SIERPIEŃ 2019

PODAŻ I CENY OFERTOWE NA RYNKU PIERWOTNYM

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

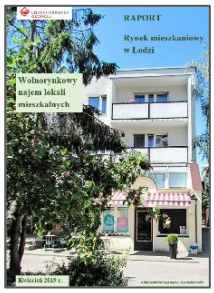
Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- 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:

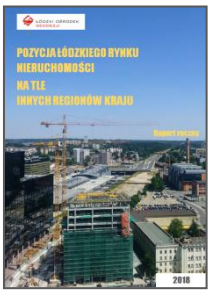


Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

Kwiecień 2019 r.

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

Rok 2018



Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju

Rok 2018

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 2019 r. W celu pełniejszego zobrazowania zachowań na łódzkim rynku pierwotnym przedstawiono także główne parametry występujące we wrześniu 2016 r. oraz na koniec sierpnia 2017 r. i 2018 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. Dwudziestu 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 **45 przedsięwzięć** realizowanych przez **35 deweloperów**. Natomiast **analiza ilościowa** lokali uwzględnia wszystkie zebrane dane, które dotyczą **95 przedsięwzięć** realizowanych przez **63 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 2018 r. **zwiększyła się o 84**. 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 **1 182 wolne lokale mieszkalne**. Jest to spowodowane realizacją kilku dużych inwestycji deweloperskich (m.in. **Nowa Przędzalnia** - Murapol, **Nowe Miasto Polesie** – Atal, **Osiedle na Zdrowiu** – WAN, **Mickiewicza 4** – Varitex, **Maestria Park** – GT Factory Development, **Poleskie Ogrody** - Archicom, **Nove Zdrovie** - Esembla Group, **Apartamenty Zdrowie** - Apartamenty Zdrowie oraz **Srebrzyńska Park** - Peira).
- liczba przedsięwzięć deweloperskich wciąż rośnie. Aktualnie w Łodzi odnotowano **95 inwestycji**, czyli o 28 więcej niż w III kwartale 2016 r.
- liczba deweloperów wzrosła w porównaniu z wcześniejszym okresem (7 więcej) i jest to jedyny okres, w którym **został przekroczony pułap 60 deweloperów**.
- 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** (222,28 m^2) pojawił się w ofercie w III kwartale 2019 r. w dzielnicy Bałuty (deweloper Tree Development Group – inwestycja D77). Na Widzewie odnotowano **najmniejszy lokal** (22,24 m^2) - również w III kwartale 2019 r. (deweloper Kamienica – inwestycja Kilińskiego 142).
- średnia cena 1 m^2 lokalu zwiększa się z okresu na okres. Cena w III kwartale 2019 r. (**5 839 zł/m^2**) w odniesieniu do identycznego okresu poprzedniego roku wzrosła o 254 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 2019 r. (**342 838 zł**), najniższa zaś w III kwartale 2016 r. (292 765 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.
- zarówno płaca minimalna (netto) w Polsce, jak i przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi rośnie z okresu na okres. Aby nabyć statystyczny lokal (342 838 zł) w III kwartale 2019 r. gospodarstwo jednoosobowe musi przeznaczyć **210 płac minimalnych** lub **104 przeciętne wynagrodzenia**. Za minimalną płacę 1 osoba jest w stanie nabyć 0,28 m^2 lokalu w stanie deweloperskim, natomiast za przeciętne wynagrodzenie 0,56 m^2.

© Łódzki Ośrodek Geodezji

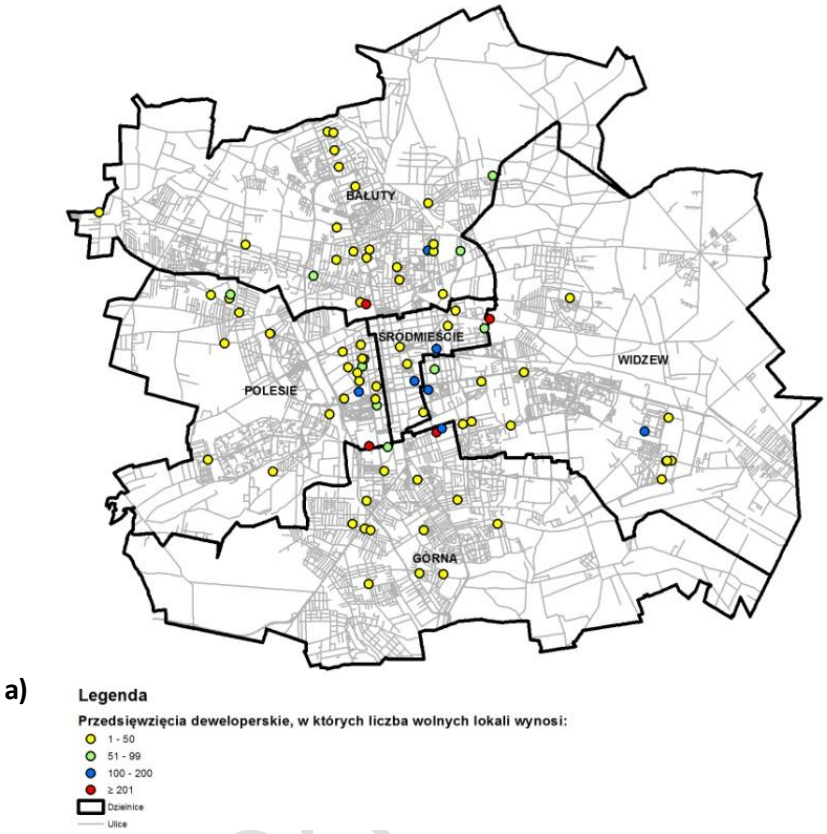
Tabela 1. Zestawienie wybranych parametrów zarejestrowanych w III kwartale 2019 r., w porównaniu III kwartału 2016 r., 2017 r. oraz 2018 r.

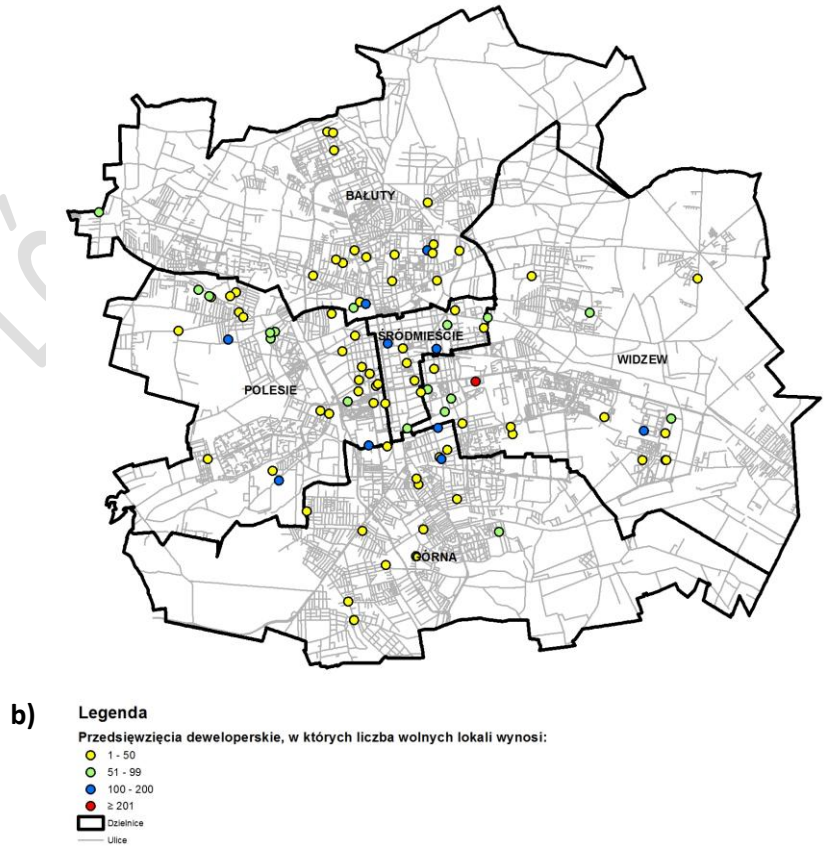
Wybrane parametry	III kwartał 2016	III kwartał 2017	III kwartał 2018	III kwartał 2019
Liczba wolnych lokali mieszkalnych	2 478	3 785 ↑	3 766 ↓	3 850 ↑
Dzielnica, w której odnotowano największą podaż	**Polesie**	**Polesie**	**Polesie**	**Polesie**
Liczba przedsięwzięć deweloperskich	67	79 ↑	86 ↑	95 ↑
Liczba deweloperów	**57**	**54** ↓	**56** ↑	**63** ↑
Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego	59,46 m^2	58,25 m^2 ↓	56,76 m^2 ↓	59,07 m^2 ↑
Najmniejszy lokal mieszkalny	**22,29 m^2**	**23,10 m^2** ↑	**25,00 m^2** ↑	**22,24 m^2** ↓
Największy lokal mieszkalny	99,98 m^2	171,35 m^2 ↑	171,35 m^2 ↔	222,28 m^2 ↑
Średnia cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego	**4 908 zł**	**5 287 zł** ↑	**5 585 zł** ↑	**5 839 zł** ↑
Minimalna cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego	3 500 zł	3 752 zł ↑	4 400 zł ↑	4 200 zł ↓
Maksymalna cena 1 m^2 lokalu mieszkalnego	**8 500 zł**	**8 900 zł** ↑	**7 700 zł** ↓	**8 500 zł** ↑
Średnia cena statystycznego lokalu mieszkalnego	292 765 zł	312 492 zł ↑	322 422 zł ↑	342 838 zł ↑
Minimalna cena lokalu mieszkalnego	**105 878 zł**	**134 064 zł** ↑	**148 554 zł** ↑	**154 177 zł** ↑
Maksymalna cena lokalu mieszkalnego	697 725 zł	1 101 433 zł ↑	868 657 zł ↓	818 888 zł ↓
Płaca minimalna (netto) w Polsce	**1 355,69 zł**	**1 459,48 zł** ↑	**1 530,00 zł** ↑	**1 634,00 zł** ↑
Przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi	2 886,62 zł	3 022,19 zł ↑	3 166,82 zł ↑	3 290,99 zł ↑
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (płaca minimalna – 1 osoba)	**216**	**214** ↓	**211** ↓	**210** ↓
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (płaca minimalna – 2 osoby)	108	107 ↓	105 ↓	105 ↔
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (przeciętne wynagrodzenie – 1 osoba)	**101**	**103** ↑	**102** ↓	**104** ↑
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (przeciętne wynagrodzenie – 2 osoby)	51	52 ↑	51 ↓	52 ↑
Ilość m^2 możliwych do nabycia za pensję (płaca minimalna – 1 osoba)	**0,28 m^2**	**0,28 m^2** ↔	**0,27 m^2** ↓	**0,28 m^2** ↑
Ilość m^2 możliwych do nabycia za pensję (płaca minimalna – 2 osoby)	0,55 m^2	0,55 m^2 ↔	0,55 m^2 ↔	0,56 m^2 ↑
Ilość m^2 możliwych do nabycia za pensję (przeciętne wynagrodzenie – 1 osoba)	**0,59 m^2**	**0,57 m^2** ↓	**0,57 m^2** ↔	**0,56 m^2** ↓
Ilość m^2 możliwych do nabycia za pensję (przeciętne wynagrodzenie – 2 osoby)	1,18 m^2	1,14 m^2 ↓	1,13 m^2 ↓	1,13 m^2 ↔

Źródło: opracowanie ŁOG

Wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie występujące w III kwartale 2018 r. oraz III kwartale 2019 r. przedstawiono na poniższych mapach poglądowych.

Rysunek 1. Lokalizacja inwestycji deweloperskich na terenie miasta Łodzi a) III kwartał 2018 r. b) III kwartał 2019 r.



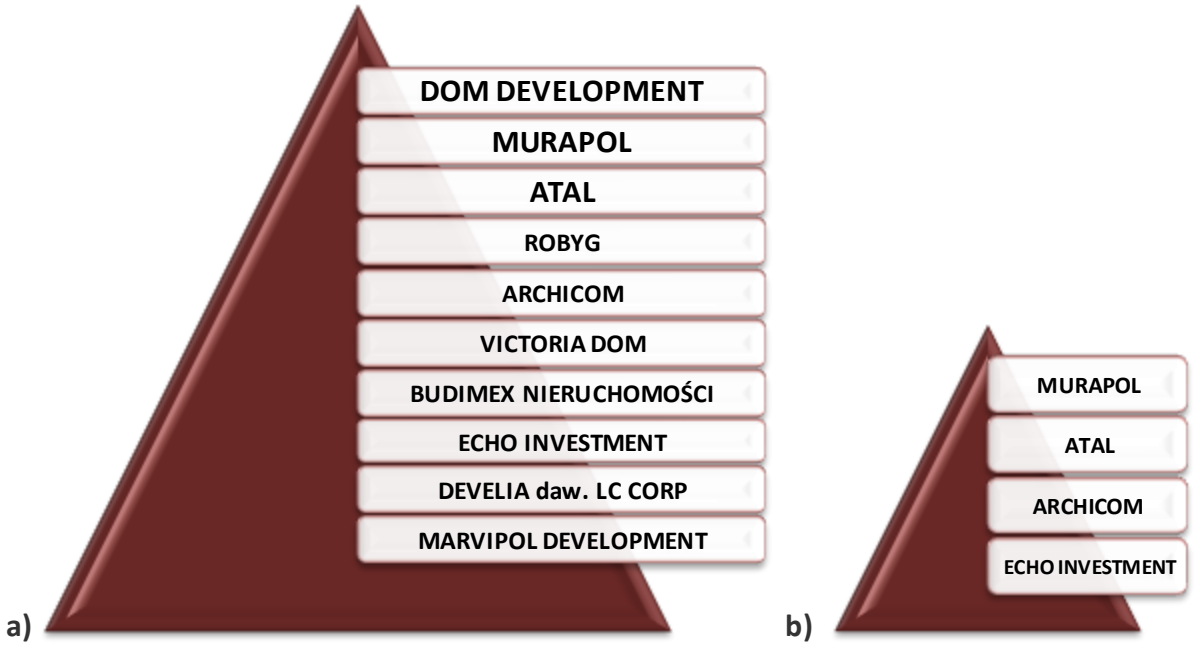


Źródło: opracowanie ŁOG

RANKING DEWELOPERÓW Liczba firm deweloperskich w Polsce sięga kilkuset, dlatego warto przedstawić te, które uznawane są za najlepsze. W pierwszej trójce znalazły się: Dom Development – największy warszawski deweloper oraz jeden z najdłużej działających, Murapol – budujący w 15 polskich miastach, a także Atal – głównym terenem działania jest Kraków, Warszawa oraz Wrocław[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



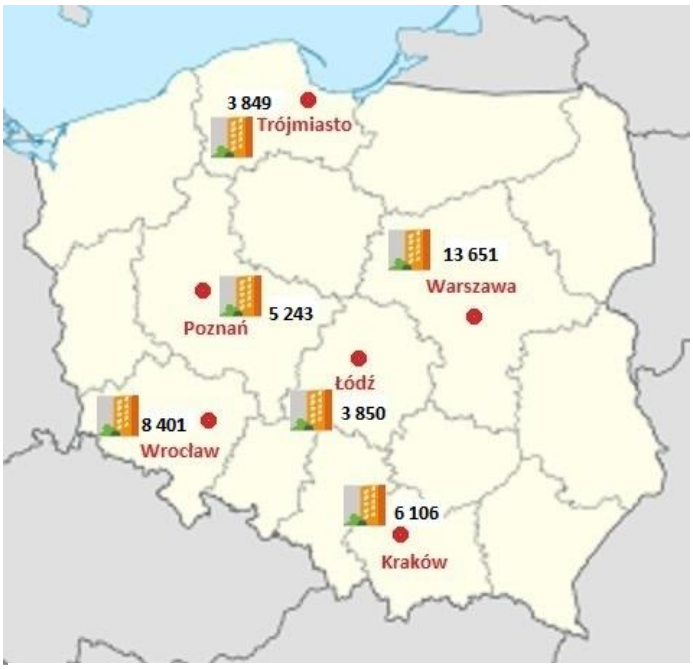
Źródło: opracowanie ŁOG na podstawie https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/sprzedaz-deweloperow-mieszkaniowych-w-i-polroczu-z-mieszanymi-uczuciami/10855/

LICZBA WOLNYCH LOKALI Odnosząc się do liczby wolnych lokali w wybranych miastach Polski można zaobserwować, że **Łódź** zajmuje **piąte miejsce**, dysponując zasobem w wysokości **3 850 mieszkań**. Prym wiedzie **Warszawa**, gdzie liczba dostępnych mieszkań **przekracza 13 000**. 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 5 250 mniej lokali mieszkalnych w porównaniu do stolicy posiada **Wrocław**, oferujący **8 401 mieszkań**.

[1] https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/sprzedaz-deweloperow-mieszkaniowych-w-i-polroczu-z-mieszanymi-uczuciami/10855/ [dostęp 04.09.2019 r.]

Na uwagę zasługują również **Kraków** i **Poznań**, w których deweloperzy pragną sprzedać odpowiednio **6 106** oraz **5 243 lokali**. Dużo mniejszą podażą cechuje się **Trójmiasto**, dla którego liczba dostępnych lokali mieszkalnych wynosi **3 849**[2].

Rysunek 3. Liczba wolnych lokali w wybranych miastach Polski

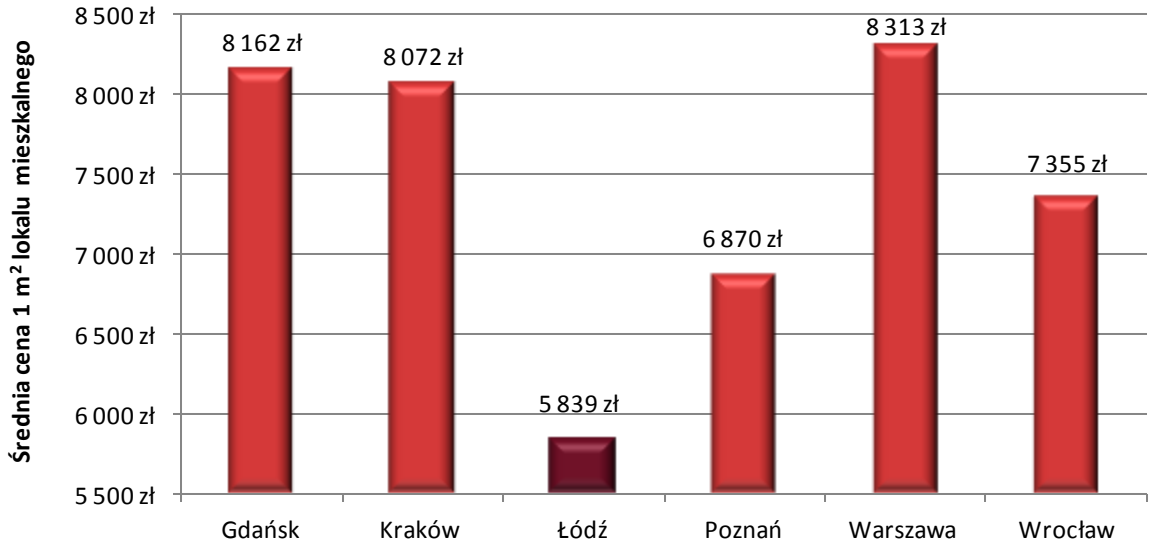


Źródło: opracowanie ŁOG na podstawie https://rynekpierwotny.pl

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 (8 313 zł), Gdańsku (8 162 zł) oraz w Krakowie (8 072 zł). Niższe ceny zarejestrowano we Wrocławiu oraz Poznaniu – odpowiednio 7 355 zł i 6 870 zł[3]. Łódź jest nadal jednym z najtańszych miast pod względem wysokości cen mieszkań na rynku pierwotnym. W porównaniu ze stanem na III kwartał 2018 r. zmniejszył się dystans dzielący Łódź od miasta znajdującego się na piątym miejscu o 256 zł. W sierpniu 2019 r. różnica cen pomiędzy Poznaniem a Łodzią wyniosła 1 031 zł, natomiast rok wcześniej przegrywała z nim o 1 287 zł.

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



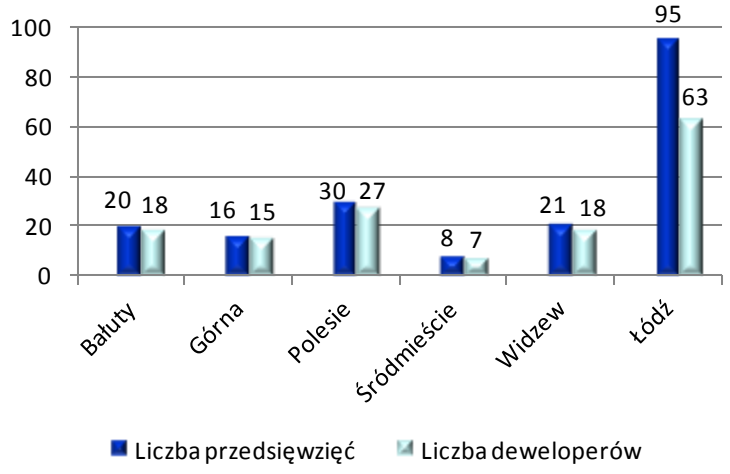
Źródło: opracowanie ŁOG na podstawie https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-mieszkan-sierpien-2019-Raport-Bankier-pl-7719397.html

[2] https://rynekpierwotny.pl [dostęp 23.09.2019 r.]
[3] https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-mieszkan-sierpien-2019-Raport-Bankier-pl-7719397.html [dostęp 23.09.2019 r.]

ŁÓDZKIE PRZEDSIĘWZIĘCIA W Łodzi, na koniec sierpnia 2019 r. odnotowano aktywność **63 deweloperów**, którzy zajmują się realizacją **95 przedsięwzięć**. Obejmują one **3 850 wolnych lokali** mieszkalnych.

Większość z nich należy do firmy **Atal** (453) – ogólnopolskiego dewelopera budującego w siedmiu polskich miastach, między innymi w Łodzi, gdzie posiada cztery przedsięwzięcia zlokalizowane na: Bałutach (Apartamenty Drewnowska), Górnej (Chojny Park), Polesiu (Nowe Miasto Polesie) oraz na Widzewie (Pomorska Park). Dużą rolę odgrywa także przedsiębiorstwo **Profit Development** posiadające 222 wolne lokale w dwóch przedsięwzięciach, które są umiejscowione na Polesiu (Nowe Złotno) i na Widzewie (Przy Sarniej). Do ścisłej czołówki należy również spółka **Echo Investment** oferująca 205 lokali w trzech przedsięwzięciach, znajdujących się na Bałutach (Osiedle Jarzębinowe) i Widzewie (Nowa Dzielnica oraz Fuzja). Bardzo istotnymi deweloperami na łódzkim rynku pierwotnym są ponadto: **Tree Development Group** (188 mieszkań w pięciu przedsięwzięciach – Atrium Radogoszcz, Apartamenty Arte oraz D77 na Bałutach, Central Park Apartments na Polesiu, jak również Narutowicza Residence na Śródmieściu), a także **Mota - Engil Real Estate Management** oferujący 151 wolnych lokali w dwóch przedsięwzięciach, znajdujących się na Górnej (Recanto) i Śródmieściu (Ilumino).

Rysunek 5. Liczba deweloperów oraz przedsięwzięć w poszczególnych dzielnicach

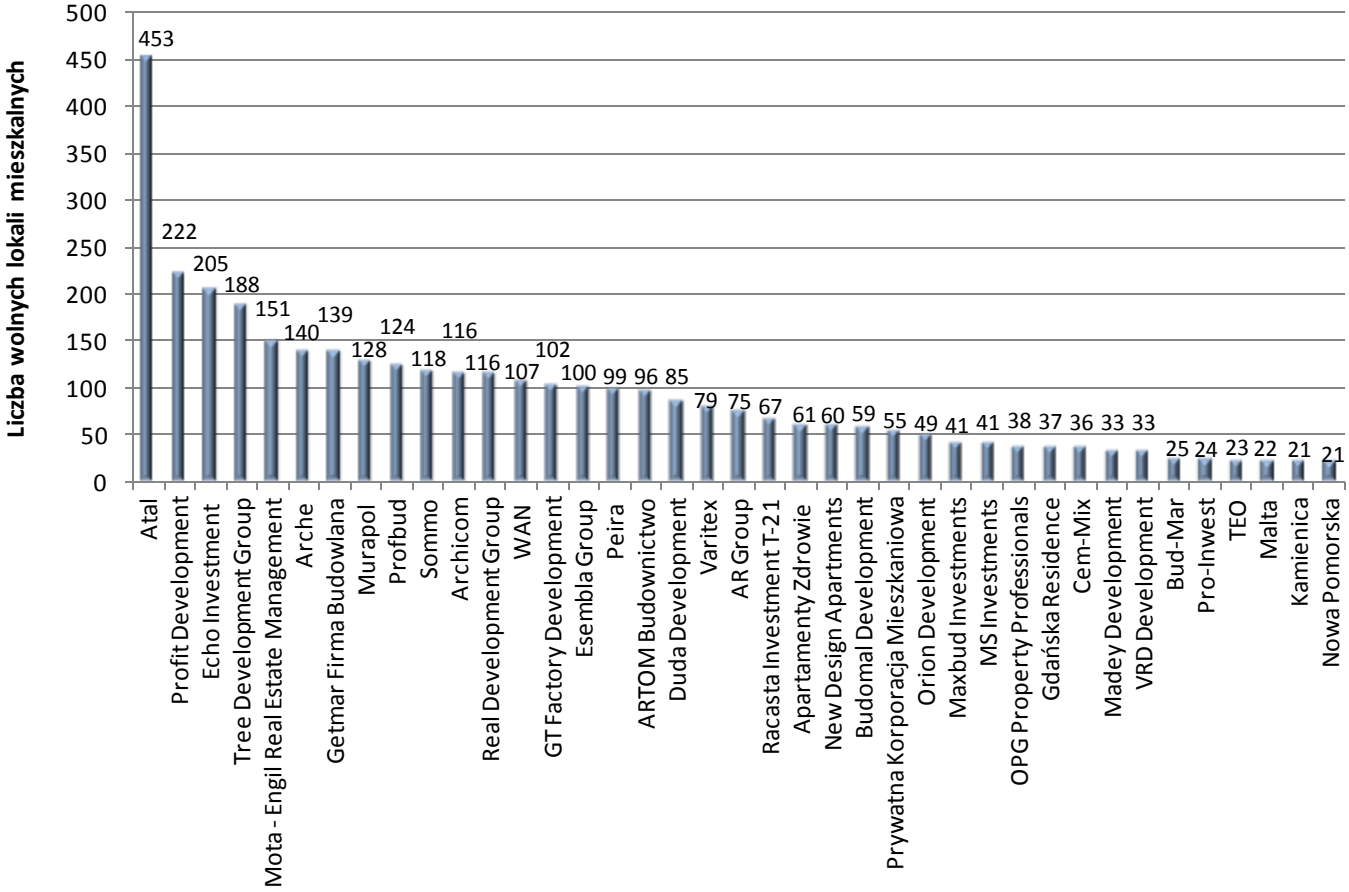


Źródło: opracowanie ŁOG

Rysunek 6. Inwestycja Nowa Przędzalnia realizowana przez dewelopera Murapol

Źródło: ŁOG

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



Uwaga! Na wykresie nie zostali przedstawieni deweloperzy, którzy posiadają w swojej ofercie mniej niż 20 wolnych lokali mieszkalnych.

Źródło: opracowanie ŁOG

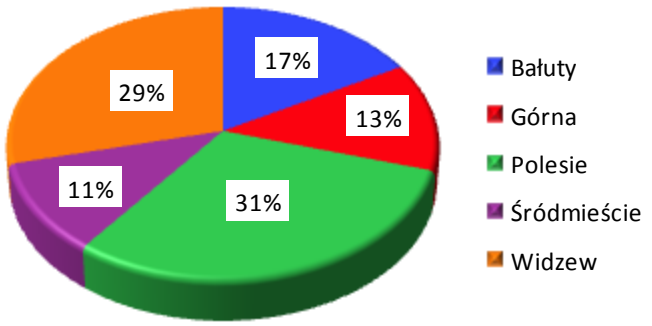
POLESIE Dzielnica Polesie charakteryzuje się największą liczbą wolnych lokali mieszkalnych, która wynosi **1 182** i stanowi **31%** wszystkich oferowanych mieszkań. Jest ona zarazem miejscem, gdzie jest realizowanych **30 inwestycji** należących do **27 deweloperów**. Prawie 70% wolnych lokali mieszkalnych skumulowanych jest w przedsięwzięciach: **Nowa Przędzalnia** (Murapol), **Nowe Miasto Polesie** (Atal), **Osiedle na Zdrowiu** (WAN), **Poleskie Ogrody** (Archicom), **Mickiewicza 4** (Varitex), **Maestria Park** (GT Factory Development), **Nove Zdrovie** (Esembla Group), **Apartamenty Zdrowie** (Apartamenty Zdrowie) oraz **Srebrzyńska Park** (Peira). 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. III etap osiedla Nowa Przędzalnia, II etap inwestycji Osiedle na Zdrowiu, II etap osiedla Maestria Park, jak również III etap osiedla Srebrzyńska Park.

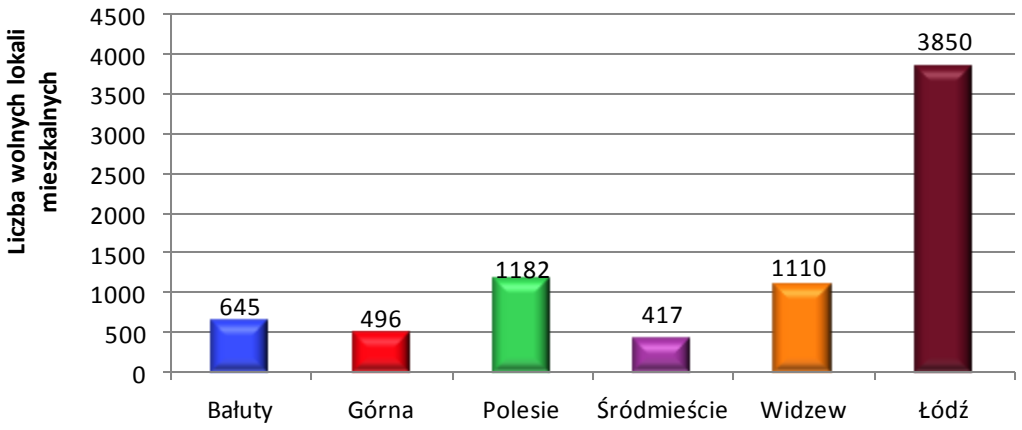
WIDZEW Drugą dzielnicą wyróżniającą się na tle pozostałych jest Widzew z **1 110** wolnymi lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym tj. **29%** wszystkich lokali. Zlokalizowane jest tutaj **21 przedsięwzięć**, które należą do **18 deweloperów**. Ponad 50% wolnych lokali w dzielnicy Widzew skupiają takie inwestycje jak: **Przy Sarniej** (Profit Development), **Osiedle Kmicica** (Getmar Firma Budowlana), **Przędzalniana 64** (ARTOM Budownictwo), **Diasfera Łódzka** (Duda Development) oraz **Natura Park** (AR Group). Czynnikiem decydującym o dużej liczbie wolnych lokali może być rozbudowa przez deweloperów powstałych już osiedli mieszkaniowych np. II etap osiedla Przy Sarniej oraz II etap inwestycji Natura Park.

BAŁUTY Na Bałutach zarejestrowano **645** wolnych lokali mieszkalnych, co stanowi **17%** wszystkich lokali, zlokalizowane są one w **20 przedsięwzięciach** deweloperskich należących do **18 deweloperów**. Prawie 70% wszystkich wolnych mieszkań skupione jest w takich inwestycjach jak: **Apartamenty Drewnowska** (Atal), **Osiedle Jarzębinowe** (Echo Investment), **D77** (Tree Development Group) oraz **Villa Romanów** (Prywatna Korporacja Mieszkaniowa).

GÓRNA Niemałym zainteresowaniem deweloperów cieszy się dzielnica Górna – **496** wolnych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym tj. **13%** wszystkich lokali. Na jej obszarze zlokalizowanych jest **16 przedsięwzięć** należących do **15 deweloperów**. Na Górnej 60% wolnych lokali skupiają takie inwestycje jak: **Kilińskiego 243** (Arche), **Recanto** (Mota-Engil Real Estate Management) oraz **Chojny Park** (Atal).

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





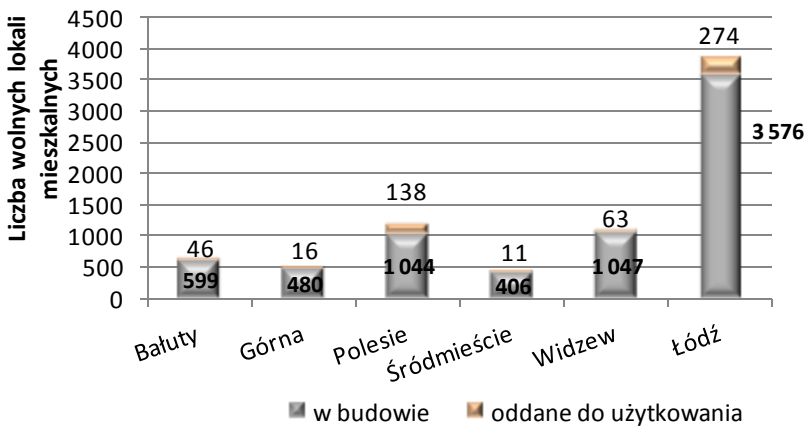
Źródło: opracowanie ŁOG

ŚRÓDMIEŚCIE Na Śródmieściu odnotowano najmniej nowych lokali mieszkalnych - **417**, co stanowi **11%** 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 **Piotrkowska 44** (Sommo). 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 3 576, (93% wszystkich oferowanych lokali).

Na Śródmieściu jest 417 wolnych mieszkań, z czego 406 w budowie (97%). Identyczny udział nieukończonych jeszcze lokali mieszkalnych w całej podaży występującej w dzielnicy cechuje Górną (496 wszystkich mieszkań, z czego 480 w budowie).

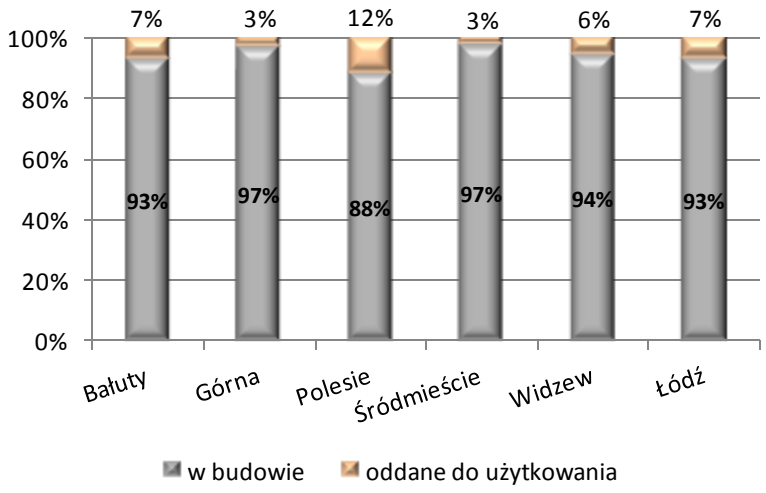
Rysunek 9. Liczba wolnych lokali mieszkalnych ze względu na stan realizacji



Źródło: opracowanie ŁOG

STAN REALIZACJI – PRZEKAZANE DO UŻYTKOWANIA Natomiast liczba mieszkań z projektów zakończonych równa się 274 (7% całej podaży). Na terenie Polesia 12% mieszkań jest oddanych do użytkowania (1 182 wszystkich mieszkań, z czego 138 oddanych do użytkowania).

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

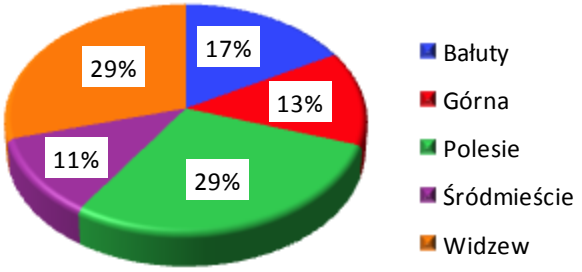


Źródło: opracowanie ŁOG

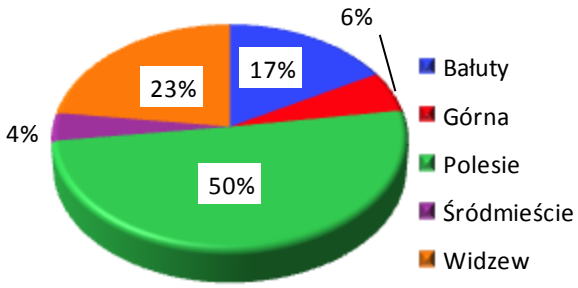
W BUDOWIE, ODDANE DO UŻYTKOWANIA Najwięcej mieszkań posiadających status „w budowie" znajduje się na Polesiu – 1 044 z 3 576 nieukończonych jeszcze lokali mieszkalnych, co stanowi 29% oraz na Widzewie (1 047 z 3 576 nieukończonych mieszkań – również 29%). Odwołując się do sfinalizowanych inwestycji można zauważyć, że niezaprzeczalnie największym udziałem charakteryzuje się Polesie (50% - 138 z 274 mieszkań oddanych do użytkowania).

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

a)



b)



Źródło: opracowanie ŁOG

PODSUMOWANIE Reasumując można stwierdzić, że największa podaż nowych mieszkań na łódzkim rynku pierwotnym występuje na Polesiu oraz Widzewie. Biorąc pod uwagę ilość deweloperów oraz realizowanych przez nich przedsięwzięć zasadniczo na pierwszy plan wysuwa się Polesie.

Rysunek 12. a) Budowa inwestycji Kilińskiego 243 przez dewelopera Arche
b) Osiedle Kmicica realizowane przez dewelopera Getmar Firma Budowlana

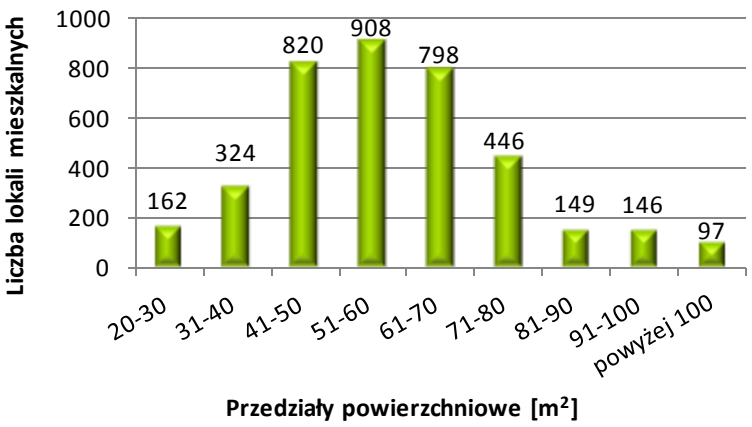
a)

b)

Źródło: ŁOG

PRZEDZIAŁY POWIERZCHNIOWE Na koniec sierpnia 2019 r. najwięcej dostępnych mieszkań na rynku pierwotnym charakteryzowało się powierzchnią z przedziału 41-70 m^2 (66% - 2 526 z 3 850 wolnych lokali). Godne uwagi są również mieszkania z przedziału 71-80 m^2 oraz 31-40 m^2, których udział wynosi odpowiednio 12% i 8%. Mniej znaczącą liczbę na rynku pierwotnym, a więc i najmniej popularną stanowią lokale mieszkalne z przedziału powierzchniowego 20-30 m^2, 81-90 m^2 oraz 91-100 m^2 w liczbie odpowiednio 162, 149 i 146 tj. po 4% wszystkich lokali. Małym zainteresowaniem charakteryzują się również lokale o powierzchni powyżej 100 m^2 (3%). Najwięcej dostępnych lokali mieszkalnych „w stanie deweloperskim" charakteryzuje się powierzchnią 46,22 – 68,81 m^2 (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Najmniejszy lokal mieszkalny znajduje się na Widzewie - posiada 22,24 m^2 (inwestycja Kilińskiego 142 – deweloper Kamienica), natomiast największy na Bałutach – 222,28 m^2 (inwestycja D77 – Tree Development Group).

Rysunek 13. Podaż wolnych lokali mieszkalnych w analizowanych przedziałach powierzchniowych

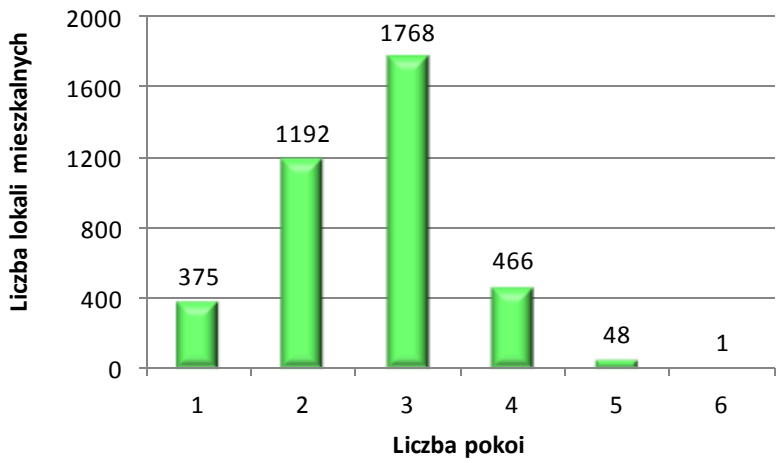


Źródło: opracowanie ŁOG

LICZBA POKOI Odnosząc się do dostępności mieszkań pod względem liczby pokoi można zaobserwować, że podaż mieszkań trzypokojowych (1 768 tj. 46% wszystkich lokali) oraz mieszkań dwupokojowych (1 192 tj. 31% wszystkich lokali) jest największa. Te dwie grupy stanowią prawie 80% wszystkich wolnych lokali mieszkalnych.

Znacznie mniejszą podażą cieszą się lokale czteropokojowe w liczbie 466 oraz jednopokojowe w liczbie

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



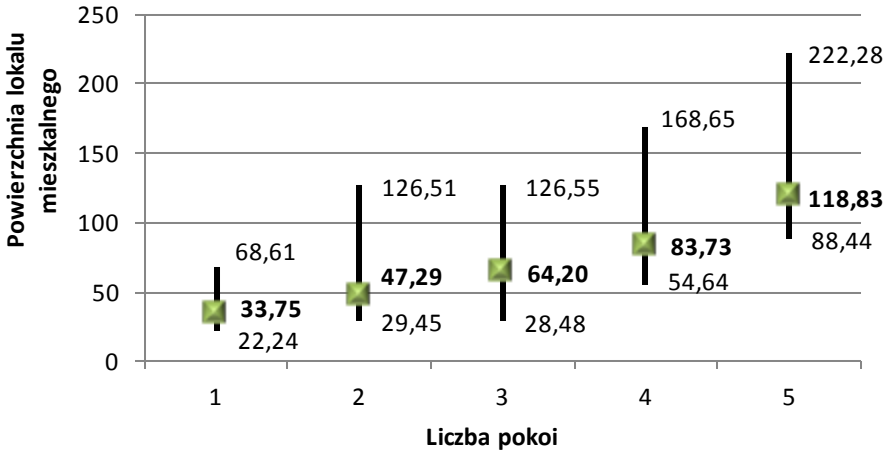
Źródło: opracowanie ŁOG

© Łódzki Ośrodek Geodezji

375, co stanowi odpowiednio 12% i 10% wszystkich lokali. Najmniej popularne są mieszkania pięciopokojowe, których udział wynosi zaledwie 1% (48 wolnych mieszkań w takiej strukturze). Odnotowano także jeden wolny lokal mieszkalny z sześcioma pokojami.

Największą średnią powierzchnię posiada lokal mieszkalny z pięcioma pokojami (118,83 m^2), natomiast najmniejszą z jednym pokojem (33,75 m^2). Mieszkania trzypokojowe mają średnią powierzchnię 64,20 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

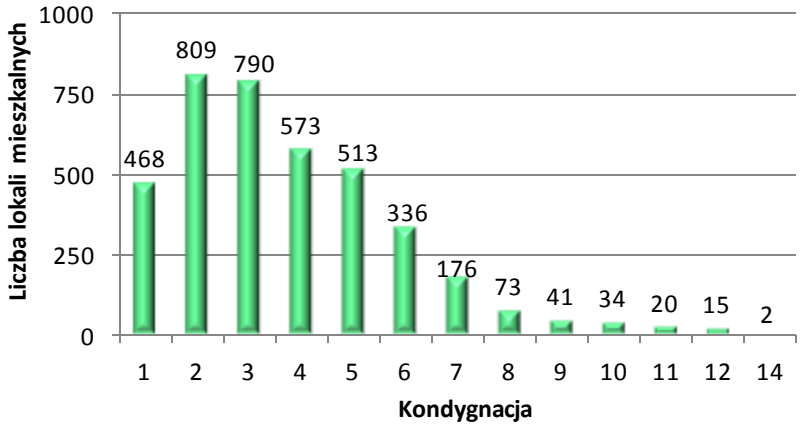


Uwaga! Odnotowano jeden lokal z sześcioma pokojami, który nie został przedstawiony na powyższym wykresie.

Źródło: opracowanie ŁOG

KONDYGNACJA Biorąc pod uwagę kondygnacje, na których znajdują się wolne lokale mieszkalne, przodują lokale usytuowane na kondygnacjach z przedziału 2-4 (2 172 tj. 56% wszystkich lokali). Nieznacznie mniejszą dostępnością cieszą się lokale usytuowane na kondygnacji 1, 5 oraz 6 (1 317 tj. 34% 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), Real Development Group (kondygnacja 12 – II etap inwestycji Neopolis), Varitex (kondygnacja 12 – inwestycja Mickiewicza 4) oraz Mota-Engil Real Estate Management (kondygnacje 14 - II etap inwestycji Ilumino).

Rysunek 17. Wizualizacje inwestycji a) Apartamenty na Wspólnej b) II etap Neopolis c) Mickiewicza 4 d) II etap Ilumino

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

b) *Źródło: https://www.realdevelopment.pl/pl/neopolis/b/5.html*

c) *Źródło: https://rynekpierwotny.pl/oferty/varitex-sp-z-oo-sp-k/mickiewicza-4-luksusowe-apartamenty-lodz-polesie-stare-polesie-10821/*

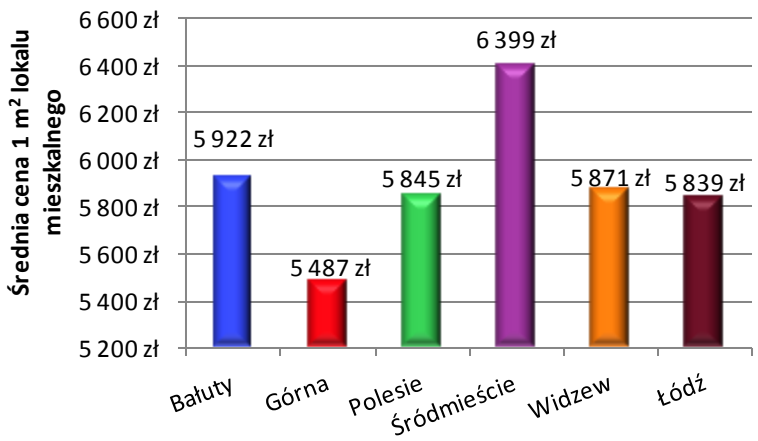
d) *Źródło: https://mota-engil-re.eu/ilumino/galeria/*

PODSUMOWANIE Podsumowując, największą podaż na rynku pierwotnym zarejestrowano dla lokali 2 lub 3-pokojowych mieszczących się w przedziale powierzchniowym 46,22 – 68,81 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 **2 139 lokali** zlokalizowanych w **45 przedsięwzięciach** (**35 deweloperów**). Została ona pomniejszona o 1 711 mieszkań, 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 5 839 zł. Najwyższe ceny uzyskiwano na **Śródmieściu**, gdzie średnio 1 m^2 mieszkania kosztuje 6 399 zł, przy maksymalnej 6 999 zł i minimalnej 5 999 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 5 922 zł, przy maksymalnej 7 099 zł i minimalnej 4 900 zł. Niewiele tańsze mieszkania są zlokalizowane na **Widzewie**, gdzie średnio trzeba zapłacić 5 871 zł, maksymalnie 8 500 zł, a minimalnie 4 200 zł oraz na **Polesiu**, gdzie 1 m^2 lokalu mieszkalnego kosztuje średnio 5 845 zł, przy maksymalnej 7 499 zł i minimalnej 4 686 zł. Najmniejszy wydatek dotyczy osób, które planują mieszkać na **Górnej**, gdyż średnia cena 1 m^2 w tej dzielnicy wynosi 5 487 zł, przy maksymalnej 6 700 zł i minimalnej 4 400 zł.

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



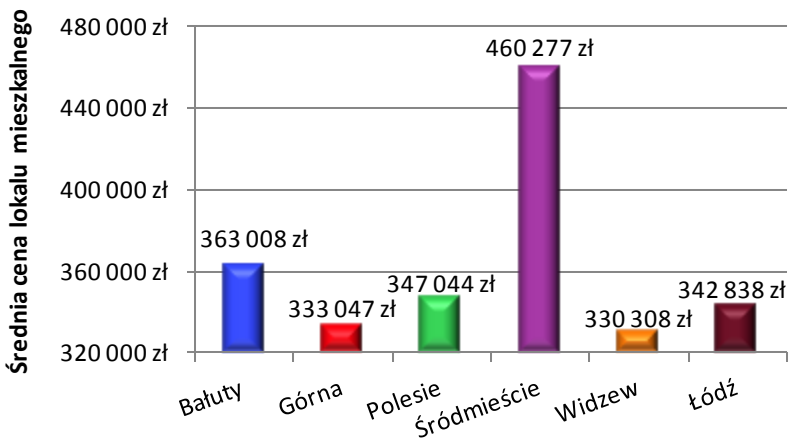
Źródło: opracowanie ŁOG

Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań można nabyć za cenę do 5 500 zł/m^2 (pierwszy kwartyl - 5 500 zł), natomiast 25% mieszkań można nabyć za cenę 6 200 zł/m^2 lub wyższą (trzeci kwartyl – 6 200 zł). Mediana wyniosła 5 800 zł. Najtańszy m^2 lokalu mieszkalnego zarejestrowano na Widzewie (inwestycja Natura Park – AR Group) i wyniósł 4 200 zł, natomiast najdroższy na Widzewie (Kilińskiego 142 – Kamienica), gdzie cena 1m^2 równa się 8 500 zł.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA Analizując cenę statystycznego mieszkania można stwierdzić, że na koniec sierpnia 2019 r. średnia arytmetyczna dla Łodzi wyniosła **342 838 zł**. Największy średni koszt za lokal mieszkalny należy ponieść na **Śródmieściu** (**460 277 zł**).

O prawie 100 000 zł tańsze mieszkania znajdują się na **Bałutach**, gdzie średnia cena mieszkania wyniosła **363 008 zł**. Na **Polesiu** za lokal mieszkalny należy zapłacić średnio **347 044 zł**. **Górna** oraz **Widzew** znalazły się poniżej średniej dla Łodzi, a średni koszt mieszkania w tych dzielnicach to odpowiednio **333 047 zł** i **330 308 zł**.

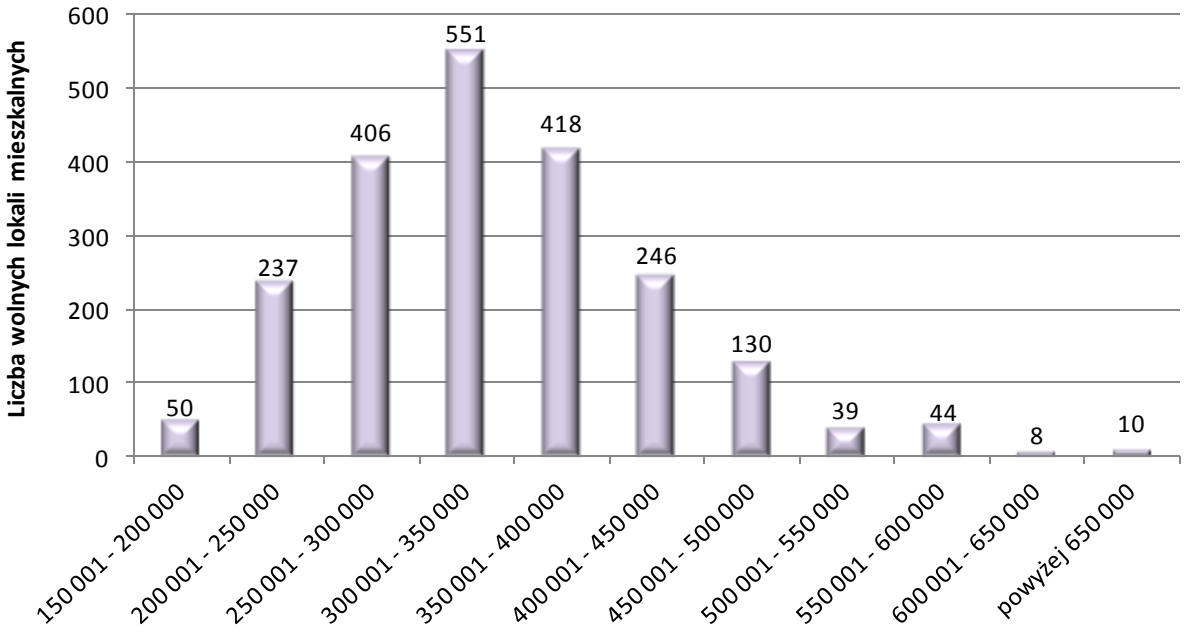
Rysunek 19. Średnie ceny ofertowe za lokal mieszkalny w poszczególnych dzielnicach



Źródło: opracowanie ŁOG

Pierwszy kwartyl wyniósł 283 437 zł, czyli 25% mieszkań można kupić za cenę do 283 437 zł. Natomiast trzeci równał się 392 071 zł, z czego wynika, że jest możliwość nabycia 25% lokali mieszkalnych za cenę 392 071 zł lub wyższą. Biorąc pod uwagę medianę to wyniosła ona 332 384 zł. Najtańszy lokal można nabyć na Górnej za kwotę 154 177 zł (Chojny Park – Atal), natomiast najdroższy na Śródmieściu za 818 888 zł (Perła Śródmieścia – Samson-Dom).

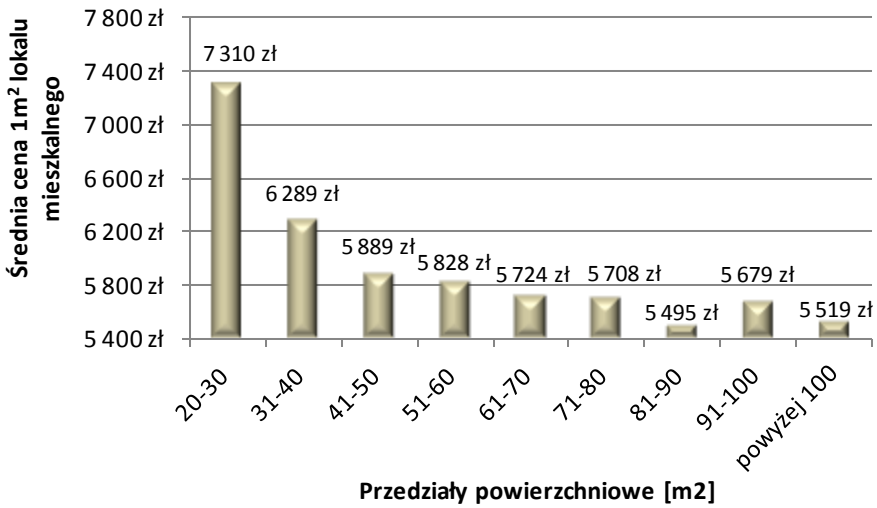
Rysunek 20. Liczba wolnych lokali mieszkalnych w przedziałach cenowych na rynku pierwotnym w Łodzi



Źródło: opracowanie ŁOG

PRZEDZIAŁY POWIERZCHNIOWE Średnia cena ofertowa 1 m^2 lokalu mieszkalnego (w stanie deweloperskim) na terenie miasta Łodzi wyniosła 5 839 zł. Trzy z dziewięciu przedziałów powierzchniowych znajdują się powyżej średniej dla miasta. Najdroższym 1 m^2 lokalu mieszkalnego charakteryzuje się przedział powierzchniowy **20-30 m^2**, który można kupić za **7 310 zł**. Nabycie nowego mieszkania z przedziałów **31-40 m^2** oraz **41-50 m^2** wiąże się również z dużym kosztem, mianowicie 1 m^2 lokalu mieszkalnego wynosi odpowiednio **6 289 zł** oraz **5 889 zł**. Pozostałe sześć przedziałów powierzchniowych charakteryzuje się niższym kosztem 1 m^2 lokalu mieszkalnego, w porównaniu ze średnią dla Łodzi, lecz jeden z nich jest prawie z nią równy - **51-60 m^2** (**5 828 zł**). Za 1 m^2 mieszkania, którego powierzchnia mieści się w granicach **61-70 m^2**, **71-80 m^2**, a także **91-100 m^2** należy wydać odpowiednio **5 724 zł**, **5 708 zł** oraz **5 679 zł**. Najmniejsze ceny zarejestrowano dla przedziałów **powyżej 100 m^2** oraz **81-90 m^2** i wynoszą odpowiednio **5 519 zł** oraz **5 495 zł**.

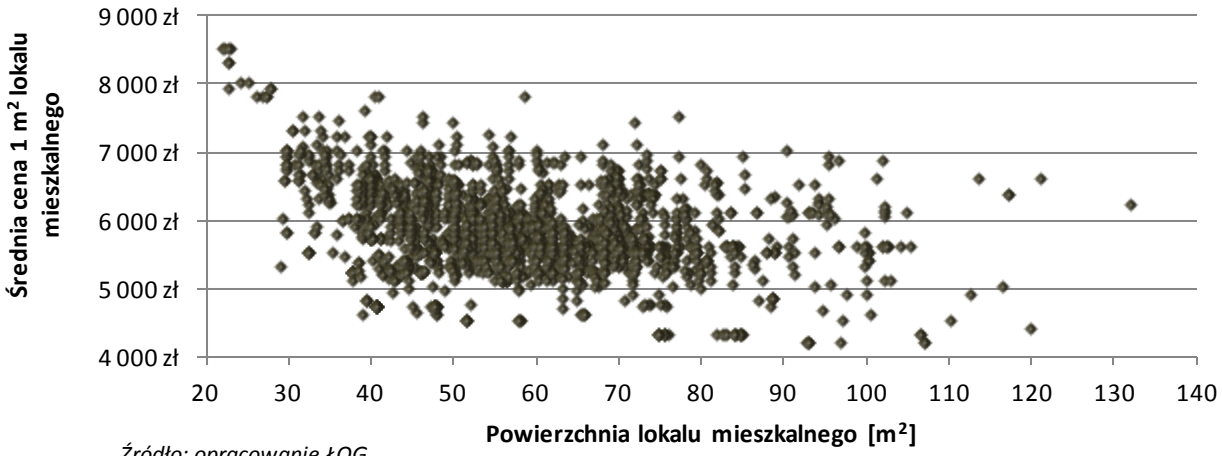
Rysunek 21. Średnie ceny ofertowe 1 m^2 lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchniowych



Źródło: opracowanie ŁOG

Największą podażą cieszą się lokale mieszkalne o powierzchni 47,75 – 69,03 m^2, których cena ofertowa mieści się w przedziale 5 500 – 6 200 zł (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Mediana dla powierzchni wynosi 57,76 m^2, natomiast dla ceny za 1 m^2 – 5 800 zł.

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

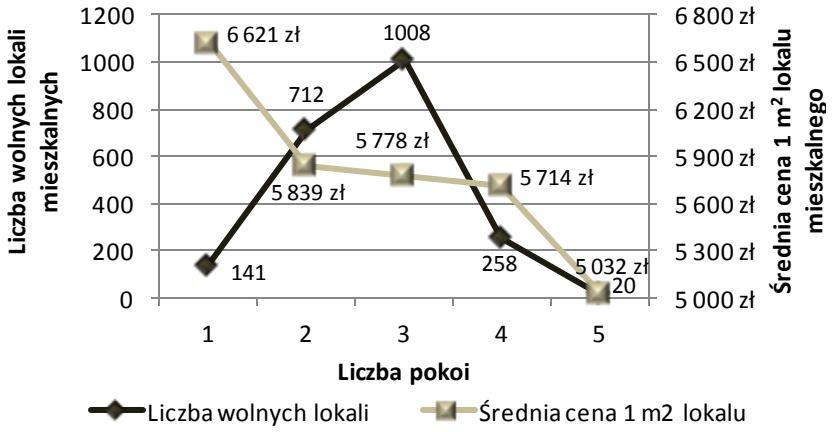


Źródło: opracowanie ŁOG

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 dwupokojowych – odpowiednio 6 621 zł i 5 839 zł.

Trochę niższą ceną 1 m^2 niż średnia dla Łodzi charakteryzują się lokale trzypokojowe oraz czteropokojowe – odpowiednio 5 778 zł i 5 714 zł. Najtańsze okazały się lokale o pięciu pokojach, a ich cena równa się 5 032 zł/m^2.

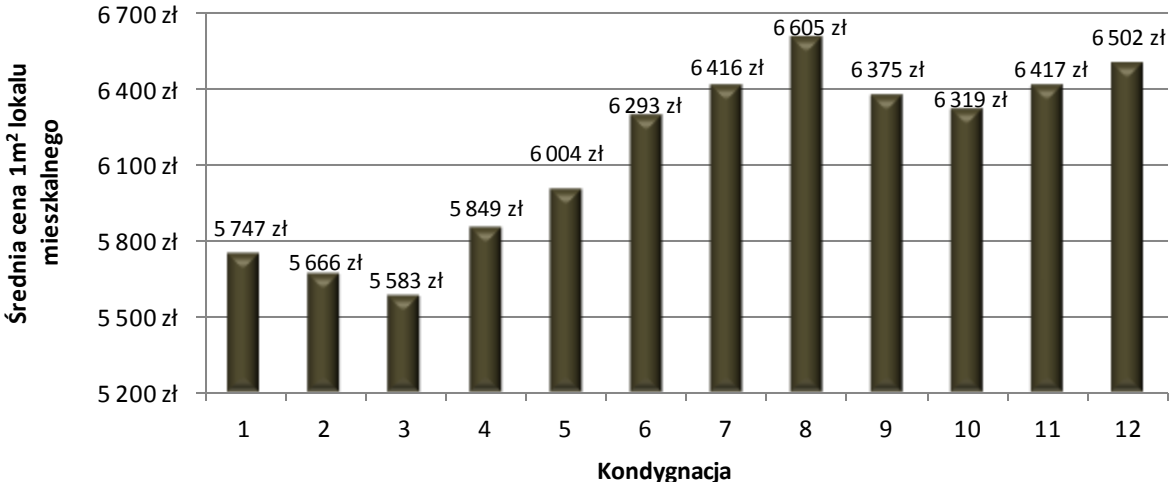
Rysunek 23. Struktura a cena ofertowa 1 m^2 w odniesieniu do liczby wolnych lokali mieszkalnych



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 1-3 są poniżej średniej dla miasta.

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



Źródło: opracowanie ŁOG

Najtańsze są kondygnacje 3 oraz 2, dla których cena 1 m^2 wyniosła odpowiednio 5 583 zł i 5 666 zł, natomiast najdroższe to 8 i 12 – odpowiednio 6 605 zł i 6 502 zł. Od 5 kondygnacji następuje dość znaczny wzrost, gdzie kwoty za 1 m^2 lokalu przekraczają 6 000 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 – **1 634 zł**;
- obowiązująca płaca minimalna (netto) dla gospodarstwa 2-osobowego – **3 268 zł**;
- przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) dla gospodarstwa 1-osobowego – **3 291 zł**;
- przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) dla gospodarstwa 2-osobowego – **6 582 zł.**

Obliczeń dokonano na podstawie płacy minimalnej obowiązującej od 01.01.2019 r. oraz przeciętnego wynagrodzenia w Łodzi w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) według danych GUS na koniec II kwartału 2019 r.

WYSOKOŚĆ ZAROBKÓW A ILOŚĆ M² 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 1 634 zł i poświęcając tę kwotę w całości na zakup, można nabyć 0,28 m^2 lokalu mieszkalnego. W przypadku gospodarstwa 2-osobowego zarabiającego dwukrotność płacy minimalnej, można nabyć 0,56 m^2 lokalu. Bardziej korzystnie przedstawiają się liczby dla zarabiających przeciętną pensję dla miasta Łodzi – 3 291 zł. Przeznaczając ją w całości na zakup, można nabyć 0,56 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	0,28
Płaca minimalna – 2 osoby	0,56
Przeciętne wynagrodzenie – 1 osoba	0,56
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 210 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 104 pensje, natomiast gospodarstwo 2-osobowe 52 pensje. Z poniższej tabeli wynika, że największą liczbę pensji (362) należy poświęcić na zakup mieszkania o powierzchni powyżej 100 m^2, natomiast najmniejszą (121) 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	121	60	60	30
31 – 40 m^2	142	71	70	35
41 – 50 m^2	164	82	82	41
51 – 60 m^2	198	99	98	49
61 – 70 m^2	232	116	115	58
71 – 80 m^2	260	130	129	65
81 – 90 m^2	284	142	141	71
91 – 100 m^2	329	164	163	82
powyżej 100 m^2	362	181	180	90
Statystyczne mieszkanie	**210**	**105**	**104**	**52**

Źródło: opracowanie ŁOG