

# Mieszkanie z widokiem na park

Dorota Kaczyńska



Trudno kupić atrakcyjne lokum na Żoliborzu. Podaż mieszkań nowych i używanych w tej dzielnicy jest dość ograniczona

Na Żoliborzu jest niewiele terenów pod nowe inwestycje, co bezpośrednio przekłada się na liczbę ofert. Ponadto właściciele niechętnie się pozbywają mieszkań w tej części miasta.

- Szczególnie ciężko trafić na ofertę na Żoliborzu Oficerskim czy Dziennikarskim - mówi Katarzyna Kwiatkowska, właścicielka agencji nieruchomości K&G Partners.

W szybko.pl znajdziemy ok. 430 propozycji z tej dzielnicy, co stanowi ok. 5 proc. całej warszawskiej oferty w tym portalu. - To niewiele w porównaniu z innymi dzielnicami. Dla przykładu, na Mokotowie znajdziemy dziś ponad 1,2 tys. ofert, ponad 1 tys. na Pradze, w Śródmieściu zaś prawie 700. Trzeba pamiętać, iż Żoliborz jest jedną z najmniejszych obszarowo dzielnic. Z drugiej jednak strony, nawet na porównywalnej co do wielkości Ochocie można znaleźć o ponad 160 więcej ofert - zauważa Marta Kosińska z szybko.pl.

## Zielone atrakcje

Żoliborz to dzielnica oferująca przeróżne mieszkania, od starych kamienic, przez budynki z wielkiej płyty po nowoczesne apartamentowce.

- Niewiele znajdziemy budynków powstałych po 1990 r. W szybko.pl było ich zaledwie 36. Prawie dwa razy więcej było ogłoszeń dotyczących mieszkań w przedwojennych kamienicach. Natomiast ponad 52 proc. całej oferty to mieszkania w budynkach powstałych od czasu wojny do 1980 roku. Często są to więc mieszkania i budynki wymagające renowacji, remontów lub co najmniej odświeżenia. Luksusowe apartamenty to rzadkość - opowiada Marta Kosińska.

Popyt w tej dzielnicy jest niemały. Klientów przyciąga bliskość i dobra komunikacja z centrum, a także duża ilość terenów zielonych.

- Przede wszystkim Stary Żoliborz to wspaniała, unikatowa enklawa, gdzie znajduje się dużo zieleni, liczne skwery, parki, uliczki z zabudową jednorodziną idealnie wkomponowane w otaczające budynki. Okolice pl. Inwalidów i Żoliborza Oficerskiego to bliskość przepięknej Cytadeli. W pobliżu placu Wilsona jest największy i najnowocześniejszy plac zabaw dla dzieci w tej części Warszawy. Nieco dalej w stronę Wisły czekają nas kolejne zielone tereny i centrum olimpijskie - opowiada Katarzyna Kwiatkowska.

Jak jednak zauważa Marta Kosińska, mankamentem tej dzielnicy jest brak nowych inwestycji, w niskiej zabudowie z podziemnymi garażami, ochroną czy nowoczesną technologią budowy.

### **Wysokie stawki**

Kupując na rynku wtórnym lokum w tej dzielnicy, trzeba dziś zapłacić 8 - 13 tys. zł za mkw. - Najwyższe ceny notujemy na Żoliborzu Oficerskim - zauważa Katarzyna Kwiatkowska.

Jedyny spadek cen w tym roku, jak dodaje Marta Kosińska, był w październiku. W listopadzie stawki pozostały nienaruszone, a analitycy nie spodziewają się jakiś znacznych spadków.

- Mimo że Żoliborz uznawany jest za jedną z najlepszych lokalizacji w Warszawie, to średnie ceny są tylko o 4,2 proc. wyższe od średniej dla całej Warszawy. Wynika to przede wszystkim ze standardu i jakości oferowanych tam nieruchomości. Trafiają się przecież także niewielkie mieszkania w starych blokach - opowiada Kosińska.

Co można dziś kupić? Szybko.pl proponuje m.in. trzypokojowy apartament o pow. niespełna 100 mkw. za ok. 1,3 mln zł, co daje kwotę ponad 14 tys. zł za mkw. Lokum znajduje się w budynku z 2000 r. przy ul. Gwiaździstej. Natomiast przy ul. gen. Zajączka, niedaleko placu Wilsona na nowych właścicieli czeka lokum dwupokojowe o pow. 55 mkw. Jego cena ofertowa wynosi 922 tys. zł. Przy ul. Gdańskiej wystawiono na sprzedaż trzypokojowy apartament o pow. 103 mkw. za 1,4 mln zł. Lokum znajduje się w budynku oddanym do użytku w tym roku.

Przy ul. Krasińskiego zaś można natomiast kupić 46-metrowe trzypokojowe mieszkanie, które kosztuje 410 tys. zł, czyli niecałe 9 tys. zł za mkw. Trzypokojowe mieszkanie można też nabyć przy ul. Zgrupowania „Żmija”. Lokum ma pow. 74 mkw. i kosztuje 666 tys. zł, czyli 9 tys. zł za 1 mkw.

Są i kawalerki. Jedna z nich czeka na chętnych przy ul. Broniewskiego – 29 metrów można kupić za 265 tys. zł, czyli za ok. 9,1 tys. zł za każdy metr.

K&G Partners ma natomiast w swojej bazie dwupokojowe lokum w kamienicy z 1936 roku. Mieszkanie ma ponad 40 m kw. i kosztuje 441 tys. zł, czyli ponad 10,3 tys. zł za mkw. Znajduje się w pobliżu placu Wilsona, przy ul. Słowackiego.

**Trudno kupić atrakcyjne lokum na Żoliborzu. Podaż mieszkań nowych i używanych w tej dzielnicy jest dość ograniczona**

Pośrednicy oferują także 45-metrowe dwupokojowe lokum, którego cena ofertowa wynosi 634 tys. zł, co daje prawie 14 tys. zł za 1 mkw.

Znajduje się ono w kamienicy z lat 30., przy ul. Wyspiańskiego. Lokum w podobnej kamienicy jest również do kupienia przy ul. Mickiewicza.

Ma trzy pokoje, jego powierzchnia sięga nieco ponad 56 mkw. Można je kupić za 642 tys. zł.