

CitiesA1

— 2021

PEOPLE FLOW

RUCH PIESZYCH W WARSZAWIE



citiesAI

Autorzy i eksperci

Robert Migas-Mazur, CITIES AI
Dawid Przemyski, CITIES AI
Amelia Kłopotowska, CITIES AI
Marta Machus-Burek, COLLIERS
Anna Wdowiak, JLL
Michał Kliś, PWC





Piotr Ejdys, CitiesAI

CEO

Przedmowa

Z przyjemnością przedstawiam Państwu pierwszy, i mam nadzieję nie ostatni, raport poświęcony ruchowi pieszemu w Warszawie.

Jak wiemy z najnowszych badań, miasta przyjazne pieszym mają nie tylko zdrowszych i szczęśliwszych obywateli, ale skuteczniej przyciągają biznes i handel na swoje ulice.

W CitiesAI zajmujemy się rozpoznawaniem setek tysięcy zdjęć dziennie pochodzących ze stolicy i jej okolic. Pozwala nam to na analizowanie ruchu pieszego i samochodowego, jak również na badania ilościowe i jakościowe nośników reklamowych.

Posiadane przez nas dane znacznie dokładniej odzwierciedlają dynamikę zmian oraz trendy w poruszaniu się ludzi niż inne dostępne na rynku rozwiązania (np. dane z urządzeń mobilnych). Uwzględniają chociażby zmiany wynikające m.in. z dynamicznie zmieniającej się infrastruktury

miejskiej, ciągów komunikacyjnych, zmian w zabudowie czy wydarzeń masowych. To wiedza dla jeszcze lepszego zarządzania miastem i podejmowania strategicznych decyzji dotyczących jego rozwoju.

Dane o ruchu pieszym są też szczególnie cenne w kontekście wybierania atrakcyjnych lokalizacji dla różnych sieci handlowych i gastronomicznych. To, że Nowy Świat jest ruchliwą ulicą, nie jest szczególnie odkrywcze, ale już znalezienie najbardziej ruchliwych miejsc na Odolanach czy Mokotowie jest kluczową informacją dla tego typu biznesu.

Choć niniejszy raport poświęcamy Warszawie, to stojąca za nim technologia jest uniwersalna i możliwa do wdrożenia w każdym mieście na świecie.

Zapraszam do lektury.



Robert Migas-Mazur,
CitiesAI

DATA SCIENTIST

EKSPERT ODPOWIADA

Jak mierzymy ruch pieszy w Warszawie?

W CitiesAI mierzymy ruch pieszych dzięki kamerom umieszczonym we flocie pojazdów poruszających się dzień w dzień po warszawskich ulicach. Każde zdjęcie trafia na nasze serwery i dzięki algorytmom sztucznej inteligencji zliczani są na nich ludzie, pojazdy, billboardy oraz inne nośniki reklamowe. Liczba wykonywanych zdjęć jest na poziomie ½ miliona dziennie. Bezpieczeństwo danych osobowych zapewniamy poprzez anonimizację sylwetek osób oraz tablic rejestracyjnych pojazdów.

Aby dane geolokalizacyjne były przydatne, musimy być w stanie dokładnie określić, gdzie znajduje się użytkownik. Nasze kamery mają wbudowany moduł GPS, dzięki czemu możemy określić położenie zarówno zdjęcia, jak i precyzyjnie oszacować położenie osób na zdjęciu. Pozwala nam to przyporządkować pieszych do 30-metrowych odcinków chodnika. To też oznacza, że nawet na małych ulicach jesteśmy

w stanie rozpoznać, ile osób przechodzi lewym a ile prawym chodnikiem.

Porównywaliśmy nasze dane z danymi z raportów Zarządu Dróg Miejskich, jak i własnymi punktami stacjonarnego pomiaru pieszych. Aby były one jak najbardziej dokładne, założyliśmy pewne parametry, na przykład średnią prędkość pieszego oraz przesłonięcie pieszych przez objekty. Dzięki temu uzyskaliśmy efekt ponad 93% zgodności naszych danych z pojazdów z rzeczywistością.

Dane agregujemy w dwóch wymiarach: czasowym (np. rozkład godzinowy, dni tygodnia, sezonowość) i przestrzennie (np. odcinek chodnika 30 m, przecznica, cała dzielnica). W niniejszej publikacji najczęściej używaną przez nas miarą jest liczba pieszych przechodzących danym chodnikiem w ciągu godziny. Przykładowo, jeśli podajemy liczbę

250 pieszych na godzinę na chodnik, to oznacza, że pod danym adresem, jak Al. Jerozolimskie 25, przechodzi w ciągu godziny 250 osób. Często, w celu porównywania różnych lokalizacji o różnym natężeniu ruchu, normalizujemy wyniki modelu poprzez podzielenie natężenia przez średnią dla danej lokalizacji.

Dla czytelności map, na których przedstawiamy na heksagonalnej siatce zmianę natężenia ruchu, usunęliśmy heksagony, gdzie zmiana była mniejsza niż 10% w jedną i drugą stronę.

Spis treści

Rozdział 1	5
Warszawa w pigułce	
Rozdział 2	13
Przebieg pandemii	
Rozdział 3	25
Sektory	
Rozdział 4	39
Dzielnice	



Warszawa w pigułce

Wprowadzane obostrzenia i ich luzowanie determinowały ruch pieszy w ubiegłym roku.

Rok 2020 w Warszawie, podobnie jak w wielu miejscach na świecie, upłynął pod znakiem pandemii COVID-19. Ruch pieszy w dużej mierze był determinowany przez obostrzenia lub ich luzowanie. Wyniki CitiesAI pokazują, jak warszawiacy odnaleźli się w tej sytuacji: jak bardzo wpłynęła ona na ich codzienne aktywności i zmieniła życie w stolicy.

Restrykcje wprowadzone w trakcie pierwszej fali pandemii wyludniły miasta na kilka miesięcy. Wyjątkiem nie była też Warszawa. O pierwszym

chorym usłyszeliśmy 4 marca 2020 r. Tego też dnia zarejestrowaliśmy rekordową liczbę ludzi na ulicach. Tylu pieszych nie pojawiło się w ubiegłym roku nawet podczas wakacji.

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny w trzecim kwartale 2020 r. w Warszawie było 60,8% mniej turystów niż w 2019¹. W lipcu i w sierpniu ubiegłego roku, czyli wtedy, gdy obostrzenia były najbardziej poluzowane, wciąż w miejscach pracy było o 40-50% mniej ludzi niż przed pandemią². Ruch na dworcach i w węzłach przesiadkowych





w analizowanym okresie zmniejszył się według Google'a o około 20-30%. Te czynniki, jak i na przykład powroty studentów wiosną do domów, spowodowały, że ruch pieszych nie wrócił już przez kolejne miesiące do poziomów z lutego i początku marca.

Najniższą aktywność odnotowaliśmy w czasie pierwszego lockdownu, kiedy spadek ludzi na ulicach wyniósł około 50% w całej Warszawie. Inaczej sytuacja wyglądała w dzielnicach biurowych, a inaczej w mieszkalnych, o czym piszemy więcej w kolejnym rozdziale. Również w okresie międzyświątecznym doświadczyliśmy pustek na ulicach. Mimo zakazów przemieszczania się, kilka dni dobrej pogody w marcu spowodowało, że ludzie wyszli z domów. W dniach 27-29 marca odnotowaliśmy wzrost liczby pieszych o około 25% względem nowej bazy, jaka powstała po wprowadzeniu lockdownu 12 marca. To właśnie w następstwie tego rozluźnienia postanowiono potem zamknąć lasy i parki.

Ruch na warszawskie ulice zaczął wracać w maju wraz z luzowaniem restrykcji przez rząd, osiągając w pierwszej połowie czerwca poziom bliski średniej sprzed lockdownu. Dopiero sierpniowe wakacje poskutkowały spadkiem aktywności warszawiaków. Warto mieć także na uwadze fakt, że na ruch pieszych wpływa pogoda. W dni

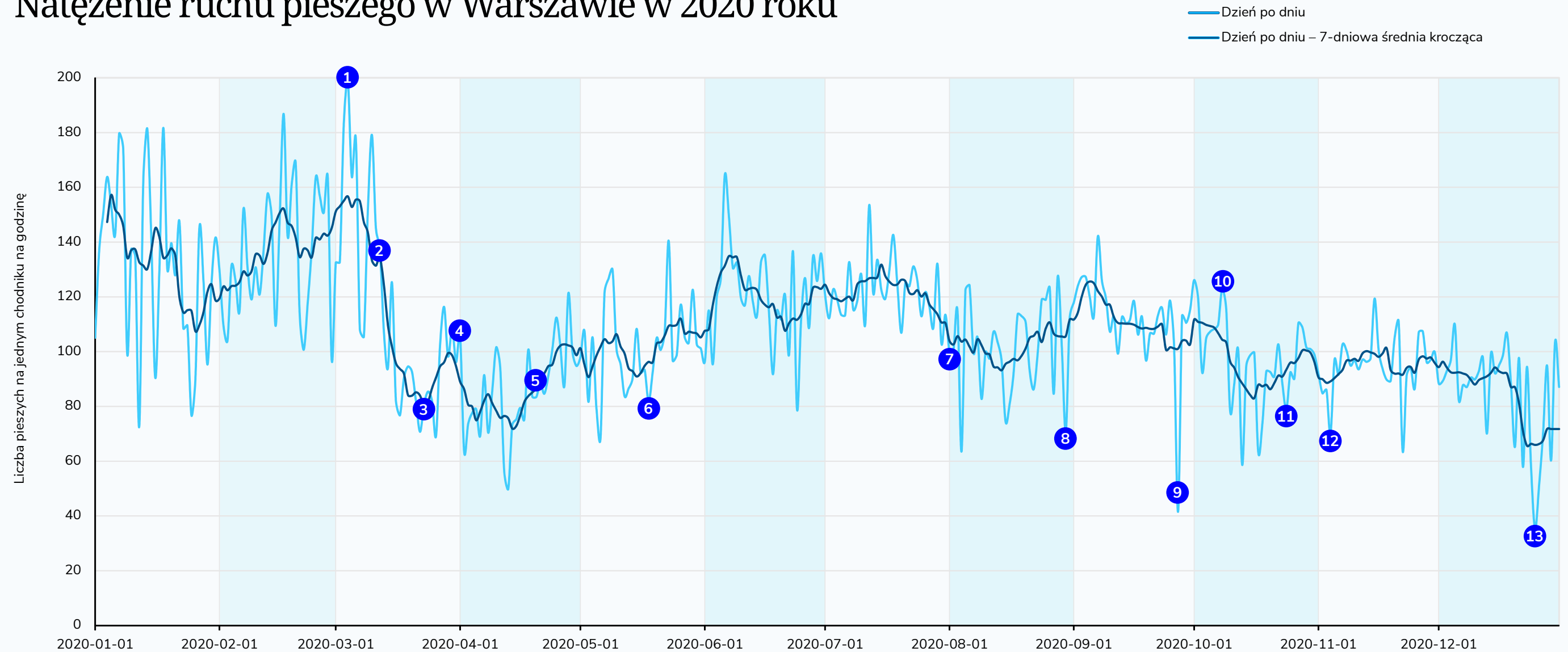
o bardzo dużych opadach ludzi na ulicach jest znacznie mniej. Takim dniem był chociażby 27 września, kiedy było dwukrotnie mniej pieszych niż wynikałoby to ze średniej z końcówki sierpnia.

Jesień, na którą przypadła druga, znacznie dotkliwsza fala pandemii COVID-19, charakteryzowała się powolnym spadkiem aktywności warszawiaków. O ile wiosną odnotowaliśmy gwałtowne załamanie natężenia ruchu, jesienią największy dołek przypadł tuż po objęciu Warszawy żółtą strefą (jednym z obostrzeń wprowadzonych wtedy był nakaz noszenia masek w miejscach publicznych). Potem ruch utrzymywał się na wyższym poziomie niż wiosną, ale też nie został wówczas wprowadzony zakaz przemieszczania się.

¹ <https://warszawa.stat.gov.pl/opracowania-biezace/informacje-okolicznosciowe/inne-turystyka-w-iii-kwartale-2020-r-,12,37.html>

² <https://www.google.com/covid19/mobility/>

Natężenie ruchu pieszego w Warszawie w 2020 roku



1 04.03 – najwięcej pieszych w 2020 r.

2 12.03 – początek lockdownu

3 24.03 – zakaz przemieszczania się

4 01.04 – zamknięcie lasów

5 20.04 – I etap luzowania restrykcji

6 18.05 – otwarcie m.in. gastronomii i fryzjerów

7 01.08 – zaczyna działać bon turystyczny

8 30.08 – burza w Warszawie

9 27.09 – niedziela i załamanie pogody

10 08.10 – Warszawa w żółtej strefie

11 24.10 – zamknięcie szkół ponadpodstawowych i klas IV-VIII

12 04.11 – zamknięcie klas I-III

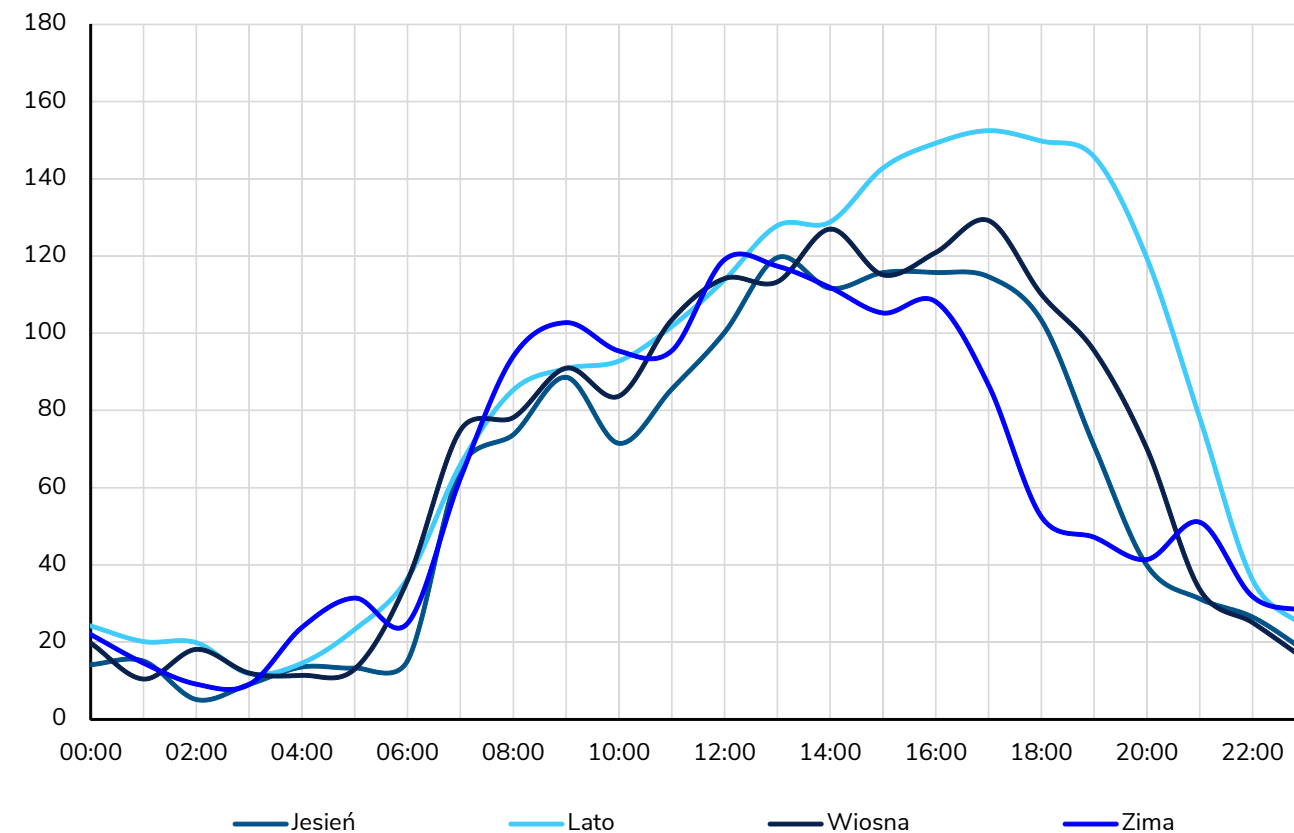
13 25.12 – Boże Narodzenie – najmniej pieszych w 2020

Natężenie ruchu a pory roku

Pory roku i związana z nimi długość dnia słonecznego ma wpływ na zachowania mieszkańców Warszawy. Dłuższy dzień w lecie przesunął szczyt popołudniowej aktywności z 12:00-13:00, jak to jest zimą, na godziny 16:00-18:00. Zimą zaś warszawiacy chętniej funkcjonują w godzinach rannych.

Co ciekawe, popołudnia cieszą się większym zainteresowaniem wiosną niż jesienią, mimo podobnej długości dnia. Ponieważ obie te pory roku były w dużej mierze dotknięte pandemią, należy ostrożnie wyciągać wnioski.

Średnie natężenie pieszych w Warszawie w różnych miesiącach – liczba pieszych/godzinę

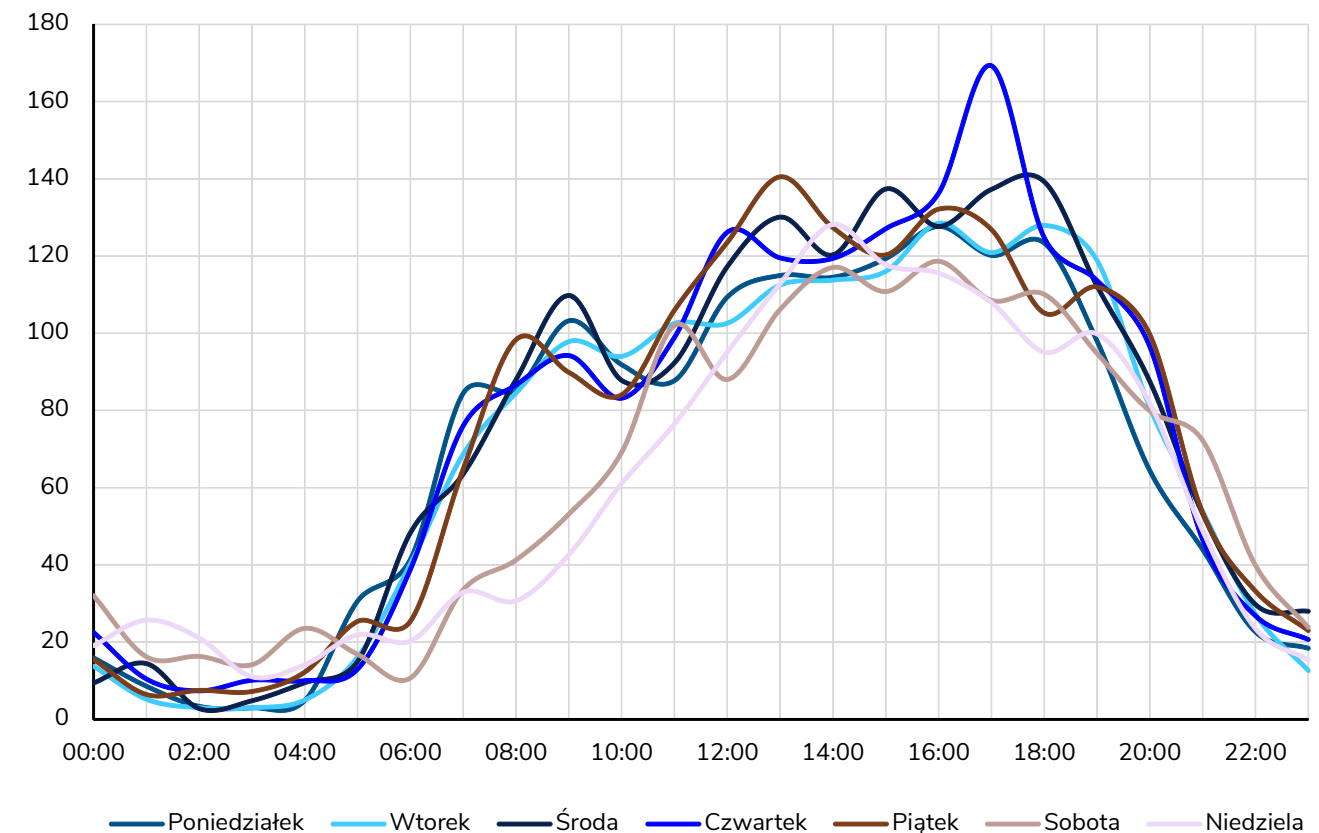


Natężenie ruchu a dni tygodnia

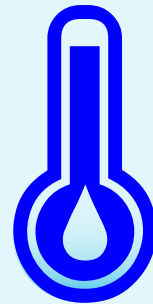
Przeanalizowaliśmy też, jak wygląda rozkład godzinowy natężenia pieszych w poszczególne dni tygodnia. Pierwszym nasuwającym się wnioskiem jest to, że w weekendy warszawiacy lubią spać dłużej, a przynajmniej dłużej siedzą w domu. Dniem o najniższej aktywności w tygodniu jest niedziela.

Każdego dnia roboczego poranny szczyt wypada między 8:00 a 10:00, natomiast popołudniowy jest ruchomy. W piątki wypada o 16:00, zaś w czwartki po 17:00, co sugerowałoby, że warszawiacy lubią domykać rzeczy dzień przed weekendem. Piątek i sobota są dniami o zwiększonej aktywności po 22:00. Wieczorem najniższy ruch jest w poniedziałki.

Średnie natężenie pieszych w Warszawie w różnych dniach tygodnia – liczba pieszych/godzinę



Jak pogoda wpływa na ruch pieszcy?



Wzrost temperatury o 2,5°C
względem dnia poprzedniego
5% więcej ludzi na ulicach



Spadek temperatury o 2,5-5°C
względem dnia poprzedniego
spadek ruchu pieszego o 2%



Spadek temperatury o 5°C
względem dnia poprzedniego
spadek ruchu pieszego o 7%



0,5-1 mm deszczu na godzinę
spadek ruchu o 9,06%
względem dnia poprzedniego



1 mm deszczu na godzinę
spadek ruchu o 35%
względem dnia poprzedniego

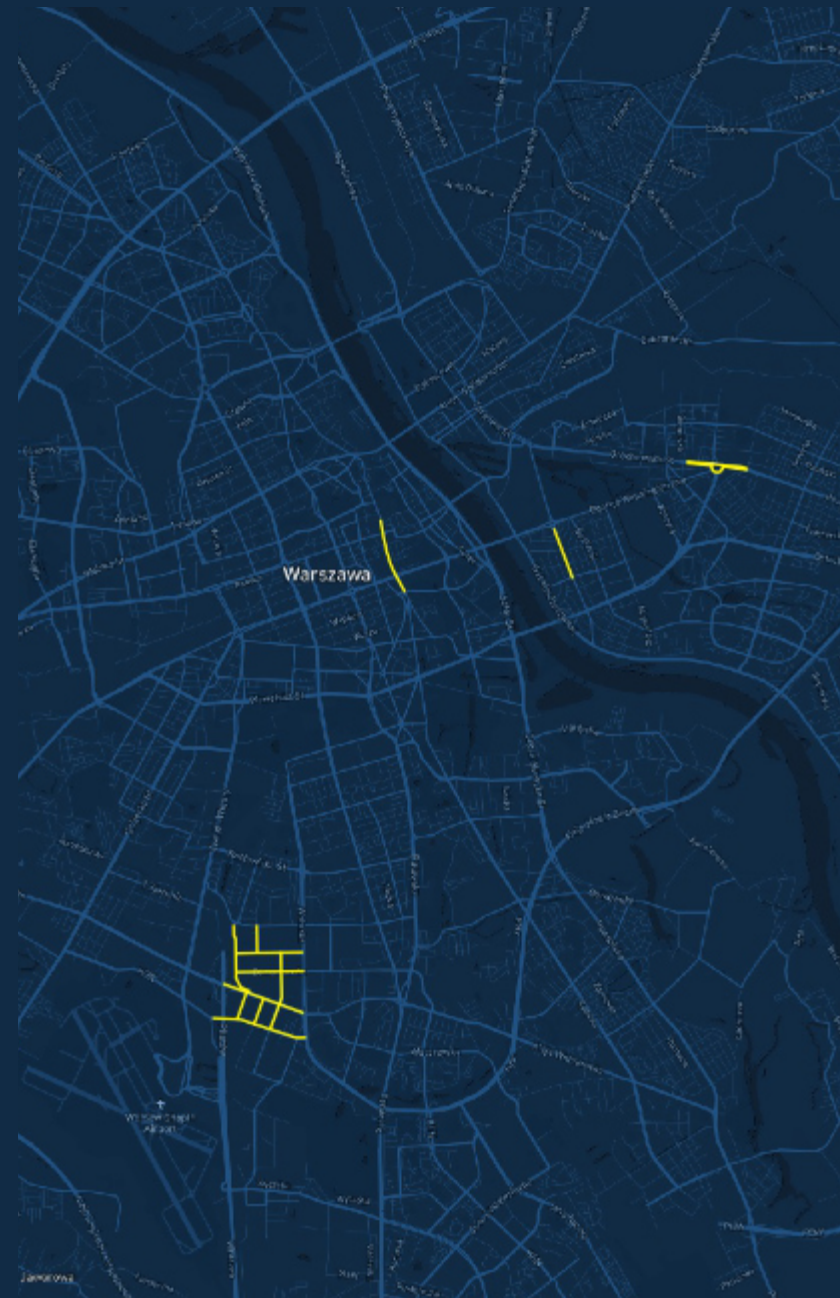


W zachmurzone weekendy
14,2% mniej ludzi niż w słoneczne
weekendy



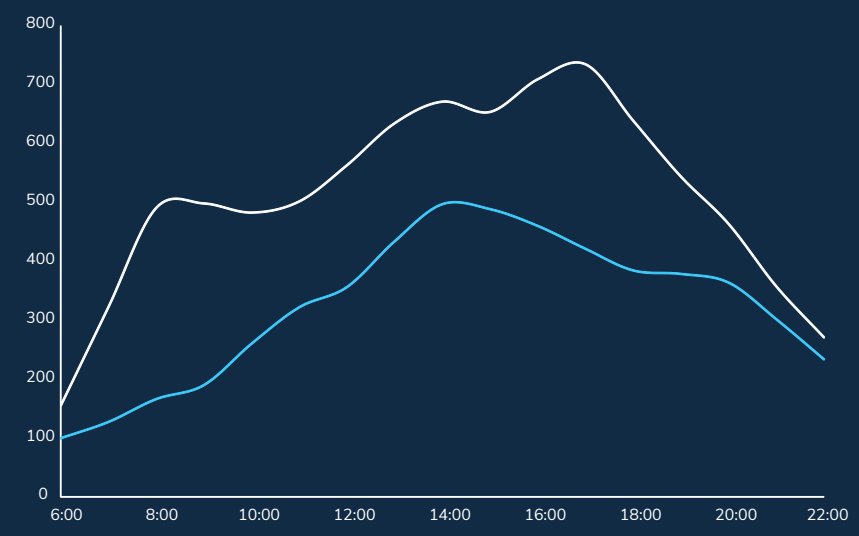
W dni bezwietrzne
(wiatr o prędkości mniejszej niż 1 m/s)
9% więcej ludzi niż przeciętnie

Warszawa na czterech wykresach

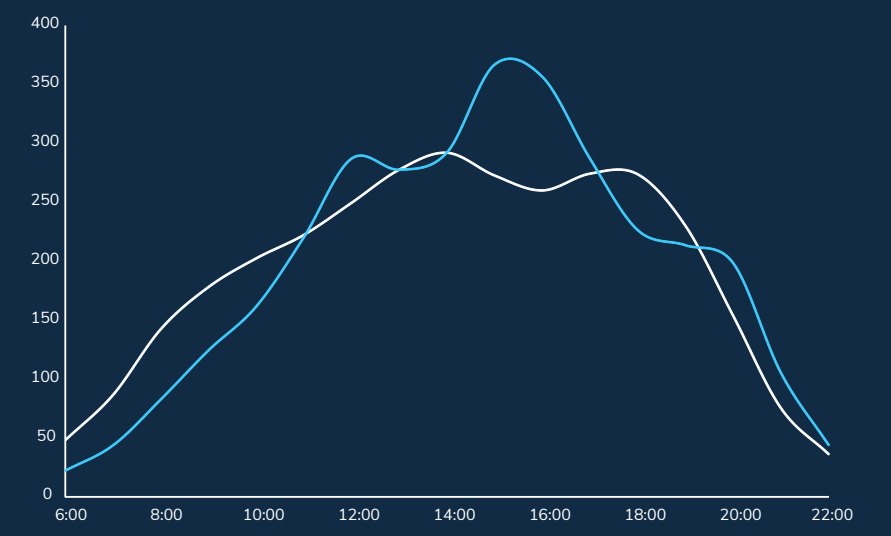


— Dni robocze — Weekendy

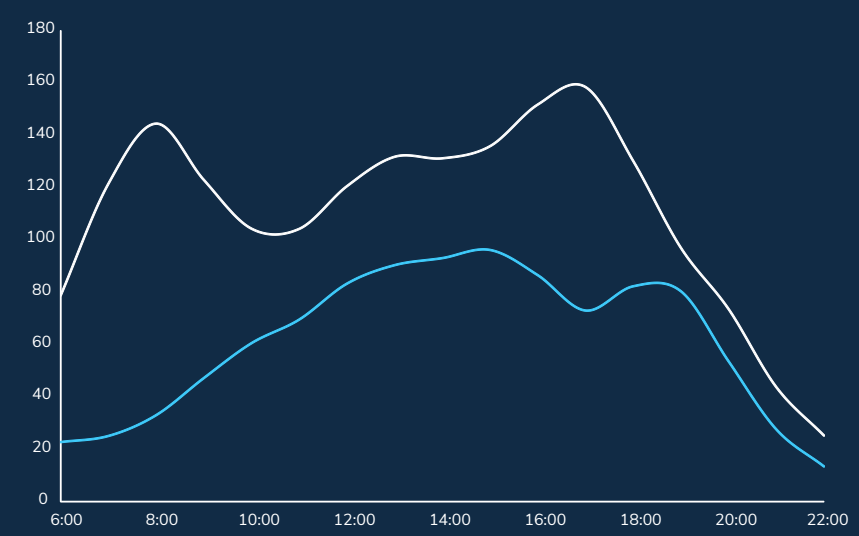
Nowy Świat – liczba pieszych/godzinę
Silny szczyt popołudniowy, ulica o charakterze turystycznym



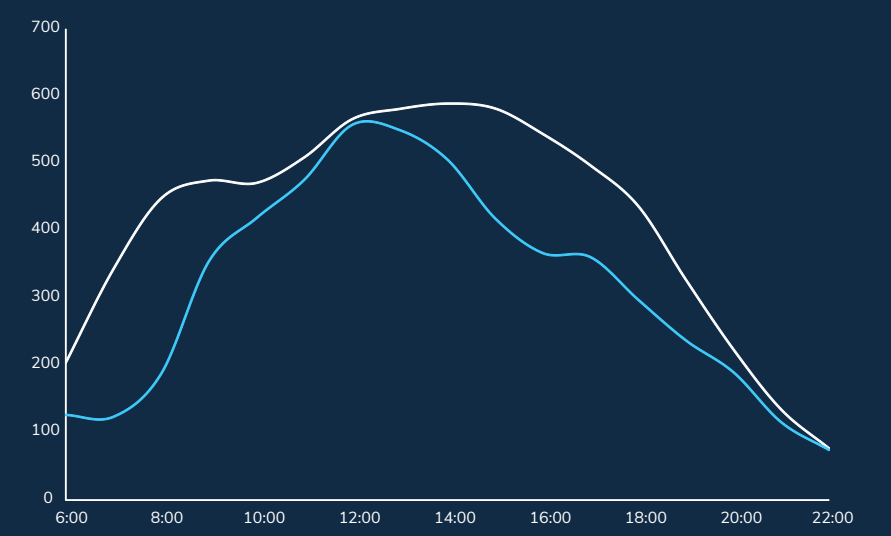
Francuska – liczba pieszych/godzinę
Ulica restauracji, ruch w weekendy przewyższa ruch z tygodnia



Służewiec – liczba pieszych/godzinę
Dzielnica biurowa, wyraźny szczyt poranny i popołudniowy



Rondo Wiatraczna – liczba pieszych/godzinę
Ważny węzeł komunikacyjny, duży ruch w dni robocze i weekendy





Dawid Przemyski, CitiesAI
BUSINESS DEVELOPER

EKSPERT ODPOWIADA

Dlaczego warto mierzyć ruch pieszych?

Dzięki przyjętej metodologii opartej o rzeczywisty pomiar oraz technologii wykorzystującej autorską architekturę machine learning i bazę zdjęć terenowych dla algorytmów AI (sztucznej inteligencji), CitiesAI jest w stanie dostarczać najbardziej precyzyjne dane na temat ruchu pieszych. Lista ich zastosowań jest bardzo długa.

Wszędzie tam, gdzie ruch pieszych jest głównym lub jednym z kluczowych czynników branych pod uwagę w odniesieniu do wyboru lokalizacji, nasze dane stanowią konkretną wartość. W szczególności mam tu na myśli funkcjonujące w obrębie ulic handlowych sklepy, supermarkety (proximity stores), punkty usługowe oraz punkty gastronomiczne. Gdzie otworzyć kolejny sklep? Jak dobrać godziny otwarcia? Dlaczego wyniki sprzedaży różnią się pomiędzy punktami zlokalizowanymi na jednej ulicy? To tylko wybrane pytania, na które nasze dane udzielają odpowiedzi. Wykorzystaj je

do rozwoju swojej sieci handlowej, optymalizacji posiadanych placówek lub decyzji o ekspansji.

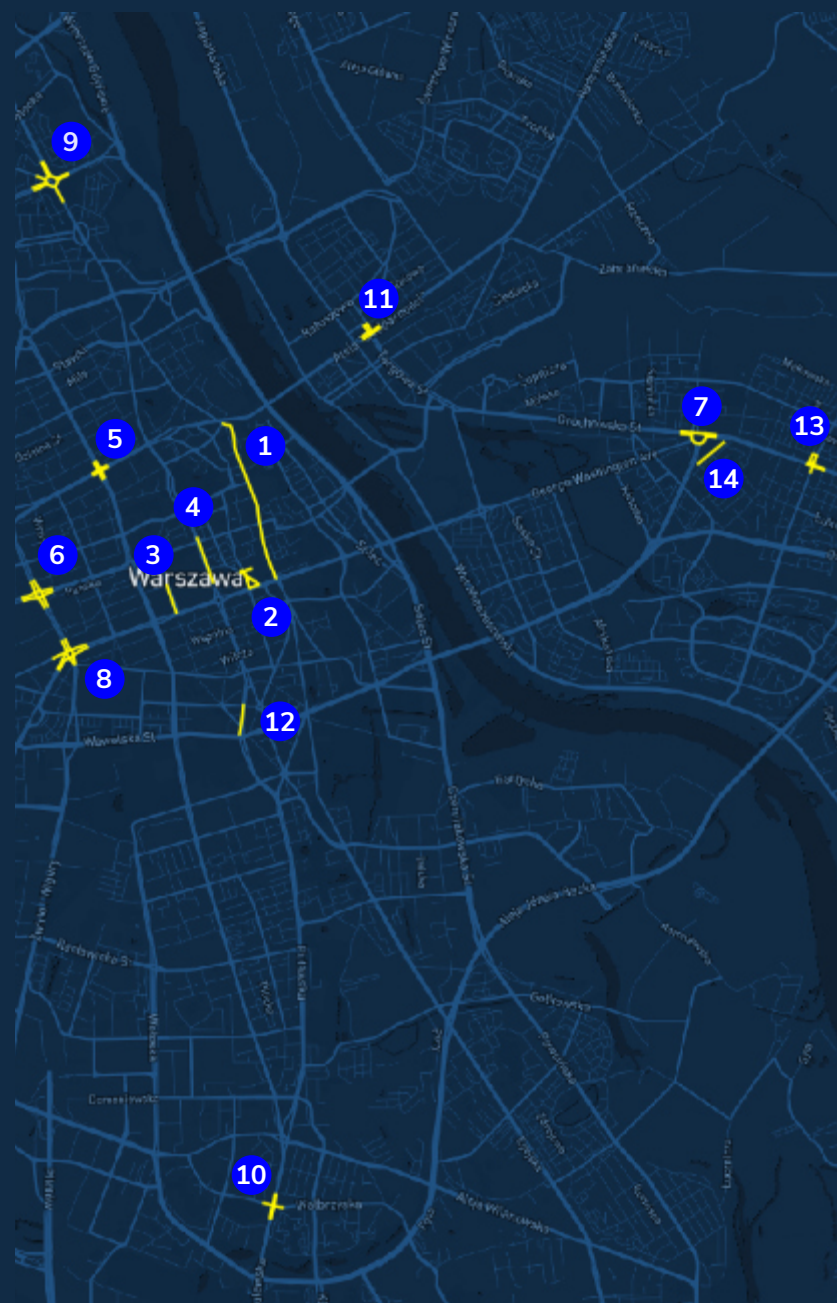
Z analityki CitiesAI korzystają też firmy konsultingowe, badawcze, inwestycyjne oraz zarządcy nieruchomości. W przypadku tych podmiotów pomiar ruchu pieszych może uzupełniać rozbudowane analizy wielokryterialne określające poziom atrakcyjności danej lokalizacji.

Odbiorcą danych na temat ruchu pieszego jest nie tylko biznes. Włodarze wielu miast na świecie zdają sobie sprawę z kwestii ich istotności dla rozwoju miast. Na przykład Melbourne wykorzystuje zautomatyzowany system liczenia pieszych do opracowywania modeli przepływu pieszych, oceny infrastruktury miejskiej i transportu publicznego, monitorowania aktywności handlowej i wsparcia przedsiębiorców w opracowywaniu strategii marketingowych, a także do planowania

i reagowania w sytuacjach kryzysowych. W Polsce tego rodzaju podejście jest dopiero rozwijane – do tej pory brakowało skutecznych metod pomiaru.

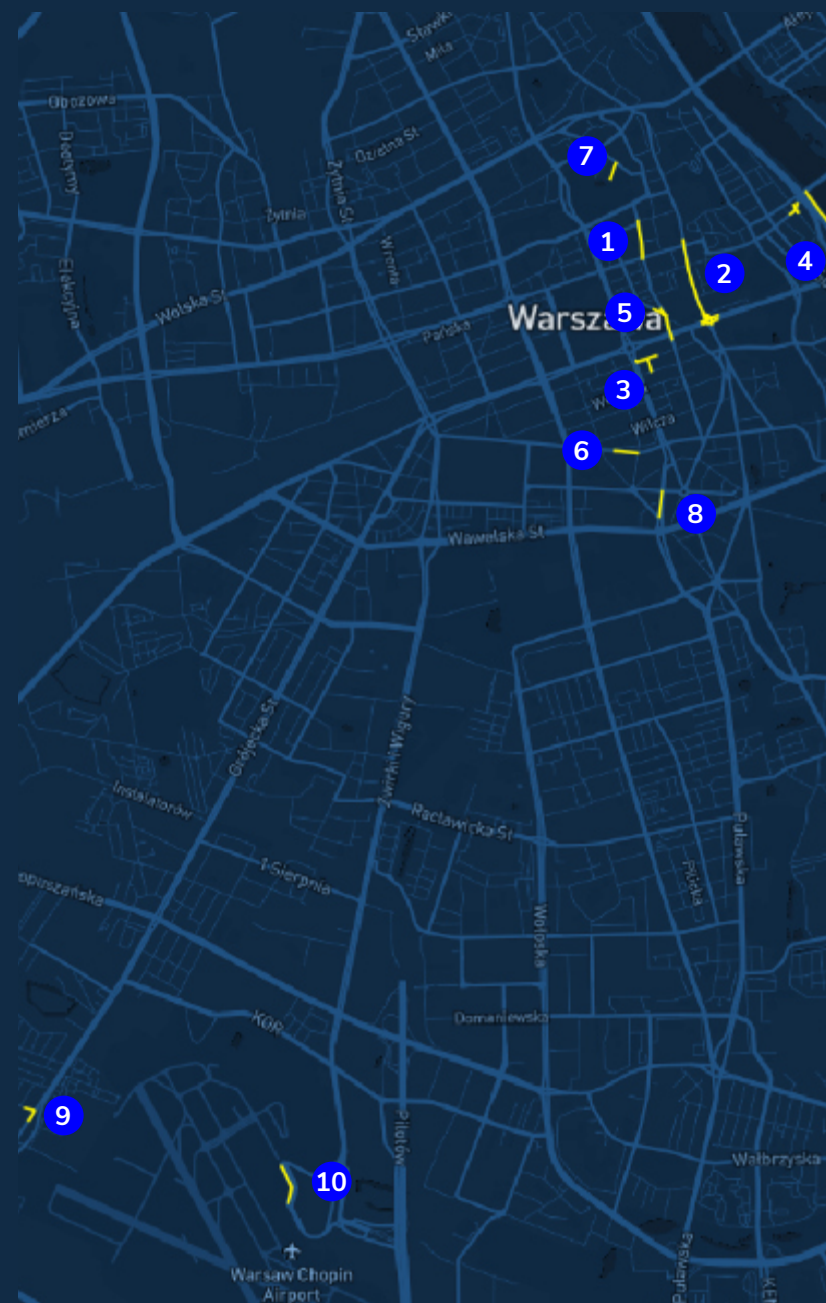
Osobiście jestem przekonany, że potencjał wykorzystywania nowych technologii i podejmowania decyzji w oparciu o precyzyjne dane na temat otaczającej nas rzeczywistości będzie tylko rósł – czy to w odniesieniu do rozwoju biznesu, wydarzeń losowych (jak pandemia COVID-19), czy też w kontekście planowania i zarządzania dynamicznie zmieniającą się przestrzenią miejską.

Najruchliwsze miejsca w Warszawie



7⁰⁰-19⁰⁰

Mimo pandemii COVID-19 największą popularnością cieszyły się miejsca w śródmieściu Warszawy: Trakt Królewski **1**, Plac 5 Rogów z Chmielną **2**, Emilii Plater **3**, Marszałkowska **4** na odcinku od Ronda Dmowskiego do Metra Świętokrzyska, d. Kino Femina **5**. Ruchliwe są też węzły przesiadkowe: Rondo Daszyńskiego **6**, Wiatraczna **7**, Plac Zawiszy **8**, Plac Wilsona **9**, skrzyżowanie Wałbrzyskiej z Puławską **10**, Plac Wileński **11** czy Metro Politechnika **12**. Poza Śródmieściem dużą popularnością cieszyły się okolice targowisk miejskich na Pradze-Południe: Plac Szembeka **13** czy Męcińska **14**.



22⁰⁰-5⁰⁰

W nocy królują miejsca klubowo-restauracyjne: Mazowiecka **1**, Nowy Świat **2**, Parkingowa **3**, Bulwary Wiślane **4**, Plac Pięciu Rogów **5**. Sporo osób przyciąga również Hala Koszyki **6** oraz ulica Fredry **7**, przy której znajduje się Teatro Cubano. Na naszej liście znajduje się również przystanek autobusowy przy Waryńskiego **8**, skąd odjeżdżają nocne autobusy na południe Warszawy. Ciekawostką może być fakt istnienia na liście punktu przy Alei Krakowskiej **9**, gdzie duży ruch występuje przed 5 rano, oraz Lotniska Chopina **10**.

Przebieg pandemii

Jak zmienił się ruch pieszy w Warszawie w trakcie pierwszego i drugiego lockdownu?

Warszawa silnie odczuła obie fale pandemii koronawirusa. To już nie tylko obostrzenia: zamknięte centra handlowe, limity w sklepach i transporcie publicznym, ale też strach o swoje życie spowodował, że pewne miejsca w stolicy się wyludniły. Jedynie okolice parków (Dolinka Służewiecka, Kampinoski Park Narodowy i Las Kabacki) i Wisły zanotowały wzrost osób.

Jak wynika z naszych danych, najsilniej ucierpiało Śródmieście, szczególnie w okolicach Nowego Świata, Krakowskiego Przedmieścia, Dworca

Centralnego i Metra Politechnika, czyli w tych miejscach, które są odwiedzane przez turystów i studentów. Ruch pieszy spadł również w dzielnicach biurowych: w okolicach Ronda Daszyńskiego oraz na Służewcu.

Przeanalizowaliśmy też, jak obostrzenia wpłynęły na warszawski transport publiczny, kościoły, centra handlowe, a także edukację.



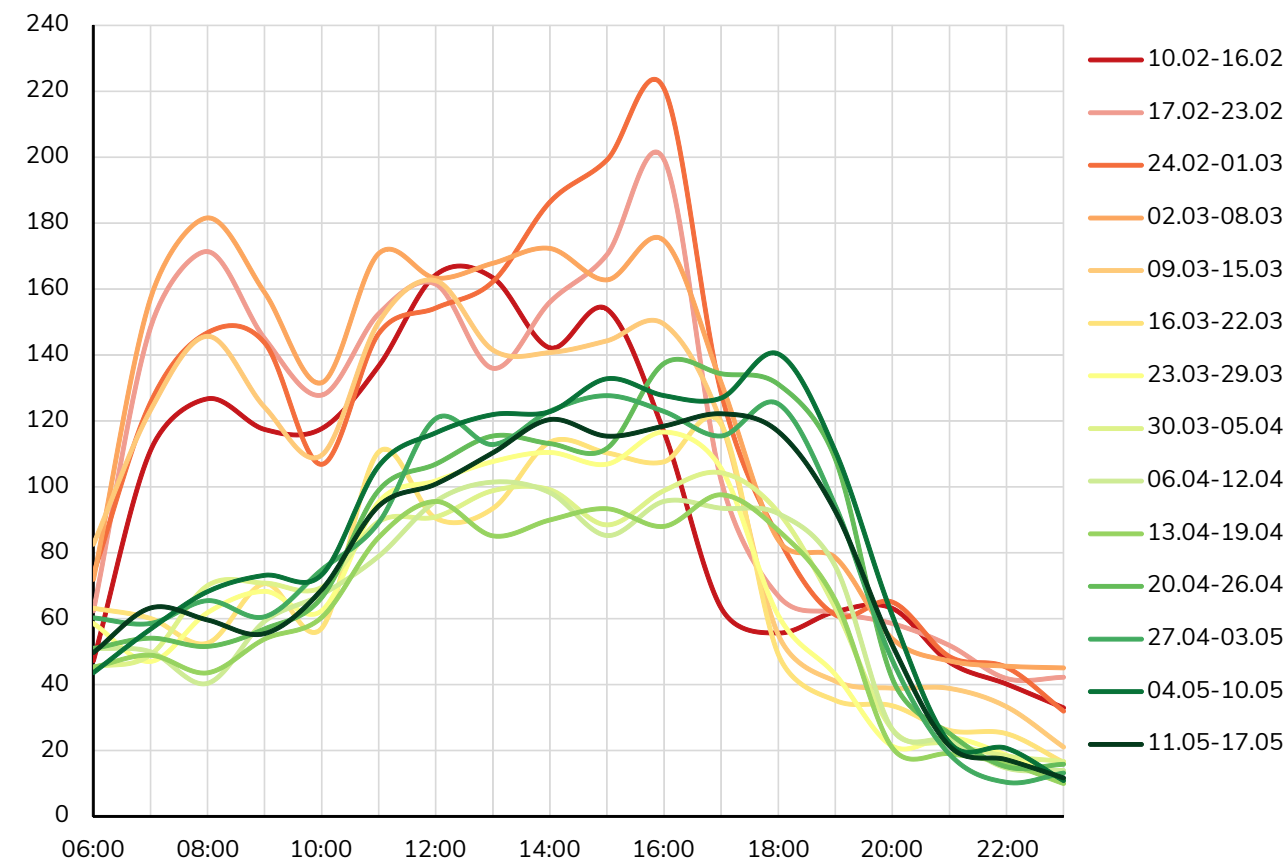
Ruch pieszych w trakcie wiosennego lockdownu

W pierwszych tygodniach obostrzeń największe spadki ruchu wystąpiły na Służewcu, przy Rondzie Daszyńskiego oraz w Śródmieściu. Dzielnice mieszkalne – Praga Północ, Bemowo i Ursynów – zanotowały około 20% mniej pieszych. Najszybciej ruch powrócił do normalności na Bemowie (już w połowie kwietnia)

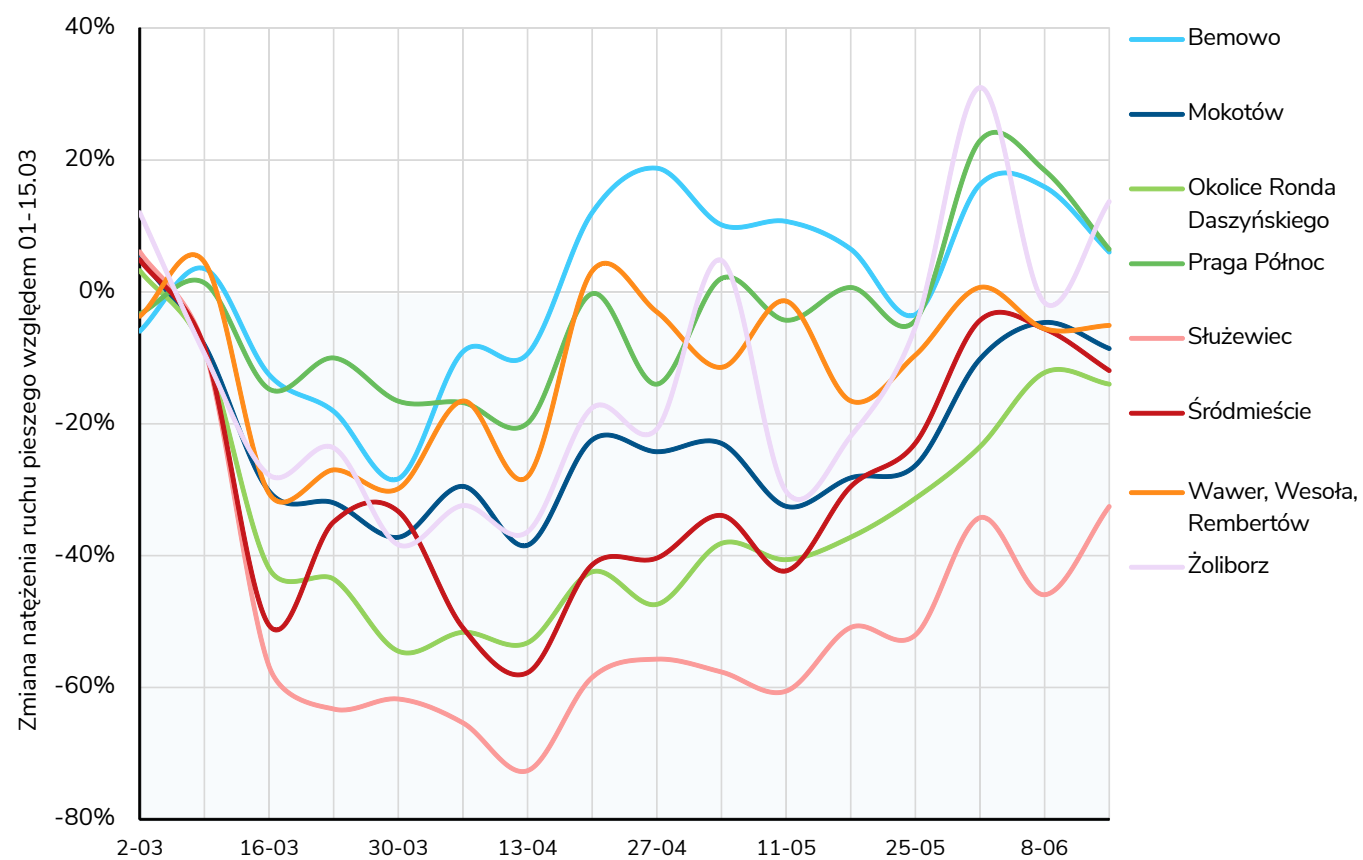
i w Wawrze. W czerwcu większość analizowanych dzielnic wróciła do okresu sprzed pandemii – Śródmieście było temu bliskie (w czerwcu miało spadek rzędu 10%), najgorzej sytuacja wyglądała na Służewcu, gdzie pracownicy nie wrócili do biur. Nawet w czerwcu było tam około 30-40% mniej ludzi względem stanu sprzed pandemii.

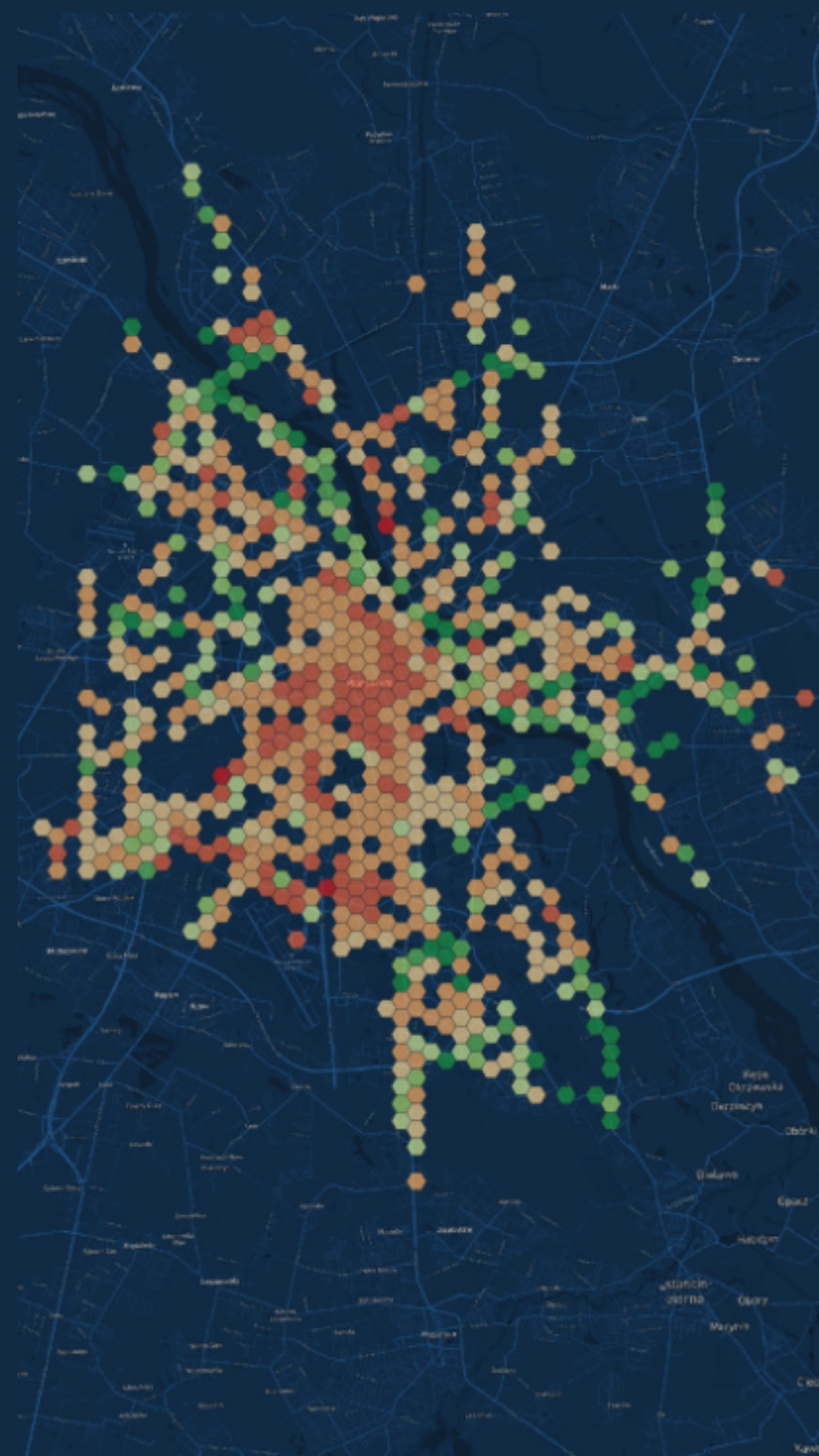
Pandemia w znaczący sposób wpłynęła również na piesze nawyki warszawiaków w ciągu dnia. W lutym ub.r. można było spotkać na ulicach więcej osób o 8:00 niż o 10:00, natomiast od marca ulice były wyludnione do około 12:00. Ucierpiało też życie nocne, po 21:00 ruch był o 50% niższy niż w lutym.

Rozkład godzinowy ruchu pieszego w kolejnych tygodniach wiosennej fali pandemii



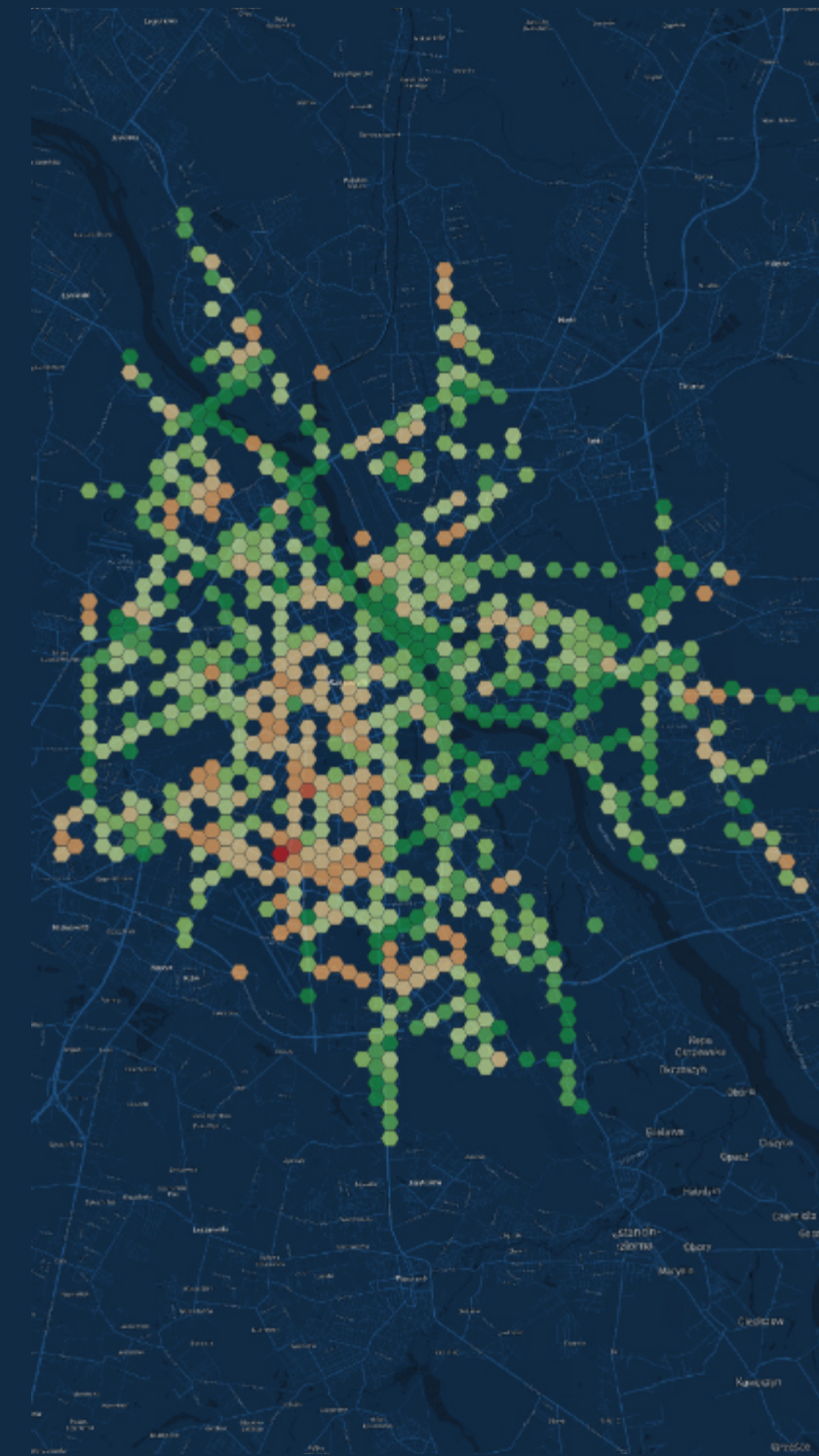
Ruch pieszy w dzielnicach Warszawy w czasie wiosennej fali pandemii





Zmiana ruchu pieszego podczas lockdownu w stosunku do okresu sprzed pandemii

- wzrost o ponad 100%
- wzrost o 50-100%
- wzrost o 25-50%
- wzrost o 10-25%
- spadek o 10-25%
- spadek o 25-50%
- spadek o 50-75%
- spadek o ponad 75%



Zmiana ruchu pieszego w trakcie lata w stosunku do wiosennego lockdownu

Mniejszą aktywność odnotowano w okolicach Ronda Daszyńskiego, Metra Politechnika, Alei Niepodległości, Służewca oraz Starych Bielan. Wzrost zanotowały dzielnice mieszkalne – Bemowo, Praga Południe, Targówek, jak również tereny nadwiślańskie. Ogólnie, jak przedstawiliśmy w Rozdziale 1, latem warszawiacy chętniej wychodzą na ulice i gdyby nie pandemia, to spodziewalibyśmy się równomiernego wzrostu w całej Warszawie.

Dla lepszej czytelności mapy usunięto heksagony, w których ruch nie zmienił się o więcej niż o 10%.

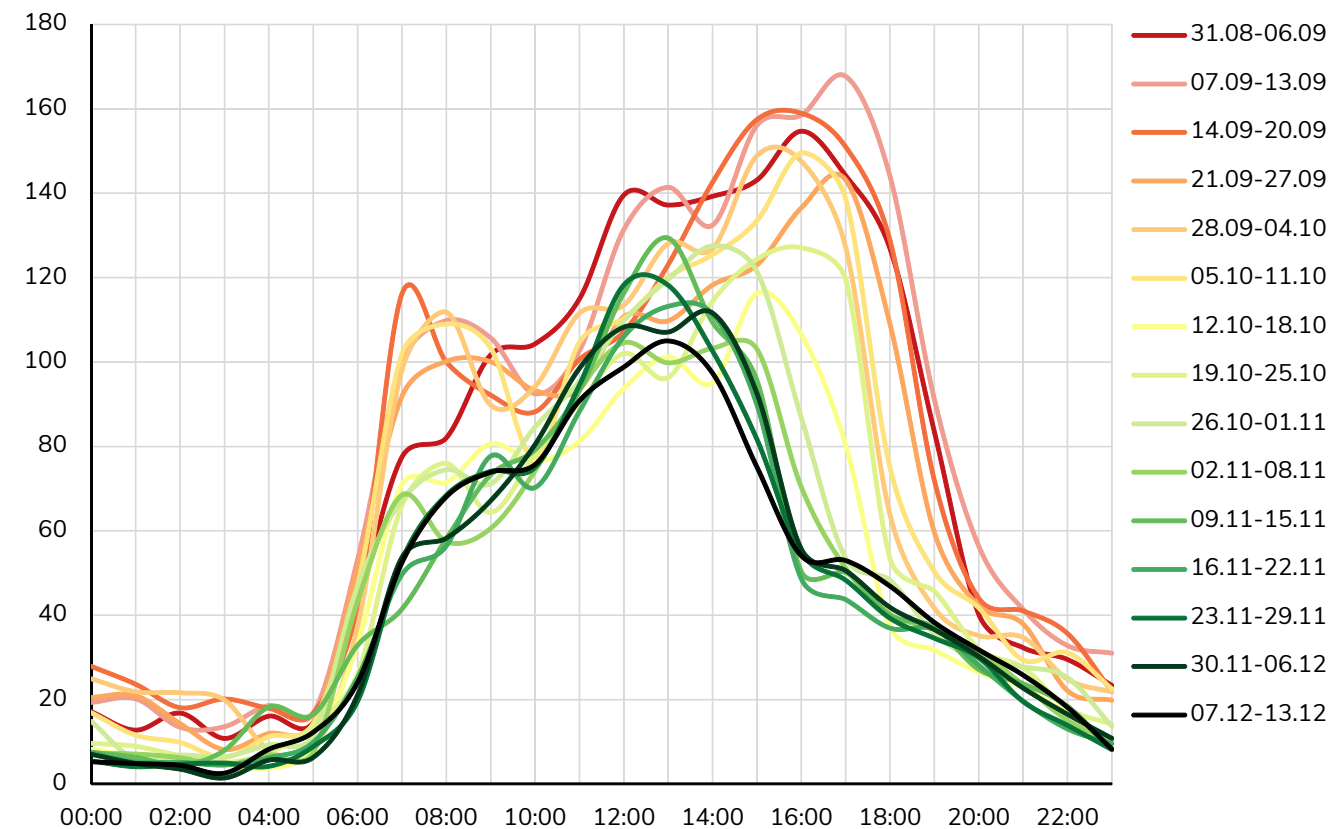
Ruch pieszych w trakcie jesiennego lockdownu

Jesienią spadki były nieco mniejsze niż wiosną. Jest to związane po pierwsze z mniejszą bazą, tj. latem było mniej ludzi na ulicach niż wiosną, jak również nie było formalnego zakazu przemieszczania się. Nie było też zamkniętych lasów i parków. Tym razem to nie Służewiec najbardziej ucierpiało, tam i tak ruch nie wrócił w ciągu lata, lecz okolice Ronda Daszyńskiego oraz Śródmieście.

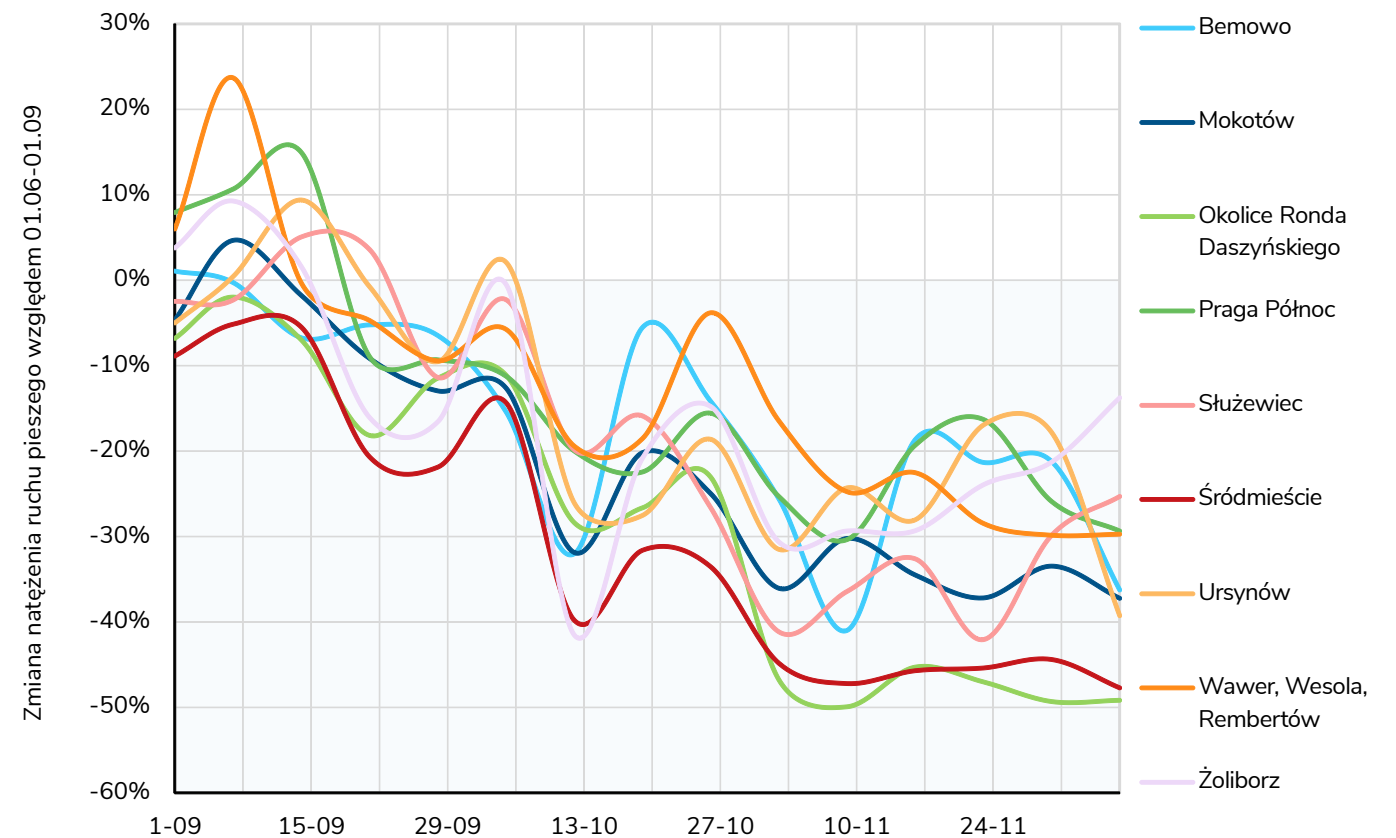
Największe spadki nastąpiły w pierwszej połowie października, kiedy Warszawa znalazła się w strefie żółtej, a liczba chorych przekroczyła 1000 osób dziennie.

Na wykresie godzinowym obserwujemy podobny efekt jak wiosną – z dwuszczytowego rozkładu godzinowego, czyli poranny szczyt o 8:00 i popołudniowy o 16:00-17:00, zrobił się jednoszczytowy o 12:00-13:00.

Rozkład godzinowy ruchu pieszego w kolejnych tygodniach jesiennej fali pandemii

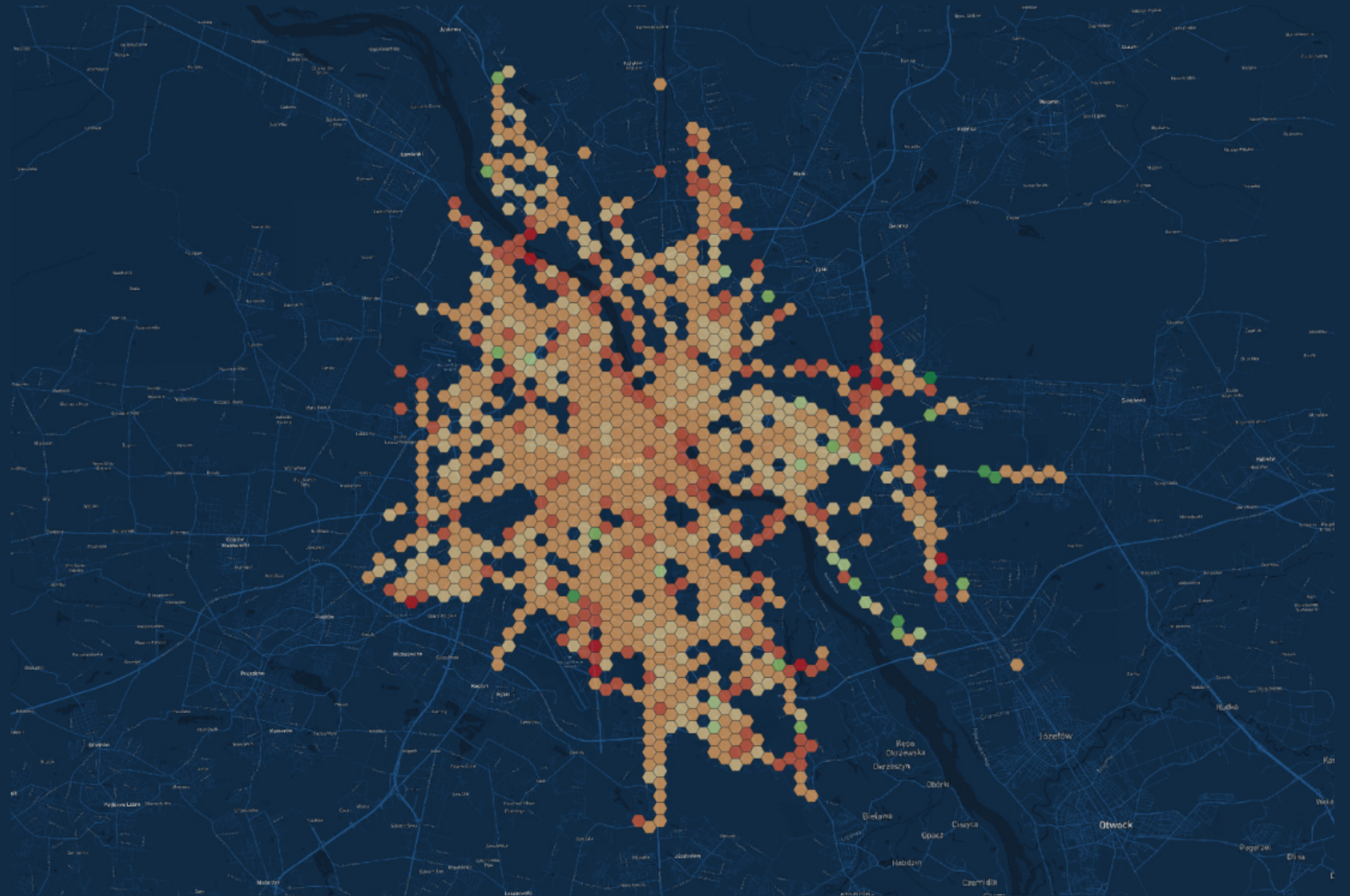


Ruch pieszy w dzielnicach Warszawy podczas jesiennej fali pandemii



Zmiana ruchu pieszego podczas jesiennej fali pandemii w odniesieniu do lata

Na skutek wysokiej bazy najbardziej spadł ruch przy Wiśle, ale możemy przypuszczać, że bardziej ma to związek z chłodniejszymi jesiennymi dniami oraz krótszym dniem niż pandemią. Względnie niskie spadki zanotowały dzielnice mieszkalne – Bemowo, Targówek, Praga-Północ i Praga-Południe.



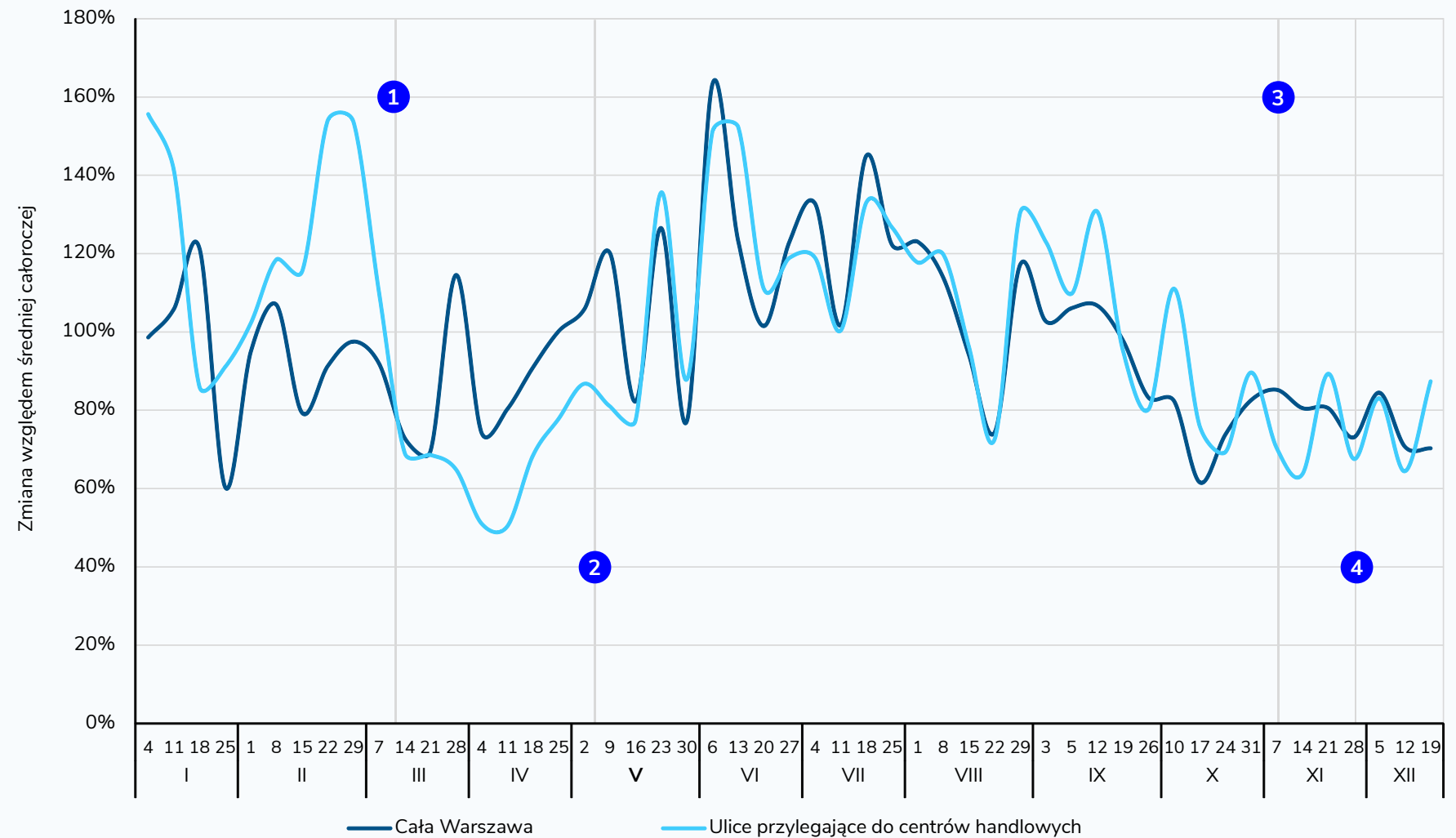
Centra handlowe

Zamknięcie centrów handlowych spowodowało mniejsze zainteresowanie ich okolicami przez ludzi, co wynika z analizy ruchu pieszego wokół 29 największych centrów handlowych w Warszawie. Wybraliśmy soboty jako te dni, w których najmniejszy jest udział osób przemieszczających się do pracy i z powrotem. Niedziele z kolei są zaburzone dniami niehandlowymi.

Jak wynika z naszych danych, ruch zaczął się powoli odbudowywać po otwarciu centrów handlowych w maju, osiągając największą przewagę nad ruchem w pozostałej części miasta we wrześniu i w październiku, tuż przed wprowadzeniem kolejnych obostrzeń.

Gdy 7 listopada ponownie zamknięto centra handlowe, w grudniu klienci nie wrócili w ich okolice. Ruch piesz się nie odbudował tak jak po pierwszym lockdownie.

Natężenie ruchu pieszego przy centrach handlowych w kolejne soboty 2020 roku



1 12.03 – lockdown

2 04.05 – otwarcie centrów handlowych

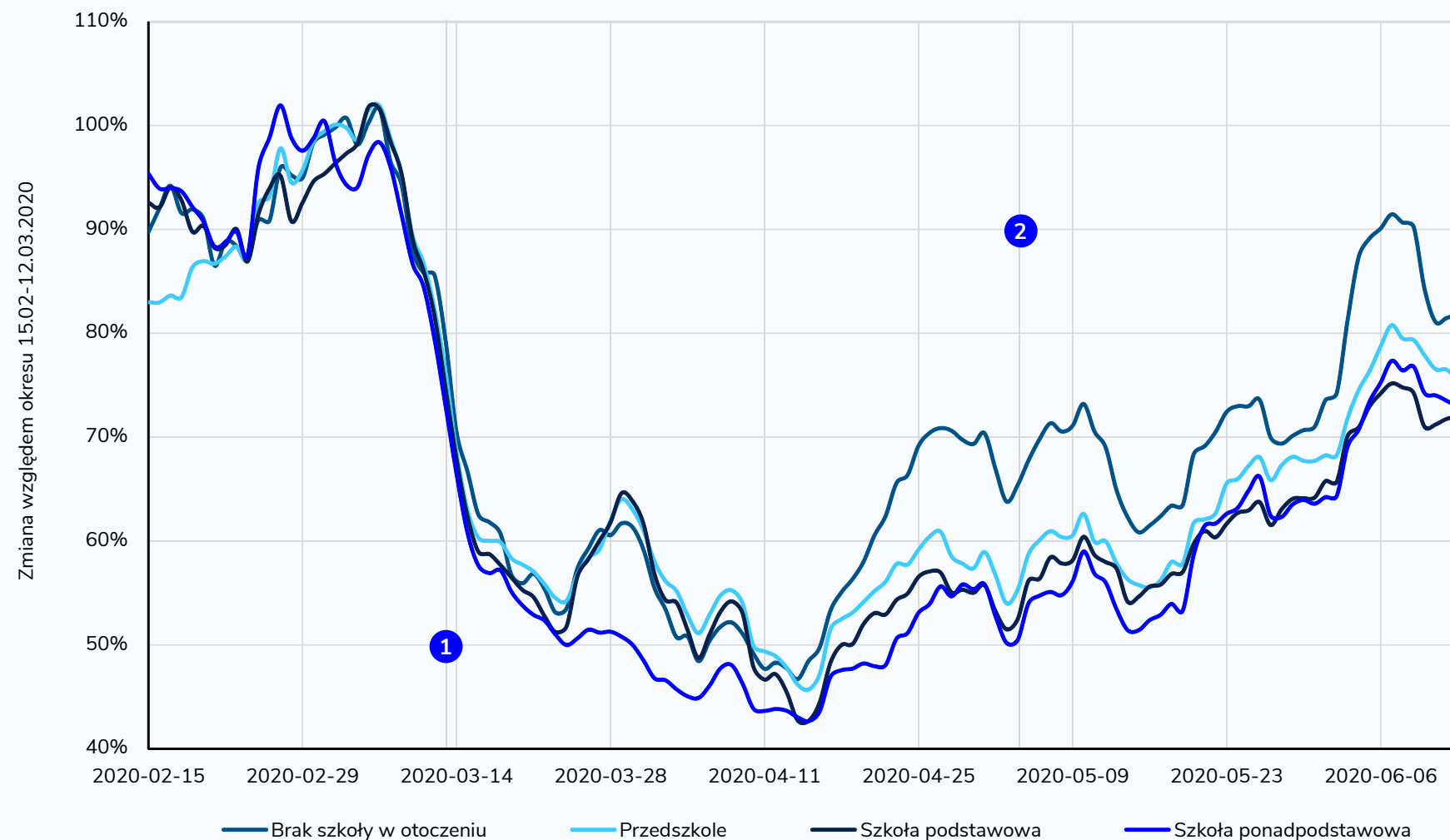
3 07.11 – zamknięcie centrów handlowych

4 28.11 – otwarcie centrów handlowych

Szkoły

Przeanalizowaliśmy otoczenie 637 warszawskich placówek edukacyjnych podczas epidemii: 343 przedszkoli, 216 szkół podstawowych oraz 78 szkół ponadpodstawowych. Pod uwagę wzięliśmy tylko godziny między 6:00 a 16:00, czyli takie, podczas których szkoły mogły generować największy ruch pieszcy. Przed lockdownem największe natężenie ruchu pieszego było wokół szkół ponadpodstawowych. Jednym z czynników mających znaczący wpływ może być to, że do analizowanych liceów czy techników młodzież jest dużo rzadziej podwożona przez rodziców niż to ma miejsce w przypadku młodszych dzieci. 12 marca szkoły zawiesiły zajęcia i największy spadek ruchu pieszego zanotowano przy szkołach ponadpodstawowych. Od połowy kwietnia ruch pieszcy przy wszystkich placówkach edukacyjnych pozostaje o 10-20 p.p. niższy od reszty miasta.

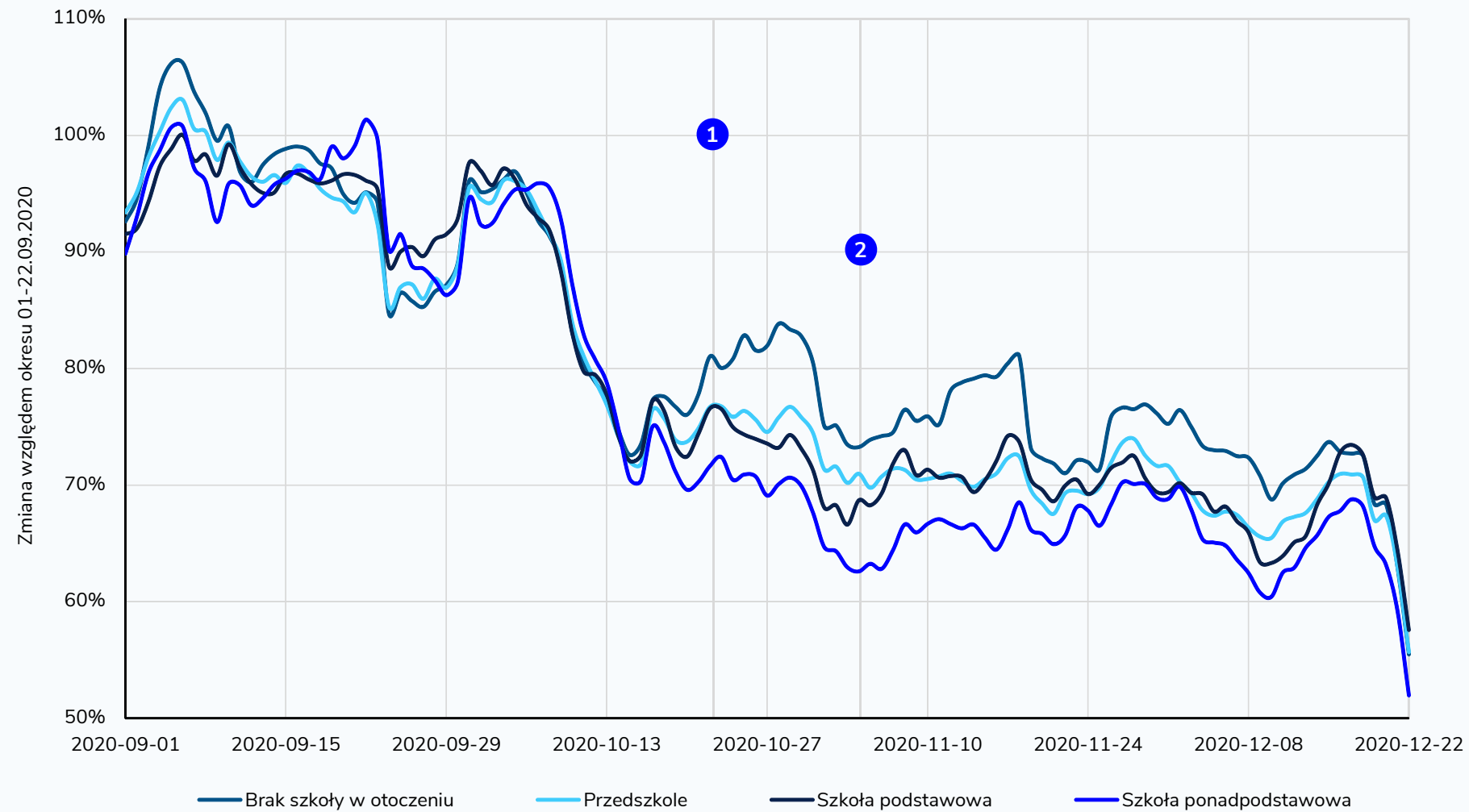
Ruch pieszcy w odległości 200 m od szkół podczas wiosennej fali pandemii COVID-19



1 12.03 – lockdown

2 04.05 – otwarcie żłobków i przedszkoli

Ruch pieszy w odległości 200 m od szkół podczas jesiennej fali pandemii COVID-19



1 24.10 – zamknięcie szkół ponadpodstawowych i klas IV-VIII

2 04.11 – zamknięcie klas I-III

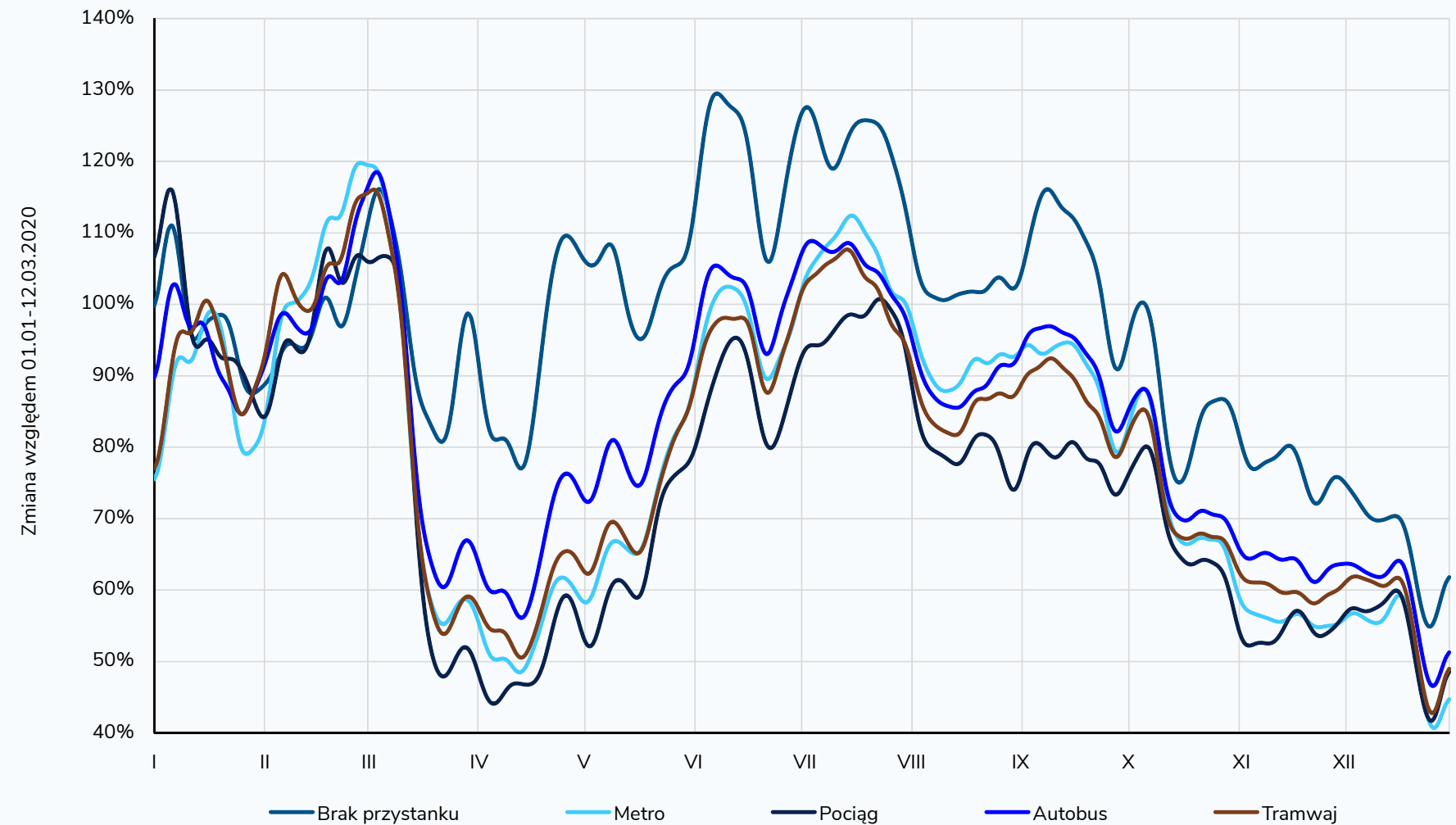
Podobny efekt odnotowaliśmy jesienią, chociaż wówczas te różnice były już niższe i oscylowały wokół 10 p.p. Może to mieć związek z pogarszającą się pogodą i ogólnie mniejszą aktywnością warszawiaków w tym czasie.

Transport publiczny

Pandemia COVID-19 zmieniła nawyki transportowe mieszkańców Warszawy. Wpływ obostrzeń oraz lęk warszawiaków przed zarażeniem się w ścisłości były widoczne w analizie, jaką przeprowadziliśmy wokół przystanków autobusowych, tramwajowych, metra oraz pociągów podmiejskich. Spadek ruchu podczas wiosennego lockdownu sięgał 50% i najbardziej dotknął okolice dworców, w nieco mniejszym stopniu przystanki autobusowe.

Z naszych danych wynika, że latem najszybciej warszawiacy zaczęli korzystać z metra – to w jego okolicach odnotowaliśmy największą liczbę osób. Wraz z postępem jesiennej fali epidemii wszystkie środki transportu miały ruch na poziomie wiosennego lockdownu.

Natężenie ruchu pieszego w okolicach przystanków komunikacji miejskiej w czasie pandemii COVID-19



Jak pandemia wpłynęła na ruch i zachowania konsumentów?

Obecna sytuacja epidemiologiczna oraz powiązana z nią izolacja niewątpliwie wpłynęła na przemieszczanie się mieszkańców Warszawy oraz pozostałych miast w Polsce. Jakże konkretnie zjawiska wpłynęły na zmianę naszych zachowań oraz jak może wyglądać nowa rzeczywistość? Ciekawe wnioski odkrywa zestawienie danych CitiesAI z badaniami polskiego społeczeństwa, wykonanymi przez ekspertów PwC¹.

Znaczna większość z nas obecnie bardziej dba o stan swojego zdrowia psychicznego i fizycznego. Dlatego forma pracy i nauki zdalnej, dająca poczucie bezpieczeństwa, zyskała ogromną popularność wśród wielu warszawskich pracodawców czy uczelni oraz pracowników i studentów. Ma to z pewnością niemały wpływ na spadek ruchu pieszego m.in. w Śródmieściu, przy Metrze Politechnika lub w okolicach ul. Domaniewskiej.

Zauważalny jest również spadek ruchu w transporcie publicznym oraz środkach komunikacji typu co-sharing, głównie w grupie osób powyżej 45 roku życia. Statystyki pokazują, że 26% Polaków częściej wybiera teraz swój własny samochód niż przed wybuchem epidemii. Ciekawym faktem jest również wzrost popularności przejazdów rowerem lub przemieszczania się pieszo, tendencja ta ma niewątpliwie pozytywny wpływ na zdrowie mieszkańców i środowisko.

Zmiana zachowań Polaków w przestrzeni miejskiej podyktowana jest nie tylko kolejnymi rozporządzeniami dotyczącymi ograniczeń przemieszczania się, ale także zamknięciem obiektów gastronomicznych oraz centrów handlowych. Coraz chętniej wykonywane są zakupy online, co przyznaje 1/3 z nas. Nie dotyczy to jednak artykułów spożywczych, po które mimo pandemii wciąż wybieramy się do sklepów

stacjonarnych w bliskiej odległości od naszego miejsca zamieszkania. Niewątpliwie większa potrzeba zakupów w sklepie tradycyjnym występuje wokół osiedli zamieszkiwanych głównie przez osoby starsze, które nie korzystają na co dzień ze sklepów internetowych lub obawiają się przemieszczać, by nie narazić swojego stanu zdrowia.

Zdarzenia, które przyniósł nam rok 2020, trwale zmienią zasady funkcjonowania gospodarki światowej oraz zwyczaje zakupowe konsumentów. Dlatego tak ważne jest bieżące monitorowanie otaczającej nas rzeczywistości oraz gromadzenie i analizowanie dynamicznych i aktualnych danych. Tylko w ten sposób możliwe będzie szybkie i efektywne adaptowanie się firm do nowej rzeczywistości i odpowiadanie na potrzeby klientów.



Michał Kliś, PwC
GEOANALYTICS, SENIOR MANAGER,
GEOSPATIAL HUB LEAD

¹ <https://www.pwc.pl/pl/pdf-nf/2020/raport-pwc-nowy-obraz-polskiego-konsumenta.pdf>;
<https://www.pwc.pl/pl/pdf-nf/2020/polski-sektor-modowy-wplyw-covid19.pdf>



26%

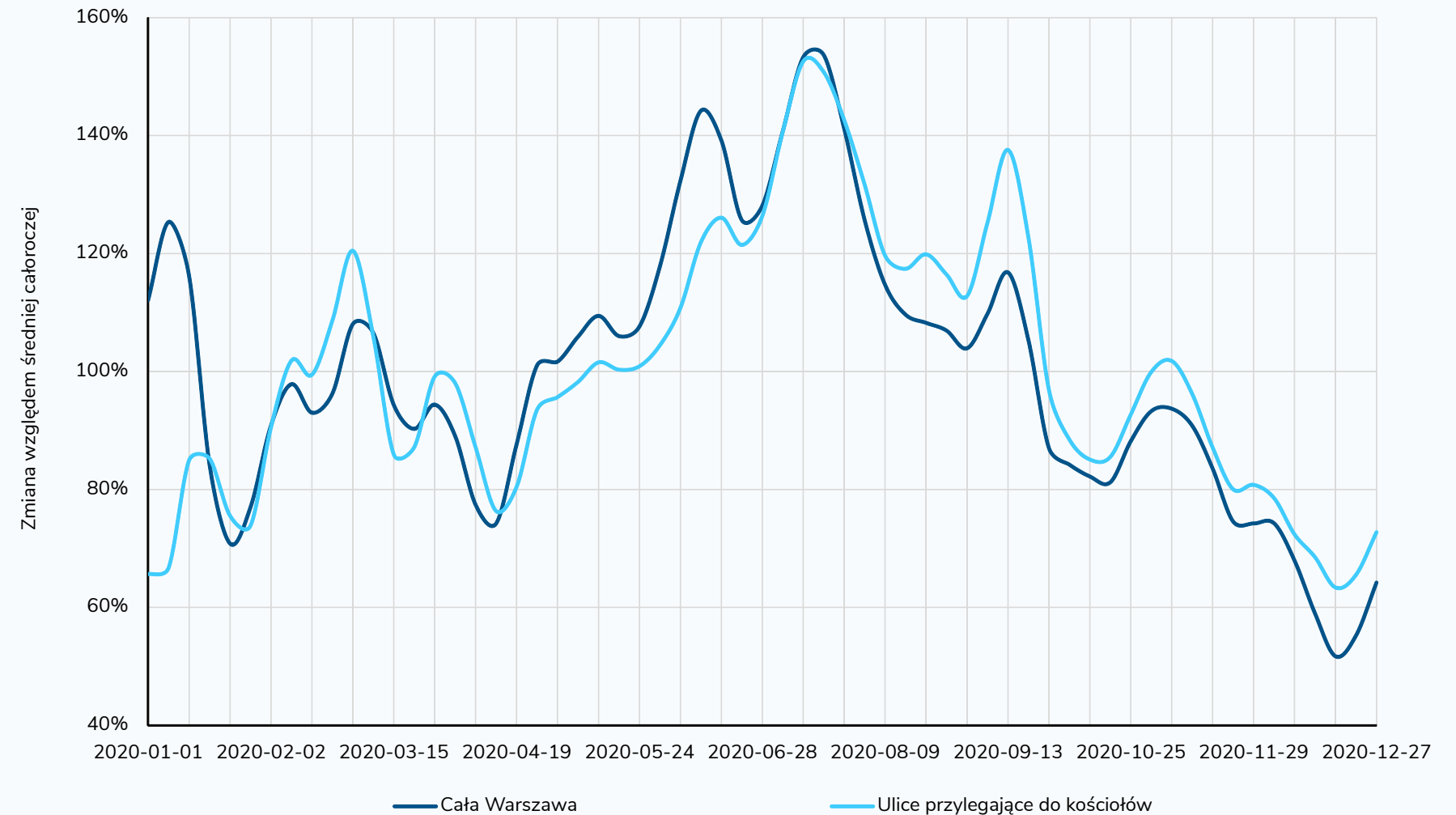
Polaków częściej wybiera swój własny samochód niż przed wybuchem epidemii.

Kościóły

Przeanalizowaliśmy również ruch pieszy wokół 129 kościołów w Warszawie w kolejne niedziele 2020 roku. Pod uwagę wzięliśmy godziny 5:00-22:00. W tym wypadku wpływ obostrzeń był bardziej widoczny wiosną niż jesienią.

W czerwcu ruch zaczął wracać do normy i do końca roku utrzymywał się wyższy niż poza okolicami kościołów. Nawet jesienią, gdy liczba zachorowań na koronawirusa dochodziła do dziesiątek tysięcy, ludzie nie zaprzestali chodzenia do kościołów.

Natężenie ruchu pieszego przy kościołach w kolejne niedziele i święta 2020 roku



Sektory

Najbardziej atrakcyjne lokalizacje
w Warszawie pod kątem handlu,
gastronomii i turystyki.





Marta Machus-Burek, Colliers

SENIOR PARTNER, DYREKTOR DZIAŁU
POWIERZCHNI HANDLOWYCH

+48 691 711 235

marta.machus-burek@colliers.com

EKSPERT ODPOWIADA

Jak zmieniło się handlowe oblicze Warszawy?

Jedną z charakterystycznych cech rynku handlowego Warszawy i innych polskich miast jest to, że typowe ulice handlowe (high streets), które znamy z wielu miast europejskich, nie istnieją. Handel nowoczesny skupia się w centrach handlowych, których oferta ewoluowała w ostatnich latach w kierunku miejsc łączących zakupy, usługi, spędzenie czasu czy rozrywkę. Wiele marek handlowych, szczególnie popularnych międzynarodowych brandów odzieżowych, rozważając lokalizację uliczną w Warszawie, wskazywało jedynie na fragment ulicy Marszałkowskiej obejmujący Wars Sawa Junior jako na potencjalne miejsce dla ich sklepu flagowego. Nie zakładam, że pandemia i zmiany z nią związane wpłyną znacznie na powstanie nowych lokalizacji przy ulicach o charakterze high streets. Jest to kwestia dużo bardziej komple-

sowa, na którą wpływa wiele czynników, na przykład brak jakościowych nieruchomości.

Jako ulice handlowe o zdefiniowanym charakterze, dedykowane markom niszowym i premium, traktowane były i są ulica Mokotowska, Plac Trzech Krzyży czy okolice Placu Piłsudskiego. Ulice Nowy Świat i Krakowskie Przedmieście w ujęciu atrakcyjności handlowej skupiły ofertę gastronomiczną oraz tę nakierowaną na turystów i zakupy impulsywne.

Wraz z rozwojem inwestycji biurowych i mieszkaniowych oraz pojawieniem się infrastruktury komunikacyjnej metra na bliskiej Woli, wzrosło zainteresowanie lokalami ulicznymi w tym rejonie miasta. Obejmowało ono przede wszystkim ofertę gastronomiczną, usługową i zakupów codziennych.

Tam, gdzie rozwijały się inwestycje biurowe połączone z mieszkaniami i dodatkowo dobrze skomunikowane, obserwowaliśmy przed pandemią wzrost atrakcyjności lokali handlowych i usługowych. Głównym kryterium, niezależnie od grupy docelowej, jest widoczność, dostępność, możliwość oznakowania lokalu, a przede wszystkim duże przepływy ludzi przechodzących, mieszkających i pracujących w pobliżu.

Wraz z pandemią i pojawieniem się ograniczeń związanych z przemieszczaniem się ludzi, a także działalnością biznesową, zmieniły się lokalizacje, w których w Warszawie koncentrowało się zagęszczenie ludzi. Punkty grawitacji ruchu pieszych przeniosły się ze Śródmieścia i całego obszaru CBD (Central Business District) na obszary oddalone od centrum – skupiska osiedli mieszkaniowych, w tym między innymi: Miasteczko Wilanów, Skorosze czy Ursynów, wszędzie tam, gdzie dominuje intensywna zabudowa wielorodzinna. Centrum miasta, w ujęciu tak potrzebnego do handlu codziennego ruchu pieszych, wyludniło się w ubiegłym roku.

Analiza danych dotyczących odwiedzalności galerii handlowych po pierwszym lockdownie pokazała ewidentnie, że klienci, mając już możliwość robienia zakupów w centrach, wybierali te zlokalizowane blisko miejsca zamieszkania lub na obrzeżach Warszawy, unikając tym samym największych projektów handlowych zlokalizowanych w centrum lub wśród dystryktu biurowego na Mokotowie. Z troski o swoje bezpieczeństwo klienci preferowali

też mniejsze centra. To samo dotyczyło ulic handlowych zlokalizowanych w centrum Warszawy. Wraz z pracą w domu, nauką zdalną na uczelniach i w szkołach, a także brakiem turystów i podróżujących ucierpiały lokale handlowe i usługowe znajdujące się w atrakcyjnych przed pandemią lokalizacjach centralnych i o dużych przepływach ludzi.

Nasi klienci, na przykład z sektora gastronomii, którzy posiadają sklepy zlokalizowane zarówno w centrum, przy głównych szlakach pieszych, jak i te położone w dzielnicach mieszkaniowych, wskazywali, że obroty w centralnych lokalizacjach rosły najwolniej, często osiągając maksymalnie 30-40% obrotów sprzed pandemii. Natomiast lokale położone w obszarach skupisk mieszkaniowych szybko odrabiały straty i osiągały podobne obroty jak przed pandemią. To samo dotyczyło sklepów z zakupami codziennymi czy punktów usługowych.

Od drugiej połowy 2020 roku obserwujemy wzrost pustostanów i rotację najemców w centrum Warszawy, szczególnie w okolicach ulic Jana Pawła II i Marszałkowskiej. Największa rotacja dotyczy przede wszystkim lokali gastronomicznych. Ponad ¼ nowych pustostanów, jak wynika z naszego badania z ubiegłego roku, to lokale po zlikwidowanych kawiarniach, restauracjach czy barach. Według mnie jest to tendencja krótkoterminowa, związana z radykalnymi ograniczeniami funkcjonowania tej branży, przy jednoczesnym braku efektywnego wsparcia. W krótkim horyzoncie czasowym ta tendencja może się jeszcze pogłębiać, ponieważ część biznesów z tego sektora będzie





zmuszona zamknąć lub znacznie ograniczyć swoją działalność. Jednak w średniej perspektywie atrakcyjność lokalu w centrum miasta będzie ponownie wzrastała.

Lokale przy szlakach ruchu pieszego odżyją wraz z luzowaniem ograniczeń, pojawieniem się turystów i podróżujących, a także otwarciem uczelni. Ponieważ nie ma tam dużego wyboru jakościowych lokali, szacujemy, że na miejsce zamkniętych biznesów i tych, które niestety jeszcze się zamkną, pojawią się nowe alternatywy. Wszystko zależy od czasu trwania pandemii.

Biorąc pod uwagę typy lokalizacji handlowych, pandemia skierowała uwagę niektórych sieci na potrzebę dywersyfikacji lokalizacji. Marki, które dotychczas występowały wyłącznie w dużych centrach handlowych, zaczęły rozważać opcje lokali w parkach handlowych. Jest to naturalny kierunek, ponieważ obostrzenia dotyczące zamknięcia sklepów nie objęły wielu mniejszych parków handlowych ani centrów zakupów codziennych. W zależności od typu oferty zaobserwowaliśmy także rosnące zapotrzebowanie na lokale uliczne wśród sieci handlowych chcących zdywersyfikować rodzaje lokalizacji. Jednak w tym przypadku obszary zainteresowania kierowane były przede wszystkim w rejony o dużej koncentracji mieszkańców i naturalnego lokalnego ruchu pieszych.

Trwająca dyskusja na temat modelu pracy przyszłości wskazuje, że będzie on najprawdopodobniej związany z pracą hybrydową. To oczywiście

oznacza zmianę funkcji biur, ich rozlokowania czy strategii firm w kierunku biur rozproszonych geograficznie na terenie miasta, a nie skoncentrowanych w jednym miejscu. Takie strategie mogą z jednej strony osłabić atrakcyjność lokali położonych w dużych skupiskach biur, szczególnie tych bez tkanki mieszkaniowej, a z drugiej wpłynąć pozytywnie na lokalizacje poza obszarem CBD czy bliskiej Woli, jeżeli pojawi się w nich nowoczesna oferta biurowa.

To, co według nas nabierze jeszcze większego znaczenia dla potencjalnych najemców, to rozwijające się w ramach Warszawy obszary o dużej intensywności zabudowy mieszanej, z przewagą mieszkalnictwa wielorodzinnego, ale obejmujące też biura czy obiekty komercyjne. Każdy taki dystrykt posiada lub wykształca z czasem swoją lokalną, główną ulicę handlową. W ramach tych dystryktów najemcy będą zatem wybierać lokale położone przy takich głównych ulicach dzielnic czy osiedli, z dobrą widocznością, umożliwiające odpowiednie oznakowanie, a idealnie również z dostępnymi miejscami parkingowymi.

Dotychczasowa oferta w takich rejonach obejmowała głównie kategorie gastronomii, usług i zakupów codziennych z przewagą oferty spożywczej, popularnej i specjalistycznej. Od kilku miesięcy obserwujemy zainteresowanie takimi miejscami najemców z sektora wyposażenia wnętrz i akcesoriów domowych, usług medycznych i związanych z tzw. dobrym samopoczuciem, sklepów z akcesoriami, sprzętem i odzieżą sportową, czy w końcu

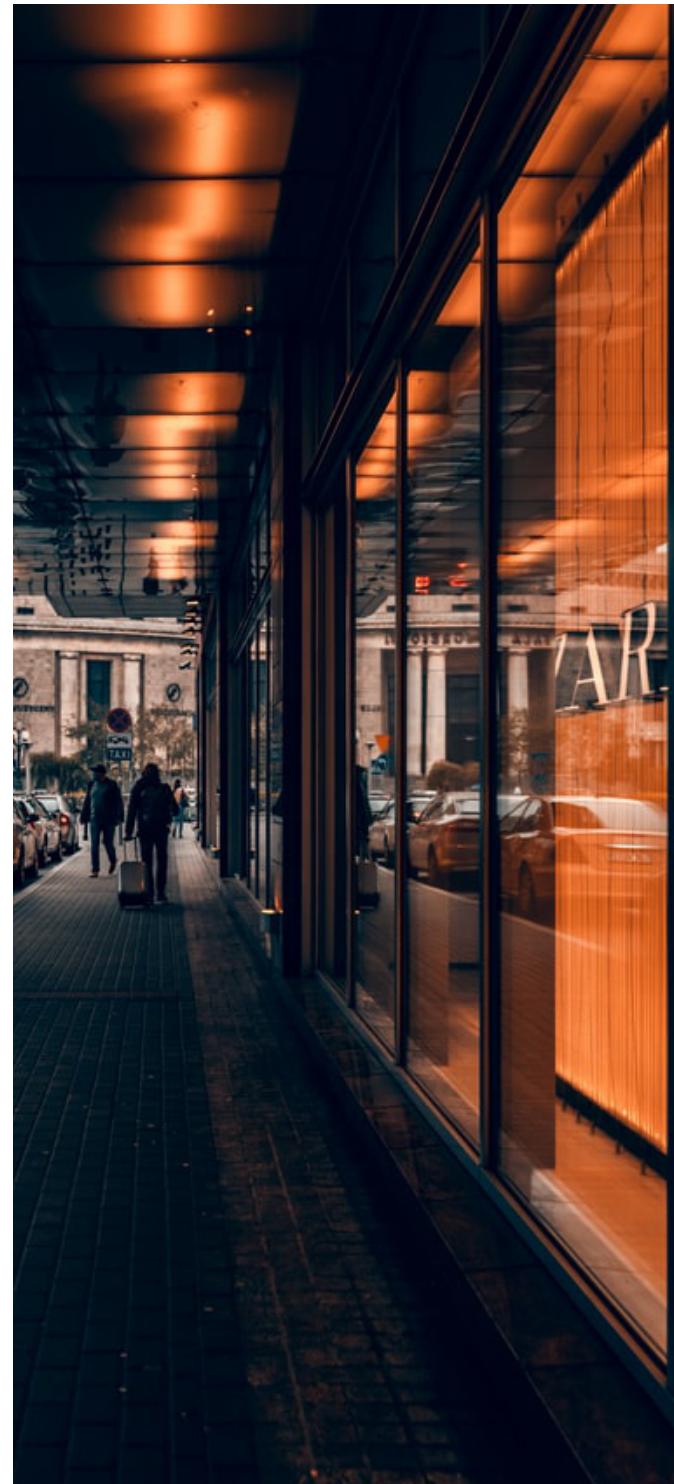
sklepów hobbystycznych. Również grupa marek odzieżowych, szczególnie ta skierowana do sektora casual i ekonomicznego, rozważa selektywnie opcje lokali przy ulicach. Dla niektórych sektorów, np. elektroniki, ograniczeniem dalej pozostaje dostępność parkingu dla klientów, dlatego pomimo ewidentnego popytu na tę kategorię asortymentową, skupia się ona na rozwoju w parkach handlowych, małych centrach lokalnych i typowych galeriach handlowych.

Wraz z przedłużającą się pandemią pojawiły się w branży i w mediach dyskusje na temat jej wpływu na rozwój ulic handlowych. Niektórzy zapowiadają wręcz ich renesans. Według mnie takie założenie i przewidywania są jeszcze przedwczesne. To, czy ulice się rozwiną, zależy od wielu czynników, przede wszystkim od zachowania samych klientów. Jednym z obserwowanych i mocno definiujących się trendów jest „lokalność”, czyli poszukiwanie tego, co bliskie, znajome i wygodne. Ten trend przejawia się w wielu aspektach, a jednym z nich jest rosnąca potrzeba posiadania oferty handlowej i usługowej blisko miejsca zamieszkania i pracy. Trwająca dyskusja na temat zmiany modeli pracy w kierunku wspomnianej już pracy hybrydowej może dalej wpływać na zwiększanie atrakcyjności komercyjnej lokalizacji blisko ludzi.

Innym trendem, który prężnie rozwija się w dużych miastach, jest tworzenie projektów raczej wielofunkcyjnych niż monofunkcyjnych. Tylko zróżnicowana tkanka miejska jest w stanie w długiej perspektywie utrzymać swoją atrakcyjność dla klien-

tów, użytkowników i najemców. Mamy już w Warszawie przykłady kształtowania takich przestrzeni, które mogą zaoferować jakościową powierzchnię handlową w centralnych miejscach Warszawy, zaczynając od Elektrowni Powiśle czy obszaru Browarów Warszawskich. Realizowana obecnie inwestycja Fabryki Norblina, położona najbliżej centrum, to bardzo dobry przykład projektu wielofunkcyjnego, miejskiego, odpowiadającego zarówno na potrzeby użytkowników mieszkających, przebywających i pracujących wokół, ale też najemców, którzy planują zdywersyfikować swoje lokalizacje i wyjść poza typowe centra handlowe. Autentyczność takich miejsc, ich poziom zintegrowania z tkanką miejską, dodatkowo wpływa na atrakcyjność komercyjną całego obszaru wokół.

Pandemia przyspieszyła i spolaryzowała kilka trendów, których sygnały już wcześniej obserwowaliśmy. Na pewno wywołała też nowe tendencje, ale na te, które oddziałują na nieruchomości komercyjne ulic miast, należy jeszcze trochę poczekać. Każde miasto ma jedno centrum, które ewoluje i rozszerza się, utrzymując swoją atrakcyjność komercyjną. Jednak dobrym kierunkiem jest także budowanie, w ramach lokalnych dzielnic i osiedli, miejsc i ulic centralnych, na których będą rozwijać się handel, usługi i gastronomia i które po prostu będą tętnić miejskim życiem.





Handel

W Warszawie, podobnie jak w całej Polsce, nie rozwinęły się do końca ulice handlowe. Jak wynika z raportów firm zajmujących się analizą rynku nieruchomości dla handlu, Polacy wciąż chętniej odwiedzają centra handlowe niż robią zakupy „na mieście”.

Według raportu Colliers na ulice, które tradycyjnie kojarzyły się z handlem, tj. na Chmielną, Mokotowską czy Plac Trzech Krzyży, przed pandemią zaczęła wkraczać gastronomia, a ruch turystyczny mieszał się z tym, który związany był z zakupami. Niemniej jednak za główne ulice handlowe uważane są szerokie Śródmieście między Nowym Światem a Żelazną, a także ulice Puławska, Francuska, Targowa, Grójecka i Plac Wilsona.¹ CBRE skupia się w swoich publikacjach na ulicach: Chmielna, Marszałkowska, Aleje Jerozolimskie, Nowy Świat, Plac Trzech Krzyży i Mokotowska². Przeanalizowaliśmy wymienione ulice, wybierając tylko te godziny, w których przeważnie otwarte są sklepy niesieciowe, czyli między 11:00 a 19:00.

Z wybranych ulic handlowych największy ruch generuje Nowy Świat – ponad 2110 osób na godzinę. Dużo ludzi jest również na Świętokrzyskiej na odcinku Marszałkowska – Nowy Świat. Jednak za Marszałkowską w stronę Ronda ONZ już natężenie ruchu pieszego spada o połowę. Następne w rankingu są Chmielna, Targowa oraz północna część Marszałkowskiej. Tam, po stronie wschodniej od

strony Domów Centrum przechodzi czterokrotnie więcej ludzi niż od strony Placu Defilad. To właśnie ta część Marszałkowskiej i Mokotowskiej są jeszcze zdominowane przez handel a nie przez gastronomię, która coraz odważniej wkracza na Chmielną, Nowy Świat i Świętokrzyską. Ulice Mokotowska czy Bracka, przy której znajduje się dom handlowy Vitkac, charakteryzuje względnie mały ruch pieszey. To wciąż punkty gastronomiczne, miejsca przesiadkowe i obiekty turystyczne przyciągają więcej ludzi niż ulice typowo handlowe.

Zbadaliśmy również otoczenie centrów handlowych. Do analiz wzięliśmy pod uwagę ruch w soboty w godzinach 7:00-22:00 (osoby potencjalnie zainteresowane zakupami). W pierwszej piątce znalazły się najpopularniejsze w Warszawie galerie handlowe: CH Wileńska, Złote Tarasy oraz Galeria Mokotów. Pewnym zaskoczeniem może być obecność w rankingu zlokalizowanej na Bródnie Galerii Renovy. Jest to związane ze specyfiką tego miejsca – lokalizacja z tramwajami o dużej gęstości zaludnienia.

¹ http://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Raport_Warszawskie_Ulice_Handlowe.pdf

² <https://www.cbre.pl/pl-pl/raporty/warszawskie-ulice-handlowe>

Najczęściej odwiedzane ulice handlowe

Średni ruch pieszych w godzinach 11:00-19:00

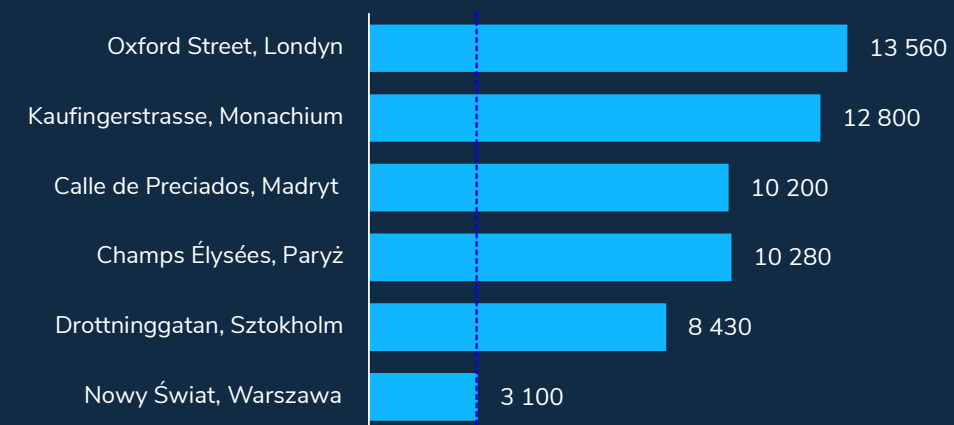


- 1 Nowy Świat – 2110 os./h
- 2 Świętokrzyska, cz. wschodnia – 1200 os./h
- 3 Chmielna – 1090 os./h
- 4 Targowa – 1070 os./h, ruch największy przy Al. Solidarności, zmniejsza się w kierunku Kijowskiej
- 5 Marszałkowska, cz. północna – 1050 os./h, po stronie wschodniej 4 razy więcej ludzi niż zachodniej
- 6 Al. Jerozolimskie, cz. wschodnia – 920 os./h
- 7 Marszałkowska, cz. południowa – 840 os./h
- 8 Al. Jerozolimskie, cz. zachodnia – 820 os./h
- 9 Plac Trzech Krzyży – 720 os./h, nierównomiernie rozłożony ruch, najwięcej ludzi przy wschodnim krańcu
- 10 Świętokrzyska, cz. zachodnia – 700 os./h
- 11 Mokotowska – 520 os./h, przy Koszykowej liczba wzrasta do 1000 os./h
- 12 Bracka – 480 os./h

Nowy Świat na tle innych ulic handlowych w Europie

Ruchowi pieszemu na warszawskich ulicach handlowych wciąż daleko do ulic zachodniej Europy. Przez Oxford Street w Londynie przechodzi czterokrotnie więcej ludzi niż przez Nowy Świat.

Liczba pieszych na godzinę w szczycie popołudniowym 14:00-16:00



Ranking galerii handlowych w Warszawie pod kątem natężenia ruchu

Ruch w soboty w godzinach 7:00-22:00 przy sąsiadujących ulicach

Lp.	Centrum handlowe	Liczba osób na godzinę
1	CH Wileńska	870
2	Złote Tarasy	820
3	Galeria Renova	790
4	Galeria Mokotów	570
5	Wola Park	530

Od czego zależy rozwój ulic handlowych?

W Warszawie rynek handlowy został w znacznym stopniu zdominowany przez centra handlowe, gdzie ulokowały się najpopularniejsze wśród konsumentów marki. Tymczasem w wielu miastach Europy i świata lokalizacjami flagowych sklepów są zazwyczaj ulice handlowe, których oferta przyciąga mieszkańców i turystów, i które to stanowią wizytówkę swoich miast.

Temat ożywienia handlu na warszawskich ulicach powrócił ponownie teraz, przy okazji pandemii, kiedy wiele marek, na przykład modowych, mierzyło się z następstwami lockdownu, czyli zamrożeniem działalności centrów handlowych. W tej sytuacji coraz więcej sklepów poszukuje lokalizacji, które zapewnią im ciągłość działania. Naturalnym kierunkiem ich migracji byłyby więc ulice handlowe, które nie zostały objęte restrykcjami związanymi z COVID-19. Aby jednak zwiększyć ich atrakcyjność, konieczne jest stworzenie spójnej strategii, która będzie zakładać bliską współpracę na linii miasto-właściciele prywatni. Ponadto, należy uprościć skomplikowane procedury przetargowe i konkursy ofert, ponieważ najemcy,

a zwłaszcza duże, sieciowe firmy, oczekują, że proces pozyskania lokalu będzie prostszy i szybszy, a sami właściciele będą gotowi do pewnej elastyczności w negocjacjach.

Kolejnym ważnym krokiem jest sam sposób zarządzania ulicami handlowymi, który powinien być podobny do tego, jaki stosuje się w centrach handlowych, a który ma na celu między innymi odpowiednie zróżnicowanie portfela najemców. To pozwala na kompleksowe spełnienie potrzeb zakupowych klientów i buduje ich lojalność. Aktualnie jednak to gastronomia, która mierzy się z szeregiem trudności spowodowanych przez COVID-19, zajmuje pierwsze miejsce wśród najpopularniejszej kategorii najemców lokali przy ulicach handlowych. Z kolei oferta modowa, czyli dominujący typ sklepów w galeriach, jest przy warszawskich ulicach handlowych dość skromna. Jednak dzięki wdrożeniu spójnej strategii handlu śródmiejskiego, warszawskie ulice handlowe mają dużą szansę zwiększenia swojego potencjału, aby stać się realną alternatywą dla centrów handlowych. Należy przy tym podkreślić, że miasto wykonało już

pewną pracę nad przeciwdziałaniem kurczeniu się oferty handlowej przy stołecznych ulicach. Dwa lata temu na zlecenie Urzędu m.st. Warszawy nasz zespół przeprowadził bowiem badanie, na podstawie którego przygotowaliśmy rekomendacje mające na celu zidentyfikowanie kierunków rozwoju handlu śródmiejskiego na odcinku ulicy Marszałkowskiej od Placu Zbawiciela do Alei Jerozolimskich. Zwróciliśmy wtedy uwagę, że wśród czynników, które mogą go wesprzeć konieczny jest m.in. wzrost ruchu pieszych. W przypadku badanego przez nas obszaru byłaby więc pomocna budowa pominiętej stacji metra A12 – Plac Konstytucji, ale i stworzenie reprezentacyjnej, wysokiej jakości i zielonej przestrzeni publicznej, która będzie przyciągać mieszkańców. Oczywiście ważne jest, aby ulice były przyjazne dla samych klientów, i tu pojawia się konieczność np. przeanalizowania możliwości budowy dodatkowych przejść dla pieszych, co pozytywnie wpłynie na cyrkulację klientów, a także remonty zniszczonych kamienic.



Anna Wdowiak, JLL
DYREKTOR W DZIALE WYNAJMU
POWIERZCHNI HANDLOWYCH



Turystyka

Rok 2020 był bardzo trudnym rokiem dla branży turystycznej. Dane CitiesAI pokazują, jak kształtował się ruch pieszy w okolicach najpopularniejszych atrakcji turystycznych.

W raporcie wydanym przez Urząd m.st. Warszawy w 2019 r. do najpopularniejszych miejsc odwiedzanych w stolicy zaliczono Stare Miasto, Łazienki Królewskie, Muzeum Powstania Warszawskiego, Muzeum Historii Żydów Polskich POLIN oraz Pałac w Wilanowie. Sprawdziliśmy, jak w tych okolicach kształtował się ruch pieszy w 2020 roku.

Należy wziąć pod uwagę, że rok 2020 był bardzo trudnym rokiem dla branży turystycznej. Pokazują to dane GUS o stopniu wykorzystania miejsc w warszawskich obiektach noclegowych. Nawet latem turystów było dwu-, trzykrotnie mniej niż przed rokiem. Co więcej, jak pokazuje raport AirBnB z 2020 r., na liście najchętniej wyszukiwanych miejsc nie są już prestiżowe miasta jak Paryż, Nowy Jork czy Barcelona, ale otwarte przestrzenie blisko natury, takie jak wiejskie okolice Derbyshire w Wielkiej Brytanii albo jezioro Muskoka Lakes, oddalone o kilka godzin jazdy od Toronto¹.

Jak wynika z badania CitiesAI, rozkład godzinowy w miejscach turystycznych jest zależny od otoczenia. Wysoki szczyt poranny i niski ruch

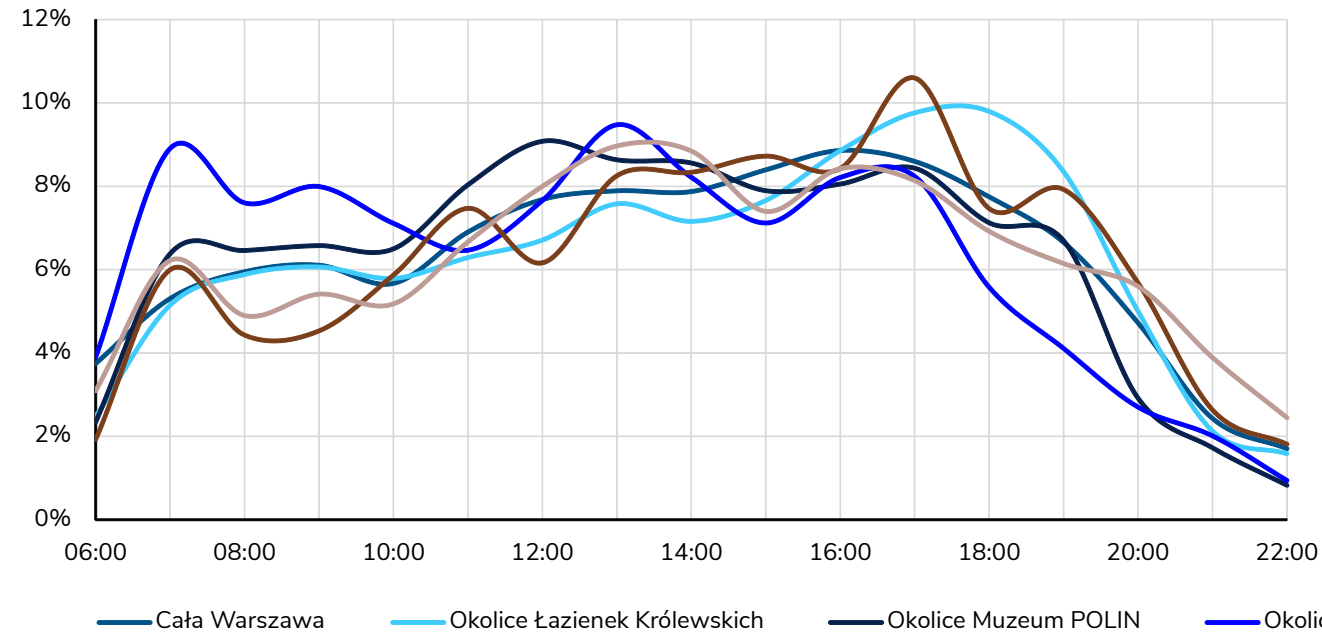
wieczorny w dni robocze zarówno w okolicach Muzeum Powstania Warszawskiego jak i POLIN sugeruje, że wpływ ruchu turystycznego na całkowite natężenie ruchu pieszego w okolicy jest niewielki. W przypadku Muzeum Powstania Warszawskiego okolica jest zdominowana przez biurowce oraz tkankę mieszkaniową. Natomiast Muzeum Żydów Polskich znajduje się w środku dzielnicy mieszkalnej Muranowa. Możemy mówić o tym, że większe kompleksy – Stare Miasto, Łazienki Królewskie czy Pałac w Wilanowie wraz z parkiem – mają większy wpływ na charakter ruchu pieszego w okolicy niż punktowe atrakcje, do których turyści są często dowożeni autokarami.

Widać to lepiej, gdy zestawimy ruch w tygodniu i w weekendy wokół Muzeum Powstania Warszawskiego i w okolicach Pałacu w Wilanowie. W pierwszym wypadku mamy do czynienia z przewagą ruchu w dni robocze nad weekendami, w drugim – odwrotnie. Należy również pamiętać o tym, że muzea były zamknięte przez okres pandemii, co również wpłynęło negatywnie na ruch pieszy wokół nich.

¹ <https://news.airbnb.com/2021-travel/>

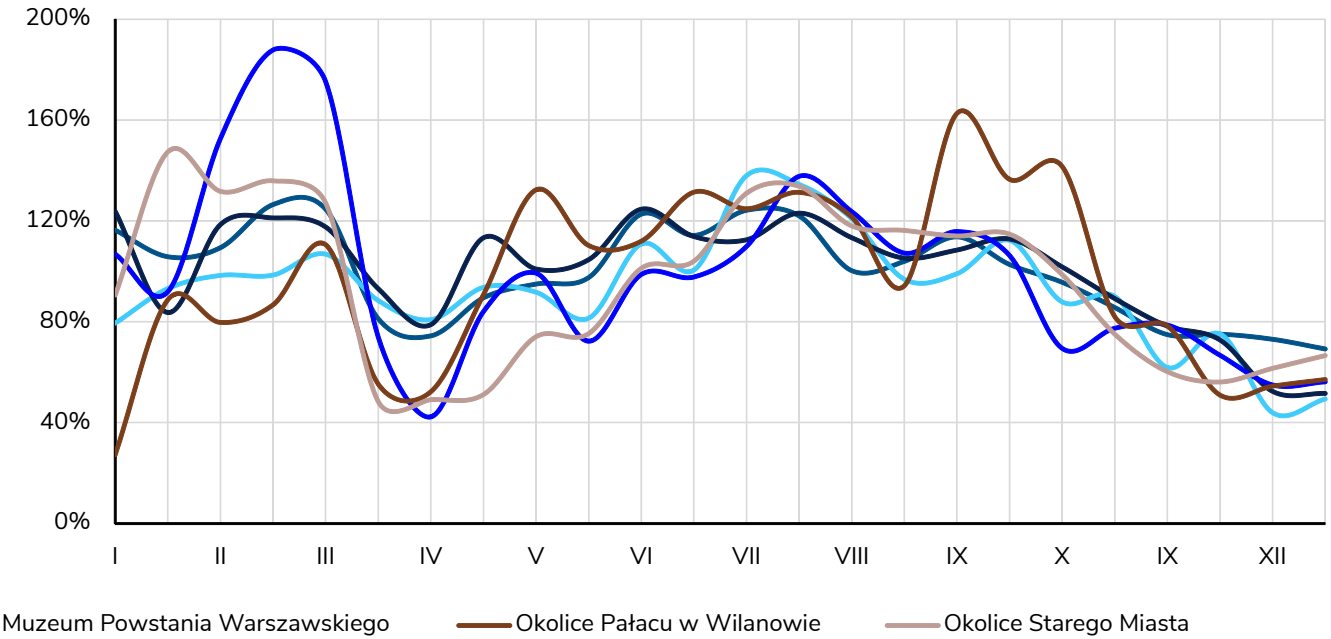
Rozkład godzinowy ruchu pieszych w wybranych miejscach turystycznych

100% – całkowity ruch pieszy w danym obszarze w ciągu dnia

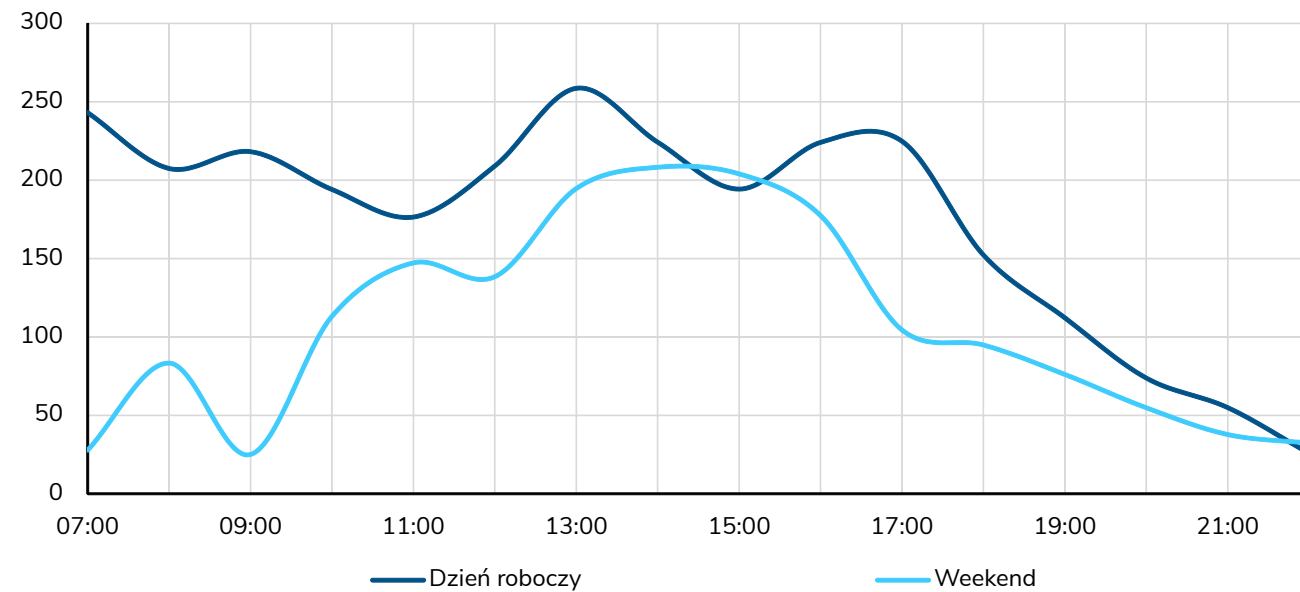


Zmiana ruchu pieszych w wybranych miejscach turystycznych w stosunku do średniej całorocznej

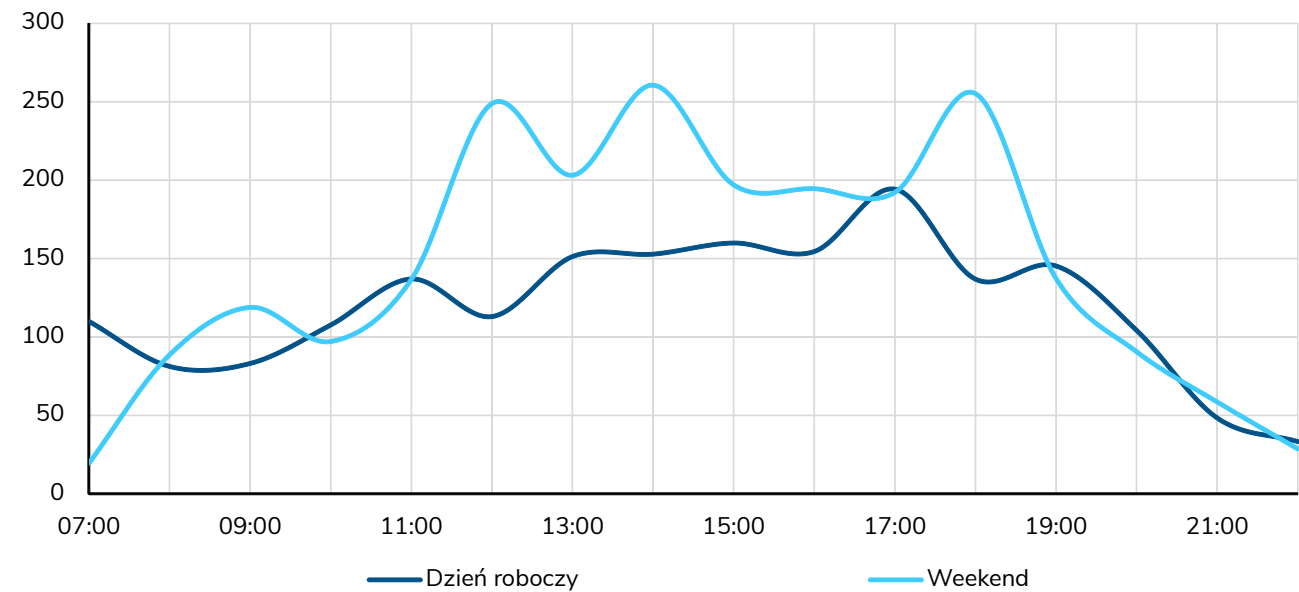
100% – średnioroczne natężenie ruchu pieszego dla danego obszaru



Okolice Muzeum Powstania Warszawskiego – liczba pieszych/godzinę



Okolice Pałacu w Wilanowie – liczba pieszych/godzinę



Z analizowanych miejsc to Stare Miasto najbardziej wyludniło się podczas wiosennej fali pandemii i dopiero na przełomie czerwca i lipca ruch się tam odbudował.

Stosunkowo niskie zmiany zanotowały okolice Muzeum POLIN, co może oznaczać, że ruch pieszy jest generowany głównie przez ludzi tam mieszkających. Ciekawym przypadkiem są okolice Pałacu w Wilanowie, którego szczyt ruchu pieszego przypada na jesienną falę pandemii – wrzesień i październik.

Od 10 października działa w Wilanowie Królewski Ogród Światła, co mogło przysporzyć chętnych do odwiedzania tych okolic w końcówce roku 2020.





Gastronomia

Gdzie w Warszawie życie tętni nocą? Bulwary Wiślane, Francuska, pl. Teatralny i KEN to miejsca na mapie stolicy, w których ludzie chętniej wychodzą na miasto wieczorami niż rano.

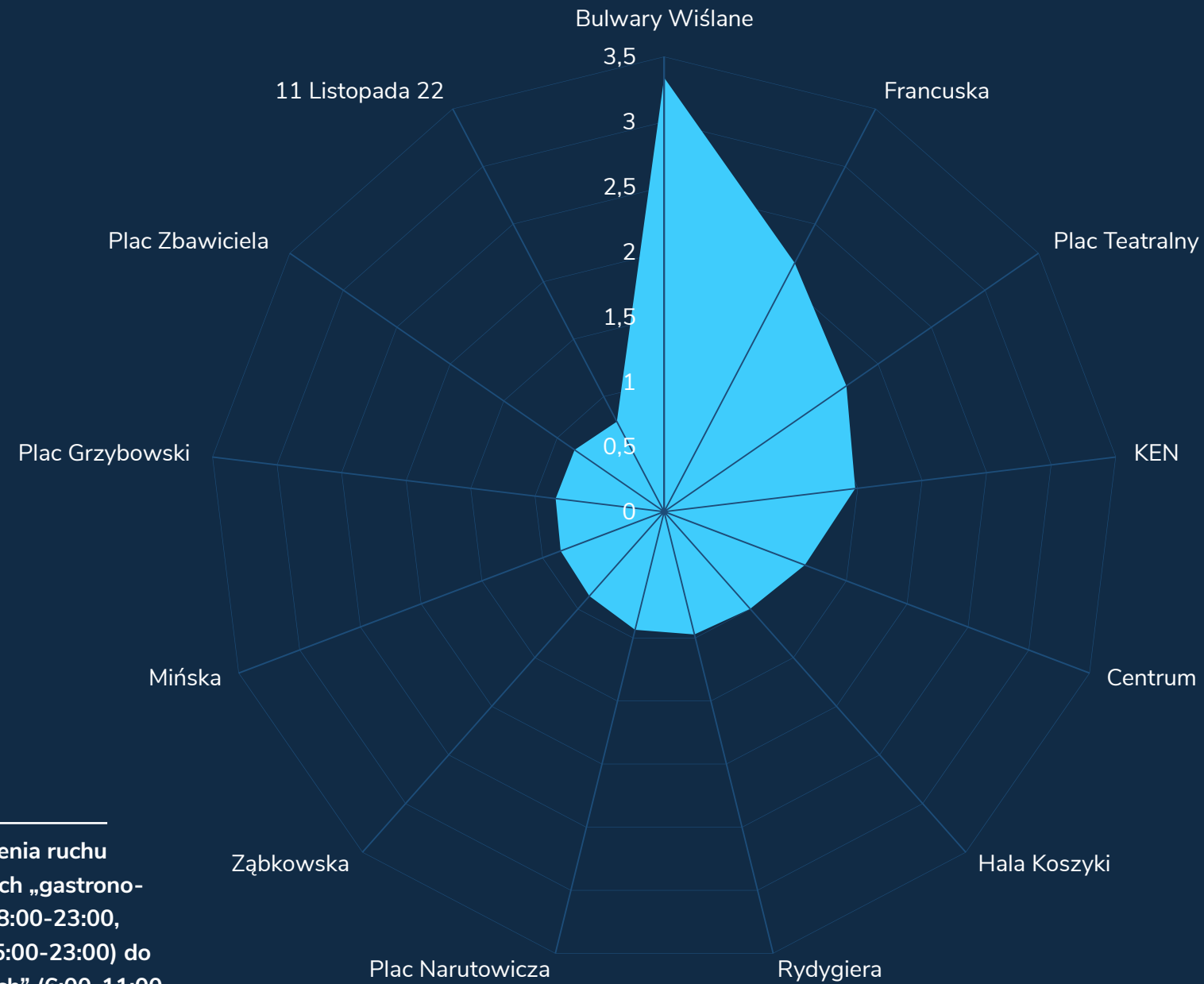
Przeanalizowaliśmy trzynaście popularnych miejsc na gastronomicznej mapie Warszawy. Znajdują się one w różnych dzielnicach: centralny odcinek Bulwarów Wiślanych, centrum Warszawy między Nowym Światem, Marszałkowską, Żurawią a Świętokrzyską, Plac Zbawiciela, Plac Grzybowski, Plac Teatralny, Koszykowa wraz z Halą Koszyki, Plac Narutowicza, Francuska, okolice Soho Factory, Stara Praga, podwórko 11 Listopada 22 (Hydrozagadka, Skład Butelek i Chmury), Rydygiera oraz ul. Komisji Edukacji Narodowej między Wąwozową a Jeżewskiego. Zebrane dane pochodzą z okresu, gdy ograniczenia związane z pandemią były najmniejsze, tj. między 18 maja a 25 października 2020 roku.

W każdym z tych obszarów ruch miejski ma inny charakter i inaczej ten ruch rozkłada się w dni robocze i weekendy. W okolicach Placu Grzybowskiego ruch w weekendy dorównuje, ale nie przewyższa ruchu w dni robocze. Rozkład godzinowy jest wyrównany w ciągu dnia. Z kolei na Bulwarach Wiślanych największy szczyt przypada na godziny 18:00-21:00, a ludzi w weekend jest dwukrotnie więcej niż w tygodniu.

Na podstawie rozkładów godzinowych utworzyliśmy ranking „gastronomizacji” miejsca, tj. zdominowania ruchu pieszego przez ruch związany z życiem wieczornym i barowym. W tym celu porównaliśmy ruch pieszego z godzin popołudniowych (15:00-23:00) w soboty i w niedzielę oraz wieczornych w piątek (18:00-23:00) z ruchem porannym w dni robocze (6:00-11:00), który najczęściej związany jest z przemieszczaniem się do pracy lub na zakupy.

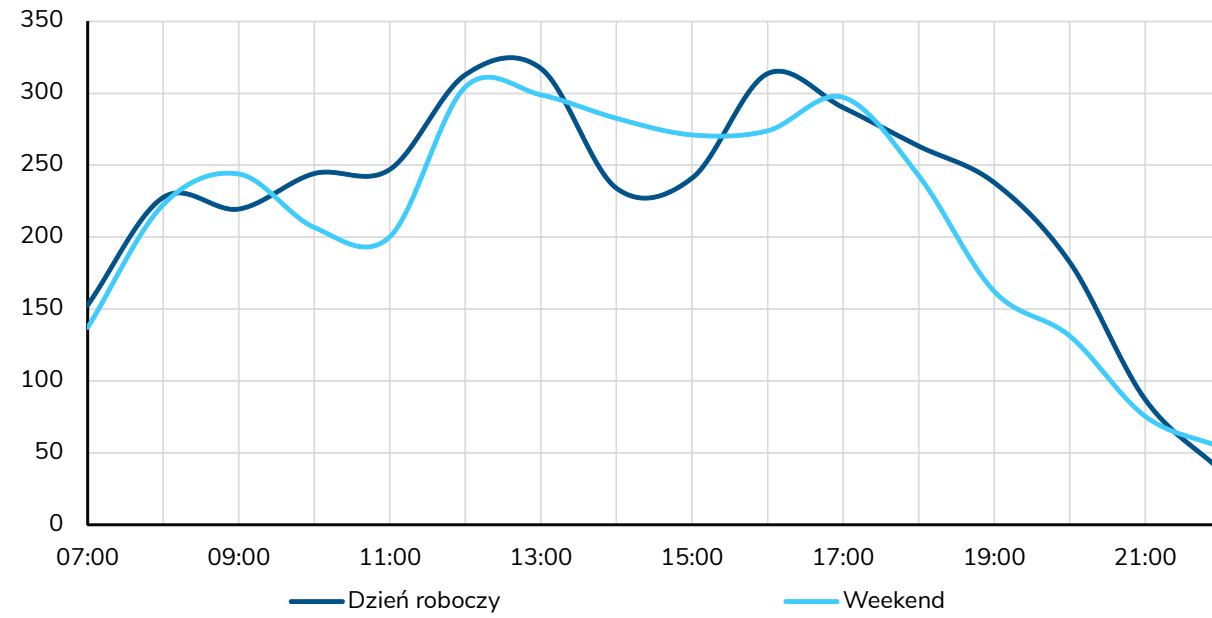
Najwyższy wskaźnik „gastronomizacji” wyszedł dla Bulwarów Wiślanych, następnie dla Francuskiej, pl. Teatralnego i KEN. W tych miejscach ludzie chętniej wychodzą wieczorami niż rano. To jest ciekawe, bo Francuska i Komisji Edukacji Narodowej są osiami odpowiednio Saskiej Kępy oraz Ursynowa – dzielnic typowo mieszkalnych. Może dziwić niski wynik placu Zbawiciela oraz placu Grzybowskiego, to efekt tego, że oba miejsca generują duży ruch w ciągu dnia (ściśle śródmieście Warszawy), więc ten ruch związany z gastronomią w skali dnia jest niewielki.

Wskaźnik „gastronomizacji”

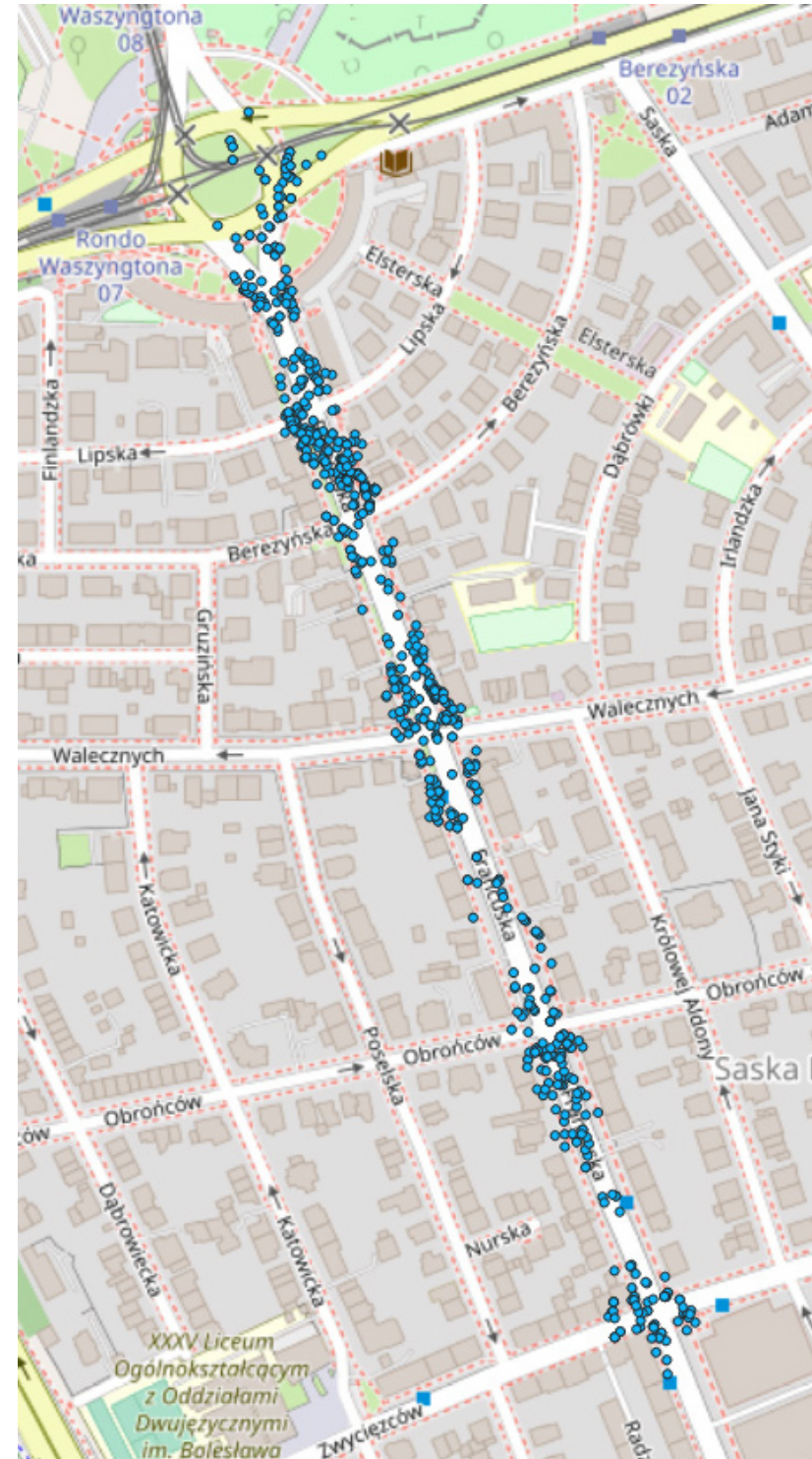
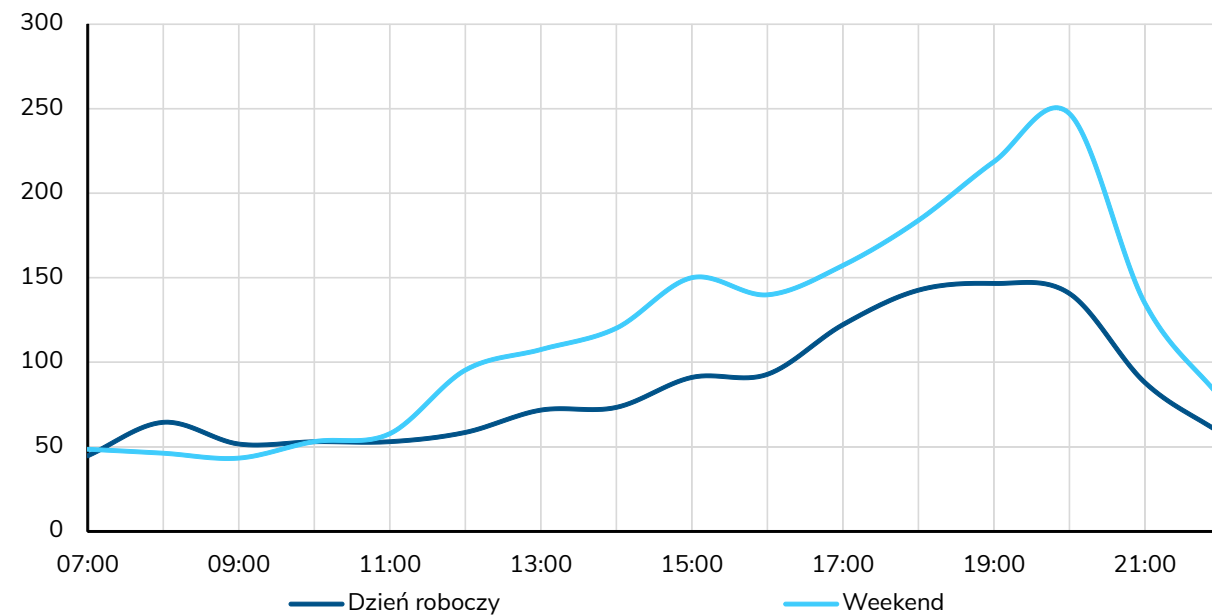


Współczynnik natężenia ruchu pieszego w godzinach „gastronomicznych” (piątek 18:00-23:00, sobota i niedziela 15:00-23:00) do godzin „tranzytowych” (6:00-11:00 w dni robocze).

Okolice Placu Grzybowskiego – liczba pieszych/godzinę



Okolice Bulwarów Wiślanych – liczba pieszych/godzinę



Najbardziej zagęszczone miejsca na ulicy Francuskiej po godzinie 18:00 w weekendy

- ▶ między Lipską a Berezynską, gdzie znajdują się m.in. restauracje Mech i Wines&More
- ▶ na skrzyżowaniu z ul. Walecznych, gdzie mieści Lukullus oraz kawiarnia Francuska 30 Cafe&Bar
- ▶ między Obrońców a Zwycięzców, gdzie jest m.in. Rue de Paris, Pizzeria Dominium oraz Trattoria Rucola

Dzielnice

Ruch pieszych oraz popularne
miejsca w poszczególnych
dzielnicach Warszawy.





Bemowo

Liczba mieszkańców: 125 110

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 1-7 czerwca

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,5

- Powstańców Śląskich (przystanek Synów Pułku) – szczyt poranny w dzielnicy. Przystanek tramwajowy, w otoczeniu punkty warzywne oraz szkoły.
- Batalionów Chłopskich (Kaufland) – szczyt wieczorny oraz weekendowy w dzielnicy. Miejsce handlu, w pobliżu również punkt z lodami oraz osiedle mieszkaniowe.



Białołęka

Liczba mieszkańców: 129 106

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 3-10 lutego

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 13-20 kwietnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 0,9

- Modlińska róg Żerańska – szczyt poranny w dzielnicy. Przystanek autobusowy, skrzyżowanie ważnych ulic.
- Skarbka z Gór – szczyt wieczorny oraz weekendowy w dzielnicy. Miejsce handlu oraz wiele osiedli mieszkaniowych.



Bielany

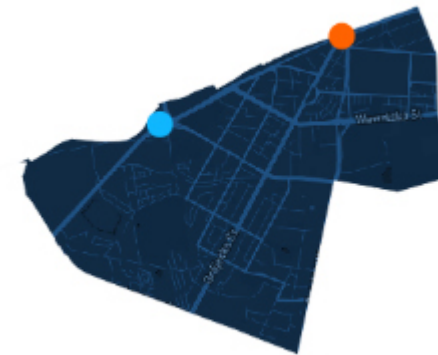
Liczba mieszkańców: 131 592

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 2-9 marca

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,1

- Metro Wawrzyszew i Wolumen – szczyt poranny w dzielnicy. Punkt przesiadkowy oraz targowisko.
- Metro Młociny/Galeria Młociny – szczyt popołudniowy, wieczorny oraz weekendowy w dzielnicy. Punkt przesiadkowy oraz miejsce handlu. Punkt wypadkowy dla warszawiaków do Lasu Młocińskiego.



Ochota

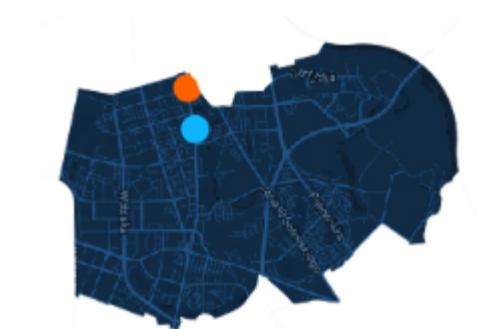
Liczba mieszkańców: 82 484

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 17-24 lutego

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,9

- Plac Zawiszy – szczyt poranny w dzielnicy. Węzeł przesiadkowy z tramwajami, koleją oraz autobusami.
- Dworzec Zachodni – szczyt wieczorny i weekendowy w dzielnicy. Miejsce przesiadkowe, w pobliżu Park Zachodni oraz galerie handlowe: CH Reduta oraz Blue City.



Mokotów

Liczba mieszkańców: 218 265

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 2-9 marca

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,8

- Puławska róg Rakowieckiej – szczyt poranny i popołudniowy w dzielnicy. Punkt przesiadkowy między Dolnym Mokotowem, Górnym Mokotowem a Śródmieściem. Przystanek tramwajowy oraz autobusowy.
- Puławska róg Dąbrowskiego – szczyt wieczorny oraz weekendowy w dzielnicy. Punkty usługowe, skwer, okolice parku Morskie Oko oraz punkty gastronomiczne.



Praga-Północ

Liczba mieszkańców: 63 480

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 7-14 września

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,6

- Plac Wileński – szczyt poranny, wieczorny oraz weekendowy. Najważniejszy punkt komunikacyjny ze względu na metro, kolej, tramwaj, autobusy miejskie i dalekobieżne, ze względu na CH Wileńska ważny punkt handlowy.
- Róg Targowej i Ząbkowskiej oraz Bazar Różyckiego – szczyt popołudniowy w dzielnicy. Miejsce handlu oraz spacerów prażan.

Praga-Południe



Liczba mieszkańców: 180 789
Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 13-20 lipca
Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia
Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,6

● Rondo Wiatraczna – szczyt poranny i popołudniowy w dzielnicy. Najważniejszy punkt komunikacyjny – przesiadki z autobusów do tramwajów. Również ważny punkt handlowy.

● Francuska – szczyt weekendowy w dzielnicy. Ulica z gastronomią oraz w pobliżu Parku Skaryszewskiego. Aleja o charakterze spacerowym przyciągająca warszawiaków z innych dzielnic.

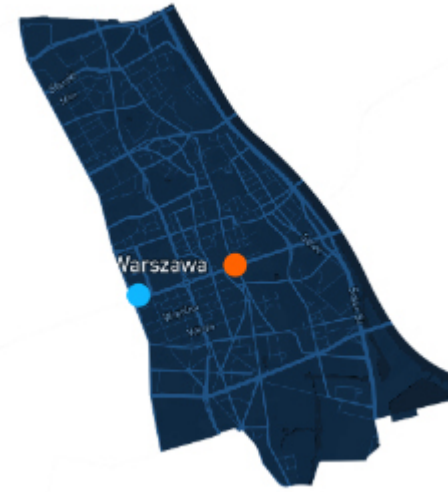
Rembertów



Liczba mieszkańców: 24 513
Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 4-11 maja
Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 30 listopada – 6 grudnia
Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 0,3

● Rembertów-Ratusz – jednocześnie szczyt poranny, popołudniowy, wieczorny oraz weekendowy w dzielnicy. Centrum dzielnicy z przystankiem autobusowym oraz usługami, skwerem oraz ratuszem.

Śródmieście



Liczba mieszkańców: 113 713
Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 24 lutego – 1 marca
Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 13-20 kwietnia
Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 2,7

● Rondo de Gaulle'a – szczyt poranny w dzielnicy. Miejsce przesiadkowe między autobusami i tramwajami. W pobliżu budynki administracji publicznej oraz punkty usługowe.

● Dworzec Centralny / Złote Tarasy – szczyt weekendowy w dzielnicy. Centrum handlowe, otoczenie turystyczne ze względu na dworzec oraz bliskość Pałacu Kultury i Nauki.

Targówek



Liczba mieszkańców: 124 992
Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 3-10 lutego
Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia
Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,1

● Łojewska róg Chodeckiej – szczyt poranny w dzielnicy. Przystanek autobusowy, stragany z warzywami i supermarket.

● Atrium Targówek – duże centrum handlowe. W okolicy również Las Bródnowski.

92,3

tys.

Tyłu średnio warszawiaków
znajduje się jednocześnie na
ulicach w godzinach 7:00-22:00.





Ursus

Liczba mieszkańców: 61 312

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 31 sierpnia – 6 września

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 10-17 lutego

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 0,9

- Wojciechowski róg Keniga – szczyt poranny w dzielnicy. Przystanek autobusowy oraz w pobliżu supermarket oraz kioski. Osiedle mieszkaniowe.
- Skoroszewska róg Dzieci Warszawy – szczyt wieczorny oraz weekendowy w dzielnicy. Skrzyżowanie ważniejszych ulic dzielnicy, w pobliżu punkty usługowe.



Ursynów

Liczba mieszkańców: 151 304

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 1-8 czerwca

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,1

- Przystanek Megasam przy Surowieckiego – szczyt poranny w dzielnicy. Przystanek autobusowy oraz w pobliżu supermarket, warzywniaki oraz poczta.
- Metro Natolin – szczyt popołudniowy oraz weekendowy w dzielnicy. Zarówno punkt przesiadkowy, jak i miejsce handlu: centrum handlowe KEN Center oraz restauracje w pobliżu.



Wawer

Liczba mieszkańców: 78 244

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 29 czerwca – 5 lipca

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 10-17 lutego

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 0,3

- Centrum Zdrowia Dziecka – szczyt poranny w dzielnicy. Ważny szpital w mieście.
- Trakt Lubelski róg Zwoleńskiej – szczyt weekendowy w dzielnicy. W pobliżu kościół katolicki oraz sklepy spożywcze.



Wesoła

Liczba mieszkańców: 25 798

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 9-16 listopada

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 13-20 kwietnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 0,5

- Brata Alberta róg Wspólnej – szczyt poranny w dzielnicy. Centrum osiedla Zielona Grzybowa. Przystanek autobusowy oraz supermarkety w otoczeniu.
- Trakt Brzeski róg Jana Pawła II – szczyt wieczorny w dzielnicy. Skrzyżowanie dwóch ważnych ulic w Starej Miłosnej. Kilka punktów handlowych i gastronomicznych w okolicy.



Wilanów

Liczba mieszkańców: 42 134

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 7-14 września

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 7-14 grudnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,4

- Aleja Rzeczpospolitej – szczyt poranny, popołudniowy i wieczorny w dzielnicy. Ulica o charakterze handlowym i gastronomicznym. Najważniejsza ulica Miasteczka Wilanów.
- Powsin Park Kultury – szczyt weekendowy w dzielnicy. Miejsce o charakterze rekreacyjnym o znaczeniu ogólnomiejskim.



Włochy

Liczba mieszkańców: 43 613

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 17-24 lutego

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 0,9

- Aleja Krakowska róg Bakalarskiej – szczyt poranny, popołudniowy oraz weekendowy w dzielnicy. Znajduje się tam ratusz dzielnicy, targowisko oraz jest to ważny punkt przesiadkowy.
- Lotnisko Chopina – szczyt wieczorny w dzielnicy. Lotnisko międzynarodowe z całodobowym terminalem.



Wola

Liczba mieszkańców: 141 407

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 2-9 marca

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 21-28 grudnia

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 2,2

- Rondo Daszyńskiego – szczyt poranny i popołudniowy w dzielnicy. Węzeł komunikacyjny z tramwajami, metrem oraz autobusami. Centrum dzielnicy biurowej Woli.
- Kino Femina – szczyt weekendowy w dzielnicy. Ważne miejsce przesiadkowe, duża liczba punktów usługowych, gastronomicznych oraz kulturalnych. Graniczy ze Śródmieściem.



Żoliborz

Liczba mieszkańców: 52 792

Najruchliwszy tydzień w 2020 r.: 29 czerwca – 5 lipca

Najmniej ruchliwy tydzień w 2020 r.: 12-19 października

Średnia liczba osób na 100 m chodnika: 1,0

- Plac Wilsona – szczyt poranny, wieczorny i weekendowy w dzielnicy. Najważniejszy punkt komunikacyjny – metro, tramwaj oraz autobusy. Punkty usługowe, gastronomiczne, kulturalne oraz w pobliżu park.
- Rydygiera róg Anny German – szczyt popołudniowy w dzielnicy. Centralna ulica Żoliborza Artystycznego o charakterze handlowym i gastronomicznym.

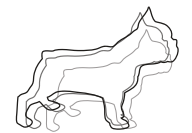
CitiesAI

CitiesAI

ul. Tyniecka 38, 02-621 Warszawa
+48 519 394 793
business@citiesai.com

Kontakt w sprawie oferty handlowej

Dawid Przemyski, CitiesAI
+48 573 239 426
dawid.przemyski@citiesai.com



szmalec
PUBLIC RELATIONS

Redakcja i opracowanie graficzne

Szmalec PR
www.szmalecpr.pl

Mapy wygenerowane przy użyciu Mapbox, Inc.

Wszelkie prawa zastrzeżone. Materiały zawarte w publikacji mogą być wykorzystywane lub rozpowszechniane jedynie w celach informacyjnych oraz wyłącznie ze wskazaniem źródła informacji.



www.citiesai.com

