

Nowe przestrzenie gospodarcze metropolii

Maciej Smętkowski
Dorota Celińska-Janowicz
Katarzyna Wojnar

Nowe przestrzenie gospodarcze metropolii

Struktura, funkcje i powiązania
obszarów biznesu w Warszawie

Recenzent: dr hab. Robert Pyka
dr hab. Przemysław Śleszyński, prof. PAN

Projekt okładki: Katarzyna Wojnar (adaptacja Katarzyna Juras)

Zdjęcie na okładce: Maciej Smętkowski

Redakcja i korekta: Katarzyna Głowińska

Copyright © 2019 by Wydawnictwo Naukowe Scholar
Copyright © 2019 by Authors

ISBN 978-83-65390-15-8

Publikacja dofinansowana przez Centrum Europejskich Studiów
Regionalnych i Lokalnych (EUROREG) Uniwersytetu Warszawskiego
ze środków grantu badawczego Narodowego Centrum Nauki
nr 2014/15/B/HS4/02047

Wydawnictwo Naukowe Scholar Spółka z o.o.
ul. Krakowskie Przedmieście 62, 00-322 Warszawa
tel./fax 22 828 93 91, 22 826 59 21, 22 828 95 63
dział handlowy: jak wyżej w. 105, 108
e-mail: info@scholar.com.pl
www.scholar.com.pl

Wydanie pierwsze
Skład i łamanie: WN Scholar (*Stanisław Beczek*)
Druk i oprawa: druk-24h.com.pl

SPIS TREŚCI

Przedmowa i podziękowania	9
Wstęp	12
Nowe przestrzenie gospodarcze	13
Rola polityk publicznych	14
Warszawa jako kształtująca się metropolia	16
Cele, pytania i hipotezy badawcze	17
Etapy badań oraz dane i metody	18
Struktura książki	22

ROZDZIAŁ 1

Policentryczna metropolia: pojęcia, struktura i procesy	25
1.1. Struktura przestrzenna miasta	25
1.1.1. Struktura przestrzenna miasta – wybrane pojęcia	26
1.1.2. Wybrane mechanizmy kształtujące strukturę przestrzenną metropolii	31
1.1.3. Formy koncentracji przestrzennej	37
1.1.4. Nowe obszary gospodarcze w wybranych osiach rozwojowych	44
1.2. Czynniki lokalizacji przedsiębiorstw	51
1.2.1. Preferencje lokalizacyjne przedsiębiorstw	52
1.2.2. Tradycyjne obiekty wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej	59
1.2.3. Nowe obiekty służące działalności gospodarczej	64
1.3. Centrum i peryferie w metropolii	71
1.3.1. Procesy koncentracji i dekoncentracji	72
1.3.2. Różnice między centralnym i drugorzędnym obszarem biznesu	74

ROZDZIAŁ 2

Struktura przestrzenna wybranych metropolii europejskich	78
2.1. Wybrane przestrzenie gospodarcze w metropoliach europejskich	78
2.1.1. Powierzchnie biurowe	80
2.1.2. Coworkingi	91
2.1.3. Powierzchnie handlowe	93
2.2. Przestrzenie gospodarcze metropolii – studium przypadku Wielkiej Brytanii	96
2.2.1. Dynamika powierzchni biurowych w ujęciu krajowym i metropolitalnym – studium przypadku Londynu	97
2.2.2. Relacje między centrum miasta i jego otoczeniem – studium przypadku regionu metropolitalnego Manchesteru	101
2.3. Europejski model obszaru metropolitalnego i jego zmiany – podsumowanie	111

ROZDZIAŁ 3

Kształtująca się metropolia warszawska i jej przestrzenie gospodarcze	114
3.1. Kontekst rozwoju metropolii postsocjalistycznej	115
3.2. Zmiany struktury gospodarczej metropolii warszawskiej	119
3.2.1. Zmiany strukturalne w różnych wymiarach	119
3.2.2. Rozwój funkcji kontrolnych i zarządczych oraz centrów usług biznesowych	125
3.2.3. Przemysły kreatywne	126
3.2.4. Centra handlowe	128
3.3. Nowe przestrzenie gospodarcze w metropolii warszawskiej	130
3.3.1. Nowoczesne przestrzenie biurowe	130
3.3.2. Coworkingi	140
3.3.3. Centra handlowe	145
3.3.4. Inne wybrane nowe przestrzenie gospodarcze	149

ROZDZIAŁ 4

Porównanie obszarów biznesu metropolii warszawskiej	152
4.1. Charakterystyka przedsiębiorstw w obszarach biznesowych Warszawy	153
4.1.1. Dane, klasyfikacje i metody badań	154
4.1.2. Przedsiębiorstwa w obszarach biznesowych Warszawy	156
4.1.3. Przedsiębiorstwa zlokalizowane w biurowcach	169
4.1.4. Podsumowanie i wnioski	173
4.2. Relokacja przedsiębiorstw w przestrzeni Warszawy	174
4.2.1. Relokacje między obszarami biznesu	175
4.2.2. Czynniki przyciągające do obszarów biznesu	179
4.2.3. Podsumowanie i wnioski	180
4.3. Powiązania kapitałowe przedsiębiorstw warszawskich	181
4.3.1. Relacje kapitałowe przedsiębiorstw warszawskich	181
4.3.2. Relacje kapitałowe przedsiębiorstw między obszarami biznesu	184
4.3.3. Podsumowanie i wnioski	187
4.4. Czynniki lokalizacyjne i funkcjonowanie przedsiębiorstw w przestrzeni	188
4.4.1. Wyniki ankiety przedsiębiorstw	188
4.4.2. Analiza wywiadów z kierownictwem przedsiębiorstw	196
4.4.3. Podsumowanie i wnioski	211
4.5. Obszary biznesowe w ocenie pracowników przedsiębiorstw	214
4.5.1. Dojazdy do pracy	214
4.5.2. Zachowania zakupowe	217
4.5.3. Ocena otoczenia miejsca pracy	223
4.5.4. Podsumowanie i wnioski	224
4.6. Czynniki lokalizacyjne coworkingów i ich specyfika przestrzenna	225
4.6.1. Czynniki lokalizacji coworkingów w obszarach biznesowych Warszawy	226
4.6.2. Klienci coworkingów i ich preferencje	234
4.6.3. Podsumowanie i wnioski	238

ROZDZIAŁ 5

Percepcja i ocena kierunków przekształceń struktury przestrzennej

Warszawy i jej obszarów biznesowych	242
5.1. Władze miasta	243
5.1.1. Ocena problemów i kierunków przekształceń nowych przestrzeni gospodarczych	243
5.1.2. Podejmowane działania i relacje z głównymi interesariuszami rozwoju przestrzeni gospodarczych	248
5.1.3. Rola władz miasta w kształtowaniu przestrzeni gospodarczych miasta	254
5.2. Deweloperzy i zarządzający powierzchniami komercyjnymi	258
5.2.1. Atrakcyjność przestrzeni miasta dla przedsiębiorstw	258
5.2.2. Ocena obszarów biznesowych	260
5.2.3. Ocena działań władz miasta w zakresie kształtowania przestrzeni gospodarczych	263
5.2.4. Relacje z głównymi aktorami przestrzeni gospodarczych (w tym z władzami miasta)	266
5.3. Podsumowanie – percepcja i ocena przekształceń struktury miasta z różnych perspektyw	268
Podsumowanie, wnioski i rekomendacje	271
Porównanie obszarów biznesowych Warszawy – podsumowanie	272
Struktura przestrzenna metropolii	280
Czynniki lokalizacyjne przedsiębiorstw	285
Specyfika metropolii warszawskiej – ograniczenia	287
Przyszłe badania	288
Rekomendacje	290
Spis literatury	292
Aneksy	311
Indeks nazwisk	339