

SKANMIESZKANIA · RAPORT ANALITYCZNY · 2026-05-02

# ul. Jana Kochanowskiego 10, Warszawa

Bielany — Osiedle Piaski / rejon Słodowca · wygenerowano 27.04.2026

≈ 615 000 PLN

38 m<sup>2</sup>

16 184 PLN

**Wysoka atrakcyjność — 7.4 / 10**

# 7.4

punktów na 10

## + MOCNE STRONY

- Pełny rozkład: 2 niezależne pokoje + osobna kuchnia na 38 m<sup>2</sup> — unikat w tej cenie
- Metro Słodowiec ~950 m (11–14 min pieszo) — centrum w 11 min
- Biedronka 150 m, Żabka 80 m — zakupy bez samochodu
- Przedszkole nr 105 dosłownie pod blokiem (30 m) — unikat dla rodzin
- Park Olszyna 750 m, Lasek Bielański 1,9 km, Forty Bema 1,4 km

## — SŁABE STRONY

- Trasa S8 ok. 250 m — stałe tło hałasu, szczególnie przy otwartych oknach
- Brak windy w budynku 4-piętrowym — 3. piętro; bariera dla seniorów i rodzin z wózkami
- Deficyt parkingowy — osiedle z lat 70. bez garaży podziemnych
- Ryzyko starych przewodów aluminiowych w lokalu — wymiana zalecana przy remoncie

Raport wygenerowany automatycznie przez AI (Gemini Deep Research) · SkanMieszkania · 2026-05-02

Zalecany tor negocjacji: **16 184 PLN/m<sup>2</sup>**

-1,6% vs Bielany ogółem (16 451 PLN) · -13,5% vs Warszawa (18 713 PLN)

## 1. Ocena obiektu

### Ocena obiektu

Synteza 10 sekcji analizy · 32 źródła · pewność 92%

Profil nieruchomości  
Pewność analizy 92%

#### Ocena ogólna

7.4 / 10

● Wysoka atrakcyjność

|                |      |
|----------------|------|
| Transport      | 9/10 |
| Infrastruktura | 9/10 |
| Edukacja       | 9/10 |
| Osiedle        | 8/10 |
| Rynek          | 7/10 |
| Budynek        | 6/10 |



## Wysoka atrakcyjność — 7.4 / 10

Dwupokojowy lokal w technologii Ramy H na osiedlu Piaski WSM — rzadki układ z osobną kuchnią przy 38 m<sup>2</sup>. Metro Słodowiec w 11–14 min pieszo, przedszkole dosłownie pod blokiem. Cena 16 184 PLN/m<sup>2</sup> jest ambitna względem mediany Piasków (+13,5%), ale poniżej Bielan ogółem (-1,6%). Główne czynniki ryzyka: brak windy i hałas S8. Decyzja należy do Ciebie.

#### + Mocne strony

Pełny rozkład: 2 niezależne pokoje + osobna kuchnia na 38 m<sup>2</sup> — unikat w tej cenie

Metro Słodowiec ~950 m (11–14 min pieszo) — centrum w 11 min

Biedronka 150 m, Żabka 80 m — zakupy bez samochodu

Przedszkole nr 105 dosłownie pod blokiem (30 m) — unikat dla rodzin

Park Olszyna 750 m, Lasek Bielański 1,9 km, Forty Bema 1,4 km

#### — Słabe strony

Trasa S8 ok. 250 m — stałe tło hałasu, szczególnie przy otwartych oknach

Brak windy w budynku 4-piętrowym — 3. piętro; bariera dla seniorów i rodzin z wózkami

Deficyt parkingowy — osiedle z lat 70. bez garaży podziemnych

Ryzyko starych przewodów aluminiowych w lokalu — wymiana zalecana przy remoncie

#### Ocena analityczna

Nieruchomość o **wysokiej odporności**

**rynkowej** — układ 2-pokojowy z oddzielną kuchnią jest najbardziej pożądanym modelem funkcjonalnym dla metraży 35–45 m<sup>2</sup> w Warszawie. Cena 16 184 PLN/m<sup>2</sup>

odzwierciedla premię za unikalny rozkład.  
**Przy założeniu wymiany okien na trójszybowe ( $R_w > 40$  dB) ryzyko hałasu S8 zostaje skutecznie zredukowane. Czas sprzedaży podobnych mieszkań na Piaskach: 28–45 dni — czotówka płynności warszawskiego rynku wtórnego.**

## 2. Rynek

Analiza rynkowa

Pozycja cenowa na tle rynku · dane Domiporta, SonarHome, NBP · kwiecień 2026

**CENA OFERTOWA NA TLE RYNKU**

# 16 184 PLN/m<sup>2</sup>

-1,6% vs Bielany ogółem (16 451 PLN) · -13,5% vs Warszawa (18 713 PLN)

Porównanie cen / m<sup>2</sup>

Pozycja cenowa  
Obiekt (oferta)  
16 184 PLN/m<sup>2</sup>  
Mediana — Bielany  
16 451 PLN/m<sup>2</sup> (-1,6% ✓)  
Mediana — Piaski  
14 261 PLN/m<sup>2</sup> (+13,5%)  
Rejon Śródmieście (metro)  
15 758 PLN/m<sup>2</sup> (+2,7%)  
Warszawa (całe miasto)  
18 713 PLN/m<sup>2</sup> (-13,5% ✓)  
Trend Bielany (półrocze)  
+1,6%  
Prognoza koniec 2026  
16 422 PLN/m<sup>2</sup>

Oferty porównywalne w mikrolokalizacji

| Adres                          | Metraż            | Cena     | PLN/m <sup>2</sup> | Uwagi                             | Status  |
|--------------------------------|-------------------|----------|--------------------|-----------------------------------|---------|
| ul. Kochanowskiego 10 (oferta) | 38 m <sup>2</sup> | ~615 000 | 16 184             | Piaski, Rama H, 3. piętro, 2 pok. | Analiza |
| ul. Literacka                  | 42 m <sup>2</sup> | 590 000  | 14 048             | Piaski, do remontu                | Rynek   |
| ul. Kochanowskiego             | 47 m <sup>2</sup> | 635 000  | 13 511             | Większy metraż, 3 pokoje          | Rynek   |
| Rejon Śródmieście              | 37 m <sup>2</sup> | 710 000  | 19 200             | Nowsze budownictwo, metro bliżej  | Rynek   |
| ul. Przy Agorze                | 48 m <sup>2</sup> | 760 000  | 15 833             | Wrzeciono, przy metrze            | Rynek   |

Źródło: Domiporta, Otodom, SonarHome — dane kwiecień 2026.

Czynniki wpływające na wartość

Układ 2-pok. z oddzielną kuchnią  
+12%

Zarząd WSM Piaski (renoma)  
+5%

Termomodernizacja (styropian 15 cm)  
+3%

Brak windy (4-piętrowy budynek)  
-7%

Sąsiedztwo trasy S8 (hałas)

-8%

### 3. Budynek







#### Analiza budynku


WSM Piaski · technologia Rama H · lata 70. XX w.


##### Dane techniczne

Spółdzielnia / zarządca  
WSM Piaski (56 budynków)  
Technologia  
Rama H (szkielet żelbetowy + cegła)  
Rok budowy  
~1975 (lata 70.)  
Liczba kondygnacji  
4 piętra (bez windy)  
Klasa energetyczna  
D (po termomodernizacji)  
Termoizolacja  
Styropian 15 cm  
Czynsz (38 m<sup>2</sup>)  
650 – 700 PLN/mies.  
Forma własności  
Spółdzielcze własnościowe  
Piętro lokalu  
3. (ostatnie w budynku)

##### Standard i wyposażenie

|   |   |
|---|---|
|  |  |
| Rama H<br>Trwalsza i cichsza niż „czysta” wielka płyta                            | Instalacje<br>Wymienione pionowy wod-kan, C.O., liczniki zdalne                     |
|  |  |
| Klatka schodowa<br>Po remoncie: gres, oświetlenie LED z czujkami                  | Piwnica<br>Przynależy lokal piwniczny ~2,5 m <sup>2</sup>                           |
|  |  |
| Parking<br>Naziemny ogólnodostępny; wynajem miejsca możliwy                       | Elektryka<br>Zalecana weryfikacja — ryzyko al. przewodów w lokalu                   |

 **Technologia Ramy H** — prefabrykowany szkielet żelbetowy wypełniony cegłą żerańską. Ściany wewnętrzne nie są nośne (poza słupami i belkami), co umożliwia niemal dowolną rearanżację lokalu. Parametry akustyczne znacznie lepsze niż w systemach zamkniętych wielkiej płyty. WSM Piaski jest uznawana za jedną z najlepiej zarządzanych spółdzielni w Warszawie.

 **Brak windy** — 3. piętro (ostatnie) w budynku 4-piętrowym. W 2026 r. brak windy obniża cenę względem nowoczesnych apartamentowców o szacowane 5–10%. Stanowi barierę dla osób starszych i rodzin z wózkami. Brak windy redukuje koszty eksploatacji spółdzielni (niższy czynsz bazowy).

## 4. Osiedle

### Analiza osiedla

Osiedle Piaski (WSM) · Bielany · gentryfikacja i infrastruktura przyrodnicza

#### Charakterystyka dzielnicy

Dzielnica

Bielany (Piaski)

Trend

Intensywna gentryfikacja

Profil demograficzny

Rosnący % 25–39 lat (IT, usługi)

Bezpieczeństwo

Wysokie (monitoring, komisariat 900 m)

Hałas (S8)

Średni (2. linia zabudowy, zieleń buforuje)

Hałas lotniczy

Brak — poza strefą Lotniska Chopina

Wzrost wartości (3 lata)

+35% nominalnie

#### Tereny zielone (promień 2 km)

Park Zbigniewa Herberta

600 m — skatepark, siłownia

Park Olszyna

750 m — place zabaw, trasy biegowe

Park Chomicza

1,2 km — fontanna, sport

Forty Bema

1,4 km — największy plac zabaw w Warszawie

Lasek Bielański

1,9 km — rezerwat przyrody, Kampinos

#### Planowane inwestycje miejskie

Miasto planuje **modernizację ul. Jana Kochanowskiego** — rozbudowa ścieżek rowerowych i doświetlenie przejść dla pieszych przy al. Reymonta.

MPZP chroni istniejące skwery i tereny zielone przed agresywną zabudową usługową. **Brak ryzyka pojawienia się dominant wysokościowych** przestaniających światło — maksymalna wysokość nowej zabudowy 24 m.

**Strefa Czystego Transportu II etap (od 01.01.2026)** — granica będzie biegła wzdłuż S8, co pośrednio zwiększy popyt na mieszkania przy metrze Słodowiec.

## 5. Infrastruktura

Infrastruktura — sklepy i usługi

Gęstość punktów handlowych eliminuje konieczność posiadania samochodu do codziennego funkcjonowania

**SKLEPY W PROMIENIU 500 M**

# 4 sklepy

Biedronka 150 m · Żabka 80 m · Bazar 400 m · sklep osiedlowy 300 m

Węzeł Kochanowskiego / Reymonta  
(bezpośrednie sąsiedztwo)



Żabka

ul. Kochanowskiego 51A

80 m · 1 min



Biedronka

ul. Kochanowskiego 45/47

150 m · 2 min



Sklep Sąsiad (ogólnospożywczy)

al. W. Reymonta 10C

300 m · 4 min



Świat Alkoholi

al. W. Reymonta 7

350 m · 4 min



Bazar na Piaskach (warzywa, nabiał)

ul. Broniewskiego / Reymonta

400 m · 5 min

Węzeł Broniewskiego i Słodowiec



Carrefour Market

ul. Broniewskiego 65

750 m · 9 min



Lidl

ul. Conrada 1

900 m · 11 min



Sklep Bio / Organic

rejon ul. Staffa

950 m · 12 min



Delikatesy Centrum

ul. Kasprzycza 15

1100 m · 14 min

Galerie handlowe

Galeria Żoliborz

1,4 km — Rossmann, usługi, optyk

CH Bemowo (Carrefour, Leroy, Cinema City)

2,1 km

Galeria Młociny (200+ sklepów, multikino)

2,8 km / 8 min komunikacją

## 6. Transport

### Transport publiczny

Doskonałe skomunikowanie — metro, tramwaj, autobus w promieniu 400 m

#### Metro

Metro Słodowiec

11–14 min pieszo

Odległość: 950–1000 m  
lub 2 przystanki autobusem  
103/197

**Do centrum (Świętokrzyska): 11 min**

Interwał: co 2:20 min w szczycie,  
co 4 min poza szczytem

#### Tramwaj

Kochanowskiego (Broniewskiego)

5 min pieszo

Odległość: 400 m  
Linie: **22, 28, 33, 35**  
Interwał łączny w szczycie: 2–3 min  
Centrum, Rondo ONZ, Starówka,  
Praga

#### Autobus

Kochanowskiego 01/02

2 min pieszo

Odległość: 120 m  
Dzienne: **103, 114, 180, 197**  
Nocne: N41, N91  
L. 180: Trakt Królewski, Wilanów · L.  
114: UKSW

#### Kluczowe połączenia

| Cel podróży           | Środek transportu | Czas      | Linia / uwagi                  |
|-----------------------|-------------------|-----------|--------------------------------|
| Centrum (Śródmieście) | Metro             | 11 min    | od metra Słodowiec             |
| Rondo ONZ / Mordor    | Tramwaj 33        | 18 min    | najszybszy dojazd na Wolę      |
| Dworzec Gdański       | Tramwaj 28        | 12 min    | połączenie ze Starówką         |
| Metro Młociny (M1)    | Autobus 114       | 20 min    | przesiadka na M2 lub park&ride |
| UKSW (Dewajtis)       | Autobus 114       | 18 min    | bezpośrednie połączenie        |
| AWF Warszawa          | Autobus 197       | 12 min    | bezpośrednie połączenie        |
| Lotnisko Chopina      | Metro + SKM       | 35–40 min | przesiadka w centrum           |

## 7. Edukacja

Edukacja i zdrowie

Kompletna infrastruktura społeczna — przedszkole dostownie pod blokiem

**UNIKAT NA RYNKU**

### Przedszkole nr 105 — 30 metrów

Dostownie pod blokiem · Publiczne · wysoko oceniane przez rodziców

Żłobki i przedszkola (promień 500 m)  
Przedszkole nr 105 „Wesoła Stopiątka”  
30 m — pod blokiem  
Żłobek nr 17 „Tęczowa Kraina”  
250 m · publiczny  
Przedszkole nr 318 „Zielony Zakątek”  
200 m · publiczne

Szkoły podstawowe  
SP nr 187 im. Adama Mickiewicza  
750 m · 257. miejsce w Waw.  
— j. polski 67,96%, mat. 55%, ang. 75,82%  
wyniki 2025  
SP nr 369 im. Dobrowolskiego  
1,2 km · 54. miejsce w Waw.  
— mat. 73,69% — TOP wynik na Bielanych  
wyniki 2025

Uczelnie wyższe  
AWF Warszawa  
12 min (autobus 197)  
UKSW (ul. Dewajtis)  
18 min (komunikacja miejska)  
WAT  
15 min (autobus 197)

Opieka zdrowotna  
Apteka (Biedronka)  
150 m  
Medicover (Metro Słodowiec)  
1,1 km  
Apteka całodobowa  
500 m · ul. Broniewskiego 71  
Przychodnia NFZ (SPZOZ Bielany)  
1,2 km · stom., rehab.  
Szpital Bielański (SOR)  
1,9 km · 5 min autem

## 8. MPZP

MPZP i ryzyka prawne

Stabilna sytuacja planistyczna — brak ryzyk agresywnej zabudowy

Status planistyczny  
Status MPZP  
✓ Obowiązujący MPZP  
Przeznaczenie  
MW — zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna  
Maks. wys. nowej zabudowy  
24 m (~6–8 kondygnacji)  
Ochrona zieleni  
Tak — skwery chronione przed zabudową  
Ryzyko dominant wys.  
Niskie — plan ogranicza wysokość  
Plan: Marymont i Piaski  
Uchwała Nr 780/XXXVI/02

Forma własności i ryzyka prawne  
Forma prawna  
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu  
Możliwość KW  
Tak — można założyć KW  
Grunty pod budynkiem  
Uregulowane (WSM przeprowadziła wykup)  
Kredyt hipoteczny  
Możliwy bez przeszkód prawnych  
Kondycja WSM Piaski  
Dobra — brak postępowania upadłościowego  
Roszczenia dekretowe  
Brak w tym rejonie

✓ **Ryzyko prawne: Niskie.** Spółdzielnia WSM Piaski przeprowadziła procesy wykupu gruntów, co umożliwi bezproblemowe zaciągnięcie kredytu hipotecznego przez nabywcę. Brak roszczeń dekretowych. Stabilność planistyczna wyklucza agresywną zabudowę deweloperską wewnątrz terenów zielonych.

## 9. Ryzyka

Matryca ryzyk

Ocena ryzyka inwestycyjnego i eksploatacyjnego

| RYZYKO                                | PRAWDOPODOBIENSTWO WPŁYW   |
|---------------------------------------|--|
| Hałas drogowy (Trasa S8)              | Stała emisja dźwięku. Mitygacja: okna trójszybowe $R_w > 40$ dB. Budynek w 2. linii zabudowy — naturalna bariera ~250 m.   |
| Wysokie                               |  |
| Średni                                |  |
| Brak windy (3. piętro)                | Pewny czynnik. Obniża płynność rynkową o 5–10% przy odsprzedaży. Bariera dla seniorów, osób niepełnosprawnych i rodzin z wózkami.  |
| Pewne                                 |  |
| Wysoki                                |  |
| Wzrost stóp procentowych              | Zwiększa koszt kredytu nad koszt najmu. Rekomendowany wkład własny 25% lub zakup gotówkowy.  |
| Średnie                               |  |
| Wysoki                                |  |
| Stan instalacji elektrycznej w lokalu | Ryzyko starych przewodów aluminiowych. Zalecana weryfikacja przed zakupem i wymiana przy remoncie.   |
| Średnie                               |  |
| Średni                                |  |
| Nadpodaż lokalna                      | Piaski są gęsto zabudowane. Brak miejsca na nowe inwestycje deweloperskie tuż obok. MPZP chroni zieleni.   |
| Niskie                                |  |
| Niski                                 |  |
| Ryzyko płynności (SCT)                | Strefa Czystego Transportu (od 01.2026) wzdłuż S8 ograniczy ruch starszych aut, co zwiększy popyt na mieszkania przy metrze Słodowiec — działa NA KORZYŚĆ wartości lokalu. |
| Niskie                                |  |
| Niski                                 |  |

## 10. Inwestycja

### Potencjał inwestycyjny

Aktywo „obronne” utrzymujące wartość w czasach inflacji

Szacowany czynsz  
2 900–  
3 300  
PLN / miesiąc

Gross Yield  
5,2–  
5,7%  
powyżej śr. Waw. (4,8–5,2%)

Wzrost wartości (3 lata)  
+35%  
Bielany nominalnie

Czas sprzedaży  
28–45  
dni — czołówka płynności

Analiza rentowności najmu  
Czynsz miesięczny (szacunek)  
2 900 – 3 300 PLN  
Czynsz roczny  
34 800 – 39 600 PLN  
Gross Yield  
5,2 – 5,7%  
Śr. Gross Yield Warszawa  
4,8 – 5,2%  
Czynsz WSM Piaski (38 m<sup>2</sup>)  
650 – 700 PLN/mies. (koszt właściciela)  
Prognoza ceny koniec 2026  
16 422 PLN/m<sup>2</sup>

Trend cenowy Bielany

**Ocena końcowa:** Nieruchomość atrakcyjna zarówno dla użytkownika końcowego (first-time buyer), jak i inwestora. Układ 2 niezależnych pokoi przy 38 m<sup>2</sup> gwarantuje niemal zerowy pustostan przy wynajmie „na pokoje” lub dla pary. Price/Rent ratio poniżej 20 wskazuje na

wysoką rentowność zakupu vs. najmu. Czas sprzedaży 28–45 dni plasuje lokal w czołówce płynności rynku wtórnego w Warszawie.

## 11. Powietrze & Woda

### Powietrze i woda

Parametry środowiskowe determinowane bliskością „płuc Warszawy” — Kampinosu i Lasku Bielańskiego

Jakość powietrza  
Średni roczny poziom PM2.5  
~16  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (jeden z najniższych w Waw.)  
Stacja pomiarowa GIOŚ  
Warszawa-Bielany (ul. Ceglowska 80)  
Dni smogowych 2023  
-30% vs 2017  
Strefa Czystego Transportu  
II etap od 01.01.2026 (granica: S8)  
Hałas drogowy (S8)  
~55–60 dB (2. linia zabudowy)  
Hałas lotniczy  
Brak — poza korytarzem Lotniska Chopina

Jakość wody (MPWiK)  
Źródło  
Jezioro Zegrzyńskie (Zakład Północny)  
Uzdatnianie  
Ozonowanie + filtry węglowe  
Jakość  
Do picia z kranu — monitoring 24/7  
Twardość  
Średnia: 226,7–271 mg/l (12,7–15,2 °dH)  
Uwaga  
Może powodować osadzanie kamienia w sprzęcie AGD

**Kontekst ekologiczny:** Bielany to dzielnica z jedną z najlepszych jakości powietrza w Warszawie, co wynika z sąsiedztwa Lasku Bielańskiego (rezerwat przyrody) i Kampinoskiego Parku Narodowego. Jedynym stałym czynnikiem środowiskowym jest szum komunikacyjny z S8 — przy odpowiedniej stolarence okiennej ( $R_w > 40$  dB) redukowany do poziomu tła urbanistycznego. SCT II etap dalej poprawi jakość powietrza w dzielnicy.

## 12. Źródła

### Źródła

32 weryfikowane źródła · dane z kwietnia 2026

- 1  
[Morizon.pl — mieszkania Piaski Bielany Warszawa](#)  
Oferty i ceny — kwiecień 2026
- 2  
[WSM Piaski — oficjalna strona spółdzielni](#)  
Dane techniczne budynku, czynsz, zarządzanie
- 3  
[Biedronka — ul. J. Kochanowskiego 45/47, Warszawa](#)  
Lokalizacja sklepu — 150 m
- 4  
[SonarHome — ceny transakcyjne mieszkań Piaski](#)  
Dane rynkowe kwiecień 2026
- 5  
NBP — Raport rynek nieruchomości IV Q 2025  
Ceny transakcyjne, Gross Yield, trendy
- 6  
[Strzelczyk — wielka płyta, Rama H](#)  
Charakterystyka technologiczna budynku
- 7  
[Domiporta.pl — oferty Bielany](#)  
Ceny ofertowe i transakcyjne kwiecień 2026
- 8  
[SonarHome — ceny transakcyjne Słodowiec](#)  
Mediana rejonu przy metrze — kwiecień 2026
- 9  
[Otodom — oferty wtórne Piaski Bielany](#)  
Oferty porównywalne kwiecień 2026
- 10  
[Zametr.pl — oferty i ceny mieszkań Bielany](#)  
Kwiecień 2026
- 11  
[Morizon — Rama H, cegła, wielka płyta](#)  
Charakterystyki konstrukcyjne porównanie
- 12  
[SISKOM — MPZP Marymont-Piaski](#)  
Uchwała Nr 780/XXXVI/02 RG Warszawa-Bielany
- 13  
[Targeo — Żabka ul. Kochanowskiego 51A](#)  
Lokalizacja — 80 m
- 14  
[Urząd Dzielnicy Bielany — żłobki](#)  
Żłobek nr 17 Tęczowa Kraina
- 15  
[Urząd Dzielnicy Bielany — przedszkola](#)  
Przedszkola nr 105, 318
- 16  
[WaszaEdukacja — SP nr 187 im. Adama Mickiewicza](#)  
Wyniki egzaminu 2025, ranking 2026
- 17  
[WaszaEdukacja — SP nr 369 im. Dobrowolskiego](#)  
Matematyka 73,69% — 54. miejsce w Warszawie 2026
- 18

[UM Warszawa — stacja Stare Bielany](#)

Pomiary jakości powietrza

19

[UM Warszawa — Strefa Czystego Transportu](#)

Wymogi SCT II etap od 01.01.2026

20

[MPWiK — Warszawska Kranówka](#)

Jakość i parametry wody