

**Date:** 27.10.2009  
**Publication:** Dziennik Gazeta Prawna – Warsaw Real Estate Supplement  
**Title:** Ursynów: from concrete slabs to a prestigious district.  
**Journalist:** Tomasz Szpyt

# Ursynów – od wielkiej płyty do prestizowej dzielnicy



**W ciągu ponad trzech dekad opinie o Ursynowie zmieniały się wielokrotnie. W ostatnich latach są one coraz lepsze**

**Tomasz Szpyt**  
 tomasz.szpyt@irfor.pl

Wysunięta najbardziej na południe dzielnica Warszawy ma krótką, choć bogatą historię. Pierwsze wielkomiejskie szlify Ursynów zaczął zdobywać w połowie lat 70. XX wieku. Wtedy w życie zaczął być wprowadzany plan władz centralnych polegający na budowie od podstaw nowej dzielnicy. W miejscu podmiejskich wiosek postawiono dziesiątki bloków z wielkiej płyty. Już w 1982 roku dzielnica liczyła niemal 80 tys. mieszkańców.

**Szarosć wielkiej płyty**  
 Dzięki technologii wielkopłytowej bloki powstawały w imponującym tempie. Za nowymi domami nie szły jednak inwestycje infrastrukturalne. Pięta achillesowa przez długie lata był brak usług. Do dzielnicy przyglętna opinia betonowej pustyni.

Duże zmiany zaszły na Ursynowie dopiero w latach 90.

XX wieku. Dzielnica zaczęła się rozwijać w kierunku południowym. Powstawały nowe osiedla i sklepy wielkopowierzchniowe. Dużym impulsem dla nowych inwestycji było otwarcie metra, które zapewniło szybką komunikację najpierw ze starym Mokotowem, a następnie z centrum.

#### Nowe na starym

Dzięki planom urbanistycznym powstałym w I połowie lat 70. rozbudowa dzielnicy przebiegała w sposób dość uporządkowany. Gorzej było z architekturą, zwłaszcza inwestycji z początku lat 90. Po zabudowaniu większości wolnych terenów nowe inwestycje zaczęły wyrastać na terenach między starszymi blokami. To spowodowało duże zagęszczenie zabudowy.

Rozwój Ursynowa zapoczątkowany w latach 90. sprawił jednak, że zaczęła się poprawiać opinia dzielnicy. Przybyło wiele punktów usługowo-handlowych, roz-



**Aleja KEN jest ulicą, wokół której skupia się życie Ursynowa**

rynkowych, kulturalnych i oświatowych, a al. KEN stała się główną ulicą dzielnicy. Stereotypowe kojarzenie Ursynowa z wielką płytą woli odchodzić w przeszłość. Tanie budownictwo wielkopłytowe zgubilo się w morzu nowych inwestycji. Dziś atutami Ursynowa są: duży od-

setek nowej zabudowy, infrastruktura komunikacyjna, społeczna i duża ilość usług. Struktura wiekowa mieszkańców – przeważają ludzie młodzi, zamożni i wykształceni – zwiększa prestiż dzielnicy. To z kolei wpływa na ceny, które na Ursynowie są wciąż wysokie. Za 1 mkw. trzeba zwykle zapłacić od 7 do ok. 13 tys. złotych.

#### Mala oferta

W odróżnieniu od końcówki lat 90. oraz początku XXI w. oferta mieszkaniowa na Ursynowie jest dość uboga. Z braku dużych polaci wolnego terenu nowe inwestycje

powstają zazwyczaj na działkach pomiędzy starszą zabudową. Obecnie w kilku ursynowskich projektach można się doszukać ok. 300 mieszkań wystawionych na sprzedaż. Dwa osiedla – przy Al. KEN i ul. Stryjeńskich – buduje Ronson, u zbiegu Ghandi i Płaskowickiej bloki stawia SMB Imieliń, przy ul. Wierzbowej dostępne są mieszkania budowane przez firmę Włodarzewska. Na niedużych działkach powstają też osiedla domów jednorodzinnych. Ten typ zabudowy skoncentrował się głównie wzdłuż ul. Puławskiej w stronę Piaseczna. Ofertę deweloperów uzupełniają lokale wtórny. Wybór lokali z drugiej ręki jest duży, a stosunkowo młody wiek zasobów mieszkaniowych sprawia, że są one konkurencyjne w stosunku do nowo budowanych osiedli.

**Więcej w programie „Rynek nieruchomości” na antenie TVN Warszawa codziennie w godzinach 10, 16.15 i 19.50**