



GDYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
81-056 Gdynia, ul. Helska 8
www.gdynskasm.pl

ANALIZA CEN LOKALI MIESZKALNYCH
W OBROcie WOLNORYNKOWYM
NA PRZESTRZENI OSTATNICH 3 LAT (2020 – 2022)



GDYNIA, STYCZEŃ 2023

Analiza cen lokali mieszkalnych w obrocie wolnorynkowym na przestrzeni ostatnich 3 lat została przygotowana przez Dział Mieszkaniowy na potrzeby Gdynskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni.

Niniejsza analiza obejmuje rynek transakcji samodzielnymi lokalami mieszkalnymi w Spółdzielni i obejmuje dane o cenach transakcyjnych sprzedaży lokali mieszkalnych w obrocie wolnorynkowym podanych w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (PLN/mkw.) za lata 2020 – 2022.

Za cenę transakcyjną należy rozumieć cenę, po której dokonano transakcji kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego i która została zapisana w akcie notarialnym na etapie umowy ostatecznej.

Analizą objęto obszar czterech osiedli w zasobach Spółdzielni oraz budynek Gniewska 21. Z uwagi na to, że poszczególne osiedla charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem wewnętrznym, przeanalizowano również ceny dla poszczególnych osiedli.

Analizę przygotowano na bazie **946** transakcji, które miały miejsce w 2020, 2021 i 2022r. Znaczna część danych ilościowych została przedstawiona w formie tabel i wykresów.

W celu pokazania jak kształtował się rynek mieszkalnych nieruchomości lokalowych w trzech minionych latach przedstawiono najważniejsze parametry, które go modelowały.

Analiza ta pozwala na następujące spostrzeżenia:

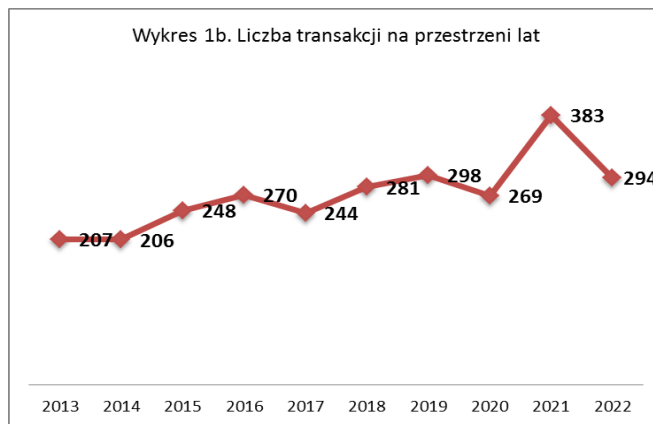
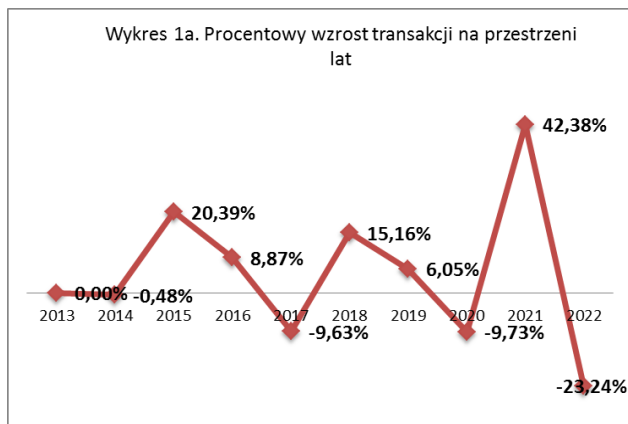
- liczba transakcji w 2021 r. w porównaniu do 2020 r. zwiększyła się o 114 i wynosiła 383 transakcje. Podana ilość transakcji w 2022 r. wynosi 294 i w porównaniu do 2021 r. zmniejszyła się o 89. Na przestrzeni lat 2020 – 2022 łącznie 946 lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni zmieniło swoich właścicieli. **W 2021 roku powróciła wysoka aktywność na rynku mieszkaniowym, po przejściowym zahamowaniu w 2020 roku wywołanym skutkami pandemii COVID-19, w 2022 roku dane pokazują stagnację na rynku, wynikającą m.in. ze spadającego popytu na mieszkania.**

Ilość / rok	2020	2021	2022	Razem
Ilość transakcji	269	383	294	946



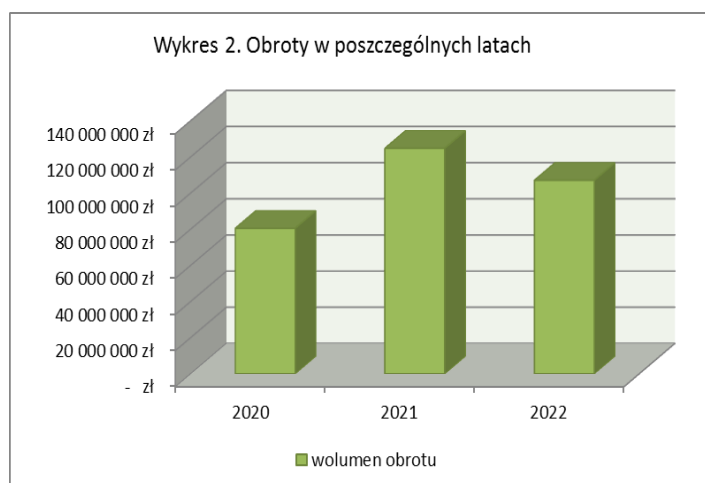
- jeśli wziąć pod uwagę liczbę transakcji od 2013 roku, nie ma mowy o spowolnieniu na rynku wtórnym

Ilość \ rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość transakcji	207	206	248	270	244	281	298	269	383	294



- łączny obrót lokalami mieszkalnymi w 2021 roku wyniósł 124 mln 779 tys. zł i w porównaniu z rokiem poprzednim był większy o 44 mln 222 tys. zł. Natomiast w 2022 roku wyniósł 107 mln 98 tys. zł i w porównaniu z rokiem poprzednim zmalał o ponad 17 mln zł.

obró \ rok	2020	2021	2022
wolumen obrotu	80 558 100 zł	124 779 913 zł	107 097 796 zł



- średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z roku na rok zwiększa się. W 2020 roku wynosiła 6 741 zł/mkw., w 2021 roku wynosiła 7 239 zł/mkw i w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 498 zł/mkw, co stanowi wzrost o 7,4%. Średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z 2022 roku, która wynosi 8 204 zł/mkw w odniesieniu do roku 2021 wzrosła o 965 zł/mkw, co stanowi 13,3%. Aktualna średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w stosunku do roku 2020 wzrosła o prawie 1500zł na 1mkw !! **Ceny mieszkań będą rosły wolniej, jeśli popyt na nieruchomości osłabnie.**