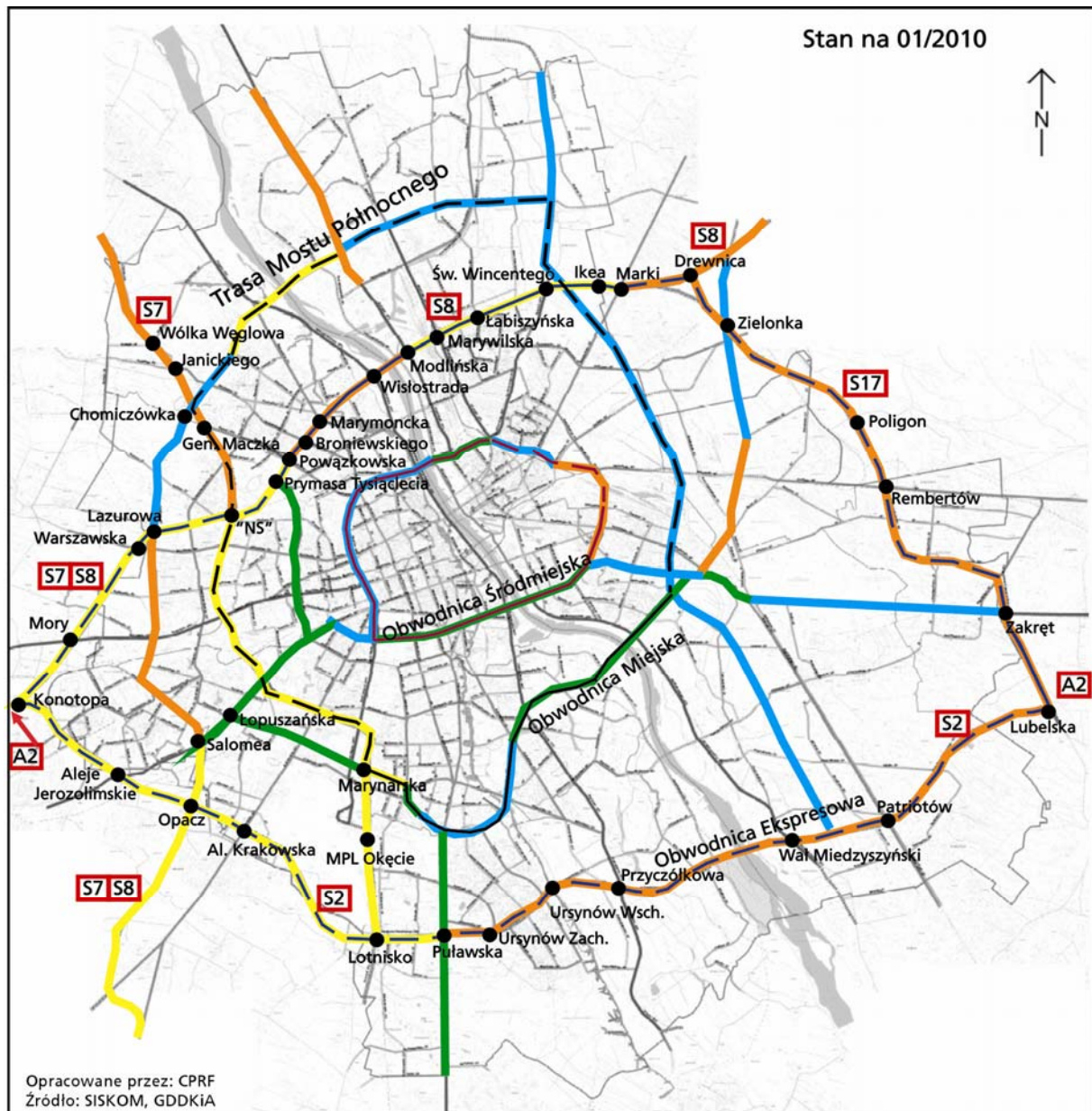


# Rok 2012 – Rewolucja na Warszawskich Drogach, Rewolucja na Rynku Nieruchomości?!

Prace związane z realizacją docelowego głównego układu drogowego Warszawy, między innymi ze względu na Euro 2012, w ostatnim czasie nabierają tempa. W perspektywie trzech następnych lat układ drogowy Warszawy ulegnie przeobrażeniu.



## Stan realizacji

- █ Inwestycje zrealizowane
- █ Realizacja do 2012 roku
- █ Główne inwestycje projektowane (trwająca procedura administracyjna)
- █ Główne inwestycje w fazie koncepcji (brak czynności administracyjnych)

## Obwodnice: Śródmiejska, Miejska, Ekspresowa

- Drogi istniejące
- Drogi planowane

## **Koncepcja Głównego Układu Drogowego Warszawy**

Najogólniej ujmując, główna koncepcja warszawskiego układu drogowego oparta jest na realizacji trzech obwodnic Warszawy: Śródmiejskiej, Miejskiej i Ekspresowej. Wyodrębnia się także obwodnicę Etapową, która w dużej części biegnie po śladzie obwodnicy Miejskiej i Ekspresowej. Obwodnice składać się mają z powiązanych ze sobą odcinków tras i ulic już istniejących, rozbudowywanych, lub budowanych po nowym śladzie. Wraz z drogami rozchodzącymi się promieniście z centralnej części Warszawy tworzyć mają efektywny układ drogowy.

Oczywistym jest, że realizacja tak dużego i skomplikowanego zamierzenia musi być rozłożona w czasie, a co za tym idzie, wraz z postępami w realizacji planowanych inwestycji drogowych w obszarze aglomeracji warszawskiej będzie zmieniała się atrakcyjność poszczególnych rejonów Warszawy i gmin sąsiednich. Znaczna część tego zamierzenia zaplanowana jest do realizacji właśnie do 2012 roku.

Analizując plany realizacji poszczególnych dróg widać, że zdecydowanie nacisk położono na realizację układu drogowego w części zachodniej i południowo-zachodniej aglomeracji. Wynika to z planowanego na 2012 rok doprowadzenia do Konotopy autostrady A2 i konieczności rozproszania z A2 ruchu do Warszawy. Duże znaczenie ma również rozbudowa układu drogowego w części północnej i północno-wschodniej, którego zadaniem ma być lepsze skomunikowanie rozwijających się dzielnic i gmin po prawej stronie Wisły z lewobrzeżną Warszawą.

### **Część Zachodnio – Południowa Warszawy**

W zachodniej i południowo-zachodniej części aglomeracji już teraz trwa budowa odcinka drogi S8 od węzła Konotopa do węzła Prymasa Tysiąclecia oraz budowa środkowego odcinka Południowej Obwodnicy Warszawy od węzła Lotnisko do węzła Puławska wraz z trasą NS S79 od węzła Lotnisko do węzła Marynarska. Ponadto do końca 2012 roku planowana jest realizacja Południowej Obwodnicy Warszawy od węzła Konotopa do węzła Lotnisko, odcinka trasy S7/S8 Salomea-Wolica oraz miejskiego odcinka Trasy NS.

#### **Trasa NS**

Trasa NS o standardzie drogi głównej ruchu przyspieszonego, łącząca się od północy z trasą ekspresową S8, od południa z S79 będzie jedną z głównych arterii miejskich obsługującej głównie relacje międz dzielnicowe. Ze względu na przebieg przez tereny zurbanizowane poprawi dostępność komunikacyjną przede wszystkim nieruchomości już zainwestowanych, które tym samym zyskają na atrakcyjności.

#### **Południowa Obwodnica Warszawy i Odcinek Trasy S8 od Konotopa do Prymasa Tysiąclecia**

Południowa Obwodnica Warszawy oraz odcinek S8 Konotopa – Prymasa Tysiąclecia wg analiz prognozowanych obciążeń ruchu będą przede wszystkim obsługiwały ruch przyjazdowy i wyjazdowy związany z Warszawą. Zatem należy się spodziewać, że obszary będące w oddziaływaniu tych inwestycji, zyskując na atrakcyjności, przyciągną inwestorów zainteresowanych realizacją inwestycji zarówno mieszkaniowych jak i parków biznesowych oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, czy obiektów magazynowych.

Po udrożnieniu ruchu do i z Warszawy, tym samym skróceniu czasu przejazdu do centrum obszary, które do tej pory były słabo skomunikowane z centrum staną się atrakcyjniejsze z punktu widzenia zamieszkania w tych rejonach, co za sobą pociąga realizację inwestycji mieszkaniowych, będących odpowiedzią na popyt na mieszkania nowe a jednocześnie, ze względu na lokalizację poza obszarem mocno zurbanizowanym atrakcyjne cenowo. Potwierdzeniem mogą być niektóre prognozy z których wynika, że to właśnie na warszawskim Bemowie, zlokalizowanym w omawianym obszarze będzie przybywać najwięcej inwestycji mieszkaniowych.

Obszary w pobliżu przyszłych ważniejszych węzłów Obwodnicy Ekspresowej Warszawy, ze względu na bardzo dobrą w przyszłości dostępność komunikacyjną wydają się być idealne pod

kątem lokalizacji tam kompleksów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obiektów magazynowych.

#### Trasa wylotowa S7/S8 Salomea-Wolica i trasa S79

Rejon w pobliżu planowanej trasy wylotowej S7/S8 oraz trasy S79 wydaje się stanowić swoistą perłę na rynku nieruchomości. Wymarzony jest do lokowania parków biznesowych oraz obiektów magazynowych. Atutem niewątpliwie są korzyści wynikające z połączenia w przyszłości z Południową Obwodnicą Warszawy oraz dodatkowo wygodny wylot w kierunku Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego i Krakowa.

#### Część Północno – Wschodnia Warszawy

W północnej części Warszawy do 2012 roku planowana jest realizacja I etapu Trasy Mostu Północnego od ul. Modlińskiej do ul. Pułkowej wraz z przeprawą mostową przez Wisłę oraz rozbudowa Trasy Toruńskiej od węzła Modlińska w Warszawie do węzła Piłsudskiego w Markach.

Oba zamierzenia usprawnią komunikację dzielnic Białołęka i Targówek z lewobrzeżną częścią Warszawy. Lepszy dojazd do centrum podniesie atrakcyjność Białołęki oraz pozwoli to na kontynuację rozwoju budownictwa mieszkaniowego w tej części Warszawy.

#### Podsumowanie

Dostępność komunikacyjna to jeden z głównych czynników wpływających na atrakcyjność nieruchomości. W związku z tym, że nowe inwestycje drogowe w aglomeracji warszawskiej realizowane są na ogromną skalę i w bardzo szybkim tempie, do 2012 roku nastąpi przewartościowanie atrakcyjności poszczególnych rejonów aglomeracji. Obszary będące w oddziaływaniu realizowanych i planowanych inwestycji zdecydowanie zyskają na atrakcyjności i nie ma co do tego wątpliwości. Szykuje się rewolucja nie tylko na warszawskich drogach, ale też na rynku nieruchomości.

Oczywiście inwestycje w zasięgu przyszłych dróg ekspresowych już powstają, wiele jest oddanych do użytku. Stan obecny ich skomunikowania w wielu przypadkach nie jest zadowalający, co nieco tłumi popyt na nie. Niemniej jednak pewne jest, że inwestycje w tych lokalizacjach odniosą sukces. Gracze, którzy odpowiednio wcześniej zauważyli potencjał tych lokalizacji z pewnością niedługo odczują trafność podjętych decyzji związanych z realizacją tam inwestycji, ulokowaniem tam działalności, biura, magazynu. Oni wygrają, ponieważ wykorzystali okazję do wejścia w lokalizację, która już niedługo zabłyśnie.

Luty 2010