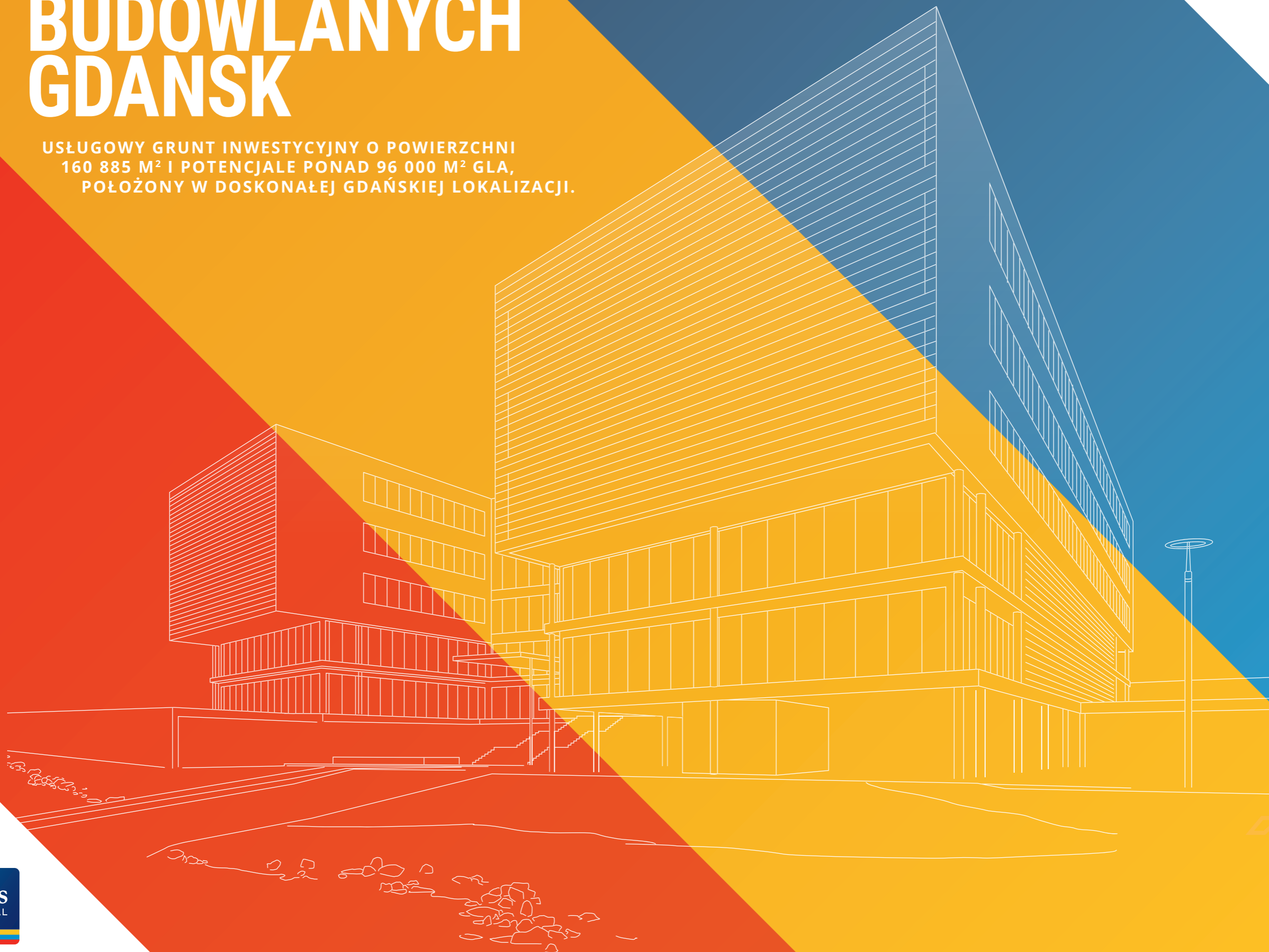


# ULICA BUDOWLANYCH GDANSK

USŁUGOWY GRUNT INWESTYCYJNY O POWIERZCHNI  
160 885 M<sup>2</sup> I POTENCJALE PONAD 96 000 M<sup>2</sup> GLA,  
POŁOŻONY W DOSKONAŁEJ GDAŃSKIEJ LOKALIZACJI.



# KLUCZOWE INFORMACJE

COLLIERS INTERNATIONAL POLAND SP. Z O.O. WRAZ Z NUVALU POLSKA SP. Z O.O. SP. K. MAJĄ ZASZCZYT PRZEDSTAWIĆ PAŃSTWU OFERTĘ KUPNA LUB INWESTYCJI W USŁUGOWY GRUNT INWESTYCYJNY O POWIERZCHNI 160 885 m<sup>2</sup> W DOSKONAŁEJ LOKALIZACJI NIEDALEKO GDAŃSKIEGO LOTNISKA.

Duża powierzchnia oraz unikalne położenie nieruchomości stwarzają jedyną w swoim rodzaju możliwość realizacji nowoczesnego trójmiejskiego kompleksu biurowo-hotelowo-usługowego. Poniżej zaprezentowano podstawowe charakterystyki nieruchomości:

- Powierzchnia całkowita wynosząca 160 885 m<sup>2</sup> oraz tytuł prawny - własność, egzekwowany poprzez spółkę celową należącą do właściciela;
- Bezpośrednie sąsiedztwo Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, co stanowi duże udogodnienie dla gości biznesowych oraz turystów;
- Obowiązujący MPZP zezwala na realizację szerokiego wachlarza zabudowy usługowej;
- Wstępna koncepcja architektoniczna przygotowana przez właścicieli zidentyfikowała tereny doskonale nadające się pod budowę biur, hotelu oraz usług miejskich, takich jak self-storage;
- Możliwość realizacji inwestycji w wielu wariantach – w tym zakup części gruntu lub przedsięwzięcie typu joint-venture wspólnie z właścicielami.
- Potencjał inwestycyjny przekraczający 96 000 m<sup>2</sup> GLA.
- Prawo własności gruntu.

# PROCEDURA OFERTOWA

Jako wyłączni agenci, Nuvalu wraz z Colliers (występujący dalej zbiorczo jako 'Agenci') zostali upoważnieni do zebrania ofert kupna usługowego gruntu inwestycyjnego w Gdańsku lub deklaracji o przystąpieniu do inwestycji typu joint-venture. Diagram poniżej przedstawia etapy procedury przetargowej.

**ETAP 1**  
NIEWIĄŻĄCE LISTY INTENCYJNE PRZESŁANE NAJPÓŹNIEJ DO 19 PAŹDZIERNIKA 2018.

**ETAP 2**  
OFERENCI WYBRANI DO UCZESTNICTWA W DRUGIM ETAPIE SKŁADAJĄ SWOJE OFERTY.

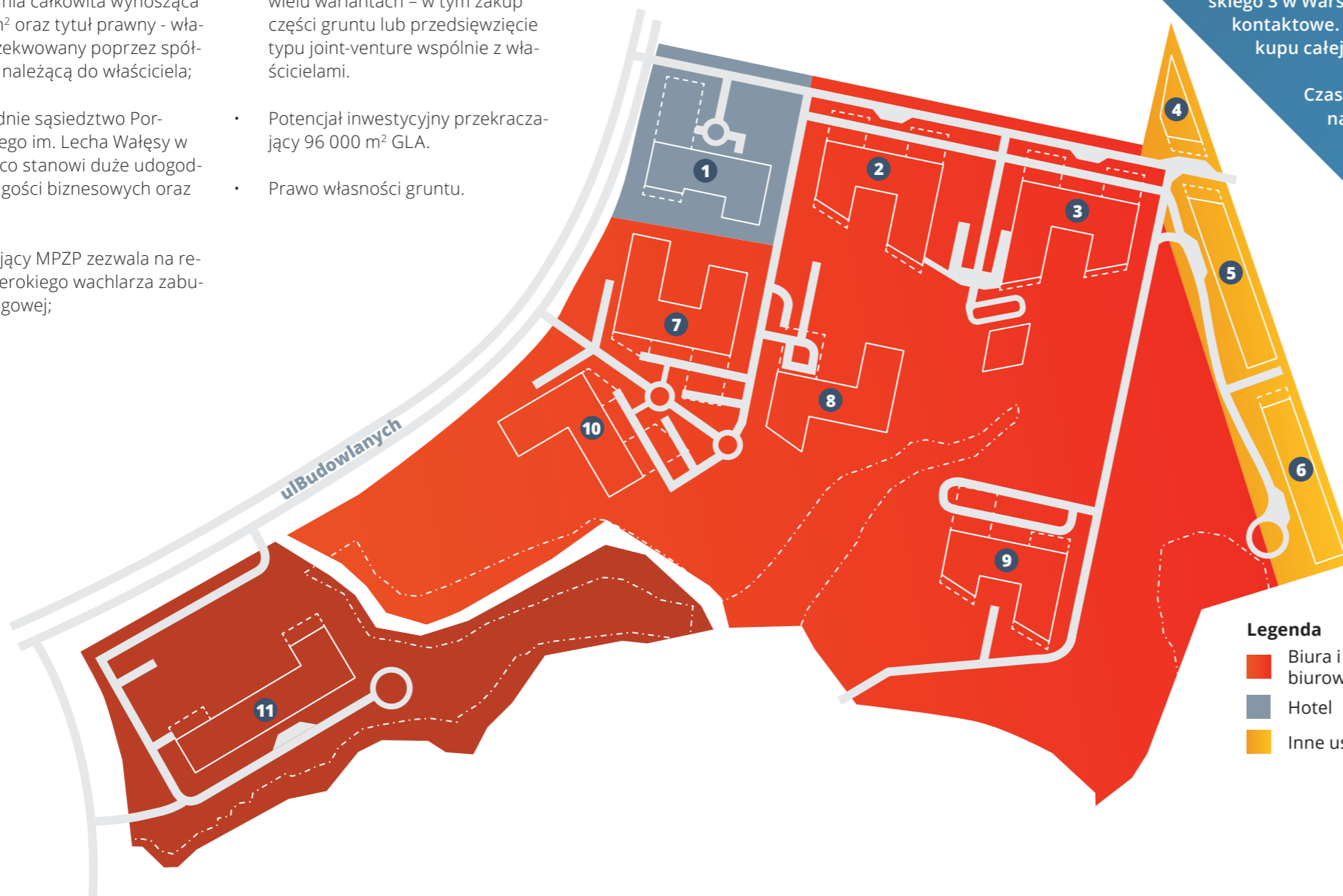
**ETAP 3**  
NEGOCJACJE.

Listy intencyjne powinny zostać przesłane przez oferentów zainteresowanych zakupem prawa własności Nieruchomości do 19 października 2018, na adres warszawskiego biura Colliers (Pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie) lub Nuvalu (Al. Zwycięstwa 235/18 w Gdyni) – poniżej znajdują się dane kontaktowe. Listy powinny w sposób jednoznaczny wskazywać, czy stanowią one ofertę zakupu całej Nieruchomości, jej części lub chęci przystąpienia do inwestycji joint-venture.

Czas przyjmowania listów intencyjnych może zostać wydłużony przez Agentów. Ponadto Agenci zastrzegają sobie prawo do zmiany warunków procesu w dowolnym momencie bez konieczności podawania przyczyn takich zmian. Agenci zastrzegają sobie prawo do odwołania procedury ofertowej w dowolnym momencie i nie są zobligowani do przyjęcia jakiegokolwiek oferty.

Agenci powiadomią wszystkich oferentów czy zostali wybrani do drugiego etapu procedury ofertowej listem poleconym lub wiadomością elektroniczną.

Oferentom nie przysługują żadne roszczenia względem Agentów z tytułu niezakwalifikowania do dalszych etapów procedury, wyboru innej oferty, lub nie dojścia do zawarcia umowy ostatecznej bądź przedwstępnej. Ponadto oferentom nie przysługuje zwrot jakichkolwiek wydatków poniesionych w związku z przygotowaniem i wysłaniem ofert, ani innych kosztów związanych z uczestnictwem w procedurze, w tym negocjacji.



## Legenda

- Biura i dodatkowa powierzchnia biurowa
- Hotel
- Inne usługi

# OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość znajduje się w Matarnii, będącej jedną ze wschodnich podmiejskich dzielnic Gdańska. Otoczona malowniczymi Lasami Oliwskimi od północnego wschodu oraz zacisznymi zabudowaniami mieszkaniowymi z pozostałych stron, dzielnica może pochwalić się lokalizacją jednego z najważniejszych lotnisk w Polsce – Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy. Ponadto zmodernizowana ostatnio infrastruktura drogowa i kolejowa przyczyniła się do wzrostu potencjału biznesowego Matarnii i sprawiła, że dzielnica stała się, na wzór warszawskiego Służewca Przemysłowego, głównym kandydatem do miana wschodzącego klastra biznesowo-usługowego Trójmiasta.

Samą Nieruchomość stanowi pokryty zielenią, niezagospodarowany grunt inwestycyjny usytuowany po wschodniej stronie ul. Budowlanych, nieopodal ul. Sądzińskiej i Obwodnicy Trójmiasta. Dalej w kierunku północno zachodnim, za ul. Budowlanych, rozciąga się infrastruktura pasa startowego Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy oraz osiedle Firoga, na którym znajdują się m.in. kompleks biurowy Allcon @ Park (18 500 GLA) a także jeden z dwóch gdańskich hoteli sieci Hilton.

Bezpośrednio na północny wschód, na terenie przylegającym do infrastruktury technicznej lotniska, zlokalizowane zostały obiekty magazynowe oraz zakłady przemysłu lekkiego, a dalej – osiedla Stara Matarnia i Złota Karczma. Wspomniane obszary leżą na przecięciu ul. Budowlanych, ul. Słowackiego oraz Obwodnicy Trójmiasta (droga ekspresowa S6), w otoczeniu którego mieści się imponujących rozmiarów Matarnia Park Handlowy (69 000 GLA), zawierający m.in. sklep IKEA, market OBI, a także szereg marek modowych i sklepów w formacie convenience.

Południowe i wschodnie otoczenie Nieruchomości stanowią w większości tereny zielone i pola. Dalej na południe znajdują się zabudowania jednorodzinne, ogródki działkowe oraz Park Handlowy Auchan, zlokalizowany u zbiegu dróg ekspresowych S6 i S7 (Węzeł Auchan).



**Budynek 11**

Biura  
GLA: 11 113 m<sup>2</sup>

**Budynek 10**

Biura  
GLA: 10 755 m<sup>2</sup>

**Budynek 7**

Biura  
GLA: 11 007 m<sup>2</sup>

**Budynek 8**

Biura  
GLA: 10 921 m<sup>2</sup>

**Budynek 9**

Biura  
GLA: 10 122 m<sup>2</sup>

**Budynek 2**

Biura  
GLA: 11 829 m<sup>2</sup>

**Budynek 3**

Biura  
GLA: 11 829 m<sup>2</sup>

**Budynek 6**

Inne usługi  
GLA: 3 649 m<sup>2</sup>

**Budynek 5**

Inne usługi  
GLA: 3 693 m<sup>2</sup>

**Budynek 4**

Inne usługi  
GLA: 1 177 m<sup>2</sup>

# DOJAZD I KOMUNIKACJA

Dostępność oraz widoczność stanowią zapewne jedne z najważniejszych atutów prezentowanej nieruchomości. W Trójmieście istnieje bardzo ograniczona podaż gruntów tej skali i o tak doskonałym dostępie do lotniska, stacji SKM oraz najważniejszych ciągów komunikacyjnych.

Bezpośredni dojazd do nieruchomości umożliwi ulica Budowlanych - lokalna arteria łącząca dzielnice Kokoszki i Matarnia z drogą ekspresową S6, stanowiącą na tym odcinku część obwodnicy Trójmiasta. Takie usytuowanie znacząco skraca czas podróży i umożliwi dotarcie do ścisłego centrum miasta w 15 minut, zaś do Gdyni i Sopotu - w 20 minut. Ponadto w zasięgu 12 minut jazdy od nieruchomości biegnie autostrada A1 łącząca wybrzeże z centralną Polską i najszybsza trasa z Gdańska do Warszawy.

Na uwagę zasługuje fakt, iż władze miasta planują modernizację ul. Budowlanych przewidującą m.in. poszerzenie jezdni o drugi pas ruchu, uzupełnienie drogi o infrastrukturę pieszo-rowerową oraz dodatkowe oświetlenie, a także zagęszczenie liczby przystanków autobusów w jej ciągu. Zgodnie z najświeższymi ustaleniami, początek prac przewiduje się na trzeci kwartał 2018 roku. Oczekuje się także, że planowane połączenie pomiędzy ul. Budowlanych a niedaleką ul. Sądziwą (co wynika wprost z rysunku MPZP) dodatkowo przyczyni się do zwiększenia dostępności nieruchomości.

Osoby dojeżdżające, a zatem potencjalni pracownicy i klienci, z pewnością docenią dostęp do transportu publicznego, połączeń SKM i doskonale rozwiniętej sieci autobusowej Trójmiasta. Na najbliższym przystanku autobusowym, znajdującym się w północno-zachodnim rogu nieruchomości, operują dwie regularne linie: jedna nocna, pozwalająca na szybki transport do najważniejszych węzłów komunikacyjnych oraz centrum miasta. W zasięgu 10 minut pieszo, idąc dalej na północ wzdłuż ul. Budowlanych, znajduje się stacja SKM Matarnia, z której i do której przyszedli najemcy i goście hotelowi będą mogli przemieszczać się z praktycznie całego obszaru metropolitalnego - m.in. Gdańska, Gdyni, Sopotu, jak i również tak odległych miejsc jak Kartuzy czy Kościeżyna. Warto odnotować, że stacje SKM obsługują także połączenia regionalne, międzymiastowe i międzynarodowe.

Do głównego terminala pasażerskiego pobliskiego Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy nieruchomość dzieli zaledwie 5 minut podróży samochodem. To trzecie największe lotnisko w Polsce (zarówno pod względem ruchu pasażerskiego jak i ilości operacji lotniczych) stanowi główny węzeł powietrzny regionu jak i główne lotnisko zapasowe warszawskiego Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina. Lotnisko oferuje obecnie 69 regularnych połączeń w Polsce i Europie jak i 24 połączenia czarterowe - w tym do Egiptu czy Turcji. Dynamicznie wzrastająca liczba pasażerów oraz ładunków cargo została uznana za wystarczającą aby zacząć przystąpić do planowania gruntownej rozbudowy mającej zwiększyć przepustowość portu do 9 milionów pasażerów rocznie.



# OPIS DZIAŁKI

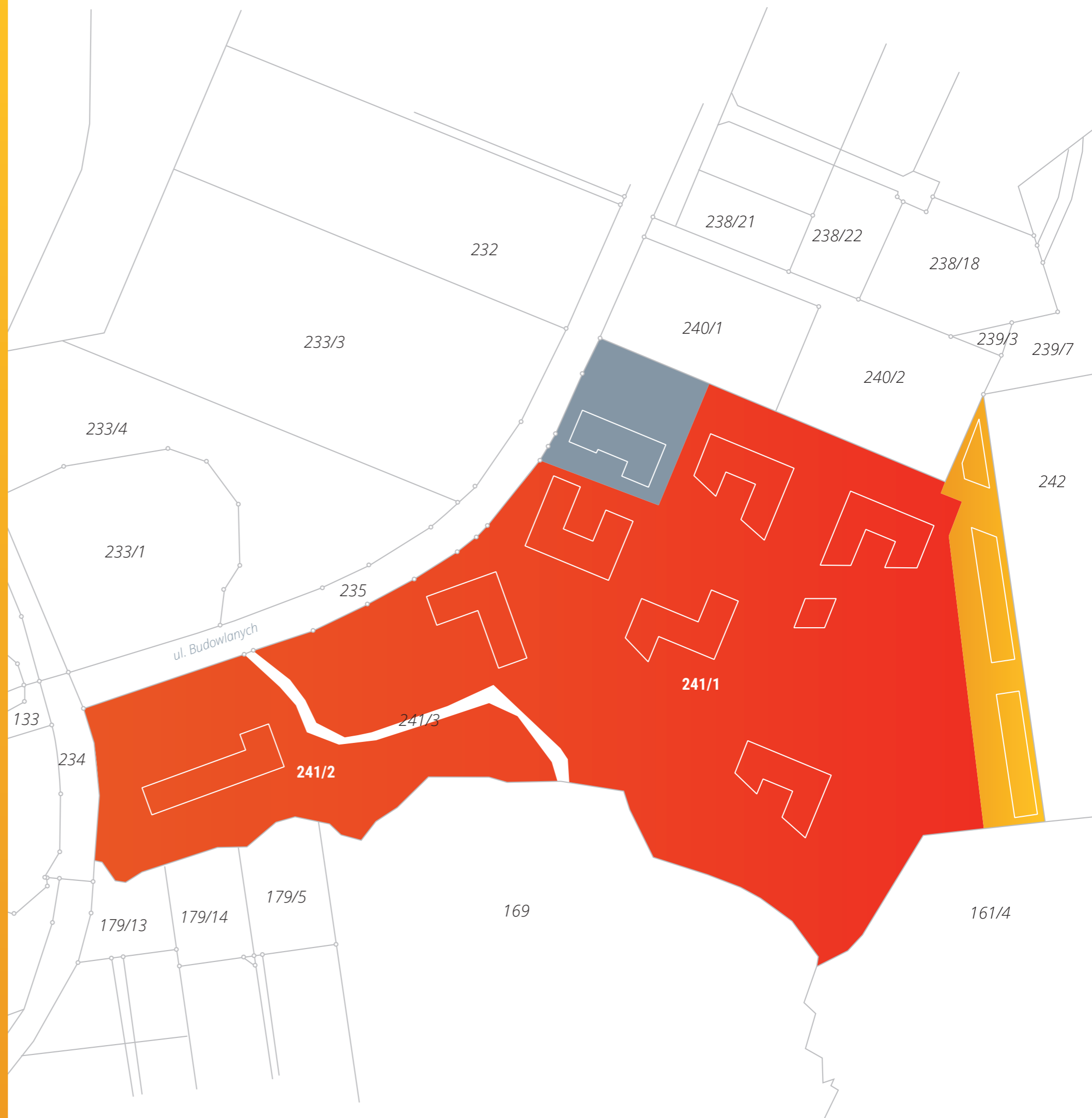
Nieruchomość składa się z dwóch działek ewidencyjnych o numerach 241/1 i 241/2, położonych w obrębie 0025 Firoga w Gdańsku. Wyżej wspomniane działki rozgranicza działka nr 241/3, w biegu której znajduje się niewielki kanał wytyczający naturalną granicę między wschodnią i zachodnią częścią nieruchomości.

Według stanu na lipiec 2018, nieruchomość stanowi własność spółki Sprzedającego – Astra Investment Sp. z o.o. Sp. k. i jest wolna od roszczeń, co wynika wprost z księgi wieczystej nr GD1G/00089284/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ (III Wydział Ksiąg Wieczystych). Nieruchomość jest również wolna od służebności i posiada dostęp do wszystkich podstawowych mediów.

W KW widnieje wpis o hipotece umownej opiewającej na 18 mln zł, z której nieruchomość zostanie zwolniona w momencie sprzedaży.

Tabela 1 - Streszczenie księgi wieczystej nr. GD1G/89284/4T

DZIAŁ I-O	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
	Działka nr 241/1 <ul style="list-style-type: none"><li>• obręb ewidencyjny: 0025 Firoga</li><li>• sposób korzystania: R – grunty rolne</li><li>• powierzchnia: 13,2324 ha</li></ul> Działka nr 241/2 <ul style="list-style-type: none"><li>• obręb ewidencyjny: 0025 Firoga</li><li>• sposób korzystania: R – grunty orne</li><li>• powierzchnia: 2,8561 ha</li></ul>
DZIAŁ I-SP	SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
	Brak wpisów.
DZIAŁ II	WŁASNOŚĆ
	Astra Investment Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Sopocie
DZIAŁ III	PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
	Brak wpisów.
DZIAŁ IV	HIPOTEKA
	Hipoteka umowna na kwotę 18 mln zł.



# POTENCJAŁ INWESTYCYJNY



# PLANOWANA ZABUDOWA

W związku z ustaleniami miejscowego planu, Sprzedający przygotował koncepcję architektoniczną z zamiarem zmaksymalizowania dostępnej powierzchni użytkowej przy jednoczesnej, racjonalnej rynkowo dywersyfikacji komplementarnych usług. Dzięki elastyczności zapisów planistycznych wstępne analizy wykazały iż optymalnym scenariuszem jest budowa jedenastu budynków, co dałoby łącznie ponad 96 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Właściciele, przeprowadzili konsultacje wśród najlepszych specjalistów i doradców rynku nieruchomości komercyjnych, sporządzili także scenariusz best-use na zagospodarowanie Nieruchomości. Biorąc pod uwagę makrolokalizację, dostępność, widoczność, obecne i długoterminowe trendy na

rynku jak i topografię i uwarunkowania naturalne nieruchomości, zidentyfikowano trzy główne obszary usługowe. Dominującą część nieruchomości przeznaczono pod zabudowę biurową, co – zważywszy na dynamicznie rosnący popyt na powierzchnie biurowe w Trójmieście – powinno stanowić rdzeń dobrze usytuowanego usługowego projektu typu mixed-use. Bliskość lotniska, doskonała widoczność i rosnący ruch wśród turystów biznesowych sprzyjają także lokalizacji hotelu przy ul. Budowlanych. W celu dalszej maksymalizacji wykorzystania potencjału nieruchomości, jej wschodnia część została zaaranżowana pod usługi miejskie, takie jak self-storage czy siedziby małych firm.

Tabela 2 - Potencjał zabudowy nieruchomości

BUDYNEK	CAŁKOWITE GŁA W M <sup>2</sup> (*)	LICZBA KONDYGNACJI	MIEJSCA PARKINGOWE (*)
BUDYNEK NR 1	10 036	4	302
BUDYNEK NR 2	11 829	4	355
BUDYNEK NR 3	11 829	4	355
BUDYNEK NR 4	1 177	2	36
BUDYNEK NR 5	3 693	2	111
BUDYNEK NR 6	3 649	2	110
BUDYNEK NR 7	11 007	4	331
BUDYNEK NR 8	10 921	4	328
BUDYNEK NR 9	10 122	3	304
BUDYNEK NR 10	10 755	4	323
BUDYNEK NR 11	11 113	4	334
<b>RAZEM</b>	<b>96 131</b>		<b>2 587</b>

(\*) Wyliczenia miejsc parkingowych i powierzchni użytkowej zakładają wykorzystanie biurowe nieruchomości

# PLANISTYKA

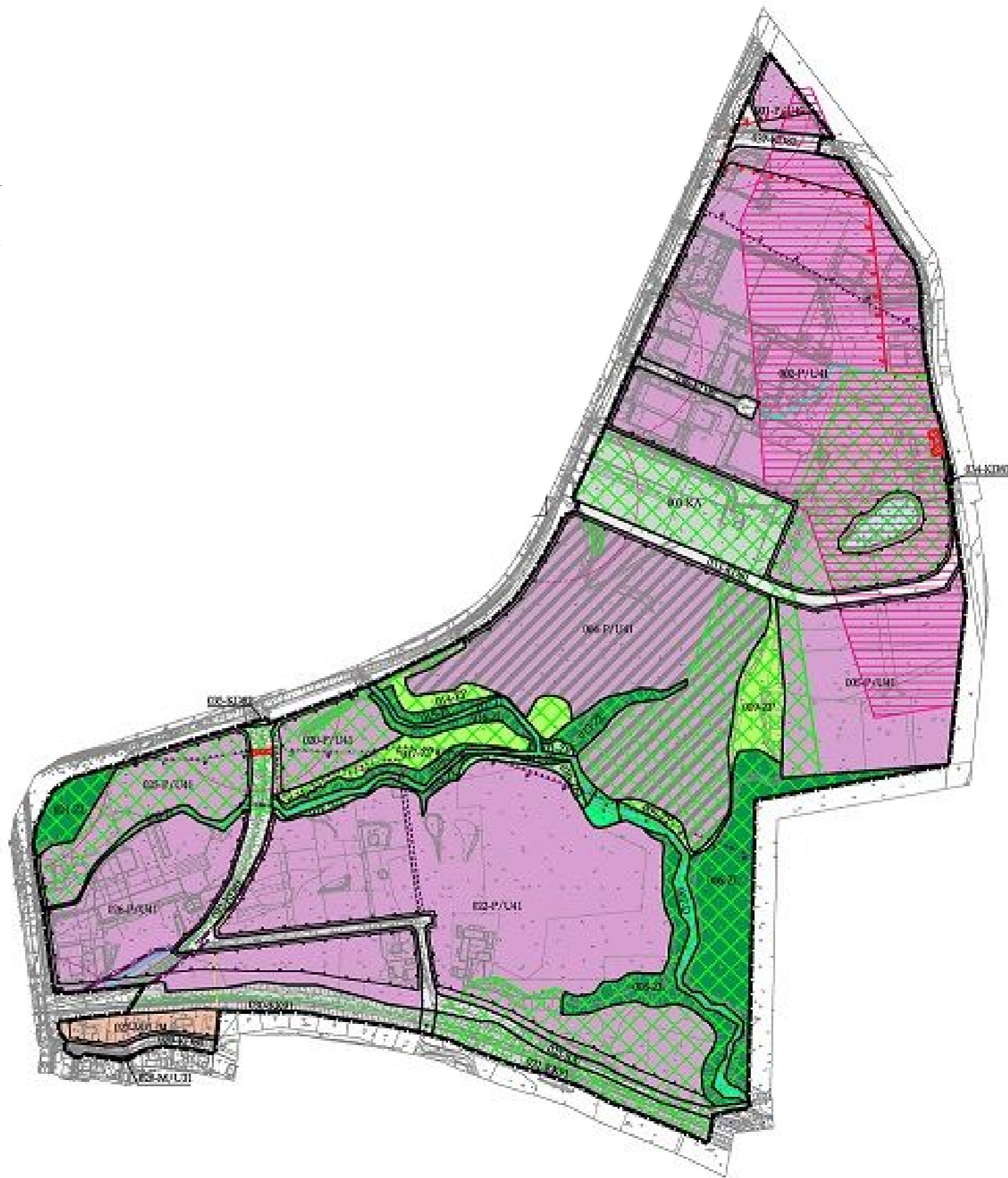
NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA JEST BARDZO ELASTYCZNYM MIEJSCOWY PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, KTÓRY ZACHOWUJE RÓWNOWAGĘ POMIĘDZY UTRZYMANIEM WALORÓW PRZYRODNICZYCH OKOLICY A MOŻLIWOŚCIĄ POMYŚLNEGO KREOWANIA NOWEJ, TĘTNIĄCEJ ŻYCIEM PRZESTRZENI BIZNESOWO-USŁUGOWEJ.

Plan miejscowy (podjęty Uchwałą Rady Miasta Gdańsk nr XLII/1159/17, z dnia 31 sierpnia 2017) plasuje zdecydowaną część Nieruchomości w strefie przemysłowo-usługowej, co pozwala na bardzo szeroką dywersyfikację inwestycji jak i maksymalizację zagospodarowania terenu. Plan wskazuje także na konieczność zachowania skromnych, lecz malow-

niczych lasów i innych terenów zielonych, co w każdym wariantcie inwestycji sprawi, że przestrzeń ta będzie bardziej przyjazna i atrakcyjna dla przyszłych klientów i najemców. Tabela poniżej wyszczególnia kluczowe aspekty MPZP w części odnoszącej się do nieruchomości.

**Tabela 2 - Streszczenie zapisów MPZP istotnych dla nieruchomości**

STREFA	DOPUSZCZONE PRZEZNACZENIE	WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
<b>004-P/U41</b>	Zabudowa produkcyjno-usługowa, z wyłączeniem lokalizacji zakładów niebezpiecznych, emitujących nadmierny ruch oraz zapachy, składujących lub magazynujących odpady, składujących towary i materiały na świeżym powietrzu, obiekty handlowe powyżej 10 000 powierzchni sprzedaży. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z potencjalnym zagospodarowaniem.	Min. powierzchnia biol. czynna: 0% (15% na terenie OSTAB) Maks. powierzchnia zabudowy: 60% Maks. wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 (3,4 włączając kondygnacje podziemne) Maks. wysokość zabudowy: 23 metrów
<b>020-P/U41</b>	Zabudowa produkcyjno-usługowa, z wyłączeniem lokalizacji zakładów niebezpiecznych, emitujących nadmierny ruch oraz zapachy, składujących lub magazynujących odpady, składujących towary i materiały na świeżym powietrzu, obiekty handlowe powyżej 2 000 powierzchni sprzedaży. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z potencjalnym zagospodarowaniem.	Min. powierzchnia biol. czynna: 15% Maks. powierzchnia zabudowy: 60% Maks. wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 (3,4 włączając kondygnacje podziemne) Maks. wysokość zabudowy: 23 metrów
<b>005-P/U41</b>	Zabudowa produkcyjno-usługowa, z wyłączeniem lokalizacji zakładów niebezpiecznych, emitujących nadmierny ruch oraz zapachy, składujących lub magazynujących odpady, składujących towary i materiały na świeżym powietrzu, obiekty handlowe powyżej 2 000 powierzchni sprzedaży. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z potencjalnym zagospodarowaniem.	Min. powierzchnia biol. czynna: 0% (15% na terenie OSTAB) Maks. powierzchnia zabudowy: 60% Maks. wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 (3,4 włączając kondygnacje podziemne) Maks. wysokość zabudowy: 23 metrów
<b>002-P/U41</b>	Zabudowa produkcyjno-usługowa, z wyłączeniem lokalizacji zakładów niebezpiecznych, emitujących nadmierny ruch oraz zapachy, składujących lub magazynujących odpady, składujących towary i materiały na świeżym powietrzu, obiekty handlowe powyżej 2 000 GLA. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z potencjalnym zagospodarowaniem.	Min. powierzchnia biol. czynna: 0% (15% na terenie OSTAB) Maks. powierzchnia zabudowy: 60% Maks. wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 (2,5 włączając kondygnacje podziemne) Maks. wysokość zabudowy: 15 metrów
<b>033-KD81</b>	Ulice lokalne	Szer. do 19 m, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu
<b>009-ZP, 017-ZP</b>	Zieleń urządzona, w tym parki i ogrody	Nie dotyczy.
<b>006-ZL, 013-ZL, 015-ZL, 016-ZL, 018-ZL</b>	Tereny leśne	Nie dotyczy.
<b>011-Z64</b>	Zieleń krajobrazowo-ekologiczna	Nie dotyczy.
<b>014-ZP</b>	Zieleń urządzona, w tym parki i ogrody	Nie dotyczy.
<b>007-D</b>	Tereny odprowadzania wód odpadowych	Nie dotyczy.



# KOMPONENT HOTELOWY

Fragment nieruchomości zidentyfikowany jako najlepsze miejsce do lokalizacji przedsięwzięcia o charakterze hotelowym znajduje się w północno-zachodnim rogu działki nr 241/1, przy granicy z gruntem użytkowanym przez lotnisko – infrastruktury systemu naprowadzania. Inwestycja w tym miejscu skorzystałaby znacząco z widoczności i ekspozycji, bliskości lotniska, oraz doskonałej komunikacji

drogowej i dostępu do Obwodnicy Trójmiasta. Rozwijająca się w pobliżu zabudowa biurowa oraz wzrastające znaczenie sektora MICE w Polsce oraz ogólna, korzystna kondycja krajowego rynku hotelarskiego sprawiają, iż dywersyfikacja kompleksu biurowego poprzez komponent hotelowy staje się coraz powszechniejszą strategią zwiększenia atrakcyjności zabudowy dla dużych najemców.

# ZABUDOWA BIUROWA

W celu zmaksymalizowania potencjału inwestycyjnego nieruchomości komponent biurowy stanowić powinien znaczną większość planowanej zabudowy. W analizach na ten cel przeznaczony został przeważający obszar działki 241/1 oraz całość 241/2. Przewidywane rozmieszczenie budynków pozwoli na optymalne wykorzystanie doskonałej widoczności nieru-

chomości, bliskości lotniska oraz obwodnicy Trójmiasta. Wysoka jakość trójmiejskich ośrodków akademickich i naukowych kształcących lokalną siłę roboczą stała się przyczyną gwałtownego wzrostu popytu na podaż biurową zajmowaną przez przedsiębiorstwa, w szczególności z sektorów BPO/SSC.

# INNE USŁUGI

Pozostała część nieruchomości – pas gruntu w jej wschodnim obszarze – przewidziano w analizie jako obszar zabudowy usług typu self-storage czy siedziby firm ze względu na mniej wyeksponowaną lokalizację, w celu większej dywersyfikacji źródeł przychodu. Rosnąca urbanizacja obszaru trójmiejskiego, wzrastająca świadomość

usług tego typu w wyniku kontaktu z krajami zachodnimi, oraz zapotrzebowanie na usługi miejskie małych i średnich przedsiębiorstw oraz najemców powierzchni co-workingowych sprawiają, że coraz częściej pojawia się zainteresowanie na grunty inwestycyjne o takim profilu.





**1 009 893**  
Wizyt hotelowych  
w 2017 roku

**38,5%**  
Odsetek gości zagranicznych  
w 2017 roku

**+11,24%**  
10-letni CAGR wizyt hotelowych

**+14,03%**  
10-letni CAGR zagranicznych wizyt  
hotelowych

# GDAŃSKI RYNEK HOTELOWY

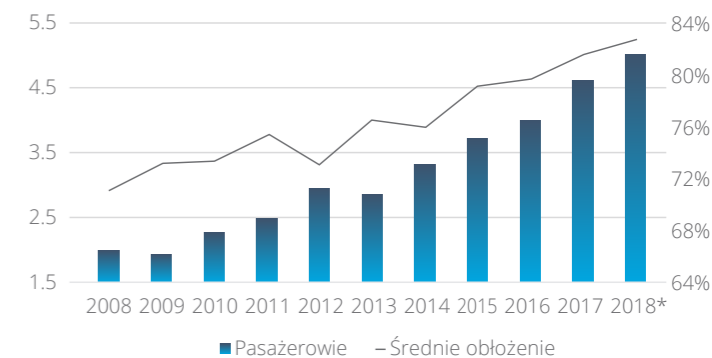
Gdańsk jest trzecim co do wielkości rynkiem hotelowym w Polsce z drugą najwyższą liczbą noclegów na 1 000 mieszkańców (5 215 w porównaniu do średniej krajowej na poziomie 2 183 w roku 2017) z wysokimi kluczowymi wskaźnikami efektywności hoteli. Stolica województwa pomorskiego cieszy się dużą popularnością wśród krajowych turystów i jest drugim najczęściej wybieranym polskim miastem wśród gości zza granicy dzięki rosnącej rozpoznawalności i atrakcyjności aglomeracji trójmiejskiej. W budowie znajdują się obecnie obiekty hotelowe do ok. 2 500 łóżek, z czego 1 000 zostanie ukończonych w samym 2018 roku, co czyni z Gdańska drugi najbardziej dynamiczny rynek w kraju. Ponadto jedyna transakcja inwestycyjna w I kw. 2018 miała miejsce właśnie w Gdańsku (Holiday Inn), warta odnotowania jest też sprzedaż dziesięciu kamienic przez Agencję Rozwoju Pomorza lokalnemu partnerowi planującemu zmianę przeznaczenia na hotelową. Dodatkowo przyrostowi ruchu turystycznemu sprzyjać będzie planowana na 2021 rozbudowa lotniska do poziomu 9 mln pasażerów rocznie, gdyż tegoroczne prognozy przewidują przekroczenie poziomu 5 mln w 2019 roku. Aglomeracja trójmiejska, w szczególności Gdańsk, jest też silnie rozwijającym się rynkiem targów, konferencji i wystaw (MICE), co sprzyja zwiększeniu oferty hoteli o profilu biznesowym.

- > NAJWYŻSZY ADR W POLSCE
- > DRUGI NAJWYŻSZY REVPAR
- > DRUGIE NAJWIĘKsze LOTNISKO REGIONALNE
- > DRUGIE NAJWIĘKsze CENTRUM TARGÓW
- > TRZECI NAJWIĘKszy RYNEK WYDARZEŃ KORPORACYJNYCH
- > CZWARTY NAJWIĘKszy RYNEK MICE



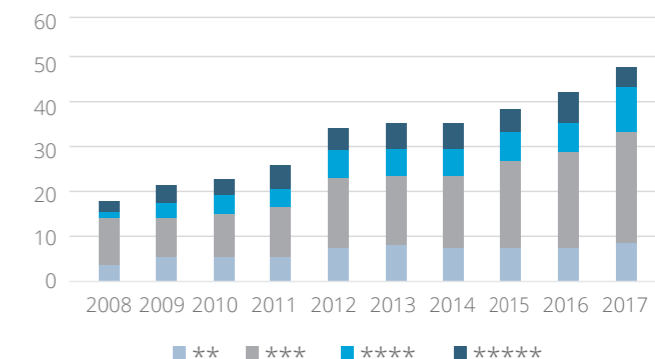
## LOTNISKO W GDAŃSKU

2008 – 2017 (mln pasażerów według bobłożenia lotów)



## HOTELE W GDAŃSKU

2008 – 2017 (Liczba hoteli według kategorii)



**743 500 m<sup>2</sup>**  
Podaż, 1 kw. 2018

**13 400 m<sup>2</sup>**  
Popyt, 1 kw. 2018

**45 700 m<sup>2</sup>**  
Nowa podaż, 1 kw. 2018

**7,7%**  
Pustostany, 1 kw. 2018

**129 300 m<sup>2</sup>**  
Powierzchnia w budowie,  
1 kw. 2018

**€ 12-15,5**  
Czynsz w €/m<sup>2</sup>/miesiąc,  
1 kw. 2018

# GDAŃSKI RYNEK BIUROWY

Trójmiasto jest trzecim największym rynkiem biurowym Polski, z podażą nowoczesnej powierzchni na poziomie 743 000 m<sup>2</sup> (I kw. 2018 roku), z czego aż 76% znajduje się w Gdańsku. Dynamiczny rozwój sektora biurowego ilustruje wysoki poziom absorpcji netto, będącej w roku 2017 na poziomie 78 756 m<sup>2</sup>, czyli o 49% wyższym od 5-letniej średniej. W samym pierwszym kwartale 2018 roku ten sam wskaźnik wynosił 45 654 m<sup>2</sup>, więcej niż przez cały rok 2016 w którym absorpcja netto wynosiła 43 913 m<sup>2</sup>. Rynek Trójmiejski wyróżnia również najniższa w kraju stopa pustostanów na poziomie 7,7%. Wykwalifikowana siła robocza i rozwinięta sieć transportu miejskiego tworzą doskonałe środowisko dla rozwoju rynku biurowego w aglomeracji i Gdańsku, co doceniają w szczególności duże zagraniczne przedsiębiorstwa z sektora bankowości, ubezpieczeń i finansów (wynajmujący 21% powierzchni w aglomeracji), consultingu (16%) oraz IT i telekomunikacji (15%). Wzrost aktywności sprawił, iż na rynku odnotowano także transakcje zakupu biurowców i parków biurowych przez dużych najemców, jak w przypadku położonego niedaleko lotniska i nieruchomości Allcon@park oraz firmy Intel. Rynki kapitałowe również doceniły rozwój Trójmiasta, co ilustrują transakcje sprzedaży dziewięciu obiektów o wartości bliskiej 390 mln euro zawarte od stycznia 2016 roku, co umieszcza aglomerację na pozycji trzeciego największego rynku w kraju.

> **NAJWYŻSZY PRZYRÓST USŁUG BIZNESOWYCH W POLSCE W 2017 ROKU**

> **CZWARTE NAJWIĘKSZE CENTRUM USŁUG BIZNESOWYCH W KRAJU (23 100 ZATRUDNIONYCH)**

> **NAJWYŻSZA ABSORPCJA NETTO W POLSCE**

> **NAJNIŻSZA STOPA PUSTOSTANÓW**

> **TRZECI NAJWIĘKSZY RYNEK BIUROWY**

> **OBECNOŚĆ DUŻYCH MIĘDZYNARODOWYCH SPÓŁEK: PWC, SII, AMAZON, STATE STREET, INTEL, ORANGE, ARROW ELECTRONICS ETC.**

> **NAJPOPULARNIEJSZY UNIWERSYTET W POLSCE**

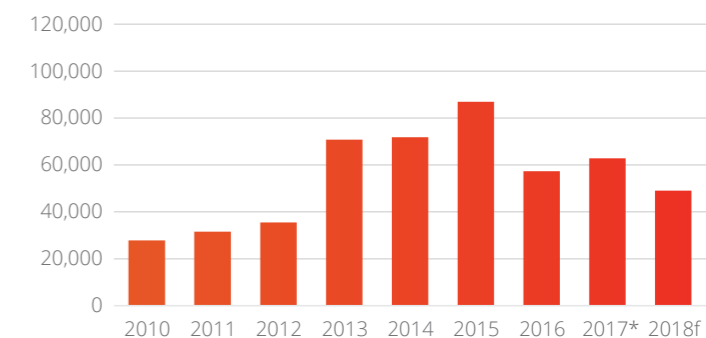
> **CZWARTY CO DO WIELKOŚCI RYNEK PRACY**

> **PIĄTA NAJWIĘKSZA OFERTA AKADEMICKA (86 000 TRÓJMIEJSKICH STUDENTÓW W 30.11.2016)**

> **NOWE KIERUNKI AKADEMICKIE ODPOWIADAJĄCE POTRZEBOM SEKTORA USŁUG BIZNESOWYCH W OBSZARZE DATA SCIENCE, BEZPIECZEŃSTWA W IT, MEDYCZNE R&D, TECHNOLOGIE SATELITARNE I KOSMICZNE, SKANDYNAWISTYKA ETC.**

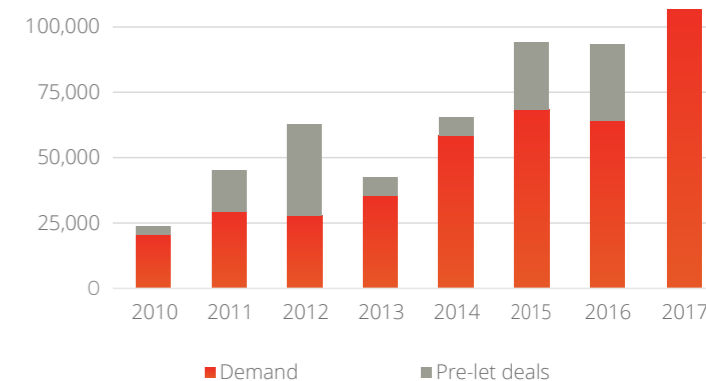
## NOWA PODAŻ

2010 - Q1 2017 (m<sup>2</sup>)



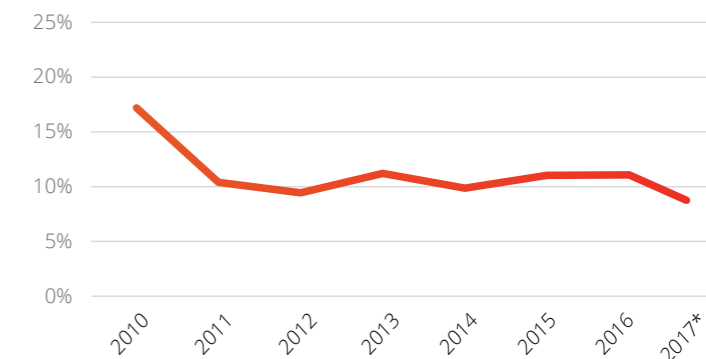
## POPYT

2010 - Q1 2017 (m<sup>2</sup>)



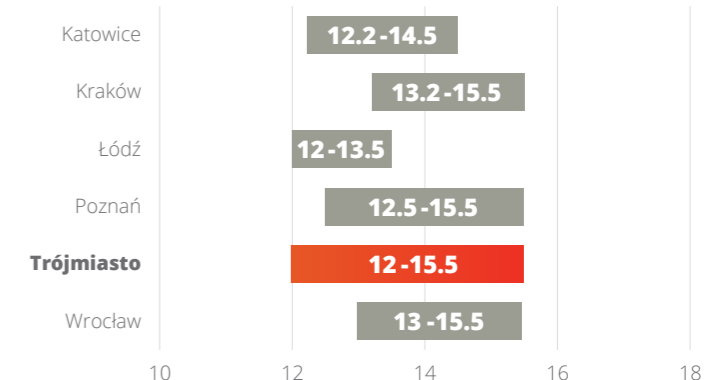
## PUSTOSTANY

2010 - Q1 2017 (%)



## CZYN SZ

€/m<sup>2</sup>/miesiąc





# USŁUGI MIĘJSKIE W TRÓJMIĘSCIE

Usługi self-storage zaczęły pojawiać się w Polsce około roku 2010, osiągając podaż 13 500 m<sup>2</sup> powierzchni najmu w roku 2017 z zachowaniem ciągłego wzrostu. Wzrastająca urbanizacja głównych miast Polski, odzwierciedlona w malejącej średniej wielkości mieszkań, żywo rozwijający się rynek e-commerce (liczba sklepów internetowych wzrosła o 34% w przeciągu 5 lat, przy oczekiwanej wartości obrotu rzędu 45 mld zł w 2018 i 60 mld zł. w 2020) oraz rozwijający się sektor małych i średnich przedsiębiorstw oraz start-upów (które odnotowały 15% wzrost aktywności w okresie 2015-2017) są czynnikami znacząco wpływającymi na dynamikę popytu na usługi miejskie. Warto zaznaczyć, że rynek polski charakteryzuje większy udział przedsiębiorstw jako najemców powierzchni self-storage w stosunku do klientów indywidualnych niż w państwach Europy Zachodniej – 70% w kraju, podczas gdy średnia europejska to 27%. Dlatego też rozwój tego typu usług obserwowany jest w pobliżu dużych ośrodków biurowych. Znaczną część tej działalności znaleźć można w Warszawie, ze współczynnikiem najmu na poziomie 90% w porównaniu do krajowej średniej 60%. W kontekście self-storage Gdańsk z pewnością czeka zmianą w najbliższych latach w związku z dużą liczbą połączeń lotniczych z krajami o wysokim stopniu świadomości istnienia i znaczenia tych usług, w szczególności Wielką Brytanią, Szwecją, Danią i Norwegią. Oprócz rodaków stykających się z ideą self-storage liczba osób relokujących się do Polski zza granicy także stanowić będzie dodatkowy impuls do rozwoju tych usług.

## POPYT NAPĘDZANY PRZEZ:


- > DWA PARKI TECHNOLOGICZNE, OSIEM INKUBATORÓW PRZEDSIĘBIORCZOŚCI
- > REJESTRACJĘ OK. 5 500 NOWYCH PRZEDSIĘBIORSTW ROCZNIE
- > 18,66% PRZYROST LICZBY SKLEPÓW E-COMMERCE (OBECNIE 29 198) W LATACH 2014-2018
- > 14,72% PRZYROST START-UPÓW W POLSCE (OBECNIE 2 790) W LATACH 2015-2017
- > MALEJĄCA ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKAŃ (58,29 W 2011 DO 53,01 W 2016)




# O GDAŃSKU

 **1 500 000**  
Populacja metropolii Trójmiejskiej

 **2,3 miliona**  
Populacja województwa pomorskiego, 2016

 **3,7%**  
Stopa bezrobocia, Q1 2017

 **PLN 4 860**  
Średnie miesięczne zarobki, 2016

 **104**  
Ilość centrów BPO

 **16 900**  
Ilość pracowników w centrach BPO

Portowe miasto Gdańsk jest ważnym ośrodkiem akademickim, kulturalnym, ekonomicznym i naukowym oraz najważniejszym punktem na mapie północnej Polski. Szóste najludniejsze miasto jest jednocześnie siedzibą władz województwa pomorskiego, ważnym portem Morza Bałtyckiego oraz jednym z najważniejszych ośrodków turystycznych Polski.

Kolebka „Solidarności” jest też pierwszym Polskim miastem, które otrzymało certyfikat ISO 37120 „smart city” oceniający poziom usług publicznych i warunków życiowych, co oznacza iż Gdańsk pod względem jakości życia znajduje się w tej samej kategorii co Londyn, Paryż czy Berlin. Ponadto najnowsze raporty Polskiego Alarmu Smogowego dotyczące poziomu zanieczyszczenia powietrza umieszczają miasto wśród dziesięciu najlepszych w Polsce pod względem czystości. Dodatkowo władze miejscowe zapowiedziały realizację projektu modernizacji miejskich systemów ciepłowniczych do 2023 (koszt ok. 0,5 mld zł) aspirując do tytułu najczystsze-go polskiego miasta. Wysoka jakość życia i dobre warunki pracy zostały dostrzeżone przez agencję Antal w raporcie z roku 2017, gdzie Gdańsk zajmuje trzecie miejsce pod względem relokacji zawodowej w kraju.

Nie dziwi zatem fakt, iż Trójmiasto pochwalić się może najszybciej rosnącym sektorem usług biznesowych BPO/SSC/IT/R&D z przyrostem zatrudnienia na poziomie 6 800 miejsc w ciągu dwóch lat, oraz drugą najwyższą

liczbą otwartych filii i przedsiębiorstw w tym samym okresie. Ensono i Arrow Electronics to zaledwie dwa najświeższe przykłady rozpoznawalnych, międzynarodowych inwestorów którzy docenili zalety Gdańska i otworzyli tu swoją działalność. Miasto uważane jest powszechnie za kuźnię polskiej innowacji, instytucje takie jak Uniwersytet Gdański, Politechnika Gdańska oraz centrum Polpharma rok rocznie uzyskują wysokie pozycje w rankingach patentowych.

Szereg planowanych na najbliższe lata inwestycji zwiększy regionalne i międzynarodowe znaczenie Gdańska. Inwestycja w Port Centralny, monumentalne i kapitałochłonne przedsięwzięcie planowane na lata 2020-2030 zakłada między załadowanie 500 ha wybrzeża (w tym stworzenie pirsu z terminalem głębokowodnym), co uczyni z Gdańska jeden z największych ośrodków usług związanych z transportem morskim w Europie i zwiększy jego znaczenie w skali światowej. Inne istotne regionalnie przedsięwzięcia planowane na najbliższe lata to budowa 30 km Obwodnicy Metropolitalnej, oraz 40-kilometrowy odcinek Trasy Kaszubskiej. Celem pierwszej jest poprawienie przepustowości obwodnicy Trójmiasta i kosztować będzie ok. 2 mld zł, druga służyć będzie poprawie płynności transportu drogowego w regionie północnej Polski, w tym szczególnie Trójmiasta, z budżetem ok. 1,5 mld zł. Obie inwestycje powinny zostać oddane do użytku w roku 2021.

- > **DOSKONAŁE WARUNKI DO ŻYCIA (DUŻE TERENY ZIELONE, WYBRZEŻE, CZYSTE POWIETRZE)**
- > **DOSKONAŁA INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA, NOWE INWESTYCJE W TOKU**

- > **TRZECI NAJPOPULARNIEJSZY KIERUNEK RELOKACJI WG ANTAL**
- > **CZWARTE NAJLEPIEJ PROSPERUJĄCE MIASTO W EUROPIE WG MILKEN INSTITUTE**
- > **PIERWSZE POLSKIE MIASTO Z CERTYFIKATEM ISO “SMART-CITY”**

- > **HISTORYCZNIE NISKA STOPA BEZROBOCIA**
- > **NAJWYŻSZE ŚREDNIE WYNAGRODZENIE WŚRÓD DUŻYCH POLSKICH MIAST**
- > **WIODĄCY OŚRODEK INNOWACJI**

# POUFNOŚĆ I NOTA PRAWNA

## POUFNOŚĆ

Spółki Colliers International oraz Nuvalu („Agenci”) zostały upoważniona do rozpowszechnienia niniejszego memorandum informacyjnego do wszystkich potencjalnych oferentów zainteresowanych kupnem prawa własności nieruchomości położonej w Gdańsku, przy ul. Budowlanych lub wejście we wspólne przedsięwzięcie z jego właścicielem.

Otrzymując niniejsze memorandum informacyjne, zgodnie z postanowieniami Zobowiązania do zachowania poufności, odbiorca przyjmuje do wiadomości, iż niniejszy dokument oraz jego treść mają charakter poufny i zobowiązuje się zachować je w ścisłej tajemnicy oraz bezpośrednio ani pośrednio nie ujawniać ani nie przekazywać niniejszego memorandum informacyjnego, jego treści lub jakichkolwiek jego części innym osobom, spółkom lub podmiotom bez uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego lub Agentów, ani nie zezwalać na takie ich ujawnienie lub przekazanie, a także nie wykorzystywać niniejszego memorandum informacyjnego ani nie zezwalać na jego wykorzystywanie w sposób szkodliwy dla interesów Sprzedającego, Agentów lub ich podmiotów powiązanych, członków kadry kierowniczej, członków zarządu, ani na ich użycie do jakichkolwiek innych celów poza proponowanym nabyciem nieruchomości lub rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia.

Kopiowanie, powielanie lub rozpowszechnianie niniejszego memorandum informacyjnego, w całości lub w części, na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego lub Agentów jest zabronione. Niniejsze memorandum informacyjne jest udostępniane potencjalnym oferentom wyłącznie do celów informacyjnych, z wyraźnym zastrzeżeniem, że mają oni prawo wykorzystać je wyłącznie do określonych w nim celów. Otrzymujący zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić wszystkie materiały otrzymane od Sprzedającego i Agentów (w tym niniejsze memorandum informacyjne) na ich żądanie bez zachowywania jakichkolwiek kopii.

## NOTA PRAWNA

Niniejsze memorandum informacyjne zostało przygotowane przez Agentów i jest udostępniane potencjalnym oferentom, aby pomóc im w podjęciu decyzji w sprawie ewentualnego nabycia nieruchomości położonej przy ul. Budowlanych w Gdańsku lub wejścia we wspólne przedsięwzięcie. Niniejsze memorandum informacyjne nie ma w swoim zamierzeniu wyczerpywać wszystkich zagadnień ani prezentować wszystkich informacji, jakie mogą być potrzebne potencjalnemu inwestorowi. Niniejsze memorandum informacyjne zostało sporządzone wyłącznie w celu udzielenia informacji i prowadzenia rozmów, i nie stanowi oficjalnej oferty sprzedaży udziałów lub nieruchomości. Niniejsze memorandum informacyjne zawiera informacje dotyczące określonych cech fizycznych, lokalizacyjnych i budowlanych danej nieruchomości.

Sprzedający i Agenci wyraźnie zrzekają się wszelkiej odpowiedzialności za ewentualne błędy lub braki w niniejszym memorandum informacyjnym lub w jakichkolwiek ustnych lub pisemnych komunikatach przekazanych lub udostępnionych potencjalnym oferentom.

Wszelkie informacje na temat udziałów lub nieruchomości uzupełniające informacje zawarte w niniejszym dokumencie, które zostaną przekazane ustnie lub w innej formie przez Sprzedającego lub Agentów w dowolnym terminie, są dostarczane wyłącznie dla wygody odbiorcy, bez jakichkolwiek oświadczeń lub gwarancji co do ich poprawności lub kompletności, a potencjalny oferent nie powinien opierać się na takich informacjach bez przeprowadzenia ich niezależnego badania lub weryfikacji. Udostępniając niniejsze memorandum informacyjne, Sprzedający i/lub Agenci nie zobowiązują się w żaden sposób do zapewnienia odbiorcy dostępu do jakichkolwiek dodatkowych informacji.

Wszelkie informacje dotyczące udziałów lub nieruchomości uzyskane przez potencjalnego oferenta od Sprzedającego, Agentów lub innej osoby, są opracowywane i udostępniane wyłącznie dla wygody potencjalnego oferenta i nie zawierają gwarancji poprawności lub kompletności, i nie stanowią części umowy kupna/sprzedaży.

Niniejsze memorandum informacyjne jest własnością spółki Agentów i może być wykorzystywane wyłącznie przez osoby zatwierdzone przez Agentów i Sprzedającego. Nieruchomość oferowana jest w sposób poufny, a otrzymując niniejsze memorandum informacyjne, strona znajdująca się w jego posiadaniu zobowiązuje się zwrócić memorandum Agentowi niezwłocznie na wezwanie Agentów i/lub Sprzedającego, i przyjmuje do wiadomości, że kopiowanie, powielanie lub rozpowszechnianie niniejszego pakietu na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody Agentów i/lub Sprzedającego jest zabronione.

# DANE KONTAKTOWE

W celu uzyskania dalszych informacji na temat nieruchomości lub procesu ofertowego prosimy kierować zapytania bezpośrednio do specjalistów będących wyłącznymi przedstawicielami sprzedającego w procesie sprzedaży nieruchomości:

## COLLIERS

### EMIL DOMERACKI

Associate Director  
Investment Services

M: +48 698 413 310  
E: [emil.domeracki@colliers.com](mailto:emil.domeracki@colliers.com)



Pl. Piłsudskiego 3  
PL 00-078 Warsaw  
T: +48 223 317 800



## NUVALU

### JAROSŁAW ZDZITOWIECKI, MBA

Director Head of Tricity

M: +48 605 868 189  
E: [j.zdzitowiecki@nuvalu.pl](mailto:j.zdzitowiecki@nuvalu.pl)



Al. Zwycięstwa 235/18  
PL 81-521 Gdynia, Nowe Orłowo  
T: +48 224 659 966

