

Warszawa „rozlewa” się na okoliczne miejscowości. Przedmieścia pełne domków jednorodzinnych sięgają coraz dalej i wchłaniają okoliczne gminy. Okazuje się, że ten nieuchronny proces to świetna okazja do inwestowania.

Już obecnie granica między Warszawą, a okolicznym Otwockiem, Piastowem czy Sulejówkiem jest nieczytelna. W podwarszawskich gminach przybywa domów jednorodzinnych i już niedługo zabraknie tu miejsca. Warto więc spojrzeć na mapę Mazowsza i zastanowić się w którym kierunku proces ten będzie się rozwijał oraz zainwestować tam w ziemię.

Zjawiskiem dobrze znanym na świecie jest tzw. eksurbanizacja lub po angielsku urban sprawl. To proces polegający na „rozlewaniu” się miast, czyli zajmowaniu coraz większych obszarów przez coraz mniej intensywną zabudowę. Procesy tego typu zaczęły się w połowie XIX wieku, wraz z rozwojem kolei. Małe osady liczące ok. 5-7 tys. mieszkańców zaczęły powstawać wokół stacji kolejowych. Ich naturalną granicą była odległość, jaką ludzie byli w stanie pokonać pieszo.

Bariera ta została przełamana wraz z pojawieniem się samochodów. Dzięki kolei i samochodowi można było mieszkać w domku poza miastem, a pracować w centrum metropolii. W Polsce pierwsze oznaki tego procesu można było zaobserwować na linii warszawsko-wiedeńskiej, powstałej w połowie XIX w. Wzdłuż torów, na południowy-zachód do Warszawy, zaczęły powstawać liczne małe miejscowości i skupiska domków jednorodzinnych.

Jak jednak zarobić na tym nieuchronnym procesie? Oczywiście inwestując w ziemię tam, gdzie Warszawa w najbliższych latach będzie się rozrastać. Trzeba kupować w miejscach gdzie jest tanio, a proces ten się jeszcze nie zaczął. Takim regionem są południowo-zachodnie okolice stolicy.

Przemawia za tym kilka powodów. Pierwszym z nich są rozpoczęte inwestycje kolejowe i drogowe, które uczynią z tego terenu najlepiej skomunikowaną ze stolicą część Mazowsza. Dojazd do centrum będzie porównywalny z wieloma dzielnicami miasta. Jeszcze długo będzie trzeba czekać, na podobne inwestycje z innych stron stolicy.

Nie bez znaczenia jest także już istniejąca sieć dróg łączących w tę stronę Warszawę z innymi dużymi aglomeracjami miejskimi – Poznaniem w kierunku zachodnim, Wrocławiem, Katowicami i Łodzią na południowy-zachód oraz Krakowem i Kielcami na południe. Te drogi stanowią krwioobiegi gospodarki. To w ich pobliżu lokuje się firmy produkcyjne i usługowe, które z kolei oferują miejsca pracy. Ci pracownicy także gdzieś muszą mieszkać, a dom blisko pracy to duża oszczędność czasu.

Kolejnym czynnikiem są uwarunkowania geograficzne. Na północnym-zachodzie „rozlewanie” stolicy ogranicza Puszcza Kampinoska. Wisła z kolei zmniejsza atrakcyjność kierunku wschodniego i północnego. Przekroczenie królowej polskich rzek w drodze do centrum, ze względu na małą liczbę przepraw i kiepski stan infrastruktury drogowej z tej strony jest znaczącym utrudnieniem.

W Berlinie czy Londynie dzięki sprawnej komunikacji ludzie dojeżdżają codziennie do pracy z miejscowości oddalonych o 35-80 km. Podróż z Poczdamu oddalonego od centrum Berlina o 35 km trwa ok. 30 minut, a pokonanie 80 km z Brandenburga zajmuje kolejną 45 minut. Podobnie sprawa wygląda w Londynie. Odległość z Chelmsford, wynoszącą prawie 60 km do centrum brytyjskiej stolicy, pokonamy kolejną w 35 minut. W perspektywie kilku lat podobnie będzie na obszarach położonych na południowy-zachód od Warszawy. Warto się w zawiązku zastanowić, czy nie kupić w tym rejonie ziemi. W perspektywie kilku lat może się to okazać świetną inwestycją.

- Inwestowanie w ziemię w odległości do 25 km od Warszawy jest już nieopłacalne. Ceny gruntów są już tam wysokie. Lepiej swoją uwagę przenieść na obszary położone ok. 25-60 km od stolicy. Nie brakuje tam tanich, w przeliczeniu na metr, gruntów rolnych, które można przekształcić w działki budowlane – mówi Kuba Karliński z Wealth Solutions Inwestycje-Ziemskie, spółki prowadzącej grupowe inwestycje w nieruchomości gruntowe.

**Wealth Solutions**