



**POZYCJA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI
NA TLE INNYCH REGIONÓW KRAJU
– RAPORT ROCZNY 2021**



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ sporządzanie informacji o poziomach cen transakcyjnych nieruchomości dla potrzeb postępowań prowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi oraz inne instytucje;
- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów.

Nasze poprzednie raporty:



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

2021 r.



Szacunkowa wartość gruntów Łódzkich

2021 r.



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

2021 r.



Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Dominika Żurek

Katarzyna Sarna

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 2021” jest konspektem podsumowującym sytuację na polskim rynku nieruchomości biurowych, magazynowych, handlowych, hotelowych oraz mieszkaniowych, na koniec 2021 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. W analizie uwzględniono również opracowania Głównego Urzędu Statystycznego.

Gospodarka

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w 2022 r. PKB Polski w 2021 r. wyniósł **5,7%**. To wynik nieco wyższy niż oczekiwania ekonomistów **5,5%**. Pierwszy kwartał 2022 r. zamknęliśmy wynikiem **8,5%**. Według prognoz Komisji Europejskiej realny wzrost w 2022 r. wyniesie **5,5%**. Oznacza to spowolnienie gospodarcze względem poprzedniego roku. Inflacja średnioroczna wyniosła **5,1%** w 2021 r. Jest to wynik wyższy o 1,7 p.p. względem 2020 r. W pierwszym kwartale 2022r., w porównaniu do grudnia 2021r. inflacja wzrosła o **2,8 p.p.**

W ostatnim miesiącu 2021 r. stopa bezrobocia w Polsce zmalała w stosunku do roku poprzedniego o 0,9 p.p. i wyniosła **5,4%**. Z wyliczeń Ministerstwa Rodziny i Polityki Społecznej wynika, że wskaźnik wzrósł w styczniu 2022 do **5,6%**. Eksperci przewidują jednak stopniowy spadek bezrobocia i szacują, że na koniec roku będzie on wynosił **5%**. W Łodzi bezrobocie spadło o 0,2p.p. w stosunku do roku 2020 i wyniosło **5,8 %**. Na koniec czerwca 2022 r. stopa bezrobocia spadła do **5,6%**.

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 2021 r. podaż na 9 głównych rynkach biurowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź, Szczecin i Lublin) osiągnęła łączny poziom **12,3mln m²**. Na koniec roku w budowie znajdowało się ponad **1,2 mln m²** powierzchni biurowej, z czego ponad 26% w Warszawie.

Deweloperzy oddali w ubiegłym roku do użytkowania **551 tys. m²** powierzchni biurowej w Polsce, o 22% mniej niż w roku poprzednim. Prawie 59% nowo wybudowanej powierzchni biurowej oddano do użytkowania w Warszawie, a na kolejnych miejscach niezmiennie pozostają Kraków i Wrocław.

W 2021 r. wolumen transakcji wynajętej powierzchni biurowej wyniósł ponad **1,2 mln m²** (o ponad 4,5% więcej niż w roku 2020), z czego 52% powierzchni biurowej wynajęto w Warszawie.

Wskaźnik pustostanów na 9 głównych rynkach biurowych wyniósł **12,5%** wobec 11,3% w roku poprzednim.



UNIT, Warszawa

Źródło: <https://nieruchomosci.wprost.pl>

W 2021 r., na rynku pojawia się coraz więcej projektów mixed-use czyli łączących kilka funkcji w obrębie jednego projektu. Prognoza wskazuje na powiększenie tej bazy projektów o 1/3 do końca 2024 r. Trend umacnia się również poprzez podwyższenie cen paliwa oraz zwiększoną świadomość ekologiczną. Ze względu na ograniczoną ilość miejsca w centrum miast do łask wracają tereny i budynki przemysłowe, których rewitalizacja, rozbudowa oraz odpowiednie zaplanowanie funkcji pozwala nie tylko na zagospodarowanie nie użytkowanych miejsc, ale również jest to oszczędność czasu oraz kosztów.

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach w 2021 r. pozostały stabilne i kształtowały się w przedziale **11-16,5 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie w przedziale **12,5-24,5 EUR/m²/miesiąc**.

9 RYNKÓW GŁÓWNYCH

12 289 600 m²
(podaż powierzchni biurowej)

1 205 550 m²
(powierzchnia biurowa w budowie)

551 000 m²
(powierzchnia biurowa
oddana do użytkowania w 2021 r.)

1 241 000 m²
(wolumen transakcji najmu
powierzchni biurowej w 2021 r.)

Główne dane dotyczące rynku biurowego w 2021 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
Łódź	583 000	3 600	15,8	88 800	51 600	12-14 EUR
Ogółem	12 289 600	551 000	12,5	1 205 550	1 241 000	

Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek biurowy w Łodzi

Podaż powierzchni biurowej w Łodzi w 2021 r. wyniosła **583 tys. m²**, co stanowi 4,7% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce (nadal jest to 7 miejsce na tle 9 głównych rynków biurowych).

Na koniec 2021 r. w budowie znajdowało się **88,8 tys. m²** powierzchni, co stanowi 7,4% budowanej powierzchni biurowej w Polsce (6 miejsce).

Jak wynika z danych firmy Colliers International, w ubiegłym roku oddano w Łodzi do użytku **3,6 tys. m²** powierzchni biurowej – to 93% mniej niż w roku 2020. Powyższy wynik stanowi 0,7% powierzchni biurowej oddanej do użytkowania w Polsce (8 miejsce).



Dowborczyków 30/34
Źródło: własne ŁOG

W 2021 r. deweloperzy oddali do użytku jeden projekt biurowy położony przy ul. Dowborczyków 30/34 (**3,6 tys. m²**).

W mieście coraz wyraźniej wyodrębniają się 3 główne lokalizacje biurowe: Nowe Centrum Łodzi (NCL), okolice skrzyżowania al. Piłsudskiego z ul. Piotrkowską, a także okolice skrzyżowania Marszałków – al. Piłsudskiego z al. Śmigłego-Rydza i ul. Kopcińskiego. Na koniec 2021 r. przewidywano, że w latach 2022- 2023 zostanie oddane **88,8 tys. m²** nowej powierzchni biurowej.

W roku 2021 wolumen podpisanych transakcji najmu wyniósł **51,6 tys. m²**, (4,2% ogółu transakcji w Polsce, 7 miejsce), utrzymując się na podobnym poziomie, co w roku 2020. Wskaźnik pustostanów spadł natomiast z 16,4% w 2020 r. do **15,8%** w roku 2021. Przeciętne

czynsze bazowe w Łodzi wciąż kształtowały się w 2021 r. w jednym z najmniejszych przedziałów i wynosiły, podobnie jak w latach 2017-2020, **12-14 EUR/m²/miesiąc** (górna granica jest porównywalna z Lublinem, Szczecinem i Trójmiastem). Łódź pod względem stawek czynszu za najem powierzchni biurowej pozostała trzecim najtańszym miastem w Polsce, zaraz po Szczecinie i Lublinie.

MIASTO ŁÓDŹ

583 000 m²

(podaż powierzchni biurowej)

88 800 m²

(powierzchnia biurowa w budowie)

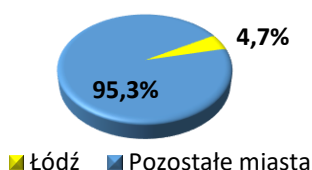
3 600 m²

(powierzchnia biurowa oddana do użytkowania w 2021 r.)

51 600 m²

(wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2021 r.)

Udział Łodzi w podaży powierzchni biurowej



Udział Łodzi w wynajętej powierzchni biurowej



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek magazynowy w Polsce

W 2021 r. podaż na 11 głównych rynkach magazynowych (Warszawa, Górny Śląsk, Poznań, Wrocław, Polska Centralna, Trójmiasto, Kraków, Szczecin, Toruń/Bydgoszcz, Polska Wschodnia i Polska Zachodnia) osiągnęła łączny poziom prawie **23,2 mln m²**, zatem wzrosła o 22% w porównaniu z rokiem 2020. Najszybciej rosnące rynki w 2021 r. to Warszawa (prawie 1/5 wszystkich inwestycji), Górny Śląsk i Wrocław.

Na koniec ubiegłego roku w budowie znajdowało się ponad **4 mln m²** powierzchni magazynowej. Na koniec 2021 r. najwięcej inwestycji w fazie budowy zarejestrowano na Górnym Śląsku (706,8 tys. m²), w regionie Polski Centralnej (624,5 tys. m²) oraz we Wrocławiu (577,7 tys. m²). W Toruniu/Bydgoszczy na koniec analizowanego roku

w budowie było ok. 226,9 tys. m² powierzchni, która stanowi ponad połowę całkowitych zasobów tego rynku w 2021 r. Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie **2,9 mln m²** powierzchni magazynowej w Polsce – o prawie 1 mln m² więcej niż w roku 2020. Wysoką aktywność odnotowano także wśród najemców. Wolumen transakcji wyniósł ponad **7,2 mln m²** co jest najwyższym wynikiem w historii rynku (w porównaniu z 2020 r. wzrost o 37%). Wskaźnik pustostanów na 11 głównych rynkach magazynowych wyniósł **3%** i był to najniższy poziom współczynnika w historii rynku.

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach regionalnych w 2021 r. pozostały stabilne kształtując się w przedziale **3,1–3,8 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie pozostały w przedziale **3,2–4,3 EUR/m²/miesiąc**. Analitycy Colliers International przewidują możliwość wzrostu stawek czynszu. W 2022 r. na rozwój rynku będzie miał sektor e-commerce, którego obsługa wiąże się z zapotrzebowaniem na powierzchnię przez właścicieli firm oraz powierzchnię potrzebną firmom kurierskim czy operatorom logistycznym, sieci automatów paczkowych, których z roku na rok jest coraz więcej.

**11 RYNKÓW
GŁÓWNYCH**

23 158 600 m²
(podaż powierzchni magazynowej)

4 039 900 m²
(powierzchnia magazynowa
w budowie)

2 964 800 m²
(powierzchnia magazynowa
oddana do użytkowania w 2021 r.)

7 207 300 m²
(wolumen transakcji najmu)

Główne dane dotyczące rynku magazynowego w 2021 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	3 465 000	261 200	3,2	624 500	918 600	2,8-3,6 EUR
Ogółem	23 158 600	2 964 800	3	4 039 900	7 207 300	

Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek magazynowy w Polsce Centralnej

Polskę Centralną (region łódzki) tworzą obszary położone w województwie łódzkim. Stanowią trzeci pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w kraju. W 2021 r. podaż powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wzrosła ponad 8% w porównaniu z rokiem 2020 i wyniosła prawie **3,5 mln m²**. Wynik ów stanowi prawie 10% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce. Pod koniec roku w budowie znajdowało się **353 tys. m²** (ponad siedem razy więcej niż w roku poprzednim), co stanowi niespełna 18% budowanej powierzchni magazynowej w kraju. Największymi projektami były trzy budynki w parku Panattoni Park Pabianice (118,3 tys. m²), Hillwood Stryków II (72.9 tys. m²) oraz Panattoni Park Stryków IV (64.9 tys. m²).

W ubiegłym roku deweloperzy oddali do użytkowania o ponad trzy razy więcej powierzchni magazynowej niż w roku 2020 - **261,2 tys. m²**. Jest to ponad 10% powierzchni magazynowej oddanej do użytkowania w Polsce (6 miejsc).

POLSKA CENTRALNA

3 456 000 m²

(podaż powierzchni magazynowej)

624 500 m²

(powierzchnia magazynowa w budowie)

261 200 m²

(powierzchnia magazynowa oddana do użytkowania w 2021r.)

918 600 m²

(wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej w 2018 r.)

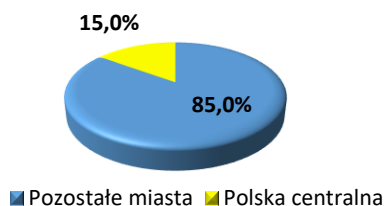


Logistic City – Piotrków Distribution Center
Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

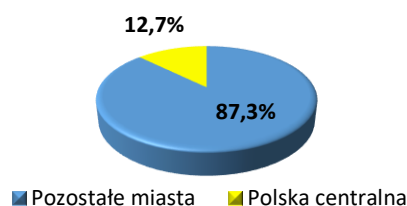
W 2021 r. podpisano 88 umów najmu na łączną powierzchnię **918,6 tys. m²** (o 20% więcej niż w roku 2020), co stanowi 14,6% ogółu transakcji w Polsce (4 miejsce).

Wskaźnik pustostanów w regionie łódzkim spadł z poziomu 8,3% w r. 2020 do **3,2%** w roku 2021. Stawki czynszów w Polsce Centralnej pozostawały w 2021 r. stabilne i wynosiły **2,8 - 3,6 EUR/m²**.

Udział Polski Centralnej w podaży powierzchni magazynowej w Polsce



Udział Polski Centralnej w wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek handlowy w Polsce

Podaż w 2021 r. na 8 głównych rynkach handlowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Górny Śląsk, Łódź, Szczecin) osiągnęła poziom ponad **6,5 mln m²**. W całej Polsce jest to ponad 12,3 mln m². Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie **28 tys. m²** przy czym nie otworzyło się żadne nowe pełnowymiarowe centrum handlowe. Na terenie całej Polski nowa podaż sięgała poziomu 330 tys. m². Niezmiennie największymi rynkami pozostają Aglomeracja Warszawska (**52 obiekty 1,7 mln m²**). W Polsce znajduje się ok. 500 różnych centrów zakupowych w tym 216 obiektów w ośmiu największych polskich aglomeracjach - 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 do **646 m²/1 000 mieszkańców** w roku 2021.

8 GŁÓWNYCH RYNKÓW

6 500 000 m²
(podaż powierzchni handlowej)

80 000 m²
(powierzchnia handlowa w budowie)

28 000 m²
(powierzchnia handlowa oddana do użytkowania w 2021 r.)

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

Według danych na koniec 2021 r., w budowie znajdowało się blisko **80 tys. m²** powierzchni handlowej, prawie o 40% więcej niż w roku 2020. W 2022 r. planowana jest również przebudowa warszawskiego centrum handlowego Fort Wola.

Odpowiedzią na zmniejszoną odwiedzalność galerii handlowych spowodowaną pandemią COVID-19 jest pojawianie się na rynkach dużych aglomeracji kolejnych firm e-commerce jak Barbora.pl czy Frisco.pl oraz nowych konceptów handlowych (bezobsługowa Zappka Store) .

Na koniec 2021 r. średni wskaźnik pustostanów dla całej Polski wyniósł ok. **5,2%**, a więc wzrósł nieznacznie o 0,2 p.p. w stosunku do roku poprzedniego. Wśród 8 głównych rynków handlowych najwyższy poziom wskaźnika pustostanów zaobserwowano w Poznaniu (8,6%), a najniższy w Krakowie (2,8%).

Główne dane dotyczące rynku handlowego w 2021 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Poziom nasycenia (m ² /1 000)
Ogółem	6 500 000	28 000	5,2	80 000	646

Źródło: ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek handlowy w Łodzi

Podaż powierzchni handlowej (centrów handlowych) w Łodzi w 2021 r. wyniosła **48,9 tys. m²**. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Łodzi nieznacznie się obniżył w stosunku do roku 2017 i wyniósł **4%** (7 miejsce). Poziom nasycenia powierzchnią centrów handlowych wzrósł **do 513 m²/1 000 mieszkańców**.



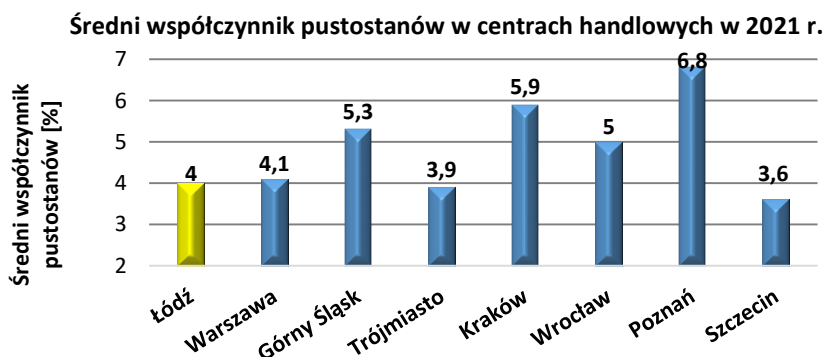
WiMA Widzewska Manufaktura
źródło: <https://www.urbanity.pl/>

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 wielofunkcyjne, jak np. projekt małej dzielnicy Fuzja ECHO łączący funkcje biurowo – handlowo – mieszkaniowe. Pierwsza część projektu została oddana do użytku w 2020 r. natomiast odbiór drugiej planowany jest na rok 2022 czy WiMA Widzewska Manufaktura która przewiduje 414 mieszkań na wynajem, 33 816 m² powierzchni biurowej w 4 historycznych włókienniczych fabrykach, których zakończenie budowy zaplanowane jest również na rok 2022. 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 użytkowania¹.

Udział Łodzi w podaży powierzchni handlowej



Udział Łodzi w nowej podaży powierzchni handlowej



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

¹ <http://www.dlahandlu.pl/detal-hurt/wiadomosci/dziesiaty-vendo-park-w-polsce-wystartowal-w-lodzi,74526.html>

Rynek hotelowy w Polsce

Na koniec 2021 r. na rynku hotelowym w Polsce funkcjonowało ponad **2,5 tys.** skategoryzowanych hoteli. Posiadały one w swoich zasobach **294,7 tys.** miejsc noclegowych (o ponad 7% więcej niż w ubiegłym roku). Najwięcej jest hoteli trzygwiazdkowych (50,5 %), natomiast najmniej pięciogwiazdkowych (3,1%). W 2021 roku skategoryzowano **45** nowe hotele. Najwięcej hoteli skategoryzowano w Małopolskim i Dolnośląskim.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w hotelach zatrzymało się prawie **14,4 mln** turystów – o 3,3 mln więcej niż w roku 2020. Spośród ponad



NYX hotel Warsaw by Leonardo hotels
źródło: www.nowawarszawa.pl

POLSKA

2 521

(podaż liczona w liczbie hoteli)

294 705

(podaż liczona w liczbie miejsc noclegowych)

45

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

14 361 484

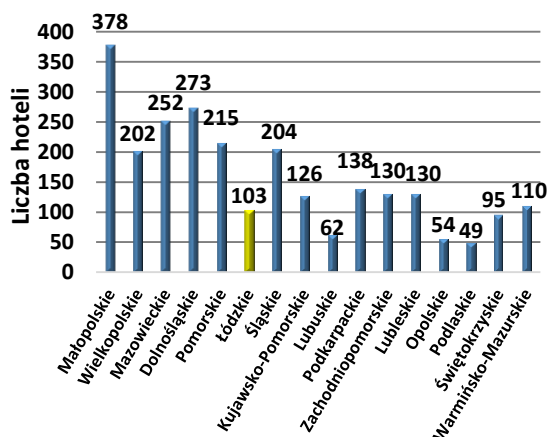
(turyści zameldowani w hotelach w 2021 r.)

2 004 717

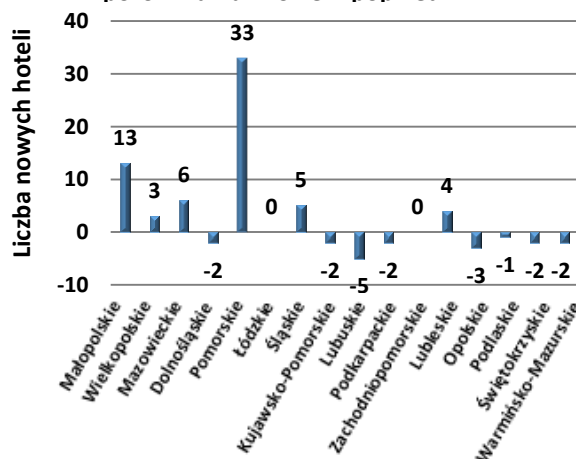
(turyści zagraniczni zameldowani w hotelach w 2021 r.)

14 mln liczby udzielonych w hotelach noclegów, zagranicznym turystom udzielono ponad **2 mln** noclegów.

Liczba hoteli w 2021 według województw



Zmiana liczby hoteli według województw w 2021 r. w porównaniu z rokiem poprzednim



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych GUS

Rynek hotelowy w woj. łódzkim

Na koniec 2021 r. na rynku województwa łódzkiego funkcjonowały 103 skategoryzowane hotele - 16 hoteli czterogwiazdkowych, 53 trzygwiazdkowych, 22 dwugwiazdkowych, 6 jednogwiazdkowych i 6 hoteli nieskategoryzowanych. Łódzkie hotele stanowią 4% ogólnej liczby obiektów w Polsce. Oferują w sumie około **5 tys.** miejsc noclegowych. W województwie łódzkim zanotowano podaż 103 hoteli.

Według Głównego Urzędu Statystycznego, w 2021 r. w województwie łódzkim w hotelach udzielono prawie **556 tys.** noclegów (wobec ok. **441,5 tys.** noclegów udzielonych w roku 2020), w tym turystom zagranicznym **54 tys.**



Hotel Hampton by Hilton
źródło: własne ŁOG

ŁÓDZKIE

103

(podaż liczona w liczbie hoteli)

4 956

(podaż liczona w liczbie miejsc noclegowych)

366

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

555 610

(turyści zameldowani w hotelach w 2021 r.)

53 423

(turyści zagraniczni zameldowani w hotelach w 2021 r.)

Wśród największych miast w Polsce Łódź jako jedyna nie ma pięciogwiazdkowego hotelu. Od 2020 r. na terenie województwa powstało **366** hoteli. Na terenie miasta Łodzi w 2022r. zostanie oddany projekt hotelu trzygwiazdkowego Pietryna 40, który dysponuje 61 pokojami oraz Hotel Hampton by Hilton, który w swojej ofercie będzie miał 149 pokoi o standardzie 4 gwiazdek.

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2021 r. w Polsce zostało oddanych do użytkowania prawie **234,7 tys.** lokali mieszkalnych, tj. o 6,3% więcej niż w roku 2020 oraz wydano ponad **341 tys.** pozwoleń na budowę (o 23,5% więcej niż w roku 2020). Rozpoczęto również budowę niemal **277,4 tys.** nowych mieszkań – wzrost o 23,9% w stosunku do roku poprzedniego.

Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem (**213,5 tys.**) oraz inwestorzy indywidualni (**123 tys.**).

**Pogorszenie relacji
przeciętnego wynagrodzenia
do średniej ceny mieszkania**

W ubiegłym roku w 6 największych miastach w Polsce (Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź, Gdańsk, Poznań) sprzedano **69 tys.** mieszkań. Więcej sprzedaży – 72 tys.

zarejestrowano tylko w roku 2017. W ciągu ostatnich pięciu lat udział 6 największych miast spadł z 56,2% do 34,9%.²

POLSKA

341 041

(liczba wydanych pozwoleń
na budowę)

234 680

(liczba mieszkań oddanych
do użytkowania)

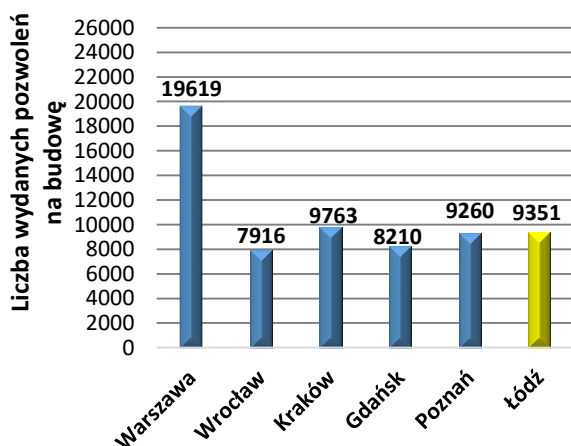
277 425

(liczba mieszkań w budowie)

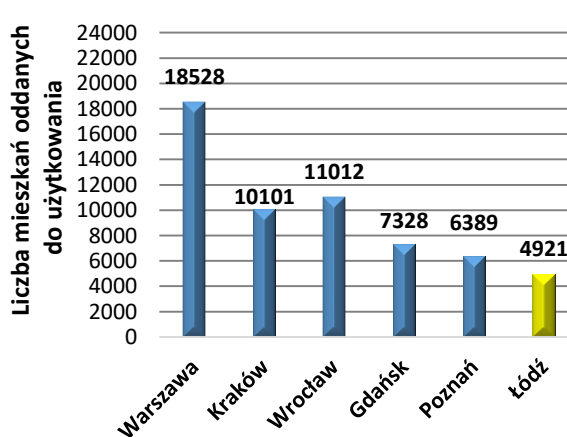
69 000

(liczba mieszkań sprzedanych)

Liczba wydanych pozwoleń na budowę według miast



Liczba mieszkań oddanych do użytku według miast



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych GUS

² źródło: www.jll.pl

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

W 2021 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 - **4,9 tys.** mieszkań, co stanowi prawie 8,5% ogółu dla całego kraju. W porównaniu z rokiem 2020 liczba ta spadła prawie o 6%. Wśród oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych ponad **4,3 tys.** powstało w ramach inwestycji na sprzedaż i wynajem, natomiast **406** dzięki inwestorom indywidualnym.



ul. Piotrkowska 44
źródło: własne ŁOG

MIASTO ŁÓDŹ

4 921

(liczba mieszkań oddanych do użytkowania)

9 351

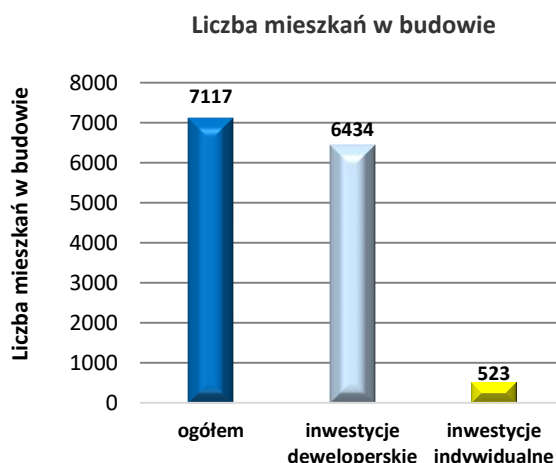
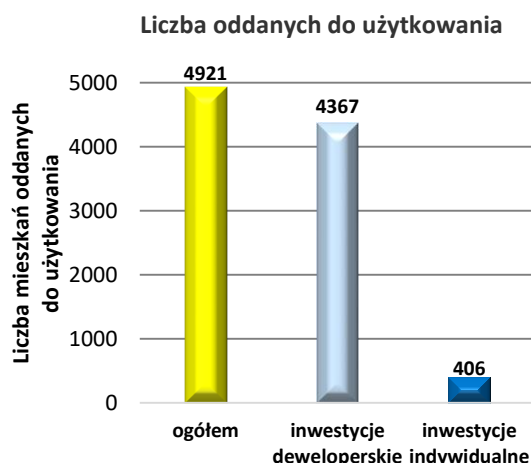
(liczba wydanych pozwoleń na budowę)

7 117

(liczba mieszkań w budowie)

W ubiegłym roku wydano ponad **9,3 tys.** pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych – aż o 77,8% więcej niż w roku 2020.

Nadal jednak Łódź pozostaje pod tym względem na ostatnim, 6 miejscu. Liczba wydanych pozwoleń stanowiła 2,7% ogółu dla całego kraju. Wśród wydanych pozwoleń odnotowano **8,8 tys.** pozwoleń deweloperskich oraz **469** indywidualnych. W 2021 r. rozpoczęto budowę prawie **7,2 tys.** nowych mieszkań (o 76,2% więcej niż rok wcześniej i jest to 2,5% ogółu dla całego kraju). Wciąż jednak Łódź pozostaje daleko w tyle za pozostałymi pięcioma ośrodkami miejskimi (6 miejsce).



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych GUS

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. Obecnie trwa 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 2021 r. oddano do użytku takie inwestycje biurowe jak Dowborczyków 30/34. Tereny wokół Łodzi stają się zapleczem magazynowym i logistycznym dla centralnej Polski. W 2021 r. deweloperzy oddali do użytkowania o ponad trzy razy więcej powierzchni magazynowej niż w roku 2020.

Łódzki rynek centrów handlowych staje się coraz bardziej nasycony, na duże inwestycje nie ma miejsca, dlatego na popularności zyskują projekty wielofunkcyjne, jak np. powstające centrum biurowo – handlowe – mieszkaniowe FUZJA ECHO oraz WiMA Widzewska Manufaktura, na które składają się rewitalizowane budynki historyczne.

Rozwojowi ulega także łódzki rynek mieszkaniowy. W 2021 r. w porównaniu do roku poprzedniego o prawie 78% wzrosła liczba wydanych pozwoleń na budowę. Natomiast liczba obiektów mieszkalnych w budowie od roku 2020 wzrosła o ponad 76%. 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 spośród 6 największych miast Polski. Ma także najmniej hoteli, w tym ani jednego pięciogwiazdkowego. Natomiast w roku 2022 zostanie oddany nowy hotel trzygwiazdkowy „Pietryna 40”, który mieści się w kamienicy na ulicy Piotrkowskiej oraz planuje się otwarcie nowego Hampton by Hilton, który w swojej ofercie będzie miał pokoje o standardzie 4 gwiazdek. Władze Łodzi dążą, by miasto stało się atrakcyjnym miejscem zarówno do życia jak i dla przedsiębiorczości i turystyki.

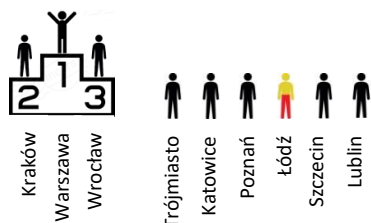
Łódź			
	2020	2021	
łączna powierzchnia biurowa	578 500 m ²	583 000 m ²	↑
Powierzchnia biurowa w budowie	44 800 m ²	88 800 m ²	↑
Powierzchnia biurowa oddana do użytkowania	50 800 m ²	3 600 m ²	↓
Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej	62 400 m ²	51 600 m ²	↓
łączna powierzchnia magazynowa (Polska Centralna)	3 198 720 m ²	3 456 000 m ²	↑
Powierzchnia magazynowa w budowie (Polska Centralna)	88 990 m ²	624 500 m ²	↑
Powierzchnia magazynowa oddana do użytkowania (Polska Centralna)	77 120 m ²	261 200 m ²	↑
Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej (Polska Centralna)	700 880 m ²	918 600 m ²	↑
Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań	5 257	9 351	↑
Liczba mieszkań w budowie	4 037	7 117	↑
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	2 520	4 921	↑

Źródło: ŁOG na podstawie danych GUS

Pozycja Łodzi w 2021 r.

Rynek biurowy (9 głównych rynków biurowych)

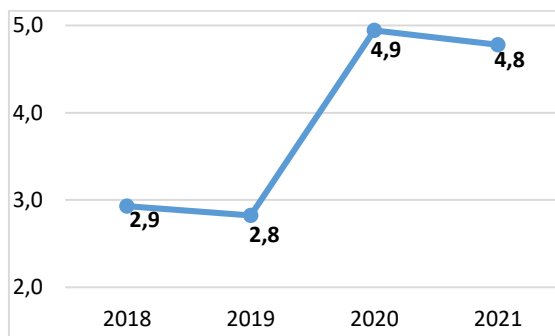
Ilość m² powierzchni biurowej w 2021 r.:



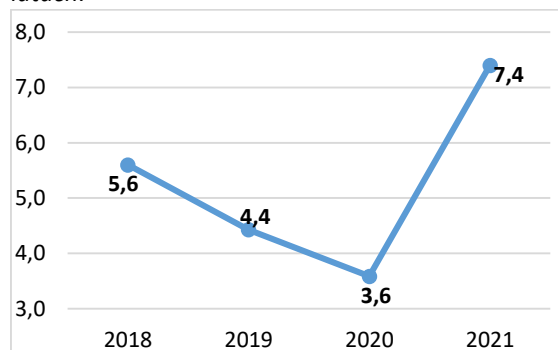
Ilość m² powierzchni biurowej w budowie w 2021 r.:



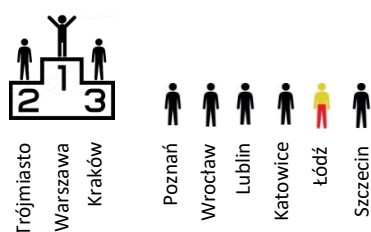
Udział procentowy Łodzi w ogólnej ilości powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach w poszczególnych latach:



Udział procentowy Łodzi w budowanej powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach w poszczególnych latach:



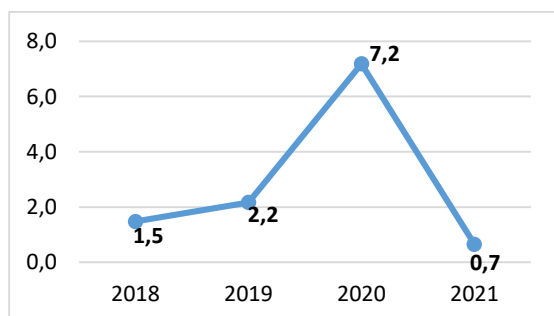
Ilość m² oddanej powierzchni biurowej 2021 r.:



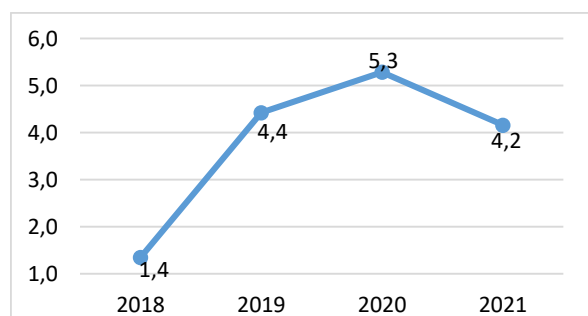
Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2021 r.:



Udział procentowy Łodzi w nowej podaży powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach w poszczególnych latach:



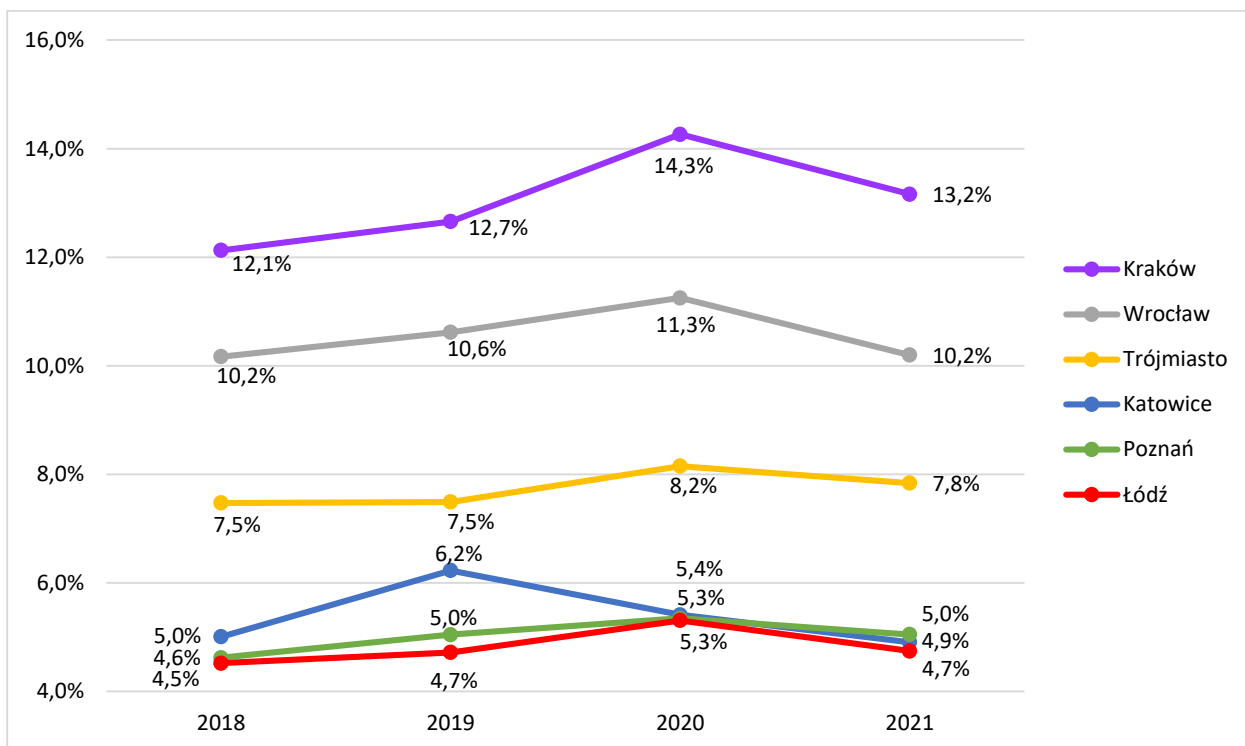
Udział procentowy Łodzi w wynajętej powierzchni na 9 głównych rynkach w poszczególnych latach:



Najniższy wskaźnik pustostanów na rynku biurowym w 2021 r.:



Porównanie z innymi miastami udziału w ilości powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach*:



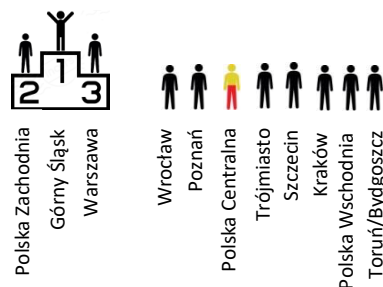
* Na wykresie nie uwzględniono Warszawy ze względu na znacznie przewyższające od pozostałych miast wyniki (2018 r. – 52,7%, 2019 r. – 49,9%, 2020 r. – 54,2%, 2021 r. – 50%).

Rynek magazynowy (11 głównych rynków magazynowych)³

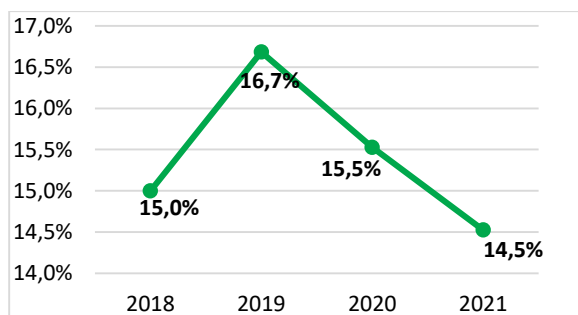
Ilość m² powierzchni magazynowej w 2021 r.:



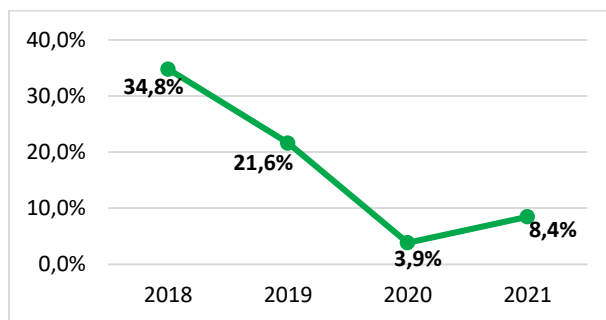
Ilość m² oddanej powierzchni magazynowej w 2021 r.:



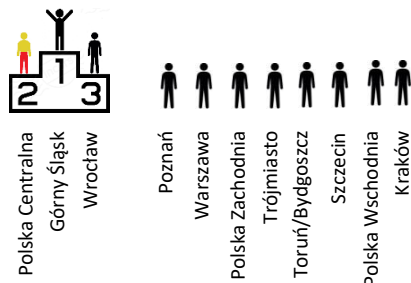
Udział procentowy Polski Centralnej w ogólnej ilości powierzchni magazynowej w Polsce w poszczególnych latach:



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



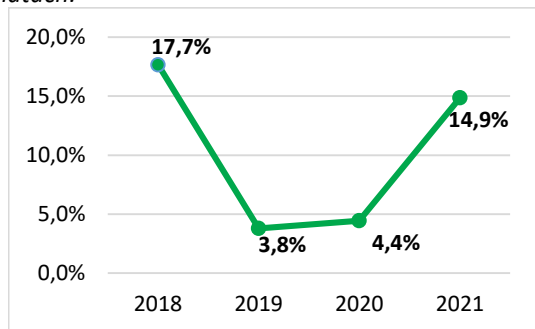
Ilość m² powierzchni magazynowej w budowie W 2021 r.:



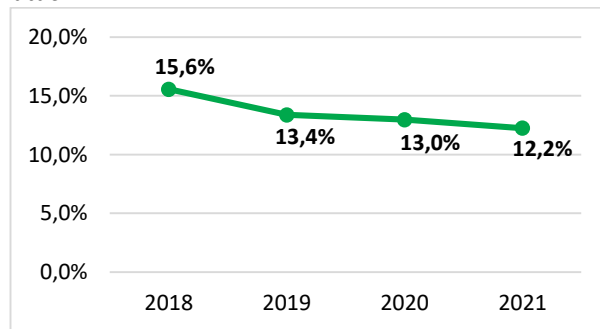
Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej w 2021 r.:



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



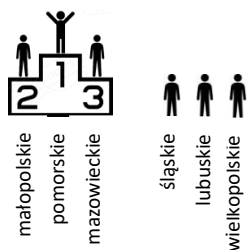
Udział procentowy Polski Centralnej w wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce w poszczególnych latach:



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

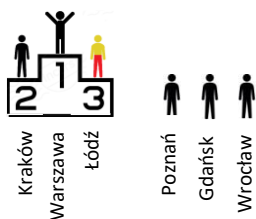
Rynek hotelowy (16 województw)

Największa liczba nowych hoteli w 2021 r.:

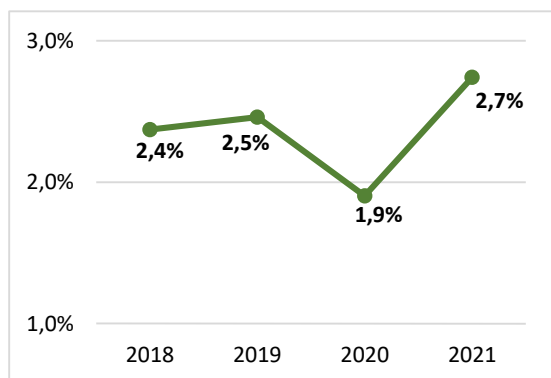


Rynek mieszkaniowy (6 głównych rynków mieszkaniowych)

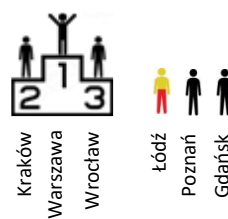
Liczba wydanych pozwoleń na budowę w 2021 r.:



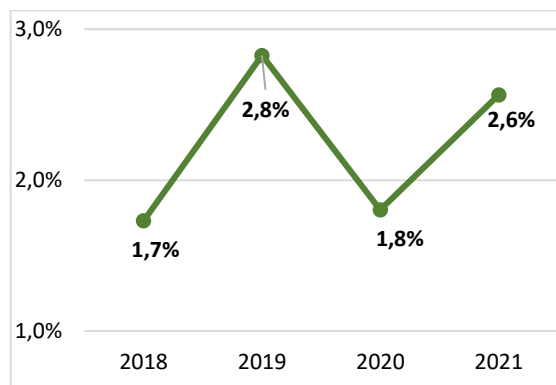
Udział procentowy Łodzi w liczbie wydanych pozwoleń na budowę w Polsce w poszczególnych latach:



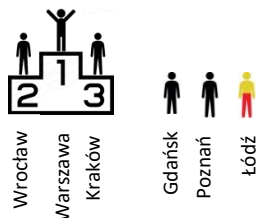
Liczba mieszkań w budowie w 2021 r.:



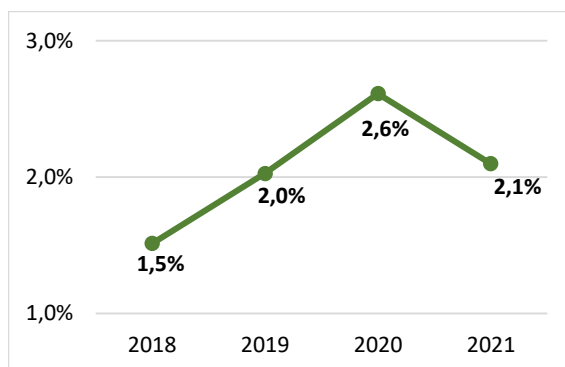
Udział procentowy Łodzi w liczbie mieszkań w budowie w Polsce w poszczególnych latach:



Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2021 r.:



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



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

