



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI



RAPORT

RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI

ROK 2015

Wprowadzenie

Raport – Rynek Mieszkaniowy w Łodzi - jest kompleksowym i wyczerpującym materiałem na temat transakcji lokalami mieszkalnymi z obszaru Łodzi w którym zaprezentowano wyniki z analizy obrotu nieruchomości lokalowymi w 2015r. Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych, o których informacje zaczerpnięto z bazy Ewidencja Gruntów, Budynków i Lokali prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji oraz uzupełniono analizując treść aktów notarialnych. W celu ujednolicenia badanej próby transakcji, wszystkie podawane ceny są cenami netto i nie zawierają dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT.

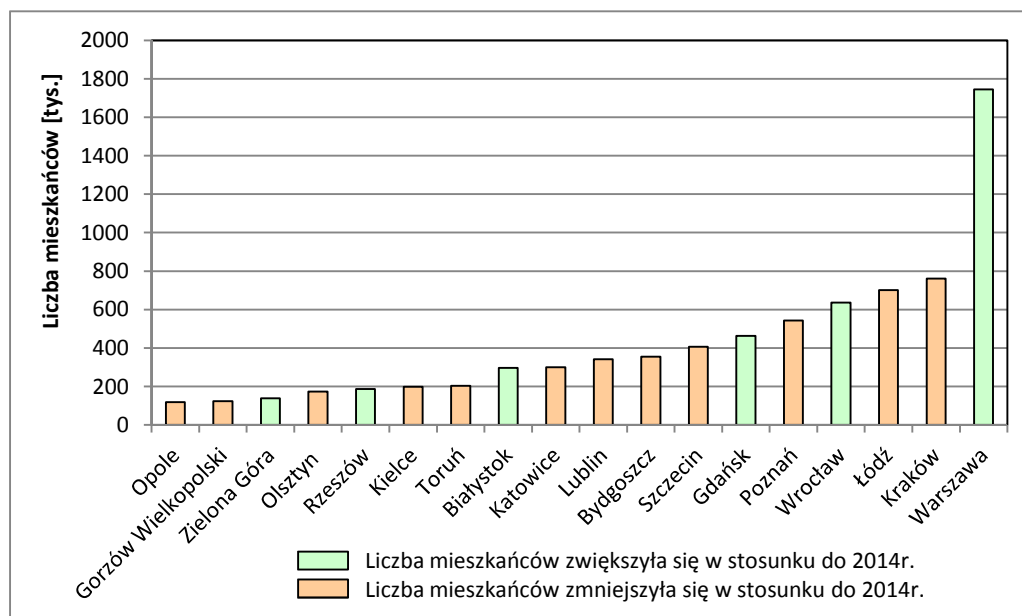
Za transakcje wolnorynkowe uznano takie, w których strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej. Za takie transakcje nie uznano sprzedaży lokalu na rzecz najemcy, sprzedaży z bonifikatą, zamiany lokalu na inny, darowizny, przeniesienia prawa własności do lokalu w zamian za zwolnienie z długu.

W części głównej Raportu przedstawiono analizę dynamiki obrotu lokalami mieszkalnymi, uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu dla rynku pierwotnego i wtórnego. W analizie podano również średnią cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odchyleniem standardowym, medianę i dominantę oraz trend cen. Pokazano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² a strukturą lokalu mieszkalnego i jego położeniem w budynku. Omówiono także odnotowany sposób finansowania zakupu lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym.

Tło społeczno – gospodarcze

W Polsce na koniec grudnia 2015r. mieszkało 38 437 239 osób i było to mniej o 0,1% w stosunku do grudnia 2014r. Łódź pod względem liczby mieszkańców zajmuje trzecie miejsce wśród miast wojewódzkich, z liczbą mieszkańców 700 982 osoby i zmniejszyła się o 0,7% w stosunku do grudnia roku poprzedniego

Rys. 1. Liczba mieszkańców miast wojewódzkich na koniec 2015r.



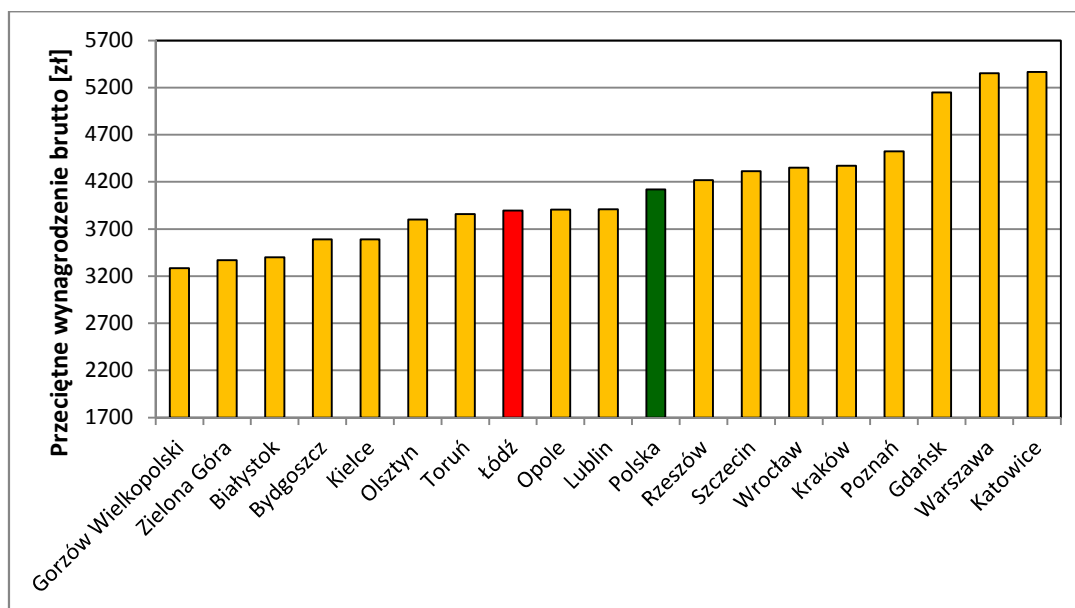
Deflacja CPI w grudniu 2015r., liczona przez NBP w stosunku rok do roku wyniosła 0,5%, natomiast miesiąc do miesiąca 0,2%. Stopa referencyjna NBP w 2015r. była zmniejszana 1 raz 5 marca od poziomu 2,0%, do poziomu 1,5%.

Stopa bezrobocia wg danych GUS osiągała wartości od maksymalnej 11,9% w styczniu i lutym, do najniższej wartości 9,6% w październiku i listopadzie. Rok zakończył się z wartością 9,8%. W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła 10,3 %, a w Łodzi 9,5 % i była o 1,3% niższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2015r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było 32,4 tys. bezrobotnych mieszkańców Łodzi (36,5 tys. w grudniu 2014r.).

Na dzień 31 grudnia 2015r. w Łodzi działały 92 202 podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON, przy czym w ciągu roku do rejestru wpisano 7 692 nowe podmioty gospodarcze, a wykreślono z niego 6 717 podmiotów.

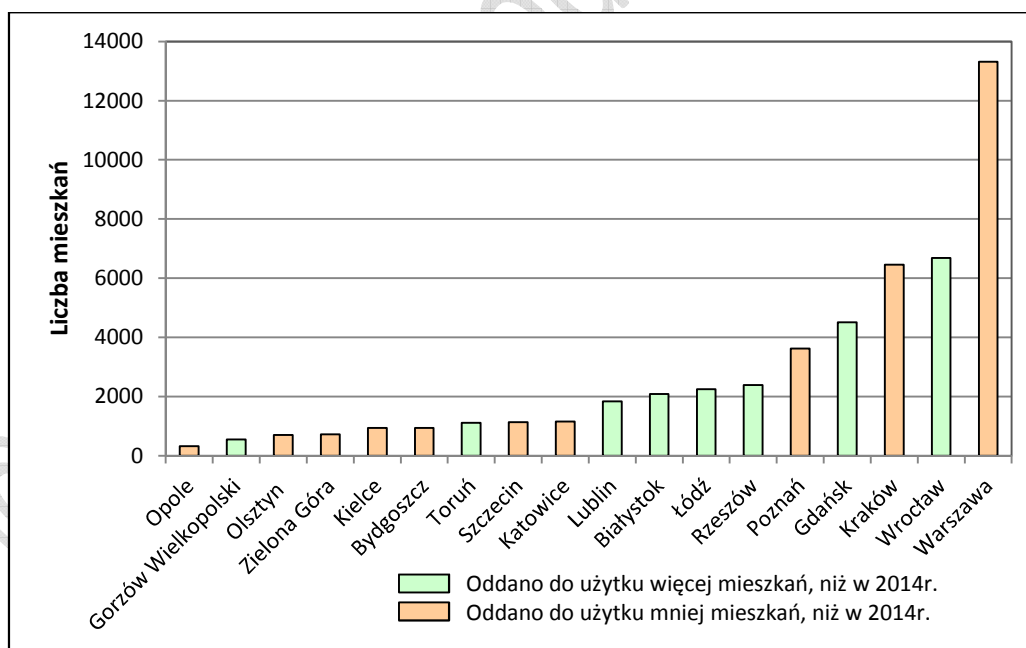
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2015r. wg danych GUS, wynosiło 4 121,41 zł, w Łodzi było niższe i wyniosło 3 894,93 zł. W porównaniu do 18 miast wojewódzkich Łódź zajmowała 11 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach między Łodzią a Gorzowem Wielkopolskim, gdzie wynagrodzenia były najniższe, wynosiła nieco ponad 600 zł, natomiast między Łodzią a Katowicami – gdzie w badanym okresie wynagrodzenia były najwyższe – różnice w przeciętnych zarobkach wynosiły 1 470 zł.

Rys. 2. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2015r. w Polsce oraz w miastach wojewódzkich



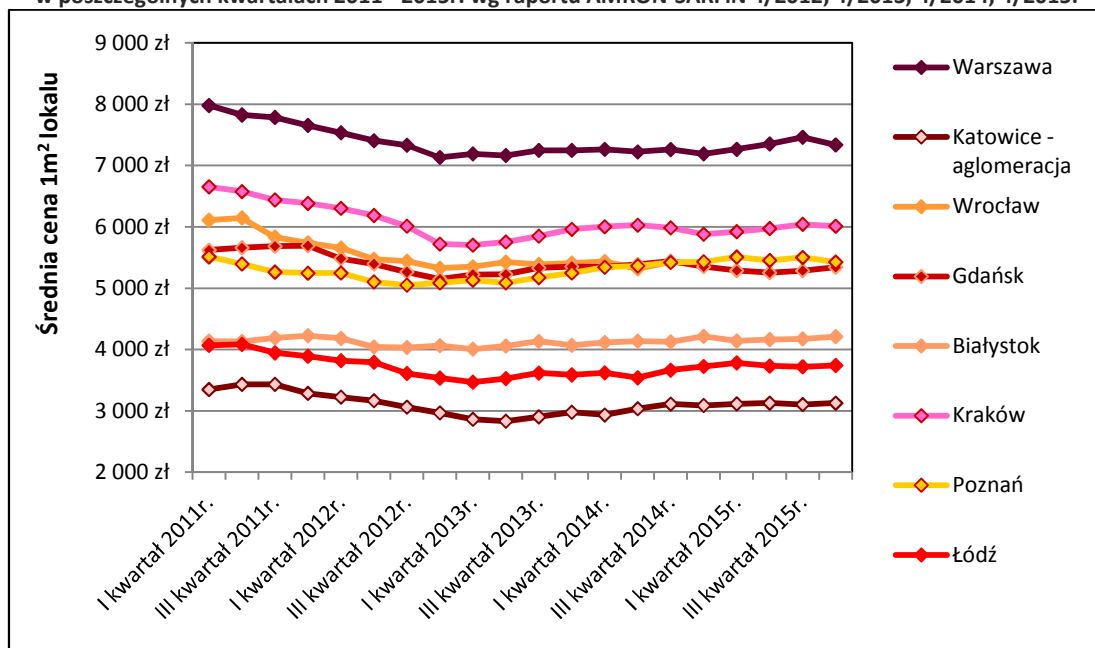
Według danych GUS w 2015r. w Polsce oddano do użytku 147 711 mieszkań (143 235 w 2014r.). Biorąc pod uwagę miasta wojewódzkie, na 18 miast Łódź zajmuje 7 miejsce z liczbą 2 252 lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (1 752 mieszkania w 2014r.), co stanowiło 1,52% z puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2015r.

Rys. 3. Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich 2015r.



Przyglądając się cenom uzyskiwanym za 1 m² lokalu mieszkalnego, łatwo jest zauważyć, że średnie ceny w Łodzi w 2015r. były niższe od cen uzyskiwanych w dużych miastach w Polsce. Dane dla miast: Warszawa, Białystok, aglomeracja katowicka, Wrocław, Gdańsk, Kraków i Poznań, zaczerpnięto z Raportu AMRON – SARFIN 4/2015 o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, z lutego 2016r.

Rys. 4 Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w wybranych miastach Polski oraz w Łodzi, w poszczególnych kwartałach 2011 - 2015r. wg raportu AMRON-SARFiN 4/2012, 4/2013, 4/2014, 4/2015.



Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący od 01.10.2015 do 31.03.2016 wynosił dla Łodzi 3 887 zł (od 01.10.2014 do 31.03.2015 wynosił 4 224 zł, od 01.04.2015 do 30.09.2015 – 3 986 zł).

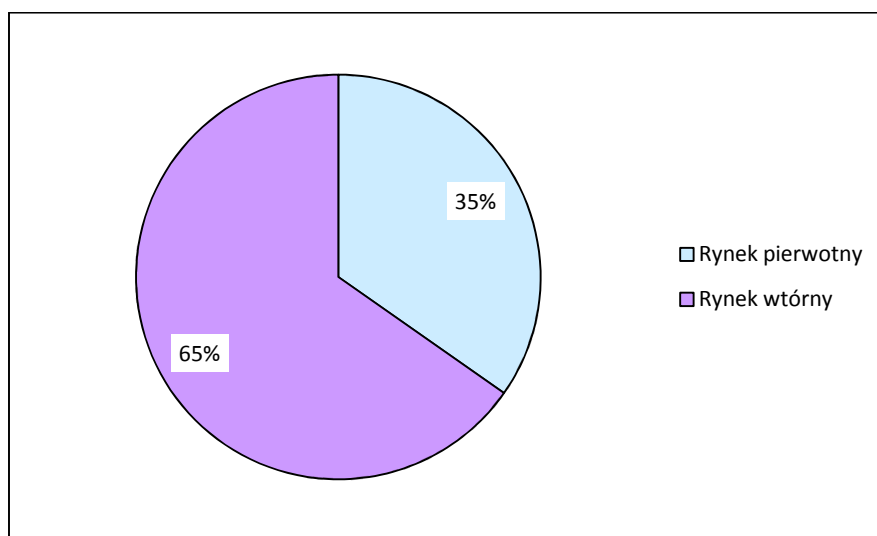
Tabela 1. Porównanie wybranych wskaźników w latach 2011 - 2015

Wskaźnik \ Rok	2011r.	2012r.		2013r.		2014r.		2015r.	
Inflacja CPI stan na 31 grudnia, gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100	104,6	↓	102,4	↓	100,7	↓	99,0	↑	99,5
Liczba mieszkańców Łodzi	725 100	↓	720 700	↓	711 300	↓	707 504	↓	700 982
Podmioty gospodarki narodowej w Łodzi	86 805	↑	89 431	↑	90 769	↑	91 488	↑	92 202
Bezrobotni zarejestrowani w Łodzi (stan na 31 grudnia)	37,0 tys.	↑	41,0 tys.	↑	42,2 tys.	↓	36,5 tys.	↓	32,4 tys.
Stopa bezrobocia rejestrowanego w Łodzi (stan na 31 grudnia)	10,8%	↑	12,1%	↑	12,3%	↓	10,8%	↓	9,5%
Mieszkania oddane do użytkowania w Łodzi	1 525	↑	2 595	↓	1 435	↑	1 742	↑	2 252

Dynamika obrotu lokalami mieszkalnymi

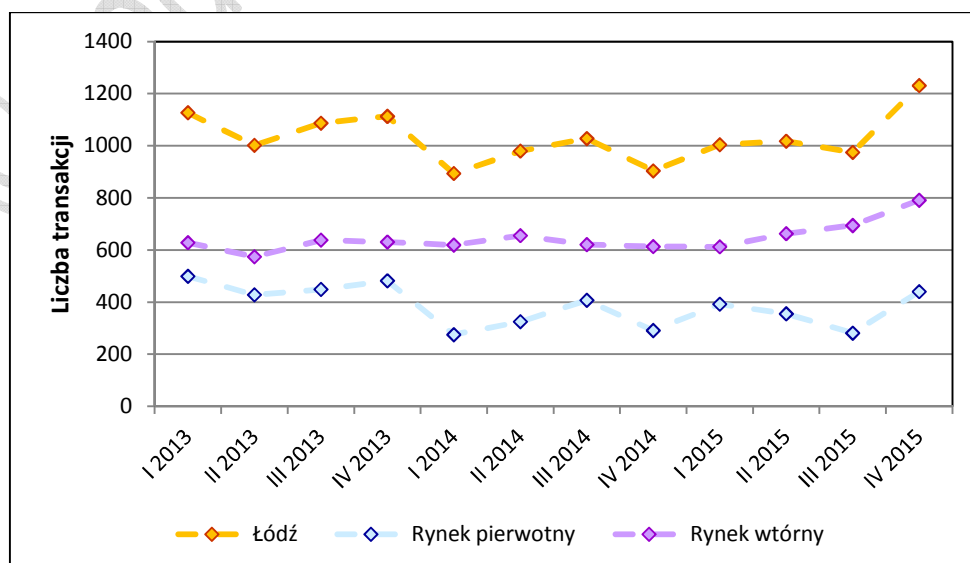
W 2015r. w Łodzi odnotowano 4 228 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych o charakterze wolnorynkowym, przy czym 2/3 obrotu - tj. 2 760 transakcji – dotyczyło rynku wtórnego a 1 468 transakcji rynku pierwotnego. W stosunku do roku poprzedniego liczba transakcji wzrosła o 11% (3 806 transakcji w 2014r. Na rynku pierwotnym wzrost liczby zawartych transakcji był większy niż na rynku wtórnym i wyniósł 13%, na rynku wtórnym - 10%. Na rynku wtórnym 14% mieszkań było w stanie - opisanym w akcie notarialnym - nadającym się do kapitalnego remontu.

Rys. 5. Liczba transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym w 2015r.



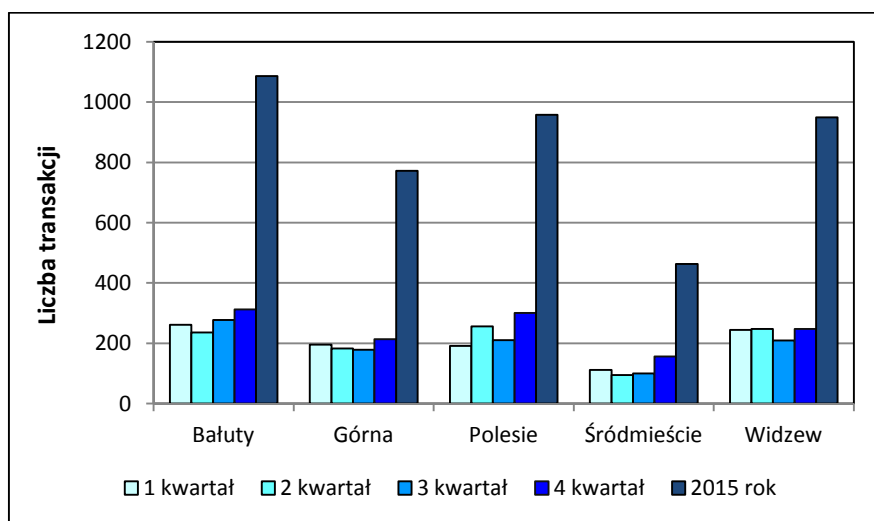
W ciągu 2015 roku najwięcej transakcji zarejestrowano w czwartym kwartale – 1 231, najmniej w kwartale trzecim – 975 transakcji. Zarówno na rynku pierwotnym jak wtórnym najwięcej transakcji zarejestrowano w czwartym kwartale, natomiast najmniej transakcji na rynku pierwotnym zarejestrowano w trzecim kwartale, natomiast na rynku wtórnym w pierwszym kwartale.

Rys. 6. Liczba transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym w poszczególnych kwartałach 2013r. - 2015r.



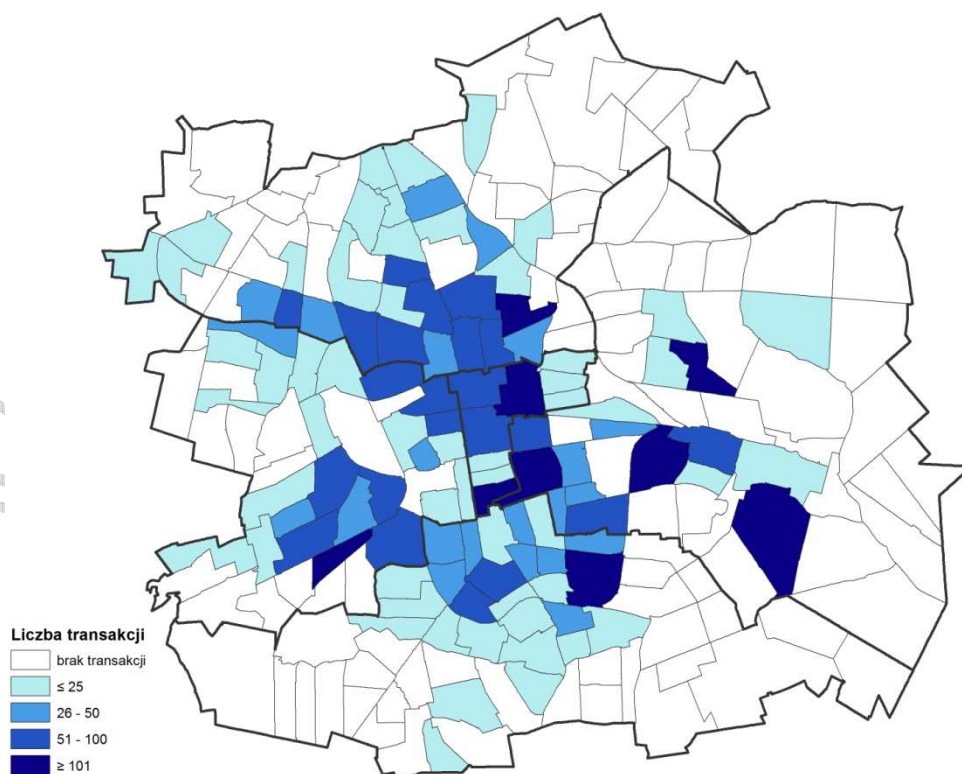
W analizowanym okresie najwięcej wszystkich transakcji zawarto na Bałutach - 26%, mniej na Polesiu – 23%, Widzewie – 22%, Górnej – 18% a najmniej transakcji odnotowano na Śródmieściu – 11%.

Rys. 7. Liczba transakcji w podziale na dzielnice w 2015r.



Transakcje lokalami mieszkalnymi zarejestrowano w 108 obrębach. Największy obrót - 228 transakcji - odnotowano w obrębie W-35, w obrębie P-33 odnotowano 185 transakcji, w B-50 - 162 transakcje a w G-17 - 155 transakcji. Powyżej 100 transakcji odnotowano również w obrębach S-9, W-21, W-25, S-2, W-11 i P-25.

Rys. 8. Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2015r.



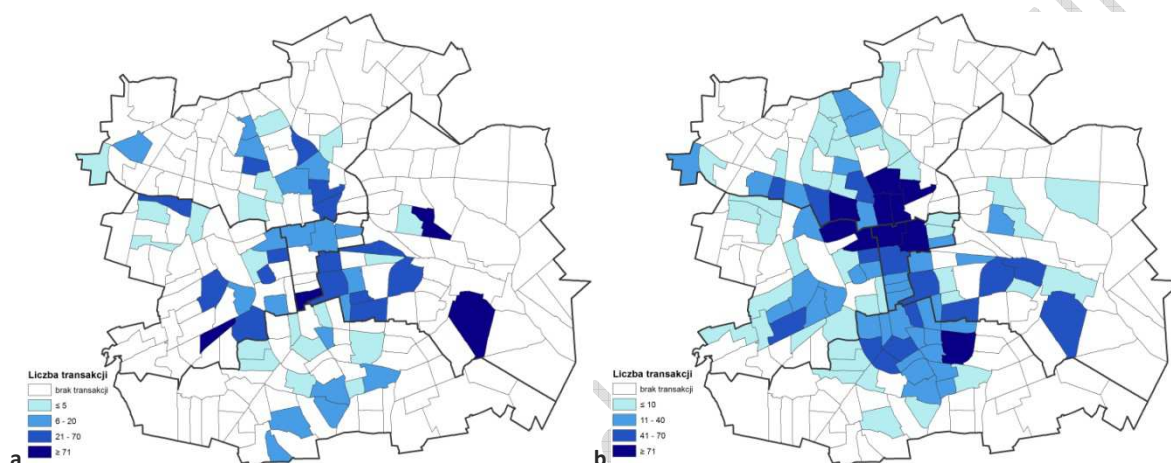
Na rynku pierwotnym najpopularniejszymi dzielnicami był Widzew i Polesie, gdzie zawarto odpowiednio 36% i 30% wszystkich transakcji, następnie Bałuty - 18%, Śródmieście – 10% a najmniej transakcji odnotowano na Górnjej, gdzie zawarto 6% transakcji z rynku.

Najwięcej transakcji odnotowano w obrębach: P-33, W-35, S-9 oraz W-11.

Na rynku wtórnym dominowały Bałuty z udziałem 30% oraz Górna – 25%. W pozostałych dzielnicach zawarto mniej transakcji – na Polesiu 18%, na Widzewie – 15%, na Śródmieściu 12%. Najwięcej transakcji tak jak w roku poprzednim zawarto w rejonie Chojny-Dąbrowa - obręb G-17- 154 (również 154 w 2014r.).

Rys. 9. Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2015r.

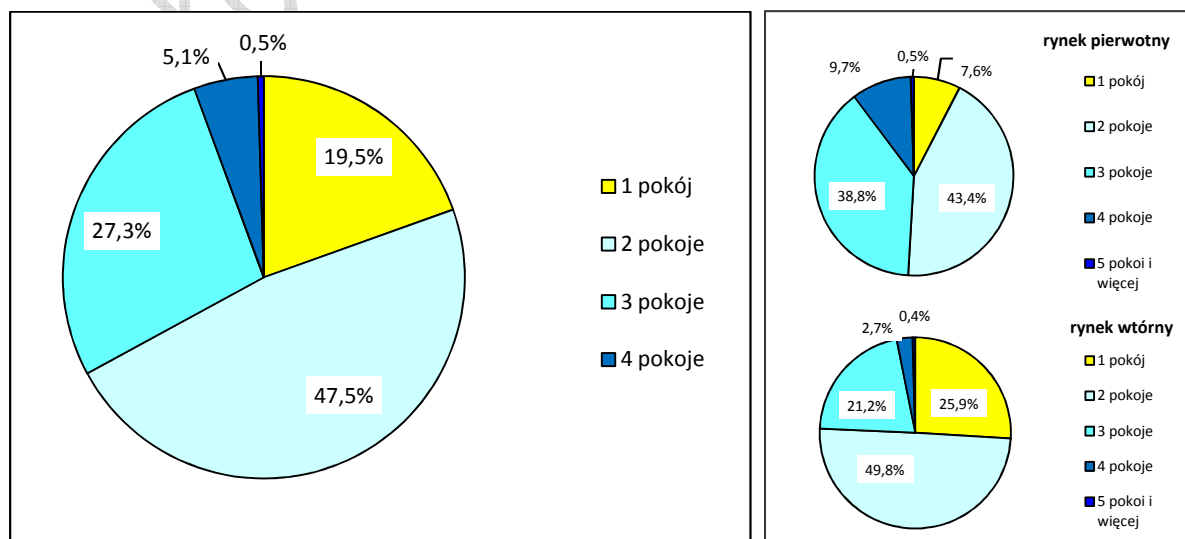
a) rynek pierwotny, b) rynek wtórny



Największą popularnością w 2015 roku cieszyły się mieszkania dwupokojowe (47,5%) i była to zbliżona wartość do tej z 2014r. (47,1%). W 2015r. odnotowano mniej transakcji lokalami o 1 pokoju (21,1% w 2014) więcej jest za to mieszkań o 3 pokojach (26,7% w 2014r.) oraz 4 pokojach (4,6% w 2014r.).

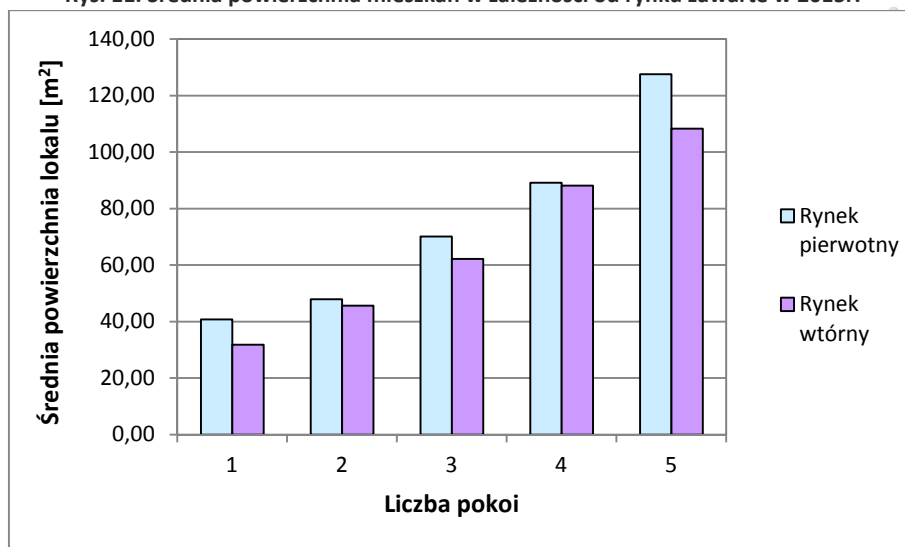
Mieszkania o pięciu i większej liczbie pokoi bardzo rzadko były przedmiotem obrotu, w 2015r. zarejestrowano 20 takich transakcji (w 2014r. było ich 18).

Rys. 10. Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2015r. łącznie oraz w podziale na rynek pierwotny i wtórny



Średnia powierzchnia mieszkań sprzedawanych na rynku pierwotnym jest większa od tych, które są zbywane na rynku wtórnym. Największe różnice zauważane są dla lokali o jednym, trzech i pięciu pokojach, które wynosiły odpowiednio: 9, 8 i 19 m² w zależności od rynku. Należy jednak pamiętać, że na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 75% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w 2015 roku miało aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem – w analizie liczone jako jeden pokój, podczas gdy na rynku wtórnym 88% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię – nie jest uwzględniana w analizie pokoi.

Rys. 11. Średnia powierzchnia mieszkań w zależności od rynku zawarte w 2015r.



Na rynku pierwotnym sprzedawano większe lokale niż na rynku wtórnym, średnia powierzchnia lokalu na rynku pierwotnym była większa o ponad 13 m². Połowę mieszkań wyznaczoną rozstępem kwartylnym na rynku pierwotnym zawarto w przedziale 47 – 69 m², natomiast na rynku wtórnym 37 – 54 m² (tab. 2).

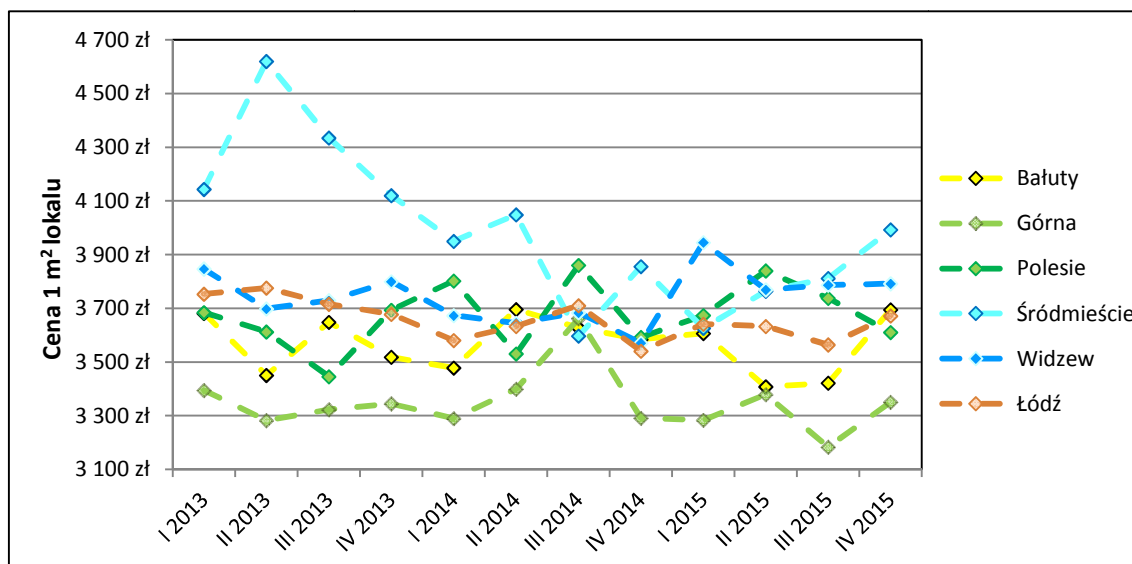
Tabela 2. Średnia powierzchnia lokalu na rynku pierwotnym i wtórnym w 2015r.

Powierzchnia lokalu [m ²]	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica
Średnia	60,45	46,93	13,52
1 kwartyl	46,85	36,61	10,24
Mediana	56,40	44,65	11,75
3 kwartyl	69,40	54,12	15,28
Odchylenie standardowe	20,87	17,17	3,70
Typowy obszar zmienności	39,58 - 81,31	29,76 – 64,10	9,82 – 17,21

Średnie ceny¹

Średnia cena nabycia 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2015r. wyniosła 3 630 zł i była porównywalna do ceny średniej z roku 2014 (3 620 zł), przy czym średnie ceny w poszczególnych kwartałach wynosiły: 3 641 zł w pierwszym kwartale, 3 633 zł w drugim kwartale, 3 565 zł w trzecim kwartale i 3 672 zł w czwartym kwartale.

Rys. 12. Średnie ceny w poszczególnych dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2012 - 2015r.



Cena maksymalna jaką uzyskano w analizowanym okresie czasu za 1 m² lokalu wynosiła 7 619 zł, natomiast cena minimalna 708 zł i obie zostały zarejestrowane w dzielnicy Śródmieście.

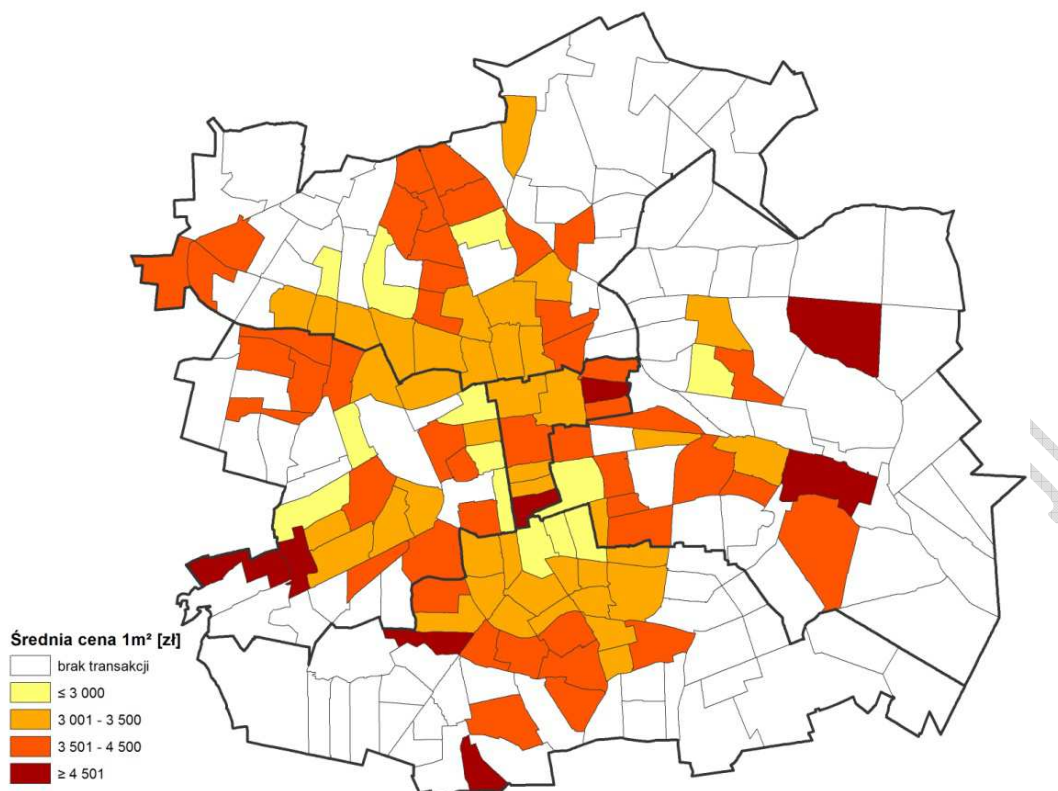
Najwyższe ceny średnie dla całego roku odnotowano w dzielnicy Widzew – 3 825 zł, najtańsze zaś na Górnjej – 3 302 zł. Różnice w poziomach cen dla poszczególnych dzielnic w konkretnych kwartałach wynikały przede wszystkim z realizacji inwestycji deweloperskich w tych dzielnicach (rys.12).

Najwyższe ceny odnotowano w obrębie S-4, z ceną średnią 4 981 zł/m² oraz S-9 - 4 824 zł/m² (rys.13).

Na rynku pierwotnym średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła 4 286 zł, maksymalna 6 653 zł, minimalna 1 852 zł. Najwyższe ceny średnie uzyskiwano na Śródmieściu – średnio 4 757 zł, maksymalnie 6 641 zł, minimalnie 3 301 zł. Tańsze mieszkania dostępne były na Bałutach – średnio 4 425 zł, maksymalnie 6 653 zł, minimalnie 2 500 zł, Polesiu - średnio 4 276 zł, maksymalnie 5 782 zł, minimalnie 2 862 zł i na Widzewie – średnio 4 146 zł, maksymalnie 6 616 zł, minimalnie 1 852 zł. Najtańsze były mieszkania na Górnjej, gdzie średnio płacono 3 982 zł, przy maksymalnej zarejestrowanej cenie 6 582 zł i minimalnej 2 295 zł. Najdroższymi obrębami na rynku pierwotnym było S-4 - ze średnią ceną 5 086 zł/m², B-50, ze średnią 4 823 zł/m², S-2 – 4 797 zł/m², S-9 – 4 765 zł/m², B-27 – 4 721 zł/m² (rys. 14a).

¹ Analiza cen średnich w obrębie wykonana została dla tych obrębów, w których zarejestrowano co najmniej 10 transakcji, jednakże na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano chociaż jedną transakcję.

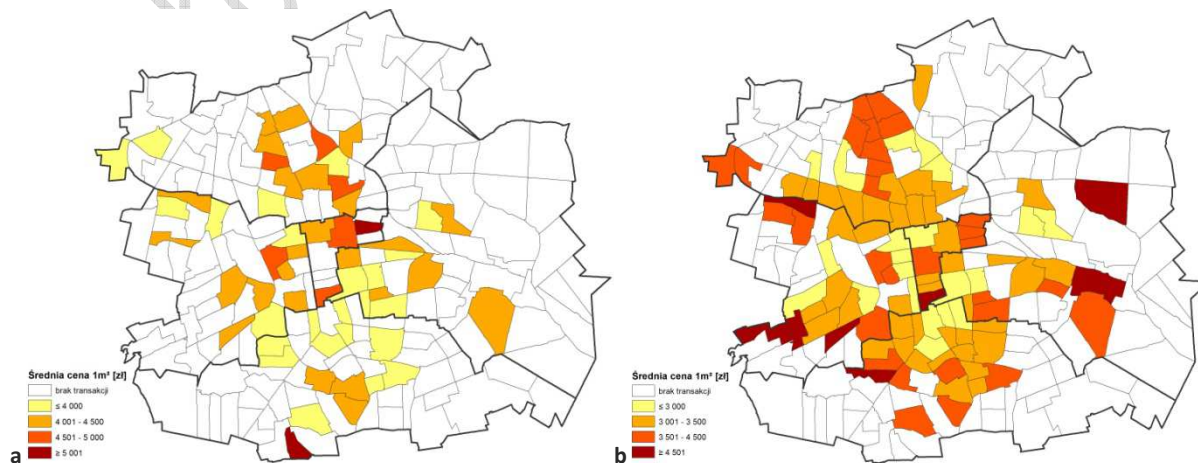
Rys. 13. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2015r.



Na rynku wtórnym średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła 3 282 zł, maksymalna 7 619 zł, minimalna 708 zł. Najwyższe ceny średnie uzyskiwano na Widzewie – średnio 3 421 zł, przy maksymalnej 6 351 zł i minimalnej 797 zł. Tańsze mieszkania nabywano na Śródmieściu – średnio za 3 390 zł, przy maksymalnej 7 619 zł i minimalnej 708 zł, na Bałutach średnio za 3 263 zł, przy maksymalnej 6 767 zł i minimalnej 888 zł. Najmniej za mieszkania płacono na Górnej – średnio za 3 219 zł, przy maksymalnej 6 289 zł i minimalnej 820 zł oraz Polesiu – średnio 3 213 zł, przy maksymalnej 6 071 zł i minimalnej 865 zł. Na rynku wtórnym najdroższymi obrębami były: S-9 z ceną średnią 5 022 zł/m², B-8 – 4 291 zł/m² oraz W-35 – 4 097 zł/m².

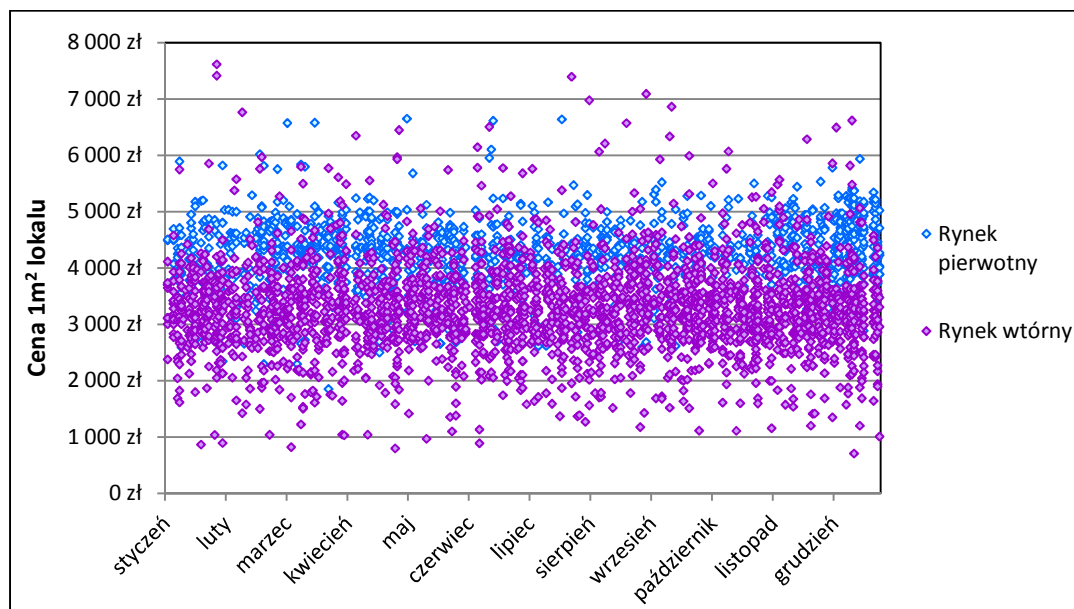
Rys. 14. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2015r

a) rynek pierwotny, b) rynek wtórny



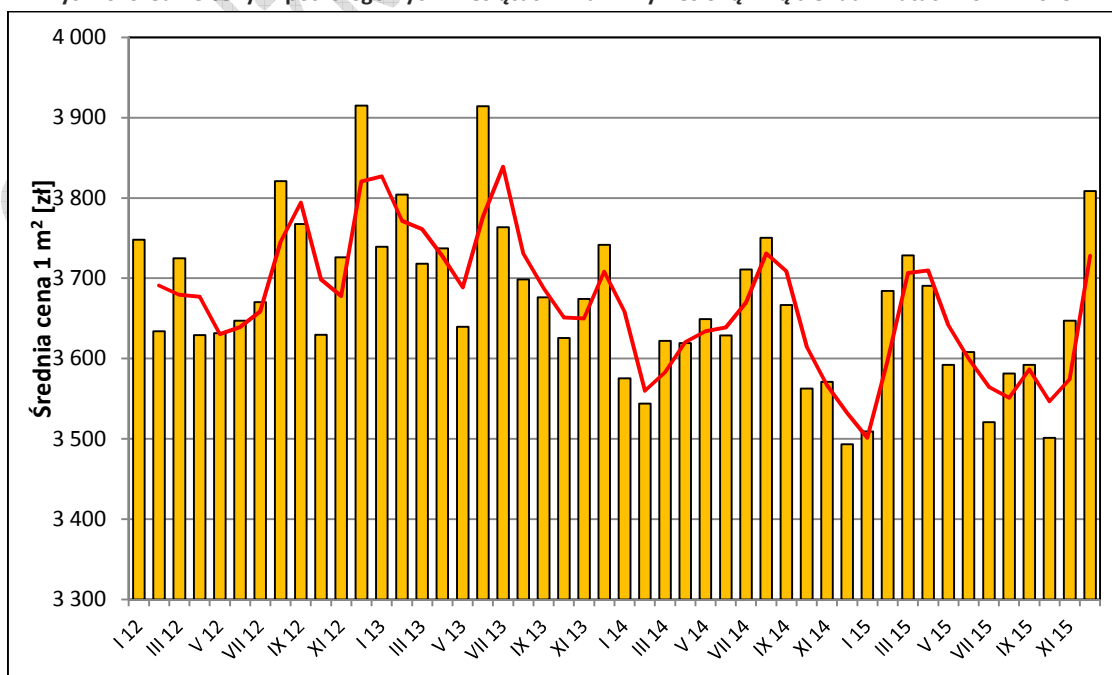
Od początku stycznia do końca grudnia 2015r. średnia cena transakcyjna 1 m² lokalu wynosiła 3 630 zł, odchylenie standardowe 864 zł, a co za tym idzie, typowy obszar zmienności – czyli typowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierał się w przedziale 2 767 zł – 4 494 zł (rys. 15). Mediana ceny średniej 1 m² wyniosła 3 587 zł, rozstęp kwartylny w którym zawarto 50% transakcji, wyznaczony przez pierwszy i trzeci kwartył zawierał się w przedziale 3 046 - 4 252 zł.

Rys. 15. Rozkład cenowy transakcji w 2015r.



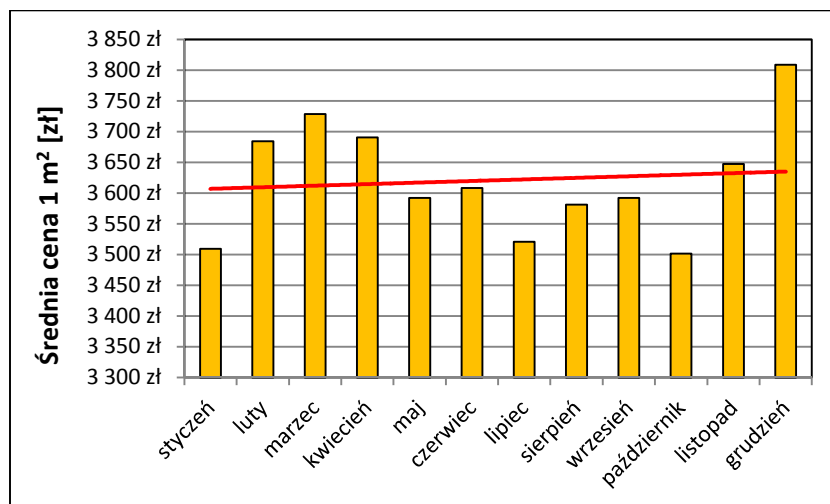
W okresie od stycznia 2012r. do grudnia 2015r. ceny średnie 1 m² lokalu mieszkalnego nieznacznie malały, trend w skali czterech lat wyniósł (-3,72%), natomiast miesięcznie (-0,1%). Cena średnia 1 m² mieszkania dla 2015r. (3 630 zł) była porównywalna ze średnią dla 2014r. - 3 620 zł i niższa niż w latach poprzednich - 2013r. - 3 730 zł a w 2012r. - 3 719 zł. Ceny średnie w poszczególnych miesiącach 2015r. kształtowały się w przedziale od 3 301 zł w październiku, do 3 809 zł w grudniu.

Rys. 16. Średnie ceny w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2012 - 2015r.



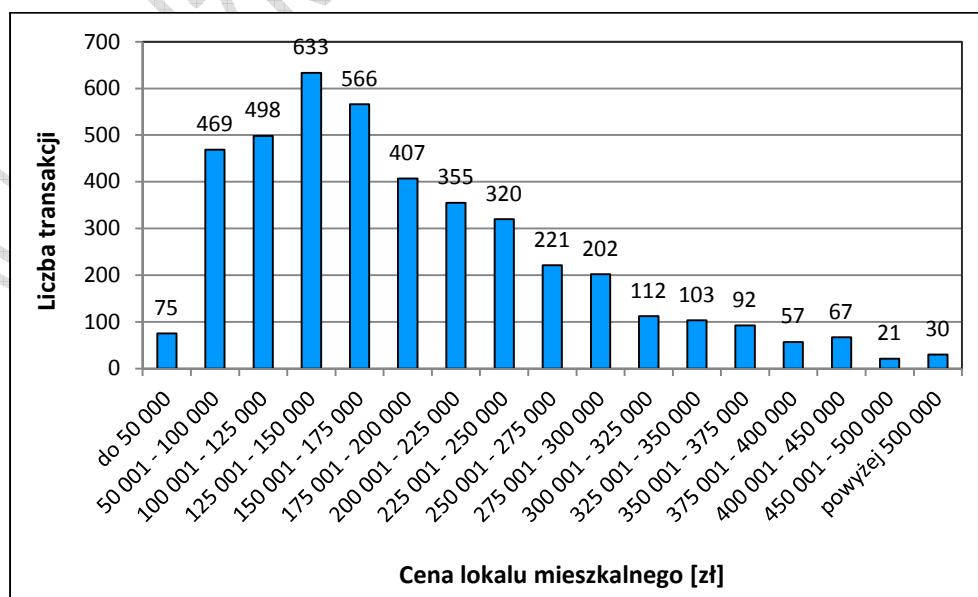
Ceny średnie w 2015r. poruszały się w tendencji wzrostowej, w efekcie trend cen średnich był rosnący i w skali roku wyniósł 0,88%, a miesięcznie 0,07%.

Rys. 17. Średnie ceny w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w 2015r.



Analizując całą cenę transakcji, przeznaczoną na sfinansowanie zakupu mieszkania można obliczyć, że średnia arytmetyczna w badanym okresie wyniosła 190 349 zł, odchylenie standardowe 91 415 zł a typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale 98 934 – 281 764 zł. Połowę mieszkań wyznaczonych pierwszym i trzecim kwartylem kupiono za ceny w przedziale 126 403 zł - 237 959 zł. Mediana za 2015r. wyniosła 170 000 zł, natomiast przedział dominanty – czyli cena którą najczęściej płacono za lokal - mieścił się w granicach 125 – 150 tys. zł. Można więc stwierdzić, że obliczona średnia cena arytmetyczna mieszkania była zawyżona w stosunku do ceny jaką faktycznie zwykle płacono na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W preferowanym przedziale 125 – 150 tys. w 2015 roku zawarto 15% wszystkich transakcji, w latach 2013 oraz 2014 było to 14%. Lokale do 125tys. zł stanowiły 25% obrotu, podczas gdy w 2013r. było to 22% a w 2014 26%.

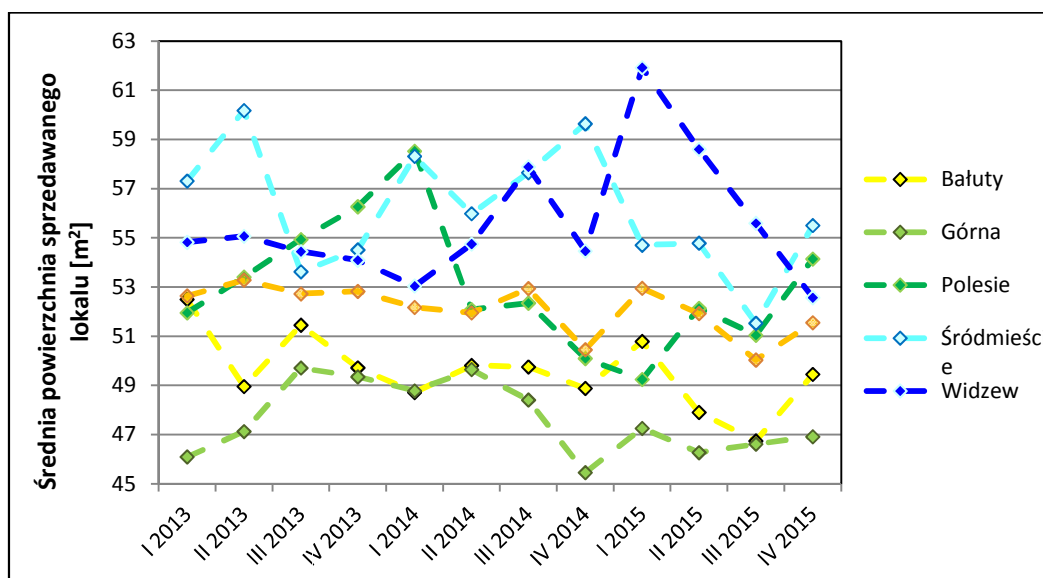
Rys. 18. Liczba transakcji w przedziałach cenowych w 2015r.



Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań

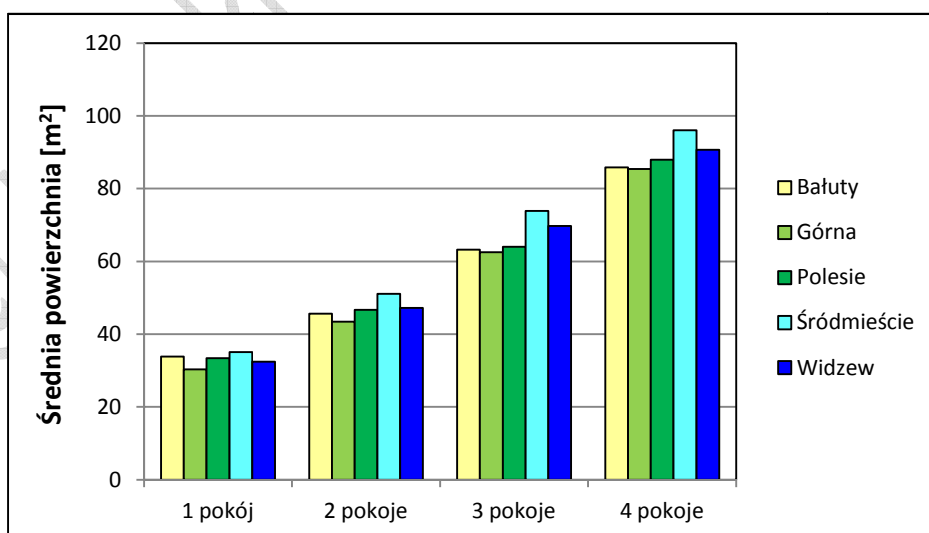
Średnia powierzchnia lokalu sprzedanego w Łodzi w 2015r. wynosiła 51,62 m². Największe mieszkania sprzedawane były na Widzewie – średnio o powierzchni 57,22 m² oraz Śródmieściu – średnio 54,30 m², mniejsze na Polesiu – 51,95 m², a najmniejsze na Bałutach – 48,75 m² i Górnej – 46,78 m² (rys.18).

Rys. 19. Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2013 - 2015r.



Najmniejsze różnice w średniej powierzchni mieszkań z różnych dzielnic występowały dla lokali posiadających jeden pokój. Na Górnej takie mieszkania miały przeciętnie 30 m², natomiast na Śródmieściu 35 m². Największe dysproporcje w powierzchni mieszkań występowały dla lokali o czterech pokojach², gdzie różnice między średnimi powierzchniami lokali sprzedawanych na Górnej i Bałutach wynosiły 16 m².

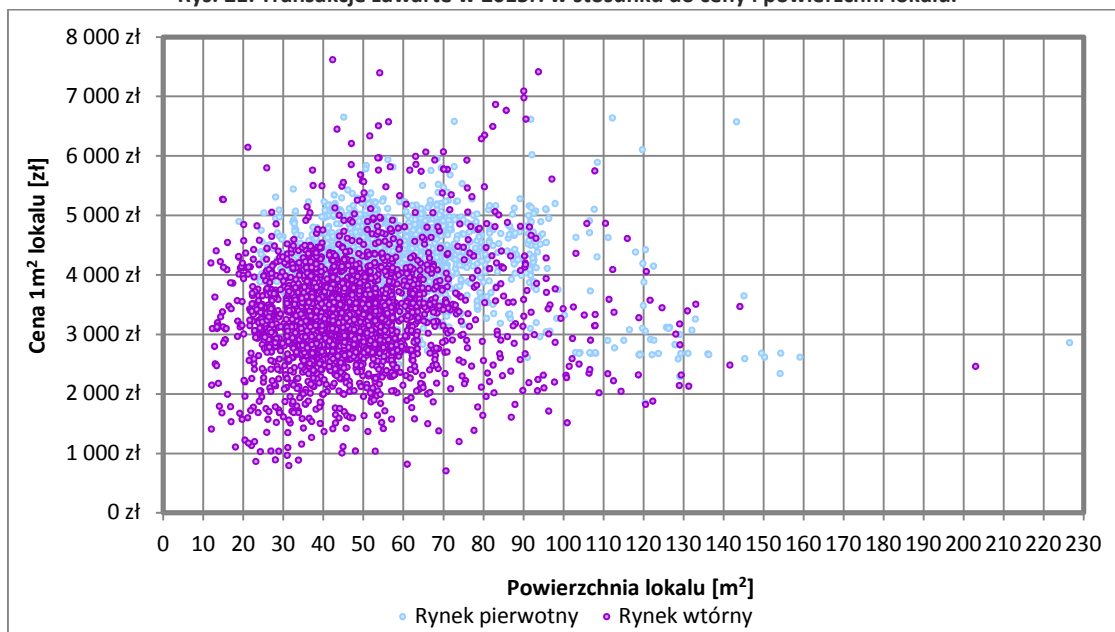
Rys. 20. Średnia powierzchnia mieszkania w zależności od liczby pokoi w podziale na dzielnice w 2015r.



² W analizie nie uwzględniono lokali o 5 lub większej liczbie pokoi z uwagi na fakt, że takie lokale sporadycznie były przedmiotem obrotu.

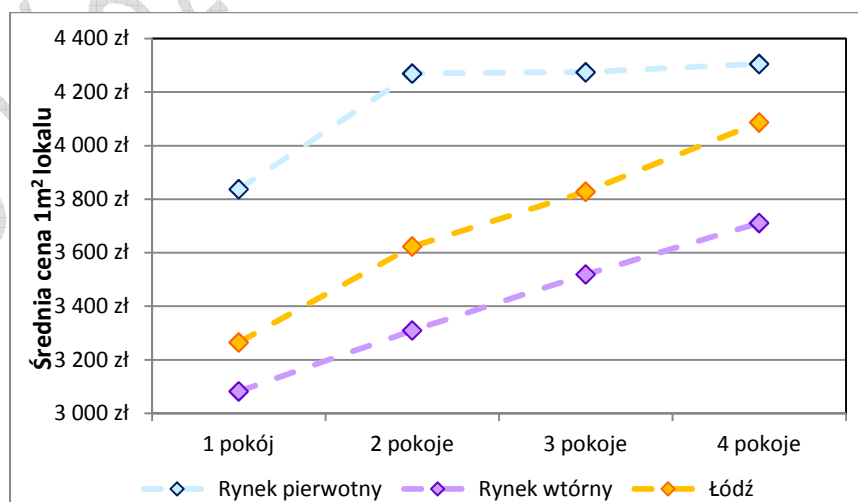
Największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni 38,4 – 60,7 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem), których cena jednostkowa mieściła się w przedziale 2 767 zł – 4 494 zł (typowy obszar zmienności).

Rys. 21. Transakcje zawarte w 2015r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu.



W 2015r. najtańsze były lokale jednopokojowe, dla których średnia cena 1 m² dla wszystkich dzielnic wynosiła 3 265 zł. Najwyższe ceny uzyskiwano za mieszkania o czterech pokojach – średnio 4 087 zł. Zauważalna jest prawidłowość, że im większa liczba pokoi w mieszkaniu, tym wyższa cena 1 m² lokalu co może wynikać z faktu, że na lokale duże zwykle decydują się osoby lepiej sytuowane finansowo, wybierające wyższy standard lokalu, co przekłada się na jego cenę. Zależność ta, szczególnie widoczna jest na rynku wtórnym. Na rynku pierwotnym różnice są niewielkie, gdyż mieszkania o różnej liczbie pokoi są w podobnym standardzie – tzw. „deweloperskim”.

Rys. 22. Struktura mieszkania a cena transakcyjna 2015r.



Rozkład cenowy transakcji z wykreśloną linią trendu w odniesieniu do struktury mieszkania w 2015r., zilustrowany został w tabeli 3 i na Rys. 21.

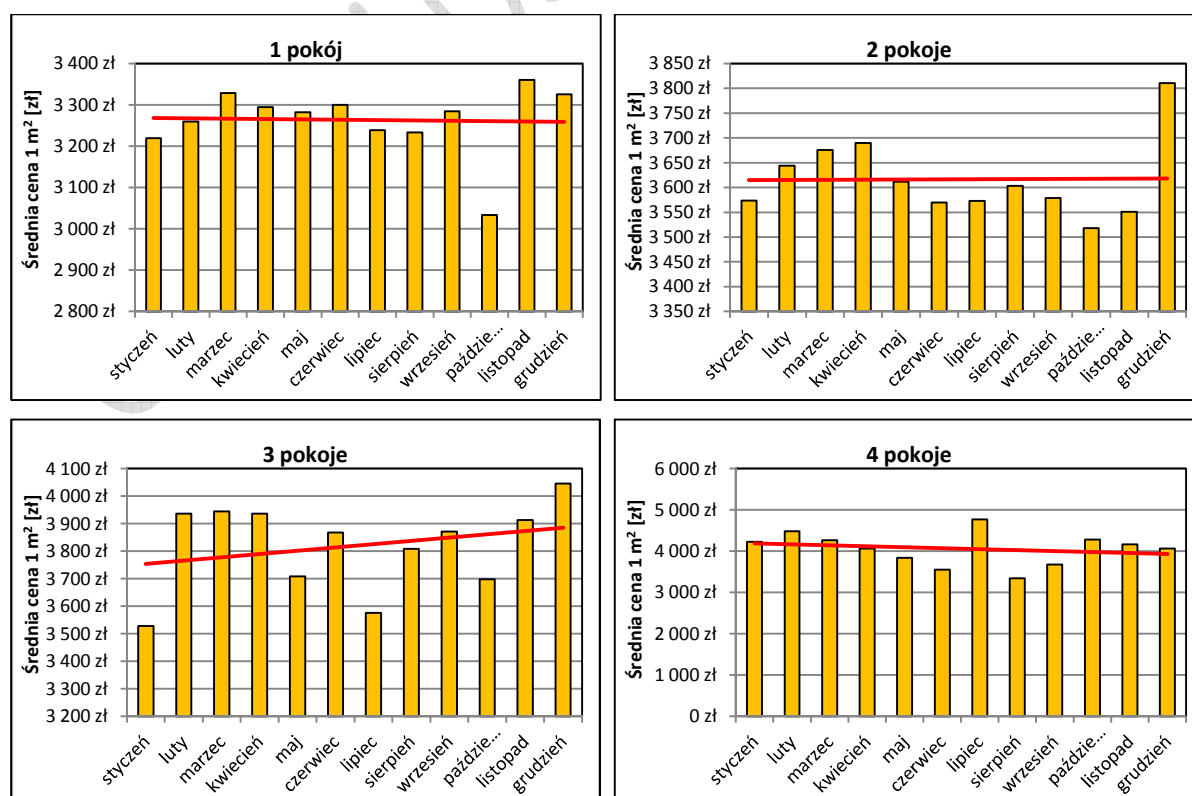
Tabela 3. Średnia cena 1 m² lokalu w odniesieniu do struktury mieszkania w 2015r.

Miesiąc \ Liczba pokoi	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	Wszystkie
styczeń	3 220 zł	3 573 zł	3 529 zł	4 225 zł	3 509 zł
luty	3 260 zł	3 644 zł	3 936 zł	4 481 zł	3 684 zł
marzec	3 328 zł	3 675 zł	3 944 zł	4 264 zł	3 729 zł
kwiecień	3 295 zł	3 690 zł	3 936 zł	4 063 zł	3 691 zł
maj	3 282 zł	3 612 zł	3 709 zł	3 839 zł	3 592 zł
czerwiec	3 300 zł	3 570 zł	3 868 zł	3 553 zł	3 608 zł
lipiec	3 239 zł	3 573 zł	3 576 zł	4 766 zł	3 521 zł
sierpień	3 234 zł	3 603 zł	3 808 zł	3 345 zł	3 581 zł
wrzesień	3 284 zł	3 579 zł	3 871 zł	3 679 zł	3 592 zł
październik	3 034 zł	3 518 zł	3 698 zł	4 280 zł	3 501 zł
listopad	3 360 zł	3 551 zł	3 912 zł	4 161 zł	3 647 zł
grudzień	3 326 zł	3 810 zł	4 046 zł	4 062 zł	3 809 zł
średnia cena 1 m ² dla 2015r.	3 265 zł	3 623 zł	3 828 zł	4 087 zł	3 620 zł

Tabela 4. Trend cen w 2015r. w odniesieniu do struktury mieszkania

Trend \ Ilość pokoi	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	Wszystkie
trend roczny	-0,32%	0,10%	3,86%	-6,73%	0,88%
trend miesięczny	-0,03%	0,01%	0,32%	-0,56%	0,07%

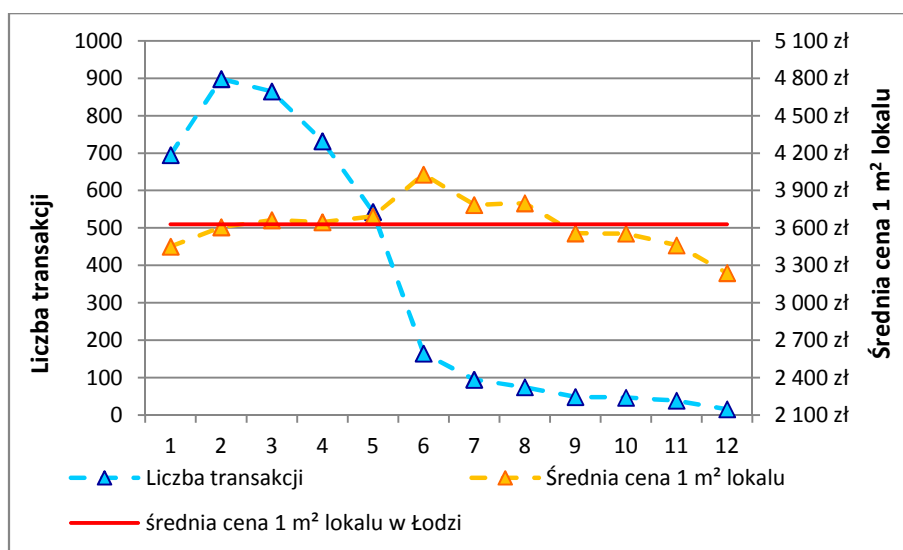
Rys. 23. Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu struktury mieszkania w 2015r.



Najczęściej nabywane mieszkania położone były na kondygnacjach: drugiej oraz trzeciej – po 21% sprzedanych lokali. Dość dużym popytem cieszyły się także mieszkania usytuowane na kondygnacjach: czwartej – 17%, pierwszej – 16% i piątej – 13%. Dużo mniej transakcji zarejestrowano dla lokali zlokalizowanych na szóstej lub wyższej kondygnacji, obrót takimi mieszkaniami stanowił 12 % wszystkich transakcji.

Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego dla całej Łodzi wynosiła 3 630 zł, a średnie ceny mieszkań w zależności od kondygnacji, zawierały się w przedziale 3 240 – 4 029 zł (rys 24)³. Najdroższe lokale usytuowane były na 6 kondygnacji, natomiast najtańsze na 12.

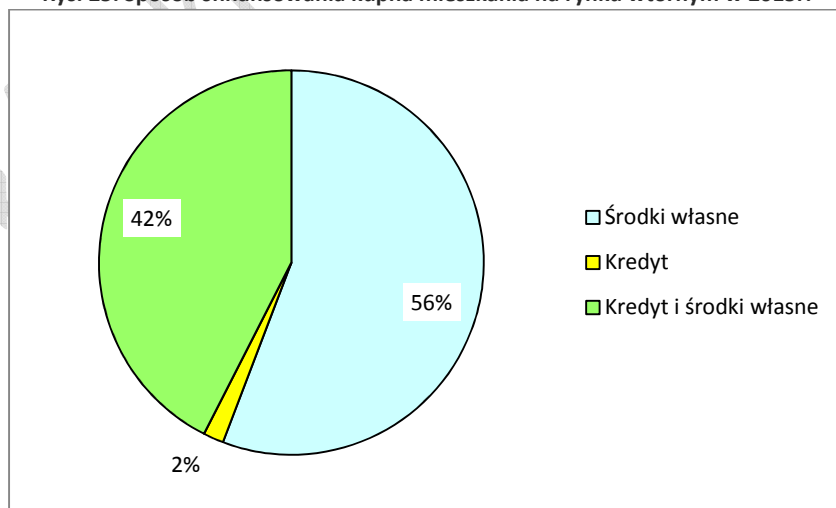
Rys. 24. Dynamika obrotu lokalami mieszkalnymi, w odniesieniu do kondygnacji i ceny transakcyjnej w 2015r.



Sposób finansowania zakupu mieszkania

Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji objętych niniejszym Raportem, zawartych na rynku wtórnym.

Rys. 25. Sposób sfinansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w 2015r.



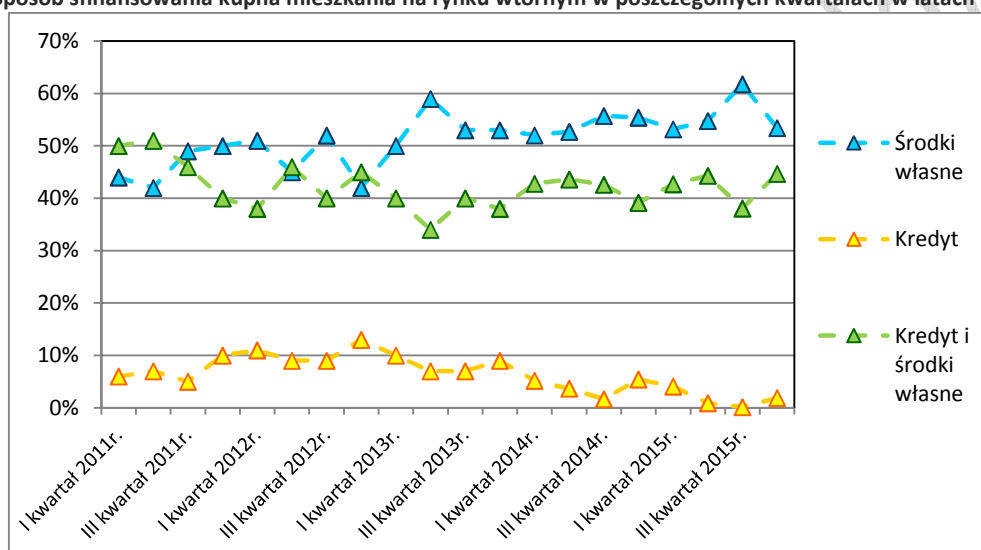
Istotna część nabywanych mieszkań - 56 % - została sfinansowana ze środków własnych. 42% wszystkich transakcji zostało dokonanych przez finansowanie kapitałem mieszanym - częściowo ze środków własnych oraz w pozostałej części poprzez finansowanie zewnętrzne - kredyt bankowy. Banki sfinansowały w całości 2%

³ Na wykresie nie uwzględniono pojedynczych transakcji odnotowanych na kondygnacjach 13 oraz 21.

obrotu nieruchomościami lokalowymi, co było możliwe dzięki wprowadzeniu programu rządowego Mieszkanie dla Młodych, dzięki czemu kredytobiorcy jako wkład własny wpłacali pieniądze uzyskane z budżetu Państwa. Pomimo, że środki te są bezzwrotne, zostały zaliczone do pozycji „kredyt” z uwagi na fakt, że kredytobiorca nie pokrył kosztów z własnej kieszeni.

Od początku 2013r. wyraźnie widać, że najchętniej zakup lokalu opłacano ze środków własnych, wartość ta w każdym kwartale aż do końca 2015r. wynosiła co najmniej 50%. Nastąpił wzrost w liczbie mieszkań kupowanych częściowo za kredyt częściowo za gotówkę, które w 2013r. stanowiły 38% nabytych lokali, choć w latach wcześniejszych był to bardzo popularny sposób zakupu lokalu z rynku wtórnego. Finansowanie zakupu lokalu wyłącznie z kredytu bankowego w 2015r. zdarzało się sporadycznie, co wynikało z obostrzeń bankowych wprowadzonych do umów kredytów udzielanych przez banki.

Rys. 26. Sposób sfinansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w poszczególnych kwartałach w latach 2011 - 2015



Widać różnicę w cenie 1m² lokalu kupowanego wyłącznie za środki własne oraz w sposób mieszany – czyli gotówkę oraz kredyt. Mieszkania, których nabycie finansują sami kupujący są tańsze, średnio w 2015r. płacono za nie 3 159 zł/m², podczas gdy lokale finansowane w sposób mieszany kosztowały średnio 3 445 zł/m². Widoczna jest również różnica w cenie lokali, które były w stanie do kapitalnego remontu. Średnio płacono za nie 2 724 zł/m², jednakże lokale w stanie do kapitalnego remontu, które były finansowane wyłącznie ze środków własnych kosztowały średnio 2 628 zł/m², podczas gdy za takie same lokale za które zapłacono częściowo z kredytu bankowego płacono średnio 2 964 zł/m².

Łódzcy deweloperzy⁴

W 2015 roku w Łodzi odnotowano sprzedaż lokali przez 64 deweloperów. Spośród tej grupy, 32 podmioty sprzedały 10 lub więcej lokali, co w sumie stanowiło 1 356 mieszkań. Deweloperów, którzy sprzedali co najmniej 40 mieszkań było 10 a transakcje przez nich zawarte stanowiły połowę obrotu na rynku deweloperskim.

⁴ Za dewelopera uznano firmę lub osobę fizyczną, która rozpoczęła proces rozwojowy polegający na wybudowaniu budynku mieszkalnego lub gruntownym odnowieniu budynku istniejącego i prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych.