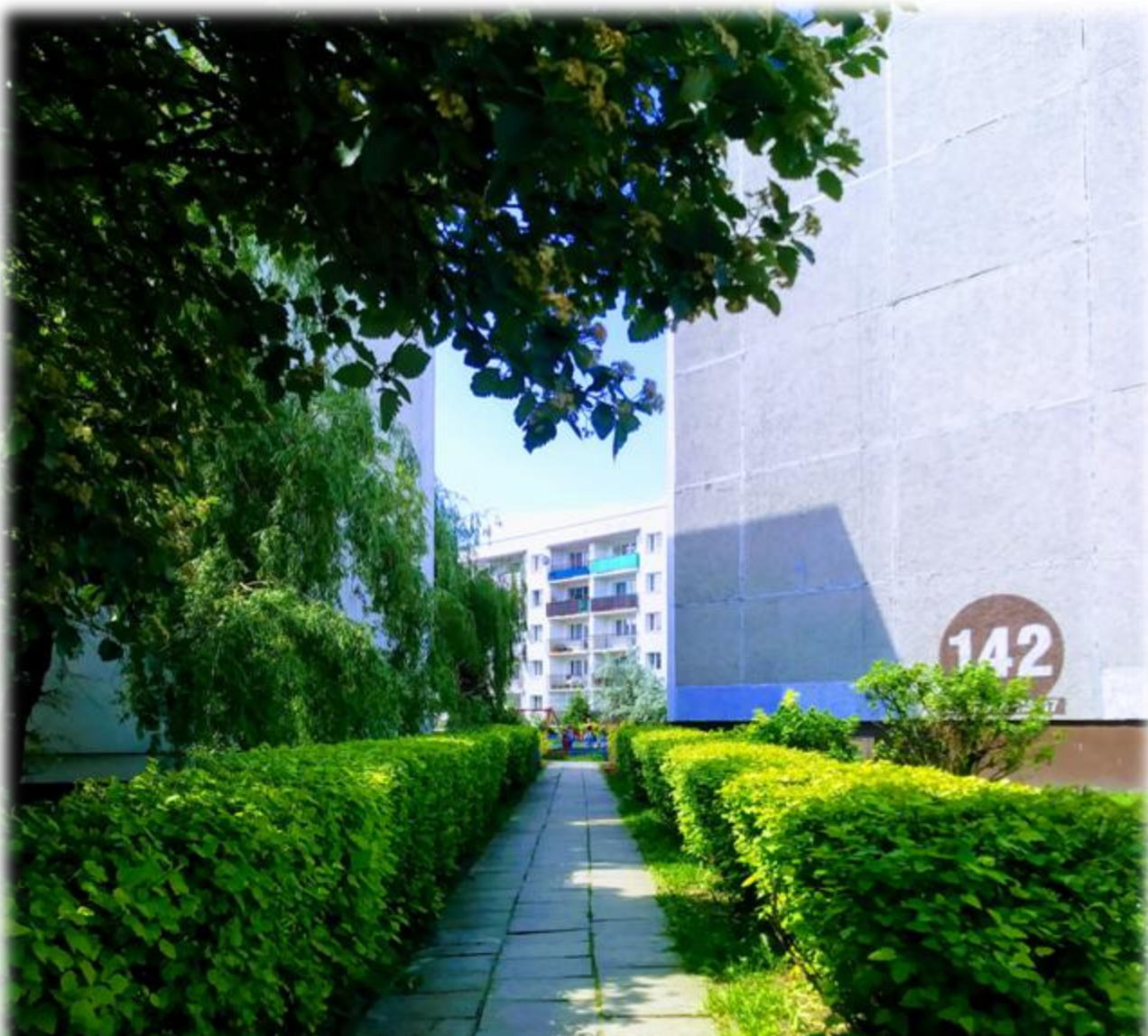




RAPORT

RYNEK MIESZKANIOWY W ŁÓDZI

2018



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

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;
- ✗ 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:



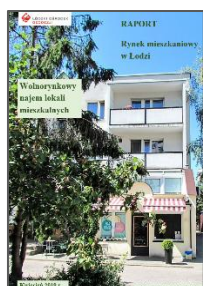
Rynek mieszkaniowy w Łodzi

IV kwartał 2018



Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju

Rok 2018



Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

Kwiecień 2019 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

**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

PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

30

ŁÓDZCY DEWELOPERZY

31

WPROWADZENIE

Raport – „Rynek mieszkaniowy w Łodzi w 2018 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2018 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: 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.

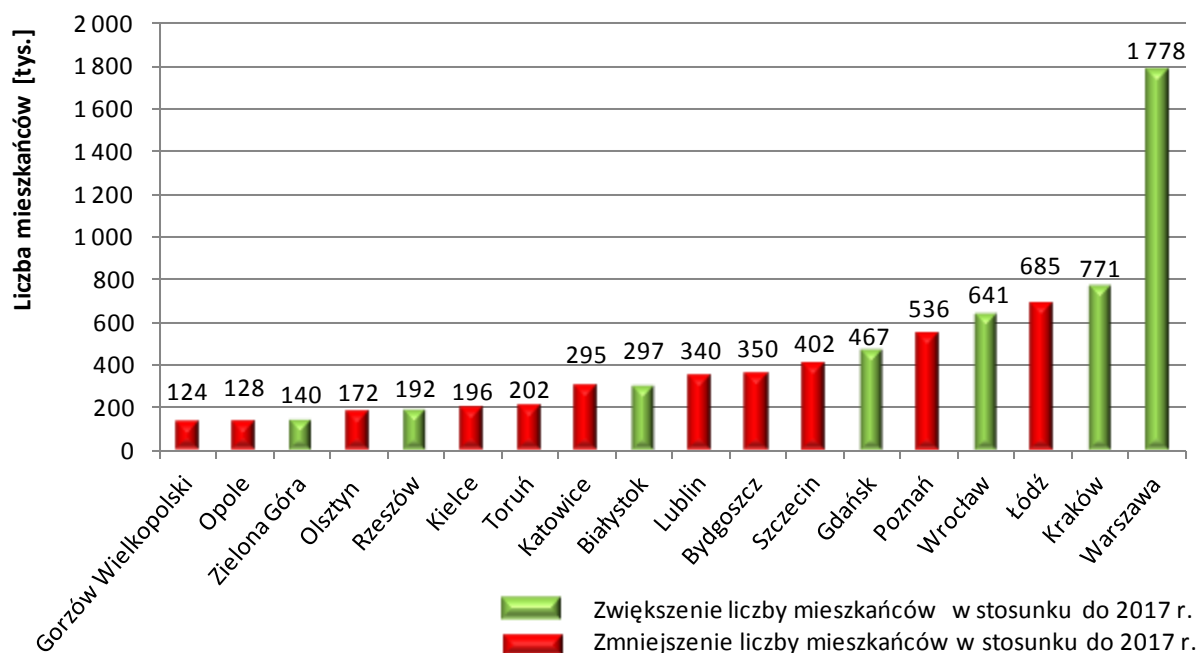
W części głównej Raportu przedstawiono uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu zarówno dla rynku pierwotnego (RP), jak i wtórnego (RW). W analizie podano również średnią cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odchyleniem standardowym, medianę i przedział dominanty. 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 oraz sporządzono profil nabywcy nieruchomości. 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

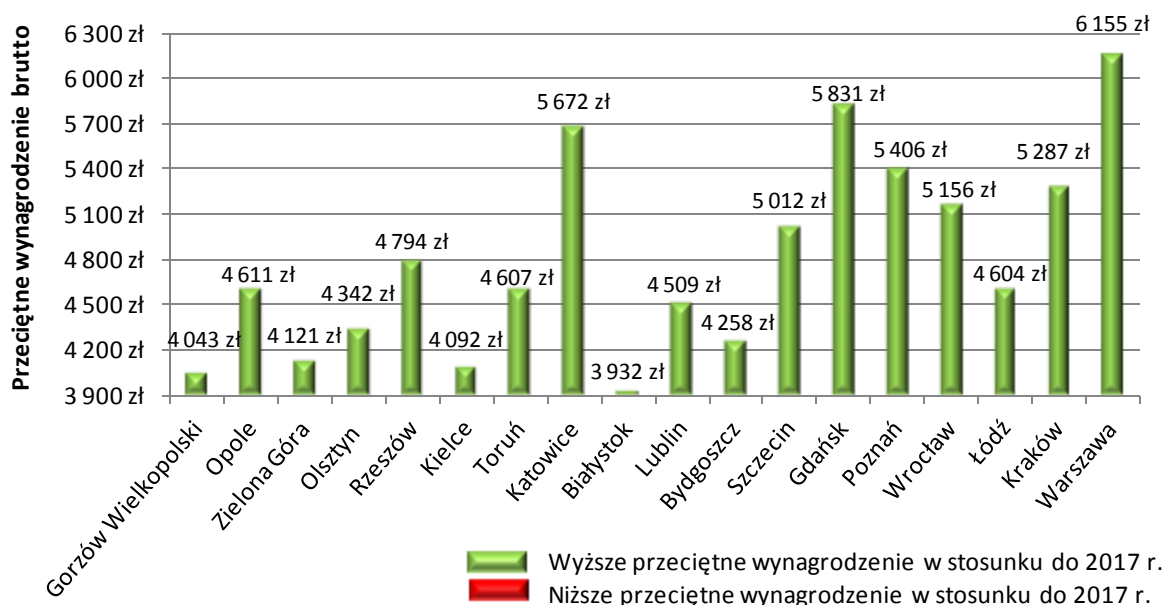
LICZBA LUDNOŚCI Na koniec grudnia 2018 r. w Polsce mieszkało 38 411 148 osób i w stosunku do ostatniego miesiąca poprzedniego roku liczba ta zmniejszyła się o 0,058%. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje trzecie miejsce, z liczbą mieszkańców wynoszącą 685 285 osób, która zmniejszyła się o 0,74% w stosunku do grudnia 2017 r.

Rysunek 1. Liczba mieszkańców miast wojewódzkich na koniec 2018 r.



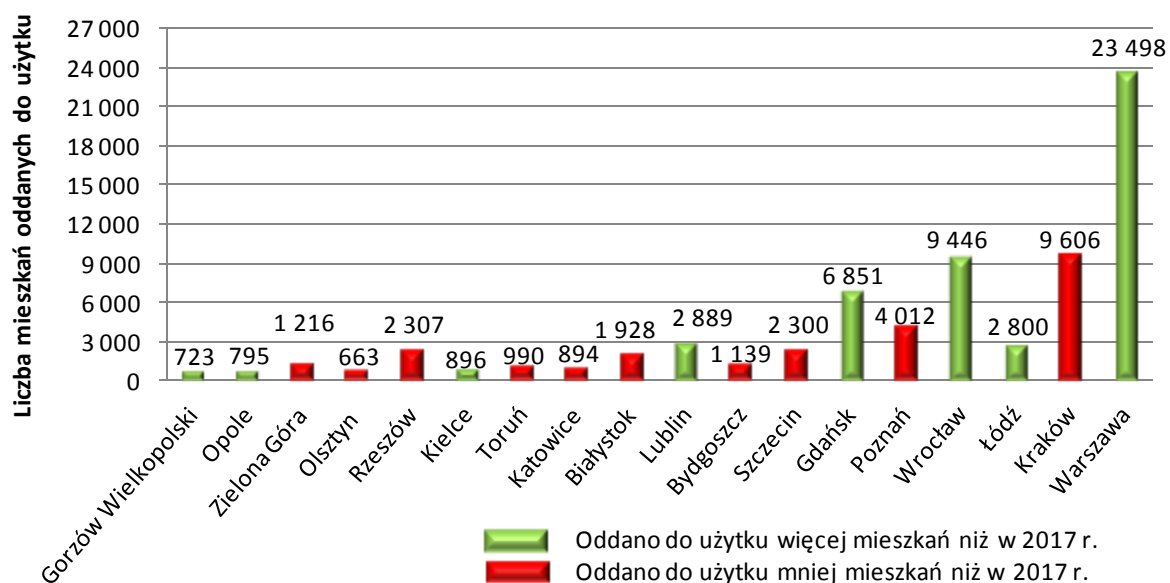
INFLACJA, STOPA REFERENCYJNA NBP, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE Polska, na koniec 2018 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła 1,1% (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 2,1%). Stopa referencyjna NBP nie zmieniła się od marca 2015 r. i równa się 1,5%. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2018 r. (dane GUS) wynosiło 4 852 zł, zaś w Łodzi było niższe i równało się 4 604 zł. Wśród 18 miast wojewódzkich Łódź zajmowała 11 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach między Łodzią a Białymstokiem, gdzie wynagrodzenia były najniższe, wynosiła 672 zł, natomiast między Łodzią a Warszawą – gdzie w badanym okresie wynagrodzenia były najwyższe – różnice w przeciętnych zarobkach równały się 1 551 zł.

Rysunek 2. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w miastach wojewódzkich w 2018 r.



MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2018 r. w Polsce oddano do użytku 185 063 mieszkań (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zwiększyła się o 6 721 (178 342 w 2017 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 7 miejsce z liczbą 2 800 lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (2 520 mieszkań w 2017 r.), co stanowiło 1,51% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2018 r.

Rysunek 3. Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2018 r.



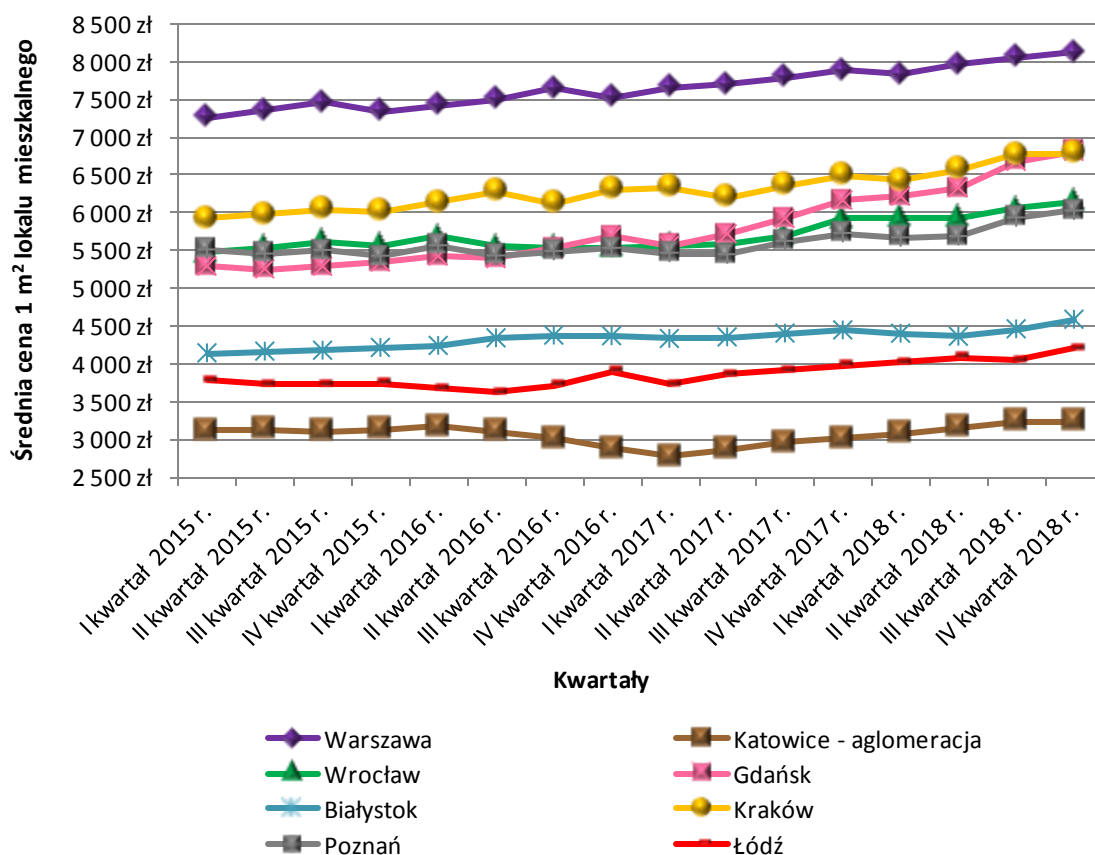
BEZROBOCIE, PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ Stopa bezrobocia (dane GUS)

osiągała maksymalne wartości w styczniu i w lutym (6,8%), natomiast najniższe w miesiącach wrzesień - listopad (5,7%). Rok zakończył się z wartością 5,8%. W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła 6,1%, a w Łodzi 5,5% i była o 0,8% niższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2018 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było 19,3 tys. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 11,9% niższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (21,9 tys.). Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2017 r. (93 448), zmalała o 0,97% i wynosiła 92 537.

ŚREDNIE CENY 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO W WYBRANYCH MIASTACH¹

Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2018 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 2015 – 2018 r.



¹ Dane uzyskane z Raportu w AMRON – SARFiN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” – 4/2015, 4/2016, 4/2017, 4/2018.

KOSZT ODTWORZENIA Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący od 01.10.2018 r. do 31.03.2019 r. wynosił dla Łodzi 3 940 zł (dla II i III kwartału 2018 r. – 3 880 zł, natomiast dla IV kwartału 2017 r. i I kwartału 2018 r. – 3 810 zł).

Tabela 1. Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2015 – 2018.

Wskaźnik	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Inflacja CPI stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100	99,5	100,8 ↑	102,1 ↑	101,1 ↓
Liczba mieszkańców	700 982	696 503 ↓	690 422 ↓	685 285 ↓
Podmioty gospodarki narodowej	92 202	92 711 ↑	93 448 ↑	92 537 ↓
Bezrobotni zarejestrowani w Łodzi (stan na 31.12.)	32,4 tys.	26,9 tys. ↓	21,9 tys. ↓	19,3 tys. ↓
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	9,5%	7,9% ↓	6,3% ↓	5,5% ↓
Mieszkania oddane do użytkowania	2 252	2 066 ↓	2 520 ↑	2 800 ↑

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 rośnie z roku na rok – zaobserwowany wzrost wynosi 15% - z 3 630 zł do 4 191 zł. Cena w 2018 r. (4 191 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 279 zł/m². W przypadku statystycznego lokalu najwyższa przeciętna cena zarejestrowana została w 2018 r. (206 509 zł), najniższa zaś w 2016 r. (185 704 zł) i był to jedyny rok, w którym nie został przekroczony pułap 190 000 zł.
- przez cztery lata średnia cena 1 m² na rynku pierwotnym wzrosła o 5% - z 4 286 zł do 4 496 zł. Można zaobserwować, że cena nowego lokalu malała do 2016 r. (246 898 zł), natomiast swoją najwyższą wartość osiągnęła w 2018 r. (258 895 zł).
- w latach 2015 - 2018 na rynku wtórnym można zaobserwować wzrost o ponad 20%, zarówno średniej ceny 1 m² (z 3 282 zł do 4 081 zł), jak i statystycznego lokalu (z 155 444 zł do 187 585 zł).
- w 2016 r. i 2017 r. maksymalna cena 1 m² wyniosła 13 000 zł i została uzyskana 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 2018 r. (805 000 zł) na rynku wtórnym ze sprzedaży lokalu znajdującego się na Bałutach.
- największą średnią powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w 2015 r. (51,62 m²), natomiast najmniejszą w 2017 r. (49,57 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).

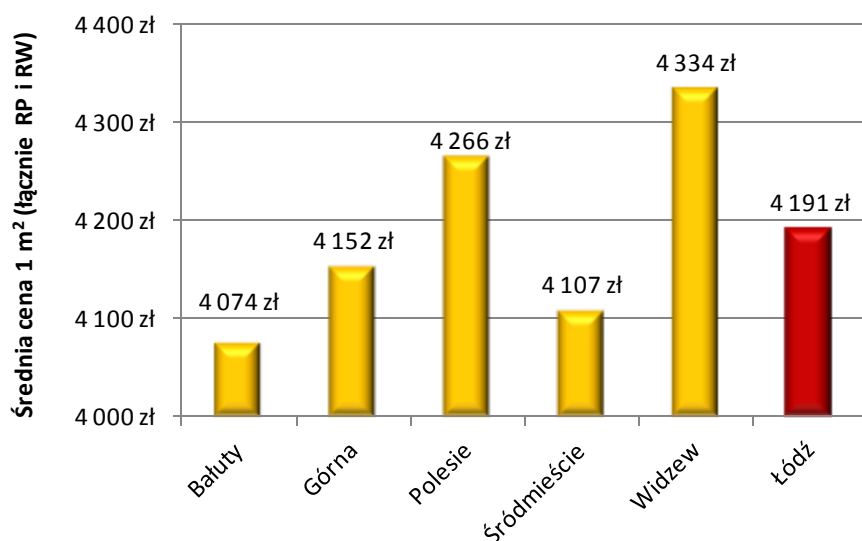
Tabela 2. Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w 2018 r. oraz w latach 2015 – 2017
(dla RP i RW)

		2015 r.	2016 r.		2017 r.		2018 r.	
średnia cena	1 m ²	3 630 zł	3 666 zł	↑	3 912 zł	↑	4 191 zł	↑
	statystyczny lokal	190 349 zł	185 704 zł	↓	194 271 zł	↑	206 509 zł	↑
średnia cena rynek pierwotny	1 m ²	4 286 zł	4 339 zł	↑	4 412 zł	↑	4 496 zł	↑
	statystyczny lokal	255 974 zł	246 898 zł	↓	250 706 zł	↑	258 895 zł	↑
średnia cena rynek wtórny	1 m ²	3 282 zł	3 367 zł	↑	3 669 zł	↑	4 081 zł	↑
	statystyczny lokal	155 444 zł	158 484 zł	↑	166 943 zł	↑	187 585 zł	↑
maksymalna cena	1 m ²	7 619 zł	13 000 zł	↑	13 000 zł	↔	9 058 zł	↓
	statystyczny lokal	942 083 zł	1 706 250 zł	↑	928 824 zł	↓	805 000 zł	↓
średnia powierzchnia		51,62 m ²	50,04 m ²	↓	49,57 m ²	↓	49,65 m ²	↑
powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości		226,48 m ²	224,71 m ²	↓	227,90 m ²	↑	225,26 m ²	↓

CENY NA RYNKU MIESZKANIOWYM

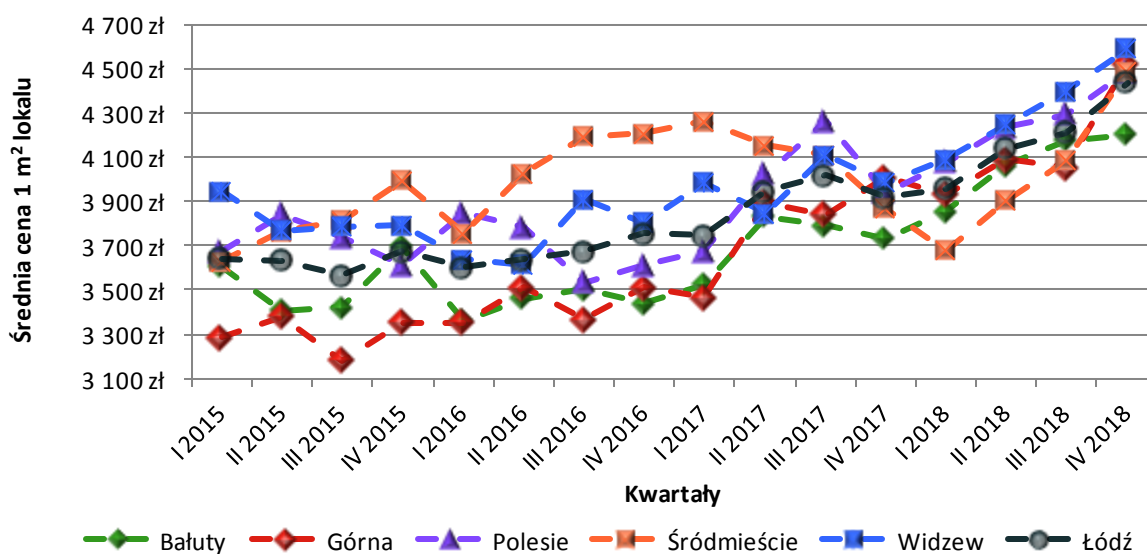
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² Średnia cena zakupu 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2018 r.

Rysunek 5. Średnie ceny dla dzielnic w 2018 r.
(łącznie RP i RW)



wyniosła 4 191 zł i w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosła o 279 zł, przy czym średnie ceny w poszczególnych kwartałach wynosiły: 3 957 zł w I kwartale, 4 140 zł w II kwartale, 4 210 zł w III kwartale i 4 437 zł w IV kwartale. Najwyższe ceny w 2018 r. uzyskiwano na Widzewie, gdzie średnio płacono 4 334 zł/m², najniższe zaś na Śródmieściu i Bałutach – odpowiednio 4 107 zł/m² i 4 074 zł/m².

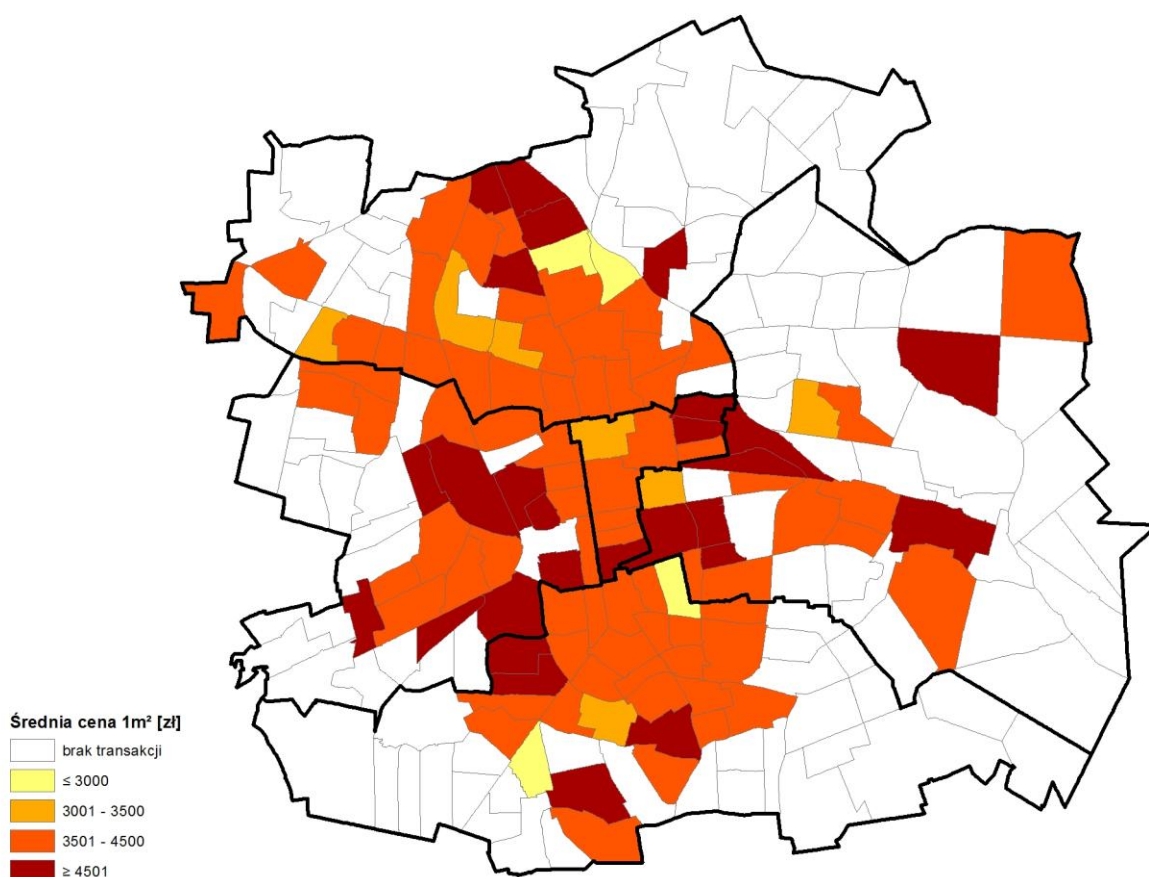
Rysunek 6. Średnie ceny w dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2015 – 2018 r.



MINIMALNA I MAKSYMALNA CENA 1 M² Cena maksymalna, jaką uzyskano w analizowanym okresie czasu za 1 m² lokalu wynosiła 9 058 zł (lokal o powierzchni 13,8 m², obejmujący jeden pokój z aneksem kuchennym, sprzedany w IV kwartale na rynku wtórnym - Polesie), natomiast cena minimalna - 787 zł (lokal do generalnego remontu o powierzchni 60,96 m², obejmujący trzy pokoje i kuchnię, sprzedany w II kwartale na rynku wtórnym – Górna).

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach²: **P-33** - średnio 5 721 zł/m², **G-27** - 5 091 zł/m², **P-18** - 4 906 zł/m², **W-14** - 4 831 zł/m², **S-04** - 4 814 zł/m², **S-03** - 4 759 zł/m², **P-29** - 4 739 zł/m², **W-28** - 4 697 zł/m², **P-17** - 4 660 zł/m², **P-15** - 4 656 zł/m², **B-09** - 4 615 zł/m², **W-26** - 4 596 zł/m², **S-09** - 4 590 zł/m², **B-08** - 4 570 zł/m², **P-36** - 4 558 zł/m² oraz w obrębie **W-25** - 4 553 zł/m².

Rysunek 7. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2018 r. (łącznie RP i RW)

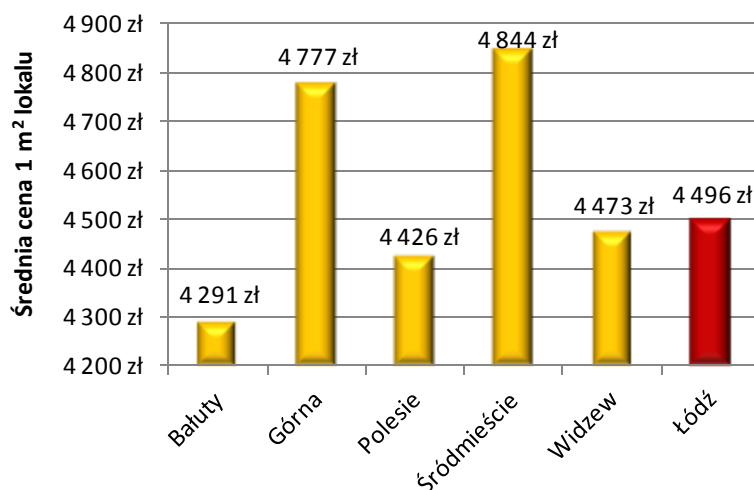


² Średnia dla obszaru została obliczona wyłącznie w tych obszarach, w których zarejestrowano przynajmniej 10 transakcji.

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM³ W celu lepszego poznania wysokości średnich cen łódzkich lokali mieszkalnych konieczne stało się przedstawienie ich poziomu w odniesieniu do rynku pierwotnego oraz wtórnego.

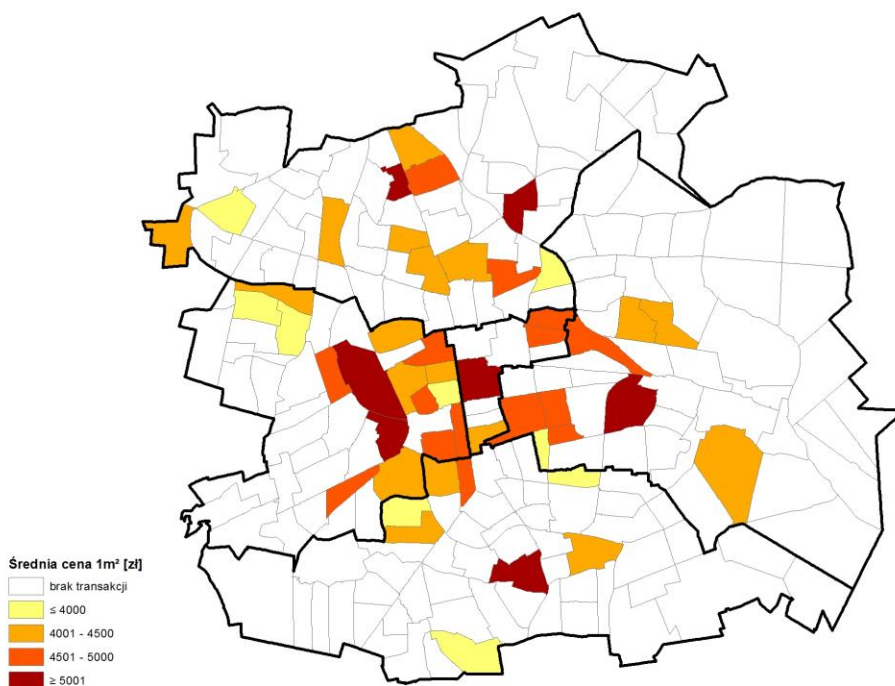
Na pierwszym z nich średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła 4 496 zł, zaś mediana 4 467 zł. Najwyższą cenę średnią 1 m² zarejestrowano na Śródmieściu – 4 844 zł, zaś najniższą na Bałutach – 4 291 zł. Najdroższy 1 m² mieszkania został odnotowany na Bałutach – 6 544 zł (zbyte w III kwartale), natomiast najtańszy na Polesiu – 2 693 zł (sprzedane w II kwartale).

Rysunek 8. Średnie ceny dla dzielnic w 2018 r. (RP)



Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb G-27, z ceną średnią 5 235 zł/m².

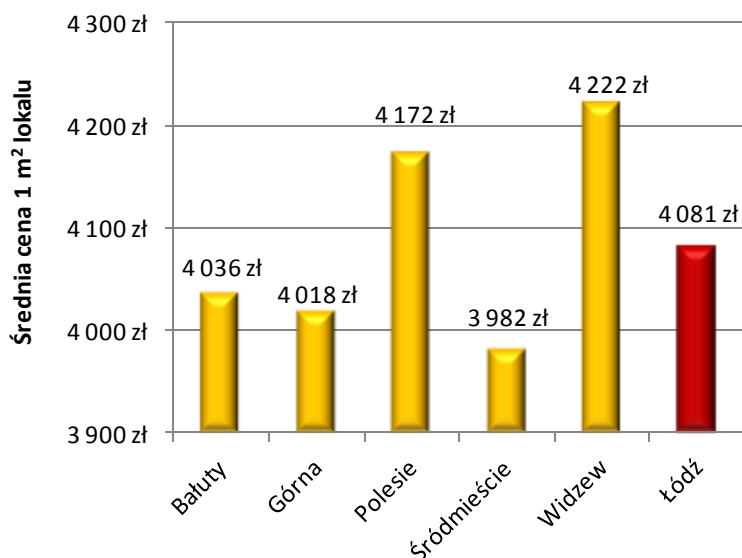
Rysunek 9. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2018 r. (RP)



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 wtórnego obrotu wynosiła 4 081 zł, natomiast wartość środkowa (mediana) – 4 017 zł. Na Widzewie

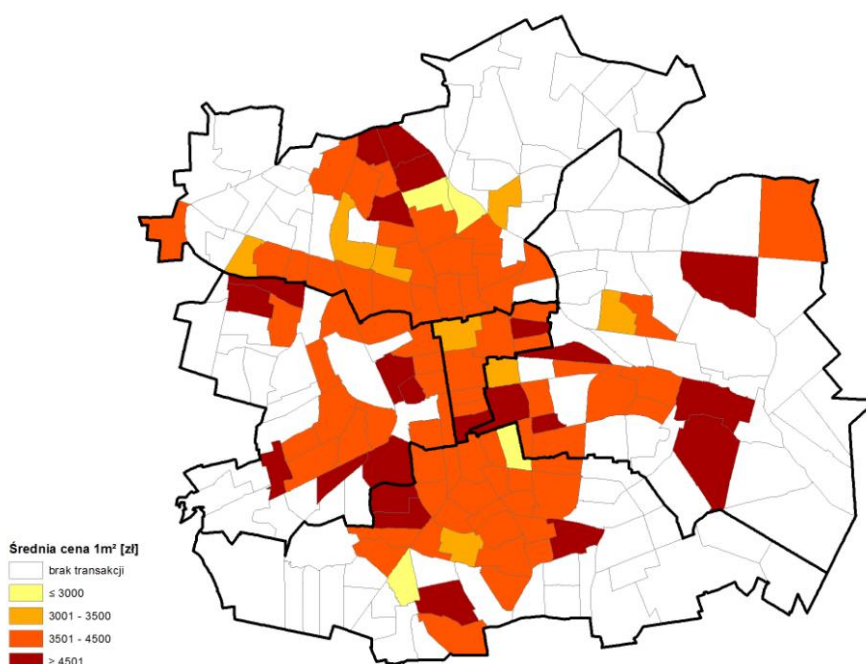
Rysunek 10. Średnie ceny dla dzielnic w 2018 r. (RW)



zarejestrowano najwyższą cenę średnią 1 m² – 4 222 zł, zaś Śródmieście stało się obszarem, gdzie jej poziom był najniższy – 3 982 zł. W związku z maksymalną ceną 1 m² to została ona osiągnięta w IV kwartale na Polesiu – 9 058 zł/m², natomiast minimalna w II kwartale na Górnej – 787 zł/m². Oczwistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, która wynosiła przeciętnie 3 470 zł/m².

Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie P-33 – 5 778 zł/m².

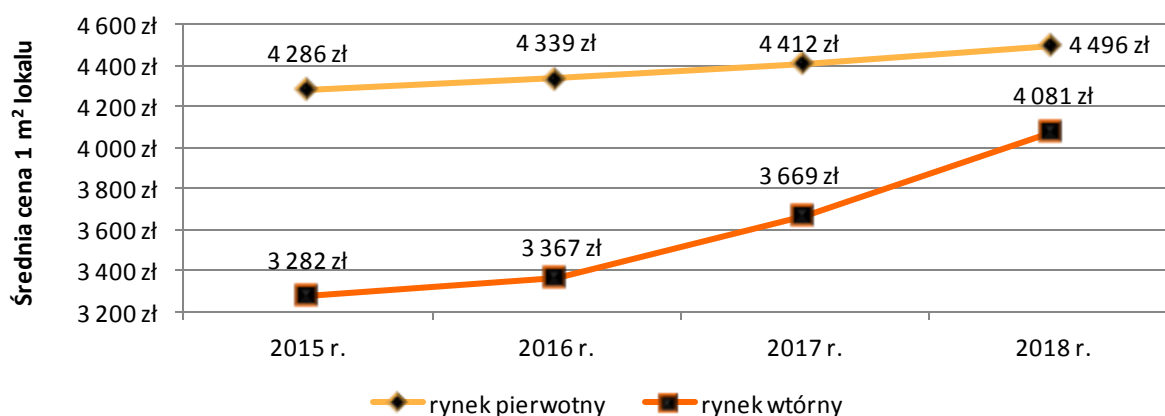
Rysunek 11. Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2018 r. (RW)



ROZKŁAD CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM W LATACH 2015 – 2018

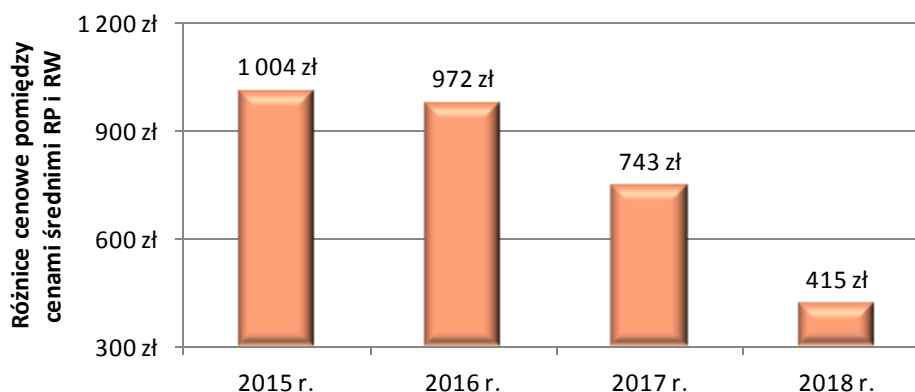
Godny uwagi jest rozkład cen średnich 1 m² lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym i wtórnym oraz różnice pomiędzy nimi w 2018 r., jak i okresach go poprzedzających. Najwyższą cenę średnią 1 m² na rynku nowych nieruchomości, jak i tych „z drugiej ręki” zarejestrowano w 2018 r. i wynosiła odpowiednio 4 496 zł oraz 4 081 zł.

Rysunek 12. Średnie ceny na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2015 - 2018



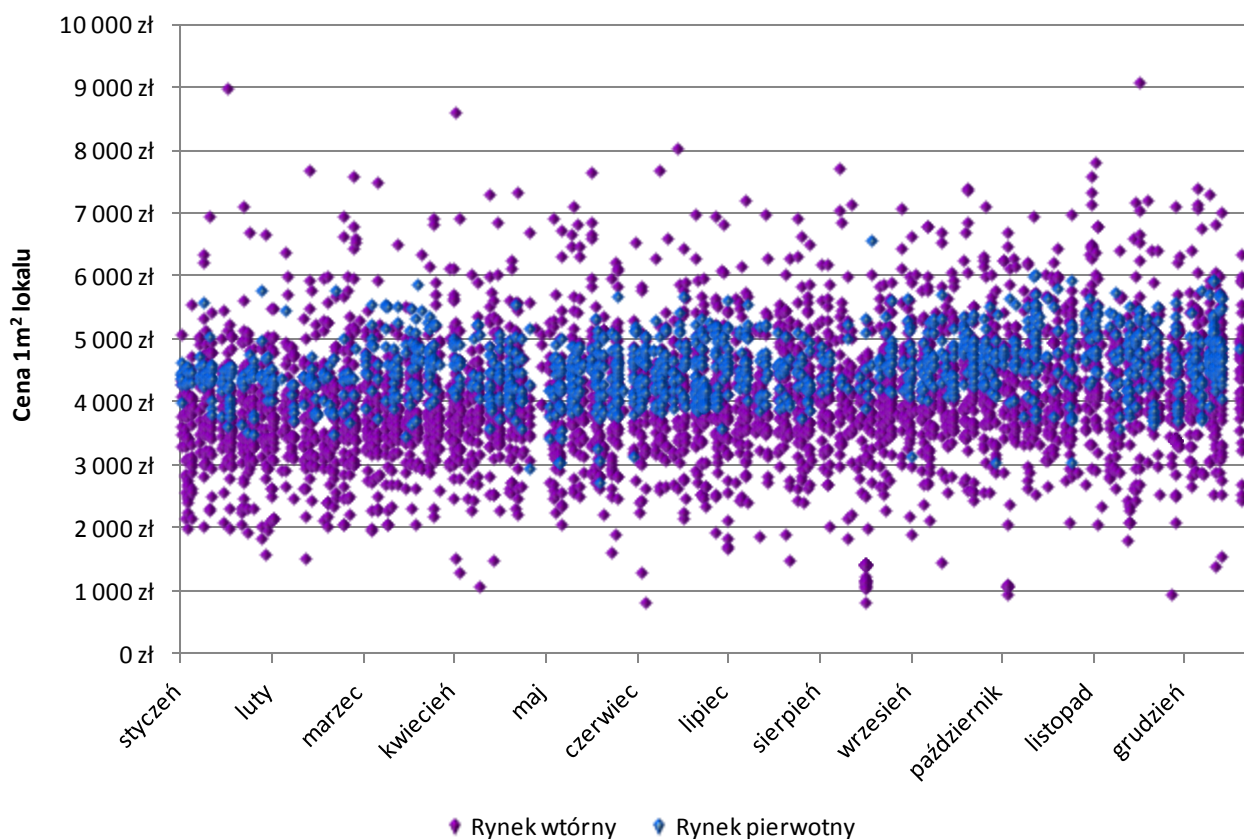
RÓŻNICE CENOWE Największe różnice cenowe pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym wystąpiły w 2015 r. – 1 004 zł. W 2018 r. ceny nowych lokali mieszkalnych oraz lokali „z drugiej ręki” były najbardziej do siebie zbliżone. Rynek docenił jakość nowego budownictwa w porównaniu do rynku wtórnego na niecałe 450 zł. Przyczyną tak wysokich cen na rynku wtórnym może być przede wszystkim sprzedaż mieszkań dopiero wyremontowanych i w pełni wyposażonych, a także wtórny obrót nowymi mieszkaniami wprowadzonymi na rynek w ciągu ostatnich pięciu lat. Coraz bardziej popularną praktyką staje się zakup tanich lokali mieszkalnych w złym stanie technicznym, szybki remont, a potem sprzedaż z jak największym zyskiem. Konsekwencją jest powstanie rynku quasi-pierwotnego na rynku wtórnym.

Rysunek 13. Różnice cenowe pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym w latach 2015 - 2018



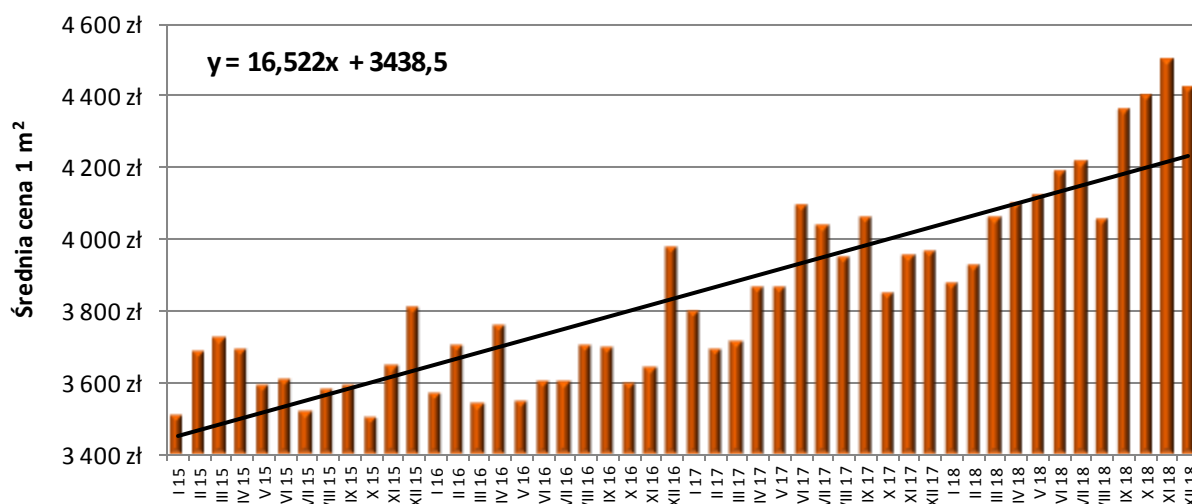
ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI Od początku stycznia do końca grudnia 2018 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła 4 191 zł, odchylenie standardowe równało się 892 zł, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale 3 299 zł – 5 084 zł. Odnosząc typowy obszar zmienności do **ryнку pierwotnego** to zawierał się on w przedziale 4 022 zł – 4 969 zł, zaś na **ryнку wtórnym** mieścił się w granicach 3 103 zł - 5 060 zł.

Rysunek 14. Rozkład cen transakcyjnych w 2018 r.



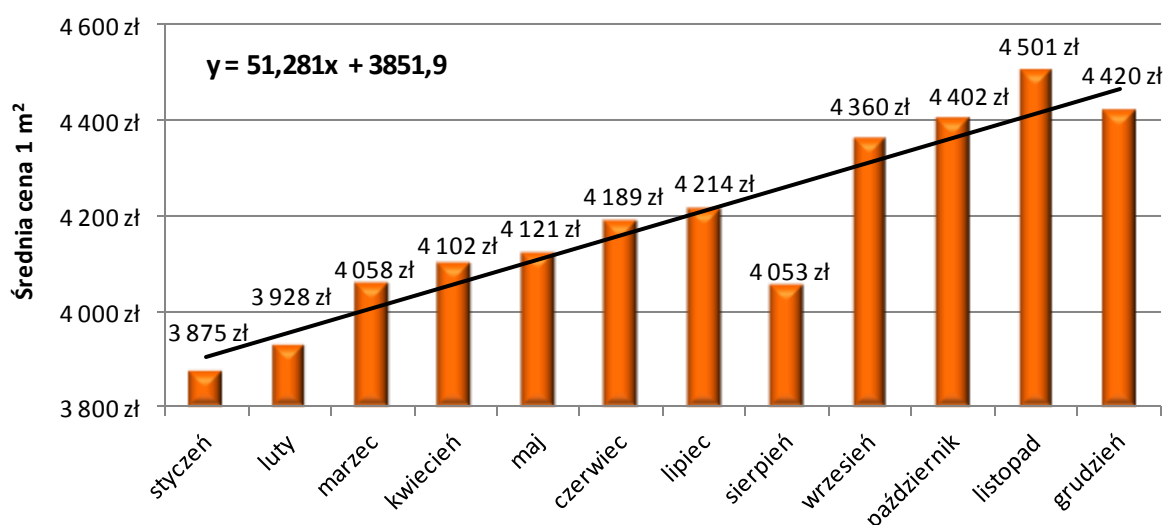
TREND CEN ŚREDNICH W LATACH 2015 – 2018 W okresie od stycznia 2015 r. do grudnia 2018 r. ceny średnie 1 m² lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły, trend w skali czterech lat wyniósł 23,06%, natomiast miesięcznie 0,48%. Cena średnia 1m² mieszkania w 2018 r. (4 191 zł) była wyższa o niecałe 300 zł w porównaniu ze średnią w 2017 r. (3 912 zł), natomiast w zestawieniu z latami 2015-2016 o ponad 500 zł (2016 r. – 3 666 zł, 2015 r. – 3 630 zł). Ceny średnie 1 m² w poszczególnych miesiącach w latach 2015-2018 kształtowały się w przedziale od 3 501 zł (październik 2015 r.) do 4 501 zł (listopad 2018 r.).

Rysunek 15. Średnie ceny w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2015 – 2018.



TREND CEN ŚREDNICH W badanym okresie trend cen średnich był wyraźnie rosnący i wyniósł 15,98% dla 2018 r. Również w relacji miesiąc do miesiąca, w ciągu badanych 12 miesięcy, można zauważyć tendencję rosnącą - 1,33%. Listopad 2018 r. okazał się miesiącem, w którym za 1m² płacono średnio 4 501 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 był luty oraz styczeń 2018 r., w których średnie ceny 1 m² były najniższe i wynosiły odpowiednio 3 928 zł i 3 875 zł.

Rysunek 16. Trend cen średnich w 2018 r. (łącznie RP i RW)



CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w badanym okresie wyniosła 206 509 zł, odchylenie standardowe 88 922 zł, a typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale 117 587 – 295 430 zł. Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań kupiono za cenę do 147 914 zł (pierwszy kwartyl – 147 914 zł), natomiast 25% mieszkań kupiono za cenę 250 000 zł lub wyższą (trzeci kwartyl – 250 000 zł). Mediana za ten okres wyniosła 190 402 zł, zaś przedział dominanty mieścił się w granicach 175 – 200 tys., i był o dwa poziomy wyższy w porównaniu z trzema ostatnimi okresami. Średnia cena mieszkania była zawyżona w stosunku do ceny, jaką faktycznie zwykle płacono na rynku nieruchomości. Sprzedaż lokali w preferowanym przedziale 175 – 200 tys. w 2018 r. stanowiła 14% wszystkich transakcji, natomiast lokale do 175 tys. zł stanowiły 41% obrotu. Wartościową informacją jest także wysokość średniej ceny mieszkania przeznaczonego do remontu, która stanowiła 155 986 zł, podczas gdy mediana wynosiła 150 000 zł.

Rysunek 17. Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych
w całości transakcji w 2018 r. (RP i RW)

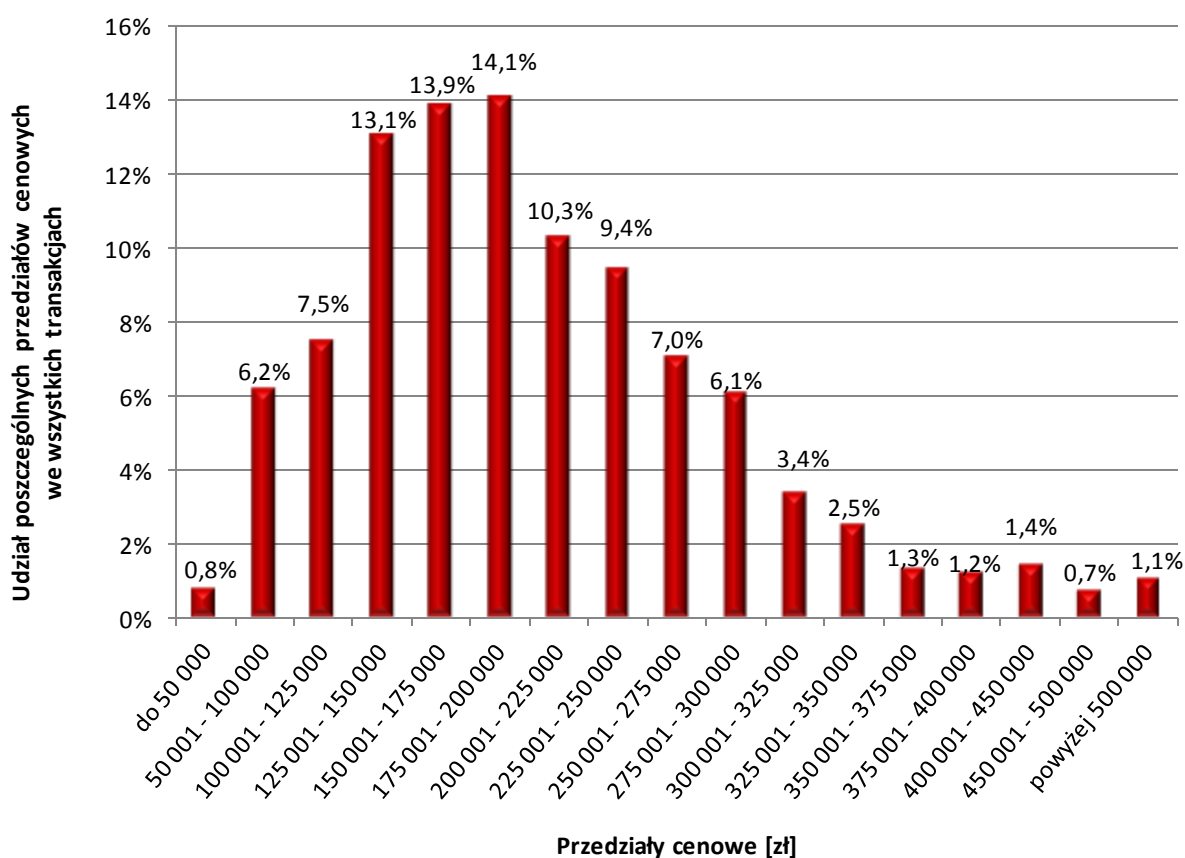


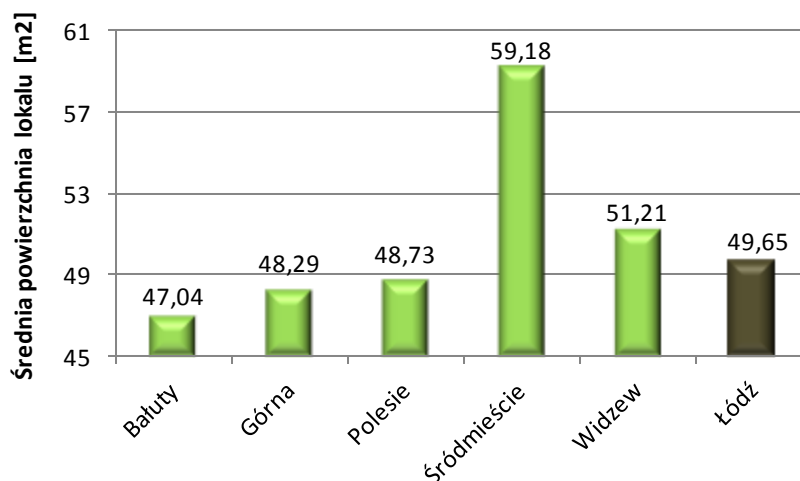
Tabela 3. Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w 2018 r.

miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	4 081 zł	3 470 zł	4 301 zł	4 496 zł
	cały lokal	187 585 zł	155 986 zł	198 973 zł	258 895 zł
mediana	1 m ²	4 017 zł	3 575 zł	4 224 zł	4 467 zł
	cały lokal	175 000 zł	150 000 zł	183 000 zł	251 364 zł
I kwartył	1 m ²	3 489 zł	3 101 zł	3 686 zł	4 174 zł
	cały lokal	136 000 zł	120 000 zł	145 000 zł	199 462 zł
III kwartył	1 m ²	4 627 zł	3 917 zł	4 836 zł	4 777 zł
	cały lokal	222 125 zł	185 000 zł	238 000 zł	300 323 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	979 zł	769 zł	952 zł	473 zł
	cały lokal	81 815 zł	60 433 zł	85 449 zł	86 805 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	3 103 - 5 060 zł	2 701 – 4 239 zł	3 349 - 5 254 zł	4 022 - 4 969 zł
	cały lokal	105 771 – 269 400 zł	95 552 – 216 419 zł	113 523 – 284 422 zł	172 090 – 345 699 zł

PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA, KONDYGNACJA I STRUKTURA MIESZKAŃ

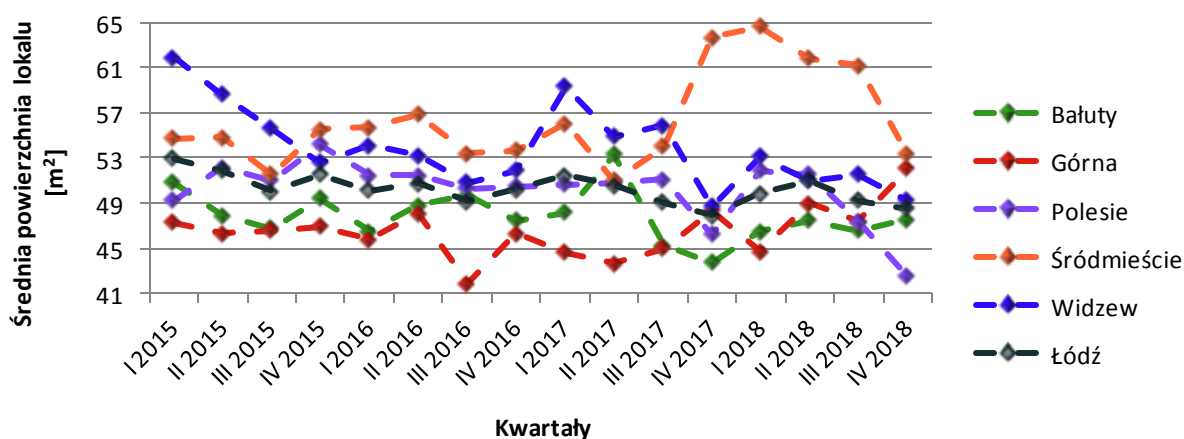
ŚREDNIA POWIERZCHNIA W 2018 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi w porównaniu z poprzednim okresem była wyższa o 0,08 m² i wynosiła 49,65 m². Analogicznie jak w trzech wcześniejszych latach największe mieszkania sprzedawane były na Śródmieściu – średnio o powierzchni 59,18 m² oraz na Widzewie – średnio 51,21 m². Lokale mieszkalne, o powierzchni mniejszej niż średnia dla Łodzi, zbywano na Polesiu – przeciętnie 48,73 m², Górnej – 48,29 m² i Bałutach – 47,04 m².

Rysunek 18. Średnia powierzchnia mieszkań
w poszczególnych dzielnicach w 2018 r.



ŚREDNIA POWIERZCHNIA W LATACH 2015 – 2018 Największe mieszkania sprzedawane były na Śródmieściu w I kwartale 2018 r. – średnio 64,62 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 2015 – 2018 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 prawie 11 m². Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 44 – 69 m², natomiast na rynku wtórnym 36 – 53 m².

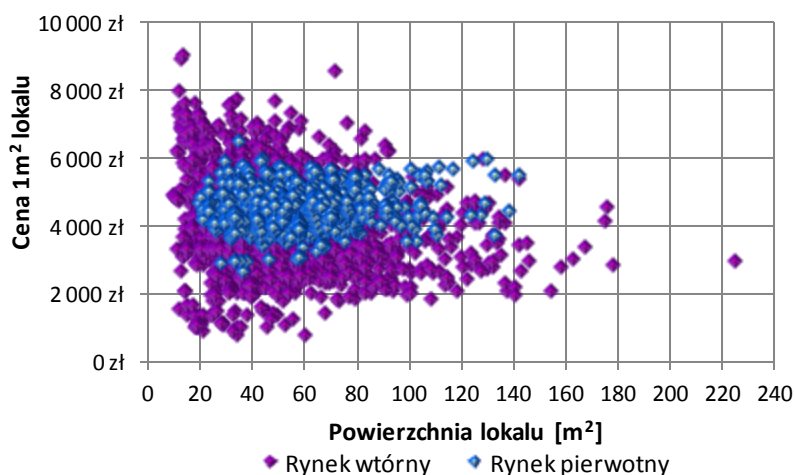
Tabela 4. Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali
na rynku pierwotnym i wtórnym w 2018 r.

Parametry [m ²]	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica
średnia powierzchnia lokalu	57,6	46,8	10,8
1 kwartył	44,2	36,2	8,0
mediana	57,6	44,4	13,2
3 kwartył	68,7	53,4	15,2
odchylenie standardowe	17,6	19,3	-1,7
typowy obszar zmienności	40,0 - 75,2	27,4 – 66,1	12,5 – 9,1

ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M²

Najważniejszymi atrybutami nieruchomości,

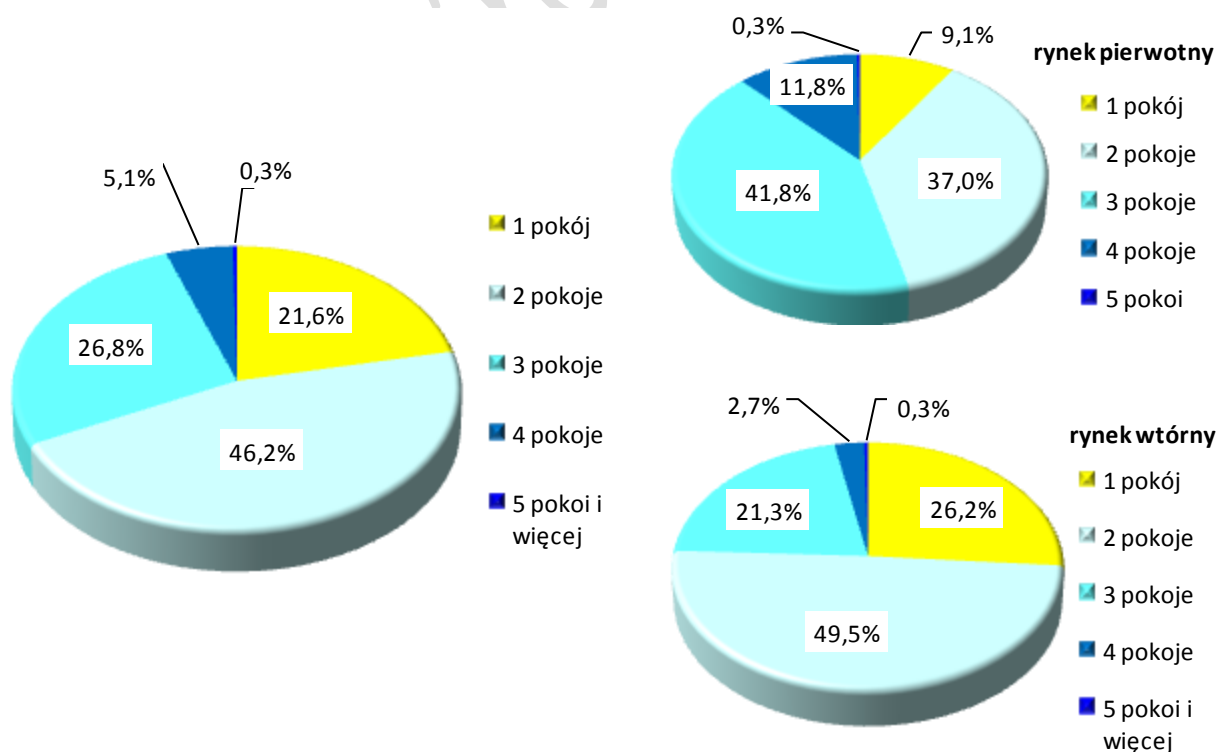
Rysunek 20. Rozkład transakcji zawartych w 2018 r.
w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



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 3 299 zł – 5 084 zł (typowy obszar zmienności).

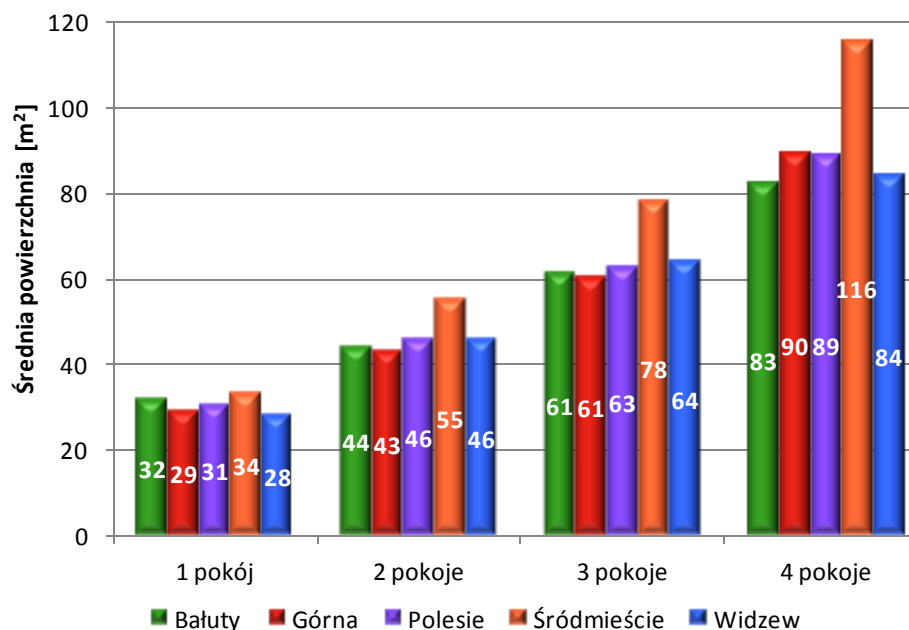
LICZBA POKOI Rozpatrując zawarte transakcje pod względem struktury lokali, wyraźnie widać dominację zakupu lokali o dwóch pokojach, które stanowiły ponad 46% wszystkich transakcji. Oprócz takich mieszkań, najczęściej nabywano lokale trzypokojowe oraz lokale jednopokojowe, czyli tak zwane „kawalerki”. W odniesieniu do poprzedniego roku odnotowano taki sam odsetek transakcji lokalami trzypokojowymi (prawie 27%) oraz jednopokojowymi (prawie 22%), podczas gdy udział procentowy mieszkań czteropokojowych zwiększył się z 4,7% do 5,1%. Mieszkania o pięciu i większej liczbie pokoi bardzo rzadko były przedmiotem obrotu, podczas całego 2018 r. zarejestrowano 0,3% takich transakcji (w 2017 r. – 0,4%). Na rynku pierwotnym odnotowuje się dużo więcej mieszkań o dwóch i trzech pokojach niż kawalerek. Dodatkowo można zauważyć, że na rynku nowych nieruchomości wyłącznie lokale czteropokojowe cieszą się większym zainteresowaniem (11,8%) niż łącznie lokale o co najmniej czterech pokojach na rynku wtórnym (3%). Analizując sytuację na rynku wtórnym nie sposób nie zaobserwować, że największą popularnością cieszą się mieszkania o dwóch pokojach, które stanowią prawie 50%.

Rysunek 21. Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2018 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 2018 r.

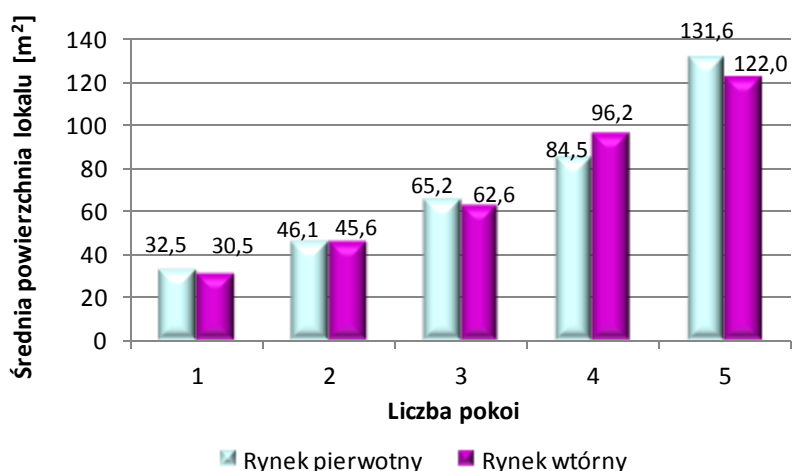


różnice w średniej powierzchni występowały wśród sprzedanych

kawalerek (na Widzewie takie mieszkania miały przeciętnie 28 m², natomiast na Śródmieściu 34 m²). Największe dysproporcje w powierzchni nieruchomości lokalowych występowały dla mieszkań o czterech pokojach⁴, gdzie różnice między średnimi powierzchniami lokali sprzedawanych na Bałutach i Śródmieściu wynosiły 33 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 2018 r.



na rynku nowych nieruchomości mniejsza

o 11,7 m² w porównaniu z mieszkaniami z „drugiej ręki”. Najmniejsze rozbieżności w powierzchni w zależności od rynku zauważane są dla kawalerek – 1,9 m² oraz dla lokali o dwóch pokojach – 0,5 m². Należy jednak pamiętać, że na rynku pierwotnym w programie użytkowym

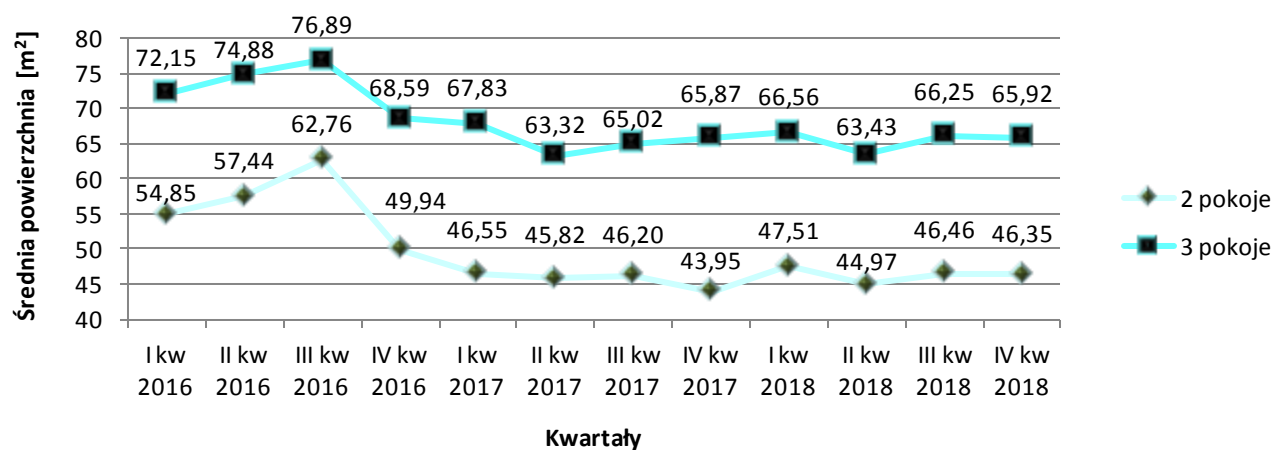
⁴ W analizie nie uwzględniono lokali o 5 lub większej liczbie pokoi z uwagi na fakt, że takie lokale sporadycznie były przedmiotem obrotu.

mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 85% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w 2018 r. miało aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem – w analizie liczone jako jeden pokój, podczas gdy na rynku wtórnym 87% 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 – 2018

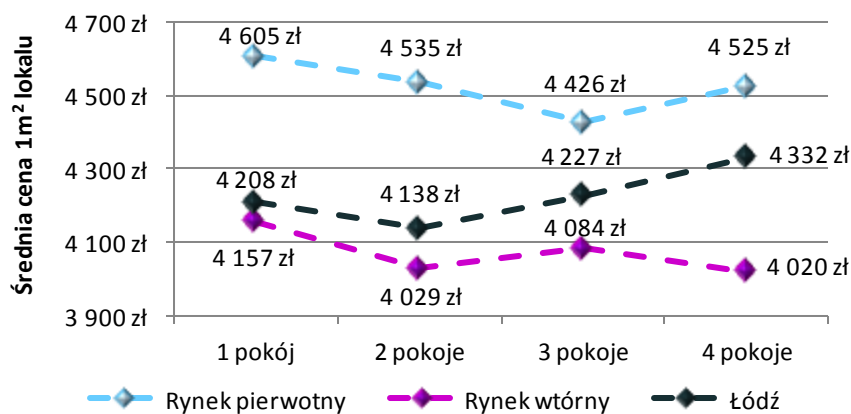
Lokale mieszkalne budowane przez deweloperów charakteryzują się coraz mniejszą powierzchnią – od IV kwartału 2016 r. lokale dwupokojowe nie przekroczyły 50 m², natomiast trzypokojowe 70 m².

Rysunek 24. Średnia powierzchnia lokalu dwupokojowego oraz trzypokojowego na rynku pierwotnym w poszczególnych kwartałach 2016 – 2018 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 trzech pokoi, można zaobserwować prawidłowość, że im większa była liczba pokoi

Rysunek 25. Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w 2018 r.



były kawalerki (średnio 4 157 zł/m²), natomiast najtańsze lokale czteropokojowe (4 020 zł/m²).

ROZKŁAD CENOWY TRANSAKCJI W ODNIESIENIU DO STRUKTURY LOKALU

Kawalerki, mieszkania dwupokojowe, a także czteropokojowe były sprzedawane po najdroższej cenie w listopadzie, odpowiednio 4 559 zł/m², 4 471 zł/m² oraz 4 812 zł/m². Najwyższą średnią cenę 1 m² lokalu trzypokojowego odnotowano w grudniu – 4 532 zł. Odnosząc się do najniższej ceny kawalerek to została zarejestrowana w sierpniu – 3 770 zł/m². Mieszkania od dwóch do czterech pokoi były najtańsze odpowiednio w styczniu (3 747 zł/m²), lutym (3 883 zł/m²) i kwietniu (4 037 zł/m²).

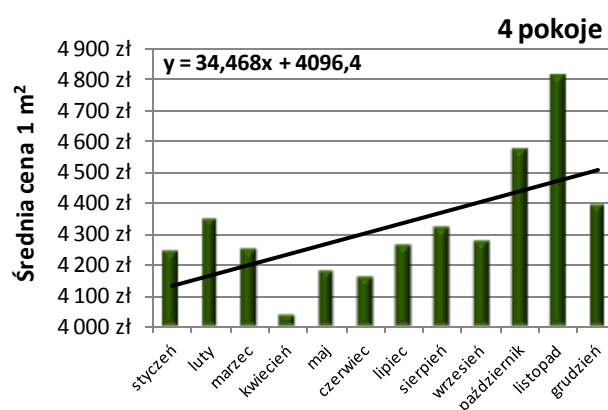
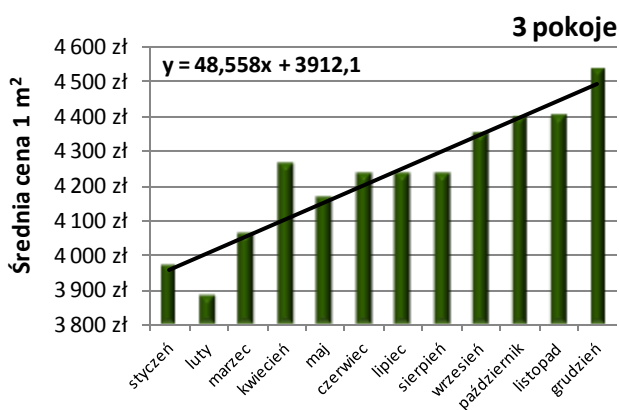
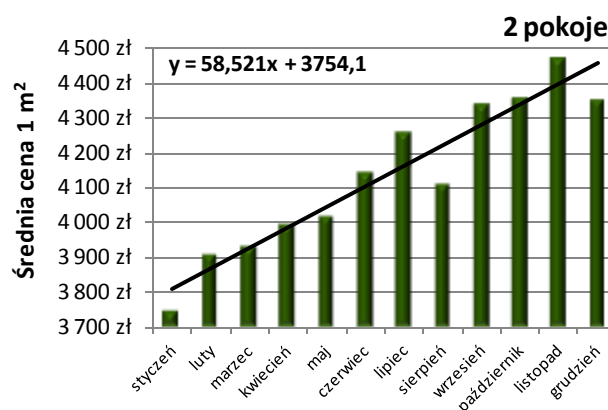
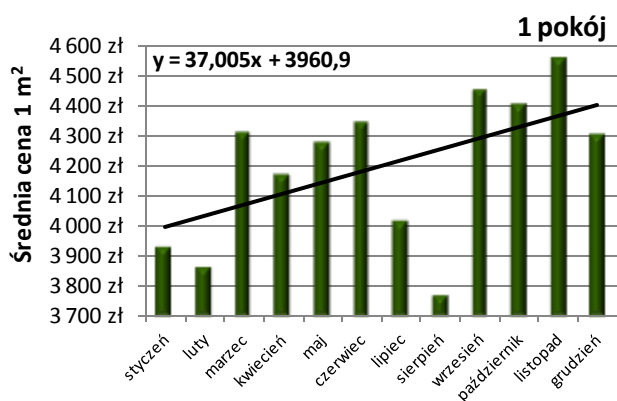
Tabela 5. Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2018 r.

	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	Wszystkie
styczeń	3 933 zł	3 747 zł	3 969 zł	4 240 zł	3 875 zł
luty	3 863 zł	3 910 zł	3 883 zł	4 344 zł	3 928 zł
marzec	4 310 zł	3 930 zł	4 062 zł	4 248 zł	4 058 zł
kwiecień	4 171 zł	3 993 zł	4 263 zł	4 037 zł	4 102 zł
maj	4 280 zł	4 017 zł	4 167 zł	4 179 zł	4 121 zł
czerwiec	4 348 zł	4 140 zł	4 232 zł	4 161 zł	4 189 zł
lipiec	4 017 zł	4 257 zł	4 236 zł	4 263 zł	4 214 zł
sierpień	3 770 zł	4 110 zł	4 236 zł	4 322 zł	4 053 zł
wrzesień	4 454 zł	4 337 zł	4 351 zł	4 275 zł	4 360 zł
październik	4 408 zł	4 353 zł	4 399 zł	4 575 zł	4 402 zł
listopad	4 559 zł	4 471 zł	4 404 zł	4 812 zł	4 501 zł
grudzień	4 305 zł	4 348 zł	4 532 zł	4 389 zł	4 420 zł
średnia cena 1 m ² dla 2018 r.	4 208 zł	4 138 zł	4 227 zł	4 332 zł	4 191 zł

Tabela 6. Trend cen w 2018 r. w odniesieniu do struktury mieszkania

Trend	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	Wszystkie
trend roczny	11,21%	18,71%	14,89%	10,10%	15,98%
trend miesięczny	0,93%	1,56%	1,24%	0,84%	1,33%

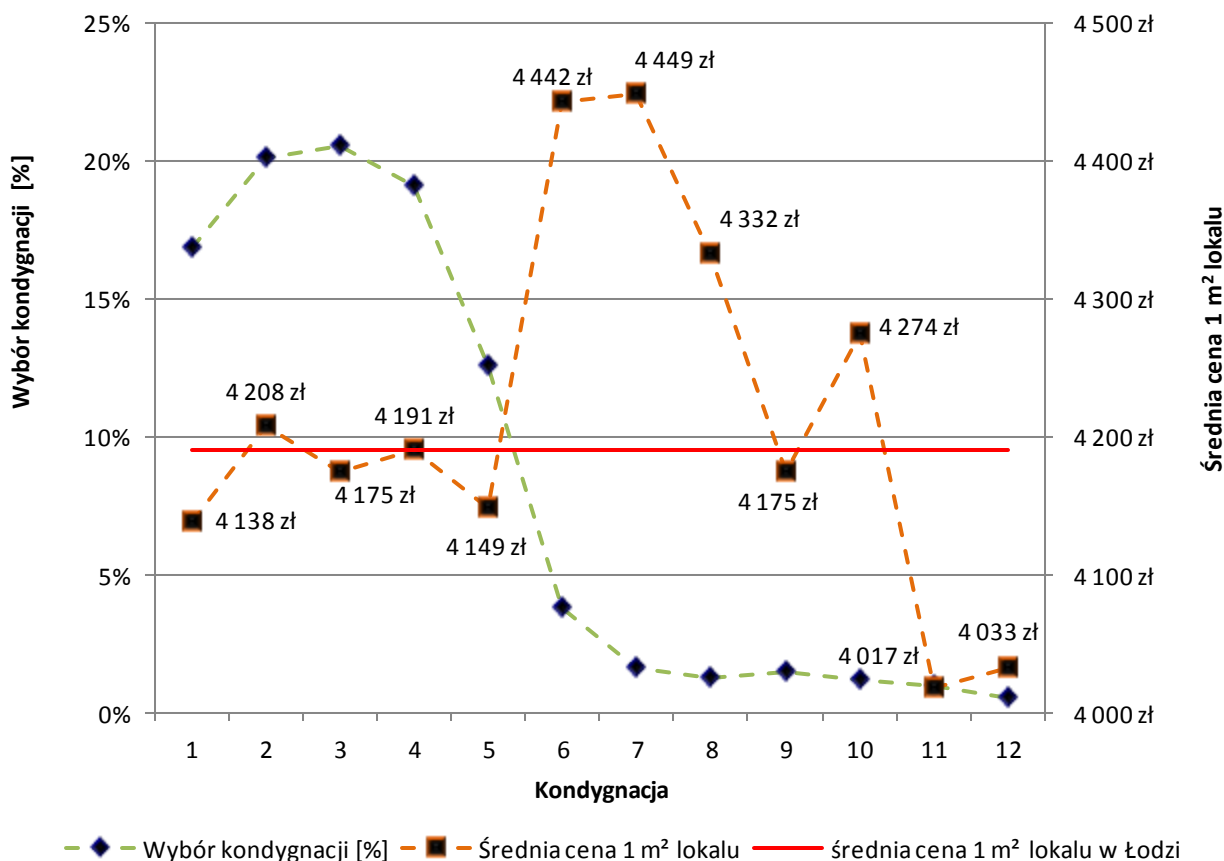
Rysunek 26. Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury mieszkania w 2018 r.



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 21%, 20% oraz 19%. Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na pierwszej (17%) oraz piątej kondygnacji (13%). Biorąc pod uwagę lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji to stanowią one 11%.

KONDYGNACJA A CENA 1 M² Najtańsza okazała się jedenasta kondygnacja z ceną średnią 4 017 zł, a najdroższe lokale, za które uzyskiwano cenę średnią 4 449 zł, były usytuowane na kondygnacji siódmej. Zarejestrowano sprzedaż jednego lokalu znajdującego się na 13 kondygnacji (6 814 zł/m²), trzech lokali na 14 kondygnacji (5 586 zł/m²), a także jednego lokalu na kondygnacji 15 (4 254 zł/m²)⁵. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była kondygnacja pierwsza – z ceną średnią 4 138 zł/m², najdroższa zaś kondygnacja druga, za którą otrzymywano średnio 4 208 zł/m².

Rysunek 27. Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w 2018 r.

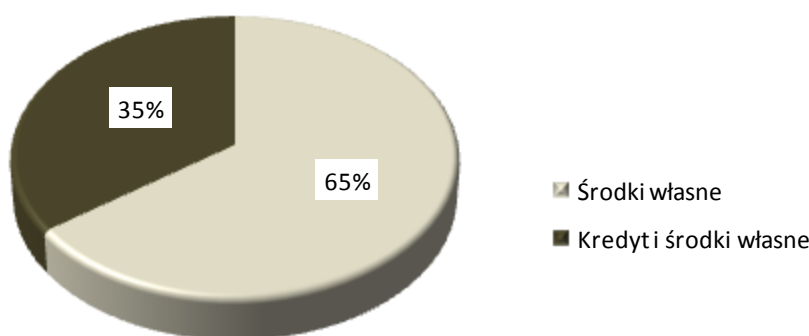


⁵ Na wykresie nie uwzględniono transakcji odnotowanych na kondygnacjach 13-15.

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 65% lokali zapłacono wyłącznie gotówką, natomiast 35% 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 2018 r.



MIESZKANIA DO REMONTU A FINANSOWANIE Wśród mieszkań kwalifikujących się do kapitalnego remontu, zakup większości lokali - 78% - sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup 22% takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.

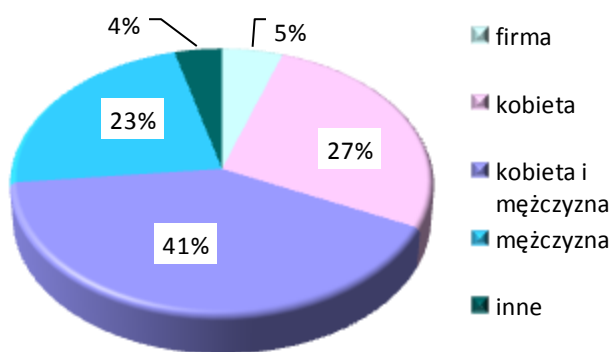
RÓŻNICE CEN W ZALEŻNOŚCI OD FINANSOWANIA W zależności od sposobu finansowania zakupu lokali, widoczne są różnice w cenach średnich – droższe były mieszkania, których zakup sfinansowano w sposób mieszany, średnia cena 1 m² wyniosła 4 208 zł i 218 130 zł za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie za gotówkę wynosiła 4 013 zł/m² i 171 171 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 36 lat.

PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. Z tego powodu niezbędna stała się próba przedstawienia profilu tych osób. W badanym okresie czasu

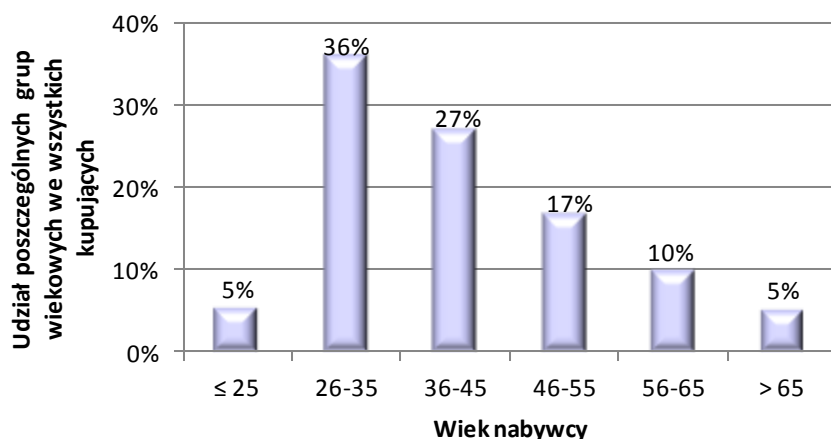
Rysunek 29. Kupujący w 2018 r.



mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej nabywały pary - kobieta i mężczyzna – zakupili oni 41% lokali mieszkalnych. Taki stan rzeczy był również zauważalny w trzech poprzednich latach. W odwołaniu do par – kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła 41 lat, mediana 39 lat, a połowa kobiet, między pierwszym a trzecim kwartylem, była w wieku 31 – 49 lat. W przypadku mężczyzn, średnia wieku wynosiła 45 lat, mediana 41 lat, a połowa mężczyzn między pierwszym a trzecim kwartylem była w wieku 33 – 51 lat. Kobiety, które nabywały lokal samodzielnie stanowiły 27% wszystkich kupujących, a średnia ich wieku wyniosła 41 lat. Natomiast udział mężczyzn kupujących mieszkanie „w pojedynkę” równał się 23%, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 37 lat.

PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH Najwięcej osób kupujących (36%) było w przedziale

Rysunek 30. Przedziały wiekowe kupujących w 2018 r.



wiekowym 26 – 35 lat. Dużą grupę stanowiły też osoby w wieku 36-45, lecz był to wynik o 9% niższy. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała 91 lat, najmłodsza 15 lat (w imieniu małoletniej córki działali jej rodzice), podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 86 lat, a najmłodszego 18 lat.

ŁÓDZCY DEWELOPERZY

GŁÓWNI DEWELOPERZY W 2018 r. w Łodzi było 11 liczących się deweloperów⁶, którzy sprzedali przynajmniej 40 lokali. Ponadto pozostali deweloperzy, których było 53, 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.