

RAPORT RYNKOWY

Suchanino, Gdańsk, województwo pomorskie (obszar, +1200 m)

Raport dla profilu: **Pośrednik nieruchomości**

Mediany cen transakcyjnych z RCN GUGiK plus cenniki ofertowe. Okres analizy: 2023-05-01 → 2026-05-21.

PROFIL

Pośrednik nieruchomości

OBSZAR

Gdańsk Suchanino

TRANSAKCJI

428

WYGENEROWANO

2026-06-01

Mediany dla całego okresu

LOKALE MIESZKALNE · RYNEK
PIERWOTNY

13 492 zł/m²

n=77 · P25-P75: 12 670 – 15 514 zł/m²

LOKALE MIESZKALNE · RYNEK
WTÓRNY

11 501 zł/m²

n=351 · P25-P75: 9 544 – 13 232 zł/m²

LOKALIZACJA · POZYCJA CENOWA

Okolica na tle szerszej okolicy (~2.5 km)

Czy wskazany obszar jest droższy czy tańszy od otoczenia. Mediana ścisłej okolicy (z raportu) vs mediana szerszej okolicy w promieniu ~2.5 km – liczone **tą samą metodą** z tych samych aktów notarialnych (RCN GUGiK).

SEGMENT	OKOLICA ZŁ/M ²	SZERSZA OKOLICA ZŁ/M ²	RÓŻNICA
Lokale mieszkalne · rynek pierwotny	13 492 (n=77)	12 763 (n=2234)	+6%
Lokale mieszkalne · rynek wtórny	11 501 (n=351)	11 995 (n=2144)	-4%

Dodatnia różnica = wskazana okolica jest droższa od otoczenia (lokalizacja premium); ujemna = tańsza. Szersza okolica obejmuje też ścisłą okolicę (porównanie do całego otoczenia).

JAK CZYTAĆ TEN RAPORT

Jak przygotowaliśmy te dane

Chcemy, żebyś wiedział, skąd biorą się liczby w tym raporcie i co z nimi zrobiliśmy. Krótko i bez żargonu:

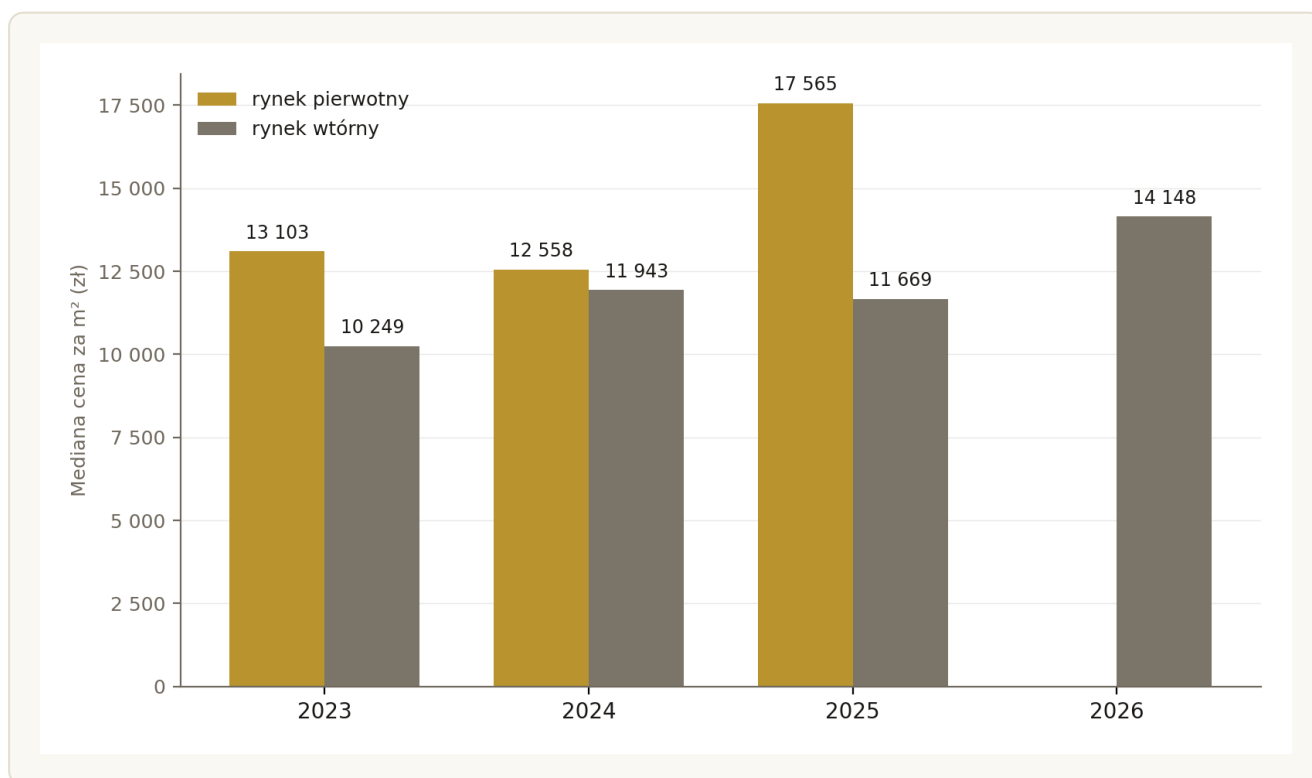
- Skąd dane.** Wszystkie liczby pochodzą z oficjalnych źródeł: aktów notarialnych w rządowym Rejestrze Cen Nieruchomości (GUGiK) – to realne ceny, za jakie nieruchomości się sprzedały – oraz z cenników deweloperów (dane.gov.pl). Niczego nie szacujemy „na oko”; każda liczba ma źródło.
- Zostawiamy tylko realne ceny rynkowe.** Z 815 transakcji znalezionych w okolicy odrzuciliśmy 10 o cenach nierynkowych – sprzedaż z bonifikatą od gminy, przetargi, licytacje komornicze czy sprzedaż rodzinną „za

złotówkę". Takie ceny zaniżałyby wynik i nie mówią nic o rynku. Usunęliśmy też 5 rekordów z oczywistym błędem w rejestrze.

3. **Liczymy dokładnie dla Twojej okolicy.** Bierzymy transakcje z zadanego promienia wokół wskazanego punktu.
4. **Pokazujemy medianę, nie średnią.** Mediana to „środkowa” cena: połowa transakcji była tańsza, połowa droższa. Jest odporna na pojedyncze skrajne przypadki – jeden bardzo drogi penthouse czy willa nie zawyżą wyniku, jak zrobiłaby to średnia. Dodatkowo odcinamy ~1% najbardziej odstających rekordów i liczymy każdą transakcję raz (bez duplikatów).

TREND CEN TRANSAKCYJNYCH

Jak zmieniały się REALNE ceny sprzedaży (rok do roku)



Co widzisz: mediana ceny za m² z **faktycznych transakcji** (akty notarialne zarejestrowane w Rejestrze Cen Nieruchomości GUGiK) w analizowanym obszarze, rok po roku. To **ceny, za które mieszkania naprawdę się sprzedały** – nie ceny ofertowe z ogłoszeń. Słupki: **rynek pierwotny** (nowe, od dewelopera) vs rynek wtórny (z drugiej ręki). Rosnące słupki = ceny w okolicy idą w górę.

SZCZEGÓŁY

Mediany w podziale rok × rynek × funkcja

ROK	FUNKCJA	RYNEK	MEDIANA ZŁ/M ²	P25	P75	N
2023	Lokale mieszkalne	rynek pierwotny	13 103	12 544	14 012	56
2024	Lokale mieszkalne	rynek pierwotny	12 558	11 271	13 411	3
2025	Lokale mieszkalne	rynek pierwotny	17 565	16 642	17 913	18
2023	Lokale mieszkalne	rynek wtórny	10 249	8 735	12 090	92
2024	Lokale mieszkalne	rynek wtórny	11 943	10 398	13 314	126
2025	Lokale mieszkalne	rynek wtórny	11 669	9 786	13 829	125
2026	Lokale mieszkalne	rynek wtórny	14 148	10 815	15 992	8

DYNAMIKA · ROK DO ROKU

Zmiana median cen (R/R)

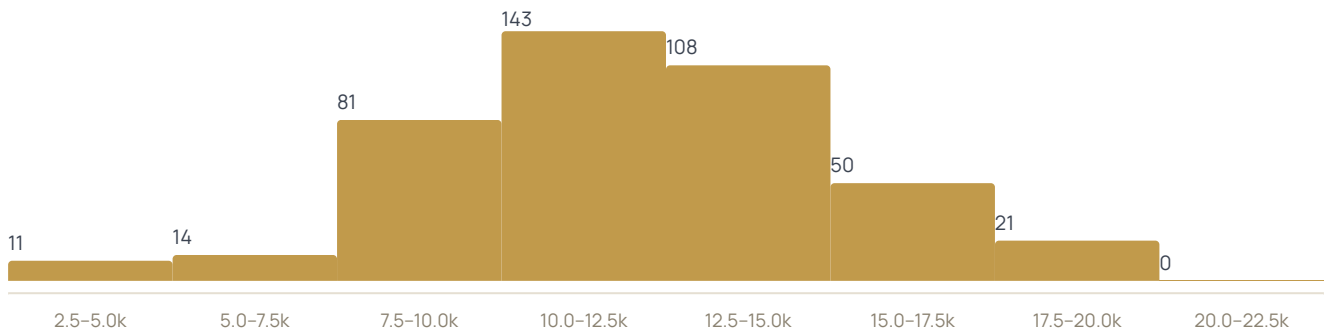
Procentowa zmiana mediany ceny za m² względem poprzedniego roku — pokazuje kierunek i tempo rynku w analizowanym obszarze.

OKRES	FUNKCJA	RYNEK	MEDIANA → MEDIANA	R/R
2023 → 2024	Lokale mieszkalne	wtórny	10 249 → 11 943	+16.5%
2024 → 2025	Lokale mieszkalne	wtórny	11 943 → 11 669	-2.3%
2025 → 2026	Lokale mieszkalne	wtórny	11 669 → 14 148	+21.2%

ROZKŁAD CEN

Histogram cen zł/m²

Liczba transakcji w przedziałach ceny za m². Wąski, wysoki słupek = jednorodny rynek; rozstrzelony = duże zróżnicowanie. Mediana: **11 936 zł/m²**.



STRUKTURA · WIELKOŚĆ LOKALI

Ceny wg liczby izb

Rozkład transakcji mieszkalnych według liczby izb. Pokazuje, jakie metraże dominują w okolicy i jak liczba izb wpływa na cenę za m².

LICZBA IZB	TRANSAKCJI	UDZIAŁ	MEDIANA METRAŻU	MEDIANA ZŁ/M ²
1 izba	5	1.5%	29.4 m ²	16 336
2 izby	68	19.8%	35.9 m ²	13 950
3 izby	117	34.1%	48.9 m ²	12 023
4 izby	120	35.0%	56.1 m ²	10 384
5+ izb	33	9.6%	66.7 m ²	9 698

Czym jest „izba”: Wg definicji GUS izba to pomieszczenie oddzielone stałymi ścianami (od podłogi do sufitu), o powierzchni co najmniej 4 m², z bezpośrednim oświetleniem dziennym (oknem). Izbą jest **zarówno pokój, jak i kuchnia** spełniająca te kryteria – dlatego liczba izb jest zwykle o jeden większa niż liczba pokoi. Aneks kuchenny będący częścią salonu nie jest osobną izbą; łazienki, WC, przedpokoje, garderoby i spiżarnie nie są izbami.

Uwaga o źródle. Liczba izb pochodzi z rejestru cen nieruchomości (RCN GUGiK) i jest wpisywana przez zgłaszającego transakcję (notariusza / stronę aktu). Nie mamy gwarancji, że w każdym przypadku zastosowano powyższą definicję – wartość traktuj jako orientacyjną.

Metraż lokali mieszkalnych: mediana **53.0 m²**, średnia 53.9 m², typowy zakres (P25–P75) 42.4–63.1 m² (n=428).

STRUKTURA · METRAŻ A CENA ZA M²

Cena za m² wg wielkości lokalu

Mniejsze lokale mają zwykle **wyższą cenę za m²** niż duże – przy tej samej okolicy. Ta tabela pokazuje to wprost: gdy wyceniasz konkretny lokal, sięgnij do wiersza pasującego do jego metrażu, zamiast do średniej dla całej okolicy.

WIELKOŚĆ LOKALU	TRANSAKCJI	UDZIAŁ	MEDIANA METRAŻU	MEDIANA ZŁ/M ²
do 40 m ²	66	15.4%	31.1 m ²	13 018
40-55 m ²	164	38.3%	46.9 m ²	12 007
55-70 m ²	142	33.2%	60.9 m ²	11 270
70 m ² i więcej	56	13.1%	75.0 m ²	11 536

PORÓWNYWALNE TRANSAKCJE · DANE ŹRÓDŁOWE

Transakcje najbliższe wskazanej lokalizacji

20 transakcji porównawczych najbliższych wskazanemu punktowi (wybrane wg odległości, ułożone od najnowszej transakcji) – z 428 dostępnych w obszarze. Pełne dane (wszystkie transakcje) w pliku CSV pobieranym razem z PDF.

DATA AKTU	ADRES	FUNKCJA	RYNEK	POW.	CENA BRUTTO	ZŁ / M ²
2025-12-18	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 5 · lok. 54	mieszk.	rynek wtórny	31 m ²	400 000 zł	12 928
2025-12-11	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 24	mieszk.	rynek wtórny	42 m ²	540 000 zł	12 730
2025-11-26	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 5 · lok. 3	mieszk.	rynek wtórny	31 m ²	365 000 zł	11 797
2025-11-17	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 5 · lok. 6	mieszk.	rynek wtórny	42 m ²	470 000 zł	11 080
2025-11-14	Gdańsk, ul. Niccola Paganiniego 17 · lok. 22	mieszk.	rynek wtórny	49 m ²	568 000 zł	11 630
2025-10-28	Gdańsk, ul. Otwarta 2 · lok. 6	mieszk.	rynek wtórny	53 m ²	620 000 zł	11 747

DATA AKTU	ADRES	FUNKCJA	RYNEK	POW.	CENA BRUTTO	ZŁ / M ²
2025-10-18	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 82	mieszk.	rynek wtórny	56 m ²	550 000 zł	9 800
2025-08-27	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 73	mieszk.	rynek wtórny	56 m ²	625 000 zł	11 137
2025-08-12	Gdańsk, ul. Niccola Paganiniego 9 · lok. 32	mieszk.	rynek wtórny	53 m ²	400 000 zł	7 579
2025-07-23	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 87	mieszk.	rynek wtórny	31 m ²	414 000 zł	13 381
2025-05-27	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 83	mieszk.	rynek wtórny	42 m ²	495 000 zł	11 669
2024-11-15	Gdańsk, ul. Niccola Paganiniego 11 · lok. 4	mieszk.	rynek wtórny	52 m ²	678 000 zł	12 949
2024-10-04	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 74	mieszk.	rynek wtórny	31 m ²	450 000 zł	14 544
2024-07-16	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 77	mieszk.	rynek wtórny	31 m ²	420 000 zł	13 575
2024-07-05	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 67	mieszk.	rynek wtórny	42 m ²	585 000 zł	13 791
2024-05-29	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 79	mieszk.	rynek wtórny	56 m ²	705 000 zł	12 562
2024-04-24	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 51	mieszk.	rynek wtórny	42 m ²	567 000 zł	13 366
2024-01-22	Gdańsk, ul. Niccola Paganiniego 9 · lok. 25	mieszk.	rynek wtórny	42 m ²	515 000 zł	12 288
2023-12-21	Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · lok. 7	mieszk.	rynek wtórny	56 m ²	635 000 zł	11 315
2023-07-03	Gdańsk, ul. Niccola Paganiniego 9 · lok. 5	mieszk.	rynek wtórny	55 m ²	570 000 zł	10 335

Metraż oferty i porównanie cennik vs akt notarialny

	OFERTA DEWELOPERA	TRANSAKCJA (AKT)	RÓŻNICA
Mediana ceny zł/m ² (rynek pierwotny)	–	13 492	–
Mediana metrażu	–	53 m ²	–

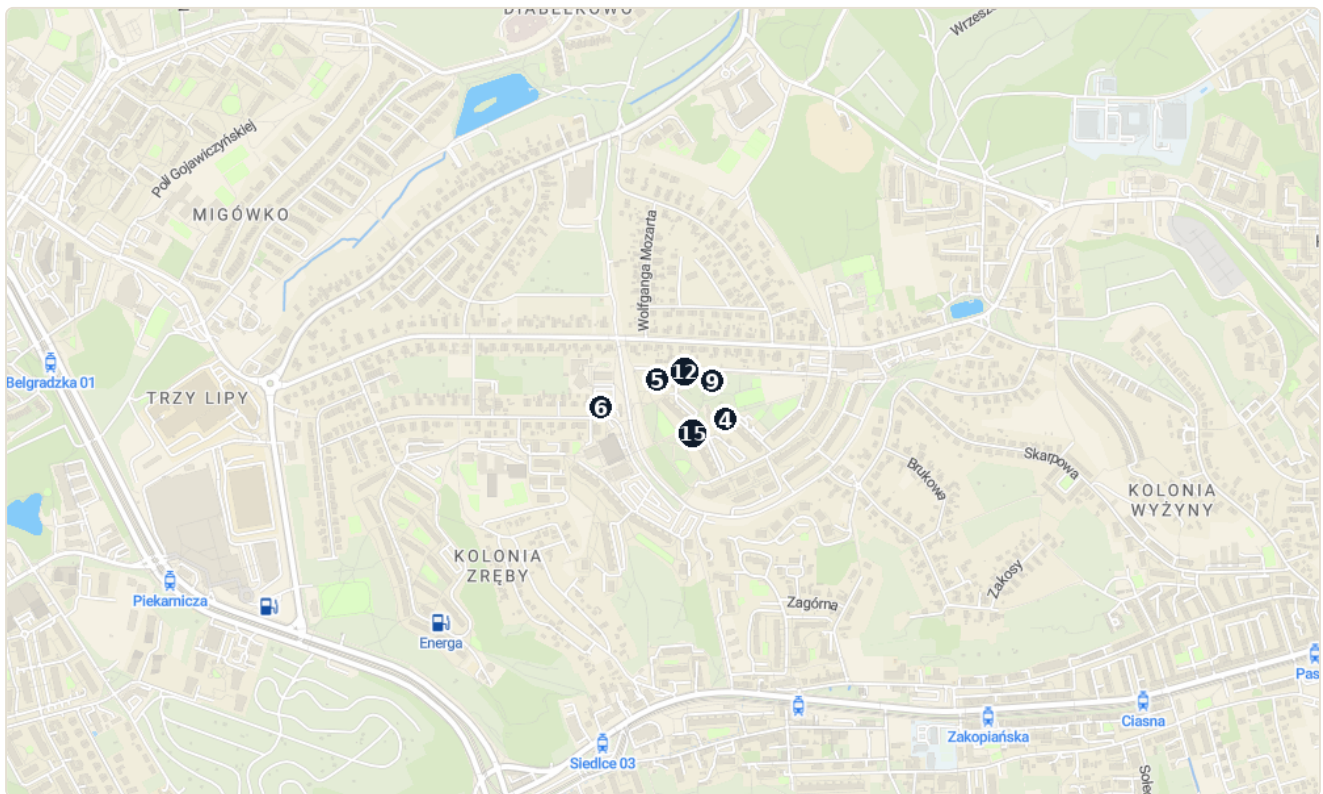
Oferta = mediana cenników deweloperów (dane.gov.pl, ust. 19b). **Transakcja** = mediana cen z aktów notarialnych (RCN GUGiK), rynek pierwotny mieszkalny. Różnica pokazuje lukę między ceną z cennika a realnie zapłaconą.

Tylko rynek pierwotny. Porównanie oferta–transakcja dotyczy wyłącznie rynku pierwotnego, ponieważ jedynym publicznym źródłem cen ofertowych są obowiązkowe cenniki deweloperów (dane.gov.pl, ust. 19b). Dla **rynku wtórnego** nie istnieje oficjalny, publiczny rejestr cen ofertowych – ogłoszenia z portali nie są źródłem urzędowym, więc analogicznego zestawienia dla mieszkań z drugiej ręki nie wykonujemy. Ceny transakcyjne rynku wtórnego znajdziesz w pozostałych sekcjach raportu.

LOKALIZACJA · MAPA

Adresy z raportu na mapie

Wszystkie pozycje pokazane w tym raporcie naniesione na mapę okolicy. ● akty notarialne (15) · ● inwestycje deweloperskie (0)



● Akty notarialne

1. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 5 · 12 928 zł/m²
2. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · 12 730 zł/m²
3. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 5 · 11 797 zł/m²
4. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 5 · 11 080 zł/m²
5. Gdańsk, ul. Niccola Paganiniego 17 · 11 630 zł/m²
6. Gdańsk, ul. Otwarta 2 · 11 747 zł/m²
7. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · 9800 zł/m²
8. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · 11 137 zł/m²
9. Gdańsk, ul. Niccola Paganiniego 9 · 7579 zł/m²
10. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · 13 381 zł/m²
11. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · 11 669 zł/m²
12. Gdańsk, ul. Niccola Paganiniego 11 · 12 949 zł/m²
13. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · 14 544 zł/m²
14. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · 13 575 zł/m²
15. Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9 · 13 791 zł/m²

Pinezki: lokalizacje geokodowane z adresów transakcji (RCN) i inwestycji (dane.gov.pl). Pozycje przybliżone do poziomu adresu.

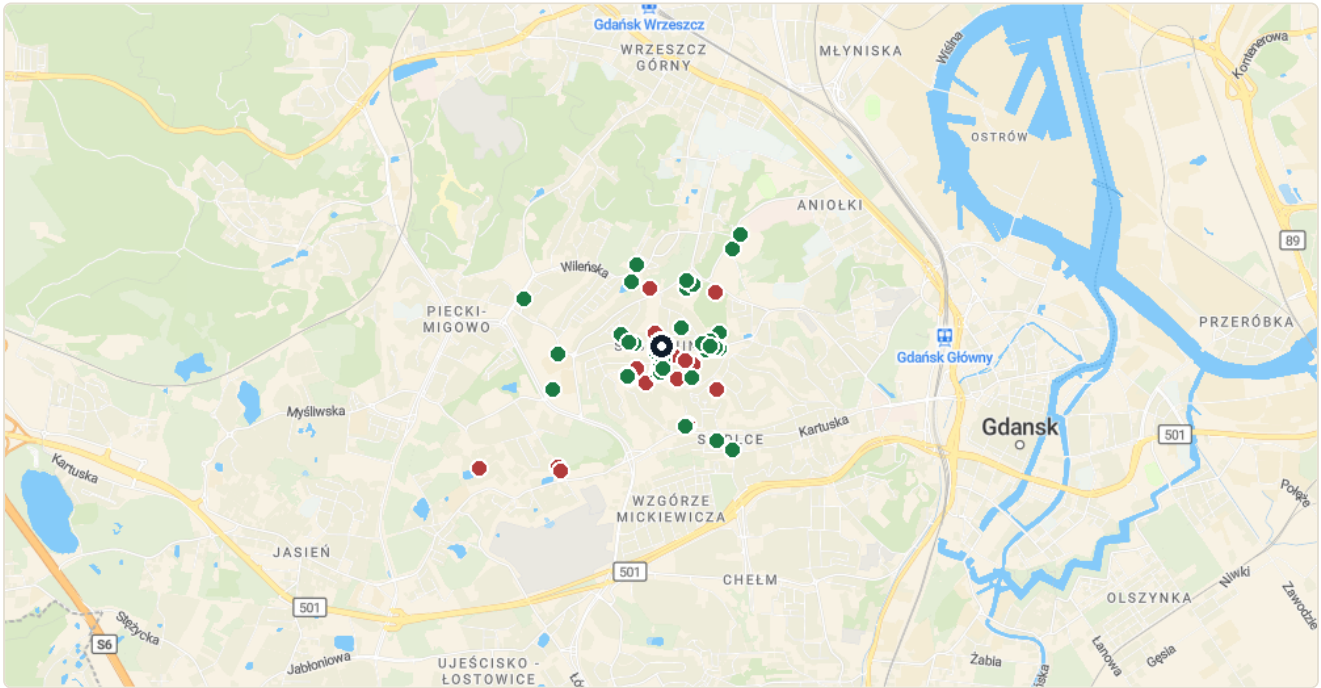
LOKALIZACJA · OKOLICA

Okolica — uciążliwości i udogodnienia

Zagrożenie powodziowe: w tym punkcie nie odnotowano obszaru zagrożenia powodzią w mapach ISOK.
Brak danych nie jest gwarancją braku ryzyka — mapy ISOK obejmują rzeki objęte analizą, nie każdy ciek.
Źródło: Mapy zagrożenia powodziowego — Wody Polskie / ISOK.

Jakość powietrza: najbliższa stacja pomiarowa GIOŚ — **Gdańsk, ul. Powstańców Warszawskich** (1.8 km).
Ostatni indeks: **Brak indeksu** (stan na 2026-06-01 18:20:16).
To pomiar **chwilowy** — jakość powietrza zmienia się w ciągu doby i sezonowo (zimą gorsza, sezon grzewczy). Źródło: Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ).

Obiekty w najbliższym otoczeniu wskazanego punktu (odległość najbliższego w linii prostej). ● potencjalne uciążliwości · ● udogodnienia · ● wskazany adres



● **Potencjalne uciążliwości**

● **Udogodnienia**

Słup / stacja energetyczna · 7	132 m Szkoła · 13	378 m
Wysypisko / składowisko · 3	1.4 km Przedszkole / żłobek · 4	226 m
Teren przemysłowy · 9	113 m Sklep / supermarket · 18	194 m
	Apteka · 6	74 m
	Przychodnia / szpital · 17	72 m
	Park / tereny zielone · 2	590 m
	Komunikacja publiczna · 22	114 m

Brak obiektu na liście nie oznacza, że go nie ma – pokazujemy dane z bazy OpenStreetMap. Źródło danych o otoczeniu: © autorzy OpenStreetMap (licencja ODbL).

BONUS · AKTYWNOŚĆ RYNKU

Rotacja w okolicy (≤ 500 m)

Jak często w pobliżu mieszkania zmieniają właściciela. Liczymy **wyłącznie rynek wtórny** – nowa inwestycja deweloperska to nie rotacja.

W promieniu 500 m: **85 sprzedaży wtórnych** w 18 budynkach (z co najmniej 2 transakcjami), w tym **29 w ostatnich 12 miesiącach**.

Budynki ze wzmożoną rotacją (stary zasób)

ADRES	ODLEGŁOŚĆ	SPRZEDAŻY WTÓRNYCH	W 12 MIES.
Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 9	233 m	11	5
Gdańsk, ul. Franciszka Liszta 2	422 m	5	3
Gdańsk, ul. Macieja Kamieńskiego 5	265 m	3	3

Jak to czytać: liczymy wyłącznie transakcje rynku wtórnego z RCN GUGiK. Wzmożona rotacja może oznaczać atrakcyjną, płynną lokalizację – albo powód, by dopytać. Nie znamy liczby lokali w budynku, więc podajemy liczby bezwzględne, nie procent wymiany.

METODOLOGIA · DOBÓR DANYCH

Transakcje porównawcze

Dane RCN GUGiK są udostępniane w prostokątnym wycinku mapy obejmującym także sąsiednie obszary. Każdą transakcję zgeokodowaliśmy z dokładnością do numeru budynku (GUGiK UUG) i przypisaliśmy do zadanego promienia od wskazanego punktu.

W granicach promienia znaleziono wystarczającą liczbę transakcji dla każdego raportowanego rynku – statystyki liczone są wyłącznie z nich, bez sięgania do sąsiednich obszarów.

Dodatkowo 24 transakcji bez możliwości geokodowania zachowano w analizie (adres niejednoznaczny – mogą leżeć w obszarze).

LEGENDA

Jak czytać statystyki

Mediana	Wartość środkowa rozkładu cen – 50% transakcji ma cenę niższą, 50% wyższą. Stosujemy zamiast średniej arytmetycznej, bo średnia jest zniekształcana przez pojedyncze ekstrema (np. penthouse za 2 mln zaniża obraz).
P25 (kwartył dolny)	Cena, poniżej której znajduje się 25% transakcji. Bliska "tańszej połowie rynku".
P75 (kwartył górny)	Cena, poniżej której znajduje się 75% transakcji (czyli 25% droższych jest powyżej). Bliska "droższej połowie rynku".

P25-P75 (rozstęp międzykwartylowy)	Zakres środkowych 50% transakcji. Wąski rozstęp = jednorodna oferta cenowa. Szeroki = duże zróżnicowanie (np. wykończony deweloperski vs do remontu).
N	Liczba transakcji w danej grupie (rok / rynek / funkcja lokalu). Im wyższe N, tym bardziej wiarygodna mediana. $N < 5$ – wynik orientacyjny.
R/R (rok do roku)	Procentowa zmiana mediany względem analogicznego okresu rok wcześniej. Np. +12% R/R = wzrost cen o 12% w ciągu 12 miesięcy.
Rynek pierwotny / wtórny	Pierwotny – sprzedaż od dewelopera (nowe lokale). Wtórny – między osobami prywatnymi (używane). Ceny pierwotnego są typowo 10–20% wyższe.

PODSUMOWANIE DLA KLIENTA

Komentarz do raportu

W tej okolicy typowy metr kwadratowy mieszkania używanego, kupowanego z drugiej ręki, kosztował w badanym okresie około 11 500 zł – to tak zwana mediana, czyli cena środkowa, przy której połowa transakcji była tańsza, a połowa droższa. Dla mieszkania o powierzchni 50 metrów kwadratowych oznacza to orientacyjnie około 575 000 zł. Mieszkania nowe, kupowane bezpośrednio od dewelopera, były wyraźnie droższe – ich mediana wyniosła około 13 500 zł za metr, co przy tym samym 50-metrowym mieszkaniu daje orientacyjnie około 675 000 zł. Różnica między nowym a używanym to więc mniej więcej 100 000 zł na takim mieszkaniu.

Jeśli chodzi o to, jak ceny zmieniały się w czasie, obraz jest niejednorodny. Na rynku używanym ceny rosły wyraźnie między 2023 a 2024 rokiem – w ciągu roku wzrosły o około 16,5%. W 2025 roku niemal się zatrzymały, a nawet lekko spadły o około 2%. Pierwsze transakcje z 2026 roku sugerują ponowny wzrost – o około 21% w stosunku do 2025 roku, choć warto wiedzieć, że ta ostatnia liczba opiera się zaledwie na ośmiu aktach notarialnych, więc należy ją traktować ostrożnie. Na rynku nowych mieszkań dane są mniej stabilne – liczba transakcji w poszczególnych latach była niewielka, co sprawia, że odczyty mogą być mniej reprezentatywne i trudniej wyciągać z nich pewne wnioski.

Warto też pamiętać, że wszystkie te liczby pochodzą z rzeczywistych aktów notarialnych, czyli cen faktycznie zapłaconych – nie z ogłoszeń, gdzie sprzedający często wyceniają mieszkania wyżej, niż ostatecznie udaje się uzyskać. To rzetelna podstawa do rozmowy o

cenie, choć każde mieszkanie jest inne i ostateczna wartość zawsze zależy od jego konkretnego stanu, piętra czy układu.

Źródło danych: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (Rejestr Cen Nieruchomości), dane.gov.pl (cenniki ofertowe deweloperów – art. 19b ustawy z 20 maja 2021 r.). Uwzględniamy wyłącznie transakcje wolnorynkowe – pomijamy sprzedaż z bonifikatą, przetargową, bezprzetargową i egzekucyjną (ceny nierynkowe zaniżające medianę). Liczby w raporcie są agregatami z publicznych baz danych i mają charakter informacyjny. Raport nie zastępuje operatu szacunkowego wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Raport wygenerowany: 2026-06-01T16:47:20.710Z

Sygnatura: [67dbff36-6858-4622-84e4-b06717dd9d91](#)