

Żyć w stolicy czy na jej obrzeżach? Liczby świadczą o tym, że coraz więcej osób wybiera to drugie. Inwestowanie w działki poza Warszawą wydaje się więc dobrym pomysłem.

Pokolenie wyżu demograficznego z początku lat 80-tych wchodzi właśnie w wiek, kiedy zakup pierwszego mieszkania ma się z reguły za sobą, a powiększająca się rodzina wymaga coraz więcej przestrzeni. Czasy, kiedy wielodzietne, a nawet wielopokoleniowe rodziny mieszkaly w małych mieszkankach dawno już minęły. Dostępność kredytów hipotecznych sprawiła, że wiele osób może pozwolić sobie na zakup większego mieszkania lub domu, kiedy przyjdzie taka potrzeba. I właśnie kiedy ona nadchodzi (najczęściej w postaci kolejnego dziecka) trzeba podjąć decyzję, czy kupić duże mieszkanie w Warszawie czy może dom na obrzeżach lub trochę dalej od stolicy?

Żyć w mieście czy poza nim?

Porównując ceny dużych mieszkań w Warszawie z cenami domów w jej okolicy widać, że korzystniejszy jest zakup domu. Oczywiście nie wszystkie lokalizacje są na równi atrakcyjne. Poza tym cena to nie wszystko. Zwolennicy miejskiego trybu życia powiedzą, że mieszkanie poza miastem jest bardzo ograniczające, głównie z uwagi na długie dojazdy, a co za tym idzie bezsensowne stanie w korkach. Ten problem w najbliższym czasie zostanie częściowo rozwiązany przez budowę tras szybkiego ruchu S7 i S8 oraz odcinka autostrady A2. Jednak już w tej chwili dojazd do centrum Kolejami Mazowieckimi, SKM lub WKD z podwarszawskich miejscowości zajmuje mniej czasu niż dojazd samochodem z wielu dzielnic Warszawy.

Miłośnicy miasta mogą również narzekać na brak szkół, przedszkoli, sklepów czy rozrywek w mniejszych miejscowościach. To fakt. Natomiast wraz z napływem nowych mieszkańców rozwija się również infrastruktura społeczna i kulturowa. Osoby, które inwestują w nieruchomości powinny zainteresować się tym trendem, który w ciągu najbliższych lat będzie kontynuowany. Warto zobaczyć, gdzie najchętniej przeprowadzają się ludzie i tam szukać terenów inwestycyjnych.

Gdzie migrują ludzie?

Główny Urząd Statystyczny co roku podaje liczbę osób które opuszczają lub wprowadzają się na stałe na tereny poszczególnych powiatów i gmin. Różnica między tymi wartościami pozwala ocenić popularność danego regionu. Jeśli jest dodatnia oznacza to, że na danym terenie chce mieszkać więcej ludzi niż liczba tych którzy go opuszczają.

Wśród mazowieckich powiatów palmę pierwszeństwa dzierży powiat piaseczyński zlokalizowany na południe od stolicy. W roku 2009 (danych za ubiegły rok jeszcze nie ma) na miejsce do życia wybrało go 4535 osób, a opuściło 1992 co daje dodatnie saldo migracji na poziomie 2543 osób. To prawie 2 procent łącznej liczby mieszkańców powiatu.

Co ciekawe, w roku 2008 to saldo było wyższe i wynosiło prawie 2650 osób. Co się zmieniło? By to wyjaśnić trzeba przyjrzeć się poszczególnym gminom. Okazuje się, że aż o 10 procent spadła nadwyżka „osadników” nad „emigrantami” w przypadku samego Piaseczna. Jednocześnie jednak wzrosła popularność południowych rubieży powiatu, takich jak okolice Góry Kalwarii czy np. gmina Prażmów (w obu przypadkach ok. 40 procentowy wzrost salda). Wysokie koszty zakupu domu czy mieszkania tuż za rogatkami stolicy zmusiły do poszukiwań kilkanaście kilometrów dalej.

Kolejnym regionem który szybko zwiększa swoją populację jest położony na południowy-zachód od Warszawy powiat pruszkowski. W 2009 saldo migracji wyniosło 1378 osób i było o 33 procent wyższe niż rok wcześniej. Co ciekawe jednak przyrost ten nie był zasługą położonych najbliżej stolicy miast, czyli Pruszkowa i Piastowa (z tego ostatniego ludzie per saldo się wyprowadzali), lecz odległego o 30 kilometrów od centrum Warszawy Brwinowa i jego okolic. Trudno się zatem dziwić, że położony jeszcze dalej, lecz dobrze skomunikowany ze stolicą, powiat grodziski również

przyciągał nowych mieszkańców – w 2009 przybyło ich 1097, o 23 procent więcej niż w roku 2008.

Nie wszystkie mazowieckie powiaty rosną w siłę mierzoną liczbą mieszkańców. Tracą przede wszystkim miasta – Radom (ok. 1000 osób rocznie), Płock i Ostrołęka (po 400 osób rocznie), Sochaczew, Ciechanów czy Wyszaków. Pole grawitacyjne stolicy działa nieubłagane. Jednocześnie, szczególnie w przypadku Radomia, wielu mieszkańców, którzy nie wyprowadzają się do stolicy, woli mieszkać pod miastem zamiast w blokowiskach.

– Warszawiacy systematycznie wyprowadzają się poza miasto. Jednocześnie, z uwagi na niższe ceny ziemi osiedlają się coraz dalej. Jest to szczególnie widoczne w przypadku południowo-zachodnich okolic stolicy, a podstawowa przyczyna to komunikacja. Już działająca i modernizowana sieć kolejowa oraz planowane i budowane trasy szybkiego ruchu przybliżają do Warszawy tereny odległe od niej nawet o 40-50 kilometrów. Warto skorzystać z tego trendu i zainwestować w ziemię w tych perspektywnym rejonach – mówi Kuba Karliński z Wealth Solutions-Inwestycje Ziemskie, spółki zarządzającej wspólnymi inwestycjami w nieruchomości gruntowe.

Wealth Solutions