



**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 i niezwyklejmi walorami przyrodniczymi. Olsztyn ma wszystko, co potrzeba do udanej inwestycji: dobre tereny inwestycyjne, ambitna 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 przynoszą efekty w postaci wyraźnej poprawy dostępności komunikacyjnej oraz poszerzenia możliwości prowadzenia biznesu przez inwestorów. W świetle braku intensywnej konkurencji, wyraźnie zauważalnego 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 to: 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

6,1%*. Olsztyn otwarty jest na kapitał zagraniczny – z powodzeniem swą działalność prowadzą tutaj m.in. Michelin, 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) 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 jedna z największych przedsięwzięć budowlanych w mieście na przestrzeni ostatnich lat. W ramach projektu powstały: 1,7 km drogi, most, wiadukt, tunel i przejście podziemne.



Zajezdnia tramwajowa

* GUS, marzec 2016



Park Centralny
– Tartak Raphaelsohnów

Rewitalizacja Tartaku Raphaelsohnów i utworzenie Muzeum Nowoczesności umożliwiły poprawę stanu technicznego dawnego zespołu tartacznego 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



CRS Ukiel – Kapitanat

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. zakończyła się rewitalizacja 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 J. 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 wod-kan, teletechnicznych, elektroenergetycznych, odwodnienia terenu. Teren nabrzeża jeziora dotychczas nie do końca z a g o s p o d a r o w a n y, obecnie jest włączony w strukturę przestrzenną miasta, zwiększając jego atrakcyjność inwestycyjną. Co więcej, wybudowane także

zostały: całoroczna infrastruktura sportowo-rekreacyjna dla celów uprawiania sportów wodnych, szlak do nart biegowych, infrastruktura do uprawiania sportów zimowych (bojery, łyżwiarstwo, tor saneczkarski), całoroczny obiekt do treningów siatkówki plażowej oraz budynki ośrodków żeglarskich i kajakowych wraz z zapleczem odnowy, salami ćwiczeń, hangarami na sprzęt, wypożyczalniami sprzętu i wielofunkcyjnymi placami sportowo-rekreacyjnymi.

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.



Filharmonia

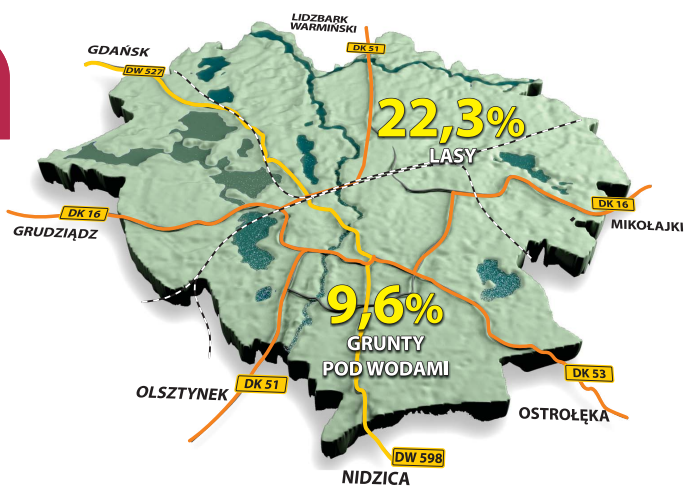
nieruchomości przemysłowo-składowe Podstrefy Olsztyn Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – 10 działek o łącznej powierzchni 63,1 ha, położonych w okolicach: Kompleksu Lubelska (ul. Leonharda i Lubelska, 2 działki), Kompleksu Jesienna (1 działka z drogą dojazdową od strony ul. Zimowej) 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 ramach wymienionych obiektów pod wynajem dostępnych jest ok. 2,7 tys. m² powierzchni biurowych.

W Olsztynie dostępna jest ponadto bogata oferta infrastruktury badawczej. Przy Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim działa 9 centrów badawczych oraz 59 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 funkcjonuje 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, z a i n t e r e s o w a n y ulokowaniem swojego



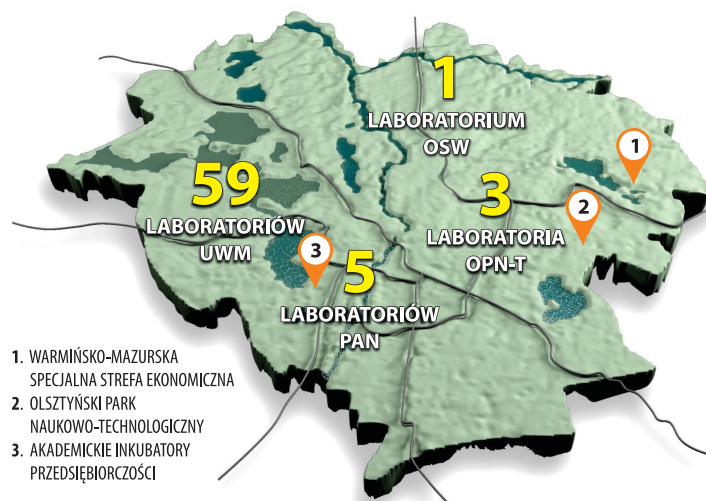
OFERTA INWESTYCYJNA OLSZTYNA

Miasto w chwili obecnej posiada na sprzedaż ok. 20 działek o łącznej powierzchni niemal 38 tys. m² o zróżnicowanym przeznaczeniu: usługi i handel, usługi turystyczne i hotelarskie, budownictwo mieszkaniowe. Na terenie miasta dostępne są także



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”, Referat ds. promocji gospodarczej i obsługi inwestora znajdujący się w strukturach 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 i Inwestycji Zagranicznych S. A., 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 SA (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



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

i telekomunikacji), Krynicki Recykling 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).



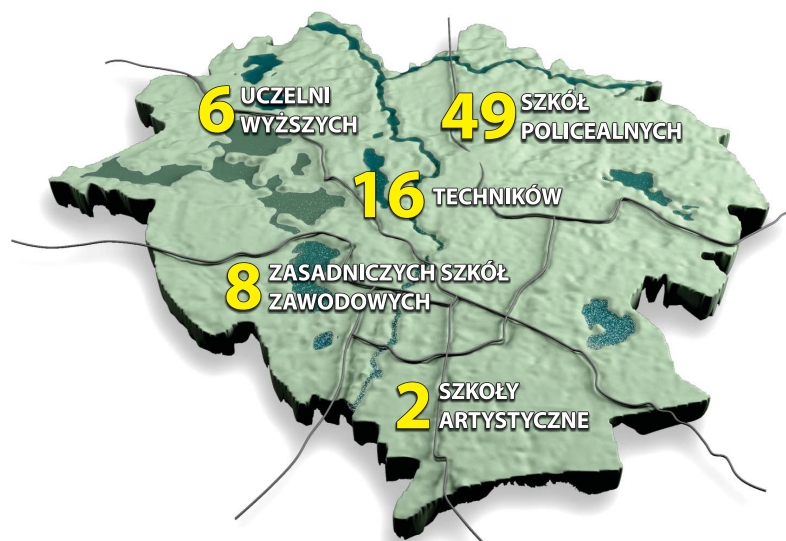
OLSZTYŃSKI KAPITAŁ SPOŁECZNY

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

Według danych otrzymanych od uczelni wyższych, w roku akademickim 2014/2015 na wszystkich 6 uczelniach wyższych na terenie miasta było 28,4 tys. studentów oraz 7,9 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 3 tys. studentów i 0,9 tys. absolwentów – kierunki ekonomiczne. Większość osób (odpowiednio 85,8% i 76,7% dla studentów kierunków informatycznych i ekonomicznych oraz 87,2% i 73,9% dla absolwentów tych kierunków) studiowała na uczelni publicznej. UWM posiada największe spektrum oferty dydaktycznej spośród wszystkich lokalnych uczelni – w roku akademickim 2016/2017 do dyspozycji studentów uruchomione zostaną 72 kierunki na studiach stacjonarnych oraz 34 kierunki na studiach niestacjonarnych.

Dane z 75 szkół zawodowych na terenie Olsztyna pokazują, że 9,8 tys. uczniów oraz 1,9 tys. absolwentów ma możliwość nauki 77 zawodów. W 8 zasadniczych szkołach zawodowych spośród 0,9 tys. uczniów większość kształciła się w zawodzie kucharza, mechanika pojazdów samochodowych oraz fryzjera, zaś wśród 0,2 tys. absolwentów tych szkół – większość stanowili kucharze, fryzjerzy i cukiernicy. W 16 technikach naukę pobierało 3,6 tys. uczniów (większość w zawodzie technik informatyk, technik elektryk oraz technik pojazdów samochodowych) oraz 0,6 tys. absolwentów: głównie technicy pojazdów samochodowych, technicy informatycy i technicy ekonomiści. W 49 szkołach policealnych

kształciło się 5 tys. uczniów (większość w zawodzie technik usług kosmetycznych, technik BHP i technik administracji) oraz 1,1 tys. absolwentów: przede wszystkim technicy usług kosmetycznych, technicy ochrony fizycznej osób i mienia i opiekunowie medyczni. W 2 szkołach artystycznych było 302 uczniów i 45 absolwentów kształcących się w zawodach muzyków i plastyków.



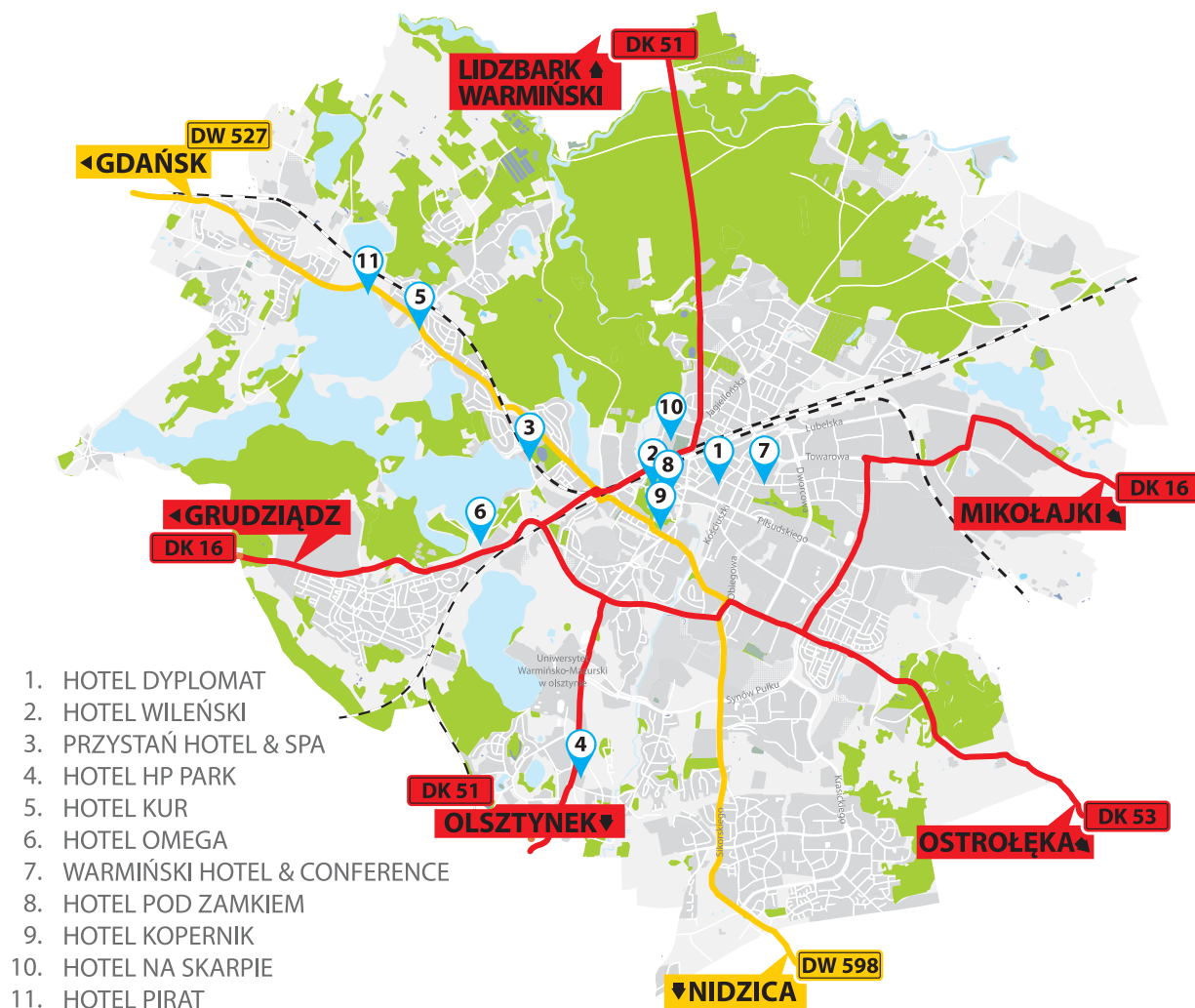
STRATEGICZNE POŁOŻENIE MIASTA JAKO KLUCZOWY CZYNNIK DALSZEGO ROZWOJU

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 kręgosłupem województwa warmińsko-mazurskiego, oraz drogi nr 51, prowadzącej do Obwodu

UWM – Wydział Matematyki i Informatyki



Kaliningradzkiego i będącej odnogą drogi krajowej nr 7 relacji Gdańsk-Kraków. W Olsztynie funkcjonuje lotnisko obsługujące krajowy i międzynarodowy



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

ruch biznesowy. W 2015 r. w odległości ok. 60 km uruchomiony został międzynarodowy port lotniczy w Szymanach k/Szczytna. 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-Czerniachowski 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.



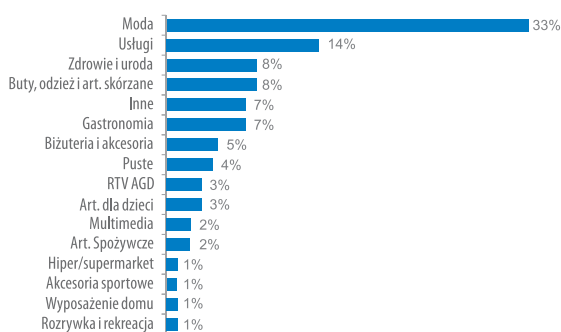
Śródmieście Olsztyna

Rynek handlowy Olsztyna jest stosunkowo zasobny pod względem siły nabywczej stanowiącej 114,4% średniej krajowej. Każdy z mieszkańców miasta dysponuje średnio kwotą 29,3 tys. PLN rocznie. Ponadto miasto z uwagi na walory krajobrazowe oraz swoją lokalizację, jest dodatkowo zasilane wydatkami zarówno polskich, jak i zagranicznych turystów – obydwie grupy poza zakupami korzystają z oferty usługowej m.in. gastronomii czy rozrywki.

Rynek handlowy Olsztyna to rynek regionalny, obsługujący zarówno mieszkańców miasta, jak i okolicznych miejscowości satelickich. Z uwagi na szeroki zasięg oddziaływania, rynek ten oferuje obiekty handlowe w różnorodnych lokalizacjach i formatach od targowisk, przez lokalne pawilony handlowe, hiper/supermarkety/dyskonty (ponad 25) po centra handlowe i sklepy przy głównych ulicach. Łącznie w sektorze „handel detaliczny” w mieście działa ok. 2,7 tys. podmiotów gospodarczych.

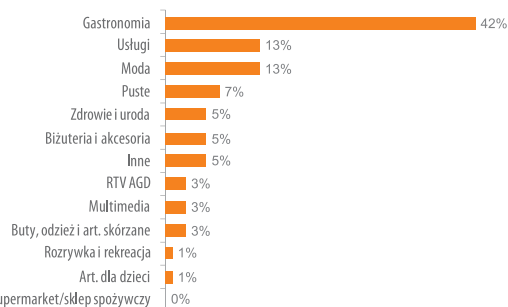


Struktura najemców w centrach handlowych wg liczby lokali



Nowoczesne obiekty handlowe, łącznie ok. 121 tys. m² 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, marzec 2016

(ul. S. Pieniężnego, ul. 11 Listopada, pl. Jana Pawła II, pl. Jedności Słowiańskiej) znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta. Ważną rolę na rynku odgrywa oddana w 2014 r. Galeria Warmińska, która jest dominującym obiektem w południowej części miasta.

Panorama miasta

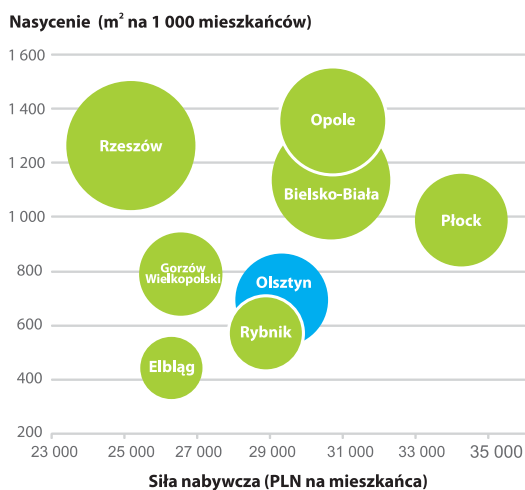




DT Dukat

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

Potencjał rozwoju rynku centrów handlowych w Olsztynie na tle innych miast podobnej wielkości



Źródło: Colliers International, GfK, marzec 2016

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 ul. Wilczyńskiego, na jednym z największych olsztyńskich osiedli mieszkaniowych Jaroty.

Wskaźnik pustostanów w centrach handlowych nie przekracza 3%, natomiast na ulicach handlowych do wynajęcia pozostaje około 7% istniejących lokali. W centrum miasta, wśród lokali przy ulicach zdecydowanie dominują restauracje i kawiarnie, stanowiące 42% 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, KappAhl i Carry. Łącznie w centrach handlowych Olsztyna działa ok. 365 sklepów, punktów usługowych i gastronomicznych.

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/Apollo Rida/ AXA | 29 400 | 1999 | Auchan, Media Markt, Praktiker, 50 style |
| 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 | Alma, Helios, RTV Euro AGD, H&M, New Yorker, KappAhl, Reserved, Bershka, Smyk, EMPiK |
| Galeria Warmińska, ul. Tuwima 26 | Libra Project/Grupa MGC Inwest | 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, marzec 2016

Najwyższe czynsze za powierzchnię handlową notowane są w śródmiejskich obiektach handlowych, gdzie za lokal 100-150 m² na potrzeby mody stawki osiągają poziom 23-27 EUR/m²/miesiąc. Stawki czynszowe za lokale przy głównych ulicach handlowych są na nieco niższym poziomie i mieszczą się w przedziale 10-20 EUR/m²/miesiąc.

Nasyceń powierzchni handlową w Olsztynie pozostaje na średnim poziomie w porównaniu z innymi miastami o podobnej wielkości (ok. 700m² powierzchni na 1000 mieszkańców), co wskazuje na możliwości dalszego rozwoju rynku,

szczególnie w kontekście przewidywanego wzrostu siły nabywczej mieszkańców.



Przewidywany dalszy rozwój rynku handlowego w Olsztynie nastąpi dzięki modernizacjom i rozbudowom istniejących obiektów oraz nowym projektom osiedlowym (z dominującym sklepem z branży spożywczej) a także planowanemu projektowi zintegrowanego węzła komunikacyjnego, łączącego dworzec kolejowy, autobusowy, centrum handlowo-rozrywkowe oraz inne funkcje komercyjne.



Galeria Warmińska

Na potrzeby niniejszego opracowania, analizie poddano istniejące obiekty magazynowe (zarówno te nowoczesne jak i o niższym standardzie), zlokalizowane w Olsztynie i okolicach (promień 10 km od centrum miasta). Zasoby powierzchni magazynowej na wynajem w regionie są dość ograniczone – dominują obiekty stare, często wymagające gruntownej modernizacji, nieprzystosowane do prowadzenia działalności produkcyjnej, spełniające funkcje magazynowe jedynie dla dóbr niewymagających specjalnego przechowywania.

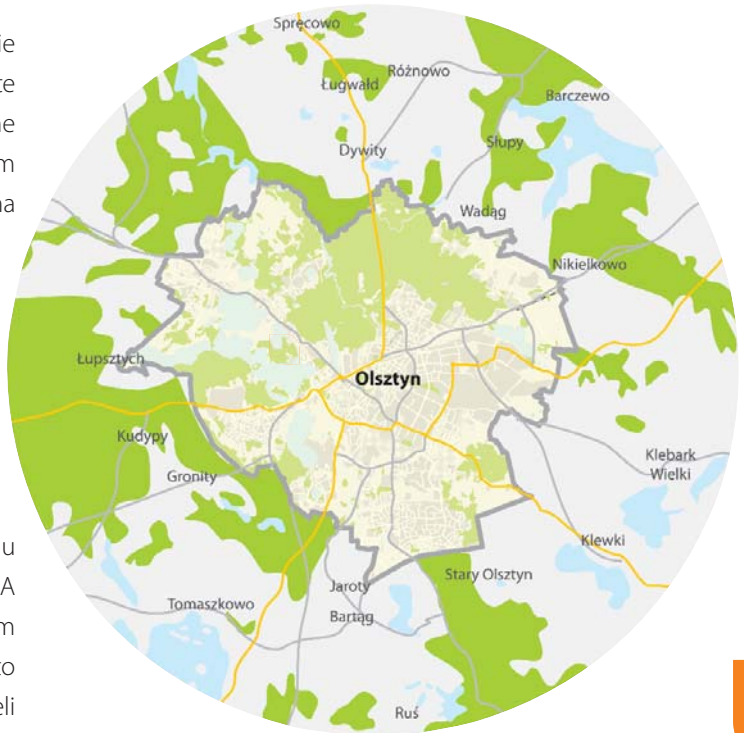
Analiza przyjętego dla regionu olsztyńskiego obszaru wykazuje, że aktualnie rynek najmu nowoczesnych powierzchni magazynowych klasy A w zasadzie nie istnieje. Na rynku olsztyńskim można znaleźć magazyny klasy A, jednak są to obiekty budowane na własne potrzeby właścicieli (np. nowoczesne centrum logistyczne Michelin).

Większość z oferowanych magazynów niższych klas zlokalizowana jest na osiedlu Kętrzyńskiego, w tzw. przemysłowej części Olsztyna.



Warmińsko-Mazurska Specjalna Strefa Ekonomiczna to ważna lokalizacja produkcyjno-magazynowa, zajmująca obecnie obszar 1,1 tys. ha, podzielona na 30 podstref położonych na terenie województw warmińsko-mazurskiego i mazowieckiego. W podstrefie Olsztyn (247,3 ha) ważne zezwolenie posiada największy inwestor strefy – Michelin Polska S.A., który zatrudnia ponad 4 tys. osób.

Popyt na powierzchnię magazynową w tym regionie jest stosunkowo niewielki (lokalny), co przekłada się na zwiększone ryzyko inwestycji, wpływające na ograniczone zainteresowanie ze strony deweloperów (za wyjątkiem ewentualnych inwestycji typu BTS czy BTO).



Oferowane stawki czynszu na analizowanym obszarze nie są jednolite, wahają się w granicach 10-20 PLN/m² za najlepsze jakościowo powierzchnie. Czynsze transakcyjne zamykają się zazwyczaj na poziomie 10-15% niższym od stawek ofertowych, dodatkowo najemca ponosi koszty związane z mediami. Właściciele są skłonni wynajmować obiekty średnio na okres nie krótszy niż 1 rok z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Z dostępnych informacji wynika, że krajowi i międzynarodowi deweloperzy nie posiadają obecnie w swoich zasobach ziemi zlokalizowanej w regionie olsztyńskim. W dłuższym okresie można przewidywać, że sytuacja ta ulegnie zmianie – w miarę rozwoju i wzrostu nasycenia głównych ośrodków

Powierzchnia magazynowa klasy A – charakterystyka

- wysokość w świetle min. 8-10 m
- doki załadunkowe:
1 dok na 500 m² w obrębie miasta
1 dok na 800 m² w rejonie podmiejskim
- wjazd z poziomu „0”
- plac manewrowy dla samochodów ciężarowych
- dobra dostępność komunikacyjna
- siatka słupów: 24 m x 12 m lub zbliżona
- obciążenie posadzki:
5 t/m² lub wyższe, posadzka bezpyłowa
- teren ogrodzony i strzeżony (24 h)

magazynowych inwestorzy będą szukali nowych lokalizacji. Dużą szansą są inwestycje typu BTO (build to own) jak również BTS (build to suit). Obiekty pierwszego typu nie są przeznaczone pod najem, jednak niejako definiują dany rynek magazynowy pod względem atrakcyjności. Tak zabezpieczone transakcje mogą być fundamentem dla rozwoju rynku magazynowego w rejonie olsztyńskim.

Atuty Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej:

- Duży wpływ na rozwój gospodarczy regionu (Michelin)
- Strefa rozwija się i wspiera wiele nowych inwestycji
- Budowa i utrzymanie infrastruktury
- Promocja gospodarcza
- Nakłady 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)
- Możliwa budowa wysokiej klasy hal magazynowych przeznaczonych pod najem

Ważnym czynnikiem składającym się na małe zainteresowanie ze strony zarówno najemców, jak i deweloperów jest brak odpowiedniej infrastruktury drogowej – Olsztyn nie jest połączony z żadnym większym ośrodkiem miejskim drogami szybkiego ruchu. Warto zauważyć, że powoli sytuacja zaczyna się zmieniać. Pierwszy odcinek (10 km) południowej

BTO (build to own)

Znany również jako „fee development”. Zakłada budowę obiektu magazynowego przez dewelopera na zamówienie klienta, który staje się jego właścicielem.

obwodnicy Olsztyna jest w trakcie realizacji, z kolei wykonawca drugiego odcinka (14,7 km) został już wybrany. Również odcinek trasy S51 mający połączyć

Olsztyn z Olsztynkiem (13,3 km) drogą ekspresową jest w budowie. Inwestycje te poprawią warunki transportowe Olsztyna i okolic oraz zapewnią lepszą obsługę ciężkiego ruchu tranzytowego. Ponadto trwają prace modernizacyjne drogi S7 (Warszawa-Trójmiasto) m.in. dotyczy to odcinka od Gdańska do granicy województwa warmińsko-mazurskiego.

Kompleksy składające się na podstrefę Olsztyn:

- Kompleks Stomil o powierzchni 188,8 ha (zajęty w większości przez Michelin) – położony we wschodniej części Olsztyna, w obszarze ulic Leonharda i Lubelskiej. Do zagospodarowania pozostaje 4,3 ha.
- Kompleks Jesienna o powierzchni 15,5 ha – położony w północno-wschodniej części miasta przy ul. Jesiennej. Całość kompleksu do zagospodarowania.
- Kompleks Track-Wschód o powierzchni 43,3 ha – położony we wschodniej części Olsztyna, w obszarze ulic Marii Zientary-Malewskiej i Lubelskiej. Całość kompleksu do zagospodarowania.

Wspomniane inwestycje w nadchodzących latach powinny poprawić dostępność komunikacyjną województwa warmińsko-mazurskiego. Ułatwione korzystanie z transeuropejskich korytarzy (m.in. TEN-T, Via Hanzeatica, Via Intermare) da szansę pozyskania nowych krajowych i zagranicznych inwestycji. Wszystko to oznacza dobrą prognozę dla rozwoju

BTS (build to suit)

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

rynku logistycznego w rejonie Olsztyna, gdyż poziom infrastruktury i skomunikowania regionu ma w tym wypadku kluczowe znaczenie.

Olsztyński tramwaj



Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Olsztynie szacowane są na 51,3 tys. m², z czego ponad 40% jest skoncentrowane w dwóch inwestycjach: Cezal Business Center (13 tys. m²) oraz Europa Center (8 tys. m²). Pozostałe nieruchomości dostępne na rynku to kameralne obiekty o powierzchni najmu poniżej 4,5 tys. m².

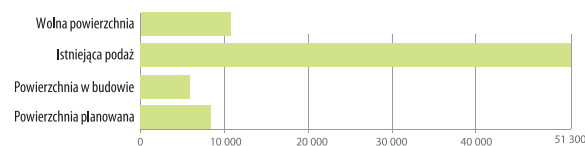


Biurowiec, ul. F. Nowowiejskiego 9

Oprócz nowych inwestycji, na istniejącą podaż składają się starsze zmodernizowane budynki biurowe oraz odrestaurowane kamienice. Ponadto, przedsiębiorcy zainteresowani ulokowaniem biznesu w mieście mogą również skorzystać z oferty Olsztyńskiego Parku Naukowo-Technologicznego oraz Inkubatora Przedsiębiorczości, które zapewniają najemcom kompletną infrastrukturę biznesową a także wsparcie w prowadzeniu działalności.

Olsztyn jest relatywnie młodym rynkiem biurowym, co przekłada się na nieregularny przyrost nowej podaży. Z tego względu część przedsiębiorstw zamiast szukać opcji najmu na rynku zdecydowała się na wybudowanie własnych siedzib. Warto zauważyć, że od 2012 r. obserwujemy systematyczny wzrost aktywności deweloperskiej z rekordowym przyrostem podaży w 2014 r., kiedy do użytku oddano takie inwestycje jak Business Center przy ul. Dąbrowszczaków (4,1 tys. m²), Kopernik Park przy ul. Partyzantów (2,5 tys. m²) oraz zespół budynków w ramach projektu Koszary Park (5,6 tys. m²).

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 instytucji, placówek finansowych i punktów handlowo-usługowych. Nowe inwestycje powstają również w innych częściach miasta, jednak są to raczej pojedyncze realizacje.



Źródło: Colliers International, marzec 2016

Na koniec 2015 r. w Olsztynie działało ponad 23 tys. podmiotów gospodarczych. Analizując strukturę wielkościową przedsiębiorstw zarejestrowanych w mieście można zauważyć, że aż 96% stanowią podmioty zatrudniające do 9 pracowników. Ma to

Olsztyński Park Naukowo-Technologiczny

ul. Władysława Trylińskiego 2

OFERTA DLA PRZEDSIĘBIORCÓW

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



OPN-T



na rynek w 2014 r. Przewidujemy, że nowa powierzchnia będzie systematycznie wchłaniana w kolejnych kwartałach. W odpowiedzi na wymagania lokalnych klientów, deweloperzy, poza możliwością najmu, przewidują także sprzedaż pojedynczych modułów biurowych.

swoje odzwierciedlenie w wielkości wynajmowanych powierzchni. Na rynku największym zainteresowaniem cieszą się małe i średnie moduły biurowe od kilkudziesięciu do kilkuset metrów kwadratowych.

■ W Olsztynie w fazie planowania znajdują się kolejne inwestycje biurowe. Największym projektem będzie położony w centrum miasta biurowiec

14

Wskaźniki

| Istniejąca podaż 51 300 | Współczynnik pustostanów 21% | Planowana podaż 8 400 |
|--|--|--|
| Stawki czynszu za powierzchnię klasy A 11-12,5 EUR/m²/miesiąc | Stawki czynszu za powierzchnię klasy B 7,5-9,5 EUR/m²/miesiąc | Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych (GUS, III kw. 2015) 23 129 |

■ Na koniec 2015 r. współczynnik pustostanów w mieście ukształtował się na poziomie 21%, co przełożyło się na blisko 10,7 tys. m² dostępnej powierzchni. Większość wolnych modułów skoncentrowana jest w inwestycjach dostarczonych

Centaurus (Euro Styl), który dostarczy na rynek 7 tys. m² powierzchni klasy A. Rozpoczęcie inwestycji jest jednak uzależnione od pozyskania kluczowego najemcy. Warto również wspomnieć o biurowcu WPB (1,4 tys. m²) zlokalizowanym przy ul. Augustowskiej.

Olsztyński Inkubator Przedsiębiorczości

ul. Marka Kotańskiego 6

OFERTA DLA PRZEDSIĘBIORCÓW

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



■ Czynsze za powierzchnię biurową w Olsztynie pozostają na relatywnie stabilnym poziomie. W 2015 r. stawki wywoławcze za powierzchnię klasy B/B+ kształtowały się w granicach 7,5-9,5 EUR/m²/miesiąc. W przypadku inwestycji o standardzie A (istniejących i planowanych) stawki wahały się w przedziale 11-12,5 EUR/m²/miesiąc.

■ Podobnie jak inne mniejsze miasta regionalne Olsztyn ma szansę przyciągnąć firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Wśród głównych



WPB Business Centre

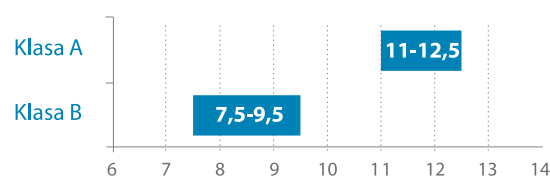
Biurowiec, Pl. Gen. J. Bema 2



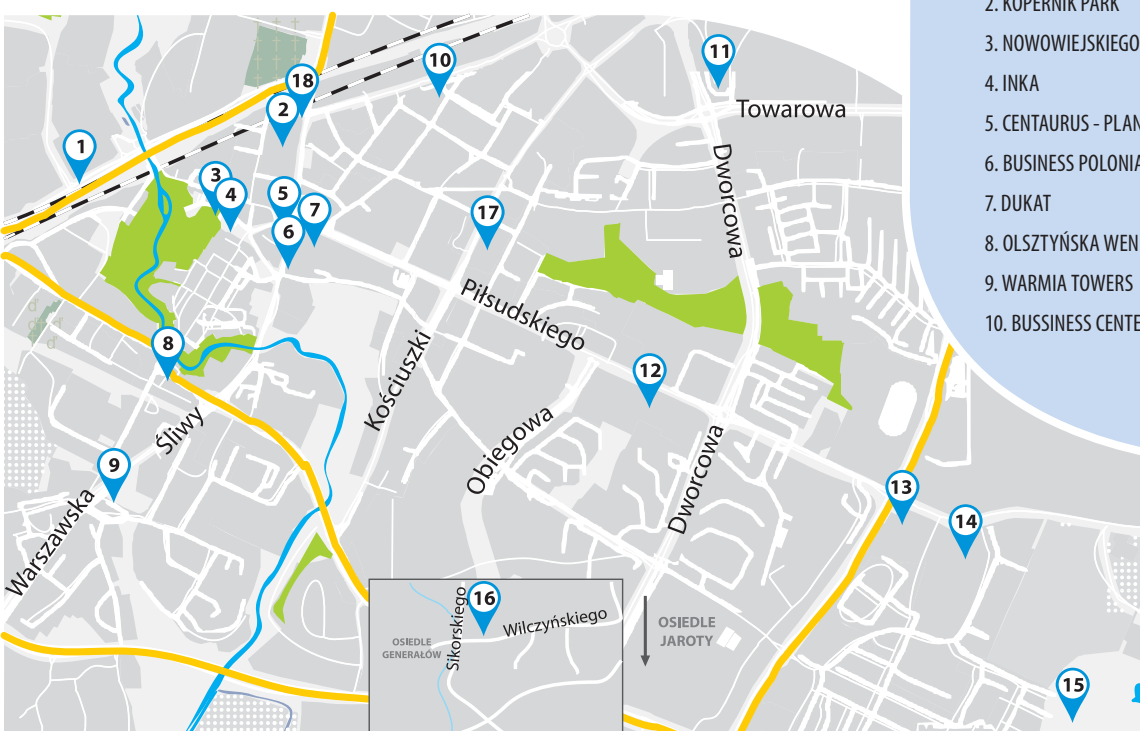
atutów miasta można wymienić atrakcyjną lokalizację, korzystne warunki najmu, dobrze wykształconą kadrę ze znajomością języków obcych, a także niewielkie nasycenie rynku podobnymi projektami. Nie bez

znaczenia jest również intensywny rozwój infrastruktury (linie tramwajowe, lotnisko w Szymanach, nowe połączenia kolejowe), który przyczynia się do wzrostu atrakcyjności Olsztyna zarówno dla mieszkańców, jak i potencjalnych inwestorów.

Stawki czynszu za powierzchnię biurową w istniejących i planowanych obiektach biurowych (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Colliers International, marzec 2016



1. KOSZARY PARK
2. KOPERNIK PARK
3. NOWOWIEJSKIEGO 9
4. INKA
5. CENTAURUS - PLANOWANY
6. BUSINESS POLONIA
7. DUKAT
8. OLSZTYŃSKA WENECJA
9. WARMIA TOWERS
10. BUSSINESS CENTER WPB
11. EUROPA CENTER
12. SIGMA
13. CEZAL BUSINESS CENTER A, B
14. WPB AUGUSTOWSKA - PLANOWANY
15. OLSZTYŃSKI PARK-NAUKOWO -TECHNOLOGICZNY
16. GRACJA
17. GŁOWACKIEGO 14
18. 1-GO MAJA 6

Źródło: Colliers International, marzec 2016

SZUKASZ NOWEJ NIERUCHOMOŚCI?

| | |
|--------------------|------------------------|
| NASZE WYSZUKIWARKI | TWOJA NOWA LOKALIZACJA |
| NASZA WIEDZA | |

Mapa ulic
i centrów handlowych

RetailMAP

www.retailmap.pl

Znajdź swoje
nowe biuro

OfficeMAP

www.officemap.pl

Znajdź swój
nowy magazyn

Warehouses

www.warehouses.pl



Accelerating success.



Piotr Grzymowicz, PhD – Mayor of Olsztyn since 2009, in the years 2001-2007 Vice Mayor of Olsztyn, responsible for economic development and investment, civil engineer.

Before I joined the self-government, I had the opportunity to work on several large-scale investment projects in Poland and in Germany. In time, I was also entrusted with the role of major construction investment projects manager. It was an excellent experience which proves to be very useful in my current line of work. I always tend to explain my self-government partners that what the city needs for development is active and competitive business, whereas business expects favorable conditions for conducting economic activities.

I am very fortunate that my term of office coincides with the time of considerable European Union financial support. However, we have not been given these funds once and forever and the end of the decade is certainly going to bring an end to them, it is therefore so crucial to maximize this remarkable opportunity. This in one of my priorities and, hopefully, it is successfully implemented. Olsztyn is developing and accelerating!

As a self-government, we are interested in the environmentally friendly and innovative economy. Our city, considering its location among picturesque lakes and forests, also provides exceptional development conditions for economic sectors dedicated

to health, education and leisure activities. Olsztyn is an excellent place to recuperate, rest, recreate and play as well. What we can offer additionally are the substantial research resources of The University of Warmia and Mazury as well as the fully operational Olsztyn Science and Technology Park. What we can currently provide is the significantly improved accessibility of the city as well as excellent conditions for BPO (Business Process Outsourcing) centers location – substantial area of office space to let and well-educated young personnel.

In short, in Olsztyn dynamism and modernity are ideally paired with cultural heritage and exceptional natural values. Olsztyn provides everything required for a successful investment: favorable investment grounds, highly skilled and ambitious young people, convenient self-development conditions as well as friendly business environment.

Feel free to come to Olsztyn!

Piotr Grzymowicz

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Grzymowicz'.

Mayor of Olsztyn

OLSZTYN – A CITY WITH POTENTIAL

Olsztyn is the administrative capital of the Warmia and Mazury Voivodeship as well as one of the leading economic, academic and cultural centres of north-eastern Poland, which is fostered by the intellectual and technical potential located in the city and the surrounding area. The solid foundation for the city to develop its capacity lies in its human capital to which the city owes its good and stable economic condition as well as the high level of innovativeness of entrepreneurship. Efforts undertaken in recent years and systematically increasing expenditure on technical infrastructure have led to a distinct improvement in transport as well as to extended business opportunities for investors. In light of the lack of intensive competition, clearly notable especially in the BPO/SSC sector, Olsztyn today is an attractive place to do business, both by international corporations as well as small enterprises.

The geographical location of the city, on the other hand, is particularly beneficial in terms of potential economic ties with the Russian Federation, the Baltic countries and Scandinavia. The key sectors within which the city is focusing its development are: the BPO and IT sectors and high quality food (one of the regional specialisations). Located within the city are: a special economic zone, a science and technology park, 6 higher education schools as well as 75 vocational schools.

The unemployment rate is roughly 6.1%*. Olsztyn is open to foreign capital – numerous investors

have already found their way to Olsztyn, including Michelin, Citibank Handlowy, Schwarte-Milfor, Transcom, Orange and Tetra Pak. Olsztyn is also one of the youngest office markets with high growth potential.

SYSTEMATIC DEVELOPMENT OF URBAN INFRASTRUCTURE AS AN INDICATOR OF THE INCREASE IN INHABITANTS' QUALITY OF LIFE



Office building, Głowackiego 14

Investments by the local authorities in Olsztyn (including revitalisations) are leading to an improvement in the attractiveness of public spaces and the city's architecture.

Major effects of the modernization of urban transport include the construction of: over 10 km of tram tracks, 1 km of a small city-centre bypass (Obiegowa Street), bus lanes along six streets as well as the modernisation of road infrastructure along the whole route of tram lines.

Tramway infrastructure



* GUS, March 2016



Central Park

The construction of the new Artyleryjska Street constitutes the second biggest road investment in Olsztyn and one of the major municipal construction projects implemented in recent years. The project included: the creation of 1.7 km of road, a bridge, an overpass, a tunnel and an underpass.

The revitalisation of the Raphaelsohns Sawmill and the creation of the Modernity Museum have allowed the technical condition of the original sawmill complex to be improved and for it to be adapted into a new museum. The place has regained its genius loci of industrial atmosphere that was developed here over a century ago and constituting one of the main drivers of the city's development.

The project **Improvement of the aesthetics and attractiveness of public space in the city centre – creation of the Central Park and restoration of Podzamcze Park in Olsztyn**

is an answer to the need for numerous changes and activities – e.g. conservation research, land use plans, installation of a surveillance system, infrastructure for the handicapped, adaptation of park areas for tourism and the development of previously unused space.

The Integrated Spatial Development Program for Olsztyn City Centre

aims to increase the attractiveness of the city centre, which will contribute to improving the quality of life through: assuring the attractiveness of public thoroughfares, redevelopment utilising existing infrastructure as well as the restoration and management of urban greenery.

The sports, tourism and cultural infrastructure in Olsztyn is being systematically renovated and modernized. The modern Warmia and Mazury F. Nowowiejski Concert Hall was officially opened in 2011 and in 2013 the revitalisation of the S. Jaracz Theatre was completed. The Aquasfera Water Recreation and Sports Centre was also opened in 2013 as a modern water leisure complex providing sports, recreation and wellness facilities. The building features: an Olympic-size swimming pool, a warming-up pool, a recreational area, the Planeta Formy fitness club, the Aquarius Café, the Aqua Boutique sports shop as well as an underground car park.



CRS Ukiel – Słoneczna Polana (sports and recreation center)

Moreover, three entrepreneurship zones have been created on the shores of Ukiel (Krzywe) Lake – in the vicinity of Słoneczna Polana, by Miła Bay and by the Municipal Beach. Favourable conditions for investment and business were created through the comprehensive preparation of investment areas: construction of access roads,

pedestrian and bicycle paths, parking spaces, water and sewerage network, telecom and IT systems, electricity grids and land drainage. The previously barely utilised quays are at present fully incorporated into the city's spatial structure and enhance its investment



Ukiel Lake

attractiveness. Additionally, an all-year water sports and recreation infrastructure, a cross-country ski route, winter sports infrastructure (iceboats, ice skating, a sledge track), an all-year beach volleyball training building as well as sailing and kayaking centres with wellness facilities, training rooms, equipment hangars and rental facilities as well as multipurpose sports and recreation areas have been created in the area.

Olsztyn offers an extensive portfolio of cultural and tourist attractions. The city is home to: three 4-star hotels, four 3-star hotels and four 2-star hotels. The main cultural institutions in the city include: the S. Jaracz Theatre, the Olsztyn Puppet Theatre, the Warmia and Mazury F. Nowowiejski Concert Hall, the Castle of Warmian Bishops, the Museum of the Warmian-Masurian Voivodeship,



Olsztyn Astronomical Observatory

OLSZTYN'S INVESTMENT OFFER

There are currently approximately 20 municipal investment plots of diversified land-use with an area of nearly 38,000 sq m for sale in Olsztyn: services and retail, tourist accommodation services, housing. In the city, there are also industrial and warehouse properties belonging to the Olsztyn Subzone of the Warmia-Mazury Special Economic Zone – 10 plots with total area of 63.1 ha located in the vicinity of: the Lubelska Complex (Leonharda and Lubelska streets, 2 plots), the Jesienna Complex (1 plot with an access road from the Jesienna Street side) and the Track-East Complex (M. Zientary-Malewskiej and Lubelska streets, 7 plots).

Within Olsztyn, one can also find a further three entrepreneurship zones: the Entrepreneurship Incubator at the Olsztyn Science and Technology Park, the Olsztyn Entrepreneurship Incubator and the Olsztyn Academic Entrepreneurship Incubators. Within all the above there are around 2,700 sq m of office space available to let.

Furthermore, Olsztyn also offers also a wide range of research infrastructure. 9 research centres and 59 laboratories in many various fields of study operate at the University of Warmia and Mazury. Olsztyn is also home to the PAS Institute of Animal

Reproduction and Food Research with

5 specialised laboratories at their

disposal. The J. Rusiecki Olsztyn

Higher School has a Central

Research Laboratory and in

the Olsztyn Science and

Technology Park there are

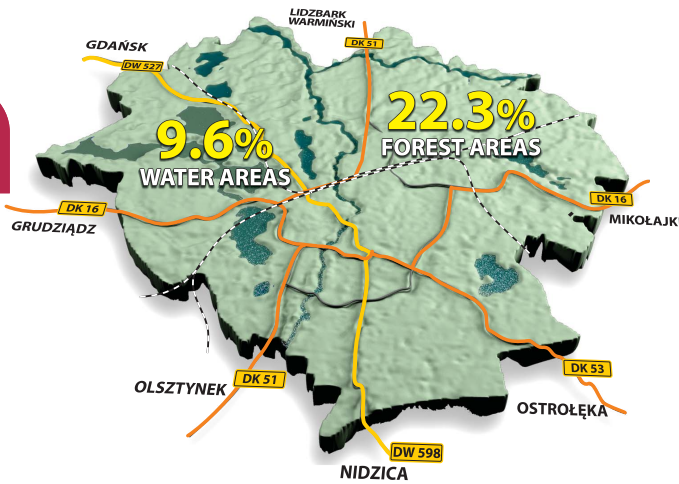
another 3 laboratories

available. The W. Kętrzyński

Research Institute, on

the other hand, deals

mainly with promoting



the Centre for Education and Cultural Initiatives, the Municipal Cultural Centre, the Polish-French Côtes d'Armor Warmia and Mazury Centre, the Olsztyn Planetarium and Astronomical Observatory, the F. Chopin State Music School, the E. Mendelsohn State School of Fine Arts, the W. Kętrzyński Research Institute, the E. Sukertowa-Biedrawina Provincial Public Library and the Warmian-Masurian T. Kotarbiński Provincial Public Pedagogical Library.

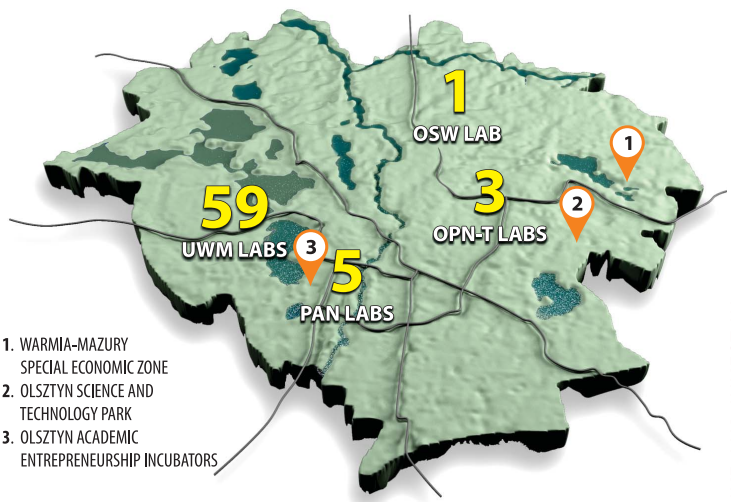
Tourist Information



and supporting academic research on the history of Warmia and Mazury as well as current transformations of the region.

Both domestic and foreign investors interested in locating their capital in Olsztyn can count on comprehensive services at each stage of the investment process, including selecting a location, a system of available investment incentives and information on potential partners, staff and the socio-economic situation of a given location. As a 'one-stop shop', the Office for Economic Promotion and Investor Assistance, which operates within the Olsztyn local authority, constitutes a source of current data on the city's economy and has a database containing contacts to local councils and business environment institutions acting on behalf of urban and regional development. Through ongoing cooperation with the Warmia and Mazury regional authority, The Warmia-Mazury Special Economic Zone and the business environment institutions, the office provides comprehensive, free of charge investment project management at the city level.

The most profitable companies and largest employers in Olsztyn include: Michelin Polska S.A. (tyre factory), Indykpol Grupa Kapitałowa (poultry meat production and processing), Grupa



Kapitałowa DBK (DAF dealership and service), Eitel Networks Olsztyn S.A. (power industry, electro-energetic construction), Krynicki Recykling S.A. (sorting and purification of glass cullet), Grupa Sprint (teleinformatics, telecommunication), Społem PSS (wholesale food and hardware), Zakład Urządzeń Technicznych Unimasz Sp. z o.o. (production), Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane Rombud Sp. z o.o. (construction), MPEC Sp. z o.o. (communal services) and NetLand Sp. z o.o. (IT, geodesy). The most recognisable companies in this market include two companies acquired in 2012 by SKANSKA, i.e. PUDIZ Sp. z o.o. (road and greenery services) and WMPD Sp. z o.o. (road services) as well as ZORTRAX (professional business 3D printing solutions provider).



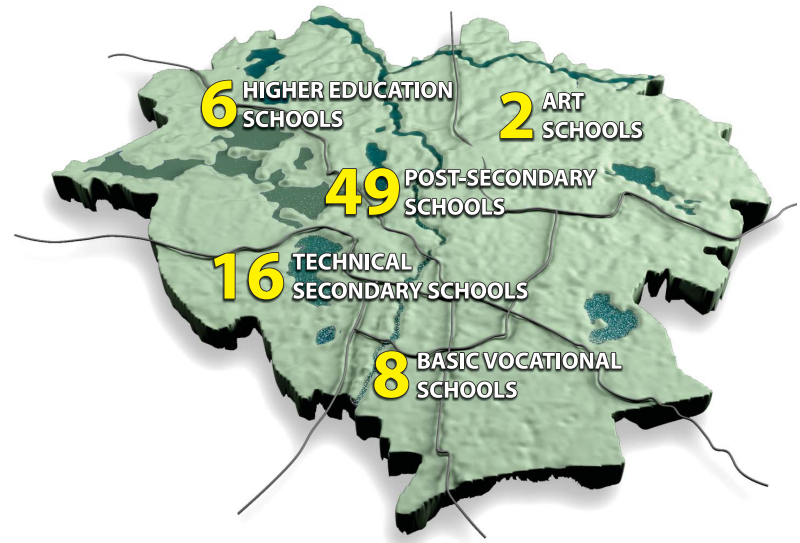
OLSZTYN SOCIAL CAPITAL

Olsztyn is a young dynamic city of social capital as well as the academic centre of Warmia and Mazury. Its main advantage is its population of highly skilled, ambitious, young people.

According to data from all six higher education institutions located in Olsztyn, in the academic year 2014/2015 there were 28,400 undergraduates and 7,900 post-graduates attending these schools. Within three of them (the University of Warmia and Mazury, the University of Computer Sciences and Economics in Olsztyn and the T. Kotarbiński Olsztyn Higher School of IT and Management), 1,100 undergraduates and 200 post-graduates studied in IT faculties and 3,000 undergraduates and 900 post-graduates studied in economic faculties. Most of them (respectively 85.8% and 76.7% for IT and economic undergraduates and 87.2% and 73.9% for post-graduates) chose the public institution. UWM offers the widest range of education of all local higher education institutions – in the academic year 2016/2017 candidates will be offered a choice of 72 full-time and 34 part-time courses.

Data from all 75 vocational schools in Olsztyn show that 9,800 undergraduates and 1,900 post-graduates are able to study courses 77 professions. In the eight basic vocational schools, most of the 900 students chose the profession of cook, car mechanic and hair stylist and among the 200 graduates most choose cook, hair stylist and confectioner. The 16 technical secondary schools were attended by 3,600 students (mostly IT technicians, electrical technicians and car mechanic technicians) and 600 graduates (mostly car mechanic technicians, IT technicians and economic technicians). 49 post-secondary schools were attended by 5000 students (mostly cosmetic technicians, OHS technicians and administration technicians) and 1,100 graduates (mostly cosmetic technicians,

property and personal physical security technicians and medical carers). In the two art schools there were 302 undergraduates and 45 post-graduates in 2 faculties: music and art.



STRATEGIC LOCATION OF THE CITY AS THE KEY FACTOR OF FURTHER DEVELOPMENT

Olsztyn is located midway between Warsaw (212 km) and Gdańsk (170 km), 144 km from Kaliningrad – the capital of the Kaliningrad Oblast of the Russian Federation. The city lies at the intersection of main national roads – No. 16 leading from Western Poland to Lithuania and often called the spine of the region, as well as No.

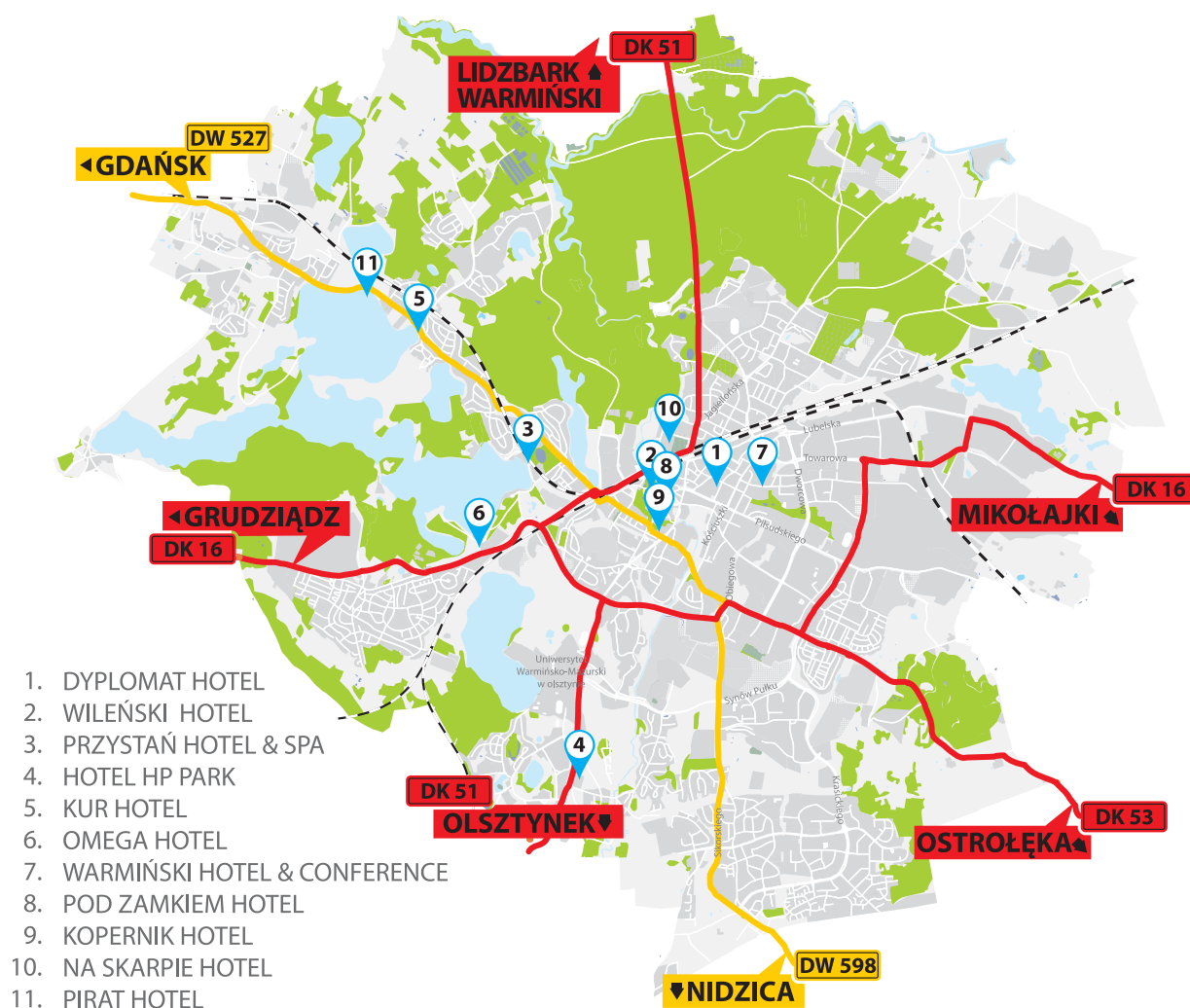
51 leading to the Kaliningrad Oblast, a branch of the State Road 7 Gdańsk-Kraków.

Furthermore, an airfield operates within the city serving both internal and international business traffic. In 2015, an international airport located in Szymany near Szczytno, approx. 60 km from Olsztyn,

opened. Moreover, within a 200 km radius of Olsztyn, there are three other international airports to choose



UWM – Conference and Training Center



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. PIRAT HOTEL

from, providing connections to several dozen cities both in Poland and throughout the world (Lech Wałęsa Airport Gdansk – approx. 180 km, Warsaw Chopin Airport – approx. 220 km, Warsaw Modlin Airport – approx. 180 km).

Olsztyn is also an important regional railway node. The main railways running through the city are: regional line No. 216 to Działdowo, regional line No. 220 to Bogaczewo, state line No. 353 Poznań-Czerniachowski as well as the railway line connecting Olsztyn with Szymany. Within a relatively close vicinity there are also located: state trunk line No. 9/E65 Gdynia-Żylna (approx. 70 km from Olsztyn), national line No. 204 Malbork-Kaliningrad (approx. 100 km), national line No. 38 Białystok-Bartoszyce (approx. 70 km) and the envisaged international E75 Rail Baltica Warsaw-Trakiszki line (approx. 160 km from Olsztyn).

The nearest seaports operate in Elbląg (100 km) and Gdańsk (170 km). Within

Olsztyn, municipal transportation is provided by 35 bus lines (incl. 2 night lines) using 153 vehicles and 3 tram lines using 15 vehicles.



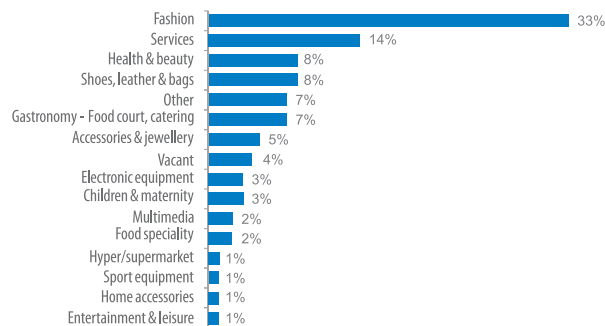
The retail market in Olsztyn is relatively wealthy in terms of purchasing power, standing at 114.4% of the national average. Every inhabitant of the city has an annual disposable income of PLN 29,330. Moreover, due to its picturesque location, the city also attracts Polish and foreign tourists. Both groups, in addition to shopping, take advantage of the restaurants, cafes and entertainment.

Olsztyn is a regional retail market which provides shopping to both inhabitants of the city as well as those from satellite towns. Due to the wide catchment area, this market offers retail projects in various locations and in different formats, including street markets, local shopping pavilions, hyper/supermarkets/discounts (over 25), shopping centres and high-street shops. There are a total of approximately 2,730 businesses in the retail sector in Olsztyn.



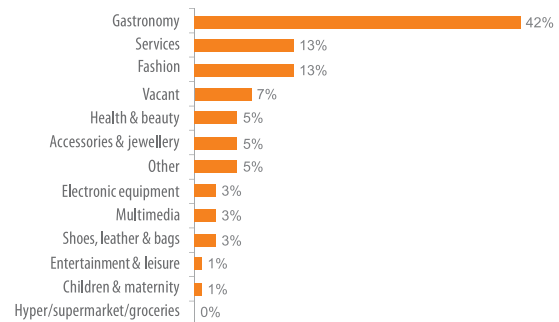
Viktor Shopping Center

Tenant structure in shopping centres by no. of units



Source: Colliers International, March 2016

Tenant structure on high streets by no. of units



Modern retail schemes totalling 121,000 m² GLA are located in various parts of the city, but the south predominates. The Aura shopping centre and the most attractive high streets (S. Pieniężnego Street, 11 Listopada Street, Jana Pawła II Street and Jedności

Słowiańskiej Square) are in the direct vicinity of the Old Town. Galeria Warmińska, delivered to the market in 2014, plays an important role and is the dominant project in the southern part of the city.

Panorama view of the city



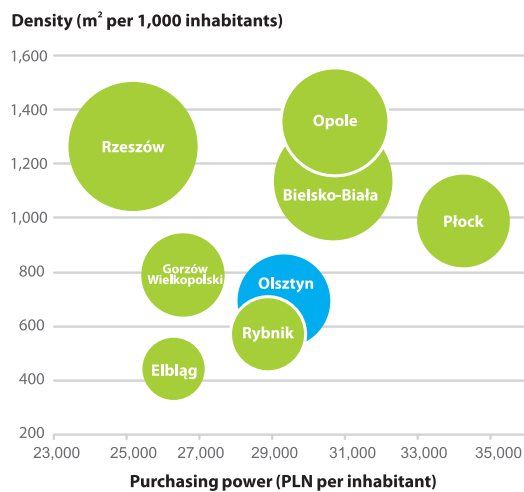


Aura Center

Smaller shopping centres in residential areas also play an essential role in the Olsztyn retail market, and they feature both retail chains and local entrepreneurs. Apart from retail stores, they offer a wide range of service points. Galeria Dekada, situated near the railway station,

is a good example, as well as Dom Handlowy Manhattan in the central zone, Centrum Handlowe Viktor, which supports the Pojezierze and Kormoran districts, and Centrum Handlowe H&B on Wilczyńskiego Street located in Jaroty, one of the largest residential areas in Olsztyn.

Potential of the shopping centre market in Olsztyn compared to other cities of a similar size



Source: Colliers International, GfK, March 2016



Centaurus



Largest retail schemes in Olsztyn

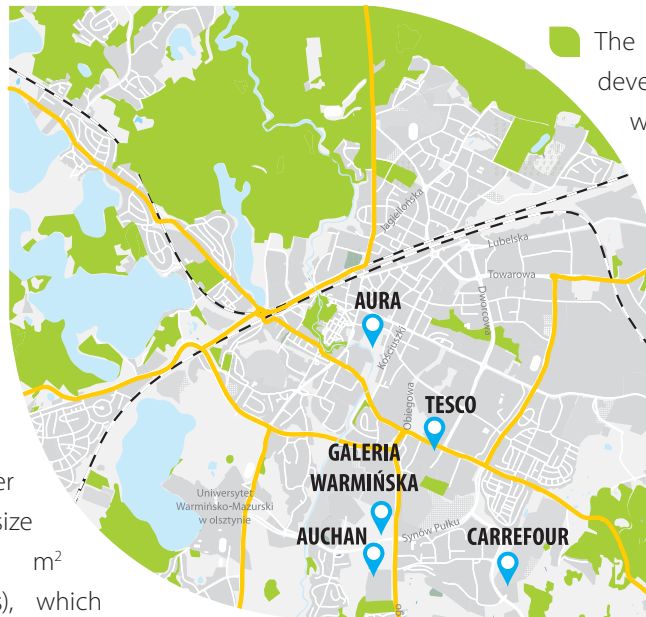
| Name/Location | Developer/Investor | Size (sqm GLA) | Date of opening | Main tenants |
|--|-----------------------------------|----------------|-----------------|--|
| Auchan , 2B Gen. Sikorskiego Avenue | Metro AG/Apollo Rida/ AXA | 29,400 | 1999 | Auchan, Media Markt, Praktiker, 50 style |
| Tesco , 16 Pstrowskiego Street | HIT/Tesco | 12,500 | 1999 | Tesco |
| Carrefour , 1B Krasickiego Street | E. Leclerc/Carrefour | 12,500 | 2000 | Carrefour |
| Aura Centrum Olsztyna , 16 Marszałka J. Piłsudskiego Street | JWK/Rockspring | 24,200 | 2005 | Alma, Helios, RTV Euro AGD, H&M, New Yorker, KappAhl, Reserved, Bershka, Smyk, EMPiK |
| Galeria Warmińska , 26 Tuwima Street | Libra Project/Grupa MGC Inwest | 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 |

Source: Colliers International, March 2016

The highest rents for retail space are noted in city-centre retail schemes, where 100-150 m² for the fashion sector is in the range EUR 23-27/m²/month. Rental rates for premises on main high streets are at a slightly lower level at EUR 10-20/m²/month.

The density ratio in Olsztyn remains at an average level compared with other cities of a similar size (approximately 700 m² for 1,000 inhabitants), which indicates the possibility of further

market development when taking into account the forecasted increase in purchasing power.

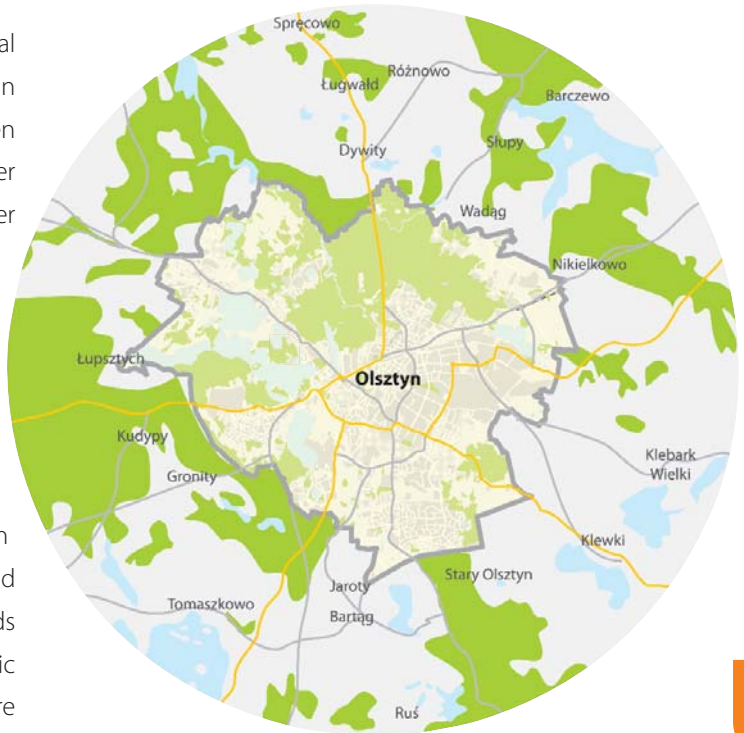


The forecasted further development of the retail market will occur thanks to the modernisation and extension of existing projects and new residential areas (with a dominating supermarket). Moreover, the development will take place due to the planned integrated communication hub connecting the railway station, bus station and a retail-entertainment shopping centre with other commercial functions.



For the purpose of this report, existing industrial schemes located in and around Olsztyn (within a radius of 10 km from the central zone) have been analysed (both modern schemes and those of a lower standard). Industrial stock for rent in this region is rather limited – old projects dominate and need thorough modernisation. They are not suitable for industrial production and they function as warehouses for goods that do not require special storage.

An analysis of the Olsztyn region shows that currently, the industrial market for modern A-class warehouses basically does not exist. In the Olsztyn market, some A-class warehouses can be found but they are schemes built mainly for the needs of their owners (e.g. Michelin's modern logistic centre). Most of the lower-class warehouses are located in the Kętrzyński residential area, in the industrial part of Olsztyn.



The Warmia and Mazury Special Economic Zone is an important production and industrial location, which covers an area of 1,057.4 ha and is divided into 30 sub-zones situated in the Warmia and Mazury Voivodeship and the Mazowsze Voivodeship. In the Olsztyn sub-zone (247.3 ha), the largest investor is Michelin Polska S.A., which employs over 4,000 people.

Demand for industrial space in this region is relatively low (local) which translates into a higher investment risk influencing the limited developers' interest (with the exception of possible BTS and BTO investments).

Asking rental rates in the region are uniform and are in the range PLN 10-20/m² for the best quality space. Transaction rates are 10-15% lower than asking rates and, additionally, utility costs are paid by tenants. Owners prefer to rent projects for the average period no shorter than 1 year and with a 6-month notice period.

According to available information, currently, national and international developers do not possess land in the Olsztyn region. Over the longer period, it can be speculated that this situation will change – with the development and saturation of the main industrial centres, developers will search for new locations. BTO (build to own) and BTS (build to suit)

A-class industrial space – characteristics

- clear height min. 8-10 m
- shipping docks:
1 dock per 500 m² within the city
1 dock per 800 m² in a suburban area
- entrance from '0' level
- maneuvering square for trucks
- good transport access
- grids: 24 m x 12 m or similar
- floor load: 5 t/m² or more, dust-free floor
- fenced and secured (24 h)

investments are a great opportunity. The former are not for lease but somehow define the market in terms of their attractiveness. Such protected transactions may be a basis for the future development of the Olsztyn industrial market.

Positive aspects of the Warmia and Mazury Special Economic Zone:

- A large influence on the economic development of the region (Michelin)
- The zone develops and supports many new investments
- The construction and financing of infrastructure
- Economic promotion
- Expenditure on entrepreneurship development (including cooperation with Warmia and Mazury Board of Education in terms of promotion, developments and improving vocational education as well as adjusting vocational schools' programmes to market's needs)
- The possible construction of high class warehouses designed to be leased

An important factor constituting the low interest among tenants and developers is the lack of transport infrastructure – Olsztyn is not connected by motorway to any larger urban centre. It is worth noting that this situation is slowly changing. The first section (10 km) of the southern bypass of Olsztyn is in progress while the contractor for the second

BTO (build to own)

Known also as a 'fee development'. It involves the construction of an industrial project by a developer on the order of a customer who will become its owner.

section (14.7 km) has been already chosen. Also, the section of the S51 connecting Olsztyn with Olsztynek (13.3 km) by a motorway is under construction. These investments will improve Olsztyn

and its local transport conditions and will provide better handling of heavy transit traffic. Moreover, the modernisation of the S7 (Warsaw-Tricity) is in progress, including the section of the road between Gdansk and the Warmia and Mazury Voivodeship's border.

The Olsztyn sub-zone is comprised of 3 complexes:

- Stomil Complex totalling 188.8 ha (occupied mainly by Michelin) – situated in the east part of Olsztyn on Leonharda and Lubelska streets. 4.3 ha are left to be developed.
- Jesienna Complex totalling 15.5 ha – located in the north-east of the city on Jesienna Street. The whole complex is developed.
- Track-Wschód Complex totalling 43.3 ha – located in the east of Olsztyn on Marii Zientary and Lubelska streets. The whole complex is developed.

In the coming years, these investments should improve the transport access of the Warmia and Mazury Voivodeship. Easier access to trans-European corridors (including TEN-T, Via Hanzeatica and Via Intermare) will create the opportunity

BTS (build to suit)

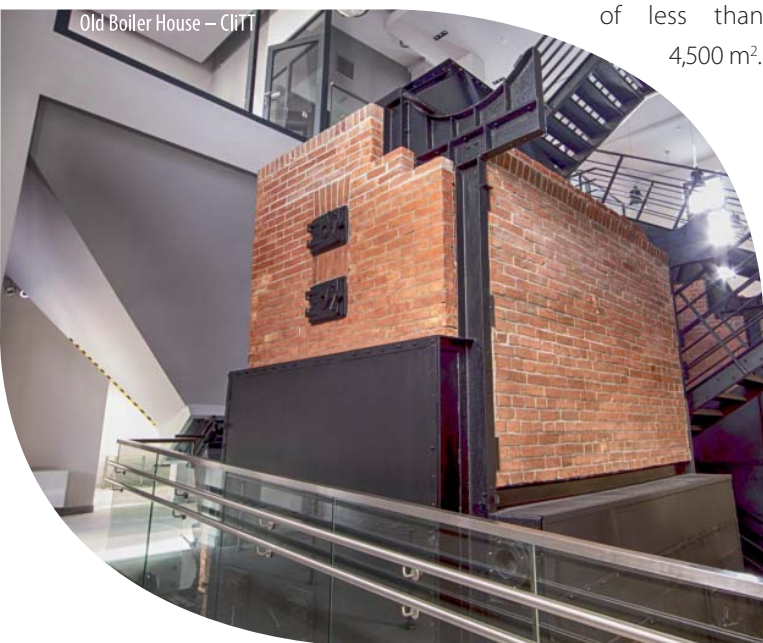
Made-to-measure warehouses that are adjusted to a customer's needs and built according to requirements. The customer is obligated to a long-term lease, while the developer remains the owner of the building.

to gain new national and international investments. All this means a good prognosis for the development of the logistics market in the Olsztyn region as the level of infrastructure and transport access of the region is of key importance.

Road infrastructure



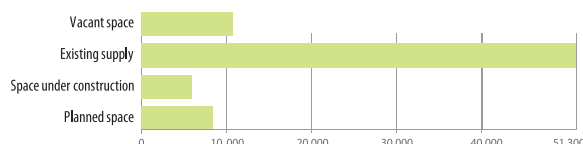
The supply of modern office space in Olsztyn is estimated at 51,300 m², 40% of which is concentrated within two projects: Cezal Business Center (13,000 m²) and Europa Center (8,000 m²). Other office schemes available in the market are small-scale projects with a leasable area of less than 4,500 m².



Olsztyn is a relatively young office market, which translates into an irregular increase of modern supply. Due to this, some of entrepreneurs, instead of searching for a leasing option, have decided to build their own headquarters. It is worth noting that since 2012, a systematic increase in activity among developers has been observed together with a record increase in supply in 2014, when such investments as Business Center on Dąbrowszczaków Street (4,100 m²), Kopernik Park on Partyzantów Street (2,500 m²) and a complex of buildings within the Koszary Park project (5,600 m²) were delivered to the market.

Most existing office projects are located in the central zone of the city along main communication arteries (Marszałka Józefa Piłsudskiego Avenue, Seweryna Pieniężnego Street and Partyzantów Street). This provides convenient transport and proximity to the most important institutions, banks and service points. New investments are also appearing in other parts of the city; however, these rather singular projects.

Apart from new investments, the existing supply consists of older, modernised office projects and restored residential houses. Moreover, entrepreneurs who are interested in locating their businesses in the city can take advantage of Olsztyn Science and Technology Park and Olsztyn Business Incubator, which provide tenants with complete business infrastructure.



Source: Colliers International, March 2016

At the end of 2015, there were over 23,000 businesses in Olsztyn. An analysis of the size structure

Olsztyn Science and Technology Park

2 Władysława Trylińskiego Street

OFFER FOR ENTREPRENEURS

- Business incubator
- Offices for rent
- Laboratory space
- Virtual office
- Conference centre





At the end of 2015, the vacancy rate stood at 21%, which resulted in approximately 10,500 m² of available space. Most vacant modules are concentrated in investments delivered to the market in 2014. It is predicted that modern office space will be systematically absorbed over the coming quarters. In response to customers'

of registered enterprises shows that as many as 96% employ up to 9 staff. This is reflected in the size of rented space. Medium

requirements, developers, in addition to leasing, offer the option of purchasing individual office modules.

INDICATORS

| Existing supply 51,300 | Vacancy rate 21% | Planned demand 8,400 |
|--|--|--|
| Rental rates for A-class space EUR 11-12.5/m²/month | Rental rates for B-class space EUR 7.5-9.5/m²/month | The number of registered business entities (GUS, Q3 2015) 23,129 |

and small office modules – from a few dozen to a few hundred square metres – are the most popular.

Further office investments are in the planning stage. The largest project is Centaurus (Euro Styl),

Olsztyn Business Incubator

6 Marka Kotańskiego Street

OFFER FOR ENTREPRENEURS

- Office, service and industrial space for lease
- Business support and trainings
- Promotion



Koszary Park

situated in the central zone of the city. It will deliver to the market 7,000 m² of A-class space; however, the beginning of construction depends on the acquisition of a key tenant. It is also worth mentioning the WPB office building (1,400 m²) located at Augustowska Street.

Office rental rates in Olsztyn remain at a relatively stable level. In 2015, the asking rents for B/B+ class space were in the range EUR 7.5-9.5/m²/month. In the case of A-class investments (existing and planned), rental rents ranged from EUR 11-12.5/m²/month.

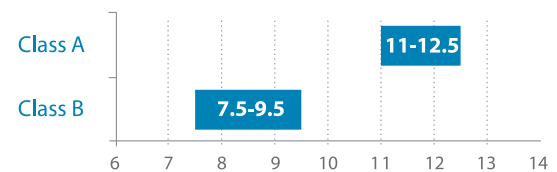


office market saturation are the city's main strengths. Intensive infrastructure development (tram lines, the airport in Szymany, a new railway connection) are also significant and contribute to increasing Olsztyn's attractiveness for both inhabitants and potential investors.



Similar to other smaller regional cities, Olsztyn has a chance to attract companies from the BPO sector. An attractive location, favorable lease terms, well-educated people with foreign languages as well as low

Rental rates for office space in existing and planned schemes (EUR/m²/month)



Source: Colliers International, March 2016



1. KOSZARY PARK
2. KOPERNIK PARK
3. NOWOWIEJSKIEGO 9
4. INKA
5. CENTAURUS - PLANNED
6. BUSINESS POLONIA
7. DUKAT
8. OLSZTYŃSKA WENECJA
9. WARMIA TOWERS
10. BUSSINESS CENTER WPB
11. EUROPA CENTER
12. SIGMA
13. CEZAL BUSINESS CENTER A, B
14. WPB AUGUSTOWSKA - PLANNED
15. OLSZTYN SCIENCE AND TECHNOLOGY PARK
16. GRACJA
17. GŁOWACKIEGO 14
18. 1-GO MAJA 6

Source: Colliers International, March 2016

FIND THE PROPERTY YOU NEED

| | |
|------------------|----------------------------|
| OUR SEARCH TOOLS | YOUR NEW BUSINESS PREMISES |
| OUR KNOWLEDGE | |

Map of high streets
and shopping centres

RetailMAP

www.retailmap.pl

Find your
new office

OfficeMAP

www.officemap.pl

Find your
new warehouse

Warehouses

www.warehouses.pl



Accelerating success.



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



Urząd Miasta Olsztyna

Wydział Rozwoju Miasta i Budownictwa
Referat ds. Promocji Gospodarczej
i Obsługi Inwestora

Pl. Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn
+48 89 527 31 11, wew. 542
biznes@olsztyn.eu

Agnieszka Szczyglińska-Szuchnik
Kierownik
+48 89 527 31 11, wew. 261
szczyglinska.agnieszka@olsztyn.eu

Olsztyn City Hall

City Development and Construction Department
Economic Promotion
and Investor Assistance Office

Pl. Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn | Poland
+48 89 527 31 11, ext. 542
biznes@olsztyn.eu

Agnieszka Szczyglińska-Szuchnik
Leader
+48 89 527 31 11, ext. 261
szczyglinska.agnieszka@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

Colliers International Poland

Research and Consultancy Services
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warsaw | Poland
+48 22 331 78 00

Dominika Jędrak
Director
+48 666 819 242
dominika.jedrak@colliers.com

EGZEMPLARZ BEZPŁATNY / FREE COPY

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
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.

Dissemination and hand-over to third parties of the electronic version
of the *Olsztyn Commercial Real Estate Market* report is allowed only in whole
and requires simultaneous source indication:
https://www.olsztyn.eu/fileadmin/katalogi_wydzialowe/gospodarka/ORNK.pdf
or
<http://www.colliers.com/pl-pl/poland/research/premium-reports/olszynski-rynek-nieruchomosci-komercyjnych>.

The duplication and reproduction of the report or its parts in printed form is allowed
only with granted written consent of the Olsztyn City Hall and/or Colliers International Poland.