

Tylko tutaj slumsy sąsiadują z apartamentowcami

W ciągu najbliższych kilku lat Wola stanie się największym placem budowy. Wiele cennych wolnych terenów pod zabudowę można uzyskać przenosząc różnego rodzaju magazyny, składy czy zakłady produkcyjne na obrzeża miasta.

Bożena Wiktorowska

bozena.wiktorowska@infor.pl

Wola jest jedną z tych nielicznych części Warszawy, gdzie można zobaczyć autentyczne budynki wybudowane na przełomie XIX i XX wieku. Jednak ich autentyczność jest powodem do zmartwień władz lokalnych. Stare kamienice straszą bowiem poruwanymi balkonami, zdewastowanymi klatkami schodowymi, powybijanymi szybami. Wielkie kamienice bez wind i pomieszczeń na wózki i rowery. Gdyby jednak ktoś próbował cokolwiek zostawić na klatce schodowej, szybciej zniknęło niż zostało tam zostawione. W wielu miejscach Woli czas zatrzymał się w 1945 roku, na ścianach kamienic czy obiektów sakralnych nadal bowiem widać ślady kul. Władze gminy starają się remontować budynki lub nawet całe ulice. Planowana jest rewitalizacja ulicy Chłodnej, która za kilka lat może konkurować z Chmielną czy Nowym Światem.

Paradoks Hiltona

Na warszawskiej Woli zaledwie kilkanaście metrów od starego browaru, magazynów, powstaje najbardziej luksusowy hotel w Warszawie – Hilton. Natomiast obok hotelu powstaje Platinum Towers będący częścią kompleksu, w skład którego wejdzie hotel Hilton wraz z centrum konferencyjnym, kasynek, galerią sklepów, kawiarniami, re-

stauracjami, salonem fryzjerskim i kosmetycznym.

Tereny pofabryczne z całym zapleczem i infrastrukturą przyciągnęły na Wolę inwestycje o innym charakterze – wyjaśnia Marta Kosińska z bezpłatnego serwisu nieruchomości www.szybko.pl. Obecnie swoje siedziby ma tam kilka banków i towarzystw ubezpieczeniowych.

Finansowe centrum

Można się pokusić o stwierdzenie, iż Wola staje się finansowym centrum Warszawy, więc może liczyć na powtórzenie losów innych wielkomiejskich centrów finansowych.

– Do tej pory zrealizowanych zostało kilka projektów wielopiętrowych biurowców, a w planach są wysokościowce przeznaczone na cele mieszkalne – dodaje Marta Kosińska. – Jeśli do tych pozytywnych zmian dodamy informacje o licznych terenach zielonych (5 parków), bogatej infrastrukturze sportowej i kilku centrach handlowych, rysuje nam się obraz dzielnicy atrakcyjnej do zamieszkania.

Potwierdzają to dane dotyczące cen mieszkań na rynku wtórnym. Średnie ceny utrzymują się na poziomie cen warszawskich, a w przypadku najpopularniejszych mieszkań 2-pokojowych są o ponad 700 złotych wyższe (średnia dla Warszawy w tym samym okresie wynosiła 7568 zł).

– Część sąsiadująca bezpośrednio ze Śródmieściem przekształca się systematycznie w dzielnicę nieruchomości komercyjnych i apartamentowców, poniekąd analogicznie do zmian, jakie zachodzą w Śródmieściu – wyjaśnia Maciej K. Król, pośrednik z agencji Bracia Strzelczyk Nieruchomości.

Zwraca on uwagę, że w zachodniej części Woli natomiast pojawia się coraz więcej nowych projektów mieszkaniowych przy równocześnie znaczącym udziale obiektów komercyjnych. Zachodzące zmiany w dzielnicy, powstawanie zupełnie nowych osiedli i rozwój całej infrastruktury, oraz zapowiedzi poprowadzenia przez Wolę kolejnej linii metra wróży tej części Warszawy świetlaną przyszłość. Oczekiwania stawiane tej części Warszawy odzwierciedla między innymi niebywałe zainteresowanie ze strony inwestorów zagranicznych – m.in. Hiszpanów i Irlandczyków – masowo nabywających tam nieruchomości mieszkaniowe. Te preferencje wynikają z obserwacji krajów i zmian dokonujących się w nich w okresie zmian i wzrostu gospodarczego, m.in. w wyniku akcesji do UE.

Różne ceny

Znaczącą część budynków mieszkalnych stanowią 4-6 kondygnacyjne bloki z lat 1950-1960, zarówno w bliższej, jak i w dalszej części Woli.

– Równocześnie bardzo dynamicznie pojawiają się nowe projekty mieszkaniowe, które wobec bardzo dużego zainteresowania w ekspresowym tempie się wyprzedają – dodaje Maciej K. Król.

– Dzielnica posiada duży potencjał rozwojowy ze względu na duży udział terenów zie-



For. Arch.

Na warszawskiej Woli powstaje Platinum Towers. Ta inwestycja wzbudza tak duże zainteresowanie, że powstały listy społeczne.

lonych i magazynowych, które w przyszłości mogą zostać zaadaptowane na cele mieszkaniowe – dodaje.

Praktycznie wszystkie nieruchomości w tej dzielnicy cieszą się dużym zainteresowaniem. Decydują o tym bardzo atrakcyjne położenie względem centrum Warszawy, dobre połączenia komunikacyjne, duża liczba centrów handlowych.

Obecnie średnia cena metra mieszkania na Woli wynosi 8590 zł, przy czym tylko w okresie sierpień – październik ceny wzrosły o 20 proc. W nowych projektach mieszkania w standardzie deweloperskim (stan surowy, bez białego montażu) są oferowane już za ponad 9000 zł za 1 mkw. i można się spodziewać kolejnych wzrostów w niedługim czasie. Natomiast ceny apartamentowców już w zeszłym roku przekraczały 10 tys. zł za metr. ▀

10 tys. zł

średnio trzeba zapłacić za 1 mkw. apartamentu na Woli