



” Analiza rynku lokali mieszkalnych
w podwarszawskiej miejscowości Ząbki
w pryzmacie zmian strukturalnych miasta

Agata Wróblewska

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON,
Rzecznawca Majątkowy (nr uprawnień 8247)

ANALIZA CENTRUM AMRON

25 marca 2025





Podwarszawska miejscowość Zabki jest niepozorna z uwagi na jej niewielką powierzchnię – zaledwie 11 km². Zabki zmieniły swój charakter na przestrzeni lat – od osady, poprzez koncepcję miasta-ogrodu, aż po stan obecny, tj. miasto o wysokiej intensywności zabudowy z planowaną w Strategii Rozwoju Miasta Zabki na lata 2024-2033 koncepcją przekształcenia na miasto kompaktowe. Dynamika struktury miasta wynika z jego lokalizacji, napływu ludności oraz zmieniających się potrzeb mieszkańców.

Zabki położone są w odległości ok 9 km od centrum Warszawy, co determinuje charakter miejscowości. Dynamiczny rozwój zabudowy wielorodzinnej oraz towarzyszących jej usług powoduje, że atrakcyjność tego obszaru wzrasta dla potencjalnych nabywców. Centralna część miasta stanowi teren skoncentrowanych usług, znajduje się tu Urząd Miasta, wiele obiektów użyteczności publicznej oraz stacja kolejowa. Zabudowa mieszkaniowa w obrębie centrum to budynki wielorodzinne wybudowane w latach 1960-2000 oraz budynki mieszkalne jednorodzinne. Obszar usług skoncentrowany jest wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634. Barierą społeczną jest podział miasta na część północną i południową, gdzie obszary te rozgraniczone są linią kolejową relacji Warszawa Wileńska – Małkinia. Za centrum miasta uznawany jest teren po obu stronach linii kolejowej, w bliskim sąsiedztwie tunelu dla ruchu kołowego, który jest głównym połączeniem północnej części miasta z południową.

Północna część miasta to w przeważającej części zabudowa jednorodzinna usytuowana na niewielkich działkach. Przy północnej granicy miasta usytuowana jest droga ekspresowa S8, która wpływa na niższy komfort zamieszkania w tym rejonie. Południowa część miasta to w większości nowa zabudowa wielorodzinna z usługami w parterze.

Miasto Zabki zajmuje najmniejszy obszar w stosunku do innych gmin powiatu wołomińskiego (zaledwie 1,16% powierzchni powiatu), ale jednocześnie charakteryzuje się najwyższym współczynnikiem gęstości zaludnienia. Coraz wyższe potrzeby z zakresu infrastruktury, dostępności komunikacyjnej oraz społeczno-bytowej generują zapotrzebowanie na nowe inwestycje, nie tylko o charakterze mieszkaniowym. Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, miasto Zabki jest obszarem o wzmożonym potencjale inwestycyjnym, a tym samym budzi wzmożone zainteresowanie inwestorów z wielu sektorów.

Popyt na nieruchomości o charakterze mieszkalnym jest generowany poprzez wyższe zarobki mieszkańców oraz migracje ludności z mniejszych miejscowości w kierunku aglomeracji. Tendencje te są zauważalne zarówno globalnie, na terenie Polski, jak i jednostkowo – biorąc pod uwagę większe miejscowości oraz sąsiadujące tereny w mniejszym stopniu zurbanizowane. Zabki, poprzez bezpośrednie sąsiedztwo z Warszawą, zyskują pod względem społeczno-ekonomicznym, a dodatkowo na terenie miasta odnotowuje się podobne tendencje rynkowe, jak na warszawskim rynku.

Miasto Zabki jest gminą miejską, położoną na terenie powiatu wołomińskiego, który to w przeważającej części należy do aglomeracji warszawskiej. Miasto liczy ponad 45 tysięcy mieszkańców (dane statystyczne na dzień 31.12.2023 r.), co w porównaniu do roku 2014 daje wzrost liczby ludności o ok 37%.

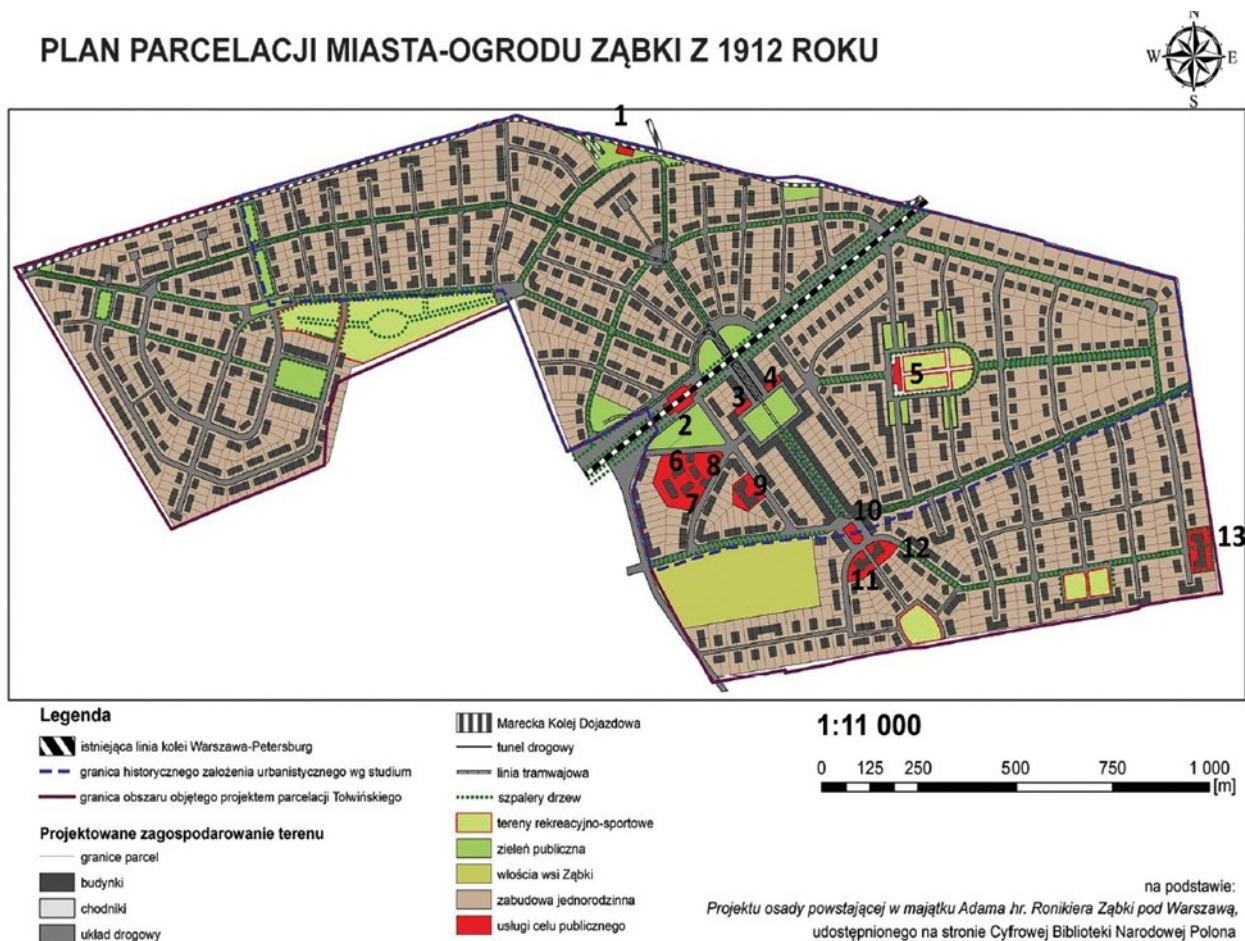
Słów kilka o historii miasta

Pierwotna nazwa miejscowości brzmiała Wola Ząbkowa, jednak sama osada ma dzieje znacznie dłuższe, sięgające XVI wieku. Wieś królewska Wola Ząbkowa położona była w powiecie warszawskim ziemi warszawskiej województwa mazowieckiego. W roku 1580 Wola Ząbkowa zmieniła nazwę na Zabki. Dalszy rozwój miejscowości przypada na pierwszą połowę XIX w. Według danych z 1827 roku Zabki liczyły 36 budynków i 206 mieszkańców. W latach osiemdziesiątych XIX w. liczba mieszkańców wzrosła do 600. Zabki wchodziły wówczas w skład dóbr rodziny hrabiowskiej Ronikerów. Pod koniec XIX w. hrabia Roniker zbudował w Ząbkach dwie cegielnie i kolejkę wąskotorową w kierunku Bródna, co podniosło poziom zatrudnienia. W 1862 r. uruchomiona została Kolej Warszawsko-Petersburska, która spowodowała napływ ludności i ożywienie gospodarcze. W 1912 r. rozparcelowano część majątku hrabiego Ronikera według projektu konkursowego prof. Tadeusza Tołwińskiego i rozpoczęto tworzenie miasta-ogrodu. Idea miasta-ogrodu zakładała budowę osiedli wśród zieleni, z niską i luźną zabudową. Miasto miało być podzielone na strefy mające zaspokoić wszystkie potrzeby mieszkańców. Założenie to było odpowiedzią na problemy, jakie rodziły coraz bardziej przeludnione miasta i panujące w nich złe warunki życia. Projekt miał na celu stworzenie samowystarczalnego miasta i w tym celu przewidywał budowę sądu, poczty, elektrowni, stacji wodociąg-



gowej, remizy strażackiej, zakładu kąpielowego, kasyna, szkoły i kościoła, lecz najważniejsza była gospodarka przestrzenna – hierarchia dróg, rynek, wolnostojące wille i przede wszystkim parki, skwery i ogrody.

RYS. 1. PLAN PARCELACJI MIASTA ŻĄBKI



Źródło: „Miasto-ogród Żąbki. Idea a realizacja”, A. Majewska, J. Szymanowska

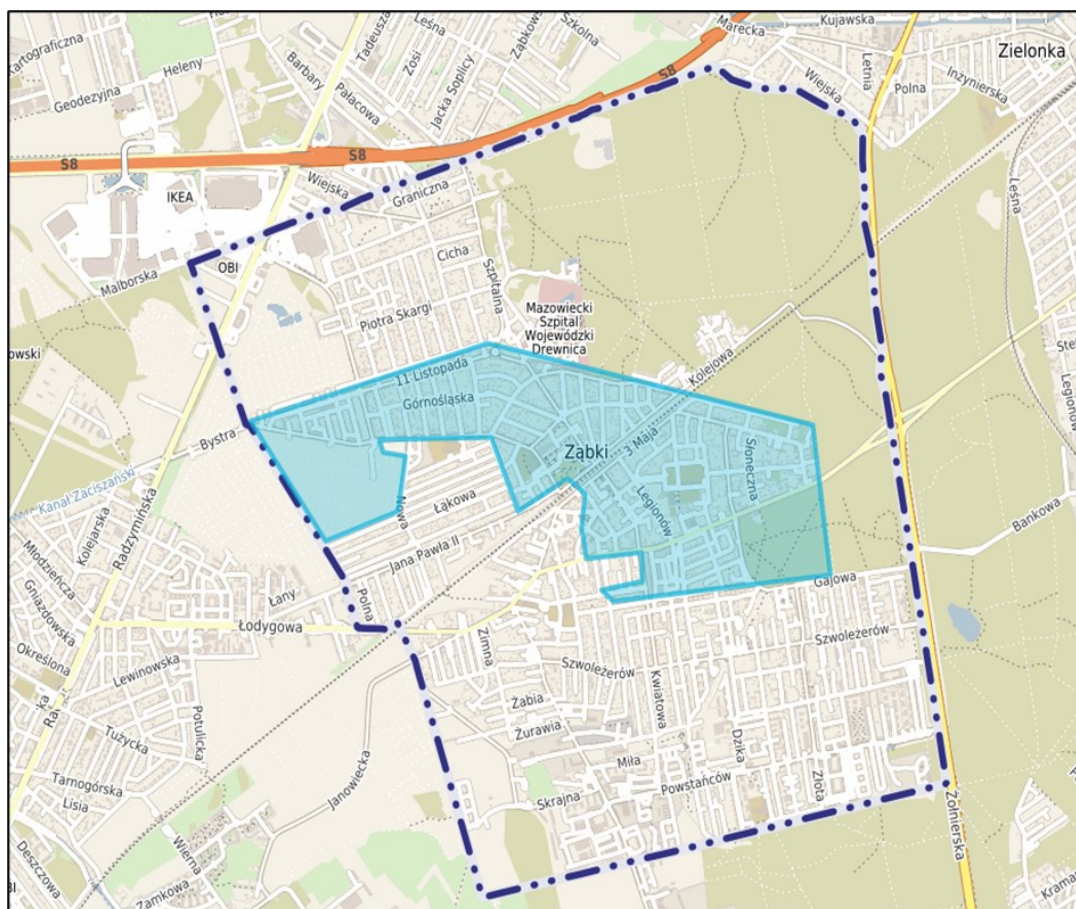
Pod względem przestrzennym projekt dostosowano do topografii terenu, zachowano układ dróg, zmieniając jedynie bieg traktu do Drewnicy. Do kompozycji włączono istniejące stawy i gliniarki, zaprojektowano również nowe parki i skwery. Połączenie z Warszawą miała zapewnić kolej petersburska (z przystankiem w centrum osiedla) i kolejka marecka (na północy założenia). Linia kolei petersburskiej dzieliła osiedle na dwie części. Część południowa miała charakter bardziej reprezentacyjny (tu zlokalizowano wszystkie obiekty usługowe), a w części północnej dominowała funkcja mieszkaniowa na mniejszych działkach. Struktura miasta została wyraźnie wykształcona: pięć zespołów zabudowy zintegrowanych kompozycyjnie wokół ulicy głównej – osi kompozycyjnej prostopadłej do linii kolejowej. Na osi założenia znajdował się kościół, szkoła, a dalej plac gier sportowych. Oś poprzeczna założenia wyprowadzona z rynku łączyła tereny rekreacyjne z kasynem na wschodzie i zespół obsługi technicznej miasta. Zabudowa zaprojektowana została wśród zieleni (wille, bliźniaki i zabudowa szeregowa) i połączona ze sobą funkcjonalnie systemem przestrzeni publicznych.

Obecna struktura miasta

Porównanie planu parcelacyjnego Żąbek z 1912 r. oraz współczesnego zagospodarowania miasta pokazuje znaczące różnice (Rys. 2). Części terenu nie rozparcelowano, układ ulic w wielu miejscach został zmieniony, działki uległy wtórnej parcelacji, wprowadzono też zwarte formy zabudowy wielorodzinnej, szeregowej i bliźniaczej.



RYŚ. 2. OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIASTA-OGRODU W STOSUNKU DO STANU OBECNEGO



Źródło: opracowanie własne, podkład mapowy <http://google.pl/maps>

Część założenia według projektu Tołwińskiego została objęta strefą ochrony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zabek. Wiele budynków wpisano do rejestru zabytków i gminnej ewidencji. Obszar ten planowany jest do zachowania zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta Zabki na lata 2024-2033. Południowa część miasta nie jest objęta tym obszarem, wobec czego każda możliwa do zagospodarowania przestrzeń była dotychczas wykorzystywana w maksymalnym zakresie, dlatego Miasto Zabki, uwzględniając dotychczasowy stan zagospodarowania, niewielkie możliwości inwestycyjne z uwagi na brak przestrzeni oraz rosnące potrzeby mieszkańców, w Strategii Rozwoju Miasta zaproponowało przekształcenie na miasto kompaktowe, uwzględniając zrównoważony rozwój i racjonalne wykorzystanie dostępnej przestrzeni, realizując założenie dostępu do podstawowych potrzeb, które można spełnić bez konieczności korzystania z transportu miejskiego czy własnego. Z uwagi na fakt, iż północna część miasta stanowi obszar zabudowany budynkami jednorodinnymi, a realizowane inwestycje stanowią niewielki odsetek w przeliczeniu na całe miasto, analizie poddano rynek lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim skoncentrowanych w południowej części miasta.

Rynek mieszkaniowy w Zabkach

Na podstawie jednolitej bazy transakcyjnej pod względem standardu zauważyć można, które cechy w największym stopniu wpływają na wartość. Należy mieć jednak na względzie, że zakup od dewelopera często opatrzony jest ustaleniami indywidualnymi między stroną sprzedającą a kupującą, co może w sposób jednostkowy odbiegać od ogólnie zauważalnych tendencji.

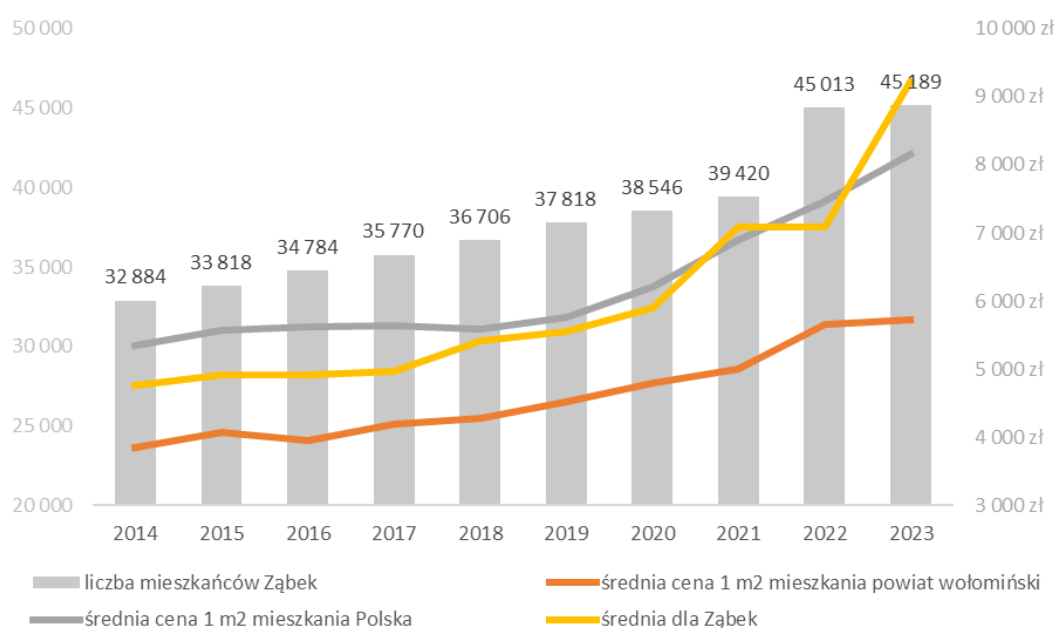
W przyjętym przedziale czasowym, tj. w latach 2014-2023 zauważyć można trend wzrostowy zarówno liczby ludności, jak i średniej ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania. Na wykresie poniżej ujęto średnie ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania dla powiatu wołomińskiego oraz całej Polski. Na podstawie danych transakcyjnych pozyskanych



z rejestru cen nieruchomości oraz danych zawartych w Systemie AMRON, wykres został wzbogacony o średnie ceny 1 mkw. mieszkań z terenu Ząbek. Korelacja średnich wartości jest widoczna w całym okresie badania. Zauważyć można, że największą dynamiką charakteryzuje się linia obrazująca średnie ceny w Ząbkach. Jest to najmniejszy segment rynku objęty analizą, wobec czego wahania są najbardziej zauważalne i nie są skorygowane przez uwzględnienie czynników lokalizacyjnych i społeczno-ekonomiczno-gospodarczych obszaru powiatu oraz całej Polski.

Widoczny wyraźny skok średniej ceny 1 mkw. mieszkania w Ząbkach w 2021 r. podyktowany mógł być kilkoma czynnikami. Wyciszenie emocji związanych z pandemią COVID-19, długotrwała stagnacja spowodowana licznymi ograniczeniami pandemicznymi oraz uruchomienie kolejnej edycji rządowego programu mieszkaniowego przyczyniło się do poprawy nastrojów wśród inwestorów. Dodatkowo rok 2020 w Ząbkach był prawie rekordowy pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W okresie tym oddano do użytku prawie 22 mieszkania na 1000 mieszkańców.

RYS. 3. ŚREDNIA CENA 1 MKM. POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKANIA W STANIE DEWELOPERSKIM



Źródło: opracowanie własne na podst. danych z rejestru cen nieruchomości i bazy AMRON

Rozpatrując położenie lokalu na terenie miejscowości należy wziąć pod uwagę zakończone inwestycje oraz ich rozmieszczenie. Południowa część miasta charakteryzowała się dynamicznym rozwojem zabudowy wielorodzinnej, wobec czego to właśnie tam odnotowano najwięcej transakcji lokalami w standardzie deweloperskim. Poszczególne osiedla nie różnią się w znaczący sposób pod względem architektonicznym, funkcjonalno-przestrzennym czy pod względem dostępności komunikacyjnej. Składają się z kilku lub kilkunastu budynków, pomiędzy którymi zostały wyznaczone ciągi piesze, trawniki z zielenią ozdobną, place zabaw i wydzielone zostały ogródki lokatorskie do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali położonych na pierwszych kondygnacjach naziemnych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie w miejsca parkingowe, pod całymi osiedlami wybudowane zostały garaże wielostanowiskowe. Budynki wchodzące w skład osiedla są jednakowe, bez wyraźnych różnic w bryle, elewacji, układzie funkcjonalnym, wobec czego kolejne etapy są jedynie przedłużeniem osiedla. Budynki te posiadają do 5 kondygnacji naziemnych (z nielicznymi dominantami do 7 kondygnacji), wobec czego zabudowa południowej części miasta jest spójna, bez cech dominacji konkretnego stylu architektonicznego. Wraz z rozbudową i realizacją kolejnych etapów inwestycji deweloperskich, ten obszar miasta zmaga się z coraz większymi problemami komunikacyjnymi i społecznymi.

Charakter zabudowy oraz brak urozmaicenia architektonicznego powoduje, że największym popytem charakteryzują się lokale położone na III lub IV kondygnacji. Pomimo, iż każdy nowy budynek wyposażony jest w windę, lokale położone



na ostatnich kondygnacjach nie są przedmiotem największego zainteresowania. Może to wynikać z braku zróżnicowania wysokości budynków, co nie ma przełożenia na atrakcyjność widoku roztaczającego się z okien. Ponadto lokal położony na ostatnim piętrze zawsze opatrzony jest ryzykiem wynikającym z odprowadzeniem wody z dachu i ewentualnym zaciekaniami powodującym zniszczenia w lokalu oraz uciążliwością poruszania się po schodach podczas awarii windy. Lokale położone na I kondygnacji narażone są na ryzyko włamania oraz mniejszy komfort użytkowania lokalu z uwagi na ciągi piesze usytuowane w bliskiej odległości od okien oraz hałas roztaczający się z obszarów wspólnego korzystania, jak place zabaw i skwery.

Oddane do użytkowania lokale dopasowane były do zmieniających się preferencji nabywców pod względem powierzchni. Ostatnie etapy osiedli realizowane w latach 2021-2023 charakteryzowały się większą średnią powierzchnią użytkową lokali, gdzie największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni od 40 do 60 mkw.

Miasto Ząbki na przestrzeni lat zmieniało swój charakter z miejscowości ukierunkowanej na koncepcję połączenia zabudowy jednorodzinnej o niewysokiej intensywności z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi, liczną zielenią miejską i widocznym ładem przestrzennym w miasto „dwóch kultur”, gdzie granicą społeczną i urbanistyczną stała się linia kolejowa przechodząca przez środek miejscowości. Północna część miasta zachowała swój pierwotny kształt, natomiast południe miasta przekształciło się w obszar o wysokiej intensywności zabudowy, skupiający większą część mieszkańców całej miejscowości. Obszar ten przez lata nie był kontrolowany pod kątem ład urbanistycznego i zachowania zdrowych proporcji między zabudową mieszkaniową, usługowo-handlową oraz obszarami rekreacyjnymi. W Strategii Rozwoju Miasta Ząbki został ujęty plan wdrożenia nowego ład bazującego na koncepcji miasta kompaktowego, jednak przy tak znacząco ograniczonej przestrzeni, zadanie to może nie zmienić komfortu zamieszkania w tej części miasta. Mimo nasilających się problemów komunikacyjnych i społecznych tego obszaru, ceny mieszkań rosną w podobnym tempie, jak na rynku ogólnopolskim i dopóki działalność deweloperska na tym obszarze nie wyczerpie możliwości przestrzennych, tendencja ta najprawdopodobniej nie zmieni swego kierunku.



AGATA WRÓBLEWSKA

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON, Rzeczoznawca Majątkowy (nr uprawnień 8247)
e-mail: agata.wroblewska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.