

## EXECUTIVE SUMMARY

Raport „Potencjał inwestycyjny polskich miast. Porównanie lokalizacji sektora nowoczesnych usług biznesowych” przedstawia analizę oceny atrakcyjności inwestycyjnej oraz atrakcyjności prowadzenia działalności przez centra nowoczesnych usług biznesowych w wybranych miastach w Polsce. Część główna raportu obejmuje determinanty atrakcyjności lokalizacyjnej oraz subiektywny i obiektywny ranking miast -stworzony w oparciu o Matrycę Atrakcyjności Miast ABSL © Analiza porównawcza uwzględnia: dostępność miast drogą, koleją i samolotem, wielkość puli talentów, koszty pracy, dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej, jej jakość i koszt najmu, ogólną ocenę jakości życia, jakość lokalnych uniwersytetów, jakość współpracy między ośrodkami i lokalnymi uniwersytetami, a także kooperację z lokalnymi agencjami wsparcia inwestorów czy agencjami rozwoju. Całość stanowi kompendium wiedzy zarówno dla inwestorów jak i lokalnych władz.

Wartością raportu dla inwestorów jest ukazanie szerszej perspektywy analitycznej oraz możliwość porównania miast pod kątem czynników determinujących atrakcyjność rzeczywistą, atrakcyjność potencjalną oraz atrakcyjność subiektywną wynikającą z oceny menedżerów centrów.

Wartością raportu z perspektywy miast jest dostarczenie wiedzy o preferencjach inwestorów w zależności od rodzaju działalności. Wiedza ta pozwala oszacować potencjał niezbędny do skutecznego konkurowania o nowe inwestycje i w efekcie pozwala zbudować ofertę dla inwestorów w oparciu o precyzyjnie zdefiniowane atuty. Ważnym aspektem raportu jest porównanie percepcji miast ze stanem faktycznym, a tym samym identyfikacja obszarów wymagających poprawy i uatrakcyjnienia oferty, w tym np. identyfikacja niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych.

### **Determinanty atrakcyjności lokalizacyjnej dla podmiotów sektora nowoczesnych usług biznesowych**

W zależności od rodzaju inwestycji i charakteru świadczonych przez centra usług różna jest ocena atrakcyjności konkretnych lokalizacji. W raporcie przedstawione zostały wyniki badań realizowanych na całym świecie, potwierdzających różnorodność czynników wpływających na decyzje inwestycyjne w zależności od charakteru centrum usług biznesowych. Autorzy raportu przywołują szereg zmiennych mających wpływ na decyzje inwestorów, przypisując je do poszczególnych kategorii centrów.

W raporcie dowiedziono, że co do zasady centra wiodących usług biznesowych lub centrale regionalne preferują lokalizacje miejskie, w tym duże miasta o metropolitalnym charakterze, zwłaszcza miasta stołeczne. Mniejsze ośrodki są preferowane przez podmioty krajowe bądź zagraniczne, które optymalizują koszty i realizują najprostsze procesy biznesowe. Mniejsze miasta lub wręcz obszary pozamiejskie są też wybierane przez podmioty obsługujące klientów z sektorów przemysłowych, dla których znaczenie ma bliskość klienta. Najbardziej złożona sytuacja ma miejsce w przypadku sektora B+R, gdzie wśród istotnych stymulantów napływu inwestycji są m. in. nakłady w regionie ponoszone na procesy inwestycyjne, w tym liczba pracowników naukowo-badawczych czy liczba jednostek badawczych.

### **Subiektywna ocena atrakcyjności miast z perspektywy menedżerów**

Subiektywny ranking opracowany został na podstawie wyników badania ABSL 2020 w oparciu o odpowiedzi kadry zarządzającej centrów nowoczesnych usług biznesowych w Polsce. Przedmiotem oceny było 7 miast: Warszawa, Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Poznań oraz Katowice i GZM. Zwycięstwo w rankingu subiektywnym przypadło Trójmiastu, a na kolejnych miejscach znalazł się Poznań i Wrocław.

## Obiektywny ranking atrakcyjności miast

Ranking obiektywny bazuje na analizie statystycznej. Poza głównymi kategoriami dodatkowo uwzględniano od kilku do kilkunastu cech danej kategorii, aby prawidłowo ocenić pozycję ośrodka w stosunku do konkurentów – Matryca Atrakcyjności Miast ABSL ©. Ranking obiektywny objął 15 ośrodków miejskich. Poza miastami ocenianymi w rankingu subiektywnym analizie poddano także Lublin, Rzeszów, Bydgoszcz, Szczecin, Białystok, Kielce, Radom, Tarnów.

## Konfrontacja rankingu obiektywnego i subiektywnego

Porównanie wyników rankingu subiektywnego według ocen menedżerów do obiektywnego opartego na danych statystycznych pokazuje znaczące różnice. Mogą one świadczyć o zmianie sposobu postrzegania ośrodków przez inwestorów, a tym samym wskazywać na przyszłe trendy. Dokładniejsza analiza może nieść cenną wiedzę dla władz lokalnych wskazując na rozbieżność percepcji oraz stanu faktycznego i tym samym być polem dla działań informacyjno-promocyjnych. Rozbieżności mogą być również przesłanką występowania głębiej zakorzenionych problemów wymagających podjęcia już na tym etapie działań zaradczych czy wyprzedzających. Analiza porównawcza rankingów kreuje przestrzeń dla wdrożenia zmian, zwiększających potencjał inwestycyjny lokalizacji.

## Podsumowanie i wnioski

Czynnikiem przemawiającym za lokalizacją centrów w Polsce jest korzystna lokalizacja, dogodna strefa czasowa pozwalająca obsługiwać inne regiony oraz potencjał rynku, m. in. pod względem rynku pracy i wielkości zasobów wykształconych pracowników w stosunku do innych gospodarek regionu Europy Środkowej i Wschodniej. Oznacza to przede wszystkim istnienie dogodnych połączeń lotniczych, bliskość kulturową względem partnerów, na rzecz których świadczone są usługi oraz dyskutowanie korzyści związanych z funkcjonowaniem w ramach rynku wewnętrznego UE, ze swobodą transferu osób, usług, towarów i kapitału.

Inwestorzy wyraźnie preferują dotychczas najważniejsze ośrodki poziomu Tier 1 (Warszawa, Kraków, Wrocław) oraz Tier 2 (Trójmiasto, Katowice i GZM, Łódź i Poznań). Przemawia za nimi bliskość węzłów komunikacyjnych, dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej a także dostępna pula talentów.

Niemniej jednak w kontekście lokalizacji centrów w Polsce, dotychczasowy bilans kosztów i korzyści lokalizacji działalności faworyzujący województwo mazowieckie i Warszawę uległ zmianie wraz z rozwojem sieci transportowej, w tym zwłaszcza sieci autostrad i dróg ekspresowych, rozwojem lotnisk regionalnych, jak również ze stopniowym wdrożeniem kolei wysokich prędkości. Rozwój infrastruktury zwiększający dostępność komunikacyjną krajową i międzynarodową poszczególnych miast, może doprowadzić do tzw. efektu słomki i wysysania części centrów przez mniejsze ośrodki metropolitalne. W raporcie uwzględniono również porównanie kosztów siły roboczej i najmu w małych i dużych miastach, a co za tym idzie można zidentyfikować miasta w kierunku których należy założyć odpływ.

© ABSL 2021

*The economic copyrights hereto are vested in the Association of Business Service Leaders with its registered office in Warsaw (ABSL) and are protected under applicable copyright laws. Any dissemination or copying of this work, in whole or in part, in any form or manner and in any field of exploitation without ABSL's prior written consent, is prohibited. Any use of the materials contained herein for quotation purposes is permitted on the terms set out in copyright laws and requires the source of the quotation to be stated. In the event of any concerns or the need for broader use of the work than personal, please email us at [absl@absl.pl](mailto:absl@absl.pl). Citing excerpts from the report of appropriate length is permissible, provided that: (i) such citation is made available free of charge and for non-commercial purposes, (ii) the Association of Business Services Leaders (ABSL) is provided as the source of the citation, (iii) any excerpt from the work is cited in its original form or such that the content and sense of the work is not altered, and (iv) the qualifications contained in the work are provided. This consent to quote the work does not allow any material portion of the work to be incorporated into any other work or publication, whether in hard copy, electronic or any other form or for any commercial purposes, unless the statutory requirements for permitted use regarding the right to quote are met.*

