

WARSZAWSKI MOKOTÓW- DZIELNICA MARZEŃ POLAKÓW

. .,WWW.BIZNESTUBA.PL (2017-08-07 00:00:00)

biznestuba.pl/nieruchomosci-2/warszawski-mokotow-dzielnica-marzen-polakow-2/

Mokotów jest najpopularniejszą dzielnicą Warszawy – chciałby tam zamieszkać co piąty klient Home Broker. Na dynamicznie rozwijającej się Białołęce chce zamieszkać tylko 6,4 proc. klientów, ale już dane z transakcji pokazują, że rzeczywiście decyzję o zamieszkaniu w tej dzielnicy podejmuje ponad dwa razy więcej osób.

Z badania przeprowadzonego na klientach Home Broker (próba 16 tys. osób) wynika, że dzielnicą, która w Warszawie cieszy się największą popularnością jest Mokotów. Na pytanie o lokalizację poszukiwanego mieszkania na Mokotów wskazuje niemal co piąty ankietowany (18,5 proc.). Warto zaznaczyć, że kolejne dzielnice w tym rankingu otrzymują dużo mniejsze wsparcie. Druga w zestawieniu Wola ma 10,1 proc., a znajdujące się za nią Pragę Półd i Ursynów odpowiednio po 8,6 i 8,5 proc.

Wiele plusów dla Mokotowa

Tak duża popularność Mokotowa wynika z kilku przyczyn. Z jednej strony jest to najbardziej zaludniona dzielnica Warszawy (ponad 200 tys. osób), z drugiej jest jedną z największych i jednocześnie najgęściej zaludnionych. Tutaj też bardzo aktywnie działają deweloperzy i powstaje sporo nowych mieszkań. Według firmy REAS do 2025 r. na Mokotowie ma przybyć 15-20 tys. nowych mieszkańców. Wśród zalet tej dzielnicy należy podkreślić bardzo dobre skomunikowanie z innymi dzielnicami (metro, wiele linii tramwajowych, linia kolejowa i linie autobusowe), bliskość centrum oraz zagłębia biurowego na Służewcu. Mokotów daje szansę na zamieszkanie w atrakcyjnym punkcie miasta, a jednocześnie oferuje sporo terenów zielonych i świetną komunikację.

Preferencje klientów Home Broker dot. lokalizacji mieszkania dzielnicy w Warszawie

Mokotów jest dzielnicą bardzo zróżnicowaną. W okolicy linii metra i ul. Puławskiej. tam ceny mieszkań często przekraczają 10 tys. zł za mkw, tak jest m.in. w Rezydencji Naruszewicza (Platinum Properties Group), Villi Sportowa (Sawa Park Invest) i Puławska 111 (ECC Real Estate.). Ale wystarczy zjechać skarpą warszawską i ceny są już niższe. Np. w inwestycji DKF Mokotów (Nickel Development) przy ul. Chełmskiej ceny zaczynają się poniżej 8 tys. zł za mkw.

Ale najbardziej dynamicznie rozwijają się obrzeża dzielnicy. Z jednej strony mamy zieloną część Mokotowa, gdzie na Siekierkach powstaje wiele nowych inwestycji, np. Osiedle Bluszczańska (APM Development) i Tarasy Bartyccka (SGI Spółka Akcyjna). Po drugiej stronie zaś szybko zabudowują się wolne parcele Służewca Przemysłowego, które kuszą bliskością zagłębia biurowego. Ceny w niektórych inwestycjach zaczynają się od poziomu 7-7,5 tys. zł. Przykładowe osiedla z tego przedziału to Luxor Residences (Longbridge) i Hubertus (Eco-Classic).

W ostatnich kwartałach rośnie pozycja Woli, co wynika z dynamicznego rozwoju tej dzielnicy. Oferuje

ona bliskość centrum, wkrótce otwarta zostanie druga linia metra, a deweloperzy nie stronią od zmieniania oblicza dzielnicy z przemysłowej na mieszkaniową. Nie bez znaczenia jest także szybko rozwijające się centrum biurowe na poprzemysłowych obszarach. Z tych względów coraz więcej osób rozważa to miejsce jako dobre do zamieszkania.

Białołęka kusi cenami

Jeszcze rok w ścisłej czołówce rankingu była Białołęka. To dzielnica, w której co roku przybywa ok 3 tys. mieszkań, obecnie do wyboru kupujący mają półtora tysiąca nieruchomości. Ludzi przyciągają głównie niskie ceny, można tam bez większego problemu kupić mieszkanie za mniej niż 6 tys. zł za mkw. Ale teraz popularność Białołęki spadła, co prawdopodobnie wynika z doświadczeń osób tam już mieszkających, które na dojazdy do pracy muszą poświęcać więcej czasu (trudny dojazd do centrum to największa wada tej dzielnicy). Potencjalni nowi mieszkańcy dokładniej zastanawiają się więc nad tym, czy warto poświęcać tyle czasu na dojazdy.

Białołękę jako miejsce poszukiwania mieszkania wskazało 6,4 proc. klientów Home Broker. Ale dane z transakcji pokazują, że aż 13,7 proc. transakcji na stołecznym rynku dotyczy właśnie tej dzielnicy. Można by więc wyciągnąć wniosek, że w trakcie podejmowania decyzji zakupowej klienci zmieniają zdanie. Bez wątpienia jednym z czynników decydujących o tym są ceny nieruchomości. Mieszkania na Białołęce są często niemal o połowę tańsze niż w najatrakcyjniejszych punktach miasta.

W rankingu tradycyjnie wysoko stoją jeszcze Praga Południe, Ursynów, Śródmieście i dzielnice z nim sąsiadujące. Najmniej chętnych jest do zamieszkania na peryferyjnych dzielnicach po wschodniej stronie miasta (za wyjątkiem Białołęki), ale nie wynika to tylko z ich niskiej atrakcyjności. Na przykład Wawer ma bardzo niską podaż mieszkań, budują się tam głównie domy, zatem liczba dostępnych lokali jest dużo mniejsza niż w innych dzielnicach.

Autor: Marcin Krasoń, Home Broker