|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Osiedla bez aut przyszłością rynku nieruchomości | Data:  16.09.2019 | Prime Time PR |

Osiedla bez aut przyszłością rynku nieruchomości

Liczba samochodów z roku na rok wzrasta, a tym samym coraz dotkliwszy staje się problem z ich zaparkowaniem. Dotyczy to nie tylko centrów miast i starych osiedli mieszkaniowych, ale też nowo wybudowanych inwestycji. Rozwiązaniem, a do tego proekologicznym może być *carsharing*, czyli auta na minuty.

Brakuje miejsc postojowych

Jak podaje Polski Związek Przemysłu Motoryzacyjnego, w całym 2018 roku zarejestrowano  531,9 tys. nowych samochodów osobowych, a więc o 45,5 tys. więcej niż w roku 2017. Niestety, w tak ekspresowym tempie nie przybywa w naszym kraju miejsc postojowych, a problem ich niewystarczającej liczby staje się prawdziwym utrapieniem mieszkańców większości osiedli, i to również tych nowych.

W praktyce liczba miejsc parkingowych w nowych inwestycjach rzadko pokrywa się z liczbą mieszkań. Według przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na 100 lokali powinno przypadać około 120 miejsc postojowych. Wskaźnik ten może jednak różnić się w obrębie miast czy nawet poszczególnych osiedli i z reguły wynosi mniej niż jedno miejsce postojowe na mieszkanie.

– *Z problemem deficytu miejsc parkingowych spotykamy się nie tylko na osiedlach mieszkaniowych, ale w większości miast Polski. Na taki stan rzeczy wpływa zarówno wzrastająca liczba użytkowanych samochodów, koszty zakupu nieruchomości gruntowych, koszt samego wykonawstwa podziemnych hal garażowych, jak i brak odpowiedniej polityki miast w tym zakresie. Jeżeli liczba miejsc postojowych nie jest uwarunkowana planem zagospodarowania przestrzennego, deweloperzy starają się zbilansować liczbę miejsc postojowych w podziemnych halach garażowych, w taki sposób, aby koszt ich wytworzenia nie wpływał znacząco na cenę 1 mkw. mieszkania* – zwraca uwagę Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej Geo. – *W przypadku nowo powstających osiedli mieszkaniowych bardzo często problemem jest brak jakichkolwiek ogólnodostępnych zewnętrznych miejsc postojowych (np. dla odwiedzających). Geo Grupa Deweloperska, jako jeden z nielicznych deweloperów stara się zapewnić bezpłatne zewnętrzne miejsca parkingowe* – dodaje.

Nie każdego stać na garaż

Ograniczona przestrzeń naziemna sprawia, że w nowo wybudowanych blokach miejsca parkingowe najczęściej znajdują się na kondygnacji podziemnej, której budowa wymaga wysokich nakładów finansowych. Ceny takich miejsc wahają się od 20 do nawet 80 tys. zł i rosną równie szybko, jak ceny nieruchomości.

Z danych portalu RynekPierwotny.pl wynika, że w 2018 roku średnia cena miejsca postojowego w hali garażowej na największych krajowych rynkach nieruchomości, a więc  w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku i Łódzi wynosiła 28,8 tys. zł, a więc o 15 proc. więcej niż w roku 2017. Najwięcej za miejsce garażowe trzeba było zapłacić w Warszawie – średnio 32 900 zł. Podobnie kształtowały się ceny w Krakowie – 31 800 zł. Znacznie taniej było w Łodzi – 25 400 zł i Poznaniu 24 800 zł. Jak wskazuje Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, od początku 2013 roku średnie ceny miejsc postojowych w halach garażowych poszły do góry o jakieś 30 proc. Nie dziwi więc fakt, że niektóre osoby świadomie rezygnują z ich zakupu, przeznaczając fundusze np. na wykończenie mieszkania, zakładając, że “gdzieś jednak uda im się zaparkować”.

Autem można się podzielić

Problemy z brakiem miejsc postojowych na osiedlach mieszkaniowych mogą pomóc rozwiązać nowoczesne technologie, w tym Carsharing, a więc model wspólnego użytkowania samochodów osobowych, gdzie mieszkańcy osiedla rezerwowaliby samochody za pomocą specjalnej aplikacji. Opłata za użytkowanie uzależniona byłaby od liczby przejechanych kilometrów, a klienci nie ponosiliby żadnych dodatkowych kosztów związanych z posiadaniem auta na stałe (carsmile.pl)

Taki system byłby atrakcyjny dla osób, które na co dzień korzystają z komunikacji miejskiej, a samochodu potrzebują w wyjątkowych sytuacjach, a także dla tych, którzy chcą wypożyczyć auto na dłuższy wyjazd. Dzięki takiemu przedsięwzięciu udałoby się znacząco zmniejszyć liczbę samochodów parkujących na osiedlach, ograniczyć koszty związane z ich używaniem, a przy tym wpłynąć na poprawę stanu środowiska.

– *Carsharing to korzystna inicjatywa nie tylko dla mieszkańców osiedli, ale również dla deweloperów. Wsparcie projektów mających na celu poprawę komfortu życia mieszkańców, w tym właśnie spędzającego sen z powiek parkowania, wpływa na poprawę wizerunku dewelopera* – mówi Anna Gumowska, CEO w Prime Time PR, agencji zajmującej się marketingiem nieruchomości. – *Pojawia się tu również kwestia pozytywnie odbieranych postaw proekologicznych oraz tych, sprzyjających zacieśnianiu więzi sąsiedzkich. Poza tym carsharing, podobnie jak coworking czy coliving, idealnie wpisuje się w zyskujący na popularności trend ekonomii współdzielenia* – *potrzebujemy pewnych rzeczy tylko po to, żeby z nich korzystać, a nie po to, żeby być ich właścicielami* – podsumowuje.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,** e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87