



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

POZYCJA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA TŁE INNYCH REGIONÓW KRAJU

Raport roczny

2017

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

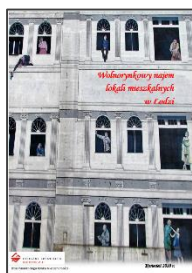
Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ 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:



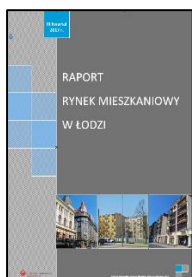
***Wolnorynkowy najem lokali
mieszkalnych w Łodzi***

Kwiecień 2018



***Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi***

III kwartał 2017



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

IV kwartał 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

RAPORT

Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju

Raport roczny 2017

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	5
Gospodarka	5
Rynek biurowy w Polsce	6
Rynek biurowy w Łodzi	7
Rynek magazynowy w Polsce	8
Rynek magazynowy w Polsce Centralnej	9
Rynek handlowy w Polsce	10
Rynek handlowy w Łodzi	11
Rynek hotelowy w Polsce	12
Rynek hotelowy w Łodzi	13
Rynek mieszkaniowy w Polsce	14
Rynek mieszkaniowy w Łodzi	15
Podsumowanie	16

Wprowadzenie

Raport „Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju - Raport roczny 2017” jest konspektem podsumowującym sytuację na polskim rynku nieruchomości biurowych, magazynowych, handlowych, hotelowych oraz mieszkaniowych, na koniec 2017 r., z wyszczególnieniem rynku łódzkiego.

Raport powstał na podstawie opracowań wiodących firm doradczych działających w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Przeanalizowano opracowania, wśród których najbardziej pomocne okazały się raporty firm doradczych Colliers International oraz REAS. Pomocne były również opracowania Głównego Urzędu Statystycznego.

Gospodarka

W 2017 r. zanotowano w Polsce wyższy, w porównaniu z rokiem 2016, wzrost gospodarczy. PKB wzrósł o 4,6% - więcej niż prognozowali ekonomiści NBP i MFW. Jak wynika z danych GUS, głównym motorem wzrostu polskiej gospodarki była w ubiegłym roku konsumpcja prywatna, która zwiększyła się o 4,8%, a więc najwięcej od blisko 10 lat.

Wskaźnik inflacji konsumenckiej w Polsce w ubiegłym roku według Rady Polityki Pieniężnej wyniósł 2%. Analitycy BZ WBK prognozują, że w roku 2018 będą miały miejsce wahania inflacji i jej wzrost nawet do 2,5 %, po czym wyhamowanie do wartości początkowej.

Stopa bezrobocia w 2017 r. zmalała w stosunku do roku 2016 o 1,8% i wyniosła 6,5%, dając wynik najlepszy od 26 lat. W Łodzi bezrobocie spadło do 6,4%. Ekonomiści NBP prognozują dalszy spadek bezrobocia. Maleje ono we wszystkich województwach, niemniej dane GUS wskazują, że wciąż w naszym kraju są miejsca, gdzie bezrobocie jest wyższe i sięga nawet 11,8%.

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

Rynek biurowy w Polsce

W 2017 r. podaż na 9 głównych rynkach biurowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź, Szczecin i Lublin) osiągnęła łączny poziom **9,7 mln m²**. Zgodnie z prognozami odnotowano, iż w 2017 r. Kraków jako pierwszy rynek poza stolicą przekroczył granicę 1 mln m² istniejącej powierzchni biurowej. Na koniec roku 2017 w budowie znajdowało się ponad **1,8 mln m²** powierzchni biurowej, z czego 43% w Warszawie.

Deweloperzy oddali w ubiegłym roku do użytkowania **736 tys. m²** powierzchni biurowej w Polsce, o 18% mniej niż w roku poprzednim. 37% nowo wybudowanej powierzchni biurowej oddano do użytkowania w Warszawie, a na kolejnych miejscach znalazły się Kraków i Łódź.

W 2017 r. wolumen transakcji wynajętej powierzchni biurowej wyniósł prawie **1,5 mln m²** - o blisko 12% więcej niż w roku 2016. Wskaźnik pustostanów na 9 głównych rynkach biurowych spadł do poziomu 10,8% wobec 12,7% w roku poprzednim.

Rekordowy rok pod względem ilości wynajętej powierzchni biurowej

Według firmy doradczej Savills, na rynku biurowym zadebiutowała nowa grupa najemców - operatorzy przestrzeni coworkingowych. Powierzchnie biurowe są wynajmowane na krótki okres w celu indywidualnej lub wspólnej pracy np. nad krótkoterminowymi projektami dużych korporacji, które wymagają zatrudnienia dodatkowych osób.

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach w 2017 r. pozostały stabilne i kształtowały się w przedziale **11-17 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie w przedziale 12-22 EUR/m²/miesiąc.

Główne dane dotyczące rynku biurowego w 2017 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
Łódź	437 800	74 000	9,5	114 100	58 500	12-13,5 EUR
Ogółem	9 668 500	736 400	10,8	1 850 600	1 494 700	

Źródło: ŁOG

POLSKA

9 668 500 m²
(podaż powierzchni biurowej)

1 850 600 m²
(powierzchnia biurowa w budowie)

736 400 m²
(powierzchnia biurowa
oddana do użytkowania w 2017 r.)

1 494 700 m²
(wolumen transakcji najmu
powierzchni biurowej w 2017 r.)

Rynek biurowy w Łodzi

Podaż powierzchni biurowej w Łodzi w 2017 r. wyniosła ok. **438 tys. m²**, co stanowi 4,5% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce (7 miejsce na tle 9 głównych rynków biurowych). Na koniec 2017 r. w budowie znajdowało się **114,1 tys. m²** powierzchni, co stanowi 6,2% budowanej powierzchni biurowej w Polsce (5 miejsce).

W ciągu minionego roku deweloperzy oddali do użytkowania 9 inwestycji o łącznej powierzchni **74 tys. m²** - ponad dwukrotnie więcej niż w roku 2016. Stanowi to 10% powierzchni biurowej oddanej do użytkowania w Polsce (3 miejsce). Na szczególną uwagę zasługuje Nowe Centrum Łodzi, na realizację którego składa się wiele inwestycji, co przynieść ma miastu nowe centrum biznesowo - kulturalne. W ramach tego projektu oddane zostały już projekty Nowa Fabryczna i Przystanek mBank, a w II kwartale 2019 r. ukończona ma zostać Brama Miasta - biurowiec o powierzchni 27,5 tys. m². Dobiega również końca budowa budynku biurowego Ogrodowa Office, który powstaje naprzeciwko Pałacu Poznańskiego.

MIASTO ŁÓDŹ

437 800 m²
(podaż powierzchni biurowej)

114 100 m²
(powierzchnia biurowa w budowie)

74 000 m²
(powierzchnia biurowa oddana do użytkowania w 2017 r.)

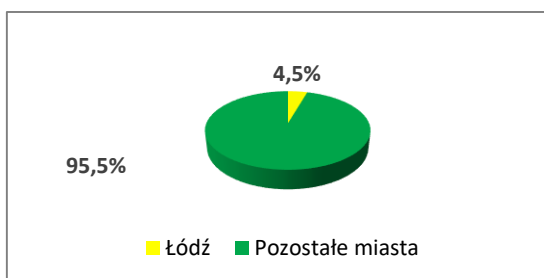
58 500 m²
(wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2017 r.)

Znaczny wzrost ilości powierzchni biurowej oddanej do użytkowania w 2017 r.

W roku 2017 wolumen podpisanych transakcji wyniósł **58,5 tys. m²**, co stanowi 3,9% ogółu transakcji w Polsce (6 miejsce) i był o 12,3% niższy niż w roku 2016. Mniejsza aktywność najemców przełożyła się na ponad 3 - procentowe podwyższenie wskaźnika pustostanów z 6,2% w 2016 r. do **9,5%** w roku 2017.

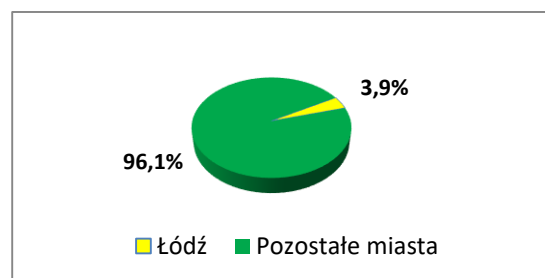
Przeciętne czynsze bazowe w Łodzi wciąż kształtowały się w 2017 r. w jednym z najmniejszych przedziałów i wynosiły, podobnie jak rok wcześniej, **12-13,5 EUR/m²/miesiąc**. Łódź pod względem stawek czynszu za najem powierzchni biurowej pozostała trzecim najtańszym miastem w Polsce, zaraz po Lublinie i Szczecinie.

Udział Łodzi w podaży powierzchni biurowej w Polsce



Źródło: ŁOG

Udział Łodzi w wynajętej powierzchni biurowej w Polsce



Źródło: ŁOG

Rynek magazynowy w Polsce

W 2017 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 **13,5 mln m²**, zatem wzrosła o 2,3 mln m² w porównaniu z rokiem 2016. Pięć najszybciej rosnących rynków w 2017 r. to okolice Warszawy, Górny Śląsk, Szczecin, Centralna Polska i Poznań, gdzie łącznie oddano do użytku prawie 75% całkowitej nowej podaży.

Na koniec ubiegłego roku w budowie znajdowało się ponad **1,3 mln m²** powierzchni magazynowej, z czego ok. 30% budowana jest spekulacyjnie, czyli bez wiążących umów. Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie **2,3 mln m²** powierzchni magazynowej w Polsce - niemal dwukrotnie więcej niż w roku 2016. Wysoką aktywność odnotowano także wśród najemców. Wolumen transakcji wyniósł blisko **4,6 mln m²** (w porównaniu z 2016 r. wzrost o 38,6%).

Najwyższy w historii popyt na powierzchnię magazynową

Dodatkowo wynajęto 192 tys. m² powierzchni magazynowej w ramach umów utrzywał się na poziomie z 2016 r. i wyniósł **5,4%**.

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach regionalnych w 2017 r. nieznacznie się zmieniły, kształtując się w przedziale **2-4 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie pozostały w przedziale 1,9-4,8 EUR/m²/miesiąc. Analitycy Colliers International prognozują utrzymanie się stawek czynszu na stabilnym poziomie. Przewidują również coraz więcej inwestycji BTS (z ang. build-to-suit), czyli obiektów magazynowych projektowanych i budowanych dla dedykowanego odbiorcy.

Główne dane dotyczące rynku magazynowego w 2017 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	1 600 000	206 800	0,3	240 000	1 008 000	2,0-2,9 EUR
Ogółem	13 500 000	2 300 000	5,4	1 300 000	4 600 000	

Źródło: ŁOG

POLSKA

13 500 000 m²
(podaż powierzchni magazynowej)

1 300 000 m²
(powierzchnia magazynowa w budowie)

2 300 000 m²
(powierzchnia magazynowa oddana do użytkowania w 2017 r.)

4 600 000 m²
(wolumen transakcji najmu)

Rynek magazynowy w Polsce Centralnej

Obszary Łodzi, Strykowa, Piotrkowa Trybunalskiego i okolic (Region Łódzki) tworzą czwarty pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w kraju. W 2017 r. podaż powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wzrosła o 16,8% w porównaniu z rokiem 2016 i wyniosła **1,6 mln m²**. Wynik ów stanowi niespełna 12% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce. Pod koniec roku w budowie znajdowało się 6 obiektów o łącznej powierzchni ok. **240 tys. m²** (ponad trzykrotnie wyższej niż w roku poprzednim), co stanowi 18% budowanej powierzchni magazynowej w kraju.

W ubiegłym roku deweloperzy oddali do użytkowania **206,8 tys. m²** powierzchni magazynowej - o blisko 20% więcej niż w roku 2016. Stanowi to 9% powierzchni magazynowej oddanej do użytkowania w Polsce (5 miejsce).

Nigdy wcześniej w historii polskiego rynku nieruchomości magazynowych popyt brutto w żadnym z głównym obszarów logistycznych nie przekroczył progu miliona m². W 2017 r. w regionie Polski Centralnej zanotowano po raz pierwszy wynajęcie łącznej powierzchni **1,08 mln m²** (prawie trzykrotnie więcej niż w roku 2016) w ramach 42 umów, co stanowi 21,9% ogółu transakcji w Polsce (2 miejsce zaraz po Warszawie, w której zanotowano podobny wynik). Wysoka aktywność najemców spowodowała kolejny spadek dostępności powierzchni magazynowej (znaczące obniżenie wskaźnika pustostanów) do poziomu **0,3%** - ponad sześciokrotnie mniej niż w roku poprzedzającym (1 miejsce). Pomimo znacznej aktywności po stronie popytowej oraz podażowej, stawki czynszów w Polsce Centralnej pozostawały w 2017 r. stabilne i kształtowały się i wynosiły **2,0-2,9 EUR/m2/miesiąc**.

**Po raz pierwszy w historii
popyt przekroczył
1 mln m²**

POLSKA CENTRALNA

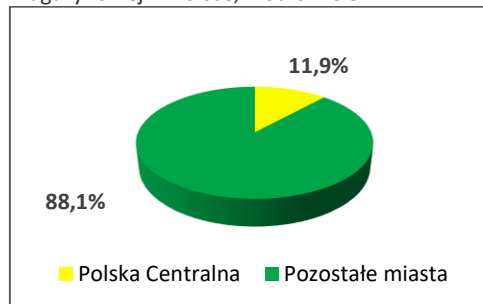
1 600 000 m²
(podaż powierzchni magazynowej)

240 000 m²
(powierzchnia magazynowa w budowie)

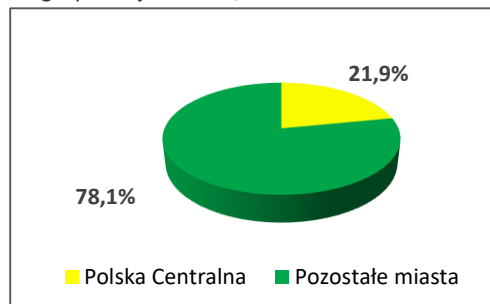
206 800 m²
(powierzchnia magazynowa
oddana do użytkowania w 2017 r.)

1 008 000 m²
(wolumen transakcji najmu
powierzchni magazynowej w 2017 r.)

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 2017 r. na 8 głównych rynkach handlowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Górny Śląsk, Łódź, Szczecin) przekroczyła poziom **11,5 mln m²**. Wśród obiektów dostarczonych na rynek handlowy nadal w czołówce pozostają centra handlowe (88%). W 2017 r. otwarto 13 nowych centrów handlowych. Według firmy doradczej Savills, w 2017 r. silny nowy trend zaobserwowano w sektorze handlowym, gdzie byliśmy świadkami wytworzenia się nowej generacji centrów handlowych - galerii społecznościowych. Obiekty te są odpowiedzią na rozwój sektora e-commerce, stawiając na usługi rozrywkowe i ofertę gastronomiczną.

Poziom nasycenia powierzchnią centrów handlowych wzrósł z 292 m²/1 000 mieszkańców w 2016 r. **do 301 m²/1 000 mieszkańców** w roku 2017. Najwyższą wartość tego wskaźnika odnotowano we Wrocławiu. Według danych na koniec 2017 r., w budowie znajduje się **580 tys. m²** powierzchni handlowej (wobec 550 tys. m² w roku 2016).

W 2017 r. wprowadzono przepisy ograniczające handel w niedziele.

Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie **360 tys. m²** powierzchni w polskich centrach handlowych, o 10% mniej niż w roku 2016 i o 42% mniej niż w roku 2015. W 2017 r. wskaźnik pustostanów dla całej Polski wyniósł ok. 4%, a więc obniżył się o 1,2% w stosunku do roku poprzedniego. Prognozuje się pozostanie wskaźnika powierzchni niewynajętej na stabilnym poziomie ok. 5%.

Przeciętne stawki czynszów w wymienionych miastach regionalnych kształtowały się w 2017 r. w przedziale **35-42 EUR/m²/miesiąc** (nieznaczny spadek wobec roku 2016), natomiast w Warszawie w przedziale 115-120 EUR/m²/miesiąc (niewielki wzrost w porównaniu do roku 2016). Prognozuje się, że w 2018 r. w miastach o dużym poziomie nasycenia powierzchnią handlową stawki czynszów mogą ulec niewielkiemu spadkowi.

Główne dane dotyczące rynku handlowego w 2017 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	4,5	0	571	35-37 EUR
Ogółem	11 500 000	360 000	4	580 000	301	

Źródło: ŁOG

POLSKA

11 500 000 m²
(podaż powierzchni handlowej)

580 000 m²
(powierzchnia handlowa w budowie)

360 000 m²
(powierzchnia handlowa
oddana do użytkowania w 2017 r.)

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

Rynek handlowy w Łodzi

Podaż powierzchni handlowej w Łodzi w 2016 r. nie zmieniła się w stosunku do roku 2015 oraz 2016 i wyniosła **554,6 tys. m²**. Podaż powierzchni handlowej w Łodzi stanowi 4,8% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce (7 miejsce). W mieście nie powstaje żaden nowy obiekt handlowy. Właściciele istniejących obiektów skupiają się na modernizacjach i zmianach jakościowych. Największe zmiany zachodzą w centrum handlowym Port Łódź, gdzie realizowany jest etapami plan modernizacji.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Łodzi wyniósł w 2017 r. **4,5%** (4 miejsce) wobec 3,4% w roku poprzednim. Poziom nasycenia powierzchnią handlową wyniósł **571 m²/1 000 mieszkańców** (5 miejsce).

Brak powierzchni handlowej w budowie.

Przeciętne czynsze bazowe w Łodzi utrzymały się w ubiegłym roku na poziomie **35-37 EUR/m²/miesiąc**. Wraz ze Szczecinem Łódź podtrzymała pozycję najtańszego pod względem stawek czynszu za najem powierzchni handlowej miasta w Polsce.

MIASTO ŁÓDŹ

554 600 m²
(podaż powierzchni handlowej)

Brak
(powierzchnia handlowa w budowie)

Brak
(powierzchnia handlowa oddana do użytkowania w 2017 r.)

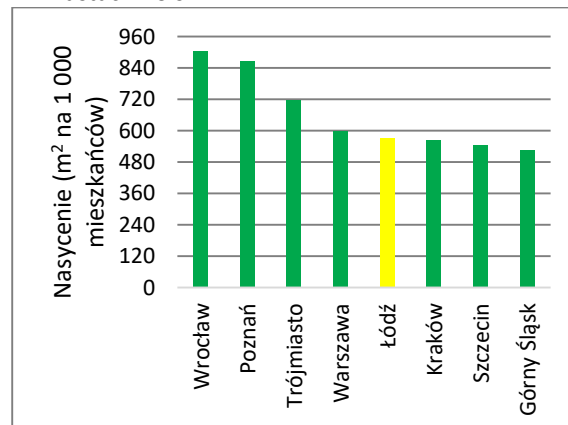
571 m² / 1 000 mieszkańców
(poziom nasycenia powierzchnią handlową)

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 2017 na rynku hotelowym w Polsce funkcjonowało ponad **2,75 tys.** skategoryzowanych hoteli (wobec 2,67 tys. w 2016 r.), które posiadały w swoich zasobach **262,6 tys.** miejsc noclegowych w **131,8 tys.** pokojach. Najwięcej jest hoteli trzygwiazdkowych (52%), natomiast najmniej pięciogwiazdkowych (2,5%). W ubiegłym roku skategoryzowano **102** hotele, o 4 mniej niż w roku 2016. W 2017 r. ze względu na rekordowe wyniki polskich lotnisk w zakresie liczby przewozów pasażerów, zaczęto realizować więcej projektów budowy hoteli przy lotniskach.

Według danych Ministerstwa Sportu i Turystyki, w 2017 r. przyjechało do Polski **83,8 mln** cudzoziemców, w tym **18,3 mln** turystów (odpowiednio o 4,1% i 4,5% więcej niż w roku 2016). Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w hotelach zatrzymało się **20,9 mln** turystów. Spośród **39,5 mln** liczby udzielonych w hotelach noclegów, zagranicznym turystom udzielono **12,1 mln** noclegów (liczba porównywalna do roku 2016) w **7,7 mln** pokoi z **24,2 mln** ogólnie wynajętych w podanym okresie pokoi hotelowych.

POLSKA

83 800 000

(liczba przyjazdów cudzoziemców)

18 300 000

(liczba przyjazdów turystów)

2 748

(podaż liczona w liczbie hoteli)

262 605

(podaż liczona w liczbie miejsc noclegowych)

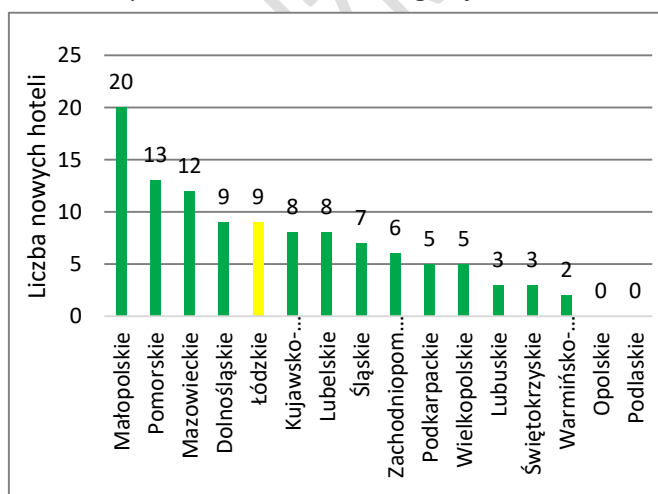
131 789

(podaż liczona w liczbie pokoi hotelowych)

102

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

Liczba nowych hoteli w 2017 r. według województw



Źródło: opracowanie ŁOG

Noclegi udzielone w hotelach w Polsce w 2017 r.



Źródło: ŁOG

Rynek hotelowy w Łodzi

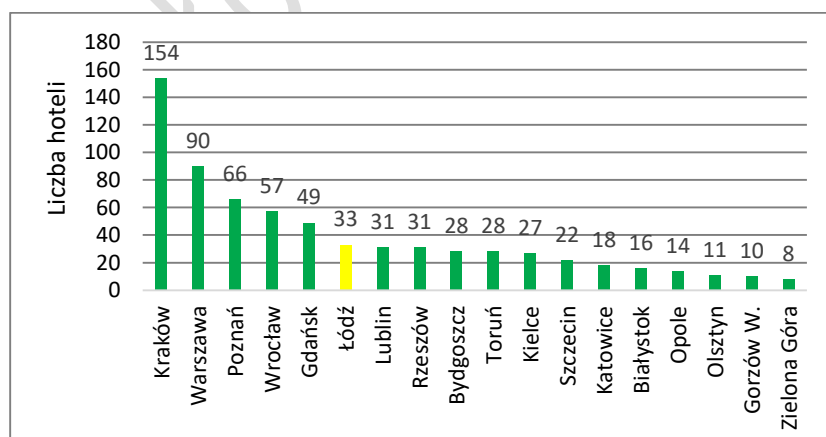
W 2017 r. w Łodzi i województwie łódzkim zanotowano powstanie **9** nowych hoteli, co stanowi 8% ogólnej podaży we wskazanym okresie. Pod względem nowej podaży hoteli województwo łódzkie znalazło się na 5 miejscu.

Według Colliers International, pod względem liczby skategoryzowanych hoteli na dzień 31 grudnia 2017 r. spośród miast wojewódzkich Łódź utrzymała się na 6 miejscu (łącznie **33** hotele, co stanowi 4,8% ogólnej liczby hoteli w Polsce) pozostając za Krakowem, Warszawą, Poznaniem, Wrocławiem i Gdańskiem.

Z danych Ministerstwa Sportu i Turystyki wynika, że łódzkie hotele oferują w sumie niespełna **3 tys.** pokoi i około **5 tys.** miejsc noclegowych. Najliczniejsze są obecnie hotele trzygwiazdkowe (16) i dwugwiazdkowe (9). Nadal brakuje w Łodzi hotelu o standardzie 5*. Obecnie w naszym mieście znajduje się kilka projektów hotelowych w budowie, np. hotel Puro Łódź, Hampton by Hilton Łódź, Łódź Kaliska Arche czy hotel Legs.

Według Głównego Urzędu Statystycznego, w 2017 r. w Łodzi udzielono ponad **1 mln** noclegów (wobec 909,1 tys. noclegów udzielonych w roku 2016, jak wynika z zaktualizowanych danych GUS), z czego noclegi w hotelach stanowiły 85,4%. Turystom zagranicznym udzielono **364,9 tys.** noclegów. Z oferowanych miejsc noclegowych od stycznia do grudnia 2017 r. skorzystało **592,2 tys.** osób, tj. o 9,9% więcej niż przed rokiem¹.

Liczba hoteli w miastach wojewódzkich Polski



Źródło: opracowanie ŁOG

¹ Por. raport GUS „Sytuacja społeczno - gospodarcza Łodzi IV kwartał 2017”, str. 40 wraz z przypisem

MIASTO ŁÓDŹ

33

(podaż liczona w liczbie hoteli)

2

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

9

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W Polsce w ubiegłym roku zostało oddanych do użytkowania **178,3 tys.** lokali mieszkalnych (o 9,1% więcej niż w roku 2016) oraz wydano **250,2 tys.** pozwoleń na budowę (o 18,3% więcej niż w roku 2016). Ponadto w 2016 r. rozpoczęto budowę prawie **206 tys.** nowych mieszkań - wzrost o 18,4% w stosunku do roku poprzedniego.

W ubiegłym roku w 6 największych miastach w Polsce (Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź, Gdańsk, Poznań) sprzedaż nowych mieszkań wzrosła o 17% w stosunku do roku 2016. Czynnikiem oddziałującym na popyt mieszkaniowy były m. in.: wzrost PKB, umiarkowana

Mocno rosnący popyt na mieszkania oraz wzrost cen mieszkań

inflacja, niskie bezrobocie, wzrost wynagrodzeń czy wsparcie finansowe programem Rodzina 500+. Ponadto nadal funkcjonował program „Mieszkanie dla Młodych”. Specjaliści z firmy doradczej REAS prognozują, iż zamknięcie programu MDM (środki na 2018 r. rozdysponowano na początku roku) przyczyni się do spadku podaży kredytów hipotecznych, co spowoduje przesunięcie zainteresowania własnością mieszkania na jego najem. Podobny skutek może mieć wprowadzenie rządowego programu „Mieszkanie plus”. Duże znaczenie będzie również miała planowana ustawa o funduszach inwestycyjnych typu REIT (Real Estate Investment Trust).

POLSKA

250 218

(liczba pozwoleń na budowę)

178 258

(liczba mieszkań oddanych do użytkowania)

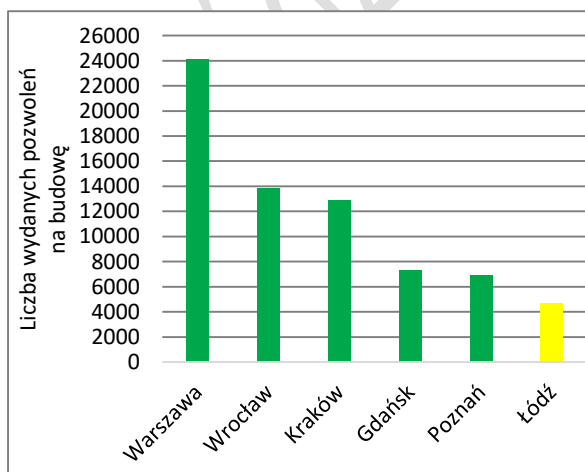
205 990

(liczba mieszkań w budowie)

72 700

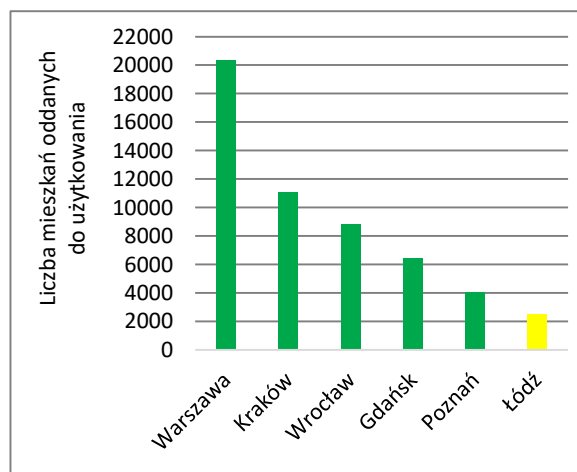
(liczba mieszkań sprzedanych)

Liczba wydanych pozwoleń na budowę według miast



Źródło: ŁOG

Liczba mieszkań oddanych do użytku według miast



Źródło: ŁOG

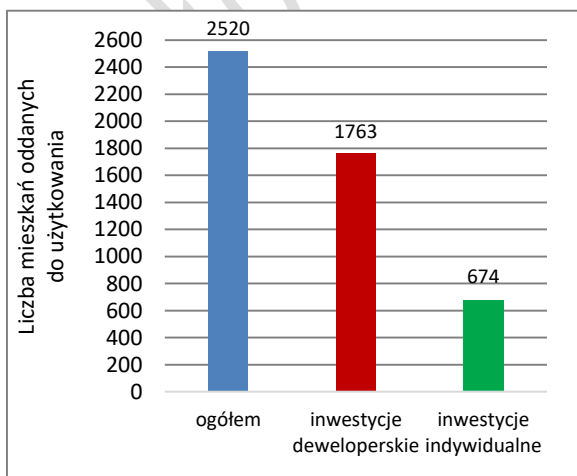
Rynek mieszkaniowy w Łodzi

W 2017 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 - **2,5 tys.** mieszkań, co stanowi 1,4% ogółu dla całego kraju. W porównaniu z rokiem 2016 liczba ta wzrosła o 19%. Wśród oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych **1,8 tys.** powstało w ramach inwestycji deweloperskich, natomiast **674** dzięki inwestorom indywidualnym (wobec 687 w roku 2016).

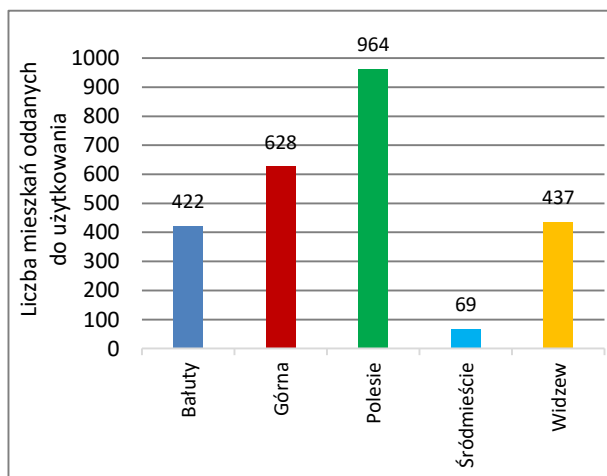
W ubiegłym roku wydano **4,6 tys.** pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych - o 4,5% więcej niż w roku 2016. Nadal Łódź pozostaje pod tym względem na ostatnim, 6 miejscu. Liczba wydanych pozwoleń stanowiła 1,8% ogółu dla całego kraju. Wśród wydanych pozwoleń odnotowano **3,5 tys.** pozwoleń deweloperskich oraz **1,1 tys.** indywidualnych. W 2017 r. rozpoczęto budowę **3,6 tys.** nowych mieszkań (aż o 56,5% więcej niż rok wcześniej), co stanowi 1,7% ogółu dla całego kraju. Wciąż jednak Łódź pozostaje daleko w tyle za pozostałymi pięcioma ośrodkami miejskimi (6 miejsce). **2,6 tys.** mieszkań to inwestycje deweloperskie, zaś **936** to budownictwo indywidualne.

Według raportu firmy doradczej REAS, nigdzie indziej w Polsce nie doszło też do tak dużego procentowego skoku w liczbie mieszkań sprzedanych: w Łodzi sprzedano o 37,1 proc. więcej mieszkań niż w 2016 r., podczas gdy średnia dla największych aglomeracji to 17,3 proc. Jak podaje REAS, tylko Trójmiasto, Wrocław i Łódź sprostały rosnącemu popytowi. Sprzedaż na rynku pierwotnym osiągnęła najwyższy wynik od 10 lat.

Liczba oddanych do użytkowania mieszkań ze względu na rodzaj inwestycji oraz lokalizację (dzielnice)



Źródło: ŁOG



Źródło: ŁOG

MIASTO ŁÓDŹ

2 520

(liczba mieszkań oddanych do użytkowania)

4 628

(liczba wydanych pozwoleń na budowę)

3 552

(liczba mieszkań w budowie)

Podsumowanie

Łódź jest trzecim największym miastem Polski. Miasto zabiega, by stać się znaczącą lokalizacją biznesową w regionie Europy Środkowej. Położenie Łodzi w centralnej części Polski, na przecięciu głównych dróg krajowych, powoduje, iż staje się ona pożądanym miejscem dla rozwoju biznesu. Łódź była jednym z faworytów w walce o Expo 2022, najważniejszą imprezę targową na świecie. Przegrała walkę z Buenos Aires, jednak został osiągnięty efekt promocyjny miasta.

Dzięki atrakcyjnym cenom czynszu oraz temu, że Łódź jest dobrze skomunikowana z resztą Polski, rozrasta się rynek biurowy i magazynowy. Międzynarodowi deweloperzy coraz chętniej inwestują w Łodzi, co ma swoje odzwierciedlenie w ilości planowanych wielkopowierzchniowych obiektów. Na skutek wysokiej aktywności deweloperów, w 2017 r. całkowity zasób powierzchni biurowej w Łodzi podwoił się. Według firmy Cushman Wakefield, wraz z nową podażą, której oddanie planowane jest w kolejnych dwóch latach, Łódź może stać się czwartym największym rynkiem biurowym w Polsce, przed Katowicami i Poznaniem.

Polska Centralna jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się rynków magazynowych w Polsce. Tereny wokół Łodzi stają się zapleczem magazynowym i logistycznym dla centralnej Polski. Po raz pierwszy w historii popyt przekroczył 1 mln m², a to spowodowało spadek dostępności powierzchni do bardzo niskiego poziomu.

W mieście powstaje Nowe Centrum Łodzi - jeden z kluczowych elementów projektu rewitalizacji dzielnicy Śródmieście, w którym lokowane są inwestycje biurowe, usługowe i mieszkaniowe. W ramach tego projektu oddane zostały już projekty Nowa Fabryczna i Przystanek mBank, a na 2019 r. planowane jest ukończenie budowy Bramy Miasta.

W Łodzi niezmiennie rozwija się również rynek mieszkaniowy i, jak przewidują analitycy firm doradczych, taka tendencja powinna utrzymać się w kolejnych latach. Można się spodziewać, że efektem rosnącej podaży powierzchni biurowych będzie wzrost podaży nowych inwestycji mieszkaniowych.

Nadal jednak Łódź pozostaje w tyle jako miejsce do zamieszkania oraz przestrzeń turystyczna. Wprawdzie w 2017 r. znacznie zwiększyła się liczba budowanych mieszkań, jednak nasze miasto wśród największych ośrodków miejskich posiada najmniej mieszkań w budowie i mieszkań oddanych do użytku. Ma także najmniej hoteli, w tym ani jednego pięciogwiazdkowego. Pomimo ożywienia, które Łódź od kilku lat przeżywa, jest w mieście jeszcze wiele do zrobienia, by stało się ono lepszą przestrzenią do życia.

**POZYCJA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA TLE INNYCH REGIONÓW KRAJU
- RAPORT ROCZNY 2017**

Łódź ²			
	2016	2017	
łączna powierzchnia biurowa	360 000 m ²	437 800 m ²	↑
Powierzchnia biurowa w budowie	129 400 m ²	114 100 m ²	↓
Powierzchnia biurowa oddana do użytkowania	36 100 m ²	74 000 m ²	↑
Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej	66 700 m ²	58 500 m ²	↓
łączna powierzchnia magazynowa	1 370 000 m ²	1 600 000 m ²	↑
Powierzchnia magazynowa w budowie	77 800 m ²	240 000 m ²	↑
Powierzchnia magazynowa oddana do użytkowania	172 400 m ²	206 800 m ²	↑
Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej	348 000 m ²	1 008 000 m ²	↑
łączna powierzchnia handlowa	554 600 m ²	554 600 m ²	↔
Powierzchnia handlowa w budowie	0	0	↔
Powierzchnia handlowa oddana do użytkowania	0	0	↔
Liczba nowych hoteli	1	2	↑
Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań	4 400	4 628	↑
Liczba mieszkań w budowie	2 300	3 552	↑
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	2 100	2 520	↑

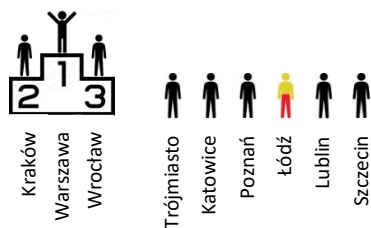
Źródło: ŁOG

² W przypadku rynku magazynowego występuje Polska Centralna.

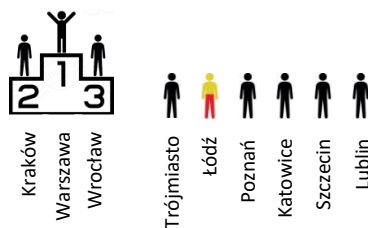
Pozycja Łodzi w 2017 r.

Rynek biurowy (9 głównych rynków biurowych)

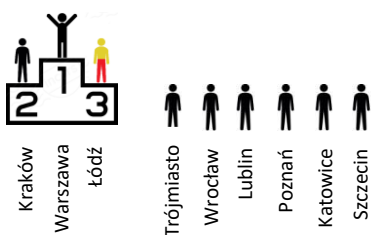
Ilość m² powierzchni biurowej:



Ilość m² powierzchni biurowej w budowie:



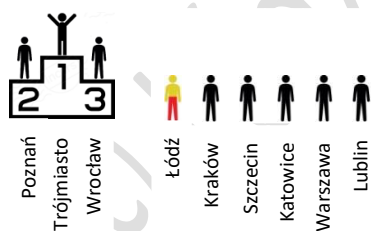
Ilość m² oddanej powierzchni biurowej w 2017 r.:



Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2017 r.:

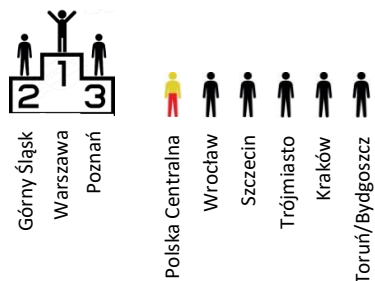


Najniższy wskaźnik pustostanów na rynku biurowym w 2017 r.:

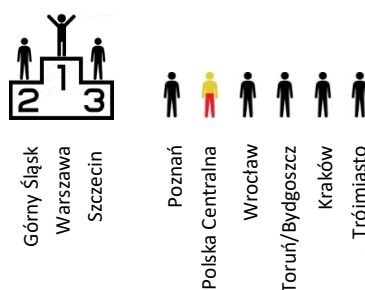


Rynek magazynowy (9 głównych rynków magazynowych)³

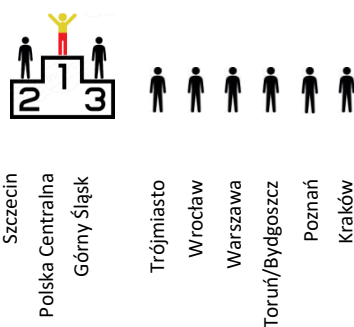
Ilość m² powierzchni magazynowej:



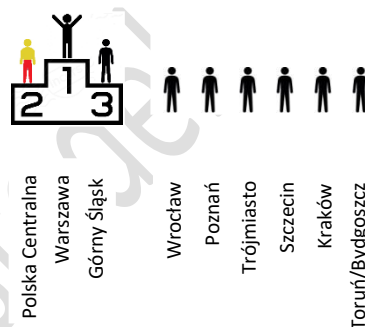
Ilość m² oddanej powierzchni magazynowej w 2017 r.:



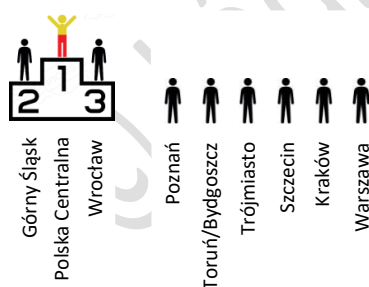
Najniższy wskaźnik pustostanów na rynku magazynowym w 2017 r.:



Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej w 2017 r.:



Najmniejsze przeciętne czynsze bazowe za m² powierzchni magazynowej w kraju:



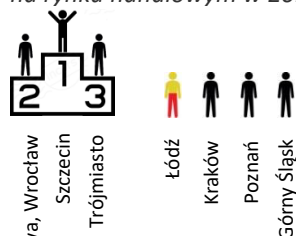
³ W analizowanych opracowaniach, w przypadku rynku magazynowego, występuje Polska Centralna.

Rynek handlowy (8 głównych rynków handlowych)

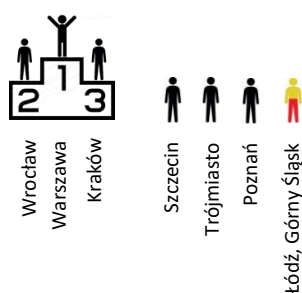
Ilość m² powierzchni handlowej:



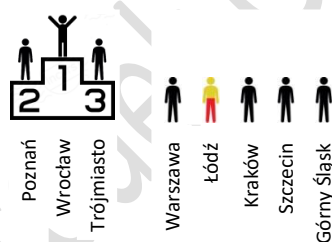
Najniższy wskaźnik pustostanów
na rynku handlowym w 2017 r.:



Ilość m² oddanej powierzchni handlowej
w 2017 r.:



Nasycenie powierzchni handlową w m²/1000 mieszk.:



Najniższe przeciętne czynsze bazowe
za m² powierzchni handlowej w kraju:



Rynek hotelowy (18 głównych rynków hotelowych oraz 16 województw)⁴

Największa liczba hoteli:



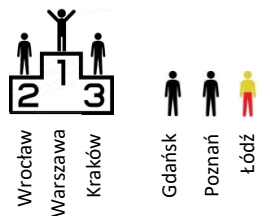
Największa liczba nowych hoteli w 2017 r.:



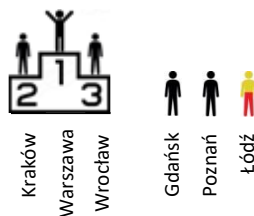
⁴ W analizowanych opracowaniach, w przypadku rynku hotelowego, przy podaży hoteli występuje podział na miasta, natomiast przy nowej podaży hoteli podział na województwa.

Rynek mieszkaniowy (6 głównych rynków mieszkaniowych)

Liczba wydanych pozwoleń na budowę
w 2017 r.:



Liczba mieszkań w budowie w 2017 r.:



Liczba mieszkań oddanych do użytkowania
w 2017 r.:

