

ANALIZA CEN LOKALI MIESZKALNYCH W OBROcie WOLNORYNKOWYM
NA PRZESTRZENI OSTATNICH 3 LAT (2016 – 2018)

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 2016 – 2018.

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.

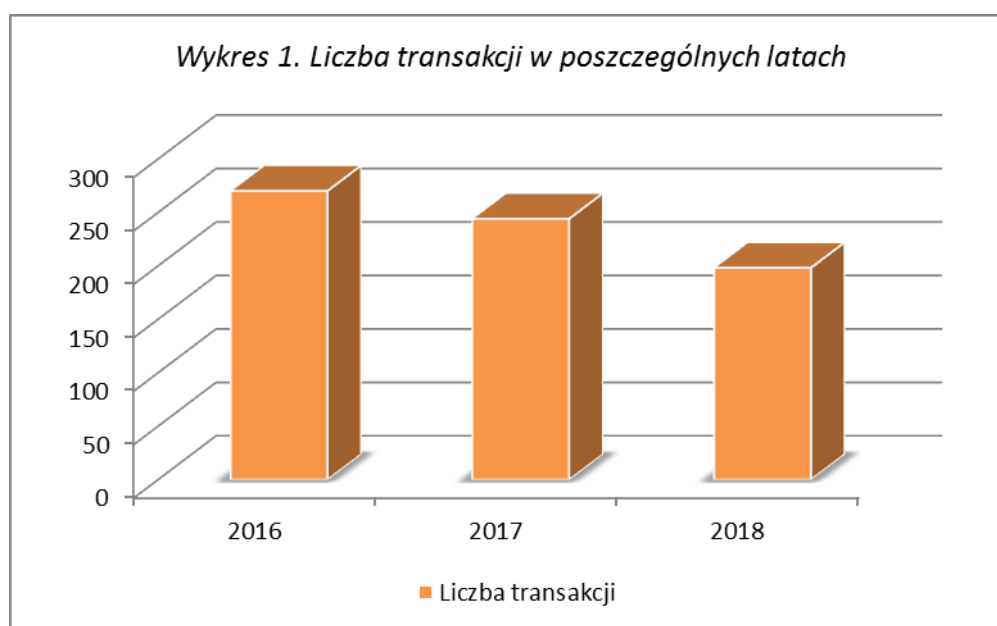
Analizą objęto obszar czterech osiedli w zasobach Spółdzielni oraz budynek Gniewska 21. Z uwagi na to, że poszczególne osiedla charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem wewnętrznym, przeanalizowano również ceny dla poszczególnych dzielnic.

Analizę przygotowano na bazie 712 transakcji, które miały miejsce w 2016, 2017 i 2018r. 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:

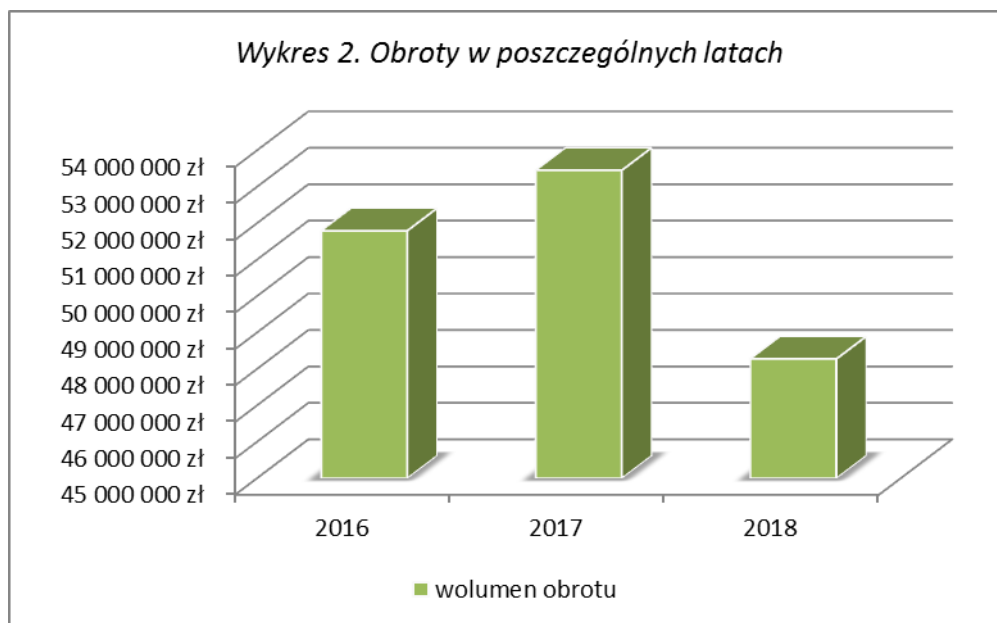
- liczba transakcji w 2017 r. w porównaniu do 2016 r. zmniejszyła się o 26 i wynosiła 244 transakcje. Podana ilość transakcji w 2018 r. obejmuje ilość transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych dokonanych do końca września 2018 r. i wynosi 198.

	2016	2017	2018	Razem
Ilość transakcji	270	244	198	712



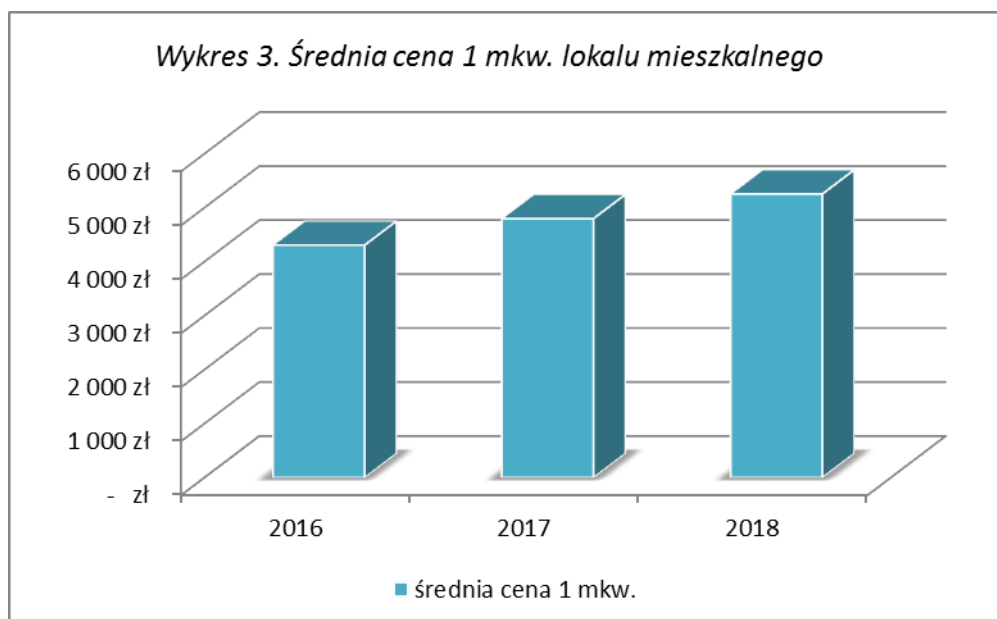
- łączny obrót lokalami mieszkalnymi w 2017 r. wyniósł 53 mln 450 tys. zł i w porównaniu z rokiem poprzednim był większy o 1 mln 660 tys. zł. Obrót w 2018 r wyniósł 48 mln 274 tys. zł.

	2016	2017	2018
wolumen obrotu	51 789 842 zł	53 449 869 zł	48 273 552 zł



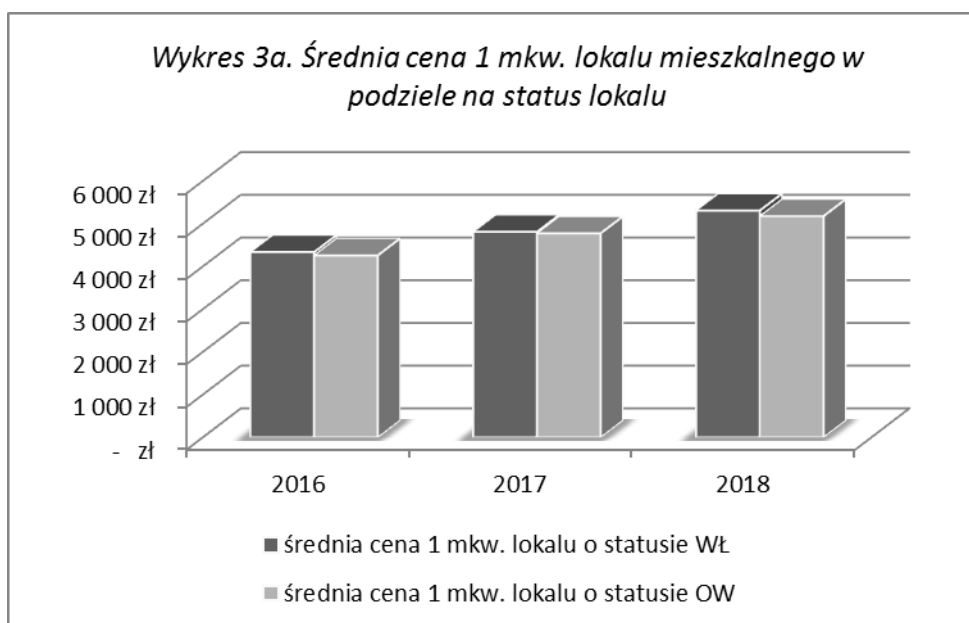
- średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z roku na rok zwiększa się. W 2016r. wynosiła 4 305 zł/ mkw., w 2017r wynosiła 4 796 zł/ mkw i w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 491 zł/ mkw, co stanowi 11,4%. Średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego z 2018r, która wynosi 5 252 zł w odniesieniu do roku 2017 wzrosła o 456 zł/ mkw, co stanowi 9,5%. Aktualna średnia cena 1 mkw. lokalu mieszkalnego w stosunku do roku 2016 wzrosła o 1 000zł na 1mkw ! Średnio za statystyczny lokal „z drugiej ręki” najwięcej płacono w 2018 r. tj. 243 806 zł, podczas gdy najmniej w 2016 r. - 191 814 zł.

	2016	Wzrost %	2017	Wzrost %	2018
średnia cena 1 mkw.	4 305 zł	11,4	4 796 zł	9,5	5 252 zł
średnia cena za lokal	191 814 zł		219 057 zł		243 806 zł



- średnia cena 1 mkw. powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była nieco wyższa od 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 2016 r. średnia cena 1 mkw. powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była wyższa o 1,8% od średniej ceny lokalu stanowiącego odrębną własność, natomiast różnica w cenie w 2018r. wynosiła 2,5%. Poniższa tabela pokazuje, że ceny mieszkań na przestrzeni badanych trzech lat są podobne, bez względu na to jakie prawo do nich przysługuje.

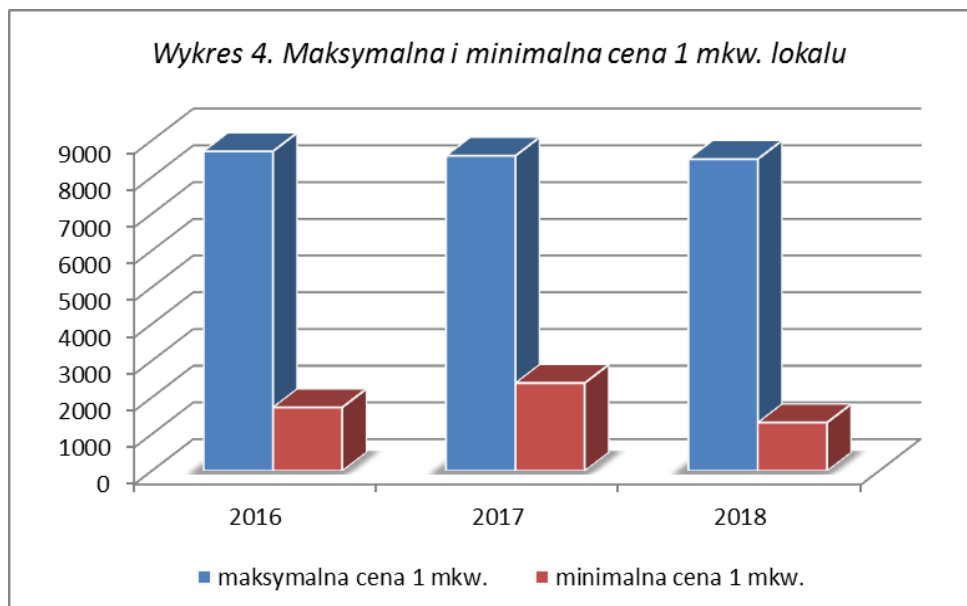
	Ilość transakcji	średnia cena 1 mkw. lokalu o statusie WŁ	Ilość transakcji	średnia cena 1 mkw. lokalu o statusie OW	Różnica %
2016	159	4 337 zł	111	4 260 zł	1,8%
2017	137	4 811 zł	107	4 777 zł	0,8%
2018	110	5 310 zł	88	5 178 zł	2,5%



- od stycznia 2016 r. do października 2018 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 o powierzchni 31,60 mkw. znajdującego się w budynku przy ul. Orzeszkowej 18-20 na Wzgórzu Św. Maksymiliana. Najniższą cenę za 1 mkw. lokalu tj. 1 316 zł/ mkw. odnotowano w 2018 r. ze sprzedaży lokalu znajdującego się na osiedlu Chylonia w budynku przy ul. Rozewskiej 10 o powierzchni 38,00 mkw.

	2016	2017	2018
maksymalna cena 1 mkw.	8 703 zł	8 580 zł	8 491 zł
minimalna cena 1 mkw.	1 729 zł	2 383 zł	1 316 zł

Wykres 4. Maksymalna i minimalna cena 1 mkw. lokalu



- sprzedaż największej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odnotowano w 2018r – 95,20 mkw. za lokal przy ul. Wejherowskiej 50, w 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 2018 r. - 15,90 mkw. w dzielnicy Chylonia przy ul. Chyłońska 84-86.

	2016	2017	2018
maksymalna p.u. zbytego lokalu	79,73 m ²	72,50 m ²	95,20 m ²
minimalna p.u. zbytego lokalu	16,90 m ²	16,00 m ²	15,90 m ²

- maksymalną i minimalną cenę jednostkową uzyskano na rynku wtórnym w roku 2018. Maksymalną tj. 465 000 zł za lokal mieszkalny położony przy ul. Wejherowskiej 50 o powierzchni użytkowej 95,20 mkw., minimalną tj. 50 000 zł ze sprzedaży lokalu znajdującego się na osiedlu Chylonia w budynku przy ul. Rozewskiej 10 o powierzchni 38,00 mkw.

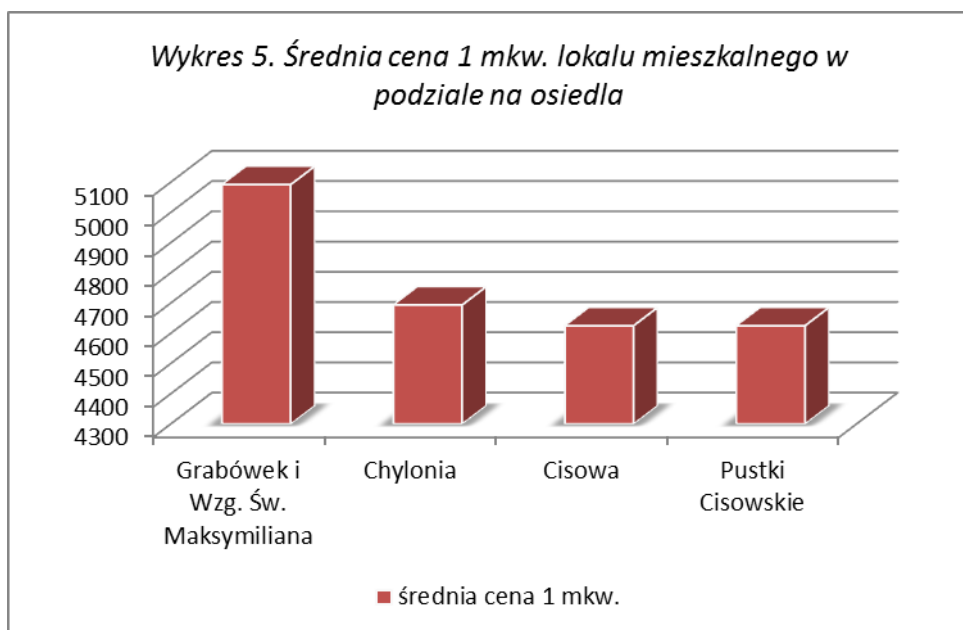
	2016	2017	2018
maksymalna cena zbytego lokalu	432 500 zł	370 000 zł	465 000 zł
minimalna cena zbytego lokalu	80 132 zł	90 000 zł	50 000 zł

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. 237 w latach 2016-2018 przeprowadzono w osiedlu Chylonia.

ROK \ Osiedle	Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	Chylonia	Cisowa	Pustki Cisowskie	Razem
2016	71	95	70	34	270
2017	68	79	67	30	244
2018	65	63	51	19	198
Razem ilość transakcji	204	237	188	83	712

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 5 092 zł, zaś w osiedlu Cisowa i Pustki Cisowskie – 4 625 zł, niewiele wyższa bo 4 694 zł/ mkw. wyniosła przeciętna cena w osiedlu Chylonia.

ROK \ osiedle	Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	Chylonia	Cisowa	Pustki Cisowskie
2016	4 565 zł	4 243 zł	4 195 zł	4 165 zł
2017	5 129 zł	4 725 zł	4 602 zł	4 662 zł
2018	5 582 zł	5 113 zł	5 078 zł	5 048 zł
średnia cena 1 mkw.	5 092 zł	4 694 zł	4 625 zł	4 625 zł



W osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana na przestrzeni ostatnich trzech lat zaobserwowano znaczny wzrost przeciętnych cen 1 mkw. powierzchni mieszkaniowej. W latach 2016-2018 w pozostałych osiedlach obserwuje się mniejsze wahania cen oscylujące wokół wartości 4,6 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 ²	Ilość transakcji	od 30 m ² do 60 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ²	Ilość transakcji
2016	5 294 zł	8	4 455 zł	62	5 523 zł	1
2017	6 344 zł	8	4 987 zł	59	3 758 zł	1
2018	7 098 zł	6	5 414 zł	58	6 210 zł	1
średnia cena 1 mkw.	6 245 zł	22	4 952 zł	179	5 164 zł	3

W przypadku cen mieszkań, wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 6,2 tys. zł/mkw., najtańsze zaś o metrażu od 30 do 60 mkw. - przeciętna cena 4,9 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 \ osiedle	osiedle Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana		
	1-2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
2016	10	43	18
2017	12	44	12
2018	13	39	13
łącznie ilość mieszkań	35	126	43

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 ²	Ilość transakcji	od 30 m ² do 60 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ²	Ilość transakcji
2016	5 381 zł	6	4 155 zł	86	4 501 zł	3
2017	5 776 zł	5	4 664 zł	71	4 412 zł	3
2018	7 104 zł	2	5 111 zł	55	4 474 zł	6
średnia cena 1 mkw.	6 087 zł	13	4 643 zł	212	4 462 zł	12

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Chylonia najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 6,1 tys. zł/mkw., najtańsze są mieszkania największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,5 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
2016	16	57	22
2017	9	38	32
2018	9	26	28
łącznie ilość mieszkań	34	121	82

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 5,2 tys. zł/mkw., najtańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,3 tys. zł/mkw.

ROK \ osiedle	osiedle Cisowa					
	do 30 m ²	Ilość transakcji	od 30 m ² do 60 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ²	Ilość transakcji
2016	4 763 zł	10	4 116 zł	47	4 041 zł	13
2017	5 005 zł	3	4 728 zł	47	4 185 zł	17
2018	5 827 zł	3	5 074 zł	38	4 869 zł	10
średnia cena 1 mkw.	5 198 zł	16	4 639 zł	132	4 365 zł	40

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
2016	11	21	38
2017	3	21	43
2018	3	15	33
łącznie ilość mieszkań	17	57	114

Największą liczbę transakcji na osiedlu **Pustki Cisowskie** stanowią mieszkania o metrażu od 60 mkw.

ROK \ osiedle	osiedle Pustki Cisowskie			
	od 30 m ² do 60 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ²	Ilość transakcji
2016	4 201 zł	18	4 125 zł	16
2017	4 715 zł	14	4 617 zł	16
2018	5 412 zł	4	4 951 zł	15
średnia cena 1 mkw.	4 776 zł	36	4 564 zł	47

W przypadku cen mieszkań w osiedlu Pustki Cisowskie najdroższe są mieszkania mniejsze o powierzchni do 60 mkw. – średnia cena 4,7 tys. zł/mkw., trochę tańsze największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,5 tys. zł/mkw.

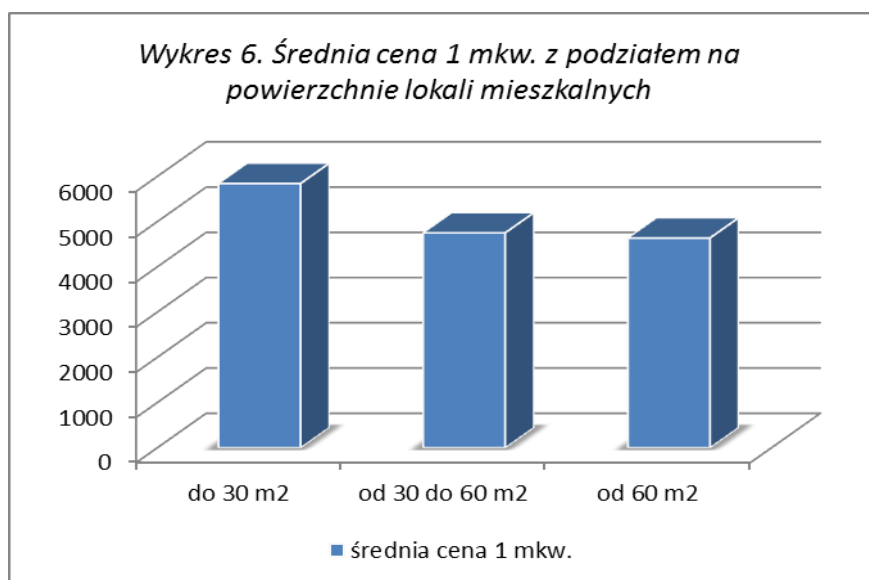
Również biorąc za kryterium podziału liczbę izb w mieszkaniu, to w obrocie przeważają lokale trzypokojowe.

ROK \ osiedle	osiedle Pustki Cisowskie	
	3 izbowe	4-5 izbowe
2016	16	18
2017	12	18
2018	4	15
łącznie ilość mieszkań	32	51

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 w przedziale do 30 mkw. wynosi ok. 26 mkw., w przedziale od 30 do 60 mkw. wynosi ok. 45 mkw., a dla mieszkań od 60 mkw. wynosi 63 mkw.

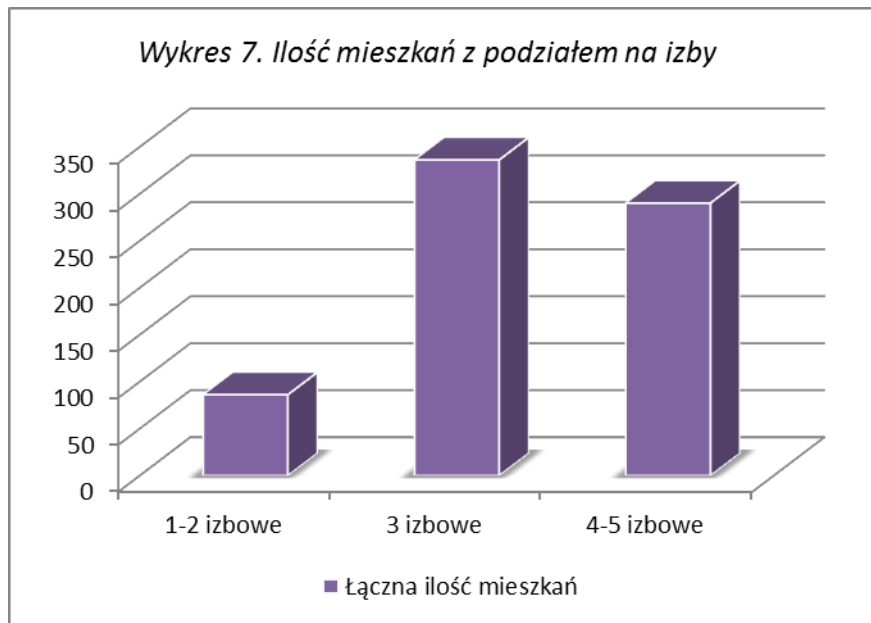
Podsumowując wyraźnie zaznacza się tendencja, zgodnie z którą relatywnie najdroższe są mieszkania najmniejsze o powierzchni do 30 mkw. – średnia cena 5,8 tys. zł/mkw., najtańsze zaś największe o metrażu powyżej 60 mkw. - przeciętna cena 4,6 tys. zł/mkw. Największa zbywalność jest mieszkań o powierzchni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

osiedle	Metraż i ilość lokali mieszkalnych					
	do 30 m ² średnia 26,1 m ²	Ilość transakcji	od 30 do 60 m ² średnia 45,1 m ²	Ilość transakcji	od 60 m ² średnia 62,6 m ²	Ilość transakcji
Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	6 245 zł	22	4 952 zł	179	5 164 zł	3
Chylonia	6 087 zł	13	4 643 zł	212	4 462 zł	12
Cisowa	5 198 zł	16	4 639 zł	132	4 365 zł	40
Pustki Cisowskie			4 776 zł	36	4 564 zł	47
średnia cena 1 mkw.	5 843 zł	51	4 753 zł	559	4 639 zł	102



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 użytkowej lokalu.

osiedle	Rodzaj lokali mieszkalnych		
	1-2 izbowe	3 izbowe	4-5 izbowe
Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana	35	126	43
Chylonia	34	121	82
Cisowa	17	57	114
Pustki Cisowskie	-	32	51
Łączna ilość mieszkań	86	336	290



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.

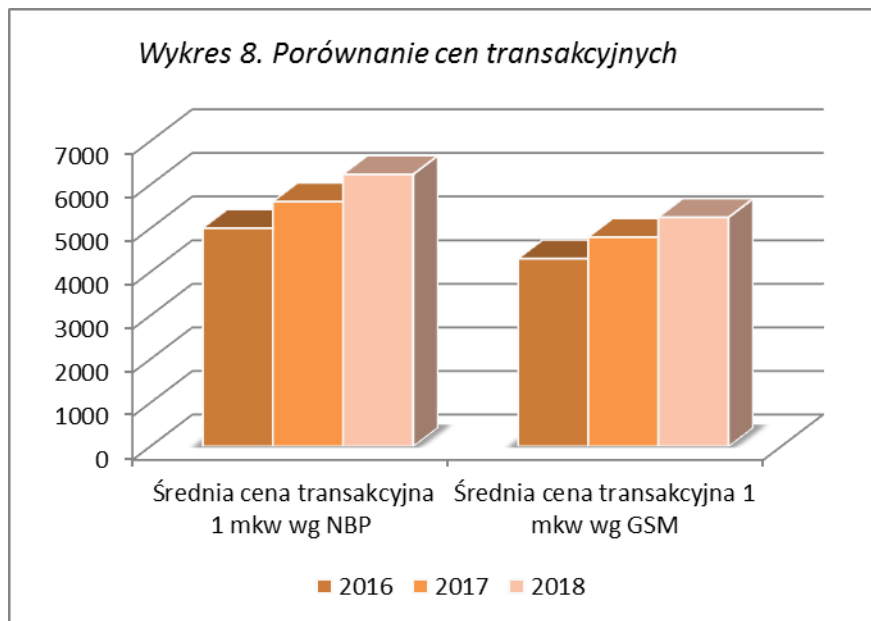
Najważniejszym czynnikiem jest lokalizacja tj. dzielnica w której jest położony, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo i otoczenie, bliskość różnego rodzaju obiektów użyteczności publicznej, sąsiedztwo zieleni i parków, dostępność miejsc parkingowych czy zabudowa handlowo-usługowa oraz sam stan techniczny 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 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
2016	6 646 zł	5 006 zł	4 305 zł	701 zł	16,3%
2017	7 149 zł	5 611 zł	4 796 zł	815 zł	17,0%
2018	7 665 zł	6 237 zł	5 252 zł	985 zł	18,8%

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.



Gdynia, dnia 23.10.2018r