

Wola to najszybciej rozwijająca się część Warszawy.



Niegdyś warszawska Wola nie była postrzegana jako dzielnica atrakcyjna.

Długo stanowiła robotniczy i przemysłowy region o niechlubnej opinii miejsca biednego i niebezpiecznego. W ostatnich latach rozpoczął się jednak renesans dzielnicy. Jedną z przyczyn było nasycenie ścisłego centrum stolicy kompleksami biurowymi. W związku z tym, że wiele więcej biurowców już się tam po prostu nie zmieści, deweloperzy zaczęli szukać alternatywy. Wola to niejako przedłużenie Śródmieścia, a dzięki budowie II linii metra jest doskonale skomunikowana z resztą miasta.

— Projekty urbanistyczne tej skali zazwyczaj powstają poza ścisłym centrum, a Wola to nie tylko centralnie położony, lecz także doskonale skomunikowany fragment miasta. Dzielnica rozwija się w zrównoważony sposób, czemu służą uchwalone już plany miejscowe, a także połączone wspólną inicjatywą siły deweloperów i władz miasta. Chodzi o projekt „Nowa Towarowa”, dzięki któremu udało się wywołać dyskusję o roli przestrzeni publicznej dzielnicy oraz wymyślić sposoby na budowanie zaangażowania społeczności lokalnych — komentuje Michał Olszewski, zastępca prezydenta m.st. Warszawy.

Dzielnica biznesowa

Otwarcie II linii metra oraz wzmożona aktywność deweloperów w rejonie ronda Daszyńskiego na Woli spowodowały prawdziwy rozkwit tej części dzielnicy. Wyrosła z tego strefa biznesowa nazwana City Centre West (CCW), znacząca konkurencja dla Centralnego Obszaru Biznesowego (CBD). Z raportu firmy CBRE wynika, że strefa CCW leży kilometr na zachód od CBD i graniczy od zachodu z ul. Karolkową, od wschodu z al. Jana Pawła II, od północy z al. Solidarności i od południa z ul. Koszykową.

Pomimo niewielkich rozmiarów (2,5 km kw.), znajduje się w niej ponad 0,5 mln mkw. powierzchni biurowej, czyli więcej niż w większości stolic regionów w Polsce, np. w Poznaniu i w Łodzi. Tylko w 2016 r. oddano tu do użytku trzy kompleksy biurowe: Warsaw Spire (wieża), Proximo I oraz Prime Corporate Centre.

Pod koniec 2016 r. w CCW w budowie znajdowało się około 25 proc. całkowitej powierzchni budowanej w Warszawie. — Nowe budynki, które pojawiły się w rejonie ronda Daszyńskiego, wpłyną nie tylko na zmianę krajobrazu biurowego stolicy, lecz także na funkcjonowanie miasta. Dynamicznie rozwijająca się biznesowa część Woli wyrasta na przeciwwagę dla Centralnego Obszaru Biznesowego. Powstające tu inwestycje mieszkaniowe, handlowe, rozrywkowe i kulturalne uczynią z Woli jedną z najatrakcyjniejszych dzielnic Warszawy, nie tylko do pracy, lecz także do mieszkania — mówi Łukasz Kałdkiewicz, szef działu biurowego w CBRE.

Zresztą nie tylko okolice ronda Daszyńskiego cieszą się zainteresowaniem deweloperów biurowych. W części północno-zachodniej, przy skrzyżowaniu al. Prymasa Tysiąclecia z ul. Obozową, rusza budowa pierwszego nowoczesnego biurowca Vector+, składającego się z dwóch wież, siedmio- i piętnastokondygnacyjnej.

— Vector+ czekał na swój czas, jego budowa idzie w parze z kluczowymi inwestycjami infrastrukturalno-transportowymi. Jego powstanie trafia na okres dużej popularności Woli. Będzie alternatywą dla już konkurujących ze sobą wież w okolicach ronda Daszyńskiego, od którego biurowiec dzielą tylko dwie stacje metra — podkreśla Krzysztof Grucela, prezes spółki City Level, inwestora biurowca Vector+.

Dzielnica do mieszkania

Deweloperzy przyznają, że chcieliby najwięcej budować, w Śródmieściu, na Mokotowie i Ursynowie. W ostatnich latach jednak coraz większym powodzeniem cieszy się wśród nich Wola. W rankingu najatrakcyjniejszych dzielnic Warszawy 2016 r. zajęła 5. miejsce.

— Dość tanie działki budowlane, sprawna komunikacja, dobra infrastruktura, zaplecze usługowe — to główne atuty Woli, które sprawiają, że ma coraz więcej zwolenników, zwłaszcza wśród osób młodych poszukujących mieszkania. Wola wyprzedza już Białołękę i Mokotów w rankingu dzielnic, w których buduje się najwięcej mieszkań — mówi Adam Dąbkowski, dyrektor generalny w Nexity Polska.

Deweloper zwraca uwagę, że wzięciem cieszą się zwłaszcza Odolany, leżące w kwadracie pomiędzy ulicami Wolską i Kasprzaka oraz liniami kolejowymi, oddalone od stacji metra o 5 minut jazdy. Do końca 2017 r. roku tylko na terenie Odolan do użytku zostaną oddane przynajmniej cztery etapy nowych osiedli.