

Miasteczko Wilanów



Modelowe osiedle mieszkaniowe a sektor handlowy | Wrzesień 2018 r.

Centra handlowe na przestrzeni ostatnich lat niewątpliwie zmieniły krajobraz polskich miast. Obecnie prawie każde miasto powyżej 50 000 mieszkańców ma przynajmniej jedną galerię handlową. Szybki rozwój sektora handlowego i mieszkaniowego wpływa na zmianę zakupowych upodobań Polaków i jednocześnie tworzy atrakcyjną niszę dla najemców szukających nowych lokalizacji dla swoich lokali. Rośnie zapotrzebowanie na obiekty codziennych zakupów, tzw. centra convenience a także osiedlowe lokale użytkowe w parterach budynków mieszkaniowych.

Jedną z najprężniej rozwijających się warszawskich dzielnic jest aktualnie Wilanów. Według statystyk GUS zasoby mieszkaniowe Wilanowa rosną każdego roku o ok. 1 000 – 2 000 mieszkań. W przeciągu ostatniej dekady liczba mieszkańców tej dzielnicy wzrosła o rekordowe 225%, do poziomu 37 511 według stanu z końca 2017 roku. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że powyższe statystyki uwzględniają jedynie osoby ujęte w oficjalnych spisach, natomiast rzeczywista skala przyrostu mieszkańców dzielnicy może być znacznie większa. Wilanów jest też, drugą po Białołęce, najmłodszą dzielnicą Warszawy. Zgodnie z danymi MBR, udział osób w wieku do 45 lat wynosi tutaj aż 71%. Jednocześnie mieszkańcy dzielnicy dysponują trzecią po Śródmieściu i Mokotowie, najwyższą siłą nabywczą w Warszawie (12 841 EUR/ osobę/ rok; MBR).

Wzrost liczby mieszkańców pociąga za sobą zwiększone zapotrzebowanie na różne funkcje, w tym handlowe. Wilanów, pomimo licznych zapowiedzi deweloperów, nie doczekał się jeszcze wielkopowierzchniowego centrum handlowego. W ofercie dzielnicy znajdują się obecnie mniejsze centra typu convenience, parki handlowe, a także sklepy zlokalizowane w parterach budynków mieszkaniowych i biurowych.

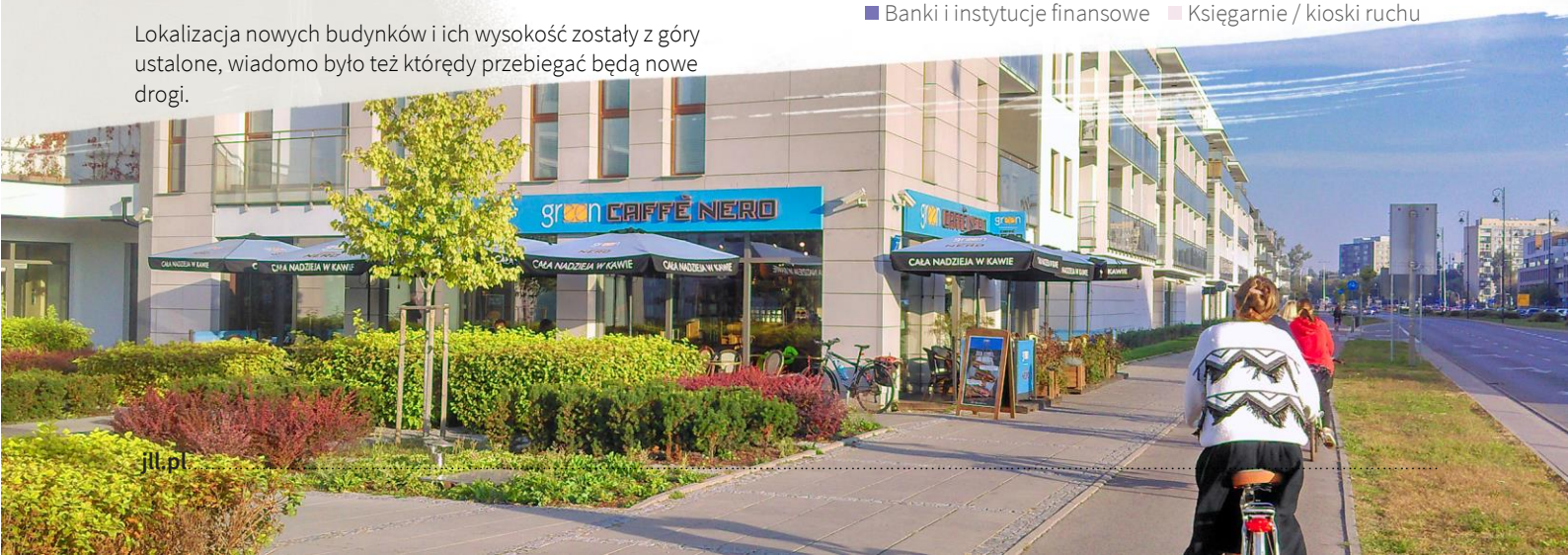
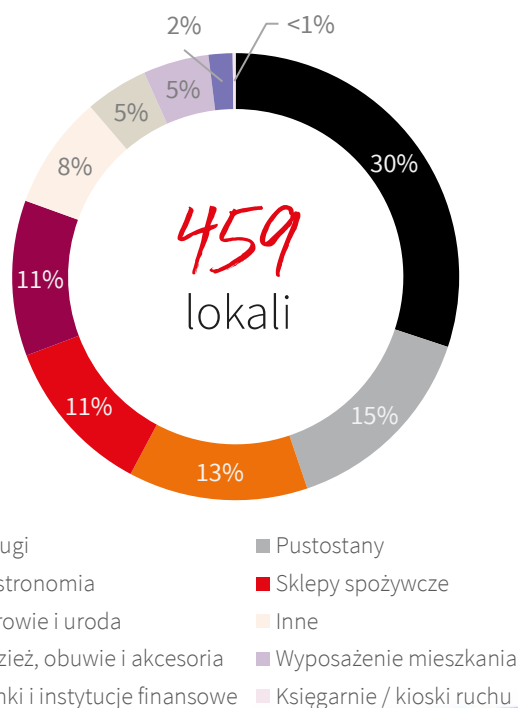
Na terenie dzielnicy, w rejonie ul. Przyczółkowej, al. Wilanowskiej, al. Rzeczypospolitej oraz budowanej Południowej Obwodnicy Warszawy, od 2002 roku powstaje Miasteczko Wilanów, jedno z niewielu osiedli w Polsce oparte o spójną urbanistycznie wizję, tzw. „masterplan”. Zgodnie z koncepcją Guy C. Perry’ego, amerykańskiego architekta i urbanisty, Miasteczko Wilanów miało stanowić samowystarczalne osiedle o zróżnicowanych funkcjach, oparte o ideę miasta w mieście. Założenie to opierało się na idei lokalności, czyli osiedle miało w kompleksowy sposób obsługiwać mieszkańców tak, by nie musieli oni odbywać zbędnych podróży.

Lokalizacja nowych budynków i ich wysokość zostały z góry ustalone, wiadomo było też któredy przebiegać będą nowe drogi.

Do tej pory Wilanów nie doczekał się jednak własnego rynku. Rolę centrum dzielnicy pełni aktualnie wielofunkcyjny projekt Royal Wilanów. Dominuje w nim funkcja biurowa, jednak nie zapomniano o przestrzeni handlowo-usługowej i rekreacyjnej, co stanowi dobry przykład placemakingu.

Oczywiście przy projektowaniu osiedla nie uniknięto błędów. Miasteczko Wilanów zmaga się m.in. z niewystarczającą liczbą miejsc w przedszkolach i szkołach, zatorami na wąskich uliczkach w godzinach szczytu, czy problemami parkingowymi. W planach jest jednak budowa linii tramwajowej, którą w 15 minut będzie można dojechać z osiedla do ulicy Puławskiej przy Goworka, a dalej do Pola Mokotowskiego i Dworca Zachodniego. Otwarcie nowej linii zaplanowano na 2021 rok. Zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają rodzaj i wysokość możliwej zabudowy, definiują jaki udział budynku można przeznaczyć na funkcje usługowe, jednak nie wskazują konkretnie ich rodzaju. Miks najemców w parterach budynków mieszkalnych ukształtował się tutaj naturalnie, jako wynik mechanizmów rynkowych i relacji popyt - podaż.

Struktura najemców w Miasteczku Wilanów



Miasteczko Wilanów



Legenda

Kategoria najemcy

- Banki i instytucje finansowe
- Gastronomia
- Inne
- Księgarnie / kioski
- Odzież, obuwie i akcesoria
- Pustostany
- Sklepy spożywcze
- Usługi
- Wyposażenie mieszkania
- Zdrowie i uroda

Esri, HERE, Garmin,
© OpenStreetMap contributors,
and the GIS user community

Na terenie Miasteczka Wilanów, w parterach budynków mieszkaniowych znajduje się aktualnie 459 lokali użytkowych o łącznej powierzchni ok. 37 000 m². Najwięcej, bo 30% z nich, jest wykorzystywanych pod szeroko pojętą działalność usługową, m.in. salony kosmetyczne, fryzjerów, szkoły językowe, biura podróży, kwaciarnie, pralnie, czy kantory. Kawiarnie i restauracje są drugą najbardziej liczną grupą najemców (13% wszystkich lokali), na trzecim miejscu z udziałem ponad 11% znajdują się sklepy spożywcze. Średnio co szósty lokal na osiedlu pozostaje niewynajęty, jednak z uwagi na skalę budownictwa w tym miejscu, wiele z budynków jest świeżo ukończonych, w związku z czym ukształtowanie docelowej struktury wynajmu jest tu rozciągnięte w czasie.

Obecny mikś najemców Miasteczka Wilanów, choć wykształcony w sposób naturalny, odpowiada potrzebom lokalnej społeczności. Wachlarz sklepów jest tu szeroki a samo Miasteczko może stanowić wzór dla innych osiedli mieszkaniowych.



Jan Jakub Zombirt

Associate Director
Strategic Consulting
jan.zombirt@eu.jll.com
+48 22 167 0105



Joanna Tomczyk

Research Analyst
Research & Consultancy
joanna.tomczyk@eu.jll.com
+48 22 167 1585