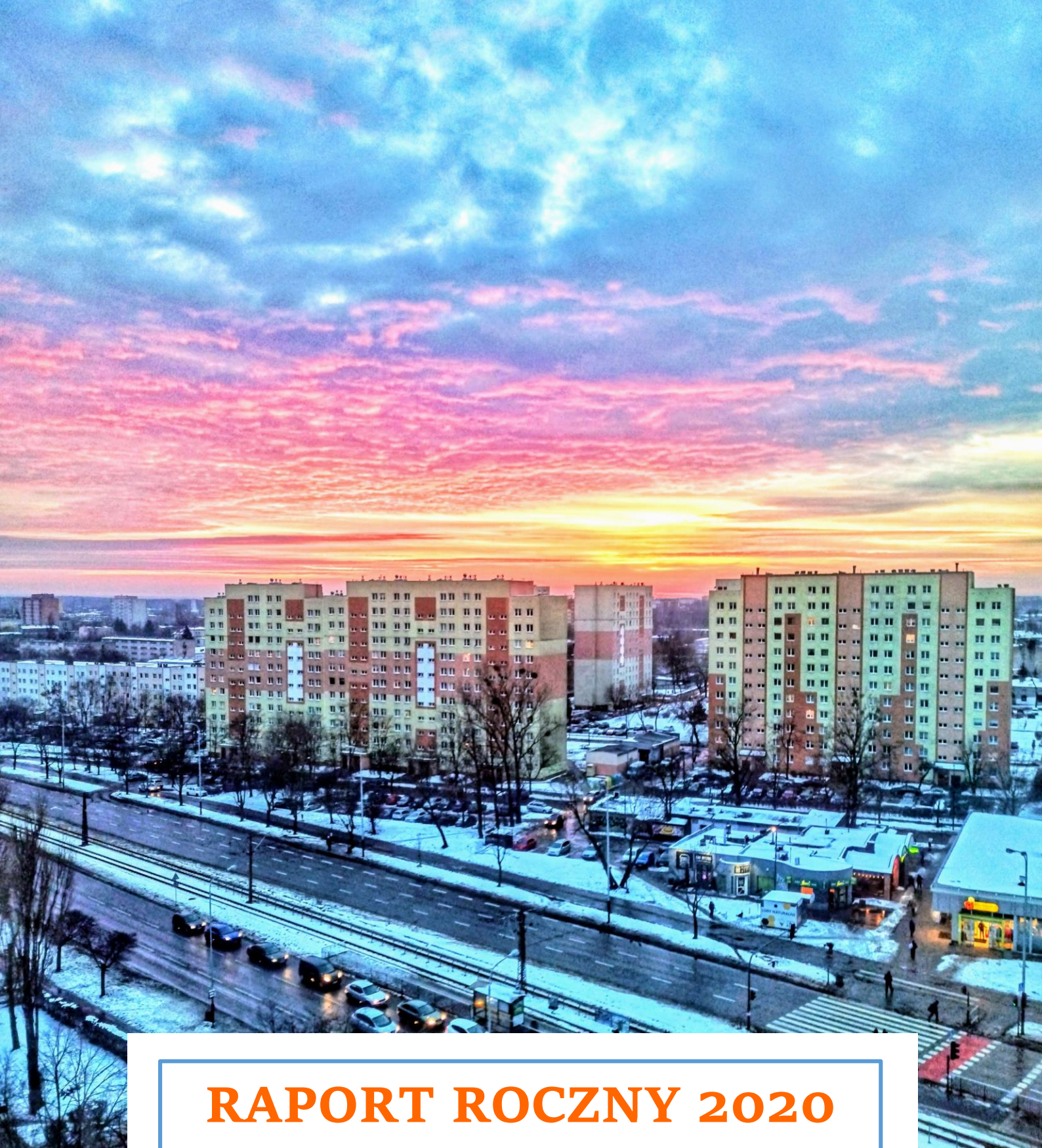




RAPORT ROCZNY 2020

RYNEK MIESZKANIOWY W ŁÓDZI



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:



***Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi***

Rok 2020



***Mapa wartości gruntów
łódzkich***

Kwiecień 2021



***Preferencje na łódzkim
ryнку mieszkaniowym***

Rok 2020



**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Arkadiusz Szymaniak

SPIIS TREŚCI

5	Wprowadzenie
6	Sytuacja społeczno-gospodarcza
10	Nawiązanie do poprzednich lat
12	Ceny na rynku mieszkaniowym
22	Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań
30	Sposób finansowania zakupu mieszkania
31	Profil zbywcy nieruchomości
32	Profil nabywcy nieruchomości
33	Łódzcy deweloperzy

WPROWADZENIE

Raport – „Rynek mieszkaniowy w Łodzi w 2020 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2020 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. 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 zbywcy i nabywcy nieruchomości.

W analizach cen średnich lokali nie uwzględniano żadnych dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT (8%).

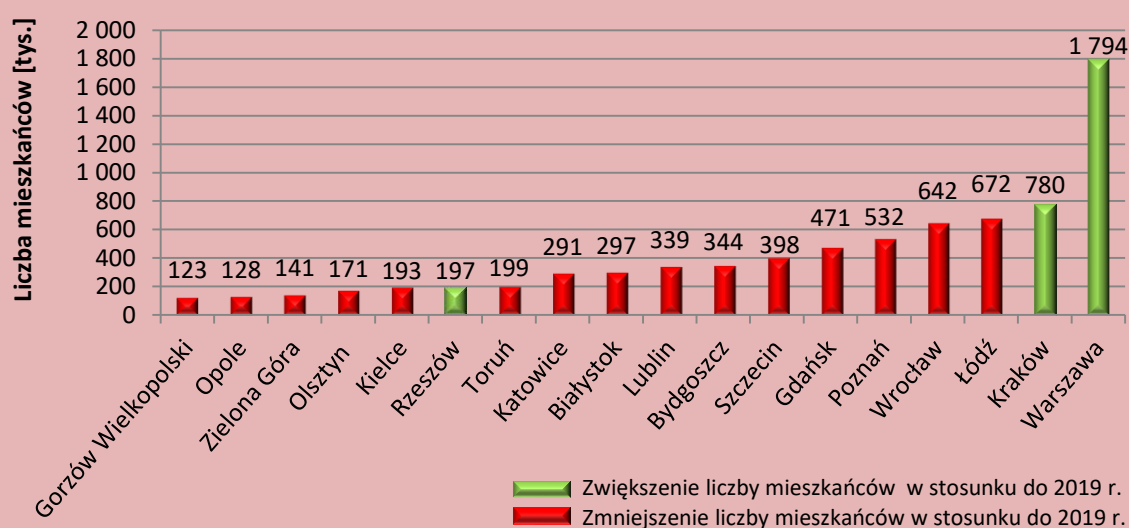
Treść niniejszego raportu i/lub jego fragmenty mogą być powielane i rozpowszechniane pod warunkiem wskazania jego źródła oraz podmiotu, któremu przysługują prawa autorskie.

SYTUACJA SPOŁECZNO GOSPODARCZA

LICZBA LUDNOŚCI

Na koniec grudnia 2020 r. w Polsce mieszkało **38 265 013 osób** i w stosunku do ostatniego miesiąca poprzedniego roku liczba ta zmniejszyła się o 0,306%. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje trzecie miejsce, z liczbą mieszkańców wynoszącą **672 185 osób**, która zmniejszyła się o 1,14% w stosunku do grudnia 2019 r.

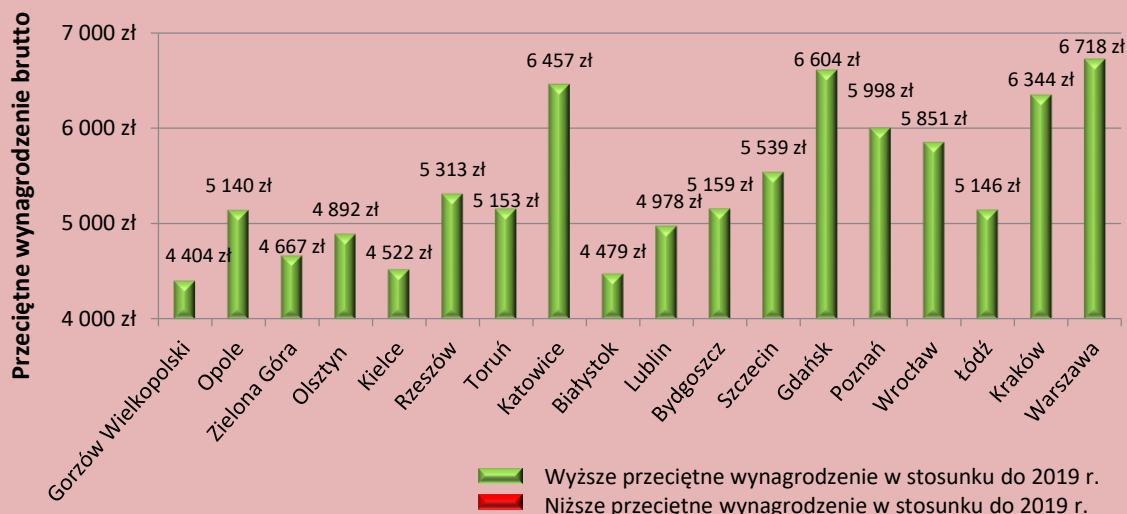
Liczba mieszkańców miast wojewódzkich na koniec 2020 r.



INFLACJA, STOPA REFERENCYJNA NBP, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE

Polska, na koniec 2020 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła **2,4%** (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 3,4%). Stopa referencyjna NBP równała się **0,1%** (stopa obowiązująca od maja 2020 r.). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2020 r. (dane GUS) wynosiło **5 411 zł**, zaś w Łodzi było niższe i równało się **5 146 zł**. Wśród 18 miast wojewódzkich Łódź zajmowała 11 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach między Łodzią a Gorzowem Wielkopolskim, gdzie wynagrodzenia były najniższe, wynosiła 742 zł, natomiast między Łodzią a Warszawą – gdzie w badanym okresie wynagrodzenia były najwyższe – różnice w przeciętnych zarobkach równały się 1 573 zł.

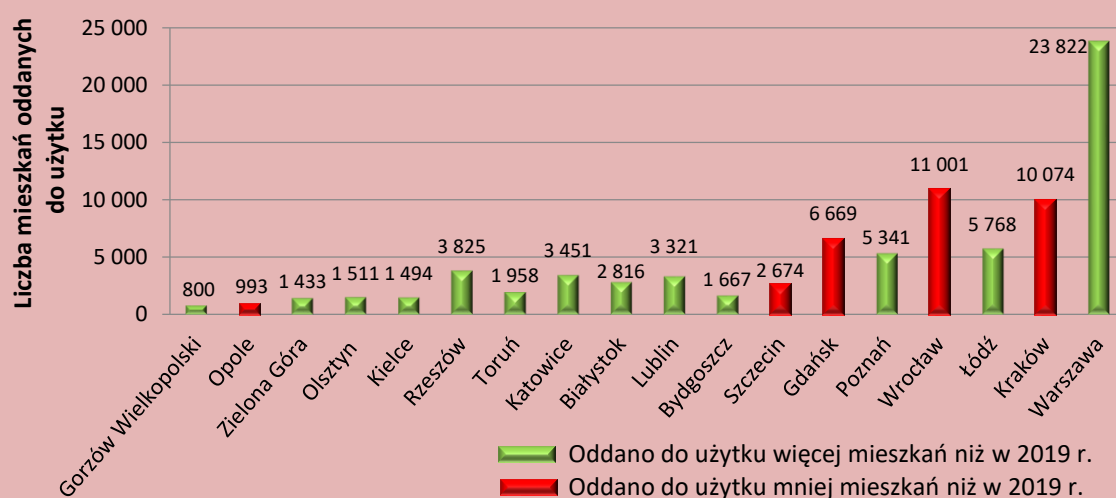
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w miastach wojewódzkich w 2020 r.



MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA

W 2020 r. w Polsce oddano do użytku **221 978 mieszkań** (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zwiększyła się o 14 553 (207 425 w 2019 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 5 miejsce z liczbą **5 768 lokali** mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (4 214 mieszkań w 2019 r.), co stanowiło 2,6% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2020 r.

Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2020 r.



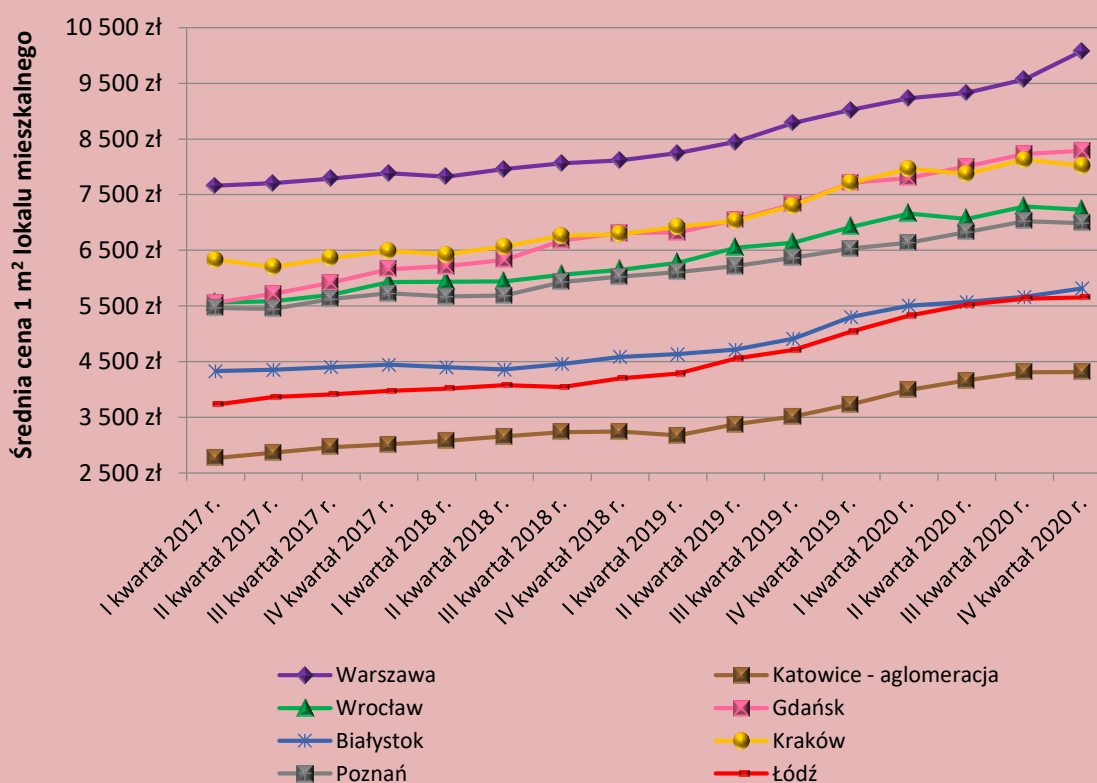
BEZROBOCIE, PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ

Stopa bezrobocia (dane GUS) osiągnęła maksymalną wartość w grudniu (6,2%), natomiast najniższą wartość zarejestrowano w marcu (5,4%). W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła 6,2%, a w Łodzi **5,9%** i była o 1,2% wyższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2020 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było **20,9 tys.** bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 23,7% wyższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (16,9 tys.). Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2019 r. (94 115), zwiększyła o 2,14% i wynosiła **96 130**.

ŚREDNIE CENY 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO W WYBRANYCH MIASTACH¹

Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2020 r. były niższe od cen osiągniętych w dużych miastach w Polsce – wyjątkiem aglomeracja katowicka. Jednakże porównując ceny z końca 2020 r. z cenami uzyskanymi w IV kwartale 2019 r. można zaobserwować, że w Łodzi wzrosły one w ciągu roku o **12,2% (614 zł)**. Wyższy wzrost odnotowano jedynie w aglomeracji katowickiej (15,5%).

Średnie ceny 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi oraz wybranych miastach Polski w poszczególnych kwartałach 2017–2020 r.



¹ Dane uzyskane z Raportu AMRON – SARFiN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” – 4/2020.

KOSZT ODTWORZENIA

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący dla IV kwartału 2020 r. oraz I kwartału 2021 r. wynosił dla Łodzi **4 452 zł** (dla II i III kwartału 2020 r. – 4 236 zł, natomiast dla IV kwartału 2019 r. i I kwartału 2020 r. – 4 201 zł).

Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2017 – 2020

WSKAŹNIK	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Inflacja CPI (stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100)	102,1	101,1 ↓	103,4 ↑	102,4 ↓
Liczba mieszkańców	690 422	685 285 ↓	679 941 ↓	672 185 ↓
Podmioty gospodarki narodowej	93 448	92 537 ↓	94 115 ↑	96 130 ↑
Bezrobotni zarejestrowani w UP (tys., stan na 31.12.)	21,9	19,3 ↓	16,9 ↓	20,9 ↑
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	6,3%	5,5% ↓	4,7% ↓	5,9% ↑
Mieszkania oddane do użytkowania	2 520	2 800 ↑	4 214 ↑	5 768 ↑

NAWIĄZANIE DO POPRZEDNICH LAT

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA

W celu zobrazowania jak kształtował się łódzki 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 34% - z 3 912 zł do 5 243 zł. Cena w 2020 r. (5 243 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 547 zł/m². W przypadku **statystycznego lokalu** cena wzrosła o 24% z 194 271 zł do 240 123 zł.
- ✓ przez cztery lata **średnia cena 1 m² na rynku pierwotnym** wzrosła o 18% - z 4 412 zł do 5 217 zł. Można zaobserwować, że najniższa cena nowego lokalu została odnotowana w 2017 r. (250 706 zł), natomiast swoją najwyższą wartość osiągnęła w 2018 r. (258 895 zł).
- ✓ w latach 2017 - 2020 **na rynku wtórnym** można zaobserwować wzrost średniej ceny 1 m² o 43% (z 3 669 zł do 5 259 zł), natomiast statystycznego lokalu o 38% (z 166 943 zł do 231 004 zł).
- ✓ w 2017 r. **maksymalna cena 1 m²** wyniosła 13 000 zł i została uzyskana ze sprzedaży na rynku wtórnym lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku Solaris na Śródmieściu. **Najwyższą cenę całego lokalu** uzyskano podczas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym (Widzew) w 2020 r. – 1 400 000 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 2018 r. (49,65 m²), natomiast najmniejszą w 2020 r. (46,37 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).

Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach
2017 – 2020 (dla RP i RW) w Łodzi

PARAMETRY		2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
średnia cena	1 m ²	3 912 zł	4 191 zł ↑	4 696 zł ↑	5 243 zł ↑
	statystyczny lokal	194 271 zł	206 509 zł ↑	223 255 zł ↑	240 123 zł ↑
średnia cena rynek pierwotny	1 m ²	4 412 zł	4 496 zł ↑	4 812 zł ↑	5 217 zł ↑
	statystyczny lokal	250 706 zł	258 895 zł ↑	258 246 zł ↓	254 170 zł ↓
średnia cena rynek wtórny	1 m ²	3 669 zł	4 081 zł ↑	4 657 zł ↑	5 259 zł ↑
	statystyczny lokal	166 943 zł	187 585 zł ↑	211 542 zł ↑	231 004 zł ↑
maksymalna cena	1 m ²	13 000 zł	9 058 zł ↓	11 082 zł ↑	11 417 zł ↑
	statystyczny lokal	928 824 zł	805 000 zł ↓	1 048 707 zł ↑	1 400 000 zł ↑
średnia powierzchnia		49,57 m ²	49,65 m ² ↑	47,87 m ² ↓	46,37 m ² ↓
powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości		227,90 m ²	225,26 m ² ↓	172,42 m ² ↓	226,48 m ² ↑

Uwaga! Na rynku pierwotnym podano cenę netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.

CENY NA RYNKU MIESZKANIOWYM

WYSOKOŚĆ CEN 1 M²

Średnia cena zakupu 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2020 r. wyniosła **5 243 zł** i w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosła o 547 zł.

5 099 zł

I kwartał 2020 r.

5 297 zł

II kwartał 2020 r.

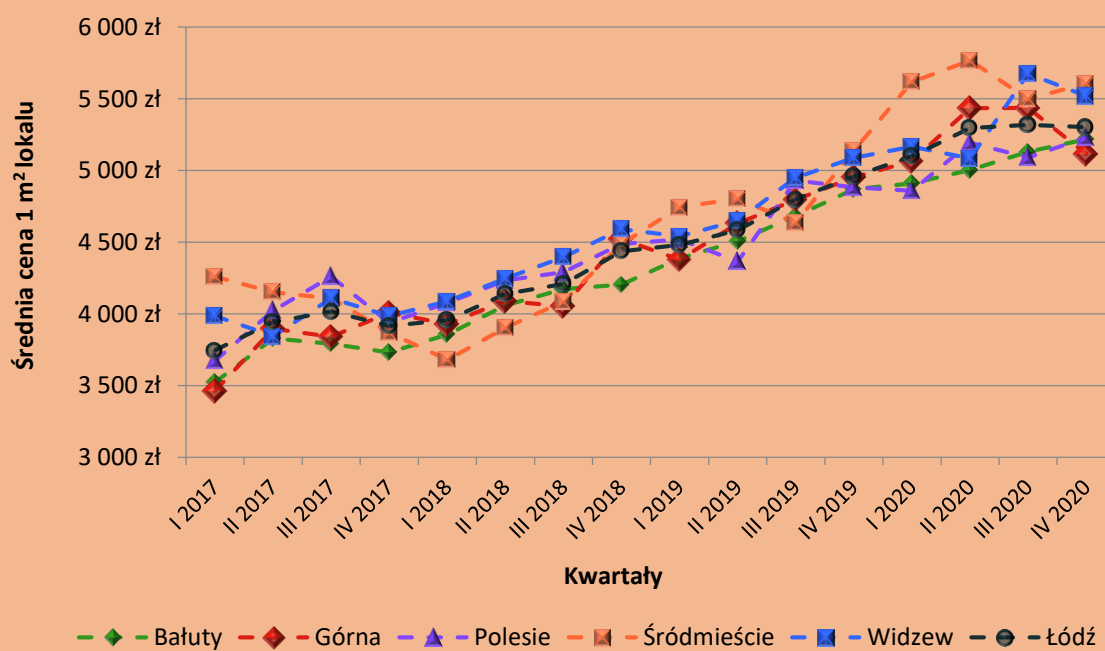
5 318 zł

III kwartał 2020 r.

5 302 zł

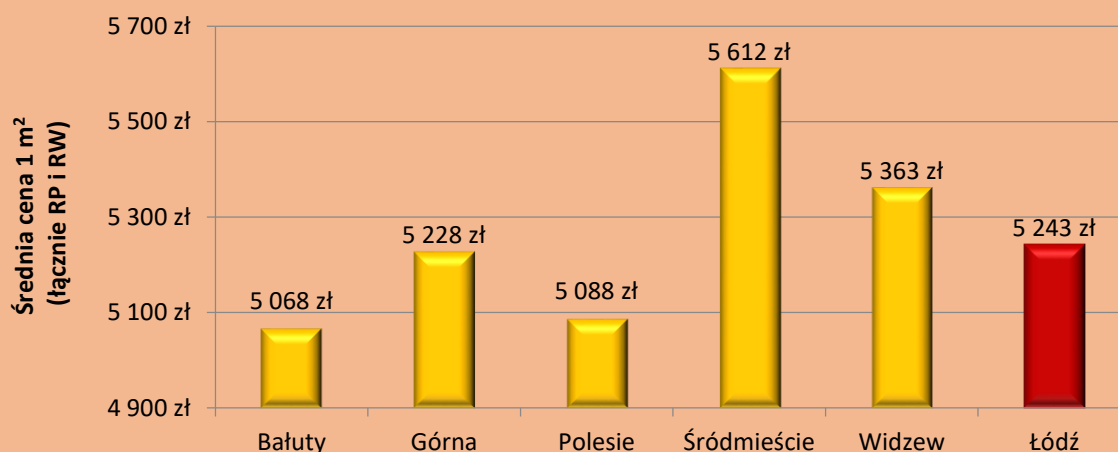
IV kwartał 2020 r.

Średnie ceny w łódzkich dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2017 – 2020 r.



Najwyższe ceny w 2020 r. uzyskiwano na **Śródmieściu**, gdzie średnio płacono **5 612 zł/m²**, najniższe zaś na **Bałutach** - **5 068 zł/m²**.

Średnie ceny dla łódzkich dzielnic w 2020 r. (łącznie RP i RW)



MINIMALNA I MAKSYMALNA CENA 1 M²

Cena maksymalna, jaką uzyskano w analizowanym okresie czasu za 1 m² lokalu wynosiła **11 417 zł** (lokal o powierzchni 14,89 m², obejmujący jeden pokój z aneksem kuchennym, sprzedany w II kwartale na rynku wtórnym - Górna), natomiast cena minimalna - **853 zł** (lokal do generalnego remontu o powierzchni 117,23 m², obejmujący trzy pokoje i kuchnię, sprzedany w III kwartale na rynku wtórnym – Śródmieście).



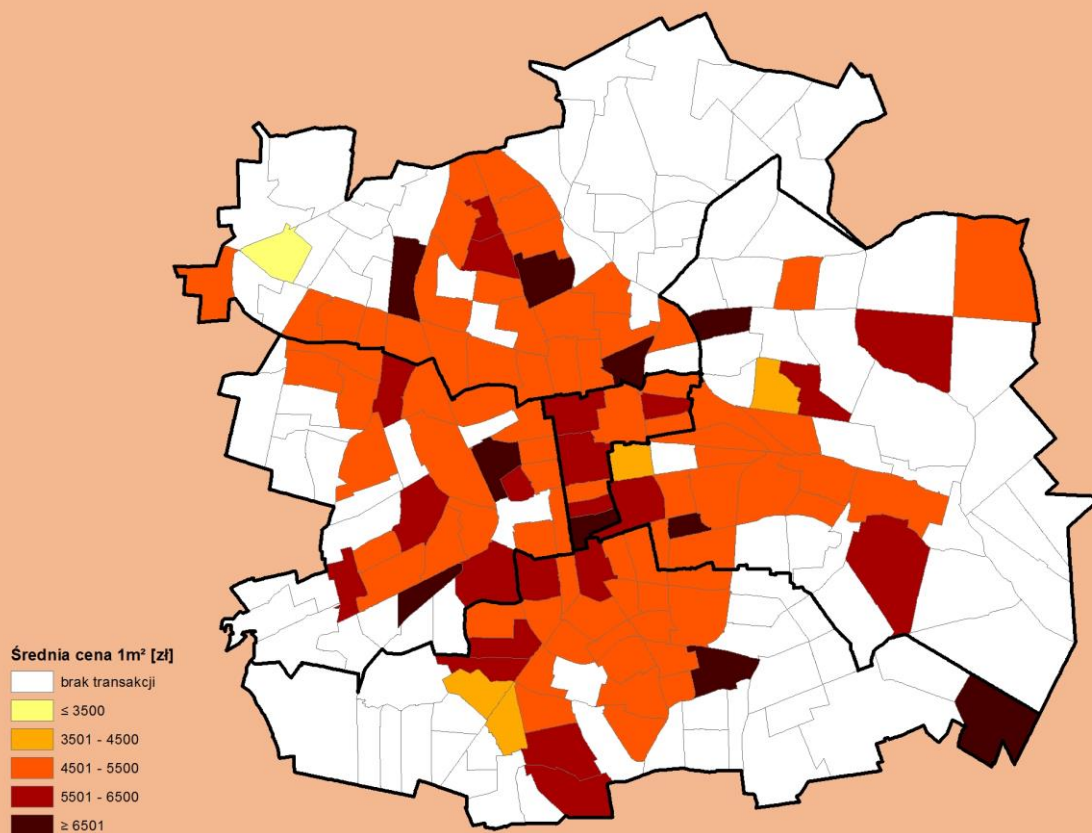
MAKSYMALNA CENA 1 M² W 2020 R.

11 417 zł

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach²: **B-54** - średnio 7 339 zł/m², **P-33** – 6 831 zł/m², **S-09** – 6 657 zł/m², **G-30** - 6 568 zł/m², **G-03** - 6 445 zł/m², **S-08** - 6 248 zł/m², **W-25** - 5 925 zł/m², **P-23** - 5 893 zł/m², **P-18** - 5 784 zł/m², **P-05** - 5 779 zł/m², **W-35** - 5 770 zł/m², **S-06** - 5 769 zł/m², **G-01** - 5 676 zł/m², **S-01** - 5 646 zł/m² oraz **P-25** - 5 535 zł/m².

² Średnia dla obrębu została obliczona wyłącznie w tych obrębach, w których zarejestrowano przynajmniej 10 transakcji.

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obręgach w 2020 r. (łącznie RP i RW)



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 **5 217 zł**, zaś mediana 5 117 zł. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.** Najwyższą cenę średnią 1 m² zarejestrowano na Śródmieściu – 5 840 zł, zaś najniższą na Bałutach – 4 838 zł.

2 898 zł

BAŁUTY

najniższa cena 1 m²
na rynku pierwotnym

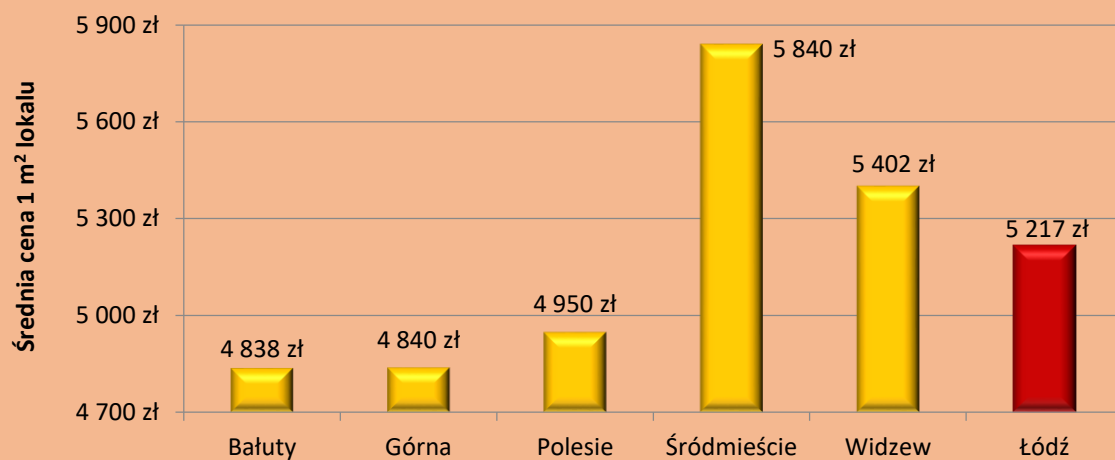
10 086 zł

ŚRÓDMIEŚCIE

najwyższa cena 1 m²
na rynku pierwotnym

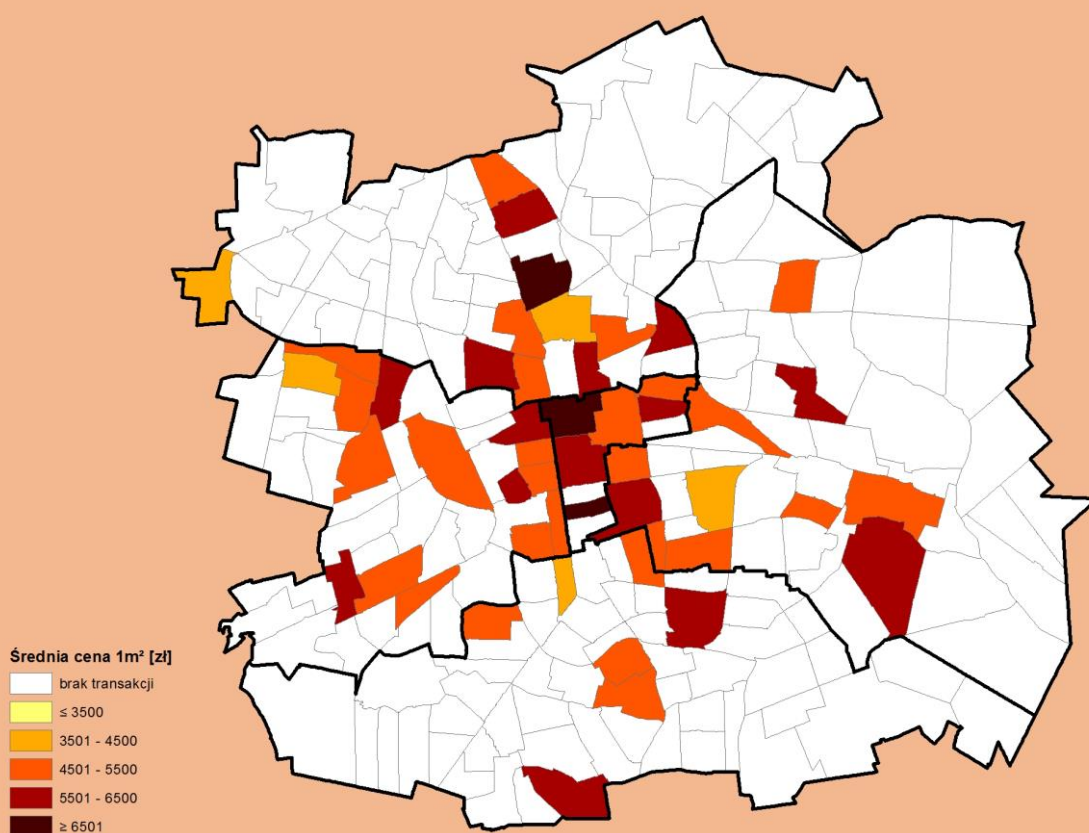
³ Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano zaledwie jedną transakcję.

Średnie ceny dla łódzkich dzielnic w 2020 r. (RP)



Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb **S-01**, z ceną średnią 7 069 zł/m².

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2020 r. (RP)



WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **5 259 zł**, natomiast wartość środkowa (mediana) – 5 174 zł. Na Widzewie zarejestrowano najwyższą cenę średnią 1 m² – 5 336 zł, zaś Bałuty stały się obszarem, gdzie jej poziom był najniższy – 5 137 zł.

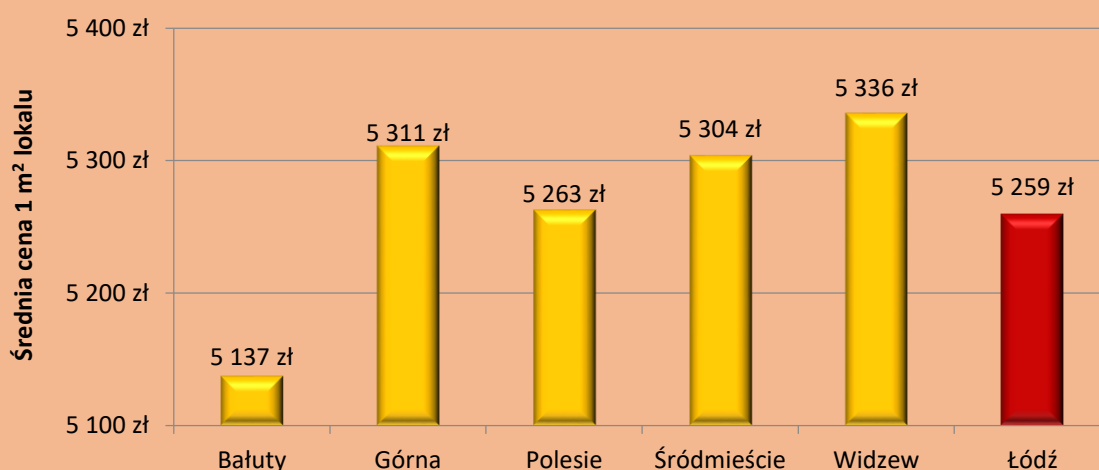


najniższa cena 1 m²
na rynku wtórnym



najwyższa cena 1 m²
na rynku wtórnym

Średnie ceny dla łódzkich dzielnic w 2020 r. (RW)



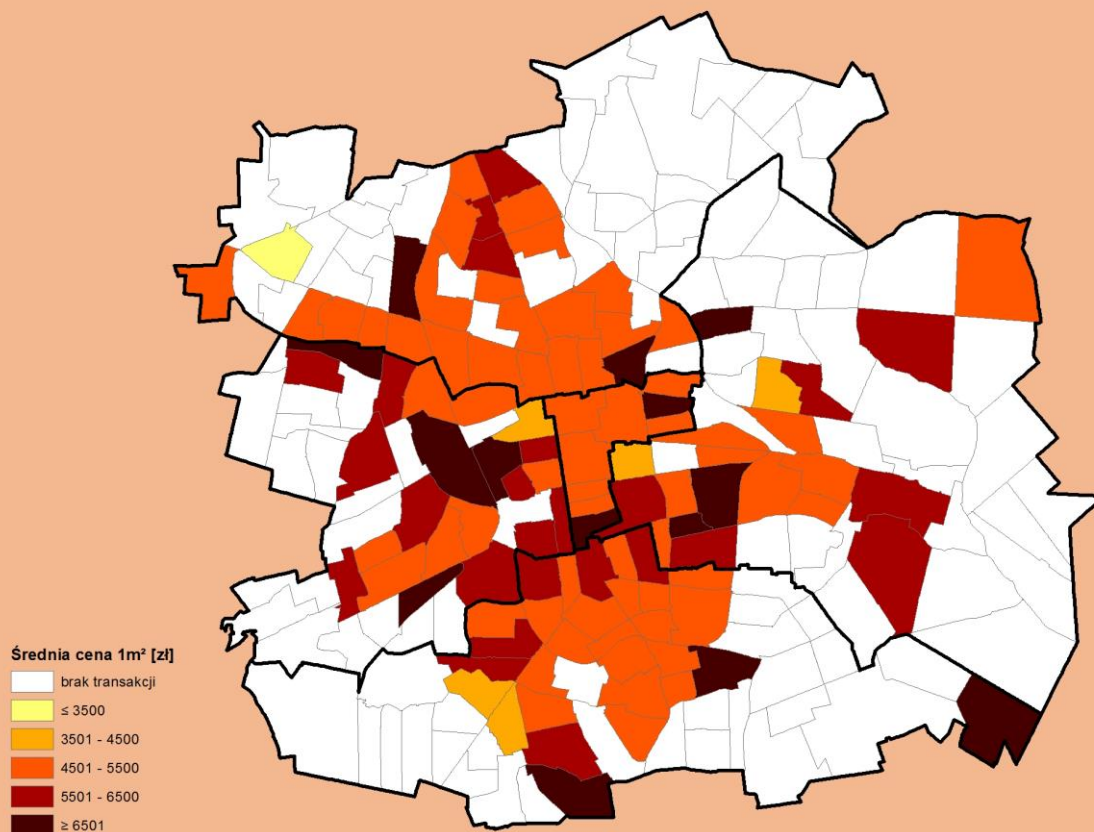
ŚREDNIA CENA 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO DO REMONTU

4 372 zł



Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie **B-54** – 7 339 zł/m².

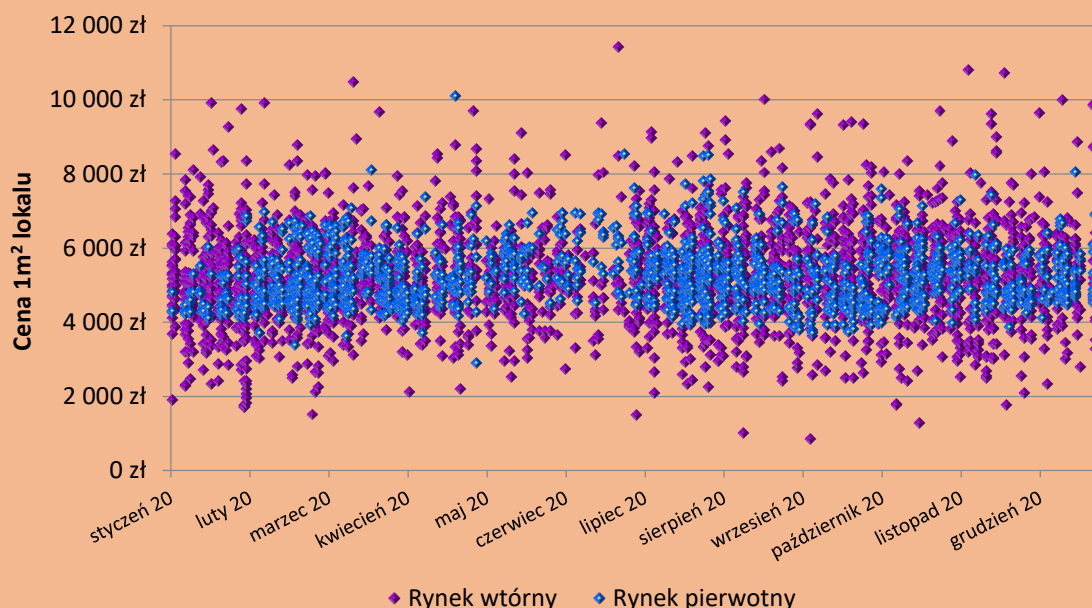
Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2020 r. (RW)



ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI

Od początku stycznia do końca grudnia 2020 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła 5 243 zł, odchylenie standardowe równało się **1 080 zł**, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale **4 163 zł – 6 323 zł**. Odnosząc typowy obszar zmienności do **rynku pierwotnego** to zawierał się on w przedziale 4 420 zł – 6 014 zł, zaś na **ryнку wtórnym** mieścił się w granicach 4 030 zł - 6 489 zł.

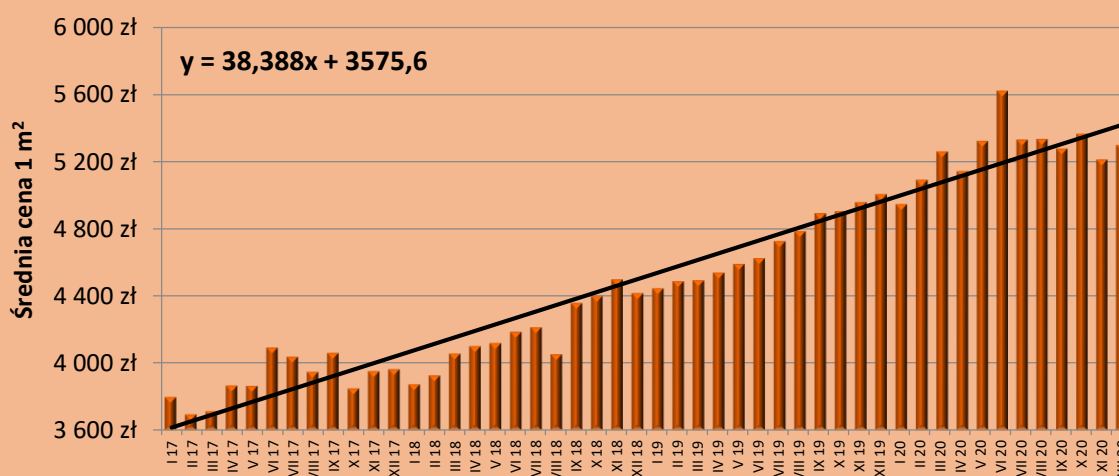
Rozkład cen transakcyjnych w Łodzi w 2020 r.



TREND CEN ŚREDNICH W LATACH 2017 – 2020

W okresie od stycznia 2017 r. do grudnia 2020 r. ceny średnie 1 m² lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły, trend w skali czterech lat wyniósł **51,52%**, natomiast miesięcznie **1,07%**. Cena średnia 1 m² mieszkania w 2020 r. (5 243 zł) była wyższa o prawie 550 zł w porównaniu ze średnią w 2019 r. (4 696 zł), natomiast w zestawieniu z 2017 r. o ponad 1 300 zł (3 912 zł). Ceny średnie 1 m² w poszczególnych miesiącach w latach 2017-2020 kształtowały się w przedziale od 3 695 zł (luty 2017 r.) do 5 623 zł (czerwiec 2020 r.).

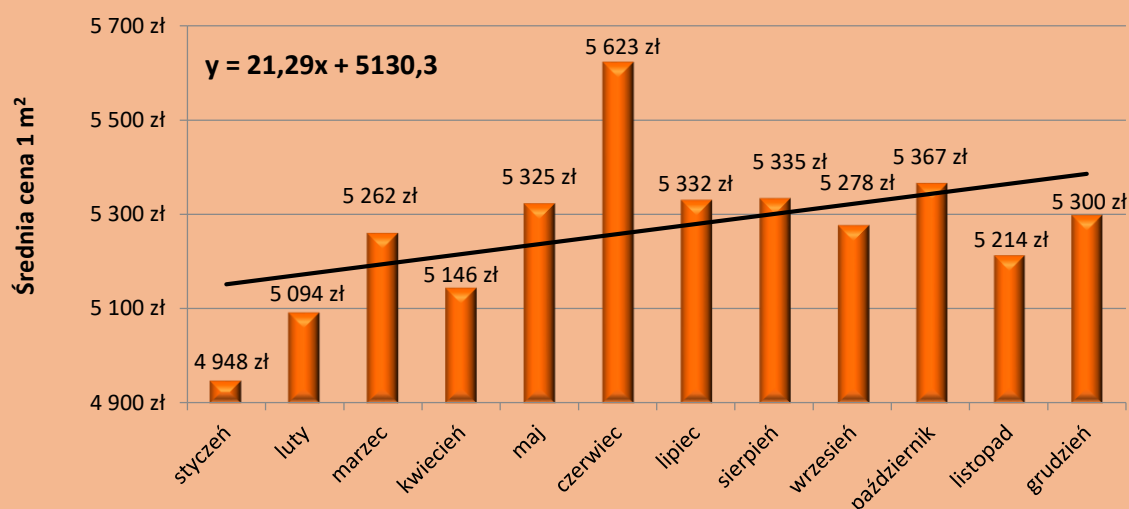
Średnie ceny w Łodzi w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2017 – 2020



TREND CEN ŚREDNICH

W badanym okresie trend cen średnich był rosnący i wyniósł **4,98%** dla 2020 r., również w relacji miesiąc do miesiąca, w ciągu badanych 12 miesięcy, można zauważyć tendencję rosnącą (**0,41%**). Czerwiec 2020 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m² płacono średnio 5 623 zł. Warto zaznaczyć, że tak wysoki wynik nie został uzyskany w żadnym poprzednim okresie (przedmiotem badań jest okres od I kwartału 2012 r.). Kontrastowym do poprzedniego okresu był styczeń 2020 r., w których średnia cena 1 m² była najniższa i wynosiła 4 948 zł.

Trend cen średnich w 2020 r. (łącznie RP i RW) w Łodzi



CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

240 123 zł

ŚREDNIA
CENA

223 897 zł

MEDIANA

103 074 zł

ODCHYLENIE
STANDARDOWE

137 049 zł

343 197 zł

TYPOWY OBSZAR
ZMIENNOŚCI

178 000 zł

I KWARTYL

281 912 zł

III KWARTYL

175 001 zł

200 000 zł

PRZEDZIAŁ
DOMINANTY

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 2020 r. stanowiła ponad 14% wszystkich transakcji, natomiast lokale do 175 tys. zł stanowiły 24% obrotu.

ŚREDNIA CENA LOKALU MIESZKALNEGO DO REMONTU

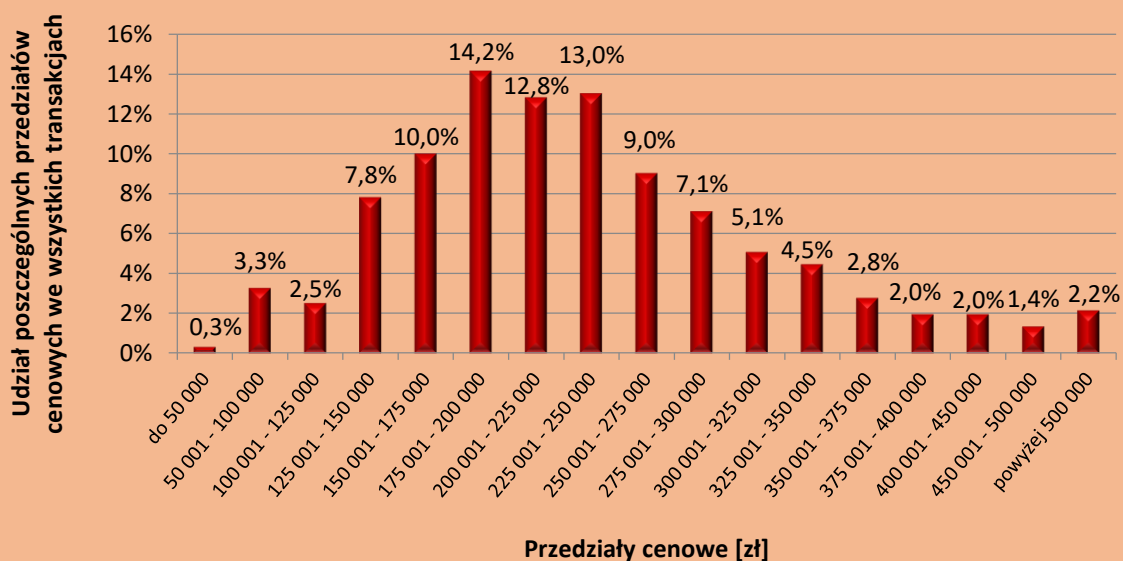
183 036 zł

MEDIANA

180 000 zł



Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w całości transakcji w 2020 r. (RP i RW) w Łodzi



Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w Łodzi
w zależności od rynku w 2020 r.

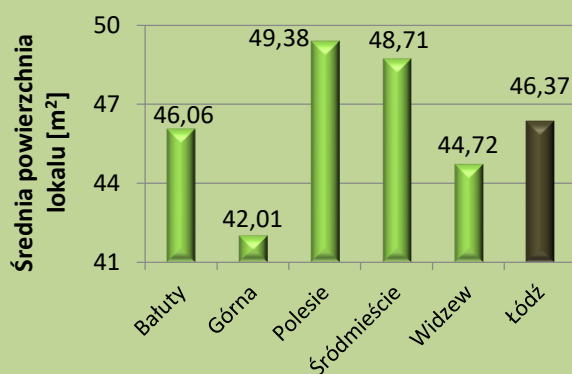
miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	5 259 zł	4 372 zł	5 553 zł	5 217 zł
	cały lokal	231 004 zł	183 036 zł	246 857 zł	254 170 zł
mediana	1 m ²	5 174 zł	4 516 zł	5 475 zł	5 117 zł
	cały lokal	220 000 zł	180 000 zł	233 000 zł	231 063 zł
I kwartył	1 m ²	4 552 zł	3 830 zł	4 848 zł	4 585 zł
	cały lokal	170 000 zł	140 000 zł	183 000 zł	185 495 zł
III kwartył	1 m ²	5 932 zł	4 992 zł	6 183 zł	5 688 zł
	cały lokal	274 236 zł	228 000 zł	290 000 zł	297 926 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	1 229 zł	919 zł	1 177 zł	797 zł
	cały lokal	100 630 zł	70 204 zł	104 091 zł	105 218 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	4 030 - 6 489 zł	3 453 – 5 291 zł	4 376 - 6 729 zł	4 420 - 6 014 zł
	cały lokal	130 373 – 331 634 zł	112 831 – 253 240 zł	142 766 – 350 948 zł	148 952 – 359 388 zł

Uwaga! Na rynku pierwotnym podano cenę netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.

PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA, KONDYGNACJA I STRUKTURA MIESZKAŃ

ŚREDNIA POWIERZCHNIA

Średnia powierzchnia łódzkich mieszkań w poszczególnych dzielnicach w 2020 r.



W 2020 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi w porównaniu z poprzednim okresem była niższa o 1,5 m² i wynosiła **46,37 m²**. Największe mieszkania sprzedawane były na **Polesiu** – średnio o powierzchni **49,38 m²**. Nieco mniejsze lokale mieszkalne zbywano na **Śródmieściu** – średnio **48,71 m²**. Lokale mieszkalne, o powierzchni mniejszej niż średnia dla Łodzi, zbywano na **Bałutach** – średnio **46,06 m²**, **Widzewie** – przeciętnie **44,72 m²** i **Górnej** – **42,01 m²**.

ŚREDNIA POWIERZCHNIA W LATACH 2017 – 2020

37,55 m²

WIDZEW
III KWARTAŁ
2020 R.

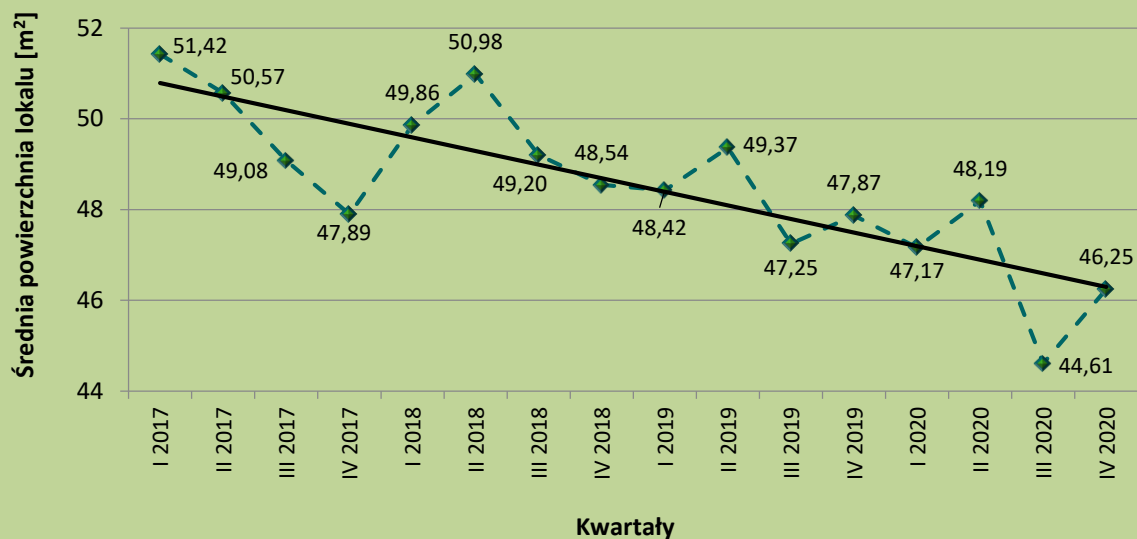
najmniejsza średnia
powierzchnia w latach
2017-2020

64,62 m²

ŚRÓDMIEŚCIE
I KWARTAŁ
2018 R.

największa średnia
powierzchnia w latach
2017-2020

Średnia powierzchnia mieszkań w Łodzi oraz jej trend w poszczególnych kwartałach 2017 – 2020 r.



ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

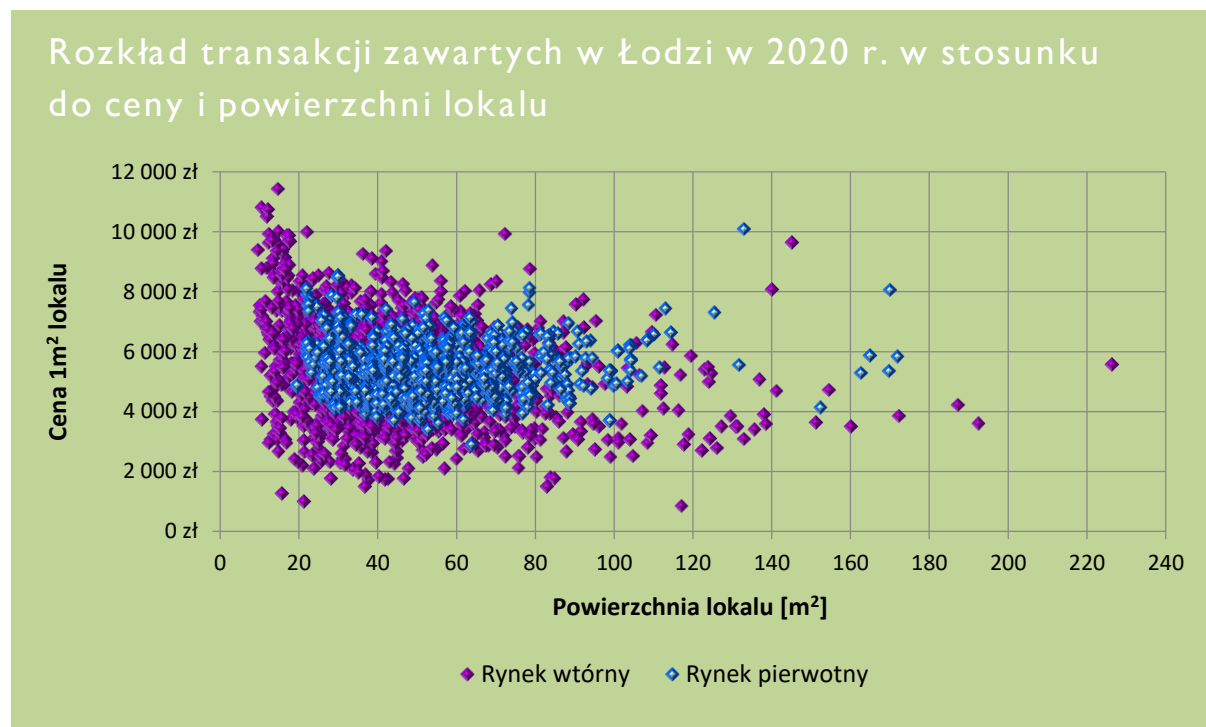
Na rynku pierwotnym sprzedawano o 4 m² większe lokale niż na rynku wtórnym. Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 38 – 57 m², natomiast na rynku wtórnym 35 – 53 m².

Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2020 r.

PARAMETRY [M ²]	rynek pierwotny	rynek wtórny	różnica
średnia powierzchnia	48,8	44,8	4
1 kwartył	37,5	35,4	2,2
mediana	46,1	43,4	2,8
3 kwartył	56,9	52,8	4,2
odchylenie standardowe	17,3	18,5	-1,2
typowy obszar zmienności	31,4 – 66,1	26,3 – 63,3	5,1 – 2,8

ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M²

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 36 – 54 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwantylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale 4 163 zł – 6 323 zł (typowy obszar zmienności).



LICZBA POKOI

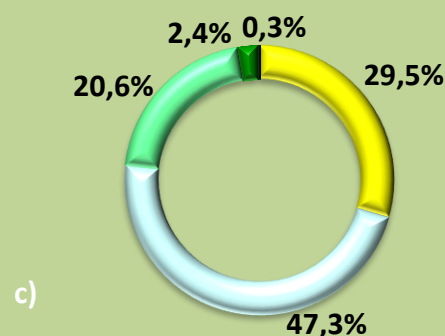
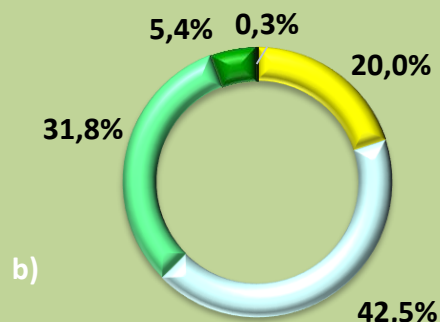
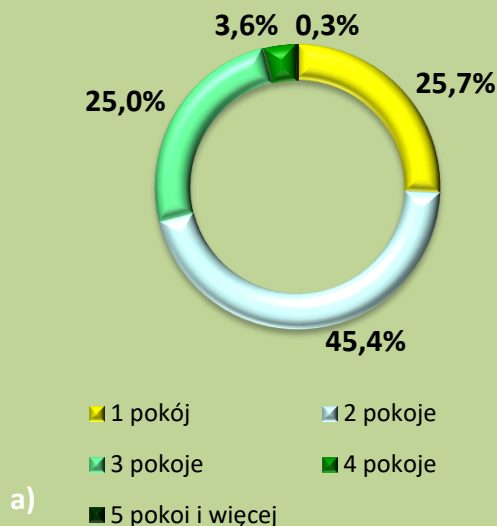
Rozpatrując zawarte transakcje pod względem struktury lokali, wyraźnie widać dominację zakupu lokali o **dwóch pokojach**, które stanowiły ponad **45%** wszystkich transakcji. Oprócz takich mieszkań, najczęściej nabywano lokale jednopokojowe („kawalerki”) oraz trzypokojowe. W odniesieniu do poprzedniego roku odnotowano wzrost transakcji lokalami jednopokojowymi (z 24,1% do 25,7%). Mieszkania o pięciu i większej liczbie pokoi bardzo rzadko były przedmiotem obrotu, podczas całego 2020 r. zarejestrowano 0,3% takich transakcji (w 2019 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 same lokale czteropokojowe cieszą się większym zainteresowaniem (5,4%) niż łącznie lokale o co najmniej czterech pokojach na rynku wtórnym (2,7%). Analizując sytuację **na rynku wtórnym** nie sposób nie zaobserwować, że największą popularnością cieszą się mieszkania o dwóch pokojach, które stanowią ponad 47%.

Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2020 r. w Łodzi

a) łącznie

b) na rynku pierwotnym

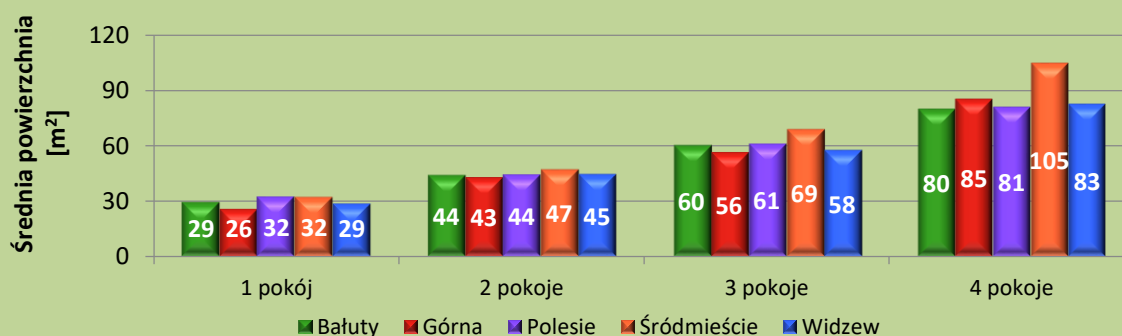
c) na rynku wtórnym



LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA

Odnosząc się do średniej powierzchni lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi można zaobserwować, że najmniejsze różnice w średniej powierzchni występowały wśród sprzedanych mieszkań dwupokojowych (na Górną takie mieszkania miały przeciętnie 43 m², natomiast na Śródmieściu 47 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 25 m².

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego w poszczególnych łódzkich dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi w 2020 r.



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

LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

W przypadku mieszkań jednopokojowych oraz pięciopokojowych ich średnia powierzchnia na rynku pierwotnym była większa od tych, które zostały zbyte na rynku wtórnym. Najmniejsze rozbieżności w powierzchni w zależności od rynku zauważalne są w przypadku mieszkań trzypokojowych – 0,6 m² oraz dla lokali o dwóch pokojach – 1,3 m². Należy jednak pamiętać, że na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 93% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w 2020 r. miało aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem – w analizie liczone jako jeden pokój, podczas gdy na rynku wtórnym 81% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię – nie jest uwzględniana w analizie pokoi.

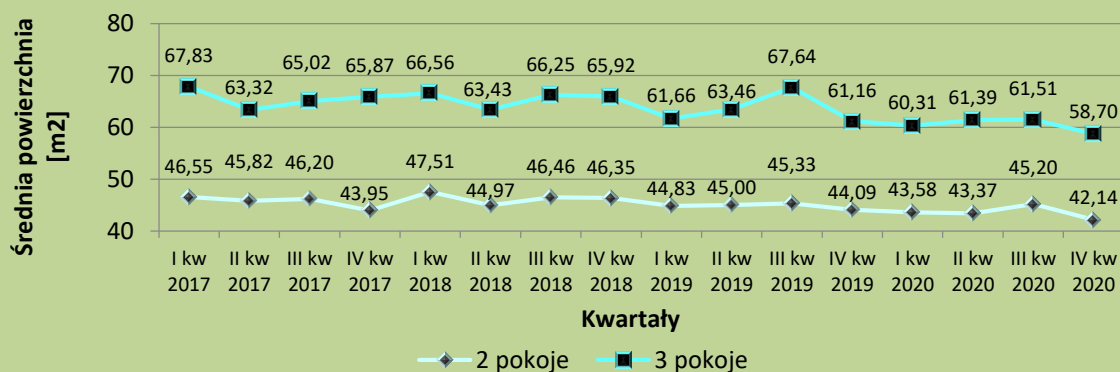
Średnia powierzchnia mieszkań w Łodzi w zależności od rynku z uwzględnieniem liczby pokoi w 2020 r.



ZMIANY POWIERZCHNI LOKALI O DWÓCH I TRZECH POKOJACH NA RYNKU PIERWOTNYM W LATACH 2017 – 2020

Lokale mieszkalne budowane przez deweloperów charakteryzują się coraz mniejszą powierzchnią – widać to szczególnie przy lokalach trzypokojowych, których średnia powierzchnia w ostatnim roku nie przekroczyła 62 m².

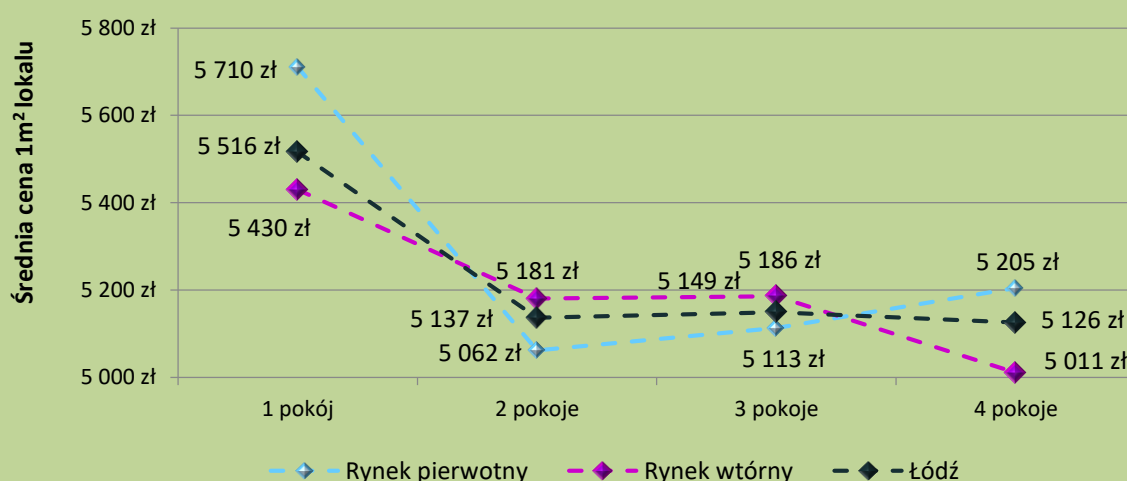
Średnia powierzchnia lokalu 2-pokojowego oraz 3-pokojowego na rynku pierwotnym w poszczególnych kwartałach 2017–2020 r.



LICZBA POKOI A CENA 1 M²

Analizując średnie ceny 1 m² **na rynku nowych nieruchomości** można zaobserwować, że za najdroższe mieszkania jednopokojowe uzyskiwano średnio cenę **5 710 zł/m²**, natomiast za najtańsze lokale dwupokojowe średnia cena wynosiła **5 062 zł/m²**. **Na rynku wtórnym** również najdroższe były kawalerki (średnio **5 430 zł/m²**), natomiast najtańsze lokale czteropokojowe (**5 011 zł/m²**).

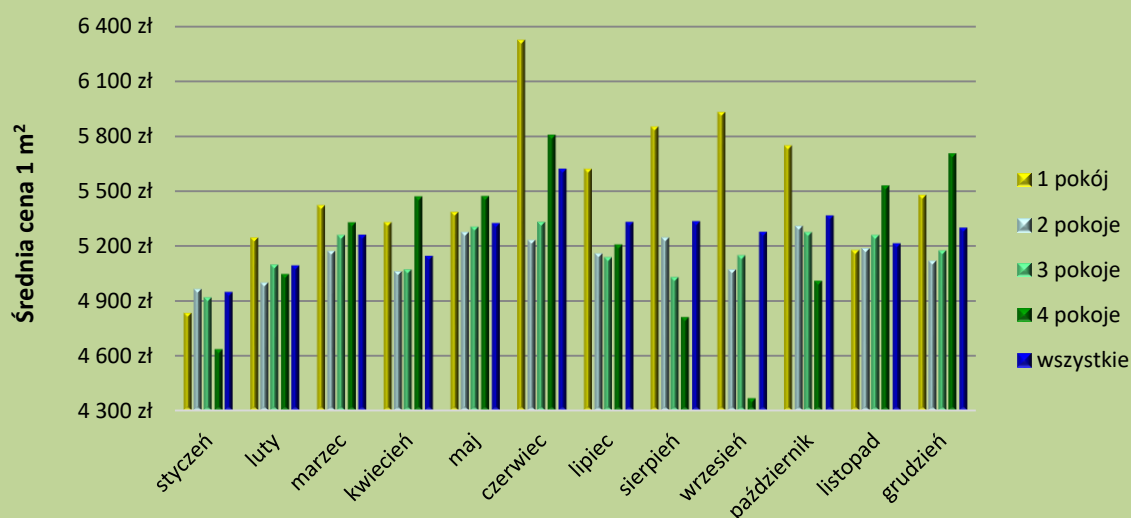
Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2020 r.



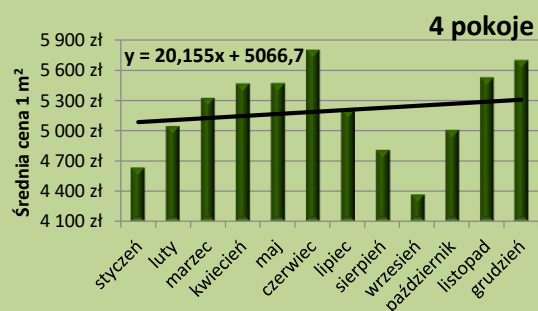
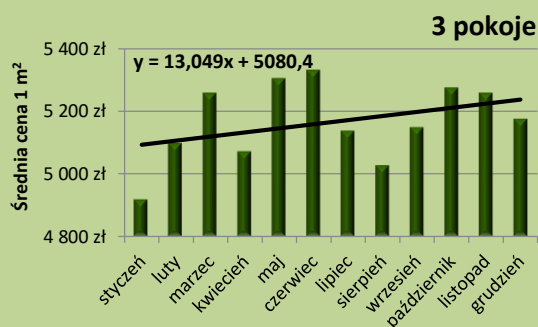
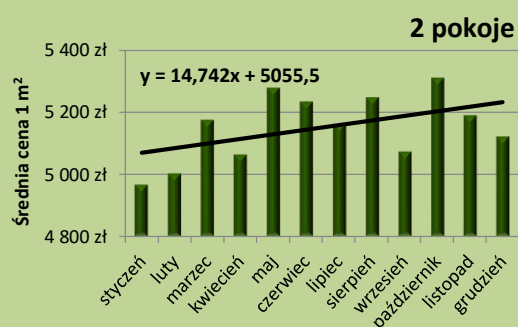
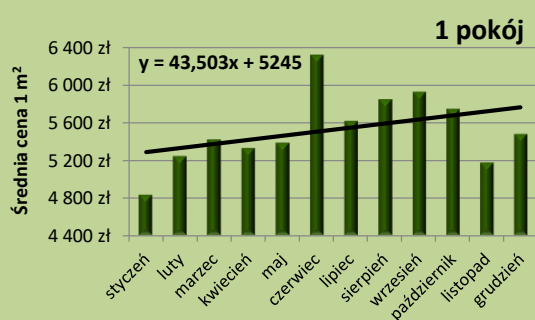
ROZKŁAD CENOWY TRANSAKCJI W ODNIESIENIU DO STRUKTURY LOKALU



Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2020 r. w Łodzi



Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury łódzkiego mieszkania w 2020 r.



TREND	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	wszystkie
trend roczny	9,95%	3,5%	3,08%	4,77%	4,98%
trend miesięczny	0,83%	0,29%	0,26%	0,4%	0,41%

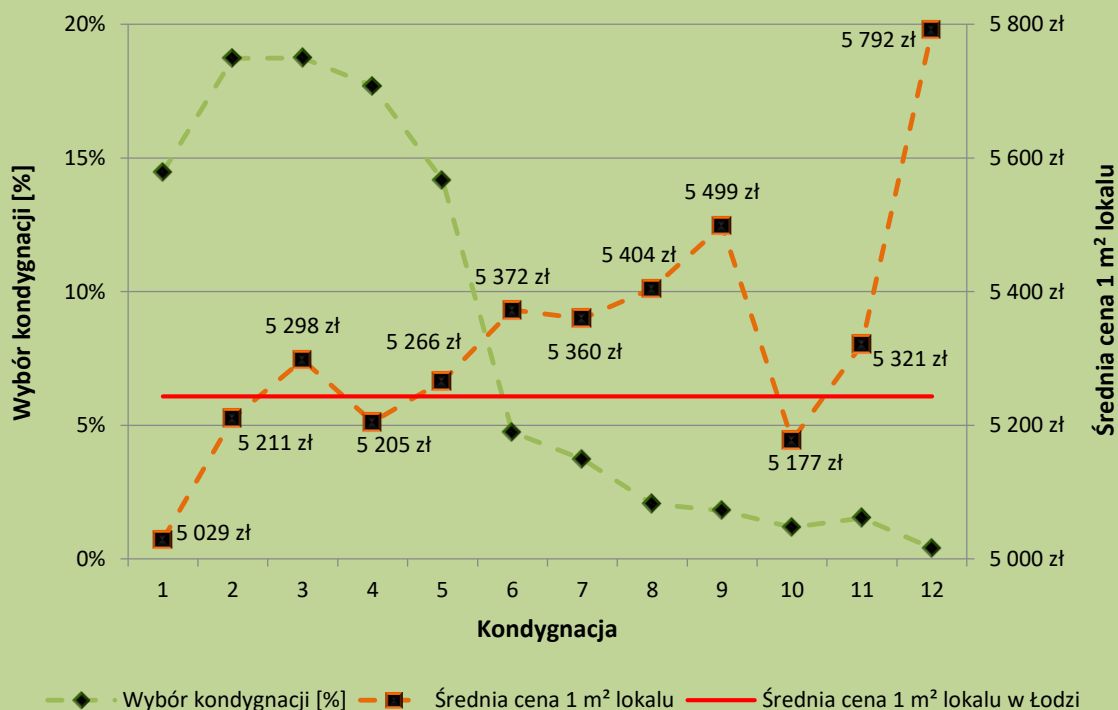
KONDYGNACJA

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 po **19%** oraz **18%**. Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na **pierwszej** oraz **piątej kondygnacji** (po **14%**). Biorąc pod uwagę lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji to stanowiły one 16%.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się **pierwsza kondygnacja** z ceną średnią **5 029 zł**, a **najdroższe lokale**, za które uzyskiwano cenę średnią **5 792 zł**, były usytuowane na **dwunastej kondygnacji**. Zarejestrowano również sprzedaż lokali znajdujących się na pierwszej kondygnacji podziemnej oraz kondygnacjach 13-17, jednak liczba transakcji na każdej z tych kondygnacji nie przekroczyła pułapu 10 umów⁵. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była pierwsza kondygnacja – z ceną średnią 5 029 zł/m², najdroższa zaś trzecia kondygnacja, za którą otrzymywano średnio 5 298 zł/m².

Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w 2020 r. w Łodzi



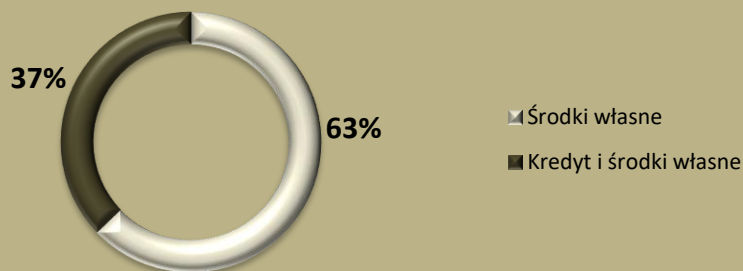
⁵ Na wykresie nie uwzględniono transakcji odnotowanych na pierwszej kondygnacji podziemnej oraz kondygnacjach 13-17.

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. Wśród mieszkań **kwalifikujących się do kapitalnego remontu**, zakup większości lokali - 77% - sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup 23% takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.

Sposób sfinansowania kupna mieszkania na łódzkim rynku wtórnym w 2020 r.



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 **5 423 zł** i **263 363 zł** za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie **za gotówkę** wynosiła **5 163 zł/m²** i **211 839 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 **44 lata**, podczas gdy osoby korzystające ze **środków własnych i finansowania zewnętrznego** – kredytu miały przeciętnie **36 lat**.

PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

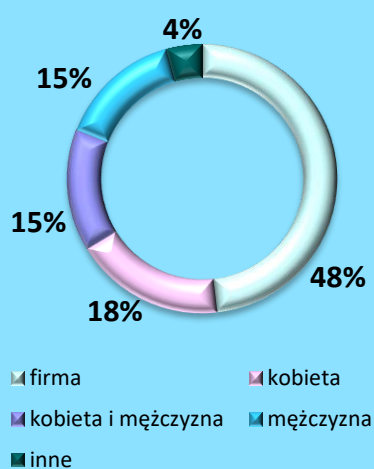
CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały **firmy** – sprzedały one **48%** lokali mieszkalnych. **Kobiety**, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły **18%** wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła 50 lat. Mniejszy odsetek lokali mieszkalnych (po **15%**) zbyli **mężczyźni** sprzedający mieszkanie „w pojedynkę”, ich przeciętny wiek był na poziomie 45 lat oraz **pary – kobieta i mężczyzna** - średnia wieku kobiety wyniosła 49 lat, natomiast mężczyzny 50 lat.

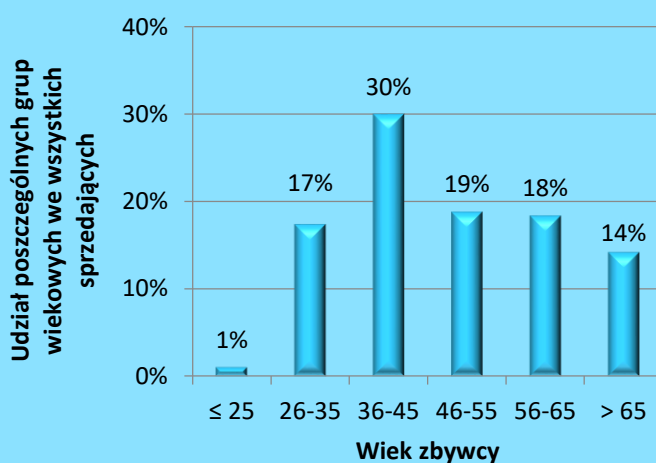
PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH

Najwięcej osób sprzedających (30%) było w przedziale wiekowym **36 – 45 lat**. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest dwa razy więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała 98 lat, najmłodsza 12 lat (w imieniu małoletniej córki działał jej rodzic), podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 97 lat, a najmłodszego 6 lat (w imieniu małoletniego syna działał jego rodzic).

Sprzedający w Łodzi
w 2020 r.



Przedziały wiekowe
sprzedających w 2020 r.



PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

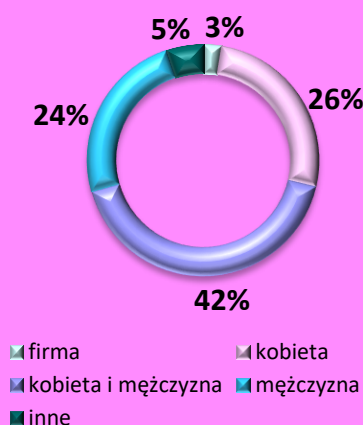
CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

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 mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej nabywały **pary - kobieta i mężczyzna** – zakupili oni **42%** lokali mieszkalnych. Taki stan rzeczy był również zauważalny w trzech poprzednich latach. W odwołaniu do par – kobiety i mężczyzny, którzy wspólnie dokonywali zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła 43 lata, natomiast mężczyzny 44 lata. **Kobiety**, które nabywały lokal samodzielnie stanowiły **26%** wszystkich kupujących, a średnia ich wieku wyniosła 41 lat. Natomiast udział **mężczyzn** kupujących mieszkanie „w pojedynkę” równał się **24%**, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 38 lat.

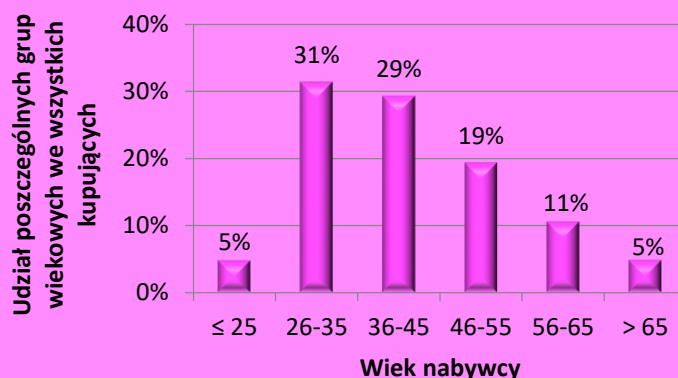
PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH

Najwięcej osób kupujących (31%) było w przedziale wiekowym **26 – 35 lat**. Dużą grupę stanowiły też osoby w wieku 36-45, lecz był to wynik o 2% niższy. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała 89 lat, najmłodsza 10 lat (w imieniu małoletniej córki działała jej matka), podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 89 lat, a najmłodszego 19 lat.

Kupujący w Łodzi
w 2020 r.



Przedziały wiekowe
kupujących w 2020 r.



ŁÓDZCY DEWELOPERZY

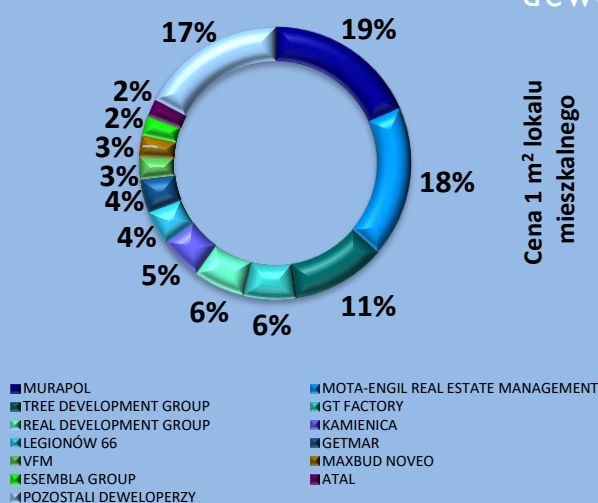
GŁÓWNI DEWELOPERZY

W 2020 r. w Łodzi było 12 liczących się deweloperów⁶, którzy sprzedali przynajmniej 40 lokali. Najwięcej mieszkań (19%) - zbyła spółka **Murapol** - osiedle Murapol Widzew przy ulicy Sobolowej (Widzew) oraz Nowa Przędzalnia przy ulicy Wróblewskiego (Polesie) oraz firma **Mota-Engil Real Estate Management** (18%) (w jej skład wchodzi m.in. spółki Kilińskiego Property Investment oraz Senatorska Project Development) – inwestycja Ilumino przy ul. Kilińskiego (Śródmieście) oraz Recanto przy ul. Senatorskiej (Górna). Ponadto pozostali deweloperzy, których było 43, sprzedali 17% mieszkań.

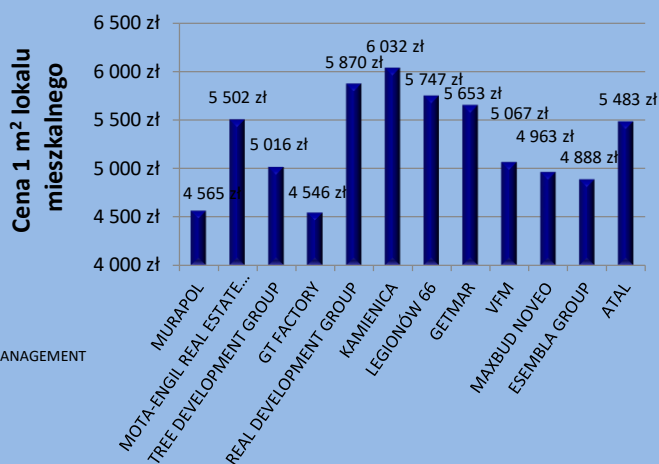
ŚREDNIA CENA 1 M² MIESZKANIA SPRZEDANEGO PRZEZ DEWELOPERA⁷

Najdroższe lokale, spośród dominujących deweloperów, sprzedawała spółka **Kamienica**, która uplasowała się na szóstej pozycji ze względu na ilość sprzedanych lokali mieszkalnych. Średnia cena netto 1 m² mieszkań sprzedanych przez tego dewelopera wynosiła **6 032 zł**. Najtańsze lokale sprzedawał deweloper **GT Factory** – średnio za cenę **4 546 zł/m²**.

Łódzcy deweloperzy w 2020 r.



Średnie ceny lokali sprzedawanych przez dominujących łódzkich deweloperów w 2020 r.



⁶ 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.

⁷ Średnia cena została obliczona wyłącznie u tych deweloperów, u których zarejestrowano przynajmniej 40 sprzedanych lokali mieszkalnych.