RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI W 2021 ROKU

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

- współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- sporządzanie informacji o poziomach cen transakcyjnych nieruchomości dla potrzeb postępowań prowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi oraz inne instytucje;
- sporządzanie okresowych analiz i raportów.

Nasze poprzednie raporty:

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

IV kwartał 2021 r.

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

2021 r.

Szacunkowa wartość gruntów Łódzkich
Czerwiec 2021 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Dominika Żurek

Katarzyna Sarna

Arkadiusz Szymaniak

Spis treści

Wprowadzenie	5
Tło społeczno-gospodarcze	6
Analiza porównawcza	10
Ceny na rynku mieszkaniowym	12
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań	19
Sposób finansowania zakupu mieszkania	26
Profil zbywcy nieruchomości	27
Profil nabywcy nieruchomości	28
Łódzcy deweloperzy	29

Wprowadzenie

Raport – „Rynek mieszkaniowy w Łodzi w 2021 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2021 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 czterech lat.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z Rejestru Cen Nieruchomości Ewidencji Gruntów, Budynków i Lokali prowadzonego 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 m^2 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 m^2 a strukturą lokalu mieszkalnego, a także jego położeniem w budynku. Ponadto omówiono sposób finansowania zakupu lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym oraz sporządzono profil zbywcy oraz nabywcy nieruchomości. W analizach cen średnich lokali 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 2021 r. w Polsce mieszkało **38 080 411 osób** i w stosunku do ostatniego miesiąca poprzedniego roku liczba ta zmniejszyła się o 0,485%. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje trzecie miejsce, z liczbą mieszkańców wynoszącą **664 071 osób**, która zmniejszyła się o 1,22% w stosunku do grudnia 2020 r.

Liczba mieszkańców miast wojewódzkich na koniec 2021 r.

INFLACJA, STOPA REFERENCYJNA NBP, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE

Polska, na koniec 2021 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła **8,6%** (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 2,4%). Stopa referencyjna NBP równała się **1,75%** (stopa obowiązująca od grudnia 2021 r.). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2021 r. (dane GUS) wynosiło **5 889 zł**, zaś w Łodzi było niższe i równało się **5 649 zł**. Wśród wszystkich województw łódzkie zajmowało 6 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach między łódzkim, a warmińsko-mazurskim, gdzie wynagrodzenia były najniższe, wynosiła 508 zł, natomiast między łódzkim a mazowieckim – gdzie w badanym okresie wynagrodzenia były najwyższe – różnice w przeciętnych zarobkach równały się 1 350 zł.

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA

W 2021 r. w Polsce oddano do użytku **234 680 mieszkań** (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zwiększyła się o **13 849** (220 831 w 2020 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 6 miejsce z liczbą **4 921 lokali** mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (5 768 mieszkań w 2020 r.), co stanowiło 2,1% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2021 r.

BEZROBOCIE, PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ

Stopa bezrobocia (dane GUS) osiągnęła maksymalną wartość w lutym **(6,64%),** natomiast najniższą wartość zarejestrowano w listopadzie i grudniu **(5,4%).** W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła **5,6%,** a w Łodzi **5,8%** i była o 0,1 p.p. niższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2021 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było **20,3 tys**. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 2,9% niższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku **(20,9 tys.).** Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2020 r. (94 130), zwiększyła się o 0,11% i wynosiła **99 238**.

ŚREDNIE CENY 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO W WYBRANYCH MIASTACH[1]

Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2021 r. były niższe od cen osiągniętych w dużych miastach w Polsce. Jednakże porównując ceny z końca 2021 r. z cenami uzyskanymi w IV kwartale 2020 r. można zaobserwować, że w Łodzi wzrosły one rok do roku o **11,1% (627 zł)**. Wyższy wzrost odnotowano w Gdańsku (13,1%), Wrocławiu (13,4%) oraz Krakowie (15,8%). Najniższy wzrost zarejestrowano w Warszawie (9,9%).

Średnie ceny 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi oraz wybranych miastach Polski w poszczególnych kwartałach 2018–2021 r.

[1] Dane uzyskane z Raportu AMRON – SARFiN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości" – 4/2021.

KOSZT ODTWORZENIA

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący dla II oraz III kwartału 2021 r. wynosił dla Łodzi **4 551 zł**.

Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2018– 2021

WSKAŹNIK	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021
Inflacja CPI (stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100)	101,1 ↓	103,4 ↑	102,4 ↓	108,6 ↑
Liczba mieszkańców	685 285 ↓	679 941 ↓	672 185 ↓	664 071 ↓
Podmioty gospodarki narodowej	92 537 ↓	94 115 ↑	96 130 ↑	99 238 ↑
Bezrobotni zarejestrowani w UP (tys., stan na 31.12)	19,3 ↓	16,9 ↓	20,9 ↑	20,3 ↓
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	5,5% ↓	4,7% ↓	5,9% ↑	5,8% ↓
Mieszkania oddane do użytkowania	2,8 tys. ↑	4,2 tys. ↑	5,7 tys. ↑	4,9 tys. ↓

Analiza porównawcza

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA

W celu zobrazowania jak kształtował się łódzki rynek mieszkalnych nieruchomości lokalowych w czterech 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 od 2018 r. wynosi 41% - z 4 191 zł do 5 909 zł. Cena w 2021 r. (5 909 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 666 zł/m². W przypadku **statystycznego lokalu** średnia cena wzrosła od 2018 r. o 40% z 206 509 zł do 288 662 zł.
- przez cztery lata średnia cena 1 m² **na rynku pierwotnym** wzrosła o 31% - z 4 496 zł do 5 920 zł. Można zaobserwować, że najniższa cena średnia nowego lokalu została odnotowana
  w 2020 r. (254 170 zł), natomiast swoją najwyższą wartość osiągnęła w 2021 r. (313 366 zł).
- w latach 2018 - 2021 **na rynku wtórnym** można zaobserwować wzrost średniej ceny 1 m² o 45% (z 4 081 zł do 5 898 zł), natomiast statystycznego lokalu o 38% (z 187 585 zł do 265 885 zł).
- w 2021 r**. maksymalna cena 1 m²** wyniosła 13 941 zł i została uzyskana ze sprzedaży na rynku wtórnym lokalu mieszkalnego znajdującego się na Widzewie. **Najwyższą cenę całego lokalu** uzyskano podczas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym (Widzew) w 2020 r. – 1 400 000 zł.
- **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** (226,48 m²) nastąpiła w II kwartale 2020 r. na rynku wtórnym w dzielnicy Polesie.

Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2018– 2021 (dla RP i RW) w Łodzi

PARAMETRY		2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
średnia cena	1 m²	4 191 zł ↑	4 696 zł ↑	5 243 zł ↑	5 909 zł ↑
	statystyczny lokal	206 509 zł ↑	223 255 zł ↑	240 123 zł ↑	288 662 zł ↑
średnia cena rynek pierwotny	1 m²	4 496 zł ↑	4 812 zł ↑	5 217 zł ↑	5 920 zł ↑
	statystyczny lokal	258 895 zł ↑	258 246 zł ↓	254 170 zł ↓	313 366 zł ↑
średnia cena rynek wtórny	1 m²	4 081 zł ↑	4 657 zł ↑	5 259 zł ↑	5 898 zł ↑
	statystyczny lokal	187 585 zł ↑	211 542 zł ↑	231 004 zł ↑	265 885 zł ↑
maksymalna cena	1 m²	9 058 zł ↓	11 082 zł ↑	11 417 zł ↑	13 941 zł ↑
	statystyczny lokal	805 000 zł ↓	1 048 707 zł ↑	1 400 000 zł ↑	1 200 455 zł ↓
średnia powierzchnia		49,65 m² ↑	47,87 m² ↓	46,37 m² ↓	49,28 m² ↑
powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości		225,26 m² ↓	172,42 m² ↓	226,48 m² ↑	182 m² ↓

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 W ŁODZI (RP I RW)

Najwyższe ceny uzyskiwano na **Widzewie** – średnio 6 257 zł/m², przy maksymalnej 13 941 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 18,65 m², posiadającego jeden pokój z aneksem kuchennym) i minimalnej 1 850 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano w **Śródmieściu** , gdzie średnio płacono 6 065 zł/m², przy cenie maksymalnej 12 874 zł/m² i minimalnej 1 200 zł/m² oraz na **Polesiu** - średnio 5 832 zł/m², maksymalnie 11 725 zł/m² i minimalnie 855 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania do generalnego remontu o powierzchni 17,55 m², posiadającego pokój z aneksem kuchennym). Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Bałutach**, gdzie średnia cena wynosiła 5 822 zł/m², przy maksymalnej 11 490 zł/m² i minimalnej 1 456 zł/m² oraz na **Górnej** – średnio 5 747 zł/m², przy maksymalnej 13 109 zł/m² i minimalnej 1 200 zł/m².

Średnie ceny w łódzkich dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2018– 2021 r.

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach[2]: **S-09** – 7 958 zł/m², **S-04** – 7 857 zł/m².

[2] Średnia dla obrębu została obliczona wyłącznie w tych obrębach, w których zarejestrowano przynajmniej 3 transakcje.

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2021 r. (łącznie RP i RW)

Średnie ceny dla dzielnic w 2021 r. (RP i RW)

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach[3]: **S-09** – 7 958 zł/m^2, **S-04** – 7 857 zł/m^2.

5 432 zł I kwartał 2021 r.

5 764 zł II kwartał 2021 r.

6 007 zł III kwartał 2021 r.

6 243 zł IV kwartał 2021 r.

5 909 zł 2021 r.

[3] Średnia dla obrębu została obliczona wyłącznie w tych obrębach, w których zarejestrowano przynajmniej 3 transakcje.

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM [4]

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2021 r. (RP)

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 mediana wynosiła **5 830 zł**. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%**. Najwyższą cenę 1 m² osiągnięto na Górnej było to 10 210 zł, natomiast najniższą w Śródmieściu– 2 762 zł.

Średnie ceny dla dzielnic w 2021 r. (RP)

Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb **P-13**, z ceną średnią 6 867 zł/ m².

[4] Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano przynajmniej 3 transakcje.

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2021 r. (RW)

Wartość środkowa (mediana) ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **5 744 zł.** Na Widzewie odnotowano maksymalną cenę 1 m² wynosiła ona – 13 941 zł/m², najniższą cenę zanotowano na Polesiu – 855 zł/m². Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, których mediana wynosiła 4 862 zł/m².

Średnie ceny dla dzielnic w 2021 r. (RW)

Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie **P-16** – 8 225 zł/m².

ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI LATA 2018-2021

Od początku stycznia 2018 r. do grudnia 2021 r. średnia cena transakcyjna za 1 m^2 lokalu (RP i RW) wynosiła **5 023 zł**, odchylenie standardowe równało się **699 zł**, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m^2 lokalu - zawierała się w przedziale **4 324 zł ÷ 5 722 zł**.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w 2021 r. wynosi **288 662 zł**. Z przeprowadzonego badania wynika, że **25%** mieszkań kupiono za cenę do **210 000 zł** (pierwszy kwartyl – 210 000zł), natomiast **25%** mieszkań kupiono za cenę **344 766 zł** lub wyższą (trzeci kwartyl – 344 766 zł). Mediana za ten okres wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o **17,95%** i wynosiła **264 081 zł**. Typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m^2 lokalu zawierała się w przedziale 4 688 zł ÷ 7 129 zł.

Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w całości transakcji w 2021 r.

TREND CEN ŚREDNICH W LATACH 2018 – 2021

W okresie od stycznia 2018 r. do grudnia 2021 r. ceny średnie 1 m^2 lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły, trend w skali czterech lat wyniósł **68,92%**, natomiast miesięcznie **1,44%**. Cena średnia 1 m^2 mieszkania w 2021 r. (6 037 zł) była wyższa o prawie 794 zł w porównaniu ze średnią w 2020 r. (5 243 zł), natomiast w zestawieniu z 2018 r. o 1 846 zł (4 191 zł). Ceny średnie 1 m^2 w poszczególnych miesiącach w latach 2018-2021 kształtowały się w przedziale od 3 875 zł (styczeń 2018 r.) do 6 393 zł (grudzień 2021 r.).

Średnie ceny w Łodzi w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2018 – 2021

TREND CEN ŚREDNICH W ROKU 2021

W badanym okresie trend cen średnich był rosnący i wyniósł **16,08%** dla roku. Z kolei nawiązując do relacji miesiąc do miesiąca w ciągu badanych 12 miesięcy można zauważyć tendencję rosnącą – **1,34%**. Grudzień 2021 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m^2 płacono średnio **6 393 zł**. Warto zaznaczyć, że jest to najwyższy wynik od I kwartału 2012 r. Można zaobserwować, że kontrastowym okresem był styczeń 2021 r., w którym średnia cena 1 m^2 była **najniższa i wynosiła 5 572 zł.**

Trend cen średnich w 2021 r. (łącznie RP i RW) w Łodzi

Rozkład cen transakcyjnych w Łodzi w 2021 r.

Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w 2021 r.

miara statystyczna		rynek wtórny						rynek pierwotny	
		wszystkie lokale [zł]		lokale do kapitalnego remontu [zł]		lokale niewymagające remontu [zł]		wszystkie lokale [zł]	
		2020 r.	2021 r.	2020 r.	2021 r.	2020 r.	2021 r.	2020 r.	2021 r.
średnia cena	1 m²	5 259	5 898	4 372	4 673	5 533	5 972	5 217	5 920
	cały lokal	231 004	265 885	183 036	198 880	246 857	269 962	254 170	313 366
mediana	1 m²	5 174	5 744	4 516	4 862	5 475	5 800	5 117	5 830
	cały lokal	220 000	243 000	180 000	200 000	233 000	246 000	231 063	287 037
I kwartyl	1 m²	4 552	5 009	3 830	3 751	4 848	5 068	4 585	5 376
	cały lokal	170 000	194 250	140 000	150 000	183 000	196 235	185 495	234 107
III kwartyl	1 m²	5 932	6 688	4 992	5 534	6 183	6 738	5 688	6 391
	cały lokal	274 236	315 000	228 000	250 900	290 000	320 000	297 926	370 586
odchylenie standardowe	1 m²	1 229	1 499	919	1 490	1 177	1 467	797	838
	cały lokal	100 630	115 347	70 204	78 990	104 091	115 963	105 218	119 159
typowy obszar zmienności	1 m²	4030 – 6 489	4 399 – 5 898	3 453 – 5 291	3 183 – 4 673	4 376 – 6 729	4 506 – 5 972	4 420 – 6 014	5 082 – 6 758
	cały lokal	130 373 – 331 634	150 538 – 265 885	112 831 – 253 240	119 890 – 198 880	142 766 – 350 948	154 000 – 269 962	148 952 – 359 388	194 207 – 432 525

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, struktura mieszkań i kondygnacja

ŚREDNIA POWIERZCHNIA

W 2021 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła **49,28 m²**, przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła **53,01 m²**, natomiast na wtórnym **45,84 m²**. Największe mieszkania sprzedawane były na **Polesiu** – przeciętnie miały **52,19 m²** oraz na **Widzewie** – średnio **51,66 m²**. Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano na **Bałutach** – średnio 48,08 m², **Śródmieściu** – średnio **47,64 m²** oraz na **Górnej** – średnio **44,47 m².**

Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w 2021 r.

ŚREDNIA POWIERZCHNIA W LATACH 2018-2021

37,55 m²
WIDZEW
III KWARTAŁ
2020 R.

najmniejsza średnia powierzchnia w latach 2018-2021

64,62 m²
ŚRÓDMIEŚCIE
I KWARTAŁ
2018 R.

największa średnia powierzchnia w latach 2018-2021

ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

Na rynku pierwotnym sprzedawano średnio o 7,17 m^2 większe lokale niż na rynku wtórnym. Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 41 – 63 m^2, natomiast na rynku wtórnym 36 – 53 m^2.

Średnia powierzchnia mieszkań w Łodzi oraz jej trend w poszczególnych kwartałach 2018 – 2021 r.

Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2021 r.

PARAMETRY [M^2]	RYNEK PIEROWOTNY	RYNEK WTÓRNY	RÓŻNICA
ŚREDNIA POWIERZCHNIA	53	45,8	7,2
1 KWARTYL	40,6	35,9	4,7
MEDIANA	49,4	43,8	5,6
3 KWARTYL	63,3	53,2	10,1
ODCHYLENIE STANDARDOWE	18,3	18,2	0,1
TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI	34,7 ÷ 71,3	27,7 ÷ 45,8	7 ÷ 25,5

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 **37 – 58 m²** (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale **4 694 zł – 7 124 zł** (typowy obszar zmienności).

Rozkład transakcji zawartych w 2021 r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu

STRUKTURA MIESZKAŃ

Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2021 r.

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. Największe dysproporcje w powierzchni nieruchomości lokalowych występowały dla mieszkań o czterech pokojach[5], gdzie różnice między średnimi powierzchniami lokali sprzedawanych na Górnej i Śródmieściu wynosiły 20 m^2.

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego w poszczególnych łódzkich dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi w 2021 r.

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 czteropokojowych – 0,6 m^2 oraz dla lokali o dwóch pokojach – 1,3 m^2. Niezmiennie w lokalach mieszkalnych na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – **86%** lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w badanym okresie czasu ma aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem, podczas gdy na rynku wtórnym **77%** mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię.

Średnia powierzchnia mieszkań w Łodzi w zależności od rynku z uwzględnieniem liczby pokoi w 2021 r.

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

ZMIANY POWIERZCHNI LOKALI O DWÓCH I TRZECH POKOJACH NA RYNKU PIERWOTNYM W LATACH 2018 – 2021

Lokale mieszkalne budowane przez deweloperów charakteryzują się coraz większą powierzchnią – widać to szczególnie przy lokalach trzypokojowych, w trzecim kwartale roku 2021 zarejestrowano rekordową średnią powierzchnię na przestrzeni 2018-2021 roku i wyniosła ona 69,33 m^2.

Średnia powierzchnia lokalu 2-pokojowego oraz 3-pokojowego na rynku pierwotnym w poszczególnych kwartałach 2018–2021 r.

LICZBA POKOI A CENA 1 M^2

Analizując średnie ceny 1 m^2 **na rynku nowych nieruchomości** można zaobserwować, że za najdroższe mieszkania jednopokojowe uzyskiwano średnio cenę **6 103 zł/m^2**, natomiast za najtańsze lokale trzypokojowe średnia cena wynosiła **5 793 zł/m^2**. **Na rynku wtórnym** również najdroższe były kawalerki (średnio **6 220 zł/m^2**), natomiast najtańsze lokale trzypokojowe (**5 750 zł/m^2**).

Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2021 r.

ROZKŁAD CENOWY TRANSAKCJI W ODNIESIENIU DO STRUKTURY LOKALU

Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2021 r. w Łodzi

Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury łódzkiego mieszkania w 2021 r.

TREND	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	wszystkie
trend roczny	15,82%	14,23%	16,10%	28,38%	16,08%
trend miesięczny	1,32%	1,19%	1,34%	2,37%	1,34%

Najniższa i najwyższa średnia cena 1m² w odniesieniu do struktury mieszkania

1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
5 813 zł LUTY najniższa cena 1 m²	5 547 zł LUTY najniższa cena 1 m²	5 431 zł STYCZEŃ najniższa cena 1 m²	5 401 zł STYCZEŃ najniższa cena 1 m²
6 666 zł SIERPIEŃ najwyższa cena	6 282 zł LISTOPAD najwyższa cena	6 362 zł WRZESIEŃ najwyższa cena	7 798 zł LISTOPAD najwyższa cena

KONDYGNACJA

Podczas analizy zbadano również popularność mieszkań w zależności od kondygnacji, na której są położone, a także relację średniej ceny 1 m² i poziomu usytuowania lokalu. Najwięcej sprzedanych mieszkań umiejscowionych było na **trzeciej, drugiej, czwartej oraz pierwszej kondygnacji** (odpowiednio **19%**, **19%**, **17%** i **15%**). Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na piątej kondygnacji – **12%**. Lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji stanowiły **19%** obrotu.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się **pierwsza kondygnacja** z ceną średnią **5 755 zł**, a **najdroższe lokale**, za które uzyskiwano cenę średnią **8 162 zł**, były usytuowane na **trzynastej kondygnacji**. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była pierwsza kondygnacja – z ceną średnią **5 755 zł/m²**, najdroższa zaś druga kondygnacja, za którą otrzymywano średnio **5 893 zł/ m².**

Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w 2021 r.

SPOSÓB FINANSOWANIA ZAKUPU MIESZKANIA

ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym. Utrwala się tendencja finansowania zakupu mieszkań ze **środków własnych**. Za **57%** lokali zapłacono wyłącznie gotówką, natomiast **43%** 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 - **81%** - sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup **19%** takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.

Sposób sfinansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w 2021 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 m^2 wyniosła **6 011 zł/m^2** i **315 115 zł** za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie **za gotówkę 5 805 zł/m^2** i **260 768 zł** wynosiła za cały lokal.

KUPUJĄCY A RODZAJ FINANSOWANIA

Widoczna jest również różnica wieku osób, które nabywały mieszkanie - na zakup za **gotówkę** decydowały się osoby o średniej wieku **47 lat**, podczas gdy osoby korzystające ze **środków własnych i finansowania zewnętrznego** – kredytu miały przeciętnie **32 lat**.

Profil zbywcy nieruchomości

CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały firmy – sprzedały one **56%** lokali mieszkalnych. Kobiety, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły **16%** wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła **48 lat**. Udział par – kobieta i mężczyzna równał się **14%**, a średnia ich wieku wynosiła po **48 lat**. Mężczyźni sprzedający mieszkanie „w pojedynkę" stanowili 14%, a przeciętny wiek mężczyzny sprzedającego mieszkanie samodzielnie był na poziomie 43 lat.

Sprzedający w 2021 r.

Przedziały wiekowe sprzedających w 2021 r.

Najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała **92 lata**, natomiast mężczyzna miał **88 lat**. Wiek najmłodszych sprzedających to odpowiednio **20 lat** dla kobiety oraz **19 lat** dla mężczyzny.

OBCOKRAJOWCY ZBYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **30** zrealizowanych zostało przez obcokrajowców w tym **11** transakcje zostały dokonane w parze z Polakami**.** Pochodzili oni z **14** krajów, a ich średnia wieku wyniosła **50 lat**.

Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw

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. W odwołaniu do par - kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła **37 lat,** natomiast mężczyzny **36 lat.** Średnia wieku mężczyzn, którzy nabywali lokal samodzielnie wyniosła **38 lat**. Natomiast wiek kobiet kupujących mieszkanie „w pojedynkę" wynosił średnio 35 lat.

Kupujący w 2021 r.

Przedziały wiekowe kupujących w 2021 r.

Najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała **70 lat**, najmłodsza **23 lat**, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił **68 lat,** a najmłodszego **23 lat**.

OBCOKRAJOWCY NABYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **149** zrealizowanych zostało przez obcokrajowców w tym **5** transakcji zostało dokonanych w parze z Polakami. Pochodzili oni z 28 krajów, a ich średnia wieku wyniosła **39 lat**.

Liczba transakcji kupna nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw

Łódzcy deweloperzy

GŁÓWNI DEWELOPERZY

W 2021 r. w Łodzi było **11** liczących się deweloperów[6], którzy sprzedali przynajmniej 80 lokali. Najwięcej mieszkań (**18%**) zbyła firma **MURAPOL** – inwestycja przy ul. Wrólewskiego (Polesie). Mniejszym udziałem charakteryzuje się **PROFBUD ŁÓDŹ** (**16%**) przy ul. Tramwajowej (Śródmieście), **TDG 13 (10%)** przy ul. Gdańskiej (Polesie) oraz **ATAL** sprzedała **(10%)** mieszkań przy ul. Drewnowskiej (BAŁUTY). Z udziałem w wysokości **(9%)** sprzedanych mieszkań zarejestrowała się firma taka jak **DIASFERA** przy ul. Targowej (Widzew). Zarejestrowano jedną firmę z wynikiem **(8%)** sprzedaży **VARITEX** nieruchomości przy ul. Mickiewicza (Polesie). **ARCHE** przy ul. Kilińskiego (Górna) oraz **LEGIONÓW 66** przy ul. Legionów (Polesie) zbyły po **(7%)** wszystkich transakcji. Najmniej sprzedanych udziałów **(5%)** zarejestrowały firmy **ARCHICOM** przy ul. Rąbieńskiej (Polesie), **BUDOMAL DEVELOPMENT** przy ul. Borowieckiego (Widzew) oraz **LOCUM** przy ul. Rąbieńskiej (Polesie). Pozostali deweloperzy, których było 122, sprzedali **40%** mieszkań.

Łódzcy deweloperzy w 2021 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.