



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

POZYCJA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA TŁE INNYCH REGIONÓW KRAJU

Raport roczny

2018

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

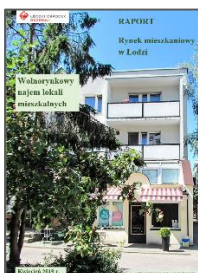
Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ 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.

Kwiecień 2019 r.



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi.
Nabyć czy wynająć?***



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

III kwartał 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

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 2018” jest konspektem podsumowującym sytuację na polskim rynku nieruchomości biurowych, magazynowych, handlowych, hotelowych oraz mieszkaniowych, na koniec 2018 r., z wyszczególnieniem rynku łódzkiego.

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

Gospodarka

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w 2018 r. PKB Polski wzrósł o 5,1% wobec 4,8% w roku 2017. To wynik zbieżny z oczekiwaniami ekonomistów. Zwolniła jednak konsumpcja ogółem, będąca do tej pory podstawą wzrostu PKB (do 4,3% z 4,5% w 2017 r.). Inflacja średnioroczna wyniosła 1,6% w 2018 r. wobec 2% inflacji odnotowanej rok wcześniej.

W 2018 r. stopa bezrobocia w Polsce zmalała w stosunku do roku 2016 o 0,8% i wyniosła 5,8%. W Łodzi bezrobocie spadło o 0,8% w stosunku do roku 2017 i wyniosło 5,5%. Celem władz Łodzi na koniec 2019 r. jest obniżenie stopy bezrobocia do poziomu poniżej 5%¹.

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

¹ <https://uml.lodz.pl/aktualnosci/arttykul/w-polsce-rosnie-a-w-lodzi-bezrobocie-wciaz-maleje-id25295/2019/1/2/>

Rynek biurowy w Polsce

W 2018 r. podaż na 9 głównych rynkach biurowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź, Szczecin i Lublin) osiągnęła łączny poziom **10,4 mln m²**. Na koniec roku 2018 w budowie znajdowało się ponad **1,8 mln m²** powierzchni biurowej, z czego prawie 44% w Warszawie.

Deweloperzy oddali w ubiegłym roku do użytkowania **744 tys. m²** powierzchni biurowej w Polsce, o 1% więcej niż w roku poprzednim. 31% nowo wybudowanej powierzchni biurowej oddano do użytkowania w Warszawie, a na kolejnych miejscach znalazły się Kraków i Wrocław.

W 2018 r. wolumen transakcji wynajętej powierzchni biurowej wyniósł ponad **1,5 mln m²** (tylko 0,6% więcej niż w roku 2017), z czego 57% powierzchni biurowej wynajęto w Warszawie.

Wskaźnik pustostanów na 9 głównych rynkach biurowych spadł do poziomu 8,5% wobec 10,8% w roku poprzednim.



Proximo II Warszawa
Źródło: <http://proximooffice.pl/>

W 2018 r. miał miejsce dalszy wzrost na rynku wynajmu przestrzeni coworkingowych. Coworking to rozwiązanie dla właścicieli młodych firm i początkujących przedsiębiorców. Osoby, które zajmują się różnymi branżami łączy jedna powierzchnia do pracy, tzw. openspace. To otwarta przestrzeń, na której umieszcza się dużą liczbę biur przystosowanych do pracy. Jest to dobry sposób na cięcie kosztów związanych z wynajmowaniem własnego lokalu.

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach w 2018 r. pozostały stabilne i kształtowały się w przedziale **10-16,5 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie w przedziale 14-24 EUR/m²/miesiąc.

Główne dane dotyczące rynku biurowego w 2018 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
Łódź	468 900	32 500	8,7	112 000	56 700	12-14,5 EUR
Ogółem	10 369 400	744 000	8,5	1 832 000	1 503 300	

POLSKA

10 369 400 m²

(podaż powierzchni biurowej)

1 832 000 m²

(powierzchnia biurowa w budowie)

744 000 m²

(powierzchnia biurowa oddana do użytkowania w 2018 r.)

1 503 300 m²

(wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2018 r.)

Rynek biurowy w Łodzi

Z danych firmy Colliers International wynika, że podaż powierzchni biurowej w Łodzi w 2018 r. wyniosła prawie **469 tys. m²**, co stanowi 4,5% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce (nadal jest to 7 miejsce na tle 9 głównych rynków biurowych). Z najnowszego raportu „Rynek Biurowy w Łodzi 2019”, który został opracowany przez OPG Property Professionals wynika, że w Łodzi jest już 525 tys. m² powierzchni biurowej. Różnica w obliczeniach wzięta się prawdopodobnie z faktu, że raport OPG jest bardziej dokładny i bierze pod uwagę biurowce niższej klasy².

Na koniec 2018 r. w budowie znajdowało się 112 tys. m² powierzchni, co stanowi 6% budowanej powierzchni biurowej w Polsce (6 miejsce).



Brama Miasta. Źródło: ŁOG

W 2018 r. oddano w Łodzi

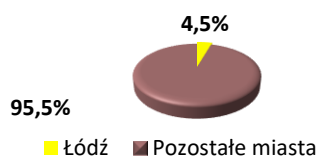
do użytku **32,5 tys. m²** powierzchni biurowej - prawie dwukrotnie mniej niż w roku 2017 (dane firmy Colliers International). Stanowi to 4% powierzchni biurowej oddanej do użytkowania w Polsce (7 miejsce). Według źródła OPG Property Professionals było to 44 tys. m² i składały się na to takie inwestycje jak Symetris Business Park czy Ogródowa Office. W 2019 r. ukończony ma zostać pierwszy budynek Bramy Miasta - biurowiec o powierzchni 27,8 tys. m²

oraz Imagine - nowoczesny kompleks biurowy w standardzie technicznym klasy A. W budowie jest również Hi Piotrkowska 155, czyli nowoczesny kompleks handlowo - biurowy połączony z hotelem Hampton by Hilton.

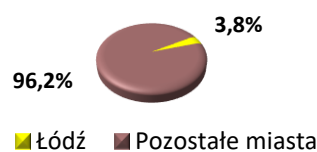
W roku 2018 wolumen podpisanych transakcji najmu wyniósł **56,7 tys. m²**, co stanowi 3,8% ogółu transakcji w Polsce (6 miejsce), utrzymując się na podobnym poziomie co w roku 2017. Wskaźnik pustostanów nieznacznie zmalał z 9,5% w 2017 r. do **8,7%** w roku 2018.

Przeciętne czynsze bazowe w Łodzi wciąż kształtowały się w 2018 r. w jednym z najmniejszych przedziałów i wynosiły, podobnie jak rok wcześniej, **12-14,5 EUR/m²/miesiąc** (dolna granica jest porównywalna z Katowicami i Trójmiastem). 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



Udział Łodzi w wynajętej powierzchni biurowej w Polsce



Źródło: ŁOG

² <https://plus.dzienniklodzki.pl/lodz-staje-sie-waznym-graczem-na-ryнку-biurowym/ar/c3-14033823>

Rynek magazynowy w Polsce

W 2018 r. podaż na 9 głównych rynkach magazynowych (Warszawa, Górny Śląsk, Poznań, Wrocław, Polska Centralna, Trójmiasto, Kraków, Szczecin i Toruń/Bydgoszcz) osiągnęła łączny poziom prawie **15,7 mln m²**, zatem wzrosła o 16% w porównaniu z rokiem 2017. Najszybciej rosnące rynki w 2018 r. to Centralna Polska (ponad 1/3 wybudowanej powierzchni w ubiegłym roku), Górny Śląsk, Warszawa oraz Wrocław.

Na koniec ubiegłego roku w budowie znajdowało się ponad **2 mln m²** powierzchni magazynowej. 25% tej powierzchni znajduje się na Górnym Śląsku. Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie **2,2 mln m²** powierzchni magazynowej w Polsce – porównywalnie jak w roku 2017. Wysoką aktywność odnotowano także wśród najemców.

Wolumen transakcji wyniósł blisko **4,2 mln m²** (w porównaniu z 2017 r. spadek o 8,7%). Dodatkowo wynajęto 173 tys. m² powierzchni magazynowej w ramach umów krótkookresowych, nieuwzględnianych w statystykach. Wskaźnik pustostanów na 9 głównych rynkach magazynowych utrzymał się na poziomie z 2017 r. i wyniósł **5,1%**.

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach regionalnych w 2018 r. nieznacznie się zmieniły (górna granica przeciętnej stawki bazowej/m² uległa spadkowi), kształtując się w przedziale **2,1–3,2 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie pozostały w przedziale 2–4,4 EUR/m²/miesiąc. Analitycy Colliers International przewidują możliwość wzrostu stawek czynszu oraz dalszy wzrost zainteresowania inwestycjami BTS (z ang. build-to-suit), czyli obiektami magazynowymi projektowanymi i budowanymi dla dedykowanego odbiorcy.

Główne dane dotyczące rynku magazynowego w 2018 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	2 400 000	765 900	5,3	240 000	653 700	2,1-2,9 EUR
Ogółem	15 700 000	2 200 000	5,1	2 000 000	4 200 000	

Źródło: ŁOG

Rynek magazynowy w Polsce Centralnej

Polskę Centralną (region łódzki) tworzą obszary Łodzi, Strykowa i Piotrkowa Trybunalskiego. Stanowią trzeci pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w kraju. W 2018 r. podaż powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wzrosła aż o 50% w porównaniu z rokiem 2017 i wyniosła **2,4 mln m²**. Wynik ów stanowi 15% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce. Pod koniec roku w budowie znajdowało się 12 obiektów o łącznej powierzchni **353 tys. m²** (ponad trzykrotnie wyższej niż w roku poprzednim), co stanowi niespełna 18% budowanej powierzchni magazynowej w kraju. Największy z nich ma 62 tys. m² powierzchni (BTS Leroy Merlin).

W ubiegłym roku deweloperzy oddali do użytkowania o 27% więcej powierzchni magazynowej niż w roku 2017 - **765,9 tys. m²**. Jest to prawie 35% powierzchni magazynowej



BTS Leroy Merlin

Źródło: <http://www.panattonieurope.com/pl/>

POLSKA CENTRALNA

2 400 000 m²

(podaż powierzchni magazynowej)

353 000 m²

(powierzchnia magazynowa
w budowie)

765 900 m²

(powierzchnia magazynowa
oddana do użytkowania w 2018 r.)

653 700 m²

(wolumen transakcji najmu
powierzchni magazynowej w 2018 r.)

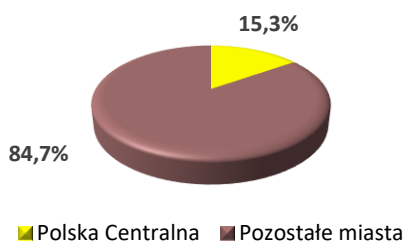
oddanej do użytkowania w Polsce (1 miejsce).

W 2018 r. podpisano 47 umów najmu na łączną powierzchnię **653,7 tys. m²** (o 39% mniej niż w rekordowym roku 2017), co stanowi 15,6% ogółu transakcji w Polsce (3 miejsce). Dodatkowo wynajęto prawie 21 tys. m² w ramach 6 umów krótkookresowych.

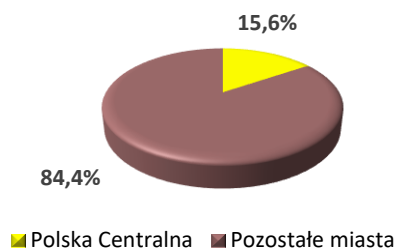
Wskaźnik pustostanów wzrósł w regionie łódzkim z poziomu 0,3% w r. 2017 do **5,3%** w roku 2018. Stawki czynszów w Polsce

Centralnej pozostawały w 2018 r. stabilne i wynosiły **2,1-2,9 EUR/m²/miesiąc**.

Udział Polski Centralnej w podaży powierzchni magazynowej w Polsce, źródło: ŁOG



Udział Polski Centralnej w wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce, źródło: ŁOG



Źródło: ŁOG

Rynek handlowy w Polsce

Podaż w 2018 r. na 8 głównych rynkach handlowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Górny Śląsk, Łódź, Szczecin) osiągnęła poziom ok. **11,9 mln m²**. Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie ok. **360 tys. m²** powierzchni centrów handlowych, podobnie jak w roku 2017. Otwarto 20 nowych centrów handlowych. Centra handlowe z blisko 75% udziałem niezmiennie pozostają dominującym formatem rynku powierzchni handlowych w Polsce. W Polsce znajduje się ok. 500 różnych centrów zakupowych - rynek jest nasycony. Dlatego coraz częstszym krokiem staje się modernizacja przestrzeni starszych obiektów, by nie pozostawały w tyle pod względem komfortu i oferty.

Poziom nasycenia powierzchnią centrów handlowych wzrósł z 301 m²/1 000 mieszkańców w 2017 r. **do 311 m²/1 000 mieszkańców** w roku 2018. Najwyższą wartość tego wskaźnika odnotowano we Wrocławiu.

POLSKA

11 900 000 m²
(podaż powierzchni handlowej)

400 000 m²
(powierzchnia handlowa
w budowie)

360 000 m²
(powierzchnia handlowa
oddana do użytkowania w 2018 r.)

311 m² / 1 000
mieszkańców

Spadek odwiedzalności centrów handlowych na skutek wprowadzenia zakazu handlu w niedzielę.

Według danych na koniec 2018 r., w budowie znajdowało się blisko **400 tys. m²** powierzchni handlowej, o 31% mniej niż w roku 2017.

Na koniec 2018 r. średni wskaźnik pustostanów dla całej Polski wyniósł ok. 3,1%, a więc obniżył się o 0,9% w stosunku do roku poprzedniego. Wśród 8 głównych rynków handlowych najwyższy poziom wskaźnika pustostanów zaobserwowano we Wrocławiu (4,4%) i Łodzi (4,2%), a najniższy w Warszawie (2,1%) i Szczecinie (0,9%).

Przeciętne stawki czynszów w wymienionych miastach regionalnych kształtowały się podobnie jak w roku 2017 i wynosiły **35-45 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie w przedziale 120-130 EUR/m²/miesiąc (ponad 7% wzrost w porównaniu do roku 2017).

Główne dane dotyczące rynku handlowego w 2018 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Poziom nasycenia (m ² /1 000)
Ogółem	11 900 000	360 000	3,1	400 000	311

Źródło: ŁOG

Rynek handlowy w Łodzi

Podaż powierzchni handlowej (centrów handlowych) w Łodzi w 2018 r. nie zmieniła się - od roku 2015 wynosi **554,6 tys. m²**. Podaż powierzchni handlowej stanowi 4,7% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce (7 miejsce). Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Łodzi nieznacznie się obniżył w stosunku do roku 2017 i wyniósł **4,2%** (7 miejsce).



Monopolis, źródło:

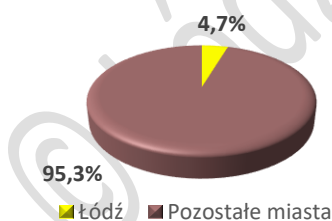
<https://www.urbanity.pl/lodzkie/lodz/z20846819>

W mieście nie powstaje żaden nowy duży obiekt typowo handlowy; na duże tego rodzaju inwestycje nie ma już miejsca.

Mało powierzchni handlowych w budowie pokazuje, że rynek tradycyjnych centrów handlowych staje się coraz bardziej nasycony, a jednocześnie zmieniają się potrzeby polskich klientów. Stąd na popularności zyskują projekty wielonfunkcyjne, jak np. powstające w Łodzi centrum biurowo - handlowe Monopolis. W kompleksie budowane są 3 obiekty biurowe: 2 nowe i 1 w głównym budynku pofabrycznym, mające 28 tys. m² powierzchni użytkowej, w tym 23,4 tys. m² biur klasy A. Zakończenie budowy planowane jest na 2020 r.

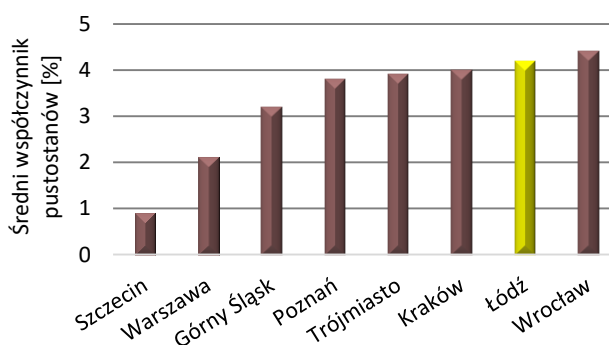
W Łodzi rozwija się również rynek małych obiektów typu convenience, np. Parki Vendo. Są to parterowe parki handlowo - usługowe wyposażone w parkingi, zlokalizowane w miejscach, w które można w łatwy sposób dojechać, zapewniające klientom maksymalną wygodę użytkowania³.

Udział Łodzi w podaży powierzchni handlowej w Polsce



Źródło: ŁOG

Średni współczynnik pustostanów w centrach handlowych w 2018 r.



Źródło: ŁOG

³ <http://www.dlahandlu.pl/detal-hurt/wiadomosci/dziesiaty-vendo-park-w-polsce-wystartowal-w-lodzi,74526.html>

Rynek hotelowy w Polsce

Na koniec 2018 r. na rynku hotelowym w Polsce funkcjonowało ponad **2,8 tys.** skategoryzowanych hoteli, zatem liczba hoteli utrzymała się na podobnym poziomie, co w roku 2017. Posiadały one w swoich zasobach **271,4 tys.** miejsc noclegowych w **136,1 tys.** pokojach. Najwięcej jest hoteli trzygwiazdkowych (53%), natomiast najmniej pięciogwiazdkowych (2,6%). W ubiegłym roku skategoryzowano **104** hotele, o 2 więcej niż w roku 2017. Najwięcej hoteli skategoryzowano w Krakowie i Warszawie.

Z danych Ministerstwa Sportu i Turystyki wynika, że w 2018 r. przyjechało do Polski **85,9 mln** cudzoziemców, w tym **19,6 mln** turystów (odpowiednio o 2,6% i 7,5% więcej niż w roku 2017). Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w hotelach zatrzymało się **22,1 mln** turystów – o 1,2 mln więcej niż w roku 2017. Spośród **42 mln** liczby udzielonych w hotelach noclegów, zagranicznym turystom udzielono **12,6 mln** noclegów (o 0,5 mln więcej niż w roku 2017) w **7,9 mln** pokoi z **25,6 mln** ogólnie wynajętych w podanym okresie pokoi hotelowych.

POLSKA

85 946 000

(liczba przyjazdów cudzoziemców)

19 622 000

(liczba przyjazdów turystów zagranicznych)

2 804

(podaż liczona w liczbie hoteli)

271 428

(podaż liczona w liczbie miejsc noclegowych)

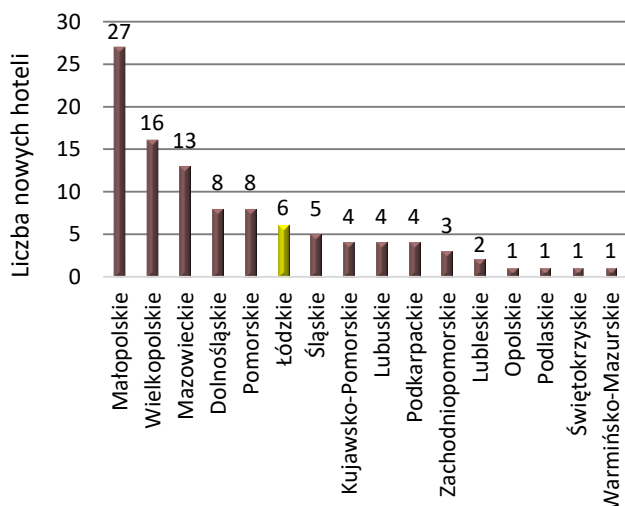
136 127

(podaż liczona w liczbie pokoi hotelowych)

104

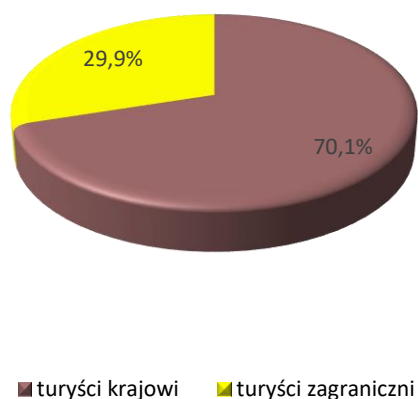
(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

Liczba nowych hoteli w 2018 r. według województw



Źródło: opracowanie ŁOG

Noclegi udzielone w hotelach w Polsce w 2018 r.



Źródło: opracowanie ŁOG

Rynek hotelowy w Łodzi

Na koniec 2018 r. na rynku łódzkim funkcjonowały 33 skategoryzowane hotele⁴ - 6 hoteli czterogwiazdkowych, 16 trzygwiazdkowych, 9 dwugwiazdkowych i 2 jednogwiazdkowe. Łódzkie hotele stanowią 1,2% ogólnej liczby hoteli w Polsce. Oferują w sumie **3,2 tys.** pokoi i około **5 tys.** miejsc noclegowych. W województwie łódzkim zanotowano podaż 117 hoteli.

Według Głównego Urzędu Statystycznego, w 2018 r. w Łodzi udzielono ok. **1,2 mln** noclegów (wobec 1 mln noclegów udzielonych w roku 2017), zaś w całym województwie udzielono 2,6 mln noclegów – o 9,3% więcej niż w roku 2017. Turystom zagranicznym udzielono **393,1 tys.** noclegów. W hotelach udzielono **827,9 tys.** noclegów, w tym turystom zagranicznym **220,7 tys.**



Grand Hotel.

Źródło: <https://www.hotele.pl/lodz/grand-lodz/>

Arche czy hotel Legs. Przebudowie na hotel ulega kamienica przy ul. Piotrkowskiej 40, trwa remont hotelu Polonia, a wkrótce rozpocznie się również modernizacja Grand Hotelu.

MIASTO ŁÓDŹ

33

(podaż liczona w liczbie hoteli)

0

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

117

(podaż liczona w liczbie hoteli)

Noclegi w hotelach stanowiły 71% ogółu udzielonych w mieście noclegów. Z oferowanych miejsc noclegowych od stycznia do grudnia 2018 r. skorzystało **618,7 tys.** osób - o 4,5% więcej niż przed rokiem.

Wśród największych miast w Polsce Łódź jako jedyna nie ma pięciogwiazdkowego hotelu. Obecnie w naszym mieście znajduje się kilka projektów hotelowych w budowie, np. Hampton by Hilton Łódź, Łódź Kaliska

⁴ <http://lodz.wyborcza.pl/lodz/7,35136,24425591,rynek-hotelowy-w-lodzi-malo-obcokrajowcow-i-turystow-weekendowych.html>

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2018 r. w Polsce zostało oddanych do użytkowania **184,8 tys.** lokali mieszkalnych, tj. o 3,6% więcej niż w roku 2017 oraz wydano **257,1 tys.** pozwoleń na budowę (o 2,7% więcej niż w roku 2017). Rozpoczęto również budowę niemal **222 tys.** nowych mieszkań - wzrost o 7,7% w stosunku do roku poprzedniego.

Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem (159,9 tys.) oraz inwestorzy indywidualni (91,5 tys.). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym 97,8% ogółu mieszkań (z tego deweloperzy 62,2%, a inwestorzy indywidualni 35,6%)⁵.

Pogorszenie relacji przeciętnego wynagrodzenia do średniej ceny mieszkania

W ubiegłym roku w 6 największych miastach w Polsce (Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź, Gdańsk, Poznań) sprzedano 64,8 tys. nowych mieszkań (spadek o 11% w stosunku do roku 2017).

POLSKA

257 072

(liczba wydanych pozwoleń
na budowę)

184 783

(liczba mieszkań oddanych
do użytkowania)

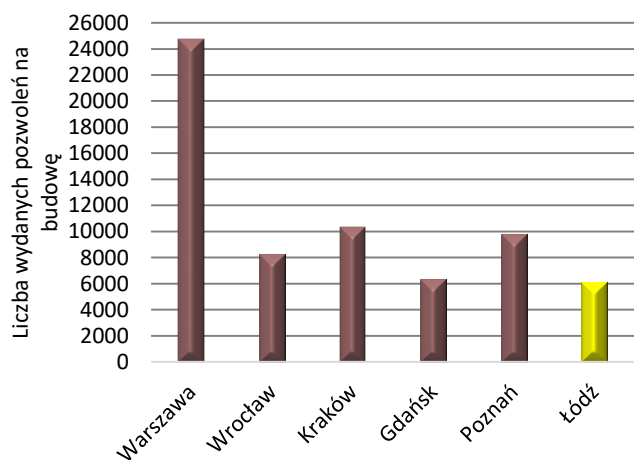
221 907

(liczba mieszkań w budowie)

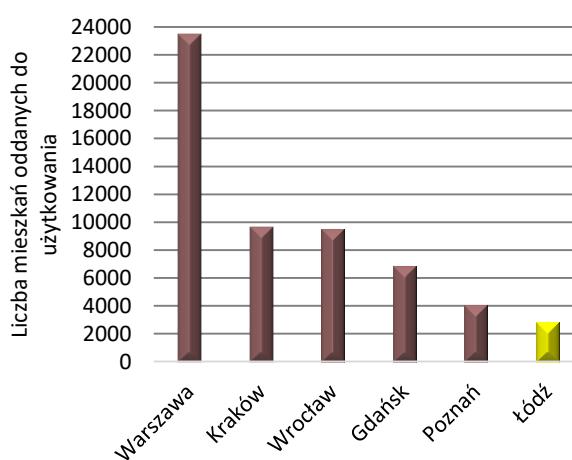
64 800

(liczba mieszkań sprzedanych)

Liczba wydanych pozwoleń na budowę według miast



Liczba mieszkań oddanych do użytku według miast



Źródło: ŁOG

⁵ Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2018 r., GUS.

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

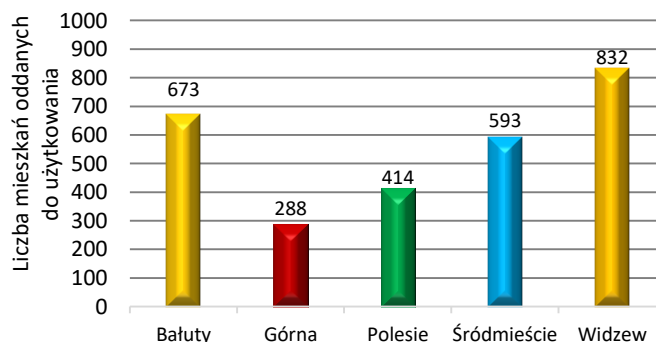
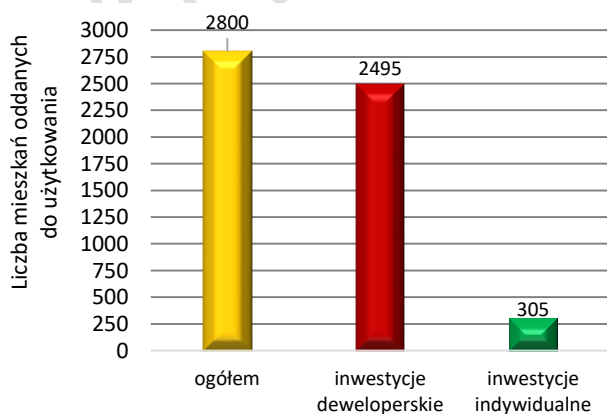
W 2018 r. na tle 6 głównych ośrodków miejskich (Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź, Gdańsk, Poznań) Łódź znajdowała się nadal na ostatnim miejscu pod względem liczby oddanych do użytkowania mieszkań - **2,8 tys.** mieszkań, co stanowi 1,5% ogółu dla całego kraju. W porównaniu z rokiem 2017 liczba ta wzrosła o 12%. Wśród oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych prawie **2,5 tys.** powstało w ramach inwestycji deweloperskich, natomiast **305** dzięki inwestorom indywidualnym.

W ubiegłym roku wydano **6,1 tys.** pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych – aż o 32,6% więcej niż w roku 2017. Nadal jednak Łódź pozostaje pod tym względem na ostatnim, 6 miejscu. Liczba wydanych pozwoleń stanowiła 2,4% ogółu dla całego kraju. Wśród wydanych pozwoleń odnotowano **5,5 tys.** pozwoleń deweloperskich oraz **484** indywidualnych. W 2018 r. rozpoczęto budowę **3,8 tys.** nowych mieszkań (o 5,6% więcej niż rok wcześniej i jest to 1,7% ogółu dla całego kraju). Wciąż jednak Łódź pozostaje daleko w tyle za pozostałymi pięcioma ośrodkami miejskimi (6 miejsce). **3,3 tys.** mieszkań to inwestycje deweloperskie, zaś **450** to budownictwo indywidualne.

Jak podają eksperci z firmy doradczej Reas, „W 2018 w Łodzi sprzedaż mieszkań wzrosła o niemal 30% w stosunku do roku 2017 i o 78% w stos do roku 2016. Ceny wzrosły o 8,1%. W 2018 r. Łódź okazała się prawdziwą gwiazdą rynku deweloperskiego. Popyt na mieszkania rósł wyjątkowo dynamicznie. Liczba mieszkań sprzedanych w 2018 r. była ponad dwukrotnie większa niż w 2015 r. (4,2 tys. transakcji w 2018 r. wobec 1,9 tys. w 2015 r.), osiągając wielkość niespotykaną wcześniej w tym mieście”⁶.

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

Źródło: ŁOG



⁶ REAS, „Rynek mieszkaniowy w Polsce IV kwartał 2018 r.”.

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. W II połowie 2019 r. ma rozpocząć się budowa tunelu średnicowego w Łodzi. Inwestycja ma spowodować, że miasto stanie się jednym z najważniejszych węzłów komunikacyjnych w Polsce.

Atrakcyjne warunki do inwestowania (niskie ceny czynszu, dobre skomunikowanie z resztą Polski) w połączeniu z atutem jakim jest położenie miasta w centralnej części Polski, umożliwiły dynamiczny rozwój branży logistycznej i magazynowej, a także rynku biurowego. W 2018 r. oddano do użytku takie inwestycje biurowe jak Symetris Business Park oraz Ogrodowa Office. Tereny wokół Łodzi stają się zapleczem magazynowym i logistycznym dla centralnej Polski. W 2018 r. podaż powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wzrosła o aż o 50% w porównaniu z rokiem 2017.

Od ponad 10 lat w Łodzi prowadzona jest inwestycja publiczna Nowe Centrum Łodzi. Plan zakłada przebudowę i rewitalizację 100-hektarowego obszaru w centrum miasta, w sąsiedztwie przebudowanego podziemnego dworca Łódź Fabryczna. Industrialne zabudowania, które znajdują się na tym terenie, po rewitalizacji pełnić będą funkcje komercyjne oraz publiczno - kulturalne. W ramach tego projektu oddane zostały już projekty Nowa Fabryczna i Przystanek mBank, a na 2019 r. planowane jest ukończenie budowy pierwszego z dwóch budynków Bramy Miasta oraz kompleksu biurowego Imagine.

Łódzki rynek centrów handlowych staje się coraz bardziej nasycony, na duże inwestycje nie ma miejsca, dlatego na popularności zyskują projekty wielonfunkcyjne, jak np. powstające centrum biurowo - handlowe Monopolis, na które składają się rewitalizowane budynki historyczne obejmujące swoją funkcją nie tylko biura, ale i restauracje czy teatr z salą wielofunkcyjną.

Rozwojowi ulega także łódzki rynek mieszkaniowy. Liczba mieszkań sprzedanych w 2018 r. była ponad dwukrotnie większa niż w roku 2015 i o 30% większa niż w roku 2017. Rozwój rynku mieszkaniowego w Łodzi nastąpił w ślad za rozwojem innych, wyżej opisanych, sektorów nieruchomości, jednakże nasze miasto wśród największych ośrodków miejskich nadal posiada najmniej mieszkań w budowie i mieszkań oddanych do użytku. Ma także najmniej hoteli, w tym ani jednego pięciogwiazdkowego.

Władze Łodzi dążą, by miasto stało się atrakcyjnym miejscem zarówno do życia jak i dla przedsiębiorczości i turystyki.

Łódź ⁷			
	2017	2018	
łącna powierzchnia biurowa	437 800 m ²	468 900 m ²	↑
Powierzchnia biurowa w budowie	114 100 m ²	112 000 m ²	↓
Powierzchnia biurowa oddana do użytkowania	74 000 m ²	32 500 m ²	↓
Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej	58 500 m ²	56 700 m ²	↓
łącna powierzchnia magazynowa	1 600 000 m ²	2 400 000 m ²	↑
Powierzchnia magazynowa w budowie	240 000 m ²	353 000 m ²	↑
Powierzchnia magazynowa oddana do użytkowania	206 800 m ²	765 900 m ²	↑
Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej	1 008 000 m ²	653 700 m ²	↓
Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań	4 628	6 135	↑
Liczba mieszkań w budowie	3 552	3 842	↑
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	2 520	2 800	↑

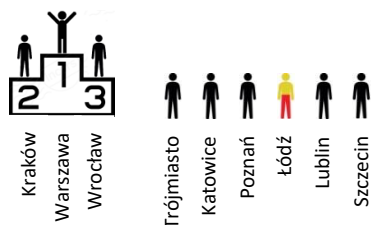
Źródło: ŁOG

⁷ W przypadku rynku magazynowego występuje Polska Centralna.

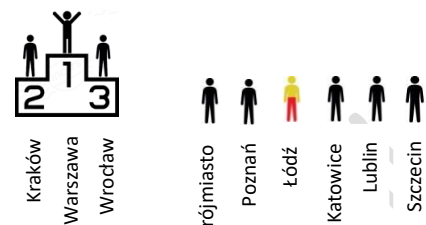
Pozycja Łodzi w 2018 r.

Rynek biurowy (9 głównych rynków biurowych)

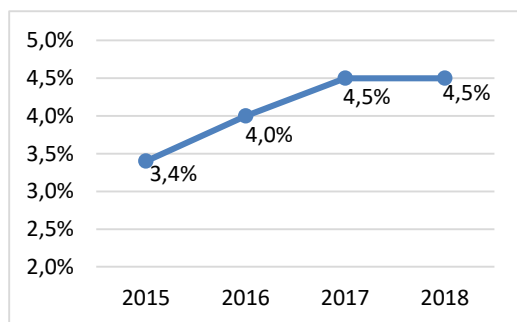
Ilość m² powierzchni biurowej:



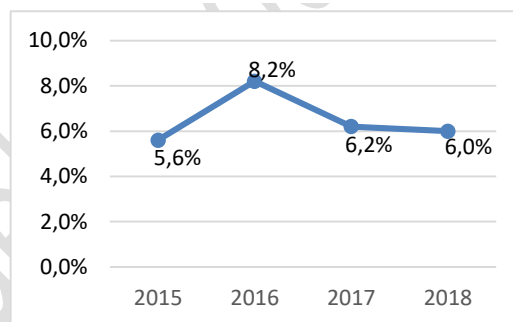
Ilość m² powierzchni biurowej w budowie:



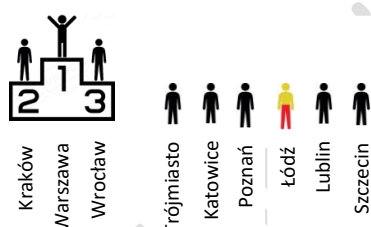
Udział procentowy Łodzi w ogólnej ilości powierzchni biurowej w poszczególnych latach:



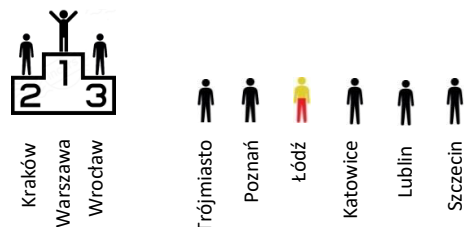
Udział procentowy Łodzi w budowanej powierzchni biurowej w poszczególnych latach:



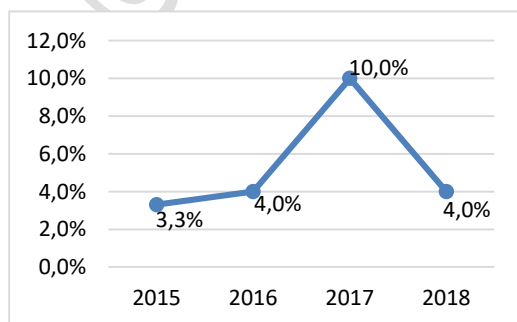
Ilość m² oddanej powierzchni biurowej w 2018 r.:



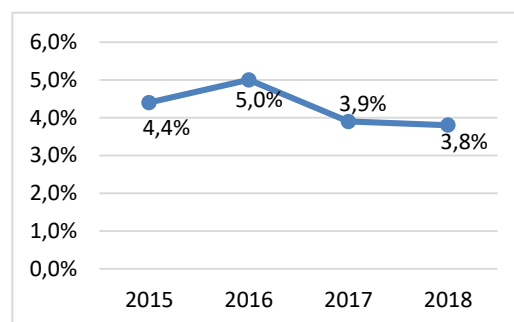
Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2018 r.:



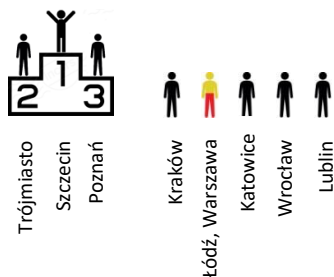
Udział procentowy Łodzi w nowej podaży powierzchni biurowej w poszczególnych latach:



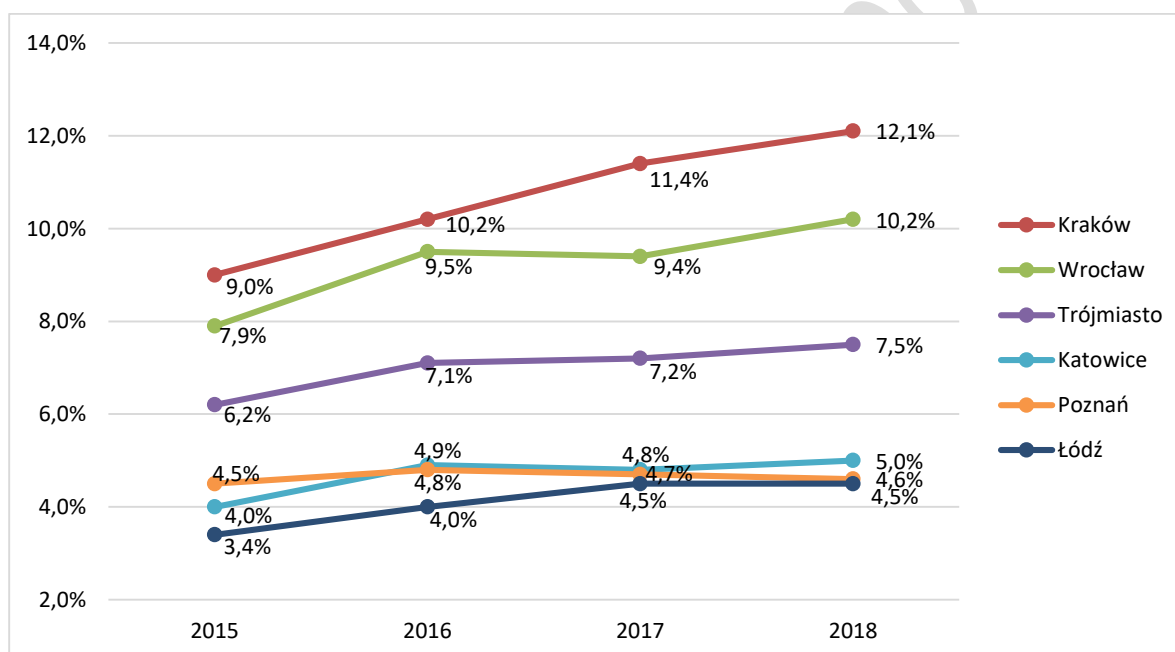
Udział procentowy Łodzi w wynajętej powierzchni biurowej w poszczególnych latach:



Najniższy wskaźnik pustostanów na rynku biurowym
w 2018 r.:



Porównanie z innymi miastami udziału w ilości powierzchni biurowej*:

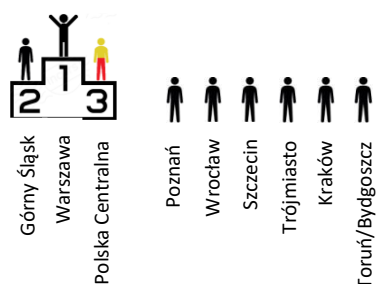


* Na wykresie nie uwzględniono Warszawy ze względu na znacznie odbiegające od pozostałych miast wyniki (2015 r. – 62%, 2016 r. – 56,2%, 2017 r. – 54,6%, 2018 r. – 52,7%).

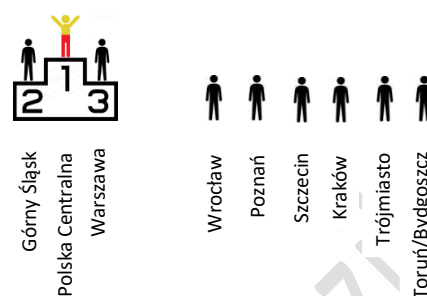
POZYCJA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA TLE INNYCH REGIONÓW KRAJU - RAPORT ROCZNY 2018

Rynek magazynowy (9 głównych rynków magazynowych)⁸

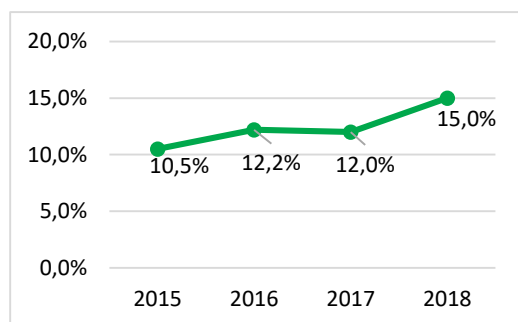
Ilość m² powierzchni magazynowej:



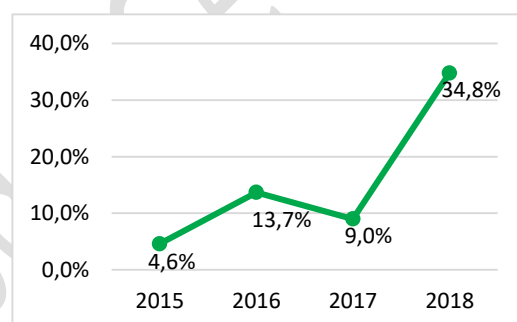
Ilość m² oddanej powierzchni magazynowej w 2018 r.:



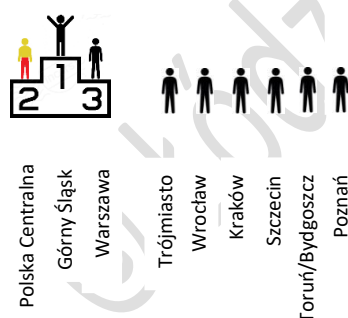
Udział procentowy Polski Centralnej w ogólnej ilości powierzchni magazynowej w poszczególnych latach:



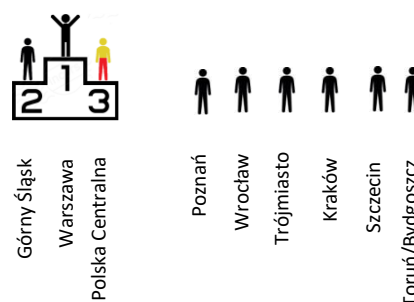
Udział procentowy Polski Centralnej w nowej podaży powierzchni magazynowej w poszczególnych latach:



Ilość m² powierzchni magazynowej w budowie:



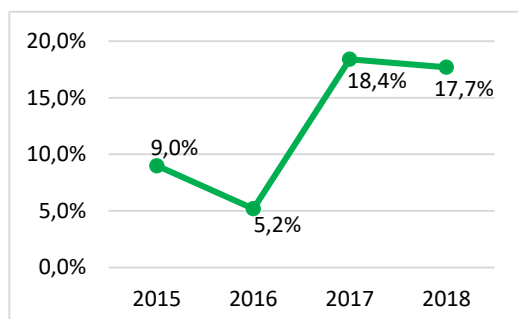
Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej w 2018 r.:



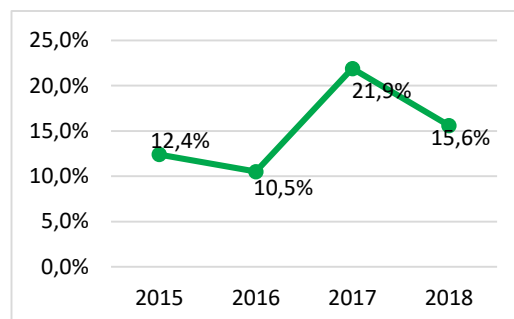
⁸ W analizowanych opracowaniach, w przypadku rynku magazynowego, występuje Polska Centralna.

POZYCJA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA TLE INNYCH REGIONÓW KRAJU - RAPORT ROCZNY 201

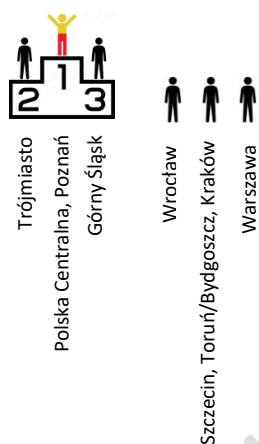
Udział procentowy Polski Centralnej w budowanej powierzchni magazynowej w poszczególnych latach:



Udział procentowy Polski Centralnej w wynajętej powierzchni magazynowej w poszczególnych latach:



Najmniejsze przeciętne czynsze bazowe za m² powierzchni magazynowej w kraju:

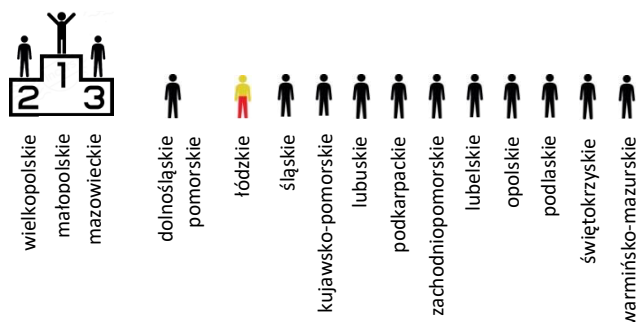


Najniższy wskaźnik pustostanów na rynku magazynowym w 2018 r.:



Rynek hotelowy (16 województw)

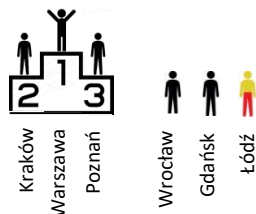
Największa liczba nowych hoteli w 2018 r.:



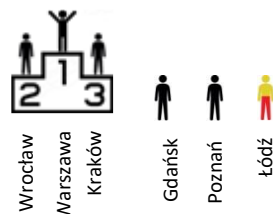
POZYCJA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA TLE INNYCH REGIONÓW KRAJU - RAPORT ROCZNY 2018

Rynek mieszkaniowy (6 głównych rynków mieszkaniowych)

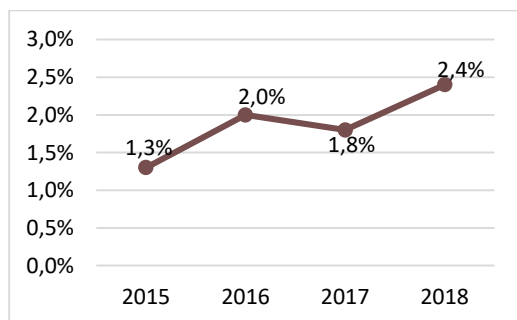
Liczba wydanych pozwoleń na budowę w 2018 r.:



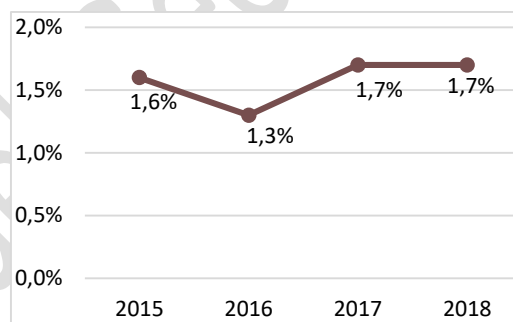
Liczba mieszkań w budowie w 2018 r.:



Udział procentowy Łodzi w liczbie wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych latach:



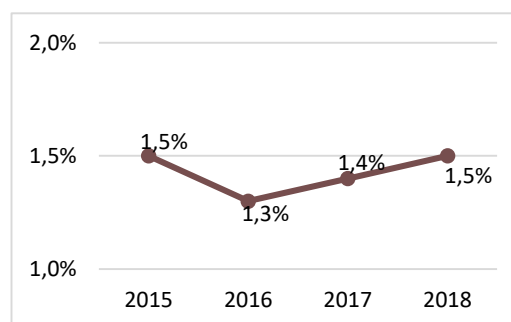
Udział procentowy Łodzi w liczbie mieszkań w budowie w poszczególnych latach:



Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2018 r.:



Udział procentowy Łodzi w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w poszczególnych latach:



Porównanie z innymi miastami udziału w liczbie oddanych do użytkowania mieszkań:

