



**GDYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**81-056 Gdynia, ul. Helska 8**  
[www.gdynskasm.pl](http://www.gdynskasm.pl)

---

**ANALIZA CEN LOKALI MIESZKALNYCH**  
**W OBRODZIE WOLNORYNKOWYM**  
**NA PRZESTRZENI OSTATNICH 3 LAT ( 2019 – 2021 )**



GDYNIA, STYCZEŃ 2022

Analiza cen lokali mieszkalnych w obrocie wolnorynkowym na przestrzeni ostatnich 3 lat została przygotowana przez Dział Mieszkaniowy na potrzeby Gdyńskiej 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 2019 – 2021.

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.

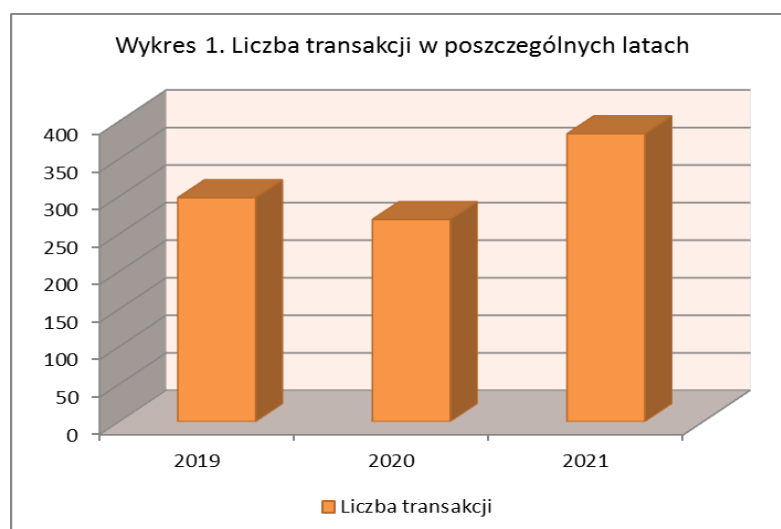
Analizę przygotowano na bazie **950** transakcji, które miały miejsce w 2019, 2020 i 2021r. Znaczna część danych ilościowych została przedstawiona w formie tabel i wykresów.

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:

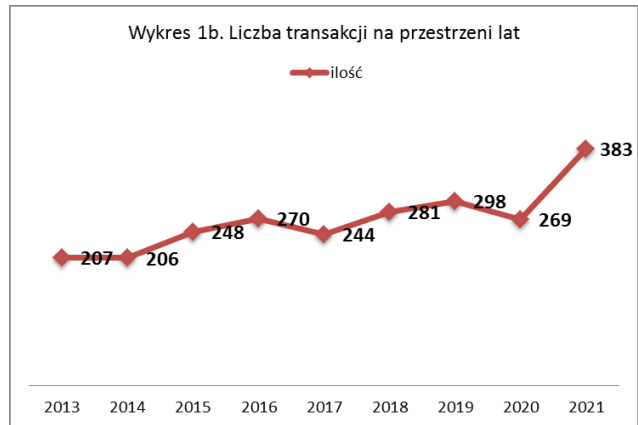
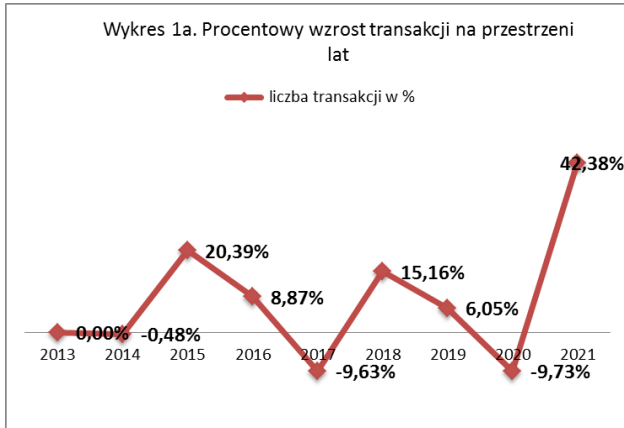
- liczba transakcji w 2020 r. w porównaniu do 2019 r. zmniejszyła się o 29 i wynosiła 269 transakcji. Podana ilość transakcji w 2021 r. wynosi 383 i w porównaniu do 2020 r. zwiększyła się o 114. Na przestrzeni lat 2019 – 2021 łącznie 950 lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni zmieniło swoich właścicieli. **Powróciła wysoka aktywność na rynku mieszkaniowym, po przejściowym zahamowaniu w 2020 r. wywołanym skutkami pandemii COVID-19.**

Ilość / rok	2019	2020	2021	Razem
Ilość transakcji	298	269	383	<b>950</b>



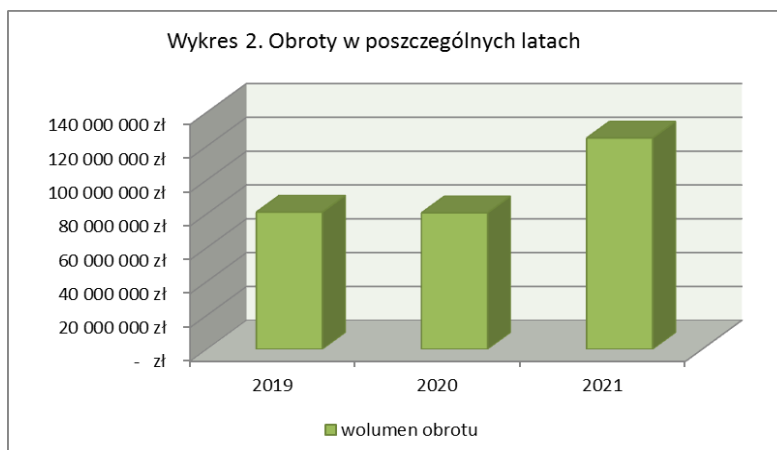
- jeśli wziąć pod uwagę liczbę transakcji od 2013 roku, nie ma mowy o spowolnieniu na rynku wtórnym

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



- łączny obrót lokalami mieszkalnymi w 2020 roku wyniósł 80 mln 558 tys. zł i w porównaniu z rokiem poprzednim był mniejszy o 463 tys. zł. Natomiast w 2021 r. wyniósł 124 mln 797 tys. zł i w porównaniu z rokiem poprzednim wzrósł o ponad 44 mln zł.

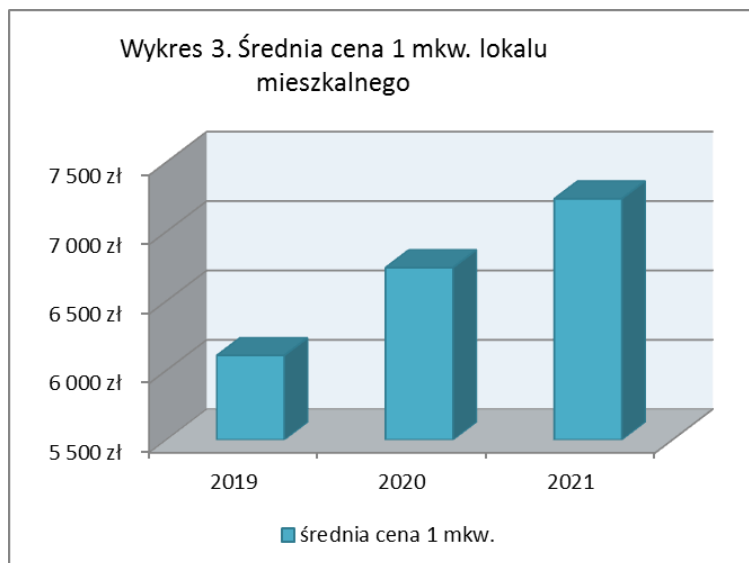
obró \ rok	2019	2020	2021
wolumen obrotu	81 021 311 zł	80 558 100 zł	124 796 913 zł



- średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z roku na rok zwiększa się. W 2019r. wynosiła 6 108 zł/ mkw., w 2020r. wynosiła 6 741 zł/ mkw. i w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 633 zł/ mkw, co stanowi 10,6%. Średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z 2021r, która wynosi 7 237 zł w odniesieniu do roku 2020 wzrosła o 496 zł/ mkw, co stanowi 7,4%.

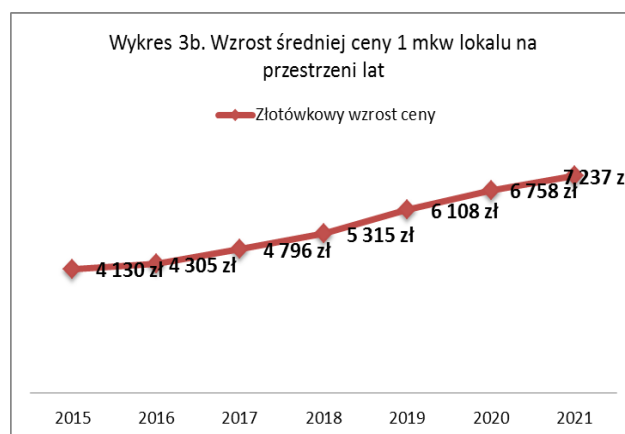
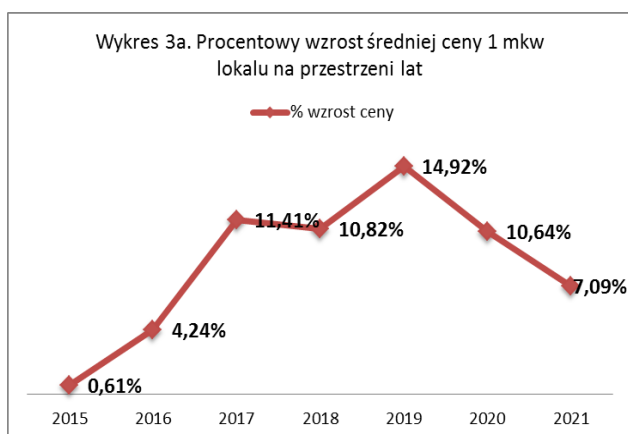
Aktualna średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w stosunku do roku 2019 wzrosła o 1 129zł na 1mkw !! **Ceny mieszkań będą rosły wolniej, jeśli popyt na nieruchomości nieco osłabnie.**

średnia / rok	2019	Wzrost %	2020	Wzrost %	2021
średnia cena 1 mkw.	<b>6 108 zł</b>	10,6	<b>6 741 zł</b>	7,4	<b>7 237 zł</b>
średnia cena za lokal	271 884 zł		299 472 zł		325 841 zł



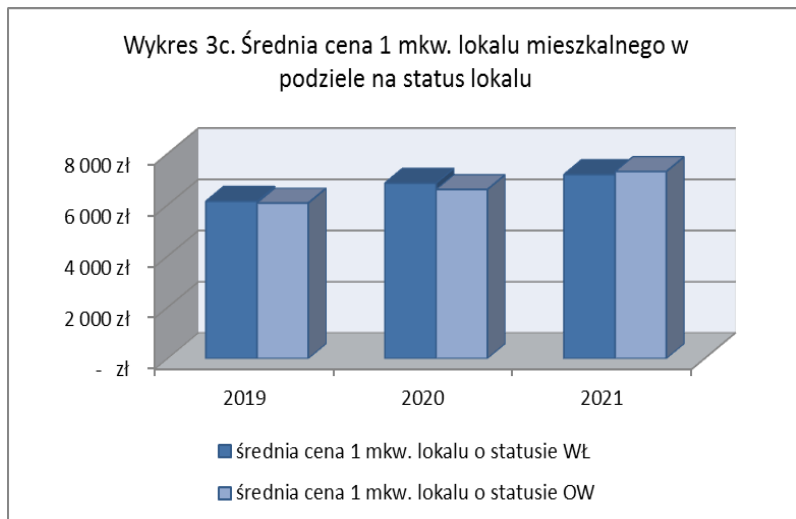
- na przestrzeni lat 2014-2021 średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym ciągle rośnie. **Jeśli podaż nadal będzie pozostawać w tyle za popytem czeka nas dalszy szybki wzrost cen.**

średnia / rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
średnia cena 1 mkw.	4 105 zł	4 130 zł	4 305 zł	4 796 zł	5 315 zł	6 108 zł	6 758 zł	7 237 zł



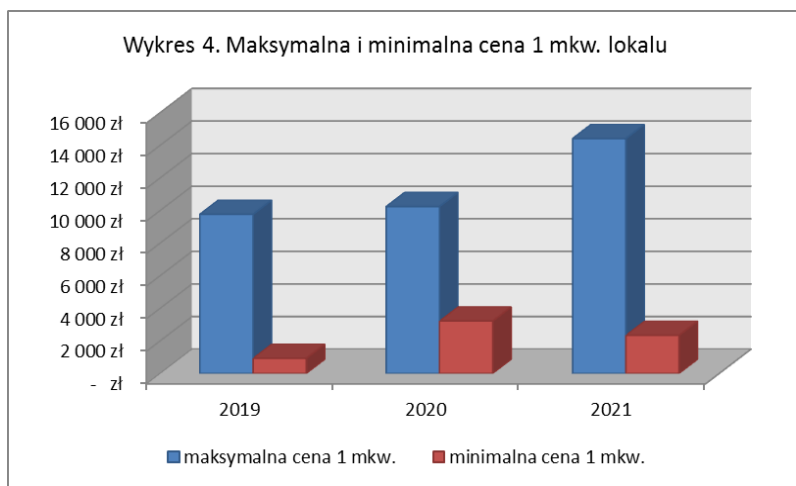
- średnia cena 1 mkw. powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w latach 2019-2020 była nieco wyższa od średniej ceny lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności. Liczba transakcji na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu w badanym okresie była wyższa od liczby transakcji obejmujących lokale stanowiące odrębną nieruchomość mimo, że ponad 50% zasobów Spółdzielni przeniesionych jest na odrębną własność.

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.	
2019	163	6 140 zł	135	6 070 zł	1,1%
2020	154	6 850 zł	115	6 595 zł	3,7%
2021	201	7 182 zł	182	7 297 zł	-1,6%



- już w 2020 r. maksymalna cena 1 mkw. przekroczyła granicę 10.000 zł. ze sprzedaży na rynku wtórnym lokalu mieszkalnego o powierzchni 16,1 mkw. znajdującego się w wieżowcu przy ul. Chylońskiej w Chyloni. W 2021 roku cenę 14 421zł /mkw. osiągnął lokal przy ul. Orzeszkowej na Wzg. Św. Maksymiliana, cenę ponad 11 000zł /mkw. osiągnęły również lokale na Wzg. Św. Maksymiliana przy ul. Ujejskiego i Kołłątaja. Najniższą cenę za 1 mkw. lokalu tj. 938 zł odnotowano 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	2019	2020	2021
maksymalna cena 1 mkw.	9 771 zł	10 248 zł	14 421 zł
minimalna cena 1 mkw.	938 zł	3 225 zł	2 347 zł



- sprzedaż największej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odnotowano w 2020r – 122,80 mkw. za lokal przy ul. Morskiej w dzielnicy Cisowa, sprzedaż najmniejszej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odnotowano w 2019 r. i 2021 r. - 16,00 mkw. w wieżowcach przy ul. Chylońskiej i Lubawskiej w dzielnicy Chylonia.

max -min / rok	2019	2020	2021
maksymalna p.u. zbytego lokalu	80,00 m <sup>2</sup>	122,80 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
minimalna p.u. zbytego lokalu	16,00 m <sup>2</sup>	16,10 m <sup>2</sup>	16,00 m <sup>2</sup>

- maksymalną cenę jednostkową uzyskano na rynku wtórnym w roku 2020 tj. 710 000 zł za lokal mieszkalny położony przy ul. Morskiej w dzielnicy Cisowa o powierzchni użytkowej 122,80 mkw., minimalną w roku 2019 ze sprzedaży lokalu znajdującego w budynku przy ul. Morskiej o powierzchni 53,33 mkw.

max -min / rok	2019	2020	2021
maksymalna cena zbytego lokalu	430 000 zł	710 000 zł	635 000 zł
minimalna cena zbytego lokalu	50 000 zł	80 000 zł	100 000 zł

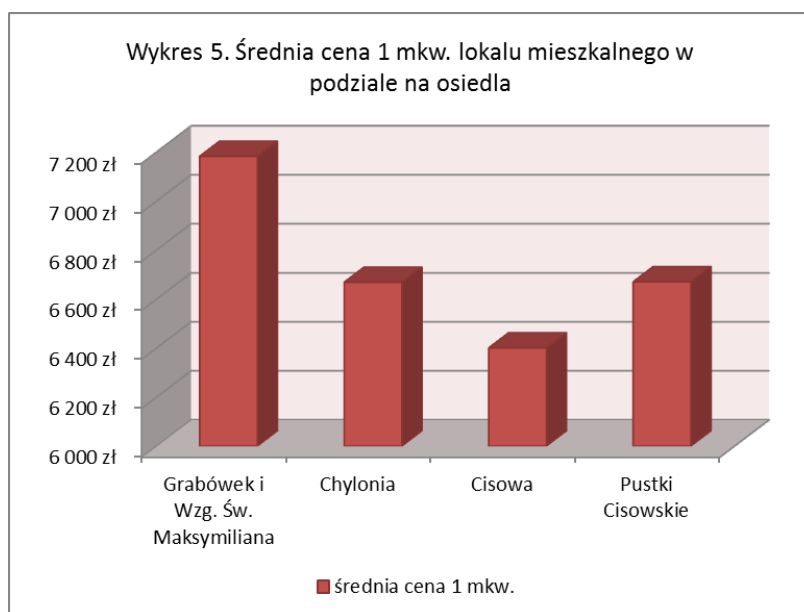
Poniższa prezentacja danych dotyczy czterech osiedli w podziale na: Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana, Chylonia, Cisowa i Pustki Cisowskie. Dzielnica Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana uważana jest za stosunkowo najdroższą jeśli wziąć pod uwagę ceny mieszkań i bardzo bliską lokalizację centrum miasta Gdyni.

Ilościowo najwięcej transakcji tj. 295 w latach 2019-2021 przeprowadzono w osiedlu Chylonia co daje średnio 8,07%, w stosunku do łącznej ilości lokali mieszkalnych w tym osiedlu. Średnio procentowo w stosunku do łącznej ilości lokali mieszkalnych na tym samym poziomie zawarto ilość transakcji w osiedlu Wzg. Św. Maksymiliana i Cisowa, najmniej w osiedlu Pustki Cisowskie tj. 5,29%.

rok / osiedle	Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	Chylonia	Cisowa	Pustki Cisowskie	Razem
Łączna ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych osiedlach	<b>3452</b>	<b>3655</b>	<b>3500</b>	<b>1720</b>	<b>12327</b>
<b>2019</b>	77	103	96	22	298
% sprzedanych lokali w 2018r	2,23%	2,82%	2,74%	1,28%	2,42%
<b>2020</b>	80	75	86	28	269
% sprzedanych lokali w 2019r	2,32%	2,05%	2,46%	1,63%	2,18%
<b>2021</b>	125	117	100	41	383
% sprzedanych lokali w 2020r	3,62%	3,20%	2,86%	2,38%	3,11%
<b>Razem ilość transakcji</b>	<b>282</b>	<b>295</b>	<b>282</b>	<b>91</b>	<b>950</b>
<b>Łączny średni % sprzedanych lokali</b>	<b>8,17%</b>	<b>8,07%</b>	<b>8,06%</b>	<b>5,29%</b>	<b>7,71%</b>

Według niżej przedstawionych danych, można zauważyć, że przeciętna cena 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej w osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana, jest o ponad 12% wyższa od przeciętnej ceny 1 mkw. w osiedlu Cisowa. W osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana przeciętna cena wyniosła 7 183 zł, zaś w osiedlu Cisowa 6 401 zł, na wyrównanym poziomie kształtowały się przeciętne ceny w osiedlu Chylonia i Pustki Cisowskie bo ok 6 670 zł/mkw.

rok \ osiedle	Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	Chylonia	Cisowa	Pustki Cisowskie
2019	6 430 zł	6 119 zł	5 842 zł	6 092 zł
2020	7 146 zł	6 753 zł	6 489 zł	6 326 zł
2021	7 671 zł	7 100 zł	6 863 zł	7 217 zł
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>7 183 zł</b>	<b>6 669 zł</b>	<b>6 401 zł</b>	<b>6 671 zł</b>



W osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana na przestrzeni ostatnich trzech lat zaobserwowano znaczny wzrost przeciętnych cen 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej.

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. - 242, następnie lokale o metrażu do 30 mkw. Najmniejszy udział obserwuje się w przypadku mieszkań największych - lokale powyżej 60 mkw - 7.

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
2019	7 448 zł	10	6 279 zł	66	6 190 zł	1
2020	8 454 zł	12	6 959 zł	64	6 200 zł	4
2021	9 899 zł	11	7 455 zł	112	7 534 zł	2
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>8 631 zł</b>	<b>33</b>	<b>7 003 zł</b>	<b>242</b>	<b>6 579 zł</b>	<b>7</b>

W przypadku cen mieszkań, wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 8,6 tys. zł/mkw., najtańsze zaś o metrażu od 60 mkw. - przeciętna cena 6,5 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
2019	16	43	18
2020	19	44	17
2021	20	66	39
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>55</b>	<b>153</b>	<b>74</b>

Również największą i dominującą 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
2019	7 524 zł	5	6 048 zł	97	5 999 zł	1
2020	7 354 zł	3	6 775 zł	68	5 935 zł	4
2021	8 461 zł	3	7 062 zł	112	7 172 zł	2
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>7 734 zł</b>	<b>11</b>	<b>6 637 zł</b>	<b>277</b>	<b>6 298 zł</b>	<b>7</b>

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Chylonia zdecydowanie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 7,7 tys. zł/mkw., najtańsze są mieszkania największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 6,2 tys. zł/mkw.

Biorąc za kryterium podziału liczbę izb w mieszkaniu, to najwięcej było transakcji na lokalach dwupokojowych.

rok \ osiedle	osiedle Chylonia		
	2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
2019	11	56	36
2020	17	32	26
2021	22	52	43
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>50</b>	<b>140</b>	<b>105</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 7,4 tys. zł/mkw., najtańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 5,7 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
2019	6 551 zł	8	5 863 zł	71	5 423 zł	17
2020	7 593 zł	8	6 495 zł	61	5 948 zł	17
2021	8 844 zł	5	6 889 zł	82	5 938 zł	13
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>7 494 zł</b>	<b>21</b>	<b>6 436 zł</b>	<b>214</b>	<b>5 756 zł</b>	<b>47</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
2019	8	29	59
2020	8	28	50
2021	6	32	62
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>22</b>	<b>89</b>	<b>171</b>

Na **osiedlu Pustki Cisowskie** na wyrównanym poziomie stanowi ilość transakcji mieszkań od 30 do 60 mkw. i 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
2019	6 444 zł	14	5 476 zł	8
2020	6 565 zł	14	6 088 zł	14
2021	7 845 zł	21	6 557 zł	20
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>7 079 zł</b>	<b>49</b>	<b>6 195 zł</b>	<b>42</b>

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Pustki Cisowskie droższe są mieszkania mniejsze o powierzchni do 60 mkw. – średnia cena 7,1 tys. zł/mkw., tańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 6,2 tys. zł/mkw.

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

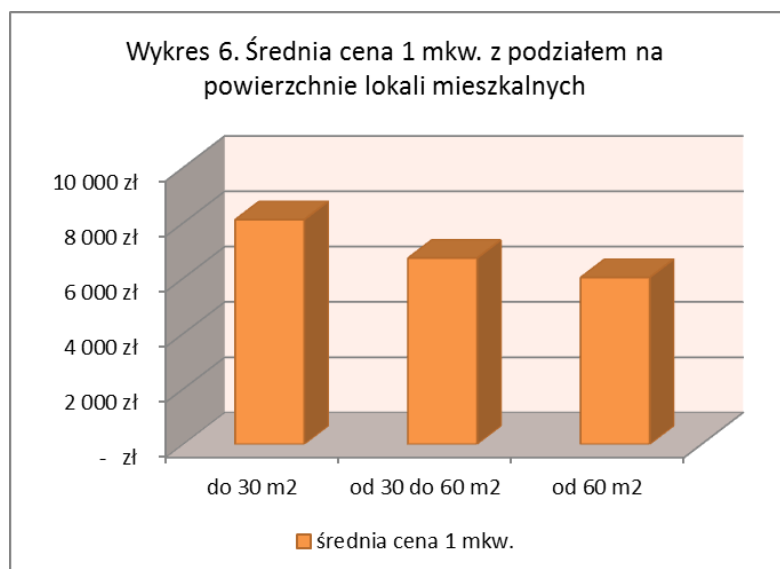
rok \ osiedle	osiedle Pustki Cisowskie	
	3 izbowe	4-5 izbowe
2018	11	11
2019	13	15
2020	19	22
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>43</b>	<b>48</b>

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. 24,95 mkw., w przedziale od 30 do 60 mkw. wynosi ok. 44,93 mkw., a dla mieszkań od 60 mkw. wynosi 63,56 mkw.

Podsumowując wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 8,1 tys. zł/mkw., najtańsze zaś największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 6,0 tys. zł/mkw. Przedmiotem największego obrotu i popularności są mieszkania o powierzchni od 30 do 60 mkw. - przeciętna cena 6,7 tys. zł/mkw.

osiedle / cena	Średnia cena z podziałem na metraż lokalu oraz ilość transakcji					
	do 30 m <sup>2</sup> średnia 24,9 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 30 do 60 m <sup>2</sup> średnia 44,9 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 60 m <sup>2</sup> średnia 63,5 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji
Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	8 631 zł	33	7 003 zł	242	6 579 zł	7
Chylonia	7 734 zł	11	6 637 zł	277	6 298 zł	7
Cisowa	7 494 zł	21	6 436 zł	214	5 756 zł	47
Pustki Cisowskie	- zł	0	7 079 zł	49	6 195 zł	42
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>8 112 zł</b>	<b>65</b>	<b>6 723 zł</b>	<b>782</b>	<b>6 027 zł</b>	<b>103</b>



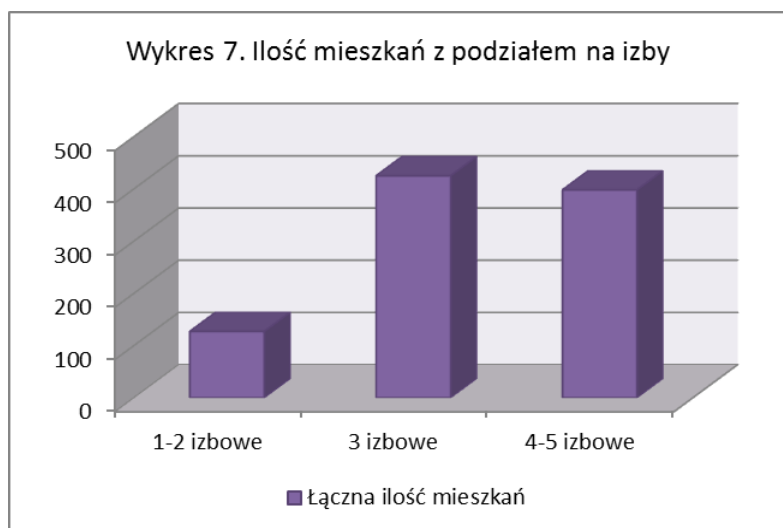
W ogólnym obrocie lokalami mieszkalnymi pod względem liczby pokoi na rynku wtórnym przeważa sprzedaż mieszkań dwupokojowych, które stanowią 50,72% wszystkich mieszkań w zasobach Spółdzielni. Drugą co do liczności grupę stanowią lokale trzy i czteropokojowe, które stanowią 42,06%. Najmniej sprzedaje się mieszkań jedno pokojowych ale one też stanowią najmniejszą grupę lokali bo 7,22% wszystkich mieszkań w zasobach Spółdzielni.

osiedle / ilość	Ilość lokali mieszkalnych w zasobach GSM	Ilość lokali mieszkalnych z podziałem na ilości izb					
		Ilość lokali 1-2 izbowych	%	Ilość lokali 3 izbowych	%	Ilość lokali 4-5 izbowych	%
Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	3452	566	16,40%	2116	61,30%	770	22,31%
Chylonia	3655	125	3,42%	2192	59,97%	1338	36,61%
Cisowa	3500	194	5,54%	1184	33,83%	2122	60,63%
Pustki Cisowskie	1720	5	0,29%	760	44,19%	955	55,52%
<b>łącna ilość</b>	<b>12327</b>	<b>890</b>	<b>7,22%</b>	<b>6252</b>	<b>50,72%</b>	<b>5185</b>	<b>42,06%</b>

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.

Mieszkania dwupokojowe są zatem stosunkowo droższe jeśli porównać ich cenę metra kwadratowego do lokali o większym metrażu. Natomiast właśnie ten niewielki metraż powoduje, że całkowita cena zakupu często jest osiągalna dla potencjalnych nabywców. Rosnące ceny powodują, że nabywcy szukają mieszkań coraz mniejszych.

osiedle / ilość	Rodzaj lokali mieszkalnych		
	1-2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	55	153	74
Chylonia	50	140	105
Cisowa	22	89	171
Pustki Cisowskie		43	48
<b>łącna ilość mieszkań</b>	<b>127</b>	<b>425</b>	<b>398</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 i dogodne połączenie z centrum, sąsiedztwo i otoczenie, bliskość różnego rodzaju obiektów użyteczności publicznej, sąsiedztwo zieleni i parków, dostępność miejsc parkingowych czy rozwinięte zaplecze handlowo-usługowe oraz sam stan techniczny i standard wykończenia mieszkania czy też piętro, na którym jest usytuowany – dlatego też najdroższe są mieszkania w dzielnicy Wzg. Św. Maksymiliana.

Do tańszych dzielnic Gdyni możemy zaliczyć m.in. dzielnicę Cisowa czy Chylonia, gdzie klienci mogą nabyć dwupokojowe mieszkanie średnio za 6,4 - 6,6 tysięcy złotych za metr kwadratowy. Dzielnice te są dobrze rozwinięte pod względem infrastruktury, ale oddalone od ścisłego centrum Gdyni, co zawsze będzie skutkowało odpowiednio niższą ceną.

Lokale mieszkalne w dzielnicy Chylonia cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem i popularnością. Średnia cena to tutaj około 6,6 tysięcy złotych za metr kwadratowy. Dzielnica ta słynie z doskonałej lokalizacji pod względem komunikacyjnym oraz z dostępu do bogatego zaplecza handlowo-usługowego, medycznego i edukacyjnego.

Na poziom ceny 1mkw powierzchni użytkowej mieszkania również ma wpływ niekorzystne i ciągle spadające oprocentowanie lokat bankowych. To w zestawieniu z poziomem inflacji prowadzi do sytuacji, że mieszkania coraz częściej kupują ludzie zainteresowani ulokowaniem oszczędności i zyskiem, nie zaś wyłącznie ci, którzy najbardziej potrzebują mieszkań.

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 <b>NBP</b>	Średnia cena transakcyjna 1 mkw wg <b>NBP</b>	Średnia cena transakcyjna 1 mkw wg <b>GSM</b>	Różnica pomiędzy ceną transakcyjną wg NBP a ceną transakcyjną wg GSM	Procentowa różnica pomiędzy ceną transakcyjną wg NBP a ceną transakcyjną wg GSM
2019	9 081 zł	7 143 zł	6 108 zł	1 035 zł	16,9%
2020	8 848 zł	7 833 zł	6 741 zł	1 092 zł	16,2%
2021	9 029 zł	8 025 zł	7 237 zł	788 zł	10,9%

Według tych danych, można zauważyć, że średnia cena transakcyjna 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej wg NBP w latach 2019-2021 jest o około 16,6% wyższa od średniej ceny transakcyjnej 1 mkw. odnotowanej po transakcji kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego będącego w zasobach Gdynińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Powyższe może wynikać z faktu, że badania NBP dotyczą całej aglomeracji Gdyni, ceny transakcyjne wynikające z przedstawionej analizy dotyczą ściśle określonych lokalizacji.

Wykres 8. Porównanie cen transakcyjnych

