ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Podaż i ceny ofertowe na rynku pierwotnym

Sierpień 2018

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;

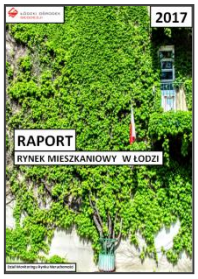
Zespół analiz:

- sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

Rok 2017



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

Rok 2017

Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju

Rok 2017

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

ZASTĘPCA DYREKTORA DS. MONITORINGU RYNKU

Jacek Szopiński

ZESPÓŁ MONITORINGU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Anna Bartczak

Agnieszka Wrzask

Arkadiusz Szymaniak

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE 5

NAWIĄZANIE DO WCZEŚNIEJSZYCH OPRACOWAŃ 6

ŁÓDŹ A INNE MIASTA 9

LICZBA DEWELOPERÓW, PRZEDSIĘWZIĘĆ ORAZ WOLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH 11

DOSTĘPNOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH Z UWZGLĘDNIENIEM PRZEDZIAŁÓW POWIERZCHNIOWYCH, LICZBY POKOI ORAZ KONDYGNACJI 16

CENY OFERTOWE 19

CENY OFERTOWE LOKALI MIESZKALNYCH Z UWZGLĘDNIENIEM PRZEDZIAŁÓW POWIERZCHNIOWYCH, LICZBY POKOI ORAZ KONDYGNACJI 21

CENY OFERTOWE LOKALI W ZESTAWIENIU Z PŁACĄ MINIMALNĄ ORAZ ŚREDNIM WYNAGRODZENIEM 23

© Łódzki Ośrodek Geodezji

Raport „Rynek mieszkaniowy w Łodzi – podaż i ceny ofertowe na rynku pierwotnym" jest wszechstronnym, a zarazem wyczerpującym materiałem, który zawiera informacje o liczbie wolnych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz ich ceny ofertowe, na koniec sierpnia 2018 r. W celu pełniejszego zobrazowania zachowań na łódzkim rynku pierwotnym przedstawiono także główne parametry występujące w marcu i wrześniu 2016 r. oraz na koniec sierpnia 2017 r.

Badanie uwzględnia wolne lokale mieszkalne oferowane przez deweloperów działających na terenie Łodzi, o których informacje zaczerpnięto ze źródeł internetowych oraz rozmów z poszczególnymi deweloperami. Skorzystano również z przychylności deweloperów, którzy udostępnili własne bazy danych, w celu dokonania analizy. Jedenastu deweloperów nie zdecydowało się na udostępnienie danych, odnoszących się do cen lokali we własnych przedsięwzięciach deweloperskich, stąd też analiza cenowa lokali uszczuplona została o ich inwestycje. Nie uwzględniono także projektów, w których liczba wolnych lokali była mniejsza niż 10, gdyż ich ceny mogą być niemiarodajne. Analiza cenowa obejmuje zatem 37 przedsięwzięć realizowanych przez 28 deweloperów. Natomiast analiza ilościowa lokali uwzględnia wszystkie zebrane dane, które dotyczą 86 przedsięwzięć realizowanych przez 56 deweloperów. Zarówno w analizie cenowej, jak i ilościowej, zostały zawarte lokale mieszkalne o powierzchni większej niż 100 m^2, czego przyczyną jest ich coraz większy udział w podaży.

W części głównej Raportu przedstawiono liczbę deweloperów, realizowane przez nich przedsięwzięcia oraz liczbę wolnych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. Te ostatnie zostały przedstawione także z innego punktu widzenia, a mianowicie jako kryterium użyto przedziałów powierzchniowych lokali, podziału na liczbę pokoi oraz kondygnacje. W analizie podano również średnią cenę wolnych lokali mieszkalnych, a ponadto ukazano korelację między średnią ceną 1 m^2 a powierzchnią, strukturą mieszkania oraz jego położeniem w budynku. Dodatkowo zaprezentowano ilość m^2 możliwych do nabycia w zależności od rodzaju zarobków oraz ilość pensji potrzebnych do zakupu całego mieszkania. Analiza została wykonana na podstawie cen ofertowych brutto (zawierają podatek VAT – 8%), które jak pokazuje życie różnią się od cen transakcyjnych.

Dla potrzeb analizy przyjęto definicję pojęć „Deweloper" i „Przedsięwzięcie deweloperskie" w poniższym brzmieniu. Deweloperem jest firma lub osoba fizyczna, która rozpoczęła proces rozwojowy polegający na wybudowaniu budynku mieszkalnego składającego się z lokali mieszkalnych „w stanie deweloperskim" i prowadzi ich sprzedaż. Przedsięwzięciem deweloperskim jest budowa obiektu lub obiektów budowlanych, które powstają przy połączeniu lokalizacji, pomysłu oraz kapitału. Niektóre przedsięwzięcia o takiej samej nazwie lub takim samym adresie dzielone są na etapy. W analizie traktowane są jako jedno przedsięwzięcie.

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

© Łódzki Ośrodek Geodezji

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA W celu zobrazowania jak kształtował się mieszkaniowy rynek pierwotny w Łodzi w minionych okresach warto przedstawić najważniejsze parametry, które go modelowały. Analiza ta pozwala na następujące spostrzeżenia:

- liczba wolnych lokali mieszkalnych oferowanych przez deweloperów w porównaniu do III kwartału 2017 r. zmniejszyła się o 19. Najmniejszą podaż lokali z rynku pierwotnego odnotowano w III kwartale 2016 r. (2 478).
- niezmiennie jak we wcześniejszych okresach Polesie charakteryzuje się największą podażą - odnotowano tu 1 081 wolnych lokali mieszkalnych. Jest to spowodowane realizacją kilku dużych inwestycji deweloperskich (m.in. Nowa Przędzalnia - Murapol, Osiedle Nowe Złotno i Gdańska 141 - Profit Development, Osiedle Łąkowa - Archicom, Nova Lipova - Esembla Group, Apartamenty Zdrowie - Apartamenty Zdrowie oraz Central Park Apartments - Tree Development Group).
- liczba przedsięwzięć deweloperskich wciąż rośnie. Aktualnie w Łodzi odnotowano 86 inwestycji, czyli o 29 więcej niż w I kwartale 2016 r.
- liczba deweloperów nieznacznie wzrosła w porównaniu z wcześniejszym okresem (2 więcej). Jedynym okresem, w którym nie został przekroczony pułap 50 deweloperów był I kwartał 2016 r.
- największą średnią powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w III kwartale 2016 r. (59,46 m^2), natomiast najmniejszą w III kwartale 2018 r. (56,76 m^2). Największy lokal mieszkalny (171,35 m^2) pojawił się w ofercie w III kwartale 2017 r. oraz w III kwartale 2018 r. w dzielnicy Polesie (deweloper Apartamenty Zdrowie – inwestycja Apartamenty Zdrowie), podczas gdy najmniejszy w III kwartale 2016 r. (22,29) – również na Polesiu (deweloper Paweł Giernat – inwestycja Dom na Polesiu).
- średnia cena 1 m^2 lokalu zwiększa się z okresu na okres. Cena w III kwartale 2018 r. (5 585 zł/m^2) w odniesieniu do identycznego okresu poprzedniego roku wzrosła o 298 zł/m^2. Biorąc pod uwagę wszystkie okresy minimalna cena (3 500 zł/m^2) została zarejestrowana w III kwartale 2016 r. na Widzewie (Mermaid Properties – inwestycja Osiedle Tatrzańska), natomiast maksymalna (8 900 zł/m^2) w III kwartale 2017 r. na Bałutach (Apartamenty Julianów – inwestycja Julianów Park).
- w przypadku statystycznego lokalu najwyższa przeciętna cena zarejestrowana została w III kwartale 2018 r. (322 422 zł), najniższa zaś na początku 2016 r. (280 507 zł). Minimalną cenę zaoferował deweloper Paweł Giernat – przedsięwzięcie Dom na Polesiu (105 878 zł) na koniec września 2016 r., natomiast maksymalną Real Development Group – inwestycja Awangarda Łagiewniki Park (1 101 433 zł) w III kwartale 2017 r.
- płaca minimalna (netto) w Polsce rośnie z okresu na okres, natomiast w Łodzi najwyższe przeciętne wynagrodzenie (netto) odnotowano na koniec III kwartału 2018 r. (3 166,82 zł). Aby nabyć statystyczny lokal (322 422 zł) w III kwartale 2018 r. gospodarstwo jednoosobowe musi przeznaczyć 211 płac minimalnych lub 102 przeciętne wynagrodzenia. Za minimalną

© Łódzki Ośrodek Geodezji

płacę 1 osoba jest w stanie nabyć 0,27 m^2 lokalu w stanie deweloperskim, natomiast za przeciętne wynagrodzenie 0,57 m^2.

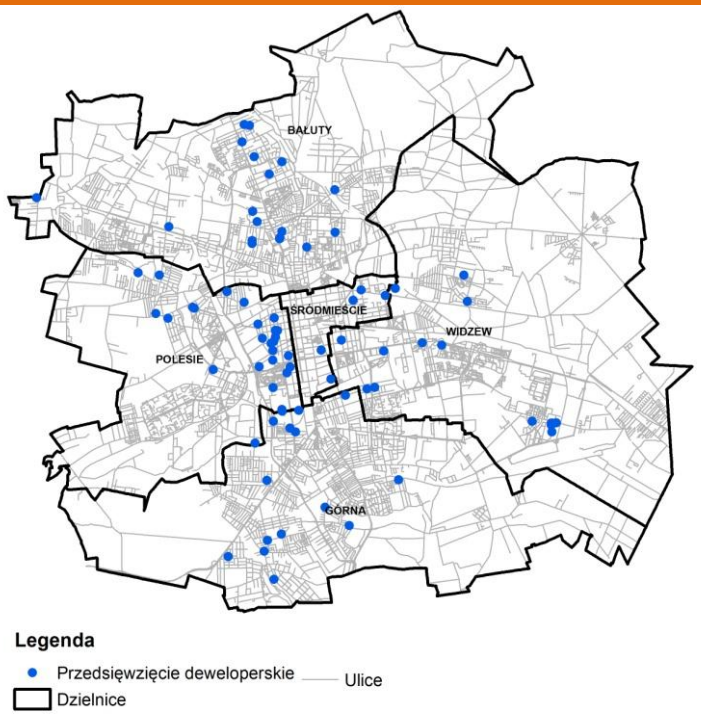
Tabela 1. Zestawienie wybranych parametrów zarejestrowanych w III kwartale 2018 r., w porównaniu do I i III kwartału 2016 r. oraz III kwartału 2017 r.

Wybrane parametry	I kwartał 2016	III kwartał 2016	III kwartał 2017	III kwartał 2018
Liczba wolnych lokali mieszkalnych	2 594	2 478 ↓	3 785 ↑	3 766 ↓
Dzielnica, w której odnotowano największą podaż	**Polesie**	**Polesie**	**Polesie**	**Polesie**
Liczba przedsięwzięć deweloperskich	57	67 ↑	79 ↑	86 ↑
Liczba deweloperów	**48**	**57** ↑	**54** ↓	**56** ↑
Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego	58,06 m^2	59,46 m^2 ↑	58,25 m^2 ↓	56,76 m^2 ↓
Najmniejszy lokal mieszkalny	**24,27 m^2**	**22,29 m^2** ↓	**23,10 m^2** ↑	**25,00 m^2** ↑
Największy lokal mieszkalny	99,83 m^2	99,98 m^2 ↑	171,35 m^2 ↑	171,35 m^2 ↔
Średnia cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego	**4 835 zł**	**4 908 zł** ↑	**5 287 zł** ↑	**5 585 zł** ↑
Minimalna cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego	3 689 zł	3 500 zł ↓	3 752 zł ↑	4 400 zł ↑
Maksymalna cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego	**7 500 zł**	**8 500 zł** ↑	**8 900 zł** ↑	**7 700 zł** ↓
Średnia cena statystycznego lokalu mieszkalnego	280 507 zł	292 765 zł ↑	312 492 zł ↑	322 422 zł ↑
Minimalna cena lokalu mieszkalnego	**117 230 zł**	**105 878 zł** ↓	**134 064 zł** ↑	**148 554 zł** ↑
Maksymalna cena lokalu mieszkalnego	678 300 zł	697 725 zł ↑	1 101 433 zł ↑	868 657 zł ↓
Płaca minimalna (netto) w Polsce	**1 355,69 zł**	**1 355,69 zł** ↔	**1 459,48 zł** ↑	**1 530,00 zł** ↑
Przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi	3 029,53 zł	2 886,62 zł ↓	3 022,19 zł ↑	3 166,82 zł ↑
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (płaca minimalna – 1 osoba)	**206**	**216** ↑	**214** ↓	**211** ↓
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (płaca minimalna – 2 osoby)	103	108 ↑	107 ↓	105 ↓
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (przeciętne wynagrodzenie – 1 osoba)	**92**	**101** ↑	**103** ↑	**102** ↓
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (przeciętne wynagrodzenie – 2 osoby)	46	51 ↑	52 ↑	51 ↓
Ilość m^2 możliwych do nabycia za pensję (płaca minimalna – 1 osoba)	**0,28 m^2**	**0,28 m^2** ↔	**0,28 m^2** ↔	**0,27 m^2** ↓
Ilość m^2 możliwych do nabycia za pensję (płaca minimalna – 2 osoby)	0,56 m^2	0,55 m^2 ↓	0,55 m^2 ↔	0,55 m^2 ↔
Ilość m^2 możliwych do nabycia za pensję (przeciętne wynagrodzenie – 1 osoba)	**0,63 m^2**	**0,59 m^2** ↓	**0,57 m^2** ↓	**0,57 m^2** ↔
Ilość m^2 możliwych do nabycia za pensję (przeciętne wynagrodzenie – 2 osoby)	1,25 m^2	1,18 m^2 ↓	1,14 m^2 ↓	1,13 m^2 ↓

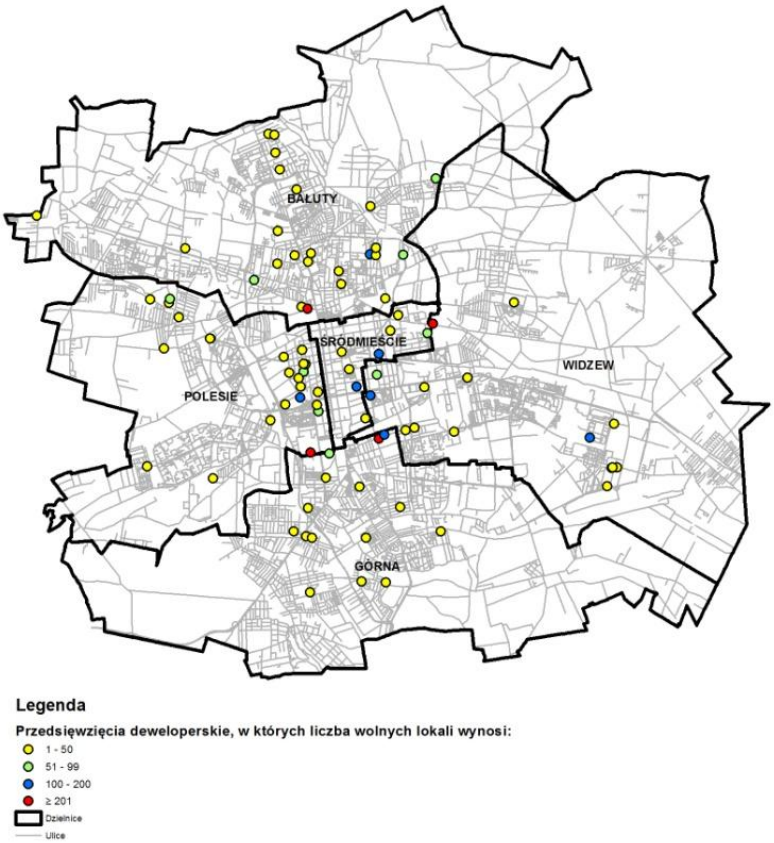
Źródło: opracowanie ŁOG

Wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie występujące w III kwartale 2017 r. oraz III kwartale 2018 r. przedstawiono na poniższych mapach poglądowych.

Rysunek 1. Lokalizacja inwestycji deweloperskich na terenie miasta Łodzi a) III kwartał 2017 r. b) III kwartał 2018 r.



a)



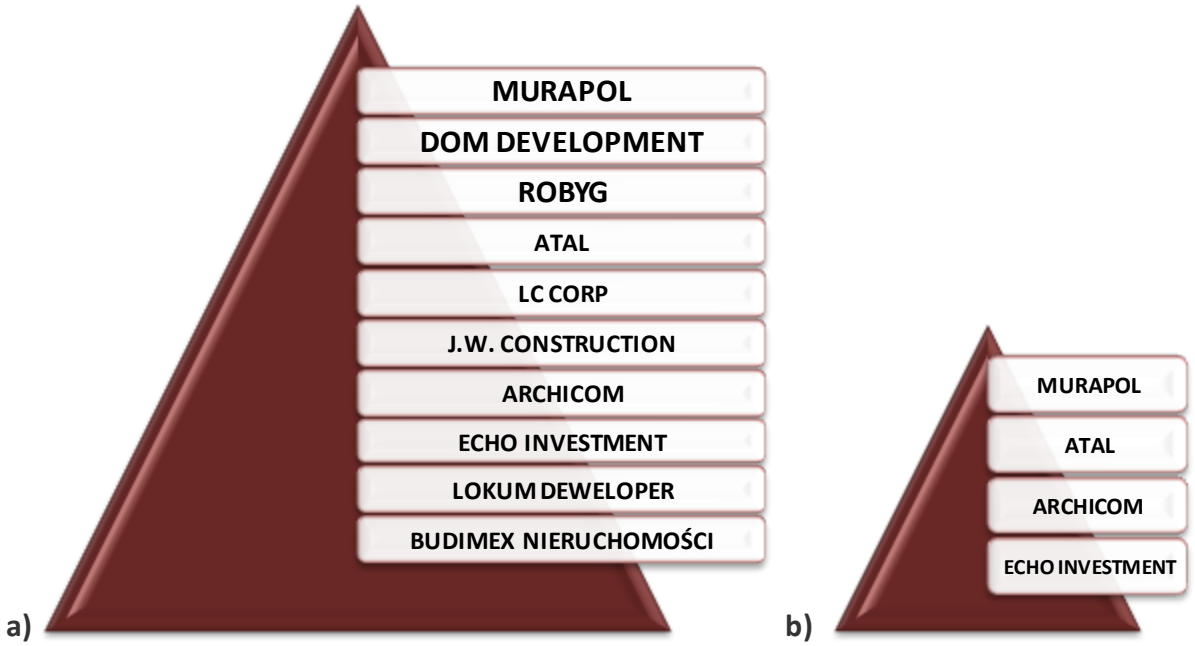
b)

Źródło: opracowanie ŁOG

RANKING DEWELOPERÓW Liczba firm deweloperskich w Polsce sięga kilkuset, dlatego warto przedstawić te, które uznawane są za najlepsze. W pierwszej trójce znalazły się: Murapol – budujący w 13 polskich miastach, Dom Development – największy warszawski deweloper oraz jeden z najdłużej działających, a także Robyg – głównym terenem działania jest Warszawa oraz Gdańsk[1]. Biorąc pod uwagę aktywność najlepszych polskich deweloperów na rynku łódzkim, zarejestrowano działalność czterech z dziesięciu firm, mianowicie takich przedsiębiorstw jak: Murapol, Atal, Archicom oraz Echo Investment.

Rysunek 2. Deweloperzy w Polsce oraz w Łodzi

a) ranking najlepszych deweloperów w Polsce b) najlepsi polscy deweloperzy budujący w Łodzi



Źródło: opracowanie ŁOG na podstawie https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/sprzedaz-deweloperow-mieszkaniowych-w-i-polroczu-z-symptomami-przesilenia/10109/

LICZBA WOLNYCH LOKALI Odnosząc się do liczby wolnych lokali w wybranych miastach Polski można zaobserwować, że Łódź zajmuje czwarte miejsce, dysponując zasobem w wysokości 3 766 mieszkań. Prym wiedzie Warszawa, gdzie liczba dostępnych mieszkań przekracza 15 000. Fakt ten nie powinien budzić zdziwienia, biorąc po uwagę, iż stolica Polski charakteryzuje się największą powierzchnią oraz liczbą ludności w porównaniu z resztą miast. O 8 853 mniej lokali mieszkalnych w porównaniu do stolicy posiada Wrocław, oferujący 6 481 mieszkań.

[1] https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/sprzedaz-deweloperow-mieszkaniowych-w-i-polroczu-z-symptomami-przesilenia/10109/ [dostęp 06.09.2018 r.]

Na uwagę zasługuje również Kraków, w którym deweloperzy pragną sprzedać 5 539 lokali. Dużo mniejszą podażą cechują się Poznań oraz Trójmiasto, dla których liczba dostępnych lokali mieszkalnych wynosi odpowiednio 3 545 i 2 445[2].

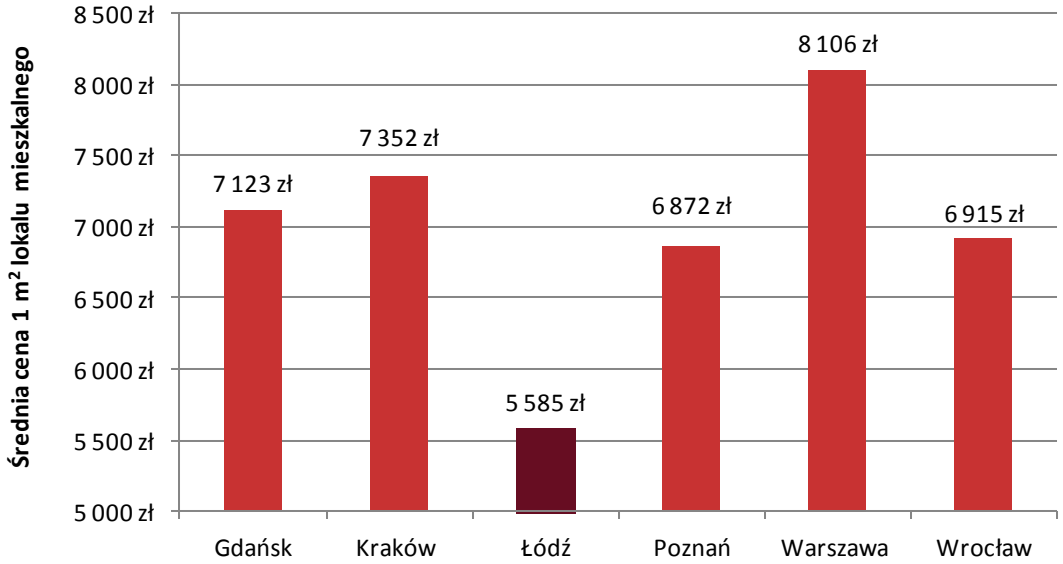
Rysunek 3. Liczba wolnych lokali w wybranych miastach Polski

Źródło: opracowanie ŁOG na podstawie https://rynekpierwotny.pl

CENY W WYBRANYCH MIASTACH

Analizując średnie ceny 1 m^2 w wybranych miastach Polski bez wątpienia zauważalne jest, że najdroższy m^2 występuje w Warszawie (8 106 zł), Krakowie (7 352 zł) oraz w Gdańsku (7 123 zł). W dwóch z sześciu miast cena utrzymuje się na podobnym poziomie, przekraczając 6 000 zł[3]. Łódź jest nadal jednym z najtańszych miast pod względem wysokości cen mieszkań na rynku pierwotnym. W porównaniu ze stanem na III kwartał 2017 r. zwiększył się dystans dzielący Łódź od miasta znajdującego się na piątym miejscu o 569 zł. W sierpniu 2018 r. różnica cen pomiędzy Poznaniem a Łodzią wyniosła 1 287 zł, natomiast rok wcześniej przegrywała z Gdańskiem o 718 zł.

Rysunek 4. Średnia cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego w wybranych miastach Polski



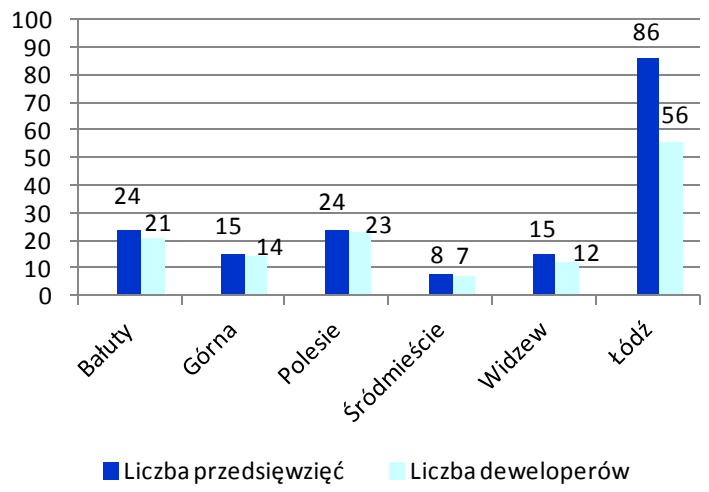
Źródło: opracowanie ŁOG na podstawie https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-mieszkan-sierpien-2018-Raport-Bankier-pl-7610841.html

[2] https://rynekpierwotny.pl [dostęp 06.09.2018 r.]
[3] https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-mieszkan-sierpien-2018-Raport-Bankier-pl-7610841.html [dostęp 06.09.2018 r.]

ŁÓDZKIE PRZEDSIĘWZIĘCIA W Łodzi, na koniec sierpnia 2018 r. odnotowano aktywność 56 deweloperów, którzy zajmują się realizacją 86 przedsięwzięć. Obejmują one 3 766 wolnych lokali mieszkalnych.

Większość z nich należy do firmy Atal (650) – ogólnopolskiego dewelopera budującego w siedmiu polskich miastach, między innymi w Łodzi, gdzie posiada trzy przedsięwzięcia zlokalizowane na Bałutach (Apartamenty Drewnowska), Górnej (Chojny Park) oraz na Widzewie (Pomorska Park).

Rysunek 5. Liczba deweloperów oraz przedsięwzięć w poszczególnych dzielnicach



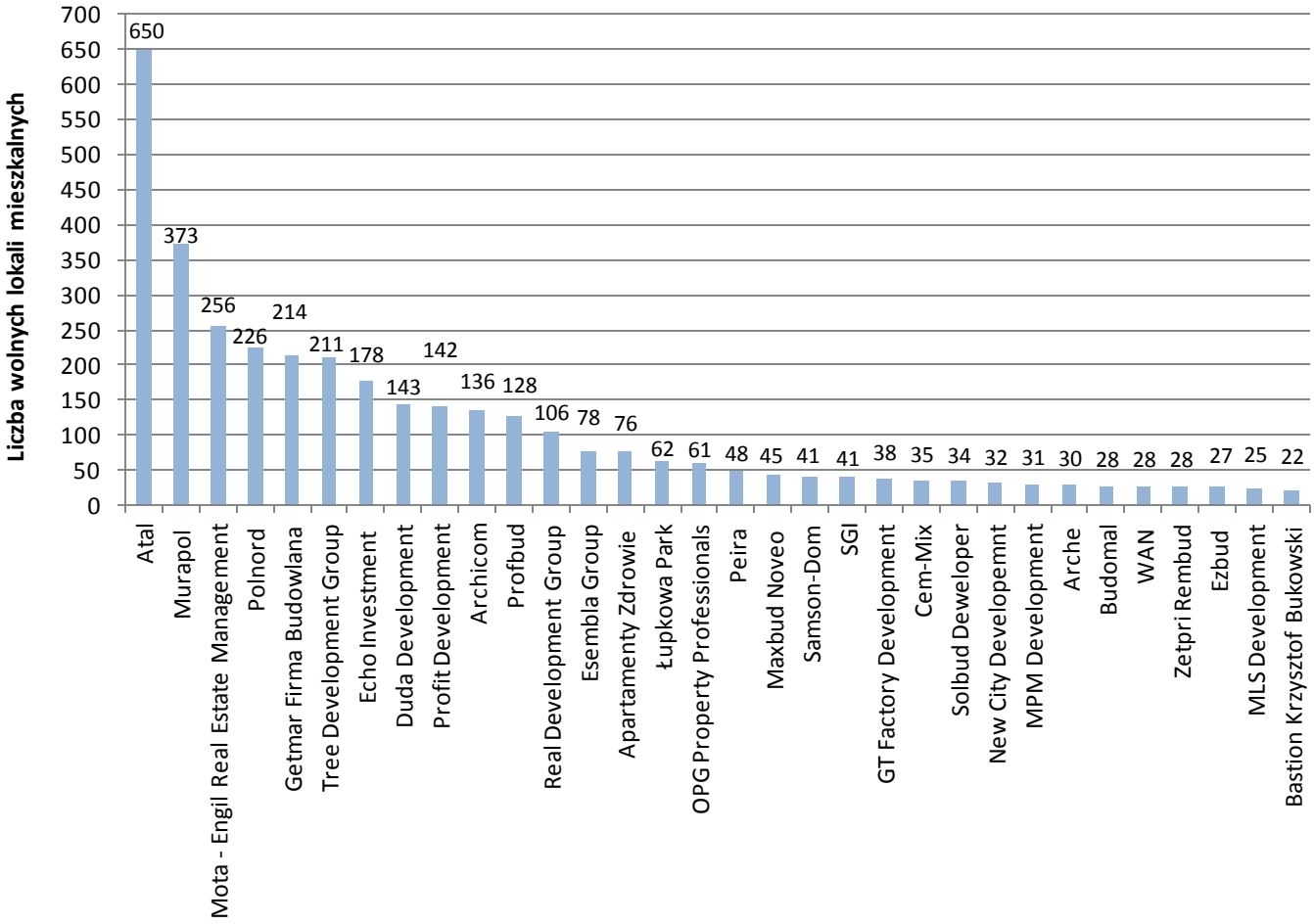
Źródło: opracowanie ŁOG

Dużą rolę odgrywa także przedsiębiorstwo Murapol posiadające 373 wolne lokale w dwóch przedsięwzięciach, które są umiejscowione na Polesiu (Nowa Przędzalnia) i na Widzewie (Murapol Widzew). Do ścisłej czołówki należy również spółka Mota - Engil Real Estate Management oferująca 256 wolnych lokali w dwóch przedsięwzięciach, znajdujących się na Górnej (Recanto) i Śródmieściu (Ilumino). Bardzo istotnymi deweloperami na łódzkim rynku pierwotnym są ponadto: Polnord (226 mieszkań w dwóch przedsięwzięciach – Senatorska 29 na Górnej oraz City Park w dzielnicy Polesie), Getmar Firma Budowlana (214 mieszkań w dwóch przedsięwzięciach – Mokra 10 na Bałutach oraz Osiedle Kmicica na Widzewie), a także Tree Development Group (211 mieszkań w czterech przedsięwzięciach – Atrium Radogoszcz oraz Apartamenty Arte na Bałutach, Central Park Apartments na Polesiu, jak również Narutowicza Residence na Śródmieściu).

Rysunek 6. Budowa inwestycji Atrium Radogoszcz przez dewelopera Tree Development Group

Źródło: ŁOG

Rysunek 7. Liczba wolnych lokali mieszkalnych na łódzkim rynku pierwotnym u poszczególnych deweloperów



Źródło: opracowanie ŁOG

POLESIE Dzielnica Polesie charakteryzuje się największą liczbą wolnych lokali mieszkalnych, która wynosi 1 081 i stanowi 29% wszystkich oferowanych mieszkań. Jest ona zarazem miejscem, gdzie są realizowane 24 inwestycje należące do 23 deweloperów. Prawie 80% wolnych lokali mieszkalnych skumulowanych jest w przedsięwzięciach: Nowa Przędzalnia (Murapol), Osiedle Nowe Złotno i Gdańska 141 (Profit Development), Osiedle Łąkowa (Archicom), Nova Lipova (Esembla Group), Apartamenty Zdrowie (Apartamenty Zdrowie) oraz Central Park Apartments (Tree Development Group). Czynnikiem wzbudzającym zainteresowanie tym rejonem może być największa atrakcyjność lokalizacyjna w mieście oraz najłatwiejszy dostęp do terenów uzbrojonych. Niewątpliwą przyczyną tak dużej liczby wolnych lokali jest także rozbudowa przez deweloperów powstałych już osiedli mieszkalnych np. II i III etap osiedla Nowa Przędzalnia, II etap inwestycji Central Park Apartments, II etap osiedla Gdańska 141, jak również IV etap osiedla Nowe Złotno.

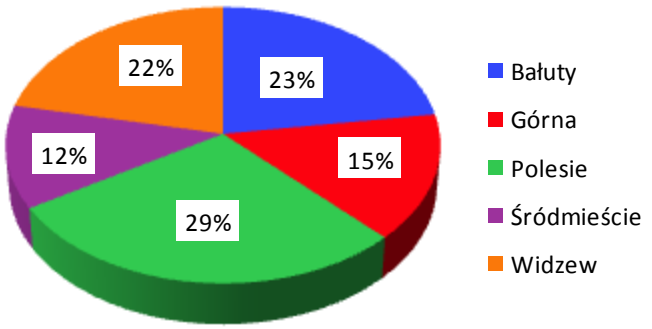
Źródło: opracowanie ŁOG

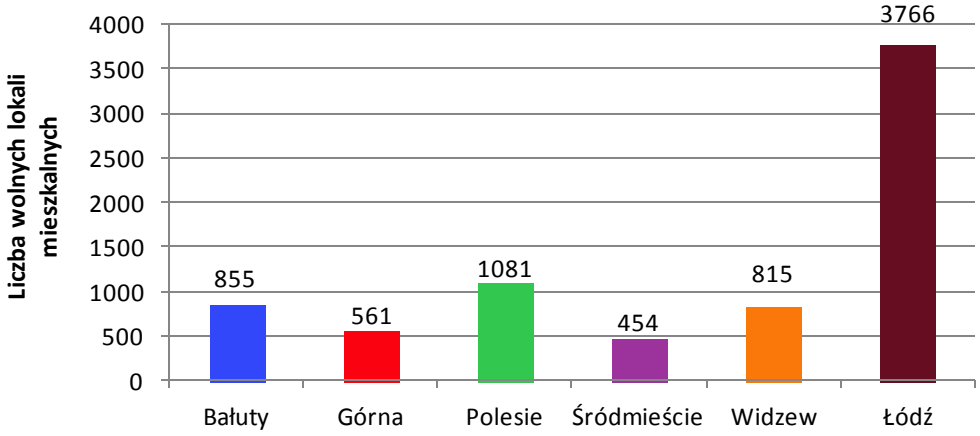
BAŁUTY Drugą dzielnicą wyróżniającą się na tle pozostałych są Bałuty z 855 wolnymi lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym tj. 23% wszystkich lokali (w sierpniu 2017 r. zarejestrowano tutaj najmniej nowych lokali mieszkalnych - 452, co stanowiło 12% całej podaży). Podobnie jak na Polesiu zlokalizowano tutaj 24 przedsięwzięcia, które należą do 21 deweloperów. Ponad 70% wszystkich wolnych mieszkań skupione jest w takich inwestycjach jak: Apartamenty Drewnowska (Atal), Osiedle Jarzębinowe (Echo Investment) oraz w trzech nowych projektach: Apartamenty Arte (Tree Development Group), Mokra 10 (Getmar Firma Budowlana) i Łupkowa Park (Łupkowa Park).

WIDZEW Na Widzewie zarejestrowano 815 wolnych lokali mieszkalnych, co stanowi 22% wszystkich lokali, zlokalizowane są one w 15 przedsięwzięciach deweloperskich należących do 12 deweloperów. Prawie 80% wolnych lokali w dzielnicy Widzew skupiają takie inwestycje jak: Pomorska Park (Atal), Osiedle Kmicica (Getmar Firma Budowlana) oraz Diasfera Łódzka (Duda Development). Czynnikiem decydującym o dużej liczbie wolnych lokali może być rozbudowa przez deweloperów powstałych już osiedli mieszkaniowych np. III etap osiedla Pomorska Park.

GÓRNA Niemałym zainteresowaniem deweloperów cieszy się dzielnica Górna – 561 wolnych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym tj. 15% wszystkich lokali. Na jej obszarze zlokalizowanych jest 15 przedsięwzięć należących do 14 deweloperów. Ponad 70% wolnych lokali w dzielnicy Górna skupiają takie inwestycje jak: Senatorska 29 (Polnord), Recanto (Mota-Engil Real Estate Management) oraz Art Modern (OPG Property Professionals).

Rysunek 8. Podaż wolnych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach





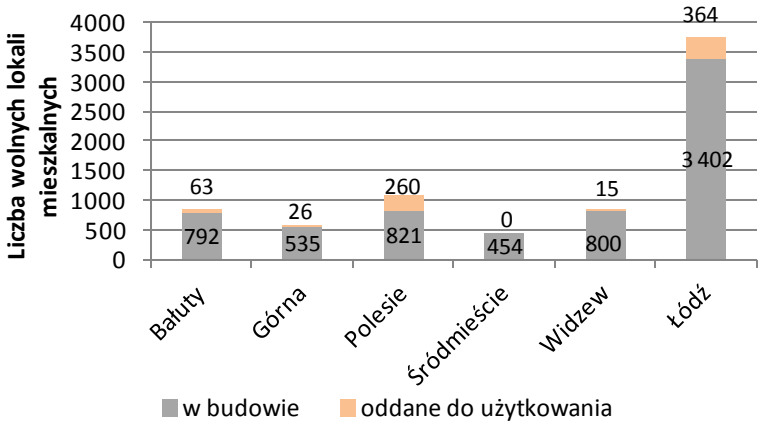
Źródło: opracowanie ŁOG

ŚRÓDMIEŚCIE Na Śródmieściu odnotowano najmniej nowych lokali mieszkalnych - 454, co stanowi 12% wszystkich mieszkań. Dzielnica ta charakteryzuje się najmniejszą liczbą realizowanych przedsięwzięć (8) należących do 7 deweloperów, co może być uzasadnione małą dostępnością terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej. Do inwestycji, które skupiają ponad 50% wolnych lokali należą Osiedle Primo (Profbud) oraz Ilumino (Mota-Engil Real Estate Management). Na ulicy Narutowicza powstaje inwestycja N23, która dedykowana jest przede wszystkim osobom traktującym zakup mieszkania jako źródło dochodu (zysk z wynajmu - program Neo Invest). Lokalizacja ta z roku na rok staje się coraz bardziej atrakcyjna, czego powodem jest przede wszystkim powstanie dworca kolejowego Łódź-Fabryczna oraz budowa Nowego Centrum miasta Łodzi.

STAN REALIZACJI – W BUDOWIE Analiza mieszkaniowego rynku pierwotnego w Łodzi obejmuje inwestycje w budowie, jak również już zrealizowane. Mieszkania, które nie zostały jeszcze oddane do użytku dominują, a ich liczba wynosi 3 402, (90% wszystkich oferowanych lokali).

Na Śródmieściu jest 454 wolnych mieszkań i wszystkie są w budowie. Nieco mniejszy udział (98%) nieukończonych jeszcze lokali mieszkalnych w całej podaży występującej w dzielnicy cechuje Widzew (815 wszystkich mieszkań, z czego 800 w budowie).

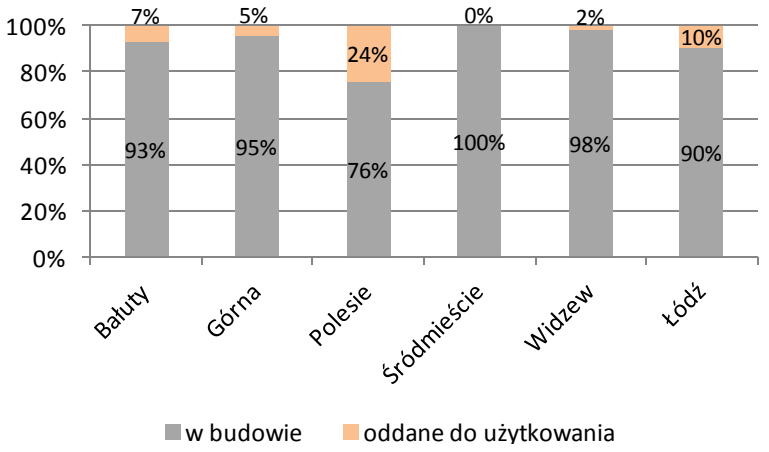
Rysunek 9. Liczba wolnych lokali mieszkalnych ze względu na stan realizacji



Źródło: opracowanie ŁOG

STAN REALIZACJI – ODDANE Natomiast liczba mieszkań z projektów zakończonych równa się 364 (10% całej podaży). Na terenie Polesia 24% mieszkań jest oddanych do użytkowania (1 081 wszystkich mieszkań, z czego 260 oddanych do użytkowania).

Rysunek 10. Relacja lokali mieszkalnych w budowie oraz oddanych do użytkowania do liczby wszystkich wolnych mieszkań

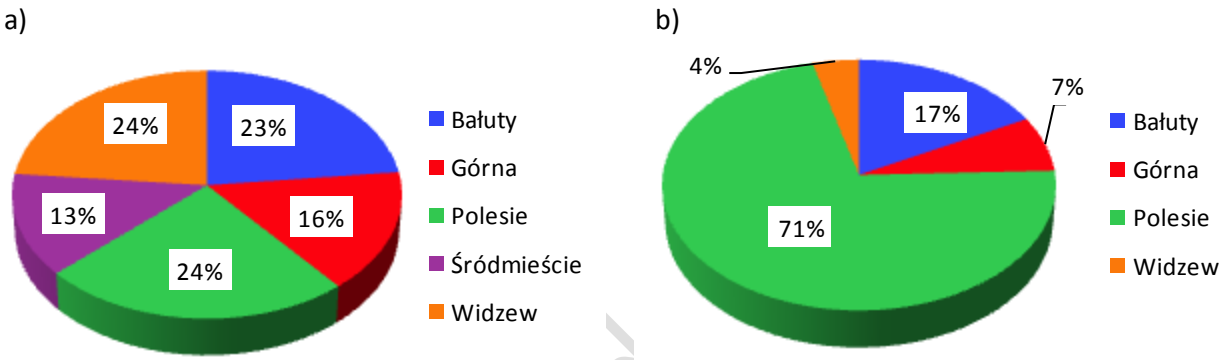


Źródło: opracowanie ŁOG

© łódzki ośrodek geodezji

W BUDOWIE, ODDANE Najwięcej mieszkań posiadających status „w budowie" znajduje się na Polesiu – 821 z 3 402 nieukończonych jeszcze lokali mieszkalnych, co stanowi 24% oraz na Widzewie (800 z 3 402 nieukończonych mieszkań – również 24%). Odwołując się do sfinalizowanych inwestycji można zauważyć, że niezaprzeczalnie największym udziałem charakteryzuje się Polesie (71% - 260 z 364 mieszkań oddanych do użytkowania).

Rysunek 11. Liczba wolnych lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach
a) w budowie b) oddane do użytkowania



Źródło: opracowanie ŁOG

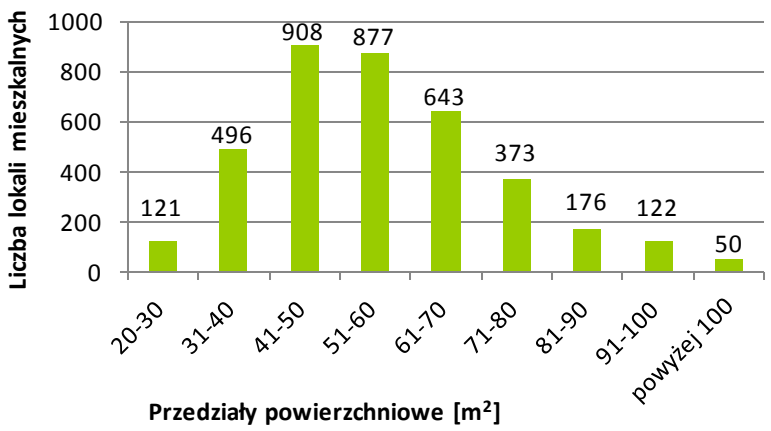
PODSUMOWANIE Reasumując można stwierdzić, że największa podaż nowych mieszkań na łódzkim rynku pierwotnym występuje w dzielnicach Polesie, Bałuty oraz Widzew. Biorąc pod uwagę ilość deweloperów oraz realizowanych przez nich przedsięwzięć zasadniczo na pierwszy plan wysuwają się Polesie oraz Bałuty.

Rysunek 12. Inwestycja Sokołówka realizowana przez dewelopera SGI

Źródło: ŁOG

PRZEDZIAŁY POWIERZCHNIOWE Na koniec sierpnia 2018 r. najwięcej dostępnych mieszkań na rynku pierwotnym charakteryzowało się powierzchnią z przedziału 41-70 m^2 (64% - 2 428 z 3 766 wolnych lokali). Godne uwagi są również mieszkania z przedziału 31-40 m^2 oraz 71-80 m^2, których udział wynosi odpowiednio 13% i 10%. Mniej znaczącą liczbę na rynku pierwotnym, a więc i najmniej popularną stanowią lokale mieszkalne z przedziału powierzchniowego 81-90 m^2 w liczbie 176 tj. 5% wszystkich lokali oraz lokale z przedziału 91-100 m^2 i 20-30 m^2 w liczbie odpowiednio 122 i 121, czyli po 3% wszystkich lokali. charakteryzuje się powierzchnią powyżej 100 m^2 (50 lokali - 1%).

Rysunek 13. Podaż wolnych lokali mieszkalnych w analizowanych przedziałach powierzchniowych



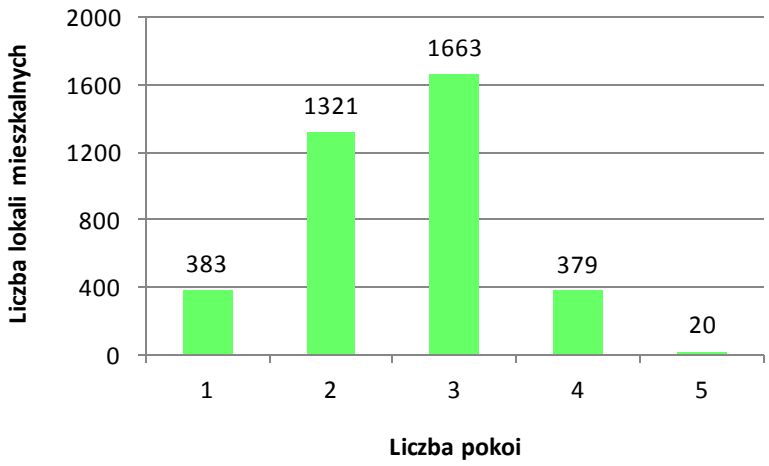
Źródło: opracowanie ŁOG

Najwięcej dostępnych lokali mieszkalnych „w stanie deweloperskim" charakteryzuje się powierzchnią 43,99 – 68,08 m^2 (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Najmniejszy lokal mieszkalny znajduje się na Widzewie - posiada 25 m^2 (inwestycja Diasfera Łódzka – Duda Development), natomiast największy na Polesiu – 171,35 m^2 (inwestycja Apartamenty Zdrowie – APARTAMENTY ZDROWIE).

LICZBA POKOI Odnosząc się do dostępności mieszkań pod względem liczby pokoi można zaobserwować, że podaż mieszkań trzypokojowych (1 663 tj. 44% wszystkich lokali) oraz mieszkań dwupokojowych (1 321 tj. 35% wszystkich lokali) jest największa. Te dwie grupy stanowią prawie 80% wszystkich wolnych lokali mieszkalnych.

Znacznie mniejszą podażą cieszą się lokale jednopokojowe w liczbie 383 oraz czteropokojowe w liczbie

Rysunek 14. Podaż wolnych lokali mieszkalnych z podziałem na liczbę pokoi



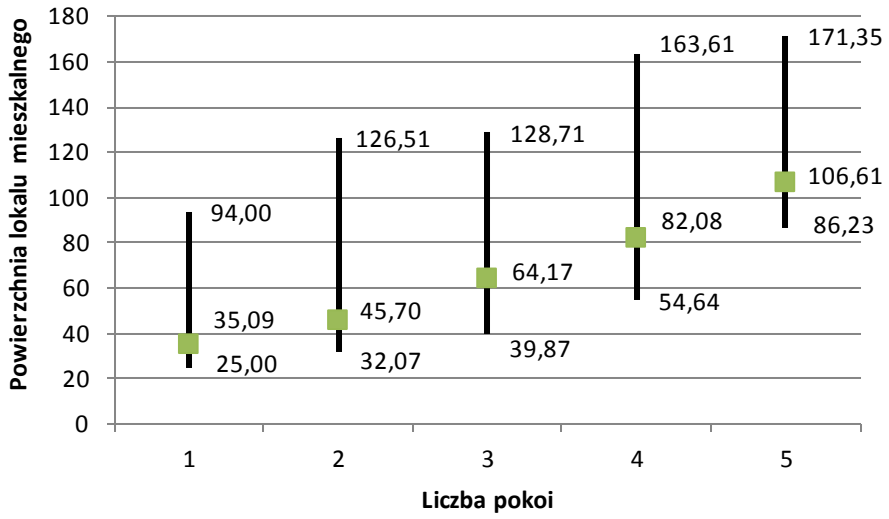
Źródło: opracowanie ŁOG

© Łódzki Ośrodek Geodezji

379, co stanowi po 10% wszystkich lokali. Najmniej popularne są mieszkania pięciopokojowe, których udział wynosi zaledwie 1% (20 wolnych mieszkań w takiej strukturze).

Największą powierzchnię posiada lokal mieszkalny z pięcioma pokojami (106,61 m^2), natomiast najmniejszą z jednym pokojem (35,09 m^2). Mieszkania trzypokojowe mają średnią powierzchnię 64,17 m^2, co oznacza, że metraż poszczególnych pokoi jest bardzo mały (przykładowo mieszkanie o powierzchni 67,18 m^2, w którym dwa z trzech pokoi mają tylko po około 11 m^2). Tendencja budowania mieszkań z dużą liczbą pokoi, lecz o małej powierzchni może wynikać z zainteresowania nabywców taką właśnie strukturą, których sytuacja materialna nie pozwala na kupno lokalu mieszkalnego o większym metrażu.

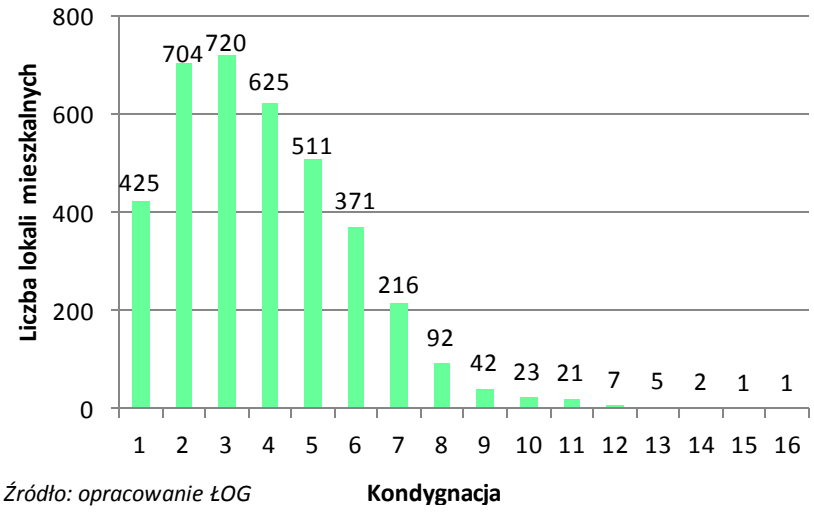
Rysunek 15. Zakresy powierzchniowe lokalu mieszkalnego w zależności od liczby pokoi, ze wskazaniem powierzchni minimalnej, maksymalnej oraz powierzchni średniej



Źródło: opracowanie ŁOG

KONDYGNACJA Biorąc pod uwagę kondygnacje, na których znajdują się wolne lokale mieszkalne, przodują lokale usytuowane na kondygnacjach z przedziału 2-4 (2 049 tj. 54% wszystkich lokali). Nieznacznie mniejszą dostępnością cieszą się lokale usytuowane na kondygnacji 1, 5 oraz 6 (1 307 tj. 35% wszystkich lokali). Jak wynika z rysunku 16 lokale położone na wyższych kondygnacjach trafiają się w Łodzi sporadycznie, głównie przez preferowaną lub możliwą do realizacji niższą zabudowę.

Rysunek 16. Podaż wolnych lokali mieszkalnych z podziałem na kondygnacje



Źródło: opracowanie ŁOG

Mieszkania znajdujące się na najwyższych kondygnacjach oferowane są przez deweloperów: Budomal (kondygnacja 12 - Apartamenty na Wspólnej), Polnord (kondygnacja 12 i 13 – IV etap inwestycji City Park) oraz Mota-Engil Real Estate Management (kondygnacje 12-16 - II etap inwestycji Ilumino).

Rysunek 17. Wizualizacje inwestycji a) Apartamenty na Wspólnej b) IV etap City Park c) II etap Ilumino

a)

Źródło: http://www.apartamentynawspolnej.pl/s,78,Wizualizacje.html

b)

Źródło: https://www.polnord.pl/oferta/lodz/city-park/lokalizacja/

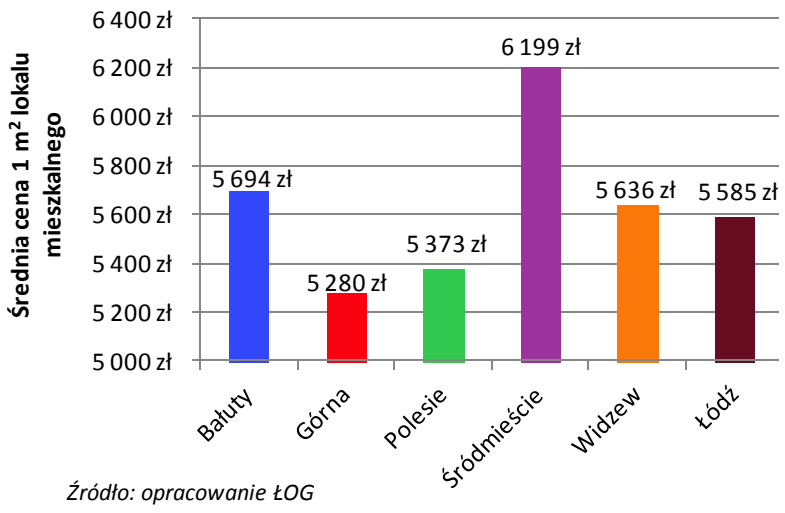
Źródło: https://mota-engil-re.eu/ilumino/galeria/

PODSUMOWANIE Podsumowując, największą podaż na rynku pierwotnym zarejestrowano dla lokali 2 lub 3-pokojowych mieszczących się w przedziale powierzchniowym 43,99 – 68,08 m^2, położonych na 2, 3 oraz 4 kondygnacji.

CHARAKTERYSTYKA ANALIZY CENOWEJ Analiza cenowa lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, oferowanych na terenie miasta Łodzi, uwzględnia 2 163 lokale zlokalizowane w 37 przedsięwzięciach (28 deweloperów). Została ona pomniejszona o 1 603 mieszkania, w odniesieniu do ilościowej, czego powodami były: brak danych dotyczących cen za poszczególne lokale mieszkalne oraz nieuwzględnianie przedsięwzięć, w których liczba wolnych lokali była mniejsza niż 10.

WYSOKOŚĆ CEN 1 M^2 Średnia cena ofertowa 1 m^2 lokalu mieszkalnego (w stanie deweloperskim) na terenie miasta Łodzi wyniosła 5 585 zł. Najwyższe ceny uzyskiwano na Śródmieściu, gdzie średnio 1 m^2 mieszkania kosztuje 6 199 zł, przy maksymalnej 7 400 zł i minimalnej 5 000 zł. Jest to uzasadnione, gdyż najważniejszym czynnikiem decydującym o tak wysokiej cenie jest lokalizacja. O około 500 zł niższą kwotę należy zapłacić za 1 m^2 lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na Bałutach, gdzie średnia cena 1 m^2 wynosi 5 694 zł, przy maksymalnej 6 600 zł i minimalnej 4 487 zł oraz na Widzewie, gdzie średnio trzeba zapłacić 5 636 zł, maksymalnie 7 700 zł, a minimalnie 4 550 zł. Jedną z najtańszych dzielnic jest Polesie, gdzie 1 m^2 lokalu mieszkalnego kosztuje średnio 5 373 zł, przy maksymalnej 6 700 zł i minimalnej 4 500 zł. Najmniejszy wydatek dotyczy osób, które planują mieszkać na Górnej, gdyż średnia cena 1 m^2 w tej dzielnicy wynosi 5 280 zł, przy maksymalnej 6 600 zł i minimalnej 4 400 zł.

Rysunek 18. Średnie ceny ofertowe 1 m^2 lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach Łodzi



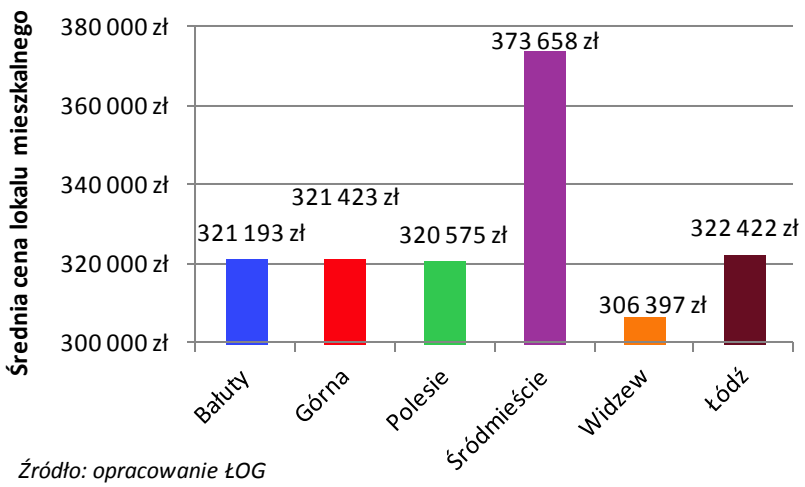
Źródło: opracowanie ŁOG

Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań można nabyć za cenę do 5 265 zł/m^2 (pierwszy kwartyl - 5 265 zł), natomiast 25% mieszkań można nabyć za cenę 5 900 zł/m^2 lub wyższą (trzeci kwartyl – 5 900 zł). Mediana wyniosła 5 400 zł. Najtańszy m^2 lokalu mieszkalnego zarejestrowano na Górnej (inwestycja Lawendowe Osiedle – SGI) i wyniósł 4 400 zł, natomiast najdroższy na Widzewie (Diasfera Łódzka – Duda Development), gdzie cena 1m^2 równa się 7 700 zł.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA Analizując cenę statystycznego mieszkania można stwierdzić, że na koniec sierpnia 2018 r. średnia arytmetyczna dla Łodzi wyniosła 322 422 zł. Największy średni koszt za lokal mieszkalny należy ponieść na Śródmieściu (373 658 zł).

O ponad 50 000 zł tańsze mieszkania znajdują się na Górnej, gdzie średnia cena mieszkania wyniosła 321 423 zł, Bałutach – średnio 321 193 zł oraz na Polesiu – średnio 320 575 zł. Widzew znalazł się dużo poniżej średniej dla Łodzi, a średni koszt mieszkania w tej dzielnicy to 306 397 zł.

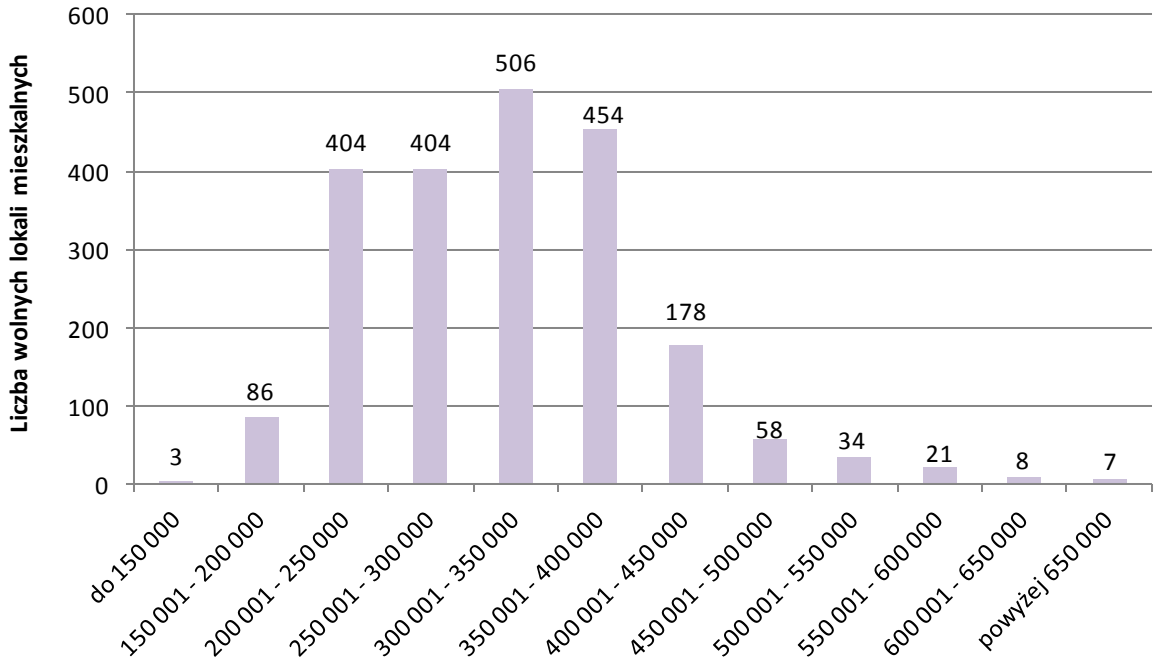
Rysunek 19. Średnie ceny ofertowe za lokal mieszkalny w poszczególnych dzielnicach



Źródło: opracowanie ŁOG

Pierwszy kwartyl wyniósł 256 500 zł, czyli 25% mieszkań można kupić za cenę do 256 500 zł. Natomiast trzeci równał się 370 046 zł, z czego wynika, że jest możliwość nabycia 25% lokali mieszkalnych za cenę 370 046 zł lub wyższą. Biorąc pod uwagę medianę to wyniosła ona 321 710 zł. Najtańszy lokal można nabyć na Widzewie za kwotę 148 554 zł (Pomorska Park – Atal), natomiast najdroższy na Śródmieściu za 868 657 zł (Perła Śródmieścia – Samson-Dom).

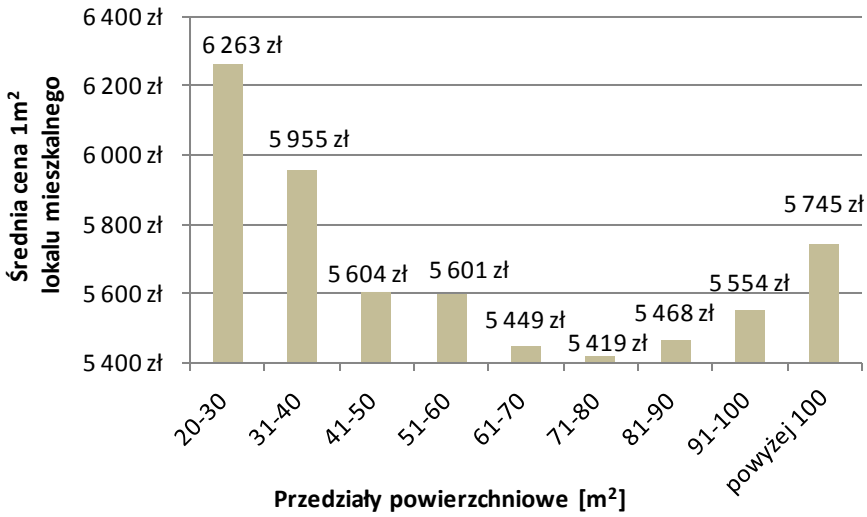
Rysunek 20. Liczba wolnych lokali mieszkalnych w przedziałach cenowych na rynku pierwotnym w Łodzi



Źródło: opracowanie ŁOG

PRZEDZIAŁY POWIERZCHNIOWE Średnia cena ofertowa 1 m^2 lokalu mieszkalnego (w stanie deweloperskim) na terenie miasta Łodzi wyniosła 5 585 zł. Pięć z dziewięciu przedziałów powierzchniowych znajduje się powyżej średniej dla miasta. Najdroższym 1 m^2 lokalu mieszkalnego charakteryzuje się przedział powierzchniowy 20-30 m^2, który można kupić za 6 263 zł. Nabycie nowego mieszkania z przedziałów 31-40 m^2, powyżej 100 m^2, 41-50 m^2 oraz 51-60 m^2 wiąże się również z dużym kosztem, mianowicie 1 m^2 lokalu mieszkalnego wynosi odpowiednio 5 955 zł, 5 745 zł, 5 604 zł oraz 5 601 zł. Pozostałe cztery przedziały powierzchniowe charakteryzują się niższym kosztem 1 m^2 lokalu mieszkalnego, w porównaniu ze średnią dla Łodzi, lecz jeden z nich jest prawie z nią równy - 91-100 m^2 (5 554 zł). Za 1 m^2 mieszkania, którego powierzchnia mieści się w granicach 81-90 m^2 należy wydać 5 468 zł. Najmniejsze ceny zarejestrowano dla przedziałów 61-70 m^2 oraz 71-80 m^2 i wynoszą odpowiednio 5 449 zł oraz 5 419 zł.

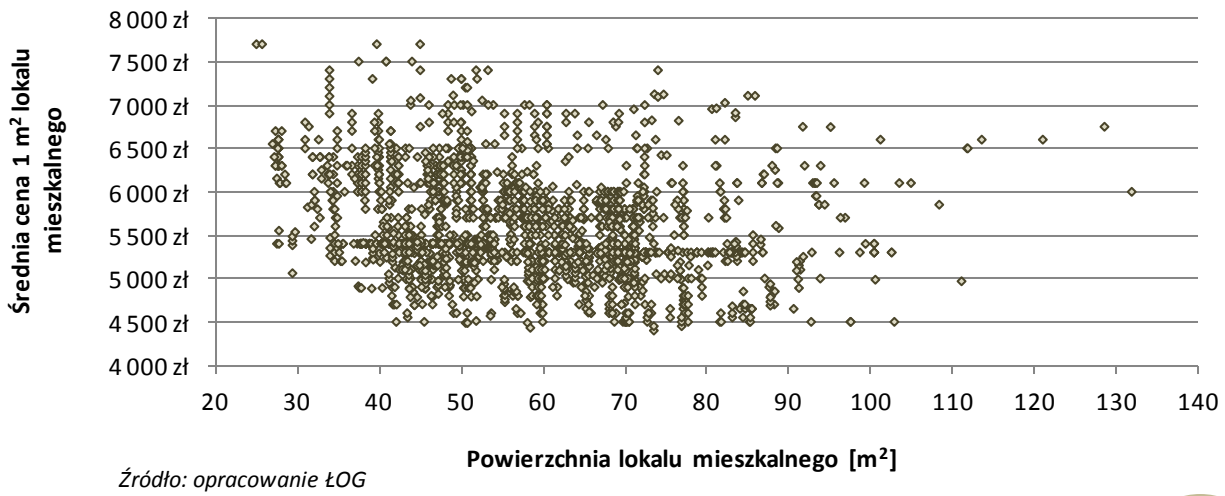
Rysunek 21. Średnie ceny ofertowe 1 m^2 lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchniowych



Źródło: opracowanie ŁOG

Największą podażą cieszą się lokale mieszkalne o powierzchni 46,56 – 68,70 m^2, których cena ofertowa mieści się w przedziale 5 265 – 5 900 zł (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Mediana dla powierzchni wynosi 57,76 m^2, natomiast dla ceny za 1 m^2 – 5 400 zł.

Rysunek 22. Oferta lokali mieszkalnych w stosunku do ceny i powierzchni lokalu

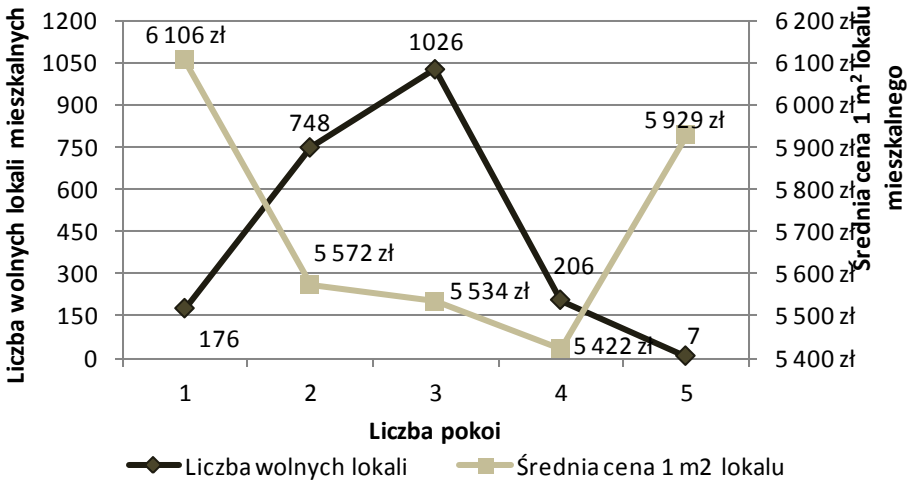


Źródło: opracowanie ŁOG

LICZBA POKOI Analizując średnie ceny 1 m^2 uzyskiwane w zależności od struktury lokalu można zaobserwować, że najwyższa cena średnia 1 m^2, jaką deweloperzy oczekują za mieszkanie, występuje w lokalach jednopokojowych oraz pięciopokojowych – odpowiednio 6 106 zł i 5 929 zł.

Trochę niższą ceną 1 m^2 niż średnia dla Łodzi charakteryzują się lokale dwupokojowe oraz trzypokojowe – odpowiednio 5 572 i 5 534 zł. Najtańsze okazały się lokale o czterech pokojach, a ich cena równa się 5 422 zł/m^2.

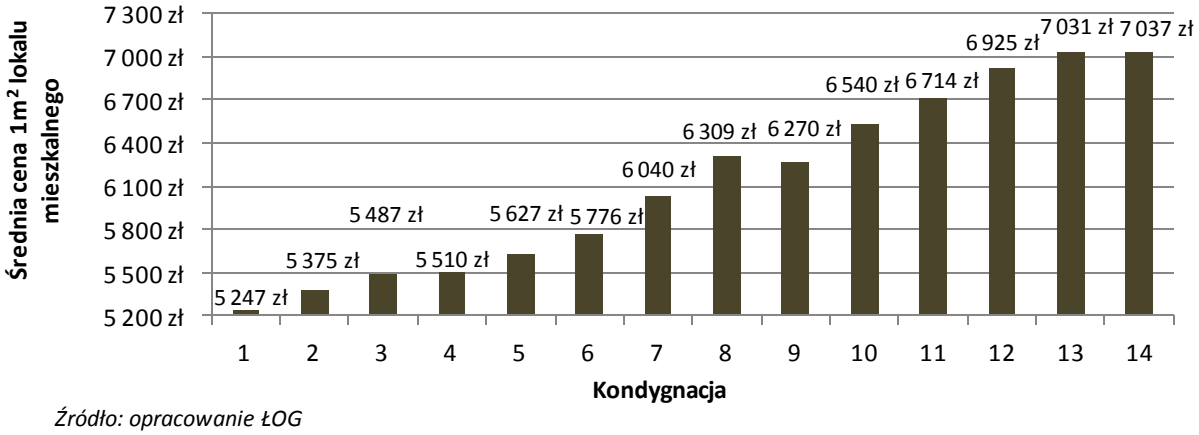
Rysunek 23. Struktura a cena ofertowa 1 m^2 w odniesieniu do liczby wolnych lokali mieszkalnych



Źródło: opracowanie ŁOG

KONDYGNACJA Porównując średnie ceny ofertowe 1 m^2 lokalu mieszkalnego z podziałem na kondygnacje do średniej ceny na terenie Łodzi można zaobserwować, że kondygnacje 1-4 są poniżej średniej dla miasta.

Rysunek 24. Średnie ceny ofertowe 1 m^2 lokalu mieszkalnego z podziałem na kondygnacje



Źródło: opracowanie ŁOG

Można zauważyć prawidłowość, że im wyższa kondygnacja, na której położone jest mieszkanie, tym wyższa cena za 1 m^2 (wyjątkiem okazała się jedynie kondygnacja 9). Najtańsze są kondygnacje 1 oraz 2, dla których cena 1 m^2 wyniosła odpowiednio 5 247 zł i 5 375 zł, natomiast najdroższe to 13 i 14 – odpowiednio 7 031 zł i 7 037 zł. Od 7 kondygnacji następuje znaczny wzrost, gdzie kwoty za 1 m^2 lokalu przekraczają 6 000 zł. Zarejestrowano również po jednym wolnym lokalu mieszkalnym na kondygnacji 15 oraz 16 – cena 1 m^2 w obu przypadkach wynosi 7 400 zł.

WYSOKOŚĆ WYNAGRODZEŃ Przydatną informacją dla przyszłych nabywców lokalu mieszkalnego może być liczba pensji, które trzeba przeznaczyć w całości na zakup 1 m^2 lokalu mieszkalnego oraz liczba pensji potrzebnych do zakupu całego mieszkania. Uzyskane średnie kwoty zestawiono z następującymi wynagrodzeniami:

- obowiązująca płaca minimalna (netto) dla gospodarstwa 1-osobowego – **1 530 zł**;
- obowiązująca płaca minimalna (netto) dla gospodarstwa 2-osobowego – **3 060 zł**;
- przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) dla gospodarstwa 1-osobowego – **3 166,82 zł**;
- przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) dla gospodarstwa 2-osobowego – **6 333,64 zł.**

Obliczeń dokonano na podstawie płacy minimalnej obowiązującej od 01.01.2018 r. oraz przeciętnego wynagrodzenia w Łodzi w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) według danych GUS na koniec II kwartału 2018 r.

WYSOKOŚĆ ZAROBKÓW A ILOŚĆ M^2 Po dokonaniu analizy cenowej wolnych lokali na rynku pierwotnym i zestawieniu jej wyników z kwotami płacy minimalnej oraz przeciętnego wynagrodzenia (gospodarstwo 1 i 2-osobowe) stwierdzono, że zarabiając płacę minimalną w wysokości 1 530 zł i poświęcając tę kwotę w całości na zakup, można nabyć 0,27 m^2 lokalu mieszkalnego. W przypadku gospodarstwa 2-osobowego zarabiającego dwukrotność płacy minimalnej, można nabyć 0,55 m^2 lokalu. Bardziej korzystnie przedstawiają się liczby dla zarabiających przeciętną pensję dla miasta Łodzi – 3 166,82 zł. Przeznaczając ją w całości na zakup, można nabyć 0,57 m^2 lokalu mieszkalnego w przypadku gospodarstwa 1-osobowego oraz 1,13 m^2 lokalu w przypadku gospodarstwa 2-osobowego.

Tabela 2. Ilość m^2 możliwych do nabycia w zależności od rodzaju zarobków

Rodzaj zarobków	Ilość m^2 mieszkania
Płaca minimalna – 1 osoba	0,27
Płaca minimalna – 2 osoby	0,55
Przeciętne wynagrodzenie – 1 osoba	0,57
Przeciętne wynagrodzenie – 2 osoby	1,13

Źródło: opracowanie ŁOG

© Łódzki Ośrodek Geodezji

STATYSTYCZNY LOKAL MIESZKALNY A ILOŚĆ PENSJI Aby nabyć statystyczne mieszkanie w Łodzi należy przeznaczyć w całości 211 pensji przy płacy minimalnej dla gospodarstwa 1-osobowego lub 105 pensji dla gospodarstwa 2-osobowego. Pozytywniej przedstawiają się liczby dla zarabiających przeciętną pensję dla miasta Łodzi. Osoba prowadząca gospodarstwo 1-osobowe musi przeznaczyć w całości 102 pensje, natomiast gospodarstwo 2-osobowe 51 pensji. Z poniższej tabeli wynika, że największą liczbę pensji (407) należy poświęcić na zakup mieszkania o powierzchni powyżej 100 m^2, natomiast najmniejszą (114) na lokal mieszkalny mający powierzchnię w granicach 20-30 m^2.

Tabela 3. Liczba przeznaczonych w całości pensji niezbędnych do nabycia lokalu mieszkalnego

Powierzchnia lokalu	Płaca minimalna 1 osoba	Płaca minimalna 2 osoby	Przeciętne wynagrodzenie 1 osoba	Przeciętne wynagrodzenie 2 osoby
20 – 30 m^2	114	57	55	27
31 – 40 m^2	143	72	69	35
41 – 50 m^2	167	84	81	40
51 – 60 m^2	204	102	98	49
61 – 70 m^2	236	118	114	57
71 – 80 m^2	262	131	126	63
81 – 90 m^2	301	151	146	73
91 – 100 m^2	341	171	165	82
powyżej 100 m^2	407	203	196	98
Statystyczne mieszkanie	**211**	**105**	**102**	**51**

Źródło: opracowanie ŁOG