



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

RAPORT RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI ROK 2016

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

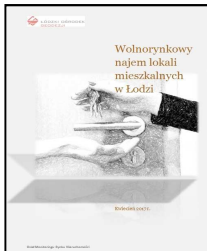
Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ przyjmowanie wyciągów z operatów szacunkowych;
- ✗ prowadzenie ewidencji wartości nieruchomości w oparciu o wyciągi operatów szacunkowych;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ uczestnictwo w przygotowywaniu wymagań do specyfikacji zamówień publicznych oraz umów w zakresie prowadzonych inwestycji;

Zespół analiz:

- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:



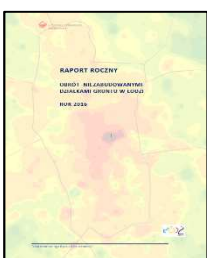
Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych w Łodzi

Kwiecień 2017 r.



Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju

Rok 2016



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

Rok 2016



**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	4
Nawiązanie do wcześniejszych lat.....	5
Tło społeczno – gospodarcze	7
Dynamika obrotu lokalami mieszkalnymi	10
Ceny na rynku mieszkaniowym	14
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań	20
Sposób finansowania zakupu mieszkania	27
Łódzcy deweloperzy	28

Wprowadzenie

Raport – „Rynek mieszkaniowy w Łodzi w 2016 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomości lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2016 r. Celem niniejszego opracowania jest ukazanie informacji na temat aktualnej sytuacji na rynku lokali mieszkalnych w Łodzi, jak również lokalnych uwarunkowań wraz z bieżącymi danymi na temat transakcji wolnorynkowych zawartych w badanym okresie czasu. Ze względu na zmienność zachowań na łódzkim rynku nieruchomości przedstawiono także główne parametry na przestrzeni ostatnich trzech lat.

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 danymi pozyskanymi podczas analizy treści aktów notarialnych. Za transakcje wolnorynkowe uznano takie, w których strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej. Natomiast uwzględnione nie zostały: sprzedaże lokalu na rzecz najemcy, sprzedaże z bonifikatą, zamiany lokalu na inny, darowizny oraz przeniesienia prawa własności do lokalu w zamian za zwolnienie z długu. Wszystkie analizy wykonywane przez Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości dotyczą **cen netto** uzyskanych z transakcji nieruchomościami i nie zawierają dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT.

W części głównej Raportu przedstawiono analizę dynamiki obrotu lokalami mieszkalnymi, uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu zarówno dla rynku pierwotnego (RP), jak i wtórnego (RW). W analizie podano również średnią cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odchyleniem standardowym, medianę i przedział dominanty. Pokazano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² a strukturą lokalu mieszkalnego, a także jego położeniem w budynku. Ponadto omówiono odnotowany sposób finansowania zakupu lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym oraz sporządzono profil nabywcy nieruchomości.

Nawiązanie do wcześniejszych lat

W celu zobrazowania jak kształtował się rynek mieszkalnych nieruchomości lokalowych w trzech minionych latach warto przedstawić najważniejsze parametry, które go modelowały. Analiza ta pozwala na następujące spostrzeżenia:

- liczba transakcji w porównaniu do 2015 r. zwiększyła się o 771 i była najwyższa od 2013 r. Najmniejszy obrót nieruchomościami lokalowymi został zarejestrowany w 2014 r. (3 806).
- po raz pierwszy od trzech lat na Polesiu odnotowano najwięcej transakcji lokalami mieszkalnymi, co było spowodowane realizacją kilku dużych inwestycji deweloperskich (m.in. Atal – Nowe Polesie, PD S.A. Traktorowa – Nowe Złotno oraz Real Development Group - Ewelina). Natomiast w latach 2013 – 2015 największą popularnością cieszyły się Bałuty.
- łączny wolumen obrotu w 2016 r. wyniósł 928 mln zł i w porównaniu z rokiem poprzednim był większy o 123 mln zł. Najmniejszą wartość obrotu zarejestrowano w 2014 r. – 732 mln zł.
- średnia cena 1 m² lokalu zwiększa się od początku 2015 r. Cena w 2016 r. (3 666 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 36 zł/m², lecz nie dogoniła jeszcze poziomu z 2013 r., w którym został przekroczony pułap 3 700 zł. W przypadku statystycznego lokalu najwyższa przeciętna cena (wolumen/liczba transakcji) zarejestrowana została w 2013 r. (201 643 zł), najniższa zaś w 2016 r. (185 704 zł).
- na rynku pierwotnym średnia cena 1 m² była najwyższa w 2016 r. (4 339 zł), natomiast najniższa w 2014 r. (4 230 zł). Można zaobserwować, że cena nowego lokalu maleje od 2013 r. (261 392 zł) – w 2016 r. wyniosła 246 898 zł.
- na rynku wtórnym najwyższą cenę średnią 1 m² odnotowano w 2016 r. (3367 zł), zaś najniższą rok wcześniej (3 282 zł). Za statystyczny lokal „z drugiej ręki” najwięcej płacono w 2014 r. (158 880 zł), podczas gdy najmniej w 2015 r. (155 444 zł).
- od początku 2013 r. do końca 2015 r. maksymalne ceny 1 m² nie przekroczyły granicy 10 000 zł. W 2016 r. uzyskano najwyższy wynik (13 000 zł/m²) ze sprzedaży na rynku wtórnym lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku Solaris na Śródmieściu (jednocześnie uzyskano najwyższą cenę całego lokalu – 1 706 250 zł). Nawiązując do najniższej maksymalnej ceny całego lokalu to została odnotowana w 2015 r. na rynku pierwotnym ze sprzedaży lokalu znajdującego się na Śródmieściu (deweloper Leader Mieczysław Marciniak – inwestycja Leader House).
- największą średnią powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w 2013 r. (52,86 m²), natomiast najmniejszą w 2016 r. (50,04 m²) i był to jedyny rok, w którym nie został przekroczony pułap 51 m². Sprzedaż największego lokalu mieszkalnego (226,48 m²)

nastąpiła w III kwartale 2015 r. na rynku pierwotnym w dzielnicy Polesie (deweloper Arche – inwestycja Tobacco Park).

- w porównaniu z rokiem wcześniejszym w 2016 r. kupowane było więcej lokali mieszkalnych – za wyższą cenę jednostkową, lecz o mniejszej powierzchni.

Powyższe informacje przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w 2016 r. oraz w latach 2013 – 2015 (dla RP i RW).

		2013 r.		2014 r.		2015 r.		2016 r.	
Liczba wszystkich transakcji		4 329		3 806 ↓		4 228 ↑		4 999 ↑	
RP	RW	1 858	2 471	1 298	2 508	1 468	2 760	1 539	3 460
Dzielnica, w której odnotowano najwięcej transakcji		Bałuty		Bałuty		Bałuty		Polesie	
Łączny wolumen obrotów (mln zł)		873		732 ↓		805 ↑		928 ↑	
Średnia cena (1 m² oraz statystycznego lokalu)		3 730 zł		3 620 zł ↓		3 630 zł ↑		3 666 zł ↑	
		201 643 zł		192 308 zł ↓		190 349 zł ↓		185 704 zł ↓	
Średnia cena – rynek pierwotny (1 m² oraz statystycznego lokalu)		4 314 zł		4 230 zł ↓		4 286 zł ↑		4 339 zł ↑	
		261 392 zł		256 899 zł ↓		255 974 zł ↓		246 898 zł ↓	
Średnia cena – rynek wtórny (1 m² oraz statystycznego lokalu)		3 290 zł		3 304 zł ↑		3 282 zł ↓		3 367 zł ↑	
		156 715 zł		158 880 zł ↑		155 444 zł ↓		158 484 zł ↑	
Maksymalna cena (1 m² oraz statystycznego lokalu)		9 075 zł		8 996 zł ↓		7 619 zł ↓		13 000 zł ↑	
		965 105 zł		1 018 519 zł ↑		942 083 zł ↓		1 706 250 zł ↑	
Średnia powierzchnia		52,86 m ²		51,92 m ² ↓		51,62 m ² ↓		50,04 m ² ↓	
Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości lokalowej		192,47 m ²		226,34 m ² ↑		226,48 m ² ↑		224,71 m ² ↓	

Tło społeczno – gospodarcze

Na koniec grudnia 2016 r. w Polsce mieszkało 38 432 992 osób i było to mniej o 0,01% w stosunku do ostatniego miesiąca poprzedniego roku. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje trzecie miejsce, z liczbą mieszkańców wynoszącą 696 503 osoby, która zmniejszyła się o 0,64% w stosunku do grudnia 2015 r. (rysunek 1).

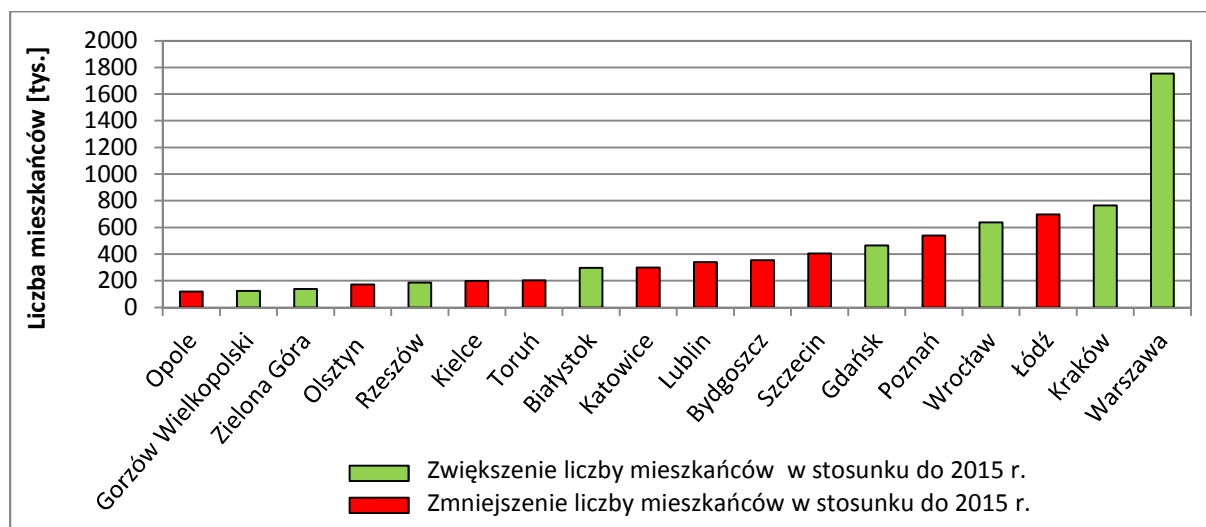
Polska, na koniec 2016 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła 0,8% (w grudniu poprzedniego roku zaobserwowano deflację i wynosiła 0,5%), podczas gdy licząc miesiąc do miesiąca inflacja równała się 0,7%. Stopa referencyjna NBP nie zmieniła się od marca 2015 r. i równa się 1,5%.

Stopa bezrobocia (dane GUS) osiągała maksymalne wartości w styczniu i lutym (10,2%), natomiast najniższe w październiku i listopadzie (8,2%). Rok zakończył się z wartością 8,3%. W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła 8,6%, a w Łodzi 7,9% i była o 1,6% niższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2016 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było 26,9 tys. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 17% niższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (32,4 tys.). Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2015 r. (92 202), wzrosła o 0,55% i wynosiła 92 711.

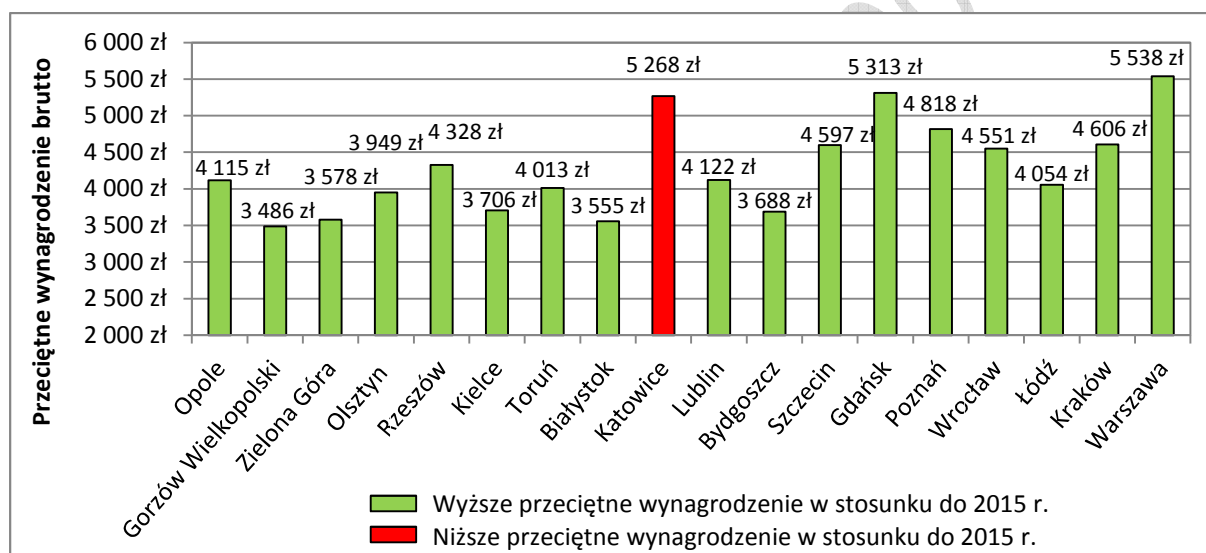
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2016 r. (dane GUS) wynosiło 4 277,03 zł, zaś w Łodzi było niższe i równało się 4 053,98 zł. Wśród 18 miast wojewódzkich Łódź zajmowała 11 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach między Łodzią a Gorzowem Wielkopolskim, gdzie wynagrodzenia były najniższe, wynosiła ponad 560 zł, natomiast między Łodzią a Warszawą – gdzie w badanym okresie wynagrodzenia były najwyższe – różnice w przeciętnych zarobkach równały się prawie 1 500 zł (rysunek 2).

W 2016 r. w Polsce oddano do użytku 163 325 mieszkań (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zwiększyła się o 15 614 (147 711 w 2015 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 9 miejsce z liczbą 2 067 lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (2 252 mieszkania w 2015 r.), co stanowiło 1,27% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2016 r. (rysunek 3).

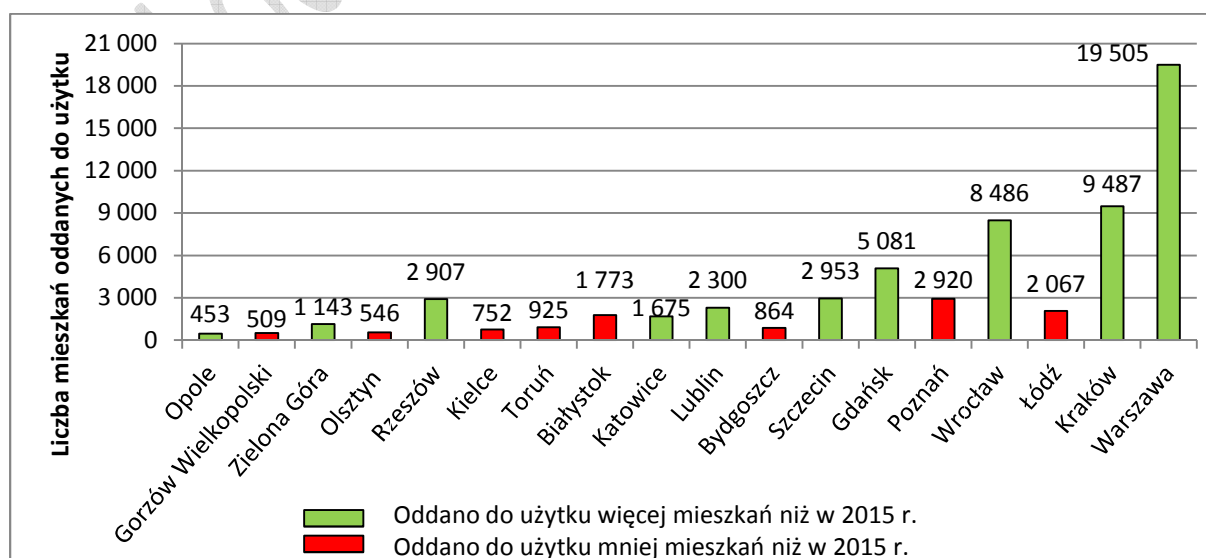
Rysunek 1. Liczba mieszkańców miast wojewódzkich na koniec 2016 r.



Rysunek 2. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w miastach wojewódzkich w 2016 r.

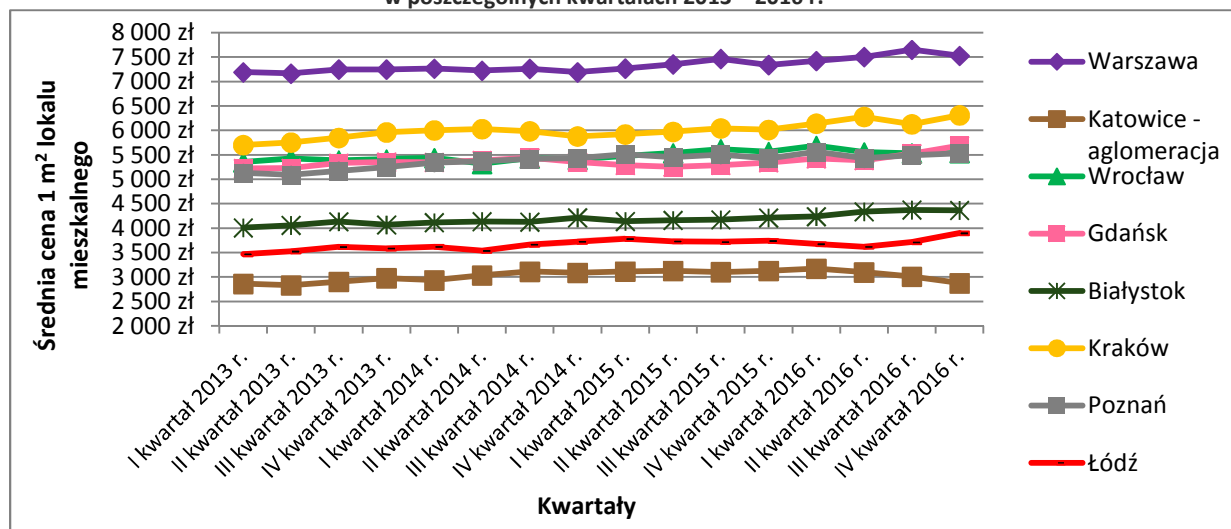


Rysunek 3. Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2016 r.



Na podstawie rysunku 4 można stwierdzić, że średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2016 r. były niższe od cen osiągniętych w dużych miastach w Polsce – wyjątkiem aglomeracja katowicka.

Rysunek 4. Średnie ceny 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi oraz wybranych miastach Polski, w poszczególnych kwartałach 2013 – 2016 r.¹



Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący od 01.10.2016 r. do 31.03.2017 r. wynosił dla Łodzi 3 790 zł (dla II i III kwartału 2016 r. – 3 848 zł, natomiast dla IV kwartału 2015 r. i I kwartału 2016 r. – 3 887 zł).

Tabela 2. Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2013 – 2016.

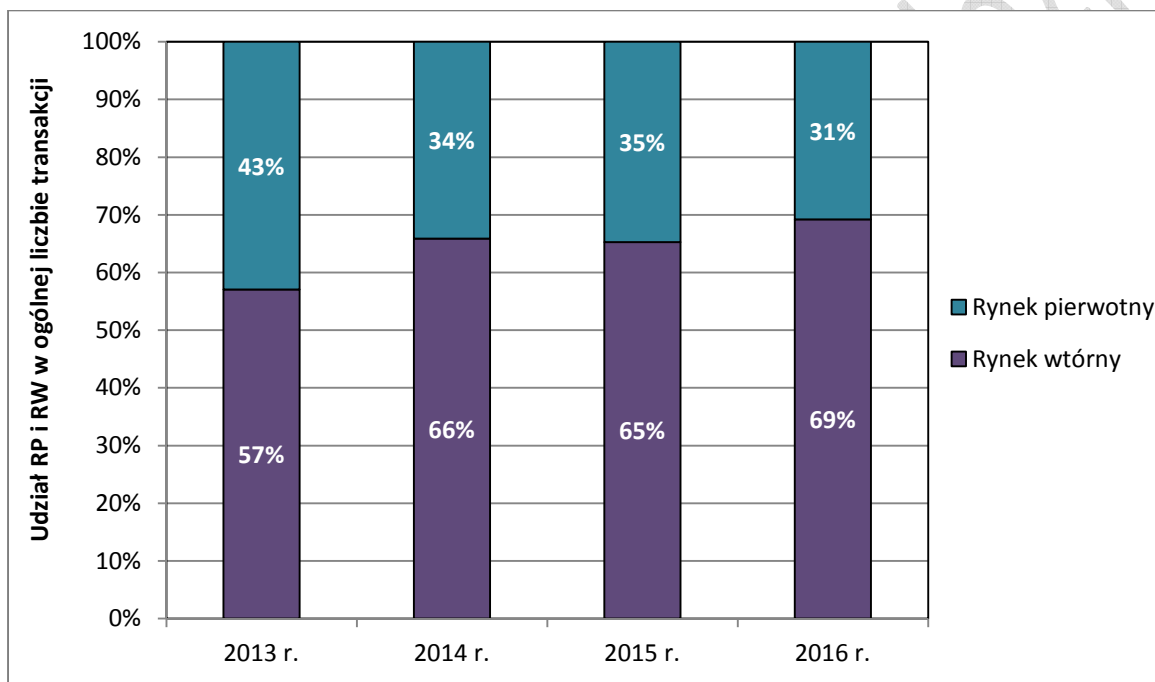
Rok Wskaźnik	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Inflacja CPI stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100	100,7	99,0 ↓	99,5 ↑	100,8 ↑
Liczba mieszkańców	711 300	707 504 ↓	700 982 ↓	696 503 ↓
Podmioty gospodarki narodowej	90 769	91 488 ↑	92 202 ↑	92 711 ↑
Bezrobotni zarejestrowani w Łodzi (stan na 31.12.)	42,2 tys.	36,5 tys. ↓	32,4 tys. ↓	26,9 tys. ↓
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	12,3%	10,8% ↓	9,5% ↓	7,9% ↓
Mieszkania oddane do użytkowania	1 435	1 742 ↑	2 252 ↑	2 066 ↓

¹ Dane uzyskane z Raportów AMRON – SARFIN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” – 4/2013, 4/2014, 4/2015, 4/2016.

Dynamika obrotu lokalami mieszkalnymi

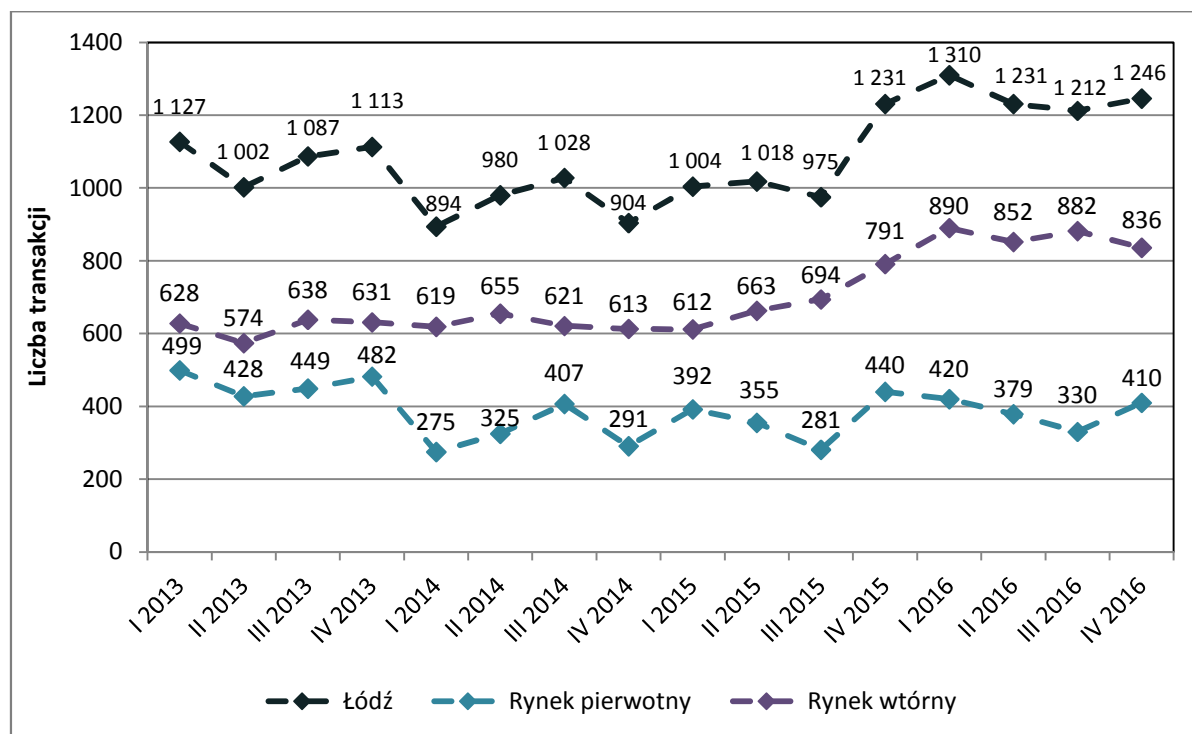
W 2016 r. w Łodzi odnotowano 4 999 wolnorynkowych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i w porównaniu do poprzedniego roku obrót lokalami mieszkalnymi zwiększył się o 18% (4 228 transakcji w 2015 r.). Zdecydowana większość umów została zawarta na rynku wtórnym i liczyła 3 460, natomiast na rynku nowych nieruchomości zrealizowano 1 539 transakcji (rysunek 5). Rynek wtórny charakteryzował się pięciokrotnie większym wzrostem liczby zawartych transakcji (25%) niż rynek pierwotny (5%). Spośród lokali z rynku wtórnego 25% było w bardzo złym stanie technicznym, wymagającym generalnego remontu.

Rysunek 5. Udział rynku pierwotnego i wtórnego w ogólnej liczbie transakcji w latach 2013-2016.



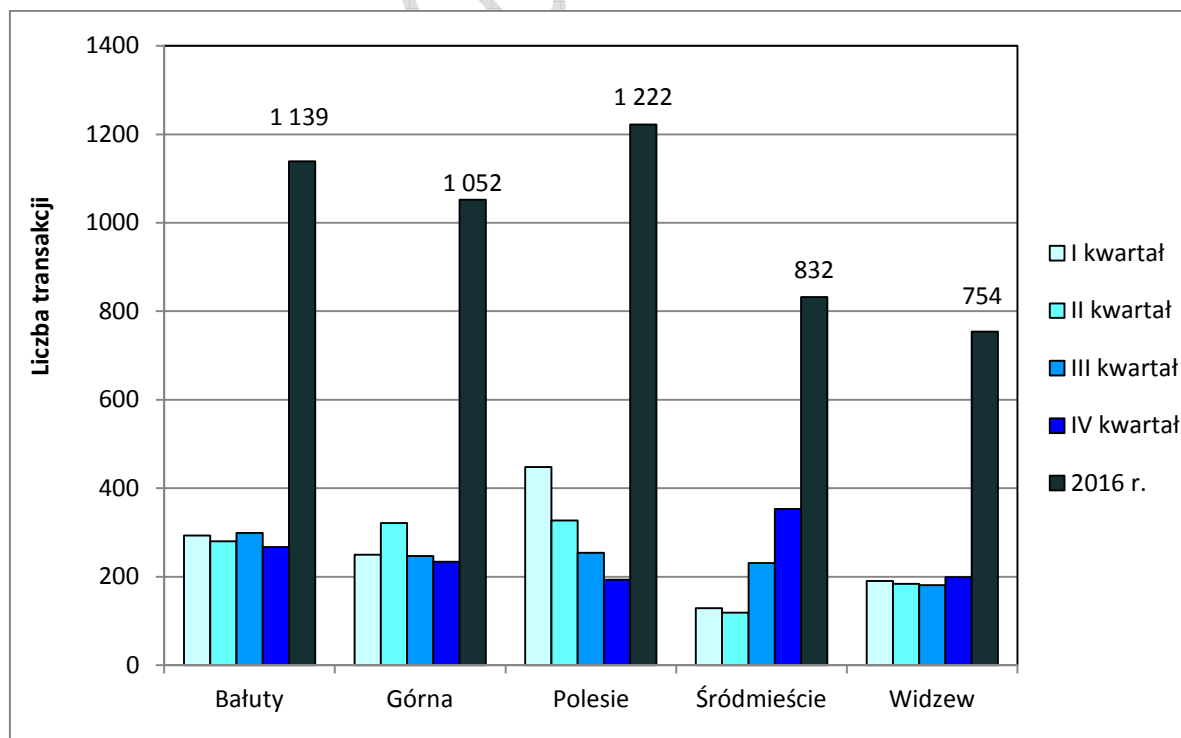
W ciągu całego 2016 r. najwięcej transakcji zarejestrowano w I kwartale – 1 310, zaś najmniej w III kwartale – 1 212 zawartych umów. Zarówno na rynku pierwotnym (420), jak i wtórnym (890) najwięcej transakcji zarejestrowano w miesiącach styczeń – marzec. W odniesieniu do najmniejszej liczby transakcji na rynku pierwotnym to została ona odnotowana w III kwartale (330), podczas gdy na rynku wtórnym były to trzy ostatnie miesiące 2016 r. (836). Biorąc pod uwagę trzy ostatnie lata można zauważyć, że najmniejszy obrót lokalami mieszkalnymi miał miejsce na początku 2014 r. (styczeń – marzec) - 894. Liczba transakcji odnotowana na rynku wtórnym w żadnym z kwartałów 2013 - 2015 r. nie przekroczyła pułapu 800 umów. W I kwartale 2013 r. zaobserwowano największą sprzedaż na rynku nowych nieruchomości (499), zaś rok później najmniejszą (275) (rysunek 6).

Rysunek 6. Liczba transakcji na rynku pierwotnym oraz wtórnym w poszczególnych kwartałach 2013 – 2016 r.



Największą liczbę transakcji po raz pierwszy zarejestrowano na Polesiu (24% wszystkich transakcji), mniejszą atrakcyjnością charakteryzowały się Bałuty oraz Górna (odpowiednio 23% i 21% wszystkich transakcji). Najmniej lokali sprzedano na Śródmieściu (17%) i Widzewie (15%) (rysunek 7).

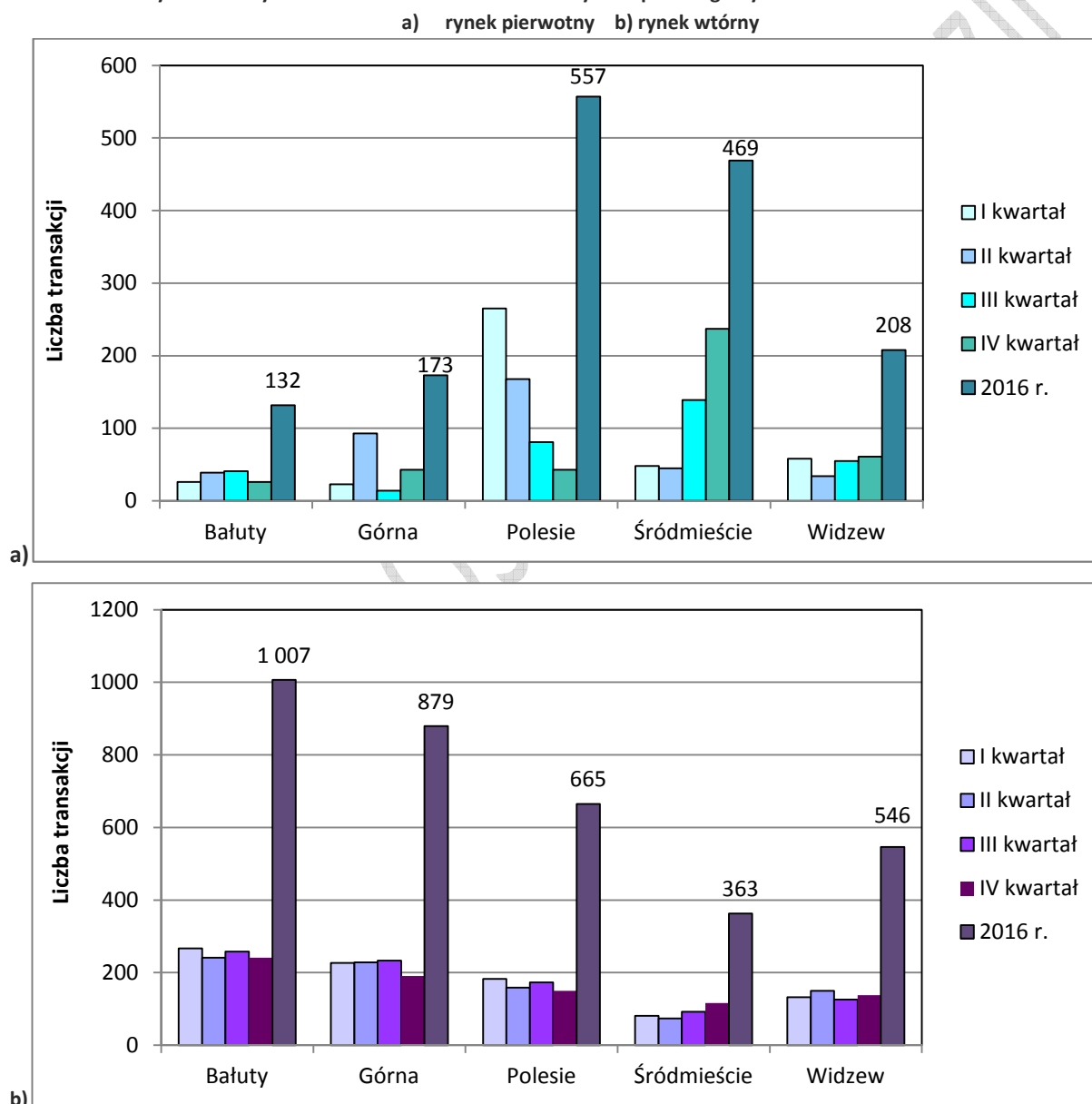
Rysunek 7. Liczba transakcji w poszczególnych dzielnicach w 2016 r.



Na rynku pierwotnym najpopularniejszymi dzielnicami było Polesie oraz Śródmieście, gdzie doszło odpowiednio do 36% i 30% wszystkich transakcji. Natomiast najmniej umów zawarto na Bałutach (9%) (rysunek 8a).

Analogicznie jak w trzech ostatnich latach na największą uwagę na rynku wtórnym zasługują Bałuty oraz Górna, gdzie liczba transakcji stanowiła odpowiednio 29% oraz 25%. Natomiast najmniejszym obrotem charakteryzowało się Śródmieście - 11%, co znajduje swoje odzwierciedlenie we wszystkich poprzednich okresach (2013 – 2015 r.) (rysunek 8b).

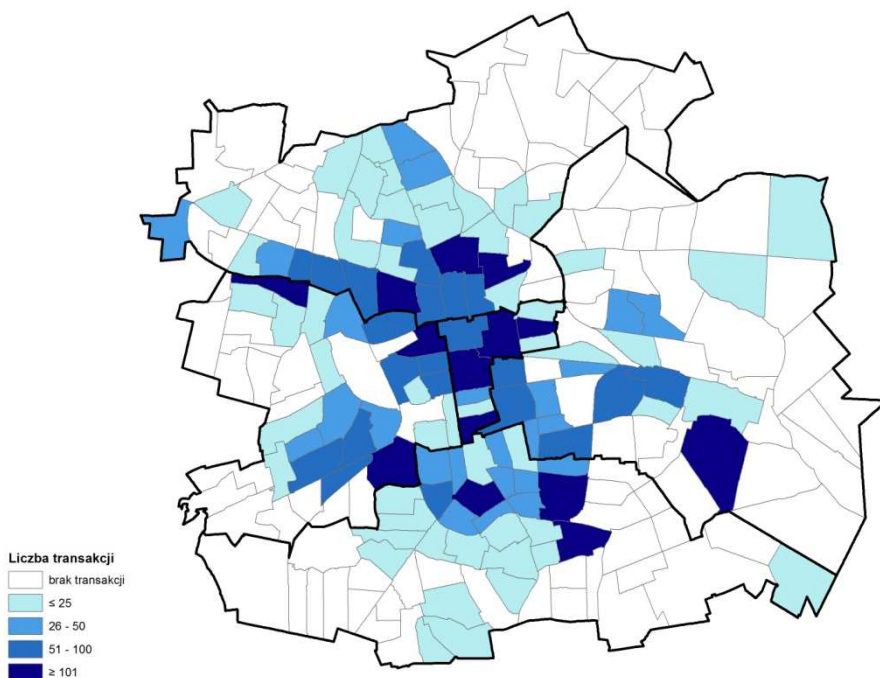
Rysunek 8. Dynamika obrotu lokalami mieszkalnymi w poszczególnych dzielnicach w 2016 r.



Od początku stycznia do końca grudnia 2016 r. zarejestrowano transakcje w 112 obrębach. Wśród wszystkich transakcji największą ich liczbę zarejestrowano w obrębach S-6 – 225 umów i S-9 – 222 umowy, a także w obrębie G-17 oraz P-9 – odpowiednio 199 i 178 transakcji.

Powyżej 100 transakcji odnotowano również w obrębach P-36, P-1, G-12, W-35, S-4, G-30, B-49, S-2, B-50 i B-45 (rysunek 9).

Rysunek 9. Transakcje w poszczególnych obrębach w 2016 r. (łącznie RP i RW)

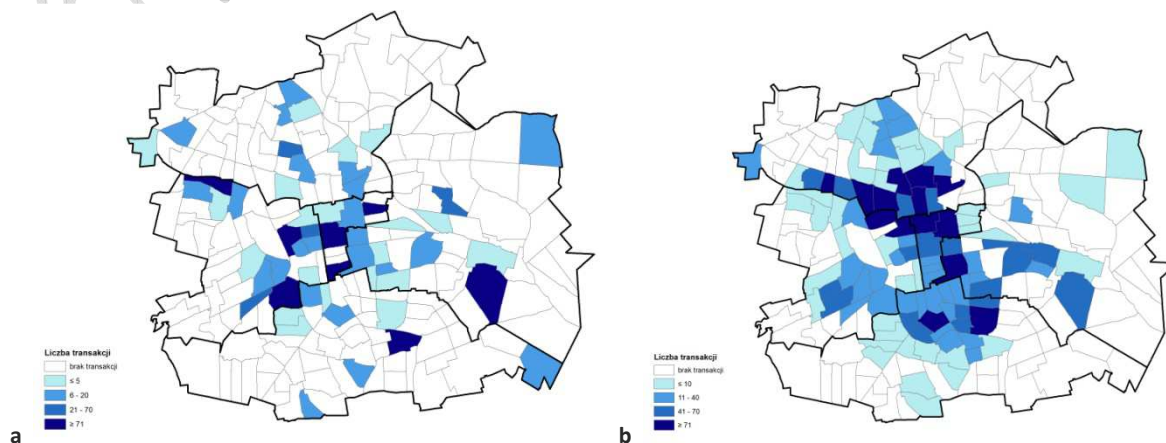


W 55 łódzkich obrębach zarejestrowano transakcje, których przedmiotem były nowe lokale mieszkalne. Największy obrót – 183 transakcje – odnotowano w obrębie S-9 (95 lokali zostało sprzedanych przez spółkę SGI – inwestycja Barciński Park, natomiast 87 przez przedsiębiorstwo Łódź Invest - wspólnikiem znany deweloper J.W. Construction Holding – inwestycja Osiedle Centrum).

Dla porównania na wtórnym obszarze rynku transakcje zarejestrowano w 105 obrębach, jednakże największą popularnością cechował się obręb G-17, w którym zakupiono 195 mieszkań oraz obręb P-9 i G-12 – nabytych odpowiednio 176 i 125 lokali (rysunek 10).

Rysunek 10. Transakcje w poszczególnych obrębach w 2016 r.

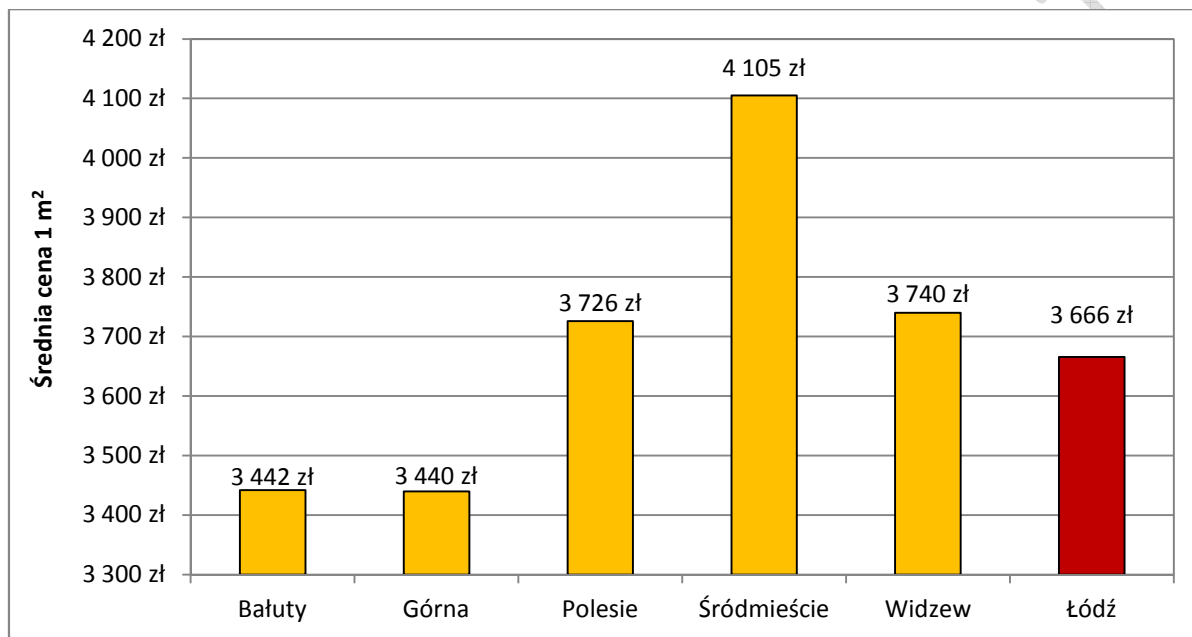
a) rynek pierwotny, b) rynek wtórny



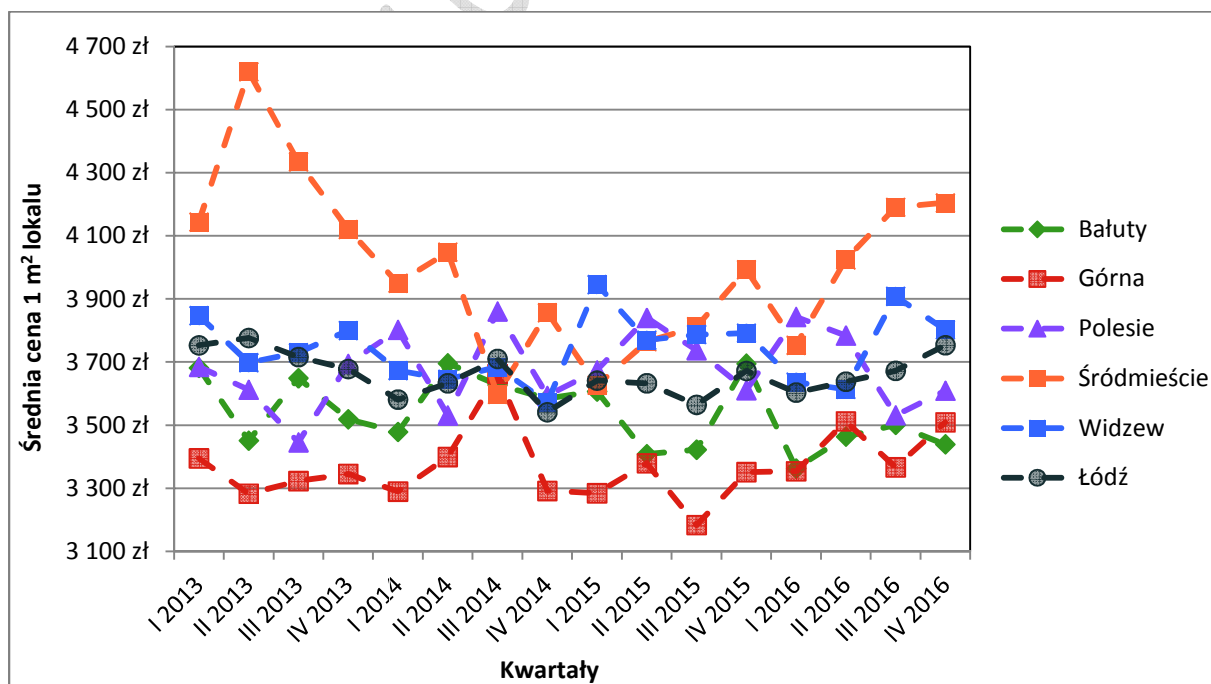
Ceny na rynku mieszkaniowym²

Średnia cena zakupu 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2016 r. wyniosła 3 666 zł i w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosła o 36 zł, przy czym średnie ceny w poszczególnych kwartałach wynosiły: 3 603 zł w I kwartale, 3 638 zł w II kwartale, 3 672 zł w III kwartale i 3 753 zł w IV kwartale. Najwyższe ceny w 2016 r. uzyskiwano na Śródmieściu, gdzie średnio płacono 4 105 zł/m², najniższe zaś na Bałutach i Górnej – odpowiednio 3 442 zł/m² i 3 440 zł/m² (rysunek 11, rysunek 12).

Rysunek 11. Średnie ceny dla dzielnic w 2016 r. (łącznie RP i RW).



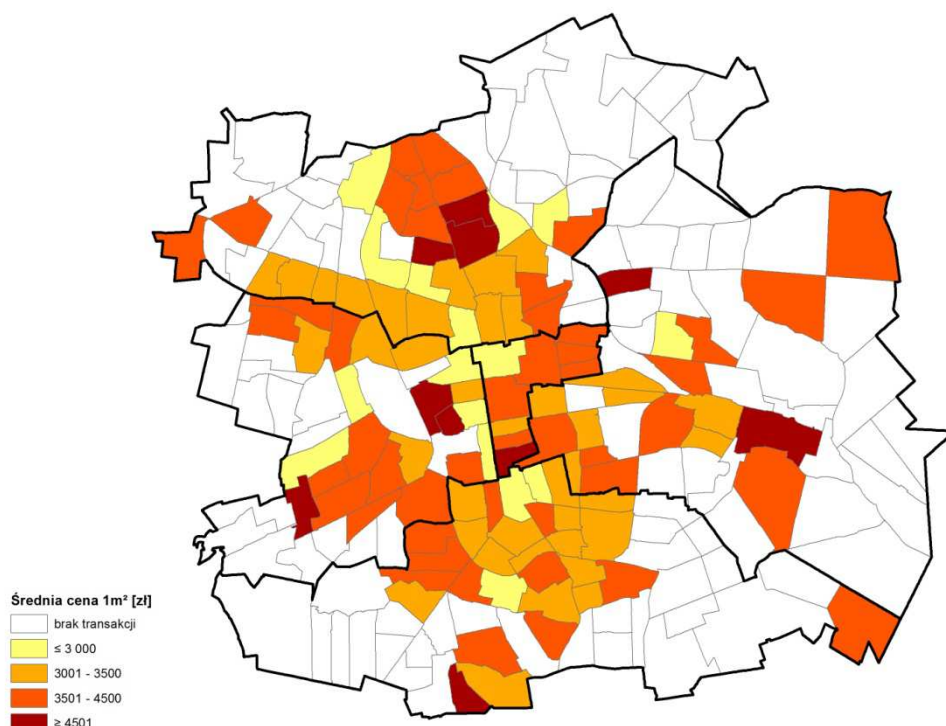
Rysunek 12. Średnie ceny w dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2013 – 2016 r.



² Analiza cen średnich wykonana została dla tych obszarów, w których zarejestrowano co najmniej 10 transakcji, jednakże na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obszary, w których odnotowano zaledwie jedną transakcję.

Cena maksymalna, jaką uzyskano w analizowanym okresie czasu za 1 m² lokalu wynosiła 13 000 zł (lokal sprzedany w II kwartale na rynku wtórnym znajdujący się w budynku Solaris Park przy ul. Tuwima - Śródmieście), natomiast cena minimalna - 475 zł (lokal sprzedany w IV kwartale na rynku wtórnym – Bałuty). Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach P-17 - średnio 4 866 zł/m² oraz w obrębie P-18 - 4 654 zł/m² (rysunek 13).

Rysunek 13. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2016 r. (łącznie RP i RW)

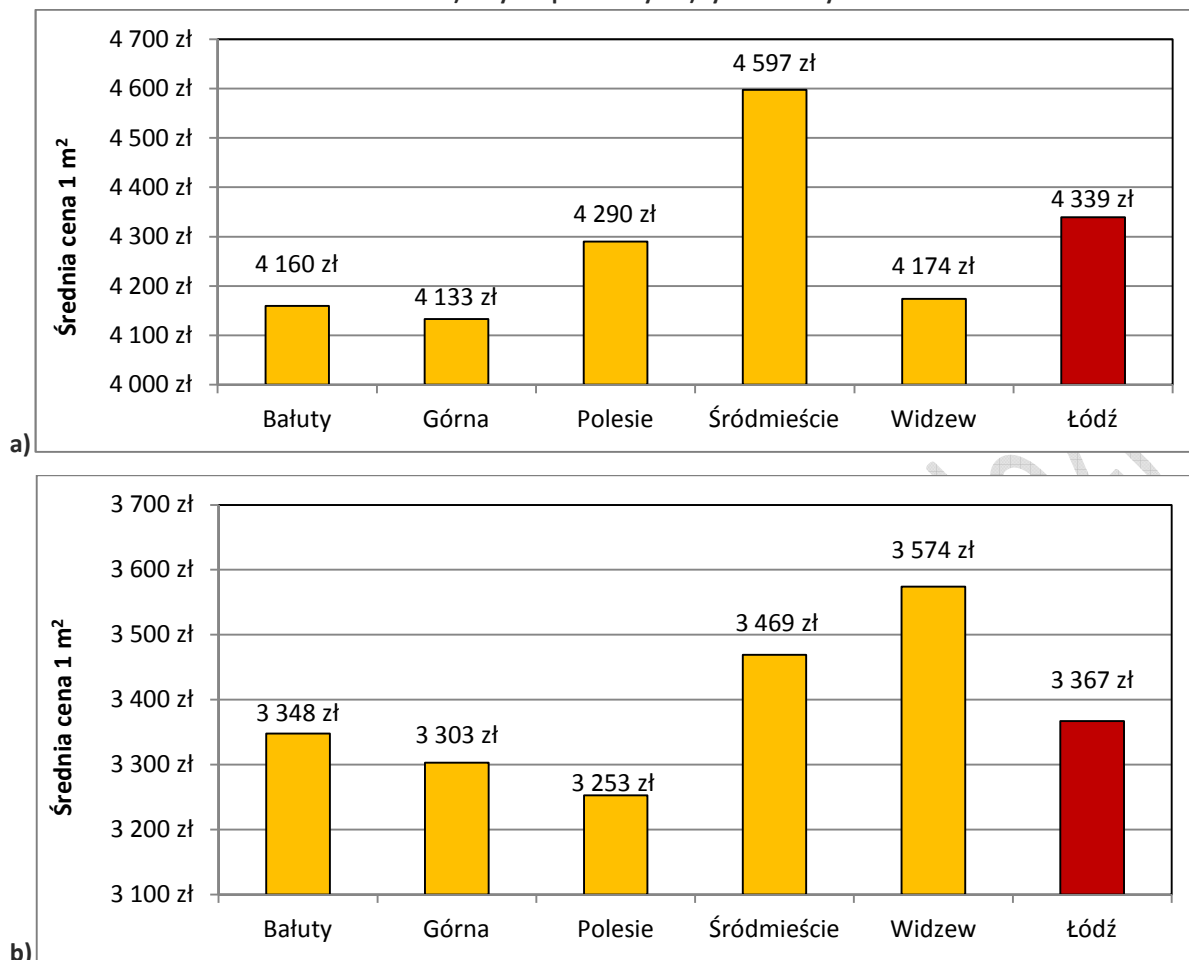


W celu lepszego poznania wysokości średnich cen łódzkich lokali mieszkalnych konieczne staje się przedstawienie ich wysokości w odniesieniu do rynku pierwotnego oraz wtórnego. Na pierwszym z nich średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła 4 339 zł, zaś mediana 4 303 zł. Najwyższą cenę średnią 1 m² zarejestrowano na Śródmieściu – 4 597 zł, zaś najniższą na Górnjej – 4 133 zł (rysunek 14a). Najdroższy 1 m² kosztował 6 083 zł - mieszkanie było zlokalizowane na Śródmieściu (zbyte w I kwartale), tymczasem najtańszy został sprzedany w IV kwartale za 2 605 zł i znajdował się na Polesiu.

Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła 3 367 zł, natomiast wartość środkowa (mediana) - 3 315 zł. Na Widzewie zarejestrowano najwyższą cenę średnią 1 m² – 3 574 zł, zaś Polesie stało się obszarem, gdzie jej poziom był najniższy – 3 253 zł. W związku z maksymalną ceną 1 m² to została ona osiągnięta w II kwartale na Śródmieściu – 13 000 zł/m², natomiast minimalna w IV kwartale na Bałutach – 475 zł/m² (rysunek 14b). Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, która wynosiła przeciętnie 2 975 zł/m².

Rysunek 14. Średnie ceny w poszczególnych dzielnicach w 2016 r.

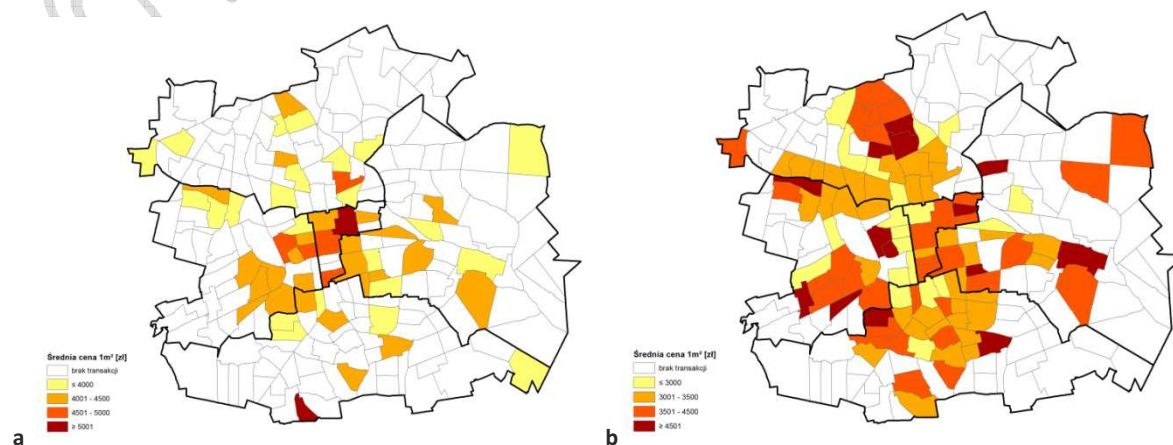
a) rynek pierwotny b) rynek wtórny



Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb P-17, z ceną średnią 4 862 zł/m², podczas gdy najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie P-33 – 4 889 zł/m² (rysunek 15).

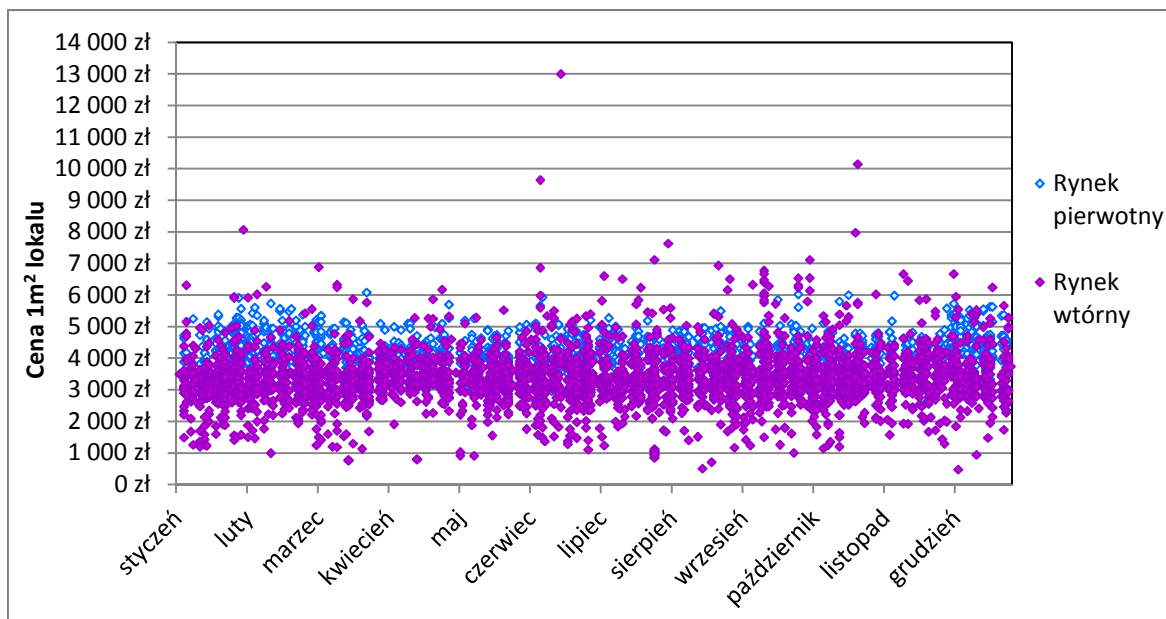
Rysunek 15. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2016 r.

a) rynek pierwotny b) rynek wtórny



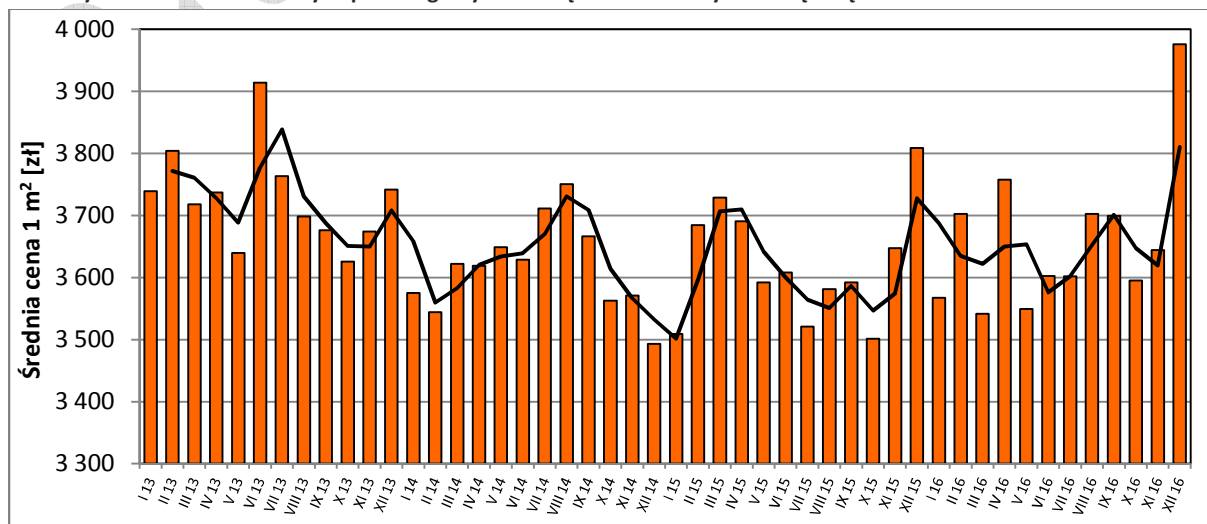
Od początku stycznia do końca grudnia 2016 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu wynosiła 3 666 zł, odchylenie standardowe równało się 872 zł, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale 2 794 zł – 4 538 zł (rysunek 16). Odnosząc typowy obszar zmienności do rynku pierwotnego to zawierał się on w przedziale 3 861 zł – 4 817 zł, zaś na rynku wtórnym mieścił się w granicach 2 526 zł - 4 207 zł.

Rysunek 16. Rozkład cen transakcyjnych w 2016 r.



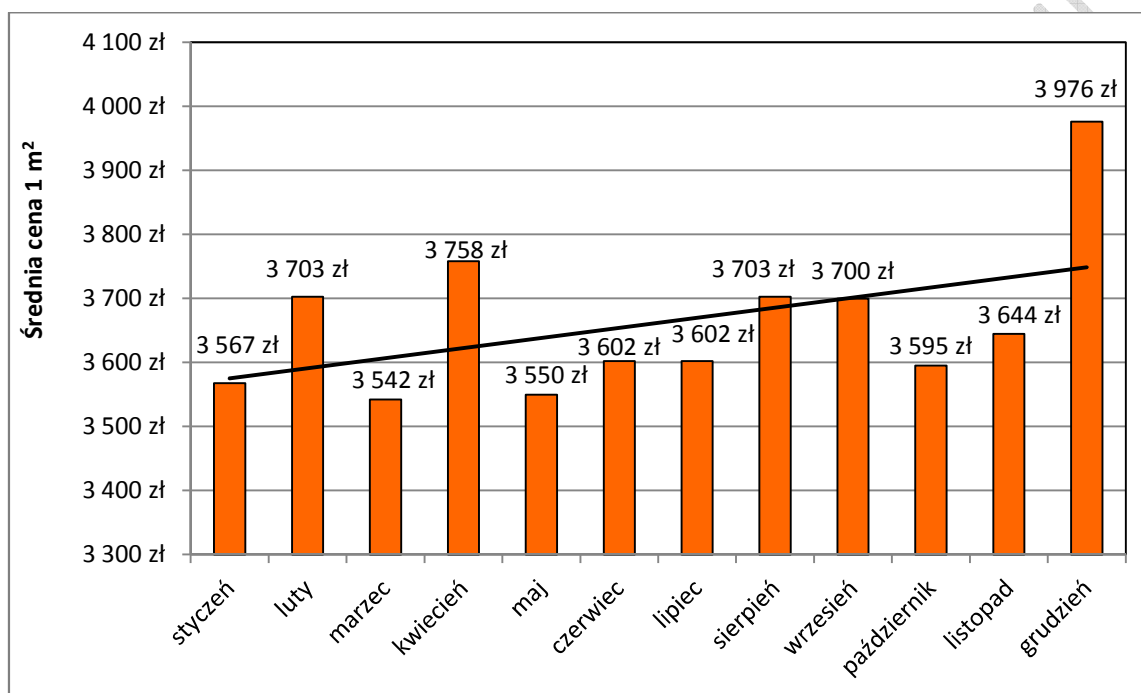
W okresie od stycznia 2013 r. do grudnia 2016 r. ceny średnie 1 m² lokalu mieszkalnego nieznacznie malały, trend w skali czterech lat wyniósł (-1,76%), natomiast miesięcznie (-0,05%). Cena średnia 1 m² mieszkania w 2016 r. (3 666 zł) była porównywalna ze średnią w 2015 r. i 2014 r. – odpowiednio 3 630 zł oraz 3 620 zł. Ceny średnie w poszczególnych miesiącach 2016 r. kształtowały się w przedziale od 3 542 zł (marzec) do 3 976 zł (grudzień) (rysunek 17).

Rysunek 17. Średnie ceny w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2013 – 2016.



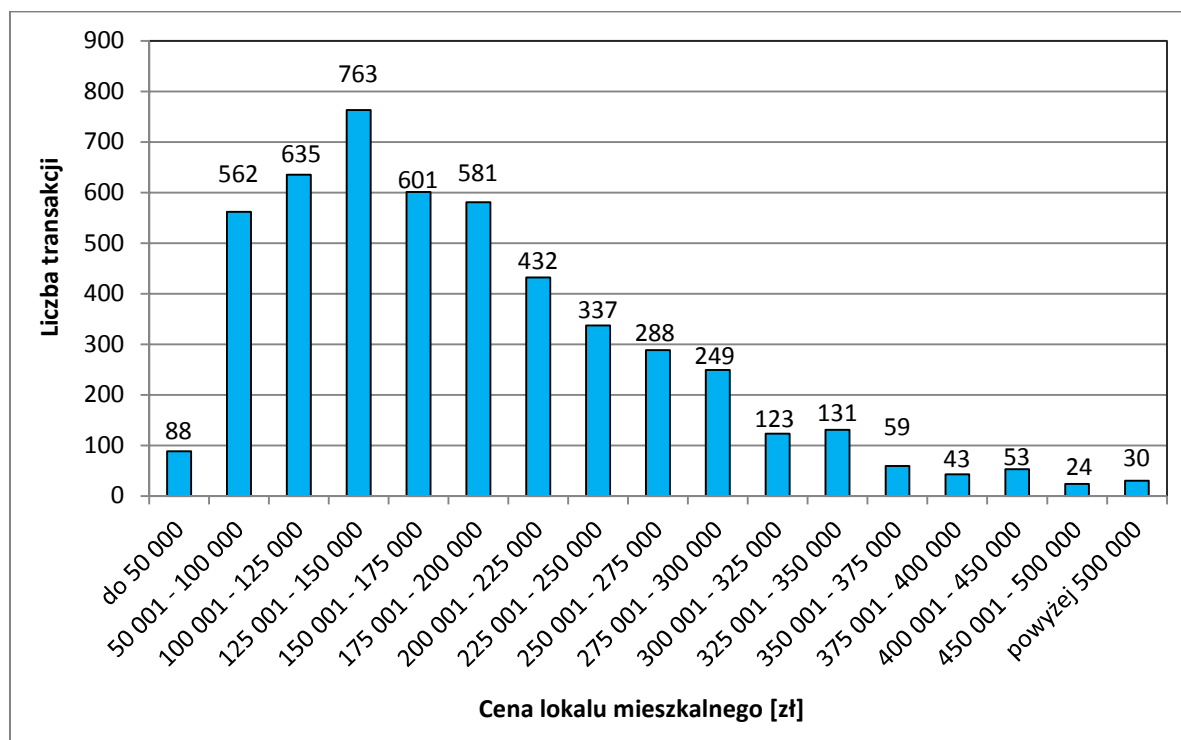
W badanym okresie trend cen średnich był wyraźnie rosnący i wyniósł 5,32% dla 2016 r. Również w relacji miesiąc do miesiąca, w ciągu badanych 12 miesięcy, można zauważyć tendencję rosnącą - 0,44%. Grudzień 2016 r. okazał się miesiącem, w którym za 1m² płacono średnio 3 976 zł. Warto zaznaczyć, że tak wysoki wynik nie został uzyskany w żadnym poprzednim okresie. Na poniższym rysunku można zaobserwować, że kontrastowymi do poprzedniego okresu były: marzec 2016 r. oraz maj 2016 r., w których średnie ceny 1 m² były najniższe i wynosiły odpowiednio 3 542 zł i 3 550 zł (rysunek 18).

Rysunek 18. Trend cen średnich w 2016 r. (łącznie RP i RW).



Analizując cenę sprzedaży całego mieszkania można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w badanym okresie wyniosła 185 704 zł, odchylenie standardowe 89 274 zł, a typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale 96 430 – 274 977 zł. Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań kupiono za cenę do 125 000 zł (pierwszy kwartył 125 000 zł), natomiast 25% mieszkań kupiono za cenę 230 512 zł lub wyższą (trzeci kwartył 230 512 zł). Mediana za ten okres wyniosła 169 966 zł, zaś przedział dominanty mieścił się w granicach 125 – 150 tys., podobnie jak w trzech ostatnich okresach. Można stwierdzić, że średnia cena mieszkania była zawyżona w stosunku do ceny, jaką faktycznie zwykle płacono na rynku nieruchomości. Sprzedaż lokali w preferowanym przedziale 125 – 150 tys. w 2016 r. stanowiła 15% wszystkich transakcji, analogicznie jak w poprzednim roku. Identyfikacyjnie jak w 2014 r. lokale do 125 tys. zł stanowiły 26% obrotu (rysunek 19). Wartościową informacją jest także wysokość średniej ceny mieszkania przeznaczonego do remontu, która stanowiła 125 395 zł, podczas gdy mediana wynosiła 122 000 zł.

Rysunek 19. Liczba transakcji w przedziałach cenowych w 2016 r. (łącznie RP i RW).



Na podstawie rysunku 20 można zauważyć, że liczba transakcji lokalami najtańszymi, do 50 tys. zł systematycznie rosła z roku na rok, natomiast najdroższymi, powyżej 500 tys. zł utrzymała się na poziomie z 2015 r.

Rysunek 20. Liczba transakcji najtańszymi oraz najdroższymi lokalami w latach 2013 – 2016.

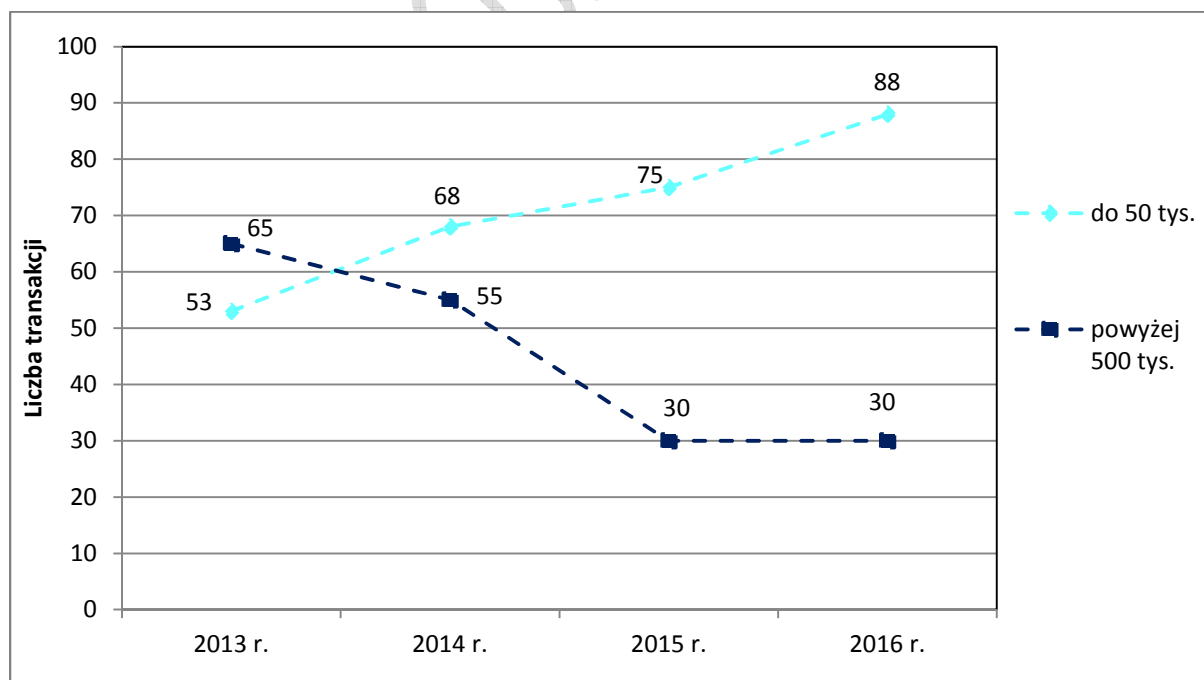


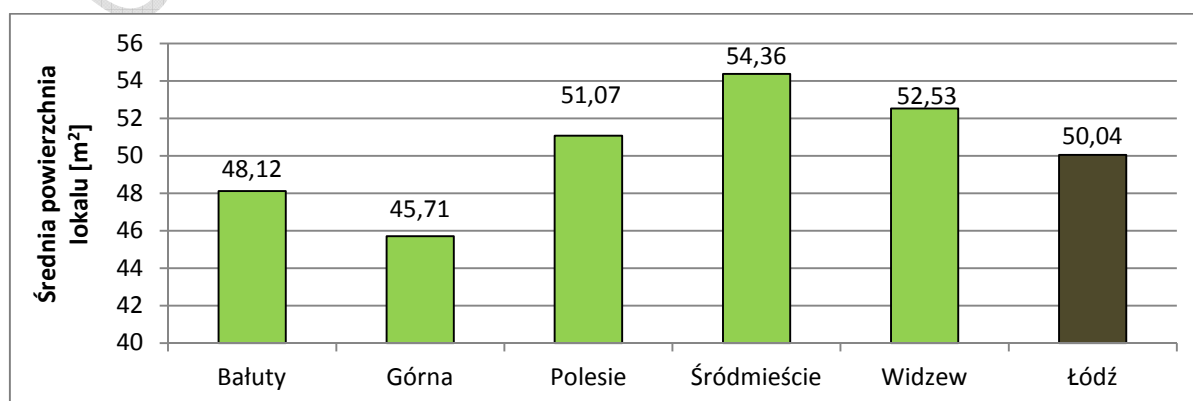
Tabela 3. Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w 2016 r.

rodzaj rynku miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	3 367 zł	2 975 zł	3 497 zł	4 339 zł
	cały lokal	158 484 zł	125 395 zł	169 480 zł	246 898 zł
mediana	1 m ²	3 314 zł	3 016 zł	3 449 zł	4 303 zł
	cały lokal	144 163 zł	122 000 zł	150 000 zł	238 889 zł
I kwartył	1 m ²	2 939 zł	2 716 zł	3 034 zł	4 009 zł
	cały lokal	111 019 zł	95 000 zł	120 000 zł	197 175 zł
III kwartył	1 m ²	3 743 zł	3 304 zł	3 879 zł	4 623 zł
	cały lokal	184 000 zł	154 000 zł	195 000 zł	285 675 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	840 zł	691 zł	846 zł	478 zł
	cały lokal	82 149 zł	49 087 zł	87 782 zł	72 869 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	2 526 - 4 207 zł	2 285 - 3 666 zł	2 651 - 4 342 zł	3 861 - 4 817 zł
	cały lokal	76 336 – 240 633 zł	76 308 – 174 482 zł	81 699 – 257 262 zł	174 029 – 319 767 zł

Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań

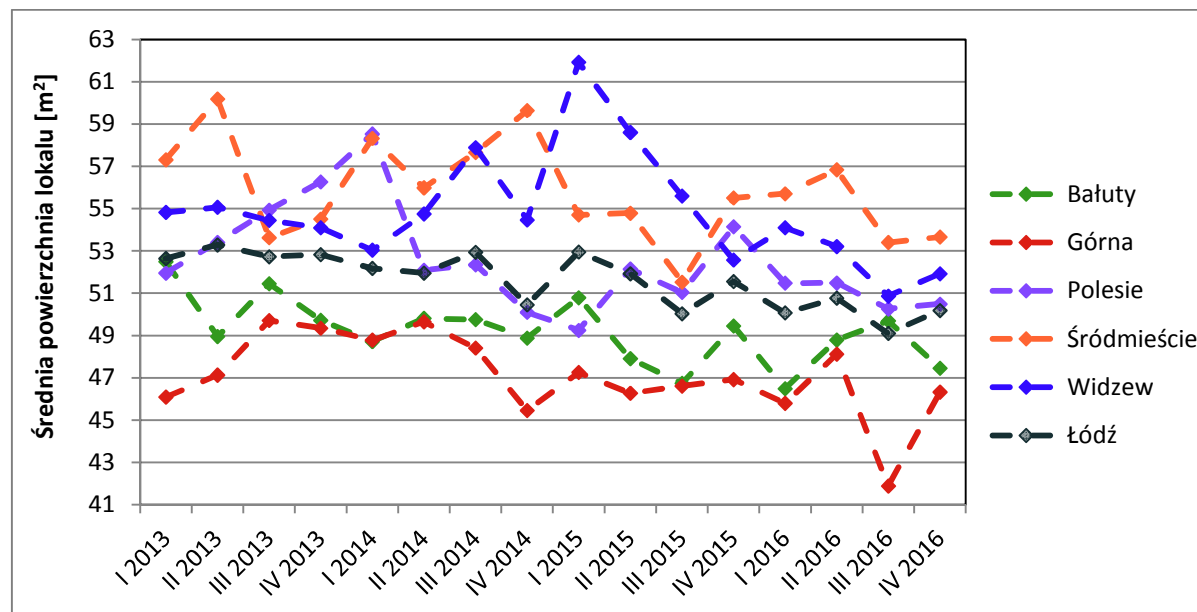
Średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi w 2016 r. w porównaniu z poprzednim okresem była niższa o 1,58 m² i wynosiła 50,04 m². Analogicznie jak w trzech wcześniejszych latach największe mieszkania sprzedawane były na Śródmieściu – średnio o powierzchni 54,36 m², Widzewie – średnio 52,53 m² oraz Polesiu – przeciętnie 51,07 m². Lokale mieszkalne, o powierzchni mniejszej niż średnia dla Łodzi, zbywano na Bałutach – 48,12 m² i Górnej – 45,71 m² (rysunek 21).

Rysunek 21. Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w 2016 r.



Biorąc pod uwagę lata 2013 – 2016 można zaobserwować, że największe mieszkania sprzedawane były na Widzewie w I kwartale 2015 r. – średnio 61,93 m², podczas gdy najmniejsze na Górnjej w III kwartale 2016 r. – średnio 41,89 m² (rysunek 22).

Rysunek 22. Średnia powierzchnia mieszkań w dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2013 – 2016 r.



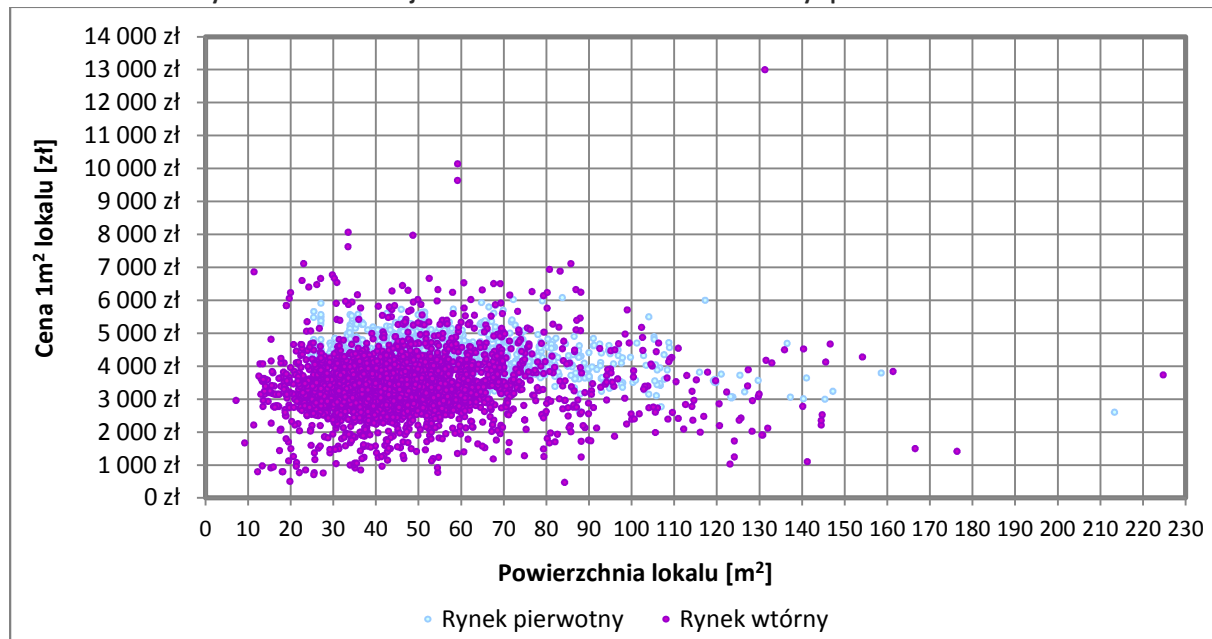
Na rynku pierwotnym sprzedawano większe lokale niż na rynku wtórnym, średnia powierzchnia lokalu na pierwszym z nich była większa o ponad 10 m². Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 46 – 68 m², natomiast na rynku wtórnym 36 – 54 m² (tabela 4).

Tabela 4. Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali na rynku pierwotnym i wtórnym w 2016 r.

Parametry [m ²]	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica
Średnia powierzchnia lokalu	57,6	46,7	10,9
1 kwartył	45,9	36,3	9,6
Mediana	54,0	44,3	9,7
3 kwartył	68,0	53,7	14,3
Odchylenie standardowe	18,6	18,5	0,1
Typowy obszar zmienności	39,0 - 76,2	28,2 - 65,2	10,7 – 11,0

Najważniejszymi atrybutami nieruchomości, którymi niewątpliwie kieruje się większość kupujących są: powierzchnia, cena oraz aranżacja mieszkania. Wśród łódzkich nabywców największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni 37 – 58 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale 2 794 zł – 4 538 zł (typowy obszar zmienności) (rysunek 23).

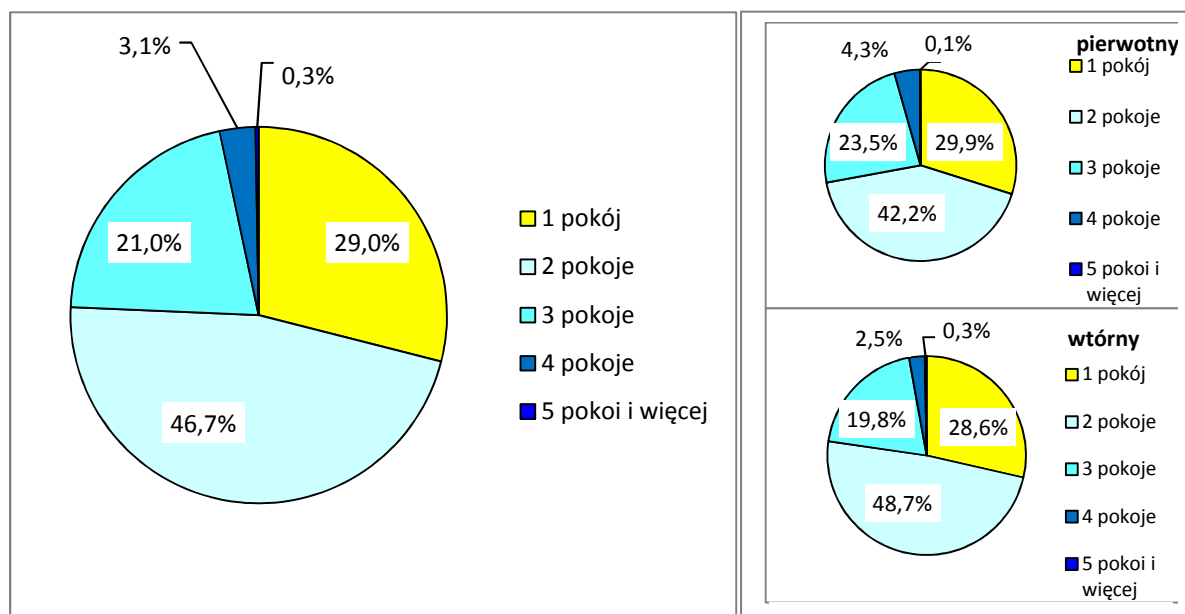
Rysunek 23. Transakcje zawarte w 2016 r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu.



Rozpatrując zawarte transakcje pod względem struktury lokali, wyraźnie widać dominację zakupu lokali o dwóch pokojach, które stanowiły prawie 47% wszystkich transakcji. Oprócz takich mieszkań, najczęściej nabywano lokale jednopokojowe, czyli tak zwane „kawalerki” oraz lokale trzypokojowe. W odniesieniu do poprzedniego roku odnotowano więcej transakcji lokalami jednopokojowymi (19,5% - 2015 r.), natomiast zmniejszyła się liczba sprzedanych lokali trzypokojowych (27,3% - 2015 r.) oraz czteropokojowych (5,1% - 2015 r.). Mieszkania o pięciu i większej liczbie pokoi bardzo rzadko były przedmiotem obrotu, podczas całego 2016 r. zarejestrowano 13 takich transakcji (w 2015 r. - 20).

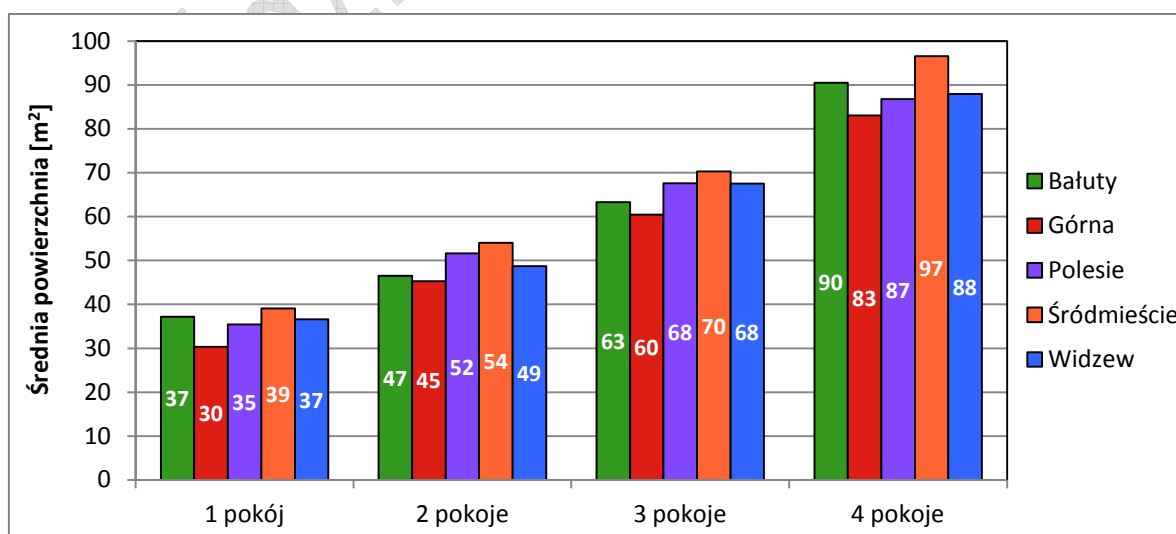
Na rynku pierwotnym odnotowuje się więcej kawalerek i mieszkań o dwóch pokojach niż lokali trzypokojowych. Dodatkowo można zauważyć, że na rynku nowych nieruchomości lokale czteropokojowe cieszą się większym zainteresowaniem (4,3%) niż lokale cztero i pięciopokojowe na rynku wtórnym (2,8%). Analizując sytuację na rynku wtórnym nie sposób nie zaobserwować, że największą popularnością cieszą się mieszkania o dwóch pokojach, które stanowią prawie 49% (rysunek 24).

Rysunek 24. Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2016 r. łącznie oraz w podziale na rynek pierwotny i wtórny



Odnosząc się do średniej powierzchni lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi można zaobserwować, że najmniejsze różnice w średniej powierzchni występowały dla lokali posiadających jeden pokój (na Górnym takie mieszkania miały przeciętnie 30 m², natomiast na Śródmieściu 39 m²) oraz dla mieszkań dwupokojowych (Górna – średnio 45 m², Śródmieście – przeciętnie 54 m²). Największe dysproporcje w powierzchni nieruchomości lokalowych występowały dla mieszkań o czterech pokojach³, gdzie różnice między średnimi powierzchniami lokali sprzedawanych na Górnym i Śródmieściu wynosiły 14 m² (rysunek 25).

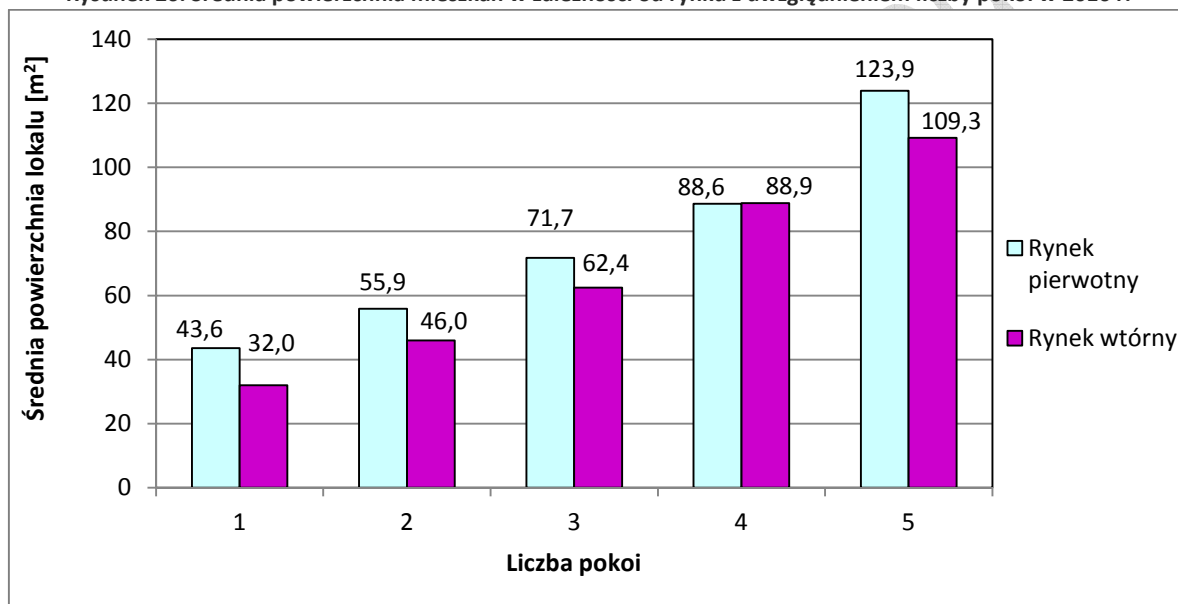
Rysunek 25. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego w poszczególnych dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi w 2016 r.



³ W analizie nie uwzględniono lokali o 5 lub większej liczbie pokoi z uwagi na fakt, że takie lokale sporadycznie były przedmiotem obrotu.

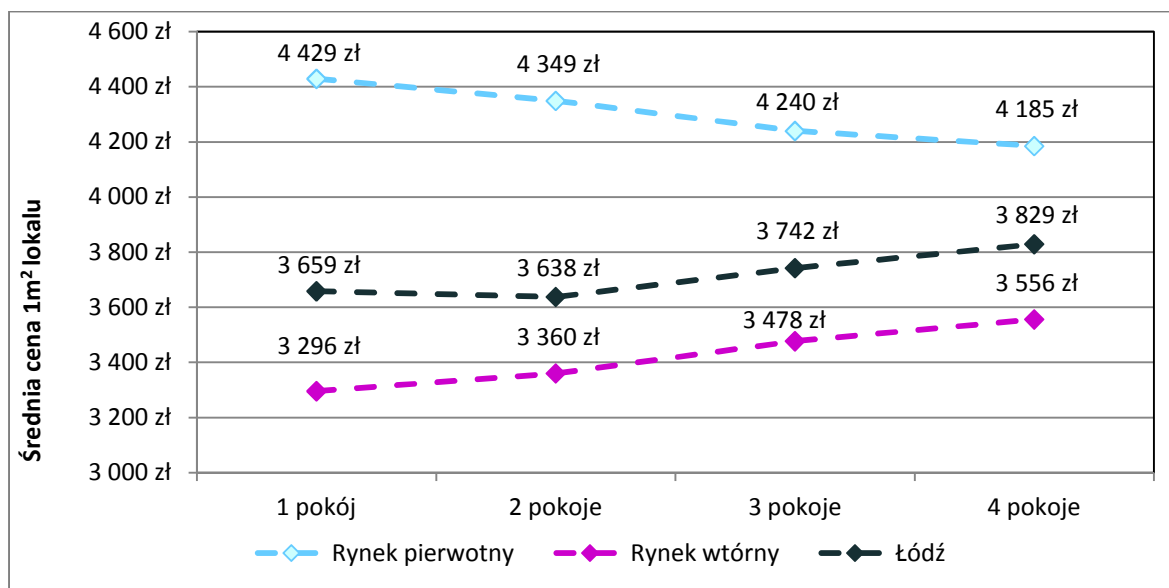
Średnia powierzchnia mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym była większa od tych, które zostały zbyte na rynku wtórnym, jednakże wyjątkiem okazały się mieszkania czteropokojowe (średnia powierzchnia na rynku nowych nieruchomości mniejsza o 0,3 m² w porównaniu z mieszkaniami z „drugiej ręki”). Największe różnice w powierzchni w zależności od rynku zauważane są dla lokali o pięciu pokojach – 15 m², kawalerek – 12 m² oraz dwóch pokojach – 10 m² (rysunek 26). Należy jednak pamiętać, że na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 77% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w 2016 r. miało aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem – w analizie liczone jako jeden pokój, podczas gdy na rynku wtórnym 89% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię – nie jest uwzględniana w analizie pokoi.

Rysunek 26. Średnia powierzchnia mieszkań w zależności od rynku z uwzględnieniem liczby pokoi w 2016 r.



Analizując średnie ceny 1 m² na rynku wtórnym, uzyskiwane w zależności od struktury lokalu dla mieszkań do czterech pokoi, można zaobserwować prawidłowość, że im większa była liczba pokoi w sprzedawanym mieszkaniu, tym wyższa była cena średnia 1 m² jaką za lokale otrzymywano. Prawdopodobnie wynika to z faktu, że na lokale duże zwykle decydują się osoby lepiej sytuowane finansowo, wybierające wyższy standard lokalu, co przekłada się na jego cenę. Za najtańsze mieszkania jednopokojowe uzyskiwano średnio cenę 3 296 zł/m², natomiast za najdroższe lokale czteropokojowe średnia cena wynosiła 3 556 zł/m². Sytuacja na rynku nowych nieruchomości przedstawiała się w sposób przeciwny – najdroższe były kawalerki (średnio 4 429 zł/m²), natomiast najtańsze lokale czteropokojowe (4 185 zł/m²).

Rysunek 27. Struktura mieszkania a cena transakcyjna na rynku pierwotnym i wtórnym w 2016 r.



Na podstawie tabeli 5 i rysunku 28 można zaobserwować jak przedstawiał się rozkład cenowy transakcji oraz trend miesięczny i roczny w odniesieniu do struktury mieszkania w 2016 r. Mieszkania o dwóch, trzech i czterech pokojach były sprzedawane po najdroższej cenie w grudniu, odpowiednio 3 842 zł/m², 3 973 zł/m² oraz 4 217 zł/m². Natomiast najwyższą średnią cenę lokalu czteropokojowego odnotowano w sierpniu – 4 301 zł. Odnosząc się do najniższej ceny kawalerek to została zarejestrowana w październiku – 3 354 zł/m². Mieszkania od dwóch do czterech pokoi były najtańsze odpowiednio w marcu (3 441 zł/m²), czerwcu (3 440 zł/m²) i wrześniu (3 249 zł/m²).

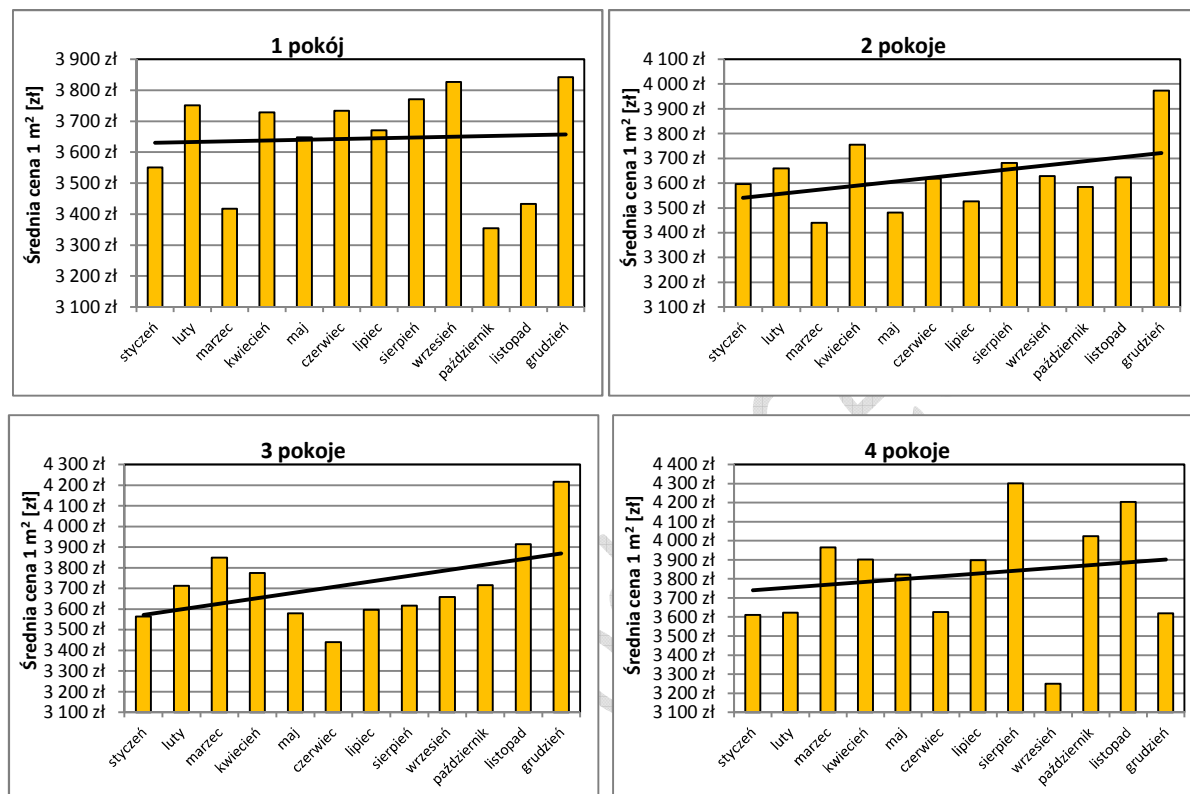
Tabela 5. Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2016 r.

Liczba pokoi	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	Wszystkie
Miesiąc					
styczeń	3 550 zł	3 597 zł	3 565 zł	3 611 zł	3 567 zł
luty	3 752 zł	3 659 zł	3 712 zł	3 623 zł	3 703 zł
marzec	3 417 zł	3 441 zł	3 849 zł	3 966 zł	3 542 zł
kwiecień	3 729 zł	3 755 zł	3 775 zł	3 902 zł	3 758 zł
maj	3 648 zł	3 481 zł	3 580 zł	3 822 zł	3 550 zł
czerwiec	3 733 zł	3 618 zł	3 440 zł	3 625 zł	3 602 zł
lipiec	3 671 zł	3 527 zł	3 597 zł	3 898 zł	3 602 zł
sierpień	3 770 zł	3 681 zł	3 616 zł	4 301 zł	3 703 zł
wrzesień	3 826 zł	3 629 zł	3 658 zł	3 249 zł	3 700 zł
październik	3 354 zł	3 585 zł	3 716 zł	4 024 zł	3 595 zł
listopad	3 433 zł	3 623 zł	3 915 zł	4 204 zł	3 644 zł
grudzień	3 842 zł	3 973 zł	4 217 zł	3 620 zł	3 976 zł
średnia cena 1 m ² dla 2016 r.	3 659 zł	3 638 zł	3 742 zł	3 829 zł	3 666 zł

Tabela 6. Trend cen w 2016 r. w odniesieniu do struktury mieszkania

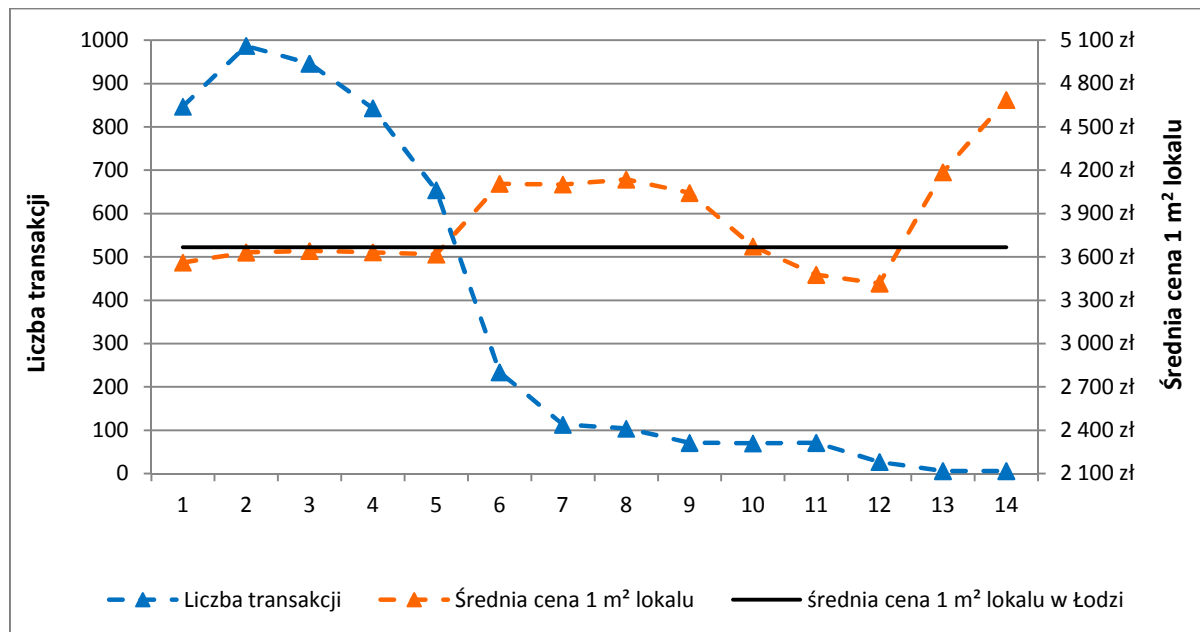
Ilość pokoi	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	Wszystkie
trend roczny	0,80%	5,60%	9,17%	4,71%	5,32%
trend miesięczny	0,07%	0,47%	0,76%	0,39%	0,44%

Rysunek 28. Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury mieszkania w 2016 r.



Podczas analizy zbadano również popularność mieszkań w zależności od kondygnacji, na której są położone, a także relację średniej ceny 1m² i poziomu usytuowania lokalu. Wśród sprzedanych mieszkań 20% umiejscowionych było na drugiej kondygnacji, zaś mieszkania na trzeciej kondygnacji stanowiły 19%. Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali z pierwszej oraz czwartej kondygnacji – po 17%. Lokale usytuowane na piątej kondygnacji stanowiły 13%, natomiast na szóstej lub wyższej kondygnacji 14% wszystkich transakcji.

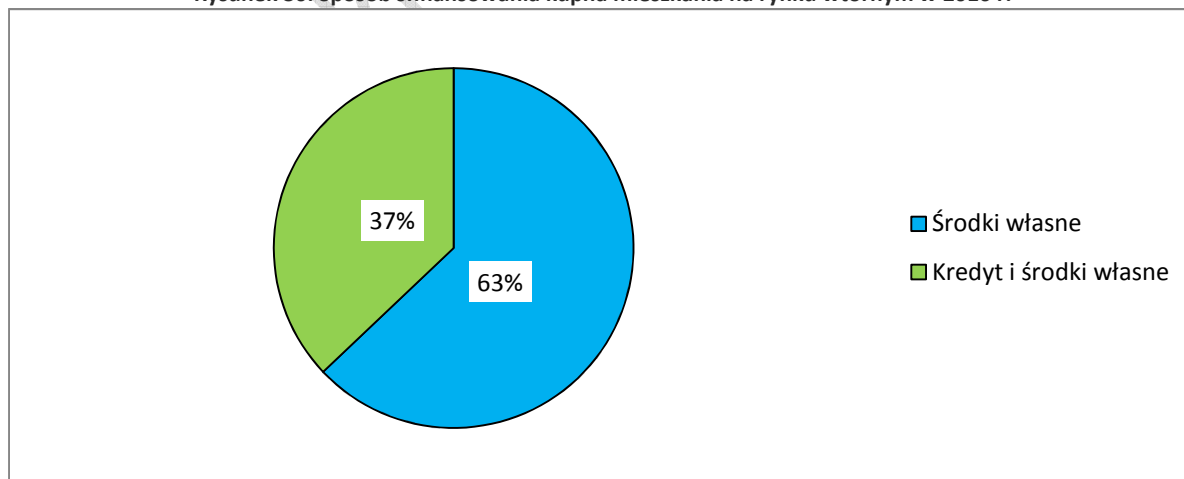
Biorąc pod uwagę położenie lokalu w budynku najtańsza okazała się dwunasta kondygnacja z ceną średnią 3 416 zł, a najdroższe lokale, za które uzyskiwano cenę średnią 4 687 zł, były usytuowane na kondygnacji 14. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była kondygnacja pierwsza (parter) – z ceną średnią 3 561 zł, najdroższa zaś kondygnacja trzecia, za którą otrzymywano średnio 3 642 zł (rysunek 29).

Rysunek 29. Dynamika obrotu lokalami mieszkalnymi, w odniesieniu do kondygnacji i ceny transakcyjnej w 2016 r.⁴

Sposób finansowania zakupu mieszkania

Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym, gdzie od początku stycznia do końca grudnia 2016 r. odnotowano 3 460 transakcji. Za niemalże 63% lokali zapłacono wyłącznie gotówką, natomiast 37% mieszkań było sfinansowane w sposób mieszany – część ceny stanowiły środki własne – gotówka, podczas gdy pozostała część pochodziła ze źródeł zewnętrznych – kredytu bankowego (rysunek 30).

Rysunek 30. Sposób sfinansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w 2016 r.

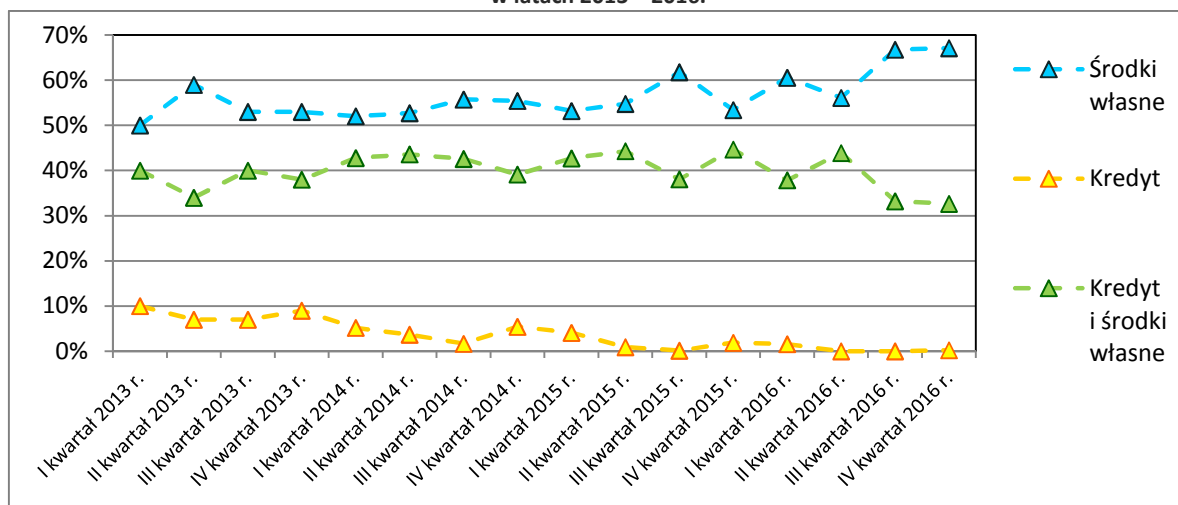


Od początku 2013 r. wyraźnie widać, że najchętniej zakup lokalu opłacano ze środków własnych, wartość ta w każdym kwartale aż do końca 2016 r. wynosiła co najmniej 50%. Nastąpił spadek

⁴ Na wykresie nie uwzględniono pojedynczych transakcji odnotowanych na kondygnacjach 16, 20 oraz 22.

w liczbie mieszkań finansowanych w sposób mieszany (37%) - częściowo za kredyt, częściowo za gotówkę, które w 2014 r. i 2015 r. stanowiły po 42% nabytych lokali (rysunek 31).

Rysunek 31. Sposób finansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w poszczególnych kwartałach w latach 2013 – 2016.



Wśród mieszkań kwalifikujących się do kapitalnego remontu, zakup większości lokali - 79% - sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup 21% takich nieruchomości sfinansowano w sposób mieszany. Widoczna jest również różnica w cenie lokali, które były w stanie do kapitalnego remontu. Średnio płacono za nie 2 975 zł/m², jednakże lokale w stanie do kapitalnego remontu, które były finansowane wyłącznie ze środków własnych kosztowały średnio 2 932 zł/m², podczas gdy za takie same lokale opłacone w sposób mieszany płacono średnio 3 139 zł/m².

W zależności od sposobu finansowania zakupu lokali, widoczne są różnice w cenach średnich – droższe były mieszkania, których zakup sfinansowano w sposób mieszany, średnia cena 1 m² wyniosła 3 528 zł i 182 701 zł za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie za gotówkę wynosiła 3 272 zł/m² i 144 207 zł za cały lokal.

Widoczna jest również różnica wieku osób, które nabywały mieszkanie - na zakup za gotówkę decydowały się osoby o średniej wieku 45 lat, podczas gdy osoby korzystające ze środków własnych i finansowania zewnętrznego – kredytu miały przeciętnie 35 lat.

Łódzcy deweloperzy⁵

W 2016 r. w Łodzi było 9 liczących się deweloperów, którzy sprzedali przynajmniej 40 lokali, co w sumie stanowiło 1 111 lokali. Ponadto pozostali deweloperzy, których było 55, sprzedali w sumie 428 lokali, co stanowiło 28% transakcji rynku pierwotnego.

⁵ Za dewelopera uznano firmę lub osobę fizyczną, która rozpoczęła proces rozwojowy polegający na wybudowaniu budynku mieszkalnego lub gruntownym odnowieniu budynku istniejącego wraz z doprowadzeniem lokali mieszkalnych do „stanu deweloperskiego” i prowadzi ich sprzedaż.