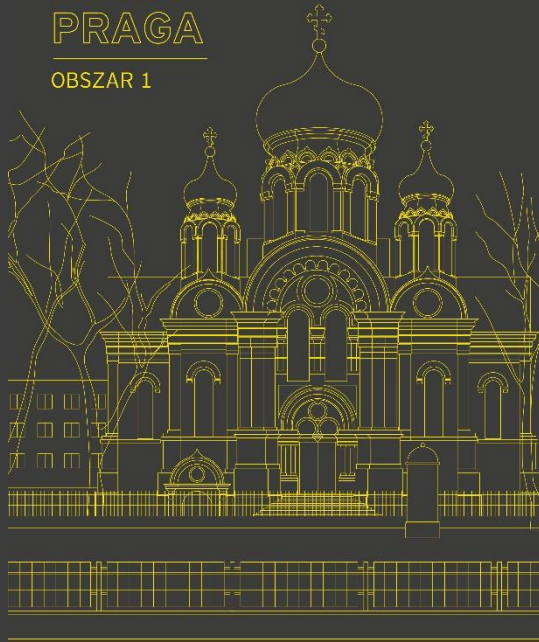


Konceptcja gospodarowania lokalami użytkowymi należącymi do zasobu m.st. Warszawy

REWITALIZACJA - WSPÓLNA SPRAWA

NOWA
PRAGA

OBSZAR 1



STARA
PRAGA

OBSZAR 2



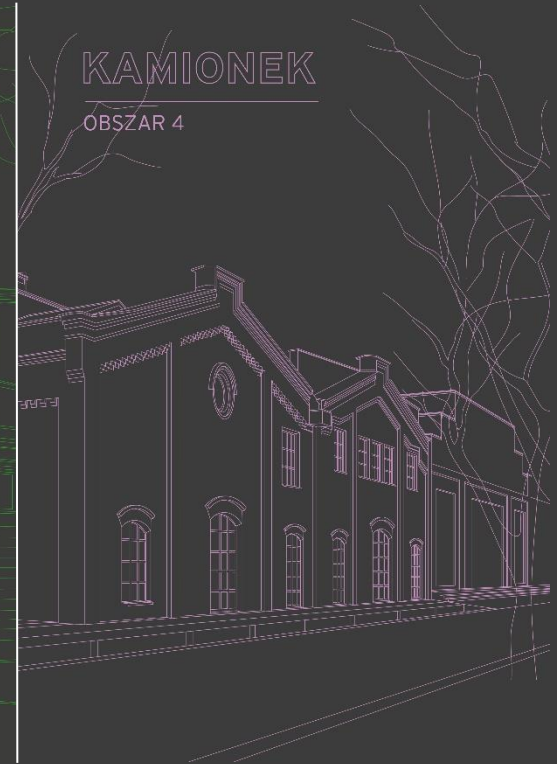
DWORZEC
WSCHODNI

OBSZAR 3



KAMIONEK

OBSZAR 4



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Spis treści

Spis treści	2	1.3.3. Stawki najmu	37
Definicje	6	1.3.4. Pustostany	38
Wprowadzenie	7	1.3.5. Standardowe warunki najmu	38
I. ANALIZA POSZCZEGÓLNYCH SEKTORÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI	8	1.4. Rynek handlowy na Obszarach	38
Podsumowanie	9	1.4.1. Obszar 1 – Nowa Praga	39
1. Analiza rynku handlowego	11	1.4.2. Obszar 2 – Stara Praga	49
1.1. Polski rynek handlowy	11	1.4.3. Obszar 3 – Rejon Dworca Wschodniego	54
1.1.1. Wstęp	11	1.4.4. Obszar 4 – Kamionek	59
1.1.2. Dane makroekonomiczne	11	2. Analiza rynku mieszkaniowego	66
1.1.3. Podaż	13	2.1. Rynek mieszkaniowy w Warszawie	66
1.1.4. Popyt	14	2.1.1. Podaż mieszkań	66
1.1.5. Wskaźnik pustostanów	14	2.1.2. Segmentacja rynku	69
1.1.6. Stawki czynszów	14	2.1.3. Aktualna oferta na rynku mieszkaniowym	69
1.1.7. Rynek inwestycyjny	14	2.1.4. Popyt	72
1.2. Rynek nieruchomości handlowych w Warszawie	17	2.1.5. Ceny mieszkań	73
1.2.1. Wstęp	17	2.1.6. Rynek najmu	74
1.2.2. Podaż	17	2.1.7. Podsumowanie	75
1.2.3. Popyt	26	2.2. Rynek mieszkaniowy na Pradze-Północ i Pradze-Południe	75
1.2.4. Stawki najmu	26	2.2.1. Podaż mieszkań na Pradze-Południe	75
1.2.5. Pustostany	27	2.2.2. Podaż mieszkań na Pradze-Północ	76
1.2.6. Standardowe warunki najmu	27	2.2.3. Segmentacja rynku	77
1.2.7. Ulice handlowe	28	2.2.4. Aktualna oferta na rynku mieszkaniowym	77
1.2.8. Prognozy	31	2.2.5. Popyt na Pradze-Północ i Pradze-Południe	82
1.3. Rynek handlowy w dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe	31	2.2.6. Ceny mieszkań	82
1.3.1. Podaż	31	2.2.7. Podsumowanie	84
1.3.2. Popyt	37	3. Analiza rynku biurowego	85
		3.1. Obszary biurowe w Warszawie	85
		3.2. Analiza podaży istniejącej i planowanej	86

3.2.1.	Centrum	86	6.1.1.	Podstawa opracowania.....	122
3.2.2.	Praga-Północ i Praga-Południe.....	90	6.1.2.	Przedmiot i zakres opracowania	122
3.3.	Analiza popytu	93	6.1.3.	Lokalizacja	122
3.3.1.	Praga-Północ i Praga-Południe.....	94	6.1.4.	Podsumowanie prac	123
3.4.	Czynniki wpływające na atrakcyjność powierzchni	94	6.1.5.	Praga-Północ – podsumowanie	123
3.5.	Powierzchnie niewynajęte.....	95	6.1.6.	Praga-Południe – podsumowanie	125
3.6.	Analiza stawek oraz pozostałych warunków najmu.....	95	6.2.	Analiza dostępności komunikacyjnej, dostępności miejsc parkingowych oraz ocena możliwości oznakowania lokalu	127
3.6.1.	Praga-Północ i Praga-Południe.....	96	7.	Analiza stanu prawnego	131
3.7.	Standardowe warunki najmu	96	7.1.	Wstęp.....	131
3.8.	Analiza cen transakcyjnych.....	96	7.2.	Stan faktyczny	131
3.9.	Trendy rynkowe	98	7.3.	Analiza prawna	131
3.9.1.	Praga-Północ i Praga-Południe.....	98	7.3.1.	Informacje ogólne	131
4.	Analiza rynku hotelowego	99	7.3.2.	Ograniczenia w dysponowaniu nieruchomościami z uwagi na istniejące roszczenia reperywizacyjne wynikające z przepisów miejscowych.....	132
4.1.	Podaż	99	7.3.3.	Analiza postanowień umów najmu zawartych przez m.st. Warszawa, których przedmiotem jest lokal obciążony roszczeniami reperywizacyjnymi	133
4.2.	Obłożenie	102	7.3.4.	Zakres odpowiedzialności m.st. Warszawy i najemcy względem adresata decyzji reperywizacyjnej.....	133
4.3.	Ceny za nocleg.....	103	8.	Rekomendacje.....	135
II.	ANALIZA ZJAWISKA PUSTOSTANÓW	104	Podsumowanie	137	
5.	Analiza zjawiska pustostanów	105	III.	KONSULTACJE SPOŁECZNE – ETAP I.....	138
5.1.	Przyczyny powstawania pustostanów	105	9.	Wprowadzenie	139
5.2.	Analiza przyczyn zjawiska pustostanów na przedmiotowych obszarach.....	106	10.	Działania informacyjno-promocyjne	139
5.3.	Analizy poszczególnych obszarów i ulic	109	11.	Formy konsultacji społecznych	140
5.3.1.	Obszar 1 – Nowa Praga	109	11.1.	Geoankieta	140
5.3.2.	Obszar 2 – Stara Praga	112	11.2.	Badanie ilościowe wśród mieszkańców i osób odwiedzających Pragę oraz badanie wśród najemców	143
5.3.3.	Obszar 3 – Rejon Dworca Wschodniego	114	11.3.	Indywidualne wywiady pogłębione (IDI)	144
5.3.4.	Obszar 4 – Kamionek	115			
5.4.	Sposoby zapobiegania zjawisku pustostanów	117			
6.	Analiza poszczególnych pustostanów	119			
6.1.	Ocena stanu technicznego.....	122			

11.4.	Warsztaty.....	144	12.5.	Podsumowanie opinii przedsiębiorców.....	168
11.5.	Punkty konsultacyjne.....	144	12.5.1.	Usługi potrzebne i branże uciążliwe.....	168
11.6.	Spacer z elementami gry miejskiej dla młodzieży.....	145	12.5.2.	Atrakcyjność prowadzenia działalności gospodarczej.....	170
11.7.	Formularz zgłaszania uwag.....	146	12.5.3.	Problemy i bariery w prowadzeniu działalności gospodarczej.....	173
11.8.	Spotkanie podsumowujące.....	147	12.5.4.	Oczekiwania przedsiębiorców.....	176
12.	Wnioski z konsultacji społecznych.....	148	12.6.	Podsumowanie opinii młodzieży.....	179
12.1.	Nowa Praga.....	148	12.7.	Podsumowanie opinii osób odwiedzających Pragę.....	179
12.1.1.	Usługi potrzebne i branże uciążliwe.....	148	13.	Podsumowanie i rekomendacje.....	180
12.1.2.	Ważne miejsca.....	152	13.1.	Rekomendacje dla poszczególnych obszarów.....	181
12.1.3.	Potencjały.....	152	13.2.	Rekomendacje wspólne dla wszystkich obszarów.....	183
12.1.4.	Otoczenie.....	153	13.3.	Rekomendacje wynikające z konsultacji z przedsiębiorcami.....	183
12.1.5.	Inne kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji.....	154	IV.	KONSULTACJE SPOŁECZNE – ETAP II.....	185
12.2.	Stara Praga.....	154	14.	Wprowadzenie.....	186
12.2.1.	Usługi potrzebne i branże uciążliwe.....	154	15.	Działania informacyjno-promocyjne.....	186
12.2.2.	Ważne miejsca.....	157	16.	Formy konsultacji społecznych.....	187
12.2.3.	Potencjały.....	157	16.1.	Spotkania konsultacyjne.....	187
12.2.4.	Otoczenie.....	157	16.2.	Punkt konsultacyjny.....	187
12.2.5.	Inne kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji.....	158	16.3.	Formularz zgłaszania uwag.....	188
12.3.	Rejon Dworca Wschodniego.....	158	16.4.	Spotkanie podsumowujące.....	188
12.3.1.	Usługi potrzebne i branże uciążliwe.....	158	17.	Podsumowanie konsultacji społecznych.....	189
12.3.2.	Ważne miejsca.....	162	17.1.	Ogólne informacje.....	189
12.3.3.	Potencjały.....	162	17.2.	Uwagi dotyczące poszczególnych obszarów.....	190
12.3.4.	Otoczenie.....	162	17.2.1.	Stara Praga.....	190
12.4.	Kamionek.....	163	17.2.2.	Nowa Praga.....	191
12.4.1.	Usługi potrzebne i branże uciążliwe.....	163	17.2.3.	Kamionek.....	193
12.4.2.	Ważne miejsca.....	167	17.2.4.	Rejon Dworca Wschodniego.....	194
12.4.3.	Potencjały.....	167	17.2.5.	Wnioski – odniesienie do zgłoszonych uwag/opinii.....	195
12.4.4.	Otoczenie.....	167	V.	REKOMENDACJA ZESTAWÓW BRANŻ I PROFILI NAJEMCÓW.....	200

18.	Analiza globalnych trendów rynku handlowego.....	201	29.	Proces doboru najemców i marketingu lokali użytkowych.....	254
19.	Analiza przykładów obszarów handlowych.....	202	30.	Podsumowanie.....	255
19.1.	Przykłady światowych ulic handlowych.....	202	VIII.	WIZYTA STUDYJNA W LYONIE.....	256
19.2.	Przykłady rewitalizacji obszarów i ulic handlowych.....	204	31.	Wprowadzenie.....	257
19.3.	Polskie ulice handlowe.....	209	32.	Charakterystyka projektów rewitalizacyjnych w Lyonie.....	257
20.	Analiza uwarunkowań Obszarów.....	212	33.	Program wizyty.....	259
20.1.	Nowa Praga.....	212	34.	Relacja ze spotkań.....	260
20.2.	Stara Praga.....	215	35.	Aspekty zarządzania projektami miejskimi we Francji.....	261
20.3.	Rejon Dworca Wschodniego.....	218	SPIS TABEL.....	263	
20.4.	Kamionek.....	220	SPIS WYKRESÓW.....	265	
21.	Model ulic handlowych.....	222	SPIS RYSUNKÓW.....	266	
21.1.	Rekomendacje dla Obszarów.....	222			
21.2.	Opracowanie modelu ulic handlowych.....	225			
21.2.1.	Obszar 1 – Nowa Praga.....	225			
21.2.2.	Obszar 2 – Stara Praga.....	229			
21.2.3.	Obszar 3 – Rejon Dworca Wschodniego.....	231			
21.2.4.	Obszar 4 – Kamionek.....	232			
22.	Rekomendacje dotyczące zarządzania ulicami handlowymi.....	232			
VI.	PRZYGOTOWANIE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ DLA NAJBARDZIEJ PERSPEKTYWICZNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH.....	234			
23.	Cel i metodologia prac.....	235			
24.	Wybór lokali.....	237			
VII.	ANALIZA ZASAD WYNAJMU LOKALI.....	241			
25.	Wstęp.....	242			
26.	Podstawy prawne.....	242			
27.	Wyniki ankiet.....	243			
28.	Szczegółowa analiza rozwiązań umożliwiających zwiększenie zainteresowania lokalami użytkowymi m.st. Warszawy.....	246			

Definicje

Raport – niniejszy dokument

Zamówienie, Projekt, Część 1 – Opracowanie koncepcji gospodarowania lokalami użytkowymi należącymi do zasobu m.st. Warszawy na wybranym obszarze m.st. Warszawy (w Dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe)

Zamawiający, Miasto, UM – Miasto Stołeczne Warszawa

Wykonawca, EY – Ernst&Young sp. z o.o. Corporate Finance sp.k.

Koncepcja – Koncepcja gospodarowania lokalami użytkowymi należącymi do zasobu m.st. Warszawy na wybranym obszarze m.st. Warszawy (w Dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe)

Podwykonawca ds. konsultacji społecznych – Utlia sp. z o.o.

Podwykonawca ds. technicznych – Reesco sp. z o.o.

Obszar 1 – Nowa Praga, na terenie dzielnicy Praga-Północ

Obszar 2 – Stara Praga, na terenie dzielnicy Praga-Północ

Obszar 3 – rejon Dworca Wschodniego, na terenie dzielnicy Praga-Południe

Obszar 4 – Kamionek, na terenie dzielnicy Praga-Południe

Obszary – Obszar 1, Obszar 2, Obszar 3 oraz Obszar 4 rozumiane łącznie

Część 1 – Opracowanie koncepcji gospodarowania lokalami użytkowymi należącymi do zasobu m.st. Warszawy na wybranym obszarze m.st. Warszawy (w Dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe)

Zadanie 1 – Analiza stanu obecnego sektora handlu i usług w lokalach użytkowych należących do zasobu m.st. Warszawy oraz nienależących do zasobu, położonych na Obszarach

Zadanie 2 – Analiza zjawiska pustostanów lokali użytkowych należących do zasobu m.st. Warszawy, położonych na Obszarach

Zadanie 3 – Konsultacje społeczne

Zadanie 4 – Opracowanie zestawu branż i profili najemców (tenant-mix) dla lokali będących w zasobie m.st. Warszawy, znajdujących się na Obszarach

Zadanie 5 - Przygotowanie dokumentacji technicznej dla najbardziej perspektywicznych lokali niewynajętych od minimum 1 roku

Zadanie 6 - Analiza zasad wynajmu lokali użytkowych należących do zasobu m.st. Warszawy oraz Dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe, w tym obowiązujące regulacje lub procedury w tych Dzielnicach

Zadanie 7 – Wizyta studyjna

Zadanie 8 – Uzgadnianie projektu Koncepcji z przedstawicielami Miasta

Część 2 – Przeprowadzenie warsztatów tematycznych z zakresu ożywienia gospodarczego w ramach projektu „Rewitalizacja - wspólna sprawa”

ZGN Praga-Północ - Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ

ZGN Praga-Południe - Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Południe

ZPR - Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku

Tenant-mix – zestaw branż i najemców lokali handlowo-usługowych

Pustostan – niewynajęty lokal użytkowy, nieobjęty umową najmu i niewyłączony z użytkowania, możliwy do wynajęcia

Wskaźnik pustostanów – stosunek liczby lokali niewynajętych do liczby wszystkich lokali

Lokal miejski – lokal należący do zasobów m.st. Warszawy

Lokal niemiejski – lokal nienależący do zasobów m.st. Warszawy

Lokal wyłączony z użytkowania – lokal, który nie może być przedmiotem najmu, bądź został celowo wyłączony czasowo z najmu ze względu na zły stan techniczny lub przeznaczenie pod inwestycję m.st. Warszawy

Wprowadzenie

W niniejszym raporcie pragniemy przedstawić koncepcję gospodarowania lokalami użytkowymi należącymi do zasobu m.st. Warszawy na wybranych Obszarach dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe. Zamówienie to jest realizowane w ramach projektu pn. „Rewitalizacja – wspólna sprawa” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, z Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna na lata 2014-2020 oraz budżetu państwa.

Raport jest zbiorem opisów działań i rekomendacji, których celem jest wzrost atrakcyjności Obszarów dla ich obecnych, a także przyszłych mieszkańców i przedsiębiorców oraz wspomaganie aktywizacji gospodarczej Obszarów. Rezultatem w długim horyzoncie czasowym jest z jednej strony m.in. wzrost przychodów z najmu oraz spadek wskaźnika pustostanów, a z drugiej stworzenie bardziej przyjaznej przestrzeni do życia. Wspomniane działania i rekomendacje poparte są szczegółowymi analizami uwarunkowań Obszarów, które w pośrednim i bezpośrednim kontekście wpływają na prowadzenie działalności gospodarczej na badanych Obszarach.

Obszar objęty koncepcją został podzielony na następujące obszary:

- ▶ Obszar 1 - Nowa Praga,
- ▶ Obszar 2 - Stara Praga,
- ▶ Obszar 3 - Rejon Dworca Wschodniego,
- ▶ Obszar 4 - Kamionek.

Raport składa się z siedmiu części, które stanowią składowe Koncepcji. W pierwszej części przedstawiono analizę rynku handlowo-usługowego, mieszkaniowego, hotelowego oraz biurowego w Polsce, Warszawie, dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe oraz badanych Obszarach. Wskazane są zależności między tymi rynkami, które mogą oddziaływać na sytuację społeczno-ekonomiczną badanych Obszarów. Kolejną część stanowi analiza zjawiska pustostanów na badanych Obszarach oraz sposobów ich zapobiegania. Projekt obejmuje również przeprowadzenie konsultacji społecznych, dzięki którym zebrano opinie mieszkańców i przedsiębiorców działających w obrębie badanych Obszarów. Metody konsultacji, ich przebieg, wyniki oraz wnioski z nich płynące zostały przedstawione w trzeciej i czwartej części raportu.

Kolejny element raportu stanowi rekomendację zestawów branż i najemców dla lokali (tenant-mix) oraz opracowanie modelu ulic handlowych na przedmiotowych Obszarach. W tym celu przeprowadzono analizę uwarunkowań Obszarów, a także zasugerowano się globalnymi oraz krajowymi trendami rynku handlowego popartymi przykładami rewitalizacji ulic handlowych. W następnym rozdziale zaprezentowano opis prac nad dokumentacją techniczną najbardziej perspektywicznych lokali, które aktualnie są pustostanami.

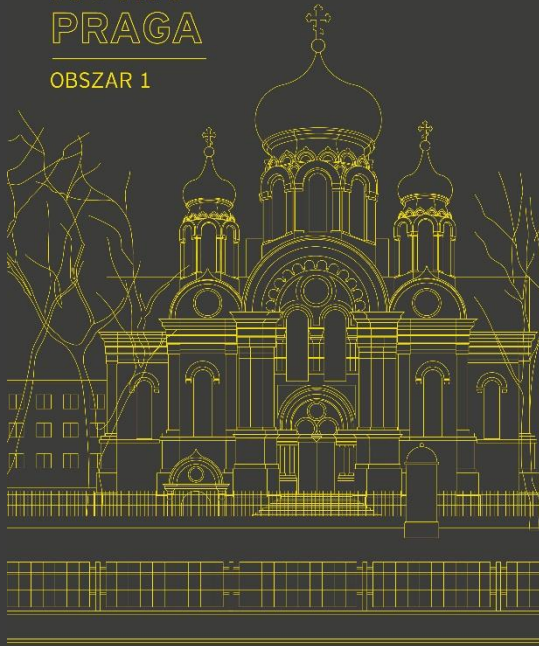
W dalszej kolejności przeprowadzono analizę zasad wynajmu lokali, uwzględniając przy tym aspekty prawne i marketingowe. Natomiast ostatnią część raportu stanowi relacja z wizyty studyjnej w Lyonie, którą odbyła

delegacja m.st. Warszawy oraz przedstawiciele EY. Zostały opisane procesy rewitalizacyjne miasta Lyon, które były tematem spotkań oraz przebieg spotkań ze specjalistami odpowiedzialnymi za wdrażanie projektów miejskich. Zaprezentowano również wnioski płynące z odbytej wizyty, z których skorzystano przy opracowaniu Koncepcji.

I. ANALIZA POSZCZEGÓLNYCH SEKTORÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI

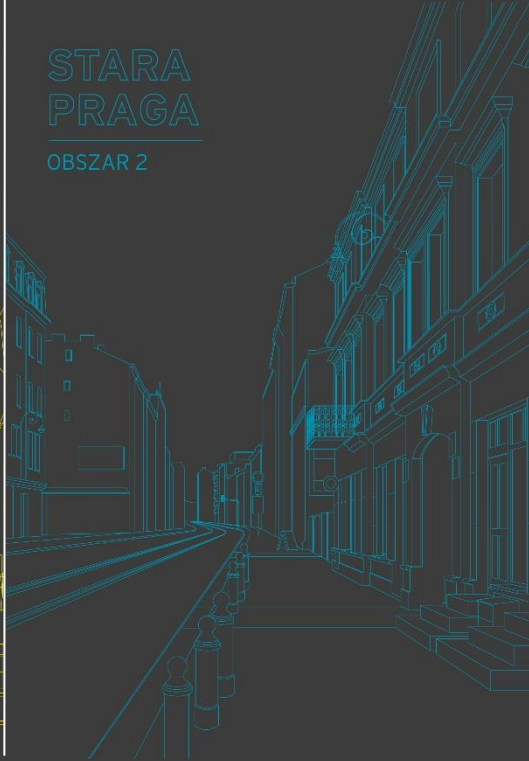
NOWA
PRAGA

OBSZAR 1



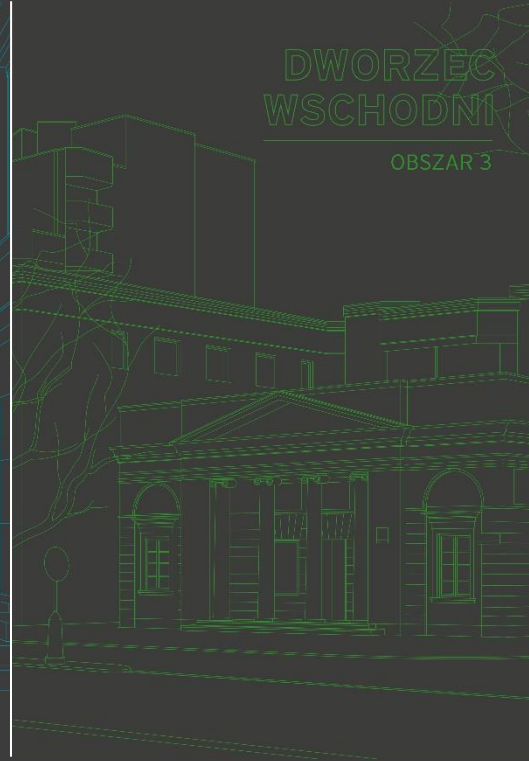
STARA
PRAGA

OBSZAR 2



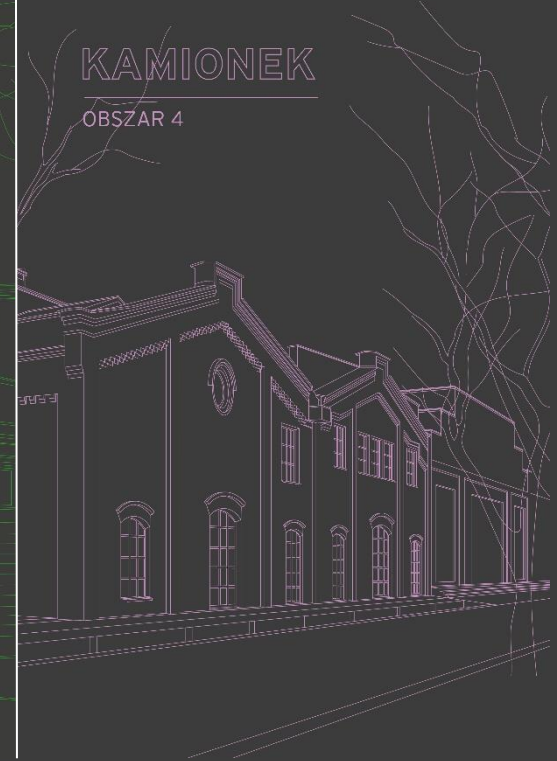
DWORZEC
WSCHODNI

OBSZAR 3



KAMIONEK

OBSZAR 4



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Podsumowanie

W ramach Zadania 1 przeprowadzono analizę rynku handlowego o zasięgu ogólnopolskim, lokalnym oraz na poziomie samych Obszarów. Analiza pozwoliła na postawienie diagnozy czynników rynkowych mających wpływ na lokale handlowe na warszawskiej Pradze, a w szczególności na przedmiotowych Obszarach. Poniżej podsumowano najważniejsze konkluzje wynikające z przeprowadzonej analizy:



Zmiana kierunków rozwoju rynku nieruchomości handlowych w związku z rosnącą podażą i nasyceniem powierzchnią handlową powoduje wzrost znaczenia projektów modernizacyjnych i rewitalizacyjnych. Stanowi to szansę dla Pragi na wpisanie się w ten trend i przygotowanie infrastruktury skrojonej do oczekiwań najemców.



Rosnąca zamożność społeczeństwa, spadające bezrobocie i korzystne warunki makroekonomiczne kraju wpływają pozytywnie na rozwój handlu i usług. Ustawa o ograniczeniu handlu daje możliwość rozwoju małym, prywatnym biznesom oraz sektorowi gastronomicznemu, co jest szczególnie istotne dla praskich lokali.



Zmiana przyzwyczajeń zakupowych ludności, w tym wzrost znaczenia usług rekreacyjnych i gastronomicznych, zarówno w kontekście dużych formatów handlowych, jak i ulic handlowych oraz pojawienie się nowych formatów handlowych (*showrooms*), a także rosnący wpływ sektora e-commerce powodują konieczność zachowania na Pradze korzystnego *tenant-mixu*.



Ulice handlowe w Warszawie koncentrują się w centrum miasta. Ulice pozacentralne pełnią funkcje lokalnych centrów handlu. W przypadku analizowanego obszaru Pragi - ul. Targowa i jej bezpośrednie sąsiedztwo może w przyszłości stać się lokalizacją o znaczeniu metropolitalnym. W przypadku mniejszych ulic należy skupić się na określeniu czynników przyciągających najemców i klientów w postaci unikatowego klimatu, czy też niespotykanej w innych częściach Warszawy oferty handlowo-usługowej (np. usługi rzemieślnicze, artystyczne).



Rosnące stawki czynszu za lokale handlowe w Warszawie stanowią szansę dla wzrostu konkurencyjności lokali położonych na Pradze, przy czym konieczny jest szereg inwestycji poprawiających stan zabudowy, stan techniczny lokali oraz wygląd i funkcjonalność przestrzeni publicznych.



Warszawa jest największym i najszybciej rozwijającym się rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Ograniczona podaż atrakcyjnych gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie stwarza szansę dla Pragi na realizację nowych inwestycji mieszkaniowych na gruntach niezabudowanych, jak również inwestycji polegających na remoncie i modernizacji istniejącej zabudowy. Pozytywnie na rozwój rynku mieszkaniowego na Pradze wpływa również II linia metra. Nowe inwestycje mieszkaniowe powodują napływ nowych mieszkańców oraz podnoszenie się standardu przestrzeni publicznej. W efekcie inwestycje te wpływają na rozwój rynku handlowego poprzez: wprowadzanie na rynek lokali użytkowych o wysokim standardzie i pozytywne ich oddziaływanie na otoczenie, zwiększanie popytu na podstawowe usługi (sklep spożywczy, apteka, fryzjer, itp.) czy ogólne zwiększanie siły nabywczej ludności. Należy zaznaczyć, że istotnym zagrożeniem może być zjawisko gentryfikacji oraz powstawania enklaw wokół nowych inwestycji mieszkaniowych.



Praga jest słabo rozwiniętym rynkiem biurowym. Istniejąca podaż powierzchni stanowi niewielki udział w Warszawie, jednak w ostatnich latach obserwuje się rosnącą aktywność inwestorów oraz najemców na rynku praskim. Obecnie na terenie Pragi jest realizowanych kilka dużych projektów wielofunkcyjnych. Ich realizacja będzie miała pozytywny wpływ na handel i usługi w otoczeniu poprzez wzrost popytu na usługi gastronomiczne (restauracje, kawiarnie itd.) oraz sklepy z artykułami spożywczymi. Mogą również spowodować zapotrzebowanie na dodatkowe usługi np. pralnia, usługi krawieckie, rozrywka (kluby, puby, miejsca spotkań itp.).

Rynek hotelowy na Pradze jest bardzo ograniczony, co przejawia się małą podażą miejsc noclegowych. Dominują obiekty o niskiej kategorii, hostele oraz kwatery prywatne. Planowane inwestycje hotelowe (3 hotele w ramach kompleksu Port Praski, Moxxy w Centrum Praskim Koneser oraz apartotel w ramach Bohema Praga) pozytywnie wpłyną na rozwój tego sektora i mogą stymulować ruch turystyczny w dzielnicach.



Zadanie 1 polegało również na stworzeniu bazy danych lokali miejskich i niemiejskich na badanych Obszarach. Analiza zebranych danych pozwoliła na wskazanie następujących charakterystyk:

Obszar 1 – Nowa Praga

- ▶ największy zasób lokali użytkowych - 293 lokale, w tym 220 miejskich
- ▶ najwięcej ulic na obszarze (8)
- ▶ najwięcej lokali wyłączonych z użytkowania - 62 lokale (69% ze wszystkich lokali nieużytkowanych)
- ▶ najniższy wskaźnik pustostanów wśród Obszarów – 4% (dla lokali miejskich)
- ▶ niska średnia stawka czynszu najmu – ze względu na zły stan techniczny lokali
- ▶ dominują usługi rzemiosła, pracownie artystyczne i gastronomia
- ▶ duża liczba lokali wykorzystywanych jako biura
- ▶ duży potencjał związany z: dostępnością komunikacyjną, historyczną zabudową, autentycznym klimatem oraz tradycją rzemiosła
- ▶ liczne projekty związane z renowacją zabudowy

Obszar 2 – Stara Praga

- ▶ drugi największy zasób lokali użytkowych – 284 lokale, w tym 193 miejskie
- ▶ 24 lokale wyłączone z użytkowania
- ▶ wskaźnik pustostanów – 10% (dla lokali miejskich)
- ▶ najwyższa średnia stawka czynszu
- ▶ dominujące branże: moda, artykuły spożywcze i gastronomia
- ▶ lokalizacja przy najważniejszym ciągu komunikacyjnym (ul. Targowa) i bezpośrednio przy II linii metra
- ▶ ul. Żąbkowska – najbardziej rozpoznawalna ulica na obszarze

Obszar 3 – Rejon Dw. Wschodniego

- ▶ najmniejszy zasób lokali użytkowych – 80, w tym 45 miejskich
- ▶ brak lokali wyłączonych z użytkowania
- ▶ niski wskaźnik pustostanów – 6% (dla lokali miejskich)
- ▶ brak dominujących branż na obszarze
- ▶ lokalizacja przy najważniejszym ciągu komunikacyjnym – ul. Grochowska

Obszar 4 – Kamionek

- ▶ mały zasób lokali użytkowych – 143, w tym 65 miejskich
- ▶ 4 lokale wyłączone z użytkowania
- ▶ najwyższa stopa pustostanów – 34% (dla lokali miejskich)
- ▶ dominujące branże: gastronomia i artykuły spożywcze
- ▶ potencjalnie duże znaczenie uczelni wyższej SWPS zlokalizowanej na obszarze
- ▶ mały potencjał ulic jako typowych ulic handlowych (niepełne pierzeje ulic, duże odległości między lokalami)

1. Analiza rynku handlowego

1.1. Polski rynek handlowy

1.1.1. Wstęp

Polski rynek nieruchomości handlowych w ciągu ostatnich lat przeszedł gruntowne zmiany. Od niewielkiej liczby państwowych i prywatnych przedsiębiorstw na początku lat 90-tych, do prężnie działającego rynku, przyciągającego międzynarodowych inwestorów. Przemiany gospodarcze umożliwiły zagranicznym przedsiębiorcom inwestowanie na będącym we wstępnej fazie rozwoju, polskim rynku handlowym.

Rozwój rynku handlowego na początku lat 90-tych był zdominowany przez sektor spożywczy. Wcześniej ograniczenia w nabywaniu towarów spowodowały, że pojawiające się na rynku marki zagraniczne cieszyły się popularnością i rozszerzały swoją działalność. Do pierwszych zagranicznych supermarketów należały Billa, Hit, Rema 1000 i Globi. Od 1996 roku nastąpiła ekspansja sieci hipermarketów takich jak: Tesco, Hypernova, Carrefour, Auchan, Géant, E. Leclerc i Real. W międzyczasie część przedsiębiorstw wycofała się z polskiego rynku (m.in. Billa), a część została sprzedana (m.in. Hit, Géant, Leader Price, Hypernova, Real). Na rynku pojawiały się nowe marki o dużym potencjale rozwoju jak Aldi, Alma, Piotr i Paweł, Simply, Mila i Bi1, która zastąpiła 8 hipermarketów Real i 2 hipermarkety Auchan. Co więcej, nastąpiła ekspansja sieci dyskontowych, do których należą Lidl, Netto, Kaufland, Biedronka oraz Plus, który obecnie już nie występuje na polskim rynku.

Pierwsze centra handlowe tworzone były na wzór zagranicznych doświadczeń inwestorów. Z czasem oferta zaczęła być dostosowywana do lokalnych uwarunkowań, a zamiast wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powstawały mniejsze parki handlowe i centra wyprzedażowe. Operatorzy największych sieci hipermarketów jak Tesco i Carrefour zaczęli wprowadzać na rynek mniejsze obiekty, położone w bardziej dogodnych lokalizacjach (m.in. Carrefour Express i Carrefour Market).

1.1.2. Dane makroekonomiczne

Wstąpienie Polski do Unii Europejskiej spowodowało liczne zmiany, które miały na celu dostosowanie gospodarki krajowej do regulacji Unii Europejskiej. Zmiany te wpłynęły pozytywnie na wizerunek Polski, jako partnera biznesowego i wzmocniły jej pozycję na rynku międzynarodowym.

Główne dane ekonomiczne dotyczące polskiej gospodarki przedstawione są w tabeli poniżej.

Tabela 1 KLUCZOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE, POLSKA, 2009-2018

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wzrost PKB (% p.a.)	1,8	3,8	4,3	1,9	1,6	3,3	3,9	2,7	4,6	4,2 ¹
Wzrost wydatków konsumpcyjnych (% p.a.)	2,1	2,8	3,1	0,8	0,8	3,4	3,1	3,6	4,2	-
Wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych (% p.a.)	3,3	2,6	4,3	3,7	0,9	0,0	-0,5	-0,6	2,0	1,6 ²
Stopa bezrobocia (% k.o.)	11,9	12,3	12,5	13,4	13,4	11,5	9,8	8,3	6,6	6,3 ³

Źródło: GUS, NBP

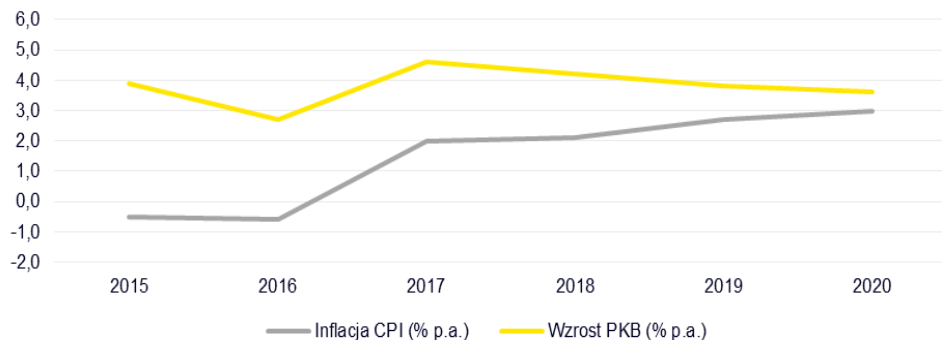
¹ Prognoza NBP z dnia 12 marca 2018 roku

² Dane miesięczne GUS na kwiecień 2018 roku

Zgodnie z danymi GUS wzrost gospodarczy w Polsce w 2015 roku otrzymywał trend wzrostowy i wynosił 3,9%. W kolejnym roku 2016 tempo wzrostu gospodarczego spadło do 2,7%, natomiast w 2017 roku osiągnęło rekordowy poziom na przełomie dekady, wynoszący 4,6%. W 2018 roku prognozowany jest nieco niższy, lecz nadal wysoki, wzrost na poziomie 4,2%. Zgodnie z prognozami European Financial Congress w kolejnych latach należy się spodziewać spowolnienia gospodarczego, które nastąpi po szczycie w latach 2017-2018. Prognozowana dynamika PKB w kolejnych latach będzie systematycznie spadać i wyniesie 3,6% w 2019 roku, 3,2% w 2020 roku oraz około 2,9% w 2021 roku. Prognozy NBP są nieco bardziej optymistyczne. Zgodni z nimi dynamika PKB w latach 2019-2020 wyniesie odpowiednio 3,8% i 3,6%.

Stopa inflacji w latach 2015 i 2016 utrzymywała się na poziomie ujemnym (-0,5% w 2015 roku i -0,6% w 2016 roku). Natomiast w 2017 roku stopa inflacji powróciła do poziomu dodatniego i kształtowała się na poziomie 2,0%. Aktualnie (kwiecień 2018 roku) stopa inflacji wynosi 1,6%, względem analogicznego okresu w roku ubiegłym. Zgodnie z projekcją NBP stopa inflacji wyniesie 2,7% w 2019 roku oraz 3,0% w 2020 roku.

Wykres 1 WZROST PRODUKTU KRAJOWEGO BRUTTO (% P.A.), STOPA INFLACJI (% P.A.), NBP, 2015 - 2020



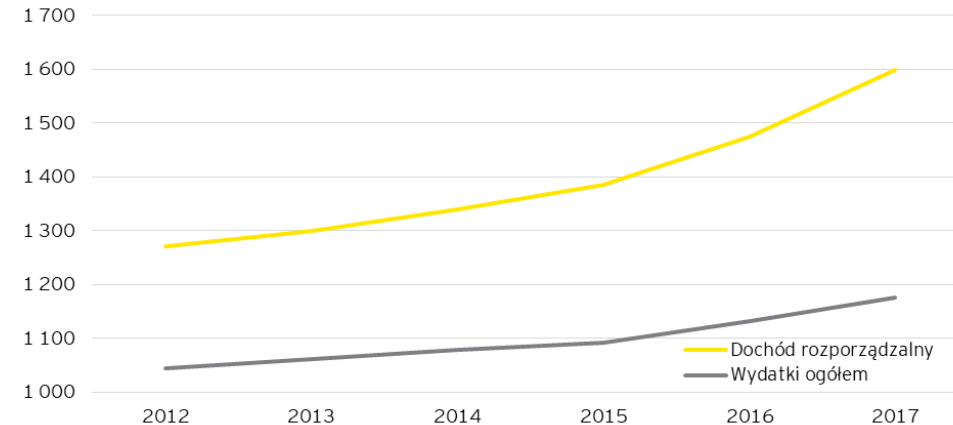
Źródło: NBP Raport o inflacji, marzec 2018 rok

Od 2013 do 2017 roku stopa bezrobocia miała trend spadkowy, zaczynając od poziomu 13,4% w 2013 roku i osiągając poziom 6,6% w 2017 roku. Od tego czasu stopa bezrobocia utrzymuje trend spadkowy i w kwietniu 2018 roku wynosiła 6,3%. Zgodnie z prognozami NBP bezrobocie będzie nadal spadać i wyniesie 6,0% w 2018 roku i 5,6% w 2019 roku.

Liczba bezrobotnych sukcesywnie spada i na koniec 2017 roku wyniosła 1.075 tys. osób, co stanowi spadek o 19% w stosunku do końca roku poprzedniego. Zaledwie w ciągu czterech pierwszych miesięcy 2018 roku liczba bezrobotnych spadła o kolejne 50 tys.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w pierwszym kwartale 2018 roku wyniosło 4.699,96 PLN. W latach 2012-2017 dochód rozporządzalny gospodarstw domowych wzrósł o prawie 26%, przy średniorocznym wzroście na poziomie około 5%. Szczególnie wysoki wzrost dochodów widoczny był w ostatnich dwóch latach. Roczny wzrost dochodu rozporządzalnego na osobę w 2017 roku wyniósł prawie 8,5%. Ze względu na prognozowany wzrost inflacji pomimo dalszego obniżania się stopy bezrobocia oraz przyspieszenia dynamiki wynagrodzeń, siła nabywczą gospodarstw domowych, zgodnie z NBP będzie się zmniejszać. Wzrostową tendencję wykazuje również wskaźnik wydatków gospodarstw domowych. W latach 2012-2017 wskaźnik zwiększył się o około 13%, przy średniorocznym wzroście na poziomie 2,4%.

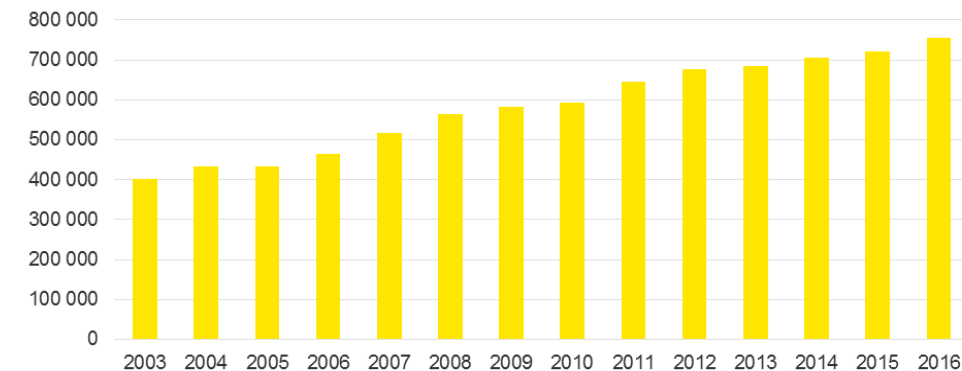
Wykres 2 DOCHÓD ROZPORZĄDZALNY I WYDATKI OGÓŁEM W MLN PLN, GUS, 2012 - 2017



Źródło: EY, GUS, bank danych lokalnych

Wzrost zamożności społeczeństwa wiąże się również ze zwiększoną sprzedażą detaliczną, która od lat utrzymuje stabilny wzrost.

Wykres 3 SPRZEDAŻ DETALICZNA TOWARÓW W POLSCE, 2003-2016 (W MILIONACH PLN)



Źródło: EY, GUS, Bank danych lokalnych

Dnia 1 marca 2018 roku weszła w życie ustawa o ograniczeniu handlu w niedziele i święta, która ma duży wpływ na rynek handlowy w Polsce. Celem działań opisanych w ustawie jest całkowite ograniczenie handlu w niedziele i święta, które ma postępować stopniowo, aby przyzwyczaić zarówno sprzedawców, jak i klientów do zmian. W 2018 roku w każdym miesiącu wyznaczono średnio 2 niedziele z zakazem handlu. W kolejnym roku zakaz handlu będzie obowiązywał w 3 niedziele miesiąca, natomiast od roku 2020 handel we wszystkie niedziele i święta będzie zakazany, poza wyjątkami opisanymi w ustawie.

Ograniczenia nie obowiązują wszystkich lokali handlowo – usługowych. Zakaz handlu nie dotyczy:

- lokali handlowych na dworcach i lotniskach,
- branży gastronomicznej,
- stacji paliw,
- aptek,
- sklepów internetowych i innych wymienionych w ustawie.

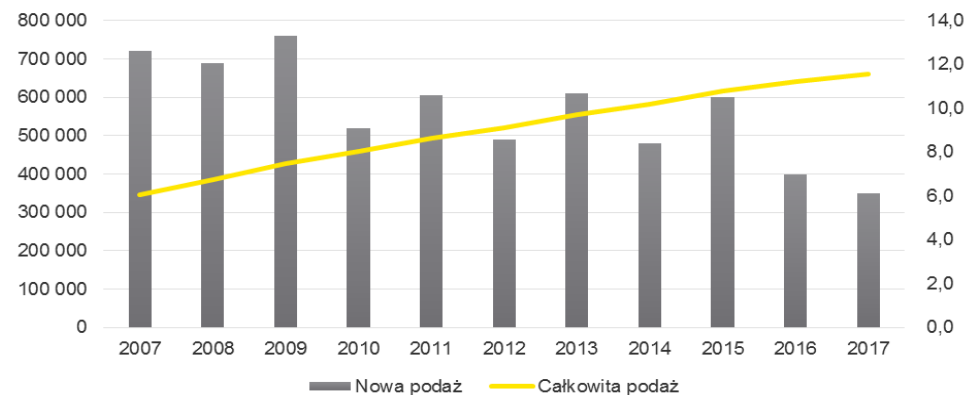
Zapisy wprowadzone w ustawie stanowią dla lokali handlowo-usługowych duże wyzwanie, ze względu na fakt, iż największa liczba klientów dotychczas odnotowywana była w dni wolne od pracy, czyli sobotę i niedzielę. Szczególne wyzwanie stoi przed dużymi centrami handlowymi, których dominującą gałąź działalności stanowią usługi handlu objęte ograniczeniami.

W 2015 roku podobny zakaz handlu wprowadzono na Węgrzech. Szczegółowe ustalenia były jednak inne. Między innymi zakaz obowiązywał sklepy powyżej 200 m². Po 13 miesiącach od wprowadzenia przepisów postanowiono wycofać się z tego pomysłu. W okresie obowiązywania ustawy spadła sprzedaż towarów, a także zwolnionych zostało wielu pracowników dużych sklepów. Sytuacja w Polsce jest jednak nieco inna. Biorąc pod uwagę uwarunkowania historyczne oraz nieco inne zapisy ustawy niż na Węgrzech, polski projekt ma szansę powodzenia.

1.1.3. Podaż

Na koniec 2017 roku całkowity zasób nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wynosił 11,6 mln m² (GLA – ang. *gross leaseable area* – powierzchnia najmu brutto) – uwzględniając centra handlowe (tradycyjne, specjalistyczne i mieszane), parki handlowe i centra wyprzedażowe. Największy udział w podaży ma Warszawa, a jako kolejne plasują się Trójmiasto, Poznań, Wrocław, Kraków, Łódź i Katowice. W budowie pozostaje około 500.000 m² powierzchni handlowej, z czego większość ma zostać oddana do użytkowania w 2018 roku. Do głównych projektów realizowanych w 2018 roku należą: Forum Gdańsk (62.000 m²), Libero w Katowicach (45.000 m²) i Gemini Park Tychy (37.000 m²).

Wykres 4 PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W POLSCE, 2007-2017



Źródło: EY

W 2017 roku oddano do użytku takie obiekty jak Galeria Północna w Warszawie (64.000 m²), Wrocławia we Wrocławiu (64.000 m²) oraz Serenada w Krakowie (42.000 m²). W ciągu ostatnich kilku lat na rynku pojawiły się nowe rodzaje obiektów handlowych, takich jak centra wyprzedażowe (np. Factory Kraków będący częścią Futura Park), obiekty z szerokim asortymentem dekoracji wnętrz (np. Domoteka w Warszawie), sklepy typu DIY (np. Julia), a także parki handlowe. Z czasem zmieniły się również preferencje co do lokalizacji powierzchni handlowej. Popularne stają się centra lokalne oferujące powierzchnię nieprzekraczającą 5.000 m². Często znajdują się one w małych miastach regionalnych i stanowią konkurencję dla regularnych centrów handlowych zlokalizowanych na obrzeżach dużych miast. Poprzez szybki wzrost nasycenia powierzchnią handlową, coraz bardziej popularne stają się modernizacje istniejących obiektów, obejmujące rozbudowę, zmianę funkcji, podwyższenie standardu oraz wprowadzenie nowych technologii.

Najwyższe nasycenie powierzchnią centrów handlowych na 1.000 mieszkańców występuje we Wrocławiu oraz Poznaniu i wynosi około 750 m²/1.000 mieszkańców. W Warszawie wskaźnik ten wynosi ponad 400 m²/1.000 mieszkańców. Wyższe nasycenie osiągnięte jest również w Trójmieście, Krakowie oraz Łodzi. Pokazuje to, że na warszawskim rynku wciąż jest miejsce dla nowej podaży powierzchni handlowej.

1.1.4. Popyt

Polska jest bardzo atrakcyjnym rynkiem dla sprzedaży detalicznej, zarówno dla firm rozpoczynających działalność w kraju, a także obecnych na rynku, szukających możliwości dalszego rozwoju. Zapotrzebowanie na nowoczesną przestrzeń handlową jest napędzane przede wszystkim przez duże przedsiębiorstwa.

Do najważniejszych graczy na rynku handlowym pod względem przychodów ze sprzedaży należą: Metro AG (Makro Cash&Carry, Media Markt, Saturn), Jeronimo Martins (Biedronka, Hebe), Tesco, Carrefour, Auchan Group (Auchan, Simply), Schwarz Group (Lidl, Kaufland), Emperia Holding (Stokrotka, Mila) ITM (Intermache, Bricomarche), E.Leclerc.

W ostatnich latach na rynku pojawiło się wiele nowych marek, niedostępnych wcześniej w Polsce, w tym: Forever 21, Uterque, Skechers, Steve Madden, Bizuu, Goldi, Tefal Home&Cook, Lidia Kalita, Nissa, Zarina, Love Republic, Bohoboco, Victoria's Secret, Trespass, Freya, Maxi-Cosi, Mole Mole i Okaidi. Jednocześnie następujące marki zostały wycofane z rynku: Marks & Spencer, American Eagle, Brice, Topshop, Alma i Praktiker.

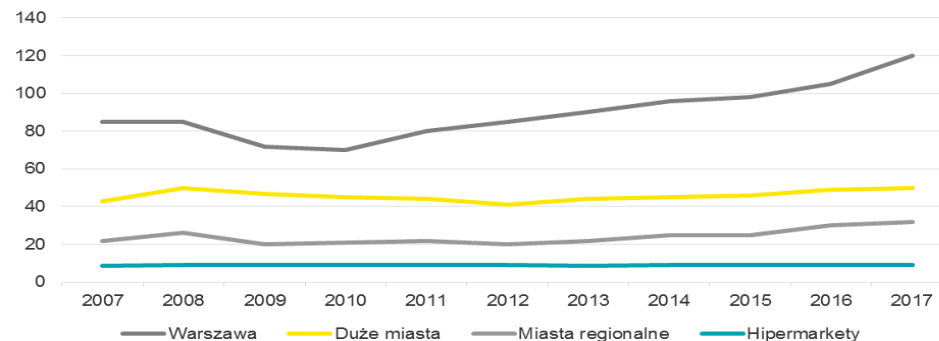
1.1.5. Wskaźnik pustostanów

Aktualnie średni wskaźnik pustostanów¹ dla nowych centrów handlowych w Polsce wynosi około 10 - 20%. Związane jest to z okresem komercjalizacji nowych powierzchni. W 2017 roku wskaźnik pustostanów dla nieruchomości handlowych wynosił zaledwie 4,5%. Najniższe wartości odnotowano na rynkach w Toruniu i Bydgoszczy (1,8%), a wśród największych miast regionalnych w Warszawie (2,9%), Wrocławiu (2,9%) i Szczecinie (3,0%). Najwyższe stopy pustostanów w 2017 roku zostały zaobserwowane w Radomiu (8,5%), Częstochowie (6,5%) i Katowicach (5,8%).

1.1.6. Stawki czynszów

Stawki czynszów na rynku handlowym charakteryzują się bardzo dużą różnorodnością. Ich wysokość zależy nie tylko od rodzaju powierzchni handlowej, ale również lokalizacji, ekspozycji, dostępności komunikacyjnej i standardu. Poziom stawek najmu dla powierzchni w nowoczesnych centrach handlowych wykazywał tendencję wzrostową w latach 2008-2009. Kolejne dwa lata przyniosły spadek czynszów z powodu globalnego kryzysu finansowego. Od 2011 roku zauważalny jest trend wzrostowy. Najwyższy poziom stawek najmu obserwuje się w Warszawie, gdzie nowoczesne lokale w prestiżowych lokalizacjach osiągają stawki czynszu w przedziale 120-140 EUR/m²/miesiąc. W innych aglomeracjach czynsze wynoszą od 40 do 60 EUR/m²/miesiąc, a w średniej wielkości miastach 30-40 EUR/m²/miesiąc.

Wykres 5 STAWKI CZYNSZÓW ZA NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĘ HANDLOWĄ, 2007 - 2017 (EUR/M²/MIESIĄC)



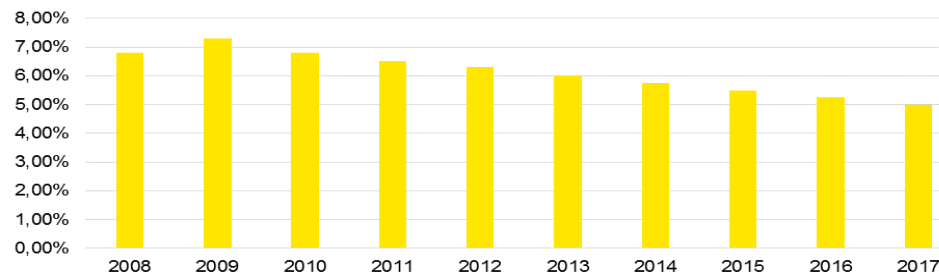
Źródło: EY

Przeciętne stawki czynszów w Warszawie wynoszą 30-50 EUR/m²/miesiąc, natomiast w innych miastach regionalnych kształtują się na poziomie 20-35 EUR/m²/miesiąc. W Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście średnia stawka najmu za nowoczesną powierzchnię handlową wynosi około 30 EUR/m²/miesiąc, natomiast w Lublinie, Szczecinie oraz Łodzi około 25 EUR/m²/miesiąc.

1.1.7. Rynek inwestycyjny

Stopy zwrotu za najlepsze centra handlowe o ugruntowanej pozycji rynkowej kształtują się w przedziale od ok. 5,0% w Warszawie i głównych centrach regionalnych, do 8,00% - 8,50% w mniejszych miastach.

Wykres 6 STOPY KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE POWIERZCHNIE HANDLOWE, POLSKA, 2011-2017



Źródło: EY

Poniżej zaprezentowano wybrane transakcje nieruchomościami handlowymi w Polsce w okresie ostatnich 4 lat.

¹Wskaźnik pustostanów, zgodnie z praktyką rynkową, liczony jest, jako stosunek niewynajętej powierzchni najmu do ogółu powierzchni najmu.

Tabela 2 GŁÓWNE TRANSAKcje NIERUCHOMOŚCIAMI HANDLOWYMI, 2015 – 2018

Nieruchomość	Pow. [m ²]	Data	Sprzedawca	Nabywca	Stopa kapitalizacji/ (Cena)
Aura Centrum	24.500	2018	Rockspring	NEPI Rockcastle	8,2% (EUR 65 mln)
King Cross Marcellin	45.500	2018	King Cross Group S.r.l.	EPP REIT	7,3% (EUR 91 mln)
M1 Poznań	45.500	2018	Chariot Top Group	Echo Polska Properties	6,6% (EUR 89 mln)
Toruń Plaza	40.000	2017	Plaza Centers	Prime Holding kft	7,0% (EUR 71 mln)
Factory Ursus Outlet, Warszawa	19.500	2017	Neinver Polska	TIAA, TH Real Estate	6,3% (EUR 80 mln)
Bonarka City Center, Kraków	72.000	2017	Rockcastle	NEPI	b.d. (EUR 374 mln)
Galeria Warmińska, Olsztyn	41.500	2017	Rockcastle	NEPI	b.d. (EUR 154 mln)
Galeria Wołomin	23.500	2017	Rockcastle	NEPI	b.d. (EUR 53 mln)
Posnania, Poznań	100.000	2017	PIMCO, Oaktree, Redefine (REIT)	Apsys Polska, Fonciere Euris	b.d. (EUR 350 mln)
Fashin House, Warszawa, Sosnowiec i Gdańsk	50.000	2017	Peaksid	Deutsche Asset Management	b.d. (EUR 230 mln)
PH Zakopianka, Kraków	26.000	2017	Tristan Capital Partners	Echo Polska Properties	10,2% (EUR 53 mln)
Ogrody Shopping Centre, Elbląg	41.500	2017	CBRE Global Investors	CPI Property Group	b.d. (EUR 91 mln)
Galeria Młociny, Warszawa	71.000	2017	MMG	Echo Investment, Echo Polska Properties	7,1% (EUR 104 mln)
Franowo Retail Park, Poznań	46.500	2017	Inter IKEA Investments	Pradera	b.d. (EUR 52 mln)
Park Handlowy Janki	53.500	2017	Inter IKEA Investments	Pradera	b.d. (EUR 51 mln)
Park Handlowy Targówek, Warszawa	90.500	2017	Inter IKEA Investments	Pradera	b.d. (EUR 120 mln)
Park Handlowy Rawa, Katowice	8.600	2017	Inter IKEA Investments	Pradera	b.d. (EUR 18 mln)
Galeria Twierdza Zamość	24.000	2017	Blackstone	Echo Polska Properties	6,3% (EUR 55 mln)
Galeria Twierdza I Kłodzko	23.000	2017	Blackstone	Echo Polska Properties	b.d.
Wzorcownia Wrocławek	25.500	2017	Blackstone	Echo Polska Properties	6,1% (b.d.)

Nieruchomość	Pow. [m ²]	Data	Sprzedawca	Nabywca	Stopa kapitalizacji/ (Cena)
Magnolia Park, Wrocław	100.000	2017	Blackstone	Unimmo: Europa	5,3% (EUR 380 mln)
Nova Park, Gorzów Wielkopolski	32.600	2016	Futureal	MAS Real Estate, Prime Kapital	6,5% (EUR 88 mln)
Galeria Warmińska, Warszawa	41.500	2016	Libra Project	Rockcastle	6,0% (EUR 150 mln)
CH Jupiter, Warszawa	65.000	2016	Griffin Real Estate	Echo Polska Properties JV Echo Investment	b.d. (EUR 111 mln)
Bonarka City Center, Kraków	71.800	2016	TPG Capital	Rockcastle Global RE	5,4% (EUR 361 mln)
Focus Mall, Zielona Góra	26.800	2016	Aviva	Rockcastle Global RE	b.d. (EUR 80 mln)
Jantar Shopping Center, Słupsk	44.400	2016	Tristan Capital Partners JV AEW Europe	CBRE Global Investors	7,1% (EUR 92 mln)
Ferio Shopping, Konin	35.600	2016	Rockspring	Union Investment RE	6,1% (EUR 73 mln)
Centrum Handlowe Krokus, Kraków	28.000	2016	Valad Europe	Mayland Real Estate	b.d. (EUR 62 mln)
Karolinka Shopping Center, Opole	70.000	2015	BlackRock Real Estate	Rockcastle Global RE	6,5% (EUR 145 mln)
Stary Browar, Poznań	58.900	2015	Fortis Spzoo	Grundbesitz Europa (RREEF)	5,7% (EUR 285 mln)
Platan, Zabrze	23.200	2015	Triuva	Rockcastle Global RE	6,9% (EUR 52 mln)
Centrum Riviera, Gdynia	70.500	2015	Fonciere Euris JV Rallye JV Casino	Uninstitutional ERE	5,4% (EUR 291 mln)
Galeria Amber, Kalisz	34.800	2015	Echo Investment	Griffin Real Estate JV PIMCO JV Oaktree	b.d. (EUR 96 mln)
Outlet Park Szczecin	22.200	2015	Echo Investment	Griffin Real Estate JV PIMCO JV Oaktree	b.d. (EUR 61 mln)
Pasaż Grunwaldzki, Wrocław	49.400	2015	Echo Investment	Griffin Real Estate JV PIMCO JV Oaktree	b.d. (EUR 136 mln)
Galeria Echo Kielce	77.400	2015	Echo Investment	Griffin Real Estate JV PIMCO JV Oaktree	b.d. (EUR 213 mln)
Galeria Olimpia, Bełchatów	21.700	2015	Echo Investment	Griffin Real Estate JV PIMCO JV Oaktree	b.d. (EUR 60 mln)
Galaxy, Szczecin	41.400	2015	Echo Investment	Griffin Real Estate JV PIMCO JV Oaktree	b.d. (EUR 114 mln)
Sarni Stok, Bielsko Biala	31.200	2015	CBRE Global Investors	Union Investment	7,0% (EUR 85 mln)

Źródło: EY



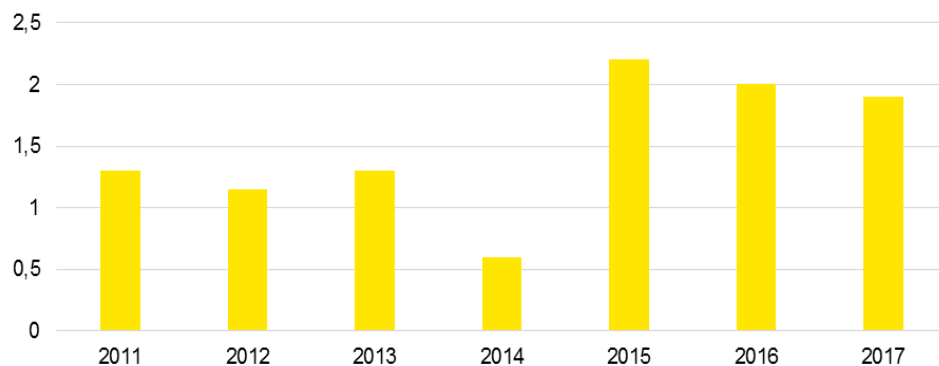
**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Jedną z większych transakcji w 2017 roku była sprzedaż 4 parków IKEA na rzecz firmy Paradera za kwotę około 240 mln EUR. Dużą transakcją był również zakup przez Deutsche Asset Management trzech obiektów Fashion House za 230 mln EUR od firmy Peakside Capital oraz sprzedaż portfela trzech centrów handlowych za około 141 mln EUR przez Blackstone na rzecz Echo Polska Properties. Co więcej w 2017 roku przedmiotem transakcji była Galeria Posnania (350 mln EUR) oraz Bonarka City Center w Krakowie (374 mln EUR). Na początku 2018 roku miała miejsce transakcja zakupu portfela 28 nieruchomości handlowych od funduszy zarządzanych przez Ares Management L.P., Axa Investment Managers – Real Assets i Apollo Rida przez Chariot Top Group BV. Wartość transakcji wyniosła około 1 miliarda EUR. W tym samym czasie Echo Polska Properties nabyło część portfela będącego przedmiotem powyższej transakcji za 692 mln euro. Z każdym rokiem wzrasta wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości komercyjnych, który w 2017 roku wyniósł 5,16 mld EUR. Niemal 37% wartości transakcji stanowiły transakcje nieruchomościami handlowymi.

Wykres 7 WOLUMEN TRANSAKCI INWESTYCYJNYCH - NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE, POLSKA, 2011-2017, W MLD EURO



Źródło: EY

1.2. Rynek nieruchomości handlowych w Warszawie

1.2.1. Wstęp

Biorąc pod uwagę liczbę ludności oraz siłę nabywczą mieszkańców aglomeracji, Warszawa jest najbardziej atrakcyjnym rynkiem handlowym w Polsce. Czynniki te generują zapotrzebowanie na nowe powierzchnie handlowe, szczególnie wśród dzielnic z najniższym wskaźnikiem nasycenia powierzchnią handlową tj. Wilanów, Bielany i Białołęka, ale również Wawer i Ursynów.

1.2.2. Podaż

Na warszawskim rynku handlowym możemy zaobserwować wszystkie rodzaje powierzchni handlowych, począwszy od hipermarketów, poprzez outlety, parki handlowe, sklepy typu DIY, po nowoczesne galerie oraz centra skupiające luksusowe marki, a także ulice handlowe oraz targowiska stałe i sezonowe.

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji warszawskiej wynosi 1,6 mln m², z czego 1,4 mln m² przypada na centra i parki handlowe. Szacuje się, że przy głównych ulicach miejskich znajduje się około 70.000 m² powierzchni handlowo-usługowej. W stolicy w budowie pozostaje ponad 150.000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej w różnego rodzaju obiektach.

CENTRA HANDLOWE

W 2010 roku jedynie około 31.500 m² nowej powierzchni handlowej zostało dostarczone na rynek (Tesco Gościów, Metropol Dom & Wnętrze). W październiku 2011 roku otwarto ekskluzywny dom towarowy VitkAc. Oferuje on 12.000 m² powierzchni użytkowej na czterech kondygnacjach. Do głównych najemców należą: Gucci, Louis Vuitton, YSL, Giorgio Armani, Lanvin i Bottega Veneta. Również w 2011 roku otwarto Galerię Grochów o powierzchni użytkowej 7.300 m².

W 2013 ukończono dwa kolejne projekty: outlet Factory Annapol (14.200 m²) i centrum handlowe Plac Unii (15.500 m²). Plac Unii był pierwszym po Złotych Tarasach (2007 rok) centrum handlowym zlokalizowanym w Centrum Warszawy. Ponadto o kolejne 5.000 m² powiększona została Galeria Mokotów (powiększono sklepy Zary i Peek & Cloppenburg oraz przearanżowano przestrzeń gastronomiczną). W 2014 roku nie dostarczono na rynek nowej powierzchni handlowej.

W 2015 roku oddano do użytkowania galerię Ferio Wawer (12.400 m²) oraz Dom Mody Modò (16.000 m²), którego nazwę potem zmieniono na Łopuszańska 22. Ponadto rozbudowano centrum outletowe Factory Ursus o dodatkowe 6.000 m². Istotnym wydarzeniem było również oddanie do użytkowania nowej części galerii handlowej Wola Park, która została rozbudowana o dodatkowe 17.500 m². Większą część nowej powierzchni zajmuje sklep Castorama.

Rok 2016 był ważny ze względu na otwarcie Hali Koszyki (8.000 m²). Projekt rewitalizacji hali targowej okazał się dużym sukcesem i wyznaczył nowy kierunek rozwoju nieruchomości handlowych. Dominacja funkcji gastronomicznych oraz atrakcyjna przestrzeń publiczna przed nowym obiektem sprawiła iż Hala Koszyki tętni

życiem. Dodatkowo w tym roku rozbudowano duże centrum handlowe Atrium Promenada (93.000 m² po rozbudowie) oraz Park Handlowy Targówek (124.300 m² po rozbudowie).

Rok 2017 został zdominowany przez otwarcie Galerii Północnej (64.000 m²), która była pierwszą dużą inwestycją handlową w tej części Warszawy. Oddany do użytkowania obiekt oferuje około 250 lokali o zróżnicowanej ofercie usługowej.

Aktualnie wskaźnik nasycenia powierzchnią najmu w centrach handlowych wynosi 432 m²/1.000 mieszkańców. Najwyższe nasycenie powierzchnią handlową występuje na Woli, gdzie funkcjonuje kilka centrów handlowych: Jupiter (20.000 m²), Klif (18.000 m²) i Wola Park (75.500 m²).

Wpływ na podaż powierzchni w dalszej perspektywie będą miały inwestycje znajdujące się obecnie na etapie planowania. Do takich inwestycji należy zaliczyć Galerię Wilanów (61.000 m²) oraz wielofunkcyjną inwestycję Towarowa 22, która poza funkcjami biurowymi i mieszkaniowymi, będzie oferować 110.000 m² powierzchni handlowej. W budowie pozostaje jedna z największych inwestycji - Galeria Młociny (81.000 m²). Coraz częściej spotkać się można z projektami wielofunkcyjnymi, które łączą różnorodne funkcje w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycji. Do takich projektów w realizacji możemy zaliczyć Centrum Praskie Koneser, EC Powiśle oraz Art. Norblin, które łączyć będą powierzchnię biurową, handlową i mieszkaniową.

Aktualnie w fazie budowy lub planowania znajduje się kilka mniejszych centrów handlowych zlokalizowanych w różnych częściach miasta.

Na następnej stronie przedstawiono podstawowe informacje dotyczące istniejących, budowanych oraz planowanych obiektów handlowych zlokalizowanych w Warszawie.




Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności




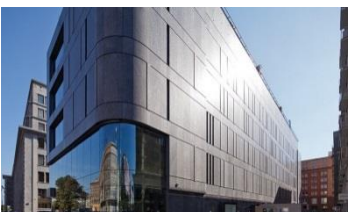


Tabela 3 PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE

Nazwa obiektu	Zdjęcie	Właściciel	Adres	Data budowy (rok)	Powierzchnia handlowo-usługowa	Liczba sklepów	Główni najemcy
Złote Tarasy		AXA REIM	ul. Złota 59	2007	64.000 m ²	240	Carrefour Market, Multikino, Saturn, H&M, Zara, Zara Home, Van Graaf, Smyk, Mcdonald's
Blue City		Blue City Sp. z o.o.	al. Jerozolimskie 179	2004	60.000 m ²	220	Piotr i Paweł, Saturn, Smyk, ToysRUs, Apart, Empik, CCC, Zara, H&M, C&A, Royal Collection, TK Maxx, GO Sport, Duka
Atrium Reduta		Atrium European Real Estate	al. Jerozolimskie 148	1999	40.500 m ²	130	Carrefour, RTV Euro AGD, Peek&Cloppenburg, H&M, Sephora, Reserved, Carry, KappAhl, Empik
Arkadia		Unibail Rodamco	al. Jana Pawła II 82	2004	110.000 m ²	225	Carrefour, Leroy Merlin, Cinema City, Peek & Cloppenburg, Royal Collection, Douglas Megastore, C&A, H&M, KappAhl, Saturn

Nazwa obiektu	Zdjęcie	Właściciel	Adres	Data budowy (rok)	Powierzchnia handlowo-usługowa	Liczba sklepów	Główni najemcy
Klif		Paige Investments	ul. Okopowa 58/72	1996	18.000 m ²	100	Piotr i Paweł, H&M, Sephora, United Colors of Benetton, Max Mara, Bohoboco, Bank Millenium
Plac Unii		Invesco Real Estate	ul. Puławska 2	2013	16.000 m ²	70	Super Sam, Cubus, Hebe, Zara, Massimo Dutti, H&M, Smyk, Mohito, Vistula Wólczanka, Pop Up Story, Stradivarius
Galeria Mokotów		Unibail-Rodamco	Ul. Wołoska 12	2002	65.000 m ²	240	Carrefour, RTV Euro AGD, Go Sport, Smyk, Peek&Cloppenburg, Zara, Cinema City, Empik
Sadyba Best Mall		Klepierre Polska sp. z o.o.	ul. Powsińska 31	2000	22.500 m ²	93	Imax, Cinema City multiplex, RTV Euro AGD, Carrefour, Reserved, Mango, Camaieu, CCC, Intersport, Sephora.

Nazwa obiektu	Zdjęcie	Właściciel	Adres	Data budowy (rok)	Powierzchnia handlowo-usługowa	Liczba sklepów	Główni najemcy
Atrium Promenada		Atrium European Real Estate	ul. Ostrobramska 75c	1996 Rozbudowa: 2005, 2016	93.000 m ²	260	Carrefour, Cinema City, Zara, H&M, Tru Trussardi, KappAhl, Reserved, Go Sport, Gino Rossi, Pizza Hut
King Cross Praga		GE Capital Real Estate	ul. Jubilerska 1/3	1996 Rozbudowa: 2000	27.000 m ²	70	Auchan, RTV Euro AGD, Reserved, CCC, Sephora, Nike, Rossmann, McDonald's
Atrium Targówek		Atrium European Real Estate	ul. Głębocka 15	1998 Rozbudowa: 2001	52.000 m ²	137	Carrefour, RTV Euro AGD, Smyk, Reserved, Zara, Multikino, Empik, CCC
Galeria Bemowo		ÆRIUM	ul. Powstańców Śląskich 126	1999	35.000 m ²	80	Carrefour, RTV Euro AGD, Rossmann, Natura, CCC, Cinema City, Grycan
Wola Park		Inter IKEA Centre Polska	ul. Górczewska 124	2002	75.500 m ²	180	Auchan, Calypso, H&M, Zara, Reserved, KappAhl, Empik, Sephora, Go Sport, RTV Euro AGD, Deichmann, Multikino, Castorama




Nazwa obiektu	Zdjęcie	Właściciel	Adres	Data budowy (rok)	Powierzchnia handlowo-usługowa	Liczba sklepów	Główni najemcy
Galeria Półncona		Globe Trade Center	ul. Światowida	2017	64.000 m ²	250	Carrefour, Smyk, H&M, Cinema City, Empik, McDonald's, RTV Euro AGD, Rossman, TK Maxx, CCC
Galeria Wileńska		Unibail-Rodamco	ul. Targowa 72	2002 Modernizacja: 2014	40.000 m ²	90	Carrefour, RTV Euro AGD, Go Sport, New Yorker, Reserved, Rossmann
Centrum Handlowe Gościów		Tesco	ul. Fieldorfa 41	2010	43.000 m ²	43	Tesco, RTV Euro AGD, New Look, Takko Fashion, Empik, CCC, Douglas
Vitkac		Likus	ul. Bracka 9	2011	12.000 m ²	40	Gucci, Yves Saint Laurent, Giorgio Armani, Lanvin, Bottega Veneta, Diesel, Louis Vuitton

Nazwa obiektu	Zdjęcie	Właściciel	Adres	Data budowy (rok)	Powierzchnia handlowo-usługowa	Liczba sklepów	Główni najemcy
Centrum Skorosze		IIC Group	ul. Sławoja-Składkowskiego 4	2007	12.200 m ²	50	Komfort, Natura, Douglas, Home&You, Piotr i Paweł, Holmes Place, Empik
Factory Warszawa Annopol		Neptun	ul. Annopol 2	2013	19.800 m ²	122	City Sport, Smyk, Digel, Reserved, Empik, Lee/Wrangler, Nike, Wittchen and Big Star,
Factory Ursus		Neinver Polska	pl. Czerwca 1976 r. 6	2002 Rozbudowa: 2006, 2015	19.200 m ²	103	Nike, Adidas, Reebok, Tommy Hilfiger, United Colors of Benetton, Calvin Klein, Mango, Reserved, Tommy Hilfiger
Ferio Wawer		RE Project Development	ul. Kazimierza Szpołańskiego 4	2015	12.400 m ²	50	Topaz, Calypso, Carry, CCC, H&M, Rossmann, RTV Euro AGD, Douglas

Źródło: EY

Tabela 4 PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDOWANYCH ORAZ PLANOWANYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE

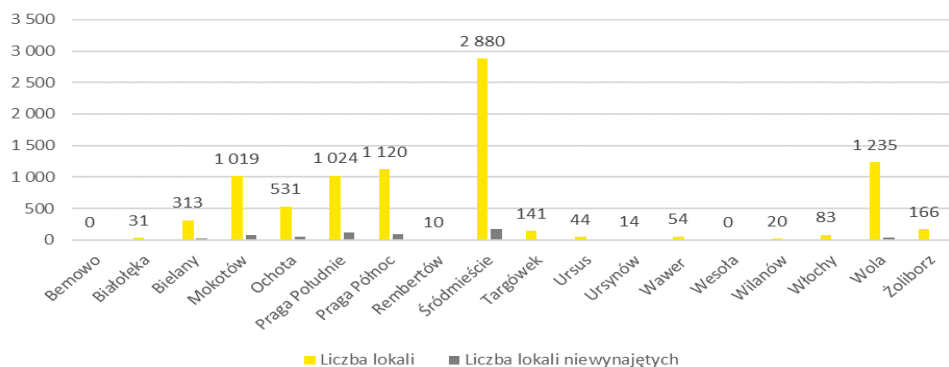
Nazwa obiektu	Wizualizacja	Inwestor	Adres	Data ukończenia budowy	Powierzchnia	Liczba sklepów	Funkcje uzupełniające handel
Galeria Młociny		ECHO Investment, EPP	ul. Zgrupowania AK "Kampinos" 15	1 kwartał 2019	powierzchnia handlowo-usługowa 75.000 m ² powierzchnia biurowa 5.500 m ²	255	kino, klub fitness, strefa food-court, centrum medyczne, biura
EC Powiśle		Tristan Capital Partners, White Star Real Estate	ul. Leszczyńska	4 kwartał 2020	powierzchnia handlowa 15.000 m ² powierzchnia biurowa 28.000 m ² powierzchnia mieszkaniowa 6.000 m ²	b.d.	biura, hotel, mieszkania
Art Norblin		Capital Park	ul. Żelazna 51/53	4 kwartał 2020	powierzchnia handlowa 24.000 m ² powierzchnia biurowa 40.000 m ²	b.d.	biura, gastronomia, kino studyjne, teatr współczesny, muzeum
Centrum Praskie Koneser		BBI Development, Liebrecht	ul. Żąbkowska 27/32	1 kwartał 2019	powierzchnia handlowa 23.000 m ² powierzchnia biurowa 22.000 m ² powierzchnia mieszkaniowa 15.000 m ²	255	biura, hotel, mieszkania, muzeum

Nazwa obiektu	Wizualizacja	Inwestor	Adres	Data ukończenia budowy	Powierzchnia	Liczba sklepów	Funkcje uzupełniające handel
Towarowa 22		ECHO Investment, EPP	ul. Towarowa 22	Planowana	powierzchnia handlowa 110.000 m ² powierzchnia biurowa 30.000 m ² powierzchnia mieszkaniowa 15.000 m ²	b.d.	biura, mieszkania
Galeria Wilanów		Globe Trade Center	ul. Przyczółkowska, ul. Branickiego	Planowana	61.000 m ²	250	b.d.
Góraszka Kolorowe Życie		Immochan Polska	ul. Góraszka	Planowana	100.000 m ²	220	gastronomia, kino, klub fitness

MIĘSKIE LOKALE HANDLOWE

M.st. Warszawa jest w posiadaniu dużej liczby lokali usługowo-handlowych. Łącznie jest ich 8.685, z czego zdecydowanie najwięcej znajduje się na Śródmieściu (2.880), Woli (1.235), Pradze Północ (1.120), Mokotowie (1.019) i Pradze-Południe (1.024). Lokale w wymienionych dzielnicach stanowią 83% całkowitego zasobu miasta. W dzielnicy Wesoła i Bemowo nie występują lokale miejskie. Liczbę lokali handlowo-usługowych wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy przedstawiono na poniższym wykresie z uwzględnieniem lokali niewynajętych. Wskaźniki pustostanów zostały przedstawione w dalszej części raportu.

Wykres 8 LICZBA LOKALI HANDLOWYCH NALEŻĄCYCH DO ZASOBU M.ST WARSZAWY



Źródło: opracowanie EY na podstawie danych dostarczonych przez Zamawiającego

1.2.3. Popyt

Popyt na nowoczesną powierzchnię handlową w Warszawie utrzymuje się na wysokim poziomie. Stolica pozostaje najprężniej rozwijającym się rynkiem handlowym w Polsce, cechującym się najwyższą siłą nabywczą w kraju. Obecne nasycenie powierzchnią handlową wciąż stwarza miejsce dla nowych inwestycji i wchodzenia na rynek nowych marek. Dzięki temu rozbudową swoich sieci zainteresowane są firmy już działające w Polsce, jak i nowe, które dopiero planują wejście na stołeczny rynek.

W ostatnich miesiącach w mieście pojawiło się kilka nowych międzynarodowych i krajowych marek. Wśród nich jest m.in. Bizuu w Galerii Mokotów, WrapMe w Złotych Tarasach i Galerii Mokotów, Goldi w Wola Parku, Tefal Home&Cook w Factory Ursus, Verle Küchen & Siemens (showroom) przy ul. Puławskiej, Lidia Kalita i Bohoboco w Galerii Klif oraz księgarnia Mole Mole w czterech warszawskich centrach handlowych. Najwięcej nowych marek wprowadzono na rynek wraz z oddaniem Galerii Północnej. Należą do nich Zarina, Befree, Love Republic, Hamleys i Sawren.

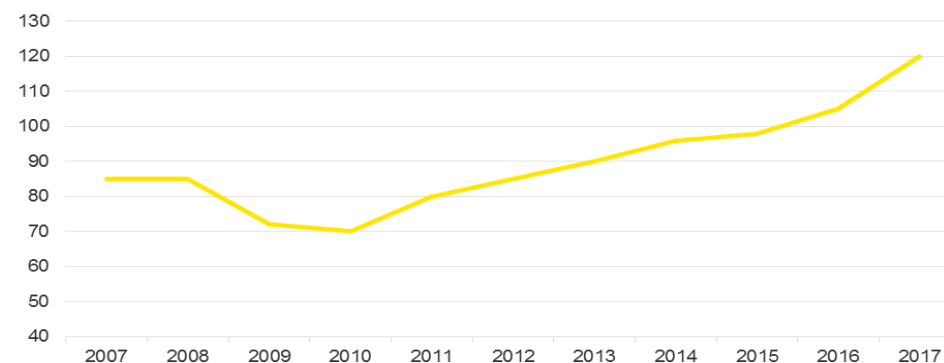
Wśród nowych marek dominuje branża modowa, stanowiąca niemal 50% wchodzących na polski rynek marek. Na kolejnym miejscu znajduje się branża gastronomiczna.

1.2.4. Stawki najmu

Warszawa charakteryzuje się najwyższym kosztem najmu wśród polskich miast. Poziom stawek czynszu za powierzchnie handlowe jest zróżnicowany w zależności od rodzaju nieruchomości, wielkości lokalu handlowego, lokalizacji i standardu. Obecnie stawki czynszu oscylują w przedziale 55 - 100 EUR/m²/m-c.

Najwyższe czynsze w związku z trwającym procesem rekomicjalizacji w wiodących obiektach wzrosły w ostatnim okresie o około 5% i oscylują między 120 a 140 EUR/m²/m-c. W przypadku lokali zlokalizowanych w parkach handlowych, których powierzchnia przekracza 1.000 m², stawka czynszu wynosi 10 - 13 EUR/m²/m-c (5 - 8 EUR/m²/m-c w przypadku hipermarketów).

Wykres 9 STAWKI CZYNSZÓW ZA NAJLEPSZE POWIERZCHNIE HANDLOWE W WARSZAWIE



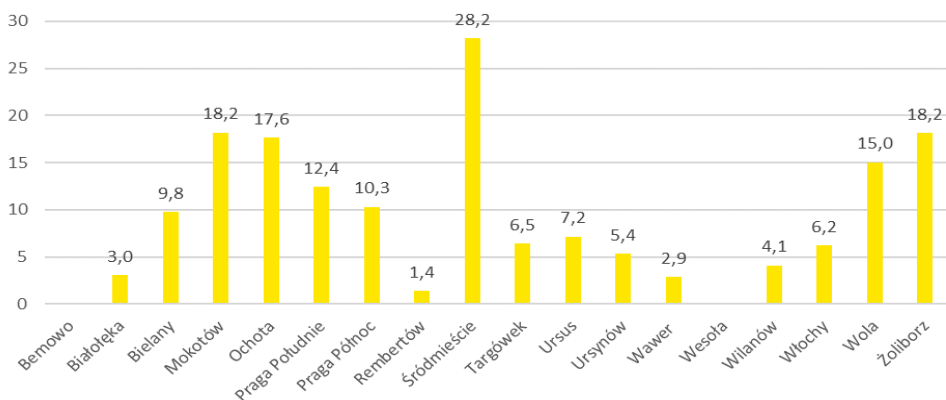
Źródło: EY

Koszt wynajmu metra kwadratowego przy najbardziej atrakcyjnych ulicach handlowych w mieście, wynosi 80 - 100 EUR/m²/m-c w zależności od lokalizacji. Koszty eksploatacyjne w centrach handlowych zawierają się w przedziale 4 - 8 EUR/m²/m-c, jednak w przypadku dużych i kluczowych najemców są niższe i wynoszą około 2 - 3,5 EUR/m²/m-c.

Dla lokali należących do zasobu m.st. Warszawy średnia stawka czynszu wynosi ok. 18,6 PLN/m²/m-c. Najwyższe stawki najmu są osiągane przez lokale w dzielnicy Śródmieście i średnio wynoszą 28 PLN/m²/m-c. Liczba lokali w tej dzielnicy jest zdecydowanie najwyższa, co wpływa w dużym stopniu na średnią stawkę czynszu w Warszawie. Pozostałe dzielnice charakteryzują się dużo niższym poziomem stawek czynszu najmu. Stosunkowo wysokie stawki osiągane są na Żoliborzu, Mokotowie i Ochocie. Najniższe stawki czynszu występują na Białolece, Rembertowie, Wawrze i Wilanowie. Stosunkowo niski poziom średnich stawek czynszu najmu w warszawskich dzielnicach wynika

między innymi ze specyfiki lokali miejskich (często złego stanu technicznego) oraz preferencyjnych warunków najmu (bonifikat, zwolnień z czynszów). Większość lokali handlowych należących do zasobu miejskiego znajduje się w starych budynkach, o niskim standardzie. Pełnią one również różnorodne funkcje i poza handlem są przeznaczane m.in. na biura i magazyny, które z reguły charakteryzują się niższymi stawkami czynszów.

Wykres 10 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZÓW ZA LOKALE MIEJSKIE W WARSZAWIE (PLN/m²/m-c)



Źródło: opracowanie EY na podstawie danych dostarczonych przez Zamawiającego na 31.12.2017 roku.

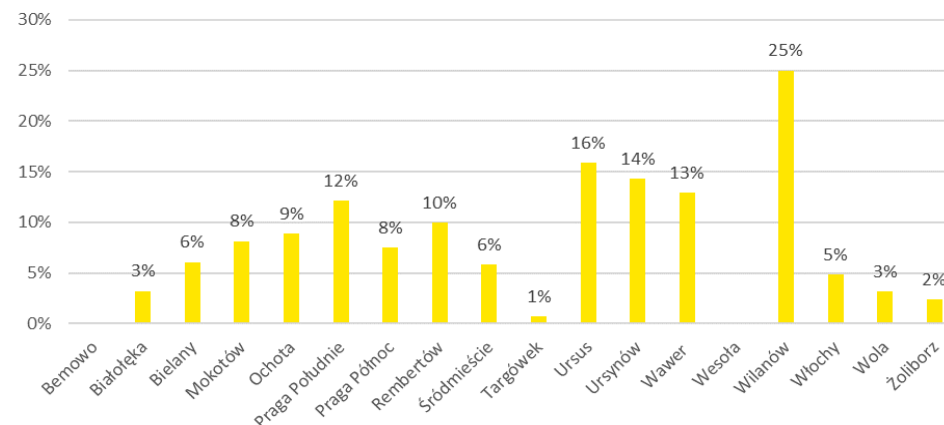
1.2.5. Pustostany

Wskaźnik pustostanów dla ogółu nowoczesnej powierzchni handlowych na koniec 2017 roku w Warszawie wyniósł 3,0%. Jest to więcej, niż w I połowie roku 2017, co uwarunkowane jest dostarczeniem na rynek nowych obiektów handlowo-usługowych (głównie Galeria Północna). Aktualnie wysokość współczynnika pustostanów w wiodących centrach handlowych utrzymuje się na poziomie około 1,5%, natomiast w najlepszych centrach wszystkie powierzchnie są wynajęte. Najwyższe stopy pustostanów są odnotowywane w starszych obiektach handlowych o niskim standardzie.

Wyższym wskaźnikiem, wynoszącym około 10% charakteryzują się warszawskie ulice handlowe. Związane jest to z dużą rotacją najemców, problemami z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości oraz dużą konkurencją ze strony wielkopowierzchniowych centrów handlowych.

Średni wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich w przeciwieństwie do praktyki rynkowej został policzony jako stosunek liczby lokali niewynajętych do liczby wszystkich lokali. Wskaźnik ten wynosi około 7%. Najniższy procent liczby lokali niewynajętych występuje na Targówku, Żoliborzu i Białołęce. Jednak w tych dzielnicach liczba lokali należących do zasobu m.st. Warszawy jest niewielka i wskaźnik ten nie jest miarodajny. W dzielnicach o największej liczbie lokali wskaźnik pustostanów wynosi 3% na Woli, 6% w Śródmieściu, 8% na Pradze-Północ i 12% na Pradze-Południe.

Wykres 11 WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW DLA LOKALI MIEJSKICH W WARSZAWIE*



Źródło: opracowanie EY na podstawie danych dostarczonych przez Zamawiającego na 31.12.2017 roku.

*Wskaźnik pustostanów liczony, jako stosunek liczby lokali niewynajętych do ogółu lokali.

1.2.6. Standardowe warunki najmu

Standardowe warunki najmu nowoczesnych powierzchni handlowych są podobne do tych, które obowiązują na rynku biurowym. Typowe długości okresu najmu powierzchni handlowej w nowoczesnych centrach handlowych wahają się od 5 do 10 lat. Główni najemcy (*anchor tenants*) preferują 10-letnie umowy najmu z opcją przedłużenia, zazwyczaj na dodatkowe 10 lat.

Wraz ze stałym wzrostem podaży powierzchni handlowej, najemcy stali się bardziej wymagający, a deweloperzy poszukując atrakcyjnych najemców często oferują nie tylko niższe stawki czynszu, ale również szereg dodatkowych zachęt, takich jak:

- ▶ okres wolny od czynszów: 1-3 miesiące dla mniejszych najemców oraz 6 miesięcy dla większych podmiotów;
- ▶ kontrybucja właściciela obiektu na wykończenie powierzchni na poziomie 50-200 EUR/m² dla średnich lub dużych najemców oraz do 600 EUR/m² dla głównych najemców (*anchor tenants*), którzy zawarli umowę najmu na minimum 10 lat.

1.2.7. Ulice handlowe

ULICE HANDLOWE W WARSZAWIE

Wśród różnego rodzaju nieruchomości handlowych w Warszawie, lokale położone przy ulicach handlowych stanowią jedynie niewielki ułamek powierzchni. Ponadto są one zdominowane przez sektor gastronomiczny, który z każdym rokiem umacnia swoją pozycję. Na ulicach miejskich występują również inne sektory usług, jednak nie są one tak popularne jak bary, restauracje czy kluby. Kolejną branżą, która kojarzy się z ulicami handlowymi jest moda, a zwłaszcza marki luksusowe. Warszawskie ulice są często pierwszym wyborem dla modowych marek premium. Lokale zlokalizowane przy renomowanych ulicach miejskich są postrzegane, jako bardziej prestiżowe, niż sklepy w dużych galeriach handlowych. Praktyka pokazuje jednak, że ulice handlowe nie stanowią pierwszego wyboru mieszkańców stolicy, jeśli chodzi o nawyki zakupowe, zwłaszcza w segmencie poniżej premium. Częsta rotacja najemców oraz zmieniające się branże powodują, iż warszawskie ulice nie są kojarzone z konkretnymi branżami. Częściej są postrzegane jako przypadkowy mix najemców z różnych sektorów. Duże centra handlowe zyskiwały na popularności w ciągu ostatnich 25 lat i stanowią obecnie podstawową destynację zakupową. Przed erą dużych obiektów handlowych to właśnie ulice miejskie stanowiły największe skupiska lokali handlowych. Obecne ulice handlowe bazują przeważnie na bogatej historii i tożsamości kulturowej miasta.

Do głównych i najbardziej rozpoznawalnych ulic o charakterze handlowym w Warszawie należą Nowy Świat, Chmielna, Aleje Jerozolimskie, Marszałkowska, Mokotowska oraz plac Trzech Krzyży i plac Konstytucji. Cechą charakterystyczną wszystkich terenów jest fakt, iż są one zlokalizowane w ścisłym centrum Warszawy.

Stawki czynszów w lokalach miejskich przy tych ulicach wahają się między 40 a 100 PLN/m²/m-c. Powierzchnie o wyższym standardzie z dużymi witrynami posiadające dobrą dostępnością komunikacyjną osiągają stawki czynszów na poziomie 300 – 400 PLN/m²/m-c, natomiast lokale miejskie w najbardziej prestiżowych lokalizacjach mogą osiągać stawki ponad 400 PLN/m²/m-c.

Do najważniejszych czynników wpływających na wysokość stawek czynszów należy ekspozycja lokalu oraz bezpośredni dostęp z ulicy. Istotny jest standard wykończenia lokalu, jego powierzchnia oraz funkcja użytkowa. Najwyższe stawki czynszów osiągają lokale przeznaczone pod gastronomię z możliwością aranżacji przestrzeni przed lokalem na ogródki restauracyjne, położone przy głównych ciągach pieszych. Najniższe stawki dotyczą powierzchni usługowych zlokalizowanych na wyższych piętrach lub bez bezpośredniego dostępu do ciągu pieszego.

Na następnej stronie zaprezentowano charakterystykę głównych ulic handlowych.

CHMIELNA

Ulica Chmielna stanowi typową ulicę handlową na odcinku między ul. Marszałkowską a ul. Nowy Świat, gdzie ograniczono ruch samochodowy tworząc deptak pieszy. Na ul. Chmielnej dominującą branżą jest gastronomia. Występują tam liczne restauracje, bary, a także sklepy z artykułami spożywczymi oraz kluby. Jest to ważny ciąg komunikacyjny łączący uczęszczaną przez turystów ul. Nowy Świat oraz Domy Towarowe Wars Sawa Junior przy ul. Marszałkowskiej. Wpływ na rozwój zainteresowania najemców lokalami w parterach przy ul. Chmielnej wzrósł wraz z ograniczeniem ruchu samochodowego i przekształceniem ulicy w pieszy deptak. Jednakże w ostatnich kilku latach widoczny jest spadek popularności tej ulicy.



Rysunek 1 ULICA CHMIELNA

Źródło: EY

Stawka czynszu dla lokali niemiejskich mieści się w przedziale od 80 do 400 PLN/m²/m-c. Najwyższe ceny ofertowe osiągają powierzchnie o wysokim standardzie w bezpośrednim dostępie z ulicy oraz dużymi witrynami. Dla lokali miejskich stawka czynszu wynosi średnio 90 PLN/m²/m-c. Powierzchnie handlowe o wyższym standardzie i z lepszym dostępem komunikacyjnym osiągają stawki czynszów do 510 PLN/m²/m-c. Stawki za pojedyncze lokale miejskie w najbardziej prestiżowych lokalizacjach przekraczają 1.000 PLN/m²/m-c.

NOWY ŚWIAT

Jedna z najbardziej rozpoznawalnych ulic handlowych w stolicy. Poza funkcją handlową stanowi ważną atrakcję turystyczną Warszawy. Duży ruch pieszy sprzyja rozwojowi usług w parterach budynków. Branża gastronomiczna zdecydowanie dominuje nad pozostałymi sektorami oferowanych usług. Sklepy odzieżowe oraz inne lokale usługowe wypierane są przez restauracje, bary i fastfood'y. Istotny wpływ na rozwój usług handlowych na przedmiotowej ulicy miało ograniczenie ruchu samochodów osobowych i pozostawienie jedynie transportu



Rysunek 2 ULICA NOWY ŚWIAT

Źródło: EY

zbiorowego. Przyczyniło się to do zwiększenia poczucia bezpieczeństwa pieszych oraz poprawienia aspektu estetycznego.

Ulica Nowy Świat charakteryzuje się najwyższymi stawkami czynszów w Warszawie. Lokale niemiejskie charakteryzują się stawkami w przedziale od 150 do 500 PLN/m²/m-c. Najlepsze lokale w prestiżowych lokalizacjach o funkcji gastronomicznej i korzystnym położeniu pod kątem uzyskania koncesji na sprzedaż alkoholu osiągają stawki ponad 500 PLN/m²/m-c. Dla lokali miejskich wynoszą one średnio 135 PLN/m²/m-c, natomiast lokale o wyższym standardzie i lepszej ekspozycji osiągają stawki czynszów do 520 PLN/m²/m-c. Pojedyncze lokale w najbardziej prestiżowych lokalizacjach, podobnie jak przy ul. Chmielnej, oferowane są za ponad 1.000 PLN/m²/m-c.

ALEJE JEROZOLIMSKIE

Jedna z głównych ulic Warszawy na odcinku od ul. Emilii Plater do ul. Nowy Świat charakteryzuje się dużą koncentracją lokali użytkowych. Niemal wszystkie partery kamienic oferują powierzchnię usługową. Na przedmiotowym odcinku Alei Jerolimskich występuje zróżnicowana struktura najemców. Największy udział posiada sektor mody oraz gastronomiczny. Istotnym elementem ciągu usługowego jest otwarty w 2011 roku dom handlowy Vitkac, oferujący szeroki asortyment luksusowych marek modowych, a także zmodernizowany w 2018 roku Centralny Dom Towarowy, znany jako CEDET. Budynek ten został poddany gruntownej modernizacji, która przywróciła częściowo jego dawne funkcje usługowe. Duże natężenie ruchu powoduje, że jezdnie i torowisko tramwajowe stanowią dla użytkowników tej przestrzeni barierę trudną do pokonania, w związku, z czym obie strony ulicy funkcjonują niemal niezależnie.



Rysunek 3 ALEJE JEROZOLIMSKIE

Źródło: EY

Stawka czynszu dla lokali miejskich wynosi średnio 65 PLN/m²/m-c. Powierzchnie oferujące wyższy standard oraz lepszą dostępność komunikacyjną osiągają stawki czynszów do 280 PLN/m²/m-c. Stawki czynszów w lokalach niemiejskich mieszczą się w przedziale od 50 do 250 PLN/m²/m-c. Dolną granicę przedziału reprezentują powierzchnie o niskim standardzie, przeznaczone na działalność biurową.

MARSZAŁKOWSKA

Ul. Marszałkowska na fragmencie od skrzyżowania z ul. Królewską do placu Zbawiciela od dawna funkcjonuje w świadomości mieszkańców Warszawy, jako ulica handlowa. Dzieje się tak za sprawą lokali użytkowych w parterach budynków mieszkalnych oraz biurowych, ale przede wszystkim za sprawą Domów Towarowych Wars Sawa Junior. Lokale zlokalizowane wzdłuż ul. Marszałkowskiej mają mieszaną strukturę oferowanych usług z dominacją branży gastronomicznej i modowej. Ruch skupia się w okolicy Domów Towarowych, które jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego Ściany Wschodniej są ważną częścią tożsamości kulturowo-historycznej miasta. Znajdują się tam flagowe sklepy popularnych marek. Do najważniejszych najemców tych obiektów należą m.in. CCC, H&M, C&A, TK Maxx i Zara. Obiekt charakteryzuje się dostępnością sklepów bezpośrednio z ulicy, co wyróżnia go spośród centrów handlowych.



Rysunek 4 ULICA MARSZAŁKOWSKA

Źródło: EY

Ul. Marszałkowska charakteryzuje się średnimi stawkami czynszów za lokale miejskie na poziomie 45 PLN/m²/m-c. Powierzchnie handlowe o wyższym standardzie i z lepszym dostępem komunikacyjnym osiągają stawki czynszów do 360 PLN/m²/m-c. Lokale niemiejskie osiągają stawki czynszu w przedziale od 50 do 250 PLN/m²/m-c, podobnie do Alei Jerolimskich. Najwyższe wartości osiągane są przez powierzchnie usługowe zlokalizowane w pobliżu stacji metra.

MOKOTOWSKA



Rysunek 5 ULICA MOKOTOWSKA

Źródło: EY

powierzchnie usługowe wykraczają poza ten przedział i charakteryzują się stawkami czynszu na poziomie do 200 PLN/m²/m-c.

PLAC TRZECH KRZYŻY



Rysunek 7 PLAC TRZECH KRZYŻY

Źródło: EY

Łącząca plac Trzech Krzyży i Rondo Jazdy Polskiej ulica Mokotowska jest ważnym elementem założenia urbanistycznego. Zabytkowe kamienice oferujące w parterach luksusowe sklepy modowe, salony z biżuterią oraz liczne restauracje stanowią o jej handlowym charakterze. W ciągu ul. Mokotowskiej znajdują się obiekty o różnorodnych funkcjach, między innymi budynki biurowe Zebra Tower i Mokotowska Square, Dom towarowy Atelier Mokotowska 63, teatr współczesny oraz wiele innych lokali usługowych i gastronomicznych.

Stawki czynszu w lokalach niemiejskich wynoszą od 60 do 150 PLN/m²/m-c. Lokale miejskie przy ul. Mokotowskiej osiągają stawki czynszu w przedziale 30 - 120 PLN/m²/m-c. Najlepsze

Znajdujący się na przedłużeniu ul. Nowy Świat, plac Trzech Krzyży jest charakterystyczną przestrzenią handlową. Partery otaczających budynków pełnią funkcje handlowo-usługowe o zróżnicowanej ofercie. W północno-wschodniej części placu znajduje się budynek Ethos, zmodernizowany w 2017 roku, oferujący na niższych kondygnacjach 2.500 m² przestrzeni handlowej. W centralnej części placu znajduje się budynek Kościoła, który jako atrakcja turystyczna mógłby stać się magnesem przyciągającym potencjalnych klientów. Jednak ze względu na skomplikowany układ drogowy, problemy związane z parkowaniem i utrudnioną komunikacją pieszą potencjał miejsca nie jest w pełni wykorzystywany.

Lokale miejskie przy placu Trzech Krzyży charakteryzują się stawkami czynszu porównywalnymi do innych przestrzeni handlowych w otoczeniu, które wynoszą od 30 do 220 PLN/m²/m-c. Dla lokali niemiejskich kształtują się na poziomie między 100 a 350 PLN/m²/m-c.

PLAC KONSTYTUCJI I PLAC ZBAWICIELA



Rysunek 6 PLAC KONSTYTUCJI I PLAC ZBAWICIELA

Źródło: EY









społeczeństwa.

Stawki czynszów dla miejskich lokali handlowych kształtują się na podobnym poziomie jak na okolicznych ulicach i wynoszą od 30 do 150 PLN/m²/m-c. Stawki czynszów w lokalach niemiejskich są nieco wyższe i mieszczą się w przedziale od 80 do 300 PLN/m²/m-c, a w najbardziej prestiżowych lokalizacjach mogą osiągać kwoty powyżej 400 PLN/m²/m-c.

Plac Konstytucji wraz z Placem Zbawiciela stanowią modne i popularne miejsce wśród mieszkańców Warszawy. Zlokalizowane w parterach lokale usługowe oferują szeroką ofertę usługową, zdominowaną przez gastronomię. Widocznym problemem, podobnie jak w przypadku Placu Trzech Krzyży, jest komunikacja samochodowa. Parking zlokalizowany w centralnej części placu Konstytucji, utrudnia ruch pieszny oraz negatywnie wpływa na odbiór przestrzeni. Mniejszy obszarowo plac Zbawiciela, sprawia wrażenie, lepiej zorganizowanego i bardziej spójnego. Jest to bardzo modne miejsce zwłaszcza wśród młodszej części

1.2.8. Prognozy

Tabela 5 PROGNOZOWANE TRENDY DLA RYNKU HANDLOWEGO W WARSZAWIE

	Komponent	Trend
	Całkowita podaż (m ²)	
	Podaż w budowie (m ²)	
	Wskaźnik pustostanów	
	Czynsze (EUR/m ² /m-c)	

Źródło: EY

Rynek nieruchomości handlowych będzie się nadal rozwijał, jednak w nieco innym kierunku niż dotychczas. Rosnąca podaż i nasycenie powierzchnią centrów handlowych sprawi, że wzrośnie liczba projektów mających na celu modernizację istniejących już obiektów. Do centrów handlowych na stałe zagościły usługi inne niż handel, takich jak rekreacja i wypoczynek. Przewiduje się, że trend poszerzania oferty usługowej będzie kontynuowany. Oferta gastronomiczna, rekreacyjna czy kulturowa stwarzają przewagę względem sklepów online, które oferują jedynie możliwość robienia zakupów. Modernizowane obiekty będą dodatkowo wyposażane w nowoczesne technologie jak sieci wi-fi czy aplikacje mobilne. Ponadto na popularności zyskiwać będą mniejsze obiekty handlowe, zlokalizowane w lokalnych i dzielnicowych centrach. Na ulicach handlowych lokale handlowe wypierane będą przez lokale usługowe i gastronomiczne, które stanowią większą konkurencję dla sektora e-commerce. Dodatkowo poprawa sytuacji ekonomicznej mieszkańców Warszawy sprawi, że będą oni częściej korzystać z oferty ulic handlowych. Utrzymujący się na wysokim poziomie popyt spowoduje wzrost stawek czynszów za najlepsze powierzchnie handlowe w Warszawie. Stawki czynszów za lokale o średnim standardzie zlokalizowane poza centrami handlowymi oraz wskaźnik pustostanów nie ulegną znaczącym zmianom.

1.3. Rynek handlowy w dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe

W przypadku Pragi wraz z rozwojem miasta funkcje przemysłowe straciły na znaczeniu, a fabryki i zakłady produkcyjne zostały opuszczone. W połączeniu z zaniedbaną, kamienicową zabudową dzielnicy, narastały problemy gospodarcze oraz społeczne. Obecnie trwa proces ożywiania tego rejonu Warszawy. Nowe inwestycje mocno nawiązują do tradycji i tożsamości kulturowo-historycznej Pragi. Dzielnica przyciąga swoją ofertą gastronomiczną oraz kulturalno-artystyczną. Kreowana jest jako nowoczesne i kreatywne miejsce z bogatą historią.


1.3.1. Podaż

Rynek handlowy na Pradze oferuje szeroką ofertę obiektów handlowo-usługowych. Znajdują się tam duże centra handlowe, ale najbardziej charakterystyczne są klimatyczne targowiska oraz lokale handlowe zlokalizowane w parterach budynków przy ulicach miejskich.


CENTRA HANDLOWE


Duże obiekty handlowe skupiają się we wschodniej części Pragi-Południe. Znajduje się tam Atrium Promenada, Centrum Handlowe Goćław oraz King Cross Praga. Położone są one w niedalekiej odległości od siebie i stanowią dużą konkurencję dla handlu w tej części dzielnicy. Na terenie Pragi-Północ znajduje się Galeria Wileńska oraz Tesco Stalowa. Wielkopowierzchniowe obiekty przedstawione powyżej zostały w większości wybudowane w latach 90-tych XX wieku. W związku z tym obecnie przechodzą etap modernizacji, który ma dostosować te obiekty do dalszego użytkowania, zgodnie ze zmieniającymi się potrzebami klientów. Największe zmiany przechodzi Atrium Promenada, które poza modernizacją istniejącej powierzchni usługowej zostanie powiększone o dodatkowe 13.400 m² GLA. Powiększona zostanie między innymi strefa gastronomiczna. Kolejną ważną modernizacją była przebudowa Centrum Handlowego Warszawa Wileńska, które obecnie nazywa się Galeria Wileńska. Był to pierwszy obiekt, który łączył duży obiekt handlowy z węzłem kolejowym. Dodatkowo w najbliższej okolicy nie ma konkurencji w postaci nowoczesnej powierzchni handlowej. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi Galerii Wileńskiej było oddanie stacji linii metra M2. Obecnie jest to główny punkt handlowo-usługowy na Pradze-Północ.


Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe zostały szczegółowo opisane w tabeli na następnej stronie.


Galeria Wileńska	
Właściciel	Unibail-Rodamco
Lokalizacja	ul. Targowa 72
Data otwarcia/modernizacji	2002 (otwarcie), 2016 (modernizacja)
Powierzchnia	40.000 m ²
Liczba lokali usługowych	90
Wskaźnik pustostanów	0%
Parking	1.200 miejsc
Dostępność komunikacyjna	Kolej, metro, autobus, tramwaj, stacja rowerów miejskich
Oferowane branże	Moda, akcesoria, wyposażenie domu, gastronomia
Najemcy	<p>Apart, Apteka Dr. Max, Bershka, Calzedonia, Carpisa, Carrefour, CCC, Centrum usług, Centrum Wina, Cezar, Claire's, Cropp, Deichmann, Denique, Diverse, Empik, Esmoking World, Flying Tiger, Fotojoker, Get In Bank, GO Sport, Golden Rose, Gorąco Polecam Nowakowski, GreenPoint, Hebe, Homla, House, Inglot, Innogy, Itaka, Kantor, Internet Café, Komputronik, Kontigo, Krakowskie Preclé, Świat Książki, Kuchnia Brawaty, Lotto, Lynx Optique, mBank, Millennium Bank, Mohito, Myjnia Eco Care, NC+, Neo Nail, New Look, New Yorker, Orange, Orsay, Parfois, Paris Optique, Perfect Vision, Play, Plus Cyfrowy Polsat, Pralnia 5 Asec, Promod, Rainbow, Relay, Reserved, Rossman, RTV euro AGD, Rytko, Sephora, Sinsay, Sizeer, Stori Torbalski, Sopiae Thao, Stradivarius, Swiss, Tape A L'oeil, Time for Wax Studio, T-Mobile, Triumph, Unisono, Venezia, Vision Express/Super Optyk, Vistula, W. Kruk, Wólczanka, Yes, Yves Rocher, Ziaja, Zieleniak, X-Kom, 5.10.15. A.Blikle, Amrit, Burger King, Costa Cofee, Cukiernia Sowa, Green It, Grycan, KFC, Kucnia Marche, McDonald's, Pizza Dominium, Starbucks.</p>
Zalety	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Wielofunkcyjność i dogodna lokalizacja ▶ Pełna dostępność komunikacyjna

Wady	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nowoczesne rozwiązania (wifi, aplikacja mobilna) ▶ Ograniczona oferta usługowa w stosunku do najlepszych centrów handlowych w Warszawie
-------------	--

Tesco Stalowa	
Właściciel	Tesco
Lokalizacja	ul. Stalowa 60/64
Data otwarcia/modernizacji	1996 (otwarcie) 2005 (otwarcie stacji paliw na części parkingu) 2014 (modernizacja)
Powierzchnia	15.000 m ²
Liczba lokali usługowych	15
Wskaźnik pustostanów	0%
Parking	700 miejsc
Dostępność komunikacyjna	Autobus
Oferowane branże usługowe	Artykuły spożywcze, zdrowie i uroda, moda
Najemcy	Tesco, Rossmann, Szachownica, Ray Obuwie,
Zalety	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Czynne całą dobę ▶ Stacja benzynowa z konkurencyjnymi cenami
Wady	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Niski standard ▶ Ograniczona oferta usługowa

Promenada	
Właściciel	Atrium European Real Estate
Lokalizacja	ul. Ostrobramska 75c
Data otwarcia/modernizacji	1999 (otwarcie), 2005 (rozbudowa), 2016 (rozbudowa)
Powierzchnia	93,000 m ²
Liczba lokali usługowych	260
Wskaźnik pustostanów	4% z wyłączeniem przebudowy
Parking	2,600 miejsc
Dostępność komunikacyjna	autobus
Oferowane branże usługowe	Moda, akcesoria, zdrowie i uroda, wyposażenie domu, gastronomia, kino
Główni najemcy	Carrefour, Cinema City, Zara, H&M, KappAhl, Reserved, Go Sport, Gino Rossi, Pizza Hut, 4F, Empik, X-Kom, TK-Maxx, United Colors of Benetton
Zalety	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Największe centrum handlowe w tej części Warszawy (dalsza rozbudowa o 13.400 m²/GLA) ▶ Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej ▶ Wysoki standard powierzchni po modernizacji
Wady	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Rosnąca konkurencja ▶ Dostęp komunikacyjny jedynie poprzez linie autobusowe

King Cross Praga	
Właściciel	CBRE Global Investors
Lokalizacja	ul. Jubilerska 1/3
Data otwarcia/modernizacji	1996 (otwarcie), 2000 (rozbudowa)
Powierzchnia	27.000 m ²
Liczba lokali usługowych	70
Wskaźnik pustostanów	0 %
Dostępność komunikacyjna	Autobus i tramwaj
Oferowane branże usługowe	Moda, akcesoria, elektronika, gastronomia,
Główni najemcy	Auchan, RTV Euro AGD, Reserved, CCC, Sephora, Nike, Rossmann, McDonald's
Zalety	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Pierwsze centrum handlowe po prawej stronie Wisły (wpływa na nawyki i przyzwyczajenia klientów) ▶ Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej
Wady	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Niekorzystna struktura najemców, najemcy z segmentu popularnego ▶ Konkurencja ze strony większego i nowocześniejszego centrum Promenada

Centrum Handlowe Goćław	
Właściciel	Tesco
Lokalizacja	ul. Fieldorfa 41
Data otwarcia/modernizacji	2010 (otwarcie)
Powierzchnia	43.000 m ²
Wskaźnik pustostanów	0 %
Parking	Ponad 700 miejsc
Dostępność komunikacyjna	Autobus
Oferowane branże usługowe	Moda, akcesoria, elektronika, gastronomia,
Główni najemcy	Tesco, RTV Euro AGD, New Look, Takko Fashion, Empik, CCC, Douglas
Zalety	▶ Lokalizacja w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej
Wady	▶ Konkurencja ze strony większego i obecnie modernizowanego Atrium Promenada

LOKALE HANDLOWO-USŁUGOWE

Na obszarze dzielnic lokale usługowe znajdują się również w pieszych przejściach podziemnych, między innymi na terenie stacji metra Dworzec Wileński. Z położonych tam lokali handlowo-usługowych około połowa jest niewynajęta. Zlokalizowane są tam sklepy z artykułami spożywczymi i prasą (Virgin i Żabka), oferujące produkty z branży zdrowie i uroda (Kontigo), sklep modowy, a także ślusarz i szewc.

Nietypowym obiektem jest Centrum Handlowe Targowa. Od głównej ulicy przypomina typową ulicę handlową. Jednak wewnątrz charakteryzuje ją układ domu handlowego. W ofercie znajduje się siłownia, sklepy z branży modowej, zdrowie i uroda oraz inne usługi jak lombard i bank.

Obszar Pragi-Północ i Pragi-Południe poza dużymi centrami handlowymi charakteryzuje się unikatową w skali Warszawy ofertą usługową. Znajdują się tu targowiska o bogatej historii oferujące głównie asortyment spożywczy oraz wyroby lokalnych rzemieślników. Do najważniejszych należą Bazar Różyckiego, Szembeka i Wiatraczna. Jednym z najbardziej charakterystycznych miejsc jest Bazar Różyckiego, który stanowi ważny element tożsamości Pragi. Jest on częścią handlowej tradycji, jednak ze względu na problemy ze stanem prawnym nieruchomości jego przyszłość jest niepewna.

Praga jest dodatkowo pełna klimatycznych ulic miejskich z lokalami położonymi w parterach kamienic. Oferują one dobrą dostępność komunikacyjną oraz ekspozycję. Dominują lokale usługowe o niskim standardzie w starej zabudowie mieszkaniowej. Wiele lokali znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i nie posiada podstawowych udogodnień takich jak np. ogrzewanie.

Lokale handlowe przy praskich ulicach znacząco różnią się od najbardziej popularnych ulic handlowych w centrum Warszawy. Lokale przy śródmiejskich ulicach są odwiedzane przez mieszkańców całej aglomeracji, natomiast te znajdujące się na Pradze-Północ i Pradze-Południe przeważnie oferują usługi o zasięgu lokalnym. Najbardziej popularnymi ulicami handlowymi na Pradze są główne ciągi komunikacyjne jak ul. Targowa, ul. Ząbkowska i ul. Grochowska oferujące dużą liczbę powierzchni usługowo-handlowej oraz dobrą dostępność komunikacyjną. W Śródmieściu w większym stopniu zauważalne jest zjawisko dominacji branży gastronomicznej nad pozostałymi lokalami przy ulicach miejskich. Ulice handlowe w centrum miasta mogą stanowić przykład dla praskich ulic, jednak należy wziąć pod uwagę zupełnie inną charakterystykę oraz klimat miejsca. Nie jest możliwe bezpośrednie zastosowanie rozwiązań takich jak rodzaj i struktura najemców znanych z głównych ulic handlowych Warszawy na Pradze.

Ponadto obszar Pragi-Północ i Pragi-Południe charakteryzuje się występowaniem sieciowych lokali handlowych (dyskontów, sklepów typu *convenience*) takich, jak: Żabka, Carrefour Express, Biedronka, Lidl czy Tesco Extra. Listę sklepów, znajdujących się na terenie analizowanych Obszarów przedstawia Tabela 6.

Tabela 6 LISTA SIECIOWYCH LOKALI HANDLOWYCH

Lp.	Dzielnica	Obszar	Ulica	Numer budynku	Usytuowanie lokalu	Nazwa sieci
1	Praga-Południe	Rej. Dw. Wsch. (3)	Zamoyskiego	45a	budynek frontowy	Żabka
2	Praga-Południe	Rej. Dw. Wsch. (3)	Skaryszewska	2	budynek frontowy	Carrefour Express
3	Praga-Południe	Kamionek (4)	Grochowska	302	budynek frontowy	Żabka
4	Praga-Południe	Kamionek (4)	Grochowska	336	budynek frontowy	Biedronka
5	Praga-Południe	Kamionek (4)	Gocławska	9	budynek frontowy	Żabka
6	Praga-Północ	Nowa Praga (1)	Wileńska	14	budynek główny	Lidl
7	Praga-Północ	Nowa Praga (1)	Targowa	80/82	budynek główny	FreshMarket
8	Praga-Północ	Nowa Praga (1)	Targowa	76	budynek frontowy	Carrefour Express
9	Praga-Północ	Nowa Praga (1)	Wileńska	19	budynek frontowy	Żabka
10	Praga-Północ	Stara Praga (2)	Targowa	61	budynek frontowy	Carrefour Express
11	Praga-Północ	Stara Praga (2)	Targowa	64	budynek frontowy	Carrefour Express
12	Praga-Północ	Nowa Praga (1)	Stalowa	60/64	budynek główny	Tesco Extra
13	Praga-Północ	Nowa Praga (1)	Plac Hallera	6	budynek frontowy	Biedronka
14	Praga-Południe	Rej. Dw. Wsch. (3)	Dworzec Wschodni		lokal wewnątrz budynku	Biedronka
15	Praga-Południe	Rej. Dw. Wsch. (3)	Terespolska	4	budynek frontowy	Biedronka
16	Praga-Południe	Rej. Dw. Wsch. (3)	Targowa	24	budynek frontowy	Biedronka
17	Praga-Północ	Nowa Praga (1)	Szwedzka	43	budynek frontowy	Biedronka
18	Praga-Północ	Stara Praga (2)	Ząbkowska	18	budynek frontowy	Żabka

Źródło: EY, dane na czerwiec 2018 roku

NOWE REALIZACJE WIELOFUNKCYJNE

Obecnie na terenie Pragi-Północ i Pragi-Południe realizowane są nowe wielofunkcyjne inwestycje. Należą do nich między innymi Soho Factory, Centrum Praskie Koneser i Bohema Strefa Praga. Inwestycje te dzięki swojej jednoczesnej kompleksowości i unikalności z pewnością wpłyną na ożywienie okolicznych terenów.

SOHO FATORY

Soho Factory to wielofunkcyjna przestrzeń mająca na celu ożywienie rejonu Kamionka na Pradze-Południe. Dominującą część inwestycji stanowią budynki mieszkaniowe, które uzupełnione są o funkcje usługowe. Dawne zabudowania zostały przekształcone i uzupełnione o nowe obiekty oferujące usługi kultury, gastronomiczne, biurowe i handlowe. Na terenie Soho Factory, zajmującym ponad 8 ha, znajduje się Teatr Niewielki, Muzeum Neonów, restauracja Warszawa Wschodnia, stolarnia, akademia kulinarna, pracownia architektoniczna oraz liczne lokale handlowo-gastronomiczne w parterach budynków mieszkalnych. Różnorodna oferta usługowa ma za zadanie przyciągnąć nie tylko mieszkańców okolicznych osiedli, ale także pracowników okolicznych przedsiębiorstw oraz osoby z innych dzielnic. Istotnym aspektem tego projektu jest ograniczenie ruchu samochodowego, co ma istotne znaczenie dla atrakcyjności tej przestrzeni.

CENTRUM PRASKIE KONESER

Centrum Praskie Koneser to inwestycja polegająca na zmianie sposobu zagospodarowania byłej Warszawskiej Wytwórni Wódek. Działka o powierzchni 5 hektarów jest uzupełniona o nową wielofunkcyjną zabudowę, a istniejące budynki będą zaadaptowane na nowe funkcje biurowe, handlowe, hotelowe i mieszkaniowe. Planowane jest również utworzenie centrum eventowo-konferencyjnego, w którym odbywać się mają wydarzenia kulturowe i rozrywkowe. Oddane do użytkowania zostało Muzeum Wódki Polskiej, które przyciąga mieszkańców z całej Warszawy oraz turystów. Projektowane powierzchnie handlowe znajdują się w zmodernizowanych budynkach dawnej fabryki i zaoferują zarówno sklepy modowe, restauracje, a także eko-bazary.

BOHEMA STREFA PRAGA

Bohema Strefa Praga to projekt zmiany sposobu zagospodarowania dawnej fabryki kosmetyków zlokalizowanej przy ul. Szwedzkiej na Pradze-Północ. Na terenie ponad 4 ha istniejące budynki zostaną przekształcone na apartamenty na sprzedaż i wynajem oraz na powierzchnię usługową. Dodatkowo zabudowa zostanie uzupełniona o nowe realizacje mieszkaniowe i usługowe, w centralnej części powstanie plac miejski, który ma być miejsce wydarzeń kulturalnych. Docelowo powstanie tam około 900 mieszkań oraz 14.500 m² powierzchni handlowo-usługowej. Poza lokalami handlowymi znajdują się tam nowoczesne powierzchnie biurowe. Pierwszy etap inwestycji zostanie oddany do użytkowania w 2020 roku.



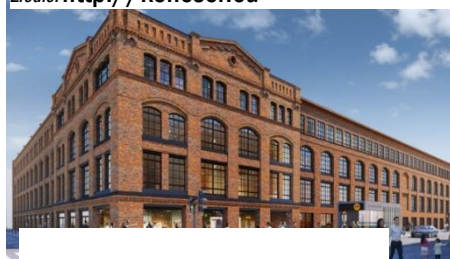
Rysunek 8 SOHO FACTORY

Źródło: <http://www.sohofactory.pl>



Rysunek 9 CENTRUM PRASKIE KONESER

Źródło: <http://koneser.eu>



Rysunek 10 BOHEMA STREFA PRAGA

Źródło: <http://www.bohemapraga.pl>



Powyższe inwestycje mają duży wpływ na otoczenie. Realizacje te nie tylko wpływają na zmiany w zakresie konkurencji, ale również oddziałują na poprawę jakości i atrakcyjności ich otoczenia. Wprowadzenie funkcji usługowych oraz organizacja wydarzeń kulturalnych przyczynia się do aktywizacji lokalnych społeczności. Na przykładzie Soho Factory można zauważyć pozytywny wpływ nowych inwestycji na rejon Pragi. Miejsce to jest odwiedzane przez mieszkańców całej Warszawy, którzy korzystają z usług gastronomicznych, handlowych oraz kulturowych takich jak Muzeum Neonów. Co więcej nowe budynki realizowane na terenie Pragi wyraźnie nawiązują gabarytami oraz elewacją do istniejącej zabudowy. Na przedstawionych wizualizacjach można zauważyć nawiązania do ceglanych kamienic, a także zachowany charakterystyczny układ okien w modernizowanych i budowanych obiektach. Wymienione czynniki wpływają na fakt, iż powstające realizacje zachowują charakterystyczny, praski klimat, dzięki czemu wyróżniają się na tle inwestycji powstających w innych częściach Warszawy.

Powstawanie nowej zabudowy w otoczeniu zabytkowych kamienic wpływa nie tylko na krajobraz miejski, lecz również na lokalne społeczeństwo. Pojawia się zjawisko gentryfikacji spowodowane napływem zamożniejszej społeczności. Istnieje ryzyko, iż powyższe realizacje staną się miejscem odwiedzanym przez zamożnych mieszkańców Warszawy, natomiast nie wpłyną na aktywizację mniej zamożnej części społeczeństwa zamieszkującej okoliczne tereny. Dodatkowo w rejonach nowych inwestycji przewidywany jest wzrost cen nieruchomości co wpłynie na rozwój zjawiska gentryfikacji. Napływ bogatszej części społeczeństwa spowoduje zmianę struktury ludności. Zjawisko to na przedmiotowym obszarze nie jest na tyle rozwinięte, aby miało istotny wpływ na lokale handlowe. Ma natomiast wpływ na typ i charakter prowadzonej w lokalu działalności. Prowadzący działalność na takich obszarach mogą napotkać trudności w dostosowaniu profilu działalności do potrzeb nowych grup klientów, podczas gdy dotychczasowe grupy będą coraz mniejsze. To może prowadzić do zmniejszania rentowności działalności i w konsekwencji jej zamknięcia. Gentryfikacja może również wpływać na prowadzone działalności w związku z brakiem dobrego sprofilowania klienta.

1.3.2. Popyt

Popyt na lokale handlowe rośnie wraz z rozwojem dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe. Rozwój komunikacji miejskiej, w tym oddanie linii metra M2 znacząco wpłynął na wzrost popytu. Co więcej, powstające wielofunkcyjne projekty przyciągają nowych klientów o innym profilu niż dotychczas. Dzięki bogatej historii i tożsamości warszawskiej Pragi wielu artystów poszukuje lokali właśnie w tej dzielnicy. Kolejnym czynnikiem zachęcającym najemców do lokalizowania biznesu na Pradze są stawki czynszów, niższe niż w innych centralnych dzielnicach Warszawy. Istniejąca podaż obejmująca w dużej mierze niewielkie lokale o średnim i złym stanie technicznym sprzyja rozwojowi małych działalności. Tego typu powierzchnie są poszukiwane przez małe przedsiębiorstwa oraz jednoosobowe działalności gospodarcze. W dawnych budynkach przemysłowych i mieszkalnych powstają nowoczesne powierzchnie handlowe oferujące unikatowy w skali stolicy klimat. Natomiast duże sieci handlowe preferują centralne dzielnice Warszawy oraz standardowe powierzchnie w centrach handlowych. Najwięcej popularnych marek sieciowych znajduje się w CH Promenada.

1.3.3. Stawki najmu

Stawki czynszu dla lokali niemiejskich kształtują się na poziomie 40 do 100 PLN/m²/m-c. Średnia stawka ofertowa najmu wynosi między 50 a 60 PLN/m²/m-c. Najwyższe ceny ofertowe osiągają powierzchnie o wysokim standardzie, z dużymi witrynami i bezpośrednim dostępem z ulicy lub zlokalizowane przy stacji metra. Dla lokali miejskich stawka czynszu jest o wiele niższa i na Pradze-Południe wynosi średnio 12 PLN/m²/m-c, natomiast na Pradze-Północ 10 PLN/m²/m-c. Lokale mieszczące się przy głównych ulicach osiągają na Pradze-Południe średnie stawki najmu na poziomie 26 PLN/m²/m-c, a na Pradze-Północ 22 PLN/m²/m-c. Powierzchnie handlowe o wyższym standardzie zlokalizowane w pobliżu stacji metra osiągają stawki czynszu do 150 PLN/m²/m-c. Duże zróżnicowanie stawek czynszu wynika przede wszystkim z rodzaju prowadzonej działalności i charakterystyki powierzchni. Najniższe stawki osiągają powierzchnie magazynowe, natomiast najwyższe lokale gastronomiczne. Co więcej, niektóre umowy na czas nieoznaczony zostały zawarte kilkanaście lat temu, co również wpływa na wysokość czynszów. Miasto ma również możliwość ustalania preferencyjnych czynszów dla wybranych najemców. Przeważnie, najniższe czynsze są oferowane organizacjom pozarządowym oraz lokalnym rzemieślnikom.

Najwięcej ofert występuje w rejonie głównych węzłów i ciągów komunikacyjnych, między innymi przy Rondzie Wiatraczna, ul. Grochowskiej oraz w rejonie Dworca Wileńskiego.

Tabela 7 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NA OBSZARZE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE

	Lokale niemiejskie (średnia ofertowa stawka czynszu) PLN/m ² /m-c	Lokale miejskie (średnia stawka czynszu) PLN/m ² /m-c	Lokale miejskie przy głównych ulicach (średnia stawka czynszu) PLN/m ² /m-c
Praga-Południe	50	12	26
Praga-Północ	50	10	22

Źródło: Badanie rynku EY, dane otrzymane od Zamawiającego. Stan na czerwiec 2018 roku.

Na wysokość stawek najmu wpływa:

- ▶ lokalizacja, w tym usytuowanie lokalu w budynku (front, oficyna),
- ▶ rodzaj prowadzonej działalności,
- ▶ stan techniczny i standard wykończenia lokalu i budynku,
- ▶ dostępność komunikacji miejskiej oraz możliwości parkowania,
- ▶ otoczenie nieruchomości,
- ▶ powierzchnia użytkowa lokalu.

1.3.4. Pustostany

Według informacji otrzymanych od Zamawiającego wskaźnik pustostanów wśród lokali miejskich, liczony według liczby lokali, na Pradze-Północ wynosi 8%, natomiast na Pradze-Południe 12 %. Jest to wysoki poziom w porównaniu do innych dzielnic z dużą liczbą lokali należących do zasobu m.st. Warszawy. W Śródmieściu odnotowano stopę pustostanów na poziomie 6%, Mokotowie 8%, natomiast na Woli 3%.

Stopa pustostanów jest trudna do określenia ze względu na położenie i stan techniczny lokali. Część z nich znajduje się w oficynach i piwnicach kamienic, co utrudnia ich zidentyfikowanie. Ponadto wiele lokali usługowych jest w bardzo złym stanie technicznym, uniemożliwiającym prowadzenie działalności. Wpływa to w znaczącym stopniu na wysokość wskaźnika pustostanów, ponieważ preferencje najemców wskazują, iż większy popyt występuje na lokale o dobrym stanie technicznym oraz wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę techniczną.

1.3.5. Standardowe warunki najmu

Typowe długości umów najmu dla powierzchni handlowej w lokalach miejskich wahają się od 3 do 5 lat. W przypadku umów zawartych na czas oznaczony najemca ma prawo przedłużenia umowy. W przeszłości zawierane były również umowy na czas nieoznaczony, jednak obecnie nie stosuje się już takiej praktyki.

W typowej umowie najmu najemca zobowiązany jest do:

- ▶ prowadzenia bieżącej konserwacji i napraw wszystkich elementów stałych w lokalu, w tym: podłóg, okien i drzwi, wszystkich instalacji, a także innych prac gwarantujących utrzymanie lokalu w należytym stanie,
- ▶ konsultowania wszelkich zmian prowadzonej działalności oraz ingerencji w konstrukcję, elewację oraz przestrzeń wspólną budynku,
- ▶ opłacenia na rzecz wynajmującego czynszu wraz z opłatami z tytułu świadczeń komunalnych za ogrzewanie lokalu, dostarczenie wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości.

Stawki czynszu podlegają waloryzacji raz w roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana stawki przewyższająca wskaźnik GUS może nastąpić jedynie za zgodą stron umowy. Standardowy okres wypowiedzenia wynosi około 3 miesiące.

1.4. Rynek handlowy na Obszarach

W tym rozdziale zbadano lokale znajdujące się przy ulicach miejskich na czterech Obszarach na Pradze-Północ i Pradze-Południe. Analizie poddano lokale miejskie i niemiejskie przy ulicach handlowych.

Część lokali jest wyłączona z użytkowania (nie mogą być przedmiotem najmu, bądź zostały celowo wyłączone czasowo z najmu) ze względu na następujące czynniki:

- ▶ sam lokal lub budynek, w którym znajduje się lokal jest w złym stanie technicznym (35 lokali),
- ▶ lokal został przeznaczony pod inwestycję m.st. Warszawy (38 lokali),
- ▶ brak dostępu do lokalu - zamurowane, zaspawane wejście (5 lokali),
- ▶ budynek, w którym znajduje się lokal znajduje się w trakcie wykwaterowania (8 lokali),
- ▶ budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal został przekazany do innej jednostki (4 lokale).

Łącznie na analizowanych terenach wyłączono z użytkowania 90 lokali co stanowi około 10% wszystkich lokali położonych przy badanych ulicach handlowych. Nie zostały one uwzględnione w poniższych analizach, co oznacza, że lokale wyłączone z użytkowania nie włączają się do liczby lokali miejskich i niemiejskich oraz do obliczeń wskaźnika pustostanów, powierzchni i stawek czynszów. Należy zauważyć, że lokale wyłączone z użytkowania wpływają w znacznym stopniu na percepcję ulicy handlowej. Przez potencjalnych klientów są postrzegane jako lokale puste, często zaniedbane, przez co obniżają atrakcyjność całego otoczenia i ulicy.

Tabela 8 CHARAKTERYSTYKA ILOŚCIOWA LOKALI

Łączna liczba lokali handlowych/usługowych na Obszarach	Łączna liczba lokali miejskich	Liczba lokali miejskich poddanych analizie	Liczba lokali miejskich wyłączonych z analiz	Liczba lokali niemiejskich poddanych analizie
890	613	523	90	277

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku.

Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich liczony jest jako stosunek powierzchni użytkowej niewynajętych lokali miejskich do powierzchni użytkowej wszystkich lokali miejskich. Natomiast wskaźniki pustostanów dla lokali niemiejskich oraz ogółem liczony jest jako stosunek liczby lokali niewynajętych do liczby wszystkich lokali. Dla każdego obszaru wykonano analizę zasięgu popytu uwzględniającą czas dojazdu samochodem do centralnego punktu każdego z obszarów. Wyznaczono trzy strefy uwzględniające czas dojazdu samochodem do centralnego punktu każdego z obszarów w ciągu 5, 10 i 15 min. Wyznaczono liczbę ludności znajdującą się w zasięgu analizy oraz jej siłę nabywczą na podstawie danych Europejskiego Urzędu Statystycznego (Eurostat).

1.4.1. Obszar 1 – Nowa Praga

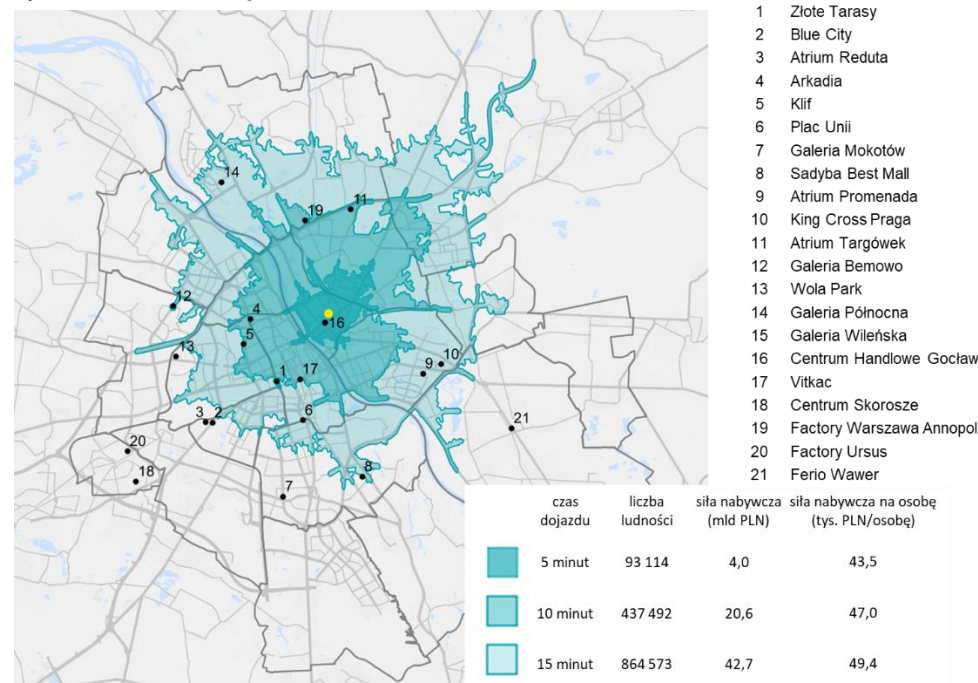
Na obszarze Nowa Praga analizie poddano następujące ulice: Inżynierska, Konopacka, Mała, Stalowa, Szwedzka, Śródkowa, Targowa oraz Wileńska. Znajdują się one na terenie zdominowanym przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Głównym ciągiem komunikacyjnym na terenie obszaru jest Aleja Solidarności, która obsługuje transport samochodowy oraz główne linie autobusowe. Dodatkowo po jej południowo-wschodniej stronie przebiega linia kolejowa obsługująca połączenia regionalne (Mazowsze) i podmiejskie. Analizowane ulice charakteryzują się dobrym dostępem do komunikacji miejskiej. Komunikacja autobusowa dostępna jest na ulicach otaczających Obszar, natomiast komunikacja tramwajowa obsługuje cały analizowany teren poprzez torowisko na ul. Stalowej. Dodatkowo ul. 11 Listopada, która ogranicza Obszar Nowej Pragi, obsługuje 3 linie tramwajowe. Również bliskość Dworca Wileńskiego i stacji metra oraz planowane na 2019 rok oddanie kolejnej stacji metra Szwedzka, wpływają pozytywnie na skomunikowanie Obszaru.

Przeprowadzono analizę zasięgu popytu uwzględniającą czas dojazdu samochodem z centralnego punktu obszaru, który wyznaczono na skrzyżowaniu ul. Stalowej i ul. Śródkowej. W strefie dojazdu 5, 10 i 15 min wyznaczono liczbę populacji i jej siłę nabywczą na koniec 2017 roku na podstawie danych z badania Michaela Bauera w oparciu o dane z Eurostatu (wyniki zaprezentowano na Rysunku 11).

Na Obszarze znajdują się 293 lokale użytkowe, z czego 220 należy do zasobu m.st. Warszawy. Ponadto aż 62 lokale (z 90 lokali wyłączonych na wszystkich Obszarach) zostały wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny budynków, planowane inwestycje m.st. Warszawy bądź też objęcie budynków Zintegrowanym Programem Rewitalizacji i nie stanowią przedmiotu dalszych analiz. Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich wynosi 4% i jest znacznie niższy niż wskaźnik pustostanów lokali przy głównych ulicach na Pradze-Północ (7%). Wskaźnik pustostanów dla wszystkich lokali wynosi 9%. Na obszarze Nowej Pragi lokale miejskie charakteryzują się niewielką powierzchnią, która sporadycznie przekracza 200 m². Mediana powierzchni wynosi 38,1 m², natomiast najmniejszy i największy lokal zajmuje powierzchnię odpowiednio 6,8 m² i 646,6 m². Obszar charakteryzuje się dużym udziałem lokali o powierzchni nieprzekraczającej 20 m² (aż 70 lokali). 165 lokali miejskich położonych jest od frontu ulic (75% liczby wszystkich lokali miejskich na badanym obszarze), przy czym 3% ogólnej powierzchni lokali frontowych stanowią pustostany. Branżami dominującymi są rzemiosło, pracownie artystyczne oraz gastronomia.

Rysunek 11 ANALIZA ZASIĘGU POPYTU DLA OBSZARU 1



Źródło: EY

Stawki czynszów w lokalach miejskich osiągają średnio 17 PLN/m²/m-c. Występują jednak duże wahania stawek, w zależności od uwarunkowań lokalu. Minimalne czynsze zaczynają się od niewiele ponad 3 PLN/m²/m-c i odnoszą się przede wszystkim do powierzchni magazynowych. Niskimi stawkami czynszów charakteryzują się również lokale, gdzie prowadzona jest działalność artystyczna i rzemieślnicza, a także siedziby stowarzyszeń czy organizacji charytatywnych, co jest wynikiem stosowania preferencyjnych warunków umów najmu lub ulg. Najwyższe stawki najmu wynoszą ponad 80 PLN/m²/m-c. Duże zróżnicowanie wynika głównie z lokalizacji, standardu budynku i lokalu będącego przedmiotem najmu oraz prowadzonej działalności. Lokale niemiejskie charakteryzują się wyższymi średnimi stawkami ofertowymi czynszów i kształtują się na poziomie 20-70 PLN/m²/m-c. Ofertowe stawki czynszów dla lokali niemiejskich są wyższe ze względu na fakt, iż prywatne lokale są przeważnie w lepszym stanie technicznym i oferują lepsze wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Wynajmujący lokale niemiejskie dla największych powierzchni stosują dodatkowe udogodnienia w postaci bezzwrotnego budżetu na wykończenie powierzchni oraz okresowych zwolnień z czynszów.

Tabela 9 CHARAKTERYSTYKA OBSZARU NOWA PRAGA*

	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)**		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)***	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Nowa Praga	Miejskie	220	Miejskie	4%	Min.	7	Min.	3,19
	Niemiejskie	73	Niemiejskie	18%	Max.	647	Max.	83,00
	Razem	293	Ogółem	9%	Mediana	38	Mediana	13,00
					Średnia	52	Średnia	16,61

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku.

* Analiza nie uwzględnia lokali wyłączonych z użytkowania. Na Obszarze 1 występują 62 lokale, które zostały wyłączone z użytkowania.

** Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich liczony jest jako stosunek powierzchni użytkowej niewynajętych lokali miejskich do powierzchni użytkowej wszystkich lokali miejskich. Natomiast wskaźniki pustostanów dla lokali niemiejskich oraz ogółem liczony jest jako stosunek liczby lokali niewynajętych do liczby wszystkich lokali.

*** Analiza uwzględnia lokale, dla których zostały zastosowane preferencyjne warunki najmu lub różnego rodzaju ulgi.

Ulica Inżynierska

Rysunek 12 OD LEWEJ: INŻYNIERSKA 1: SERWIS ROWEROWY, USŁUGI SZEWSKIE, CENTRUM MŁODYCH



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Inżynierska, na całej długości 300 metrów dwukierunkowa, łączy ul. Wileńską z ul. Ratuszową i jest położona równolegle do północnej części ul. Targowej. Ul. Inżynierska przylega do skweru płk. Antoniego Władysława Żurowskiego, który stanowi jeden z nielicznych urządzonych terenów zielonych w okolicy.
- ▶ Na wysokości ul. 11 Listopada znajduje się przystanek tramwajowy Inżynierska oraz przystanek autobusowy. Parkowanie samochodów odbywa się wzdłuż ulicy na wyznaczonych miejscach.
- ▶ Ulica charakteryzuje się umiarkowanym ruchem kołowym. Ruch pieszy generują głównie mieszkańcy. Otoczenie skweru płk Żurowskiego charakteryzuje się większym ruchem pieszym, ze względu na lokalizację niewielkiego targowiska w jego okolicy. Zabudowa z lokalami handlowymi na parterze znajduje się w większości w południowo-wschodniej części ulicy.

Lokale użytkowe

- ▶ Zabudowa charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem. Przy ulicy występuje zabudowa pierzejowa o zróżnicowanej formie i przeznaczeniu. Pomiedzy wyremontowanymi budynkami występują kamienice o złym stanie technicznym i wizualnym. Część budynków przeszło już renowację, natomiast reszta znajduje się w umiarkowanym stanie wizualnym. Ponadto ulica nie jest spójna architektonicznie, przeplatają się tutaj budynki o bardzo różnej formie i przeznaczeniu (obecnym lub historycznym).
- ▶ Lokale handlowo-usługowe znajdują się na południowo-wschodnim odcinku ulicy, którego pierzeję tworzą budynki mieszkalne wielorodzinne. Lokale są rozłożone równomiernie po obu stronach ulicy.
- ▶ Ulica Inżynierska oferuje 31 lokali, z czego tylko jeden lokal nie należy do zasobu m.st. Warszawy. 18 lokali (60%) posiada wejście bezpośrednie z poziomu ulicy. 6 lokali jest położonych w oficynie. Ponadto przy ulicy znajduje się 15 lokali, które zostały wyłączone z użytkowania.
- ▶ Jedynie 6% dostępnej powierzchni użytkowej w lokalach miejskich jest obecnie niewynajęte. Jedyny lokal niemiejski położony przy ul. Inżynierskiej 11 jest wynajęty, zatem wskaźnik pustostanów dla lokali niemiejskich wynosi 0%.

- ▶ Przeważają lokale małe o powierzchni nieprzekraczającej 50 m² – aż 20 lokali. Mediana powierzchni lokalu użytkowego wynosi 55 m². Zaledwie jeden lokal przekracza powierzchnię 200 m², a cztery powierzchnię 100 m².
- ▶ Średnia stawka czynszu wynosi 17 PLN/m²/m-c, zaś mediana 12,5 PLN/m²/m-c. Stawki czynszu wahają się między 3 PLN/m²/m-c a 35 PLN/m²/m-c.
- ▶ Oferta usługowa jest szeroka i zawiera między innymi: sklepy z asortymentem spożywczym, w tym cukiernie, działalność artystyczną oraz rzemiosło (szewc, pracownia cholewek, złotnik). To właśnie rzemiosło oraz działalność społeczna stanowią branże charakterystyczne dla tej ulicy.

Duży wpływ na wizerunek ulicy może mieć realizacja projektów m.st. Warszawy. Poza inwestycją przy ul. Inżynierskiej 6, w oficynie kamienicy przy ul. Inżynierskiej 3 planowane jest umiejscowienie części Centrum Kreatywności Nowa Praga.

Tabela 10 CHARAKTERYSTYKA ULICY INŻYNIERSKIEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Rzemiosło: szewc, złotnik, pracownia cholewek;	30	1	6%	0%	10	243	3,19	35,00
Działalność społeczna: fundacja, stowarzyszenie, biblioteka					55	55	12,54	12,54
	Razem	31	Ogółem	6%	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia
					56	56	17,30	17,30

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku.

Ulica Konopacka

Rysunek 13 OD LEWEJ: KONOPACKA 3 (GABINET LEKARSKI), KONOPACKA 7 (KRAWIECTWO), KONOPACKA 8 (SKLEP ZOOLOGICZNY)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Konopacka łączy ul. Wileńską z ul. 11 Listopada, a także krzyżuje się z ul. Stalową oraz Strzelecką. Na całej długości ulica jest dwukierunkowa.
- ▶ Na wysokości ul. Stalowej znajduje się przystanek tramwajowy obsługiwany przez linię 23 oraz przystanek autobusowy linii nocnych. Ponadto na ul. 11 Listopada, niedaleko skrzyżowania z ul. Konopacką, znajduje się przystanek autobusowy. Parkowanie przy ulicy odbywa się prostopadle oraz równoległe do ulicy na wyznaczonych miejscach parkingowych.
- ▶ Dobra dostępność komunikacyjna, stosunkowo duża liczba miejsc parkingowych oraz duża szerokość ulicy pozwalająca na swobodny przepływ pieszych i samochodów. Także większa ilość zieleni w porównaniu do sąsiednich ulic pozytywnie wpływa na potencjał ulicy. Niezagospodarowane obszary w północnej części ulicy aktualnie nie wpływają pozytywnie na jej odbiór, jednak dają możliwość jej zaaranżowania w inny, korzystniejszy sposób w przyszłości.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Konopackiej znajduje się 16 lokali miejskich oraz 5 lokali niemiejskich. Jeden lokal został wyłączony z użytkowania. Więcej lokali znajduje się po zachodniej stronie ul. Konopackiej, co wynika z braku ciągłości pierzei po stronie wschodniej. 21 lokali posiada wejście bezpośrednio z poziomu ulicy.
- ▶ Wskaźnik pustostanów dla lokali należących do zasobu m.st. Warszawy wynosi 21%, natomiast licząc według liczby lokali stopa pustostanów kształtuje się na poziomie 6%. Wszystkie lokale niemiejskie są wynajęte, zatem wskaźnik pustostanów dla tej grupy lokali wynosi 0%.
- ▶ Przeważają lokale małe, których mediana powierzchni wynosi 45 m². Jedynie 3 lokale charakteryzują się powierzchnią większą niż 100 m².
- ▶ Średnia stawka czynszu dla lokali miejskich wynosi 17 PLN/m²/m-c, zaś mediana 16 PLN/m²/m-c. Stawki czynszu wahają się między 7 a 33 PLN/m²/m-c.

- ▶ Na podstawie wizji lokalnej oraz otrzymanych materiałów nie można stwierdzić dominującej branży lokali usługowych. Oferta branżowa jest szeroka i zawiera między innymi usługi: napraw, weterynaryjne, urody oraz galerię sztuki.

Tabela 11 CHARAKTERYSTYKA ULICY KONOPACKIEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Brak	Miejskie	16	Miejskie	21%	Min.	14	Min.	7,15
	Niemiejskie	6	Niemiejskie	0%	Max.	168	Max.	33,00
	Razem	22	Ogółem	5%	Mediana	45	Mediana	16,00
					Średnia	51	Średnia	16,53

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku.

Ulica Mała

Rysunek 14 OD LEWEJ: MAŁA 14 (USŁUGI KOMINIARSKIE), MAŁA 7 (GABINET WETERYNARYJNY), MAŁA 12 (PUSTOSTAN)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Mała zlokalizowana jest między ul. Konopacką i Inżynierską równoległe do ul. Stalowej. Jest to kameralna, dwukierunkowa ulica o charakterze lokalnym.
- ▶ Najbliższe przystanki komunikacji publicznej są zlokalizowane przy ul. Stalowej w odległości około 100 m od skrzyżowania z ul. Inżynierską oraz przy skrzyżowaniu z ul. Konopacką. Parkowanie przy ulicy odbywa się na niewyznaczonych i nieoznakowanych miejscach.
- ▶ Charakteryzuje się zwartą zabudową pierzeją od strony północnej oraz niepełną zabudową od strony południowej.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ulicy Małej znajduje się 14 lokali i wszystkie należą do zasobu m.st. Warszawy, 9 lokali posiada wejście bezpośrednio z poziomu ulicy, natomiast pozostałe znajdują się w przejściach bramowych oraz oficynach.
- ▶ Zły stan techniczny budynków.
- ▶ Wskaźnik pustostanów jest stosunkowo niski i wynosi 8%.
- ▶ Dominują lokale bardzo małe do 25 m², a mediana powierzchni wynosi 23 m². Jedynie 1 lokal charakteryzuje się powierzchnią wyższą niż 60 m².
- ▶ Czynsze najmu są niskie i kształtują się na poziomie 7-13 PLN/m²/m-c. Wpływ na niskie stawki czynszów ma zły stan techniczny lokali oraz ograniczony ruch pieszny na ul. Małej.
- ▶ Lokale pełnią funkcje biurowe, magazynowe oraz usługowe. Wyróżnić należy 4 pracownie artystyczne oraz wyroby rzemieślnicze.

Ulica ze względu na swój kameralny charakter nie cechuje się dużymi perspektywami rozwoju. Zły stan wizualny zabudowy, jak również to, że znaczna część lokali położona jest na parterach podniesionych względem poziomu ulicy, wpływa negatywnie na potencjał handlowy tej ulicy. Ul. Mała nie posiada charakterystyk, które pozwoliłyby na znaczny rozwój pod kątem handlu, zaś z drugiej strony ze względu na mniejszy ruch może stanowić dobrą lokalizację dla niektórych rodzajów usług oraz biur.

Tabela 12 CHARAKTERYSTYKA ULICY MAŁEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
Pracownie artystyczne: wyrób rzeźby powetex, obrazy 3D, decoupage, pracownia graficzno-malarska, plastyczna	Miejskie	14	Miejskie	8%	Min.	14	Min.	6,91
	Niemiejskie	0	Niemiejskie	-	Max.	110	Max.	13,00
	Razem	14	Ogółem	14%	Mediana	23	Mediana	9,56
					Średnia	32	Średnia	10,14

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku.

Ulica Stalowa

Rysunek 15 OD LEWEJ: STALOWA 52 (HOTEL I RESTAURACJA), STALOWA 37 (RESTAURACJA), STALOWA 4 (ANTYKI)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ulica Stalowa stanowi jedną z głównych ulic na badanym obszarze. Na wschodnim krańcu ulicy znajduje się sklep Tesco z pasażem handlowym. Ulica ta biegnie równolegle do Al. Solidarności, w odległości około 300 m od niej.
- ▶ Na jej zachodnim fragmencie znajduje się torowisko oraz 2 przystanki tramwajowe: Inżynierska i Konopacka. Kursuje tam linia tramwajowa 23 oraz autobusy nocne.
- ▶ Ze względu na dość dużą szerokość ulicy parkowanie pojazdów odbywa się po jej obu stronach, jednak szczególnie we wschodniej części ulicy brakuje wyznaczonych miejsc parkingowych.
- ▶ Północno-wschodni obszar ulicy, między ul. Szwedzką a sklepem Tesco i zajezdnią autobusową, nie posiada zwartej zabudowy tworzącej pierzeję. Niewielki ruch pieszy i samochodowy na tym odcinku jest generowany przez klientów supermarketu oraz obsługę zajezdni. Ten odcinek ul. Stalowej zdecydowanie różni się od pozostałej części ulicy, która ma charakter handlowo-usługowy. Otoczenie to m.in. dzięki realizacji inwestycji Bohema Strefa Praga ma szansę na szybką zmianę wizerunku.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Stalowej znajduje się 91 lokali usługowych, czyli 31% wszystkich lokali na Obszarze Nowej Pragi. Do zasobu m.st. Warszawy należą 72 lokale. Łącznie 73 lokale posiadają wejście bezpośrednio z poziomu ulicy.
- ▶ Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich wynosi zaledwie 1%, co stanowi wynik dużo niższy niż średnio na obszarze. Na niski wskaźnik pustostanów wpływa duża liczba lokali wyłączonych z użytkowania, które nie zostały włączone do analiz. Bardzo wysoka jest liczba niewynajętych lokali niemiejskich. 8 z 19 lokali prywatnych stanowią pustostany.
- ▶ Mediana powierzchni lokali miejskich wynosi 38 m². Powierzchnia wielu lokali nie przekracza 25 m².

- ▶ Średnia stawka czynszu wynosi 13 PLN/m²/m-c. Na ul. Stalowej nieliczne lokale o korzystnej lokalizacji i pożądaney funkcji osiągają stawki najmu do 63 PLN/m²/m-c.
- ▶ Ulicę tę można uznać za unikatową pod względem branż obecnych w lokalach wynajętych. Znajduje się tutaj 9 pracowni artystycznych, 10 lokali zajmowanych przez usługi rzemieślnicze różnego typu (renowacja mebli, stolarstwo, tapicerowanie, rękodzieło, zegarmistrz, kuśnier, szklarz), a także galerie sztuki (np. Galeria Sztuki STALOWA, Pragaleria). Przy ul. Stalowej znajduje się również apartotel – ArtHotel Stalowa 52.

Ze względu na stosunkowo korzystny charakter ulicy (zieleni, architektura) oraz unikatową ofertę istniejących lokali (galerie sztuki, usługi rzemieślnicze) ul. Stalowa charakteryzuje się wysokim potencjałem. Do osiągnięcia sukcesu przez tę lokalizację konieczne jest zadbanie o przestrzeń ogólnodostępną (zieleni, chodniki) i, przede wszystkim, o stan techniczny i wygląd elewacji budynków przy niej zlokalizowanych.

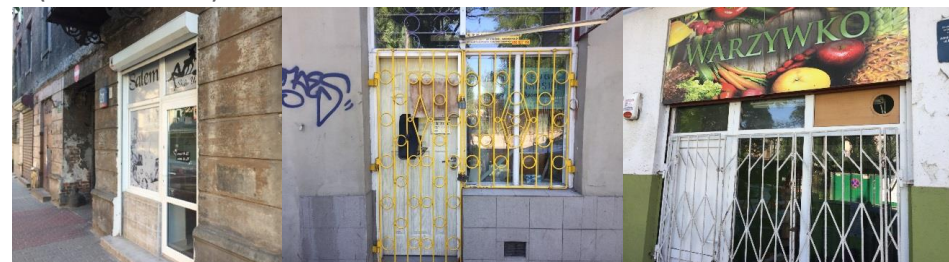
Tabela 13 CHARAKTERYSTYKA ULICY STALOWEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Rzemiosło: stolarstwo artystyczne, renowacja mebli zabytkowych, introligatorstwo, poligrafia, elektryk, optyk, zegarmistrz, kuśnier, renowacja mebli, pracownia biżuterii, tapicer	Miejskie	72	Miejskie	1%	Min.	11	Min.	4,92
	Niemiejskie	18	Niemiejskie	44%	Max.	192	Max.	63,29
	Razem	90	Ogółem	11%	Mediana	38	Mediana	11,30
					Średnia	45	Średnia	13,41

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku.

Ulica Szwedzka

Rysunek 16 OD LEWEJ: SZWEDZKA 21 (USŁUGI POGRZEBOWE), SZWEDZKA 7 (USŁUGI SZKLARSKIE), SZWEDZKA 15 (SKLEP SPOŻYWCZY)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ulica Szwedzka łączy dwa ważne warszawskie ciągi komunikacyjne, Aleję Solidarności z ulicą Stefana Starzyńskiego. Ulica na całej długości jest dwukierunkowa i posiada dwa pasy w kierunku ronda Żaba. Występuje tam duży ruch samochodowy.
- ▶ Na ul. Szwedzkiej kursują autobusy linii dziennych i nocnych. Dzięki bliskości Alei Solidarności komunikacja zarówno miejska, jak i samochodowa jest dogodna. Parkowanie odbywa się na niewyznaczonych i nieoznakowanych miejscach parkingowych (chodnik).

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Szwedzkiej mieści się jedynie 9 lokali miejskich oraz 3 lokale niemiejskie. Lokale wzdłuż ulicy Szwedzkiej są rozproszone, co jest spowodowane charakterystyką zabudowy, która nie tworzy zwartych pierzei. Wszystkie lokale usytuowane są od frontu budynków. Na analizowanej ulicy znajdują się 3 sklepy z artykułami spożywczymi (w tym sklep Biedronka) oraz rzemieślnicy (szklarz i szewc).
- ▶ Wszystkie lokale miejskie są wynajęte, natomiast wśród lokali niemiejskich znajduje się jeden pustostan. Wskaźnik pustostanów jest niski, co może wynikać z małej liczby dostępnych lokali użytkowych.
- ▶ Przeważają lokale o powierzchni poniżej 30 m². Jedynie jeden lokal charakteryzuje się powierzchnią wyższą niż 100 m².
- ▶ Średnia stawka czynszu dla lokali miejskich wynosi 12 PLN/m²/m-c, czyli mniej niż średnia dla Pragi-Północ. Stawki czynszu wahają się od 6 do 21 PLN/m²/m-c.

Aktualnie ul. Szwedzka nie jest atrakcyjną ulicą pod względem handlowym, ze względu na zbyt intensywny ruch samochodowy, a także trudności z parkowaniem oraz ograniczoną podaż lokali po wschodniej części ulicy. Jej charakter może się jednak znacznie odmienić po zrealizowaniu inwestycji Bohema oraz otwarciu stacji metra Szwedzka. Dzięki inwestycji Bohema na cele komercyjne zostanie przeznaczony budynek byłej fabryki Schichta, a także dodatkowo powstanie kompleks budynków mieszkalnych, co znacznie uatrakcyjni ulicę i zwiększy potencjalną grupę klientów. Z kolei obecność stacji metra poprawi dostępność komunikacyjną i może odciążyć ruch samochodowy na ulicy.

Tabela 14 CHARAKTERYSTYKA ULICY SZWEDZKIEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Sklepy z artykułami spożywczymi oraz rzemieślnicy: szklarz i szewc	Miejskie	9	Miejskie	0%	Min.	14	Min.	5,89
	Niemiejskie	3	Niemiejskie	33%	Max.	225	Max.	21,00
					Mediana	30	Mediana	10,00
	Razem	12	Ogółem	8%	Średnia	64	Średnia	11,70

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku.

Ulica Śródkowa

Rysunek 17 OD LEWEJ: ŚRODKOWA 30, ŚRODKOWA 2/4 (FABRYKA GUZIKÓW), ŚRODKOWA 23 (PUSTOSTAN)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Śródkowa łączy ul. Wileńską z ul. 11 Listopada. W części od ul. Wileńskiej do ul. Stalowej stanowi ulicę jednokierunkową. Pozostała część ulicy jest dwukierunkowa. Parkowanie przy ulicy odbywa się na niewyznaczonych i nieoznakowanych miejscach.
- ▶ Najbliższe przystanki komunikacji publicznej są zlokalizowane przy skrzyżowaniu z ul. Wileńską i są obsługiwane przez linię tramwajową 23.

Lokale użytkowe

- ▶ Przy ul. Śródkowej znajduje się 31 lokali, z czego 14 należy do zasobu m.st. Warszawy. 28 lokali usytuowanych jest od frontu budynku i posiada wejście bezpośrednio z ulicy. Ponadto 11 lokali zostało wyłączonych z użytkowania.
- ▶ Ulica charakteryzuje się zwartą zabudową pierzejową od strony południowej oraz luźniejszą zabudową od strony północnej. Ulica reprezentuje różne style zabudowy. Występuje tam zarówno zabudowa z okresu powojennego, osiągająca wysokość do 6 kondygnacji, jak i przedwojenne kamienice, zazwyczaj o 5 kondygnacjach, a także przedwojenna zabudowa jednopiętrowa.
- ▶ Przy ul. Śródkowej wszystkie lokale miejskie są wynajęte. Lokale nienależące do zasobu miasta obejmują 55% wszystkich lokali.
- ▶ Mediana powierzchni użytkowej lokali miejskich jest bardzo mała i wynosi 31 m². Powierzchnia lokali waha się od 12 m² do 42 m².
- ▶ Czynsze są niższe niż średnie na obszarze i mieszczą się w przedziale 8 – 18 PLN/m²/m-c, ze średnią na poziomie 11 PLN/m²/m-c i medianą na poziomie 10 PLN/m²/m-c.
- ▶ Najbardziej atrakcyjny fragment ul. Śródkowej to okolice skrzyżowania z ul. Stalową.

- ▶ Na analizowanej ulicy nie występuje dominująca branża. Można wyróżnić lokale oferujące artykuły spożywcze, artykuły wyposażenia domu (meble wiklinowe, meble po renowacji) oraz inne, jak pracownia artystyczna, usługi kurierskie, poligraficzne oraz atrakcje takie jak pokój zagadek.

Aktualnie ul. Śródkowa nie jest atrakcyjnym miejscem do prowadzenia działalności gospodarczej, przede wszystkim ze względu na zły stan wizualny budynków, w szczególności na odcinku między ul. Stalową a 11 Listopada. Dodatkowo na neagtywny odbiór wpływa duża liczba lokali wyłączonych z użytkowania. Jednak jej niezaprzeczną zaletą jest krzyżowanie się z głównymi ulicami Nowej Pragi, do których należy ul. Wileńska, Stalowa oraz 11 Listopada.

Szansą na poprawę stanu ul. Śródkowej jest wdrożenie programu Ulice Nowej Pragi, będącego częścią Zintegrowanego Programu Rewitalizacji. Zgodnie z założeniami programu ul. Śródkowa ma zamienić się w woonef, czyli przestrzeń łączącą funkcje deptaku, ulicy, parkingu i miejsca spotkań.

Tabela 15 CHARAKTERYSTYKA ULICY ŚRODKOWEJ

Działalności	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Artykuły spożywcze, pracownie artystyczne, meble po renowacji, wiklinowe oraz artykuły wyposażenia wnętrz	14		0%		12	42	7,50	18,00
		17		18%	31		10,00	
	Razem	31	Ogółem	10%	Średnia	26	Średnia	11,47

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku.

Ulica Targowa

Rysunek 18 OD LEWEJ: TRAGOWA 78 (SKLEP ODZIEŻOWY), TARGOWA 78 (OPTYK), TRAGOWA 84 (PUSTOSTAN)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Fragment ul. Targowej znajdujący się w obrębie Nowej Pragi stanowi północną część ulicy i obejmuje budynki o numerze adresowym od 76 do 84. Fragment ten łączy Al. Solidarności z ul. Ratuszową.
- ▶ Ul. Targowa słynie z handlowego charakteru. Jednak fragment ulicy znajdujący się na obszarze Nowa Praga cechuje się dużo mniejszą popularnością. Jednocześnie charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną za sprawą linii tramwajowych, autobusowych oraz bliskości stacji metra. Parkowanie jest możliwe pod skosem do ulicy po jej wschodniej części.

Lokale użytkowe

- ▶ Na badanym odcinku ul. Targowej znajduje się 19 lokali handlowo-usługowych, a w tym 6 lokali, które nie należą do zasobu m.st. Warszawy. 14 lokali zlokalizowanych jest od frontu budynków. Ponadto 4 lokale położone w analizowanej części ul. Targowej zostały wyłączone z użytkowania.
- ▶ Na analizowanym fragmencie ulicy wszystkie lokale są wynajęte, zatem wskaźnik pustostanów w przypadku lokali miejskich i niemiejskich wynosi 0%.
- ▶ Mediana powierzchni lokali miejskich wynosi 56 m². Znajdują się tam 2 lokale o powierzchni powyżej 600 m². Powierzchnia pozostałych lokali mieści się między 12 a 127 m².
- ▶ Ul. Targowa charakteryzuje się wyższymi stawkami czynszów niż średnia dla obszaru Nowej Pragi. Dzięki dobrej dostępności komunikacyjnej i bliskości stacji metra stawki czynszów średnio kształtują się na poziomie 39 PLN/m²/m-c, a najlepsze lokale osiągają do 83 PLN/m²/m-c. Najniższa stawka dotyczy siedziby stowarzyszenia, co wynika z preferencyjnych warunków najmu.
- ▶ Na analizowanym fragmencie ulicy nie występuje dominująca branża. Wśród lokali można wymienić: oferujące usługi fryzjerskie i kosmetyczne, usługi szklarskie, optyka, modę męską, galerię biżuterii, obrazów i innych rzemiosł artystycznych oraz kancelarię i bank.

Analizowany fragment ul. Targowej aktualnie nie sprzyja rozwojowi działalności gospodarczej ze względu na budowę metra, która utrudnia ruch pieszy i samochodowy. Ponadto ulica nie charakteryzuje się typowym wyglądem ulicy handlowej ze względu na występowanie lokali handlowych tylko po jednej stronie ulicy. Na ulicy dominuje również ruch samochodowy i tramwajowy, a ciągi ruchu pieszego są zbyt wąskie. Do cech pozytywnie wpływających na potencjał ulicy jest jej znakomita dostępność komunikacyjna.

Tabela 16 CHARAKTERYSTYKA ULICY TARGOWEJ

Działalności	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
usługi fryzjerskie i kosmetyczne, usługi szklarskie, optyka, moda męska, galeria biżuterii, obrazów i innych rzemiosł artystycznych oraz kancelarie i bank	Miejskie	13	Miejskie	0%	Min.	12	Min.	5,38
	Niemiejskie	6	Niemiejskie	0%	Max.	647	Max.	83,00
	Razem	19	Ogółem	0%	Mediana	56	Mediana	42,00
					Średnia	209	Średnia	38,63

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Wileńska

Rysunek 19 OD LEWEJ: WILEŃSKA 9 (LODZIARNIA), WILEŃSKA 7 (POŻYCZKI), WILEŃSKA 13 (SKLEP MIĘSNY)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Wileńska łączy ul. Targową z ul. Szwedzką i jest zlokalizowana równoległe do Alei Solidarności. Ze względu na dość dużą szerokość ulicy parkowanie pojazdów odbywa się po jej obu stronach prostopadle do ulicy. Ulica na całej długości jest dwukierunkowa. Ze względu na bliskość głównych szlaków komunikacyjnych można uznać dostępność komunikacyjną za dogodną.
- ▶ Posiada bardzo dobry dostęp do komunikacji publicznej – autobusów, tramwajów oraz metra.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ulicy Wileńskiej znajdują się 74 lokale, z czego 52 należą do zasobu m.st. Warszawy. Aż 62 lokale oferują bezpośredni dostęp z ulicy. 12 lokali zostało wyłączonych z użytkowania.
- ▶ Wskaźnik pustostanów zarówno dla lokali miejskich, jak i niemiejskich, jest typowy dla obszaru i w obu przypadkach wynosi 5%.
- ▶ Mediana powierzchni lokali miejskich wynosi 42 m². Jedynie 5 lokali charakteryzuje się powierzchnią większą niż 100 m².
- ▶ Stawki najmu są nieco wyższe niż średnie na obszarze Nowej Pragi i wynoszą 19 PLN/m²/m-c.
- ▶ Ulica jest również bardzo szeroka na odcinku pomiędzy Targową a Konopacką, w stosunku do niewielkiego ruchu, jaki się na niej odbywa, i oferuje dużą liczbę miejsc parkingowych. Z drugiej strony ta cecha zmniejsza jej atrakcyjność dla pieszych. Ponadto na ulicy brak jest ścieżki rowerowej, której stworzenie jest możliwe dzięki dużej szerokości ulicy.
- ▶ Wileńska charakteryzuje się słabym stanem większości budynków. Wyjątkiem jest odcinek pomiędzy Konopacką, a Środkową, gdzie dominuje nowe budownictwo, zrealizowane po 1990 roku. Ulica nie charakteryzuje się również typowym wyglądem ulicy handlowej ze względu na zabudowę pierzeją tylko po jej jednej stronie ulicy.

Dzięki występowaniu branż charakterystycznych, takich jak gastronomia, rzemiosło czy antyki, ulica staje się atrakcyjna dla odwiedzających. Ponadto Miasto podejmuje działania mające na celu poprawę estetyki przestrzeni, wymieniając w lokalach rzemieślniczych stare, nieestetyczne szyldy na nowoczesne i stylowe.

Tabela 17 CHARAKTERYSTYKA ULICY WILEŃSKIEJ

Działalności	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Kancelarie podatkowe, burgerownia, lodziarnia, pizzeria, salon kosmetyczny i fryzjerski, sklepy z artykułami metalowymi, wyposażeniem wnętrz oraz artykułami spożywczymi, w tym sklepy alkoholowe.	Miejskie	52	Miejskie	5%	Min.	7	Min.	4,38
	Niemiejskie	22	Niemiejskie	5%	Max.	247	Max.	55,01
					Mediana	42	Mediana	16,00
	Razem	74	Ogółem	8%	Średnia	49	Średnia	19,03

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

1.4.2. Obszar 2 – Stara Praga

Na obszarze Stara Praga analizie poddano następujące ulice: Białostocką, Brzeską, Targową oraz Ząbkowską. Znajdują się one na terenie zdominowanym przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową.

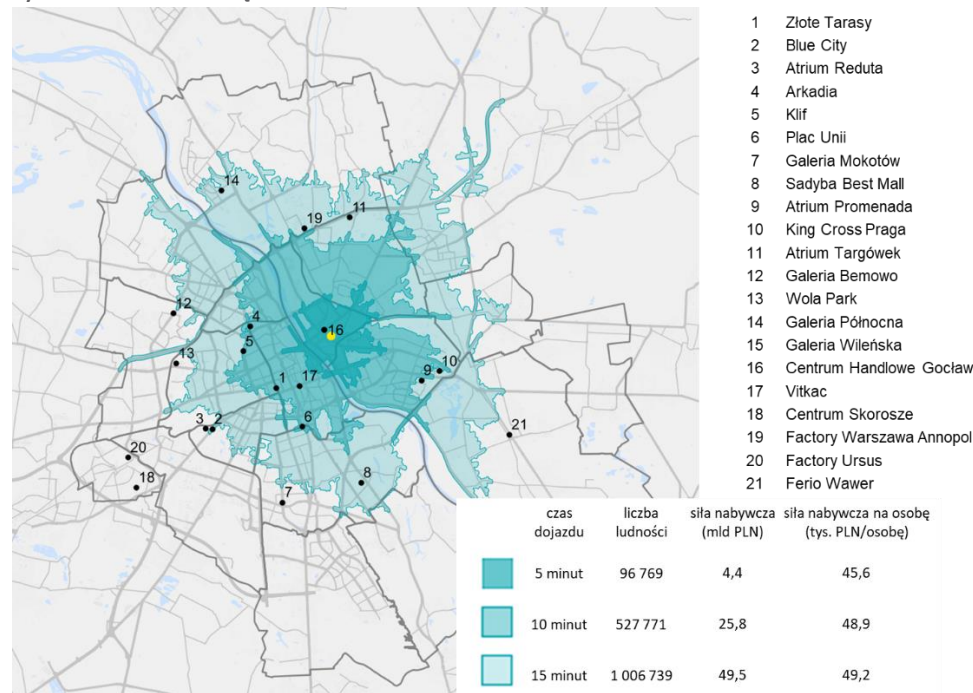
Głównym ciągiem komunikacyjnym na terenie obszaru jest ul. Targowa, która obsługuje transport samochodowy oraz komunikację miejską, na którą składają się linie tramwajowe, autobusowe i metro. Analizowane ulice charakteryzują się dobrym dostępem do komunikacji miejskiej. Bliskość Dworca Wileńskiego i stacji metra powoduje, iż teren jest dostępny dla mieszkańców pozostałych dzielnic Warszawy. W niedalekiej odległości znajduje się Dworzec Wschodni, który również generuje dodatkowy ruch.

Przeprowadzono analizę zasięgu popytu uwzględniającą czas dojazdu samochodem z centralnego punktu obszaru, który wyznaczono na skrzyżowaniu ul. Targowej i ul. Ząbkowskiej. W strefie dojazdu 5, 10 i 15 min wyznaczono liczbę populacji i jej siłę nabywczą na koniec 2017 roku na podstawie danych z badania Michaela Bauera w oparciu o dane z Eurostatu (wyniki zaprezentowano na Rysunku 20).

Na obszarze znajdują się 284 lokale użytkowe, z czego 193 należą do zasobu m.st. Warszawy. Ponadto na obszarze znajdują się 24 lokale, które zostały wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny budynków, planowane inwestycje m.st. Warszawy, bądź też objęcie budynków Zintegrowanym Programem Rewitalizacji i nie stanowią przedmiotu dalszych analiz. Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich wynosi 10% i jest nieznacznie wyższy niż wskaźnik pustostanów lokali przy głównych ulicach na Pradze-Północ (7%). Wskaźnik pustostanów dla wszystkich lokali wynosi 15%. Na obszarze Starej Pragi lokale miejskie charakteryzują się niewielką powierzchnią, która sporadycznie przekracza 200 m². Mediana powierzchni lokali miejskich wynosi 34 m². Najmniejszy i największy lokal zajmuje powierzchnię odpowiednio 6,17 m² i 1437,4 m². 119 lokali miejskich położonych jest od frontu ulic (62% liczby wszystkich lokali miejskich na badanym obszarze), przy czym 6% ogólnej powierzchni lokali frontowych stanowią pustostany.

Stawki czynszów w lokalach miejskich osiągają średnio 28 PLN/m²/m-c. Występują jednak duże wahania stawek, w zależności od uwarunkowań lokalu. Minimalne czynsze wynoszą niewiele ponad 6 PLN/m²/m-c, natomiast najwyższe osiągają ponad 190 PLN/m²/m-c. Duże zróżnicowanie wynika głównie z lokalizacji, standardu lokalu i budynku będącego przedmiotem najmu oraz rodzaju prowadzonej działalności. Lokale niemiejskie charakteryzują się wyższymi stawkami ofertowymi czynszów i kształtują się na poziomie 20-80 PLN/m²/m-c. Ofertowe stawki czynszów dla lokali niemiejskich są wyższe ze względu na fakt, iż prywatne lokale są przeważnie w lepszym stanie technicznym i oferują lepsze wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Wynajmujący stosują dodatkowe udogodnienia w postaci budżetu na wykończenie powierzchni oraz okresowych zwolnień z czynszów. Branżami dominującymi są artykuły spożywcze, moda oraz gastronomia.

Rysunek 20 ANALIZA ZASIĘGU POPYTU DLA OBSZARU 2



Źródło: EY

Tabela 18 CHARAKTERYSTYKA OBSZARU STAREJ PRAGI*

	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)**		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Stara Praga	Miejskie	193	Miejskie	10%	Min.	6	Min.	6,23
	Niemiejskie	91	Niemiejskie	21%	Max.	1.437	Max.	191,00
	Razem	284	Ogółem	15%	Mediana	34	Mediana	20,00
					Średnia	51	Średnia	27,82

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku.

* Analiza nie uwzględnia lokali wyłączonych z użytkowania. Na Obszarze 2 występują 24 lokale, które zostały wyłączone z użytkowania.

** Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich liczony jest, jako stosunek powierzchni użytkowej niewynajętych lokali miejskich do powierzchni użytkowej wszystkich lokali miejskich. Natomiast wskaźniki pustostanów dla lokali niemiejskich oraz ogółem liczony jest, jako stosunek liczby lokali niewynajętych do liczby wszystkich lokali.

*** Analiza uwzględnia lokale, dla których zostały zastosowane preferencyjne warunki najmu lub różnego rodzaju ulgi.

Ulica Białostocka

Rysunek 21 OD LEWEJ: WIDOK NA UL. BIAŁOSTOCKĄ, BIAŁOSTOCKA 8 (SKLEP SPOŻYWCZY), BIAŁOSTOCKA 6 (FRYZJER), BIAŁOSTOCKA 4 (KWIACIARNIA)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ulica Białostocka znajduje się na tyłach Galerii Wileńskiej i łączy ul. Targową i Radzymińską. Ulica na całej długości jest dwukierunkowa. Parkowanie odbywa się na wyznaczonych i oznakowanych parkingach.
- ▶ Analizowany południowo-zachodni fragment ulicy, ze względu na bliskość stacji metra, przystanku tramwajowego, autobusowego i stacji kolejowej, cechuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną.

Lokale użytkowe

- ▶ Na badanym odcinku ul. Białostockiej znajduje się 10 lokali użytkowych, a w tym 2 lokale, które nie należą do zasobu m.st. Warszawy. 6 lokali handlowo-usługowych znajduje się we frontowej części budynku.
- ▶ Wszystkie lokale objęte analizą są wynajęte, zatem wskaźnik pustostanów w przypadku lokali miejskich i niemiejskich wynosi 0%.
- ▶ Lokale charakteryzują się małą powierzchnią od 10 do 50 m². Mediana powierzchni lokali miejskich wynosi 15 m².
- ▶ Średnia stawka czynszu dla lokali miejskich wynosi 25 PLN/m²/m-c, co stanowi niewiele mniej niż średnia dla obszaru Starej Pragi.
- ▶ Przy ulicy Białostockiej oferowane są usługi jubilerskie, kosmetyczne i fryzjerskie, ślusarskie oraz sklep z artykułami spożywczymi, a także antykami i przedmiotami dawnymi. Brak jest jednej, dominującej branży.

Przedmiotem analizy jest niewielki fragment ul. Białostockiej, dlatego też występuje tam mała liczba lokali. Na niską atrakcyjność prowadzenia działalności na ul. Białostockiej wpływa bezpośrednie sąsiedztwo Galerii Wileńskiej. W niedalekiej odległości od badanego obszaru powstaje tu wielofunkcyjny projekt Centrum Praskie Koneser, który z pewnością wpłynie na atrakcyjność ulicy.

Tabela 19 CHARAKTERYSTYKA ULICY BIAŁOSTOCKIEJ

Działalności	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Jubiler, pracownia biżuterii, usługi ślusarskie i samochodowe, sklep z antykami	8	2	0%	0%	10	50	10,69	55,00
					Mediana	15	Mediana	20,19
	10		Ogółem	0%	Średnia	23	Średnia	24,51

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Brzeska

Rysunek 22 OD LEWEJ: WIDOK NA UL. BRZESKĄ, BRZESKA 13 (CENTRUM LECZENIA UZALEŻNIEŃ), BRZESKA 4 (ANTYKI)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Zlokalizowana jest równolegle do ul. Targowej i łączy ulicę Brzeską i Kijowską. Z dwóch stron ulicy umożliwiające jest parkowanie pod skosem do ulicy. Ulica Brzeska na odcinku od ul. Ząbkowskiej do ul. Kijowskiej jest jednokierunkowa.
- ▶ Charakteryzuje się średnim dostępem komunikacyjnym. Najbliższy przystanek znajduje się w okolicy skrzyżowania ul. Brzeskiej z ul. Kijowską.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Brzeskiej znajdują się 43 lokale użytkowe, z czego 33 należą do zasobu m.st. Warszawy. 40 lokali ma bezpośredni dostęp z ulicy. Dodatkowo przy ul. Brzeskiej znajduje się 12 lokali, które zostały wyłączone z użytkowania.
- ▶ 14% powierzchni lokali miejskich oraz 50% liczby lokali niemiejskich stanowi pustostany. Wskaźnik powierzchni niewynajętych jest wyższy niż średni dla obszaru Starej Pragi.
- ▶ Lokale cechują się niewielką powierzchnią, której mediana wynosi 30 m². Powierzchnia lokali waha się między 12 a 172 m².
- ▶ Stawka czynszu dla lokali miejskich wynosi od 6 do 23 PLN/m²/m-c. Średnia stawka najmu jest niska i wynosi 12 PLN/m²/m-c, co stanowi dużo mniej niż średnia dla obszaru Starej Pragi, wynosząca 28 PLN/m²/m-c.
- ▶ Na ulicy Brzeskiej dominującą branżą są pracownie artystyczne (galerie sztuki, stolarstwo artystyczne, wydawnictwo muzyczne, produkcja wydarzeń, promocja mody i design). Dodatkowo wśród lokali znajdują się antykwariaty, salony kosmetyczne, fundacja leczenia uzależnień, sklep z militariami oraz narzędziami.

Do przyczyn wpływających negatywnie na atrakcyjność ulicy należy niski poziom bezpieczeństwa publicznego. Ponadto ulica charakteryzuje się niskim poziomem czystości, co wpływa na jej negatywny odbiór. Większość budynków jest także w złym stanie technicznym i wizualnym. Ponadto aktualnie atrakcyjność ulicy obniża duża liczba placów budowy, remontów, a także prace modernizacyjne przy Bazarze Różyckiego. Fakt, że ulica jest jednokierunkowa, wpływa negatywnie na dostępność dla ruchu samochodowego. Mimo wszystko ulica posiada potencjał, ze względu na bliskość ulicy Ząbkowskiej, a także dużą liczbę pracowni artystycznych nadających jej niepowtarzalny charakter. Ponadto modernizacja Bazaru Różyckiego może w przyszłości pozytywnie wpłynąć na atrakcyjność ulicy.

Tabela 20 CHARAKTERYSTYKA ULICY BRZESKIEJ

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Pracownie artystyczne: galerie sztuki, stolarstwo artystyczne, wydawnictwo muzyczne, produkcja wydarzeń, promocja mody i designu	Miejskie	33	Miejskie	14%	Min.	12	Min.	6,31
	Niemiejskie	10	Niemiejskie	50%	Max.	172	Max.	23,00
					Mediana	30	Mediana	10,20
Razem	43	Ogółem	23%	Średnia	47	Średnia	12,30	

Ulica Targowa

Rysunek 23 OD LEWEJ: TARGOWA 70 (BAR KEBAB), TARGOWA 4 (DROGERIA), TARGOWA 21 (KANTOR/LOMBARD), TARGOWA 24 (PLACÓWKA BANKOWA)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Jest to jedna z głównych ulic na Pradze i ulica dominująca na Starej Pradze. Na całej długości (na Obszarze 2) jest ulicą dwukierunkową o minimum dwóch pasach ruchu w każdym kierunku. Parkowanie na ulicy jest ograniczone, istnieje możliwość parkowania równoległego w niektórych częściach ulicy.
- ▶ Charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, ze względu na przebieg linii tramwajowych wzdłuż ulicy, a także bliską odległością od stacji metra Dworzec Wileński.

Lokale użytkowe

- ▶ Na badanym odcinku ul. Targowej znajduje się 159 lokali użytkowych, a w tym 88 lokali należących do zasobu m.st. Warszawy. Aż 112 lokali (w tym 40 lokali miejskich) usytuowanych jest od frontu budynku i posiada wejście bezpośrednie z ulicy. Przy ul. Targowej 10 lokali zostało wyłączonych z użytkowania.
- ▶ Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich wynosi 11%, natomiast dla lokali niemiejskich 19%.
- ▶ Mediana powierzchni lokali miejskich wynosi 37 m². Przy ul. Targowej znajdują się pojedyncze lokale miejskie mające powierzchnię ponad 1.000 m².
- ▶ Ul. Targowa charakteryzuje się wyższymi stawkami czynszów niż średnia dla obszaru Starej Pragi. Stawki najmu lokali miejskich wahają się od 6 do 152 PLN/m²/m-c, a średnia wynosi 32 PLN/m²/m-c. Duża rozbieżność stawek czynszów wynika głównie z rodzaju prowadzonych działalności oraz stanu technicznego lokali. Dla organizacji pozarządowych oraz rzemieślników stosowane są preferencyjne stawki czynszów. Najwyższe stawki najmu powyżej 100 PLN/m²/m-c osiągane są przez lokale oferujące asortyment spożywczy.
- ▶ Na ul. Targowej znajdują się lokale z branży: modowej (futra, odzież damska i męska, suknie ślubne) biurowej (kancelaria adwokacka, bank, biuro poselskie), rzemieślniczej (jubiler, szewc, krawiec) oraz

pracownie artystyczne (pracownia filmowa) i sklepy z artykułami spożywczymi (sklep mięsny, piekarnia, wielobranżowy, alkoholowy). Występują również inne usługi, takie jak medycyna naturalna i lombard.

Ul. Targowa ze względu na swoją dominującą rolę na Starej Pradze posiada duży potencjał. Znajduje się przy niej bardzo duża liczba lokali, jednak ich stosunkowo duża część znajduje się w oficynach kamienic, co utrudnia dostęp do nich. Szczególnie zintensyfikowany ruch jest widoczny w okolicach Bazaru Rózyckiego, który nadal stanowi centralny punkt ulicy. Bazar znajduje się jednak w złym stanie wizualnym, co negatywnie wpływa na jego percepcję.

Ulica jest zdominowana przez ruch samochodowy oraz tramwajowy. Z drugiej strony jej remont przeprowadzony równoległe z budową stacji metra Dworzec Wileński pozytywnie wpłynął na jej wizerunek. Kosztem zmniejszenia miejsc parkingowych, stworzono ścieżkę rowerową po wschodniej stronie ulicy, a także poszerzono ciąg pieszy, stworzono więcej przejść dla pieszych oraz zainwestowano w małą architekturę w postaci donic z roślinami. Stan zieleni jest jednak przeciętny. Na ulicy również brakuje ławek. Na tak długim odcinku ulicy powstanie miejsc odpoczynku sprawiłoby, że potencjalni klienci mogliby spędzić więcej czasu w jej obrębie.

Tabela 21 CHARAKTERYSTYKA ULICY TARGOWEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Razem	Miejskie	Ogółem	Min.	Max.	Min.	Max.
moda (futra, odzież damska i męska, suknie ślubne), biura (kancelaria adwokacka, bank, biuro poselskie), sklepy z artykułami spożywczymi (sklep mięsny, piekarnia, wielobranżowy, alkoholowy)	88	159	11%	16%	6	1.437	6,23	152,00
	71		19%		37		21,65	
					Średnia	Średnia	Średnia	Średnia

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Ząbkowska

Rysunek 24 OD LEWEJ: ZĄBKOWSKA 7 (RESTAURACJA), ZĄBKOWSKA 2 (SKLEP WIELOBRANŻOWY), ZĄBKOWSKA 4 (ARTYKUŁY WYKOŃCZENIOWE)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Ząbkowska to bardzo rozpoznawalna ulica na Pradze-Północ. Analizowany fragment obejmuje odcinek między ul. Targową, a ul. Brzeską.
- ▶ Dostępność komunikacji miejskiej jest dobra. W pobliżu skrzyżowania z ul. Targową znajdują się przystanki tramwajowe, autobusowe oraz stacja metra Dworzec Wileński.

Lokale użytkowe

- ▶ Na badanym odcinku ul. Ząbkowskiej znajdują się 72 lokale użytkowe, z czego jedynie 7 nie należy do zasobu m.st. Warszawy. Lokale rozmieszczone są równomiernie po obu stronach ulicy w parterach zabudowy pierzowej. 52 lokale są dostępne dla pieszych bezpośrednio z ulicy.
- ▶ Wśród lokali miejskich 7% powierzchni pozostaje niewynajęte. Wskaźnik pustostanów jest niższy niż średni na obszarze Starej Pragi. Wszystkie lokale niemiejskie są wynajęte, zatem wskaźnik pustostanów dla tej grupy wynosi 0%.
- ▶ Powierzchnie lokali są niewielkie i mieszczą się między 11 a 178 m², mediana wynosi 32 m².
- ▶ Stawki czynszów są porównywalne do średnich stawek na obszarze i wynoszą średnio 30 PLN/m²/m-c. Najlepsze lokale osiągają stawki najmu powyżej 150 PLN/m²/m-c.
- ▶ Do głównych branż przy ulicy należy zaliczyć gastronomię (bary, restauracje, kawiarnie) oraz lokale oferujące artykuły spożywcze (piekarnie, warzywa i owoce). Ponadto przy ul. Ząbkowskiej występują między innymi sklepy z odzieżą oraz krawiec, fryzjer, zegarmistrz i sklepy z rękodziełem.

Ul. Ząbkowska jest jedną z najbardziej znanych ulic na Pradze i tych o największym potencjale. Jest zdominowana przez lokale gastronomiczne, które generują relatywnie duży ruch w jej obrębie. Jednak wąskie ciągi piesze wpływają negatywnie na jej atrakcyjność, ponieważ ograniczają ruch pieszy i znacznie utrudniają powstawanie ogródków przy lokalach gastronomicznych. Po części problem zbyt wąskich ciągów pieszych jest rozwiązywany

poprzez zamknięcie ulicy dla ruchu samochodowego w lipcu i sierpniu z okazji corocznego Festiwalu Otwarta Ząbkowska. Ta inicjatywa propaguje pozytywny wizerunek nie tylko ulicy, ale i całej Pragi, a także przyczynia się do zwiększonego ruchu pieszego w jej obrębie. Ulica ma być także w przyszłości znacznie lepiej skomunikowana z lewobrzeżną częścią Warszawy po zbudowaniu kładki przez Wisłę, łączącej ul. Karową z ul. Okrzei.

Tabela 22 CHARAKTERYSTYKA ULICY ZĄBKOWSKIEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
Gastronomia: bary, restauracje, burgerownie, kawiarnie i kafeterie	Miejskie	65	Miejskie	7%	Min.	11	Min.	6,50
	Niemiejskie	7	Niemiejskie	0%	Max.	178	Max.	191,00
					Mediana	32	Mediana	24,02
Artykuły spożywcze: piekarnie, warzywniaki, sklepy wielobranżowe	Razem	72	Ogółem	8%	Średnia	41	Średnia	29,73

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

1.4.3. Obszar 3 – Rejon Dworca Wschodniego

Na obszarze Rejonu Dworca Wschodniego analizie poddano następujące ulice: Lubelską, Skaryszewską, Targową oraz Zamoyskiego. W ich otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniona o różnorodne funkcje. Mieszczą się tam: teatr, fabryki produktów spożywczych, kościół, dworzec kolejowy oraz placówki edukacyjne.

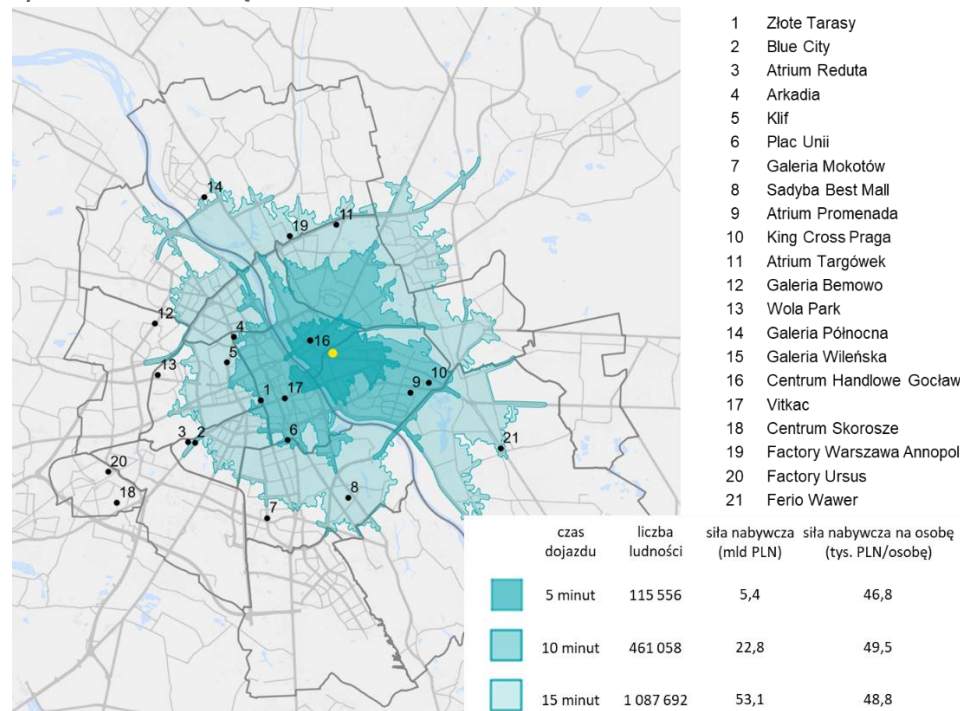
Głównym ciągiem komunikacyjnym na terenie obszaru jest ulica Targowa i Zamoyskiego, które obsługują transport samochodowy oraz komunikację miejską, na którą składają się linie tramwajowe i autobusowe. Analizowane ulice charakteryzują się dobrym dostępem do komunikacji miejskiej. Bliskość Dworca Wschodniego, Teatru Powszechnego oraz Parku Skaryszewskiego powoduje, że teren ten jest odwiedzany przez mieszkańców z różnych rejonów Warszawy.

Przeprowadzono analizę zasięgu popytu uwzględniającą czas dojazdu samochodem z centralnego punktu obszaru, który wyznaczono na skrzyżowaniu ul. Zamoyskiego i ul. Lubelskiej. W strefie dojazdu 5, 10 i 15 min wyznaczono liczbę populacji i jej siłę nabywczą na koniec 2017 roku na podstawie danych z badania Michaela Bauera w oparciu o dane z Eurostatu (wyniki zaprezentowano na Rysunku 25).

Na obszarze znajduje się 80 lokali użytkowych, z czego 45 należy do zasobu m.st. Warszawy. Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich wynosi 6% i jest znacznie niższy niż wskaźnik dla Pragi-Południe (19%). Wskaźnik pustostanów dla wszystkich lokali wynosi 13%. Dominują lokale o powierzchni około 40 m². Na obszarze Rejonu Dworca Wschodniego lokale miejskie charakteryzują się niewielką powierzchnią, która sporadycznie przekracza 200 m². Najmniejszy i największy lokal zajmuje powierzchnię odpowiednio 6 m² i 267 m². 28 lokali miejskich położonych jest od frontu ulic (61% liczby wszystkich lokali miejskich na badanym obszarze), przy czym 9% z ogólnej powierzchni lokali frontowych stanowią pustostany. Branżami dominującymi są usługi rzemieślnicze, gastronomia oraz sklepy specjalistyczne. Żaden z lokali miejskich w tym obszarze nie został wyłączony z użytkowania. 37 lokali jest objętych rewitalizacją – dotyczy to lokali przy ul. Skaryszewskiej 15 oraz ul. Targowej 12. Dodatkowo budynek przy ul. Lubelskiej 30/32, wyłączony z przeprowadzonych analiz, również jest objęty rewitalizacją.

Stawki czynszów w lokalach miejskich osiągają średnio 24 PLN/m²/m-c. Występują duże wahania stawek, w zależności od uwarunkowań lokalu. Minimalne czynsze wynoszą niewiele ponad 6 PLN/m²/m-c, natomiast najwyższe osiągają ponad 100 PLN/m²/m-c. Duże zróżnicowanie wynika głównie z lokalizacji, standardu lokalu i budynku będącego przedmiotem najmu oraz rodzaju prowadzonej działalności. Lokale niemiejskie charakteryzują się wyższymi stawkami ofertowymi czynszów i kształtują się na poziomie 30 - 80 PLN/m²/m-c. Ofertowe stawki czynszów dla lokali niemiejskich są wyższe ze względu na fakt, iż prywatne lokale są przeważnie w lepszym stanie technicznym i oferują lepsze wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Wynajmujący stosują dodatkowe udogodnienia w postaci budżetu na wykończenie powierzchni oraz okresowych zwolnień z czynszów.

Rysunek 25 ANALIZA ZASIĘGU POPYTU DLA OBSZARU 3



Źródło: EY

Tabela 23 CHARAKTERYSTYKA OBSZARU REJONU DWORCA WSCHODNIEGO

	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)*		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)**	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Rejon Dworca Wschodniego	45	35	6%	14%	6	267	6,20	103,00
					Mediana	38	Mediana	17,87
	Razem	80	Ogółem	13%	Średnia	58	Średnia	24,23

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

* Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich liczony jest, jako stosunek powierzchni użytkowej niewynajętych lokali miejskich do powierzchni użytkowej wszystkich lokali miejskich. Natomiast wskaźniki pustostanów dla lokali niemiejskich oraz ogółem liczony jest, jako stosunek liczby lokali niewynajętych do liczby wszystkich lokali.

** Analiza uwzględni lokale, dla których zostały zastosowane preferencyjne warunki najmu lub różnego rodzaju ulgi.

Ulica Lubelska

Rysunek 26 OD LEWEJ: WIDOK NA UL. LUBELSKĄ, LUBELSKA 5-7 (BAR ORIENTALNY)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Lubelska łączy Dworzec Wschodni z ul. Grochowską. Stanowi przedłużenie ul. Skaryszewskiej i wraz z ul. Zamoyskiego i Skaryszewską zamyka kwartał zabudowy o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym. W tej części ulica posiada dwie jezdnie. Druga część ulicy, odcinek od skrzyżowania z ul. Berka Joselewicza, stanowi drogę osiedlową. Parkowanie jest możliwe w wyznaczonych zatokach.
- ▶ Posiada dobry dostęp do komunikacji tramwajowej i autobusowej. W północnym końcu ulicy położony jest Dworzec Wschodni umożliwiający łatwy dojazd do centrum Warszawy oraz pętla autobusowa.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Lubelskiej znajdują się jedynie 3 lokale użytkowe nienależące do zasobu m.st. Warszawy. Znajdują się one w parterach budynków mieszkalnych o wyższym standardzie niż na innych przedmiotowych obszarach. Wszystkie analizowane lokale mają bezpośredni dostęp z ulicy.
- ▶ Wszystkie analizowane lokale są wynajęte.
- ▶ Przy ul. Lubelskiej 30/32 położone są miejskie lokale użytkowe, jednak nie były one włączone do prowadzonych analiz. Budynek ten przeznaczony jest do rewitalizacji i znajdują się w nim jedyne przy tej ulicy lokale miejskie. Działają tam liczne pracownie artystyczne o szerokim zakresie specjalizacji od pracowni malarskich po warsztaty teatralne. W budynku działa ponadto drukarnia, salon urody, restauracja oraz sklep ze sprzętem sportowym.

Zabudowa charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem pod kątem zarówno architektonicznym, jak i funkcyjnym. Budynek są w stanie technicznym dobrym. Przy ulicy występują m.in. budynki wielorodzinne, budynek usługowy, zakład ciastkarski, budynek jednorodzinny oraz parking. Część terenu po wschodniej stronie tej ulicy, na odcinku ulicy Berka Joselewicza do Dworca Wschodniego, pozostaje niezabudowana.

Ulica ta ze względu na układ zabudowy nie posiada cech, które predysponowałyby ją do pełnienia funkcji ulicy handlowej. Charakter ulicy z pewnością zmieniłyby się w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w miejscu istniejącego parkingu. Bardzo ważny dla ulicy i samej okolicy jest budynek przy ul. Lubelskiej 30/32, który przyciąga ludność z całego miasta.

Tabela 24 CHARAKTERYSTYKA ULICY LUBELSKIEJ

Działalności	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
Drukarnia, salon urody, restauracja oraz sklep ze sprzętem sportowym	Miejskie	0	Miejskie	-	Min.	-	Min.	-
	Niemiejskie	3	Niemiejskie	0%	Max.	-	Max.	-
					Mediana	-	Mediana	-
	Razem	3	Ogółem	0%	Srednia	-	Srednia	-

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Skaryszewska

Rysunek 27 OD LEWEJ: WIDOK NA UL. SKARYSZEWSKĄ, SKARYSZEWSKA 2 (SKLEP SPOŻYWCZY)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Skaryszewska ma około 200 m i łączy ul. Targową z Dworcem Wschodnim. W całej długości jest ulicą dwukierunkową.
- ▶ Parkowanie samochodów odbywa się wzdłuż ulicy po obydwu stronach. Nie ma wyznaczonych miejsc do parkowania. Ulica nie jest wyposażona w ciąg rowerowy i nie ma na niej zlokalizowanych przystanków autobusowych.
- ▶ Bliskość stacji kolejowej oraz przystanków tramwajowych i autobusowych powoduje, iż dostępność komunikacyjna jest dobra.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Skaryszewskiej znajduje się 27 lokali użytkowych, z czego 25 należy do zasobu m.st. Warszawy. Jedynie 11 lokali znajduje się od frontu budynków i posiada bezpośrednie wejście z ulicy.
- ▶ Jedynie 4% powierzchni lokali miejskich stanowi pustostany. Oba lokale niemiejskie nie mają najemcy, zatem wskaźnik pustostanów wynosi 100%.
- ▶ Lokale cechują się powierzchniami, których mediana wynosi 38 m². 7 lokali miejskich posiada powierzchnię powyżej 100 m². Pozostałe lokale przeważnie oferują powierzchnię poniżej 50 m².
- ▶ Stawka czynszu dla lokali miejskich wynosi od 6 do 52 PLN/m²/m-c. Średnia stawka najmu jest niska i wynosi 14 PLN/m²/m-c, co stanowi dużo mniejszą wartość niż średnia dla obszaru wynosząca 24 PLN/m²/m-c.
- ▶ Na ulicy Skaryszewskiej dominującą branżą są pracownie artystyczne, rzemiosło oraz lokale związane z produkcją i obróbką odzieży.
- ▶ Wzdłuż tej ulicy zlokalizowane są budynki mieszkalne z usługowymi parterami. Ponadto przy ulicy położony jest Kościół Rzymsko-Katolicki pod wezwaniem św. Wincentego Pallottiego wraz z zabudowaniami towarzyszącymi, w których mieści się między innymi sklep z dewocjonaliami.

Zabudowa przy ulicy Skaryszewskiej charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem pod względem odbioru i estetyki. Ponadto ulica nie jest spójna architektonicznie, przeplatają się tutaj budynki o bardzo różnej formie i przeznaczeniu. Elementem charakterystycznym w zagospodarowaniu ulicy są wolne parcele w pierzei ulicy od skrzyżowania z ulicą Targową do nieruchomości pod adresem Skaryszewska 7 oraz wolna parcela pomiędzy budynkami pod numerami 7 i 9. Zabudowa nie przekracza 7 kondygnacji nadziemnych. Elementem dysfunkcyjnym w działaniu ulicy pod względem gospodarczym jest ogrodzenie od strony ulicy przy budynkach pod numerami 8 i 10.

Budynkiem charakterystycznym jest ten położony przy ulicy Skaryszewskiej 15, gdzie lokale miejskie znajdują się na piętach i nie posiadają bezpośredniego dostępu z ulicy. Działalność w tych lokalach jest zróżnicowana – m.in. pracownia artystyczna, usługi tapicerskie, szwalnia. Elementem charakterystycznym są branże, które funkcjonują w lokalach miejskich: m.in. usługi grawernicze, parasolnictwo, pracownie artystyczne. Budynki, które zostały objęte programem rewitalizacji, zlokalizowane są pod numerami 2, 13 i 15. Żaden z lokali nie został wyłączony z użytkowania.

Tabela 25 CHARAKTERYSTYKA ULICYSKARYSZEWSKIEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
Pracownie artystyczne: pracownia unikatowych elementów wystroju wnętrz, centrum kultur świata, działalność kulturalna, społeczna, edukacyjna z zakresu kultury, pracownia plastyczna i warsztaty muzyczne	Miejskie	25	Miejskie	4%	Min.	6	Min.	6,20
	Niemiejskie	2	Niemiejskie	100%	Max.	267	Max.	52,32
					Mediana	38	Mediana	9,05
Rzemiosło: tapicer, grawer, szwalnia, parasolnictwo, szewc	Razem	27	Ogółem	19%	Średnia	65	Średnia	14,21

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Targowa

Rysunek 28 OD LEWEJ: TARGOWA 5, TARGOWA 2 (WIDOK NA WIELE SĄSIADUJĄCYCH ZE SOBĄ LOKALI USŁUGOWYCH)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Wschodni fragment ulicy znajdujący się na analizowanym obszarze stanowi krótki odcinek. Ulica posiada dwie jezdnie po minimum dwa pasy ruchu w każdą stronę. Na tym odcinku nie występują wyznaczone i oznakowane miejsca parkingowe. Parkowanie odbywa się na chodniku lub na pobliskim parkingu na błoniach Stadionu Narodowego.
- ▶ Dobra dostępność komunikacyjna zapewniona jest przez liczne linie tramwajowe i autobusowe oraz bliskość Dworca Wschodniego, stacji kolejowej Warszawa Stadion i stacji metra Stadion Narodowy.

Lokale użytkowe

- ▶ Na badanym odcinku ul. Targowej znajduje się 13 lokali miejskich oraz 13 lokali niemiejskich. Prawie wszystkie lokale (25 z 26) posiadają bezpośrednie wejście z ulicy.
- ▶ Wśród powierzchni handlowo-usługowych należących do zasobu m.st. Warszawy 17% stanowi pustostany. Lokale niemiejskie cechują się wskaźnikiem pustostanów na poziomie 23%. Jest to poziom typowy dla dzielnicy Praga-Południe jednak zdecydowanie wyższy niż dla badanego obszaru, gdzie stopa pustostanów w lokalach miejskich wynosi 6%.
- ▶ Powierzchnia lokali miejskich wynosi średnio 48 m².
- ▶ Ul. Targowa charakteryzuje się wyższymi stawkami czynszów niż średnia dla obszaru Rejonu Dworca Wschodniego. Stawki najmu lokali miejskich wahają się od 14 do 103 PLN/m²/m-c, a średnia wynosi 37 PLN/m²/m-c. Duża rozbieżność stawek czynszów wynika głównie z rodzaju prowadzonych działalności oraz stanu technicznego lokali.

- ▶ Do głównych branż oferowanych na badanej ulicy należy gastronomia (restauracje typu fast food). Ponadto przy ul. Targowej w rejonie Dworca Wschodniego występują lokale biurowe (agencja ubezpieczeniowa, pracownia architektoniczna), centrum okulistyczne i stomatolog, sklep z artykułami motocyklowymi, samochodowymi i hurtownia peruk.
- ▶ Zabudowa charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem pod kątem zarówno architektonicznym, jak i funkcyjnym. Występują tutaj budynki o charakterze substandardowym: Targowa nr 1, 3, 7, 10, 16. Budynki z numeracją wyżej wymienioną to budynki parterowe. Za wyjątkiem budynków o numerach 1 i 10 są połączone z istniejącymi budynkami.

Tabela 26 CHARAKTERYSTYKA ULICY TARGOWEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Gastronomia: restauracje typu fast food, kebab	13	13	17%	23%	14	110	13,72	103,00
					Mediana	46	Mediana	20
	Razem	26	Ogółem	19%	Średnia	48	Średnia	37,27

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Zamoyskiego

Rysunek 29 OD LEWEJ: ZAMOYSKIEGO 26A (RESTAURACJA), ZAMOYSKIEGO 36 (SKLEP I PIJALNIA CZEKOWADY)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ulica stanowi kontynuację ul. Targowej i na wysokości skrzyżowania z ul. Lubelską przechodzi w ul. Grochowską. Ulica składa się z dwóch trzypasmowych jezdni. Parkowanie odbywa się po obu stronach ulicy na chodniku.
- ▶ Analizowana ulica stanowi główny ciąg komunikacyjny i oferuje transport miejski w postaci licznych linii autobusowych i tramwajowych oraz metra. Stacja drugiej linii metra Stadion Narodowy jest oddalona o około 300 m.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Zamoyskiego znajdują się 24 lokale użytkowe, z czego jedynie 7 należy do zasobu m.st. Warszawy. Lokale usługowe w parterach występują w większości po północnej stronie ulicy. Po południowej stronie znajduje się budynek Teatru Powszechnego oraz budynki biurowo-usługowe.
- ▶ Wszystkie lokale są wynajęte.
- ▶ Mediana powierzchni lokali miejskich wynosi 38 m². Powierzchnie lokali wahają się od 11 do 88 m².
- ▶ Stawki czynszów są stosunkowo wysokie, porównywalne do ul. Targowej. Dla lokali miejskich wynoszą od 19 do 62 PLN/m²/m-c. Średnia stawka najmu kształtuje się na poziomie 34 PLN/m²/m-c.
- ▶ Na ulicy Zamoyskiego dominują lokale oferujące usługi zdrowia i urody (salon kosmetyczno-fryzjerski, usługi lekarskie, salon urody). Najbardziej popularny wśród mieszkańców jest lokal, w którym mieści się sklep i pijalnia czekolady E. Wedel. Przy ulicy znajdują się również sklepy oferujące artykuły spożywcze (sprzedaż win, sklepy wielobranżowe), gastronomię (restauracja hinduska), pracownia krawiecka oraz biura (bank, agencja rekrutacyjna, biuro podróży).

Odcinek ten jest ważnym łącznikiem między Pragą Północ i Południe. Po obydwu stronach ulicy zlokalizowane są miejsca parkingowe przy pasach jezdni. Zabudowa charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem pod kątem zarówno architektonicznym, jak i funkcyjnym. Wysokości budynków są zróżnicowane. Przy południowej części zlokalizowane są obiekty głównie zabytkowe, natomiast przy północnej części położone są budynki współczesne. Budynek przy ul. Zamoyskiego 49 jest wycofany od ulicy, a między nim a ulicą zlokalizowany jest teren zielony. Niestety teren ten nie jest wyposażony w meble miejskie, przez co nie spełnia w pełni swojej roli. Elementami charakterystycznymi dla tej ulicy są Rogatki Grochowskie, zlokalizowane po obydwu stronach ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą Lubelską. Elementem charakterystycznym są również fabryka E. Wedel oraz budynek Teatru Dramatycznego, który pod względem wysokości nie stanowi dominanty przestrzennej, natomiast wyróżnia się ze względu na swoje położenie przy dwóch ważnych arteriach, tj. ul. Zamoyskiego oraz al. Zielenieckiej. Jest to też jedyne miejsce przy tej ulicy z obszarem o charakterze urządzonej przestrzeni publicznej.

Tabela 27 CHARAKTERYSTYKA ULICY ZAMOYSKIEGO

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
Usługi zdrowia i urody: salon kosmetyczno-fryzjerski, usługi lekarskie, salon urody	Miejskie	7	Miejskie	0%	Min.	11	Min.	19,44
	Niemiejskie	17	Niemiejskie	0%	Max.	88	Max.	62,26
Gastronomia: sklep i pijalnia czekolady, restauracja hinduska					Mediana	38	Mediana	32,03
	Razem	24	Ogółem	0%	Średnia	50	Średnia	34,07

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

1.4.4. Obszar 4 – Kamionek

Na obszarze Kamionka analizie poddano następujące ulice: Chodakowską, Goćławską, Grochowską, Groszowicką, Kamionkowską oraz Mińską. Znajdują się one w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz przemysłowej.

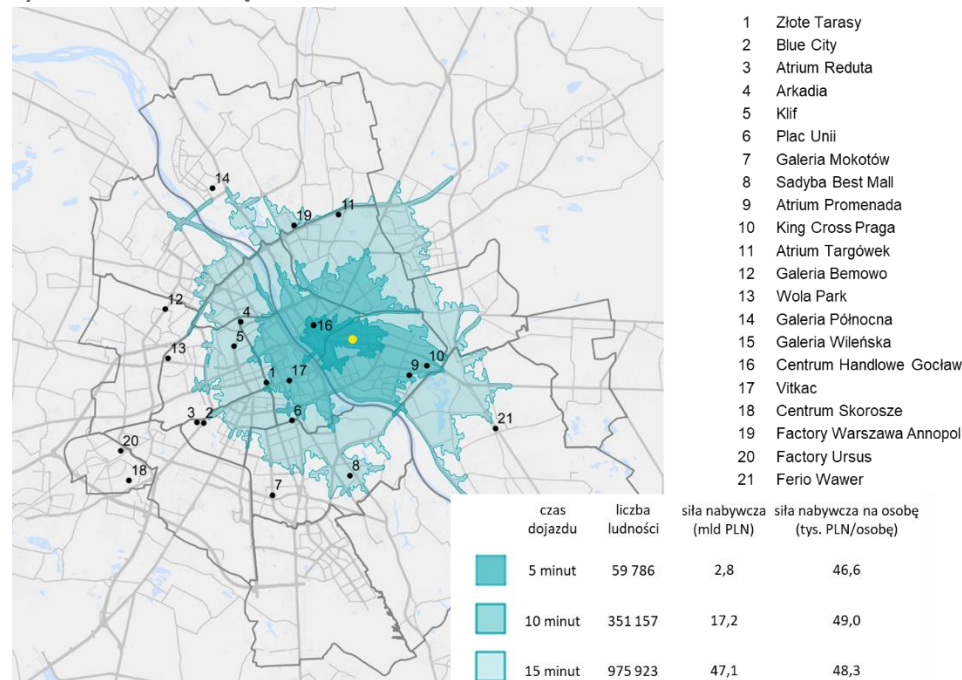
Głównym ciągiem komunikacyjnym na terenie obszaru jest ulica Grochowska, która obsługuje transport samochodowy oraz komunikację miejską, na którą składają się linie tramwajowe i autobusowe. Analizowane ulice charakteryzują się stosunkowo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, jednak gorszym niż pozostałe obszary.

Przeprowadzono analizę zasięgu popytu uwzględniającą czas dojazdu samochodem z centralnego punktu obszaru, który wyznaczono na skrzyżowaniu ulicy Goćławskiej i Grochowskiej. W strefie dojazdu 5, 10 i 15 min wyznaczono liczbę populacji i jej siłę nabywczą na koniec 2017 roku na podstawie danych z badania Michaela Bauera w oparciu o dane z Eurostatu (wyniki zaprezentowano na Rysunku 30).

Na obszarze znajdują się 143 lokale użytkowe, z czego 65 należy do zasobu m.st. Warszawy. 4 lokale zostały wyłączone z użytkowania. Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich jest bardzo wysoki i wynosi 34% i jest znacznie wyższy niż wskaźnik dla Pragi-Południe (20%). Wskaźnik pustostanów dla wszystkich lokali wynosi 23%. Mediana powierzchni lokali jest mniejsza niż na pozostałych obszarach i wynosi 24 m². Najmniejszy i największy lokal zajmuje powierzchnię odpowiednio 7 m² i 134,87 m². 44 lokale miejskie położone są od frontu ulic (68% liczby wszystkich lokali miejskich na badanym obszarze), przy czym 23% ogólnej powierzchni lokali frontowych stanowią pustostany.

Stawki czynszów w lokalach miejskich osiągają średnio 28 PLN/m²/m-c. Występują jednak duże wahania stawek, w zależności od uwarunkowań lokalu. Minimalne czynsze wynoszą niewiele ponad 6 PLN/m²/m-c, natomiast najwyższe osiągają 200 PLN/m²/m-c. Duże zróżnicowanie wynika głównie z lokalizacji, standardu lokalu i budynku będącego przedmiotem najmu oraz rodzaju prowadzonej działalności. Lokale niemiejskie charakteryzują się wyższymi stawkami ofertowymi czynszów, które kształtują się na poziomie 20-100 PLN/m²/m-c. Średnia stawka ofertowa wynosi około 50 PLN/m²/m-c. Najwyższe stawki czynszów oferują lokale na terenie Soho Factory w nowych, bądź zmodernizowanych budynkach. Ofertowe stawki czynszów dla lokali niemiejskich są wyższe ze względu na fakt, iż prywatne lokale są przeważnie w lepszym stanie technicznym i oferują lepsze wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Wynajmujący stosują dodatkowe udogodnienia w postaci budżetu na wykończenie powierzchni oraz okresowych zwolnień z czynszów.

Rysunek 30 ANALIZA ZASIĘGU POPYTU DLA OBSZARU 4



- 1 Złote Tarasy
- 2 Blue City
- 3 Atrium Reduta
- 4 Arkadia
- 5 Klif
- 6 Plac Unii
- 7 Galeria Mokotów
- 8 Sadyba Best Mall
- 9 Atrium Promenada
- 10 King Cross Praga
- 11 Atrium Targówek
- 12 Galeria Bemowo
- 13 Wola Park
- 14 Galeria Północna
- 15 Galeria Wileńska
- 16 Centrum Handlowe Goćław
- 17 Vitkac
- 18 Centrum Skorosze
- 19 Factory Warszawa Annopol
- 20 Factory Ursus
- 21 Ferio Wawer

Źródło: EY

Tabela 28 CHARAKTERYSTYKA OBSZARU KAMIONKA*

	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)**		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)***	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Kamionek	65	78	34%	17%	7	135	6,13	200,00
					Mediana	24	Mediana	19,98
	Razem	143	Ogółem	23%	Średnia	38	Średnia	27,67

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

* Analiza nie uwzględnia lokali wyłączonych z użytkowania. Na Obszarze 4 występują 4 lokale, które zostały wyłączone z użytkowania.

** Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich liczony jest, jako stosunek powierzchni użytkowej niewynajętych lokali miejskich do powierzchni użytkowej wszystkich lokali miejskich. Natomiast wskaźniki pustostanów dla lokali niemiejskich oraz ogółem liczony jest, jako stosunek liczby lokali niewynajętych do liczby wszystkich lokali.

*** Analiza uwzględnia lokale, dla których zostały zastosowane preferencyjne warunki najmu lub różnego rodzaju ulgi.

Ulica Chodakowska

Rysunek 31 UL. CHODAKOWSKA 33



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Chodakowska łączy ul. Mińską z ul. Kamionkowską. Na całej długości stanowi ulicę dwukierunkową. Parkowanie jest możliwe po dwóch stronach ulicy wzdłuż lub na chodniku. Miejsca parkingowe nie są wyznaczone i oznakowane.
- ▶ Wzdłuż ulicy nie występuje zwarta zabudowa, w związku, z czym nie jest to typowa ulica handlowa. Znajduje się tam parking, z którego korzystają użytkownicy budynku SWPS.
- ▶ Dostępność komunikacyjna ulicy jest ograniczona ze względu na stosunkowo dużą odległość do najbliższych przystanków tramwajowych i autobusowych.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Chodakowskiej znajdują się jedynie 4 lokale użytkowe. Wszystkie należą do zasobu m.st. Warszawy i są położone w budynku pod numerem 33. Wszystkie lokale posiadają wejście bezpośrednio z ulicy.
- ▶ Połowa lokali jest niewynajęta, co przekłada się na 63% powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
- ▶ Mediana powierzchni lokali miejskich jest bardzo mała i wynosi 17 m². Powierzchnia trzech lokali nie przekracza 18 m².
- ▶ Stawki czynszów są stosunkowo niskie i wynoszą od 10 do 20 PLN/m²/m-c. Średnia stawka najmu kształtuje się na poziomie 15 PLN/m²/m-c.
- ▶ Na ulicy Chodakowskiej znajduje się lokal oferujący artykuły spożywcze (sklep z alkoholami) oraz lokal biurowy.

Zabudowa zlokalizowana wokół ulicy charakteryzuje się dużym rozproszeniem i znacznym zróżnicowaniem pod kątem formy i funkcji. Ulica charakteryzuje się bardzo niskim ruchem kołowym i pieszym i nie jest typową ulicą handlową. Przy skrzyżowaniu ul. Mińskiej z ul. Chodakowską znajduje się stacja paliw oraz dawna zabudowa magazynowo-biurowa stanowiąca własność Polskiej Agencji Prasowej (ul. Mińska 65), w której zlokalizowane jest wiele różnorodnych usług, m.in. organizacja imprez, komis meblowy, restauracje, klub, studio taneczne czy studio fotograficzne.

Ul. Chodakowska nie posiada cech ulicy handlowej, dodatkowo, ze względu na niehandlowy charakter oraz niewielki przepływ pieszych i samochodów ulica ta nie posiada perspektyw rozwoju pod tym kątem.

Tabela 29 CHARAKTERYSTYKA ULICY CHODAKOWSKIEJ

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Goławska

Rysunek 32 OD LEWEJ: UL. GOŁAWSKA 9, 9A, 9B (SKLEP KOMPUTEROWY, SKLEP PAPIERNICZY, RESTAURACJA)

Działalności	Liczba lokali		Wskaźnik pustostanów*		Powierzchnia lokali miejskich		Stawka czynszu w lokalach miejskich	
Sklep z alkoholem i oraz lokal biurowy	Miejskie	4	Miejskie	63%	Min.	12	Min.	10,00
	Niemiejskie	0	Niemiejskie	-	Max.	46	Max.	20,00
					Mediana	17	Mediana	15,00
	Razem	4	Ogółem	50%	Średnia	23	Średnia	15,00



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ulica ta łączy ul. Grochowską i ul. Mińską. Jest to ulica dwukierunkowa. Od strony nowej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są zatoki do parkowania prostopadłego.
- ▶ Przy ulicy Grochowskiej znajduje się przystanek tramwajowy Goławska. Tramwaje stanowią podstawowy środek komunikacji miejskiej dla użytkowników analizowanej ulicy.
- ▶ Ul. Goławska jest uczęszczana przez studentów oraz pracowników SWPS, a także jako droga dojścia do Soho Factory. Przy skrzyżowaniu z ul. Grochowską powstała realizacja Praga 306 oferująca nowoczesną powierzchnię biurową z usługami w zmodernizowanych budynkach.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Goławskiej znajduje się 10 lokali użytkowych w bardzo dobrym stanie wizualnym, które nie należą do zasobu m.st. Warszawy. Na ulicy Goławskiej znajduje się 1 lokal miejski, który został wyłączony z użytkowania i nie był uwzględniony w analizach.
- ▶ Wśród lokali nie występują pustostany.
- ▶ Lokale niemiejskie znajdują się głównie w parterach nowych realizacji mieszkaniowych i biurowych.
- ▶ Dominują lokale o funkcji gastronomicznej (pizzeria, kebab) oraz sklepy z artykułami spożywczymi (zdrowa żywność, sklep wielobranżowy). Ponadto przy ulicy znajduje się sklep orientalny oraz komputerowy.

Ulica Goławska ze względu na swój charakter nie wykazuje dużego potencjału pod kątem rozwoju typowej ulicy handlowej. Ze względu na korzystne otoczenie (Uniwersytet SWPS) lokal miejski mógłby z powodzeniem zostać zagospodarowany na funkcję uzupełniającą ofertę otoczenia.

Tabela 30 CHARAKTERYSTYKA ULICY GOŁAWSKIEJ

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Grochowska

Rysunek 33 OD LEWEJ: UL. GROCHOWSKA 282 (KAWIARNIA), GROCHOWSKA 304 (PIEKARNIA/CUKIERNIA), GROCHOWSKA 319 (SKLEP SPOŻYWCZY)

Działalności dominujące lub charakterystyczna	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
Gastronomia: pizzeria, kebab, Sklepy z artykułami spożywczymi: zdrowa żywność, sklepy wielobranżowe	Miejskie	0	Miejskie	-	Min.	-	Min.	-
	Niemiejskie	10	Niemiejskie	0%	Max.	-	Max.	-
					Mediana		Mediana	-
	Razem	10	Ogółem	0%	Średnia	-	Średnia	-



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ul. Grochowska, podobnie jak ul. Targowa, słynie z handlowego charakteru. Zachodni fragment ulicy, wchodzący w skład analizowanego Obszaru, cechuje się zwartą zabudową kamienicową, która jest

uzupełniana o nowe realizacje. Stanowi dwujezdniowy ciąg komunikacyjny. Parkowanie odbywa się w wybranych miejscach na chodniku.

- ▶ Ulica ta charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną za sprawą linii tramwajowych oraz autobusowych przebiegających wzdłuż ulicy.

Lokale użytkowe

- ▶ Na badanym odcinku ul. Grochowskiej znajduje się 86 lokali użytkowych, a w tym 38 lokali, które należą do zasobu m.st. Warszawy. 69 lokali (w tym 21 miejskich) znajduje się od frontu budynków i posiada wejście bezpośrednio z ulicy. Oprócz wymienionych lokali przy ulicy znajdują się 2 lokale, które zostały wyłączone z użytkowania.
- ▶ Występuje tam wysoki wskaźnik pustostanów wśród lokali miejskich wynoszący 41%. W przypadku lokali niemiejskich 25% lokali jest niewynajętych.
- ▶ Mediana powierzchni lokali miejskich wynosi 29 m². 7 lokali charakteryzuje się powierzchnią powyżej 80 m².
- ▶ Ul. Grochowska, podobnie do Targowej, charakteryzuje się wyższymi stawkami czynszów niż średnia dla obszaru. Dzięki dobrej dostępności komunikacyjnej i ekspozycji stawki czynszów średnio kształtują się na poziomie 36 PLN/m²/m-c, a najlepsze lokale osiągają do 200 PLN/m²/m-c.
- ▶ Na ulicy Grochowskiej znajdują się lokale o różnorodnych funkcjach. Znaczący udział mają lokale oferujące usługi z branży zdrowie i uroda (salon kosmetyczny, fryzjerski, stomatolog, apteka), sklepy oferujące artykuły spożywcze (kiosk, piekarnia, sklepy wielobranżowe) oraz gastronomia (sushi, lodziamia, bar mleczny i inne restauracje).

Obszar przy tej części ulicy jest dość intensywnie zabudowany z całkiem dobrze wykształconą pierzeją usługową w ulicy. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Zlokalizowana jest tutaj zabudowa współczesna oraz o charakterze zabytkowym. Funkcją dominującą jest mieszkaniowa - usługowa. Wyróżniającą się zabudową w tej części ulicy są budynki zabytkowe „PZO”, które najprawdopodobniej zostaną poddane procesowi renowacji i zmiany sposobu użytkowania. Wysokości budynków są dość zróżnicowane i wynoszą od 1 do 8 kondygnacji. Szerokości chodników są relatywnie małe w stosunku do szerokości jezdni wraz z torowiskiem. Dodatkowym pozytywnym aspektem jest będący w fazie rewitalizacji bazar „Rogatka”.

Tabela 31 CHARAKTERYSTYKA ULICY GROCHOWSKIEJ

Działalności dominujące lub charakterystyczne	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich(m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
Zdrowie i uroda: salon kosmetyczny, fryzjerski, stomatolog, apteka	Miejskie	38	Miejskie	41%	Min.	7	Min.	6,51
					Max.	135	Max.	200,00
Sklepy spożywcze Gastronomia: restauracja sushi, lodziamia, bar mleczny i inne restauracje	Niemiejskie	48	Niemiejskie	25%	Mediana	29	Mediana	26,51
	Razem	86	Ogółem	31%	Średnia	43	Średnia	36,07

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Groszowicka

Lokalizacja i dostęp

- ▶ Stanowi połączenie ul. Terespolskiej z ul. Chodakowską. Jest ciągiem dwukierunkowym. Nie posiada zorganizowanych miejsc parkingowych. Dostęp komunikacją publiczną odbywa się z przystanków zlokalizowanych przy skrzyżowaniu ul. Terespolskiej z ul. Grochowską. Wzdłuż ulicy nie występuje zwarta zabudowa. W pobliżu znajduje się budynek Sądu Rejonowego.

Lokale użytkowe

- ▶ Na ul. Groszowickiej znajduje się 1 lokal użytkowy, który należy do zasobu m.st. Warszawy. Ponadto, przy ulicy znajduje się 1 lokal wyłączony z użytkowania o powierzchni 67 m².

Ulica Groszowicka analogicznie do ulicy Chodakowskiej nie charakteryzuje się dobrym potencjałem rozwojowym.

Tabela 32 CHARAKTERYSTYKA ULICY GROSZOWICKIEJ

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Działalności dominujące	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
-	Miejskie	1	Miejskie	100%	Min.	62	Min.	-
	Niemiejskie	0	Niemiejskie	-	Max.	62	Max.	-
			Mediana		Mediana	65	Mediana	-
	Razem	1	Ogółem	100%	Średnia	62	Średnia	-

Ulica Kamionkowska

Lokalizacja i dostęp

- ▶ Analizowana ulica rozciąga się między ul. Terespolską a ul. Mińską. Nie ma jednak bezpośredniego połączenia pomiędzy dwoma odcinkami tej ulicy, ponieważ droga urywa się na wysokości opuszczonych zakładów optycznych i dalszy przejazd jest niemożliwy.
- ▶ Ulica na obu odcinkach jest dwukierunkowa. Parkowanie odbywa się bezpośrednio wzdłuż ulicy lub na chodniku.
- ▶ Ulica jest dość dobrze dostępna komunikacją publiczną dzięki przystankom zlokalizowanym wzdłuż ul. Grochowskiej.

Lokale użytkowe

- ▶ Przy ul. Kamionkowskiej położonych jest 19 lokali, z czego jedynie 4 należą do zasobu m.st. Warszawy. 16 lokali posiada dostęp bezpośrednio z ulicy.
- ▶ Wszystkie lokale przy ulicy są wynajęte.
- ▶ Mediana powierzchni lokali miejskich wynosi 15 m².
- ▶ Stawki czynszów średnio kształtują się na poziomie 16 PLN/m²/m-c.
- ▶ Do dominujących działalności można zaliczyć restauracje oraz lokale z branży zdrowie i uroda (salon urody, barber, kardiolog, apteka). Ponadto przy ulicy Kamionkowskiej funkcjonuje weterynarz, serwis sprzętu AGD oraz usługi poligraficzne.

Tabela 33 CHARAKTERYSTYKA ULICY KAMIONKOWSKIEJ

Działalności dominujące	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
	Miejskie	Niemiejskie	Miejskie	Niemiejskie	Min.	Max.	Min.	Max.
Usługi zdrowia i urody: salon kosmetyczno-fryzjerski, usługi lekarskie, salon urody	Miejskie	4	Miejskie	0%	Min.	21	Min.	10,00
	Niemiejskie	15	Niemiejskie	0%	Max.	76	Max.	24,00
Gastronomia: Sklep i pijalnia czekolady, restauracja hinduska			Mediana		Mediana	43	Mediana	15,07
	Razem	19	Ogółem	0%	Średnia	46	Średnia	16,04

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

Ulica Mińska

Rysunek 34 OD LEWEJ: MIŃSKA 4-6 (PIEROGRANIA), MIŃSKA 7 (KWIACIARNIA, NAPRAWA OBUWIA)



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY w okresie maj-czerwiec 2018 roku

Lokalizacja i dostępność

- ▶ Ulica Mińska stanowi jeden z głównych ciągów komunikacyjnych na obszarze Kamionka. Południową pierzeję stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa. Po północnej stronie drogi znajduje się zabudowa przemysłowa oraz mieszkaniowo-usługowa, w tym Soho Factory.
- ▶ Zabudowa przy ul. Mińskiej jest bardzo zróżnicowana, ale widoczny jest wzrost udziału nowej zabudowy w jej otoczeniu. Przy ulicy brak jest wytyczonych i oznakowanych parkingów, zaś parkowanie pojazdów odbywa się po obu stronach ulicy przy lub na chodniku.
- ▶ Ulica charakteryzuje się stosunkowo dobrą dostępnością komunikacyjną w okolicy skrzyżowania z ul. Grochowską gdzie funkcjonują linie autobusowe i tramwajowe. Natomiast w okolicy skrzyżowania z ul. Chodakowską dostępna jest wyłącznie komunikacja autobusowa, a dostępność komunikacją miejską jest średnia.

Lokale użytkowe

- ▶ Bezpośrednio przy ulicy znajdują się 23 lokale użytkowe, z czego 18 należy do zasobu m.st. Warszawy. Wszystkie lokale znajdują się we frontowych częściach budynku i posiadają wejścia bezpośrednio z ulicy.
- ▶ Ulica charakteryzuje się niskim wskaźnikiem pustostanów wśród lokali miejskich wynoszący 8%. W przypadku lokali niemiejskich 20% lokali jest niewynajętych.
- ▶ Mediana powierzchni lokali miejskich jest bardzo mała i wynosi 19 m². Nie występują lokale miejskie o powierzchni powyżej 40 m². Ulica Mińska charakteryzuje się stosunkowo wysokimi stawkami czynszów kształtującymi się między 6 a 40 PLN/m²/m-c. Wyższe stawki są osiągnięte jedynie przy ulicy Grochowskiej. Średnia stawka najmu wynosi 21 PLN/m²/m-c.
- ▶ Do branż dominujących można zaliczyć gastronomię (mała gastronomia, sprzedaż dań, przekąsek i napojów, kuchnia bliskowschodnia, sprzedaż przypraw), sklepy z artykułami spożywczymi (głównie sklepy z alkoholem: piwa rzemieślnicze, wina) oraz sklepy specjalistyczne (komputerowy, artykuły metalowe, części samochodowe).

Ulica posiada niewielki potencjał, ze względu na bardziej ekstensywną zabudowę w stosunku do innej głównej ulicy na badanym Obszarze - Grochowskiej. Ponadto możliwości ruchu pieszego są ograniczone. Jest to spowodowane tym, że znaczną część ciągów pieszych jest zajęta przez zaparkowane samochody. Nadzieje na rozwój ulicy dają istniejące i nowe inwestycje realizowane w jej obrębie, takie jak Soho Factory, SWPS oraz lokale o funkcjach kulturalnych i muzealnych.

Tabela 34 CHARAKTERYSTYKA ULICY MIŃSKIEJ

Działalności dominujące	Liczba lokali (szt.)		Wskaźnik pustostanów (%)		Powierzchnia lokali miejskich (m ²)		Stawka czynszu w lokalach miejskich (PLN/m ² /m-c)	
Gastronomia: mała gastronomia, sprzedaż dań, przekąsek i napojów, kuchnia bliskowschodnia, sprzedaż przypraw,	Miejskie	18	Miejskie	8%	Min.	15	Min.	6,13
					Max.	79	Max.	39,90
Sklepy z artykułami spożywczymi: głównie sklepy z alkoholem: piwa rzemieślnicze, wina	Niemiejskie	5	Niemiejskie	20%	Mediana	19	Mediana	18,34
	Razem	23	Ogółem	13%	Średnia	28	Średnia	20,66

Źródło: Opracowanie EY na podstawie danych otrzymanych od Zamawiającego. Dane na czerwiec 2018 roku

2. Analiza rynku mieszkaniowego

2.1. Rynek mieszkaniowy w Warszawie

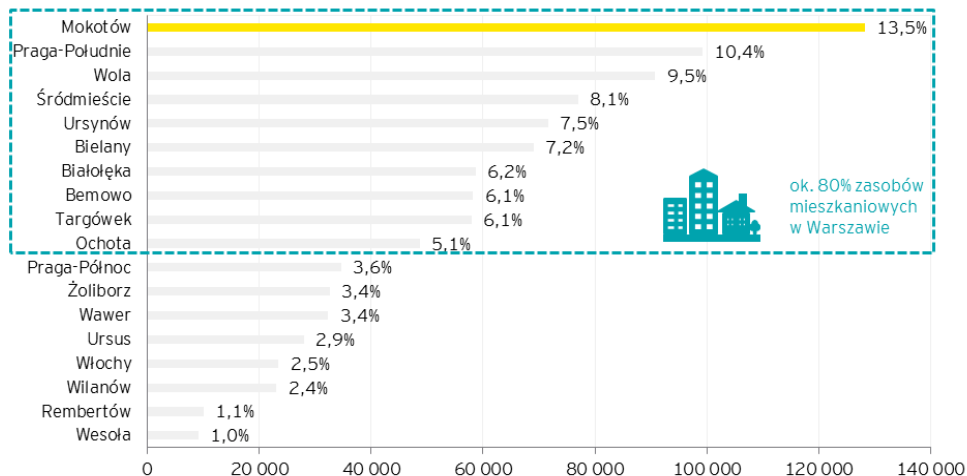
Warszawski rynek mieszkaniowy jest największym i najszybciej rozwijającym się rynkiem w Polsce. Mimo wielu cech podstawowych, charakterystycznych dla całego miasta, jak i dla poszczególnych dzielnic, jest on bardzo zróżnicowany wewnętrznie. Szczególny wpływ na atrakcyjność mieszkań na rynku ma tu lokalizacja.

Obecnie całkowite zasoby mieszkaniowe obejmują ponad 950 tys. mieszkań, a na rynku rocznie przybywa ich średnio około 20 tys. Blisko 80% zasobów mieszkaniowych jest zlokalizowanych w 10 dzielnicach, do których należą:

- ▶ dzielnice centralne, takie jak: Mokotów, Praga-Południe, Wola, Śródmieście oraz Ochota,
- ▶ dzielnice pozacentralne, takie jak: Ursynów, Bielany, Targówek, Białołęka oraz Bemowo.

Najmniejszymi zasobami mieszkaniowymi dysponują dzielnice charakteryzujące się przeważającą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz położone w dalszej odległości od centrum miasta, na przykład Wesoła czy Rembertów.

Wykres 12 ZASOBY MIESZKANIOWE (LICZBA MIESZKAŃ) W WARSZAWIE W PODZIALE NA DZIELNICE

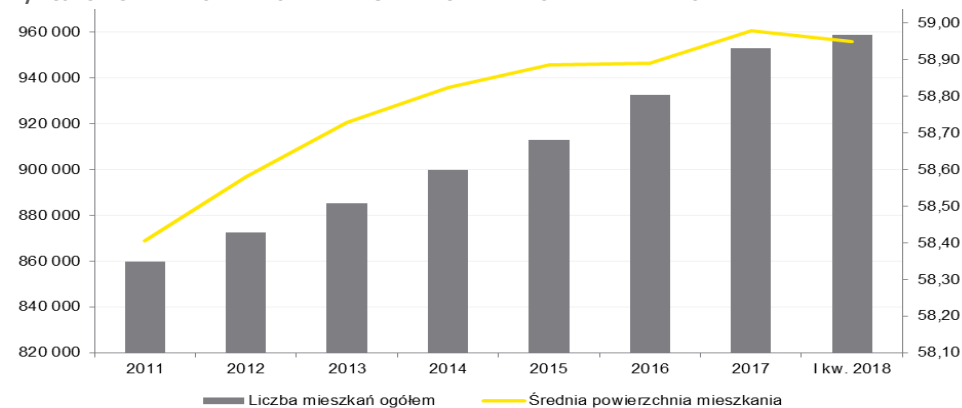


Źródło: Analiza EY na podstawie danych GUS

2.1.1. Podaż mieszkań

Zgodnie z oficjalnymi danymi GUS całkowite zasoby lokali mieszkalnych w Warszawie w 2017 roku wyniosły 953 tys. mieszkań, co daje wskaźnik 540 mieszkania na 1.000 mieszkańców. Biorąc pod uwagę ten wskaźnik Warszawa jest najbardziej nasyconym rynkiem spośród głównych polskich miast, takich jak Trójmiasto (469 Gdańsk i 455 Gdynia), Wrocław (488) czy Kraków (485). Całkowity zasób powierzchni mieszkań na koniec 2017 roku wyniósł 56.198.024 m², a przeciętna powierzchnia mieszkania wyniosła 58,98 m².

Wykres 13 LICZBA MIESZKAŃ I ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA W WARSZAWIE



Źródło: GUS, Analiza na podstawie danych GUS

Tabela 35 ZASOBY MIESZKANIOWE W WARSZAWIE

	2013	2014	2015	2016	2017	1 kw. 2018
Całkowity skumulowany zasób (liczba mieszkań)	885.393	899.950	912.867	932.574	952.905*	958.831*
Całkowity skumulowany zasób (liczba pokoi)	2.830.973	2.871.050	2.906.928	2.959.474	3.015.353	b/d
Całkowity skumulowany zasób (m ²)	51.997.947	52.939.521	53.755.013	54.916.025	56.198.024*	56.520.658*
Przeciętna powierzchnia mieszkania (m ²)	58,73	58,82	58,89	58,89	58,98*	58,95*

Liczba mieszkań na 1.000 mieszkańców	513,4	518,6	523,3	531,7	540,0*	543,4*
--------------------------------------	-------	-------	-------	-------	--------	--------

Źródło: GUS *Analizy EY na podstawie danych GUS

Coroczny zasób nowych lokali mieszkalnych do roku 2015 był stosunkowo stabilny z roczną średnią wynoszącą około 13,5 tys. lokali oddanych do użytku. W roku 2016 i 2017 liczba oddanych mieszkań znacząco wzrosła i wyniosła około 20 tys. lokali oddanych do użytku każdego roku. Biorąc pod uwagę dane z I kwartału 2018 roku prognozuje się liczbę mieszkań oddanych do użytkowania na podobnym poziomie co w roku poprzednim.

Tabela 36 ROCZNA PODAŻ MIESZKAŃ W WARSZAWIE

	2013	2014	2015	2016	2017	1 kw. 2018
Liczba mieszkań (rozpoczęto budowę)	10.475	18.340	20.156	21.992	22.770	5.926
Liczba mieszkań (wydano pozwolenia na budowę)	11.932	18.937	23.518	21.811	24.069	7.871
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	13.128	14.964	13.306	20.119	20.331	5.437
Całkowita powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania (m ²)	929.964	989.799	852.303	1.192.512	1.281.999	322.634
Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania (m ²)	70,84	66,15	64,05	59,27	63,06	59,34*

Źródło: GUS

*Analizy EY na podstawie danych GUS

Przeciętnie około 85% nowej podaży odnosi się do mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, pozostała część odnosi się do budynków socjalnych i budów indywidualnych. Dane na temat sektora mieszkań na sprzedaż lub wynajem zostały przedstawione poniżej.

Tabela 37 ROCZNA PODAŻ MIESZKAŃ (MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM) W WARSZAWIE

	2013	2014	2015	2016	2017	1 kw. 2018
Liczba mieszkań (rozpoczęto budowę)	9.871	17.679	19.602	21.278	22.092	5.766
Liczba mieszkań (wydano pozwolenia na budowę)	10.776	17.925	21.972	20.402	22.351	7.661
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	11.257	12.377	11.625	18.400	17.762	5.283

Całkowita powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania (m ²)	721.471	733.584	670.422	1.004.876	1.014.647	294.922
Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania (m ²)	64,1	59,3	57,7	54,6	57,1	55,8*

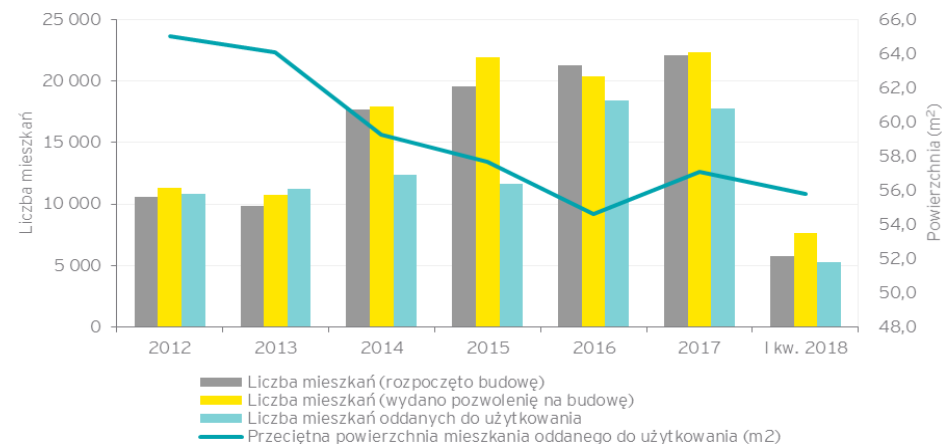
Źródło: GUS

*Analizy EY na podstawie danych GUS

Dane z roku 2017 wskazują na wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (+9,6%) oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (+3,8%). W stosunku do roku 2016 spadła natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania (-3,8%).

Najbardziej widoczną tendencją widać w średniej wielkości mieszkań oddanych do użytkowania. Od kilku lat średnia stale maleje, z wyjątkiem roku 2017, w którym odnotowano wzrost wskaźnika do wartości 57,1 m². W I kwartale 2018 roku dostarczono na rynek kolejne 5,3 tys. mieszkań.

Wykres 14 ROCZNA PODAŻ MIESZKAŃ (MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM) W WARSZAWIE

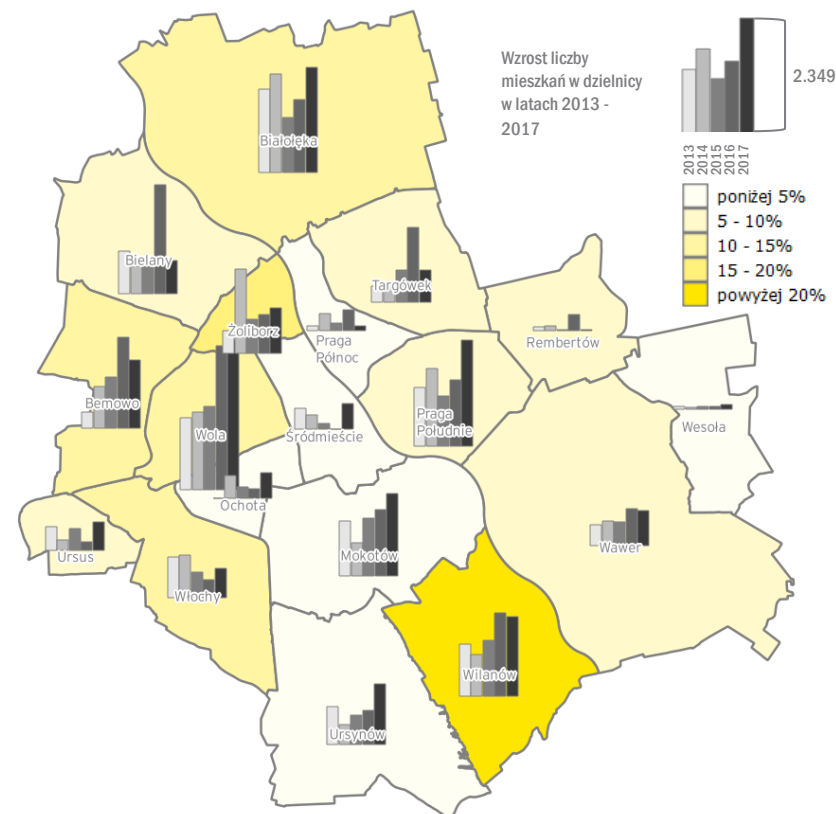


Źródło: GUS, Analizy na podstawie danych GUS

Zgodnie z danymi GUS przeciętny obiekt mieszkalny, rozumiany jako lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym lub dom jednorodzinny, składa się z 3,2 izby oraz 58,9 m² powierzchni użytkowej. Oba te wskaźniki są zróżnicowane w zależności od dzielnicy Warszawy. Najniższe poziomy osiągnęte są w Śródmieściu, na Woli oraz Pradze-Południe (2,7 izby, odpowiednio 50,8 m², 46,1 m² oraz 52,7 m²), zaś najwyższe w Wesołej (4,6 izby i 112,2 m²) oraz w Wawrze (4,3 izby i 100,4 m²), co wynika z wysokiego udziału domów jednorodzinnych.

W ostatnich pięciu latach najszybciej rozwijającą się dzielnicą Warszawy pod względem zasobów mieszkaniowych był Wilanów. Na terenie dzielnicy w stosunkowo krótkim czasie powstały całe kwartały zwartej zabudowy wielorodzinnej, a planowane budowy dalszej części trasy S2 oraz nowej linii tramwajowej pozytywnie wpływa na dalsze perspektywy rozwoju tej dzielnicy. Wysoki przyrost zasobów mieszkaniowych jest obserwowany również na Włochach (+12,4%), Żoliborzu (+15,9%) oraz na Białołęce (+14,2%).

Wykres 15 DYNAMIKA ZMIAN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W WARSZAWIE W LATACH 2013 – 2017



Źródło: Analizy EY na podstawie danych GUS

Pod kątem nominalnego wzrostu zasobów mieszkaniowych do 2014 roku dominowała Białołęka, jednak od 2015 roku na pierwszym miejscu znajduje się Wola (wzrost o 1.833 mieszkania w 2015 roku, 3.163 w 2016 roku i 3.307 w 2017 roku). Gwałtowny rozwój rynku mieszkaniowego na Woli wynika przede wszystkim z dużej ilości niezagospodarowanych gruntów poprzemysłowych oraz bliskości centrum Warszawy.

W ostatnich trzech latach obserwujemy stały wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto przy jednoczesnej dużej liczbie mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia. Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w ciągu ostatnich 5 lat spadła z 65 m² do niespełna 55 m² w 2016 roku. W 2017 roku odnotowano

ponowny wzrost powierzchni do 57 m², a następnie spadek do 56 m² w pierwszym kwartale 2018 roku. Co równie istotne, wyraźny spadek średniej powierzchni użytkowej mieszkań, powoduje, że na coraz mniejszym metrażu wyodrębniane są dodatkowe pomieszczenia mieszkalne, a co za tym idzie średnia powierzchnia pokoju znacząco spada. Jeśli przyjmiemy, że średnia liczba izb w mieszkaniu aktualnie w Warszawie wynosi 3 to oznacza to, że średnia wielkość pomieszczenia w ciągu 5 lat spadła o około 3 m².

2.1.2. Segmentacja rynku

W ofercie rynku mieszkaniowego w Warszawie dostępne są produkty mieszkaniowe ze wszystkich segmentów: popularnego, o podwyższonym standardzie oraz luksusowego.

Mieszkania z segmentu popularnego stanowią większość mieszkań dostępnych na rynku. Lokalizacja tego typu nieruchomości obejmuje przede wszystkim dzielnice położone z dala od centrum miasta – głównie Targówek, Białołękę, Wawer, Ursus, Ursynów. Ceny różnią się w zależności od lokalizacji, oscylując w granicach 5.000 – 7.500 PLN/m². Wyższe ceny uzyskiwane są za nieruchomości położone na obszarach dobrze skomunikowanych z centrum miasta (m.in. zlokalizowanych przy stacjach metra). Inwestycje często stanowią duże zespoły kilkukondygnacyjnych budynków o wysokiej intensywności zabudowy. Mieszkania oferowane są do sprzedaży najczęściej w stanie deweloperskim.

W ciągu minionych lat w stolicy wzrasta popyt na nieruchomości mieszkaniowe o podwyższonym standardzie, co przełożyło się na liczbę nowopowstałych w tym segmencie inwestycji. Ceny za tego typu nieruchomości wahają się w granicach 8.000 – 12.000 PLN/m². Mieszkania zlokalizowane są głównie w dzielnicach Mokotów, Żoliborz, Wilanów, Wola oraz Praga-Południe. Inwestycje charakteryzuje nowoczesna zabudowa wykonana z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów. Na terenie inwestycji często powstają pozostające do dyspozycji mieszkańców wewnętrzne, dobrze zagospodarowane tereny zielone, czy siłownie. W budynkach często znajduje się recepcja. Mieszkania oferowane są do sprzedaży zarówno w standardzie deweloperskim, jak i wykończone „pod klucz” przez dewelopera.

Warszawa jest miastem z najlepiej rozwiniętym rynkiem nieruchomości luksusowych w Polsce. Szacuje się, że 2/3 oferty lokali z tego segmentu na 5 największych rynkach w kraju dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w stolicy. Lokale z tego segmentu oferowane są w inwestycjach zlokalizowanych przeważnie na obszarze dzielnicy Śródmieście (Apartamenty Grzybowska 4, Złota44, Cosmopolitan, Rezydencja Foksal, Solec Residence, Mennica Residence, Atelier Residence). Ceny brutto za m² powierzchni apartamentów zaczynają się od 20.000 PLN i sięgają do kilkudziesięciu tysięcy PLN/m². Oferta obejmuje nieruchomości lokalowe o powierzchni przeważnie w granicach 100 – 150 m². W sprzedaży zwykle oferowane są apartamenty wykończone „pod klucz” przez dewelopera. Standard wykończenia jest bardzo wysoki.

2.1.3. Aktualna oferta na rynku mieszkaniowym

Obecna podaż na rynku pierwotnym obejmuje ok. 15 tys. ofert w 365 inwestycjach. Pod względem czasu realizacji inwestycji 9,5% ofert dotyczy ukończonych inwestycji, 32,1% inwestycji planowanych jest do zrealizowania w ciągu najbliższych 12 miesięcy, a ponad 44,7% ofert ma zostać sfinalizowane w przeciągu dwóch lat. Mniej niż 13,7% obecnej oferty dotyczy inwestycji, które mają zostać zakończone później niż za 24 miesiące.

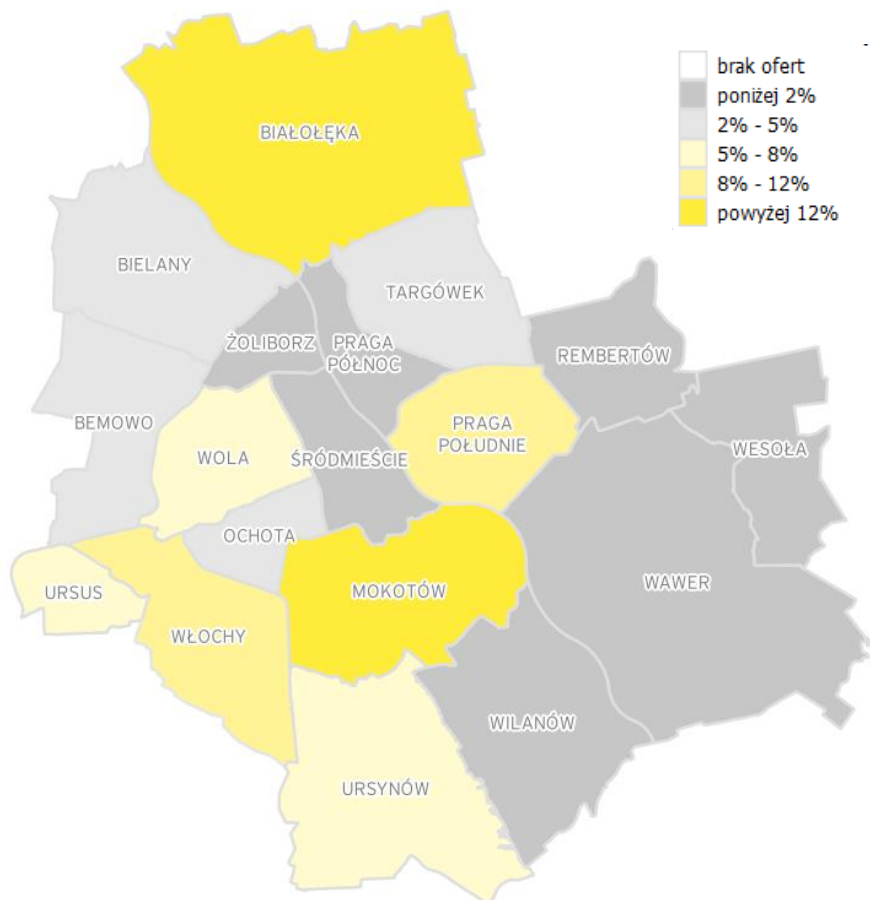
Tabela 38 AKTUALNE OFERTY SPRZEDAŻY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM W WARSZAWIE

	Oferty	Inwestycje	Udział ofert
Razem	15.038	365	100,0%
Razem ukończone	1.425	117	9,58%
Realizacja do 12 miesięcy	4.825	145	32,1%
Realizacja od 12 do 24 miesięcy	6.723	88	44,7%
Realizacja później niż za 24 miesiące	2.065	15	13,7%

Źródło: Badanie rynku EY

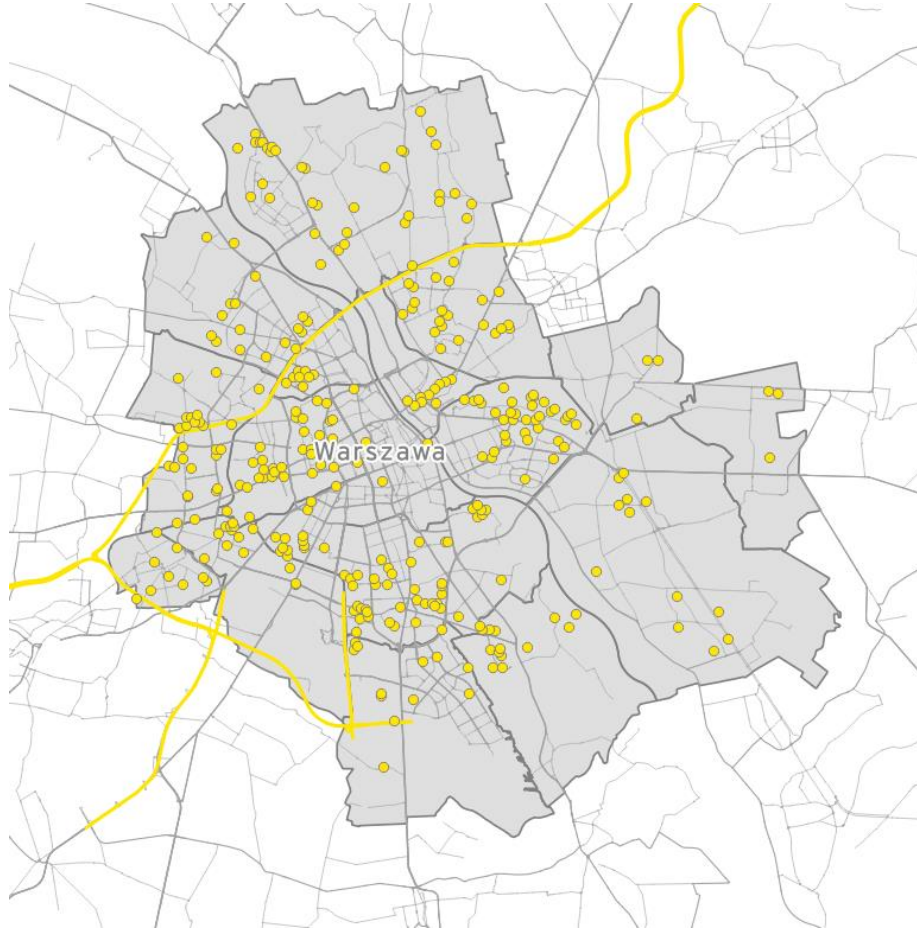
Pod względem rozmieszczenia geograficznego największą podaż mieszkań odnotowano na Mokotowie, Białołęce, Woli i Pradze-Południe.

Rysunek 35 UDZIAŁ PROCENTOWY OFERT NA RYNKU MIESZKANIOWYM W WARSZAWIE W DZIELNICACH



Źródło: EY

Rysunek 36 LOKALIZACJA AKTUALNYCH OFERT NA RYNKU MIESZKANIOWYM W WARSZAWIE



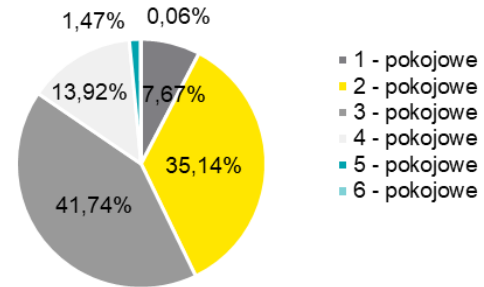
Źródło: EY

CHARAKTERYSTYKA AKTUALNEJ OFERTY

Najczęściej występujące na rynku są mieszkania 2- i 3-pokojowe. Ich udział w obecnej ofercie to prawie 77%. Studia 1-pokojowe to ok. 7,5%, a największe mieszkania z pięcioma i więcej pokojami stanowią mniej niż 2%

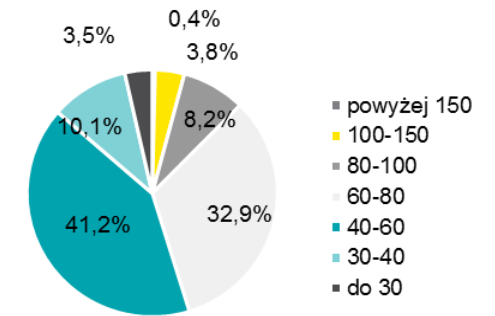
obecnej oferty rynkowej. Około 41% obecnej oferty to mieszkania o powierzchni 40 - 60 m². Drugimi najczęściej

- LICZBA POKOI



spotykanymi lokalami są mieszkania o powierzchni 60 - 80 m².

- POWIERZCHNIA MIESZKANIA



RYNEK MIESZKAŃ WYSOKIEGO STANDARDU

Podaż ekskluzywnej oferty w Warszawie koncentruje się w centralnych dzielnicach: Śródmieście, Stary Żoliborz, Wschodnia Wola, Stara Ochota, Górny Mokotów i Saska Kępa. Liczba mieszkań o podwyższonym standardzie utrzymuje się na dość stabilnym poziomie ok. 2 tys. rocznie, jednak tylko 2-3% stanowią lokale naprawdę luksusowe. Aktualnie na rynku warszawskim jedynie około 1% oferty dotyczy segmentu luksusowego. Zgodnie z danymi rynkowymi co druga transakcja nieruchomości luksusowymi w Polsce miała miejsce w Warszawie.

Zarówno nowoczesne, jak i odnowione projekty luksusowych apartamentów można podzielić na następujące rodzaje luksusowych budynków lub projektów:

- ▶ nowa konstrukcja nowoczesnych budynków oferujących od 20 do 60 jednostek mieszkalnych na budynek,
- ▶ wieże mieszkalne,
- ▶ renowacje starych budynków z początku XX wieku w centralnych lokalizacjach,
- ▶ wille miejskie zazwyczaj umieszczane w mniej zagęszczonych obszarach, takich jak: Żoliborz, Mokotów, Saska Kępa.

Liczba apartamentów oferowanych w większości luksusowych budynków zwykle nie przekracza 30 do 60 apartamentów, z wyjątkiem dwóch znaczących projektów: Cosmopolitan i Złota44. W segmencie stale dominuje rynek pierwotny. Podaż w ramach rynku wtórnego, jest ograniczona do mieszkań powstałych w ciągu ostatnich 10 lat i kilku ekskluzywnych przedwojennych budynków po renowacji, w ścisłym centrum Warszawy. Rozmiary rynku są również mocno ograniczone ze względu na oczekiwania cenowe przekraczające ceny ofertowe na rynku pierwotnym, a standard wykończenia w tych budynkach jest zdecydowanie niższy aniżeli standard budynków nowopowstałych.

2.1.4. Popyt

Pomimo stale rosnących cen, Warszawa jest największym i najszybciej rosnącym rynkiem transakcyjnym w Polsce. W ciągu ostatnich lat liczba sprzedanych mieszkań w Warszawie rosła w tempie 2-4 tys. na rok i z roku na rok coraz mocniej odstaje od liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Liczba sprzedanych mieszkań w 2017 roku wyniosła około 28,5 tys., co było wynikiem o około 3,3 tys. wyższym niż w roku poprzednim. Stanowi to 13,1% wzrost. Najwyższe tempo sprzedaży mieszkań obserwowane jest w lokalizacjach o dobrej dostępności komunikacyjnej, w dzielnicach centralnych, sąsiadujących ze Śródmieściem oraz w rejonach I i II linii metra. Najbardziej obleganymi dzielnicami są: Wola, Mokotów, Żoliborz, a także Bielany, Ursynów, Bemowo, Targówek i Praga-Południe. Najchętniej nabywane są mniejsze mieszkania, posiadające 1-2 pokoje. Duża część popytu na ten rodzaj nieruchomości jest generowana przez inwestorów zajmujących się wynajmem długo i krótkoterminowym.

Na rynku popularnym w Warszawie możemy wydzielić nabywców inwestorów oraz nabywców docelowych. Należy zaznaczyć, że niezmiennie głównym klientem na rynku mieszkaniowym jest osoba prywatna. Wśród nabywców docelowych (użytkowników) możemy wyróżnić następujące grupy:

- ▶ single – zwykle zainteresowani zakupem lokali o powierzchni do 50 m², jednopokojowych („kawalerek”) lub dwupokojowych (oferujących salon i sypialnię), decydującym czynnikiem zakupu jest lokalizacja oraz dostęp do komunikacji publicznej; często wybierają lokale w modnych, rozwijających się lokalizacjach,
- ▶ młode rodziny bez dzieci – zainteresowani przede wszystkim zakupem mieszkań dwupokojowych posiadających salon i sypialnię lub mieszkań trzypokojowych, o powierzchni zwykle nieprzekraczającej 65 m², zwracający uwagę na możliwość wydzielenia dodatkowego pokoju w przypadku powiększenia rodziny,
- ▶ młode rodziny posiadające dzieci – decydują się na lokale o możliwie jak największej liczbie pokoi na danym metrażu, zwracają uwagę na otoczenie i sąsiedztwo mieszkania, dostępność do obiektów użyteczności publicznej: szkół, szpitali, parków,
- ▶ rodziny polepszające swoją sytuację mieszkaniową – nabywcy większych mieszkań zwykle powyżej 60 m² o wysokich oczekiwaniach, co do jakości lokalu oraz otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości; w momencie zakupu zwykle posiadający mieszkanie na własność,
- ▶ seniorzy – osoby zainteresowane mieszkaniami o dobrej dostępności, zwykle mniejszym metrażu (do 50 m²), w bliskim sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej.

W grupie inwestorów na rynku wyróżniamy:

- ▶ nabywca – inwestor – dokonuje zakupu mieszkania w celu wynajęcia z ewentualnym docelowym użytkowaniem przez członka rodziny lub sprzedażą w przypadku znacznego wzrostu wartości; traktuje zakup nieruchomości jako bezpieczną lokatę, która nie straci na wartości w przyszłości,
- ▶ fundusze międzynarodowe – sprzedaż krótko po zakończeniu inwestycji lub pod wynajem (mieszkania zarządzane przez wyspecjalizowaną firmę),
- ▶ lokalne lub międzynarodowe firmy – alternatywa dla długoterminowych pobytów w hotelach, tego typu lokale często łączą funkcje mieszkania i biura.

Na rynku nieruchomości luksusowych popyt jest również generowany przez dwie grupy nabywców: inwestorów oraz użytkowników. Wśród docelowych użytkowników apartamentów luksusowych w Warszawie największe grupy stanowią:

- ▶ profesjonaliści zajmujący wysokie stanowiska,
- ▶ przedsiębiorcy,
- ▶ menedżerowie wyższego szczebla lub członkowie zarządów korporacji,
- ▶ obcokrajowcy i Polacy mieszkający za granicą, osoby wykonujące wolne zawody,
- ▶ zamożni Polacy, którym tego typu mieszkanie odpowiada z powodów osobistych.

Na warszawskim rynku nieruchomości luksusowych obserwuje się także obecność nabywców z Ukrainy i Rosji. Dotyczy to pojedynczych transakcji, ale jest to zauważalne i ich udział w rynku prawdopodobnie wzrośnie.

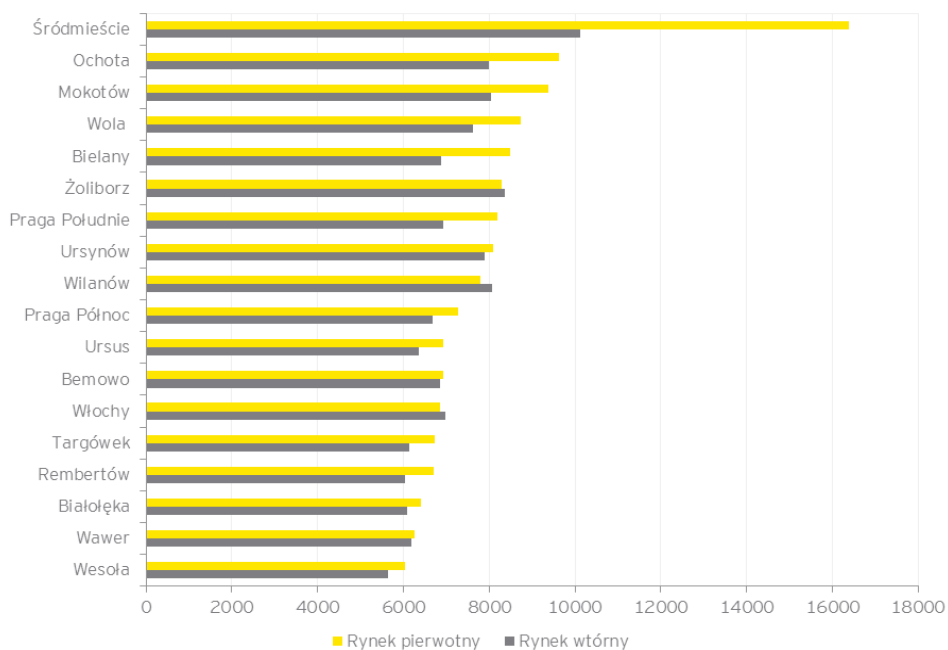
2.1.5. Ceny mieszkań

Przeciętne ceny transakcyjne mieszkań w Warszawie od 3 lat sukcesywnie rosną, w szczególności na rynku pierwotnym. W ciągu ostatnich kilku kwartałów na rynku obserwowany jest gwałtowny wzrost cen ofertowych mieszkań wynikających z niesłabnącego popytu oraz rosnących kosztów budowy.

Charakterystyczna dla Warszawy jest duża dysproporcja cen mieszkań między lokalami w dzielnicy Śródmieście, a pozostałymi dzielnicami. Przeciętna cena mieszkania na rynku pierwotnym waha się między około 6 tys. PLN/m² w dzielnicy Wesoła i Białołęka do 16,3 tys. PLN/m² w Śródmieściu.

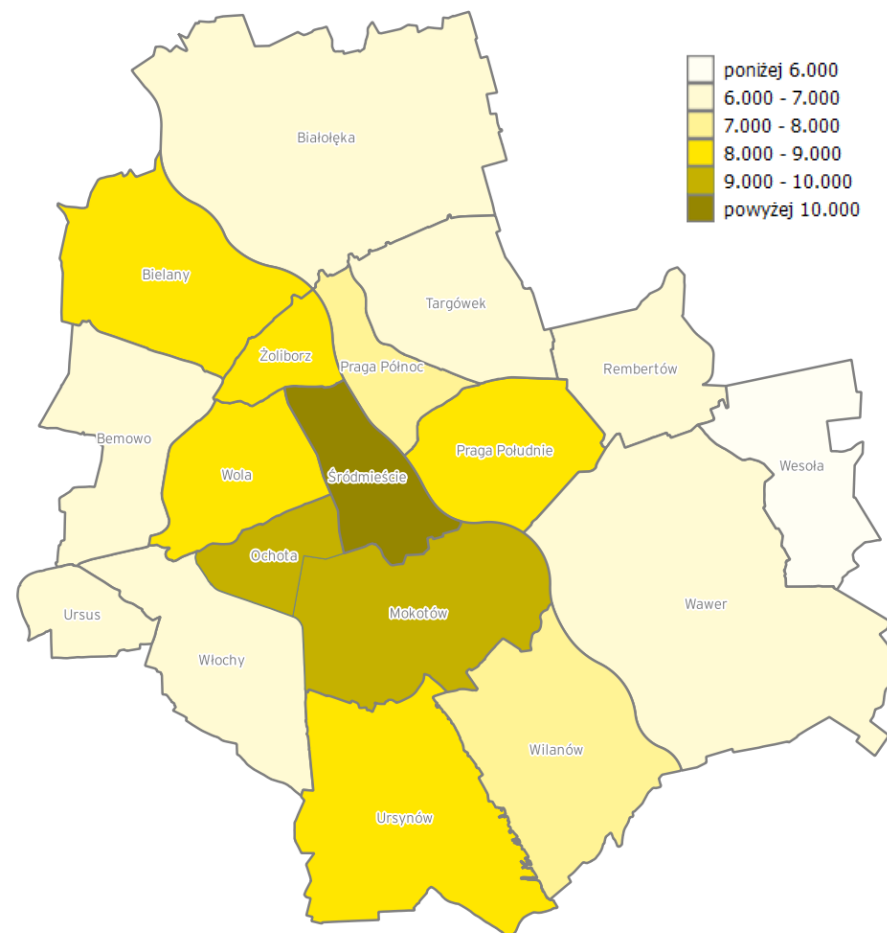
Przeciętna cena mieszkania na rynku pierwotnym dla Warszawy wzrosła w ciągu ostatniego roku od 7,6 tys. PLN/m² do 7,9 tys. PLN/m², zaś przeciętna cena mieszkań w aktualnej ofercie wynosi ponad 8,7 tys. PLN/m².

Wykres 17 PRZECIĘTNE CENY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM W PODZIALE NA DZIELNICE



Źródło: EY

Rysunek 37 PRZECIĘTNE CENY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM W PODZIALE NA DZIELNICE

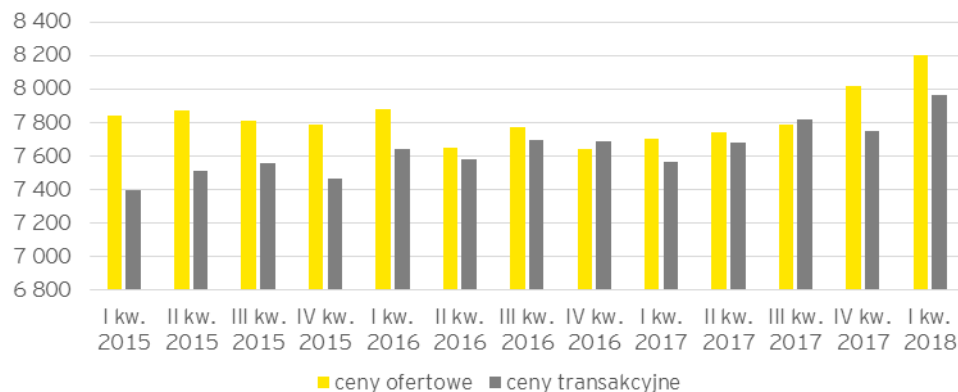


Źródło: EY

CENY HISTORYCZNE

Przez ostatnie trzy lata średnie ceny transakcyjne wykazywały tendencję wzrostową, przy całkowitej zmianie o 8,2%. W tym samym okresie ceny ofertowe spadły o 4,6%. Średnia roczna zmiana cen transakcyjnych wyniosła 1,0%.

Wykres 18 PRZECIĘTNE CENY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM I WTORNYM W PODZIALE NA DZIELNICE



Źródło: EY

2.1.6. Rynek najmu

Rynek wynajmu mieszkań w Warszawie można podzielić na dwie sekcje: długoterminową i krótkoterminową. Wynajem krótkoterminowy opiera się głównie na turystach i klientach biznesowych. Długoterminowy popyt generują głównie studenci i młodzi ludzie, którzy nie mogą sobie pozwolić na własne mieszkania. Większość popytu generują mieszkania o powierzchni od 30 do 55 m², takie jak mieszkania typu studio i mieszkania 2/3-pokojowe. Najpopularniejszymi dzielnicami na wynajem są: Śródmieście, Mokotów, Żoliborz, Wola, Ochota oraz tereny wzdłuż linii metra (Ursynów, Bielany).

Szacowanie potencjalnej przepustowości całego rynku wynajmu w Warszawie jest bardzo skomplikowane, ponieważ nie są dostępne żadne oficjalne dane. Dodatkowo udział szarej strefy na rynku mieszkaniowym jest dość znaczący, a informacje na jej temat nie są dostępne. Na potrzeby oceny przeprowadzono analizę opartą o następujące:

- ▶ całkowita podaż mieszkań została ustalona na podstawie danych GUS,
- ▶ udział wynajmowanych mieszkań w całkowitej podaży na skalę krajową jest publikowany przez Eurostat,
- ▶ korekta rynkowa została zastosowana w celu odzwierciedlenia specyfiki rynku w Warszawie (rynek warszawski jest bardziej zorientowany na wynajem, ze względu na dużą liczbę studentów, wysoką dodatnią migrację

wewnętrzną i zewnętrzną, pracowników sezonowych itp.; założono, że udział wynajmowanych mieszkań w całkowitej podaży w Warszawie może być dwukrotnie większy niż średnia w kraju),

- ▶ na podstawie skorygowanego udziału wynajętego mieszkania oszacowano potencjalną liczbę wynajmowanych mieszkań, które są oficjalnie rejestrowane i opodatkowane,
- ▶ kolejnym krokiem było przyjęcie korekty "szarej strefy", która może wahać się od 1,2 do 1,5 - co oznacza, że łączna potencjalna zdolność rynku może być wyższa o 20-40% od oficjalnych danych.

Dla celów prezentacji załączono analizę potencjalnej zdolności rynkowej z założeniami przedstawionymi w poniższej tabeli.

Tabela 39 ZASOBY MIESZKAŃ NA WYNAJEM W WARSZAWIE

Wskaźnik	2012	2013	2014	2015	2016
Całkowity skumulowany zasób (liczba mieszkań)	859.913	872.587	885.393	899.950	932.574
Udział wynajmowanych mieszkań w całkowitej podaży (dane dla całej Polski)	4.0%	4.2%	4.3%	4.5%	4.5%
Udział po zastosowaniu korekty 2x	8.0%	8.4%	8.6%	9.0%	9.0%
Potencjalna liczba wynajmowanych mieszkań (opodatkowanych)	68.793	73.297	76.144	80.996	83.931
Korekta "szarej strefy"	30%	30%	30%	30%	30%
Całkowita liczba wynajmowanych mieszkań	89.431	95.287	98.987	105.294	109.111

Źródło: GUS

*Analizy EY na podstawie danych GUS

Na podstawie powyższej analizy i założeń można uznać, że potencjalna zdolność rynku wynajmu może wynosić od 100.000 do 120.000 mieszkań w zależności od przyjętych założeń.

Ze względu na akademicki charakter Warszawy studenci są jedną z największych grup najemców w mieście. Oznacza to sezonowy wzrost popytu na mieszkania na wynajem. W przypadku wynajmu studentów najważniejszymi czynnikami są lokalizacja w pobliżu uczelni (lub dobra dostępność komunikacją miejską) i liczba pokoi w apartamentach. Funkcje takie jak powierzchnia pomieszczeń lub wyższy standard wykończenia są mniej ważne.

Ostatnie lata stopniowo coraz więcej młodych singli i par decyduje się na wynajem mieszkania zamiast kupna. Rosnący popyt na mieszkania do wynajęcia wynika głównie ze zmieniających się praktyk wśród młodych ludzi, którzy są mniej przywiązani do jednej lokalizacji i chętniej podrażają.

Mieszkania na wynajem przeznaczone dla turystów położone są w dzielnicy Śródmieście. Tego typu mieszkania oferują zazwyczaj bardzo wysoki standard wykończenia i zlokalizowane są w atrakcyjnych nowych inwestycjach lub odnowionych budynkach historycznych. Wykorzystanie apartamentów jako uzupełnienie zasobów hoteli staje się coraz bardziej popularne. Według danych rynkowych opublikowanych przez Booking.com istnieje ponad 1.300 mieszkań przeznaczonych wyłącznie do wynajęcia krótkoterminowego w Warszawie.

Średni czynsz za mieszkanie w Warszawie wynosi od 2.200 do 2.500 PLN miesięcznie. W oparciu o lokalizację, otoczenie, standard mieszkania i budynku, rozkład i inne charakterystyki czynsze najmu wynoszą od 16 do 110 PLN/m²/miesiąc.

2.1.7. Podsumowanie

- ▶ Warszawa jest największym i najszybciej rozwijającym się rynkiem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Sprzedaż mieszkań wzrosła o 13% w 2017 roku w stosunku do roku poprzedniego i była ponad dwukrotnie wyższa niż w Krakowie czy Wrocławiu.
- ▶ Rynek mieszkaniowy w stolicy jest zdominowany przez segment popularny, ale obserwuje się stały rozwój segmentu podwyższonego. Warszawa jest najważniejszym miastem pod kątem rozwoju rynku luksusowego w Polsce.
- ▶ Dynamiczny wzrost cen mieszkań w ciągu ostatniego roku – średnia cena mieszkania na rynku pierwotnym wzrosła o 4% przy czym aktualna średnia cena ofertowa jest o 10% wyższa od średniej ceny transakcyjnej z ubiegłego roku.
- ▶ Rynek Warszawski jest zdominowany przez największych deweloperów w kraju – Dom Development, Robyng, Marvipol, ATAL. Na rynku występuje również wielu mniejszych deweloperów, którzy korzystają z faktu, że podaż nie nadąża za popytem.
- ▶ Warszawa charakteryzuje się pozytywnymi prognozami demograficznymi, w tym m.in. rosnącą liczbą ludności, dodatnim saldem migracji wewnętrznych i zewnętrznych oraz dodatnim przyrostem naturalnym.
- ▶ Zamożność społeczeństwa w stolicy rośnie szybciej niż w reszcie kraju. Ponadto wskaźnik bezrobocia od wielu lat należy do najniższych w kraju. Ze względu na szybko rosnące ceny wskaźnik dostępności pozostaje na stosunkowo stabilnym poziomie.
- ▶ Wysoki popyt generowany przez inwestorów na rynku najmu (na potrzeby studentów oraz młodego pokolenia ceniącego niezależność), ludność napływową (w tym imigrantów) oraz stałych mieszkańców poprawiających swoją sytuację mieszkaniową.

2.2. Rynek mieszkaniowy na Pradze-Północ i Pradze-Południe

2.2.1. Podaż mieszkań na Pradze-Południe

Zasoby mieszkaniowe na Pradze-Południe w 2017 roku wyniosły 99.209 mieszkań, co stanowi 10,4% całkowitych zasobów mieszkaniowych w Warszawie. Wynik ten plasuje Pragę-Południe jako drugą dzielnicę pod względem liczby mieszkań, zaraz za Mokotowem. Współczynnik liczby mieszkań na 1.000 mieszkańców na Pradze Południe jest corocznie nieznacznie wyższy niż dla całej Warszawy. Przeciętna powierzchnia mieszkania na Pradze-Południe w przeciągu 5 ostatnich lat znajdowała się na podobnym poziomie między 52 a 53 m², co jest wartością o około 5 m² mniejszą niż przeciętna powierzchnia w całej Warszawie.

Tabela 40 ZASOBY MIESZKANIOWE NA PRADZE-POŁUDNIE

	2013	2014	2015	2016	2017
Całkowity skumulowany zasób (liczba mieszkań)	92.575	94.298	95.403	96.860	99.209*
Całkowity skumulowany zasób (liczba pokoi)	285.320	289.624	292.650	296.432	302.534*
Całkowity skumulowany zasób (m ²)	4.858.015	4.958.163	5.022.678	5.102.205	5.237.096*
Przeciętna powierzchnia mieszkania (m ²)	52,5	52,6	52,6	52,7	52,8*
Liczba mieszkań na 1.000 mieszkańców	519,6	528,8	535,2	542,8	555,1*

Źródło: GUS

*Analizy EY na podstawie danych GUS

Coroczny zasób nowych lokali mieszkalnych na Pradze-Południe w ciągu ostatnich lat wahał się między 1.100 a 1.800 mieszkań. W roku 2017 odnotowano 2.349 mieszkań oddanych do użytkowania, co stanowiło ponad 60% procentowy wzrost tej wartości w stosunku do roku poprzedniego. W odniesieniu do całkowitych zasobów mieszkaniowych Pragi-Południe w 2017 roku na rynek dostarczone prawie 2,5% całkowitej podaży.

Tabela 41 ROCZNA PODAŻ MIESZKAŃ NA PRADZE-POŁUDNIE

	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	1.299	1.767	1.109	1.458	2.349
Całkowita powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania (m ²)	75.787	103.987	65.530	79.701	134.891
Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania (m ²)	58,3	58,9	59,1	54,7	57,4

Źródło: GUS

*Analizy EY na podstawie danych GUS

Przeciętnie około 85% nowej podaży odnosi się do mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, pozostała część odnosi się do budynków socjalnych i budów indywidualnych. Dane na temat sektora komercyjnego zostały przedstawione poniżej.

Tabela 42 ROCZNA PODAŻ MIESZKAŃ (MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM) NA PRADZE-POŁUDNIE

	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	1.275	1.570	923	1.457	2.317
Całkowita powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania (m ²)	72.690	90.045	54.385	79.527	131.769
Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania (m ²)	57,0	57,4	58,9	54,6	56,9

Źródło: GUS

*Analizy EY na podstawie danych GUS

2.2.2. Podaż mieszkań na Pradze-Północ

Zasoby mieszkaniowe na Pradze-Północ w 2017 roku wyniosły 34.673 mieszkań, co stanowi 3,6% całkowitych zasobów mieszkaniowych w Warszawie. Współczynnik liczby mieszkań na 1.000 mieszkańców na Pradze-Północ jest corocznie niższy niż dla całej Warszawy. Przeciętna powierzchnia mieszkania na Pradze-Północ w przeciągu 5 ostatnich lat znajduje się na podobnym poziomie około 45 m², co jest wartością o około 13 m² mniejszą niż przeciętna powierzchnia w całej Warszawie.

Tabela 43 ZASOBY MIESZKANIOWE NA PRADZE-PÓŁNOC

	2013	2014	2015	2016	2017
Całkowity skumulowany zasób (liczba mieszkań)	33.541	33.919	34.103	34.562	34.673*
Całkowity skumulowany zasób (liczba pokoi)	89.745	90.729	91.216	92.453	92.695*
Całkowity skumulowany zasób (m ²)	1.502.644	1.520.921	1.532.029	1.556.580	1.561.887*
Przeciętna powierzchnia mieszkania (m ²)	44,8	44,8	44,9	45,0	45,0*
Liczba mieszkań na 1.000 mieszkańców	493,4	504,2	512,9	524,4	534,2*

Źródło: GUS

*Analizy EY na podstawie danych GUS

Coroczny zasób nowych lokali mieszkalnych na Pradze-Północ w ciągu ostatnich lat nie przekroczył 500. W roku 2016 odnotowano wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania do 463, jednak w roku następnym liczba ta spadła do wartości 111, będącej najniższą w ciągu ostatnich lat. Praga-Północ jest jednym z najsłabiej rozwijających się rynków mieszkaniowych w Warszawie. Jest to wynikiem bardzo gęstej istniejącej zabudowy w rejonach charakteryzujących się dobrą dostępnością komunikacyjną na terenach dzielnicy.

Tabela 44 ROCZNA PODAŻ MIESZKAŃ NA PRADZE-PÓŁNOC

	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	142	408	186	463	111
Całkowita powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania (m ²)	6.425	19.803	11.189	24.787	5.307
Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania (m ²)	45,2	48,5	60,2	53,5	47,8

Źródło: GUS

*Analizy EY na podstawie danych GUS

W ciągu ostatnich pięciu lat prawie co roku 100% mieszkań dostarczonych na rynek było przeznaczonych na sprzedaż i wynajem. Wyjątkiem był rok 2014, w którym niespełna 45% nowej podaży była przeznaczona na te cele, zaś pozostałe były przeznaczone na własne cele, mieszkania komunalne, zakładowe, społeczne czynszowe oraz spółdzielcze. Dane na temat sektora komercyjnego zostały przedstawione poniżej.

Tabela 45 ROCZNA PODAŻ MIESZKAŃ (MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM) NA PRADZE-PÓŁNOC

	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	142	180	186	463	111
Całkowita powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania (m ²)	6.425	8.793	11.189	24.787	5.307
Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania (m ²)	45,2	48,9	60,2	53,5	47,8

Źródło: GUS

*Analizy EY na podstawie danych GUS

2.2.3. Segmentacja rynku

Mieszkania z segmentu popularnego stanowią większość mieszkań dostępnych na Pradze-Północ i Pradze-Południe. W zależności od dostępności komunikacji oraz atrakcyjności okolicy ceny w tym segmencie oscylują w granicach 5.000 – 8.000 PLN/m². Inwestycje w tym segmencie na Pradze Północ charakteryzują się maksymalnie sześciokondygnacyjną zabudową o prostej architekturze, natomiast inwestycje na Pradze-Południe często stanowią duże zespoły kilkukondygnacyjnych budynków o wysokiej intensywności zabudowy. Mieszkania oferowane do sprzedaży są najczęściej w stanie deweloperskim.





Ze względu na rosnący popyt na nieruchomości mieszkaniowe o podwyższonym standardzie, na terenie Pragi-Północ i Pragi-Południe pojawiają się również mieszkania w tym segmencie inwestycji. Inwestycje charakteryzuje nowoczesna zabudowa wykonana z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów. Na terenie inwestycji często powstają pozostające do dyspozycji mieszkańców dobrze zagospodarowane części wspólne. Mieszkania oferowane są do sprzedaży zarówno w standardzie deweloperskim, jak i wykończone „pod klucz” przez dewelopera.

Rynek luksusowy na terenie Pragi-Południe jest reprezentowany przede wszystkim przez zlokalizowane na Saskiej Kępie wille miejskie. W przypadku Pragi-Północ segment jest reprezentowany przez Port Praski.

2.2.4. Aktualna oferta na rynku mieszkaniowym

Na obszarze Pragi-Południe odnotowano około 1.700 ofert sprzedaży w 45 inwestycjach, co stanowi około 11,0% ofert znajdujących się na terenie Warszawy. Odpowiednio na obszarze Pragi-Północ odnotowano około 400 ofert sprzedaży w 20 inwestycjach, co stanowi około 2,5% ofert znajdujących się na terenie Warszawy. Na następnej stronie przedstawiono tabelę z największymi inwestycjami na terenach obu dzielnic:

Tabela 46 NOWE INWESTYCJE MIESZKANIOWE NA TERENIE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE

Nr	Inwestycja / Deweloper	Wizualizacja	Dzielnica (adres)	Liczba kondygnacji	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m ²)	Status	Planowana data ukończenia
1	Park Skandynawia / Skanska Residential Development Poland		Praga-Południe, Goław, ul. Ostrobramska 75	Od 6 do 9	167	31 - 101	W realizacji	IV kw. 2019
2	Osiedle Forma / Dom Development S.A.		Praga-Południe, Goław, ul. Motorowa	Od 5 do 18	247	36 - 110	W realizacji	III kw. 2019
3	Aura Sky etap II / Mill-Yon		Praga-Południe, Goławek, ul. Ostrobramska	9	220	37 - 87	W realizacji	IV kw. 2019
4	Haven House / Profbud		Praga-Południe, Goław, ul. Pawlikowskiego	Od 7 do 9	114	28 - 115	Planowany	II kw. 2020

Nr	Inwestycja / Deweloper	Wizualizacja	Dzielnica (adres)	Liczba kondygnacji	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m ²)	Status	Planowana data ukończenia
5	Osiedle Praskie / Murapol S.A.		Praga-Południe, Grochów, ul. Wiatraczna	6	120	27 - 79	W realizacji	II kw. 2020
6	Kamionkowska 1 / Tryboń PPI		Praga-Południe, Kamionek, ul. Kamionkowska 1	4	34	46 - 75	W realizacji	II kw. 2019
7	Targowa 5 / Wawa Novum Siedem		Praga-Południe, ul. Zamoyskiego 37	9	65	29 - 52	W realizacji	III kw. 2019
8	Mińska 63 / Syrena Invest		Praga-Południe, Kamionek, ul. Mińska 63	7	179	26 - 151	Planowane	II kw. 2020

Nr	Inwestycja / Deweloper	Wizualizacja	Dzielnica (adres)	Liczba kondygnacji	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m ²)	Status	Planowana data ukończenia
9	Centrum Praskie Koneser / BBI Development		Praga-Północ, Szmulowizna, ul. Markowska 22	Od 3 do 6	192	60 - 95	W realizacji	IV kw. 2018
10	Wileńska Express / Bouygues Immobilier Polska		Praga-Północ, Nowa Praga, ul. Wileńska	4	307	26 - 171	Planowany	I kw. 2021
11	Stacja Praga / P.H.U. Partner		Praga-Północ, Stara Praga, ul. Wieczorkowicza	8	110	36 - 140	W realizacji	I kw. 2019
12	Patio Praga/ Aneo Development		Praga-Północ, Stara Praga, ul. Brzeska 10	6	49	26 - 61	W realizacji	III kw. 2019

CHARAKTERYSTYCZNE INWESTYCJE MIESZKANIOWE

Bohema Strefa Praga

Bohema Strefa Praga będzie zlokalizowana na Pradze-Północ, na obszarze Nowej Pragi, wzdłuż ulicy Szwedzkiej, w bezpośrednim sąsiedztwie stacji II linii metra, której otwarcie planowane jest na rok 2019. Inwestycja będzie znajdowała się na terenach dawnej fabryki Schichta i będzie składać się ze zmodernizowanej fabryki i szeregu nowoczesnych budynków. Na terenie inwestycji znajdują się mieszkania, lokale komercyjne oraz biurowce, a w jej centrum powstanie plac wokół komina dawnej fabryki, który będzie ogólnodostępną przestrzenią przeznaczoną na aktywność artystyczną taką jak koncerty, spektakle czy kino.

W ramach pierwszego etapu inwestycji powstaną trzy budynki mieszkalne oferujące 303 mieszkania. Architektura budynków będzie nawiązywała do historycznej stylistyki fabryki. Pomiedzy budynkami przewidziano liczne tereny zielone z placem zabaw dla dzieci, a na dachach budynków znajdują się tarasy. Na parterze budynków znajdują się powierzchnie usługowe.

Rysunek 38 WIZUALIZACJA CZĘŚCI MIESZKALNEJ BOHEMA STREFA PRAGA



Źródło: bohemapraga.pl

Port Praski

Port Praski to inwestycja zlokalizowana między Wybrzeżem Szczecińskim a Stadionem Narodowym. Teren inwestycji obejmuje prawie 38 ha i ma składać się z czterech części: Stara Praga, Doki, City i Park Mediów. Stara Praga to strefa spełniająca funkcję mieszkalno-usługową, na terenach Doków znajdzie się marina dla jachtów, promenada oraz budynki mieszkalne, City to tereny przeznaczone na zabudowę biurową i hotelową, a Park Mediów to przestrzeń publiczna przeznaczona do odpoczynku.

Rysunek 39 WIZUALIZACJA CZĘŚCI MIESZKALNEJ PORTU PRASKIEGO



Źródło: portpraski.pl

Centrum Praskie Koneser

Centrum Praskie Koneser znajduje się na Pradze-Północ, na obszarze Szmulowizny, pomiędzy ulicami Białostocką, Nieporęcką, Ząbkowską i Markowską, na terenie dawnej Warszawskiej Wytwórni Wódek. Założeniem inwestycji było zagospodarowanie terenów pofabrycznych oraz stworzenie nowoczesnej przestrzeni mieszkalnej, biurowej, handlowej oraz hotelowej, zachowując przy tym oryginalny charakter tej lokalizacji.

Mieszkania zlokalizowane są w trzech budynkach, znajdujących się wzdłuż ulic Białostockiej i Markowskiej. Budynek „Wytwórnia” to nowoczesny budynek mieszkalny z częścią handlową w poziomym parterze. W budynku znajdzie się 75 mieszkań, w tym dwupoziomowe o wysokim standardzie. Budynek „Mennica” to zabytkowy budynek Mennicy Państwowej, który zostanie wyremontowany i przerobiony na budynek mieszkalny. W budynku znajdzie się 9 lokali mieszkalnych. W drugim etapie inwestycji powstanie budynek „Skarbnica”, który podobnie jak budynek „Wytwórnia” będzie nowoczesnym budynkiem mieszkalnym inspirowanym motywami industrialnymi.

Rysunek 40 WIZUALIZACJA CZĘŚCI MIESZKALNEJ CENTRUM PRASKIE KONESER



Źródło: koneser.eu

Soho Factory

Soho Factory to inwestycja zlokalizowana na ponad 8 ha terenu na Pradze-Południe przy ulicy Mińskiej. Inwestycja ma na celu zmianę zagospodarowania dawnych hal produkcyjnych oraz stworzenie obszaru o funkcji mieszkalnej, handlowej i usługowej. Na terenie inwestycji powstanie 5 nowoczesnych budynków mieszkalnych: Verbel, Feniks, Wars, Kamion Cross i Rebel One.

Źródło: www.sohofactory.pl

Rysunek 41 WIZUALIZACJA CZĘŚCI MIESZKALNEJ SOHO FACTORY

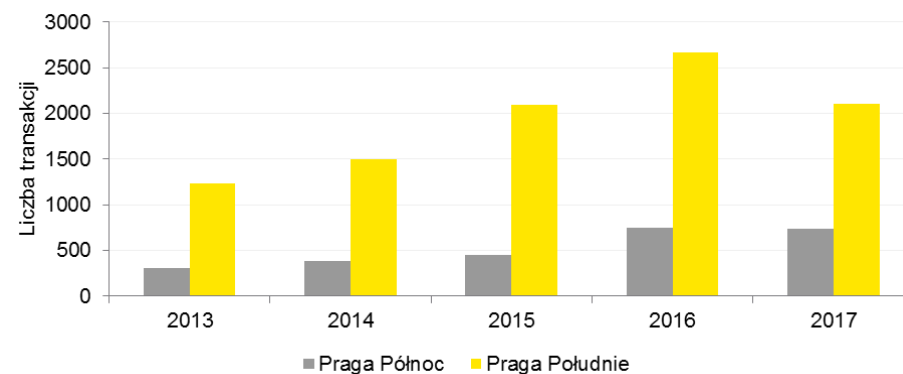


2.2.5. Popyt na Pradze-Północ i Pradze-Południe

Według analizy popularności dzielnic pod kątem mieszkań wykonanej przez EY popyt na nieruchomości mieszkaniowe na Pradze-Północ jest generowany głównie przez aktualnych mieszkańców tej dzielnicy, którzy zmieniają mieszkanie w celu poprawienia standardów życia oraz przez inwestorów kupujących mieszkania na wynajem. Rzadziej natomiast spotykane jest zjawisko osiedlania się nowych rodzin na tych obszarach, co ma swoje odzwierciedlenie w szczególności na rynku wtórnym. Wyjątkiem są nowe inwestycje oraz inwestycje o podwyższonym standardzie, które w ostatnich latach przyciągnęły nowych mieszkańców. W roku 2016 liczba zawartych transakcji łącznie na rynku pierwotnym oraz wtórnym wzrosła o 65% w stosunku do liczby zawartych transakcji w roku poprzednim i wyniosła około 750. W roku 2017 poziom ten został utrzymany, a liczba transakcji wyniosła około 740.

Praga-Południe na rynku mieszkaniowym jest aktualnie trzecią najchętniej wybraną dzielnicą przez klientów, zaraz po Woli i Mokotowie. Ze względu na bliskość centrum oraz dobrą komunikację Praga-Południe stała się bardzo atrakcyjną lokalizacją dla młodych ludzi poszukujących swojego pierwszego mieszkania. W przeciągu pięciu ostatnich lat liczba transakcji na obszarze Pragi-Południe wykazywała tendencję wzrostową. Wyjątkiem był rok 2017, w którym ilość transakcji na rynku spadła.

Wykres 19 LICZBA ZAWARTYCH TRANSAKCJI KUPNA NA RYNKU PIERWOTNYM ORAZ WTÓRNYM NA PRADZE PÓŁNOC I POŁUDNIE



Źródło: RCiWN, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy - Biuro Geodezji i Katastru

2.2.6. Ceny mieszkań

Ceny mieszkań na Pradze-Północ i Pradze-Południe są zróżnicowane w zależności od standardu nieruchomości, jej dostępności do komunikacji miejskiej, wielkości lokalu oraz atrakcyjności otoczenia. Najwyższe ceny osiągane są w nowoczesnych budynkach o atrakcyjnej architekturze, zlokalizowanych w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych, ale dobrze odizolowane od miejskiego hałasu.

Średnie ceny ofertowe na Pradze-Północ są niższe niż na Pradze-Południe. Średnia cena na rynku pierwotnym to odpowiednio 7.300 PLN/m² na Pradze-Północ i 8.200 PLN/m² na Pradze-Południe. Ponadto w ciągu ostatniego roku zaobserwowano spadek cen o około 5% na Pradze-Północ oraz wzrost o około 8% na Pradze-Południe. Ceny na rynku wtórnym są podobne w obu dzielnicach i wynoszą odpowiednio 6.700 PLN/m² na Pradze-Północ i 6.900 PLN/m² na Pradze-Południe. Poniżej przedstawiono medianę cen w trzech ostatnich latach na rynku pierwotnym i wtórnym.

Tabela 47 PRZECIĘTNE CENY MIESZKAŃ NA PRADZE PÓŁNOC I POŁUDNIE

	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Praga-Północ	7.200	7.700	7.300	6.400	6.400	6.700
Praga-Południe	7.500	7.600	8.200	6.800	6.900	6.900

Źródło: EY



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Minimalne ceny mieszkań na Pradze-Północ i Pradze-Południe to około 4.300 - 4.600 PLN/m². Dotyczą one mieszkań o bardzo niskim standardzie wykończenia, źle skomunikowanych, w otoczeniu mało atrakcyjnej wizualnie zabudowy. Ponadto, na terenie Pragi zdarzają się lokale mieszkalne nie posiadające centralnego ogrzewania, co również ma istotny wpływ na ich wartość.

Najwyższe ceny osiągają lokale z segmentu luksusowego oraz o podwyższonym standardzie. Maksymalne ceny ofertowe sięgają do 25.000 PLN/m² i dotyczą lokali w takich inwestycjach jak Port Praski oraz w wyremontowanych w bardzo wysokim standardzie kamienicach.

2.2.7. Podsumowanie

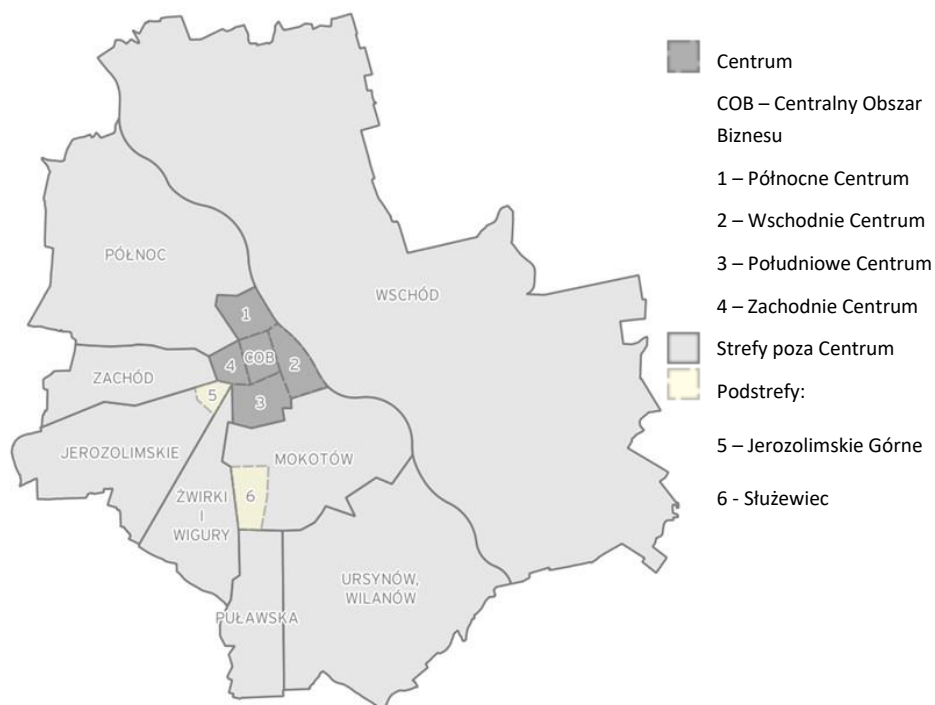
- ▶ Praga-Południe jest drugim największym rynkiem mieszkaniowym w stolicy. Dzięki stosunkowo atrakcyjnym cenom oraz bliskości dzielnicy Śródmieście jest również jednym z najczęściej wybieranych rynków przez klientów. Praga-Północ pomimo znacznie mniejszego zasobu mieszkaniowego ma szansę na znaczny rozwój dzięki nowym rozpoznawalnym inwestycjom takim jak Centrum Praskie Koneser, Strefa Praga Bohema oraz Port Praski, a także poprawie komunikacji – II linia metra.
- ▶ Rynek mieszkaniowy na Pradze-Północ i Pradze-Południe jest zdominowany przez segment popularny, ale obserwuje się stały rozwój segmentu podwyższonego, a nawet luksusowego.
- ▶ Ceny mieszkań na rynku pierwotnym na Pradze-Południe ulegają wzrostowi analogicznie do trendu obserwowanego w całej Warszawie. Na Pradze-Północ odnotowano spadek średnich cen, jednak jest to chwilowe zjawisko, które zostanie przełamane przez sprzedaż mieszkań w najnowszych inwestycjach.

3. Analiza rynku biurowego

3.1. Obszary biurowe w Warszawie

W 2005 roku analitycy rynku nowoczesnych powierzchni biurowych zrzeszeni przez Warsaw Research Forum (obecnie Polish Office Research Forum) wprowadzili definicje dwóch głównych stref: centrum oraz poza centrum, podzielonych na mniejsze podstrefy. W związku z dynamicznym rozwojem rynku nieruchomości biurowych PORF w 2017 roku dokonało weryfikacji dotychczasowego podziału miasta i ustalone zostały nowe obszary, co zostało przedstawione na mapie poniżej.

Rysunek 42 OBSZARY RYNKU BIUROWEGO W WARSZAWIE



Źródło: EY (na podstawie Polish Office Research Forum)

Obszar Centrum podzielony jest na następujące strefy:

- ▶ Centralny Obszar Biznesu (nazywany również COB, CBD) - umowne granice wyznaczono: od zachodu - al. Jana Pawła II, od północy - al. Solidarności, od wschodu - ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Nowy Świat oraz od południa - ul. Hoża,
- ▶ Północne Centrum - umowne granice wyznaczono: od zachodu - al. Jana Pawła II, od północy - ul. Słomińskiego, od wschodu - ul. Wybrzeże Gdańskie oraz od południa - Al. Solidarności,
- ▶ Wschodnie Centrum - umowne granice wyznaczono: od zachodu - ul. Krakowskie Przedmieście, ul. Nowy Świat i al. Ujazdowskie, od północy - ul. Słomińskiego, od wschodu - ul. Wybrzeże Kościuszkowskie i ul. Solec oraz od południa - al. Armii Ludowej,
- ▶ Południowe Centrum - umowne granice wyznaczono: od zachodu - ul. Żwirki i Wigury i ul. Raszewska, od północy - ul. Koszykowa i ul. Hoża, od wschodu - al. Ujazdowskie oraz od południa - ul. Rakowiecka,
- ▶ Zachodnie Centrum - umowne granice wyznaczono: od zachodu - ul. Karolkowa, od północy - al. Solidarności, od wschodu - al. Jana Pawła II oraz od południa - ul. Koszykowa.

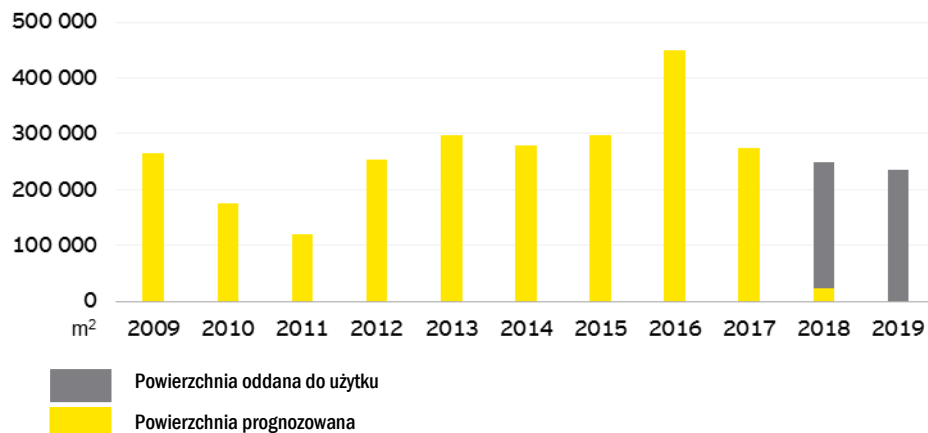
Obszary poza Centrum podzielone są na strefy:

- ▶ Wschód - obejmuje wszystkie dzielnice Warszawy położone w prawobrzeżnej części miasta,
- ▶ Północ - obejmuje dzielnice: Żoliborz, Bemowo i Bielany,
- ▶ Zachód - strefa na terenie administracyjnych dzielnic Wola i Bemowo, pomiędzy ul. Towarową, ul. Kolejową i ul. Górczewską,
- ▶ Jerozolimskie - strefa zlokalizowana wzdłuż al. Jerozolimskich na zachód od skrzyżowania z ul. Towarową. Została podzielona na podstrefy: Jerozolimskie Górne i Jerozolimskie Dolne,
- ▶ Żwirki i Wigury - strefa obejmująca swoimi granicami okolice Międzynarodowego Lotniska im. Fryderyka Chopina, pomiędzy al. Krakowską a ul. Żwirki i Wigury,
- ▶ Mokotów - strefa na terenie administracyjnej dzielnicy Mokotów z wydzieloną podstrefą Służewiec,
- ▶ Puławska - strefa wyznaczona wzdłuż ul. Puławskiej,
- ▶ Ursynów i Wilanów - strefa obejmująca dzielnice: Ursynów, Wilanów oraz część Mokotowa - obszar Sadyby.

3.2. Analiza podaży istniejącej i planowanej

Pod względem podaży Warszawa jest największym rynkiem biurowym w Polsce i regionie. W 2017 roku oddano do użytku ponad 275.000 m² powierzchni biurowej, dzięki czemu całkowite zasoby stolicy wzrosły do poziomu 5,28 mln m².

Wykres 20 POWIERZCHNIA BIUROWA ODDANA DO UŻYTKU W WARSZAWIE W LATACH 2008 – I KW. 2018, Z PROGNOZĄ NA LATA 2018 - 2019



Źródło: EY

Obecnie, w dalszym ciągu, największa podaż nowoczesnej powierzchni biurowej skoncentrowana jest w strefie Mokotów, z czego 80% podaży strefy zlokalizowana jest na Służewcu. Jednak ze względu na bardzo wysokie nasycenie powierzchnią biurową na tym obszarze oraz zwiększające się natężenie ruchu, deweloperzy rezygnują z inwestycji na tych terenach.

Najbardziej dynamicznie rozwijającą się częścią warszawskiego rynku biurowego jest zachodnia strefa centrum. Obszar ten oferuje jedną z największych podaży w stolicy, a ilością powierzchni biurowej w budowie ponad dwukrotnie przewyższa Centralny Obszar Biznesu, będący drugi w tym zestawieniu. W trakcie realizacji jest około 290.000 m² nowej powierzchni w takich projektach jak The Warsaw HUB, Mennica Legacy Tower, Spark B i C, Skyliner, Spinnaker, Generation Park, Browary Warszawskie czy ArtNorblin.

Obecnie standardem na rynku stało się tzw. zielone budownictwo. Zgodnie z definicją zielone budownictwo polega na tworzeniu i implementacji przyjaznych środowisku, efektywnych ekonomicznie modeli w ramach wszystkich etapów życia obiektu budowlanego - budowy, eksploatacji, remontów i konserwacji oraz rozbiórki. Największą popularnością w naszym kraju cieszą się: brytyjska certyfikacja BREEAM oraz amerykańska wielokryterialna certyfikacja LEED.

W przypadku zielonych budynków poziom pustostanów jest niższy. Łatwiej jest zdobyć rozpoznawalnego, silnego najemcę, a co za tym idzie wartość nieruchomości jest wyższa. Najczęściej koszty poniesione w celu spełnienia określonych kryteriów certyfikacji są odzwierciedlane poprzez nieznacznie wyższy niż zwykle poziom czynszu. Wyższe stawki czynszu są kompensowane niższymi o około 8-9% kosztami eksploatacji budynku, do 30% niższym zużyciem energii oraz do 60% niższym zużyciem wody.

3.2.1. Centrum

Obszar Centrum cechuje koncentracja budynków wieżowych, które stanowią tzw. „city” biurowe Warszawy. Dodatkowo w centrum miasta znajdziemy nowo powstające projekty, które wpływają na zwiększenie powierzchni biurowych w głównym obszarze biznesowym stolicy.

Teren ten charakteryzuje się wysoką podażą powierzchni biurowych oraz dużym zagęszczeniem budynków. W ostatnich trzech latach odnotowano dużą liczbę relokacji najemców do strefy Centrum. Ponadto Centrum jest bardzo dobrze skomunikowane z innymi częściami miasta dzięki licznym liniom tramwajowym, autobusowym oraz krzyżującym się liniom metra M1 i M2.

Na analizowanym obszarze znajdują się obiekty biurowe o różnicowanym standardzie. Należy jednak zaznaczyć, że znajduje się tu najwięcej obiektów o najlepszym standardzie oraz najwyższe biurowce w mieście. Koncentracja wysokich budynków na analizowanym obszarze wiąże się z wyższymi stawkami czynszów oraz opłat eksploatacyjnych, a także ograniczoną podażą gruntów.

Poniżej przedstawiona została tabela z głównymi budynkami biurowymi, które powstały w ostatnich latach.

Tabela 48 WYBRANE BUDYNKI BIUROWE ZREALIZOWANE NA OBSZARZE COB I CENTRUM

WYBRANE BUDYNKI BIUROWE ZREALIZOWANE NA OBSZARZE COB I CENTRUM					
Nazwa	Zdjęcie	Adres	Data ukończenia	Powierzchnia najmu brutto (m ²)	Czynsz bazowy (EUR/m ² /m-c)
Karolkowa Business Park		ul. Karolkowa 30, Wola	2015	17.800	17,00 - 18,00
Q22		al. Jana Pawła II 22 Śródmieście	2016	50.000	22,50 - 24,00

WYBRANE BUDYNKI BIUROWE ZREALIZOWANE NA OBSZARZE COB I CENTRUM

Nazwa	Zdjęcie	Adres	Data ukończenia	Powierzchnia najmu brutto (m ²)	Czynsz bazowy (EUR/m ² /m-c)
Warsaw Spire		Plac Europejski 1 Wola	2016	96.000	18,50 - 23,00
KróLewska		ul. Królewska 18 Śródmieście	2016	5.200	24,00 - 25,00
Astoria Premium Offices		ul. Przeskok 2 Śródmieście	2016	17.600	22,00 - 24,00
Wronia 31		ul. Towarowa	2017	15.150	18,00 - 19,00
Proximo I		ul. Prosta	2016	26.385	17,00 - 18,00
Generation Park bud. X		Rondo Daszyńskiego	2017	20.300	18,00 - 19,00

Źródło: EY

Na ciągły wzrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej wpływają nowe plany wyburzeniowe kolejnych budynków, które będąc w relatywnie dobrym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia zastępowane są inwestycjami biurowymi lub mieszkaniowymi o dużo większej intensywności zabudowy i efektywności powierzchni.

Przykładami takich transakcji są chociażby zakup budynku Ilmet przy rondzie ONZ czy hotelu Mercure przy al. Jana Pawła II. Poniżej przedstawiona została tabela z głównymi budynkami biurowymi, które są w fazie realizacji lub planowania.


Tabela 49 GŁÓWNE BUDYNKI BIUROWE BĘDĄCE W FAZIE REALIZACJI LUB PLANOWANIA (CENTRUM)

GŁÓWNE BUDYNKI BIUROWE BĘDĄCE W FAZIE REALIZACJI LUB PLANOWANIA (CENTRUM)						
Nazwa	Wizualizacja	Lokalizacja	Powierzchnia biurowa (m ²)	Developer	Planowany termin oddania	Status
Varso Place		ul. Chmielna 69	140.000	HB Reavis	2020	w budowie
Generation Park		Rondo Daszyńskiego	84.000	Skanska	3 kw. 2019 (budynek Z) 4 kw. 2020 (budynek Y)	w budowie
The Warsaw HUB		ul. Towarowa 7	70.000	Ghelamco	4 kw. 2019 1 kw. 2020	w budowie
Warsaw One		Rondo ONZ	55.000	Skanska	b.d.	planowany
Roma Tower		ul. Nowogrodzka	55.000	BBI Development	2023	planowany

GŁÓWNE BUDYNKI BIUROWE BĘDĄCE W FAZIE REALIZACJI LUB PLANOWANIA (CENTRUM)						
Nazwa	Wizualizacja	Lokalizacja	Powierzchnia biurowa (m ²)	Deweloper	Planowany termin oddania	Status
Mennica LegacyTower		ul. Żelazna / Prosta	53.000	Golub GetHouse / Mennica Polska	III kw. 2019	w budowie
Spinner		Rondo Daszyńskiego	55.000	Ghelamco	II kw. 2019	w budowie
Skyliner		ul. Towarowa / Prosta	43.600	Karimpol	II kw. 2020	w budowie
PHN Tower		Rondo ONZ	40.000	PHN	2021 (I etap)	planowany
Art Norblin		ul. Żelazna / Prosta	40.000	Capital Park	IV kw. 2020	w budowie

GŁÓWNE BUDYNKI BIUROWE BĘDĄCE W FAZIE REALIZACJI LUB PLANOWANIA (CENTRUM)						
Nazwa	Wizualizacja	Lokalizacja	Powierzchnia biurowa (m ²)	Deweloper	Planowany termin oddania	Status
Łucka 7/9		ul. Łucka / Prosta	30.000	Skanska	b.d.	planowany
Spark		al. Solidarności, ul. Okopowa / Wolska	70.000	Skanska	2021	w budowie
Browary Warszawskie		ul. Grzybowska / Wronia / Krochmalna	50.000	Echo Investment	2019 / 2020	w budowie
Metropoint Office		ul. Grzybowska	8.200	Asbud	II kw. 2019	w budowie
Lixa		ul. Karolkowa / Kasprzaka	65.000	Yareal Polska	2021 / 2022	planowany
Sobieski Tower		pl. Zawiszy	55.000	Ghelamco	b.d.	planowany

GŁÓWNE BUDYNKI BIUROWE BĘDĄCE W FAZIE REALIZACJI LUB PLANOWANIA (CENTRUM)

Nazwa	Wizualizacja	Lokalizacja	Powierzchnia biurowa (m ²)	Deweloper	Planowany termin oddania	Status
DSP		ul. Pańska / Miedziana	25.000	Penta Investments	2020	planowany

Źródło: EY






3.2.2. Praga-Północ i Praga-Południe








Rynek nieruchomości biurowych na Pradze-Północ i Pradze-Południe jest mniej rozwinięty niż w pozostałej części Warszawy. W klasyfikacji PORF obydwie dzielnice ujęte są w dużej strefie „Wschód”. Całkowita podaż powierzchni biurowej na obszarze obu dzielnic to prawie 200 tys. m², co stanowi w przybliżeniu 3,5% powierzchni dostępnej w stolicy. Istniejące obiekty są zlokalizowane głównie w okolicach Dworca Wileńskiego, Dworca Warszawa Wschodnia oraz wzdłuż ul. Ostrobramskiej.




Istniejące budynki biurowe to głównie obiekty klasy B, które powstały przed rokiem 2010. Wiodącym przedstawicielem nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A na Pradze jest Stadion Narodowy. W połowie 2018 roku oddano do użytku zmodernizowany kompleks 6 budynków biurowych Praga 306. Do nowych budynków biurowych, oddanych do użytku po 2010 roku, należą również Radwar Business Center oraz HNW Center, obydwa zlokalizowane w granicach Pragi-Południe.







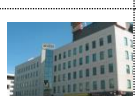

Poniżej przedstawiona zostały tabele z głównymi budynkami biurowymi na terenach Pragi-Północ i Pragi-Południe.

Tabela 50 ISTNIEJĄCE BUDYNKI BIUROWE NA OBSZARZE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE

ISTNIEJĄCE BUDYNKI BIUROWE NA OBSZARZE PRAGI-PÓŁNOC					
Nazwa	Zdjęcie	Adres	Data ukończenia	Powierzchnia najmu brutto (m ²)	Czynsz bazowy (EUR/m ² /m-c)
Dominanta Praska		ul. Okrzei 1a	1999	2.700	11-15
Symfonia		ul. Kłopotowskiego 22	2001	3.484	14,00
Centrum Praha		ul. Jagiellońska 26	2007	5.500	nd.
Solidarności 61		ul. Solidarności 61	1900	700	nd.
Centrum Biurowe Warszawa Wileńska		ul. Targowa 72	2002	12.500	nd.

ISTNIEJĄCE BUDYNKI BIUROWE NA OBSZARZE PRAGI-PÓŁNOC					
Nazwa	Zdjęcie	Adres	Data ukończenia	Powierzchnia najmu brutto (m ²)	Czynsz bazowy (EUR/m ² /m-c)
Wileńska 69		ul. Wileńska 69	2011 ukończona modernizacja	1.392	6,5 - 7,5
Farum		ul. Jagiellońska 74	1975	15.000	nd.
Staniewicka 18		ul. Staniewicka 18	2001	5.000	8,00
Centrum Milenium		ul. Kijowska 1	2000	10.718	13,00
Kijowska 3/5		ul. Kijowska 3	2000	4.157	nd.
Kijowska 5		ul. Kijowska 5	1873 (2011 - dobudowa budynku biurowego)	1.965	11 - 11,5
Soho Factory Bud. 104		ul. Mińska 25	1976	9.000	6,00

ISTNIEJĄCE BUDYNKI BIUROWE NA OBSZARZE PRAGI-POŁUDNIE					
Nazwa	Zdjęcie	Adres	Data ukończenia	Powierzchnia najmu brutto (m ²)	Czynsz bazowy (EUR/m ² /m-c)
PGE Narodowy (Stadion Narodowy)		al. Księcia Józefa Poniatowskiego 1	2013	9.700	16,00
Sawa Park		pl. Przymierza 6	2003	3.305	13,00 - 17,00
Siemens HQ		ul. Żupnicza 11	1999	15.000	nd.
Pryzmat Praga		ul. Mińska 63A	2003	4.826	12,00
HNW Center		ul. Owsiana 12	2011	1.160	12,00
Waszyngtona 146		al. Waszyngtona 146	2002	2.290	8,5
Blue Point		al. Stanów Zjednoczonych 61A	2001	14.500	15,50
Blue Point 2		al. Stanów Zjednoczonych / Granadierów 61	2016	14.000	16,50
Radwar Business Park		ul. Poligonowa 3	2010	11.800	nd.

ISTNIEJĄCE BUDYNKI BIUROWE NA OBSZARZE PRAGI-POŁUDNIE					
Nazwa	Zdjęcie	Adres	Data ukończenia	Powierzchnia najmu brutto (m ²)	Czynsz bazowy (EUR/m ² /m-c)
Centrum Biurowe Ostrobramska 101a		ul. Ostrobramska 101a	2005	6.722	13,00-14,00
Ostrobramska Red Point		ul. Ostrobramska 95	2007	1.770	14,00
Biurowiec ANB		ul. Ostrobramska 91	1995	1.650	9,00
Ostrobramska 79		ul. Ostrobramska 79	2000	5.800	10,00
Polsat HQ		ul. Ostrobramska 77	2008	11.400	nd.
Exatel HQ		ul. Perkuna 47	2000	6.000	nd.
Promenada Business Center		ul. Ostrobramska 75c	1990	12.800	10,00
Jubilerska 10		ul. Jubilerska 10	1980	4.058	15,50
ATM HQ		ul. Grochowska 21a	2001	4.600	13,5 - 14

ISTNIEJĄCE BUDYNKI BIUROWE NA OBSZARZE PRAGI-POŁUDNIE					
Nazwa	Zdjęcie	Adres	Data ukończenia	Powierzchnia najmu brutto (m ²)	Czynsz bazowy (EUR/m ² /m-c)
Murmańska 25		ul. Murmańska 25	1999	5.700	11,00
Praga 306		ul. Grochowska 306/308	2018	10.000	12,00-13,00

Źródło: EY





Dzięki rozbudowie drugiej linii metra, inwestorzy coraz chętniej lokują swoje inwestycje na obszarze Pragi. W trakcie realizacji są trzy duże projekty na terenach pofabrycznych: Koneser Centrum Praskie, Soho Factory i Strefa Praga Bohema. Założeniem inwestycji jest stworzenie unikalnych przestrzeni biurowych, handlowych i mieszkalnych, zachowując industrialny charakter przebudowywanych powierzchni. Wspomniane działania jest nowym trendem na rynku warszawskich nieruchomości komercyjnych. Historyczne budynki fabryk zostaną zmodernizowane i dostosowane do ciągle rosnących wymagań najemców, a obok nich powstaną nowoczesne obiekty wpasowujące się w charakter kompleksów.

Inwestycje realizowane na terenach postindustrialnych sumarycznie dostarczą ponad 38 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Spośród wymienionych projektów, największy udział w tworzeniu podaży należy do Centrum Praskiego Koneser, które potencjalnym nabywcom oferuje biura o łącznej powierzchni 22 tys. m².

Kolejnym projektem mającym istotny udział w kreowaniu podaży na praskim rynku biurowym jest inwestycja Port Praski. W ramach projektu, na obszarze niemal 40 ha, ma powstać unikalna przestrzeń integrująca zabudowę mieszkalną, biurową oraz tereny o walorach rekreacyjnych, takie jak przystań oraz promenada. Inwestycja podzielona jest na kilka etapów, z czego biurowców dotyczy część określana jako „City”. Realizacja tej fazy projektu zakończy się dostarczeniem na rynek 190 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, dostępnej w czterech budynkach wysokościowych.

Poniżej przedstawiona została tabela z głównymi budynkami biurowymi, które powstają na terenie Pragi-Północ i Pragi-Południe.

Tabela 51 BUDYNKI BIUROWE W FAZIE REALIZACJI NA OBSZARZE DZIELNIC PRAGA-PÓŁNOC I PRAGA-POŁUDNIE

BUDYNKI BIUROWE W FAZIE REALIZACJI NA OBSZARZE DZIELNIC PRAGA-PÓŁNOC I PRAGA-POŁUDNIE					
Nazwa	Zdjęcie	Adres	Data ukończenia	Powierzchnia najmu brutto (m ²)	Inwestor
Koneser Centrum Praskie		Plac Konesera 2	III kw. 2018	22.000	BBI Development NFI
Soho Factory		ul. Mińska 25	b.d.	10.000	SOHO Development Yareal
Strefa Praga Bohema		ul. Szwedzka 20	Do 2022 roku	6.330	Okam Capital
Port Praski		Teren pomiędzy ulicami Sokola, Zamoyskiego, Jagiellońska oraz Okrzei	2022 i kolejne lata	190.000	Port Praski

Źródło: EY

3.3. Analiza popytu

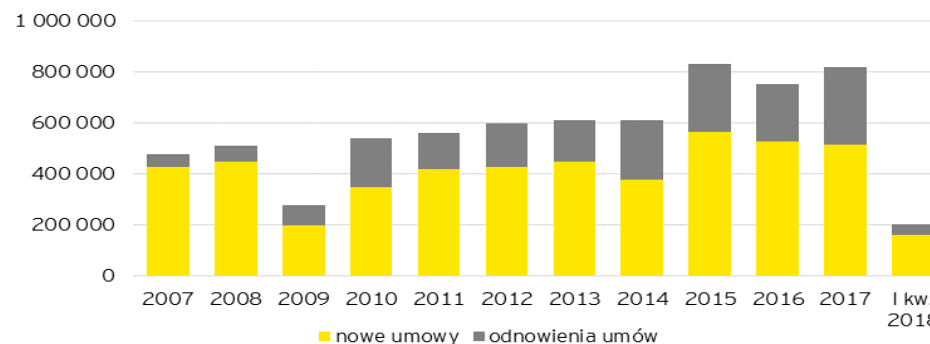
Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w Warszawie jest generowany głównie przez:

- ▶ firmy wiodące i dobrze prosperujące zarówno na rynku polskim, jak i zagranicznym,
- ▶ nowe międzynarodowe firmy wchodzące na rynek polski,
- ▶ duże firmy zagraniczne, w tym: fundusze inwestycyjne, firmy doradcze wybierające Warszawę, jako główną siedzibę w Polsce,
- ▶ firmy działające na rynku warszawskim, które zmieniają siedzibę,
- ▶ firmy oferujące nowoczesne usługi biznesowe SSC/BPO².

Na popyt zgłaszany na powierzchnie biurowe składają się: nowo zawarte transakcje, przedłużane umowy najmu, powiększanie dotychczas wynajmowanych powierzchni, podnajem, rezerwacje powierzchni będących w budowie (pre-let) oraz powierzchnie zajmowane przez właścicieli budynków.

W ostatnich latach obserwowane były wahania po stronie popytowej. Po stagnacji na rynku w 2009 roku popyt zwiększył się ponad dwukrotnie i utrzymuje tendencję wzrostową. W 2017 roku wynajęto ponad 820 tys. m², w których 63% stanowiły nowe umowy i pre-let, renowacje – 26%, a ekspansje – 11%. W pierwszym kwartale 2018 roku wynajęto ponad 200 tys. m² powierzchni biurowej, z czego około 71% stanowiły nowe umowy i pre-let, renowacje – 21%, a ekspansje – 8%.

Wykres 21 POPYT BRUTTO W WARSZAWIE (w m²), 2007 – I KW. 2018



Źródło: EY

Powierzchnie zlokalizowane w centrum miasta wynajmowane są głównie przez firmy z branży doradczej, kancelarie prawne, centrale banków oraz inne podmioty, dla których istotne jest posiadanie biura w centralnej lokalizacji.

Analiza profilu działalności najemców i zajmowanych przez nich powierzchni pozwala na wyodrębnienie trzech głównych kategorii lokali biurowych według ich wielkości i standardu:

- ▶ powierzchnie wyższego standardu poniżej 1.000 m², zajmowane przez przedstawicielstwa zagranicznych przedsiębiorców bez działów powierzchni back-office, bądź mniejsze samodzielne firmy, w których pracuje relatywnie niewielka liczba pracowników, działające we wskazanych branżach niewymagających prestiżowych lokalizacji (typ aranżacji powierzchni: pokoje biurowe i powierzchnia open-space),
- ▶ większe powierzchnie średniego lub wyższego standardu, wynajmowane przez firmy ze wskazanych branż, zatrudniające większą liczbę pracowników (typ aranżacji powierzchni: open-space),
- ▶ największe lokale biurowe/budynki biurowe o średnim standardzie zajmowane przez firmy z sektora BPO lub działy back-office dużych przedsiębiorstw (typ aranżacji powierzchni: open-space).

Popyt na powierzchnię biurową w ubiegłych latach na terenie COB i Centrum wynosił łącznie średnio około 320 tys. m², w tym na terenie COB stanowił 45%. W szczególności zachodnia część Centrum obserwowała znaczący wzrost aktywności najemców oraz stanowiła popularny kierunek relokacji najemców ze Służewca. W roku 2017 popyt w Centrum wyniósł ponad 208 tys. m² z czego ponad 125 tys. m² w jego zachodniej strefie. Łączny popyt w strefach COB i Centrum wynosił około 373 tys. m², co stanowiło 45% wynajętej powierzchni w Warszawie.

² SSC (Shared Services Center) – centrum usług wspólnych, czyli wyodrębniona spółka, która świadczy usługi na rzecz innych jednostek wielooddziałowego przedsiębiorstwa.

BPO (Business Process Outsourcing) – outsourcing procesów biznesowych, czyli zlecanie wybranych procesów biznesowych do wykonania przez podmioty zewnętrzne

3.3.1. Praga-Północ i Praga-Południe

W latach 2014-2016 średni roczny popyt na terenach Pragi-Północ i Pragi-Południe wyniósł około 17 tys. m² rocznie. Jest to jedna z najniższych średnich ze wszystkich warszawskich stref. Niższym popytem charakteryzowały się tylko strefy północ i strefa Ursynów, Wilanów. Powodem tak niskiego zainteresowania powierzchnią biurową na terenach Pragi była stosunkowo niska podaż, w szczególności nowoczesnej powierzchni biurowej. Nowi najemcy rzadko są zainteresowani wynajmem starych powierzchni biurowych, nieprzystosowanych do aktualnych wymagań. Ponadto, znaczna część budynków jest w całości zajmowana przez właścicieli. Przykładami takiego rozwiązania są: Siemens HQ, Polsat HQ, Exatel HQ oraz ATM HQ. Na terenach Pragi swoje biura lokalizowały głównie mniejsze firmy, których głównym warunkiem najmu jest niska stawka czynszu, jednak duża część tego typu najemców lokowała swoje biura w budynkach mieszkalnych przerobionych na biura. Ze względu na brak ogólnodostępnych danych na temat ilości podpisanych umów

w budynkach mieszkalnych rzeczywista powierzchnia najmu biur na Pradze jest trudna do oszacowania.

Rok 2017 charakteryzował się znaczną poprawą popytu na powierzchnię biurową we wschodniej części Warszawy. W danym okresie wynajęto około 30 tys. m². Głównymi najemcami były firmy z sektora usług profesjonalnych, telekom oraz transportu i produkcji. Największą podpisaną umową tego roku było wynajęcie 4.600 m² powierzchni w PGE Narodowy przez Business Link. Kolejnymi dużymi umowami były transakcje typu pre-let w nowych inwestycjach. Dzięki realizacji nowych inwestycji Praga ma szansę stać się alternatywną lokalizacją biznesową dla międzynarodowych firm. Pierwszym przykładem potwierdzającym wzrost atrakcyjności przestrzeni biurowej Pragi jest wynajem 2.600 m² powierzchni w Koneser Budynek J przez Google Campus.

3.4. Czynniki wpływające na atrakcyjność powierzchni

Atrakcyjność powierzchni biurowej ma bezpośredni wpływ na popyt w danej lokalizacji. Głównymi czynnikami wpływającymi na atrakcyjność są przede wszystkim lokalizacja, dostępność komunikacyjna oraz standard i prestiż budynku.

Prestiżowa lokalizacja jest niezmiernie ważnym czynnikiem dla międzynarodowych firm, dla których biura ulokowane w Warszawie często są głównymi siedzibami w Europie wschodniej i środkowej. Ze względu na znaczenie strategiczne owych biur muszą się one znajdować w dobrze wyekspozowanej i rozpoznawalnej lokalizacji. Prestiż lokalizacji jest mniej istotny dla mniejszych działalności oraz dla centrów obsługi. Lokalizacja biura ma również bezpośredni wpływ na dostępność komunikacyjną. Większą popularnością cieszą się biurowce zlokalizowane przy linii metra, bądź w okolicach dużych arterii komunikacyjnych.

Atrakcyjność powierzchni biurowej jest bezpośrednio związana z jej standardem obiektu i wykończenia biura. Zgodnie z umowną klasyfikacją, na warszawskim rynku biurowym wyróżniamy budynki klas: A, B+, B i C. W celu określenia klasy biurowca stosuje się 20 kryteriów, z czego 12 jest obowiązkowych dla każdej z klas, a pozostałe 8 definiuje przynależność budynku do danej kategorii. Kryteria obowiązkowe odnoszą się do prestiżu, wynikającego z architektury oraz rozpoznawalności, aranżacji i zagospodarowania przestrzeni budynku, wind, oświetlenia oraz instalacji i wymogów technicznych budynku. Kryteria dodatkowe to wymogi związane z warunkami technicznymi, bezpieczeństwem i higieną pracy oraz standardami ekologicznymi. Wszystkie kryteria zostały

szczegółowo opisane w ogólnodostępnym przewodniku „Modem Office Standards Polska” opracowanym w latach 2008-2009.

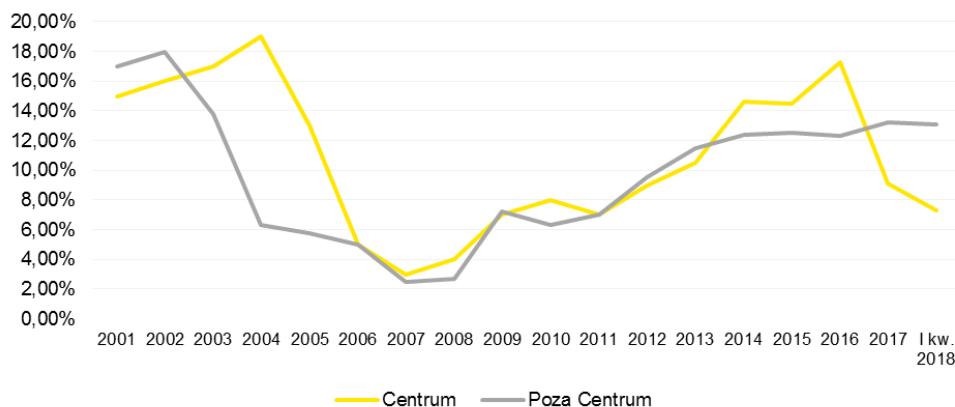
Najwyższym stopniem atrakcyjności charakteryzują się budynki klasy A. Budynki klasy A to obiekty znajdujące się w najbardziej prestiżowych lokalizacjach o najwyższym i najnowocześniejszym standardzie wykończenia. W celu uzyskania powyższej klasy, budynek musi spełnić 12 obowiązkowych i 5 dodatkowych kryteriów jakości. Przestrzeń biurowa w tego typu obiektach charakteryzuje się wysokim komfortem pracy, oraz wieloma udogodnieniami dla osób przebywających na jej terenie. Dodatkowo budynki te oferują liczne usługi, takie jak restauracje, sklepy, kluby fitness oraz przedszkola.

Struktura atrakcyjnej powierzchni biurowej powinna opierać się na systemie nazywanym „Activity Based Working”. System ten pozwala na stworzenie przestrzeni opartej na dogłębnej analizie charakteru pracy i potrzebach pracownika. Zastosowanie takiego rozwiązania pozwala na najefektywniejsze wykorzystanie czasu i potencjału pracowników z określonej liczby metrów kwadratowych. W opisywanym systemie powierzchnię biura średnio w około 70% stanowi duży open space, który oferuje przekrój różnych miejsc pracy, a pozostałe 30% to zamknięte pomieszczenia. Zgodnie z założeniami „ABW” miejsca pracy przy biurku nie są przypisane do pracownika, a osoba przychodząc do biura sama decyduje o wyborze stanowiska, które jest najodpowiedniejsze do wykonania powierzonych zadań. Główny obszar biura powinien oferować nie tylko miejsca do pracy przy biurku, ale również przestrzenie do pracy grupowej czy wygodne miejsca do pracy z laptopem oraz szereg przestrzeni dostosowanych do preferencji pracowników. Przestrzenie zamknięte powinny dzielić się na pokoje pracy, sale spotkań i miejsca do spotkań ad hoc oraz budki telefoniczne.

3.5. Powierzchnie niewynajęte

W I kwartale 2018 roku poziom pustostanów w Warszawie wyniósł 10,8%, co jest wskaźnikiem o 0,9 p.p. niższym względem końca roku 2017. Najbardziej wyraźny spadek nastąpił w centrum - współczynnik pustostanów na koniec marca b.r. wyniósł 7,3%, co wskazuje na znaczną absorpcję powierzchni w tym rejonie. Wskaźnik na obszarze poza-centralnym pozostał na zbliżonym poziomie - 13,1%. Prognozuje się, że ze względu na utrzymujący się wysoki popyt oraz relatywnie niewielką podaż nowej powierzchni biurowej w latach 2018 - 2019 poziom pustostanów na obszarze Warszawy będzie nadal spadać lub pozostanie na podobnym poziomie.

Wykres 22 POZIOM PUSTOSTANÓW W LATACH 2001 – I KW. 2018

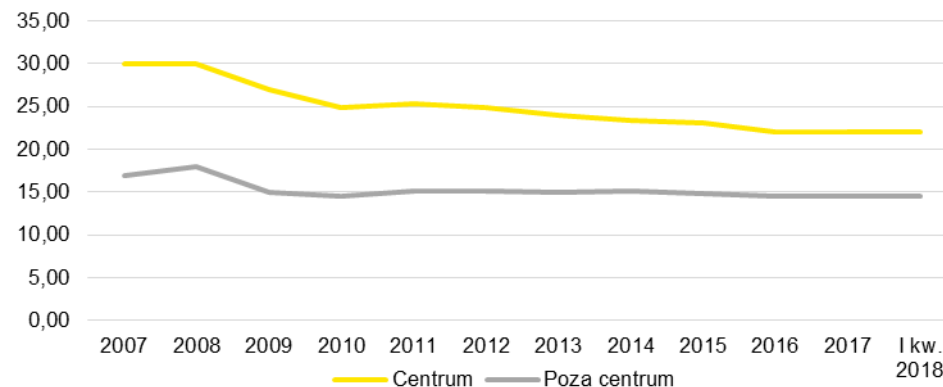


Źródło: EY

3.6. Analiza stawek oraz pozostałych warunków najmu

W 2017 roku bazowe stawki czynszów pozostawały na stabilnym poziomie. W Centrum oraz COB stawki czynszów kształtowały się na poziomie 17-23 EUR/m²/m-c, a w obszarach pozacentralnych na poziomie 11-15 EUR/m²/m-c.

Wykres 23 POZIOM WYWOŁAWCZYCH STAWEK CZYNSZU W LATACH 2007 – I KW. 2018 (EUR/m²/m c)



Źródło: EY

Standardem na rynku biurowym jest, że właściciele obiektów muszą zabiegać o docelowych użytkowników stosując elementy redukujące koszty najmu w zależności od wielkości powierzchni. Powoduje to, że efektywne czynsze są z reguły na poziomie o 15-25% niższym od wywoławczych, ze względu na oferowane zachęty, takie jak:

- ▶ okres wolny od opłat czynszowych (łącznie średnio od 3 do 9 miesięcy; od 1 do 2 miesięcy za każdy rok umowy najmu),
- ▶ budżet na wykończenie powierzchni biurowej (średnio od 100 do 300 EUR/m² powierzchni biurowej).

W najbliższych latach stawki czynszu w Warszawie powinny pozostać stabilne lub ulec niewielkiemu wzrostowi, ze względu na stosunkowo wysoki poziom popytu w centrum miasta. W przypadku budynków biurowych reprezentujących niższy standard powierzchni, osiągnięte stawki czynszów najmu wyrażane są zazwyczaj w złotych polskich i cechują się dużym zróżnicowaniem głównie ze względu na lokalizację i oferowane udogodnienia.

3.6.1. Praga-Północ i Praga-Południe

Stawki czynszów na Pradze-Północ i Pradze-Południe w ostatnich latach pozostawały na stabilnym poziomie. Stawki w tych rejonach są jednymi z najniższych w całej Warszawie i wynoszą 10-14 EUR/m²/m-c w najlepszych lokalizacjach. Podobne stawki czynszów można spotkać na obszarach stref Zachód i Puławska. Ze względu na stosunkowo niewielką podaż nowoczesnej powierzchni biurowej na obszarze Pragi-Północ i Pragi-Południe, znaczna część biur zlokalizowana jest w budynkach mieszkalnych, gdzie ceny zaczynają się od 35 PLN/m². Ze względu na obecnie realizowane inwestycje średni poziom stawek najmu będzie rósł. Czynsze w nowych budynkach biurowych, zgodnie ze stawkami rynkowymi powinny wynieść 12-15 EUR/m²/m-c. Wartości te mogą zostać przekroczone w inwestycji Port Praski, która ma się charakteryzować bardzo wysokim standardem wykończenia.

3.7. Standardowe warunki najmu

Aktywny rynek obiektów komercyjnych w Warszawie zaczął formować się w ciągu ostatnich dwudziestu lat. W tym czasie przyjęto zasady postępowania wzorowane na procedurach stosowanych przy dużych projektach opracowanych przez międzynarodowych deweloperów. Zasady te zostały udoskonalone i obecnie postrzegane są jako standardowe przy zawieraniu umów najmu, chociaż można spotkać się z umowami opartymi na innych warunkach:

- ▶ kwota czynszu ustalana jest w Euro (EUR), a płatna miesięcznie z góry w złotych polskich,
- ▶ czynsz podlega rocznej indeksacji według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych dla obszaru Euro (MUICP, HICP),
- ▶ oprócz podstawowego czynszu pobiera się opłaty eksploatacyjne, które pokrywają koszty m.in.: ogrzewania, klimatyzacji, konserwacji i napraw, sprzątnięcia, ochrony, użytkowania wieczystego gruntu itd.,
- ▶ dodatkowo refakturowane są koszty zużycia mediów (zgodnie ze wskazaniem liczników) oraz koszty usług telekomunikacyjnych,
- ▶ do kwoty podstawowego czynszu i ogólnych opłat eksploatacyjnych doliczany jest podatek od towarów i usług (VAT),
- ▶ do powierzchni netto najemcy doliczany jest zwykle procentowy udział w powierzchniach wspólnych (hol windy, hol główny, recepcja, itp.). W nowoczesnych budynkach współczynnik powierzchni wspólnych wynosi średnio około 5%,
- ▶ najem rozpoczyna się na ogół niezwłocznie po zakończeniu prac wykonywanych przez wynajmującego,
- ▶ okres trwania umowy wynosi od 1 roku do 30 lat, przeciętnie 5 lat,
- ▶ wynajmujący wymaga zazwyczaj depozytu lub gwarancji bankowej jako zabezpieczenia płatności czynszu w wysokości opłaty za 3-6 miesięcy użytkowania biura.

3.8. Analiza cen transakcyjnych

Obecnie stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych wynoszą około 5,5%, natomiast w przypadku starszych powierzchni biurowych wahają się między 7,5% a 8,5%. Stopy kapitalizacji dla budynków o niższym standardzie mogą przekraczać 10,0%. Poniżej zaprezentowano wybrane transakcje budynkami biurowymi w Warszawie w okresie ostatnich 4 lat.

Tabela 52 WYBRANE TRANSAKcje BUDYNKAMI BIUROWYMI, WARSZAWA, 2014-2018

Budynek	Powierzchnia (m ²)	Data transakcji	Sprzedawca	Nabywca	Stopa kapitalizacji	Cena 1 m ² GLA (EUR/m ²)
Warsaw Spire A, Plac Europejski 1	59.999	2 kw. 2018	Ghelamco	Madison International	b.d.	5.833
Warta Tower, al. Jerozolimskie 65/79	27.999	1 kw. 2018	Kulczyk Investments	Globalworth REI	10,7%	1.964
Generation X, Rondo Daszyńskiego	20.999	2017	Skanska	Hansainvest	5,5%	4.048
Warsaw Spire B, Plac Europejski 6	21.599	2017	Ghelamco	CA Immo	4,9%	4.722
Proximo I, ul. Prosta 68	28.384	2017	Hines	Ceska Sportelna	5,4%	4.108
KróLEWska, ul. Królewska 18	6.000	2017	S+B Gruppe	Generali RE Fund SICAF	5,5%	b.d.
Q22, al. Jana Pawła II 22	52.999	2016	Echo Investment	Invesco UK	5,4%	5.151
Atrium 2, ul. Pereca 1	20.244	2016	Skanska	Hansainvest	5,4%	4.347
Gdanksi Business Centre (A-B), ul. Alka Dawidowskiego	47.999	2016	HB Reavis	Employees Provident Fund, Savills IM	5,9%	3.850
Prosta Tower, ul. Prosta 32	6.060	2016	Marvipol	CSAM IMMO	b.d.	4.423
Zaulek Piekna, ul. Piekna 18	8.860	2016	Invesco	GLL RE Partners	6,2%	5.124
Prime Corporate Center, ul. Grzybowska 78	20.899	2016	Golub & Co	Warburg-HIH Invest	5,3%	3.945
Stratos Office Center, ul. Ks. Ignacego Skorupki 5	11.026	2015	Kulczyk Investments, Silverstein Properties	GNT Group	b.d.	3.468
Raiffeisen Business Center, ul. Piekna 20	16.122	2015	Invesco UK	Griffin Real Estate	b.d.	1.886
Nestle House, ul. Domaniewska 32	17.800	2015	Kronos Real Estate	Hines Poland	b.d.	2.809
Sky Office Center, ul. Wincentego Rzymowskiego 31	4.800	2014	5th Avenue Holding	Hines	b.d.	3.229

Budynek	Powierzchnia (m ²)	Data transakcji	Sprzedawca	Nabywca	Stopa kapitalizacji	Cena 1 m ² GLA (EUR/m ²)
Plac Unii, ul. Puławska 2	56.799	2014	Liebrecht & Wood, BBI Development	Bayerische Versorgungskammer (BVK), Invesco UK, NAEV	6,5%	3.979
Libra Business Centre, ul. Gottlieba Daimlera 2	15.139	2014	Mermaid Properties Sp zoo, Augusta I Ltd, WN PWN	Vienna Insurance Group	b.d.	b.d.
T-Mobile Office Park, ul. Marynarska 12	39.999	2014	Ghelamco	Starwood Capital	b.d.	2.811
Łopuszańska Business Park, ul. Łopuszańska 38B	16.534	2014	Ghelamco	Starwood Capital	b.d.	2.811
Ambassador ul. Domaniewska 34A	15.531	2014	Kronos Real Estate	Hines	b.d.	b.d.
Metropolitan, pl. Piłsudskiego 1-3	38.183	2014	Aberdeen DL	Deutsche AWM - Germany	6,2%	5.055
Rondo 1 Rondo ONZ 1	57.999	2014	BlackRock Real Estate	Deutsche AWM - Germany	b.d.	5.173
Jerozolimskie Company House II al. Jerozolimskie 195A	9.379	2014	AXA Real Estate	Griffin Real Estate	9,0%	1.919
Bliski Office Center ul. Żurawia 8	4.877	2014	Castle Carbery Props	Griffin Real Estate	9,3%	2.235

Źródło: EY

W roku 2013 łączny wolumen inwestycji w nieruchomości biurowe w Warszawie zbliżył się do poziomu 1,25 mld EUR. Kilka dużych transakcji dotyczących zarówno portfeli, jak i pojedynczych nieruchomości były podkreśleniem ukształtowanej dojrzałości rynku. W tym roku stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości biurowych w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu oscylowały w granicach 6,00% - 6,25%, natomiast na Mokotowie (drugiej pod względem wielkości dzielnicy biurowej w mieście) pomiędzy 7,50% - 7,75%. Ponadto rynek nieruchomości biurowych odnotował kilka transakcji powyżej 100 mln EUR, w tym nabycie budynku biurowego Senator przez Union Investment, New City przez Hines oraz Mokotów Nova przez Tristan Capital Partners.

W sektorze biurowym rynku inwestycyjnego, wolumen transakcji w 2014 roku zamknął się kwotą 1,33 mld EUR, co stanowiło około 6-procentowy wzrost w porównaniu z 2013. Mimo stałego wzrostu ilości nowoczesnej powierzchni biurowej poza Warszawą stolica pozostaje najatrakcyjniejszym rynkiem dla inwestorów, o czym świadczy jej około 75-procentowy udział w wartości transakcji w tym sektorze. Ze sprzedanych budynków biurowych w stolicy należy wyróżnić przede wszystkim śródmiejski biurowiec Rondo 1 kupiony przez fundusz DeAWM za około 300 mln EUR, zlokalizowany na Placu Piłsudskiego biurowiec Metropolitan kupiony przez ten sam fundusz za 190 mln EUR czy wybudowany w 2013 obiekt biurowo-handlowy Plac Unii kupiony przez Invesco RE za 226 mln EUR. Takie obiekty są szczególnie poszukiwane przez inwestorów i osiągają najwyższe ceny w stosunku do generowanego dochodu.

Po bardzo intensywnym roku 2014 w którym miały miejsce transakcje takimi obiektami jak Rondo 1, Metropolitan czy Plac Unii, pierwszą połowę 2015 roku cechuje wyraźne spowolnienie. Największymi transakcjami były kupno budynku handlowo-biurowego Europlex oferującego 25.000 m² powierzchni biurowej przez Lone Star oraz biurowca Nestle House (17.800 m²) przez Hines.

W 2016 roku wolumen transakcji budynkami biurowymi w Warszawie pozostał na poziomie podobnym do tego z 2015 roku. Największymi transakcjami były: zakup Q22 przez Invesco RE za 273 mln EUR, zakup Gdański Business Centre przez Savills Investment Mgmt, EPF za 186 mln EUR oraz zakup Konstruktorska Business Center przez Golden Star Group za 120 mln EUR.

W sektorze biurowym rynku inwestycyjnego, wolumen transakcji w 2017 roku zamknął się kwotą 1,58 mld EUR, z czego około 610 mln EUR dotyczyło transakcji w Warszawie. Największymi transakcjami były: zakup Proximo I przez Ceska Sportelna za 116,6 mln EUR, zakup Warsaw Spire B przez CA Immo za 102 mln EUR oraz zakup Generation X przez Hansainvest za 85 mln EUR.

W pierwszym kwartale 2018 roku na rynku Warszawskim miała miejsce tylko jedna transakcja, która dotyczyła kupna Warta Tower za 55 mln EUR przez Globalworth REI. Początek drugiego kwartału rozpoczął się od transakcji kupna części Warsaw Spire A za 350 mln EUR przez Madison International, co jest największą transakcją jaka kiedykolwiek miała miejsce na Warszawskim rynku biurowym.

3.9. Trendy rynkowe

Tabela 53 STAN NA I KW. 2018 ROKU ORAZ PROGNOZOWANE TRENDY RYNKOWE W WARSZAWIE

	Komponent	Trend
	Całkowita podaż (m ²)	
	Podaż w budowie (m ²)	
	Wskaźnik pustostanów	
	Czynsze (EUR/m ² /m-c)	

Źródło: EY

Z uwagi na oczekiwany wysoki popyt przewiduje się dalszy spadek poziomu pustostanów aż do roku 2020, w którym ma zostać oddana do użytku znaczna część dużych inwestycji biurowych. Mając na uwadze atrakcyjność centrum miasta oraz duże zainteresowanie najemców centralną lokalizacją rynek powierzchni biurowych w COB ma przed sobą stabilne perspektywy rozwoju. Należy jednak wziąć pod uwagę możliwy dłuższy okres komercjalizacji nowopowstałej powierzchni biurowej w ramach danego budynku, szczególnie jeśli mamy do czynienia z budynkami oferującymi dużą powierzchnię.

3.9.1. Praga-Północ i Praga-Południe

Tabela 54 STAN NA I KW. 2018 ROKU ORAZ PROGNOZOWANE TRENDY RYNKOWE NA PRADZE-PÓŁNOC I PRADZE-POŁUDNIE

	Komponent	Trend
	Całkowita podaż (m ²)	
	Podaż w budowie (m ²)	
	Wskaźnik pustostanów	
	Czynsze (EUR/m ² /m-c)	

Źródło: EY

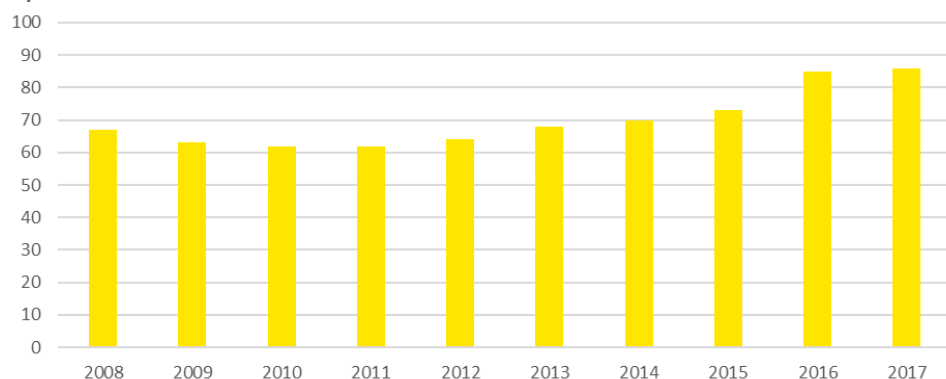
Na terenach Pragi w trakcie realizacji jest kilka dużych projektów łączących ze sobą funkcje mieszkaniową, handlową i biurową. Ponadto, planowana jest dalsza rozbudowa powierzchni biurowej, w tym budowa około 190 tys. m² powierzchni w inwestycji Port Praski. W przeciągu kilku lat podaż powierzchni biurowej na obszarze Pragi może się zwiększyć ponad dwukrotnie. Ze względu na prestiż i rozpoznawalność wspomnianych inwestycji Praga z pewnością zyska na popularności wśród firm poszukujących nowoczesnego biura, jednak duża podaż nowej powierzchni początkowo będzie miała wpływ na wzrost pustostanów oraz czynszów nominalnych.

4. Analiza rynku hotelowego

4.1. Podaż

Rynek hotelowy w Polsce, a w szczególności w Warszawie, swój rozwój rozpoczął zaraz po zmianach ekonomicznych zachodzących w 1989 roku. Obecnie segment hotelowy w Warszawie jest dobrze rozwinięty. Na rynku istnieje wiele obiektów oferujących usługi zarówno zbiorowego zakwaterowania, jak i usługi dodatkowe – konferencyjne i rekreacyjne.

Wykres 24 LICZBA HOTELI W WARSZAWIE W LATACH 2008-2017



Źródło: GUS

W 2017 roku na rynku hotelowym w Warszawie funkcjonowało 167 obiektów całorocznych oferujących usługi hotelowe. W ciągu poprzedniego roku ich liczba wzrosła o 13,5% (20 obiektów). Występujące obiekty reprezentują szerokie spektrum standardów, od najwyższego obejmującego hotele pięciogwiazdkowe, do niskiego oferowanego przez małe pensjonaty i hostele młodzieżowe.

Według danych GUS z 2017 roku na rynku działa 86 hoteli oferujących ogółem niemal 13 tysięcy pokoi. Największą grupę stanowią hotele 3-gwiazdkowe i stanowią 40% wszystkich obiektów hotelowych w Warszawie. W roku 2017 liczba hoteli w porównaniu do 2016 roku pozostała niemal identyczna.

Tabela 55 HOTELE W WARSZAWIE W PODZIALE NA KATEGORIE, 2010-2017

Rok	Razem	*****	****	***	**	*	w trakcie kategoryzacji
2010	62	11	9	19	13	8	2
2011	62	10	8	21	14	8	1
2012	64	10	8	21	14	9	2
2013	68	9	10	23	17	8	1
2014	70	9	10	28	14	8	1
2015	73	10	12	30	12	8	1
2016	85	12	16	34	15	7	1
2017	86	12	16	34	17	6	1

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Od 2010 roku liczba oferowanych miejsc noclegowych w hotelach w Warszawie systematycznie rośnie. W 2016 liczba miejsc noclegowych wzrosła o około 7,9% w stosunku do roku 2015. Był to najwyższy wzrost na przestrzeni ostatnich lat. Według danych GUS z lipca 2017 roku, w Warszawie oferowanych było 31.021 miejsc noclegowych, z czego 24.280 przypadło na hotele.

W 2017 roku miało miejsce otwarcie 163-pokojowego hotelu Hampton by Hilton Mokotów*** przy ul. Postępu (Mokotów) oraz 254-pokojowego Holiday Inn Warszawa-City Center**/**** przy ul. Twardej. Wiosną oddano do użytku po modernizacji Hotel Europejski zlokalizowany na Krakowskim Przedmieściu. Hotel jest zarządzany przez sieć Raffles Hotels & Resorts. Jest pierwszym hotelem w kraju w segmencie *luxury*. W budynku znajduje się około 100 pokoi hotelowych, butiki handlowe oraz 6.500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A. Wiosną 2018 roku otwarto również 5-gwiazdkowy hotel Renaissance Warsaw Airport Hotel. Hotel dysponuje 225 pokojami w nowoczesnym wystroju, basenem, saunami oraz strefą SPA w bezpośrednim sąsiedztwie warszawskiego portu lotniczego.

W stolicy obecny jest szereg międzynarodowych sieci hotelowych: Holiday Inn, Novotel, Hilton, InterContinental, Le Meridien, Marriott, Radisson SAS, Sheraton, Westin. Kolejne marki, takie jak: Moxi, Autograph, Park Inn oraz Aloft planują w kolejnych latach wkroczyć na rynek hotelowy w Warszawie.






Przeciętny hotel w Warszawie oferuje około 150 – 400 pokoi i 250 – 700 miejsc noclegowych. Hotele o niskim standardzie są zazwyczaj położone poza centrum miasta. W okolicach centrum, w pobliżu lotniska oraz głównych tras dojazdowych występuje wiele hoteli w standardzie średnim. Hotele o najwyższym standardzie zlokalizowane są głównie w centrum miasta. Usługi rekreacyjne typu SPA oferowane są w większości obiektów skategoryzowanych powyżej dwóch gwiazdek.

Można wyróżnić dwa główne skupiska hoteli 3 i 4 – gwiazdkowych w Warszawie: jest to centrum miasta oraz okolice Portu Lotniczego im. F. Chopina. Zdecydowana większość obiektów zlokalizowana jest po lewej stronie Wisły.

Rynek hotelowy w dzielnicach Praga-Północ oraz Praga-Południe jest słabo rozwinięty. Zgodnie z danymi GUS z 2017 roku na terenie obu dzielnic znajduje się 13 turystycznych obiektów noclegowych, które oferują łącznie 1.278 miejsc noclegowych. Z analiz własnych wynika jednak, że liczba obiektów oferujących możliwość noclegu jest znacznie większa, wynosząca około 50. Wśród hoteli dominują obiekty standardzie 3-gwiazdkowym. Większą populacją cieszą się hostele, a także pokoje gościnne oraz mieszkania przeznaczone na wynajem krótkoterminowy.

W poniższej tabeli przedstawione są hotele znajdujące się na terenie obu dzielnic.

Tabela 56 WYBRANE HOTELOWE ZLOALIZOWANIE NA TERENIE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE

Zdjęcie	Nazwa	Standard	Lokalizacja	Liczba pokoi
	Arthotel Stalowa	***	ul. Stalowa 52	19
	Hotel Hetman	***	ul. Kłopotowskiego 36	68
	Hit Hotel	**	ul. Kłopotowskiego 32	54
	Dedek Park	***	ul. Zieleniecka 6/8	24
	Hotel Wiatraczna	***	ul. Czapelska 34A	28

Zdjęcie	Nazwa	Standard	Lokalizacja	Liczba pokoi
	Best Western Hotel Felix	***	Ul. Omulewska 24	227
	Ibis Warszawa Ostrobramska	**	ul. Ostrobramska 36	137

Źródło: EY, dane na czerwiec 2018 roku

W ramach realizowanych inwestycji na terenie Pragi-Północ oraz Pragi-Południe przewidziane są również obiekty hotelowe. Jesienią 2018 roku do użytku zostanie oddany pierwszy w Polsce hotel marki Moxy, należącej do sieci hotelowej Marriott International. Hotel będzie działał na terenie Centrum Praskiego Koneser w budynku starej destylarni. Na powierzchni 5.447 m² znajdzie się 141 pokoi hotelowych. Z kolei na terenie inwestycji Port Praski powstaną trzy luksusowe hotele, w tym hotel wykorzystujący kamienicę na rogu ulic Okrzei i Sierakowskiego. We wspomnianym budynku oraz nowej części hotelu o łącznej powierzchni użytkowej około 7.500 m² znajdzie się 118 pokoi hotelowych. Zakończenie budowy hotelu planowane jest na IV kwartał 2019 roku. Natomiast w ramach inwestycji Bohema Praga powstanie pierwszy praski Aparthotel o powierzchni użytkowej 7.643 m² oferujący 202 apartamenty na wynajem krótkoterminowy. Zdecydowaną większość apartamentów będą stanowiły mieszkania typu studio o powierzchni od 34 do 46 m², lecz w ofercie znajdują się również mieszkania 2-pokojowe, 3-pokojowe oraz 2-poziomowe. Planowana data otwarcia apartotelu to 2022 rok.

Na Pradze działa również wiele hosteli. Część z nich nie jest oficjalnie zarejestrowana i może nie spełniać norm architektoniczno-budowlanych i przeciwpożarowych. Ponadto mogą one oferować niski standard oraz brak podstawowego wyposażenia. Tego typu nielegalne działalności zwykle prowadzone są w prywatnych lokalach mieszkalnych, przerobionych na potrzeby wynajmu pokoi.

Na analizowanych obszarach znajdują się zarówno budżetowe hostele o niskim standardzie, jak również takie o podwyższonym standardzie oferujące dodatkowe wyposażenie oraz usługi. Oferują osobne pokoje 2-4 osobowe z łazienkami oraz łóżka w pokojach grupowych mieszczących od 4 do 12 osób. Rozwój bazy noclegowej w przystępnych cenach jest istotny i znacząco wpływa na turystykę. Bliskość dworca kolejowego sprawia, że z hosteli korzysta coraz więcej osób, zarówno podróżnych jak i turystów.

Tabela 57 WYBRANE HOSTELE ZLOALIZOWANIE NA TERENIE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE

Zdjęcie	Nazwa	Cena za pokój (PLN/noc/osobę)	Lokalizacja	Liczba pokoi
	Hostel Fabryka	35-100	ul. 11 Listopada 22 / 21	(od 2 do 12 osobowych)
	Vava Hostel	60-150	ul. Targowa 76	15 (od 1 do 8 osobowych)
	Aparthotel Warszawa	50-130	ul. Żąbkowska 23/25	9 (od 2 do 6 osobowych)
	Hostel Maxim	50	Ul. Śnieżna 4	(od 2 do 5 osobowych)
	Hostel Praga	40-90	ul. Otwocka 7	(od 1 do 6 osobowych)
	Cloud Hostel	35-60	ul. Otwocka 1	(od 2 do 10 osobowych)
	Sport Hostel	80-130	ul. Chodakowska 12	10 (od 1 do 3 osobowych)

Źródło: EY, dane na czerwiec 2018 roku

4.2. Obłożenie

W 2017 roku w hotelach w Warszawie udzielono ponad 5,2 miliona noclegów, co stanowi 85% wszystkich noclegów udzielonych w tym czasie na terenie miasta. W stosunku do 2016 roku liczba udzielonych noclegów w hotelach wzrosła o 5,4%. Najwięcej noclegów spośród wszystkich rodzajów hoteli udzielono w hotelach 4-gwiazdkowych, a ich odsetek wyniósł 31,3% ogólnej liczby udzielonych noclegów. W ciągu całego roku popyt na pokoje hotelowe był wysoki. Średnie obłożenie dla hoteli w Warszawie w 2017 roku według danych GUS wyniosło 59,2%. Największe wykorzystanie miejsc noclegowych zanotowano w hotelach 5-gwiazdkowych, i wyniosło one 63,9%. Dane dla całego województwa mazowieckiego przedstawione zostały w tabeli poniżej.

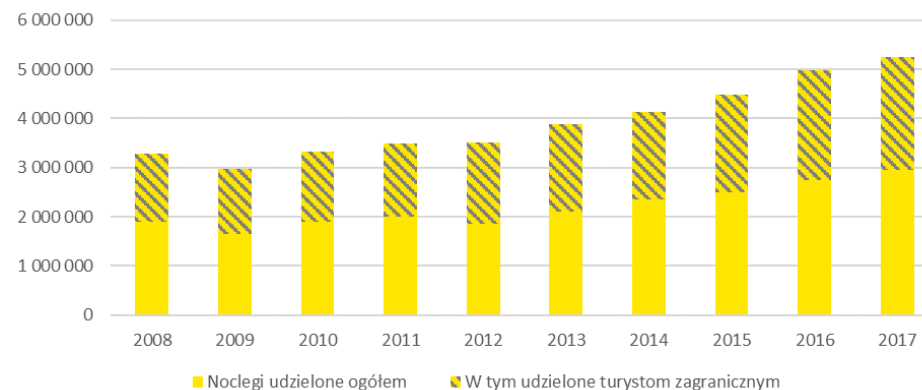
Tabela 58 OBŁOŻENIE W HOTELACH W WOJEWÓDZTWIE MAZOWIECKIM W PODZIALE NA KATEGORIE, 2010-2017

Rok	*****	****	***	**	*
2010	68,9%	59,7%	47,1%	45,3%	56,1%
2011	71,3%	62,4%	50,3%	47,7%	57,8%
2012	74,6%	62,4%	46,4%	46,1%	51,6%
2013	79,2%	61,9%	45,7%	51,6%	56,4%
2014	76,5%	63,7%	48,2%	51,5%	55,2%
2015	65,6%	53,4%	41,3%	39,0%	50,0%
2016	65,3%	53,0%	43,5%	43,5%	53,8%
2017	63,7%	52,5%	46,6%	45,1%	58,7%

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Popyt na usługi hotelarskie w Warszawie jest w dużej mierze generowany przez gości z zagranicy. W 2017 roku gościom zagranicznym zostało udzielonych 43,8% noclegów we wszystkich kategoriach hoteli. W stosunku do roku 2016 ogólna liczba noclegów w hotelach udzielonych gościom spoza Polski wzrosła o 3%, jednak ich udział w ogólnej liczbie udzielonych noclegów w hotelach spadł o jeden punkt procentowy.

Wykres 25 UDZIELONE NOCLEGI W HOTELACH OGÓŁEM, W TYM UDZIELONE NOCLEGI TURYSTOM ZAGRANICZNYM, WARSZAWA 2008-2017



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Najwyższy odsetek noclegów udzielanych turystom zagranicznym obserwowany jest dla hoteli 5-gwiazdkowych. Średnia długość pobytu w obiektach hotelowych wyniosła 1,7 doby. W przypadku gości zagranicznych współczynnik ten był wyższy i wyniósł 1,9 doby.

Restauracje działające w ramach hoteli w Polsce odnotowują śladowy popyt ze strony klientów spoza hotelu. Przyczyną jest brak zakorzenionej w polskiej tradycji częstego spożywania posiłków poza domem, zwłaszcza w restauracjach hotelowych. Wyjątkiem są obiekty hotelowe z częścią konferencyjną, funkcjonujące w ramach jednego kompleksu z budynkiem biurowym tworząc efekt synergii – pracownicy biur mają możliwość skorzystania z powierzchni konferencyjnej połączonej z częścią gastronomiczną.

W dzielnicach Praga-Północ oraz Praga-Południe w 2017 roku udzielono łącznie 235,3 tys. noclegów we wszystkich obiektach noclegowych, co stanowiło 3,8% ogólnej liczby udzielonych noclegów w Warszawie. Odsetek noclegów udzielonych turystom zagranicznym wyniósł 18,4% ogólnej liczby udzielonych noclegów na obu dzielnicach.

4.3. Ceny za nocleg

Stawki za nocleg, podobnie jak popyt na usługi hotelowe, charakteryzują się sezonowością. Często oferowane są rabaty w czasie weekendu, dochodzące do 35-40%. Obowiązują w hotelach zarówno wysokiego, jak i średniego standardu. Ponadto zawierane są umowy ramowe pomiędzy firmami a sieciami hotelowymi. Wówczas rabaty mieszczą się w przedziale 20 - 30%.

W 2017 roku średnia cena za pokój wzrosła o ponad 8% i wyniosła około 320 PLN. Wzrost średniej ceny był obserwowany we wszystkich kategoriach. W przypadku najwyższych kategorii zaobserwowano około 30 PLN wzrostu, a średnia cena pokoju wyniosła około 460 PLN. Wzrost średniej ceny pokoju w 2017 zaowocował wzrostem przychodu z dostępnego pokoju (RevPAR) o 11% do 251 PLN. Również przychód ze sprzedanego pokoju (ADR) w Warszawie wzrósł o 45 PLN, co było wywołane stale rosnącym obłożeniem oraz bardzo wysokim, sięgającym 90% obłożeniem pokoi pięciogwiazdkowych.

W tabeli poniżej przedstawiono średnie ceny brutto pokoi hotelowych dwuosobowych w obiektach znajdujących na terenie Pragi-Północ oraz Pragi-Południe.

Tabela 59 ŚREDNIE CENY BRUTTO POKOI DWUOSOBOWYCH NA BADANYM OBSZARZE

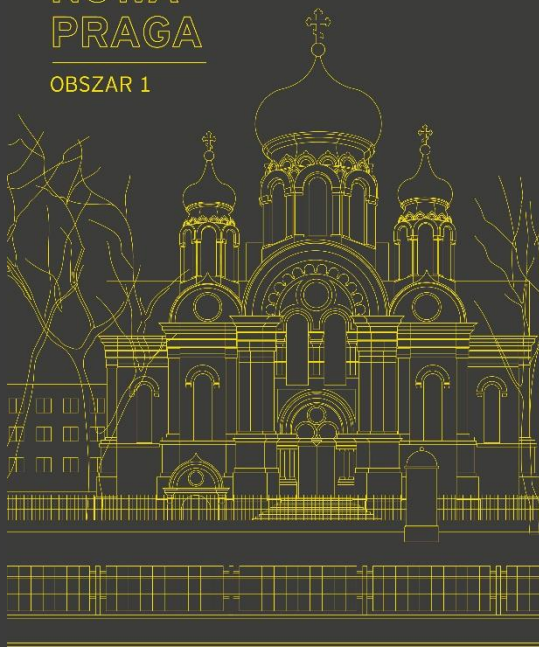
Standard	Cena średnia za pokój dwuosobowy w PLN	
	od	do
*****	ND	ND
****	ND	ND
***	200	500
**	150	250
*	ND	ND
apartamenty i mieszkania na wynajem	60	200

Źródło: EY, Dane za czerwiec 2018 roku.

II. ANALIZA ZJAWISKA PUSTOSTANÓW

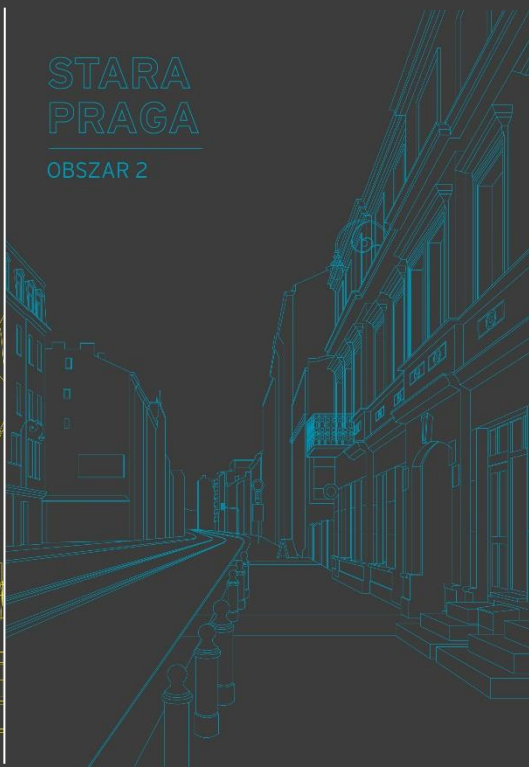
NOWA
PRAGA

OBSZAR 1



STARA
PRAGA

OBSZAR 2



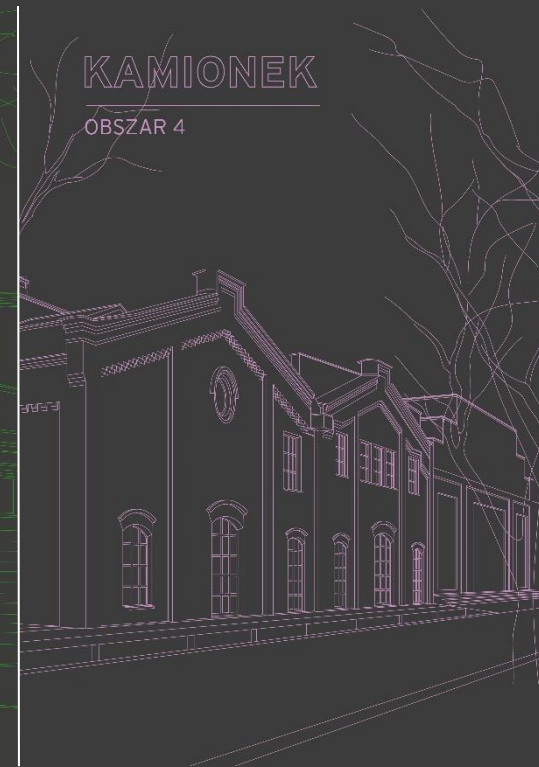
DWORZEC
WSCHODNI

OBSZAR 3



KAMIONEK

OBSZAR 4



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



5. Analiza zjawiska pustostanów

W dzisiejszym świecie w obliczu dynamicznych zmian na rynku handlowym, zarówno właściciele nieruchomości, jak i prowadzący działalność handlowo-usługową stoją przed nowymi wyzwaniami. Praktycznie na całym świecie w przypadku ulic handlowych notowane są wzrosty wskaźnika pustostanów oraz zmiany zestawu funkcjonalnego w lokalach. Tradycyjne usługi dostępne na ulicach handlowych coraz częściej są zastępowane nowymi conceptami, a co za tym idzie zmienia się charakter ulic handlowych. Zmieniają się również oczekiwania i sposób korzystania z ulic handlowych przez klientów. Lokale nieprzystające, z różnych powodów, do aktualnych trendów i potrzeb są zagrożone omijaniem przez klientów i opuszczeniem przez najemców. Samo utrzymywanie się zjawiska pustostanów jest bezpośrednio marnowaniem zasobów, jakimi są nieruchomości. W poniższym rozdziale zostały opisane przyczyny powstawania pustostanów, jak i możliwe działania mitygujące ryzyko utrzymywania i utwalania się tego zjawiska.

5.1. Przyczyny powstawania pustostanów

Dla celów niniejszej analizy przyczyny powstawania pustostanów zostały podzielone na te związane z globalnymi trendami, jak i te bezpośrednio wynikające z uwarunkowań lokalnych.

Czynniki ogólne

- ▶ **Sprzedaż internetowa**
Rosnąca popularność sprzedaży poprzez internet wpływa na obroty sklepów stacjonarnych, a przez to ograniczanie ich liczby przez duże sieci. Również wzrost dostępności np. bankowości online bezpośrednio przekłada się na mniejszą liczbę placówek. To jest dobrze widoczne w Polsce, gdzie szczyt liczby placówek bankowych przypadła na lata 2008 – 2009, a od tamtej pory notowany jest systematyczny spadek. Dodatkowo sprzedaż internetowa wpływa nie tylko na zamykanie placówek, ale również zmniejszanie powierzchni już istniejących, które często przejmują rolę showroomów.
- ▶ **Pogorszenie koniunktury**
Pogorszenie ogólnej koniunktury wpływa bezpośrednio na nastroje konsumentów i sprzedaż detaliczną. Zmniejszająca się sprzedaż detaliczna wpływa na ograniczanie obrotów punktów usługowych i handlowych. To z kolei wpływa na decyzje dotyczące zmniejszania i zamykania części placówek.
- ▶ **Dezinwestycje/konsolidacje**
Obecnie bardzo powszechnym trendem na rynku handlowym są przejęcia i konsolidacje. W tym przypadku można wskazać wiele przykładów również adekwatnych do polskiego rynku. Przejęcie sieci Real przez Auchan, połączenie Banku BGŻ i BNP Paribas są tylko jednymi z przykładów. Z kolei same dezinwestycje często są wynikiem wszystkich wyżej opisanych zjawisk: rosnącej sprzedaży internetowej, gorszej koniunktury i wreszcie łączenia sieci, w których mogą znajdować się placówki kanibalizujące się.

Czynniki lokalne i mikrolokalne

- ▶ **Pustostany**
Sama obecność w otoczeniu pustostanów, szczególnie utrzymujących się długotrwale, wpływa na potencjał wzrostu tego zjawiska. W miarę wzrostu liczby lokali pustych zmienia się percepcja ulicy. Wiele zamkniętych witryn ma bardzo negatywny wpływ na obszar. Ulica może sprawiać wrażenie wymarłej, dodatkowo malejąca liczba działających punktów wpływa na zmniejszenie ruchu i liczbę klientów.
- ▶ **Ogólny odbiór przestrzeni**
Uwzględnia on zarówno przestrzenie publiczne, jak i całość zabudowy wzdłuż ulicy, przy której położony jest lokal, jak również ulic sąsiednich. Negatywny odbiór przestrzeni ma wpływ na jakość powierzchni handlowych i pustostany, a także blokuje powstawanie nowych, atrakcyjnych punktów. Odbiór przestrzeni jest czynnikiem subiektywnym i niemierzalnym, ale wpływającym w dużym stopniu na powstawanie i utrzymywanie się pustostanów.
- ▶ **Jakość przestrzeni publicznych**
Powyższy aspekt odnosi się do zagospodarowania przestrzeni publicznych, ich uporządkowania, obecności małej architektury i mebli miejskich (np. ławek, śmietników), również funkcjonowania ruchu samochodowego. Obszary są przestrzenie zaniedbane, niedostosowane dla ruchu pieszego wpływają na zmniejszenie przepływu klientów i w konsekwencji zwiększenie pustostanów.
- ▶ **Dostępność lokali**
Rozumiane jest to jako możliwość uzyskania dostępu do lokalu (np. wejście bezpośrednio z ulicy, z klatki schodowej, z podwórza).
- ▶ **Dostępność komunikacyjna**
Dostępność ulicy lub obszaru za pomocą środków komunikacji publicznej i samochodowej. Ma to bezpośredni wpływ na zasięg popytu i potencjalną liczbę klientów. Obszary o utrudnionej dostępności komunikacyjnej będą generować jedynie usługi i handel o zasięgu lokalnym.
- ▶ **Dostępność parkingów**
Jest to kluczowe dla obszarów i ulic pozycjonujących się na szerszy zasięg. Kluczowe jest tu urządzone parkowanie (oznakowane i wytyczone miejsca parkingowe pozwalające na bezpieczne pozostawienie auta).
- ▶ **Możliwość organizacji dostaw**
Jest to kluczowe dla pewnych rodzajów najemców, zwłaszcza w przypadku częstych dostaw. Brak dogodności dla dostaw może wpływać na rezygnację z najmu przez niektóre grupy najemców.
- ▶ **Bezpieczeństwo**

To zagadnienie w dużej mierze odnosi się nie tylko do rzeczywistych statystyk dotyczących bezpieczeństwa, ale samego postrzegania obszaru, czy ulicy. Rejony o negatywnej, w tym aspekcie percepcji, charakteryzują się mniejszą odwiedzalnością.

- ▶ **Mały ruch pieszy**
Czynnik ten częściowo wiąże się z innymi, już wcześniej opisanymi, które wpływają na malejący ruch pieszy. Dodatkowo na ten aspekt wpływa brak miejsc atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych odwiedzających.
- ▶ **Uwarunkowania fizyczno-techniczne lokali**
W tym przypadku można zakwalifikować szereg charakterystyk lokali, które mogą uniemożliwiać najem przez potencjalnych najemców. Można tu wymienić m.in.:
 - za małą powierzchnię lokalu;
 - niekorzystny rozkład lokalu;
 - zły stan techniczny;
 - brak ogrzewania lub innych instalacji;
 - małe witryny lub ich brak,
 - położenie w suterenie lub oficynie.
- ▶ **Gentryfikacja**
Gentryfikacja pośrednio również może wpływać na stopę pustostanów. Prowadzący działalność na takich obszarach mogą napotkać trudności w dostosowaniu profilu działalności do potrzeb nowych grup klientów, podczas gdy dotychczasowe grupy są coraz mniejsze. To prowadzi do zmniejszenia rentowności działalności i w konsekwencji jej zamknięcia. Zjawisko to może również wpływać na prowadzone działalności w związku z brakiem dobrego sprofilowania klienta.
- ▶ **Uwarunkowania prawne**
Niekorzystne dla zawierania umów najmu otoczenie prawne może wpływać na powstawanie lub pogłębianie się zjawiska pustostanów. Zasady/warunki najmu stanowią jeden z najbardziej istotnych czynników na które zwracają uwagę potencjalni najemcy. Ograniczenia, np. związane z rozliczeniami nakładów poniesionych na poprawę stanu lokalu, wynikające z roszczeń restrykcyjnych lub stosowaniem/brakiem stosowania preferencyjnych warunków najmu, mogą stanowić „bariery najmu”. Szersza analiza „barier najmu” związana z badaniem uwarunkowań prawnych będzie przedmiotem Zadania 6.

5.2. Analiza przyczyn zjawiska pustostanów na przedmiotowych obszarach

Jako przyczyny pustostanów na przedmiotowych obszarach można wskazać przede wszystkim te lokalne. Obecnie mamy do czynienia z dobrą koniunkturą rynkową, a specyfika Obszarów jest taka, że sprzedaż internetowa oraz zmniejszanie liczby placówek sieciowych ma na nie znikomy wpływ. Wynika to z faktu, iż placówki sieciowe lokalizacyjnie ograniczają się głównie do ul. Targowej i Grochowskiej.

Tabela 60 zawiera poszczególne czynniki wpływające na zjawisko pustostanów dla każdego z obszarów wraz z oceną ich wpływu. Przyjęto następującą gradację wpływu danego czynnika:

- ▶ brak – oznacza, że dane zjawisko/czynnik nie występuje na analizowanym obszarze,
- ▶ mały – oznacza, że dane zjawisko/czynnik występuje na analizowanym obszarze ale ma niewielki wpływ na zjawisko pustostanów,
- ▶ średni – oznacza, że dane zjawisko/czynnik występuje na analizowanym obszarze i ma znaczny wpływ na powstawanie zjawiska pustostanów,
- ▶ duży – oznacza, że dane zjawisko/czynnik występuje na analizowanym obszarze i ma duży wpływ na powstawanie i utrzymywanie się zjawiska pustostanów.

Przedstawiona w tabeli ocena została opracowana na podstawie wiedzy eksperckiej, informacji przekazanych przez Zamawiającego oraz zebranych w ramach prac nad niniejszym Zleceniem w poprzednich etapach, a także przeprowadzonych analiz.

Tabela 60 OCENA POZIOMU WPLYWU POSZCZEGÓLNYCH PRZYCZYŃ POWSTAWANIA ZJAWISKA PUSTOSTANÓW

Przyczyny zjawiska pustostanów	Opis przyczyny zjawiska pustostanów	Obszar 1	Obszar 2	Obszar 3	Obszar 4
		Nowa Praga	Stara Praga	Rejon dworca Wschodniego	Kamionek
Grupa I – związane z charakterystyką lokali					
Uwarunkowania fizyczno-techniczne lokali	Niekorzystne uwarunkowania fizyczne lokali, m.in. za mała powierzchnia lokalu, niekorzystny rozkład lokalu, zły stan techniczny, brak ogrzewania lub innych instalacji, małe witryny lub ich brak, położenie w suterenie lub oficynie	duży	duży	duży	duży
Dostępność lokali	Ograniczona dostępność lokali ze względu na usytuowanie wejścia w stosunku do ulicy (np. wejście bezpośrednio z ulicy, z klatki schodowej, z podwórza).	średni	duży	mały	mały
Grupa II – związane z bezpośrednim otoczeniem lokali					
Pustostany	Występowanie pustostanów, w szczególności pustostanów o długotrwałym charakterze, występowanie pustostanów w budynkach głównych, widocznych od strony ulicy.	duży	średni	średni	mały
Ruch pieszy	Liczba odwiedzających daną ulicę/przestrzeń w danym okresie czasu. Im mniej przechodniów tym mniejsza liczba potencjalnych klientów. Mały ruch pieszych.	średni	mały	średni	duży
Dostępność komunikacyjna	Ograniczona dostępność ulicy lub obszaru za pomocą środków komunikacji publicznej i samochodowej	mały	brak	mały	mały
Możliwość organizacji dostaw	Brak miejsc do organizacji dostaw, która wpływa na rezygnację z najmu przez niektóre grupy najemców.	duży	duży	średni	średni
Dostępność parkingów	Nieurządzone i nieoznakowane parkingi	duży	duży	duży	duży

Przyczyny zjawiska pustostanów	Opis przyczyny zjawiska pustostanów	Obszar 1	Obszar 2	Obszar 3	Obszar 4
		Nowa Praga	Stara Praga	Rejon dworca Wschodniego	Kamionek
Grupa III – związane z uwarunkowaniami obszarów					
Ogólny odbiór przestrzeni	Negatywny wpływ postrzegania przestrzeni publicznych oraz zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy, przy której położony jest lokal, także ulic sąsiednich	średni	duży	średni	mały
Jakość przestrzeni publicznych	Zły stan zagospodarowania przestrzeni publicznych, ich uporządkowania, brak obecności małej architektury, mebli miejskich (np. ławek, śmietników) oraz zieleni miejskiej (np. kwietników, rabat), niekorzystne funkcjonowanie ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego	duży	duży	duży	średni
Bezpieczeństwo	Złe postrzeganie obszaru pod kątem poczucia bezpieczeństwa	duży	duży	średni	średni
Gentryfikacja	Występowanie zjawiska gentryfikacji	mały	mały	mały	mały
Uwarunkowania prawne	Niekorzystne dla zawierania umów najmu otoczenie prawne, występowanie „barier najmu” ograniczających zawieranie umów	średni	średni	średni	średni

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Tabela 60 pokazuje, że przedmiotowe obszary są relatywnie jednolite pod względem czynników powodujących powstawanie pustostanów. Najgorsza sytuacja dla wszystkich Obszarów zanotowana została w przypadku kategorii:

- ▶ **Jakość przestrzeni publicznej**
Na wszystkich obszarach mamy przykłady budynków w bardzo złym stanie technicznym i wizualnym, dodatkowo, według opinii mieszkańców oraz najemców, jakość przestrzeni publicznych nie wpływa na poprawę ogólnego odbioru.
- ▶ **Dostępność parkingów**
Wszystkie przedmiotowe obszary charakteryzują się utrudnionym parkowaniem, zwłaszcza w przypadku rozpatrywania zorganizowanych miejsc parkingowych (nieoznakowane parkingi, niewyznaczone miejsca parkingowe).

Największe zróżnicowanie ocen notowane jest w przypadku:

- ▶ **Pustostanów**
Najlepsza sytuacja jest w przypadku Kamionka, gdzie przy małej liczbie pustostanów występuje relatywnie duże ich rozproszenie co ogranicza wpływ zjawiska pustostanów na inne lokale. Najmniej pustostanów występuje na Obszarze 3, co jest skorelowane z najmniejszą liczbą lokali użytkowych ogółem.
- ▶ **Ogólnego odbioru przestrzeni**
W naszej ocenie oraz na podstawie wizji lokalnej najgorsza sytuacja jest na terenie Starej Pragi (liczne kamienice w złym stanie technicznym, w szczególności przy ul. Brzeskiej, niespójność oznakowania lokali i powszechna „reklamoza”). Z kolei najlepsza (relatywnie) sytuacja jest na terenie Kamionka, gdzie jest najwięcej nowych inwestycji, które przynajmniej częściowo wprowadzają nową jakość do przestrzeni.
- ▶ **Małego ruchu pieszego**
W tym przypadku najkorzystniejsza sytuacja jest na Obszarze 1 i 2, zwłaszcza dotyczy to ul. Targowej, gdzie jest obserwowany bardzo duży ruch pieszcy, w szczególności w otoczeniu stacji metra Dworzec Wileński (stanowiącego bardzo ważny punkt przesiadkowy) oraz Galerii Wileńskiej. Największy wpływ tego czynnika jest obserwowany na Kamionku, gdzie ruch pieszcy jest bardzo ograniczony i dotyczy głównie lokalnych mieszkańców oraz studentów uczelni wyższej SWPS (na odcinku ul. Goławskiej).

Z kolei najmniejszy wpływ na pustostany na przedmiotowych obszarach mają dostępność komunikacyjna i gentryfikacja. Komunikacja jest bardzo dobrze rozwinięta na wszystkich obszarach, gorzej dostępne są jedynie ulice oddalone od tych głównych. W przypadku obszarów 3 i 4, ze względu na rozproszenie lokali, dojazd do niektórych jest możliwy jedynie samochodem lub rowerem. Z drugiej strony, dla Obszarów 1 i 2 dużą przewagą jest stacja metra. Natomiast gentryfikacja na przedmiotowym obszarze nie jest na tyle rozwinięta, aby miała istotny wpływ na lokale handlowe, a przez to na typ i charakter prowadzonej w lokalu działalności.

Szczegółowe analizy zjawiska pustostanów na ulicach wchodzących w skład przedmiotowych obszarów zostały przedstawione w dalszej części niniejszego raportu. Zaprezentowane zostały dane dotyczące liczby lokali ogółem, liczby pustostanów, stopy pustostanów oraz liczby lokali wyłączonych z użytkowania. Zgodnie ze stosowaną definicją stopy pustostanów, dla lokali miejskich była ona obliczana jako udział powierzchni niewynajętej w powierzchni całkowitej lokali. Ze względu na brak danych dotyczących powierzchni lokali znajdujących się poza zasobem m.st. Warszawy, stopę pustostanów dla tych lokali oraz łącznie dla lokali miejskich i niemiejskich obliczono jako stosunek liczby pustostanów do liczby lokali ogółem. Lokale wyłączone z użytkowania nie były brane pod uwagę przy obliczaniu stopy pustostanów. Podano powody braku możliwości ich użytkowania.

5.3. Analizy poszczególnych obszarów i ulic

Ulice znajdujące się na badanych obszarach w dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe zostały przeanalizowane pod kątem występowania pustostanów. Przedstawiono szczegółową charakterystykę niewynajętego zasobu lokalowego m.st. Warszawy.

5.3.1. Obszar 1 – Nowa Praga

Tabela 61 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA NOWEJ PRAGI

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	220	12	4%	62
Niemiejskie	73	13	18%	-
Razem	293	25	9%	62

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Ulica Konopacka

Tabela 62 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY KONOPACKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	16	1	21%	1
Niemiejskie	6	0	0%	-
Razem	22	1	5%	1

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Jeden lokal przy ul. Konopackiej został wyłączony z użytkowania. Jest to lokal o bardzo dużej powierzchni, wynoszącej 1.612,50 m², znajdujący się w oficynie kamienicy przy ul. Konopackiej 17. Został on wyłączony z użytkowania ze względu na zły stan techniczny oraz brak dostępu do drogi publicznej. Natomiast 1 lokal miejski, przy ul. Konopackiej 20 jest nadal użytkowany jako apteka, chociaż formalnie powinien być pustostanem. Dlatego też wskaźnik pustostanów dla lokali należących do zasobu m.st. Warszawy wynosi 21%. Licząc wg liczby lokali stopa pustostanów kształtuje się na poziomie 5%.

Ulica Inżynierska

Tabela 63 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY INŻYNIERSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	30	2	6%	15
Niemiejskie	1	0	0%	-
Razem	31	2	6%	15

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Przy ul. Inżynierskiej znajduje się łącznie 30 użytkowanych lokali miejskich oraz zaledwie 1 lokal niemiejski. Stopa pustostanów dla lokali miejskich wynosi 6%, jednak aż 15 lokali jest wyłączonych z użytkowania, w tym jeden z lokali znajdował się w części budynku, który został rozebrany po spaleniu (ul. Inżynierska 3, lokal o powierzchni 224,1 m²).

Pozostałe 14 lokali wyłączonych z użytkowania położone jest przy ul. Inżynierskiej 6 i obejmuje łącznie powierzchnię 1.691,90 m². Dwa lokale magazynowe położone przy ul. Inżynierskiej 6 są aktualnie bezumownie użytkowane. Pozostałe dwa lokale w tej nieruchomości położone na parterze we frontowej części budynku są wykorzystywane na działalność artystyczną i wystawienniczą (lokal o powierzchni 243,24 m²) oraz biurową (10,03 m²). Nieruchomość przy ul. Inżynierskiej 6 jest objęta programem rewitalizacji z przeznaczeniem na Zajezdnię Kultury.

Włączenie do kalkulacji wskaźnika pustostanów nieruchomości przy ul. Inżynierskiej 6 spowodowałoby wzrost tego wskaźnika aż do 56%. Jedyny lokal niemiejski jest obecnie wynajęty, zatem wśród lokali niemiejskich nie ma pustostanów.

Lokale niewynajęte przy ul. Inżynierskiej, które nie zostały wyłączone z użytkowania położone są przy ul. Inżynierskiej 3 i są zlokalizowane w suterenie. Jeden z nich znajduje się w budynku głównym (46,8 m²), zaś drugi w oficynie (55,3 m²). Oba lokale były w przeszłości użytkowane jako powierzchnie magazynowe.

Ulica Mała

Tabela 64 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY MAŁEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	14	2	8%	0
Niemiejskie	0	0	-	-
Razem	14	2	14%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Wszystkie lokale położone przy ul. Małej wchodzą w skład zasobu m.st. Warszawy. Żaden z lokali nie jest wyłączony z użytkowania. Stopa pustostanów wynosi 8%.

Dwa niewynajęte lokale stanowią: lokal przy ul. Małej 6 o powierzchni 19,24 m² (położony na parterze, posiadający wejście bezpośrednio z ulicy) oraz lokal przy ul. Małej 13 o powierzchni 17,86 m² (położony w suterenie, bez bezpośredniego wejścia z ulicy). Lokale te były w przeszłości wykorzystywane na sklep spożywczy oraz pracownię ślusarstwa artystycznego.

Ulica Stalowa

Tabela 65 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY STALOWEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	72	2	1%	19
Niemiejskie	18	8	44%	-
Razem	90	10	11%	19

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Przy ul. Stalowej znajduje się aż 19 lokali wyłączonych z użytkowania. Najwięcej położonych jest pod adresem Stalowa 67 (9 lokali). Zły stan techniczny budynków położonych przy tej ulicy w wielu przypadkach uniemożliwia wprowadzenie lokali na rynek najmu. Z drugiej strony ul. Stalowa charakteryzuje się dość dużą spójnością architektoniczną, ciekawą i unikatową zabytkową zabudową kamieniczną, dość dużą ilością zieleni zlokalizowanej bezpośrednio przy ulicy (szpaler robinii akacjowych) oraz zieleni zlokalizowanej na wolnych działkach między budynkami. Ulica ta jest relatywnie niespójna pod kątem estetycznym.

Dużym problemem lokali przy ul. Stalowej jest brak centralnego ogrzewania. Aż 75 lokali miejskich, w tym wszystkie 19 lokali wyłączonych z użytkowania, nie jest wyposażonych w centralne ogrzewanie, co w znaczącym stopniu obniża atrakcyjność tych lokali ze względu na wysokie koszty ogrzewania elektrycznego.

Analiza wśród lokali miejskich pokazuje, że w ich przypadku (nie uwzględniając lokali wyłączonych z użytkowania) wynajętych jest 70 z 72 dostępnych lokali, co daje stopę pustostanów na poziomie 1% (liczona po powierzchni lokali). Uwzględnienie lokali wyłączonych z użytkowania spowodowałoby znaczny wzrost wskaźnika pustostanów do poziomu ok. 30%. Dla porównania wśród lokali niemiejskich wskaźnik pustostanów wynosi około 42% (liczony od liczby lokali).

Pomimo tego, że lokale wyłączone z użytkowania nie wpływają bezpośrednio na wskaźnik pustostanów, który dla ul. Stalowej jest na bardzo niskim poziomie to mają one znaczny wpływ na percepcję otoczenia dla handlu i usług przy tej ulicy. Powodują one, że otoczenie działających lokali handlowych wygląda miejscami na opuszczone, co negatywnie wpływa na odbiór przebywających tam osób (potencjalnych klientów/użytkowników).

Poniżej omówiono kwestie lokali wyłączonych z użytkowania:

ul. Stalowa 33 – na terenie nieruchomości znajdują się 3 lokale niewynajęte i wyłączone z użytkowania (ze względu na objęcie nieruchomości ZPR) o łącznej powierzchni 73,03 m² (odpowiednio 13,1 m², 20 m² oraz 39,93 m²) oraz jeden lokal stanowiący przedmiot najmu pod gabinet psychologiczny. W czerwcu 2018 roku ZGN Praga-Północ wybrało ofertę na wykonanie prac modernizacyjnych dla tego budynku.

ul. Stalowa 34 – na terenie nieruchomości znajdują się 3 lokale użytkowe stanowiące pustostany o łącznej powierzchni 252,97 m² oraz jeden lokal wynajęty. Dwa z lokali niewynajętych o powierzchni 13,73 m² oraz 32,00 m² stanowią lokale położone na parterze we frontowej części budynku, zaś jeden o powierzchni 207,24 m² położony jest w oficynie (suterena). Zgodnie z uzyskanymi informacjami budynek jest w trakcie wykwaterowania, w związku z tym jest wyłączony z użytkowania. Budynki przy ul. Stalowej 34 są wpisane w ZPR. Planowane prace mają objąć kompleksową modernizację budynków. Jedyne lokale wynajęte w budynku zajmowany jest przez antykwarjat.

ul. Stalowa 67 – na terenie nieruchomości znajduje się 9 niewynajętych lokali użytkowych, z których jeden posiada wejście od strony ul. Stalowej. Wszystkie 9 lokali znajduje się na parterze. Łączna powierzchnia lokali wynosi 634,24 m². W przedmiotowych lokalach znajdowały się uprzednio m.in. pracownia ceramiki artystycznej, studio nagrań, a także restauracja/pub. Dwa lokale (o powierzchni 29,28 m² i 109,68 m²) pozostają wynajęte i prowadzone są w nich odpowiednio: pracownia stolarstwa artystycznego oraz zakład wulkanizacji. Nieruchomość została przeznaczona pod inwestycję m.st. Warszawy. Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta (SZRM) pracuje nad koncepcją adaptacji nieruchomości, która obejmie 3 budynki usługowo-magazynowe tworzące zwartą zabudowę w kształcie litery „U” okalającą wewnętrzny plac.

Oprócz powyżej opisanych nieruchomości położonych przy ul. Stalowej 33, 34 oraz 67 przy tejże ulicy znajdują się jeszcze dwa lokale wyłączone z użytkowania ze względu na stan techniczny (ul. Stalowa 50 - lokal o powierzchni 34,65 m² w oficynie i ul. Stalowa 73 - lokal o powierzchni 75,14 m² z bezpośrednim wejściem z ulicy) oraz jeden lokal przy ul. Stalowej 59 o powierzchni 172,98 m², do którego ze względu na zamurwane wejście brak jest dostępu.

Jedynie lokale niewynajęte przy ul. Stalowej, które stanowią pustostany i nie zostały wyłączone z użytkowania ze względu na kwestie opisane powyżej stanowią: lokal przy ul. Stalowej 3 o powierzchni 15,81 m² oraz lokal przy ul. Stalowej 7 o powierzchni 18,24 m².

Głównym czynnikiem wpływającym na utrwalanie się zjawiska pustostanów przy ul. Stalowej jest zły stan techniczny zabudowy, który powoduje, że część lokali nie tyle nie może znaleźć najemcy, ile nie może zostać wprowadzona na rynek najmu. Z drugiej strony już teraz obserwuje się szereg inicjatyw mających na celu poprawę stanu budynków poprzez ich gruntowną rewitalizację, renowację czy też przebudowę.

Ulica Szwedzka

Tabela 66 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY SZWEDZKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	9	0	0%	0
Niemiejskie	3	1	33%	-
Razem	12	1	8%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Na badanym odcinku ulicy Szwedzkiej mieści się jedynie 9 lokali miejskich oraz 3 lokale niemiejskie. Tylko jeden lokal znajduje się po wschodniej części ulicy. Jest to spowodowane faktem, iż ta część ulicy jest ekstensywnie zagospodarowana w porównaniu do drugiej strony ulicy. Znajdują się tam również budynki uniemożliwiające zorganizowanie w nich lokali handlowych lub budynki w trakcie renowacji. Wszystkie lokale miejskie są wynajęte, natomiast wśród lokali niemiejskich znajduje się jeden pustostan.

Ulica Środkowa

Tabela 67 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY ŚRODKOWEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	14	0	0%	11
Niemiejskie	17	3	18%	-
Razem	31	3	10%	11

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Na ul. Środkowej znajduje się 31 lokali, z czego 14 należy do zasobu m.st. Warszawy. 11 lokali miejskich zostało wyłączonych z użytkowania. Wszystkie lokale należące do zasobu m.st. Warszawy, które nie są wyłączone z użytkowania, są wynajęte. Poza zasobem m.st. Warszawy znajduje się 17 lokali, przy czym 3 z nich stanowią pustostany. Stopa pustostanów dla wszystkich lokali mierzona w liczbie lokali przy ul. Środkowej wynosi 10%. Włączając do obliczeń lokale wyłączone z użytkowania, stopa pustostanów wyniosłaby 33%.

Wśród lokali wyłączonych z użytkowania znajdują się lokale pod numerami 12, 14, 23 oraz 25. Wszystkie lokale wyłączone z użytkowania, poza lokalem pod adresem nr 25, są zlokalizowane od frontu. Lokale pod adresem nr 12 oraz 14 zostały wyłączone z użytkowania ze względu na objęcie ich Zintegrowanym Programem Rewitalizacji. Pod adresem nr 12 znajduje się 6 takich lokali o łącznej powierzchni 233,48 m², z czego 1 lokal o powierzchni 33,74 m² jest nadal bezumownie wykorzystywany jako pracownia protetyki i stomatologii. Pod adresem nr 14 znajduje się lokal wyłączony z użytkowania o powierzchni 39,80 m². Trzy inne lokale znajdujące się pod tym adresem nadal są w użytkowaniu. Z kolei lokale pod adresami nr 23 oraz 25 zostały wyłączone z użytkowania ze względu na ich zły stan techniczny. Pod adresem nr 23 znajdują się 3 tego typu lokale o łącznej powierzchni 93,31 m², natomiast pod adresem nr 25 jeden lokal o powierzchni 39,40 m². Trzy inne lokale pod tym adresem nadal są w użytkowaniu.

Ulica Targowa

Tabela 68 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY TARGOWEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	13	0	0%	4
Niemiejskie	6	0	0%	-
Razem	19	0	0%	4

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Na badanym odcinku ul. Targowej znajduje się 19 lokali miejskich, a w tym 6 lokali, które nie należą do zasobu m.st. Warszawy. 4 lokale zostały wyłączone z użytkowania. Są to lokale znajdujące się w oficynie budynku pod adresem nr 80 o łącznej powierzchni 1.794,11 m². Na analizowanym fragmencie ulicy wszystkie lokale są wynajęte, zatem wskaźnik pustostanów wynosi 0%.

Ulica Wileńska

Tabela 69 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY WILEŃSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	52	5	5%	12
Niemiejskie	22	1	5%	-
Razem	74	6	8%	12

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Na ulicy znajdują się 74 lokale, z czego 52 należą do zasobu m.st. Warszawy. 12 lokali zostało wyłączonych z użytkowania. 11 z nich zostało wyłączonych z użytkowania decyzją Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z perspektywą renowacji budynków, w których się znajdują. Są to lokale w sąsiadujących kamienicach pod adresem nr 3 oraz 5. Pod adresem nr 3 znajdują się 3 takie lokale o łącznej powierzchni 142,72 m², natomiast pod adresem nr 5 jest 8 takich lokali o łącznej powierzchni 295,36 m². Dodatkowo z analizy wyłączono lokal pod adresem nr 25 o powierzchni 40,73 m², znajdujący się w oficynie, do którego nie dało się wejść w trakcie wizji lokalnej. Wśród lokali miejskich jest 5 pustostanów. Trzy z nich znajdują się w oficynach, natomiast dwa pozostałe od frontu. Wśród lokali niemiejskich występuje 1 pustostan, znajdujący się od frontu. Wskaźnik pustostanów mierzony w liczbie lokali zarówno dla lokali miejskich, jak i niemiejskich jest typowy dla

obszaru i wynosi 5%, natomiast dla całego obszaru wynosi 8%. Stopa pustostanów na badanym obszarze jest niewysoka, a występowanie pustostanów jest podyktowane złym stanem technicznym lokali.

5.3.2. Obszar 2 – Stara Praga

Tabela 70 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA STAREJ PRAGI

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	193	23	10%	24
Niemiejskie	91	19	21%	-
Razem	284	42	15%	24

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Ulica Białostocka

Tabela 71 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY BIAŁOSTOCKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	8	0	0%	0
Niemiejskie	2	0	0%	-
Razem	10	0	0%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Na badanym odcinku ul. Białostockiej znajduje się 8 lokali użytkowych, a w tym 2 lokale, które nie należą do zasobu m.st. Warszawy. Wszystkie lokale są wynajęte.

Ulica Brzeska

Tabela 72 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY BRZESKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	33	5	14%	12
Niemiejskie	10	5	50%	-
Razem	43	10	23%	12

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Na ul. Brzeskiej znajdują się 43 lokale użytkowe, z czego 33 należą do zasobu m.st. Warszawy. 12 lokali zostało wyłączonych z użytkowania. Znajdują się pod adresami nr 5, 7, 9, 13 oraz 14. Pod adresem nr 5 wyłączono z użytkowania 5 lokali o łącznej powierzchni 211,62 m². Przyczyną jest objęcie kamienicy Zintegrowanym Programem Rewitalizacji. Jeden lokal pod adresem nr 7 o powierzchni 13,74 m², 4 lokale pod adresem nr 9 o łącznej powierzchni 66,45 m², lokal pod adresem nr 13 o powierzchni 76,35 m² oraz lokal pod adresem 14 o powierzchni 34,72 m² zostały wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny. 14% powierzchni lokali miejskich (5 lokali) oraz 50% liczby lokali niemiejskich (5 lokali) stanowi pustostany. Wskaźnik powierzchni niewynajętych jest wyższy niż średni dla obszaru Starej Pragi.

Ulica Targowa

Tabela 73 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY TARGOWEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	87	12	11%	10
Niemiejskie	71	14	19%	-
Razem	159	26	16%	10

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Na badanym odcinku ul. Targowej znajduje się 159 lokali użytkowych, a w tym 87 lokali należących do zasobu m.st. Warszawy. 10 lokali zostało wyłączonych z użytkowania. Znajdują się pod adresami 19, 36 oraz 44. Pod adresem nr 19 znajdują się 4 lokale (z czego 3 od frontu) o łącznej powierzchni 123,16 m² wyłączone z użytkowania z powodu złego stanu całego budynku. 2 lokale pod adresem nr 36 o łącznej powierzchni 131,99 m²

oraz 4 lokale pod adresem 44 o łącznej powierzchni 402,36 m² zostały wyłączone z użytkowania ze względu na ich zły stan techniczny. Żaden z nich nie jest zlokalizowany od frontu.

Ulica Żąbkowska

Tabela 74 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY ŻĄBKOWSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	65	6	7%	2
Niemiejskie	7	0	0%	-
Razem	72	6	8%	2

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Na badanym odcinku ul. Żąbkowskiej znajdują się 72 lokale użytkowe, z czego jedynie 7 nie należy do zasobu m.st. Warszawy. 2 lokale zostały wyłączone z użytkowania: jeden pod adresem nr 12, o powierzchni 88,14 m², znajdujący się od frontu, drugi pod adresem nr 13, o powierzchni 158,90 m², znajdujący się w oficynie. Na ulicy Żąbkowskiej znajduje się 6 pustostanów miejskich, natomiast wszystkie lokale niemiejskie są wynajęte. Stopa pustostanów dla lokali miejskich wynosi 7%, natomiast mierzona w liczbie lokali wynosi 9%. Dla wszystkich lokali na Żąbkowskiej stopa pustostanów mierzona w liczbie lokali wynosi 8%. Wszystkie pustostany stanowią lokale, które nie są zlokalizowane od frontu budynków. Wskaźnik pustostanów jest niższy niż średni na obszarze Starej Pragi.

5.3.3. Obszar 3 – Rejon Dworca Wschodniego

Tabela 75 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA REJONU DWORCA WSCHODNIEGO

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	45	5	6%	0
Niemiejskie	35	5	14%	-
Razem	80	10	13%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Ulica Lubelska

Tabela 76 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY LUBELSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	0	0	0%	0
Niemiejskie	3	0	0%	-
Razem	3	0	0%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

W analizie założono brak lokali znajdujących się w posiadaniu m.st. Warszawy. Jest to spowodowane faktem, iż analizami nie był objęty budynek przy ul. Lubelskiej 30/32, będący własnością m.st. Warszawy, w którym wynajmowane są lokale.

Ulica Skaryszewska

Tabela 77 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY SKARYSZEWSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	25	3	4%	0
Niemiejskie	2	2	100%	-
Razem	27	5	19%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Wskaźnik pustostanów w lokalach miejskich przy ul. Skaryszewskiej wynosi 4%, zaś niemiejskich 100%. Łączna powierzchnia pustostanów miejskich wynosi ok. 59 m² w trzech lokalach użytkowych. Zlokalizowane są pod numerami 6 (w parterze), 13 (w parterze) i 15 (w oficynie). Ponadto dwa lokale usługowe niemiejskie, zlokalizowane przy ul. Skarszewskiej 11, są również pustostanami. Są to lokale w parterach z witrynami oraz wejściem od strony ulicy.

Ulica Targowa

Tabela 78 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY TARGOWEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	13	2	17%	0
Niemiejskie	13	3	23%	-
Razem	26	5	19%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Liczba lokali miejskich wynosi 13, z czego ponad 90% lokali zlokalizowanych jest od frontu ulic. Tylko cztery lokale wyposażone są w centralne ogrzewanie. Żaden z lokali miejskich nie został wyłączony z użytkowania. Łączna powierzchnia lokali od frontu wynosi ok. 590 m², średnia powierzchnia lokali wynosi 49 m², w tym zarówno niewielkie lokale o powierzchni kilkunastu m², jak i lokale o powierzchni powyżej 50 m². Budynek mieszkaniowo-usługowy z numerem 12 został objęty programem rewitalizacji. Liczba pustostanów wynosi dwa. Zlokalizowane są od frontu ulicy, a ich łączna powierzchnia wynosi ponad 100 m². Współczynnik pustostanów dla tej części ulicy wynosi 17% (dotyczy lokali miejskich).

Ulica Zamoyskiego

Tabela 79 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY ZAMOYSKIEGO

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	7	0	0%	0
Niemiejskie	17	0	0%	-
Razem	24	0	0%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Przy ulicy Zamoyskiego w obszarze objętym przedmiotową analizą nie ma zlokalizowanych pustostanów będących w zasobie miejskim.

5.3.4. Obszar 4 – Kamionek

Tabela 80 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA KAMIONKA

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	65	20	34%	4
Niemiejskie	78	13	17%	-
Razem	143	33	23%	4

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Ulica Chodakowska

Tabela 81 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY CHODAKOWSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	4	2	63%	0
Niemiejskie	0	0	0%	-
Razem	4	2	50%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Przy ul. Chodakowskiej znajdują się jedynie 4 lokale użytkowe, z których wszystkie położone są w budynku przy ul. Chodakowskiej 33. Żaden z lokali nie jest wyłączony z użytkowania. Wskaźnik pustostanów na tej ulicy wynosi 63%.

Oba lokale niewynajęte położone są na parterze. Jeden z lokali, o powierzchni 45,5 m², stanowi największy lokal w tym budynku i jest dostępny bezpośrednio z ulicy. Do marca 2018 roku funkcjonował w nim sklep spożywczy ze sprzedażą alkoholu. Drugi z niewynajętych lokali ma powierzchnię 11,57 m² i wcześniej (w latach 2012-2014) działało w nim centrum inicjatyw twórczych. Wejście do lokalu znajduje się w bramie.

Ulica Goławska

Tabela 82 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY GOŁAWSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	0	0	0%	1
Niemiejskie	10	0	0%	-
Razem	10	0	0%	1

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Przy ulicy Goławskiej położony jest zaledwie jeden lokal (o powierzchni 20,25 m²) wchodzący w skład zasobu m.st. Warszawy. Lokal ten jest wyłączony z użytkowania i jest niedostępny ze względu na zaspawane kraty. Lokal ten do 2011 roku stanowił pracownię brązowniczą. Wskaźnik pustostanów dla lokali niemiejskich wynosi 0%.

Ulica Grochowska

Tabela 83 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY GROCHOWSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	38	15	41%	2
Niemiejskie	48	12	25%	-
Razem	86	27	31%	2

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Na tej ulicy zlokalizowanych jest 38 lokali miejskich. Łączna ich powierzchnia wynosi ponad 1.600 m². 15 lokali pozostaje niewynajętych (wskaźnik pustostanów wynosi ponad 40%). Liczba lokali niemiejskich wynosi 48, z czego pustostanów jest 12, zatem wskaźnik pustostanów wynosi 25%.

Ulica Groszowicka

Tabela 84 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY GROSZOWICKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	1	1	100%	1
Niemiejskie	0	0	0%	-
Razem	1	1	100%	1

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Przy ul. Groszowickiej położone są zaledwie dwa lokale należące do zasobu m.st. Warszawy z których jeden, o powierzchni 67,38 m², jest wyłączony z użytkowania ze względu na planowany remont/rozbiórkę. Drugi z lokali, położony przy ul. Groszowickiej 7 w suterenie, o powierzchni 61,63 m², stanowi pustostan. Przy ul. Groszowickiej nie występują lokale niemiejskie.

Ulica Kamionkowska

Tabela 85 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY KAMIONKOWSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	4	0	0%	0
Niemiejskie	15	0	0%	-
Razem	19	0	0%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Przy ul. Kamionkowskiej znajdują się 4 lokale należące do zasobu m.st. Warszawy. Wszystkie lokale stanowią przedmiot umów najmu, w związku z czym wskaźnik pustostanów wynosi 0%.

Ulica Mińska

Tabela 86 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY MIŃSKIEJ

	Liczba lokali	Liczba pustostanów	Stopa pustostanów	Liczba lokali wyłączonych z użytkowania
Miejskie	18	2	8%	0
Niemiejskie	5	1	20%	-
Razem	23	3	13%	0

Źródło: Analiza EY według stanu Obszarów na czerwiec 2018 roku

Przy ulicy znajduje się 18 lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy. Żaden z lokali nie jest wyłączony z użytkowania. Wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich wynosi 8%, zaś wskaźnik dla lokali niemiejskich 20%.

5.4. Sposoby zapobiegania zjawisku pustostanów

Przez wiele lat historii ulic handlowych fluktuacje wskaźnika pustostanów wpisały się w ich krajobraz. Wpłynęło to na wypracowanie pewnych sposobów mitygacji ryzyka tego zjawiska i zmniejszania jego skali. Sposoby te oczywiście zmieniały się w zależności od sytuacji rynkowej i w miarę upływu czasu. W poniższym rozdziale zaprezentowane zostały przykładowe rozwiązania, które potencjalnie mogłyby być zastosowane na przedmiotowych obszarach.

Światowe przykłady walki ze zjawiskiem pustostanów wskazują, że zarówno działania doraźne, jak i kompleksowe podejście może odnieść pozytywny skutek. Jako podejście całościowe można uznać wszelkie strategie dotyczące zmniejszania zjawiska pustostanów oraz strategie dotyczące kompleksowego zarządzania obszarami i ulicami handlowymi. W tym przypadku dobrym przykładem są tzw. Business Improvement Districts (BID), które od wielu już lat działają z powodzeniem w wielu krajach.

Pierwsze BID powstały w latach '70 ubiegłego wieku w Kanadzie. BID to często usankcjonowane prawnie organizacje zrzeszające właścicieli nieruchomości, prowadzących w nich działalność oraz lokalne władze. Ich głównym celem jest poprawa funkcjonowania obszaru, jego odbioru i w konsekwencji ożywienie gospodarcze. BID finansowane są ze składek interesariuszy (właścicieli nieruchomości, przedsiębiorców), a same składki są wykorzystywane na cele statutowe. Prowadzą one szereg działań wpływających na poprawienie odbioru obszaru, czy ulicy. Do takich można zaliczyć działania mające na celu poprawę bezpieczeństwa, czy czystości oraz prowadzenie ujednoliconego marketingu. Bardzo ważnym aspektem działalności BID jest możliwość tworzenia wieloletnich budżetów i planów, co znacząco ułatwia kompleksowe i długofalowe podejście do poprawy funkcjonowania obszaru i zmniejszenia pustostanów.

Zgodnie z wcześniejszym wskazaniem, wiele krajów wprowadziło rozwiązania prawne nakreślające ramy działalności BID. W Polsce takiego rozwiązania nie ma, natomiast istnieją kraje, w których tego typu rozwiązania próbuje się tworzyć na poziomie lokalnym. Tu można wskazać Belgię, Szwecję, czy Japonię. BID same w sobie nie są bezpośrednio rozwiązaniem problemu pustostanów, ale to ich działania wpływają na zmniejszenie pustostanów. Projekty i procesy prowadzone przez BID można też wdrażać bez istniejącej struktury BID, bardziej jako działania doraźne.

Poniżej prezentujemy przykładowe działania doraźne i długofalowe wpływające na zmniejszenie pustostanów.

- ▶ **Planowanie optymalnego tenant-mixu (działanie długofalowe)**
Optymalnie zaplanowany i wdrożony tenant-mix jest kluczowy dla dobrego funkcjonowania zarówno ulic, jak i centrów handlowych. Atrakcyjny z punktu widzenia klientów dobór najemców jest w stanie zapewnić duży ruch oraz odpowiednią rentowność wszystkich lokali. Za planowanie tenant-mixu powinna odpowiadać właściwa jednostka lub właściciel (grupa właścicieli) lokali. Ważne jest spójne podejście do wszystkich lokali w ramach ulicy, Obszaru lub innego wybranego spójnego terenu.
- ▶ **Upusty**
Zjawisko pustostanów można ograniczyć poprzez stosowanie różnego rodzaju zachęt finansowych, np. obniżkę czynszu, okresowe zwolnienie z czynszu (*ang. rent free*), rozliczenie w formie zwolnienia z czynszu nakładów poniesionych na remont lokalu, zastosowanie preferencyjnych warunków najmu dla określonych grup działalności (np. działalności społecznej, artystycznej) czy stosowanie preferencyjnych warunków najmu krótkoterminowego (np. eventy).
- ▶ **Wyróżnienie**
W dzisiejszych czasach tradycyjny handel musi się wyróżniać od tego prowadzonego przez internet, czyli powinien oferować coś, czego internet nie jest w stanie. Można tu uwzględnić usługi, czy sklepy, które mogą istnieć tylko w formie tradycyjnej bądź są w niej preferowane i jednocześnie przyciągają klientów. Przykładami takich działalności są kluby fitness, czy np. pracownie rzemieślnicze i artystyczne.
- ▶ **Pop-up stores³**
Pop-up stores w formie najmu krótkoterminowego są rozwiązaniem coraz częściej i chętniej stosowanym przez właścicieli nieruchomości handlowych. Z reguły działalność takiego sklepu ogranicza się do kilku miesięcy, ale w tym czasie właściciel czerpie przychody z tytułu najmu, a sam działający sklep wpływa na ożywienie ulicy. Ten model jest często stosowany w czasie przebudowy centrów handlowych, ale również w przypadku ulic. W Nowym Jorku działa np. Storefront – jest to prywatna firma zajmująca się wynajmem krótkoterminowym lokali handlowych.

- ▶ **Eventy**
Ożywieniu ulic oraz zmniejszeniu zjawiska pustostanów może sprzyjać również organizacja różnych wydarzeń, jak np. targi rzemiosła, promocja lokali i działalności - „Cuda Wianki” organizowane na ul. Inżynierskiej. Dodatkowo, w przypadku koncentracji pustostanów, można je np. udostępnić uczestnikom targów.
- ▶ **Poprawa jakości przestrzeni**
Ten aspekt jest bardzo ważny z punktu widzenia handlu. Dobra jakość przestrzeni publicznych, gdzie znajdują się meble miejskie i zieleń, może zachęcać zarówno do samych odwiedzin obszaru, jak i pozostania na jego terenie na dłużej.
- ▶ **Remonty lokali**
Występują trudności w wynajmie lokali o złym stanie technicznym. Z punktu widzenia najemców bardzo ważną jest dobra jakość powierzchni. Dodatkowo sam aspekt pierwszego wrażenia w lokalu gra tu ważną rolę.
- ▶ **Prowadzenie spójnego marketingu ulic**
Spójny marketing ulicy nie tylko może pozytywnie wpłynąć na jej odbiór, ale dodatkowo wspiera poszczególnych najemców, którzy nie zawsze są w stanie odpowiednio prowadzić marketing indywidualny.
- ▶ **Edukacja dla potencjalnych najemców**
Warsztaty dotyczące funkcjonowania handlu i usług w obecnej rzeczywistości powinny być istotną kwestią. Dotyczy to zwłaszcza obszarów, gdzie istnieje wiele lokali z tradycją, a które mogą mieć problemy z dostosowaniem się do obecnych realiów. Tego typu warsztaty mogą pomagać w utrzymaniu działalności biznesowej, przez co wpłyną na ograniczenie pustostanów.

Powyżej opisane rozwiązania są wstępnymi propozycjami, jednak nie wyczerpują pełnego katalogu środków zaradczych. Są one bezpośrednio związane z rekomendacjami co do dalszych kroków w przypadku wdrażania optymalnego tenant-mixu. W związku z powyższym szczegółowo rozpisane rekomendacje i propozycje są zawarte w ramach dalszej części koncepcji.

³ Pop-up stores – koncept handlowy polegający na tymczasowej lokalizacji sklepów, zwykle o unikatowym charakterze. Cechą charakterystyczną jest określony czas działania sklepu w danej lokalizacji.

6. Analiza poszczególnych pustostanów

Niniejszą analizą objęto lokale, które według stanu na kwiecień 2018 roku wchodziły w skład zasobu m.st. Warszawy i stanowiły pustostan. Zgodnie z listą przekazaną przez Zamawiającego na analizowanych Obszarach znajdowało się 151 lokali niewynajętych wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy, z czego 90 lokali zostało wykluczonych z analizy przez Zamawiającego (nie mogą być przedmiotem najmu, bądź celowo wyłączone czasowo z najmu) ze względu na przyczyny wskazane poniżej:

- ▶ lokal lub budynek, w którym znajduje się lokal jest w złym stanie technicznym,
- ▶ lokal został przeznaczony pod inwestycję m.st. Warszawy,
- ▶ budynek, w którym znajduje się lokal znajduje się w trakcie wykwaterowania,
- ▶ budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal został przekazany do innej jednostki,
- ▶ lokal został przeznaczony na pomieszczenie gospodarcze,
- ▶ brak dostępu do lokalu.

Poniżej przedstawiono listę 61 pustostanów wybranych przez Zamawiającego na potrzeby sporządzenia opinii technicznych. W trakcie informacji dotyczących lokali na wskazanej liście zidentyfikowano lokale przeznaczone na inwestycje, wynajęte oraz lokale bez dostępu do lokalu.

Tabela 87 LISTA PUSTOSTANÓW WYBRANYCH PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO

Lp.	Adres	Numer lokalu (id EY)	Obszar	Usytuowanie lokalu	Pow. [m ²]	Wykonanie opinii technicznej
1	Inżynierska 3	197	Nowa Praga (1)	Budynek główny	46,80	Nie, lokal przeznaczony na Centrum Kreatywności
2	Inżynierska 3	207	Nowa Praga (1)	Oficyna	55,30	Nie, lokal przeznaczony na Centrum Kreatywności
3	Inżynierska 3	213	Nowa Praga (1)	Oficyna	221,10	Nie, budynek rozebrany po spalaniu
4	Inżynierska 6	219	Nowa Praga (1)	Budynek główny	32,00	Tak
5	Inżynierska 6	220	Nowa Praga (1)	Oficyna	166,80	Tak
6	Inżynierska 6	223	Nowa Praga (1)	Oficyna	168,70	Tak
7	Inżynierska 6	224	Nowa Praga (1)	Oficyna	169,40	Tak
8	Inżynierska 6	225	Nowa Praga (1)	Oficyna	84,20	Tak
9	Inżynierska 6	226	Nowa Praga (1)	Oficyna	87,30	Tak

Lp.	Adres	Numer lokalu (id EY)	Obszar	Usytuowanie lokalu	Pow. [m ²]	Wykonanie opinii technicznej
10	Inżynierska 6	228	Nowa Praga (1)	Oficyna	90,40	Tak
11	Inżynierska 6	229	Nowa Praga (1)	Oficyna	100,50	Tak
12	Inżynierska 6	230	Nowa Praga (1)	Oficyna	73,70	Tak
13	Inżynierska 6	231	Nowa Praga (1)	Oficyna	99,10	Nie, zgodnie z informacją uzyskaną na wizji lokalnej lokal wynajęty (wg stanu dokumentacji na czerwiec 2018 roku pustostan)
14	Inżynierska 6	232	Nowa Praga (1)	Budynek główny	70,90	Tak
15	Inżynierska 6	233	Nowa Praga (1)	Budynek główny	251,40	Tak
16	Stalowa 6	708	Nowa Praga (1)	Budynek główny	67,44	Nie, zgodnie z informacją uzyskaną na wizji lokalnej lokal wynajęty (wg stanu dokumentacji na czerwiec 2018 roku pustostan)
17	Stalowa 59	668	Nowa Praga (1)	Budynek główny	172,98	Nie, brak dostępu do lokalu
18	Mała 6	461	Nowa Praga (1)	Budynek główny	19,24	Tak
19	Mała 13	465	Nowa Praga (1)	Budynek główny	17,86	Tak
20	Targowa 80	913	Nowa Praga (1)	Oficyna	1 455,90	Nie, lokal przeznaczony pod inwestycję SZREM
21	Wileńska 9	958	Nowa Praga (1)	Oficyna	30,74	Tak
22	Wileńska 9	959	Nowa Praga (1)	Oficyna	20,00	Tak
23	Wileńska 25	980	Nowa Praga (1)	Budynek główny	40,73	Tak
24	Wileńska 27	988	Nowa Praga (1)	Oficyna	15,75	Tak
25	Wileńska 31	9971	Nowa Praga (1)	Budynek główny	15,00	Tak
26	Brzeska 7	106	Stara Praga (2)	Budynek główny	13,74	Nie, wyłączony z użytkowania
27	Targowa 36	861	Stara Praga (2)	Oficyna	63,02	Nie, lokal wynajęty w trakcie realizacji prac

Lp.	Adres	Numer lokalu (id EY)	Obszar	Użytkowanie lokalu	Pow. [m ²]	Wykonanie opinii technicznej
28	Targowa 41	8281	Stara Praga (2)	Budynek główny	19,00	Tak
29	Targowa 44	832	Stara Praga (2)	Przejście bramowe	41,26	Tak
30	Targowa 44	833	Stara Praga (2)	Oficyna	34,32	Tak
31	Targowa 44	835	Stara Praga (2)	Oficyna	50,04	Tak
32	Targowa 44	837	Stara Praga (2)	Oficyna	13,88	Tak
33	Targowa 44	840	Stara Praga (2)	Oficyna	276,74	Nie, brak dostępu do lokalu
34	Targowa 61	861	Stara Praga (2)	Oficyna	63,02	Tak
35	Skaryszewska 15	950	Rej. Dw. Wsch. (3)	Oficyna	33,93	Tak
36	Skaryszewska 6	9561	Rej. Dw. Wsch. (3)	Budynek główny	18,95	Tak
37	Skaryszewska 13	961	Rej. Dw. Wsch. (3)	Budynek główny	6,23	Tak
38	Targowa 16	9861	Rej. Dw. Wsch. (3)	Budynek główny	46,00	Tak
39	Targowa 7	9921	Rej. Dw. Wsch. (3)	Budynek główny	60,59	Tak
40	Chodakowska 33	729	Kamionek (4)	Budynek główny	45,50	Tak
41	Chodakowska 33	731	Kamionek (4)	Budynek główny	11,57	Tak
42	Gocławska 10	738	Kamionek (4)	Budynek główny	20,25	Nie, brak dostępu do lokalu
43	Groszowicka 7	825	Kamionek (4)	Budynek główny	61,63	Tak
44	Groszowicka 17	8261	Kamionek (4)	Budynek główny	67,38	Tak
45	Mińska 7	9101	Kamionek (4)	Budynek główny	18,60	Tak
46	Mińska 13	9131	Kamionek (4)	Budynek główny	22,32	Tak
47	Grochowska 297	743	Kamionek (4)	Budynek główny	32,20	Nie, brak dostępu do lokalu

Lp.	Adres	Numer lokalu (id EY)	Obszar	Użytkowanie lokalu	Pow. [m ²]	Wykonanie opinii technicznej
48	Grochowska 322	746	Kamionek (4)	Oficyna	53,19	Tak
49	Grochowska 322	747	Kamionek (4)	Oficyna	86,62	Tak
50	Grochowska 299	750	Kamionek (4)	Budynek główny	11,11	Tak
51	Grochowska 323	751	Kamionek (4)	Budynek główny	29,20	Tak
52	Grochowska 351	752	Kamionek (4)	Budynek główny	34,50	Tak
53	Grochowska 309/317b1.A	753	Kamionek (4)	Budynek główny	24,08	Tak
54	Grochowska 319	754	Kamionek (4)	Budynek główny	27,01	Tak
55	Grochowska 302	757	Kamionek (4)	Oficyna	34,13	Nie, brak dostępu do lokalu
56	Grochowska 280	795	Kamionek (4)	Oficyna	67,18	Tak
57	Grochowska 302	809	Kamionek (4)	Przejście bramowe	7,00	Tak
58	Grochowska 322	8171	Kamionek (4)	Budynek główny	15,94	Tak
59	Grochowska 324	8191	Kamionek (4)	Budynek główny	105,53	Tak
60	Grochowska 354	8221	Kamionek (4)	Budynek główny	134,87	Tak
61	Grochowska 333	824	Kamionek (4)	Budynek główny	15,36	Tak

Źródło: Baza Danych według stanu na czerwiec 2018 roku

W związku z powyższym opinie techniczne sporządzono dla 48 lokali.

Z przekazanej listy 151 lokali (pustostanów) w stosunku do 13 stwierdzono, na podstawie informacji przekazanej przez ZGN Praga-Północ i ZGN Praga-Południe oraz wizji lokalnej, że są to lokale wynajęte i nie zostały zamieszczone w bazie pustostanów opracowanej w ramach Zadania 2. Lista tych lokali została przedstawiona poniżej.

Tabela 88 LISTA PUSTOSTANÓW, KTÓRE ZOSTAŁY WYNAJĘTE W TRAKCIE TRWANIA PROJEKTU

Adres	Numer lokalu (id EY)	Obszar	Usytuowanie lokalu	Pow. [m ²]
Stalowa 28	635	1	Budynek główny	76,61
Stalowa 35	647	1	Budynek główny	81,47
Środkowa 6	761	1	Budynek główny	35,86
Wileńska 67	1005	1	Budynek główny	18,48
Targowa 36	813	2	Budynek główny	16,78
Brzeska 7	107	2	Budynek główny	11,89
Brzeska 9	110	2	Budynek główny	13,00
Brzeska 9	112	2	Budynek główny	12,72
Skaryszewska 15	949	3	Budynek główny	145,61
Skaryszewska 15	951	3	Budynek główny	27,00
Skaryszewska 13	952	3	Budynek główny	15,64
Skaryszewska 6	958	3	Budynek główny	17,00
Grochowska 309/317c	811	4	Budynek główny	19,06

Źródło: Baza Danych według stanu na czerwiec 2018 roku

Ponadto, 10 lokali, które na podstawie przekazanej listy lokali, stanowiły lokale wynajęte, na podstawie informacji przekazanej przez ZGN Praga-Północ i ZGN Praga-Południe oraz wizji lokalnej zostały zakwalifikowane jako pustostany i zamieszczone w bazie pustostanów. Lista tych lokali została przedstawiona poniżej.

Tabela 89 LISTA LOKALI, KTÓRE STAŁY SIĘ PUSTOSTANAMI W TRAKCIE TRWANIA PROJEKTU

Adres	Numer lokalu (id EY)	Obszar	Usytuowanie lokalu	Pow. [m ²]
Stalowa 3	697	1	Budynek główny	15,81
Stalowa 7	709	1	Budynek główny	18,24

Adres	Numer lokalu (id EY)	Obszar	Usytuowanie lokalu	Pow. [m ²]
Konopacka 20	407	1	Budynek główny	168,20
Wileńska 31	997	1	Budynek główny	15,00
Wileńska 31	998	1	Budynek główny	41,68
Brzeska 13	129	2	Budynek główny	25,38
Brzeska 16	135	2	Budynek główny	49,88
Brzeska 20	138	2	Budynek główny	29,03
Targowa 66	894	2	Budynek główny	304,77
Ząbkowska 4	1041	2	Oficyna	40,65

Źródło: Baza Danych według stanu na czerwiec 2018 roku

W związku z powyższym baza pustostanów opracowana na czerwiec 2018 roku zawiera 148 pustostanów wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy.

Łącznie przeprowadzono wizje lokalne dla 53 lokali użytkowych.

W trakcie prac terenowych podjęto dodatkowo próbę wejścia do lokali bez możliwości wejścia. Do tychże 5 lokali (o łącznej powierzchni 536,3 m²) nie udało się uzyskać dostępu ze względu na zamurowane, trwale zabezpieczone lub posiadające zaspawaną kratę wejścia do lokali. Tego typu zabezpieczenie zostało wykonane ze względu na liczne włamania do lokali, jednak skutecznie uniemożliwia dostanie się do lokali również pracownikom ZGN.

Tabela 90 LISTA LOKALI BEZ MOŻLIWOŚCI DOSTĘPU

Adres	Numer lokalu	Obszar	Usytuowanie lokalu	Pow. [m ²]	Dodatkowy komentarz
Stalowa 59	-	1	Budynek główny	172,98	Wejście zamurowane ze względu na liczne włamania
Targowa 44	47/47a	2	Oficyna	276,74	Wejście zamurowane i za zaspawaną kratą ze względu na liczne włamania
Grochowska 297	U-1	4	Budynek główny	32,2	Wejście do lokalu trwale zabezpieczone. Budynek objęty decyzją PINB – wyłączony z użytkowania.

Adres	Numer lokalu	Obszar	Usytuowanie lokalu	Pow. [m ²]	Dodatkowy komentarz
Grochowska 302	U-1	4	Oficyna	34,13	Wejście do lokalu trwale zabezpieczone. Lokal objęty decyzją PINB – wyłączony z użytkowania.
Gocławska 10	U-2	4	Budynek główny	20,25	Wejście do lokalu za zaspawaną kratą ze względu na liczne włamania

Źródło: Baza Danych według stanu na czerwiec 2018 roku, wizja lokalna

6.1.3. Lokalizacja

Lokale usytuowane są na Pradze-Północ i Pradze-Południe, w ramach następujących obszarów:

- ▶ Praga-Północ - Nowa i Stara Praga – Obszar 1 i 2
- ▶ Praga-Południe - Kamionek – Obszar 3 i 4

6.1. Ocena stanu technicznego

6.1.1. Podstawa opracowania

- ▶ Zlecenie Zamawiającego
- ▶ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami
- ▶ Aktualne normy i przepisy
- ▶ Wizje lokalne na obiektach
- ▶ Książki obiektów budowlanych
- ▶ Protokoły kontroli okresowych budynków – przeglądy pięcioletnie i roczne

6.1.2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania są opinie techniczne dotyczące stanu technicznego elementów w 48 lokalach, które na dzień przeprowadzanych wizji lokalnych miały status pustostanów.

Opinie mają pozwolić na określenie dalszych czynności projektowych w związku z planowaną rewitalizacją.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



6.1.4. Podsumowanie prac

Wizje lokalne

Terminy

Wizje lokalne zostały przeprowadzone w terminach:

- ▶ Od 8.05.2018 do 10.05.2018 – Praga-Południe
- ▶ Od 17.05.2018 do 18.05.2018 i 21.05.2018 – Praga-Północ
- ▶ Od 29.05.2018 do 30.05.2018 i 15.06.2018 – Praga-Północ i Praga-Południe – wizja lokalna uzupełniająca.

Wizje lokalne były przeprowadzane w godzinach pracy ZGN tj. od 7:30 do 15:30

Przebieg

Wizje lokalne były przeprowadzane w obecności pracowników Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami, którzy wskazywali lokal i w miarę możliwości udostępniali go do przeprowadzenia wizji.

W przypadkach braku dostępu do danego lokalu podejmowane były próby ponownej wizyty w późniejszym terminie, po wcześniejszej interwencji, na zlecenia ZGN, działu technicznego. Po takich działaniach udało się uzyskać dostęp do 3 z 8 niedostępnych lokali. W pozostałych 5 niedostępnych lokalach, ze względu na zły stan techniczny budynków bądź trwale zabezpieczenia wejść, nie zostały przeprowadzone wizje lokalne.

W trakcie prac terenowych 4 lokale zostały wynajęte i nie zostały one objęte niniejszymi pracami. Ponadto zgodnie z ustaleniami z Zamawiającym z analizy zostały wyłączone 3 lokale położone na terenie nieruchomości pod adresem Inżynierska 6.

Materiały dodatkowe

Na potrzeby opracowania opinii technicznych, z Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami pozyskiwane były dokumentacje dotyczące budynków, w których znajdował się dany lokal.

Dostęp do pełnej bieżącej dokumentacji budynków nie był utrudniany ze strony ZGN. Możliwy był wgląd w dokumentację każdego z budynków, którego właścicielem jest m.st. Warszawa.

Podsumowanie

W trakcie prac terenowych przeprowadzono wizje lokalne 53 lokali, z których do 5 nie udało się uzyskać dostępu, w wyniku czego dalszemu opracowaniu podlega 48 lokali użytkowych.

Opracowanie opinii technicznych lokali

Na podstawie materiałów zgromadzonych podczas wizji lokalnych i dokumentacji budynkowych zostały sporządzone opinie techniczne lokali zgodnie zakresem zawartym w 1 części zadania.

Efektem końcowym jest przekazanie 48 opinii technicznych lokali. Poniżej w sposób tabelaryczny umieszczone są skrócone informacje na temat wszystkich lokali użytkowych wchodzących w zakres opracowania.

6.1.5. Praga-Północ – podsumowanie

Tabela 91 PODSUMOWANIE WIZJI LOKALNYCH NA PRADZE-PÓŁNOC

Adres lokalu	Numer lokalu	Własność budynku	Powierzchnia (m ²)	Komentarz
Obszar 1				
Stalowa 59	Brak danych	m.st.	172,98	Brak dostępu do lokalu. Wejścia do budynku zamurwane ze względu na liczne włamania.
Wileńska 31	32	m.st.	15,00	Lokal na parterze, wejście od ulicy. Spękania i zawilgocenie ścian i stropu.
Wileńska 27	57	WM	15,75	Lokal w suterenie. Zwilgocenie, uszkodzenia konstrukcji.
Wileńska 25	66	m.st.	40,73	Lokal na parterze, wejście od ulicy. Lokal po wymianie stropu/posadzki, po generalnym remoncie.
Wileńska 9	58	m.st.	30,74	Lokal w suterenie. Duże zawilgocenie i zagrzybienie.
Wileńska 9	60	m.st.	20,00	Lokal na parterze w oficynie. Uszkodzenie stropu, stara stolarka okienna.
Mała 13	9	m.st.	17,86	Lokal w suterenie. Zawilgocenie, zagrzybienie i spękania elementów budowlanych.
Mała 6	25	m.st.	19,24	Lokal w rogu budynku, parter, wejście od ulicy. Po częściowym remoncie.

Adres lokalu	Numer lokalu	Własność budynku	Powierzchnia (m ²)	Komentarz
Inżynierska 6	1	m.st.	32,04	Lokal na parterze, wejście od ulicy i podwórka. Lokal częściowo zdewastowany. Uszkodzenia stropu i ścian.
Inżynierska 6	2	m.st.	166,80	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Dawne studio. Lokal wyposażony w wentylację mechaniczną. Brak większych uszkodzeń.
Inżynierska 6	5	m.st.	168,71	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Typ garażowy. Zawilgocenie, uszkodzenia ścian i posadzki.
Inżynierska 6	6	m.st.	169,35	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Typ garażowy. Zawilgocenie, zagrzybienie, uszkodzenia ścian i posadzki.
Inżynierska 6	7	m.st.	84,21	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Typ garażowy. Zawilgocenie, zagrzybienie, uszkodzenia ścian i posadzki.
Inżynierska 6	8	m.st.	87,27	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Typ garażowy. Zawilgocenie, zagrzybienie, uszkodzenia ścian, stropu i posadzki.
Inżynierska 6	10	m.st.	90,35	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Typ garażowy. Zawilgocenie, zagrzybienie, uszkodzenia ścian, stropu i posadzki.
Inżynierska 6	11	m.st.	100,49	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Typ garażowy. Zawilgocenie, zagrzybienie, uszkodzenia ścian, stropu i posadzki.
Inżynierska 6	12	m.st.	73,70	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Typ garażowy. Zawilgocenie, zagrzybienie, uszkodzenia ścian, stropu i posadzki.
Inżynierska 6	14	m.st.	70,89	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Typ garażowy. Zawilgocenie, zagrzybienie, uszkodzenia ścian, stropu i posadzki.

Adres lokalu	Numer lokalu	Własność budynku	Powierzchnia (m ²)	Komentarz
Inżynierska 6	15	m.st.	251,35	Lokal na parterze, wejście od podwórka. Typ garażowy. Zawilgocenie, zagrzybienie, uszkodzenia ścian, stropu i posadzki.

Obszar 2				
Targowa 41	54a	WM	19,00	Lokal na parterze, wejście od ulicy. Spękania ścian i stropu.
Targowa 44	29	WM	34,32	Lokal w suterenie, oficyna. Lokal zdewastowany. Spękania ścian i stropu.
Targowa 44	10/11/12	WM	53,68	Lokal w suterenie, oficyna. Lokal zdewastowany. Zawilgocenie, duże zagrzybienie. Spękania ścian i stropu.
Targowa 44	25a	WM	13,88	Lokal w suterenie, oficyna. Zdewastowane wejście do lokalu. Zawilgocenie.
Targowa 44	47/47a	WM	276,74	Brak dostępu do lokalu. Wejścia do budynku zamurowane i za zaspawaną kratą ze względu na liczne włamania.
Targowa 44	18	WM	41,26	Lokal w suterenie, oficyna. Lokal zdewastowany. Zawilgocenie, zagrzybienie. Spękania ścian i stropu.
Targowa 61	1	WM	63,02	Lokal na parterze w oficynie. Nosi ślady eksploatacji. Brak większych uszkodzeń elementów budowlanych.

6.1.6. Praga-Południe – podsumowanie

Tabela 92 PODSUMOWANIE WIZJI LOKALNYCH NA PRADZE-POŁUDNIE

Adres lokalu	Numer lokalu	Własność budynku	Powierzchnia [m ²]	Komentarz
Obszar 3				
Skaryszewska 15	U-2	m.st.	33,93	Lokal w suterenie. Lokal nosi ślady eksploatacji. Niewielkie uszkodzenia elementów budowlanych.
Skaryszewska 13	U-2	m.st.	6,23	Lokal na parterze, wejście od strony przejścia bramowego. Lokal nosi ślady eksploatacji. Niewielkie uszkodzenia elementów budowlanych.
Skaryszewska 6	U-1	m.st.	18,95	Lokal na parterze, wejście od ulicy. Lokal po remoncie, nosi ślady eksploatacji,
Targowa 16	U-1	m.st.	46,00	Lokal na parterze, wejście od ulicy. Liczne uszkodzenia ścian, posadzki i stropu.
Targowa 7	U-2	m.st.	60,59	Lokal na parterze, wejście od ulicy. Zawilgocone ściany i stropodach.
Obszar 4				
Chodakowska 33	U-3	m.st.	45,50	Lokal w rogu budynku, wejście od ulicy. Nosi ślady eksploatacji. Brak znaczących uszkodzeń elementów budowlanych.
Chodakowska 33	U-4	m.st.	11,57	Lokal na parterze, wejście od strony przejścia bramowego. Lokal zawilgocony, uszkodzone drzwi wejściowe.
Groszowicka 7	U-1	WM	61,63	Lokal w suterenie. Silnie zawilgocony z bardzo dużym zagrzybieniem.
Groszowicka 17	U-1	m.st.	67,38	Lokal na parterze, wejście od ulicy. Budynek z decyzją PINB. Duże pęknięcia elementów konstrukcyjnych.
Grochowska 280	U-7	m.st.	67,18	Lokal na parterze, oficyna. Lokal nosi ślady eksploatacji. Brak znaczących uszkodzeń elementów konstrukcyjnych. Stolarka okienna do wymiany.
Gocławska 10	U-2	m.st.	20,25	Budynek wyłączony z użytkowania. Wejście do lokalu trwale zabezpieczone.
Grochowska 297	U-1	WM	32,20	Budynek wyłączony z użytkowania. Wejście do lokalu trwale zabezpieczone. Lokal objęty decyzją PINB – wyłączony z użytkowania.

Adres lokalu	Numer lokalu	Własność budynku	Powierzchnia [m ²]	Komentarz
Grochowska 299	U-2	WM	11,11	Lokal na parterze, wejście z klatki schodowej. Nad lokalem mocno uszkodzony strop – miejscowe zarwanie.
Grochowska 319	U-4	WM	27,01	Lokal w suterenie, wejście przez klatkę schodową. Lokal po remoncie, widoczne normalne ślady eksploatacji.
Grochowska 302	U-1	m.st.	34,13	Brak dostępu do lokalu. Wejście do budynku za zaspawaną kratą ze względu na liczne włamania. Lokal objęty decyzją PINB – wyłączony z użytkowania.
Grochowska 302	U-7	m.st.	7,00	Lokal na parterze, wejście od przejścia bramowego. W lokalu widoczne niewielkie uszkodzenia elementów budowlanych. Lokal częściowo pod schodami klatki schodowej.
Grochowska 309/317 bl.A	U-3	WM	24,08	Lokal w suterenie. Brak znaczących uszkodzeń elementów konstrukcji.
Grochowska 323	U-1	WM	29,20	Lokal w suterenie, wejście od podwórka. Lokal po remoncie, zawilgocony.
Grochowska 333	U-2	WM	17,76	Lokal w suterenie, wejście przez klatkę schodową. Ściany w lokalu silnie zawilgocone oraz zagrzybione.
Grochowska 322	U-2	m.st.	53,19	Lokal na parterze, budynek oficyny. Uszkodzenia ścian i stropodachu. Zawilgocone.
Grochowska 322	U-4	m.st.	15,94	Lokal na parterze w budynku frontowy, wejście od ulicy. Nosi ślady eksploatacji, brak większych uszkodzeń.
Grochowska 322	U-5	m.st.	86,62	Lokal na parterze, oficyna. Lokal nosi ślady dewastacji. Duże uszkodzenia ścian i stropów. Zagrzybienie elementów.
Grochowska 324	U-1	WM	105,53	Lokal w pawilonie w podwórku – 2 kondygnacje. Miejscowe zawilgocone ściany i spękania stropu.
Mińska 13	U-3	m.st.	22,32	Lokal na parterze, wejście od ulicy. Duże spękania ścian i stropu.
Mińska 7	U-4	m.st.	26,52	Lokal na parterze, wejście od ulicy. Brak znaczących uszkodzeń elementów konstrukcji.
Grochowska 351	U-1	m.st.	34,50	Lokal na parterze, wejście od ulicy. W lokalu miejscowo zarwany strop.
Grochowska 354	U-2	m.st.	134,87	Lokal w suterenie, wejście od ulicy. Miejscowe zawilgocone i uszkodzenie stropu.

Szczegółowe opisy poszczególnych lokali znajdują się w kartach oceny stanu technicznego, stanowiących jeden z elementów Zamówienia.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



6.2. Analiza dostępności komunikacyjnej, dostępności miejsc parkingowych oraz ocena możliwości oznakowania lokalu

W poniższej tabeli przedstawiono wyniki analizy dostępności komunikacyjnej poprzez określenie szacunkowej odległości do najbliższego przystanku / ów komunikacji miejskiej, dostępności miejsc parkingowych poprzez określenie odległości do najbliższego miejsca parkingowego oraz określenie możliwości czytelnego oznakowania lokalu na podstawie określenia widoczności lokalu z ulicy oraz określenie posiadania lub nieposiadania przez lokal witryny, w tym jej krótka charakterystyka.

Tabela 93 PODSUMOWANIE ANALIZY DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ, DOSTĘPNOŚCI MIEJSC PARKINGOWYCH ORAZ OCENY MOŻLIWOŚCI CZYTELNEGO OZNAKOWANIA LOKALU

L.p.	Dzielnica	Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Obszar	Powierzchnia lokalu (m ²)	Dostępność komunikacyjna	Dostępność miejsc parkingowych	Ocena możliwości czytelnego oznakowania lokalu
1	Praga-Północ	Inżynierska	6	1	Nowa Praga (1)	32	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - brak witryny, lokal niewidoczny z ulicy
2	Praga-Północ	Inżynierska	6	2	Nowa Praga (1)	166,8	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - brak witryny, lokal niewidoczny z ulicy
3	Praga-Północ	Inżynierska	6	5	Nowa Praga (1)	168,7	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - wejście do lokalu w postaci drzwi garażowych, lokal niewidoczny z ulicy
4	Praga-Północ	Inżynierska	6	6	Nowa Praga (1)	169,4	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - wejście do lokalu w postaci drzwi garażowych, lokal niewidoczny z ulicy
5	Praga-Północ	Inżynierska	6	7	Nowa Praga (1)	84,2	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - wejście do lokalu w postaci drzwi garażowych, lokal niewidoczny z ulicy
6	Praga-Północ	Inżynierska	6	8	Nowa Praga (1)	87,3	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - wejście do lokalu w postaci drzwi garażowych, lokal niewidoczny z ulicy
7	Praga-Północ	Inżynierska	6	10	Nowa Praga (1)	90,4	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - wejście do lokalu w postaci drzwi garażowych, lokal niewidoczny z ulicy
8	Praga-Północ	Inżynierska	6	11	Nowa Praga (1)	100,5	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - wejście do lokalu w postaci drzwi garażowych, lokal niewidoczny z ulicy
9	Praga-Północ	Inżynierska	6	12	Nowa Praga (1)	73,7	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - wejście do lokalu w postaci drzwi garażowych, lokal niewidoczny z ulicy
10	Praga-Północ	Inżynierska	6	14	Nowa Praga (1)	70,9	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - wejście do lokalu w postaci drzwi garażowych, lokal niewidoczny z ulicy

L.p.	Dzielnica	Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Obszar	Powierzchnia lokalu (m ²)	Dostępność komunikacyjna	Dostępność miejsc parkingowych	Ocena możliwości czytelnego oznakowania lokalu
11	Praga-Północ	Inżynierska	6	15	Nowa Praga (1)	251,4	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Inżynierska 52) - 170m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - wejście do lokalu w postaci drzwi garażowych, lokal niewidoczny z ulicy
12	Praga-Północ	Mała	6	25	Nowa Praga (1)	19,24	Przystanek tramwajowy (Konopacka 01) - 230m, Przystanek autobusowy (Konopacka 01) - 230m, Stacja metra - 550m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra - dwie niewielkie witryny, lokal narożny, dobrze widoczny z ulicy
13	Praga-Północ	Mała	13	9	Nowa Praga (1)	17,86	Przystanek tramwajowy (Konopacka 01) - 150m, Przystanek autobusowy (Konopacka 01) - 150m, Stacja metra - 600m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Średnia - wejście do lokalu w bramie, brak witryn, okna lokalu widoczne z ulicy
14	Praga-Północ	Wileńska	9	58	Nowa Praga (1)	30,74	Przystanek tramwajowy (Dworzec Wileński 08) - 150m, Przystanek autobusowy (Dworzec Wileński 13) - 10m, Stacja metra - 190m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - lokal położony w oficynie, nie posiada witryn, lokal niewidoczny z ulicy
15	Praga-Północ	Wileńska	9	60	Nowa Praga (1)	20	Przystanek tramwajowy (Dworzec Wileński 08) - 150m, Przystanek autobusowy (Dworzec Wileński 13) - 10m, Stacja metra - 190m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - lokal położony w oficynie, nie posiada witryn, lokal niewidoczny z ulicy
16	Praga-Północ	Wileńska	25	66	Nowa Praga (1)	40,73	Przystanek tramwajowy (Konopacka 01) - 300m, Przystanek autobusowy (Dworzec Wileński 13) - 250m, Stacja metra - 450m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra - lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
17	Praga-Północ	Wileńska	27	57	Nowa Praga (1)	15,75	Przystanek tramwajowy (Konopacka 01) - 280m, Przystanek autobusowy (Konopacka 01) - 280m, Stacja metra - 450m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - lokal w oficynie, nie posiada witryn, niewidoczny z ulicy
18	Praga-Północ	Wileńska	31	32	Nowa Praga (1)	15	Przystanek tramwajowy (Konopacka 01) - 200m, Przystanek autobusowy (Rzeszotarskiej 01) - 180m, Stacja metra - 550m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra - posiada niewielką witrynę (drzwi wejściowe), lokal dobrze widoczny z ulicy
19	Praga-Północ	Targowa	41	54A	Stara Praga (2)	19	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 04) - 160m, Przystanek autobusowy (Ząbkowska 01) - 70m, Stacja metra - 350m	W odległości 30 m, przy ulicy Kępnej	Dobra - posiada niewielką witrynę (drzwi wejściowe), lokal dobrze widoczny z ulicy
20	Praga-Północ	Targowa	44	10,11,12	Stara Praga (2)	53,68	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 04) - 210m, Przystanek autobusowy (Ząbkowska 02) - 140m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - lokal położony w oficynie, nie posiada witryn, lokal niewidoczny z ulicy
21	Praga-Północ	Targowa	44	29	Stara Praga (2)	34,32	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 04) - 210m, Przystanek autobusowy (Ząbkowska 02) - 140m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - lokal położony w oficynie, nie posiada witryn, lokal niewidoczny z ulicy
22	Praga-Północ	Targowa	44	18	Stara Praga (2)	41,26	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 04) - 210m, Przystanek autobusowy (Ząbkowska 02) - 140m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - lokal w oficynie, w suterenie wejście do lokalu z bramy przejazdowej, lokal niewidoczny z ulicy
23	Praga-Północ	Targowa	44	25A	Stara Praga (2)	13,88	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 04) - 210m, Przystanek autobusowy (Ząbkowska 02) - 140m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona - lokal położony w oficynie, nie posiada witryn, lokal niewidoczny z ulicy

L.p.	Dzielnica	Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Obszar	Powierzchnia lokalu (m ²)	Dostępność komunikacyjna	Dostępność miejsc parkingowych	Ocena możliwości czytelnego oznakowania lokalu
24	Praga-Północ	Targowa	61	1	Stara Praga (2)	63,02	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 03) - 150m, Przystanek autobusowy (Dworzec Wileński 01) - 100m, Stacja metra - 60m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal położony w oficynie, nie posiada witryn, lokal niewidoczny z ulicy
25	Praga-Południe	Skaryszewska	15	U-2	Rej. Dw. Wsch. (3)	33,93	Przystanek tramwajowy (Aleja Zieleniecka 05) - 290m, Przystanek autobusowy (Dworzec Zachodni (Lubelska) 01) - 210m, Stacja metra - 550m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal w suterenie, wejście do lokalu przez klatkę schodową, okna lokalu wychodzą na podwórkę
26	Praga-Południe	Skaryszewska	6	U-1	Rej. Dw. Wsch. (3)	18,95	Przystanek tramwajowy (Aleja Zieleniecka 05) - 140m, Przystanek autobusowy (Aleja Zieleniecka 06) - 160m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – posiada niewielką witrynę (przy drzwiach wejściowych), lokal dobrze widoczny z ulicy
27	Praga-Południe	Skaryszewska	13	U - 2	Rej. Dw. Wsch. (3)	6,23	Przystanek tramwajowy (Aleja Zieleniecka 05) - 250m, Przystanek autobusowy (Aleja Zieleniecka 03) - 270m, Stacja metra - 550 m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – wejście do lokalu w przejściu bramowym, brak witryn, niewidoczny z ulicy
28	Praga-Południe	Targowa	16	U - 1	Rej. Dw. Wsch. (3)	46	Przystanek tramwajowy (Aleja Zieleniecka 05) - 140m, Przystanek autobusowy (Kijowska 02) - 70m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – posiada witrynę (przy drzwiach wejściowych), lokal dobrze widoczny z ulicy
29	Praga-Południe	Targowa	7	U - 2	Rej. Dw. Wsch. (3)	60,59	Przystanek tramwajowy (Aleja Zieleniecka 05) - 110m, Przystanek autobusowy (Kijowska 01) - 40m, Stacja metra - 350m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
30	Praga-Południe	Chodakowska	33	U - 3	Kamionek (4)	45,5	Przystanek tramwajowy (Gościawska 03) - 550m, Przystanek autobusowy (Mińska 02) - 80m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – dwie witryny, lokal narożny, dobrze widoczny z ulicy
31	Praga-Południe	Chodakowska	33	U - 4	Kamionek (4)	11,57	Przystanek tramwajowy (Gościawska 03) - 550m, Przystanek autobusowy (Mińska 02) - 80m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – wejście do lokalu w bramie, okna lokalu wychodzą na podwórze, lokal niewidoczny z ulicy
32	Praga-Południe	Groszowicka	7	U - 1	Kamionek (4)	61,63	Przystanek tramwajowy (Praga-Południe-Ratusz 04) - 290m, Przystanek autobusowy (Terespolska 01) - 220m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczone – wejście do lokalu z klatki schodowej, lokal, w suterenie,
33	Praga-Południe	Groszowicka	17	U - 1	Kamionek (4)	67,38	Przystanek tramwajowy (Praga-Południe-Ratusz 04) - 400m, Przystanek autobusowy (Terespolska 01) - 300m	Najbliższe miejsca parkingowe w odległości około 20m od lokalu	Dobra – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
34	Praga-Południe	Mińska	7	U - 4	Kamionek (4)	18,6	Przystanek tramwajowy (Bliska 04) - 240m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
35	Praga-Południe	Mińska	13	U - 3	Kamionek (4)	22,32	Przystanek tramwajowy (Bliska 04) - 180m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Średnia – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada dwa okna od ulicy
36	Praga-Południe	Grochowska	322	U - 2	Kamionek (4)	53,19	Przystanek tramwajowy (Bliska 03) - 90m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczony – lokal położony w oficynie, wejście do lokalu z podwórka, lokal niewidoczny z ulicy

L.p.	Dzielnica	Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Obszar	Powierzchnia lokalu (m ²)	Dostępność komunikacyjna	Dostępność miejsc parkingowych	Ocena możliwości czytelnego oznakowania lokalu
37	Praga-Południe	Grochowska	322	U - 4	Kamionek (4)	15,94	Przystanek tramwajowy (Bliska 03) - 90m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Średnia – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada niewielką witrynę
38	Praga-Południe	Grochowska	322	U - 5	Kamionek (4)	86,62	Przystanek tramwajowy (Praga-Południe-Ratusz 04) - 130m, Przystanek autobusowy (Praga-Południe-Ratusz 02) - 180m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczony – lokal położony w oficynie, wejście do lokalu z podwórka, lokal niewidoczny z ulicy
39	Praga-Południe	Grochowska	299	U - 2	Kamionek (4)	11,11	Przystanek tramwajowy (Gocławska 03) - 50m, Przystanek autobusowy (Gocławska 02) - 90m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Średnie – lokal dostępny z klatki schodowej, lokal na parterze od frontu, posiada okna wychodzące na ulicę
40	Praga-Południe	Grochowska	323	U - 1	Kamionek (4)	29,2	Przystanek tramwajowy (Bliska 04) - 170m, Przystanek autobusowy (Lubelska 02) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal położony w suterenie, wejście do lokalu z podwórka, okna od strony podwórka, lokal nie widoczny z ulicy
41	Praga-Południe	Grochowska	351	U - 1	Kamionek (4)	34,5	Przystanek tramwajowy (Gocławska 04) - 140m, Przystanek autobusowy (Gocławska 02) - 100m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
42	Praga-Południe	Grochowska	309/317bl.A	U - 3	Kamionek (4)	24,08	Przystanek tramwajowy (Gocławska 03) - 20m, Przystanek autobusowy (Gocławska 02) - 50m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal w suterenie, dostępny z klatki schodowej, okna od strony podwórka
43	Praga-Południe	Grochowska	319	U - 4	Kamionek (4)	27,01	Przystanek tramwajowy (Praga-Południe-Ratusz 04) - 120m, Przystanek autobusowy (Praga-Południe-Ratusz 01) - 90m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal w suterenie, dostępny z klatki schodowej, okna od strony podwórka
44	Praga-Południe	Grochowska	280	U - 7	Kamionek (4)	67,18	Przystanek tramwajowy (Gocławska 03) - 20m, Przystanek autobusowy (Gocławska 01) - 100m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal w oficynie, wejście i okna od strony podwórka
45	Praga-Południe	Grochowska	302	U - 7	Kamionek (4)	7	Przystanek tramwajowy (Bliska 03) - 90m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal na parterze, wejście z przejścia bramowego, okno od podwórka
46	Praga-Południe	Grochowska	324	U - 1	Kamionek (4)	105,53	Przystanek tramwajowy (Bliska 03) - 60m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 130m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
47	Praga-Południe	Grochowska	354	U - 2	Kamionek (4)	134,87	Przystanek tramwajowy (Lubelska 03) - 20m, Przystanek autobusowy (Lubelska 06) - 20m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Średnia – wejście do lokalu bezpośrednio z ulicy, lokal w suterenie, brak witryn, okna lokalu widoczne z ulicy
48	Praga-Południe	Grochowska	333	U - 2	Kamionek (4)	15,36	Przystanek tramwajowy (Gocławska 03) - 150m, Przystanek autobusowy (Bliska 02) - 140m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal położony w suterenie, dostęp do lokalu przez klatkę schodową, okna z strony podwórka

*Odległość liczona jest od punktu oznaczającego środek budynku, w którym znajduje się analizowany lokal (czyli „punktu adresowego”), a podane odległości zostały zaokrąglone do 10m

7. Analiza stanu prawnego

7.1. Wstęp

Przedmiotem niniejszej analizy jest ocena prawna wpływu roszczeń reprivatyzacyjnych na zjawisko pustostanów lokali użytkowych znajdujących się w zasobie m.st. Warszawy dla dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe.

Badaniu poddane zostały ograniczenia w dysponowaniu nieruchomościami z uwagi na zgłoszone roszczenia reprivatyzacyjne, wynikające z przepisów rangi ustawowej oraz z przepisów prawa miejscowego (stosowne uchwały Rady m.st. Warszawy w zakresie gospodarowania nieruchomościami) oraz regulacji wewnętrznych stosowanych przez poszczególne dzielnice: Praga-Północ i Praga-Południe. Niniejsza analiza została przeprowadzona z uwzględnieniem informacji przedstawionych przez Zamawiającego na temat roszczeń reprivatyzacyjnych zgłoszonych w stosunku do części nieruchomości będących w zasobie ww. dzielnic.

7.2. Stan faktyczny

Miasto stołeczne Warszawa jest właścicielem budynków zlokalizowanych w dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe sklasyfikowanych jako pustostany. Lokale w tych budynkach są przeznaczone pod wynajem na cele użytkowo-komercyjne. W zakresie części pustostanów zgłoszone zostały roszczenia reprivatyzacyjne, tj. roszczenia oparte na przepisach dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (dalej jako „**Dekret warszawski**”).

Z informacji przedstawionych przez Zamawiającego wynika, że zjawisko pustostanów, wśród 60 lokali poddanych analizie, dotyczy:

- ▶ 25 lokali użytkowych położonych na terenie dzielnicy Praga-Południe, z których 10 jest objętych roszczeniami reprivatyzacyjnymi, oraz
- ▶ 35 lokali użytkowych położonych na terenie dzielnicy Praga-Północ, spośród których do 23 lokali zgłoszono roszczenia reprivatyzacyjne.

7.3. Analiza prawna

7.3.1. Informacje ogólne

Kluczowe przepisy rangi ustawowej regulujące zasady dysponowania komercyjnymi nieruchomościami komunalnymi uregulowane są w następujących aktach prawnych:

- ▶ ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) (dalej jako „**Ustawa o gospodarce nieruchomościami**”), oraz
- ▶ ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025) (dalej jako „**Kodeks Cywilny**”).

Wskazane powyżej akty prawne nie zawierają przepisów wprowadzających szczególne zasady najmu lokali obciążonych roszczeniami reprivatyzacyjnymi. Lokale te poddane są takiemu samemu reżimowi prawnemu co lokale, w stosunku do których roszczeń nie zgłoszono. Ograniczenia w zakresie wynajmowania lokali objętych roszczeniami reprivatyzacyjnymi zostały wprowadzone jedynie na poziomie aktów prawa miejscowego.

W związku z powyższym, umowy najmu lokali przeznaczonych na cele użytkowe, w tym także w budynkach sklasyfikowanych jako pustostany, mogą być zawierane przez m.st. Warszawa w trybie Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na zasadach wynikających z przepisów Kodeksu Cywilnego, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z aktów prawa miejscowego (szczegółowo omówionych w pkt. III. 2 niniejszej analizy).

Warto również wskazać, iż kwestia najmu nieruchomości warszawskich uregulowana jest również w niewielkim stopniu w przepisach ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. poz. 718 z późn. zm.) (dalej jako „**Ustawa o usuwaniu skutków decyzji reprivatyzacyjnych**”).

Przepisy tej ustawy zostały zredagowane w sposób budzący istotne wątpliwości interpretacyjne, a z uwagi na krótki okres obowiązywania tego aktu prawnego, nie zostało dotychczas ukształtowane orzecznictwo ani stanowisko doktryny odnośnie zakresu zastosowania wielu jej postanowień. W związku z powyższym, w dacie sporządzania niniejszej analizy, trudno jednoznacznie stwierdzić, jak ukształtowana zostanie praktyka w zakresie stosowania przedmiotowej regulacji.

Zgodnie z art. 40c ust. 2 Ustawy o usuwaniu skutków decyzji reprivatyzacyjnych, jeżeli umowa najmu nieruchomości warszawskiej została zawarta przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej⁴, osoba, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną, ani jej następcą prawnym nie wstępuje w stosunek najmu. Ograniczenie to nie dotyczy jednak osoby, na rzecz której wydano została prawomocna decyzja Komisji, albo gdy Komisja umorzyła postępowanie na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 5. Z kolei na podstawie art. 40c ust. 5 omawianej ustawy, powyższa

⁴ Zgodnie z art. 2 pkt 3 przez decyzję reprivatyzacyjną należy rozumieć ostateczną albo nieostateczną decyzję właściwego organu: a) w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej albo w przedmiocie odmowy uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, b) w przedmiocie wznowienia postępowania, uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji dotyczącej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej albo odmowy uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, c) stanowiącą podstawę wypłaty odszkodowania lub przyznania odszkodowania w związku z nieruchomością warszawską.

zasada z art. 40c ust. 2 nie znajduje zastosowania w razie sprzedaży budynku osobie, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną, na podstawie art. 31 Ustawy o gospodarce nieruchomościami - tj. w przypadkach, w których oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej nastąpiło z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków.

Niezależnie od wątpliwości interpretacyjnych odnośnie zakresu zastosowania tego przepisu oraz ewidentnych błędów tej regulacji, należy uznać, iż przepisy tej ustawy nie powinny wpłynąć w znaczący sposób na pogorszenie sytuacji prawnej pustostanów objętych roszczeniami.

7.3.2. Ograniczenia w dysponowaniu nieruchomościami z uwagi na istniejące roszczenia reprivatyzacyjne wynikające z przepisów miejscowych

Głównym aktem prawa miejscowego regulującym zasady oddawania w najem lokali na terenie m.st. Warszawy jest Uchwała LVI/1668/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem (dalej jako „Uchwała Rady Miasta”).

Postanowienia Uchwały Rady Miasta wprowadzają dwa główne ograniczenia w dysponowaniu nieruchomościami obciążonymi roszczeniami reprivatyzacyjnymi, tj.:

- 1) ograniczenie okresu trwania najmu,
- 2) obowiązek złożenia oświadczenia najemcy o zrzeczeniu się prawa do zwrotu nakładów od m.st. Warszawy w przypadku obowiązku wydania przez m.st. Warszawa lokalu stanowiącego przedmiot najmu osobie trzeciej.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Uchwały Rady Miasta, umowa najmu nieruchomości, w stosunku do których toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, może zostać zawarta na okres nie dłuższy niż 5 lat.

W związku z powyższym m.st. Warszawa oraz jego przedstawiciele nie mają kompetencji, aby oddać w najem lokal obciążony roszczeniami na okres dłuższy niż 5 lat. Co więcej, nawet gdyby umowa najmu została zawarta na okres dłuższy niż 5 lat, postanowienie takie byłoby nieważne. Zgodnie bowiem z art. 58 § 1 Kodeksu Cywilnego postanowienia umowne sprzeczne z ustawą są nieważne, przy czym w rozumieniu niniejszego przepisu przez pojęcie ustawy należy rozumieć wszystkie źródła prawa wskazane w art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, w tym także akty prawa miejscowego, czyli uchwały organów stanowiących gminy (por. A. Janas, Art. 58. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1-125). Wolters Kluwer Polska, 2018).

Mając na uwadze, iż pustostany wymagają znacznych nakładów inwestycyjnych, skrócenie maksymalnego czasu trwania umowy do lat 5 może stanowić czynnik obniżający zainteresowanie potencjalnych najemców lokalami sklasyfikowanymi jako pustostany i obciążonymi roszczeniami reprivatyzacyjnymi.

O ile pierwsze z wymienionych ograniczeń może, choć nie musi stanowić przesłanki utrudniającej wynajęcie pustostanów objętych roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o tyle druga przesłanka w znaczącym stopniu może

wpływać na brak zainteresowania tego typu lokalami przez potencjalnych najemców. Przepisy Uchwały Rady Miasta wprowadzają bowiem obowiązek złożenia przez najemcę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia poczynione w lokalu, w przypadku konieczności zwrotu przez m.st. Warszawę nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym (por. §3 ust. 2 Uchwały Rady Miasta).

Takie rozwiązanie chroni co prawda interes m.st. Warszawy przed roszczeniami najemcy, niemniej z perspektywy potencjalnego najemcy, świadomego zaproponowanych rozwiązań, prezentowane rozwiązania mogą skutecznie zniechęcić do inwestowania w tego typu lokale. Trudno jest bowiem zaakceptować najemcom ryzyko, iż zainwestowane w lokal środki mogą zostać utracone.



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



7.3.3. Analiza postanowień umów najmu zawartych przez m.st. Warszawa, których przedmiotem jest lokal obciążony roszczeniami reprivatyzacyjnymi

Udostępnione nam w trakcie analizy przez m.st. Warszawa umowy najmu lokali użytkowych zlokalizowanych w dzielnicach Praga-Północ oraz Praga-Południe uwzględniają ograniczenia wynikające z aktów prawa miejscowego tj. zostały zawarte na okres nie dłuższy niż 5 lat i zawierają odpowiednie postanowienia w zakresie dotyczącym zwrotu nakładów, tj. m. in. postanowienia o następującej treści:

- i. *W przypadku konieczności zwrotu nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym Najemca nie będzie żądał od Wynajmującego udokumentowanych nakładów na remont, modernizację lub ulepszenia w lokalu.*
- ii. *W przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, albo ewentualnego zwrotu tej nieruchomości na rzecz byłego właściciela lub jego następców prawnych, Najemca od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu, o których mowa w par. 5 ust. 4 niniejszej umowy, a które nie zostały pisemnie uzgodnione z Wynajmującym i z tego tytułu rzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego i jego następców prawnych.*
- iii. *W przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, albo ewentualnego zwrotu tej nieruchomości na rzecz byłego właściciela lub jego następców prawnych, jak również wydania decyzji przez PINB o opróżnieniu budynku, Najemca od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia lokali, o których mowa w par. § 5 ust. 5 niniejszej umowy, a które nie zostały pisemnie uzgodnione z Wynajmującym, i z tego tytułu rzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego i jego następców prawnych.*

Jak wynika z powyższego, przedstawione fragmenty nie tylko wprowadzają w życie zasady narzucone treścią Uchwały Rady Miasta, ale również idą krok dalej, jeszcze bardziej pogarszając sytuację prawną potencjalnego najemcy. Otóż z powyższego wynika, iż zrzeczenie się roszczenia o zwrot nakładów dotyczy nie tylko relacji z Miastem jako wynajmującym, ale odnosi się również do „następców prawnych”. Mimo pewnych wątpliwości można to postanowienie interpretować również jako zrzeczenie się roszczeń o zwrot nakładów w stosunku do przyszłego właściciela – uprawnionego z tytułu roszczeń reprivatyzacyjnych. Warto w tym miejscu przypomnieć, iż nabywca nieruchomości wstępuje w stosunek najmu i przejmuje na siebie wszelkie prawa i obowiązki z umowy najmu na zasadzie art. 678 § 1 Kodeksu Cywilnego.

Ponadto, umowy najmu zawierają postanowienia w zakresie wypowiedzania umowy, niekorzystne dla najemców, np. postanowienia o następującej treści:

- i. *Wynajmujący może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Wynajmujący jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu osobie trzeciej.*

- ii. *Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia z innych ważnych przyczyn oraz w sytuacjach związanych z ważnymi dla m.st. Warszawy planowanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi oraz realizacją potrzeb lokalowych m.st. Warszawy.*

Jak wynika z przekazanych informacji, poddane analizie umowy najmu dotyczyły lokali użytkowych znajdujących się w dobrym stanie technicznym, tj. lokali których zagospodarowanie nie wymaga tak dużych nakładów finansowych jak w przypadku pustostanów. W naszej ocenie przytoczone postanowienia umowne, w przypadku umów, których przedmiotem będą pustostany, stanowią czynnik silnie obniżający prawdopodobieństwo wynajęcia pustostanu. Tak jak wskazaliśmy powyżej, podjęcie świadomej decyzji o zainwestowaniu środków finansowych w lokal, co do którego zgłoszono roszczenia reprivatyzacyjne albo co do którego w każdej chwili roszczenia takie mogą zostać zgłoszone, obarczone jest znacznym ryzykiem i co do zasady nie powinno być rekomendowane. Oznacza to zatem, że obowiązujące na terenie m.st. Warszawy zasady wynajmowania lokali, w tym pustostanów, w tym również stosowane na terenie Dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe wzory umów najmu, stanowią z pewnością istotny element utrudniający komercyjne wykorzystanie pustostanów.

7.3.4. Zakres odpowiedzialności m.st. Warszawy i najemcy względem adresata decyzji reprivatyzacyjnej

Na zakończenie rozważań prawnych nad tematyką wpływu roszczeń reprivatyzacyjnych na możliwość wynajęcia pustostanów warto zwrócić również uwagę na dodatkowy aspekt. W uchwale Sądu Najwyższego podjętej w składzie 7 sędziów z dnia 19 kwietnia 2017 roku (sygn. akt III CZP 84/16), Sąd uznał, że samoistny posiadacz nieruchomości objętej roszczeniami i oddanej osobie trzeciej w posiadanie zależne (najem) nie ma obowiązku zaspokojenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Tym samym zmieniona została dotychczasowa linia orzecznicza. W wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2015 roku, I CSK 505/14, z dnia 4 grudnia 2015 roku, I CSK 1070/114 oraz z dnia 27 stycznia 2016 roku, II CSK 95/15, stwierdzono, iż posiadacz samoistny nieruchomości objętej roszczeniami jest zobowiązany do zwrotu nie tylko pobranych pożytków cywilnych – czyszu najmu, ale również dodatkowo do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Przyjęcie powyższego stanowiska w uchwale Sądu Najwyższego podjętej w składzie 7 sędziów nie oznacza również automatycznej odpowiedzialności posiadacza zależnego – np. najemcy – za wypłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego „można tu jedynie zasygnalizować, że ustalenie obowiązku posiadaczy zależnych zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z zajmowanych lokali wymagałoby rozważenia wszystkich przewidzianych w art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 230 k.c. przesłanek tego obowiązku, a w szczególności stwierdzenia posiadania lokalu w złej wierze, jeżeli wynagrodzenie za korzystanie miałoby objąć okres wykraczający poza chwilę, w której posiadacz zależny dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu przez właściciela powództwa o wydanie lokalu oraz uwzględnienia wzajemnych relacji między roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy a roszczeniem o zwrot pożytków lub ich wartości i dokonania oceny, czy ewentualnie próba realizacji obu tych roszczeń nie wykraczałaby poza ramy celu przypisanego im przez ustawodawcę”.

Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego jest aprobowane w najnowszym orzecznictwie sądów powszechnych (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2017 roku, sygn. akt I AcA 1404/16), w którym Sąd

uznał, że korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz w posiadanie zależne, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych; zmienia się tym samym (zawęża) zakres jego odpowiedzialności. To z kolei implikuje przysługujące właścicielowi względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych, a także o zwrot wartości tych pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej analizy należy wskazać, że najemca nieruchomości, który zawarł umowę wiedząc o istnieniu roszczeń reprivatyzacyjnych do takiej nieruchomości musi liczyć się z ryzykiem, iż w pewnych sytuacjach może zostać zobowiązany do zapłaty adresatowi decyzji reprivatyzacyjnej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Warto również wskazać, iż istnieje w doktrynie stanowisko, zgodnie z którym z uwagi na skomplikowany stan prawny nieruchomości warszawskich, dobrej wiary najemców nie powinna wyłączać świadomość toczącego się postępowania dekretowego, które np. może trwać wiele lat i niekoniecznie doprowadzić do uwzględnienia wniosku (por. też: S. Rudnicki, Glosa do wyroku SN z dnia 21 listopada 2000 r., I CKN 1014/00; Rejent 2001/3/101). Kwestia ta jest jednak dyskusyjna i wymaga rozstrzygnięcia w konkretnych przypadkach.

W związku z powyższym, ryzyko zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowi kolejny czynnik mogący obniżyć zainteresowanie najemców lokalami obciążonymi roszczeniami reprivatyzacyjnymi.

Podsumowanie

Aktualnie stosowane wzory umów najmu lokali użytkowych zawieranych przez m.st. Warszawa nie uwzględniają specyfiki pustostanów, a w szczególności okoliczności, iż doprowadzenie pustostanów do stanu pozwalającego na ich właściwe użytkowanie wymaga dużych nakładów inwestycyjnych. Zachęty w postaci obniżenia czynszu nie rekompensują w pełni ryzyk związanych z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, a w szczególności braku stabilności takich umów oraz braku gwarancji zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę.

Podsumowując, w przypadku wynajęcia lokalu obciążonego roszczeniami reprivatyzacyjnymi na podstawie zasad obowiązujących na terenie m.st. Warszawy:

- 1) Umowa będzie mogła zostać zawarta maksymalnie na okres 5 lat, co w przypadku pustostanów może okazać się terminem zbyt krótkim, powodującym nieopłacalność inwestowania w taki lokal;
- 2) Najemca zostaje pozbawiony prawa zwrotu nakładów poczynionych na lokal w przypadku gdy lokal stanowiący przedmiot najmu zostanie zwrócony osobie trzeciej;
- 3) Najemca, od chwili powzięcia informacji o istnieniu roszczeń reprivatyzacyjnych do wynajmowanego lokalu, musi liczyć się z ryzykiem zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w przypadku wytoczenia przeciwko niemu powództwa przez adresata decyzji reprivatyzacyjnej.

Mając na uwadze zidentyfikowane w ramach niniejszej analizy ryzyka oraz ograniczenia związane z wynajmem lokali obciążonych roszczeniami reprivatyzacyjnymi, należy wskazać, iż komercyjne wynajęcie pustostanów obciążonych roszczeniami reprivatyzacyjnymi, bez wprowadzenia zmian w przepisach miejscowych oraz w stosowanych wzorach umów będzie zadaniem trudnym.

Najem takich lokali jest obciążony po stronie najemcy bardzo wysokim ryzykiem, w związku z czym proponowane przez m.st. Warszawa upusty w postaci obniżenia wysokości należnego czynszu, w naszej ocenie nie stanowią wystarczającej zachęty dla potencjalnych najemców do inwestowania w pustostany obciążone roszczeniami reprivatyzacyjnymi. Komerccjalizacja tych lokali wymaga zatem zmiany przepisów miejscowych oraz stosowanych wzorów umów. Propozycje nowych rozwiązań oraz postanowień umownych zostaną przedstawione w części poświęconej analizie zasad wynajmu. Już teraz należy jednak zasygnalizować, iż zmiana tych zasad mająca na celu uatrakcyjnienie przedmiotowych pustostanów na rynku skutkować będzie zwiększeniem ryzyka po stronie m.st. Warszawy (np. w zakresie obowiązku zwrotu wartości nakładów).

8. Rekomendacje

Na podstawie przeprowadzonej analizy przygotowano zbiór rekomendacji, które potencjalnie mogłyby przeciwdziałać zjawisku pustostanów na przedmiotowych Obszarach.

Działania doraźne, niewymagające dużych nakładów finansowych:

A. Zapobieganie wpływowi występujących pustostanów na lokale wynajęte oraz lokale przeznaczone do wynajmu:

1. najem krótkoterminowy (lub nieodpłatne krótkoterminowe udostępnianie) lokalu w związku z wydarzeniami o charakterze lokalnym, np. wykorzystanie lokali na tymczasowe punkty informacyjne, letnia informacja turystyczna, miejsce organizacji działań o charakterze społecznym. Należałoby przeprowadzić działania rozpowszechniające informację dotyczącą możliwości korzystania z tego typu najmu,
2. najem lokali na sklepy typu pop-up store, które z definicji są miejscami tymczasowymi mogącymi ożywić dany obszar, zachęcić inne niż dotychczasowe grupy klientów do odwiedzenia danej lokalizacji,
3. wykorzystanie witryn lokali niewynajętych przez artystów i rzemieślników jako przestrzeni reklamowej lub wystawienniczej.

Powyższe działania mają na celu ożywienie przestrzeni oraz promocję lokalu dla najemców poprzez pokazanie potencjału powierzchni. Utrzymywanie aktywności we frontowych pustostanach jest o tyle ważne, że wpływa na postrzeganie całej ulicy.

B. Przestrzeń publiczna:

1. ustawienie mebli miejskich w miejscach wystarczająco szerokich chodników (np. ławek, krzesłek i stolików, śmietników) celem uatrakcyjnienia przestrzeni dla pieszych,
2. tymczasowe (np. na okres letni) zajęcie fragmentu (lub całej) jezdni lub przestrzeni parkingowej na ustawienie mebli miejskich, prowadzenie działań lokalnych czy organizację wydarzeń,
3. zagospodarowanie niezabudowanych działek („wyrw” w pierzei ulicy) w sposób tymczasowy lub długotrwały na zielen miejską, place zabaw lub boiska, siłownie plenerowe, ścianki wspinaczkowe, skate parki, a także przestrzeń na ogródki gastronomiczne dla sąsiadujących restauracji i kawiarni.

C. Otoczenie:

1. zabezpieczenie budynków o złym stanie technicznym (w tym wyłączonych z użytkowania) w sposób gwarantujący bezpieczeństwo pieszych przy dbaniu o estetykę tych zabezpieczeń,
2. wspieranie artystów street art tworzących murale i instalacje w przestrzeni miejskiej, co wpływa na postrzeganie otoczenia, wzbudza zainteresowanie nowych grup, jest pożądane w szczególności w otoczeniu pracowni artystycznych i galerii oraz wpływa pozytywnie na zmianę postrzegania zaniedbanych, nawet opuszczonych, wyłączonych z użytkowania budynków,

3. prowadzenie działań mających na celu zaangażowanie inwestorów prywatnych w proces rewitalizacji, dążenie do dialogu mającego na celu osiągnięcie synergii między starą a nową zabudową, aby uniknąć powstawania enklaw i występowania zjawiska gentryfikacji.

D. Działania marketingowe:

1. organizacja wydarzeń promujących Obszary z udziałem lokalnych najemców, a także przedsiębiorców potencjalnie zainteresowanych najmem lokali (np. targi, wspólna promocja, wydłużone otwarcie lokali w określonym terminie),
2. wspieranie lokalnych przedsiębiorców w działaniach marketingowych poprzez tworzenie i utrzymanie tematycznych stron internetowych dotyczących ulic lub konkretnych branż (np. artystycznej, rzemieślniczej). Tego typu inicjatywy już mają miejsce na Obszarach.

Działania o charakterze kompleksowym, wymagające dużych nakładów finansowych lub długiego czasu realizacji:

A. Rewitalizacja przestrzeni:

W związku z bardzo dużym udziałem budynków wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy w zabudowie analizowanych Obszarów, w szczególności na terenie Nowej i Starej Pragi, konieczne są szeroko zakrojone miejskie działania rewitalizacyjne. W przypadkach wielu pustostanów stan techniczny lokalu oraz stan techniczny i wizualny budynku jest czynnikiem determinującym brak możliwości wynajęcia danego lokalu. Również brak ogrzewania i innych instalacji powoduje powstawanie i utrzymywanie się zjawiska pustostanów. Pełna aktywizacja pustych lokali wymaga kosztownych działań remontowych. Konieczne jest aby w prace rewitalizacyjne zaangażować najemców działających na danym obszarze, w tym w szczególności najemców z remontowanych lokali, aby zapewnić im jak najbardziej komfortowe utrzymanie ciągłości prowadzenia działalności.

B. Przestrzeń publiczna:

1. działania mające na celu zwiększenie przepływu pieszych (*ang. footfall*) i rowerzystów, w tym: poszerzanie chodników celem ułatwienia poruszania się pieszych oraz zwiększenie bezpieczeństwa; tworzenie naziemnych przejść dla pieszych, zwężanie ulic celem uspokojenia ruchu samochodowego i preferowania ruchu pieszego oraz rowerowego; budowa infrastruktury dla rowerzystów (ścieżek rowerowych, pasów dla rowerów oraz stacji Veturilo),
2. opracowanie wspólnej identyfikacji wizualnej (wytycznych w sprawie witryn, szyldów oraz oznakowania lokali) oraz opracowanie systemu informacji dla pieszych (tablic informacyjnych z mapami ułatwiających orientację w terenie); działania takie mają na celu stworzenie podstawy do poprawy wizerunku obszaru, pokreślenia tożsamości i spójności terenu.

C. Działania:

1. stworzenie jednostki do wspólnego planowania kierunków rozwoju dla obszarów, w tym wprowadzenie w życie struktury optymalnego tenant-mix,

2. wykorzystanie finansowych zachęt dla najemców w postaci: preferencyjnych stawek najmu (dla wybranych, pożądanых typów działalności), upustów czynszu, czasowego zwolnienia z czynszu, rozliczenia w czynszu wydatków poniesionych na remont lokalu,
3. dostosowanie aktów prawa miejscowego do warunków rynkowych oraz oczekiwań najemców w zakresie m.in. opcji przedłużenia najmu, sposobu rozliczenia nakładów,
4. prowadzenie działań marketingowych mających na celu promocję obszarów dla odwiedzających, potencjalnych mieszkańców oraz najemców, z podkreśleniem charakterystycznych cech aktualnego tenant-mix,
5. wspierania działań wzmacniających więzi sąsiedzkie i poczucie tożsamości oraz odpowiedzialności za przestrzeń publiczną przy współpracy z klubami sąsiedzkimi, fundacjami i stowarzyszeniami lokalnymi,
6. wdrożenie działań edukacyjnych dla mieszkańców Warszawy zwiększających świadomość historii, architektury i unikatowości Pragi, zachęcających potencjalnych najemców do lokalizacji swojego biznesu właśnie na Pradze,
7. wdrożenie działań mających na celu zapobieganie przestępczości (zapewnienie bezpieczeństwa potencjalnym klientom lokali oraz ich najemcom).

Podsumowanie

W ramach Zadania 2 przeprowadzono analizę zjawiska pustostanów na przedmiotowych Obszarach, celem identyfikacji mechanizmów i czynników wpływających na powstawanie i utrwalanie zjawiska pustostanów lokali użytkowych.

Do zidentyfikowanych czynników wpływających na powstawanie pustostanów na przedmiotowych Obszarach należą:

Tabela 94 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA POWSTAWANIE PUSTOSTANÓW

Grupa I – związane z charakterystyką lokali	Grupa II – związane z bezpośrednim otoczeniem lokali	Grupa III – związane z uwarunkowaniami Obszarów
Uwarunkowania fizyczno-techniczne lokali	Pustostany	Ogólny odbiór przestrzeni
Dostępność lokali	Ruch pieszy	Jakość przestrzeni publicznych
	Dostępność komunikacyjna	Bezpieczeństwo
	Możliwość organizacji dostaw	Gentryfikacja
	Dostępność parkingów	Uwarunkowania prawne

Źródło: EY

Analizowane obszary są relatywnie jednolite pod kątem czynników powodujących powstawanie pustostanów. Na wszystkich obszarach niekorzystnie na powstawanie i utrzymywanie się zjawiska pustostanów wpływa: **niska jakość przestrzeni publicznych** (znaczny udział budynków o bardzo złym stanie technicznym i wizualnym) oraz **ograniczona dostępność parkingów** (brak oznakowanych i wyznaczonych miejsc parkingowych umożliwiających bezpieczne pozostawienie pojazdu).

Największe zróżnicowanie zaobserwowano dla wpływu **pustostanów, ogólnego odbioru przestrzeni oraz ruchu pieszego**, gdzie w przypadku niektórych obszarów obserwowany jest bardzo silny wpływ, a w przypadku innych bardzo niski wpływ na powstawanie zjawiska pustostanów. Najsilniejszy wpływ czynników wpływających na zjawisko pustostanów (wymienionych powyżej) jest obserwowany w przypadku Obszaru 1 i Obszaru 2.

Poniżej przedstawiono podsumowanie szczegółowej analizy pustostanów:

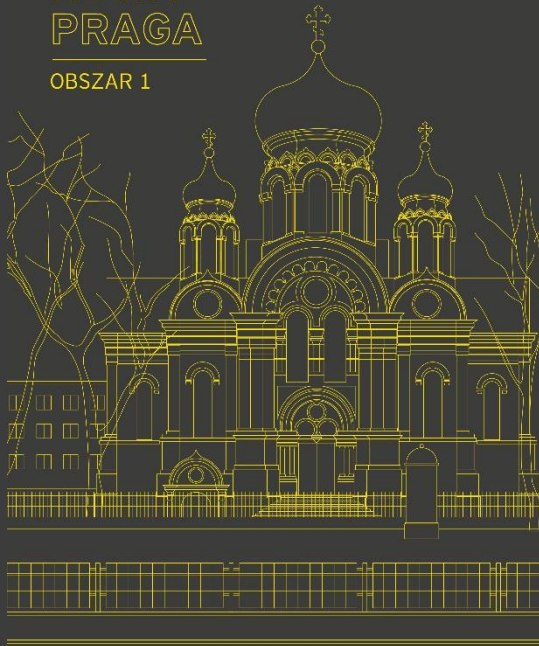
- 1 Na wszystkich Obszarach znajduje się 60 pustostanów miejskich. Ponadto 90 lokali jest wyłączonych z użytkowania.
- 2 42% lokali stanowiących pustostany zlokalizowanych jest w oficynach lub w przejściu bramowym. Najwięcej tego typu lokali położonych jest na Starej Pradze (14).
- 3 Znaczna część lokali położonych w budynkach głównych (32%) nie posiada bezpośredniego wejścia od ulicy, w tym prawie wszystkie ze względu na położenie w suterenie.
- 4 Najwięcej pustostanów miejskich (23) i pustostanów ogółem (42) zlokalizowanych jest na Starej Pradze przy czym najwyższy udział ma ul. Targowa (12).
- 5 Najwięcej pustostanów miejskich przy jednej ulicy znajduje się przy ul. Grochowskiej (15) położonej na Kamionku.
- 6 Najwyższy wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich jest obserwowany na Kamionku (34%), co wynika z dużej powierzchni lokali stanowiących pustostany i jednocześnie małej liczby lokali ogółem.
- 7 Najniższy wskaźnik pustostanów dla lokali miejskich jest obserwowany na obszarze Nowej Pragi (4%), jednak obszar ten charakteryzuje się największą liczbą lokali wyłączonych z użytkowania (62).
- 8 Obszar Starej Pragi charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem pustostanów wśród lokali niemiejskich (21%).

Przedmiotem prac Zadania 2 była również analiza stanu technicznego pustostanów. W ramach prac sporządzono 48 opinii technicznych lokali, które według stanu na datę wizji lokalnych stanowiły pustostany. Ponadto przedmiotem prac była ocena prawna wpływu roszczeń reprivatyzacyjnych na zjawisko pustostanów lokali użytkowych znajdujących się w zasobie m.st. Warszawa. Następnie podsumowano przeprowadzone analizy oraz przedstawiono rekomendacje, które mogą przeciwdziałać powstawaniu pustostanów na przedmiotowych Obszarach.

III. KONSULTACJE SPOŁECZNE – ETAP I

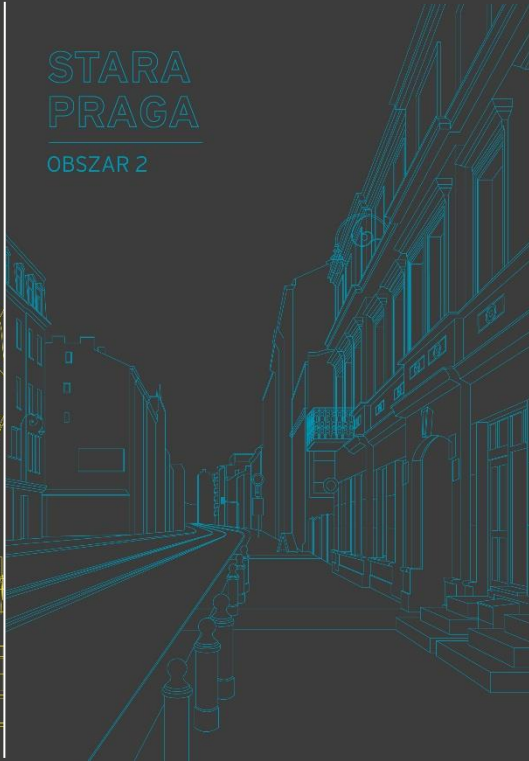
NOWA
PRAGA

OBSZAR 1



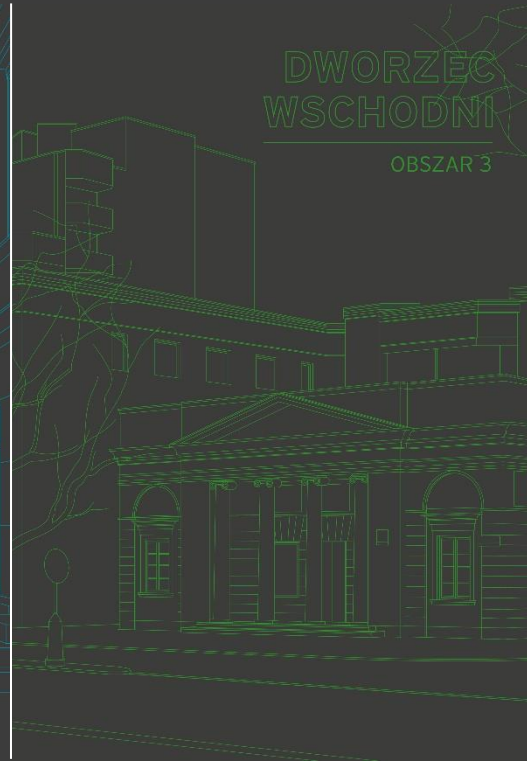
STARA
PRAGA

OBSZAR 2



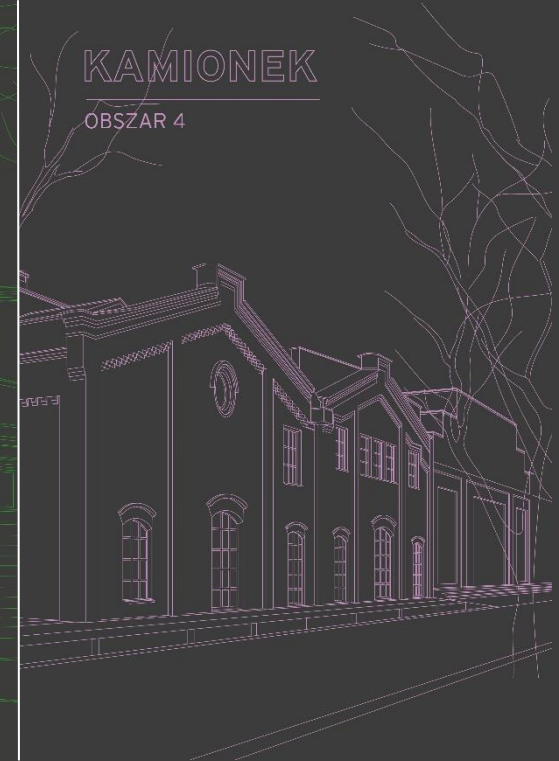
DWORZEC
WSCHODNI

OBSZAR 3



KAMIONEK

OBSZAR 4



9. Wprowadzenie

Konsultacje społeczne zostały zrealizowane w ramach projektu dot. opracowania koncepcji gospodarowania lokalami użytkowymi należącymi do zasobu m.st. Warszawy na wybranym obszarze m.st. Warszawy (w dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe).

W ramach projektu przeprowadzone zostaną także m.in. szczegółowe analizy dotyczące stanu obecnego lokali użytkowych i występowania pustostanów, opracowany zostanie proponowany zestaw branż i profili najemców wraz z zasadami najmu oraz przygotowana zostanie dokumentacja do wykonania prac remontowych dla wybranych lokali.

Konsultacje społeczne realizowane były przez Miasto Stołeczne Warszawa w ramach projektu „Rewitalizacja – wspólna sprawa”, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej z Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna na lata 2014-2020.

Konsultacje podzielone zostały na dwa etapy. Cele na I etapie konsultacji były następujące:

- ▶ Zebranie opinii nt. stanu zaspokojenia potrzeb interesariuszy, a w szczególności mieszkańców i najemców lokali użytkowych dzięki dostępnym na Obszarach funkcjom/ usługom społecznym i komercyjnym, wraz ze wskazaniem pożądanych i niepożądanych funkcji/usług.
- ▶ Określenie potencjałów i problemów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i społecznej na Obszarach.

Cel na II etapie konsultacji to:

- ▶ Zebranie uwag i opinii nt. opracowywanej Koncepcji gospodarowania zasobem lokali użytkowych m.st. Warszawy na terenie Pragi-Północ i Pragi-Południe – proponowanego zestawu branż i funkcji przewodnich.

Niniejszy raport stanowi podsumowanie konsultacji społecznych przeprowadzonych na I etapie.

Projektem objęte są 4 obszary na terenie dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe tj:

- ▶ Obszar 1 – Nowa Praga,
- ▶ Obszar 2 – Stara Praga,
- ▶ Obszar 3 – rejon Dworca Wschodniego,
- ▶ Obszar 4 – Kamionek.

Wszystkie działania konsultacyjne zostały przeprowadzone na ww. Obszarach. Konsultacje prowadzone były w dniach 30 kwietnia - 2 lipca 2018 r.

3 lipca w sali konferencyjnej Muzeum Warszawskiej Pragi odbyło się spotkanie podsumowujące konsultacje społeczne.

10. Działania informacyjno-promocyjne



Źródło: Utila



Warszawskiej Pragi, Centrum Młodych, Towarzystwie Przyjaciół Pragi. Ulotki zostały przekazane ankieterom i osobom przeprowadzającym inwentaryzację lokali, tak aby bezpośrednio osoby te mogły zaprosić na organizowane konsultacje respondentów badań. Ponadto ulotki zostały pozostawione w części lokali gastronomicznych znajdujących się na terenie objętym projektem. Bezpośrednio odwiedziliśmy także i zaprosiliśmy do udziału w konsultacjach przedstawicieli przedsiębiorców mających swoje lokale handlowe bądź usługowe na poszczególnych Obszarach.

- ▶ gazety lokalne – ogłoszenie dotyczące prowadzonych konsultacji zostało również opublikowane w papierowym wydaniu gazety Mieszkaniec.
- ▶ portale www i media społecznościowe – ogłoszenia zostały opublikowane przez portale informacyjne: Kurier Praski i Twoją Pragę. Informacja pojawiła się też w Praskich Klimatach, Przeglądzie Praskim. Ponadto prośba o zamieszczenie informacji nt. organizowanych konsultacji została wysłana do następujących fanpage'ów na facebook'u:
 - Grochów, Kamionek, Gołławek
 - Kamionek, Praga-Południe
 - Nowa Praga
 - Stowarzyszenie Nowa Praga
 - Ulica Inżynierska Warszawa
 - Ulica Stalowa
 - Ulica Żąbkowska
 - Żąbkowska News
 - Ulica Grochowska
 - Targowa dla ludzi
 - Klub Sąsiada Skaryszewska
 - Grochów, Praga-Południe

W celu dotarcia z informacją nt. organizowanych konsultacji społecznych zostały zastosowane różne kanały informacji dostosowane do zakładanych grup docelowych:

- ▶ strona www – informacja o organizowanych konsultacjach została opublikowana na Warszawskiej Platformie Konsultacji Społecznych

(<http://konsultacje.um.warszawa.pl/konsultacja/jakie-uslugi-sa-potrzebne-na-pradze-polnoc-i-pradze-poludnie>)

- ▶ plakaty i ulotki – plakaty zostały powieszone m.in. w Urzędach Dzielnic, Centrum Kreatywności, Muzeum



Źródło: Utila

Informacja pojawiła się na 7 portalach. Informacje nt. prowadzonych konsultacji zostały również opublikowane przez lokalne stowarzyszenia jak Stowarzyszenie Inżynierska 3, Towarzystwo Przyjaciół Pragi, Stowarzyszenie o!Praga, PSM Michałów.

- ▶ bezpośrednie maile z zaproszeniem – do przedstawicieli przedsiębiorców i organizacji pozarządowych zostały wysłane bezpośrednie maile z zaproszeniem do wzięcia udziału w konsultacjach społecznych (ok. 25 maili). Informacje o prowadzonych konsultacjach zostały również przesłane przez przedstawicielki Biura Polityki Lokalowej działające na obszarze Pragi-Północ i Pragi-Południe. Ponadto informację nt. spotkania podsumowującego wysłano na ponad 100 adresów e-mail pozostawionych przez uczestników poszczególnych działań konsultacyjnych.
- ▶ informacje w komunikacji miejskiej – przygotowane zostały również komunikaty o prowadzonych warsztatach wyświetlane na ekranach w komunikacji miejskiej (autobusy, tramwaje, SKM).

Zapraszamy na spotkania

Stworzymy zestaw usług potrzebnych w Twojej okolicy

4 czerwca (poniedziałek) od 18⁰⁰ do 20⁰⁰
Dzielnicowe Biuro Finansów i Oświaty (DBFO) przy ul. Grochowskiej 262 (Kamionek)

5 czerwca (wtorek) od 18⁰⁰ do 20⁰⁰
Centrum Kreatywności przy ul. Targowej 56 (Stara Praga)

6 czerwca (środa) od 18⁰⁰ do 20⁰⁰
Towarzystwo Przyjaciół Pragi przy ul. Stalowej 28/1 (Nowa Praga)

7 czerwca (czwartek) od 18⁰⁰ do 20⁰⁰
72 LO im. gen. Jakuba Jasińskiego przy ul. Grochowskiej 346/348 (rejon Dw. Wschodniego)

Program Rewitalizacji, na_prawa Warszawa

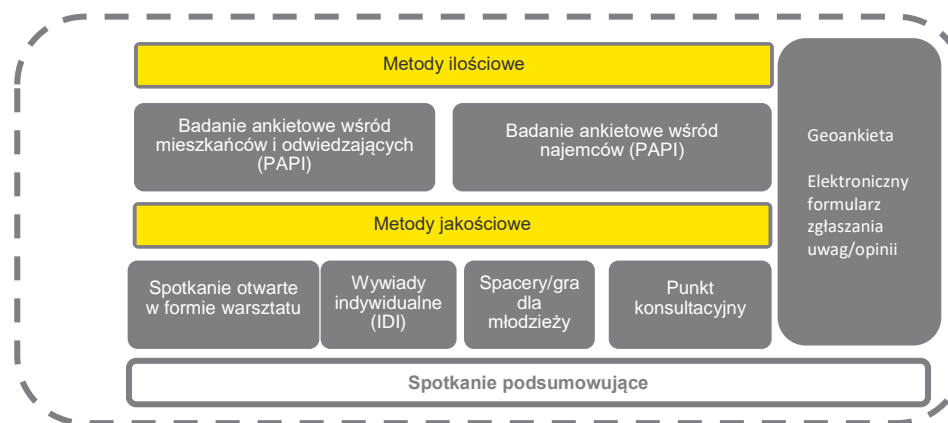


Źródło: Utila

11. Formy konsultacji społecznych

W ramach prowadzonych działań zastosowano 8 różnych form konsultacji społecznych, które zostały przedstawione na poniższym schemacie.

Rysunek 43. SCHEMAT PRZEBIEGU KONSULTACJI SPOŁECZNYCH



Źródło: opracowanie własne

Zastosowanie powyższych metod konsultacji pozwoliło na dotarcie do różnych grup docelowych, a także umożliwiło skonfrontowanie wyników uzyskanych w badaniach ilościowych z opiniami zebranymi poprzez metody jakościowe.

11.1. Geoankieta

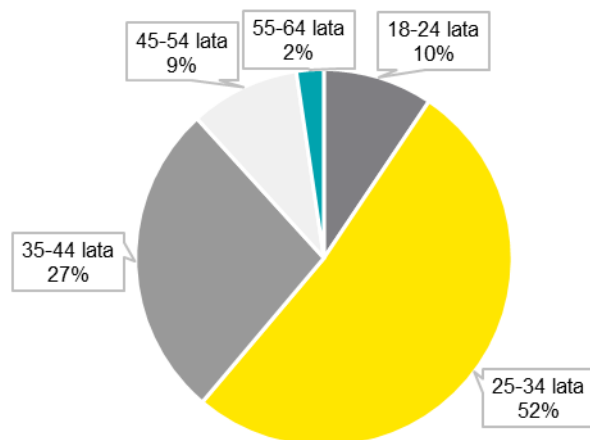


Geoankieta jest to połączenie ankiety internetowej (on-line) i interaktywnej mapy, na której można zaznaczać odpowiedzi na poszczególne pytania. To narzędzie badawcze zostało wykorzystane na etapie zbierania opinii, potrzeb różnych grup społecznych dotyczących funkcji i usług świadczonych na poszczególnych Obszarach. Narzędzie zostało udostępnione na Warszawskiej Platformie Konsultacji Społecznych. W terminie od 7 maja do 7 czerwca, geoankietę mogła wypełnić każda zainteresowana osoba z dostępem do Internetu lub odwiedzająca punkt konsultacyjny. Dostępność narzędzia on-line dawała możliwość wypowiedzenia się i zgłoszenia swoich uwag każdej osobie w dogodnym miejscu i czasie, dzięki czemu osoby, które nie mogły uczestniczyć w bezpośrednich spotkaniach również miały możliwość przekazania swoich opinii.



W badaniu wzięto udział 142 respondentów. Największą część ankietowanych (52%) stanowiły osoby w wieku 25-34 lata, następnie 35-44 lata (27%), a w mniejszym stopniu 18-24 lata (10%) i 45-54 lata (9%). Najmniej odpowiedzi uzyskano od osób w wieku 55-64 lata (2%), odpowiedzi nie udzieliła żadna osoba w wieku 65 lat lub więcej oraz mniej niż 18 lat.

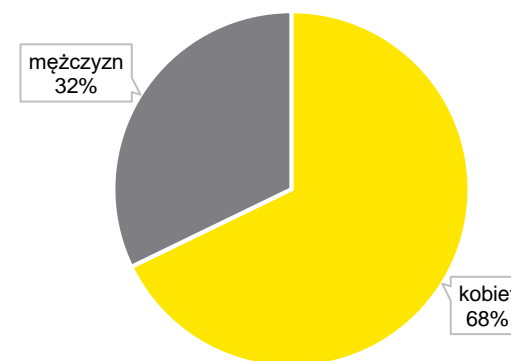
Wykres 26 WIEK RESPONDENTÓW



Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników geoankiety

W kwestii płci, w badaniu nie ujawniło jej 48 ankietowanych, z kolei spośród osób, które podały swoją płć widoczna jest przewaga kobiet (68%) nad mężczyznami (32%).

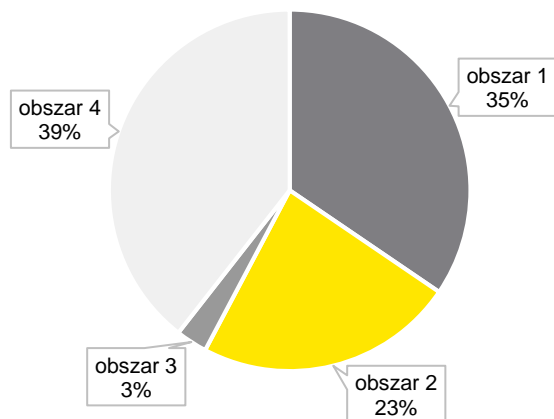
Wykres 27 PŁĆ RESPONDENTÓW



Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników geoankiety

Ankietowani mogli udzielić odpowiedzi na pytania dotyczące jednego z 4 Obszarów objętych projektem. Najwięcej ankietowanych udzieliło odpowiedzi na pytania dotyczące obszaru 4 „Kamionek” na Pradze-Południe (39%), następnie obszaru 1 „Nowa Praga” na Pradze-Północ (35%), 23% odpowiedzi dotyczyło obszaru nr 2 „Stara Praga” na terenie Pragi-Północ, a najmniej odpowiedzi padło ze strony zainteresowanych rejonem Dworca Wschodniego – jedynie 3%.

Wykres 28 OBSZAR ZAINTERESOWANIA RESPONDENTÓW

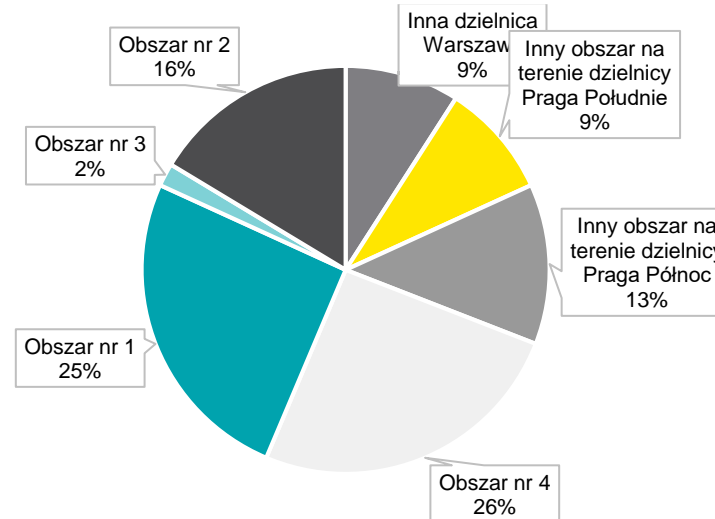


Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników geoankiety

Jednocześnie nie wszyscy ankietowani zadeklarowali jeden z wyżej wymienionych obszarów jako swoje miejsce zamieszkania; zrobiło to 69% ankietowanych, którzy wskazali miejsce zamieszkania, a 92% osób zamieszkałych na obszarach objętych badaniem udzieliło w ankiecie odpowiedzi dotyczącej swojego rejonu zamieszkania.

W kwestii miejsca zamieszkania najwięcej było osób z obszaru nr 4 „Kamionek” (26%) i „Nowa Praga” (25%), następnie z obszaru nr 2 „Stara Praga” (16%), a później z innego obszaru na Pradze-Północ (13%) i Pradze-Południe (9%). 9% respondentów zadeklarowało miejsce zamieszkania w innej dzielnicy Warszawy, a 2% rejon Dworca Wschodniego (obszar nr 3).

Wykres 29 MIEJSCE ZAMIESZKANIA RESPONDENTÓW



Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników geoankiety

11.2. Badanie ilościowe wśród mieszkańców i osób odwiedzających Pragę oraz badanie wśród najemców



Badanie zostało zrealizowane metodą PAPI (Paper & Pen Personal Interview) – bezpośredniego indywidualnego wywiadu kwestionariuszowego. Ankieterzy zadawali pytania respondentom i sami notowali ich odpowiedzi w papierowych kwestionariuszach. Pozwoliło to na zbadanie kwestii bardziej złożonych. Zaletą tej metody okazała się również możliwość uzyskania wysokiej liczby odpowiedzi oraz ich kompletność, a także możliwość kontrolowania struktury próby badawczej. Pytania były zadawane zgodnie z wcześniej przygotowanym formularzem pytań.

W badaniu udział wzięli zarówno mieszkańcy czterech opisanych powyżej Obszarów, jak i osoby odwiedzające te okolice (ze względu na miejsce pracy/nauki, poruszanie się środkami komunikacji miejskiej, a także turyści). Próba dobrana została w sposób kwotowy – tak aby większość badanych stanowili mieszkańcy Obszarów, oraz aby struktura próby odpowiadała opisowi populacji pod względem podstawowych cech demograficznych.

W badaniu udział wzięło odpowiednio:

- ▶ 166 respondentów z Obszaru Starej Pragi,
- ▶ 166 respondentów z Obszaru Kamionka,
- ▶ 168 respondentów z Obszaru Nowej Pragi,
- ▶ 162 respondentów z Rejonu Dworca Wschodniego.

W przypadku najemców, ankieterzy odwiedzali poszczególne lokale użytkowe należące i nienależące do zasobu Miasta. Łącznie udało się uzyskać 86 szczegółowych ankiet z czego:

- ▶ 31 respondentów z Obszaru Starej Pragi,
- ▶ 17 respondentów z Obszaru Kamionka,
- ▶ 26 respondentów z Obszaru Nowej Pragi,
- ▶ 12 respondentów z Rejonu Dworca Wschodniego.

66 respondentów było jednocześnie najemcami lokali należących do zasobu Miasta, natomiast 20 korzystało z lokali nienależących do Miasta.

Badania ankietowe prowadzone były od 30 kwietnia do 15 czerwca 2018 r.



11.3. Indywidualne wywiady pogłębione (IDI)



W ramach konsultacji przeprowadzonych zostało 6 wywiadów pogłębionych z przedsiębiorcami i 2 z przedstawicielami organizacji pozarządowych (ogólnie po dwa wywiady na jeden obszar). Ponadto przedsiębiorcy byli również pytani o warunki do prowadzenia działalności gospodarczej w czasie rozmów przy zapraszaniu do udziału w konsultacjach społecznych. Celem wywiadów było pozyskanie opinii nt. atrakcyjności poszczególnych obszarów do prowadzenia działalności gospodarczej i społecznej, a także poznanie problemów respondentów dotyczących prowadzenia tego typu działalności.

Wywiady zostały przeprowadzone w terminie od 15 maja do 30 czerwca 2018 r.

11.4. Warsztaty



Warsztaty miały formę otwartą – mogła w nich uczestniczyć każda zainteresowana osoba. Warsztaty zostały przeprowadzone w oparciu o metodę Planning For Real. Jest to skuteczna metoda pozwalająca skupić się na dochodzeniu do konsensusu, a nie analizowaniu pojedynczych wypowiedzi i sporów. Metoda ta służy pogodzeniu różnych potrzeb i oczekiwań interesariuszy.

Do pracy na poszczególnych warsztatach wykorzystane zostały wcześniej przygotowane ortofotomapy Obszarów w skali 1:500. Na ortofotomapach oznaczone zostały lokale użytkowe należące do Miasta oraz lokale prywatne. Na mapy zostały naniesione również pustostany (lokale użytkowe obecnie niewynajmowane). Dla uczestników warsztatu zostały przygotowane odpowiednie karty, za pomocą których mogli wskazać, gdzie i jakich usług im brakuje, a także jakie są problemy tych Obszarów związane z prowadzeniem działalności społecznej/gospodarczej. Oprócz kart związanych z usługami opracowane zostały także propozycje związane np. z dostępnością do lokali, ich otoczeniem, bezpieczeństwem okolicy.

Każdy warsztat rozpoczynał się od krótkiego wprowadzenia do projektu oraz wytłumaczenia sposobu pracy na warsztacie. Następnie uczestnicy zapoznawali się z mapą i przygotowanymi propozycjami kart Problemów/Sugestii. Uczestnicy byli zachęceni do wyboru odpowiadających im Kart i położenia ich w odpowiednim miejscu na mapie. Osoby biorące udział w warsztacie miały możliwość wyboru wcześniej przygotowanej karty bądź zapisania swojej propozycji na czystej karcie. Co ważne w trakcie trwania tej części spotkania żadna inna osoba nie mogła zakwestionować zaproponowanej karty. Scenariusz warsztatów zakładał, że po zakończeniu tych działań, w dalszej części spotkania, uczestnicy będą mogli zapoznać się ze zgłoszonymi propozycjami i odwrócić te karty, z którymi się nie zgadzają. W ten sposób dyskusja w dalszej części spotkania dotyczyłaby tylko tych propozycji, które były sporne. Jednak biorąc pod uwagę liczbę uczestników spotkania zdecydowano się na bezpośrednią dyskusję nad poszczególnymi propozycjami przy mapie.

Dokładne terminy i miejsca lokalizacji poszczególnych warsztatów były następujące:

- ▶ 4 czerwca (poniedziałek) w godz. 18.00-20.00,
Dzielnicowe Biuro Finansów i Oświaty (DBFO) (Kamionek),

- ▶ 5 czerwca (wtorek) w godz. 18.00-20.00,
Centrum Kreatywności przy ul. Targowej 56 (Stara Praga),
- ▶ 6 czerwca (czwartek) w godz. 18.00-20.00,
Towarzystwo Przyjaciół Pragi przy ul. Stalowej 28/1 (Nowa Praga),
- ▶ 7 czerwca (piątek) w godz. 18.00-20.00,
72 LO im. gen. Jakuba Jasińskiego przy ul. Grochowskiej 346/348 (rejon Dworca Wschodniego).

W warsztatach łącznie wzięło udział 15 osób. W warsztacie 4 czerwca wziął udział przedsiębiorca, 5 czerwca uczestnikami byli mieszkańcy obszaru, natomiast 6 i 7 czerwca przedstawiciele mieszkańców, lokalnych działaczy i Urzędu Miasta.

11.5. Punkty konsultacyjne



Na poszczególnych obszarach zorganizowane zostały po dwa punkty konsultacyjne. Każdy z punktów dostępny był dla odwiedzających przez 4 godziny. Na miejsca organizacji punktów zostały wybrane lokalizacje, które są często odwiedzane, mijane przez mieszkańców. W punktach dostępne były ortofotomapy, z zaznaczonymi pustostanami oraz kolorami lokale użytkowe – miejskie i nie będące w zasobie miasta. Uczestnicy na kartkach, samodzielnie bądź dyktując, zapisywali, a następnie przyczepiali na mapie, jakie lokale i gdzie chcieliby, żeby były zlokalizowane oraz do czego mają uwagi, co chcieliby zmienić, jeśli chodzi o usługi świadczony na poszczególnych Obszarach.

Dla osób odwiedzających punkt przygotowane zostały również formularze do samodzielnego wypełnienia. Wiele osób dzieliło się także swoimi spostrzeżeniami niekoniecznie bezpośrednio związanymi z usługami na Pradze, ale także mającymi na nie wpływ. Takie informacje były notowane przez osoby prowadzące poszczególne punkty konsultacyjne.

Dokładne terminy i miejsca lokalizacji poszczególnych punktów konsultacyjnych były następujące:

- ▶ 17 maja (czwartek) w godz. 16.00-20.00 i 19 maja (sobota) w godz. 10.00-14.00,
lokal użytkowy (pustostan udostępniony na czas konsultacji) przy ul. Grochowskiej 322 (Kamionek).
Łącznie punkt odwiedziło ok. 20 osób, byli to przede wszystkim mieszkańcy okolicy - osoby od wielu lat mieszkające na Kamionku (przedział wiekowy 60-65 lat) oraz nowi mieszkańcy, przedstawiciele rodzin z dziećmi.
- ▶ 18 maja (piątek) w godz. 16.00-20.00 i 19 maja (sobota) w godz. 10.00-14.00,



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



namiot konsultacyjny⁵ przy Klubie Sąsiada Skaryszewska przy ul. Skaryszewskiej 10 (Rejon Dworca Wschodniego). Łącznie punkt odwiedziło ok. 26 osób – byli to przede wszystkim mieszkańcy okolicznych bloków oraz studenci mieszkający w Akademiku przy kościele Pallotynów. Część osób wyrażających swoją opinię w punkcie nie była mieszkańcami, były to osoby przechodzące, wracające z pracy bądź podróżujące.

- ▶ 24 maja (czwartek) w godz. 16.00-20.00 i 26 maja (sobota) w godz. 10.00-14.00,

Czytelnia Fundacji Zmiana w Centrum Kreatywności przy ul. Targowej 56 (Stara Praga). Łącznie punkt odwiedziło ok. 30 osób, byli to przede wszystkim mieszkańcy okolicy, osoby często przechodzące ulicą Targową, korzystające z Czytelni, swoją opinię wyraziła także jedna osoba prowadząca działalność gospodarczą na tym obszarze.

- ▶ 25 maja (piątek) w godz. 16.00-20.00 i 26 maja (sobota) w godz. 10.00-14.00,

lokal użytkowy (pustostan udostępniony na czas konsultacji) przy ul. Wileńskiej 31 (Nowa Praga). Łącznie punkt odwiedziło ok. 30 osób, byli to przede wszystkim mieszkańcy Pragi w wieku 50+ oraz wieku 30+ (niekoniecznie przedstawiciele rodzin), a także osoby prowadzące działalność gospodarczą w okolicy.

11.6. Spacer z elementami gry miejskiej dla młodzieży

Celem spacerów połączonych z grą dla młodzieży było poznanie opinii oraz potrzeb i oczekiwań młodych mieszkańców Pragi, a także uczniów praskich szkół w zakresie dostępnych tutaj usług czy postrzegania Obszarów objętych projektem.

Każde ze zorganizowanych spotkań miało podobny przebieg. W pierwszej części spotkania z młodzieżą przedstawiono informacje na temat realizowanego projektu, możliwych efektów, a także idei partycypacji społecznej, w której także mogą brać udział młodzi mieszkańcy Warszawy. Po krótkim wstępie odbywał się spacer trwający 1-1,5 godziny.

W trakcie spacerów zadaniem młodzieży, podzielonej na zespoły, było wypełnienie otrzymanych kart patrolowych z pytaniami. Odpowiedzi na pytania można było poznać właśnie w trakcie trwania spaceru. Za odpowiedzi na pytania zespół otrzymywał punkty. Po zakończeniu każdego ze spacerów karty z odpowiedziami zostały zebrane, następnie podsumowane, a zespoły które udzieliły najlepszych odpowiedzi otrzymały nagrody.

Kolejna część spotkania z młodzieżą polegała na przeprowadzeniu gry animacyjnej dotyczącej zagospodarowania praskich lokali usługowych. W celu realizacji gry wykorzystywano mapę terenu (ortofotomapa obszaru w skali 1:500 z zaznaczonymi lokalami usługowymi) oraz specjalną walutę „forsiaki”, za którą możliwe było wynajęcie lokali. Dodatkowo na potrzeby gry wybrano i oznaczono pustostany, które też były opisane na specjalnej karcie. W trakcie gry młodzież podzielona na zespoły mogła się wcielić w jedną z ról: seniorzy, młode rodziny, młodzież, drobni przedsiębiorcy, przedstawiciele korporacji, organizacje pozarządowe, Urząd Miasta/ZGN.

⁵ Początkowo zakładane było, że spotkanie odbędzie się w siedzibie Klubu Sąsiada, jednak ostatecznie zdecydowano się na namiot przed Klubem, co umożliwiło udział większej liczby uczestników w konsultacjach.

Dokładne terminy i miejsca lokalizacji poszczególnych spacerów i gier były następujące:

- ▶ 4 czerwca (poniedziałek) w godz. 12.00-14.00, spacer i gra, w której wzięli udział uczniowie z VIII Liceum Ogólnokształcącego im. Władysława IV w Warszawie. Spacer został poprowadzony na terenie Nowej Pragi, przewodnikiem był Piotr Stryczyński z Towarzystwa Przyjaciół Pragi, w którego siedzibie następnie odbyła się gra dla młodzieży (ul. Stalowa 28/1). W grze i spacerze wzięło udział 28 uczniów.
- ▶ 15 czerwca (piątek) w godz. 17.00-19.00, spacer i gra, w której wzięła udział młodzież mieszkająca na Starej Pradze. Spacer został poprowadzony na terenie Starej Pragi, przewodnikiem był Krzysztof Michalski ze Stowarzyszenia PSM „Michałów”. Gra odbyła się w Czytelni Fundacji Zmiana w Centrum Kreatywności przy ul. Targowej 56. W grze i spacerze wzięło udział 14 osób.
- ▶ 18 i 19 czerwca (poniedziałek i wtorek) w godz. 09.55-11.55, spacer i gra, w których wzięli udział uczniowie LXXII Liceum Ogólnokształcące im. gen. Jakuba Jasińskiego. Spacer został poprowadzony w rejonie Dworca Wschodniego i Kamionka, przewodniczką była Monika Wesołowa działająca m.in. w Klubie Sąsiada Skaryszewska. W grach i spacerach w tych dniach wzięło udział łącznie 28 uczniów.



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



11.7. Formularz zgłaszania uwag



W ramach projektu możliwe było również składanie uwag za pomocą formularzy papierowych bądź elektronicznych. Podczas spotkań złożone zostały 3 formularze papierowe. Elektroniczne formularze zgłaszania uwag mogła złożyć każda zainteresowana osoba w dniach: 8.05-8.06.2018 r. wypełniając formularz dostępny na stronie: <http://konsultacje.um.warszawa.pl>.

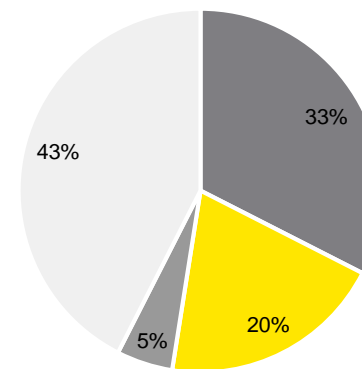
Formularz składał się z kilku pytań:

- ▶ Jakiego typu usługi, Twoim zdaniem, powinny pojawić się na wybranym obszarze (np. szewc, piekarnia, kawiarnia itp.)?
- ▶ Gdzie te usługi powinny być zlokalizowane?
- ▶ Jakie, Twoim zdaniem, usługi są uciążliwe na wybranym obszarze i dlaczego? Jakich usług jest, Twoim zdaniem, za dużo?
- ▶ Inne uwagi, sugestie dotyczące działalności gospodarczej lub społecznej prowadzonej na wybranym obszarze.

Łącznie złożonych zostało 40 formularzy elektronicznych, przy czym:

- ▶ 13 dotyczyło obszaru nr 1, czyli Starej Pragi,
- ▶ 8 dotyczyło obszaru nr 2, czyli Nowej Pragi,
- ▶ 2 dotyczyły obszaru nr 3, czyli rejonu Dworca Wschodniego,
- ▶ 17 dotyczyło obszaru nr 4, czyli Kamionka.

Wykres 30 ROZKŁAD PRZESTRZENNY ZŁOŻONYCH FORMULARZY UWAG

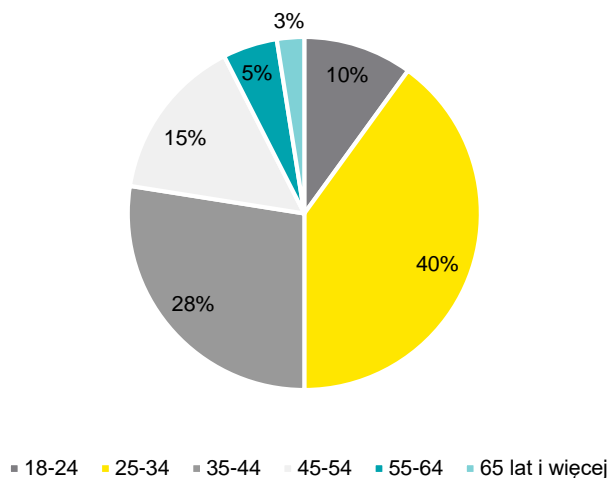


■ Nowa Praga ■ Stara Praga ■ Rejon Dworca Wschodniego ■ Kamionek

Źródło: opracowanie własne na podstawie złożonych formularzy

Największy odsetek respondentów stanowiły osoby w wieku 25-34 lata – 40%, następną pod względem liczebności była grupa osób w wieku 35-44 lata.

Wykres 31 WIEK RESPONDENTÓW



Źródło: opracowanie własne na podstawie złożonych formularzy

11.8. Spotkanie podsumowujące

Na zakończenie etapu I konsultacji społecznych zostało zorganizowane spotkanie podsumowujące, podczas którego zaprezentowane zostały główne wnioski wynikające z działań przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych. Uczestnikom zostały przedstawione również dalsze etapy projektu. Po części prezentacyjnej zainteresowane osoby mogły zadać pytania dotyczące prowadzonych działań oraz zgłosić dodatkowe uwagi dotyczące przedmiotu konsultacji.

Dla wszystkich Obszarów zostało przeprowadzone 1 spotkanie podsumowujące, które miało miejsce 3 lipca 2018 r. w godz. 18:00-20:00 w sali konferencyjnej Muzeum Warszawskiej Pragi ul. Targowa 50/52.

Szczegółowe wyniki przeprowadzonych działań zostały przedstawione w raportach z realizacji poszczególnych form konsultacji. W dalszej części raportu znajduje się podsumowanie wniosków z konsultacji społecznych przeprowadzonych na poszczególnych Obszarach.

Podsumowując udział przedstawicieli poszczególnych grup docelowych, należy stwierdzić, że frekwencja pozwoliła na wypracowanie wniosków, które mogą zostać wykorzystane na dalszych etapach projektu. Generalnie respondenci z chęcią odpowiadali na zadawane im pytania dotyczące usług na Pradze. Łącznie w konsultacjach wypowiedziało się ponad 1000 osób, przy czym należy zauważyć, że w najmniejszym stopniu mieszkańcy i inne osoby zainteresowane były udziałem w organizowanych warsztatach. Być może tego typu spotkania wydają się być

sformalizowane, natomiast mieszkańcy wolą w krótki i zwięzły sposób określić ich oczekiwania. Stąd większy udział w punktach konsultacyjnych czy zgłaszane opinie za pomocą elektronicznych narzędzi. Jednocześnie należy zauważyć, że w tym samym czasie organizowanych jest wiele innych spotkań czy konsultacji, które są również interesujące dla potencjalnych uczestników. Na udział w konsultacjach wpływa także fakt, że osoby w nich uczestniczące oczekują rezultatów konsultacji, w których brały udział już wcześniej.

12. Wnioski z konsultacji społecznych

12.1. Nowa Praga

12.1.1. Usługi potrzebne i branże uciążliwe

Z badań i dyskusji prowadzonych na Nowej Pradze wynika, że usługi i branże, których najbardziej brakuje na tym obszarze to:

- ▶ **Banki i usługi finansowe** – tego typu odpowiedzi najwięcej pojawiło się w przypadku badań ankietowych, wskazywane były zarówno przez długoletnich mieszkańców Pragi jak i nowe osoby, przy czym najczęściej zapotrzebowanie na takie usługi zgłaszały osoby w wieku produkcyjnym. Usług bankowych na Nowej Pradze jest rzeczywiście mniej niż np. na Starej Pradze, a mieszkańcy chcieliby mieć podstawowe usługi jak najbliższe swojego miejsca zamieszkania.
- ▶ **Sklepy spożywcze** – użytkownicy tego obszaru lubią robić drobne zakupy w lokalnych sklepach spożywczych. W sytuacji, w której obserwuje się zanik tego rodzaju obiektów można było zauważyć wiele opinii mówiących o tym, że te lokale powinny być wspierane i przywracane. Na tym samym obszarze można było usłyszeć też głosy, że potrzebne jest poszerzenie oferty wielkopowierzchniowych sklepów spożywczych, gdzie można będzie zrobić duże zakupy w przystępnej cenie. Taki dualizm odpowiedzi może świadczyć o tym, że małe sklepy spożywcze traktowane są jako miejsca lokalne, w których nawiązuje się i utrwala relacje sąsiedzkie, są to miejsca ważne z punktu widzenia rozwoju relacji społecznych. Osoby mieszkające na Pradze pow. 20 lat, biorące udział w badaniu ankietowym, z jednej strony wskazywały na osiedlowe sklepy, z drugiej na supermarkety, natomiast osoby mieszkające na Pradze do 5 lat jako jedne z najistotniejszych wskazywały supermarkety i dyskonty spożywcze, co wynika zapewne z faktu, że długoletni mieszkańcy darzą pewnym sentymentem małe osiedlowe sklepy. Podczas bezpośrednich rozmów w czasie trwania punktów konsultacyjnych i warsztatów częściej wskazywane były osiedlowe sklepy spożywcze, przy czym ważna jest też ich jakość. Przy okazji sklepów spożywczych poruszane były również kwestie sklepów specjalizujących się w konkretnych produktach np. sklepy mięsne, rybne, warzywnicze – także z towarami ekologicznymi. Wielokrotnie podkreślano, że istnieje potrzeba dostępu do produktów spożywczych wysokiej jakości. Coraz częściej zwraca się uwagę na jakość dostępnych towarów: mięso i ryby wysokiej jakości, dobre warzywa, pożądane są produkty ekologiczne. Sklepy ze zdrową żywnością częściej wymieniane były przez uczestników warsztatów, punktów konsultacyjnych i wypełniających formularze, w wieku 25+, 30+.
- ▶ **Usługi (np. kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna)** – wśród „nowych” mieszkańców Pragi pojawiają się opinie, że brakuje punktów z różnymi usługami jak fotograf, magiel, ale także usług związanych z turystyką. Osoby mieszkające pow. 20 lat na Pradze także dość licznie wskazywali na brak tego typu usług na obszarze.
- ▶ **Działalność organizacji pozarządowych** – długoletni mieszkańcy Nowej Pragi wskazują na niewystarczającą działalność organizacji pozarządowych, co ciekawe równie dotkliwie ich brak odbiera młodzież z tego z obszaru. Zdaniem mieszkańców na obszarze brakuje miejsc o charakterze lokalnym, w którym możliwe będzie spędzanie czasu w gronie sąsiedzkim. Zauważalne są działające tutaj organizacje pozarządowe mające pozytywny wpływ na okolicę (np. Towarzystwo Przyjaciół Pragi, Centrum Młodych) jednak brakuje klubu sąsiedzkiego czy lokalnej świetlicy, gdzie mieszkańcy będą mogli realizować różne aktywności – np.

pograć wspólnie w szachy, warcaby, posłuchać sąsiedzkich opowieści. Dużo uwagi przywiązywano do oferty dla młodzieży, która obecnie często się nudzi. Kluby sąsiedzkie czy lokalne świetlice powinny być miejscami, w których będzie realizowana atrakcyjna oferta dla młodych mieszkańców tej części Warszawy – co pozytywnie wpłynie na ich rozwój osobowy oraz pozwoli niwelować możliwość oddziaływania na nich różnych zagrożeń społecznych. Działają na terenie Nowej Pragi miejsca, które starają się realizować działania na rzecz społeczności lokalnej jak kawiarnia To się wytnie, Meloncafe, ale są to miejsca jeszcze nie rozpoznawalne dla mieszkańców Pragi. Konieczne jest także tworzenie nowych Miejsc Aktywności Lokalnej za tworzenie, których odpowiada Miasto.

Kolejną dużą grupę usług/lokali pożądaných na tym obszarze stanowi szeroko rozumiana **branża gastronomiczna**. Na konieczność powstania nowych lokali częściej wskazywali nowi niż długoletni mieszkańcy. Najwięcej potrzeb w tym zakresie zgłosiły osoby w wieku produkcyjnym, ale pojawiały się także głosy osób w wieku poprodukcyjnym. W tym zakresie wskazywano na:

- ▶ Większą liczbę zróżnicowanych cenowo, dostosowanych do różnych potrzeb żywieniowych lokali gastronomicznych. Osoby biorące udział w bezpośrednich spotkaniach i wypowiadające się poprzez formularze elektroniczne, w wieku 25+ zwracały uwagę na zwiększenie dostępu do (niedrogich) lokali wegetariańskich i wegańskich,
- ▶ Tworzenie miejsc z gastronomią przeznaczonych dla rodzin z dziećmi. Miejsc, gdzie można się spotkać całą rodziną, zjeść coś, ale także aktywnie spędzić czas,
- ▶ Potrzebę działania kawiarni, klubokawiarni połączonych z funkcjami kulturalnymi i edukacyjnymi. Miejsc, gdzie możliwe będzie wzięcie udziału w różnych warsztatach, wydarzeniach kulturalnych, ale także kupienie książki czy materiałów edukacyjnych. Na utworzenie kawiarni w niewynajętym do tej pory lokalu wskazywało również wiele osób w przedziale 18-24 lata.
- ▶ Długoletni mieszkańcy Pragi, w wieku 50+ zwrócili także uwagę na przywrócenie, przynajmniej częściowo, działalności lokali gastronomicznych oddających dawny klimat Pragi. Wskazywano, że większość obecnie działających tego typu lokali posiada ofertę kierowaną do nowych mieszkańców tej dzielnicy lub osób odwiedzających Pragę czy pracujących tutaj. Na tym obszarze nie działa już żaden lokal z klimatem z lat ubiegłych – takich jak restauracje: Rybacka, Portowa, Kasandra, Kolorowa, Wisła, Nysa, Strzecha. Mogło by to być miejsce, z którego korzystaliby wieloletni mieszkańcy Pragi, ale także osoby odwiedzające tę część Warszawy, poszukujące unikalnego klimatu prawobrzeżnej Warszawy.
- ▶ Piekarnie i cukiernie – wniosek zgłaszany przez osoby w różnym wieku, obecnie na obszarze brakuje lokalnej piekarni oraz cukierni, w której przygotowuje się wypieki na miejscu. Rosną oczekiwania odnośnie dostępu do wysokiej jakości świeżego (nie tylko ciepłego) pieczywa i wyrobów cukierniczych. Wspomniano, że w przeszłości na tym obszarze i w jego okolicach znajdowały się trzy piekarnie, z których żadna obecnie nie działa. Piekarnia może być nie tylko miejscem, gdzie przychodzi się po pieczywo, ale także ważnym punktem spotkań okolicznych mieszkańców, gdzie dochodzi do interakcji sąsiedzkich – jako wzór podawano takie lokale z krajów zachodnich.



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności





Źródło: Utila

Kolejną kategorią usług najczęściej wskazywaną zarówno przez uczestników badań ankietowych i bezpośrednich spotkań są **usługi rzemieślnicze** – wskazywane przez wszystkie grupy wiekowe, przy czym w grupie osób w wieku produkcyjnym tego typu usługi są wymieniane na 3 miejscu. Wiele opinii dotyczyło kwestii wspierania i rozwoju na tym obszarze usług rzemieślniczych dostępnych dla mieszkańców. Nowa Praga jest obszarem, na którym znajdują się różne punkty rzemieślnicze, wskazywano na potrzebę dalszego wspierania tego rodzaju działalności. Rozwiązaniem dla wsparcia rzemiosła na tym obszarze może być łączenie funkcji np. szewc, który nie tylko naprawia buty, ale także je wytwarza, kowal, który wytwarza także szylidy artystyczne itp. Wskazywano także, że rzemiosło

może być dochodowym źródłem utrzymania jednak potrzebne są zmiany w podejściu do wykonywania zawodu. Zdaniem części osób rzemiosło powinno być nastawione na spełnianie indywidualnych potrzeb klientów – w coraz mniejszym stopniu możliwe będzie utrzymanie się z drobnych napraw, a potencjałem będzie tworzenie pracowni rzemieślniczych, w których odbiorca może otrzymać wysokiej jakości zindywidualizowany produkt (np. własnoręcznie wykonane buty na zamówienie, uszyte koszule czy garnitury na wymiar, zindywidualizowane wyroby skórzane).

Jako obecnie potrzebne usługi w tym zakresie, teraz niedostępne na tym obszarze wskazywano m.in.: zegarmistrza oraz ślusarza.

Wśród młodzieży najczęściej wskazywaną branżą, której usług brakuje są **multimedia** (np. księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z gramiami planszowymi).

Podczas rozmów wskazywano także na branże i usługi uciążliwe dla mieszkańców oraz te, których jest zbyt wiele. Dominowały opinie wskazujące na uciążliwość funkcjonowania całodobowych punktów sprzedaży alkoholu – z jednej strony takich lokali jest zbyt dużo, z drugiej strony mają negatywny wpływ na okolicę ze względu na zakłócanie ciszy nocnej, dewastację i zabrudzenie otoczenia, okolicznych budynków czy niższy poziom poczucia bezpieczeństwa. Zgłaszano postulaty o wprowadzeniu ograniczeń sprzedaży alkoholu po godzinie 22:00. Sklepy monopolowe wskazali na pierwszym miejscu mieszkańcy niezależnie od wieku i czasu zamieszkiwania na Pradze. Wśród „nowych” mieszkańców Pragi powtarzały się także negatywne opinie dotyczące fast-foodów niskiej jakości – kebabów. Osoby w wieku produkcyjnym dodatkowo wskazały inne usługi źle wpływające na otoczenie: lombardy, sklepy z telefonami czy punkty udzielania pożyczek. Zwracano również uwagę na zbyt dużą liczbę aptek. Zdaniem niektórych duża liczba pubów i barów także prowadzi do zakłócania porządku i ciszy nocnej.

Zestawienie najczęściej pojawiających się usług w podziale na czas zamieszkiwania i wiek respondentów znajduje się w poniższej tabeli. Poszczególne pozycje zostały ułożone pod względem częstotliwości występowania.

Tabela 95 NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE BRANŻE BRAKUJĄCE I BRANŻE UCIAŻLIWE – NOWA PRAGA

Grupa docelowa	Najczęściej wskazywane brakujące usługi	Najczęściej wskazywane branże uciążliwe
Mieszkańcy „nowi” (do 5 lat zamieszkania na Pradze)	Bank/usługi finansowe Usługi (np. kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna) Supermarkety, dyskonty spożywcze Gastronomia Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody) Multimedia (np. księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z grammi planszowymi) Działalność organizacji pozarządowych	Sklepy monopolowe Kebaby
Mieszkańcy „długoletni” (pow. 20 lat)	Bank/usługi finansowe Działalność organizacji pozarządowych Supermarkety, dyskonty spożywcze Usługi (np. kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna,) Usługi rzemieślnicze Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci) Osiedlowe sklepy spożywcze	Sklepy monopolowe
Młodzież	Multimedia (np. księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z grammi planszowymi) Osiedlowe sklepy spożywcze Działalność organizacji pozarządowych Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne) Usługi rzemieślnicze Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci)	Sklepy monopolowe
Osoby w wieku produkcyjnym	Bank/usługi finansowe Gastronomia Usługi rzemieślnicze Usługi (np. kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna,) Supermarkety, dyskonty spożywcze Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne) Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody) Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci)	Sklepy monopolowe Kebaby Sklepy z telefonami/naprawa telefonów Puby Lombardy



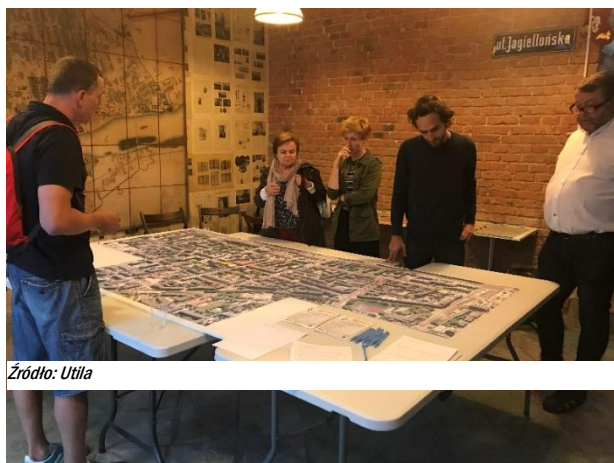
Grupa docelowa	Najczęściej wskazywane brakujące usługi	Najczęściej wskazywane branże uciążliwe
Osoby w wieku poprodukcyjnym	Działalność organizacji pozarządowych Osiedlowe sklepy spożywcze Gastronomia Usługi rzemieślnicze Galeria sztuki Multimedia (np. księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z grami planszowymi) Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody)	Sklepy monopolowe Apteki

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych konsultacji

Poza dostępnością do usług rozumianą jako konieczność zwiększenia liczby lokali w danym zakresie, **istotna jest także promocja i informacja o poszczególnych lokalach**. Mieszkańcy często nie znają usług dookoła ich miejsca zamieszkania. Zdarza się, że nie wiedzą o lokalach, których im brakuje, dlatego nie korzystają z ich usług.

W trakcie konsultacji pojawiło się wiele głosów dotyczących zagospodarowania istniejących lokali użytkowych. Jednym z wniosków jest, że **usługi na Nowej Pradze powinny być w jak największym stopniu zróżnicowane. Usługi powinny być także jak najbardziej rozproszone, aby nie kumulowały się w jednym miejscu.**

Istotne jest, także w kontekście społecznym, aby za wszelką cenę **udostępnić obecnie niewykorzystywane lokale. Wszystkie puste lokale, które nadają się do użytkowania, powinny być nawet za bardzo niskie czynsze udostępnione osobom lub podmiotom, które mogą tutaj prowadzić działalność z pożytkiem dla lokalnej społeczności.** Mogłyby one zostać wynajmowane za bardzo niski czynsz bądź bezkosztowo studentom, artystom, rzemieślnikom, którzy prowadziliby w nich swoje pracownie artystyczne czy rzemieślnicze. Niski czynsz obligowałby do prowadzenia określonej działalności przedstawionej w przygotowanym programie przed udostępnieniem lokali i jednocześnie obligowałby te osoby do prowadzenia działań na rzecz lokalnej społeczności. Brak jakiegokolwiek działalności w pustostanach w jeszcze większym stopniu pogarsza ich stan. Przekazywanie ich do użytkowania po bardzo niskich stawkach nie wiązałoby się z oczekiwaniami dotyczącymi remontów lokali przed ich wynajęciem, ale wynajęcie na preferencyjnych warunkach mogłoby także być powiązane z dokonaniem remontów przez najemców. Pomysł „lokalu za 1 zł” został wdrożony w Gdańsku i dotyczy on przedsiębiorców rozpoczynających swoją działalność. Czynsz w wysokości 1 zł za metr kwadratowy dotyczy pierwszego roku użytkowania, natomiast w kolejnych latach jest wyższy, przy czym stawka jest znana najemcom przed podpisaniem umowy najmu. W przypadku Gdańska - lokale były już wyremontowane.



Źródło: Utila

Jednymi z najbardziej problematycznych ulic pod względem pustostanów są **Stalowa i Mała, gdzie zlokalizowane są oficyny bez dostępu do światła, w bardzo złym stanie technicznym.**

Ze względu na fakt, że Nowa Praga jest miejscem często odwiedzanym przez turystów (o czym więcej napisano w podrozdziale dotyczącym potencjałów) warto w tym miejscu **wspierać tworzenie usług turystycznych**. Przede wszystkim zwracano uwagę na brak informacji turystycznej (którą najlepiej zlokalizować u zbiegu ul. Targowej i Wileńskiej lub na ul. Stalowej) czy lokalnych informatorów turystycznych. **Nie ma też miejsc, gdzie można zakupić lokalne pamiątki czy w ogóle pamiątki związane z Warszawą.**

12.1.2. Ważne miejsca

Ważne miejsca z przeszłości:

- ▶ Pomnik „Czterech śpiących”, zakłady przemysłowe, fabryka kas pancernych, stare zakłady rzemieślnicze, Kino Syrena, Mewa, Bar mleczny, Bazar przy Namysłowskiej, fabryka Pollena, teatr Szwedzka 2/4, Teatr Academia przy ul. 11 Listopada 22, Sen Pszczoły przy ul. Inżynierskiej 3, Po Drugiej Stronie Lustra przy ul. Jagiellońskiej 22, sklepy z warzywami przy ul. Stalowej 38 i ul. Wileńskiej 3, piekarnia przy ul. Stalowej 35, Bistro przy ul. Stalowej 1

Miejsca charakterystyczne dla wizerunku:

- ▶ Parki (m.in. przy Inżynierskiej), CH Wileńska, Metro, Cerkiew, Budynek Dyrekcji Kolei Państwowych, Praski Pokój Zagadek, Dom Ksawerego Konopackiego, Liceum im. J. Piłsudskiego, Plac Hallera, ul. 11 Listopada (zagłębnie klubowe), ul. Inżynierska, ul. Stalowa, Galeria Stalowa, Bazar na Namysłowskiej, Baseny na Namysłowskiej

Miejsca związane ze zmianami w okolicy:

- ▶ Metro, nowe osiedla, CH Wileńska, nowe lokale/restauracje

12.1.3. Potencjały

1) Niepowtarzalny charakter obszaru Nowej Pragi

W kontekście potencjałów należy zwrócić uwagę na niepowtarzalny charakter obszaru Nowej Pragi. Jest to miejsce coraz częściej odwiedzane przez turystów, bo jest „bardziej prawdziwe” niż odbudowane Stare Miasto. Dużym atutem jest np. to, że na Wileńskiej zachowała się cała przedwojenna pierzeja kamienic (strona z nieparzystymi numerami na odcinku od Targowej aż do Konopackiej) – podobnie zachowany historyczny układ urbanistyczny i budynki na ul. Małej, w dużej części ul. Stalowej (w tym jedna z nielicznych w Warszawie aleja akacyjowa), Inżynierskiej czy Konopackiej. Bardzo ważnym elementem, który ułatwi prowadzenie działalności gospodarczej na tym terenie będzie **wsparcie miasta przy promowaniu tego obszaru jako miejsca atrakcyjnego turystycznie**. Istniejące budynki zabytkowe, układ urbanistyczny i idący za tym charakter miejsca jest elementem przyciągającym coraz więcej osób na Nową Pragę. **Jednak potrzebne jest wsparcie miasta w zakresie:**

- ▶ **Rozpowszechniania informacji i promocji turystycznej miejsca,**
- ▶ **Promocji miejsc rzemieślniczych, kulturalnych i artystycznych na obszarze,**
- ▶ **Wsparcie (w tym finansowe) działań oddolnych istniejących tutaj organizacji, miejsc kulturalnych (w tym lokali gastronomicznych prowadzących działalność kulturalną) oraz artystycznych.**

Tutaj swoją historię mają również znajdujące się lokale usługowe, np. Wileńska 5 – od 100 lat w tym miejscu znajdowała się pracownia krawiecka, Wileńska 21 – obecnie sklep z designem, wcześniej m.in. zakład pani Szymańskiej (dziewiarstwo), bar, kawiarnia, sklep spożywczy. Z tego względu warto w większym stopniu promować ten obszar. Na tym terenie znajdowała się również pierwsza zajezdnia tramwajowa (przy ul. Inżynierskiej, której pozostałości są jeszcze widoczne) czy składy meblowe braci Wróblewskich (także ul. Inżynierska)

2) Nowa Praga – dzielnica vintage

Nowa Praga staje się również dzielnicą vintage, swoją działalność prowadzi tutaj już kilka antykwaratów. **Obniżenie czynszów dla tej branży** mogłoby spowodować powstanie nowych tego typu sklepów (czy wzmocnienie działalności obecnie funkcjonujących lokali), co wbrew pozorom mogłoby działać na korzyść tych lokali. Jest to miejsce, w którym obserwuje się jedno z większych skupisk tego rodzaju działalności w mieście. Właściciele sklepów podkreślają, że nie będą w stanie konkurować z właścicielami barów czy restauracji w zakresie czynszów, dlatego warto rozważyć wprowadzenie preferencyjnych warunków dla prowadzenia tego typu działalności. **Z punktu widzenia przedsiębiorców istotne jest również posiadanie gwarancji, że czynsze nie będą ulegać na przestrzeni czasu drastycznym podwyżkom. Właściciele tego typu miejsc są gotowi do prowadzenia działalności użytecznej społecznie – np. zajęć, warsztatów dla lokalnej społeczności. Potrzebne jest też wsparcie w zakresie promocji tego typu miejsc czy tworzenia oddolnych inicjatyw promujących taką działalność** – dobrym przykładem oddolnej działalności jest lokalne wydarzenie - Praskie Cuda Wianki. Ta opinia miała również swoje potwierdzenie w formularzu złożonym w punkcie konsultacyjnym:

Obszar Nowej Pragi już w tej chwili funkcjonuje jako Praskie Zagłębie Vintage (jest tu mnóstwo antykwaratów, sklepów z używanymi rzeczami, zakłady usługowe i rzemieślnicze). Warto zachować tego typu miejsca, bo one ściągają do tej dzielnicy mieszkańców z całej stolicy, sąsiadów i turystów. Panuje tu klimat starej Warszawy, jest sąsiedzko, swojsko i przyjemnie.

12.1.4. Otoczenie

1) Zagospodarowanie zieleni, ograniczenie hałasu

Podczas konsultacji społecznych wielokrotnie zwracano uwagę na kwestie zieleni. Zgłaszano postulaty dotyczące dosadzenia czy utrzymania w dobrej kondycji drzew, uporządkowania trawników. Istnieje potrzeba uporządkowania przestrzeni międzyblokowej przy ul. Wileńskiej (na wysokości ul. Zaokopowej), jest to jedyne miejsce w okolicy, które można zagospodarować na skwer dla lokalnej społeczności. Obecnie jest to teren zaniedbany, rozjeżdżony przez samochody.

W okolicy skrzyżowania ul. Szwedzkiej i Wileńskiej wskazano na problemy związane z nadmiernym hałasem ulicznym i określono potrzebę związaną z ograniczeniem prędkości. Przy ul. Szwedzkiej/Strzeleckiej zwrócono uwagę na kwestie dotyczące zagospodarowania zieleni – jest to miejsce gdzie można urządzić mały skwer lub park kieszonkowy. W tej okolicy pojawiła się również potrzeba dodatkowego oświetlenia.

W okolicy ul. Kowelskiej przy LXXVI Liceum Ogólnokształcącym im. Marszałka Józefa Piłsudskiego pojawiła się propozycja, aby otworzyć teren przy szkole i udostępnić boisko mieszkańcom, a w rejonie ulic: Śródkowa, Kowieńska i 11 Listopada zaproponowano urządzenie łąki kwietnej.

2) Poprawa infrastruktury technicznej, zwiększenie estetyki przestrzeni, uzupełnienie małej architektury

Potrzebne są także działania służące poprawie infrastruktury technicznej, estetyki przestrzeni miejskiej oraz podwórek. Pojawiły się głosy, aby odkryć tory kolejowe na ul. Wileńskiej, odtworzyć zabytkową kostkę, uspokoić ruch na Wileńskiej, uporządkować kwestie związane z parkowaniem wzdłuż ulicy. Zgodnie z postulatami na ul. Wileńskiej mógłby być utworzony bardzo ładny deptak, gdzie chodnik będzie dla mieszkańców, na którym znajdzie się też miejsce na ogródki kawiarenek. W kwestii poszerzenia chodników pojawiają się także głosy przeciwnie ze strony części przedsiębiorców, którzy uważają, że zmniejszenie liczby miejsc parkingowych negatywnie wpłynie na liczbę odwiedzających ich lokal klientów.

Wzdłuż ul. Stalowej konieczne jest również ustawienie ławek. Dużym problemem identyfikowanym na ul. Stalowej jest także spożywanie alkoholu. Wskazano w tej okolicy na konieczność założenia kamer monitoringu. W okolicy ul. Czyszowej i Stalowej zwrócono uwagę na konieczność odwodnienia ulicy.

Pojawiła się również uwaga, że Dzielnica zbyt mało dba o estetykę przestrzeni np. ul. Stalowa jest za rzadko sprządana, myta. Ulica Wileńska jest nieuporządkowana zarówno biorąc pod uwagę zieleni, jak i infrastrukturę techniczną, a jak zostało zaznaczone ładne otoczenie zmienia również zachowanie mieszkańców okolicy, jak i osób odwiedzających te miejsca.

3) Standardy dotyczące witryn sklepowych i szyldów

Zwrócono również uwagę na przeprowadzoną akcję dotyczącą wymiany szyldów w części lokali usługowych oraz jej pozytywne skutki. Istotne jest, żeby ustalić standardy dotyczące wyglądu szyldów, witryn lokali, co pozwoli na zachowanie większej estetyki w tym zakresie na obszarze. Przedsiębiorcy powinni być także w większym stopniu

zachęceni do dbania o estetykę swoich witryn, otoczenia lokalu, ale żeby wypracować taką postawę warto byłoby przeprowadzić akcje zachęcające.

12.1.5. Inne kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji

1) Prowadzenie prostych działań przynoszących wymierne korzyści

Mieszkańcy zwracają uwagę, że **działania władz miasta powinny być odpowiedzią na najbardziej istotne problemy mieszkańców czy innych grup społecznych**. Niezrozumiałe są działania polegające na prowadzeniu drogich inwestycji, które w niedalekiej przyszłości niszczą (np. wiata z materiałowym dachem na Placu Hallera). Dlatego w swoich działaniach należy prowadzić czasem proste, ale skuteczne działania, które przyniosą wymierne korzyści – np. utworzenie i promocja tras turystycznych na obszarze (przygotowana wspólnie z przedstawicielami lokalnej społeczności i działających tutaj podmiotów), niekoniecznie drogie, ale skuteczne uporządkowanie przestrzeni (ul. Wileńska, Konopacka, Mała – piękne, ale zaniedbane ulice).

2) Zwiększenie informacji nt. aktualnie prowadzonych działań i inwestycji przez Miasto

Uczestnicy spotkania zwrócili również uwagę na to, że brakuje kompleksowej informacji nt. działań, inwestycji, które są w trakcie realizacji, albo które będą w najbliższym czasie realizowane. Organizowanych jest bardzo dużo konsultacji, ale mieszkańcy nie widzą rezultatów działań (choć może istnieją już projekty zmian, ale mieszkańcy nie są o tym informowani). Za mało mówi się o efektach. Powinna powstać mapa, na którą zostaną naniesione wszystkie planowane przedsięwzięcia wraz z ich opisem np. które kamienice zostaną zrewitalizowane, jakie są plany wobec nich, gdzie powstanie woonef itp.

3) Zwiększenie roli deweloperów w zakresie dbałości o otoczenie; wsparcie dla Prażan z kamienic z roszczeniami

Uczestnicy spotkania zauważyli również, że deweloperzy, którzy budują nowe osiedla powinni także zadbać o otoczenie – zielen, drogi, chodniki.

Podczas konsultacji społecznych zwrócono uwagę na fakt, że bardzo często w kamienicach, co do których są roszczenia mieszkają rodowici Prażanie – pojawiło się pytanie, w jaki sposób można im pomóc, aby nie musieli opuszczać swojego mieszkania, co często może wiązać się w ogóle ze zmianą dzielnicy.

4) Wniosek dotyczący rozszerzenia obszaru objętego projektem o kamienice przy ulicy Kowelskiej

12.2. Stara Praga

12.2.1. Usługi potrzebne i branże uciążliwe

Uczestnicy konsultacji społecznych prowadzonych na obszarze Starej Pragi wskazali, że jednymi z usług, których brakuje i które powinny zostać przywrócone, bo kiedyś funkcjonowały na tym terenie są:

- ▶ **usługi rzemieślnicze**. W szczególności wskazuje się na: szewca, krawca, rymarza, zegarmistrza, jubilera, kaletnika. Usługi rzemieślnicze są usługami najczęściej wskazywanymi przez długoletnich mieszkańców tego obszaru, w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym.

W czasie konsultacji pojawiła się także sugestia powstania punktów z rękodziełem, które oferowałyby produkty na sprzedaż, ale gdzie odbywałyby się także warsztaty z rękodzieła. Jest to istotne z punktu widzenia łączenia funkcji, gdyż jak wskazują sami rzemieślnicy, prowadzenie tego typu biznesu staje się coraz mniej opłacalne. Potencjalni klienci w większym stopniu wybierają teraz gotowe produkty, zamiast naprawiać stare.

Szansą w tym zakresie może być rodząca się moda na dobre jakościowo produkty – zarówno jeśli chodzi o ubrania, akcesoria, ale także żywność. Dlatego też uczestnicy konsultacji społecznych wskazywali na konieczność powstania:

- ▶ sklepów spożywczych przy czym przede wszystkim powinny to być **sklepy osiedlowe**, sklepów warzywniczych czy targu warzywnego z dobrej jakości produktami. Podobnie jak w przypadku usług rzemieślniczych sklepy osiedlowe były najczęściej wskazywane przez długoletnich mieszkańców w wieku produkcyjnym i przede wszystkim poprodukcyjnym. Młodzież biorąca udział w badaniu ankietowym – przeciwnie – wskazała **supermarkety i dyskonty** jako usługi, których brakuje na Pradze.
- ▶ Nowi mieszkańcy obszaru, jako usługi, których ich zdaniem brakuje na Starej Pradze, wskazali **galerie sztuki**. Podczas konsultacji pojawiła się propozycja utworzenia galerii w pasażu w przejściu podziemnym pod ul. Targową (równoległym do Ząbkowskiej). Galerie sztuki wskazywane są częściej przez osoby w wieku produkcyjnym niż młodzież czy seniorów.
- ▶ Kolejną najczęściej wskazywaną brakującą branżą jest **gastronomia**. W większym stopniu lokale gastronomiczne wskazywane były przez nowych mieszkańców oraz przez młodzież i osoby w wieku produkcyjnym (drugi rodzaj usług po usługach rzemieślniczych). Istotnym problemem podkreślanym przez



Źródło: Utila

uczestników konsultacji jest praktycznie brak **miejsc spotkań**, w szczególności dla rodzin z dziećmi. Osoby, które jako swój obszar zainteresowania wskazały Starą Pragę uznały, że należy rozwijać usługi gastronomiczne, w tym kawiarnie i restauracje. Zauważono, że na ul. Żąbkowskiej, gdzie zlokalizowanych jest wiele lokali gastronomicznych brakuje kawiarni z prawdziwego zdarzenia, w szczególności takich z ogródkami gastronomicznymi.

- ▶ Kolejną często pojawiającą się kategorią wśród nowych i długoletnich mieszkańców Pragi, w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym są usługi związane ze zdrowiem – **gabinety medyczne** (przychodnie, gabinety lekarskie).
- ▶ Zdaniem uczestników konsultacji w tej okolicy powinna powstać również **księgarnia**, mogłaby ona pełnić funkcje edukacyjne i kulturalne bądź być połączona z kawiarnią. Na Starej Pradze zwrócono również uwagę na niewystarczającą liczbę **kwiaciarni, sklepów papierniczych**. Na kategorię związaną z multimediami wskazali przede wszystkim mieszkańcy w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym, mieszkający pow. 20 lat na Pradze.
- ▶ Ważnym aspektem jest także brak miejsc do spędzania czasu wolnego dla dzieci (placów zabaw pod dachem, sal zabaw, świetlic). Zdaniem uczestników spotkań powinny powstać również kluby dla młodzieży, czy inne miejsca, w których młodzi ludzie mogliby spędzać czas, realizować swoje zainteresowania np. harcówka. W tym zakresie zauważono również konieczność rozszerzenia **działalności organizacji pozarządowych**. Interesującymi propozycjami, które także mogłyby być realizowane np. przez organizacje pozarządowe jest miejsce kreatywnych spotkań wielopokoleniowych, czy też „wymienialnia rzeczy”. Niewystarczająca działalność organizacji pozarządowych została wskazana przez młodzież i osoby w wieku produkcyjnym. Osoby w tym przedziale wiekowym szczególnie zwracają uwagę na brak miejsc z ofertą skierowaną do dzieci – na pytanie, co respondenci chcieliby, aby było zlokalizowane w niewynajętym lokalu pojawiło się wiele wskazań przedszkole/żłobek (szczególnie w przedziale wiekowym 35-44 lata).
- ▶ Poza wymienionymi wyżej usługami, młodzież z obszaru Starej Pragi, chciałaby, aby w okolicy pojawiło się więcej **sklepów z odzieżą, obuwiem**. Jest to także kategoria powtarzająca się wśród nowych mieszkańców Starej Pragi.

Jako miejsca lokowania nowych usług respondenci podawali ul. Żąbkowską, Brzeską, Targową, Markowską, a także Okrzei i Kłopotowskiego, gdzie obecnie nie ma żadnych lokali, gdzie można usiąść.

Konieczne jest także **zagospodarowanie terenu Bazaru Różyckiego** – także pod względem infrastruktury technicznej i wprowadzenia/uporządkowania zieleni. W przeszłości był to najistotniejszy punkt handlowy w tej części Warszawy.

Rozwój usług także gastronomicznych mógłby mieć wpływ na ożywienie gospodarcze całego obszaru. Jak zostało wskazane przez jednego z przedsiębiorców ul. Targowa mogłaby wydawać się dobrym punktem do lokowania swojego biznesu, jednak ze względu na swój charakter pełni ona funkcję jedynie tranzytową, osoby poruszające się tą ulicą przemierzają się do konkretnego celu. Obecnie znajdujące się tam usługi oraz samo ich otoczenie nie zachęca do swobodnego odwiedzania poszczególnych lokali. **Utworzenie z Targowej w większym stopniu deptaku (nasadzenie zieleni, uspokojenie ruchu, powstanie lokali gastronomicznych z ogródkami) mogłoby pozytywnie wpłynąć na zwiększenie zainteresowania lokalami tam zlokalizowanymi.**

Stara Praga w szczególności ulica Żąbkowska jest często odwiedzana przez turystów, tu znajduje się wiele lokali gastronomicznych, organizowane jest wydarzenie „Otwarta Żąbkowska”, jest tu także zlokalizowany hostel, a na

Targowej w niedalekiej odległości swoją siedzibę ma Muzeum Warszawskiej Pragi. Mimo to **brakuje na tym obszarze usług związanych z turystyką jak np. informacja turystyczna czy też sklepik z pamiątkami.**

Nie dla wszystkich obecność lokali gastronomicznych ma pozytywny wymiar. Dla mieszkańców część tych lokali jest uciążliwa ze względu na hałas, ale także ze względu na fakt, że chodniki na Żąbkowskiej są wąskie, a ogródki gastronomiczne zajmują połowę chodnika i częściowo pas drogowy, co wieczorami często uniemożliwia swobodne poruszanie się po tej okolicy. Znaczną część chodnika zajmują również parkujące samochody.

Jednocześnie zwrócono uwagę na fakt, że trudno będzie przywrócić inne usługi w okolicę Żąbkowskiej, a to ze względu na podwyżkę czynszów jaka miała miejsce w przeszłości i negatywnie wpłynęła na istniejące tam lokale usługowo-handlowe jak np. kwaciarnia. **Zbyt duży nacisk został położony na osiąganie zysków, a nie na zapewnienie odpowiednich usług dla mieszkańców, więc trudno będzie odwrócić ten trend i wprowadzić tam inne usługi. Wiele lokali usługowych zostało również wypartych przez CH Wileńska** (np. sklep papierniczy na rogu Markowskiej i Żąbkowskiej).

Zwrócono także uwagę na to, że **na Starej Pradze, często podkreślany, opisywany „klimat” nie do końca jest zauważalny**. W opinii części uczestników konsultacji Otwarta Żąbkowska miała w przeszłości zupełnie inny klimat niż teraz. Wcześniej atmosfera była bardziej jarmarkowa można było kupić wiele rzeczy hinduskich, hiszpańskich itp. Teraz Otwarta Żąbkowska wiąże się tylko z barami, restauracjami. Osoby, które odwiedzają Pragę, ale jej nie znają często także mają problem, żeby dostrzec opisywany urok dawnej Warszawy.

Podczas konsultacji wskazano również te usługi, których zdaniem respondentów jest zbyt dużo. Nowi mieszkańcy najczęściej wskazują na lombardy, sklepy monopolowe oraz restauracje niskiej jakości np. kebab. Wśród wieloletnich mieszkańców pojawiły się następujące wskazania – apteki, banki i odzież używana. Młodzież wskazała na takie same branże, osoby w wieku produkcyjnym dodatkowo wskazały na lombardy. Osobom starszym najbardziej przeszkadzają na terenie Starej Pragi sklepy monopolowe oraz banki.

Zestawienie najczęściej pojawiających się usług w podziale na czas zamieszkiwania i wiek respondentów znajduje się w poniższej tabeli. Poszczególne pozycje zostały ułożone pod względem częstotliwości występowania.

Tabela 96 NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE BRANŻE BRAKUJĄCE I BRANŻE UCIAŻLIWE – STARA PRAGA

Grupa docelowa	Najczęściej wskazywane brakujące usługi	Najczęściej wskazywane branże uciążliwe
Mieszkańcy „nowi” (do 5 lat zamieszkania na Pradze)	Galeria sztuki Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne) Odzież używana (np. sklepy z odzieżą używaną) Gastronomia Osiedlowe sklepy spożywcze Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci)	Lombardy Sklepy monopolowe Kebaby
Mieszkańcy „długoletni” (pow. 20 lat)	Usługi rzemieślnicze (np. stolarz, gorseciarka, szewc, jubiler) Osiedlowe sklepy spożywcze Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne) Multimedia (np. księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z grami planszowymi) Gastronomia Sklepy specjalistyczne (np. sklepy specjalistyczne z niszową ofertą np. wędkarstwo, sklep turystyczny)	Apteki Banki Odzież używana
Młodzież	Supermarkety, dyskonty spożywcze Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci) Działalność organizacji pozarządowych Gastronomia	Odzież używana Apteki Banki
Osoby w wieku produkcyjnym	Usługi rzemieślnicze Gastronomia Osiedlowe sklepy spożywcze Działalność organizacji pozarządowych Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne) Multimedia (np. księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z grami planszowymi) Galeria sztuki	Banki Sklepy monopolowe Lombardy Odzież używana Apteki Kebaby
Osoby w wieku poprodukcyjnym	Osiedlowe sklepy spożywcze Usługi rzemieślnicze Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne) Multimedia (np. księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z grami planszowymi)	Sklepy monopolowe Banki

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych konsultacji

12.2.2. Ważne miejsca

Ważne miejsca z przeszłości:

- ▶ dawny Bazar Różyckiego (ponad 40%), Koneser (fabryka spirytusu), dawny klimat kawiarni, ulic, styl starych kamienic, Parowozownia, sklep JYSK, Teatr Wytwórnia oraz inne warsztaty artystyczne i restauracje w dawnym kompleksie fabryki Koneser

Miejsca charakterystyczne dla wizerunku:

- ▶ ul. Ząbkowska, Bazar Różyckiego, ZOO, CH Wileńska, Stadion Narodowy, Kamienice, Muzeum Warszawskiej Pragi, Centrum Kreatywności, Bar Ząbkowski

Miejsca związane ze zmianami w okolicy:

- ▶ Metro, Koneser, zrewitalizowane kamienice, nowe lokale/restauracje, Stadion Narodowy, Port Praski

12.2.3. Potencjały

1) Lokalizacja i tradycje handlowe Pragi

Obszar Starej Pragi często uważany jest za „centrum” prawobrzeżnej Warszawy. Jest to ważny węzeł komunikacyjny, przez który codziennie przewija się duża liczba osób. Tutaj zlokalizowane jest największe na Pradze-Północ centrum handlowe, a o tradycjach handlowych Pragi przypomina najstarszy nieprzerwanie działający od ponad 100 lat Bazar Różyckiego.

2) Rozwój budownictwa mieszkaniowego

Ważnym czynnikiem związanym z rozwojem tego obszaru jak i powodującym duże zmiany w otoczeniu jest budowa dwóch dużych ośrodków usługowo-mieszkaniowych: osiedle Port Praski oraz Koneser. Inwestycje te przyczynią się do zwiększenia liczby nowych mieszkańców Pragi-Północ oraz do lokowania w tej okolicy dużej liczby firm – co może przełożyć się na większą liczbę odbiorców lokalnej oferty usługowej czy handlowej.

3) Zabytkowe kamienice i wnętrza podwórkowe

W kontekście potencjałów należy zwrócić uwagę na zachowany, historyczny układ urbanistyczny w kwartale ulic: Targowa, Ząbkowska, Brzeska i Kijowska. W tym obszarze pozostało wiele zabytkowych kamienic, kunsztownie wykonanych z licznymi detalami architektonicznymi – oddających stary klimat Pragi. Między ulicą Targową oraz Brzeską, szczególnie w okolicach Bazaru Różyckiego zachowane zostały wolne przestrzenie oraz podwórka kamienic – obszar z ogromnym potencjałem do wykorzystania i zagospodarowania – ale także odnowienia.

Lokalni przedsiębiorcy, szczególnie prowadzący lokale gastronomiczne/puby zwracali uwagę na potencjał zabytkowych budynków, w których zlokalizowane są ich działalności gospodarcze. Oprócz faktu, że lokale na ul. Ząbkowskiej w dużej mierze znajdują się w zabytkowych, klimatycznych przestrzeniach starych kamienic to dużym

potencjałem są niezagospodarowane piwnice tych budynków. W przypadku przeprowadzenia odpowiednich inwestycji lokale gastronomiczne można by było powiększyć o części piwnic co byłoby dodatkowym, niepowtarzalnym atutem tego miejsca. Tym bardziej, że z piwnicami praskimi wiąże się wiele opowieści – także z czasów wojennych, np. jak mieszkańcy tej części Warszawy uciekali przed okupantem właśnie piwnicami rzekomo połączonymi między sobą pokonując w ten sposób całe kwartały ulic.

12.2.4. Otoczenie

1) Zagospodarowanie przestrzeni przy lokalach usługowych

Podczas spotkań konsultacyjnych uczestnicy wskazywali na konieczność zapewnienia odpowiedniej estetyki i zagospodarowania terenów wokół lokali usługowych. Istotne z tego punktu widzenia wg mieszkańców i innych respondentów jest zapewnienie i wyznaczenie miejsc parkingowych, ale także zagospodarowanie zieleni i uzupełnienie małej architektury. Wielokrotnie podkreślane było zazielenienie ulicy Targowej i uspokojenie ruchu na tej ulicy. Obecnie Targowa jest zbyt głośna i zbyt ruchliwa, aby lokować tam np. restauracje z ogródkami gastronomicznymi, poza tym brakuje drzew, które mogłyby dawać cień.

2) Zagospodarowanie podwórek

Konieczne jest także, zdaniem uczestników konsultacji, zagospodarowanie podwórek w tej okolicy. W tym przypadku zwraca uwagę teren zlokalizowany między kamienicami przy Targowej i Brzeskiej, gdzie sugeruje się zapewnienie odpowiedniego dojścia zarówno z jednej jak i drugiej strony ulicy, gdzie mógłby powstać zagospodarowany park/skwer.

3) Drogowskazy do usług

W czasie konsultacji zasugerowano również ustawienie wskaźników (drogowskazów), gdzie znajdują się, jakie usługi – jest to szczególnie istotne dla osób przyjezdnych i w przypadku lokali znajdujących się np. w oficynie, suterenie itp.

12.2.5. Inne kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji

1) Promocja wydarzeń

Należy zwrócić uwagę na to, aby informacje publikowane na wiatkach przystankowych były aktualizowane z taką samą częstotliwością jak na lewym brzegu Wisły.

2) Komunikacja na Pradze

Część osób zwróciła także uwagę na kwestie związane z komunikacją na Pradze – po pierwsze na obszarze Starej Pragi brakuje ścieżek rowerowych. Ponadto mieszkańcy zwrócili uwagę, że jest mniej kursów autobusów i tramwajów niż po drugiej stronie Wisły i komunikacja miejska wcześniej kończy swój bieg. Ma to znaczenie w kontekście dojazdu do usług zlokalizowanych na Pradze. Ulice Wileńska i Targowa są często zakorkowane – powinny zostać zastosowane rozwiązania udrożniające ruch, buspas dla autobusów.

12.3. Rejon Dworca Wschodniego

12.3.1. Usługi potrzebne i branże uciążliwe

Jedną z najczęściej wskazywanych branż, których brakuje w okolicy Dworca Wschodniego są:

- ▶ **lokale gastronomiczne.** Grupami, które najczęściej rekomendowały powstanie tego typu usług są osoby najkrócej mieszkające w okolicy, mieszkańcy w wieku produkcyjnym i młodzież. Z bezpośrednich rozmów wynika, że mieszkańcy chcieli, żeby powstały tu zarówno puby/bary, ale także kawiarnie, miejsca, które w ofercie będą miały inne napoje niż alkoholowe oraz lokale, gdzie czas mogą spędzać całe rodziny. W związku z niedużą odległością do Dworca Wschodniego dobrym pomysłem byłoby utworzenie w okolicy lokali gastronomicznych z myślą o podróżnych – taka strefa gastronomiczna mogłaby powstać np. w budynku przy Lubelskiej 30/32.
- ▶ Często wskazywaną branżą jest także ogólnie rozumiana „moda”. Na konieczność powstania nowych sklepów odzieżowych, obuwniczych itp. wskazują przede wszystkim młodzi mieszkańcy tego obszaru, ale także dość często ta odpowiedź pojawia się wśród osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym. Należy zauważyć, że ta branża ma szczególne znaczenie, jeśli spojrzeć na historię tej okolicy. Przy ul. Lubelskiej zlokalizowany był bazarok tzw. „Ciuchy” – miejsce kultowe, często wspomniane przez mieszkańców (później przeniesione do Rembertowa). W okolicy zlokalizowany był także sklep z materiałami, tkaninami oraz zakłady odzieżowe – filia Cory. W związku z tym, dla części mieszkańców usługi związane z modą mogą wiązać się z pewną nostalgią i sentymentem do miejsc, które kiedyś były tu zlokalizowane.

Wskazano także, że w okolicy powinny zacząć rozwijać się usługi nastawione na nowych mieszkańców:

- ▶ fitness club, **usługi związane ze zdrowiem i urodą** (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody). Tego typu branże wskazywane były najczęściej przez młodzież i osoby w wieku produkcyjnym.

W rejonie Dworca Wschodniego podobnie jak i na innych obszarach uczestnicy konsultacji społecznych wskazywali na braki w zakresie:

- ▶ **sklepów spożywczych.** Wyniki badań ankietowych wskazują na konieczność powstania nowych supermarketów i dyskontów (głównie nowi mieszkańcy, odpowiedzi pojawiające się niezależnie od grupy wiekowej). Natomiast wyniki pozostałych form konsultacji wskazują na konieczność powstawania osiedlowych sklepów spożywczych. Podczas bezpośrednich rozmów, zarówno osoby w wieku 30+ jak i 60+ wskazywały na potrzebę powstania:



Źródło: Utila

- bazaru,
- sklepu warzywniczego,
- sklepu mięsnego,
- sklepu rybnego,
- sklepu papierniczego.

- ▶ Usługi często wskazywane przez młodzież dotyczą także **elektroniki** (sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do telefonów komórkowych). Jest to jednocześnie branża niejednokrotnie wskazywana wśród nowych mieszkańców tej okolicy.
- ▶ Natomiast osoby starsze przede wszystkim chciałyby, aby w okolicy powstało więcej gabinetów medycznych oraz rozwijały się **usługi rzemieślnicze**. Wskazanie tego typu usług wśród starszego pokolenia może wynikać z faktu, że jeszcze do niedawna na Skaryszewskiej działał szewc i krawiec. Należy jednak zauważyć, że osoby prowadzące swoje zakłady zmarły bądź przeszły na emeryturę i nie miały następców, którzy przejęliby ich działalność. Jedną z osób zgłosiła postulat obniżenia czynszów dla zanikających zawodów, co mogłoby zachęcić do zakładania tego typu działalności. Najczęściej wymieniane brakujące usługi rzemieślnicze to: szewc, zegarmistrz, kaletnik, tapicer, jubiler.

- ▶ Przy ul. Skaryszewskiej zlokalizowany jest Kościół pw. św. Wincentego Pallottiego, w związku z tym uczestnicy spotkań konsultacyjnych uznali, że w okolicy przydałaby się i mogłaby się utrzymać **kwiaciami**, czy też **cukiernia**.
- ▶ Uczestnicy działań konsultacyjnych wskazali także na konieczność utworzenia miejsc spotkań zarówno dla dzieci, młodzieży, ale także osób starszych. Pojawiła się propozycja powstania młodzieżowego centrum razem z Hufcem Praga-Południe, które będzie uwzględniało wielokulturowość mieszkańców (nieдалeko mieszkają Romowie). Miejscem, który mógłby pełnić funkcję łącznika międzypokoleniowego, czyli mogłyby być zlokalizowane tam usługi i oferta spędzania czasu dla grup odbiorców w różnym wieku jest budynek przy ul. Lubelskiej. Zwrócono także uwagę na działalność organizacji pozarządowych. W budynku na Skaryszewskiej 15 mają swoją siedzibę różne organizacje pozarządowe, ale brakuje synergii między nimi a Klubem Sąsiada, który jest przy Skaryszewskiej 10. Warto by połączyć te środowiska ze sobą. Na konieczność poszerzenia zakresu **działania organizacji pozarządowych** zwrócili uwagę szczególnie wieloletni mieszkańcy tego obszaru.

W związku z lokalizacją obszaru przy Dworcu Wschodnim pojawiła się także propozycja ustawienia drogowskazów dla turystów i informacji turystycznej. Zadaniem informacji turystycznej byłoby również promowanie ul. Skaryszewskiej jako historycznego miejsca, gdzie zlokalizowane było miasteczko Skaryszew. **Usługi związane z turystyką** zostały również zaproponowane w budynkach na rogu Lubelskiej i Zamoyskiego. Proponuje się, aby w tym miejscu utworzyć – mini muzeum – miejsce pamięci Kamionka. Po drugiej stronie – w budynku Rogatek zaproponowano utworzenie punktu informacji turystyczno-kulturalno-historycznej, gdzie można by również zakupić drobne pamiątki.

Uczestnicy spotkań zwrócili również uwagę na **problem bezdomności** w tej okolicy, co związane jest ze zlokalizowanym w pobliżu Dworcem Wschodnim oraz Jadłodajnią Caritas. Przy Skaryszewskiej znajduje się także noclegownia dla ubogich i dom dla osób starszych MONAR-MARKOT. W związku z tym pojawiła się propozycja utworzenia punktu dla osób bezdomnych z informacją, gdzie mogą udać się, aby skorzystać z prysznica, noclegu, posiłku itp.

Uczestnicy badań wskazali również na najbardziej uciążliwe usługi bądź zbyt dużą ich liczbę na obszarze. Osoby najkrócej mieszkające na obszarze i młodzież wskazały banki i lokale gastronomiczne niskiej jakości - kebaby. Mieszkańcy mieszkający w rejonie Dworca Wschodniego pow. 20 lat uznali, że zbyt dużo jest sklepów monopolowych i salonów sukien ślubnych. Osoby w wieku produkcyjnym również wskazały na sklepy monopolowe, lokale gastronomiczne niskiej jakości – kebaby, bary azjatyckie oraz banki.

Zestawienie najczęściej pojawiających się usług w podziale na czas zamieszkiwania i wiek respondentów znajduje się w poniższej tabeli. Poszczególne pozycje zostały ułożone pod względem częstotliwości występowania.

Tabela 97 NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE BRANŻE BRAKUJĄCE I BRANŻE UCIAŻLIWE – REJON DWORCA WSCHODNIEGO

Grupa docelowa	Najczęściej wskazywane brakujące usługi	Najczęściej wskazywane branże uciążliwe
Mieszkańcy „nowi” (do 5 lat zamieszkiwania na Pradze)	<p>Gastronomia</p> <p>Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci)</p> <p>Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody)</p> <p>Sklepy specjalistyczne (w tym sklepy specjalistyczne z niszową ofertą np. wędkarstwo, sklep turystyczny)</p> <p>Usługi (np. kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna)</p> <p>Supermarkety, dyskonty spożywcze</p> <p>Elektronika (np. sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do tel. komórkowych)</p> <p>Usługi rzemieślnicze</p>	<p>Banki</p> <p>Kebaby</p>
Mieszkańcy „długoletni” (pow. 20 lat)	<p>Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne)</p> <p>Usługi rzemieślnicze (np. stolarz, gorseciarka, szewc, jubiler)</p> <p>Sklepy specjalistyczne (np. sklepy specjalistyczne z niszową ofertą np. wędkarstwo, sklep turysty)</p> <p>Gastronomia</p> <p>Działalność organizacji pozarządowych</p>	<p>Sklepy monopolowe</p> <p>Salony sukien ślubnych</p>
Młodzież	<p>Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci)</p> <p>Gastronomia</p> <p>Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody)</p> <p>Supermarkety, dyskonty spożywcze</p> <p>Elektronika (np. sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do tel. komórkowych)</p>	<p>Kebaby</p> <p>Banki</p>
Osoby w wieku produkcyjnym	<p>Gastronomia</p> <p>Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody)</p> <p>Sklepy specjalistyczne (np. sklepy specjalistyczne z niszową ofertą np. wędkarstwo, sklep turysty)</p> <p>Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci)</p> <p>Usługi rzemieślnicze</p> <p>Supermarkety, dyskonty spożywcze</p>	<p>Sklepy monopolowe</p> <p>Lokale gastronomiczne niskiej jakości – kebaby, bary azjatyckie</p> <p>Banki</p>

Grupa docelowa	Najczęściej wskazywane brakujące usługi	Najczęściej wskazywane branże uciążliwe
Osoby w wieku poprodukcyjnym	<p>Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne)</p> <p>Usługi rzemieślnicze</p> <p>Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci)</p> <p>Gastronomia</p> <p>Supermarkety, dyskonty spożywcze</p> <p>Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody)</p> <p>Elektronika (np. sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do tel. komórkowych)</p> <p>Sklepy specjalistyczne (w tym sklepy specjalistyczne z niszową ofertą np. wędkarstwo, sklep turystyczny)</p>	Sklepy monopolowe

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych konsultacji

12.3.2. Ważne miejsca

Ważne miejsca z przeszłości:

- ▶ Bazary (na Stadionie, „Ciuchy”), domy dla kolejarzy, budynki PKP - szczególnie dawnego Dworca Kolejowego

Miejsca charakterystyczne dla wizerunku:

- ▶ Dworzec Wschodni, Stadion Narodowy, Wedel, Teatr Powszechny, „jamnik”

Miejsca związane ze zmianami w okolicy:

- ▶ Dworzec Wschodni, Stadion Narodowy, nowe budynki (bloki, apartamentowce, biurowce), nowe sklepy, supermarkety, drogerie

12.3.3. Potencjały

1) Tradycyjne sklepy i usługi

Jako przykłady usług, które należy wspierać są dwa działające od lat sklepy papiernicze. Należy również zauważyć, że na tym obszarze ciągle działają rzemieślnicy z wieloletnim doświadczeniem i tradycją – grawer i jedyna w Warszawie parasolnicznica, co już samo w sobie może być atrakcją także dla osób odwiedzających tę okolicę.

2) Historia okolicy

Rejon Dworca Wschodniego jest również interesujący ze względu na historię ulic, miejsc, które są na nim zlokalizowane. Wspomniana już wcześniej ulica Skaryszewska, której nazwa pochodzi od miejscowości Skaryszew jako pierwsza na prawym brzegu Wisły otrzymała w 1641 r. prawa miejskie. Przy ul. Skaryszewskiej znajduje się Zespół Szkół Zawodowych nr 89 (dawniej IV Gimnazjum i Liceum Miejskie im. Jakuba Jasińskiego), w którym w czasie wojny zlokalizowany był obóz przejściowy. W budynku szkoły znajduje się izba pamięci upamiętniająca historię tego miejsca.

3) Rozwijająca się działalność organizacji pozarządowych oraz sąsiedzkie relacje

Ważnym miejscem zlokalizowanym na tym obszarze jest budynek przy Lubelskiej 30/32. Obecnie jest to siedziba kilku organizacji pozarządowych, działa tu również Teatr Scena Lubelska. Ten obiekt powinien pełnić funkcję łącznika międzypokoleniowego, czyli powinny być tam zlokalizowane usługi i oferta spędzania czasu wolnego dla różnych grup odbiorców. Ze względu na swoje położenie jest to również dobre miejsce do utworzenia strefy gastronomicznej dla turystów i podróżnych oraz umieszczenia drogowskazów dla turystów.

Ważnym aspektem dla tej okolicy, mogącym mieć wpływ na rozwój obszaru pod względem gospodarczym i społecznym, są także sąsiedzkie relacje, które przejawiają się m.in. w corocznie organizowanym Świątce Skaryszewskiej.

12.3.4. Otoczenie

1) Zagospodarowanie przestrzeni i uzupełnienie małej architektury

Poza kwestiami związanymi z usługami dużo uwagi mieszkańcy poświęcali również otoczeniu ul. Skaryszewskiej – po pierwsze wskazywali na brak ławek, śmietników. Mieszkańcy tego obszaru zwracali także uwagę na potrzebe powstania siłowni plenerowej oraz prawdziwego, nowoczesnego placu zabaw, zwiększenia patroli Straży Miejskiej i Policji oraz zlokalizowania w okolicy toalet publicznych.

2) Uspokojenie ruchu i zadbanie o bezpieczeństwo na drodze

Ruch na ulicy Skaryszewskiej powinien być uspokojony, wzdłuż ulicy parkuje bardzo dużo aut (niekoniecznie mieszkańców). Obecnie ruch prowadzony jest w obie strony, kiedyś ulica była jednokierunkowa, dzięki czemu ruch był dużo spokojniejszy, popołudniami (szczególnie w piątki) są bardzo duże korki, a przechodzenie przez ulicę staje się niebezpieczne. Ponadto autobusy jadące z Dworca przejeżdżają przez Skaryszewską skracając sobie drogę.

W okolicy ul. Zamoyskiego na wysokości Teatru Powszechnego, zwrócono uwagę na konieczność wyznaczenia przejścia dla pieszych na całą szerokość skrzyżowania np. zrobienie eksperymentu i zrobienie skrzyżowania "na przełaj". Przejście dla pieszych i ograniczenie prędkości jest także potrzebne na ulicy Zamoyskiego przy wiadukcie kolejowym. Zauważono także, że w tym rejonie bywa niebezpiecznie zarówno nocą jak i w dzień.

3) Zadbanie o estetykę okolicy

Teren naprzeciwko budynku przy Lubelskiej 30/32 – dawny bazar „Ciuchy” wykorzystywany jest jako parking, część samochodów, które się tam znajduje wydaje się być niesprawna, obszar ten sprawia wrażenie złomowiska. Zaproponowano, aby uporządkować ten teren, a w pierwszej kolejności odgradzić go od poszczególnych ulic poprzez zastąpienie zabudowanym ogrodzeniem bądź roślinnością (obecnie jest to ogrodzenie z siatki).

12.4. Kamionek

12.4.1. Usługi potrzebne i branże uciążliwe

Usługi, które najczęściej były wskazywane przez respondentów badania ankietowego (we wszystkich grupach docelowych) dotyczyły utworzenia

- ▶ **gabinetów medycznych** (przychodni, gabinetów lekarskich).

Kolejnymi usługami, których brakuje na terenie Kamionka jest:

- ▶ **działalność organizacji pozarządowych** – ta odpowiedź licznie pojawia się we wszystkich grupach wiekowych, zwracając na nią uwagę szczególnie osoby najkrócej mieszkające na obszarze.

Osoby odwiedzające punkty konsultacyjne, czyli głównie osoby od wielu lat mieszkające na Kamionku (przedział wiekowy 60-65 lat) oraz nowi mieszkańcy, przedstawiciele rodzin z dziećmi, wskazywali na potrzebę powstania:

- ▶ **sklepów osiedlowych** – szczególnie przy ul. Grochowskiej, Bliskiej i Kamionkowskiej, sklepów warzywnych i mięsnych w okolicach ul. Grochowskiej oraz Gocłowskiej.

W kontekście dostępu do usług, szczególnie tych pierwszej potrzeby wielokrotnie wspomniano o jakości ich świadczenia, co także jest niezmiernie ważne. Zwracano uwagę, że mieszkańcy oczekują wysokiej jakości usług. Ich potrzeby będą zaspokojone nie wtedy, gdy w danym miejscu otworzy się nowy sklep czy dostępna będzie konkretna oferta. Ważne jest, aby świadczone usługi były na wysokim poziomie (jeśli sklep to czysty, z obsługą na wysokim poziomie i szerokim asortymentem), a lokale powinny spełniać odpowiednie standardy. Mieszkańcy wolą wybrać lokale w innej części miasta, jeśli świadczą one usługi o wyższej jakości. Zwracano uwagę, że sklepy sieciowe, które pokonały konkurencję obniżyły jakość świadczonych usług i przestają dbać o klienta, co jest niepokojące dla mieszkańców.

Osoby od wielu lat mieszkające na obszarze, w czasie bezpośrednich rozmów, w odpowiedzi na pytanie jakich usług i branż brakuje w okolicy najczęściej mówiły o potrzebie ponownego uruchomienia:

- ▶ **bazarku „Rogatka”**. Można stwierdzić, że zdecydowana większość mieszkańców czeka na ten bazar z niecierpliwością. Mieszkańcy oczekują, że będzie to miejsce oferujące dobrej jakości, świeże warzywa, mięso, ryby, nabiał, przetwory prosto od rolników i inne produkty spożywcze. Oprócz dostępu do artykułów spożywczych i owoców rolnych bazarek może być miejscem, gdzie będą organizowane różne targi tematyczne połączone z wydarzeniami kulturalno-artystycznymi, co będzie też elementem integrującym lokalną społeczność.

Młodzi mieszkańcy Kamionka poza wyżej wspomnianymi usługami wskazywali także usługi związane z:

- ▶ **gastronomią**. Brak lokali gastronomicznych sygnalizują także mieszkańcy w wieku produkcyjnym. Mimo, że na Kamionku już istnieją i powstają nowe lokale gastronomiczne to potrzebna jest jeszcze jedna cukiernia oraz kawiarnia – szczególnie w okolicach ul. Grochowskiej i Mińskiej. Powinny to być lokale łączące funkcje gastronomiczne z dostępem do kultury (warsztaty, wydarzenia artystyczne) na wzór istniejącej już i cieszącej się popularnością kawiarni Między wierszami.

- ▶ Osoby młode i najkrócej mieszkające na Kamionku wskazywały na konieczność rozwoju **usług typu kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna**.
- ▶ Osoby biorące udział w badaniu ankietowym wysoko oceniły także potrzebę powstania **lokalni z branży elektronicznej** (np. sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do tel. komórkowych).



Źródło: Utila

Zwracano uwagę, że tzw. „kamienny bazar” (pawilony między ul. Grochowską a Kamionkowską) jest miejscem z potencjałem, jednak istniejące pawilony i dostępna tam oferta powinna ulec poprawie. Jest to obszar, w którym mogą się lokować kolejne usługi dla mieszkańców, jednak potrzebny jest na to pomysł oraz poprawa infrastruktury (np. remonty pawilonów, utworzenie miejsc parkingowych).

Kamionek jest obszarem, na którym ciągle powstają nowe budynki mieszkalne, w związku z tym będzie przybywać mieszkańców. Dlatego jest to miejsce, w którym powinna się rozwijać oferta

dostępnych usług podstawowych. W tym kontekście naturalne powinno być powstawanie nowych sklepów, w tym wielkopowierzchniowych. Jak wspomniano wcześniej mocno zauważalny jest brak lokalnego bazaru.

- ▶ Kamionek był obszarem o silnych tradycjach przemysłowych, z szerokim dostępem do **usług rzemieślniczych**. W ostatnim czasie zauważono kurczenie się oferty w tym zakresie. Zdaniem mieszkańców rzemieślnicy, którzy powinni działać na tym obszarze to: szewc, krawiec, zegarmistrz, fryzjer, kosmetyczka, jubiler. Jednak usługi rzemieślnicze były wskazywane dużo rzadziej niż w przypadku pozostałych obszarów.
- ▶ Istnieje też potencjał do rozwoju branży związanej z wystrojem wnętrz (w okolicach Soho Factory) czy antykami. Na konieczność powstania sklepów z **artykułami wyposażenia domu** wskazywali mieszkańcy w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym.

Podczas warsztatu zostało wskazane, przez jednego z przedsiębiorców, że pomimo tego, iż ul. Mińska stanowi historyczny kręgosłup tej części miasta to jest ulicą „wymarłą”. Biorąc pod uwagę historię tego obszaru, fakt, że zachowało się tu wiele dawnych zabudowań, układów urbanistycznych należałoby wykorzystać ten teren w większym stopniu pod kątem turystycznym. W związku z tym jedną z propozycji, jakie się pojawiły było utworzenie „strefy turystycznej” w obrębie ulic: Gocławska, Grochowska, Rybna (jedna z nielicznych w Warszawie ulic z zachowanym brukiem i rynsztokiem, przy której widoczna jest historyczna zabudowa kamienic, wzdłuż ulicy znajdują się charakterystyczne latarnie – „pastorały”), Drewnicka, Kamionkowska. Wiązałoby się to z tworzeniem nowych miejsc np. o charakterze gastronomicznym, ale także korespondowałoby z już pojawiającymi się w tej okolicy instytucjami kultury jak Muzeum PRL czy Muzeum Neonów (są to prywatne inicjatywy, które być może przy większym wsparciu miasta mogłyby rozwijać się i działać na rzecz społeczności lokalnej). Dobrym pomysłem może być też utworzenie hostelu, podobnego jak na tyłach Sądu (przy ul. Chodakowskiej), z którego oferty obecnie korzysta wiele osób – szczególnie zaocznych studentów uczelni wyższej SWPS.

Zwracano uwagę, że mieszkańcy nie mają wiedzy na temat dostępnej w okolicy oferty usługowej i handlowej. Potrzebne jest wsparcie miasta w zakresie promocji dostępnych dla mieszkańców usług i punktów rzemieślniczych np. wiele osób wskazuje na brak zieleniaka w pobliżu, a nie każdy wie o istnieniu sklepu z produktami rolnymi i domowymi wędlinami przy ul. Bliskiej (choć sam sklep w opinii mieszkańców mógłby funkcjonować lepiej), podobnie dostęp do usług fryzjerskich czy rzemieślniczych, a także gastronomicznych – np. w nowo powstałych budynkach.

Na Kamionku działają też branże uznawane za uciążliwe. Szczególnie należy tutaj wymienić całodobowe sklepy z alkoholem wskazywane przez wszystkie grupy wiekowe mieszkańców. Działalność takich lokali ma negatywny wpływ na otoczenie, wiąże się z zakłócaniem ciszy nocnej, zanieczyszczeniem i dewastacją otoczenia oraz zwiększa zagrożenia dla mieszkańców. Można zauważyć, że jest to zjawisko wspólne dla wszystkich obszarów objętych projektem. Inne branże uznane za uciążliwe to: lombardy, fast foody z jedzeniem niskiej jakości. Wśród branż/usług, których jest zbyt dużo na obszarze wymieniono również: banki, sklepy z używaną odzieżą.

Zestawienie najczęściej pojawiających się usług w podziale na czas zamieszkiwania i wiek respondentów znajduje się w poniższej tabeli. Poszczególne pozycje zostały ułożone pod względem częstotliwości występowania.

Tabela 98 NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE BRANŻE BRAKUJĄCE I BRANŻE UCIAŻLIWE – KAMIONEK

Grupa docelowa	Najczęściej wskazywane brakujące usługi	Najczęściej wskazywane branże uciążliwe
Mieszkańcy „nowi” (do 5 lat zamieszkiwania na Pradze)	<p>Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne)</p> <p>Działalność organizacji pozarządowych</p> <p>Usługi (np. kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna)</p> <p>Gastronomia</p> <p>Art. wyposażenia domu (np. ceramika, meble, antyki)</p> <p>Bank/usługi finansowe</p> <p>Galeria sztuki</p>	<p>Sklepy monopolowe</p> <p>Fast-foody</p> <p>Sklepy z odzieżą używaną</p>
Mieszkańcy „długoletni” (pow. 20 lat)	<p>Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne)</p> <p>Elektronika (np. sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do tel. komórkowych)</p> <p>Art. wyposażenia domu (np. ceramika, meble, antyki)</p> <p>Działalność organizacji pozarządowych</p> <p>Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody)</p> <p>Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci)</p>	<p>Sklepy monopolowe</p> <p>Lombardy</p> <p>Banki</p>
Młodzież	<p>Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne)</p> <p>Gastronomia</p> <p>Działalność organizacji pozarządowych</p> <p>Usługi (np. kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna)</p> <p>Supermarkety, dyskonty spożywcze</p>	<p>Sklepy z odzieżą używaną</p>
Osoby w wieku produkcyjnym	<p>Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne)</p> <p>Osiedlowe sklepy spożywcze</p> <p>Elektronika (np. sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do tel. komórkowych)</p> <p>Moda (np. odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci)</p> <p>Działalność organizacji pozarządowych</p> <p>Gastronomia</p> <p>Usługi (np. kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna,)</p> <p>Art. wyposażenia domu (np. ceramika, meble, antyki)</p> <p>Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody)</p>	<p>Sklepy monopolowe</p> <p>Lombardy</p> <p>Banki</p> <p>Fast-foody</p> <p>Sklepy z odzieżą używaną</p>

Grupa docelowa	Najczęściej wskazywane brakujące usługi	Najczęściej wskazywane branże uciążliwe
Osoby w wieku poprodukcyjnym	Usługi dla zdrowia (np. gabinety medyczne) Działalność organizacji pozarządowych Elektronika (np. sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do tel. komórkowych) Art. wyposażenia domu (np. ceramika, meble, antyki) Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody)	Sklepy monopolowe Banki

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych konsultacji

12.4.2. Ważne miejsca

Ważne miejsca z przeszłości:

- ▶ sklep spożywczy przy ul. Grochowskiej obok ul. Mińskiej, warsztat szklarski przy ul. Grochowskiej obok ul. Gocławskiej, Bazarek „Rogatka”, Mural przy Mińskiej 12, Urząd Stanu Cywilnego, fabryka samochodów, stadion „Orzeł”, cmentarz, pętla autobusowa

Miejsca charakterystyczne dla wizerunku:

- ▶ Fabryka Wedla, Teatr Powszechny, boiska sportowe, Soho Factory, Simfonia Varsovia, Rogatki, Muzeum Neonów, Urząd Dzielnicy, Sąd, Liceum im. Jasińskiego, Polskie Zakłady Optyczne, Szkoła Wyższa Psychologii Społecznej

Miejsca związane ze zmianami w okolicy:

- ▶ Soho Factory, Muzeum Neonów, SWPS, nowe sklepy/lokale (np. Mińska 65, restauracja Drukarnia)

12.4.3. Potencjały

1) Rozwój mieszkalnictwa

Kamionek jest dawnym obszarem przemysłowym, gdzie istniały duże zakłady produkcyjne, w okolicy których budowano kamienice czynszowe dla robotników. Pozostałością tych czasów są licznie zachowane jeszcze budynki mieszkalne oraz poprzemysłowe – wykorzystywane obecnie pod nowe funkcje. Uwolnienie terenów poprzemysłowych szczególnie pod funkcje mieszkaniowo-usługowe wiąże się z rozwojem mieszkalnictwa na tym obszarze. Jest to jeden z głównych czynników rozwoju tej części Warszawy. Nowi użytkownicy tej przestrzeni – zarówno mieszkańcy jak i pracownicy lokalizowanych tutaj przedsiębiorstw mogą być odbiorcami dostępnych usług i punktów handlowych.

2) Potencjał turystyczny

Jedną z atrakcji Kamionka, oprócz zachowanych układów urbanistycznych, dla której przyjeżdżają tu osoby z zewnątrz, są murale zlokalizowane w kilku miejscach na Kamionku (m.in. u zbiegu ulic Rybnej i Grochowskiej; przy ul. Modrzewskiego; ul. Mińskiej). W związku z tym możnaby połączyć przedstawianie historycznego Kamionka z jego nowym obliczem przejawiającym się m.in. poprzez te malowidła na ścianach budynków. Podczas konsultacji społecznych zaproponowano stworzenie mapy dla turystów połączonej ze spacerownikiem, w którym pokazane będą miejsca istotne z punktu widzenia historii, ale także zaznaczone byłyby murale oraz warte odwiedzenia punkty usługowe czy kulturalne. Może to być jedną z skutecznych form promocji dla działających na tym obszarze podmiotów.

3) Bliskość Parku Skaryszewskiego

Za atut obszaru uznaje się także bliskość Parku Skaryszewskiego, który odwiedzają rzesze warszawiaków. Dlatego jest to obszar (szczególnie ulice prowadzące do parku), gdzie mogą rozwijać się usługi gastronomiczne, ale także związane ze spędzaniem czasu wolnego, czy kulturalne.

12.4.4. Otoczenie

1) Udzielenie układu komunikacyjnego

Zwracano uwagę, że obszar Kamionka posiada niekorzystny układ komunikacyjny. Jest to układ liniowy bez ważnych skrzyżowań, którego główną osią jest ul. Grochowska, o bardzo dużym natężeniu ruchu. Wiele osób wskazywało na to, że jest to niekorzystne miejsce do prowadzenia punktów usługowych czy handlowych. Ciężko jest się tutaj zatrzymać, brakuje miejsc parkingowych, nie ma też ważnych ciągów komunikacyjnych poprzecznych, które są w stanie rozładować ruch.

W kontekście dostępu do usług, mieszkańcy wskazują na barierę, jaką są niedrożne ciągi komunikacyjne na obszarze. Zarówno Kamionkowska jak i Drewnicka nie są przejezdne na całej swojej długości. Ze względu na ten fakt, część usług jest trudno dostępna dla mieszkańców, którzy muszą nadrobić trasę w celu dotarcia do konkretnego sklepu czy usługi. Na dużym obszarze po dawnej fabryce jaką były Zakłady Amunicyjne „Pocisk” SA brakuje ulic wewnętrznych. Dojazd do tego dużego obszaru będzie kanalizowany na ul. Mińskiej, następnie cały ruch trafi na Grochowską. Będzie to generować coraz większe problemy. Dużą przeszkodą stanowi również grodzenie osiedli, co często wydłuża drogę dotarcia do sklepów i punktów usługowych.

2) Zapewnienie odpowiedniej informacji i promocji

Zdaniem uczestników konsultacji, aby ten rejon w większym stopniu mógł zostać wykorzystany pod względem turystycznym konieczne jest zapewnienie odpowiedniej informacji, dlatego zgłoszone postulaty dotyczyły też utworzenia informacji turystycznej, postawienia drogowskazów dla turystów, otworzenia sklepu z pamiątkami i upominkami oraz uporządkowania terenu w okolicy ul. Lubelskiej/A.Frycza Modrzewskiego, czyli drogi prowadzącej od Dworca Wschodniego. W okolicy ul. Mińskiej, Głuchej i Kamionkowskiej również przydałyby się drogowskazy dla turystów.

3) Poprawa estetyki i zapewnienie odpowiedniej jakości infrastruktury rowerowej i chodnikowej

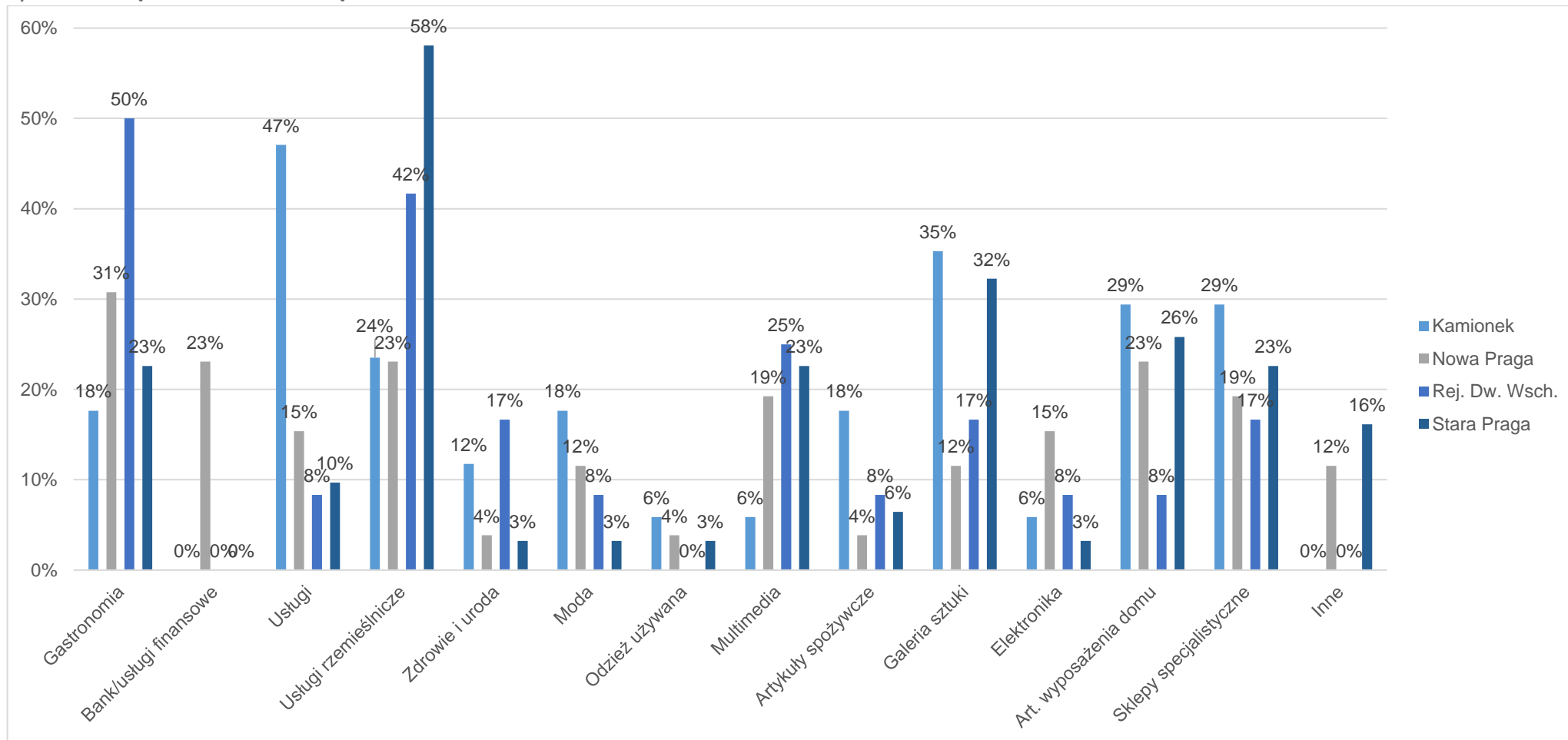
Konieczne jest wyznaczenie drogi rowerowej (obecnie ścieżka wzdłuż ul. Mińskiej urywa się na pewnym odcinku), co jest istotne zarówno z punktu widzenia mieszkańców jak i osób, które mogłyby przyjechać do tego obszaru na rowerze. Wzdłuż całej ulicy Mińskiej potrzebny jest także nowy chodnik. Na estetykę tego obszaru negatywnie wpływa również zły stan elewacji budynku GDDiA oraz niezagospodarowana zieleń przyuliczna wzdłuż ulicy Mińskiej. Zwracano również uwagę na nadmierny i mocno uciążliwy hałas uliczny generowany na ulicy Grochowskiej.

12.5. Podsumowanie opinii przedsiębiorców

12.5.1. Usługi potrzebne i branże uciążliwe

W badaniu ankietowym najemcy wskazywali te branże/usługi, których brakuje na poszczególnych obszarach. We wszystkich przypadkach wskazane zostały usługi rzemieślnicze. Dodatkowo na obszarze Nowej Pragi i rejonu Dworca Wschodniego szczególnie zwrócono uwagę na niewystarczająco rozwinięte usługi gastronomiczne, natomiast na Kamionku pilnego rozwoju wymagają inne usługi jak: kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna, gabinety medyczne. Także na Kamionku i dodatkowo na obszarze Starej Pragi wskazano na niewystarczającą liczbę galerii sztuki.

Wykres 32 BRAKUJĄCY TYP BRANŻY WG PRZEDSIĘBIORCÓW



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

Przedsiębiorcy zapytani o to, jakiego typu lokale/branże niechętnie widzieliby w najbliższym sąsiedztwie swojego lokalu zgodnie stwierdzili, że byłyby to sklepy monopolowe, lokale gastronomiczne niskiej jakości, banki, supermarkety, zakłady bukmacherskie, lombardy.

12.5.2. Atrakcyjność prowadzenia działalności gospodarczej

Wyniki przeprowadzonych badań wskazały, że przedsiębiorcy są ogólnie raczej zadowoleni z prowadzenia działalności na obszarze Pragi-Północ i Pragi-Południe. Jako atrakcyjny do prowadzenia własnego biznesu przedsiębiorcy w większym stopniu uznali obszar Nowej i Starej Pragi niż Kamionka i rejonu Dworca Wschodniego. Może to być związane z faktem – jak wskazał jeden z przedsiębiorców – że nie ma mody na Grochów/Kamionek, wiele osób nie wie, że w okolicy Grochowskiej zlokalizowane są jakieś lokale usługowe/handlowe. Ulica Grochowska jest ulicą ruchliwą, ale pod względem ruchu kołowego i tramwajowego. Nie jest to ulica, którą spacerują mieszkańcy czy osoby odwiedzające ten obszar. Natomiast np. ul. Mińska określana jest jako ulica „wymarła” pod względem gospodarczym i społecznym.

Na Nowej Pradze czynniki, które najczęściej były wymieniane jako te, które pozytywnie wpływają na atrakcyjność tego obszaru do prowadzenia działalności gospodarczej to klimat kamienic i zabytki (Tabela 99). Wiąże się z tym również kolejny także licznie wskazywany element, czyli ogólnie pojęty klimat Pragi, jej historia, lokalność i sąsiedzkie relacje. W przypadku Nowej Pragi najemcy zwracali również uwagę na niskie czynsze, a atrakcyjności tego obszaru upatrują także w dobrej komunikacji publicznej umożliwiającej dotarcie na Pragę oraz rozwijających się osiedlach mieszkaniowych, które zmieniających wizerunek Pragi.

Tabela 99 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA ATRAKCYJNOŚĆ NOWEJ PRAGI

Wskazane czynniki	Odsetek odpowiedzi
klimat kamienic, zabytki	29%
klimat dzielnicy, lokalność, historia	14%
niskie czynsze	11%
komunikacja publiczna	7%
rozwijająca się infrastruktura mieszkaniowa	7%
dostęp do lokali	4%
duża różnorodność mieszkańców i klientów	4%
lokalizacja	4%
poziom cen	4%
rzemiosło	4%
szybki rozwój okolicy	4%

współpraca z ZGN	4%
wszystko zależy od rodzaju prowadzonej działalności	4%
wzrastająca moda na Pragę	4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

Na Starej Pradze największe znaczenie dla zapewnienia atrakcyjności obszaru ma komunikacja publiczna – wpływ ma na to funkcjonujące na tym obszarze metro (Tabela 100 wiąże się z tym kolejny czynnik – lokalizacja. Lokale dostępne na Starej Pradze są położone przy ulicach, do których można łatwo dotrzeć z różnych części Pragi, ale także innych dzielnic Warszawy. Podobnie jak w przypadku Nowej Pragi i tu zwrócono uwagę na klimat dzielnicy i jego historię, a także na zabytkowe kamienice, które są tutaj zlokalizowane. Na atrakcyjność Starej Pragi, zdaniem najemców, ma wpływ również rozwijająca się moda na Pragę, z czym wiąże się także budowa nowych osiedli mieszkaniowych. Pozostałe czynniki stanowią pojedyncze odpowiedzi przedsiębiorców.

Tabela 100 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA ATRAKCYJNOŚĆ STAREJ PRAGI

Wskazane czynniki	Odsetek odpowiedzi
komunikacja publiczna	27%
klimat dzielnicy, lokalność, historia	12%
lokalizacja	12%
architektura praska, zabytki	8%
moda na dzielnicę, rozwijająca się infrastruktura mieszkaniowa	8%
atrakcje dla odwiedzających	4%
duża ilość tradycyjnych sklepów	4%
duża liczba mieszkańców	4%
możliwości zagospodarowania terenu	4%
niskie czynsze	4%
różnorodność lokali	4%
stały rozwój dzielnicy	4%
zamykana ulica Ząbkowska latem	4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

W przypadku rejonu Dworca Wschodniego wymienione zostały tylko dwa czynniki: komunikacja publiczna oraz dostępność do miejsc parkingowych.

Na Kamionku, zdaniem najemców, największy wpływ na atrakcyjność obszaru ma dobry dojazd i położenie tego obszaru względem innych dzielnic i centrum miasta – stosunkowo łatwo jest tutaj dotrzeć. Duże znaczenie ma również dostęp do bezpłatnych miejsc parkingowych. Przedsiębiorcy, jako czynnik wpływający na atrakcyjność, wskazali również dużą liczbę mieszkańców, co wiąże się raczej z tym, że na obszarze jest popyt na oferowane usługi ze względu na rosnącą liczbę osób zamieszkujących ten obszar. Kilku respondentów wskazało także na klimat tego obszaru oraz na bliskość urzędów (Tabela 101).

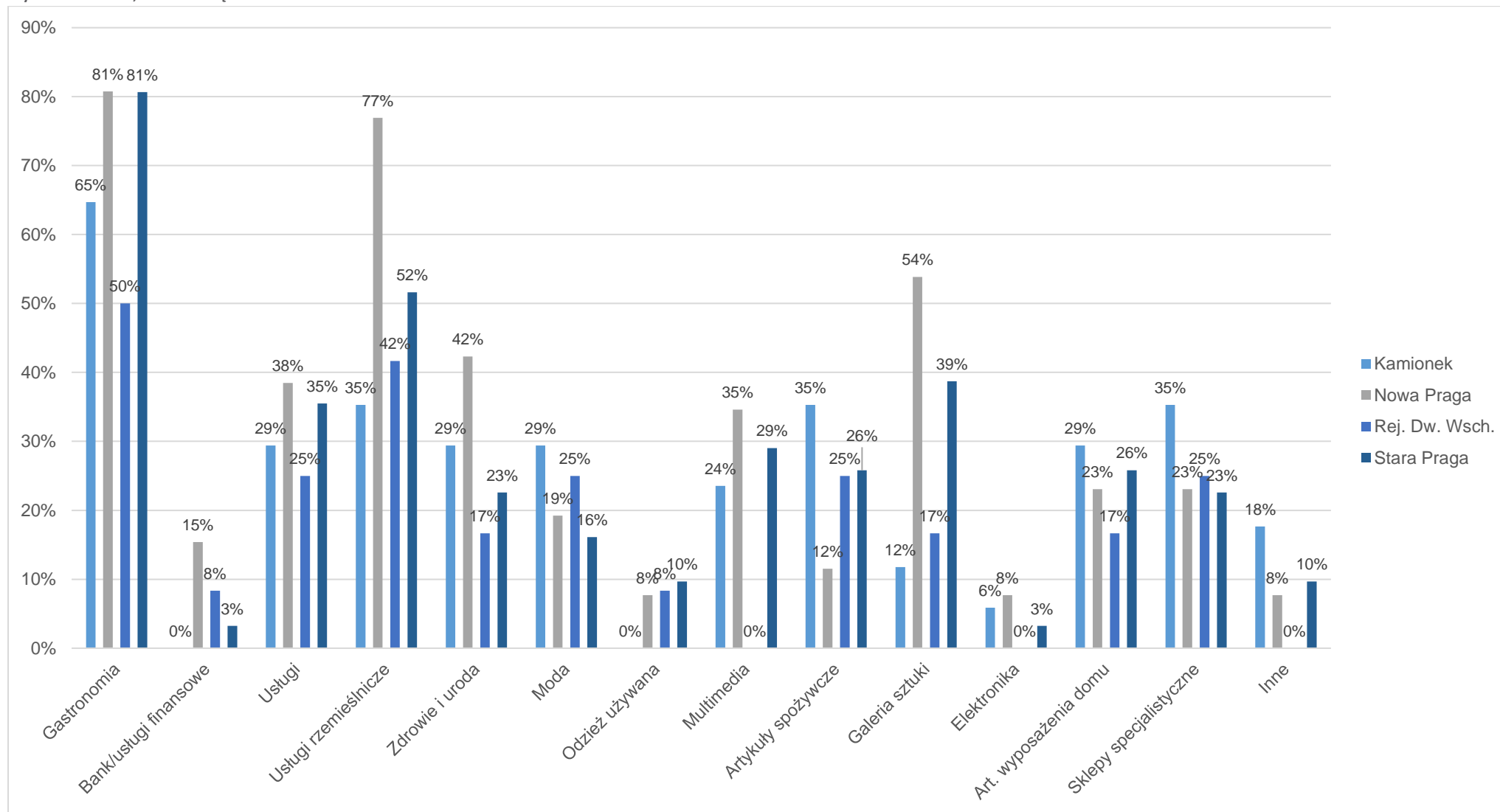
Tabela 101 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA ATRAKCYJNOŚĆ KAMIONKA

Wskazane czynniki	Odsetek odpowiedzi
dobry dojazd, lokalizacja	23%
bezpłatne miejsca parkingowe	12%
duża liczba mieszkańców	12%
bliskość urzędów	8%
klimat starej Pragi, przyjazny sąsiedzki klimat	8%
rozwijająca się infrastruktura mieszkaniowa	8%
brak konkurencji	4%
cisza, zieleń	4%
dobrze rozwinięta infrastruktura	4%
duża liczba mieszkańców znających historię	4%
niski czynsz	4%
ruch turystyczny w sezonie	4%
Symonia Varsovia	4%
szeroła oferta imprez	4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

Najemcy zostali także poproszeni o wskazanie tych branż, które ich zdaniem mają najkorzystniejszy wpływ na rozwój okolicy. Najczęściej pojawiające się odpowiedzi we wszystkich obszarach dotyczyły usług gastronomicznych, rzemieślniczych, usług typu kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna, gabinety medyczne, galerie sztuki oraz usług związanych ze zdrowiem, urodą i modą.

Wykres 33 BRANŻE, KTÓRE MAJĄ NAJKORZYSTNIEJSZY WPŁYW NA ROZWÓJ OKOLICY



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

12.5.3. Problemy i bariery w prowadzeniu działalności gospodarczej

Najemcy lokali użytkowych położonych na poszczególnych obszarach zostali zapytani o to, z jakimi problemami borykają się obecnie przedsiębiorcy w okolicy.

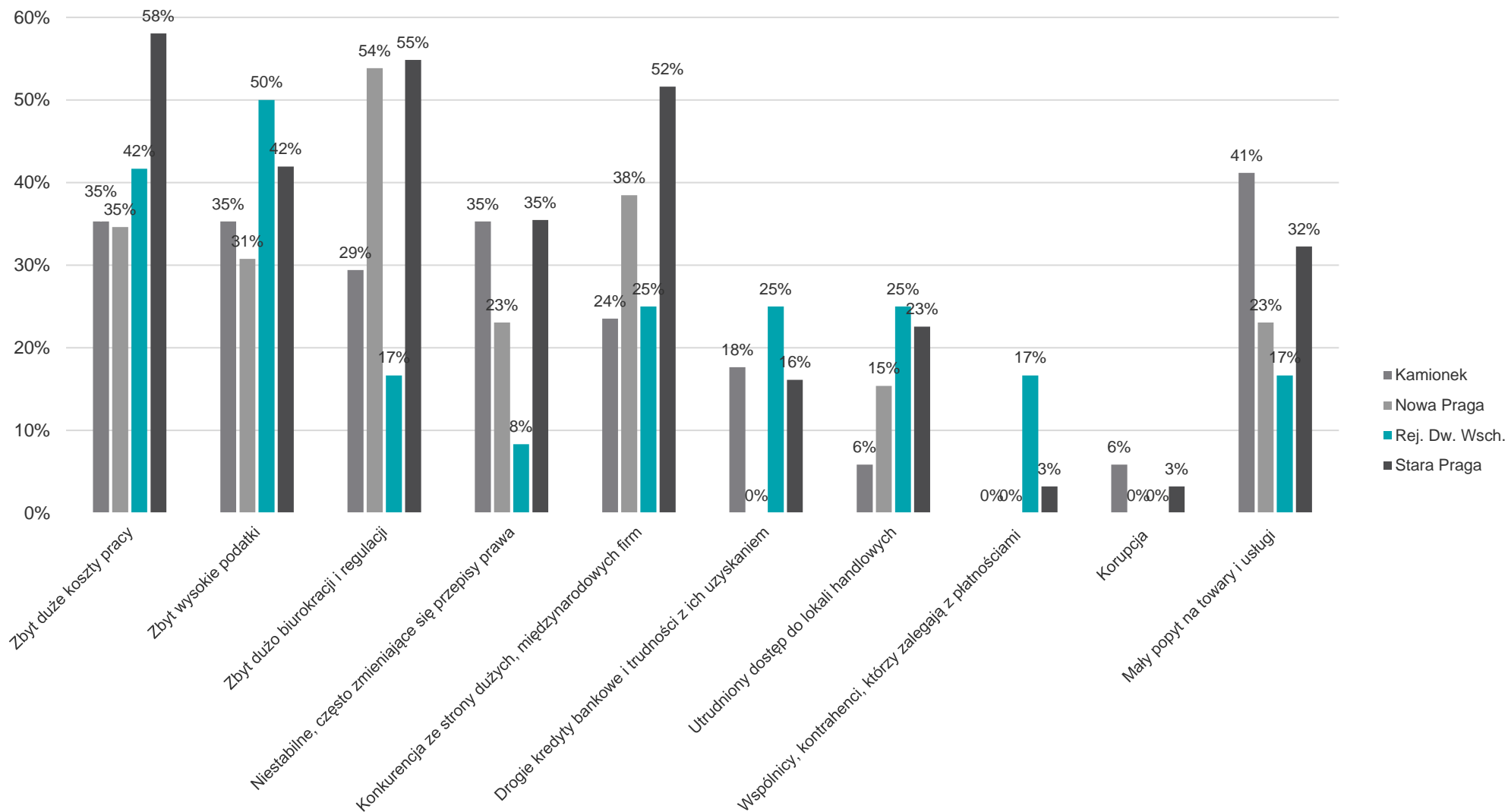
Dla respondentów z Kamionka największy problem stanowi **mały popyt na towary i usługi**. W dalszej kolejności, wskazane przez taki sam odsetek respondentów (35%), znalazły się **niestabilne, często zmieniające się przepisy prawne** oraz **zbyt duże koszty pracy**.

Wśród ankietowanych z Nowej Pragi najczęściej pojawiały się odpowiedzi dotyczące **zbyt dużej biurokracji i regulacji** oraz **konkurencji ze strony międzynarodowych firm**.

Najemcy z rejonu Dworca Wschodniego biorący udział w badaniu jako największe problemy wskazali **zbyt wysokie podatki** oraz **zbyt wysokie koszty pracy**.

Według przedsiębiorców ze Starej Pragi są to **zbyt duże koszty pracy, za dużo procedur biurokratycznych** oraz **konkurencja ze strony dużych międzynarodowych firm**.

Wykres 34 PROBLEMY PRZEDSIĘBIORCÓW WYNIKAJĄCE Z PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI



Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

Istotne jest także określenie, jakie czynniki zdaniem przedsiębiorców wpływają negatywnie na prowadzenie przez nich działalności gospodarczej w poszczególnych obszarach.

Przedsiębiorcy z Nowej Pragi największą uwagę zwrócili na **niski poziom estetyki okolicy** – zarówno wskazywali na zaniedbane kamienice jak również brudne ulice, zbyt mało zieleni w okolicy, brak koszy na śmieci (Tabela 102). To powoduje, że Praga jest odbierana negatywnie, co może powodować, że spada liczba potencjalnych klientów. Poza kwestiami związanymi z estetyką pojawiły się także odpowiedzi dotyczące **bezpieczeństwa na Pradze** – z jednej strony mowa jest o **stereotypie niebezpiecznej Pragi**, który ma wpływ na chęć odwiedzenia tych rejonów, z drugiej strony część osób wskazuje na faktyczne problemy w tym zakresie. Z kwestią bezpieczeństwa wiąże się także **duża liczba sklepów monopolowych** i osób pijących alkohol w bramach, co zwiększa obawę o swoje bezpieczeństwo. Pojedyncze odpowiedzi dotyczyły **braku zainteresowania administracji** tym, co dzieje się w danym lokalu usługowym.

Tabela 102 CZYNNIKI NEGATYWNIE WPŁYWAJĄCE NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI NA NOWEJ PRADZE

Wskazane czynniki	Odsetek odpowiedzi
niski poziom estetyki, mało zieleni	29%
zły stan techniczny kamienic, zaniedbane kamienice	29%
niski poziom bezpieczeństwa, brak monitoringu miejskiego	10%
niewystarczająca liczba parkingów	10%
stereotyp o niebezpiecznej Pradze	10%
za dużo sklepów monopolowych	10%
brak zainteresowania administracji	5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

Na Starej Pradze, podobnie jak i na Nowej, najemcy w największym stopniu uznali, że negatywnie na atrakcyjność prowadzenia działalności gospodarczej na tym obszarze wy wpływają **zaniedbane przestrzenie, nieremontowane kamienice, brak dbałości o zieleni i małą architekturę** (Tabela 103). Przedsiębiorcy zwrócili także uwagę na **niewystarczający dostęp do miejsc parkingowych** oraz na **patologie społeczne** widoczne wśród mieszkańców tego obszaru, w tym także zwrócono uwagę na **nielegalną sprzedaż papierosów**. Jako barierę w prowadzeniu działalności część najemców wskazała również **niski status materialny** części społeczności lokalnej oraz **niski poziom bezpieczeństwa**.

Tabela 103 CZYNNIKI NEGATYWNIE WPŁYWAJĄCE NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI NA STAREJ PRADZE

Wskazane czynniki	Odsetek odpowiedzi
zły stan techniczny kamienic, zaniedbane kamienice	21%
niski poziom estetyki, mało zieleni	18%
niewystarczająca liczba parkingów	9%
kłopotliwe sąsiedztwo, nielegalna sprzedaż papierosów	9%
niski status materialny części mieszkańców	9%
patologie społeczne (alkoholizm, narkomania)	9%
niski poziom bezpieczeństwa	6%
mała liczba mieszkańców, starzejące się społeczeństwo	6%
korki	3%
mało atrakcji kulturalnych	3%
niski poziom bezpieczeństwa	3%
słaby marketing dzielnicy	3%
wysokie czynsze	3%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

W przypadku rejonu Dworca Wschodniego tylko dwie odpowiedzi powtórzyły się wśród najemców – dotyczyły one **nielegalnego handlu papierosami oraz zaniedbanych budynków** (Tabela 104).

Tabela 104 CZYNNIKI NEGATYWNIE WPŁYWAJĄCE NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI W REJONIE DWORCA WSCHODNIEGO

Wskazane czynniki	Odsetek odpowiedzi
duża liczba osób sprzedających nielegalnie papierosy na ulicy	22%
zły stan techniczny kamienic, zaniedbane kamienice	22%
niski status materialny części mieszkańców	11%
starzy mieszkańcy	11%
wysokie koszty prowadzenia działalności i wysokie podatki	11%
zachowanie przybyszów	11%
zła opinia o dzielnicy	11%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

W przypadku Kamionka najczęściej pojawiające się odpowiedzi dotyczyły **niewystarczającej promocji tej części Warszawy oraz złej infrastruktury technicznej oraz drogowej** (Tabela 105). W przypadku tego obszaru jako barierę w prowadzeniu działalności wskazano również **trudności formalne i proceduralne w komunikacji z Miastem jako właścicielem lokali**, a także **dość wysokie stawki czynszu**. Podobnie jak w przypadku pozostałych obszarów – zwrócono uwagę na **zły stan techniczny budynków i niewystarczającą liczbę miejsc parkingowych**.

Na spotkaniach konsultacyjnych zwracano uwagę, że **Miasto nie tworzy klimatu do rozwoju lokali handlowych w tej okolicy**. Wpływ na to ma między innymi zły stan techniczny budynków komunalnych, brak wsparcia dla prywatnych inicjatyw (np. działalność lokalnych, prywatnych muzeów), zły stan infrastruktury technicznej, niekorzystne umowy z najemcami, które wg opinii przedsiębiorcy chronią wyłącznie interesy ZGN. Wśród przedsiębiorców pojawia się obawa, że w momencie gdy dany budynek zostanie poddany rewitalizacji to zostanie rozwiązana umowa z najemcami.

Tabela 105 CZYNNIKI NEGATYWNIE WPŁYWAJĄCE NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI NA KAMIONKU

Wskazane czynniki	Odsetek odpowiedzi
niewystarczająca promocja tej części Warszawy, mała liczba wydarzeń	15%
stan infrastruktury technicznej (np. kanalizacja na Kamionkowskiej), drogowej	15%
dość wysoki czynsz	10%
niewystarczająca liczba parkingów	10%
piętrzące się formalności i kłopoty komunikacyjne z Miastem jako właścicielem lokali usługowych, trudność w uzyskaniu zgody pod ogródek restauracyjny	10%
zły stan techniczny kamienic, zaniedbane kamienice, lokale usługowe	10%
duża liczba osób pijących alkohol i zażywających narkotyki	5%
konkurencja (inne restauracje)	5%
mało biur, mało przedsiębiorstw, mała ilość korporacji	5%
niski status materialny części mieszkańców	5%
opuszczone budynki, zaniedbane place	5%
stereotyp o niebezpiecznej Pradze	5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

12.5.4. Oczekiwania przedsiębiorców

Najemcy lokali usługowych na poszczególnych obszarach wskazali działania, które ich zdaniem uatrakcyjniłyby prowadzenie działalności gospodarczej i inwestycji.

Na Nowej Pradze najczęściej powtarzane wskazania dotyczyły **remontów kamienic oraz zadbanie o estetykę otoczenia, zagospodarowanie zieleni, uzupełnienie małej architektury** (Tabela 106). Kolejnym wskazywanym działaniem było **obniżenie czynszów oraz powiązanie stawki czynszu z osiąganymi dochodami**. Przedsiębiorcy z tego obszaru zwrócili również uwagę na inne aspekty podpisywanych umów najmu, takie jak **zwiększenie klarowności podpisywanych umów, wydłużenie czasu najmu, a także wprowadzenie preferencji dla lokalnych przedsiębiorców**. Najemcy zwracają również uwagę na konieczność **zwiększenia działań promocyjnych oraz zapewnienie bezpieczeństwa** na obszarze.

Tabela 106 DZIAŁANIA ZWIĘKSZAJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI – NOWA PRAGA

Wskazane działania	Odsetek odpowiedzi
remonty kamienic i ulic	21%
zwiększenie estetyki otoczenia, zagospodarowanie zieleni	21%
obniżenie czynszów, czynsze adekwatne do obrotów	10%
monitoring miejski, poprawa bezpieczeństwa	7%
większa promocja dzielnicy, w tym szczególnie Stalowej	7%
wsparcie rozwoju drobnej przedsiębiorczości, przywileje dla przedsiębiorców	7%
wydłużenie umów najmu, większa klarowność umów najmu	7%
dotacje dla galerii sztuk	3%
każda polepszająca jakość życia	3%
mniej sklepów monopolowych,	3%
nie wprowadzać strefy płatnego parkowania,	3%
plan zagospodarowania przestrzennego	3%
zamknięcie marketów spożywczych	3%
wsparcie dla inicjatyw oddolnych	3%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

Na Starej Pradze podobnie jak i na Nowej najwięcej wskazań dotyczyło **remontów kamienic**. Innym czynnikiem, który również uatrakcyjniłby prowadzenie działalności jest **obniżenie czynszów** (Tabela 107). Najemcy ze Starej Pragi, podobnie jak na innych obszarach, wskazali także na konieczność prowadzenia prac mających na celu zmianę otoczenia – **zwiększenie estetyki, posadzenie nowych drzew** itp. Zwrócono również uwagę na potrzebe

zwiększenia liczby miejsc parkingowych. Przedsiębiorcy chcieliby również **wprowadzenia preferencyjnych warunków najmu lokali**, w tym także wspieranie rzemieślników, lokalnych firm oraz sklepów z produktami niszowymi, które mogłyby przyciągać ludzi z całej Warszawy. Istotna jest także **poprawa bezpieczeństwa** na obszarze oraz **prowadzenie działań promocyjnych i organizowanie większej liczby różnego rodzaju wydarzeń**, które przyciągałaby na obszar nie tylko mieszkańców Pragi. Jeden z przedsiębiorców zwrócił również uwagę na przemyślane przydzielanie lokali. Wiąże się to także z innym zgłaszanym czynnikiem dotyczącym **kontroli nad prowadzoną działalnością w lokalach miejskich** – zdarza się, że w lokalach należących do zasobu miasta powstają lokale, które zgodnie z ogłoszeniem nie powinny dostać zgody na prowadzoną działalność np. lombard działający pod szyldem innej działalności.

Tabela 107 DZIAŁANIA ZWIĘKSZAJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI – STARA PRAGA

Wskazane działania	Odsetek odpowiedzi
remonty kamienic	19%
obniżenie czynszów	14%
zwiększenie estetyki otoczenia, zagospodarowanie zieleni	12%
zwiększenie liczby miejsc parkingowych	10%
preferencyjne warunki najmu lokali, nienaliczanie podatku od gruntu	7%
poprawa bezpieczeństwa	5%
powrót bazaru Różyckiego i szpitala na Brzeskiej	5%
wspieranie rzemieślników i lokalnych firm, sklepów niszowych	5%
zwiększenie oferty kulturalnej, turystycznej i rekreacyjnej, większa liczba organizowanych wydarzeń	5%
dbałość o historię	2%
działania promocyjne	2%
inwestycje w obiekty i infrastrukturę poza Targową	2%
ograniczenie działalności sieciowych sklepów	2%
ograniczenie hałasu	2%
przemyślane przydzielanie lokali	2%
więcej inwestycji w ulicę Żąbkowską i zamknięcie ruchu dla samochodów	2%
wyeliminowania elementów społecznych: przestępczość, alkoholizm	2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

W przypadku rejonu Dworca Wschodniego wszystkie wskazane działania stanowiły w większości przypadków pojedyncze opinie, które należy traktować równorzędnie (Tabela 108). Czynniki, które się powtórzyły dotyczyły

likwidacji handlu stadionowego oraz nielegalnej sprzedaży papierosów. Podobnie jak w przypadku pozostałych obszarów działania, które uatrakcyjniłyby prowadzenie działalności to **obniżenie czynszów, renowacje budynków, zwiększenie działań promocyjnych, poprawa bezpieczeństwa** (były to pojedyncze odpowiedzi).

Tabela 108 DZIAŁANIA ZWIĘKSZAJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI – REJON DWORCA WSCHODNIEGO

Wskazane działania	Odsetek odpowiedzi
likwidacja targu stadionowego	17%
zwiększenie działań promocyjnych	17%
ograniczenia dostępu do alkoholu dla młodzieży, mniej sklepów monopolowych całodobowych	8%
gastronomia	8%
likwidacja sprzedaży nielegalnych papierosów	8%
obniżenie czynszów	8%
poprawa bezpieczeństwa publicznego	8%
renowacja budynków	8%
uprzywilejowanie działalności charakterystycznej dla obszaru (rzemiosło, sklepy z pamiątkami)	8%
zmiana ruchu w okolicy - umożliwienia wyjazdu z ulicy Lubelskiej w lewo w ulicę Grochowską	8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

Wg przedsiębiorców z obszaru Kamionka, największe znaczenie dla ożywienia gospodarczego tego obszaru ma **zwiększenie oferty kulturalnej, turystycznej i organizacja wydarzeń** przyciągających mieszkańców obszaru jak i osoby mieszkające w innych dzielnicach Warszawy (Tabela 109). Najemcy z tego obszaru zwrócili również uwagę na **konieczność remontów okolicznych budynków**, w tym także sprawne remonty lokali użytkowych i szybkie przekazywanie ich wynajmującym. Przedsiębiorcy z Kamionka wskazali również na kilka aspektów związanych z umowami najmu – po pierwsze chcieliby, żeby **obniżone zostały czynsze**, ważne wg nich jest także **skrócenie formalności i czasu udostępnienia lokali**. Dobrym pomysłem wg przedsiębiorców byłoby również **wprowadzenie ulg, preferencyjnych warunków w zamian za zwiększenie estetyki swojego lokalu i otoczenia wokół niego**. Na ten aspekt zwrócił uwagę także jeden z przedsiębiorców ze Starej Pragi. Brakuje zachęt dla najemców do dbania o otoczenie swojego lokalu, co ma także związek z niechęcią do ponoszenia dodatkowych nakładów na lokal, który będą musieli być może w krótkim czasie opuścić. Zdaniem najemców z Kamionka, obszar ten stałby się bardziej atrakcyjny dzięki **rozwojowi usług gastronomicznych, w tym powstaniu nowych lokali z ogródkami gastronomicznymi**.

Tabela 109 DZIAŁANIA ZWIĘKSZAJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI – REJON KAMIONEK

Wskazane działania	Odsetek odpowiedzi
zwiększenie oferty kulturalnej, turystycznej i rekreacyjnej, większa liczba organizowanych wydarzeń	31%
sprawne remonty lokali użytkowych, budynków	14%
obniżenie czynszów, podatków	7%
rozwój gastronomii, w tym ogródków gastronomicznych	7%
skrócenie formalności i czasu udostępnienia lokali	7%
ulgi inwestycyjne w zamian za dbałość o otoczenie swojego lokalu, zachęty do ożywienia biznesu	7%
zwiększenie estetyki otoczenia, zagospodarowanie zieleni	7%
eliminacja skupu złomu (ściąga bezdomych z całej Warszawy)	3%
niskie ceny gruntów	3%
rodzinne, działania podnoszące świadomość mieszkańców	3%
Uwzględnianie aspektów innych niż wysokość czynszów przy przetargach	3%
współpraca z firmami	3%
zwiększenie liczby parkingów	3%
wsparcie dla inicjatyw oddolnych	3%

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań przeprowadzonych wśród najemców lokali użytkowych

Podczas rozmów bezpośrednich zarówno na Kamionku jak i na Nowej Pradze, przedsiębiorcy wskazali, że oczekiwaliby **większego wsparcia od Dzielnicy/Miasta w zakresie realizowanych inicjatyw oddolnych**, a także umożliwienia włączenia się w wydarzenia realizowane przez Dzielnicę/Miasto. W zakresie organizowanych wydarzeń przydałaby się również **większa koordynacja ze strony władz**, w celu połączenia podmiotów prywatnych i publicznych i stworzenia wspólnego kalendarza wydarzeń.

W przypadku każdego z obszarów wskazywana jest **konieczność podjęcia działań marketingowych**. Ważna jest także wspólna promocja Pragi zarówno poprzez informowanie o usługach, lokalach, wydarzeniach przez Dzielnicę, ale także polecanie lokali między sobą.

Bardzo pozytywnie odbierana przez przedsiębiorców była **akcja dot. wymiany szyldów**, chętnie widziana byłaby kontynuacja tego typu działań w innych częściach Pragi.

Podczas rozmów z przedsiębiorcami na poszczególnych obszarach pojawiły się także obawy związane z prowadzeniem działalności w lokalach miejskich. Wg części respondentów **czas najmu lokalu jest zbyt krótki**, co przekłada się na niechęć do inwestowania w lokale. Najemcy obawiają się, że ich umowa nie zostanie

przedłużona, albo będą zmuszeni do zmiany lokalu. W związku z tym oczekiwaniem przedsiębiorców jest zapewnienie odpowiedniej stabilności umów, zagwarantowanie możliwości przedłużenia najmu.

We wszystkich obszarach jako jedno z działań, które przyczyniłyby się do zwiększenia atrakcyjności obszaru do prowadzenia działalności gospodarczej było **obniżenie czynszów**. Część najemców wskazuje także na potrzebę wsparcia niektórych branż w tym zakresie. Miasto nie powinno być nastawione na osiąganie tylko zysków z wynajmowania lokali. Wiadome jest, że lokale gastronomiczne będą mogły zaferować wyższą stawkę opłaty za czynsz niż np. pracownie rzemieślnicze czy galerie, ale takie usługi również powinny być zlokalizowane na obszarze Pragi-Północ i Pragi-Południe.

Niektórzy wskazują również, że wiele się pisze, mówi o **klimacie Pragi**, jednak dla niektórych jest on **trudno zauważalny**, co dotyczy także osób odwiedzających Pragę, którzy są tu pierwszy raz i nie widzieli zmian, jakie zaszły na tym obszarze.

Przedsiębiorcy oczekiwali również **większego wsparcia dla osób otwierających działalność, w zakresie procedur administracyjnych, pozyskiwania pozwoleń na szyld, ogródek gastronomiczny** itp. Dotyczy to w ogóle samej informacji – gdzie i do kogo należy się zwrócić, ale także wprowadzenia ułatwień w tym zakresie.

Część przedsiębiorców (rzemieślników) stwierdziło, że w każdej branży (także rzemieślniczej) można odnieść sukces, potrzebny jest jednak odpowiedni pomysł na prowadzenie działalności oraz dostosowanie się do panujących warunków rynkowych. **Wskazywano, że szczególnie dobrze radzą sobie te podmioty, których oferta kierowana jest do mieszkańców całej Warszawy, czy nawet dalszych okolic – nie ograniczają się do najbliższego otoczenia. Oferowane usługi muszą odpowiadać rosnącym oczekiwaniom odbiorców, coraz bardziej liczy się jakość dostarczanych usług/produktów, umiejętność odpowiedzi na indywidualne potrzeby odbiorcy oraz wysoki poziom obsługi i estetyczny (co nie koniecznie znaczy nowoczesny) wygląd lokalu.** Zauważono też że zbyt daleko idące regulacje czy programy wsparcia dla przedsiębiorców bądź rzemieślników nie są gwarantem silnego rozwoju obszaru – najważniejsze jest, aby „nie przeszkadzać” w prowadzeniu działalności gospodarczej.

12.6. Podsumowanie opinii młodzieży

Na Pradze-Północ czy Pradze-Południe istnieje słabo rozwinięta oferta (zarówno komercyjna jak i społeczna) kierowana do młodzieży czy osób młodych. Z przeprowadzonych rozmów wynika, że większość punktów usługowych czy sklepów, ze względów finansowych kieruje swoją ofertę do osób, które posiadają źródło dochodów. Co więcej w dużej mierze punkty gastronomiczne adresują swoją ofertę do osób odwiedzających Pragę – wskazywano, że w pubach, czy restauracjach blisko 90% klientów stanowią osoby niebędące mieszkańcami Pragi. Młodym osobom brakuje sklepów modelarskich (np. połączonych z modelarnią), z gramami (elektronicznymi, ale także planszowymi, fantasy itp.), usług rozrywkowych czy miejsc spotkań przeznaczonych dla osób młodych.



Źródło: Utlia

wydarzeń artystycznych), jednak oferta praskich lokali w tym zakresie jest znikoma, a jeśli już jest, to bardzo droga – nie osiągalna finansowo dla młodych ludzi.

Żaden z uczestników spacerów czy gier nie był w stanie wymienić miejsc spotkań czy nawet świetlic dla osób młodych. W każdym z obszarów pojawiały się opinie, że brakuje takich miejsc dla młodzieży, gdzie mogliby spędzać swój wolny czas, rozwijać zainteresowania czy po prostu odrabiać lekcje lub pouczyć się ze znajomymi. Wskazywano na potrzebę tworzenia miejsc takich jak np. kluby młodzieżowe, na Starej Pradze mówiono wprost o braku harcówki – można korzystać ze szkół (udostępnianych tam sal, bo harcówek brakuje), jednak o 19:00 szkoły są już pozamykane i nie można tam wejść, co jest dużym utrudnieniem. W rozmowach prowadzonych z osobami młodymi pojawiały się opinie, że zauważalne są różne działania społeczne, jednak młodzi nie czują się ich odbiorcami (podobne opinie mają osoby starsze). Uruchamia się centra aktywności lokalnej, wspiera organizacje działające na Pradze, jednak tworzona tam oferta w małym stopniu dotyczy lub jest atrakcyjna dla praskiej młodzieży. Młodzi uważa też, że w małym stopniu jest pytana o swoje potrzeby przy okazji tworzenia lokalnych instytucji.

Oferta kulturalna także kierowana jest w głównej mierze do osób starszych. Istniejące na Pradze muzea są młodzieży znane, ale w małym stopniu odwiedzane z własnej inicjatywy. Jeżeli ktoś był w Muzeum Pragi, to tylko ze

szkołą. W nowo powstałych obiektach (np. Centrum Kreatywności) brakuje oferty dla młodzieży z Pragi, która często jest kreatywna, jednak nie potrafi przełamać bariery związanej z korzystaniem z takich miejsc.

Innym elementem wpływającym na postrzeganie Pragi przez młodych jest bezpieczeństwo oraz stan zagospodarowania terenów. Mimo, że w ostatnich latach wiele zrobiono dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańców, to do dziś odnotowywane są niemiłe zdarzenia takie jak rozboje, czy kradzieże, których ofiarą pada młodzież. Ma to bardzo duży wpływ na negatywny odbiór Pragi-Północ, a także Pragi-Południe. Niekorzystne opinie w takich sytuacjach są wzmacniane przez odbiór wizualny pewnych miejsc. Zdegradowane przestrzenie publiczne, czy budynki mieszkalne pogłębiają negatywny odbiór Pragi wśród ludzi młodych – z których część mówi wprost „uczmy się tutaj, ale na szczęście nie jest to moje miejsce zamieszkania”.

Ze względu na powyższe oraz fakt, że młodzi ludzie mają znajomych w różnych częściach Warszawy najbardziej dogodnym miejscem spotkań są dzielnice położone centralnie (przede wszystkim Śródmieście). Do centrum najłatwiej dojechać, a praska młodzież ma tam stosunkowo blisko.

Powyżej opisane zjawiska wpływają na fakt, że młodzież w znacznej większości jest odwrócona od Pragi – w małym stopniu korzysta z dostępnej tutaj oferty, a czas wolny spędza w innych miejscach Warszawy.

12.7. Podsumowanie opinii osób odwiedzających Pragę

W prowadzonym badaniu ankietowym, wśród osób, które wskazały, że nie są mieszkańcami Pragi, większość z nich zadeklarowała, że korzysta ze środków komunikacji miejskiej, oferty handlowej i usługowej oraz kulturowej i rozrywkowej. Część wskazała, że pracuje na terenie poszczególnych obszarów. Ponad ¼ odwiedzających to osoby, które przyjechały zwiedzić Pragę bądź spotkać się ze znajomymi i rodziną. Wśród osób odwiedzających Pragę pojawiły się odpowiedzi, że interesuje ich odwiedzanie nie tylko oczywistych atrakcji turystycznych, słyszeli o unikalnym klimacie Pragi i chcieli go poczuć, inni przyjechali z ciekawości, odwiedzają charakterystyczne miejsca Warszawy, jak np. fabryka Wedla, chcieli odwiedzić galerię na Stalowej.

To, co ich zaskoczyło to m.in. styl życia tutejszej ludności, liczba ludzi korzystających ze środków komunikacji miejskiej, połączenie starego budownictwa z nowym oraz odnowionego z zaniedbanym. Część osób zwróciła również uwagę na atmosferę i klimat oraz na wiążące się z tym m.in. podwórka z kapliczkami. Kilka osób wskazało, że nie jest tu tak niebezpiecznie jak się mówi, inne z kolei wskazały, że napotkały „szemrane towarzystwo”, dużo osób pijących alkohol i osoby bezdomne.

Osoby odwiedzające również wskazały typy lokali, które powinny rozwijać się na poszczególnych obszarach. Były to następujące wskazania (wg częstotliwości pojawiania się):

- ▶ Multimedia (np. księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z gramami planszowymi)
- ▶ Zdrowie i uroda (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody)
- ▶ Gastronomia

13. Podsumowanie i rekomendacje

Wielkie miasto stwarza wiele różnorodnych możliwości realizacji potrzeb mieszkańców i przyjezdnych, w tym w zakresie handlu, usług, kultury i wypoczynku. Poszczególne miejsca w mieście aspirują do roli swoistych biegunów w tym zakresie. Ta rola może bowiem przysporzyć wielu korzyści, szczególnie ekonomicznych, ale też społecznych, przy czym powoduje również skutki negatywne, w tym określone uciążliwości. Dzięki przyspieszonemu obiegowi informacji, szczególnie wśród młodszych pokoleń (internet, portale społecznościowe) mapa takich biegunów, miejsc uznanych przez odbiorców za atrakcyjne, jest bardzo dynamiczna, zmieniając się sezonowo, co stanowi również dodatkowe ryzyko dla prowadzonych działań, w tym ryzyko gospodarcze, nie mówiąc o wizerunkowym – ważnym dla lokalnej polityki.

Atrakcyjność miejsc jest problemem złożonym, nie do końca zdefiniowanym. Najczęściej atrakcyjne jest to, co jest unikalne, wyjątkowe – to czynnik, który tylko częściowo da się zaplanować, gdyż planowanie w dużym stopniu polega na stosowaniu pewnych sprawdzonych wzorców. Dlatego bardzo istotne jest rozpoznanie potencjalnych składników „wyjątkowości” (szczególnych cech) poszczególnych miejsc, czego próbowano dokonać w przedstawionych działaniach konsultacyjnych.

Próbując określić plan rozwoju mikroobszarów należy poddać analizie jego potencjały i siły motoryczne, których główną składową są postawy lokalnych przedsiębiorców i mieszkańców. Należy zwrócić uwagę na sprawy pozornie błahe, bowiem nasze otoczenie zdominowane jest przez rzeczy z pozoru mało ważne. Dlatego obok umiejętności realizacji zadań wielkich musimy także wiedzieć, jak postępować w przypadku spraw w skali mikro. W procesie planowania rozwoju fragmentów przestrzeni miejskiej (mikroobszarów) należy stosować metody pozwalające na rozwiązanie specyficznych przypadków różnych miejsc w przestrzeni, których naprawa metodami dużych projektów jest nieskuteczna lub bywa niewspółmiernie kosztowna. Do małych rzeczy należy podchodzić inaczej niż do dużych, a zrozumienie tej prawdy szybko prowadzi do bardzo obiecujących rezultatów. Warto dostosowywać sposób podejścia do problemów przestrzennych w poszczególnych miejscach, pozwalając uwolnić zasoby lokalnej witalności, co może być atrakcyjne dla władz samorządowych, chcących dbać nie tylko o kształt miejsc prestiżowych, ale również o wysoką jakość przestrzeni zwyczajnych.

Każdy z analizowanych podobszarów posiada pewne potencjały, miejsca, ulice, które mogą stać się „punktem zaczepienia” do tworzenia określonej oferty gospodarczej czy społecznej. Być może jeszcze w niewystarczającym stopniu wykorzystuje się potencjał biznesu lokalnego, który choć jednostkowo może wydawać się mały i nieznaczący w skali całego miasta, w sumie dysponuje dość dużymi możliwościami i „*posiada ważną cechę - jest związany z miejscem swej lokalizacji i lokalnym rynkiem pracy, bywa więc bardziej stabilnym czynnikiem przemian*”⁶.

Jednocześnie myśląc o dalszym rozwoju objętych projektem obszarów, szczególnie w kontekście zachodzących tam procesów rewitalizacyjnych, ważne jest pamiętanie o wzajemnych zależnościach i potrzebie współpracy między sferą publiczną, mieszkańcami i przedsiębiorcami. Można je scharakteryzować w bardzo ogólny sposób -

⁶ Borska M., Dudziuk-Dudzik A., Na rozdrożu wzajemnych oczekiwań – partnerstwa w procesach rewitalizacji, przykład Sokołowska, w: Mikropolia Sokołowsko, Instytut Rozwoju Terytorialnego, Wrocław 2016

przedsiębiorcy oczekują od władz zapewnienia odpowiednich warunków otoczenia do prowadzenia biznesu oraz współdziałania przy realizacji różnych inwestycji czy wydarzeń. Od mieszkańców oczekują aktywności i starają się wytworzyć popyt na swoje usługi. Mieszkańcy od władz miasta oczekują zagwarantowania usług publicznych na określonym poziomie i wskazania wizji rozwoju całego obszaru, natomiast od przedsiębiorców zapewnienia oferty usług komercyjnych dostosowanych do ich potrzeb i oczekiwań, a także oferty miejsc pracy. Władze lokalne natomiast oczekują od mieszkańców uczestnictwa w życiu publicznym, a od przedsiębiorców inwestycji w rozwój obszaru i tworzenia nowych miejsc pracy⁷.

Poniżej znajduje się podsumowanie w formie rekomendacji opracowanych na podstawie wyników badań oraz przeprowadzonych rozmów i wynikających z nich pomysłów/problemów zgłaszanych przez mieszkańców i przedsiębiorców biorących udział w konsultacjach. Część z nich mimo, że była zgłaszana podczas spotkań dla danego obszaru dotyczy wszystkich obszarów, dlatego został zastosowany podział na rekomendacje ogólne i dotyczące poszczególnych obszarów.

13.1. Rekomendacje dla poszczególnych obszarów

Nowa Praga

1. Zróżnicowanie dostępnych i potencjalnych usług na Nowej Pradze, usługi powinny być także jak najbardziej rozproszone, aby nie kumulowały się w jednym miejscu.
2. Stworzenie z ul. Wileńskiej przyjaznej przestrzeni, ulicy atrakcyjnej dla ludzi, z lokalami z ogródkami gastronomicznymi, sklepami vintage/antykwiariatami. Wiąże się to z koniecznością uspokojenia ruchu na ulicy, zagospodarowania zieleni – posadzenia nowych drzew/roślin, uporządkowaniem kwestii związanych z parkowaniem wzdłuż ulicy. Wileńska powinna stać się miejscem przyjaznym do spacerowania, co będzie zwiększało szansę na przyciągnięcie większej liczby potencjalnych klientów. Ulica ta ma predyspozycje do stania się deptakiem ze względu na to, że zlokalizowana jest przy niej zabytkowa pierzeja kamienic, co nadaje miejscu charakteru, a sam chodnik już teraz jest dość szeroki i mógłby być lepiej zagospodarowany. Dodatkowo, działające tam podmioty – sklepy vintage/antykwiariaty oraz lokale gastronomiczne organizują wydarzenia przyciągające mieszkańców i inne osoby z Warszawy, więc warto wykorzystać ten lokalny potencjał.
3. Wykorzystanie potencjału ul. Stalowej, przy której znajdują się zachowane kamienice – w dużej mierze czynszówki, niektóre fasady kamienic bogato zdobione, gdzie w przeszłości, przede wszystkim w parterach, **prowadzone były różnego rodzaju sklepy, zakłady rzemieślnicze, wędliniarnia, cukiernie i kawiarnie. Biorąc pod uwagę zgłaszane potrzeby mieszkańców proponuje się zwiększenie oferty w zakresie lokali gastronomicznych, piekarni, cukierni, pracowni rzemieślniczych, księgarnio-kawiarni. Szczegółne znaczenie dla prowadzenia lokali z ogródkami gastronomicznymi i kawiarnianymi, mają szpalery robinii**

akacyjnych rosnących wzdłuż ulicy dających przyjemny chłód latem. Już teraz na Stalowej działają obiekty, lokale, które pozytywnie wpływają na wizerunek tej ulicy, jak np. galerie sztuki m.in. Galeria Stalowa, Pragaleria, hotel butikowy wraz z restauracją – Stalowa 52 czy działający na Pradze od ponad 40 lat optyk.

4. Udostępnianie wszystkich lokali użytkowych, szczególnie tych będących w złym stanie technicznym (np. ul. Mała – wiele lokali w oficynach, bez dostępu do światła dziennego). Za bardzo niski czynsz bądź bez kosztowo, w zamian za przeprowadzenie prac remontowych czy prowadzenie działań na rzecz lokalnej społeczności, studentom, artystom, rzemieślnikom, którzy prowadziliby w nich swoje pracownie artystyczne czy rzemieślnicze. Działanie o podobnym charakterze prowadzone było w Gdańsku, gdzie nowi przedsiębiorcy mogli wynająć lokal na rok za 1 zł za metr kwadratowy.
5. Wykorzystanie istniejącego potencjału historycznego obszaru (zachowany układ urbanistyczny i pierzeja kamienic) i istniejących już tutaj lokali usługowych poprzez:
 - ▶ Rozpowszechnienie informacji i promocji turystycznej miejsca,
 - ▶ Promocję miejsc rzemieślniczych, kulturalnych i artystycznych na obszarze,
 - ▶ Wsparcie (w tym finansowe) działań oddolnych istniejących tutaj organizacji, miejsc kulturalnych (w tym lokali gastronomicznych prowadzących działalność kulturalną) oraz artystycznych.
 - ▶ Zadbanie o estetykę i czystość ulic m.in. Stalowa, Wileńska, Mała, Zaokopowa, Czyszowa wyposażenie w małą architekturę, zagospodarowanie zieleni, zapewnienie odpowiedniego monitoringu, odwodnienia ulicy.
 - ▶ Wprowadzenie preferencyjnych stawek czynszów dla lokali obecnych na tym obszarze, ale pozytywnie wpływających na jego rozwój, jak np. sklepy vintage/antykwiariaty, galerie artystyczne, usługi rzemieślnicze.
6. Wykorzystanie klimatu, lokalności, sąsiedzkich relacji – wielokrotnie podczas rozmów podkreślane było, że dla Pragi charakterystyczne jest to, że „ludzie tu się znają”, sklepy osiedlowe służą jako miejsca nie tylko zakupów, ale też rozmów, panuje tu klimat „swojskości”, który nie jest tak widoczny w innych dzielnicach Warszawy, dlatego można go wykorzystać jako przewagę tego miejsca. W związku z tym rekomenduje się wspieranie lokalnych, rodzinnych sklepów osiedlowych, które pełnią także miejsce spotkań i budowania relacji sąsiedzkich. Dobrym pomysłem mogłoby być również powstanie lokali, które będą nawiązywać do dawnych praskich lokali – co z jednej strony z nostalgii przyciągałoby mieszkańców Pragi, a z drugiej strony mieszkańców innych dzielnic, którzy odwiedziliby praski lokal, a nie kolejny „Irish pub”.

Stara Praga

1. „Odtworzenie” klimatu Żąbkowskiej – w związku z tym, że na ulicy tej znajduje się wiele lokali gastronomicznych, dobrą propozycją wydaje się być dalszy rozwój tej ulicy w kierunku gastronomii,

⁷ Borska M., Dudziuk-Dudzik A., Na rozdrożu wzajemnych oczekiwań – partnerstwa w procesach rewitalizacji, przykład Sokołowska, w: Mikropolia Sokołowsko, Instytut Rozwoju Terytorialnego, Wrocław 2016

- uzupełniony o lokale, których brakuje mieszkańcom, czyli kawiarnie, księgarnio-kawiarnie, restauracje przeznaczone dla rodzin z dziećmi. Jednocześnie, aby umożliwić przyjemne spędzenie czasu konieczne jest uspokojenie ruchu, bądź częściowe zamknięcie ulicy Ząbkowskiej, tak aby możliwe było zasadzenie nowej zieleni, wystawienie ogródków gastronomicznych, które nie będą utrudniały swobodnego poruszania się po chodnikach mieszkańców i osób odwiedzających. Część lokali na Ząbkowskiej ma dodatkowy atut w postaci piwnic, które obecnie nie są wykorzystywane ze względu na zbyt duże koszty remontów. Na ulicy Ząbkowskiej poza lokalami gastronomicznymi mogłyby funkcjonować usługi rzemieślnicze, które teraz także funkcjonują na Ząbkowskiej. Tego typu działalności powinny być wspierane, bo z jednej strony mieszkańcy ciągle zgłaszają na nie zapotrzebowane, a z drugiej strony nadają klimat temu obszarowi.
2. Wspieranie działalności organizacji pozarządowych w lokalizacjach, w których obserwuje się małą aktywność gospodarczą, w dużej mierze ze względu na identyfikowane tam problemy społeczne. Na potrzebę rozwoju działalności społecznej uwagę zwracali również mieszkańcy w czasie konsultacji. Taka działalność mogłaby być rozwijana np. na ul. Brzeskiej, gdzie znajdują się pustostany, które można by przeznaczyć na klub/świetlicę dla dzieci i młodzieży z okolicznych kamienic. Ten rodzaj działalności mógłby pozytywnie wpłynąć na otoczenie tej ulicy. Oczywiście ważne byłyby także wspólne działania takiego podmiotu i lokalnych przedsiębiorców na rzecz lokalnej społeczności i włączenie jej np. w dbanie o wspólną przestrzeń.
 3. Ożywienie ul. Targowej – często podkreślane podczas konsultacji było, że obecnie ulica Targowa pomimo dużego ruchu, nie jest wystarczająco atrakcyjnym miejscem do prowadzenia działalności ze względu na to, że warunki na niej panujące nie sprzyjają spacerom i odwiedzaniu znajdujących się tam lokali usługowych. Jednocześnie biorąc pod uwagę charakter tej ulicy (droga wojewódzka) trudno byłoby obecnie uspokoić na niej ruch tak, aby hałas był mniej uciążliwy dla przechodniów. Dlatego też mimo zgłaszanych propozycji dot. utworzenia na Targowej lokali gastronomicznych z ogródkami, może to być trudne do realizacji. Niemniej jednak ulica wymaga zagospodarowania na nowe nasadzenie zieleni, które mogą stanowić naturalny bufor odgradzający od ulicy oraz wyposażenia w małą architekturę. Na Targowej mogłyby zostać zlokalizowane **inne lokale, których zdaniem uczestników konsultacji również brakuje na tym obszarze np. sklepy odzieżowe**, które stanowiłyby nawiązanie do innych tego typu miejsc zlokalizowanych na tej ulicy np. salony sukien ślubnych, sklepy z tkaninami, kapeluszniami. Poza sklepami odzieżowymi i obuwniczymi mogłyby rozwijać się tu także inne usługi związane z modą np. także miejsca, gdzie można zamówić indywidualnie ubrania, garnitur, skorzystać z porady stylisty.
 4. Wspieranie tworzenia lokali, których zdaniem mieszkańców brakuje: galerie sztuki, np. w pasażu w przejściu podziemnym pod ul. Targową (równoległym do Ząbkowskiej), gabinetów medycznych, sklepów spożywczych.
 5. Wykorzystanie istniejących przestrzeni między kamienicami, w szczególności między ulicą Targową oraz Brzeską, w okolicach Bazaru Różyckiego - zachowane zostały wolne przestrzenie oraz podwórka kamienic – obszar z ogromnym potencjałem do wykorzystania i zagospodarowania – ale także wymagający odnowienia.

Rejon Dworca Wschodniego

1. Rozwój strefy gastronomicznej – w okolicy ul. Skaryszewskiej rekomenduje się powstanie lokali typu kawiarnia, cukiernia, lokale z ofertą dla rodzin oraz lokale gastronomiczne dla odwiedzających, podróżnych czy korzystających z oferty dostępnej w obiektach przy Skaryszewskiej 15 i Lubelskiej 30/32.
2. Zapewnienie podstawowych usług dla mieszkańców okolicznych budynków mieszkalnych – sklep spożywczy, sklep z warzywami, sklep mięsny, kwaciarnia.
3. Zapewnienie dostępu do usług wskazywanych przede wszystkim przez nowych mieszkańców – fitness cluby, usługi związane ze zdrowiem i urodą (np. drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody), lokale z branży „moda”.
4. Zapewnienie obsługi turystów ze względu na potencjał historyczny miejsca, ale także lokalizację – rozwój usług gastronomicznych, powstanie informacji turystycznej, mini muzeum.
5. Wyeksponowanie działalności rzemieślników z tradycjami – parasolniczka, grawer. Wspieranie ich działalności i realizacja projektów mających na celu przywrócenie innych zawodów rzemieślniczych, które funkcjonowały w tym rejonie.
6. Wykorzystanie potencjału działających organizacji pozarządowych, nieformalnych grup jak Klub Sąsiada Skaryszewska oraz podmiotów działających przy Lubelskiej, jak Teatr Scena Lubelska, nawiązanie współpracy w celu realizacji działań na rzecz społeczności lokalnej. Budynek przy Lubelskiej 30/32 powinien pełnić funkcję łącznika międzypokoleniowego, czyli powinny być tam zlokalizowane usługi i oferta spędzania czasu dla różnych grup odbiorców, w tym także dla młodzieży. Już istniejąca tam oferta i ta, która mogłaby tam powstać może być również czynnikiem przyciągającym osoby mieszkające po drugiej stronie Wisły.
7. Zagospodarowanie otoczenia – uspokojenie ruchu na Skaryszewskiej, zagospodarowanie zieleni, uzupełnienie małej architektury, uporządkowanie parkingu przy Lubelskiej (zasłonięcie zielenią).

Kamionek

1. Wspieranie powstawania lokalnych sklepów osiedlowych z asortymentem wysokiej jakości oraz ponowne uruchomienie bazaru „Rogatka”. Tego typu miejsca są wskazywane przez wieloletnich mieszkańców tego obszaru, ale jest to także oferta skierowana do mieszkańców nowych osiedli, którzy oczekują produktów odpowiedniej jakości.
2. Wspieranie tworzenia usług wskazanych jako priorytetowe przez mieszkańców m.in. usług związanych ze zdrowiem, działalnością organizacji pozarządowych, usług typu kantor, biuro podróży, informacja turystyczna.
3. Rozwój usług podstawowych, związanych z powstającymi nowymi osiedlami mieszkaniowymi np. piekarnia, drogeria, fryzjer, sklep spożywczy.
4. Rozwój usług gastronomicznych, w tym także powstawanie lokali łączących też inne funkcje np. kulturalne i edukacyjne.

5. Ożywienie gospodarcze i społeczne ul. Mińskiej – rekomenduje się stworzenie deptaku dla tej części miasta, historycznej wizytówki Kamionka, powstanie nowych lokali gastronomicznych i wprowadzenie innych lokali, z których będą korzystali mieszkańcy rozwijających się osiedli np. usługi rzemieślnicze.
6. Utworzenie „strefy turystycznej” w obrębie ulic: Gocławska, Grochowska, Rybna, Drewnicka, Kamionkowska. Wiązałoby się to z tworzeniem nowych miejsc np. o charakterze gastronomicznym, ale także korespondowałyby z już pojawiającymi się w tej okolicy instytucjami kultury jak Muzeum PRL czy Muzeum Neonów, a także powstaniem np. hostelu.
7. Stworzenie tras, mapy dla turystów połączonej ze spacerownikiem, w którym pokazane będą miejsca istotne z punktu widzenia historii, ale także zaznaczone byłyby murale oraz warte odwiedzenia punkty usługowe czy kulturalne. Może to być jedną z skutecznych form promocji dla działających na tym obszarze podmiotów.
8. Zmiana organizacji ruchu i zwiększenie liczby miejsc parkingowych, co ułatwi korzystanie z lokali użytkowych zlokalizowanych przy ul. Grochowskiej, a także zwiększenie drożności ul. Kamionkowskiej i Drewnickiej.

13.2. Rekomendacje wspólne dla wszystkich obszarów

1. Wspieranie lokalnych, rodzinnych sklepów osiedlowych, które pełnią także funkcję miejsca spotkań i budowania relacji sąsiedzkich.
2. Tworzenie klubów sąsiedzkich oraz klubów i świetlic dla młodzieży, w których mogłaby spędzać swój czas wolny.
3. Tworzenie lokali gastronomicznych zróżnicowanych cenowo, dostosowanych do różnych preferencji żywieniowych.
4. Tworzenie lokali, w tym miejsc dla całych rodzin, łączących ofertę gastronomiczną z kulturalną, edukacyjną, w tym także tworzenie księgarni-kawiarni.
5. Wspieranie usług rzemieślniczych, w tym także indywidualizacja usług np. szewc, który robi buty na zamówienie; kowal wykonujący szyldy na zamówienie oraz łączenie funkcji np. łączenie pracowni rzemieślniczej z organizowaniem warsztatów; pracownia rękodzieła połączona ze sprzedażą i warsztatami z rękodzieła.
6. Ograniczenie liczby całodobowych sklepów monopolowych i/lub wprowadzenie ograniczeń sprzedaży alkoholu po godzinie 22:00. Zredukowanie innych usług wskazanych jako uciążliwe: banki, lombardy, lokale z fast foodami, sklepy z odzieżą używaną.
7. Wykorzystanie potencjału turystycznego Pragi - utworzenie informacji turystycznej i sklepików z lokalnymi pamiątkami bądź pamiątkami z Warszawy. Zwiększenie działań promocyjnych w tym zakresie i nawiązanie współpracy między Miastem a przedsiębiorcami. Proponuje się tworzenie i promocję tras turystycznych po

poszczególnych Obszarach, wykorzystując do tego także nowe technologie. Do wykorzystania potencjału turystycznego konieczne jest także wspieranie promocji wydarzeń lokalnych.

8. Stworzenie mapy działań rewitalizacyjnych, często aktualizowanej, gdzie zaznaczone będą wszystkie planowane w najbliższym czasie inwestycje, głównie w zakresie rewitalizacji, ale nie tylko, dotyczące budynków, przestrzeni, ulic wraz z opisem działań oraz planowanym czasem realizacji.
9. Kontrola jakości świadczonych usług – dbanie o to, aby w lokalach miejskich były świadczone usługi na odpowiednim poziomie, a same lokale były zadbane, z estetycznym otoczeniem. Co więcej, prowadzona tam działalność powinna być zgodna z deklaracją podaną przy wynajmie lokalu, a surowo zakazane powinno być prowadzenie działań niezgodnych z przepisami, czy wykluczonych w konkursie.
10. Zadbanie o estetykę przestrzeni – remonty kamienic, remonty ulic i chodników, częstsze mycie ulic, zagospodarowanie zieleni, uzupełnienie małej architektury.
11. Ustalenie standardów dotyczących wyglądu szyldów, witryn lokali, co pozwoli na zachowanie na obszarach większej estetyki w tym zakresie.
12. Nałożenie na deweloperów odpowiedzialności za tworzenie przyjaznego otoczenia (drogi, chodniki, zieleń) wokół budowanych inwestycji i egzekwowanie ich wykonania.

13.3. Rekomendacje wynikające z konsultacji z przedsiębiorcami

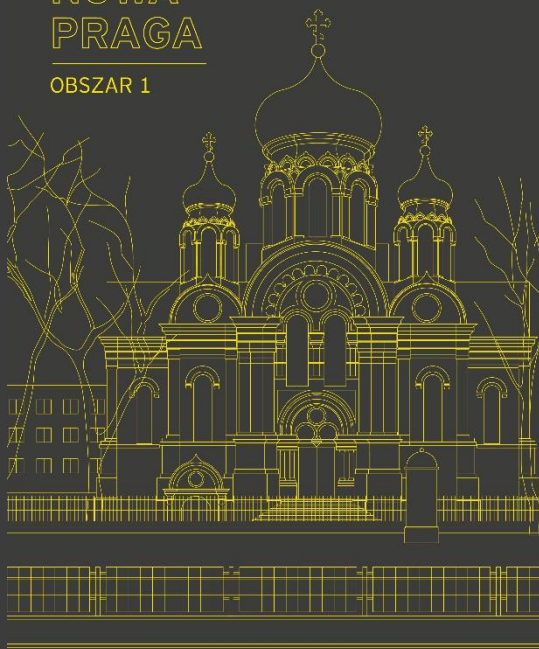
1. Powiązanie stawki czynszu z osiąganymi dochodami, stworzenie preferencyjnych warunków dla wybranych branż pozytywnie oddziaływujących na otoczenie i wskazywanych przez mieszkańców, jak m.in. rzemieślnicy, rodzinne sklepy spożywcze, sklepy vintage/antykwarjat, galerie sztuki, kawiarnie-księgarnie, sklepy z produktami niszowymi. Promowanie tego typu działalności i zachęcanie do zakładania ich na Pradze.
2. Zapewnienie stałej stawki czynszu, bądź określenie perspektywy możliwości podniesienia stawki czynszu. Zwiększenie klarowności i stabilności podpisywanych umów, wydłużenie czasu najmu, bądź zagwarantowanie możliwości przedłużenia najmu, skrócenie formalności i czasu udostępnienia lokali.
3. Wsparcie dla osób otwierających działalność w zakresie procedur administracyjnych, pozyskiwania pozwoleń na szyld, ogródek gastronomiczny itp.
4. Rozwój działań promocyjnych oraz organizowanie większej liczby różnego rodzaju wydarzeń, które przyciągałyby na obszar nie tylko mieszkańców Pragi. Ważna jest także wspólna promocja Pragi zarówno poprzez informowanie o usługach, lokalach, wydarzeniach przez Dzielnice, ale także polecanie lokali między sobą.
5. Zwiększenie wsparcia od Dzielnicy/Miasta w zakresie realizowanych inicjatyw oddolnych, a także umożliwienia włączenia się w wydarzenia realizowane przez Dzielnice/Miasto. Wprowadzenie koordynatora ze strony władz, w celu połączenia podmiotów prywatnych i publicznych i stworzenia wspólnego kalendarza wydarzeń.

6. Promowanie wśród przedsiębiorców działań na rzecz dbałości o estetykę swoich witryn, otoczenia lokalu – w tym celu wprowadzenie ulg, prowadzenie konkursów i innych akcji zachęcających do zmiany postawy.
7. Kontynuacja akcji dot. wymiany szyldów w innych częściach Pragi.
8. Zadbanie o estetykę przestrzeni – remonty kamienic, remonty ulic i chodników, częstsze mycie ulic, zagospodarowanie zieleni, uzupełnienie małej architektury, zwiększenie liczby miejsc parkingowych.
9. Zapewnienie bezpieczeństwa na poszczególnych obszarach.

IV. KONSULTACJE SPOŁECZNE – ETAP II

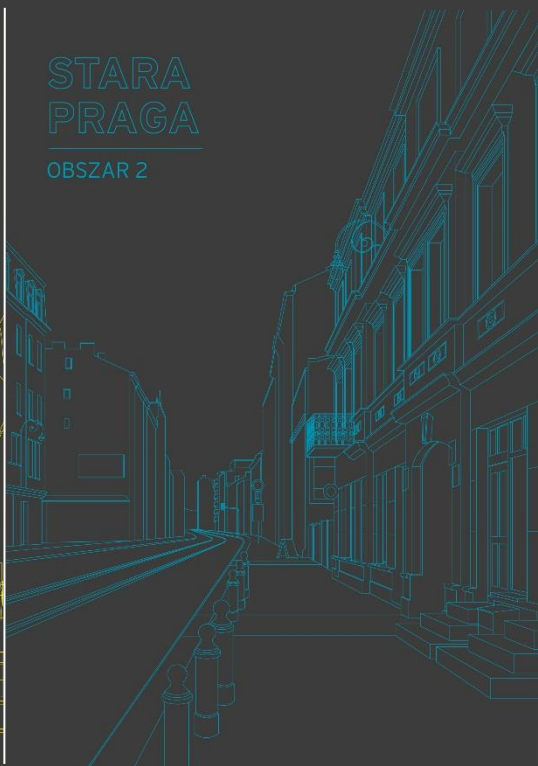
NOWA
PRAGA

OBSZAR 1



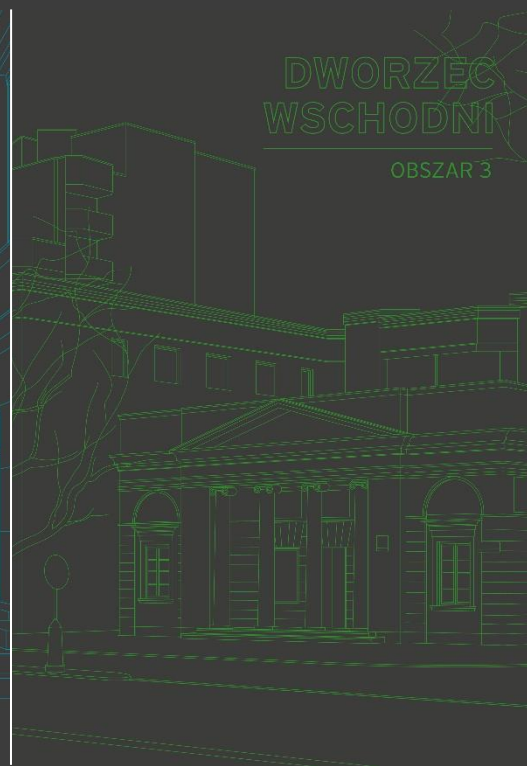
STARA
PRAGA

OBSZAR 2



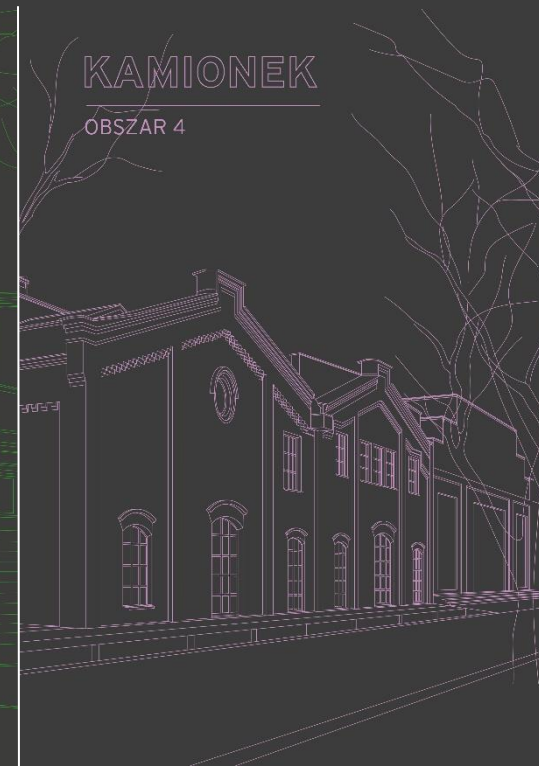
DWORZEC
WSCHODNI

OBSZAR 3



KAMIONEK

OBSZAR 4



14. Wprowadzenie

Konsultacje społeczne zostały zrealizowane w ramach projektu dot. opracowania koncepcji gospodarowania lokalami użytkowymi należącymi do zasobu m.st. Warszawy na wybranym obszarze m.st. Warszawy (w dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe).

W ramach projektu przeprowadzone zostały także m.in. szczegółowe analizy dotyczące stanu obecnego lokali użytkowych i występowania pustostanów, opracowany został proponowany zestaw branż i profili najemców wraz z zasadami najmu oraz przygotowana została dokumentacja do wykonania prac remontowych dla wybranych lokali.

Konsultacje społeczne realizowane były przez Miasto Stołeczne Warszawa w ramach projektu „Rewitalizacja – wspólna sprawa”, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej z Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna na lata 2014-2020.

Konsultacje podzielone zostały na dwa etapy.

Cele na I etapie konsultacji były następujące:

Zebranie opinii nt. stanu zaspokojenia potrzeb interesariuszy, a w szczególności mieszkańców i najemców lokali użytkowych dzięki dostępnym na Obszarach funkcjom/usługom społecznym i komercyjnym, wraz ze wskazaniem pożądanych i niepożądanych funkcji/usług.

Określenie potencjałów i problemów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i społecznej na Obszarach.

Celem II etapu konsultacji było:

Zebranie uwag i opinii nt. opracowywanej Koncepcji gospodarowania zasobem lokali użytkowych m.st. Warszawy na terenie Pragi-Północ i Pragi-Południe – proponowanego zestawu branż i funkcji przewodnich.

Niniejszy raport stanowi podsumowanie konsultacji społecznych przeprowadzonych na II etapie.

Projektem objęte zostały 4 obszary na terenie dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe tuj:

Obszar 1 – Nowa Praga,

Obszar 2 – Stara Praga,

Obszar 3 – rejon Dworca Wschodniego,

Obszar 4 – Kamionek.

Wszystkie działania konsultacyjne zostały przeprowadzone na ww. Obszarach. II etap konsultacji prowadzony był w dniach 13 sierpnia - 5 września 2018 r.

5 września w sali konferencyjnej Centrum Kreatywności (ul. Targowa 56) odbyło się spotkanie podsumowujące konsultacje społeczne.

15. Działania informacyjno-promocyjne



Źródło: Utila



gazety Nowa Gazeta Praska.

- ▶ portale www i media społecznościowe – ogłoszenia zostały opublikowane przez portale informacyjne: Kurier Praski, Twoją Pragę, HaloWawa. Informacja pojawiła się też na: <http://warszawa.eska.pl>, www.praskieklimity.pl, <http://www.radioplus.pl>, <http://ekurjerwarszawski.pl>.
- ▶ Ponadto, prośba o zamieszczenie informacji nt. organizowanych konsultacji została wysłana do następujących fanpejdży na facebook'u:
 - Grochów, Kamionek, Gołławek
 - Kamionek, Praga-Południe
 - Nowa Praga
 - Stowarzyszenie Nowa Praga
 - Ulica Inżynierska Warszawa
 - Ulica Stalowa
 - Ulica Żąbkowska
 - Żąbkowska News
 - Ulica Grochowska
 - Targowa dla ludzi
 - Klub Sąsiada Skaryszewska
 - Grochów, Praga-Południe
 - Twoja Praga
 - Dla Pragi

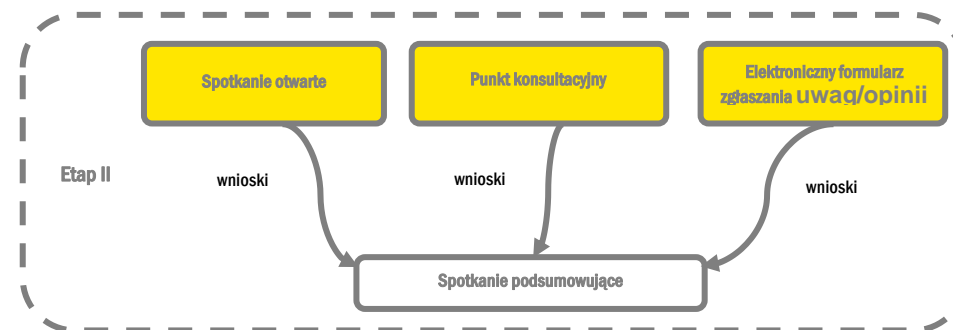
informacja pojawiła się na 7 z ww. fanpejdży. Informacje nt. prowadzonych konsultacji zostały również opublikowane przez lokalne stowarzyszenia, jak Towarzystwo Przyjaciół Pragi, Stowarzyszenie o!Praga, PSM Michałów.

- ▶ bezpośrednie maile z zaproszeniem – informację nt. prowadzonych konsultacji wysłano na ponad 100 adresów e-mail pozostawionych przez uczestników poszczególnych działań konsultacyjnych zorganizowanych na I etapie.
- ▶ informacje w komunikacji miejskiej – przygotowane zostały również komunikaty o prowadzonych warsztatach wyświetlane na ekranach w komunikacji miejskiej (autobusy, tramwaje, SKM).

16. Formy konsultacji społecznych

W ramach prowadzonych działań zastosowano 3 różne formy konsultacji społecznych, które zostały przedstawione na poniższym schemacie.

Rysunek 44. Schemat przebiegu konsultacji społecznych



Źródło: opracowanie własne

16.1. Spotkania konsultacyjne

Spotkania miały formę otwartą – mogła w nich uczestniczyć każda zainteresowana osoba. Na spotkania zostały przygotowane plansze z informacjami dot. koncepcji gospodarowania lokalami oraz prezentacja multimedialna. Scenariusz zakładał prezentację koncepcji uwzględniającą przedstawienie funkcji przewodnich poszczególnych ulic oraz omówienie proponowanego zestawu branż i profili najemców. Następnie przewidziany został czas na dyskusję i zgłaszanie uwag.

Dokładne terminy i miejsca lokalizacji poszczególnych spotkań były następujące:

- ▶ 20 sierpnia (poniedziałek) w godz. 18.00-20.00 – Towarzystwo Przyjaciół Pragi przy ul. Stalowej 28/1 (Nowa Praga)
- ▶ 21 sierpnia (wtorek) w godz. 18.00-20.00 – Centrum Kreatywności przy ul. Targowej 56 (Stara Praga)
- ▶ 22 sierpnia (środa) w godz. 18.00-20.00 – Organic Coffee, ul. Grochowska 282 (rejon Dw. Wschodniego)
- ▶ 23 sierpnia (czwartek) w godz. 18.00-20.00 – Organic Coffee, ul. Grochowska 282 (Kamionek)

Spotkania otwarte nie cieszyły się popularnością, we wszystkich spotkaniach wzięły udział 3 osoby i udało się pozyskać jeden wypełniony formularz zgłaszania uwag.

16.2. Punkt konsultacyjny



Podobnie jak na etapie I konsultacji, zostały zorganizowane po dwa punkty konsultacyjne na każdym z Obszarów. Każdy z punktów dostępny był przez 4 godziny, tak aby każda zainteresowana osoba mogła przyjść w dogodnym dla siebie momencie. Na miejsca organizacji punktów zostały wybrane lokalizacje, które są często odwiedzane, mijane przez mieszkańców. W punktach dostępne były planse z przygotowaną Koncepcją gospodarowania lokalami użytkowymi wraz z papierową wersją dokumentu oraz formularze zgłaszania uwag.

Osoby odwiedzające punkt zapoznawały się z opracowaną Koncepcją samodzielnie bądź słuchały prezentacji osób prowadzących punkt. Następnie uczestnicy wyrażali swoje zdanie nt. zaproponowanych rozwiązań, często uszczegółowiali prezentowane propozycje. Wiele osób dzieliło się także swoimi spostrzeżeniami, niekoniecznie bezpośrednio związanymi z usługami na Pradze, ale także mającymi na nie wpływ. Wszystkie informacje były notowane przez osoby prowadzące poszczególne punkty konsultacyjne.

Dokładne terminy i miejsca lokalizacji punktów konsultacyjnych były następujące:

- ▶ 25 sierpnia (sobota) w godz. 10.00-14.00 i 27 sierpnia (poniedziałek) w godz. 16.00-20.00 – lokal użytkowy (pustostan udostępniony na czas konsultacji) przy ul. Wileńskiej 25 (Nowa Praga). Łącznie punkt odwiedziło ok. 30 osób, byli to głównie mieszkańcy (porównywalna liczb osób do 50 roku życia i powyżej), a także przedsiębiorcy i przedstawiciele organizacji pozarządowych.
- ▶ 25 sierpnia (sobota) w godz. 10.00-14.00 i 28 sierpnia (wtorek) w godz. 16.00-20.00 – Czytelnia w Centrum Kreatywności przy ul. Targowej 56 (Stara Praga). Łącznie punkt odwiedziło ok. 20 osób. Były to zarówno osoby w wieku 25-45, jak i osoby w wieku 50+. Głównie okoliczni mieszkańcy oraz osoby załatwiające sprawy na ul. Targowej (wizyta w banku, zakupy itp.).
- ▶ 29 sierpnia (środa) w godz. 16.00-20.00 i 1 września (sobota) w godz. 10.00-14.00 – lokal użytkowy (pustostan udostępniony na czas konsultacji) przy Mińskiej 7 (Kamionek). Łącznie punkt odwiedziło ok. 30 osób. Byli to głównie mieszkańcy (przede wszystkim osoby w wieku 50+; 1/4 stanowiły osoby do 30 roku życia) punkt odwiedziło również dwóch przedsiębiorców.
- ▶ 30 sierpnia (czwartek) w godz. 16.00-20.00 i 1 września (sobota) w godz. 10.00-14.00 – namiot konsultacyjny przy Klubie Sąsiada Skaryszewska przy Skaryszewskiej 10 (rejon Dworca Wschodniego). Łącznie punkt odwiedziło ok. 25 osób, głównie mieszkańców i osób uczęszczających do pobliskiego kościoła, były to głównie osoby starsze.

16.3. Formularz zgłaszania uwag



W ramach projektu możliwe było również składanie uwag za pomocą formularzy papierowych bądź elektronicznych. Podczas spotkań i punktów złożone zostały 3 formularze papierowe, ponadto wypełnione zostały 3 formularze elektronicznie. Elektroniczne formularze zgłaszania uwag mogła złożyć każda zainteresowana osoba w dniach: 13.08-2.09.2018 r. wypełniając formularz dostępny na stronie: <http://konsultacje.um.warszawa.pl>. Na stronie dostępny był również dokument, z którym można było się zapoznać przed zgłoszeniem uwag.

Formularz składał się z następujących pytań:

- ▶ Jakie są Twoje uwagi/sugestie zmian do zaproponowanych funkcji poszczególnych ulic i zestawu branż?
- ▶ Co Twoim zdaniem należy dodać/zmienić/usunąć w zakresie rekomendacji dla obszarów dotyczących przestrzeni i komunikacji?

3 formularze dotyczyły Starej Pragi, 2 Nowej Pragi i 1 Kamionka. 1 formularz został wypełniony przez osobę w wieku 25-34, 3 formularze zostały wypełnione przez osoby w wieku 35-44, po 1 formularzu przez osobę w wieku 45-54 i 55-64.

Zestawienie odpowiedzi udzielonych za pomocą formularzy znajduje się w załączniku nr 1.

16.4. Spotkanie podsumowujące



Na zakończenie II etapu konsultacji społecznych zostało zorganizowane spotkanie podsumowujące, podczas którego zaprezentowane zostały główne wnioski wynikające z działań przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych. Spotkanie rozpoczął przedstawiciel Biura Polityki Lokalowej m.st. Warszawy. Dalszą część spotkania prowadziły przedstawicielki Wykonawcy. Podczas spotkania przypomniany został cel konsultacji na I i II etapie, podjęte działania informacyjno-promocyjne oraz ogólne rezultaty I etapu. Ze względu na fakt, że w spotkaniu uczestniczyły 2 osoby (poza przedstawicielami Zamawiającego i Wykonawcy), które nie potrzebowały, aby szczegółowo omawiać zapisy Koncepcji, omówione zostały tylko uwagi zgłoszone podczas konsultacji. Uczestnikom zostały przedstawione również końcowe rezultaty projektu. Po części prezentacyjnej zainteresowane osoby mogły zadać pytania dotyczące prowadzonych działań oraz zgłosić dodatkowe uwagi dotyczące przedmiotu konsultacji. Pytania i uwagi dotyczyły przedstawionych uwag mieszkańców m.in.:

- ▶ Zasadności lokalizacji informacji turystycznej przy ul. Żąbkowskiej, skoro takie miejsce jest planowane na terenie Konesera,
- ▶ Utrzymania funkcji społecznej na ul. Brzeskiej – powinna być mowa o rozwoju tych usług, gdyż obecnie działający na tej ulicy Dom Pobytu dla seniorów, nie do końca spełnia swoją rolę, ze względu na występujące tam bariery i niedostosowane warunki lokalowe do potrzeb seniorów,



- ▶ Odtworzenia linii tramwajowej elektrycznej Żąbkowska – pl. Narutowicza – jest to rozwiązanie mało realne do zrealizowania,
- ▶ Podkreślone zostało, że ulica Mała i Brzeska są ulicami, gdzie poczucie bezpieczeństwa jest bardzo niskie,
- ▶ Umieszczenia tablicy informacyjnej o Dworcu Petersburskim na ul. Wileńskiej – zwrócenie uwagi, że taka tablica już istnieje,
- ▶ Stworzenia modelowej placówki w jednym istniejącym pustostanie na ulicy Stalowej lub Wileńskiej – pytanie w jaki sposób ta placówka miałaby funkcjonować i zwrócenie uwagi, że działają już lokale w okolicy Szwedzkiej/Stalowej, które mogłyby taką funkcję pełnić.,
- ▶ Ul. Grochowskiej i dużego nacisku położonego na działalność biur, a nie na przykład działalności rzemieślniczej.

Pojawiła się również propozycja utworzenia na Pradze-Północ podmiotu na wzór Zespołu do Spraw Zachowania Dziedzictwa i Rozwoju Rzemiosła działającego na Pradze-Południe. Część dyskusji poświęcona została również samemu procesowi konsultacji społecznych, w tym także potrzebie poszukiwania innych sposobów na poznanie przyzwyczajzeń mieszkańców, sposobów na korzystanie z przestrzeni, codziennych zachowań i ich preferencji, a także zwrócono uwagę na konieczność wykorzystywania wcześniejszych rezultatów konsultacji społecznych.

Dla wszystkich Obszarów zostało przeprowadzone 1 spotkanie podsumowujące, które miało miejsce 5 września 2018 r. w godz. 18:00-20:00. Podobnie jak w przypadku wszystkich spotkań bezpośrednich organizowanych w ramach konsultacji społecznych, spotkanie podsumowujące zostało zorganizowane na obszarze objętym projektem, w sali konferencyjnej Centrum Kreatywności (ul. Targowa 56).

17. Podsumowanie konsultacji społecznych

17.1. Ogólne informacje

- 1) I etap konsultacji cieszył się większym zainteresowaniem niż II etap, na co wpływ mogły mieć następujące czynniki:
 - ▶ czas trwania II etapu był krótszy niż I, więc może to się przekładać na liczbę wypełnień formularza elektronicznego,
 - ▶ termin realizacji II etapu konsultacji przypadający na 2 ostatnie tygodnie wakacji był mniej dogodny niż I etapu, przy czym ze względu na harmonogram projektu nie było możliwości jego przesunięcia,
 - ▶ pytania zadawane uczestnikom konsultacji podczas I etapu dotyczyły szczegółów – tego, jakie konkretne usługi/funkcje powinny pojawić się w ich otoczeniu. Do tak postawionego pytania łatwiej się odnieść niż do ogólnej koncepcji dla poszczególnych lokali, wskazujących funkcje i rodzaje branż,
 - ▶ konsultowany podczas II etapu dokument z zaproponowanymi funkcjami i zestawem branż nie wzbudzał kontrowersji – propozycje były zgodne z tym, co już funkcjonuje, uzupełnione często o propozycje mieszkańców, w związku z tym nie było punktów, które wzbudzałyby liczne komentarze.
- 2) Ze względu na rodzaj omawianego dokumentu, konsultacje społeczne prowadzone na II etapie miały w dużo większym stopniu charakter informacyjny niż, miało to miejsce na I etapie konsultacji. Osobom zainteresowanym tematem prezentowana była koncepcja gospodarowania lokalami, przedstawiane były funkcje przewodnie poszczególnych ulic oraz zaproponowany zestaw branż. W większości przypadków uczestnicy konsultacji nie zgłaszali uwag do zgłaszanych propozycji. Dodatkowo, wskazywali konkretne usługi, jakie powinny się pojawić w ramach danej funkcji np. mówiąc o usługach rzemieślniczych wskazywali konkretne usługi, jakie powinny się pojawić np. krawiec, złotnik itp.
- 3) Bardzo często uczestnicy odnosili się do otoczenia lokali użytkowych – zagospodarowania przestrzeni, infrastruktury rowerowej, a także problemów związanych z warunkami mieszkalnymi, które nie mają ścisłego związku z prowadzonymi konsultacjami, ale bezpośrednio dotyczą mieszkańców – bez zapewnienia odpowiednich potrzeb pierwszego stopnia, trudno odnosić się do usług, które byłyby potrzebne w okolicy, dlatego też takie uwagi również zostały odnotowane.
- 4) Uczestnikom konsultacji dużo łatwiej było wypowiadać się o szczegółach niż o ogólnych założeniach Koncepcji, dlatego w dużej mierze odnosili się bezpośrednio do swojego otoczenia i konkretnych usług, których brakuje, albo zmian, które powinny zostać wprowadzone w przestrzeni.
- 5) Fakt, że nie było zbyt wielu uwag do zaproponowanej Koncepcji może świadczyć o akceptacji interesariuszy konsultacji zaproponowanych w niej rozwiązań.
- 6) Prezentacja założeń Koncepcji wywoływała w kolejnym kroku pytania dotyczące dalszych etapów projektu i czasu potrzebnego na jej wdrożenie.

- 7) Zdecydowaną większość uczestników konsultacji społecznych stanowili mieszkańcy, na niektórych obszarach pojawili się także przedsiębiorcy i przedstawiciele organizacji pozarządowych. Byli to zarówno uczestnicy I etapu konsultacji jak i nowe osoby, które wcześniej nie zabierały głosu w sprawie Handlowych ulic Pragi.
- 8) W większym stopniu podczas II etapu sprawdziły się punkty konsultacyjne jako mniej sformalizowana forma prowadzenia konsultacji.

17.2. Uwagi dotyczące poszczególnych obszarów

W tej części dokumentu zostaną przedstawione uwagi i opinie zgłaszane przez uczestników na poszczególnych obszarach. Uwzględnione zostały także kwestie, które nie przekładają się w bezpośredni sposób na przedmiot konsultacji, ale ich zgłoszenie było istotne z punktu widzenia uczestnika konsultacji.

17.2.1. Stara Praga

1) Funkcje i usługi przewodnie

Usługi gastronomiczne – ul. Ząbkowska:

- ▶ Uczestniczka konsultacji zwróciła uwagę, że należy zróżnicować lokale gastronomiczne na ulicy Ząbkowskiej, tak aby zlokalizowane były tam również restauracje o wyższym standardzie, które staną się bardziej atrakcyjne dla większej części społeczności. Lokale gastronomiczne na ul. Ząbkowskiej mogą stanowić konkurencję dla Konesera, dlatego istotne jest, aby ta oferta była równie interesująca. Ząbkowska powinna stanowić atrakcyjny wstęp, wprowadzenie do dalszej części Starej Pragi, w tym dla Konesera; powinny znajdować się na niej estetyczne lokale z ogródkami zachęcające do zatrzymania się na dłuższą, bądź krótszą chwilę, a następnie udania się dalej. Restauracje/bistra/bary powinny rozpocząć współpracę z instytucjami kultury w celu organizowania wspólnych wydarzeń, imprez, w ten sposób obie strony mogłyby czerpać z tego korzyści.
- ▶ Jedna uczestniczka konsultacji po analizie Konceptji wskazała, że należy również docenić małe lokale gastronomiczne zlokalizowane przy ul. Targowej np. z kuchnią gruzińską czy meksykańską.

Usługi związane z modą – ul. Targowa:

- ▶ Na Targowej powinny znaleźć się (w kontekście funkcji przewodniej jaką jest moda): pasmanteria, ozdoby, sklepy z bielizną, sklep z wyrobami dzianinowymi.

Usługi artystyczne i społeczne – ul. Brzeska

- ▶ Dwie uczestniczki konsultacji szczególnie zwróciły uwagę na konieczność zapewnienia miejsca na działalność artystyczną, galerie dlatego zaproponowana funkcja na ul. Brzeskiej jest jak najbardziej słuszna.

- ▶ W kwestii funkcji społecznej zwrócono uwagę na konieczność przeniesienia Domu Pobytu z ul. Brzeskiej w bardziej dogodne miejsce dla seniorów, z windą, dostępem do obiektu z parteru.
- ▶ Jeden z uczestników zwrócił uwagę na potrzebę utworzenia większego centrum opiekuńczo-wychowawczego połączonego z Domem Kultury na ul. Brzeskiej.

2) Funkcje i usługi uzupełniające

Usługi rzemieślnicze i inne funkcje

- ▶ Na ul. Ząbkowskiej poza lokalami gastronomicznymi powinny rozwijać się także usługi rzemieślnicze, a także powinny powstawać sklepy z akcesoriami do samodzielnego montażu i do wykonania drobnych prac w domu, czy prac rękodzielniczych.

Usługi turystyczne i informacja w przestrzeni miejskiej

- ▶ Informacja turystyczna powinna być zlokalizowana na Targowej przy Ząbkowskiej, albo na rogu Ząbkowskiej i Brzeskiej. Wg jednego z uczestników konsultacji, obecnie nieformalną informację turystyczną pełni piekarnia znajdująca się na rogu Targowej i Ząbkowskiej – zostawiane są tam informacje turystyczne w różnych wersjach językowych. Podczas konsultacji zaproponowano również alternatywne miejsce na informację turystyczną, jakim jest przejście podziemne stanowiące przedłużenie Ząbkowskiej – oprócz tego mogłaby tam być zlokalizowana siedziba fundacji, kawiarnia. Na spotkaniu podsumowującym została zwrócona uwaga na fakt, że taka informacja ma powstać w Centrum Koneser (co było również zaznaczone w dokumencie Konceptji).
- ▶ Jeden z uczestników zasugerował również przeniesienie słupa przy Barze Ząbkowskim i ustawienie tam planzzy z informacjami turystycznymi, informacjami dot. komunikacji miejskiej, roweru miejskiego.
- ▶ Zasugerowano również stworzenie czytelnej informacji na temat tego, gdzie znajdują się poszczególne lokale i sklepy np. te z tkaninami.

3) Brakujące usługi

- ▶ Uczestnicy konsultacji wskazali po raz kolejny usługi, których wg nich brakuje na Starej Pradze: bazar z warzywami i owocami, magiel.
- ▶ Oprócz funkcji przewodniej – mody, na ul. Targowej powinna zostać zlokalizowana księgarnia „z duszą”.
- ▶ Jedna z uczestniczek zwróciła uwagę, że dobrym pomysłem byłoby utworzenie kawiarni, gdzie pracują osoby z niepełnosprawnościami (przedsiębiorstwo ekonomii społecznej).

4) Kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji

Estetyka przestrzeni, infrastruktura i zagospodarowanie zieleni

- ▶ Uczestnicy konsultacji zwrócili uwagę na konieczność rozbudowy infrastruktury dla rowerzystów oraz poprawę już istniejącej infrastruktury rowerowej np. źle wydzielona granica między drogą rowerową a ścieżką dla pieszych wzdłuż Al. Solidarności. Utworzenie z istniejących ciągów rowerowych spójnego systemu.

- ▶ Wg 5 osób odwiedzających punkty niewystarczający jest stopień zagospodarowania zieleni wzdłuż ul. Targowej.

- ▶ Po raz kolejny podkreślony został nieestetyczny wygląd części lokali użytkowych.

Pozostałe kwestie

- ▶ Podzielone zdania, co do Otwartej Żąbkowskiej – wg niektórych uczestników konsultacji zamknięcie ulicy Żąbkowskiej utrudniło codzienne funkcjonowanie mieszkańców. W opinii respondentów lepiej byłoby gdyby ulica była zamykana tylko w weekendy, szczególnie, że program Otwartej Żąbkowskiej pokazuje, że nie są tam organizowane wydarzenia codziennie. Zgłoszona została również uwaga, że należy powrócić do wydarzeń organizowanych na ul. Brzeskiej/Żąbkowskiej sprzed 10 lat.
- ▶ Ciekawym miejscem, które mogłoby również wpływać na rozwój Starej Pragi jest Campus Google'a, ale jest to miejsce niedostępne dla mieszkańców, nie ma nawet swojej strony w polskiej wersji językowej.
- ▶ Zaproponowane zostało odtworzenie linii tramwajowej elektrycznej Żąbkowska – pl. Narutowicza, jednak realność realizacji tego rozwiązania jest niska.
- ▶ Zaproponowano przeprowadzenie analizy demograficznej i dostosowanie oferty do wieku społeczności; wydaje się, że w okolicy nie ma dzieci, więc np. nie ma potrzeby tworzenia świetlic środowiskowych.

5) Pytania zgłoszone podczas konsultacji

Podczas punktów konsultacyjnych pojawiły się również następujące pytania szczegółowe, na które zostały udzielone odpowiedzi:

- ▶ Czy w Koncepcji uwzględnione zostały kwestie związane z godzeniem interesów nowych i starych mieszkańców?
- ▶ Na podstawie jakich analiz przygotowana została Koncepcja?
- ▶ Czy ceny w lokalach gastronomicznych będą zróżnicowane?

17.2.2. Nowa Praga



Źródło: Utila

Koncepcji na schemacie dot. zestaw branż dot. ulicy Wileńskiej powinny zostać oznaczone 3 antykwariaty.

2) Funkcje i usługi uzupełniające

- ▶ Podkreślenia wymaga fakt, że w okolicy Małej i Zaokopowej prowadzona jest działalność społeczna – działa tam organizacja pozarządowa Patrz Sercem, która prowadzi m.in. zajęcia z boksu dla dzieci.
- ▶ Zauważalne jest zamykanie lokali (rzeźnik, sklep mięsny, piekarnia, pub) na ul. Stalowej, w związku z tym zaproponowane w Koncepcji branże i preferencje dla przedsiębiorców powinny uwzględniać trudności w prowadzeniu lokali w tym miejscu.
- ▶ CH Wileńska sprawiła, że z Brzeskiej i Wileńskiej zniknęły usługi (choć na Wileńską one powracają).

3) Brakujące usługi

- ▶ Brakujące usługi: sklep spożywczy, sklep ze słodyczami, warzywniak, sklep rybny, salon prasowy, kawiarnia (połączona z funkcją kulturalną), piekarnia, salon kosmetyczny (potrzeby w tym zakresie się zmieniają, pojawiają się nowi mieszkańcy, którzy oczekują coraz bardziej wyspecjalizowanych usług).

4) Kwestie związane z najmem lokali – zgłoszone uwagi

- ▶ W umowach najmu powinny zostać wprowadzone zdecydowanie dłuższe okresy trwania umowy – najpierw okres najmu na 5 lat, a następnie na 10 lat.
- ▶ Powinien zostać wprowadzony czynsz za 1 zł, a w zamian najemca remontuje wynajęty lokal bądź też remontuje lokal i przez np. okres 3 lat rekompensuje poniesione nakłady w ramach czynszu.
- ▶ W poradniku profilowania najemców powinna pojawić się rekomendacja dot. ujednoczenia procesu najmu, m.in. ogłoszeń dot. wynajmowanego lokalu. Większy nacisk powinien zostać również położony

na prowadzenie proaktywnej polityki przez ZGNY wobec najemców. Najemcy powinni od razu dostawać pakiet informacji m.in. odnośnie szyldu, jaki mogą powiesić przed lokalem (taka informacja może być zamieszczona od razu w ogłoszeniu); informacja, że wynajmujący udzieli niezbędnego wsparcia.

- ▶ Pojawiło się także pytanie dotyczące sposobu oceny czy dany lokal jest potrzebny – każdy biznes potrzebuje czasu żeby nabrać rozpędu – propozycją może być wprowadzenie czynszu kroczącego.

5) Propozycje uzupełnienia dokumentu Koncepcji o dodatkowe informacje/elementy:

- ▶ W dokumencie brakuje informacji, jakie dalsze kroki będą podjęte odnośnie wypracowanej Koncepcji, jaki będzie finalny i zakładany efekt wdrożonych dokumentów.
- ▶ W dokumencie brakuje informacji o tym, że niepożądane branże, takie jak sklepy monopolowe, lombardy powinny zostać zlikwidowane.
- ▶ Propozycja, aby na mapach pokazać ulice pełniące funkcje przewodnie, wówczas będzie widać uzupełnianie tych funkcji przez inne ulice.
- ▶ Jedna z uczestniczek konsultacji zasugerowała utworzenie modelowej placówki w jednym z istniejących pustostanów na ulicy Stalowej lub Wileńskiej, która byłaby żywą ilustracją zaproponowanych w koncepcji rozwiązań oraz inspiracją dla urzędników i najemców. Ta propozycja wymagałaby uszczegółowienia, bo jak zauważył inny uczestnik konsultacji, wiele lokali na Nowej Pradze dobrze działających, można by podać jako przykład do naśladowania dla innych przedsiębiorców.

6) Kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji

- ▶ Ulica Mała i Zaokopowa wymagają poprawy bezpieczeństwa zarówno w kontekście występujących tam wykroczeń i przestępstw, jak również w zakresie bezpieczeństwa komunikacyjnego (potrzeba zamontowania progów zwalniających).
- ▶ Uczestnicy konsultacji zwrócili uwagę na niewystarczające remonty infrastruktury/budynków na ul. Stalowej.
- ▶ Na ul. Wileńskiej powinna pojawić się tablica informacyjna o Dworcu Petersburskim – na spotkaniu podsumowującym zostało zaznaczone, że taka tablica już istnieje.
- ▶ Podkreślenie wytyczania nowych ścieżek rowerowych, zagospodarowania zieleni, małej architektury.
- ▶ Problem z komunikacją: zlikwidowany przystanek 509 na Jagiellońskiej – nie ma dojazdu na Żerań, zlikwidowana została linia 101.

7) Pytania zgłoszone podczas konsultacji

Podczas punktów konsultacyjnych uczestnikom zostały udzielone odpowiedzi na następujące pytania szczegółowe:

- ▶ Jakie inne dokumenty zostały wypracowane w ramach projektu i czy będą one również udostępnione?
- ▶ Jakie analizy zostały przeprowadzone w ramach projektu?

- ▶ Czy wszystkie lokale będą uwzględnione w koncepcji np. czy będą remontowane pod proponowane w koncepcji nowe funkcje?
- ▶ Kto będzie odpowiadał za wdrażanie Koncepcji?
- ▶ Które lokale będą w pierwszej kolejności poddawane remontom?
- ▶ Jakie są dalsze kroki w projekcie, dla kogo jest ten dokument, jaki będzie efekt wdrożonych działań?
- ▶ W jaki sposób będą wprowadzane nowe branże na poszczególne ulice?

8) Uwagi dotyczące obszarów nieobjętych projektem:

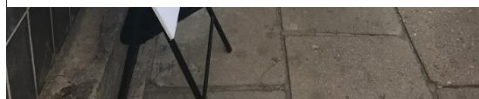
- ▶ Udostępnienie lokali przy pl. Hallera na preferencyjnych warunkach, tak aby nie stały puste; warto, aby powstawały lokale jak Kolorowy świat Panny Jadzi (który zakończył swoją działalność).
- ▶ Przy pl. Hallera jest zbyt mało ławek.

17.2.3. Kamionek

1) Usługi i zestawy branż zaproponowane w Koncepcji



Źródło: Utiła



rzemieślników.

- ▶ Z opinii przedsiębiorcy prowadzącego lokal gastronomiczny na ul. Mińskiej wynika, że obecnie funkcjonujące lokale gastronomiczne dobrze ze sobą współpracują brakuje tylko miejsc parkingowych.
- ▶ Odcinek ul. Mińskiej, gdzie zlokalizowana jest Pierogarnia, kebab, fryzjer i kwiaciarnia odżył w ostatnich latach, ale pozostała część ulicy nadal pozostaje mało uczęszczana, szczególnie, że jej wygląd jest mało zachęcający do spacerowania.

3) Brakujące usługi

W czasie konsultacji zwrócono uwagę na następujące brakujące usługi: warzywniak, szewc (przyzwyczajenie do usług – kiedyś na Mińskiej był szewc i dlatego też był on wskazywany jako brakująca usługa), sklep z artykułami gospodarstwa domowego, sklep spożywczy, mięsny, powrót bazaru i przywrócenie na nim drzew. Uwaga, że mieszkańcy jeżdżą pod Uniwersam, a powinni mieć możliwość robienia zakupów na miejscu.

4) Kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji

- ▶ Zdecydowana większość (90%) uczestników konsultacji zapoznawała się z Koncepcją w zakresie dotyczącym Kamionka i nie zgłaszała swoich uwag do zaproponowanych funkcji przewodnich i zestawu branż.

- ▶ Uczestnik spotkania podsumowującego zwrócił uwagę na fakt, że na ul. Grochowskiej zdecydowaną większość stanowią lokale, które mają być przeznaczone na biura. Zasugerował, że być może więcej z nich powinno być przeznaczonych na działalność rzemieślniczą, co generowałoby większy ruch pieszych. Obecnie ten ruch jest znikomy m.in. ze względu na to, że już teraz tych biur jest dużo, więc rozszerzanie tego typu działalności może nie przyczynić się do ożywienia tego obszaru.

2) Inne kwestie związane z usługami

- ▶ Uwaga została zwrócona na fakt, że w dzielnicy Praga-Południe powołany został Zespół do Spraw Zachowania Dziedzictwa i Rozwoju Rzemiosła, którego zadaniem jest wspieranie rzemieślników w dzielnicy. Powołanie takiego zespołu byłoby również przydatne w dzielnicy Praga-Północ, gdzie także działa wielu

- ▶ Poprawa infrastruktury chodnikowej i drogowej, estetyki budynków, uporządkowanie miejsc parkingowych, zagospodarowanie zieleni.
- ▶ Podczas konsultacji wiele osób podkreślało konieczność poprawy warunków mieszkaniowych, a także zwracało uwagę na puste i zaniedbane kamienice negatywnie wpływające na wizerunek miejsca.

5) Pytania zgłoszone podczas konsultacji

Podczas konsultacji przedsiębiorcom zostały udzielone odpowiedzi na zadane pytania:

- ▶ W jaki sposób mogą skorzystać z projektu?
- ▶ Ile kosztuje wynajęcie lokalu, gdzie można szukać informacji nt. wynajmu?
- ▶ Kiedy koncepcja zostanie wdrożona?

17.2.4. Rejon Dworca Wschodniego

1) Usługi i zestawy branż zaproponowane w koncepcji

- ▶ Podobnie jak w przypadku Kamionka zdecydowana większość uczestników konsultacji zapoznawała się z koncepcją w zakresie dotyczącym rejonu Dworca Wschodniego i nie zgłaszała swoich uwag do zaproponowanych funkcji przewodnich i zestawu branż.
- ▶ Z dużym poparciem spotkała się funkcja przewodnia zaproponowana dla ul. Skaryszewskiej, czyli działalność rzemieślnicza oraz wprowadzenia w Rogatce informacji turystycznej i mini-muzeum Kamionka.
- ▶ Zwrócono uwagę, że ul. Skaryszewska wymaga ożywienia, dlatego proponowanie lokali przyciągających także osoby z zewnątrz jest jak najbardziej wskazane.

2) Informacja i promocja

- ▶ Duża część uczestników konsultacji nie wiedziała o istnieniu lokali użytkowych zlokalizowanych w kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 15 - brakuje oznakowania tych lokali.

3) Brakujące usługi

- ▶ Uczestnicy konsultacji zwrócili uwagę na następujące usługi, których brakuje w okolicy: salon kosmetyczny, szewc, kawiarnia/cukiernia, krawcowa, kapeluszniczka, fryzjer, kwiaciarnia, publiczne toalety, sklep spożywczy, świetlica/miejsce spotkań dla seniorów

4) Kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji

- ▶ W konsultacjach uczestniczyły przede wszystkim starsze osoby. Rozmówcy, po zapoznaniu z koncepcją, często odbiegali od tematu i opowiadali o dotyczących ich problemach, także tych związanych ze złymi warunkami mieszkaniowymi.
- ▶ Uczestniczka konsultacji zwróciła uwagę, że w okolicy (m.in. w Parku Skaryszewskim i Centrum Kultury na ul. Podskarbińskiej) organizowanych jest za mało imprez, szczególnie w wakacje i w tygodniu.

17.2.5. Wnioski – odniesienie do zgłoszonych uwag/opinii

Jak zostało wskazane w podsumowaniu ogólnych informacji z przebiegu konsultacji, koncepcja gospodarowania lokalami użytkowymi należącymi do zasobu m.st. Warszawy w Dzielnicach Praga-Północ i Praga-Południe spotkała się z pozytywnym odbiorem ze strony uczestników konsultacji. Zgłaszane opinie w większym stopniu stanowiły potwierdzenie wskazanych funkcji oraz uszczegółowienie zaproponowanych zestawów branż. W poniższej tabeli znajduje się odniesienie do poszczególnych uwag i opinii zgłoszonych w ramach Konsultacji.

Lp.	Zgłoszona uwaga/opinia ⁸	Odniesienie do uwag/opinii (określenie potencjalnych i niezbędnych zmian w dokumencie)
Stara Praga		
Funkcje i usługi przewodnie		
1.	Zróżnicowanie lokali gastronomicznych na ulicy Żąbkowskiej, tak aby zlokalizowane były tam również restauracje o wyższym standardzie, które staną się bardziej atrakcyjne dla większej części społeczności (...)	Koncepcja zakłada powstawanie różnego typu lokali gastronomicznych np.: restauracje, bistra, kawiarnie, bary, co jest spójne ze zgłaszaną uwagą.
2.	Zwrócenie uwagi na lokale gastronomiczne znajdujące się na ul. Targowej	Istniejące lokale gastronomiczne nie zostaną zlikwidowane, niemniej jednak ul. Targowa nie jest ulicą, gdzie tego typu będą się mogły rozwijać ze względu na swój tranzytowy charakter. Dlatego też proponuje się wzmacnianie istniejącego potencjału branży modowej.
3.	Na Targowej powinny znaleźć się (w kontekście funkcji przewodniej, jaką jest moda): pasmanteria, ozdoby, sklepy z bielizną, sklep z wyrobami dzianinowymi.	W opisie uszczegóławiającym poszczególne zestawienia zostaną dodane zaproponowane przykłady sklepów.
4.	Konieczność przeniesienia Domu Pobytu z ul. Brzeskiej w bardziej dogodne miejsce dla seniorów, z windą, dostępem do obiektu z parteru i potrzeba utworzenia większego centrum opiekuńczo-wychowawczego połączonego z Domem Kultury na ul. Brzeskiej.	Przeniesienie Domu Pobytu wykracza poza zakres Koncepcji, natomiast utworzenie centrum wpisuje się w zaproponowaną funkcję społeczną.
Funkcje i usługi uzupełniające		
5.	Propozycja uzupełnienia o usługi rzemieślnicze oraz sklepy z akcesoriami do samodzielnego montażu i do wykonania drobnych prac w domu czy prac rękodzielniczych.	Usługi rzemieślnicze zostały uwzględnione w zaproponowanym tenant-mixie, podobnie jak sklepy specjalistyczne, które mogą pełnić wskazaną funkcję.
6.	Zlokalizowanie informacji turystycznej na ul. Żąbkowskiej. Zwiększenie oznakowania i informacji turystycznej i lokali użytkowych.	Informacja turystyczna została zaplanowana przez Urząd m.st. Warszawy w Centrum Koneser, które będzie stanowić atrakcyjny punkt turystyczny ze względu na powstający tam hotel, restauracje oraz działające już Muzeum Wódki. W Koncepcji nie zakłada się lokalizacji dodatkowego punktu informacji turystycznej przy ul. Żąbkowskiej. Koncepcja zawiera rekomendację dotyczącą opracowania systemu oznakowania lokali użytkowych i miejsc turystycznych.
7.	Za dużo sklepów typu: Biedronka, Lidl, markety.	Koncepcja nie zakłada lokalizowania sklepów typu dyskont lub convenience w lokalach wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy. Aktualnie większość tego typu lokali znajduje się w lokalach prywatnych.
8.	Handel starówek z kwiatkami jest bardzo uroczy zabrania się im sprzedaży.	Koncepcja nie zawiera propozycji niezgodnych z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
Brakujące usług		
9.	Bazar z warzywami i owocami, magiel, księgarnia z duszą (na Targowej), kawiarnia, gdzie pracują osoby z niepełnosprawnościami (przedsiębiorstwo ekonomii społecznej)	W Koncepcji na ul. Targowej wskazane jest uzupełnienie oferty lokali o działalności pierwszej potrzeby, w co może wpisywać się np. działalność sklepów warzywniczych. Uwaga dot. bazaru z warzywami i owocami może dotyczyć również Bazaru Różyckiego, który nie został uwzględniony w Koncepcji. Natomiast magiel może stanowić jedną z usług specjalistycznych uzupełniających funkcję modową na ul. Targowej, wskazanych w zestawieniu branż. W zestawieniu znajduje się również księgarnia, natomiast przedsiębiorstwo ekonomii społecznej mogłoby wpisywać się w funkcje dwóch sąsiadujących ulic – Żąbkowskiej i Brzeskiej.
Kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji		
10.	Konieczność rozbudowy infrastruktury dla rowerzystów oraz poprawa już istniejącej infrastruktury rowerowej Niewystarczający stopień zagospodarowania zieleni wzdłuż ul. Targowej	W Koncepcji zostały przedstawione ogólne rekomendacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni wokół lokali użytkowych. Koncepcja nie zakłada rozbudowywania rekomendacji w tym zakresie, powinny one

⁸ Zachowana została pisownia oryginalna uwagi/opinii

Lp.	Zgłoszona uwaga/opinia ⁸	Odniesienie do uwag/opinii (określenie potencjalnych i niezbędnych zmian w dokumencie)
	Nieestetyczny wygląd części lokali użytkowych Pozostałe kwestie wymienione w podsumowaniu	stanowić informację uwzględnianą przy okazji prowadzonych prac remontowych, modernizacyjnych poszczególnych ulic i budynków znajdujących się wzdłuż tych ulic.
Nowa Praga		
Funkcje i usługi przewodnie		
11.	Uwypuklenia wymaga w koncepcji działalność antykwariatów (vintage to nie tylko sklepy z modą). Ponadto w dokumencie koncepcji na schemacie dot. zestaw branż dot. ulicy Wileńskiej powinny zostać oznaczone 3 antykwariaty.	Zaproponowane zmiany zostały uwzględnione w koncepcji
12.	Weryfikacja inwestycji przy ul. Inżynierskiej 6 pod kątem funduszy na inwestycje	Uwaga wykracza poza zakres zamówienia.
Funkcje i usługi uzupełniające		
13.	Podkreślenia wymaga, że w okolicy Małej i Zaokopowej prowadzona jest działalność społeczna – działa tam organizacja pozarządowa Patrz Sercem, która prowadzi m.in. zajęcia z boksu dla dzieci.	Koncepcja zawiera opis działalności społecznych prowadzonych na analizowanych obszarach, w którym uwzględniono organizację Patrz Sercem.
14.	Zauważalne jest zamykanie lokali (rzeźnik, sklep mięsny, piekarnia, pub) na ul. Stalowej, w związku z tym zaproponowane w koncepcji branże i preferencje dla przedsiębiorców powinny uwzględniać trudności w prowadzeniu lokali w tym miejscu.	W koncepcji proponuje się wykorzystać istniejący już potencjał zlokalizowanych na ul. Stalowej galerii wraz z uzupełnieniem o pracownie artystyczne i rzemieślnicze. W samym dokumencie podkreślone są preferencje dla tego typu działalności. Dodatkowym elementem przyciągającym osoby odwiedzające mógłby być punkt informacji turystycznej i sklep z pamiątkami.
Brakujące usługi		
15.	Brakujące usługi: sklep spożywczy, sklep ze słodyczami, warzywniak, sklep rybny, salon prasowy, kawiarnia (połączona z funkcją kulturalną), piekarnia, salon kosmetyczny (potrzeby w tym zakresie się zmieniają, pojawiają się nowi mieszkańcy, którzy oczekują coraz bardziej wyspecjalizowanych usług).	Wskazane usługi stanowią bardzo często podawane w koncepcji uszczegółowienia do zestawów branż np. salony urody stanowią jedną z propozycji na ul. Wileńskiej, podobnie jak salony prasowy. Piekarnie czy sklepy spożywcze wskazane są jako uzupełnienie proponowanych zestawów branż o usługi podstawowe.
Kwestie związane z najmem lokali – zgłoszone uwagi		
16.	W umowach najmu powinny zostać wprowadzone zdecydowanie dłuższe okresy trwania umowy – najpierw okres najmu na 5 lat, a następnie na 10 lat.	Najem lokali na okres do 10 lat jest zgodny z obowiązującymi przepisami.
17.	Powinien zostać wprowadzony czynsz za 1 zł, a w zamian najemca remontuje wynajęty lokal bądź też remontuje lokal i przez np. okres 3 lat rekompensuje poniesione nakłady w ramach czynszu.	Koncepcja zawiera rekomendacje dotyczące sposobów rozliczeń nakładów poniesionych przez najemcę.
18.	W poradniku profilowania najemców powinna pojawić się rekomendacja dot. ujednolicenia procesu najmu m.in. ogłoszeń dot. wynajmowanego lokalu. Większy nacisk powinien zostać również położony na prowadzenie proaktywnej polityki przez ZGNY wobec najemców. Najemcy powinni od razu dostawać pakiet informacji m.in. odnośnie sztytu, jaki mogą powiesić przed lokalem (taka informacja może być zamieszczona od razu w ogłoszeniu); informacja, że wynajmujący udzieli niezbędnego wsparcia.	Koncepcja zawiera rekomendacje wskazane w zgłoszonej uwadze.
19.	Sposób oceny czy dany lokal jest potrzebny – każdy biznes potrzebuje czasu żeby nabrać rozpędu – propozycją może być wprowadzenie czynszu kroczącego.	Komentarz uwzględniony na tyle, na ile pozwalają przepisy dotyczące najmu lokali użytkowych.
20.	Lokale, w których tworzone byłyby miejsca pracy dla lokalnej społeczności.	Wskazany punkt zostanie podkreślony w rekomendacjach.
Propozycje uzupełnienia dokumentu koncepcji o dodatkowe informacje/elementy		
21.	W dokumencie brakuje informacji, jakie dalsze kroki będą podjęte odnośnie wypracowanej koncepcji, jaki będzie finalny i zakładany efekt wdrożonych dokumentów.	Wymienione informacje znajdują się w koncepcji.
22.	W dokumencie brakuje informacji, że niepożądane branże takie jak sklepy monopolowe, lombardy powinny zostać zlikwidowane.	Kwestie dotyczące działalności niepożądanych są ujęte w koncepcji.
23.	Propozycja, aby na mapach pokazać ulice pełniące funkcje przewodnie, wówczas będzie widać uzupełnianie tych funkcji przez inne ulice.	Propozycja zostanie uwzględniona w opracowaniu.
24.	W ramach prac wdrożeniowych - wykorzystując takie działania jak: opracowanie wytycznych w sprawie witryn, szyldów i oznakowania lokali aktywizacji pustostanów prowadzenia działań marketingowych	Wskazane działania (1-3) zostały uwzględnione w rekomendacjach wskazanych w koncepcji. Propozycja dotycząca placówki modelowej zostanie wskazana jako rekomendacja

Lp.	Zgłoszona uwaga/opinia ⁸	Odniesienie do uwag/opinii (określenie potencjalnych i niezbędnych zmian w dokumencie)
	stworzyć placówkę modelową w jednym istniejącym pustostanie na ulicy Stalowej lub Wileńskiej, która byłaby żywą ilustracją zaproponowanych koncepcji oraz inspiracją dla urzędników i najemców	
Kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji		
25.	Ulica Mała i Zaokopowa wymagają poprawy bezpieczeństwa zarówno w kontekście występujących tam wykroczeń i przestępstw, jak również w zakresie bezpieczeństwa komunikacyjnego (potrzeba zamontowania progów zwalniających).	W Koncepcji zostały przedstawione ogólne rekomendacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni wokół lokali użytkowych. Koncepcja nie zakłada rozbudowywania rekomendacji w tym zakresie, powinny one stanowić informację uwzględnianą przy okazji prowadzonych prac remontowych, modernizacyjnych poszczególnych ulic i budynków znajdujących się wzdłuż tych ulic.
26.	Niewystarczające remonty infrastruktury/budynków na ul. Stalowej	
27.	Podkreślenie wytyczania nowych ścieżek rowerowych, zagospodarowania zieleni, małej architektury.	
28.	Problem z komunikacją zlikwidowany przystanek 509 na Jagiellońskiej – nie ma dojazdu na Żerań, zlikwidowana została linia 101.	
Kamionek		
Usługi i zestawy branż zaproponowane w Koncepcji		
29.	Na ul. Grochowskiej zdecydowaną większość stanowią lokale, które mają być przeznaczone na biura. Być może więcej z nich powinno być przeznaczonych na działalność rzemieślniczą, co generowałoby większy ruch pieszych. Obecnie ten ruch jest znikomy m.in. ze względu na to, że już teraz tych biur jest dużo, więc rozszerzenie tego typu działalności może nie przyczynić się do ożywienia tego obszaru.	Przeanalizowano strukturę i charakterystykę lokali przeznaczonych na biura. Przedstawiono nowe propozycje dla dwóch lokali przeznaczonych na tą funkcję położonych przy ul. Grochowskiej, pozostawiając funkcję biurową jako dopuszczalną.
30.	Propozycja powołania podmiotu działającego na rzecz rzemieślników z Pragi-Północ na wzór Zespołu do Spraw Zachowania Dziedzictwa i Rozwoju Rzemiosła, którego zadaniem jest wspieranie rzemieślników w dzielnicy.	W Koncepcji przedstawiono rekomendację dotyczącą powstania zespołu łączącego kompetencje dotyczące najmu lokali należących do zasobu m.st. Warszawy, w tym również wspierającego działalność rzemieślniczą na obszarze dzielnic.
Brakujące usługi		
31.	Warzwniak, szewc (przyzwyczajenie do usług – kiedyś na Mińskiej był szewc i dlatego też był on wskazywany jako brakująca usługa), sklep z artykułami gospodarstwa domowego, sklep spożywczy, mięsny, powrót bazaru Rogatka	Bazar Rogatka – jego działalność jest planowana do przywrócenia. Sugerowane przez mieszkańców brakujące branże stanowią usługi podstawowe wpisujące się w zaproponowany w Koncepcji zakres usług uzupełniających dla otaczających ul. Mińską lokali gastronomicznych, handlowych i rozrywkowych na Kamionku.
32.	Ul. Berka Joselewicza róg Lubelskiej - ośrodek kultury, klub sąsiedzi , kawiarnia i księgarnia - rewitalizować niszczący budynek!!! Bazarek przy Grochowskiej i Bliskiej - dla usług rzemieślniczych - pracownie szewskie, krawieckie, cukiernia, mały bazarek i wymiennalni, księgarnia. Rogatka róg Lubelskiej i Grochowskiej - Muzeum Kamionka.	Budynek na rogu ul. Berka Joselewicza i ul. Lubelskiej znajduje się poza obszarem opracowania. Bazar Rogatka był przedmiotem konsultacji prowadzonych na przełomie listopada 2017 i stycznia 2018 r. Zgłaszane uwagi dotyczące tego miejsca powinny zostać skonfrontowane z uwagami zgłoszonym podczas przeprowadzonych konsultacji i uwzględnione przy prowadzonych pracach w tym miejscu. W Koncepcji zaproponowano w Rogatce utworzenie Muzeum Kamionka.
Kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji		
33.	Poprawa infrastruktury chodnikowej i drogowej, estetyki budynków, uporządkowanie miejsc parkingowych, zagospodarowanie zieleni.	W Koncepcji zostały przedstawione ogólne rekomendacje dotyczące zagospodarowania przestrzeni wokół lokali użytkowych. Koncepcja nie zakłada rozbudowywania rekomendacji w tym zakresie, powinny one stanowić informację uwzględnianą przy okazji prowadzonych prac remontowych, modernizacyjnych poszczególnych ulic i budynków znajdujących się wzdłuż tych ulic.
34.	Konieczność poprawy warunków mieszkaniowych, a także zwracało uwagę na puste i zaniedbane kamienice negatywnie wpływających na wizerunek miejsca.	
35.	Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych.	
Rejon Dworca Wschodniego		
Usługi i zestawy branż zaproponowane w Koncepcji		
36.	Zwrócono uwagę, że ul. Skaryszewska wymaga ożywienia, dlatego proponowanie lokali przyciągających także osoby z zewnątrz jest jak najbardziej wskazane.	Zaproponowany rozwój usług rzemieślniczych, a także turystycznych związanych z mini-muzeum może się do tego przyczynić, szczególnie, że w niedalekiej odległości znajduje się Dworzec Wschodni.
Informacja i promocja		

Lp.	Zgłoszona uwaga/opinia ⁸	Odniesienie do uwag/opinii (określenie potencjalnych i niezbędnych zmian w dokumencie)
37.	Duża część uczestników konsultacji nie wiedziała o istnieniu lokali użytkowych zlokalizowanych w kamienicy przy ul. Skaryszewskiej 15 - brakuje oznakowania tych lokali.	W rekomendacjach, w części dot. działań znajduje się sugestia dotycząca opracowania wytycznych w sprawie witryn, szyldów i oznakowania lokali oraz prowadzenia działań marketingowych. Lokale użytkowe nie będą mogły w odpowiedni sposób funkcjonować, jeśli będzie brakowało informacji o tym, że w ogóle one istnieją.
Brakujące usługi		
38.	Salon kosmetyczny, szewc, kawiarnia/cukiernia, krawcowa, kapeluszniczka, fryzjer, kwiatarnia, publiczne toalety, sklep spożywczy, świetlica/miejsce spotkań dla seniorów	<p>Kawiarnia proponowana jest do zlokalizowania przy ul. Zamoyskiego ze względu na bliskie sąsiedztwo Teatru Powszechnego. Na tej ulicy proponuje się również salon kosmetyczny i fryzjera.</p> <p>Zaproponowane usługi rzemieślnicze: szewc, krawcowa, kapeluszniczka wpisują się w funkcję przewodnią ul. Skaryszewskiej.</p> <p>Miejsce spotkań dla seniorów wpisuje się w działalność społeczną zaproponowaną na ul. Skarszewskiej.</p> <p>Kwiatarnię można zlokalizować w jednym z lokali przeznaczonych na usługi specjalistyczne, np. przy ul. Grochowskiej lub Mińskiej.</p>
Kwestie wykraczające poza przedmiot konsultacji		
39.	W konsultacjach uczestniczyły przede wszystkim starsze osoby. Rozmówcy po zapoznaniu z Koncepcją często odbiegali od tematu opowiadali o dotyczących ich problemach, także tych związanych ze złymi warunkami mieszkaniowymi. Uczestniczka konsultacji zwróciła uwagę, że zbyt mało w okolicy (m.in. w Parku Skaryszewskim i Centrum Kultury na ul. Podskarbińskiej) organizowanych jest imprez, szczególnie w wakacje i w tygodniu.	Zgłaszane kwestie wykraczają poza przedmiot Koncepcji, powinny zostać przekazane do odpowiednich biur zajmujących się wskazanymi sprawami.

Tabela 110 UWAGI ZGŁOSZONE POPRZEC FORMULARZE UWAG

Wybierz interesujący Cię obszar	Jakie są Twoje uwagi/sugestie zmian do zaproponowanych funkcji poszczególnych ulic i zestawu branż?	Co Twoim zdaniem należy dodać/zmieniść/usunąć w zakresie rekomendacji dla obszarów dotyczących przestrzeni i komunikacji?	Wiek	Płeć	Miejsce zamieszkania
Stara Praga	Za dużo biedronek lidlow marketów.	Za mało drzew, fontann, parków. Handel starowinek z kwiatkami jest bardzo uroczy zabrania się im sprzedaży. Ścieżki rowerowe na ulicach gdzie jest i tak niebezpiecznie. Zmniejszanie ulic na rzecz pasa dla rowerzystów-jeszcze większe korki. A wielu rowerzystów nie zna przepisów ruchu drogowego są niebezpieczeństwem.	35-44	kobieta	Stara Praga
Kamionek	Ul. Berka Joselewicza róg Lubelskiej - ośrodek kultury, klub sąsiedzi, kawiarnia i księgarnia - rewitalizować niszczący budynek!!! Bazarek przy Grochowskiej i Bliskiej - dla usług rzemieślniczych - pracownie szewskie, krawieckie, cukiernia, mały bazarek i wymiennalni, księgarnia Rogatka róg Lubelskiej i Grochowskiej - Muzeum Kamionka.	Więcej zieleni, drogi rowerowe, skwer z ławeczkami	45-54	kobieta	Kamionek
Nowa Praga	Dokument został przygotowany profesjonalnie - charakterystyka obszaru Nowej Pragi w pełni odpowiada moim odczuciom jako stosunkowo nowej mieszkanki Pragi - ulice Stalowa i Wileńska to prawdziwe perełki tego regionu z dużym potencjałem, tym bardziej potrzebują mądrej polityki miasta i dużego wsparcia dzielnicy - zaproponowane funkcje przewodnie dla tych ulic oraz pobliskiej Inżynierskiej i Środkowej pomoga, mam nadzieję na uzyskanie bardziej zdecydowanego ich charakteru.	Rekomendacje dot. przestrzeni i komunikacji są jak najbardziej słuszne, ale dotyczą innych projektów związanych z Rewitalizacją - bardziej interesują mnie (w kontekście tego opracowania) rekomendacje dotyczące dalszych działań - czyli konkretne kolejne kroki, które zostaną wykonane po przyjęciu dokumentu - zarówno przez EY jak i Miasto. Proponowałabym na przykład - w ramach prac wdrożeniowych - wykorzystując takie działania jak: - opracowanie wytycznych w sprawie witryn, szyldów i oznakowania lokali - aktywizacji pustostanów - prowadzenia działań marketingowych stworzyć placówkę modelową w jednym istniejącym pustostanie na ulicy Stalowej lub Wileńskiej, która byłaby żywą ilustracją zaproponowanych koncepcji oraz inspiracją dla urzędników i najemców	55-64	kobieta	Nowa Praga
Stara Praga	nie mam żadnych uwag	więcej ścieżek rowerowych	25-34	mężczyzna	inny obszar na terenie dzielnicy Praga-Północ
Stara Praga	nie mam uwag	nie mam uwag	35-44	mężczyzna	inna dzielnica Warszawy
Nowa Praga	weryfikacja inwestycji przy ul. Inżynierskiej 6 pod kątem funduszy na inwestycje	lokale, w których tworzone byłyby miejsca pracy dla lokalnej społeczności; preferencyjne czynsze za 1 zł; wydłużenie umowy najmu	35-44	mężczyzna	Nowa Praga

V. REKOMENDACJA ZESTAWÓW BRANŻ I PROFILI NAJEMCÓW

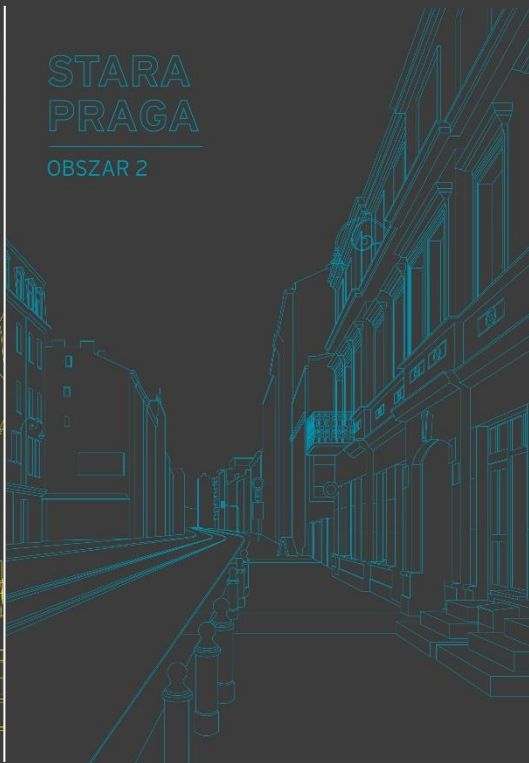
NOWA PRAGA

OBSZAR 1



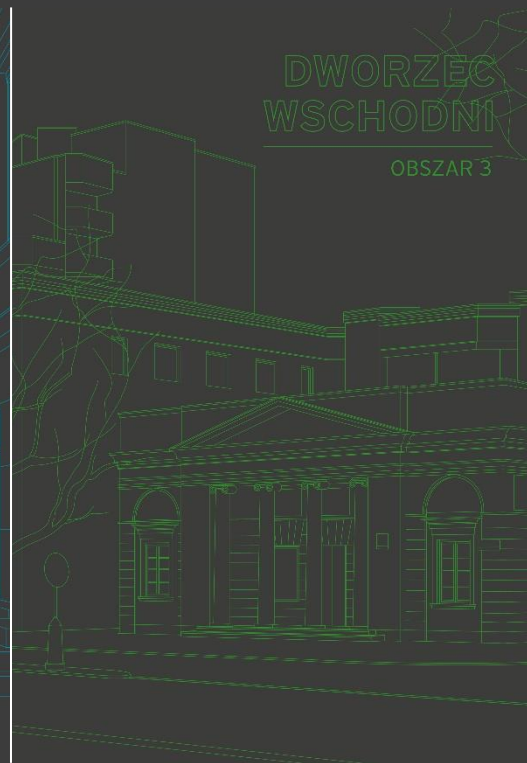
STARA PRAGA

OBSZAR 2



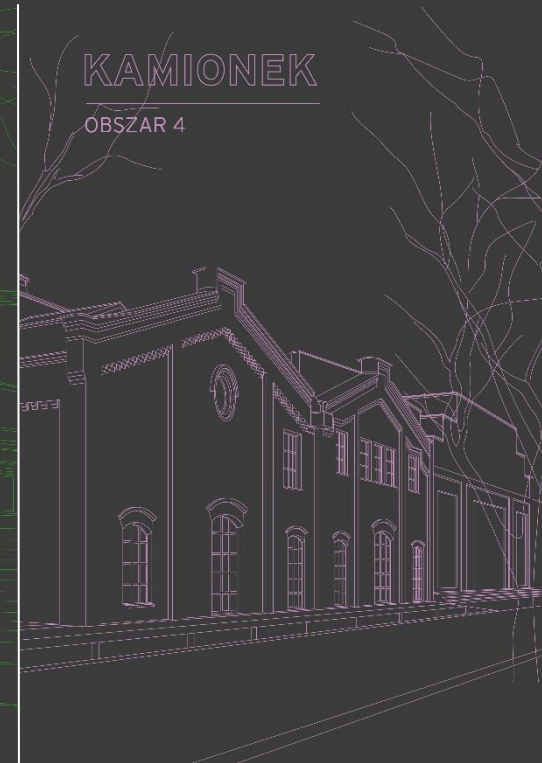
DWORZEC WSCHODNI

OBSZAR 3



KAMIONEK

OBSZAR 4



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



18. Analiza globalnych trendów rynku handlowego

Branża handlowa podlega obecnie swoistemu procesowi rewolucji, zwłaszcza w związku ze zmianami w preferencjach globalnego klienta, wynikającymi m.in. z postępującego rozwoju technologicznego. Zmiany, które obecnie przechodzi rynek handlowy, bardzo mocno oddziałują na tzw. sklepy tradycyjne (stacjonarne) położone zarówno w centrach handlowych, jak i przy ulicach. Do głównych trendów wpływających na rynek handlowy zaliczyć można:

▶ e-commerce, omnichannel

Rynek zakupów online rośnie w bardzo szybkim tempie. Wpływ na to ma m.in. zmiana nawyków klientów, którzy preferują robić zakupy bez wychodzenia z domu. Wpływ na wzrost popularności tego kanału sprzedaży mają nie tylko powyższe aspekty, ale również niższe ceny w sklepach internetowych. Jest to spowodowane oszczędnościami na wynajmie tradycyjnych powierzchni handlowych i wynagrodzeniach pracowników sklepów.

Również tradycyjne sieci sklepów wchodzi na rynek e-commerce i oferują sprzedaż zarówno w kanale tradycyjnym, jak i internetowym, czyli tzw. omnichannel.

Wpływ na ulice handlowe - duży

W tym przypadku wpływ na funkcjonowanie ulic handlowych zdecydowanie można określić jako duży.

Jako najważniejsze aspekty będące następstwem popularności e-commerce należy wymienić:

- zmniejszanie liczby placówek,
- zmniejszanie powierzchni sklepów,
- formaty typu showroom – mniejsze, służące jedynie do prezentacji, sprzedaż odbywa się online,
- formaty typu click&collect – małe punkty z możliwością odbioru zamówień internetowych.

▶ digitalizacja sklepów stacjonarnych

Wraz z postępowaniem technologicznym coraz to nowe rozwiązania są również wprowadzane do sprzedaży stacjonarnej. W głównej mierze odnosi się to do technik marketingowych (duże wyświetlacze w sklepach), usprawnienia sprzedaży, ale też dotyczy to chociażby interaktywnych luster.

Wpływ na ulice handlowe – średni

Dotyczy to głównie wnętrz sklepów i ewentualnie witryn, w związku z tym przełożenie na samo funkcjonowanie ulic jest ograniczone.

▶ zmniejszanie powierzchni sklepów stacjonarnych, wprowadzanie usług w formacie convenience

W obecnych czasach obserwowany jest odwrót od sklepów wielkopowierzchniowych. Hipermarkety i duże supermarkety tracą na popularności na rzecz mniejszych formatów – dyskontów i sklepów typu convenience.

Wpływ na ulice handlowe – duży

Duży wpływ ze względu na zmiany dotyczące nowych rodzajów i liczby najemców (duża liczba sklepów convenience, zarówno sieciowych, jak i niesieciowych).

▶ potrzeba natychmiastowej dostępności

Klienci obecnie przykładają bardzo dużą wagę do dostępności produktów. Akurat w tym aspekcie uprzywilejowana jest sprzedaż tradycyjnymi kanałami, gdzie w większości przypadków klient ma towar dostępny od ręki. Ta przewaga jest wykorzystywana przez operatorów sklepów stacjonarnych i często ma użycie w przekazach marketingowych.

Wpływ na ulice handlowe – duży

Ten aspekt ma bardzo duży wpływ na funkcjonowanie ulic handlowych, głównie ze względu na to, że stanowi o ich zaletach. Dopóki dostawy towarów zamówionych przez internet będą realizowane z opóźnieniem to ulice handlowe i sklepy stacjonarne będą miały swoich wiernych użytkowników.

▶ zwrot w kierunku „doświadczeń”

Dla klientów coraz ważniejsze są doświadczenia związane z zakupami i rozrywką. Jest to element po części pokrywający z tym wcześniej opisanym, a wiąże się chociażby z możliwością obejrzenia i sprawdzenia towaru. Dodatkowo rośnie popularność punktów usługowo-rozrywkowych ściśle związanych z doświadczeniami. Można tu wymienić escape roomy, pokoje zagadek, czy te bardziej tradycyjne formaty, jak kina.

Wpływ na ulice handlowe – duży

Wpływ na odzwierciedlenie głównie w aspekcie samego tenant-mixu. Obserwuje się obecność coraz większej ilości punktów rozrywkowych, zwłaszcza w przypadku drugorzędnych ulic handlowych, gdzie obowiązują niższe stawki czynszów.

▶ wzrost znaczenia usług i gastronomii

Poruszany w tym punkcie aspekt jest po części połączony z poprzednim punktem i zwrotem w kierunku doświadczeń. W momencie częściowego przenoszenia handlu do internetu w przestrzeniach fizycznych pozostają te usługi, które mogą być świadczone jedynie „na żywo”. Tutaj znakomitą przykładową jest gastronomia, które stopniowo wypiera handel z ulic. Dodatkowym elementem mającym wpływ na wzrost popularności gastronomii jest bogacenie się społeczeństwa, które coraz chętniej spożywa posiłki poza domem.

Wpływ na ulice handlowe – duży

Podobnie jak wyżej, wpływa to znacząco na skład tenant-mixu na ulicach, gdzie zaczynają przeważać lokale gastronomiczne.

19. Analiza przykładów obszarów handlowych

19.1. Przykłady światowych ulic handlowych

Na świecie istnieje wiele dobrze funkcjonujących ulic handlowych. Do tych najbardziej rozpoznawalnych należą:

- ▶ 5 aleja w Nowym Jorku,
- ▶ Pola Elizejskie w Paryżu,
- ▶ Dzielnica Ginza w Tokyo
- ▶ Bond i Oxford w Londynie.

Bond Street w Londynie

Bond Street jest jedną z ważniejszych ulic w dzielnicy West End w Londynie. Łączy Piccadilly Street z Oxford Street. Od XVIII w. wieku jest popularną ulicą handlową, przy której znajduje się wiele sklepów.

Ulica ta niezaprzeczalnie jest najważniejszą ulicą handlową w Wielkiej Brytanii. Uważana jest za jedną z najdroższych ulic handlowych na świecie. W światowych rankingach zajmuje jedno z czołowych miejsc pod kątem najwyższego średniego czynszu za wynajem w przeliczeniu na jednostkę powierzchni handlu. Średni czynsz na tej ulicy jest porównywalny z tymi uzyskiwanymi przy takich ulicach jak Pola Elizejskie w Paryżu, czy Via Montenapoleone w Mediolanie.

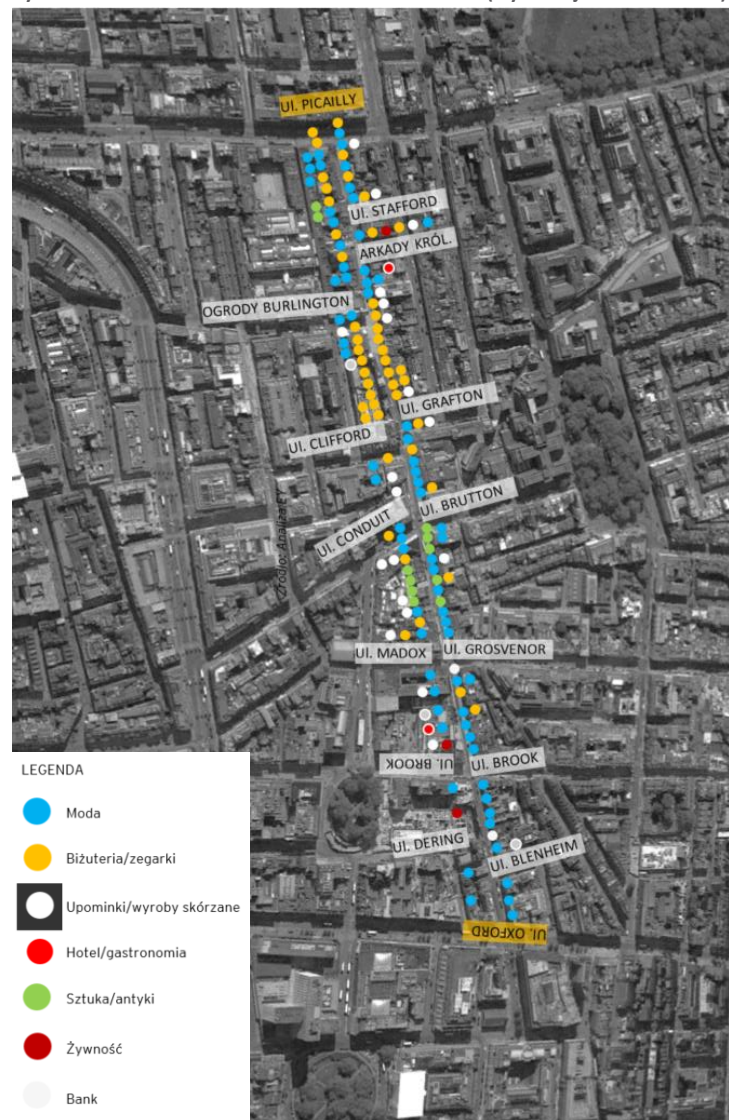
Od 2000 do 2017 roku średnie czynsze w dzielnicy West End urosły o około 200%, przy czym przy samej Bond Street o około 400%. Co ciekawe cykle koniunkturalne wpływają znaczenie mniej na funkcjonowanie tej ulicy w porównaniu do innych prestiżowych ulic handlowych w Londynie.

Długość ulicy wynosi około 900 m. Nie jest ona wyłączona z ruchu kołowego, za wyjątkiem około 25-metrowego odcinka od skrzyżowania z Clifford Street do skrzyżowania z Grafton Street. Architektura budynków jest dość zróżnicowana, przy czym około 90% zabudowy stanowi zabudowa zabytkowa. Liczba kondygnacji wynosi od 4 do 6. Ulica jest na całej swojej długości zabudowana po obydwu stronach, a jej szerokość wynosi około 12 m. Chodniki znajdują się po obydwu stronach ulicy. Ruch kołowy jest jednostronny.

Obecnie, pomimo faktu, iż ulica ta jest niezmiernie prestiżowa to spółka New West End, Urząd ds. Transportu oraz Partnerstwo West End planują zainwestować około 10 mln funtów w jej rewitalizację. Celem rewitalizacji jest wzrost konkurencji z innymi ulicami handlowymi na świecie.

Poniżej prezentujemy mapę z rozłożeniem branż na przedmiotowej ulicy.

Rysunek 45 TENANT-MIX : ULICA BOND W LONDYNIE (wyselekcjonowane lokale)

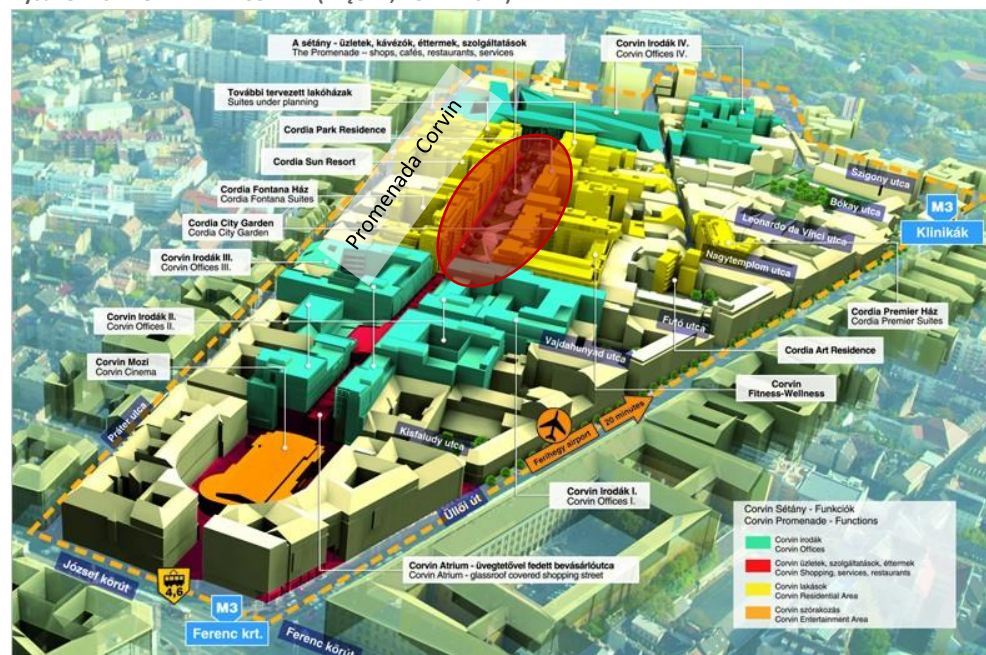


Promenada Corvin (Węgry, Budapeszt)

Promenada Corvin położona jest w Dzielnicy Józsefváros. Jej powstanie jest efektem jednego z największych programów rewitalizacji przeprowadzonych w Europie Środkowo-Wschodniej. Koszt przedsięwzięcia został pokryty z prywatnych środków w wysokości 850 mln Euro oraz środków Unii Europejskiej w wysokości 72 mln Euro.

Celem programu było m.in. wykreowanie nowego obszaru przestrzeni publicznej, jednocześnie realizując nową zabudowę w najbliższym sąsiedztwie. W projekt został zaangażowany Richard Towshend - światowej klasy architekt krajobrazu. Długość promenady wynosi około 800 m, natomiast szerokość 35 m. Promenada jest wyłączona z ruchu samochodowego. Rozciąga się od galerii handlowej Corvin Plaza do skrzyżowania z ulicą Szigony, która zamyka oś promenady. Znajdują się tutaj budynki mieszkalne, biurowe oraz galeria handlowa. Lokale handlowe zlokalizowane są w parterach. Występują tutaj liczne restauracje, puby i kawiarnie. Przy promenadzie zlokalizowany jest również teatr. Obszar promenady przeznaczony do miejsc spotkań zajmuje około 10.000 m², natomiast łączny obszar kwartału objętego projektem rewitalizacji zajmuje około 22 ha. Węgierski deweloper zaangażowany w projekt rewitalizacji oddał do użytku około 1.500 mieszkań (obiekty mieszkaniowe wielorodzinne, zaznaczone kolorem żółtym na poniższym rysunku).

Rysunek 46 PROMENADA CORVIN (WĘGRY, BUDAPEST)



Źródło: Futureal

Jest to bardzo dobry przykład rewitalizacji i stworzenia od podstaw nowych przestrzeni publicznych wraz z lokalami handlowymi. Promenada uważana jest za jedno z bardziej rozpoznawalnych centrów gastronomicznych w Budapeszcie.

Przy tej ulicy zlokalizowane są m.in. takie usługi jak:

- ▶ centrum fitness z basenem o łącznej powierzchni ok. 3 000 m²,
- ▶ restauracje oraz kawiarnie,
- ▶ salony piękności,
- ▶ salony optyczne,
- ▶ pralnia,
- ▶ poczta,
- ▶ oddziały banków,
- ▶ kino, teatr.

Promenada obsługiwana jest przez transport publiczny, w tym tramwajowy.

Przy samej promenadzie nie ma zlokalizowanych obiektów, w których znajdowałyby się lokale z długoletnią historią. Takie miejsca znajdują się jednak w jej otoczeniu. Dotyczy to przede wszystkim ulicy Prater, gdzie znajdują się m.in. lokale lokalnych rzemieślników.

Zrealizowany program rewitalizacyjny dostał wiele nagród, takich jak:

- ▶ International Property Award Best Mixed Use Development Europe
- ▶ Award for Excellence from the Hungarian members of the FIABC
- ▶ Global Awards for Excellence, przyznana przez Urban Land Institute (była to pierwsza tego rodzaju nagroda uzyskana na Węgrzech).

19.2. Przykłady rewitalizacji obszarów i ulic handlowych

Ulica Strøget (Dania, Kopenhaga)

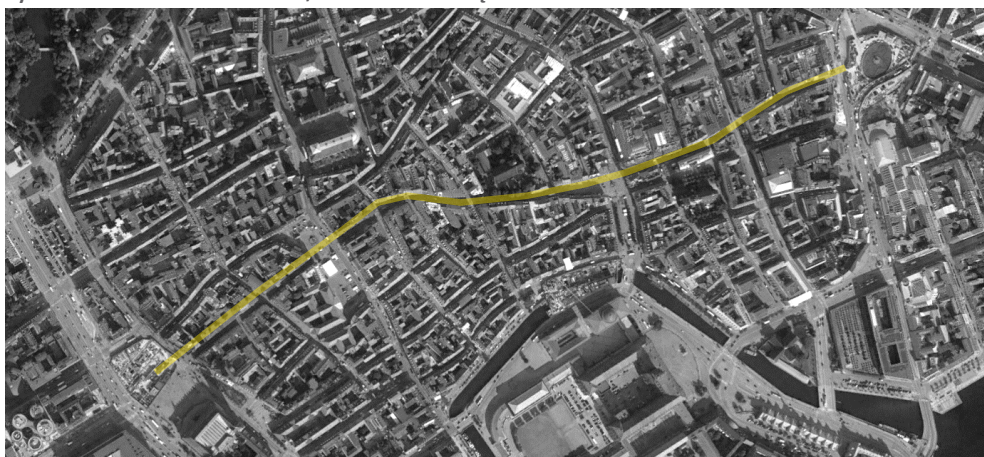
Liczba ludności miasta	503 699
Dzielnica	København K
Typ działań	przebudowa ulicy - pedestrianizacja ulicy
Projekcja czasowa rewitalizacji	od 1962
Długość ulicy	1,15 km

Rysunek 47 MAPA LOKALIZACYJNA



Źródło: EY

Rysunek 48 POŁOŻENIE ULICY STRØGET NA MAPIE CZĘŚCI MIASTA



Źródło: Analiza EY

Pedestrianizacja w Kopenhadze rozpoczęła się od jej głównej ulicy, tj. ulicy Strøget, która w 1962 roku poddana została eksperymentowi ograniczenia ruchu. Był to jak na swoje czasy działanie pionierskie i jednocześnie bardzo kontrowersyjne. Transformacja ulicy o długości 1,15 km w ulicę pieszą została poprzedzona debatą publiczną. Początkowo mieszkańcy sceptycznie podchodzili do wprowadzenia zmian, twierdząc, iż w Skandynawii piesze ulice się nie sprawdzą. Co więcej lokalni przedsiębiorcy twierdzili, że brak samochodów wpłynie na mniejszą liczbę klientów, co w ostatecznym rezultacie oznacza ograniczone możliwości prowadzenia biznesu. Wkrótce jednak okazało się, że transformacja ulicy okazała się sukcesem, co również przełożyło się na wzrost wyników obrotów lokalnych przedsiębiorców. Konsekwencją tego sukcesu były dalsze działania rewitalizacyjne, dzięki którym odnowiono między innymi dwa place miejskie: Magasin Torv, Gråbrødre Torv. Kluczowymi interesariuszami w tym procesie byli mieszkańcy, lokalni przedsiębiorcy oraz miejskie organizacje społeczne.

Celem rewitalizacji była :

- ▶ Poprawa jakości i atrakcyjności ulicy,
- ▶ Wsparcie lokalnych przedsiębiorców,
- ▶ Stworzenie zachęty dla mieszkańców Kopenhagi z różnych grup społecznych do spędzania czasu w centrum miasta,
- ▶ Wieloaspektowe ożywienie ulicy.

Podmiotami zaangażowanymi w rewitalizację były takie jednostki jak :

- ▶ Urząd Miasta Kopenhagi,
- ▶ Biuro Architektury,
- ▶ Artyści.

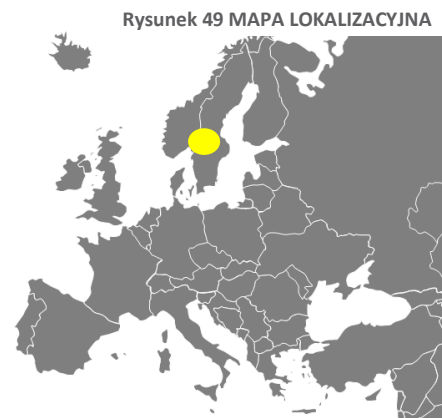
Kluczowymi działaniami, które zostały podjęte w ramach rewitalizacji były:

- ▶ Usunięcie całego ruchu kołowego z ulicy,
- ▶ Poszerzenie strefy ruchu pieszego na całą szerokość ulicy,
- ▶ Wyposażenie ulicy w meble miejskie dla uatrakcyjnienia przestrzeni dla pieszych.

Pomyślne wyłączenie z ruchu kołowego w Kopenhadze spowodowało stopniową zmianę zachowań jej mieszkańców, którzy częściej zaczęli wykorzystywać rower oraz komunikację publiczną i tym samym mniej polegali na indywidualnym transporcie samochodowym.

Ulica Götgatan (Szwecja, Sztokholm)

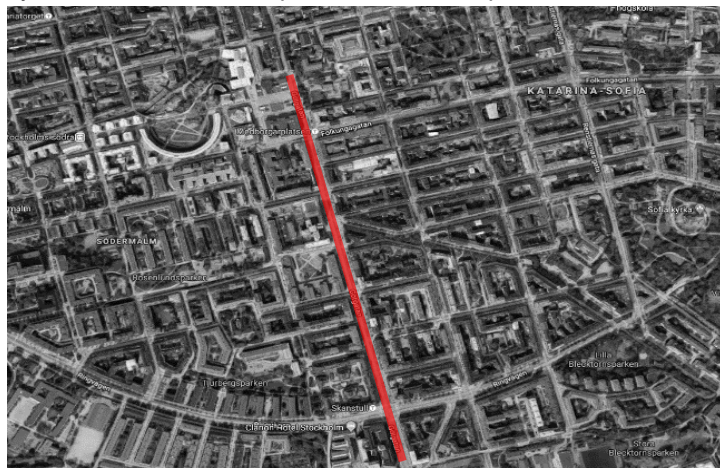
Liczba ludności miasta	766 500
Dzielnica	Södermalm
Typ działań	przebudowa ulicy
Projekcja czasowa rewitalizacji	2013 - 2014
Długość ulicy	0,8 km



Źródło: EY

Ulica Götgatan jest jedną z głównych ulic centralnej części Sztokholmu. Ulica charakteryzuje się różnorodnością pod kątem funkcji użytkowych (m.in. usługi, mieszkalnictwo). Zlokalizowana są tutaj biura, lokale handlowe, restauracje, gęsta zabudowa mieszkaniowa. Jej długość wynosi 800 m, a szerokość 28 m. Maksymalna dozwolona prędkość dla ruchu samochodowego wynosi obecnie 30km/h. Jest również ważnym elementem drogi dla rowerzystów, ponieważ łączy Centralną Dzielnicę Biznesu z południowymi przedmieściami.

Rysunek 50 ULICA GÖTGATAN (SZWECJA, SZTOKHOLM)



Źródło: Analiza EY

Ulica została poddana zmianom funkcjonalnym na zasadzie eksperymentu, polegającemu na zwiększeniu przepustowości ciągu pieszego oraz rowerowego. Ulica ta jest uwzględniona w strategii miejskiej mobilności na rzecz zwiększenia udziału m.in. ruchu pieszego oraz rowerowego oraz poprawy warunków środowiskowych w mieście. Koszt tych zmian wyniósł 3,1 mln SEK (ok. 360.000 dolarów). Projekt został zrealizowany w ciągu jednego roku – od połowy 2013 do połowy 2014 r. W projekt zaangażowani byli mieszkańcy, lokalni przedsiębiorcy oraz takie podmioty m.in. jak : Sztokholmska Izba Gospodarcza, Szwedzkie Stowarzyszenie Firm Transportu Drogowego, Szwedzkie Stowarzyszenie Taksówkarzy, Szwedzkie Stowarzyszenie Rowerzystów oraz Szwedzkie Stowarzyszenie Pieszyc.

Celem projektu była:

- ▶ poprawa warunków funkcjonowania środowiska w mieście oraz popularyzacja ulicy w zakresie rozwoju funkcji handlowych i rozrywkowych,
- ▶ poprawa dostępności oraz bezpieczeństwa dla rowerzystów, których liczba w godzinach szczytu przewyższa liczbę kierowców na ulicy,
- ▶ zaimplementowanie postanowień strategii miejskiej mobilności oraz wykazanie możliwości poprawy środowiska na ulicy jako część procesu będącego wynikiem zaangażowania społeczeństwa w proces partycypacji,
- ▶ zebranie informacji w zakresie danych ilościowych w celu przekazania ich do władz miejskich i wykorzystania ich do przeprowadzenia zmian na innych ulicach.

Do najważniejszych elementów wdrożonych w ramach programu należą:

- ▶ zwiększenie szerokości chodników z wyposażeniem ich w meble miejskie,
- ▶ zwiększenie szerokości ścieżek rowerowych po byłym pasie parkingowym,
- ▶ konwersja parkingów samochodowych na rowerowe,
- ▶ zwężenie ulic z dwu- do jednopasmowych,
- ▶ ograniczenie prędkości z 50 km/h do 30 km/h,
- ▶ zwiększenie opłat parkingowych.

Badanie Global Designing Cities Initiative po zrealizowaniu tego procesu wskazały, iż na tej ulicy:

- ▶ zwiększył się o 90% ruch rowerowy,
- ▶ 68% pieszych zadeklarowało, że nastąpiła pozytywna zmiana,
- ▶ 72% rowerzystów czuje się bezpieczniej po wdrożeniu zmian,
- ▶ 40% przedsiębiorców uważa, że zmiana ulicy wpłynęła pozytywnie na zyski z prowadzonych przez nich działalności.

Obszar Magdolny w dzielnicy Józsefváros (Węgry, Budapeszt)

Liczba ludności miasta	1 757 600
Dzielnica	Józsefváros
Typ działań	Kompleksowa rewitalizacja w trzech wymiarach : - społecznym, - gospodarczy, - przestrzennym.
Projekcja czasowa rewitalizacji	2005 – 2010
Powierzchnia obszaru rewitalizowanego	34 ha



Źródło: EY

Obszar objęty rewitalizacją dotyczy obszaru Magdolna (część Dzielnicy Józsefváros), który pod kątem społecznym i przestrzennym jest porównywalny do warszawskiej Pragi. Magdolna to część Budapesztu, która zmagala się z największymi problemami społecznymi, jak i środowiskowymi na obszarze dzielnicy Józsefváros. Przedmiotowy teren ograniczony jest ulicami Nagyfuváros, Népszínház, Fiumei, Barros, Koszorú oraz Plac Mátyás.

Program rewitalizacji obszaru Magdolna był programem pilotażowym, którego celem była rewitalizacja wielopokoleniowej dzielnicy miejskiej z aktywnym udziałem mieszkańców, w wymiarze socjalnym, kulturalnym oraz przestrzennym. Był to jeden z pierwszych tak dużych zainicjowanych programów w Europie Wschodniej. Wzorowany był na programach rewitalizacyjnych Berlina ("Soziale Stadt Programme") oraz Birmingham. Podzielony został na dwa etapy. Pierwszy z nich został przeprowadzony w latach 2005-2009, a drugi w latach 2008-2010. Koordynatorem projektu jest spółka Rév8. Udziałowcem w tej spółce jest samorząd miasta Budapeszt z udziałem 39,1% oraz samorząd dzielnicy z udziałem 60,9%.

Problemy społeczne, w tym rosnąca segregacja lokalnych mieszkańców Magdolny, mogły zostać rozwiązane wyłącznie w ramach zintegrowanego podejścia z wykorzystaniem KPI, będących wynikiem procesu rewitalizacji.

Program rewitalizacji (faza I: 2005-2009) został podzielony na siedem podprogramów, które dotyczyły:

- ▶ rewitalizacji budynków z zaangażowaniem w ten proces najemców (88% budynków zostało wybudowanych w obszarze Magdolny przed 1919 roku. Program odnosi się wyłącznie do wynajętych budynków będących w 100% we własności lokalnego samorządu),
- ▶ odtworzenia placu Mátyás (celem tego podprogramu było stworzenie przestrzeni publicznej),
- ▶ rewitalizacja budynku „fabryki rękawic” przy placu Mátyás (stworzenie miejsca dla kultury alternatywnej oraz realizacji programów szkoleniowych),

- ▶ wdrożenia działań edukacyjnych,
- ▶ wdrożenia działań mających na celu zapobieganie przestępczości,
- ▶ wdrożenia działań na rzecz rozwoju przedsiębiorczości i wzrostu zatrudnienia (projekt ten miał na celu m.in. odnowienie lokali dla małych i średnich przedsiębiorców w obszarze Magdolny),
- ▶ program zagospodarowania dzielnicy.

Cele fazy drugiej (2008-2010) były następujące:

- ▶ poprawa warunków życia,
- ▶ zaangażowanie obecnych mieszkańców do programu,
- ▶ zachowanie różnorodności kulturowej,
- ▶ zmniejszenie niekorzystnej sytuacji rodzin,
- ▶ zatrzymanie rosnącej segregacji społecznej.

Faza II (2008-2010) programu zakładała w wymiarze społeczno-gospodarczym m.in.:

- ▶ wsparcie organizacji pozarządowych,
- ▶ podjęcie działań w zakresie ograniczenia bezrobocia i szkoleń,
- ▶ rozszerzenie usług o charakterze publicznym,
- ▶ wsparcie dla szkół.

Budżet fazy I (2005-2009) wyniósł 3,1 mln Euro, przy czym 2,7 mln Euro pokrył samorząd miejski Budapesztu, 0,3 mln Euro pokrył samorząd dzielnicy Józsefváros, natomiast 0,1 mln Euro pochodziło z budżetu Unii Europejskiej. Budżet fazy II (2008-2010) wyniósł 8,3 mln Euro, przy czym kwota 7,4 mln Euro pokryta została z budżetu UE, natomiast 0,9 mln Euro z budżetu dzielnicy Józsefváros.

Poniżej zaprezentowano rezultaty wdrożenia fazy I i II ww. programu rewitalizacji.

W zakresie mieszkalnictwa :

- ▶ 30% budynków będących we własności komunalnej (28 budynków) zostało odnowionych,
- ▶ Odsetek mieszkań komunalnych substandardowych został zredukowany z 50% do 10%, przy czym koszty utrzymania, jak i czynsze, nie wzrosły w związku z ich rewitalizacją,
- ▶ Poprawa warunków mieszkaniowych objęła około 750 rodzin, przy czym wszystkie rodziny pozostały w tych samych lokalach,
- ▶ Została założona organizacja pozarządowa, która reprezentuje interesy najemców.

W zakresie przestrzeni publicznych :

- ▶ Wprowadzenie do przestrzeni publicznych nowych funkcji, tj. sportowych, społecznych, kulturalnych oraz rozrywkowych,
- ▶ Większość ulic została dostosowana do potrzeb mieszkańców,
- ▶ Na większości ulic poprawił się poziom bezpieczeństwa,
- ▶ Proces partycypacji objął również m.in. takie działania jak sadzenie drzew, realizację mebli miejskich, czy malowanie budynków.
- ▶ Powołana została również organizacja mająca na celu branie udziału w zarządzaniu placami miejskimi.

W projekt rewitalizacji Magdolny zaangażowani byli m.in. mieszkańcy, lokalni przedsiębiorcy, a także miejskie organizacje społeczne.

W zakresie poprawy bezpieczeństwa poniżej zaprezentowano dane z przeprowadzonej ankiety odnośnie poczucia niebezpieczeństwa. Była ona przeprowadzona wśród mieszkańców kwartału Magdolna w latach 2007 i 2010.

Tabela 111 WYNIKI ANKIET PRZEPROWADZONEJ WŚRÓD MIESZKAŃCÓW MAGDOLNY

WYNIKI ANKIET PRZEPROWADZONEJ WŚRÓD MIESZKAŃCÓW MAGDOLNY – ilość procentowa ankietowanych odczuwających wysoki stan niebezpieczeństwa	
Niebezpieczeństwo odnośnie włamania się do twojego mieszkania	
2007	28%
2010	16%
Niebezpieczeństwo odnośnie wyrządzenia krzywdy fizycznej	
2007	25%
2010	14%
Niebezpieczeństwo odnośnie kradzieży rzeczy osobistych	
2007	25%
2010	15%
Niebezpieczeństwo odnośnie wyrządzenia krzywdy fizycznej bliskiej osobie	
2007	25%
2010	17%
Niebezpieczeństwo odnośnie kradzieży	
2007	25%
2010	14%
Niebezpieczeństwo odnośnie rozboju	
2007	24%
2010	17%

Źródło: Wyniki badań zaprezentowane podczas EUCPN Best Practice Conference 2010

High Line (Stany Zjednoczone, Nowy Jork)

Przykład tej rewitalizacji jest uważany za jeden z lepszych przykładów rewitalizacji w Stanach Zjednoczonych. Wielu nowojorczyków wskazuje, że wskutek rewitalizacji zmieniło się otoczenie w rejonie parku.

High Line to park publiczny zrealizowany na terenie historycznej linii kolejowej towarowej, która została wybudowana ponad ulicą West Side na Manhattanie w Dzielnicy Meatpacking. Przestrzeń ta wyniesiona została ponad poziom ulicy, aby wyeliminować niebezpieczeństwo funkcjonowania linii kolejowej w obszarze miejskim. Linię wybudowano w celu umożliwienia dowozu i wywozu towarów z największej przemysłowej części Manhattanu. Była czynna od lat 30 XX wieku. Ostatni pociąg przejechał tu w 1980 r. Park jest własnością miasta Nowy Jork i jest zarządzany przez organizację Przyjaciół High Line, powołaną w 1999 roku w celu protestu przeciw zburzeniu linii. W latach 2002-2003 organizacja opracowała wstępne założenia rewitalizacji oraz przeprowadziła badania opłacalności inwestycji pod kątem ekonomicznym. Wraz z samorządem miejskim Nowego Jorku przeprowadziła konkurs architektoniczny na zagospodarowanie terenu. Konkurs wygrało konsorcjum James Corner Field Operations, Diller Scofidio + Renfro oraz Piet Oudolf (grupa architektów, architektów krajobrazu oraz projektantów zieleni).

W latach 2005-2006 uregulowano status prawny. W 2009 roku oddano do użytku pierwszą fazę (odcinek od ulicy Gansevoort do 20-stej Zachodniej ulicy), natomiast kolejny odcinek został oddany w 2011 r. (odcinek od 20-stej Zachodniej ulicy do 30-stej Zachodniej ulicy). Ostatni trzeci odcinek, wysunięty najbardziej na północ, został oddany do użytku w 2014 roku, wieńcząc tym samym 15-letni proces rewitalizacji byłej części linii kolejowej. Celem rewitalizacji było przekształcenie niewykorzystanego, zdewastowanego obszaru w przestrzeń publiczną. Długość parku wynosi około 2km. Częściowo szyny wraz z podkładami zostały zachowane i wkomponowane w zieloną przestrzeń. Wkomponowano w nią również bujne krzewy, trzcinowate trawy oraz akwarelowe kwiaty oraz wyposażono w meble miejskie. Ścieżka pieszka przebiegająca przez park została zrealizowana w sposób meandryczny. Lokalizacja wraz z wyposażeniem parku sprawia, że stanowi miejsce wypoczynku dla wielu nowojorczyków oraz turystów. Park jest miejscem przeznaczonym wyłącznie dla ruchu pieszego. Ruch rowerowy jest zabroniony.

Rysunek 52 ETAPY REALIZACJI HIGH LINE PARK



Ocenia się, że park odwiedza około 4 milionów turystów. Wskazuje się, że koszty rewitalizacji były mniejsze niż wpływy z podatków na rzecz samorządu miejskiego. Co więcej, dzięki tej rewitalizacji wartości nieruchomości w otoczeniu wzrosły. Obecnie tamtejsze nieruchomości mieszkaniowe i handlowe są jednymi z droższych w Nowym Jorku. Wzrósł również poziom bezpieczeństwa. Przykład tej rewitalizacji to dowód sukcesu lokalnej organizacji mieszkańców, która przy współudziale władz miejskich dokonała transformacji przestrzeni w wymiarze społecznym, gospodarczym oraz architektonicznym.

Źródło: Analiza EY

Podsumowanie

W powyższej części raportu przedstawiono przykłady rewitalizacji. Opisane przykłady dotyczą zarówno procesów rewitalizacji w wymiarze przestrzennym, jak i społeczno – gospodarczym. Przykłady zostały tak dobrane, aby uwzględniały różnorakie aspekty rewitalizacji, takie jak :

- ▶ podmiotowość inicjacji procesu rewitalizacji (np. w Kopenhadze działania rewitalizacyjne zostały zainicjonowane przez władze miejskie, natomiast w Nowym Jorku przez lokalną organizację),
- ▶ długość okresu potrzebnego do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych (np. okres krótki - przykład Sztokholmski, okres długi : przykład Węgier),
- ▶ budżet potrzebny na przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych,
- ▶ efekty rewitalizacji (np. ożywienie gospodarcze, wzrost bezpieczeństwa na ulicach, wzrost wartości nieruchomości, wzrost liczby turystów),
- ▶ skala rewitalizacji (np. ulica, kwartał obszaru miejskiego).

Wdrożenie działań rewitalizacyjnych we wszystkich ww. przypadkach przyniosło pozytywne rezultaty w wymiarze społecznym, gospodarczym, a także przestrzennym. Opisane przykłady działań rewitalizacyjnych są zbiorem dobrych praktyk, której znakomita część może stanowić wzór do wykorzystania w ramach działań na rzecz rewitalizacji wybranych obszarów Warszawy, w tym także obszaru praskiego.

19.3. Polskie ulice handlowe

Preferencje polskich klientów i konsumentów zmieniały się na przestrzeni ostatnich lat wraz ze zmianami polskiego rynku handlowego. Ulice handlowe cieszyły się największym zainteresowaniem przed erą centrów handlowych. Targowiska oraz ulice miejskie skupiały największą liczbę lokali usługowych. Co więcej, stopień zmotoryzowania społeczeństwa był niski i tylko nieliczni mieszkańcy mogli sobie pozwolić na dojazd do odległych ośrodków handlowych. Po 1989 roku format ulic handlowych nie przyjął się z powodzeniem. Wprowadzane w połowie lat 90. XX wieku centra handlowe ukształtowały zwyczaj zakupów Polaków. Wzrosły zarobki społeczeństwa, a transport samochodowy stał się dostępny dla dużej części społeczeństwa. Centra oferujące różnorodną ofertę sklepów i usług, gdzie można przyjechać samochodem i robić zakupy niezależnie od pogody, stały się ulubionym miejscem handlowym Polaków.

Współczesne ulice handlowe w Polsce zostały zdominowane przez branżę gastronomiczną oraz usługową, które wypierają lokale o funkcjach handlowych. Powierzchnie w parterach wzdłuż ulic miejskich są traktowane jako miejsce spotkań, a nie jako destynacja zakupowa. Na strukturę najemców ma wpływ również obecny trend wprowadzania do centrów handlowych funkcji gastronomiczno – rekreacyjnych, które stanowią konkurencję dla ulic handlowych.

W rozdziale przedstawiono specyfikę rozpoznawalnych ulic handlowych w głównych miastach Polski (Warszawa, Łódź, Poznań, Wrocław, Kraków), wraz z ich historią i zmianami zaobserwowanymi na przestrzeni ostatnich lat. Opisane przykłady mają na celu przedstawienie obecnego funkcjonowania lokali handlowych przy ulicach miejskich wraz z ich charakterystyką oraz uwarunkowaniami.

Ulica Nowy Świat w Warszawie

Ul. Nowy Świat jest jedną z najbardziej rozpoznawalnych ulic handlowych w stolicy. Poza funkcją handlową jest ważną atrakcją turystyczną na mapie Warszawy. Duży ruch pieszcy sprzyja rozwojowi usług w parterach budynków. Branża gastronomiczna zdecydowanie dominuje nad pozostałymi sektorami oferowanych usług. Sklepy odzieżowe oraz inne lokale usługowe wypierane są przez restauracje, bary i fastfood'y. Istotnym bodźcem dla rozwoju usług handlu na przedmiotowej ulicy było ograniczenie ruchu samochodów osobowych i pozostawienie jedynie transportu zbiorowego. Przyczyniło się to do zwiększenia poczucia bezpieczeństwa pieszych oraz poprawienia aspektu estetycznego. Ponadto w okresie wiosenno-letnim ulica jest w weekendy zamykana dla ruchu kołowego. Ulica jest popularna zarówno wśród turystów, jak i mieszkańców Warszawy.

Ulica Nowy Świat charakteryzuje się najwyższymi stawkami czynszów w Warszawie. Lokale niemieckie notują stawki w przedziale od 150 do 500 PLN/m²/m-c. Najlepsze lokale w prestiżowych lokalizacjach o funkcji gastronomicznej i korzystnym położeniu pod kątem uzyskania koncesji na sprzedaż alkoholu osiągają stawki ponad 500 PLN/m²/m-c. Dla lokali miejskich wynoszą one średnio 135 PLN/m²/m-c, natomiast lokale o wyższym standardzie, lepszej ekspozycji osiągają stawki czynszów do 520 PLN/m²/m-c. Pojedyncze lokale w najbardziej prestiżowych lokalizacjach, podobnie jak przy ul. Chmielnej, oferowane są za ponad 1.000 PLN/m²/m-c.

Ulica Chmielna w Warszawie

Ul. Chmielna stanowi typową ulicę handlową na odcinku między ul. Marszałkowską, a ul. Nowy Świat, gdzie ograniczono ruch samochodowy tworząc deptak pieszcy. Na ul. Chmielnej dominującą branżą jest gastronomia. Występują tam liczne restauracje, bary, a także sklepy z artykułami spożywczymi oraz kluby. Jest to ważny ciąg komunikacyjny łączący uczęszczaną przez turystów ul. Nowy Świat oraz Domy Towarowe Wars Sawa przy ul. Marszałkowskiej. Wpływ zainteresowania najemców lokalami w parterach przy ul. Chmielnej wzrósł wraz z ograniczeniem ruchu samochodowego i przekształceniem ulicy w pieszcy deptak. Jednakże w ostatnich kilku/kilkunastu latach widoczny jest spadek popularności tej ulicy. Jest to spowodowane przede wszystkim przeciętnym stanem wizualnym deptaku oraz brakiem małej architektury w postaci zieleni czy ławek. Ze względu na niższe walory wizualne ulica jest rzadziej uczęszczana przez turystów w porównaniu do sąsiadującej z nią ul. Nowy Świat.

Stawka czynszu dla lokali niemieckich mieści się w przedziale od 80 do 400 PLN/m²/m-c. Najwyższe ceny ofertowe osiągają powierzchnie o wysokim standardzie w bezpośrednim dostępie z ulicy oraz dużymi witrynami. Dla lokali miejskich stawka czynszu wynosi średnio 90 PLN/m²/m-c. Powierzchnie handlowe o wyższym standardzie i z lepszym dostępem komunikacyjnym osiągają stawki czynszów do 510 PLN/m²/m-c. Stawki za pojedyncze lokale miejskie w najbardziej prestiżowych punktach przekraczają 1.000 PLN/m²/m-c.

Ulica Piotrkowska w Łodzi

Ulica Piotrkowska stanowi znak rozpoznawczy Łodzi i jest uważana za wizytówkę miasta. Układ urbanistyczny tej części miasta jest historycznie uwarunkowany przez trakt komunikacyjny, wzdłuż którego przez lata rozwijała się zabudowa. Przy ul. Piotrkowskiej znajduje się wiele obiektów zabytkowych o dużym znaczeniu kulturowym, między innymi: bazylika archikatedralna św. Stanisława Kostki, kościół ewangelicko-augsburski św. Mateusza, Pałac Kindermanna i Wojewódzki Sąd Administracyjny, Pałac Juliusza Heinzla oraz wiele reprezentacyjnych kamienic, które zamieszkiwane były przez znanych mieszkańców Łodzi. Na odcinku od ul. Piłsudskiego do placu Wolności ograniczono ruch samochodowy do pojazdów posiadających specjalny identyfikator oraz zastosowano ograniczenie prędkości do 20 km/h. Część jezdni w sezonie letnim zajmowana jest przez ogródki restauracyjne i kawiarniane. Na ul. Piotrkowskiej dominuje branża gastronomiczna i usługowa. Odsetek lokali handlowych jest niższy ze względu na obecność centrum handlowego Manufaktura. Wśród znanych marek na ul. Piotrkowskiej swoje sklepy mają Levi's, Rossmann, Quiosque, Tatum, Carry, Flying Tiger, Maxmara.

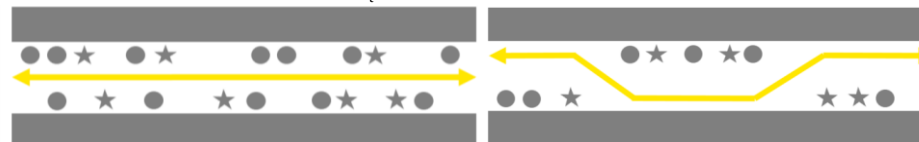
W związku z tym, że Łódź nie posiada typowej starówki, bądź też rynku głównego, ruch turystyczny skupiony jest właśnie na ul. Piotrkowskiej. Korzystają z niej również lokalni mieszkańcy, dla których jest to modne miejsce. Średni czynsz za powierzchnię handlowo-usługową przy ul. Piotrkowskiej wynosi około 130 PLN/m²/m-c. Czynsz za lokale z dużymi witrynami o najlepszej dostępności i bardzo dobrym stanie wizualnym i technicznym może sięgać nawet około 300 PLN/m²/m-c.

Ulica 6 Sierpnia w Łodzi

Ulica 6 Sierpnia znajduje się w centrum Łodzi i jest ważnym elementem tożsamości miasta. Historycznie była to ulica rzemieślnicza i handlowa. Wraz z rozwojem technologii i rozpowszechnieniem transportu samochodowego stała się jedną z wielu ulic o funkcji wyłącznie komunikacyjnej. Bliskość śródmieścia i ulicy Piotrkowskiej sprawiły, że na ulicy 6 Sierpnia postanowiono przywrócić ruch pieszzy oraz lokale handlowo-usługowe.

Projekt zmian zakładał wdrożenie idei woonerfu, czyli ulicy z dominującym ruchem pieszym i rowerowym, pełniącej przede wszystkim funkcje deptaku i miejsca spotkań mieszkańców. Zmianom poddano odcinek między ul. Kościuszki i ul. Piotrkowską. Podstawowym założeniem było uspokojenie komunikacji. Największym problemem okazało się ograniczenie ruchu samochodowego, ponieważ działania wywołały sprzeciw mieszkańców, którzy obawiali się o potencjalne problemy komunikacyjne. Zastosowano rozwiązanie znane z innych miast europejskich polegające na wprowadzeniu ograniczenia prędkości, pierwszeństwa pieszych oraz infrastruktury wymuszającej meandrowanie ruchu samochodowego. Dzięki temu wzrósł poziom bezpieczeństwa, a ulica stała się przyjazna dla pieszych.

SCHEMAT ORGANIZACJI INFRASTRUKTURY POWODUJĄCEJ MEANDROWANIE RUCHU SAMOCHODOWEGO.



Źródło: opracowanie EY

Mimo początkowej sceptycznej postawy mieszkańców, po dokonaniu zmian docenili oni nowe rozwiązania. Przekształcenie ulicy sprawiło wzrost liczby pieszych oraz rozwój lokali usługowych w parterach. Powstały ogródki gastronomiczne restauracji, które cieszą się dużym zainteresowaniem. Nastąpiło również ożywienie kulturalne w rejonie opisywanej ulicy. Na ulicę zagościł coroczny festiwal Light Move Festival, podczas którego rozświetlane są ulice i elewacje budynków, zagościł na ul. 6 Sierpnia.

Wprowadzenie strefy woonef pociągnęło za sobą również rozwój gospodarczy. Otwarto nowe lokale, a ogródki gastronomiczne restauracji w godzinach szczytu wypełniają się ludźmi. Było to jedno z pierwszych przekształceń ulic przeprowadzone kompleksowo i stało się przykładem zarówno dla Łodzi, jak i innych miast. Obecnie planuje się wdrożenie podobnych rozwiązań w innych rejonach Łodzi. Czynsze za lokale handlowo-usługowe przy ul. 6 sierpnia wynoszą około 60-70 PLN/m²/m-c.

Ulica Święty Marcin w Poznaniu

Ulica Święty Marcin stanowi jedną z głównych ulic w obrębie poznańskiego centrum. Znajduje się przy niej zabudowa o różnym przeznaczeniu: edukacyjnym, handlowym, usługowym, biurowym oraz mieszkalnym. Ulicę wyróżnia także różnorodny styl zabudowy. Zachodnią część ulicy otwierają gmachy Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, Akademii Muzycznej im. I.J. Paderewskiego, Filharmonii Poznańskiej im. T. Szelińskiego, Urzędu Pocztowego oraz Zamek Cesarski. Następnie dominuje zabudowa pierzejowa z usługami w parterach, wśród której wyróżnia się modernistyczne centrum usługowo-biurowe Alfa. Ulica przybiera charakter typowo handlowej w szczególności na odcinku pomiędzy ul. Kościuszki, a Piekary. Ze względu na dużą liczbę obiektów zabytkowych i muzeów w zachodniej części ulicy, często odwiedzają ją turyści. Jest to również jedna z ulic prowadząca do granic Starego Miasta – jednego z głównych punktów turystycznych Poznania. Jednak jej aktualny układ nie sprzyja jej rozwojowi pod względem handlowym. Ulica jest zdominowana przez ruch samochodowy i tramwajowy i brakuje na niej zieleni, ławek oraz ścieżek rowerowych.

Miasto podjęło już działania rewitalizacyjne, mające na celu podnieść jej atrakcyjność i sprawić, że będzie bardziej przyjazna dla pieszych i rowerzystów. Od września prowadzony jest remont na odcinku od ul. Gwamej do ul. Ratajczaka, który ma się zakończyć w marcu 2019 roku. Ma on na celu przekształcenie ulicy w szeroką aleję spacerową, będącą atrakcyjnym miejscem spotkań i wypoczynku. W ramach remontu przeprowadzone będzie poszerzenie chodników, wprowadzenie drogi rowerowej, zieleni oraz ławek. W celu poprawy jej estetyki i efektywności komunikacji wymieniona zostanie nawierzchnia, wybudowane zostanie nowe torowisko tramwajowe oraz zmodernizowana będzie infrastruktura podziemna. Kolejne etapy rewitalizacji ul. Św. Marcin i sąsiednich ulic centralnych planowane są na lata 2019-2022.

Na ulicy dominują lokale, w których jest prowadzona działalność usługowa – są to filie banków, kantory, punkty ksero, czy też punkty fotograficzne. Znajduje się tam także duża liczba sklepów spożywczych. Czynsz za powierzchnię handlowo-usługową przy ul. Św. Marcin waha się w granicach 90-120 PLN/m²/m-c.

Rynek Główny wraz z ulicami Świdnicką i Oławską we Wrocławiu

Rynek Główny we Wrocławiu jest znakiem rozpoznawczym miasta i jednym z najliczniej i najchętniej odwiedzanych miejsc na jego terenie. W obrębie rynku znajduje się mnóstwo zabytków, przyciągających turystów. Sama klasyczna forma placu targowego w kształcie zbliżonym do kwadratu zachęca do spędzania na nim czasu. Kamienice przy rynku są odrestaurowane, a w jej parterach dominują przede wszystkim lokale gastronomiczne, intensyfikujące ruch pieszy w jego obrębie. Działalność handlowa jest prowadzona w Pasażu pod błękitnym słońcem. Funkcjonują tam sklepy luksusowych marek, takie jak Escada, Marc Cain czy Baldinini. Ponadto na Ryнку Głównym organizowane są różnego rodzaju imprezy kulturalne i rozrywkowe. Ruch samochodowy na rynku jest mocno ograniczony, a prawo wjazdu mają tylko pojazdy służb publicznych, bądź zaopatrzeniowe.

Rynek jest łatwo dostępny, gdyż odchodzi od niego aż 11 ulic Starego Miasta. Do najważniejszych z nich pod względem handlowym należą ulice Świdnicka i Oławska. Ul. Świdnicka staje się szczególnie atrakcyjna na wysokości Placu Teatralnego. Od tego momentu ruch samochodowy i tramwajowy jest wyłączony i rozpoczyna się deptak. Na atrakcyjność ulicy wpłynęło stworzenie przejścia naziemnego przez ul. Kazimierza Wielkiego. Spośród rozpoznawalnych odzieżowych marek sieciowych przy ul. Świdnickiej swoje sklepy mają m.in. H&M, Diesel oraz

sieci kawiarni Costa Coffee i SO! Coffee. Popularną branżą na tej ulicy jest również gastronomia. Znajdują się tu restauracje sieci Ceska, KFC czy też Piwiarnia Warka. Na ul. Świdnickiej w zabytkowym domu handlowym znajduje się galeria Renoma. Ul. Oławska ma bardzo podobny charakter do ul. Świdnickiej. Ruch samochodowy jest również wyłączony na jej części, a w jej obrębie również znajduje się galeria handlowa – Galeria Dominikańska. Przy ulicy znajdują się apteki, drogerie, księgarnie, a także sklepy spożywcze. Znajduje się tu kawiarnia Starbucks Coffee, sklepy Biedronka oraz Carrefour Express, a także drogeria Hebe. Zarówno obie ulice, jak i Rynek Główny są odwiedzane przede wszystkim przez turystów.

Czynsze za wynajem lokali handlowo-usługowych przy ul. Świdnickiej i Oławskiej wahają się w granicach 100-120 PLN/m²/m-c, natomiast przy Ryнку Głównym przekraczają kwotę 150 PLN/m²/m-c.

Rynek Główny wraz z ulicami Floriańską i Grodzką w Krakowie

Stare Miasto w Krakowie stanowi wyjątkowy zespół architektoniczny, wpisany do Listy Światowego Dziedzictwa Unesco. Funkcję ulic handlowych na Starym Mieście pełni ulica Floriańska, która dochodzi do Ryнку Głównego, i potem jej przedłużenie w postaci ul. Grodzkiej. Przede wszystkim ze względu na niewystarczającą przestrzeń na obu ulicach, z lokali gastronomicznych swoje miejsce ma tam przede wszystkim mała gastronomia. Jest to spowodowane tym, że bardzo ograniczone są możliwości wystawienia ogródków przyrestauracyjnych i przykawiarnianych.

Większość lokali przy ulicach Floriańskiej i Grodzkiej stanowią lokale handlowe, których największy odsetek przypada na sklepy z odzieżą bądź biżuterią. Do marek, których sklepy są zlokalizowane przy ul. Floriańskiej należą Douglas, Orsay, Parfois, Promod, natomiast przy ul. Grodzkiej Max Mara i Paul & Shark. Gastronomia z kolei dominuje w parterach kamienic znajdujących się na Ryнку Głównym. Rynek Główny przyciąga mnogością zabytków, wyjątkową architekturą oraz przestrzenią, której nie jest w stanie zaoferować żaden inny staromiejski plac w Polsce. Ponadto są tam organizowane różnego rodzaju imprezy kulturalne i rozrywkowe. Czynsze za powierzchnię handlowo-usługową przy ul. Floriańskiej i Grodzkiej kształtują się w granicach 300-400 PLN/m²/m-c. Lokale przy Ryнку Głównym są wynajmowane za jeszcze wyższą kwotę. Krakowska starówka jest najpopularniejszym punktem turystycznym w Polsce, dlatego też wspomniane ulice wraz z Ryńkiem Głównym są odwiedzane przede wszystkim przez turystów.

20. Analiza uwarunkowań Obszarów

20.1. Nowa Praga

Rys historyczny

Początki Nowej Pragi datuje się na połowę XIX wieku, a dokładniej 1844 rok. Wtedy to Ksawery Konopacki odkupił część folwarku Targówek, należącego do Józefa Noskowskiego. Dwie dekady później uruchomiono Kolej Warszawsko-Petersburską z Dworcem Petersburskim, znajdującym się przy ul. Wileńskiej oraz zbudowano Most Kierbedzia. Te dwie inwestycje znacznie wpłynęły na rozwój obszaru, ze względu na jego dobre skomunikowanie z centrum Warszawy, a także z innymi miastami. Od początku Nowa Praga kojarzona była z przemysłem, głównie przez zlokalizowaną przy ul. Stalowej Warszawską Fabrykę Stali, a później warsztatów artyleryjskich. W 1908 roku rejon Nowej Pragi został włączony do Warszawy. W okresie międzywojennym na terenach obszaru położonych niedaleko brzegu Wisły stworzono Park Praski oraz sąsiadujący z nim Ogród Zoologiczny. W trakcie wojny Nowa Praga, tak jak cała prawobrzeżna część Warszawy, nie doznała znacznych zniszczeń. Dlatego też zachował się tradycyjny układ ulic, a także wiele historycznych budynków, będących wyróżnikami obszaru, takich jak Prawosławna Katedra Metropolitalna Świętej Równej Apostołów Marii Magdaleny, Budynek Dyrekcji Kolei Państwowych czy Pałacyk Konopackiego. Po wojnie, niezagospodarowane jak dotąd tereny Pragi, zostały w dużej mierze zabudowane osiedlami mieszkalnymi. Najbardziej znanym z nich jest osiedle Praga II z centralnym Placem Hallera, wzniesione w latach 1953-1959.

Lokalizacja i komunikacja

Nowa Praga zajmuje teren pomiędzy mostami Śląsko-Dąbrowskim a Gdańskim. Od zachodu ogranicza go Wisła, natomiast od wschodu torry kolejowe. Obszar jest dobrze skomunikowany z lewobrzeżną częścią Warszawy ze względu na obecność stacji metra Dworzec Wileński. W dzień roboczy korzysta z niej około 30.000 osób. W 2019 roku do użytku ma zostać oddana stacja Szwedzka, umożliwiająca szybkie połączenie z Targówkiem, a w przyszłości także z Białołąką.

Na terenie Nowej Pragi funkcjonuje również dobrze rozwinięta komunikacja tramwajowa oraz autobusowa, zapewniająca transport wewnątrz obszaru, a także poza nim. Linie tramwajowe będą biegły wzdłuż ul. Starzyńskiego, Jagiellońskiej, Targowej, 11 Listopada oraz części ulic Środkowej i Czyszowej. Z kolei przystanki autobusowe znajdują się zarówno na głównych ulicach, takich jak al. Solidarności, ul. Jagiellońska czy ul. Starzyńskiego, ale też mniejszych, do których należą Namysłowska, Ratuszowa, Szwedzka i Stalowa. Na terenie Nowej Pragi znajdują się dwie pętle autobusowe – przy pl. Hallera i na ul. Stalowej.

Połączenie z miastami województwa mazowieckiego znajdującymi się na wschód od stolicy jest zapewnione dzięki obecności Dworca Wileńskiego, znajdującego się na granicy Nowej i Starej Pragi. Końcowymi stacjami dla pociągów ruszających z Dworca Wileńskiego są: Łochów, Małkinia, Tuszcz, Wołomin Słoneczna i Zielonka.

Na obrzeżach Obszaru znajdują się dwie duże ulice umożliwiające sprawną komunikację samochodową w kierunku wschód-zachód: al. Solidarności oraz ul. Stefana Starzyńskiego. Wewnątrz Obszaru dominuje historyczny układ

ulic wśród zabudowy kamienicowej bądź osiedlowej, dlatego też ruch samochodowy jest tam utrudniony. Na Nowej Pradze brakuje oznakowanych parkingów oraz wyznaczonych miejsc parkingowych. Miejsca parkingowe dostępne są na osiedlach mieszkaniowych, natomiast parkowanie przy starszych ulicach z zabudową pierzejową odbywa się równoległe do osi ulicy bądź też w dziedzińcach kamienic lub na niezagospodarowanych terenach pomiędzy istniejącą zabudową. Obszar Nowej Pragi znajduje się poza strefą płatnego parkowania.

Instytucje administracji, edukacji i kultury

Na terenie Nowej Pragi znajduje się 15 placówek administracji publicznej, w tym m.in.: Prokuratura Okręgowa, Prokuratura Rejonowa, Departamenty Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, Zarząd Praskich Terenów Publicznych w Dzielnicy Praga-Północ czy Krajowa Izba Diagnostów Laboratoryjnych. Największa liczba tego typu placówek znajduje się przy Placu Hallera (5). Natomiast liczba placówek edukacyjnych wynosi 16, w tym 8 przedszkoli, 2 szkoły podstawowe, 3 licea oraz 3 technika.

Wśród instytucji kultury dominują biblioteki, których jest 7. Ponadto na obszarze znajduje się po jednym muzeum, teatrze i domu kultury. Powstały tam także trzy miejsca aktywności lokalnej będące inicjatywą m.st. Warszawy, do których należy Kluboteatr Dzika Strona Wisły, Centrum Wielokulturowe oraz Praska Świątynia. Wśród klubów, gdzie organizowane są imprezy i koncerty o zasięgu sięgającym nawet poza samą Warszawę, wyróżnia się Klub Hydrozagadka. Ponadto na terenie Nowej Pragi swoją siedzibę ma 7 organizacji i projektów społecznych. Należą do nich: Centrum Młodych, Stowarzyszenie Serduszko dla Dzieci, Towarzystwo Przyjaciół Pragi, Ochotniczy Hufiec Pracy, Stowarzyszenie Otwarte Drzwi oraz Grupa Pedagogiki i Animacji Społecznej Praga-Północ.

Przestrzenie publiczne

Jakość przestrzeni publicznych na terenie Nowej Pragi wymaga poprawy. Brakuje ławek, ścieżek rowerowych oraz placów zabaw, a ciągi piesze na wielu ulicach są zbyt wąskie. Ponadto poziom czystości ciągów pieszych nie jest na wysokim poziomie. Nową Pragę od Wisły oddziela szeroki pas zieleni w postaci Parku Praskiego oraz Ogrodu Zoologicznego, natomiast tego typu terenów brakuje wewnątrz Obszaru. W jego obrębie znajduje się jedynie plac Hallera oraz Skwer im. Płk. Żurowskiego. Na podkreślenie zasługuje szpaler akacyjnych wzdłuż ulicy Stalowej. Brakuje jednolitych i dobrze utrzymanych szpalerów drzew i krzewów wzdłuż pozostałych ulic, w szczególności w starszej, przedwojennej części Obszaru.

Miasto podejmuje działania mające na celu poprawę jakości przestrzeni publicznej. Należy do nich przedsięwzięcie o nazwie „Na_prawa zieleni”, realizowane w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku. W ramach projektu planowana jest poprawa stanu istniejących nasadzeń przyulicznych, a także zaaranżowanie nowych skwerów i parków. Do ulic znajdujących się na obszarze Nowej Pragi, które zostaną objęte działaniami, zaliczają się większe arterie, takie jak Jagiellońska, Targowa, Solidarności czy Szwedzka, jak i mniejsze ulice, do których należą Wileńska, Inżynierska, Stalowa, Równa i Mała. Do planowanych inwestycji należą:

- ▶ stworzenie parku linearnego wśród zabudowań między ul. Kamienną, a ul. Wileńską,
- ▶ zagospodarowanie obszaru między ul. 11 Listopada, Ratuszową a TKKF Błyskawica, który przyjmie nazwę „Plac Konopackiego”,
- ▶ stworzenie skweru na obszarze pomiędzy ul. Letnią, a ul. Kamienną,
- ▶ realizacja parku kieszonkowego przy ul. Małej 8,
- ▶ zagospodarowanie podwórka między Strzelecką, Środkową, Konopacką i Stalową o nazwie Podwórko Strzelecka 2/4/6,
- ▶ stworzenie Skweru Szymanowskiego poprzez rewitalizację terenu zieleni zlokalizowanego wzdłuż ul. Karola Szymanowskiego,
- ▶ przebudowa zieleni na Placu Hallera w ramach realizacji Centrum Lokalnego,
- ▶ realizacja projektu Ulicy Nowej Pragi. Przemiana ulicy Strzeleckiej oraz Środkowej w przestrzeń przyjazną dla mieszkańców z uwzględnieniem uporządkowania miejsc parkingowych, poprawy bezpieczeństwa pieszych oraz stworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz miejsc do rekreacji.

Ponadto w ramach budżetu partycypacyjnego realizowane są projekty o niedużej skali podwyższające jakość przestrzeni publicznych. Przy ulicach powstają elementy małej architektury, takie jak kosze na śmieci i psie odchody. Nasadzana jest również nowa zieleń w postaci drzew i krzewów.

Nowe inwestycje

Jedną z najważniejszych i najbardziej kapitałochłonnych inwestycji m.st. Warszawy na terenie Nowej Pragi jest przedłużenie II linii metra. W 2019 roku do użytku zostanie oddana stacja Szwedzka oraz dwie stacje na Targówku. Stacja szwedzka znacząco zwiększy dostępność i atrakcyjność wschodniej części przedmiotowego Obszaru.

Poza wspomnianą inwestycją na Nowej Pradze planowane są również inwestycje o innym charakterze. Do jednej z inwestycji m.st. Warszawy należy przebudowa ulic Środkowej oraz Strzeleckiej. Będzie ona polegała nie tylko na renowacji budynków, ale również przestrzeni publicznej. Wśród planowanych działań wymienia się: przebudowę jezdni i chodników, ograniczenie ruchu samochodowego na rzecz pieszego, wprowadzenie większej ilości zieleni oraz ławek, stworzenie skwerów i placów zabaw.

Ponadto Miasto planuje renowację aktualnie opuszczonego Pałacyku Konopackiego, znajdującego się przy skrzyżowaniu ulic Strzeleckiej i Środkowej. W budynku funkcjonować będzie filia domu kultury Praga, miejsce aktywizacji seniorów, rezydencje artystyczne, FabLab oraz kawiarnia.

Kolejnym dużym przedsięwzięciem jest już rozpoczęta rewitalizacja Placu Hallera. Modernizacji doczekał się już skwer pośrodku placu, a także powstała na nim tężnia solankowa. Kolejne przedsięwzięcia, które zostaną zrealizowane w następnych latach to modernizacja ulic i chodników, mające na celu zwiększenie ruchu pieszego i rowerowego kosztem ruchu samochodowego, remonty lokali handlowo-usługowych, wprowadzenie większej ilości zieleni i ławek, a także przeniesienie pętli autobusowej na ul. Jagiellońską i utworzenie w jej miejscu pawilonów handlowo-usługowych.

M.st. Warszawa na terenie Nowej Pragi realizuje także projekty renowacji kamienic. Do budynków objętych programem rewitalizacji należą kamienice pod adresem: Stalowa 29, 33, 34, a także Mała 15 i 29.

Ponadto Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta pracuje nad koncepcją adaptacji nieruchomości przy ul. Stalowej 67, która obejmie 3 budynki usługowo-magazynowe tworzące zwartą zabudowę w kształcie litery „U” okalającą wewnętrzny plac. Z kolei przy ul. Inżynierskiej 6 planowane jest przekształcenie byłej Remizy Tramwajowej w pasaż o nazwie Zajezdnia Kultury. Mają być tam zlokalizowane pracownie artystyczne, galerie sztuki, a także miejsca warsztatów dla dzieci i seniorów oraz lokale gastronomiczne. Kolejną planowaną inwestycją m.st. Warszawy jest Centrum Kreatywności Nowa Praga, które ma być usytuowane w podwórku przy ul. Targowej 80 i Inżynierskiej 3. Podobnie jak obecnie funkcjonujące Centrum Kreatywności Targowa na Starej Pradze, opisywana inwestycja ma być miejscem pracy i wsparcia rozwoju branży kreatywnej. Z kolei największą inwestycją prywatną jest kompleks Strefa Bohema Praga, zlokalizowany przy ul. Szwedzkiej. W ramach tej inwestycji realizowana jest zabudowa mieszkaniowa, handlowa, usługowa, biurowa, a także hotelowa. Inwestycja ma wartość historyczną, ponieważ poza nową zabudową w jej ramach renowacji zostaną poddane budynki dawnej fabryki Schichta. Poszczególne budynki będą oddawane do użytkowania etapami, od 2019 do 2022 roku. Ponadto przy ul. Wileńskiej realizowany jest kompleks mieszkaniowy pod nazwą Wileńska Express. W ramach inwestycji powstaną trzy budynki mieszkalne o wysokości od 4 do 8 pięter, w których znajdzie się łącznie 307 mieszkań. W parterach znajdują się lokale usługowe. Budowa rozpocznie się w I kwartale 2019 roku, a jej zakończenie jest planowane na I kwartał 2021 roku. Kolejna inwestycja mieszkaniowa powstaje przy ul. Konopackiej 19, na terenie dawnych Zakładów Mechanicznych Budowy

Dźwigów „Unruh i Liebig”. Wśród 86 apartamentów dominować będą lokale o powierzchni między 30 a 40 m. Budynek ma zostać oddany do użytku pod koniec 2019 roku. Inwestycje prywatne nie tylko pozytywnie wpłyną na wygląd ulic Nowej Pragi, lecz również zwiększą ruch w jej obrębie. Poza nowymi mieszkańcami przybędzie znaczna liczba pracowników biur, a także korzystających z nowych usług.

Handel

Na badanym obszarze Nowej Pragi, obejmującym ulice Targową, Wileńską, Szwedzką, Śródkową, Konopacką, Inżynierską oraz Stalową, znajdują się 293 lokale użytkowe, z czego 220 należy do zasobu m.st. Warszawy. 62 lokale zostały wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny budynków, planowane inwestycje m.st. Warszawy bądź też objęcie budynków Zintegrowanym Programem Rewitalizacji. Są to dane według stanu na czerwiec 2018. Obszar jest znany ze swojego rzemieślniczego charakteru. Dużo takich lokali znajduje się przy ul. Stalowej oraz Inżynierskiej (13 tego typu lokali łącznie na obu ulicach z 25 rzemieślniczych na Obszarze). Ponadto dość popularną działalnością prowadzoną w obrębie ulicy Stalowej jest działalność artystyczna (7 z 14 pracowni artystycznych oraz 4 z 5 galerii sztuki na obszarze). Z kolei przy ul. Wileńskiej zlokalizowanych jest relatywnie dużo lokali gastronomicznych (6 z 14 tego typu lokali na Obszarze). Ponadto na Obszarze występuje duża liczba lokali handlowych i usługowych, skierowanych głównie do lokalnej społeczności – sklepów spożywczych (26 lokali), bądź też salonów urody (24 lokale, w tym fryzjerzy). Przy ulicy Śródkowej 9 funkcjonuje budynek będący częścią Zespołu Ognisk Wychowawczych im. Dziadka Lisieckiego na Nowej Pradze. Ognisko działa jako ośrodek Warszawskiego Centrum Pomocy Rodzinie i oferuje pomoc dla najmłodszych i najbardziej potrzebujących. Zabytkowy budynek wchodzący w skład ośrodka jest obecnie remontowany. Dodatkowo na analizowanym obszarze znajduje się nieduże targowisko, zlokalizowane przy ul. Inżynierskiej, w sąsiedztwie Skweru im. Płk. Żurowskiego. Na skrzyżowaniu ul. Śródkowej i ul. 11 listopada funkcjonuje stacja benzynowa. Do innego rodzaju prowadzonej działalności należy wynajem zabytkowej hali przy ulicy Szwedzkiej 2/4, na terenie dawnej stalowni praskiej, na potrzeby organizowania imprez takich jak: koncerty, bankiety, wesela czy sesje zdjęciowe. Dawna wojskowa sala gimnastyczna oferuje około 1.000 m² powierzchni o industrialnym klimacie.

Fakt, iż na badanym obszarze Nowej Pragi znajduje się duża liczba pustostanów (25, łącznie lokali miejskich i niemiejskich), a zwłaszcza lokali miejskich wyłączonych z użytkowania (62), nie sprzyja rozwojowi działalności handlowej. Widok pustych lokali wpływa negatywnie na odbiór obszaru, co ogranicza liczbę ludności go odwiedzającej. Ponadto większość budynków znajduje się w złym stanie wizualnym i technicznym, co zmniejsza atrakcyjność obszaru. Dodatkowym aspektem wpływającym na odbiór estetyczny obszaru są witryny i szyldy w przypadku działających punktów. W przypadku szyldów zalecane byłoby ujednoczenie szaty graficznej oraz stonowanie kolorystyki. Dla części z lokali na Obszarze tego typu działania związane z szyldami zostały już przeprowadzone.

Na terenie Nowej Pragi znajdują się trzy sklepy sieciowe typu convenience marek Żabka, Fresh oraz Carrefour Express, a także trzy dyskonty marek Biedronka i Lidl oraz supermarket Tesco Extra. Duży wpływ na handel na terenie Nowej Pragi ma obecność Galerii Wileńskiej, znajdującej się na granicy Starej Pragi, sąsiadującej z opisywanym obszarem i omówionej szerzej w rozdziale dotyczącym Starej Pragi.

Analiza SWOT obszaru Nowa Praga (pod kątem potencjału handlowego)

Tabela 112 ANALIZA SWOT OBSZARU NOWA PRAGA

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> ▶ atrakcyjna lokalizacja ▶ teren dobrze skomunikowany z resztą miasta ▶ duża liczba lokali handlowo-usługowych, obecność ciągów handlowych ▶ zabudowa sprzyjająca rozwojowi ulic handlowych ▶ atrakcyjna historyczna zabudowa z dużą liczbą zabytków 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ duża liczba pustostanów i lokali wyłączonych z użytkowania ▶ zły stan wizualny i techniczny budynków ▶ mała liczba elementów architektury miejskiej ▶ mała ilość terenów zielonych i przestrzeni rekreacyjnych ▶ niski poziom bezpieczeństwa publicznego
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> ▶ możliwość zagospodarowania pustostanów i wolnych przestrzeni ▶ możliwość przyciągnięcia ludzi poprzez wydobycie tradycyjnego charakteru obszaru ▶ zmiana negatywnego postrzegania obszaru, zwłaszcza pod kątem bezpieczeństwa 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ negatywne nastawienie lokalnej społeczności do procesu rewitalizacji ▶ budynki objęte roszczeniami, blokującymi ich renowację ▶ niewystarczające zainteresowanie potencjalnych najemców lokowaniem swojej działalności na obszarze ▶ pogłębiający się zły stan techniczny lokali użytkowych

20.2. Stara Praga

Rys historyczny

Stara Praga jest najstarszym obszarem dzielnicy Praga-Północ. Pierwsze wzmianki o wsi Praga zostały odnotowane już w XV wieku. Obszar uzyskał przywilej miejski w 1648 roku, a do Warszawy został przyłączony w 1791 roku. Podobnie, jak w przypadku Nowej Pragi, bodźcem rozwojowym dla tej części Pragi była budowa dworca kolei Petersburskiej i mostu Kierbedzia. W 1867 roku do użytku został oddany również dworzec kolei Terespolskiej, który stał w okolicy obecnego Dworca Wschodniego. Nazwę Stara Praga przyjęła w 1908 roku, gdy do miasta zostały włączone Nowa Praga, Szmulowizna i Kamionek, a cały obszar Pragi został podzielony na cyrkule Nowopraski i Staropraski. Obszar Starej Pragi słynął z handlu, a najbardziej znanym targowiskiem jest funkcjonujący do dziś Bazar Różyckiego, powstały w latach 70. XIX wieku, znajdujący między ulicami Targową, Ząbkowską i Brzeską. Były to główne ulice Starej Pragi, przy których kwitł zarówno handel, jak i życie towarzyskie. Na przełomie XIX i XX wieku przy ul. Ząbkowskiej powstała Warszawska Wytwórnia Wódek „Koneser” – obiekt o charakterystycznej architekturze z czerwonej cegły nawiązującej do stylu gotyckiego i wyróżniający się pod względem wielkości i zaawansowania technicznego. Poza wymienionymi obiektami, charakterystyczne dla obszaru Starej Pragi są Port Praski, a także Bazylika katedralna św. Michała Archanioła i św. Floriana Męczennika. Podobnie jak inne rejony Pragi, Stara Praga nie uległa dużym zniszczeniom w trakcie II WŚ, lecz została zaniedbana w okresie powojennym.

Lokalizacja i komunikacja

Teren Starej Pragi jest ograniczony od zachodu brzegiem Wisły, od wschodu ulicą Markowską, od północy Aleją Solidarności, natomiast od południa kolejową linią średnicową z Dworcem Wschodnim. Obszar jest dobrze skomunikowany z lewobrzeżną częścią Warszawy ze względu na obecność stacji metra Dworzec Wileński. W 2019 roku do użytku ma zostać oddana stacja Szwedzka, umożliwiająca szybkie połączenie z Targówkiem, a w przyszłości także z Białołęką. Ponadto na terenie Pragi-Południe graniczącym ze Starą Pragą znajduje się stacja metra Stadion Narodowy.

Na terenie Starej Pragi funkcjonuje również dobrze rozwinięta komunikacja tramwajowa oraz autobusowa, zapewniająca transport wewnątrz obszaru, a także poza nim. Tory tramwajowe przebiegają wzdłuż głównych ulic - ul. Targowej i Kijowskiej. Natomiast autobusy kursują po ul. Targowej, Ząbkowskiej, Okrzei, Kłopotowskiego i Jagiellońskiej.

Połączenie z miastami województwa mazowieckiego znajdującymi się na wschód od stolicy jest zapewnione dzięki obecności Dworca Wileńskiego. Końcowymi stacjami dla pociągów ruszających z Dworca Wileńskiego są: Łochów, Małkinia, Tuszcz, Wołomin Stoneczna, Zielonka.

Na obrzeżach obszaru znajdują się dwie duże ulice umożliwiające sprawną komunikację samochodową: al. Solidarności oraz ul. Kijowska. Wewnątrz obszaru dominuje historyczny układ ulic wśród zabudowy kamienicowej, dlatego też ruch samochodowy jest tam utrudniony. Na Starej Pradze przy większości ulic występują oznakowane miejsca parkingowe. Parkowanie na tego typu parkingach odbywa się równoległe bądź pod skosem do osi ulicy. Ponadto występują nieliczne parkingi pod budynkami, a także parking znajdujący się w Galerii Wileńskiej. Mimo

wszystko na obszarze występują nieoznakowane miejsca parkingowe, a ogólna liczba miejsc parkingowych nie zaspokaja potrzeb mieszkańców. Obszar Starej Pragi znajduje się w strefie płatnego parkowania.

Instytucje administracji, edukacji i kultury

Na terenie Starej Pragi znajduje się 17 placówek administracji publicznej, w tym m.in.: Prokuratura Rejonowa, Departamenty Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, Główny Inspektorat Sanitarny czy Wojewódzki Inspektorat Farmaceutyczny. Wszystkie placówki znajdują się na zachód od ulicy Targowej, w szczególności przy ul. Jagiellońskiej (7 placówek). Natomiast liczba placówek edukacyjnych wynosi 7, w tym jedno przedszkole, cztery szkoły podstawowe i jedno liceum.

Wśród pięciu instytucji kultury znajdujących się na obszarze są trzy muzea, jedno kino i jedna biblioteka. Aktualnie na terenie Starej Pragi nie występują żadne miejsca aktywności lokalnej stworzone z inicjatywy m.st. Warszawy, jednak miejscem, które zdecydowanie integruje lokalną społeczność, jest Bazar Różyckiego. Dodatkowo na Starej Pradze funkcjonują organizacje społeczne, do których należy Klub Młodzieżowy Stowarzyszenia Mierz Wysoko oraz świetlica socjoterapeutyczna Stowarzyszenia Otwarte Drzwi.

Na Starej Pradze funkcjonuje również największy inkubator przedsiębiorczości w Warszawie. Campus Warsaw powstał na terenie Centrum Praskiego Koneser na koniec 2015 roku z inicjatywy Google. Po około 1,5 roku działalność i ze względu na bardzo duże zainteresowanie, zmieniono siedzibę na większą, również funkcjonującą w tym samym miejscu. Startupowe centrum oferuje m.in. kawiarnię ze 160 miejscami do pracy, przestrzeń eventową na około 200 osób, salę warsztatową na 40 osób, a także 140 biur i 15 sal spotkań. Z kolei przy ul. Targowej 56 działa Centrum Kreatywności Targowa, powstałe z inicjatywy m.st. Warszawy. Jest to inkubator przedsiębiorczości dedykowany dla start-upów z sektora kreatywnego. Na ponad 3.000 m² mieszczą się 33 pracownie twórcze, 6 sal konferencyjnych, powierzchnia wystawiennicza, czytelnia, concept store oraz przestrzeń eventowa w postaci przeszklonego dziedzińca. Obie inwestycje znacznie wpływają na atrakcyjność Starej Pragi, która staje się rozpoznawalna jako centrum przedsiębiorczości i kreatywności stolicy.



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Przestrzenie publiczne

Jakość przestrzeni publicznych na terenie Starej Pragi wymaga poprawy. Jedyne parki – Park Praski, jest zlokalizowany w okolicach Obszaru 2. Na Starej Pradze nie znajduje się żaden skwer. Ponadto zbyt mało jest ławek, ścieżek rowerowych oraz placów zabaw, a ciągi piesze na wielu ulicach są zbyt wąskie. Ponadto poziom czystości ciągów pieszych nie jest na wysokim poziomie.

Miasto podejmuje działania mające na celu poprawę jakości przestrzeni publicznej. Przykładem jest remont ul. Targowej przeprowadzony równoległe z budową stacji metra Dworzec Wileński. Kosztem zmniejszenia liczby miejsc parkingowych, stworzono ścieżkę rowerową po wschodniej stronie ulicy, a także poszerzono ciąg pieszy, stworzono więcej przejść dla pieszych oraz zainwestowano w małą architekturę w postaci donic z roślinami. Okresowo na jakość przestrzeni publicznych pozytywnie wpływa zamknięcie ulicy Żąbkowskiej w lipcu i sierpniu z okazji Festiwalu Otwarta Żąbkowska.

Ponadto, podobnie jak na obszarze Nowej Pragi, m.st. Warszawa realizuje przedsięwzięcie o nazwie „Na_prawa zieleni” realizowane w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku. W ramach projektu planowana jest poprawa stanu istniejących nasadzeń przyulicznych, a także zaaranżowanie nowych skwerów i parków. Do ulic znajdujących się na obszarze Starej Pragi, które zostaną objęte działaniami, zaliczają się większe arterie, takie jak Jagiellońska, Targowa, Solidarności czy Wybrzeże Szczecińskie, jak i mniejsze ulice, do których należą Brzeska, Białostocka, Markowska, Kłopotowskiego czy Jasińskiego. Do planowanych inwestycji należą:

- ▶ przebudowa ul. Brzeskiej, pomiędzy ul. Białostocką a Żąbkowską polegająca na zagospodarowaniu skweru przed szkołą oraz przebudowę ulicy w celu stworzenia zatoki parkingowej „Całuj i Jedź”,
- ▶ Stworzenie placu u zbiegu ulic Jagiellońskiej, Okrzei, Kłopotowskiego i Floriańskiej,
- ▶ Stworzenie skweru pomiędzy ulicami Sprzeczna a Karola Marcinkowskiego.

Nowe inwestycje

Jedną z najważniejszych i najbardziej kapitałochłonnych inwestycji, która usprawni komunikację na terenie Starej Pragi, jest przedłużenie II linii metra. W 2019 roku do użytku zostanie oddana stacja Szwedzka oraz dwie stacje na Targówku. Ponadto w planach m.st. Warszawy jest stworzenie kładki pieszo-rowerowej przez Wisłę, łączącej ul. Karową z ul. Okrzei. Most ma być zrealizowany na osi od pomnika Tadeusza Kościuszki poprzez Ogród Saski do centrum Pragi. Koncepcja powstała przy założeniu połączenia funkcjonalnego ulicy Żąbkowskiej przez Powiśle (ulicą Karową) z Krakowskim Przedmieściem. Most ma mieć długość około 400 m i wysokość niespełna 8,4 m, liczoną od pomostu do wierzchołka, przez co ma nie zakłócać osi widokowych. Kładka ma być oddana do użytkowania pod koniec 2020 roku. Ta inwestycja znacznie zwiększy atrakcyjność turystyczną Starej Pragi, gdyż umożliwi sprawną i atrakcyjną komunikację pieszo-rowerową z głównym punktem turystycznym Warszawy, jakim jest Krakowskie Przedmieście ze Starym Miastem.

Dużą inwestycją jest kompleks Centrum Praskie Koneser, realizowana na terenie Szmulowizny, w bliskiej odległości od obszaru Starej Pragi. Inwestycja obejmuje renowację budynków byłej Warszawskiej Wytwórni Wódek

„Koneser” i nadanie im nowej funkcji, a także realizację nowej zabudowy. Łączna powierzchnia użytkowa kompleksu wynosi około 60.000 m², z czego 22.000 m² przypada na powierzchnię biurową, a 25.500 m² zajmują powierzchnia handlowo-usługowa. Ponadto powstają budynki mieszkalne wielorodzinne z 342 lokalami mieszkalnymi oraz hotel Moxy oferujący 141 pokoi. W ramach inwestycji powstaje również 1.000 miejsc parkingowych. Inwestycja jest realizowana etapami, część budynków została już oddana do użytkowania, między innymi Muzeum Polskiej Wódki czy Google Campus Warsaw.

Kolejną inwestycją jest Port Praski zlokalizowany na zachód od samego przedmiotowego Obszaru. W jej ramach realizowane jest około 190.000 m² powierzchni biurowej, około 160.000 m² powierzchni mieszkalnej oraz około 90.000 m² powierzchni handlowo-usługowej, a także hotel o powierzchni użytkowej około 7.500 m². Budowa części budynków mieszkalnych została już zakończona, natomiast realizacja całego projektu ma potrwać do 2022 roku.

Zarówno Centrum Praskie Koneser jak i Port Praski zwiększą atrakcyjność Starej Pragi pod względem społeczno-ekonomicznym. Zwiększy się liczba mieszkańców Starej Pragi oraz zostanie rozszerzona działalność usługowa, a także przybędzie duża ilość powierzchni biurowej, umożliwiającej prowadzenie działalności gospodarczej.

Handel

Na badanym obszarze Starej Pragi, obejmującym ulice Targową, Brzeską, Białostocką oraz Żąbkowską, znajdują się 284 lokale użytkowe, z czego 193 należą do zasobu m.st. Warszawy. 24 lokale zostały wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny budynków, planowane inwestycje m.st. Warszawy bądź też objęcie budynków Zintegrowanym Programem Rewitalizacji. Obszar jest znany ze swojego handlowego charakteru. Znajduje się tutaj jeden całoroczny bazar – Bazar Różyckiego. Mimo tego, że został w części rozebrany, nadal cieszy się relatywnie dużym zainteresowaniem lokalnej społeczności. W planach jest modernizacja Bazaru, jednak ze względu na skomplikowaną sytuację własnościową, jest ona wstrzymana. Dodatkowo w okresie letnim przy al. Solidarności, naprzeciwko Parku Praskiego, działa ZOO Market. Jego koncepcja nawiązuje do współczesnych bazarów, gdzie przede wszystkim handluje się ubraniami vintage, antykami, książkami, czy płytami winylowymi. Na jego terenie działają również food trucki.

Na Starej Pradze wyróżnia się ul. Żąbkowska, gdzie zdecydowanie dominuje branża gastronomiczna. Na jej krótkim odcinku, pomiędzy Targową a Brzeską, znajduje się 11 lokali gastronomicznych z 19 na całym obszarze. Z kolei przy ul. Targowej do popularnych branż należy moda (wśród lokali miejskich aż 10 lokali z 14 lokalami na całym obszarze) oraz usługi finansowe (13 z 15 lokalami na całym obszarze). Należy również zaznaczyć, że większość lokali, w których jest prowadzona działalność z zakresu usług finansowych, znajduje się poza zasobem m.st. Warszawy (11 z 13 lokalami). Jest to związane z faktem, iż Miasto nie dysponuje lokalami o stosunkowo dużej powierzchni, nadającej się pod działalność chociażby banków. Przy ul. Brzeskiej popularna jest działalność artystyczna. Znajdują się tam dwie galerie sztuki, trzy pracownie artystyczne oraz sklep z antykami połączony z pracownią zajmującą się ich renowacją. Na obszarze znajduje się również duża liczba sklepów z artykułami spożywczymi (21 lokali). Do charakterystycznych branż, które negatywnie wpływają na odbiór obszaru są lombardy (5 lokali), lokale z grammi hazardowymi i zakładami bukmacherskimi (3 lokale), sklepy z odzieżą używaną (5 lokalami) oraz sklepy z alkoholem (4 lokale). Większość tego typu branż działa w lokalach niemiejskich. Ta zależność wskazuje na

potrzebę współpracy pomiędzy miastem, mającym na celu ograniczenie prowadzenia takiej działalności. Wyjątkiem są lombardy, gdyż 4 z 5 tego typu lokali należy do miasta.

Na terenie Starej Pragi znajdują się trzy sklepy sieciowe typu convenience marek Żabka oraz Carrefour Express. Duży wpływ na handel na terenie Starej Pragi ma obecność Galerii Wileńskiej, połączonej z Dworcem Wileńskim. Jest to jedyny obiekt reprezentujący nowoczesną powierzchnię handlową. Zajmuje powierzchnię 40.000 m² i znajduje się w nim 90 lokali handlowo-usługowych. Poza znakomitą lokalizacją (przy stacji metra, przystankach tramwajowych i autobusowych oraz dworcu kolei regionalnych) oferuje 1.200 miejsc parkingowych. Do kluczowych najemców należą Carrefour wśród sklepów spożywczych, Diverse, Reserved, Cropp, New Yorker, House wśród sklepów z odzieżą, mBank, Millenium Bank, Getin Bank wśród usług. Galeria Wileńska pełni rolę dominującą w handlu na obszarze Starej Pragi, co negatywnie wpływa na atrakcyjność lokali handlowych przy ulicach. Stąd też ważne jest, aby funkcje lokali przy ulicach uzupełniały ofertę Galerii Wileńskiej.

Na Starej Pradze występuje najwięcej pustostanów spośród wszystkich badanych obszarów (42). Stosunkowo dużo lokali jest również wyłączonych z użytkowania (24). Widok pustych lokali wpływa negatywnie na odbiór obszaru, co ogranicza liczbę ludności go odwiedzającej. Ponadto większość budynków znajduje się w złym stanie wizualnym i technicznym, co zmniejsza atrakcyjność obszaru. Spora liczba lokali znajduje poza frontem budynków (74 z 284 lokali), co ogranicza ich dostępność i możliwości pozycjonowania na rynku i wreszcie wynajęcia. Kolejną wadą jest niski poziom bezpieczeństwa publicznego, w szczególności przy ul. Brzeskiej. Z drugiej strony Stara Praga posiada swój niepowtarzalny charakter, podkreślany przez działalność Bazaru Różyckiego oraz lokali gastronomicznych przy ul. Żąbkowskiej. Do wyzwań należy zmiana charakteru ulic na bardziej przyjazne pieszym i rowerzystom. Dodatkowo, podobnie jak w przypadku Nowej Pragi, kwestią wymagającą usystematyzowania są szyldy i witryny sklepowe, zwłaszcza w przypadku ul. Targowej.

Analiza SWOT obszaru Stara Praga (pod kątem potencjału handlowego)

Tabela 113 ANALIZA SWOT OBSZARU STAREJ PRAGI

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> ▶ atrakcyjna lokalizacja ▶ teren dobrze skomunikowany z resztą miasta ▶ duża liczba lokali handlowo-usługowych ▶ zabudowa sprzyjająca rozwojowi ulic handlowych, ciągłość pasaży handlowych ▶ atrakcyjna historyczna zabudowa z dużą ilością zabytków ▶ zachowany niepowtarzalny charakter Pragi ▶ duża liczba budynków i lokali należących do m.st. Warszawy ▶ kultywowana tradycja praskich bazarów 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ duża liczba pustostanów i lokali wyłączonych z użytkowania ▶ zły stan wizualny i techniczny budynków ▶ mała liczba elementów małej architektury, ▶ mała ilość terenów zielonych i przestrzeni rekreacyjnych ▶ niski poziom bezpieczeństwa publicznego ▶ duża liczba lokali, w których prowadzone są działalności obniżające atrakcyjność ulic np. lombardy, sklepy z alkoholem, używaną odzieżą
Szanse	Zagrożenia

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ możliwość zagospodarowania pustostanów ▶ możliwość przyciągnięcia ludzi poprzez promocję tradycyjnego charakteru obszaru ▶ zmiana negatywnego postrzegania obszaru, zwłaszcza pod kątem bezpieczeństwa ▶ ożywienie i zwiększenie atrakcyjności Bazaru Różyckiego poprzez jego renowację ▶ rozwój ulicy Żąbkowskiej jako deptaka Starej Pragi poprzez uspokojenie ruchu kołowego | <ul style="list-style-type: none"> ▶ negatywne nastawienie lokalnej społeczności do procesu rewitalizacji ▶ budynki objęte roszczeniami, blokującymi ich renowację ▶ ograniczone możliwości rozwoju atrakcyjnej bazy lokalowej w istniejących budynkach wynikające z ich charakterystyki. |
|---|--|

20.3. Rejon Dworca Wschodniego

Rys historyczny

Badany rejon leży w obrębie Kamionka, którego historia opisana jest szerzej w części dotyczącej tego Obszaru. Sam rejon miał niegdyś charakter przemysłowy. Aktualnie większość obszaru jest zabudowana osiedlem mieszkaniowym z lat 90. XX wieku. Jedynie przy ul. Skaryszewskiej oraz fragmencie ul. Targowej i ul. Zamoyskiego została zachowana dawna zabudowa. Jednym z najstarszych budynków, nadal istniejących na obszarze Dworca Wschodniego, są Rogatki Grochowskie, zbudowane w latach 1820-1823 w ramach unowocześnienia Traktu Brzeskiego. Z innych historycznych budynków na tym obszarze znajduje się Fabryka Czekolady E. Wedel wzniesiona w latach 1927-1930. Jeśli zaś chodzi o Dworzec Wschodni, został on wybudowany w latach 1962-1969 w okolicach zburzonego pod koniec II WŚ Dworca Terespolskiego. Dworzec Wschodni był swego czasu najnowocześniejszym budynkiem w Warszawie i jest wybitnym przykładem powojennego modernizmu. Przez lata zaniedbań budynek podupadł, jednak jego renowacja w 2012 roku przywróciła mu dawny blask.

Lokalizacja i komunikacja

Rejon Dworca Wschodniego leży pomiędzy ulicami Targową, Zamoyskiego, Skaryszewską i Lubelską. Obszar leży w pobliżu stacji II linii metra Stadion Narodowy, umożliwiającej komunikację zarówno z lewobrzeżną Warszawą, jak i Starą Pragę, a w przyszłości także z Targówkiem i Białotęką. Ponadto wzdłuż ul. Targowej i Zamoyskiego przebiegają tory tramwajowe. Z kolei komunikację na terenie całego kraju obsługuje Dworzec Wschodni. Ponadto z Dworca Wschodniego można dostać się do następujących europejskich miast: Berlin, Wiedeń, Villach, Praga, Ostrawa. Około 1,5 km od badanego obszaru znajduje się Dworzec Wileński, opisany szerzej w rozdziale dotyczącym Starej Pragi.

Na obrzeżach obszaru znajdują się dwie drogi wojewódzkie o numerach 637 oraz 719. Pierwsza z nich obejmuje w okolicach badanego obszaru ulicę Grochowską, Zamoyskiego oraz Targową i umożliwia sprawną komunikację w kierunku północ-południe. Natomiast druga umożliwia dojazd do Mostu Świętokrzyskiego i krzyżuje się z Wybrzeżem Szczecińskim. Dogodny dojazd do części Dworca Wschodniego znajdującego się po południowej stronie torów kolejowych zapewniają ulice Lubelska i Skaryszewska. Wewnątrz obszaru znajdują się ulice osiedlowe. Przy tych ulicach i przy ul. Lubelskiej wyznaczone są miejsca parkingowe prostopadłe bądź ukośnie do osi jezdni. Przy reszcie ulic parkowanie odbywa się na nieoznakowanych miejscach. Przy Dworcu Wschodnim znajduje się parking strzeżony. Rejon Dworca Wschodniego znajduje się poza strefą płatnego parkowania.

Instytucje administracji, edukacji i kultury

W rejonie Dworca Wschodniego nie znajduje się żadna placówka administracji publicznej, szkoła ani miejsce aktywności lokalnej. Wśród placówek kultury ma tutaj miejsce Centrum Lubelska 30/32, gdzie znajduje się wiele podmiotów kulturalnych: niezależne teatry, pracownie malarskie i rzeźbiarskie, studia grafiki i designu, komercyjne miejsca sprzedaży sztuki i prywatna szkoła aktorska. Ponadto, tuż obok badanego obszaru znajduje się Teatr Powszechny im. Zygmunta Hubnera. Z kolei ważnym corocznym wydarzeniem dla obszaru jest święto ul. Skaryszewskiej, odbywające się w miejscu dawnego Bazaru Ciuchy.

Wyjątkowym miejscem na skalę ogólnopolską jest Stadion Narodowy, znajdujący się w okolicach rejonu Dworca Wschodniego. Odbywają się na nim najważniejsze imprezy sportowe, koncerty, targi, wystawy, a w okresie zimowym na płycie boiska funkcjonuje lodowisko. Ponadto na terenie sąsiadującego ze stadionem Parku Skaryszewskiego odbywają się różnego rodzaju imprezy i festyny o zasięgu lokalnym.

Przestrzenie publiczne

Zdecydowaną większość rejonu Dworca Wschodniego zajmuje wielorodzinne osiedle mieszkaniowe, do którego dostęp jest ograniczony ze względu to, że większość osiedla jest ogrodzona. Na badanym obszarze nie ma żadnego skweru bądź parku, jednak miejscem publicznym jest przestrzeń przed Teatrem Powszechnym im. Zygmunta Hubnera oraz podwórko przed blokiem pod adresem Zamoyskiego 49. Ponadto w pobliżu badanego obszaru znajduje się jeden z największych parków na terenie Warszawy – Park Skaryszewski. Infrastruktura drogowa i ciągi piesze są w dobrym stanie i wystarczającej szerokości, gdyż ich remont zbiegł się z niedawną renowacją Dworca Wschodniego, ruch pieszy jest jednak ograniczany przez samochody gdzieśkolwiek parkujące na chodnikach, w szczególności przy ul. Skaryszewskiej.

Nowe inwestycje

W rejonie Dworca Wschodniego planowane są dwie inwestycje o niedużej skali. Przy ul. Targowej 5 zlokalizowana jest nieruchomość z wydanym pozwoleniem na budowę obiektu hotelowego. Na tej samej działce od strony ul. Zamoyskiego obecnie realizowany jest projekt mieszkaniowy wielorodzinny. Ponadto w I kwartale 2018 r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. ogłosiło przetarg na rozbiorke budynków handlowo-usługowych i obiektów zaplecza gospodarczego oraz budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią biurową przy ul. Skaryszewskiej. Projekt przewiduje realizację 85 mieszkań. Termin oddania zaplanowany jest na I kwartał 2020 r.

Jeśli natomiast chodzi o perspektywiczne, możliwe inwestycje, tą o największym potencjale jest teren w rejonie Dworca PKP Stadion Narodowy przy ul. Zamoyskiego. Obecnie teren stanowi otwartą przestrzeń z wykorzystaniem pod parking oraz komunikację miejską. Chłonność tego terenu wstępnie szacowana jest na poziomie ok. 100.000 m². powierzchni użytkowej. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Dworca Wschodniego, który pozwala zrealizować m.in. dominantę przestrzenną o wysokości do 160 m. W przyszłości teren ten wraz z Portem Praskim może być jednym z głównych centrów komercyjnych Warszawy. Lokalizacja ta jest wyjątkowo atrakcyjna ze względu na bliską odległość do centrum oraz dostępność takich środków komunikacji publicznej jak pociąg, metro, tramwaj, autobus.

Handel

W rejonie Dworca Wschodniego znajduje się 80 lokali użytkowych, z czego 45 należy do zasobu m.st. Warszawy, 10 lokali stanowi pustostany. Na Obszarze 3 znajdują się różnorodne branże – są tu zarówno sklepy spożywcze, jak i pracownie artystyczne, czy sklepy specjalistyczne. Ponadto na tym obszarze znajdują się dwa sklepy sieciowe typu convenience marek Żabka oraz Carrefour Express, a także dwa dyskonty marki Biedronka.

Zabudowa rejonu nie sprzyja rozwojowi handlu ze względu na znaczną dominację osiedla mieszkaniowego. Ponadto lokalizacja na tyłach Dworca Wschodniego nie przyciąga potencjalnych podróżnych. Prawdopodobnie chętniej korzystają z usług oferowanych na terenie Dworca od strony ul. Kijowskiej. Mimo wszystko obszar jest zadbane i w dużej mierze może być pozytywnie odbierany. Wyróżnia się ul. Skaryszewska – znajduje się przy niej stosunkowo duża liczba pracowni artystycznych, lokali rzemieślniczych oraz prowadzona jest działalność społeczna. Charakterystyczny jest budynek o numerze adresowym 15. Mieści się tam aż 13 lokali oferujących wymienione powyżej działalności, a także bardziej nietypowe jak np. szwalnia. Lokale te są jednak zlokalizowane na piętrach i nie posiadają bezpośredniego wejścia z ulicy. Potencjał ulicy Skaryszewskiej jest jednak ograniczony poprzez niepełną zabudowę pierzeją oraz jej przeciętną lokalizację. Ponadto rolę kulturalnego centrum pełni budynek Lubelska 30/32, który przyciąga wiele osób związanych ze sztuką i kulturą. Jest to jednak pewnego rodzaju enklawa, która nie jest zintegrowana z resztą obszaru.

Analiza SWOT rejonu Dworca Wschodniego (pod kątem potencjału handlowego)

Tabela 114 ANALIZA SWOT REJONU DWORCA WSCHODNIEGO

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> ▶ teren dobrze skomunikowany z resztą miasta ▶ relatywnie dobry stan infrastruktury miejskiej ▶ stosunkowo dobry stan budynków ▶ rodzaje działalności przy ul. Skaryszewskiej zwiększające atrakcyjność obszaru 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ograniczony zasób lokali ▶ dominacja osiedla mieszkaniowego ograniczająca rozwój ulic handlowych ▶ zabudowa niesprzyjająca rozwojowi ulic handlowych ▶ lokalizacja na tyłach Dworca Wschodniego ▶ brak przestrzeni umożliwiającej integrację lokalnej społeczności
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> ▶ możliwość stworzenia zaplecza podstawowych usług dla lokalnych mieszkańców 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ negatywne nastawienie lokalnej społeczności do procesu rewitalizacji ▶ niewystarczające zainteresowanie potencjalnych najemców lokowaniem swojej działalności na obszarze

20.4. Kamionek

Rys historyczny

Kamionek jako wieś Kamion prawdopodobnie istniał już w XIII wieku. W 1573 roku na jego terenie odbyła się pierwsza wolna elekcja, a królem Polski został Henryk Walezy. Jednak dzisiejsza nazwa parku Kamionkowski Błonia Elekcyjne odnosi się do elekcji na króla Polski Augusta III Sasa w 1773 roku. W 1641 roku na części obszaru Kamionka powstało miasteczko Skaryszew z inicjatywy biskupa Skaryszewskiego. Stąd też swoją nazwę wzięły ulica Skaryszewska, a także Park Skaryszewski, utworzony w 1906 roku. Ważnym wydarzeniem dla Kamiona było otwarcie w 1866 roku dworca kolei warszawsko-terespolskiej, znajdującego się w pobliżu obecnego Dworca Wschodniego. W 1889 roku Kamionek został włączony do Warszawy. W dwudziestoleciu międzywojennym na Kamionku powstało kilka dużych fabryk, do których należały m.in. Wedel, Perun, PZO i Fabryka Aparatów Elektrycznych. Spośród nich do dzisiaj istnieje Fabryka Czekolady E. Wedel, zlokalizowana przy ul. Zamoyskiego. Północna część Kamionka, położona w pobliżu torów kolejowych zachowała przemysłowy charakter. Przemysł dał impuls do rozwoju dzielnicy, dlatego też większość dzisiejszej zabudowy Kamionka pochodzi z okresu dwudziestolecia międzywojennego.

Lokalizacja i Komunikacja

Obszar Kamionka ogranicza od zachodu brzeg Wisły, od wschodu ul. Podskarbińska, od północy tory kolejowe przy Dworcu Wschodnim, zaś od południa al. Waszyngtona. W granicach Kamionka znajduje się stacja II linii metra **Stadion Narodowy**, umożliwiająca komunikację zarówno z lewobrzeżną Warszawą, jak i Starą Pragę, a w przyszłości z Targówkiem i Białołąką. Ponadto wzdłuż ul. Grochowskiej i al. Zielenieckiej przebiegają tory tramwajowe. Z kolei komunikację na terenie całego kraju obsługuje Dworzec Wschodni. Dodatkowo, z Dworca Wschodniego można się dostać do następujących europejskich miast: Berlin, Wiedeń, Villach, Praga, Ostrawa. Około 2 km od obszaru Kamionka znajduje się Dworzec Wileński. Autobusy miejskie kursują po ulicach Mińskiej, Żupniczej i Terespolskiej.

Na obszarze znajdują się dwie drogi wojewódzkie o numerach 637 oraz 719. Pierwsza z nich obejmuje ulicę Grochowską i umożliwia sprawną komunikację w kierunku północ-południe. Natomiast druga umożliwia dojazd do Mostu Świętokrzyskiego i krzyżuje się z Wybrzeżem Szczecińskim. Kolejnymi ważnym szlakiem komunikacyjnym jest ul. Mińska, a także al. Zieleniecka, łącząca Kamionek z Saską Kępą. Na obszarze brakuje wyznaczonych miejsc parkingowych, a samochody zazwyczaj parkują przy ulicach bądź na chodnikach. Rejon Kamionka znajduje się poza strefą płatnego parkowania.

Instytucje administracji, edukacji i kultury

Na terenie Kamionka znajduje się 12 placówek administracji publicznej, a do najważniejszych należą warszawski oddział Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych oraz Sąd Rejonowy. 11 z nich znajduje się na północ od ul. Grochowskiej. Liczba placówek edukacyjnych wynosi 11, w tym są dwa przedszkola, pięć szkół podstawowych (jedna dla dorosłych), trzy licea (jedno dla dorosłych) i jedna szkoła wyższa. Uniwersytet SWPS jest ważnym punktem na mapie kamionka, generującym duży ruch w okresie roku akademickiego. Obecnie na Uniwersytecie studiuje około 15.000 studentów.

Wśród siedmiu instytucji kultury znajdujących się na Obszarze są dwie biblioteki, jeden dom kultury, jedna sala koncertowa, dwa muzea oraz trzy teatry. Do najbardziej znanych instytucji kulturalnych należą Muzeum Neonów oraz Muzeum Czar PRL. Ponadto przy ul. Mińskiej 65 w dawnym budynku drukarni Naukowo-Technicznej powstała atrakcyjna przestrzeń eventowa, biurowa i magazynowa o łącznej powierzchni 22.000 m². Postindustrialne wnętrza zachęcają do lokowania tam swojej działalności przede wszystkim ludzi związanych ze sztuką i kulturą. Funkcjonują tam inicjatywy o charakterze kulturalnym i edukacyjnym, a także odbywają się warsztaty edukacyjne dla dzieci i młodzieży. Ponadto znajdują się tam pracownie artystyczne oraz sale prób zespołów muzycznych. Jest to również dobre miejsce do organizacji różnego rodzaju targów, konferencji, spektakli czy imprez. Ponadto na obszarze Kamionka planowane jest otwarcie MAL, czyli Miejsca Aktywności Lokalnej. Jego działanie ma na celu integrację lokalnych społeczności.

Wśród inicjatyw, skierowanych do młodych przedsiębiorców, wyróżnia się koncept Startberry, zlokalizowany przy ul. Grochowskiej 306. Ma on na celu wspieranie młodych spółek, w szczególności z branży technologicznej, do wejścia na rynek. Inicjatywą zarządza software house Senfino wspierany przez Microsoft. Natomiast wsparcie prawne oraz z zakresu finansów i sprzedaży zapewnia firma EY.

Przestrzenie publiczne

Na terenie Kamionka znajduje się jeden z największych parków na terenie Warszawy – Park Skaryszewski oraz połączone z nim Kamionkowski Błonia Elekcyjne. Znajduje się tu również Park Obwodu Praga AK. Jeśli zaś chodzi o infrastrukturę miejską, w obrębie Obszaru, obejmującego ul. Grochowską, Mińską, Kamionkowską, Chodakowską oraz Groszowicką, jest ona w przeciętnym stanie. Brakuje ławek i ścieżek rowerowych, a ciągi piesze są zazwyczaj wąskie i często zastawiane przez parkujące samochody. Z drugiej strony na obszarze znajduje się stosunkowo duża ilość zieleni przyulicznej.

Nowe inwestycje

Dużą inwestycją m.st. Warszawy na terenie kamionka jest rozbudowa siedziby Sinfonia Varsovia przy ul. Grochowskiej 272. Poza rewitalizacją aktualnych budynków zostanie wybudowana wyjątkowa sala koncertowa. Zakończenie budowy planowane jest na 2022 rok. Z kolei mniejszą inwestycją mogącą pozytywnie wpłynąć na integrację lokalnej społeczności jest rewitalizacja Bazaru Rogatka. Projekt przeszedł etap konsultacji społecznych, w których większość respondentów opowiedziało się za nadaniem Bazarkowi funkcji handlowo-targowej i usługowo-gastronomicznej. Według znacznej większości ankietowanych na bazarku powinna powstać zieleń miejska, ławki, kosze na śmieci oraz stacja rowerów miejskich Veturilo.

Zdecydowanie największą inwestycją prywatną realizowaną na terenie Kamionka jest Soho Factory, zlokalizowane przy ul. Mińskiej 25. Jest to wieloetapowa inwestycja, której realizacja rozpoczęła się już w 2008 roku. Projekt przewiduje kompleks mieszkalno-usługowy na byłych terenach Fabryki Pocisk, nawiązujący do nowojorskiego Soho. Zachowuje on jednak unikalny praski klimat, ze względu na renowację byłych budynków fabrycznych w centrum kompleksu, w których będą się mieścić lub już funkcjonują obiekty usługowe. Zrealizowana inwestycja będzie stanowiła nowoczesne centrum mieszkalno-usługowe Kamionka. Z drugiej jednak strony zagrożeniem związanym z jej realizacją wydaje się być możliwy brak integracji społeczno-ekonomicznej z resztą obszaru Kamionka.

Obszar Kamionka jest miejscem, który przechodzi transformację w odniesieniu do aktywizacji przestrzennej tej części miasta. Oś ulicy Mińskiej-Chrzanowskiego jest osią, w rejonie której planowanych jest wiele nowych inwestycji mieszkaniowych. Ponadto przy ulicy Grochowskiej 306/310 planowana jest realizacja domu studenckiego z 364 pokojami. Planowany budynek ma stanowić przedmiot najmu Uniwersytetu SWPS.

Do inwestycji z zakresu nieruchomości biurowych należy kompleks Praga306, zlokalizowany przy ul. Grochowskiej 306. Jest to odremontowany i rozbudowany budynek biurowy z parterem przeznaczonym na handel oraz usługi, oferujący około 10.000 m² powierzchni użytkowej. Powierzchnia jest przeznaczona przede wszystkim dla nowych firm z branży kreatywnej bądź technologicznej.

Handel

W analizowanym fragmencie Kamionka znajdują się 143 lokale użytkowe, z czego 65 należy do zasobu m.st. Warszawy. 33 lokale stanowią pustostany. 4 lokale zostały wyłączone z użytkowania. Na obszarze znajdują się różnorodne branże – są tu zarówno sklepy spożywcze, jak i lokale gastronomiczne czy salony urody. Znajduje się tu stosunkowo duża liczba lokali gastronomicznych (13) oraz sklepów spożywczych (10). Ponadto, na badanym obszarze Kamionka znajdują się dwa sklepy sieciowe typu convenience marki Żabka oraz dwa dyskonty marki Biedronka.

W obrębie badanego obszaru dominuje ul. Grochowska, na której odbiór negatywnie wpływa jej zdominowanie przez ruch samochodowy i tramwajowy. Z kolei mniejsze ulice, takie jak Kamionkowska czy Chodakowska sprawiają pozytywne wrażenie, jednak są zbyt kameralne i mają zbyt małą liczbę lokali, by rozwinąć przy nich działalność usługowo-handlową na większą skalę. Ul. Mińska charakteryzuje się stosunkowo luźną zabudową, która zmniejsza jej atrakcyjność. Z drugiej strony rozwijają się tam atrakcyjne, pojedyncze projekty, takie jak

Mińska 65 i Soho Factory, które znacznie uatrakcyjnają okolice. Są one jednak w pewnym stopniu odizolowane od reszty obszaru.

Analiza SWOT obszaru Kamionek (pod kątem potencjału handlowego)

Tabela 115 ANALIZA SWOT OBSZARU KAMIONEK

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none">▶ teren dobrze skomunikowany z resztą miasta▶ obecność dużej uczelni wyższej▶ pojedyncze inicjatywy i inwestycje przy ul. Mińskiej zwiększające atrakcyjność obszaru	<ul style="list-style-type: none">▶ duże rozwarstwienie społeczne (studenci SWPS, mieszkańcy Soho, a uboga społeczność zamieszkująca mieszkania komunalne)▶ słaby stan infrastruktury miejskiej▶ charakter obszaru utrudniający rozwój ulic handlowych (m.in. brak pełnych pierzei ulic, mały przepływ pieszych, w tym głównie lokalnych mieszkańców)
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none">▶ możliwość zainicjowania działalności usługowo-handlowej odpowiadającej na potrzeby nie tylko lokalnych mieszkańców, ale również użytkowników Uniwersytetu SWPS, czy mieszkańców Soho czy Mińskiej 65 oraz turystów	<ul style="list-style-type: none">▶ brak integracji pomiędzy uboższymi a zamożnymi mieszkańcami, izolacja▶ niewystarczające zainteresowanie potencjalnych najemców lokowaniem swojej działalności na obszarze



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



21. Model ulic handlowych

Analizy przeprowadzone w ramach niniejszego projektu pozwoliły na syntetyczne spojrzenie na badane Obszary konieczne do opracowania modelu ulic handlowych. W tymże Zadaniu wykorzystano analizy przeprowadzone w ramach Zadania 1 i Zadania 2 oraz wyniki I etapu konsultacji społecznych.

Zasadnicze różnice zidentyfikowane w Obszarach, ale również na poszczególnych ulicach potwierdziły, że dla badanych ulic niemożliwe jest stworzenie zunifikowanego modelu, który można by zastosować w każdym miejscu. Wynika to w głównej mierze z dywersyfikacji charakteru ulic, zabudowy na nich zlokalizowanej, liczby lokali, otoczenia, dostępności komunikacyjnej, realizowanych i planowanych inwestycji, a także wielu innych czynników.

Na potrzeby opracowania niniejszego zestawu branż i najemców bazowano na wynikach analizy stanu obecnego przeprowadzonej w ramach Zadania 1, w tym w szczególności wykorzystano bazę danych o lokalach miejskich i niemiejskich. Do najważniejszych charakterystyk uwzględnionych w niniejszym opracowaniu należą:

- ▶ rodzaj działalności prowadzonej w lokalu (w przypadku wynajętych lokali),
- ▶ rodzaj działalności uprzednio prowadzonej w lokalu (w przypadku pustostanów),
- ▶ rodzaj działalności występujących w sąsiedztwie, również w lokalach prywatnych,
- ▶ charakterystyka lokali:
 - powierzchnia użytkowa,
 - lokalizacja w skali ulicy oraz usytuowanie w budynku,
 - wielkości witryny oraz ekspozycja,
 - dostępność lokalu z ulicy.

Niniejsze opracowanie uwzględnia również analizę dokumentów planistycznych i strategicznych miasta w kontekście planowanych inwestycji infrastrukturalnych oraz terenów pod potencjalne inwestycje, co zostało szerzej opisane w rozdziale 3.

Określając zestaw branż i najemców (tenant-mix) wzięto pod uwagę zarówno charakter każdej z ulic, jak również jej wpływ na pozostałe ulice i ich otoczenie. Każda ulica otrzymała profil, który składa się z jednego lub więcej typów działalności. Profil ten determinuje, które z działalności są najbardziej pożądane i pełnią rolę „magnesu” przyciągającego potencjalnych klientów. W przypadku analizowanych Obszarów nie będziemy mieli do czynienia z typowymi najemcami „kotwicami” (*anchor tenant*). Rolę najemców „kotwic” mogą za to pełnić grupy punktów o funkcji ponadlokalnej, np. lokale z branży modowej na ul. Targowej, lokale gastronomiczne na ul. Żąbkowskiej czy rzemieślniczo-artystyczne lokale na ul. Stalowej.

Dla każdego lokalu (z kilkom wyjątkami) określono dwie propozycje funkcji. Dla lokali, w których prowadzona obecnie działalność jest zgodna z profilem ulicy i nie należy do działalności uciążliwych, pozostawiono dotychczasową funkcję. Nowe propozycje branż otrzymały lokale niewynajęte oraz te, które nie wykorzystywały w pełni swojego potencjału, jak np. lokalizacja i ekspozycja.

Przeprowadzone analizy pozwoliły wyróżnić lokale, które wymagają zmian prowadzonych działalności. Branże, które obecnie z powodzeniem funkcjonują oraz nie kolidują z proponowanym profilem ulicy zostały zachowane. Łącznie około 66% wszystkich lokali poddanych analizie zachowało swoje dotychczasowe przeznaczenie. Pokazuje to duży potencjał badanych obszarów, oraz fakt, iż częściowe zmiany przeznaczeń lokali mogą przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności ulic handlowych.

Opracowane propozycje wraz z uszczegółowieniami stanowią Załączniki 1-4 do niniejszego raportu, zaś w rozdziale 4.2. przedstawiono ogólne informacje dotyczące struktury *tenant-mix* poszczególnych Obszarów i ulic, w tym także informacje o funkcjach przewodnich ulic, o ile takie zostały dla ulicy określone.

Na szczególne podkreślenie zasługują ulice, które wykazują wyższy potencjał od pozostałych i mogą w przyszłości stanowić ulicę handlową o charakterze ponadlokalnym. Do tych ulic należą: ul. Stalowa i ul. Wileńska na Obszarze 1 (Nowa Praga), ul. Żąbkowska na Obszarze 2 (Stara Praga) oraz ul. Targowa, która jest bardzo zróżnicowana w poszczególnych analizowanych odcinkach. Najatrakcyjniejszą częścią ul. Targowej jest fragment położony między stacją metra Dworzec Wileński, a skrzyżowaniem z ul. Mińską.

W rozdziale 4.1 przedstawiono rekomendacje działań wspomagających wprowadzenie *tenant-mix*.

21.1. Rekomendacje dla Obszarów

Wdrożenie struktury tenant-mix opracowanej w niniejszym dokumencie wymaga przeprowadzenia szeregu działań wspomagających. Poniżej przedstawiono rekomendacje, które mają zastosowanie dla wszystkich analizowanych Obszarów.

PRZESTRZEŃ

▶ **renowacja budynków z zaangażowaniem w ten proces najemców**

Liczba budynków na przedmiotowych obszarach należących do zasobu m.st. Warszawy jest bardzo duża, takie same są również potrzeby związane z ich renowacją. Bez szeroko zakrojonych działań inwestycyjnych niedogodności związane ze stanem technicznym i wizualnym lokali handlowych i całych budynków będą wpływały negatywnie na przyciąganie najemców i klientów oraz postrzeganie otoczenia. W tym aspekcie na największą uwagę zasługują ulice o wysokich walorach architektonicznych tj.: ul. Stalowa (wysoki potencjał handlowy) oraz ul. Brzeska (niekorzystny wpływ stanu wizualnego budynków na postrzeganie ulicy). Powyższe działanie jest kluczowe dla wdrożenia struktury tenant-mix.

▶ **zaangażowanie inwestorów prywatnych w proces rewitalizacji**

Ze względu na dużą kapitałochłonność procesu rewitalizacji konieczna jest współpraca jednostek miejskich z inwestorami, którzy poprzez swoje działania inwestycyjne wpływają na poprawę wizerunku Obszarów. Należy dążyć do dialogu z inwestorami, który pozwoli na osiągnięcie synergii między nową a starą zabudową, aby unikać powstawania enklaw i występowania zjawiska gentryfikacji.

▶ **uzupełnianie pierzei zabudowy i zagospodarowanie niezabudowanych działek**

Wiele pustych działek położonych na analizowanych Obszarach posiada duży, niewykorzystany potencjał inwestycyjny. Puste przestrzenie w pierzei ulic, które zwykle są wykorzystywane na parkingi lub są porośnięte nieuporządkowaną zielenią wpływają niekorzystnie na postrzeganie ulicy. W przyszłości należy dążyć do uzupełnienia pierzei zabudową plombową. Tymczasowe zagospodarowanie działek może stanowić zieleń miejską, place zabaw, siłownie plenerowe, ścianki wspinaczkowe, skate parki czy też przestrzeń pod ogródki restauracyjne i kawiamiane. Przestrzenie powinny być organizowane w taki sposób aby spełniać wymagania różnorodnych grup wiekowych.

RUCH I KOMUNIKACJA

▶ **przekazywanie ulic pieszym poprzez poszerzenie chodników**

W miejscach, gdzie mamy do czynienia z szerokimi jezdniami lub kilkoma pasami ruchu należy dążyć do poszerzenia chodników, co po pierwsze ułatwi poruszanie się pieszym, w tym również osobom niepełnosprawnym, a po drugie pozwoli na zagospodarowanie chodnika pod ogródki kawiamiane i restauracyjne, organizowanie wystaw produktów sklepowych (np. przed kwiatami, warzywniakami, sklepami z rękodziełem), a także umożliwi wystawienie dodatkowego oznakowania lokalu handlowego oraz jego promocji. Pozwoli to również na organizowanie marketów i innych wydarzeń ulicznych. Poszerzenie chodników może skutkować zwiększeniem ruchu pieszego. Rekomendacje dotyczące tych aspektów na wybranych ulicach zostały zawarte w kolejnym rozdziale.

▶ **uspokajanie ruchu poza głównymi arteriami komunikacyjnymi**

Uspokajanie ruchu jest powiązane z poprzednim punktem. Poprzez poszerzenie chodników (jednoczesne zwężanie jezdni) oraz odpowiedni układ zatok i wysp można stymulować ruch samochodowy. Dla ulic o typowym charakterze handlowym, gdzie lokale znajdują się po obu stronach - np. przy ul. Stalowej, ważne jest aby umożliwić pieszym łatwe przedostanie się na drugą stronę ulicy. Z drugiej strony na ulicach o znaczeniu metropolitalnym - np. ul. Targowa czy ul. Grochowska, gdzie uspokojenie ruchu jest niemożliwe można ograniczać wpływ ruchu samochodowego na pieszych poprzez izolowanie chodników od strony ulicy pasami zieleni, drzew czy ruchomymi kwietnikami.

▶ **budowa infrastruktury dla rowerzystów**

Infrastruktura dla rowerzystów (ścieżki rowerowe, stojaki miejskie dla rowerów, stacje Veturilo) na analizowanych Obszarach jest słabo rozwinięta, a drogi rowerowe występują fragmentarycznie i są uzupełniane (choć nie na pełnych długościach ulic) ciągami pieszorowerowymi. Istniejące trasy rowerowe są zlokalizowane przede wszystkim przy głównych arteriach (ul. Targowej i al. Solidarności). Konieczne jest stworzenie spójnego systemu komunikacji rowerowej. Sieć ścieżek rowerowych powinna zostać uzupełniona trasami w bocznych ulicach (ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, kontrapasy na ulicach jednokierunkowych), co uatrakcyjniłoby te ulice dla klientów poruszających się rowerami, jak również dla najemców i ich pracowników. Istotny jest również dalszy rozwój systemu wypożyczania rowerów.

▶ **ograniczenie liczby miejsc parkingowych**

Działania polegające na uspokajaniu ruchu oraz budowie infrastruktury rowerowej wymagają stosowania rozwiązań polegających na uporządkowaniu parkowania na analizowanych terenach. Dobrym przykładem ulicy zdominowanej przez zaparkowane samochody jest jednokierunkowa ulica Brzeska (na odcinku od ul. Żąbkowskiej do ul. Kijowskiej) gdzie parkowanie odbywa się ukośnie po obu stronach ulicy. W związku z nadmierną liczbą parkujących samochodów należy podjąć działania polegające na uporządkowaniu parkowania przy ulicach - wyznaczenie miejsc parkingowych oraz preferowanie parkowania równoległego od osi jezdni. Konieczne jest usunięcie kolizji parkowania i ruchu pieszego, co jest obserwowane na wielu z analizowanych ulic. Wytyczenie stref pieszych, bez samochodów, poprawi drożność ciągów pieszych oraz ogólną estetykę ulicy, chęć przebywania w danym miejscu. Efektem takich działań może być zwiększony ruch pieszy, a jednocześnie wzrost liczby klientów w lokalach handlowo-usługowych. Odzyskane przestrzenie, obecnie zajmowane przez samochody, można przeznaczyć na ogródki lokali gastronomicznych.

▶ **tworzenie naziemnych przejść dla pieszych**

Konieczne jest ograniczenie wpływu barier przestrzennych jakie stanowią ul. Targowa, ul. Zamoyskiego, ul. Grochowska poprzez organizację przejść naziemnych umożliwiających łatwe przedostanie się na przeciwną stronę ulicy. Należy podkreślić, że przejścia podziemne nie powinny zastępować całkowicie komunikacji na poziomie terenu.

DZIAŁANIA

▶ **wpieranie działalności artystycznej i rzemiosła**

Obszar Pragi jest unikatowym na skalę Warszawy pod kątem koncentracji usług rzemiosła (takich jak szewc, krawiec, rękodzieło, renowacja mebli) oraz pracowni artystycznych (m.in. zlokalizowanych przy ul. Stalowej, Małej, Brzeskiej, Żąbkowskiej, Skaryszewskiej). Ważnym zadaniem jest utrzymywanie najemców z tych branż w obecnej lokalizacji, a także wspieranie nowych najemców w ich otoczeniu. Konieczne jest wykorzystanie potencjału rozwoju tych działalności, które są pozytywnie postrzegane zarówno przez mieszkańców dzielnicy, osoby spoza dzielnicy, jak również pozostałych najemców. Należy podkreślić, że ze względu na dużą różnorodność działalności prowadzonych przez artystów i rzemieślników branża ta charakteryzuje się małym ryzykiem zjawiska kanibalizmu, zatem lokowanie ich obok siebie wpływa na nie pozytywnie.

▶ **ożywienie ulic niestanowiących typowych ulic handlowych**

Szereg ulic na analizowanych obszarach nie stanowi typowych ulic handlowych, w związku z tym ich aktywizacja wymaga dodatkowych działań zachęcających ludność oraz turystów do korzystania z nich, co pozwoli na utrzymanie się najemców prowadzących tam swoje działalności. Wśród działań wspomagających ożywienie ulic należy wskazać: organizację wydarzeń kulturalnych i społecznych, organizację spacerów, prowadzenie spójnej polityki reklamowej lokali położonych przy danej ulicy.

▶ **opracowanie wytycznych w sprawie witryn, szyldów i oznakowania lokali**

Celem ograniczenia, a docelowo usunięcia chaosu wizualnego wśród lokali handlowych i negatywnego oddziaływania reklamy na percepcję Obszarów przez klientów i mieszkańców konieczne jest opracowanie spójnych wytycznych dotyczących identyfikacji wizualnej lokali handlowych obejmującej: wielkość i formę szyldów, sposób aranżacji witryn oraz reklamy zewnętrznej.

▶ **aktywizacja pustostanów**

Wykorzystanie niewynajętych lokali na imprezy krótkoterminowe czy sklepy typu pop-up store pozwoli na ożywienie przestrzeni oraz promocję lokalu dla najemców poprzez pokazanie potencjału powierzchni, gdyż w ten sposób zobaczą oni wykorzystaną powierzchnię, a nie pustą przestrzeń. Utrzymanie aktywności we frontowych pustostanach jest o tyle ważne, że wpływa również na postrzeganie całej ulicy.

▶ **wspieranie artystów street art tworzących murale**

Sztuka uliczna, w szczególności w postaci murali stworzonych przez artystów, wpływa pozytywnie na postrzeganie otoczenia szczególnie przez ludzi młodych. Jest pożądana w szczególności w otoczeniu pracowni artystycznych czy galerii, gdzie stanowi nośnik kreatywnego klimatu. Ponadto pozwala na zmianę postrzegania zaniedbanych budynków.

▶ **wspieranie działań wzmacniających więzi sąsiedzkie** i poczucie tożsamości oraz odpowiedzialności za przestrzeń publiczną przy współpracy z klubami sąsiedzkimi, fundacjami i stowarzyszeniami lokalnymi.

▶ **prowadzenie działań marketingowych** mających na celu promocję obszarów dla odwiedzających, potencjalnych mieszkańców oraz najemców.

▶ **wdrożenie działań edukacyjnych dla mieszkańców Warszawy** zwiększających świadomość historii, architektury i unikatowości Pragi.

▶ **wspieranie działalności organizacji społecznych** współpracujących z lokalną społecznością i przedsiębiorcami.

▶ **organizacja miejsc spotkań dla lokalnej ludności** (wykorzystanie do tego celu pustostanów, niezagospodarowanych działek).

▶ wdrożenia działań mających na celu **zapobieganiu przestępczości**.

▶ wspieranie działalności tworzących miejsca pracy dla lokalnych społeczności.

▶ zaaranżowanie w jednym z pustostanów placówki, w której zaprezentowane byłyby koncepcje zarządzania lokalami, co stanowiłoby inspirację dla urzędników i najemców.

▶ likwidacja niepożądanych branż, takich jak sklepy monopolowe czy lombardy.

21.2. Opracowanie modelu ulic handlowych

21.2.1. Obszar 1 – Nowa Praga

Unikatowy charakter Nowej Pragi oraz fakt, że obszar ten już teraz skupia dużą liczbę rzemieślników i artystów powoduje, że dla przedmiotowego obszaru zaproponowanymi funkcjami wiodącymi są rzemiosło i działalność artystyczna. Te dwie branże są odpowiednio uzupełniane poprzez lokale gastronomiczne czy antykwariaty. Nieznaczna część lokali na obszarze jest przeznaczona do obsługi podstawowych potrzeb mieszkańców, jednak zaproponowane lokale oraz ich lokalizacja powinna zapewnić odpowiedni dostęp do sklepów i usług. Na obszarze zidentyfikowano dwie ulice, które mogą mieć charakter ponadlokalny, tj. ul. Stalowa oraz ul. Wileńska.

ULICA KONOPACKA

Rysunek 53 ULICA KONOPACKA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Brak funkcji przewodniej ulicy. Ulica Konopacka będzie stanowiła rozszerzenie działalności zlokalizowanych przy ul. Stalowej. Działalności położone przy ul. Konopackiej będą funkcjonowały w synergii z lokalami na ul. Stalowej.

Rekomendacje dotyczące przestrzeni ulicy: uregulowanie parkowania i uwolnienie chodników dla pieszych.

ULICA INŻYNIERSKA

Rysunek 54 ULICA INŻYNIERSKA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Przewodnią funkcją ulicy będzie **działalność kreatywna**. Na charakter ulicy wpłynie przede wszystkim realizacja Centrum Kreatywności Nowa Praga przy ul. Inżynierskiej 3 oraz realizacja inwestycji przy ul. Inżynierskiej 6.

Propozycje rozwiązań dla uzyskania optymalnego tenant-mix:

- ▶ Dla nieruchomości przy położonej przy ul. Inżynierskiej 6 proponujemy realizację inwestycji skupiającej branże kreatywne (pracownie artystyczne, galerie sztuki, studia fotograficzne i filmowe). Ważne jest również zaplanowanie w ramach kompleksu funkcji uzupełniających powyższe tj. restauracji lub kawiarni, przestrzeni co-workingowej dla najemców umożliwiającej pracę biurową poza pracownią i przestrzeni eventowej. Powinna to być przestrzeń otwarta i zapraszająca.
- ▶ W pozostałych lokalach przy ulicy zaplanowano miks funkcji związanych z działalnością kreatywną (galeria sztuki, rzemiosło) oraz usługami gastronomicznymi (restauracja, kawiarnia).

ULICA MAŁA

Rysunek 55 ULICA MAŁA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Planowaną przewodnią funkcją ulicy są **biura**, na ten cel przeznaczono 7 lokali. Ulica Mała charakteryzuje się niskim potencjałem i ze względu na małą liczbę lokali oraz charakterystykę samych lokali nie jest typową ulicą handlową. Lokale w większości mają bardzo małe witryny i nie są położone na poziomie ulicy.

Propozycje rozwiązań dla uzyskania optymalnego tenant-mix:

- ▶ Wykorzystanie lokali na funkcje niewymagające typowych witryn handlowych, takie jak: siedziby firm, biura księgowe, biura architektoniczne, biura projektowe, weterynarz, serwisy a także pracownie artystyczne.
- ▶ Stworzenie miejsca spotkań dla mieszkańców (jeden z lokali został przeznaczony na działalność społeczną).

Rekomendacje dotyczące przestrzeni ulicy:

- ▶ Uzupełnienie pierzei ulicy.
- ▶ Uregulowanie parkowania i uwolnienie chodników dla pieszych.

ULICA STALOWA

Rysunek 56 ULICA STALOWA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Planowaną przewodnią funkcją ulicy jest **rzemiosło i działalność artystyczna**. Na przedmiotowej ulicy zaplanowano 11 lokali przeznaczonych na rzemiosło oraz 9 lokali przeznaczonych na pracownie artystyczne. Funkcje uzupełniające to gastronomia, wyposażenie wnętrz oraz usługi podstawowe.

Propozycje rozwiązań dla uzyskania optymalnego tenant-mix:

- ▶ Zachowanie i odtworzenie charakteru ulicy poprzez preferowanie rzemiosła, działalności artystycznych i społecznych.
- ▶ Przeznaczenie znacznej części lokali na pracownie dla rzemieślników i artystów umożliwiających zarówno tworzenie, prezentację, jak i sprzedaż. Wybieranie na ten cel lokali z różnych przedziałów powierzchniowych i o różnym położeniu w ramach budynku. Lokale położone w oficynach i suterenach powinny być preferowane dla bardziej uciążliwych działalności, np. kuśnierstwo, stolarstwo, czy tapicerstwo, a także jako pracownie artystyczne.
- ▶ Wspieranie lokowania przy ulicy kolejnych galerii sztuki. W przypadku braku zainteresowania najemców z tej branży lokale niewynajęte w porozumieniu z lokalnymi artystami można przeznaczyć na galerie, w których mogliby prezentować swoje dzieła.
- ▶ Wykorzystanie lokali położonych w oficynach i suterenach na potrzeby: działalności społecznych (stowarzyszeń, fundacji, klubów sąsiedzkich) z przeznaczeniem na miejsca spotkań mieszkańców czy świetlice środowiskowe dla dzieci i młodzieży oraz przestrzeni co-workingowych i przestrzeni dla start-upów.

- ▶ Wykorzystanie lokali z różnych przedziałów powierzchniowych na potrzeby sklepów specjalistycznych (np. sklep papierniczy, sklep z artykułami plastycznymi, sklep sportowy, sklep z winylami itp.).
- ▶ Uzupelnienie oferty ulicy o sklepy spożywcze (piekarnia, żywność ekologiczna), gastronomię (restauracje, kawiarnie, puby) i usługi specjalistyczne (np. optyk, produkcja sztyldów, oprawianie obrazów).
- ▶ Wykorzystanie jednego z lokali na cele promocji obszaru, np. informacja turystyczna, punkt informacji o ofercie kulturalnej (umożliwiający zakup biletów i promujący wydarzenia lokalne), sklep z pamiątkami, organizacja wycieczek turystycznych po Pradze itp.

Rekomendacje dotyczące przestrzeni ulicy:

- ▶ Organizacja przestrzeni na pustych działkach pomiędzy istniejącą zabudową.
- ▶ Uzupelnienie szpaleru robinii akacjowych w miejscach brakujących drzew.
- ▶ Poszerzenie chodników umożliwiające organizację ogródków przy kawiarniach i restauracjach oraz poprawiające poruszanie się pieszych.
- ▶ Ustawienie ławek miejskich wzdłuż ulicy.
- ▶ Uporządkowanie parkowania (wyznaczenie miejsc parkingowych, usunięcie kolizji parkowania z ruchem pieszym).

ULICA SZWEDZKA

Rysunek 57 ULICA SZWEDZKA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Dla ulicy Szwedzkiej nie zaprojektowano funkcji przewodniej. Ze względu na położonej przy tej ulicy kolejnej stacji II linii metra oraz realizację inwestycji Strefa Bohema Praga ulica ta zyska na znaczeniu. Lokale użytkowe przy ulicy zostały przeznaczone pod funkcje wspierające lokalnych mieszkańców oraz funkcje komplementarne z funkcjami przewodnimi ulicy Stalowej i ulicy Wileńskiej.

ULICA ŚRODKOWA

Rysunek 58 ULICA ŚRODKOWA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Funkcją przewodnią dla ulicy Środkowej jest **działalność artystyczna** – pracownie artystyczne. Ulica ze względu na swoje położenie względem ulicy Stalowej będzie stanowiła przedłużenie funkcji określonych dla ulicy Stalowej.

Rekomendacje dotyczące przestrzeni ulicy:

- ▶ Uporządkowanie parkowania (preferowane parkowanie równoległe do osi ulicy).
- ▶ Aranżacja pasa zieleni po wschodniej stronie ulicy.

ULICA TARGOWA

Rysunek 59 ULICA TARGOWA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Dla fragmentu północnego ul. Targowej wchodzącej w skład Obszaru 1 nie zaproponowano funkcji przewodniej. Zaprojektowany zestaw branż stanowi mix w dużej mierze pokrywający się z obecnie funkcjonującymi działalnościami i uzupełnienie usług i sklepów podstawowych.

ULICA WILEŃSKA

Rysunek 60 ULICA WILEŃSKA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Planowaną przewodnią funkcją ulicy jest **moda i uroda oraz gastronomia**.

Propozycje dla uzyskania optymalnego tenant-mix:

- ▶ Przeznaczenie lokali na sklepy z modą (w tym modą vintage, streetwear) oraz tzw. usługi urody (kosmetyka, fryzjerstwo, zabiegi spa, manicure i pedicure) mające na celu stworzenie destynacji o zasięgu ponadlokalnym.
- ▶ Pozostawienie trzech sklepów metalowych, które również są charakterystyczne dla tej ulicy. Można ewentualnie rozważyć ich przeniesienie na jedną z ulic odchodzących od Wileńskiej.
- ▶ Uzupelnienie oferty podstawowymi sklepami i usługami: piekarnia, salon prasowy, kwiatarnia.

Rekomendacje dotyczące przestrzeni ulicy:

- ▶ zwężenie jezdni i uspokojenie ruchu,
- ▶ uporządkowanie parkowania (preferowane parkowanie równoległe do osi ulicy),
- ▶ realizacja ścieżki/pasa rowerowego po południowej stronie ulicy,
- ▶ przygotowanie miejsc do parkowania rowerów,
- ▶ poszerzenie chodnika po północnej stronie ulicy (w tym przygotowanie miejsc do ustawiania ogródków restauracyjnych i kawiarnianych), gdzie jest pierzeja handlowa,
- ▶ usunięcie kolizji parkowania i ruchu pieszego po południowej stronie ulicy.

21.2.2. Obszar 2 – Stara Praga

W ramach Obszaru zlokalizowane są tylko 4 ulice, z czego ul. Targowa stanowi oś komunikacyjną obszaru o zasięgu metropolitalnym. Poszczególne ulice wchodzące w skład obszaru posiadają zróżnicowany charakter. W związku z powyższym każda z nich, pod kątem preferowanych branż była traktowana oddzielnie.

ULICA BIAŁOSTOCKA

Dla analizowanego fragmentu ul. Białostockiej nie zaproponowano funkcji przewodniej. Ze względu na położenie ulicy na tyłach Galerii Wileńskiej nie stanowi ona atrakcyjnej lokalizacji dla lokali usługowych. Zaprojektowany zestaw branż stanowi mix w dużej mierze pokrywający się z obecnie funkcjonującymi działalnościami (usługi i sklepy podstawowe).

ULICA BRZESKA

Rysunek 61 ULICA BRZESKA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Funkcją przewodnią dla ulicy jest **działalność artystyczna oraz społeczna**. Przy ulicy Brzeskiej zaplanowano 6 lokali o przeznaczeniu pod działalność społeczną oraz 8 lokali pod działalność artystyczną (pracownie).

Propozycje rozwiązań dla uzyskania optymalnego tenant-mix:

- ▶ Rozwój ulicy Brzeskiej jako lokalizacji dla branży kreatywnej (artystów) i miejsca dla lokowania swoich pracowni i galerii. Do czasu wynajęcia lokali należy poszukiwać młodych artystów, którzy zaaranżowaliby lokale na tymczasowe instalacje, wystawy lub studenckie pracownie.
- ▶ Koncentracja działań społecznych mających na celu wsparcie lokalnej ludności i poprawienie bezpieczeństwa.
- ▶ Organizacja świetlic środowiskowych, miejsc spotkań przez organizacje społeczne.
- ▶ Wykorzystanie pojedynczych lokali na sklepy i usługi służące lokalnej społeczności i artystom posiadającym tam swoje pracownie.

Rekomendacje dotyczące przestrzeni ulicy:

- ▶ Uporządkowanie parkowania (preferowane parkowanie równoległe do osi ulicy).
- ▶ Usunięcie parkingu z jednej strony ulicy.
- ▶ Poszerzenie chodników.
- ▶ Zagospodarowanie wolnych działek na miejsca spotkań dla różnych grup wiekowych np. zieleni, plac zabaw, plenerową siłownię, ściankę wspinaczkową, boisko.

ULICA TARGOWA

Rysunek 62 ULICA TARGOWA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Funkcją przewodnią dla ulicy Targowej jest **moda** (ślubna, krawiectwo, sklepy z tkaninami).

Propozycje rozwiązań dla uzyskania optymalnego tenant-mix:

- ▶ Już obecnie ulica kojarzy się jako destynacja związana z modą ślubną. Korzystając z tego skojarzenia zaproponowano rozszerzenie zakresu usług z branży modowej przy tej ulicy. Zaproponowano stworzenie obszaru koncentracji dla mody poprzez: sklepy odzieżowe, sklepy z tekstyliami, pasmanterię, a także usługi jak: krawiec, szewc, czy też naprawa maszyn do szycia.
- ▶ Wykorzystanie, ze względu na bardzo dobrą lokalizację, jaką gwarantuje ulica, lokali w ofycynach na działalności społeczne.
- ▶ Wykorzystanie lokali nieposiadających typowych witryn lub lokali o mniej korzystnej lokalizacji na powierzchnie biznesowe dla start-upów i co-workingów, a także biura.
- ▶ Uzupełnienie oferty lokali o działalności pierwszej potrzeby: sklepy spożywcze, piekarnie, kioski oraz usługi i sklepy dla osób korzystających z dogodnego przesiadania się między środkami transportu takie, jak: księgarnia czy kawiarnia.

Rekomendacje dotyczące przestrzeni ulicy:

- ▶ Poszerzenie chodnika po zachodniej stronie ulicy.
- ▶ Odgródzenie zielenią chodników od ruchu ulicznego.
- ▶ Zwiększenie liczby naziemnych przejść dla pieszych.

ULICA ZĄBKOWSKA

Rysunek 63 ULICA ZĄBKOWSKA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Funkcją przewodnią dla ulicy Ząbkowskiej jest **gastronomia (restauracje, bistra, kawiarnie, puby/bary)**. Przy ulicy Ząbkowskiej zaplanowano 15 lokali o tym przeznaczeniu.

Propozycje rozwiązań dla uzyskania optymalnego tenant-mix:

- ▶ Budowanie charakteru ulicy jako obszaru odpoczynku dla zwiedzających i kupujących, oraz jako miejsca docelowego dla turystów, korzystających w przyszłości z pieszej kładki.
- ▶ Wspieranie lokowania nowoczesnych konceptów handlowych i modowych.
- ▶ Ograniczanie lokowania usług podstawowych, takich jak: pralnia, salon prasowy, sklepy spożywcze.
- ▶ Przeznaczenie jednego z lokali na funkcje promocji obszaru (informacja turystyczna, sklep z pamiątkami itp.) z koniecznością dostosowania funkcji lokalu do planowanej informacji turystycznej w Centrum Praskim Konser.

Rekomendacje dotyczące przestrzeni ulicy:

- ▶ Przygotowanie tablic informacyjnych pokazujących lokalizację poszczególnych usług.
- ▶ Zamknięcie ulicy dla ruchu kołowego (odcinek Targowa – Brzeska).
- ▶ Stworzenie przestrzeni dla ruchu pieszych.
- ▶ Aranżacja zieleni, małej architektury i mebli miejskich (ustawienie donic, kwietników).

21.2.3. Obszar 3 – Rejon Dworca Wschodniego

Rysunek 64 ULICA SKARYSZEWSKA

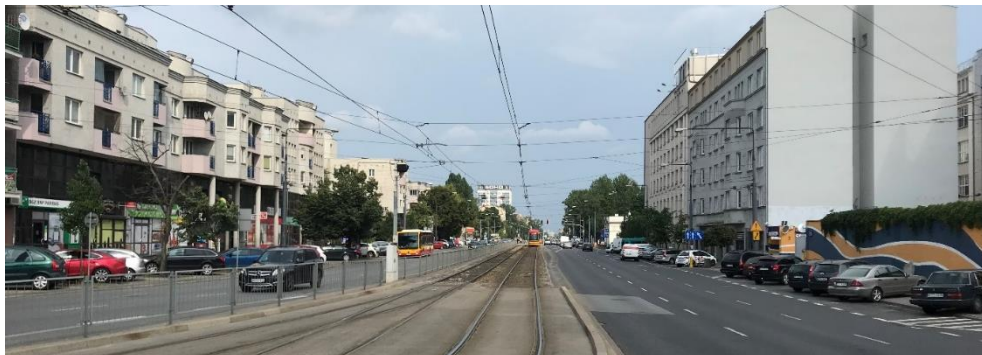


Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Obszar rejonu Dworca Wschodniego charakteryzuje się typowo lokalnym zasięgiem ulic na nim położonych. Ponadto, ze względu na charakter zabudowy, ulice te nie stanowią typowych ulic handlowych. Jedynie dla ulicy Skaryszewskiej zaproponowano branżę przewodnią, która wiąże się z tradycją obecną na niej rzemiosła. Dla pozostałych ulic zaproponowany zestaw branż uwzględnia przede wszystkim podstawowe potrzeby lokalnej społeczności, utrzymanie funkcji działających przy ulicach oraz realizację zaplecza gastronomicznego (restauracji i kawiarni) dla Teatru Powszechnego. Ponadto planowane przeznaczenie lokalu przy ul. Zamoyskiego 55 (rogatka) to promocja obszaru (całego Kamionka).

21.2.4. Obszar 4 – Kamionek

Rysunek 65 ULICA GROCHOWSKA



Źródło: Wizja lokalna przeprowadzona przez EY

Ulice Obszaru Kamionek charakteryzują się lokalnym zasięgiem, małą liczbą lokali handlowych wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy (w szczególności ulice Chodakowska, Groszowicka, Gocławska i Kamionkowska), różnorodną zabudową nietworzącą zwartych pierzei ulic. Dla analizowanych ulic nie wskazano funkcji przewodniej, zaś przy określeniu działalności i funkcji dla poszczególnych lokali skupiono się na potrzebach lokalnej ludności oraz utrzymaniu istniejących działalności, które są z nimi zgodne. Pod uwagę wzięto również wpływ Soho oraz Uniwersytetu SWPS, położonych na obszarze Kamionka.

Rekomendacje dotyczące przestrzeni ulic:

- ▶ Uregulowanie parkowania przy ulicy (wyznaczenie miejsc i oznakowanie parkingów).
- ▶ Usunięcie kolizji ruchu pieszego z parkowaniem.

Kreowanie funkcji ulic handlowych, poza ulicą Grochowską i Mińską, poprzez działania związane z lokalami miejskimi jest niemożliwe. Ze względu na charakter lokali przy ul. Grochowskiej i Mińskiej utworzenie typowych ulic handlowych jest utrudnione (małe lokale, brak ciągłości pierzei handlowych).

22. Rekomendacje dotyczące zarządzania ulicami handlowymi

Najczęściej spotykanym zorganizowanym i wszechstronnym sposobem zarządzania ulicami i obszarami handlowymi są tzw. BID. BID (Business Improvement District) to często usankcjonowane prawnie organizacje zrzeszające właścicieli nieruchomości, prowadzących w nich działalność, oraz lokalne władze. Ich głównym celem jest poprawa funkcjonowania obszaru, jego odbioru i w konsekwencji ożywienie gospodarcze. Historia BID sięga lat 70., kiedy to pierwsza tego typu organizacja powstała w Toronto. Niedługo później BID zostały wprowadzone w Stanach Zjednoczonych, gdzie aktualnie funkcjonują najprężniej (jest ich około 1.000). Inne kraje, gdzie rozwinęła się idea BID to między innymi Kanada, Australia i Nowa Zelandia poza Europą, natomiast w Europie to przede wszystkim Wielka Brytania, Niemcy, Belgia oraz Holandia.

W celu osiągnięcia zamierzonych efektów, BID prowadzą szeroko zakrojone działania na rzecz obszaru, który obejmują. Do podstawowych działań należy:

- ▶ utrzymanie porządku – poprzez sprząatanie ulic, usuwanie graffiti z fasad budynków bądź też dbanie o zielen miejską,
- ▶ utrzymanie bezpieczeństwa publicznego – poprzez instalację dodatkowego monitoringu czy też współpracę z służbami publicznymi,
- ▶ prowadzenie działań promocyjnych na rzecz obszaru – poprzez organizację różnego rodzaju wydarzeń, czy też tworzenie materiałów promocyjnych zachęcających do odwiedzenia danego obszaru,
- ▶ zachowanie kluczowych dla obszaru działalności gospodarczych i poszukiwanie nowych – poprzez badanie sytuacji rynkowej i zachęty finansowe dla obecnych i potencjalnych przedsiębiorców,
- ▶ określanie wizji rozwoju obszaru – poprzez strategiczne planowanie przyszłych działań,
- ▶ wywieranie wpływu zarówno na funkcjonowanie transportu publicznego i prywatnego w okolicy – poprzez konsultacje z miastem dotyczące zrównoważonego funkcjonowania obu środków transportu,
- ▶ dbanie o estetykę lokali – poprzez zarządzanie estetyką szyldów i witryn oraz inwestowanie w małą architekturę,
- ▶ pomoc na rzecz najuboższych – poprzez wsparcie bezdomnych, organizację szkoleń dla bezrobotnych, wsparcie edukacyjne dzieci i młodzieży.

Ważnym aspektem BID jest fakt, iż stanowią one inicjatywę oddolną. Sam proces zakładania BID różni się w zależności od przepisów legislacyjnych w poszczególnych krajach. Pierwszy krok zazwyczaj polega na złożeniu odpowiedniego dokumentu zawierającego:

- ▶ opis obszaru, na którym ma funkcjonować BID,
- ▶ problemy z jakimi się zmagają obszar, który ma być objęty BID,
- ▶ czynności, które mają być podjęte, aby poprawić sytuację obszaru,
- ▶ budżet potrzebny do przeprowadzenia działań naprawczych,
- ▶ czas potrzebny do realizacji działań naprawczych.

Tego typu dokument pełni bardzo ważną rolę w funkcjonowaniu przyszłego BID, gdyż pozwala ustalić długofalową strategię dla obszaru. Musi także powstać zarząd, będący organizacją non-profit, który będzie zarządzał BID. Po zaakceptowaniu dokumentów złożonych z reguły do miasta (bądź innej jednostki samorządu lokalnego), odbywa się głosowanie wśród właścicieli nieruchomości, bądź też najemców. Gdy zostanie przekroczony odpowiedni próg wyborczy i jest uzyskana akceptacja większości, BID zostaje zalegalizowany. Okres działalności BID jest ograniczony zazwyczaj do pięciu lat. Po tym okresie jest przeprowadzane ponowne głosowanie, które determinuje potrzebę dalszego funkcjonowania BID na danym rejonie. BID są finansowane ze składek właścicieli nieruchomości i/lub najemców. Składki są uzależnione od wartości nieruchomości bądź obrotów osiągniętych w danym lokalu. Jak już wcześniej zostało wspomniane, BID są organizacjami non-profit, więc wszystkie zebrane środki są przeznaczane na realizację celów statutowych.

Zakres działalności BID jest zróżnicowany w zależności od kraju, w jakim funkcjonuje. Szeroki zakres obowiązków mają BID w Stanach Zjednoczonych, gdzie tego typu organizacje są odpowiedzialne w dużym stopniu za działalność i usługi, które w Europie leżą w gestii instytucji publicznych lub samorządów terytorialnych.

Przykładem bardziej ograniczonej działalności BID są Niemcy. Jednym z niewielu miast, w których BID pełnią ważną rolę jest Hamburg. Pierwsze zrzeczenia powstały tam w 2005 roku i były to jednocześnie pierwsze BID w Niemczech. Od tego czasu na terenie Hamburga powstały 23 BID. BID, które przecierały szlaki w Hamburgu, były odpowiedzialne przede wszystkim za utrzymanie porządku i bezpieczeństwa na ulicach oraz promocję obszarów. Można uznać, iż pierwotnie miały minimalną rolę w rozwoju ulic handlowych. Z czasem jednak okazało się, że BID są głosem prywatnych właścicieli nieruchomości i przedsiębiorców, które mają realny wpływ na prowadzenie polityki miasta. Jest to spowodowane tym, iż z uwagi na swój oficjalny charakter, są traktowane przez władze lokalne w bardziej uprzywilejowany sposób niż niezależni przedsiębiorcy. Dlatego też bezpośrednia relacja pomiędzy BID a urzędem miasta stała się jednym z głównych przyczyn sukcesu BID w Hamburgu. Dodatkowo sam sposób zarządzania miastem, a także działalność deweloperów oraz dużego uniwersytetu sprzyjała rozwojowi BID w Hamburgu. Ponadto niemieckie prawo wymaga od miasta wzięcie pod uwagę opinii BID przy planowaniu swoich przedsięwzięć.

Dużym sukcesem okazało się także wprowadzenie BID w Wielkiej Brytanii. Pierwsze BID powstały tam w 2005 roku. Był to program pilotażowy, zakładający pięć BID w obrębie Londynu. Na początku 2017 roku liczba BID w całej Wielkiej Brytanii wzrosła do około 270. W stolicy Wielkiej Brytanii funkcjonuje aktualnie jeden z największych BID w Europie – The New West End Company. Obejmuje główne ulice handlowe Londynu – Bond Street, Oxford

Street oraz Regent Street i zreszta około 600 sprzedawców i właścicieli nieruchomości, współpracując z takimi instytucjami publicznymi jak: Mayor of London będącym głównym organem administracji w Londynie, a także londyńską policją i zarządem komunikacji miejskiej.

W Polsce jak dotąd nie powstała inicjatywa stworzenia ram prawnych dla BID. Jest to jednak ciekawa alternatywa dla organizacji działających z inicjatywy miasta. W przypadku przedmiotowych Obszarów można rekomendować zarządzanie ulicami handlowymi poprzez organizację przynajmniej z założeniami przypominające strukturę BID z przykładów zagranicznych. Statut i cele takiej organizacji mogłyby być zbieżne ze światowymi wzorcami.

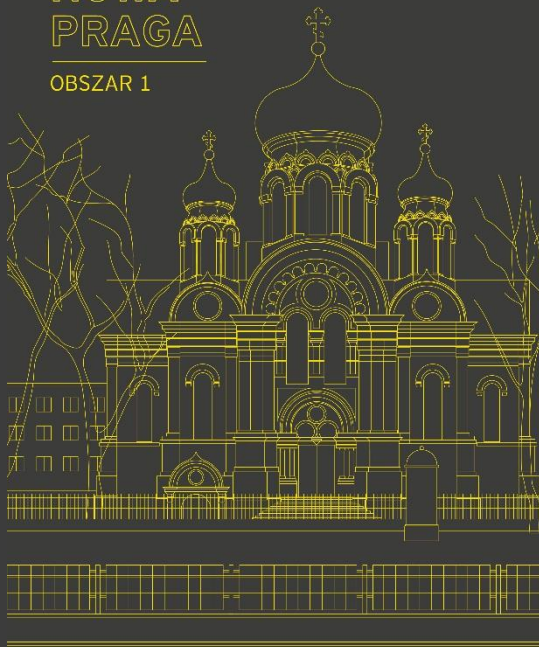
Istnieje kilka ważnych aspektów charakteryzujących BID, które powinny być rozważone przy wdrażaniu podobnego rozwiązania w Polsce, w szczególności na terenie Pragi.

- ▶ składki i opłaty
Większość lokali na przedmiotowych Obszarach jest własnością m.st. Warszawa, a działalności w nich prowadzone nie cechują się wysoką marżowością. Z tego powodu należałoby rozpatrzyć możliwość finansowania takiego zrzeczenia z budżetu miasta.
- ▶ liczba zrzeczeń
Przedmiotowe Obszary położone są na terenach dwóch dzielnic. Dysponowanie zasobem m.st. Warszawy leży w gestii dzielnic, przez co miejskimi nieruchomościami zarządzają tu dwa Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami. Biorąc pod uwagę różnice w specyfice Obszarów w tych dwóch dzielnicach nie widzimy przeciwwskazań, żeby powołać dwie osobne organizacje.
- ▶ uczestnicy
Uwarunkowania historyczne, kulturowe i społeczne stanowią o bardzo dużej złożoności Obszarów. W związku z powyższym wydaje się być zasadne zaangażowanie nie tylko przedsiębiorców, ale również reprezentantów lokalnej społeczności, zrzeczeń i organizacji pozarządowych.

VI. PRZYGOTOWANIE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ DLA NAJBARDZIEJ PERSPEKTYWICZNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH

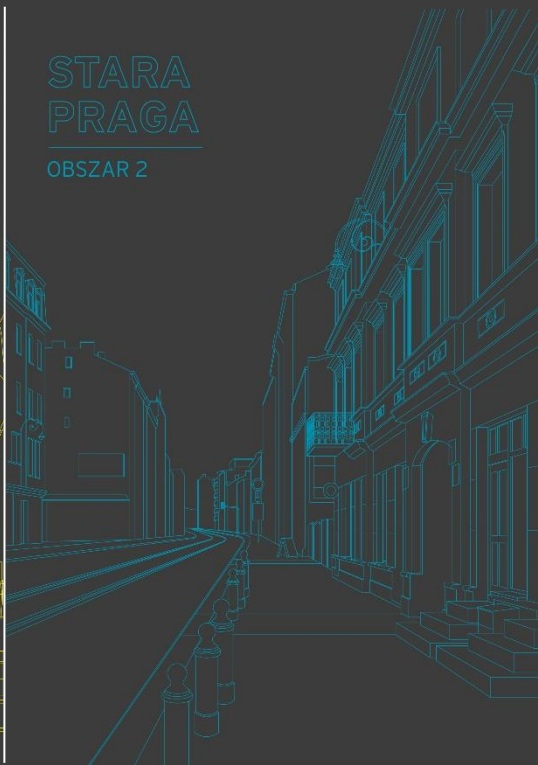
NOWA PRAGA

OBSZAR 1



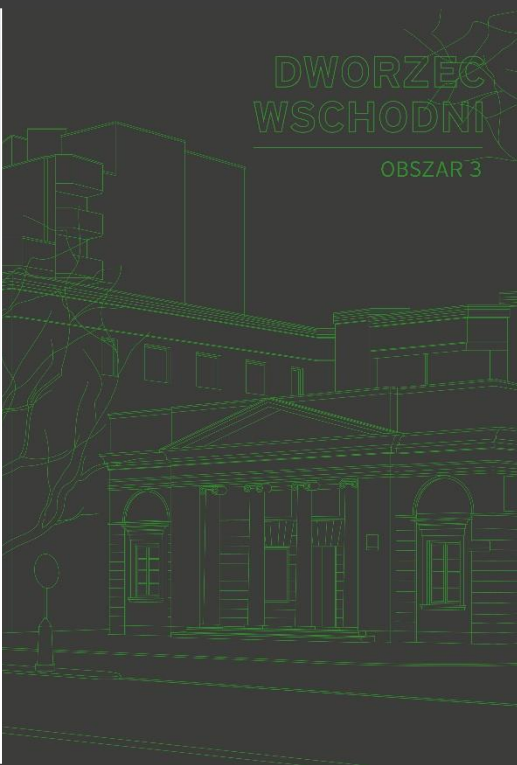
STARA PRAGA

OBSZAR 2



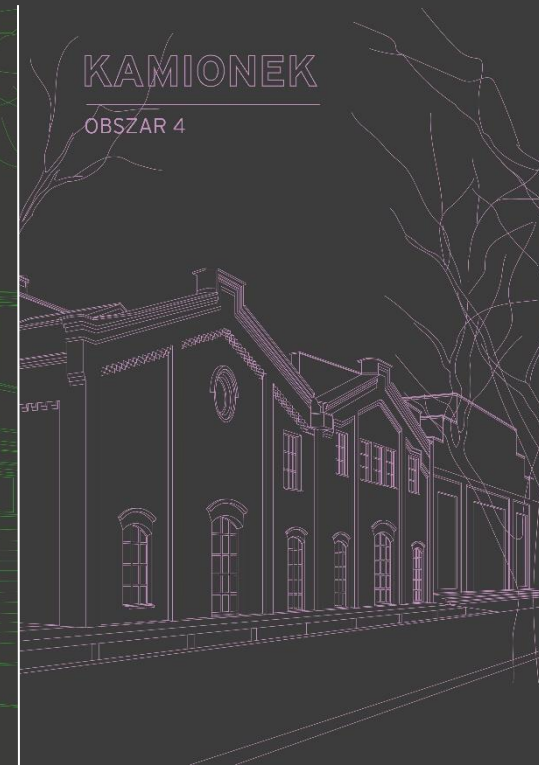
DWORZEC WSCHODNI

OBSZAR 3



KAMIONEK

OBSZAR 4



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



23. Cel i metodologia prac

Celem prac było przygotowanie dokumentacji technicznej dla najbardziej perspektywicznych lokali niewynajętych od minimum 1 roku. Na podstawie analiz przeprowadzonych w ramach Zadania 2, z lokali użytkowych będących pustostanem zgodnie z pierwotną metodologią miały być wybrane co najmniej 3 lokale w każdym z czterech Obszarów. Ze względu na ograniczoną liczbę pustostanów zrezygnowano z kryterium określającego długość niewynajęcia lokalu oraz wybrano po 5 lokali z obszarów Nowej Pragi, Starej Pragi i Kamionka oraz 2 z rejonu Dworca Wschodniego.

Na podstawie analiz przeprowadzonych w ramach Zadania 1 i Zadania 3 została zaproponowana funkcja lokalu (usługowa, handlowa, biurowa, magazynowa lub inna w uzasadnionych przypadkach). Spośród wybranych przez Wykonawcę 17 lokali użytkowych Zamawiający wybrał 8 lokali, dla których została sporządzona dokumentacja techniczna obejmująca:

- ▶ Inwentaryzację architektoniczno-budowlaną lub wielobranżową.
- ▶ Analizę możliwości technicznych przeprowadzenia remontu/przebudowy/adaptacji lokalu dla wybranej funkcji.
- ▶ Zakres i szacunkowe koszty remontu/ przebudowy/adaptacji lokalu w celu doprowadzenia jego stanu do uzyskania efektu zbliżonego do tzw. "stanu deweloperskiego".

Wyniki prac zostały przekazane w formie wydruków papierowych oraz plików tekstowych (.doc) oraz plików rysunków w formacie .dwg (Auto CAD 2014).

Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana objęła:

1. Ogólną charakterystykę nieruchomości

Ta część raportu zawiera zwięzły opis ogólny rozpatrywanego lokalu, w tym między innymi:

- ▶ nazwę i adres lokalu;
- ▶ orientację lokalu w budynku;
- ▶ wiek obiektów i szczegóły dotyczące ich rozbudowy i/lub modernizacji;
- ▶ wyszczególnienie powierzchni lokalu,
- ▶ odniesienie się, czy lokal jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem i pozwoleniami,
- ▶ potwierdzenie dostępności całej wymaganej dokumentacji techniczno-budowlanej.

W przypadkach niedostępności informacji lub nieuwzględnienia któregoś z powyższych elementów zostało to wskazane w raporcie.

2. Opis i ocenę konstrukcji lokalu

W tej części raportu został określony stan podstawowych elementów konstrukcyjnych znajdujących się w lokalu. Zostały określone ewentualne usterki konstrukcji, dział ten zawiera także krótki opis techniczny konstrukcji z podaniem obciążenia podłóg (w zależności od informacji w przekazanej przez Zlecającego w dokumentacji).

Ponadto, uwzględniono uwagi dotyczące zdatności elementów konstrukcyjnych do użytku zgodnie z przeznaczeniem określonym przez Wykonawcę. Są to ogólne stwierdzenia zdatności do użytkowania.

3. Ocenę przegród znajdujących się w lokalu

W tej części raportu uwzględnione zostały następujące elementy:

- ▶ krótki opis składowych przegród lokalu;
- ▶ położenie poszczególnych elementów budynku;
- ▶ opinia na temat zdatności lokalu do użytku zgodnie z przeznaczeniem z uwzględnieniem takich czynników, jak projekt, wykonanie i stan techniczny;
- ▶ zalecenia dotyczące napraw lub wymiany elementów w związku z niedostateczną konserwacją, uszkodzeniami/użytkowaniem niezgodnie z przeznaczeniem;
- ▶ przewidywany okres trwałości użytkowej poszczególnych składowych przegród budynku (zalecenia takie powinny być dostosowane do zamierzeń Zlecającego w odniesieniu do nieruchomości, np. modernizacja, przebudowa, częściowa rozbiórka itp.).

Przegrody budynku obejmują szerokie spektrum elementów, w tym np.: dachy bezpośrednio nad lokalami, elewację, elementy wewnątrz.

4. Tereny zewnętrzne bezpośrednio przylegające do lokalu

Tereny zewnętrzne obejmują:

- ▶ zagospodarowanie terenu i małą architekturę;
- ▶ zieleni;
- ▶ zagospodarowanie granic działki w obrębie ocenianej nieruchomości.

W tej części dokumentacji technicznej znajduje się opis następujących elementów:

- ▶ stanu trwałego zagospodarowania terenu/elementów małej architektury i ich zdatności do aktualnego lub przewidywanego użytku;
- ▶ stan ścian oporowych, w tym wszelkie oznaki przeciążenia konstrukcyjnego z informacją, czy zalecane są dalsze badania (np. pomoc inżyniera konstrukcji);

- ▶ wielkość i stosunkowa odległość drzew od budynków, budowli i infrastruktury oraz wszelkie oznaki przecięcia zagospodarowania terenu, które zostały najprawdopodobniej spowodowane przez drzewa.

5. Media i instalacje w lokalu

Ocena infrastruktury obiektów obejmuje między innymi, ale nie wyłącznie:

- ▶ instalacje mechaniczne (ogrzewania, wentylacji, klimatyzacji, wieże chłodnicze i automatykę);
- ▶ instalacje elektryczne (zasilanie i sieci, oświetlenie, oznakowanie i ochrona odgromowa);
- ▶ łączność (telefony, telefony komórkowe, domofony, kable transmisji danych i łączność bezprzewodowa, połączenia z Internetem);
- ▶ instalacje hydrauliczne (doprowadzenie wody i sieci, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, oczyszczanie ścieków przemysłowych);
- ▶ instalacje ochrony przeciwpożarowej (hydranty, bębny, tryskacze i gaśnice);
- ▶ instalacje awaryjne (zasilanie, woda i łączność).

Ocena mediów była prowadzona przez konsultantów dysponujących odpowiednim doświadczeniem w zakresie projektowym oraz nadzorczym. Kryteria oceny infrastruktury obejmowała:

- ▶ przeznaczenie, parametry, redundancje;
- ▶ wiek, stan i oczekiwany okres trwałości;
- ▶ zgodność z obowiązującymi przepisami, normami i praktykami;
- ▶ standard serwisu;
- ▶ widoczne usterki i braki.

6. Przygotowanie Red-flag report

Określenie najbliższych, zalecanych lub planowanych prac remontowych i modernizacyjnych w budynku.

7. Przegląd zgodności z przepisami

W tej części raportu technicznego znajdują się następujące elementy:

- ▶ wyjaśnienie znaczenia właściwego prawa budowlanego dla nieruchomości w danym okresie czasowym oraz w odniesieniu do obecnych przepisów;
- ▶ informacja o obowiązku przestrzegania lub zwolnieniu z przestrzegania przepisów z mocą wsteczną. W przypadkach tego wymagających sformułowano wytyczne dotyczące aspektów wymuszających zgodność z przepisami obowiązującymi wcześniej (np. wymogu doprowadzenia starszego budynku do stanu zgodnego z aktualnymi przepisami w przypadku istotnej przebudowy);

- ▶ wszelkie obowiązujące roczne lub okresowe zaświadczenia;
- ▶ dostępność dokumentów pozwolenia na użytkowanie, np. dokumentów dotyczących: podstawowych instalacji, rejestracji dźwigów;
- ▶ analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń i zgód na budowę (wraz z przeglądem aktualnego stanu fizycznego w stosunku do zatwierdzonej dokumentacji budowlanej),
- ▶ warunki podłączenia mediów/ do infrastruktury techniczno-drogowej,
- ▶ pozwolenie na użytkowanie obiektu,
- ▶ książka obiektu, przeglądy i konserwacje wymagane prawem,
- ▶ opis i odniesienie się do ewentualnych służebności, itp.

Zakres prac zawiera przeprowadzenie przeglądu, a nie szczegółowych badań.

Podsumowując, w tej części raportu znajdzie się opinia na temat:

- ▶ ryzyka związanego z wszelkimi problemami ze zgodnością z przepisami;
- ▶ ilościowej prezentacji kosztów eliminacji niezgodności;
- ▶ terminów wymaganego naprawienia niezgodności oraz priorytetów poszczególnych prac naprawczych lub modernizacyjnych.

8. Zakres i szacunkowe koszty

Zakres raportu obejmuje określenie zakresu i szacunkowych kosztów remontu/ przebudowy/adaptacji lokalu w celu doprowadzenia jego stanu do uzyskania efektu zbliżonego do tzw. "stanu deweloperskiego". Prognozy te będą stanowić jedynie orientacyjne oszacowanie i realizowane będą w celu uzyskania "oszacowania rzędu wielkości kosztów" dla konkretnych robót.

Poszczególne roboty nie mogły zostać szczegółowo opisane lub wyszczególnione, co ma związek z ogólnym charakterem oceny, ilością dostępnych informacji oraz celem ich sporządzenia.

W raporcie zostały uwzględnione wszelkie ewentualne dokumenty lub budżety nakładów kapitałowych, jeżeli były dostępne.

Dodatkowo zostały określone wszelkie założenia i wyłączenia o istotnym znaczeniu, między innymi szczegółowe informacje na temat:

- ▶ prac przygotowawczych, marż wykonawców, kosztów ogólnych i rezerw nadzwyczajnych;
- ▶ umów negocjowanych, realizowanych etapami lub innych szczególnych form umów;
- ▶ pozwoleń, uzgodnień lub nakazów;

- ▶ kosztów związanych z dalszymi badaniami;
- ▶ wynagrodzeń specjalistów/konsultantów w ramach dalszych badań i prób, prac projektowych, wykonania dokumentacji i kierowania pracami naprawczymi, a także wszelkich wynikłych stąd zmian zakresu prac naprawczych;
- ▶ kosztów związanych z przeniesieniem, zapewnieniem lokali zastępczych, zakłóceniem działalności lub utratą zysku właściciela budynku lub najemców;
- ▶ prowadzeniem robót poza granicami działki;
- ▶ podatku od towarów i usług (PTU);
- ▶ eskalacji w przyszłości.

Wycena została przygotowana w formie tabelarycznej. Obejmuje serię pozycji stanowiących wyszczególnienie elementów, proponowanego zakresu robót oraz związanych z nimi kosztów. Dla poszczególnych pozycji został określony sugerowany harmonogram napraw i klasyfikacja ryzyka.

9. Wykonanie dokumentacji projektowej

Dokumentacja projektowa sporządzona została dla wybranych 8 lokali, dla których określono profil potencjalnej działalności. Projekty przygotowane zostały w oparciu o inwentaryzację stanu bieżącego. Przygotowana dokumentacja stanowi zespół dokumentów zawierających niezbędne dane techniczne, obliczenia, rysunki, kosztorysy oraz harmonogramy niezbędne dla wykonania remontu/modernizacji lokalu.

Każdy z wybranych 8 lokali stanowi odrębny projekt, składający się z rzutów danego lokalu, wraz z kompletnym projektem branż tj. architektoniczna, sanitarna oraz elektryczna. Przedstawione kosztorysy przygotowane zostały w oparciu o ceny rynkowe pokazujące realny koszt modernizacji/remontu lokalu.

24. Wybór lokali

Na podstawie informacji bazy danych o pustostanach Wykonawca dokonał wyboru 17 najbardziej perspektywicznych lokali użytkowych pod kątem:

- ▶ lokalizacji lokalu na Obszarze, lokalizacji lokalu w ciągu ulicy oraz położenia lokalu w budynku,
- ▶ dostępności komunikacyjnej oraz dostępności miejsc parkingowych,
- ▶ powierzchni lokalu w kontekście planowanego przeznaczenia lokalu,
- ▶ widoczności i możliwości oznakowania lokalu w kontekście planowanego przeznaczenia lokalu,
- ▶ innych czynników specyficznych dla poszczególnych lokali.

Z przedstawionych przez Wykonawcę lokali Zamawiający wybrał 8 lokali, dla których opracowano opisaną powyżej dokumentację techniczną.

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie lokali wybranych przez Wykonawcę (17) oraz wskazano lokale wybrane przez Zamawiającego (8) wraz z dodatkowymi informacjami określającymi ich charakterystykę.

Tabela 116 LOKALE UŻYTKOWE WYBRANE DO OPRACOWANIA DOKUMNETACJI TECHNICZNEJ

Obszar	Zdjęcie	Lokalizacja	Pow. użytkowa	Kondygnacja	Sytuowanie lokalu	Dostępność do lokalu z ulicy	Roszczenia	Przeznaczenie lokalu zgodnie z koncepcją tenat-mix	Dostępność komunikacyjna	Dostępność miejsc parkingowych	Możliwość czytelnej oznakowania lokalu
Nowa Praga		ul. Stalowa 7 lok. 43*	18,24 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Biuro / Handel	Przystanek tramwajowy (Konopacka 01) - 200m Przystanek autobusowy (Inżynierska 05) - 90m Stacja metra - 650m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – posiada niewielką witrynę, lokal dobrze widoczny z ulicy
Nowa Praga		ul. Stalowa 3	15,81 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Biuro / Usługi	Przystanek tramwajowy (Inżynierska 04) - 110m Przystanek autobusowy (Inżynierska 05) - 50m Stacja metra - 600m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
Nowa Praga		ul. Stalowa 59 lok. 50*	172,98 m ²	Parter i I piętro	Budynek główny	Tak	Nie	Działalność społeczna / Biuro	Przystanek tramwajowy (Czynszowa 01) - 300m Przystanek autobusowy (Szwedzka 03) - 80m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
Nowa Praga		ul. Wileńska 27 lok. 57*	15,75 m ²	Suterena	Oficyna	Nie	Nie	Magazyn / Biuro	Przystanek tramwajowy (Konopacka 01) - 280m, Przystanek autobusowy (Konopacka 01) - 280m, Stacja metra - 450m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal w oficynie, nie posiada witryn, niewidoczny z ulicy
Nowa Praga		ul. Mała 6 lok. 25	19,24 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Biuro / Usługi	Przystanek tramwajowy (Konopacka 01) - 230m, Przystanek autobusowy (Konopacka 01) - 230m, Stacja metra - 550m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – dwie niewielkie witryny, lokal narożny, dobrze widoczny z ulicy

Obszar	Zdjęcie	Lokalizacja	Pow. użytkowa	Kondygnacja	Sytuowanie lokalu	Dostępność do lokalności ulicy	Rozszerzenia	Przeznaczenie lokalu zgodnie z koncepcją tenat-mix	Dostępność komunikacyjna	Dostępność miejsc parkingowych	Możliwość czytelnej oznakowania lokalu
Stara Praga		Ul. Brzeska 16	49,88 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Handel / Usługi	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 04) - 350m Przystanek autobusowy (Markowska 02) - 230m Stacja metra - 550m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
Stara Praga		Ul. Brzeska 20	29,03 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Działalność społeczna / Handel	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 04) - 350m Przystanek autobusowy (Markowska 02) - 200m Stacja metra - 500m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra – lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrynę
Stara Praga		ul. Targowa 61 lok. 1*	63,02 m ²	Parter	Oficyna	Nie	Nie	Biuro / Magazyn	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 03) - 150m, Przystanek autobusowy (Dworzec Wileński 01) - 100m, Stacja metra - 60m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczona – lokal położony w oficynie, nie posiada witryn, lokal niewidoczny z ulicy
Stara Praga		ul. Targowa 41 lok. 54A*	19,00 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Handel / Usługi	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 04) - 160m, Przystanek autobusowy (Ząbkowska 01) - 70m, Stacja metra - 350m	W odległości 30 m, przy ulicy Kępczej	Dobra – posiada niewielką witrynę (drzwi wejściowe), lokal dobrze widoczny z ulicy
Stara Praga		Ul. Ząbkowska 3	37,40 m ²	Parter	Oficyna	Nie	Nie	Gastronomia	Przystanek tramwajowy (Ząbkowska 04) - 110m Przystanek autobusowy (Ząbkowska 06) - 180m Stacja metra - 270m	W odległości 30 m	Ograniczona – lokal położony w oficynie, nie posiada witryn, lokal niewidoczny z ulicy

Obszar	Zdjęcie	Lokalizacja	Pow. użytkowa	Kondygnacja	Sytuowanie lokalu	Wjście do lokalu z ulicy	Rozszczenia	Przeznaczenie lokalu zgodnie z koncepcją tenat-mix	Dostępność komunikacyjna	Dostępność miejsc parkingowych	Widoczność i możliwość czytelnego oznakowania lokalu
Rejon Dworca Wschodniego		ul. Targowa 16 lok. U-1*	46,00 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Biuro / Handel	Przystanek tramwajowy (Aleja Zieleniecka 05) - 140m, Przystanek autobusowy (Kijowska 02) - 70m, Stacja metra - 400m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra - posiada witrinę (przy drzwiach wejściowych), lokal dobrze widoczny z ulicy
Rejon Dworca Wschodniego		Ul. Targowa 7 lok. U-2	60,59 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Handel / Biuro	Przystanek tramwajowy (Aleja Zieleniecka 05) - 110m, Przystanek autobusowy (Kijowska 01) - 40m, Stacja metra - 350m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra - lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrinę
Kamionek		ul. Grochowska 322 lok. U-5	86,62 m ²	Parter	Oficyna	Nie	Nie	Biuro / Usługi	Przystanek tramwajowy (Bliska 03) - 90m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Ograniczony - lokal położony w oficynie, wejście do lokalu z podwórka, lokal niewidoczny z ulicy
Kamionek		ul. Grochowska 351 lok. U-1	34,50 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Biuro / Usługi	Przystanek tramwajowy (Bliska 04) - 170m, Przystanek autobusowy (Lubelska 02) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra - lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrinę
Kamionek		ul. Grochowska 324 lok. U-1*	105,53 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Działalność społeczna / Placówka medyczna	Przystanek tramwajowy (Bliska 03) - 60m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 130m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra - lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrinę
Kamionek		Ul. Mińska 7 lok. U-4*	18,60 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Handel / Usługi	Przystanek tramwajowy (Bliska 04) - 240m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra - lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrinę
Kamionek		Ul. Mińska 7 lok. U-5	18,00 m ²	Parter	Budynek główny	Tak	Nie	Handel / Usługi	Przystanek tramwajowy (Bliska 04) - 240m, Przystanek autobusowy (Bliska 01) - 170m	Miejsca parkingowe bezpośrednio przy budynku	Dobra - lokal dobrze widoczny z ulicy, posiada witrinę

Źródło: EY na podstawie analiz własnych i bazy danych o lokalach

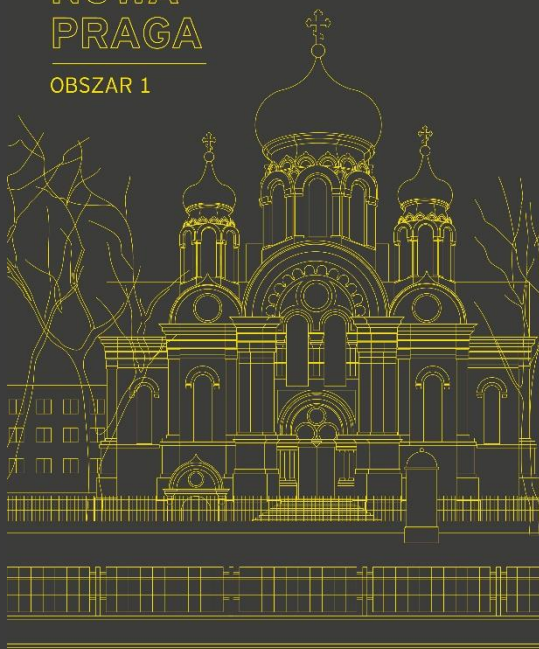
* Lokale wybrane przez Zamawiającego

**Odległość liczona jest od punktu oznaczającego środek budynku, w którym znajduje się analizowany lokal (czyli "punktu adresowego"), a podane odległości zostały zaokrąglone do 10m

VII. ANALIZA ZASAD WYNAJMU LOKALI

NOWA
PRAGA

OBSZAR 1



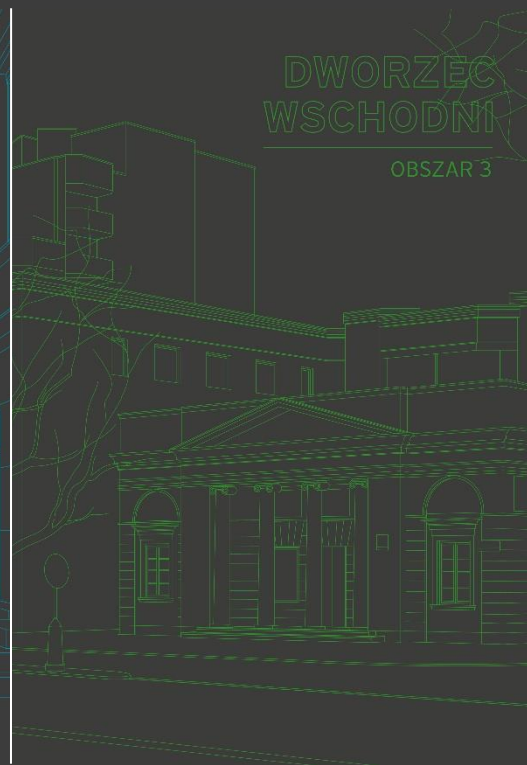
STARA
PRAGA

OBSZAR 2



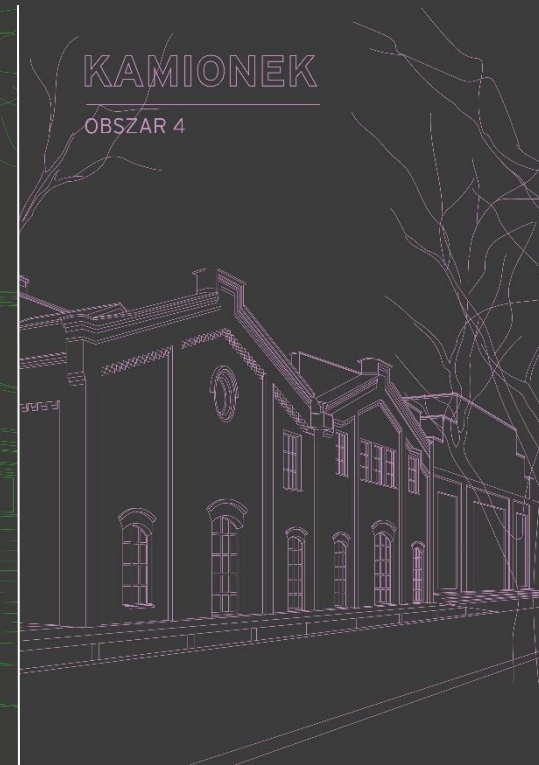
DWORZEC
WSCHODNI

OBSZAR 3



KAMIONEK

OBSZAR 4



25. Wstęp

W ramach niniejszego zadania poddano analizie zasady wynajmu lokali użytkowych będących w zasobie m.st. Warszawy na terenie dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe.

Celem niniejszego opracowania jest:

- ▶ identyfikacja „barier najmu”, czyli czynników mogących ograniczać zainteresowanie przedsiębiorców wynajęciem lokali użytkowych będących w zasobie m.st. Warszawy na terenie dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe, oraz
- ▶ wskazanie instrumentów prawnych umożliwiających skuteczne działania, mające na celu przywrócenie pełnego wykorzystania lokali użytkowych będących w zasobie m.st. Warszawy na terenie ww. dzielnic.

W toku naszych prac zidentyfikowane zostały następujące bariery najmu:

- a) zbyt krótki okres trwania najmu, w tym brak zagwarantowanej opcji przedłużenia umowy najmu na kolejne okresy,
- b) skomplikowana procedura zwrotu nakładów inwestycyjnych,
- c) niski pułap rozliczenia nakładów inwestycyjnych,
- d) obciążenie najemców konsekwencjami⁹ związanymi z wynajmem lokali objętych roszczeniami reprivatyzacyjnymi,
- e) brak zachęt do wynajmowania lokali o złym stanie technicznym.

Jednocześnie, w ramach analizy wzoru umowy najmu stosowanego przez m.st. Warszawa stwierdzono wiele elementów odbiegających od standardu rynku nieruchomości komercyjnych. Proponowane zmiany wraz z komentarzami zostały przedstawione bezpośrednio w treści analizowanego wzoru umowy najmu stanowiącego załącznik do Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy.

Rozwiązania zaproponowane w niniejszym opracowaniu mają na celu zwiększenie atrakcyjności wynajmu lokali użytkowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu standardów rynkowych, celów programu rewitalizacji dzielnic Praga-Północ i Praga-Południe oraz interesu majątkowego m.st. Warszawy.

⁹ We wzorach umów najmu stosowanych przez Miasto wprowadzone zostały klauzule umożliwiające wcześniejsze rozwiązanie umowy przez Miasto w przypadku zgłoszenia roszczeń reprivatyzacyjnych. Dodatkowo wymaga się od Najemców, aby zrzekli się roszczeń w stosunku do Miasta o zwrot nakładów poczynionych w lokalu objętym roszczeniami. Zatem najemcy lokali obciążonych roszczeniami reprivatyzacyjnymi ponoszą ryzyko związane z utratą znaczącej części nakładów inwestycyjnych, co w wielu przypadkach determinuje podjęcie decyzji o nieinwestowaniu w lokal lub przeprowadzeniu prac remontowych w jak najmniejszym zakresie oraz jak najmniejszym kosztem.

26. Podstawy prawne

Zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność m.st. Warszawy są uregulowane przez:

- 1) ustawy:
 - i. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm., dalej jako: „**Ustawa o gospodarce nieruchomościami**”),
 - ii. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, dalej jako „**Kodeks Cywilny**”),
- 2) akty prawa miejscowego:
 - iii. uchwała nr LVI/1668/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2009 r., Nr 104, poz. 2968 z późn.zm., dalej jako „**Uchwała Rady Miasta**”),
 - iv. uchwała nr XXXIII/807/2016 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych (dalej jako: „**Uchwała Rady Miasta w sprawie sprzedaży lokali użytkowych**”),
- 3) akty prawa wewnętrznego:
 - v. zarządzenie nr 5923/2014 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (dalej jako „**Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy**”) wraz z załącznikami,
 - vi. uchwała nr 388/2011 Zarządu Dzielnic Praga-Południe m.st. Warszawy z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie wysokości minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych (dalej jako: „**Uchwała ZD Praga-Południe w sprawie czynszu**”),
 - vii. Warszawa z dnia 1 kwietnia 2015 r. w sprawie określenia rodzajów usług rzemieślniczych, których działalność jest pożądana na terenie Dzielnic oraz ustalenia minimalnej stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz podmiotów świadczących te usługi (dalej jako „**Uchwała ZD Praga-Północ o usługach rzemieślniczych**”),

- viii. uchwała nr 1394/2015 Zarządu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie ustalenia minimalnej stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz podmiotów prowadzących biznes elektroniczny tzw. e-biznes (dalej jako: „**Uchwała ZD Praga-Północ o stawce minimalnej czynszu dla e-biznesu**”),
- ix. uchwała nr 4988/2016 Zarządu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy z dnia 19 października 2016r w sprawie ustalenia minimalnych wywoławczych stawek czynszu dla lokali przeznaczonych do konkursu oraz ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych wynajmowanych poza przetargiem i poza konkursem (dalej jako: „**Uchwała ZD Praga-Północ w sprawie minimalnych stawek wywoławczych**”),
- x. uchwała nr 1642/2012 Zarządu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie obniżania stawki czynszu za najem lokai użytkowych wchodzących w skład zasobu lokali m.st. Warszawy na obszarze Dzielnicy Praga-Północ z tytułu udostępniania toalet do użytku publicznego (dalej jako: „**Uchwała ZD Praga-Północ w sprawie obniżek stawki czynszu z tytułu udostępniania toalet publicznych**”),
- xi. uchwała nr 824/2015 Zarządu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie nie przeznaczania do sprzedaży lokali użytkowych z zasobu m.st. Warszawy Dzielnicy Praga-Północ usytuowanych na parterach w budynkach frontowych (dalej jako: „**Uchwała ZD Praga-Północ w sprawie sprzedaży lokali frontowych**”),
- xii. zarządzenie nr 143/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 lutego 2017 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych i garaży w budynkach wielolokalowych (dalej jako: „**Zarządzenie Prezydenta Miasta w sprawie sprzedaży lokali**”).

27. Wyniki ankiet

W maju i czerwcu 2018 roku przeprowadzono ankiety wśród najemców lokali użytkowych na terenie dzielnic Praga-Północ oraz Praga-Południe, które stanowiły jeden z elementów konsultacji społecznych. Ankieta została skierowana do 453 najemców, w tym do 293 najemców lokali miejskich oraz do 160 najemców lokali niemiejskich. Spośród złożonych ankiet wypełnionych zostało łącznie 87 ankiet, w tym 67 przez najemców lokali miejskich oraz 20 przez najemców lokali niemiejskich. Wyniki ankiet pokazały, że wśród najemców dwoma najbardziej żywo dyskutowanymi kwestiami związanymi z obecnie obowiązującymi zasadami najmu lokali użytkowych są:

- 1) kwestie związane z rozliczaniem nakładów inwestycyjnych poczynionych przez najemców, oraz
- 2) zbyt krótki czas trwania umowy, w tym brak zagwarantowanej opcji przedłużenia umowy najmu na kolejne okresy.

Najemcy wskazywali na skomplikowaną procedurę zwrotu nakładów inwestycyjnych oraz zbyt niski poziom ich zwrotu, co stanowi czynnik silnie zniechęcający do inwestowania w lokale, w szczególności te o złym stanie technicznym.

Kolejną barierą najmu wskazaną przez najemców jest brak postanowień umownych gwarantujących możliwość przedłużenia umowy najmu na kolejne okresy, co w wielu przypadkach nie pozwala na amortyzację nakładów inwestycyjnych poczynionych w lokalu oraz rodzi obawy najemców, iż ich wieloletni trud związany z uruchomieniem i prowadzeniem działalności w lokalu może zostać w pewnym momencie zniweczony poprzez przejęcie lokalu przez kolejnego najemcę. Jak wynika z przeprowadzonych badań, rozszerzenie praw najemców poprzez wzmocnienie gwarancji przedłużenia umowy wpłynęłoby pozytywnie na podejmowane decyzje inwestycyjne.

Najemcy wskazywali także na:

- a) szerokie uprawnienia m.st. Warszawy w zakresie wypowiedzania umów najmu,
- b) skomplikowaną procedurę zwrotu lokalu po zakończeniu umowy najmu,
- c) brak prawa pierwokupu oraz prawa wykupu wynajmowanej nieruchomości.

Wykres 35 przedstawiający wyniki ankiet przeprowadzonych wśród najemców, co do postanowień umów najmu wymagających w ich ocenie zmiany



Źródło EY

Najemcy zapytani o to, jakie działania m.st. Warszawy w ich ocenie zwiększyłyby zainteresowanie wynajmowanymi lokalami, wskazywali w szczególności na:

- 1) wydłużenie okresów najmu,
- 2) w przypadku lokali o złym stanie technicznym, zmniejszenie czynszu proporcjonalnie do poczynionych nakładów inwestycyjnych,
- 3) przejęcie przez m.st. Warszawa ryzyka związanego z roszczeniami reprivatyzacyjnymi,
- 4) przyznanie najemcom prawa pierwokupu lub wykupu lokalu,
- 5) umożliwienie obniżenia stawek czynszu na czas złej sytuacji finansowej najemcy.

Wykres 36 przedstawiający wyniki ankiet przeprowadzonych wśród najemców, co do działań m.st. Warszawy, które mogłyby zwiększyć zainteresowanie najemców wynajmem lokali użytkowych



Źródło EY

Postulaty najemców wskazane powyżej w punktach od 1) do 3) w dużej części pokrywają się z problemami zidentyfikowanymi przez nas w trakcie analizy aktów prawnych wymienionych w pkt. 2 powyżej, w tym wzorca umowy stanowiącego Załącznik nr 2 do Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy, i zostały szczegółowo omówione w kolejnych częściach niniejszego opracowania.

W przypadku postulatu zawartego w pkt. 4, w trakcie konsultacji społecznych najemcy zwrócili uwagę na chęć posiadania różnie określanego „prawa wykupu” lub „pierwszeństwa wykupu” najmowanych lokali, jako uprawnienia mającego istotny wpływ przy podejmowaniu decyzji o zawarciu umowy najmu i poniesieniu nakładów inwestycyjnych w lokalu.

Prawo wykupu lub pierwszeństwa wykupu może być różnie regulowane, z jednej strony jako uprawnienie najemców połączone z roszczeniem o przeniesienie własności lokalu lub też jako pierwszeństwo w jego nabyciu, jeśli właściciel zdecydował się na chęć zbycia lokalu, bez istnienia roszczeń po stronie najemców.

W naszej ocenie przyznanie najemcom roszczenia o nabycie lokalu po upływie okresu najmu byłoby działaniem sprzecznym z przepisami. Przepisy UGN nie dają bowiem uprawnienia do kształtowania prawa pierwszeństwa jako roszczenia o nabycie nieruchomości komunalnej. Niezależnie od powyższego, wprowadzenie takiego uprawnienia rodziłoby po stronie m.st. Warszawy obowiązek sprzedaży lokalu użytkowego na żądanie najemcy po zakończeniu umowy najmu, w każdym przypadku, gdy najemca wykazałby chęć nabycia takiego lokalu. Tym samym podpisanie umowy najmu lokalu użytkowego byłoby w zasadzie jednoznaczne z wyrażeniem zgody przez m.st. Warszawa na wykup wynajmowanego lokalu przez najemcę, co w konsekwencji stanowiłoby naruszenie przepisów prawa. W rezultacie mogłoby dojść do sprywatyzowania znaczącej części zasobu lokalowego m.st. Warszawy mimo odmiennej woli Miasta. Rozwiązanie takie nie jest zatem rekomendowane.

Natomiast prawo pierwszeństwa w nabywaniu lokali bez jednoczesnego wyposażenia najemców w roszczenie o nabycie lokalu jest skonstruowane w sposób, który nie ogranicza swobody w kształtowaniu polityki lokalowej przez m.st. Warszawa. Przyznanie prawa pierwszeństwa nie kreuje po stronie m.st. Warszawy obowiązku sprzedaży lokalu na rzecz najemcy. Prawo pierwszeństwa stanie się bowiem skuteczne dopiero w chwili, gdy Miasto zdecyduje się na sprzedaż lokalu.

W związku z powyższym, w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży lokalu jedynym obowiązkiem m.st. Warszawy byłoby zawiadomienie (w formie pisemnej) najemcy lokalu o przysługującym mu prawie pierwszeństwa w nabyciu wynajmowanego lokalu. Najemca mógłby skorzystać z przyznanego mu prawa poprzez złożenie wniosku o nabycie lokalu w terminie wskazanym w zawiadomieniu, nie krótszym jednak niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W przypadku, jeśli najemca nie skorzystałby z prawa pierwszeństwa, lokal zostałby sprzedany w ramach procedury przetargowej.

Oczywiście najemca po zakończeniu umowy najmu mógłby wystąpić do m.st. Warszawy z wnioskiem o wykupienie lokalu. Wniosek taki jednak nie rodziłby po stronie m.st. Warszawy obowiązku sprzedaży lokalu. Podjęcie decyzji w przedmiocie sprzedaży byłoby zawsze po stronie m.st. Warszawy, a najemcy nie przysługiwałyby żadne roszczenia w tym zakresie.

Naszym zdaniem, obiektywnie, wprowadzenie przedmiotowego uprawnienia miałooby pozytywny wpływ i mogłoby przyczynić się do podjęcia przez najemców decyzji o najmie lokali. Prawo pierwszeństwa nabycia dawałoby najemcy zabezpieczenie na wypadek sprzedaży lokalu przez wynajmującego osobie trzeciej. Uprawnienie najemcy nie mogłoby zostać wykorzystane w budynkach obciążonych roszczeniami do czasu zakończenia postępowań reprivatyzacyjnych.

Przed wejściem w życie obecnie obowiązującej Uchwały Rady Miasta, m.st. Warszawa mogło sprzedawać lokale użytkowe na dwa sposoby: w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym. W tym drugim przypadku pierwszeństwo przysługiwało dotychczasowym najemcom, pod warunkiem, że zajmowali lokal minimum przez trzy lata.

Obecnie, możliwość sprzedaży lokali użytkowych stanowiących przedmiot najmu została całkowicie wyłączona (zgodnie z §2 ust. 1 pkt. 4 Uchwały Rady Miasta w sprawie sprzedaży lokali użytkowych). Jak rozumiemy zostało to podyktowane interesem ekonomicznym m.st. Warszawy.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od m.st. Warszawy, jedną z głównych przyczyn rezygnacji z możliwości stosowania prawa pierwszeństwa dla najemców lokali użytkowych i tym samym bezprzetargowej sprzedaży lokali, było nadużywanie tej instytucji, co skutkowało kurczeniem się zasobu lokalowego Miasta. W rezultacie m.st. Warszawa wyżywało się prawa własności coraz większej liczby lokali, tracąc tym samym wpływ na wygląd ulic Miasta, ich charakter oraz na kształtowanie tzw. *tenant-mix*.

Mając na uwadze powyższe, ponowne wprowadzenie prawa pierwszeństwa dla najemców lokali użytkowych, ze względu na podjęte przez Miasto decyzje strategiczne w tym zakresie oraz ryzyko utraty kontroli nad zasobem lokalowym, należy uznać za rozwiązanie, które nie jest rekomendowane. Wprowadzenie prawa pierwszeństwa wymagałoby ingerencji w zasady dysponowania zasobem lokalowym przez poszczególne dzielnice, w sposób, który pozwoliłby na wyeliminowanie wyprzedaży zasobu w celach sprzecznych z polityką lokalową m.st. Warszawa.

W przypadku postulatu wskazanego w pkt. 5 powyżej, tj. umożliwienia obniżenia stawek czynszu na czas złej sytuacji finansowej najemcy, należy wskazać, że jest to rozwiązanie coraz częściej stosowane na rynku. Niemniej nie jest ono zazwyczaj wprowadzane jako roszczenie po stronie najemcy. Oznacza to, że najemca nie może domagać się obniżenia czynszu z tej przyczyny, a w razie odmowy przez wynajmującego skierować sprawę do sądu.

Przejęciowo gorsza sytuacja majątkowa najemcy może skłonić wynajmującego do czasowego obniżenia czynszu, gdyż skutki ewentualnej niewypłacalności lub upadłości są zarówno dla najemcy jak i wynajmującego niezmiernie uciążliwe. Mimo posiadanych zabezpieczeń w postaci kaucji oraz dobrowolnego poddania się egzekucji skuteczne wyegzekwowanie zaległości oraz „płynne” przejęcie lokalu celem wynajęcia go kolejnemu najemcy jest niezmiernie trudne i w większości przypadków połączone ze stratami po stronie wynajmującego. Stąd też wynajmujący są otwarci na rozmowy w zakresie czasowego obniżenia czynszu.

Należy także podkreślić, iż w warunkach najmu komercyjnego, najemcy w ramach umów najmu bardzo często zobowiązani są do comiesięcznego przekazywania wynajmującemu raportów z uzyskiwanych obrotów. Dzięki regularnej ewidencji danych sprzedażowych najemców ustalenie, czy u danego najemcy sytuacja finansowa faktycznie uległa pogorszeniu, nie jest trudne. Polega bowiem na porównaniu danych przekazywanych przez danego najemcę w wybranych okresach sprawozdawczych.

Obecnie, w umowach najmu lokali użytkowych stanowiących własność m.st. Warszawy, obowiązek najemców do ewidencjonowania danych sprzedażowych nie funkcjonuje. Z uwagi na skalę oraz specyfikę działalności prowadzonych w ww. lokalach, nie można wykluczyć ryzyka, iż część transakcji nie jest przez najemców rejestrowana. W związku z powyższym, w przypadku wprowadzenia obowiązku raportowania do umów najmu, nie można wykluczyć, iż przedstawione dane sprzedażowe nie są zgodne z przychodami faktycznie uzyskiwanymi przez najemców. Weryfikacja tych danych wymagałaby dodatkowego zaangażowania czasu i środków po stronie wynajmującego.

Niemniej jednak, rekomendujemy rozważenie wprowadzenia we wzorzec umowy najmu, w części dotyczącej obowiązków najemcy, postanowienia o przykładowej treści: *„Najemca jest zobowiązany do przekazywania Wynajmującemu comiesięcznych raportów o uzyskiwanych obrotach z działalności prowadzonej w lokalu”*.

Wprowadzenie powyższego postanowienia może odnieść pozytywny skutek w postaci zdyscyplinowania najemców i zwiększenia kontroli m.st. Warszawy nad działalnością prowadzoną w wynajmowanych lokalach użytkowych. Dane otrzymane od najemców stanowiłyby podstawę do podjęcia decyzji odnośnie ewentualnego obniżenia czynszu w przypadku trudności finansowych. Najemcy nieprowadzący ewidencji lub prowadzący ją w sposób nierzetelny nie mogliby skorzystać z tego przywileju.

Niezależnie od powyższego, w naszej ocenie zła sytuacja finansowa najemcy lub też inne przesłanki dające podstawę do obniżenia stawki czynszu (np. długotrwała choroba) powinny być badane indywidualnie. Ustalenie sztywnych ram na gruncie aktów prawa miejscowego mogłoby doprowadzić do odmiennych skutków, w tym nadużyć ze strony najemców. W szczególności nie jest rekomendowane wprowadzenie odpowiednich klauzul do wzoru umowy najmu.

Wobec powyższego rekomendujemy rozważenie wprowadzenia zapisów umożliwiających obniżenie stawek czynszu na czas złej sytuacji finansowej najemcy lub z przyczyn losowych w Uchwale Rady Miasta oraz w Zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy. W naszej ocenie zapisy powinny mieć charakter ogólny. W praktyce przyznanie obniżki czynszu, jej wysokość oraz ramy czasowe powinny zależeć od decyzji właściwej dzielnicy, podjętej po przeanalizowaniu konkretnego przypadku, w tym również przy uwzględnieniu raportowanych danych sprzedażowych. Umowy najmu nie powinny zawierać klauzul dotyczących możliwości obniżenia czynszu.

28. Szczegółowa analiza rozwiązań umożliwiających zwiększenie zainteresowania lokalami użytkowymi m.st. Warszawy

DLUGOŚĆ OKRESU NAJMU ORAZ OPCJA PRZEDŁUŻENIA NAJMU

▶ Brak gwarancji przedłużenia umowy najmu na kolejne okresy

Zgodnie z art. 37 ust. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie pierwszej umowy najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata następuje w drodze przetargu. Z kolei zawarcie umów najmu na okres do 3 lat może nastąpić bez przetargu. Zgodnie z § 3 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy umowy najmu na okres do 3 lat są zawierane w trybie konkursowym, który nie jest obarczony tak licznymi wymogami formalnymi jak procedura przetargowa. Z tego względu z reguły pierwsza umowa najmu na terenie m.st. Warszawy zawierana jest na okres do 3 lat, tj. w trybie konkursowym, a następnie umowy te są przedłużane na czas oznaczony do lat 10 bez przetargu. Z informacji przekazanych przez m.st. Warszawa wynika, że jedynie niewielka część umów najmu będących obecnie w mocy, została zawarta w trybie przetargowym.

Po upływie okresu najmu wskazanego w umowie, najemca lokalu oraz m.st. Warszawa mogą zawrzeć kolejną umowę najmu bez przeprowadzania procedury przetargowej, lub odpowiednio, konkursowej. Kolejna umowa najmu może zostać zawarta nawet na okres 10 lat, mimo iż pierwsza z umów została zawarta na okres krótszy, a także bez względu na to, czy zawarcie pierwszej umowy najmu nastąpiło w trybie konkursowym, czy przetargowym.

Z informacji przekazanych przez m.st. Warszawa wynika, że w większości przypadków m.st. Warszawa decyduje się na „przedłużenie” stosunku najmu i zawiera z najemcami lokali użytkowych kolejne umowy najmu na czas oznaczony do lat 10. Jedynie w przypadkach uzasadnionych interesem m.st. Warszawy lub z przyczyn zwinionych przez najemcę (np. wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem albo też nieterminowe uiszczanie czynszu), umowy na kolejne okresy nie są zawierane.

Należy jednak podkreślić, iż z analizy przepisów oraz postanowień umownych regulujących formułę zawierania kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą wynika, iż zasady praktykowane przez m.st. Warszawa są jedynie aktem dobrej woli m.st. Warszawa, a nie zobowiązaniem Miasta wynikającym z umowy najmu dającym najemcy jakiegokolwiek gwarancje lub roszczenia o zawarcie kolejnej umowy. Omawiane przepisy są bowiem skonstruowane w sposób dający m.st. Warszawa pełną swobodę decyzyjną w tym zakresie. Z kolei najemca podpisujący umowę, formalnie nie ma żadnej gwarancji, iż kolejna umowa najmu zostanie z nim zawarta.

W związku z powyższym najemca podpisując umowę najmu w obecnym kształcie nie ma żadnej pewności, że m.st. Warszawa po upływie okresu najmu zdecyduje się na zawarcie kolejnej umowy. Dla racjonalnego najemcy, który wiąże z wynajmem lokalu długoterminowe inwestycje, ustne zapewnienie m.st. Warszawy o zawarciu kolejnej umowy najmu, nawet poparte wieloletnią praktyką działań Urzędu m.st. Warszawy, może okazać się niewystarczające. Aktualnie obowiązujące zasady dają najemcy gwarancję trwałości stosunku najmu jedynie przez okres wskazany w pierwszej umowie najmu zawieranej z m.st. Warszawa. Jak wynika z informacji przekazanych przez m.st. Warszawa, w przeważającej części przypadków jest to okres 3 lat.

Dla części potencjalnych najemców tak krótki okres „gwarantowanego” najmu może okazać się niewystarczający do zamortyzowania poniesionych nakładów. Dlatego też istotnym dla najemców aspektem jest uprawnienie lub gwarancja w zakresie przedłużenia okresu najmu.

Zarówno akty prawa miejscowego jak i wzory umów najmu nie dają najemcom takiej gwarancji. Brak pewności co do przedłużenia okresu najmu istotnie zwiększa ryzyko biznesowe najemcy i może mieć negatywny wpływ na podejmowane przez najemcę decyzje inwestycyjne. W przypadku najmu lokali o złym stanie technicznym może się to okazać barierą uniemożliwiającą wynajem takich lokali. Modyfikacja przepisów obowiązujących w tym zakresie dałaby najemcom poczucie większej stabilności stosunku najmu i większej pewności w zakresie „przedłużenia” stosunku najmu.

► **Obowiązujące zasady przedłużania umów najmu**

Zgodnie z § 2 Uchwały Rady Miasta, po umowie zawartej na czas oznaczony może zostać zawarta kolejna umowa najmu z tym samym najemcą na czas oznaczony poza trybem przetargowym. Warunkiem jest wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy. Analogiczną regulację, w stosunku do lokali wynajmowanych w trybie konkursowym, przewiduje § 7 ust. 1 pkt 12 Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy¹⁰.

Powyższe zapisy zostały skonstruowane w sposób uzależniający możliwość przedłużenia najmu jedynie od woli wynajmującego tj. m.st. Warszawy. Wobec powyższego najemca, który z dochowaniem należytej staranności wywiązuje się ze swoich obowiązków wynikających z umowy najmu, nie ma żadnej gwarancji, że m.st. Warszawa zdecyduje się na zawarcie z nim kolejnej umowy najmu. Spełnienie kryteriów wskazanych w Uchwale Rady Miasta otwiera jedynie drogę do zawarcia kolejnej umowy bez przetargu, co zależy od uznaniowej decyzji m.st. Warszawy.

► **Postanowienia zawarte we wzorze umowy stanowiącym Załącznik nr 2 do Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy**

Zgodnie z § 10 ust. 2 wzoru umowy najmu stosowanego przez m.st. Warszawa, przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta Najemca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony.

Powyższy zapis stanowi potwierdzenie postanowień Uchwały Rady Miasta i przyznaje najemcy jedynie uprawnienie do ubiegania się o zawarcie nowej umowy najmu. Natomiast to jedynie od decyzji m.st. Warszawy zależy, czy nowa umowa najmu zostanie faktycznie zawarta.

► **Proponowane rozwiązania**

¹⁰ §7 ust. 1 pkt 12 Zarządzenia Prezydenta: „Poza konkursem mogą być oddawane w najem lokale, co do których po umowie zawartej na czas nieoznaczony zawiera się kolejną umowę najmu z tym samym podmiotem na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile podmiot wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

Aby zachęcić najemców do inwestowania w lokale, w szczególności te o złym stanie technicznym, rekomendujemy zwiększenie pewności po stronie najemców w zakresie opcji przedłużenia umowy / zawarcia nowej umowy.

W celu osiągnięcia efektu zachęty, rekomendujemy dodanie we wzorze umowy najmu § 10 ust. 3 o przykładowej treści: *„W przypadku, gdy najemca wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu oraz z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności z terminowego uiszczania zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, oraz nie narusza zasad porządku publicznego, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres, złożenie przez najemcę wniosku, o którym mowa w ust. 2 jest wiążące dla wynajmującego, a niezawarcie nowej umowy na czas oznaczony wymaga uzasadnienia. Wniosek należy złożyć najpóźniej na 30 dni przed wygaśnięciem umowy najmu. Z uprawnienia tego najemca może skorzystać kilkakrotnie”.*

Dodatkowo, w celu zabezpieczenia interesu m.st. Warszawy, rekomendujemy dodanie § 10 ust. 4 o przykładowej treści: *„Postanowienia zawarte w ust. 3 nie znajdują zastosowania w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z polityki lokalowej m.st. Warszawy, w szczególności, gdy budynek zostanie przeznaczony do sprzedaży lub do rozbiórki albo też gdy zgłoszono do niego roszczenia. O zaistnieniu szczególnie uzasadnionych przypadków wynajmujący powinien zawiadomić najemcę bez zbędnej zwłoki”.*

Przyznanie najemcom prawa do przedłużenia okresu najmu (tzw. opcji przedłużenia) jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym na rynku nieruchomości komercyjnych, w szczególności powierzchni handlowych, gdzie najemcy od samego początku dobierani są według klucza opartego na prawidłowo skomponowanym tzw. *tenant-mix*.

W przypadku lokali należących do m.st. Warszawy, prowadzącego aktualnie prace analityczne w zakresie profilowania najemców w sposób odpowiadający potrzebom lokalnej społeczności, powyższe rozwiązanie może teoretycznie rodzić ryzyko utraty kontroli nad ostatecznym kształtem *tenant-mix*, jeśli działalność prowadzona w danym lokalu przestanie spełniać kryteria požądane przez wynajmującego. W szczególności może to doprowadzić do sytuacji, w której działalność prowadzona przez danego najemcę przestanie być uznawana za działalność požądaną, a m.st. Warszawa nie będzie mogło odmówić zawarcia kolejnej umowy z takim najemcą. Naszym zdaniem jednak obawa ta jest nieuzasadniona, gdyż jedną z przesłanek odmowy zawarcia kolejnej umowy najmu z dotychczasowym najemcą jest m.in. „zmiana polityki lokalowej m.st. Warszawy”. W przypadku zmiany polityki doboru najemców w danej lokalizacji możliwa będzie odmowa podpisania nowej umowy najmu z dotychczasowym najemcą.

Na rynku komercyjnym często spotykanym rozwiązaniem jest również nałożenie obowiązku na Wynajmującego do poinformowania najemcy o zbliżającym się upływie okresu najmu i możliwości przedłużenia okresu najmu zgodnie z treścią umowy najmu. W tym celu Wynajmujący, w odpowiednim terminie np. 90 dni przed wygaśnięciem najmu, zawiadamia pisemnie najemcę o możliwości złożenia wniosku o przedłużenie stosunku najmu.

W naszej ocenie takie rozwiązanie sprawdziłoby się także w przypadku lokali użytkowych wynajmowanych przez m.st. Warszawa. Wprowadzenie systemu kontroli nad trwałością stosunku najmu i jego przedłużaniem pozwoliłoby Miastu na efektywniejsze planowanie polityki lokalowej.

W tym celu należałoby dodać §10 ust. 5 o przykładowej treści: „Wynajmujący na 90 dni przed wygaśnięciem umowy najmu zawiadomi najemcę o możliwości zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lokal”.

Tak skonstruowane postanowienia umowne wzmocnią pozycję najemcy i nie będą stanowiły istotnego obciążenia po stronie m.st. Warszawa. Jak wynika bowiem z przekazanych nam informacji, w praktyce, jeśli najemca wywiązuje się w należyty sposób z obowiązków wskazanych w umowie najmu, w szczególności w zakresie terminowego uiszczania czynszu, m.st. Warszawa zazwyczaj zawiera kolejne umowy najmu z tymi samymi najemcami. Niemniej najemcy zawierając umowę nie mają pewności, iż utarta praktyka zadziała również w ich przypadku.

Powyższe uprawnienie zwiększy pewność stosunku najmu, co z kolei powinno wywrzeć pozytywny wpływ na decyzje inwestycyjne podejmowane przez najemców. Z kolei Miasto w dalszym ciągu mogłoby nie wyrazić zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu, jeżeli byłoby to niezgodne z polityką lokalową Miasta lub też gdyby najemca naruszał postanowienia zawartej umowy.

Należy także podkreślić, iż w praktyce m.st. Warszawa zawiera kolejne umowy najmu z tymi samymi najemcami, w oparciu o zaproponowane w niniejszym opracowaniu kryteria. W związku z powyższym wprowadzenie rekomendowanego rozwiązania pozwoli na ujednoczenie obowiązujących przepisów oraz stosowanej praktyki, a także zwiększy zaufanie najemców i zwiększy poczucie stabilności stosunku najmu.

► Podsumowanie

W chwili obecnej najemcy z reguły nie decydują się na przeprowadzanie gruntownych remontów wynajmowanych lokali, m.in. dlatego, że obawiają się wygaśnięcia umów przed upływem okresu potrzebnego do amortyzacji zainwestowanych środków. Przy czym należy podkreślić, iż istnieją również inne przyczyny, nie związane z zasadami wynajmu lokali, które obiektywnie stanowią przeszkody do inwestowania w wynajmowane lokale, np. ogólny zły stan budynków, w których znajdują się wynajmowane lokale, czy mało atrakcyjna lokalizacja.

W związku z powyższym prace remontowe dość często ograniczane są do wykonania niezbędnych napraw, które w wielu przypadkach przeprowadzane są możliwie najniższym kosztem. Wprowadzenie proponowanych rozwiązań w zakresie większej gwarancji przedłużenia okresu najmu powinno zwiększyć zaangażowanie najemców w podnoszenie standardów wynajmowanych lokali.

ROZLICZENIE NAKŁADÓW

► Zasady rozliczania nakładów - lokale o uregulowanym stanie prawnym

Lokale znajdujące się w złym stanie technicznym wymagają wysokich nakładów inwestycyjnych, które ponoszone są przez najemców. Niewłaściwe uregulowanie w umowach najmu kwestii rozliczenia nakładów inwestycyjnych

między wynajmującym a najemcą może znacząco obniżyć zainteresowanie przedsiębiorców wynajmem takich lokali.

Zgodnie z § 7 Uchwały Rady Miasta dopuszcza się rozliczenie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów inwestycyjnych poniesionych przez najemcę, podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym (§ 7 pkt 1 Uchwały Rady Miasta) oraz rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów inwestycyjnych poniesionych przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym (§ 7 pkt 2 Uchwały Rady Miasta). Powyższe zasady dotyczą zarówno umów zawieranych na okres od 3 do 10 lat, jak i umów zawieranych na okres do lat 3 (§ 8 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy).

Zgodnie z § 24 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy zakres robót podwyższających trwale wartość lokalu lub zakres planowanych prac i przewidywanych kosztów przystosowania lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych wymaga uprzedniego uzgodnienia z wynajmującym oraz zawarcia przez strony porozumienia remontowego (wykaz robót trwale podnoszących wartość lokalu użytkowego stanowi załącznik nr 4a do Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy).

Rozliczenie udokumentowanych nakładów inwestycyjnych następuje w systemie miesięcznym, z zastrzeżeniem, że w przypadku poniesienia przez najemcę nakładów podwyższających trwale wartość lokalu ich łączna wartość nie może przekroczyć sześciomiesięcznych opłat czynszowych w okresie 5 lat (§ 24 ust. 3 Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy).

Obowiązujące zasady rozliczania nakładów inwestycyjnych są zatem uregulowane w sposób odwrotnie proporcjonalny do rozmiarów prac remontowych, które wymagają przeprowadzenia w wynajmowanych lokalach. Wynika to z faktu, iż obok lokalizacji, jednym z głównych czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu jest stan techniczny wynajmowanych lokali. Oznacza to, że w im gorszym stanie technicznym znajduje się lokal, tym niższa stawka czynszu zostanie ustalona za jego wynajem, a tym samym najemca otrzyma zwrot nakładów inwestycyjnych w niższej wysokości.

Zgodnie z powyższymi regułami w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni 50 m² i stawce czynszu wynoszącej 25 zł, przy umowie zawartej na 5 lat najemca będzie mógł otrzymać maksymalny zwrot nakładów inwestycyjnych w kwocie 7.500 zł i to jedynie za nakłady inwestycyjne zaliczone do trwale podnoszących wartość lokalu, na które Wynajmujący wyrazi zgodę.

Natomiast, jeżeli stawka czynszu wynosiłaby tylko 10 zł za m² z uwagi na zły stan techniczny lokalu, wówczas najemcy przysługiwałby zwrot nakładów inwestycyjnych w kwocie 3.000 zł, podczas gdy w takiej sytuacji najemca musiałby poczynić zdecydowanie większe nakłady finansowe niż w przypadku lokalu o lepszym stanie technicznym.

Tak skonstruowane zasady zwrotu nakładów inwestycyjnych stanowią czynnik istotnie zmniejszający zainteresowanie najmem lokali.

Warto zwrócić również uwagę, iż w załączniku 4a do Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy wskazano, że „W protokole zdawczo – odbiorczym i w protokole typowania oprócz procentowego stopnia zużycia musi być

jednoznacznie określone czy element zakwalifikowany jest do wymiany". W kolumnie „stan techniczny i usterki” protokołu zdawczo – odbiorczego konieczne jest szczegółowe opisanie stanu technicznego elementów. Protokół będzie stanowił załącznik do porozumienia remontowego”.

Protokół zdawczo-odbiorczy jest sporządzany po podpisaniu umowy. W związku z czym najemca w chwili zawierania umowy najmu nie wie, czy uzyska zgodę na przeprowadzenie wszystkich prac remontowych. Jest to kolejna okoliczność, która może skutecznie zniechęcić inwestorów do wynajmowania lokali o złym stanie technicznym.

Najemca przed złożeniem oferty ma możliwość zbadania stanu technicznego lokalu. Jak wynika z informacji przekazanych przez przedstawicieli m.st. Warszawy najemcy często już na tym etapie konsultują z przedstawicielami m.st. Warszawy zakres planowanych prac remontowych. Należy jednak podkreślić, że wszelkie ustalenia w tym zakresie dokonywane przed podpisaniem umowy najmu nie są wiążące dla m.st. Warszawy. Tak skonstruowane przepisy są kolejnym czynnikiem obniżającym atrakcyjność najmu. Najemca bowiem, dopiero po zawarciu umowy otrzyma wiążącą zgodę bądź odmowę m.st. Warszawy, co do możliwości przeprowadzenia prac remontowych, ich zakresu oraz wysokości zwrotu od wynajmującego wartości poczynionych nakładów.

Skomplikowane zasady rozliczania nakładów inwestycyjnych, niski pułap ich rozliczenia oraz brak pewności co do możliwości rozliczenia nakładów w momencie zawarcia umowy najmu stanowią czynniki zniechęcające najemców do inwestowania w lokale użytkowe o złym stanie technicznym.

► Proponowane zmiany

Jak wynika z informacji przekazanych przez m.st. Warszawa, uzyskanie wiążących zgód przed podpisaniem umowy najmu, w praktyce jest w zasadzie niemożliwe. W związku z powyższym proponujemy, aby do dokumentacji konkursowej lub przetargowej organizator konkursu/przetargu załączał dodatkowo przygotowaną przez siebie dokumentację techniczną, z której wynikałby obiektywnie konieczny zakres prac remontowych stanowiących prace trwale podwyższające wartość lokalu, stanowiące de facto prace remontowe mające na celu doprowadzenie lokalu do tzw. stanu deweloperskiego. Katalog prac powinien zawierać te wszystkie pozycje, co do których Miasto nie ma wątpliwości, iż powinny zostać wykonane i że stanowią one nakłady inwestycyjne zwiększające wartość lokalu, mające na celu doprowadzenie lokalu do tzw. stanu deweloperskiego. Dzięki temu najemca, już w chwili składania oferty będzie znał nie tylko stan techniczny lokalu, ale będzie mu znany również zakres prac koniecznych do przeprowadzenia, co do których nie będzie wątpliwości, że zostaną one zakalkulowane jako nakłady inwestycyjne możliwe do rozliczenia.

Powyższa propozycja, wymaga zmiany Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy poprzez rozszerzenie katalogu elementów oferty konkursowej o niezbędną dokumentację techniczną lokalu stanowiącego przedmiot konkursu.

W przypadku ofert przetargowych, rekomenduje się wprowadzenie zmian w Uchwale Rady Miasta poprzez dodanie po § 4 ust.2 nowego § 4 ust. 3 o przykładowej treści „3.Do ogłoszenia przetargowego można załączyć dokumentację techniczną zawierającą szczegółowy opis stanu technicznego lokalu oraz zakres prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia, w tym prac trwale podwyższających wartość lokalu, mających na celu doprowadzenie lokalu do tzw. stanu deweloperskiego”.

Rekomendujemy także zmianę zasad rozliczania nakładów inwestycyjnych polegającą na odejściu od określania zasad rozliczania nakładów inwestycyjnych w oparciu o wysokość stawki czynszu najmowanego lokalu, oraz wprowadzenie nowego wskaźnika determinującego wysokość zwrotu nakładów inwestycyjnych.

Za takim rozwiązaniem przemawiają zróżnicowane potrzeby inwestycyjne poszczególnych lokali. Część lokali wymaga gruntownych remontów, których koszt znacząco przewyższa sześciokrotność miesięcznego czynszu, z kolei inne znajdują się w dobrym stanie technicznym i wymagają jedynie drobnych nakładów inwestycyjnych.

Ustalenie poziomu zwrotu poczynionych nakładów inwestycyjnych w oparciu o wskaźnik odwrotnie proporcjonalny do stanu technicznego lokali (im gorszy stan lokalu, tym niższa stawka czynszu oraz niższy zwrot nakładów inwestycyjnych), powoduje mniejsze zainteresowanie przedsiębiorców wynajem lokali o złym stanie technicznym.

Mając na uwadze powyższe, rekomendujemy wprowadzenie jednego z dwóch poniższych wskaźników, które pozwolą na racjonalne wyliczenie wartości nakładów inwestycyjnych podlegających zwrotowi:

- 1) przyjęcie wskaźnika publikowanego w Katalogu Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Remontowych (wydawnictwo kwartalne Bistyp) dla pozycji BCOR.10.016 Remont lokalu użytkowego, pustostanu (biuro) w budownictwie komunalnym – PKOB 1220. Aktualna stawka 652,87 PLN/m²; lub
- 2) przyjęcie jako wskaźnika 6-miesięcznego czynszu określonego jako średnia stawka czynszu najmu na podstawie aktualnych stawek czynszu najmu minimum kilkunastu lokali podobnych, wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy. Jako lokale podobne rozumiemy lokale położone w najbliższym otoczeniu lokalu, dla którego ustalana jest średnia stawka i o podobnej charakterystyce rozumianej jako:
 - a. posiadanie lub nieposiadanie wejścia od strony ulicy (wejście od strony ulicy rozumiane jako drzwi wejściowe do lokalu, które położone są w zewnętrznej ścianie budynku i umożliwiają bezpośredni dostęp do lokalu z poziomu ulicy lub schodami z poziomu ulicy);
 - b. położenie na kondygnacji (parter, piwnica, itd.).

Pierwsze z rozwiązań polegałoby na wprowadzeniu obiektywnego wskaźnika dla dopuszczalnej wysokości zwrotu nakładów przypadająca na każdy metr kwadratowy powierzchni lokalu. Wskaźnik PKOB 1220 jest aktualizowany kwartalnie, przy czym jego wzrost lub spadek oscyluje w wysokości kilkunastu złotych, w związku z czym można go uznać za wskaźnik stabilny.

Zastosowanie nowego wskaźnika może skutkować istotnym wzrostem kwoty nakładów inwestycyjnych podlegających zwrotowi. Dla przykładu: najemca lokalu użytkowego o powierzchni 20 m² i stawce czynszu 30 zł za metr kwadratowy, na podstawie obecnie obowiązujących zasad rozliczania nakładów mógłby liczyć na maksymalny zwrot w wysokości 3 600 zł, w przypadku zaproponowanego przez nas rozwiązania kwota ta wyniosłaby aż 13 057,40 zł.

Rozliczenie następowaloby w cyklu miesięcznym. Należy jednak pamiętać, iż celem ochrony interesu majątkowego m.st. Warszawy konieczne jest zapewnienie zwrotu kosztów utrzymania lokalu oraz – w zależności od decyzji m.st. Warszawy – minimalnej „przychodowości”. Zatem granica maksymalnej obniżki czynszu byłaby wyznaczona

poprzez sumę miesięcznych wydatków na utrzymanie lokalu i fundusz remontowy. Czynsz miesięczny nie mógłby być niższy od tej kwoty. Dodatkowo, w zależności od decyzji wynajmującego, do kwoty wydatków na utrzymanie lokalu i fundusz remontowy można dodać również dodatkową kwotę określoną przez daną dzielnicę stanowiącą de facto minimalny dochód z wynajmu danego lokalu.

Pozostałe zasady rozliczania nakładów inwestycyjnych trwale zwiększających wartość lokalu (m.in. porozumienie remontowe, składanie kosztorysów) pozostałyby bez zmian. Zatem w dalszym ciągu to od ostatecznej decyzji wynajmującego zależałoby w jakim zakresie koszty te zostaną zwrócone. W szczególności nie powinny być zwracane nakłady zbytkowe lub inne nakłady dostosowujące lokal jedynie do konkretnych potrzeb najemcy.

Zwrot nakładów po zakończeniu umowy najmu również przebiegałby na dotychczasowych zasadach, tj. m.st. Warszawa wedle uznania mogłoby zatrzymać nakłady, a ich wartość pomniejszoną o amortyzację, zwrócić najemcy lub nakazać najemcy przywrócić lokal do stanu poprzedniego.

W przypadku drugiego rozwiązania, maksymalną kwotę zwrotu nakładów wyznaczałaby wysokość 6-miesięcznej stawki czynszu, jednakże nie byłaby to stawka czynszu ustalona dla danego lokalu, lecz średnia stawka czynszu określona jako średnia stawka czynszu najmu obliczona na podstawie aktualnych stawek czynszu najmu minimum kilkunastu lokali podobnych, wchodzących w skład zasobu m.st. Warszawy.

Wprowadzenie tego rozwiązania wyeliminuje problem opisany powyżej, polegający na oparciu wysokości kwoty zwrotu nakładów inwestycyjnych o wskaźnik odwrotnie proporcjonalny do stanu technicznego lokali (im gorszy stan lokalu, tym niższa stawka czynszu oraz niższy zwrot nakładów inwestycyjnych).

Dla przykładu: W bliskim otoczeniu lokalu w złym stanie technicznym, dla którego stawka czynszu wynosi 15 zł za metr kwadratowy, znajdują się lokale podobne (wszystkie ulokowane na parterze, posiadające wejście od strony ulicy), których średnia stawka czynszu wynosi 30 zł z uwagi na ich dobry stan techniczny. W takim przypadku, zgodnie z obowiązującymi zasadami zwrotu nakładów najemca otrzymałby zwrot w maksymalnej wysokości 1 800 zł. W przypadku proponowanego przez nas rozwiązania maksymalny zwrot wyniósłby 3 600 zł.

Wprowadzenie jednego z powyższych wskaźników pozwoli na osiągnięcie rezultatu, w którym m.st. Warszawa i potencjalny najemca będą mogli ustanowić zasady ponoszenia i zwrotu nakładów inwestycyjnych na poziomie pozwalającym najemcy na odzyskanie racjonalnej części zainwestowanych w lokal środków pieniężnych, a m.st. Warszawa pozwoli na wypracowanie zysku.

Jeśli jednak Miasto nie zdecydowałoby się na wprowadzenie zaproponowanych rozwiązań, proponujemy alternatywnie kolejne, trzecie, najprostsze do wprowadzenia rozwiązanie, polegające na zwiększeniu maksymalnej wysokości zwrotu nakładów inwestycyjnych z równowartości 6 miesięcznego czynszu do równowartości 12 miesięcznego czynszu. Już samo wprowadzenie proponowanego rozwiązania będzie stanowiło silną zachętę dla najemców do inwestowania w lokale. Należy mieć jednak na uwadze, iż takie rozwiązanie nie rozwiązuje istoty problemu, tzn. w przypadku lokali znajdujących się w złym stanie technicznym (o najniższej stawce czynszu), czyli de facto lokali wymagających większych nakładów inwestycyjnych, maksymalna kwota zwrotu nakładów będzie niższa niż w przypadku lokali o wyższym standardzie.

Z perspektywy m.st. Warszawy wynajem lokali nieużytkowanych od kilku lat, które niszczeją, nawet po stawce pokrywającej koszty utrzymania lokalu będzie rozwiązaniem korzystnym – tj. m.st. Warszawa nie będzie ponosiła kosztów eksploatacyjnych, a w zamian będący w jej zasobie lokal zostanie wyremontowany i przestanie być pustostanem.

Co równie istotne, w trakcie rozmów z przedstawicielami m.st. Warszawy otrzymaliśmy informacje, iż w praktyce rozliczanie nakładów z najemcami odbywa się bez większych problemów, a spory z najemcami w tym zakresie zdarzają się jedynie w incydentalnych przypadkach. Zostaliśmy poinformowani, iż m.st. Warszawa jest otwarte na współpracę z najemcami w zakresie rozliczania nakładów inwestycyjnych w trakcie trwania umowy. Zgodnie z przekazanymi informacjami, nakłady inwestycyjne nierozliczone z powodu wskazanego powyżej limitu – 6-miesięczny czynsz w okresie 5 lat – mogą zostać rozliczone po zakończeniu okresu najmu. Wynajmujący zwraca najemcy wartość nakładów inwestycyjnych trwale zwiększających wartość lokalu, których najemca wcześniej nie rozliczył, z uwzględnieniem amortyzacji. Dodatkowo istnieje możliwość obniżenia czynszu na okres oczekiwania na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych, a na obszarze rewitalizacji również na wykonanie prac remontowych w lokalu

Jeżeli opisane powyżej zasady są realizowane w praktyce, nic nie powinno stać na przeszkodzie, aby uregulować je wprost w umowie najmu. W ten sposób najemcy już w momencie podpisania umowy będą znać swoje prawa i obowiązki, a ich decyzja o podjęciu działalności w danym lokalu będzie mogła zostać podjęta w bardziej świadomy i bezpieczny sposób, w oparciu o wiążące postanowienia umowy, a nie tylko w oparciu o dotychczasową praktykę. Jak pokazały ankiety wypełnione przez najemców, zasady rozliczania nakładów inwestycyjnych nie są czytelne dla najemców. W szczególności sam harmonogram czynności związanych z zawarciem umowy najmu skutkuje tym, iż najemca najpierw musi podpisać umowę najmu, a dopiero później będzie mógł ustalić z Miastem zakres niezbędnych nakładów inwestycyjnych i zasady ich rozliczenia, co nie daje najemcy żadnej gwarancji, iż zwrot kosztów nakładów zostanie zwrócony lub częściowo rozliczony.

▶ Lokale obciążone roszczeniami reprivatyzacyjnymi

Kolejną problematyczną kwestią jest zwrot nakładów inwestycyjnych w przypadku lokali obciążonych roszczeniami reprivatyzacyjnymi.

Warunkiem zawarcia umowy najmu takiego lokalu jest złożenie przez najemcę oświadczenia o rzeczeniu się prawa do żądania zwrotu wartości udokumentowanych nakładów inwestycyjnych na remont, modernizację lub ulepszenia w lokalu, w przypadku konieczności zwrotu przez m.st. Warszawę nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcą prawnym.

W związku z powyższym, najemca nie będzie się mógł zwrócić z wnioskiem o zwrot poczynionych nakładów inwestycyjnych do m.st. Warszawy, a możliwość dochodzenia od nowego właściciela lokalu (czyli od byłych

właścicieli lub ich spadkobierców) zwrotu nakładów inwestycyjnych jest wątpliwa, w szczególności, gdy zgodnie ze wzorem umowy oświadczenie to nie jest składane m.st. Warszawie tylko wynajmującemu. W konsekwencji, wstąpienie przez nowego właściciela w stosunek najmu w oparciu o art. 678 § 1 Kodeksu Cywilnego będzie skutkowało zrzczeniem się roszczeń o zwrot nakładów nie tylko w stosunku do m.st. Warszawy, ale także w stosunku do każdego kolejnego właściciela lokalu - wynajmującego.

Należy podkreślić, że w doktrynie nie ma jednolitego stanowiska, co do koncepcji dotyczącej wskazania podmiotu zobowiązanego do zwrotu poczynionych nakładów inwestycyjnych przez najemcę. Sąd Najwyższy w Uchwale 7 Sędziów z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, stwierdził, że za dominujący należy uznać pogląd, iż najemca ma roszczenie o zwrot ulepszeń od nowego nabywcy lokalu¹¹.

Zgodnie z wcześniejszą linią orzeczniczą, sądy zdecydowanie stały na stanowisku, że skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu, a których źródłem powstania nie jest treść stosunku najmu, lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń. Wobec powyższego, najemca, który dokonał - przed zbyciem przedmiotu najmu przez pierwszego wynajmującego - napraw obciążających wynajmującego, nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy przedmiotu najmu.

Przewidziane w art. 676 Kodeksu Cywilnego uprawnienia wynajmującego, który według swego wyboru (*facultas alternativa*) może zatrzymać ulepszenia bądź żądać przywrócenia stanu poprzedniego, powstają dopiero po zakończeniu najmu i jedynie wówczas, gdy strony w umowie nie uregulowały kwestii ulepszeń przedmiotu najmu.

Sposób rozliczenia się przez strony z umowy najmu w związku z nakładami inwestycyjnymi poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba, że ze względu na treść lub cel stosunku prawnego, umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczegółowa, wyd. II).

Podsumowując, w najnowszym orzecznictwie zdecydowanie przeważa stanowisko, iż zobowiązany do zwrotu nakładów inwestycyjnych jest podmiot będący wynajmującym w chwili zakończenia najmu. Z uwagi jednakże na specyfikę roszczeń reprivatyzacyjnych i ich wyjątkowy charakter, istnieje ryzyko, iż najemca może nie otrzymać zwrotu nakładów inwestycyjnych od nowego wynajmującego. Zatem istnieje realne ryzyko, że w przypadku zwrotu nieruchomości następcom prawnym byłych właścicieli, najemca nie otrzyma w ogóle zwrotu nakładów inwestycyjnych.

Z informacji przekazanych przez m.st. Warszawa wynika, że zasady zwrotu nakładów inwestycyjnych w przypadku lokali obciążonych roszczeniami reprivatyzacyjnymi stosowane w praktyce są zdecydowanie korzystniejsze dla najemców, niż wynikałoby to z obowiązujących przepisów.

¹¹ Powyższe znajduje potwierdzenie m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 r., sygn. akt V CSK 375/13, w którym uznał, że: „Najemca, który ulepszył rzecz najętą przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy. Skoro

W praktyce, oświadczenie o zrzczeniu się nakładów nie obejmuje nakładów inwestycyjnych rozliczanych na podstawie porozumienia remontowego w ramach 6 miesięcznego czynszu, w przypadku, kiedy te nakłady zostały poczynione po powzięciu przez najemcę informacji o toczącym się postępowaniu reprivatyzacyjnym, ale ich rozliczenie nastąpiło przed faktycznym zwrotem nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym.

Oznacza to, że w przypadkach, w których nakłady inwestycyjne zostały rozliczone przed zwrotem nieruchomości, to nie są one objęte oświadczeniem składanym przez najemcę. Mając na uwadze, iż okres trwania postępowań reprivatyzacyjnych trwa co do zasady dłużej niż okres, na który wynajmowane są lokale obciążone roszczeniami (maksymalnie 5 lat), ryzyko utraty ww. nakładów jest niskie. Przykładowo, najemca utraciłby poczynione nakłady, gdyby dokonał napraw np. na 3 miesiące przed faktycznym zwrotem nieruchomości jej byłym właścicielom, w części w jakiej nie zostały one rozliczone w czynszu przed dniem dokonania zwrotu.

Należy także podkreślić, iż w przypadku, gdy umowa najmu zostanie zakończona w czasie trwania postępowania reprivatyzacyjnego, lecz przed faktycznym zwrotem nieruchomości, m.st. Warszawa dokonuje rozliczenia również pozostałych nakładów, na zasadach opisanych w kodeksie cywilnym.

Wobec powyższego oświadczenie składane przez najemcę ma de facto charakter warunkowy, tj. najemca traci prawo do zwrotu nakładów poczynionych po dniu, w którym powziął informację o toczącym się postępowaniu reprivatyzacyjnym, jedynie w przypadku (pod warunkiem) dokonania faktycznego zwrotu nieruchomości.

W naszej ocenie, zasady praktykowane przez m.st. Warszawa są zdecydowanie korzystniejsze dla najemców niż zasady wynikające z literalnego brzmienia obowiązujących przepisów Uchwały Rady Miasta.

W związku z tym rekomendujemy wzięcie pod rozwagę, zmiany Uchwały Rady Miasta w taki sposób, aby z jej zapisów wynikało wprost, iż zrzczenie się prawa do zwrotu nakładów inwestycyjnych przez najemcę aktywuje się dopiero w chwili dokonania zwrotu nieruchomości w ramach postępowania reprivatyzacyjnego, oraz że nie dotyczy ono nakładów poczynionych po chwili powzięcia informacji o toczącym się postępowaniu reprivatyzacyjnym w stosunku do lokalu, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed faktycznym zwrotem nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe rekomendujemy nadanie §3 ust. 2 Uchwały Rady Miasta przykładowego brzmienia: „Dopuszcza się przeznaczenie do najmu lokali użytkowych usytuowanych w nieruchomościach, w stosunku, do których toczy się postępowanie administracyjne, dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 5 lat pod warunkiem złożenia przez najemcę oświadczenia o następującej treści: „*W przypadku wszczęcia w okresie obowiązywania niniejszej umowy postępowania administracyjnego o zwrot nieruchomości z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych, Najemca od momentu powzięcia tej wiadomości na własne ryzyko ponosi nakłady na remont, modernizację i ulepszenia w lokalu i z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec m.st. Warszawa, jeżeli w trakcie trwania umowy najmu dojdzie do zwrotu nieruchomości byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Oświadczenie w zakresie zrzczenia się roszczeń, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie obejmuje*

nabywca przedmiotu najmu wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy (art. 678 § 1 k.c.), to adresatem roszczenia o zwrot wartości ulepszeń powinien być podmiot, który jest wynajmującym w chwili zakończenia stosunku najmu”.

nakładów pisemnie uzgodnionych z Wynajmującym, które zostały poczynione po chwili powzięcia informacji o wszczęciu postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, jeżeli nakłady te zostały rozliczone przed dniem dokonania zwrotu nieruchomości jej byłemu właścicielowi lub jego następcą prawnym”.

Rekomendujemy także, zmianę §13 ust. 6 wzoru umowy najmu stanowiącego załącznik do Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy i nadanie mu treści wskazanej w rekomendowanej treści §3 ust. 2 Uchwały Rady Miasta.

Ze względu na wskazane powyżej rozbieżności, co do zakresu oświadczenia najemcy, rekomendujemy rozważenie zmiany Uchwały Rady Miasta w sposób, który będzie korespondował z postanowieniami umownymi oraz faktycznie stosowanymi zasadami zwrotu nakładów. Powyższe pozwoli na uporządkowanie kwestii zwrotu nakładów inwestycyjnych w przypadku lokali obciążonych roszczeniami i wyeliminuje wątpliwości interpretacyjne w tym zakresie.

BRAK WYSTARCZAJĄCYCH ZACHĘT DLA NAJEMCÓW - PREFERENCYJNE STAWKI CZYNSZU

► Obowiązujące zasady ustalania preferencyjnych stawek czynszu dla najemców lokali użytkowych

Uchwała Rady Miasta przewiduje możliwość obniżenia stawek czynszu najemcy, który m.in. pozyskał lokal w wyniku wygranego przetargu, a także poza przetargiem i oczekuje na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych w lokalu, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące z zastrzeżeniem, że w uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach okres ten może być wydłużony do 6 miesięcy (§7 pkt 4). Zgodnie z § 8 granice dopuszczonych obniżek stawek czynszu wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy.

► Proponowane rozwiązanie

Rekomendujemy pozostawienie szczegółowych zasad ustalania warunków okresów preferencyjnych czynszu do uzgodnień w ramach umowy najmu.

Dodatkowo należy w Uchwale Rady Miasta przyznać osobom rozpisującym dany przetarg lub konkurs pod konkretny lokal większą swobodę w kształtowaniu wysokości preferencyjnej stawki czynszu lub długości zastosowania preferencyjnej stawki czynszu – nawet do 12 miesięcy w uzasadnionych przypadkach, tj. w sytuacji, kiedy procedury związane z uzyskaniem pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia prac remontowych ulegają przedłużeniu z przyczyn obiektywnych. Poniżej prezentujemy przykładowy katalog szczególnych przypadków:

- a) przewlekłość postępowań administracyjnych mających na celu uzyskanie wymaganych decyzji i pozwoleń, która nastąpiła nie z winy najemcy;
- b) skomplikowana procedura, wymagająca uzyskania dodatkowych decyzji, uzgodnień, pozwoleń;
- c) działanie siły wyższej.

Tak skonstruowane przepisy zachęcałyby najemców do przeprowadzania prac remontowych i podwyższania standardów wynajmowanych lokali.

OCENA ZMIANY UCHWAŁY RADY MIASTA WPROWADZONEJ UCHWAŁĄ NR LXXIII/1980/2018 Z DNIA 30 SIERPNIĄ 2018 R.

Miasto Stołeczne Warszawa podjęło działania mające na celu zwiększenie atrakcyjności części lokali użytkowych na rynku nieruchomości użytkowych. Podjęta przez m.st. Warszawa zmiana Uchwały Rady Miasta wprowadziła nową instytucję – operatora najmu.

W rozumieniu analizowanej uchwały zmieniającej Uchwałę Rady Miasta operatorem najmu jest przedsiębiorca wyłoniony w wyniku przetargu przeprowadzonego na łączne wynajęcie, co najmniej 3, ale nie więcej niż 10 lokali położonych w bliskim sąsiedztwie, który zobowiąże się do wykonania na własny koszt kompleksowego remontu wynajętych lokali, przed rozpoczęciem w nich działalności lub ich podnajęciem, w zamian za możliwość podnajmu 100% powierzchni wynajmowanych lokali wraz z prawem do ustalenia dowolnej stawki czynszu na podnajmowane lokale.

Pojęcie bliskiego sąsiedztwa jest pojęciem nieostrym i może być interpretowane w różny sposób. W naszej ocenie na analizowanym obszarze trudno znaleźć kilka lokali przeznaczonych do wynajmu usytuowanych w bliskim sąsiedztwie, w ramach jedno ciągu ulicznego, które przedsiębiorca mógłby objąć w najem w ramach jednego przetargu. W związku z tym, rekomendujemy doprecyzowanie pojęcia bliskiego sąsiedztwa.

W naszej ocenie z uchwały zmieniającej Uchwałę Rady Miasta nie wynika jednoznacznie, iż instytucja operatora najmu jest przewidziana jedynie dla terenów objętych programem rewitalizacji. Wobec powyższego rekomendujemy, aby doprecyzować definicję operatora najmu, poprzez wskazanie, iż ta instytucja funkcjonuje jedynie na terenach objętych rewitalizacją.

Należy także wskazać, iż analizowana uchwała zmieniająca Uchwałę Rady Miasta przewiduje pewne restrykcje dla operatorów najmu lokali, w szczególności:

- a) wyłącza prawo do zwrotu nakładów inwestycyjnych na podstawie porozumienia remontowego, niezaliczających się do kompleksowego remontu, o którym mowa w §1 pkt 3) projektu zmiany Uchwały Rady Miasta,
- b) wprowadza obowiązek prowadzenia działalności sprzyjającej potrzebom mieszkańców przy jednoczesnym wymogu zachowania różnorodności prowadzonej działalności,
- c) wymaga przedstawienia wizualizacji lokali przeznaczonych do remontu, na etapie składania ofert przetargowych.

W naszej ocenie, w szczególności ograniczenie wskazane w pkt b) powyżej może wpłynąć na obniżenie zainteresowania przedsiębiorców pełnieniem funkcji operatora najmu.

Celem wprowadzenia funkcji operatora najmu jest odnowienie zniszczonych lokali, w zamian za udzielenie zgody na podnajem całych wyremontowanych lokali (bez ograniczeń stosowanych w przypadku podnajmu pozostałych lokali zgodnie z Uchwałą Rady Miasta, o czym niżej). Wprowadzenie ograniczeń, co do rodzajów działalności dozwolonych na terenie rewitalizacji, na tak wysokim stopniu ogólności (zgodność profilu prowadzonej działalności z potrzebami mieszkańców oraz zasadą różnorodności) nie daje przedsiębiorcy pewności, czy planowana działalność spełni wymagane kryteria Miasta.

Powyższe ograniczenia mogą generować trudności w podnajęciu wynajętych lokali, co z kolei może negatywnie wpłynąć na zainteresowanie przedsiębiorców wynajmem lokali usytuowanych w strefie rewitalizacji w ramach pełnienia funkcji operatora najmu.

Należy jednak podkreślić, że operator najmu będzie mógł podnajmować lokale z pominięciem ograniczeń przewidzianych w §7 pkt 7) – 10) Uchwały Rady Miasta, tj. przede wszystkim będzie mógł podnajmować 100% powierzchni wynajmowanych lokali a także nie będzie musiał każdorazowo uzyskiwać zgody m.st. Warszawa na podnajęcie takich lokali. Z punktu widzenia przedsiębiorców zainteresowanych podnajmem lokali, propozycja m.st. Warszawa w tym zakresie wydaje się atrakcyjna

Ponadto analizowana uchwała zmieniająca Uchwałę Rady Miasta przewiduje szereg nowych zachęt dla najemców lokali usytuowanych na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w uchwale Nr XVII/367/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 września 2015 r. w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji miasta stołecznego Warszawy do 2022 roku (art. 10a). Jako główne zachęty należy wymienić:

- a) obniżenie stawek czynszu najemcy na maksymalny okres do 12 miesięcy,
- b) obniżenie stawek czynszu za korzystanie z lokalu o 10%, przez okres zatrudniania na podstawie umowy o pracę w tym lokalu, za każdą osobę zameldowaną na tym obszarze z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość stawki czynszu nie może przekroczyć 20%,
- c) oddanie w najem lokalu poza przetargiem na okres powyżej 3 lat w trybie konkursu profilowanego,
- d) oddanie w najem poza przetargiem na okres powyżej 3 lat lokali wymagających przeprowadzenia kompleksowego remontu,
- e) wyrażenie zgody na podnajem lokalu, wymagającego kompleksowego remontu, po jego wyremontowaniu przez najemcę.

Z powyższych zachęt będą mogli skorzystać wszyscy najemcy lokali usytuowanych na obszarach rewitalizowanych, co powinno przyczynić się do zwiększenia zainteresowania wynajmem w strefach rewitalizacji.

Proponowane rozwiązania należy, co do zasady uznać za trafne, tj. mogące zwiększyć zainteresowanie potencjalnych najemców lokalami usytuowanymi na obszarach rewitalizacji. W wielu miejscach wymagają one jednak doprecyzowania i wprowadzenia poprawek legislacyjnych w celu zwiększenia przejrzystości zaproponowanych rozwiązań.

29. Proces doboru najemców i marketingu lokali użytkowych

W niniejszej części została dokonana analiza procesu doboru najemców i marketingu lokali pod kątem komercyjnym. Wykorzystano tutaj informacje uzyskane w trakcie rozmów z przedstawicielami Biura Polityki Lokalowej, Dzielnicy Praga-Północ i Praga-Południe oraz ZGN działających na ich obszarach.

W przypadku planowania doboru najemców i samego marketingu lokali bardzo ważna jest grupa docelowa potencjalnych użytkowników powierzchni – w tym przypadku właśnie najemców. Charakterystyka lokali użytkowych będących w zasobie m.st. Warszawy na przedmiotowych Obszarach w dużej mierze zawęża grupy docelowe najemców. W pierwszej kolejności wykluczyć można m.in.:

- ▶ duże sieci odzieżowe,
- ▶ sieci supermarketów,
- ▶ pozostałych najemców sieciowych preferujących centra handlowe i główne ulice handlowe,
- ▶ sieci sklepów z elektroniką,
- ▶ najemców z branży rozrywkowej (np. kina).

Najemcami tych lokali, zarówno obecnymi, jak i potencjalnymi, są w zdecydowanej większości indywidualni przedsiębiorcy. To również ogranicza możliwości samego doboru branż, jak i marketingu.

Zgodnie z informacjami zebranymi w trakcie analiz, proces marketingu lokali w przypadku obu dzielnic jest spójny. W przypadku przeznaczenia danego lokalu do wynajmu pojawiają się ogłoszenia o konkursie lub przetargu:

- ▶ na stronach internetowych dzielnic / ZGN,
- ▶ w prasie lokalnej,
- ▶ na witrynach lokali przeznaczonych do wynajmu.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz grupy docelowe najemców na przedmiotowych Obszarach należy wskazać, że są to rozwiązania zbliżone do optymalnych. Dodatkowym kanałem dotarcia, który mógłby poszerzyć grono odbiorców ogłoszeń są komercyjne portale ogłoszeniowe, jak olx, gratka, czy Otodom. Koszt miesięcznego ogłoszenia (czyli tyle ile powinna trwać informacja o przetargu) mieści się w przedziale 30 – 220 PLN.

Naszym zdaniem, uwzględniając specyfikę zasobu i procesów najmu, angażowanie pośredników w obrocie nieruchomościami nie byłoby optymalnym rozwiązaniem. Głównie ze względu na brak znajomości specyfiki zasobu m.st. Warszawy przez pośredników oraz niewspółmierność potencjalnych korzyści do kosztów usług pośredników akurat w tym przypadku.

Dobór branż w przypadku zarówno Pragi Północ, jak i Południe działa w bardzo ograniczonym zakresie. Sprowadza się w głównej mierze do programów dotyczących np. lokali przeznaczonych na rzemiosło. W takich okolicznościach organizowane są konkursy profilowane z określeniem konkretnej, pożądanej w danej lokalizacji branży.

Dodatkowo zwracamy szczególną uwagę, że aby można było prowadzić aktywną politykę wdrażania optymalnego tenant-mix'u wymagany jest szereg działań wykraczający poza same procesy najmu. W obecnej sytuacji duży wpływ na brak zaplanowanego doboru branż ma niska atrakcyjność przedmiotowych lokali. Dopiero w momencie dużego zainteresowania ze strony potencjalnych najemców można prowadzić aktywną politykę tenant-mix'u. Szerzej procesy związane z planowaniem tenant-mix'u zostały opisane w Poradniku, który jest częścią Zadania 6.

30. Podsumowanie

▶ W ramach przeprowadzonej analizy zostały zidentyfikowane następujące bariery najmu:

- a) brak zagwarantowanej opcji przedłużenia umowy najmu na kolejne okresy;
- b) skomplikowana procedura zwrotu nakładów inwestycyjnych;
- c) zbyt niski pułap rozliczenia nakładów inwestycyjnych;
- d) obciążenie najemców ryzykiem związanym z wynajmem lokali obciążonych roszczeniami reprivatyzacyjnymi;
- e) brak zachęt do wynajmowania lokali o złym stanie technicznym.

▶ Dostosowanie procedury wynajmu lokali powinno polegać na przeprowadzaniu procedury wynajmu lokali objętych programem rewitalizacji Pragi w trybie przetargu ograniczonego lub konkursu ograniczonego (profilowanego) co pozwoli na wyeliminowanie ryzyka wynajmu lokali na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej niezgodnej z założeniami programu rewitalizacji Pragi, a także wyposaży m.st. Warszawa w dużą swobodę przy formowaniu optymalnej struktury najemców. Przy czym, z uwagi na rozbieżności pomiędzy minimalnymi stawkami czynszu ustalonymi przez rzeczoznawców majątkowych na potrzeby przetargów, a minimalnymi stawkami określonymi w Uchwale ZD Praga-Północ w sprawie minimalnych stawek wywoławczych, rekomendowane jest przeprowadzenie konkursów profilowanych, z uwagi na możliwość uzyskania niższej stawki czynszu.

▶ W chwili obecnej najemcy nie decydują się na przeprowadzanie gruntownych remontów wynajmowanych lokali, ponieważ obawiają się wygaśnięcia umów przed upływem okresu potrzebnego do amortyzacji zainwestowanych środków. Wprowadzenie warunkowej opcji przedłużenia umowy najmu, poprzez uzależnienie zawarcia kolejnej umowy od spełnienia przez najemcę obiektywnych przesłanek powinno istotnie zwiększyć zaangażowanie najemców w podnoszenie standardów wynajmowanych lokali.

▶ Wzmocnienie „opcji przedłużenia najmu” zapewniłoby najemcy kompleksową gwarancję nieprzerwanego korzystania z lokalu.

▶ Zasady rozliczania nakładów inwestycyjnych powinny zostać oparte o obiektywny wskaźnik. Aktualne zasady rozliczania nakładów stanowią czynnik silnie obniżający zainteresowanie najemców inwestowaniem w wynajmowane lokale. Za takim rozwiązaniem przemawiają zróżnicowane potrzeby inwestycyjne poszczególnych lokali. Część lokali wymaga gruntownych remontów, których koszt znacząco przewyższa

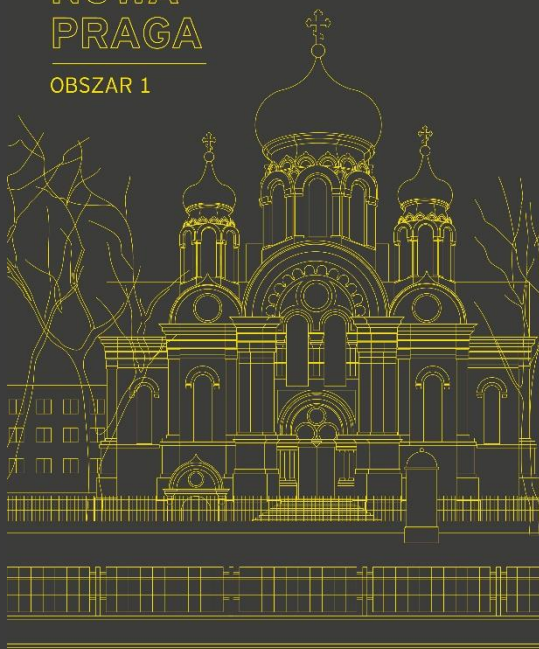
sześciokrotność miesięcznego czynszu, z kolei inne znajdują się w dobrym stanie technicznym i wymagają jedynie bieżących napraw. Alternatywnie możliwe jest również zwiększenie kwoty zwrotu nakładów do dwunastokrotności czynszu najmu.

- ▶ Nie istnieje kompleksowe rozwiązanie mogące w pełni zabezpieczyć interes m.st. Warszawy oraz najemców lokali obciążonych roszczeniami reprivatyzacyjnymi. Zwiększenie uprawnień najemców takich lokali skutkuje bezpośrednio zwiększeniem ryzyka po stronie m.st. Warszawy.
- ▶ Niezależnie od powyższego wydaje się, że zrzeczenie się roszczeń o zwrot wartości nakładów inwestycyjnych poczynionych w lokalu objętym roszczeniami powinno być składane wyłącznie m.st. Warszawie, a nie wynajmującemu, aby najemca miał większą szansę odzyskać wartość pozostawionych nakładów inwestycyjnych od nabywcy lokalu, jeśli oczywiście m.st. Warszawa nie zdecyduje się na wcześniejsze wypowiedzenie takiej umowy przed oddaniem jej osobie mającej roszczenia do nieruchomości.
- ▶ Zaproponowane w raporcie rozwiązania, w tym możliwość otrzymania upustów w płatności czynszu, mogłyby stanowić dodatkowe zachęty dla najemców do wynajęcia lokali oraz przeprowadzania prac remontowych i podwyższania standardów wynajmowanych lokali.

VIII. WIZYTA STUDYJNA W LYONIE

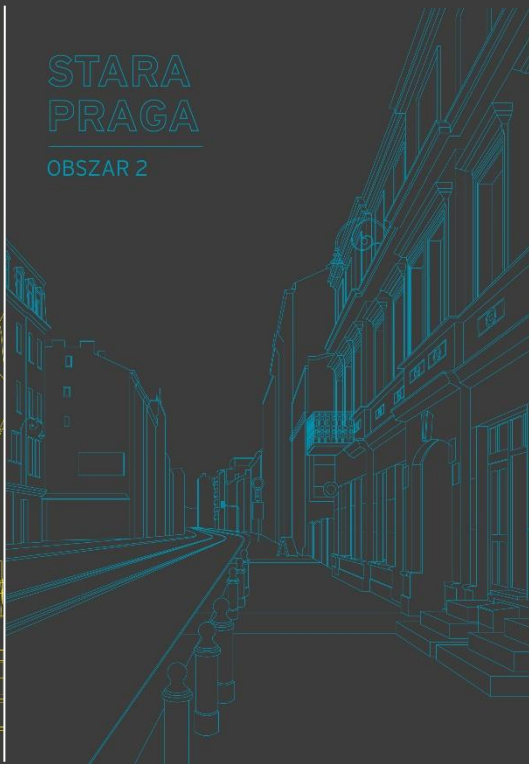
NOWA
PRAGA

OBSZAR 1



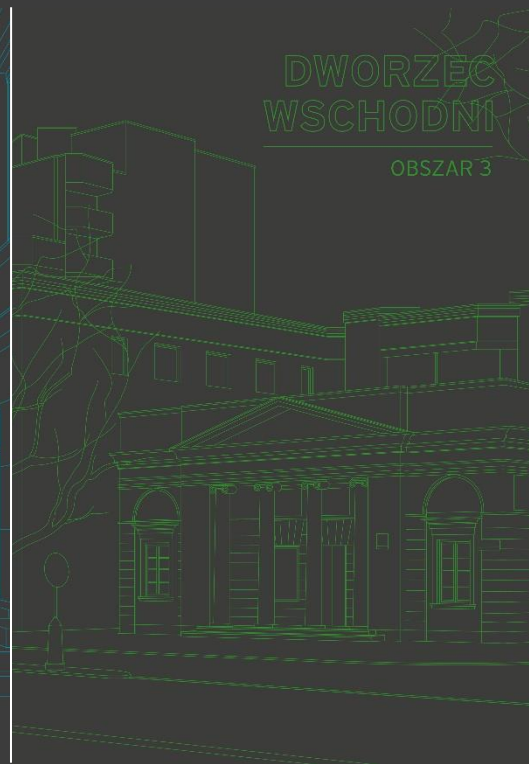
STARA
PRAGA

OBSZAR 2



DWORZEC
WSCHODNI

OBSZAR 3



KAMIONEK

OBSZAR 4



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



31. Wprowadzenie

Niniejszy rozdział stanowi relację z wizyty studyjnej w Lyonie. Jej celem było zapoznanie się z prowadzonymi procesami rewitalizacyjnymi na terenie miasta. Wizyta miała miejsce w dniach 25-27 czerwca 2018 roku. W jej ramach odbyły się spotkania z osobami odpowiedzialnymi za poszczególne procesy rewitalizacji oraz przedstawicielami EY Lyon – ekspertami doradztwa strategicznego dla samorządów. Ponadto odbyły się spacerki po rewitalizowanych dzielnicach i ich obiektach, mające na celu zobrazowanie zmian prowadzonych w ramach projektów.

32. Charakterystyka projektów rewitalizacyjnych w Lyonie

DZIELNICA LA PART-DIEU

Projekt rewitalizacji La Part-Dieu w Lyon obejmuje swoim zasięgiem obszar całej dzielnicy. Jego głównym celem jest poprawa jakości życia w wymiarze długofalowym w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju. Model rewitalizacji w dużej skali zakłada zwiększoną i lepiej skalibrowaną ofertę z uwzględnieniem aspektów mieszkalnictwa oraz przestrzeni zbiorowych. Przykład projektu Lyon Part-Dieu zakłada stworzenie przestrzeni sprzyjającej ekspansji gospodarczej, mając na względzie konieczność zapewnienia proekologicznego, przyjemnego, ożywionego wymiaru dla tego obszaru, który będzie lepiej połączony z miastem.

Do koordynowania projektu powołano w 2014 roku lokalną spółkę publiczną SPL Lyon Part-Dieu, której udziałowcami jest metropolia i miasto Lyon. Spółka jest traktowana jako narzędzie do rozwoju dzielnicy, działa na obszarze 177 hektarów w metropolii Lyon i jest zarządzana przez 10-osobowy zespół składający się z zarządu, prezydenta metropolii oraz burmistrza miasta. Udziałowcami spółki są w 90% metropolia Lyon oraz w 10% miasto Lyon. Kapitał zakładowy spółki wynosi 4 miliony euro. Spółka działa na zasadach podobnych do funkcjonowania spółek typu SPV (Special Purpose Vehicle). Są to spółki celowe, powoływane przez spółki matki do realizacji konkretnego celu.

SPL Lyon Part-Dieu jest odpowiedzialna m.in. za przeprowadzanie konsultacji społecznych oraz kampanii informacyjnej z udziałem mieszkańców poprzez działania "Maison du projet", stanowiącej punkt informacyjno-promocyjny oferujący zapoznanie się z projektem przy zastosowaniu nowoczesnych środków przekazu, tj. filmy i modele interaktywne oraz organizowanie miejskich spacerów i warsztatów dla mieszkańców.

Projekt zakładał:

- ▶ zaprojektowanie lokali usługowo-handlowych wzdłuż ulic o najwyższym natężeniu ruchu pieszego,
- ▶ zwiększenie liczby mieszkań (o ok. 2.200) poprzez budowę nowych obiektów lub renowację już istniejących,
- ▶ zagospodarowanie 30 ha przestrzeni publicznej i dróg,

- ▶ budowa nowoczesnych, energooszczędnych budynków biurowych (ok. 230,000 m² w 2017 roku),
- ▶ wdrożenie strategii tenant-mix.

20-osobowy zespół SPL Lyon Part-Dieu został podzielony na 4 jednostki, odpowiedzialne za następujące aspekty: miejskie, gospodarcze, konsultacyjno-komunikacyjne i współpracy oraz zasoby. Głównymi zadaniami spółki są:

- ▶ organizacja i koordynacja procesów budowlanych, od przygotowania projektu architektonicznego po prace budowlane,
- ▶ kontrolowanie budżetu,
- ▶ zarządzanie projektowe obszarami przestrzeni publicznych,
- ▶ zarządzanie w wymiarze gospodarczym,
- ▶ promocja projektu,
- ▶ przeprowadzanie konsultacji, informowanie mieszkańców oraz NGO, poprzez działanie punktu Maison du Projet (centrum projektu).

Rysunek 66 WIZUALIZACJA REWITALIZOWANEJ DZIELNICY LA PART DIEU



Źródło: EY

Do najważniejszych inwestycji, realizowanych w ramach programu rewitalizacji należą:

- ▶ przebudowa centrum komercyjnego La Part-Dieu,
- ▶ realizacja budynków biurowych Silex¹ i Silex²,

Pierwszy z wymienionych budynków - centrum handlowe LA Part-Dieu o powierzchni 166.000 m² powstało w 1975 roku. Znajduje się w samym środku 3. dzielnicy Lyonu, czyli jednej z najbardziej zaludnionych części miasta. Aktualnie to handel pełni dominującą funkcję obiektu, jednak przebudowa prowadzona do 2020 roku, rozszerzy ofertę centrum. Projekt zakłada mix przestrzeni komercyjnej, wypoczynkowej i publicznej w formie tarasów i ogrodów - z których każdy będzie częścią kompleksu handlowego. Duże zewnętrzne klatki schodowe i schody prowadzą do publicznego zielonego dachu i parku.

Realizacjami innego typu są budynki biurowe Silex¹ i Silex². Jest to projekt wpisujący się architektonicznie w kontekst okolicy. Polega na wybudowaniu spójnego z otoczeniem nowoczesnego budynku biurowego Silex¹ oraz gruntownej przebudowie budynku Silex². W ten oto sposób zostaje zachowany charakter okolicy przy jednoczesnym utworzeniu nowoczesnej przestrzeni biurowej odpowiadającej na współczesne potrzeby najemców.

DZIELNICA LA CONFLUENCE

Kolejnym dużym projektem rewitalizacyjnym jest transformacja niegdyś przemysłowej dzielnicy La Confluence. Obszar obejmuje 150 hektarów terenu u zbiegu rzek Saone i Rodan w sercu Lyonu. Transformacja strukturalna i geograficzna w tym obszarze spowodowała możliwość uwolnienia przestrzeni strategicznej pod inne funkcje. Projekt został oparty na podjęciu działań na rzecz zapewnienia wysokiej jakości tkanki miejskiej połączonej z sąsiadującymi dzielnicami. Ma to być osiągnięte poprzez:

- ▶ wdrożenie zróżnicowanych projektów pod względem funkcjonalnym i społecznym,
- ▶ stworzenie rozległej zielonej infrastruktury oraz sieci parków,
- ▶ przekształcenie szerokiej arterii komunikacyjnej w spokojny, miejski bulwar,
- ▶ rozwój zarówno transportu publicznego, jak i ciągów pieszych, co przełoży się na zwiększenie dostępności do okolicznych dzielnic,

Charakterystycznym obiektem zrewitalizowanej dzielnicy jest centrum handlowo-rekreacyjne Confluence. Projekt cechuje się różnorodnością funkcji oraz wyjątkową architekturą, co tworzy przyjazną przestrzeń dla odwiedzających. Jeśli zaś chodzi o budownictwo mieszkalne w obrębie rewitalizowanej dzielnicy - dużą część stanowią mieszkania socjalne.

Rysunek 67 CENTRUM HANDLOWE CONFLUENCE



Źródło: EY

GRAND HOTEL DIEU

Rewitalizacji został poddany również najstarszy budynek szpitalny w Lyonie, znajdujący się poza granicami dzielnic La Part-Dieu i La Confluence. Projekt jego przebudowy zakładał stworzenie nowej przestrzeni do funkcjonowania. Budynek został zamknięty w 2010, a jego renowacja rozpoczęła się w 2014 roku. Po 4 latach prac renowacyjnych, w kwietniu 2018 roku przearanżowany budynek został oddany do użytkowania jako Grand Hotel Dieu. Obecnie pełni funkcję centrum handlowego, składającego się z czterech głównych stref: moda, design, gastronomia oraz strefa relaksu. W najbliższym czasie zostaną w nim oddane do użytkowania dodatkowo hotel, biura, mieszkania i centrum kongresowe. W okresie letnim dziedzińce i ogrody będą otwarte do zwiedzania.

Rysunek 68 DZIEDZINIEC GRAND HOTEL DIEU

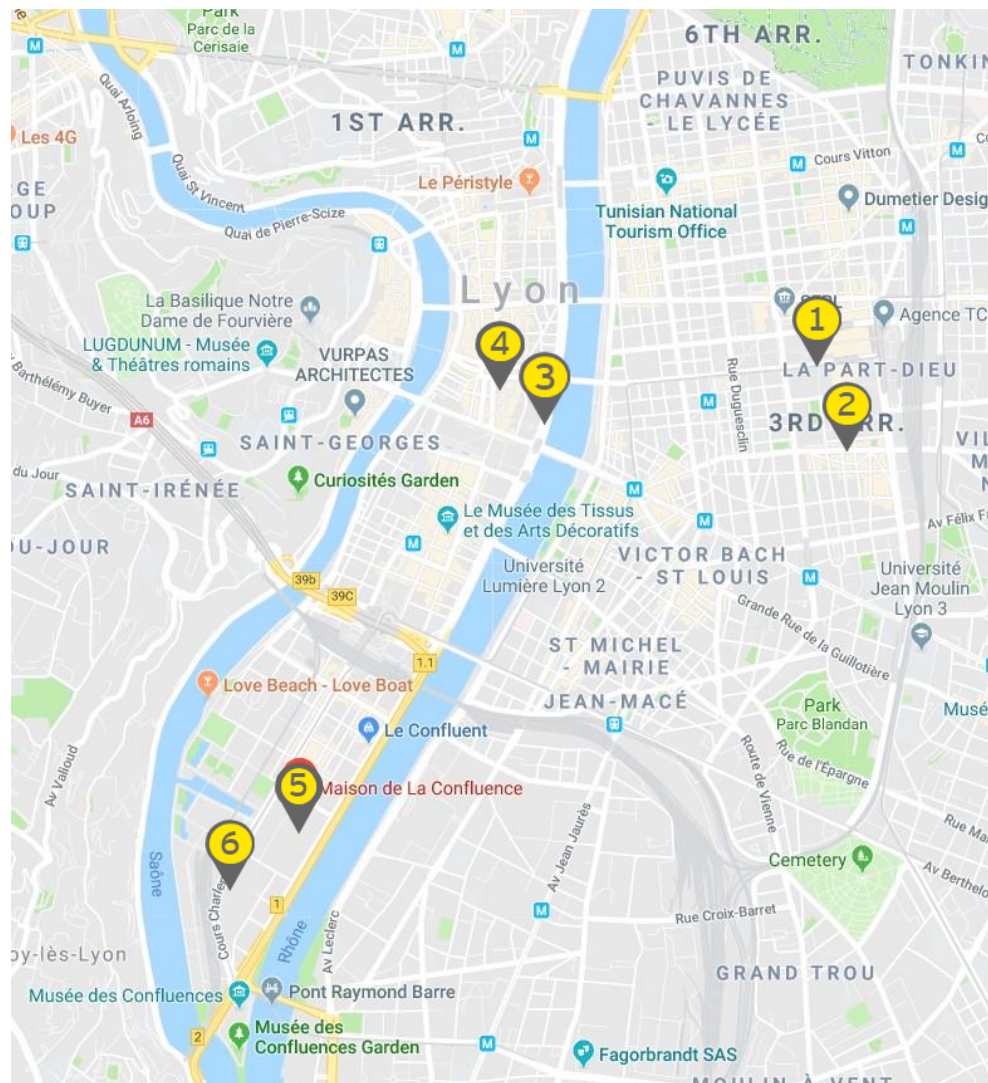


Źródło: EY

33. Program wizyty

Dzień	Czas trwania	Spotkania
25 czerwca 2018 (poniedziałek)	1,5 godziny	Spotkanie z SPL Lyon Part-Dieu Thierry Perraud – Project manager
	2 godziny	Wizyta #1: Centrum komercyjne La Part Dieu <ul style="list-style-type: none"> • Część 1: Oficjalna prezentacja projektu • Część 2: Zwiedzanie La Part Dieu Jean-Philippe Pelou-Daniel - Dyrektor Centrum Komercyjnego Unibail-Rodamco-Westfield Alexis Dubols – Dyrektor ds. Rozwoju i Ekspansji Unibail-Rodamco-Westfield
	2 godziny	Wizyta #2: Zwiedzanie głównego obszaru handlowego i odrestaurowanego Grand Hôtel-Dieu
26 czerwca 2018 (wtorek)	1 godzina	Spotkanie z EY Lyon
	2 godziny	Wizyta #3: Budynki Silex 1 & 2 <ul style="list-style-type: none"> • Część 1: Oficjalna prezentacja • Część 2: Zwiedzanie Silex 2 Fabien GUISSÉAU – Dyrektor ds. Komercyjnych , Covivo
	4 godziny	Wizyta #4: Dzielnica Confluence <ul style="list-style-type: none"> • Część 1: Oficjalna prezentacja projektu • Część 2: Zwiedzanie Dzielnicy La Confluence Nathalie GENDRE – Project manager Nicolas BRUNO-JACQUET - Przewodnik

Rysunek 69 MAPA Z MIEJSCAMI ODWIEDZONYMI W RAMACH WIZYTY



Na mapie zaznaczono następujące miejsca:

- 1) Centrum komercyjne La Part Dieu
- 2) Silex¹ i Silex²
- 3) Grand Hotel Dieu
- 4) Rue de la République
- 5) Maison de la Confluence
- 6) Dzielnica Confluence

34. Relacja ze spotkań

Wizyta była koordynowana przez Managera Grupy Rynku Nieruchomości EY Dominika Wojdata. Delegacja m.st. Warszawy, która odbyła wizytę, składała się z przedstawicieli następujących jednostek:

- ▶ Biura Polityki Lokalowej,
- ▶ Biura Pomocy i Projektów Społecznych,
- ▶ Urzędu Dzielnicy Praga-Południe,
- ▶ Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ.

Pierwsze spotkanie w ramach wizyty odbyło się z przedstawicielami spółki publicznej SPL Lyon-Part-Dieu. W jego ramach zostały poruszone aspekty głównie dotyczące struktury spółki, jak i zakresu działań. SPL odpowiada za koordynację działań prowadzonych na obszarze, włącznie z projektami prywatnymi. Odpowiada również za rewitalizację przestrzeni publicznych, które dofinansowywane są przez partnerów prywatnych realizujących inwestycje na przedmiotowym terenie.

Kolejne spotkanie było poświęcone centrum komercyjnemu La Part-Dieu. Zostało poprowadzone przez Jean-Philippe Pelou-Daniel - Dyrektora Centrum oraz Alexis Dubois – Dyrektora ds. Rozwoju i Ekspansji w Unibail-Rodamco-Westfield. Spotkanie zostało podzielone na dwie części. Pierwsza stanowiła prezentację obiektu, która odbyła się w biurze EY w Lyonie. Z kolei w drugiej części uczestnicy spotkania mieli okazję odwiedzić centrum. Na przedmiotowym spotkaniu zaprezentowana została historia centrum handlowego, to, jak zmieniało się na przestrzeni lat. Zaprezentowano obecny i planowany tenant-mix. Odniesiono się również do ogólnych reguł projektowania tenant-mix w centrach handlowych. W ramach prezentacji pokazano również projekt przebudowy centrum, który obecnie jest realizowany. Zwrócono tu szczególną uwagę na zmniejszenie liczby miejsc parkingowych i realizację zielonych dachów, które będą dostępne dla wszystkich.

Kolejnym elementem wizyty było zwiedzanie odrestaurowanego Grand Hôtel-Dieu. W trakcie zwiedzania przewodnik zaprezentował historię obiektu i jego przebudów. Na koniec była możliwość zwiedzenia większej części

tego wielofunkcyjnego projektu - ulicy Rue de la Republique. W ramach spaceru przewidziane było również odwiedzenie głównego obszaru handlowego w Lyonie.

Następny dzień otwierało spotkanie w biurze EY Lyon, poprowadzone przez Fabrice'a Raynauda – dyrektora Działu Międzynarodowego Doradztwa Lokalizacyjnego w obszarze Europy, Bliskiego Wschodu Indii i Afryki. Na spotkaniu zaprezentowane zostały obszary specjalizacji oferowane przez ten zespół, jak również przykłady zrealizowanych projektów. W trakcie dyskusji poruszano tematy m.in. dotyczące postrzegania Warszawy oraz jak kształtuje się przyszłość miast porównywalnych.

Uczestnicy mieli również okazję wziąć udział w prezentacji budynków biurowych Silex¹ oraz Silex², a także ich zwiedzaniu. Prezentacje i oprowadzanie było poprowadzone przez Fabiena Guisseau – Dyrektora ds. komercyjnych. Na tym spotkaniu żywo dyskutowana była tematyka rynku biurowego w Lyonie, również w odniesieniu do Warszawy. Jedną z ciekawszych informacji było to, iż władze Lyonu na bieżąco monitorują wskaźnik pustostanów i w razie jego dużego wzrostu mogą go regulować pozwoleniami na realizacje nowych inwestycji.

Ostatnim etapem wizyty było odwiedzenie dzielnicy La Confluence. Pierwsza część spotkania była poświęcona prezentacji projektu poprowadzonej przez menedżera projektu Nathalie Gendre. To spotkanie w dużej mierze dotyczyło realizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkań socjalnych. W przypadku Lyonu deweloperzy komercyjni często aby mogli zrealizować inwestycję muszą przeznaczyć dany udział mieszkań na mieszkania socjalne. Ten pakiet mieszkań jest następnie odkupowany przez fundusz, który zarządza mieszkaniami socjalnymi

Następnie uczestnicy udali się na spacer po dzielnicy La Confluence, prowadzony przez przewodnika Nicolasa BRUNO-Jacqueta. W ramach tej wizyty uczestnicy mieli okazję zobaczyć przykłady realizacji mieszkań socjalnych, komercyjnych i projektów mieszanych. W trakcie spaceru uczestnicy mogli również zapoznać się z funkcjonowaniem pilotażowego programu autonomicznych autobusów w dzielnicy.

Wizytę wieńczyło spotkanie podsumowujące, w którym uczestnicy spotkania mogli podzielić się swoimi spostrzeżeniami na temat odbytych spotkań. O swoich doświadczeniach dotyczących projektów miejskich opowiedział również Fabrice Raynaud.

35.Aspekty zarządzania projektami miejskimi we Francji

ZARZĄDZANIE ULICAMI HANDLOWYMI

Ulice handlowe we Francji są zazwyczaj zarządzane przez spółki w formie partnerstw publiczno-prywatnych. Na czele spółki stoi jej prezes, który zwyczajowo jest prezydentem miasta bądź metropolii. W zarządzaniu spółką biorą udział przedstawiciele miasta, metropolii, Izba Przemysłowo-Handlowa, a także lokalne przedsiębiorstwa. W dużych miastach tworzone są specjalne organy odpowiedzialne za rozwój ulic handlowych. Tego typu organem jest chociażby Semaest, funkcjonujący w Paryżu. Od ponad 30 lat jest odpowiedzialny za rozwój społeczno-ekonomiczny oraz rewitalizację obszarów Paryża.

Struktura własnościowa na rynku handlowym we Francji jest różnorodna. Centra handlowe należą do spółek prywatnych, działających w branży nieruchomości komercyjnych. W Lyonie tego typu firmą, która jest w posiadaniu m.in. Lyon Confluence czy Lyon Part-Dieu, jest Unibail Rodamco. W małych miastach lokale komercyjne znajdujące się przy ulicach handlowych należą do prywatnych przedsiębiorców. Dlatego też najmiejcy, pragnący rozpocząć działalność na ulicach handlowych, negocjują warunki najmu z innymi prywatnymi przedsiębiorcami, funkcjonującymi na danych ulicach. Z kolei w dużych miastach, takich jak Lyon czy Paryż, niektóre lokale handlowe należą do międzynarodowych funduszy inwestycyjnych, głównie z Chin i krajów Bliskiego Wschodu.

Decyzje dotyczące funkcji lokali handlowych są podejmowane przez ich właścicieli. Mimo tego, przedsiębiorcy często konsultują swoje decyzje z ruchami miejskimi. Ostateczny wybór mogą, choć nie muszą, wówczas oprzeć o wyniki konsultacji.

PRZEPROWADZANIE PROJEKTÓW REWITALIZACYJNYCH

Dzielnice La Part-Dieu oraz Confluence nie były dotknięte spowolnieniem gospodarczym, zanim zostały przeprowadzone projekty rewitalizacyjne. Dlatego też ich głównym celem było przyciągnięcie do dzielnicy więcej mieszkańców i odwiedzających, poprzez zrównoważenie funkcji biurowej, mieszkalnej oraz rozrywkowej.

Głównym narzędziem, którym posługiwano się przy projektach były konsultacje społeczne. W przypadku dzielnicy Confluence zainteresowanie miejscowej ludności zdobyto poprzez wystawę „Lyon Confluence, an urban Project”, zorganizowaną w latach 1998-1999. Odwiedziło ją około 24.000 osób. Następnie rewitalizowany obszar postanowiono podzielić na dwa podobszary. Zanim wprowadzono pierwszy podobszar, w 2003 roku przeprowadzono cztery publiczne spotkania. Następnie, przed wprowadzeniem drugiego podobszaru, w latach 2008-2009 przeprowadzono warsztaty tematyczne pod nazwą „My city tomorrow” oraz stworzono interaktywną stronę internetową www.laconfluencediscute.fr, dzięki którym zebrano opinie ludności. Z kolei w 2016 roku przeprowadzono konsultacje społeczne w ramach rewitalizacji okolicy stacji kolejowej Perrache, podczas których zebrano 247 pisemnych opinii i propozycji zmian.

Konsultacje społeczne oparto na trzech filarach: zachęcanie do rozmów, stała komunikacja oraz zwielokrotnienie jej możliwości. W ramach pierwszego filaru, nawiązano kontakt ze społecznością stanowiącą tożsamość dzielnicy: mieszkańcami oraz osobami odpowiedzialnymi za jej funkcjonowanie, a następnie z nowymi mieszkańcami i pracownikami, osiedlającymi się w niej dzięki postępującemu procesowi rewitalizacji. W 2006 roku otwarto

specjalne miejsce ułatwiające komunikację: La Maison de La Confluence. W tym samym roku specjalna komisja zainicjowała spotkania odbywające się trzy razy w roku, których uczestnikami były osoby odpowiedzialne za zarządzanie, rozwój społeczno-ekonomiczny oraz kulturalny dzielnicy. Komisja, koordynowana przez wiceprezydenta metropolii Lyonu, odpowiedzialnego za demokrację uczestniczącą, informowała uczestników o najnowszych wydarzeniach organizowanych w ramach rewitalizacji, a także dyskutowała na temat wniosków wnoszonych przez uczestników. Z kolei od 2010 roku rozpoczęły się nieformalne spotkania powitalne dla nowych mieszkańców dzielnicy, mające na celu ich integrację z lokalną społecznością.

Kolejnym filarem była stała komunikacja z mieszkańcami dzielnicy. Dotyczyła ona przede wszystkim tworzenia przestrzeni publicznych, tak by jak najlepiej odpowiadały na potrzeby mieszkańców. Konsultacje były przeprowadzane m.in. w ramach tworzenia skwerów. Istniała nawet możliwość ich przeprojektowania po ich rewitalizowaniu, jeśli mieszkańcy zgłaszali niedogodności.

Zwielokrotnienie możliwości komunikacji zostało osiągnięte poprzez wykorzystywanie różnorodnych form kontaktu z lokalną społecznością. Dla tych, którzy nie mieli okazji wziąć udziału w spotkaniach i warsztatach, publikowano informacje na takich stronach i aplikacjach, jak Facebook, Twitter czy Instagram.

POLITYKA MIESZKANIOWA

Polityka mieszkaniowa samorządów we Francji jest uregulowana prawnie. W realizację przystępnych cenowo mieszkań na wynajem jest zaangażowany nie tylko sektor publiczny, lecz również deweloperzy oraz fundusze inwestycyjne. W myśl artykułu 55 SRU Act, wymagane jest, aby w gminach powyżej 1.500 mieszkańców w aglomeracji Paryża Ile-de-France oraz powyżej 3.500 mieszkańców w innych obszarach, na obszarach miejskich zamieszkałych przez więcej niż 50.000 osób z przynajmniej jedną gminą liczącą więcej niż 15.000 ludności, 20% mieszkań stanowiło budownictwo socjalne. W 2013 roku ten odsetek zwiększono do 25%.

W ramach procesów rewitalizacyjnych w Lyonie zrealizowano dużą liczbę nowych projektów mieszkaniowych. Tego typu realizacje mogły wiązać się z procesem gentryfikacji. Podjęto jednak odpowiednie kroki, aby temu zapobiec. Po pierwsze część projektów dotyczyło budownictwa socjalnego, dostępnego dla uboższej ludności. Po drugie, utrzymano ceny wynajmu na poziomie sprzed procesu rewitalizacji. Wprowadzono również różnego rodzaju programy, mające na celu zwalczanie nierówności społecznych. Po raz kolejny przeprowadzono również konsultacje społeczne z mieszkańcami.

SPIS TABEL

Tabela 1 KLUCZOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE, POLSKA, 2009-2018	11	Tabela 30 CHARAKTERYSTYKA ULICY GOŁŁAWSKIEJ	62
Tabela 2 GŁÓWNE TRANSAKcje NIERUCHOMOŚCIAMI HANDLOWYMI, 2015 – 2018.....	15	Tabela 31 CHARAKTERYSTYKA ULICY GROCHOWSKIEJ	63
Tabela 3 PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE	19	Tabela 32 CHARAKTERYSTYKA ULICY GROSZOWICKIEJ	64
Tabela 4 PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDOWANYCH ORAZ PLANOWANYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH ZLOKALIZOWANYCH W WARSZAWIE	24	Tabela 33 CHARAKTERYSTYKA ULICY KAMIONKOWSKIEJ	64
Tabela 5 PROGNOZOWANE TRENDY DLA RYNKU HANDLOWEGO W WARSZAWIE	31	Tabela 34 CHARAKTERYSTYKA ULICY MIŃSKIEJ	65
Tabela 6 LISTA SIECIOWYCH LOKALI HANDLOWYCH	35	Tabela 35 ZASOBY MIESZKANIOWE W WARSZAWIE	66
Tabela 7 ŚREDNIE STAWKI CZYNszU NA OBSZARZE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE	37	Tabela 36 ROCZNA Podaż MIESZKAŃ W WARSZAWIE	67
Tabela 8 CHARAKTERYSTYKA ILOŚCIOWA LOKALI	38	Tabela 37 ROCZNA Podaż MIESZKAŃ (MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM) W WARSZAWIE	67
Tabela 9 CHARAKTERYSTYKA OBSZARU NOWA PRAGA*	40	Tabela 38 AKTUALNE OFERTY SPRZEDAŻY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM W WARSZAWIE	69
Tabela 10 CHARAKTERYSTYKA ULICY INŻYNIERSKIEJ	41	Tabela 39 ZASOBY MIESZKAŃ NA WYNAJEM W WARSZAWIE	74
Tabela 11 CHARAKTERYSTYKA ULICY KONOPACKIEJ	42	Tabela 40 ZASOBY MIESZKANIOWE NA PRADZE-POŁUDNIE	75
Tabela 12 CHARAKTERYSTYKA ULICY MAŁEJ	43	Tabela 41 ROCZNA Podaż MIESZKAŃ NA PRADZE-POŁUDNIE	76
Tabela 13 CHARAKTERYSTYKA ULICY STALOWEJ	44	Tabela 42 ROCZNA Podaż MIESZKAŃ (MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM) NA PRADZE-POŁUDNIE	76
Tabela 14 CHARAKTERYSTYKA ULICY SZWEDZKIEJ	45	Tabela 43 ZASOBY MIESZKANIOWE NA PRADZE-PÓŁNOC	76
Tabela 15 CHARAKTERYSTYKA ULICY ŚRODKOWEJ	46	Tabela 44 ROCZNA Podaż MIESZKAŃ NA PRADZE-PÓŁNOC	76
Tabela 16 CHARAKTERYSTYKA ULICY TARGOWEJ	47	Tabela 45 ROCZNA Podaż MIESZKAŃ (MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM) NA PRADZE-PÓŁNOC	77
Tabela 17 CHARAKTERYSTYKA ULICY WILEŃSKIEJ	48	Tabela 46 NOWE INWESTYCJE MIESZKANIOWE NA TERENIE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE.....	78
Tabela 18 CHARAKTERYSTYKA OBSZARU STAREJ PRAGI*	49	Tabela 47 PRZECIĘTNE CENY MIESZKAŃ NA PRADZE PÓŁNOC I POŁUDNIE.....	82
Tabela 19 CHARAKTERYSTYKA ULICY BIAŁOSTOCKIEJ.....	50	Tabela 48 WYBRANE BUDYNKI BIUROWE ZREALIZOWANE NA OBSZARZE COB I CENTRUM	86
Tabela 20 CHARAKTERYSTYKA ULICY BRZESKIEJ	51	Tabela 49 GŁÓWNE BUDYNKI BIUROWE BĘDĄCE W FAZIE REALIZACJI LUB PLANOWANIA (CENTRUM).....	87
Tabela 21 CHARAKTERYSTYKA ULICY TARGOWEJ	52	Tabela 50 ISTNIEJĄCE BUDYNKI BIUROWE NA OBSZARZE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE.....	90
Tabela 22 CHARAKTERYSTYKA ULICY ZĄBKOWSKIEJ.....	53	Tabela 51 BUDYNKI BIUROWE W FAZIE REALIZACJI NA OBSZARZE DZIELNIC PRAGA-PÓŁNOC I PRAGA-POŁUDNIE.....	92
Tabela 23 CHARAKTERYSTYKA OBSZARU REJONU DWORCA WSCHODNIEGO*	54	Tabela 52 WYBRANE TRANSAKcje BUDYnkAMI BIUROWYMI, WARSZAWA, 2014-2018.....	96
Tabela 24 CHARAKTERYSTYKA ULICY LUBELSKIEJ	55	Tabela 53 STAN NA I KW. 2018 ROKU ORAZ PROGNOZOWANE TRENDY RYNKOWE W WARSZAWIE	98
Tabela 25 CHARAKTERYSTYKA ULICY SKARYSZEWSKIEJ	56	Tabela 54 STAN NA I KW. 2018 ROKU ORAZ PROGNOZOWANE TRENDY RYNKOWE NA PRADZE-PÓŁNOC I PRADZE-POŁUDNIE	98
Tabela 26 CHARAKTERYSTYKA ULICY TARGOWEJ	57	Tabela 55 HOTELE W WARSZAWIE W PODZIALE NA KATEGORIE, 2010-2017	99
Tabela 27 CHARAKTERYSTYKA ULICY ZAMOYSKIEGO	58	Tabela 56 WYBRANE HOTELOWE ZLOALIZOWANIE NA TERENIE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE	100
Tabela 28 CHARAKTERYSTYKA OBSZARU KAMIONKA*	59	Tabela 57 WYBRANE HOSTELE ZLOALIZOWANIE NA TERENIE PRAGI-PÓŁNOC I PRAGI-POŁUDNIE.....	101
Tabela 29 CHARAKTERYSTYKA ULICY CHODAKOWSKIEJ	61	Tabela 58 OBŁOŻENIE W HOTELACH W WOJEWÓDZTWIE MAZOWIECKIM W PODZIALE NA KATEGORIE, 2010-2017	102
		Tabela 59 ŚREDNIE CENY BRUTTO POKOI DWUOSOBOWYCH NA BADANYM OBSZARZE	103
		Tabela 60 OCENA POZIOMU WPŁYwu POSZCZEGÓLNYCH PRZYCZYŃ POWSTAWANIA ZJAWISKA PUSTOSTANÓW	107

Tabela 61 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA NOWEJ PRAGI	109
Tabela 62 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY KONOPACKIEJ	109
Tabela 63 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY INŻYNIERSKIEJ	109
Tabela 64 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY MAŁEJ	110
Tabela 65 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY STALOWEJ	110
Tabela 66 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY SZWEDZKIEJ	111
Tabela 67 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY ŚRODKOWEJ	111
Tabela 68 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY TARGOWEJ	112
Tabela 69 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY WILEŃSKIEJ	112
Tabela 70 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA STAREJ PRAGI	112
Tabela 71 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY BIAŁOSTOCKIEJ	112
Tabela 72 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY BRZESKIEJ	113
Tabela 73 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY TARGOWEJ	113
Tabela 74 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY ZĄBKOWSKIEJ	113
Tabela 75 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA REJONU DWORCA WSCHODNIEGO	114
Tabela 76 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY LUBELSKIEJ	114
Tabela 77 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY SKARYSZEWSKIEJ	114
Tabela 78 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY TARGOWEJ	114
Tabela 79 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY ZAMOYSKIEGO	115
Tabela 80 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA KAMIONKA	115
Tabela 81 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY CHODAKOWSKIEJ	115
Tabela 82 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY GOĆLAWSKIEJ	116
Tabela 83 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY GROCHOWSKIEJ	116
Tabela 84 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY GROSZOWICKIEJ	116
Tabela 85 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY KAMIONKOWSKIEJ	116
Tabela 86 PUSTOSTANY – GŁÓWNE WSKAŹNIKI DLA ULICY MIŃSKIEJ	117
Tabela 87 LISTA PUSTOSTANÓW WYBRANYCH PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO	119
Tabela 88 LISTA PUSTOSTANÓW, KTÓRE ZOSTAŁY WYNAJĘTE W TRAKCIE TRWANIA PROJEKTU	120
Tabela 89 LISTA LOKALI, KTÓRE STAŁY SIĘ PUSTOSTANAMI W TRAKCIE TRWANIA PROJEKTU	121
Tabela 90 LISTA LOKALI BEZ MOŻLIWOŚCI DOSTĘPU	121
Tabela 91 PODSUMOWANIE WIZJI LOKALNYCH NA PRADZE-PÓŁNOC	123
Tabela 92 PODSUMOWANIE WIZJI LOKALNYCH NA PRADZE-POŁUDNIE	125

Tabela 93 PODSUMOWANIE ANALIZY DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ, DOSTĘPNOŚCI MIEJSC PARKINGOWYCH ORAZ OCENY MOŻLIWOŚCI CZYTELNEGO OZNAKOWANIA LOKALU	127
Tabela 94 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA POWSTAWANIE PUSTOSTANÓW	137
Tabela 95 NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE BRANŻE BRAKUJĄCE I BRANŻE UCIAŹLIWE – NOWA PRAGA	150
Tabela 96 NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE BRANŻE BRAKUJĄCE I BRANŻE UCIAŹLIWE – STARA PRAGA	156
Tabela 97 NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE BRANŻE BRAKUJĄCE I BRANŻE UCIAŹLIWE – REJON DWORCA WSCHODNIEGO	160
Tabela 98 NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE BRANŻE BRAKUJĄCE I BRANŻE UCIAŹLIWE – KAMIONEK	165
Tabela 99 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA ATRAKCYJNOŚĆ NOWEJ PRAGI	170
Tabela 100 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA ATRAKCYJNOŚĆ STAREJ PRAGI	170
Tabela 101 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA ATRAKCYJNOŚĆ KAMIONKA	171
Tabela 102 CZYNNIKI NEGATYWNIE WPŁYWAJĄCE NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI NA NOWEJ PRADZE	175
Tabela 103 CZYNNIKI NEGATYWNIE WPŁYWAJĄCE NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI NA STAREJ PRADZE	175
Tabela 104 CZYNNIKI NEGATYWNIE WPŁYWAJĄCE NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI W REJONIE DWORCA WSCHODNIEGO	175
Tabela 105 CZYNNIKI NEGATYWNIE WPŁYWAJĄCE NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI NA KAMIONKU	176
Tabela 106 DZIAŁANIA ZWIĘKSZAJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI – NOWA PRAGA	176
Tabela 107 DZIAŁANIA ZWIĘKSZAJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI – STARA PRAGA	177
Tabela 108 DZIAŁANIA ZWIĘKSZAJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI – REJON DWORCA WSCHODNIEGO	177
Tabela 109 DZIAŁANIA ZWIĘKSZAJĄCE ATRAKCYJNOŚĆ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI – REJON KAMIONEK	178
Tabela 110 UWAGI ZGŁOSZONE POPRZEZ FORMULARZE UWAG	199

W zakresie poprawy bezpieczeństwa poniżej zaprezentowano dane z przeprowadzonej ankiety odnośnie poczucia

niebezpieczeństwa. Była ona przeprowadzona wśród mieszkańców kwartału Magdolna w latach 2007 i 2010. **Tabela 111**

WYNIKI ANKIET PRZEPROWADZONEJ WŚRÓD MIESZKAŃCÓW MAGDOLNY	207
Tabela 112 ANALIZA SWOT OBSZARU NOWA PRAGA	214
Tabela 113 ANALIZA SWOT OBSZARU STAREJ PRAGI	217
Tabela 114 ANALIZA SWOT REJONU DWORCA WSCHODNIEGO	219
Tabela 115 ANALIZA SWOT OBSZARU KAMIONEK	221
Tabela 116 LOKALE UŻYTKOWE WYBRANE DO OPRACOWANIA DOKUMNETACJI TECHNICZNEJ	238

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1 WZROST PRODUKTU KRAJOWEGO BRUTTO (% P.A.), STOPA INFLACJI (% P.A.), NBP, 2015 - 2020	12
Wykres 2 DOCHÓD ROZPORZĄDZALNY I WYDATKI OGÓŁEM W MLN PLN, GUS, 2012 - 2017	12
Wykres 3 SPRZEDAŻ DETALICZNA TOWARÓW W POLSCE, 2003-2016 (W MILIONACH PLN)	12
Wykres 4 PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W POLSCE, 2007-2017	13
Wykres 5 STAWKI CZYNSZÓW ZA NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĘ HANDLOWĄ, 2007 - 2017 (EUR/M ² /MIESIĄC)	14
Wykres 6 STOPY KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE POWIERZCHNIE HANDLOWE, POLSKA, 2011-2017	14
Wykres 7 WOLUMEN TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH - NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE, POLSKA, 2011-2017, W MLD EURO ..	17
Wykres 8 LICZBA LOKALI HANDLOWYCH NALEŻĄCYCH DO ZASOBU M.ST WARSZAWY	26
Wykres 9 STAWKI CZYNSZÓW ZA NAJLEPSZE POWIERZCHNIE HANDLOWE W WARSZAWIE	26
Wykres 10 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZÓW ZA LOKALE MIEJSKIE W WARSZAWIE (PLN/m ² /m-c)	27
Wykres 11 WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW DLA LOKALI MIEJSKICH W WARSZAWIE*	27
Wykres 12 ZASOBY MIESZKANIOWE (LICZBA MIESZKAŃ) W WARSZAWIE W PODZIALE NA DZIELNICE	66
Wykres 13 LICZBA MIESZKAŃ I ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA W WARSZAWIE	66
Wykres 14 ROCZNA PODAŻ MIESZKAŃ (MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM) W WARSZAWIE	67
Wykres 15 DYNAMIKA ZMIAN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W WARSZAWIE W LATACH 2013 - 2017	68
Wykres 16 UDZIAŁ W AKTUALNEJ OFERCIE NA RYNKU PIERWOTNYM	72
Wykres 17 PRZECIĘTNE CENY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM W PODZIALE NA DZIELNICE	73
Wykres 18 PRZECIĘTNE CENY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM W PODZIALE NA DZIELNICE	74
Wykres 19 LICZBA ZAWARTYCH TRANSAKCJI KUPNA NA RYNKU PIERWOTNYM ORAZ WTÓRNYM NA PRADZE PÓŁNOC I POŁUDNIE	82
Wykres 20 POWIERZCHNIA BIUROWA ODDANA DO UŻYTKU W WARSZAWIE W LATACH 2008 - I KW. 2018, Z PROGNOZĄ NA LATA 2018 - 2019	86
Wykres 21 POPYT BRUTTO W WARSZAWIE (w m ²), 2007 - I KW. 2018	93
Wykres 22 POZIOM PUSTOSTANÓW W LATACH 2001 - I KW. 2018	95
Wykres 23 POZIOM WYWOŁAWCZYCH STAWEK CZYNSZU W LATACH 2007 - 1 KW. 2018 (EUR/m ² /m c)	95
Wykres 24 LICZBA HOTELI W WARSZAWIE W LATACH 2008-2017	99
Wykres 25 UDZIELONE NOCLEGI W HOTELACH OGÓŁEM, W TYM UDZIELONE NOCLEGI TURYSTOM ZAGRANICZNYM, WARSZAWA 2008-2017	102
Wykres 26 WIEK RESPONDENTÓW	141
Wykres 27 PŁEĆ RESPONDENTÓW	141
Wykres 28 OBSZAR ZAINTERESOWANIA RESPONDENTÓW	142

Wykres 29 MIEJSCE ZAMIESZKANIA RESPONDENTÓW	142
Wykres 30 ROZKŁAD PRZESTRZENNY ZŁOŻONYCH FORMULARZY UWAG	146
Wykres 31 WIEK RESPONDENTÓW	147
Wykres 32 BRAKUJĄCY TYP BRANŻY WG PRZEDSIĘBIORCÓW	169
Wykres 33 BRANŻE, KTÓRE MAJĄ NAJKORZYSTNIEJSZY WPŁYW NA ROZWÓJ OKOLICY	172
Wykres 34 PROBLEMY PRZEDSIĘBIORCÓW WYNIKAJĄCE Z PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI	174
Wykres 35 przedstawiający wyniki ankiet przeprowadzonych wśród najemców, co do postanowień umów najmu wymagających w ich ocenie zmiany	244
Wykres 36 przedstawiający wyniki ankiet przeprowadzonych wśród najemców, co do działań m.st Warszawy, które mogłyby zwiększyć zainteresowanie najemców wynajmem lokali użytkowych	244



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1 ULICA CHMIELNA.....	28
Rysunek 2 ULICA NOWY ŚWIAT.....	28
Rysunek 3 ALEJE JEROZOLIMSKIE.....	29
Rysunek 4 ULICA MARSZAŁKOWSKA.....	29
Rysunek 5 ULICA MOKOTOWSKA.....	30
Rysunek 6 PLAC KONSTYTUCJI I PLAC ZBAWICIELA.....	30
Rysunek 7 PLAC TRZECH KRZYŻY.....	30
Rysunek 8 SOHO FACTURY.....	36
Rysunek 9 CENTRUM PRASKIE KONESER.....	36
Rysunek 10 BOHEMA STREFA PRAGA.....	36
Rysunek 11 ANALIZA ZASIĘGU POPYTU DLA OBSZARU 1.....	39
Rysunek 12 OD LEWEJ: INŻYNIERSKA 1: SERWIS ROWEROWY, USŁUGI SZEWSKIE, CENTRUM MŁODYCH.....	40
Rysunek 13 OD LEWEJ: KONOPACKA 3 (GABINET LEKARSKI), KONOPACKA 7 (KRAWIECTWO), KONOPACKA 8 (SKLEP ZOOLOGICZNY).....	41
Rysunek 14 OD LEWEJ: MAŁA 14 (USŁUGI KOMINIARSKIE), MAŁA 7 (GABINET WETERYNARYJNY), MAŁA 12 (PUSTOSTAN)....	42
Rysunek 15 OD LEWEJ: STALOWA 52 (HOTEL I RESTAURACJA), STALOWA 37 (RESTAURACJA), STALOWA 4 (ANTYKI).....	43
Rysunek 16 OD LEWEJ: SZWEDZKA 21 (USŁUGI POGRZEBOWE), SZWEDZKA 7 (USŁUGI SZKLARSKIE), SZWEDZKA 15 (SKLEP SPOŻYWCZY).....	44
Rysunek 17 OD LEWEJ: ŚRODKOWA 30, ŚRODKOWA 2/4 (FABRYKA GUZIKÓW), ŚRODKOWA 23 (PUSTOSTAN).....	45
Rysunek 18 OD LEWEJ: TRAGOWA 78 (SKLEP ODZIEŻOWY), TARGOWA 78 (OPTYK), TRAGOWA 84 (PUSTOSTAN).....	46
Rysunek 19 OD LEWEJ: WILEŃSKA 9 (ŁODZIARNIA), WILEŃSKA 7 (POŻYCZKI), WILEŃSKA 13 (SKLEP MIĘSNY).....	47
Rysunek 20 ANALIZA ZASIĘGU POPYTU DLA OBSZARU 2.....	49
Rysunek 21 OD LEWEJ: WIDOK NA UL. BIAŁOSTOCKĄ, BIAŁOSTOCKA 8 (SKLEP SPOŻYWCZY), BIAŁOSTOCKA 6 (FRYZJER), BIAŁOSTOCKA 4 (KWIACIARNIA).....	50
Rysunek 22 OD LEWEJ: WIDOK NA UL. BRZESKĄ, BRZESKA 13 (CENTRUM LECZENIA UZALEŻNIEŃ), BRZESKA 4 (ANTYKI).....	51
Rysunek 23 OD LEWEJ: TARGOWA 70 (BAR KEBAB), TARGOWA 4 (DROGERIA), TARGOWA 21 (KANTOR/LOMBARD), TARGOWA 24 (PLACÓWKA BANKOWA).....	52
Rysunek 24 OD LEWEJ: ZĄBKOWSKA 7 (RESTAURACJA), ZĄBKOWSKA 2 (SKLEP WIELOBRANŻOWY), ZĄBKOWSKA 4 (ATYKUŁY WYKOŃCZENIOWE).....	53
Rysunek 25 ANALIZA ZASIĘGU POPYTU DLA OBSZARU 3.....	54
Rysunek 26 OD LEWEJ: WIDOK NA UL. LUBELSKĄ, LUBELSKA 5-7 (BAR ORIENTALNY).....	55

Rysunek 27 OD LEWEJ: WIDOK NA UL. SKARYSZEWSKĄ, SKARYSZEWSKA 2 (SKLEP SPOŻYWCZY).....	56
Rysunek 28 OD LEWEJ: TARGOWA 5, TARGOWA 2 (WIDOK NA WIELE SĄSIADUJĄCYCH ZE SOBĄ LOKALI USŁUGOWYCH).....	57
Rysunek 29 OD LEWEJ: ZAMOYSKIEGO 26A (RESTAURACJA), ZAMOYSKIEGO 36 (SKLEP I PIJALNIA CZEKOWADY).....	58
Rysunek 30 ANALIZA ZASIĘGU POPYTU DLA OBSZARU 4.....	59
Rysunek 31 UL. CHODAKOWSKA 33.....	60
Rysunek 32 OD LEWEJ: UL. GOCLAWSKA 9, 9A, 9B (SKLEP KOMPUTEROWY, SKLEP PAPIERNICZY, RESTAURACJA).....	61
Rysunek 33 OD LEWEJ: UL. GROCHOWSKA 282 (KAWIARNIA), GROCHOWSKA 304 (PIEKARNIA/CUKIERNIA), GROCHOWSKA 319 (SKLEP SPOŻYWCZY).....	62
Rysunek 34 OD LEWEJ: MIŃSKA 4-6 (PIEROGRANIA), MIŃSKA 7 (KWIACIARNIA, NAPRAWA OBUWIA).....	65
Rysunek 35 UDZIAŁ PROCENTOWY OFERT NA RYNKU MIESZKANIOWYM W WARSZAWIE W DZIELNICACH.....	70
Rysunek 36 LOKALIZACJA AKTUALNYCH OFERT NA RYNKU MIESZKANIOWYM W WARSZAWIE.....	71
Rysunek 37 PRZECIĘTNE CENY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM W PODZIALE NA DZIELNICE.....	73
Rysunek 38 WIZUALIZACJA CZĘŚCI MIESZKALNEJ BOHEMA STREFA PRAGA.....	81
Rysunek 39 WIZUALIZACJA CZĘŚCI MIESZKALNEJ PORTU PRASKIEGO.....	81
Rysunek 40 WIZUALIZACJA CZĘŚCI MIESZKALNEJ CENTRUM PRASKIE KONESER.....	81
Rysunek 41 WIZUALIZACJA CZĘŚCI MIESZKALNEJ SOHO FACTORY.....	82
Rysunek 42 OBSZARY RYNKU BIUROWEGO W WARSZAWIE.....	85
Rysunek 43. SCHEMAT PRZEBIEGU KONSULTACJI SPOŁECZNYCH.....	140
Rysunek 44. Schemat przebiegu konsultacji społecznych.....	187
Rysunek 45 TENANT-MIX : ULICA BOND W LONDYNIE (wyselekcjonowane lokale).....	202
Rysunek 46 PROMENADA CORVIN (WĘGRY, BUDAPESZT).....	203
Rysunek 47 MAPA LOKALIZACYJNA.....	204
Rysunek 48 POŁOŻENIE ULICY STRÓGET NA MAPIE CZĘŚCI MIASTA.....	204
Rysunek 49 MAPA LOKALIZACYJNA.....	205
Rysunek 50 ULICA GÖTGATAN (SZWECJA, SZTOKHOLM).....	205
Rysunek 51 MAPA LOKALIZACYJNA.....	206
Rysunek 52 ETAPY REALIZACJI HIGH LINE PARK.....	208
Rysunek 53 ULICA KONOPACKA.....	225
Rysunek 54 ULICA INŻYNIERSKA.....	225
Rysunek 55 ULICA MAŁA.....	226
Rysunek 56 ULICA STALOWA.....	226
Rysunek 57 ULICA SZWEDZKA.....	227

Rysunek 58 ULICA ŚRODKOWA.....	228
Rysunek 59 ULICA TARGOWA.....	228
Rysunek 60 ULICA WILEŃSKA.....	229
Rysunek 61 ULICA BRZESKA.....	230
Rysunek 62 ULICA TARGOWA.....	230
Rysunek 63 ULICA ZĄBKOWSKA.....	231
Rysunek 64 ULICA SKARYSZEWSKA.....	231
Rysunek 65 ULICA GROCHOWSKA.....	232
Rysunek 66 WIZUALIZACJA REWITALIZOWANEJ DZIELNICY LA PART DIEU.....	257
Rysunek 67 CENTRUM HANDLOWE CONFLUENCE.....	258
Rysunek 68 DZIEDZINIEC GRAND HOTEL DIEU.....	259
Rysunek 69 MAPA Z MIEJSCAMI ODWIEDZONYMI W RAMACH WIZYTY.....	260