

**ANALIZA CEN LOKALI MIESZKALNYCH  
W OBROcie WOLNORYNKOWYM  
NA PRZESTRZENI OSTATNICH 3 LAT ( 2017 – 2019 )**

Niniejsza analiza obejmuje rynek transakcji samodzielnymi lokalami mieszkalnymi w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 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 2017 – 2019.

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.

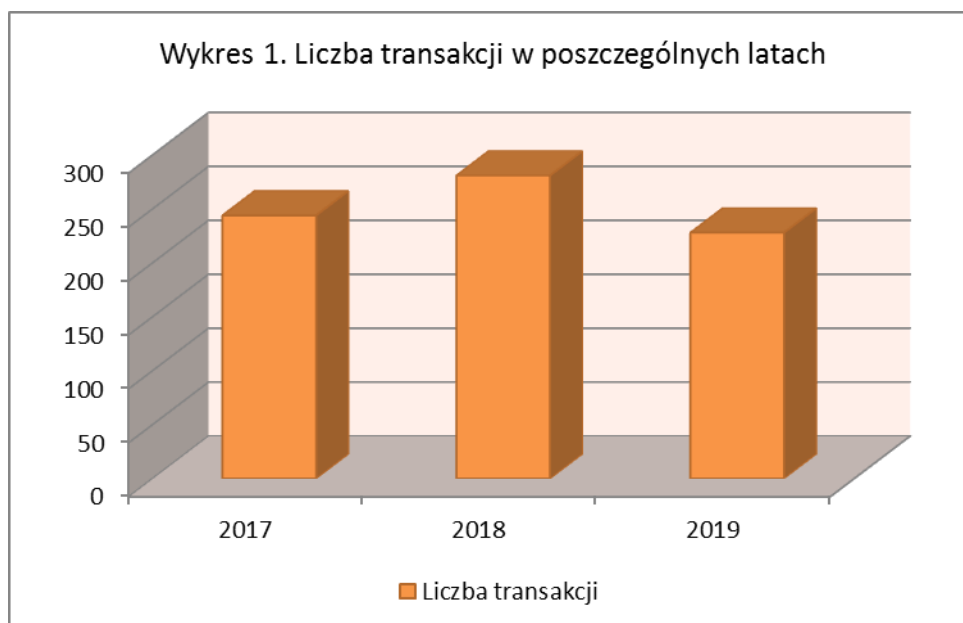
Analizą objęto obszar czterech osiedli w zasobach Spółdzielni oraz budynek Gniewska 21. Z uwagi na to, że poszczególne osiedla charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem wewnętrznym, przeanalizowano również ceny dla poszczególnych osiedli.

Analizę przygotowano na bazie 753 transakcji, które miały miejsce w 2017, 2018 i 2019r. 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:

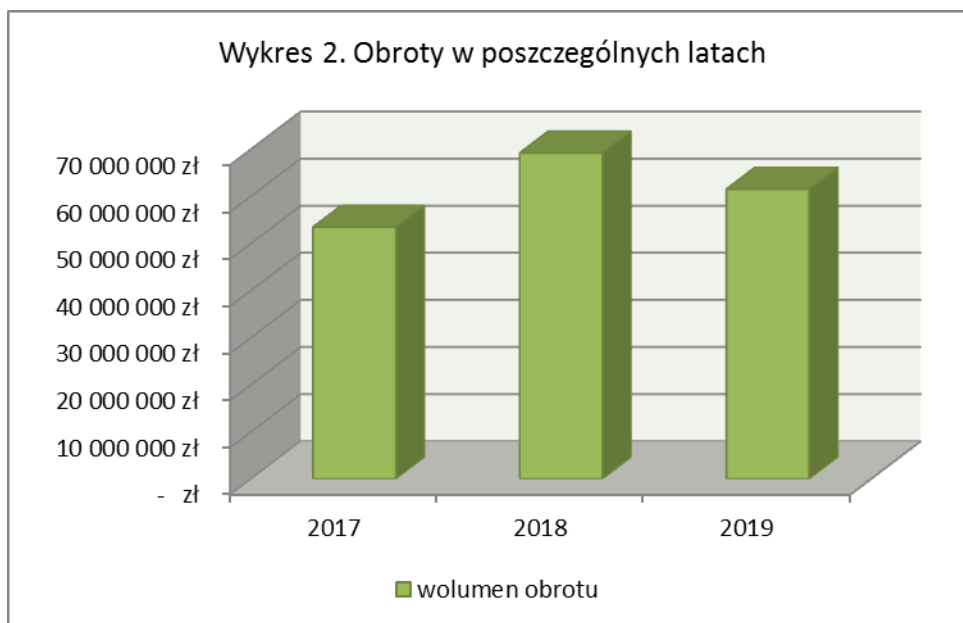
- liczba transakcji w 2018 r. w porównaniu do 2017 r. zwiększyła się o 37 i wynosiła 281 transakcje. Podana ilość transakcji w 2019 r. obejmuje ilość transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych dokonanych do końca września 2019 r. i wynosi 228. Łącznie na przestrzeni lat 2017 – 2019 753 lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni zmieniło swoich właścicieli.

Ilość / rok	2017	2018	2019	Razem
Ilość transakcji	244	281	228	<b>753</b>



- łączny obrót lokalami mieszkalnymi w 2018 r. wyniósł 69 mln 182 tys. zł i w porównaniu z rokiem poprzednim był większy o 15 mln 733 tys. zł. Obrót lokalami do końca września 2019 r. wyniósł 61 mln 503 tys. zł i był wyższy od obrotu w całym 2017r.

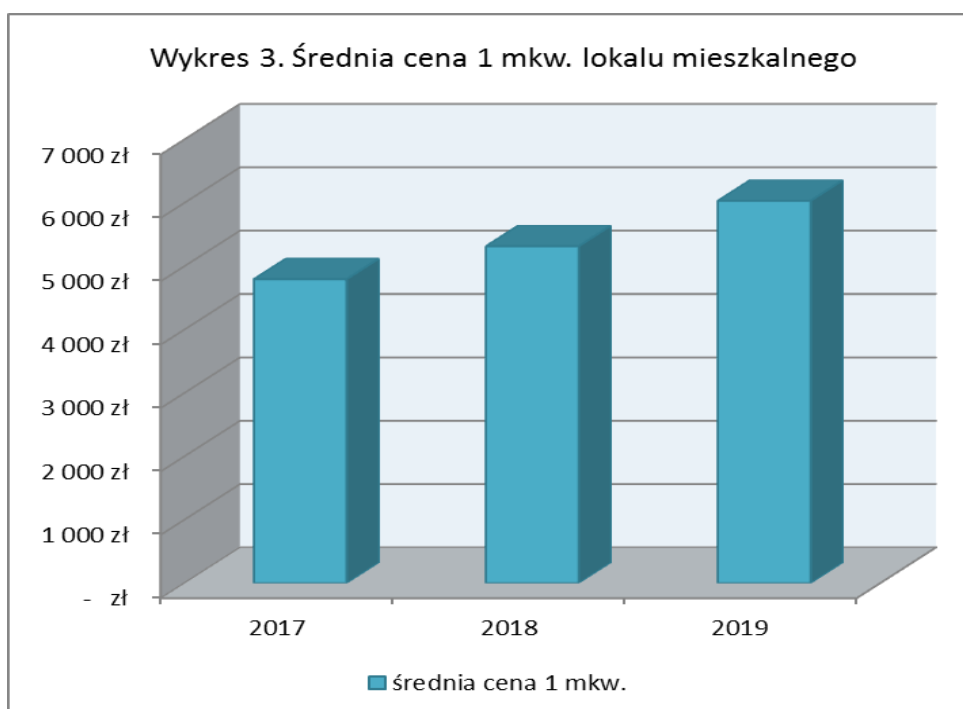
obrót \ rok	2017	2018	2019
wolumen obrotu	53 449 869 zł	69 182 703 zł	61 503 105 zł



- średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z roku na rok zwiększa się. W 2017r. wynosiła 4 796 zł/ mkw., w 2018r wynosiła 5 315 zł/ mkw i w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 519 zł/ mkw, co stanowi 10,8%. Średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z 2019r, która wynosi 6 033 zł w odniesieniu do roku 2018 wzrosła o 718 zł/ mkw, co stanowi 13,5%.

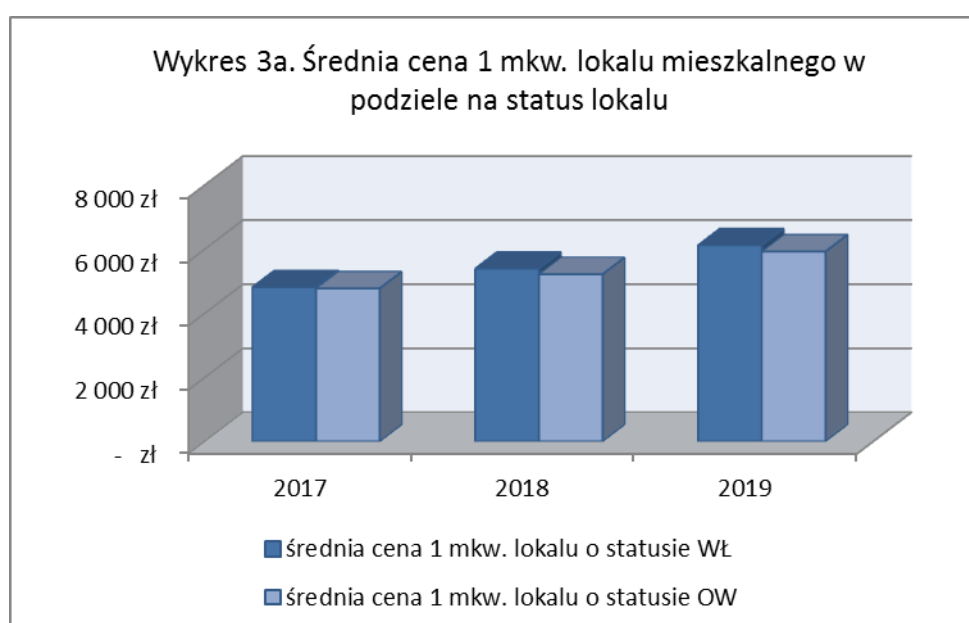
Aktualna średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w stosunku do roku 2017 wzrosła o 1 300zł na 1mkw !!

średnia \ rok	2017	Wzrost %	2018	Wzrost %	2019
średnia cena 1 mkw.	4 796 zł	10,8	5 315 zł	13,5	6 033 zł
średnia cena za lokal	219 057 zł		246 202 zł		269 750 zł



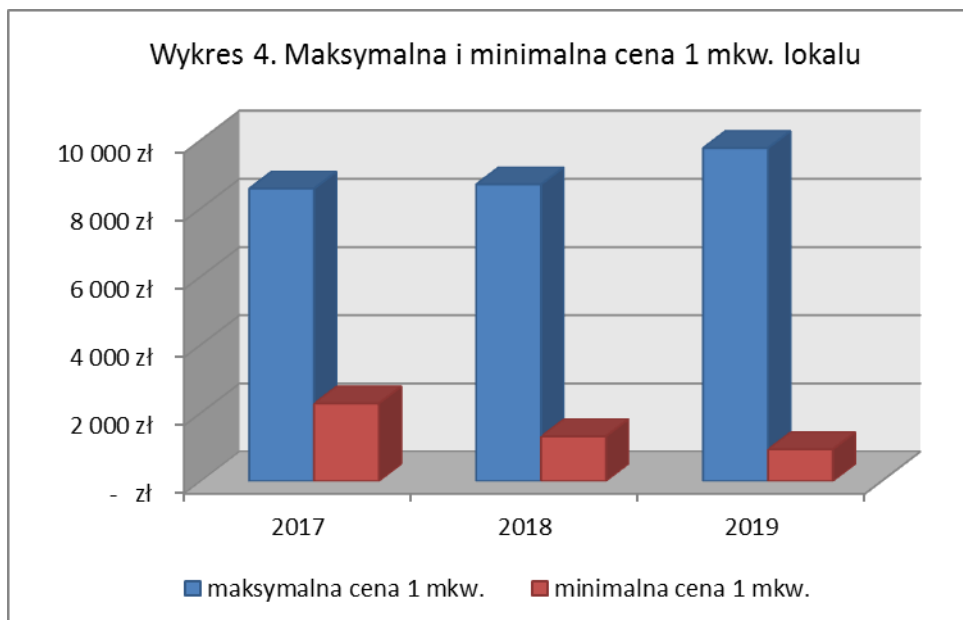
- średnia cena 1 mkw. powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była nieco wyższa od średniej ceny lokalu stanowiącego odrębną własność, również liczba transakcji na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu była wyższa od liczby transakcji obejmujących lokale stanowiące odrębną nieruchomość. W 2018 i 2019 r. średnia cena 1 mkw. powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była wyższa o 3,2% od średniej ceny lokalu stanowiącego odrębną własność. Poniższa tabela pokazuje, że ceny mieszkań na przestrzeni badanych trzech lat są zbliżone, bez względu na to jakie prawo do nich przysługuje.

rok \ średnia cena	lokale o statusie <b>WŁ</b>		lokale o statusie <b>OW</b>		Różnica %
	ilość transakcji	średnia cena 1 mkw.	ilość transakcji	średnia cena 1 mkw.	
2017	137	4 811 zł	107	4 777 zł	0,7%
2018	153	5 394 zł	128	5 220 zł	3,2%
2019	124	6 122 zł	104	5 926 zł	3,2%



- od stycznia 2017 r. do października 2019 r. maksymalne ceny 1 mkw. nie przekroczyły granicy 10.000 zł. W 2019 r. uzyskano najwyższy wynik - 9 771 zł/mkw. ze sprzedaży na rynku wtórnym lokalu mieszkalnego o powierzchni 16,58 mkw. znajdującego się w wieżowcu przy ul. Chyłońskiej w Chyloni. Najniższą cenę za 1 mkw. lokalu tj. 938 zł/ mkw. odnotowano również w 2019 r. ze sprzedaży lokalu znajdującego się w dzielnicy Chylonia w wieżowcu przy ul. Morskiej o powierzchni 53,33 mkw. z prawem dożywotniego zamieszkiwania lokatora.

cena \ rok	2017	2018	2019
maksymalna cena 1 mkw.	8 580 zł	8 703 zł	9 771 zł
minimalna cena 1 mkw.	2 283 zł	1 316 zł	938 zł



- sprzedaż największej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odnotowano w 2018r – 95,20 mkw. za lokal przy ul. Wejherowskiej, również sprzedaż najmniejszej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odnotowano w 2018 r. - 15,90 mkw. w wieżowcu przy ul. Chylońskiej w dzielnicy Chylonia.

max -min / rok	2017	2018	2019
maksymalna p.u. zbytego lokalu	72,50 m <sup>2</sup>	95,20 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
minimalna p.u. zbytego lokalu	16,00 m <sup>2</sup>	15,90 m <sup>2</sup>	16,58 m <sup>2</sup>

- maksymalną i minimalną cenę jednostkową uzyskano na rynku wtórnym w roku 2018. Maksymalną tj. 515 000 zł za lokal mieszkalny położony przy ul. Ujejskiego w dzielnicy Wzg. Św. Maksymiliana o powierzchni użytkowej 72,19 mkw., minimalną tj. 50 000 zł ze sprzedaży lokalu znajdującego się na osiedlu Chylonia w budynku wysokim przy ul. Rozewskiej o powierzchni 38,00 mkw oraz w roku 2019 ze sprzedaży lokalu znajdującego w budynku przy ul. Morskiej o powierzchni 53,33 mkw.

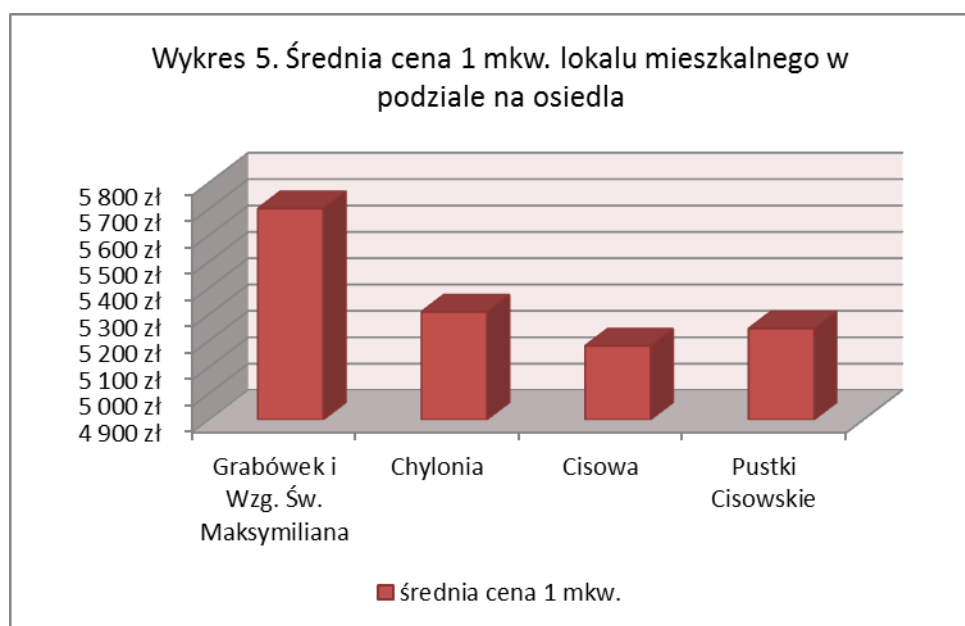
max -min / rok	2017	2018	2019
maksymalna cena zbytego lokalu	370 000 zł	515 000 zł	410 000 zł
minimalna cena zbytego lokalu	90 000 zł	50 000 zł	50 000 zł

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. 243 w latach 2017-2019 przeprowadzono w osiedlu Chylonia.

rok \ osiedle	Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	Chylonia	Cisowa	Pustki Cisowskie	Razem
2017	68	79	67	30	244
2018	90	86	73	32	281
2019	60	78	73	17	228
<b>Razem ilość transakcji</b>	<b>218</b>	<b>243</b>	<b>213</b>	<b>79</b>	<b>753</b>

Według niżej przedstawionych danych, można zauważyć, że przeciętna cena 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej w osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana, jest o ponad 10% wyższa od przeciętnej ceny 1 mkw. w osiedlu Cisowa. W osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana przeciętna cena wyniosła 5 702 zł, zaś w osiedlu Cisowa 5 180 zł, niewiele wyższa bo 5 246 zł/mkw. wyniosła przeciętna cena w osiedlu Pustki Cisowskie.

rok \ osiedle	Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	Chylonia	Cisowa	Pustki Cisowskie
2017	5 129 zł	4 725 zł	4 602 zł	4 662 zł
2018	5 676 zł	5 170 zł	5 094 zł	5 193 zł
2019	6 301 zł	6 035 zł	5 845 zł	5 884 zł
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>5 702 zł</b>	<b>5 310 zł</b>	<b>5 180 zł</b>	<b>5 246 zł</b>



W osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana na przestrzeni ostatnich trzech lat zaobserwowano znaczny wzrost przeciętnych cen 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej. W latach 2017-2019 w pozostałych osiedlach obserwuje się mniejsze wahania cen oscylujące wokół wartości 5,2 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 \ osiedle	osiedle Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana					
	do 30 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 30 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 60 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji
2017	6 344 zł	8	4 987 zł	59	3 758 zł	1
2018	6 964 zł	7	5 530 zł	80	6 545 zł	3
2019	7 274 zł	8	6 151 zł	51	6 190 zł	1
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>6 856 zł</b>	<b>23</b>	<b>5 528 zł</b>	<b>190</b>	<b>5 917 zł</b>	<b>5</b>

W przypadku cen mieszkań, wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 6,8 tys. zł/mkw., najtańsze zaś o metrażu od 30 do 60 mkw. - przeciętna cena 5,5 tys. zł/mkw.

Gdy za kryterium podziału weźmie się liczbę izb w mieszkaniu, zwraca uwagę fakt, że na osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana dominują w obrocie lokale dwupokojowe.

rok \ osiedle	osiedle Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana		
	1-2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
2017	12	44	12
2018	16	55	19
2019	13	32	15
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>41</b>	<b>131</b>	<b>46</b>

Również największą część transakcji na **osiedlu Chylonia** łącznie z budynkiem Gniewska 21 stanowią mieszkania o powierzchni od 30 do 60 mkw. Na wyrównanym poziomie kształtuje się ilość transakcji lokali najmniejszych i największych.

rok \ osiedle	osiedle Chylonia					
	do 30 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 30 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 60 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji
2017	5 776 zł	5	4 664 zł	71	4 412 zł	3
2018	7 233 zł	2	5 159 zł	76	4 758 zł	8
2019	7 730 zł	3	5 967 zł	75		
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>6 654 zł</b>	<b>10</b>	<b>5 273 zł</b>	<b>222</b>	<b>4 663 zł</b>	<b>11</b>

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Chylonia zdecydowanie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 6,6 tys. zł/mkw., najtańsze są mieszkania największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,6 tys. zł/mkw.

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

rok \ osiedle	osiedle Chylonia		
	2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
2017	9	38	32
2018	11	38	37
2019	6	43	29
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>26</b>	<b>119</b>	<b>98</b>

W 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 5,9 tys. zł/mkw., najtańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,7 tys. zł/mkw.

rok \ osiedle	osiedle Cisowa					
	do 30 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 30 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 60 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji
2017	5 005 zł	3	4 728 zł	47	4 185 zł	17
2018	6 140 zł	4	5 070 zł	56	4 876 zł	13
2019	6 173 zł	6	5 937 zł	55	5 260 zł	12
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>5 893 zł</b>	<b>13</b>	<b>5 270 zł</b>	<b>158</b>	<b>4 706 zł</b>	<b>42</b>

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

rok \ osiedle	osiedle Cisowa		
	2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
2017	3	21	43
2018	5	23	45
2019	6	20	47
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>14</b>	<b>64</b>	<b>135</b>

Na osiedlu Pustki Cisowskie nieznacznie większą liczbę transakcji stanowią mieszkania o metrażu od 60 mkw.

rok \ osiedle	osiedle Pustki Cisowskie			
	od 30 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 60 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji
2017	4 715 zł	14	4 616 zł	16
2018	5 617 zł	12	4 938 zł	20
2019	6 202 zł	11	5 302 zł	6
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>5 450 zł</b>	<b>37</b>	<b>4 868 zł</b>	<b>42</b>

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Pustki Cisowskie najdroższe są mieszkania mniejsze o powierzchni do 60 mkw. – średnia cena 5,4 tys. zł/mkw., tańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,8 tys. zł/mkw.

Również biorąc za kryterium podziału liczbę izb w mieszkaniu, to w obrocie przeważają lokale trzy i czteropokojowe.

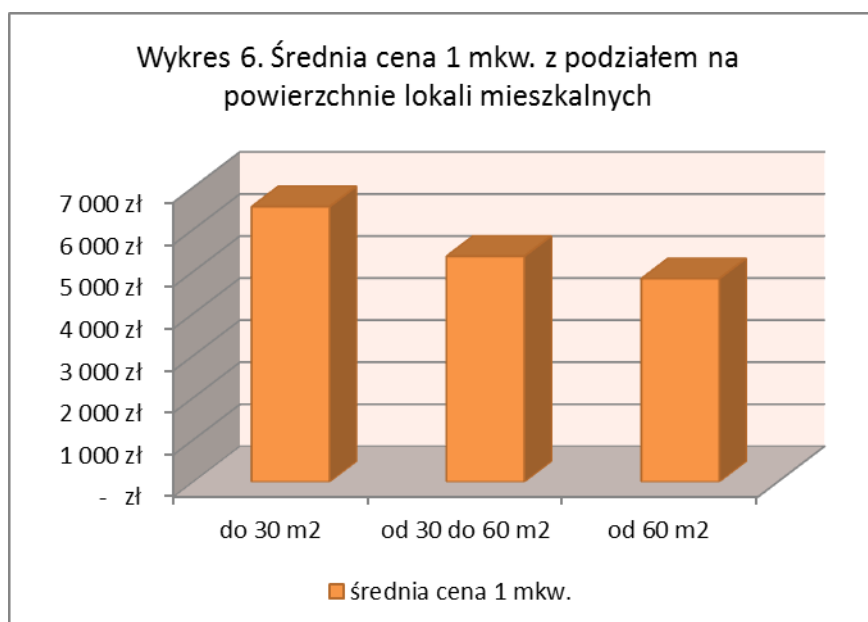
rok \ osiedle	osiedle Pustki Cisowskie	
	3 izbowe	4-5 izbowe
2017	12	18
2018	11	21
2019	8	9
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>31</b>	<b>48</b>



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. Średni metraż mieszkań będących przedmiotem obrotu w przedziale do 30 mkw. wynosi ok. 25,43 mkw., w przedziale od 30 do 60 mkw. wynosi ok. 45,21 mkw., a dla mieszkań od 60 mkw. wynosi 62,73 mkw.

Podsumowując wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 6,5 tys. zł/mkw., najtańsze zaś największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,8 tys. zł/mkw. Przedmiotem największego obrotu są mieszkania o powierzchni od 30 do 60 mkw.

osiedle / cena	średnia cena z podziałem na metraż lokalu oraz ilość transakcji					
	do 30 m <sup>2</sup> średnia 25,4 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 30 do 60 m <sup>2</sup> średnia 45,2 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 60 m <sup>2</sup> średnia 62,7 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji
Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	6 856 zł	23	5 528 zł	190	5 917 zł	5
Chylonia	6 654 zł	10	5 273 zł	222	4 663 zł	11
Cisowa	5 893 zł	13	5 270 zł	158	4 706 zł	42
Pustki Cisowskie	- zł	0	5 450 zł	37	4 868 zł	42
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>6 540 zł</b>	<b>46</b>	<b>5 363 zł</b>	<b>607</b>	<b>4 830 zł</b>	<b>100</b>



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

osiedle / ilość	Rodzaj lokali mieszkalnych		
	1-2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	41	131	46
Chylonia	26	119	98
Cisowa	14	64	135
Pustki Cisowskie		31	48
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>81</b>	<b>345</b>	<b>327</b>



Z przedstawionej powyżej analizy wynika, iż wiele czynników ma wpływ na poziom ceny 1mkw powierzchni użytkowej mieszkania. 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, wybudowane według technologii stosowanych z tzw. wielkiej płyty, czy w technologii tradycyjnej.

Najważniejszym czynnikiem jest lokalizacja tj. dzielnica w której jest położony, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo i otoczenie, bliskość różnego rodzaju obiektów użyteczności publicznej, sąsiedztwo zieleni i parków, dostępność miejsc parkingowych czy zabudowa handlowo-usługowa oraz sam stan techniczny i standard wykończenia mieszkania czy też piętro, na którym jest usytuowany.

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

Analiza przeprowadzana przez NBP cen mkw. mieszkań: ofertowych czy transakcyjnych na rynku wtórnym bazuje na danych pozyskiwanych w ramach badania ankietowego rynku mieszkaniowego.

rok / średnia cena	Średnia cena ofertowa 1 mkw wg NBP	Średnia cena transakcyjna 1 mkw wg NBP	Średnia cena transakcyjna 1 mkw wg GSM	Różnica pomiędzy ceną transakcyjną wg NBP a ceną transakcyjną wg GSM	Procentowa różnica pomiędzy ceną transakcyjną wg NBP a ceną transakcyjną wg GSM
2017	7 149 zł	5 611 zł	4 796 zł	815 zł	17,0%
2018	8 089 zł	6 458 zł	5 315 zł	1 143 zł	21,5%
2019	9 054 zł	6 946 zł	6 033 zł	913 zł	15,1%

Według tych danych, można zauważyć, że średnia cena transakcyjna 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej wg NBP jest o około 17% wyższa od średniej ceny transakcyjnej 1 mkw. odnotowanej po transakcji kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego będącego w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Powyższe może wynikać z faktu, że badania NBP dotyczą całej aglomeracji Gdyni, ceny transakcyjne wynikające z przedstawionej analizy dotyczą ściśle określonych lokalizacji.

