



**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 ( 2018 – 2020 )**

---

GDYNIA, LISTOPAD 2020

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 2018 – 2020.

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.

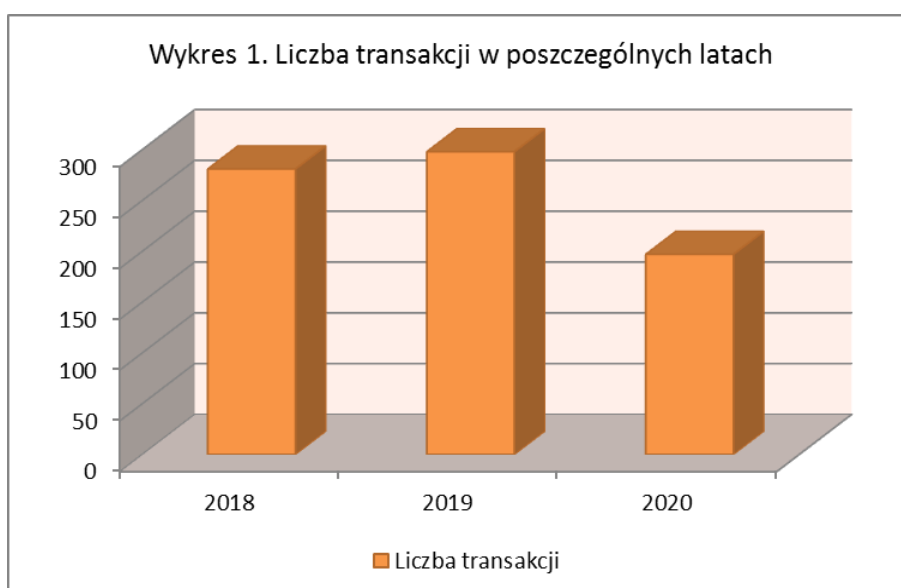
Analizę przygotowano na bazie **776** transakcji, które miały miejsce w 2018, 2019 i 2020r. Znaczna część danych ilościowych została przedstawiona w formie tabel i wykresów.

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:

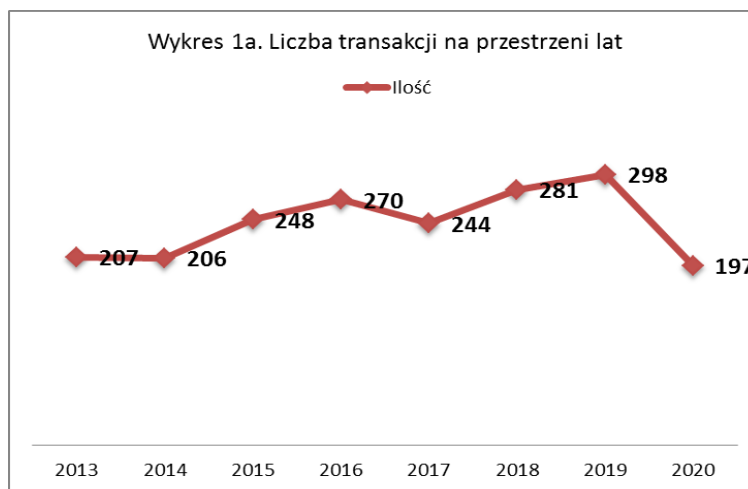
- liczba transakcji w 2019 r. w porównaniu do 2018 r. zwiększyła się o 17 i wynosiła 298 transakcji. Podana ilość transakcji w 2020 r. obejmuje ilość transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych dokonanych do końca września 2020 r. i wynosi 197. Na przestrzeni lat 2018 – 2020 łącznie 776 lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni zmieniło swoich właścicieli.

Ilość / rok	2018	2019	2020	Razem
Ilość transakcji	281	298	197	<b>776</b>



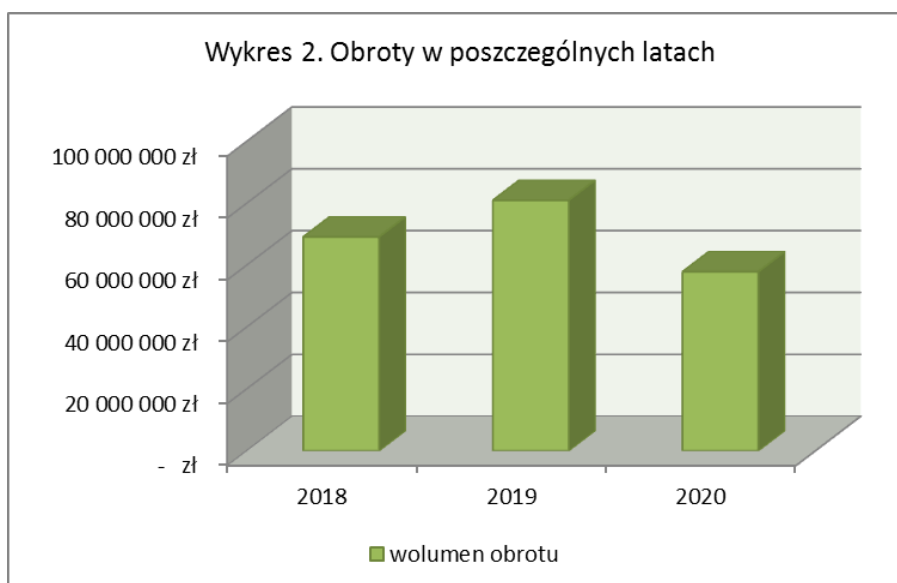
- jeśli wziąć pod uwagę liczbę transakcji, nie ma mowy o spowolnieniu na rynku wtórnym

Ilość \ rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 I-IX
Ilość transakcji	207	206	248	270	244	281	298	197



- łączny obrót lokalami mieszkalnymi w 2019 roku wyniósł 81 mln 021 tys. zł i w porównaniu z rokiem poprzednim był większy o 11 mln 838 tys. zł. Obrót lokalami do końca września 2020 r wyniósł 57 mln 923 tys. zł.

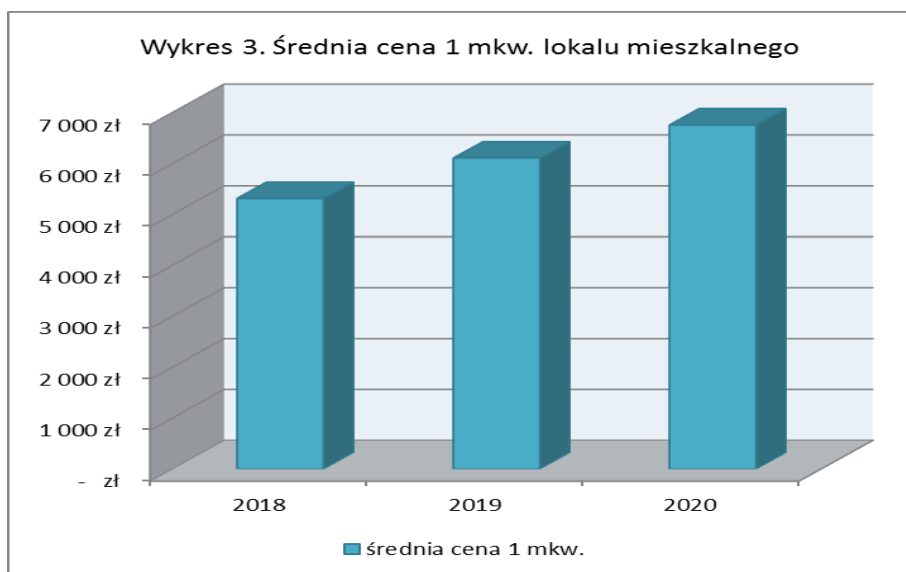
obró \ rok	2018	2019	2020
wolumen obrotu	69 182 703 zł	81 021 311 zł	57 923 100 zł



- średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z roku na rok zwiększa się. W 2018r. wynosiła 5 315 zł/ mkw., w 2019r wynosiła 6 108 zł/ mkw i w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 793 zł/ mkw, co stanowi 14,9%. Średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z 2020r, która wynosi 6 758 zł w odniesieniu do roku 2019 wzrosła o 650 zł/ mkw, co stanowi 10,6%.

Aktualna średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w stosunku do roku 2018 wzrosła o 1 443zł na 1mkw !!

średnia / rok	2018	Wzrost %	2019	Wzrost %	2020
średnia cena 1 mkw.	<b>5 315 zł</b>	14,9	<b>6 108 zł</b>	10,6	<b>6 758 zł</b>
średnia cena za lokal	246 202 zł		271 884 zł		294 026 zł



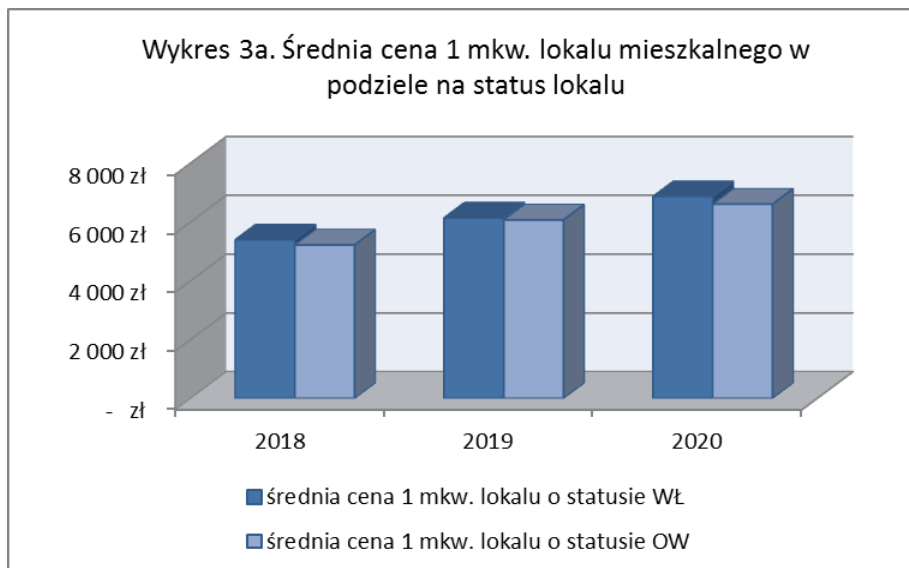
- na przestrzeni lat 2014-2020 średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym ciągle rośnie

średnia / rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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



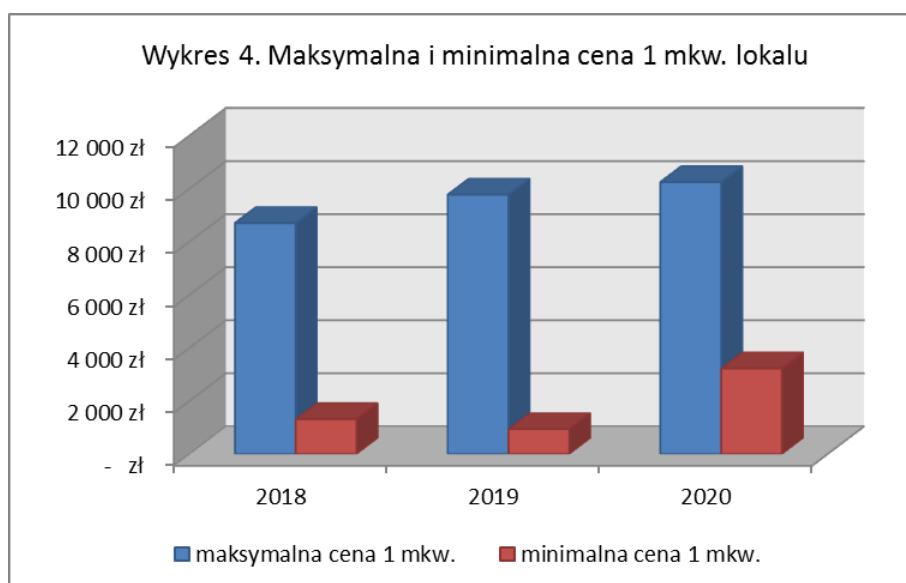
- średnia cena 1 mkw. powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była nieco wyższa od średniej ceny lokalu stanowiącego odrębną własność, również liczba transakcji na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu była wyższa od liczby transakcji obejmujących lokale stanowiące odrębną nieruchomość. Poniższa tabela pokazuje, że ceny mieszkań na przestrzeni badanych trzech lat są zbliżone, jednak z roku na rok średnia cena 1 mkw. powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu rośnie względem średniej ceny lokalu stanowiącego 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.	
2018	137	4 811 zł	107	4 777 zł	0,7%
2019	163	6 140 zł	135	6 070 zł	1,1%
2020	116	6 865 zł	81	6 605 zł	3,8%



- 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. Najniższą cenę za 1 mkw. lokalu tj. 938 zł/ mkw. 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	2018	2019	2020
maksymalna cena 1 mkw.	8 703 zł	9 771 zł	10 248 zł
minimalna cena 1 mkw.	1 316 zł	938 zł	3 225 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 2018 r. - 15,90 mkw. w wieżowcu przy ul. Chylońskiej w dzielnicy Chylonia.

max -min / rok	2018	2019	2020
maksymalna p.u. zbytego lokalu	95,20 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>	122,80 m <sup>2</sup>
minimalna p.u. zbytego lokalu	15,90 m <sup>2</sup>	16,00 m <sup>2</sup>	16,10 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 2018 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	2018	2019	2020
maksymalna cena zbytego lokalu	515 000 zł	430 000 zł	710 000 zł
minimalna cena zbytego lokalu	50 000 zł	50 000 zł	80 000 zł

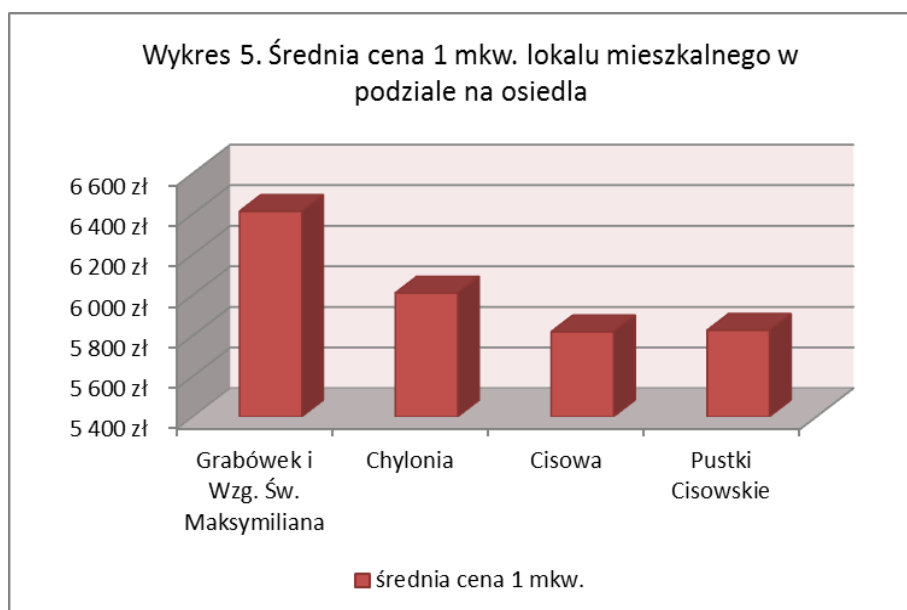
Poniższa prezentacja danych dotyczy czterech osiedli w podziale na: Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana, Chylonia, Cisowa i Pustki Cisowskie. Dzielnica Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana uważana jest za stosunkowo najdroższą jeśli wziąć pod uwagę ceny mieszkań i bardzo bliską lokalizację centrum miasta Gdyni.

Ilościowo najwięcej transakcji tj. 244 w latach 2018-2020 przeprowadzono w osiedlu Chylonia co daje średnio 2,23%, w stosunku do łącznej ilości lokali mieszkalnych w tym osiedlu. Procentowo w stosunku łącznej ilości lokali mieszkalnych na tym samym poziomie zawarto 2,25% transakcji w osiedlu Wzg. Św. Maksymiliana najmniej w osiedlu Pustki Cisowskie tj. 1,40%.

rok / osiedle	Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	Chylonia	Cisowa	Pustki Cisowskie	Razem
<b>Łączna ilość lokali mieszkalnych w poszczególnych osiedlach</b>	<b>3452</b>	<b>3655</b>	<b>3500</b>	<b>1720</b>	<b>12327</b>
<b>2018</b>	90	86	73	32	281
% sprzedanych lokali w 2018r	2,61%	2,35%	2,09%	1,86%	2,28%
<b>2019</b>	77	103	96	22	298
% sprzedanych lokali w 2019r	2,23%	2,82%	2,74%	1,28%	2,42%
<b>2020</b>	66	55	58	18	197
% sprzedanych lokali w 2020r	1,91%	1,50%	1,66%	1,05%	1,60%
<b>Razem ilość transakcji</b>	<b>233</b>	<b>244</b>	<b>227</b>	<b>72</b>	<b>776</b>
<b>Łączny średni % sprzedanych lokali</b>	2,25%	2,23%	2,16%	1,40%	2,10%

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 czy Pustki Cisowskie. W osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana przeciętna cena wyniosła 6 413 zł, zaś w osiedlu Cisowa 5 819 zł, niewiele wyższa bo 5 827 zł/mkw. wyniosła przeciętna cena w osiedlu Pustki Cisowskie.

rok \ osiedle	Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	Chylonia	Cisowa	Pustki Cisowskie
2018	5 676 zł	5 170 zł	5 094 zł	5 193 zł
2019	6 430 zł	6 119 zł	5 842 zł	6 092 zł
2020	7 132 zł	6 742 zł	6 522 zł	6 195 zł
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>6 413 zł</b>	<b>6 010 zł</b>	<b>5 819 zł</b>	<b>5 827 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 2018-2020 w pozostałych osiedlach obserwuje się mniejsze wahania cen oscylujące wokół wartości 6 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
2018	6 964 zł	7	5 530 zł	80	6 545 zł	3
2019	7 448 zł	10	6 279 zł	66	6 190 zł	1
2020	8 386 zł	11	6 925 zł	52	6 138 zł	3
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>7 696 zł</b>	<b>28</b>	<b>6 146 zł</b>	<b>198</b>	<b>6 320 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 7,7 tys. zł/mkw., najtańsze zaś o metrażu od 30 do 60 mkw. - przeciętna cena 6,2 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
2018	16	55	19
2019	16	43	18
2020	15	37	14
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>47</b>	<b>135</b>	<b>51</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
2018	7 233 zł	2	5 159 zł	76	4 758 zł	8
2019	7 524 zł	5	6 048 zł	97	5 999 zł	1
2020	8 241 zł	1	6 744 zł	53	5 107 zł	1
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>7 541 zł</b>	<b>8</b>	<b>5 912 zł</b>	<b>226</b>	<b>4 917 zł</b>	<b>10</b>

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Chylonia zdecydowanie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 7,5 tys. zł/mkw., najtańsze są mieszkania największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,9 tys. zł/mkw.

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

rok \ osiedle	osiedle Chylonia		
	2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
2018	11	38	37
2019	11	56	36
2020	13	23	19
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>35</b>	<b>117</b>	<b>92</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 6,7 tys. zł/mkw., najtańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 5,3 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
2018	6 140 zł	4	5 070 zł	56	4 876 zł	13
2019	6 551 zł	8	5 863 zł	71	5 423 zł	17
2020	7 394 zł	7	6 512 zł	43	5 812 zł	8
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>6 775 zł</b>	<b>19</b>	<b>5 766 zł</b>	<b>170</b>	<b>5 318 zł</b>	<b>38</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
2018	5	23	45
2019	8	29	59
2020	7	20	31
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>20</b>	<b>72</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
2018	5 617 zł	12	4 938 zł	20
2019	6 444 zł	14	5 476 zł	8
2020	6 377 zł	9	6 014 zł	9
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>6 143 zł</b>	<b>35</b>	<b>5 316 zł</b>	<b>37</b>

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Pustki Cisowskie najdroższe są mieszkania mniejsze o powierzchni do 60 mkw. – średnia cena 6,1 tys. zł/mkw., tańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 5,3 tys. zł/mkw.

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

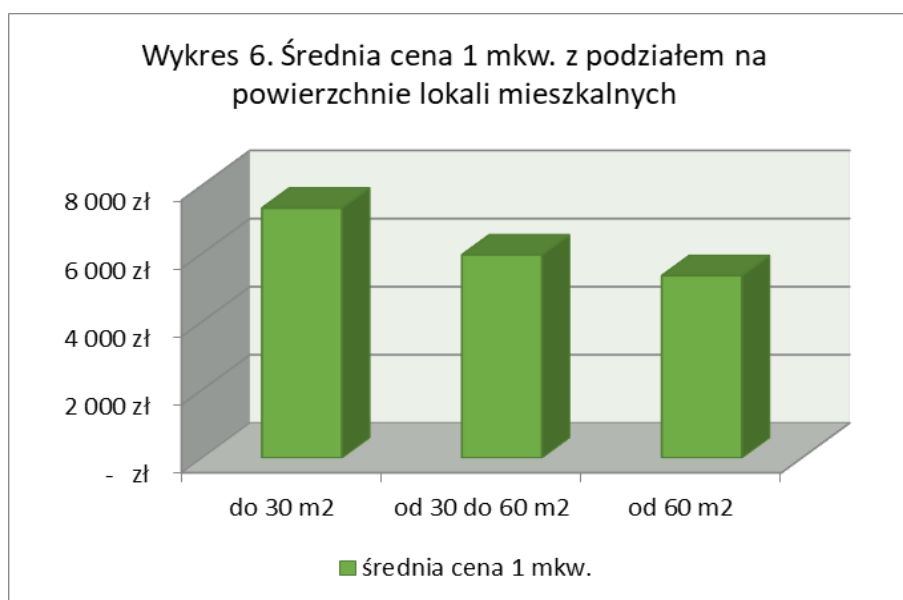
rok \ osiedle	osiedle Pustki Cisowskie	
	3 izbowe	4-5 izbowe
2018	11	21
2019	11	11
2020	8	10
<b>łącznie ilość mieszkań</b>	<b>30</b>	<b>42</b>

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. 25,35 mkw., w przedziale od 30 do 60 mkw. wynosi ok. 44,87 mkw., a dla mieszkań od 60 mkw. wynosi 63,39 mkw.

Podsumowując wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 7,3 tys. zł/mkw., najtańsze zaś największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 5,3 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 25,3 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 30 do 60 m <sup>2</sup> średnia 44,8 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji	od 60 m <sup>2</sup> średnia 63,3 m <sup>2</sup>	Ilość transakcji
Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	7 696 zł	28	6 146 zł	198	6 320 zł	7
Chylonia	7 541 zł	8	5 912 zł	226	4 917 zł	10
Cisowa	6 775 zł	19	5 766 zł	170	5 318 zł	38
Pustki Cisowskie	- zł	-	6 143 zł	35	5 316 zł	37
<b>średnia cena 1 mkw.</b>	<b>7 333 zł</b>	<b>55</b>	<b>5 959 zł</b>	<b>629</b>	<b>5 350 zł</b>	<b>92</b>



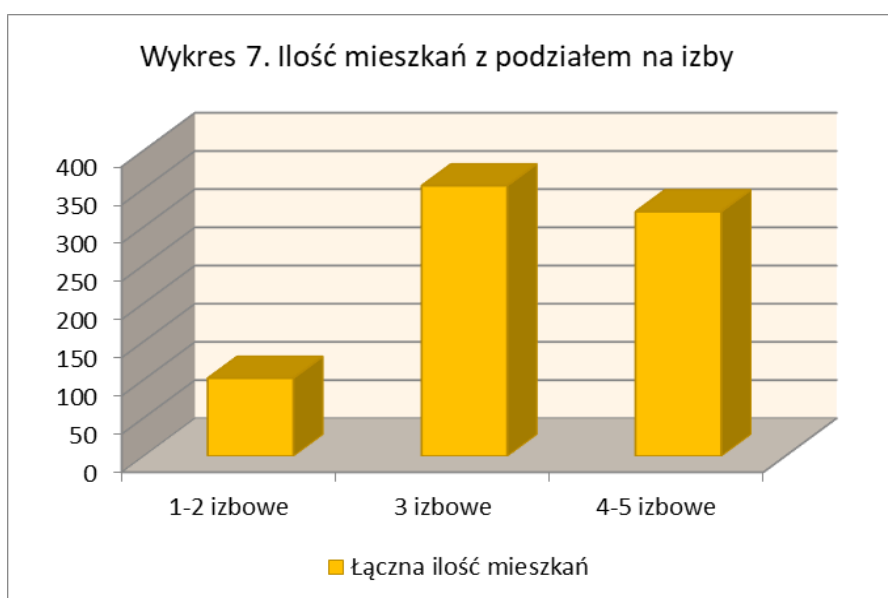
W ogólnym obrocie lokalami mieszkalnymi pod względem liczby pokoi na rynku wtórnym przeważa sprzedaż mieszkań dwupokojowych, które stanowią 50,72% wszystkich mieszkań w zasobach Spółdzielni. Drugą co do liczności grupę stanowią lokale trzy i czteropokojowe, które stanowią 42,06%. Najmniej sprzedaje się 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	47	135	51
Chylonia	35	117	92
Cisowa	20	72	135
Pustki Cisowskie	-	30	42
<b>łącna ilość mieszkań</b>	<b>102</b>	<b>354</b>	<b>320</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.

Do tańszych dzielnic Gdyni możemy zaliczyć m.in. Cisową czy Chylonię, gdzie klienci mogą nabyć dwupokojowe mieszkanie średnio za 5,7-5,9 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. Średnia cena to tutaj około 5,9 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 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
2018	8 089 zł	6 458 zł	5 315 zł	1 143 zł	21,5%
2019	9 081 zł	7 144 zł	6 108 zł	1 036 zł	17,0%
2020	8 573 zł	7 719 zł	6 758 zł	961 zł	14,2%

Według tych danych, można zauważyć, że średnia cena transakcyjna 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej wg NBP w latach 2018-2020 jest o około 17,6% 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.

