

Stockholm

The Capital of Scandinavia



Plan dnia

1. Szwecja w liczbach
2. Szwedzki sektor budowlany
3. Sztokholm i inwestycje budowlane
4. Deweloperzy publiczni w Sztokholmie
5. SISAB
6. Proces przetargów publicznych
7. Bariery dla polskich firm

Szwecja w liczbach

10 327 589 mieszkańców w 2019 r.

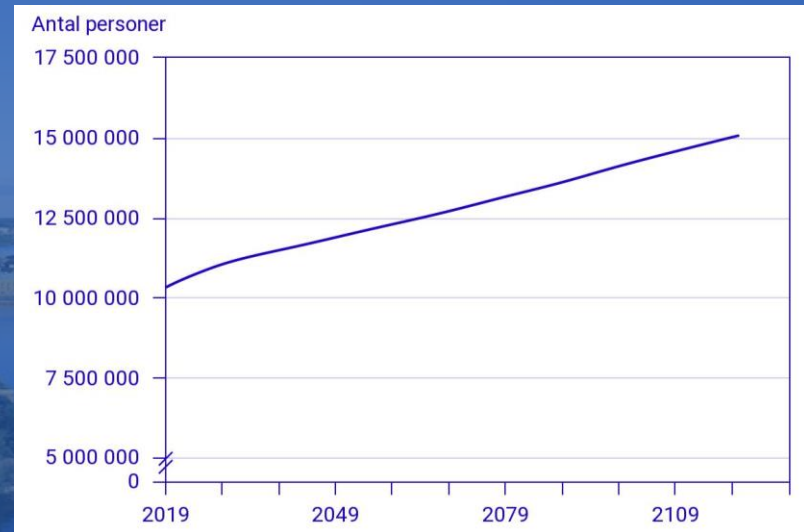
Powierzchnia: **450 295 km²**

Sztokholm: **2 377 081**

Göteborg: **1 040 000**

Malmö: **740 840**

Imigracja stanowi 80% wzrostu ludności



Szwecja w liczbach

PKB: **\$106 183** milionów

Wzrost PKB: **2,2%**

Inflacja: **1,7%**

Ref. stopy procentowe Riksbanken: **0%**

Bezrobocie: **7,5%** (styczeń 2020)

Indeks korupcyjny: **#4**

Kawa: **8,2 kg** kawy rocznie na mieszkańca

Szwecja w prognozach

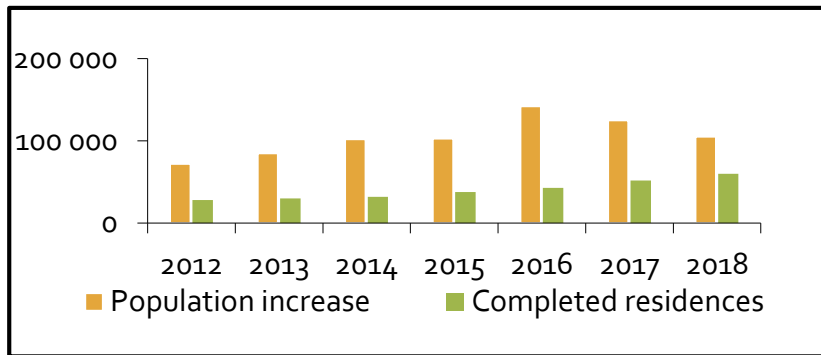
- Lata hossy gospodarczej już za nami, przyrost PKB ok. 1-1,5%
- Niepewność na rynkach światowych negatywnie wpływa na eksport
- Inflacja poniżej 2% i stabilizacja stóp referencyjnych na poz. 0%
- Wzrost bezrobocia i spadek zatrudnienia
- Wzrost ekspansywności polityki finansowej: **dofinansowanie gmin i miast, wzrost inwestycji regionalnych**

Szwedzki sektor budowlany



Deficyt mieszkaniowy –

600 000 nowych mieszkań potrzebnych do 2025 roku!



- Deficyt na rynku mieszkań najwyższy w historii
- W latach 2012-2018 powstało tylko 0,38 nowych mieszkań na mieszkańca
- W latach 2018-2020 powstanie 175 000 nowych mieszkań, czyli o 147 000 mniej niż powinno by zaspokoić popyt

Zapotrzebowanie na mieszkania

Time period	Amount of residences	Annual pace
2018 – 2020	322,000	93,000
2021 – 2025	278,000	51,200
2018 – 2025	600,000	66,900



Planowane inwestycje



- Plany inwestycyjne do 2035 r.

GÖTEBORG

€ 100
miliardów

SZTOKHOLM

€ 110
miliardów

MALMÖ

€ 29
miliardów

EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

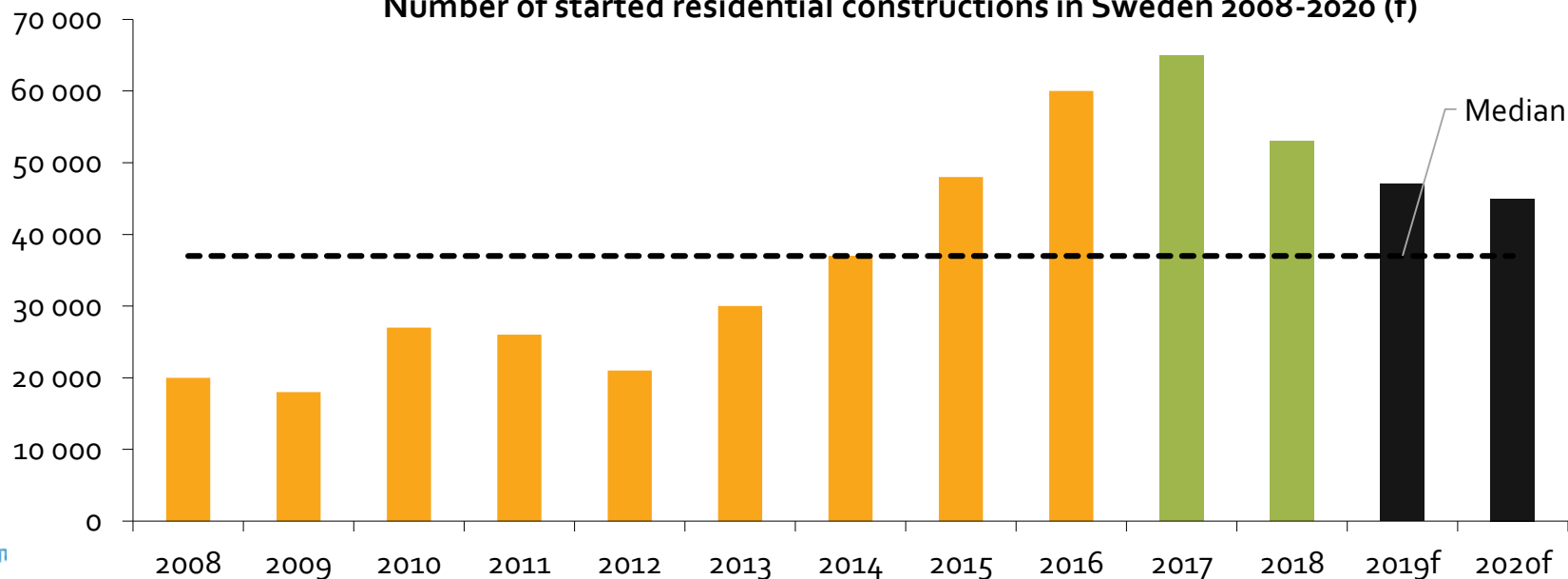


Stabilizacja na rynku budownictwa mieszkaniowego

Szansa dla firm zagranicznych



Number of started residential constructions in Sweden 2008-2020 (f)

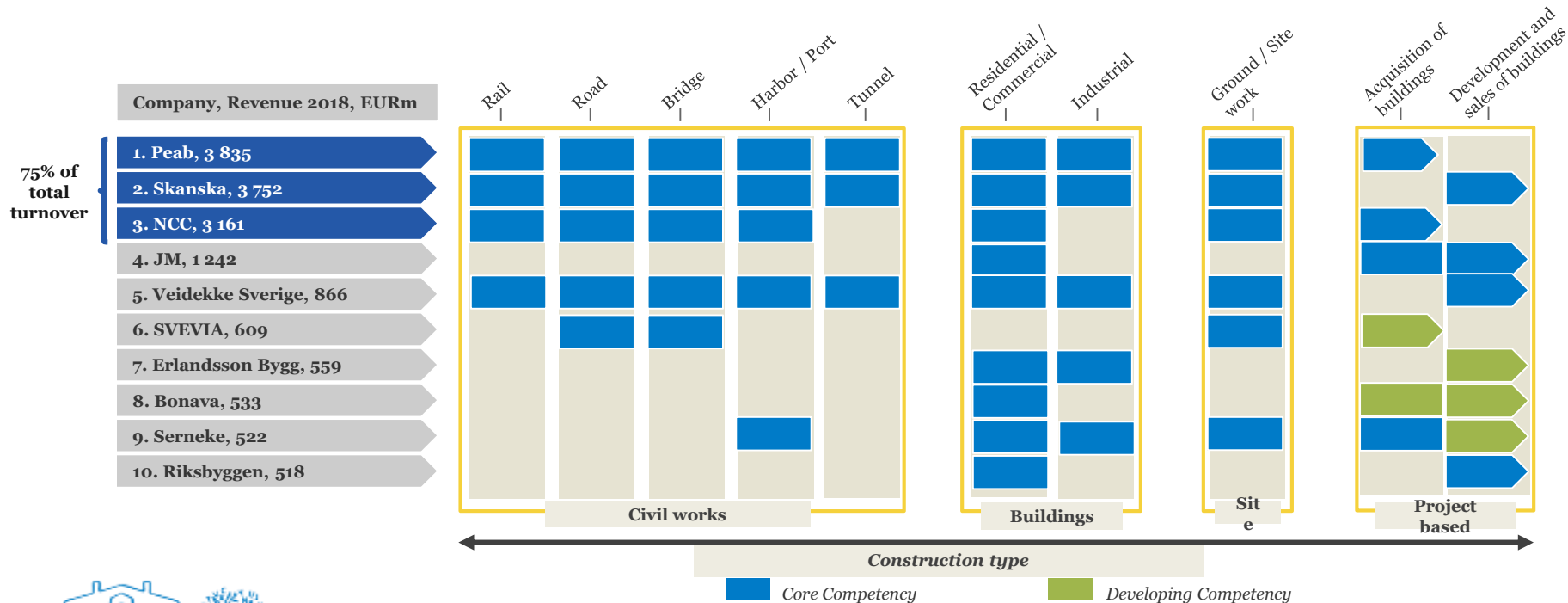


EN DEL AV STOCKHOLMS STAD

Źródło: Business Sweden, 2019

Trzy firmy dominują

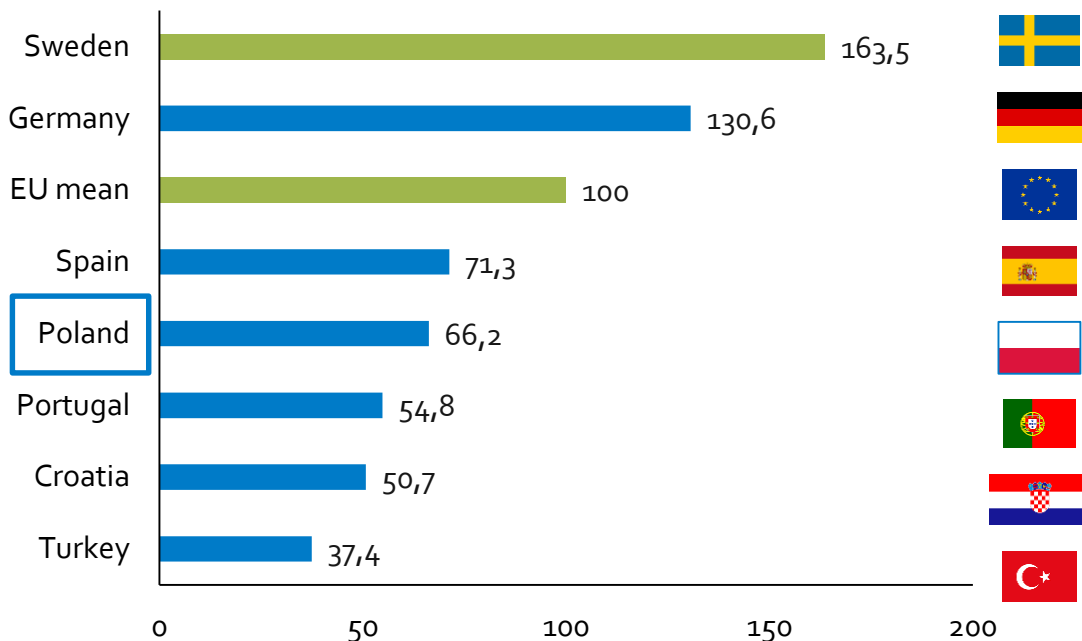
Dziewięć z dziesięciu największych firm budowlanych to firmy szwedzkie



Najdrożej w Unii

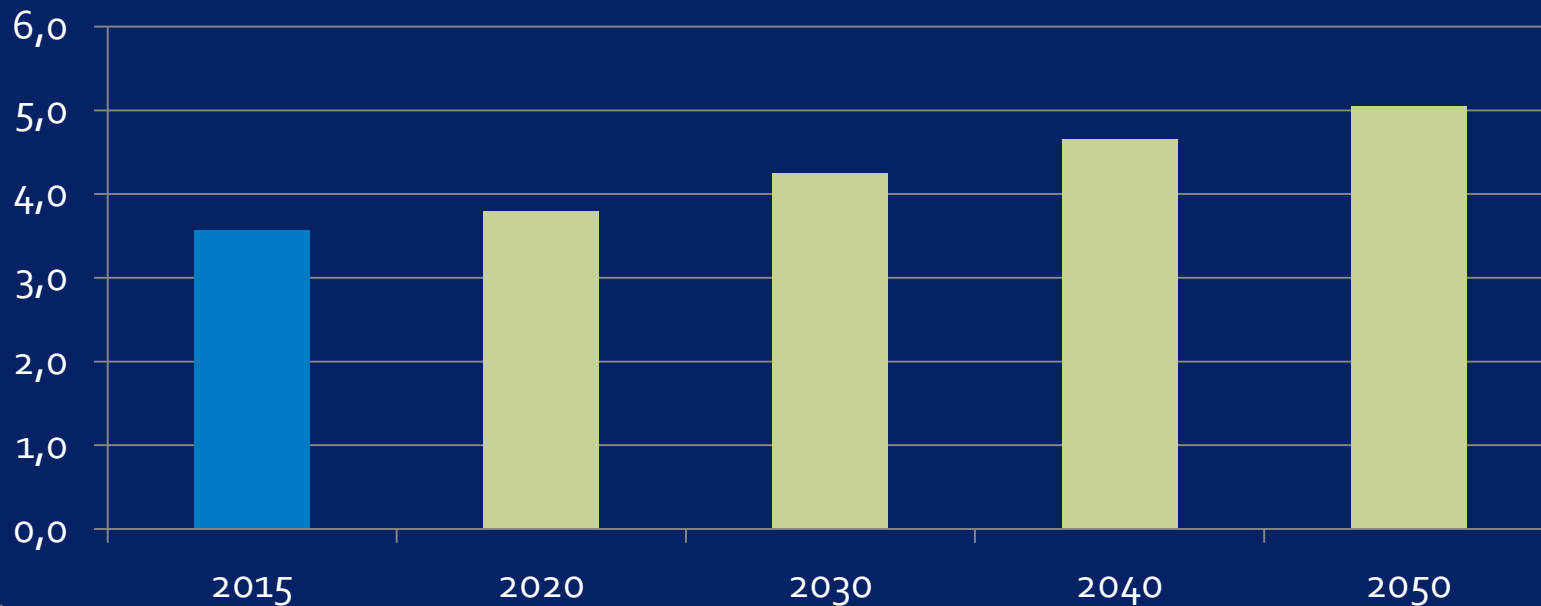


European construction price level index 2018



Sztokholm w liczbach

Ludność w Stockholm Business Region



€111+ billion planned investments in the Stockholm region by 2040

€60,7 billion

Housing



€6,5 billion

Railway, tramway



€5,3 billion

Highways



€3,1 billion

Extended Metro system



€1,1 billion

Harbour



€0,8 billion

Airports



Stockholm region

City of Stockholm



Stockholm South Business District

- From regional core to International business and research hub
- 75 hectares
- 50 000 dwellings, workplaces and visitors
- Workspaces, Stockholm SBD + Arena: Planning Q2 2020-2023
- Travel centre: Planning 2021-2022
- Dwellings phase1: Planning 2021-2023
- Dwellings phase 2: Planning 2025-2027
- Dwellings phase 3: Planning 2029-2031
- Dwellings phase 4: Planning 2032-2034
- Land allocation competition in 2019/2020



Flemingsberg,
Huddinge



Planning



2,8 billion €



Barkabystaden

- The 3rd phase comprises 30 blocks with 4 400 homes.
- The 4th phase comprises 17,5 hectar with 2 200 homes
- Mixed-use city
- The 3rd and 4th phase is adjacent to a planned metro station and to recreational areas.
- Start of construction: 2019-2025
- More phases are not planned yet.
- Parallel with the phases of Barkabystaden there is 1-4 phases planned in Veddesta adjacent to a planned metro station.



Metro Extension

- Possible to take the metro to and from Nacka, Barkarby and Arenastaden
- 17 new stations
- To grow -> the region need to invest in sustainable traffic solutions



Stockholm



Under construction



26,4 billion SEK

 **Stockholm**
The Capital of Scandinavia

Źródło: Invest Stockholm, 2019



The Royal Seaport

- 12.000 dwellings and 35 000 workplaces
- A precursor in sustainable city development
- Stockholm Royal Seaport
- Cultural hub



Stockholm city



Under construction



~17 billion SEK





16 firm miejskich w Sztokholmie

- AB Svenska Bostäder
- AB Familjebostäder
- AB Stockholmshem
- Stockholms Stads Bostadsförmedling AB
- Micasa Fastigheter i Stockholm AB
- Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)
- Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
- S:t Erik Markutveckling AB
- Stockholms Stads Parkerings AB

- Stockholms Hamn AB
- Stockholm Vatten och Avfall AB
- AB Stokab
- Stockholms Stadsteater AB
- Stockholm Business Region AB
- S:t Erik Försäkring AB
- S:t Erik Livförsäkring AB



FAMILJEBOSTÄDER



Stockholmshem

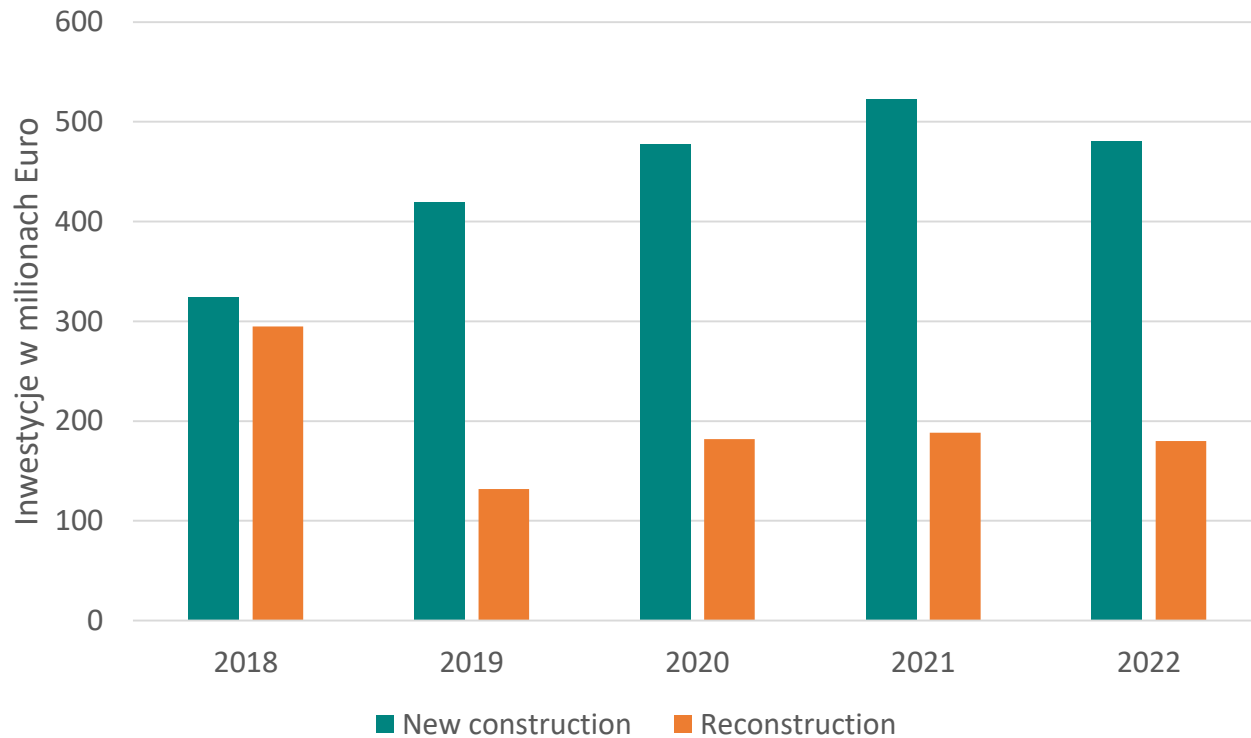
73 560 mieszkań

902 925 m² powierzchni

Wartość rynkowa **11,4 miliardów EUR**

Sprzedaż roczna **674 milionów EUR**

Inwestycje mieszkaniowe





Måsholmen

Volume: *100 rental apartments and an office for 300 people*

Start of construction: **2020**

Developer **AB Stockholmshem**

Architekt **Söderberg Söderberg AB**

Persikan Sköndal

Procect name: *Persikan*

Volume: **151 rental apartments**

Start of construction: **2020**

Developer: **AB Stockholmshem**

Architekt: **ÅWL**



SISAB

The Stockholm School Properties Company



Mądre rozwiązania dla rosnącego
miasta



Skolfastigheter
i Stockholm AB

1 800 000 m²

200 000
"użytkowników"
dziennie



Ponad **600**

szkół i przedszkoli na
terenie Sztokholmu

1,8

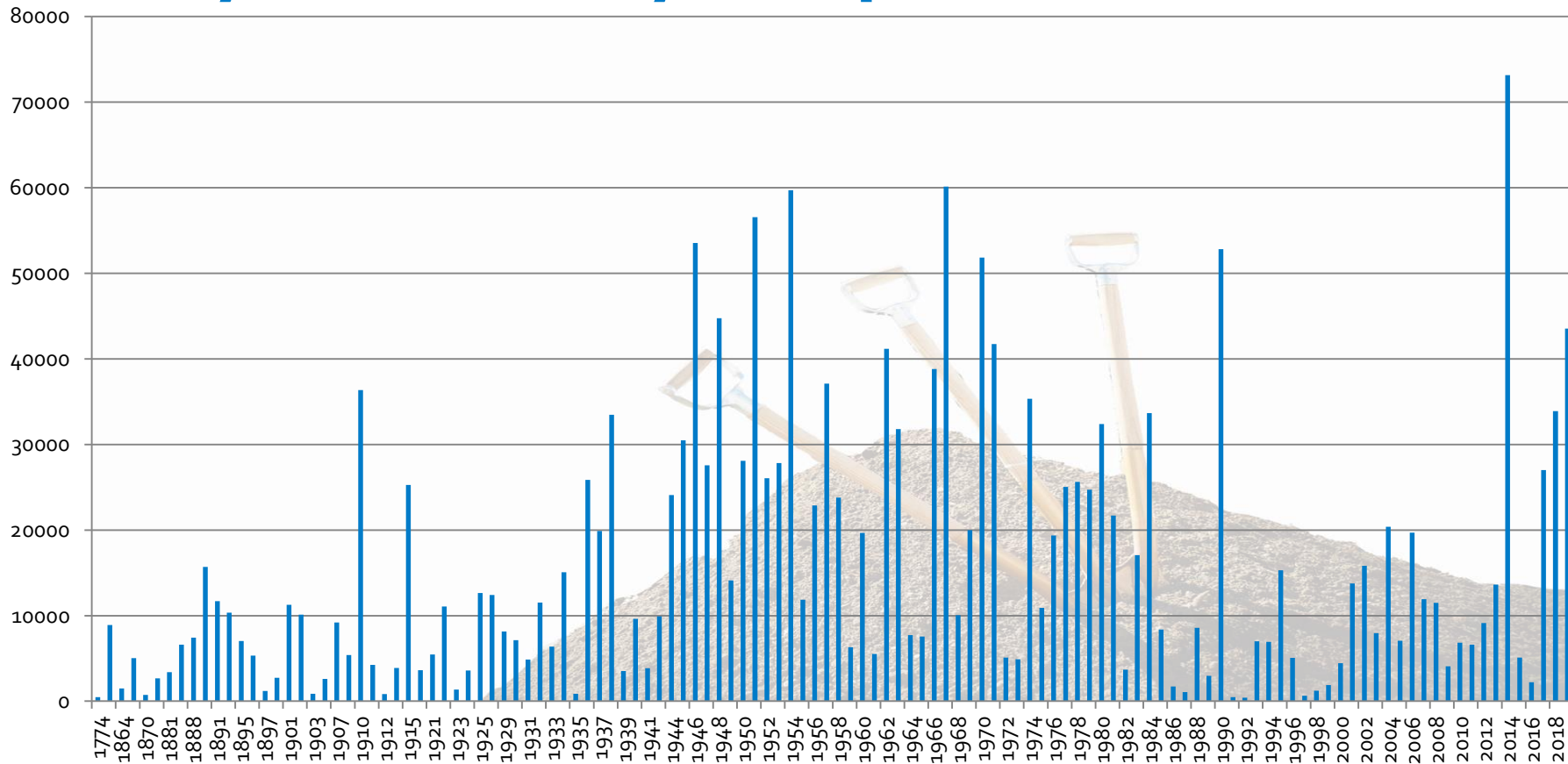
milionów m²...

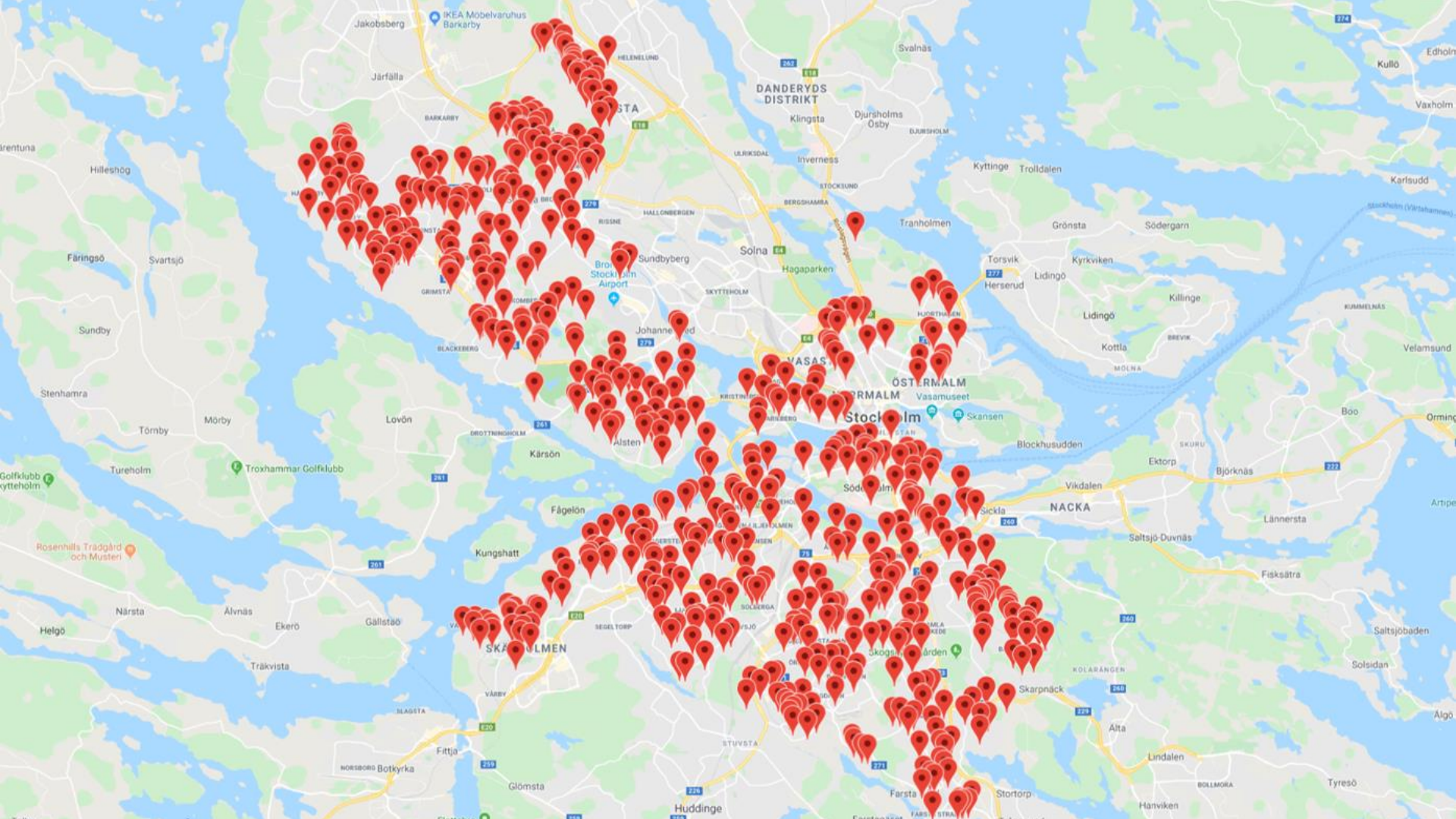
...to niewiele mniej niż
dzielnica Nowy Port



Kungsholmens grundskola

Budynki z różnych epok





Jedna z największych sieci restauracji w Szwecji

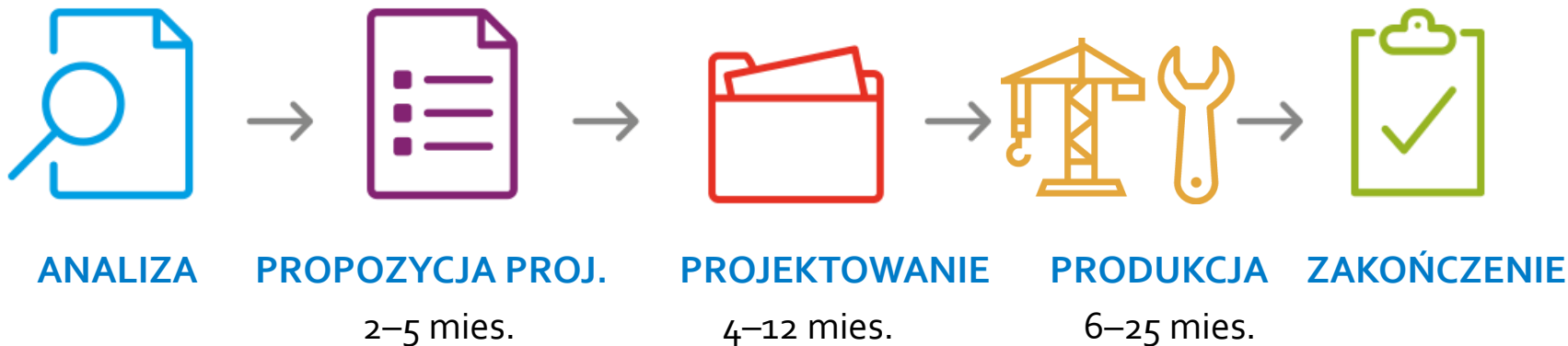


Nasi klienci

- Rady dzielnicowe miasta: przedszkola
- Rada edukacyjna Sztokholmu: szkoły podstawowe i średnie
- Szkoły i przedszkola prywatne



Proces budowlany



Rośniemy razem



Coraz więcej uczniów



Przyszłe inwestycje

€2.7 miliardów

50 nowych przedszkoli
planowanych w
Sztokholmie



Nasz portfel projektów



Framtidens förskola
najwyższy standard
przedszkole przyszłości



SISAB UPP
moduły drewniane



Nasze największe
szkoły i przedszkola



Tymczasowe lokale



SISAB UPP:

modułowy program modernizacji przedszkoli

- Ok. 200 przedszkoli drewnianych z lat 60 i 70 do wymiany
- Drewniane moduły spełniające nowoczesne wymogi
- 300–700 m²



W sumie:

210



PRZED



PO

Framtidens förskola: przedszkole przyszłości

- 13 gotowych
- 8 w fazie produkcji
- 20 planowanych



2020-2023:

13



Proces przetargowy w Sztokholmie



Te same zasady



- zasada równego traktowania wykonawców
- zasada bezstronności i obiektywizmu
- zasada uczciwej konkurencji
- zasada jawności
- zasada pisemności postępowania





SISAB:

- 50-60 przetargów rocznie – ok 40 kontraktów budowlanych
- Większość poniżej progu UE (€5 milionów)
- Kontrakty na budowę
 - Projektowanie przez umowy ramowe z biurami projektowymi
- Ogłaszanie przetargów na stronie internetowej
 - Krótki opis zakresu prac
 - Z ok. miesięcznym wyprzedzeniem



Two grey pencils with sharpened wooden tips are positioned diagonally on the left side of the slide.

Kontrakty

Standardowe kontrakty budowlane zawierają
(po szwedzku):

- Standardowe warunki branżowe: AB 04/ABT 06
 - dostępne w jęz. angielskim
- Regulacje prawne
 - dostępne w jęz. angielskim
- Specyfikacje techniczne
- Plany architektoniczne itd.

AB 04/ABT 06

1. Scope of contract
2. Execution
3. Organization
4. Time
5. Liability
(2-5 years warranty)
6. Cost and payment
7. Inspection
8. Cancellation
- 9-10. Disputes

Wymogi kwalifikacyjne – “non-negotiables”

- Płacenie podatków i zatrudnianie pracowników z ważnymi pozwoleniami na pracę i pobyt w Polsce/Szwecji
- Warunki środowiskowe
 - System zarządzania i plan środowiskowy dla projektu (wymóg prawny)
 - Deklaracja środowiskowa materiałów budowlanych
 - “Przedszkola bez trucizn” (n.p. zakaz używania mat PVC)
- Warunki pracy
- Warunki pracy w Szwecji na poziomie układów zbiorowych pracy
 - Plan BHP
- Rejestracja w IDo6



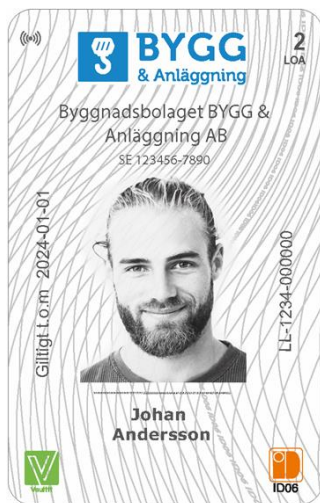
IDo6



- Elektroniczny system rejestracji obowiązkowy dla wszystkich pracowników oraz firm przebywających na terenie budowy
- Identyfikator "fizyczny" i elektroniczny (aplikacja)
- Uprawnia do wejścia i wyjścia przez bramę placu budowy
- Elektroniczny dziennik pracowników (wymóg Urzędu Podatkowego)



Karta IDo6



Proces rejestracji



- Sygnatariusz rejestruje firmę w systemie IDo6
- IDo6 przeprowadza kontrolę firmy
 - Zaświadczenie o podatku F (F-skatt)
- Sygnatariusz musi się wylegitymować za pomocą paszportu, dowodu osobistego lub elektronicznego (Smart Card)
- Firma musi dopilnować rejestracji wszystkich pracowników i podwykonawców
- Firma po dokonanej rejestracji zamawia karty IDo6



■ ■ ■ RÄTTVIST ■ ■ ■ BYGGGANDE



Fair Building:

budownictwo sprawiedliwe dla wszystkich



- Inicjatywa miejskich firm/deweloperów w Sztokholmie
- Niezapowiedziane kontrole na placach budowy
 - Pozwolenia na pracę i pobyt w Szwecji
 - Dokumenty tożsamości
 - Ważne karty IDo6
 - Warunki pracy i BHP
 - Płacenie podatków w Szwecji (lub zagranicą)
- Możliwość anonimowych zgłoszeń



Bariery dla polskich firm



Język

- Dokumentacja przetargowa po szwedzku
- Szwedzki głównym językiem projektowym

Wymogi według szwedzkich standardów

- Standardy budownictwa energooszczędnego różniące się od n.p. BREEAM
- Rejestracja materiałów budowlanych w Byggvarubedömningen



Inne wymogi



- Certyfikat Miljöbyggnad Silver



SWEDEN
GREEN BUILDING
COUNCIL

- Wymogi techniczne i środowiskowe na naszej stronie internetowej (po szwedzku): <https://sisab.se/sv/vara-fastigheter/stod-i-byggprojekt/projekteringsanvisningar/>



Bariery dla polskich firm

Specyficzne uwarunkowania

- Grunt: skały, wszędzie skały!



Alternatywne metody przetargowe?

- Dynamiskt inköpssystem (DIS) – dynamiczny system zakupów
- Request for Information
- Dzielenie kontraktów (przygotowywanie gruntu pod budowę)
- Publikacja w TED
- Konstrukcje modułowe, prefabrykacja
- Streszczenia kontraktów po angielsku
- Język projektowy – angielski?



Co dalej?



- Wspólny projekt "Nowi partnerzy"
 - Grupy referencyjne dla dokumentów przetargowych
 - Konsolidacja wymogów kwalifikacyjnych
 - Wspólna komunikacja projektów budowlanych
- Targi "Nordbygg" w Sztokholmie
 - 21-24 kwietnia 2020
- Spotkanie dla zagranicznych firm budowlanych
 - Październik 2020



Więcej informacji



www.ted.europa.eu

www.opic.com

<https://www.skatteverket.se/servicelankar/otherlanguages/popolsku/informacjadlazaagranicznychprzedsibiorstw.4.71004e4c133e23bf6db800016269.html> (Urząd Skarbowy – informacje po polsku!)

www.upphandlingsmyndigheten.se/en (Urząd Zamówień Publicznych)

www.boverket.se/en/start/ (Regulacje prawne w budownictwie)

www.ido6.se

www.sisab.se



Pomoc w sprawach administracyjnych i badania rynku



Polsko-Szwedzka Izba Gospodarcza

Invest Stockholm – biuro inwestycyjne Sztokholmu
www.investstockholm.se

Business Sweden – Szwedzka Izba Handlowa
www.businessweden.com



Dziękuję za uwagę!

konrad.szczesny@sisab.se

+46 76 124 61 24

