

ANALIZA CEN LOKALI MIESZKALNYCH W OBROCI WOLNORYNKOWYM NA PRZESTRZENI OSTATNICH 3 LAT (2015 – 2017) na dzień 24.10.2017 r.

Niniejsza analiza obejmuje dane o cenach transakcyjnych sprzedaży lokali mieszkalnych w obrocie wolnorynkowym podanych w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (PLN/mkw.) obejmujące lata 2015 – 2017. Jednak dla lepszego zobrazowania rynku lokalami mieszkalnymi w poniższej analizie uwzględniono również rok 2014.

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.

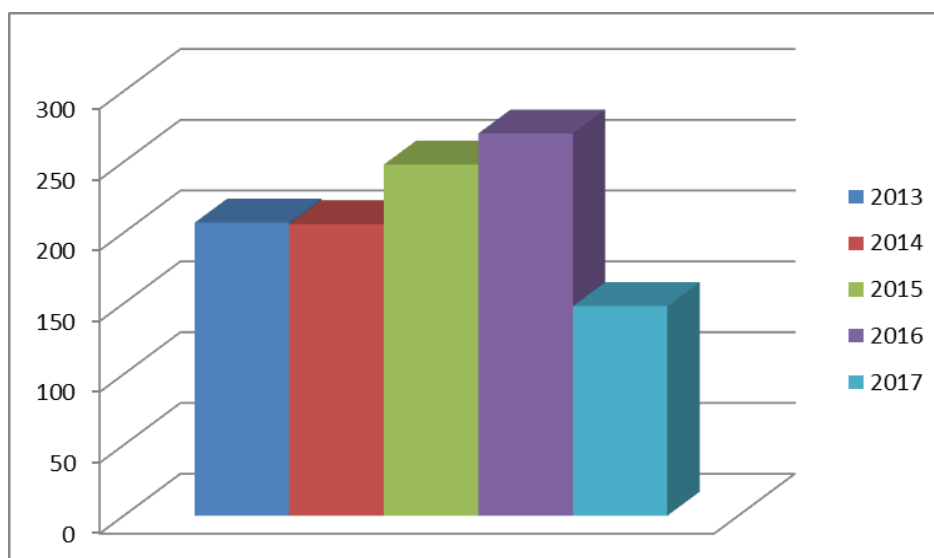
Analizą objęto obszar czterech administracji w zasobach Spółdzielni oraz budynek Gniewska 21. Z uwagi na to, że poszczególne osiedla charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem wewnętrznym, przeanalizowano również ceny dla poszczególnych dzielnic.

Analizę przygotowano na bazie niemal 880 transakcji, które miały miejsce w 2014, 2015, 2016 i 2017r. 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 2016 r. w porównaniu do 2015 r. zwiększyła się o 22 i była najwyższa od 2014 r. i 2013 r. Najmniejszy obrót nieruchomościami lokalowymi został zarejestrowany w 2013 r. i 2014 r. i wynosił odpowiednio 207 i 206 transakcji.

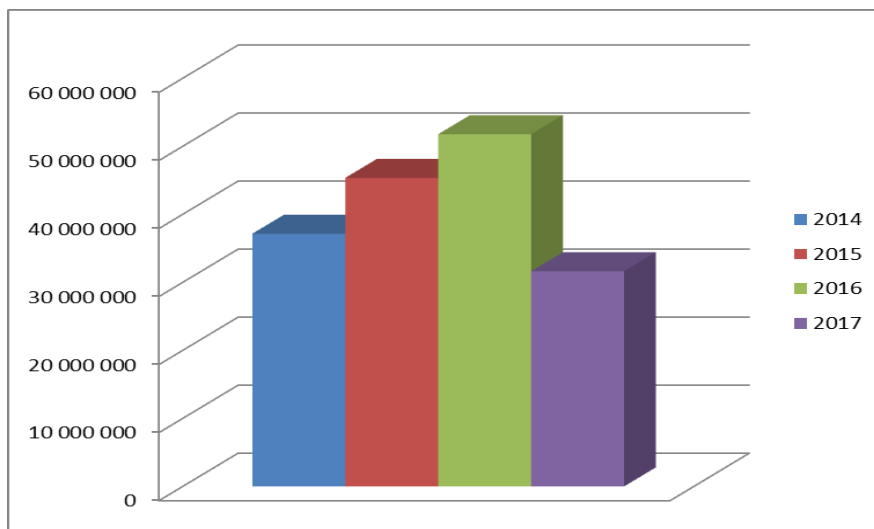
	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
Ilość transakcji	207	206	248	270	148	872



Wykres 1. Liczba transakcji w poszczególnych latach

- łączny obrót lokalami mieszkalnymi w 2016 r. wyniósł 51 mln 789 tys. zł i w porównaniu z rokiem poprzednim był większy o 6 mln 423 tys. zł. (obróty w 2015r wyniósł 45 mln 366 tys. zł). Najmniejszą wartość obrotu zarejestrowano w 2014 r. – 37 mln 163 tys. zł.

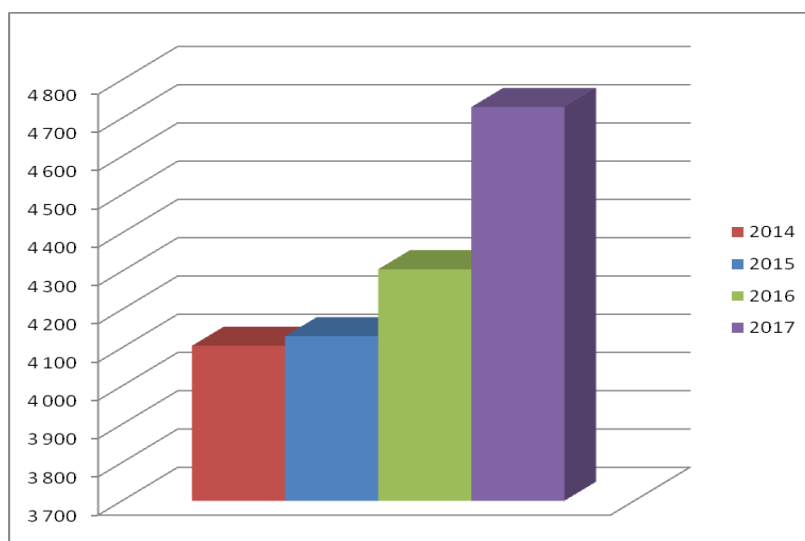
	2014	2015	2016	2017
wolumen obrotu	37 163 113 zł	45 366 752 zł	51 789 842 zł	31 639 199 zł



Wykres 2. Obroty w poszczególnych latach

- średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego zwiększa się od początku 2014r. - 4 105zł/ mkw., w 2016r. wynosiła 4 305 zł/ mkw. i w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 175 zł/ mkw. Średnio za statystyczny lokal „z drugiej ręki” najwięcej płacono w 2017 r. - 213 778 zł, podczas gdy najmniej w 2014 r. - 180 403 zł.

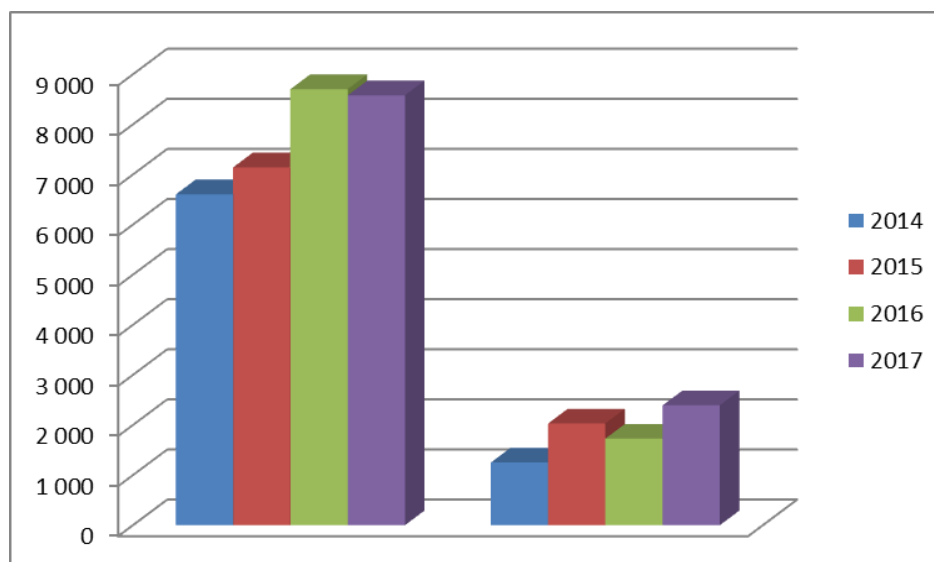
	2014	Wzrost %	2015	Wzrost %	2016	Wzrost %	2017
średnia cena 1 mkw.	4 105 zł	0,6	4 130 zł	4,1	4 305 zł	8,9	4 729 zł
średnia cena za lokal	180 403 zł		182 930 zł		191 814 zł		213 778 zł



Wykres 3. Średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego

- od 2014 r. do sierpnia 2017 r. maksymalne ceny 1 mkw. nie przekroczyły granicy 9 000 zł. W 2016 r. uzyskano najwyższy wynik - 8 703 zł/ mkw. ze sprzedaży na rynku wtórnym lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Orzeszkowej 18-20 na Wzgórzu Św. Maksymiliana. Najniższą cenę lokalu odnotowano również w 2016 r. ze sprzedaży lokalu znajdującego się na osiedlu Pustki Cisowskie przy ul. Bzowej 5 - 1 729 zł/ mkw.

	2014	2015	2016	2017
maksymalna cena 1 mkw.	6 605 zł	7 143 zł	8 703 zł	8 580 zł
minimalna cena 1 mkw.	1 250 zł	2 030 zł	1 729 zł	2 392 zł



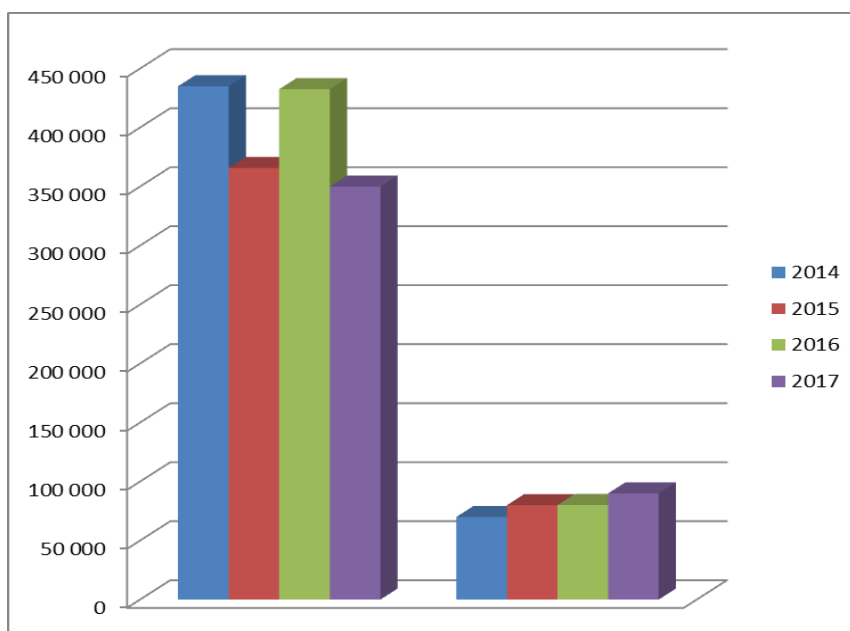
Wykres 4. Maksymalna i minimalna cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego

- sprzedaż największej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odnotowano w 2014r – 98,90 mkw. za lokal przy ul. Morskiej 218B, w 2015r i 2016 r. - 79,73 mkw. za lokal usytuowany w osiedlu Pustki Cisowskie przy ul. Borowikowej 25, natomiast sprzedaż najmniejszej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odnotowano w 2015 r. - 15,60 mkw. w osiedlu Chylonia przy ul. Lubawskiej 3.

	2014	2015	2016	2017
maksymalna p.u. zbytego lokalu	98,90 m ²	79,73 m ²	79,73 m ²	72,50 m ²
minimalna p.u. zbytego lokalu	16,00 m ²	15,60 m ²	16,90 m ²	16,00 m ²

- w porównaniu z rokiem wcześniejszym w 2016 r. maksymalną cenę tj. 432 500 zł uzyskano na rynku wtórnym za lokal mieszkalny położony przy ul. Orzeszkowej 14 o powierzchni użytkowej 78,31 mkw. Wcześniej w roku 2014 uzyskano porównywalną cenę do 2016 r. tj. 435 000 zł za lokal mieszkalny przy ul. Beniowskiego 30 o powierzchni użytkowej 82,70 mkw.

	2014	2015	2016	2017
maksymalna cena zbytego lokalu	435 000 zł	365 620 zł	432 500 zł	350 000 zł
minimalna cena zbytego lokalu	70 000 zł	80 000 zł	80 132 zł	90 000 zł



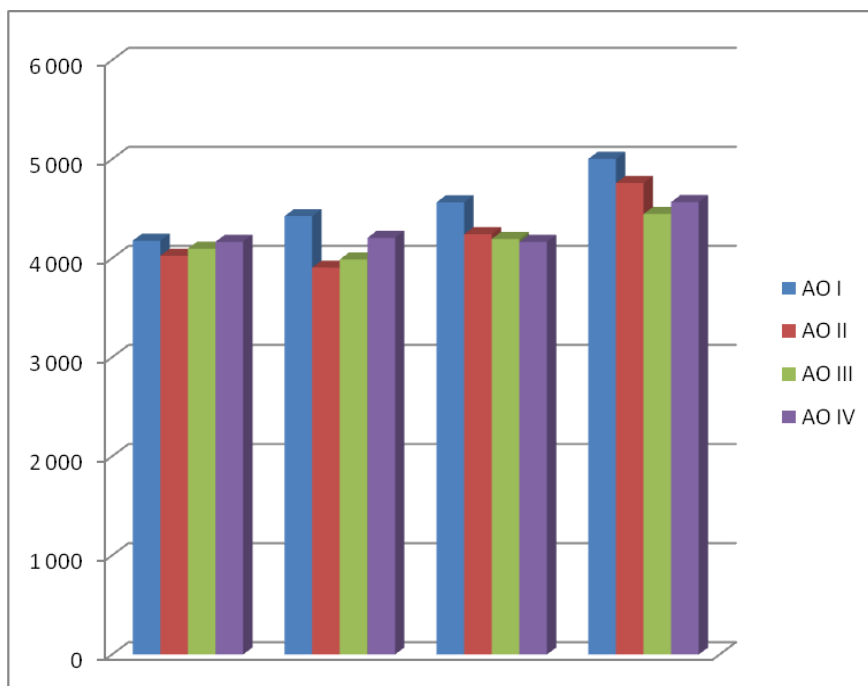
Wykres 5. Maksymalna i minimalna cena jednostkowa lokalu mieszkalnego

Poniższa prezentacja danych dotyczy czterech osiedli w podziale na: Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana, Chylonia, Cisowa i Pustki Cisowskie. Dzielnica Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana uważana jest za stosunkowo najdroższą jeśli wziąć pod uwagę ceny mieszkań i bardzo bliską lokalizację centrum miasta Gdyni. Nie mniej najwięcej transakcji tj. 278 w latach 2014-2017 przeprowadzono w osiedlu Chylonia.

Rok	AOI	AOII	AOIII	AOIV	Razem
2014	60	67	58	21	206
2015	72	68	66	42	248
2016	71	95	70	34	270
2017	44	48	38	18	148
Razem ilość transakcji	247	278	232	115	872

Według niżej przedstawionych danych, można zauważyć, że przeciętna cena 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej w osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana, jest o niecałe 9% wyższa od przeciętnej ceny 1 mkw. w osiedlu Cisowa – w AOI przeciętna cena wyniosła 4 543 zł, zaś w AOIII – 4 182 zł.

AO	AOI	AOII	AOIII	AOIV
2014	4 178 zł	4 026 zł	4 098 zł	4 167 zł
2015	4 426 zł	3 906 zł	3 989 zł	4 207 zł
2016	4 565 zł	4 243 zł	4 195 zł	4 165 zł
2017	5 004 zł	4 760 zł	4 447 zł	4 568 zł
średnia cena 1 mkw.	4 543 zł	4 234 zł	4 182 zł	4 277 zł



Wykres 6. Średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w podziale na Administracje

W osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana na przestrzeni ostatnich trzech lat zaobserwowano znaczny wzrost przeciętnych cen 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej. W latach 2014-2017 w pozostałych osiedlach obserwuje się mniejsze wahania cen oscylujące wokół wartości 4,2 tys. zł/mkw.

Podsumowując, ceny mieszkań w poszczególnych osiedlach kształtują się na różnych poziomach. Za najdroższe uznać można osiedle Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana.

Największą część transakcji na osiedlu **Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana** stanowią mieszkania o powierzchni od 30 do 60 mkw., następnie lokale o metrażu do 30 mkw. Najmniejszy udział obserwuje się w przypadku mieszkań największych - lokale powyżej 60 mkw.

Rok	AOI					
	do 30 m ²	Ilość transakcji	od 30 m ² do 60 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ²	Ilość transakcji
2014	4 941 m ²	11	4 000 m ²	47	4 168 m ²	2
2015	5 121 m ²	9	4 357 m ²	61	3 403 m ²	2
2016	5 294 m ²	8	4 455 m ²	62	5 523 m ²	1
2017	6 344 m ²	8	4 734 m ²	35	3 758 m ²	1
średnia cena 1 mkw.	5 425 m²	36	4 387 m²	205	4 213 m²	6

W przypadku cen mieszkań, wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 5,4 tys. zł/mkw., najtańsze zaś największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,2 tys. zł/mkw.

Gdy za kryterium podziału weźmie się liczbę izb w mieszkaniu, zwraca uwagę fakt, że dominują w obrocie lokale dwupokojowe. Najmniejszy udział stanowią lokale jednopokojowe.

Rok	AOI		
	1-2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
2014	15	34	11
2015	15	39	18
2016	10	43	18
2017	10	25	9
łączna ilość mieszkań	50	141	56

Również największą część transakcji na osiedlu **Chylonia** łącznie z budynkiem Gniewska 21 stanowią mieszkania o powierzchni od 30 do 60 mkw., następnie lokale o metrażu do 30 mkw.

Rok	AOII					
	do 30 m ²	Ilość transakcji	od 30 m ² do 60 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ²	Ilość transakcji
2014	4 552 zł	4	4 005 zł	62	3 190 zł	1
2015	4 997 zł	5	3 813 zł	61	4 032 zł	2
2016	5 381 zł	6	4 155 zł	86	4 501 zł	3
2017	5 374 zł	2	4 743 zł	44	4 511 zł	2
średnia cena 1 mkw.	5 076 zł	17	4 179 zł	253	4 059 zł	8

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Chylonia najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 5,0 tys. zł/mkw., najtańsze są mieszkania największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,0 tys. zł/mkw.

Biorąc za kryterium podziału liczbę izb w mieszkaniu, to dominują w obrocie lokale dwupokojowe.

Rok	AOII		
	2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
2014	12	36	19
2015	9	41	18
2016	16	57	22
2017	6	23	19
łączna ilość mieszkań	43	157	78

Na osiedlu **Cisowa** największą liczebność stanowią mieszkania trzypokojowe.

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Cisowa najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 4,3 tys. zł/mkw., najtańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 3,8 tys. zł/mkw.

Rok	AOIII					
	do 30 m ²	Ilość transakcji	od 30 m ² do 60 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ²	Ilość transakcji
2014	4 592 zł	8	4 127 zł	42	3 456 zł	8
2015	4 582 zł	7	3 983 zł	49	3 605 zł	10
2016	4 763 zł	10	4 116 zł	47	4 041 zł	13
2017	3 404 zł	1	4 620 zł	27	4 084 zł	10
Średnia cena 1 mkw.	4 335 zł	26	4 212 zł	165	3 797 zł	41

Biorąc za kryterium podziału liczbę izb w mieszkaniu, to w osiedlu Cisowa dominują w obrocie lokale trzy i czteropokojowe.

Rok	AOIII		
	2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
2014	8	12	38
2015	7	20	39
2016	11	21	38
2017	1	12	25
Łączna ilość mieszkań	27	65	140

Również największą liczbę transakcji na osiedlu **Pustki Cisowskie** stanowią mieszkania o powierzchni od 30 do 60 mkw. i lokale o metrażu od 60 mkw.

Rok	AOIV			
	od 30 m ² do 60 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ²	Ilość transakcji
2014	4 270 zł	15	3 910 zł	6
2015	4 318 zł	24	4 060 zł	18
2016	4 201 zł	18	4 125 zł	16
2017	4 582 zł	9	4 554 zł	9
Średnia cena 1 mkw.	4 343 zł	66	4 162 zł	49

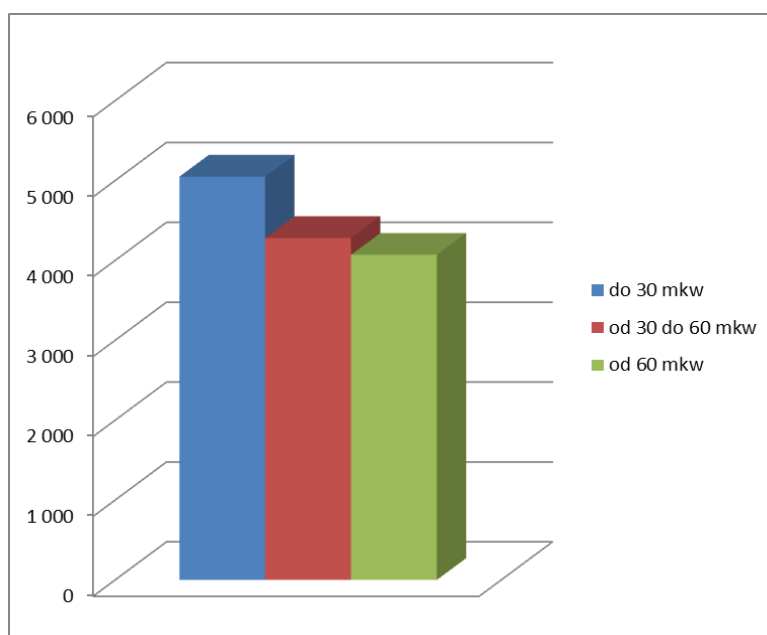
W przypadku cen mieszkań w osiedlu Pustki Cisowskie najdroższe są mieszkania mniejsze o powierzchni do 60 mkw. – średnia cena 4,3 tys. zł/mkw., trochę tańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,1 tys. zł/mkw.

Również biorąc za kryterium podziału liczbę izb w mieszkaniu, to w obrocie lokale dwupokojowe i trzypokojowe są na wyrównanej pozycji.

ROK	AOIV	
	3 izbowe	4-5 izbowe
2014	12	9
2015	17	25
2016	16	18
2017	9	9
Łączna ilość mieszkań	54	61

Poniższa tabela sumująca poszczególne osiedla przedstawia średnią cenę 1 mkw. mieszkań z podziałem na mieszkania do 30 mkw., do 60 mkw. i powyżej 60 mkw. Podsumowując wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 5,0 tys. zł/mkw., najtańsze zaś największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,0 tys. zł/mkw.

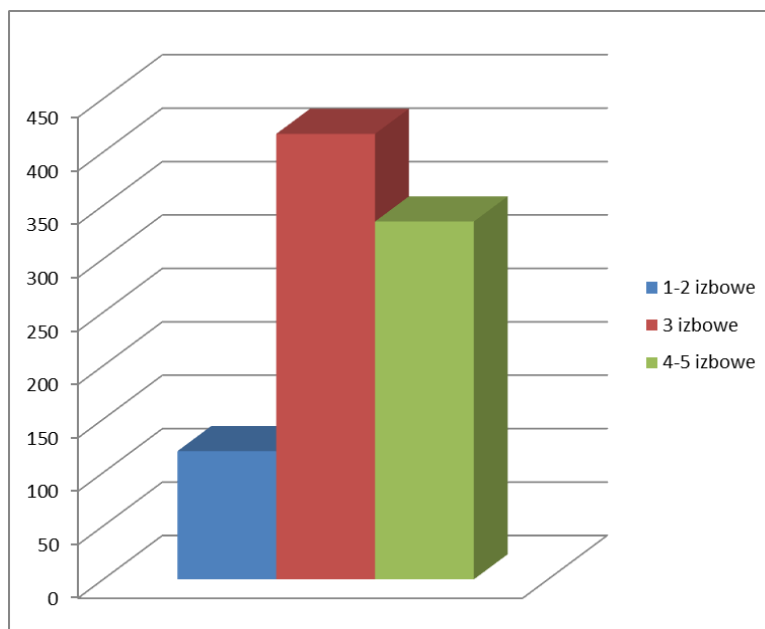
AO	Metraż i ilość lokali mieszkalnych					
	do 30 m ²	Ilość transakcji	od 30 m ² do 60 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ²	Ilość transakcji
AOI	5 425 zł	36	4 387 zł	205	4 213 zł	6
AOII	5 076 zł	17	4 179 zł	253	4 059 zł	8
AOIII	4 335 zł	26	4 212 zł	165	3 797 zł	41
AOIV	0	0	4 343 zł	66	4 162 zł	49
średnia cena 1 mkw.	4 945 zł	79	4 280 zł	689	4 058 zł	104



Wykres 7. Średnia cena 1 mkw. z podziałem na powierzchnie lokali mieszkalnych

Jednakże w ogólnym obrocie lokalami mieszkalnymi pod względem liczby pokoi na rynku wtórnym przeważa sprzedaż mieszkań dwupokojowych. Drugą co do liczności grupę stanowią lokale trzypokojowe. W przypadku cen mieszkań i liczby pokoi zaznacza się tendencja, zgodnie z którą im większa liczba pokoi, tym niższa przeciętna cena 1 mkw. powierzchni jednostki mieszkaniowej.

AO	Rodzaj lokali mieszkalnych		
	1-2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
AOI	50	141	56
AOII	43	157	78
AOIII	27	65	140
AOIV	0	54	61
łącznie ilość mieszkań	120	417	335



Wykres 8. Ilość mieszkań z podziałem na izby

Rynek wtórny na tym tle przedstawia się jako obszar bardzo zróżnicowany. Obejmuje bowiem swoim zasięgiem nie tylko mieszkania względnie nowe - Gniewska 21, Wejherowska 50 czy Morska 218A B, ale także starsze, zbudowane według technologii stosowanych z tzw. wielkiej płyty, czy w technologii tradycyjnej. Wpływ na zróżnicowanie zasobu na rynku wtórnym ma również samo wyposażenie i wykończenie mieszkania oraz dzielnica, w której jest położony.

Na zakończenie dla zobrazowania rynku wtórnego dla miasta Gdyni poniższa tabela przedstawia średnie ceny metra kwadratowego mieszkania zarówno ofertowe, jak i transakcyjne nieruchomości mieszkaniowych według Narodowego Banku Polskiego.

Rok	cena ofertowa 1 mkw	cena transakcyjna 1 mkw	Różnica pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną
2014	6 506 zł	4 721 zł	1 785 zł
2015	6 306 zł	4 960 zł	1 346 zł
2016	6 646 zł	5 006 zł	1 640 zł
2017	7 004 zł	5 362 zł	1 642 zł
średnia cena 1 mkw.	6 616 zł	5 012 zł	1 603 zł

Resumując różnice między cenami ofertowymi i transakcyjnymi mieszkań z rynku wtórnego pogłębiają się, co świadczy o tym, że szczególnie zdesperowani sprzedający są nadal skłonni do obniżania cen aby sprzedać lokal, a nabywcy korzystają z coraz większych upustów.

Gdynia, dnia 24.10.2017r