



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

POZYCJA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA TLE INNYCH REGIONÓW KRAJU

Raport roczny

2016

Wprowadzenie

Raport „Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju – Raport roczny 2016” jest materiałem podsumowującym sytuację na polskim rynku nieruchomości biurowych, magazynowych, handlowych, hotelowych oraz mieszkaniowych, na koniec 2016 r., z wyszczególnieniem rynku łódzkiego.

Raport powstał na podstawie opracowań wiodących firm doradczych działających w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Przeanalizowano szereg opracowań, wśród których najbardziej pomocne okazały się opracowania wykonane przez takie firmy doradcze jak: Colliers International i Jones Lang Lasalle. Pomocne okazały się również opracowanie REAS, mBank Hipoteczny S.A. oraz opracowania Głównego Urzędu Statystycznego.

Gospodarka

W 2016 r. zanotowano słabszy niż przed rokiem wzrost gospodarczy. PKB wzrósł o 2,8 %. To najniższy wzrost gospodarczy od trzech lat, a poziom inwestycji był najniższy od ponad dekady. Spadek w sektorze inwestycyjnym o 5,5% spowodowany był m. in. zmniejszeniem wykorzystania środków z Unii Europejskiej. Według prognoz ekonomistów NBP i MFW, w 2017 r. PKB może wynieść ok. 3,5%.

Wskaźnik inflacji konsumenckiej w Polsce w ubiegłym roku utrzymał się poniżej zera i wyniósł -0,6% wobec -0,9% w 2015 r. Dane GUS potwierdzają prognozę, którą wcześniej przedstawił Narodowy Bank Polski - zdaniem ekonomistów z tej instytucji rok 2016 był ostatnim, gdy można było zaobserwować w Polsce deflację. Na koniec roku 2017 eksperci z NBP i GUS oczekują wzrostu wskaźnika inflacji do poziomu 1,3 – 1,6%.

Stopa bezrobocia w 2016 r. wyniosła 8,3%, a więc zmalała o ponad 2% w porównaniu z rokiem 2015 i dała wynik najlepszy od 25 lat. Analitycy NBP przewidują w 2017 r. dalszy spadek stopy bezrobocia do ok. 8%.

Rynek biurowy w Polsce

W 2016 r. podaż na 9 głównych rynkach biurowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź, Szczecin i Lublin) osiągnęła łączny poziom **8,97 mln m²**. Na koniec roku 2016 w budowie znajdowało się ponad **1,5 mln m²** powierzchni biurowej, z czego 46% w Warszawie. W 2017 r. planowana do ukończenia powierzchnia biurowa szacowana jest na ok. 900 tys. m². Najwięcej nowych powierzchni biurowych powstanie w Warszawie, a następnie w Krakowie i w Trójmieście. Warto wspomnieć, że do końca 2017 r. Kraków stanie się pierwszym regionalnym rynkiem z nowoczesną podażą biurową przekraczającą 1 000 000 m², jeśli wszystkie trwające projekty zostaną zakończone na czas.

POLSKA

8 970 300 m²

(podaż powierzchni biurowej)

1 568 800 m²

(powierzchnia biurowa w budowie)

896 000 m²

(powierzchnia biurowa oddana do użytkowania w 2016 roku)

1 340 500 m²

(wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2016 roku)

Deweloperzy oddali w ubiegłym roku do użytkowania **896 tys. m²** powierzchni biurowej w Polsce, o 53% więcej w porównaniu z rokiem poprzednim. Prawie 50% nowo wybudowanej powierzchni biurowej oddano do użytkowania w Warszawie, a następnie w Krakowie i Wrocławiu. W 2016 r. odnotowano podobny do roku 2015 wolumen transakcji wynajętej powierzchni biurowej, który wyniósł **1,34 mln m²**, a więc zmalał jedynie o 2,9%. Prognozuje się trend wzrostowy współczynnika niewynajętej powierzchni. Wskaźnik pustostanów na 9 głównych rynkach biurowych wzrósł w porównaniu z rokiem 2015 o 1,1% i osiągnął poziom 12,7%.

Rekordowy rok pod względem oddanej do użytku ilości powierzchni biurowej

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach kształtowały się w 2016 r. na stabilnym poziomie, w przedziale **10,0-16,5 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie w przedziale 12,5-21,5 EUR/m²/miesiąc. W dalszym ciągu prognozuje się utrzymanie trendu zniżkowego czynszów bazowych na rynkach cechujących się dużą aktywnością budowlaną.

Główne dane dotyczące rynku biurowego w 2016 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
Łódź	360 000	36 100	6,2	129 400	66 700	12-13,5 EUR
Ogółem	8 970 300	896 000	12,7	1 568 800	1 340 500	

Źródło: ŁOG

Rynek biurowy w Łodzi

Podaż powierzchni biurowej w Łodzi w 2016 r. wyniosła **360 tys. m²**, co stanowi 4% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce (7 miejsce na tle 9 głównych rynków biurowych). Na koniec 2016 r. w budowie znajdowało się **129,4 tys. m²** powierzchni, co stanowi 8,2% budowanej powierzchni biurowej w Polsce (4 miejsce).

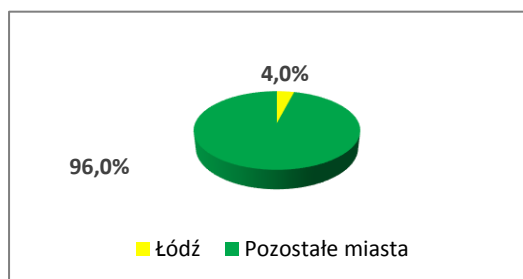
W ciągu minionego roku deweloperzy oddali do użytkowania 5 inwestycji o łącznej powierzchni **36,1 tys. m²** (wobec 20,2 tys. m² w roku 2015), co stanowi prawie 4% powierzchni biurowej oddanej do użytkowania w Polsce (7 miejsce). Wśród najciekawiej zapowiadających się inwestycji można wymienić m.in. 7- kondygnacyjny obiekt Nowa Fabryczna w bezpośrednim sąsiedztwie dworca Łódź Fabryczna oraz zapowiadany od dawna

Ogrodowa Office, który powstaje naprzeciwko Pałacu Poznańskiego. Rozbudowana zostanie również OFF Piotrkowska Center, gdzie dwa biurowce klasy A wkomponowane będą w zabytkową architekturę przemysłową dawnej fabryki bawełny. Rok 2016, podobnie jak rok poprzedni, charakteryzował się wysoką aktywnością najemców. Wolumen podpisanych transakcji wyniósł **66,7 tys. m²**, co stanowi 5% ogółu transakcji w Polsce (5 miejsce) i był o 4,9 % wyższy niż w roku 2015. Taki popyt osiągnięto głównie dzięki rosnącemu zainteresowaniu firm z sektora BPO (business process outsourcing). Wysoka aktywność najemców spowodowała również dalsze obniżanie rekordowo niskiego wskaźnika pustostanów (**6,2%** wobec 8,1% w 2015 r.), najniższego wskaźnika spośród 9 głównych rynków biurowych w Polsce.

Najniższy wśród miast regionalnych wskaźnik pustostanów

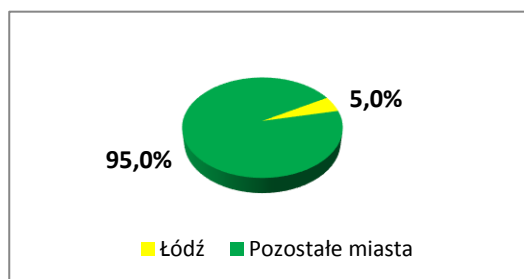
Przeciętne czynsze bazowe w Łodzi kształtowały się w 2016 r. nadal w jednym z najmniej przedziałów i wynosiły **12-13,5 EUR/m²/miesiąc**. Łódź pod względem stawek czynszu za najem powierzchni biurowej pozostała zatem trzecim najtańszym miastem w Polsce, zaraz po Lublinie i Szczecinie.

Udział Łodzi w podaży powierzchni biurowej w Polsce



Źródło: ŁOG

Udział Łodzi w wynajętej powierzchni biurowej w Polsce



Źródło: ŁOG

MIASTO ŁÓDŹ

360 000 m²
(podaż powierzchni biurowej)

129 400 m²
(powierzchnia biurowa w budowie)

36 100 m²
(powierzchnia biurowa oddana do użytkowania w 2016 roku)

66 700 m²
(wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2016 roku)

Rynek magazynowy w Polsce

W 2016 r. aktywność budowlana była bardzo wysoka. Podaż na 9 głównych rynkach magazynowych (Warszawa, Górny Śląsk, Poznań, Wrocław, Polska Centralna, Trójmiasto, Kraków, Szczecin i Toruń/Bydgoszcz) osiągnęła łączny poziom **11,2 mln m²**, zatem wzrosła o 1,3 mln m² w porównaniu z rokiem 2015. Na koniec ubiegłego roku w budowie znajdowało się **1,51 mln m²** powierzchni magazynowej, z czego 75% już wówczas była wynajęta. Zabezpieczenie umowami najmu minimalizuje ryzyko nagłego wzrostu pustostanów.

Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie **1,26 mln m²** powierzchni magazynowej w Polsce - o 28% więcej niż w roku 2015. Wysoką aktywność odnotowano także wśród najemców. Wolumen transakcji wyniósł **3,32 mln m²** (w porównaniu z 2015 r. wzrost o 26,7%). Dodatkowo wynajęto 203 tys. m² powierzchni magazynowej w ramach umów krótkookresowych, nieuwzględnianych w statystykach. Wskaźnik pustostanów na 9 głównych rynkach magazynowych nieznacznie wzrósł do **5,4%**, względem 4,6% w 2015 r.

POLSKA

11 200 000 m²
(podaż powierzchni magazynowej)

1 510 000 m²
(powierzchnia magazynowa w budowie)

1 260 000 m²
(powierzchnia magazynowa oddana do użytkowania w 2016 roku)

3 320 000 m²
(wolumen transakcji najmu)

Rekordowo wysoki popyt i podaż

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach regionalnych kształtowały się w 2016 roku w przedziale **1,9-4,5 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie w przedziale 1,9-4,8 EUR/m²/miesiąc. W 2017 r. popyt na powierzchnię magazynową prawdopodobnie utrzyma się.

Główne dane dotyczące rynku magazynowego w 2016 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
Polska Centralna	1 370 000	172 400	2,0	77 800	348 000	1,9-2,9 EUR
Ogółem	11 200 000	1 260 000	5,4	1 510 000	3 320 000	

Źródło: ŁOG

Rynek magazynowy w Polsce Centralnej

Obszary Łodzi, Strykowa, Piotrkowa Trybunalskiego i okolic (Region Łódzki) tworzą piątą pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w kraju. W 2016 r. podaż powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wyniosła **1,37 mln m²**, co stanowi 12,2% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce. Pod koniec roku w budowie znajdowały się trzy obiekty o łącznej powierzchni **77,8 tys. m²**, co stanowi 5,2% budowanej powierzchni magazynowej w kraju. Są to: Panattoni Business Center Łódź IV, Prologis Park Piotrków II oraz Goodman Łódź Logistics Centre. Powierzchnie te są już prawie całkowicie wynajęte.

W ubiegłym roku deweloperzy oddali do użytkowania **172,4 tys. m²** powierzchni magazynowej - prawie 4 - krotnie więcej niż w roku 2015. Stanowi to 13,7% powierzchni magazynowej oddanej do użytkowania w Polsce (4 miejsce). W 2016 r. podpisano 40 umów na łączną powierzchnię **348 tys. m²** (o ponad 6% mniej niż w roku 2015), co stanowi 10,5% ogółu transakcji w Polsce (5 miejsce). Wysoka aktywność najemców spowodowała dalsze obniżanie wskaźnika pustostanów, który wyniósł **2%** - o 0,7% mniej niż w roku poprzedzającym (2 miejsce).

**Wysoki wynik
powierzchni
magazynowej oddanej do
użytkowania w 2016 r.**

Pomimo znacznej aktywności po stronie popytowej oraz podażowej, stawki czynszów w Polsce Centralnej pozostawały w 2016 r. stabilne i kształtowały się i wynosiły **1,9-2,9 EUR/m²/miesiąc**.

POLSKA CENTRALNA

1 370 000 m²

(podaż powierzchni magazynowej)

77 800 m²

(powierzchnia magazynowa w budowie)

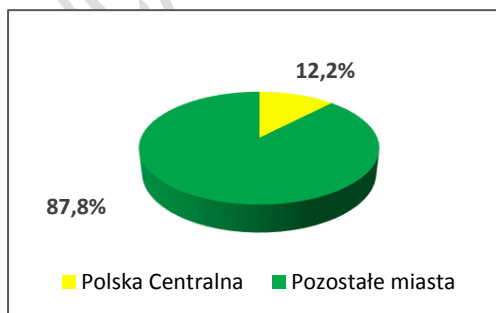
172 400 m²

(powierzchnia magazynowa
oddana do użytkowania w 2016 roku)

348 000 m²

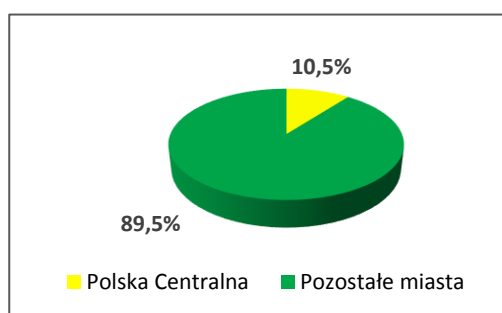
(wolumen transakcji najmu
powierzchni magazynowej w 2016 roku)

Udział Polski Centralnej w podaży powierzchni magazynowej w Polsce



Źródło: ŁOG

Udział Polski Centralnej w wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce



Źródło: ŁOG

Rynek handlowy w Polsce

Podaż w 2016 r. na 8 głównych rynkach handlowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Górny Śląsk, Łódź, Szczecin) osiągnęła łączny poziom **11,2 mln m²**. Wśród obiektów dostarczonych na rynek handlowy przeważają nadal centra handlowe (88%). Największe nowo otwarte centrum handlowe to Posnania w Poznaniu o powierzchni 99 tys. m². Poziom nasycenia powierzchnią centrów handlowych wzrósł z 283 m²/1 000 mieszkańców w 2015 r. **do 292 m²/1 000 mieszkańców** w roku 2016. Najwyższą wartość tego wskaźnika odnotowano w Poznaniu. Pozostała powierzchnia to parki handlowe, wolnostojące obiekty handlowe oraz centra wyprzedażowe. Według danych na koniec 2016 r., w budowie znajduje się **550 tys. m²** powierzchni handlowej (wobec 600 tys. m² w 2015 r.).

POLSKA

11 200 000 m²

(podaż powierzchni handlowej)

550 000 m²

(powierzchnia handlowa w budowie)

400 000 m²

(powierzchnia handlowa oddana do użytkowania w 2016 roku)

292 m² / 1 000 mieszkańców

(poziom nasycenia powierzchnią handlową)

Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie **400 tys. m²** powierzchni w polskich centrach handlowych, o 35,8% mniej niż w roku poprzednim. Warto wspomnieć, iż w 2016 r. wskaźnik pustostanów dla całej Polski utrzymywał się na poziomie poniżej 5,2%. Prognozuje się, że w 2017 r. wskaźnik pustostanów pozostanie na stabilnym poziomie i nie przekroczy 5%.

Posnania – największe centrum handlowe ukończone w 2016 r.

Przeciętne stawki czynszów w wymienionych miastach regionalnych kształtowały się w 2016 r. w przedziale **35-45 EUR/m²/miesiąc** (nieznaczny spadek wobec roku 2015), natomiast w Warszawie w przedziale 112-117 EUR/m²/miesiąc. Prognozuje się, że w 2017 r. w miastach o dużym poziomie nasycenia powierzchnią handlową stawki czynszów mogą ulec niewielkiemu spadkowi.

Główne dane dotyczące rynku handlowego w 2016 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Poziom nasycenia (m ² /1 000)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
Łódź	554 600	0	3,4	0	568	35-37 EUR
Ogółem	11 200 000	400 000	5,2	550 000	292	

Źródło: ŁOG

Rynek handlowy w Łodzi

Podaż powierzchni handlowej w Łodzi w 2016 r. nie zmieniła się w stosunku do roku 2015 i wyniosła **554,6 tys. m²**, nie oddano bowiem do użytku żadnego nowego obiektu. Podaż powierzchni handlowej w Łodzi stanowi prawie 5% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce (6 miejsce). W dalszym ciągu nie powstaje w mieście żaden nowy obiekt handlowy, a planowane projekty znajdują się na wczesnym etapie przygotowania. W najbliższym czasie należy spodziewać się trendu modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów handlowych o ugruntowanej pozycji na rynku.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Łodzi wyniósł w 2016 r. **3,4%** (5 miejsce) wobec 3,8% w roku poprzednim. Poziom nasycenia powierzchnią handlową wyniósł **568 m²/1 000 mieszkańców** (5 miejsce) i niemal dwukrotnie przekroczył średnią dla Polski.

Brak powierzchni handlowej w budowie.

Przeciętne czynsze bazowe w Łodzi wynosiły w ubiegłym roku **35-37 EUR/m²/miesiąc**, zatem Łódź podtrzymała pozycję najtańszego pod względem stawek czynszu za najem powierzchni handlowej miasta w Polsce, plasując się przed Szczecinem.

MIASTO ŁÓDŹ

554 600 m²
(podaż powierzchni handlowej)

Brak
(powierzchnia handlowa w budowie)

Brak
(powierzchnia handlowa oddana do użytkowania w 2016 roku)

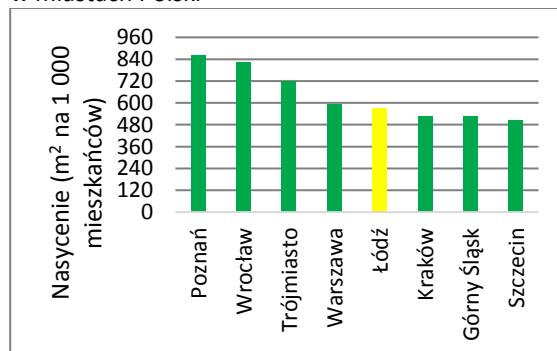
568 m² / 1 000 mieszkańców
(poziom nasycenia powierzchnią handlową)

Udział Łodzi w podaży powierzchni handlowej w Polsce



Źródło: ŁOG

Poziom nasycenia powierzchnią handlową w miastach Polski



Źródło: ŁOG

Rynek hotelowy w Polsce

Z końcem roku 2016 na rynku hotelowym w Polsce funkcjonowało **2,7 tys.** skategoryzowanych hoteli (wobec 2,6 tys. w 2015 r.), które posiadały w swoich zasobach **255,1 tys.** miejsc noclegowych w **128,3 tys.** pokojach. Niezmiennie największy udział w tych liczbach mają hotele trzygwiazdkowe (45,3%), natomiast najmniejszy hotele jednogwiazdkowe (4,9%). W ubiegłym roku skategoryzowano **106** hoteli, o 28,9% mniej niż w roku 2015. W 2017 r. przewiduje się wzrost podaży hoteli, realizację projektów przy centrach biurowych i lotniskach, jak również adaptację projektów o innych funkcjach (głównie biurowych), na cele hotelowe.

Według danych Ministerstwa Sportu i Turystyki, w 2016 r. przyjechało do Polski **80,5 mln** cudzoziemców, w tym **17,5 mln** turystów. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w hotelach zatrzymało się **18,8 mln** turystów - o 7,4% więcej niż w roku 2015. Spośród **35,8 mln** liczby udzielonych w hotelach noclegów, zagranicznym turystom udzielono **11,2 mln** noclegów (o 9,4% więcej niż w 2015 r.) w **7,1 mln** pokoi z **22,1 mln** ogólnie wynajętych w podanym okresie pokoi hotelowych.

POLSKA

80 476 000

(liczba przyjazdów cudzoziemców)

17 471 000

(liczba przyjazdów turystów)

2 674

(podaż liczona w liczbie hoteli)

255 123

(podaż liczona w liczbie miejsc noclegowych)

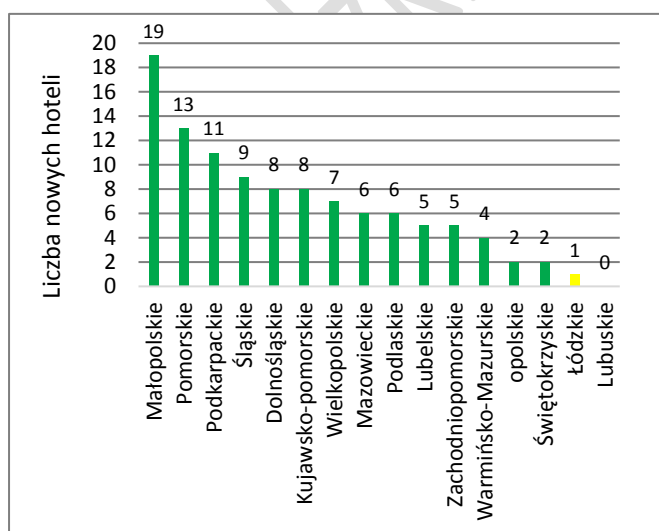
128 304

(podaż liczona w liczbie pokoi hotelowych)

106

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

Liczba nowych hoteli w 2016 r. według województw



Źródło: ŁOG

Noclegi udzielone w hotelach w Polsce w 2016 r.



Źródło: ŁOG

Rynek hotelowy w Łodzi

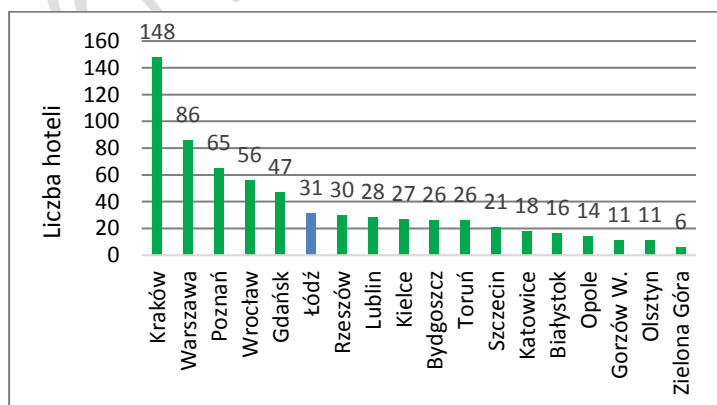
W 2016 r. w Łodzi i województwie łódzkim zanotowano powstanie **1** nowego hotelu (Ambasador), co stanowi 0,9% ogólnej podaży we wskazanym okresie. Województwo łódzkie pod względem nowej podaży hoteli znajduje się na przedostatnim, 15 miejscu, tuż przed województwem lubuskim (0 hoteli).

Spośród miast wojewódzkich, pod względem liczby skategoryzowanych hoteli na dzień 31 grudnia 2016 roku, Łódź znalazła się na 6 miejscu (łącznie **31** hoteli, co stanowi 1,2% ogólnej liczby hoteli w Polsce) pozostając za Krakowem (148 hoteli), Warszawą (86 hoteli), Poznaniem (65 hoteli), Wrocławiem (56 hoteli), Gdańskiem (47 hoteli) i nieznacznie wyprzedzając Rzeszów (30 hoteli).

Łódzkie hotele oferują w sumie ponad **2,9 tys.** pokoi i około **4,8 tys.** miejsc noclegowych. Najliczniejsze są obecnie hotele trzygwiazdkowe (14) i dwugwiazdkowe (9). Czterogwiazdkowych obiektów znajduje się w Łodzi sześć, a jednogwiazdkowych dwa. Nadal brakuje w Łodzi hotelu o standardzie 5*, natomiast trwa lub jest planowana budowa dziewięciu hoteli o innych kategoriach.

W 2016 r. w Łodzi udzielono **876,2 tys.** noclegów (o 3,2% mniej niż rok wcześniej), z czego noclegi w hotelach stanowiły 77,2%. Z oferowanych miejsc noclegowych od stycznia do grudnia 2016 r. skorzystało 519,8 tys. osób, tj. o 7,1% mniej niż przed rokiem. Turyści zagraniczni stanowili 19,1% ogółu korzystających (o 4,5% mniej niż w 2015 r.). W Łodzi nadal są miejsca, w których hoteli brakuje. Przykładem jest Nowe Centrum Łodzi, sąsiedztwo Atlas Areny oraz okolice autostrady i lotniska. W podobnych lokalizacjach hotele są w każdym dużym mieście.

Liczba hoteli w miastach wojewódzkich Polski



Źródło: ŁOG

MIASTO ŁÓDŹ

31

(podaż liczona w liczbie hoteli)

1

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

1

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

Brak w Łodzi hotelu 5*

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W Polsce w ubiegłym roku zostało oddanych do użytkowania **162,7 tys.** lokali mieszkalnych, w tym 47,6 tys. w 6 głównych miastach o największym udziale w rynku (Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Poznań i Łódź), co stanowiło ok. 29,3% ogółu. Wydano **211,6 tys.** pozwoleń na budowę, w tym 57 tys. w 6 głównych miastach, co stanowiło 26,9% ogółu. Ogólna liczba oddanych do użytkowania mieszkań wzrosła, w porównaniu z 2015 r., o 10,2%, a liczba wydanych pozwoleń na budowę o 12%. Ponadto w 2016 r. rozpoczęto budowę **173,9 tys.** nowych mieszkań - wzrost o 3,3% (wobec wzrostu przed rokiem o 13,7%).

POLSKA

211 565

(liczba pozwoleń na budowę)

162 727

(liczba mieszkań oddanych do użytkowania)

173 932

(liczba mieszkań w budowie)

61 900

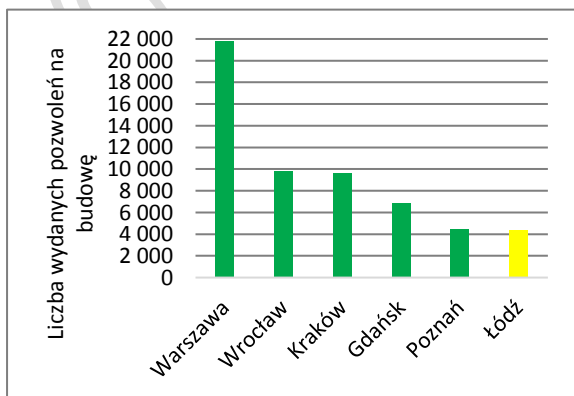
(liczba mieszkań sprzedanych)

Wskaźniki budownictwa mieszkaniowego osiągnęły najlepsze wyniki od 2008 r.

Czynnikami oddziałującymi na popyt mieszkaniowy były w 2016 r. niskie stopy procentowe, spadek bezrobocia oraz wprowadzenie programu 500+. Jednym z czynników mających wpływ na rozwój rynku mieszkaniowego był program „Mieszkanie dla Młodych” oraz wzrost wymaganego wkładu własnego do poziomu 15% wartości nabywanego mieszkania. Prognozuje się, iż zamknięcie programu

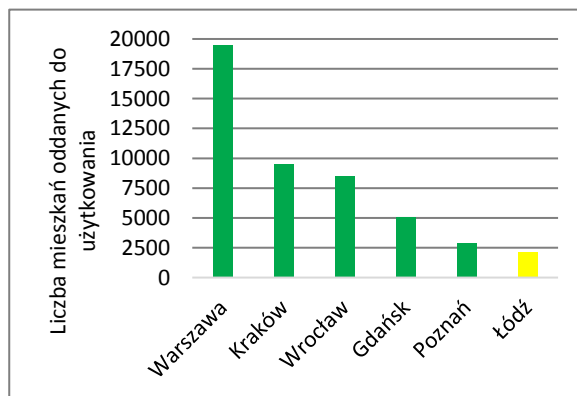
MDM przyczyni się do spadku podaży kredytów hipotecznych, co spowoduje przesunięcie zainteresowania własnością mieszkania na jego najem. Przewiduje się również wzrost popytu pod koniec 2017 r., wynikający z ostatniej już puli dofinansowania w programie MDM. Ponadto ryzykiem dla rynku mieszkaniowego w 2017 r. jest wprowadzenie rządowego programu „Mieszkania na wynajem”, który może mieć negatywny wpływ na sprzedaż mieszkań. Duże znaczenie będzie również miała planowana ustawa o funduszach inwestycyjnych typu REIT (Real Estate Investment Trust).

Liczba wydanych pozwoleń na budowę według miast



Źródło: ŁOG

Liczba mieszkań oddanych do użytku według miast



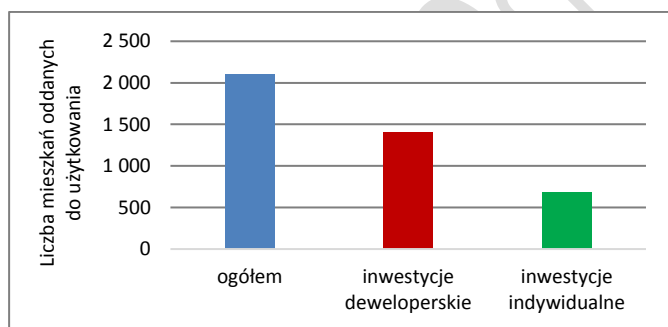
Źródło: ŁOG

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

W 2016 r. na tle 6 głównych ośrodków miejskich (Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź, Gdańsk, Poznań) Łódź znajdowała się na 6 miejscu pod względem liczby oddanych do użytkowania mieszkań - **2,1 tys.** mieszkań, co stanowi 1,3% ogółu dla całego kraju. W porównaniu z rokiem 2015 liczba ta zmalała o 8,3%. Wśród oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych **1,4 tys.** powstało w ramach inwestycji deweloperskich, natomiast **687** dzięki inwestorom indywidualnym (wobec 772 w roku 2015).

W ubiegłym roku wydano **4,4 tys.** pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych o 75,9% więcej niż w roku 2015. Był to największy wzrost spośród z 6 głównych miast, nadal jednak Łódź pozostaje pod tym względem na ostatnim, 6 miejscu. Liczba wydanych pozwoleń stanowiła 2% ogółu dla całego kraju. Wśród wydanych pozwoleń odnotowano **2,9 tys.** pozwoleń deweloperskich oraz **1,5 tys.** indywidualnych. Ponadto w 2016 r. rozpoczęto budowę **2,3 tys.** nowych mieszkań (o 13,9% mniej niż rok wcześniej), co stanowi 1,3% ogółu dla całego kraju (również 6 miejsce). **1,6 tys.** mieszkań to inwestycje deweloperskie, zaś **700** to budownictwo indywidualne.

Liczba oddanych do użytkowania mieszkań, źródło: ŁOG:



MIASTO ŁÓDŹ

2 100

(liczba mieszkań oddanych do użytkowania)

4 400

(liczba wydanych pozwoleń na budowę)

2 300

(liczba mieszkań w budowie)

4 999

(liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym)

**1 539 mieszkań
sprzedanych na rynku
pierwotnym w Łodzi
w 2016 r.**

Liczba transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym w 2016 r. Źródło: „Nieruchomości” C.H. Beck oraz ŁOG

Miasta	Liczba transakcji w 2016 r.			Udział transakcji z rynku pierwotnego i wtórnego w rynku mieszkaniowym	
	Ogółem	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Warszawa	23376	14956	8420	64,0%	36,0%
Kraków	9070	7456	1614	82,2%	17,8%
Gdańsk	9071	5408	3663	59,6%	40,4%
Wrocław	7300	5153	2147	70,6%	29,4%
Poznań	6479	3278	3201	50,6%	49,4%
Łódź	4999	1539	3460	30,8%	69,2%

Podsumowanie

Łódź zabiega, by stać się znaczącą lokalizacją biznesową w regionie Europy Środkowej. O potencjale miasta stanowi m. in. centralne położenie i dobre połączenia komunikacyjne z resztą Europy. Stabilny rozwój przyczynia się do wzrostu zainteresowania miastem ze strony inwestorów instytucjonalnych, zwłaszcza z sektora biurowego i magazynowego. Można także liczyć w przyszłości na pojawienie się inwestorów instytucjonalnych na rynku mieszkaniowym. Tu powstaje Nowe Centrum Łodzi - wielofunkcyjny projekt rewitalizacji śródmieścia o powierzchni aż 100 ha, gdzie obok Dworca Łódź Fabryczna znajdują się obiekty biurowe, usługowe i mieszkalne. Między innymi dzięki temu przedsięwzięciu Łódź jest jednym z faworytów w walce o Expo 2022, najważniejszą imprezę targową na świecie. O rosnącej wartości Łodzi dla inwestorów świadczy m.in. rekordowo wysoki poziom najmu powierzchni biurowej i niski wskaźnik pustostanów. Aż połowa z ok. 125 tys. m² znajdującej się w budowie nowoczesnej powierzchni biurowej jest już zabezpieczona umowami najmu. Drugiej takiej przestrzeni miejskiej jak rozwijające się Nowe Centrum Łodzi w Polsce aktualnie nie ma.

Nadal jednak Łódź pozostaje w tyle jako przestrzeń do zamieszkania oraz przestrzeń turystyczna - wśród największych ośrodków miejskich posiada najmniej mieszkań w budowie, mieszkań oddanych do użytku oraz sprzedanych. Ma także najmniej hoteli, w tym ani jednego pięciogwiazdkowego. Realizacja różnych zaplanowanych projektów pozwala mieć nadzieję na poprawę tej sytuacji.

Łódź ¹			
	2015	2016	
Łączna powierzchnia biurowa	261 800 m ²	360 000 m ²	↑
Powierzchnia biurowa w budowie	94 300 m ²	129 400 m ²	↑
Powierzchnia biurowa oddana do użytkowania	20 200 m ²	36 100 m ²	↑
Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej	63 600 m ²	66 700 m ²	↑
Łączna powierzchnia magazynowa	1 160 000 m ²	1 370 000 m ²	↑
Powierzchnia magazynowa w budowie	88 000 m ²	77 800 m ²	↓
Powierzchnia magazynowa oddana do użytkowania	47 000 m ²	172 400 m ²	↑
Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej	370 000 m ²	348 000 m ²	↓
Łączna powierzchnia handlowa	554 600 m ²	554 600 m ²	↔
Powierzchnia handlowa w budowie	0	0	↔
Powierzchnia handlowa oddana do użytkowania	46 200	0	↓
Liczba nowych hoteli	0	1	↑
Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań	2 491	4 400	↑
Liczba mieszkań w budowie	2 700	2 300	↓
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	2 252	2 100	↓
Liczba mieszkań sprzedanych (rynek pierwotny i wtórny)	4 228	4 999	↑

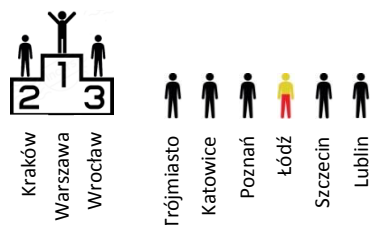
Źródło: ŁOG

¹ W przypadku rynku magazynowego występuje Polska Centralna.

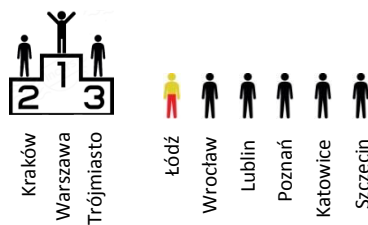
Pozycja Łodzi (stan na 31.12.2016 r.)

Rynek biurowy (9 głównych rynków biurowych)

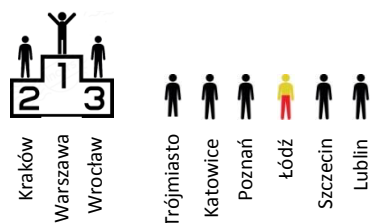
Ilość m² powierzchni biurowej:



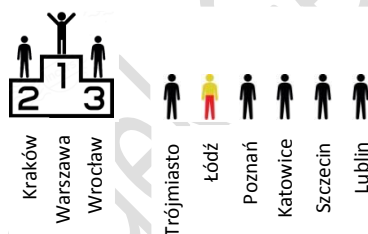
Ilość m² powierzchni biurowej w budowie:



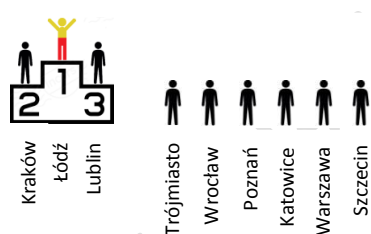
Ilość m² oddanej powierzchni biurowej:



Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej:



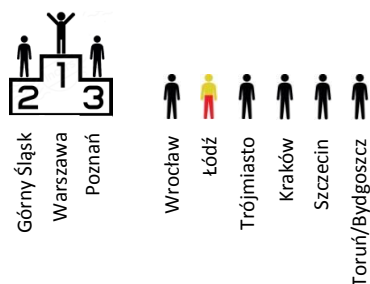
Najniższy wskaźnik pustostanów:



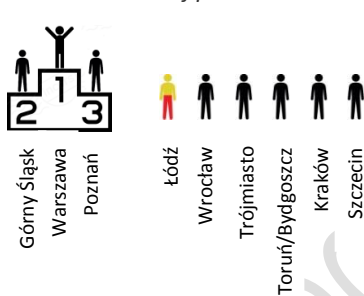
Pozycja Łodzi (stan na 31.12.2016 r.)

Rynek magazynowy (9 głównych rynków magazynowych)²

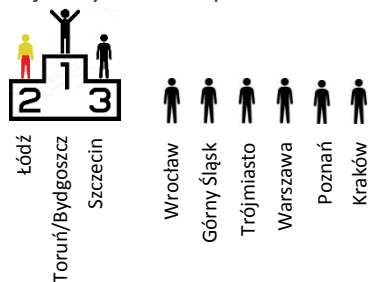
Ilość m² powierzchni magazynowej:



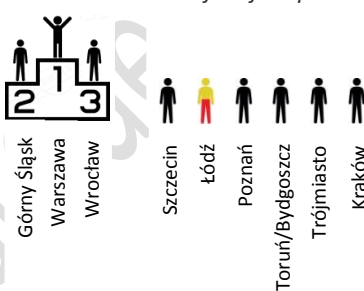
Ilość m² oddanej powierzchni magazynowej:



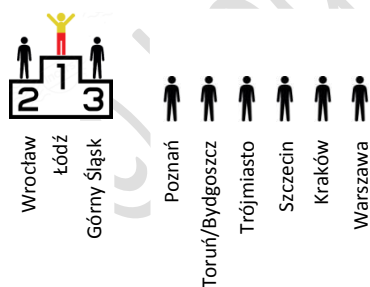
Najniższy wskaźnik pustostanów:



Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej:



Najmniejsze przeciętne czynsze bazowe
za m² powierzchni magazynowej w kraju:



² W analizowanych opracowaniach, w przypadku rynku magazynowego, występuje Polska Centralna.

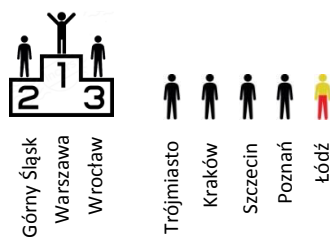
Pozycja Łodzi (stan na 31.12.2016 r.)

Rynek handlowy (8 głównych rynków handlowych)

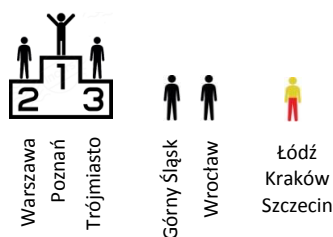
Ilość m² powierzchni handlowej:



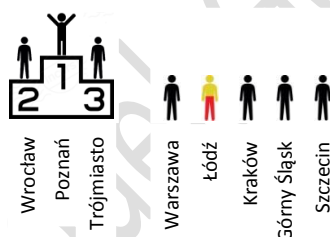
Ilość m² powierzchni handlowej w budowie:



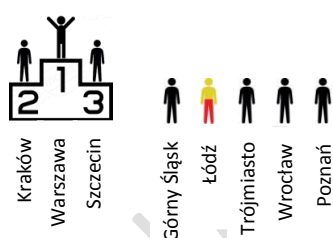
Ilość m² oddanej powierzchni handlowej:



Nasylenie powierzchni handlową w m²/1000 mieszk.:



Najniższy wskaźnik pustostanów:



Pozycja Łodzi (stan na 31.12.2016 r.)

Rynek hotelowy (18 głównych rynków hotelowych oraz 16 województw)³

Największa liczba hoteli:



Największa liczba nowych hoteli:

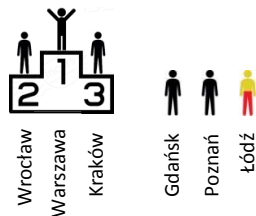


³ W analizowanych opracowaniach, w przypadku rynku hotelowego, przy podaży hoteli występuje podział na miasta, natomiast przy nowej podaży hoteli podział na województwa.

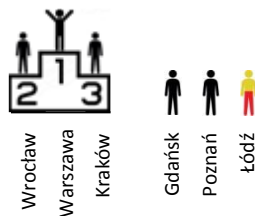
Pozycja Łodzi (stan na 31.12.2016 r.)

Rynek mieszkaniowy (6 głównych rynków mieszkaniowych)

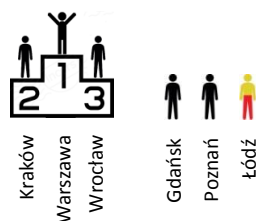
Liczba wydanych pozwoleń na budowę:



Liczba mieszkań w budowie:



Liczba mieszkań oddanych do użytkowania:



Liczba mieszkań sprzedanych:

