Warszawa, 15 lutego 2024 r.

**Postęp suburbanizacji, czyli trend wyprowadzek poza miasto**

**Suburbanizacja, czyli rozrastanie się stref podmiejskich, to naturalny proces i jeden z etapów rozwoju ośrodków miejskich. Zjawisko to przybrało na sile zwłaszcza w okresie pandemii, gdy praca zdalna zrewolucjonizowała nasze codzienne życie. Migracja mieszkańców z centrum miast na ich obrzeża jest spowodowana wieloma czynnikami. To także proces, który niesie ze sobą zarówno społeczne, ekonomiczne, jak urbanistyczne konsekwencje. Przekłada się on na wiele szans dla miast wchodzących w obszar stref podmiejskich, ale wiąże się przy tym także z wyzwaniami.**

Według rynkowych raportów, w tym danych GUS, w ostatnich latach wyraźnie ubywa mieszkańców polskich miast, zwłaszcza na rzecz miejscowości okalających duże aglomeracje. Prognozy[[1]](#footnote-0) na kolejne lata potwierdzają postęp tego rodzaju migracji, co wiąże się także z rozwojem suburbanizacji, czyli rozwoju stref podmiejskich.

**Co sprzyja suburbanizacji?**

Czynników, które mają wpływ na postęp suburbanizacji jest wiele. Napływ ludności na peryferia miast jest spowodowany w ostatnich latach głównie rosnącymi w dynamicznym tempie cenami nieruchomości. Rynkowi eksperci mówią o kształtowaniu się cen nieruchomości jednym głosem, nie dając nadziei, przynajmniej w najbliższym czasie, na ich spadek.

*- Mała podaż gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach w największych miastach przekłada się na ich astronomiczne ceny. Dochodzą do tego rosnące koszty materiałów budowlanych, koszty mediów czy wzrosty kosztów pracowniczych. Wszystko to sprawia, że realizacja inwestycji staje się po prostu coraz droższa i ma wpływ na ostateczną cenę nieruchomości. Jednocześnie dostęp do kredytów jest wciąż ograniczony. Część naszych klientów czeka wprawdzie na nowy program mieszkaniowy, ale wszyscy są świadomi tego, że pula środków przeznaczonych łącznie na tegoroczny projekt jest dużo niższa i kwalifikować się będzie do niej mniej osób -* mówi Małgorzata Ostrowska, Dyrektorka Pionu Sprzedaży i Marketingu w J.W. Construction.

W cenie kawalerki w centrum dużego miasta możemy dzisiaj spokojnie nabyć dużo większe mieszkanie w strefach podmiejskich. Zwiększa się, tym samym, nie tylko nasza przestrzeń do życia, ale i jego ogólny standard oraz komfort mieszkania. Często też, wraz z wyprowadzką za miasto, zmniejszają się codzienne koszty życia, również ze względu np. na nieco tańsze usługi.

Wraz z rosnącym zainteresowaniem mieszkaniem na obrzeżach miast czy poza ich granicami, zmienia się też lokalna infrastruktura tych miejsc. Miasta ościenne, które w pierwszej fazie suburbanizacji funkcjonują zwykle głównie jako “sypialnie” wielkich miast, przekształcają się w atrakcyjne ośrodki z pełną infrastrukturą. Mowa tu o rozwoju infrastruktury drogowej, komunikacji publicznej czy też powstawaniu centrów handlowo-usługowych oraz terenów rekreacyjnych.

*- Motorem napędowym do wyprowadzki poza wielkie ośrodki miejskie była przeżywająca boom, wraz z nastaniem pandemii, powszechna praca zdalna. Wraz z jej rozwojem można było obserwować wysyp nowych inwestycji na terenach podmiejskich. My też rozpoczęliśmy wówczas budowę osiedla "Apartamenty na Wzgórzach" w podkrakowskiej Zawadzie. Dzisiaj kończymy budowę pierwszego etapu tej inwestycji - mówi Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction. - Trend pracy zdalnej utrzymał się do dzisiaj, jako że nadal wiele osób pracuje w modelu całkowitej bądź częściowej pracy zdalnej. Dzięki temu może pozwolić sobie na zamieszkanie z dala od centrum bez konieczności tracenia czasu na długie i męczące, ale i obciążające środowisko dojazdy - dodaje Małgorzata Ostrowska.*

W końcu, bardzo częstym argumentem osób wyprowadzających się poza miasto jest, po prostu, chęć ucieczki od codziennego zgiełku i hałasu i chęć spokojnego życia w pobliżu natury. Często tereny podmiejskie charakteryzują się bowiem większą ilością przestrzeni zielonej czy czystszym powietrzem. Dla wielu osób jest to atrakcyjna alternatywa w porównaniu z hałasem i zanieczyszczeniem powietrza typowym dla centrów metropolii. Dodatkowo, możliwość prowadzenia bardziej aktywnego stylu życia, korzystajania z terenów rekreacyjnych czy ścieżek rowerowych, jest czynnikiem, który przemawia za życiem na obrzeżach.

**Konsekwencje suburbanizacji**

W kontekście suburbanizacji wiele mówi się o związanych z nią szansach, ale także o wyzwaniach. Na pewno naturalnym, pozytywnym wynikiem wyprowadzek na tereny podmiejskie jest potencjalne wzbogacanie się tych miejscowości z racji zwiększających się wpływów do lokalnych budżetów. Co za tym idzie, to także stymulant do rozwoju lokalnej infrastruktury, jak wyrównywanie szans mieszkańców w kontekście dostępu do różnego rodzaju usług. Im mniejsza społeczność, tym także zwykle większe szanse na budowanie głębszych relacji sąsiedzkich.

Należy jednak pamiętać o takim planowaniu rozbudowy terenów podmiejskich, które sprosta związanym z tym wyzwaniom. Warto brać pod uwagę negatywny wpływ dynamicznego rozwoju terenów podmiejskich na środowisko naturalne czy problemy związane z zagospodarowaniem przestrzennym.

*- Jeszcze kilka lat temu mówiło się także sporo o ograniczonej mobilności w związku ze słabym rozwinięciem komunikacji podmiejskiej i konieczności codziennego stania w korkach oraz generowaniu spalin. Dzisiaj rozwój pracy zdalnej zmienił mocno perspektywę i spojrzenie na wymienione kwestie. Odległość od centrum miasta nie jest już przeszkodą. Widzimy to po decyzjach zakupowych naszych klientów i rosnącym zainteresowaniem nowymi inwestycjami podmiejskimi z naszego portfela, np. domów z podwarszawskiego osiedla Villa Campina, gdzie kończymy budowę już 8- ego etapu inwestycji -* mówi Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction.

Podsumowując, trend wyprowadzania się mieszkańców wielkich miast w Polsce na ich obrzeża oraz tereny podmiejskie jest zjawiskiem dynamicznym, które przyczynia się do szeregu zmian społeczno-ekonomicznych. Atuty takie jak przystępność cen mieszkań, poprawa infrastruktury oraz lepsze warunki życia i rekreacji przyciągają coraz większą liczbę osób do tego typu lokalizacji. Jednakże, równie ważne jest monitorowanie i odpowiednie zarządzanie tym procesem, aby zapewnić zrównoważony rozwój i zachowanie jakości życia zarówno na obrzeżach, jak i w centrach miast.

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://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html [↑](#footnote-ref-0)