



Koncepcja funkcjonowania Parku Technologicznego w Katowicach

Wyciąg przygotowany przez dr Adama Drobniaka z Akademii Ekonomicznej w Katowicach – biegłego w postępowaniu o udzielenie zamówienia na opracowanie koncepcji funkcjonowania parku technologicznego w Katowicach - wykonanej przez firmę Deloitte.

20 grudnia 2007 r.

Spis treści

1. Rekomendacje wynikające z przeprowadzonej analizy koncepcji Parku Technologicznego w Katowicach	3
2. Wyznaczenie kierunków projektu	4
2.1. Misja Parku Technologicznego	4
2.2. Wizja Parku Technologicznego	4
2.3. Uwarunkowania lokalne funkcjonowania Parku Technologicznego w Katowicach	5
2.3.1. Województwo Śląskie	5
2.3.2. Aglomeracja Górnośląska	8
2.3.3. Katowice	8
2.4. Analiza nieruchomości przeznaczonych na Park Technologiczny w Katowicach	12
2.4.1. Infrastruktura komunikacyjna	12
2.5. Wykorzystanie atrakcyjnego położenia w niezdegradowanej, zielonej części aglomeracji. Ceny gruntów i najmu powierzchni biurowej	13
2.5.1. Ceny najmu powierzchni biurowej	13
2.5.2. Ceny gruntów	15
2.6. Strategia przyciągania inwestorów	17
2.6.1. Identyfikacja branż	17
3. Funkcjonowanie Parku Technologicznego w Katowicach	19
3.1. Elementy funkcjonalne Parku	19
3.1.1. Park technologiczny	19
3.1.2. Inkubator technologiczny	20
3.1.3. Część usługowo-rekreacyjna	20
4. Czynniki wspomagające rozwój Parku w przyszłości	21
4.1. Czynniki sprzyjające funkcjonowaniu Parku Technologicznemu w Katowicach	21

1. Rekomendacje wynikające z przeprowadzonej analizy koncepcji Parku Technologicznego w Katowicach

Podczas realizacji projektu Wykonawca kładł nacisk na wskazanie rekomendacji niezbędnych działań mających na celu zwiększenie szans powodzenia inicjatywy powstania Parku Technologicznego w Katowicach.

Inicjatywę utworzenia Parku Technologicznego w Katowicach oceniamy jako atrakcyjną dla inwestorów. Park będzie inwestycją, mogącą mieć duże znaczenie dla konkurencyjności Katowic zarówno z punktu widzenia pracodawców, jak i pracowników - pod warunkiem realizacji projektu Parku na odpowiednio dużą skalę, przy zachowaniu profilu zaawansowanych technologii. Oznaczać to będzie możliwość wykorzystywania Parku jako narzędzia kształtowania polityki gospodarczej, społecznej Katowic, jednak jej pozytywne efekty mogą mieć miejsce w długim okresie czasu.

Inicjatywa powstania parku technologicznego sprzyjać będzie rozwojowi innowacji, budowaniu sieci powiązań pomiędzy światem nauki, biznesem i konsumentami. W praktyce przekładać się to będzie zarówno na przyciąganie przedsiębiorstw zaawansowanych technologii i tworzenie miejsc pracy dla wysoko wykwalifikowanych pracowników, jak i wzrost znaczenia Katowic jako ważnego miejsca tworzenia innowacyjnych rozwiązań w skali całego kraju.

Poniżej prezentujemy najważniejsze rekomendacje związane z realizacją projektu Parku Technologicznego w Katowicach.

2. Wyznaczenie kierunków projektu

2.1. Misja Parku Technologicznego

Wyjściowym elementem strategii jest określenie misji organizacji. Ze względu na podkreślany nacisk na promocję rozwiązań innowacyjnych i podnoszenie przez to konkurencyjności gospodarki proponujemy, aby również misja Parku Technologicznego w Katowicach niosła w sobie informację o roli przedsięwzięcia jako instytucji łączącej dokonania sfery badawczo-naukowej z potrzebami biznesu i wymaganiami konsumentów.

Nie może to być rola prostego pośrednika, który oferuje biznesowi wynalazki naukowców, gdyż będzie to promocja nieefektywnego społecznie i gospodarczo jednokierunkowego transferu.

PTK powinien pójść o krok dalej i wspierać interakcje biznesu nie tylko z środowiskiem naukowym, ale również z klientami traktując technologię jako narzędzie innowacji, a nie cel sam w sobie.

Misją Parku Technologicznego w Katowicach jest wspieranie rozwoju Katowic jako jednego z wiodących ośrodków miejskich w kraju, aktywnie pozyskując innowacyjnych inwestorów oraz zapewniając im optymalne wsparcie w rozwoju nowoczesnych technologii i rozwiązań organizacyjnych, współpracę ze środowiskiem naukowym oraz oferowanie dostosowanych do ich potrzeb usług.

2.2. Wizja Parku Technologicznego

Wśród elementów Wizji Parku Technologicznego w Katowicach wymieniamy:

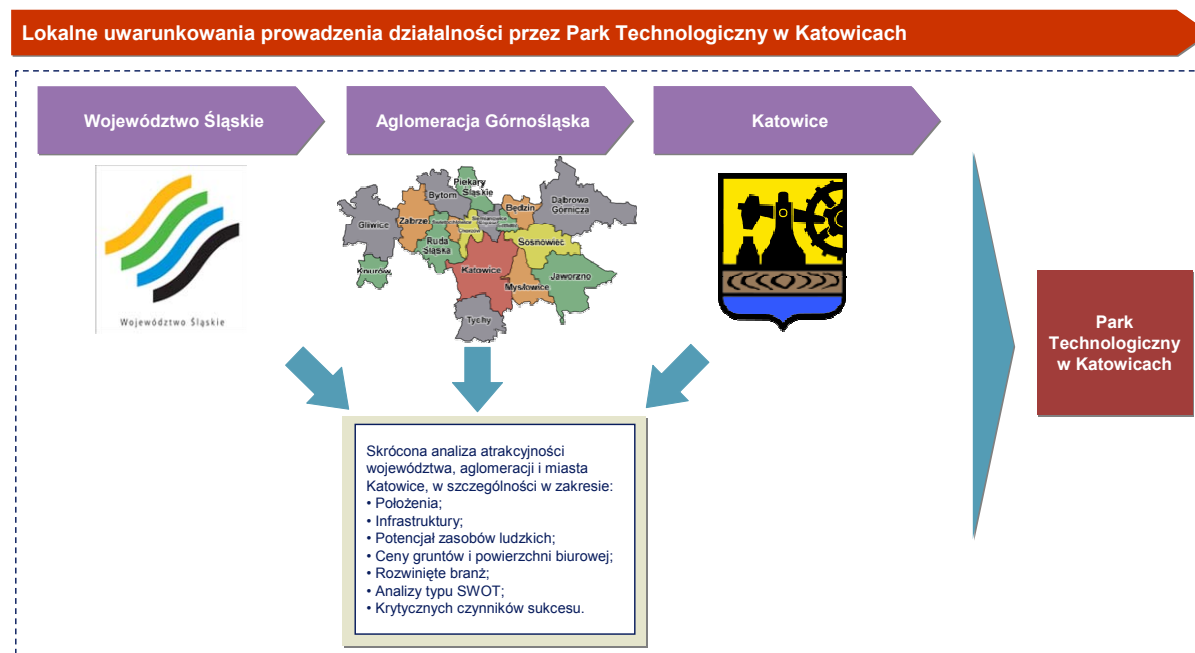
- Dążenie do osiągnięcia statusu wzorcowego parku technologicznego w skali kraju;
- Sprawność, elastyczność oraz efektywność działania podmiotu zarządzającego;
- Aktywność w tworzeniu trwałych miejsc pracy;
- Zapewnienie przyjaznej obsługi inwestorów, a przez to pozyskanie inwestorów na najwyższym światowym poziomie technologiczno-naukowym;
- Zintensyfikowanie wymiany, transferu technologii pomiędzy środowiskiem naukowym, jednostkami badawczymi a przedsiębiorstwami;
- Zaktywizowanie działań inkubacyjnych i przyspieszone tworzenie nowych firm innowacyjnych;

Tworzenie silnych więzi między środowiskiem akademickim, biznesowym zarówno w skali kraju jak i w skali międzynarodowej.

2.3. Uwarunkowania lokalne funkcjonowania Parku Technologicznego w Katowicach

Poniżej prezentujemy analizę lokalnych uwarunkowań funkcjonowania Parku Technologicznego w Katowicach. Analizując lokalne uwarunkowania wzięto pod uwagę specyfikę województwa, aglomeracji oraz Katowic, co przedstawia poniższy schemat. Wnioski z tej analizy zostały uwzględnione w opracowanej koncepcji Parku.

Schemat 1 Lokalne uwarunkowania prowadzenia działalności przez Park Technologiczny w Katowicach



2.3.1. Województwo Śląskie

Województwo śląskie położone jest na południu Polski na przecięciu ważnych szlaków komunikacyjnych, graniczy z Czechami i Słowacją. Województwo jest jednym z najmniejszych w Polsce, zajmuje powierzchnię ponad 12 tys. km² (podobny obszar zajmuje Czarnogóra), pomimo tego należy do najludniejszych (pod tym względem zajmuje drugie miejsce w Polsce, zaraz za województwem mazowieckim). Zamieszkuje je około 4,7 mln osób (czyli więcej niż populacja takich krajów jak Chorwacja czy Irlandia) – co przekłada się na około 12% ludności Polski. Daje to największą średnią zaludnienia w Polsce (blisko 393 osoby na km²) oraz zurbanizowania (blisko 80% ludności mieszka w miastach).¹

Śląsk pomimo problemów związanych z restrukturyzacją tradycyjnych gałęzi przemysłu, pozostaje bardzo atrakcyjny z punktu widzenia inwestorów. O atrakcyjności decyduje szereg czynników, wśród nich do najważniejszych możemy z pewnością zaliczyć dobrze rozwiniętą infrastrukturę, sprawnie działające otoczenie biznesu, wielkość rynku aglomeracji, wysoki stopień zurbanizowania.

Według raportu „Atrakcyjność inwestycyjna regionów w Polsce 2006” województwo śląskie, obok mazowieckiego i dolnośląskiego, jest jednym z trzech najatrakcyjniejszych regionów do inwestowania w naszym kraju.² Oprócz dobrze rozwiniętej infrastruktury, relatywnie niskich kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, regiony te oferują duży dostęp do wysoko wykwalifikowanej siły roboczej, kluczowego czynnika rozważanego przy wyborze lokalizacji przez wielu inwestorów.

¹ GUS

² PMR Publications ‘Atrakcyjność inwestycyjna regionów w Polsce 2006’, 2006

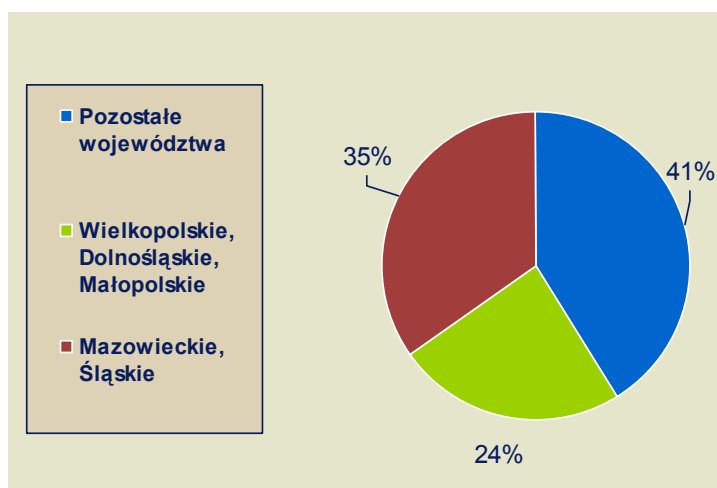
Z kolei wg raportu z 2006 roku, przygotowanego przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, województwo śląskie jest wręcz najbardziej atrakcyjnym regionem w Polsce dla inwestorów.³ W raportach tych uwzględniono wiele kluczowych (z punktu widzenia potencjalnych inwestorów) czynników, między innymi stopień rozwoju infrastruktury transportowej oraz plany jej rozbudowy w najbliższych latach, zasoby ludzkie, trendy demograficzne, profil wykształcenia mieszkańców, poziom nauczania w szkołach wyższych, koszty pracy, chłonność rynku zbytu, rozwój infrastruktury gospodarczej, aktywność władz wobec inwestorów („klimat” dla biznesu).

Śląsk jest wysoko oceniany pod kątem lokowania kapitału i pracochłonnych inwestycji. Wysokie oceny atrakcyjności inwestycyjnej województwa znajdują również potwierdzenie w odniesieniu do inwestycji związanych z działalnością usługową - drugie miejsce zaraz za Mazowszem (wg raportu IBnGR) oraz, co bardzo ważne z punktu widzenia powstającego Parku Technologicznego w Katowicach, jako jedno z najlepszych miejsc (ponownie tuż za województwem mazowieckim wg raportu IBnGR) do lokowania działalności zaawansowanej technologicznie (w tym przypadku brano pod uwagę między innymi potencjał lokalnych ośrodków akademickich i jednostek badawczo-rozwojowych).

Wg prognoz najwyżej oceniane województwa, takie jak śląskie, dolnośląskie, mazowieckie, w okresie kilku najbliższych lat będą rozwijać się wyraźnie szybciej niż średnie tempo wzrostu gospodarczego Polski.

O sile województwa śląskiego może świadczyć poniższy schemat. Wynika z niego, że województwa śląskie i mazowieckie odpowiadają za ponad 1/3 PKB Polski.

Wykres 1 Struktura PKB Polski wg województw w 2005 roku



Źródło: PMR Publications 'Atrakcyjność inwestycyjna regionów w Polsce 2006', 2006

Cechą charakterystyczną województwa jest duża liczba średniej wielkości miast. Do największych miast województwa należą:

- Katowice – około 320 000 mieszkańców;
- Częstochowa – około 250 000 mieszkańców;
- Sosnowiec – około 230 000 mieszkańców;
- Gliwice – około 200 000 mieszkańców;
- Szereg miast z przedziału 100 000 – 200 000 tysięcy (Zabrze, Bytom, Bielsko-Biała, Ruda Śląska, Rybnik, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Jaworzno, Jastrzębie-Zdrój).

W strukturze przedsiębiorstw województwa dominują mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 pracowników (firmy te stanowią ponad 94% ogółu przedsiębiorstw regionu), małe firmy (od 10 do 49 pracowników) stanowią ponad 4% wszystkich przedsiębiorstw, średnie (od 50 do 249 pracowników) około 1%, duże (ponad 249 pracowników) poniżej pół procenta.

³ IBnGR 'Atrakcyjność inwestycyjna województw i podregionów Polski 2006', 2006

Jeśli chodzi o specjalizację branżową regionu, Śląsk koncentruje się na przyciąganiu inwestycji z branży motoryzacyjnej, sektora BPO oraz szeroko pojętej branży 'high-tech'.⁴

Poniżej wymienione czynniki determinują atrakcyjność Śląska jako miejsca lokowania inwestycji 'high-tech':

- Jedno z największych w kraju skupisk podmiotów działających w branżach zaawansowanych technologicznie (np. SPIN, Logotec Engineering Group, Pronox Technology);
- Duże zaplecze naukowo-technologiczne (kilkadziesiąt uczelni wyższych i instytutów badawczych, około 200 tys. studentów, w tym ponad 30% studiuje na kierunkach technicznych). Województwo jest jednym najważniejszych w kraju pod względem potencjału naukowo-badawczego. Na terenie województwa znajduje się ponad sto ośrodków i instytutów badawczych (np. Główny Instytut Górnictwa, Instytut Metalurgii Żelaza, Instytut Metali Nieżelaznych, Instytut Spawalnictwa), co wraz z dużymi ośrodkami akademickimi składa się na ogromny potencjał naukowo-badawczy regionu (na terenie województwa znajduje się około 13% polskiego potencjału badawczo-rozwojowego)⁵;
- Dobrze rozwinięta infrastruktura, w tym infrastruktura teleinformatyczna.

O atrakcyjności regionu dla branży motoryzacyjnej świadczą następujące czynniki:

- Obecność licznych przedsiębiorstw z branży (m.in. Fiat, Opel, Isuzu, Delphi);
- Dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna (województwo leży na przecięciu się tras A1 i A4, na terenie województwa znajduje się duży międzynarodowy port lotniczy w Pyrzowicach pod Katowicami, gęsta sieć kolejowa, bliskość granicy z Czechami i Słowacją);
- Dostępność wykwalifikowanej siły roboczej (rozwinięta sieć szkół zawodowych, duża liczba szkół wyższych (37 z czego 11 to szkoły państwowe), co przekłada się na około 200 tys. studentów (z czego ponad 30% studiuje na kierunkach technicznych), zachęty inwestycyjne dla inwestorów (prężnie działająca Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna);

Na atrakcyjność regionu względem inwestycji z zakresu BPO składają się m.in.:

- Wysoko wykwalifikowana kadra (w tym duża znajomość języków obcych);
- Duża dostępność taniej, wykształconej siły roboczej;
- Dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna;
- Dobrze rozwinięta infrastruktura teleinformatyczna;
- Duża liczba podobnych firm działających z powodzeniem na terenie województwa (Avio – centrum inżynieryjne w Bielsku-Białej, TRW w Częstochowie – centrum badawcze, Gallup Polska w Rudzie Śląskiej – call center);

Istotne znaczenie na polu przyciągania inwestycji zagranicznych odgrywa Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, działająca już przeszło 10 lat. KSSE jest rozproszona i obejmuje następujące tereny:

- Tereny w Gliwicach i Zabrze (Podstrefa Gliwicka);
- Tereny w Jastrzębiu Zdroju, Żorach, Rybniku, Czerwionce-Leszczynach, Pawłowicach, Godowie i Bielsku-Białej (Podstrefa Jastrzębsko-Żorska);
- Tereny w Sosnowcu, Dąbrowie Górniczej, Siewierzu, Sławkowie, Siemianowicach Śląskich oraz Częstochowie (Podstrefa Sosnowiecko-Dąbrowska);
- Tereny w Tychach, Bieruniu i Katowicach (Podstrefa Tyska).

W większości przypadków grunty stanowiące ofertę KSSE to tereny będące w posiadaniu miast i gmin, dlatego też inwestor zainteresowany rozpoczęciem działalności w Strefie musi przystąpić do przetargu na zakup gruntów i uzyskać pozwolenie na działalność w Strefie.⁶ Dodatkowo, aby

⁴ PAIHZ

⁵ Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego

⁶ Metropolis Nieruchomości Komercyjne, „Tereny Inwestycyjne na obszarze Aglomeracji Górnośląskiej 2006”

poszerzyć ofertę Strefy, włączono do niej powierzchnie biurowe w biurowcach 'Altus' oraz 'Chorzowska 50'.

Wg danych z końca 2002 roku, liczba pracujących wyniosła ponad 1 600 000, co jest jednym z najwyższych wyników w kraju.

Do największych uczelni w województwie możemy zaliczyć:

- Uniwersytet Śląski w Katowicach (ponad 40.000 studentów);
- Politechnika Śląska w Gliwicach (blisko 30.000 studentów);
- Politechnika Częstochowska (ponad 20.000 studentów);
- Akademia Ekonomiczna w Katowicach (12.000 studentów);

Analizując zasoby ludzkie województwa warto zwrócić uwagę na aspekty kulturowe – mieszkańców regionu cechuje wysoka kultura i dyscyplina pracy.

Regionalny system innowacji w województwie śląskim jest w fazie tworzenia.⁷ Proces ten wystartował wraz z rozpoczęciem prac nad „Regionalną Strategią Innowacji Województwa Śląskiego”.

2.3.2. Aglomeracja Górnośląska

Analizując uwarunkowania lokalizacyjne Parku Technologicznego w Katowicach, nie sposób nie wspomnieć o Aglomeracji Górnośląskiej na terenie której będzie znajdować się tworzony park.

Aglomeracja Górnośląska skupia kilkanaście miast, stanowiących praktycznie jeden wielki organizm miejski. Zespół miast rozciąga się na szerokość około 70 km od Dąbrowy Górniczej do Gliwic i zamieszkuje go ponad 2 mln ludzi, czyli jest jednym z największych organizmów miejskich w tej części Europy. O potędze aglomeracji może świadczyć fakt, że na jej terenie wytwarza się około 7% PKB Polski.

Centralny obszar aglomeracji wyznaczają trzy miasta – Katowice, Gliwice i Sosnowiec.

Aglomeracja znajduje się na przecięciu dwóch międzynarodowych traktów: wschód – zachód, południe – północ. Bardzo ważnym projektem infrastrukturalnym jest Drogowa Trasa Średnicowa Katowice-Gliwice, która w przeciwieństwie do autostrady A4, obsługuje głównie tranzyt lokalny i jest swego rodzaju „kręgosłupem” aglomeracji.

Należy docenić ostatnie działania zmierzające do pobudzenia nowej tożsamości regionu za pomocą powołania nowego organizmu miejskiego w wymiarze polityczno-administracyjnym obejmującego miasta Aglomeracji Górnośląskiej

W aglomeracji studiuje obecnie 150 tys. osób, co stanowi około 15% liczby studentów w Polsce.⁸

2.3.3. Katowice

Miasto Katowice jest stolicą województwa śląskiego i centralnym punktem Aglomeracji Górnośląskiej. Miasto zajmuje powierzchnię 164,5 km² i zamieszkuje je około 320 tys. osób.⁹

64% katowiczian jest w wieku produkcyjnym, 19% w wieku przedprodukcyjnym, 17% w wieku poprodukcyjnym. Stopa bezrobocia w mieście wynosi 7%.¹⁰

Na terenie miasta zlokalizowanych jest około 10% wszystkich podmiotów województwa śląskiego, czyli około 48 tys. podmiotów gospodarczych. Co ważne, w mieście następuje dynamiczny przyrost firm, tempo wzrostu zarejestrowanych przedsiębiorstw wynosi około 8-10% w skali roku.

Miasto ma dobrze rozwiniętą infrastrukturę – Katowice to jeden z największych węzłów kolejowych w Polsce. W mieście krzyżuje się wiele drogowych szlaków komunikacyjnych – przez miasto przebiega między innymi autostrada A4 oraz Drogowa Trasa Średnicowa.

⁷ Raport „W kierunku regionalnych systemów innowacji – polskie i europejskie przykłady tworzenia struktur sieciowych na poziomie regionów” red. Michał Klepka, 2006

⁸ Metropolis Nieruchomości Komercyjne, „Tereny Inwestycyjne na obszarze Aglomeracji Górnośląskiej 2006”

⁹ www.um.katowice.pl

¹⁰ www.um.katowice.pl

W odległości około 30 km od centrum miasta znajduje się jeden z głównych międzynarodowych portów lotniczych w Polsce – Katowice-Pyrzowice (w roku 2005 lotnisko obsłużyło ponad 1 mln pasażerów, w roku 2006 było to już prawie 1,5 mln pasażerów).¹¹ Po rozbudowie terminala, przepustowość zwiększy się do prawie 4 mln pasażerów rocznie.

Katowice są jednym z wiodących ośrodków naukowych w Polsce. Na terenie miasta znajduje się ponad 20 uczelni wyższych, na których studiuje prawie 100 tys. osób. 67% katowiczian w wieku 20-24 lata posiada wykształcenie średnie i policealne, ponad 30% w wieku 25-29 legitymuje się wykształceniem wyższym, 16% wszystkich mieszkańców posiada wykształcenie wyższe.

Najważniejsze uczelnie wyższe znajdujących się w Katowicach to:

- Uniwersytet Śląski;
- Politechnika Śląska;
- Akademia Ekonomiczną w Katowicach;
- Śląska Akademia Medyczna.

Należy docenić konsekwentnie realizowany przez władze miejskie długofalowy plan rozwoju Katowic. Istotnym impulsem do zmian była realizacja przez władze samorządowe szeregu projektów infrastrukturalnych, takich jak budowa Drogowej Trasy Średnicowej, inwestycje wodociągowe, kanalizacyjne oraz kroki zmierzające do przebudowy centrum miasta. Obecnie kluczowym projektem z którym wiąże się duże nadzieje jest plan przebudowy centrum miasta.

O stabilności i dobrych perspektywach Katowic świadczą między innymi wysokie oceny ratingowe, nadane przez niezależne międzynarodowe agencje.

Podsumowaniem charakterystyki Katowic w kontekście powstającego Parku Technologicznego mogą być najważniejsze elementy analizy SWOT miasta, zawarte w strategii Katowic.

Tabela 1 Analiza SWOT miasta Katowice

Mocne Strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Bardzo duży potencjał ludzki i gospodarczy całej aglomeracji; • Dobrze rozwinięta infrastruktura; • Duża liczba szkół wyższych; • Duża liczba dobrze wykształconych absolwentów; • Duża liczba instytutów i jednostek badawczych; • Duża liczba obszarów zielonych; • Bardzo dobre położenie Katowic, na przecięciu się ważnych szlaków europejskich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Niska jakość przestrzeni miejskiej – zaniedbane ulice, place, elewacje – relatywnie mała liczba deptaków, brak centralnego placu dla pieszych, (swego rodzaju rynku), przestarzały dworzec kolejowy w centrum miasta; • Chaos urbanistyczny miasta; • Niezadawalający stan bezpieczeństwa publicznego; • Duże zanieczyszczenie środowiska; • Relatywne małe możliwości atrakcyjnego spędzenia wolnego czasu.
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Przebudowa centrum Katowic; • Dalsza integracja miast w ramach aglomeracji; • Dużo terenów pod inwestycje w mieście; • Rosnący napływ inwestycji zagranicznych; • Szybki rozwój sektora usług; • Możliwości rozwoju turystyki – secesyjne kamienice, zabytkowe obiekty przemysłowe, Nikiszowiec; • Szansa na kreowanie swego rodzaju mody na Katowice, co wynika z rosnącej popularności dawnych, przemysłowych miast (przykładem może być Łódź). 	<ul style="list-style-type: none"> • Trudna sytuacja demograficzna miasta jak też całego regionu – następuje stały odpływ mieszkańców; • Dalsze problemy z restrukturyzacją tradycyjnych gałęzi przemysłu; • Duża konkurencja Krakowa i Wrocławia – miast niezwykle dynamicznych, z silną marką i znacznie wyższym standardem życia; • Negatywny wizerunek miasta w Polsce i na świecie; • Dalsza degradacja przestrzeni publicznej miasta; • Rosnąca liczba patologii społecznych; • Niska podaż atrakcyjnych miejsc prac dla młodych, wykształconych ludzi.

Źródło: Na podstawie "Katowice 2020" Strategia rozwoju miasta' 2005

¹¹ Dziennik Zachodni, 13.02.2007

Zidentyfikowane mocne strony miasta potwierdzają zasadność inicjatywy parkowej (dobrze wykształcone społeczeństwo, położenie geograficzne, dobrze rozwinięta infrastruktura, uczelnie wyższe). W perspektywie kilku lat Park ma szansę skutecznie oddziaływać na redukcję niektórych z wymienionych zagrożeń, takich jak emigracja ludności, co będzie z kolei pozytywnie oddziaływać na atrakcyjność miasta. Niektóre z wymienionych powyżej szans, są jednocześnie szansami dla Parku. Można tu wymienić rosnący napływ inwestycji zagranicznych, czy też szansa związana z rozbudzeniem „mody” na Katowice.

Podsumowując uwarunkowania lokalne działalności Parku Technologicznego w Katowicach, wytypowaliśmy kilka krytycznych czynników, determinujących powodzenie inicjatywy parkowej z punktu widzenia lokalizacji:

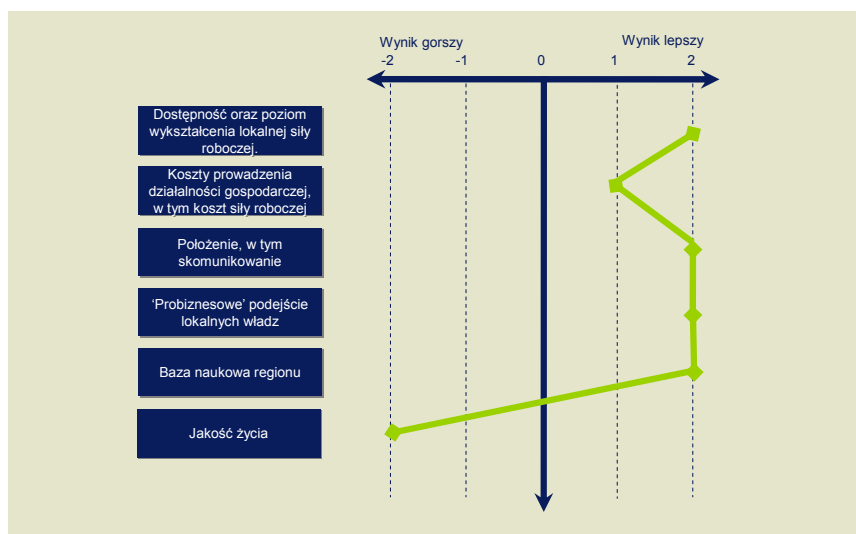
- Dostępność oraz poziom wykształcenia lokalnej siły roboczej – podstawowy czynnik decydujący o atrakcyjności danej lokalizacji. Z punktu widzenia nowoczesnych przedsiębiorstw, najlepsze zasoby znajdują się w dużych miastach będących silnymi ośrodkami akademickimi. W zależności od typu inwestycji, inwestorzy będą poszukiwać zasobów charakteryzujących się różnymi cechami;
- Koszty prowadzenia działalności gospodarczej, w tym koszt siły roboczej;
- Położenie w tym skomunikowanie – kategoria zawiera dwa czynniki determinujące jej wartość: położenie geograficzne oraz stopień rozwoju infrastruktury transportowej. W dużej mierze położenie wpływa na stopień rozwoju infrastruktury;
- „Probiznesowe” podejście lokalnych władz – czyli tak naprawdę „klimat do robienia biznesu” w danym mieście/regionie. Coraz silniejsza konkurencja na polu przyciągania inwestycji wymusza stosowanie odpowiednich zachęt, a przede wszystkim stosownego podejścia do inwestorów;
- Baza naukowa regionu - czynnik niezmiernie ważny z punktu widzenia inwestycji w centra badawczo-rozwojowe i w wysokie technologie. Istotną rolę odgrywają ośrodki prowadzące działalność innowacyjną. Fundamentem bazy naukowej regionu są obecne na danym terenie uczelnie wyższe;
- Jakość życia – na jakość życia wpływa szereg elementów, między innymi te, które składają się na tak zwaną infrastrukturę społeczną. Możemy tu wymienić takie elementy jak poziom i dostępność do szkolnictwa, służby zdrowia, instytucji kultury, rozrywki, wypoczynku. Wysoki poziom tej infrastruktury przyciąga mieszkańców, dlatego też dość dobrym wskaźnikiem poziomu życia jest saldo migracji. W przypadku inwestycji w zaawansowane technologie, elementem szczególnie ważnym jest dostęp do szeroko pojętej kultury¹². Właściwie funkcjonujący i w odpowiednim stopniu rozwinięty obszar kultury stwarza płaszczyznę dla wymiany poglądów i w ten sposób przyczynia się do wzrostu tolerancji i otwartości lokalnej społeczności, co bezpośrednio wpływa na poziom innowacyjności mieszkańców¹³. Ważnym elementem składającym się na jakość życia jest stan środowiska oraz poziom bezpieczeństwa publicznego.

Według wyżej zidentyfikowanych kryteriów, oceniliśmy miasto Katowice w pięciostopniowej skali (od -2 do 2), co prezentuje schemat poniżej.

¹² IBnGR ‘Atrakcyjność inwestycyjna województw i podregionów Polski 2005’, 2005

¹³ IBnGR ‘Atrakcyjność inwestycyjna województw i podregionów Polski 2005’, 2005

Schemat 2 Kluczowe czynniki sukcesu rozwoju Parku z punktu widzenia uwarunkowań lokalnych



Źródło: Opracowanie własne Deloitte

Katowice jako miejsce lokalizacji inicjatywy parkowej otrzymały cztery oceny maksymalne (2), jedną ocenę dobrą (w kategorii „koszty prowadzenia działalności gospodarczej”) oraz jedną niską ocenę (-2) w kategorii „jakość życia”. Średnia ocena za powyższe sześć kategorii to, przy uproszczeniu oznaczającym taką samą wagę każdej z kategorii, wynosi 1,16 co jest oceną bardzo dobrą.

Powyższa skrócona analiza dowodzi, że Katowice są bardzo dobrym miejscem do rozwijania takich inicjatyw jak park technologiczny. Miasto, jak również cała aglomeracja, zapewnia dużą dostępność dobrze wykształconej siły roboczej, koszty prowadzenia działalności gospodarczej są wciąż relatywnie niskie, miasto jest bardzo dobrze położone i skomunikowane, lokalne władze są bardzo pozytywnie nastawione do podmiotów wykazujących chęć inwestowania w regionie, baza naukowa jest bardzo dobrze rozwinięta. Jedynym istotnym mankamentem jest relatywnie niska jakość życia w mieście i w regionie. Oprócz systematycznego podnoszenia jakości życia w mieście, władze parku technologicznego powinny dążyć do zniwelowania tej luki, poprzez oferowanie bardzo dobrych warunków pracy na terenie powstającego Parku Technologicznego w Katowicach (w tym zapewnić infrastrukturę rekreacyjną dla pracowników).

2.4. Analiza nieruchomości przeznaczonej na Park Technologiczny w Katowicach

2.4.1. Infrastruktura komunikacyjna

2.4.1.1. Aglomeracja

Aglomeracja Górnośląska leży na przecięciu istotnych szlaków komunikacyjnych w Polsce i w Europie. Krzyżują się tutaj korytarze komunikacyjne wschód – zachód i północ – południe. Intensywnie rozbudowywana jest infrastruktura komunikacyjna. Dzięki autostradzie A4 aglomeracja zyskała połączenie od strony wschodniej z Krakowem, natomiast od strony zachodniej z Wrocławiem i Berlinem. Planowana jest również autostrada A1, która połączy aglomerację od północy z Gdańskiem, Łodzią, natomiast od południa z Republiką Czeską. W roku 2007 planowana jest budowa dużego węzła autostrad A4 i A1 zlokalizowanego pod Gliwicami w dzielnicy Sośnica.

Powstająca Drogowa Trasa Średnicowa (DTŚ) o parametrach drogi ekspresowej, staje się nową osią aglomeracji, spajającą jej główne miasta. Gotowy jest odcinek od Katowic poprzez Chorzów, Świętochłowice, aż do Rudy Śląskiej. Obecnie trwają prace na odcinku Ruda Śląska – Zabrze. Docelowo DTŚ ma przebiegać na trasie Gliwice – Dąbrowa Górnicza. W Gliwicach planowany jest przebieg DTŚ koło kampusu Politechniki Śląskiej oraz planowanego parku technologicznego.

W pobliżu analizowanej lokalizacji znajduje się istotne dla Katowic wielopoziomowe skrzyżowanie Autostrady A4 i drogi DK 86 (E75). Autostrada A4 przebiega na kierunku Berlin – Wrocław – Katowice – Kraków i dalej do Lwowa Droga krajowa DK 86 łączy się z drogą ekspresową S1, której planowana trasa ma przebiegać od Pyrzowic (Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice – Pyrzowice) poprzez Dąbrowę Górniczą, Mysłowice, Bielsko – Białą, aż do granicy w Cieszynie – Boguszowicach. Dzięki DK 86 zapewniony jest również bezpośredni wylot w kierunku północnym (Łódź, Warszawa) oraz południowym (Bielsko – Biała, Cieszyn). DK 86 na odcinku położonym koło analizowanej działki charakteryzuje się parametrami drogi ekspresowej.

Funkcjonuje wydajne połączenie kolejowe z Warszawą dzięki Centralnej Magistrali Kolejowej (CMK). Przez stację Katowice kursują międzynarodowe pociągi intercity na kierunkach Warszawa – Wiedeń, Kraków – Berlin – Hamburg. Aglomeracja Górnośląska posiada szerokotorowe połączenie z Ukrainą.

Aglomeracja Górnośląska jest obsługiwana przez Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice – Pyrzowice. Lotnisko posiada dobre warunki lokalizacyjne, umożliwiające lądowanie samolotów przez relatywnie dużą liczbę dni w roku. Lotnisko położone jest około 30 kilometrów na północ od Katowic. Skomunikowane jest z centrum miasta przy pomocy linii autobusowej. Planowane jest przywrócenie połączenia kolejowego pomiędzy Pyrzowicami, a dworcem PKP w Katowicach. Ponadto lotnisko połączone jest komunikacją autobusową z Krakowem. Obecnie trwa rozbudowa terminalu tego portu, której koniec planowany jest na rok 2007. Nowy terminal będzie w stanie obsłużyć około 4 mln pasażerów rocznie.

Aglomeracja Górnośląska posiada dodatkowo dogodne połączenie z Międzynarodowym Portem Lotniczym w Krakowie – Balicach. Dojazd samochodem z Katowic zajmuje około 40 minut.

2.4.1.2. Miasto

W Katowicach krzyżują się istotne dla aglomeracji szlaki komunikacyjne: autostrada A4 oraz DK86 (E75). Ponadto przez centrum miasta przebiega Drogowa Trasa Średnicowa, która wytworzyła w centrum miasta nową oś komunikacji. Główne osie komunikacyjne miasta położone poza centrum wyznaczone są od południa przez Aleje Górnośląską (miejski odcinek autostrady A4), od wschodu przez Aleję Murckowską (DK86). Dworzec kolejowy jest ważną regionalną stacją przesiadkową.

Teren Mrówczej Górki poprzez ulice Górniczego Dorobku i Gospodarczą, posiada bezpośrednie połączenie z DK 86 (ul. Murckowska). Z drogi DK 86 możliwy jest zjazd na autostradę A4 zarówno w kierunku na Wrocław, jak i na Kraków.

Dojazd samochodem z analizowanego terenu do portu lotniczego w Pyrzowicach (DK 86, S1) zajmuje około 40 minut, natomiast do portu lotniczego w Balicach (A4) około 50 minut. Nie ma możliwości bezpośredniego dojazdu do lotniska z tego terenu przy pomocy komunikacji publicznej.

Bezpośrednio przy analizowanym terenie zatrzymują się autobusy linii 674. Ta linia autobusowa komunikuje teren ze śródmieściem Katowic (dworzec PKP, ulica Sokolska, ulica Mickiewicza). Częstotliwość przejazdów wynosi w dni robocze od godziny 5:00 do 19:00 dwa kursy na godzinę. Ponadto z ulicy Szopienickiej (okolice KWK „Wieczorek”) dostępne są cztery kolejne połączenia autobusowe, o podobnej bądź mniejszej częstotliwości. Łączą one przedmiotowy teren z centrum Katowic oraz z Mysłowicami i Siemianowicami Śląskimi. Podróż autobusem do śródmieścia zajmuje około 30 minut. Brak jest dostępności analizowanej lokalizacji poprzez komunikację tramwajową. W planach inwestycyjnych miasta Katowice nie ma zapisów odnoszących się do rozbudowy sieci tramwajowej w tych okolicach.

Zgodnie z wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na północno – zachodnim terenie analizowanego obszaru planowana jest budowa drogi, która umożliwi skomunikowanie centralnego obszaru analizowanej lokalizacji. Ponadto planowane jest przedłużenie ulicy Gospodarczej aż do ulicy Kolonia Amandy, która po rozbudowie umożliwi bezpośredni przejazd z ulicy Szopienickiej do skrzyżowania z Aleją Murckowską.

Od południowo – wschodniej strony terenu usytuowana jest przemysłowa bocznicą kolejowa, pozostająca w użytkowaniu KWK „Wieczorek”.

2.5. Wykorzystanie atrakcyjnego położenia w niezdegradowanej, zielonej części aglomeracji. Ceny gruntów i najmu powierzchni biurowej

2.5.1. Ceny najmu powierzchni biurowej

Sytuacja na polskim, a przede wszystkim katowickim rynku powierzchni biurowych, będzie miała bezpośrednie przełożenie na Katowicki Park Technologiczny. Z jednej strony proponowane stawki dla potencjalnych najemców będą musiały uwzględniać lokalną sytuację w danym momencie, z drugiej strony rozwój samej inicjatywy parkowej, może w pewnym stopniu oddziaływać na rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w mieście.

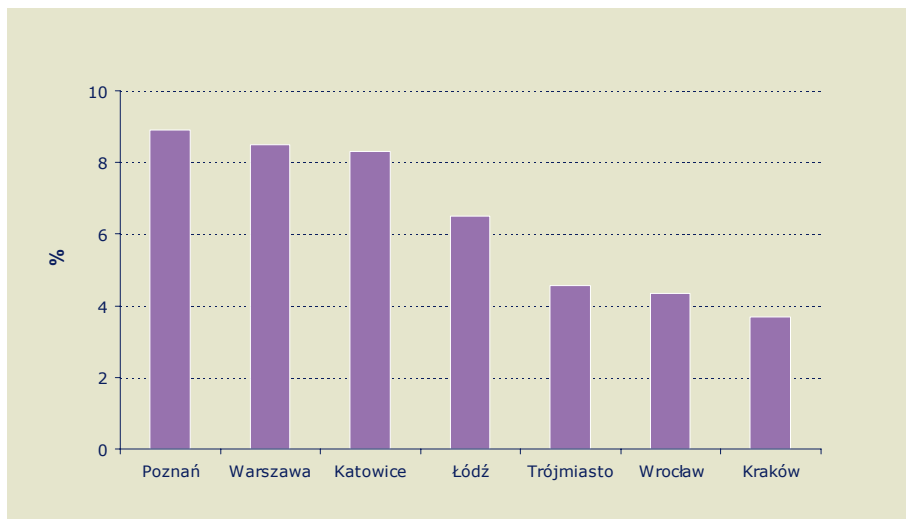
Obecnie w Polsce następuje duże ożywienie na rynku powierzchni biurowych. Jest kilka podstawowych przyczyn tego zjawiska:

- Członkostwo w UE;
- Szybki wzrost gospodarczy;
- Niskie koszty pracy;
- „Business Process Offshoring” – przenoszenie funkcji „call center”, „back office” itp.;
- Rosnące zainteresowanie inwestorów nieruchomościami biurowymi w Polsce.

Warto podkreślić rozwijający się rynek inwestycyjny związany z nieruchomościami. Przykładowo w 2005 roku odnotowano 27 transakcji w sektorze powierzchni biurowych, z czego pięć stanowiły biurowce zlokalizowane poza stolicą.

Od 2004 roku podaż powierzchni biurowej w większości miast Polski była na dość niskim poziomie. Niski stopień podaży przełożył się na niski poziom wskaźnika powierzchni niewynajętej. Oscyluje on w granicach 7-9% w przypadku Katowic, Warszawy, Poznania, około 6% w Łodzi i około 4% w Trójmieście, Wrocławiu czy Krakowie. Poziom wskaźnika potwierdza wysoki popyt na powierzchnię biurową w Polsce.

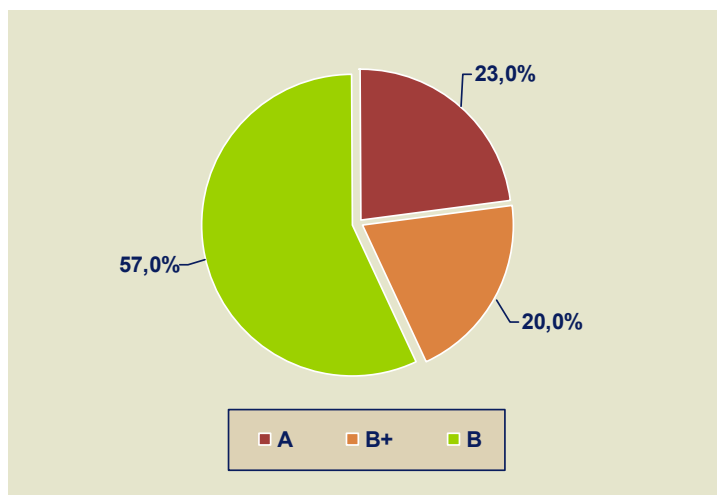
Wykres 2 Wskaźnik powierzchni niewynajętej



Źródło: Jones Lang La Salle 2006

Jeśli chodzi o nowoczesną powierzchnię biurową, to w większości składa się ona z powierzchni o klasie B i B+, co przedstawia poniższy schemat.

Wykres 3 Powierzchnia biurowa w Katowicach wg standardu

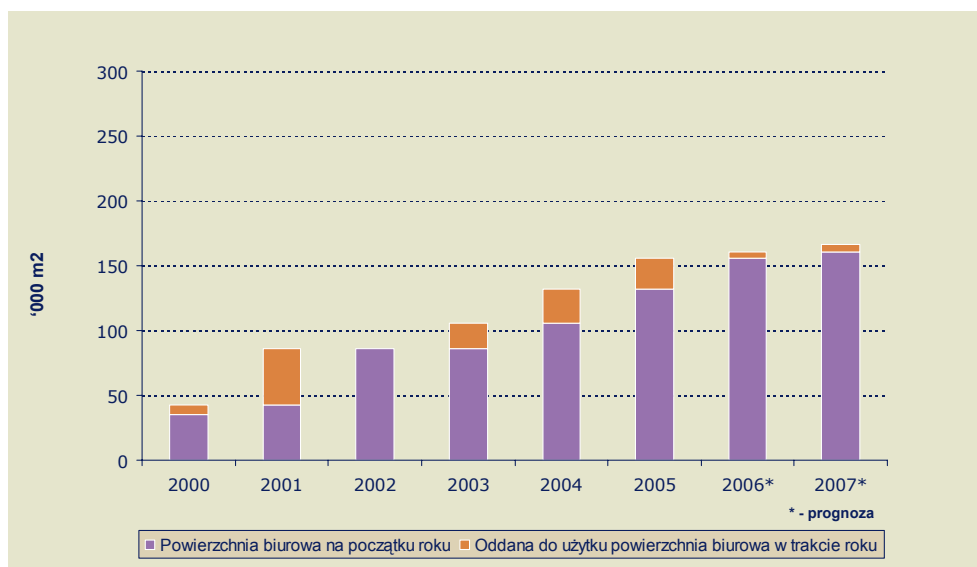


Źródło: Jones Lang La Salle 2006

Podaż powierzchni klasy A jest stosunkowo niewielka i wynosi około 35.000 m². Inne powierzchnie biurowe, które można uznać za dość nowoczesne o standardzie B+, B, wynoszą około 120.000 m²¹⁴. Całkowitą wielkość nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście, oraz jej zmianę w ciągu ostatnich kilku lat przedstawia wykres poniżej.

¹⁴ Jones Lang La Salle 2006

Wykres 4 Całkowita podaż powierzchni biurowej i biura oddane do użytku w Katowicach



Źródło: Jones Lang La Salle 2006

2.5.2. Ceny gruntów

Grunty zarządzane przez Park Technologiczny w Katowicach będą przeznaczone na budowę infrastruktury parkowej i jej późniejszy wynajem oraz dzielone na mniejsze i sprzedawane inwestorom. W drugim przypadku kluczowe będzie określenie atrakcyjnej dla inwestorów ale i opłacalnej dla Parku ceny - dlatego też przeprowadzono poniższą analizę.

Na wstępie warto zaznaczyć, że pozyskanie i odpowiednie sklasyfikowanie gruntów inwestycyjnych przysparza w ostatnich latach ogromnych kłopotów. Szczególnie nasiliły się one od czasu reform administracyjnych i unieważnienia starych planów zagospodarowania przestrzennego.

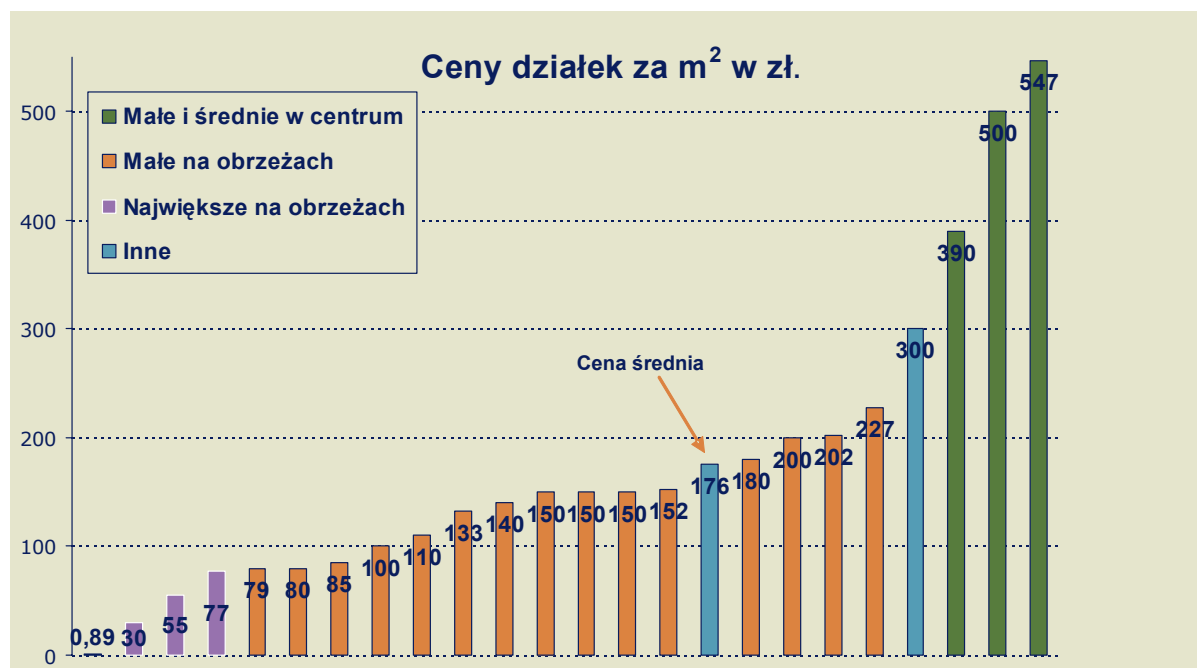
W większości szybko rozwijających się rejonów kraju brakuje odpowiednich działek zarówno pod budowę nieruchomości typu mieszkalnego jak i biznesowego. Problemem nie jest jednak fizyczny ich brak ale kłopoty z ustalaniem własności, reprivatyzacja, przeciągające się procesy o odszkodowania i oddanie gruntów przedwojennym właścicielom, nieużytkowane tereny Skarbu Państwa i innych państwowych jednostek organizacyjnych itp.

Podobne kłopoty dręczą aglomerację Śląską a w szczególności miasto Katowice.

Analiza cen gruntów poprzedzana została zebraniem ofert od pośredników internetowych¹⁵. Okazało się, że praktycznie nie ma działek zbliżonych wielkością i położeniem do terenów przygotowywanego Parku Technologicznego w Katowicach. Do analizy porównawczej zakwalifikowano 22 oferty. Wyniki analizy przedstawiono w formie wykresu.

¹⁵ Źródła: <http://dom.money.pl/>, <http://www.son.com.pl/>, <http://www.rudaslaska01.wgn.pl/>, <http://www.rema.nieruchomosci.pl/>, <http://www.nieruchomosci.pl/>, <http://nieruchomoscislaskie.gratka.pl/>.

Wykres 5 Porównanie cen aktualnie oferowanych działek w Katowicach



Na powyższym wykresie zaznaczono:

- Cenę za metr kwadratowy w złotych na osi pionowej;
- Przeanalizowane oferty sprzedaży działek na osi poziomej, w porządku rosnącym.

Dla potrzeb wykresu przyjęto następującą strukturę podziału gruntów:

- Małe – to działki poniżej 2 ha;
- Średnie – to działki między 2 a 6 ha;
- Największe – to działki od 6 ha wzwyż;
- Inne to grunty rolne oraz niekwalifikowane powyżej przypadki.

Większość ze zbadanych działek, to działki małe lub bardzo małe, znajdujące się w dość znacznej odległości od centrum. Tylko dwie z nich mają ponad 10 ha, jedna ma 6 ha, a kolejne dwie ponad 2 ha.

Cenowa reprezentacja powyższych ofert została zilustrowana na wykresie, w kolejności od najtańszej do najdroższej. Zaznaczono tam również 3 główne grupy działek oraz wyszczególniono kilka innych pojedynczych przypadków. Najmniejszą ceną charakteryzuje się średnia cena gruntów rolnych wyprzedawanych przez Skarb Państwa w województwie śląskim w 3 kwartale 2006¹⁶. Kolejne trzy wartości (na wykresie „największe na obrzeżach”) to wielohektarowe działki zlokalizowane w dużej odległości od centrum Katowic. Działka w cenie 77 PLN/m² położona jest w Rudzie Śląskiej, czyli oddalona o około 10 km. Dalej umieszczono małe działki w różnych punktach poza centrum Katowic lub w bliskiej okolicy miasta. W tym obszarze znajduje się również średnia arytmetyczna dla całej próby – wynosi ona 176 PLN/m²¹⁷. Wartość 300 reprezentuje dwu hektarową działkę w mieszkaniowej dzielnicy Katowic. Próbę zamykają (na wykresie oznaczone jako „małe i średnie w centrum”) trzy działki w najlepszych lokalizacjach blisko centrum. Są to tereny małe, nie większe niż 2,5 ha.

Statystyki:

- Średnia wielkość działki dla poniższej próby to 1,13 ha;
- Mediana ceny to 150 PLN/m²¹⁸;
- Średnia cena dla 3 największych działek to 54 PLN/m²;

¹⁶ Źródło: <http://dom.gazeta.pl/>

¹⁷ Źródło: obliczenia własne

¹⁸ Źródło: obliczenia własne

- Średnia cena dla małych działek poza centrum to 174 PLN/m².

2.6. Strategia przyciągania inwestorów

Analizując sytuację inicjatyw parkowych w Polsce i na świecie, oraz wymieniając najlepsze praktyki związane z funkcjonowaniem tego typu instytucji, zwróciliśmy uwagę na kluczową kwestię związaną ze specjalizacją działających z sukcesem inicjatyw parkowych. Specjalizację będziemy rozumieć, jako koncentrowanie się działalności podmiotu zarządzającego Parku na pozyskiwaniu inwestorów określonych branż.

Jednym ze celów strategicznych EU jest odpowiednie wpływanie na gospodarki regionalne, tak aby umacniać współpracę między firmami, tworzyć silniejsze powiązania między poszczególnymi przedsiębiorstwami oraz pomiędzy przedsiębiorstwami i jednostkami badawczo rozwojowymi.

Doświadczenia globalne oraz krajowe wyraźnie wskazują na to, że taka specjalizacja jest skutecznym narzędziem podnoszenia konkurencyjności i innowacyjności zarówno firm działających na terenie parku, jak również całej gospodarki regionalnej.

Możemy wymienić następujące główne argumenty przemawiające za wybraniem profilu dla Parku:

- Firmy z tej samej branży silniej wchodzi w interakcje, stale kooperują i konkurują, co prowadzi do rosnącej współzależności przedsiębiorstw, sprawiając, że firmy zaczynają być silniej związane z danym miejscem działania – skłonność do opuszczenia danej lokalizacji maleje;
- Firmy z tej samej branży (lub podobnych) mogą realizować wspólnie duże projekty (same mogą nie mieć odpowiednio silnego zaplecza i kompetencji);
- Tworząc odpowiednie skupisko firm, łatwiej promować wyrazistą markę parku;
- Odpowiednia masa krytyczna nagromadzenia firm danej branży w jednym miejscu zaczyna skutecznie przyciągać inne firmy – park staje się bardzo atrakcyjnym miejscem do lokowania stosownych inwestycji;
- Tworząc odpowiednią markę parku, która powinna bazować na specjalizacji branżowej, można skutecznie podnosić m.in. stawki czynszów, niejednokrotnie mogą być one powyżej średnich stawek rynkowych;
- Wzmacniają się efekty synergii wynikające ze współpracy firm działających w parku;
- Tworzy się większy potencjał innowacyjny – firmy mogą kooperować w ramach prowadzenia działalności badawczo-rozwojowej.

Specjalizacja branżowa nie musi oznaczać oczywiście (i większości przypadków nie oznacza), że dana inicjatywa parkowa przyciąga firmy tylko z jednej branży. Koncentracja branżowa oznacza

2.6.1. Identyfikacja branż

W pierwszej kolejności zidentyfikowano listę branż, które były brane pod uwagę przy wyborze specjalizacji Parku. Każda z branż musiała koniecznie spełniać co najmniej dwa warunki brzegowe.

Tabela 2 Warunki brzegowe służące do identyfikacji branż

Warunek	Uzasadnienie
Branża jest branżą nowoczesną, co jest zgodne z planowanym profilem Parku, który ma koncentrować się na sektorach zaawansowanych technologicznie.	Koncentracja na branżach nowoczesnych ma swoje uzasadnienie w zaprezentowanych najlepszych praktykach, przykładach parków z kraju i ze świata. Uwarunkowania lokalne, w tym przede wszystkim ogromny potencjał ludzki, gospodarczy, naukowo-badawczy, w dużym stopniu wymusza wręcz taką specjalizację.
Wybór branży wynika ze zidentyfikowanych tendencji rynkowych.	Trendy rynkowe mogą zasadniczo wpływać na typ inwestycji lokowanych w Polsce, tym samym wybór kierunku specjalizacji zbieżnego z rynkowymi tendencjami, może zwiększać prawdopodobieństwo sukcesu inicjatywy parkowej.
Wybór branży wynika z uwarunkowań lokalnych.	Analiza uwarunkowań lokalnych wskazała branże silne w regionie, lub branże, które potencjalnie mają szansę takimi się stać. Silna obecność danej branży w regionie zazwyczaj stwarza dobry klimat rozwoju dla kolejnych firm z tego sektora.

Na podstawie powyższych kryteriów wybrano następujące branże, które w największym stopniu spełniały powyższe warunki:

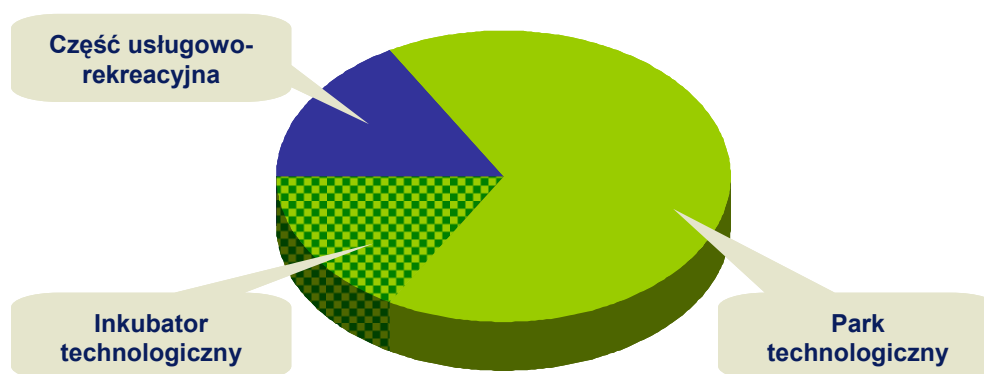
- Branża IT;
- Telekomunikacja;
- Branża elektroniczna;
- Biotechnologie;
- Medycyna i farmacja;
- Energetyka;
- Ochrona środowiska;
- Technologie materiałowe
- Mechatronika i robotyka;
- Optyka i optoelektronika;
- Nanotechnologie;
- Motoryzacja;
- BPO („Business Process Offshoring”) – centra usługowe;

3. Funkcjonowanie Parku Technologicznego w Katowicach

3.1. Elementy funkcjonalne Parku

Analiza założeń utworzenia Parku Technologicznego w Katowicach oraz wstępna koncepcja funkcjonowania przedsięwzięcia wskazuje na potrzebę koncentracji na firmach działających w obszarze nowoczesnych i zaawansowanych technologii. Miejscem wspierania innowacyjności i komercjalizacji pomysłów powinien być inkubator technologiczny. Główną częścią funkcjonalną Parku będzie park technologiczny, gdzie lokować się będą dojrzałe firmy działające w preferowanych przez podmiot zarządzający branżach high-tech. Połączenie obu części funkcjonalnych na jednym terenie będzie miało również tę zaletę, że inkubowane firmy znajdą tu optymalne warunki do dalszego rozwoju, zaś firmy z parku technologicznego będą mogły korzystać na współpracy z dynamicznymi, małymi i innowacyjnymi firmami. Część usługowo-rekreacyjna podniesie atrakcyjność lokalizacji i komfort pracy.

Schemat 3 Podział poszczególnych części funkcjonalnych w strukturze Parku Technologicznego w Katowicach



Poniżej przedstawiono charakterystykę funkcji Parku Technologicznego w Katowicach. Następnie omówione zostaną proponowane pakiety ofertowe dla firm inwestujących w poszczególnych częściach Parku.

3.1.1. Park technologiczny

Najważniejszą częścią funkcjonalną inicjatywy parkowej w Katowicach jest park technologiczny. Lokować się w nim będą dojrzałe firmy, które są już po etapie wdrożenia swoich produktów. Najczęściej zatrudniają one co najmniej kilkanaście osób i są faktycznym źródłem rozwoju gospodarczego i zwiększania innowacyjności i konkurencyjności gospodarki. Cechą firm inwestujących w parku technologicznym powinno być również dążenie do dalszego rozwoju swoich produktów, poprzez funkcjonowanie działów badań i rozwoju.

Podobnie jak w przypadku inkubatora również firmy zlokalizowane w parku technologicznym będą zainteresowane dostępem do specjalistycznej infrastruktury oraz usług. Różnica będzie polegała jednak na skali i zakresie oczekiwań. W negocjacjach z tego typu inwestorem należy postawić przede wszystkim na elastyczność oferty.

W momencie uzyskania przez park technologiczny odpowiedniej skali i prestiżu możliwe jest podniesienie opłat za wynajem powierzchni lub cen gruntów powyżej średniej, co z kolei przełoży się na zwiększony przychód i możliwość dalszego uatrakcyjniania oferty dla inwestorów.

Podmiot zarządzający powinien dążyć do sytuacji, w której ta część parku będzie rozwijała się najdynamiczniej, a więc przede wszystkim koncentrować wysiłki na pozyskaniu inwestorów z preferowanych branż. Nie należy zapominać o firmach, które po udanym okresie inkubacji rozpoczną działalność na pełną skalę i najkorzystniej byłoby, gdyby przeniosły się z inkubatora do parku technologicznego.

Najefektywniejszym sposobem na przyciągnięcie dużej liczby inwestorów do parku technologicznego jest pozyskanie 2-3 dużych innowacyjnych firm, które byłyby magnesem dla przedsiębiorstw z sektora MSP. Pozyskanie inwestorów strategicznych powinno być głównym celem nie tylko pracowników podmiotu zarządzającego, ale również interesariuszy.

Koncepcja Parku zakłada możliwość sprzedaży działek pod budowę biur i laboratoriów dla dużych firm (mogących ponieść takie nakłady inwestycyjne) oraz wynajem powierzchni w biurach wzniesionych przez Park dla mniejszych firm, głównie z sektora MSP.

3.1.2. Inkubator technologiczny

Inkubator technologiczny zlokalizowany w Parku Technologicznym w Katowicach będzie miejscem, w którym rozwijane będą pomysły i technologie związane z wybranym przez Park profilem branżowym. Swoją działalność lokalizować będą tu najczęściej niewielkie firmy z relatywnie krótkim stażem na rynku lub nowopowstałe.

Dla tej kategorii inwestorów szczególnie ważne będzie zaoferowanie dostępu do wiedzy, specjalistycznych urządzeń i usług pozwalających im na wdrożenie pomysłów i idei w życie. Ofertą inkubatora powinni być najbardziej zainteresowani studenci, absolwenci i pracownicy nauki uczelni oraz instytutów badawczych, jak również pracownicy działów badań i rozwoju firm komercyjnych.

W inkubatorze funkcjonują małe firmy, których jedną z cech jest elastyczność i łatwość dostosowywania się do potrzeb rynku. W takiej sytuacji jego lokatorzy mogą być doskonałym uzupełnieniem dużych i średnich firm funkcjonujących w parku technologicznym.

Inkubator technologiczny powinien być **jednym z priorytetów** Parku Technologicznego w Katowicach, a co za tym idzie jego lokatorzy powinni być aktywnie poszukiwani, spełniać określone w strategii Parku wymagania. Inkubowane firmy powinny mieć zapewniony dostęp, na preferencyjnych zasadach, do sprzętu i usług oferowanych przez Park, jak również mieć możliwość wynajęcia powierzchni biurowej po stawkach konkurencyjnych do rynkowych.

Celem inkubatora jest umożliwienie zlokalizowanym w nim firmom wdrożenia i komercjalizacji technologii i wynalazków. Oznacza to, że inkubator powinien być siedzibą firmy tylko w początkowym okresie jej funkcjonowania. Praktyką jest ustalanie okresu wsparcia (inkubowania) firmy w umowie z podmiotem zarządzającym. Zwykle okres ten wynosi 2-3 lata.

3.1.3. Część usługowo-rekreacyjna

Elementem funkcjonalnym dopełniającym koncepcję Parku Technologicznego w Katowicach będzie część usługowo-rekreacyjna. Wykonawca proponuje, aby zostały one skoncentrowane w centralnym punkcie Parku umożliwiając łatwy dostęp dla wszystkich zainteresowanych.

Optymalne wykorzystanie części Parku na działalność usługowo-rekreacyjną polegałoby na ulokowaniu się w nim firm świadczących usługi biznesowe i pozabiznesowe przede wszystkim na rzecz lokatorów parku technologicznego i inkubatora technologicznego. Jako przykład można podać biura rachunkowe, firmy doradcze, kancelarie prawne, restauracje, kluby fitness itp. Bardzo istotnym elementem tej części będzie przeznaczenie fragmentu terenu Parku na kompleks rekreacyjny oraz centrum hotelowo-rekreacyjne.

Takie rozwiązanie będzie korzystne dla obu stron. Firmy technologiczne uzyskają łatwy dostęp do usług, firmy usługowe działają będą w dynamicznie rozwijającym się i prestiżowym otoczeniu, a podmiot zarządzający podniesie atrakcyjność lokalizacji.

4. Czynniki wspomagające rozwój Parku w przyszłości

4.1. Czynniki sprzyjające funkcjonowaniu Parku Technologicznego w Katowicach

Prace projektowe zrealizowane przez Wykonawcę koncentrowały się w szczególności na zagadnieniu opracowania koncepcji i szeroko rozumianym modelu funkcjonowania Parku Technologicznego w Katowicach oraz strategii przyciągania inwestorów.

W poniższej tabeli prezentujemy zestawienie głównych czynników sprzyjających inicjatywie funkcjonowania Parku Technologicznego w Katowicach.

Tabela 3 Czynniki sprzyjające funkcjonowaniu Parku

Czynniki sprzyjające funkcjonowaniu Parku Technologicznego w Katowicach – występujące obecnie i mogące wystąpić w przyszłości	
Czynniki ogólne związane z realizowanym projektem Parku	Czynniki ekonomiczne <ul style="list-style-type: none">• Korzystne kształtowanie się trendów makroekonomicznych w Polsce;• Zwiększająca się integracja polskiej gospodarki z innymi gospodarkami w ramach wspólnego rynku;• Rosnący poziom inwestycji prywatnych, publicznych, wspierany przez zwiększającą się dostępność do środków pomocowych.
	Czynniki związane z pozyskiwaniem inwestorów <ul style="list-style-type: none">• Utrzymanie się wysokiego poziomu atrakcyjności Polski jako jednego z głównych beneficjentów globalizacji, szczególnie w odniesieniu do przenoszenia produkcji i usług;• Zwiększająca się atrakcyjność województwa śląskiego i ogromny potencjał rozwoju gospodarczego dla całego regionu;• Istniejąca KSSE czynnikiem podnoszącym atrakcyjność Aglomeracji Górnośląskiej jako miejsca lokacji inwestycji.
	Pozostałe uwarunkowania <ul style="list-style-type: none">• Potencjał ekonomiczny, kadrowy i zaangażowanie Właścicieli Parku;• Istniejący potencjał badawczo-rozwojowy ośrodków akademickich położonych na terenie Aglomeracji Górnośląskiej;• Zgodność realizowanej inicjatywy z celami strategicznymi miasta oraz województwa w odniesieniu do rozwoju i wspierania innowacyjności.
Czynniki specyficzne związane z realizowanym projektem Parku	<ul style="list-style-type: none">• Lokalizacja Parku w pobliżu ważnych połączeń komunikacyjnych o wysokiej jakości infrastruktury drogowej i kolejowej;• Relatywnie niewielka odległość od centrum miasta;• Dostępność infrastruktury i komunikacji miejskiej;• Możliwość zagospodarowania części dostępnego terenu (o wysokim poziomie atrakcyjności) pod infrastrukturę rekreacyjno-wypoczynkową;• Postępująca rewitalizacja Katowic.