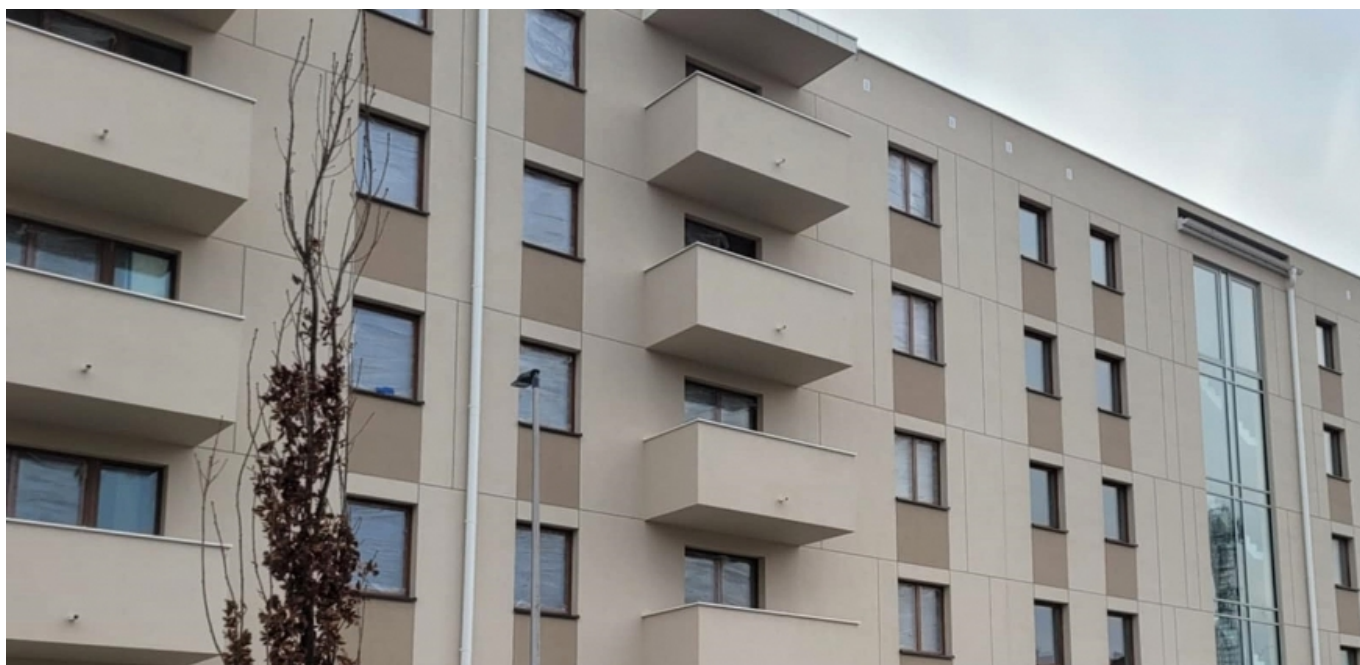




Jawność cen mieszkań - od dzisiaj faktem. Sprawdzamy cenniki lokalnych deweloperów

data aktualizacji: 2025.09.11



Jawność ofertowych cen mieszkań i domów z rynku pierwotnego - od dzisiaj staje się faktem. To właśnie od 11 września obowiązek publikacji danych na ten temat obejmuje już wszystkich deweloperów i wszystkie projekty - niezależnie od momentu rozpoczęcia sprzedaży.

Odwiedzamy strony internetowe lokalnych deweloperów, aby sprawdzić, jak kształtują się ceny oferowanych przez nich nowych nieruchomości.

- Dokładnie od 11 września każdy deweloper jest zobowiązany do publikowania cen mieszkań i domów oferowanych do sprzedaży. Nowelizacja Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która nakłada na deweloperów taki obowiązek, weszła w życie 11 lipca 2025 r. Tego dnia nowy obowiązek objął inwestycje, których sprzedaż rozpoczęła się od tej daty, natomiast od 11 września obejmuje on już wszystkich deweloperów i wszystkie projekty - niezależnie od momentu rozpoczęcia sprzedaży.

To duża zmiana w funkcjonowaniu rynku mieszkaniowego - i nowy obowiązek dla deweloperów. Ale Polski Związek Firm Deweloperskich, największa tego typu branżowa organizacja w Polsce, od początku popierał jawność cen.

- Zmiana zwiększy transparentność rynku, wzmocni

konkurencję i ułatwi klientom podejmowanie decyzji zakupowych - podkreśla w swoim komunikacie PZFD. - Transparentność to fundament uczciwej konkurencji i realna korzyść dla klientów. Warto przy tym podkreślić, że wielu deweloperów już wcześniej - jeszcze zanim przepisy zaczęły tego wymagać - publikowało ceny swoich inwestycji, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom klientów.

- Klienci doceniają, gdy wszystkie informacje są od razu dostępne. Dobrze, że od 11 września cała branża zacznie działać według jednolitych zasad, które ułatwią kupującym porównywanie ofert i podejmowanie świadomych decyzji - mówi Przemysław Dziąg, zastępca dyrektora generalnego PZFD.

Co to oznacza w praktyce?

Jak wyjaśnia PZFD, nowe przepisy wymagają, aby każdy deweloper:

- podawał cenę metra kwadratowego powierzchni użytkowej,
- publikował na stronie internetowej ceny mieszkań, domów oraz pomieszczeń przynależnych (np. komórek lokatorskich czy miejsc postojowych),
- ujawniał wszystkie dodatkowe koszty, które nabywca poniesie na jego rzecz,
- pokazywał historię zmian cen lokali.

Informacje te muszą być łatwo dostępne i jednoznacznie powiązane z konkretną inwestycją. Nie wystarczy publikacja na portalach ogłoszeniowych czy stronach pośredników - ustawa wymaga ich zamieszczenia na stronie dewelopera.

Według zdecydowanej większości analityków nowy obowiązek nie wpłynie na średnie ceny transakcyjne. Te pozostaną stabilne, natomiast zmianie ulegnie polityka sprzedażowa deweloperów, prognozuje Związek. Dotychczas wielu z nich oferowało rabaty - teraz mogą one zostać uwzględnione bezpośrednio w cenie ofertowej. Ale ponieważ ustawa przewiduje wysokie kary dla deweloperów (to nawet 10% rocznych przychodów przedsiębiorstwa), przyjęta polityka może być wręcz przeciwna - i deweloperzy opublikują wyższe ceny, traktując je jako bufor bezpieczeństwa. Jak faktycznie zachowa się rynek, okaże się w ciągu najbliższych tygodni, prognozuje PZFD.

Znamy cenniki lokalnych deweloperów

W związku z tym, że nowy obowiązek jest już faktem, postanowiliśmy przejrzeć strony lokalnych firm

deweloperskich, aby zobaczyć, jakie inwestycje są aktualnie w sprzedaży i jak kształtują się ceny. Poniżej zebraliśmy dla Was garść najważniejszych informacji na ten temat.

Najpierw Iławskie Przedsiębiorstwo Budowlane „IPB”. Z informacji na stronie największego lokalnego dewelopera wynika, iż firma obecnie prowadzi sprzedaż mieszkań w Iławie, ale również w innych ośrodkach w regionie: Olsztynie, Elblągu, Grudziądzu, Kwidzynie i Malborku. Nas jednak najbardziej interesuje miasto nad Jeziorakiem – jak wyglądają ceny nowych mieszkań od „IPB”? Iławskie Przedsiębiorstwo Budowlane przedstawia wycenę dla każdego konkretnego lokalu. **I tak:**

- w będącej obecnie w sprzedaży inwestycji **na osiedlu Piastowskim** (budynek D4 na ul. Ostródzkiej 52E), gdzie aktywna jest promocja, przykładowe 2-pokojowe mieszkanie na pierwszym piętrze o powierzchni 40,67m², kosztuje dokładnie 337 561 zł (8 300 zł za m²). Komórka lokatorska jest w cenie, natomiast naziemne miejsce postojowe kosztuje dodatkowo 6 000 zł. Dla innego, większego mieszkania (56,03 m²) oferowana cena jest nieco niższa (8 250 zł za m²).
- **Osiedle Natura na ulicy Świerkowej** również jest obecnie w sprzedaży. Chodzi dokładnie o budynek P4 – termin odbioru mieszkań to pierwszy kwartał 2026 roku. Ceny? 7 150 – 7 300 za m².

Lubawskie Przedsiębiorstwo Budowlane (LPB) - kolejna duża lokalna firma oferująca nowa mieszkania, aktualnie sprzedaje lokale w inwestycjach w Iławie, Lubawie i Nowym Mieście Lubawskim. Tak wyglądają szczegóły.

- **Iława, ul. Kościuszki 5A (nowy największy blok w naszym mieście):** 7 950 zł za m². Komórka lokatorska jest w cenie, zaś za miejsce w hali garażowej trzeba zapłacić dodatkowe 39 tys. zł – to informacje ze strony dewelopera dotyczące etapu II. Etap III jest droższy (8 100 – 8 300 za m²), natomiast jeśli chodzi o etap IV, ceny wzrastają do 8 700 – 8 800 za m². Miejsce w hali również jest już droższe: 42 tys. zł. Ze strony wynika, że dostępne jest jeszcze ostatnie mieszkanie z etapu I: w cenie 7 350 zł za m².
- **Cieplińskiego 2** – to kolejny adres, gdzie LPB sprzedaje mieszkania. Tutaj kosztują one 6 950 za m².
- **I jeszcze apartamenty Spichlerz na ul. Wyszyńskiego w Iławie**, gdzie wciąż jest dostępnych kilka loftów (wszystkie o powierzchni ponad 90 m²). Cena? 6 950 zł za m².

W Iławie inwestuje też firma AMAK, z Lubawy. W naszym mieście mają obecnie na sprzedaż mieszkania w inwestycji Masuria na ulicy Wyszyńskiego. Dostępne pozostają mieszkania w bryle B – położonej bardziej w głębi. Cena wynosi 8 300 zł za m².

W Iławie są też realizowane inwestycje w apartamenty turystyczne. Właśnie tak oferowane lokale nazywa Realia Group, oferująca je na sprzedaż nad Iławką. Tam ceny zaczynają się od 11 900 zł/m² netto, a wykończenie pod klucz kosztuje 3 000 zł za m² netto. To już jednak nieco inny segment lokalnego rynku nieruchomości.

W komentarzach dajcie znać, jak oceniacie obowiązującą od dziś jawność na rynku deweloperskim. Czy Waszym zdaniem jest dużym ułatwieniem z punktu widzenia potencjalnych kupców?

Red. kontakt@infoilawa.pl.

Źródło:

<https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/79429-jawnosc-cen-mieszkan-od-dzisiaj-faktem-sprawdzamy-cenniki-lokalnych-developerow>