

W POGONI ZA ZACHODEM

Porównując rynek polski z zagranicznym widać, że mamy jeszcze sporo do nadrobienia jeśli chodzi o liczbę ekskluzywnych hoteli. Jednak dzięki liczным, nowym obiektom oferta rekreacyjna polskich kurortów zaczyna powoli odbierać turystów uznanym europejskim miejscowościom wypoczynkowym.



Jan Wróblewski – Konkuru-
jemy nie tylko
jakością usług
w nowoczes-
nych obiekt-
tach i wciąż
stosunkowo
niską ceną, lecz
także walorami przyrody oraz
legendarną już polską gościn-
nością. Dodatkowo bogacące
się i aspirujące społeczeństwo
polskie zaczyna odkrywać
uroki wypoczynku w luksu-
sowych hotelach z zapleczem
wellness i SPA. Przestały już
nas satysfakcjonować wczasy
w ośrodkach wypoczynko-
wych z poprzedniej epoki czy
spartańskie warunki na polach
biwakowych.

Oszczędność czasu i pieniędzy

Polacy zaczynają doceniać wa-
lory wakacji w kraju, co jest
wynikiem nie tylko spadku

zaufania do biur podróży czy
niepokoi politycznych, lecz
także dynamicznie rozwija-
jącej się atrakcyjnej oferty
wypoczynkowej w Polsce.
Z kolei prognozowany spadek
konjunktury ekonomicznej
wpływa na bardziej racjonalne
dysponowanie budżetem do-
mowym. Oszczędzając, czę-
ściej decydujemy się na wczasy
w kraju, które pomimo sezo-
nowego wzrostu cen wciąż są
tańsze od zagranicznych i nie
generują ukrytych kosztów
dodatkowych.

Baza hotelowa

Najwięcej cztero- i pięcio-
gwiazdkowych hoteli znajduje
się w miejscowościach tury-
stycznych popularnych wśród
dobrze zarabiającej, stosun-
kowo młodej i mieszkają-
cej w dużych miastach części
społeczeństwa. Niektóre ta-
kie miejscowości są już nasy-

cone i oferują całe spektrum
kategorii obiektów hotelo-
wych – dlatego inwestowanie
w nich może wiązać się z ry-
zykiem. Nad polskim morzem
można wskazać trzy główne
destynacje, które przyciągają
gości z zasobniejszym portfe-
lem: Trójmiasto, Kołobrzeg
oraz Świnoujście. Dla porów-
nania Kołobrzeg może po-
chwalić się dwoma obiektami
pięciogwiazdkowymi, pię-
cioma czterogwiazdkowymi
i trzema trzygwiazdkowymi,
a Świnoujście, które ma po-
równywalny potencjał do
Kołobrzegu, ale jeszcze nie
w pełni go wykorzystuje, obec-
nie posiada tylko jeden hotel
skategoryzowany na poziomie
czterech gwiazdek i cztery trzy-
gwiazdkowe obiekty.

Polskie Eldorado

Świnoujście, ze względu na bli-
skość Niemiec i krajów skan-
dynawskich oraz przychylność
władz lokalnych, to obecnie
doskonałe miejsce dla inwe-
storów. Oczywiście, istnieją
jeszcze miejsca, które śmiało
można nazwać polskim Eldo-
rado. Są to górskie miejscowo-
ści w południowo-zachodniej



fol. Zdrojowa Invest

części kraju, jak np. Karpacz,
Szklarska Poręba, Kudowa-
Zdrój, Szczawnica, Szczyrk.
Pozostałe miejscowości tury-

styczne nad morzem, w górach
czy na Mazurach nakierowane
są na mniej zamożnego tury-
stę, korzystającego głównie

z pensjonatów i prywatnych
kwater.

*Autor jest członkiem zarządu firmy
Zdrojowa Invest*

Gdańsk najdynamiczniejszym rynkiem biurowym Trójmiasta

Trójmiasto jest trzecim co do wielkości regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Na koniec pierwszej połowy 2012 r. całkowita podaż powierzchni biurowej w trzech miastach aglomeracji kształtowała się na poziomie 270 tys. m². Około 65 proc. istniejących zasobów było zlokalizowane w Gdańsku, który pozostał najdynamiczniej rozwijającym się rynkiem biurowym aglomeracji.



Ewa Grudzień – W pierwszej
połowie roku
na rynek trój-
miejski trafiły
trzy projekty
biurowe oferu-
jące łącznie na
wynajem 20
tys. m²: pierwsza faza projektu
BCB Business Park oraz dwa
budynki kompleksu Garni-
zon Business Park – Gamma
i Omega. Aktywność dewe-
loperska koncentrowała się
na Gdańsku, gdzie powstały
wszystkie nowe obiekty. Obec-
nie w Trójmieście w fazie bu-
dowy znajduje się blisko 80

tys. m² biur. Podobnie jak
w 2011 r. oraz pierwszej poło-
wie bieżącego roku wszystkie
realizowane inwestycje zostaną
dostarczone na gdański rynek
biurowy. Wśród największych
z nich można wymienić drugą
fazę kompleksu Olivia Bu-
siness Center (23,8 tys. m²),
pierwszy etap projektu Al-
chemia (16 tys. m²) oraz biu-
rowiec Neptun (15,8 tys. m²).
W pierwszym półroczu aktyw-
ność na rynku najmu w Trój-
mieście osiągnęła rekordowy
poziom 52 tys. m². Nowe
umowy stanowiły największy
udział (87 proc.) w zarejestro-



fol. Alchemia

wanym wolumenie transakcji,
natomiast renegecje i prze-
dłużenia odnotowały margi-
nalny poziom poniżej 1 proc.
Do największych transakcji
zawartych w pierwszym i dru-
gim kwartale 2012 r. należą: 18
tys. m² wynajęte przez BPH
w projekcie Euro Office Park,
5,8 tys. m² wynajęte przez Me-
ritum Bank w Oliva Business
Park oraz ekspansja na 3,5 tys.
m² podpisana przez firmę Intel
w projekcie Allcon @ park 3.
Na koniec czerwca 2012 r.
wskaźnik pustostanów dla

Trójmiasta wyniósł 10,4 proc.
W przypadku poszczególnych
rynków najwyższy współczyn-
nik odnotowano w Gdańsku,
gdzie niewynajęte pozosta-
wało 11,8 proc. dostępnej tam
powierzchni biurowej. Średnie
stawki czynszu utrzymywały
się na stabilnym poziomie od
12,75 do 15 euro/m²/mc, na-
tomiasz dla projektów w bu-
dowie czynsze kształtowały się
między 14 – 14,5 euro/m²/mc.

*Autorka jest analitykiem Działu
Donadztwa i Badań Rynku, Colliers
International Poland*

INWESTYCJE INFRASTRUKTURALNE ROZWIJAJĄ MIASTA

Inwestycje infrastrukturalne są bardzo ważnym, o ile nie najważniejszym, czynnikiem stymulującym rozwój miast. Mają także efekt mnożnikowy.



Grzegorz Mikołajczyk – Sprawny sys-
tem komuni-
kacji przekłada
się bezpośrednio na komfort
życia miesz-
kańców, do-
stępność towarów i usług. To
z kolei na wydajność pracy
i w konsekwencji na zyski
firm i dochody miasta. Idąc
dalej i biorąc pod uwagę, że
w chwili obecnej mamy ten-
dencję migracji ludności do
aglomeracji dynamika ich
rozwoju przekłada się auto-
matycznie na wzrost PKB na-
szego kraju.

340 mld zł na każde miasto
Oczywiste jest, że strategiczne
inwestycje infrastrukturalne
są konieczne, potwierdze-
niem tego są wnioski płynące
z raportu pt. „Wyzwania in-
westycyjne głównych miast
Polski – perspektywa 2035”
wydanego w marcu tego roku
przez Price Waterhouse Co-
opers, w którym objęto ba-
daniem 12 miast. Według

szacunków PwC, aby dorów-
nać poziomem infrastruktury
transportowej i społecznej do
ośrodków miejskich z krajów
zachodnioeuropejskich wy-
datki na infrastrukturę w 12
miastach objętych badaniem
powinny wynieść odpowied-
nie 264 mld zł (transport)
i 76 mld zł (infrastruktura
społeczna).

Alternatywne finansowanie
Jak widać skala potrzeb jest
olbrzymia, natomiast samo-
rządy będą dysponowały coraz
mniejszymi wpływami budże-
towymi oraz zmniejszającymi
się dotacjami unijnymi. Wo-
bec tego samorządy zmuszone
będą poszukiwać alternatyw-
nych sposobów finansowa-
nia inwestycji. Struktury te
wymagają większej wiedzy
prawno-biznesowej na temat
inwestycji niż tradycyjne fi-
nansowanie budżetowe, dla-
tego wiele zależeć będzie od
umiejętności zarządczych wło-
darzy miast oraz ich determi-
nacji w realizacji przedsięwzięć
w takiej formule. Jestem zwo-
lennikiem zrównoważonego
rozwoju, czyli poza realizacją
dróg, inwestycji w infrastruk-
turę techniczną równoległe
w strategii miast powinny być
uwzględnione inwestycje w in-
frastrukturę społeczną.

*Autor jest dyrektorem Działu Rozwoju
Projektów Kubaturowych NDI SA*

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej i współczynnik powierzchni wolnej w Trójmieście

