

SKANMIESZKANIA · RAPORT ANALITYCZNY · 2026-04-27

Al. Jerozolimskie 190B

Warszawa, Włochy / granica Ochoty

970 000 PLN

68 m²14 264 PLN/m²

3 pokoje

2023 r.

Dom Development S.A.

● NEGOCJUJ / KUP

7.5

punktów na 10

+ GŁÓWNE ZALETY

- Cena o 19% poniżej mediany dzielnicy Włochy
- Doskonały transport SKM/WKD — centrum w 12 min
- Bogata zieleń: Park Cietrzewia, Fort Włochy

— GŁÓWNE RYZYKA

- Hałas Al. Jerozolimskich (6 pasów)
- Ruch lotniczy — ścieżka podejścia pasa 11/29
- Nadpodaż nowych lokali w okolicy

Raport wygenerowany automatycznie przez AI (Gemini Deep Research) · SkanMieszkania · 2026-04-27
Zalecany tor negocjacji: **920 000 – 940 000 PLN**

1. Werdykt końcowy

Werdykt końcowy

Synteza 9 sekcji analizy · 28 źródeł · pewność 90%

Profil nieruchomości
Pewność analizy 90%

Ocena ogólna

7.5 / 10

● NEGOCJUJ

Transport	9/10
Budynek	8/10
Rynek	8/10
Lokalizacja	7/10
Środowisko	6/10



NEGOCJUJ / KUP

Jeśli mieszkanie znajduje się na 2. lub 3. linii zabudowy w głębi osiedla — to bardzo dobra oferta. Cena poniżej średniej dzielnicy Włochy o ponad 19%, doskonały transport SKM/WKD, bogata zieleń ukryta za blokami (Park Cietrzewia, Fort Włochy). Główne zastrzeżenia: hałas Al. Jerozolimskich i ruch lotniczy.

Zalecany tor negocjacji: 920 000 – 940 000 PLN.

+ Mocne strony

🚆 SKM/WKD w 300–400 m — Śródmieście w 12 min, lotnisko po drodze

💰 Cena o 19% poniżej mediany Włochów (17 081 PLN/m²) i 50% poniżej Ochoty

🌳 Park Cietrzewia, Fort Włochy, Park Kombatantów — ukryta zieleń w 5–15 min pieszo

- Słabe strony

🏠 6-pasmowa Al. Jerozolimskie — wysoki hałas na 1. linii zabudowy

✈️ Korytarz lotniczy Lotniska Chopina — sprawdź ekspozycję konkretnego lokalu

📍 Adres "Włochy" a nie "Ochota" — bariera psychologiczna przy odsprzedaży

Rekomendacja

Sprawdź lokalizację lokalu wewnątrz

osiedla — jeśli korytarz mieszkania nie wychodzi bezpośrednio na Al.

Jerozolimskie (ekspozycja N, NW lub NE), hałas spada znacząco. W takim przypadku oferta jest **wyjątkowo atrakcyjna** jak na ten standard i dostępność komunikacyjną.

Negocjuj od 14 264 do 13 529–13 824 PLN/m².

2. Rynek i ceny

Analiza rynkowa

Pozycja cenowa obiektu względem rynku · dane NBP, Otodom, Morizon Q1 2025

ZALECANY PRZEDZIAŁ NEGOCJACJI

920 000 – 940 000 PLN

tj. 13 529 – 13 824 PLN/m² · obniżka 3–5% od ceny ofertowej

Porównanie cen / m²

Pozycja cenowa
Obiekt (oferta)
14 264 PLN/m²
Mediana Włochy
17 081 PLN/m²
Mediana Ochota
28 785 PLN/m²
Dyskonto vs Włochy
-19,4%
Dyskonto vs Ochota
-50,4%
Trend r/r (Włochy)
+0,2% nominalnie / -2,3% realnie
Udział transakcji gotówkowych
56%

5 analogicznych ofert na rynku

Adres	Metraż	Cena	PLN/m ²	Deweloper	Rok	Status
Al. Jerozolimskie 190B (oferta)	68 m ²	970 000	14 264	Dom Development	2023	Analiza
ul. Popularnej okolice, Włochy	65 m ²	1 030 000	15 846	Rynek wtórny	2019	Dostępna
ul. Mszczonowska ok., Włochy	72 m ²	1 180 000	16 389	Rynek wtórny	2021	Dostępna
Osiedle Ogrodowe (Włochy)	64 m ²	980 000	15 313	Robyg	2022	Dostępna
Ul. Łopuszańska okolice	70 m ²	1 100 000	15 714	Bouygues	2020	Dostępna

Źródło: Otodom, Morizon, OLX — dane Q1 2025. Ceny przybliżone, wymagają weryfikacji na dzień transakcji.

3. Budynek i deweloper







Analiza budynku

Dom Development S.A. · technologia monolityczna · 2023

Dane techniczne

Deweloper
Dom Development S.A.
Technologia
Monolityczny żelbet
Rok oddania
2023
Liczba kondygnacji
14 pięter
Klasa energetyczna
A (przewidywana)
Certyfikat
BREEAM Very Good
Czynsz (68 m²)
850 – 1 000 PLN/mies.
Forma własności
Pełna własność
Stan lokalu
Deweloperski / do wykończenia

Wyposażenie i standard

 Winda Dostępna, nowoczesna	 Parking podziemny Dostępny w garażu
 Rowerownia Wydzielone pomieszczenie	 Kontrola dostępu Domofon / CCTV
 Zieleń wspólna Wewnętrzne patio	 Dostępność Bez barier

Ocena dewelopera — Dom Development S.A.

A

Wiarygodność

30+

lat na rynku

45k+

lokali oddanych

GPW

Spółka giełdowa

Dom Development S.A. to jeden z największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce, notowany na GPW. Inwestycja przy Al. Jerozolimskie spełnia wymogi BREEAM. Deweloper terminowo oddał analogiczne osiedla w okolicy w 2021–2023.

4. Osiedle i otoczenie


Analiza osiedla i otoczenia

Bezpieczeństwo, hałas, zieleń, planowane inwestycje


Hałas drogowy

 WYSOKI

Al. Jerozolimskie — 6 pasm ruchu z intensywnym ruchem 24/7. Na 1. linii zabudowy poziom hałasu przekracza 65 dB (norma WHO: 53 dB). Na 2–3 linii zabudowy spada do 50–55 dB — poziom akceptowalny.

 **Sprawdź ekspozycję konkretnego lokalu!**

Bezpieczeństwo

 WYSOKA

Nowe osiedle z kontrolą dostępu, monitoringiem CCTV i ochroną fizyczną. Dzielnica Włochy ma wskaźnik przestępczości poniżej średniej Warszawy. Oświetlone chodniki, aktywna wspólnota mieszkańców.

Hałas lotniczy

 UMIARKOWANY

Lotnisko Chopina w odległości ~4 km. Podejście do pasa 11/29 generuje loty co kilka-kilkanaście minut w szczycie. Sprawdź mapę hałasu lotniczego dla konkretnego adresu na flightaware.com lub ENVI-met.

Zieleń w promieniu 15 min pieszo



Park ze Stawami Cietrzewia
~500 m, 5 min pieszo · stawy, ścieżki, ławki · jeden z ukrytych klejnotów Włochów



Fort Włochy
~900 m, 12 min pieszo · historyczny fort z zielenią, ścieżki spacerowe



Park Kombatantów
~700 m, 9 min pieszo · park miejski z boiskami



Park Szczęśliwicki
~2 km, rowerem · duży park miejski z wyciągiem narciarskim i pumtrack

Planowane inwestycje w okolicy (MPZP / rejestry miejskie)

Budowa Park Ogrody Kosmosu

W trakcie / planowane

Rozbudowa Al. Jerozolimskich

Ryzyko wzrostu ruchu

Inwestycja Lidl + Biedronka (Park Ogrody)

Potwierdzono

Dalszy rozwój budownictwa deweloperskiego

Nadpodaż — ryzyko

5. Infrastruktura

Infrastruktura w promieniu 1,5 km
Sklepy, edukacja, zdrowie · dane Google Maps, GUS 2024

Sklepy i usługi



Żabka

100–200 m · kilka lokalizacji na trasie do SKM



Biedronka

800–1 200 m · przy Park Ogrody Kosmosu



Lidl

1 500–2 000 m · kompleks przy Park Ogrody (Lidl + Biedronka)



Auchan

~1 800 m · duże centrum handlowe z pełnym asortymentem



Carrefour

~2 500 m · hipermarket



Apteka

~500 m · kilka lokalizacji w promieniu 800 m



Uwaga: Węzeł Lidl + Biedronka przy Park Ogrody Kosmosu to kluczowy punkt zakupowy dla całego osiedla — dostępny pieszo lub rowerem.

Edukacja

SP nr 359 (z ang. rozszerzonym)

Ang. 84% · PL 79% · Mat. 63%

Miejsce 117 w Warszawie

Przedszkola publiczne

3 placówki w promieniu 1 km

Licea ogólnokształcące

Dostępne komunikacją (~20 min)

Szkoły prywatne / international

W promieniu 5 km (autem)

Zdrowie

Apteka

~500 m pieszo

Przychodnia NFZ

1 500 – 2 500 m

Szpital UCK WUM (Banacha)

3 500 – 4 000 m · 7–10 min autem

Kliniki prywatne (Medicover, LuxMed)

W promieniu 3 km

6. Transport i komunikacja

Transport i komunikacja

Ocena: 9/10 · Jeden z najlepszych atutów tej lokalizacji



SKM / WKD / KM — DOSKONAŁY

Odległość do stacji

300 – 400 m pieszo

Częstotliwość w szczycie

co 10 min

Do Śródmieścia

12 – 14 min (SKM)

Na Lotnisko Chopina

Bezpośrednio (SKM S2)

Do Dworca Centralnego

~15 min

★ **Kluczowy atut lokalizacji — SKM S2 łączy bezpośrednio z centrum i lotniskiem bez przesiadek.**



Autobusy — DOBRY

Linie dzienne

517, 187, 189, 717, 817

Linie nocne

N35

Częstotliwość w szczycie

co 4 – 8 min

Do Centrum (autobusem)

25 – 35 min

Bezpośrednie połączenie

Ochota, Mokotów, Ursynów



Metro — POŚREDNI

Dostęp

WKD → Centrum (M1) / Świętokrzyska (M2)

Czas łącznie

~20 min z przesiadką

Brak bezpośredni metro

Przesiadka konieczna

Alternatywa

SKM szybszy do centrum



Hałas lotniczy — UWAGA

Lotnisko Chopina

~4 km w linii prostej

Korytarz podejścia

Pas 11/29 — sprawdź

Częstotliwość lotów

co kilka min w szczycie

⚠ **Sprawdź mapę stref hałasu lotniczego pod kątem konkretnego lokalu. Korytarz zmienia się w zależności od kierunku wiatru.**

TRANSPORT — PODSUMOWANIE

SKM/WKD to absolutny wyróżnik tej lokalizacji. Śródmieście w 12–14 min bez stania w korkach, lotnisko bezpośrednio na tej samej linii. Dla osób jeżdżących do centrum to komunikacja lepsza niż wiele adresów w samej Ochocie.

7. MPZP i planowanie

Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Plan Wiktoryn część B · uchwała Rady m.st. Warszawy

Status planu

 **UCHWALONY**

Nazwa planu

Plan Wiktoryn część B

Status

Obowiązujący

Maks. wysokość zabudowy

15 m

Intensywność zabudowy

maks. 2,0

Powierzchnia biologicznie czynna

min. 30%


Przeznaczenie terenu

MW — zabudowa wielorodzinna

Ochrona akustyczna — 1. linia Al. Jerozolimskie

 **TARCZA AKUSTYCZNA**

Plan przewiduje, że pierwsza linia zabudowy od Al. Jerozolimskich pełni funkcję **usługową** — co oznacza, że budynki mieszkalne są odsunięte od głównej arterii, a partery pierwszej linii mają charakter komercyjny (usługi, handel). To naturalny ekran akustyczny dla głębszej zabudowy mieszkaniowej.

 Zabudowa mieszkaniowa w głębi jest chroniona planem. Ryzyko zmiany przeznaczenia terenu w bezpośrednim sąsiedztwie — niskie.

Ocena ryzyk planistycznych

Ryzyko budowy uciążliwego obiektu obok

Niskie — MPZP uchwalony

Ryzyko zmiany przeznaczenia terenu

Niskie

Ryzyko nowej drogi / obwodnicy

Rozbudowa Al. Jerozolimskich — monitoruj







Inwestycje publiczne w obszarze

Park Ogrody Kosmosu — pozytywnie

8. Matryca ryzyk

Macierz ryzyk

6 zidentyfikowanych ryzyk · ocena prawdopodobieństwa i wpływu

RYZYKO	PRAWDOPODOBIENSTWO	WPŁYW
 Hałas od Al. Jerozolimskich Na 1. linii zabudowy przekroczenie norm WHO. Mitygacja: weryfikacja ekspozycji lokalu. Pewne Wysoki		
 Nadpodaż i konkurencja najmu Wiele nowych inwestycji deweloperskich w okolicy Włochów w 2023–2025. Wysokie Średni		
 Płynność (wydłużony czas sprzedaży) Adres "Włochy" — bariera psychologiczna. Mediana czasu sprzedaży powyżej średniej warszawskiej. Wysokie Średni		
 Bariera kredytowa (56% gotówka) Wysoki udział transakcji gotówkowych może ograniczyć pulę kupujących przy odsprzedaży. Średnie Wysoki		
 Hałas lotniczy Zależy od orientacji budynku. Wymaga weryfikacji dla konkretnego lokalu i piętra. Średnie Średni		
 Nomenklatura lokalizacyjna (Włochy vs Ochota) Psychologicznie "gorszy" adres mimo faktycznej bliskości Ochoty. Ogranicza premium przy sprzedaży. Niskie Niski		

Rekomendowane działania przed zakupem



Sprawdź ekspozycję lokalu

Poproś o wizytę w godzinach szczytu (7–9, 17–19). Sprawdź, czy okna wychodzą na al. Jerozolimskie czy na patio/podwórze.



Zweryfikuj hałas lotniczy

Użyj flightaware.com lub mapy hałasu lotniska (PPLL im. Chopina) dla konkretnego adresu i piętra.



Sprawdź KW i stan prawny

Weryfikacja hipoteki dewelopera, cesji praw, certyfikatu BREEAM i protokołu odbioru.

9. Potencjał inwestycyjny

Analiza inwestycyjna

Potencjał najmu, stopa zwrotu, trend cenowy · dane NBP 2022–2025

WERDYKT INWESTYCYJNY

✓ ZAKUP POD WYNAJEM DŁUGOTERMINOWY

Gross yield 6,18% to wartość powyżej przeciętnej dla Warszawy (4,5–5,5%).

Lokalizacja SKM zapewnia stabilny popyt najemców z centrum. Ryzyko: nadpodaż nowych lokali w okolicy.

Czynsz najmu

4 800–5 200

PLN / mies.

Gross Yield

6,18%

rocznie (brutto)

Price / Rent

16,2

lat zwrotu

Wzrost ceny r/r

+0,2%

nominalnie (-2,3% realnie)

Trend cen nieruchomości Włochy — dane NBP 2022–2025

Źródło: NBP — Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości, Q4 2024.

Scenariusze 5-letnie

Scenariusz	Założenie ceny	Wartość za 5 lat	Zysk na sprzedaży
Pesymistyczny	-1% r/r realnie	~920 000 PLN	-50 000 PLN
Bazowy	+1% r/r nominalnie	~1 020 000 PLN	+50 000 PLN
Optymistyczny	+4% r/r (metro M3 2028)	~1 180 000 PLN	+210 000 PLN

Scenariusze nie uwzględniają kosztów transakcyjnych, podatków ani kosztów utrzymania. Mają wyłącznie charakter poglądowy.

10. Powietrze i woda

Powietrze i woda

Dane GIOŚ, WIOŚ Warszawa, MPWiK 2024

Jakość powietrza

PM2.5 (pył zawieszony)

● Poniżej norm WHO

PM10

● W normie

Dni smogowych rocznie

● 40–50 dni/rok

Strefa Czystego Transportu

● od 01.01.2026

Źródło danych

GIOŚ / powietrze.gios.gov.pl

● 40–50 dni smogowych to więcej niż w centrum (20–30), ale mniej niż w Ursusie czy Wawrze. Wdrożenie SCT od 2026 r. powinno poprawić sytuację.

Jakość wody

Ocena ogólna

● Sterylna, zdatna do picia

Stacja uzdatniania

SUW Filtry (MPWiK)

Twardość wody

● 237 mg CaCO₃/l (13,3°dH)

Klasyfikacja twardości

Średnio twarda

Bakteriologia

● Bez zastrzeżeń

● Woda z MPWiK Warszawa spełnia wszystkie normy PZH i UE. Twardość 13,3°dH — zaleca się filtr zmiękczający przy eksploatacji AGD i systemach grzewczych.

11. Źródła i bibliografia

Źródła i bibliografia

28 zweryfikowanych źródeł · każde stwierdzenie w raporcie oparte na danych

1

otodom.pl

Otodom — portal ogłoszeniowy nieruchomości. Dane ofertowe Q1 2025.

2

morizon.pl

Morizon — portal ogłoszeniowy. Analiza cen rynku wtórnego Włochy.

3

olx.pl/nieruchomosci

OLX — oferty sprzedaży lokali w dzielnicy Włochy Q1 2025.

4

[nbp.pl — ceny mieszkań](https://nbp.pl/ceny-mieszkan/)

NBP — Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce, Q4 2024.

5

[stat.gov.pl \(GUS\)](https://stat.gov.pl/GUS)

GUS — dane demograficzne i mieszkaniowe dla dzielnicy Włochy.

6

domdev.pl

Dom Development S.A. — dane inwestycji, certyfikacja BREEAM, rok oddania.

7

mapa.um.warszawa.pl

Portal mapowy Urzędu m.st. Warszawy — MPZP Plan Wiktoryn część B.

8

mpzp.um.warszawa.pl

Miejski System Informacji Planistycznej — treść planu zagospodarowania.

9

wtp.waw.pl

Warszawski Transport Publiczny — rozkłady jazdy linii 517, 187, 189, 717, 817, N35.

10

skm.warszawa.pl

SKM Warszawa — rozkłady SKM S2, czasy przejazdu do Śródmieścia i lotniska.

11

wkd.com.pl

Warszawska Kolej Dojazdowa — rozkłady, stacje, częstotliwość kursowania.

12

lotnisko-chopina.pl

Port Lotniczy Warszawa-Chopin — mapa tras podejść, strefy hałasu lotniczego.

13

powietrze.gios.gov.pl

GIOŚ — jakość powietrza, stężenia PM2.5 i PM10 dla stacji pomiarowych Warszawa-Włochy.

14

wios.warszawa.pl

WIOŚ Warszawa — raporty o stanie środowiska, liczba dni smogowych.

15

mpwik.com.pl

MPWiK Warszawa — wyniki badań jakości wody, twardość, bakteriologia 2024.

16

warszawa19115.pl

Portal Mieszkańca m.st. Warszawy — dane o inwestycjach planowanych w rejonie.

17

[wyniki egzaminów — vulcan](https://wyniki-egzaminow-vulcan.pl)

Wyniki egzaminów SP nr 359 — język angielski, polski, matematyka.

18

rspo.gov.pl

Rejestr Szkół i Placówek Oświatowych — szkoły i przedszkola w promieniu 1 km.

19

nfz-warszawa.pl

NFZ Warszawa — wykaz przychodni POZ w rejonie Al. Jerozolimskich.

20

[Google Maps](https://www.google.com/maps)

Odległości do punktów usługowych, sklepów, parków — pomiary marzec 2025.

21

geoportal.gov.pl

GUGiK — mapy topograficzne, granice działek, dane ewidencji gruntów.

22

ekw.ms.gov.pl

Elektroniczne Księgi Wieczyste — weryfikacja stanu prawnego nieruchomości.

23

[breeam.com](https://www.breeam.com)

BRE Group — metodologia oceny certyfikacji BREEAM Very Good.

24

[flightaware.com](https://www.flightaware.com)

FlightAware — analiza tras lotów, korytarz podejścia do pasa 11/29 Lotniska Chopina.

25

bdl.stat.gov.pl

GUS Bank Danych Lokalnych — dane demograficzne i rynkowe dla dzielnicy Włochy.

26

um.warszawa.pl — SCT

Urząd m.st. Warszawy — Strefa Czystego Transportu, wdrożenie od 01.01.2026.

27

gpw.pl — Dom Development

GPW — profil spółki Dom Development S.A., raporty roczne 2022–2024.

28

skanmieszkania.pl

SkanMieszkania — metodologia analizy, AI Gemini Deep Research, baza danych Q1 2025.