

RAPORT

BAROMETR CEN NIERUCHOMOŚCI II KWARTAŁ 2023

BADANIE TRÓJMIEJSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH OPRACOWANE
W OPARCIU O ZASOBY **SERWISU OGŁOSZENIOWEGO TROJMIASTO.PL**



KONTAKT

E.BUDNIK@TROJMIASTO.PL
+48 601 757 837

Trojmiasto.pl to największe regionalne medium na Pomorzu, które od 25 lat dostarcza swoim Czytelnikom i Partnerom informacji o codziennym życiu trójmiejskiej aglomeracji. Dla Użytkowników portalu jednym z narzędzi pierwszego wyboru jest nasz Serwis Ogłoszeniowy. Poza swoją podstawową funkcją stanowi on bogate źródło informacji, także w zakresie rynku nieruchomości.

Wykorzystując dane, którymi dysponujemy, analizujemy zatem zmiany zachodzące na trójmiejskim rynku nieruchomości na przestrzeni ostatniego roku i dostarczamy Państwu analizę **median cen ofertowych mieszkań i domów oraz median cen ofertowych najmu** (w pierwszym raporcie za I kw. 2023 w tabelach omyłkowo znalazły się średnie ceny zamiast median). Dostępny jest tu także - na co dzień trudno dostępny - podział na dzielnice Trójmiasta.

Zachęcamy do wykorzystania tych danych w komunikacji z Państwem odbiorcami, parterami, klientami oraz kontaktu z Redakcją w przypadku pytań lub chęci podzielenia się swoimi spostrzeżeniami.



Ewa Budnik

Koordynator Serwisu
Nieruchomości

e.budnik@trojmiasto.pl
tel. 601 757 837

I. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ I DOMÓW

Potwierdziła się tendencja, która była już widoczna po I kwartale 2023 roku: poluzownie polityki kredytowej oraz przywracanie poczucia bezpieczeństwa związanego z wojną na Ukrainie **owocuje w Gdańsku i Sopocie wzrostem sprzedaży mieszkań** – zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Prawidłowość ta dotyczy segmentu mieszkań mniejszych, większych oraz – bardzo wyraźnie – domów jednorodzinnych. Spadek liczby ofert nieruchomości mieszkaniowych dostępnych w Gdańsku na rynku pierwotnym w ujęciu ogólnym nie jest spektakularny, ponieważ **developeperzy zaczęli z większą odwagą wprowadzać do sprzedaży nowe projekty** oraz uruchamiać nową ofertę w inwestycjach wieloetapowych (różnica ta jest bardziej widoczna na rynku wtórnym). Natomiast szczegółowa analiza podaży w poszczególnych dzielnicach wykazuje **wyraźne spadki liczby ofert na rynku pierwotnym i wtórnym** – zwłaszcza w dzielnicach, gdzie dominują oferty segmentu popularnego (o czym więcej w części poświęconej rynkom dzielnicowym).

Na tle zmieniającej się sytuacji wyraźnie widoczna jest **stagnacja na rynku gdyńskim**. Uwagę przykuwają tu spadki median cen w ujęciu rok do roku oraz kwartał do kwartału (mniejsze lokale), a także brak zmian w podaży – mieszkań w ofercie nie ubywa.

Ciekawa tendencja jest widoczna **w Gdańsku na rynku domów jednorodzinnych z rynku pierwotnego i wtórnego** – wyraźny spadek dostępnej oferty wskazuje na rosnące zainteresowanie takimi nieruchomościami. Osoby zainteresowane kupnem domu wstrzymywały się z jego zakupem w związku z brakiem odpowiedniej

zdolności kredytowej – po zmianach transakcje doszły do skutku. Z drugiej strony część sprzedających, kierujących się lękiem przed kosztami utrzymania domu w dobie rosnących cen energii, wycofała się ze swoich planów sprzedażowych.

1. RYNEK PIERWOTNY

GDAŃSK

	mieszkania do 45 m ²	zmiana	liczba ofert	mieszkania powyżej 45 m ²	zmiana	liczba ofert	domy	zmiana	liczba ofert
II kwartał 2022	10 150	1.2%	1 068	9 830	-2.19%	2 447	7 900	-2.47%	204
III kwartał 2022	10 620	4.63%	1 157	9 750	-0.81%	2 390	7 620	-3.54%	245
IV kwartał 2022	10 510	-1.04%	1 046	9 720	-0.31%	2 474	7 540	-1.05%	239
I kwartał 2023	11 350	7.99%	1 039	9 960	2.47%	2 291	7 750	2.79%	226
II kwartał 2023	10 870	-4.23%	1 004	9 940	-0.2%	2 329	8 160	5.29%	178
		7,09% rdr			1,12% rdr			3,29% rdr	

GDYNIA

	mieszkania do 45 m ²	zmiana	liczba ofert	mieszkania powyżej 45 m ²	zmiana	liczba ofert	domy	zmiana	liczba ofert
II kwartał 2022	15 640	12.36%	124	14 150	1.8%	468	7 740	5.02%	15
III kwartał 2022	16 000	2.3%	95	14 100	-0.35%	433	8 380	8.27%	15
IV kwartał 2022	15 950	-0.31%	76	13 980	-0.85%	389	8 730	4.18%	17
I kwartał 2023	13 920	-12.73%	86	11 340	-18.88%	553	6 890	-21.08%	25
II kwartał 2023	11 720	-15.8%	87	11 340	0,00%	530	6 610	-4.06%	28
		-25,06% rdr			-19,86% rdr			-14,60% rdr	

SOPOT

	mieszkania do 45 m ²	zmiana	liczba ofert	mieszkania powyżej 45 m ²	zmiana	liczba ofert	domy	zmiana	liczba ofert
II kwartał 2022	22 000	2.33%	20	22 000	0%	48	0		0
III kwartał 2022	24 000	9.09%	17	22 000	0,00%	52	0		0
IV kwartał 2022	21 500	-10.42%	24	22 000	0,00%	56	0		0
I kwartał 2023	21 500	0,00%	27	21 800	-0.91%	64	0		0
II kwartał 2023	20 300	-5.58%	8	21 500	-1.38%	27	0		0
		-7,73% rdr			-2,27% rdr			0,00% rdr	

2. RYNEK WTÓRNY

GDAŃSK

	mieszkania do 45 m ²	zmiana	liczba ofert	mieszkania powyżej 45 m ²	zmiana	liczba ofert	domy	zmiana	liczba ofert
II kwartał 2022	12 380	-3.96%	1 226	11 030	0.36%	2 753	7 060	3.67%	247
III kwartał 2022	12 630	2.02%	1 216	11 030	0,00%	2 768	7 250	2.69%	254
IV kwartał 2022	12 500	-1.03%	1 326	11 000	-0.27%	2 742	7 390	1.93%	271
I kwartał 2023	12 380	-0.96%	1 216	11 120	1.09%	2 610	7 400	0.14%	278
II kwartał 2023	13 060	5.49%	989	11 410	2.61%	2 465	7 420	0.27%	232
		5,49% rdr			3,45% rdr			5,10% rdr	

GDYNIA

	mieszkania do 45 m ²	zmiana	liczba ofert	mieszkania powyżej 45 m ²	zmiana	liczba ofert	domy	zmiana	liczba ofert
II kwartał 2022	11 390	4.11%	361	10 390	0.39%	977	6 740	-0.74%	146
III kwartał 2022	11 100	-2.55%	376	10 320	-0.67%	1 089	6 550	-2.82%	166
IV kwartał 2022	11 010	-0.81%	398	10 220	-0.97%	1 141	6 910	5.5%	193
I kwartał 2023	11 280	2.45%	416	10 290	0.68%	1 198	7 330	6.08%	170
II kwartał 2023	11 430	1.33%	362	10 320	0.29%	1 212	7 400	0.95%	172
		0,35% rdr			-0,67% rdr			9,79% rdr	

SOPOT

	mieszkania do 45 m ²	zmiana	liczba ofert	mieszkania powyżej 45 m ²	zmiana	liczba ofert	domy	zmiana	liczba ofert
II kwartał 2022	16 840	-0.71%	91	15 800	-1.25%	231	13 790	45.62%	2
III kwartał 2022	14 840	-11.88%	91	16 200	2.53%	224	9 840	-28.64%	3
IV kwartał 2022	14 030	-5.46%	86	15 840	-2.22%	245	14 870	51.12%	2
I kwartał 2023	14 160	0.93%	79	15 570	-1.7%	245	10 750	-27.71%	7
II kwartał 2023	17 190	21.4%	70	16 200	4.05%	248	8 880	-17.4%	6
		2,08% rdr			2,53% rdr			-35,61% rdr	

II. OFERTA I CENY W DZIELNICACH TRÓJMIASTA

Analiza struktury ofert mieszkań w dzielnicach Trójmiasta jasno pokazuje, że od I kw. 2023 roku **postępuje wyprzedaż oferty** – dotyczy to zwłaszcza dzielnic, gdzie dostępne są mieszkania z segmentu popularnego.

W Gdańsku oferta na rynku pierwotnym wyraźnie kurczy się w: Kiełpinku, Kokoszkach, na Łostwicach, Morenie, Zakoniczynie. Są także dzielnice, takie jak np.: Brzeźno, Kowale, Maćkowy czy Św. Wojciech, gdzie w związku z rosnącą aktywnością deweloperów ofert nowych mieszkań przybyło (co nie wyklucza ich jednoczesnej wyprzedaży).

Na rynku wtórnym w Gdańsku wybór lokali jest coraz mniejszy na: Jasieniu, Kowalach, Morenie, w Nowym Porcie, na Przymorzu, Stogach, Św. Wojciechu, we Wrzeszczu, na Zakoniczynie, Zaspie i Żabiance.

W trzech „młodych”, jeśli chodzi o rozwój budownictwa mieszkaniowego, dzielnicach Gdańska, tj. w Letnicy, Sobieszewie i na Młodym Mieście, widoczne są wzrosty liczby ofert oraz median cen lokali z rynku wtórnego. Do niedawna rynek ten miał w tych lokalizacjach marginalne znaczenie.

W Gdańsku po II kw. 2023 roku za najdroższe dzielnice z lokalami z rynku pierwotnego (mediana cen powyżej 20 tys. zł) uznać można: Aniołki, Dolne Miasto, Jelitkowo, Oliwę, Przymorze. Rynek wtórny tak wysokie mediany osiągnął tylko w Jelitkowie (nawet powyżej 30 tys. m kw.). Drogie, jeśli chodzi o rynek wtórny, dzielnice w Gdańsku to także: Długie Ogrody, Stare Przedmieście, Młode Miasto, Jelitkowo, Sobieszewo. Warto zauważyć, że na tej liście nie ma obecnie ścisłego Śródmieścia Gdańska.

W Gdyni mediana powyżej 20 tys. za m kw. występuje tylko na rynku pierwotnym w Orłowie. Na rynku wtórnym najdroższymi dzielnicami pozostają Gdynia Port i Orłowo. Mieszkania w Gdyni wyprzedają się szczególnie wyraźnie na Chyloni, w Małym Kacku, Orłowie, Śródmieściu, na Wzgórzu św. Maksymiliana, w Pustkach Cisowskich (tu dodatkowo wyraźny wzrost mediany cen).

Sopot niezmiennie trzyma się wysoko. Na rynku pierwotnym mediana zbliża się do 35 tys. za m kw. na Wyścigach (inwestycja Okrzei) i w Kamiennym Potoku (inwestycja Młoda Polska). Również w Sopocie (zwłaszcza Górnym) i Brodwinie widoczna jest wyraźna wyprzedaż ofert – zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

GDAŃSK

dzielnice	kwartał	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
		cena	zmiana	liczba ofert	cena	zmiana	liczba ofert
Aniołki	II kwartał 2022	18180		1	12020		24
	III kwartał 2022	20400	12.21%	5	11000	-8.49%	35
	IV kwartał 2022	17500	-14.22%	1	10030	-8.82%	24
	I kwartał 2023	0		0	11370	13.36%	20
	II kwartał 2023	20160		15	12500	9.94%	23
Biskupia Górką	II kwartał 2022	0		0	11820		12
	III kwartał 2022	0		0	11520	-2.54%	12
	IV kwartał 2022	0		0	11240	-2.43%	10
	I kwartał 2023	0		0	11340	0.89%	12
	II kwartał 2023	0		0	11490	1.32%	6
Brzeźno	II kwartał 2022	20990		6	13750		105
	III kwartał 2022	20990		7	13150	-4.36%	94
	IV kwartał 2022	17410	-17.06%	17	12280	-6.62%	90
	I kwartał 2023	16630	-4.48%	29	13690	11.48%	118
	II kwartał 2023	18470	11.06%	29	13820	0.95%	102
Chełm	II kwartał 2022	9830		39	9790		106
	III kwartał 2022	9830		45	9800	0.1%	111
	IV kwartał 2022	10590	7.73%	33	10220	4.29%	109
	I kwartał 2023	11090	4.72%	22	10250	0.29%	123
	II kwartał 2023	11500	3.7%	48	10300	0.49%	84
Długie Ogrody	II kwartał 2022	17300		19	16910		146
	III kwartał 2022	17650	2.02%	14	17570	3.9%	132
	IV kwartał 2022	18930	7.25%	14	15700	-10.64%	147
	I kwartał 2023	20220	6.81%	15	17250	9.87%	132
	II kwartał 2023	17950	-11.23%	27	18000	4.35%	125
Dolne Miasto	II kwartał 2022	23140		8	11710		31
	III kwartał 2022	22160	-4.24%	8	14100	20.41%	42
	IV kwartał 2022	23500	6.05%	9	13250	-6.03%	49
	I kwartał 2023	22160	-5.7%	4	14150	6.79%	54
	II kwartał 2023	22160		4	14130	-0.14%	59
Górki Zachodnie	II kwartał 2022	0		0	8670		3
	III kwartał 2022	0		0	8310	-4.15%	4
	IV kwartał 2022	0		0	11190	34.66%	4
	I kwartał 2023	0		0	3680	-67.11%	3
	II kwartał 2023	0		0	8020	117.93%	4
Jasień	II kwartał 2022	9400		970	10640		382
	III kwartał 2022	9290	-1.17%	865	10750	1.03%	331
	IV kwartał 2022	9380	0.97%	962	10650	-0.93%	342
	I kwartał 2023	9400	0.21%	893	10680	0.28%	313
	II kwartał 2023	9530	1.38%	878	10670	-0.09%	252
Jelitkowo	II kwartał 2022	23300		7	28250		20
	III kwartał 2022	25560	9.7%	9	30670	8.57%	21
	IV kwartał 2022	25560		9	31340	2.18%	18
	I kwartał 2023	25260	-1.17%	44	31650	0.99%	20
	II kwartał 2023	31970	26.56%	2	31670	0.06%	18
Karczemki	II kwartał 2022	0		0	8210		20
	III kwartał 2022	0		0	8190	-0.24%	14
	IV kwartał 2022	8930		7	10000	22.1%	21
	I kwartał 2023	8250	-7.61%	4	8000	-20%	17
	II kwartał 2023	8560	3.76%	20	9560	19.5%	17

dzielnice	kwartał	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
		cena	zmiana	liczba ofert	cena	zmiana	liczba ofert
Kielcinek	II kwartał 2022	9250		11	10900		31
	III kwartał 2022	9600	3.78%	6	11840	8.62%	36
	IV kwartał 2022	10400	8.33%	2	11720	-1.01%	39
	I kwartał 2023	9710	-6.63%	30	11930	1.79%	27
	II kwartał 2023	10100	4.02%	11	12870	7.88%	21
Kielcino Górne	II kwartał 2022	0		0	0		0
	III kwartał 2022	0		0	0		0
	IV kwartał 2022	0		0	0		0
	I kwartał 2023	0		0	0		0
	II kwartał 2023	0		0	0		0
Kokoszki	II kwartał 2022	8640		107	8410		15
	III kwartał 2022	8140	-5.79%	108	9970	18.55%	11
	IV kwartał 2022	8100	-0.49%	99	8490	-14.84%	14
	I kwartał 2023	8040	-0.74%	75	8570	0.94%	14
	II kwartał 2023	8100	0.75%	65	9110	6.3%	13
Kowale	II kwartał 2022	7990		44	8890		45
	III kwartał 2022	7920	-0.88%	72	8970	0.9%	29
	IV kwartał 2022	7940	0.25%	64	8460	-5.69%	24
	I kwartał 2023	7920	-0.25%	49	9230	9.1%	43
	II kwartał 2023	9070	14.52%	112	9030	-2.17%	34
Letnica	II kwartał 2022	11490		319	14830		87
	III kwartał 2022	11650	1.39%	268	14670	-1.08%	83
	IV kwartał 2022	11490	-1.37%	288	13980	-4.7%	84
	I kwartał 2023	11700	1.83%	440	15100	8.01%	80
	II kwartał 2023	11360	-2.91%	411	16140	6.89%	94
Łostowice	II kwartał 2022	9160		494	9600		184
	III kwartał 2022	9140	-0.22%	456	9940	3.54%	161
	IV kwartał 2022	9120	-0.22%	449	9970	0.3%	178
	I kwartał 2023	9250	1.43%	354	10350	3.81%	227
	II kwartał 2023	9350	1.08%	342	10570	2.13%	216
Maćkowy	II kwartał 2022	9310		13	10000		9
	III kwartał 2022	9150	-1.72%	13	10660	6.6%	15
	IV kwartał 2022	8800	-3.83%	14	10890	2.16%	7
	I kwartał 2023	9750	10.8%	14	9820	-9.83%	11
	II kwartał 2023	10410	6.77%	67	10060	2.44%	10
Matarnia - Rębichowo	II kwartał 2022	0		0	10200		12
	III kwartał 2022	0		0	11770	15.39%	13
	IV kwartał 2022	0		0	10720	-8.92%	11
	I kwartał 2023	0		0	10370	-3.26%	13
	II kwartał 2023	0		0	10550	1.74%	11
Matemblewo	II kwartał 2022	13500		23	14410		5
	III kwartał 2022	12130	-10.15%	4	13340	-7.43%	3
	IV kwartał 2022	12130	0%	4	13470	0.97%	2
	I kwartał 2023	13000	7.17%	7	13740	2%	2
	II kwartał 2023	12980	-0.15%	6	13690	-0.36%	3
Młode Miasto	II kwartał 2022	14230		10	17680		30
	III kwartał 2022	14700	3.3%	9	18140	2.6%	16
	IV kwartał 2022	15000	2.04%	10	17970	-0.94%	18
	I kwartał 2023	14330	-4.47%	14	17220	-4.17%	30
	II kwartał 2023	15490	8.09%	17	19280	11.96%	29
Młyniska	II kwartał 2022	0		0	9410		16
	III kwartał 2022	0		0	10400	10.52%	12
	IV kwartał 2022	0		0	9970	-4.13%	14
	I kwartał 2023	0		0	10260	2.91%	12
	II kwartał 2023	0		0	10590	3.22%	12

dzielnice	kwartał	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
		cena	zmiana	liczba ofert	cena	zmiana	liczba ofert
Morena	II kwartał 2022	12320		84	11430		225
	III kwartał 2022	12100	-1.79%	134	11470	0.35%	224
	IV kwartał 2022	12000	-0.83%	132	11860	3.4%	256
	I kwartał 2023	11900	-0.83%	89	11860	0%	222
	II kwartał 2023	12000	0.84%	67	11980	1.01%	188
Niedźwiednik	II kwartał 2022	0		0	9590		12
	III kwartał 2022	0		0	10000	4.28%	20
	IV kwartał 2022	0		0	10000	0%	23
	I kwartał 2023	0		0	10000	0%	24
	II kwartał 2023	0		0	10050	0.5%	16
Nowy Port	II kwartał 2022	0		0	9630		50
	III kwartał 2022	0		0	9830	2.08%	52
	IV kwartał 2022	0		0	9180	-6.61%	55
	I kwartał 2023	9170		1	9170	-0.11%	36
	II kwartał 2023	0		0	9010	-1.74%	30
Oliwa	II kwartał 2022	20090		145	13780		136
	III kwartał 2022	20220	0.65%	95	13040	-5.37%	173
	IV kwartał 2022	20220	0%	123	13840	6.13%	157
	I kwartał 2023	20540	1.58%	93	13130	-5.13%	140
	II kwartał 2023	20150	-1.9%	71	13490	2.74%	135
Olszynka	II kwartał 2022	11660		15	12460		7
	III kwartał 2022	11480	-1.54%	8	11020	-11.56%	6
	IV kwartał 2022	11640	1.39%	23	9580	-13.07%	5
	I kwartał 2023	11570	-0.6%	9	12460	30.06%	5
	II kwartał 2023	11390	-1.56%	5	12480	0.16%	4
Orunia	II kwartał 2022	9100		4	8850		51
	III kwartał 2022	10310	13.3%	2	8650	-2.26%	61
	IV kwartał 2022	0		0	9090	5.09%	68
	I kwartał 2023	0		0	9320	2.53%	61
	II kwartał 2023	0		0	9320	0%	44
Orunia Górna	II kwartał 2022	8350		11	10020		63
	III kwartał 2022	12400	48.5%	44	10190	1.7%	74
	IV kwartał 2022	8700	-29.84%	21	10310	1.18%	58
	I kwartał 2023	12530	44.02%	35	10350	0.39%	56
	II kwartał 2023	12590	0.48%	36	10550	1.93%	47
Osowa	II kwartał 2022	9200		25	10150		63
	III kwartał 2022	9400	2.17%	19	10000	-1.48%	78
	IV kwartał 2022	9200	-2.13%	28	9890	-1.1%	79
	I kwartał 2023	9200	0%	22	10000	1.11%	69
	II kwartał 2023	9300	1.09%	28	9990	-0.1%	63
Port Północny	II kwartał 2022	0		0	0		0
	III kwartał 2022	0		0	0		0
	IV kwartał 2022	0		0	0		0
	I kwartał 2023	0		0	0		0
	II kwartał 2023	0		0	0		0
Przeróbka	II kwartał 2022	0		0	9940		17
	III kwartał 2022	0		0	9860	-0.8%	12
	IV kwartał 2022	0		0	9370	-4.97%	11
	I kwartał 2023	0		0	10220	9.07%	12
	II kwartał 2023	0		0	10220	0%	8
Przymorze	II kwartał 2022	24400		15	12860		379
	III kwartał 2022	23900	-2.05%	25	13040	1.4%	390
	IV kwartał 2022	19900	-16.74%	21	13040	0%	445
	I kwartał 2023	17500	-12.06%	17	13240	1.53%	358
	II kwartał 2023	20690	18.23%	22	13530	2.19%	353

dzielnice	kwartał	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
		cena	zmiana	liczba ofert	cena	zmiana	liczba ofert
Rudniki	II kwartał 2022	0		0	6020		5
	III kwartał 2022	0		0	6480	7.64%	2
	IV kwartał 2022	0		0	6650	2.62%	3
	I kwartał 2023	0		0	0		0
	II kwartał 2023	14050		1	7930		2
Siedlce	II kwartał 2022	12990		167	11000		145
	III kwartał 2022	13630	4.93%	166	10710	-2.64%	137
	IV kwartał 2022	13670	0.29%	176	10720	0.09%	150
	I kwartał 2023	13620	-0.37%	128	11290	5.32%	137
	II kwartał 2023	14370	5.51%	124	10990	-2.66%	129
Sobieszewo	II kwartał 2022	20410		104	17750		15
	III kwartał 2022	19540	-4.26%	177	19550	10.14%	10
	IV kwartał 2022	19120	-2.15%	141	12840	-34.32%	8
	I kwartał 2023	18280	-4.39%	152	15590	21.42%	13
	II kwartał 2023	18110	-0.93%	151	18450	18.35%	19
Stare Przedmieście	II kwartał 2022	0		0	17230		50
	III kwartał 2022	0		0	16600	-3.66%	42
	IV kwartał 2022	0		0	19110	15.12%	42
	I kwartał 2023	33480		1	18690	-2.2%	37
	II kwartał 2023	33480	0%	1	18470	-1.18%	50
Stogi	II kwartał 2022	9630		1	9510		68
	III kwartał 2022	0		0	9620	1.16%	64
	IV kwartał 2022	12310		1	9540	-0.83%	76
	I kwartał 2023	11690	-5.04%	4	9770	2.41%	81
	II kwartał 2023	0		0	9500	-2.76%	47
Strzyża	II kwartał 2022	0		0	11850		32
	III kwartał 2022	11060		1	11860	0.08%	43
	IV kwartał 2022	0		0	11210	-5.48%	37
	I kwartał 2023	0		0	11280	0.62%	30
	II kwartał 2023	0		0	12110	7.36%	28
Suchanino	II kwartał 2022	12920		5	11250		40
	III kwartał 2022	10700	-17.18%	5	10710	-4.8%	50
	IV kwartał 2022	13410	25.33%	7	10740	0.28%	48
	I kwartał 2023	13780	2.76%	29	10580	-1.49%	38
	II kwartał 2023	17340	25.83%	24	11830	11.81%	34
Gdańsk Śródmieście	II kwartał 2022	18240		34	17000		287
	III kwartał 2022	18050	-1.04%	39	17000	0%	316
	IV kwartał 2022	18090	0.22%	28	16650	-2.06%	303
	I kwartał 2023	7850	-56.61%	95	16330	-1.92%	295
	II kwartał 2023	18220	132.1%	35	16930	3.67%	259
Św. Wojciech	II kwartał 2022	8550		93	9940		36
	III kwartał 2022	9010	5.38%	90	10020	0.8%	29
	IV kwartał 2022	9070	0.67%	85	10230	2.1%	35
	I kwartał 2023	9260	2.09%	89	10520	2.83%	20
	II kwartał 2023	9300	0.43%	166	10380	-1.33%	23
Ujeścisko	II kwartał 2022	9390		18	10480		151
	III kwartał 2022	9350	-0.43%	34	10820	3.24%	169
	IV kwartał 2022	9700	3.74%	32	10590	-2.13%	160
	I kwartał 2023	9140	-5.77%	27	10700	1.04%	132
	II kwartał 2023	10680	16.85%	27	10780	0.75%	120
VII Dwór	II kwartał 2022	0		0	11730		13
	III kwartał 2022	0		0	14240	21.4%	10
	IV kwartał 2022	0		0	15760	10.67%	8
	I kwartał 2023	0		0	14180	-10.03%	7
	II kwartał 2023	0		0	11110	-21.65%	9

dzielnice	kwartał	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
		cena	zmiana	liczba ofert	cena	zmiana	liczba ofert
Wrzeszcz	II kwartał 2022	14070		85	11990		421
	III kwartał 2022	14890	5.83%	105	11760	-1.92%	384
	IV kwartał 2022	14920	0.2%	114	12090	2.81%	417
	I kwartał 2023	16330	9.45%	155	11950	-1.16%	391
	II kwartał 2023	16280	-0.31%	120	11990	0.33%	361
Wzgórze Mickiewicza	II kwartał 2022	0		0	0		0
	III kwartał 2022	12990	0%	1	0		0
	IV kwartał 2022	12990	0%	1	0		0
	I kwartał 2023	12990	0%	1	0		0
	II kwartał 2023	12990	0%	3	0		0
Zakoniczyn	II kwartał 2022	9240		21	9960		81
	III kwartał 2022	9380	1.52%	39	9900	-0.6%	98
	IV kwartał 2022	9450	0.75%	42	10000	1.01%	71
	I kwartał 2023	9510	0.63%	24	10050	0.5%	95
	II kwartał 2023	9600	0.95%	27	9600	-4.48%	76
Zaspa	II kwartał 2022	0		0	12220		197
	III kwartał 2022	0		0	12930	5.81%	177
	IV kwartał 2022	15500		4	12910	-0.15%	176
	I kwartał 2023	0		0	12430	-3.72%	137
	II kwartał 2023	0		0	12650	1.77%	139
Żabianka	II kwartał 2022	0		0	12480		97
	III kwartał 2022	0		0	12260	-1.76%	125
	IV kwartał 2022	0		0	11690	-4.65%	128
	I kwartał 2023	0		0	11880	1.63%	103
	II kwartał 2023	0		0	12740	7.24%	86

GDYNIA

dzielnice	kwartał	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
		cena	zmiana	liczba ofert	cena	zmiana	liczba ofert
Babie Doly	II kwartał 2022	0		0	10940		7
	III kwartał 2022	0		0	11300	3.29%	4
	IV kwartał 2022	0		0	11020	-2.48%	7
	I kwartał 2023	0		0	10720	-2.72%	12
	II kwartał 2023	0		0	10800	0.75%	8
Chwarzno	II kwartał 2022	9740		1	11650		33
	III kwartał 2022	0		0	10950	-6.01%	41
	IV kwartał 2022	0		0	12420	13.42%	39
	I kwartał 2023	0		0	11590	-6.68%	41
	II kwartał 2023	8010		2	12220	5.44%	40
Chylonia	II kwartał 2022	9200		33	9070		90
	III kwartał 2022	9350	1.63%	20	9210	1.54%	101
	IV kwartał 2022	9530	1.93%	23	9240	0.33%	152
	I kwartał 2023	10690	12.17%	36	9070	-1.84%	146
Cisowa	II kwartał 2023	11120	4.02%	27	9160	0.99%	118
	II kwartał 2022	9600		3	8630		43
	III kwartał 2022	9100	-5.21%	3	8780	1.74%	42
	IV kwartał 2022	7930	-12.86%	2	8550	-2.62%	38
	I kwartał 2023	0		0	8470	-0.94%	41
II kwartał 2023	10500		7	8890	4.96%	49	

dzielnice	kwartał	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
		cena	zmiana	liczba ofert	cena	zmiana	liczba ofert
Dąbrowa	II kwartał 2022	11400		19	8900		46
	III kwartał 2022	11200	-1.75%	27	9120	2.47%	56
	IV kwartał 2022	10970	-2.05%	58	9820	7.68%	62
	I kwartał 2023	10320	-5.93%	70	8930	-9.06%	70
	II kwartał 2023	10500	1.74%	79	9720	8.85%	82
Demptowo	II kwartał 2022	0		0	8000		4
	III kwartał 2022	8000		1	8010	0.13%	7
	IV kwartał 2022	8000	0%	1	8960	11.86%	5
	I kwartał 2023	0		0	8000	-10.71%	7
	II kwartał 2023	11440		10	8100	1.25%	9
Działki Leśne	II kwartał 2022	15910		17	11110		65
	III kwartał 2022	15900	-0.06%	16	10890	-1.98%	69
	IV kwartał 2022	15900	0%	12	11080	1.74%	67
	I kwartał 2023	15890	-0.06%	5	11750	6.05%	85
	II kwartał 2023	15880	-0.06%	3	11480	-2.3%	66
Gdynia Port	II kwartał 2022	16040		11	5390		1
	III kwartał 2022	15530	-3.18%	10	21220	293.69%	3
	IV kwartał 2022	15530	0%	10	21220		1
	I kwartał 2023	15780	1.61%	8	0		0
	II kwartał 2023	15100	-4.31%	5	18650		2
Grabówek	II kwartał 2022	10600		1	9100		82
	III kwartał 2022	11000	3.77%	5	9720	6.81%	76
	IV kwartał 2022	12700	15.45%	10	9920	2.06%	57
	I kwartał 2023	12300	-3.15%	11	9710	-2.12%	61
	II kwartał 2023	12900	4.88%	11	10330	6.39%	65
Kamienna Góra	II kwartał 2022	0		0	15770		20
	III kwartał 2022	0		0	15520	-1.59%	22
	IV kwartał 2022	0		0	14920	-3.87%	34
	I kwartał 2023	0		0	14540	-2.55%	26
	II kwartał 2023	0		0	14520	-0.14%	26
Karwiny	II kwartał 2022	9900		21	8810		38
	III kwartał 2022	9090	-8.18%	22	9120	3.52%	60
	IV kwartał 2022	9090	0%	20	9000	-1.32%	46
	I kwartał 2023	9090	0%	13	9360	4%	68
	II kwartał 2023	8990	-1.1%	8	9170	-2.03%	63
Leszczynki	II kwartał 2022	15000		54	9800		36
	III kwartał 2022	14500	-3.33%	59	8930	-8.88%	25
	IV kwartał 2022	10150	-30%	25	8770	-1.79%	26
	I kwartał 2023	11290	11.23%	48	8980	2.39%	37
	II kwartał 2023	11560	2.39%	59	9530	6.12%	31
Mały Kack	II kwartał 2022	12240		67	13130		71
	III kwartał 2022	12440	1.63%	63	13720	4.49%	82
	IV kwartał 2022	12850	3.3%	37	13250	-3.43%	73
	I kwartał 2023	13020	1.32%	22	13340	0.68%	86
	II kwartał 2023	12990	-0.23%	24	12840	-3.75%	74
Obłuże	II kwartał 2022	8840		2	8380		59
	III kwartał 2022	8840	0%	2	8220	-1.91%	86
	IV kwartał 2022	9600	8.6%	1	7920	-3.65%	98
	I kwartał 2023	0		0	8260	4.29%	96
	II kwartał 2023	0		0	8480	2.66%	81
Oksywie	II kwartał 2022	8980		56	9770		75
	III kwartał 2022	9500	5.79%	21	10000	2.35%	60
	IV kwartał 2022	10230	7.68%	4	9980	-0.2%	77
	I kwartał 2023	10220	-0.1%	6	10510	5.31%	96
	II kwartał 2023	10150	-0.68%	5	9980	-5.04%	83

dzielnice	kwartał	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
		cena	zmiana	liczba ofert	cena	zmiana	liczba ofert
Orłowo	II kwartał 2022	15120		13	15560		62
	III kwartał 2022	16000	5.82%	15	15020	-3.47%	60
	IV kwartał 2022	15800	-1.25%	17	16200	7.86%	55
	I kwartał 2023	16420	3.92%	22	17490	7.96%	42
	II kwartał 2023	21060	28.26%	25	17670	1.03%	37
Pogórze	II kwartał 2022	8680		8	8560		49
	III kwartał 2022	8160	-5.99%	4	8600	0.47%	67
	IV kwartał 2022	8400	2.94%	7	8240	-4.19%	79
	I kwartał 2023	8600	2.38%	6	8080	-1.94%	76
	II kwartał 2023	9010	4.77%	8	8120	0.5%	78
Pustki Cisowskie	II kwartał 2022	7430		1	8000		21
	III kwartał 2022	0		0	8550	6.88%	33
	IV kwartał 2022	0		0	8540	-0.12%	34
	I kwartał 2023	9520		1	8220	-3.75%	17
	II kwartał 2023	0		0	9460	15.09%	18
Redłowo	II kwartał 2022	14150		36	13430		78
	III kwartał 2022	14690	3.82%	43	11980	-10.8%	73
	IV kwartał 2022	15120	2.93%	26	11600	-3.17%	72
	I kwartał 2023	14850	-1.79%	38	13000	12.07%	73
	II kwartał 2023	14850	0%	38	13750	5.77%	75
Gdynia Śródmieście	II kwartał 2022	17760		131	14300		145
	III kwartał 2022	17670	-0.51%	98	13780	-3.64%	150
	IV kwartał 2022	17390	-1.58%	105	13800	0.15%	155
	I kwartał 2023	17760	2.13%	94	13930	0.94%	157
	II kwartał 2023	17690	-0.39%	65	14370	3.16%	157
Wiczlino	II kwartał 2022	0		0	10980		66
	III kwartał 2022	8960		4	10790	-1.73%	68
	IV kwartał 2022	8960	0%	4	10760	-0.28%	83
	I kwartał 2023	8480	-5.36%	165	10830	0.65%	74
	II kwartał 2023	8540	0.71%	148	10690	-1.29%	87
Wielki Kack	II kwartał 2022	11080		2	10210		55
	III kwartał 2022	12480	12.64%	7	9790	-4.11%	46
	IV kwartał 2022	12480	0%	7	9860	0.72%	49
	I kwartał 2023	12480	0%	7	9990	1.32%	62
	II kwartał 2023	12480	0%	3	9980	-0.1%	91
Witomino	II kwartał 2022	11590		5	10150		76
	III kwartał 2022	11400	-1.64%	8	10240	0.89%	92
	IV kwartał 2022	11400	0%	6	10660	4.1%	106
	I kwartał 2023	11590	1.67%	5	10830	1.59%	110
	II kwartał 2023	11210	-3.28%	4	10490	-3.14%	99
Wzgórze św. Maksymiliana	II kwartał 2022	15000		48	11990		93
	III kwartał 2022	14500	-3.33%	37	12450	3.84%	114
	IV kwartał 2022	14500	0%	27	11880	-4.58%	102
	I kwartał 2023	18800	29.66%	24	12350	3.96%	107
	II kwartał 2023	16170	-13.99%	13	11910	-3.56%	111

SOPOT

dzielnice	kwartał	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
		cena	zmiana	liczba ofert	cena	zmiana	liczba ofert
Brodwino	II kwartał 2022	0		0	12380		16
	III kwartał 2022	0		0	12250	-1.05%	14
	IV kwartał 2022	0		0	12310	0.49%	21
	I kwartał 2023	0		0	12080	-1.87%	17
	II kwartał 2023	0		0	14960	23.84%	9
Dolny Sopot	II kwartał 2022	30000		3	17500		136
	III kwartał 2022	30000	0%	3	17420	-0.46%	134
	IV kwartał 2022	20130	-32.9%	6	17520	0.57%	134
	I kwartał 2023	20000	-0.65%	4	18120	3.42%	127
	II kwartał 2023	20000	0%	3	18320	1.1%	135
Górny Sopot	II kwartał 2022	21500		51	15070		79
	III kwartał 2022	21650	0.7%	54	14680	-2.59%	78
	IV kwartał 2022	21800	0.69%	61	14330	-2.38%	80
	I kwartał 2023	21500	-1.38%	71	14230	-0.7%	63
	II kwartał 2023	21500	0%	22	14950	5.06%	70
Kamienny Potok	II kwartał 2022	0		0	14590		32
	III kwartał 2022	0		0	15280	4.73%	33
	IV kwartał 2022	15750		1	14530	-4.91%	36
	I kwartał 2023	0		0	14220	-2.13%	50
	II kwartał 2023	0		0	14260	0.28%	39
Wyścigi / Karlikowo	II kwartał 2022	34700		12	17400		45
	III kwartał 2022	34700	0%	11	17400		42
	IV kwartał 2022	34710	0.03%	10	16770	-3.62%	45
	I kwartał 2023	34700	-0.03%	9	16770	0%	56
	II kwartał 2023	34850	0.43%	9	19770	17.89%	56

III. WYNAJEM MIESZKAŃ

Na rynku najmu w całym Trójmieście dostrzegalny jest **postępujący spadek liczby dostępnych ofert**.

O ile w kwartałach z przełomu 2022 i 2023 roku przyczyną takiego stanu było zainteresowanie najemców, którzy nie mogli sobie pozwolić na zakup mieszkania ze względu na niewystarczającą zdolność kredytową, to w II kwartale tego roku rozpoczął się sezon letni. Wiąże się to z wycofaniem ofert z najmu długoterminowego celem przeznaczenia ich na krótkoterminowe potrzeby turystów. W pewnym stopniu spadek liczby ofert lokali przeznaczonych na wynajem wynika także z wycofania z rynku najmu lokali, które właściciele tak naprawdę chcieli sprzedać. Po zwiększeniu dostępności kredytów mieszkaniowych okazało się to możliwe.

W ujęciu kwartał do kwartału ceny najmu, zarówno lokali mniejszych (1, 2-pokojowych) jak i większych (3 pokoje i więcej) w Gdańsku, Sopocie i Gdyni wzrosły, co musiało w naturalny sposób nastąpić w związku z ograniczeniem podaży.

GDAŃSK

	mieszkania 1, 2-pokojowe	zmiana	liczba ofert	mieszkania 3+ pokojowe	zmiana	liczba ofert
II kwartał 2022	2 800	12%	297	4 500	7.14%	158
III kwartał 2022	2 700	-3.57%	1 244	3 800	-15.56%	371
IV kwartał 2022	2 600	-3.7%	850	3 900	2.63%	357
I kwartał 2023	2 500	-3.85%	884	3 700	-5.13%	322
II kwartał 2023	2 700	8%	482	4 000	8.11%	229
		-3,57% rdr			-11,11% rdr	

GDYNIA

	mieszkania 1, 2-pokojowe	zmiana	liczba ofert	mieszkania 3+ pokojowe	zmiana	liczba ofert
II kwartał 2022	2 500	0%	105	3 500	-12.5%	79
III kwartał 2022	2 400	-4%	422	3 500	0%	175
IV kwartał 2022	2 400	0%	360	3 470	-0.86%	180
I kwartał 2023	2 300	-4.17%	357	3 400	-2.02%	207
II kwartał 2023	2 500	8.7%	171	4 000	17.65%	133
		0,00% rdr			14,29% rdr	

SOPOT

	mieszkania 1, 2-pokojowe	zmiana	liczba ofert	mieszkania 3+ pokojowe	zmiana	liczba ofert
II kwartał 2022	2 550	6.25%	30	5 900	31.11%	9
III kwartał 2022	2 500	-1.96%	235	3 580	-39.32%	134
IV kwartał 2022	2 500	0%	117	4 450	24.3%	62
I kwartał 2023	2 800	12%	39	5 900	32.58%	49
II kwartał 2023	3 000	7.14%	30	6 900	16.95%	43
		17,65% rdr			16,95% rdr	

METODOLOGIA

Analiza została wykonana na podstawie ofert zamieszczonych w serwisie ogłoszenia.trojmiasto.pl. Ceny m kw. podane w analizie to mediany ofertowych cen m kw. z usuniętymi wartościami odstającymi badane na koniec danego kwartału.

W raporcie za I kw. 2023 roku błędnie podano średnie arytmetyczne zamiast median.

KONTAKT

E.BUDNIK@TROJMIASTO.PL
+48 601 757 837