

**OLSZTYŃSKI RYNEK  
NIERUCHOMOŚCI  
KOMERCYJNYCH**

**OLSZTYN COMMERCIAL  
REAL ESTATE MARKET**

**Biznes  
lubi spokój**

Tranquility is what business likes





dr inż. Piotr Grzymowicz – prezydent Olsztyna od 2009 roku, w latach 2001-2007 wiceprezydent Olsztyna odpowiedzialny za sprawy gospodarcze, rozwój i inwestycje, inżynier budownictwa.

Zanim trafiłem do samorządu miałem okazję pracować przy realizacji dużych przedsięwzięć inwestycyjnych w Polsce i w Niemczech. Z czasem przyszło mi także pełnić rolę menedżera zarządzającego dużymi projektami budowlanymi. To znakomite doświadczenie, które jest bardzo przydatne w pracy samorządowej. Moim samorządowym partnerom zawsze tłumaczę, że miasto do rozwoju potrzebuje aktywnego i konkurencyjnego biznesu, a biznes oczekuje od nas dobrych warunków do realizacji swoich zamierzeń gospodarczych.

Mam to szczęście, że moja prezydentura przypadła na czas, kiedy możemy korzystać ze znacznego wsparcia finansowego Unii Europejskiej. Ponieważ jednak te możliwości nie są nam dane raz na zawsze i z końcem dekady zapewne się skończą, dlatego tak ważne jest maksymalne wykorzystanie tej niezwyklej szansy. To jeden z moich priorytetów i, jak sądzę, jest skutecznie realizowany. Olsztyn się rozwija i przyspiesza!

Jako samorząd jesteśmy zainteresowani gospodarką nieuciążliwą środowiskowo i innowacyjną. Nasze miasto z uwagi na położenie wśród pięknych jezior i lasów ma też wyjątkowe warunki do rozwoju tych gałęzi gospodarki, które

skierowane są na zdrowie, naukę i wykorzystanie czasu wolnego. Olsztyn to świetne miasto do podratowania zdrowia, wypoczynku, rekreacji, a także zabawy. Mamy również bardzo duże zaplecze naukowe, związane z Uniwersytetem Warmińsko-Mazurskim oraz aktywny Olsztyński Park Naukowo-Technologiczny. Zdecydowanie poprawiają się warunki dojazdu do naszego miasta, a ponadto posiadamy znakomite warunki dla organizacji centrów BPO (tj. usług dla biznesu) – znaczny metraż powierzchni do wynajęcia i wykształconą kadrę młodych ludzi.

Reasumując, w Olsztynie w sposób idealny krzyżuje się dynamizm i nowoczesność z dziedzictwem kulturowym, oraz niezwyklejmi walorami przyrodniczymi. Olsztyn ma wszystko, co potrzeba do udanej inwestycji: dobre tereny inwestycyjne, ambitną młodzież o wysokich kwalifikacjach zawodowych, dogodne warunki do rozwoju indywidualnego i przyjazne otoczenie biznesowe.

**Zapraszam do Olsztyna.**

Piotr Grzymowicz

Prezydent Olsztyna



Panorama miasta

## OLSZTYN – MIASTO Z POTENCJAŁEM

Olsztyn to administracyjna stolica województwa warmińsko-mazurskiego oraz jeden z najważniejszych ośrodków ekonomicznych, akademickich i kulturalnych północno-wschodniej Polski. Sprzyja temu potencjał intelektualny i techniczny zlokalizowany w mieście oraz w jego obszarze aglomeracyjnym. Solidną podstawą zdolności rozwojowych jest kapitał ludzki, któremu miasto zawdzięcza dobrą i stabilną kondycję ekonomiczną oraz wysoki poziom i innowacyjność przedsiębiorczości. Podjęty przed laty wysiłek i systematycznie zwiększane nakłady na modernizację i rozwój infrastruktury technicznej przyniosą efekty w postaci wyraźnej poprawy dostępności komunikacyjnej oraz poszerzenia możliwości prowadzenia biznesu przez inwestorów. W świetle braku intensywnej konkurencji, wyraźnie zauważalnej przede wszystkim w branży BPO/SSC, Olsztyn jest dziś miejscem atrakcyjnym dla prowadzenia działalności gospodarczej, zarówno przez międzynarodowe korporacje, jak i małe przedsiębiorstwa. Położenie geograficzne miasta jest natomiast szczególnie korzystne w kontekście potencjalnych powiązań gospodarczych z Federacją Rosyjską, państwami nadbałtyckimi oraz Skandynawią. Kluczowymi branżami, na których skupiony jest obecnie rozwój Olsztyna są: BPO, ITO oraz produkcja żywności wysokiej jakości (jedna z regionalnych inteligentnych specjalizacji). Na terenie miasta zlokalizowane są m.in.: specjalna strefa ekonomiczna, park naukowo-technologiczny, 6 uczelni wyższych oraz 75 szkół zawodowych. Stopa bezrobocia wynosi zaledwie 4,4 %\*. Olsztyn otwarty jest na kapitał zagraniczny – z powodzeniem swą działalność

prowadzą tutaj m.in. Michelin, Citibank Handlowy, Schwarte-Milfor, Transcom, Orange, czy Tetra Pak. Olsztyn to również jeden z najmłodszych rynków biurowych z potencjałem rozwojowym.

## SYSTEMATYCZNY ROZWÓJ INFRASTRUKTURY MIASTA JAKO CZYNNIK WZROSTU JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW



Cezal Business Center

Olsztyńskie Inwestycje Miejskie (w tym działania rewitalizacyjne), które przyczyniają się do poprawy atrakcyjności przestrzeni i architektury miasta.

Do głównych efektów projektu modernizacji olsztyńskiej komunikacji miejskiej zaliczyć należy budowę: ponad 10 km linii tramwajowej, 1 km małej obwodnicy śródmieścia (ul. Obiegowej), utworzenie buspasów wzdłuż 6 ulic oraz modernizację infrastruktury drogowej na całej trasie przejazdu tramwajów.

Budowa nowej ulicy Artyleryjskiej to druga co do wielkości drogowa inwestycja w Olsztynie i jedno z największych przedsięwzięć budowlanych w mieście na przestrzeni ostatnich lat. W ramach projektu powstały: 1,7 km dróg, most, wiadukt, tunel i przejście podziemne.



Zajezdnia tramwajowa

\* GUS, grudzień 2017


 Park Centralny  
– Tartak Raphaelsohnów

Rewitalizacja Tartaku Raphaelsohnów i utworzenie Muzeum Nowoczesności umożliwiły poprawę stanu technicznego dawnego zespołu tartaczego i przystosowanie go do nowej funkcji muzealnej. Miejsce to odzyskało genius loci tworzącego się tu ponad sto lat temu industrialnego klimatu, stanowiącego jedno z kół napędowych rozwoju miasta.

Projekt **Poprawa estetyki i atrakcyjności przestrzeni publicznej Śródmieścia – budowa Parku Centralnego i rewaloryzacja Parku Miejskiego Podzamcze w Olsztynie** jest odpowiedzią na potrzebę wprowadzenia wielu zmian i działań – m.in. badania konserwatorskie, plany zagospodarowania terenu, instalacja monitoringu, rozwiązania dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, przystosowanie powierzchni parków do celów turystycznych, zagospodarowanie niewykorzystanej dotąd przestrzeni.

**Zintegrowany Program Rozwoju Przestrzennego Śródmieścia Olsztyna** ma na celu wzrost atrakcyjności Śródmieścia, będącej czynnikiem wzrostu jakości życia za pomocą: poprawy estetyki ciągów przestrzeni publicznych, reurbanizacji wykorzystującej istniejącą infrastrukturę oraz odtworzenie i zagospodarowanie zieleni miejskiej.

W Olsztynie systematycznie modernizowana jest także baza sportowo-turystyczna oraz kulturalna. W 2011 r. do użytku oddany został nowoczesny budynek Warmińsko-Mazurskiej Filharmonii im. F. Nowowiejskiego, zaś w 2013 r. zakończono rewitalizację siedziby Teatru im. S. Jaracza. Wodne Centrum Rekreacyjno-Sportowe Aquasfera powstało również w 2013 r. jako nowoczesny kompleks wodnego wypoczynku oferujący sport, rekreację i odnowę biologiczną. W skład obiektu wchodzi: basen olimpijski, basen rozgrzewkowy, część rekreacyjna, klub fitness – Planeta Formy, restauracja – Aquarius Cafe, sklep sportowy – Aqua Boutique oraz podziemny parking.

Nad jeziorem Ukiel (Krzywym) w okolicy Słonecznej Polany, cypla Zatoki Miłej oraz Plaży Miejskiej powstały 3 strefy przedsiębiorczości – stworzone zostały warunki do inwestowania i prowadzenia działalności gospodarczej poprzez kompleksowe przygotowanie terenów inwestycyjnych: budowa dróg dojazdowych, ścieżek pieszo-rowerowych, parkingów, sieci wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych, elektroenergetycznych, odwodnienia terenu.

Teren nabrzeża jeziora, dotychczas nie do końca zagospodarowany, obecnie jest włączony w strukturę przestrzenną miasta, zwiększając jego atrakcyjność inwestycyjną. Co więcej, wybudowane także zostały: całoroczna infrastruktura sportowo-rekreacyjna do uprawiania sportów wodnych, szlak do nart biegowych, infrastruktura do uprawiania sportów zimowych (boje-ry, łyżwiarstwo, tor saneczkarski), całoroczny obiekt do treningów siatkówki plażowej oraz budynki ośrodków żeglarskich i kajakowych wraz z zapleczem odnowy, salami ćwiczeń, hangarami na sprzęt, wypożyczalnią sprzętu i wielofunkcyjnymi placami sportowo-rekreacyjnymi.

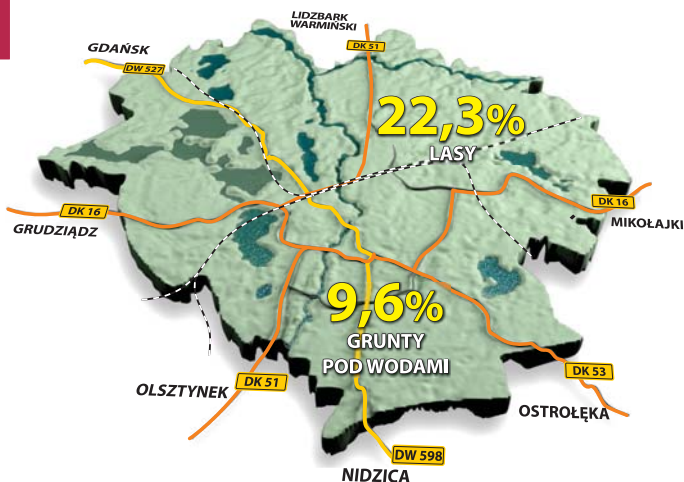


CRS Ukiel – Kapitanat

CRS Ukiel – Słoneczna Polana



Olsztyn dysponuje bogatą ofertą kulturalno-turystyczną. Na terenie miasta zlokalizowane są: 3 hotele 4-gwiazdkowe, 4 hotele 3-gwiazdkowe oraz 4 hotele 2-gwiazdkowe. Instytucje kulturalne w mieście to przede wszystkim: Teatr im. S. Jaracza, Olsztyński Teatr Lalek, Warmińsko-Mazurska Filharmonia im. F. Nowowiejskiego, Zamek Kapituły Warmińskiej, Muzeum Warmii i Mazur, Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych, Miejski Ośrodek Kultury, Biuro Wystaw Artystycznych, Centrum Polsko-Francuskie Côtes d'Armor Warmia i Mazury, Olsztyńskie Planetarium i Obserwatorium Astronomiczne, Państwowa Szkoła Muzyczna im. F. Chopina, Państwowe Liceum Plastyczne im. E. Mendelsohna, Ośrodek Badań Naukowych im. Wojciecha Kętrzyńskiego, Wojewódzka Biblioteka Publiczna im. E. Sukertowej-Biedrawiny oraz Warmińsko-Mazurska Pedagogiczna Biblioteka Wojewódzka im. prof. T. Kotarbińskiego.



## OFERTA INWESTYCYJNA OLSZTYNA

Miasto w chwili obecnej posiada na sprzedaż ok. 24 działki o łącznej powierzchni niemal 81 tys. m<sup>2</sup> o zróżnicowanym przeznaczeniu: usługi



i handel, usługi turystyczne i hotelarskie, budownictwo mieszkaniowe. Na terenie miasta dostępne są także nieruchomości przemysłowo-składowe podstrefy Olsztyn Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – 10 działek o łącznej powierzchni 63,1 ha, położonych w okolicach: Kompleksu Lubelska (ul. Leonharda i Lubelska, 2 działki), Kompleksu Jesienna (1 działka z drogą dojazdową od strony ul. Zimowej) oraz Kompleksu Track-Wschód (ul. M. Zientary-Malewskiej i Lubelska, 7 działek).

Na terenie Olsztyna działają również kolejne 3 strefy przedsiębiorczości, tj.: Inkubator Przedsiębiorczości przy Olsztyńskim Parku Naukowo-Technologicznym, Olsztyński Inkubator Przedsiębiorczości oraz Akademickie Inkubatory Przedsiębiorczości Olsztyn.

W Olsztynie dostępna jest ponadto bogata oferta infrastruktury badawczej. Przy Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim funkcjonuje 9 centrów badawczych oraz 79 laboratoriów z bardzo wielu dziedzin nauki. Na terenie miasta działa także Instytut Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk, który posiada 5 specjalistycznych laboratoriów. Przy Olsztyńskiej Szkole Wyższej im. J. Rusieckiego działa 1 Centralne Laboratorium Badawcze. W Olsztyńskim Parku Naukowo-Technologicznym dostępne są zaś

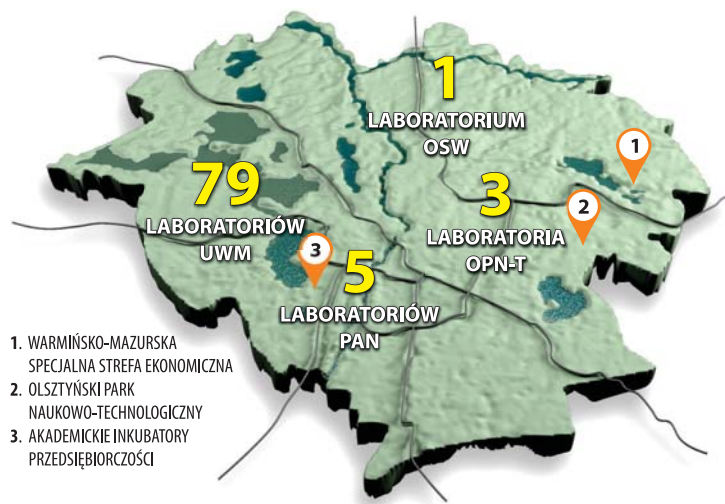
kolejne 3 laboratoria. Ośrodek Badań Naukowych im. W. Kętrzyńskiego zajmuje się natomiast promowaniem i wspieraniem badań naukowych w zakresie dziejów Warmii i Mazur, a także współczesnych przeobrażeń regionu.

Inwestor, zarówno krajowy, jak i zagraniczny, zainteresowany ulokowaniem swojego kapitału na obszarze miasta



Olsztyna może liczyć na kompleksową pomoc na każdym etapie procesu inwestycyjnego, zaczynając od wyboru lokalizacji, poprzez system dostępnych zachęt inwestycyjnych po informacje o potencjalnych kooperantach, kadrze i sytuacji społeczno-ekonomicznej danej lokalizacji. Jako „one stop shop”, Punkt Obsługi Przedsiębiorcy, działający w strukturach Biura Promocji i Turystyki Urzędu Miasta Olsztyna stanowi źródło aktualnych danych o gospodarce miasta, posiada też bazę kontaktów z samorządami oraz instytucjami okołobiznesowymi działającymi na rzecz rozwoju miasta i województwa. Dzięki stałej współpracy z Samorządem Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Polską Agencją Informacji Handlowych, Warmińsko-Mazurską Specjalną Strefą Ekonomiczną oraz instytucjami okołobiznesowymi, Referat zapewnia kompleksową, bezpłatną obsługę projektów inwestycyjnych na poziomie miasta.

Do najzyskowniejszych firm oraz największych pracodawców w Olsztynie należą m.in.: Michelin Polska S.A. (fabryka opon samochodowych), Indykpol Grupa Kapitałowa (producent wyrobów drobiarskich), Grupa Kapitałowa DBK (dealership i serwis marki DAF), Eltel Networks Olsztyn S.A. (dostawca rozwiązań z zakresu energetyki i telekomunikacji), Krynicki Recykling



1. WARMIŃSKO-MAZURSKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA
2. OLSZTYŃSKI PARK NAUKOWO-TECHNOLOGICZNY
3. AKADEMICKIE INKUBATORY PRZEDSIĘBIORCZOŚCI



S.A. (sprzedaż hurtowa odpadów i złomu), Grupa Sprint (integrator systemów teleinformatycznych), Społem PSS (działalność hurtowa artykułami spożywczymi i przemysłowymi), Zakład Urządzeń Technicznych Unimasz Sp. z o.o. (produkcja), Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Rombud Sp. z o.o. (usługi budowlane), MPEC Sp. z o.o. (miejski dostawca energii cieplnej) oraz NetLand Sp. z o.o. (informatyka, geodezja). Do bardziej znanych firm działających na tym rynku zaliczyć można również 2 olsztyńskie spółki przejęte w 2012 r. przez SKANSKA, tj. PUDIZ Sp. z o.o. (usługi drogowe i zieleni) i WMPD Sp. z o.o. (usługi drogowe) oraz ZORTRAX (producent profesjonalnych rozwiązań druku 3D dla biznesu).



## OLSZTYŃSKI KAPITAŁ SPOŁECZNY

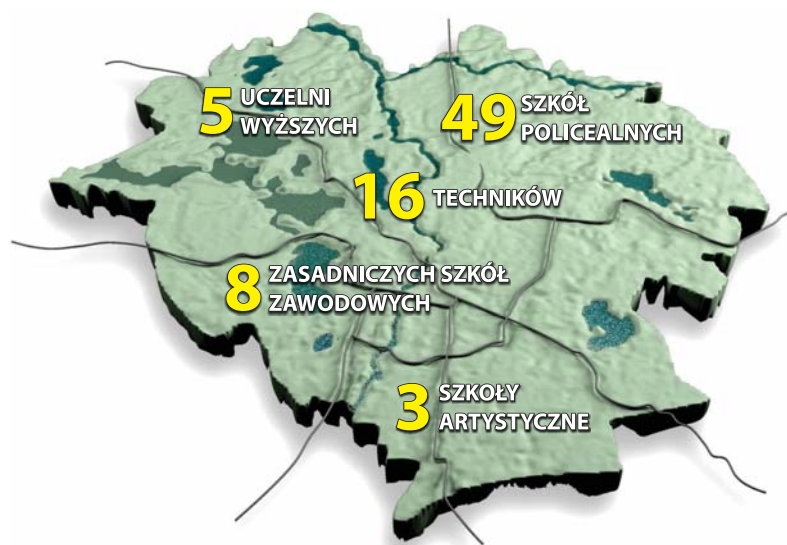
Olsztyn to młode, dynamiczne miasto kapitału społecznego oraz akademickie centrum Warmii i Mazur. Szczególnym jego atutem jest ambitna młodzież o wysokich kwalifikacjach zawodowych.

Według danych otrzymanych od uczelni wyższych, w roku akademickim 2016/2017 na wszystkich 5 uczelniach wyższych na terenie miasta było 28,3 tys. studentów oraz 9,4 tys. absolwentów. Wśród nich, na 3 uczelniach (tj. na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim, w Wyższej Szkole Informatyki i Ekonomii TWP oraz w Olsztyńskiej Wyższej Szkole Informatyki i Zarządzania im. T. Kotarbińskiego) 1,1 tys. studentów oraz 0,2 tys. absolwentów studiowało kierunki informatyczne, zaś 2,8 tys. studentów i 1,1 tys. absolwentów – kierunki ekonomiczne. UWM posiada największe spektrum oferty dydaktycznej spośród wszystkich lokalnych uczelni – w roku akademickim 2016/2017 do dyspozycji studentów uruchomione zostały 72 kierunki na studiach stacjonarnych oraz 34 kierunki na studiach niestacjonarnych.

Dane z 75 szkół zawodowych na terenie Olsztyna pokazują, że 8 tys. uczniów oraz 1,1 tys. absolwentów ma możliwość nauki 77 zawodów. W 8 zasadniczych szkołach zawodowych spośród 415 uczniów większość kształciła się w zawodzie kucharza, mechanika pojazdów samochodowych oraz cukiernika, zaś wśród 89 absolwentów tych szkół – większość stanowili mechanicy pojazdów samochodowych, kucharze, cukiernicy i fryzjerzy. W 16 technicach naukę pobierało 3,4 tys. uczniów (większość w zawodzie technik informatyk, technik elektryk, technik ekonomista oraz mechatronik) oraz 476 absolwentów:

technik informatycy, technik hotelarstwa, technik ekonomista. W 49 szkołach policealnych kształciło się 3,5 tys. uczniów (większość w zawodzie technik BHP,

technik usług kosmetycznych, technik administracji) oraz 578 absolwentów: przede wszystkim technicy usług kosmetycznych, technicy rachunkowości, technicy ochrony fizycznej. W 3 szkołach artystycznych było 562 uczniów i 105 absolwentów kształcących się w zawodach: muzyk i plastyk.



## STRATEGICZNE POŁOŻENIE MIASTA JAKO KLUCZOWY CZYNNIK DALSZEGO ROZWOJU

Olsztyn położony jest w połowie drogi między Warszawą (212 km) a Gdańskiem (170 km) oraz 144 km od Kaliningradu – stolicy Obwodu Kaliningradzkiego Federacji Rosyjskiej. Miasto znajduje się na skrzyżowaniu ważnych dróg krajowych – nr 16,

wiodącej z zachodu Polski na

Litwę – zwanej często

kęgosłupem województwa warmińsko-mazurskiego,

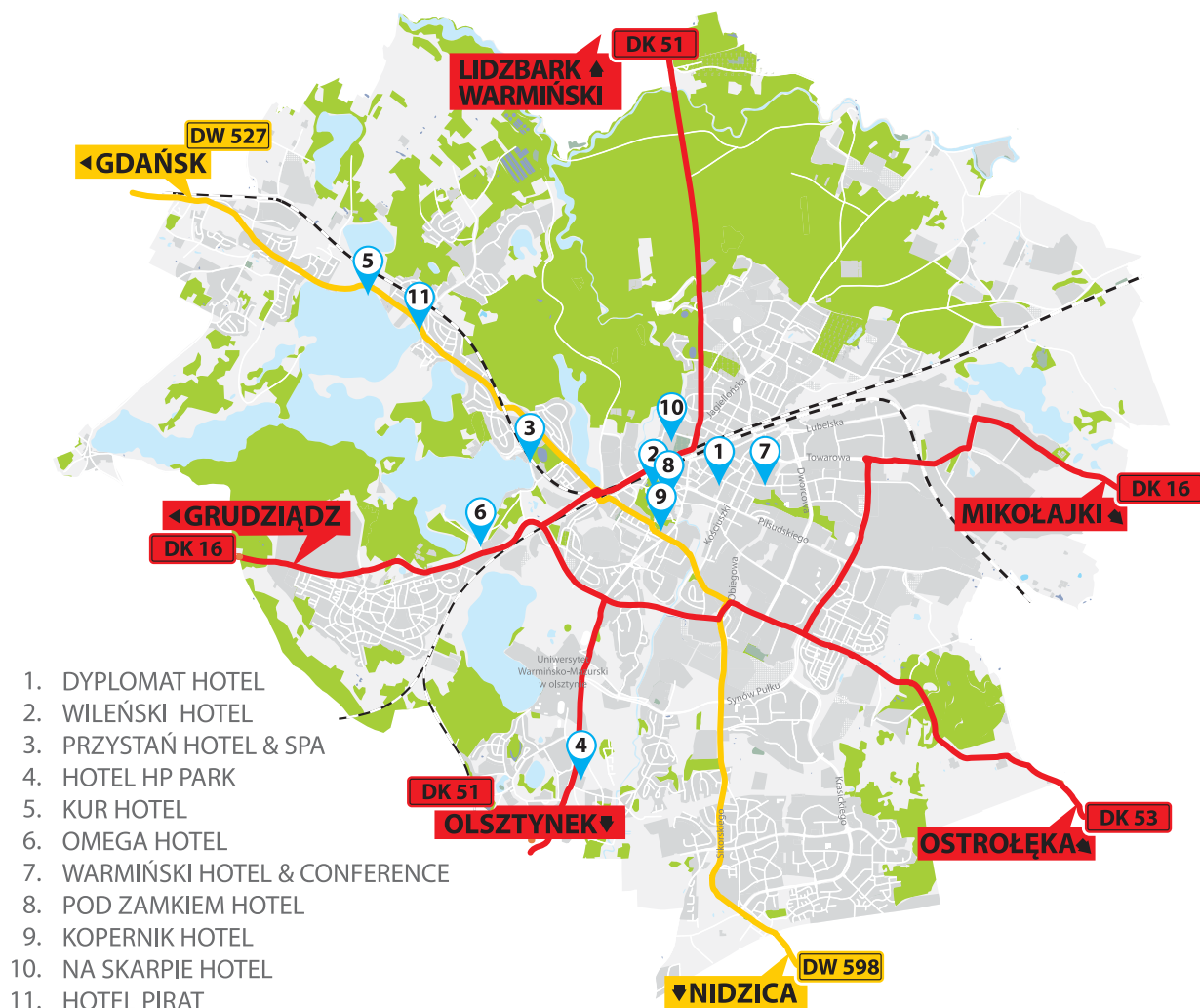
oraz drogi nr 51,

prowadzącej do Obwodu Kaliningradzkiego i będącej odnogą drogi krajowej nr 7 relacji Gdańsk-Kraków. W Olsztynie funkcjonuje lotnisko obsługujące krajowy i międzynarodowy ruch biznesowy. W 2015 r. w odległości ok. 60 km uruchomiony został międzynarodowy port lotniczy w Szymanach koło Szczytna.



UWM – Conference and Training Center

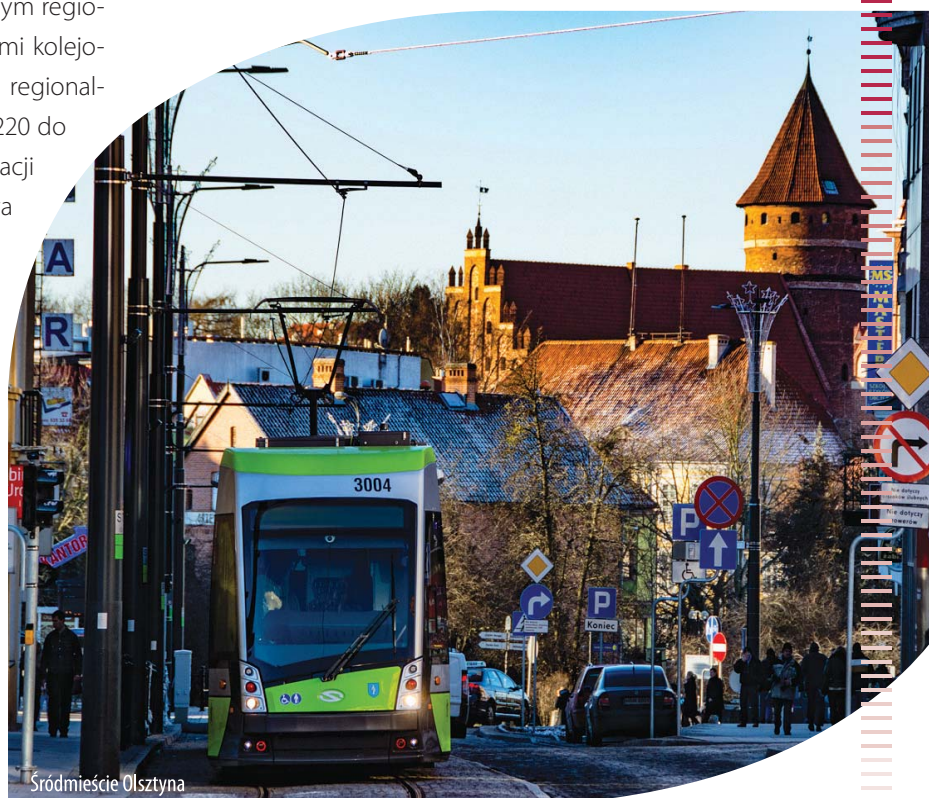
W Olsztynie funkcjonuje lotnisko obsługujące krajowy i międzynarodowy ruch biznesowy. W 2015 r. w odległości ok. 60 km uruchomiony został międzynarodowy port lotniczy w Szymanach koło Szczytna.



1. DYPLOMAT HOTEL
2. WILEŃSKI HOTEL
3. PRZYSTAŃ HOTEL & SPA
4. HOTEL HP PARK
5. KUR HOTEL
6. OMEGA HOTEL
7. WARMIŃSKI HOTEL & CONFERENCE
8. POD ZAMKIEM HOTEL
9. KOPERNIK HOTEL
10. NA SKARPIE HOTEL
11. HOTEL PIRAT

Ponadto w promieniu 200 km od miasta znajdują się 3 inne międzynarodowe porty lotnicze, zapewniające połączenia do kilkudziesięciu miast w Polsce i na świecie (Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy – ok. 180 km, Lotnisko Chopina Warszawa – ok. 220 km, Lotnisko Modlin – ok. 180 km). Olsztyn jest także ważnym regionalnym węzłem kolejowym. Głównymi liniami kolejowymi przebiegającymi przez miasto są: linia regionalna nr 216 do Działdowa, linia regionalna nr 220 do Bogaczewa, linia państwowa nr 353 relacji Poznań-Czarniachowski oraz linia kolejowa łącząca Olsztyn z Szymanami. W stosunkowo niedużej odległości znajdują się także: linia państwowa magistralna nr 9/E65 relacji Gdynia-Żylinia (ok. 70 km od miasta), linia znaczenia państwowego nr 204 relacji Malbork-Kaliningrad (ok. 100 km), linia państwowa nr 38 relacji Białystok-Bartoszyce (ok. 70 km) oraz planowana międzynarodowa linia kolejowa E75 Rail Baltica Warszawa-Trakiszki (ok. 160 km od Olsztyna). Najbliższe porty morskie znajdują się w Elblągu (100 km) i Gdańsku (170 km).

Na terenie Olsztyna przewozy komunikacji miejskiej realizowane są obecnie przez 35 linii autobusowych (w tym 2 nocne) obsługiwanych przez 153 pojazdy oraz 3 linie tramwajowe obsługiwane przez 15 pojazdów.



Śródmieście Olsztyna



Olsztyn jest jednym z 18 głównych rynków centrów handlowych w Polsce. Dzięki sile nabywczej mieszkańców\* powyżej średniej krajowej (112,6%, tj. 30 856 PLN na mieszkańca rocznie), rozwijającej się turystyce (w ok. 75% rekreacyjnej) oraz pozycji względem otaczających go miejscowości satelickich jest ważnym ośrodkiem handlowym w województwie warmińsko-mazurskim. Cechą charakterystyczną olsztyńskiego rynku jest także sezonowe zasilanie go konsumentami zza wschodniej granicy – w 2017 roku łącznie zgłoszono na przejściach granicznych z Rosją rachunki typu tax free na kwotę 194 mln PLN.

Z uwagi na szeroki zasięg oddziaływania, rynek olsztyński oferuje obiekty handlowe w różnorodnych lokalizacjach i formatach od targowisk, przez lokalne pawilony handlowe, hiper/supermarkety/dyskonty po centra handlowe i sklepy przy głównych ulicach. łącznie w sektorze „handel detaliczny” w mieście działa ok. 2 950 podmiotów gospodarczych.



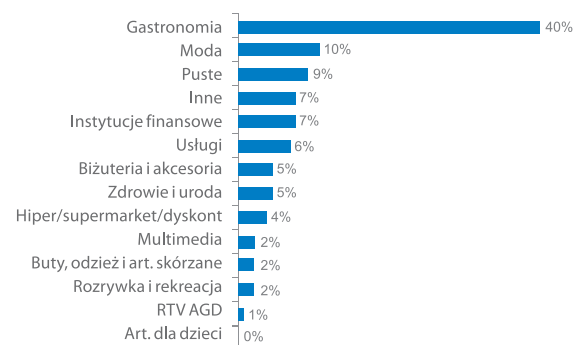
### Struktura najemców w centrach handlowych wg liczby lokali



Źródło: Colliers International, PRRF, styczeń 2018

Nowoczesne centra handlowe, o łącznej powierzchni ok. 121 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu brutto, zlokalizowane są w różnych częściach miasta, przeważa jednak rozwój w kierunku południowym. Centrum handlowe Aura oraz najatrakcyjniejsze ulice handlowe

### Struktura najemców przy głównych ulicach handlowych wg liczby lokali



Źródło: Colliers International, PRRF, styczeń 2018

(Staromiejska, Stare Miasto, Prosta, H. Kołłątaja, pl. Jana Pawła II, 11 Listopada i Pieniężnego) znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta. Ważną rolę na rynku odgrywa oddana w 2014 roku Galeria Warmińska, która jest dominującym obiektem południowej części Olsztyna.

Panorama miasta



\* Źródło: GfK Polonia 2017



DT Dukat

Istotną rolę na rynku handlowym w Olsztynie odgrywają mniejsze, osiedlowe centra handlowe, które łączą ofertę operatorów sieciowych i lokalnych przedsiębiorców. Poza sklepami detalicznymi lokalizowane są w tych obiektach również liczne punkty usługowe. Przykładami opisywanych centrów są: Galeria Dekada, zlokalizowana w pobliżu dworca PKP, Dom Handlowy Manhattan w centralnej części miasta, Centrum Handlowe Viktor obsługujące głównie osiedla Pojezierze i Kormoran oraz Centrum Handlowe H&B przy ulicy Wilczyńskiego, na jednym z największych olsztyńskich osiedli mieszkaniowych Jaroty.

Wskaźnik pustostanów w centrach handlowych nie przekracza 2%, natomiast na ulicach handlowych do wynajęcia pozostaje około 9% istniejących lokali. W centrum miasta, wśród lokali przy ulicach zdecydowanie dominują restauracje i kawiarnie, stanowiące prawie 40% całości oferty. Wśród międzynarodowych i krajowych modowych sieci handlowych, które dostrzegły potencjał Olsztyna znajdują się m.in.

H&M, Grupa LPP, Grupa Inditex, TK Maxx, New Yorker, Massimo Dutti i Carry. Łącznie w centrach handlowych Olsztyna działa ok. 390 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych.

Najlepsze czynsze za powierzchnię handlową notowane są w śródmiejskich obiektach handlowych, gdzie za lokal 100-150 m<sup>2</sup> na potrzeby mody stawki osiągają poziom 21-25 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stawki czynszowe za lokale przy głównych ulicach handlowych plasują się na znacznie niższym poziomie i mieszczą się w granicach 10-20 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Nasylenie powierzchnią handlową w Olsztynie pozostaje na średnim poziomie w porównaniu z innymi miastami o podobnej wielkości (ok. 700 m<sup>2</sup> powierzchni na 1 000 mieszkańców), co wskazuje na możliwości dalszego rozwoju rynku, szczególnie w kontekście przewidywanego wzrostu siły nabywczej mieszkańców.



Galeria Dekada

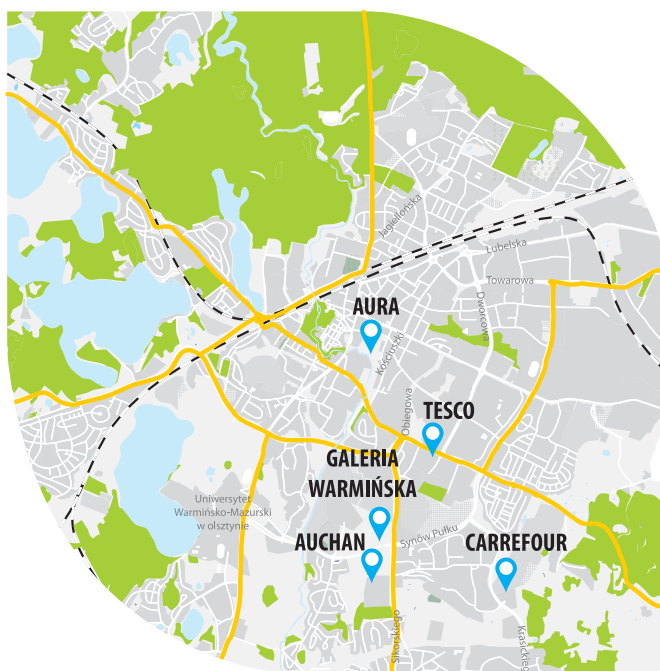
## Największe obiekty handlowe w Olsztynie

Nazwa/Lokalizacja	Deweloper/ Inwestor	Wielkość (mkw GLA)	Data otwarcia	Główni najemcy
Auchan, Al. Gen. Sikorskiego 2B	Metro AG/EPP	29 400	1999	Auchan, Media Markt, BRW
Tesco, ul. Pstrowskiego 16	HIT/Tesco	12 500	1999	Tesco
Carrefour, ul. Krasickiego 1B	E. Leclerc/Carrefour	12 500	2000	Carrefour
Aura Centrum Olsztyna, ul. Marszałka J. Piłsudskiego 16	JWK/Rockspring	24 200	2005	Carrefour, Helios, RTV Euro AGD, H&M, New Yorker, Reserved, Smyk, EMPIK
Galeria Warmińska, ul. Tuwima 26	Libra Project/ Rockcastle	42 400	2014	Piotr i Paweł, Multikino, Kinetic fitness, Warmiolandia, RTV Euro AGD, Inditex, H&M, LPP, TK Maxx, New Yorker, Smyk, Intersport, Martes Sport, CCC

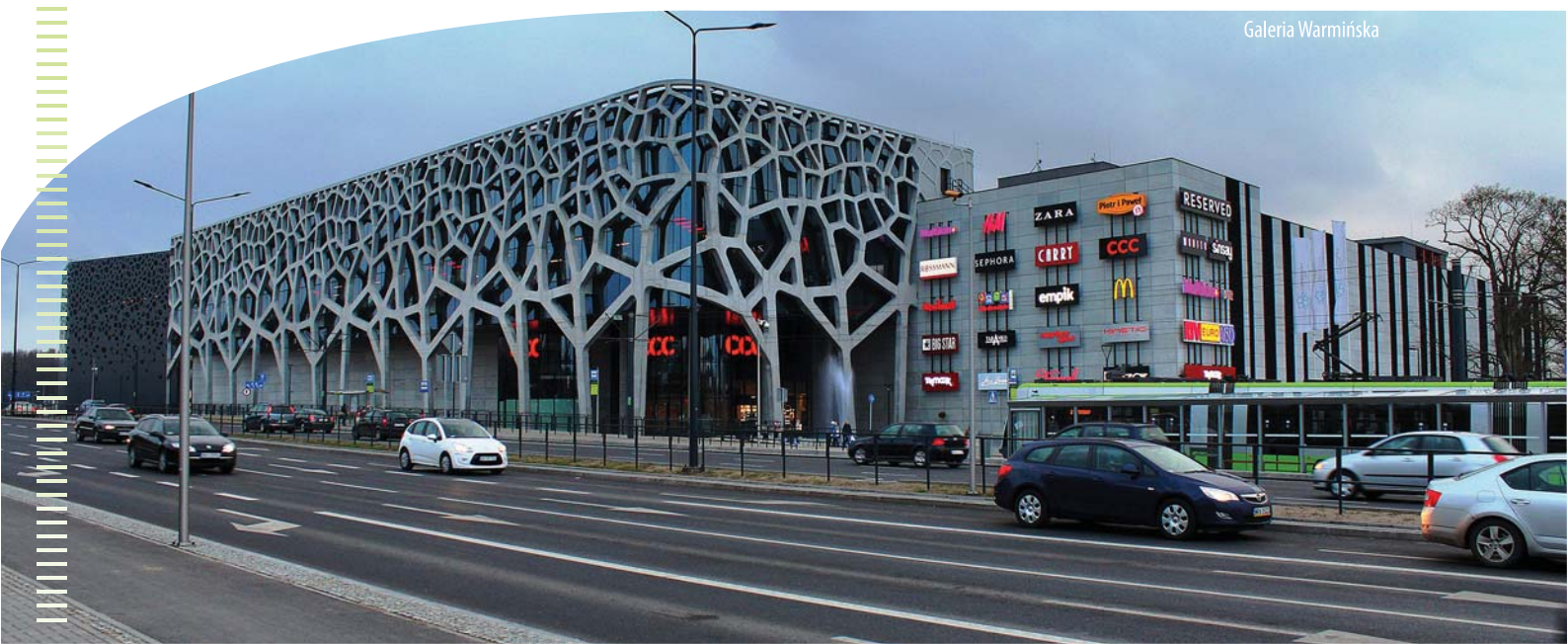
Źródło: Colliers International, styczeń 2018

Trendem charakterystycznym dla rynku handlowego w Olsztynie są modernizacje i rekonwersje starszych obiektów. W centrum handlowym Aura, w ostatnim okresie, ukończono przebudowę części gastronomicznej „Strefa Smaku”, w której znalazły się Olimp, Pizza Hut, Asia Hung, Na Zdrowie! Fresh, Cukiernia Sowa i Grycan.

Przewidywany dalszy rozwój rynku handlowego w Olsztynie nastąpi dzięki modernizacjom i rozbudowom istniejących obiektów oraz nowym projektom osiedlowym z dominującym sklepem z branży spożywczej. Nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych nie należy się spodziewać w krótkiej perspektywie czasowej.



Źródło: Colliers International, retailmap.pl, styczeń 2018



Na potrzeby raportu, analizie poddano istniejące obiekty magazynowe zlokalizowane w Olsztynie i okolicach (w promieniu 10 km od centrum miasta). Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na wynajem w regionie są stosunkowo ograniczone – w dalszym ciągu w mieście dominują obiekty stare, często wymagające gruntownej modernizacji, nieprzystosowane do prowadzenia działalności produkcyjnej, spełniające funkcje magazynowe jedynie dla dóbr niewymagających specjalnego przechowywania.

W Olsztynie rynek najmu nowoczesnych powierzchni magazynowych w dalszym ciągu w zasadzie nie istnieje. Na rynku olsztyńskim można znaleźć jedynie nowoczesne obiekty magazynowe budowane na własne potrzeby właścicieli, tzw. BTO (np. nowoczesne centrum logistyczne Michelin o powierzchni 110 tys. m<sup>2</sup> zlokalizowane w północno-wschodniej części miasta). Większość z oferowanych magazynów niższych klas zlokalizowana jest na osiedlu Kętrzyńskiego, w tzw. przemysłowej części Olsztyna.

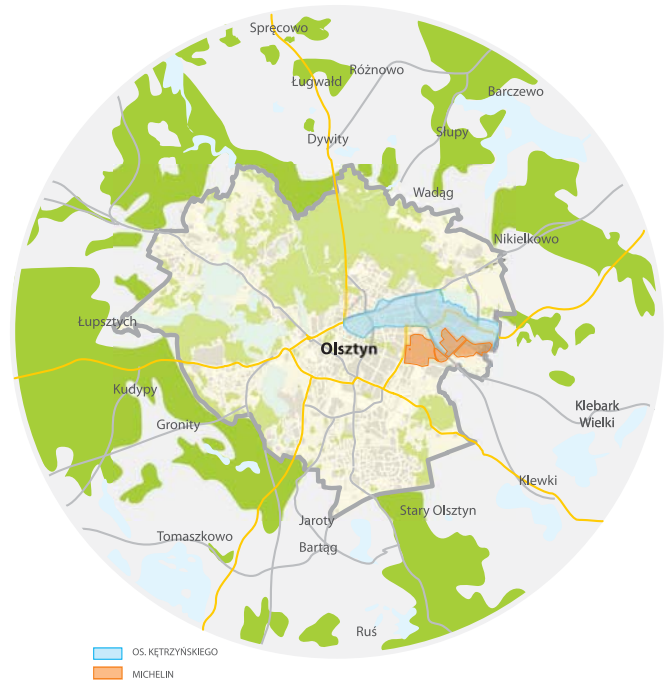


WPB/Magazyn

Warmińsko-Mazurska Specjalna Strefa Ekonomiczna to ważna lokalizacja produkcyjno-magazynowa, zajmująca obecnie obszar 1 364,7 ha, podzielona na 37 podstref położonych na terenie województw warmińsko-mazurskiego i mazowieckiego. Obok dobrego uzbrojenia i korzystnego położenia główną zachętą do inwestowania na tych terenach jest pomoc publiczna udzielana inwestorom. W podstrefie Olsztyn (247,3 ha) ważne zezwolenie na funkcjonowanie posiada największy inwestor strefy – Michelin Polska S.A., który zatrudnia około 4,5 tys. osób.

Na podstrefę Olsztyn, której powierzchnia wynosi 248,9 ha, składają się trzy kompleksy:

- Kompleks Lubelska o powierzchni ok. 190 ha (zajęty w większości przez Michelin) – położony we wschodniej części Olsztyna, w obszarze ulic Leonharda i Lubelskiej.



OS. KĘTRZYŃSKIEGO  
MICHELIN

Źródło: maps.google.com

- Kompleks Jesienna o powierzchni 15,5 ha – położony w północno-wschodniej części miasta przy ul. Jesiennej.
- Kompleks Track-Wschód o powierzchni 43,3 ha – położony we wschodniej części Olsztyna, w obszarze ulic Marii Zientary-Malewskiej i Lubelskiej.

Ostatnie trzy wymienione kompleksy pozostają do zagospodarowania przez potencjalnych inwestorów. Analizując inne rejony Polski, można zauważyć, że stymulowanie rozwoju Specjalnych Stref Ekonomicznych może mieć duży wpływ na rozwój gospodarczy danego regionu – najlepszym przykładem może być wspomniany wyżej Michelin. Warmińsko-Mazurska SSE jest strefą stale rozwijającą się, która poza swymi statutowymi działaniami jak budowa i utrzymanie infrastruktury, czy promocja gospodarcza, podejmuje również szereg nakładów na rzecz rozwoju przedsiębiorczości w regionie (m.in. współpraca z Warmińsko-Mazurskim Kuratorium Oświaty na rzecz promocji, rozwoju i doskonalenia szkolnictwa zawodowego oraz dostosowania oferty szkół zawodowych do potrzeb rynku). Strefa zakłada także możliwość budowy nowoczesnych hal magazynowych z przeznaczeniem na wynajem.

## Nowoczesne powierzchnie magazynowe klasy A – definicja

Nowoczesne powierzchnie magazynowe klasy A to hale logistyczne oferujące najwyższy standard charakteryzujący się m.in. wysokością w świetle min. 8 m, odpowiednią siatką słupów – 24 m x 12 m (lub zbliżoną), placem manewrowym dla samochodów ciężarowych, ochroną całodobową, itp.

Popyt na powierzchnię magazynową w tym regionie jest niewielki (lokalny), co przekłada się na zwiększone ryzyko inwestycji, wpływające na ograniczone zainteresowania ze strony deweloperów (wyjątkiem mogą być inwestycje typu BTS czy BTO). Olsztyn jest głównym ośrodkiem Olsztyńskiego Okręgu Przemysłowego, którego wiodącymi gałęziami są przemysł drzewny, spożywczy, elektro-maszynowy oraz chemiczny. O sile gospodarczej Olsztyna stanowi duża liczba małych i średnich podmiotów gospodarczych oraz istniejący w mieście ośrodki akademicki. Współpraca sektora nauki z gospodarką, może przyczynić się do powstawania nowych innowacyjnych przedsiębiorstw, specjalizujących się w badaniach, produkcji i usługach na potrzeby nowoczesnej gospodarki. To z kolei może stwarzać szansę na rozwój lokalnego popytu, napędzanego przez nowopowstające firmy, szczególnie te z branży produkcyjnej.

Oferowane stawki czynszu na analizowanym obszarze nie są jednolite i zaczynają się od 10 do 23 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc za najlepsze jakościowo powierzchnie. Czynsze transakcyjne zamykają się zazwyczaj na poziomie 10-15% niższym od stawek ofertowych. Dodatkowo to najemca ponosi koszty związane z mediami. Właściciele obiektów magazynowych są skłonni wynajmować obiekty średnio na okres nie krótszy niż 1 rok z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

#### BTO (build to own)

Model ten zakłada budowę obiektu magazynowego na zamówienie danej firmy i choć nie są to obiekty przeznaczone pod najem, to definiują niejako dany rynek magazynowy pod względem atrakcyjności.

Obecnie żaden z międzynarodowych lub polskich większych deweloperów nie posiada w swoich zasobach ziemi zlokalizowanej w Olsztynie i okolicach. Natomiast w Olsztynku, miejscowości oddalonej 29 km od Olsztyna, duże centrum logistyczne o powierzchni 130 tys. m<sup>2</sup> wraz z deweloperem Hilwood planuje

wybudować Zalando Lounge. Ta inwestycja może stać się nowym bodźcem dla rozwoju rynku logistyczno-magazynowego w regionie. Dużą szansą są inwestycje typu BTO (build to own) jak również BTS (build to suit).

Niewielkie zainteresowanie ze strony zarówno najemców, jak i deweloperów może być spowodowane faktem, iż Olsztyn nie jest jeszcze połączony z żadnym większym ośrodkiem miejskim drogami szybkiego ruchu. Warto jednak zauważyć, że sytuacja ulega poprawie – trwają prace modernizacyjne drogi S7 (Warszawa-Trójmiasto) m.in. dotyczy to odcinka od Gdańska do granicy województwa warmińsko-mazurskiego, planowana data ukończenia budowy to październik 2018 r. Ponadto już w obrębie Olsztyna pierwszy odcinek (10 km) południowej obwodnicy miasta jest w trakcie realizacji z datą ukończenia ustaloną na połowę roku 2018, z kolei drugi odcinek (14,7 km) planowany jest do oddania na październik 2018. Łącznie cała inwestycja dostarczy 24,7 km obwodnicy miasta, co powinno znacząco usprawnić ruch tranzytowy w tej okolicy. Również odcinek trasy S51 mający połączyć Olsztyn z Olsztynkiem (13,3 km) drogą ekspresową jest w budowie.

Wspomniane inwestycje w nadchodzących latach powinny poprawić dostępność komunikacyjną województwa warmińsko-mazurskiego. Ułatwione korzystanie z transeuropejskich korytarzy (m.in. TEN-T,

#### BTS (build to suit)

Tzw. magazyny szyte na miarę, które są dopasowywane do potrzeb i budowane zgodnie z wymaganiami klienta, który zobliguje się do długookresowego najmu obiektu, podczas gdy właścicielem pozostaje deweloper.

Via Hanzeatica, Via Intermare) da szansę pozyskania nowych krajowych i zagranicznych inwestycji. Wszystko to oznacza dobrą prognozę dla rozwoju rynku logistycznego w rejonie Olsztyna, gdyż poziom infrastruktury i skomunikowania regionu ma w tym wypadku kluczowe znaczenie.

Infrastruktura drogowa



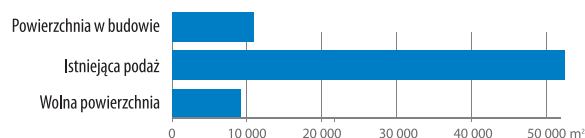
Olsztyn jest największym ośrodkiem biurowym w północno-wschodniej Polsce. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Olsztynie wynosi ponad 52 tys. m<sup>2</sup>. Duża część, ok. 40% skoncentrowana jest w dwóch inwestycjach: kompleksie Cezal Business Center (13 tys. m<sup>2</sup>) oraz biurowcu Europa Center (8 tys. m<sup>2</sup>). Pozostałe zasoby biurowe to obiekty o powierzchni najmu poniżej

który oferuje najemcom kompletną infrastrukturę biznesową. Miejsce to jest dedykowane w dużej mierze nowopowstałym firmom oraz start-upom. Na kompleks składa się kilka obiektów m.in.: Centrum Innowacji oraz Inkubator Przedsiębiorczości.

Olsztyn jest relatywnie młodym rynkiem biurowym, co przekłada się na nieregularny przyrost nowej podaży. Około 37 tys. m<sup>2</sup> biur powstało po 2012 r., co stanowi 70% dostępnych zasobów. W ostatnich latach do użytku oddano takie inwestycje jak: Głowackiego 14 (2,4 tys. m<sup>2</sup>), Business Center przy ul. Dąbrowszczaków (4,1 tys. m<sup>2</sup>), zespół rewitalizowanych budynków w ramach projektu Koszary Park (5,6 tys. m<sup>2</sup>) oraz Warmia Towers (1,4 tys. m<sup>2</sup>).

Większość istniejących nieruchomości biurowych jest zlokalizowana w centralnej części miasta wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych (Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. Seweryna Piętnego, ul. Partyzantów). Gwarantuje to dogodny dojazd i bliskość najważniejszych obiektów użyteczności publicznej, placówek finansowych i punktów handlowo-usługowych.

### Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Olsztynie



Źródło: Colliers International, luty 2018

Obecnie w fazie budowy w Olsztynie znajdują się dwie inwestycje biurowe. Pierwsza z nich



4,5 tys. m<sup>2</sup>, z czego największymi są: Business Centre (4 tys. m<sup>2</sup>), Sigma (4,3 tys. m<sup>2</sup>) oraz kompleks Koszary Park – budynki od 600 m<sup>2</sup> do 2 tys. m<sup>2</sup>. Oferta biurowa Olsztyna to jednak nie tylko nowe inwestycje, ale również zmodernizowane obiekty.

Na terenie Olsztyna od 2013 r. funkcjonuje także Olsztyński Park Naukowo-Technologiczny,

## Olsztyński Park Naukowo-Technologiczny

ul. Władysława Trylińskiego 2

### OFERTA DLA PRZEDSIĘBIORCÓW

- Inkubator Przedsiębiorczości
- biura na wynajem
- powierzchnie laboratoryjne
- wirtualne biuro
- centrum konferencyjne



OPN-T



do 9 pracowników. Jest to powiązane z wielkością wynajmowanych modułów biurowych. Największym zainteresowaniem cieszą się małe i średnie powierzchnie od kilkudziesięciu do kilkuset metrów kwadratowych.

Na koniec 2017 r. współczynnik pustostanów ukształtował się na

to wielofunkcyjny projekt Centaurus (Inopa), który dostarczy na rynek mieszkania, apartamenty i hotel oraz ok. 8,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej klasy A. Zakończenie inwestycji planowane jest na początek 2020 r. W renowacji jest także piąty budynek kompleksu Koszary Park ok. 2 tys. m<sup>2</sup> przy ul. Bohaterów Monte Cassino. Brak jest obecnie informacji o kolejnych planowanych inwestycjach biurowych.

poziomie 18%, co przełożyło się na 9,3 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni. Większość wolnych modułów skoncentrowana jest w inwestycjach dostarczonych na rynek po 2014 r. W odpowiedzi na wymagania lokalnych klientów, deweloperzy, poza możliwością najmu przewidują także sprzedaż pojedynczych modułów biurowych.

### Wskaźniki

Istniejąca podaż <b>52 200 m<sup>2</sup></b>	Współczynnik pustostanów <b>18%</b>	Planowana podaż <b>10 500 m<sup>2</sup></b>
Stawki czynszu za powierzchnię klasy A <b>11-13 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</b>	Stawki czynszu za powierzchnię klasy B <b>7,5-10,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc</b>	Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych (GUS, 2016) <b>23 187</b>

W mieście działa ponad 23 tys. podmiotów gospodarczych. Z analizy struktury wielkościowej przedsiębiorstw zarejestrowanych w Olsztynie wynika, że większość – aż 96%, stanowią podmioty zatrudniające

Stawki wywoławcze za powierzchnię biurową w Olsztynie pozostają stabilne. W 2017 r. czynsze za powierzchnię klasy B/B+ kształtowały się między 7,5 a 10,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Wyższy poziom stawek wywoławczych obserwujemy w przypadku inwestycji o standardzie A (istniejących i w budowie),

### Olsztyński Inkubator Przedsiębiorczości

ul. Marka Kotańskiego 6

#### OFERTA DLA PRZEDSIĘBIORCÓW

- wynajem powierzchni biurowej i usługowo-produkcyjnej
- doradztwo i szkolenia
- promocja



gdzie powierzchnia biurowa oferowana jest między 11 a 13 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Olsztyn należy do grupy mniejszych miast regionalnych, co bezpośrednio wpływa na wolniejsze tempo rozwoju rynku biurowego. Poprawiająca się infrastruktura drogowa, linie tramwajowe, lotnisko w Szymanach czy nowe połączenia kolejowe mają jednak pozytywny wpływ na rynek nieruchomości komercyjnych. Miasto od lat stanowi bazę kadr dla rynku pracy z różnych sektorów, corocznie uczelnie kształcą



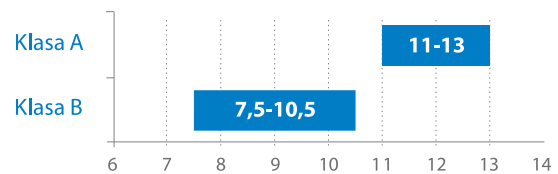
WPB Business Centre

Biurowiec, Pl. Gen. J. Bema 2



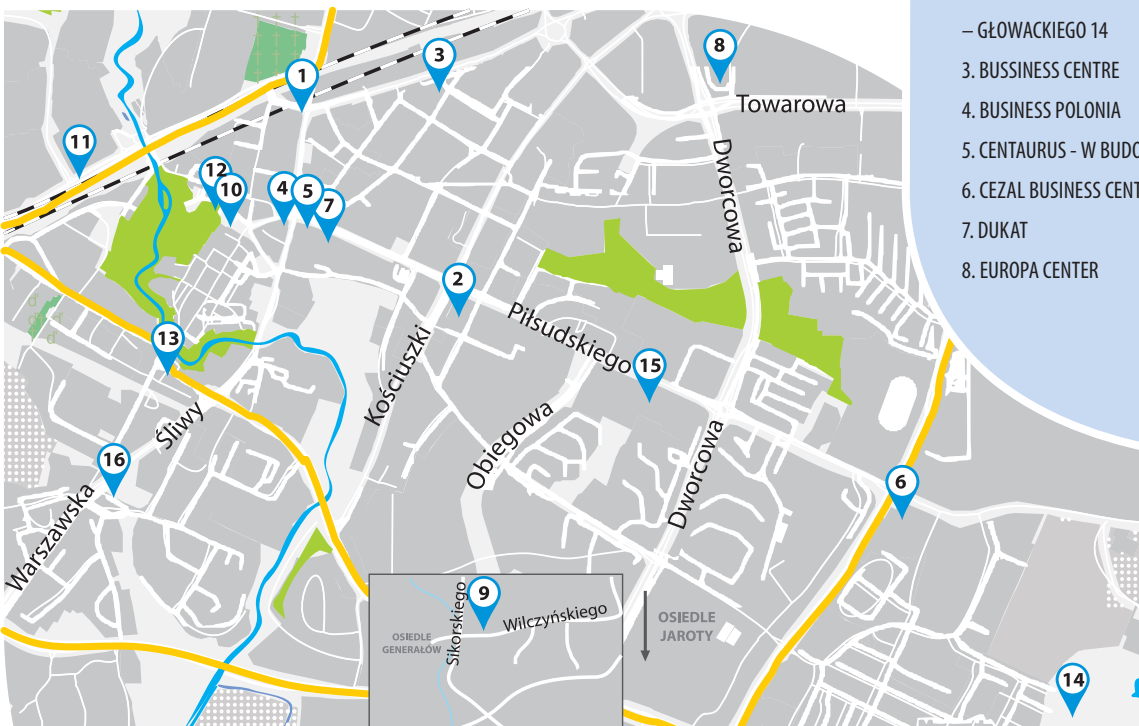
Miasto może zaproponować firmom z tego sektora korzystne warunki najmu powierzchni biurowych, zasoby dobrze wykształczonej kadry ze znajomością języków obcych oraz unikatową lokalizację, która przekłada się na wysoką jakość życia mieszkańców.

Stawki czynszu za powierzchnię biurową w istniejących i planowanych obiektach biurowych (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)



Źródło: Colliers International, luty 2018

prawie 7,5 tys. absolwentów. W Olsztynie działają także firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych, który rozwija się w Polsce bardzo dynamicznie.



1. 1-GO MAJA 6
2. BIURA CENTRUM – GŁOWACKIEGO 14
3. BUSSINESS CENTRE
4. BUSINESS POLONIA
5. CENTAURUS - W BUDOWIE
6. CEZAL BUSINESS CENTER A, B
7. DUKAT
8. EUROPA CENTER
9. GRACJA
10. INKA
11. KOSZARY PARK A-D – ISTNIEJĄCY I W BUDOWIE
12. NOWOWIEJSKIEGO 9
13. OLSZTYŃSKA WENECJA
14. OLSZTYŃSKI PARK NAUKOWO-TECHNOLOGICZNY – B2, B3, INKUBATOR B1
15. SIGMA
16. WARMIA TOWERS

Źródło: Colliers International, luty 2018



# SZUKASZ NOWEJ NIERUCHOMOŚCI?

NASZE WYSZUKIWARKI

NASZA WIEDZA

TWOJA NOWA LOKALIZACJA

**RetailMAP**

[www.retailmap.pl](http://www.retailmap.pl)

**OfficeMAP**

[www.officemap.pl](http://www.officemap.pl)

**Warehouses**

[www.warehouses.pl](http://www.warehouses.pl)

**Colliers**  
INTERNATIONAL



Foto:  
Marcin Kierul  
Wojciech Krom  
Agnieszka Pyzel  
archiwum Urzędu Miasta Olsztyna



## Urząd Miasta Olsztyna

Biuro Promocji i Turystyki  
Urząd Miasta Olsztyna  
Pl. Jana Pawła II 1  
10-101 Olsztyn  
+48 89 527 31 11, wew. 542  
[biznes@olsztyn.eu](mailto:biznes@olsztyn.eu)



## Colliers International Poland

Dział Doradztwa i Badań Rynku  
Pl. Piłsudskiego 3  
00-078 Warszawa  
+48 22 331 78 00

Dominika Jędrak  
Dyrektor  
+48 666 819 242  
[dominika.jedrak@colliers.com](mailto:dominika.jedrak@colliers.com)

Rozpowszechnianie i udostępnianie elektronicznego wydania raportu  
*Olsztyński rynek nieruchomości komercyjnych* dozwolone jest  
wyłącznie w całości i wymaga jednoczesnego wskazania źródła:  
[https://www.olsztyn.eu/fileadmin/katalogi\\_wydzialowe/gospodarka/ORNK.pdf](https://www.olsztyn.eu/fileadmin/katalogi_wydzialowe/gospodarka/ORNK.pdf)  
lub  
<http://www.colliers.com/pl-pl/poland/research/premium-reports/olszynski-rynek-nieruchomosci-komercyjnych>.

Powielanie i kopiowanie Raportu lub jego części w formie drukowanej jest dozwolone  
wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Urzędu Miasta Olsztyna i/lub firmy Colliers International Poland.