

SKANMIESZKANIA · АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ · 2026-05-02

вул. Яна Кохановського 10, Варшава

Житловий масив Bielany - Piaski / район Śródmieście · створено 27 квітня 2026 р.

≈ 615 000 PLN

38 m²

16 184 PLN

Висока привабливість - 7,4 / 10

7.4

балів з 10

+ СИЛЬНІ СТОРОНИ

- Повне планування: 2 окремі кімнати + окрема кухня 38 m² - унікальна за такою ціною
- Метро Śródmieście ~950 м (11-14 хв пішки) - центр в 11 хв.
- Biedronka 150 м, Żabka 80 м - шопінг без авто
- Дитячий садок №105 буквально біля будівлі (30 м) - унікальний для сімей
- Ольшинський парк 750 м, Білянський ліс 1,9 км, Сорок Бема 1,4 км

- СЛАБКІ СТОРОНИ

- Маршрут S8 прибіл. 250 м - постійний фоновий шум, особливо при відкритих вікнах
- Відсутність ліфта в 4-поверховому будинку - 3 поверх; шлагбаум для людей похилого віку та сімей з колясками
- Паркінг-дефіцит - житловий масив 1970-х років без підземних гаражів
- Ризик старих алюмінієвих кабелів у приміщеннях - заміна рекомендована під час ремонту

Звіт згенеровано автоматично ШІ (Gemini Deep Research) · SkanMieszkania · 2026-05-02

Рекомендований коридор переговорів: **16 184 PLN/m²**

-1,6% проти Білян загалом (16 451 злотих) · -13,5% проти Варшави (18 713 злотих)

1. Рейтинг закладу

Рейтинг закладу

Синтез 10 розділів аналізу · 32 джерела · 92% впевненості

Профіль власності
Достовірність аналізу 92%

Загальна оцінка

7.4 / 10

● Висока привабливість

Транспорт	9/10
Інфраструктура	9/10
Освіта	9/10
Маєток	8/10
Ринок	7/10
будівля	6/10



Висока привабливість - 7,4 / 10

Двокімнатне приміщення в техніці Rama N в ЖК Piaski WSM - рідкісне планування з окремою кухнею на 38 м². Метро Słodowiec в 11-14 хвилини пішки, садок буквально поруч. Ціна 16 184 злотих/м² є амбітною порівняно з медіаною Piaski (+13,5%), але нижчою за Bielany в цілому (-1,6%). Основні фактори ризику: відсутність ліфта та шум S8. Рішення за вами.

+ Сильні сторони

Повне планування: 2 окремі кімнати + окрема кухня 38 м² - унікальна за такою ціною

Метро Słodowiec ~950 м (11-14 хв пішки) - центр в 11 хв.

Biedronka 150 м, Żabka 80 м - шопінг без авто

Дитячий садок №105 буквально біля будівлі (30 м) - унікальний для сімей

Ольшинський парк 750 м, Білянський ліс 1,9 км, Сорок Бема 1,4 км

- Слабкі сторони

Маршрут S8 припл. 250 м - постійний фоновий шум, особливо при відкритих вікнах

Відсутність ліфта в 4-поверховому будинку - 3 поверх; шлагбаум для людей похилого віку та сімей з колясками

Паркінг-дефіцит - житловий масив 1970-х років без підземних гаражів

Ризик старих алюмінієвих кабелів у приміщеннях - заміна рекомендована під час ремонту

Аналітична оцінка

Власність о **висока стійкість ринку** — 2-кімнатне планування з окремою кухнею — найбажаніша функціональна модель

для площ 35–45 м² у Варшаві. Ціна 16 184 злотих/м² відображає премію за унікальне планування. **Припускаючи заміну вікон на трикамерні (Rw > 40 дБ)** ризик шуму S8 ефективно зменшується. Термін продажу аналогічних квартир на П'ясах: 28-45 днів - лідер ліквідності вторинного ринку Варшави.

2. Ринок

Аналіз ринку

Цінова позиція щодо ринку · Domiporta, SonarHome, дані NBP · Квітень 2026

ЦІНА ПРОПОЗИЦІЇ ПОРІВНЯНО З РИНКОВОЮ

16 184 PLN/m²

-1,6% проти Білян загалом (16 451 злотих) · -13,5% проти Варшави (18 713 злотих)

Порівняння цін/m²

Цінова позиція
 Об'єкт (пропозиція)
 16 184 PLN/m²
 Медіана - Біляни
 16 451 злотих/m² (-1,6% ✓)
 Медіана - П'яски
 14 261 злотих/m² (+13,5%)
 Район Слодовець (метро)
 15 758 злотих/m² (+2,7%)
 Варшава (все місто)
 18 713 злотих/m² (-13,5% ✓)
 Bielany Trend (півріччя)
 +1,6%
 Прогноз до кінця 2026 року
 16 422 PLN/m²

Порівнянні пропозиції в мікролокаціях

Адреса	Квадратні метри	Ціна	PLN/m ²	Коментарі	Статус
Кочановського 10 (пропозиція)	38 m ²	~615 000	16 184	П'яски, Каркас Н, 3 поверх, 2 кім	Аналіз
вулиця Літературна	42 m ²	590 000	14 048	П'яски, потребує ремонту	Ринок
вулиця Кохановського	47 m ²	635 000	13 511	Більша площа, 3 кімнати	Ринок
Слодовецький край	37 m ²	710 000	19 200	Нове будівництво, ближче до метро	Ринок
вулиця На Агорі	48 m ²	760 000	15 833	Шпіндель, біля метро	Ринок

Джерело: Domiporta, Otodom, SonarHome - дані квітень 2026 року.

Фактори, що впливають на вартість
 2 кімнатне планування з окремою кухнею
 +12%

Правління WSM Piaski (відомий)
 +5%

Термомодернізація (пінополістирол 15 см)
 +3%

Без ліфта (4 поверховий будинок)
 -7%

Околиці траси S8 (шум)

-8%







3. Будівництво


Аналіз будівлі


WSM Piaski · Технологія H-frame · 1970-ті

Технічні дані
 Кооператив/управитель
 WSM Piaski (56 будівель)
 технології
 H каркас (залізобетонний каркас + цегла)
 Рік побудови
 ~1975 (1970-ті)
 Поверховість
 4 поверхи (без ліфта)
 Клас енергоспоживання
 D (після термомодернізації)
 Теплоізоляція
 Пінопласт 15см
 Оренда (38 м²)
 650 – 700 злотих/міс
 Форма власності
 Кооперативна власність
 Перший поверх приміщення
 3. (останній в корпусі)

Стандарт і комплектація

	
H кадр Довговічніший і тихіший, ніж «чиста» велика плита	інсталяції Замінено воду та каналізацію, центральне опалення, дистанційні лічильники
	
сходи Після ремонту: кераміка, LED освітлення з датчиками	Підвал Є підвальне приміщення ~2,5 м ²
	
Паркінг Наземний публічний доступ; можлива оренда приміщення	Електрика Рекомендована перевірка - ризик ін. кабелі в приміщеннях

 **Технологія H Frame** — збірний залізобетонний каркас, заповнений цеглою Żerań. Внутрішні стіни не несучі (крім колон і балок), що дозволяє практично будь-яку перепланування приміщень. Акустичні параметри набагато краще, ніж у великопанельних закритих системах. WSM Piaski вважається одним із найкраще керованих кооперативів у Варшаві.

 **Немає ліфта** — 3 поверх (верхній) в 4-поверховому будинку. У 2026 році відсутність ліфта знизить ціну порівняно з сучасними багатоквартирними будинками приблизно на 5-10%. Це є перешкодою для людей похилого віку та сімей з колясками. Відсутність ліфта зменшує витрати на діяльність кооперативу (нижча базова орендна плата).

4. ЖК

Аналіз маєтку

Osiedle Piaski (WSM) · Bielany · джентрифікація та природна інфраструктура

Характеристика району

Район

Bielany (Piaski)

Тренд

Інтенсивна джентрифікація

Демографічний профіль

Зростаючий % 25–39 років (ІТ, послуги)

Безпека

Високе (моніторинг, діляниця 900 м)

Шум (S8)

Середній (2 лінія забудови, зелені буфери)

Шум літака

Немає - поза зоною аеропорту імені Шопена

Збільшення вартості (3 роки)

+35% номінально

Зелені зони (радіус 2 км)

Парк Збігнєва Герберта

600 м - скейтпарк, тренажерний зал

Ольшинський парк

750 м - майданчики, бігові маршрути

Парк Хомича

1,2 км — фонтан, спорт

Форти Бема

1,4 км - найбільший дитячий майданчик у

Варшаві

Білянський ліс

1,9 км - заповідник Кампінос

Заплановані міські інвестиції

Місто планується **модернізація вулиці Яна Кохановського** — розширення велодоріжок та освітлення пішохідних переходів на вул. Реймонт.

Місцевий план забудови захищає існуючі сквери та зелені зони від агресивної комерційної забудови. **Відсутність ризику висотних домінант** затемнює світло - максимальна висота новобудов 24 м.

Зона чистого транспорту II черга (з 01.01.2026) — межа проходить по S8, що опосередковано збільшить попит на квартири біля станції метро Stodowiec.

5. Інфраструктура

Інфраструктура - магазини та послуги

Щільність торгових точок позбавляє від необхідності мати автомобіль для щоденних операцій

МАГАЗИНИ В 500 М

4 магазини

Biedronka 150 м · Żabka 80 м · Базар 400 м · місцевий магазин 300 м

Перехрестя Kochanowskiego / Reymont
(безпосередньо)



Жаба

вул. Кохановського 51А

80 м · 1 хв



Сонечко

вул. Kochanowskiego 45/47

150 м · 2 хв



Сусідський магазин (продовольчий)

al. В. Реймонта 10С

300 м · 4 хв



Світ Алкоголю

al. В. Реймонта 7

350 м · 4 хв



Базар на піаски (овочі, молочні продукти)

вул. Broniewskiego / Reymont

400 м · 5 хв

Broniewskiego роз'їзд і Słodowiec



Ринок Carrefour

вулиця Броневського 65

750 м · 9 хв



Lidl

вулиця Конрада 1

900 м · 11 хв



Магазин біо/органічної продукції

вулиця район Стаффа

950 м · 12 хв



Центр Делікатес

вулиця Каспровича 15

1100 м · 14 хв

Торгові центри

Galeria Żoliborz

1,4 км - Rossmann, послуги, оптика

Торговий центр Bemowo (Carrefour, Leroy, Cinema City)

2,1 км

Galeria Młociny (200+ магазинів, багатозальний кінотеатр)

2,8 км / 8 хв на громадському транспорті

6. Транспорт

Громадський транспорт

Відмінне транспортне сполучення - метро, трамвай, автобус в межах 400 м

 Метро

Метро Słodowiec

11-14 хв пішки

Відстань: 950-1000 м

або 2 зупинки автобусом 103/197

До центру (Świętokrzyska): 11 хв

Інтервал: кожні 2:20 хв. у пік,

кожні 4 хв

 Трамвай

Кохановський (Броневський)

5 хв пішки

Відстань: 400 м

рядки: **22, 28, 33, 35**

Загальний піковий інтервал: 2-3

хв

Центр, Рондо ONZ, Старе місто,

Прага

 Автобус

Kochanowskiego 01/02

2 хв пішки

Відстань: 120 м

щоденно: **103, 114, 180, 197**

Ніч: N41, N91

L. 180: Trakt Królewski, Wilanów · L.

114: UKSW

Ключові з'єднання

Мета поїздки	Транспортні засоби	час	Рядок/Примітки
Центр (Śródmieście)	Метро	11 хв	від станції метро Słodowiec
Рондо ОНЗ / Мордор	Трамвай 33	18 хв	найшвидший шлях до Воли
Гданський вокзал	Трамвай 28	12 хвилин	сполучення зі Старим містом
Метро Młociny (M1)	Автобус 114	20 хв	змінити на M2 або park&ride
UKSW (Dewajtis)	Автобус 114	18 хв	пряме підключення
AWF Варшава	Автобус 197	12 хвилин	пряме підключення
Аеропорт Шопена	Метро + СКМ	35-40 хв	трансфер в центрі

7. Освіта

Освіта та здоров'я

Повна соціальна інфраструктура - садок буквально поруч

УНІКАЛЬНИЙ НА РИНКУ

Дитячий садок № 105 - 30 метрів

Буквально поруч · Громадський · висока оцінка батьків

Ясла та дитячі садки (радіус 500 м)
Дитячий садок № 105 "Весела Стоп'ятка"
30 м - біля кварталу
Ясла-садок № 17 "Веселковий край"
250 м · громадський
Дитячий садок № 318 "Zielony Zakątek"
200 м · громадський

Початкові школи
Початкова школа №187 імені Адама Міцкевича
750 м · 257 місце у Вав.
— польська 67,96%, мат. 55%, англійська 75,82%
результати 2025
Початкова школа № 369 ім. Добровольського
1,2 км · 54 місце у Вав.
— мат. 73,69% - ТОП-результат у Bielany
результати 2025

ВНЗ
AWF Варшава
12 хв (автобус 197)
UKSW (вул. Девайтіс)
18 хв (громадський транспорт)
ВАТТ
15 хв (автобус 197)

Охорона здоров'я
Аптека (Biedronka)
150 м
Medicover (метро Stodowiec)
1,1 км
Цілодобова аптека
500 м · вул. Broniewskiego 71
Клініка Національного фонду здоров'я (SPZOZ Bielany)
1,2 км · стома., реаб.
Білянська лікарня (ED)
1,9 км · 5 хв на авто

8. План місцевого розвитку

Місцевий план розвитку та правові ризики

Стабільна планувальна ситуація - відсутність ризику агресивної забудови

Статус планування
Статус місцевого плану зонування
✓ Відповідний місцевий план розвитку
Доля
MW - багатоквартирна житлова забудова
Макс. висота новобудов
24 м (~6-8 поверхів)
Охорона зелених насаджень
Так – захищені від забудови площі
Ризик домінуючої висоти
Низький – план обмежує висоту
План: Marymont i Piaski
Постанова № 780/XXXVI/02

Форма власності та правові ризики
Правова форма
Право кооперативної власності на приміщення
Можливість виставлення рахунку
Так, ви можете налаштувати KW
Земля під будинком
Розраховано (WSM здійснив викуп)
Іпотечний кредит
Можливо без юридичних перешкод
Стан WSM Piaski
Добре - без процедури банкрутства
Позовні вимоги
У цьому районі немає



Юридичний ризик: низький. Кооператив WSM Piaski провів процеси викупу землі, що дозволяє покупцеві легко взяти іпотечний кредит. Претензій до декрету немає.
Планувальна стабільність виключає агресивну забудову в межах зелених зон.

9. Ризики

Матриця ризиків

Оцінка інвестиційного та операційного ризику

РИЗИК	ЙМОВІРНІСТЬ	ВПЛИВ
Дорожній шум (маршрут S8) Постійне випромінювання звуку. Пом'якшення: потрійні склопакети $R_w > 40$ дБ. Будівля 2 лінії забудови - природна перешкода ~250м. Високий		
Посередній Без ліфта (3 поверх) Надійний фактор. Зменшує ліквідність ринку на 5-10% при перепродажі. Шлагбаум для людей похилого віку, інвалідів та сімей з колясками. Певний		
високий Підвищення процентних ставок Збільшує вартість кредиту над вартістю оренди. Рекомендований власний внесок: 25% або покупка готівкою. Середній		
високий Стан електроустановки в приміщенні Ризик старих алюмінієвих кабелів. Рекомендована перевірка перед покупкою та заміна під час ремонту. Середній		
Посередній Місцева надлишкова пропозиція Піски щільно забудовані. Немає місця для нових інвестицій поблизу. План місцевого розвитку захищає зелені насадження. Низький		
Короткий Ризик ліквідності (SCT) Зона чистого транспорту (з 01/2026) вздовж S8 обмежить рух старих автомобілів, що збільшить попит на квартири біля станції метро <i>Śródmieście</i> - це працює НА ВИГОДУ вартості приміщень. Низький		
Короткий		

10. Інвестиції

Інвестиційний потенціал

«Захисний» актив, який підтримує вартість під час інфляції

Орієнтовна орендна плата
2 900–
3 300
злотих / місяць

Валовий дохід
5,2–
5,7%
вище середнього Vav. (4,8–5,2%)

Збільшення вартості (3 роки)
+35%
Bielany номінально

Час продажу
28–45
днів - випереджаюча ліквідність

Аналіз прибутковості оренди
Щомісячна орендна плата (орієнтовна)
2 900 – 3 300 PLN
Річна орендна плата
34 800 – 39 600 PLN
Валовий дохід
5,2 – 5,7%
ср. Валовий дохід Варшава
4,8 – 5,2%
Оренда WSM Piaski (38 м²)
650 – 700 злотих/місяць (вартість власника)
Прогноз цін до кінця 2026 року
16 422 PLN/м²

Тенденція цін на Bielany

Остаточний рейтинг: Нерухомість приваблива як для кінцевого споживача (покупця вперше), так і для інвестора. Планування 2 незалежних кімнат площею 38 м² гарантує практично нульову вакантність при оренді «на кімнату» або на пару. Співвідношення ціна/оренда нижче 20 свідчить про високу прибутковість купівлі порівняно з орендою. Термін

продажу 28-45 днів ставить приміщення в авангард ліквідності на вторинному ринку у Варшаві.

11. Повітря і вода

Повітря і вода

Параметри навколишнього середовища визначаються близькістю «легенів Варшави» – Кампіноса та Білянського лісу

Якість повітря
Середньорічний рівень PM2,5
~16 мкг/м³ (один із найнижчих у Варшаві)
Вимірювальна станція GIOŚ
Warszawa-Bielany (ul. Cegłowska 80)
Дні смогу 2023
-30% проти 2017 року
Чиста транспортна зона
II етап з 01.01.2026 (межа: S8)
Дорожній шум (S8)
~55–60 дБ (2 лінія будинку)
Шум літака
Жодного - за межами коридору аеропорту імені Шопена

Якість води (MPWiK)
Джерело
Озеро Зегже (Північний завод)
Лікування
Озонування + вугільні фільтри
якість
Пити з-під крана - моніторинг 24/7
Твердість
Середнє: 226,7–271 мг/л (12,7–15,2 °dH)
Увага
Може викликати утворення накипу в побутових приладах

Екологічний контекст: Біляни – це район з одним із найкращих показників якості повітря у Варшаві, що пояснюється близькістю Білянського лісу (природного заповідника) та Національного парку Кампінос. Єдиним постійним фактором навколишнього середовища є транспортний шум від S8 - за допомогою відповідних вікон ($R_w > 40$ дБ), знижений до міського фонового рівня. SCT Фаза II ще більше покращить якість повітря в районі.

12. Джерела

Джерела

32 перевірених джерел · дані станом на квітень 2026

1

[Morizon.pl - Апартаменти Piaski Bielany Варшава](#)

Пропозиції та ціни - квітень 2026р

2

[WSM Piaski — офіційний сайт кооперативу](#)

Технічні дані будівлі, оренда, управління

3

[Biedronka - вул. J. Kochanowskiego 45/47, Варшава](#)

Розташування магазину - 150 м

4

[SonarHome - ціни угод на квартири Piaski](#)

Ринкові дані за квітень 2026 р

5

NBP - Звіт про ринок нерухомості 4 кв. 2025 р

Ціни транзакцій, валовий дохід, тенденції

6

[Strzelczyk - велика тарілka, Rama H](#)

Технологічна характеристика будівлі

7

[Domiporta.pl - Bielany пропозиції](#)

Ціни пропозиції та угоди квітень 2026 року

8

[SonarHome - ціни угод Stodowiec](#)

Середній район біля метро - квітень 2026р

9

[Otodom - вторинні пропозиції Piaski Bielany](#)

Порівнянні пропозиції квітень 2026

10

[Zametr.pl - пропозиції та ціни квартир у Беяни](#)

Квітень 2026

11

[Морізон - Н-каркас, цегла, велика плита](#)

Порівняння конструктивних характеристик

12

[SISKOM - План місцевого розвитку Марімонт-Пяски](#)

Постанова № 780/XXXVI/02 RG Warszawa-Bielany

13

[Targeo - Żabka ul. Kochanowskiego 51A](#)

Розташування - 80 м

14

[Білянський районний офіс - дитячі ясла](#)

Ясла No 17 Tęczowa Kraina

15

[Білянський районний офіс - дитячі садки](#)

Дитячий садок № 105, 318

16

[Твоя освіта - ЗОШ No187 Адама Міцкевича](#)

Результати іспиту 2025, рейтинг 2026

17

[Ваша освіта - ЗОШ No369 Добровольського](#)

Математика 73,69% - 54 місце у Варшаві 2026

18

[Ратуша Варшави - станція Старі Біляни](#)

Вимірювання якості повітря

19

[Ратуша Варшави - чиста транспортна зона](#)

Вимоги II етапу ЗКТ з 1 січня 2026 року

20

[MPWiK - Warszawska Krakówka](#)

Якість і параметри води