowani wynajmowaniem powierzchni w tym regionie. Wśród największych firm, które ulokowały swoją działalność z tym regionie znajdują się wspomniane wcześniej centrum e-commerce Amazon oraz centrum dystrybucyjne Zalando. W szczecińskich parkach magazynowych działalność ulokowały takie firmy jak DHL, Rhenus, Momox, Mycs, IKEA, Carlsberg, InPost, AUTODOC Logistics, IQ Metal, czy grupa KION.

W 2018 r. całkowity wolumen transakcji osiągnął poziom 112,4 tys. m², a w kolejnym, 2019 r., wzrósł do poziomu 164,3 tys. m². W ciągu trzech pierwszych kwartałów br. wynajętych zostało już 97,7 tys. m².

W okresie 2018-III kw. 2020 r. zawarto łącznie 52 transakcje najmu. Najwięcej (60%) było umów na moduły mniejsze niż 5 tys. m², podczas gdy na powierzchnie rzędu 5-10 tys. m²

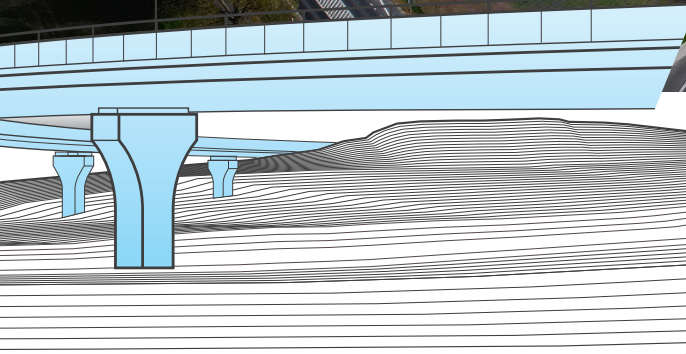
POPYT NA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWĄ W SZCZECINIE

(2018 - III KW. 2020 R.)



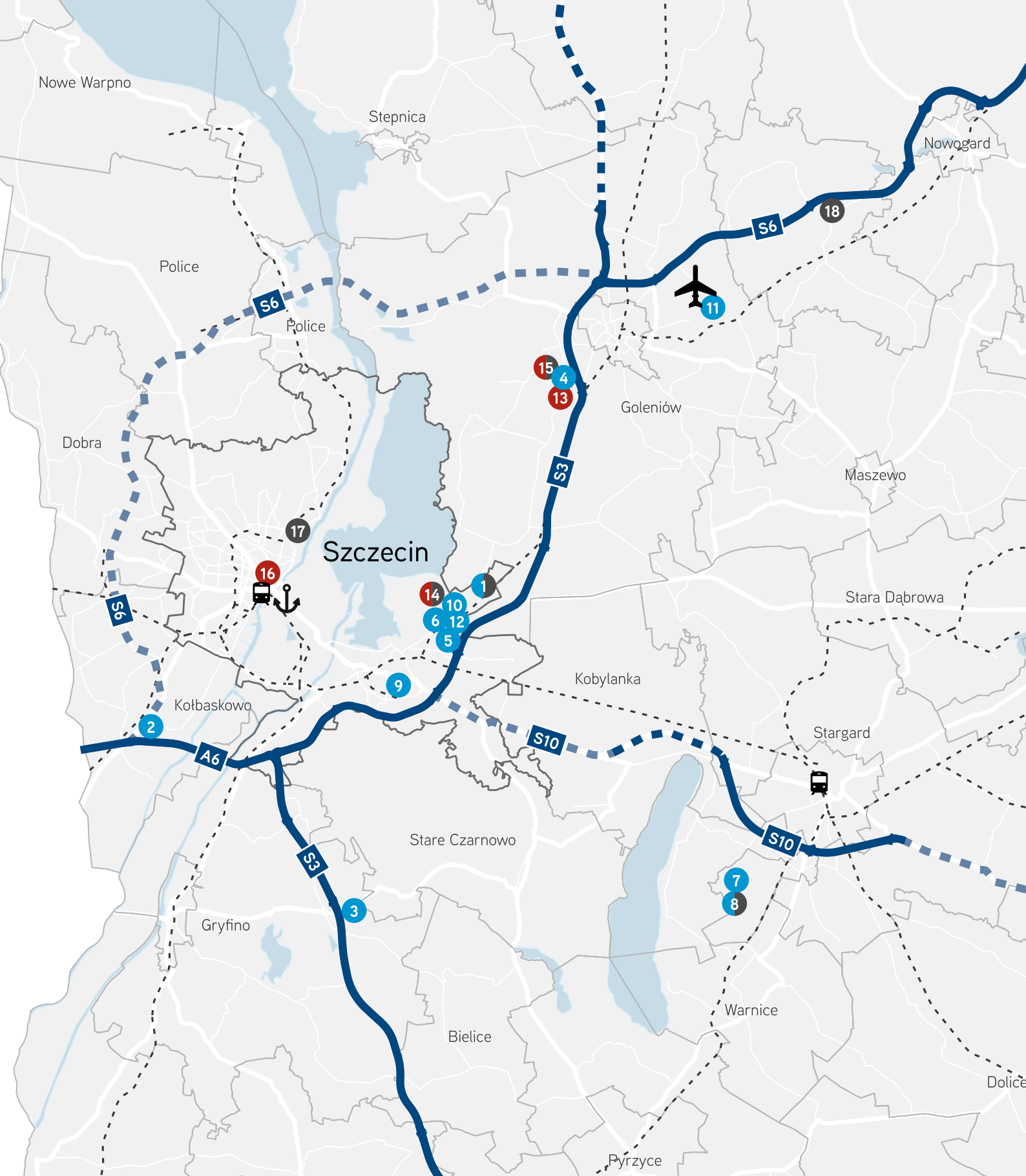
Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.

oraz 10-25 tys. m² przypadło odpowiednio 21% i 15%. Grupa powierzchni 25-50 tys. m² reprezentowana była natomiast przez dwie transakcje.



BTS AMAZON SZCZECIN

Źródło: Panattoni Europe



-  obiekty istniejące
-  obiekty w budowie
-  obiekty planowane
-  dworzec PKP
-  Port
-  Lotnisko

OBIEKTY/PARKI MAGAZYNOWE W SZCZECINIE (III KW. 2020 R.)

	Nazwa	Lokalizacja	Właściciel / Deweloper	Pow. (m ²)
1	Panattoni Park Szczecin I (Załom)	Szczecin-Załom, Kabłowa 1	Accolade / Panattoni	178 490 42 110
2	Panattoni BTS Amazon Szczecin	Szczecin, Kołbaskowo 156	Panattoni	161 500
3	Zalando DC - Gryfino (BTS)	Gryfino, Innowacyjna 8	DWS / Goodman	130 000
4	Mapletree Park Szczecin	Goleniów, Łozienica-Prosta 16	Mapletree / Prologis	101 960
5	Panattoni Park Szczecin II	Szczecin, Cynkowa 12	Nieujawniony Inwestor / Panattoni	69 250
6	Exeter Park Szczecin I	Szczecin, Kniewska 3	Exeter Property Group / Waimea	62 590
7	Panattoni BTS Hydroline Stargard	Stargard, Metalowa 19	Panattoni	13 000
8	Waimea Logistics Park Stargard	Stargard, Metalowa 10A	Waimea	11 340 67 770
9	7R City Flex Szczecin	Szczecin, Andrzeja Struga 44	7R Logistics	11 310
10	North-West Logistic Park 2	Szczecin, Kniewska 9	Waimea	10 930
11	Waimea Cargo Terminal Szczecin-Goleniów	Goleniów, Glewice 1G	Waimea	7 000
12	North-West Logistic Park 1	Szczecin, Kniewska 1	Waimea	4 670
13	7R BTS Goleniów *	Łozienica, Prosta	7R Logistics	30 100
14	Exeter Park Szczecin II *	Szczecin, Lubczyńska	Exeter Property Group	19 570 64 130
15	Panattoni Park Szczecin Goleniów *	Łozienica, Usługowa	Panattoni	9 920 39 910
16	Hillwood Szczecin *	Szczecin	Hillwood	4 910
17	7R Park Szczecin	Szczecin, Rugiańska	7R Logistics	60 170
18	Next Step Investments - Goleniów	Kikorze, węzeł Osina	Next Step Investments	22 000

* obiekt w budowie

● obiekt planowany / dodatkowa planowana powierzchnia

Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.

Szczecin to młody, wciąż wschodzący rynek.
Jest to region strategiczny biznesowo z uwagi na bliskość Niemiec oraz krajów skandynawskich, co doceniają zarówno deweloperzy, jak i najemcy, którzy ulokowali tu swoją działalność.

Maciej Chmielewski
 Senior Partner | Dyrektor
 Dział Powierzchni Logistycznych i Przemysłowych
 Colliers International

W strukturze najmu, biorąc pod uwagę łączną powierzchnię wynajętą od 2018 r., liderami były branże 3PL (16%), lekka produkcja (13%) oraz e-commerce (12%). Pod względem typu zawartych transakcji dominowały natomiast nowe umowy, które stanowiły 60% popytu w okresie 2018-III kw. 2020. Na renegocjacje oraz umowy typu BTS przypadło odpowiednio 25% i 15%.

Wśród transakcji zawartych w analizowanym okresie wskazać można m.in. umowę na obiekt typu BTS w Kołbaskowie, zawartą pomiędzy Grupą KION a Panattoni (44 tys. m²), wynajęcie przez DHL 24 tys. m² w Panattoni Park Szczecin I, czy umowę na obiekt BTS w Stargardzie o powierzchni 13 tys. m², zawartą pomiędzy firmą Hydroline i Panattoni.

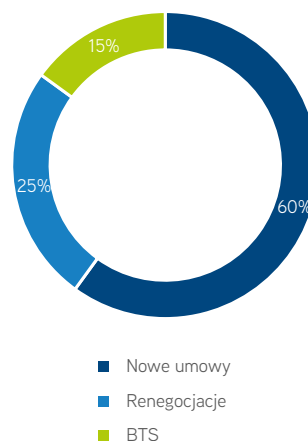
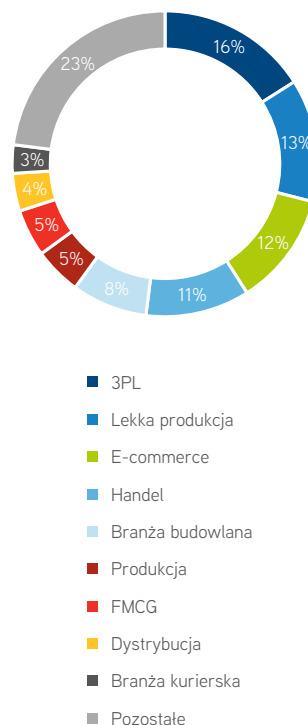
PUSTOSTANY

Rynek magazynowy w Szczecinie charakteryzuje dość niski poziom współczynnika powierzchni niewynajętej. Na koniec III kw. 2020 r. osiągnął on drugi najniższy wynik wśród 11 głównych rynków w Polsce (0,7%). Niższy o 0,3 p.p. poziom wskaźnika został odnotowany jedynie na rynku Polski Wschodniej. Analizując wartość wskaźnika od początku 2018 r., nie przekroczył on poziomu 4,5%, co więcej większość kwartalnych wyników oscylowała poniżej 2%, a w przypadku II-III kw. 2018 r. oraz II kw. 2019 r. w Szczecinie nie było powierzchni dostępnej do wynajęcia.

CZYNsze I WARUNKI NAJMU

Stawki czynszu za wynajem nowoczesnej powierzchni magazynowej w Szczecinie pozostają w ostatnich latach na stabilnym poziomie. Czynsz bazowy za powierzchnię typu 'prime' w Szczecinie i okolicach to 3,5 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy efektywne stawki czynszu wahają się w przedziale 2,5-3,0 EUR/m²/miesiąc. Na wysokość czynszu oraz oferowanych przez deweloperów dodatkowych zachęt, takich jak okres bezczynszowy czy budżet na dostosowanie powierzchni ma wpływ wiele czynników, takich jak np. wielkość wynajmowanej powierzchni, okres najmu, czy specyfikacja technicznych wymogów najemców. Dodatkowo najemcy płacą także opłatę eksploatacyjną związaną z kosztami utrzymania obiektu i podatkiem od nieruchomości, a także koszty zużycia mediów.

STRUKTURA POPYTU W SZCZECINIE - POWIERZCHNIA WYNAJĘTA (2018-III KW. 2020)



Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.

Pomimo obecnej niepewnej sytuacji ekonomicznej związanej z Covid-19, podstawowe warunki najmu pozostają niezmiennione. Oczekiwana przez właścicieli nieruchomości długość trwania najmu to 3-5 lat w przypadku standardowej umowy, 5 lat i więcej w przypadku, gdy budynek wymaga specjalnych dostosowań do działalności najemcy oraz 10-15 lat w przypadku obiektów typu BTS.

DEWELOPERZY NA RYNKU

Na szczecińskim rynku magazynowym swoje inwestycje ulokowali najwięksi deweloperzy działający zarówno w Polsce, jak i na arenie międzynarodowej. Liderem jest Panattoni, który dostarczył na rynek ponad połowę (55%) istniejących zasobów magazynowych. Znaczący udział w tworzeniu rynku miały również firmy, takie jak Goodman (obecnie GLP) – 17%, Prologis – 13% oraz Waimea – 13%. Na przestrzeni lat szczecińskie parki magazynowe były przedmiotami transakcji sprzedaży i w obecnej strukturze właścicieli, wg ilości posiadanej powierzchni, liderami są Panattoni (23%) i grupa Accolade (23%). W trakcie realizacji znajdują się obecnie projekty Panattoni, Exeter oraz 7R Logistics.

Do grona deweloperów obecnych na rynku dołączyła również w ostatnim czasie firma Hillwood, która rozpoczęła budowę swojej pierwszej inwestycji w tym regionie. Kolejne obiekty planują w Szczecinie także Waimea oraz Next Step Investments.

PERSPEKTYWY ROZWOJU

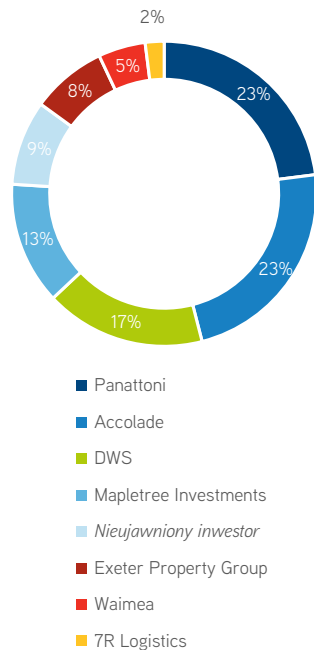
Szczecin to młody, wciąż wschodzący rynek, charakteryzujący się dużym potencjałem dla dalszego rozwoju. O dobrej kondycji rynku może świadczyć chociażby utrzymujący się, mimo regularnego wzrostu zasobów, niski współczynnik pustostanów. 65% nowopowstającej powierzchni jest już zabezpieczone umowami najmu.

Zarówno najemcy, jak i deweloperzy doceniają bardzo korzystne położenie Szczecina oraz dużą dostępność i różnorodność komunikacyjną. Jest to region strategiczny biznesowo z uwagi na bliskość Niemiec oraz krajów skandynawskich. Nie bez znaczenia jest również obecność wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej oraz korzyści na inwestorów zapewnianych przez funkcjonowanie Polskiej Strefy Inwestycji.

Zakładając, że wszystkie planowane obiekty zostaną wybudowane w ciągu najbliższych dwóch lat, całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Szczecinie mogą osiągnąć na koniec 2022 r. poziom 1,09 mln m². Biorąc jednak pod uwagę niepewną sytuację wywołaną przez Covid-19 i spowodowane tym odchodzenie deweloperów od inwestycji spekulacyjnych, realizacja planowanych projektów może przesunąć się w czasie.

STRUKTURA WŁAŚCICIELI ZASOBÓW MAGAZYNOWYCH W SZCZECINIE

(III KW. 2020)



Źródło: Colliers International, listopad 2020 r.

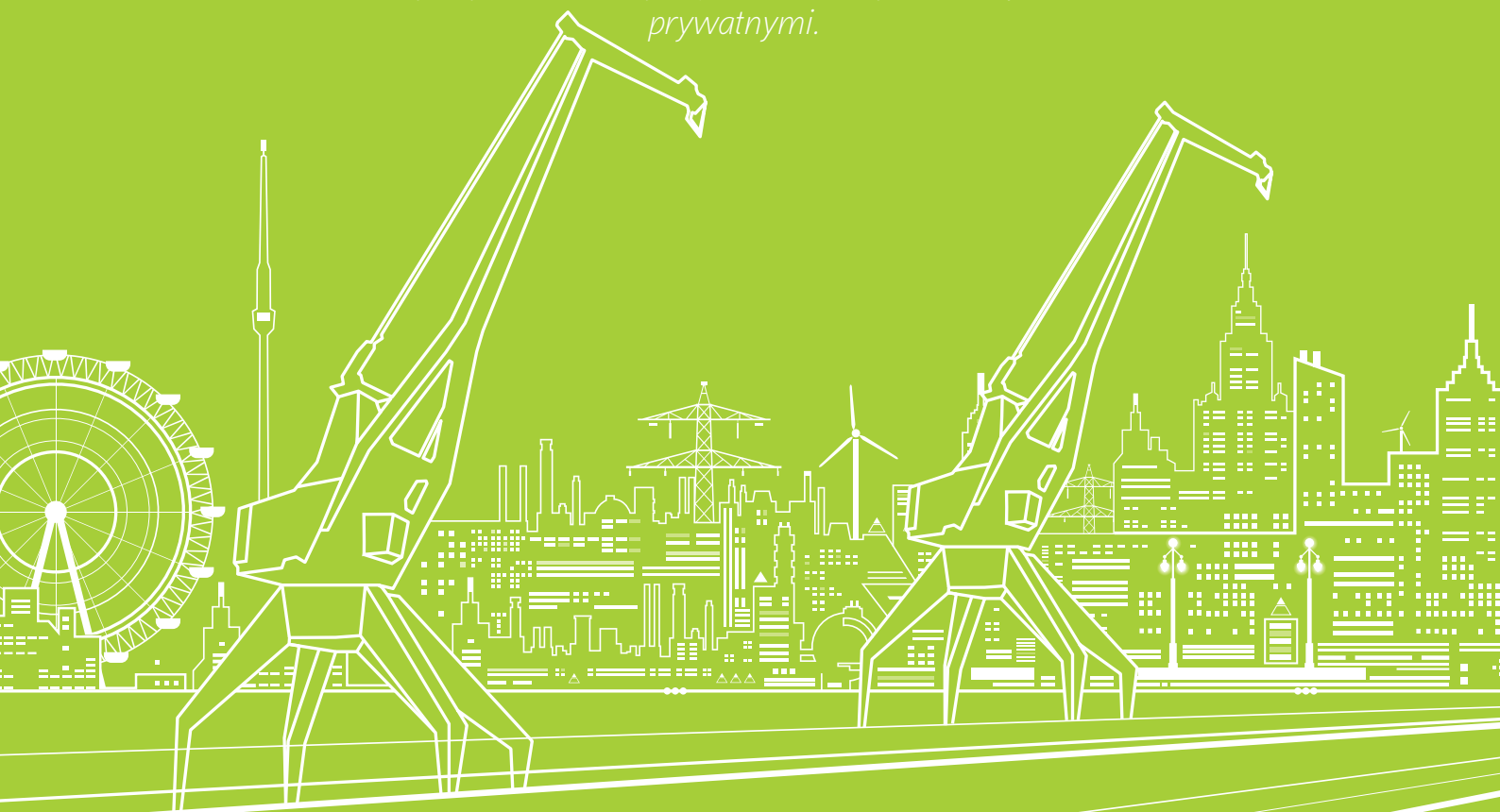


PANATTONI PARK SZCZECIN I, ZAŁOM

Źródło: Panattoni Europe

WSPARCIE I OBSŁUGA INWESTORÓW

W celu stworzenia właściwego środowiska biznesowego oraz jak najlepszego rozwoju firm, Miasto Szczecin powołało Agencję Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o. (ARMS), która koncentruje się na zapewnieniu efektywnego, lokalnego systemu obsługi inwestorów, współpracującego operacyjnie i merytorycznie z instytucjami rządowymi oraz firmami prywatnymi.



W celu stworzenia właściwego środowiska biznesowego oraz jak najlepszego rozwoju firm, Miasto Szczecin powołało Agencję Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o. (ARMS), która koncentruje się na zapewnieniu efektywnego, lokalnego systemu obsługi inwestorów, współpracującego operacyjnie i merytorycznie z instytucjami rządowymi oraz firmami prywatnymi (m.in. Polską Agencją Inwestycji i Handlu, specjalnymi strefami ekonomicznymi, instytucjami otoczenia biznesu, izbami gospodarczymi i handlowymi oraz firmami konsultingowymi). Inwestorzy otrzymują informacje oraz pomoc w realizacji procedur inwestycyjnych, jak również mogą skorzystać ze wsparcia, ułatwiającego rozpoczęcie lub rozwinięcie działalności gospodarczej na terenie Szczecina.

Udzielanie informacji dotyczących realizacji inwestycji w Szczecinie, pomoc w poszukiwaniu odpowiedniej nieruchomości, przygotowywanie ofert inwestycyjnych, pomoc w zakresie poszukiwania przyszłych pracowników czy udzielanie poręczeń to tylko część działań, za które odpowiada ARMS w celu stworzenia jak najlepszego systemu wsparcia potencjalnych inwestorów.

Jolanta Buczek
Specjalista ds. Wsparcia i Obsługi Biznesu
Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o.

Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o. zajmująca się obsługą inwestorów jest odpowiedzialna za:

- › Udzielanie niezbędnych informacji dotyczących realizacji inwestycji w mieście;
- › Organizowanie spotkań z Prezydentem Miasta, przedstawicielami merytorycznych wydziałów Urzędu Miasta Szczecin, organizacjami przedsiębiorców, powiatowym urzędem pracy, instytucjami otoczenia biznesu oraz centrami akademickimi, współpracę z deweloperami w zakresie komercjalizacji powierzchni biurowych w mieście;
- › Pomoc w poszukiwaniu nieruchomości do zagospodarowania zgodnie z zainteresowaniem inwestora;
- › Pilotaż obiegu dokumentów związanych z realizacją procedur inwestycyjnych;
- › Przygotowywanie ofert inwestycyjnych;
- › Pomoc w zakresie poszukiwania przyszłych pracowników;
- › Działania promocyjne ukazujące potencjał gospodarczy miasta Szczecin;
- › Organizacja wydarzeń, takich jak konferencje, targi, warsztaty branżowe, również o zasięgu międzynarodowym, które dają możliwość wymiany wiedzy, doświadczeń, nawiązania nowych kontaktów biznesowych i inicjowania nowych projektów;
- › Stymulacja rozwoju lokalnego środowiska otoczenia biznesu.

więcej ► www.invest.szczecin.eu

Realizacja inwestycji wiąże się z dużymi nakładami finansowymi. ARMS współpracując z bankami i funduszami pożyczkowymi, udziela również przedsiębiorcom poręczeń, czyli zabezpieczeń wymaganych do kredytów i pożyczek. Ułatwia tym samym uzyskanie finansowania zewnętrznego. Ten pion działalności ARMS realizowany jest od początku jej istnienia, czyli od 2002 r. Do tej pory udało się wesprzeć w ten sposób ponad 700 przedsiębiorców z województwa zachodniopomorskiego. ARMS ma w ofercie poręczenia wadium, z których można skorzystać zamiast wpłaty wadium w przetargach.

więcej ► www.arms-szczecin.eu



Agencja Rozwoju
Metropolii
Szczecińskiej Sp. z o.o.

INVEST
in Szczecin

KONTAKT

Colliers International
Poland Sp. z o.o.

Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
+48 22 331 78 00

Agencja Rozwoju
Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o.

ul. Niemierzyńska 17A
71-441 Szczecin
+ 48 91 333 97 71

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2020 Colliers International.

Niniejszy raport zawiera informacje oparte przede wszystkim na danych Colliers International, które mogą być pomocne w przewidywaniu trendów na rynku nieruchomości. Nie stanowi on jednak żadnej gwarancji i nie może być podstawą do odpowiedzialności za dokładność prognoz, danych liczbowych, lub wniosków w nim zawartych. Nie mogą one również stanowić podstawy do decyzji o inwestowaniu, lub jakichkolwiek innych celów. Pojawienie się nowego wirusa (COVID-19), uznane przez Światową Organizację Zdrowia za „globalną pandemię” 11 marca 2020 r., wpłynęło na aktywność rynkową w wielu sektorach, tworząc niespotykany dotychczas zestaw okoliczności, na których można by oprzeć swoją ocenę. Niniejszy raport nie stanowi, i nie może być uznany za przykład doradztwa inwestycyjnego czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że niemożliwym jest przewidzenie wpływu, jaki COVID-19 może wywrzeć na podaż, popyt i zmienne cenowe na rynku nieruchomości, zalecamy przyjęcie, że nasze badania i analizy są znacznie bardziej wrażliwe na efekt niepewności rynkowej, pomimo naszych najwyższych starań o zachowanie solidnej i obiektywnej sprawozdawczości.

