



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

2017

RAPORT

RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI

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:

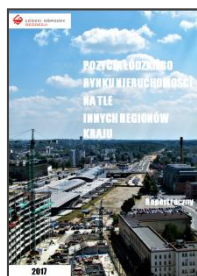
- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:



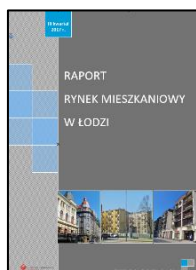
Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

IV kwartał 2017



Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju

Rok 2017



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

IV kwartał 2017

**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Agnieszka Wrzask

Arkadiusz Szymaniak

SPIIS TREŚCI

WPROWADZENIE

5

TŁO SPOŁECZNO – GOSPODARCZE

6

NAWIĄZANIE DO WCZEŚNIEJSZYCH KWARTAŁÓW

10

CENY NA RYNKU MIESZKANIOWYM

12

PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA, KONDYGNACJA I STRUKTURA MIESZKAŃ

21

SPOSÓB FINANSOWANIA ZAKUPU MIESZKANIA

29

ŁÓDZCY DEWELOPERZY

30

WPROWADZENIE

Raport – „Rynek mieszkaniowy w Łodzi w 2017 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2017 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, 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: sprzedaż lokalu na rzecz najemcy, sprzedaż z bonifikatą, zamiany lokalu na inny, darowizny oraz przeniesienia prawa własności do lokalu w zamian za zwolnienie z długu.

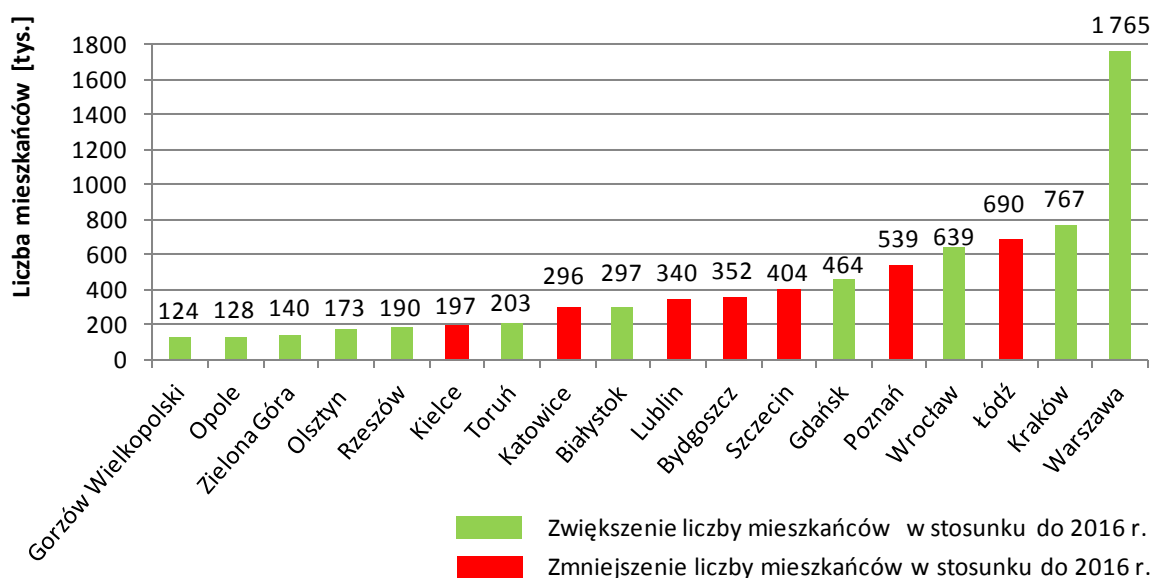
W części głównej Raportu przedstawiono uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu zarówno dla rynku pierwotnego (RP), jak i wtórnego (RW). W analizie podano również średnią cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odchyleniem standardowym, medianę i przedział dominanty. 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. Wszystkie analizy wykonywane przez Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości dotyczą **cen netto** - nie uwzględniano żadnych dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT.

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

TŁO SPOŁECZNO - GOSPODARCZE

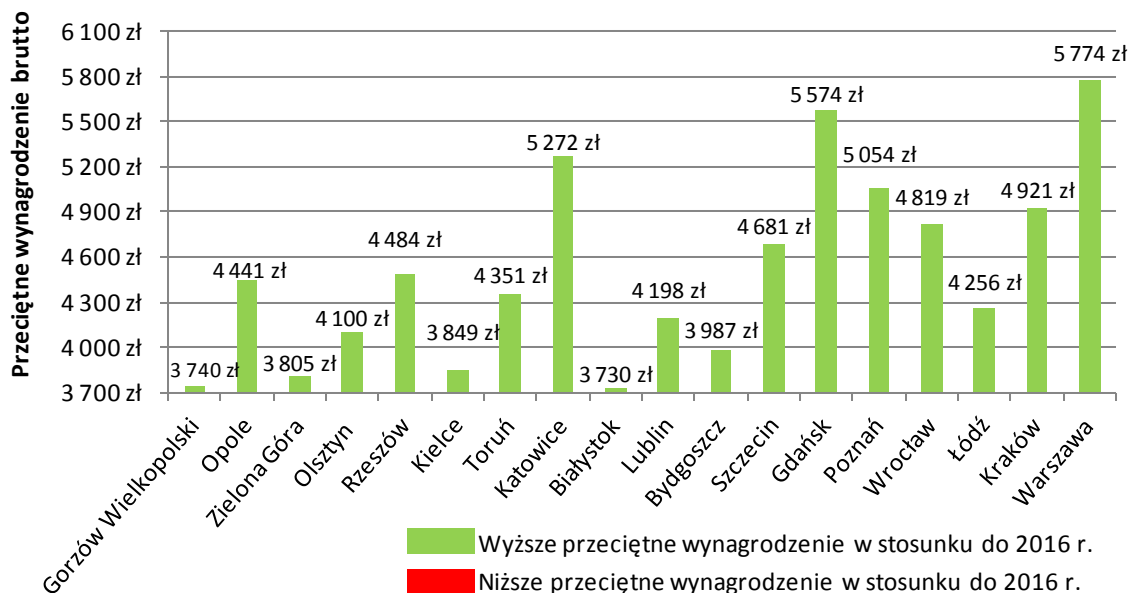
LICZBA LUDNOŚCI Na koniec grudnia 2017 r. w Polsce mieszkało 38 433 558 osób i w stosunku do ostatniego miesiąca poprzedniego roku liczba ta zwiększyła się o 0,001%. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje trzecie miejsce, z liczbą mieszkańców wynoszącą 690 422 osoby, która zmniejszyła się o 0,87% w stosunku do grudnia 2016 r.

Rysunek 1. Liczba mieszkańców miast wojewódzkich na koniec 2017 r.



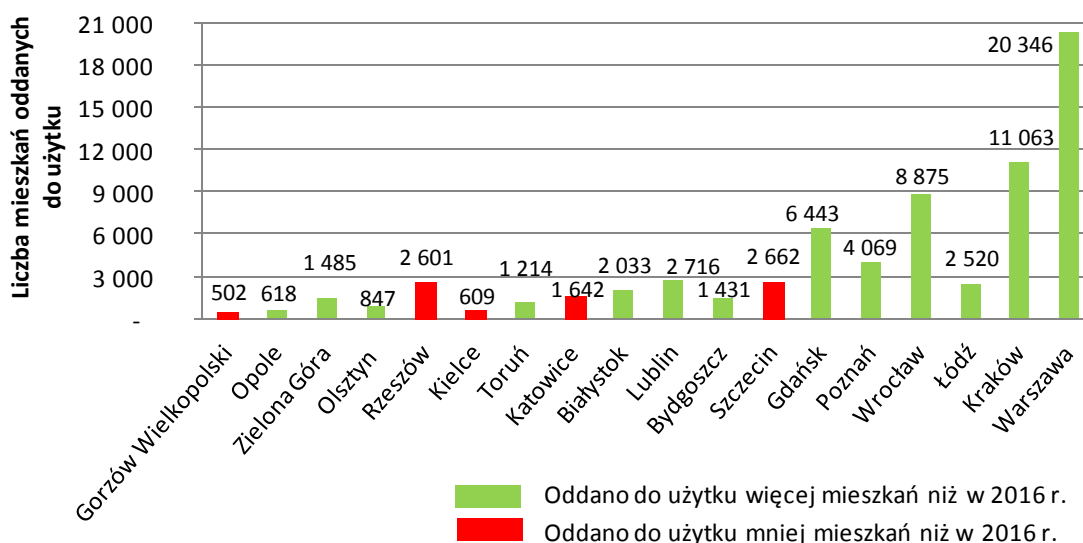
INFLACJA, STOPA REFERENCYJNA NBP, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE Polska, na koniec 2017 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła 2,1% (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 0,8%), podczas gdy licząc miesiąc do miesiąca inflacja równała się 0,2%. Stopa referencyjna NBP nie zmieniła się od marca 2015 r. i równa się 1,5%. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2017 r. (dane GUS) wynosiło 4 530 zł, zaś w Łodzi było niższe i równało się 4 255,62 zł. Wśród 18 miast wojewódzkich Łódź zajmowała 12 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach między Łodzią a Białymstokiem, gdzie wynagrodzenia były najniższe, wynosiła ponad 520 zł, natomiast między Łodzią a Warszawą – gdzie w badanym okresie wynagrodzenia były najwyższe – różnice w przeciętnych zarobkach równały się prawie 1 520 zł.

Rysunek 2. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w miastach wojewódzkich w 2017 r.



MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2017 r. w Polsce oddano do użytku 178 342 mieszkań (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zwiększyła się o 15 017 (163 325 w 2016 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 10 miejsce z liczbą 2 520 lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (2 067 mieszkania w 2016 r.), co stanowiło 1,41% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2017 r.

Rysunek 3. Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2017 r.



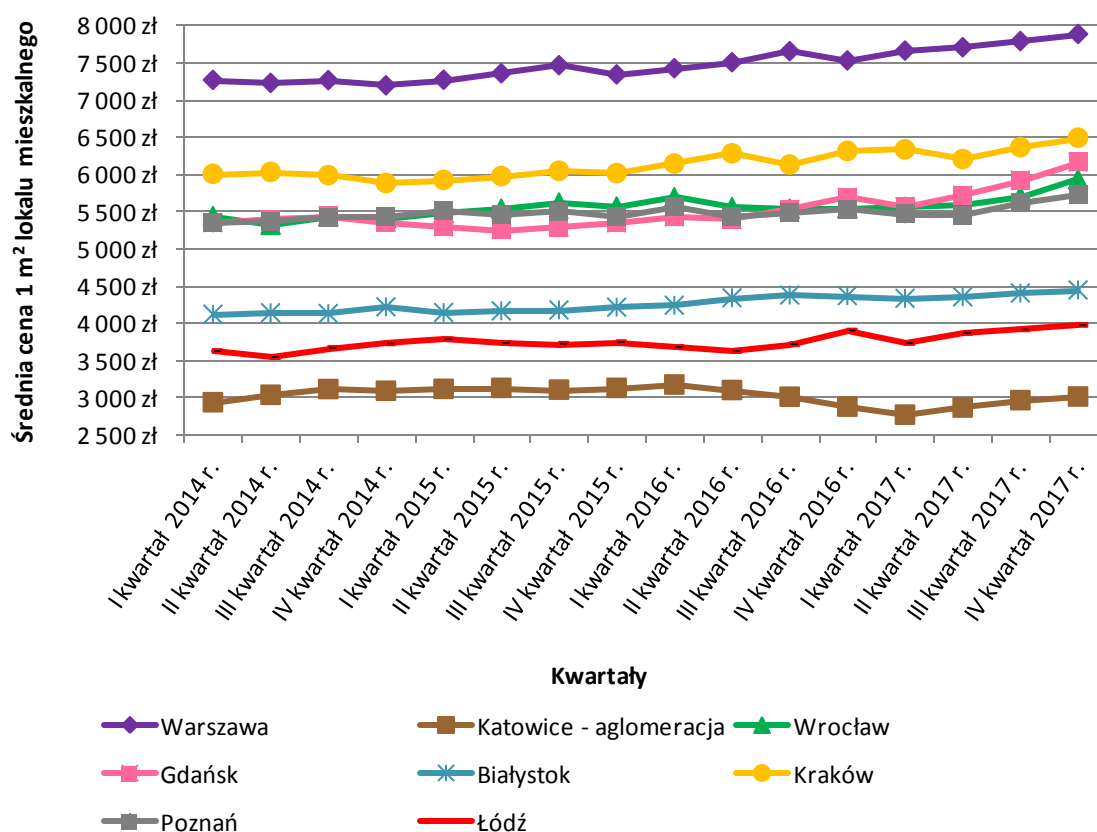
BEZROBOCIE, PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ Stopa bezrobocia (dane GUS)

osiągała maksymalne wartości w styczniu (8,5%), natomiast najniższe w listopadzie (6,5%). Rok zakończył się z wartością 6,6%. W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła 6,8%, a w Łodzi 6,4% i była o 1,5% niższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2017 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było 21,9 tys. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 18,6% niższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (26,9 tys.). Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2016 r. (92 711), zmalała o 0,28% i wynosiła 92 451.

ŚREDNIE CENY 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO W WYBRANYCH MIASTACH¹

Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2017 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 2014 – 2017 r.



¹ Dane uzyskane z Raportu w AMRON – SARFiN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” – 4/2014, 4/2015, 4/2016, 4/2017.

KOSZT ODTWORZENIA Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący od 01.10.2017 r. do 31.03.2018 r. wynosił dla Łodzi 3 810 zł (dla II i III kwartału 2017 r. – 3 777 zł, natomiast dla IV kwartału 2016 r. i I kwartału 2017 r. – 3 819 zł).

Tabela 1. Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2014 – 2017.

Wskaźnik	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Inflacja CPI stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100	99,0	99,5 	100,8 	102,1 
Liczba mieszkańców	707 504	700 982 	696 503 	690 422 
Podmioty gospodarki narodowej	91 488	92 202 	92 711 	92 451 
Bezrobotni zarejestrowani w Łodzi (stan na 31.12.)	36,5 tys.	32,4 tys. 	26,9 tys. 	21,9 tys. 
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	10,8%	9,5% 	7,9% 	6,4% 
Mieszkania oddane do użytkowania	1 742	2 252 	2 066 	2 520 

NAWIĄZANIE DO WCZEŚNIEJSZYCH LAT

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA 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:

- średnia cena 1 m² lokalu zwiększa się od początku 2015 r. Cena w 2017 r. (3 912 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 246 zł/m². Biorąc pod uwagę cenę za 1m² lokalu, przyjęty jako jednostka do porównań, zaobserwowano wzrost przeciętnej ceny o 8% z 3 620 zł do 3 912 zł. W przypadku statystycznego lokalu najwyższa przeciętna cena zarejestrowana została w 2017 r. (194 271 zł), najniższa zaś w 2016 r. (185 704 zł).
- na rynku pierwotnym średnia cena 1 m² była najwyższa w 2017 r. (4 412 zł), natomiast najniższa w 2014 r. (4 230 zł). Można zaobserwować, że cena nowego lokalu malała do 2016 r. (246 898 zł), natomiast w 2017 r. wyniosła 250 706 zł.
- na rynku wtórnym najwyższą cenę średnią 1 m² odnotowano w 2017 r. (3669 zł), zaś najniższą dwa lata wcześniej (3 282 zł). Za statystyczny lokal „z drugiej ręki” najwięcej płacono w 2017 r. (166 943 zł), podczas gdy najmniej w 2015 r. (155 444 zł).
- od początku 2014 r. do końca 2015 r. maksymalne ceny 1 m² nie przekroczyły granicy 10 000 zł. W 2016 r. i 2017 r. uzyskano najwyższy wynik (13 000 zł/m²) ze sprzedaży na rynku wtórnym lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku Solaris na Śródmieściu. Najwyższą cenę całego lokalu uzyskano przy sprzedaży ww. mieszkania w 2016 r. – 1 706 250 zł. Nawiązując do najniższej maksymalnej ceny całego lokalu to została odnotowana w 2017 r. (928 824 zł) na rynku pierwotnym ze sprzedaży lokalu znajdującego się na Bałutach (deweloper J&K Apartamenty – inwestycja Apartamenty Julianów).
- największą średnią powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w 2014 r. (51,92 m²), natomiast najmniejszą w 2017 r. (49,57 m²) i był to jedyny rok, w którym nie został przekroczony pułap 50 m². Sprzedaż największego lokalu mieszkalnego (227,90 m²) nastąpiła w II kwartale 2017 r. na rynku pierwotnym w dzielnicy Śródmieście (deweloper Maxbud IV – inwestycja przy ul. Sienkiewicza).
- w porównaniu z rokiem wcześniejszym w 2017 r. kupowano lokale za wyższą cenę jednostkową, lecz o mniejszej powierzchni.

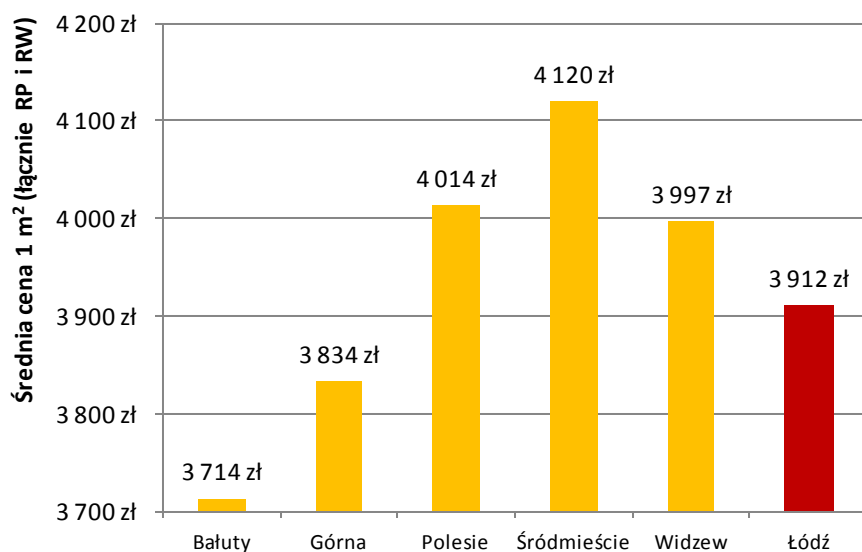
Tabela 2. Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w 2017 r. oraz w latach 2014 – 2016
(dla RP i RW)

		2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
średnia cena	1 m ²	3 620 zł	3 630 zł ↑	3 666 zł ↑	3 912 zł ↑
	statystyczny lokal	192 308 zł	190 349 zł ↓	185 704 zł ↓	194 271 zł ↑
średnia cena rynek pierwotny	1 m ²	4 230 zł	4 286 zł ↑	4 339 zł ↑	4 412 zł ↑
	statystyczny lokal	256 899 zł	255 974 zł ↓	246 898 zł ↓	250 706 zł ↑
średnia cena rynek wtórny	1 m ²	3 304 zł	3 282 zł ↓	3 367 zł ↑	3 669 zł ↑
	statystyczny lokal	158 880 zł	155 444 zł ↓	158 484 zł ↑	166 943 zł ↑
maksymalna cena	1 m ²	8 996 zł	7 619 zł ↓	13 000 zł ↑	13 000 zł ↔
	statystyczny lokal	1 018 519 zł	942 083 zł ↓	1 706 250 zł ↑	928 824 zł ↓
średnia powierzchnia		51,92 m ²	51,62 m ² ↓	50,04 m ² ↓	49,57 m ² ↓
powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości		226,34 m ²	226,48 m ² ↑	224,71 m ² ↓	227,90 m ² ↑

CENY NA RYNKU MIESZKANIOWYM

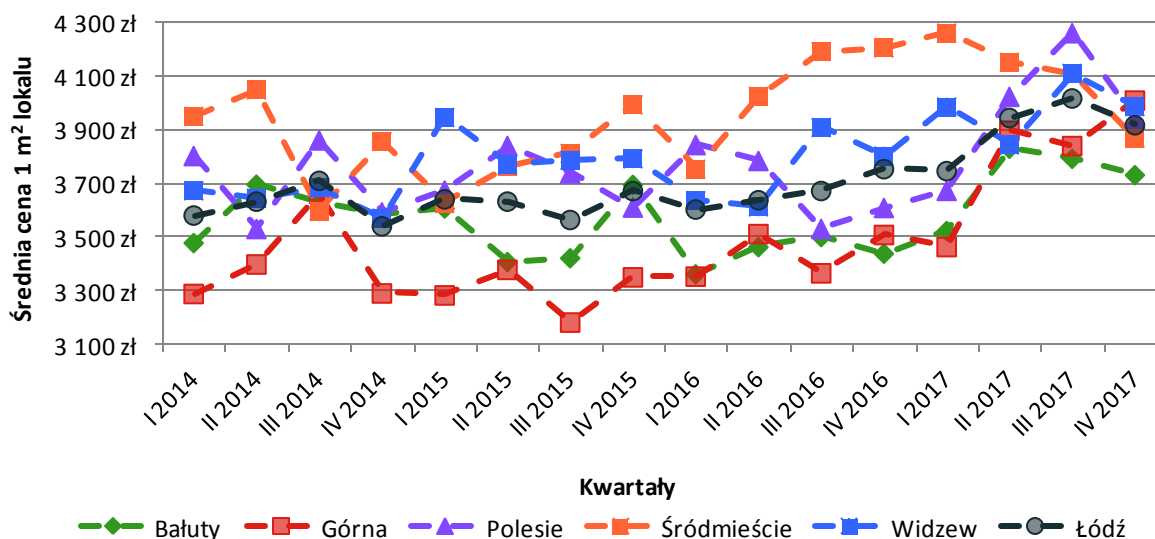
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² Średnia cena zakupu 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2017 r.

Rysunek 5. Średnie ceny dla dzielnic w 2017 r.
(łącznie RP i RW)



wyniosła 3 912 zł i w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosła o 246 zł, przy czym średnie ceny w poszczególnych kwartałach wynosiły: 3 746 zł w I kwartale, 3 944 zł w II kwartale, 4 016 zł w III kwartale i 3 917 zł w IV kwartale. Najwyższe ceny w 2017 r. uzyskiwano na Śródmieściu, gdzie średnio płacono 4 120 zł/m², najniższe zaś na Górnej i Bałutach – odpowiednio 3 834 zł/m² i 3 714 zł/m².

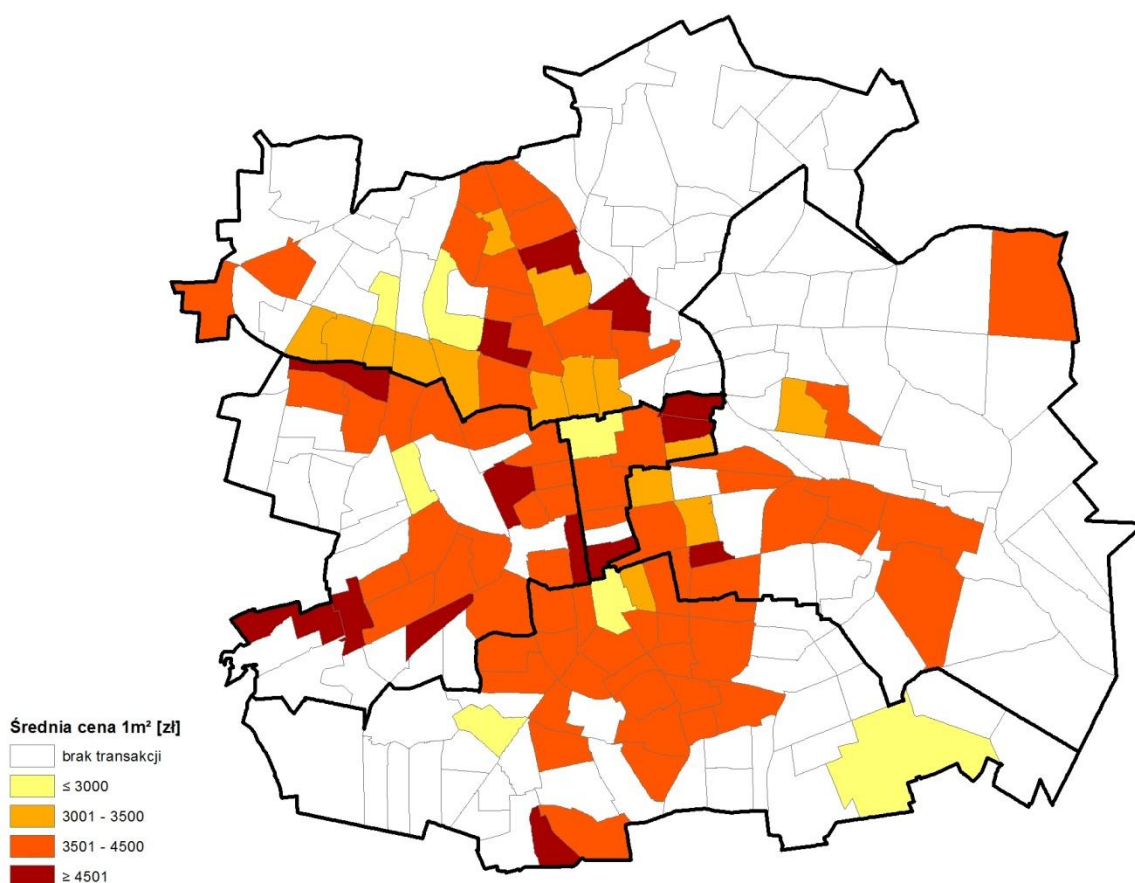
Rysunek 6. Średnie ceny w dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2014 – 2017 r.



MINIMALNA I MAKSYMALNA CENA 1 M² Cena maksymalna, jaką uzyskano w analizowanym okresie czasu za 1 m² lokalu wynosiła 13 000 zł (lokal sprzedany w I kwartale na rynku wtórnym znajdujący się w budynku Solaris Park przy ul. Tuwima - Śródmieście), natomiast cena minimalna - 990 zł (lokal sprzedany w IV kwartale na rynku wtórnym – Widzew).

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach²: S-04 - średnio 4 639 zł/m², P-17 – 4 604 zł/m², S-09 – 4 591 zł/m² oraz w obrębie P-30 - 4 559 zł/m².

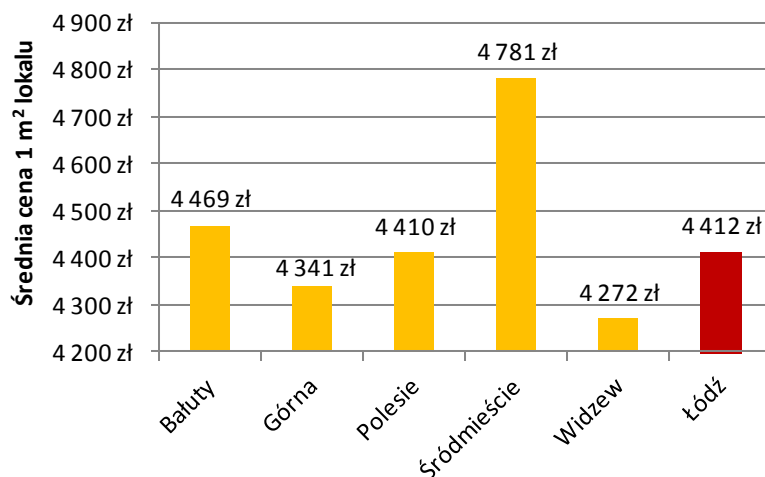
Rysunek 7. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2017 r. (łącznie RP i RW)



² Średnia dla obszaru została obliczona wyłącznie w tych obszarach, w których zarejestrowano przynajmniej 10 transakcji.

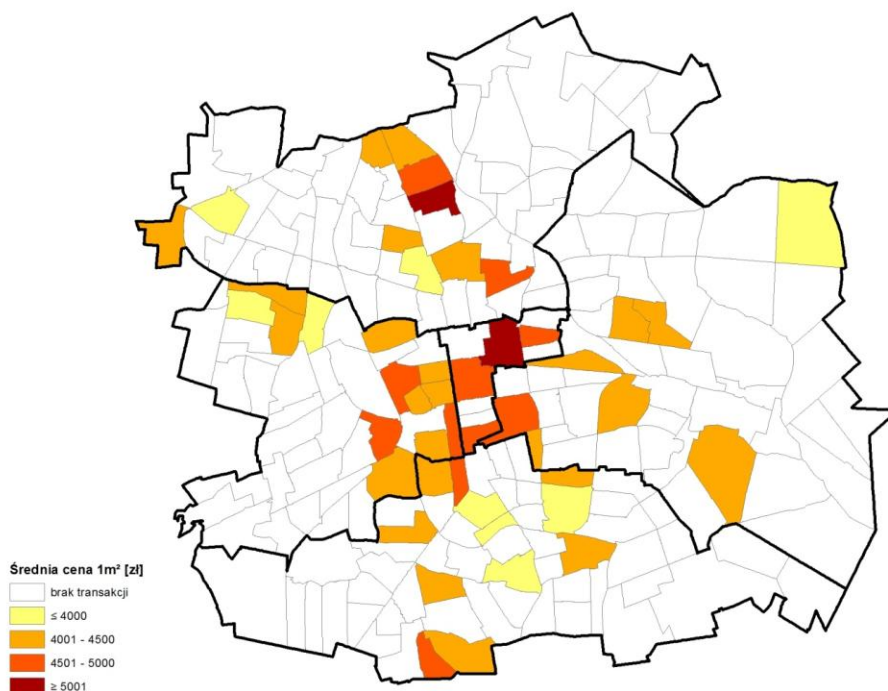
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM³ W celu lepszego poznania wysokości średnich cen łódzkich lokali mieszkalnych konieczne staje się przedstawienie ich poziomu w odniesieniu do rynku pierwotnego oraz wtórnego. Na pierwszym z nich średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła 4 412 zł, zaś mediana 4 352 zł. Najwyższą cenę średnią 1 m² zarejestrowano na Śródmieściu – 4 781 zł, zaś najniższą na Widzewie – 4 272 zł. Zarówno najdroższy, jak i najtańszy 1 m² mieszkania został odnotowany na Bałutach – odpowiednio 8 342 zł (zbyte w III kwartale) oraz 2 769 zł (sprzedane w I kwartale).

Rysunek 8. Średnie ceny dla dzielnic w 2017 r. (RP)



Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb B-09, z ceną średnią 4 975 zł/m².

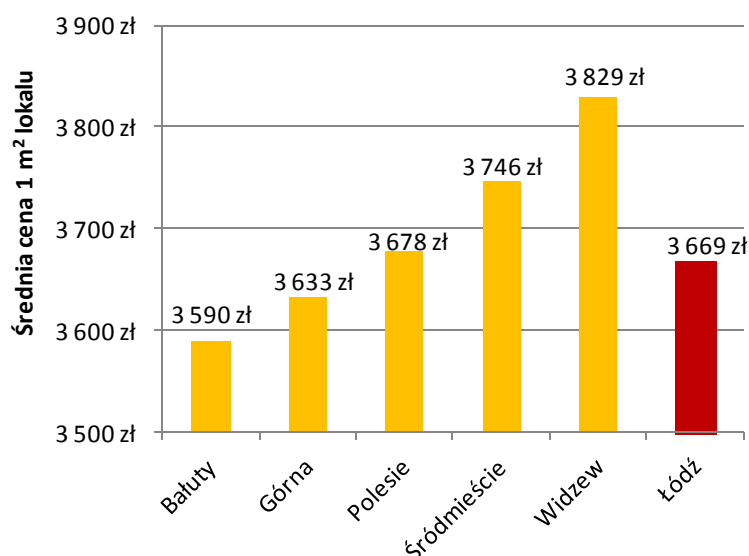
Rysunek 9. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2017 r. (RP)



³ Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano zaledwie jedną transakcję.

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórego obrotu wynosiła 3 669 zł, natomiast wartość środkowa (mediana) - 3 576 zł. Na Widzewie

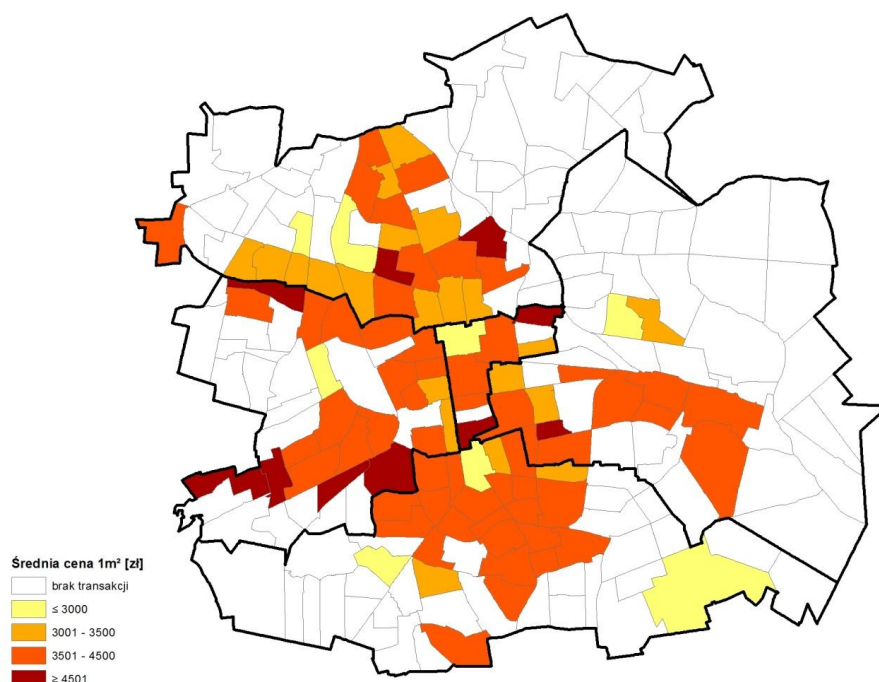
Rysunek 10. Średnie ceny dla dzielnic w 2017 r. (RW)



zarejestrowano najwyższą cenę średnią 1 m² – 3 829 zł, zaś Bałuty stały się obszarem, gdzie jej poziom był najniższy – 3 590 zł. W związku z maksymalną ceną 1 m² to została ona osiągnięta w I kwartale na Śródmieściu – 13 000 zł/m², natomiast minimalna w IV kwartale na Widzewie – 990 zł/m². Oczwistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, która wynosiła przeciętnie 3 274 zł/m².

Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie S-09 – 4 551 zł/m².

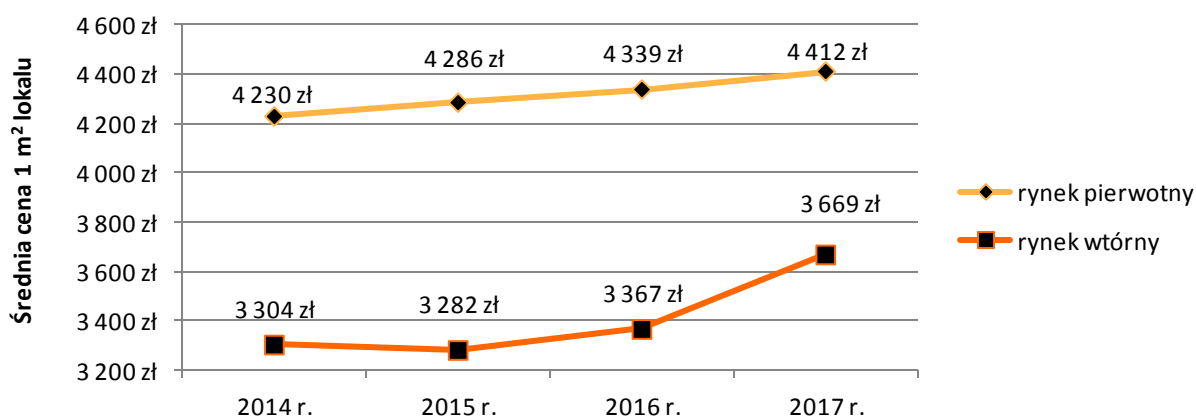
Rysunek 11. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2017 r. (RW)



ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM W LATACH 2014 – 2017

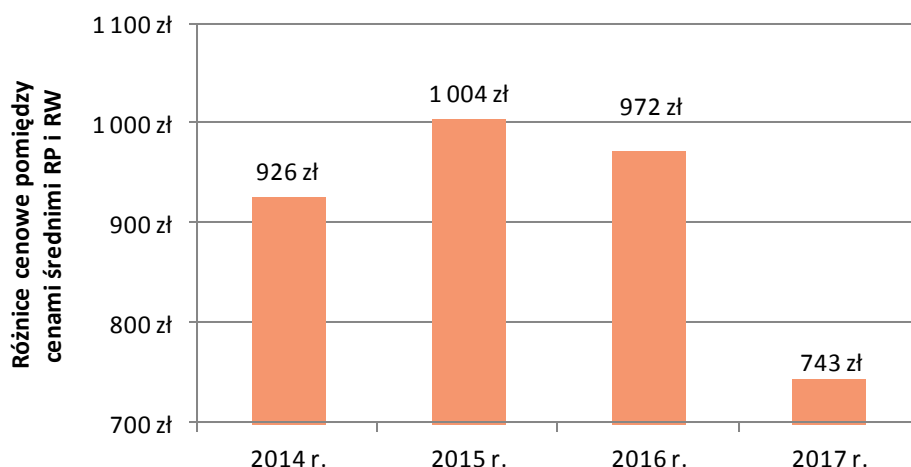
Godny uwagi jest rozkład cen średnich 1 m² lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym i wtórnym oraz różnice pomiędzy nimi w 2017 r., jak i okresach go poprzedzających. Najwyższą cenę średnią 1 m² na rynku nowych nieruchomości, jak i tych „z drugiej ręki” zarejestrowano w 2017 r. i wynosiła odpowiednio 4 412 zł oraz 3 669 zł.

Rysunek 12. Średnie ceny na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2014 - 2017



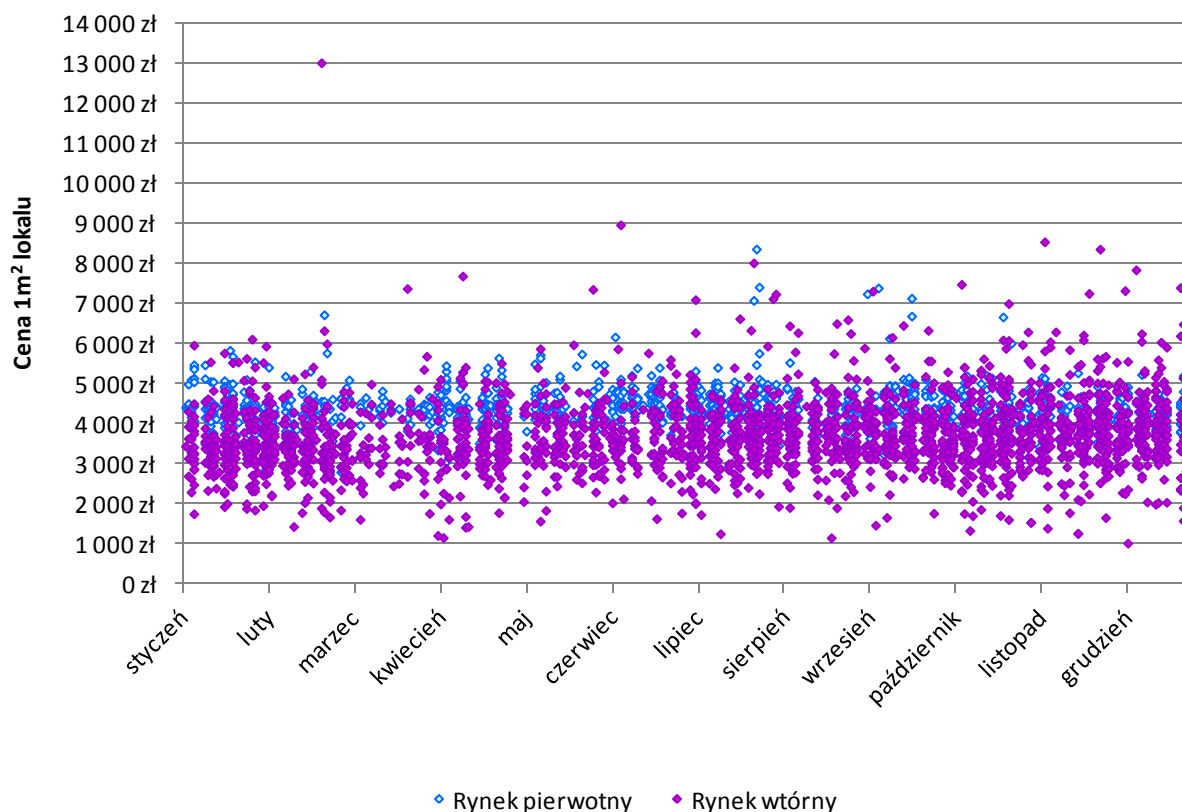
RÓŻNICE CENOWE Największe różnice cenowe pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym wystąpiły w 2015 r. – 1 004 zł. W 2017 r. ceny nowych lokali mieszkalnych oraz lokali „z drugiej ręki” były najbardziej do siebie zbliżone. Rynek docenił jakość nowego budownictwa w porównaniu do rynku wtórnego na niecałe 750 zł.

Rysunek 13. Różnice cenowe pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym w latach 2014 - 2017



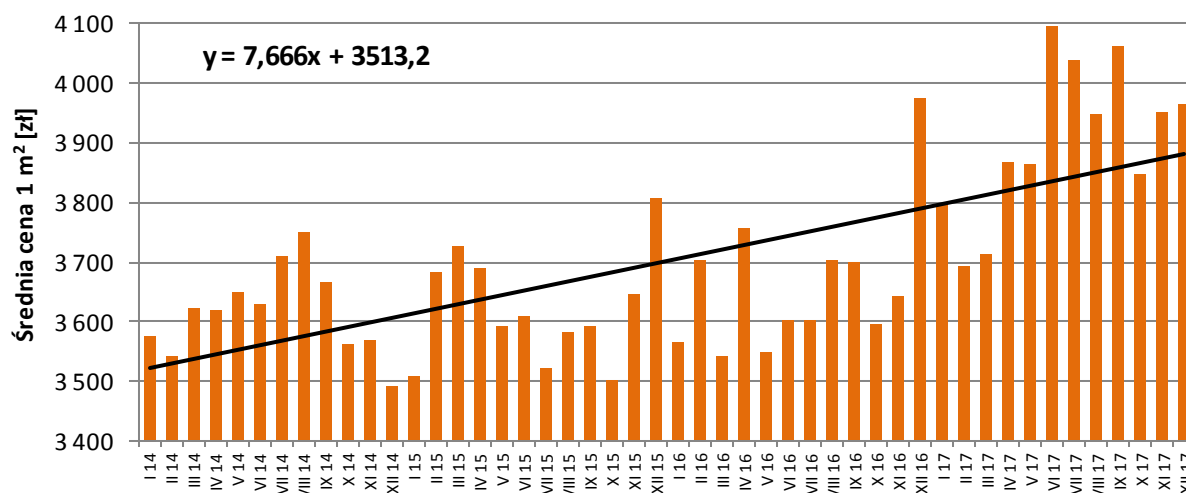
ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI Od początku stycznia do końca grudnia 2017 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła 3 912 zł, odchylenie standardowe równało się 840 zł, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale 3 071 zł – 4 752 zł. Odnosząc typowy obszar zmienności do **ryнку pierwotnego** to zawierał się on w przedziale 3 934 zł – 4 891 zł, zaś na **ryнку wtórnym** mieścił się w granicach 2 799 zł - 4 539 zł.

Rysunek 14. Rozkład cen transakcyjnych w 2017 r.



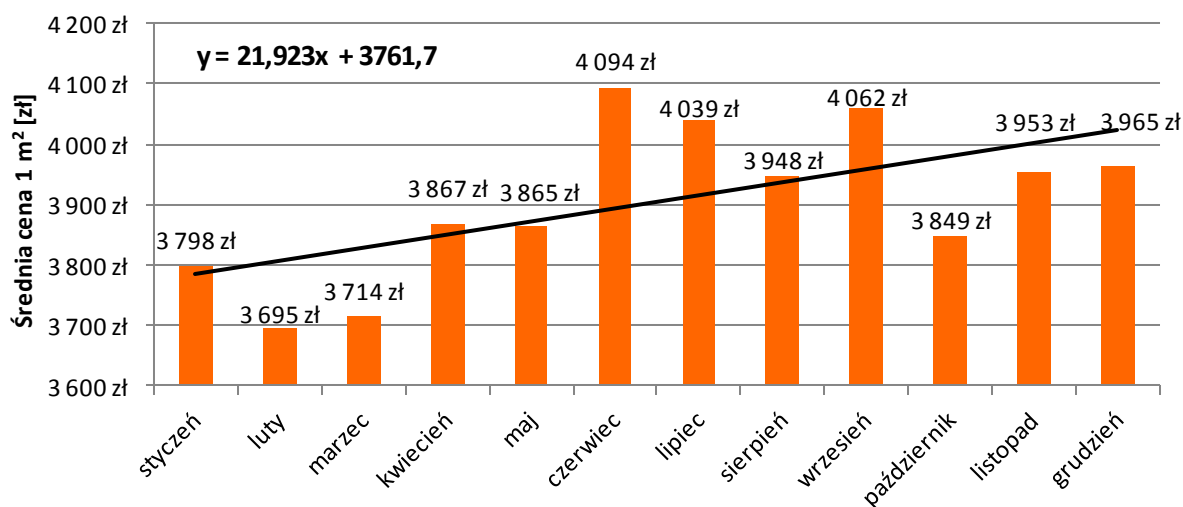
TREND CEN ŚREDNICH W LATACH 2014 – 2017 W okresie od stycznia 2014 r. do grudnia 2017 r. ceny średnie 1 m² lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły, trend w skali czterech lat wyniósł (10,47%), natomiast miesięcznie (0,22%). Cena średnia 1m² mieszkania w 2017 r. (3 912 zł) była wyższa o niecałe 300 zł w porównaniu ze średnią w trzech ostatnich latach (2016 r. – 3 666 zł, 2015 r. – 3 630 zł, 2014 r. – 3 620 zł). Ceny średnie w poszczególnych miesiącach 2017 r. kształtowały się w przedziale od 3 695 zł (luty) do 4 094 zł (czerwiec).

Rysunek 15. Średnie ceny w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2014 – 2017.



TREND CEN ŚREDNICH W badanym okresie trend cen średnich był wyraźnie rosnący i wyniósł 6,99% dla 2017 r. Również w relacji miesiąc do miesiąca, w ciągu badanych 12 miesięcy, można zauważyć tendencję rosnącą - 0,58%. Czerwiec 2017 r. okazał się miesiącem, w którym za 1m² płacono średnio 4 094 zł. Warto zaznaczyć, że tak wysoki wynik nie został uzyskany w żadnym poprzednim okresie (przedmiotem badań jest okres od I kwartału 2012 r.). Na poniższym rysunku można zaobserwować, że kontrastowymi do poprzedniego okresu były: marzec oraz luty 2017 r., w których średnie ceny 1 m² były najniższe i wynosiły odpowiednio 3 714 zł i 3 695 zł.

Rysunek 16. Trend cen średnich w 2017 r. (łącznie RP i RW)



CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w badanym okresie wyniosła 194 271 zł, odchylenie standardowe 87 118 zł, a typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale 107 153 – 281 390 zł. Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań kupiono za cenę do 135 000 zł (pierwszy kwartył - 135 000 zł), natomiast 25% mieszkań kupiono za cenę 240 000 zł lub wyższą (trzeci kwartył - 240 000 zł). Mediana za ten okres wyniosła 178 000 zł, zaś przedział dominanty mieścił się w granicach 125 – 150 tys., podobnie jak w trzech ostatnich okresach. Średnia cena mieszkania była zawyżona w stosunku do ceny, jaką faktycznie zwykle płacono na rynku nieruchomości. Analogicznie jak w poprzednim roku, sprzedaż lokali w preferowanym przedziale 125 – 150 tys. w 2017 r. stanowiła 15% wszystkich transakcji, natomiast lokale do 125 tys. zł stanowiły 20% obrotu. Wartościową informacją jest także wysokość średniej ceny mieszkania przeznaczonego do remontu, która stanowiła 135 870 zł, podczas gdy mediana wynosiła 130 000 zł.

Rysunek 17. Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych
w całości transakcji w 2017 r. (RP i RW)

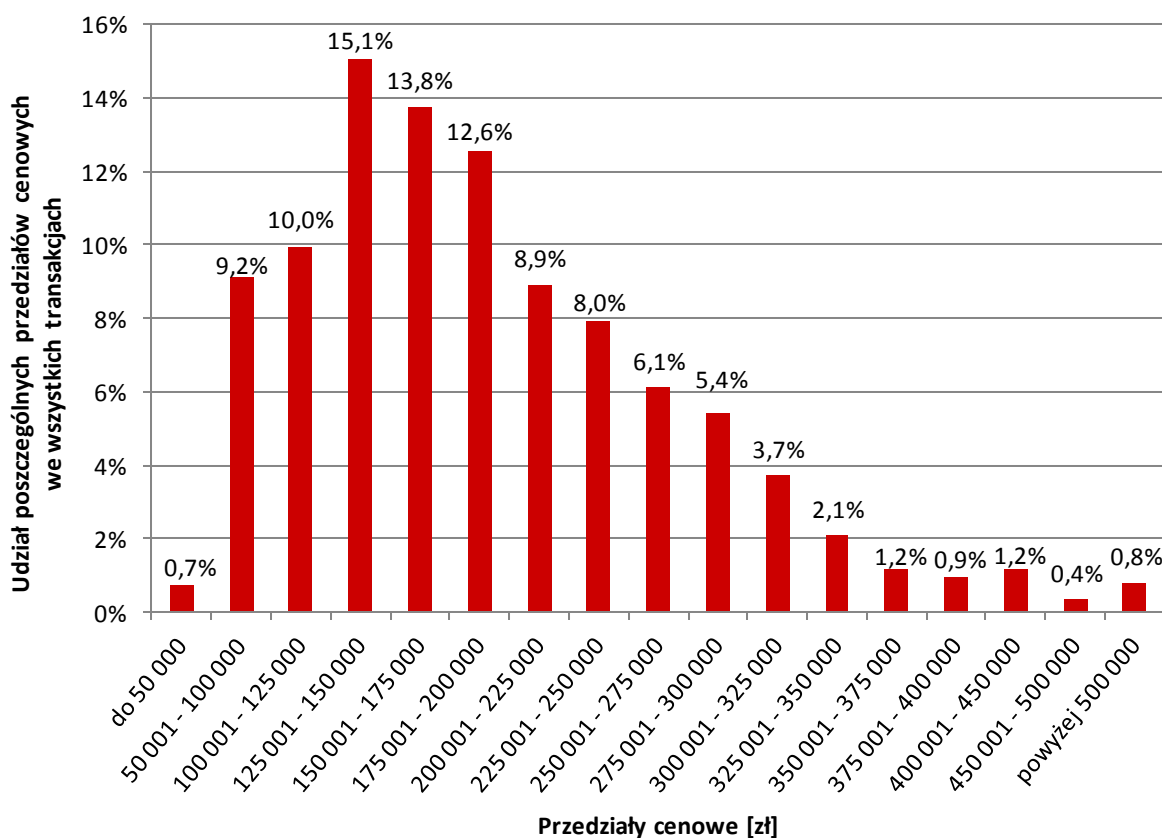


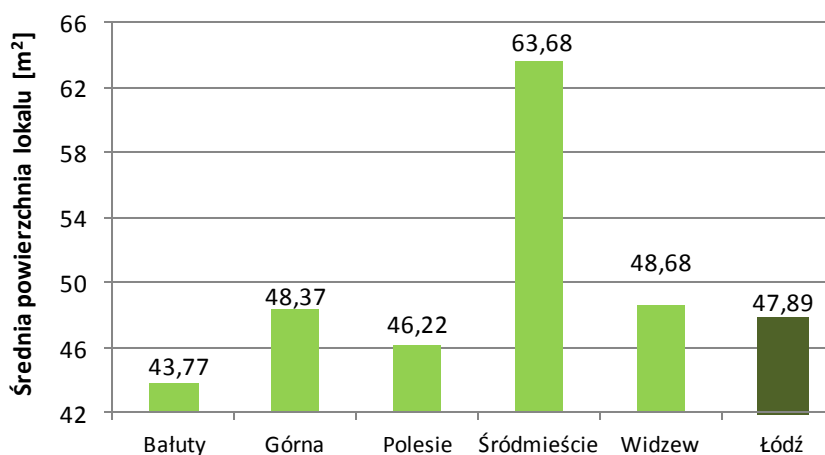
Tabela 3. Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w 2017 r.

miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	3 669 zł	3 274 zł	3 830 zł	4 412 zł
	cały lokal	166 943 zł	135 870 zł	179 608 zł	250 706 zł
mediana	1 m ²	3 576 zł	3 333 zł	3 719 zł	4 352 zł
	cały lokal	152 000 zł	130 000 zł	165 000 zł	242 137 zł
I kwartyl	1 m ²	3 182 zł	2 950 zł	3 301 zł	4 163 zł
	cały lokal	120 000 zł	100 000 zł	130 000 zł	191 500 zł
III kwartyl	1 m ²	4 100 zł	3 698 zł	4 267 zł	4 630 zł
	cały lokal	199 000 zł	161 500 zł	212 000 zł	291 904 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	870 zł	674 zł	890 zł	478 zł
	cały lokal	75 288 zł	56 149 zł	78 368 zł	82 668 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	2 799 - 4 539 zł	2 600 - 3 947 zł	2 941 - 4 720 zł	3 934 - 4 891 zł
	cały lokal	91 655 - 242 231 zł	79 721 - 192 020 zł	101 240 - 257 976 zł	168 038 - 333 374 zł

PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA, KONDYGNACJA I STRUKTURA MIESZKAŃ

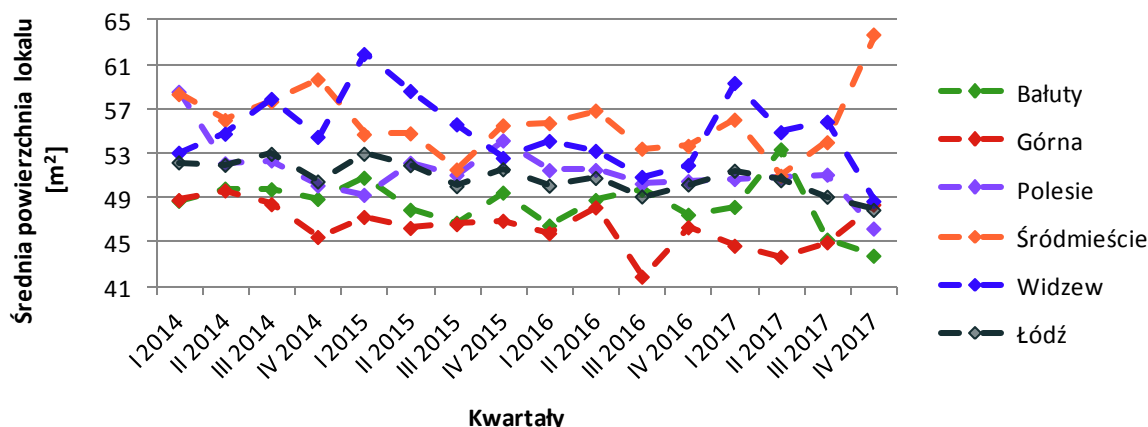
ŚREDNIA POWIERZCHNIA W 2017 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi w porównaniu z poprzednim okresem była niższa o 0,47 m² i wynosiła 49,57 m². Analogicznie jak w trzech wcześniejszych latach największe mieszkania sprzedawane były na Śródmieściu – średnio o powierzchni 56,36 m² oraz na Widzewie – średnio 54,94 m². Lokale mieszkalne, o powierzchni mniejszej niż średnia dla Łodzi, zbywano na Polesiu – przeciętnie 49,55 m², Bałutach – 47,36 m² i Górnej – 45,84 m².

Rysunek 18. Średnia powierzchnia mieszkań
w poszczególnych dzielnicach w 2017 r.



ŚREDNIA POWIERZCHNIA W LATACH 2014 – 2017 Największe mieszkania sprzedawane były na Śródmieściu w IV kwartale 2017 r. – średnio 63,68 m², podczas gdy najmniejsze na Górnej w III kwartale 2016 r. – średnio 41,89 m².

Rysunek 19. Średnia powierzchnia mieszkań
w dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2014 – 2017 r.



ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

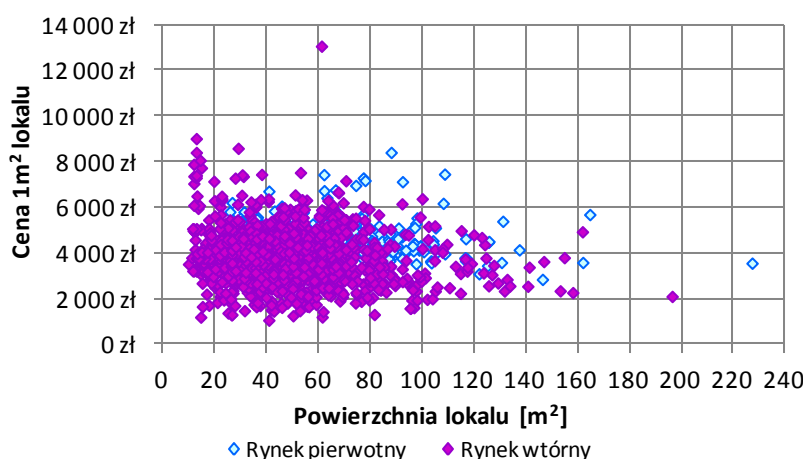
Na rynku pierwotnym sprzedawano większe lokale niż na rynku wtórnym, średnia powierzchnia lokalu na pierwszym z nich była większa o ponad 11 m². Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 43 – 68 m², natomiast na rynku wtórnym 36 – 53 m².

Tabela 4. Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali
na rynku pierwotnym i wtórnym w 2017 r.

Parametry [m ²]	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica
średnia powierzchnia lokalu	57,1	45,9	11,1
1 kwartył	43,2	36,1	7,1
mediana	54,0	44,3	9,7
3 kwartył	68,1	53,2	14,9
odchylenie standardowe	18,4	18,2	0,3
typowy obszar zmienności	38,6 - 75,5	27,8 – 64,1	10,9 – 11,4

ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M² Najważniejszymi atrybutami nieruchomości,

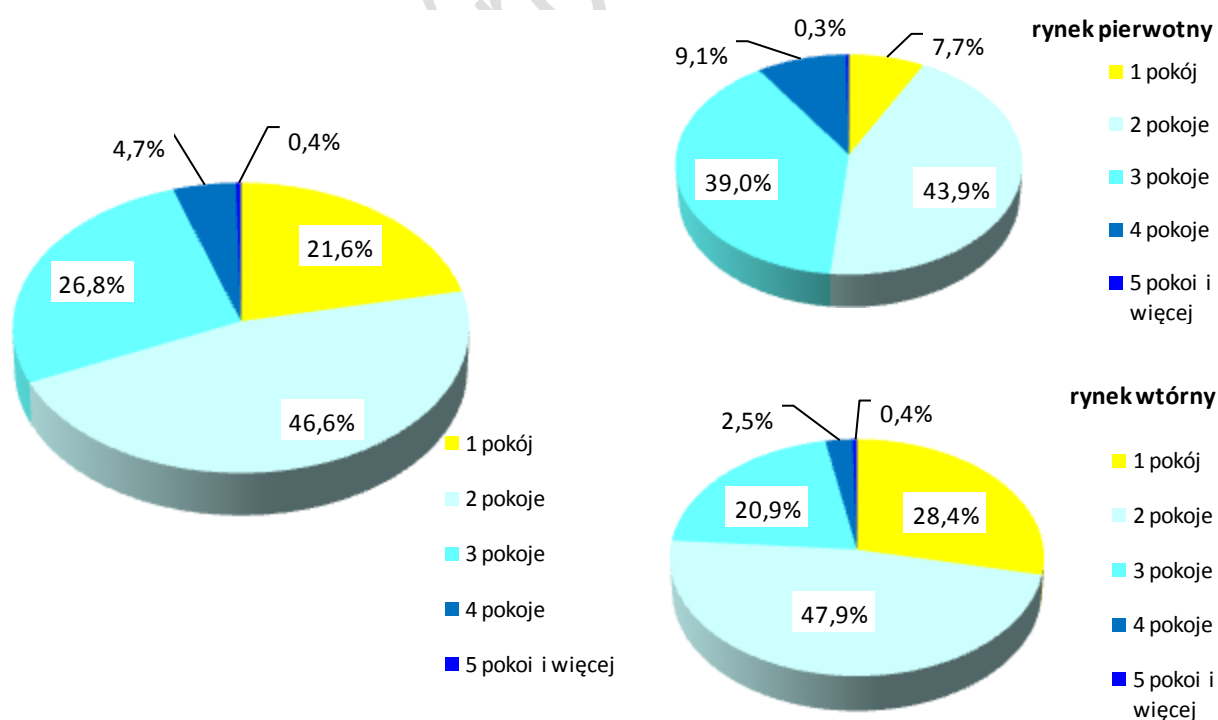
Rysunek 20. Rozkład transakcji zawartych w 2017 r.
w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



którymi niewątpliwie kieruje się większość kupujących są: powierzchnia, cena oraz aranżacja mieszkania. Wśród łódzkich nabywców największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni 37 – 59 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale 3 071 zł – 4 752 zł (typowy obszar zmienności).

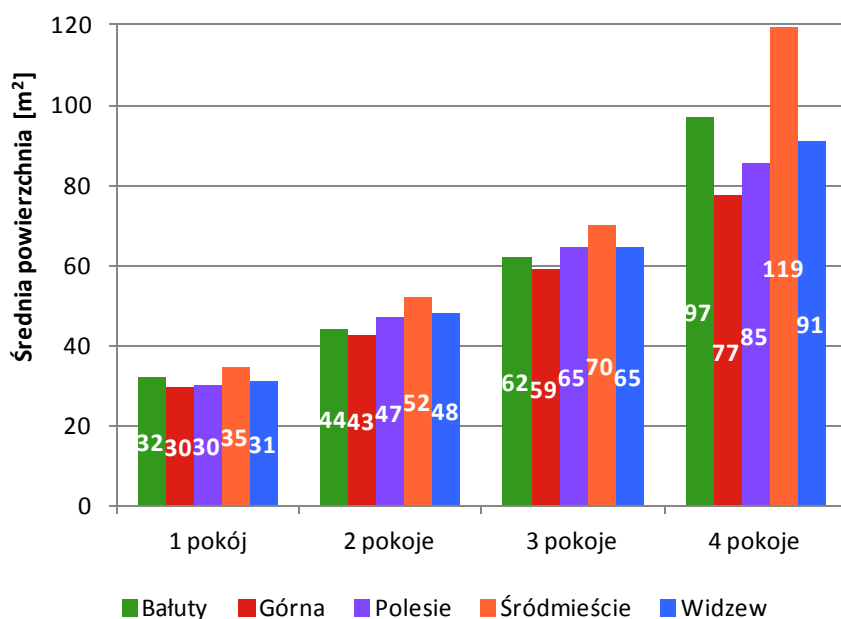
LICZBA POKOI Rozpatrując zawarte transakcje pod względem struktury lokali, wyraźnie widać dominację zakupu lokali o dwóch pokojach, które stanowiły prawie 47% wszystkich transakcji. Oprócz takich mieszkań, najczęściej nabywano lokale trzypokojowe oraz lokale jednopokojowe, czyli tak zwane „kawalerki”. W odniesieniu do poprzedniego roku odnotowano więcej transakcji lokalami trzypokojowymi (21% - 2016 r.) oraz czteropokojowymi (3,1% - 2016 r.), natomiast zmniejszyła się liczba sprzedanych lokali jednopokojowych (29% - 2016 r.). Mieszkania o pięciu i większej liczbie pokoi bardzo rzadko były przedmiotem obrotu, podczas całego 2017 r. zarejestrowano 0,4% takich transakcji (w 2016 r. – 0,3%). Na rynku pierwotnym odnotowuje się dużo więcej mieszkań o dwóch i trzech pokojach niż kawalerek. Dodatkowo można zauważyć, że na rynku nowych nieruchomości lokale czteropokojowe cieszą się większym zainteresowaniem (9,1%) niż lokale cztero i pięciopokojowe na rynku wtórnym (2,9%). Analizując sytuację na rynku wtórnym nie sposób nie zaobserwować, że największą popularnością cieszą się mieszkania o dwóch pokojach, które stanowią prawie 48%.

Rysunek 21. Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2017 r.
łącznie oraz w podziale na rynek pierwotny i wtórny



LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA Odnosząc się do średniej powierzchni lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi można zaobserwować, że najmniejsze

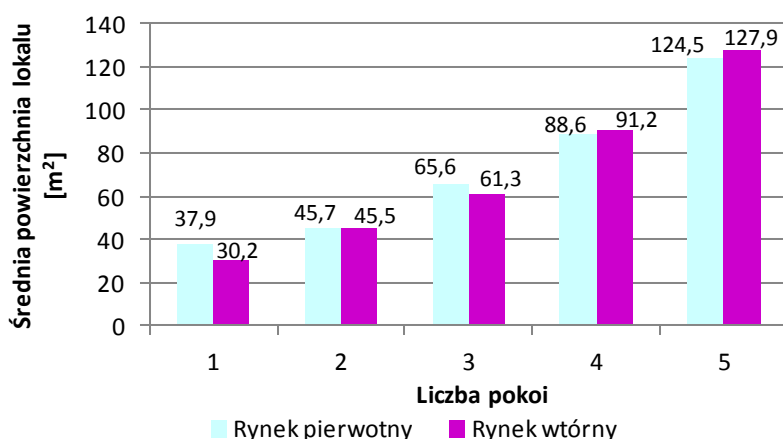
Rysunek 22. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego w poszczególnych dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi w 2017 r.



różnice w średniej powierzchni występowały dla lokali posiadających jeden pokój (na Górnej oraz Polesiu takie mieszkania miały przeciętnie 30 m², natomiast na Śródmieściu 35 m²). Największe dysproporcje w powierzchni nieruchomości lokalowych występowały dla mieszkań o czterech pokojach⁴, gdzie różnice między średnimi powierzchniami lokali sprzedawanych na Górnej i Śródmieściu wynosiły 42 m².

LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM 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

Rysunek 23. Średnia powierzchnia mieszkań w zależności od rynku z uwzględnieniem liczby pokoi w 2017 r.



na rynku nowych nieruchomości mniejsza o 2,6 m² w porównaniu z mieszkaniami z „drugiej ręki”) oraz pięciopokojowe (różnica wyniosła 3,5 m²). Największe rozbieżności w powierzchni w zależności od rynku zauważane są dla kawalerek – 8 m² oraz lokalach o trzech pokojach – 4 m². Należy jednak pamiętać,

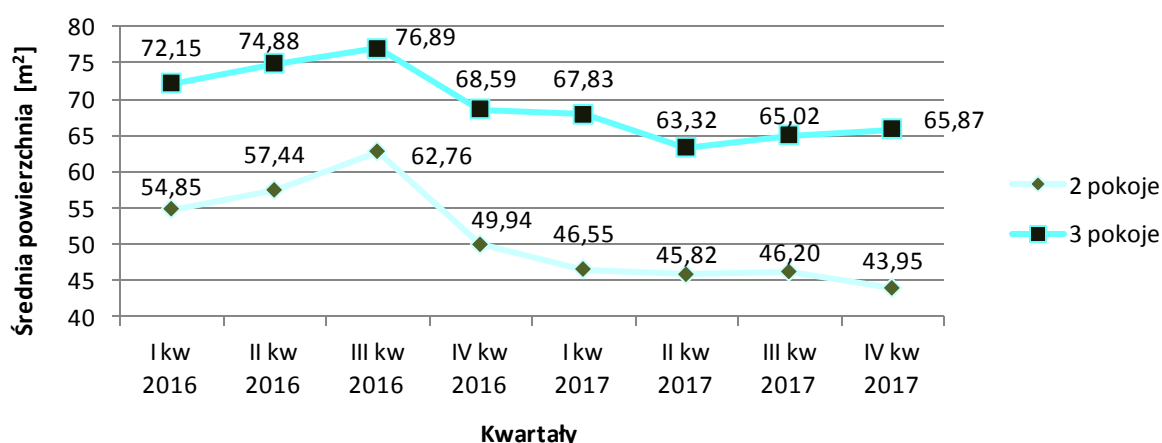
⁴ W analizie nie uwzględniono lokali o 5 lub większej liczbie pokoi z uwagi na fakt, że takie lokale sporadycznie były przedmiotem obrotu.

że na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 76% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w 2017 r. miało aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem – w analizie liczone jako jeden pokój, podczas gdy na rynku wtórnym 85% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię – nie jest uwzględniana w analizie pokoi.

ZMIANY POWIERZCHNI LOKALI O DWÓCH I TRZECH POKOJACH NA RYNKU PIERWOTNYM W LATACH 2016 – 2017

Lokale mieszkalne budowane przez deweloperów charakteryzują się coraz mniejszą powierzchnią – od IV kwartału 2016 r. lokale dwupokojowe nie przekroczyły 50 m², natomiast trzypokojowe 70 m².

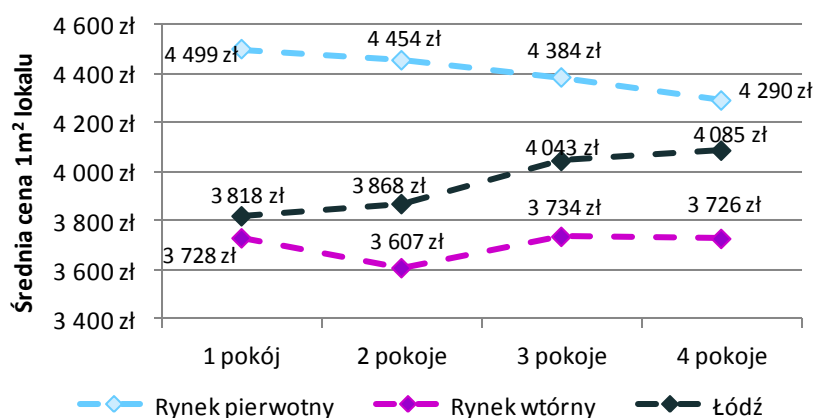
Rysunek 24. Średnia powierzchnia lokalu dwupokojowego oraz trzypokojowego na rynku pierwotnym w poszczególnych kwartałach 2016 – 2017 r.



LICZBA POKOI A CENA 1 M² Analizując średnie ceny 1 m² na rynku nowych nieruchomości, uzyskiwane w zależności od struktury lokalu dla mieszkań do czterech pokoi, można zaobserwować prawidłowość, że im większa była liczba pokoi w sprzedawanym mieszkaniu,

Rysunek 25. Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w 2017 r.

tym niższa była cena średnia 1 m² jaką za lokale otrzymywano. Za najdroższe mieszkania jednopokojowe uzyskiwano średnio cenę 4 499 zł/m², natomiast za najtańsze lokale czteropokojowe średnia cena wynosiła 4 290 zł/m². Na rynku wtórnym najdroższe były lokale trzypokojowe (średnio 3 734 zł/m²), natomiast najtańsze lokale dwupokojowe (3 607 zł/m²).



ROZKŁAD CENOWY TRANSAKCJI W ODNIESIENIU DO STRUKTURY LOKALU

Kawalerki oraz mieszkania o dwóch pokojach były sprzedawane po najdroższej cenie w czerwcu, odpowiednio 4 185 zł/m² oraz 4 046 zł/m². Najwyższą średnią cenę 1 m² lokalu trzypokojowego odnotowano we wrześniu – 4 279 zł, natomiast czteropokojowego w lipcu – 4 886 zł. Odnosząc się do najniższej ceny kawalerek to została zarejestrowana w styczniu – 3 499 zł/m². Mieszkania od dwóch do czterech pokoi były najtańsze odpowiednio w lutym (3 528 zł/m²), październiku (3 859 zł/m²) i marcu (2 658 zł/m²).

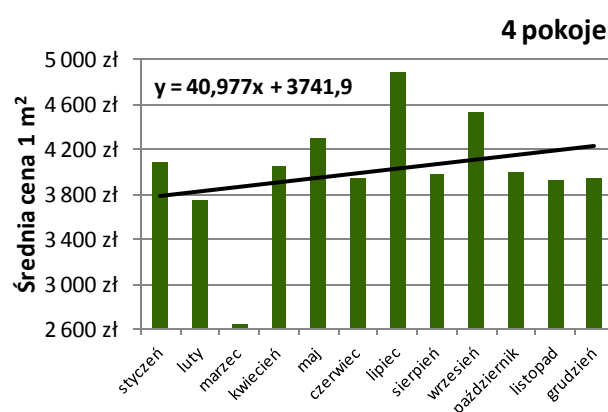
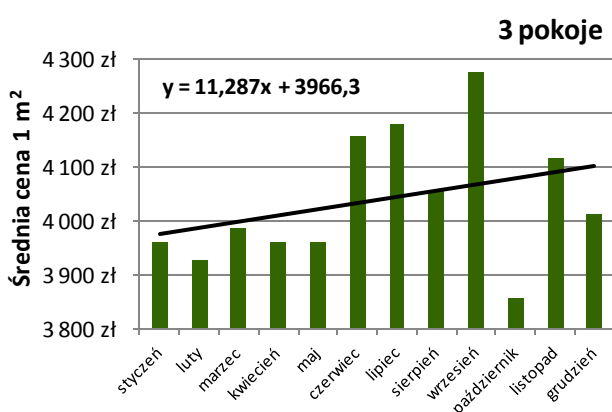
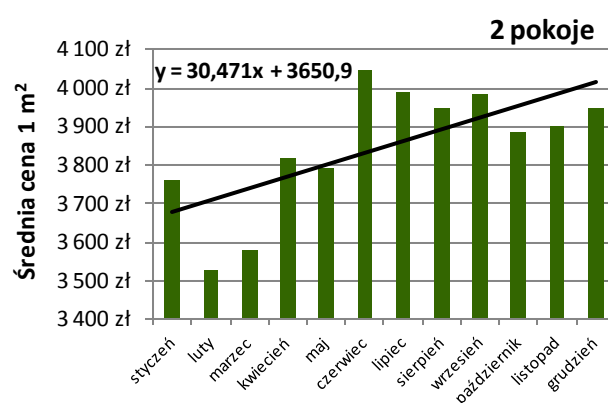
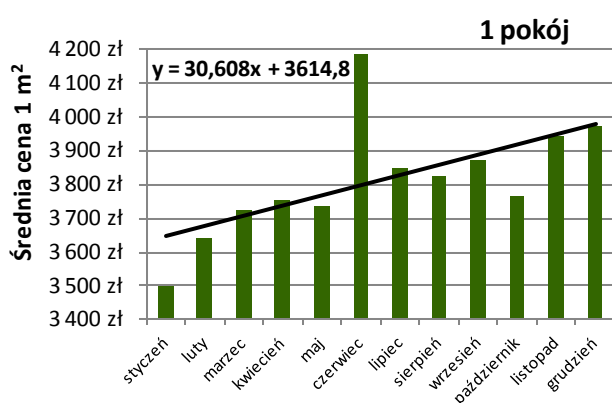
Tabela 5. Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2017 r.

	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	Wszystkie
styczeń	3 499 zł	3 764 zł	3 963 zł	4 096 zł	3 798 zł
luty	3 641 zł	3 528 zł	3 929 zł	3 753 zł	3 695 zł
marzec	3 723 zł	3 583 zł	3 990 zł	2 658 zł	3 714 zł
kwiecień	3 753 zł	3 819 zł	3 963 zł	4 058 zł	3 867 zł
maj	3 739 zł	3 974 zł	3 963 zł	4 299 zł	3 865 zł
czerwiec	4 185 zł	4 046 zł	4 160 zł	3 949 zł	4 094 zł
lipiec	3 848 zł	3 989 zł	4 179 zł	4 886 zł	4 039 zł
sierpień	3 823 zł	3 948 zł	4 059 zł	3 985 zł	3 948 zł
wrzesień	3 872 zł	3 984 zł	4 279 zł	4 543 zł	4 062 zł
październik	3 764 zł	3 886 zł	3 859 zł	4 003 zł	3 849 zł
listopad	3 943 zł	3 901 zł	4 118 zł	3 925 zł	3 953 zł
grudzień	3 975 zł	3 946 zł	4 015 zł	3 944 zł	3 965 zł
średnia cena 1 m ² dla 2017 r.	3 818 zł	3 868 zł	4 043 zł	4 085 zł	3 912 zł

Tabela 6. Trend cen w 2017 r. w odniesieniu do struktury mieszkania

Trend	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	Wszystkie
trend roczny	10,16%	10,02%	3,41%	13,14%	6,99%
trend miesięczny	0,85%	0,83%	0,28%	1,10%	0,58%

Rysunek 26. Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury mieszkania w 2017 r.

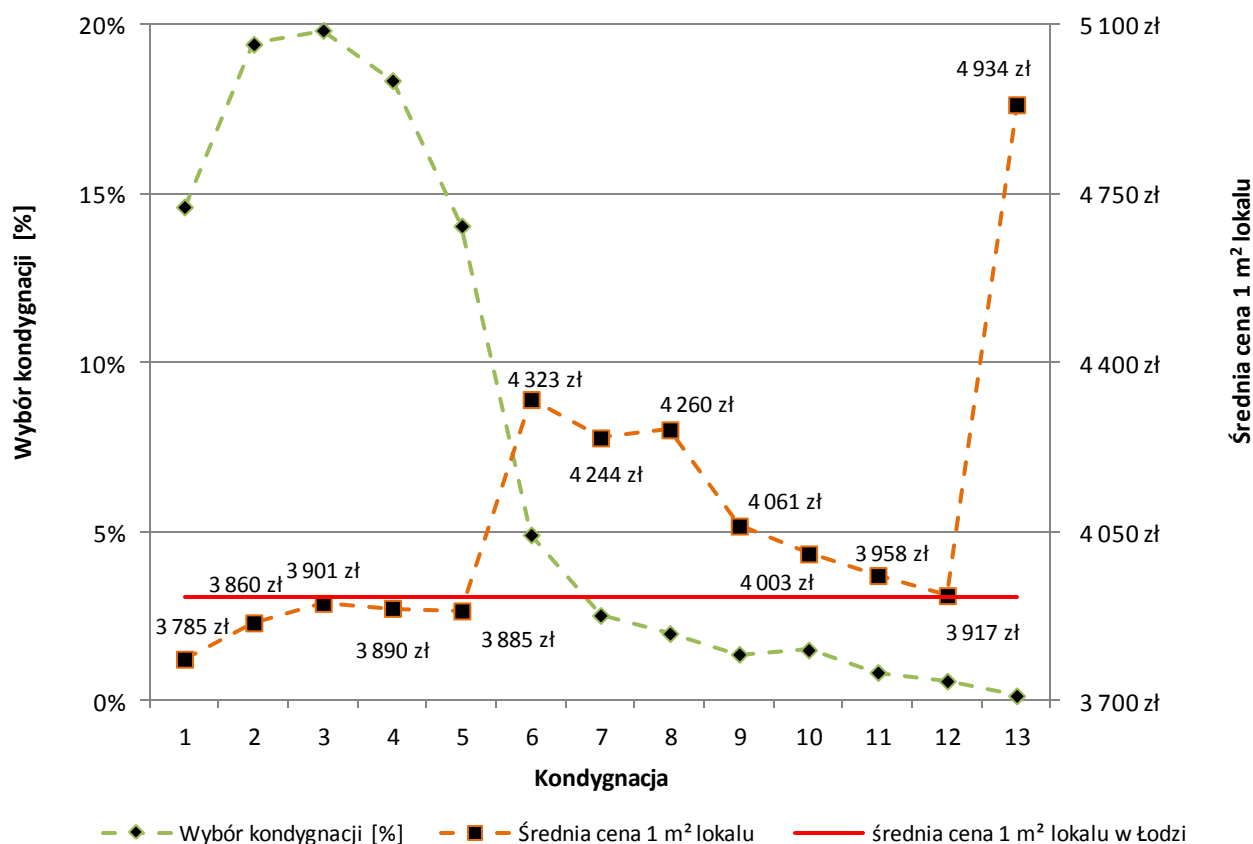


KONDYGNACJA Podczas analizy zbadano również popularność mieszkań w zależności od kondygnacji, na której są położone, a także relację średniej ceny 1m² i poziomu usytuowania lokalu. Najwięcej sprzedanych mieszkań umiejscowionych było na trzeciej, drugiej oraz czwartej kondygnacji

- odpowiednio 20%, 19% oraz 18%. Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na pierwszej kondygnacji – 15%. Biorąc pod uwagę lokale usytuowane na piątej oraz szóstej bądź wyższej kondygnacji to stanowiły one po 14%.

KONDYGNACJA A CENA 1 M² Najtańsza okazała się pierwsza kondygnacja z ceną średnią 3 785 zł, a najdroższe lokale, za które uzyskiwano cenę średnią 4 934 zł, były usytuowane na kondygnacji 13. Zarejestrowano sprzedaż jednego lokalu znajdującego się na 20 kondygnacji, a cena 1 m² wyniosła 3 968 zł. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była kondygnacja pierwsza – z ceną średnią 3 785 zł, najdroższa zaś kondygnacja trzecia, za którą otrzymywano średnio 3 901 zł (okoliczność związana z wysoką ceną lokali na drugim piętrze zaistniała również w 2014 r. oraz w 2016 r.)⁵.

Rysunek 27. Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w 2017 r.

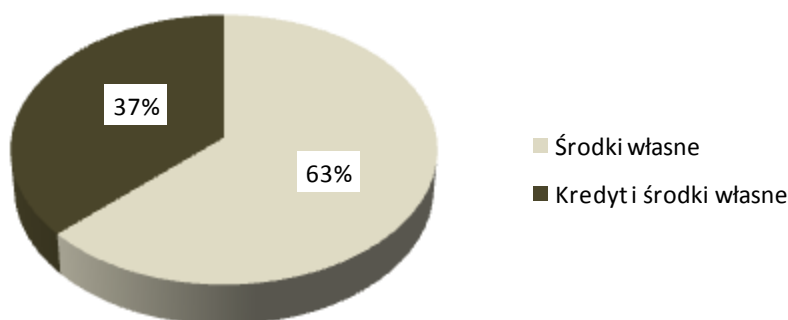


⁵ Na wykresie nie uwzględniono jednej transakcji odnotowanej na kondygnacji 20.

SPOSÓB FINANSOWANIA ZAKUPU MIESZKANIA

ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym. Utrwała się tendencja finansowania zakupu mieszkań ze środków własnych. Za 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 28. Sposób sfinansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w 2017 r.



MIESZKANIA DO REMONTU A FINANSOWANIE Wśród mieszkań kwalifikujących się do kapitalnego remontu, zakup większości lokali - 76% - sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup 24% takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.

RÓŻNICE CEN W ZALEŻNOŚCI OD FINANSOWANIA 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 3 772 zł i 193 478 zł za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie za gotówkę wynosiła 3 609 zł/m² i 151 414 zł za cały lokal.

WIEK KUPUJĄCYCH A RODZAJ FINANSOWANIA 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 DEWELOPERZY

GŁÓWNI DEWELOPERZY W 2017 r. w Łodzi było 10 liczących się deweloperów⁶, którzy sprzedali przynajmniej 40 lokali. Ponadto pozostali deweloperzy, których było 46, sprzedali 31% mieszkań z rynku pierwotnego.

⁶ Za dewelopera uznano firmę lub osobę fizyczną, która rozpoczęła proces rozwoju polegający na wybudowaniu budynku mieszkalnego lub gruntownym odnowieniu budynku istniejącego wraz z doprowadzeniem lokali mieszkalnych do „stanu deweloperskiego” i prowadzi ich sprzedaż.