

EUROREG

CENTRUM EUROPEJSKICH
STUDIÓW REGIONALNYCH I LOKALNYCH
UNIwersYTET WARSZAWSKI

Nowe przestrzenie gospodarcze metropolii – struktura, funkcje i powiązania obszarów biznesu na przykładzie kształtującej się metropolii warszawskiej

Kierownik projektu: dr hab. Maciej Smętkowski

Główni wykonawcy: dr Katarzyna Wojnar, dr Dorota Celińska-Janowicz

Wykonawcy: dr Leszek Dołęga, dr Adam Płoszaj

Urząd Miasta Warszawa, „Środa z ekspertem”

23.03.2016

Cel



Głównym celem projektu jest przedstawienie wpływu procesów globalizacji na przekształcenia przestrzenno-funkcjonalne metropolii.

Szczegółowym celem projektu jest zbadanie czy i w jaki sposób przekształcenia struktury przestrzennej Warszawy w wymiarze gospodarczym prowadzą do osłabiania jej centralnego obszaru biznesowego, a także w jaki sposób nowe przestrzenie gospodarcze funkcjonują w skali ponadlokalnej.

>> porównanie centralnego i mokotowskiego obszaru biznesowego

Obszarów biznesu w przestrzeni miasta



J. Garreau (1991)

- **narastanie „boomers”** – rozwój wokół centrum handlowego lub skrzyżowania autostrad
- **na surowym korzeniu „greenfields”** – na podstawie planu nowego miasta w zewnętrznej strefie obszaru metropolitalnego
- **w historycznym centrum poza rdzeniem „uptowns”** – przekształcenia w bezpośrednim sąsiedztwie starego centrum (downtown).

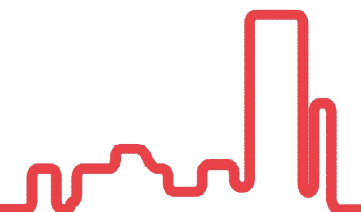
P. Hall (1999)

- **tradycyjny rdzeń biznesowy**
- **drugorzędny rdzeń biznesowy**
- **trzeciorzędny rdzeń biznesowy / wewnętrzne miasto brzegowe (*inner edge city*)**
- **zewnętrzne miasto brzegowe (*outer edge city*)**
- **peryferyjne miasto brzegowe (*outermost edge city*)**
- **rozproszone wyspecjalizowane skupiska**

M. Criekingen et al. (2007)

- **polityczne** (ściśle centrum)
- **biznesowe – funkcje zarządcze** (CBD, ściśle centrum lub jego obrzeża)
- **biznesowe – technologie i branże kreatywne** (nowoczesne parki biurowe na obrzeżach centrum, obszary przemysłowe w ścisłym centrum, np. nabrzeża)
- **kulturalne i handlowe** (historyczne ściśle centrum)
- **masowej konsumpcji** (centrum, skrzyżowania na przedmieściach)
- **edukacji i wiedzy** (historyczne centrum, parki naukowe poza centrum)
- **logistyczne** (przedmieścia)
- **w oparciu o międzynarodowe lotnisko**

Porównanie metropolii Europejskich



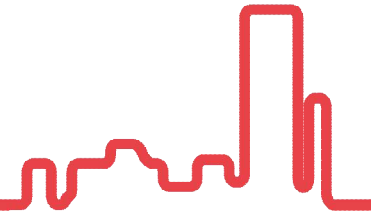
Drugorzędne obszary biznesu (secondary business centres)

Miasto	Nazwa obszaru	Odległość od centrum	Powierzchnia mln m2	Miasto mln m2	Udział (%)
Warszawa	Służewiec	5,5	1,2	5	26,1
Amsterdam	Zuidas	3,8	0,8	7	10,7
Paryż	La Defense	8,5	3,0	30	10,0
Londyn	Canary Wharf	5,5	1,3	20	6,5
Kopenhaga	Orestad	3,1	0,6*	12	5,4
Mediolan	Porta Nova	2,3	0,3	12	2,8
Wiedeń	Donau City	3,8	0,3	11	2,5
Madryt	Cuatro Torres	6,7	0,3	15	1,7

- obszary zaplanowane (choć nie zawsze inicjatywa powstania po stronie władz publicznych)
- wieloletnie plany rozwoju
- doskonale skomunikowane z centrum i/lub lotniskiem
- obszary wielofunkcyjne (biura, mieszkania, handel)



Przykłady metropolii Europejskich



Canary Wharf, Londyn



Cuatro Torres, Madryt



Zuidas, Amsterdam

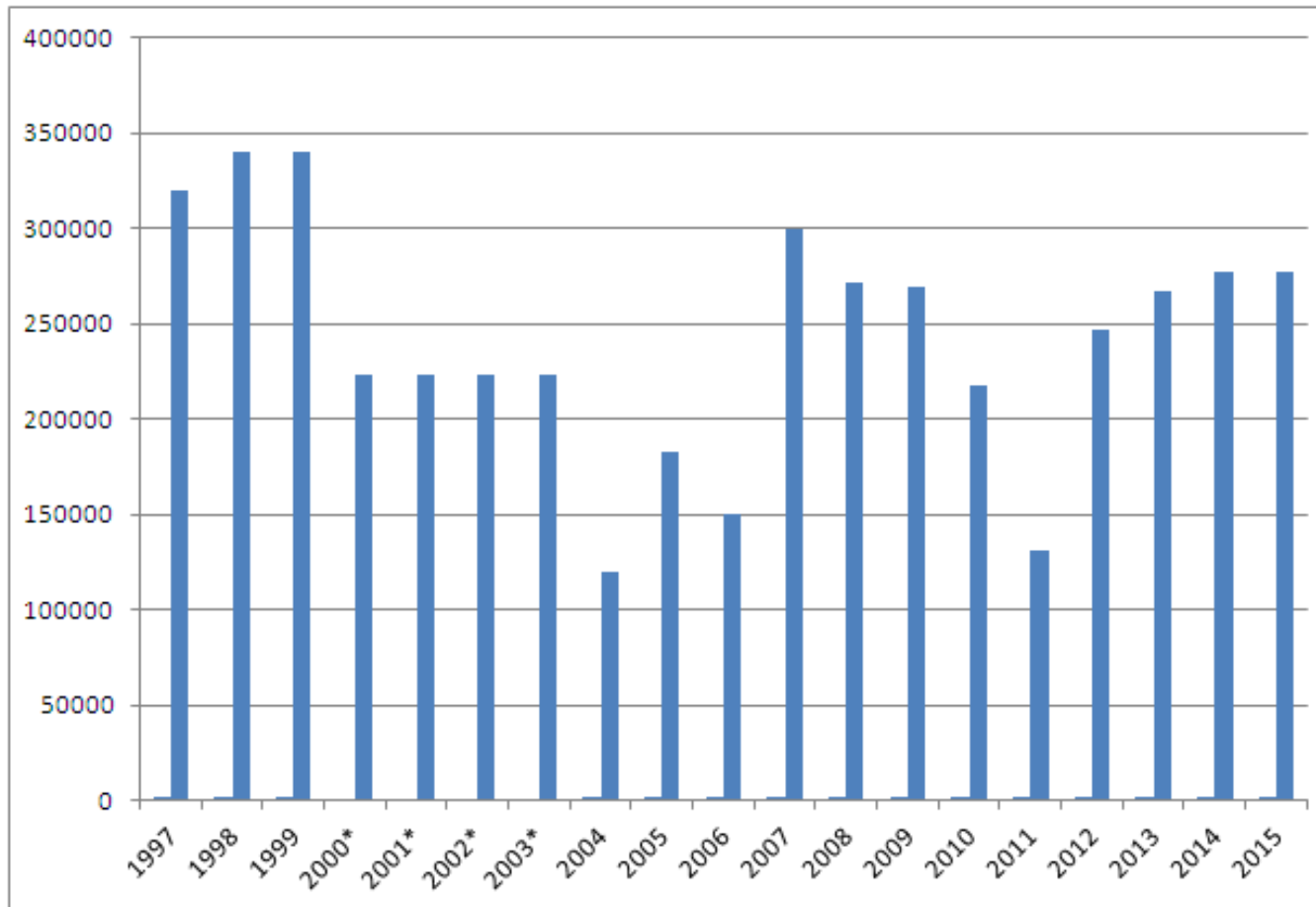
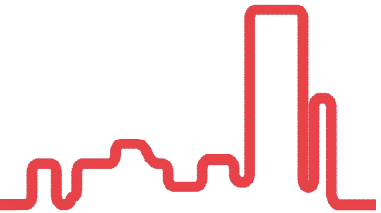


Orestad, Kopenhaga

Availability of talent

- 35,000 employees of which 80% highly educated
- Multi-lingual workforce

Rozwój powierzchni biurowej w Warszawie – roczna podaż [m²]

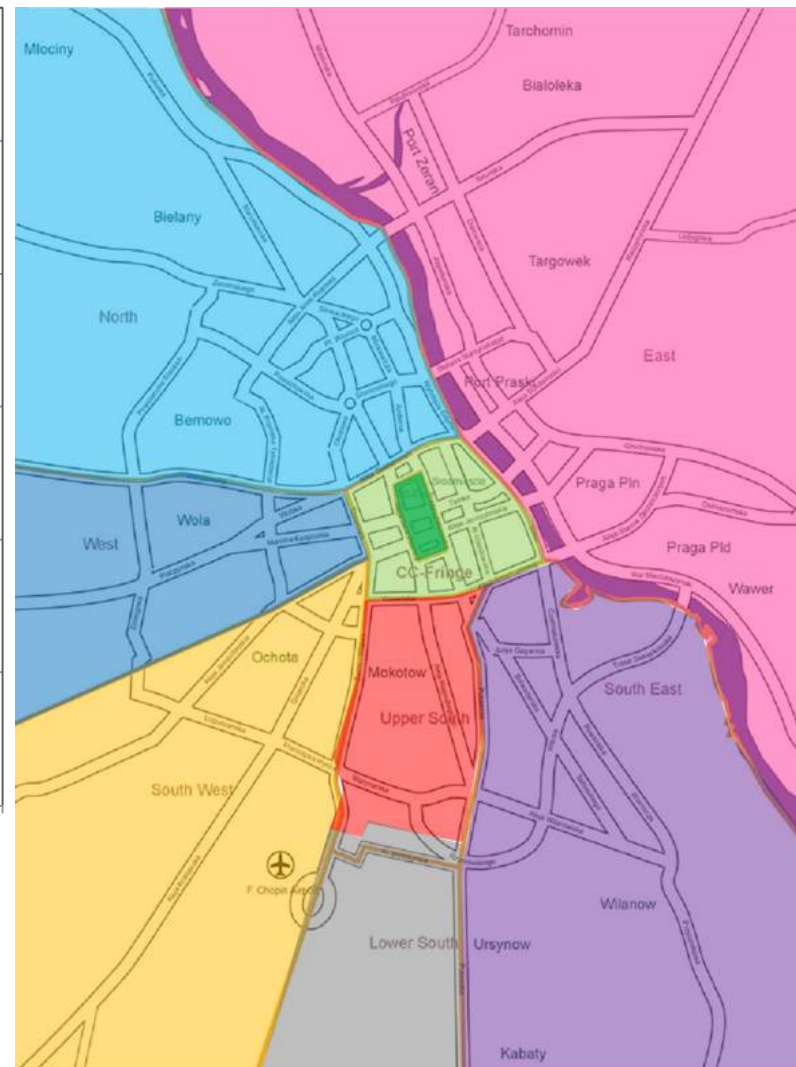
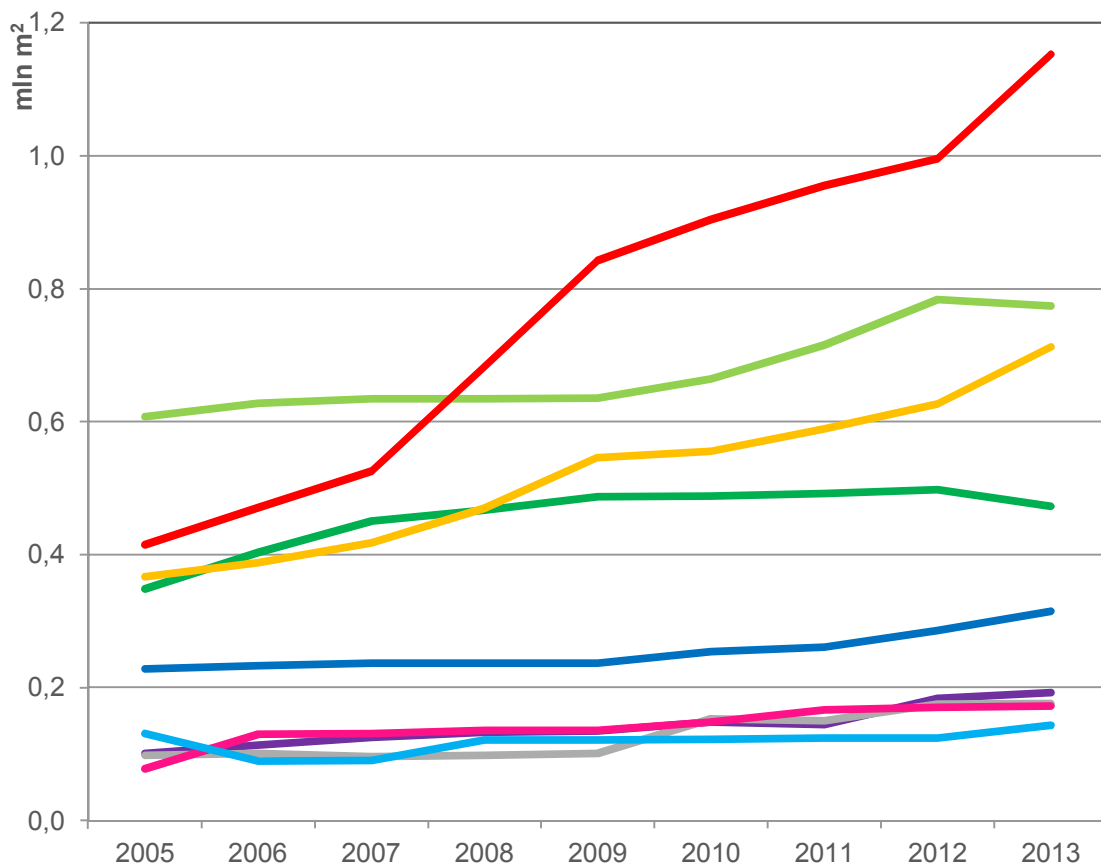
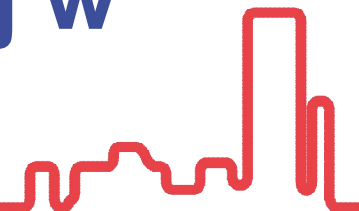


Źródło: WRF/PORF

Powierzchnia: 2003 - 2 mln m² → 2016 – 4,6 mln m²



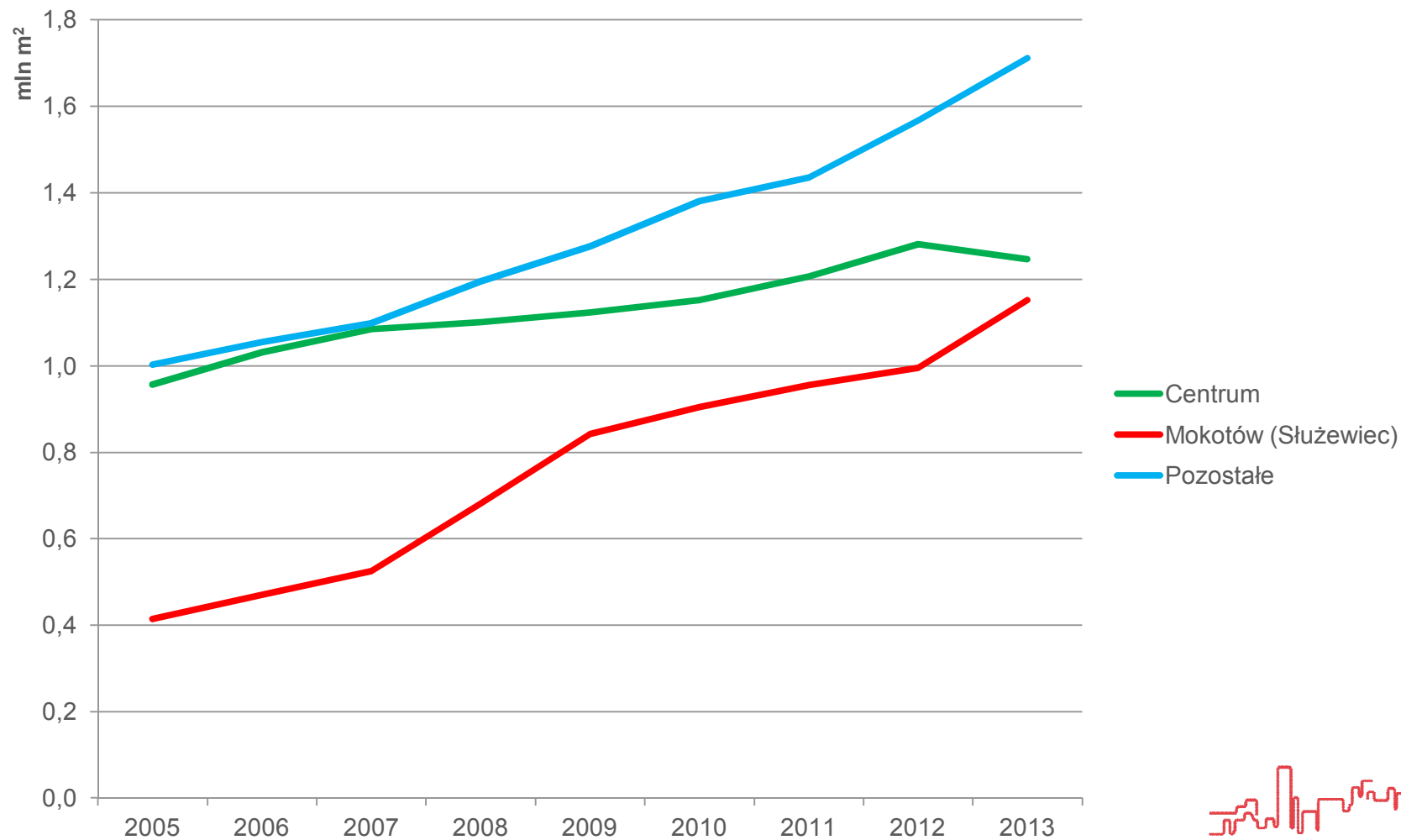
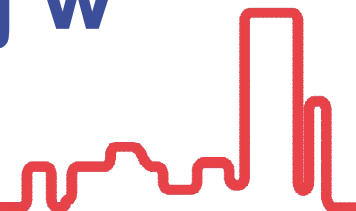
Lokalizacja powierzchni biurowej w Warszawie



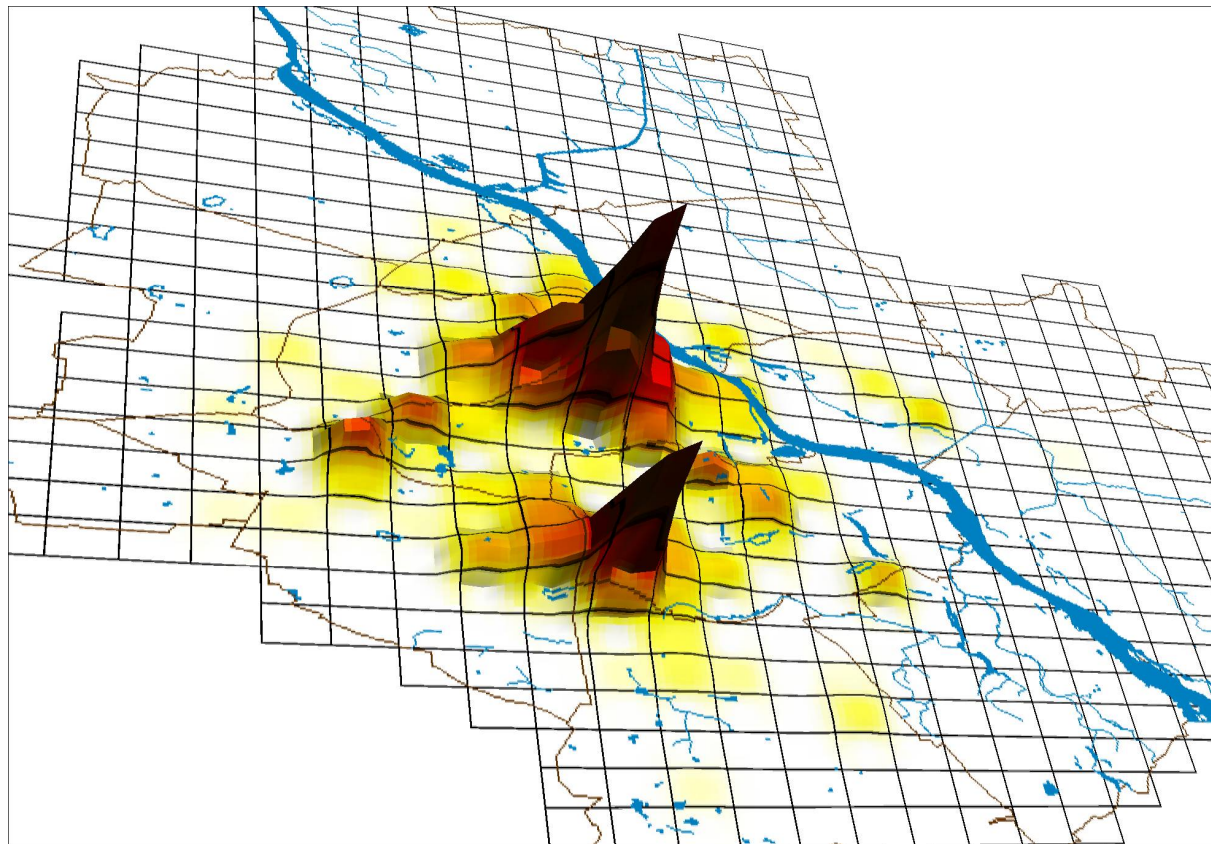
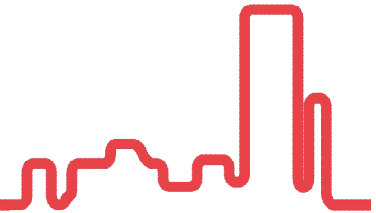
- Centrum-CBD
- Centrum-obeżża
- Mokotów
- Okęcie-Jerozolimskie
- Wola
- Wilanów-Sadyba
- Puławska
- Praga
- Żoliborz-Bemowo

Źródło: WRF

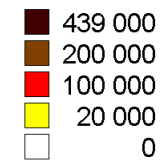
Lokalizacja powierzchni biurowej w Warszawie



Skupiska obiektów biurowych w 2008 r.



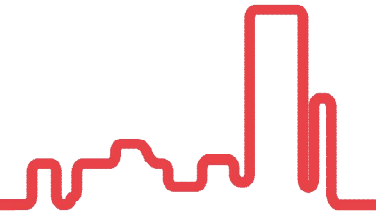
Powierzchnia biurowa w m2
2008 r.



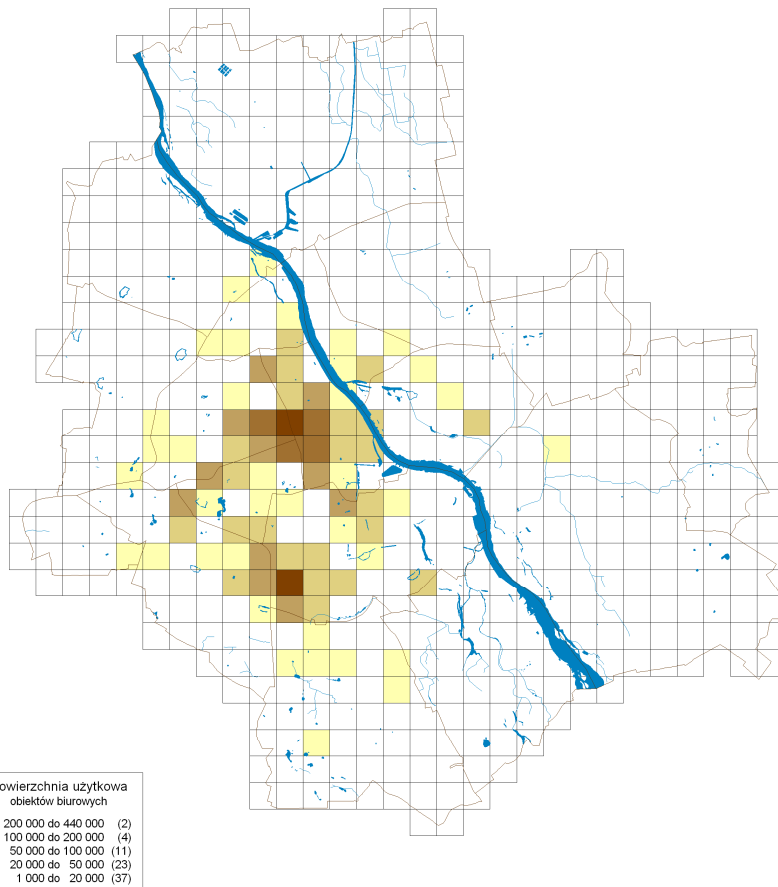
* siatka 1 km

Źródło: Smętowski, 2008

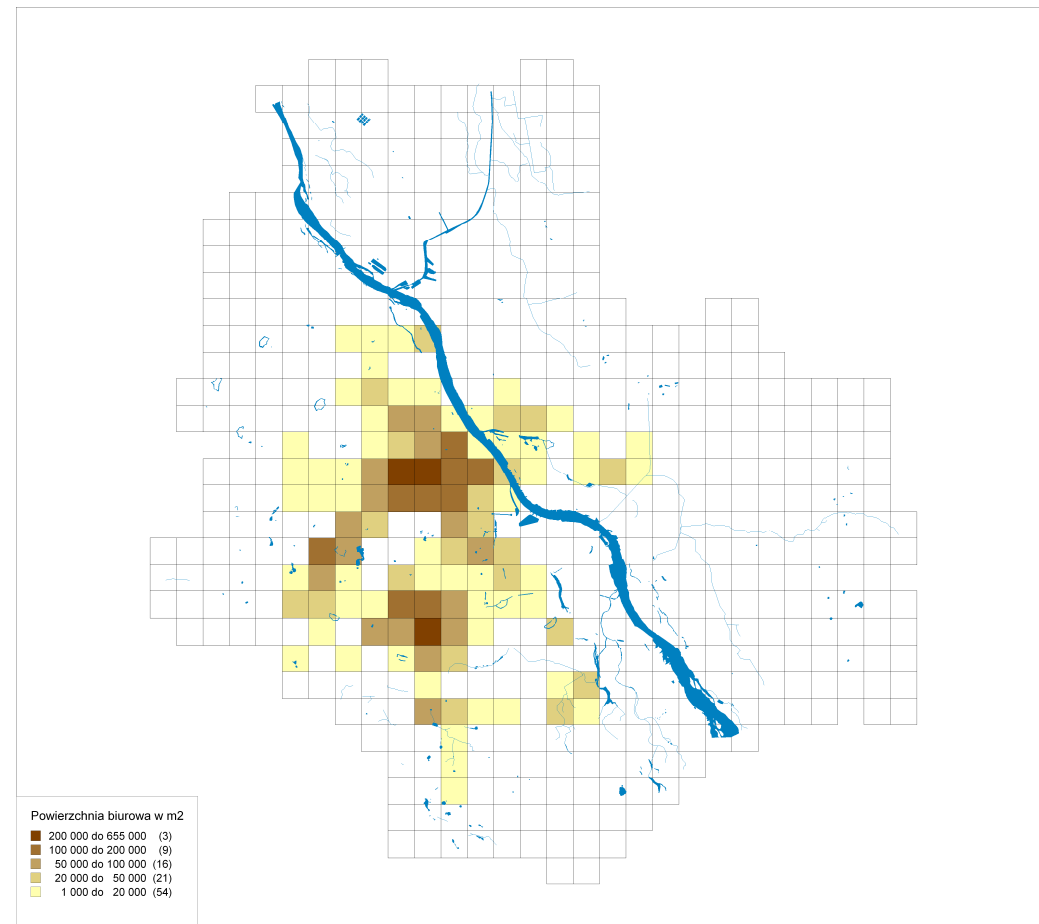
Wstępna aktualizacja



Powierzchnia biurowa na km²



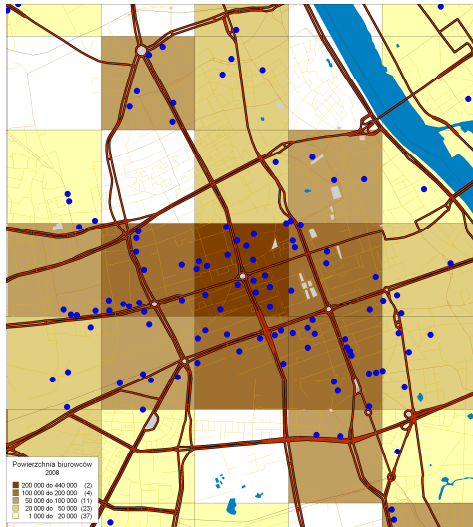
Wstępna inwentaryzacja i geokodowanie 2016



Źródło: Smętowski, 2008

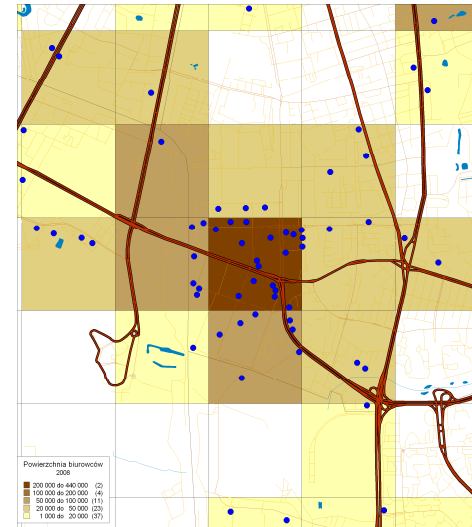
COB vs. MOB

Centralny Obszar Biznesu

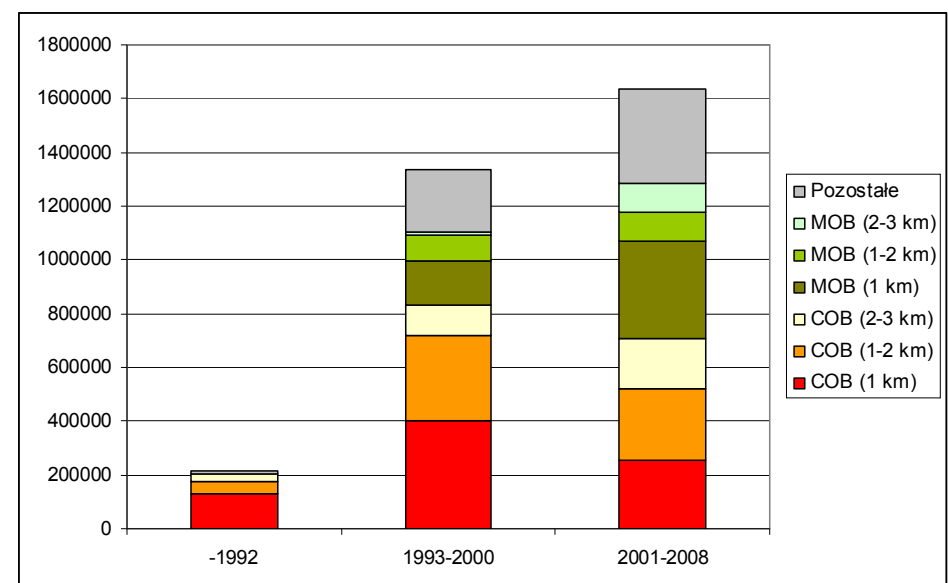
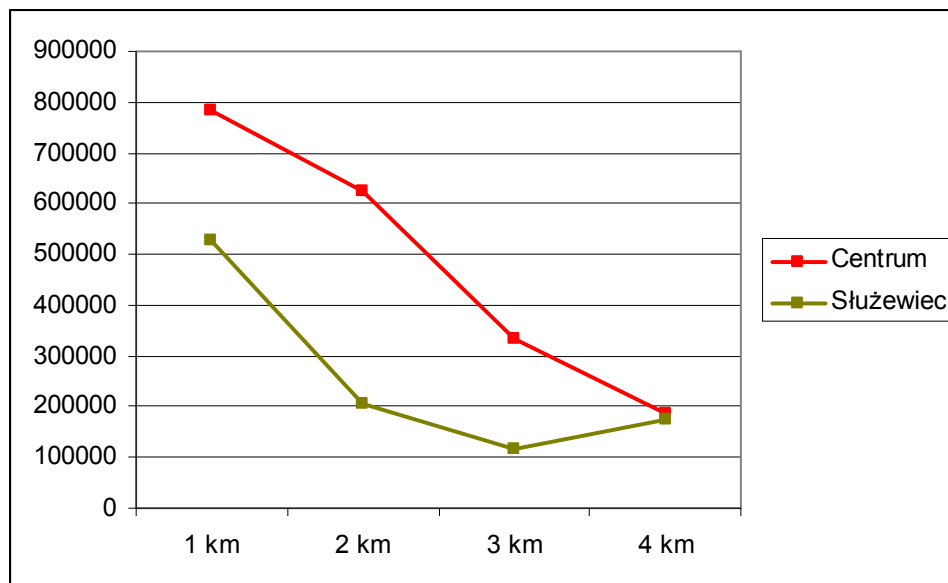


Powierzchnia biurowa względem odległości od środka COB i MOB

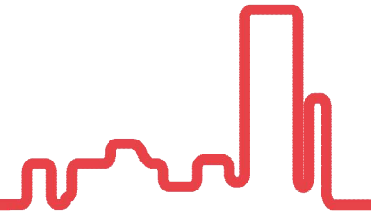
Mokotowski Obszar Biznesu



Przyrost powierzchni biurowej w odległości 3 km od środka COB i MOB



Przestrzenie kreatywne - trendy



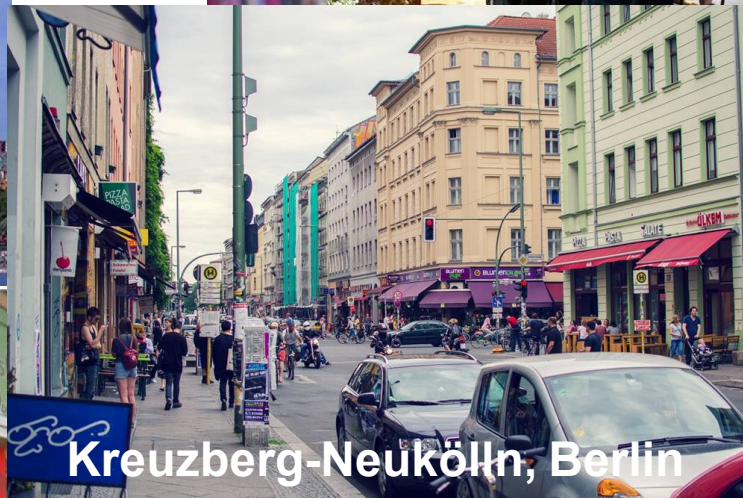
- Dzielnice kultury / sztuki / rozrywki
- top-down (*planned*) vs. bottom-up (*naturally occurring*)
- Obszary śródmiejskie
- Obszary przemysłowe
- Wrażliwe na politykę lokalową i mieszkaniową



South Bank, Londyn



Södermalm, Sztokholm



Kreuzberg-Neukölln, Berlin

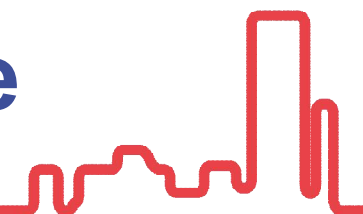


Leimert Park, Los Angeles

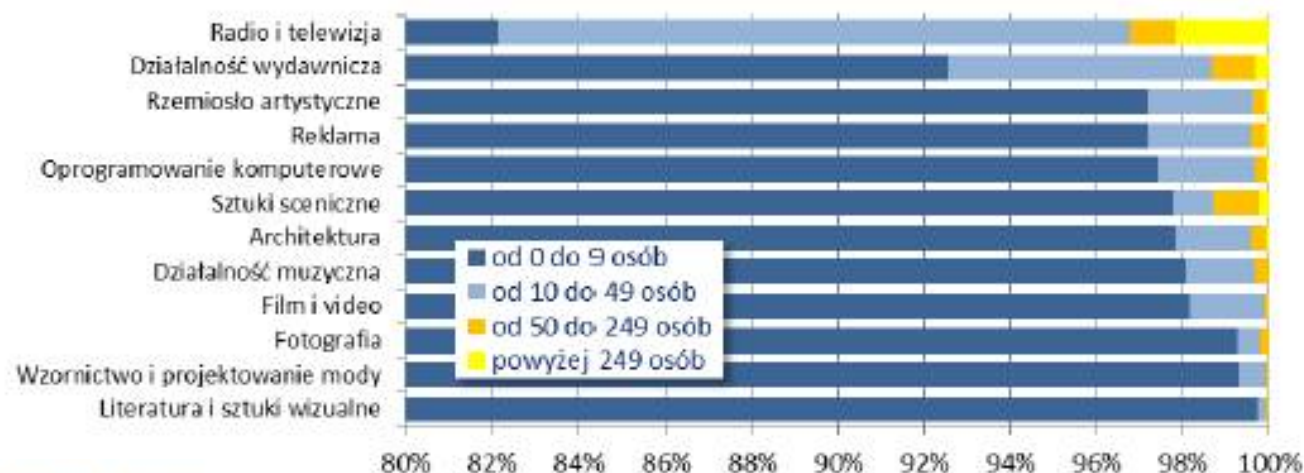


Williamsburg, Brooklyn, NY

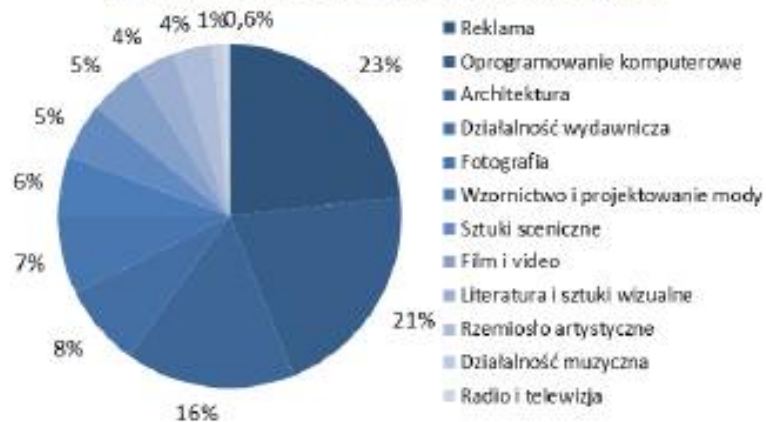
Sektory kreatywne w Warszawie



Rysunek 16. Podmioty kreatywne na Mazowszu wedle branż i wielkości zatrudnienia



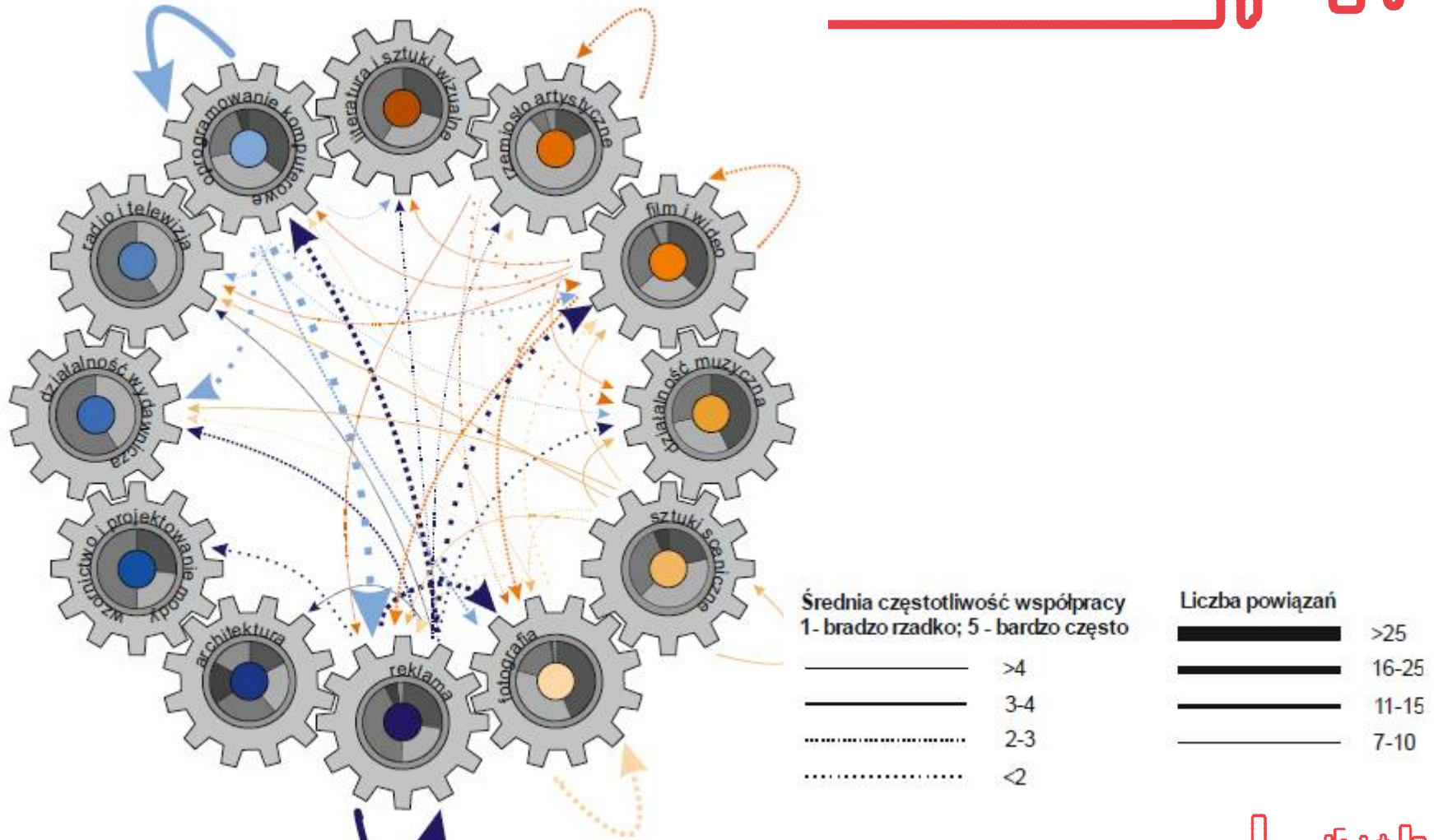
Rysunek 8. Podmioty kreatywne w Polsce według branż



Analiza potencjalnych sektorów kreatywnych Mazowsza

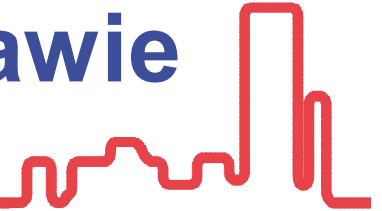
Współpraca w sektorach

Rysunek 22. Schemat współpracy w sektorze kreatywnym

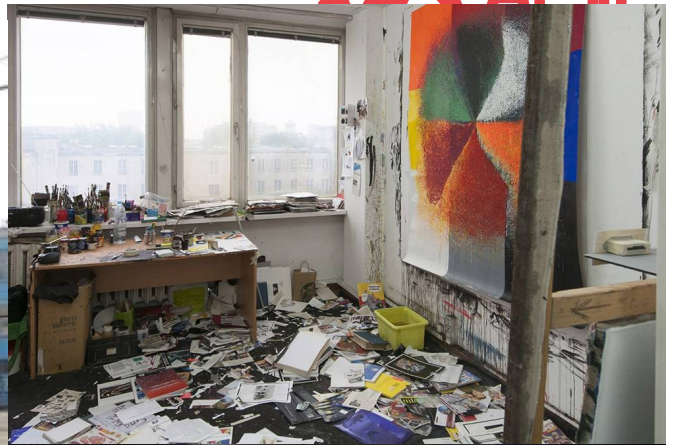
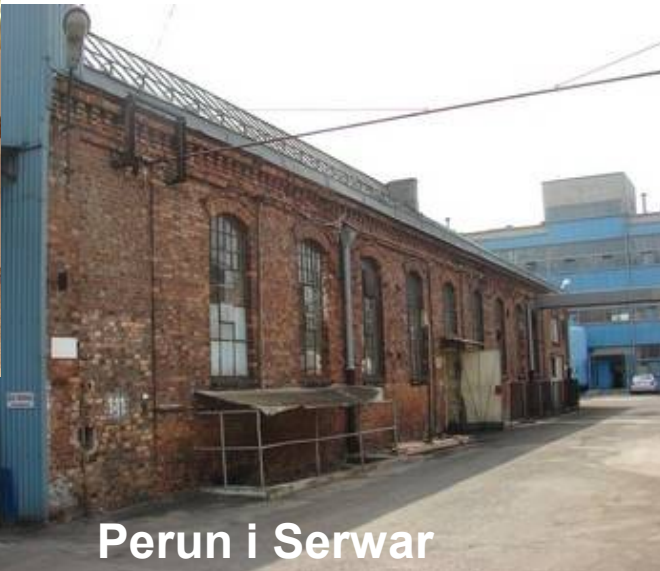


Analiza potencjalnych sektorów kreatywnych Mazowsza – wskazanie 5 najważniejszych sektorów/branż w aspekcie budowania inicjatyw klastrowych

Przestrzenie kreatywne w Warszawie



- przestrzenie pracy / produkcji (wypierane na zewnątrz)
- przestrzenie konsumpcji / interakcji (koncentracja)
- polityka lokalowa: zasoby ZGN/ADK, program rewitalizacji Pragi
- przestrzenie postindustrialne: presja deweloperów
- Istotne zjawiska: co-working, free-lancing, sieciowanie
- wartość napędzana gustem (*taste-driven economy*) i stylem życia
- istotne znaczenie estetyki i autentyczności

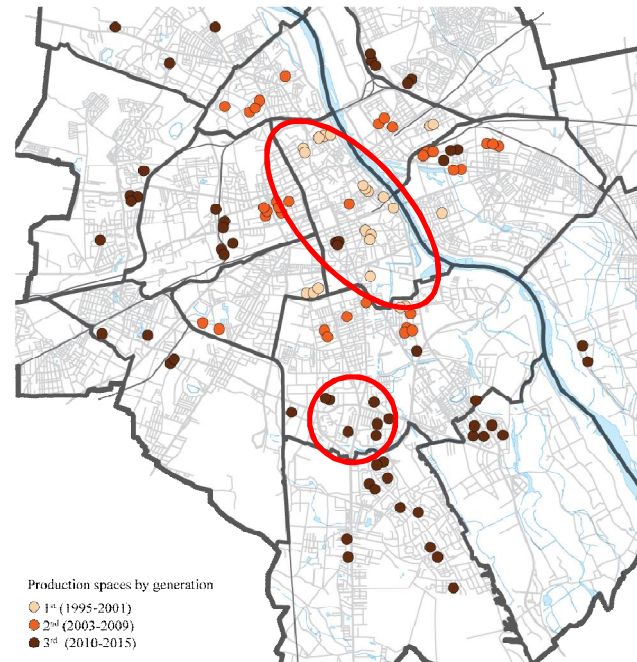
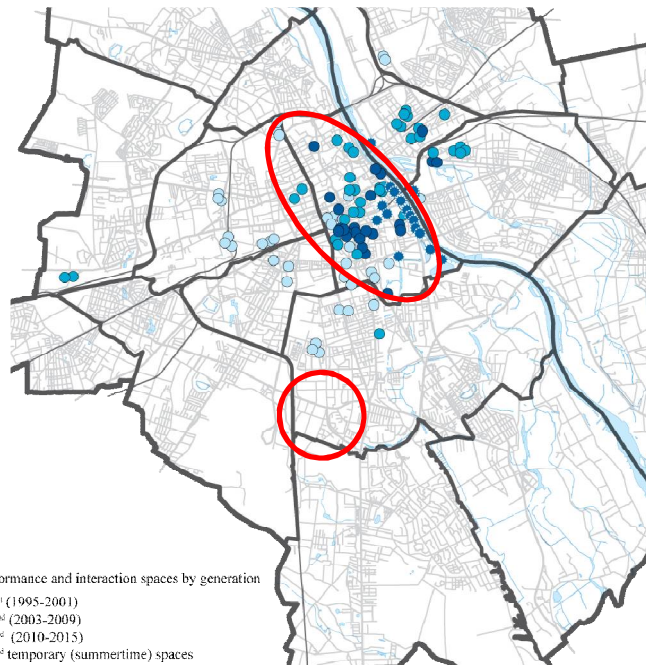
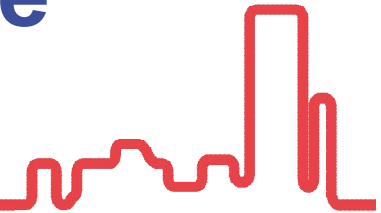


co-working

Perun i Serwar

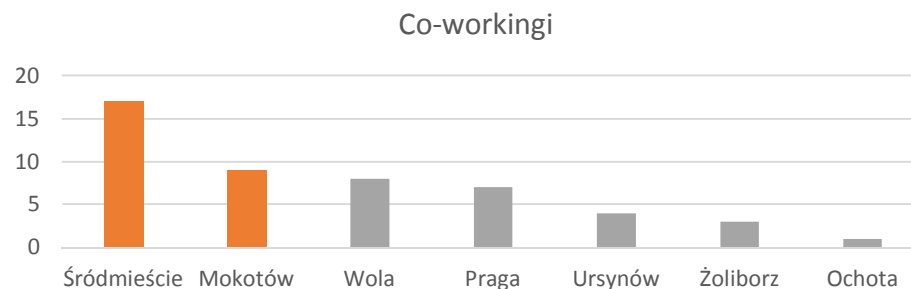
pracownie

Warszawa – wybrane przestrzenie kreatywne

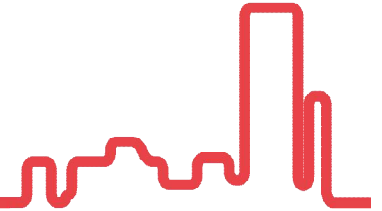


1) Przestrzenie muzyki rozrywkowej

2) Biura pracy wspólnej



Centra handlowe - trendy



- Generatory ruchu pieszego i kołowego
- Specyficzny rytm dobowy – komplementarny względem miejsc pracy
- Podnoszą atrakcyjność lokalizacyjną (f. mieszkaniowe, biurowe)
- Centra IV i V generacji – z powierzchniami biurowymi (np. Złote Tarasy, Blue City)
- Lokalizacja w miejskiej hierarchii ośrodków handlowych – centrum vs obrzeża



Downtown Portland Pioneer Place



Harborplace, Baltimore

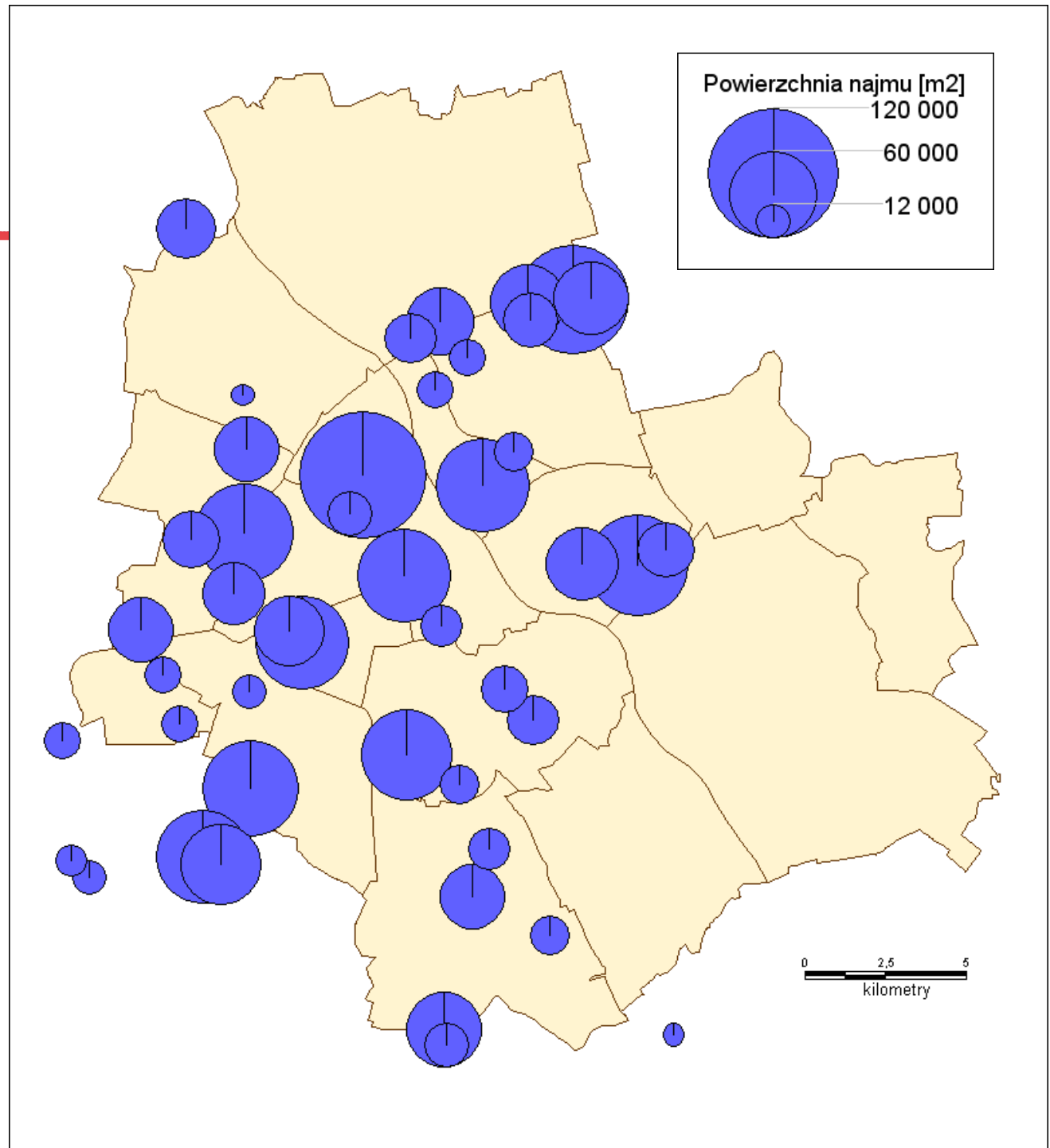


South Street Seaport, Manhattan

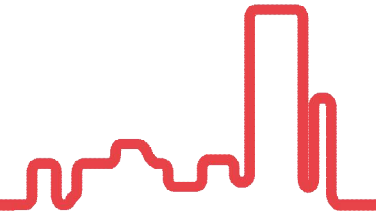


Warszawa

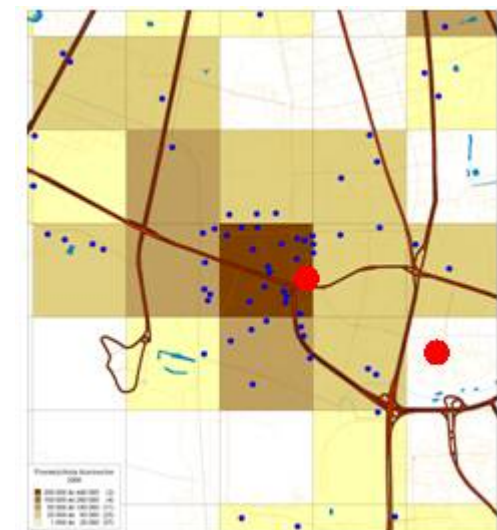
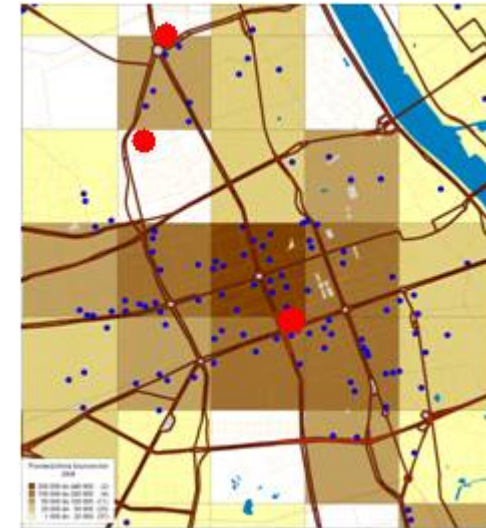
- ok. 45 centrów w obrębie obszaru metropolitalnego
- 1,6 mln m² GLA (14% powierzchni krajowej)
- przeciętne nasycenie (559 m² GLA/1000 mieszk.; Wrocław 757, Poznań - 753)
- brak całościowej strategii dot. lokalizacji (uwarunkowania prawne, dostępne narzędzia)

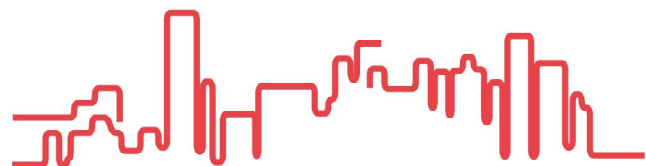


Obszary biznesowe



- **COB**
 - Złote Tarasy: 2007 r., 66,0 tys. m²
 - Arkadia: 2004 r., 112,2 tys. m²
 - Klif: 1999 r., 17,8 tys. m²
- **MOB**
 - Galeria Mokotów: 2000 r., 62,3 tys. m²
 - rozbudowy: 2002, 2006, 2012 (łącznie o 14,3 tys. m²)
 - Land: 1998 r., 15 tys. m²





EUROREG

CENTRUM EUROPEJSKICH
STUDIÓW REGIONALNYCH I LOKALNYCH
UNIWERSYTET WARSZAWSKI

Dziękujemy za uwagę!

[Maciej Smętkowski: m.smetkowski@uw.edu.pl](mailto:m.smetkowski@uw.edu.pl)

[Dorota Celińska-Janowicz: d.celinska@uw.edu.pl](mailto:d.celinska@uw.edu.pl)

[Katarzyn Wojnar: k.wojnar@uw.edu.pl](mailto:k.wojnar@uw.edu.pl)