

Droga ekspresowa a ceny mieszkań Jak zmieni się rynek wokół łącznika z autostradą A2

Będzie taniej, ale nie drastycznie

Czy powstanie trasy szybkiego ruchu przecinającej stołeczne osiedla spowoduje drastyczny spadek cen mieszkań znajdujących się w bliskim sąsiedztwie ruchliwych dróg? Przyjrzelśmy się planowanemu przebiegowi A2 przez stolicę i zapytaliśmy o opinię ekspertów.

O budowie odcinka autostrady A2 w Warszawie mówi się od lat. Inwestycja nie może jednak doczekać się realizacji. Opóźniają ją głównie protesty mieszkańców stolicy, którzy obawiają się, że ruchliwa droga tuż pod ich oknami będzie oznaczać gwałtowny spadek jakości życia w okolicy, czyli niższe ceny mieszkań.

Przez które osiedla będzie przebiegać droga ekspresowa będąca częścią trasy A2? Projekty drogowe zakładają, że warszawski odcinek trasy szybkiego ruchu pobiegnie przez Bemowo (łącznik A2 od Konotopy do Trasy AK), Włochy (lotnisko Okęcie), Ursynów (wzdłuż ul. Płaskowickiej), Wilanów i Wawer.

Taniej nawet o połowę

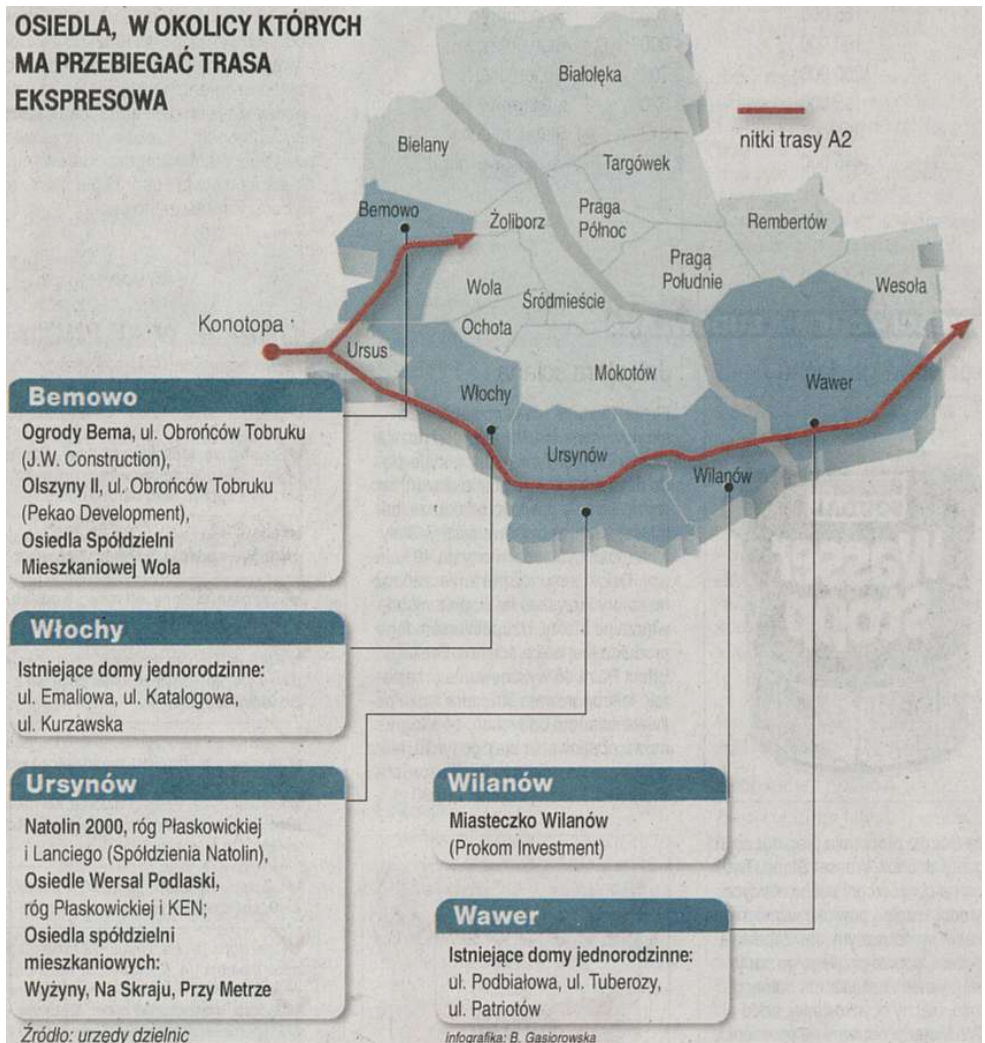
- Mieszkania tuż przy trasie będą warte znacznie mniej. W niektórych przypadkach przewidujemy spadek cen nawet o połowę - mówi Szymon Stanisławski, szef firmy deweloperskiej Finpol. - Obecnie np. na Ursynowie ceny mieszkań wahają się między 3 a 5 tysiącami zł za mkw. Po wybudowaniu trasy spadną miejscami nawet o tysiąc lub dwa. Ludzie zapewne będą chcieli się przeprowadzać z okolicy trasy, ale sprzedaż lokali nie będzie łatwa. Miasto powinno wręcz wykupić od właścicieli mieszkania najbardziej narażone na uciążliwość trasy szybkiego ruchu - dodaje. Także pracownicy ursynowskiej spółdzielni mieszkaniowej Na Skraju przewidują, że wartość lokali w okolicy przebiegu A2 będzie mniejsza.

- Ceny będą spadać, to pewne. A o ile? Trudno dziś oszacować. Mieszkania w naszej spółdzielni kosztują teraz od 2,8 do 3,3 tys. zł za mkw. Ze szczegółowymi prognozami trzeba poczekać, aż trasa powstanie - usłyszeliśmy w spółdzielni.

Nie będzie aż tak źle

Z kolei Marcin Jańczuk z agencji Polanowscy uspokaja. - Ceny mieszkań blisko trasy mogą spadać, ale nie spodziewamy się drastycznych obniżek. - Przecież ktoś, kto kupił mieszkanie za kilkaset tysięcy, nie sprzeda go za połowę tylko dlatego, że A2 będzie niedaleko. Podejrzewam, że obniżka wyniesie najwyżej 10 procent - prognozuje. Drastycznego spadku cen nie spodziewa się też Rafał Szczepański, prezes firmy Juvenes. - Różnica między cenami mieszkań położonych tuż przy trasie a znajdującymi się dalej wyniesie około 10 procent - ocenia.

- Trasa w tej części miasta nie powinna odegrać pod tym względem dużej roli, gdyż ma być schowana w tunelu - dodaje.



Bemowo schowane

Jak ognia nowej drogi boją się mieszkańcy Bemowa. Co prawda największe osiedla nie znajdują się w najbliższym sąsiedztwie autostrady, ale jej powstanie zapewne nie będzie dla cen mieszkań obojętne. Najwięcej powodów do niepokoju mają właściciele lokali w blokach z wielkiej płyty, które już dziś nie są zbyt chętnie kupowane.

Cena za metr kwadratowy sięga w bemowskich blokowiskach ok. 3 tys. zł. Za kilka lat, kiedy trasa już powstanie, ich wartość obniży się także z innego powodu.

- Warszawiacy będą przeprowadzać się do nowych bloków, na osiedlach strzeżonych. Jeśli spółdzielnie mieszkaniowe nie przystąpią do rewitalizacji bloków z wielkiej płyty, te w dalszej perspektywie zamienią się one w slumsy - prognozują niektórzy pośrednicy.

- Trasa przez Bemowo była w planach od dawna. Nie sędzę, żeby nastąpił gwałtowny spadek wartości mieszkań w związku z jej powstaniem albo żeby inwestorzy nagle uciekli z dzielnicy - uspokaja Włodzimierz Całka, burmistrz Bemowa. - Przyjęte rozwiązania przewidują bowiem, że trasa przez Bemowo będzie biegła głównie tunelem. Dlatego nie wydaje mi się, żeby mieszkańcy nagle zaczęli wyprowadzać się z okolicy. Wprost przeciwnie, ceny mieszkań mogą wzrastać dzięki lepszym rozwiązaniom komunikacyjnym w tym rejonie - dodaje burmistrz.

Biurowce parawanem

Autostrada nie ominie też spokojnego dotąd Wilanowa. Pobiegnie przez zachodnią część dzielnicy, przez obszar Miasteczka Wilanów, gigantycznej inwestycji, którą realizuje firma Prokom Investments. Deweloper zapewnia jednak, że nie planuje mieszkań tuż przy ruchliwej drodze.

- Projekt Miasteczka Wilanów uwzględnia wszystkie czynniki zarówno urbanistyczne, jak i architektoniczne, które mogą mieć wpływ na jakość życia i pracy w miasteczku - mówi Karolina Gozdek z Prokom Investments. - W związku z tym w pobliżu rezerwy terenu pod trasę szybkiego ruchu zawsze planowaliśmy parawan z budynków biurowych. Uważamy, że na takiej organizacji zabudowy skorzystają zarówno mieszkańcy, jak i najemcy biur, dla których dobra komunikacja z resztą miasta i lotniskiem Okęcie jest atutem. Natomiast lokalizacja inwestycji mieszkaniowych została wybrana tak, aby mieszkańcy żyli w ciszy i wśród zieleni.

Z Wilanowa trasa pobiegnie do Wawra, a stamtąd w stronę Siedlec. Na jej budowie generalnie zyska Wawer, bo znajdzie się przy głównej trasie. Stracić mogą tylko mieszkańcy domów jednorodzinnych, które znajdują się przy drodze. Ceny działek, a co za tym idzie także domów, mogą więc spaść, ale - jak prognozują pośrednicy - tylko w przypadku tych nieruchomości, które leżą w ścisłym zasięgu oddziaływania trasy. Pozostałe posesje raczej zdrożeją. A to dzięki temu, że - jak przewidują specjaliści - nowa trasa ułatwi dojazd do tej części Warszawy.

- Dojazd do Wawra jest dziś trudny. To odstrasza ewentualnych nabywców mieszkań, a więc i inwestorów. Trasa może to zmienić - podkreśla Krzysztof Głębiński, rzeczoznawca z firmy Anna Głębińska Nieruchomości Radość.

Migracji nie będzie?

Z kolei deweloper, firma JW Construction inwestująca m.in. na Bemowie, w budowie nowej trasy dostrzega wiele zalet.

- Autostrada nie musi być uciążliwa. Przykładem może być rejon ul. Płaskowickiej, gdzie będzie ona biegła podziemnym tunelem. W niektórych okolicach, szczególnie przy planowanych wjazdach i zjazdach, autostrada lub drogi szybkiego ruchu mogą przyczynić się nawet do rozładowania ruchu lokalnego i tworzących się tam korków w godzinach szczytu komunikacyjnego. To z kolei może wpłynąć na zwiększenie atrakcyjności mieszkań w tych rejonach, a tym samym na wzrost ich wartości - ocenia Ryszard Matkowski, prezes firmy.

Podkreśla, że - jeżeli utrzymają się obecne tendencje na rynku - może się okazać, iż z czasem w Warszawie zabraknie mieszkań do kupienia. - Stolica ciągle bowiem pozostaje najatrakcyjniejszym miejscem do ich budowy - ocenia Ryszard Matkowski. - Na Ursynowie, gdzie ma przebiegać planowana trasa A2, już dzisiaj brakuje terenów pod takie inwestycje. W tej sytuacji raczej trudno spodziewać się, aby nieruchomości w tej okolicy straciły na wartości - twierdzi Matkowski.

Także naukowiec uspokaja. - Nie ma w społeczeństwie czegoś takiego jak strach przed autostradą - mówi Paweł Śpiewak, socjolog. - Nie będzie więc masowej migracji z okolic, którymi przebiegnie nowa trasa. Ludzie, co prawda, nie lubią spalin i hałasu, ale prędzej będą wymieniać okna i starać się o ekrany zieleni, niż szukać nowych mieszkań.

Edyta Żyła
Aneta Gawrońska, MAGIK

Ceny mieszkań dziś i po wybudowaniu trasy A2

Bemowo

wielka płyta - teraz ok. 3 tys. zł za mkw., potem spadek o ok. 1 tys. zł
nowe osiedla - teraz ok. 4 tys. za mkw., potem bez zmian albo niewielki wzrost

Wawer

stare budownictwo - teraz ok. 1,4 tys. zł za mkw. (rejon ul. Króla Maciusia), 2 tys. zł (rejon ul. Ogórkowej i Wału Miedzeszyńskiego), a po wybudowaniu trasy - możliwy minimalny wzrost cen
domy jednorodzinne tuż przy trasie - teraz ok. 4 tys. zł za mkw., po wybudowaniu trasy - spadek w bezpośrednim sąsiedztwie, a z dala od trasy - wzrost o kilkanaście procent.

Wilanów

nowe budownictwo - teraz ok. 5,5 tys. zł za mkw.,
nowa trasa raczej nie spowoduje spadku lub wzrostu cen

Ursynów

wielka płyta - teraz ok. 4 tys. zł za mkw., potem - obniżka przy trasie o 10 - 30 proc.
nowe budownictwo - teraz z dala od trasy 6 tys. zł za mkw., potem - tuż przy trasie ok. 4 tys. zł

Źródło: lokalne agencje nieruchomości