

POWIERZCHNIE BIUROWE OFFICE MARKET IN TRI-CITY

Trójmiasto
Tri-City

RAPORT 2010
REPORT 2010



Spis treści Table of contents

Wstęp Introduction	03
Sytuacja makroekonomiczna Macroeconomic outlook	05
Rynek inwestycyjny Investment market	08
Trójmiejski rynek nieruchomości Tri-City office building market	09
Obiekty biurowe Offices	12
Gdańsk Gdańsk	25
Sopot Sopot	36
Gdynia Gdynia	38
Perspektywy The outlook	45

Wstęp

Introduction

Raport „Powierzchnie biurowe w Trójmieście 2010” jest już trzecim z cyklu opracowaniem, w którym Centrum Obsługi Inwestora w Gdańsku analizuje trójmiejski rynek biurowy. Publikacja pokazuje przede wszystkim potencjał trójmiejskiego rynku i stanowi doskonały przewodnik dla firm nim zainteresowanych.

W badaniu trójmiejskiego rynku wzięte zostały pod uwagę budynki o standardzie odpowiadającym klasom A-C, których powierzchnia wynosi co najmniej 500 m². W celu zaprezentowania rzetelnej i pełnej informacji o potencjale rynku, do tegorocznego badania włączono również budynki, które powstały przed 1990 rokiem, a których standard został podwyższony dzięki przeprowadzonej modernizacji (poprzednie raporty w dużej mierze nie uwzględniały tego typu budynków). Z tych samych powodów w zestawieniu nie znalazły się nieruchomości stanowiące siedzibę jednej firmy, które prawdopodobnie nigdy nie staną się przedmiotem komercyjnego obrotu (np. biurowce Grupy Lotos S.A., STU Ergo Hestia S.A. itp.).

The “Office space in Tri-City 2010” report is a third analysis of Tri-City office space market prepared by Investor Assistance Centre (IAC). The publication presents the potential of Tri-City's market and is an excellent guide for investors interested in it.

The research took into account only buildings which standard corresponds to A-C classes and which office space exceed 500 m². In order to present reliable and complete information about the market's potential, buildings, which were erected before 1990 and which standard has been elevated due to modernization processes, were included (previous reports did not cover them). On account of the same reason, properties which constitute as headquarters of one company, which probably will never become a subject to a commercial trading, were excluded from the study (i.e. Lotos Group HQ, STU Ergo Hestia HQ, etc.).



Klasy obiektów biurowych

Kryterium lokalizacji

Klasa A

lokalizacja w centralnych i najbardziej prestiżowych dzielnicach z doskonałymi połączeniami komunikacyjnymi i szerokim wyborem usług w najbliższym otoczeniu.

Klasa B

lokalizacja poza centralnymi dzielnicami biznesowymi, z dobrym dostępem komunikacyjnym i bogatą ofertą usług w otoczeniu.

Klasa C

wszystkie inne lokalizacje, które nie kwalifikują się do obiektów klasy A i B

Kryterium jakościowe

Klasa budynku uzależniona jest od spełnienia przez daną nieruchomość kryteriów, które dzielą się na główne i dodatkowe. Do głównych kryteriów zalicza się m.in. wyposażenie w system zarządzania budynkiem (BMS), system wentylacyjno-klimatyzacyjny, dostępność szybkich i cichych wind, wygodny dostęp do obiektu i powierzchni wspólnych, podwieszane sufity i przestrzeń przeznaczona na okablowanie i infrastrukturę IT, recepcja 24h, miejsca parkingowe, zapasowe zasilanie obiektu.

Do kryteriów dodatkowych należą m.in. reprezentacyjność obiektu, odpowiednie rozmieszczenie pomieszczeń pozwalające na swobodną i efektywną aranżację przez najemców, podnoszone podłogi, dostęp do usług zewnętrznych (bank/bankomat, kawiarnia/kantyna, sklep spożywczy), utrzymanie wysokich standardów środowiskowych.

Jedynie obiekty spełniające wszystkie kryteria główne i większość dodatkowych mogą zostać określone biurowcem klasy A.

Building standards (classes' description)

Location criteria

Class A

locations in central and the most prestigious districts with excellent transport connections and a premium choice of local services

Class B

locations outside the central core with proper communication and local amenities.

Class C

any other locations which do not constitute as class A or B

Quality criteria

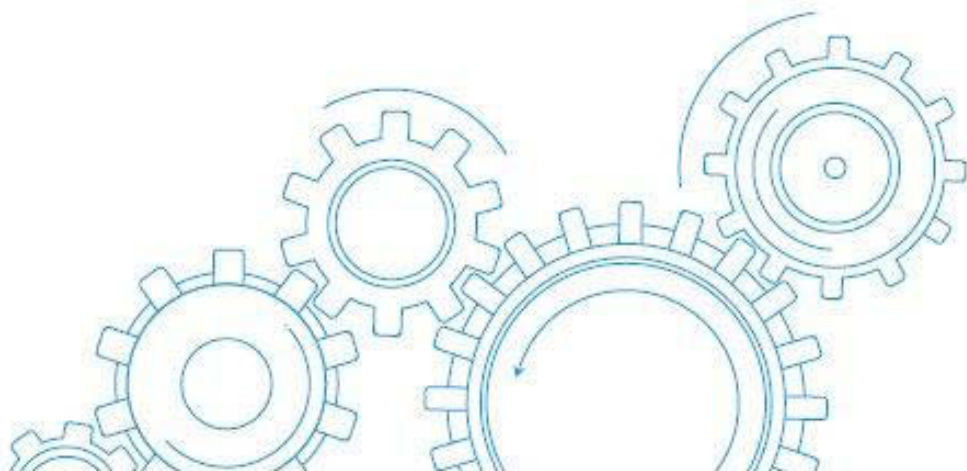
The class of a particular building depends on number of met quality criteria, which are divided into principal and additional. Among principal criteria such factors are included as equipment in building management system (BMS), the availability of high-speed and quiet elevators, convenient access to the building and common areas, suspended ceiling with sufficient space for cables and IT infrastructure, 24/7 reception desk, parking, back-up power supply.

In terms of additional criteria such parameters are considered as a representativeness of a building, appropriate space distribution allowing tenants to arrange facilities efficiently, raised flooring, accessibility of external services (bank/ATM, cafeteria/canteen, grocery store), maintenance of high environment protection standards.

Objects that meet all the principal criteria and most of the additional ones can be solely described as Class A office building.

Niniejszy dokument służy jedynie do celów informacyjnych. Przedstawione dane uważane są za prawdziwe, ale ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. W sensie formalnym, nie zaleca się posługiwania podaną tutaj informacją w celu dokonania jakiegokolwiek transakcji handlowej, a ARP S.A. nie będzie ponosić odpowiedzialności z tytułu zaniedbań lub innych, wynikających z takiego użytkowania. Niniejszy dokument nie może być w całości lub części, ani w żadnej postaci reprodukowany bez pisemnej zgody Zarządu ARP S.A.

This document is for information purposes only. Submitted information is deemed correct, but their reliability cannot be guaranteed. In a formal sense, it is not recommended to use the information given here in order to make any commercial transaction, and the ARP S.A. shall not be liable for negligence or otherwise, resulting from such use. This document may not be reproduced in whole, in part or in any form without the written consent of the ARP S.A. Board.



Sytuacja makroekonomiczna

Macroeconomic outlook

Wydarzenia w strefie euro

W I kwartale 2010 roku ożywienie globalnej gospodarki zaczęło być coraz wyraźniejsze. Był to czwarty z rzędu kwartał o dodatniej dynamice wzrostu PKB we wszystkich najważniejszych krajach (USA, Japonia, Niemcy, Francja) oraz w Polsce. Jednakże, postępujący kryzys zadłużenia, jaki dotknął kraje Unii Europejskiej, postawił pod znakiem zapytania utrzymanie trendu wzrostowego. Z powodu zapowiedzianych przez największe kraje (Niemcy, Francja, Wielka Brytania, Hiszpania) cięć budżetowych tempo ożywienia w krajach UE z pewnością spadnie, a w najgorszym wypadku może doprowadzić do powrotu recesji.

Niepokój na rynkach finansowych głównie rodzi sytuacja Grecji i Węgier, które przeżywają trudności z obsługą swoich zobowiązań. Fundusz stabilizacyjny dla strefy euro, stworzony na początku maja 2010 przez UE, Międzynarodowy Fundusz Walutowy i Europejski Bank Centralny, chwilowo powstrzymał spadek wartości euro w stosunku do dolara. Wspólna europejska waluta znajduje się w silnym trendzie spadkowym od początku 2010 roku, tracąc do dolara ponad 16% w ostatnich pięciu miesiącach. Słaba pozycja euro, ryzyko bankructwa Grecji oraz Węgier zadecydowały o osłabieniu złotówki w stosunku do euro i dolara, które przybrało na sile od początku kwietnia 2010 roku. Prognozuje się, że na koniec 2010 roku kurs złotego ukształtuje się na poziomie 4,10-4,20 EUR/PLN, pod warunkiem, że sytuacja w strefie euro zostanie opanowana.

Makroekonomiczna sytuacja Polski

W czwartym kwartale 2009 roku wzrost Produktu Krajowego Brutto (PKB) ukształtował się na poziomie 3,3%. Opublikowane przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) dane okazały się lepsze od naszych prognoz, które przyjmowały poziom poniżej 3 punktów procentowych. Obecnie prognozuje się, iż wzrost PKB w 2010 roku uplasuje się na poziomie 3,2%. Należy w tym miejscu podkreślić znaczenie słowa „obecnie”. Z uwagi na fakt, iż ożywienie zaawansowane w strefie euro jest ożywieniem bardzo nierównomiernym, może to spowodować rewizję prognoz PKB dla Polski o kilka dziesiątych punktów procentowych.

Current situation in euro zone

In the first quarter of 2010, the global economy recovery became gradually more noticeable. It was the fourth quarter of positive GDP growth dynamics in all major economies (US, Japan, Germany, France) and in Poland. However, the sovereignty crisis, which has struck the countries across the European Union, may jeopardize the growth trend in the near future. Budget cuts, declared by most of major countries (Germany, France, UK, Spain), will definitely contribute to lower pace of recovery or, if the worst happens, can lead to the return of a recession.

Financial markets are mostly concerned about situation in Greece and Hungary, which are experiencing difficulties with servicing their debt. Stabilization Fund for the euro zone, which was created in early May 2010 by EU, the International Monetary Fund and European Central Bank, temporarily stopped the decline of euro against dollar. The common European currency has been in a strong downward trend since the beginning of 2010, losing against dollar more than 16% during last five months. The weak position of euro, the risk of bankruptcy of Greece and Hungary has contributed to impairment of zloty against euro and dollar, which has gained momentum since early April 2010. According to recent predictions, zloty exchange rate will increase towards 4.10-4.20 EUR/PLN by the end of 2010, if the situation in euro zone is brought under control.

Macroeconomic situation of Poland

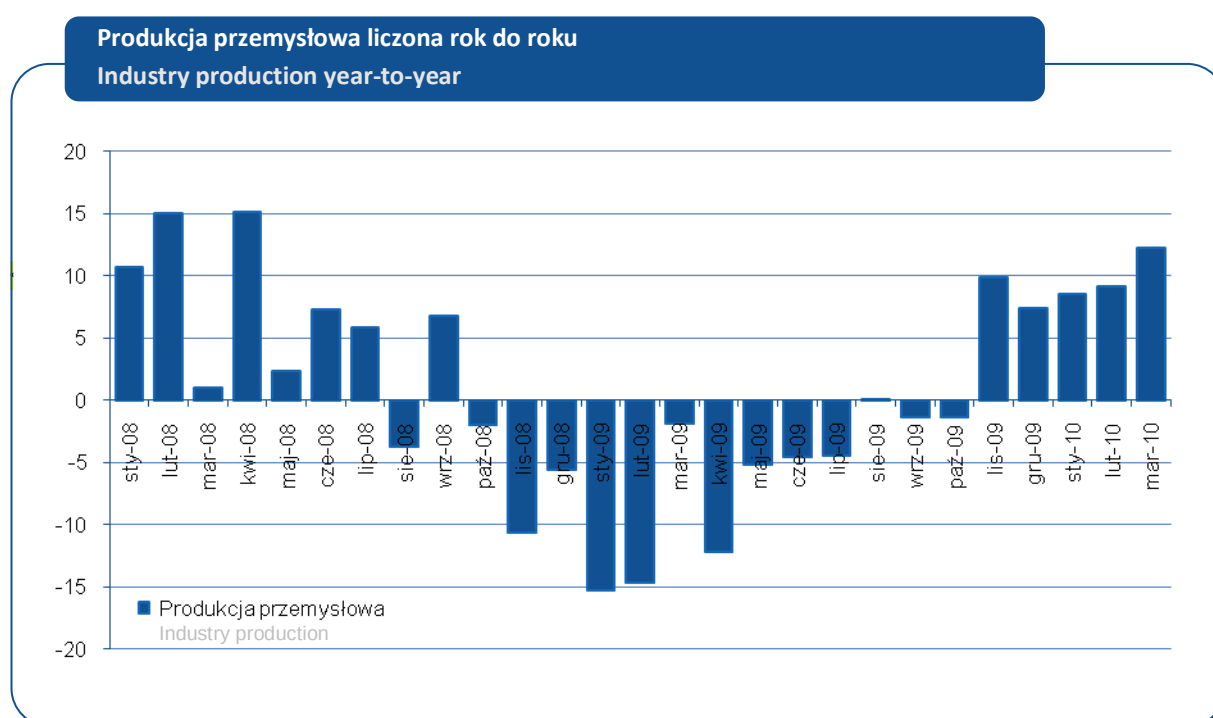
In the fourth quarter of 2009, the GDP growth rate hit 3.3%. Data published by Central Statistical Office (CSO) turned out to be better than our predictions, which were below 3% level. Current predictions show that GDP growth rate will total to 3.2% in 2010. Although, the meaning of “current” should be stressed. Due to the fact that recovery in euro zone is uneven and unstable, this forecast may be corrected by several tens of basis points.

Ożywienie w produkcji przemysłowej

Produkcja przemysłowa w marcu, licząc rok do roku, wzrosła o 12,3% i jest to największa wartość od ponad roku. Dane te po raz kolejny okazały się lepsze od oczekiwań rynku, co świadczy o wychodzeniu gospodarki z kryzysu. Warto zauważyć, iż od listopada zeszłego roku dynamika produkcji przemysłowej jest dodatnia i wynosi średnio 9,46%. Jeszcze w kwietniu 2009 roku dynamika ta kształtowała się na poziomie -12,2%.

Recovery in the production of industry

In March, production of industry increased by 12.3% y/y and it had been the highest rate for over one year. Again, market data exceeded expectations which justifies optimistic opinions about economic recovery. It is worth noticing, that dynamics of industrial production has remained positive since November 2009 and it averages at 9.46%.



Na uwagę zasługuje również produkcja budowlano-montażowa, która wychodzi z zimowej zapaści. W styczniu oraz lutym wskaźnik ten wyniósł odpowiednio -15,3 i -24,6%. Marzec pod tym względem był nieco lepszy, gdyż produkcja budowlano-montażowa (licząc rok do roku) spadła już tylko o 10,8%. Prognozuje się, iż w kolejnych wiosenno-letnich miesiącach wskaźnik będzie się już kształtował na poziomie dodatnim.

Additionally, construction and assembly production seems to overcome the winter depression. In January and February the sector declined by 15.3% and 24.6% y/y appropriately. In March the y/y decrease was only 10.8%. It is anticipated that the sector's dynamics will be positive in upcoming spring-summer time.

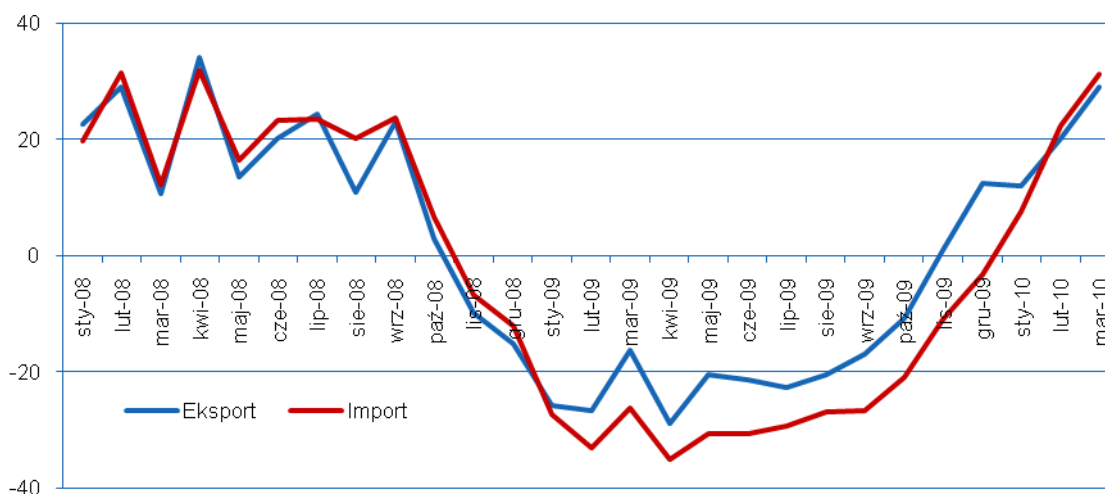
Dynamika eksportu i importu

Od początku 2009 roku można dostrzec większą dynamikę eksportu od dynamiki importu. Wprawdzie przez niespełna rok dynamika zarówno dóbr i usług wysyłanych za granicę, jak przysyłanych spoza Polski kształtowała się na poziomie ujemnym, to jednak eksporterzy byli w lepszej sytuacji niż importerzy. Ich lepszą pozycję przede wszystkim zawdzięcza się słabej złotówce, gdyż to właśnie w 2009 roku polska waluta kształtowała się korzystniej dla eksporterów.

Export-import dynamics

Since the beginning of 2009, it could have been noticed that export dynamics exceeds import dynamics. Although, for almost a year dynamics of goods and services sent and received from abroad was negative, but exporters were in a better position than importers. The zloty exchange rate was favoring exporters in 2009.

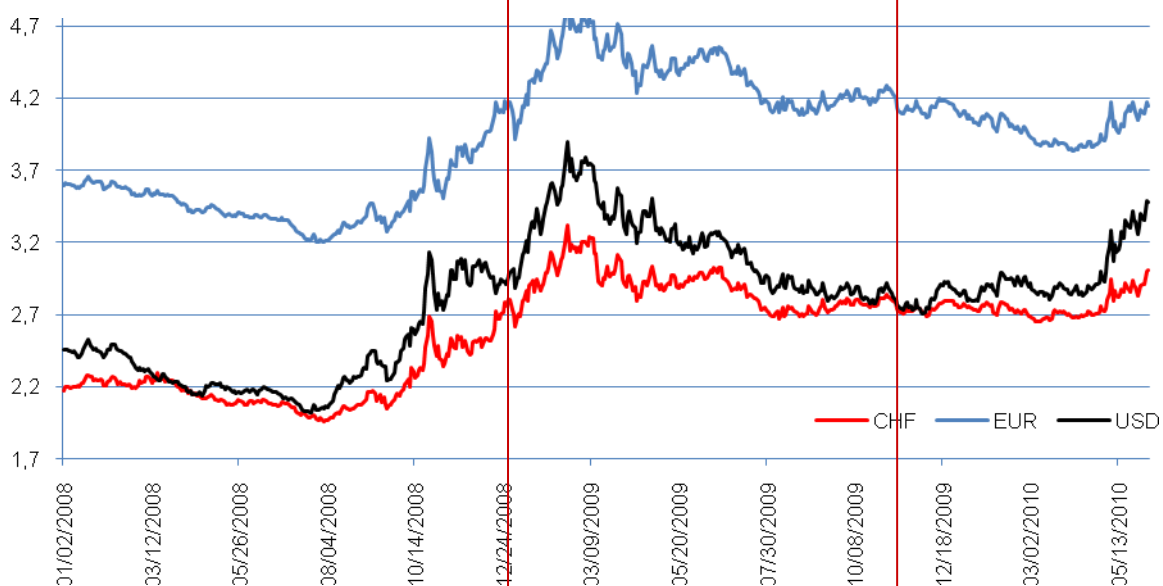
Dynamika eksportu i importu Export-import dynamics



Na rynku walutowym kluczowym miesiącem okazał się kwiecień 2010, kiedy to Narodowy Bank Polski dokonał interwencji na rynku. Zabieg ten przyniósł pozytywne skutki dla polskiej gospodarki, a kurs euro ukształtował się na poziomie 3,85 – 3,92 PLN. Jednak zawirowania wokół Grecji przyczyniły się do kolejnego osłabienia krajowej waluty (dotychczasowy szczyt na parze walutowej EUR/PLN to 4,224 PLN).

April 2010 appeared to be a key month for the currency market, due to the currency intervention which was undertaken by National Bank of Poland. Intervention brought positive effects to Polish economy and it contributed to fixing the exchange rate at 3,85-3,92 EUR/PLN. Unfortunately, market's restlessness about Greek crisis lead to continuation of zloty's downturn (with its temporary peak at 4,224 EUR/PLN).

Notowania walut EUR, USD, CHF od początku 2008 roku do 8 czerwca 2010 roku Currency quotes: EUR-PLN, USD-PLN, CHF-PLN (2008 – 2010)



Rynek inwestycyjny Investment market

W 2009 roku – zgodnie z oczekiwaniami specjalistów Centrum Obsługi Inwestora w Gdańsku – trójmiejski rynek nieruchomości biurowych podążał za ogólną sytuacją makroekonomiczną w Polsce. Kontynuacja gorszej koniunktury w gospodarce, której początek obserwowany był już w 2008 roku, odbiła się także na rynku nowoczesnych obiektów biurowych. Wielu deweloperów nie zdecydowało się na rozpoczęcie nowych projektów i skupili się jedynie na realizowanych już inwestycjach. Z jednej strony wynikało to z zaostrzonych wymagań banków w kwestii udzielania finansowania nowych projektów. Z drugiej, na znaczne ograniczenie liczby rozpoczynanych projektów wpłynęło obniżenie popytu. Wielu najemców bowiem, odpowiadając na swoje potrzeby restrukturyzacyjne, dążyło do optymalizacji zajmowanej przez siebie powierzchni biurowej.

W drugiej połowie 2009 roku zauważalna była już lekka poprawa sytuacji na rynku. Trend ten jest kontynuowany w pierwszej połowie 2010 roku i oczekuje się jego utrzymania w kolejnych kwartałach.

In 2009 – in line with the expectations of Investor Assistance Centre in Gdansk experts – Tri-City office space market followed the general macroeconomic situation in Poland. Continuation of the economic downturn, which beginning was noticed in 2008, had its reflection also on the market of modern office buildings. Many developers decided to cease new investment projects and focus their attention on initiatives which had already been undertaken. On one hand, it was determined by the exacerbation of banks' requirements in terms of providing funding. On the other hand, the decrease in demand contributed to the significantly lower number of commenced projects. Many tenants, in order to meet their restructuring needs, endeavored to optimize occupied office space.

In the second half of 2009, a slight improvement on the market could have already been noticed. This trend is continued in the first half of 2010 and it is expected that it will be maintained in the coming quarters.



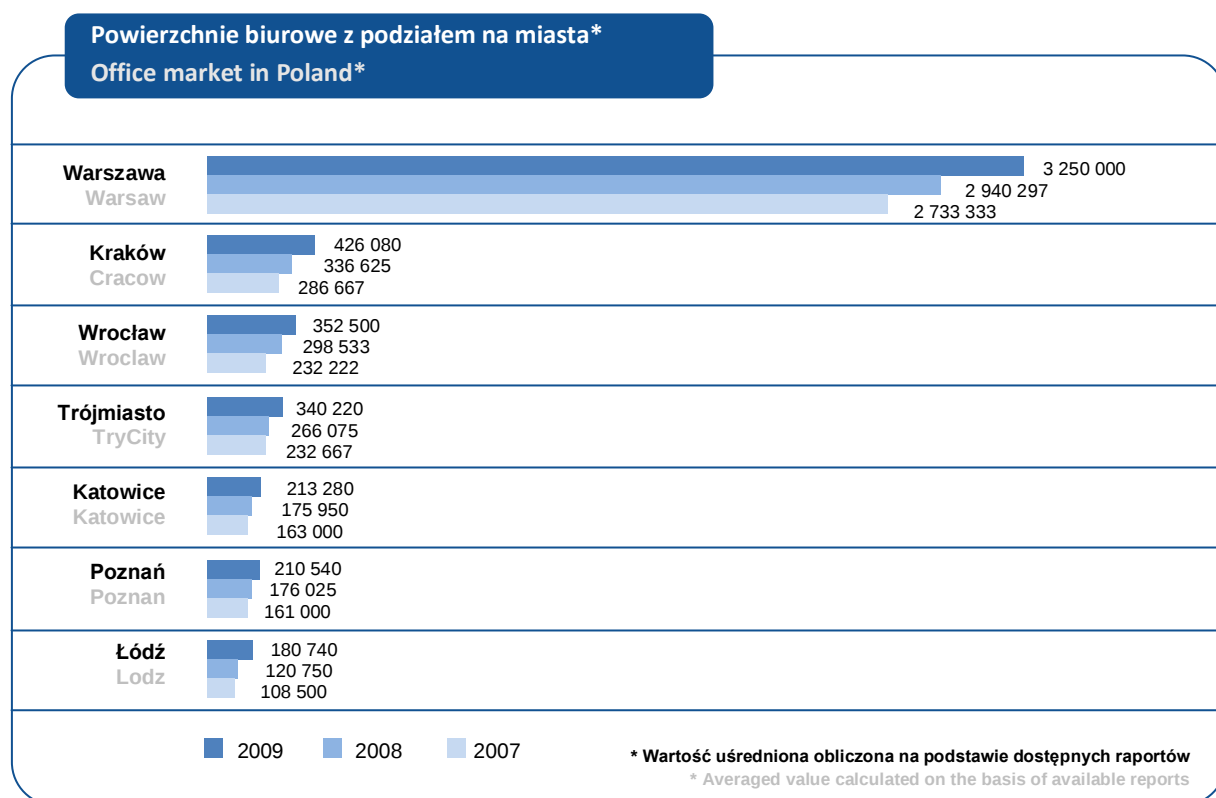
Centrum Majkowskiego (Sopot) 
fot. COI / madeinpomorskie.pl

Trójmiejski rynek nieruchomości

Tri-City office market

COI szacuje całkowite zasoby nieruchomości biurowych w Trójmieście na około 325 tys. m², z czego przeszło 61 tys. m² jest w trakcie budowy. Trójmiasto utrzymało więc w 2009 roku czwartą pozycję na rynku biurowym, tuż za Warszawą, Krakowem oraz Wrocławiem.

IAC estimates that total office space in Tri-City is in range of 311 500 m², including 61 000 m² which are currently under construction. Tri-City remained on the fourth position on the Polish office space market, behind Warsaw, Cracow and Wrocław.



Trójmiasto należy traktować jako jeden wspólny rynek nieruchomościowy. Jednakże trzeba pamiętać, że składa się on z trzech miast dysponujących swoją powierzchnią biurową. Największą niezmiennie dysponuje Gdańsk (211.8 tys. m²), co stanowi 65.2% powierzchni biurowej Trójmiasta. Przewaga stolicy Pomorza nad drugą w zestawieniu Gdynią (99.5 tys. m² i 30.6%) wciąż rośnie. Jednakże należy podkreślić, że to Gdynia była miastem, w którym jako pierwsze zaczęły powstawać nowoczesne obiekty biurowe (przykładem może być Alfa Plaza Business Center, która do 2003 roku była najnowocześniejszym biurowcem w Polsce Północnej). Najmniejszy w aglomeracji Sopot jest równocześnie najmniejszym rynkiem biurowym. Łączne zasoby powierzchni biurowej wynoszą tu 13.7 tys. m² i stanowią 4.2% trójmiejskiego rynku biurowego.

Tri-City should be treated as a single real estate market. However, it must be noted that it consists of three cities which administrate their own office space. Constantly Gdansk holds the biggest share (198 300 m²) which constitutes as 63.7% of total Tri-City's space. The disparity between the capital of Pomerania and Gdynia, second position in the ranking (99.5 thousands m² and 31.9% share of total space), continues to grow. Although, it is worth noticing that Gdynia was the first city where modern office space was constructed (i.e. Alfa Plaza Business Center, which was the most modern building in Northern Poland till 2003). Sopot, the smallest city in the agglomeration, has also the smallest share in total office space which consist of 13.7 thousands m² and contributes to 4.2% of total market.

Zasoby powierzchni biurowej w Trójmieście
Office market in Tri-City

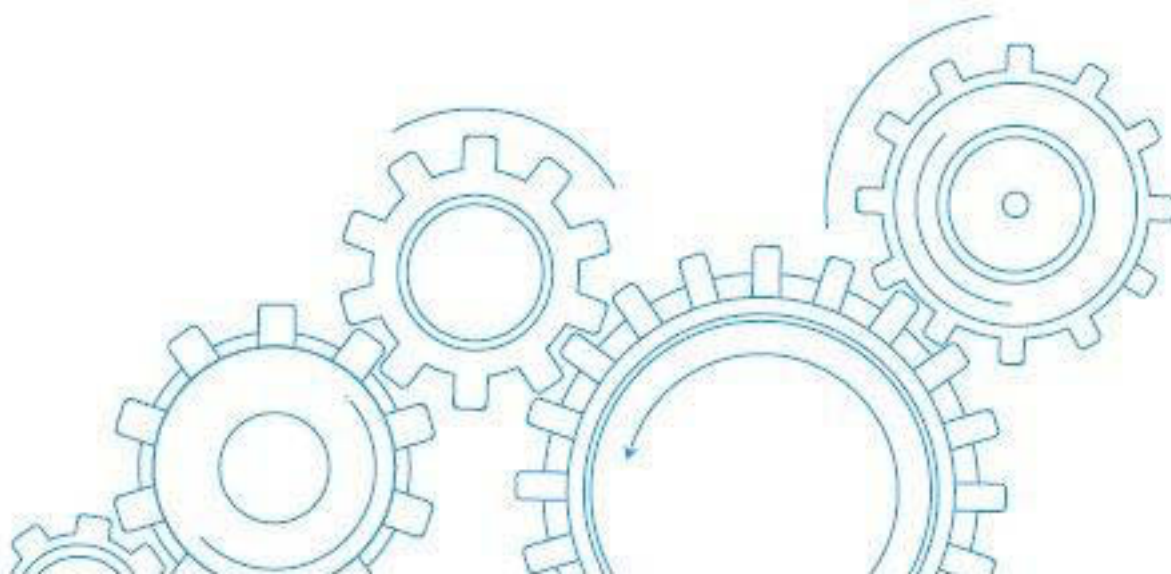
	Powierzchnia całkowita Total space	Powierzchnia biurowa Office space	Udział w rynku Trójmieścia Share in total office space
Gdańsk Gdansk	328 469	211 780	65,2%
Sopot Sopot	27 162	13 739	4,2%
Gdynia Gdynia	149 969	99 500	30,6%
Razem Together	505 600	325 019	100,0%

Z budowanych 61 tys. m² powierzchni biurowej, zdecydowana większość zlokalizowana jest w Gdańsku (58.1 tys. m²) i będzie oddana najpóźniej do końca 2011 roku. W Gdyni budowane są 2 obiekty biurowe o łącznej powierzchni biurowej 3.7 tys. m². W Sopocie na chwilę obecną nie powstają żadne biurowce.

In terms of office space under construction, most of it is being built in Gdansk (58.1 out of 61 thousands m²) and will have been finished by 2011. In Gdynia two new objects are currently constructed with office space about 3.7 thousands m². Presently, there are no new investment projects in Sopot.

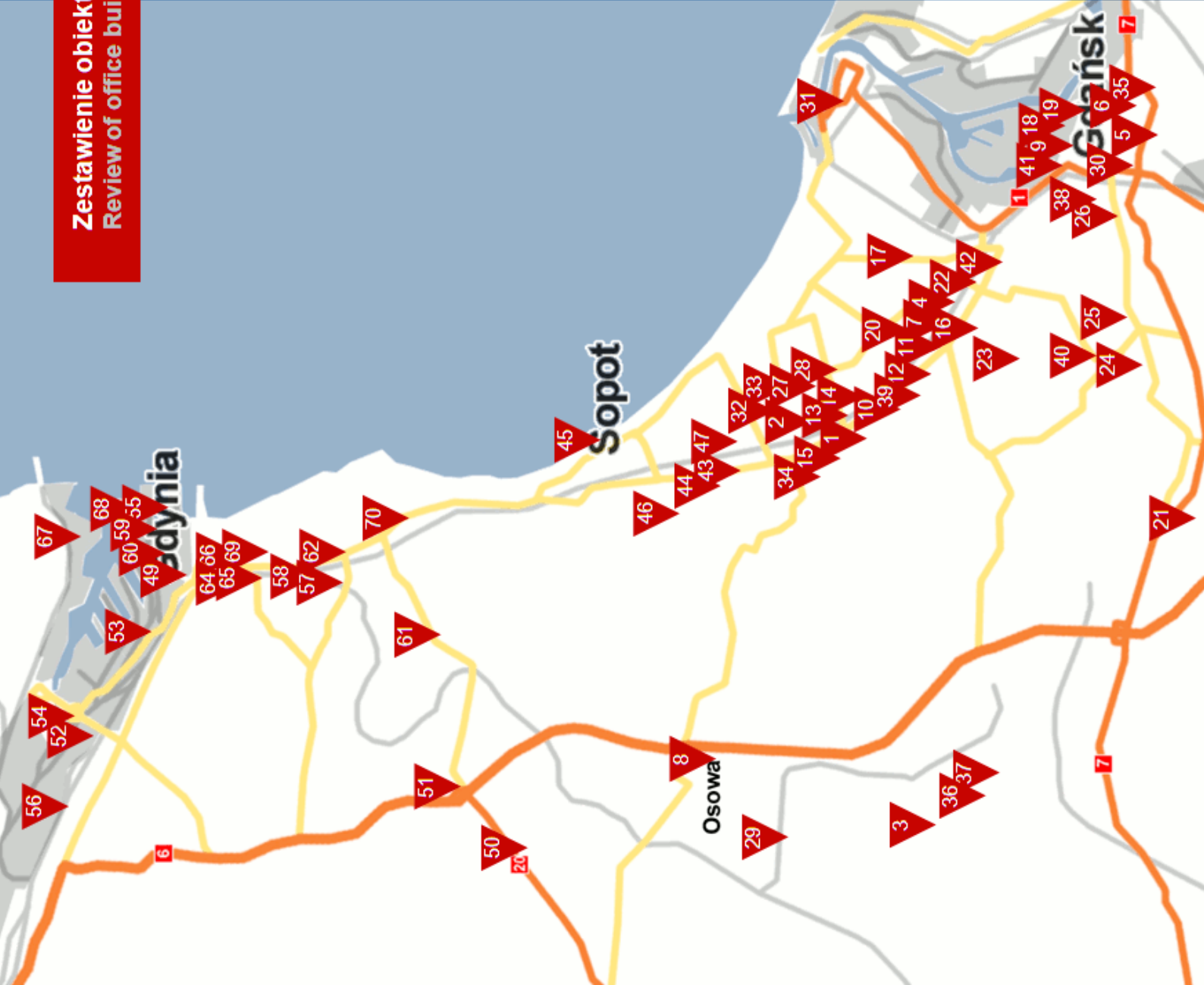
Trójmieście jest aglomeracją, która od początku rozwijała się wzdłuż wybrzeża i tym samym posiada charakterystyczny linearny układ urbanizacyjny. Główną arterią komunikacyjną jest Trasa Średnicowa, która przebiega przez wszystkie trzy miasta (choć w każdym pod inną nazwą). Drugą arterią o podobnym dla aglomeracji znaczeniu jest Obwodnica Trójmieścia, która staje się coraz mniej trasą tranzytową, a coraz bardziej główną drogą obsługującą Trójmieście. Główny rynek obiektów biurowych rozwija się wzdłuż Trasy Średnicowej oraz ulic bezpośrednio odchodzących od niej. Skupiska biurowe tworzą się przede wszystkim w centrum Gdańska (w obrębie Starego Miasta, Wałów Piastowskich oraz ulicy Kartuskiej), w gdańskim Wrzeszczu, na Przymorzu oraz w Oliwie (wzdłuż Alei Grunwaldzkiej oraz w bliskim sąsiedztwie), w gdyńskim Redłowie i w centrum Gdyni (obok ulicy Śląskiej i 10 Lutego).

From the beginning Tri-City agglomeration has developed along the coastline and thus it has a characteristic urban structure. The main communication corridor is Średnicowa Route which runs across three cities (although it has different names in each city). Second corridor of equal importance is Tri-City Bypass, which becomes less and less transit route, and arises as a leading road serving the agglomeration. The office space market develops mostly along Średnicowa Route and its surroundings. Office clusters arise mostly in the city centre of Gdańsk (Old Town, Wały Piastowskie and Kartuska St.), Wrzeszcz, Przymorze and Oliwa (along Grunwaldzka Al. and its close proximity), in Gdynia-Redłowo and in the centre of Gdynia (Ślaska St. and 10 Lutego St.).



Zestawienie obiektów biurowych w Trójmieście

Review of office buildings in Tri-City



GDANSK

1. Abraham Office Building
2. Arkońska Business Park
3. RCB Business Park
4. TPS B1
5. Granary Island Business Centre
6. Artus Park
7. Centrum Dmowskiego
8. Megaron
9. CB Gnilna
10. Hossa Company House
11. Office Island
12. CB Grunwaldzka
13. G413
14. G417
15. Olivia Business Park
16. CH Manhattan
17. Fregata
18. Organika Trade
19. CB Heweliusz
20. Hynka
21. Nordika
22. BPBK
23. Jaśkowska
24. Kartuska
25. Kartuska 201
26. Ka5
27. Opti
28. CH Real
29. Stabilator
30. CB Centromor
31. MAG Gdańsk
32. Oliva Business Park – Budynek Beta
33. Oliva Business Park – Budynek Alfa
34. Oliva Business Park – Polanki
35. Sadowa Business Park
36. ALLCON @ park 1 & 2
37. ALLCON @ park 3
38. Haxo
39. Vigo
40. City Office
41. CB Zieleniak
42. Bukowy Park

SOPOT

43. Progres
44. BOSS
45. Centrum Majkowskiego
46. Indekspl
47. ODDK

GDYNIA

48. Centrum Kwiatkowskiego
49. Dom Rzemiosła
50. TPS C133
51. Polservice
52. PBUCH
53. POL-Supply
54. Port Gdynia
55. Gdynskie Centrum Biznesu
56. TPS K12
57. Postal
58. Łużycka Office Park
59. Ancora
60. Polfracht
61. BEL Spokojna
62. Sportowa Centrum
63. Alfa Plaza Business Center
64. Chipolbrok
65. City Arcade
66. Baltic Business Center
67. Stocznia Marynarki Wojennej
68. MAG
69. CB Władysława IV
70. Idal House

Więcej informacji na temat obiektów biurowych na stronach 25-43.
More information about office buildings on page 25-43.



Obiecujące perspektywy rozwojowe ma zachodnia część Trójmiasta, gdzie zlokalizowany jest między innymi międzynarodowy port lotniczy. Właśnie przy lotnisku powstaje BCB Business Park - nowoczesny biznes park, który jest przykładem nowych trendów w budownictwie komercyjnym. Inwestycja Bałtyckiego Centrum Biznesu podzielona jest na fazy, a jej budowa obliczona jest na kilka lat, w zależności od zapotrzebowania na powierzchnie biurowe. Pierwszy biurowiec ma zostać ukończony do końca 2011, a cały kompleks biurowy ma być gotowy do 2015 i oprócz obiektów biurowych oferować dodatkowo centrum wystawienniczo-konferencyjne oraz hotel. Wszystko ma zostać uzupełnione zielenią oraz małą architekturą.

BCB Business Park nie jest jedyną inwestycją biurową w tej części Trójmiasta. W bliskim sąsiedztwie lotniska kolejny już obiekt buduje czołowy trójmiejski deweloper ALLCON. Powstający biurowiec klasy A będzie trzecim budynkiem kompleksu ALLCON @ park, w którym najemcami są dwie czołowe firmy informatyczne, Intel Technology Poland i Young Digital Planet.

Zachodnia część aglomeracji trójmiejskiej przeżywa od kilku lat okres intensywnej rozbudowy. Na równi z rozwojem osiedli mieszkaniowych podąża ekspansja strefy produkcyjno-usługowej, w tym także obiektów biurowych. Przykładami są m.in. niewielkie biurowce firm MEGARON oraz Stabilator. Obie te inwestycje wskazują dodatkowo na inny nowy trend na rynku nieruchomości biurowych. Coraz częściej na inwestycję w tym sektorze decydują się firmy, których główna działalność nie wiąże się ściśle z deweloperstwem, choć jest powiązana z budownictwem.

Analizując trójmiejski rynek biurowy, zauważalna jest niezmiennie mocna pozycja lokalnych deweloperów. Firmy takie jak ALLCON, Hossa czy Torus wciąż pozostają głównymi graczami na biurowym rynku Trójmiasta. Co więcej, jak na razie nie widać, aby miało się to zmienić – ani GTC, ani Ghelamco, ani inny czołowy europejski deweloper nie planuje w najbliższym czasie inwestycji w aglomeracji trójmiejskiej.

The western part of Tri-City, where international airport is located, has promising perspectives for development. At present, the BCB Business Park, a modern office complex which is an example of contemporary trends in commercial architecture, is being constructed next to the airport. The investment is divided into three phases and it will be finished within few years, depending on the demand. First will have been completed by the end of 2011, and the whole park is planned to be ready by 2015. Beside office space, the park will offer exhibition and conference centre as well as hotel. Everything will be complemented by greenery and small architecture.

BCB Business Park is not the only project in this part of Tri-City. ALLCON, the leading developer on the Tri-City's market, builds another object in close proximity of airport. It will be the third Class A building in ALLCON @ park complex, where such tenants as IT-sector-leaders Intel Technology Poland and Young Digital Planet are located.

The western part of Tri-City has experienced an intense period of development for several years. Along with the growth of residential areas comes expansion of production and services activities, including office buildings. Among them small office buildings of Megaron and Stabilator companies are worth noticing. Both of them represent a new trend in the market which embrace the investment projects undertaken by enterprises which are only indirectly, via construction sector, associated with development of office space.

Invariably, the strong position of local developers is noticeable while analyzing the Tri-City's office market. Such companies as ALLCON, Hossa and Torus are constantly key players in the market. Moreover, the situation will probably remain unchanged for at least few years, as neither GTC or Ghelamco nor any other European leading developer plans to invest soon in Tri-City.

Obiekty biurowe Offices

Wybrane obiekty biurowe

ALLCON @ PARK 3 KLASA A / CLASS A

ALLCON @ park

ALLCON @ park 3 to pięciokondygnacyjny budynek biurowy w kompleksie ALLCON @ park, zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie międzynarodowego lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku – Rębiechowie. Obiekt o interesującej architekturze dwóch brył z łącznikiem, w którym przewidziano strefę wejściową, kantinę oraz przeszklone ciągi komunikacyjne. Biurowiec posiada elewację fasadową z przeszkleniami o wysokich parametrach termiczno-akustycznych, a wyposażony jest m.in. w: pięć szybkiebieżnych cichych wind, nowoczesne systemy wentylacji, klimatyzacji, przeciwpożarowe, telekomunikacyjne, system BMS, 24h ochronę, system telewizji przemysłowej CCTV, system kart dostępu, podłogi techniczne oraz podwieszane sufity.

W bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu będzie przebiegać Kolej Metropolitalna, która połączy gdańskie lotnisko z planowanym lotniskiem w Gdyni – Kosakowie oraz z piłkarskim stadionem w Gdańsku – Letnicy.

ALLCON @ park 3 is a five-storey office building in the ALLCON @ park complex. It is situated in close neighborhood of Lech Walesa international airport in Gdańsk – Rębiechowo. Interesting architecture is created by two wings connected with a glass passageway containing the reception, and canteen. The building has the elevation in facade system with glass of high thermal and acoustics parameters and is equipped with five silent elevators, raised floors for cabling space, modern systems of air-conditioning and ventilation, fire detection installations, BMS and access control systems, CCTV system and 24 h security.

In the nearest future the Metropolitan Railway will be developed in the vicinity of the complex. It will link the Gdańsk's airport with planned Gdynia - Kosakowo airport and the stadium in Gdańsk – Letnica.

ALLCON @ park 3

Lokalizacja Location	Gdańsk / ul. Słowackiego 173 Gdańsk / Słowackiego 173
Rok oddania Ready to occupy	2011
Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	11 600
Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	8 900
Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	294
Najemcy Tenants	Young Digital Planet
Inwestor Investor	AIP3 Investment Spółka z o.o. SKA

- > Port Lotniczy / Airport
1 km
- > Obwodnica Trójmiasta /
Try-City Bypass
2 km
- > CH Matarnia i IKEA /
Matarnia and IKEA
Shopping Center
2 km
- > Centrum Gdańska / Gdańsk
16 km
- > Centrum Gdyni / Gdynia
23 km



ALLCON @ PARK 3
fot. mat. inwestora

ŁUŻYCKA OFFICE PARK

KLASA A / CLASS A

Łużycka Office Park to pięć pięciokondygnacyjnych nowoczesnych biurowców zaprojektowanych zgodnie z założeniami budownictwa zrównoważonego przez wyspecjalizowaną w tego typach projektach pracownię architektoniczną AEDAS, należącą do pierwszej czwórki grup projektowych na świecie. Komplex posiada elewację w systemie fasadowym, zawierającym szkło o wysokiej przepuszczalności światła przy ograniczonej przepuszczalności energii oraz okładziny z piaskowca. Do wyposażenia należą m.in. nowoczesne systemy wentylacji i klimatyzacji, dwustronne zasilanie energetyczne i generator prądu w każdym budynku, instalacje sygnalizacji pożaru i alarmowe, system BMS, ochrona 24h, system telewizji przemysłowej CCTV, system kart dostępowych.

Komplex posiada doskonałe położenie komunikacyjne z bezpośrednim dostępem do środków komunikacji miejskiej takich jak autobusy, trolejbusy i szybka kolej miejska. Dla dojeżdżających do pracy rowerami kompleks oferuje osobne przebieralnie z prysznicami w każdym budynku, a także miejsca dla rowerów w hali garażowej.

Łużycka Office Park is a complex of five modern five-storey office buildings. They were designed in accordance with the objectives of sustainable construction by the AEDAS company which is among first four of designing groups in the world and specializes in these types of projects. The complex has the elevation in facade system, containing glass of high light transmittance and limited transmittance of energy and facings of sandstone. The equipment includes modern ventilation and air-conditioning systems, bilateral power supply and power generator in each building, alarm and fire detection installations, BMS system, 24 h security, CCTV and access cards systems.



The complex has excellent location with direct access to public transport such as: city buses, fast suburban trains and trolleybuses. What is more, each building is equipped with separate changing room and showers for employees who travel by bicycle. Parking spaces for bicycles are available in garage hall.

ŁUŻYCKA OFFICE PARK

Lokalizacja Location	Gdańsk / ul. Łużycka 6 Gdańsk / Łużycka 6
Rok oddania Ready to occupy	2008 – 2010
Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	33 000
Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	22 500
Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	651
Najemcy Tenants	Allcon, Geoban, Nordea Bank, VTS HQ, Euroheat HQ, Sony Pictures, Kin- narps Polska, Praamerica
Inwestor Investor	Łużycka Investment Sp. z o.o. S.K.A.

- > Centrum Gdyni / Gdynia
2 km
- > Port Morski w Gdyni /
Sea Port
4 km
- > Obwodnica Trójmiasta /
Try-City Bypass
5 km
- > Port Lotniczy / Airport
20 km
- > Centrum Gdańska / Gdańsk
20 km



Łużycka Office Park [^]
fot. COI / madeinpomorskie.pl

ARKOŃSKA BUSINESS PARK

KLASA A / CLASS A

ARKOŃSKA BUSINESS PARK

Arkońska Business Park to zespół pięciu nowoczesnych budynków biurowych o łącznej powierzchni biurowej ponad 26 700 m² usytuowany w dynamicznie rozwijającej się strefie Gdańska, w sąsiedztwie Międzynarodowych Targów Gdańskich, Uniwersytetu Gdańskiego oraz licznych centrów handlowych. Walorem lokalizacji jest doskonała dostępność komunikacyjna: bliskość głównych ciągów komunikacyjnych, Szybkiej Kolei Miejskiej oraz lotniska.

Projekt łączy w sobie ponadczasową architekturę, elegancję i funkcjonalność. Obiekty charakteryzuje dbałość o detale, doskonały dobór materiałów wykończeniowych oraz najnowocześniejsze rozwiązania technologiczne. Całość zapewnia funkcjonalne, nowoczesne i komfortowe środowisko pracy.

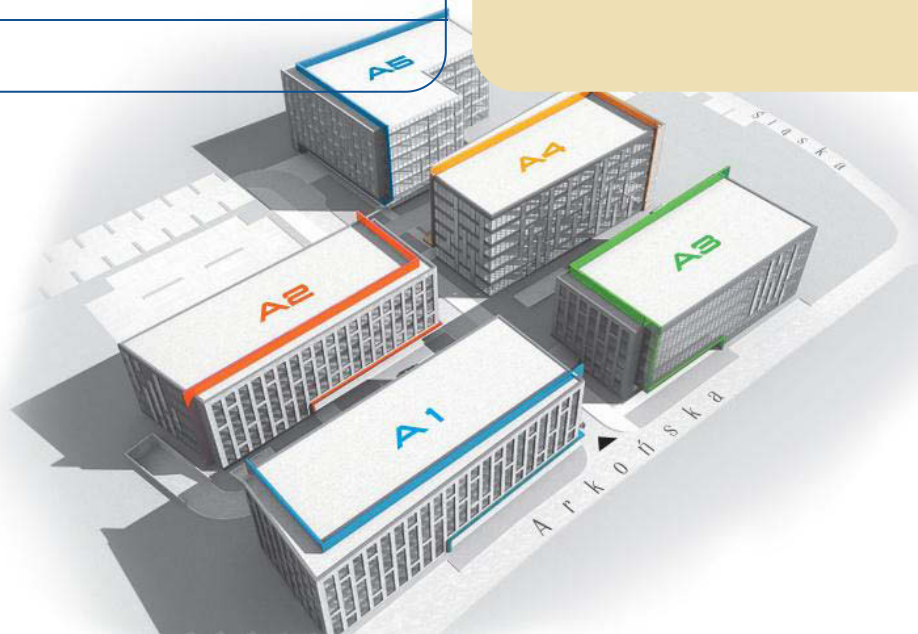
Arkońska Business Park is a complex of five modern office buildings with a total office area of over 26 700 m², located in dynamically developing area of Gdańsk, in vicinity of Gdańsk International Fair Co., University of Gdańsk and various shopping centres. The advantage of such location is perfect accessibility: proximity of the main transport routes, fast suburban railway as well as the airport.

The project combines timeless architecture, elegance and functionality. Buildings characterize with attention to detail, excellent selection of finishing materials and most modern technological solutions. Complex provides functional, modern and comfortable environment for work.

ARKOŃSKA BUSINESS PARK

Lokalizacja Location	Gdańsk / ul. Arkońska 6 Gdańsk / Arkońska 6
Rok oddania Ready to occupy	2008 – 2010
Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	29 900
Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	26 700
Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	557
Najemcy Tenants	Bank BPH, First Data Global Services, BZ WBK, Mercor, Deloitte, IBM Polska, Schneider Electric, Agencja Rozwoju Pomorza, Xelion. Doradcy Finansowi
Inwestor Investor	Torus Spółka z o.o. sp. k.

- > **Przystanek autobusowy / Bus stop**
1 km
- > **Przystanek SKM / Railway station**
1km
- > **Przystanek tramwajowy / Tram station**
3 km
- > **Port Lotniczy / Airport**
20 km





BCB BUSINESS PARK KLASA A / CLASS A



BCB Business Park to nowoczesny kompleks biurowy zlokalizowany na działce o powierzchni około 11 ha oferujący biura w klasie A. W jego skład wchodzi także centrum konferencyjno – wystawiennicze oraz hotel. Całkowita powierzchnia kompleksu (realizowana etapami do 2015 roku) wyniesie około 90 tys. m². Na całość inwestycji składa się również tzw. mała architektura. Inwestor zadbał o dużą ilość powierzchni otwartej - zieleni, trawników, klombów i ławeczek. Dodatkową nowością architektoniczną są oczka wodne znajdujące się przed wejściem do każdego budynku. BCB Business Park przyjazny jest osobom niepełnosprawnym (podjazdy, specjalne miejsca parkingowe, toalety).

Największym atutem parku biznesowego jest jego lokalizacja, w bezpośrednim sąsiedztwie międzynarodowego lotniska w Gdańsku – Rębiechowie.

BCB Business Park is a modern office complex located on the plot of the 11 ha space. It offers class A offices and includes the conference and exhibition centre as well as hotel. Total space of the complex (realized in stages until 2015) will be 90 thousands m². Whole investment includes also so called small architecture. Investor took care of a large amount of open space - green lawns, flower beds and benches. Additional architectonic novelty are ponds located by the entrance of each building. BCB Business Park is also a friendly environment for disabled employees (ramps, special parking places, toilets).

The largest advantage of the business park is its location in close vicinity to international airport in Gdańsk – Rębiechowo.

BCB BUSINESS PARK

Lokalizacja Location	Gdańsk / ul. Azymutalna 9 Gdańsk / Azymutalna 9
Rok oddania Ready to occupy	2011 – 2015
Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	90 000
Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	45 113
Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	1048 podziemnych, 1400 naziemnych 2448 (1400 underground)
Najemcy Tenants	-
Inwestor Investor	Bałtyckie Centrum Biznesu Sp. z o.o.

- > Port Lotniczy/ Airport
500 m
- > Port Lotniczy
(nowy Terminal) / Airport
(new Terminal)
200 m
- > Obwodnica Trójmiasta /
Try-City Bypass
3 km
- > Centrum Miasta / Gdańsk
15 km



BCB Business Park
fot. mat. inwestora

OLIVIA BUSINESS CENTRE

KLASA A / CLASS A



Olivia Business Centre to niemal 120 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej o najwyższym standardzie (klasa AA), na działce o powierzchni 3,5 ha. Inwestycja będzie powstawała w kilku etapach. Pierwsza faza projektu to 4 budynki otaczające duże atrium dostępne tylko dla pieszych, z fontanną, starannie zaprojektowaną zielenią, małą architekturą, ławeczkami i innymi meblami miejskimi. Na partarach znajdują się powierzchnie usługowe - sklepy, restauracje, banki itp. Powstanie typowy śródmiejski plac, żywa miejska tkanka, zaspokajająca bardzo różnorodne potrzeby użytkowników i gości kompleksu. Pierwszym budynkiem pierwszej fazy jest Olivia Gate o powierzchni 18 tys. m² i oferująca 420 miejsc w parkingu podziemnym. Druga faza projektu to 3 kolejne budynki, które otaczają drugie, mniejsze patio dostępne dla samochodów. Tu budynki są większe i wyższe. Na środku patio znajdzie się niewielka fontanna otoczona zielenią. Olivia Business Centre to największe centrum biznesowe i biurowe w Północnej Polsce, zlokalizowane w centrum aglomeracji przy głównej arterii łączącej całe Trójmiasto – Alei Grunwaldzkiej, z szybkim dostępem do środków komunikacji. Na sąsiednich działkach znajduje się główny kampus Uniwersytetu Gdańskiego, który jest obecnie w trakcie intensywnej rozbudowy oraz hala widowiskowo-sportowa Olivia.

Olivia Business Centre OLIVIA BUSINESS CENTRE offers almost 120 000 m² of modern and highest standard (class AA) office space, on the plot of 3,5 ha space. The investment will be realized in several stages. The first stage of the project includes four buildings with large atrium in the centre which is available for pedestrians only. The atrium will be equipped with fountain, carefully designed green, small architecture, benches and other urban furniture. There will be service spaces – shops, restaurants, banks etc. on the ground floor. The atrium will make a typical urban square, living city part which will meet the needs of employees and guests of the complex. First building of the first stage is Olivia Gate with space of 18 thousands m² and offering 420 parking places in the underground garage. Second stage of the project includes next 3 buildings surrounding other smaller patio available for cars. These structures are to be larger and higher, in the centre of patio a small fountain surrounded by green plants is to be placed. Olivia Business Centre is the largest business and office centre in Northern Poland. It is located in the centre of agglomeration by the main artery linking whole Tri-City – Grunwaldzka Al. with easy access to public transport. Gdańsk University Campus which is being intensively developed and sports hall are located in the close neighborhood of the complex.

OLIVIA BUSINESS CENTRE

Lokalizacja Location	Gdańsk / Al. Grunwaldzka 472 Gdańsk / Grunwaldzka 472
Rok oddania Ready to occupy	2011 (Olivia Gate)
Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	18 218
Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	14 974
Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	420
Najemca Tenants	-
Inwestor Investor	Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.

- > **Przystanek autobusowy /**
Bus stop
200 m
- > **Przystanek SKM /**
Railway station
500 m
- > **Przystanek tramwajowy /**
Tram station
1 km
- > **Port Lotniczy / Airport**
20 km



OFFICE ISLAND KLASA A / CLASS A



Office Island to nowoczesny biurowiec klasy A, oferujący do wynajęcia 5 566 m² powierzchni biurowej. Obiekt charakteryzuje się nowoczesną architekturą, wysokiej jakości elementami wykończeniowymi oraz ciekawą aranżacją przestrzeni wspólnych. System funkcjonalny budynku jest tak zaprojektowany, by wykreować przestrzeń z jak najmniejszą ilością komunikacji obsługującej biura. Zostało to osiągnięte dzięki przeniesieniu jej części do wnętrza atrium, co jednocześnie tworzy ciekawe rozwiązanie wnętrzarские. Duże przeszklenia zapewniają maksymalne doświetlenie wnętrza naturalnym światłem.

Office Island is a modern class A office building offering for rental 5 566 m² of office space. The object characterizes with modern architecture, high quality finishing elements and interesting design of common spaces. Functional system of the building has been specially designed for most efficient use of space. The effect has been achieved by placing part of communication routes in atrium which creates interesting architectonic impression. Large windows provide the interior with plenty of natural light.

BCB BUSINESS PARK

Lokalizacja Location	Gdańsk / Al. Grunwaldzka 163 Gdańsk / Grunwaldzka 163
Rok oddania Ready to occupy	2010
Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	9 943
Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	5 566
Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	90
Najemcy Tenants	-
Inwestor Investor	Centrum Zana S.A.

- > **Przystanek autobusowy / Bus stop**
100 m
- > **Przystanek SKM / Railway station**
1 km
- > **Przystanek tramwajowy / Tram station**
200 m
- > **Port Lotniczy / Airport**
15 km



Office Island
fot. mat. inwestora

Office Island znajduje się w centrum biznesowej części Gdańska, we Wrzeszczu przy Alei Grunwaldzkiej, w bezpośrednim sąsiedztwie największego centrum handlowego Trójmiasta, Galerii Bałtyckiej. Niewątpliwą zaletą lokalizacji biurowca jest jego znakomita ekspozycja, jak również szeroka dostępność z każdego miejsca w Trójmieście za pomocą środków komunikacji miejskiej (autobus, tramwaj, kolejka SKM).

Office Island is located at Grunwaldzka Al. in Wrzeszcz - the business centre of Gdańsk, near the largest shopping centre of Tri-City - Baltic Gallery. Unquestioned advantage of the location is also its exposure as well as wide access to public transport (buses, trams, fast suburban train).

OLIVA BUSINESS PARK – BUDYNEK ALFA

KLASA A / CLASS A

Nowoczesny biurowiec idealnie komponujący się z zabytkowym otoczeniem gdańskiej Oliwy, oferujący 4 490 m² powierzchni biurowej. Koncepcja architektoniczna oparta o atrium zapewnia przestronność oraz doświetlanie wnętrza. Wyposażenie obiektu obejmuje m.in. system BMS, system zasilania awaryjnego oraz centralny UPS, łączy światłowodowe, całodobowy monitoring i kontrolę dostępu oraz rozwiązania umożliwiające swobodną aranżację powierzchni biurowej.



A modern office building perfectly fitting in historic surroundings of Gdańsk's district Oliwa. The object offers 4490 m² of office space. The atrium-based architectonic concept provides spacious and well lightened interiors. The equipment of the building includes, inter alia, BMS system, emergency power system, central UPS, fibers, 24 h monitoring and access control as well as solutions allowing free office space arrangement.

OLIVA BUSINESS PARK – BUDYNEK ALFA

Lokalizacja Location	Gdańsk / ul. Piastowska 7/9 Gdańsk / Piastowska 7/9
Rok oddania Ready to occupy	2011
Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	10 260
Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	4 490
Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	115
Najemcy Tenants	PricewaterhouseCoopers
Inwestor Investor	Alfa Investment Sp. z o.o.

- > Główna ulica Trójmiasta /
Main Try-City's route
100 m
- > Przystanek SKM /
Railway station
300 m
- > Przystanek tramwajowy
i autobusowy/ Tram and
bus station
200 m



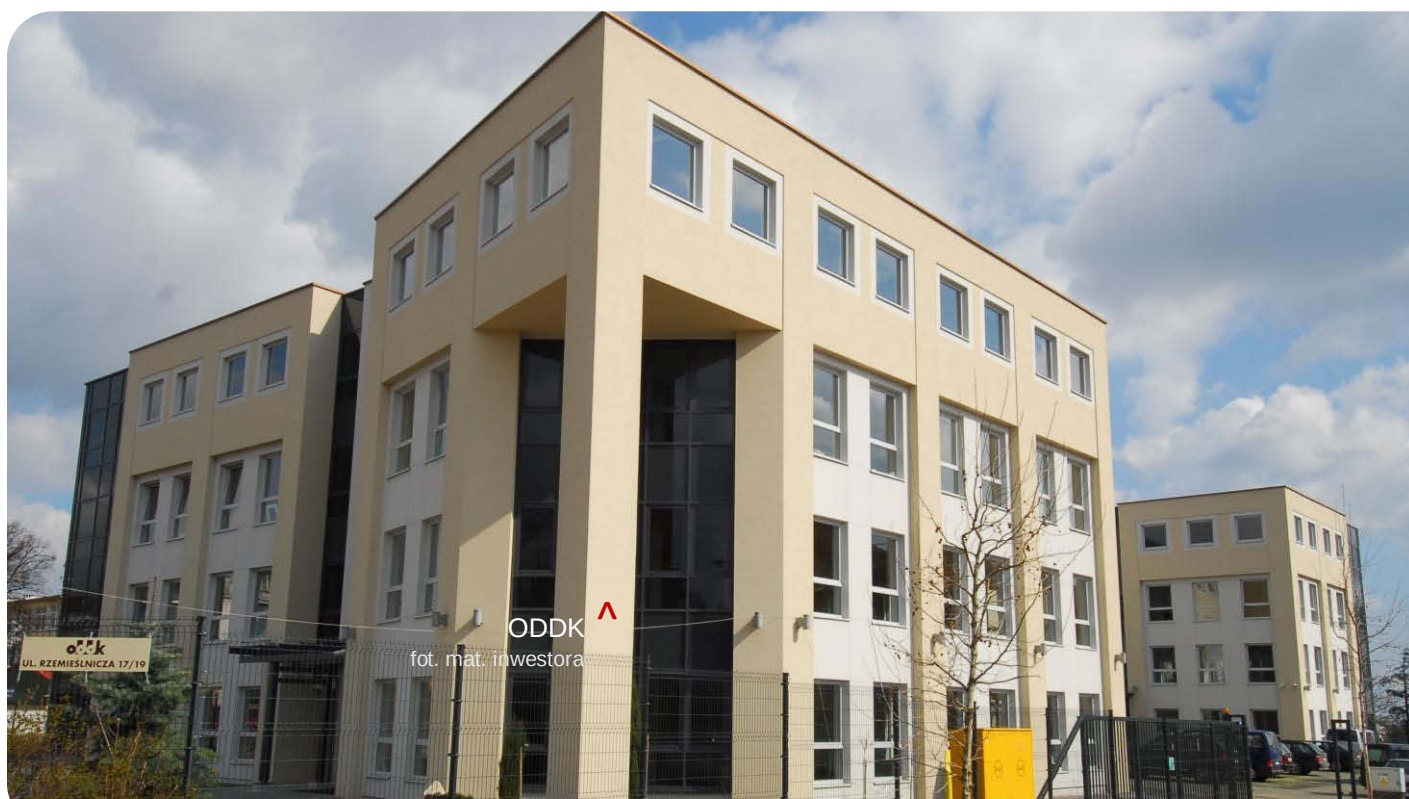
Czterokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 5 151 m² zlokalizowany przy ulicy Rzemieślniczej, która staje się pomału sopocką strefą biznesu z licznymi biurami oraz szybkim dostępem do głównej arterii Trójmiasta, Alei Niepodległości. Biurowiec oferuje 24 moduły typu *open space* z możliwością łączenia, a wśród wyposażenia znajdują się m.in. cichobieżne windy, instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne, recepcja 24h.

Four-storey office building with space of 5 151 m² located at the Rzemieślnicza Str, which recently has been becoming a Sopot's business area with many office buildings and good access to main Tri-City's artery – Niepodległości Al. The building offers 24 open space modules with possibility of combining. The object is equipped with inter alia: silent elevators, ventilation and air-condition installations and 24h reception.

BCB BUSINESS PARK

Lokalizacja Location	Sopot / ul. Rzemieślnicza 17/19 Sopot / Rzemieślnicza 17/19
Rok oddania Ready to occupy	2010
Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	7 562
Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	5 151
Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	118
Najemcy Tenants	-
Inwestor Investor	Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o.

- > Główna ulica Trójmiasta / Main Try-City's route
50 m
- > Przystanek SKM / Railway station
150 m
- > Przystanek autobusowy i trolejbusowy / Bus and trolleybus station
200 m

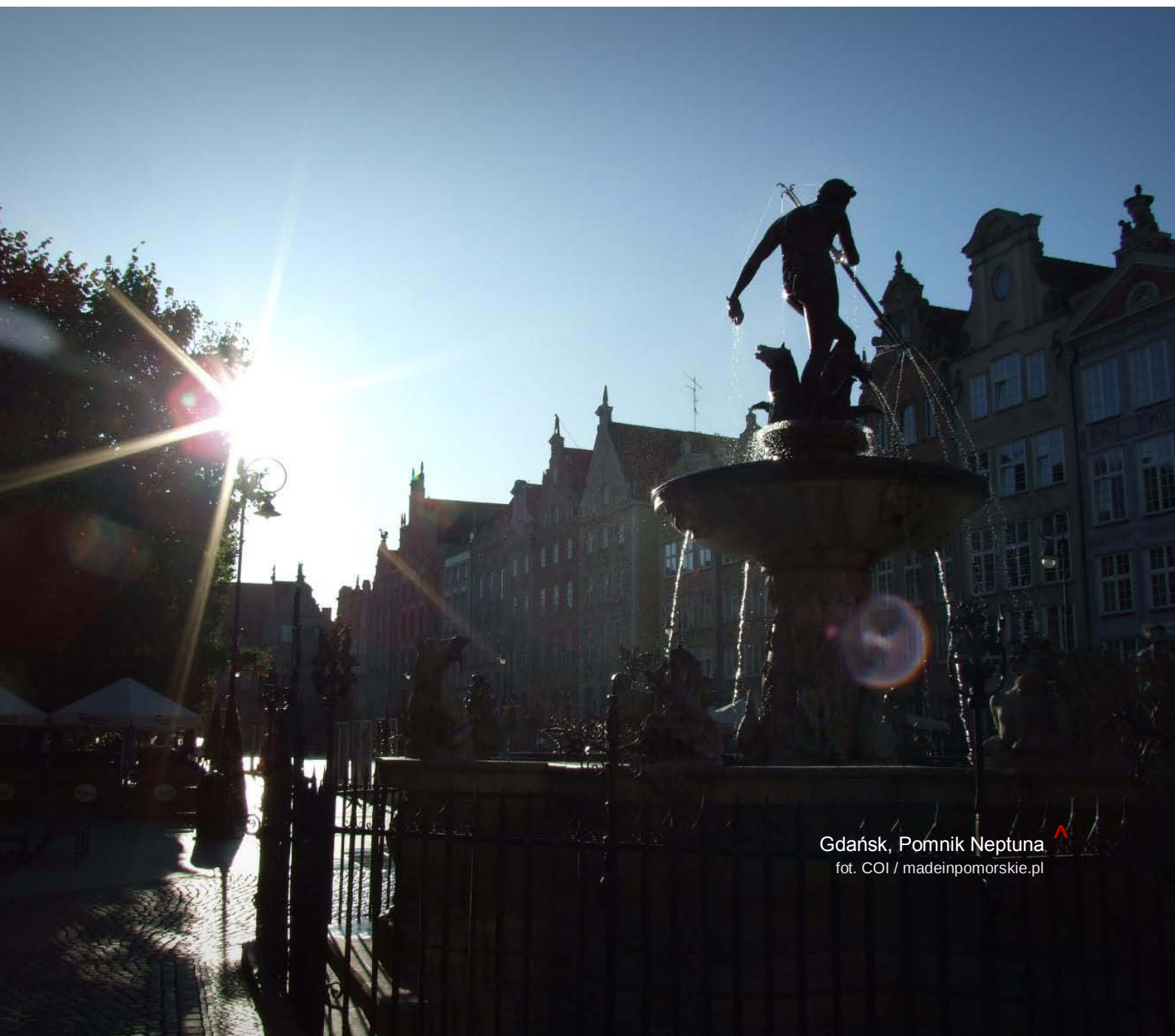


Podaż i popyt w Trójmieście

Utrzymujące się na czwartej pozycji w rankingu biurowym Trójmieście, oferuje na chwilę obecną 263 tys. m² powierzchni biurowej (bez obiektów budowanych), z czego 184 tys. m² to powierzchnia oddana po 2000 roku. Wraz z obiektami biurowymi, na które podpisane są już umowy najmu (typu *pre-lease*, czyli przed bądź w trakcie budowy biurowca), aglomeracja trójmiejska jest w stanie zaoferować łącznie 325 tys. m² powierzchni biurowej. Zdecydowana większość to powierzchnia nowa – 51 obiektów o powierzchni biurowej 248 tys. m² zostało oddanych do użytkowania po 2000 roku. Jeśli chodzi o klasę obiektów, są to przede wszystkim obiekty klasy B i B+. Cieszyć może natomiast fakt, że większość obiektów, które będą oddane do 2011 roku to nieruchomości klasy A.

Supply and demand in Tri-City

Tri-City, remaining on the fourth position in the office space ranking, offers at present 250 thousands m² of office space (excluding objects under construction). 184 thousands m² is the space which has been handed over after year 2000. Along with the office objects, for which lease agreements are already signed (pre-lease type meaning leasing during or before the construction of the building), the Tri-City agglomeration is able to offer in total 311 thousands m² of office space. Large majority of it consists of the new space – 51 objects with total space of 248 thousands m² were ready to occupy after year 2000. When it comes to standards of the objects, there are mostly class B and B+ buildings. Satisfactory fact is that majority of the objects which are planned to be ready until 2011 are to be class A real estates.



fot. COI / madeinpomorskie.pl

Zestawienie obiektów biurowych w Trójmieście / Review of office buildings in Tri-City

1



ABRAHAMA OFFICE BUILDING

Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Abrahama 1a
	Rok oddania Ready to occupy	2008
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	12 016
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	7 000
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	95
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Grupa Doradczo-Inwestycyjna KONSULTANT Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

2



ARKOŃSKA BUSINESS PARK

Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Arkońska 6
	Rok oddania Ready to occupy	2008 – 2010
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	29 900
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	26 700
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	557
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Torus Spółka z o.o. sp. k.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

3



BCB BUSINESS PARK

Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Azymutalna 9
	Rok oddania Ready to occupy	2011
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	12 016
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	9 250
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	316
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Bałtyckie Centrum Biznesu Sp. z o.o.

wizualizacja: mat. Inwestora

4



TPS B1 Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Biała 1
	Rok oddania Ready to occupy	2007
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	4 575
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	3 495
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	71
	Inwestor / zarządzający Investor / management	G135 Sp. z o.o.

fot. mat. inwestora

5



GRANARY ISLAND BUSINESS CENTRE Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Chmielna 63/64
	Rok oddania Ready to occupy	2011
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	9 008
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	6 946
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	77
	Inwestor / zarządzający Investor / management	AV Chmielna Sp. z o.o.

wizualizacja: mat. inwestora

6



ARTUS PARK Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Długie Ogrody 6-14
	Rok oddania Ready to occupy	2008 / 2009
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	10 717
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	9 500
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	150
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Towarzystwo Obrotu Nieruchomościami Długie Ogrody Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

7



CENTRUM DMOWSKIEGO Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Dmowskiego 12
	Rok oddania Ready to occupy	1999
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	4 360
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	3 079
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	29
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Baltic Property Trust Optima Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

8



MEGARON Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Galaktyczna 30a
	Rok oddania Ready to occupy	2009
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 519
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 037
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	72
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Megaron Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

9



CB GNILNA Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Gnilna 2
	Rok oddania Ready to occupy	2003
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	2 435
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 621
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	111
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

10



HOSSA COMPANY HOUSE Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Grunwaldzka 212
	Rok oddania Ready to occupy	2002
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	9 500
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	7 200
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	44
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

11



OFFICE ISLAND Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Grunwaldzka 163
	Rok oddania Ready to occupy	2010
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	9 943
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	5 566
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	90
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Centrum Zana S.A.

wizualizacja: mat. inwestora

12

**CB GRUNWALDZKA****Klasa B+**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Grunwaldzka 184/186/188/190
	Rok oddania Ready to occupy	2008
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	9 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	7 588
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	116
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

13

**G413****Klasa A**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Grunwaldzka 413
	Rok oddania Ready to occupy	2005
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	7 090
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	4 254
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	126
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Torus Sp. z o.o. sp. k.

fot. mat. inwestora

14

**G417****Klasa B**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Grunwaldzka 417
	Rok oddania Ready to occupy	2003
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 003
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	660
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	27
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Torus Sp. z o.o. sp. k.

fot. mat. inwestora

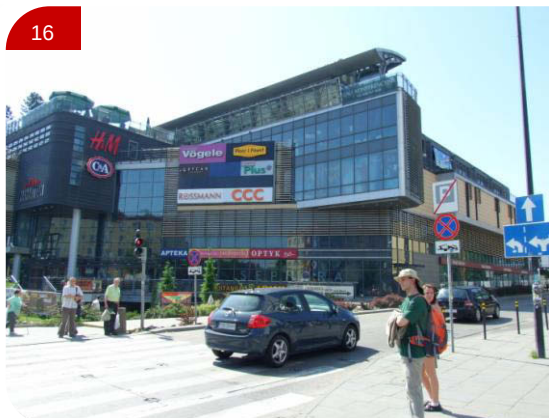
15

**OLIVIA BUSINESS CENTRE****Klasa AA**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Grunwaldzka 472
	Rok oddania Ready to occupy	2011
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	18 218
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	14 974
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	420
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.

wizualizacja: mat. inwestora

16



CH MANHATTAN

Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Grunwaldzka 82
	Rok oddania Ready to occupy	2001
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	56 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	8 000
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	365
	Inwestor / zarządzający Investor / management	GCH Manhattan Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

17



FREGATA

Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Hallera 165
	Rok oddania Ready to occupy	2010
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 124
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 035
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	28
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Doraco Developing

fot. COI / madeinpomorskie.pl

18



ORGANIKA TRADE

Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Heweliusza 11
	Rok oddania Ready to occupy	1980
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	12 640
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	10 000
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	40
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Organika Trade Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

19



CB HEWELIUSZA

Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Heweliusza 9
	Rok oddania Ready to occupy	2003
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	2 667
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	2 667
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	111
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

20



HYNKA Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Hynka
	Rok oddania Ready to occupy	2009
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 300
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 100
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	22
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Inpro S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

21



NORDIKA Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Jabłoniowa
	Rok oddania Ready to occupy	2011
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	5 998
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	4 659
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	159
	Inwestor / zarządzający Investor / management	MURAPOL S.A.

wizualizacja: mat. inwestora

22



BPBK Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Uphagena 27
	Rok oddania Ready to occupy	-
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	3 520
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	2 250
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	38
	Inwestor / zarządzający Investor / management	BPBK S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

23



JAŚKÓWKA Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Jaśkowa Dolina 81
	Rok oddania Ready to occupy	1987
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	2 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 200
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	48
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Apeks Spółka z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

24

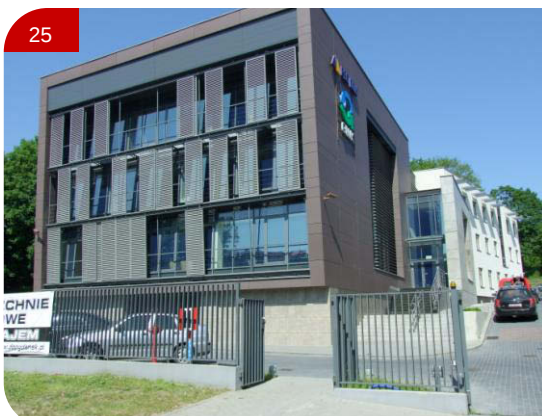


KARTUSKA Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Kartuska
	Rok oddania Ready to occupy	2011
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 153
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	980
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	27
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Polnord S.A.

wizualizacja: mat. inwestora

25



KARTUSKA 201 Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Kartuska 201
	Rok oddania Ready to occupy	2009
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	3 269
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	2 200
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	65
	Inwestor / zarządzający Investor / management	DAP Karpiak Sp. J.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

26

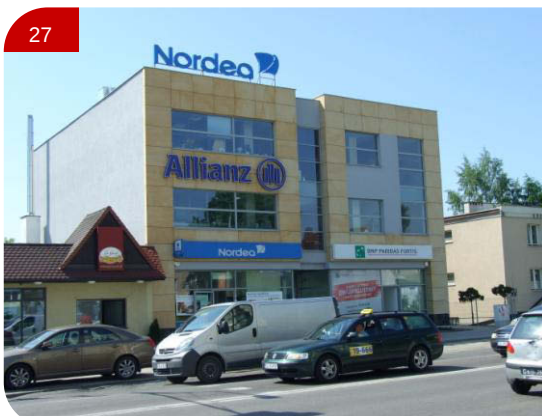


Ka5 Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Kartuska 5
	Rok oddania Ready to occupy	2008
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	5 891
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	3 550
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	63
	Inwestor / zarządzający Investor / management	MART Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

27



OPTI Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Kołobrzeska 12
	Rok oddania Ready to occupy	2009
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	920
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	22
	Inwestor / zarządzający Investor / management	OPTI Plus Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

28



CH REAL Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Kołobrzeska 32
	Rok oddania Ready to occupy	2001
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	4 256
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	800
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	479
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Apollo Rida Poland

fot. COI / madeinpomorskie.pl

29



STABILATOR Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Nowy Świat 42/44
	Rok oddania Ready to occupy	2010
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	900
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	750
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	50
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Stabilator Sp. z o.o.

wizualizacja: mat. inwestora

30

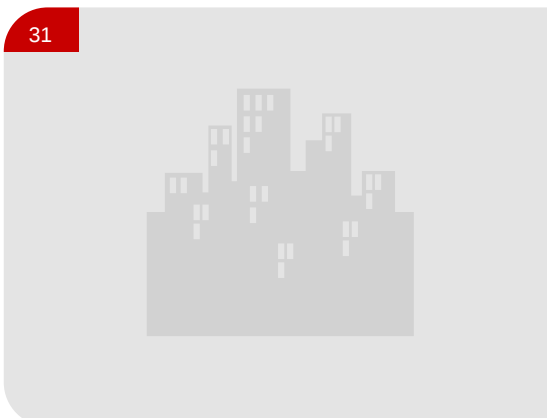


CB CENTROMOR Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Okopowa 7
	Rok oddania Ready to occupy	2000
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	8 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	5 400
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	95
	Inwestor / zarządzający Investor / management	WAN S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

31



MAG GDAŃSK Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Oliwska 33a
	Rok oddania Ready to occupy	1997
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	864
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	614
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	18
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Morska Agencja Gdynia Sp. z o.o.

32

**OLIVA BUSINESS PARK – BUDYNEK BETA****Klasa B+**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Piastowska
	Rok oddania Ready to occupy	-
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	2 500
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	2 100
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	35
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Truss Real Estate

fot. COI / madeinpomorskie.pl

33

**OLIVA BUSINESS PARK - BUDYNEK ALFA****Klasa A**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Piastowska
	Rok oddania Ready to occupy	2011
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	10 260
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	4 490
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	115
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Alfa Investment Sp. z o.o.

wizualizacja: mat. inwestora

34

**OLIVA BUSINESS PARK – POLANKI****Klasa B+**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Polanki 4
	Rok oddania Ready to occupy	2002
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	2 045
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 462
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	-
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Truss Real Estate

fot. COI / madeinpomorskie.pl

35

**SADOWA BUSINESS PARK****Klasa B+**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Sadowa 8
	Rok oddania Ready to occupy	2003
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	7 500
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	6 500
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	87
	Inwestor / zarządzający Investor / management	CF Plus

fot. COI / madeinpomorskie.pl

36



ALLCON @ PARK 1 & 2 Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Słowackiego 171-173
	Rok oddania Ready to occupy	1998 / 2005
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	10 080
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	8 736
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	300
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Alcon Investment Sp. z o. o. S.K.A

fot. mat. inwestora

37



ALLCON @ PARK 3 Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Słowackiego 173
	Rok oddania Ready to occupy	2011
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	11 600
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	8 900
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	294
	Inwestor / zarządzający Investor / management	AIP3 Investment Sp. z o.o. SKA

fot. wizualizacja; mat. inwestora

38



HAXO Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Strzelecka 7b
	Rok oddania Ready to occupy	2006
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	5 064
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	2 500
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	88
	Inwestor / zarządzający Investor / management	MART Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

39



VIGO Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Szymanowskiego 2
	Rok oddania Ready to occupy	2001
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	8 951
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	7 000
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	58
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Grupa Doradczo-Inwestycyjna Konsultant Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

40

**CITY OFFICE****Klasa B**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Trzy Lipy 1
	Rok oddania Ready to occupy	2011
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	946
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	748
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	13
	Inwestor / zarządzający Investor / management	City Office Sp. z o.o.

41

**CB ZIELANIAK****Klasa B**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 1
	Rok oddania Ready to occupy	1971
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	18 300
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	13 500
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	48
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Centrum Techniki Okrętowej S.A.

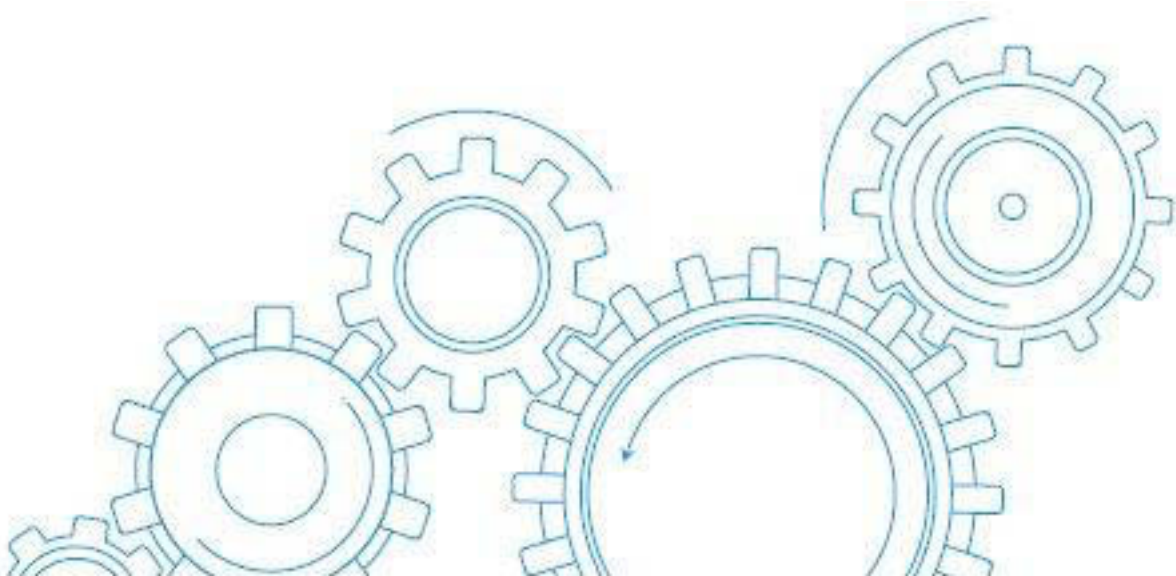
fot. COI / madeinpomorskie.pl

42

**BUKOWY PARK****Klasa B+**

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Zwycięstwa 48
	Rok oddania Ready to occupy	2010
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 277
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	849
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	7
	Inwestor / zarządzający Investor / management	PPHU MACH

wizualizacja: mat. inwestora



fot. Lukasz Tylec / stock.xchng

43



PROGRES Klasa B

	Lokalizacja Location	Sopot, ul. Niepodległości 658
	Rok oddania Ready to occupy	2007
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 600
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 000
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	20
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Progres Nieruchomości Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

44



BOSS Klasa B

	Lokalizacja Location	Sopot, ul. Niepodległości 660
	Rok oddania Ready to occupy	-
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 481
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	822
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	25
	Inwestor / zarządzający Investor / management	PHU BOSS

fot. COI / madeinpomorskie.pl

45



CENTRUM MAJKOWSKIEGO Klasa A

	Lokalizacja Location	Sopot, ul. Powstańców Warszawy 19
	Rok oddania Ready to occupy	2009
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	11 519
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	3 766
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	212
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Centrum Majkowskiego Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

46



INEKSPO Klasa B

	Lokalizacja Location	Sopot, ul. Reja 13 / 15
	Rok oddania Ready to occupy	-
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	5 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	3 000
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	23
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Spółdzielnia Osób Prawnych Inekspl

fot. COI / madeinpomorskie.pl

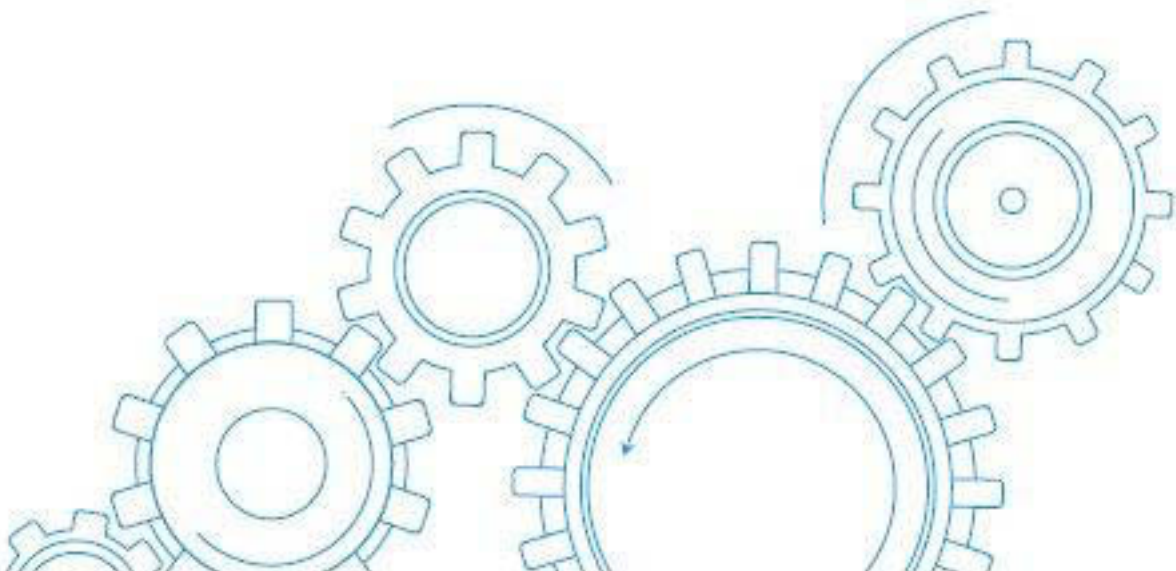
47



ODDK Klasa A

	Lokalizacja Location	Sopot, ul. Rzemieślnicza 17/19
	Rok oddania Ready to occupy	2010
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	7 562
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	5 151
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	118
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o.

fot. mat. inwestora



fot. Kriss Szkurlatowski / stock.xchn

48



CENTRUM KWIATKOWSKIEGO Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. 10 Lutego 16
	Rok oddania Ready to occupy	2004
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	12 350
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	3 000
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	133
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Versus Investment Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

49



DOM RZEMIOSŁA Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. 10 Lutego 33
	Rok oddania Ready to occupy	1963
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	2 100
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 800
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	2
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Cech Rzemiosła i Przedsiębiorczości w Gdyni

fot. COI / madeinpomorskie.pl

50



TPS C133 Klasa C

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Chwasczyńska 133
	Rok oddania Ready to occupy	2005
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 464
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 464
P	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	50
	Inwestor / zarządzający Investor / management	OP4 Sp. z o.o.

fot. mat. inwestora

51



POLSERVICE Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Wiczlińska 4
	Rok oddania Ready to occupy	2009
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 230
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	900
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	28
	Inwestor / zarządzający Investor / management	PolSERVICE Development Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

52



PBUCH Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Hutnicza 4
	Rok oddania Ready to occupy	1975
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	3 820
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	2 026
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	75
	Inwestor / zarządzający Investor / management	PBUCH S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

53



POL-SUPPLY Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Janka Wiśniewskiego 20
	Rok oddania Ready to occupy	1995
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	2 328
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 995
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	60
	Inwestor / zarządzający Investor / management	POL-Supply Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

54



PORT GDYNIA Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Janka Wiśniewskiego 20
	Rok oddania Ready to occupy	2008
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	5 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	2 960
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	226
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

55



GDYŃSKIE CENTRUM BIZNESU Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdynia, Pl. Kaszubski 8
	Rok oddania Ready to occupy	1998
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	8 223
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	6 986
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	32
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Wspólnota Właścicieli GCB

fot. COI / madeinpomorskie.pl

56



TPS K12 Klasa C

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Krzywoustego 12
	Rok oddania Ready to occupy	2008
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	933
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	674
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	50
	Inwestor / zarządzający Investor / management	K2 Sp. z o.o.

fot. mat. inwestora

57



POSTAL Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Łużycka 10a
	Rok oddania Ready to occupy	1973
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 250
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	950
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	8
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Postal

fot. COI / madeinpomorskie.pl

58



ŁUŻYCKA OFFICE PARK Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdańsk, ul. Łużycka 6
	Rok oddania Ready to occupy	2008 / 2010
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	33 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	22 500
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	651
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Łużycka Investment Sp. z o.o. S.K.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

59



ANCORA Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Pułaskiego 6
	Rok oddania Ready to occupy	2000
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	4 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	3 000
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	56
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Elbes Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

60

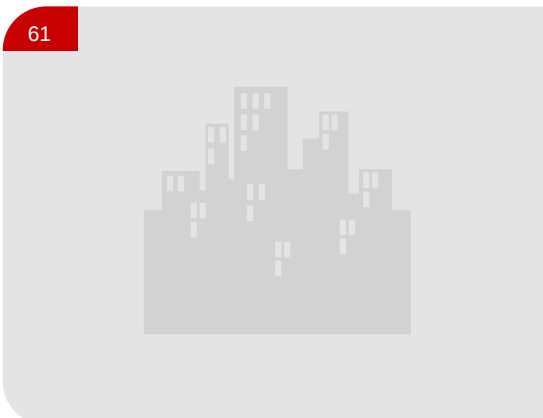


POLFRACHT Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Pułaskiego 8
	Rok oddania Ready to occupy	1971
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	5 137
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	3 622
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	20
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Polfracht Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

61



BEL SPOKOJNA Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Spokojna
	Rok oddania Ready to occupy	2011
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	1 800
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 000
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	17
	Inwestor / zarządzający Investor / management	BEL Grupa Inwestycyjna

62



SPORTOWA CENTRUM Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Sportowa
	Rok oddania Ready to occupy	2010
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	2 679
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	2 679
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	155
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Sanipor Sp. z o.o.

wizualizacja: mat. inwestora

63



ALFA PLAZA BUSINESS CENTER Klasa A

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Stefana Batorego 28-32
	Rok oddania Ready to occupy	2000
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	12 500
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	7 822
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	62
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Grupa JWK

fot. COI / madeinpomorskie.pl

64



CHIPOLBROK Klasa B

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Ślaska 17
	Rok oddania Ready to occupy	1991
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	4 812
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	2 907
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	287
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Chińsko-Polskie Towarzystwo Okrętowe S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

65



CITY ARCADE Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Ślaska 21
	Rok oddania Ready to occupy	1997
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	3 900
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 503
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	275
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Chińsko-Polskie Towarzystwo Okrętowe S.A.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

66



BALTIC BUSINESS CENTER Klasa B+

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Ślaska 23/25
	Rok oddania Ready to occupy	1995
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	14 583
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	9 736
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	55
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Baltic Property Trust Optima Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

67

**STOCZNIA MARYNARKI WOJENNEJ****Klasa B**

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Śmiedowicza 48
	Rok oddania Ready to occupy	1982
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	8 769
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	6 820
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	30
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Stocznia Marynarki Wojennej S.A. w upadłości układowej

fot. COI / madeinpomorskie.pl

68

**MAG****Klasa B+**

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. T. Wendy 15
	Rok oddania Ready to occupy	1995
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	4 691
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	3 026
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	100
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Morska Agencja Gdynia Sp. z o.o.

fot. mat. inwestora

69

**CB WŁADYSŁAWA IV****Klasa B+**

	Lokalizacja Location	Gdynia, ul. Władysława IV 43
	Rok oddania Ready to occupy	2001
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	9 300
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	6 830
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	67
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.

fot. mat. inwestora

70

**IDAL HOUSE****Klasa B+**

	Lokalizacja Location	Gdynia, Al. Zwycięstwa 250
	Rok oddania Ready to occupy	2008
	Powierzchnia całkowita w m² Total space in m ²	2 000
	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²	1 200
	Liczba miejsc parkingowych Number of parking places	15
	Inwestor / zarządzający Investor / management	Idal Sp. z o.o.

fot. COI / madeinpomorskie.pl

Spowolnienie gospodarcze notowane w 2009 roku wpłynęło znacząco na spadek zainteresowania najemców rynkiem biurowym. Optymalizujące swoje zasoby przedsiębiorstwa rezygnowały z poszukiwania nowych powierzchni. Fakt, że spotkało się to jednocześnie z oddaniem do użytku kilku obiektów biurowych, spowodowało wzrost współczynnika pustostanów do około 8% (z 3-4% rok wcześniej). Sytuacja taka spowodowała, że najemca mógł liczyć na atrakcyjne oferty najmu. Negocjacje podlegały przede wszystkim stawki czynszu oraz okres zwolnienia z niego.

The Economic slowdown noted in 2009 caused a significant decrease in tenants' interest in the office space market. Optimization of enterprises' resources has led to the abandonment of search for new office space. Thus, combined with completion of several office buildings, this trend has contributed to the increase of the vacancy rate to ca. 8% (from 3-4% a year earlier). Therefore, tenants could have counted on an attractive lease offer. Mostly, rent prices and rent exemption period were negotiable.

Główne obiekty biurowe oddane do użytku w Trójmieście w 2009 roku
Main projects completed in Tri-City in 2009

Obiekt Property	Inwestor Investor	Powierzchnia biurowa w m² Office space in m ²
Arkońska Business Park (faza II), Gdańsk Arkońska Business Park (phase II), Gdańsk	Torus Spółka z o.o. sp. k	16 566
Centrum Majkowskiego, Sopot Centrum Majkowskiego, Sopot	Centrum Majkowskiego Sp. z o.o.	3 766
Hynka, Gdańsk Hynka, Gdańsk	Inpro S.A.	1 100
Kartuska 201, Gdańsk Kartuska 201, Gdańsk	DAP Karpiak Sp. J.	980
Łużycka Office Park, Gdynia Łużycka Office Park, Gdynia	Łużycka Investment Sp. z o.o. S.K.A.	4 400
Megaron, Gdańsk Megaron, Gdańsk	Megaron Sp. z o.o.	1 037
OPTI, Gdańsk OPTI, Gdańsk	OPTI Plus Sp. z o.o.	920
Polservice, Gdynia Polservice, Gdynia	Polservice Development Sp. z o.o.	900

Istotny spadek popytu w 2009 roku przełożył się na obniżenie średnio o 10% stawek czynszowych. Na przełomie 2009 i 2010 roku wyjściowe stawki za powierzchnię klasy A i B+ spadły do EUR 13-16 za metr kwadratowy, czynsze za obiekty klasy B wahały się w granicach EUR 11-12 za metr kwadratowy, a za metr kwadratowy obiektu klasy C trzeba było zapłacić EUR 7-9.

A significant decline of demand in 2009 resulted in reduction in rents, an average of 10%. At the turn of 2009 and 2010 baseline for class A and B+ office spaces were reduced to EUR 13-16 per square meter, rents for class B objects ranged from EUR 11-12 per square meter and for a square meter of the class C building one had to pay EUR 7-9.

Pomimo obniżonego w zeszłym roku popytu, na trójmiejskim rynku podpisano kilka znaczących umów najmu. Największą transakcją było umowa Nordea Bank i LANDPROP SERVICES, w ramach której firma wybuduje w centrum Gdyni centralę Banku Nordea (projekt typu *built-to-suit* o po-

Despite of the reduced demand last year, on the Tri-City's market several significant lease agreements has been signed. The largest transaction was the agreement between Nordea Bank and LANDPROP SERVICES, whereby the company will build in the center of Gdynia head office of Nordea Bank (project

wierzchni 11.6 tys. m²). Podobną transakcję podpisały Det Norske Veritas Poland i ALLCON, gdzie przedmiotem umowy było wybudowanie budynku o powierzchni biurowej 4390 m² w kompleksie Łużycka Office Park. Poza tymi transakcjami, wiele firm renegotjowało swoje umowy najmu: Compuware (Centrum Dmowskiego), Intel Technology Poland (ALLCON @ park) czy Young Digital Planet (ALLCON @ park oraz umowa *pre-lease* w ALLCON @ park 3). Rynek najemcy, który rozwinął się w 2009 roku, spowodował, że deweloperzy coraz bardziej koncentrowali się na zatrzymaniu obecnych najemców, którzy są dla nich stałym źródłem dochodu niż na przyciąganiu nowych. Nie oznacza to jednak całkowitego zatrzymania rynku nowych najemców. Koniec 2009 roku wskazywał już na zwiększone zainteresowanie powierzchnią biurową, co jednak nie zawsze kończyło się zawieraniem transakcji.

type built-to-suit with an area of 11,6 thousands m²). A similar deal signed between Det Norske Veritas and ALLCON Poland, where the subject of the contract was constructing a building of 4,390 m² of office space in the Łużycka Office Park complex. In addition to these transactions, many companies have renegotiated their leases: Compuware (Dmowski Center), Intel Technology Poland (ALLCON @ park) or the Young Digital Planet (ALLCON @ park and pre-lease agreement in the Park @ ALLCON 3). Tenants' market, which developed in 2009, meant that developers were increasingly focused on keeping the current tenants, who are for them a permanent source of income rather than attracting new ones. This does not mean a complete stoppage of the new tenants market. The end of 2009 has already shown an increased interest in office space, which does not mean that all of it ended with the transaction.

Przykładowe transakcje na rynku obiektów biurowych w Trójmieście w 2009 roku
Selected transactions on the office market in Try-City in 2009

Najemca Tenant	Budynek Bulding	Miasto City	Powierzchnia biurowa w m ² Office space in m ²	Rodzaj transakcji Type of transaction
Nordea Bank	<i>built-to-suit</i>	Gdynia	11 600	<i>pre-lease</i> / sales
Det Norske Veritas Poland	Łużycka Office Park (Budynek E)	Gdynia	4 390	<i>sprzedaż</i> /sales
Compuware	Centrum Dmowskiego	Gdańsk	3 000	renegocjacja / renegotiation
Intel Technology Poland	ALLCON @ park 2	Gdańsk	2 268	wynajem / lease
Young Digital Planet	ALLCON @ park 3	Gdańsk	2 279	<i>pre-lease</i> / lease
GEOBAN	Łużycka Office Park (Budynek C)	Gdynia	1 079	wynajem / lease

Perspektywy

Trójmiejski rynek biurowy po dynamicznym 2008 roku wkroczył w zeszłym roku w okres relatywnej stagnacji. Sytuacja makroekonomiczna wymusiła na stronie popytowej i podażowej potrzebę odpowiedzi na spowolnienie. Najemcy, chcąc utrzymać dobrą kondycję finansową redukowali w swoich przedsiębiorstwach koszty, a tu ogromną rolę odgrywały m.in. koszty najmu nowej powierzchni biurowej. Z drugiej strony, deweloperzy odpowiadając na zmniejszający się popyt na ich obiekty oraz ograniczone przez banki środki na nowe inwestycje, skupili się jedynie na dokończeniu rozpoczętych projektów i zatrzymaniu pozyskanych wcześniej najemców.

The outlook

Tri-City's office market after the dynamic year 2008 entered last year in a period of relative stagnation. The macroeconomic situation has forced the demand and supply side to respond to the slowdown. Tenants wishing to maintain good financial condition of their companies reduced their costs, and rental cost of new office space played a huge role. On the other hand, developers responding to declining demand for their facilities and limited financing for new investments, focused only on completing ongoing projects and keeping already obtained tenants.



Sergiusz Gniadecki,

President of the Board
of Allcon Investment

Wiele trójmiejskich projektów biurowych zostało „zamrożonych” w czasie ostatniego światowego kryzysu gospodarczego i czeka w kolejce do realizacji. Ich wznowienie zależy od poprawy sytuacji na rynku, przede wszystkim „rynku najemcy”. Od jesieni 2008 zaledwie dwie znaczące transakcje wynajmu powierzchni biurowej doszły do skutku w Trójmieście – każda dotyczyła ok. 1000 m² powierzchni.

Rynek biurowy naszej aglomeracji wyróżnia się na tle innych regionalnych lokalizacji przede wszystkim międzynarodową komunikacyjną dostępnością, atrakcyjnością i różnorodnością poszczególnych miast Metropolii oraz ich geograficznego położenia. W Trójmieście mamy do czynienia ze stabilnym zjawiskiem przyrostu absolwentów tutejszych szkół wyższych, którzy stanowią o atrakcyjności tego rynku dla relokacji firm i ich pracowników, nie tylko w zasięgu kraju ale i globalnym.

Po weryfikacji swoich stanów portfeli banki są bardziej otwarte na finansowanie nowych projektów, niemniej pierwszeństwo mają sprawdzeni partnerzy. Zaostrzyły się wymagania dotyczące udziału własnego deweloperów, wymagany jest również wyższy wskaźnik zawarcia umów najmu przed rozpoczęciem projektu („prelease”).

Biorąc pod uwagę aktualną podaż biur oraz nadal dość ograniczoną ilość firm zainteresowanych wynajmem wielkopowierzchniowym, a także zaostrzone wymagania banków dotyczące finansowania nowych projektów, w najbliższych dwóch latach przyływ nowej powierzchni biurowej będzie nadal ograniczony.

Many Tri-City's office projects have been "suspended" during the recent global economic crisis and are waiting in the queue for execution. Their resumption depends on the improvement on the market, mainly "tenants' market." Since autumn 2008, only two significant office space lease transactions came into effect in the Tri-City, each related to approximately 1,000 m².

The office market of our agglomeration stands out from other regional locations primarily by the international accessibility, attractiveness and diversity of individual Metropolitan cities and their geographical location. The Tri-City characterizes with a steady increase of the number of local university graduates, who represent the attractiveness of the market for relocating companies and their employees, not only within the country but also globally.

After verification of their balance sheets, banks are more open to financing new projects, but priority is given to proven partners. Requirements for the own contribution of developers have been tightened and a higher rate of rental agreements before the start of the project ("prelease") is also required.

Taking under consideration the current supply of office and still fairly limited number of companies interested in large-space lease, as well as stricter requirements of banks for financing new projects in the next two years, the increase of new office space will be limited.

Pierwsza połowa 2010 roku przynosi lekką poprawę nastrojów i pierwsze ożywienie w sektorze nieruchomości biurowych. Co prawda wskaźnik pustostanów jest w chwili obecnej dość wysoki w Trójmieście (podobnie jak w innych miastach regionalnych), jednak metraż wolnej powierzchni biurowej jest jak najbardziej do zagospodarowania przy obecnych stawkach czynszowych. Najbliższa perspektywa dla

The first half of 2010 brought a slight improvement in moods and the first revival in the real estate office. It is true that the vacancy rate is currently quite high in the Tri-City (as in other regional cities), but free office spaces are possible to utilize at current rental rates. Nearest prospect for the Tri-City's market is a stabilization of rents while maintaining the current vacancy rate in the range of 5-10%. The slight in-

trójmiejskiego rynku to stabilizacja obecnych czynszów przy zachowaniu pustostanów w przedziale 5-10%. Niewielki wzrost czynszów może się pojawić pod koniec 2010 roku. Do tego czasu powinien się utrzymać rynek najemcy.

Niewykluczone, że notowany obecnie stosunkowo wysoki stan pustostanów może stać się już w drugiej połowie roku szansą dla deweloperów. Bowiem przy prognozowanym na najbliższe kwartały wzroście gospodarczym, Trójmiasto będzie w stanie zaoferować dużym najemcom biura za rozsądną cenę.

Zdaje się to być dostrzegane przez lokalnych deweloperów, którzy oddadzą do końca 2011 roku ponad 61 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Dwa z tych projektów to obiekty stanowiące pierwszą fazę ogromnych jak na aglomerację trójmiejską przedsięwzięć. Olivia Business Centre (ostateczna powierzchnia to 120 tys. m²) oraz BCB Business Park (45 tys. m² + centrum konferencyjno-wystawiennicze i hotel) mają szansę zmienić trójmiejski rynek biurowy.

crease in rents may appear at the end of 2010. Until then, the tenants' market should maintain.

It is possible that currently noted relatively high status of the vacancy may become an opportunity for developers in the second half of the year. As a result of expected in the coming quarters economic growth, Tri-City will be able to offer office space to large tenants at a reasonable price.

This seems to be noticed by local developers, who until the end of 2011 will prepare for lease more than 61 thousands m² of new office space. Two of these projects are objects representing first stages of projects which are unprecedented for Tri-City agglomeration. Olivia Business Centre (final space is 120 thousands m²) and BCB Business Park (45 thousands m² + exhibition-conference center and hotel) have a chance to change Tri-City's office market.

Trójmiasto ma swą silną specyfikę, jeżeli chodzi o rynek powierzchni biurowych. Z jednej strony rynek ten jest zdominowany przez lokalnych deweloperów, brak zaś na nim budynków biurowych dużych ogólnopolskich czy międzynarodowych firm, jak chociażby GTC, Ghelamco, Skanska czy Echo. Z drugiej strony brak jest tu dużych, nowoczesnych i prestiżowych budynków, zlokalizowanych w reprezentacyjnych punktach lub przy głównych ulicach, z dobrą ekspozycją. Być może oba te fakty są jakoś powiązane.

W chwili obecnej mamy dwa, spore jak na Trójmiasto, parki biurowe, zlokalizowane przy bocznych ulicach, niewidoczne z głównych arterii, lub też niewielkie budynki, budowane np. w Gdańsku przy Grunwaldzkiej, jednak obecnie już mało prestiżowe, a przez rozdrobnienie powierzchni mało atrakcyjne dla dużych najemców. Można powiedzieć, że na rynku są albo budynki klasy AB, lub BA, gdzie pierwsza litera oznacza standard wyposażenia, a druga lokalizację budynku, brakuje zaś typowych budynków klasy AA – o najwyższym standardzie, zlokalizowanych w najlepszych punktach miasta, przy głównych ulicach. Wiele dużych firm o znakomitej reputacji, ulokowanych w Trójmieście wstrzymywało się z poszukiwaniem nowych biur, uznając, że brak dla nich odpowiednich lokalizacji, a istniejące lub budowane budynki nie usprawiedliwiają zamieszania i kosztu wynikających z przeprowadzki.

Tymczasem działka przy Hali Olivia (gdzie powstaje Olivia Business Centre) to z punktu widzenia użytkowników biurowca jedna z najlepszych lokalizacji w Trójmieście. Jej zalety można bardzo długo wymieniać – wielkość, centralność, komunikacja publiczna, komunikacja samochodami, możliwości parkowania, niesamowita ekspozycja (60-80 tys. osób dziennie), idealne sąsiedztwo w postaci samej Hali, ale i głównego kampusu Uniwersytetu. Na działce nic nie ma, nic nie przeszkadza ani na ziemi, ani pod, a plan nie stawia żadnych prawie ograniczeń. Jest to po prostu idealna działka na wielkie centrum biurowe najwyższej klasy, które stanie się ośrodkiem, wokół którego powstanie nowy gdański Mokotów lub miniatura londyńskiego City, bo wcześniej czy później biurowce staną wzdłuż Grunwaldzkiej od Olivii, po dawnego Rogalika. Do tego trzeba oczywiście dołożyć niskie koszty budowy, które łatwiej osiągnąć przy większej skali budynków, co znowu pozwoli utrzymać czynsze na konkurencyjnym poziomie.



Maciej Kotarski

Partner, TPS Otwarta Przestrzeń

W efekcie budynki Olivia Business Centre są w stanie skupić na sobie zainteresowanie większości międzynarodowych i lokalnych najemców o najwyższych wymaganiach. Mamy nadzieję, że Olivia Business Centre zainteresuje też największe lokalne firmy, które będą chciały zająć lokalizacje odpowiednie dla swej rangi. Takie jest założenie, które stało u podstaw decyzji o budowie Olivia Business Centre.

Wydaje się też, że cały rynek obiektów biurowych w Trójmieście będzie rozwijał się w podobnym kierunku. Nowe budynki będą powstawać przy Alei Grunwaldzkiej lub w innych, bardzo dobrych lokalizacjach w centrum miasta. W prasie można co jakiś czas przeczytać o nowych projektach biurowych w takich lokalizacjach. Przy Grunwaldzkiej, w okolicach Olivia Business Centre i dalej w stronę Wrzeszcza planowanych jest co najmniej kilka nowych budynków biurowych. Ponadto tuż koło Olivii jest główny kampus Uniwersytetu Gdańskiego, którego rozbudowa jest wielką inwestycją – o skali porównywalnej do budowy całego kompleksu Olivia Business Centre.

Sądzę, że w ciągu najbliższych 10 lat wokół Hali Olivii i kampusu powstanie nowe biznesowe centrum Trójmiasta.

* * *

Tri-city office market has its own unique character. On one hand, we have domination of local developers and complete absence of office buildings owned by large national or international entities, such as GTC, Ghelamco, Skanska and Echo. On the other hand, the market lacks of big, modern and prestigious objects, located in representative areas along major communication corridors, with a good exposure. Perhaps these two facts are somehow correlated.

Nowadays, we have two, large as far as Tri-City is considered, office parks situated in secondary locations, invisible from main arteries, or small buildings built along Grunwaldzka Al., which already are not much prestigious, and, because of fragmentation of offered office space, are unattractive for major tenants. One may say, that we have class AB or BA buildings present on the market, where the first letter stands for building's standard and the second describes its localization, and there is a lack of typical class AA objects with the highest standards and located in the premium districts, along main roads. Many large companies with an excellent reputation suspended their search for new office space, because they recognized that existing or nascent buildings do not meet their requirements.

Meanwhile a plot next to Olivia Hall (where Olivia Business Centre will arise) is one of the best localization from the building user point of view. Its advantages form a long list – the size, centrality, public transportation, accessibility by car, parking capacity, incredible exposure (60-80 thousands viewers per day), the ideal neighbors – the Hall itself, but also the main campus of the University of Gdansk. The plot is empty, there are no obstacles neither on the surface nor under it and the zoning plan impose no restrictions. This is just a perfect plot for great, first-class office park, around which a new core, like Mokotów or City of London, will emerge, because sooner or later new buildings will be added along Grunwaldzka St between Olivia and former Rogalik bakery. Moreover, it is worth noticing that low construction costs, which are easier to achieve with a large-scale buildings, will allow keeping rent prices on a competitive level.

As a result, Olivie Business Centre is able to attract attention of majority of international and local tenants with the highest level of expectations. We hope that Olivia Business Centre will also be attractive for the biggest local companies, which are wishing to locate themselves in localization relevant to their rank. This assumption was behind the decision on construction of Olivia Business Centre.

It seems that the whole Tri-City's market will shift towards similar solutions. New buildings will arise along Grunwaldzka St. or in other, prestigious areas in the city centre. Newspapers are all about investment projects in such localizations. At least several office buildings will be constructed along Grunwaldzka St. in the surrounding of Olivia Business Centre and further towards Wrzeszcz. Moreover there is main campus of University of Gdansk, enlargement of which is a huge project, comparable in scale to the construction of the whole complex of Olivia Business Centre.

Nie można zapominać, że wciąż aktywni pozostają czołowi trójmiejscy deweloperzy, ALLCON, Torus oraz Hossa. Ten ostatni planuje w najbliższych latach kontynuować inwestycję przy Alei Grunwaldzkiej, gdzie już posiada przeszło 7.5 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej w odrestaurowanych pod okiem konserwatora zabytkowych koszarach z końca XIX wieku. Kolejne fazy tego projektu to już ultranowoczesne obiekty 4 i 8 kondygnacyjne o powierzchni kilkudziesięciu tysięcy metrów kwadratowych. Wymienione projekty są tymi, które będą realizowane w najbliższym czasie. Wiele innych jest dopiero w fazie planowania i raczej nie mają szansy na realizację przed 2013-2014. Wystarczy wspomnieć o zabudowie Młodego Miasta w Gdańsku (tereny postoczniove), terenów w bezpośrednim sąsiedztwie budowanego stadionu w Gdańsku-Letnicy, czy wstępnych koncepcjach wysokiej zabudowy w gdańskim Wrzeszczu.

Trójmiejski rynek nowoczesnych obiektów biurowych ma przed sobą obiecujące perspektywy. Wszystko zależeć będzie od zainteresowania międzynarodowych koncernów Trójmiastem (w szczególności z sektora SSC, BPO oraz KPO) oraz dynamiki rozwoju lokalnych koncernów. Bowiem to one są głównymi najemcami nowoczesnych biurowców i parków biznesowych. Nie ulega jednak wątpliwości, że obecny okres jest najlepszym czasem na poszukiwanie atrakcyjnego biura w korzystnej cenie.

It is worth remembering, that leading local developers such as ALLCON, Torus and Hossa still remain active. For example, Hossa is planning to continue an investment on the site by Grunwaldzka St., where more than 7.5 thousands m² of modern office space has already been located in historic barracks from the end of XIX century, which were carefully renovated under conservator supervision. During next phases of the project, ultramodern 4- and 8-floor objects with several thousands square meters will be constructed. These projects are those which will be completed soon. Many others are still in the planning phase and rather would not stand a chance of being executed before 2013-2014. Among them one can mention the Young City in Gdansk (post-shipyard area), plots in the neighborhood of the stadium which is being built in Gdansk-Letnica or tentative conceptions of skyscrapers in Wrzeszcz.

Tri-City's modern office building market has a promising future ahead. Everything will depend on the interest of large multinational corporation in Tri-City offer (especially from the SSC, BPO and KPO sectors) and development dynamics of local concerns, as these are major tenants of modern office space and business parks. It is beyond discussion that this is the best time to search for attractive space at reasonable price.

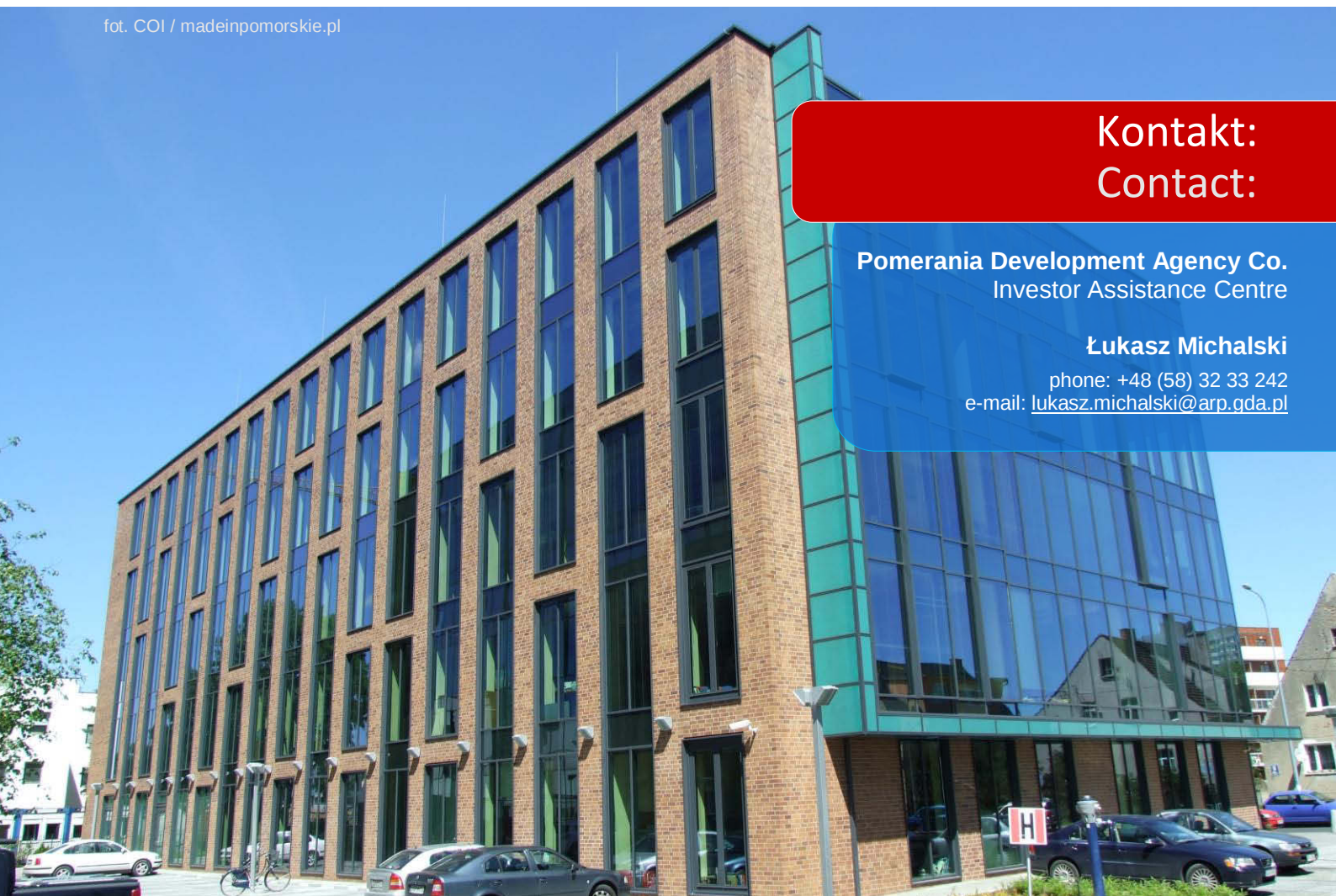
fot. COI / madeinpomorskie.pl

Kontakt:
Contact:

Pomerania Development Agency Co.
Investor Assistance Centre

Łukasz Michalski

phone: +48 (58) 32 33 242
e-mail: lukasz.michalski@arp.gda.pl



> SYSTEM PROMOCJI I INFORMACJI GOSPODARCZEJ WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO
> www.arp.gda.pl



PROGRAM REGIONALNY
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



The Project has been co – financed by the European Union from the European Regional Development Fund

Translation: Michał Kacprowicz, Wojciech Tyborowski
Design: Marek Trocha