



Raport: jak wygląda rynek mieszkaniowy w Iławie?

data aktualizacji: 2014.10.06



W ręce wpadł nam raport olsztyńskiego Urzędu Statystycznego, który pokazuje relatywnie wysoką aktywność deweloperów w naszym mieście. Przy okazji publikacji tych danych, postanowiliśmy nieco dokładniej przyjrzeć się sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości, cenom, a także sprawdzić, jakie mieszkania cieszą się w Iławie największą popularnością.

GARŚĆ STATYSTYK

Z danych opublikowanych przez Urząd Statystyczny w Olsztynie wynika, że w Iławie aktywność deweloperów jest stosunkowo wysoka - do użytku w 2013 roku oddano więcej nowych mieszkań, niż w większości powiatów naszego województwa. Było ich dokładnie 365, a na Warmii i Mazurach pod tym względem "wyprzedzili" nas jedynie Olsztyn, gdzie wybudowano 1187 mieszkań i powiat olsztyński, gdzie w 2013 przybyło 667 mieszkań.

W przeliczeniu na 1000 osób, w regionie iławskim do użytku oddano niemal 4 mieszkania. To dokładnie taki sam wynik, jak ogólnopolska średnia. Dla porównania, w sąsiednich powiatach ostródzkim i nowomiejskim ten współczynnik wyniósł odpowiednio 2,5 i 2.

Średnia wielkość użytkowa nowych mieszkań i domów w naszym powiecie była nieco wyższa od średniej w województwie. Podczas gdy w całym regionie Warmii i Mazur przeciętna wielkość nowego lokalu mieszkalnego (w tym domów jednorodzinnych) wyniosła w 2013 roku 97,7m², w powiecie

iławskim było to 98,8m². W kraju średnia była dużo wyższa i wyniosła 104,6m².

ILE ZA METR?

A jak dostępność nowych mieszkań przekłada się na ceny? Za każdy metr kwadratowy nowego lokum w Iławie trzeba zapłacić od 3150 do nawet 4635 złotych. Ceny zależą oczywiście od lokalizacji mieszkania. Na obrzeżach miasta metr kwadratowy można kupić już za 3 200 - 3 300 złotych, podczas gdy mieszkania w centrum dostępne w cenie około 3 600 - 3 700 złotych za metr. Wyższe ceny dotyczą inwestycji o podwyższonym standardzie.

Dla porównania, ceny na ostródzkim rynku pierwotnym kształtują się na poziomie 3300 złotych za metr kwadratowy. W Nowym Mieście Lubawskim w związku z kupnem nowego mieszkania trzeba się przygotować na wydatek rzędu 3190-3290 złotych za metr. Drożej płacą olsztynianie: od 3600 do nawet 5400 złotych. Nieco taniej jest za to w Elku: w trzecim pod względem wielkości mieście województwa metr mieszkania od dewelopera kosztuje około 3100 złotych.

RYNEK WTÓRNY

Jeśli nie chcemy ponosić dodatkowych kosztów związanych z pracami wykończeniowymi w nowym mieszkaniu, możemy wybierać spośród ofert na rynku wtórnym. Jakie mieszkania cieszą się wśród iławian największą popularnością? Postanowiliśmy to sprawdzić w jednym z iławskich biur pośrednictwa nieruchomości.

- Najlepiej i najszybciej sprzedają się mieszkania 2-pokojowe o metrażu nieprzekraczającym 40 metrów kwadratowych położone na pierwszym lub drugim piętrze. Jeśli cena takiego mieszkania jest adekwatna do jego stanu, to oferta może zniknąć z rynku nawet w przeciągu kilku dni, podczas gdy średni czas sprzedaży to około dwa-trzy miesiące - powiedział nam przedstawiciel firmy Mielnik Nieruchomości . - Popularnością cieszą się również mieszkania 3-pokojowe do 60 metrów również na niższych piętrach. Młodszy klienci są z reguły bardziej zainteresowani nowym budownictwem, podczas gdy starszym, którzy są przyzwyczajeni do osiedli, z reguły nie przeszkadza wielka płyta.

W niektórych niedawno wybudowanych budynkach mieszkalnych w Iławie wciąż są dostępne wolne mieszkania. Tymczasem na ulicy Wyszyńskiego powstaje kolejne osiedle. Czas pokaże, jak szybko rynek wchłonie nowe mieszkania. Przy tej okazji warto również wspomnieć, że zabudowa mieszkaniowa, która powstanie na cyplu "Czapla" będzie skierowana przede wszystkim do ludzi spoza Iławy o głębszym porteflu, którzy szukają apartamentu wakacyjnego. Zdaniem inwestora, pana Piotra Szostaka, w najbliższej perspektywie rynek lokalny nie będzie w stanie wchłonąć kolejnych inwestycji skierowanych wyłącznie do mieszkańców.

Źródło: <https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/51533-raport-jak-wyglada-rynek-mieszkaniowy-w-ilawie>