**Taniej na obrzeżach miast**

**Mieszkań w niższych cenach poszukujemy zwykle poza centralnymi dzielnicami miast. Analitycy portalu Dompress.pl sprawdzili, gdzie deweloperzy oferują takie lokale i o ile stawki ofertowe na obrzeżach aglomeracji są niższe od obowiązujących w centrach.**

W ofercie **Dom Development** znajdziemy dwa projekty położone nieco dalej od centrum Warszawy - osiedle Regaty i osiedle Klasyków. Jak informuje Radosław Bieliński, rzecznik Dom Development, inwestycje te cieszą się dobrym odbiorem wśród klientów z uwagi na dobrą komunikację oraz dostępność zielonych terenów rekreacyjnych. Średnie ceny mieszkań w tych lokalizacjach to 5 670 zł/mkw. na osiedlu Regaty oraz 6 680 zł/mkw. na osiedlu Klasyków. Znacznie wyższe stawki obowiązują w centralnie zlokalizowanej, stołecznej inwestycji dewelopera - Żoliborz Artystyczny. Na osiedlu położonym 5 min. od Ronda Radosława za metr trzeba zapłacić średnio 8 545 zł.

**Robyg** dysponuje zróżnicowaną ofertą. W swoim portfolio deweloper ma mieszkania na osiedlach w centralnych rejonach miast, jak City Apartments na warszawskim Żoliborzu, czy Albatross Towers i Słoneczna Morena w Gdańsku. Oferuje jednak również lokale w zewnętrznych dzielnicach. W Warszawie można je kupić m.in. na Osiedlu Królewskim, Królewskim Parku, Osiedlu Kameralnym i Young City, a w Gdańsku w projekcie Lawendowe Wzgórza. Oscar Kazanelson reprezentujący firmę Robyg zaznacza, że cena mieszkania zależna jest od wielu czynników, a decydujący wpływ ma na nią cena gruntu. Im bliżej centrum miasta powstaje lokal, tym stawki są wyższe.

**Dolcan** obecnie ma w sprzedaży trzy inwestycje znajdujące się na przedmieściach Warszawy. Wszystkie budowane są zgodnie z ideą mieszkań bezczynszowych. Należą do nich: osiedle Rudy Rydz w Rembertowie, osiedle Pasikonik w Markach i osiedle Żółte Tulipany w Rembelszczyźnie. Anna Sitnik, dyrektor działu sprzedaży w firmie Dolcan przyznaje, że ceny mieszkań w inwestycjach znajdujących się na obrzeżach miast różnią się od lokali w projektach centralnie położonych, czasem nawet o kilka tysięcy zł za metr. Wynika to głównie z różnicy w cenach gruntów. W podwarszawskim osiedlu Żółte Tulipany Dolcana mieszkania kosztują od 4 200 zł/mkw., a na osiedlu Czerwona Jarzębina II na stołecznym Zaciszu ceny są wyższe nawet o 2 700 zł za mkw.

W ofercie **LC Corp** można znaleźć projekty zlokalizowane w ścisłych centrach miast, jak Brzeska 5 we Wrocławiu, czy osiedle Grzegórzecka 77 w Krakowie, jak również inwestycje skierowane do klientów chcących odciąć się od miejskiego zgiełku. Należą do nich: Osiedle Słoneczne Miasteczko w Krakowie, Osiedle Stabłowicka 77 we Wrocławiu, czy Osiedle Przy Srebrnej w Gdańsku. Mirosław Kujawski, wiceprezes LC Corp podkreśla, że położenie dalej od centrum, nie musi oznaczać złej komunikacji albo ubogiej infrastruktury. Ma jednak wpływ na cenę, która jest niższa średnio o 10-25 proc. od przeciętnych cen w danym mieście. Mirosław Kujawski zwraca też uwagę, że niższa cena nie oznacza gorszego standardu, ale wynika z niższego kosztu zakupu gruntu w tych lokalizacjach, w porównaniu do działek usytuowanych w centrach aglomeracji.

Małgorzata Ostrowska, dyrektor sprzedaży i marketingu w **J.W. Construction Holding** powiedziała portalowi Dompress.pl, że na cenę mieszkania bez wątpienia istotny wpływ ma położenie nieruchomości. Dlatego dwupokojowe lokale w centrum Warszawy w inwestycji Bliska Wola w ofercie przedsprzedażowej firmy kosztują od 6300 za mkw., natomiast na stołecznej Białołęce, w osiedlu Zielona Dolina stawki ofertowe wynoszą od 4700 zł/mkw. Z kolei w projekcie Villa Campina w podwarszawskim Ożarowie lokale dostępne są już od 4400 zł za mkw.

Osoby poszukujące mieszkań w niższych cenach znajdą je w ofercie firmy **Ronson** w inwestycji Naturalis położonej w sąsiadujących z Warszawą Łomiankach. Lokale dwupokojowe na osiedlu są do nabycia już od 5500 zł/mkw. Mieszkania o pow. 55-56 mkw. można kupić już za 299.000 złotych. Andrzej Gutowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Ronson Development zwraca uwagę, że na położonych w pobliżu stołecznych Bielanach, ceny mieszkań w podobnym standardzie sięgają 7000-8000 zł/mkw.

**Inpro** na obrzeżach Gdańskama ofertę winwestycjach Wróbla Staw domy i Wróbla Staw. Projekty położone są przy jeziorze Wróbla Staw i Trójmiejskim Parku Krajobrazowym, a jednocześnie są dobrze skomunikowane z centrum miasta, do którego jest jedynie 5,5 km. Także w Tuchomiu, w odległości ok. 8 km od Gdyni Inpro realizuje osiedle domów jednorodzinnych Golf Park, znajdujące się również w otoczeniu lasów, przy jeziorze Tuchomskim. Rafał Zdebski, dyrektor handlowy Inpro szacuje, że dzięki dobrym połączeniom drogowym, z osiedli można dojechać do Gdyni i do Gdańska w ciągu 20 minut.

**Wikana** również realizuje projekty w zewnętrznych dzielnicach. Sylwia Szymańska dyrektor ds. sprzedaży i marketingu przyznaje, że są one często chętnej wybierane przez klientów niż głośne i zatłoczone centra miast. Uważa, że lokalizacja inwestycji nie ma tak znaczącego wpływu na cenę, jak jej standard, a w przypadku podobnej jakości mieszkań stawki są przybliżone.

W najnowszym, stołecznym projekcie firmy **Matexi Polska,** przygotowywanym przy ul. Księżycowej, mieszkania są do kupienia w cenie nieco powyżej 6000 zł za metr. Inwestycja oferuje pełny dostęp do infrastruktury zarówno od strony warszawskich Bielan, jak i Bemowa. Mirosław Bednarek, prezes Matexi Polska zauważa, że to stawka konkurencyjna w porównaniu do ofert położonych na terenie warszawskiej Białołęki, a także projektów zlokalizowanych na peryferiach miasta.

Ewelina Juroszek, dyrektor ds. sprzedaży w firmie **Atal**, przyznaje że ze względu na wartość gruntów w centralnych lokalizacjach, w zależności od miasta, cena za mkw. może być nawet o 60 proc. wyższa niż w przypadku lokali na osiedlach położonych na przedmieściach. W Warszawie różnica może sięgać nawet 100 proc. Na wysokość stawek ma wpływ także standard wykonania projektu, który w centralnych lokalizacjach jest wyższy.

Ewelina Juroszek przekonuje, że położenie inwestycji na obrzeżach miasta może być atrakcyjniejszą lokalizacją niż usytuowanie centralne. Atutami takiego położenia jest dostęp do terenów zielonych i zbiorników wodnych. Dojazd do centrum miasta może być nawet wygodniejszy niż z osiedli mniej od niego oddalonych, ale słabiej skomunikowanych. Jako przykład inwestycji firmy łączącej takie zalety dyrektor Atala podaje krakowski projekt Bronowice Residence, w którym metr kwadratowy wyceniony jest na 6200 - 6300 zł.

Mieszkania położone z dala od centralnych obszarów aglomeracji Atal oferuje także w inwestycji Nowe Polesie w Łodzi. Można w nim kupić lokale w cenie 4700 – 4850 zł/mkw. Na osiedlu Ville Murano deweloper sprzedaje domy w graniczącej z Wrocławiem, Wysokiej w Gminie Kobierzyce. Cena nieruchomości mieści się w przedziale 3 350 – 3 500 zł/mkw.

W inwestycji Grota 111 zlokalizowanej we wrocławskiej dzielnicy Krzyki, znajdującej się w odległości ok. 6 km od Rynku **Echo Investment** oferuje mieszkania wycenione o ok. 600 zł za mkw. taniej, niż w położonej w centrum Wrocławia, inwestycji Przy Słowiańskim Wzgórzu. W poznańskiej dzielnicy Naramowice, w pobliżu terenów nadwarciańskich, deweloper realizuje Osiedle Jaśminowe. W tej inwestycji, oddalonej od centrum Poznania o ok. 6 km, Echo Investment oferuje mieszkania w cenie od 5 500 zł/mkw.

Dariusz Cholewa, dyrektor działu projektów mieszkaniowych w Echo Investment zauważa, że nie we wszystkich miastach centralna lokalizacja jest uważana za wartość dodaną. W przypadku Łodzi nie ma tak dużej różnicy, jak w innych miastach, w cenie mieszkań znajdujących się w centrum i na obrzeżach. Łódzka inwestycja Echo Investment - Osiedle Jarzębinowe, położona poza centrum miasta, w dzielnicy Bałuty cieszy się dużym zainteresowaniem nabywców ze względu na swoje atrakcyjne usytuowanie. Dariusz Cholewa przyznaje, że wiele osób decydujących się na zakup mieszkania w tej inwestycji przeprowadza się na osiedle właśnie ze śródmieścia.

W ramach oferty **Euro Styl** znajdziemy mieszkania ulokowane na obrzeżach Gdańska. Na Osiedlu Nowy Horyzont, położonym na granicy gdańskiej **dzielnicy Łostowice** i **gminy Pruszcz Gdański deweloper proponuje mieszkania w cenie** od 3 990 zł/mkw. Na znajdującym się na pograniczu **dzielnicy Pogórze** i **gminy Kosakowo Osiedlu Morskim można kupić lokal w kwocie od** 4 420 zł/mkw., a na Osiedlu Cytrusowym w miejscowości Kowale w gminie Kolbudy, w pobliżu gdańskich **Łostowic,** ceny zaczynają się od 3 870 zł. W powstającej w Pruszczu Gdańskim inwestycji Młody Pruszcz cena ofertowa wynosi od 3 990 zł.

**Wawel Service** osobom chcącym uciec z hałaśliwego miasta oferuje energooszczędne domy w Michałowicach i Niepołomicach pod Krakowem. Segmenty o pow. od 102 do 200 mkw. z ogródkami, tarasami i miejscami postojowymi, ulokowane na działkach o pow. od 352 do 1242 mkw., kosztują od 3 830 zł/ mkw. brutto. Przy zakupie nieruchomości można dodatkowo liczyć na dofinansowanie ze strony Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Dom można nabyć w kwocie zbliżonej do ceny 60 metrowego mieszkania w Krakowie.

Autor: Kamil Niedźwiedzki, analityk Dompress.pl