

Katarzyna Brzychcy

Wpływ rynku nieruchomości biurowych na rynek pracy osób młodych

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 36/1, 165-174

2014

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

Katarzyna Brzychey*
Uniwersytet Szczeciński

WPŁYW RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH NA RYNEK PRACY OSÓB MŁODYCH

STRESZCZENIE

Niniejszy artykuł dotyczyć będzie metropolii Szczecin, a dokładniej jej szans na rozwój w odniesieniu do sektora usług biznesowych i zasobów ludzkich, ze szczególnym uwzględnieniem osób młodych. Artykuł będzie próbą refleksji nad możliwościami, jakie daje dynamicznie rozwijający się rynek usług biznesowych. Artykuł przedstawi zasoby ludzkie, którymi dysponuje obszar metropolii szczecińskiej, a także zasoby powierzchni biurowych oraz szanse zagospodarowania ich w odniesieniu do rozwoju usług biznesowych.

Słowa kluczowe: sektor usług, rynek pracy, rynek nieruchomości

Wprowadzenie

Współcześnie przedmiotem dyskursu staje się przyszłość rynku pracy, a dokładniej – poszukiwanie środków zaradczych na obserwowalne trendy, które mają miejsce w jego obszarze, a także w rezultacie konsekwencje dla przyszłości regionu. Niniejszy artykuł w przestrzeni optycznej stawia obszar metropolii szczecińskiej, z naciskiem na jej szanse w perspektywie rozwijającego się sektora usług i zasobów

¹ Adres e-mail: kbrzychey@wp.pl

ludzkich ze szczególnym uwzględnieniem osób młodych. Autorka podejmuje refleksję nad możliwościami, jakie daje dynamicznie rozwijający się rynek usług biznesowych, zwłaszcza w kontekście rynku nieruchomości oraz rynku pracy. Zestawienie trzech wspomnianych obszarów pozwoli na dokonanie próby oszacowania perspektyw na rozwój metropolii szczecińskiej. W pierwszej kolejności scharakteryzowany zostanie sektor usług biznesowych, następnie rynek nieruchomości dotyczący najmu powierzchni biurowych i wreszcie przedstawione zostaną zachodniopomorskie zasoby rynku pracy. Na zakończenie, w odniesieniu do przedstawionych treści, skonstruowane zostaną postulaty.

Sektor usług biznesowych

Usługi biznesowe, czyli „wszystkie świadczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i obsługą przedsiębiorstw” [Chilimoniuk 2011, 43] stanowią jeden z sektorów najbardziej prędko rozwijających się na terenie Polski. Wśród miast wiodących znajduje się również Szczecin. Należy on do ośrodków, gdzie zatrudnionych jest 128 000 osób, co stanowi 95% zatrudnienia wszystkich pracowników centrów usług z kapitałem zagranicznym w Polsce [Górecki i in. 2014, 10]. W Szczecinie w okresie ostatnich 12 miesięcy wzrost zatrudnienia plasował się w przedziale 15–20%. W latach 2013–2014 najwięcej nowopowstałych jednostek otwarto w Krakowie (14), Wrocławiu (11) i Poznaniu (8). W Szczecinie były to trzy jednostki Netto, Genpact i Mobica. Niewielka liczba nowopowstałych jednostek uwarunkowana jest w dużej mierze lokalizacją ośrodka i jego specyfiką, co zostanie przedstawione w dalszej części opracowania.

W Szczecinie obecnie funkcjonuje siedem firm:

- Genpact Limited, światowy lider w dziedzinie zarządzania procesami biznesowymi oraz usługami technologicznymi. W oddziale szczecińskim zatrudnia obecnie 70 osób, ostatecznie planowane zatrudnienie to 250 osób;
- Convergys Stream International Sp. z o.o. w szczecińskiej lokalizacji zatrudnia blisko 250 osób, które wspierają użytkowników produktów znanych światowych marek branży IT oraz elektroniki użytkowej;
- Coloplast Shared Services Sp. z o.o. to firma działająca w branży medycznej. Rodzaj świadczonej przez nią działalności został w Europejskiej Klasyfikacji Działalności sklasyfikowany jako sprzedaż detaliczna artykułów

medycznych i sprzętu ortopedycznego. Europejskie Centrum Usług Finansowo-Księgowych Coloplast znajdujące się w Szczecinie odpowiada za obsługę finansową spółek Coloplast w różnych częściach Europy. Zatrudnienie około 50 osób;

- Metro Services Pl jest profesjonalnym centrum księgowym, zapewniającym najwyższej jakości obsługę finansowo-księgową wewnętrznych klientów koncernu. Metro Services Poland w Szczecinie do 2014 r. planuje zwiększyć zatrudnienie do 250 osób;
- Mobica to firma programistyczna o światowym zasięgu, która w oddziale szczecińskim planuje zatrudnić 80 osób;
- Netto – Shared Service Centre – Centrum Usług Wspólnych, które przejęło działania księgowe wszystkich formatów handlowych Dansk Supermarked: obecnego w Polsce Netto oraz sieci Føtex, Bilka i Salling. Centrum pracuje na rzecz wszystkich krajów, w których obecny jest koncern, czyli Danii, Polski, Niemiec i Szwecji. Zajmowana powierzchnia biurowa to 923 m²;
- Unicredit UniCredit Group to międzynarodowy bank europejski z siedzibą w Mediolanie, obsługujący ponad 40 mln klientów w 22 krajach Europy. UniCredit ma docelowo stworzyć w Szczecinie 450 miejsc pracy.

Wymienione firmy oraz wskazana wielkość zatrudnienia czy też wprost wielkość powierzchni zajmowanej niosą ze sobą określone konsekwencje. Przede wszystkim należy podkreślić, że decyzja o wprowadzeniu obsługi biznesowej przez wymienione wcześniej firmy rokuje pojawieniem się nowych jednostek organizacyjnych. Ważne jest to, że wszystkie posiadają wielu partnerów biznesowych, a co za tym idzie – stwarzają możliwość zapoznania się przez nich z metropolią szczecińską i zainteresowania się nią, a w konsekwencji zainwestowania właśnie tutaj. Po drugie ciekawy jest fakt, że pomimo wydawałoby się niedogodnego położenia regionu i zainteresowania się w głównej mierze jednostkami z krajów skandynawskich, to również inne kraje – południowe – odnalazły swoją wizję rozwoju w Szczecinie. Kolejną sprawą jest rodzaj działalności i świadczonych usług, jest on różny, ale tym, co skupia wszystkie te jednostki są przede wszystkim nowe technologie. Rozwijający się sektor usług biznesowych wymaga odpowiedniej lokalizacji.

Rynek nieruchomości biurowych

Wraz ze wzrostem rozwoju sektora usług biznesowych rośnie zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe. „Polska pozostaje największym rynkiem biurowym w Europie Środkowo-Wschodniej z całkowitymi zasobami biurowymi na poziomie około 7 mln m²”. Całkowity zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Szczecinie szacowany jest na ponad 145 tys. m² z coraz większą liczbą biurowców klasy A. Obecnie w budowie jest pięć obiektów o łącznej powierzchni ponad 60 tys. m², które będą oddane do użytku w latach 2013–2015, a w planach jest kolejnych 200 tys. m². W budowie są m.in. Hanza Tower (21 tys. m²), Lastadia Office (10 tys. m²), Stora Park Offices (15 tys. m²) i Piastów Office Center B & C (11 500 m²) oraz Centrum Biznesowe Wilcza o pow. 2 tys. m². Stawki czynszu za powierzchnie biurowe w biurowcach klasy A wynoszą około 14 EUR za m² miesięcznie. Średnio, z uwzględnieniem obiektów klasy B, jest to około 10–12 EUR za m² miesięcznie. Wskaźnik pustostanów biurowych w 2013 r. wzrósł w Szczecinie do 13,6%, co było spowodowane oddaniem do użytku blisko 18 tys. m² nowej powierzchni biurowej. W latach 2011 i 2012 wskaźnik wolnych powierzchni oscylował wokół 8%. Aby jednak porównać możliwości oraz atrakcyjność ośrodka szczecińskiego w odniesieniu do innych ośrodków, warto zastanowić się nad kilkoma kryteriami i porównać poszczególne lokalizacje (tab.1).

Szczecin na tle innych miejscowości posiada największą ofertę wolnych powierzchni w biurowcach. Pustostan w istniejących biurowcach plasuje się na poziomie 22,3%. Na drugim miejscu znajduje się Trójmiasto z 13,9%, na trzecim – Łódź 13,7%. Różnice w punktach procentowych jest wysoka, ponieważ wynosi ponad 8 punktów procentowych. Niezagospodarowania powierzchni biurowych można doszukiwać się w kilku czynnikach. Wśród nich można wskazać na stawki najmu. Szczecińskie stawki nie należą do wygórowanych. W kraju stawki najmu kształtują się na poziomie od 11 do 15,50 EUR/m² w odniesieniu do powierzchni zlokalizowanych w największych ośrodkach miejskich. Natomiast w przypadku rynków wschodzących jest to 8–12 EUR/m². Szczecin plasuje się na granicy wspomnianych obszarów i wynosi 11,50–13,00 EUR/m².

Odwołując się do kryteriów związanych ze środkiem transportu, jeśli chodzi o dostęp do portów lotniczych, wszystkie lokalizacje są równe. Jednak kiedy pod uwagę jest brana podróż transportem lądowym, a dokładniej samochodem czy też

pociągiem, różnice są widoczne. Podróż samochodem do Warszawy jest najdłuższa w odniesieniu do innych ośrodków i nie ma tu znaczenia jakość dróg, natomiast w przypadku podróży pociągiem jedynie dłużej o kilka minut jedzie się z Wrocławia. Wielkości te są mierzone w odniesieniu do Warszawy, która jako stolica stanowi centrum biznesowo-polityczne. Tutaj szczecińska lokalizacja nie jest atrakcyjna. Warto jednak zwrócić uwagę lokalizacji szczecińskiej i obrać kierunek w stronę Berlina, gdzie podróż samochodem i pociągiem wynosi około godziny. Inną metodą transportu, a jednocześnie atutem metropolii szczecińskiej jest jej położenie nadmorskie. Tutaj bliskość Skandynawii i dostęp do transportu wodnego i morskiego jest niepodważalny, z czym może konkurować tylko Trójmiasto.

Tabela 1. Rynek nieruchomości biurowych

Kategorie	Szczecin	Warszawa	Wrocław	Poznań	Trójmiasto	Łódź	Lublin
czynsz	11,5–13	14,5–14,75	14,5–15,5	14–15	12,5–13,5	11,5–12,75	11–12
lotnisko	tak	tak	tak	tak	tak	tak	tak
najem	7	139	27	5	18	12	8
współczynnik powierzchni niewynajętej	22,3%	12,2%	10,9%	12,3%	13,9%	13,6%	12,5%
budowa	16 200	611 000	16 200	74 000	100 000	35 000	11 200
umowy	13 800	633 000	72 000	37 800	50 400	20 900	6 000
podróż samochodem	5:14	–	3:50	2:41	3:47	1:23	2.17
podróż pociągiem	5:12	–	5:31	2:30	4:26	2:06	2:09

czynsz – najwyższe czynsze transakcyjne EUR/m² miesiąc, dla Warszawy podano czynsze poza centrum,
 lotnisko – bezpośredni dostęp do portu lotniczego,
 najem – liczba opcji najmu 1000 m² w perspektywie do końca 2014 r.,
 budowa – liczba powierzchni biurowej w budowie,
 umowy – wolumen zarejestrowanych umów najmu zawartych w 2013 r.,
 podróż samochodem – czas podróży samochodem do Warszawy,
 podróż pociągiem – czas podróży pociągiem do Warszawy

Źródło: Górecki i in. 2014, 59.

Według raportu poświęconego szczecińskiemu rynkowi nieruchomości komercyjnych – opracowanego we współpracy z Urzędem Miasta Szczecina przez CBRE, największą na świecie firmę doradcą w sektorze nieruchomości komercyjnych – Szczecin posiada olbrzymi potencjał przyciągania nowych inwestycji. Choć trady-

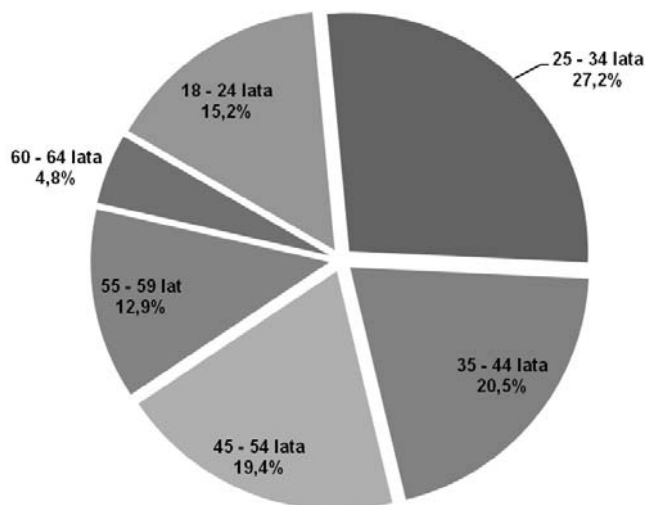
cyjnie Szczecin jest miastem przemysłowym, obecnie ukierunkowuje się przede wszystkim na sektor nowoczesnych usług dla biznesu (BPO) i technologicznie zaawansowane gałęzie przemysłu, takie jak energia odnawialna czy biotechnologie. Dynamika popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe, które są jednym z kluczowych czynników branych pod uwagę przez inwestorów rozważających ulokowanie swoich procesów biznesowych w danym mieście, wykazuje w Szczecinie wyraźną tendencję wzrostową (*Szczecin atrakcyjną lokalizacją dla inwestorów z sektora nieruchomości komercyjnych* 2013). Zatem rokowania dla Szczecina są pomyślne, mimo wszystko należy zwrócić uwagę na jeszcze jeden aspekt, a mianowicie zatrudnienie, dokładniej potencjał metropolii szczecińskiej.

Rynek pracy

Szanse na rozwój sektora usług biznesowych, a w konsekwencji rynku nieruchomości warunkują m.in. zasoby ludzkie. Zachodniopomorski rynek pracy nie należy do najbardziej prężnych. Znajduje się on na drugim miejscu w kraju pod względem bezrobocia (stopa bezrobocia 17,1%). Wszystkie dane dotyczące rynku pracy w województwie zachodniopomorskim stanowią zbiór z materiałów pokonferencyjnych *Rola kapitału ludzkiego w rozwoju społeczno-gospodarczym regionu*.

W samym Szczecinie jest 18 793 osób bezrobotnych. Zachodniopomorski rynek pracy jest rynkiem przedsiębiorców. Wysoka liczba osób gotowych do podjęcia pracy sugerować może szybki dostęp do poszukiwanej siły roboczej. W przypadku sektora nowoczesnych usług biznesowych zapotrzebowanie na zasoby ludzkie jest bardzo wysokie. Często dostęp do wysoko wykwalifikowanych kadr gwarantuje wybór lokalizacji i zakup powierzchni biurowych. Potencjał kadrowy prezentuje się następująco. Analiza struktury bezrobocia według wieku pokazuje, że przede wszystkim mamy do czynienia z osobami starszymi po 40. roku życia. Jednak z uwag na przedmiot rozważań stosownym wydaje się skupienie na osobach młodych. Ci z kolei stanowią około 30% wszystkich osób bezrobotnych.

Rys. 1. Struktura bezrobotnych według wieku w województwie zachodniopomorskim na koniec I kwartału 2014 r.



Źródło: załącznik 1 do sprawozdania MPiPS-01. 2014.

Grupa młodych bezrobotnych to przede wszystkim osoby w szczególnej sytuacji na rynku pracy (obecnie nie funkcjonuje już to określenie, zostało zniesione zapisami znowelizowanej ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy, jaka miała miejsce w kwietniu 2014 r.). Osoby długotrwale bezrobotne, a więc często nieposiadające żadnego doświadczenia zawodowego. Młodzi bezrobotni to także osoby z niewielkim wykształceniem – duży ich odsetek nie posiada wykształcenia średniego lub żadnych kwalifikacji zawodowych (tab. 2). Jak pokazuje skrócona charakterystyka, nie spełniają oni kryteriów, nie posiadają predyspozycji, by zaproponować ich jako kandydatów do pracy w sektorze usług biznesowych. Przypuszczać można, że duże nakłady finansowe oraz społeczne musiałyby być poniesione w celu przygotowania osób młodych do pracy. Zatem nie mogą oni stanowić potencjału, w który chcieliby angażować się inwestorzy. Wynika to z nakładów finansowych jak również z nakładów czasowych.

Tabela 2. Bezrobotni będący w szczególnej sytuacji na rynku pracy

Wiek	Bezrobotni będący w szczególnej sytuacji na rynku pracy						
	długo- trwale bezrobotni	bez kwa- lifikacji zawodo- wych	bez do- świadcze- nia zawo- dowego	bez wy- kształce- nia średniego	samotnie wychowu- jący co naj- mniej jed- no dziecko do 18 roku życia	którzy po odbyciu kary po- zbawienia wolności nie podjęli zatrudnie- nia	niepełno- sprawni
18–24	10,1	25,2	43,5	13,8	16,9	3,9	5,3
25–34	26,0	23,6	34,7	20,2	44	23,3	13,6
35–44	21,9	16,4	10,2	21,8	28,1	24,2	16,8
45–54	21,4	17,1	6,3	23,1	9,1	26,9	27,2
55–59	14,8	13,1	3,7	15,4	1,7	13,9	26,9
60–64	5,9	4,7	1,6	5,8	0,2	7,8	10,1

Źródło: załącznik 1 do sprawozdania MPiPS-01, 2014.

Szansy należy zatem upatrywać w osobach młodych, ale jeszcze się uczących. Bilans Kapitału Ludzkiego [*Bilans Kapitału Ludzkiego 2014*] przeprowadzony przez Polską Agencję Rozwoju Przedsiębiorczości na studentach pokazuje, że są to bardzo ambitni, kreatywni i uczący się młodzi ludzie. Porównując 2013 i 2010 r. okazuje się, że liczba studentów dokształcająca się dodatkowo na wolnym rynku wzrosła o ponad 10 punktów procentowych i wynosi 26,1%. Pozwala to sądzić, że młodzi ludzie wychodzą naprzeciw oczekiwaniom przyszłych pracodawców. Dodatkową pozytywną cechą jest rodzaj podejmowanego dokształcania się. Studenci w głównej mierze skupiają się na nauce języków obcych (24,6%), w dalszej kolejności są to specjalistyczne kursy informatyczne i komputerowe (17,8%), księgowość i finanse (8,2%). Spory odsetek studentów podejmuje szkolenia pozwalające na rozwój osobisty i pozyskanie kompetencji ogólnych (25,4%). Młodzi ludzie są osobami aktywnymi, świadczą o tym staże i praktyki zawodowe, w których systematycznie, rokrocznie przybywa zainteresowanych. Większość, ponieważ 68% studentów w Polsce korzysta z możliwości zdobycia doświadczenia zawodowego, w Szczecinie ten odsetek plasuje się na poziomie 57,8%, nie odbiega on zatem zbytnio od standardu krajowego. Inną wartością wymagającą zaznaczenia jest to, że około 30% studentów szczecińskich w trakcie studiów podejmuje pracę zawodową.

Mimo że oferta podaży na rynku pracy może być niezadawalająca, nadzieję dają studenci, z którymi inwestorzy powinni spotykać się w trakcie ich obecności na uczelni, ponieważ – jak wskazują badania – są oni gotowi do współpracy i do takiego przygotowania się, by sprostać oczekiwaniom przyszłych pracodawców.

Zakończenie

Sektor usług biznesowych bez wątpienia jest szansą na rozwój metropolii szczecińskiej. Natomiast rynek nieruchomości, rok rocznie wzbogacający się o nowe inwestycje i powstające powierzchnie biurowe daje szanse na pobudzenie rynku pracy w regionie. Jednak kluczowe znaczenie mają tu inwestorzy, którzy będą zainteresowani lokalizacją swojego biura i korzystaniem z usług centrów biznesowych w Szczecinie. Tak jak próbowano zaznaczyć to wcześniej, ważne jest zaoferowanie odpowiedniej jakości biur, by spełniały standardy światowe, zaproponowanie wysoko wykwalifikowanych ludzi, ale także zaproponowanie współpracy w obszarze B+R, zaproponowanie korzyści inwestycyjnych w regionie. Wprowadzenie nowych inwestorów stanowi bodziec do podejmowania wyzwań w różnych obszarach życia gospodarczego i społecznego dla mieszkańców i władz regionu, ale również zachęca innych inwestorów do zainteresowania się możliwościami jakie daje metropolia szczecińska.

Literatura

- Bilans Kapitału Ludzkiego 2014* (2014), PARP, Warszawa.
- Chilimoniuk E. (2011), *Eksport usług biznesowych z Polski*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu”, Poznań.
- Górecki J., Jamioł A., Jasińska M., Karpiesiuk Ł., Klecha A., Micek G., Polkowski M. (2014), *Sektor nowoczesnych usług w Polsce 2014*, ABSL, Warszawa.
- Rola kapitału ludzkiego w rozwoju społeczno-gospodarczym regionu* (2014), materiały konferencyjne, Szczecin, 10–11 czerwca.
- Sprawozdanie MPiPS (2014).
- http://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy/szczecin-popyt-na-nowoczesne-powierzchnie-biurowe-z-wyraza-tendencja-wzrostowa_80846.html (dostęp 17.06.2014).

<http://www.strefabiznesu.gp24.pl/artykul/netto-tworzy-centrum-uslug-ksiegowych-w-szczecinie> (dostęp 17.06.2014).

<http://www.szczecinbiznes.pl/tagi/unicredit> (dostęp 17.06.2014).

<http://www.strefabiznesu.gp24.pl/artykul/szczecin-genpact> (dostęp 17.06.2014).

<http://www.convergys.pl> (dostęp 17.06.2014).

<http://www.coloplast.pl/ocoloplast> (dostęp 17.06.2014).

<http://www.propertynews.pl/biura/koncern-metro-otwiera-centrum-uslug-ksiegowych-w-szczecinie,7708.html> (dostęp 17.06.2014).

http://www.szczecinbiznes.pl/informacje/Mobica-rosnie-w-Szczecinie_2471?panel=1 (dostęp 17.06.2014).

THE IMPACT OF OFFICE REAL ESTATE MARKET IN THE LABOR MARKET OF YOUNG PEOPLE

Abstract

The present article will cover the Szczecin metropolis, and more precisely of its chances in the prospect of the unrolling sector of business services and human resources with particular reference to of young persons. The article will be reflection over possibilities dynamically a growth market of business services is giving which especially in the context of the market to the real estate and of the labor market.

Translated by Katarzyna Brzychcy

Keywords: service sector, labor market, real estate market

JEL Code: J21, R11, L80