

Magnes na BPO

Szczecin



Piastów Office Center

Statystyki dla Szczecina są bardzo obiecujące. W 2006 r. miasto zmieniło strategię inwestycyjną – jasno określono cele i działania, stworzono profesjonalną ofertę przystającą do europejskiego miasta tak, aby położony 140 km od Berlina, 280 km od Kopenhagi i 45 km od portu lotniczego Szczecin włączył się do rywalizacji z Krakowem, Poznaniem i Wrocławiem o strategiczne inwestycje

Szczecin przyciąga inwestorów z sektora BPO/SSC. Popyt zdecydowanie przewyższa podaż. Wpływają m.in. na to takie czynniki, jak wykwalifikowana kadra, korzystne warunki dla inwestorów oraz położenie geograficzne miasta

Obecnie eksperci nie mają wątpliwości – Szczecin uznawany jest za przyszłościowy rynek o dużym potencjale dla inwestorów. Prywatny kapitał zdecydował się zainwestować setki milionów euro między innymi w nowoczesne biurowce. Aktualny rating inwestycyjny miasta został mimo kryzysu światowego utrzymany na niezmiennym poziomie BBB+.

Podaż
W I półroczu 2012 roku podaż powierzchni biurowej pozostawała na poziomie zbliżonym do średniej z 2011 r. Obecnie Szczecin dysponuje 72 500 m kw. powierzchni biurowej, ale tylko 18 000 m kw. to wysokiej klasy powierzchnie biurowe klasy A. Sytuacja zmieni się diametralnie w IV kwartale 2012 r. i latach 2013-2014. Szczecin zyska w tym okresie ok. 105 000 m kw. biurowców klasy A i A+. Obecnie realizowane są następujące inwestycje biurowe:

- Brama Portowa I – 4 000 m. kw., Brama Portowa II – 6 800 m kw.,
- Baltic Business Park przy ul. 1-go Maja – 40 634 m kw. (56 629 m kw. brutto),
- Piastów Office Center przy Al. Piastów – kompleks trzech budynków o łącznej powierzchni 21 000 m kw. (budynek A – 8 500 m kw., budynek B – 6 800 m kw. i budynek C – 5 700 m kw.), stanowi zwarte centrum biurowe, posiadające zaplecze konferencyjne i restauracyjne, fitness club (1 500 m kw.), usługi medyczne, myjnię samochodową i inne punkty usługowe dla 3 tys. pracowników biurowca.
- Hanza Tower przy ul. Wyzwolenia – 20 877 m. kw. (33 000 m kw. brutto) – to najwyższy obiekt komercyjny pomiędzy Berlinem a Trójmiastem. Liczy 28 kondygnacji i ma 125 m wysokości. Projekt bazuje na koncepcji przygotowanej przez pracownię Laguarda Low Architects LLC

Dallas z USA. Budynek dzięki swojej przeszklonej, wychylonej w stronę Odry części, przypomina żagiel.

W fazie projektowej jest jeszcze Odra Park Szczecin przy ul. Gdańskiej – 26 970 m kw. powierzchni.

Popyt

Szczecin przyciąga inwestorów z sektora BPO/SSC. Popyt zdecydowanie przewyższa podaż. Wpływają m.in. na to takie czynniki, jak wykwalifikowana kadra, korzystne warunki dla inwestorów oraz położenie geograficzne miasta. Kryterium decydującym o wyborze inwestycji jest również dostateczna ilość miejsc parkingowych.

Aktywność najemców w II kwartale 2012 r. wyniosła prawie 38 proc. Całkowity wolumen transakcji zawartych w I półroczu wyniósł w przybliżeniu 27 000 m kw. Najemcami są głównie firmy z branży IT, instytucje finansowe, doradcze, firmy prawnicze, konsultingowe oraz telekomunikacyjne.

Czynsze

Czynsze za wynajem powierzchni biurowej klasy A kształtują się na poziomie od 12 do 14 EUR za metr kwadratowy miesięcznie. O wysokości czynszu decyduje również okres umowy najmu. Niższe czynsze oferowane są przy umowach najmu podpisywanych na co najmniej 10 lat. Przewidujemy, że stawki czynszowe pozostaną stabilne zarówno w nowo budowanych biurowcach, jak również w odnawianych kamienicach w centrum miasta, pełniących rolę mniejszych obiektów biurowych.

Wskaźnik

powierzchni niewynajętych

Współczynnik pustostanów w Szczecinie należy do najniższych w kraju i obecnie wynosi ok. 4,2 proc. Nie przewidujemy jego spadku w najbliższej przyszłości – nowo powstające powierzchnie biurowe są przednajmowane (pre-lease) w 67 proc. ◦



Piastów Office Center

A magnet for BPOs

The statistics are very promising for Szczecin. In 2006, the city changed its investment strategy – objectives and activities were clearly defined, a professional offer befitting a European city was created, so that Szczecin, situated 140 km from Berlin, 280 km from Copenhagen and 45 km from the airport, could join the competition between Kraków, Poznań and Wrocław for strategic investments

Currently, experts have no doubts – Szczecin is considered a promising market with great potential for investors. Private capital has chosen to invest hundreds of million euros, also in modern office buildings. The city's current investment rating has been maintained at the same BBB+ level despite the global crisis.

Supply

In the first half of 2012, supply of office space remained on a level similar to the 2011 average. Szczecin currently has 72,500 sq.m of office space, but only 18,000 sq.m constitutes prime class A office space. The situation will radically change in the fourth quarter of 2012 and 2013/2014. Szczecin will then gain ca. 105,000 sq.m of class A and A+ office buildings. The following office projects are currently underway:

- Lastadia Office on Zbożowa street – 11,530 sq.m (13,659 sq.m brutto)
- Brama Portowa I – 4,000 sq.m, Brama Portowa II – 6,800 sq.m,
- Baltic Business Park on 1-go Maja street – 40,634 sq.m (56,629 sq.m brutto),

- Piastów Office Center on Al. Piastów – a complex of three buildings with a total space of 21,000 sq.m (building A – 8,500 sq.m, building B – 6,800 sq.m, building C – 5,700 sq.m) constitutes a compact office centre with conference and restaurant facilities, a fitness club (1,500 sq.m), medical services, a car wash and other service points for the 3,000 workers at the office building.

- Hanza Tower on Wyzwolenia street – 20,877 sq.m (33,000 sq.m brutto) is the tallest commercial property between Berlin and the Tri-City. It has 28 floors and is 125 m high. The project is based on the concept prepared by Laguarda Low Architects LLC Dallas from the U.S. The building resembles a sail thanks to its glass part that leans out towards the Odra.

Still in the design phase is Odra Park Szczecin on Gdańska street – 26,970 sq.m of space.

Demand

Szczecin attracts investors from the BPO/SSC sector. Demand greatly exceeds supply. This is influenced by factors such as qualified staff, favourable

environment for investors and the city's geographic location. Another criterion for investment choices is sufficient number of parking places.

The activity of tenants in the second quarter of 2012 stood at 38 percent. The total volume of transactions made in the first half was approximately 27,000 sq.m. Tenants are mostly IT companies, financial and advisory institutions, law firms, consultancies and telecommunications companies.

Rents

Rents for leasing class A office space are at the level of EUR 12 to 14 per square meter per month. The amount of rent is also determined by the length of the lease agreement. Lower rents are offered with lease agreements signed for at least 10 years. We expect rental rates to remain stable both in newly constructed office buildings and refurbished tenements in the city centre, acting as smaller office facilities.

Vacancy rate

The vacancy rate in Szczecin is among the lowest in the country and currently stands at around 4.2 percent. We do not expect it to fall in the near future – emerging office spaces are 67 percent pre-leased. ◦



Patryk Litwiniuk
Współwłaściciel
Litwiniuk Property



Litwiniuk Property