

Barometr

Nowoczesnych Usług Pomorza

2024

ATRAKCYJNOŚĆ POMORSKICH PODREGIONÓW
DLA NOWOCZESNYCH USŁUG

CZYNNIKI
LOKALIZACJI

ANALIZY CZĄSTKOWE
I SYNTETYCZNE



Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową

Gdańsk, październik 2024 r.

Barometr Nowoczesnych Usług Pomorza

Wydawca



Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową

ul. Do Studzienki 63
80-227 Gdańsk
tel. +48 58 524 49 30
ibngr@ibngr.pl

Zespół realizujący cykl badawczy

prof. dr hab. **Jan Fazlagić**, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

prof. dr hab. **Stanisław Kowalczyk**, Szkoła Główna Handlowa

prof. dr hab. **Paweł Kubicki**, Uniwersytet Jagielloński

Adam Leśniewicz, dyrektor, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową

prof. **Mariusz Orłowski**, Virginia Tech University

Luk Palmen, Prezes Zarządu, InnoCo

Jan Maria Szomburg, Prezes Zarządu, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową

Marcin Wandałowski, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową



SAMORZĄD
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO



Pomorski
Przegląd
Gospodarczy

Badania i raport zrealizowano w ramach naboru o objęcie wsparciem z Planu Rozwojowego dotyczącego realizacji projektu w ramach naboru Inwestycji A.3.1.1 pt. „Zbudowanie systemu koordynacji i monitorowania regionalnych działań na rzecz kształcenia zawodowego, szkolnictwa wyższego oraz uczenia się przez całe życie, w tym uczenia się dorosłych” nr umowy o objęcie wsparciem KPO/22/LLL/U/0013.



Rzeczpospolita
Polska

Sfinansowane przez
Unię Europejską
NextGenerationEU



Spis treści

04

1. Wstęp

06

2. Podsumowanie wyników badania

07

3. Cel, zakres i metodologia badania

11

4. Czynniki lokalizacji nowoczesnych usług

14

5. Atrakcyjność inwestycyjna pomorskich podregionów dla nowoczesnych usług – analizy cząstkowe

- 5.1 Zasoby pracy
- 5.2 Koszty pracy
- 5.3 Dostępność powierzchni biurowej
- 5.4 Dostępność zielonej energii
- 5.5 Dostępność transportowa
- 5.6 Otoczenie społeczno-kulturowe
- 5.7 Środowisko i atrakcyjność miejsca

26

6. Atrakcyjność inwestycyjna pomorskich podregionów dla nowoczesnych usług – analiza syntetyczna

38

7. Podsumowanie i wnioski badawcze



1. Wstęp

Globalizacja istotnych dla światowej gospodarki procesów odbywała się w przeszłości ze zróżnicowaną dynamiką.

W przypadku korporacyjnych procesów biznesowych rozpoczęła się ona od delokalizacji produkcji.

Było to o tyle łatwe, że produkcja – ze względu na swoją fizyczną naturę – mogła bez przeszkód odbywać się z dala od głównych siedzib firm. Wystarczyło przenieść linie produkcyjne tam, gdzie koszty pracy i surowców były niższe, a infrastruktura przemysłowa wystarczająco rozwinięta. Stąd też, szczególnie w ostatnich dwóch dekadach ubiegłego wieku, wiele firm z państw rozwiniętych zaczęło korzystać z tej możliwości, lokując swoje fabryki przede wszystkim na Dalekim Wschodzie.

Możliwość fizycznego oddzielenia procesów usługowych pojawiła się później, wraz z dynamicznym rozwojem technologii informacyjnych i komunikacyjnych.

Wcześniej, bez szybkiego przepływu informacji i możliwości zdalnej współpracy, usługi musiały być zlokalizowane tam, gdzie znajdowali się główni interesariusze. Wraz z rozwojem technologii zmieniły się jednak zasady gry. W ślad za tym menedżerowie zaczęli szukać optymalizacji kosztowych również w obszarze delokalizacji usług.

Skorzystała na tym Polska, stając się jednym z kluczowych beneficjentów tego procesu. Na tle innych rynków wyróżniliśmy się ogromną ilością wykwalifikowanej siły roboczej, która mogła świadczyć wysokiej jakości

usługi za relatywnie niskie wynagrodzenia. Przyciągnęło to nad Wisłę międzynarodowe firmy, które zaczęły otwierać tu swoje centra usług. Początkowo zajmowały się one dość prostymi zadaniami, jednak z czasem przeszły do realizacji bardziej zaawansowanych procesów. Stopniowo zaczęliśmy stawać się hubem dla globalnych organizacji, które lokowały tu coraz bardziej skomplikowane operacje biznesowe.

Pomimo szybkiego rozwoju naszej gospodarki, a co za tym idzie – również wzrostu wynagrodzeń, Polska nadal jest atrakcyjną lokalizacją dla wielu działalności w obszarze nowoczesnych usług. Co decyduje o mniejszej bądź większej atrakcyjności inwestycyjnej danej lokalizacji? Które polskie podregiony są pod tym względem liderami? Jak w tym kontekście rysuje się sytuacja pomorskich podregionów? W niniejszym opracowaniu podjęto próbę odpowiedzi m.in. na te pytania.

Na potrzeby badania pod pojęciem „nowoczesnych usług” rozumie się usługi – podstawowe, zaawansowane i najbardziej zaawansowane – wspierające rozwój przedsiębiorstw, budujące ich konkurencyjność, efektywność oraz dostosowujące je do współczesnych warunków rynkowych. W szczególności chodzi tu o procesy biznesowe (np. księgowe, IT, badawczo-rozwojowe) relokowane z centrali korporacji do rozproszonych globalnie lokalizacji. O ile usługi zaawansowane i najbardziej zaawansowane są naturalnie niezwykle pożądane, gdyż to za ich sprawą tworzone są najlepsze miejsca pracy, a tym samym dobrobyt, o tyle podstawowe też są

istotne, gdyż stanowią lokalną kuźnię kadr w kontekście przyszłych – w tym wysoko zaawansowanych – inwestycji.

Szczegółowe wyjaśnienie celów, zakresu i metodologii badawczej znajduje się w rozdziale III, zaś zidentyfikowane czynniki lokalizacji zostały szerzej opisane w rozdziale IV. Wnioski płynące z niniejszej analizy zostały

zaprezentowane zarówno w formie analizy częściowej (rozdział V), umożliwiającej szczegółowy wgląd w wyniki pomorskich podregionów osiągnięte w poszczególnych kategoriach badawczych podlegających ocenie, jak również w ujęciu syntetycznym (rozdział VI). Ostatni rozdział raportu zawiera podsumowanie oraz najważniejsze wnioski badawcze. ■



OCENA EKSPERTA:

W erze trzeciego **unbundlingu** (odseparowania)



prof. Mariusz Orłowski | Virginia Tech University,
Członek Rady Programowej Kongresu Obywatelskiego

Nawiązując do teorii amerykańskiego ekonomisty Richarda Baldwina, doradcy ekonomicznego prezydenta George'a Busha w latach 1990-1991, na naszych oczach ma dziś miejsce trzeci **unbundling** (odseparowanie).

Pierwszy **unbundling** nastąpił wtedy, gdy miejsca produkcji i konsumpcji towarów zostały od siebie fizycznie odseparowane. Zamożny Brytyjczyk już w XIX w. zjadał na śniadanie bułkę wypieczoną z amerykańskiej pszenicy, pił herbatę z Cejlonu lub Chin i słodził ją jamajskim cukrem. A wszystko to podane było na obrusie utkanym z indyjskiej bawełny. Globalny handel jest najlepszą manifestacją fizycznego rozdzielenia produkcji i konsumpcji, która stała się możliwa dzięki obniżeniu kosztów transportu – najpierw morskiego, później lądowego, aż wreszcie lotniczego.

Drugie odseparowanie nastąpiło już za naszego życia i związane było z coraz niższym kosztem transportu informacji. W praktyce umożliwiło to koordynowanie skomplikowanych operacji gospodarczych na odległość, czego uosobieniem jest rozrzucenie produkcji podzespołów urządzeń elektronicznych na całym świecie. Spójrzmy chociażby na iPhone'a – choć technologia jest amerykańska, pozostałe, materialne części telefonu są produkowane i składane w rozmaitych krajach azjatyckich. Bliższym nam przykładem jest produkcja niemieckich samochodów, które są fizycznie produkowane w Chinach czy krajach Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w Polsce.

Trzeci **unbundling** opiera się natomiast na cyfrowej transformacji, która stała się katalizatorem przyspieszającym proces odseparowania usług od fizycznej obecności świadczących je osób. W praktyce: w jednym miejscu znajduje się wykonawca usługi, ale usługa ta jest wykonywana na rzecz osoby czy firmy znajdującej się w zupełnie innym miejscu. Staje się to możliwe dzięki fundamentom cyfrowej rewolucji – takim jak m.in.: sztuczna inteligencja, automatyzacja, robotyzacja czy digitalizacja (włącznie z internetem rzeczy). To właśnie dzięki nim możliwe jest też tworzenie na całym świecie centrów nowoczesnych usług biznesowych, „obsługujących” globalne procesy poszczególnych korporacji.

2. Podsumowanie wyników badania

Celem badania pt. „Barometr Nowoczesnych Usług Pomorza” było określenie atrakcyjności inwestycyjnej polskich, w szczególności pomorskich, podregionów dla nowoczesnej działalności usługowej.

Ocena ta dokonana została w oparciu o siedem grup czynników:

- ▶ zasoby pracy,
- ▶ koszty pracy,
- ▶ dostępność powierzchni biurowej,
- ▶ dostępność zielonej energii,
- ▶ dostępność transportowa,
- ▶ otoczenie społeczno-kulturowe,
- ▶ środowisko i atrakcyjność miejsca.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że najbardziej atrakcyjnymi lokalizacjami dla umiejscowienia nowoczesnej działalności usługowej na terenie Polski są podregiony: warszawski, a następnie krakowski oraz łódzki. W analizowanym zestawieniu podregion trójmiejski¹ zajął piąte miejsce.

Jego najmocniejsze strony dotyczą:

- ▶ bardzo dobrej dostępności transportowej,
- ▶ bardzo wysokiej jakości środowiska i atrakcyjności miejsca,
- ▶ bardzo dobrze rozwiniętego otoczenia społeczno-kulturowego,

1 Podregion trójmiejski obejmuje powiaty: gdański, kartuski, nowodworski, pucki, wejherowski, miasto Gdańsk, miasto Gdynię oraz miasto Sopot.

- ▶ bardzo wysokiej dostępności powierzchni biurowej,
- ▶ bardzo wysokiej dostępności zasobów pracy,
- ▶ bardzo wysokiej dostępności zielonej energii.

Największym wyzwaniem podregionu trójmiejskiego – w kontekście lokowania nowoczesnej działalności usługowej – są bardzo wysokie, w skali Polski, koszty pracy. Z podobnym mankamentem muszą się jednak mierzyć także pozostałe polskie metropolie.

Innym pomorskim podregionem o relatywnie wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej dla nowoczesnych usług jest podregion słupski² (19. miejsce w skali kraju). Jego najważniejsze atuty są związane z bardzo wysoką jakością środowiska i atrakcyjnością miejsca oraz bardzo wysoką dostępnością zielonej energii. Z kolei dwa pozostałe pomorskie podregiony – starogardzki³ oraz chojnicki⁴ – zostały zaklasyfikowane jako obszary o przeciętnej atrakcyjności inwestycyjnej, zajmując odpowiednio: 26. oraz 33. miejsce. ■

2 Podregion słupski obejmuje powiaty: bytowski, lęborski, słupski oraz miasto Słupsk.

3 Podregion starogardzki obejmuje powiaty: kwidzyński, malborski, starogardzki, tczewski oraz sztumski.

4 Podregion chojnicki obejmuje powiaty: chojnicki, człuchowski oraz kościerski.

3. Cel, zakres i metodologia badania

Cel

Celem „Barometru Nowoczesnych Usług Pomorza” jest:

- ▶ identyfikacja terytorialnych różnic w poziomie atrakcyjności inwestycyjnej polskich podregionów z punktu widzenia nowoczesnych usług oraz ich gradacja pod tym względem,
- ▶ szczegółowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej podregionów województwa pomorskiego dla nowoczesnych usług wraz ze wskazaniem:
 - mocnych oraz słabych stron poszczególnych podregionów w tym kontekście,
 - dystansu, jaki dzieli je od podregionów o podobnym stopniu atrakcyjności.

Zakres

Merytoryczny zakres raportu odnosi się do pojęć:

- ▶ „nowoczesnych usług” – rozumianych jako usługi podstawowe, zaawansowane i najbardziej zaawansowane – wspierające rozwój przedsiębiorstw, budujące ich konkurencyjność, efektywność oraz dostosowujące je do współczesnych warunków rynkowych. W szczególności chodzi tu o procesy biznesowe (np. księgowe, IT, badawczo-rozwojowe) relokowane z centrali korporacji do rozproszonych globalnie lokalizacji,
- ▶ „atrakcyjności inwestycyjnej” –

interpretowanej jako zdolność nakłonienia globalnych podmiotów do ulokowania na danym obszarze swoich centrów nowoczesnych usług (uśredniając poziom ich zaawansowania) poprzez zaoferowanie kombinacji korzyści (czynniki) lokalizacji, możliwych do osiągnięcia w trakcie prowadzenia danej działalności usługowej.

W konsekwencji – podregiony cechujące się optymalną kombinacją czynników lokalizacji są atrakcyjne inwestycyjnie, gdyż pozwalają na zmniejszenie ryzyka niepowodzenia inwestycji, jak również zwiększają szansę na osiągnięcie wyższej stopy zwrotu kapitału oraz ułatwiają zwiększenie przychodów.

W niniejszym badaniu przyjęto zatem optykę inwestora, co nie oznacza jednak, że wnioski z niego płynące nie są istotne z punktu widzenia regionalnych oraz lokalnych aktorów życia społeczno-gospodarczego. Poznanie oraz zrozumienie mocnych i słabych stron danego podregionu, jak również analiza profilu potencjalnych konkurentów w rywalizacji o ściągnięcie na swój obszar konkretnych inwestycji, może przełożyć się na bardziej skuteczne kreowanie przewag w zakresie atrakcyjności inwestycyjnej.

W tym miejscu należy również podkreślić, że interesy potencjalnego inwestora mogą się różnić od szerszych interesów rozwojowych danej jednostki terytorialnej. Dlatego też wnioski płynące z niniejszej analizy –

choć mogą być cenne z punktu widzenia kształtowania polityki rozwoju regionalnego czy lokalnego – nie są z nimi jednak tożsame.

Zakres merytoryczny opracowania uwarunkowany jest:

- ▶ koniecznością zastosowania szerokiego spektrum wskaźników opisujących możliwie dokładnie poszczególne czynniki lokalizacji nowoczesnych usług,
- ▶ koniecznością doboru różnych wag poszczególnych czynników lokalizacji, podkreślając ich odmienne znaczenie z perspektywy ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej danego podregionu dla nowoczesnych usług.

Biorąc pod uwagę wymienione uwarunkowania, w ramach niniejszego badania przeanalizowano kilkadziesiąt zmiennych będących podstawą dla oceny przestrzennego zróżnicowania poszczególnych grup czynników, z których wynika ogólna atrakcyjność inwestycyjna danego podregionu z punktu widzenia nowoczesnych usług. W zależności od stopnia ich wpływu na ogólną atrakcyjność inwestycyjną, zgodnie z autorską metodologią badawczą Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR), nadano im różne wagi. Wagi

zasadniczych kategorii grupujących cząstkowe wskaźniki badawcze prezentuje Tabela 1.

W ramach każdej kategorii wytypowane zostały wskaźniki cząstkowe (w zależności od kategorii ich liczba oscylowała w przedziale 1-5), co pozwoliło oprzeć badanie na w sumie 20 takich wskaźnikach. Wskaźniki cząstkowe dla zasadniczych grup czynników wpływających na atrakcyjność inwestycyjną podregionów dla nowoczesnych usług zostały odpisane w rozdziale III. Wagi przypisane poszczególnym wskaźnikom cząstkowym stanowią niejawną element autorskiej metodologii IBnGR.

Przestrzenny zakres badania obejmuje Polskę w podziale na 61 podregionów. Choć w klasyfikacji NUTS 3 nasz kraj jest podzielony na 73 podregiony, to jednak z uwagi na silne związki funkcjonalne największych polskich metropolii z sąsiadującymi z nimi jednostkami terytorialnymi oraz w celach badawczych, Zespół IBnGR zdecydował się na agregację tych obszarów. Dlatego też w niniejszym raporcie:

- ▶ podregion trójmiejski to połączenie podregionu trójmiejskiego i gdańskiego z klasyfikacji NUTS 3,



Tabela 1.

Zasadnicze grupy (kategorie) czynników atrakcyjności inwestycyjnej podregionów dla nowoczesnych usług oraz przypisana im waga

Lp.	Kategoria czynników	Waga
1	Zasoby pracy	30
2	Koszty pracy	15
3	Dostępność powierzchni biurowej	15
4	Dostępność zielonej energii	10
5	Dostępność transportowa	10
6	Otoczenie społeczno-kulturowe	10
7	Środowisko i atrakcyjność miejsca	10

Źródło: Opracowanie własne IBnGR.



- ▶ podregion szczeciński to połączenie podregionu szczecińskiego i Szczecina z klasyfikacji NUTS 3,
- ▶ podregion poznański to połączenie podregionu poznańskiego i Poznania z klasyfikacji NUTS 3,
- ▶ podregion łódzki to połączenie podregionu łódzkiego i Łodzi z klasyfikacji NUTS 3,
- ▶ podregion krakowski to połączenie podregionu krakowskiego i Krakowa z klasyfikacji NUTS 3,
- ▶ podregion wrocławski to połączenie podregionu wrocławskiego i Wrocławia z klasyfikacji NUTS 3,
- ▶ podregion warszawski to połączenie Warszawy oraz podregionów: warszawskiego wschodniego i warszawskiego zachodniego z klasyfikacji NUTS 3,
- ▶ podregion katowicki to połączenie podregionów: katowickiego, bytomskiego, gliwickiego, sosnowieckiego oraz tyskiego z klasyfikacji NUTS 3.

Zakres czasowy wyznacza dostępność najnowszych danych, dlatego też w raporcie wykorzystano dane z lat 2021, 2022, 2023, a także 2024 (w obrębie dostępności transportowej). Jedyny wyjątek stanowi zagregowanie danych dotyczących powierzchni biurowych powstałych w latach 2014-2023 – założono bowiem, że na przestrzeni nie dłuższej niż ostatnich 10 lat zaczęły w Polsce powstawać powierzchnie biurowe, które do dziś są w stanie spełnić wysokie oczekiwania (m.in. środowiskowe, technologiczne, dotyczące komfortu pracy) korporacyjnych najemców, głównie inwestorów z sektora nowoczesnych usług.

W raporcie wykorzystano dane ilościowe pochodzące przede wszystkim z systemu statystyki publicznej (Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego), które uzupełnione zostały danymi pochodzącymi z Urzędu Regulacji Energetyki oraz Google Maps.

Metodologia badania

Do obliczenia „Barometru Nowoczesnych Usług Pomorza” została wykorzystana klasyfikacja pseudo-jednocechowa. Metoda ta zapewnia – poprzez odpowiednią transformację i agregację danych statystycznych – zredukowanie wielowymiarowości badanych zagadnień dzięki stworzeniu jednowymiarowej oceny, która zachowuje istotne cechy oryginalnych danych, umożliwiając jednocześnie skuteczną klasyfikację badanych jednostek terytorialnych.

W rezultacie każdemu polskiemu podregionowi przypisane zostały wartości wskaźnika, które reprezentują ogólną notę odzwierciedlającą jego poziom zaawansowania z punktu widzenia badanego obszaru. Stanowi ona w istocie sumę ważonych wartości autorsko dobranych pseudocech (z których każda stanowi de facto oddzielny „podwskaźnik” syntetyczny, składający się z 1-5 danych statystycznych), których wagi odzwierciedlają ich istotność z punktu widzenia analizowanego obszaru. Poszczególne wagi ustalone zostały na podstawie autorskiej metody Zespołu Badawczego, uwzględniającej ekspertyzę dziedzinową, jak również analizę danych historycznych.

Wzór „Barometru Nowoczesnych Usług Pomorza” można zapisać w następujący sposób:

$$\sum_{i=1}^n w_i \cdot x_i$$

gdzie:

n to liczba wskaźników,

w_i to waga i -tego wskaźnika,

x_i to wartość i -tego wskaźnika.



Zastosowanie klasyfikacji pseudo-jednocechowej powoduje, że oceny badanych wskaźników mają charakter względny, gdzie punktem odniesienia jest wartość średnia dla zbioru podregionów. Mimo starań autorów, niniejsze opracowanie nie wyczerpuje wszystkich istotnych aspektów związanych z atrakcyjnością inwestycyjną z punktu widzenia nowoczesnych usług badanych jednostek terytorialnych. Wynika to m.in. z braku dostępności niektórych danych ilościowych. Uzyskane wyniki można zatem interpretować, uwzględniając jedynie zakres i specyfikę wykorzystanych w analizie danych.

W ocenie podregionów – zarówno w ujęciu cząstkowym, jak i syntetycznym – zastosowano benchmarking, dzielący je na pięć grup o:

- najwyższym poziomie (miejsca 1-12 w danej kategorii),
- wysokim poziomie (13-24),
- przeciętnym poziomie (25-36),
- niskim poziomie (37-48),
- najniższym poziomie (49-61). ■

4. Czynniki lokalizacji nowoczesnych usług

W ramach niniejszej analizy przebadano następujące grupy (kategorie) czynników lokalizacji nowoczesnych usług:

- ▶ zasoby pracy,
- ▶ koszty pracy,
- ▶ dostępność powierzchni biurowej,
- ▶ dostępność zielonej energii,
- ▶ dostępność transportowa,
- ▶ otoczenie społeczno-kulturowe,
- ▶ środowisko i atrakcyjność miejsca.

Dla każdej z zasadniczych grup czynników wytypowano od 1 do 5 referencyjnych wskaźników cząstkowych, których charakterystykę prezentuje niniejszy rozdział opracowania.



ZASOBY PRACY

Dostępność kadr o specjalistycznej wiedzy i umiejętnościach jest najważniejszym czynnikiem lokalizacji nowoczesnych usług. W zależności od typu świadczonych usług, kompetencje te mogą być związane m.in. ze znajomością języków obcych, wiedzą w obrębie księgowości, programowania, prawa czy też z wysokospecjalistycznymi umiejętnościami niezbędnymi w procesie tworzenia innowacji. Co istotne – pole do automatyzacji procesów w omawianym

sektorze dotyczy w tym momencie przede wszystkim najprostszych usług. W bardziej zaawansowanych nieodzowny jest udział wysokiej klasy specjalistów.

Oceniając zasoby pracy polskich podregionów, wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- ▶ pracujący w sekcjach: J (informacja i komunikacja), K (działalność finansowa i ubezpieczeniowa) i M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) na km²,
- ▶ studenci na km²,
- ▶ studenci na kierunkach szczególnie użytecznych z punktu widzenia działalności badawczo-rozwojowej⁵ na km².



KOSZTY PRACY

Koszty zatrudnienia są jednym z decydujących czynników przy wyborze lokalizacji dla inwestycji z sektora nowoczesnych usług – choć w tym kontekście liczą się przede wszystkim różnice w wynagrodzeniach pomiędzy poszczególnymi krajami, to nie bez znaczenia pozostają także różnice wewnątrz krajowe (międzyregionalne). Te z obszarów, które oferują

⁵ Wzięto pod uwagę kierunki: biologiczne, fizyczne, matematyczne i statystyczne, technologie teleinformatycznych, inżynierijno-techniczne oraz medyczne.

wykwalifikowanych pracowników przy relatywnie niskich kosztach pracy – jednak nie wpływających jednocześnie na obniżenie jakości usług – są z perspektywy inwestorów szczególnie atrakcyjne.

Oceniając koszty pracy w polskich podregionach, wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- ▶ przeciętne wynagrodzenie brutto,
- ▶ stopa bezrobocia rejestrowanego⁶.



DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI BIUROWEJ

Promowany przez globalne korporacje zrównoważony model rozwoju wpływa na to, że poszukują one powierzchni w budynkach o najwyższych standardach (również ekologicznych), zapewniających odpowiedni komfort pracy.

Najemcy z sektora nowoczesnych usług mają także swoje preferencje w kontekście zdolności elastycznego dostosowywania wielkości użytkowanej powierzchni biurowej, oczekując m.in. możliwości szybkiego powiększenia (lub ewentualnie pomniejszenia) zajmowanej przestrzeni w zależności od zmieniających się potrzeb. Tego typu operacje są możliwe niemal wyłącznie w najbardziej nowoczesnych biurowcach.

⁶ Wysoka stopa bezrobocia obniża presję płacową oraz skłonność do zmiany pracy, natomiast niska – zwiększa tę presję oraz otwiera pracownikom na zmianę miejsca zatrudnienia.

Oceniając dostępność terenów inwestycyjnych w polskich podregionach, wzięto pod uwagę następujący czynnik:

- ▶ powierzchnia użytkowa budynków biurowych wybudowanych w latach 2014-2023 na km².



DOSTĘPNOŚĆ TRANSPORTOWA

Dostępność transportowa odgrywa istotną rolę w lokowaniu inwestycji z obszaru nowoczesnych usług. Firmy z tego sektora często współpracują z klientami i partnerami z różnych części kraju i świata – w tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera bliskość lotniska międzynarodowego. Ważny atut dotyczyć może także szybkiego dojazdu do stolicy regionu, w której skupione są zasoby ludzkie oraz szeroki wachlarz usług, rozrywki, kultury i edukacji, a także różnego rodzaju instytucje (np. edukacyjne, finansowe, administracyjne) współpracujące z centrami usług.

Oceniając dostępność transportową polskich podregionów, wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- ▶ czas dojazdu do lotniska międzynarodowego,
- ▶ czas dojazdu do stolicy województwa⁷.

⁷ W wypadku województwa lubuskiego wzięto pod uwagę średnią arytmetyczną z czasu dojazdu do Zielonej Góry oraz Gorzowa Wielkopolskiego, natomiast w wypadku województwa kujawsko-pomorskiego – średnią arytmetyczną z czasu dojazdu do Bydgoszczy oraz Torunia.



DOSTĘPNOŚĆ ZIELONEJ ENERGII

Dostępność zielonej energii staje się coraz ważniejszym czynnikiem przy lokowaniu inwestycji z obszaru nowoczesnych usług. Jej znaczenie rośnie w kontekście globalnych trendów w zakresie zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności społecznej (co przekłada się na wizerunek firmy), wymogów regulacyjnych oraz presji ze strony partnerów biznesowych oraz instytucji finansowych⁸. W długiej perspektywie prowadzenie działalności w lokalizacji oferującej zieloną energię przekładać się też będzie na oszczędności kosztowe.

Oceniając dostępność zielonej energii w polskich podregionach, wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- ▶ moc instalacji OZE⁹ na km²,
- ▶ energia wyprodukowana ze źródeł odnawialnych na km² (na szczeblu województw).



OTOCZENIE SPOŁECZNO- KULTUROWE

Jakość otoczenia społeczno-kulturowego stanowi jeden z kluczowych czynników przekładających się na poziom życia, a w konsekwencji – na skalę przyciągania do danego miejsca utalentowanych uczniów, studentów oraz pracowników, bez których prowadzenie nowoczesnej działalności usługowej nie będzie możliwe.

8 Przedsiębiorstwa szukające zewnętrznego finansowania dla swoich projektów inwestycyjnych coraz częściej muszą wykazywać, że planowane przedsięwzięcia są zgodne np. z ideą zrównoważonego rozwoju, że wykorzystują zieloną energię, redukują ślad węglowy firmy itp. Banki coraz powszechniej wyłączają niektóre gałęzie gospodarki (uznawane za „brudne”) z kredytowania.

9 Bez współspalania.

Oceniając otoczenie społeczno-kulturowe polskich podregionów, wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- ▶ widzowie widowisk w stałych salach teatralnych *per capita*,
- ▶ uczestnicy imprez artystycznych, rozrywkowych i sportowych *per capita*,
- ▶ zameldowania na pobyt stały osób w wieku produkcyjnym z innych powiatów *per capita*,
- ▶ zameldowania na pobyt stały osób w wieku produkcyjnym z zagranicy *per capita*,
- ▶ fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne *per capita*.



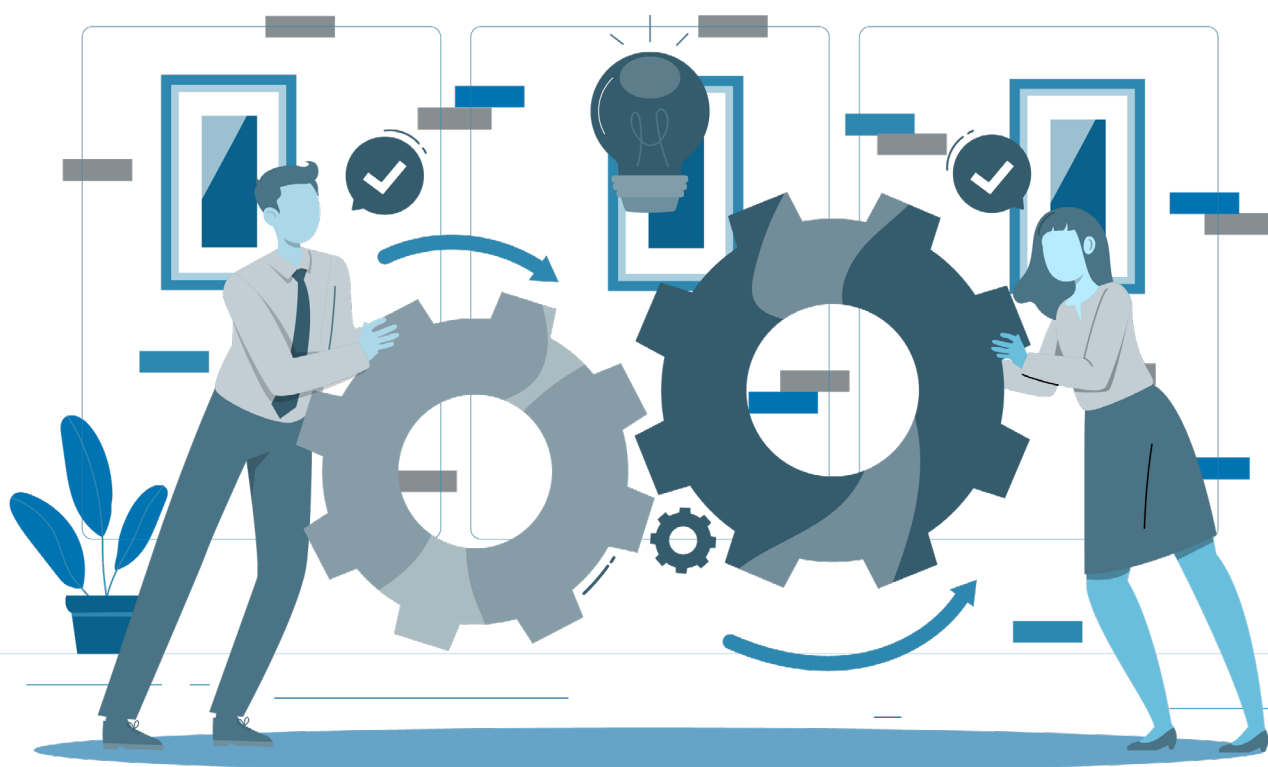
ŚRODOWISKO I ATRAKCYJNOŚĆ MIEJSCA

Podstawą działalności w obrębie nowoczesnych usług jest dostęp do odpowiedniej podaży wyspecjalizowanych, w tym również wysoko zaawansowanych, zasobów pracy. Jednym z czynników wpływających na chęć osiedlenia się pracowników w danej lokalizacji jest jej szeroko rozumiana atrakcyjność, obejmująca w znacznym stopniu jakość środowiska. Co więcej, funkcjonowanie na obszarach o wysokim poziomie zanieczyszczenia i degradacji środowiskowej może też negatywnie wpłynąć na wizerunek firm.

Oceniając środowisko i atrakcyjność miejsca polskich podregionów, wzięto pod uwagę następujące czynniki:

- ▶ odsetek ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków,
- ▶ emisje pyłów na km²,
- ▶ emisje gazów na km²,
- ▶ obszary prawnie chronione na km²,
- ▶ podmioty gospodarcze w sekcji zakwaterowania i usług gastronomicznych *per capita*. ■

5. Atrakcyjność inwestycyjna pomorskich podregionów dla nowoczesnych usług – analizy cząstkowe



Ocena atrakcyjności inwestycyjnej polskich podregionów z punktu widzenia nowoczesnych usług została dokonana na bazie analizy siedmiu grup czynników zasadniczych, zawierających od jednego do pięciu wskaźników cząstkowych. W niniejszym rozdziale przedstawione zostało podregionalne zróżnicowanie wyników w ramach każdej z kategorii. Analiza w największej mierze koncentruje się na lokatach uzyskanych przez podregiony województwa pomorskiego.



5.1 ZASOBY PRACY

Do grupy polskich podregionów o najwyższej dostępności zasobów pracy z punktu widzenia nowoczesnych usług należą: podregion warszawski, krakowski oraz łódzki. Najwyższą pozycję wśród pomorskich podregionów uzyskał podregion trójmiejski, który uplasował się na 8. pozycji w skali kraju. Przed nim – nie licząc czołowej trójki – znalazły się jeszcze podregiony: katowicki, poznański, wrocławski oraz bydgosko-toruński.

Łączna ocena uzyskana przez podregion trójmiejski umiejscawia go w grupie polskich podregionów o najwyższej dostępności jakościowych zasobów pracy. Biorąc jednak pod uwagę wyłącznie podregiony zawierające w sobie największe polskie metropolie, podregion trójmiejski znajduje się na końcu tego zestawienia. Analizując poszczególne wskaźniki cząstkowe, podregion trójmiejski uzyskał najwyższą – siódmą – lokatę, jeśli chodzi o liczbę pracujących w sektorach: J, K i M na km². Z kolei w obszarze dwóch

pozostałych wskaźników – liczby studentów ogółem oraz liczby studentów na kierunkach najbardziej użytecznych z punktu widzenia działalności badawczo-rozwojowej – nadmorski podregion znalazł się na dziewiątym miejscu w skali Polski.

Dystans dzielący Trójmiasto i okolice od pozostałych pomorskich podregionów w zakresie dostępności zasobów pracy jest bardzo duży – kolejny w zestawieniu podregion z województwa pomorskiego (podregion starogardzki) znalazł się na 32. miejscu, co wskazuje na przeciętną dostępność zasobów ludzkich. Niska dostępność cechuje natomiast podregion słupski, którego relatywnie niezła baza edukacyjna jest równoważona przez bardzo niską liczbę osób pracujących w sektorach J, K i M. Z kolei podregion chojnicki znalazł się wśród podregionów o najniższej dostępności potencjalnych pracowników do sektora nowoczesnych usług.



Tabela 2.

Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „zasoby pracy”

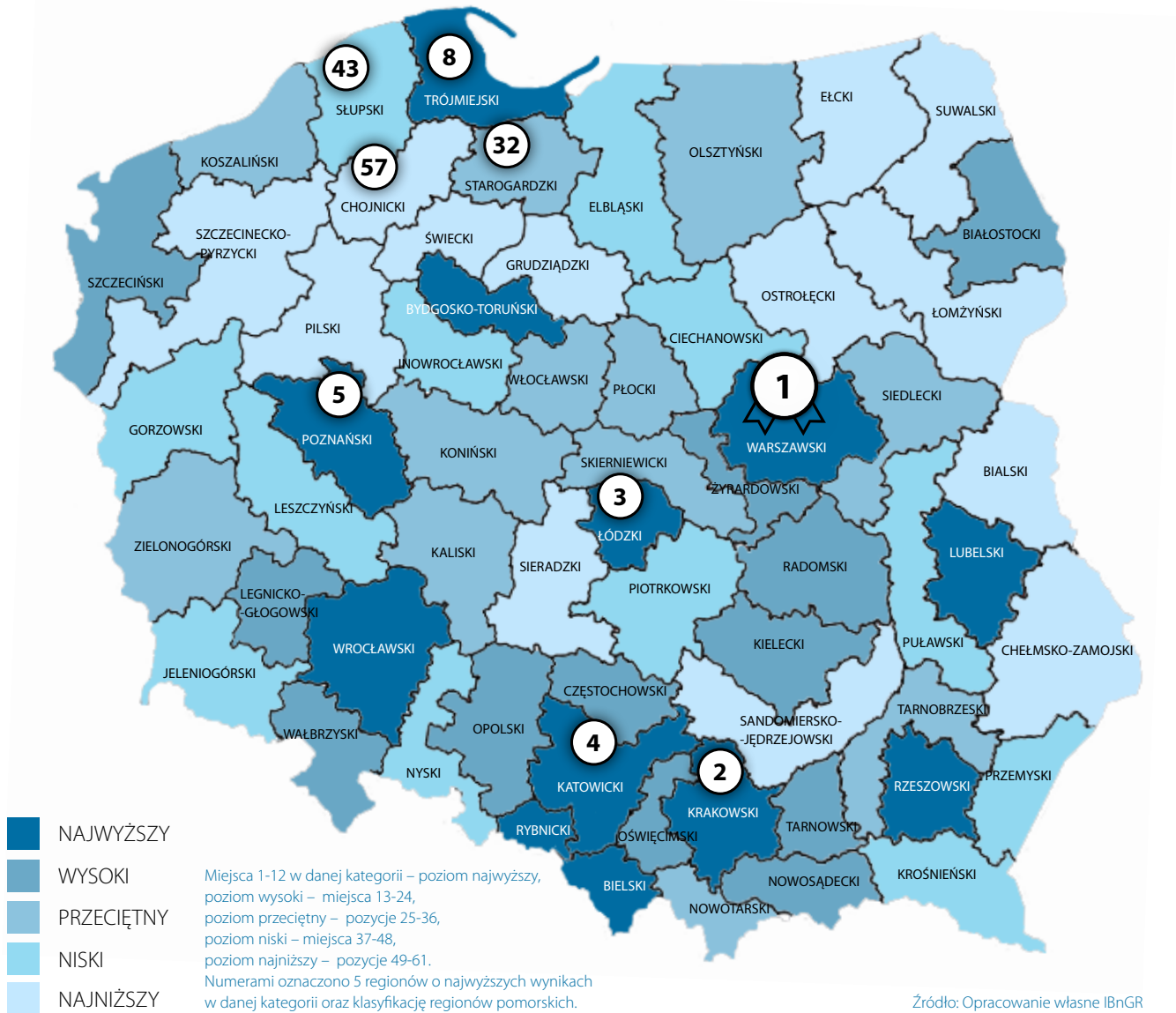
Podregion	Pozycja	Pracujący w sekcjach J, K i M ⁹ na km ²	Studenti na km ²	Studenti na kierunkach szczególnie użytecznych z punktu widzenia działalności badawczo-rozwojowej na km ²	Ocena
trójmiejski	8.				1,05
starogardzki	32.				-0,40
słupski	43.				-0,44
chojnicki	57.				-0,49

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

NAJWYŻSZY WYSOKI PRZECIĘTNY NISKI NAJNIŻSZY

10 Sekcje: informacji i komunikacji (J), działalności finansowej i ubezpieczeniowej (K) oraz działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej (M).

Kartogram 1. Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „zasoby pracy”



5.2 KOSZTY PRACY



Tabela 3.

Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „koszty pracy”

Podregion	Pozycja	Przeciętne wynagrodzenie brutto	Stopa bezrobocia rejestrowanego	Ocena
chojnicki	11.			0,82
slupski	30.			0,23
starogardzki	42.			-0,09
trójmiejski	55.			-1,33

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

NAJWYŻSZY WYSOKI PRZECIĘTNY NISKI NAJNIŻSZY

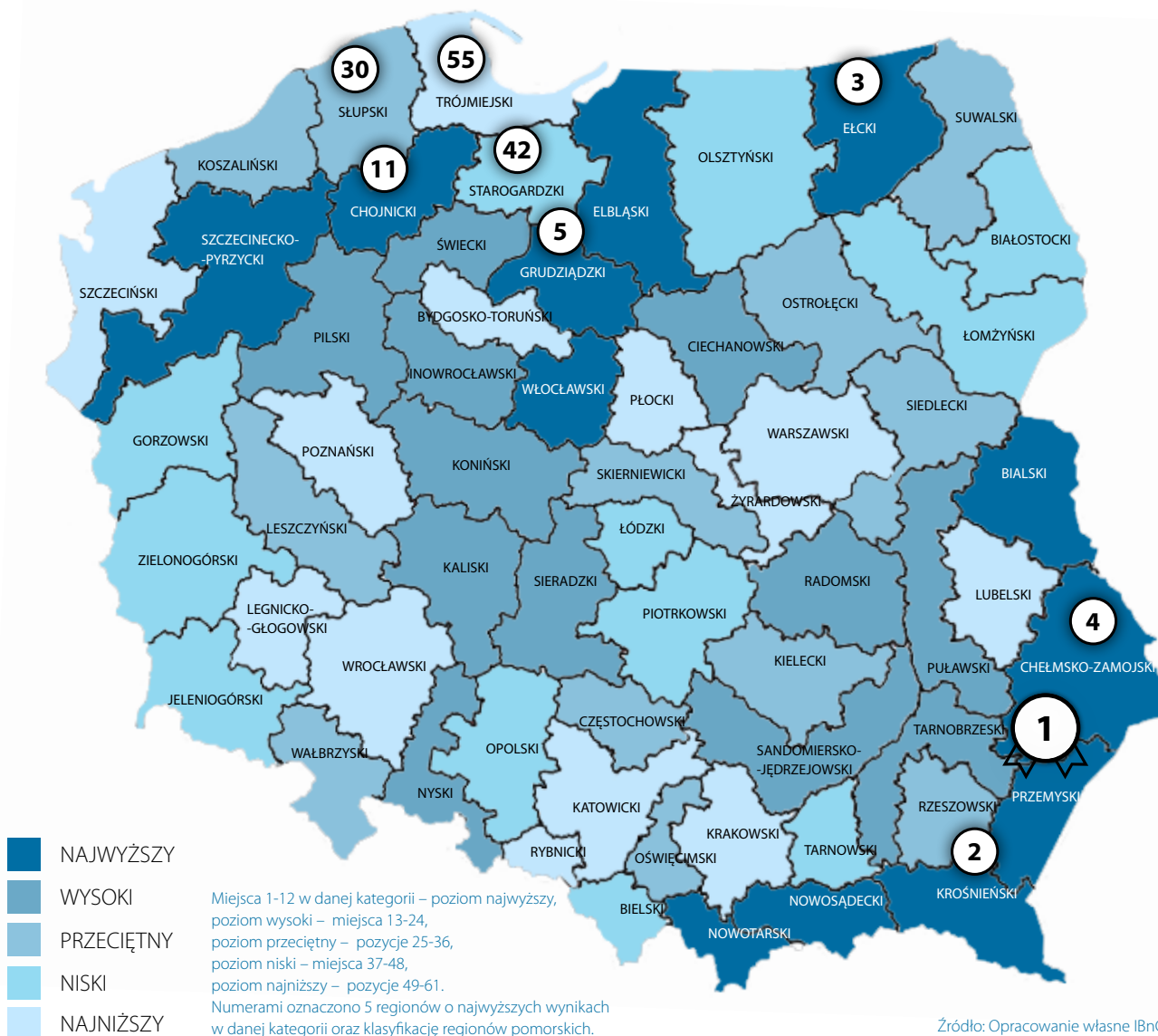
Najniższe koszty pracy w skali Polski – z punktu widzenia sektora nowoczesnych usług – cechują podregiony: przemyski, krośnieński oraz ełcki. Układ czołówki wskazuje na to, że im bardziej peryferyjne położenie danego obszaru (w szczególności jeśli chodzi o odległość do najbliższej metropolii), tym koszty związane z zatrudnieniem pracowników są niższe.

Reguła ta sprawdziła się również w województwie pomorskim, gdzie jednostką terytorialną o zdecydowanie najniższych kosztach pracy jest podregion chojnicki. Z jednej strony należy on do grupy podregionów o najniższym poziomie

przeciętnego wynagrodzenia brutto, a z drugiej – charakteryzuje się też relatywnie wysoką stopą bezrobocia rejestrowanego, co oznacza szeroką podaż osób chętnych do pracy za stawki znacznie niższe niż w największych polskich miastach.

W przypadku pozostałych polskich podregionów: podregion słupski cechuje się przeciętną wysokością kosztów pracy, podregion starogardzki – wysoką, natomiast podregion trójmiejski – najwyższą. Nadmorska aglomeracja zajmuje w skali kraju siódme miejsce w wymiarze przeciętnego wynagrodzenia brutto oraz ósme, jeśli chodzi o najniższy poziom bezrobocia.

Kartogram 2. Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „koszty pracy”





5.3 DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI BIUROWEJ

Liderami w obszarze dostępności nowoczesnych powierzchni biurowych są podregiony metropolitalne, z podregionem warszawskim, krakowskim oraz wrocławskim na czele. Podregion trójmiejski zajął w tym zestawieniu siódme miejsce, charakteryzując się niższą podażą nowoczesnej powierzchni biurowej na km² od podregionów: łódzkiego, katowickiego i poznańskiego.

Pozostałe pomorskie podregiony cechują się niską bądź bardzo niską dostępnością powierzchni biurowej. W pierwszej z tych grup znajduje się podregion starogardzki, natomiast w drugiej podregiony: chojnicki oraz słupski. Ostatni z nich w zakresie powierzchni użytkowej budynków biurowych wybudowanych w latach 2014-2023 na km² uplasował się na ostatnim miejscu w skali kraju.

Kartogram 3. Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „dostępność powierzchni biurowej”

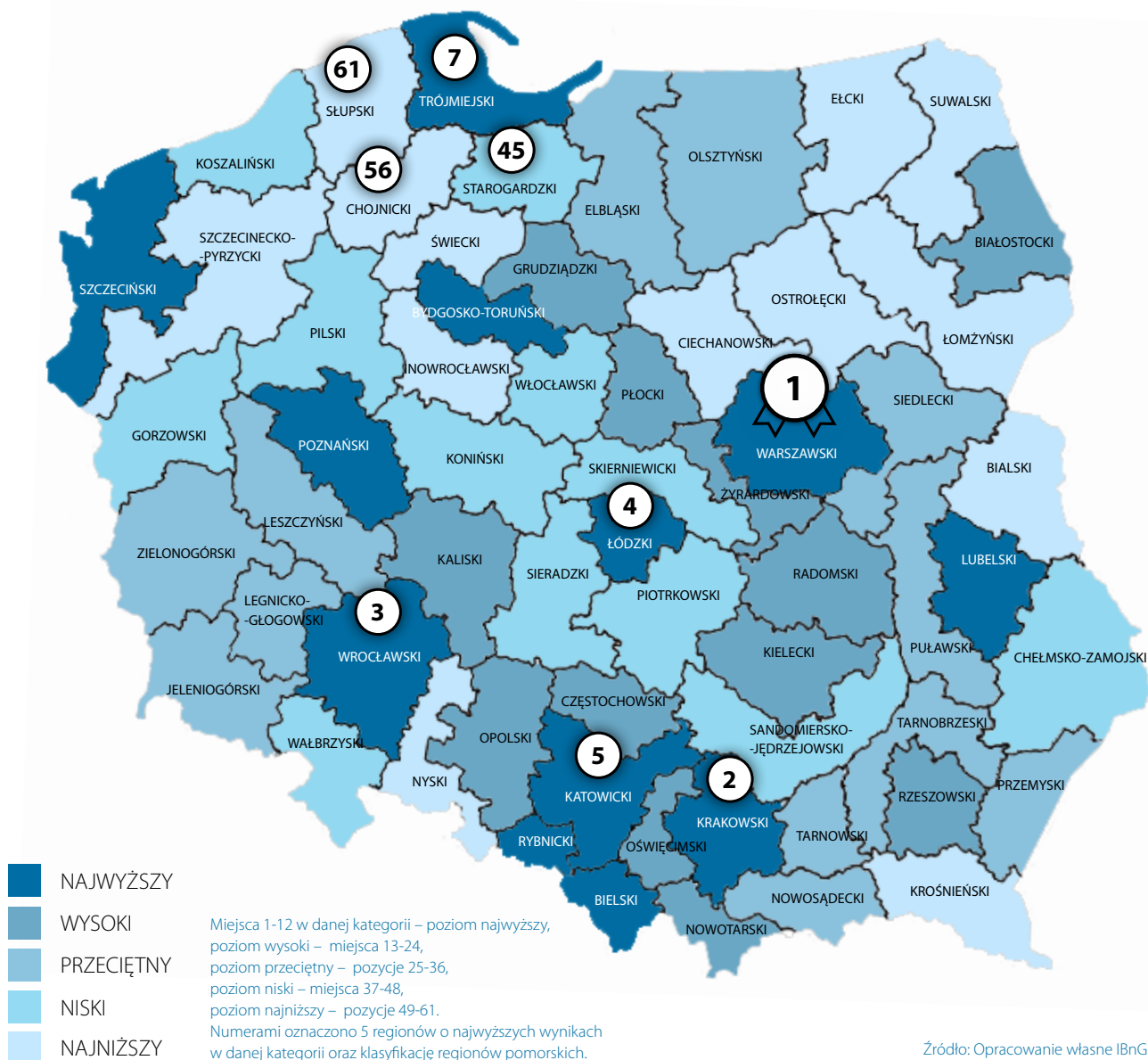




Tabela 4.

Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „dostępność powierzchni biurowej”

Podregion	Pozycja	Powierzchnia użytkowa budynków biurowych wybudowanych w latach 2014-2023 na km ²	Ocena
trójmiejski	7.		0,88
starogardzki	45.		-0,35
chojnicki	56.		-0,38
słupski	61.		-0,40

Źródło: Opracowanie własne IBnGR



NAJWYŻSZY



WYSOKI



PRZECIĘTNY



NISKI



NAJNIŻSZY



5.4 DOSTĘPNOŚĆ ZIELONEJ ENERGII

Ogólnopolskimi liderami w zakresie dostępności zielonej energii są podregiony: koszaliński, szczeciński oraz szczecinecko-pyrzycki, o czym decyduje w znacznym stopniu największa ilość energii wyprodukowanej ze źródeł odnawialnych na km² w województwie zachodniopomorskim w skali wszystkich polskich regionów. Pomorze plasuje się pod tym względem na trzecim miejscu – za województwem kujawsko-pomorskim – co znajduje odzwierciedlenie w poziomie dostępności zielonej energii na szczeblu pomorskich podregionów.

Trzy spośród nich – podregion starogardzki, słupski oraz trójmiejski – cechują się bardzo wysoką dostępnością czystej energii, natomiast chojnicki – wysoką. Wewnątrzregionalne zróżnicowanie wynika z ilości mocy instalacji OZE na km². W tym względzie najlepiej wypada podregion starogardzki (3. pozycja w skali kraju). W ścisłej krajowej czołówce znajduje się także podregion słupski (6. pozycja),

na relatywnie wysokiej pozycji plasuje się też podregion trójmiejski (13. pozycja). Zdecydowanie gorzej wypada w tym zakresie podregion chojnicki, który znajduje się na 45. lokacie w ujęciu ogólnokrajowym.





Tabela 5.

Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „dostępność zielonej energii”

Podregion	Pozycja	Energia wyprodukowana ze źródeł odnawialnych na km ² (na szczeblu województw)	Moc instalacji OZE na km ²	Ocena
starogardzki	5.			1,43
słupski	8.			1,24
trójmiejski	10.			1,01
chojnicki	13.			0,70

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

NAJWYŻSZY WYSOKI PRZECIĘTNY NISKI NAJNIŻSZY

Kartogram 4. Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „dostępność zielonej energii”



5.5 DOSTĘPNOŚĆ TRANSPORTOWA

Polskimi podregionami o najwyższej dostępności transportowej z punktu widzenia nowoczesnych usług są te, na terenie których znajduje się lotnisko międzynarodowe oraz stolica regionu. Dlatego też na pierwszym miejscu tego zestawienia znalazło się *ex aequo* dziewięć podregionów: trójmiejski, warszawski, krakowski, łódzki, poznański, wrocławski, katowicki, szczeciński oraz rzeszowski.

Do grupy podregionów o wysokiej dostępności transportowej należy podregion starogardzki, charakteryzujący się dobrą dostępnością zarówno do lotniska międzynarodowego, jak i do stolicy regionu. Z kolei podregiony słupski oraz chojnicki znalazły się w grupie jednostek o najniższej dostępności transportowej, na co wpłynął relatywnie długi – w zestawieniu z innymi polskimi podregionami – czas dojazdu do najbliższego portu lotniczego oraz stolicy województwa.

Kartogram 5. Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „dostępność transportowa”

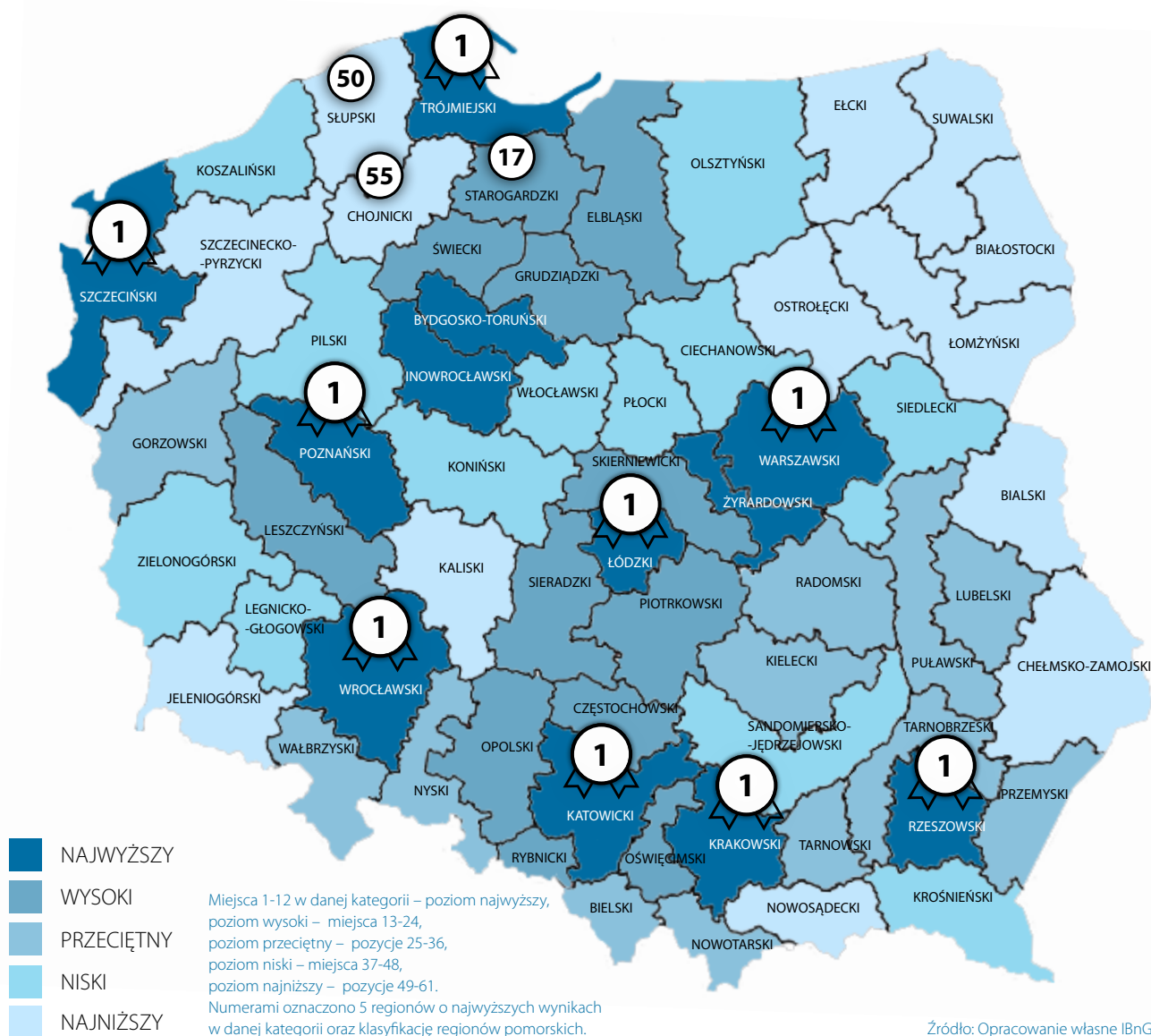




Tabela 6.

Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „dostępność transportowa”

Podregion	Pozycja	Czas dojazdu do lotniska międzynarodowego	Czas dojazdu do stolicy województwa	Ocena
trójmiejski	1.			1,33
starogardzki	17.			0,48
słupski	50.			-0,63
chojnicki	55.			-0,88

Źródło: Opracowanie własne IBnGR



NAJWYŻSZY



WYSOKI



PRZECIĘTNY



NISKI



NAJNIŻSZY



5.6 OTOCZENIE SPOŁECZNO-KULTUROWE



Tabela 7.

Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „otoczenie społeczno-kulturowe”

Podregion	Pozycja	Zameldowania na pobyt stały osób w wieku produkcyjnym z innych powiatów <i>per capita</i>	Widzowie widowisk w stałych salach teatralnych <i>per capita</i>	Uczestnicy imprez artystycznych, rozrywkowych i sportowych <i>per capita</i>	Zameldowania na pobyt stały osób w wieku produkcyjnym z zagranicy <i>per capita</i>	Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne <i>per capita</i>	Ocena
trójmiejski	4.						1,71
słupski	19.						0,26
chojnicki	49.						-0,63
starogardzki	56.						-0,72

Źródło: Opracowanie własne IBnGR



NAJWYŻSZY



WYSOKI



PRZECIĘTNY



NISKI



NAJNIŻSZY

Polskimi podregionami o najlepiej rozwiniętym otoczeniu społeczno-kulturowym są: podregion warszawski, krakowski oraz wrocławski. Tuż za czołową trójką znajduje się natomiast podregion trójmiejski, za

którego najmocniejsze strony należy w tym kontekście uznać: bardzo wysoką atrakcyjność osiedleńczą dla osób w wieku produkcyjnym z innych powiatów oraz bardzo wysoką liczbę widzów widowisk teatralnych *per*

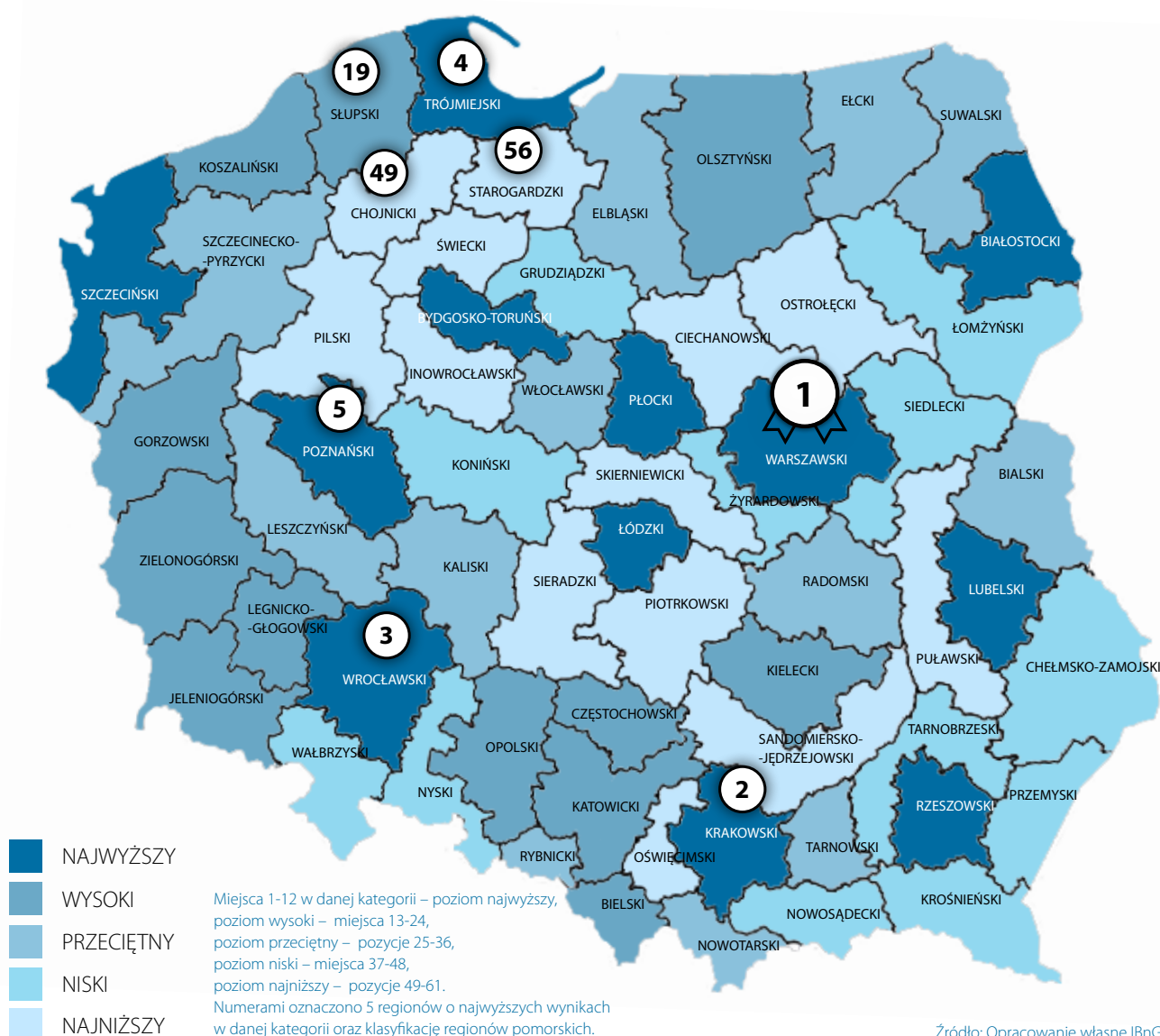
capita, co świadczy o dobrze rozwiniętym sektorze kultury. W obydwu wymienionych wyżej wskaźnikach częściowych nadmorska aglomeracja (oraz jej okolice) uplasowała się na 4. pozycji wśród wszystkich podregionów. Cechuje się ona ponadto bardzo wysoką atrakcyjnością osiedleńczą z punktu widzenia osób przenoszących się do Polski z zagranicy oraz bardzo wysoką liczbą uczestników wydarzeń artystycznych, rozrywkowych oraz sportowych *per capita*.

Do grupy podregionów o wysoko rozwiniętym otoczeniu społeczno-kulturowym należy podregion słupski. Za jego najmocniejszą

stronę uznać należy dobrze rozwinięte życie kulturalne mierzone liczbą widzów widowisk teatralnych oraz wysoką atrakcyjność osiedleńczą dla osób w wieku produkcyjnym – zarówno z innych powiatów, jak i spoza kraju.

Z kolei dwa pozostałe pomorskie podregiony – chojnicki oraz starogardzki – zostały w grupie czynników „otoczenie społeczno-kulturowe” sklasyfikowane w grupie regionów o najniższym poziomie atrakcyjności. Żaden z nich nie dysponuje dobrze rozwiniętym sektorem kulturalnym, ani też nie charakteryzuje się wysoką liczbą zameldowań – krajowych i zagranicznych – osób w wieku produkcyjnym.

Kartogram 6. Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „otoczenie społeczno-kulturowe”





5.7 ŚRODOWISKO I ATRAKCYJNOŚĆ MIEJSCA



Tabela 8.

Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „środowisko i atrakcyjność miejsca”

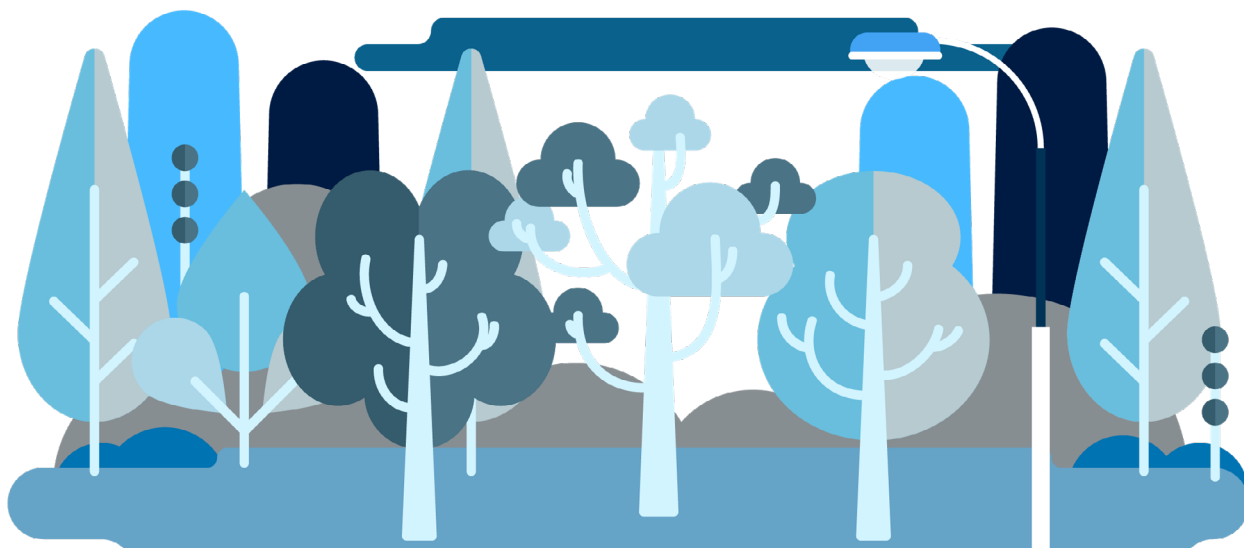
Podregion	Pozycja	Podmioty gospodarcze w sekcji zakwaterowania i usług gastronomicznych <i>per capita</i>	Obszary prawnie chronione na km ²	Emisje pyłów na km ²	Emisje gazów na km ²	Odsetek ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków	Ocena
trójmiejski	3.						0,95
słupski	5.						0,87
chojnicki	14.						0,31
starogardzki	33.						-0,11

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

■ NAJWYŻSZY ■ WYSOKI ■ PRZECIĘTNY ■ NISKI ■ NAJNIŻSZY

Ogólnopolskimi liderami w zakresie jakości środowiska i atrakcyjności miejsca są podregiony: nowotarski, koszaliński i trójmiejski. Reprezentant województwa pomorskiego tak wysoką lokatę zawdzięcza w głównej mierze bardzo wysokiej liczbie

podmiotów gospodarczych z sekcji zakwaterowania i usług gastronomicznych *per capita*, świadczącej o wysokiej atrakcyjności turystycznej obszaru (4. miejsce wśród podregionów), a także 5. pozycji w wymiarze ludności korzystającej



z oczyszczalni ścieków. Największym mankamentem aglomeracji jest natomiast wysoki poziom emisji gazów.

W analizowanym zestawieniu bardzo wysokie, bo 5. miejsce, przypadło podregionowi słupskiemu, który znalazł się w grupie najwyżżej ocenianych podregionów w obszarach: podmiotów gospodarczych z sekcji zakwaterowania i usług gastronomicznych, ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków oraz emisji gazów. Wysoka, 14. lokata przypadła podregionowi chojnickiemu, co wynika przede wszystkim

z aspektów stricte środowiskowych – drugiej najniższej w skali kraju emisji gazów oraz 4. pozycji w sferze najniższej emisji pyłów.

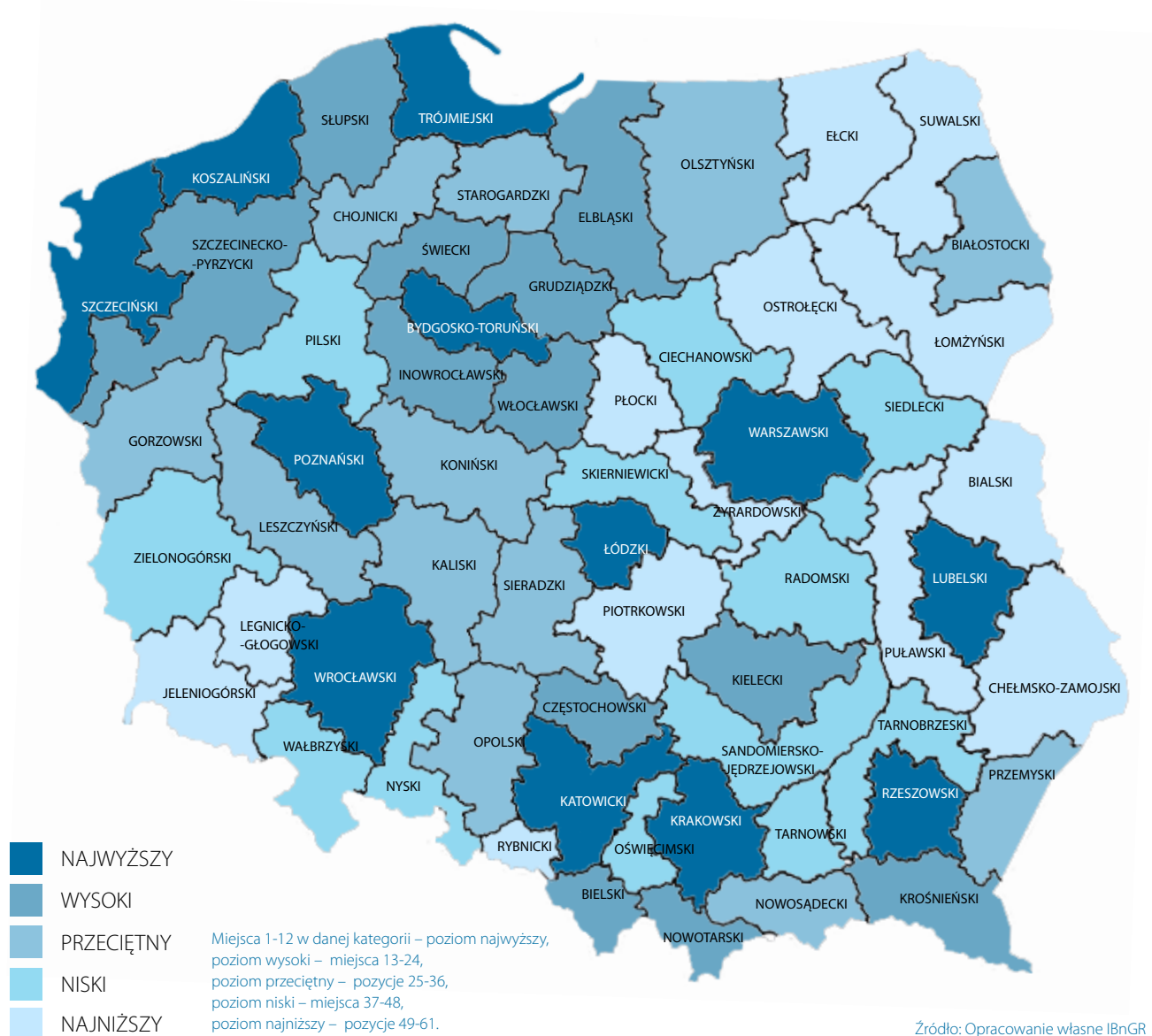
Jakość środowiska i atrakcyjność miejsca w wypadku podregionu starogardzkiego została z kolei oceniona jako przeciętna w skali kraju. Jego najmocniejszą stroną okazał się wysoki odsetek ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków, natomiast stronami najsłabszymi – poziom emisji gazów oraz liczba podmiotów z sekcji zakwaterowania i usług gastronomicznych. ■

Kartogram 7. Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „środowisko i atrakcyjność miejsca”



6. Atrakcyjność inwestycyjna pomorskich podregionów dla nowoczesnych usług – analiza syntetyczna

Kartogram 8. Klasyfikacja polskich podregionów w ujęciu syntetycznym



Analiza syntetyczna badania atrakcyjności inwestycyjnej polskich podregionów dla nowoczesnych usług wskazuje na duże dysproporcje pomorskich podregionów w zakresie badanego zagadnienia. Z jednej strony podregion trójmiejski znalazł się na 5. miejscu, co plasuje go w grupie najbardziej atrakcyjnych pod tym względem jednostek terytorialnych. Wśród podregionów o wysokim stopniu atrakcyjności znalazł się podregion słupski

(19. lokata w skali kraju). Z kolei atrakcyjność inwestycyjna podregionów starogardzkiego oraz chojnickiego została uznana za przeciętną – znalazły się one odpowiednio na: 26. oraz 33. miejscu zestawienia.

W niniejszym podrozdziale zawarta została bardziej szczegółowa charakterystyka poszczególnych pomorskich podregionów z punktu widzenia atrakcyjności inwestycyjnej dla nowoczesnych usług.



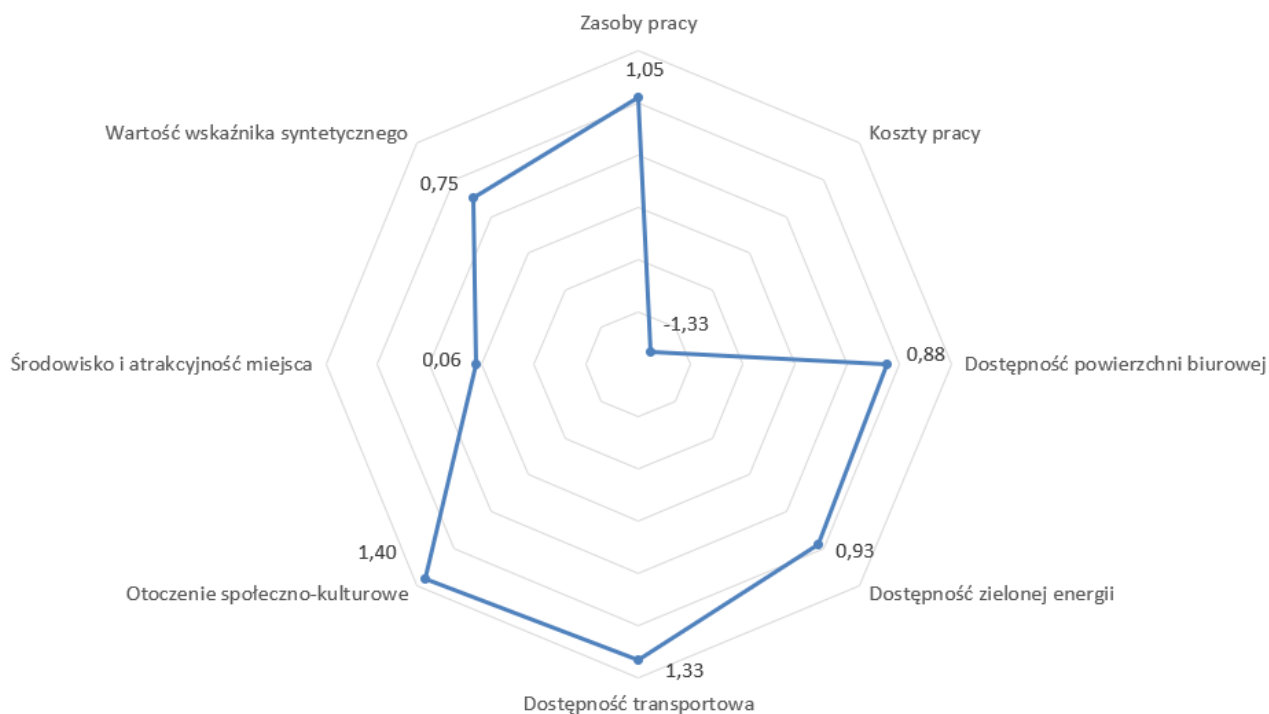
PODREGION TRÓJMIEJSKI

miejsce 5. | NAJWYŻSZY



Wykres 1.

Atrakcyjność inwestycyjna podregionu trójmiejskiego dla nowoczesnych usług według wyróżników czynników lokalizacji



Źródło: Opracowanie własne IBnGR



Tabela 9.

Szczegółowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej podregionu trójmiejskiego

Czynnik lokalizacji	Ocena	Pozycja w skali kraju
Zasoby pracy	1,05	8.
Koszty pracy	-1,33	55.
Dostępność powierzchni biurowej	0,88	7.
Dostępność zielonej energii	1,01	10.
Dostępność transportowa	1,33	1.
Otoczenie społeczno-kulturowe	1,71	4.
Środowisko i atrakcyjność miejsca	0,95	3.
Ocena ogólna (atrakcyjność inwestycyjna)	0,75	5.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

Podregion trójmiejski znalazł się w grupie najbardziej atrakcyjnych polskich podregionów z punktu widzenia lokowania inwestycji z branży nowoczesnych usług, zajmując piątą lokatę. W sześciu spośród siedmiu analizowanych grup czynników lokalizacji, podregion ten cechował się najwyższym poziomem – mowa tu konkretnie o:

- 👍 dostępności transportowej (1. – *ex aequo* – pozycja w skali kraju),
- 👍 środowisku i atrakcyjności miejsca (3. pozycja),

- 👍 otoczeniu społeczno-kulturowym (4. pozycja),
- 👍 dostępności powierzchni biurowej (7. pozycja),
- 👍 zasobach pracy (8. pozycja),
- 👍 dostępności zielonej energii (10. pozycja)

Za jedyną słabą stronę – co typowe dla największych metropolii – oceniono bardzo wysokie koszty pracy (55. pozycja wśród wszystkich podregionów).



Tabela 10

Podregion trójmiejski na tle podregionów z miejsc 1-4 według czynników lokalizacji

Czynnik lokalizacji/podregion	warszawski	krakowski	łódzki	poznański
Zasoby pracy	-3,87	-2,02	-1,39	-0,47
Koszty pracy	+1,27	+0,47	-0,77	-0,31
Dostępność powierzchni biurowej	-5,37	-1,88	-0,63	-0,05
Dostępność zielonej energii	+1,64	+1,69	+1,01	+0,52
Dostępność transportowa	0	0	0	0
Otoczenie społeczno-kulturowe	-1,33	-0,46	+0,78	+0,18
Środowisko i atrakcyjność miejsca	+0,32	+0,68	+1,12	+0,82

Tabela przedstawia wartości dla podregionu trójmiejskiego w odniesieniu do wartości dla czterech podregionów ocenionych najwyżej. Jeśli podregion trójmiejski uzyskał niższą ocenę w danej grupie czynników, to wartość w tabeli jest ujemna, a jeśli wyższą - dodatnia.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

Łączna ocena atrakcyjności inwestycyjnej podregionu pomorskiego (0,75 pkt.) była zdecydowanie niższa od noty uzyskanej przez lidera – podregionu warszawskiego (2,46 pkt.) oraz wyraźnie niższa od znajdujących się na kolejnych dwóch pozycjach podregionów: krakowskiego (1,37 pkt.) oraz łódzkiego (1,09 pkt.). Różnice te wynikały przede wszystkim z niższej w podregionie trójmiejskim dostępności odpowiednio wykwalifikowanych zasobów ludzkich oraz powierzchni biurowej.

W odniesieniu do zasobów pracy dystans względem liderów (w tym w szczególności podregionów: warszawskiego oraz krakowskiego) wynika ze słabiej rozwiniętej bazy akademickiej, jak również niższego poziomu rozwoju sektora nowoczesnych usług, co przekłada się na mniejszą liczbę już pracujących w nim osób. Z drugiej jednak strony, dane statystyczne dotyczące dostępności potencjalnych kadr mogą w wypadku podregionu trójmiejskiego być nieco niedoszacowane. Trójmiasto jest bowiem jedyną dużą metropolią zlokalizowaną w północnej części kraju.

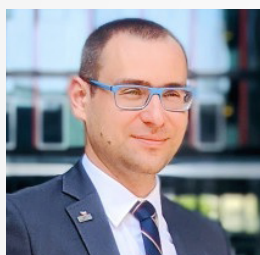
Skutkuje to m.in. słabszą konkurencją ze strony pozostałych polskich metropolii. Trójmiasto, jako aglomeracja znacznie oddalona od innych, może przyciągać osoby z większego geograficznie obszaru, gdyż w pobliżu nie ma innych dużych ośrodków miejskich, które mogłyby stanowić alternatywę. Inaczej wygląda to w przypadku, np. oddalonych od siebie o godzinę drogi Łodzi i Warszawy czy Katowic i Krakowa czy też o dwie godziny: Wrocławia i Katowic czy Wrocławia i Poznania – wszystkie te metropolie, w mniejszym lub większym stopniu, rywalizują ze sobą o te same zasoby pracy.

Z kolei czynniki, które pozytywnie wyróżniają podregion trójmiejski, również na tle krajowej czołówki, to wysoka dostępność zielonej energii oraz jakość środowiska i atrakcyjność miejsca. Pierwszy z nich wynika w dużej mierze z lokalizacji geograficznej Pomorza, sprzyjającej rozwojowi energetyki odnawialnej. Drugi natomiast odnosi się do unikatowego położenia Trójmiasta jako jedynej polskiej, nadmorskiej metropolii, oferującej w dodatku bardzo wysoką jakość życia.



OCENA EKSPERTA:

Wszędzie dobrze, ale w Trójmieście najlepiej



Wojciech Tyborowski | dyrektor Invest in Pomerania

Trójmiasto jest bardzo dobrym miejscem do życia, ludzie rzadko się stąd wyprowadzają. Jeżeli taka migracja ma miejsce – jest najczęściej związana z otrzymaniem lepszej oferty pracy w innym mieście, np. w Warszawie czy Poznaniu. Niemniej jednak, z badań menedżerów odnoszących się do tego, w jaki sposób widzą oni poszczególne metropolie, Trójmiasto zawsze jest w czołówce (bardzo często na pierwszym miejscu), jeśli chodzi o miejsca, w których chcieliby oni mieszkać i pracować. Świadczy to o niewątpliwym uroku tego miejsca.



Tabela 11.

Podregiony, które w zakresie ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług uzyskały wynik zbliżony do podregionu trójmiejskiego

Podregion	Ocena	Pozycja w skali kraju
poznański	0,79	4.
trójmiejski	0,75	5.
wrocławski	0,69	6.
bydgosko-toruński	0,68	7.
katowicki	0,62	8.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

Wśród podregionów, które cechują się najbardziej zbliżonym do Trójmiasta i okolic poziomem atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług, znajdują się: podregion poznański, wrocławski, bydgosko-toruński oraz katowicki. W łącznej klasyfikacji jedynie podregion poznański wyprzedził podregion trójmiejski (minimalnie – o 0,04 pkt.), co wynikało z jego wyższej dostępności zasobów pracy, niższych płac oraz nieznacznie wyższej dostępności powierzchni biurowej. Podregion trójmiejski okazał się od swojego konkurenta lepszy w zakresie dostępności zielonej energii oraz czynników miękkich, odnoszących się do otoczenia

społeczno-kulturowego oraz środowiska i atrakcyjności miejsca.

Z kolei podregiony: wrocławski oraz bydgosko-toruński uzyskały łączną ocenę atrakcyjności inwestycyjnej niższą od podregionu trójmiejskiego o odpowiednio: 0,06 i 0,07 pkt. Obydwa z nich cechowały się nieznacznie lepszymi zasobami pracy. Do atutów podregionu z Dolnego Śląska należała wyższa niż w Trójmieście i okolicach dostępność powierzchni biurowej oraz atrakcyjniejsze otoczenie społeczno-kulturowe, natomiast podregion bydgosko-toruński cechował się zauważalnie niższymi kosztami pracy.



PODREGION SŁUPSKI

miejsce 19. | WYSOKI



Podregion słupski znalazł się w gronie podregionów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej dla nowoczesnych usług, piastując 19. pozycję w skali kraju i uzyskując łączną ocenę 0,02 pkt. Za jego największe atuty należy uznać:

- 👍 5. pozycję pod względem środowiska i atrakcyjności miejsca,
- 👍 8. pozycję pod względem dostępności zielonej energii.

W tym kontekście słabe strony podregionu słupskiego dotyczyły:

- 👎 najniższej dostępności nowoczesnej powierzchni biurowej (61. – ostatnia – pozycja),
- 👎 bardzo niskiej dostępności transportowej (50. pozycja),
- 👎 niskiej dostępności zasobów pracy (43. pozycja).



Tabela 12.

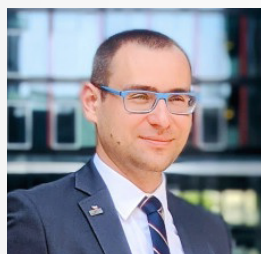
Szczegółowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej podregionu słupskiego

Czynnik lokalizacji	Ocena	Pozycja w skali kraju
Zasoby pracy	-0,44	43.
Koszty pracy	0,23	30.
Dostępność powierzchni biurowej	-0,40	61.
Dostępność zielonej energii	1,24	8.
Dostępność transportowa	-0,63	50.
Otoczenie społeczno-kulturowe	0,26	19.
Środowisko i atrakcyjność miejsca	0,87	5.
Ocena ogólna (atrakcyjność inwestycyjna)	0,02	19.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

**OCENA EKSPERTA:**

Słupski potencjał w branży nowoczesnych usług

**Wojciech Tyborowski | dyrektor Invest in Pomerania**

Staramy się „odczarowywać” mniej oczywiste lokalizacje dla inwestycji z sektora nowoczesnych usług. Na Pomorzu przykładem może być Słupsk. Zamieszkuje w nim 90 tys. osób, co stwarza już pewien potencjał ludnościowy, sugerujący, że pojawienie się tego typu inwestycji wcale nie jest tam niemożliwe. W ciągu ostatnich dwóch lat udało nam się ogłosić w Słupsku trzy projekty z tego sektora. Nie są to duże inwestycje – każda z nich jest rzędu 30 osób. Pokazuje to jednak, że w tego typu lokalizacjach istnieje pewien potencjał. Nie zmienia to faktu, że trzeba wykonać jeszcze dużo pracy w kierunku przekonania menedżerów, by z niego skorzystali.



Tabela 13.

Podregiony, które w zakresie ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług uzyskały wynik zbliżony do podregionu słupskiego

Podregion	Ocena	Pozycja w skali kraju
częstochoowski	0,04	17.
świecki	0,03	18.
słupski	0,02	19.
włocławski	0,01	20.
szczecinecko-pyrzycki	0,00	21.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

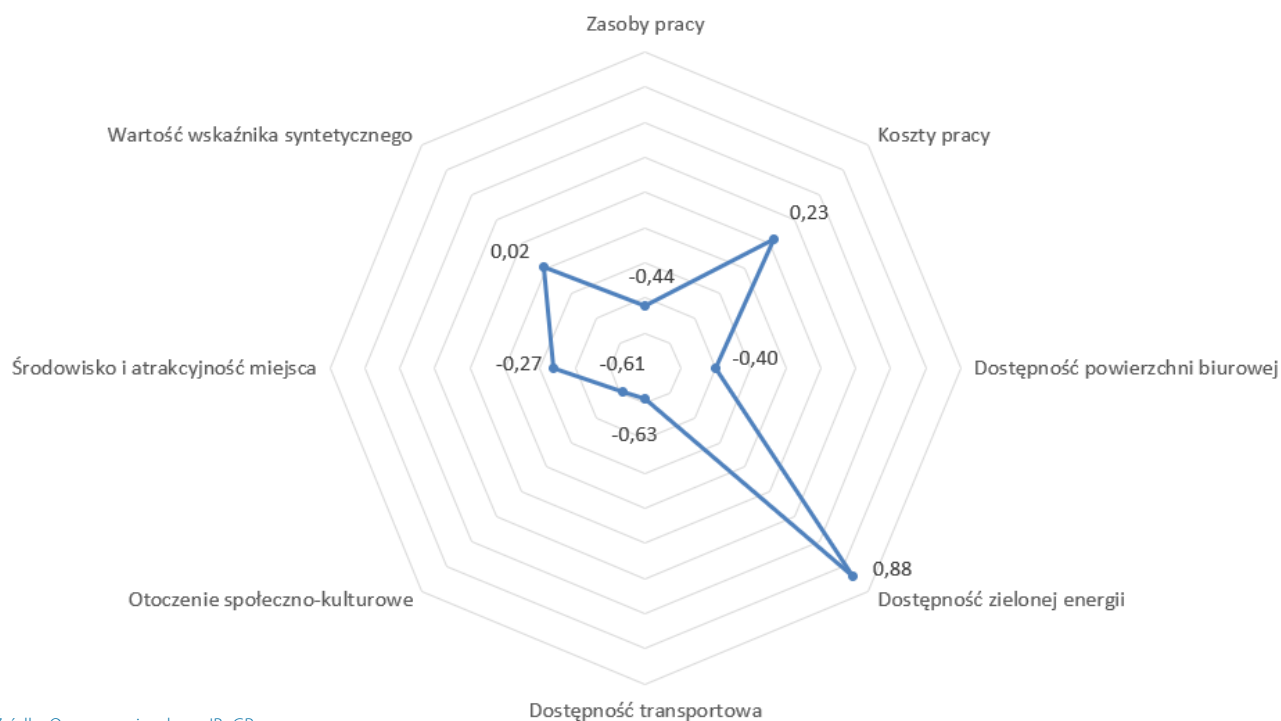
W generalnym zestawieniu polskich podregionów pod kątem atrakcyjności inwestycyjnej dla nowoczesnych usług podregion słupski uzyskał minimalnie niższą ocenę od podregionów: częstochowskiego i świeckiego oraz minimalnie wyższą od podregionów: włocławskiego i szczecińsko-pyrzyckiego. Na tle bezpośrednich

konkurentów wyróżniał się on pozytywnie, jeśli chodzi o środowisko i atrakcyjność miejsca (bardzo wysoki poziom) oraz otoczenie społeczno-kulturowe (wysoki poziom). Z drugiej strony, w porównaniu z nimi, charakteryzował się on relatywnie wysokimi kosztami pracy oraz niską dostępnością transportową.



Wykres 2.

Atrakcyjność inwestycyjna podregionu słupskiego dla nowoczesnych usług według wyróżników czynników lokalizacji



Źródło: Opracowanie własne IBnGR



PODREGION STAROGARDZKI

miejsce 26. | PRZECIĘTNY



Podregion starogardzki uplasował się na 26. miejscu w klasyfikacji atrakcyjności inwestycyjnej polskich podregionów dla nowoczesnych usług, uzyskując ocenę -0,08 pkt. Jego najsilniejszymi stronami były:

👍 5. pozycja pod względem dostępności zielonej energii,

👍 17. pozycja pod względem dostępności transportowej.

Jego największe mankamenty w tym kontekście obrazują:

👎 56. pozycja pod względem otoczenia społeczno-kulturowego,

👎 45. pozycja pod względem dostępności powierzchni biurowej.



Tabela 14.

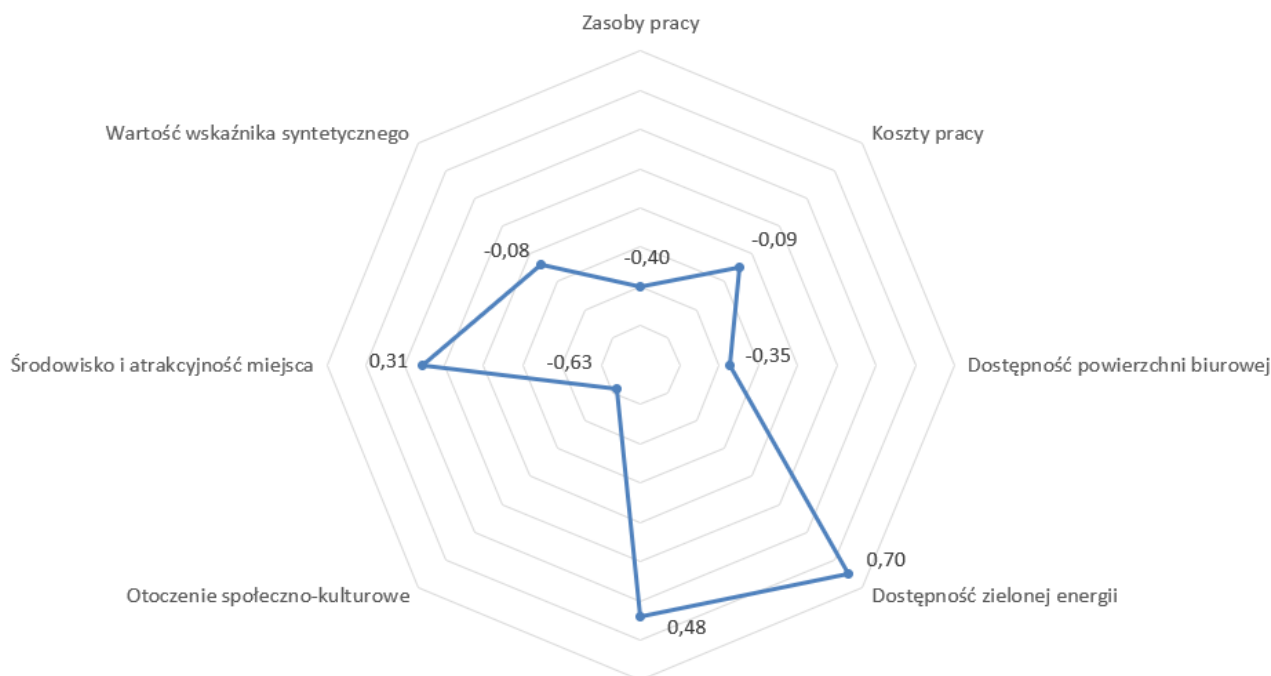
Szczegółowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej podregionu starogardzkiego

Czynnik lokalizacji	Ocena	Pozycja w skali kraju
Zasoby pracy	-0,40	32.
Koszty pracy	-0,09	42.
Dostępność powierzchni biurowej	-0,35	45.
Dostępność zielonej energii	1,43	5.
Dostępność transportowa	0,48	17.
Otoczenie społeczno-kulturowe	-0,72	56.
Środowisko i atrakcyjność miejsca	-0,11	33.
Ocena ogólna (atrakcyjność inwestycyjna)	-0,08	26.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR



Wykres 3.

Atrakcyjność inwestycyjna podregionu starogardzkiego dla nowoczesnych usług według wyróżników czynników lokalizacji

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

W syntetycznym zestawieniu atrakcyjności inwestycyjnej dla nowoczesnych usług podregion starogardzki uzyskał minimalnie niższą ocenę od podregionów: elbląskiego i przemyskiego oraz nieznacznie wyższą od podregionów: białostockiego i kaliskiego. Na jego korzyść przemawiała przede wszystkim

bardzo wysoka dostępność zielonej energii oraz dobra dostępność transportowa. Tracił on jednak, jeśli chodzi o poziom otoczenia społeczno-kulturowego, dostępność powierzchni biurowej oraz relatywnie wysokie koszty pracy.



Tabela 15.

Podregiony, które w zakresie ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług uzyskały wynik zbliżony do podregionu starogardzkiego

Podregion	Ocena	Pozycja w skali kraju
elbląski	-0,07	24.
przemyski	-0,08	25.
starogardzki	-0,08	26.
białostocki	-0,09	27.
kaliski	-0,12	28.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR



PODREGION CHOJNICKI

miejsce 33. | PRZECIĘTNY



Tabela 16.

Szczegółowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej podregionu chojnickiego

Czynnik lokalizacji	Ocena	Pozycja w skali kraju
Zasoby pracy	-0,49	57.
Koszty pracy	0,82	11.
Dostępność powierzchni biurowej	-0,38	56.
Dostępność zielonej energii	0,70	13.
Dostępność transportowa	-0,88	55.
Otoczenie społeczno-kulturowe	-0,63	49.
Środowisko i atrakcyjność miejsca	0,31	14.
Ocena ogólna (atrakcyjność inwestycyjna)	-0,13	33.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

Podregion chojnicki znalazł się na 33. miejscu w zestawieniu najbardziej atrakcyjnych polskich podregionów z punktu widzenia prowadzenia nowoczesnej działalności usługowej, uzyskując łączną ocenę -0,13 pkt. Największe atuty podregionu dotyczyły:

- 👍 11. pozycji pod względem najniższych kosztów pracy,
- 👍 13. pozycji pod względem dostępności zielonej energii,
- 👍 14. pozycji pod względem środowiska i atrakcyjności miejsca.

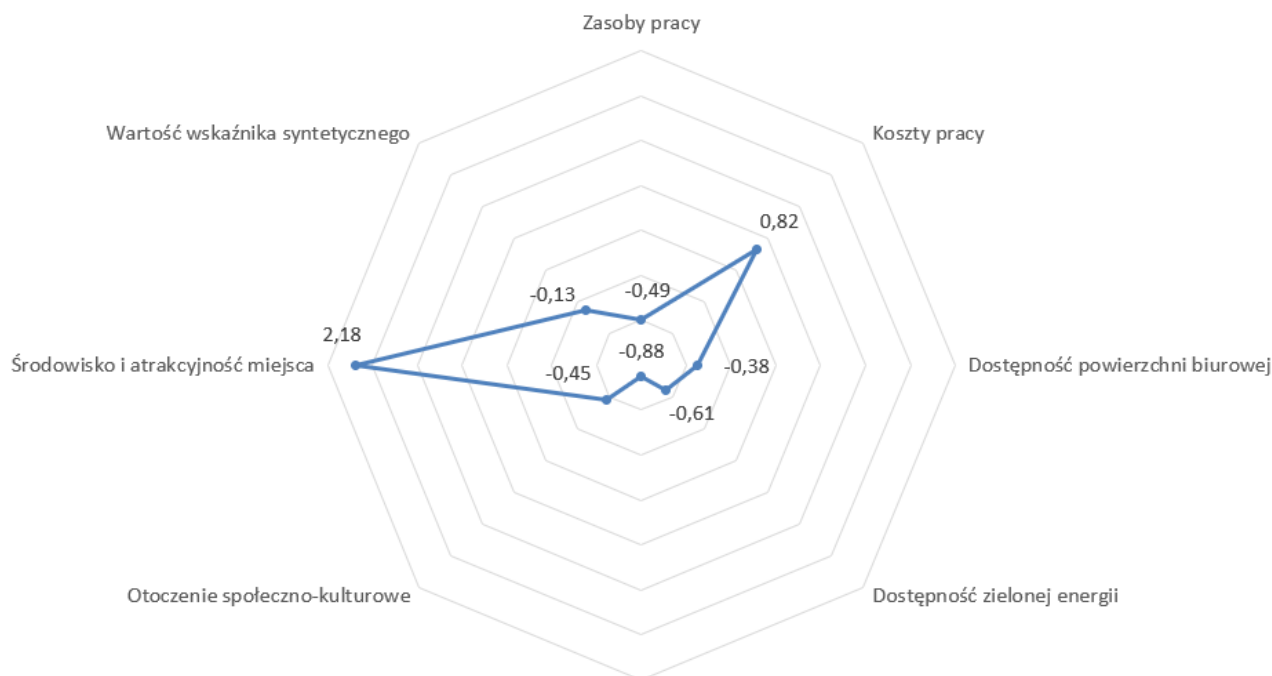
Z drugiej jednak strony, w zakresie pozostałych czterech branż pod uwagę czynników lokalizacji podregion chojnicki znalazł się w najniższej grupie, co obrazuje:

- 👎 57. pozycja pod względem zasobów pracy,
- 👎 56. pozycja pod względem dostępności powierzchni biurowej,
- 👎 55. pozycja pod względem dostępności transportowej,
- 👎 49. pozycja pod względem otoczenia społeczno-kulturowego.



Wykres 4.

Atrakcyjność inwestycyjna podregionu chojnickiego dla nowoczesnych usług według wyróżników czynników lokalizacji



Źródło: Opracowanie własne IBnGR



Tabela 17

Podregiony, które w zakresie ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług uzyskały wynik zbliżony do podregionu chojnickiego

Podregion	Ocena	Pozycja w skali kraju
gorzowski	-0,13	31.
koniński	-0,13	32.
chojnicki	-0,13	33.
sieradzki	-0,17	34.
olsztyński	-0,18	35.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

W syntetycznej klasyfikacji polskich podregionów pod kątem atrakcyjności inwestycyjnej dla nowoczesnych usług podregion chojnicki znalazł się minimalnie za podregionami: gorzowskim i konińskim, a także nieznacznie przed podregionami: sieradzkim i olsztyńskim. W porównaniu do nich cechował się on niskimi kosztami

pracy, a także wysokim poziomem jakości środowiska i atrakcyjności miejsca oraz dostępności zielonej energii. Zasadnicze bariery w uzyskaniu wyższej pozycji dotyczyły dostępności zasobów ludzkich, dostępności transportowej oraz dostępności nowoczesnej powierzchni biurowej. ■



Rank	Category
1	Zasoby pracy
2	Koszty pracy
3	Dostępność powierzchni biurowej

Rank	Category
1	Dostępność zielonej energii
2	Dostępność transportowa
3	Otoczenie społeczno-kulturowe

Rank	Category
1	Środowisko i atrakcyjność miejsca

NAJWYŻSZY WYSOKI PRZECIĘTNY NISKI NAJNIŻSZY

L.p.	Podregion								Wartość wskaźnika syntetycznego
27	BIAŁOSTOCKI								
28	KALISKI								
29	LESZCZYŃSKI								
30	NOWOSĄDECKI								
31	GORZOWSKI								
32	KONIŃSKI								
33	CHOJNICKI								
34	SIERADZKI								
35	OLSZTYŃSKI								
36	OPOLSKI								
37	OŚWIĘCIMSKI								
38	SKIERNIEWICKI								
39	PILSKI								
40	TARNOWSKI								
41	SANDOMIERSKO-JĘDRZEJOWSKI								
42	NYSKI								
43	RADOMSKI								
44	ZIELONOGÓRSKI								
45	WAŁBRZYSKI								
46	CIECHANOWSKI								
47	TARNOBRZESKI								
48	SIEDLECKI								
49	ĘLECKI								
50	PULAWSKI								
51	ŻYRARDOWSKI								
52	JELENIOGÓRSKI								
53	CHEŁMSKO-ZAMOJSKI								
54	RYBNICKI								
55	PIOTRKOWSKI								
56	BIALSKI								
57	PŁOCKI								
58	ŁOMŻYŃSKI								
59	OSTROŁĘCKI								
60	SUWAŃSKI								
61	LEGNICKO-GŁOGOWSKI								

Źródło: Opracowanie własne IBnGR

 NAJWYŻSZY
  WYSOKI
  PRZECIĘTNY
  NISKI
  NAJNIŻSZY

7. Podsumowanie i wnioski badawcze

Globalne korporacje, które chcą zdelokalizować swoje procesy biznesowe, poszukują miejsc charakteryzujących się – generalnie rzecz ujmując – optymalnym z ich punktu widzenia „miksem” kompetencji i kosztów pracy.

Może się on różnić w zależności od typu i poziomu zaawansowania przenoszonych procesów, a także od specyficznych wymagań poszczególnych organizacji. Niemniej już na wstępie z grona potencjalnych destynacji należy wykreślić państwa o niskiej dostępności wykwalifikowanych zasobów pracy oraz (za wyjątkiem zaawansowanych procesów R&D) bardzo wysokich kosztach pracy.

Polski nie można zaklasyfikować do żadnej z tych dwóch grup – nadal znajdujemy się w gronie państw o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług. Nie zmienia to jednak faktu, że konkurencja na tym rynku jest zacięta i ma charakter globalny. W skali Europy do naszych głównych konkurentów należą państwa, takie jak: Rumunia, Bułgaria, Portugalia czy Hiszpania, natomiast poza Starym Kontynentem – przede wszystkim Indie oraz Filipiny.

Rosnące w ostatnich latach koszty pracy, ale również coraz wyższe koszty energii czy wynajmu powierzchni biurowych sprawiają, że w oczach inwestorów zagranicznych, w zestawieniu z ww. krajami, Polska w odczuwalnym stopniu traci swoje (dotychczas silne) atuty

konkurencyjne. Inwestycje zagraniczne z obszaru nowoczesnych usług lokalizowane w naszym kraju nie mają już takiej skali jak jeszcze kilka lat temu. Z drugiej strony, dzięki realizowanym nadal w całej Polsce inwestycjom, zasób w postaci przestrzeni biurowych (i to tych najwyższej klasy) stale się powiększa – co pozwala nie tylko utrzymać w tym obszarze atrakcyjność naszego kraju, ale wręcz ją poprawić. Wspomniane wyżej koszty nadal nie są relatywnie wysokie, a odsetek dobrze wykwalifikowanej siły roboczej utrzymuje się na poziomie zapewniającym pewną elastyczność rynku. Perspektywy dla sektora nowoczesnych usług w Polsce nie są zatem jednoznaczne. I choć w dużej mierze o dynamice rozwoju tej gałęzi gospodarki zadecydują procesy globalne, to należy brać pod uwagę, że rosnąca konkurencja zewnętrzna Polski będzie stanowiła bodziec dla nasilenia się konkurencji wewnętrznej o nowych inwestorów z sektora nowoczesnych usług (tj. pomiędzy polskimi regionami, a precyzyjniej – pomiędzy ich kluczowymi ośrodkami miejskimi). Niezależnie od działań prowadzonych na poziomie centralnym wskazane jest zatem prowadzenie również aktywnej polityki gospodarczej w poszczególnych regionach kraju.

W niniejszym opracowaniu badaliśmy, które z polskich podregionów są najbardziej atrakcyjne do ulokowania inwestycji z sektora nowoczesnych usług, przy założeniu, że dany inwestor podjął decyzję o wejściu na polski rynek. Analiza wyników badania dobitnie pokazuje, że najbardziej atrakcyjne dla takiego inwestora lokalizacje są w naszym kraju skupione wokół największych aglomeracji (aglomeracja warszawska, krakowska, łódzka, poznańska, trójmiejska, wrocławska, bydgosko-toruńska, szczecińska, a także konurbacja górnośląska). Taki układ wynika z najwyższej dostępności odpowiednio wykwalifikowanych zasobów ludzkich, jakimi dysponują największe miasta. Ich podaż – szczególnie w wypadku średnio i wysoko zaawansowanych usług – jest w stanie skutecznie zrównoważyć fakt, że za

pracę w tych lokalizacjach inwestor będzie musiał zapłacić najwięcej. Z kolei w wypadku usług prostszych, typu *call center* czy *customer service*, swoich szans mogą szukać podregiony o mniejszym potencjale ludzkim, lecz oferujące relatywnie niskie koszty pracy w połączeniu z wysoką dostępnością zielonej energii, wysoką dostępnością powierzchni biurowej bądź wysokimi ocenami w zakresie tzw. czynników miękkich. W skali Pomorza najlepszym tego przykładem jest podregion słupski.

Łączne oceny atrakcyjności inwestycyjnej polskich podregionów dla sektora nowoczesnych usług wskazują na dwóch zdecydowanych liderów: podregion warszawski oraz krakowski, które czołowe lokaty w zestawieniu zawdzięczają w największej mierze kombinacji trzech





Atrakcyjne jak polskie miasta



prof. Paweł Kubicki | Uniwersytet Jagielloński

Używając języka znanego teoretyka rozwoju miast, Richarda Floridy, bardzo ważnym elementem przyciągającym jest tzw. potęga miejsca – to, że miasto jest atrakcyjne, że jest w nim co robić po pracy, gdyż dysponuje szeroką ofertą rozrywkową, kulturalną czy kulinarną. To bardzo istotne dla tzw. profesjonalistów, którzy posiadają kompetencje pozwalające im na znalezienie pracy praktycznie wszędzie i osiedlają się tam, gdzie będzie im się żyło najlepiej. Z tego punktu widzenia miasta środkowoeuropejskie, w tym polskie, zyskują na atrakcyjności.

Do tego, co nierzadko umyka uwadze, ich zaletą jest to, że są one po prostu bezpieczne. Kwestia poczucia bezpieczeństwa podczas codziennego wyjścia na ulicę jest bardzo często podkreślana przez wielu migrantów, zwłaszcza z Ameryki Południowej, gdzie nawet zwykły spacer może stanowić problem. Dla nas to oczywiste, że wychodzimy na spacer i nie obawiamy się, że zostaniemy napadnięci. Owszem, zdarzają się napaści, ale są to wyjątki na polskich ulicach. Natomiast w wielu miejscach Ameryki Południowej – i nie tylko – występują one na porządku dziennym. Okazuje się, że wysoki poziom bezpieczeństwa, jaką zapewniają generalnie wszystkie polskie miasta, stanowi bardzo dużą wartość.

czynników: dostępności zasobów pracy, dostępności powierzchni biurowej oraz poziomowi rozwoju otoczenia społeczno-kulturowego. We wszystkich z ww. czynników podregion stołeczny uzyskał pierwsze miejsce w skali kraju, a podregion krakowski – drugie. Ich wysokie oceny znajdują odzwierciedlenie w rzeczywistości – według najświeższych danych, w każdej z tych metropolii w sektorze nowoczesnych usług biznesowych pracuje ponad 100 tys. osób, co czyni je największymi rynkami w tym obszarze w skali kraju. Podregion trójmiejski znalazł się – obok podregionów: poznańskiego, wrocławskiego i bydgosko-toruńskiego – w gronie czterech podregionów o dość podobnym stopniu atrakcyjności inwestycyjnej. Wypadł on na ich tle bardzo przeciętnie, jeśli chodzi o czynniki lokalizacji, którym w niniejszym badaniu

nadano najwyższe wagi, a mianowicie: dostępność zasobów pracy, koszty pracy oraz dostępność powierzchni biurowej. Prowadzi to do konstatacji, że podregion skupiony wokół Trójmiasta – w zestawieniu z podregionami skoncentrowanymi wokół pozostałych największych aglomeracji – wypada bardzo dobrze w zakresie czynników o niższej wadze, takich jak: dostępność zielonej energii, otoczenie społeczno-kulturowe oraz środowisko i atrakcyjność miejsca. Te ostatnie mogą mieć szczególną wartość w okresach dobrej koniunktury. W ocenie autorów realna (nie wynikająca *stricte* z wartości wskaźnika syntetycznego) atrakcyjność inwestycyjna tego podregionu może być wyższa ze względu na prawdopodobne niedoszacowanie dostępności zasobów ludzkich, związane

z faktem bycia jedyną dużą metropolią w północnej części kraju, na co wskazywaliśmy w poprzednim podrozdziale. Kolejne inwestycje w powierzchnie biurowe będą dalej podnosiły atrakcyjność inwestycyjną podregionu trójmiejskiego. Należy się spodziewać, że takowe będą miały miejsce, o czym świadczyć może jedna z najniższych wśród polskich metropolii wartość wskaźnika pustostanów (13,4 proc.¹¹), odnotowana w I kwartale br. na rynku trójmiejskim. Wskaźnik ten stanowi miarę wykorzystywaną w analizie rynku nieruchomości komercyjnych i określa procent powierzchni, która jest dostępna do wynajęcia lub sprzedaży, ale aktualnie nie jest zajęta przez najemców czy właścicieli. Niska wartość wskaźnika świadczyć może o dużym popycie na nieruchomości w danej okolicy, co może prowadzić do uruchamiania kolejnych inwestycji. Biorąc pod uwagę sześć

podregionów o najwyższej atrakcyjności inwestycyjnej, niższa wartość analizowanego wskaźnika (11,0 proc.) dotyczyła jedynie rynku warszawskiego. W Krakowie wyniosła ona 20,2 proc., w Łodzi – 21,3 proc., w Poznaniu – 14,1 proc., a we Wrocławiu – 19,1 proc. Korzystne perspektywy rozwijania powierzchni biurowej w Trójmieście potwierdzają dane ABSL (Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych), z których wynika, że w nadmorskiej aglomeracji jest dziś w budowie 62 tys. m² powierzchni biurowej. Więcej powstaje dziś jedynie w Warszawie i we Wrocławiu. Wyniki niniejszego badania IBnGR warto odnieść do najbardziej aktualnych opracowań branżowych, takich jak np. „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2024”, zrealizowanego przez ABSL. Należy mieć przy tym jednak na uwadze, że o ile „Barometr Nowoczesnych Usług Pomorza” ocenia atrakcyjność inwestycyjną polskich podregionów, o tyle ABSL klasyfikuje pod kątem poziomu rozwoju sektora

11 Za: Rynek biurowy w Polsce, JLL, maj 2024 r.



Tabela 19.
Porównanie wyników „Barometru Nowoczesnych Usług Pomorza 2024” (IBnGR) oraz „Sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2024” (ABSL)

Poziomy w raporcie ABSL	Miasta	Miejsce w „Barometrze Nowoczesnych Usług Pomorza”
Poziom I	Kraków	2.
	Warszawa	1.
	Wrocław	6.
Poziom II	Trójmiasto	5.
	Katowice i Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia	8.
	Łódź	3.
	Poznań	4.
	Bydgoszcz	7.
Poziom III	Lublin	12.
	Rzeszów	11.
	Szczecin	9.

Źródło: Opracowanie własne IBnGR



To profesjoniści rozwijają lokalny rynek



prof. Paweł Kubicki | Uniwersytet Jagielloński

Profesjoniści pracujący w najbardziej zaawansowanych branżach generują lokalnie dodatkowe miejsca pracy dla osób wykonujących inne zawody – opiekunek do dzieci, taksówkarzy, kucharzy, kelnerów, etc. Dlatego też obecność w regionie centrów badawczo-rozwojowych czy central IT, w których większość pracowników – wśród których wielu to zresztą ekspaci – zarabia znacznie powyżej średniej, dla metropolii stanowi bodziec do rozwoju wielu innych gałęzi lokalnych gospodarek.

nowoczesnych usług biznesowych miasta i metropolie, dzieląc je na cztery poziomy. Jak obrazuje powyższa tabela, obydwie klasyfikacje można uznać za dość zbieżne.

Z przytoczonego opracowania wynika, że w sektorze nowoczesnych usług w Trójmieście pracuje 40,5 tys. osób, co czyni je czwartym największym lokalnym rynkiem w skali kraju po Krakowie i Warszawie (po 101 tys. osób każdy) oraz Wrocławiu (66,2 tys. osób). Pod tym względem na kolejnych miejscach znalazły się natomiast: obszar metropolitalny skupiony wokół Katowic (33,4 tys. osób), Łódź (29,6 tys. osób) oraz Poznań (28,2 tys. osób). Tak znaczne różnice, jeśli chodzi o rozmiar rynku pomiędzy czołową trójką a pozostałymi polskimi metropoliami, wytłumaczyć można tym, że to właśnie w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu lokowano pierwsze inwestycje w sektorze nowoczesnych usług w Polsce. W pierwszej z tych lokalizacji wielkie inwestycje pojawiały się już pod koniec lat 90. Z kolei do Trójmiasta, Łodzi czy Poznania dotarły one później. Przekłada się to na mniejszy rozmiar lokalnych rynków, lecz także – ze względu na mniejszy stopień

ich nasycenia – na wciąż duży potencjał do dalszego uwolnienia.

Analizując rynki nowoczesnych usług biznesowych w poszczególnych polskich metropoliach, warto przyrzeć się również specjalizacjom poszczególnych z nich. W Trójmieście jest ona związana z procesami IT, w których pracuje 43,7 proc. zatrudnionych w sektorze pracowników. Więcej (44,9 proc.) przypada jedynie Katowicom oraz Bydgoszczy (69,2 proc.), jednakże w wypadku tej drugiej należy mieć na uwadze niewielki rozmiar rynku (11,9 tys. osób). Warto także zauważyć, że na rynku trójmiejskim 12,9 proc. zatrudnionych w sektorze osób pracuje w najbardziej zaawansowanym obszarze związanym z R&D. W ujęciu procentowym większy udział (19,7 proc.) ma jedynie Wrocław.

Dane te stanowią dla wiodącego pomorskiego podregionu dobry prognostyk – koncentracja na Pomorzu jak najszerzej podaży zaawansowanych usług stanowi ważny budulec tworzenia dobrobytu tak samego regionu, jak i jego społeczeństwa. ■

SPIS TABEL

Tabela 1.	Zasadnicze grupy (kategorie) czynników atrakcyjności inwestycyjnej podregionów dla nowoczesnych usług oraz przypisana im waga	8
Tabela 2.	Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „zasoby pracy”	15
Tabela 3.	Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „koszty pracy”	16
Tabela 4.	Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „dostępność powierzchni biurowej”	19
Tabela 5.	Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „dostępność zielonej energii”	20
Tabela 6.	Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „dostępność transportowa”	22
Tabela 7.	Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „otoczenie społeczno-kulturowe”	22
Tabela 8.	Pozycja oraz ocena pomorskich podregionów w kategorii „środowisko i atrakcyjność miejsca”	24
Tabela 9.	Szczegółowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej podregionu trójmiejskiego	28
Tabela 10.	Podregion trójmiejski na tle podregionów z miejsc 1-4 według czynników lokalizacji	28
Tabela 11.	Podregiony, które w zakresie ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług uzyskały wynik zbliżony do podregionu trójmiejskiego	30
Tabela 12.	Szczegółowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej podregionu słupskiego	31
Tabela 13.	Podregiony, które w zakresie ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług uzyskały wynik zbliżony do podregionu słupskiego	31
Tabela 14.	Szczegółowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej podregionu starogardzkiego	33
Tabela 15.	Podregiony, które w zakresie ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług uzyskały wynik zbliżony do podregionu starogardzkiego	34
Tabela 16.	Szczegółowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej podregionu chojnickiego	34
Tabela 17.	Podregiony, które w zakresie ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej z punktu widzenia nowoczesnych usług uzyskały wynik zbliżony do podregionu chojnickiego	35
Tabela 18.	Silne i słabe strony polskich podregionów w poszczególnych kategoriach badania oraz wartości wskaźnika syntetycznego	36
Tabela 19.	Porównanie wyników „Barometru Nowoczesnych Usług Pomorza 2024” (IBnGR) oraz „Sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2024” (ABSL)	41

SPIS KARTOGRAMÓW

Kartogram 1.	Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „zasoby pracy”	16
Kartogram 2.	Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „koszty pracy”	17
Kartogram 3.	Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „dostępność powierzchni biurowej”	18
Kartogram 4.	Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „dostępność zielonej energii”	20
Kartogram 5.	Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „dostępność transportowa”	21
Kartogram 6.	Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „otoczenie społeczno-kulturowe”	23
Kartogram 7.	Klasyfikacja polskich podregionów w kategorii „środowisko i atrakcyjność miejsca”	25
Kartogram 8.	Klasyfikacja polskich podregionów w ujęciu syntetycznym	26

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1.	Atrakcyjność inwestycyjna podregionu trójmiejskiego dla nowoczesnych usług według wyróżników czynników lokalizacji	27
Wykres 2.	Atrakcyjność inwestycyjna podregionu słupskiego dla nowoczesnych usług według wyróżników czynników lokalizacji	32
Wykres 3.	Atrakcyjność inwestycyjna podregionu starogardzkiego dla nowoczesnych usług według wyróżników czynników lokalizacji	33
Wykres 4.	Atrakcyjność inwestycyjna podregionu chojnickiego dla nowoczesnych usług według wyróżników czynników lokalizacji	35



SAMORZĄD
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO



Pomorski
Przegląd
Gospodarczy