



RAPORT ROCZNY 2019

RYNEK MIESZKANIOWY W ŁÓDZI



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ przyjmowanie wyciągów z operatów szacunkowych;
- ✗ prowadzenie ewidencji wartości nieruchomości w oparciu o wyciągi operatów szacunkowych;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ uczestnictwo w przygotowywaniu wymagań do specyfikacji zamówień publicznych oraz umów w zakresie prowadzonych inwestycji.

Zespół analiz:

- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Arkadiusz Szymaniak

SPIIS TREŚCI

5	Wprowadzenie
6	Sytuacja społeczno-gospodarcza
10	Nawiązanie do poprzednich lat
12	Ceny na rynku mieszkaniowym
22	Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań
30	Sposób finansowania zakupu mieszkania
31	Profil zbywcy nieruchomości
32	Profil nabywcy nieruchomości
33	Łódzcy deweloperzy

WPROWADZENIE

Raport – „Rynek mieszkaniowy w Łodzi w 2019 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2019 r. Celem niniejszego opracowania jest ukazanie informacji na temat aktualnej sytuacji na rynku lokali mieszkalnych w Łodzi, jak również lokalnych uwarunkowań wraz z bieżącymi danymi na temat transakcji wolnorynkowych zawartych w badanym okresie czasu. Ze względu na zmienność zachowań na łódzkim rynku nieruchomości przedstawiono także główne parametry na przestrzeni ostatnich trzech lat.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z bazy Ewidencja Gruntów, Budynków i Lokali prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji oraz uzupełniono danymi pozyskanymi podczas analizy treści aktów notarialnych. Za transakcje wolnorynkowe uznano takie, w których strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej. Natomiast uwzględnione nie zostały: sprzedaże lokalu na rzecz najemcy, sprzedaże z bonifikatą, zamiany lokalu na inny, darowizny oraz przeniesienia prawa własności do lokalu w zamian za zwolnienie z długu.

W części głównej Raportu przedstawiono uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu zarówno dla rynku pierwotnego (RP), jak i wtórnego (RW). W analizie podano również średnią cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odchyleniem standardowym, medianę i przedział dominanty. Pokazano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² a strukturą lokalu mieszkalnego, a także jego położeniem w budynku. Ponadto omówiono odnotowany sposób finansowania zakupu lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym oraz sporządzono profil zbywcy i nabywcy nieruchomości.

W analizach cen średnich lokali nie uwzględniano żadnych dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT (8%).

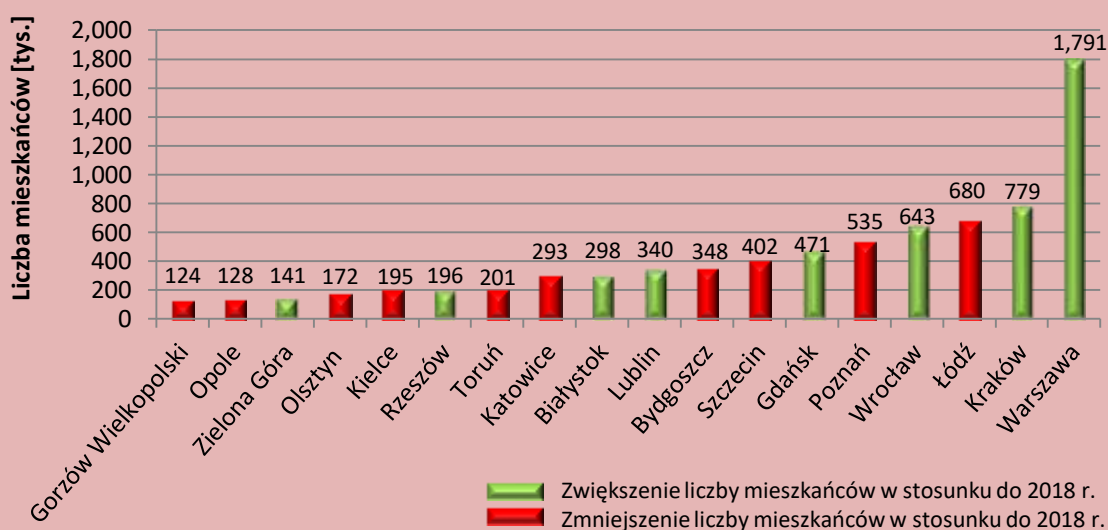
Treść niniejszego raportu i/lub jego fragmenty mogą być powielane i rozpowszechniane pod warunkiem wskazania jego źródła oraz podmiotu, któremu przysługują prawa autorskie.

SYTUACJA SPOŁECZNO GOSPODARCZA

LICZBA LUDNOŚCI

Na koniec grudnia 2019 r. w Polsce mieszkało **38 382 576 osób** i w stosunku do ostatniego miesiąca poprzedniego roku liczba ta zmniejszyła się o 0,074%. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje trzecie miejsce, z liczbą mieszkańców wynoszącą **679 941 osób**, która zmniejszyła się o 0,78% w stosunku do grudnia 2018 r.

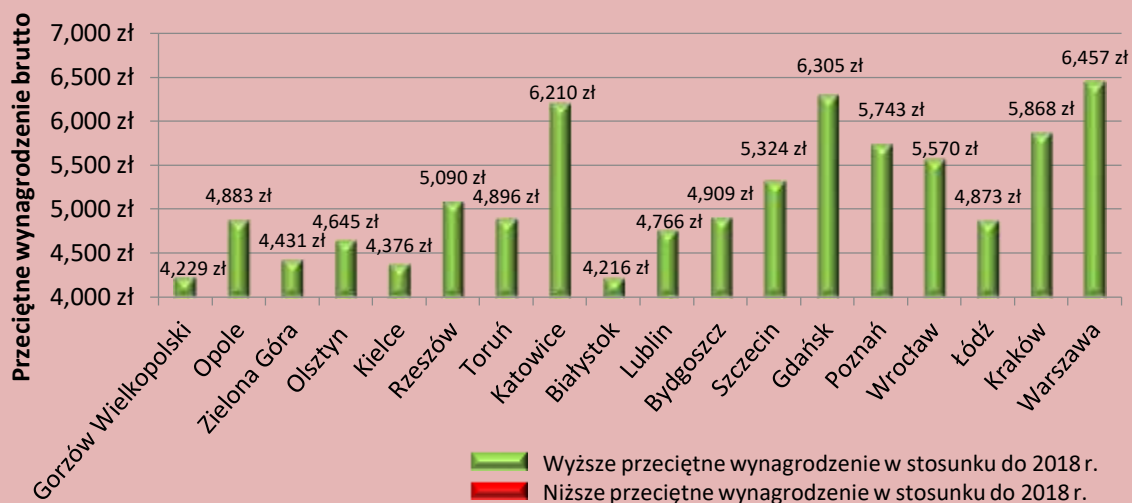
Liczba mieszkańców miast wojewódzkich na koniec 2019 r.



INFLACJA, STOPA REFERENCYJNA NBP, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE

Polska, na koniec 2019 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła **3,4%** (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 1,1%). Stopa referencyjna NBP równała się **1,5%** (stopa obowiązująca od marca 2015 r.). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2019 r. (dane GUS) wynosiło **5 169 zł**, zaś w Łodzi było niższe i równało się **4 873 zł**. Wśród 18 miast wojewódzkich Łódź zajmowała 12 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach między Łodzią a Białymstokiem, gdzie wynagrodzenia były najniższe, wynosiła 657 zł, natomiast między Łodzią a Warszawą – gdzie w badanym okresie wynagrodzenia były najwyższe – różnice w przeciętnych zarobkach równały się 1 584 zł.

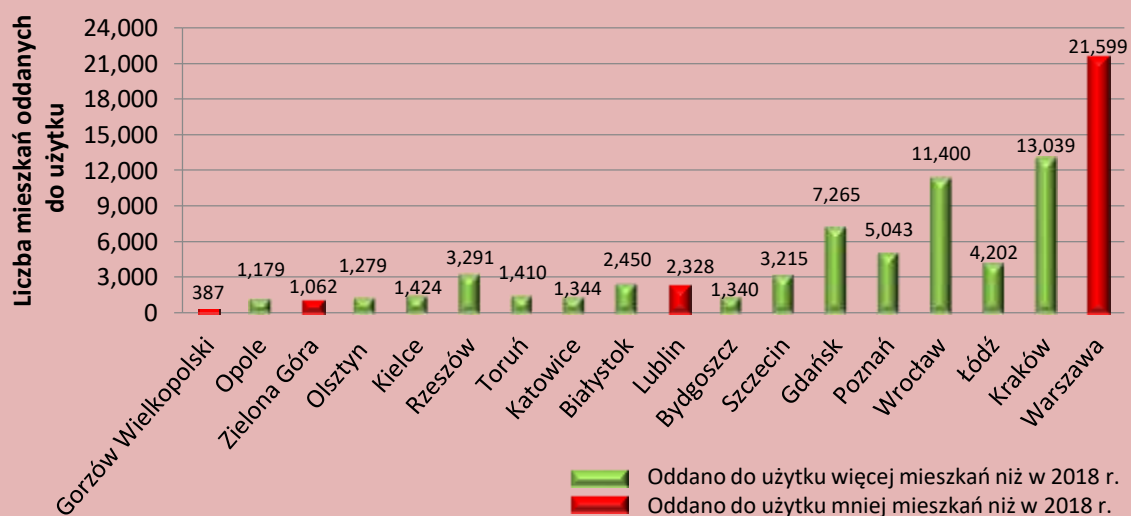
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w miastach wojewódzkich w 2019 r.



MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA

W 2019 r. w Polsce oddano do użytku **207 425 mieszkań** (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zwiększyła się o 22 362 (185 063 w 2018 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 6 miejsce z liczbą **4 202 lokali** mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (2 800 mieszkań w 2018 r.), co stanowiło 2,03% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2019 r.

Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2019 r.

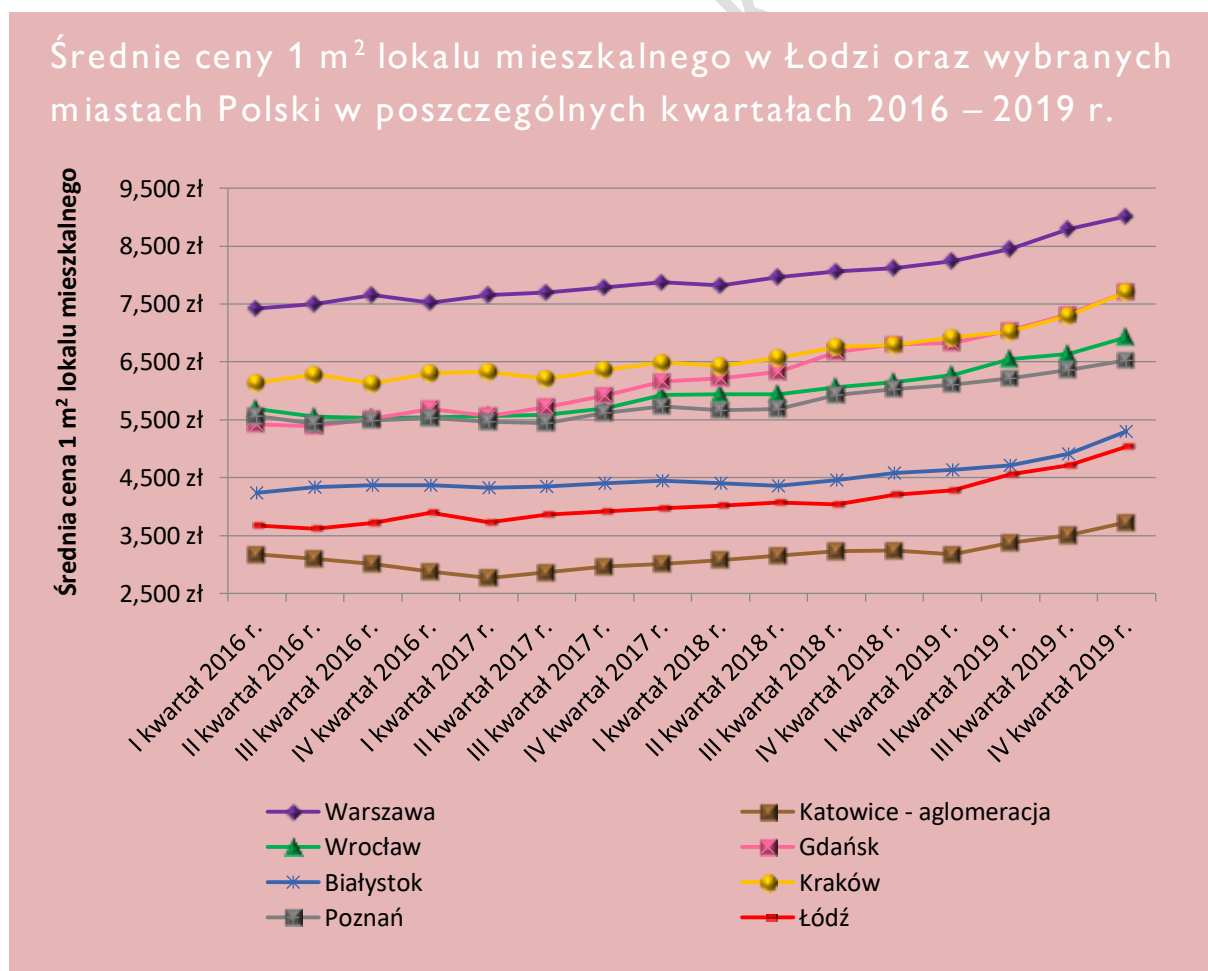


BEZROBOCIE, PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ

Stopa bezrobocia (dane GUS) osiągała maksymalne wartości w styczniu i w lutym (6,1%). Najniższą wartość zarejestrowano w październiku (5,0%), natomiast rok zakończył się z wartością 5,2%. W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła 5,4%, a w Łodzi **4,7%** i była o 0,8% niższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2019 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było **16,9 tys.** bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 12,4% niższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (19,3 tys.). Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2018 r. (92 537), zwiększyła o 1,71% i wynosiła **94 115**.

ŚREDNIE CENY 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO W WYBRANYCH MIASTACH¹

Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2019 r. były niższe od cen osiągniętych w dużych miastach w Polsce – wyjątkiem aglomeracja katowicka. Jednakże porównując ceny z końca 2019 r. z cenami uzyskanymi w IV kwartale 2018 r. można zaobserwować, że w Łodzi wzrosły one w ciągu roku aż o **19,9% (836 zł)**.



¹ Dane uzyskane z Raportu AMRON – SARFiN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” – 4/2019.

KOSZT ODTWORZENIA

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący dla IV kwartału 2019 r. oraz I kwartału 2020 r. wynosił dla Łodzi **4 201 zł** (dla II i III kwartału 2019 r. – 4 075 zł, natomiast dla IV kwartału 2018 r. i I kwartału 2019 r. – 3 976 zł).

Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2016 – 2019

WSKAŹNIK	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
Inflacja CPI (stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100)	100,8	102,1 ↑	101,1 ↓	103,4 ↑
Liczba mieszkańców	696 503	690 422 ↓	685 285 ↓	679 941 ↓
Podmioty gospodarki narodowej	92 711	93 448 ↑	92 537 ↓	94 115 ↑
Bezrobotni zarejestrowani w UP (tys., stan na 31.12.)	26,9	21,9 ↓	19,3 ↓	16,9 ↓
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	7,9%	6,3% ↓	5,5% ↓	4,7% ↓
Mieszkania oddane do użytkowania	2 066	2 520 ↑	2 800 ↑	4 202 ↑

© Łódzki

NAWIĄZANIE DO POPRZEDNICH LAT

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA

W celu zobrazowania jak kształtował się łódzki rynek mieszkalnych nieruchomości lokalowych w trzech minionych latach warto przedstawić najważniejsze parametry, które go modelowały. Analiza ta pozwala na następujące spostrzeżenia:

- ✓ **średnia cena 1 m²** lokalu rośnie z roku na rok – zaobserwowany wzrost wynosi 28% - z 3 666 zł do 4 696 zł. Cena w 2019 r. (4 696 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 505 zł/m². W przypadku **statystycznego lokalu** cena wzrosła o 20% z 185 704 zł do 223 255 zł.
- ✓ przez cztery lata **średnia cena 1 m² na rynku pierwotnym** wzrosła o 11% - z 4 339 zł do 4 812 zł. Można zaobserwować, że najniższa cena nowego lokalu została odnotowana w 2016 r. (246 898 zł), natomiast swoją najwyższą wartość osiągnęła w 2018 r. (258 895 zł).
- ✓ w latach 2016 - 2019 **na rynku wtórnym** można zaobserwować wzrost o ponad 30%, zarówno średniej ceny 1 m² (z 3 367 zł do 4 657 zł), jak i statystycznego lokalu (z 158 484 zł do 211 542 zł).
- ✓ w 2016 r. i 2017 r. **maksymalna cena 1 m²** wyniosła 13 000 zł i została uzyskana ze sprzedaży na rynku wtórnym lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku Solaris na Śródmieściu. **Najwyższą cenę całego lokalu** uzyskano przy sprzedaży ww. mieszkania w 2016 r. – 1 706 250 zł. Nawiązując do najniższej maksymalnej ceny całego lokalu to została odnotowana w 2018 r. (805 000 zł) na rynku wtórnym ze sprzedaży lokalu znajdującego się na Bałutach.
- ✓ **największą średnią powierzchnię** użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w 2016 r. (50,04 m²), natomiast najmniejszą w 2019 r. (47,87 m²). Sprzedaż **największego lokalu mieszkalnego** (227,90 m²) nastąpiła w II kwartale 2017 r. na rynku pierwotnym w dzielnicy Śródmieście (deweloper Maxbud IV – inwestycja przy ul. Sienkiewicza).

Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach
2016 – 2019 (dla RP i RW) w Łodzi

PARAMETRY		2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
średnia cena	1 m ²	3 666 zł	3 912 zł ↑	4 191 zł ↑	4 696 zł ↑
	statystyczny lokal	185 704 zł	194 271 zł ↑	206 509 zł ↑	223 255 zł ↑
średnia cena rynek pierwotny	1 m ²	4 339 zł	4 412 zł ↑	4 496 zł ↑	4 812 zł ↑
	statystyczny lokal	246 898 zł	250 706 zł ↑	258 895 zł ↑	258 246 zł ↓
średnia cena rynek wtórny	1 m ²	3 367 zł	3 669 zł ↑	4 081 zł ↑	4 657 zł ↑
	statystyczny lokal	158 484 zł	166 943 zł ↑	187 585 zł ↑	211 542 zł ↑
maksymalna cena	1 m ²	13 000 zł	13 000 zł ↔	9 058 zł ↓	11 082 zł ↑
	statystyczny lokal	1 706 250 zł	928 824 zł ↓	805 000 zł ↓	1 048 707 zł ↑
średnia powierzchnia		50,04 m ²	49,57 m ² ↓	49,65 m ² ↑	47,87 m ² ↓
powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości		224,71 m ²	227,90 m ² ↑	225,26 m ² ↓	172,42 m ² ↓

CENY NA RYNKU MIESZKANIOWYM

WYSOKOŚĆ CEN 1 M²

Średnia cena zakupu 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2019 r. wyniosła **4 696 zł** i w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosła o 505 zł.

4 480 zł

I kwartał 2019 r.

4 584 zł

II kwartał 2019 r.

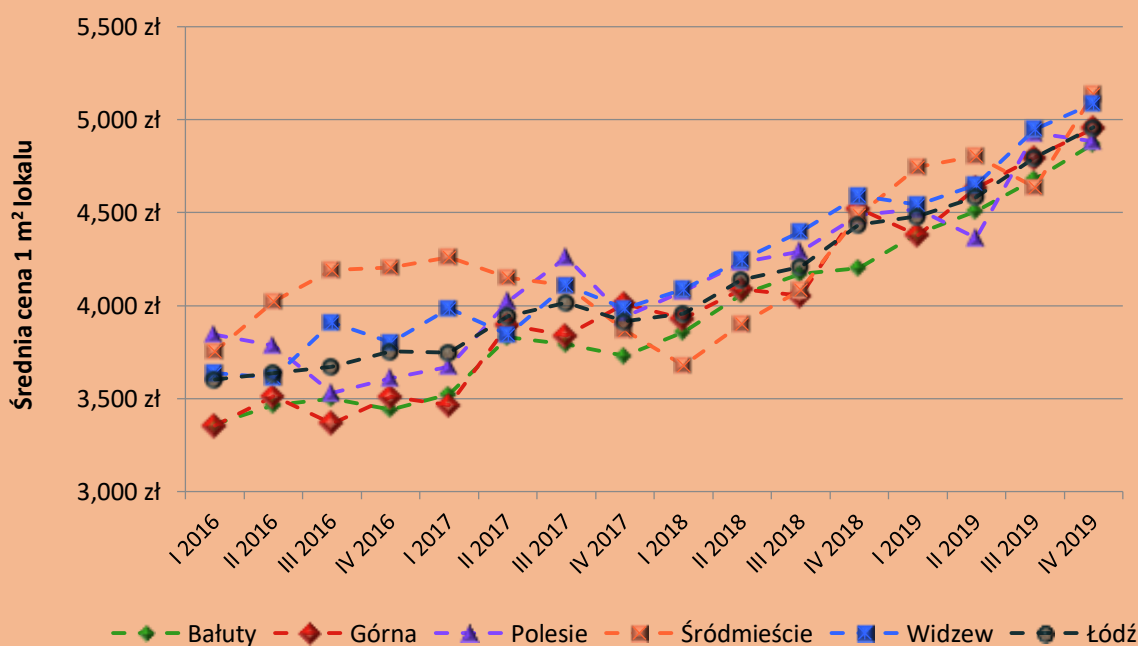
4 799 zł

III kwartał 2019 r.

4 959 zł

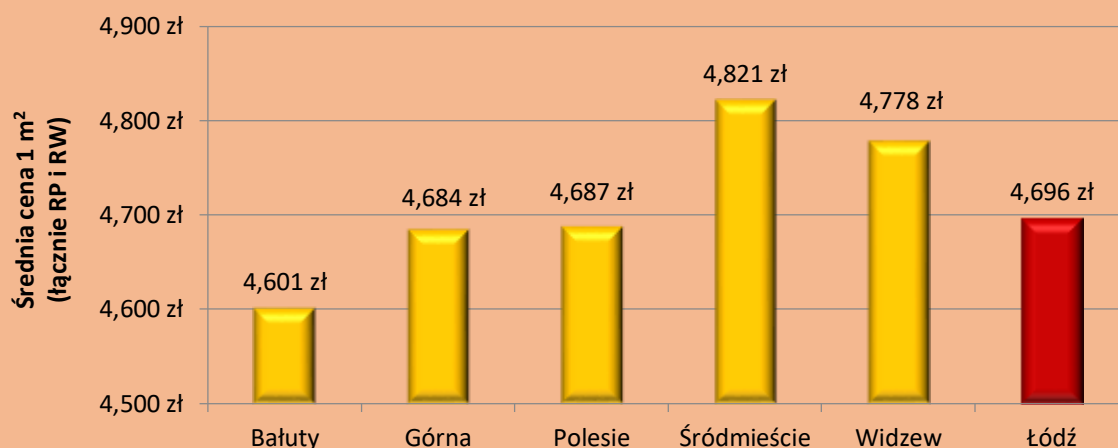
IV kwartał 2019 r.

Średnie ceny w łódzkich dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2016 – 2019 r.



Najwyższe ceny w 2019 r. uzyskiwano na **Śródmieściu**, gdzie średnio płacono **4 821 zł/m²**, najniższe zaś na **Bałutach** - **4 601 zł/m²**.

Średnie ceny dla łódzkich dzielnic w 2019 r. (łącznie RP i RW)



MINIMALNA I MAKSYMALNA CENA 1 M²

Cena maksymalna, jaką uzyskano w analizowanym okresie czasu za 1 m² lokalu wynosiła **11 082 zł** (lokal o powierzchni 21,89 m², obejmujący dwa pokoje z aneksem kuchennym, sprzedany w II kwartale na rynku wtórnym - Polesie), natomiast cena minimalna - **296 zł** (lokal do generalnego remontu o powierzchni 50,11 m², obejmujący dwa pokoje z aneksem kuchennym, sprzedany w I kwartale na rynku wtórnym – Polesie).



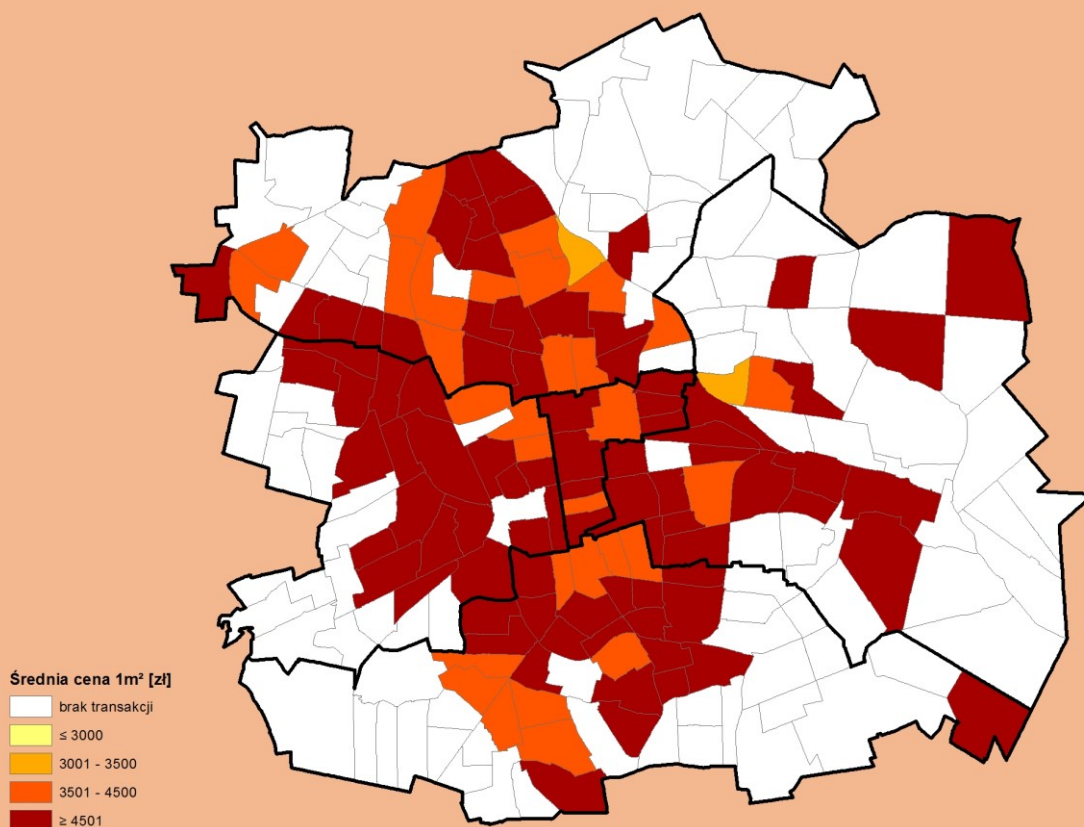
MAKSYMALNA CENA 1 M² W 2019 R.

11 082 zł

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach²: **P-33** - średnio 6 252 zł/m², **S-09** – 5 593 zł/m², **W-28** – 5 477 zł/m², **P-05** - 5 260 zł/m², **W-14** - 5 241 zł/m², **W-25** - 5 192 zł/m², **G-14** - 5 161 zł/m², **G-30** - 5 132 zł/m², **S-03** - 5 124 zł/m², **B-06** - 5 104 zł/m², **G-12** - 5 081 zł/m², **P-15** - 5 065 zł/m² oraz **P-30** - 5 035 zł/m².

² Średnia dla obrębu została obliczona wyłącznie w tych obrębach, w których zarejestrowano przynajmniej 10 transakcji.

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2019 r. (łącznie RP i RW)



WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM³

W celu lepszego poznania wysokości średnich cen łódzkich lokali mieszkalnych konieczne staje się przedstawienie ich poziomu w odniesieniu do rynku pierwotnego oraz wtórnego. Na pierwszym z nich średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła **4 812 zł**, zaś mediana 4 815 zł. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%.** Najwyższą cenę średnią 1 m² zarejestrowano na Śródmieściu – 5 129 zł, zaś najniższą na Bałutach – 4 680 zł.

2 903 zł

GÓRNA

najniższa cena 1 m²
na rynku pierwotnym

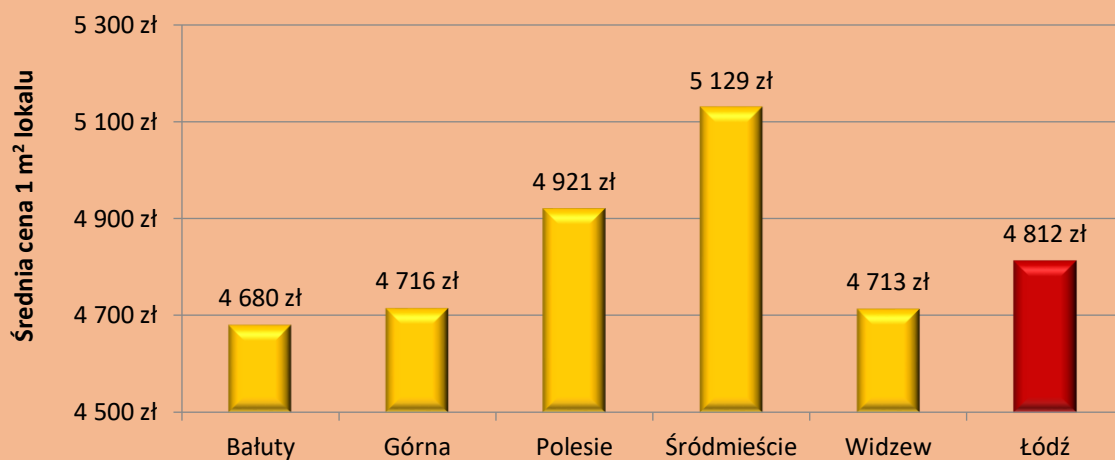
7 275 zł

WIDZEW

najwyższa cena 1 m²
na rynku pierwotnym

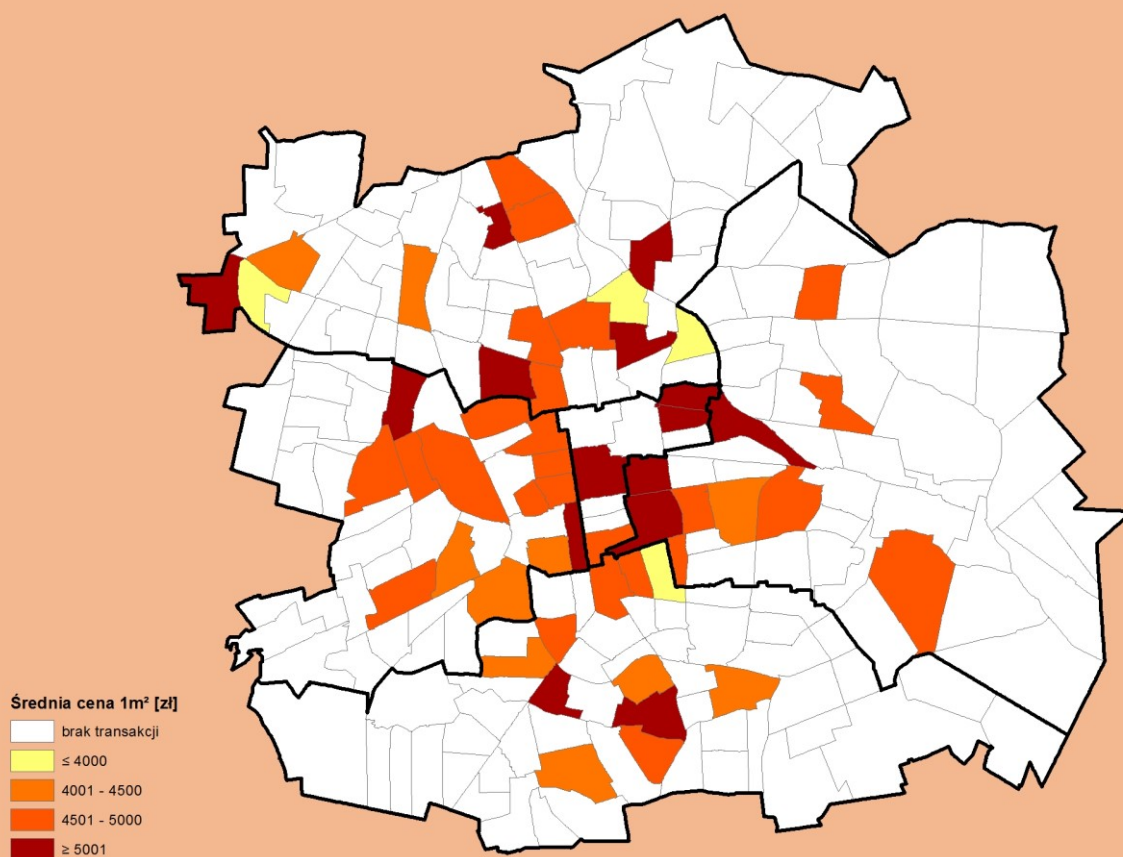
³ Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano zaledwie jedną transakcję.

Średnie ceny dla łódzkich dzielnic w 2019 r. (RP)



Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb **W-24**, z ceną średnią 5 472 zł/m².

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2019 r. (RP)



WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **4 657 zł**, natomiast wartość środkowa (mediana) – 4 569 zł. Na Widzewie zarejestrowano najwyższą cenę średnią 1 m² – 4 829 zł, zaś Bałuty stały się obszarem, gdzie jej poziom był najniższy – 4 576 zł.

296 zł

POLESIE

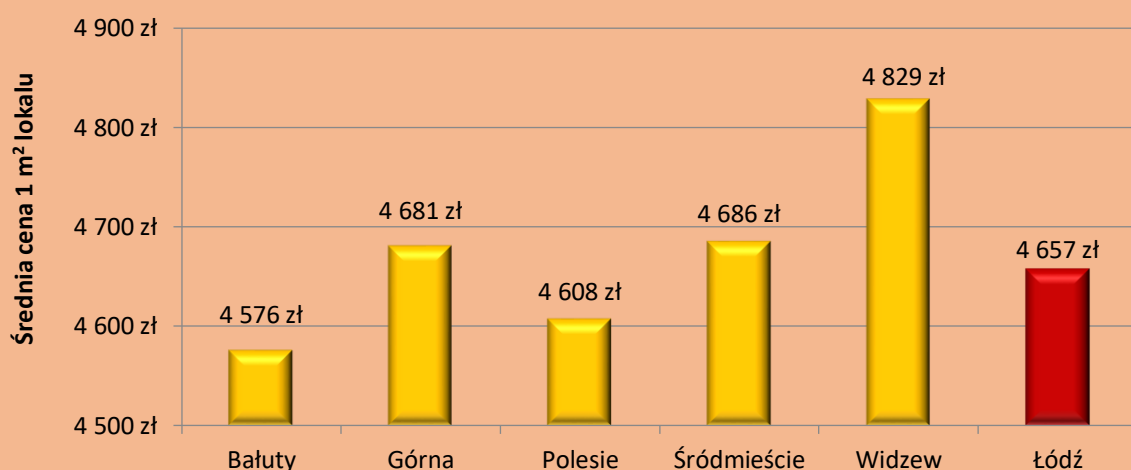
najniższa cena 1 m²
na rynku wtórnym

11 082 zł

POLESIE

najwyższa cena 1 m²
na rynku wtórnym

Średnie ceny dla łódzkich dzielnic w 2019 r. (RW)



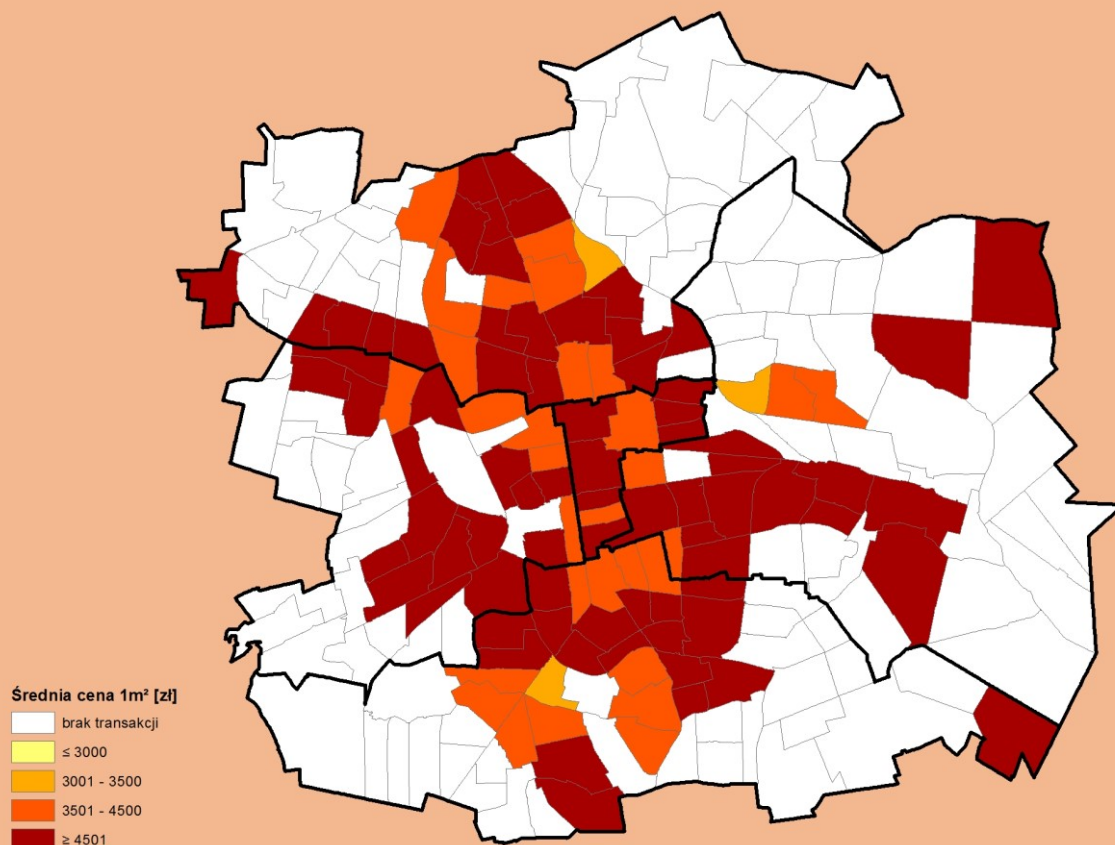
ŚREDNIA CENA 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO DO REMONTU

3 976 zł



Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie **P-33** – 6 252 zł/m².

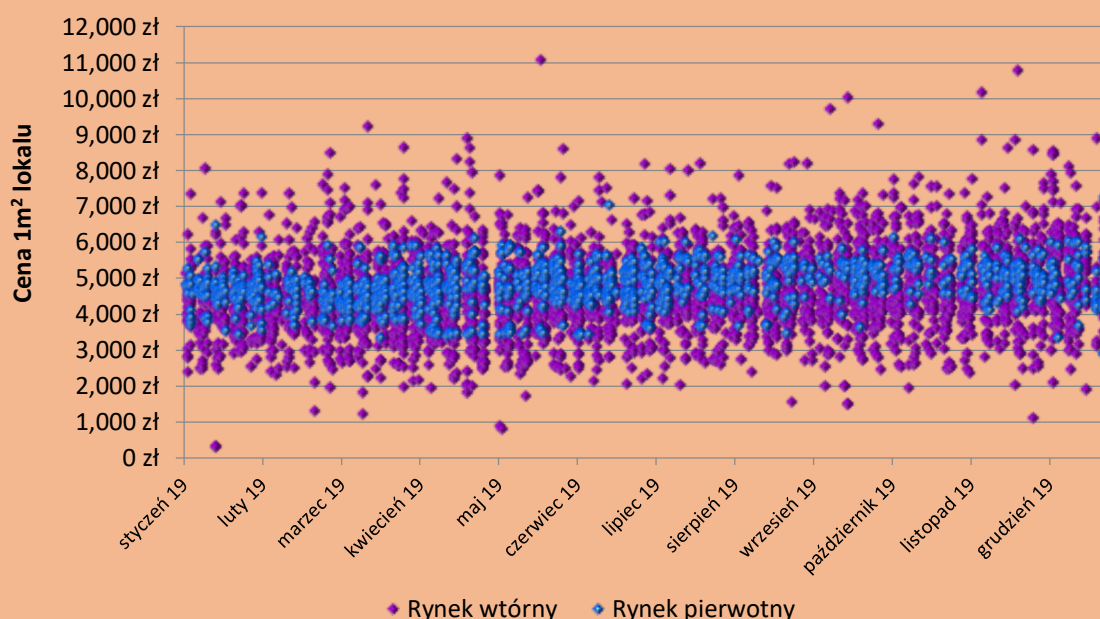
Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2019 r. (RW)



ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI

Od początku stycznia do końca grudnia 2019 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła 4 696 zł, odchylenie standardowe równało się **992 zł**, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale **3 705 zł – 5 688 zł**. Odnosząc typowy obszar zmienności do **rynku pierwotnego** to zawierał się on w przedziale 4 249 zł – 5 375 zł, zaś na **rynku wtórnym** mieścił się w granicach 3 562 zł - 5 753 zł.

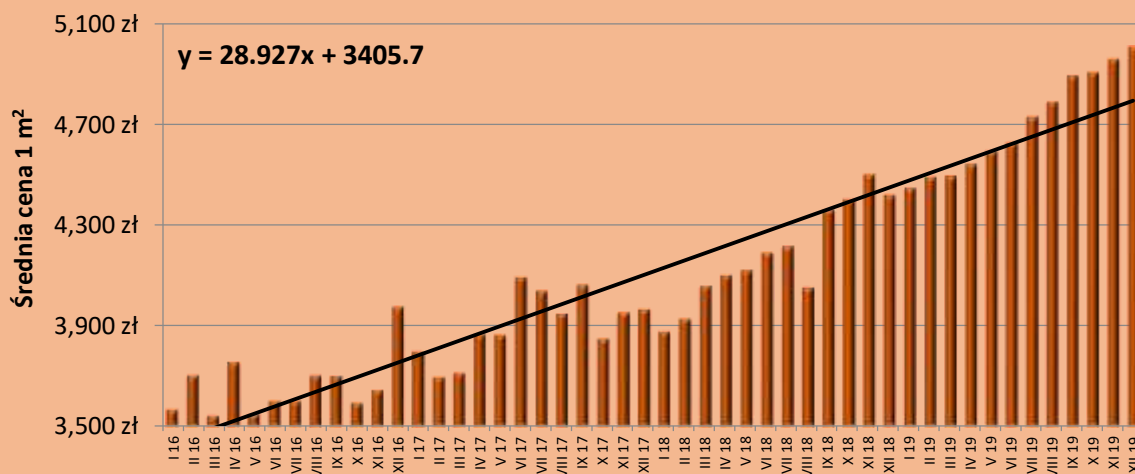
Rozkład cen transakcyjnych w Łodzi w 2019 r.



TREND CEN ŚREDNICH W LATACH 2016 – 2019

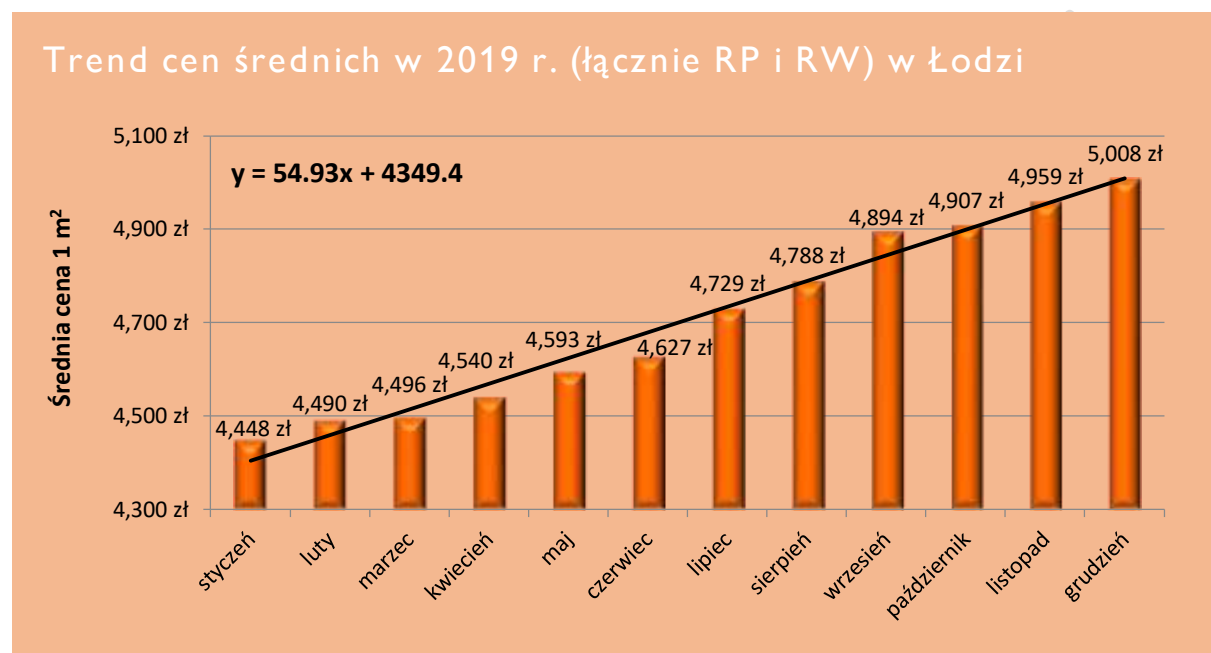
W okresie od stycznia 2016 r. do grudnia 2019 r. ceny średnie 1 m² lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły, trend w skali czterech lat wyniósł **40,77%**, natomiast miesięcznie **0,85%**. Cena średnia 1 m² mieszkania w 2019 r. (4 696 zł) była wyższa o ponad 500 zł w porównaniu ze średnią w 2018 r. (4 191 zł), natomiast w zestawieniu z 2016 r. o ponad 1 000 zł (3 666 zł). Ceny średnie 1 m² w poszczególnych miesiącach w latach 2016-2019 kształtowały się w przedziale od 3 542 zł (marzec 2016 r.) do 5 008 zł (grudzień 2019 r.).

Średnie ceny w Łodzi w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2016 – 2019

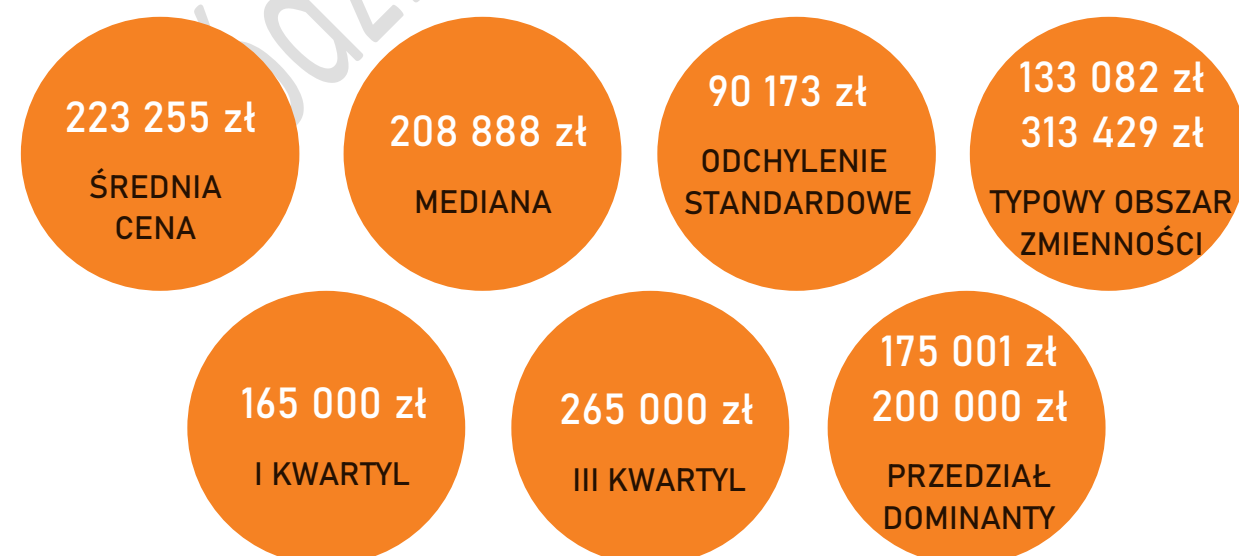


TREND CEN ŚREDNICH

W badanym okresie trend cen średnich był wyraźnie rosnący i wyniósł **15,16%** dla 2019 r., również w relacji miesiąc do miesiąca, w ciągu badanych 12 miesięcy, można zauważyć tendencję rosnącą (**1,26%**). Grudzień 2019 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m² płacono średnio 5 008 zł. Warto zaznaczyć, że tak wysoki wynik nie został uzyskany w żadnym poprzednim okresie (przedmiotem badań jest okres od I kwartału 2012 r.). Kontrastowym do poprzedniego okresu był styczeń 2019 r., w których średnia cena 1 m² była najniższa i wynosiła 4 448 zł.



CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA



Średnia cena mieszkania była zawyżona w stosunku do ceny, jaką faktycznie zwykle płacono na rynku nieruchomości. Sprzedaż lokali w preferowanym przedziale 175 – 200 tys. w 2019 r. stanowiła ponad 15% wszystkich transakcji, natomiast lokale do 175 tys. zł stanowiły ponad 31% obrotu.

ŚREDNIA CENA LOKALU MIESZKALNEGO DO REMONTU

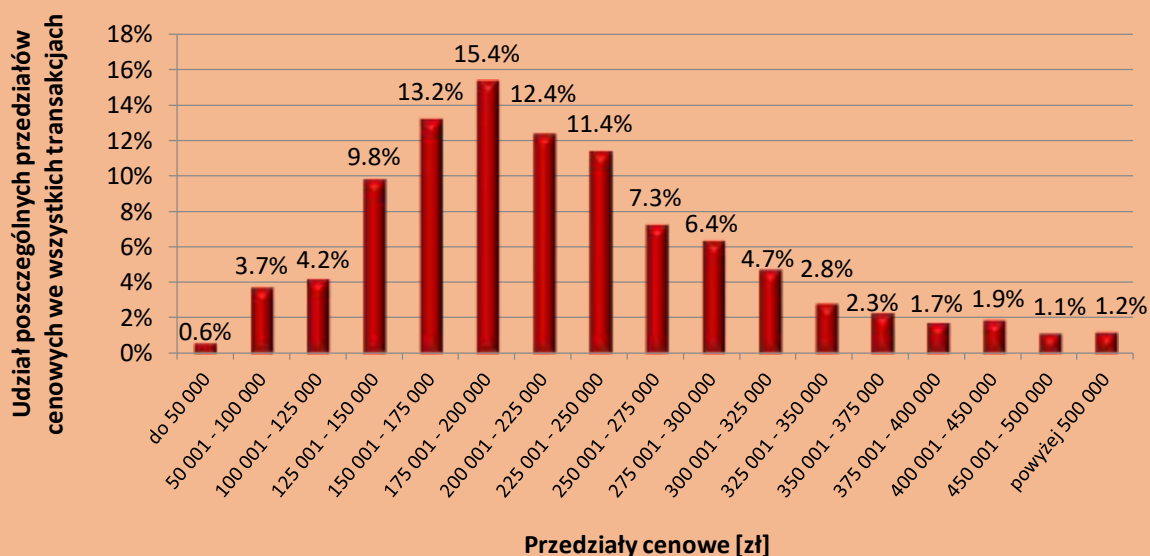
178 093 zł

MEDIANA

172 000 zł



Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w całości transakcji w 2019 r. (RP i RW) w Łodzi



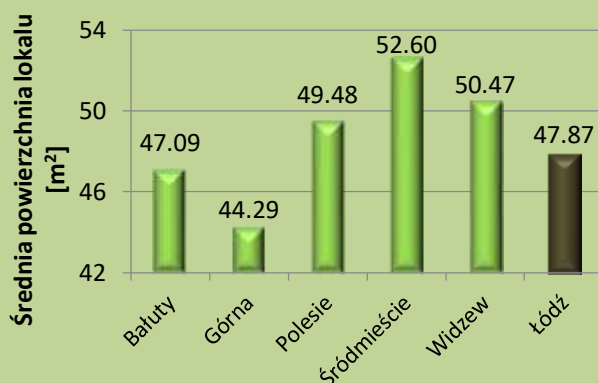
Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w Łodzi
w zależności od rynku w 2019 r.

miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	4 657 zł	3 976 zł	4 900 zł	4 812 zł
	cały lokal	211 542 zł	178 093 zł	223 463 zł	258 246 zł
mediana	1 m ²	4 569 zł	4 055 zł	4 817 zł	4 815 zł
	cały lokal	198 000 zł	172 000 zł	210 000 zł	237 349 zł
I kwartył	1 m ²	4 015 zł	3 503 zł	4 241 zł	4 481 zł
	cały lokal	155 000 zł	140 000 zł	164 000 zł	192 185 zł
III kwartył	1 m ²	5 277 zł	4 458 zł	5 499 zł	5 185 zł
	cały lokal	250 000 zł	210 000 zł	268 000 zł	305 862 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	1 096 zł	837 zł	1 074 zł	563 zł
	cały lokal	86 970 zł	65 427 zł	90 524 zł	90 541 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	3 562 - 5 753 zł	3 139 – 4 813 zł	3 826 - 5 975 zł	4 249 - 5 375 zł
	cały lokal	124 572 – 298 511 zł	112 666 – 243 520 zł	132 939 – 313 987 zł	167 705 – 348 787 zł

PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA, KONDYGNACJA I STRUKTURA MIESZKAŃ

ŚREDNIA POWIERZCHNIA

Średnia powierzchnia łódzkich mieszkań w poszczególnych dzielnicach w 2019 r.



W 2019 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi w porównaniu z poprzednim okresem była niższa o 1,78 m² i wynosiła **47,87 m²**. Analogicznie jak w trzech wcześniejszych latach największe mieszkania sprzedawane były na **Śródmieściu** – średnio o powierzchni **52,6 m²**. Nieco mniejsze lokale mieszkalne zbywano na **Widzewie** – średnio **50,47 m²** oraz na **Polesiu** – średnio **49,48 m²**. Lokale mieszkalne, o powierzchni mniejszej niż średnia dla Łodzi, zbywano na **Bałutach** – przeciętnie **47,09 m²** i **Górnej** – **44,29 m²**.

ŚREDNIA POWIERZCHNIA W LATACH 2016 – 2019

41,56 m²

GÓRNA
III KWARTAŁ
2019 R.

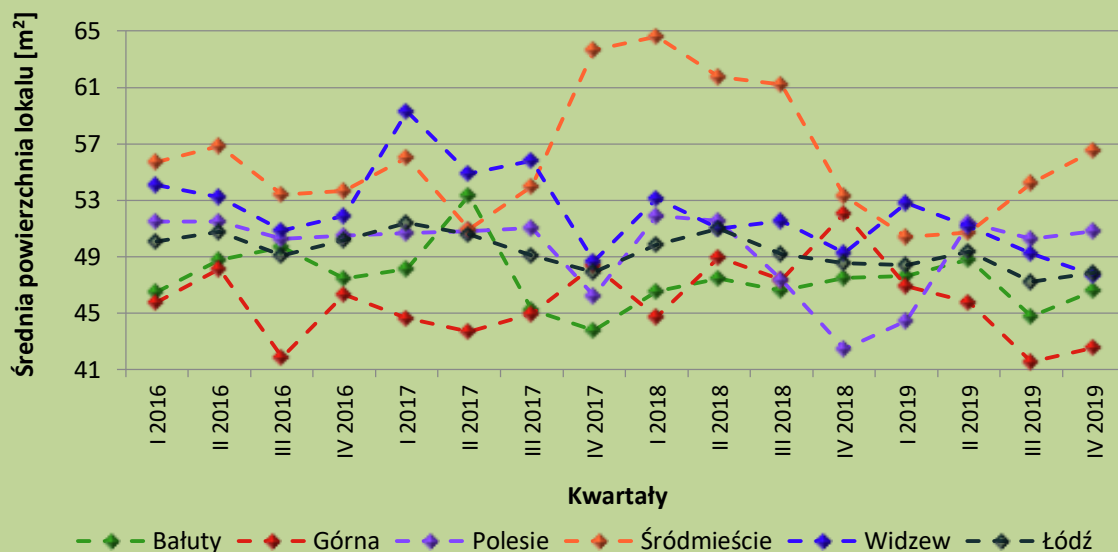
najmniejsza średnia
powierzchnia w latach
2016-2019

64,62 m²

ŚRÓDMIEŚCIE
I KWARTAŁ
2018 R.

największa średnia
powierzchnia w latach
2016-2019

Średnia powierzchnia mieszkań w łódzkich dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2016 – 2019 r.



ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

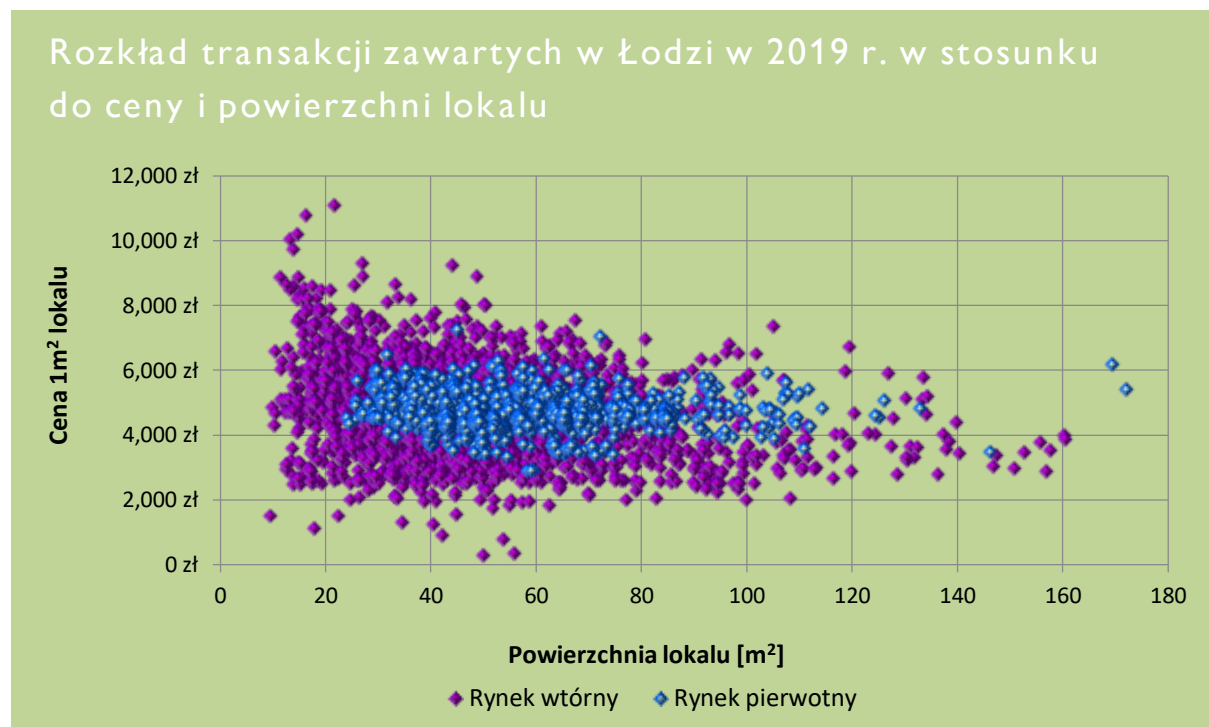
Na rynku pierwotnym sprzedawano o prawie 8 m² większe lokale niż na rynku wtórnym. Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 40 – 64 m², natomiast na rynku wtórnym 36 – 53 m².

Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2019 r.

PARAMETRY [M ²]	rynek pierwotny	rynek wtórny	różnica
średnia powierzchnia	54	46,4	7,6
1 kwartyl	40,4	36,2	4,2
mediana	49,9	44,4	5,5
3 kwartyl	63,9	53,4	10,4
odchylenie standardowe	18,3	18,5	-0,2
typowy obszar zmienności	35,7 – 72,2	27,9 – 64,9	7,8 – 7,3

ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M²

Najważniejszymi atrybutami nieruchomości, którymi niewątpliwie kieruje się większość kupujących są: powierzchnia, cena oraz aranżacja mieszkania. Wśród łódzkich nabywców największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni 37 – 56 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale 3 705 zł – 5 688 zł (typowy obszar zmienności).



LICZBA POKOI

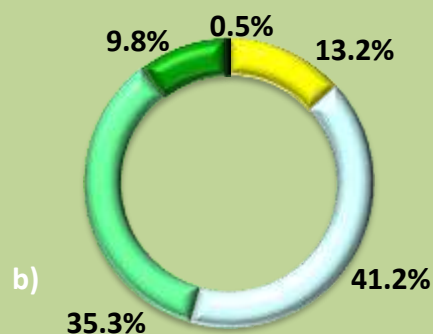
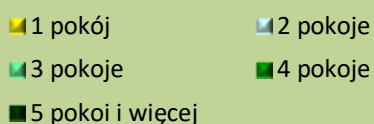
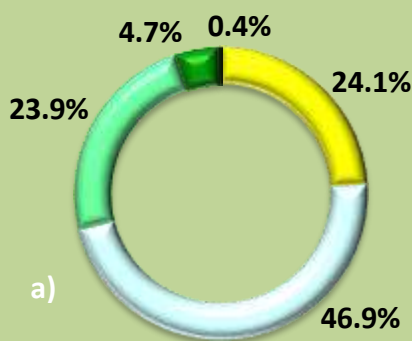
Rozpatrując zawarte transakcje pod względem struktury lokali, wyraźnie widać dominację zakupu lokali o **dwóch pokojach**, które stanowiły prawie **47%** wszystkich transakcji. Oprócz takich mieszkań, najczęściej nabywano lokale jednopokojowe („kawalerki”) oraz trzypokojowe. W odniesieniu do poprzedniego roku odnotowano wzrost transakcji lokalami jednopokojowymi (z 21,6% do 24,1%). Mieszkania o pięciu i większej liczbie pokoi bardzo rzadko były przedmiotem obrotu, podczas całego 2019 r. zarejestrowano 0,4% takich transakcji (w 2018 r. – 0,3%). **Na rynku pierwotnym** odnotowuje się dużo więcej mieszkań o dwóch i trzech pokojach niż kawalerek. Dodatkowo można zauważyć, że na rynku nowych nieruchomości same lokale czteropokojowe cieszą się większym zainteresowaniem (9,8%) niż łącznie lokale o co najmniej czterech pokojach na rynku wtórnym (3,3%). Analizując sytuację **na rynku wtórnym** nie sposób nie zaobserwować, że największą popularnością cieszą się mieszkania o dwóch pokojach, które stanowią prawie 49%.

Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2019 r. w Łodzi

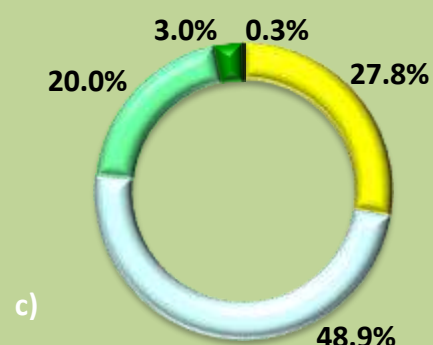
a) łącznie

b) na rynku pierwotnym

c) na rynku wtórnym



b)

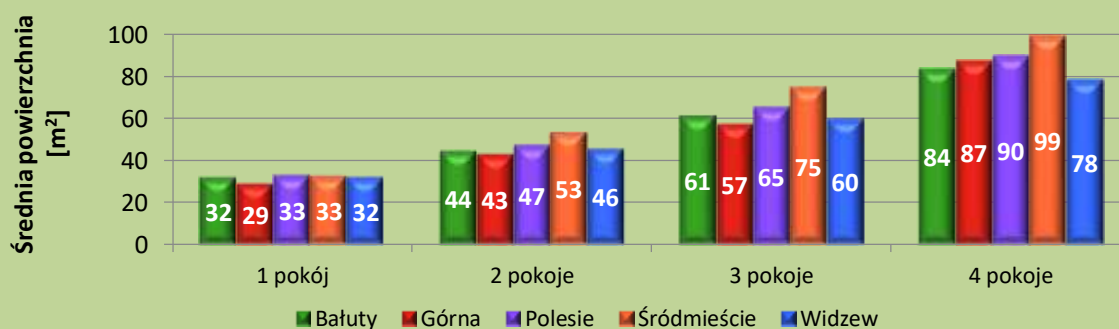


c)

LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA

Odnosząc się do średniej powierzchni lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi można zaobserwować, że najmniejsze różnice w średniej powierzchni występowały wśród sprzedanych kawalerek (na Górnej takie mieszkania miały przeciętnie 29 m², natomiast na Polesiu i Śródmieściu po 33 m²). Największe dysproporcje w powierzchni nieruchomości lokalowych występowały dla mieszkań o czterech pokojach⁴, gdzie różnice między średnimi powierzchniami lokali sprzedawanych na Widzewie i Śródmieściu wynosiły 21 m².

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego w poszczególnych łódzkich dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi w 2019 r.



⁴ W analizie nie uwzględniono lokali o 5 lub większej liczbie pokoi z uwagi na fakt, że takie lokale sporadycznie były przedmiotem obrotu.

LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

W przypadku mieszkań jednopokojowych oraz trzypokojowych ich średnia powierzchnia na rynku pierwotnym była większa od tych, które zostały zbyte na rynku wtórnym. Najmniejsze rozbieżności w powierzchni w zależności od rynku zauważalne są w przypadku mieszkań trzypokojowych – 1,03 m² oraz dla lokali o dwóch pokojach – 1,17 m². Należy jednak pamiętać, że na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 85% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w 2019 r. miało aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem – w analizie liczone jako jeden pokój, podczas gdy na rynku wtórnym 86% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię – nie jest uwzględniana w analizie pokoi.

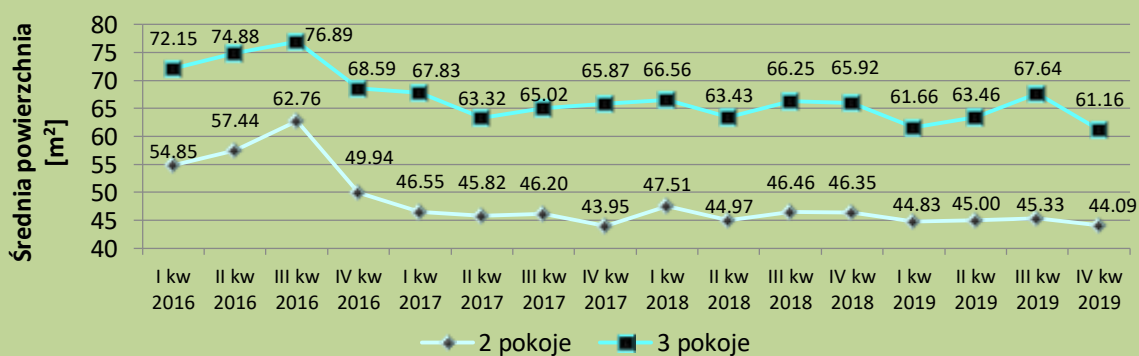
Średnia powierzchnia mieszkań w Łodzi w zależności od rynku z uwzględnieniem liczby pokoi w 2019 r.



ZMIANY POWIERZCHNI LOKALI O DWÓCH I TRZECH POKOJACH NA RYNKU PIERWOTNYM W LATACH 2016 – 2019

Lokale mieszkalne budowane przez deweloperów charakteryzują się coraz mniejszą powierzchnią – od IV kwartału 2016 r. lokale dwupokojowe nie przekroczyły 50 m², natomiast trzypokojowe 70 m².

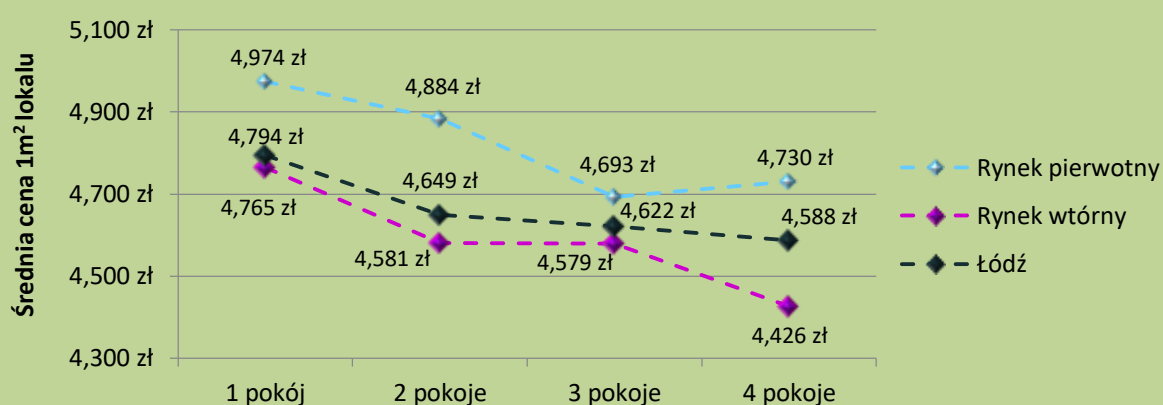
Średnia powierzchnia lokalu 2-pokojowego oraz 3-pokojowego na rynku pierwotnym w poszczególnych kwartałach 2016–2019 r.



LICZBA POKOI A CENA 1 M²

Analizując średnie ceny 1 m² **na rynku nowych nieruchomości**, uzyskiwane w zależności od struktury lokalu dla mieszkań do trzech pokoi, można zaobserwować prawidłowość, że im większa była liczba pokoi w sprzedawanym mieszkaniu, tym niższa była cena średnia 1 m² jaką za lokale otrzymywano. Za najdroższe mieszkania jednopokojowe uzyskiwano średnio cenę **4 974 zł/m²**, natomiast za najtańsze lokale trzypokojowe średnia cena wynosiła **4 693 zł/m²**. **Na rynku wtórnym** również najdroższe były kawalerki (średnio **4 765 zł/m²**), natomiast najtańsze lokale czteropokojowe (**4 426 zł/m²**).

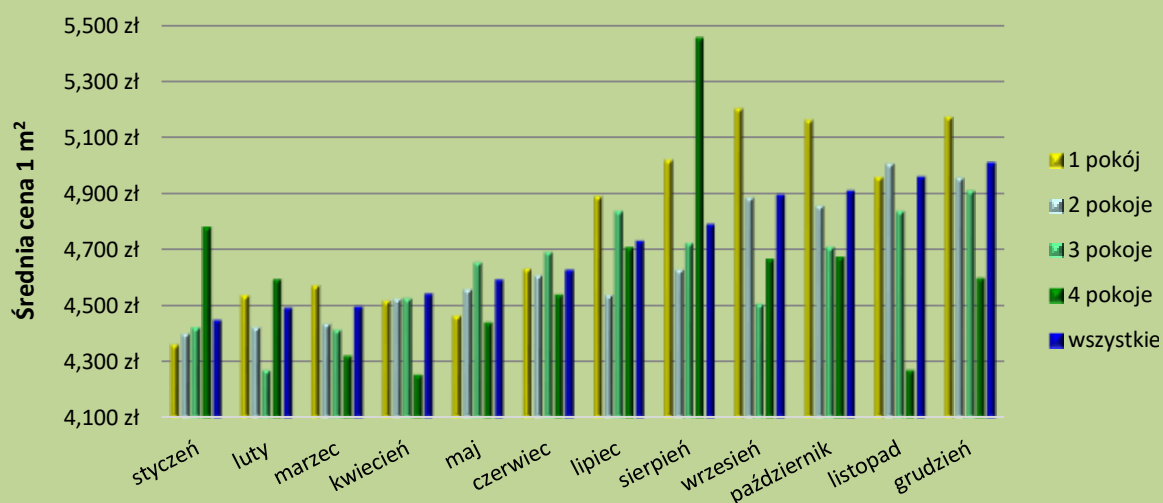
Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2019 r.



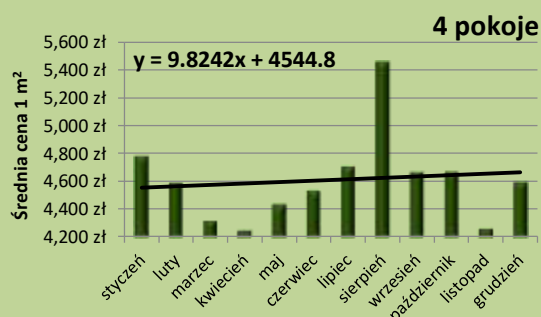
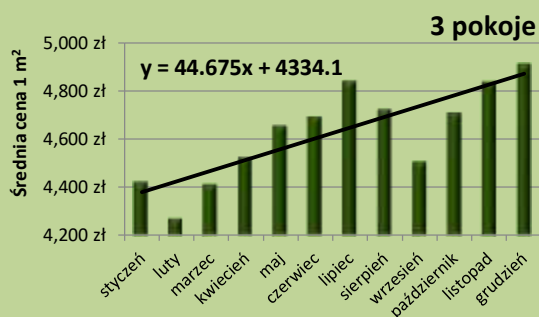
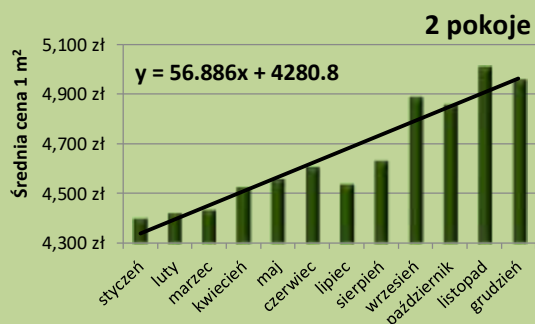
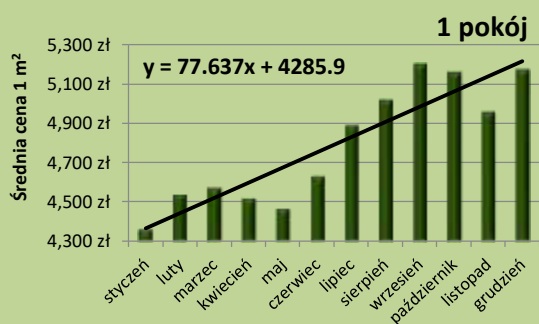
ROZKŁAD CENOWY TRANSAKCYJ W ODNIESIENIU DO STRUKTURY LOKALU



Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2019 r. w Łodzi



Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury łódzkiego mieszkania w 2019 r.



TREND	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	wszystkie
trend roczny	21,74%	15,95%	12,37%	2,59%	15,16%
trend miesięczny	1,81%	1,33%	1,03%	0,22%	1,26%

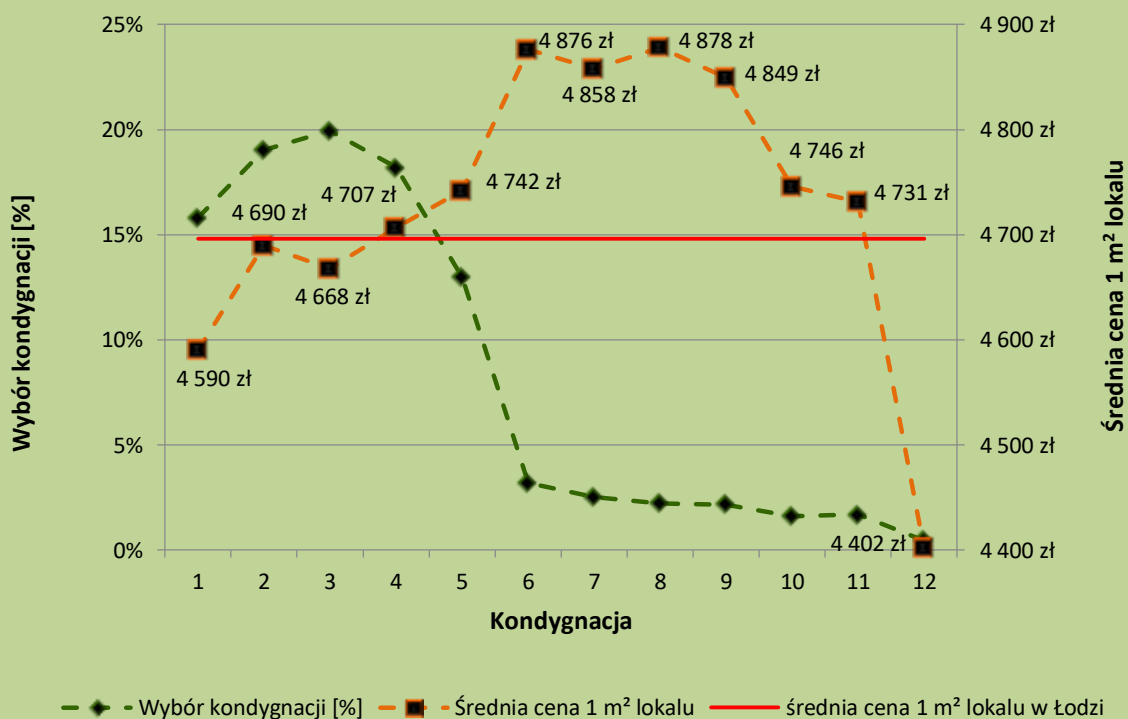
KONDYGNACJA

Podczas analizy zbadano również popularność mieszkań w zależności od kondygnacji, na której są położone, a także relację średniej ceny 1m² i poziomu usytuowania lokalu. Najwięcej sprzedanych mieszkań umiejscowionych było na **trzeciej, drugiej oraz czwartej kondygnacji** - odpowiednio **20%, 19%** oraz **18%**. Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na **pierwszej (16%)** oraz **piątej kondygnacji (13%)**. Biorąc pod uwagę lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji to stanowiły one 14%.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się **dwunasta kondygnacja** z ceną średnią **4 402 zł**, a **najdroższe lokale**, za które uzyskiwano cenę średnią **4 878 zł**, były usytuowane na **ósmej kondygnacji**. Zarejestrowano również sprzedaż trzech lokali znajdujących się na 13 kondygnacji oraz po dwa lokale na 15 i 23 kondygnacji⁵. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była pierwsza kondygnacja – z ceną średnią 4 590 zł/m², najdroższa zaś piąta kondygnacja, za którą otrzymywano średnio 4 742 zł/m².

Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w 2019 r. w Łodzi



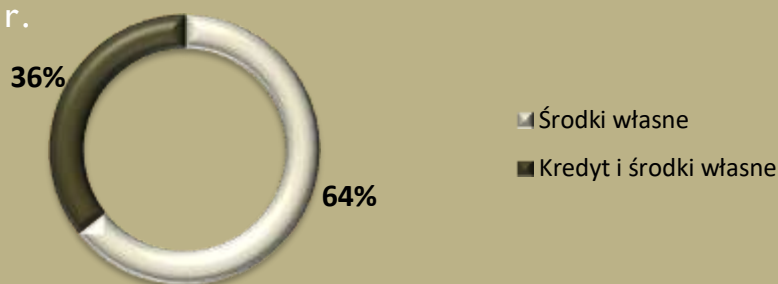
⁵ Na wykresie nie uwzględniono transakcji odnotowanych na kondygnacjach 13-23.

SPOSÓB FINANSOWANIA ZAKUPU MIESZKANIA

ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym. Utrwała się tendencja finansowania zakupu mieszkań ze **środków własnych**. Za **64%** lokali zapłacono wyłącznie gotówką, natomiast **36%** mieszkań było sfinansowane w **sposób mieszany** – część ceny stanowiły środki własne - gotówka, podczas gdy pozostała część pochodziła ze źródeł zewnętrznych - kredytu bankowego. Wśród mieszkań **kwalifikujących się do kapitalnego remontu**, zakup większości lokali - 77% - sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup 23% takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.

Sposób sfinansowania kupna mieszkania na łódzkim rynku wtórnym w 2019 r.



RÓŻNICE CEN W ZALEŻNOŚCI OD FINANSOWANIA

W zależności od sposobu finansowania zakupu lokali, widoczne są różnice w cenach średnich – droższe były mieszkania, których zakup sfinansowano w **sposób mieszany**, średnia cena 1 m² wyniosła **4 856 zł** i **242 768 zł** za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie **za gotówkę** wynosiła **4 548 zł/m²** i **194 245 zł** za cały lokal.

WIEK KUPUJĄCYCH A RODZAJ FINANSOWANIA

Widoczna jest również różnica wieku osób, które nabywały mieszkanie - na zakup **za gotówkę** decydowały się osoby o średniej wieku **45 lat**, podczas gdy osoby korzystające ze **środków własnych** i **finansowania zewnętrznego** – kredytu miały przeciętnie **36 lat**.

PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

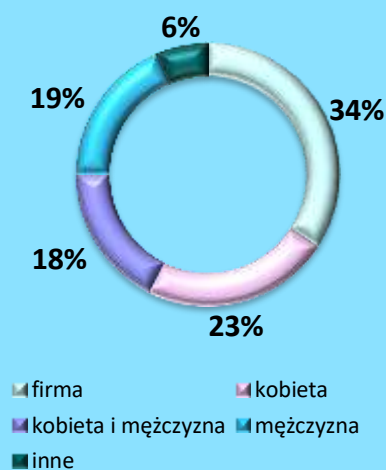
CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały **firmy** – sprzedały one **34%** lokali mieszkalnych. **Kobiety**, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły **23%** wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła 51 lat. Mniejszy odsetek lokali mieszkalnych (**19%**) zbyli **mężczyźni** sprzedający mieszkanie „w pojedynkę”, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 44 lat. Natomiast udział **par – kobieta i mężczyzna** równał się **18%**. W odwołaniu do par – kobiety i mężczyzny, którzy wspólnie dokonywali sprzedaży lokalu, średnia wieku kobiety wyniosła 49 lat, natomiast mężczyzny 50 lat.

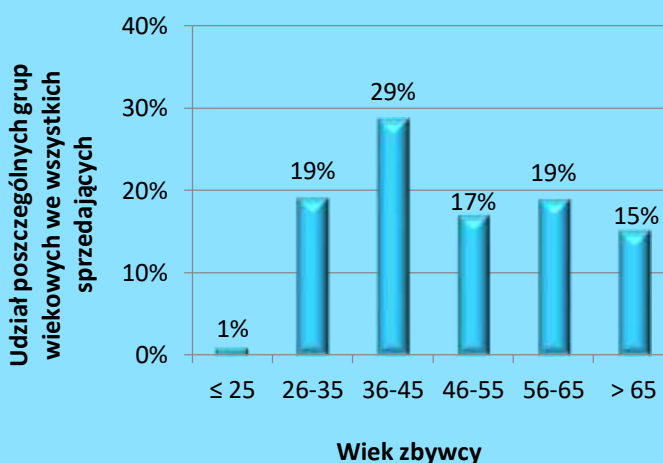
PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH

Najwięcej osób sprzedających (29%) było w przedziale wiekowym **36 – 45 lat**. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest ponad dwa razy więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała 99 lat, najmłodsza 10 lat (w imieniu małoletnich córek działała ich matka), podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 93 lata, a najmłodszego 4 lata (w imieniu małoletniego syna działała jego matka).

Sprzedający w Łodzi
w 2019 r.



Przedziały wiekowe
sprzedających w 2019 r.



PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

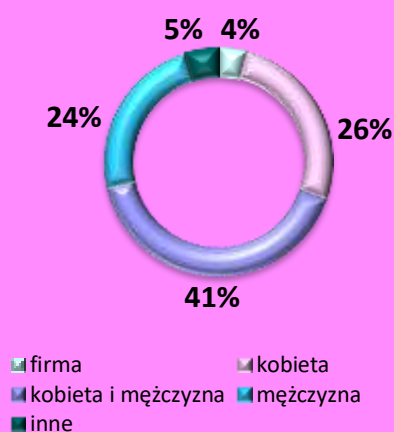
CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. Z tego powodu niezbędna stała się próba przedstawienia profilu tych osób. W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej nabywały **pary - kobieta i mężczyzna** – zakupili oni **41%** lokali mieszkalnych. Taki stan rzeczy był również zauważalny w trzech poprzednich latach. W odwołaniu do par – kobiety i mężczyzny, którzy wspólnie dokonywali zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła 42 lata, natomiast mężczyzny 44 lata. **Kobiety**, które nabywały lokal samodzielnie stanowiły **26%** wszystkich kupujących, a średnia ich wieku wyniosła 41 lat. Natomiast udział **mężczyzn** kupujących mieszkanie „w pojedynkę” równał się **24%**, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 37 lat.

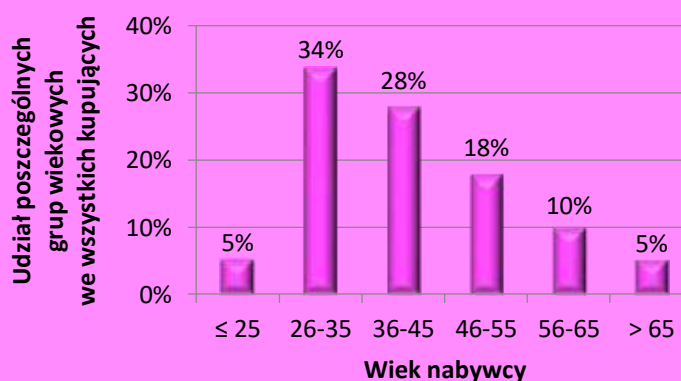
PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH

Najwięcej osób kupujących (36%) było w przedziale wiekowym **26 – 35 lat**. Dużą grupę stanowiły też osoby w wieku 36-45, lecz był to wynik o 6% niższy. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała 92 lata, najmłodsza 10 lat (w imieniu małoletniej córki działała jej matka), podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 93 lata, a najmłodszego 11 lat (w imieniu małoletniego syna działali jego rodzice).

Kupujący w Łodzi w 2019 r.



Przedziały wiekowe kupujących w 2019 r.



ŁÓDZCY DEWELOPERZY

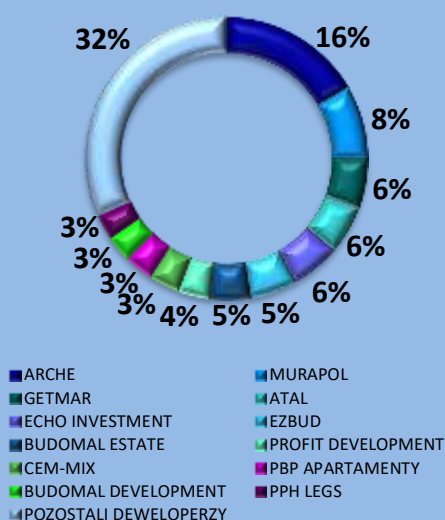
GŁÓWNI DEWELOPERZY

W 2019 r. w Łodzi było 12 liczących się deweloperów⁶, którzy sprzedali przynajmniej 40 lokali. Najwięcej mieszkań – **16%** - zbyła spółka **Arche** – inwestycja Apartamenty Matejki przy ulicy Matejki (Śródmieście) i projekt Tobacco Park przy ulicy Kopernika (Polesie). O połowę mniej mieszkań (**8%**) sprzedało przedsiębiorstwo **Murapol** - osiedle Murapol Widzew przy ulicy Sobolowej (Widzew) oraz Nowa Przędzalnia przy ulicy Wróblewskiego (Polesie). Ponadto pozostali deweloperzy, których było 53, sprzedali 32% mieszkań z rynku pierwotnego.

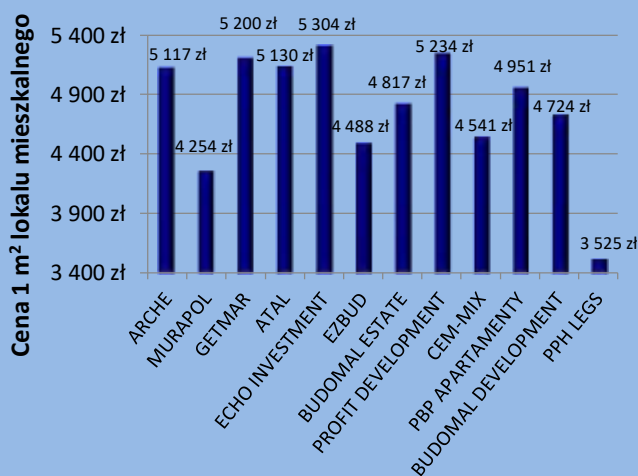
ŚREDNIA CENA 1 M² MIESZKANIA SPRZEDANEGO PRZEZ DEWELOPERA⁷

Najdroższe lokale, spośród dominujących deweloperów, sprzedawała spółka **Echo Investment**, która uplasowała się na piątej pozycji ze względu na ilość sprzedanych lokali mieszkalnych. Średnia cena netto 1 m² mieszkań sprzedanych przez tego dewelopera wynosiła **5 304 zł**. Najtańsze lokale sprzedawał deweloper **PPH Legs** – średnio za cenę **3 525 zł/m²**.

Łódzcy deweloperzy w 2019 r.



Średnie ceny lokali sprzedawanych przez dominujących łódzkich deweloperów w 2019 r.



⁶ Za dewelopera uznano firmę lub osobę fizyczną, która rozpoczęła proces rozwojowy polegający na wybudowaniu budynku mieszkalnego lub gruntownym odnowieniu budynku istniejącego wraz z doprowadzeniem lokali mieszkalnych do „stanu deweloperskiego” i prowadzi ich sprzedaż.

⁷ Średnia cena została obliczona wyłącznie u tych deweloperów, u których zarejestrowano przynajmniej 40 sprzedanych lokali mieszkalnych.