

IŁAWA

Analiza rynku nieruchomości w IŁAWIE



Iława - miasto w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie iławskim; siedziba władz powiatu. Miasto jest położone nad południowym krańcem jeziora Jeziorak (Pojezierze Iławskie) oraz nad rzeką Iławką. Iława jest również ośrodkiem wypoczynkowym, sportowym oraz turystycznym. Znajduje się na terenie Zielonych Płuc Polski.

W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa olsztyńskiego.

DANE GEOGRAFICZNE:

Powierzchnia:

21.88 km²

Wysokość nad poziomem morza:

100 do 150 m n.p.m.

Współrzędne geograficzne:

53° 36' N, 19° 34' E

Najbliższe minimum 200-tysięczne miasto:

Gdańsk



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

Iława jest gminą wiejską o powierzchni 424,2 km², położoną w zachodniej części województwa warmińsko-mazurskiego. Na obszarze gminy znajdują się 54 pomniki przyrody, obszary prawnie chronione zajmują 221,4 km², a lasy 173,5 km².

W latach 2000-2011 liczba ludności gminy wzrosła o 10,0%, w 2009 r. w gminie Iława mieszkały 12283 osoby. Gęstość zaludnienia na 1 km² wyniosła 29 i było to dwukrotnie mniej niż przeciętnie w województwie. Spośród mieszkańców gminy 26,1% to osoby w wieku przedprodukcyjnym, 62,6% stanowią osoby w wieku produkcyjnym, a 11,3% osoby w wieku poprodukcyjnym. Na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 60 w wieku nieprodukcyjnym (w województwie 54).

Działalność gospodarczą poza rolnictwem indywidualnym w 2009 r. prowadziło 727 podmiotów gospodarki narodowej, w tym 98,3% w sektorze prywatnym. Liczba podmiotów w przeliczeniu na 1000 ludności jest w gminie niższa (59) od przeciętnej w województwie (80). Gmina Iława charakteryzowała się niskim poziomem bezrobocia rejestrowanego. Spośród 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym, w rejestrze bezrobotnych figurowało 7, podczas gdy przeciętnie w województwie 12. Bezrobocie częściej dotyczyło kobiet, które stanowiły 54% ogółu bezrobotnych.

W gminie Iława funkcjonuje 10 szkół podstawowych i 2 gimnazja. Łącznie do szkół w 2009 r. uczęszczało 1275 uczniów. Na koniec 2011 r. populacja dzieci i młodzieży (0-17 lat) w gminie wyniosła 3210, w tym: dzieci w wieku 3-6 lat 622, 7-12 lat 1046 i 13-15 lat 599.

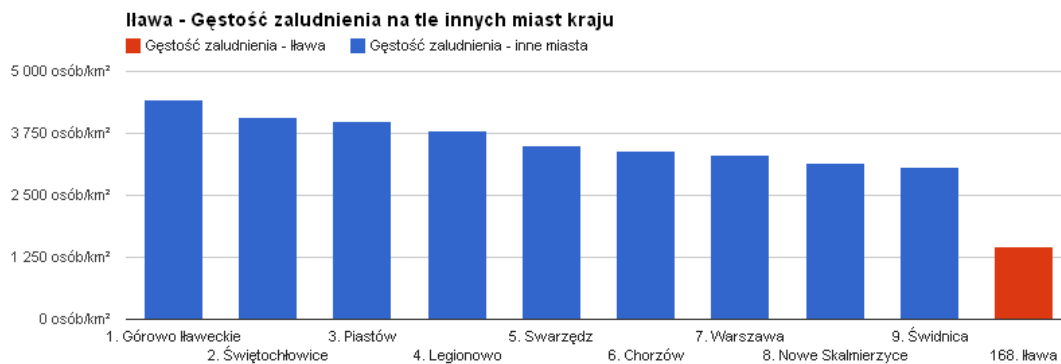
Ambulatoryjną opiekę medyczną zapewniają 3 niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej. Gmina dysponuje 9 obiektami noclegowymi (poza kwaterami agroturystycznymi) z 412 miejscami noclegowymi. W 2009 r. z noclegów skorzystało 4,5 tys. osób, którym udzielono 18,7 tys. noclegów.

Bazę mieszkaniową gminy Iława w 2009r. tworzyło 3191 mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 89,9 m² (w województwie 65,9 m²). Oczyszczalnia ścieków obsługiwała 6,1% mieszkańców gminy. Na 100 mieszkańców Iławy w 2009 r. z wodociągu korzystało 90 osób, z kanalizacji 17, a w 2008 r. z gazu sieciowego 2 osoby. (GUS)



POPULACJA:

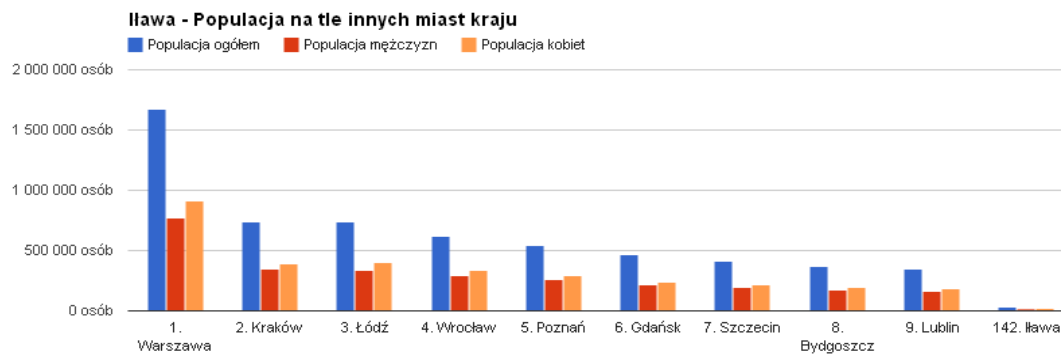
Gęstość zaludnienia: 1478.5 osób/km²



Liczba mieszkańców: 32349 osób

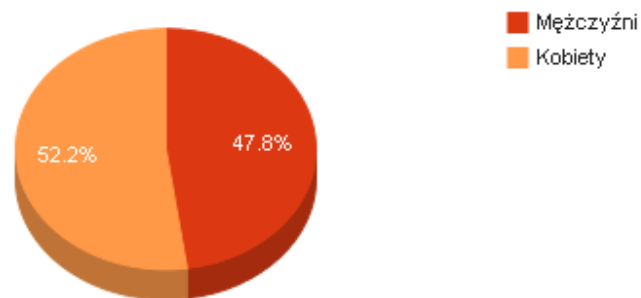
- w tym mężczyzn: 15516

- w tym kobiet: 16975



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

Ilawa - Populacja mężczyzn/kobiet



DOCHODY:

Średnia wysokość zarobków: 2423 PLN



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

EDUKACJA:

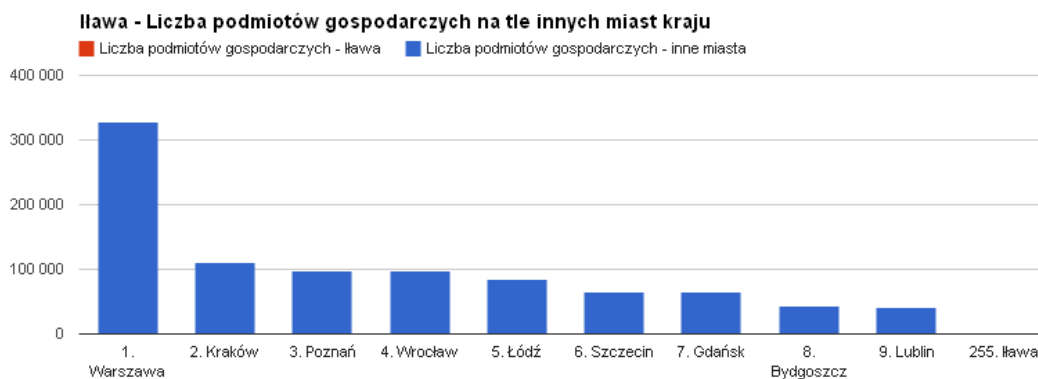
Liczba przedszkoli: 0

Liczba szkół podstawowych: 4



PODMIOTY GOSPODARCZE:

Liczba podmiotów gospodarczych: 1413



Liczba podmiotów gospodarczych wg liczby pracowników:

- 1-9 pracowników: 0

- 10-49 pracowników: 0

- 50-249 pracowników: 0

- 250-999 pracowników: 0

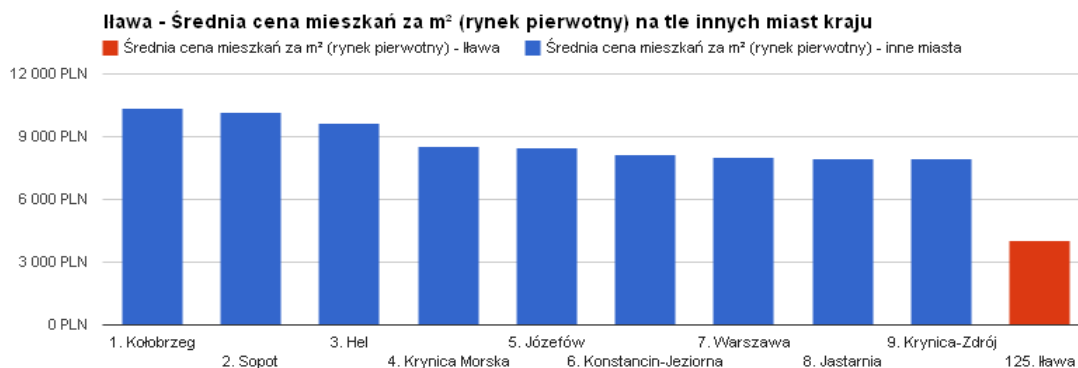
- 1000 lub więcej pracowników: 0



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

NIERUCHOMOŚCI:

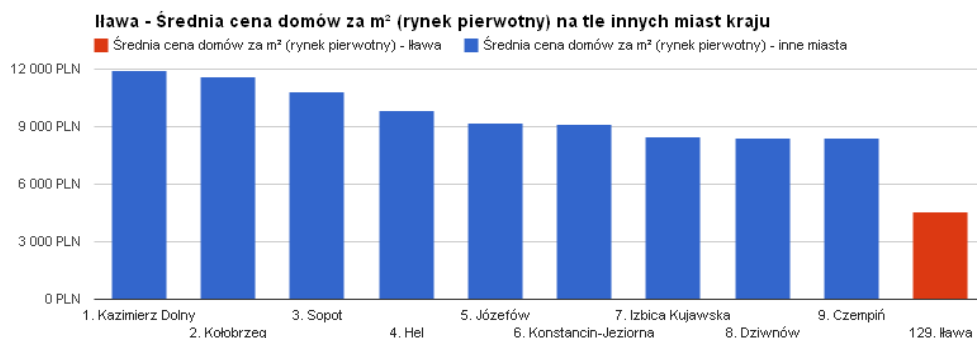
Średnia cena mieszkań za m² (rynek pierwotny): 4040 PLN



Średnia cena mieszkań za m² (rynek wtórny): 1879.52 PLN



Średnia cena domów za m² (rynek pierwotny): 4534.88 PLN

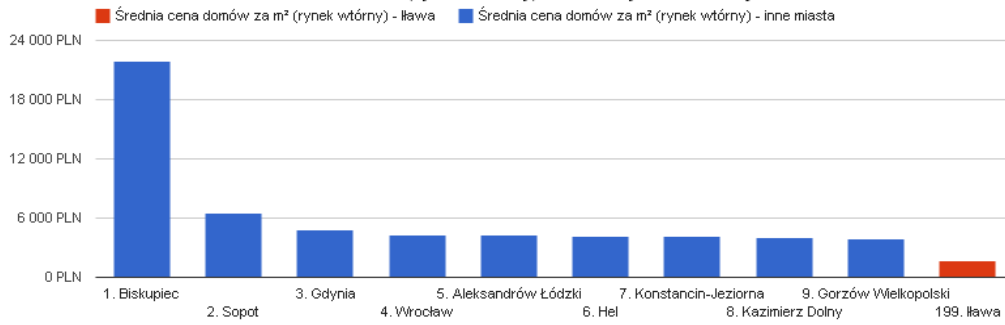


Średnia cena domów za m² (rynek wtórny): 1650 PLN



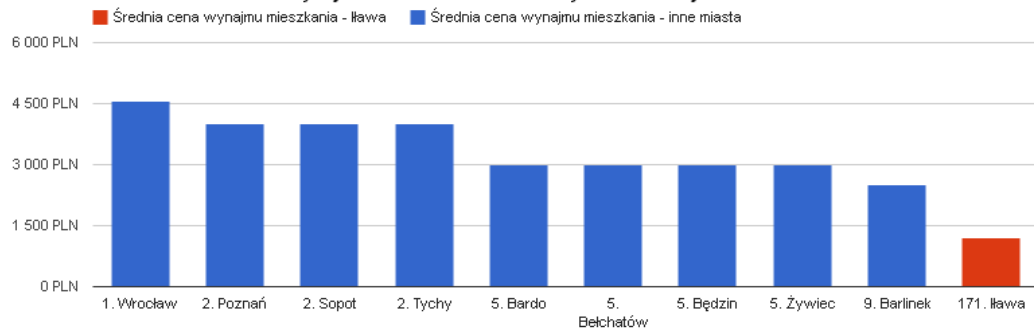
**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

Ilawa - Średnia cena domów za m² (rynek wtórny) na tle innych miast kraju



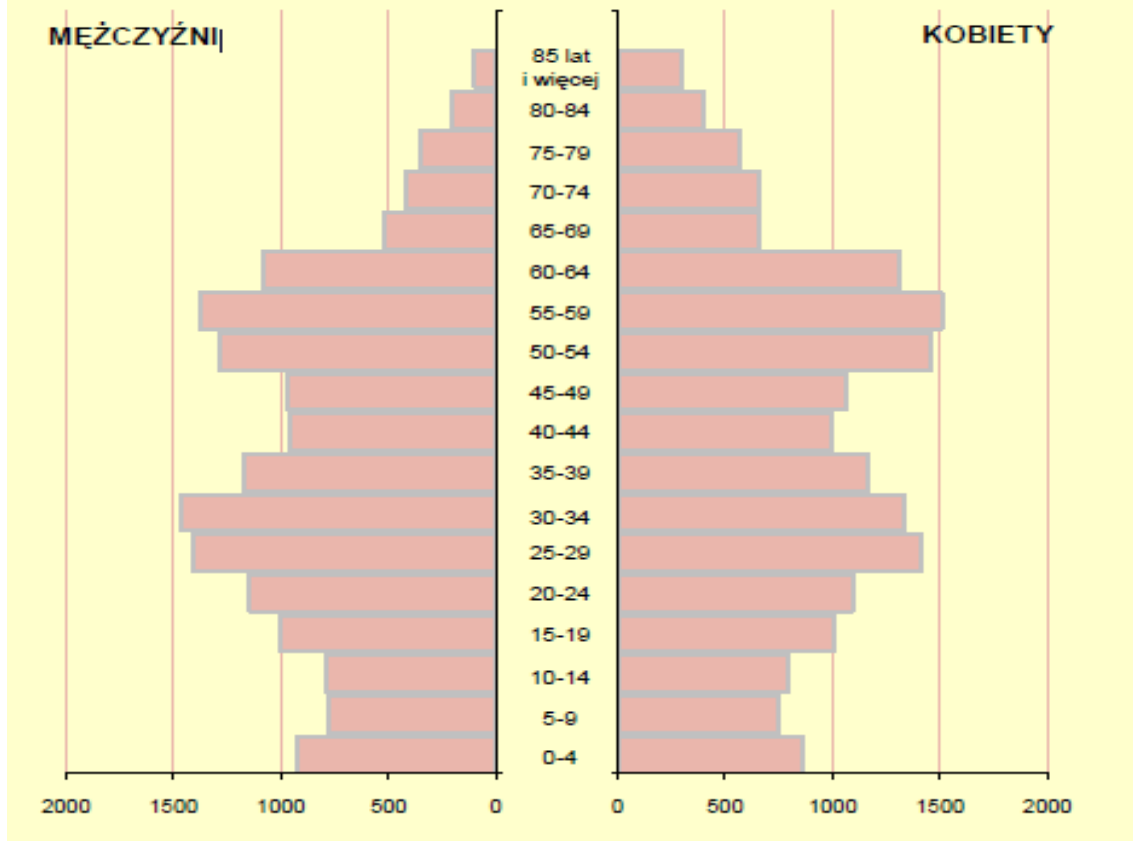
Średnia cena wynajmu mieszkania: 1200 PLN

Ilawa - Średnia cena wynajmu mieszkania na tle innych miast kraju



POWIAT IŁAWSKI

LUDNOŚĆ WEDŁUG PŁCI I WIEKU W 2011 R.

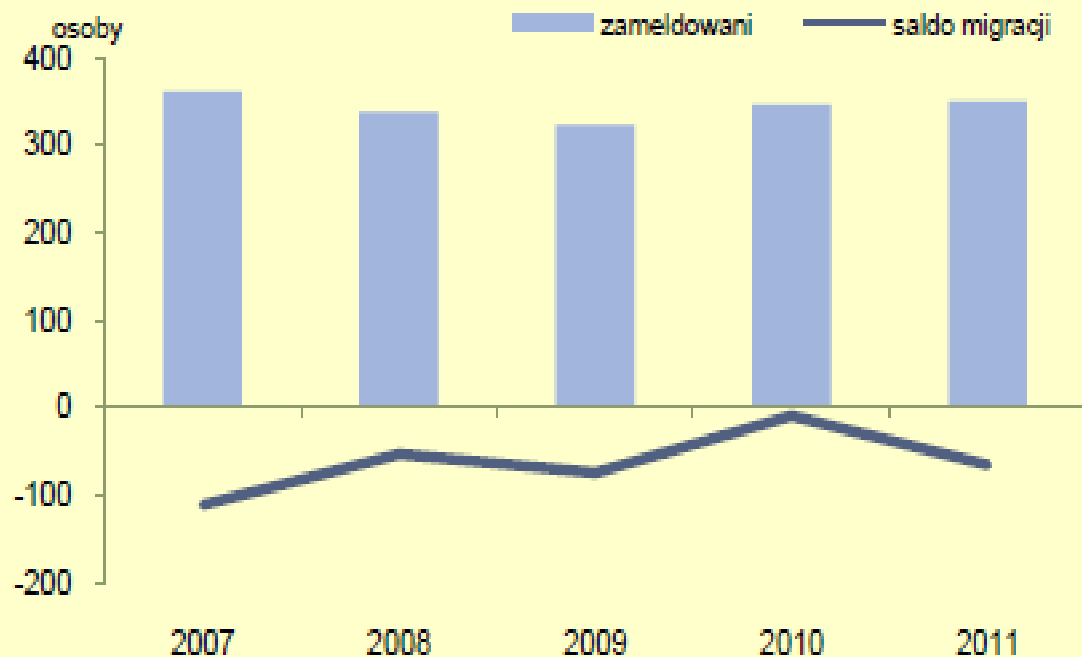


Na przestrzeni lat liczba ludności w Iławie wzrastała wraz z rozwojem przemysłu i przyłączaniem pobliskich miejscowości. Najwyższą liczbę ludności miasto osiągnęło w 1991r. Odtąd, podobnie jak w całej Polsce, obserwuje się wyraźny spadek liczby ludności.

ZASOBY MIESZKANIOWE

| | 2009 | 2011 ^e |
|---|-------|-------------------|
| Mieszkania..... | 11378 | 11539 |
| Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ² | 63,3 | 63,3 |
| Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych..... | 4961 | 4875 |
| Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł..... | 385,6 | 499,0 |

MIGRACJE LUDNOŚCI NA POBYT STAŁY

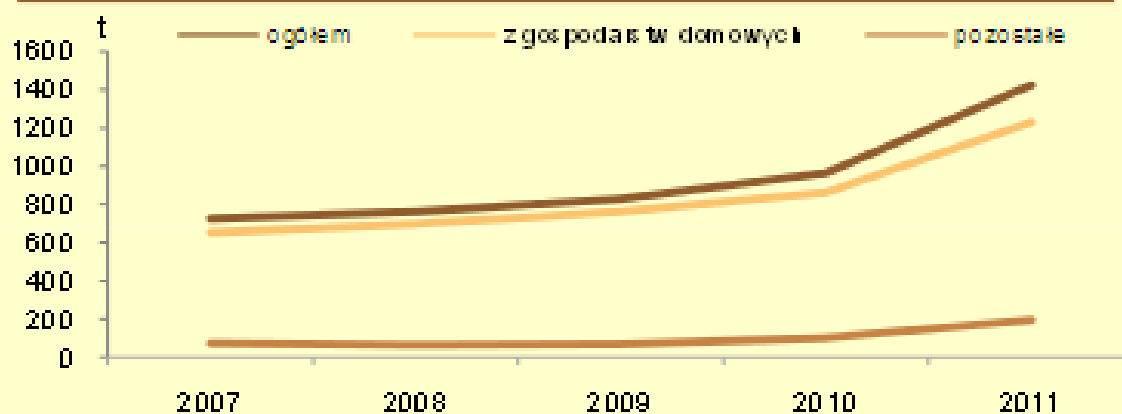


ŚRODKI W DOCHODACH BUDŻETU GMINY NA
FINANSOWANIE I WSPÓLFINANSOWANIE
PROGRAMÓW I PROJEKTÓW UNIJNYCH W 2011 R.



W 2011 r. wydatki na oświatę i wychowanie
wyniosły **12614** tys. zł.

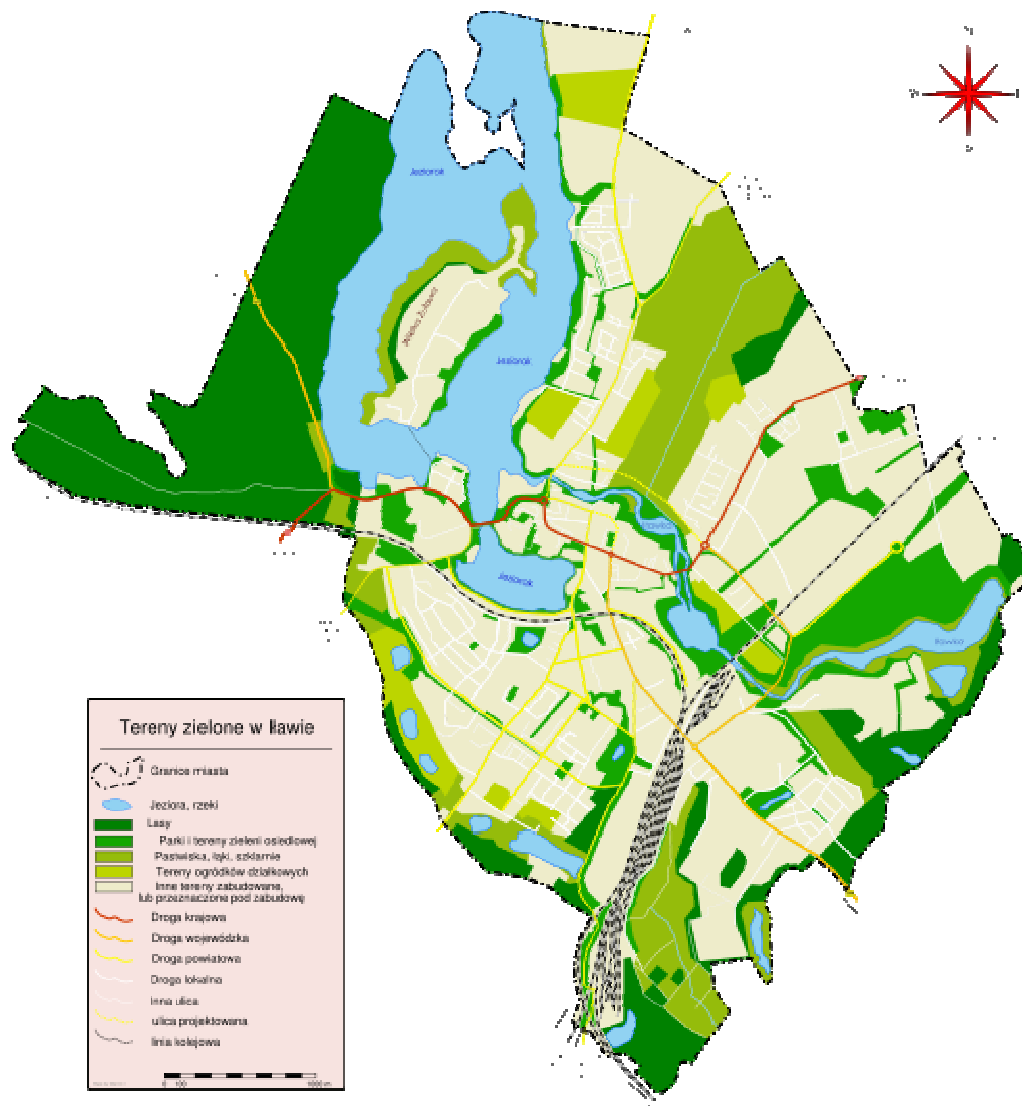
ZMIESZANE ODPADY KOMUNALNE
ZEBRANE W CIĄGU ROKU



W latach 2009-2011 liczba budynków mieszkalnych objętych zbieraniem
odpadów z gospodarstw domowych **wzrosła o 471**



INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI



Wedle danych z 1 stycznia 2011 r. powierzchnia miasta wynosi 21,88 km²^[2], lokując miasto na trzeciej pozycji w woj. warmińsko-mazurskim oraz piątym co do liczby mieszkańców. Iława i okolice leżą na pofałdowanych terenach morenowych i sandrowych, wyróżniających się urozmaiconymi formami rzeźby. W obrębie miasta, na jeziorze Jeziorak (najdłuższe jezioro w Polsce oraz szóste co do wielkości) znajduje się wyspa Wielka Żuława z relikami staropruskiego grodu. W okolicach miasta, na terenach sandrowych, znajdują się jeziora, głównie

rynnowe, otoczone znacznymi kompleksami leśnymi. W samej Iławie oprócz wspomnianego Jezioraka jest jeszcze kilkanaście mniejszych jezior (m.in. Mały Jeziorak, Iławskie, Dół). Jeziora i rzeki Pojezierza Iławskiego tworzą wraz z Kanałem Elbląskim szeroki system żeglugi śródlądowej, łączącej okoliczne zbiorniki wodne. Kanał ten umożliwia dopływanie z Iławy aż do Morza Bałtyckiego.

Ceny sprzedaży i wynajmu nieruchomości

Statystyki dla rynku sprzedaży nieruchomości:

| | | |
|---|---|--|
| Liczba ofert sprzedaży mieszkań 450 | Liczba ofert sprzedaży domów 83 | Liczba ofert sprzedaży działek 72 |
| Średnia cena za m ² mieszkań 3530 zł | Średnia cena za m ² domu 2767 zł | Średnia cena za m ² działki 27 zł |



Zestawienie średnich cen sprzedaży i powierzchni mieszkań w zależności od liczby pokoi:

| liczba pokoi | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 i więcej |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| średnia cena | 119746 zł | 180886 zł | 235119 zł | 306706 zł | 398900 zł |
| średnia powierzchnia | 33 m ² | 49 m ² | 68 m ² | 88 m ² | 129 m ² |
| | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty |

Zestawienie średnich cen sprzedaży mieszkań w zależności od roku budowy:

| rok budowy | 1939 i starsze | 1940 | 1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2010 i młodsze |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| średnia cena | 210392 zł | 143667 zł | 195208 zł | 138500 zł | 142256 zł | 205745 zł | 273140 zł | 291964 zł | 290134 zł |
| | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty | zobacz oferty |

Statystyki dla rynku wynajmu nieruchomości:

| | |
|---|---|
| Liczba ofert wynajmu mieszkań 36 | Liczba ofert wynajmu domów 1 |
| Średnia cena za m ² mieszkania 18 zł | Średnia cena za m ² domu 32 zł |

Popyt na rynku nieruchomości kształtuje:

- siła nabywczą,
- wysokość zarobków,
- sytuacja na rynku pracy,
- potrzeby mieszkaniowe,
- warunki demograficzne,
- migracje,
- ceny nieruchomości.



Siła nabywcza, wysokość zarobków oraz sytuacja na rynku pracy są ze sobą bardzo silnie powiązane. Jeden czynnik wpływa z drugi, a zależności między nimi kształtują popyt na rynku nieruchomości.

Potrzeby mieszkaniowe często wynikają ze zmian jakie zachodzą w naszym życiu. Do najczęstszych należą - chęć usamodzielnienia się dorastających już dzieci lub powiększenie rodziny. Takich przykładów możemy mnożyć wiele. Każdy z nas będzie kierował się innymi przesłankami, w zależności od tego na jakim etapie życia jest.

Elementy kształtujące podaż:

- ilość zakończonych i rozpoczętych inwestycji deweloperskich,
- ilość ofert nieruchomości z rynku wtórnego,
- liczba nieruchomości poddanych modernizacji i remontom,
- zmiana przeznaczenia nieruchomości.

Wszystkie z powyższych czynników silnie wpływają na podaż. W momencie kiedy mamy zwiększoną ilość dostępnych nieruchomości do obrotu na rynku (przekształcenia gruntów, duża liczba mieszkań deweloperskich, zmiana praw do nieruchomości, zwiększona intensywność modernizacji) wówczas podaż będzie rosła.

PATRYCJA MATUSZYŃSKA



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**