RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI W 2022 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 - 2022

publikacja 2023 r.

Rynek mieszkaniowy w Łodzi - IV kwartał 2022

Publikacja 2023 r.

Rynek mieszkaniowy w Łodzi - I kwartał 2023

publikacja 2023 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

opracowanie:

Arkadiusz Szymaniak

Katarzyna Sarna

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 2022 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2022 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 2022 r. w Polsce mieszkało **37 766 327 osób** i w stosunku do ostatniego miesiąca poprzedniego roku liczba ta zmniejszyła się o 0,825%. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje czwarte miejsce, z liczbą mieszkańców wynoszącą **658 444 osób**, która zmniejszyła się o 0,847% w stosunku do grudnia 2021 r.

INFLACJA, STOPA REFERENCYJNA NBP, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE

Polska, na koniec 2022 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła **16,6%** (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 8,6%). Stopa referencyjna NBP równała się **6,75%** (stopa obowiązująca od grudnia 2022 r.). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2022 r. (dane GUS) wynosiło **7 329 zł**, zaś w Łodzi było niższe i równało się **7 002 zł**. Wśród wszystkich województwo łódzkie zajmowało 6 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach brutto w 2022 r. między województwem łódzkim a podkarpackim, gdzie wynagrodzenia były najniższe, wynosiła 548 zł, natomiast między łódzkim a mazowieckim, gdzie wynagrodzenia były najwyższe, równała się 1 702 zł.

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA

W 2022 r. w Polsce oddano do użytku **238 490 mieszkań** (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zmniejszyła się o **3 810** (234 680 w 2021 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 6 miejsce z liczbą **5 788** lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (4 921 mieszkań w 2021 r.), co stanowiło 1,28% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2022 r.

BEZROBOCIE, PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ

Stopa bezrobocia (dane GUS) osiągnęła maksymalną wartość w styczniu i lutym **(5,9%),** natomiast najniższą wartość zarejestrowano we wrześniu, październiku i listopadzie **(5,1%).** W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła **5,4%,** a w Łodzi **4,4%** i była o 1,4 p.p. niższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2022 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było **15,4 tys**. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 24% niższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku **(20,3 tys.).** Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2021 r. (99 238), zwiększyła się o 3% i wynosiła **102 184**.

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

Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2022 r. były niższe od cen osiągniętych w dużych miastach w Polsce. Porównując ceny z końca 2021 r. z cenami uzyskanymi w IV kwartale 2022 r. można zaobserwować, że w Łodzi wzrosły one rok do roku o **1,8% (110 zł)**. Wyższy wzrost odnotowano we Wrocławiu (6,7%) oraz Krakowie (3,9%). Spadek zarejestrowano w Poznaniu (0,4%).

[1] Dane uzyskane z Raportu AMRON – SARFiN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości" – 4/2022.

KOSZT ODTWORZENIA

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Łodzi obowiązujący na IV kwartał 2022 r. i I kwartał 2023 r. wynosił **5 279 zł**.

Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2019– 2022

WSKAŹNIK	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Inflacja CPI (stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100)	103,4 ↑	102,4 ↓	108,6 ↑	116,6 ↑
Liczba mieszkańców	679 941 ↓	672 185 ↓	664 071 ↓	658 444 ↓
Podmioty gospodarki narodowej	94 115 ↑	96 130 ↑	99 238 ↑	102 184 ↑
Bezrobotni zarejestrowani w UP (tys., stan na 31.12)	16,9 ↓	20,9 ↑	20,3 ↓	15,4 ↓
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	4,7% ↓	5,9% ↑	5,8% ↓	4,4% ↓
Mieszkania oddane do użytkowania	4,2 tys. ↑	5,7 tys. ↑	4,9 tys. ↓	5,7 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 2019 r. wynosi 39% - z 4 696 zł do 6 520 zł. Cena w 2022 r. (6 520 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 611 zł/m². W przypadku **statystycznego lokalu** średnia cena wzrosła od 2019 r. o 32% z 223 255 zł do 293 660 zł.
- przez cztery lata średnia cena 1 m² **na rynku pierwotnym** wzrosła o 35% - z 4 812 zł do 6 514 zł. Można zaobserwować, że najniższa cena średnia nowego lokalu została odnotowana w 2020 r. (254 170 zł), natomiast swoją najwyższą wartość osiągnęła w 2022 r. (316 366 zł).
- w latach 2019 - 2022 **na rynku wtórnym** można zaobserwować wzrost średniej ceny 1 m² o 40% (z 4 657 zł do 6 523 zł), natomiast statystycznego lokalu o 32% (z 211 542 zł do 279 709 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 2021 r. (49,28 m²), natomiast najmniejszą w 2022 r. (45,82 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 2019 – 2022 (dla RP i RW) w Łodzi

PARAMETRY		2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
średnia cena	1 m²	4 696 zł ↑	5 243 zł ↑	5 909 zł ↑	6 520 zł ↑
	statystyczny lokal	223 255 zł ↑	240 123 zł ↑	288 662 zł ↑	293 660 zł ↑
średnia cena rynek pierwotny	1 m²	4 812 zł ↑	5 217 zł ↑	5 920 zł ↑	6 514 zł ↑
	statystyczny lokal	258 246 zł ↓	254 170 zł ↓	313 366 zł ↑	316 366 zł ↑
średnia cena rynek wtórny	1 m²	4 657 zł ↑	5 259 zł ↑	5 898 zł ↑	6 523 zł ↑
	statystyczny lokal	211 542 zł ↑	231 004 zł ↑	265 885 zł ↑	279 709 zł ↑
maksymalna cena	1 m²	11 082 zł ↑	11 417 zł ↑	13 941 zł ↑	13 864 zł ↓
	statystyczny lokal	1 048 707 zł ↑	1 400 000 zł ↑	1 200 455 zł ↓	1 080 000 zł ↓
średnia powierzchnia		47,87 m² ↓	46,37 m² ↓	49,28 m² ↑	45,82 m² ↓
powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości		172,42 m² ↓	226,48 m² ↑	182 m² ↓	187,92 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 w **Śródmieściu**, średnio 6 933 zł/m², przy maksymalnej 13 682 zł/m² i minimalnej 2 375 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano na **Widzewie**, gdzie średnio płacono 6 661 zł/m², przy cenie maksymalnej 13 063 zł/m² i minimalnej 3 053 zł/m² oraz na **Bałutach** - średnio 6 470 zł/m², przy cenie maksymalnej 13 864 zł/m² (mieszkanie na rynku wtórnym o powierzchni 51,21 m², posiadające dwa pokoje z aneksem kuchennym) i minimalnie 2 217 zł/m². Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Polesiu**, gdzie średnia cena wynosiła 6 390 zł/m², przy maksymalnej 12 602 zł/m² i minimalnej 2 170 zł/m² oraz na **Górnej** – średnio 6 406 zł/m², przy maksymalnej 11 696 zł/m² i minimalnej 2 537 zł/m².

Średnie ceny w łódzkich dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2019 – 2022 r.

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2022 r. (łącznie RP i RW)

Średnie ceny dla dzielnic w 2022 r. (RP i RW)

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach[2]: **P-17** – 9 442 zł/m², **B-24** – 8 793 zł/m².

6 351 zł I kwartał 2022 r.

6 521 zł II kwartał 2022 r.

6 546 zł III kwartał 2022 r.

6 658 zł IV kwartał 2022 r.

6 520 zł 2022 r.

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

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM [3]

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2022 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 **6 401 zł** przy średniej arytmetycznej **6 514 zł**. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%**. Najwyższą cenę 1 m^2 osiągnięto na Górnej było to 11 397 zł, natomiast najniższą na Polesiu – 3 704 zł.

Średnie ceny dla dzielnic w 2022 r. (RP)

Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb **G-12**, z ceną średnią 9 634 zł/ m^2.

[3] 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 2022 r. (RW)

Wartość środkowa (mediana) ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **6 337 zł** przy średniej arytmetycznej **6 523 zł**. Na Bałutach odnotowano maksymalną cenę 1 m² wynosiła ona – 13 864 zł/m², najniższą cenę zanotowano na Polesiu – 2 170 zł/m². Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, których mediana wynosiła 5 551 zł/m².

Średnie ceny dla dzielnic w 2022 r. (RW)

Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie **P-17** – 9 442 zł/m².

ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI LATA 2019-2022

Od początku stycznia 2019 r. do grudnia 2022 r. średnia cena transakcyjna za 1 m^2 lokalu (RP i RW) wynosiła **5 547 zł**, odchylenie standardowe równało się **1 340 zł**, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m^2 lokalu - zawierała się w przedziale **4 207 zł ÷ 6 887 zł**.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w 2022 r. wynosi **293 660 zł**. Z przeprowadzonego badania wynika, że **25%** mieszkań kupiono za cenę do **217 037 zł** (pierwszy kwartyl – 217 037 zł), natomiast **25%** mieszkań kupiono za cenę **346 547 zł** lub wyższą (trzeci kwartyl – 346 547 zł). Mediana za ten okres wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o **4,1%** i wynosiła **275 000 zł**. Typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m^2 lokalu zawierała się w przedziale 5 180 zł ÷ 7 859 zł.

Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w całości transakcji w 2022 r.

TREND CEN ŚREDNICH W LATACH 2019 – 2022

W okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2022 r. ceny średnie 1 m^2 lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły, trend w skali czterech lat wyniósł **55,67%**, natomiast miesięcznie **1,16%**. Cena średnia 1 m^2 mieszkania w 2022 r. (6 520 zł) była wyższa o prawie 611 zł w porównaniu ze średnią w 2021 r. (5 909 zł), natomiast w zestawieniu z 2019 r. o 1 824 zł (4 696 zł). Ceny średnie 1 m^2 w poszczególnych miesiącach w latach 2019 - 2022 kształtowały się w przedziale od 4 448 zł (styczeń 2019 r.) do 6 732 zł (listopad 2022 r.).

Średnie ceny w Łodzi w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2019 – 2022

TREND CEN ŚREDNICH W ROKU 2022

W badanym okresie trend cen średnich był rosnący i wyniósł **5,7%** dla roku. Z kolei nawiązując do relacji miesiąc do miesiąca w ciągu badanych 12 miesięcy można zauważyć tendencję rosnącą – **0,48%**. Listopad 2022 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m^2 płacono średnio **6 732 zł**. Warto zaznaczyć, że jest to najwyższy wynik od I kwartału 2012 r.

Można zaobserwować, że kontrastowym okresem był styczeń 2022 r., w którym średnia cena 1 m^2 była **najniższa** i wynosiła **6 286 zł.**

Trend cen średnich w 2022 r. (łącznie RP i RW) w Łodzi

Rozkład cen transakcyjnych w Łodzi w 2022 r.

Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w 2022 r.

miara statystyczna		rynek wtórny						rynek pierwotny	
		wszystkie lokale [zł]		lokale do kapitalnego remontu [zł]		lokale niewymagające remontu [zł]		wszystkie lokale [zł]	
		2021 r.	2022 r.	2021r.	2022 r.	2021 r.	2022 r.	2021 r.	2022 r.
średnia cena	1 m²	5 898	6 523	4 673	5 500	5 972	6 740	5 920	6 514
	cały lokal	265 885	279 709	198 880	230 999	269 962	290 006	313 366	316 366
mediana	1 m²	5 744	6 337	4 862	5 551	5 800	6 506	5 830	6 401
	cały lokal	243 000	260 000	200 000	220 000	246 000	270 000	287 037	298 148
I kwartyl	1 m²	5 009	5 546	3 751	4 849	5 068	5 736	5 376	5 944
	cały lokal	194 250	204 675	150 000	170 000	196 235	212 500	234 107	240 339
III kwartyl	1 m²	6 688	7 350	5 534	6 096	6 738	7 584	6 391	7 038
	cały lokal	315 000	335 000	250 900	275 000	320 000	345 000	370 586	364 679
odchylenie standardowe	1 m²	1 499	1 552	1 490	1 142	1 467	1 541	838	891
	cały lokal	115 347	119 230	78 990	100 446	115 963	120 354	119 159	112 695
typowy obszar zmienności	1 m²	4 399 – 5 898	4 971 – 8 075	3 183 – 4 673	4 358 – 6 642	4 506 – 5 972	5 199 – 8 280	5 082 – 6 758	5 623 – 7 406
	cały lokal	150 538 – 265 885	160 479 – 398 939	119 890 – 198 880	130 553 – 331 446	154 000 – 269 962	169 652 – 410 360	194 207 – 432 525	203 672 – 429 061

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 2022 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła **45,82 m²**, przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła **49 m²**, natomiast na wtórnym **43,87 m²**. Największe mieszkania sprzedawane były na **Widzewie** – przeciętnie miały **48,69 m²** oraz na **Polesiu** – średnio **47,72 m²**. Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano na **Bałutach** – średnio **45,53 m²**, **Śródmieściu** – średnio **43,93 m²** oraz na **Górnej** – średnio **42,96 m²**.

Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w 2022 r.

ŚREDNIA POWIERZCHNIA W LATACH 2019-2022

37,55 m²
WIDZEW
III KWARTAŁ
2020 R.

najmniejsza średnia powierzchnia w latach 2019-2022

56,53 m²
ŚRÓDMIEŚCIE
IV KWARTAŁ
2019 R.

największa średnia powierzchnia w latach 2019-2022

ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM (RP) I WTÓRNYM (RW)

Na rynku pierwotnym sprzedawano średnio o 5,13 m^2 większe lokale niż na rynku wtórnym. Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 37,66 – 58,25 m^2, natomiast na rynku wtórnym 33,57 – 52,01 m^2.

Średnia powierzchnia mieszkań w Łodzi oraz jej trend w poszczególnych kwartałach 2019 – 2022 r.

Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2022 r.

PARAMETRY [M^2]	RYNEK PIEROWOTNY	RYNEK WTÓRNY	RÓŻNICA
ŚREDNIA POWIERZCHNIA	49	43,87	5,13
1 KWARTYL	37,66	33,57	4,09
MEDIANA	46,22	42,54	3,68
3 KWARTYL	58,25	52,01	6,24
ODCHYLENIE STANDARDOWE	16,78	18,2	1,42
TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI	16,78 ÷ 65,78	25,67 ÷ 62,07	8,89 ÷ 3,71

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 **35,21 – 54,22 m²** (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale **5 725 zł – 7 191 zł** (typowy obszar zmienności).

Rozkład transakcji zawartych w 2022 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 1- i 2-pokojowych. Największe dysproporcje w powierzchni nieruchomości lokalowych występowały dla mieszkań 3- i 4-pokojowych[4], gdzie różnice między średnimi powierzchniami lokali sprzedawanych w Śródmieściu i na Górnej wynosiły 18 m^2.

LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

W przypadku mieszkań 1- oraz 3-pokojowych 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 2-pokojowych – 0,4 m^2 oraz lokali 3-pokojowych – 0,6 m^2. Niezmiennie w lokalach mieszkalnych na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – **96%** lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w badanym okresie czasu ma aneksy kuchenne połączone z pokojem dziennym, podczas gdy na rynku wtórnym **74%** mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię.

[4] 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 2019 – 2022

Lokale mieszkalne budowane przez deweloperów charakteryzują się coraz większą powierzchnią – widać to szczególnie przy lokalach trzypokojowych, w trzecim kwartale roku 2022 zarejestrowano rekordową średnią powierzchnię na przestrzeni 2019-2022 roku i wyniosła ona 69,33 m^2.

Średnia powierzchnia lokalu 2-pokojowego oraz 3-pokojowego na rynku pierwotnym w poszczególnych kwartałach 2019–2022 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 **6 929 zł/m^2**, natomiast za najtańsze lokale trzypokojowe średnia cena wynosiła **6 278 zł/m^2**. **Na rynku wtórnym** również najdroższe były kawalerki (średnio **6 872 zł/m^2**), natomiast najtańsze lokale czteropokojowe (średnio **5 906 zł/m^2**).

Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2022 r.

ROZKŁAD CENOWY TRANSAKCJI W ODNIESIENIU DO STRUKTURY LOKALU

Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2022 r. w Łodzi

Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury łódzkiego mieszkania w 2022 r.

TREND	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	wszystkie
trend roczny	3,07%	3,34%	6,60%	51,64%	5,7%
trend miesięczny	0,26%	0,28%	0,55%	4,30%	0,48%

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

1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje
6 624 zł LIPIEC najniższa cena 1 m²	6 124 zł STYCZEŃ najniższa cena 1 m²	6 059 zł KWIECIEŃ najniższa cena 1 m²	5 285 zł MARZEC najniższa cena 1 m²
7 290 zł WRZESIEŃ najwyższa cena	6 677 zł CZERWIEC najwyższa cena	6 615 zł LISTOPAD najwyższa cena	6 743 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 **drugiej, trzeciej, czwartej oraz pierwszej kondygnacji** (odpowiednio **21%**, **19%**, **18%** i **15%**). Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na piątej kondygnacji – **12%**. Lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji stanowiły **15%** obrotu.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się **dwunasta kondygnacja** z ceną średnią **5 810 zł/m²**, a **najdroższe lokale**, za które uzyskiwano cenę średnią **6 876 zł/m²**, były usytuowane na **siódmej kondygnacji**. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była pierwsza kondygnacja – z ceną średnią **6 367 zł/m²**, najdroższa trzecia kondygnacja, za którą otrzymywano średnio **6 550 zł/m².**

Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w 2022 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 **76%** lokali zapłacono wyłącznie gotówką, natomiast **24%** 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 - **87%** - sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup **13%** takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.

Sposób sfinansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w 2022 r.

Środki własne

Kredyt i środki własne

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 **6 739 zł/m^2** i **336 459 zł/m^2** za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie **za gotówkę** wynosiła **6 453 zł/m^2** i **262 478 zł** 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 **46 lat**, 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 (głównie deweloperzy) – sprzedały one **47%** lokali mieszkalnych. Kobiety, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły **18%** wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła **44 lata**. Udział par – kobieta i mężczyzna równał się **15%**, a średnia ich wieku wynosiła po **49 i 50 lat**. Mężczyźni sprzedający mieszkanie „w pojedynkę" stanowili **15%**, a przeciętny wiek mężczyzny sprzedającego mieszkanie samodzielnie był na poziomie **45 lat**.

Najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała **93 lata**, natomiast mężczyzna miał **95 lat**. Wiek najmłodszych sprzedających to odpowiednio **19 lat** dla kobiety oraz **18 lat** dla mężczyzny.

OBCOKRAJOWCY ZBYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **34** zrealizowane zostały przez obcokrajowców, w tym **9** transakcji w parze z Polakami**.** Pochodzili oni z **13** krajów, a ich średnia wieku wyniosła **45 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. W odwołaniu do par - kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła **43 lata,** natomiast mężczyzny **45 lat.** Średnia wieku mężczyzn, którzy nabywali lokal samodzielnie wyniosła **40 lat**. Natomiast wiek kobiet kupujących mieszkanie „w pojedynkę" wynosił średnio **43 lata**.

Kupujący w 2022 r.

Przedziały wiekowe kupujących w 2022 r.

Najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała **94 lata**, najmłodsza **18 lat**, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił **87 lat,** a najmłodszego **18 lat**.

OBCOKRAJOWCY NABYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **196** zrealizowanych zostało przez obcokrajowców w tym **27** transakcji zostało dokonanych w parze z Polakami. Pochodzili oni z 26 krajów, a ich średnia wieku wyniosła **38 lat**.

Liczba transakcji kupna nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw

Łódzcy deweloperzy

GŁÓWNI DEWELOPERZY

W 2022 r. w Łodzi było **6** liczących się deweloperów[5], którzy sprzedali przynajmniej 80 lokali. Najwięcej mieszkań (**30%**) zbyła firma **TDG 15 D77** – inwestycja przy ul. Drewnowskiej (Bałuty). Mniejszym udziałem charakteryzuje się deweloper **APARTAMENTY SENATORSKA** (**24%**) przy ul. Senatorskiej (Górna), **MURAPOL REAL ESTATE** **(15%)** przy al. Piłsudskiego (Widzew). Po **(11%)** badanej próby mieszkań sprzedały firmy: **MANU PARK** – przy ul. Ogrodowej (Śródmieście) oraz **PD INWESTYCJE 3** – przy ul. Suchej (Widzew). Inwestor **GT FACTORY 5** zbył **(9%)** analizowanych lokali mieszkalnych – przy ul. Rąbieńskiej (Polesie). Pozostali deweloperzy, których było 84, sprzedali **45%** badanej próby mieszkań z rynku pierwotnego.

ŚREDNIA CENA 1M² MIESZKANIA SPRZEDANEGO PRZEZ DEWELOPERA[6]

Spośród dominujących deweloperów najdroższe lokale sprzedawała spółka **MANU PARK (7 150 zł/m²).** Najtańsze lokale zbywało przedsiębiorstwo **GT FACTORY** średnio za cenę **(5 744 zł/m²)**.[1]

Łódzcy deweloperzy w 2022 r.

Średnie ceny lokali sprzedawanych przez dominujących łódzkich deweloperów w 2022 r.

Analizie poddano ceny transakcji lokali mieszkalnych, nie uwzględniono transakcji sprzedaży lokali za łączną cenę wraz z miejscami postojowymi lub garażami.

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

[6] Średnia cena została obliczona wyłącznie u tych deweloperów, u których zarejestrowano przynajmniej 80 sprzedanych lokali mieszkalnych.