Warszawa, 8 listopada 2023

**Domy za miastem to coraz bardziej kusząca perspektywa**

**Zakup domu na obrzeżach miasta bądź też poza jego granicami oznacza często znaczącą zmianę stylu życia, która wymaga analizy uwzględniającej nasze oczekiwania, potrzeby i możliwości finansowe. Patrząc na aktualne statystyki odnośnie migracji ludności, jak i dynamicznie rosnące ceny mieszkań w największych ośrodkach, jest to zazwyczaj jakościowy krok i kierunek, w którym podąża coraz więcej osób poszukujących komfortowych i spokojnych warunków do życia.**

Według statystyk w ostatnich latach kurczy się liczba mieszkańców polskich miast. Wyludniają się zwłaszcza centralne dzielnice miejskich aglomeracji. Przybywa za to nowych mieszkańców powiatów otaczających miejskie aglomeracje.

Z drugiej strony, zgodnie raportem “Puls Nieruchomości”[[1]](#footnote-0) opracowanym przez PKO BP, w ciągu ostatnich pięciu lat wzrosła liczba transakcji dotyczących zakupu domów i mieszkań na obrzeżach największych polskich miast. Najbardziej zauważalne jest to w Warszawie, gdzie w 2021 roku domy i mieszkania kupowane w powiatach otaczających stolicę stanowiły 33 proc. wszystkich zawartych transakcji na rynku nieruchomości w aglomeracji warszawskiej. Dla porównania, w 2018 roku liczba ta wynosiła 19 proc., a w 2015 - 15 proc. Wspomniany wzrost odnotowało także Trójmiasto, Wrocław czy Kraków.

**Popandemiczna rzeczywistość na rynku nieruchomości**

Co sprzyja zakupom nieruchomości poza ścisłą tkanką miejską i przeprowadzkom Polaków na peryferia?

*- Trend migracji ludności z centrum na obrzeża wielkich miast bądź też do okalających miasta powiatów, stał się widoczny w czasie pandemii. Powszechna praca zdalna i pandemiczne ograniczenia zrewolucjonizowały podejście Polaków do mieszkania poza miastem, co przełożyło się na gwałtowne zainteresowanie zakupem domów. W tym okresie obserwowaliśmy prawdziwy boom budowlany na obrzeżach miast. Dziś głównym motorem napędowym są z pewnością bardzo wysokie ceny mieszkań w mieście przy jednoczesnym, utrudnionym dostępie do kredytów i wciąż niepewnej sytuacji gospodarczej po okresie szalejącej inflacji* - mówi Małgorzata Ostrowska, dyrektorka Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction.

**Plusy i minusy życia poza miastem**

Dyskusja na temat wyższości domów na obrzeżach miast względem mieszkań w centrum (i na odwrót) trwa nieustannie od lat. Obie opcje mają zarówno swoich entuzjastów, jak i przeciwników. Zwolennicy wyprowadzki za miasto do większej, domowej przestrzeni chwalą sobie przede wszystkim większy metraż w niższej cenie, jak również korzystne i sprzyjające codziennemu wypoczynkowi warunki przyrodnicze. Ważnym argumentem jest także mniej odczuwalny problem smogu. Mieszkańcy osiedli domów na obrzeżach miast zwracają też często uwagę na większą łatwość budowania i rozwijania relacji sąsiedzkich, klimat sprzyjający integracji lokalnej społeczności.

Z drugiej strony, miłośnicy wielkomiejskiego zgiełku chwalą sobie przede wszystkim łatwy dostęp do komunikacji miejskiej. Większe miasto oznacza też większe możliwości odnośnie spędzania wolnego czasu. Osoby wybierające mieszkanie w bloku zwracają też uwagę na mniejszą liczbę obowiązków związanych z utrzymaniem nieruchomości. Z drugiej strony mieszkańcy bloków muszą mierzyć się w ostatnich latach z gwałtownie rosnącymi opłatami za czynsz.

**Zakup domu powinien być przemyślaną decyzją**

Nie ma jednej odpowiedzi na pytanie o to, czy lepiej zamieszkać w domu za miastem czy w kompaktowym mieszkaniu w dobrej lokalizacji w centrum życia miejskiego. Wszystko zależy, tak naprawdę, od naszych indywidualnych preferencji i momentu, w jakim znajdujemy się aktualnie w naszym życiu. Inne potrzeby ma młody, nastawiony na rozwój kariery i rozrywkę singiel, a inne rodzina z dwójką dzieci. Dom staje się zwykle marzeniem i priorytetem na kolejny, dojrzalszy etap naszego życia. Zanim jednak “spakujemy swoje miejskie życie do walizek” i postawimy na spokojniejszy byt w domowych warunkach, w mniejszej miejscowości, warto przeprowadzić gruntowną analizę naszych oczekiwań w zderzeniu z możliwościami.

Na co zwrócić uwagę przed zakupem domu na obrzeżach miasta bądź w pobliskich rejonach?

***Komunikacja i transport***

*- Warto przeprowadzić dokładną wizję lokalną miejsca, w którym kupujemy dom. Zwróćmy uwagę przede wszystkim na lokalną infrastrukturę pod kątem tego, jak wiele spraw będziemy mogli załatwić na miejscu. Jeśli mamy dzieci, warto rozejrzeć się po okolicy, np. w kontekście placówek edukacyjnych, przychodni czy parków z placami zabaw. Warto to zrobić również w przypadku zakupu mieszkania w mieście. Nie zawsze bliskość szkoły oznacza komfort dla nas i naszego dziecka. Często okazuje się bowiem, że szkoły w najpopularniejszych dzielnicach są przeludnione i pracują nawet na trzy zmiany -* mówi Bożena Rafalska z biura sprzedaży Villa Campina, osiedla realizowanego w technologii szkieletowej w Ożarowie Mazowieckim.

Zobaczmy też, jak wygląda komunikacja i dojazd do naszego potencjalnego, nowego miejsca zamieszkania. Warto przy tym zbadać, czy łatwo dojedziemy “do miasta” komunikacją miejską, a jeśli nie, to ile zajmie nam transport samochodem oraz jak dużo będzie to kosztować. Nie rzadko okazuje się, że dojazd z przedmieść zajmuje mniej czasu niż dojazd z zakorkowanych dzielnic Warszawy do centrum miasta.

***Koszty utrzymania nieruchomości***

Ważnym tematem przy podejmowaniu decyzji o przeprowadzce jest kwestia utrzymania nieruchomości. W powszechnej świadomości istnieje mit, że utrzymanie domu jest dużo kosztowniejsze niż mieszkania. Dotyczy to jednak tylko “starego” budownictwa. W rzeczywistości utrzymanie domu realizowanego na bazie nowych rozwiązań budowlanych jest dużo korzystniejsze niż w przypadku rosnących czynszów mieszkań w centrach miast.

*- Współczesne technologie budownictwa pozwalają na realizację efektywnych energetycznie i kosztowo domów. Przykładowo, w naszej inwestycji Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim zastosowaliśmy drewniane prefabrykaty oraz wdrożyliśmy szereg dodatkowych rozwiązań, jak fotowoltaika, pompy ciepła czy rekuperacja. W efekcie, mamy tam osiedle domów, w której mieszkańcy potrafią płacić nawet 73 zł miesięcznie za media. Dla porównania, czynsz za mieszkanie o podobnym metrażu w Warszawie wyniesie ok. 1500 zł plus koszty prądu* - komentuje Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction.

***Rozwój zawodowy***

Przeprowadzka na peryferyjne rejony to często bardzo duża zmiana, właśnie w kontekście wspomnianej sfery zawodowej. Dla osób, które pracują zdalnie, przeniesienie się do przestrzennego domu w otoczeniu zieleni jest bardzo kuszącą perspektywą. Warto wziąć pod uwagę fakt, że wbrew pozorom, dla wielu grup zawodowych budowanie kariery i np. własnego biznesu w mniejszym mieście może być szansą, z uwagi na mniejszą konkurencję i mniejszą anonimowość wśród lokalnych społeczności.

J.W. Construction to jeden z największych i najbardziej znanych polskich deweloperów mieszkaniowych z 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Firma może pochwalić się liczbą ponad 34 tysięcy sprzedanych mieszkań oraz ponad 600 domów w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Szczecinie, a także poza krajem. W portfolio JWC znajdują się także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz obiekty hotelowe: kompleks Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie czy sieć Hoteli 500 nad Zegrzem, w Tarnowie Podgórnym oraz w Strykowie. J.W. Construction ma także w swojej grupie kapitałowej własną spółkę wykonawczą oraz fabrykę w Tłuszczu. Więcej informacji na temat firmy oraz aktualnie realizowanych inwestycji można znaleźć na stronie www.jwc.pl.

1. https://www.pkobp.pl/centrum-analiz/nieruchomosci/nieruchomosci-mieszkaniowe/puls-nieruchomosci-dom-pod-miastem-nadal-popularnym-wyborem/ [↑](#footnote-ref-0)