

Najniższe ceny mieszkań w stolicy znajdziemy w obrzeżnych dzielnicach miasta. Kupujący wybierają te miejsca, które oferują najlepszą infrastrukturę i mają największy potencjał rozwoju.

Najmniej za mieszkanie w Warszawie zapłacimy w Białolece, Wesołej, Ursusie i we Włochach. Z zestawień serwisu Tabelaofert.pl wynika, że w 2010 roku właśnie te dzielnice należały do najtańszych. Mieszkania w Wesołej i Białolece kosztowały nieznacznie mniej niż w Ursusie i we Włochach.

Najtaniej nie znaczy najlepiej

Białoleka nie ma w Warszawie konkurencji, jeśli chodzi o ceny mieszkań. W tej dzielnicy w nowych inwestycjach można kupić lokum już od 5500 zł/mkw. Jak obliczyła firma Emmerson, pod koniec 2010 roku średnia cena metra kwadratowego nowobudowanego mieszkania wynosiła tu 6300 zł. W ostatnim kwartale minionego roku Białoleka, zaraz po Woli, była dzielnicą oferującą największą liczbę nowych mieszkań w mieście.

Niskie ceny wiążą się z tym, że dzielnica jest znacznie oddalona od centrum miasta. Poza tym jej mieszkańcom nadal utrudnia życie braku infrastruktury miejskiej i sprawnej komunikacji. W okresie boomu powstawała tu duża ilość wieloetapowych projektów, które w bardzo nielicznych przypadkach są kontynuowane. Teraz deweloperzy wybierają inne dzielnice do realizacji swoich inwestycji. Takie, które oferują lepsze zaplecze.

Podobnie jest w Wesołej, gdzie inwestorów jest niewielu. Najmłodsza dzielnica Warszawy (od 2002 r.) nie oferuje dużego wyboru mieszkań. Największym, obok cen wabikiem jest jej usytuowanie w Mazowieckim Parku Krajobrazowym. W Wesołej dominuje podmiejski charakter zabudowy, a większość powierzchni pokrywają lasy sosnowe. To cichy zakątek miasta, gdzie można kupić nowe mieszkanie w granicach 5,5 – 6 tys. zł za 1 mkw. Niestety, podobnie jak w Białolece, problemem jest tu komunikacja. Do centrum Warszawy dojechać można autobusem, jedną z linii prywatnych albo pociągiem Szybkiej Kolei Miejskiej, ale komunikacja nie należy do łatwych.

Z potencjałem

W odróżnieniu od Białoleki i Wesołej, Ursus i Włochy mogą pochwalić się dużą ilością realizowanych i planowanych w najbliższym czasie inwestycji mieszkaniowych. W Warszawie najwięcej lokali z najniższego pułapu cenowego oferowanych jest właśnie w tych dzielnicach. Posiadając 300 tys. zł można stać się właścicielem ponad czterdziestometrowego lokalu w tym rejonie miasta. Średnia cena metra kwadratowego we Włochach wyniosła w zeszłym roku 6,7 tys. zł. Według wyliczeń portalu Tabelaofert.pl w Ursusie mieszkania kosztowały o 200 zł/mkw. więcej, tj. 6,9 tys. zł/mkw.

Istotne dla poszukujących mieszkań jest to, że ta część Warszawy oferuje rozwiniętą strukturę miejską. Nie tylko szkoły, przedszkola i placówki medyczne, ale i centra handlowe, obiekty sportowe i parki. W ostatnich latach powstało w Ursusie i we Włochach wiele atrakcyjnych cenowo projektów mieszkaniowych. Obydwie dzielnice cieszą się nie słabnącym zainteresowaniem deweloperów. Ursus rozbudowuje się szczególnie w rejonie Skoroszy. Swoje inwestycje realizuje tu m.in.: Ebejot, Orkiestra Development, RED Real Estate Development, czy Buszrem. We Włochach duże projekty prowadzi firma Dolcan.

Na Ursus i Włochy stawiają osoby młode, chcące się usamodzielnąć, ale dysponujące ograniczonym budżetem. – Największym zainteresowaniem kupujących cieszą się lokale, o większej liczbie pokoi przy najmniejszej powierzchni mieszkania. W drugim etapie budowy osiedla Alpha błyskawicznie sprzedają się dwupokojowe lokale o powierzchni 34 mkw. Poza tym mieszkania trzypokojowe o metrażu 49 mkw. Niski koszt metra kwadratowego (6950 zł/mkw. do 7350 zł/mkw.) i niewielka powierzchnia lokali umożliwia zakup mieszkania większej ilości osób, które poszukują lokum w niskiej cenie całkowitej – mówi Teresa Witkowska, dyrektor Sprzedaży w RED Real Estate Development.

Z perspektywami

W Ursusie, kojarzonym z największą w Polsce fabryką ciągników, deweloperzy planują duże projekty. Niebawem

zapaść mają decyzje dotyczące terenu dawnych Zakładów Przemysłu Ciągnikowego „Ursus”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który całkowicie zmienić ma charakter okolicy, czeka na decyzję lokalnego samorządu. Teraz na powierzchni 220 ha znajdują się hale przemysłowe, które zastąpić ma zabudowa mieszkaniowo-usługowa z zaawansowaną infrastrukturą społeczną. Na terenie dawnych zakładów planowane jest powstanie osiedla dla 25 do 30 tys. osób. W jego obrębie przewidziane są także żłobki, przedszkola, szkoły i inne obiekty, a główną arterią stanowić ma szeroka ulica Odlewnicza.

Największą częścią terenu ursuskich zakładów dysponuje spółka Celtic. Dzięki swoim firmom córkom posiada 57,7 ha nieruchomości. Zgodnie z obecną koncepcją na tym terenie przewidziane jest wybudowanie ponad 344 tys. mkw. powierzchni mieszkalnej i 286 tys. mkw. powierzchni biurowo-usługowej. Pierwsze prace miałyby się rozpocząć w tym roku.

RED Real Estate Development