## **Dlaczego bliskość tramwaju jest dziś ważniejsza niż miejsce parkingowe?**

**Jeszcze kilka lat temu miejsce parkingowe było jednym z kluczowych argumentów przy zakupie mieszkania. Dziś coraz częściej ustępuje miejsca innemu kryterium: bliskości sprawnej komunikacji publicznej, w szczególności szynowej: tramwaju lub kolei. Zmiana ta nie wynika z chwilowej mody, lecz z głębokich przeobrażeń w polityce transportowej miast oraz rosnących kosztów posiadania samochodu.**

### **Miasta ograniczają ruch aut – i robią to systemowo**

W ostatnich latach coraz więcej polskich miast podejmuje działania zmierzające do ograniczenia transportu indywidualnego na rzecz komunikacji zbiorowej, ruchu pieszego i rowerowego. Przykładem jest Kraków, który – podobnie jak inne duże ośrodki – podnosi stawki w strefach płatnego parkowania oraz przygotowuje się do wdrażania Stref Czystego Transportu.

Celem tych działań jest nie tylko poprawa jakości powietrza, ale także zwiększenie bezpieczeństwa i odzyskiwanie przestrzeni śródmiejskiej dla mieszkańców. W praktyce oznacza to jednak, że korzystanie z samochodu w mieście staje się coraz droższe i mniej wygodne.

### **Rynek mieszkań rośnie, a dylematy kupujących się pogłębiają**

Jednocześnie rynek nieruchomości nie zwalnia tempa. Dla wielu kupujących polityka transportowa miast, połączona z dodatkowymi kosztami, stawia realne pytania: czy prywatny samochód w mieście nadal jest koniecznością, czy raczej obciążeniem?

– „Coraz częściej obserwujemy, że klienci nie pytają już w pierwszej kolejności o miejsce parkingowe, ale o to, jak daleko jest przystanek autobusowy czy tramwajowy ” – zauważa Zuzanna Należyta, Dyrektor ds. Handlowych Eco-Classic.

### **Dane: komunikacja publiczna jako kluczowy atut lokalizacji**

Zmianę preferencji potwierdzają badania. Z opublikowanego w lipcu 2025 roku raportu „Osiedle i mieszkanie dostępne dla wszystkich”, przygotowanego przez Fundację Integracja oraz ARC Rynek i Opinia, wynika, że dla 76% respondentów bliskość komunikacji publicznej jest jednym z najważniejszych czynników przy wyborze mieszkania.

To spójne z szerszymi trendami widocznymi w miastach dotkniętych korkami. Dane z TomTom Traffic Index i INRIX Global Traffic Scorecard pokazują, że kierowcy w dużych aglomeracjach tracą rocznie dziesiątki godzin w ruchu ulicznym. W takich warunkach szybki i przewidywalny tramwaj staje się realną alternatywą dla auta.

– „Bliskość np. tramwaju to dziś nie kwestia wygody, ale przewidywalności dnia. Transport szynowy pozwala planować czas bez stresu związanego z korkami czy miejscem do zaparkowania” – podkreśla Zuzanna Należyta.

### **Miejsce parkingowe: koszt zakupu i koszt codzienności**

Do zmiany podejścia przyczyniają się także rosnące ceny miejsc postojowych. W wielu miastach miejsce w garażu podziemnym kosztuje dziś około 50–60 tys. zł, a garaże wolnostojące coraz częściej przekraczają 100 tys. zł. To wydatek, który nie tylko podnosi próg wejścia przy zakupie mieszkania, ale również wiąże się z dodatkowymi kosztami utrzymania.

Do tego dochodzą opłaty za parkowanie w strefach, ograniczenia wjazdu oraz czas spędzony na poszukiwaniu wolnego miejsca. W efekcie miejsce parkingowe przestaje być jednoznacznym atutem, a coraz częściej staje się elementem kalkulacji: czy rzeczywiście jest niezbędne?

– „Dla wielu kupujących rachunek jest prosty: zamiast inwestować kilkadziesiąt tysięcy złotych w miejsce parkingowe, wolą wybrać lokalizację z dobrą komunikacją i ograniczyć korzystanie z samochodu” – mówi Zuzanna Należyta.

### **Tramwaj jako element miasta 15 minut**

Bliskość komunikacji publicznej, zwłaszcza tramwaju, doskonale wpisuje się w ideę miasta 15 minut. Nawet jeśli praca znajduje się w innej części miasta, szybki dostęp do transportu zbiorowego pozwala uprościć codzienną logistykę: dojazdy do szkoły, na uczelnię, do lekarza czy do centrum.

– „Miasto 15 minut nie wyklucza dłuższych podróży. Chodzi o to, by większość codziennych spraw można było załatwić lokalnie, a dojazd do dalszych punktów był szybki i niezależny od korków” – podsumowuje Zuzanna Należyta, Dyrektor ds. Handlowych Eco-Classic.

### **Nowe priorytety kupujących**

Zmiany w polityce miejskiej, rosnące koszty parkowania i coraz większa presja na ograniczanie ruchu samochodowego sprawiają, że bliskość tramwaju staje się jednym z kluczowych wyróżników lokalizacji. Dla wielu mieszkańców to właśnie ona decyduje dziś o komforcie życia – bardziej niż prywatne miejsce postojowe.

W realiach współczesnych miast przewagę zyskują nie ci, którzy mają gdzie zaparkować, ale ci, którzy mogą sprawnie poruszać się bez samochodu.

Źródła:  
TomTom Traffic Index  
INRIX Global Traffic Scorecard  
Fundacja Integracja & ARC Rynek i Opinia – „Osiedle i mieszkanie dostępne dla wszystkich” (2025)  
Dane rynkowe dot. cen miejsc parkingowych i garaży w dużych miastach