**Warszawa, 28.11.2025 r.**

**Autor: Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl**

**Przedmieścia w natarciu – coraz więcej Polaków wybiera życie poza miastem**

**Ceny mieszkań w największych miastach osiągnęły poziom, który dla wielu osób – zwłaszcza korzystających z kredytu – stał się nieosiągalny. Eksperci portalu RynekPierwotny.pl zwracają uwagę, że wystarczy wyjechać kilkanaście kilometrów za miasto, by podobne lokum kupić nawet o jedną trzecią taniej.**

– *Rozwój stref podmiejskich to trend, który nabiera tempa w miarę jak poprawia się dostępność kredytów oraz infrastruktura komunikacyjna* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/).

I dodaje, że niższe ceny to dopiero początek. Przedmieścia oferują spokój, dostęp do zieleni i coraz lepszą infrastrukturę społeczną – żłobki, szkoły, przedszkola. Co więcej, komunikacja publiczna często jest lepsza niż na obrzeżach miast. W efekcie coraz większe znaczenie ma czas dojazdu, a nie sama odległość.

Spektakularnym przykładem rosnącej popularności lokalizacji podmiejskich jest graniczący od wschodu z Warszawą powiat miński. Jeszcze 10 lat temu budownictwo deweloperskie praktycznie tu nie istniało. Odkąd miejscowości w tym powiecie łączy z Warszawą nie tylko kolej, ale i autostrada, nowe osiedla powstają jak grzyby po deszczu. Według GUS, w 2024 r. deweloperzy rozpoczęli tu budowę blisko tysiąca mieszkań. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w ciągu 10 miesięcy tego roku w samym Mińsku Mazowieckim sprzedano 246 lokali – o 32% więcej niż rok wcześniej. Obecnie w ofercie jest ponad 300 mieszkań, a kosztują średnio ok. 11,2 tys. zł za m², znacznie mniej niż w Warszawie.

Takie różnice widać w każdej dużej aglomeracji, dlatego coraz więcej osób decyduje się na przeprowadzkę do miejscowości okalających metropolie. Według BIG DATA RynekPierwotny.pl, w Trójmieście średnia cena metra kwadratowego mieszkań wynosi ok. 17 tys. zł, w Krakowie – ok. 16,7 tys. zł, we Wrocławiu – ok. 15,2 tys., a w Poznaniu – ok. 13,6 tys. zł. Najtaniej jest w Łodzi, gdzie mieszkania w ofercie deweloperów kosztują średnio 11,3 tys. zł za metr kwadratowy, czyli mniej więcej tyle, ile w okolicach Warszawy. Natomiast ceny w okolicach Łodzi kosztują średnio ok. 9 tys. zł za metr.

Marek Wielgo podkreśla, że kluczowe znaczenie ma podaż i cena gruntów. Ponadto w metropoliach średnią cenę metra kwadratowego windują bardzo drogie mieszkania w segmencie premium, wprowadzane przez deweloperów na rynek z myślą o zamożnych nabywcach.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

Ekspert portalu RynekPierwotny.pl zwraca również uwagę, że **zarówno w obrębie miasta, jak i w okalających je miejscowościach ceny mieszkań są bardzo zróżnicowane. Przy**kładowo w Śródmieściu Warszawy średnia cen mieszkań oferowanych przez deweloperów to niemal 37,8 tys. zł za metr kwadratowy. Natomiast na obrzeżach miasta, głównie w takich dzielnicach jak Białołęka czy Wawer, metr kwadratowy nowego mieszkania kosztuje średnio mniej niż 14 tys. zł. Z kolei w o**kolicach Warszawy można znaleźć nowe mieszkania średnio poniżej 9 tys. zł - w Górze Kalwarii i Radzyminie, w granicach 10-11 tys. zł – w Markach i Wołominie, czy 11-12 tys. zł - w Grodzisku Mazowieckim, Mińsku Mazowieckim czy Ożarowie Mazowieckim. Jednak są też i takie miejscowości podwarszawskie, np. Pruszków, w których mieszkania kosztują średnio nawet 15 tys. zł za metr (w Pruszkowie).**

Co ważne, często na korzyść miejscowości okalających największe miasta przemawia liczba stosunkowo tanich mieszkań. W stolicy graniczy z cudem znalezienie lokum z ceną metra kwadratowego poniżej 9 tys. zł. W podwarszawskich miejscowościach ten warunek spełniają jeszcze 744 mieszkania.

Podmiejskie lokalizacje mają też jedną słabość – wciąż niewielki na tle metropolii wybór mieszkań. Np. w okolicach Warszawy w ofercie deweloperów ok. 6,2 tys. lokali. Dla porównania w samym mieście – ok. 17,6 tys., czyli blisko trzy razy więcej. Z drugiej strony, oferta podwarszawskich deweloperów wzrosła w ciągu ostatnich 12 miesięcy aż o 42%. Jednak to nic w porównaniu z okolicami Krakowa. Tam oferta zwiększyła się blisko dwuipółkrotnie (do ponad 700 lokali). Deweloperzy wprowadzili bowiem w tym czasie do sprzedaży więcej mieszkań niż sprzedali. Wyjątkiem były okolice Łodzi, gdzie deweloperzy praktycznie wstrzymali w tym okresie nowe inwestycje. Tymczasem popyt na mieszkania gwałtownie się zwiększył.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, design

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

– *Przez lata mieszkanie w metropolii uchodziło za symbol statusu i prestiżu. Jednak dziś coraz częściej traci na znaczeniu. Rosnące ceny i mniejsza dostępność kredytów sprawiają, że prestiż przegrywa z rozsądkiem. Natomiast ten podpowiada, że lepszym wyborem może być lokalizacja poza granicami miasta, gdzie życie jest tańsze i spokojniejsze* – komentuje Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl

Równocześnie zwraca też jednak uwagę na zjawisko powrotów do miast. Na taki ruch decydują się np. osoby, które mieszkanie na przedmieściach traktowały jako tymczasowe rozwiązanie. Po prostu przez jakiś czas nie stać ich było na lokum w wymarzonej lokalizacji. Są też i tacy, którzy zbyt pochopnie podjęli decyzję o przeprowadzce na obrzeża miasta. Miało być „sielsko i anielsko”, ale dojazdy do pracy w mieście okazały się zbyt uciążliwe i kosztowne. Wreszcie powrót do miasta może być dobrym rozwiązaniem np. dla seniorów, którzy wymagają specjalistycznej opieki lekarskiej.

---

Obraz zawierający Ludzka twarz, ubrania, osoba, Pracownik umysłowy

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

**Marek Wielgo**

*Ekspert portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl. Wcześniej redaktor z 30-letnim stażem w dużych redakcjach, gdzie odpowiadał za obszar związany z budownictwem, rynkiem nieruchomości i mieszkalnictwem. Częsty prelegent konferencji branżowych. Twórca opracowań i prognoz dotyczących rynku deweloperskiego. Na co dzień zajmuje się analizą cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym. Podejmuje tematykę dostępności mieszkaniowej, śledzi zmiany dotyczące czynszów oraz form pomocy oferowanych przez państwo przy zakupie pierwszego mieszkania.*