Warszawa, 14 czerwca 2024 r.

**Szczecin: czarny koń na mapie nieruchomości biurowych w Polsce**

**Szczecin, ze swoim strategicznym położeniem, dynamicznie rozwijającą się infrastrukturą, a także dostępem do wykwalifikowanych kadr, staje się coraz bardziej atrakcyjnym miejscem dla inwestorów szukających nowych możliwości. Przekłada się to na rosnący potencjał rynku nieruchomości biurowych w tym mieście, zwłaszcza tych wyróżniających się strategiczną lokalizacją i szeregiem udogodnień.**

Szczecin przez lata był niedocenianym miastem na mapie Polski, zwłaszcza w kontekście biznesowym. Tymczasem stolica województwa zachodniopomorskiego przykuwa coraz większą uwagę przedsiębiorców, co potwierdzają konkretne dane i raporty rynkowe, w tym opublikowany niedawno ranking BEAS. Zgodnie z wynikami badania opracowanego przez Antal i Cushman & Wakefield, Szczecin został drugim najlepszym miastem do życia w Polsce, osiągając ocenę na poziomie 8,9/10[[1]](#footnote-0).

**Dostęp do rynków**

Wśród głównych zalet Szczecina wielu ekspertów wymienia w pierwszej kolejności strategiczną lokalizację. Miasto położone jest w bliskim sąsiedztwie Niemiec, co sprawia, że jest kluczowym punktem dla firm poszukujących dostępu nie tylko do polskiego, ale i do zachodnioeuropejskiego rynku. Bliskość portu morskiego w Szczecinie oraz Świnoujściu zapewnia łatwy dostęp do transportu morskiego, co jest kluczowe dla branż takich jak logistyka czy handel. Miasto intensywnie inwestuje w tym kontekście w rozbudowę infrastruktury drogowej, co ułatwia transport oraz dostępność logistyczną. Modernizacja portu morskiego oraz rozbudowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej to tylko niektóre z projektów, które podnoszą logistyczny i komunikacyjny potencjał Szczecina. W obrębie województwa rozrastają się także strefy ekonomiczne z firmami produkcyjnymi, a dzięki powiększającej się powierzchni biurowej do Szczecina “przybywają” także pracodawcy z branży IT.

**Inwestycja w innowacje**

W ostatnich latach, w Szczecinie, poza rozwiniętymi, dużymi biznesami, można zauważyć także coraz bardziej zaawansowane środowisko startupowe. Innowacyjność wspierana jest przez liczne inkubatory przedsiębiorczości, programy akceleracyjne i granty dla młodych firm. Warto tu wymienić np. Agencję Rozwoju Metropolii Szczecińskiej, Szczeciński Park Naukowo-Technologiczny czy Regionalne Centrum Innowacji i Transferu Technologii. Wsparcie administracji publicznej w mieście zostało ocenione we wspomnianym wcześniej raporcie BEAS na 6,5/10[[2]](#footnote-1), co stanowi drugi najwyższy wynik w publikacji.

**Edukacja wykwalifikowanych pracowników**

Dla rozwoju lokalnego biznesu kluczowa jest inwestycja w “techniczne” kadry. Szczecin jest domem dla kilku wyższych uczelni, w tym Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego, co zapewnia dostęp do młodych, wykształconych i wielojęzycznych talentów. To idealne warunki dla firm technologicznych, BPO oraz R&D, które potrzebują nowoczesnej kadry inżynieryjnej i technologicznej.

**Potencjał rynku biurowego**

Rozwój lokalnego biznesu w połączeniu ze wsparciem miasta dla innowacji i przedsiębiorców, ale i edukacji młodych talentów, to także szansa dla rozkwitu rynku nieruchomości biurowych w Szczecinie. To wszystko, jak i położenie na pograniczu dwóch państw sprawia, że firmy przenoszą tu swoje siedziby czy główne magazyny. Mimo to, na tę chwilę szczeciński rynek biurowy wciąż jeszcze raczkuje - według rynkowych raportów powierzchnia biurowa wynosi obecnie zaledwie 3 proc. w skali podaży całej Polski. Szczecin wyróżnia się na mapie jednym z najniższych nasyceń powierzchni biurowej na jednego mieszkańca (0,48 mkw.) podczas gdy np. w Warszawie jest to już 3,3 mkw[[3]](#footnote-2). Dlatego, mimo sukcesywnego rozwoju i realizacji na terenie Szczecina kolejnych biurowców, miasto ma jeszcze przed sobą ogromny potencjał i niszę do wypełnienia.

- *Patrząc na zainteresowanie ze strony potencjalnych najemców naszymi lokalami biurowymi w Hanza Tower, możemy stwierdzić, że Szczecin wciąż potrzebuje nowych powierzchni i inwestycji biurowych. Zwłaszcza wobec faktu, że Szczecin jest miastem o najniższej stopie pustostanów, która wynosi 4,8 proc.. Przedsiębiorcy coraz bardziej interesują się rozwojem biznesu w tym mieście z uwagi na wiele czynników, w tym doskonałą lokalizację, ale i atrakcyjne, średnie ceny najmu powierzchni biurowych -* mówi Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction, właściciela Hanza Tower, jednego z najbardziej znanych budynków w mieście.

**Kierunek rozwoju lokalnego rynku biurowego**

Od czego zależy przyszłość i jakie wyzwania stoją przed miastem w kontekście rozwoju rynku nieruchomości biurowych?

*- Oczywiście, wiele zależy tu zarówno od ogólnopolskiej, jak i lokalnej koniunktury gospodarczej. Jeśli miasto nadal będzie aktywnie działać w celu dalszej stymulacji lokalnych biznesów i przyciągania do miasta kolejnych inwestycji oraz atrakcyjnych pracodawców, rozwój powierzchni biurowych będzie naturalnym krokiem dla kolejnych deweloperów. Zwłaszcza, jeśli w mieście zostaną utrzymane konkurencyjne w skali Polski stawki czynszu. Wiele zależy też, oczywiście, od planów rozwoju obecnych w mieście korporacji* - dodaje Maciej Traczyk, Tenant Representation Director w JLL.

Warto przy tym dodać, że “w cenie” będą konkretne nieruchomości biurowe, spełniające rynkowe oczekiwania i budowane zgodnie z aktualnymi trendami.

*- Firmy i pracownicy poszukują dzisiaj w przestrzeniach biurowych określonych parametrów. Przede wszystkim strategicznej, dogodnej komunikacyjnie lokalizacji oraz możliwości dostosowania przestrzeni do powszechnie stosowanej pracy hybrydowej. Klienci zwracają też uwagę na dodatkowe udogodnienia oraz obecność punktów usługowych w biurowcach czy też w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Patrząc na nasz obiekt, widzimy też ogromne zapotrzebowanie na dostępność różnorodnych przestrzeni konferencyjnych i biznesowych -* dodaje Marzena Bednarczyk, dyrektor Hotelu Dana zarządzającego Centrum Konferencyjno-Biznesowym Hanza Tower.

J.W. Construction to jeden z największych i najbardziej znanych polskich deweloperów mieszkaniowych z ponad 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Firma może pochwalić się liczbą ponad 34 tysięcy sprzedanych mieszkań oraz ponad 600 domów w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Szczecinie, a także poza krajem. W portfolio JWC znajdują się także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz obiekty hotelowe: kompleks Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie czy sieć Hoteli 500 nad Zegrzem, w Tarnowie Podgórnym oraz w Strykowie. J.W. Construction ma także w swojej grupie kapitałowej własną spółkę wykonawczą oraz fabrykę w Tłuszczu. Więcej informacji na temat firmy oraz aktualnie realizowanych inwestycji można znaleźć na stronie www.jwc.pl.

1. https://som.szczecin.pl/2024/04/24/szczecin-drugim-najlepszym-miastem-do-zycia-w-polsce-wyniki-badania-beas/ [↑](#footnote-ref-0)
2. https://arms-szczecin.eu/szczecin-drugim-najlepszym-miastem-do-zycia-w-polsce-wyniki-badania-beas/ [↑](#footnote-ref-1)
3. https://www.realestate.bnpparibas.pl/sites/poland/files/2024-02/AAG%20Office%20Regional%20Q4%202023%20PL.pdf [↑](#footnote-ref-2)