NA FALI BIZNESU

LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWEGO W ZACHODNIOPOMORSKIM

CUSHMAN & WAKEFIELD

Publikacja Cushman & Wakefield

2023

01 WPROWADZENIE 5

Wypowiedzi partnerów raportu 6

02 POTENCJAŁ INWESTYCYJNY

Potencjał inwestycyjny miasta i regionu 8

2.1 Atuty Polski jako rynku inwestycyjnego 10

2.2 Atrakcyjność inwestycyjna Pomorza Zachodniego i Szczecina 12

2.3 Szczecin na tle Zachodniopomorskiego 14

2.4 Infrastruktura 15

2.5 Gospodarka i najwięksi inwestorzy 18

2.6 Specjalizacje regionu i miasta 25

2.7 Potencjał edukacyjny 27

2.8 Wsparcie i zachęty dla nowych podmiotów 28

03 RYNEK MAGAZYNOWY

Zachodniopomorski rynek magazynowy

3.1 Informacje ogólne 31

3.2 Rozwój zasobów w województwie zachodniopomorskim 32

3.3 Parki Magazynowe 35

38

04 E-COMMERCE W ZACHODNIOPOMORSKIM

Województwo zachodniopomorskie jako europejski hub logistyczny dla e-commerce 40

ZIELONA ENERGIA 05

Rozwój "Zielonej Energii" w ramach morskiej energii wiatrowej 47

5.1 Morska energia wiatrowa 48

5.2 Kluczowe inwestycje - farma wiatrowa Baltic Power i fabryka elementów do turbin wiatrowych Vestas 50

ZAKOŃCZENIE

Co przyniesie przypływ? 51

ZACHODNIOPOMORSKIE

Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o.

Scandinavian-Polish Chamber of Commerce

01 WPROWADZENIE

Jeszcze kilkanaście lat temu tworzenie w naszym kraju opracowania poświęconego sytuacji logistyczno-magazynowej jedynie jednemu regionowi pozbawione byłoby pragmatyzmu i mogłoby być postrzegane i traktowane jedynie, jako materiał promocyjny, mający przyciągać potencjalnych inwestorów. W połowie 2023 roku sytuacja jest zgoła odmienna i z nieskrywaną satysfakcją oddajemy w Państwa ręce raport pt. „Na fali biznesu w zachodniopomorskim", w którym mamy przyjemność nie tylko przedstawić aktualną sytuację rynkową, lecz także pochylić się nad potencjałem i nowymi możliwościami związanymi z rozwijającą się infrastrukturą drogową, rosnącym znaczeniem portów Morza Bałtyckiego, czy też wykorzystaniem lotniska cargo.

„Nie pozwól, aby dobry kryzys się zmarnował", mówił jeden z najwybitniejszych polityków XX wieku, Winston Churchill. Niezależnie od tego, jak nazwiemy aktualną i dosyć skomplikowaną sytuację rynkową i czy używać będziemy wobec niej faktycznie słowa kryzys, czy też bardziej wyszukanych pojęć jak „czarny łabędź" lub „szary nosorożec", nie ulega wątpliwości, że nasz raport jest też dobrym przyczynkiem do postawienia sobie pytania o dalszy rozwój województwa i nowe furtki, które otwiera przed zachodniopomorskim również nearshoring oraz energetyka wiatrowa.

To właśnie województwo zachodniopomorskie jest jednym z największych beneficjentów wspomnianych trendów. Koszty pracy jedynie w pięciu krajach UE są niższe niż w Polsce, a w sąsiadujących z województwem Skandynawii i Niemczech są one praktycznie czterokrotnie wyższe, infrastruktura drogowa wciąż dynamicznie się rozwija i wskutek szerokiej sieci dróg ekspresowych, nasz kraj już teraz plasuje się na czwartym miejscu w Unii Europejskiej pod względem przewozów towarów pojazdami ciężarowymi, a Szczecin i okolice, jako jedne z nielicznych oferują przecież dostęp do wszystkich gałęzi transportu.

Gdy dodamy do tego fakt, że od 2016 roku zasoby powierzchni magazynowych urosły w regionie aż sześciokrotnie (poniżej 200 000 mkw w 2016 roku i prawie 1 200 000 mkw na koniec zeszłego), w budowie pozostaje kolejnych prawie 100 000 mkw, a zaplanowanych w postaci zabezpieczonych gruntów i uzyskiwanych pozwoleń jest kolejne 900 000 mkw, region Szczecina i okolic z pewnością nadal będzie traktowany jako międzynarodowy hub logistyczno-produkcyjny będący atrakcyjnym miejscem dla globalnych firm logistycznych, produkcyjnych oraz e-commerce.
Jakie są tego przyczyny? Jak sytuacja wygląda obecnie? Dlaczego wciąż nie mówimy o nasyceniu się rynku i wciąż widzimy potencjał w województwie zachodniopomorskim?
Te i inne zagadnienia staraliśmy się zebrać w naszym raporcie.

Zapraszamy więc do zajęcia miejsc, zapięcia pasów i wyruszenie z nami w podróż na fali biznesu. Biznesu wciąż rosnącego i otwartego na nowe możliwości, podobnie zresztą jak sam region, co pozwala z optymizmem patrzeć na kolejne miesiące. I to bez zakładania różowych okularów. Jedyne, które mogą nam się przydać, to te chroniące przed słońcem!

Damian Kołata
Partner,
Dyrektor Działu Industrial & Logistics | Polska
Dyrektor E-Commerce | CEE
Cushman & Wakefield

Paulina Machałowska
Associate
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

WYPOWIEDZI PARTNERÓW RAPORTU

Mam wielką satysfakcję zarządzać Szczecinem, miastem o ogromnym potencjale, który od kilku lat jest skutecznie wykorzystywany. Atuty naszego miasta i regionu sprawiają, że jest to nie tylko miejsce dobre do życia, ale także atrakcyjne pod względem biznesowym. Jego siłą są przede wszystkim kreatywni ludzie, a także bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura oraz komunikacja zapewniająca dogodny i szybki transport na całą Europę. To wszystko jak magnes przyciąga nowy biznes w nasze strony.

Od kilku lat Szczecin coraz częściej zauważany jest także przez inwestorów poszukujących nowych lokalizacji pod inwestycje magazynowe i biurowe. Ten sektor jest stosunkowo młodym, ale dynamicznie rozwijającym się rynkiem. Jest także unikalny ze względu na Port Szczecin, który daje możliwość dotarcia ładunków drogą wodną najdalej w głąb lądu. W naszym regionie są duże parki magazynowe, samodzielne obiekty typu BTS, mniejsze obiekty oraz małe magazyny miejskie. Atutem jest również możliwość obsługi towarów cargo przez Port Lotniczy Szczecin - Goleniów. Atrakcyjności inwestycyjnej miasta bardzo sprzyja bliskość Berlina oraz portu lotniczego Berlin Brandenburg.

Początki rynku magazynowego w Szczecinie nie były łatwe i wymagały wielu starannych zabiegów, które zaczęły przynosić wymierne efekty. W 2008 r., wystartował pierwszy nowoczesny projekt magazynowy Prologis Park Szczecin (obecnie Mapletree Park Szczecin, 41,8 tys. m2). Od 2013 roku rynek zaczął się dynamicznie rozwijać. Od tego czasu, podaż z roku na rok sukcesywnie rośnie. Przełomowy 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. Aktualnie pod względem powierzchni magazynowej Accolade jest największym inwestorem w Szczecinie. Park Szczecin I to nie tylko nowoczesne centrum logistyczne, ale także przykład wyjątkowego projektu inwestycyjnego na terenie poprzemysłowym.

Na początku 2023 roku całkowite zasoby rynku magazynowego sięgały prawie 1.15 mln mkw. Aż 85% tej powierzchni czyli prawie 1 mln mkw. dostarczono w trakcie ostatnich 6 lat Deweloperzy realizują bądź planują nowe projekty dostrzegając rosnący potencjał logistyczny regionu. Obecnie w budowie są kolejne metry kwadratowe powierzchni magazynowej a zabezpieczony bank gruntów umożliwia dostarczenie dodatkowego miliona mkw. nowoczesnej powierzchni w perspektywie kilku najbliższych lat.

Z otwartymi rękoma witamy i wychodzimy naprzeciw oczekiwaniom przedsiębiorców, oferując im wszechstronne wsparcie na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Obsługa inwestorów jest na najwyższym poziomie. Atrakcyjne położenie miasta i szeroki dostęp do kadry o wysokich kwalifikacjach sprawiają, że Szczecin jest bardzo interesującym miejscem dla działalności skupionych wokół nowoczesnych usług biznesowych.

Piotr Krzystek
Prezydent Szczecina

WYPOWIEDZI PARTNERÓW RAPORTU

Od kilkunastu lat obserwujemy rozwój firm skandynawskich w Szczecinie oraz w całym regionie i z optymizmem patrzymy na kolejne inwestycje pojawiające się na Pomorzu Zachodnim, dzięki sprzyjającemu klimatowi inwestycyjnemu oferowanymi przez władze miasta oraz regionu. Kluczowe położenie regionu umożliwia przepływ towarów na linii północ – południe ze Skandynawii aż na południe Europy oraz wschód – zachód.

Tendencja jaka się wyłania z ostatnich lat i miesięcy mimo turbulencji pokazuje jak ważne na mapie Polski i w całym łańcuchu wartości jest województwo zachodnio-pomorskie oraz unaocznia rosnący potencjał logistyczny regionu. Istotny wpływ na to ma także dostęp do portu w Szczecinie czy możliwość rozwoju cargo w Porcie Lotniczym Szczecin Goleniów.

Biznes potrzebuje zabezpieczenia wobec zmieniających się realiów. Zmienne, które skłaniają firmy do rozważania nearshoringu to przede wszystkim koszty (produkcji, transportu, energii), a dostęp do dostawców zlokalizowanych blisko końcowych rynków zbytu jest realną szansą na ograniczenie ryzyka.

Skandynawskie firmy logistyczne korzystają z potencjału regionu. Firma DSV przygotowuje się do otwarcia w pełni automatyczny magazynu AutoStore, zacznie on działać w styczniu 2024 roku. Usługa kierowana jest głównie do klientów ecommerce. To pierwsze tego typu wdrożenie realizowane przez operatora logistycznego w Polsce. Wymagające warunki rynkowe będą prowadzić także do konsolidacji. W ubiegłym roku szwedzka grupa Greencarrier Freight Services (od lat obecna w Szczecinie), umocniła struktury JAS Worldwide.

W województwie zachodniopomorskim duński Vestas, największy na świecie producent turbin wiatrowych, zbuduje zakład produkcyjny. Nowa fabryka, w której zatrudnienie znajdzie 700 pracowników pociągnie za sobą również potrzeby związane z rozbudową infrastruktury transportowej.

Zauważamy także że do Szczecina przenoszone są coraz bardziej zaawansowane procesy produkcyjne, powstają centra badawczo – rozwojowe, czy centra usług wspólnych, które świadczą usługi de facto już nie tylko dla Europy Środkowo - - Wschodniej, czy Skandynawii, ale dla całego świata w ramach wewnętrznych struktur organizacji. To zdecydowanie buduje konkurencyjność regionu i pociąga za sobą kolejne inwestycje.

Cieszymy się że tak istotny raport pokazujący pełen obraz zachodzących przemian powstaje właśnie dla tego regionu, szczególnie ważnego dla Skandynawskich inwestorów obecnych w Polsce i będzie pomocy dla tych, którzy myślą o przeniesieniu się do Polski.

Agnieszka Zielińska
Dyrektor Zarządzająca
Skandynawsko-Polska Izba Gospodarcza

Potencjał inwestycyjny **miasta i regionu**

FALL
SU

2.1

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY MIASTA I REGIONU - NAJWIĘKSI INWESTORZY

ATUTY POLSKI JAKO RYNKU INWESTYCYJNEGO

6 miejsce w UE

pod względem powierzchni (312 600km2)

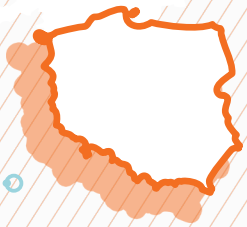
5 miejsce pod względem liczby ludności - 38 MLN mieszkańców

Silna gospodarka

PKB w 2022 po raz pierwszy przekroczyło 3 BLN PLN (+ 4,9% r/r)

Strategiczna lokalizacja

w centrum Europy



Rozwój infrastruktury transportowej

4 887 dróg szybkiego ruchu i 1 239 km w realizacji docelowo 8,000 km, 15 międzynarodowych lotnisk, 4 porty morskie, 42 terminale

Dostęp do wykwalifikowanych kadr

1,2 mln studentów, 300 tys. absolwentów (r.a. 2021/2022)

Wsparcie inwestorów

wysokie zaangażowanie instytucjonalne w przyciaganie kapitału zagranicznego i atrakcyjny pakiet zachęt inwestycyjnych

Rozwój sektorów perspektywicznych

elektromobilność, elektroniczny, AGD, lotniczy i kosmiczny, BSS, spożywczy, farmaceutyczny, MedTech, ICT (Information and Communications Technology - Teleinformatyka)

Bezpieczeństwo geopolityczne

rosnące zaangażowanie militarne w ochronę wschodniej flanki NATO

Rekordowe wolumeny inwestycji zagranicznych

- 269,2 mld USD skumulowana wartość w 2021 roku (16 miejsce na świecie)
- 24,7 mld USD – rekordowy napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych w 2021 roku
- 339 tys.miejsc wykreowanych dzięki bezpośrednim inwestycjom zagranicznym miejsc pracy w latach 2019-2021 (fDi Markets)
- 7,2 mld Euro - rekordowy wolumen wspartych przez PAIH inwestycji zagranicznych w okresie 2021 (3,5 mld) - 2022 (3,7 mld)

Megatrendy

- nearshoring procesów produkcyjnych i logistycznych
- rozwój logistyki transgranicznej
- ESG

2.2

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY MIASTA I REGIONU - NAJWIĘKSI INWESTORZY

ATRAKCYJNOŚĆ INWESTYCYJNA POMORZA ZACHODNIEGO I SZCZECINA

1. **STRATEGICZNA LOKALIZACJA**
blisko Niemiec i Państw Skandynawskich

2. **DOSTĘP DO MORZA BAŁTYCKIEGO**
i rozwinięty przemysł stoczniowy

3. **ZINTEGROWANY ROZWÓJ**
wszystkich głównych gałęzi transportu (morski, śródlądowy, drogowy, kolejowy i lotniczy)

4. **KONKURENCYJNY RYNEK PRACY**
i szeroka baza edukacyjna oraz akademicka

5. **ROSNĄCY RYNEK**
nowoczesnej przestrzeni magazynowej i biurowej

6. **INWESTYCJE**
w odnawialne źródła energii

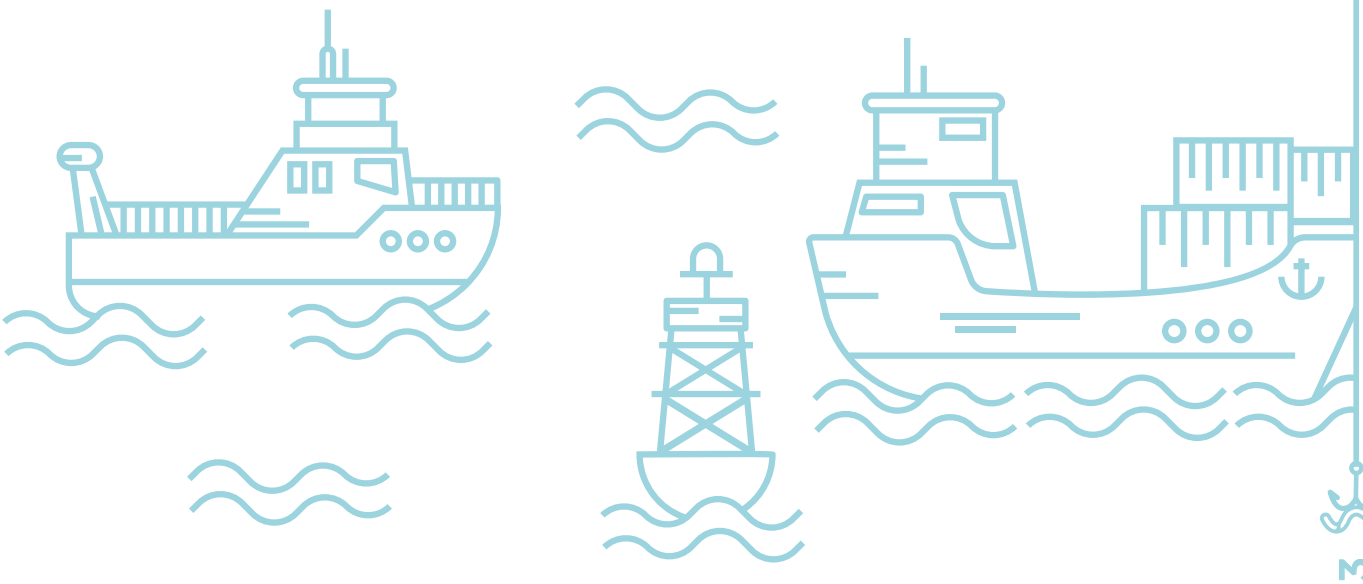
Zachodniopomorskie to piąte pod względem powierzchni województwo w Polsce. Region położony jest na atrakcyjnym styku logistycznego łańcucha dostaw prowadzącego "do" oraz "z" Niemiec, Skandynawii i pozostałych regionów Polski, co stanowi absolutny atut w kontekście lokowania zachodnich inwestycji. Dostęp do wszystkich gałęzi transportu wspomaga tranzyt towarów pomiędzy południem Europy i krajami basenu Morza Bałtyckiego. Krzyżują się tu międzynarodowe szlaki komunikacyjne zapewniające bezpośredni dostęp do europejskiego systemu autostrad w układzie północ-południe, ze Skandynawii do Europy Południowej i Południowo-Wschodniej, oraz wschód- zachód, z Europy Zachodniej do państw nadbałtyckich, Rosji, Białorusi i Ukrainy oraz dalej do Azji.

Ostatnie lata to okres dynamicznego rozwoju kluczowych inwestycji infrastrukturalnych, które znacząco poprawiły dostępność komunikacyjną regionu i jego potencjał w tym zakresie. Przez zachodniopomorskie przebiega m.in. trasa S3, stanowiąca część międzynarodowej trasy E65 leżącej w transeuropejskim korytarzu transportowym (TEN-T). Ta główna oś transportowa zachodniej Polski położona jest wzdłuż granicy z Niemcami, a po ukończeniu ostatnich odcinków zapewni bezpośrednie połączenie pomiędzy portem morskim w Świnoujściu i południową granicą z Czechami w Lubawce. Obecnie najważniejszą inwestycją drogową jest trasa ekspresowa S6, która połączy aglomerację szczecińską, Pomorze Środkowe i Trójmiasto, wpływając korzystnie na integrację logistyczną i gospodarczą regionów w północnej części Polski. W trakcie najbliższej dekady Szczecin i cały region uzyskają dostęp do nowych dróg ekspresowych S10 i S11, które skrócą czas dojazdu i usprawnią transport w kierunku największych aglomeracji w centralnej i południowej części kraju.

W regionie funkcjonuje pełnomorski Port Szczecin – Świnoujście, który stanowi jeden z większych uniwersalnych kompleksów portowych w regionie Morza Bałtyckiego. Port zapewnia dostęp do europejskiego systemu żeglugi śródlądowej poprzez kanał Odra – Hawela z Berlinem i porty rzeczne Europy Zachodniej. Stanowi najważniejszy morski port tranzytowy dla Czech i Słowacji, wschodnich Niemiec, zachodniej i południowo-zachodniej Polski. Położony jest na najkrótszej drodze morskiej łączącej Skandynawię ze środkową i południową Europą oraz na morskim szlaku, który poprzez Bałtyk łączy Finlandię, Rosję oraz kraje bałtyckie z Niemcami i Europą Zachodnią.

Port Lotniczy Szczecin Goleniów położony jest w odległości 40 km od centrum Szczecina. Port oferuje kilkanaście stałych połączeń, głównie z Warszawą, ale i Dublinem, Kopenhagą, Londynem. Funkcjonuje tam również **nowoczesny terminal cargo**, co w połączniu z oddalonym o ok. 15 km Goleniowskim Parkiem Przemysłowym przyczynia się do rozwoju inwestycji o charakterze produkcyjnym i logistycznym. Mieszkańcy regionu korzystają także z lotniska Berlin Branderburg oddalonego o niespełna 200 km od Szczecina.

Aglomeracja szczecińska to ważny węzeł transportowy obejmujący połączenia wchodzące w skład dwóch korytarzy transeuropejskiej sieci transportowej (TEN-T): „Bałtyk – Adriatyk" (Szczecin/Świnoujście – Poznań – Wrocław – Ostrava) oraz „Morze Północne – Bałtyk" (Szczecin/Świnoujście – Berlin – Magdeburg – Braunschweig – Hannover).



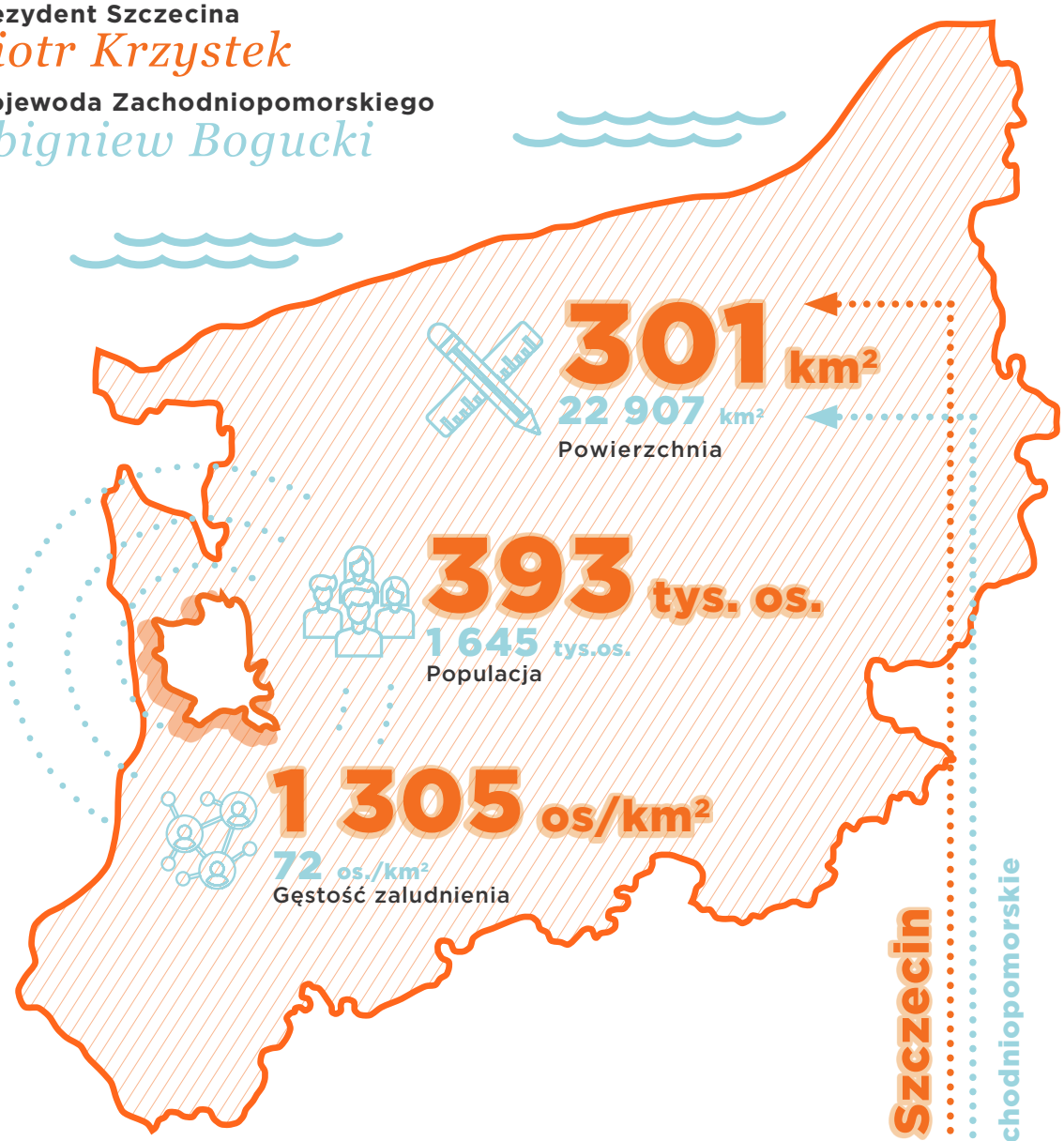
2.3

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY MIASTA I REGIONU - NAJWIĘKSI INWESTORZY

SZCZECIN NA TLE ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Prezydent Szczecina
Piotr Krzystek

Wojewoda Zachodniopomorskiego
Zbigniew Bogucki



7 264 pln
6 688 pln
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw

3,0%
6,7%
Stopa bezrobocia

74 tys.
245 tys.
Podmioty gospodarki narodowej

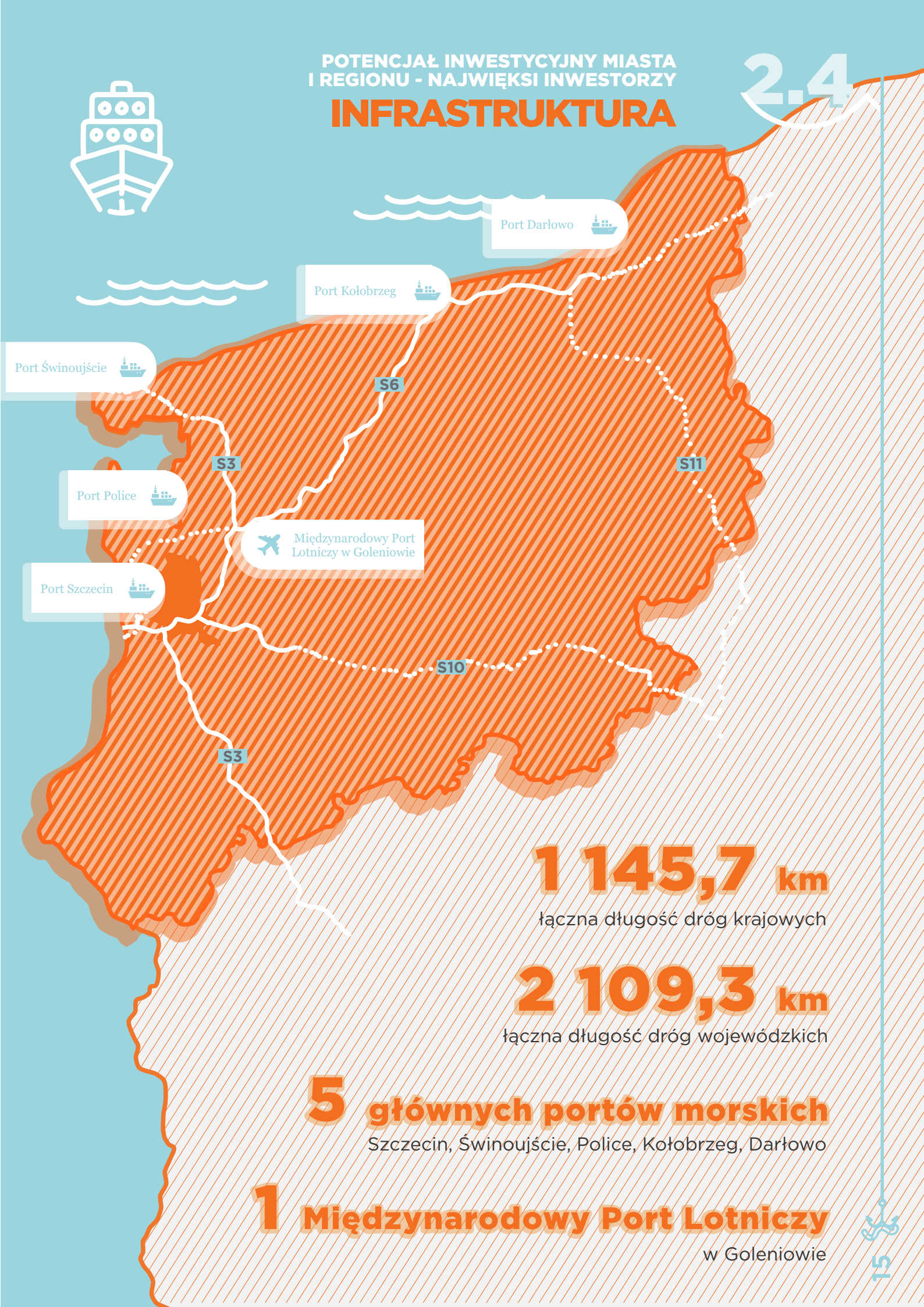
231 tys.
971 tys.
Ludność w wieku produkcyjnym

54 tys.
194 tys.
Zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw

Źródło: GUS

INFRASTRUKTURA

2.4



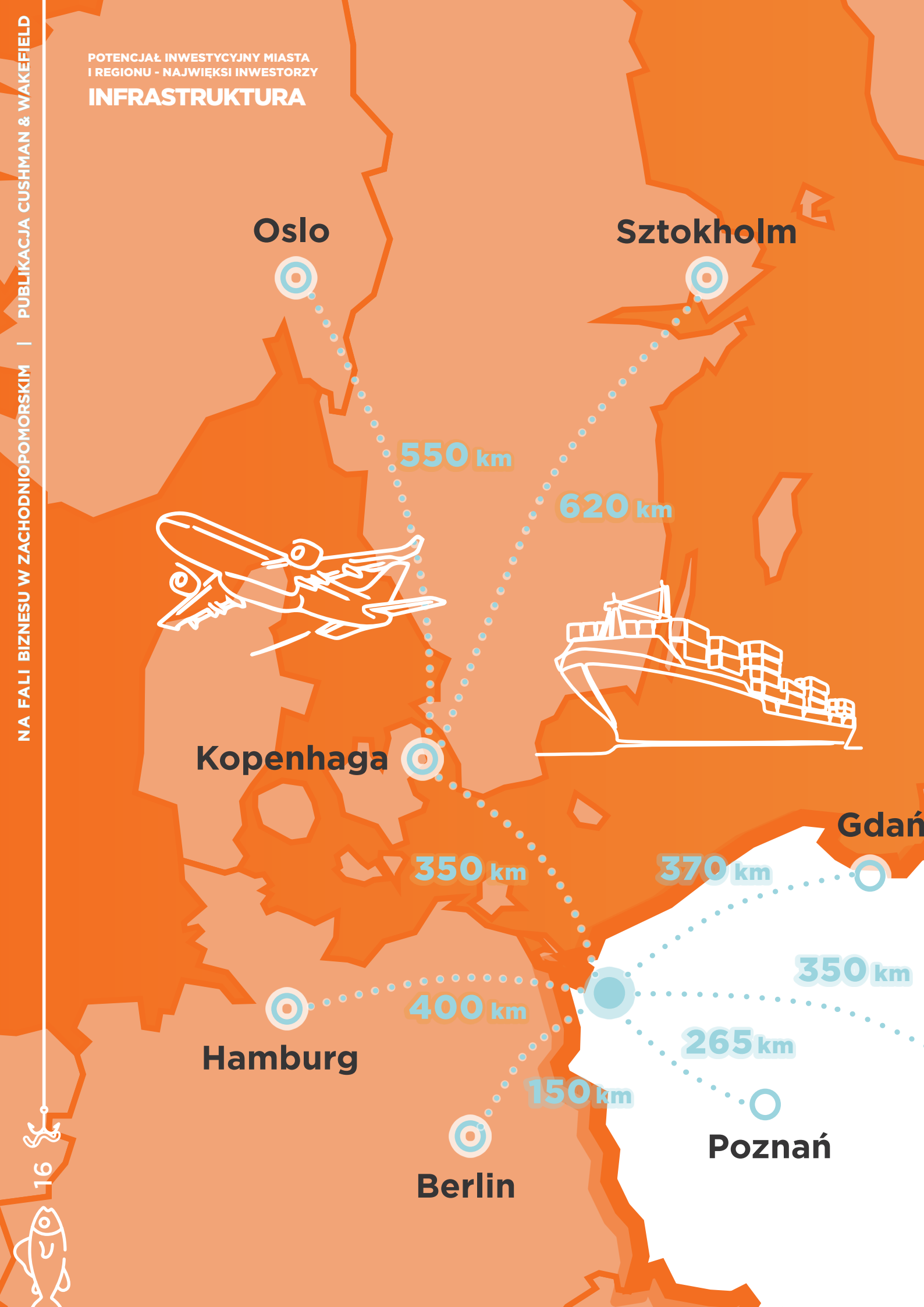
1 145,7 km
łączna długość dróg krajowych

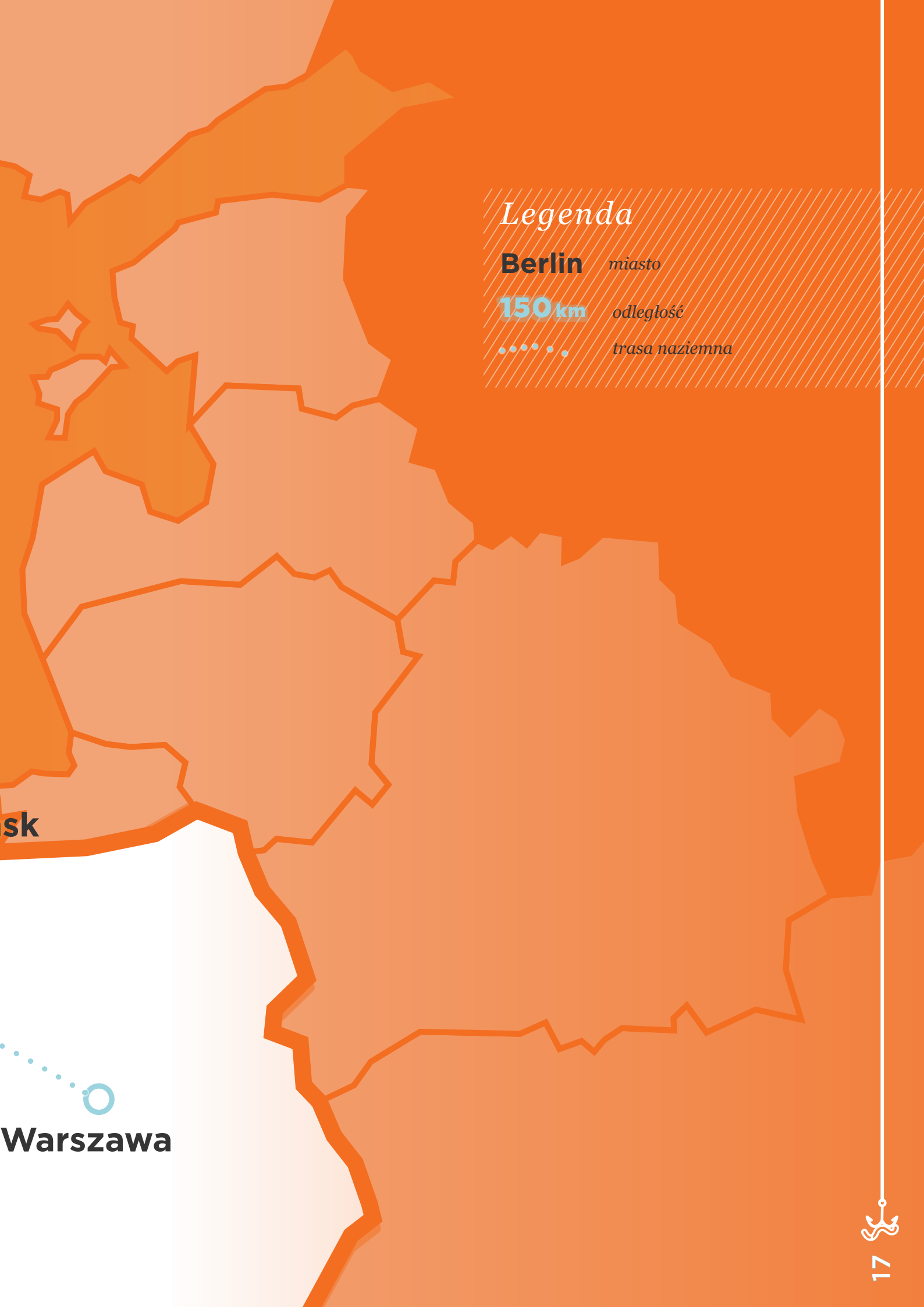
2 109,3 km
łączna długość dróg wojewódzkich

5 głównych portów morskich
Szczecin, Świnoujście, Police, Kołobrzeg, Darłowo

1 Międzynarodowy Port Lotniczy
w Goleniowie

INFRASTRUKTURA




Legenda
Berlin miasto
150 km odległość
trasa naziemna
sk
Warszawa

2.5

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY MIASTA I REGIONU - NAJWIĘKSI INWESTORZY

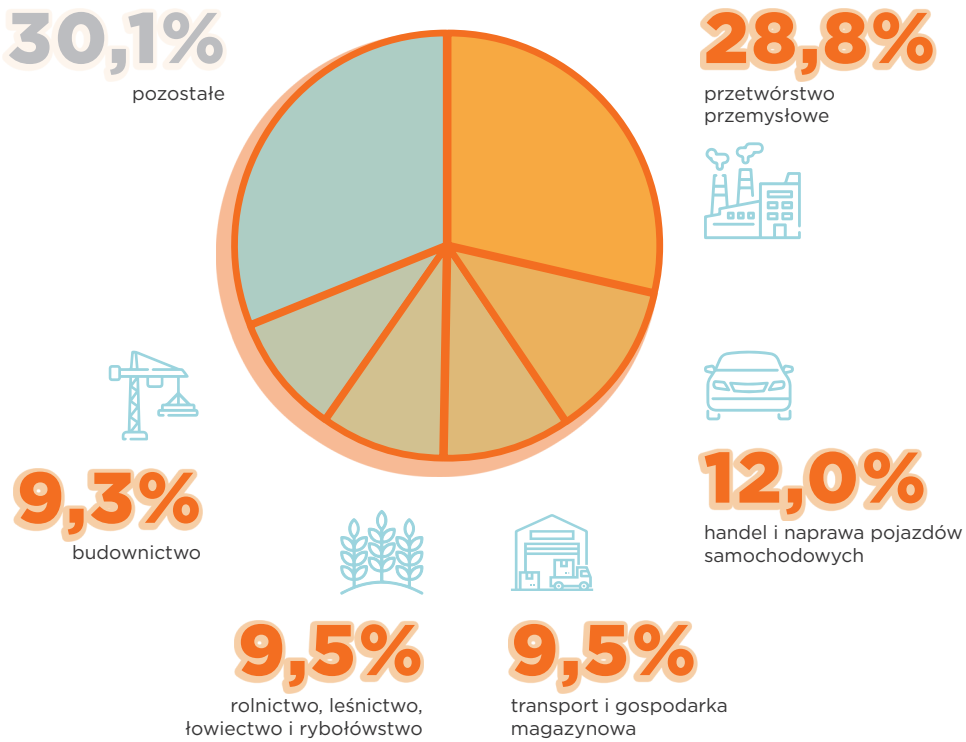
GOSPODARKA I NAJWIĘKSI INWESTORZY

Dane makroekonomiczne wskazują na dynamiczny rozwój gospodarczy regionu Pomorza Zachodniego w ostatnich latach. Według danych GUS szacunkowa wartość PKB wytworzonego w 2021 roku w województwie zachodniopomorskim osiągnęła prawie 96 mld PLN, o 41 % więcej niż w 2015 roku.

Widoczny jest stopniowy wzrost znaczenia sektora przemysłowego, którego udział w wartości dodanej brutto wzrósł z 18,5% w 2010 roku do 22,5% w 2020 roku. Największą rolę w rozwoju przemysłu w województwie zachodniopomorskim odgrywają takie branże jak: przemysł metalowo-maszynowy, chemiczny, stoczniowy, drzewny i meblarski, energetyka, budownictwo oraz produkcja rolno-spożywcza, w tym rybołówstwo. Coraz większe znaczenie ma także sektor ICT (Information and Communications Technology), który jest wiodącą branżą w zakresie Przemysłu 4.0. Firmy wchodzące w skład tego sektora prowadzą działalność w różnych sektorach branży informatycznej: oprogramowania, multimediów, sieci telekomunikacyjnych oraz outsourcingu IT. Branża ICT w Szczecinie obejmuje ponad 8 500 firm, w tym ponad 10 000 pracujących a wśród głównych specjalizacji wymienić można m.in. Automotive, Fintech czy Digital.

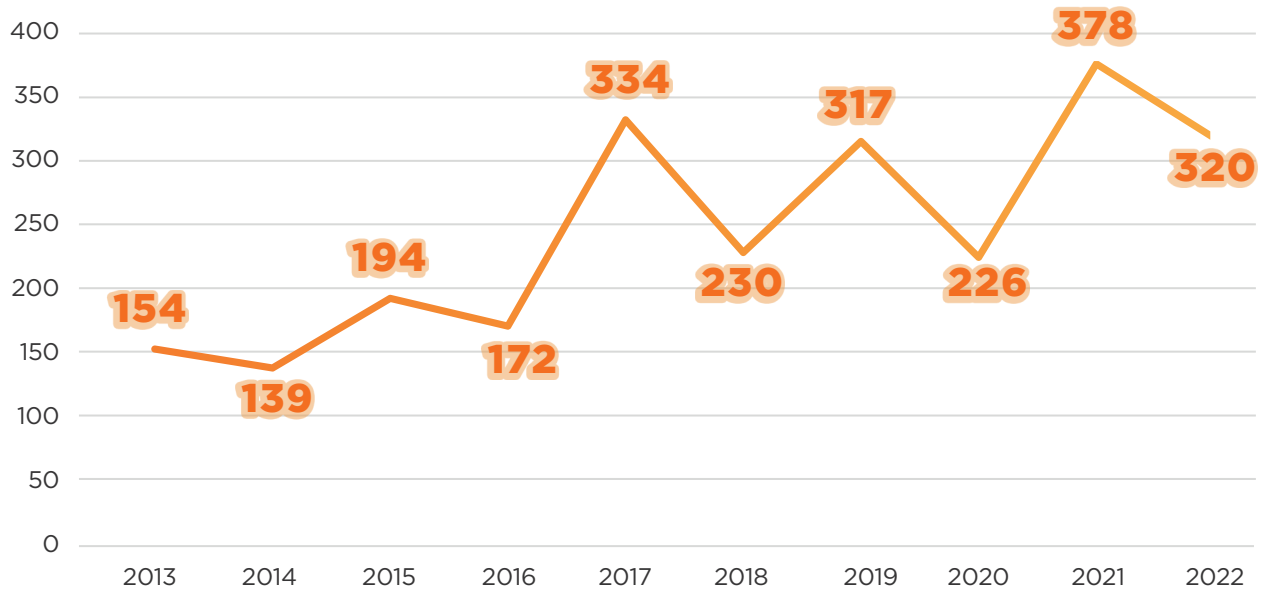
Według dostępnych danych GUS na koniec 2021 roku przedsiębiorstwa z kapitałem zagranicznym zatrudniały w województwie zachodniopomorskim około 68 825 osób. W średnich i dużych przedsiębiorstwach, których udział w ogólnej liczbie firm wyniósł 19%, zatrudnionych było aż 90% wszystkich pracowników. Najwięcej podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego w województwie zachodniopomorskim działa w sektorze przetwórstwa przemysłowego (28,8% wszystkich podmiotów zagranicznych). Znaczący udział mają również przedsiębiorstwa z sektorów: handel, naprawa pojazdów samochodowych (12,0%) transport i gospodarka magazynowa (9,5%), rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybołówstwo (9,5%) oraz budownictwo (9,3%).

Sektory w jakich działają podmioty z udziałem kapitału zagranicznego w województwie zachodniopomorskim



Z danych prezentowanych przez Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej wynika, że w woj. zachodniopomorskim funkcjonuje 3 178 spółek z udziałem kapitału zagranicznego lub których beneficjentami rzeczywistymi byli obywatele innych państw. W latach 2018-2022 zarejestrowano 1471 tego typu podmiotów tj. o prawie 50% więcej niż w okresie poprzednich 5 lat.

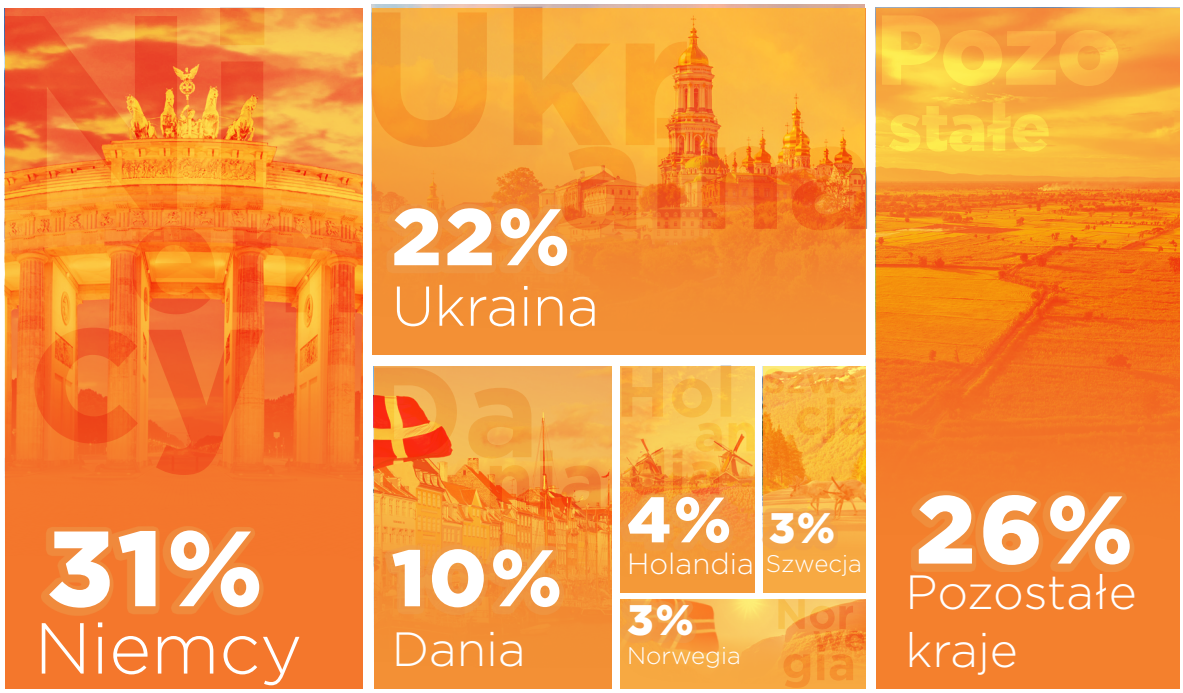
Liczba nowo zarejestrowanych firm z udziaem kapitału zagranicznego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych COIG (Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej).

Według stanu na koniec 2022 roku prawie 75% wszystkich firm posiadało kapitał zgraniczny z 7 najliczniej reprezentowanych krajów: Niemcy (982 firmy), Ukraina (695), Dania (307), Holandia (135), Szwecja (102), Norwegia (99) oraz Wielka Brytania (61). W przypadku 56% przedsiębiorstw kapitał zagraniczny pochodził z krajów graniczących z Polską (Niemcy, Ukraina, Białoruś, Rosja, Czechy, Litwa, Słowacja). Z kolei firmy z kapitałem skandynawskim (Dania, Szwecja, Norwegia, Finlandia) stanowiły 16% wszystkich przedsiębiorstw.

Udział firm z kapitałem zagranicznym w woj. zachodniopomorskim według kraju pochodzenia inwestora



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych COIG (Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej).

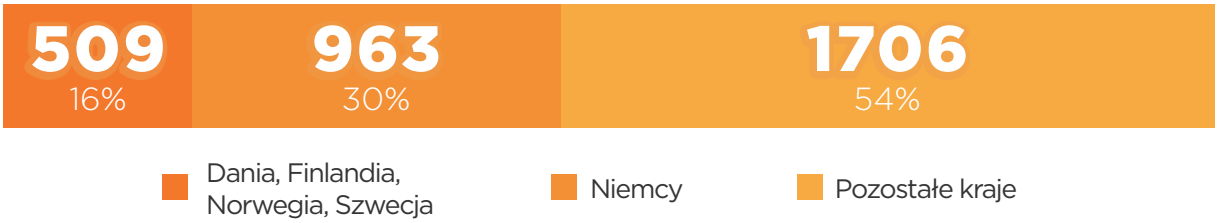
W przypadku ponad połowy firm (56%) kapitał zagraniczny pochodził z krajów graniczących z Polską (Niemcy, Ukraina, Białoruś, Rosja, Czechy, Litwa, Słowacja). Z kolei firmy z kapitałem skandynawskim (Dania, Szwecja, Norwegia, Finlandia) stanowiły 16% wszystkich przedsiębiorstw.

GOSPODARKA I NAJWIĘKSI INWESTORZY

Region charakteryzuje obecność dużej liczby inwestorów z Niemiec i krajów skandynawskich (Dania, Szwecja, Norwegia, Finlandia), których przyciąga geograficzna bliskość Polski oraz wieloletnia już obecność innych podmiotów gospodarczych z tych krajów. Ważna jest także baza infrastrukturalna i baza wykwalifikowanych pracowników. Inwestorzy niemieccy i duńscy lokują swoje inwestycje głównie w branży produkcji maszyn i urządzeń. Z kolei inwestorzy ze Szwecji w największym stopniu inwestują w branżę produkcji metalowych wyrobów gotowych i branżę produkcji artykułów spożywczych.

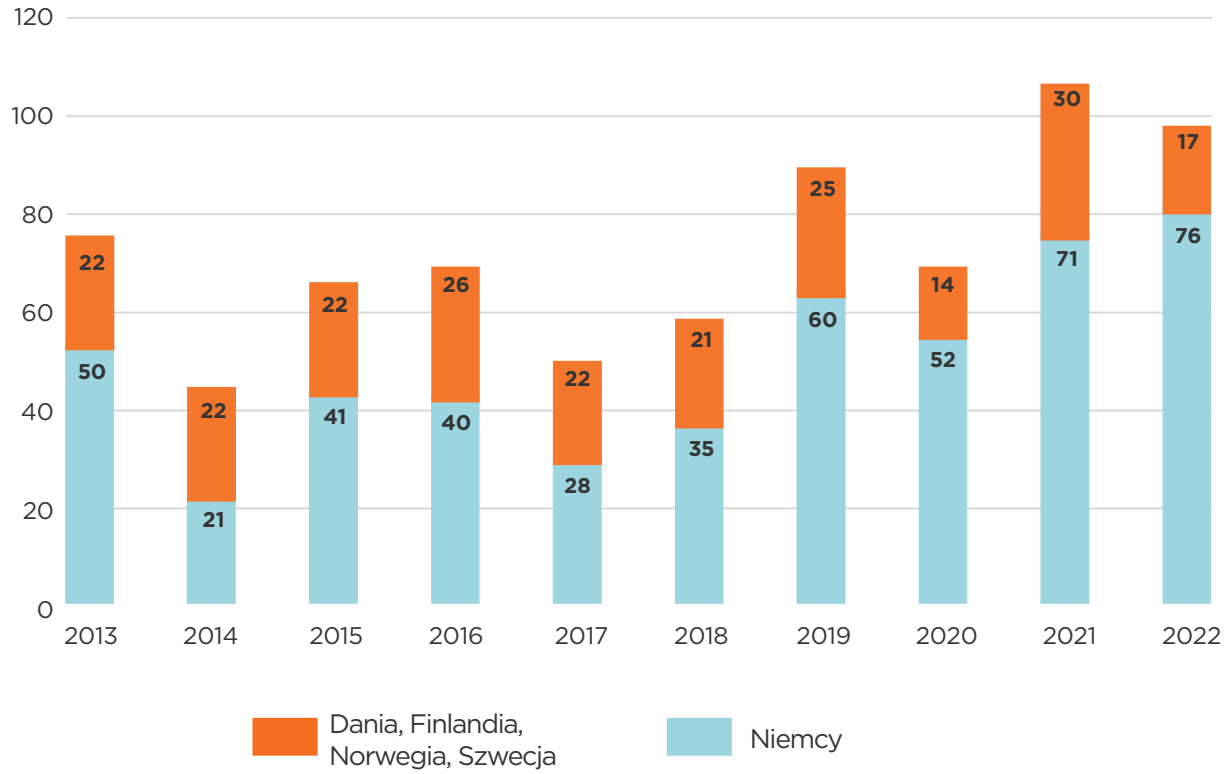
Według najnowszych danych udostępnionych przez Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej w woj. zachodniopomorkim aktywne są obecnie 1472 spółki z udziałem kapitału zagranicznego z Niemiec, Danii Finalndii, Norwegii oraz Szwecji (stan na maj 2023 r.). Aktywność inwestorów z tych krajów rośnie co potwierdza fakt, iż spośród aktywnych obecnie przedsiębiorstw, ponad 400 powstało latach 2018-2022, o 37% więcej niż w okresie poprzednich 5 lat. Ponad 1250 firm posiada kapitał niemiecki (963) lub duński (293). Wśród krajów skandynwaskich, oprócz Danii, najliczniej reprezentowane są firmy z kapitałem norweskim (103) oraz szwedzkim (102).

Liczba i udział firm z kapitałem zagranicznym według wybranych krajów pochodzenia kapitału



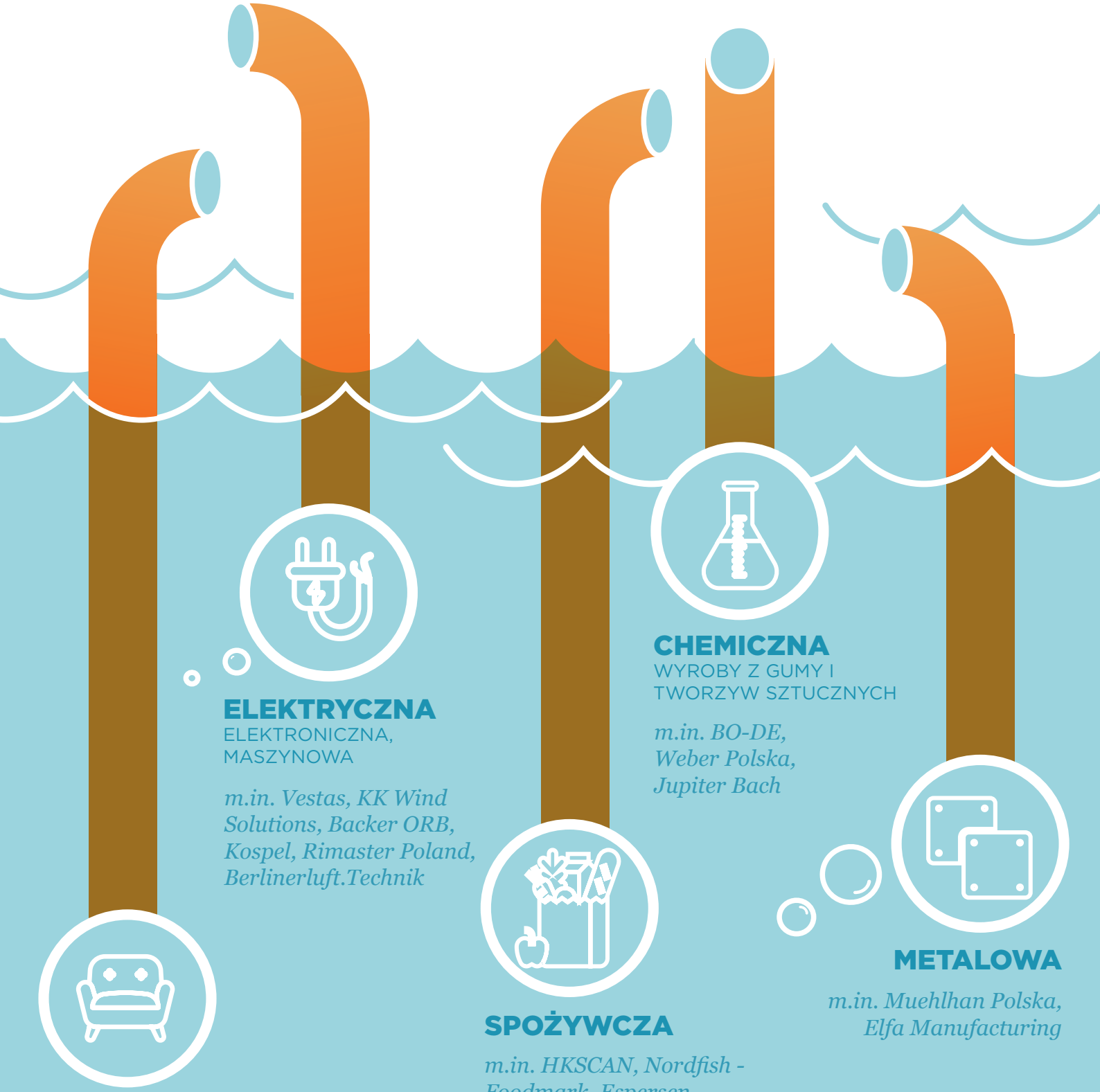
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych COIG (Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej).

Aktywne spółki z kapitałem zagranicznym pochodzącym z Niemiec i krajów skandynawskich, wg. roku rejestracji



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych COIG (Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej).

Firmy skandynawskie i niemieckie aktywne są prawie we wszystkich głównych sekcjach działalności gospodarczej. Najwięcej firm operuje w przemyśle, w sekcji „przetwórstwo przemysłowe" (288 firm, 20% wszystkich firm z tych krajów). Ponadto dużą liczbę przesiębiorstw zidentyfikowano w sekcjach: rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybołówstwo (262 firmy, 18%), handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle (168 firm, 11%) oraz wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (155, 11%). Najwięcej średnich i dużych firm zatrudniających ponad 50 osób (112 ze 185 ogółem we wszystkich sekcjach) działa w przetwórstwie przemysłowym, w szczególności w branżach takich jak: .



POTENCJAŁ INWESTYCYJNY MIASTA
I REGIONU - NAJWIĘKSI INWESTORZY

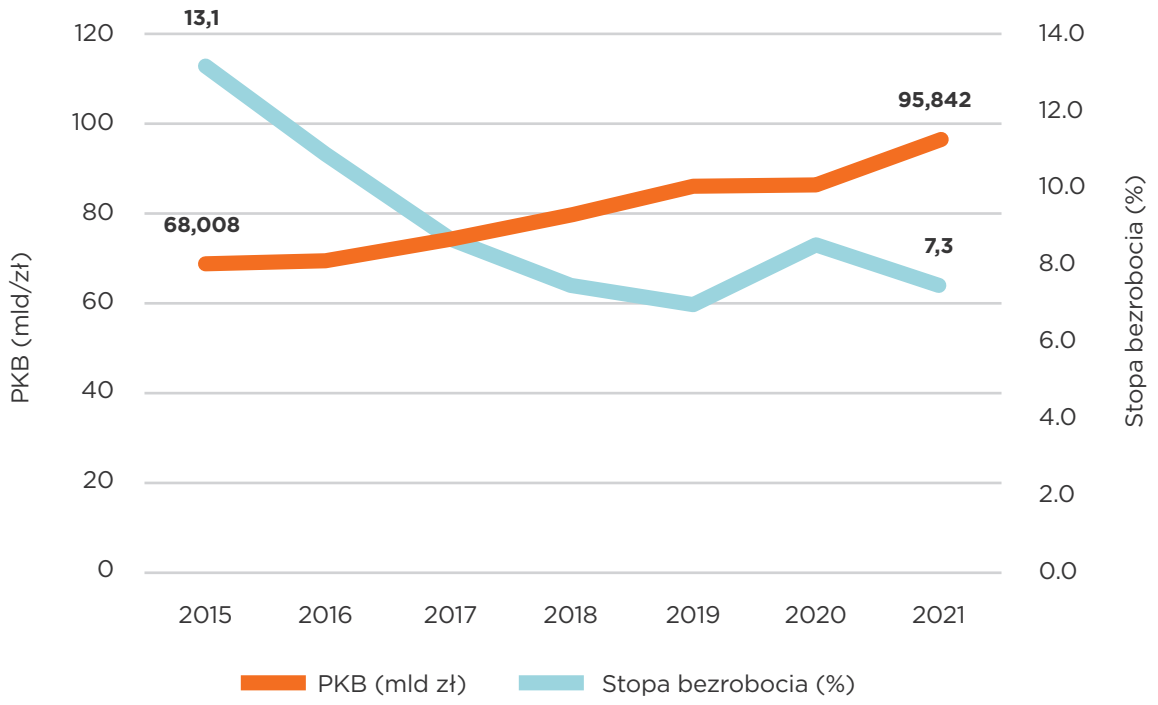
GOSPODARKA I NAJWIĘKSI INWESTORZY

PKB w zachodniopomorskim 2021 vs 2015

96 MLD PLN wartość PKB w 2021 roku (dane wstępne)

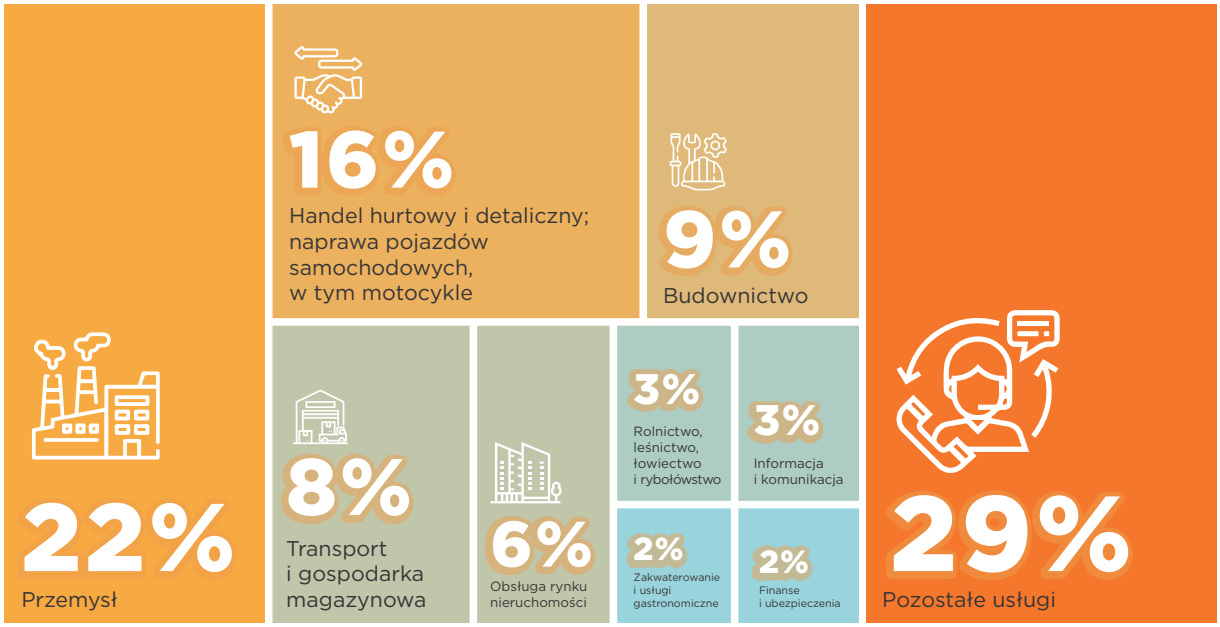
68 MLD PLN wartość PKB w 2015 roku

PKB w zachodniopomorskim vs stopa bezrobocia w latach 2015-2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Struktura PKB wytworzonego w woj. zachodniopomorskim w 2020 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Podmioty w województwie zachodniopomorskim z kapitałem zagranicznym

16,8 mld PLN
wartość nakładów podmiotów z kapitałem zagranicznym w okresie 2015-2021

70,7 tys.
pracowników w podmiotach z udziałem kapitału zagranicznego (stan na koniec 2021 roku)

Źródło: GUS

11
podmiotów

103
podmioty

102
podmiotów

293
podmiotów

963
podmiotów

1472
podmiotów z kapitałem zagranicznym z Niemiec i Skandynawii

co stanowi

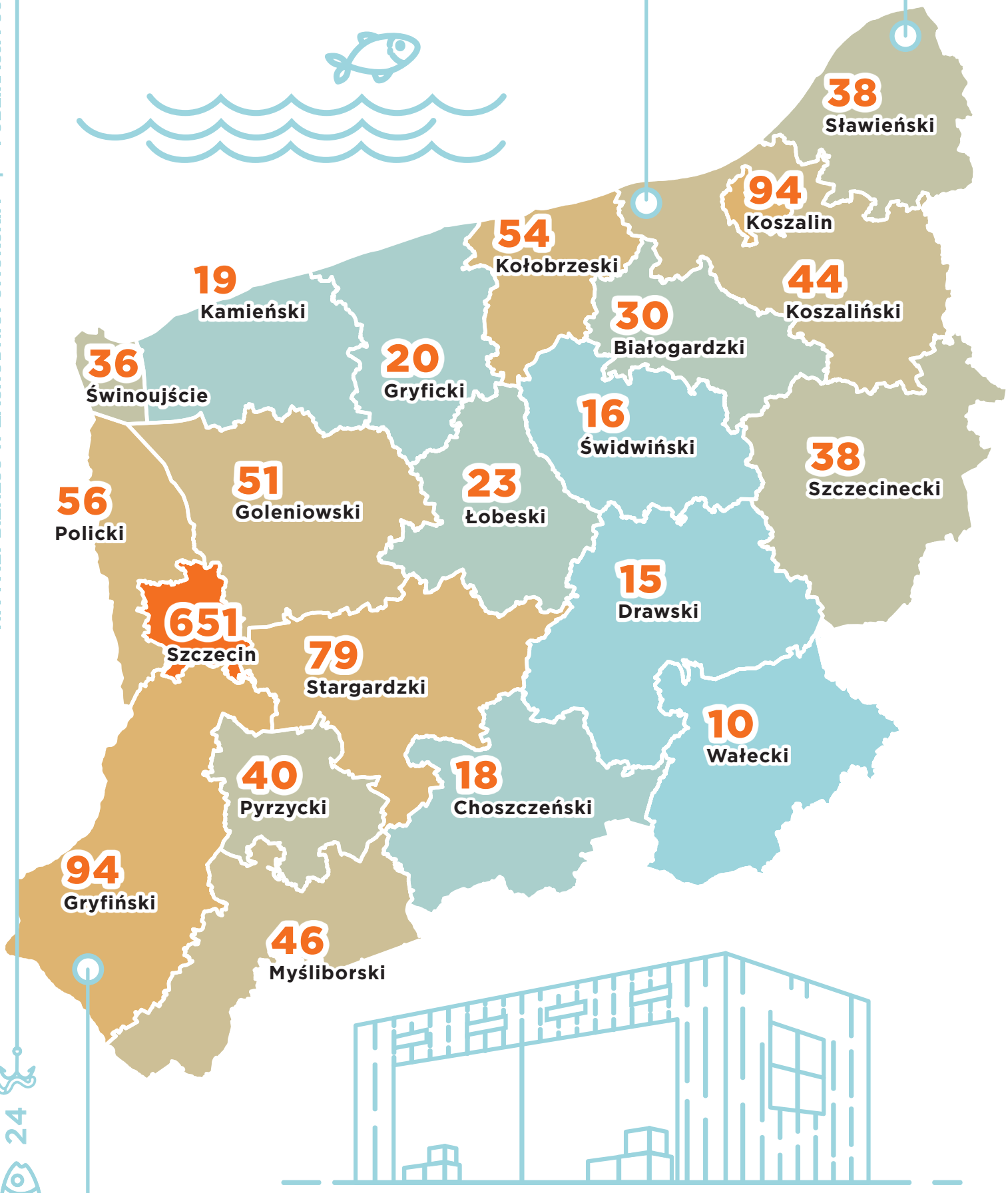
46%
podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego

Źródło: COIG

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY MIASTA
I REGIONU - NAJWIĘKSI INWESTORZY

GOSPODARKA I NAJWIĘKSI INWESTORZY

Liczba firm z udziałem kapitału zagranicznego z Niemiec i krajów Skandynawskich w podziale na powiaty *



* Opracowanie własne na podstawie danych COIG

SPECJALIZACJE REGIONU I MIASTA

KLUCZOWE BRANŻE

LOGISTYKA I E-COMMERCE

Wybrani inwestorzy:
Amazon, Zalando, Fiege, DSV, Rhenus Logistics, Raben, DHL, Netto, Lidl, TEDi, Momox, Jeronimo Martins, DB Schenker

PRZEMYSŁ MORSKI I OZE

Wybrani inwestorzy:
KK Wind Solutions, IQ Metal, Vestas, Finomar, FairWind, Teleyard, LM Wind Power Blades

BPO/SSC/ICT

Wybrani inwestorzy:
Arvato Bertelsmann, Asseco Data Systems, Mobica, UniCredit, Dansk Salling Group, GlobalLogic, Diebold Nixdorf

BIOTECHNOLOGIA I TECHNOLOGIE MEDYCZNE

Wybrani inwestorzy:
Demant, Nemera, 3shape, sonion, Read-Gene S.A.

INNI KLUCZOWI INWESTORZY I ICH BRANŻE

Bridgestone (motoryzacyjna), Cargotec (transport), Drobimex (rolno-spożywcza), Espan (rolno-spożywcza) Ikea Industry (drzewno-meblarska), Kronospan (drzewno-meblarska), Barlinek (drzewno-meblarska), Sia Abrasives (metalowa), Technologie Tworzyw Sztucznych (budowa jachtów), Hydroline (hydrauliczno-pneumatyczna)

SPECJALIZACJE REGIONU I MIASTA

Inteligentne specjalizacje to narzędzie Unii Europejskiej obligujące regiony państw członkowskich do identyfikacji tych obszarów, w których chcą się specjalizować i podnosić konkurencyjność. Ich ideą jest jest zidentyfikowanie własnych atutów, wyjątkowych zasobów oraz określenie w czym region jest najlepszy i w czym posiada potencjał do budowania przewagi konkurencyjnej, przy uwzględnieniu sfery B+R+I. Strategia inteligentnej specjalizacji uwzględnia wszystkie dostępne zasoby, tzn. lokalizację geograficzną, strukturę populacji, klimat, zasoby naturalne, oraz kwestie związane z popytem, np. potrzeby społeczne, potencjalnych klientów, innowacje w sektorze publicznym. Pobudza region do angażowania jego specyficznej lokalnej wiedzy specjalistycznej i zdolności produkcyjnych w nowe łączone przedsięwzięcia i innowacje.

Inteligentne specjalizacje są właściwe dla nowego programu regionalnego „Fundusze Europejskie dla Pomorza Zachodniego 2021-2027". Zgodnie z założeniami tego programu, regionalnym priorytetem będzie wsparcie dynamicznego rozwoju przedsiębiorstw działających w obszarze inteligentnych specjalizacji, zarówno tych, które konkurują swymi produktami i usługami na rynkach zagranicznych, stale inwestując w nowoczesne technologie i podnoszenie swojej konkurencyjności, jak i tych, których rozwój oparty jest o naturalne zasoby i potencjały regionu. Obecność na Pomorzu Zachodnim sektorów takich jak chemiczny, metalowo-maszynowy, spożywczy czy drzewno-meblarski pozwoliła w ostatnich dekadach stworzyć szerokie kompetencje w obszarze edukacji, badań i produkcji. Na rynku funkcjonuje i rozwija się wiele firm dostarczających półprodukty, specjalistyczne usługi czy też prowadzących działalność komplementarną wobec sektorów już obecnych w regionie.

W województwie zachodniopomorskim przyjęto zasadę wieloetapowego, ewolucyjnego wyznaczania inteligentnych specjalizacji, w którym istotną rolę odgrywają eksperci ze świata nauki oraz przedstawiciele przedsiębiorstw, co w połączeniu z analizami rynkowymi i statystycznymi, buduje silną podstawę sprawnego diagnozowania społeczno-gospodarczego potencjału regionu. Proces wyznaczania kluczowych specjalizacji jest oparty na szczegółowej analizie uwzględniającej kryteria ilościowe jak i jakościowe m.in. znaczenie danej specjalizacji w skali województwa, znaczenie w skali kraju, konkurencyjność, dynamikę, trwałość, terytorializacja, innowacyjność oraz potencjał B+R.

Uchwałą nr 1695/22 z dnia 9 listopada 2022 r. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego przyjął dokument Inteligentne Specjalizacje Województwa Zachodniopomorskiego. Zgodnie z tym dokumentem, zaktualizowana lista obejmuje

6 **inteligentnych specjalizacji Pomorza Zachodniego w ramach polityki spójności UE:**

- **Technologie i usługi przyszłości**
- **Inteligentne metody wytwarzania wyrobów i maszyn**
- **Produkty chemiczne dla zrównoważonego rozwoju**
- **Przetwórstwo naturalne nowej generacji**
- **Niebieska gospodarka i zielony transport**
- **Turystyka i jakość życia**

POTENCJAŁ EDUKACYJNY

STUDENCI

36 254

15 429 mężczyźni | **20 825** kobiety

ABSOLWENCI

8 234

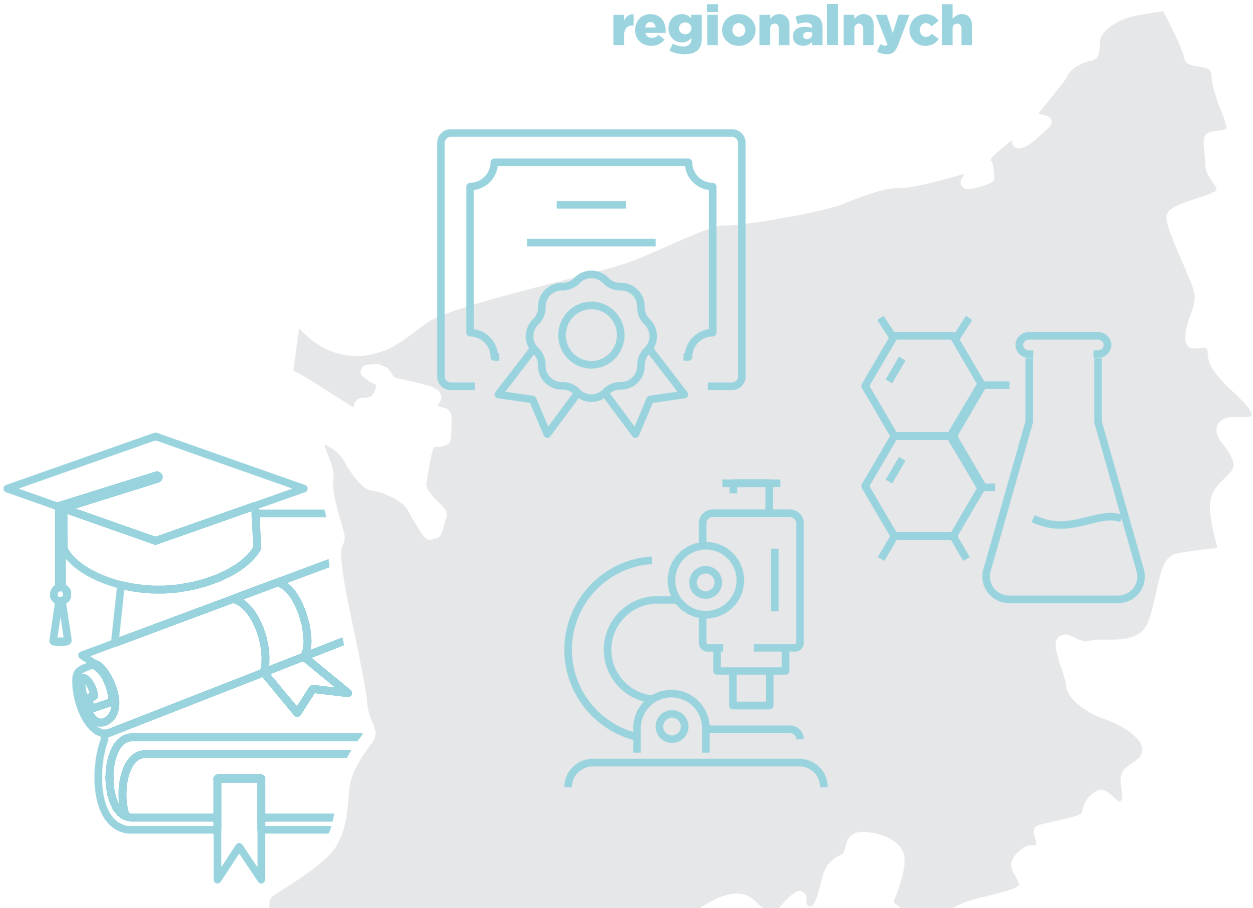
3 070 mężczyźni | **5 164** kobiety

W województwie zachodniopomorskim działają publiczne i niepubliczne szkoły wyższe, prowadzące kierunki licencjackie, inżynierskie, magisterskie i studia podyplomowe. Do głównych ośrodków akademickich należą Szczecin i Koszalin jednakże studia można podjąć także w takich miastach jak Kalisz Pomorski, Kołobrzeg, Gryfice, Nowogard, Stargard, Świnoujcie, Szczecinek czy Wałcz.

Szczecin jako miasto akademickie zapewnia bardzo bogatą ofertę studiów. W mieście funkcjonują uczelnie o dużym prestiżu a do największych uczelni należą Uniwersytet Szczeciński i Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny (ZUT) czy też Pomorski Uniwersytet Medyczny (PUM) i Politechnika Morska w Szczecinie. Ofertę edukacyjną wzbogacają także liczne uczelnie niepubliczne.

14 uczelni
w Szczecinie

11 uczelni
w miastach regionalnych



2.8

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY MIASTA I REGIONU - NAJWIĘKSI INWESTORZY

WSPARCIE I ZACHĘTY DLA NOWYCH PODMIOTÓW

Polska Strefa Inwestycji stanowi narzędzie służące wspieraniu realizacji nowych inwestycji, umożliwiające osiągnięcie korzyści w postaci zwolnienia z podatku dochodowego. Możliwość skorzystania z tego instrumentu obejmuje cały obszar Polski, niezależnie od rozmiaru przedsiębiorstwa. Przyznawane wsparcie jest ukierunkowane na firmy działające w sektorze przemysłowym oraz usługowym. W ramach tej inicjatywy, inwestycje mogą być realizowane zarówno na gruntach prywatnych, jak i publicznych.

Nowe inwestycje

Inwestycje, które mogą uzyskać wsparcie to:

- Utworzenie nowego zakładu
- Zwiększenie zdolności produkcyjnej istniejącego zakładu
- Wprowadzenie produktów dotąd niewytwarzanych przez zakład
- Zasadnicza zmiana procesu produkcyjnego istniejącego zakładu
- Nabycie aktywów należących do zakładu, który został zamknięty lub zostałby zamknięty, gdyby zakup nie nastąpił

Wsparcie na realizację nowej inwestycji jest udzielane **w formie zwolnienia z podatku dochodowego**

na 10, 12 lub 15 lat

Zwolnienie z podatku dochodowego

Intensywność pomocy publicznej zależy od lokalizacji i wielkości przedsiębiorstwa:

Wielkość przedsiębiorstwa	Intensywność pomocy
Duże	20-40%
Średnie	30-50%
Małe i Mikro	40-60%

Nakłady inwestycyjne - wydatki poniesione w związku z nową inwestycją np. środki trwałe, najem/dzierżawa, leasing finansowy lub dwuletnie koszty pracy.

O wsparcie należy aplikować przed rozpoczęciem inwestycji. Wydatki kwalifikowane mogą być poniesione dopiero po uzyskaniu decyzji o wsparciu.

Tereny inwestycyjne

Dotychczas główne skupiska zakładów przemysłowych znajdowały się w większych miastach regionu, jednak w miarę powstawania stref przemysłowych następuje stopniowe rozpraszanie produkcji i lokowanie jej w gminach na obrzeżach miast, np. w okolicach Szczecina, Goleniowa, Polic, Stargardu, Karlina oraz rozwijających się stref przemysłowych Gryfina, Dębna, Mirosławca.

Wśród zachodniopomorskich parków przemysłowych, posiadających szczególne znaczenie dla krajobrazu gospodarczego tej części Europy, istotnie wyróżniają się te w Stargardzie, Goleniowie oraz Koszalinie.

Wokół budowanych dróg S3 i S6 skupia się olbrzymi potencjał inwestycyjny. Nowe drogi dobrej jakości to więcej inwestycji, większy tranzyt, więcej firm i miejsc pracy. Szybszy i łatwiejszy dojazd do specjalnych stref ekonomicznych i parków przemysłowych podnosi konkurencyjność województwa i otwiera nowe możliwości współpracy z Dolnym Śląskiem, Wielkopolską czy Pomorzem Gdańskim.

8 000 ha
Dostępnych terenów

1 200 ha
ze statusem specjalnej strefy ekonomicznej (SSE)

Kryteria ilościowe

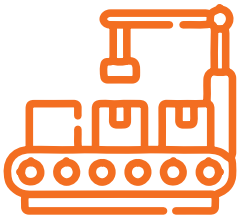
Minimalne wymagane nakłady inwestycyjne umożliwiające uzyskanie wsparcia zależą od lokalizacji i wielkości przedsiębiorstwa:

5 - 100 MLN ZŁ	0,5 - 10 MLN ZŁ	0,25 - 5 MLN ZŁ	0,1 - 2 MLN ZŁ	0,25 - 5 MLN ZŁ
DUŻA FIRMA	ŚREDNIA FIRMA	MAŁA FIRMA	MIKRO FIRMA	BPO SEKTOR

Zadeklarowane kryteria ilościowe czyli kwalifikowane wydatki inwestycyjne muszą zostać poniesione, aby móc korzystać ze zwolnienia.

Kryteria jakościowe

W przypadku województwa zachodniopomorskiego uzyskanie wsparcia jest możliwe w przypadku spełnienia 5 kryteriów z listy 13 (dla projektów produkcyjnych) bądź 12 (dla projektów usługowych).



Projekty produkcyjne:

Kryterium zrównoważonego rozwoju gospodarczego:

- Inwestycja w projekty usługowe wspierające branże zgodne z aktualną polityką rozwojową kraju lub z inteligentnymi specjalizacjami województwa
- Wykorzystanie potencjału zasobów ludzkich.
- Tworzenie powiązań regionalnych.
- Robotyzacja i automatyzacja procesów
- Przynależność do Krajowego Klastra Kluczowego
- Prowadzenie działalności badawczo-rozwojowej
- Nowa inwestycja w odnawialne źródła energii
- Status mikroprzedsiębiorcy, małego przedsiębiorcy albo średniego przedsiębiorcy

Kryterium zrównoważonego rozwoju społecznego:

- Utworzenie wyspecjalizowanych miejsc pracy
- Prowadzenie działalności gospodarczej o niskim negatywnym wpływie na środowisko
- Zlokalizowanie inwestycji
- Wspieranie zdobywania wykształcenia i kwalifikacji zawodowych
- Podejmowanie działań w zakresie opieki nad pracownikiem

Projekty usługowe:

Kryterium zrównoważonego rozwoju gospodarczego:

- Inwestycja w projekty usługowe wspierające branże zgodne z aktualną polityką rozwojową kraju lub z inteligentnymi specjalizacjami województwa
- Prowadzenie działalności badawczo-rozwojowej,
- Wykorzystanie potencjału zasobów ludzkich
- Tworzenie powiązań regionalnych.
- Robotyzacja i automatyzacja procesów
- Nowa inwestycja w odnawialne źródła energii
- Status mikroprzedsiębiorcy, małego przedsiębiorcy albo średniego przedsiębiorcy

Kryterium zrównoważonego rozwoju społecznego:

- Utworzenie wysokopłatnych miejsc pracy i oferowanie stabilnego zatrudnienia,
- Prowadzenie działalności gospodarczej o niskim negatywnym wpływie na środowisko
- Zlokalizowanie inwestycji
- Wspieranie zdobywania wykształcenia i kwalifikacji zawodowych oraz współpraca ze szkolnictwem branżowym
- Podejmowanie działań w zakresie opieki nad pracownikiem

Zachodniopomorski **rynek magazynowy**

3.1

ZACHODNIOPOMORSKI RYNEK MAGAZYNOWY

INFORMACJE OGÓLNE

Główne wskaźniki rynku magazynowego - stan na Q4 2022 roku

	ZACHODNIOPOMORSKIE	POLSKA-OGÓŁEM
Średnioroczne tempo wzrostu (2018-2022)	1 146 000 mkw. 17%	28 325 000 mkw. 16%
Liczba parków magazynowych istniejących	18	586
Nowa podaż w 2022 roku	274 000 mkw.	4 385 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	6,2%	4,2%
Powierzchnia w budowie	94 000 mkw.	3 441 000 mkw.
Powierzchnia planowana	900 000 mkw.	25 000 000 mkw.

Źródło: Cushman & Wakefield, Maj 2023.

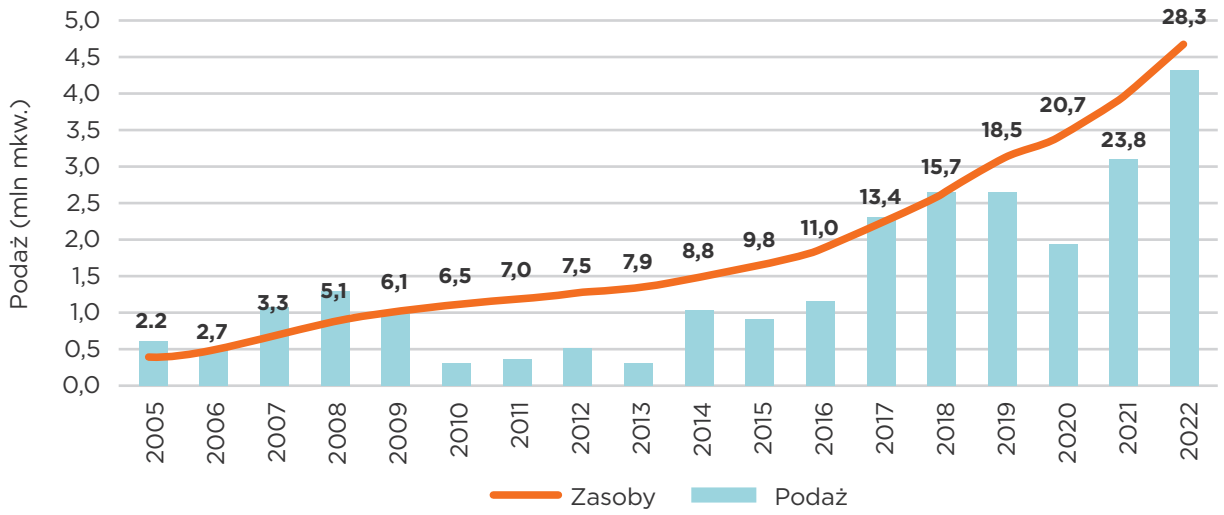
Główne warunki najmu

Okres umowy	**5 lat standardowo** **BTS: 10-15 lat**
Stawki bazowe czynszów (standard techniczny magazynu klasy A)	**3.90 - 4.30 EUR / mkw. / miesiąc**
Stawki efektywne czynszów (standard techniczny magazynu klasy A)	**3.20-3.70 EUR/ mkw./ miesiąc**
Stawki bazowe czynszów za biuro	**10-12.50 EUR / mkw. / miesiąc**
Opłaty eksploatacyjne	**6.00-7.50 PLN/ mkw./ miesiąc**
Opłaty za media (prąd, woda gaz)	**Według zużycia**

Źródło: Cushman & Wakefield, Maj 2023.

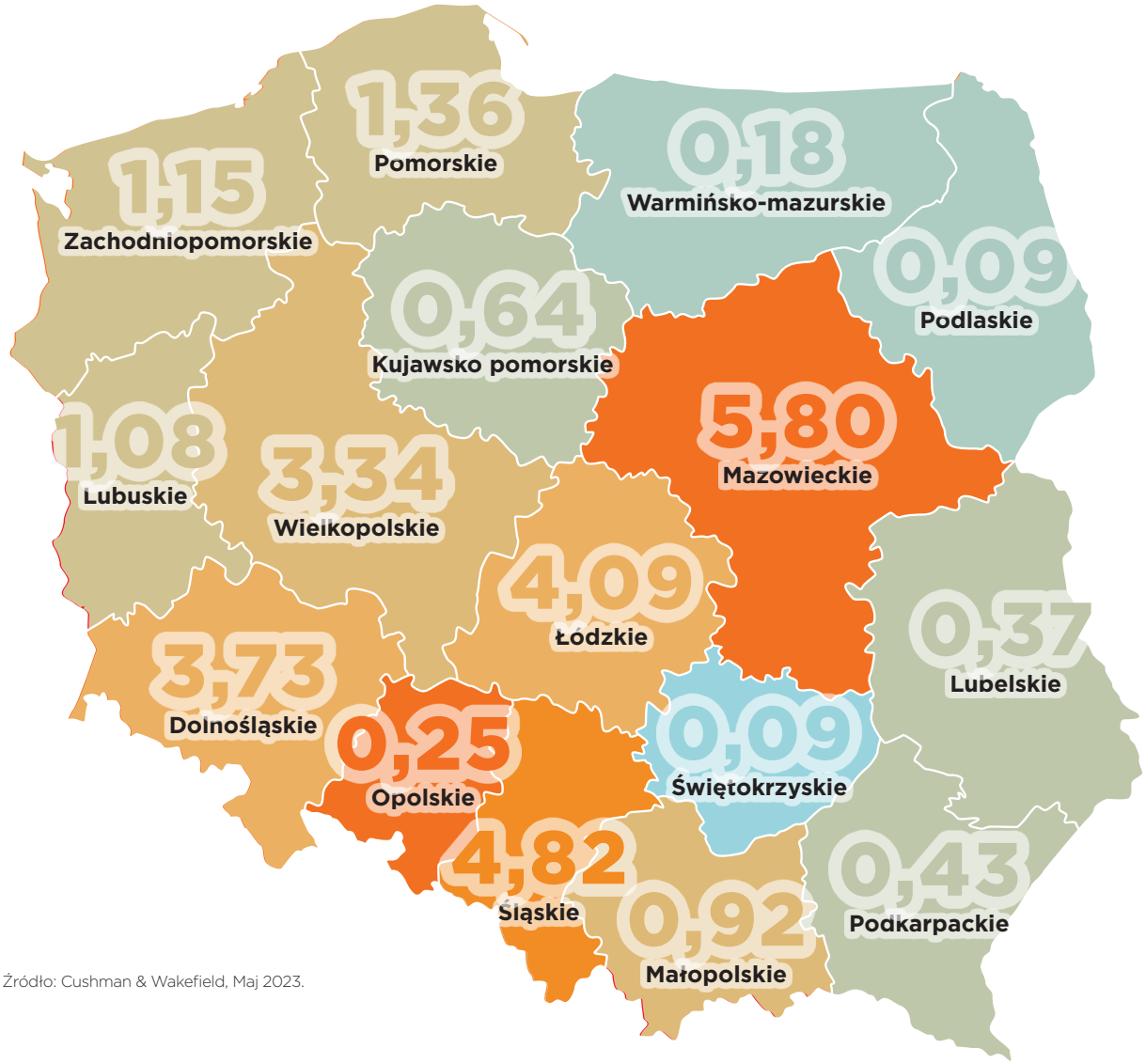
Polski rynek magazynowy należy do najszybciej rozwijających się w Europie. W trakcie ostatnich 5 lat podwoił swoją wielkość, a w 2022 roku wzrósł o rekordowe 4,4 mln mkw. Już w 2023 roku rynek logistyczny w Polsce przekroczy 30 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej.

Rozwój zasobów powierzchni magazynowej w Polsce



Zasoby powierzchni magazynowej (mln mkw.)

Źródło: Cushman & Wakefield, Maj 2023.



Źródło: Cushman & Wakefield, Maj 2023.

ZACHODNIOPOMORSKI
RYNEK MAGAZYNOWY

INFORMACJE OGÓLNE

W ostatnich latach szybko rozwijają się także mniejsze rynki regionalne, w szczególności te zlokalizowane bliżej zachodniej i północnej granicy Polski. Istotny jest tu ogólny trend rozwoju logistyki transgranicznej, rozwój nowoczesnej sieci transportowej, a także dostępność gruntów inwestycyjnych i zasobów rynku pracy.

Zachodniopomorski rynek magazynowy należy do rynków szybko rozwijających się. Jest obecnie siódmym pod względem wielkości rynkiem w Polsce.

Aż 85% zasobów magazynowych regionu stanowią inwestycje zrealizowane w trakcie ostatnich 6 lat, a prawie 35% ukończono w latach 2021-2022. Większość projektów jest w pełni wynajęta, choć w 2022 roku odnotowano wzrost dostępności powierzchni magazynowej w rezultacie zwiększonej aktywności deweloperskiej, w tym podaży spekulacyjnej. Jest to oznaka dojrzewania rynku i wiary inwestorów w dalszy rozwój gospodarczy regionu i stabilne zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie przemysłowe i logistyczne.

Powierzchnia dostępna do wynajęcia w IV kw. 2022 roku

73 000 mkw.	45 000 mkw.
w parkach istniejących	w inwestycjach w trakcie realizacji

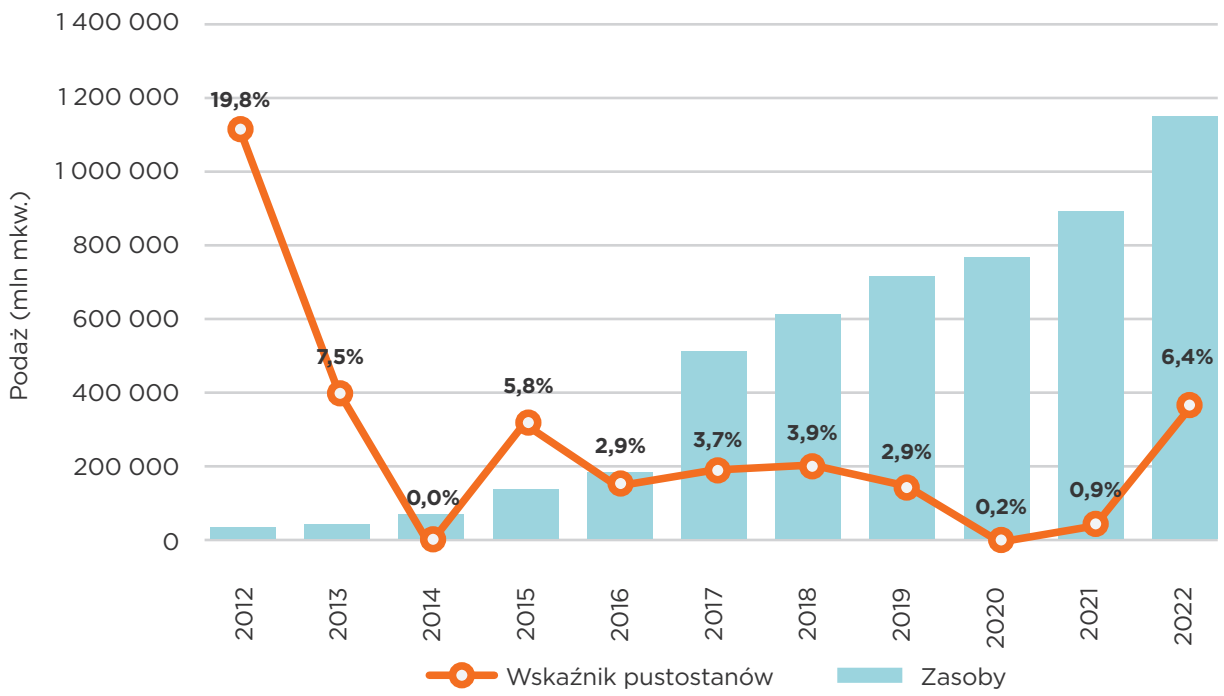
Około 73 tys. mkw. wybudowanej w ostatnim czasie powierzchni magazynowej pozostawało dostępnych do wynajęcia w IV kw. 2022 roku (6,4% całkowitych zasobów w regionie). Powierzchnia ta znajdowała się w dwóch parkach: Exeter Park Szczecin II (45 000 mkw.) oraz Panattoni Park Szczecin Goleniów I (28 000 mkw.). Dodatkowe 45 tys. mkw. było oferowanych do wynajęcia w inwestycjach znajdujących się w trakcie realizacji.

Zabezpieczony przez deweloperów i ich partnerów biznesowych bank gruntów inwestycyjnych pozwoli dostarczyć dodatkowych 900 000 mkw. powierzchni przemysłowej w trakcie kilku najbliższych lat.

Rynek województwa zachodniopomorskiego charakteryzuje się unikalną kompozycją zarówno ogromnych Centrów Dystrybucyjnych (np.. Zalando lub Amazon), skrojonych na miarę budynków typu BTS (np. Hydroline), parków magazynowych będących siedzibą firm z różnych sektorów, a także małych jednostek magazynowych SBU,

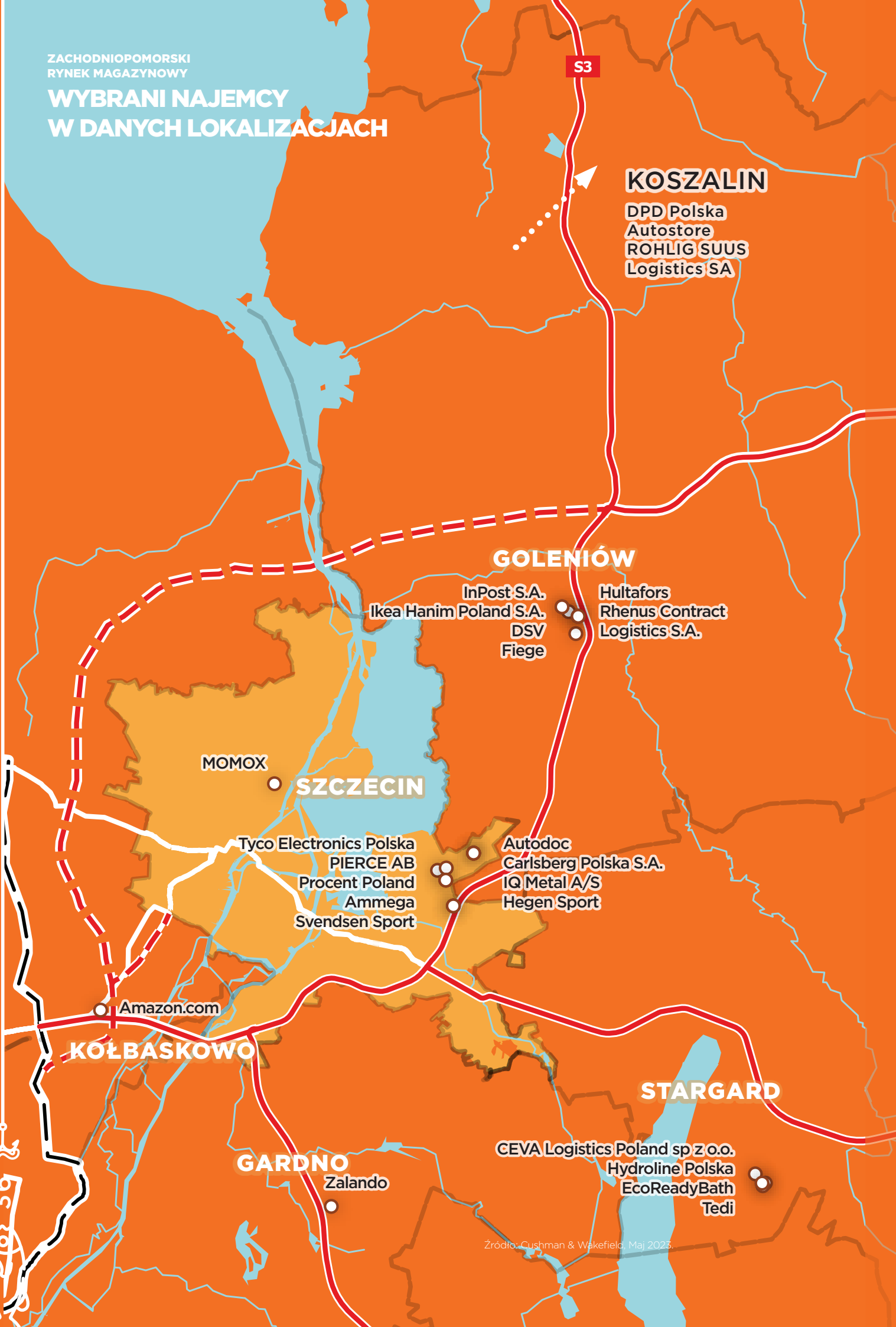
ROZWÓJ ZASOBÓW W WOJEWÓDZTWIE ZACHODNIOPOMORSKIM

Rozwój zasobów w województwie zachodniopomorskim



ZACHODNIOPOMORSKI
RYNEK MAGAZYNOWY

WYBRANI NAJEMCY W DANYCH LOKALIZACJACH



Źródło: Cushman & Wakefield, Maj 2023.

Szczecin

w tym rejony Dąbie oraz Załom, przyciąga firmy z różnych branż, w szczególności firmy logistyczne, dystrybucyjne oraz e-commerce, z których wiele obsługuje rynki skandynawskie. Wśród głównych najemców są firmy takie jak: DHL, Autodoc, Pierce AB, Svendsen Sport, Carlsberg, Momox czy IQ Metal.

Goleniów

to drugi po Szczecinie największy obszar koncentracji powierzchni magazynowej, oddalony od stolicy regionu o około 40 km. Najemcami są tu zarówno firmy logistyczne, m.in. Fiege, DSV, Rhenus Logistics, DB Schenker, jak i produkcyjne, takie jak IKEA, Hultafors Group, Bridgestone czy Sia Abrasives.

Stargard

położony przy trasie S10, cieszy się szczególnym zainteresowaniem firm produkcyjnych ze względu na dostępność pracowników oraz tradycje przemysłowe. Wśród głównych firm w regionie wymienić należy Cargotec, TEDi, Hydroline, Procyon Group oraz Ceva Logistics.

Lokalizacje BTS

Kołbaskowo i Gardno, gdzie od kilku lat operują giganci e-commerce, tacy jak Amazon czy Zalando.

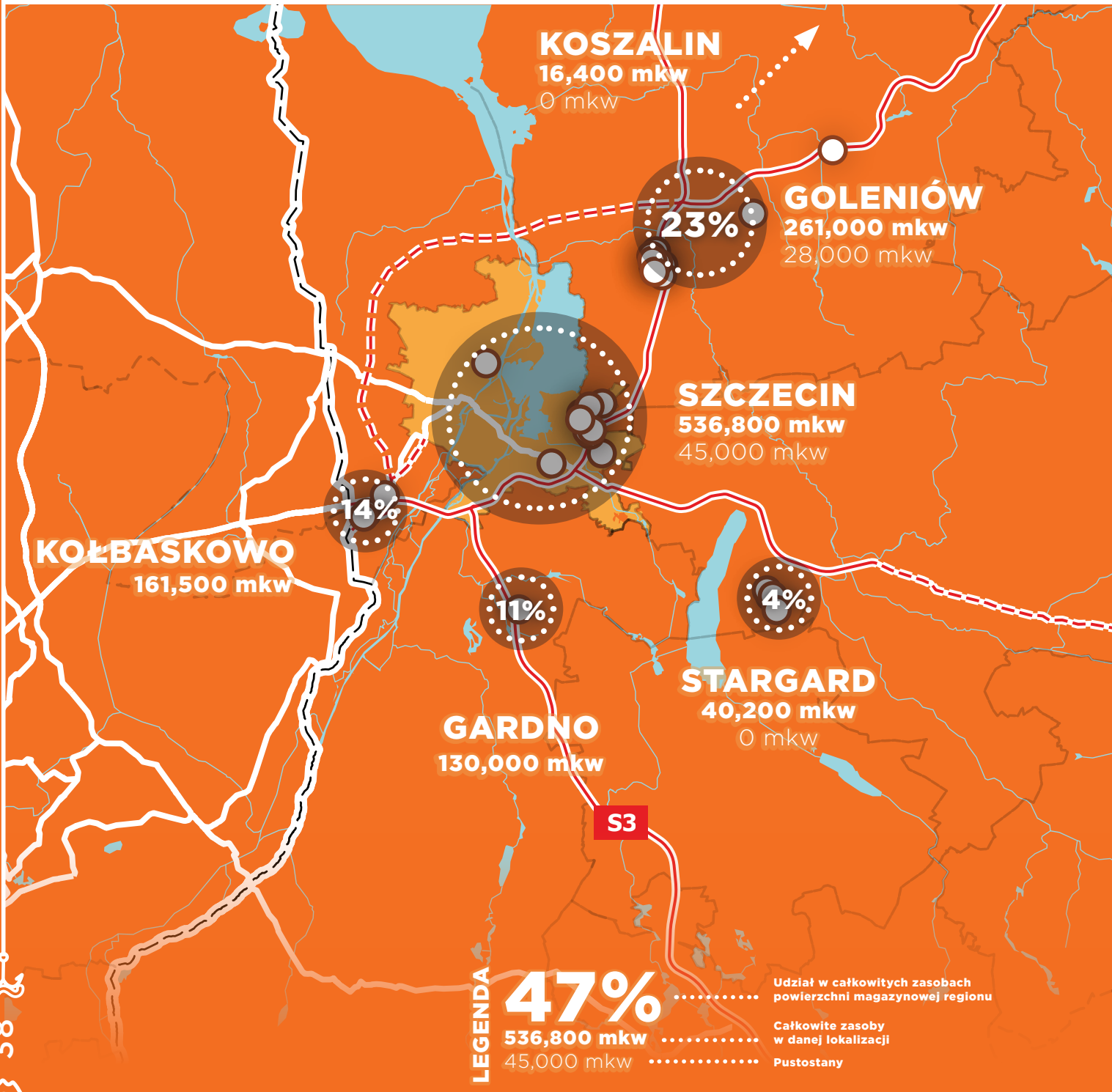
3.3

ZACHODNIOPOMORSKI RYNEK MAGAZYNOWY

PARKI MAGAZYNOWE

Inwestycje deweloperskie w zachodniopolskim znajdują się w kilku strategicznych lokalizacjach, wśród których do trzech głównych należą Szczecin, Goleniów oraz Stargard. Inwestycje w infrastrukturę transportową oraz rozwój społeczno-gospodarczy subregionów województwa powodują, że mapa projektów deweloperskich rozszerza się o nowe lokalizacje, takie jak Koszalin, Kołbaskowo czy Nowogard.

Na początku 2023 roku w regionie Pomorza Zachodniego funkcjonowało 18 komercyjnych (przeznaczonych na wynajem) projektów przemysłowo-logistycznych. Biorąc pod uwagę także realizowane i planowane inwestycje, liczba ta rośnie do ponad 30 projektów.



Źródło: Cushman & Wakefield, Maj 2023.

Nazwa Parku	Miasto	Deweloper / Właściciel	Powierzchnia najmu (mkw.)
Projekty istniejące			
Panattoni Park Szczecin I	Szczecin	Panattoni / Accolade	228 990
Panattoni BTS Amazon Szczecin	Kołbaskowo	Panattoni / Vestas IM	161 500
Goodman BTS Zalando Szczecin	Gryfino	Goodman / DWS	130 000
Mapletree Park Szczecin	Goleniów (Łozienica)	Prologis / Mapletree	101 803
EQT Exeter Park Szczecin II	Szczecin	EQT Exeter / GIC	75 000
Park Szczecin East	Szczecin	Panattoni / Savills IM	69 480
7R Park Goleniów II	Goleniów	7R SA / GLL	62 442
7R Park Szczecin	Szczecin,	7R	61 402
Panattoni Park Szczecin Goleniów I	Goleniów (Łozienica)	Panattoni / Accolade	59 512
EQT Exeter Park Szczecin I	Szczecin	Waimea Holding/ EQT Exeter	55 725
7R Park Goleniów I	Goleniów (Łozienica)	7R / Other	30 195
Panattoni Park Szczecin III	Szczecin	Panattoni / Accolade	30 026
Fortress Logistic Park Stargard	Stargard	Waimea Holding/ Fortress REIT	27 210
Panattoni Park Koszalin	Koszalin	Panattoni / Accolade	16 372
Panattoni BTS Hydroline Stargard	Stargard	Panattoni / Lead-Crest Capital Partners	13 000
7R City Flex Szczecin	Szczecin	7R SA / GLL	11 310
Waimea Terminal Cargo Szczecin-Goleniów	Goleniów	Waimea Holding	7 000
Hillwood Szczecin (BTS DPD)	Szczecin	Hillwood / Rosewood	4 908
Projekty w budowie			
Panattoni Park Koszalin	Koszalin	Panattoni / Accolade	42 000
Panattoni Park Szczecin IV	Szczecin	Panattoni / Accolade	39 700
LCube Logistic Park Szczecin Goleniów	Goleniów	LCube	12 100
Projekty planowane			
Panattoni Park Szczecin Goleniów IV	Goleniów	Panattoni	114 417
Panattoni Park Szczecin Goleniów II	Goleniów	Panattoni	104 414
Panattoni Park Szczecin-Dunikowo	Szczecin	Panattoni	68 040
Panattoni Park Stargard	Stargard	Panattoni	66 106
Panattoni Park Trzebusz II	Szczecin	Panattoni	61 737
Hillwood Nowogard	Nowogard	Hillwood	61 000
Fortress Logistic Park Stargard	Stargard	Fortress REIT	52 700
Panattoni Park Szczecin Goleniów III	Goleniów	Panattoni	49 020
Panattoni Park Kołbaskowo	Kołbaskowo	Panattoni	42 390
Panattoni Park Trzebusz III	Szczecin	Panattoni	38 663
Panattoni Park Szczecin V	Szczecin	Panattoni	29 094
Waimea Terminal Cargo Szczecin-Goleniów	Goleniów	Waimea Holding	10 500

E-commerce w Zachodnio-pomorskim

FRAGILE
Handle with Care
DO NOT DROP!

04

E-COMMERCE
W ZACHODNIOPOMORSKIM

WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE JAKO EUROPEJSKI HUB LOGISTYCZNY DLA E-COMMERCE

Dynamiczny rozwój e-commerce spowodował ogromną zmianę w postrzeganiu logistyki i magazynów, które zaczęły być finalnie traktowane jako element przewagi konkurencyjnej i wartość dodana do oferty firmy, a nie koszt, który za wszelką cenę należy minimalizować. Wan Lin, CEO Cainiao, logistycznej córki Alibaba Group, jednego z najpotężniejszych podmiotów e-commerce na świecie osiągającego roczne obroty na poziomie prawie 130 miliardów USD, twierdzi, że logistyka przestała być już postrzegana jako dodatek i stała się „game changerem" oraz kluczowym wyróżnikiem, który decyduje o sukcesie bądź porażce biznesu. Pozostaje tylko przytaknąć.

Warto być bliżej klienta końcowego, wzbogacając łańcuch dostaw o mini-huby i małe jednostki zlokalizowane w pobliżu największych ośrodków miejskich, uruchamiając nowe lokalizacje w nieoczywistych dotąd miejscach, a duże centra dystrybucyjne rozbudowując o nowoczesne systemy automatyczne pozwalające na szybką kompletację i minimalizację zatrudnienia. Dlatego właśnie województwo zachodniopomorskie stanowi idealną lokalizację dla logistyki i magazynów stanowiących istotne ogniwo w nowoczesnych łańcuchach dostaw– nie tylko tych obsługujących rynek polski, ale także kraje skandynawskie i Europy Zachodniej.

Według raportu Cushman & Wakefield „E-Commerce pęka w szwach, a magazyny razem z nim" w 2022 roku 7,35 mln mkw. powierzchni magazynowej w Polsce, czyli 30,7% całkowitej podaży, przeznaczone jest do obsługi rynku e-commerce.

7 349 137 mkw.
Powierzchnia magazynowa dedykowana pod e-commerce na początek 2022 r.

+84%
sty. 2022 vs. sty. 2019

23 934 700 mkw.
Całkowite zasoby powierzchni magazynowej na początek 2022 r.

+51%
sty. 2022 vs. sty. 2019

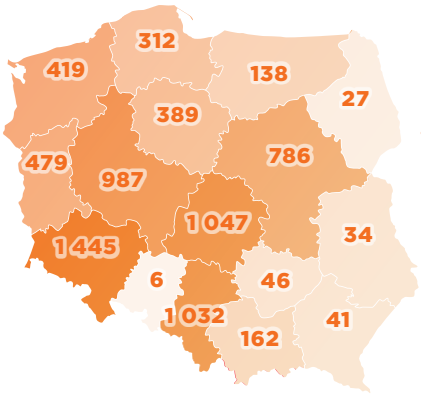
3 995 740 mkw.
Powierzchnia magazynowa dedykowana pod e-commerce w 2019 r.

16 320 181 mkw.
Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w 2019 r.

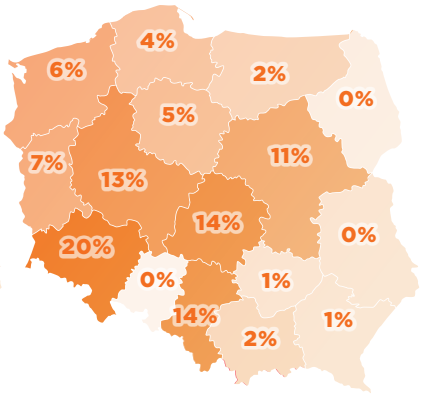
Źródło: Cushman & Wakefield, Maj 2023.

- Biorąc pod uwagę wolumen powierzchni w Polsce, wzrost tej przeznaczonej na potrzeby e-commerce osiągnął aż 84% (7,35 mln obecnie vs. 3,9 mln w Q1 2019 roku),
- Udział powierzchni e-commerce w całkowitej podaży powierzchni magazynowej w Polsce znacząco wzrósł: o 6,2 pp. z 24,5% w 2019 roku do 30,7% obecnie,
- W ujęciu regionalnym w województwie zachodniopomorskim aż 44% powierzchni magazynowej, wynoszącej prawie 1M mkw., dedykowane było operacjom e-commerce,
- W związku z tym, że obserwujemy w regionie wyraźny wzrost popytu na centra logistyczne dedykowane obsłudze również innych kanałów sprzedaży, udział ten zmalał o 16 p.p., niemniej jednak wciąż jest jednym z najwyższych w Polsce.

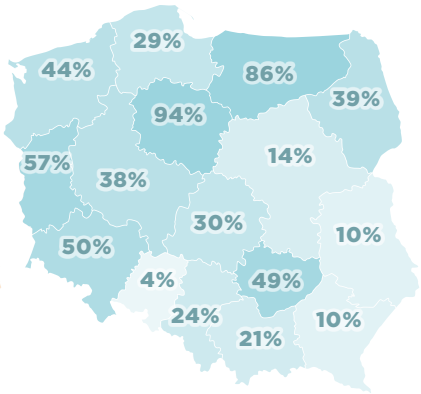
Powierzchnia wynajęta przez firmy prowadzące działalność e-commerce (w tys. mkw.)



Udział % wynajmowanej powierzchni na cele e-commerce w relacji do cakowitej powierzchni tego typu w Polsce



Udział % wynajmowanej powierzchni na cele e-commerce w relacji do cakowitej podaży w województwie

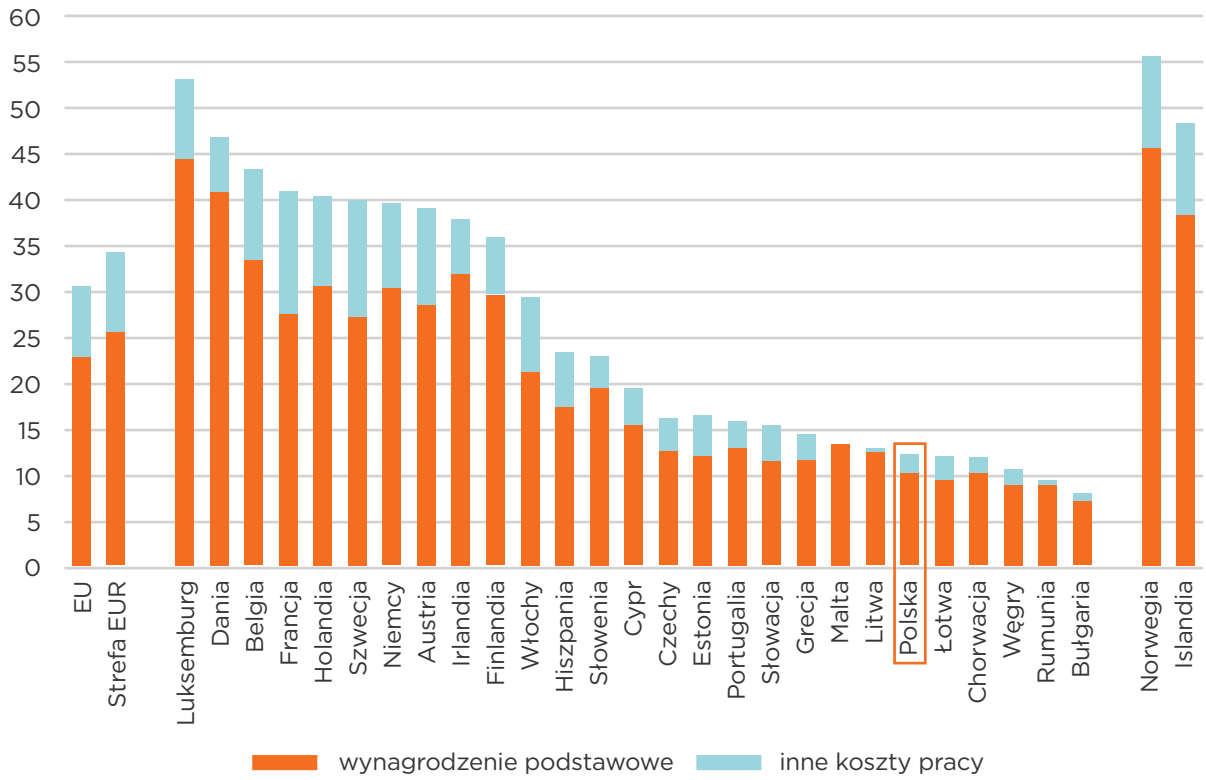


Źródło: Cushman & Wakefield, Maj 2023.

Jak wspomnieliśmy powyżej, operacje e-commerce prowadzone w polskich magazynach służą nie tylko obsłudze rodzimego rynku, ale również krajów CEE oraz rynków Europy Zachodniej, Wielkiej Brytanii i Skandynawii.

Jednym z trendów wskazywanych przez ankietowanych w badaniu Cushman & Wakefield "E-commerce pęka w szwach, a magazyny razem z nim" jest przenoszenie operacji z rynku niemieckiego i skandynawskiego do naszego kraju i regionu Zachodniego Pomorza. Okolica ta, pomimo sporej ilości istniejących już zasobów magazynowych, jest cały czas bardzo atrakcyjna w porównaniu do rynków zachodnich, również pod kątem rynku pracy. Ciekawe porównanie wizualizuje Eurostat w tabeli poniżej:

Szacunkowe, uśrednione koszty roboczogodziny, 2022



Uwagi: cała gospodarka (bez rolnictwa i administracji publicznej); w przedsiębiorstwach z 10 lub więcej pracownikami. Dane tymczasowe.

Rumunia*: szacunki dotyczące podziału na płace i wynagrodzenia/pozapłacowe nie są porównywalne z okresami sprzed 2018 r. ze względu na zmiany w ustawodawstwie krajowym.

Dane dla Malty dla pozostałych kosztów nie są dostępne.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat.

WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE JAKO EUROPEJSKI HUB LOGISTYCZNY DLA E-COMMERCE

Uśrednione koszty roboczogodziny (EUR)

cała gospodarka *; w przedsiębiorstwach zatrudniających 10 lub więcej pracowników

	2008	2012	2016	2020	2021	2022	2022 Koszty pozapłacowe (% ogółu)	Zmiana 2022/2021, %.
UE	21.6	24.4	25.6	28.6	29.0	30.5	24.8	5.0
EA	25.1	28.3	29.4	32.4	32.8	34.3	25.5	4.7
Belgia	32.9	38.0	38.6	40.5	41.0	43.5	23.1	6.2
Bułgaria	2.6	3.4	4.5	6.6	7.1	8.2	13.6	15.3
Czechy	9.2	10.0	10.3	14.6	15.0	16.4	24.0	9.2
Dania (4)	34.6	39.4	41.3	44.9	45.7	46.8	12.3	2.3
Niemcy	27.9	30.5	32.8	36.8	37.4	39.5	23.3	5.8
Estonia	7.9	8.6	10.8	14.1	15.0	16.4	25.7	9.1
Irlandia	28.9	29.8	30.6	33.5	34.7	37.9	18.4	9.3
Grecja	16.8	15.7	15.2	13.8	14.0	14.5	19.7	3.7
Hiszpania (4)	19.4	21.1	21.2	23.0	22.9	23.5	25.7	2.5
Francja (2)	31.2	34.3	34.6	38.8	39.3	40.8	32.0	3.6
Chorwacja	9.2	9.5	9.5	10.8	11.2	12.1	14.0	8.7
Włochy (1)	25.2	27.7	27.6	29.2	28.8	29.4	27.8	2.2
Cypr	16.7	16.8	15.7	17.3	18.0	19.4	19.9	8.0
Łotwa	5.9	6.0	7.7	10.7	11.3	12.2	21.1	7.8
Litwa	5.9	5.9	7.4	10.3	11.6	13.1	5.4	13.3
Luksemburg	32.3	35.3	38.7	47.3	48.4	50.7	12.3	4.7
Węgry	7.8	7.4	7.8	9.8	10.3	10.7	14.2	4.4
Malta	11.4	11.8	14.2	13.2	13.0	14.0	:	8.0
Niderlandy	29.8	32.5	34.5	37.7	38.2	40.5	24.8	6.0
Austria (4)	26.4	29.7	32.5	36.4	37.0	39.0	26.6	5.5
Polska	**7.6**	**7.9**	**8.7**	**10.9**	**11.5**	**12.5**	**18.0**	**8.8**
Portugalia	12.2	13.3	13.6	15.1	15.4	16.1	19.2	4.5
Rumunia (3)	4.2	4.1	5.3	8.2	8.5	9.5	5.3	12.0
Słowenia	13.9	15.6	16.8	20.7	22.0	23.1	14.3	5.1
Słowacja	7.0	8.9	10.2	13.7	14.5	15.6	27.0	7.7
Finlandia (4)	27.1	31.3	33.7	34.0	35.1	35.9	17.7	2.4
Szwecja	31.6	37.3	37.7	38.0	40.8	40.1	31.9	-1.6
Islandia (4)	21.9	23.2	36.2	37.8	42.7	48.4	20.6	13.2
Norwegia	:	56.4	49.3	49.1	53.4	55.6	18.3	4.2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Eurostat.

Różnice pomiędzy wskaźnikami wzrostu dla lat 2021 i 2020 a wskaźnikami wzrostu przedstawionymi w tabeli wynikają z zaokrąglenia.

Cała gospodarka obejmuje sekcje od B do N oraz od P do S według klasyfikacji NACE Rev. 2; wyłączone są następujące sekcje: "A - Rolnictwo, leśnictwo i rybołówstwo", "O - Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne", "T - Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby" oraz "U - Organizacje i zespoły eksterytorialne.

(:) brak danych
(1) Włochy – dane do roku 2012 nie są zasadniczo porównywalne w czasie z powodu przerw metodologicznych.
(2) Francja – suma prezentowana dla całej gospodarki za rok 2008 nie uwzględnia także sekcji P klasyfikacji NACE Rev. 2 (Edukacja).
(3) Rumunia – prezentowany jest wyłącznie łączny koszt godziny pracy. Zestawienie kosztów płac/pozapłacowych nie zostało opublikowane za rok 2018, ponieważ dane szacunkowe nie są porównywalne z poprzednimi latami z powodu zmian w ustawodawstwie krajowym.
(4) Dane za rok 2022 pochodzą ze źródeł krajowych.

Polska jest szóstym od końca rynkiem pod kątem kosztów pracy, co stanowi istotny element przewagi konkurencyjnej w stosunku do krajów Europy Zachodniej i Skandynawii. Dzięki temu – oraz doskonałej infrastrukturze – Szczecin stanowi idealne miejsce do uruchomienia operacji magazynowej dedykowanej nie tylko rynkowi Polski, ale właśnie Skandynawii czy Niemiec. Widełki wynagrodzeń pracowników magazynowych w Szczecinie kształtują się następująco:

Wynagrodzenia PLN/mies. brutto	**Szczecin**	
Sektor: Logistyka	Min	Max
Pracownik produkcji (niewykwalifikowany)	3 900	5 300
Pracownik produkcji (wykwalifikowany)	4 400	6 400
Sortownik	4 875	6 625
Operator wózka widłowego	3 900	5 200
Mechanik	4 600	8 200
Elektryk	5 100	7 400
Operator Maszyn	4 600	6 200
Kierownik Zmiany	5 900	9 800
Magazynier	4 700	6 600
Specjalista ds. logistyki	8 300	11 600
Kierownik ds. logistyki	14 700	22 500
Inżynier produkcji	10 000	14 000

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Antal za 2 półrocze 2022 roku.

Nieodzownymi dodatkami do wynagrodzenia są oczywiście premie i bonusy, a także benefity, które dokładnie opisaliśmy w raporcie **„Jak ugryźć e-commerce w magazynie”**

Pomimo utrzymującej się od wielu lat kilkuprocentowej dynamiki wzrostu wynagrodzeń w sektorze magazynowym polski rynek jest cały czas niesamowicie atrakcyjny dla zagranicznych przedsiębiorstw również pod kątem kosztów pracy. Konkurencyjność można bardzo łatwo przedstawić za pomocą prostego porównania kosztów pracy w Polsce i Niemczech. Wynagrodzenie brutto dla niewykwalifikowanego pracownika produkcji (3 900 PLN brutto), przeliczone na EUR i multiplikowane zgodnie z poniższym założeniem, porównane ze stawką minimalną wynagrodzenia godzinowego w Niemczech (14,50 EUR) daje nam oszczędności sięgające prawie 7 mln EUR rocznie dla operacji magazynowej, w ramach której zatrudnienie znajdzie 500 osób.

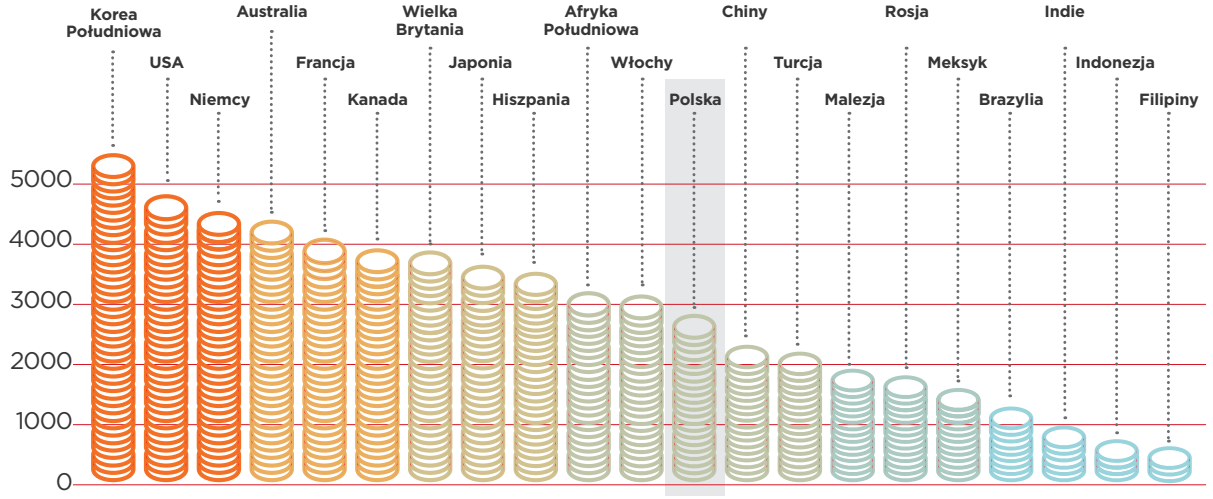
Kraj	**Zakładana stawka godzinowa**	**Płaca miesięczna na pracownika (168 h)**	**Miesięczne wynagrodzenie dla 500 pracowników**	**Roczne wynagrodzenie dla 500 pracowników**
Polska	€ 5,10	€ 857	€ 428 400,00	€ 5 140 800,00
Niemcy	€ 12,00	€ 2 016	€ 1 008 000,00	€ 12 096 000,00
Łączne oszczędności Polska VS Niemcy			€ 6 955 200,00	

E-COMMERCE
W ZACHODNIOPOMORSKIM

WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE JAKO EUROPEJSKI HUB LOGISTYCZNY DLA E-COMMERCE

Różnice w wynagrodzeniach między krajami, takie jak wskazane wyżej, będą się zacierać, niemniej jednak wciąż warto będzie lokować w naszym kraju powierzchnie magazynowe obsługujące nie tylko rynek polski, ale również rynki środkowo- i zachodnioeuropejskie. Pewną orientację w tym zakresie daje nam badanie PwC „International Wage Projections to 2040", według którego w 2040 r. średnie wynagrodzenie w Polsce wciąż będzie znacznie niższe niż np. w Niemczech.

Średnie miesięczne wynagrodzenie w 2040 r. (WG. KURSU USD 2017 r.)



Źródło: https://www.pwc.co.uk/economic-services/assets/iwp-report-feb-2019-final.pdf
Grafika: Cushman & Wakefield

Ponieważ udział e-commerce w handlu detalicznym nie przekracza w Polsce 10%, a więc jest prawie trzykrotnie mniejszy niż w Niemczech lub Wielkiej Brytanii, potencjał rozwoju tego kanału dystrybucji jest wciąż ogromny. Tym bardziej, że 31% polskich konsumentów w związku z kryzysem zamierza wszystko, co się da, kupować w internecie – dla znakomitej większości kupujących zakupy w sieci to oszczędność pieniędzy, niższe ceny i większy zakres promocji cenowych (Raport „W kryzysie do e-commerce"; Izba Gospodarki Elektronicznej). Aż 67% internautów twierdzi, że czynnikiem motywującym ich do zakupów w internecie jest cena niższa niż w sklepie stacjonarnym (E-Commerce w Polsce 2022; Gemius), co na tle aktualnych rynkowych zawirowań jest bardzo cenną informacją. Rozwój e-commerce wiąże się niezmiennie z inwestycjami w centra dystrybucyjne, centra zwrotów i magazyny omnichannel.

Pomimo licznych już przykładów udanych wdrożeń logistyki e-commerce w województwie zachodniopomorskim, zarówno przez platformy internetowe (Amazon, Zalando, Bestseller), sklepy online (Hultafors, momox), jak i operatorów logistycznych (FIEGE, Rhenus Logistics, DHL Supply Chain), w regionie tkwi wciąż spory potencjał do nowych inwestycji.

Nowoczesne inwestycje związane są nieodłącznie z ESG i Zieloną Energią, a ekologiczne rozwiązania stosowane w magazynach klasy A są w stanie zredukować ślad węglowy nawet o kilkaset ton rocznie, co będzie nie tylko przewagą konkurencyjną przedsiębiorstw ale i obowiązkiem. Nowelizacja dyrektywy dotyczącej charakterystyk energetycznych budynków przewiduje, iż od roku 2028 wszystkie nowe budynki będące własnością prywatną powinny być zeroemisyjne.

Rozwój “Zielonej Energii” **w ramach morskiej energii wiatrowej**

5.1

ROZWÓJ "ZIELONEJ ENERGII"

MORSKA ENERGIA WIATROWA

Morska energetyka wiatrowa (MEW) to stosunkowo nowy sektor gospodarki w Polsce, a jego potencjał rozwojowy nabiera znaczenia w świetle inicjatyw podjętych na szczeblu Unii Europejskiej, których efektem ma być zerowa emisyjność systemu społeczno-gospodarczego UE. Rozwój sektora MEW jest jednym z elementów unijnej strategii „Green Deal" obejmującej rozwój energetyki z odnawialnych źródeł energii (OZE) w celu zastąpienia tradycyjnych elektrowni na paliwa kopalne.

Województwo zachodniopomorskie, ze względu na bezpośredni dostęp do Morza Bałtyckiego i obecność wielu firm związanych z sektorem energetyki wiatrowej, będzie odgrywać w tym procesie istotną rolę. Inwestycje w sektor MEW mają olbrzymi potencjał i będą pozytywnie wpływać nie tylko na ograniczenie śladu węglowego, ale także na ogólny rozwój społeczno-gospodarczy regionu i kraju m.in. poprzez wpływ na rozwój innych sektorów gospodarki morskiej, produkcji ery Przemysłu 4.0 i energetyki (sieci, magazyny).

Morze Bałtyckie

jest uznawane za jeden z najlepszych akwenów do rozwoju energetyki wiatrowej.

Dotychczas liderami w rozwoju projektów MEW pozostają Niemcy i Dania, ale inne kraje (w tym Polska) również rozwijają inwestycje w tym sektorze.

Europa

220 - 440 GW Szacowany potencjał mocy wygenerowanej przez MEW na morzach wokół UE w perspektywie do 2050 r.

Polska

11 GW Szacowana moc wygenerowana przez zaplanowane do budowy instalacje MEW w Polskiej części Bałtyku w perspektywie najbliższych 20 lat, zgodnie z projektem „Polityki Energetycznej Polskiej do 2040 roku". Wartość ta prawdopodobnie będzie skorygowana w górę ze względu na szereg czynników zewnętrznych, w tym wzrost kosztów produkcji energii elektrycznej ze źródeł węglowodorowych.

>100 MLD PLN Przewidywany koszt budowy 7 farm wiatrowych. To szansa rozwoju dla wielu firm z branż takich jak produkcyjna, budowlana, usługowa czy B+R.

W 2021 roku zarówno na poziomie Metropolii Szczecińskiej, jak i na poziomie województwa zachodniopomorskiego wdrożono programy, których celem jest wsparcie rozwoju sektora MEW. Podjęte działania pozwoliły na wstępną ocenę potencjału Szczecina i całego regionu związanego z morską energetyką wiatrową rozumianą jako składowa sektora offshore. Przeprowadzona inwentaryzacja potencjału inwestycyjnego obejmuje m.in. trzy główne kryteria: przestrzenne, organizacyjne i funkcjonalne. Od kilkunastu lat region Pomorza Zachodniego oferuje inwestorom zarówno pojedyncze lokalizacje w układzie rozproszonym, jak i przygotowane infrastrukturalnie duże obszary, w ramach których możliwe jest lokowanie wielu przedsiębiorstw z różnych sektorów gospodarki.

8 segmentów sektora polskiej mew – kryterium funkcjonalne

- **Konstrukcje** morskie
- **Jednostki pływające** przyszłości
- **Transport i logistyka**
- **Serwis i remonty**
- **Sieci przesyłowe** i magazynowania energii
- **Produkcja materiałów konstrukcyjnych** i nowych materiałów do magazynowania energii
- **B-R-I**, badania na uczelniach i wdrożenia w przedsiębiorstwach
- **Edukacja** zawodowa

Morze Batyckie

60 GW

Szacowana moc wygenerowana przez MEW w rejonie Morza Bałtyckiego (2,5 GW na koniec 2019 roku).

Polska

2026 / 2027

Przewidywane terminy uruchomienia pierwszych farm wiatrowych

zagwarantowane WSPARCIE

Poprzez podpisanie umów na pokrycie ujemnego salda dla 1. grupy farm wiatrowych, których budowę planuje 5 grup inwestorskich: GE / Orsted, Polenerga / Equinor, Orlen / Nordland Power, RWE, OW Offshore.

5.2

ROZWÓJ "ZIELONEJ ENERGII"

KLUCZOWE INWESTYCJE - FARMA WIATROWA BALTIC POWER I FABRYKA ELEMENTÓW DO TURBIN WIATROWYCH VESTAS

Projekt Baltic Power w Świnoujściu

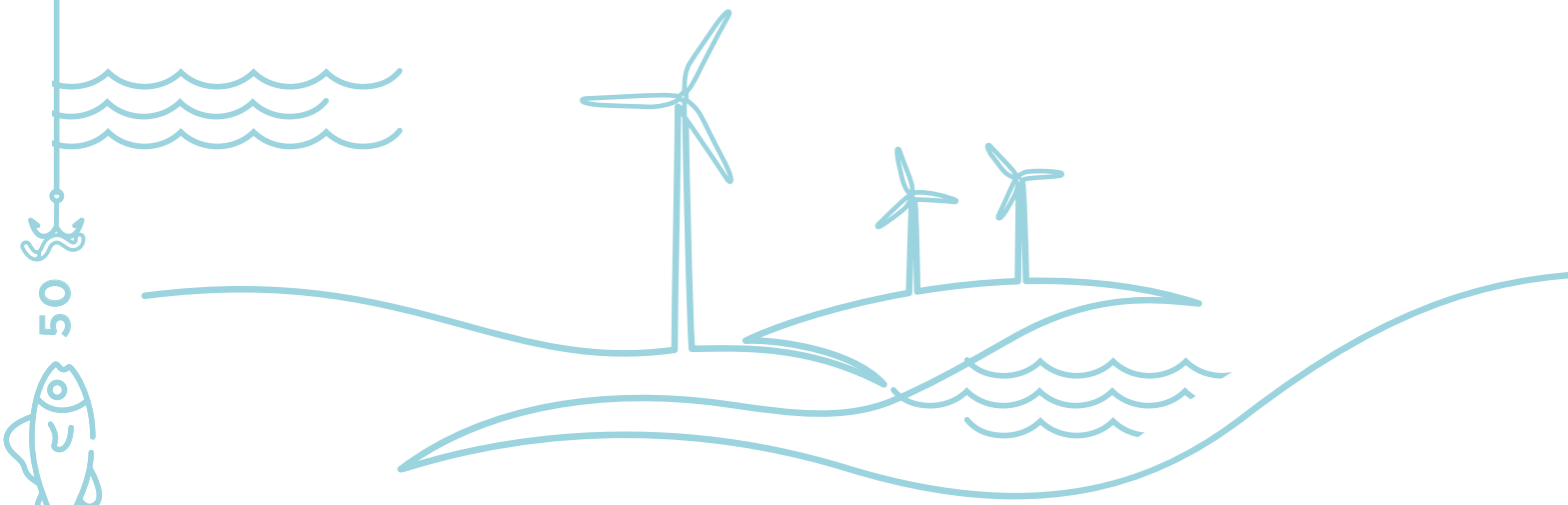
Pierwszy w Polsce terminal instalacyjny zlokalizowany będzie w Świnoujściu w ramach wspólnego projektu Grupy ORLEN i Northland Power. Baltic Power to najbardziej zaawansowany projekt budowy morskiej farmy wiatrowej w polskiej części Bałtyku. W 2022 spółka zabezpieczyła umowy na produkcję, transport i instalację wszystkich kluczowych komponentów potrzebnych do realizacji inwestycji. Na początku 2023 r. projekt Baltic Power uzyskał pierwsze z wymaganych pozwoleń na budowę lądowej części przedsięwzięcia. To pierwsza tego typu decyzja wydana dla projektów offshore wind realizowanych w Polsce. Uzyskanie pozwolenia lądowego jest jednym z kamieni milowych koniecznych do podjęcia finalnej decyzji inwestycyjnej i rozpoczęcia budowy farmy w 2024 roku.

- Farma Baltic Power, o mocy do 1,2 GW, po zakończeniu budowy w 2026 roku będzie w stanie zasilić czystą energią ponad 1,5 miliona gospodarstw domowych.
- Farma zajmować będzie obszar o powierzchni ponad 130 km kw., ok. 23 km na północ od linii brzegowej Morza Bałtyckiego, na wysokości Łeby i Choczewa.
- Każde z dwóch dostępnych nabrzeży pozwoli na wstępny montaż wież turbin wiatrowych o wysokości ponad 100 metrów i masie około 1000 ton każda.
- Długość nabrzeży, wynosząca w obu przypadkach 250 metrów, umożliwi operowanie największym dostępnym obecnie specjalistycznym statkom typu jack-up, służącym do instalacji elementów morskich farm wiatrowych.
- Zgodnie z planem port rozpocznie pracę w 2025 roku, a w trakcie prac instalacyjnych zatrudnienie w nim znajdzie około 100 osób.

Fabryka Vestas w Szczecinie

Na liczący około 20 hektarów teren terminala instalacyjnego Baltic Power w Świnoujściu dostarczane będą komponenty morskich farm wiatrowych, w tym turbiny wyprodukowane przez firmę Vestas. Na potrzeby pierwszego projektu Baltic Power fabryka Vestas ma dostarczyć elementy do 76 nowoczesnych turbin o mocy 15 MW.

Równolegle Vestas podjął decyzję o budowie fabryki w Szczecinie, gdzie montowane będą gondole i piasty turbin. Obiekt będzie dostarczał produkowane elementy zarówno na rynek polski, jak i rynki globalne. Fabryka ma rozpocząć działalność w drugiej połowie 2024 roku i stworzy od 600 do 700 miejsc pracy. Tym samym będzie to największy zakład produkcyjny w Polsce bezpośrednio związany z sektorem morskich farm wiatrowych. Współpraca Vestas przy projekcie BalticPower obejmuje dostarczenie i instalację turbin oraz zapewnienie ich pełnego serwisu przez okres do 15 lat.



CO PRZYNIESIE PRZYPŁYW?

Nowoczesne parki magazynowe

Nowoczesne parki magazynowe i powierzchnie produkcyjne - W badaniu zrealizowanym przez C&W, w ramach którego wzięto pod uwagę wszelkie **koszty związane z wynajmem i prowadzeniem działalności operacyjnej na powierzchni 10 000 mkw, przy zatrudnieniu 50 pracowników magazynowych i rocznym zużyciu energii na poziomie 480 MWh, jasno wnioskujemy, że są one niższe o 34% niż w Czechach, 74% niż w Hiszpanii i aż o 162% niższe niż w Niemczech**. Liczby te mówią same za siebie i stanowią doskonałą zachętę dla kolejnych firm, które podążać będą przykładem innych międzynarodowych graczy wspomnianych w raporcie i otwierać w regionie zrównoważone ekologicznie, a w przyszłości zeroemisyjne powierzchnie, dające kolejne miejsca pracy i wpisujące się w krajobraz województwa.

Cross-border e-commerce

Cross-border e-commerce - pogłoski o śmierci handlu elektronicznego są mocno przesadzone. Elektroniczny kanał sprzedaży wciąż będzie rósł do poziomu 7,5 biliona USD w 2025 roku, aczkolwiek faktycznie powrócił do swojej dynamiki sprzed pandemii koronawirusa, choć warto wspomnieć, że jest to wciąż dynamika dwucyfrowa. **Prognozy dotyczące CBEC są jeszcze bardziej optymistyczne i szacują CAGR tego zakresu e-commerce na poziomie 25,8% pomiędzy latami 2022 i 2030**. Transgraniczny handel internetowy wymaga dobrze rozwiniętej sieci logistycznej i doświadczonej załogi, która będzie w stanie płynnie skompletować, zapakować i wysłać towar w ramach mocno wyśrubowanych uwarunkowań czasowych. Dlatego właśnie tak **ważna jest bliskość granicy, hubów czołowych firm kurierskich i obecność produktywnych pracowników magazynowych, czym pochawlić się może region Szczecina i okolic**. Już teraz obecne są w województwie zachodniopomorskim centra dystrybucyjne bądź produkcyjne trzech największych europejskich graczy cross-border (IKEA, Lidl oraz Zalando)

ZAKOŃCZENIE

CO PRZYNIESIE PRZYPŁYW?

Nearshoring

Nearshoring, reshoring, friendshoring to pojęcia, które przed wybuchem pandemii były jedynie teoretycznymi definicjami związanymi z zarządzaniem międzynarodowymi łańcuchami dostaw, a stosowano je przeważnie w ramach rozważań nad szeroko pojętym transition management. Po jej wybuchu oraz rozpoczęciu działań wojennych na terytorium sąsiedniej Ukrainy widzimy już, że **przenoszenie montażowni bądź produkcji bliżej finalnego miejsca powstania produktu bądź klienta końcowego nie jest już tylko sloganem, a realnym zjawiskiem, które będziemy coraz częściej obserwować na rodzimym rynku magazynowym**. Województwo zachodniopomorskie, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie rynku skandynawskiego i niemieckiego, a także mogące poszczycić się działaniem wszystkich gałęzi transportu (drogowy, kolejowy, lotniczy i morski) powinno być jednym z największych beneficjentów tego trendu.

Rozwój energii wiatrowej

Rozwój energii wiatrowej - Energetyka wiatrowa, dostarczając ok. 2% energii elektrycznej, jest już obecnie światowym liderem zielonych technologii, daleko odbiegając co prawda pod względem udziału w rynku od innych nowych technologii energetyki odnawialnej, lecz technologią rozwijającą się o rząd wielkości szybciej w porównaniu do tradycyjnych technologii energetycznych i tradycyjnych odnawialnych źródeł energii. **Już teraz w województwie zachodniopomorskim mamy do czynienia z rozwojem dużych, profesjonalnych farm wiatrowych, a region ten absolutnie przoduje pod kątem potencjału ekonomicznego tego rodzaju energetyki, osiągając poziom 14 000 MW, wyprzedzając o 40% województwa pomorskie i dolnośląskie**. Wspomniane w raporcie inwestycje ugruntują ten potencjał, wnosząc nie tylko ogromny wkład w ramach produkcji zrównoważonej energii, lecz także tworząc miejsca pracy w ramach swoich potrzeb, a także rozlicznej sieci poddostawców, którzy umieszczą tu swoje zakłady montażowe, produkcyjne i centra dystrybucyjne.

AUTORZY RAPORTU

Damian Kołata
Partner
Dyrektor Działu Industrial & Logistics | Polska
Dyrektor E-Commerce | CEE

Paulina Machałowska
Associate
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

Adrian Semaan
Starszy Konsultant ds. Badań
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

industrial.pl
warehouse search engine

Projekt graficzny i skład raportu

Elżbieta Laudy
Technology Marketing Specialist
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

Mikołaj Podlasek
Creative Design Lead
Marketing
Cushman & Wakefield

WE MAKE IT INNOVATIVE

LIFE IS WHAT WE MAKE IT

The Warsaw HUB
Ul. Rondo Daszyńskiego 2B
00-843 Warszawa

www.cushmanwakefield.pl

CUSHMAN & WAKEFIELD