

Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych w Łodzi



Kwiecień 2017 r.

Wprowadzenie

Na łódzkim rynku nieruchomości mieszkaniowych widoczna jest powolna zmiana relacji najem/własność mieszkania. Zmniejsza się siła preferencji dla własności na rzecz najmu.

Plany związane z uchwaleniem ustawy o REIT - ach (Publiczne Fundusze Nieruchomości) powodują zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym przez inwestorów instytucjonalnych. Wspiera to rządowy program budowy mieszkań na wynajem poprzez Fundusz Mieszkań na Wynajem obsługiwany przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Skala rządowego programu mieszkań na wynajem sięga 5 mld złotych i jego celem jest wybudowanie 20 000 mieszkań czynszowych w siedmiu największych miastach.

Zamknięcie programu „Mieszkanie dla młodych” przyczyni się do spadku podaży kredytów hipotecznych, co również spowoduje przesunięcie zainteresowania własnością mieszkania na jego najem.

Raport „Rynek Mieszkaniowy w Łodzi – wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych” jest syntetycznym materiałem na temat wolnorynkowego najmu lokali mieszkalnych z obszaru jednostek pomocniczych miasta Łodzi, w którym zaprezentowano wyniki z analizy najmu prywatnych nieruchomości lokalowych (stan na kwiecień 2017 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 486 lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych oraz informacji własnych.

Ogólną liczbę mieszkańców Łodzi (652 063) jak i wybranych jednostek pomocniczych miasta, przedstawia Tabela nr 13 do Uchwały budżetowej Rady Miejskiej w Łodzi XXXIX/1029/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 grudnia 2016 r. W porównaniu z 2015 r. liczba ta spadła o 16 660 mieszkańców (Uchwała budżetowa Rady Miejskiej w Łodzi Nr IV/50/15 z dnia 14 stycznia 2015 r., wskazuje liczbę mieszkańców Łodzi na 668 723).

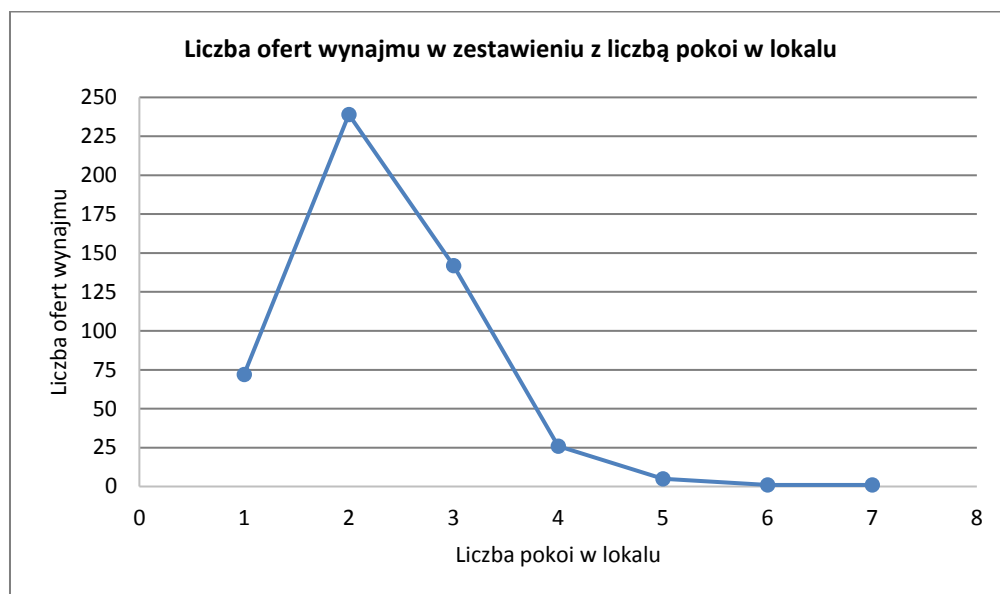
Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu dla poszczególnych osiedli. Ponadto podano średnie stawki czynszu i opłat eksploatacyjnych, przyporządkowując je odpowiedniej liczbie pokoi w lokalach mieszkalnych oraz ich powierzchni. Dokonano zobrazowania struktury lokali mieszkalnych występujących na rynku najmu, pokazano przedziały procentowe odnoszące się do najmu lokali mieszkalnych w blokach i kamienicach oraz do ich stanu technicznego. Przeprowadzono również analizę powierzchni badanych lokali.

W Raporcie zastosowano pojęcia, które wymagają wyjaśnienia. Jako „czynsz najmu netto” przyjęto kwotę, którą musi ponieść najemca lokalu na rzecz właściciela lokalu. Jest to kwota stanowiąca dochód właściciela bez uwzględnienia podatku dochodowego. Pojęcie „opłaty eksploatacyjne” związane jest z kosztami eksploatacji lokalu mieszkalnego tj. opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej, czy opłaty za media (koszty zużycia wody, prądu, gazu etc.). Natomiast jako kwotę „czynszu najmu brutto” przyjęto sumę czynszu netto i opłat eksploatacyjnych, jakie ponosi najemca lokalu, czyli globalną kwotę obciążającą najemcę lokalu mieszkalnego.

Obszar badania

W Raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych osiedlach mieszkaniowych w obrębie jednostek pomocniczych miasta Łodzi. Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na kwiecień 2017 r. dysponowały minimum 10 ofertami wynajmu lokali mieszkalnych.

Jednym z kryteriów, którymi kierują się poszukujący mieszkania do wynajęcia, jest liczba pokoi w lokalu. W badanej puli 486 mieszkań, struktura lokali, w zależności od liczby pokoi, kształtowała się następująco:



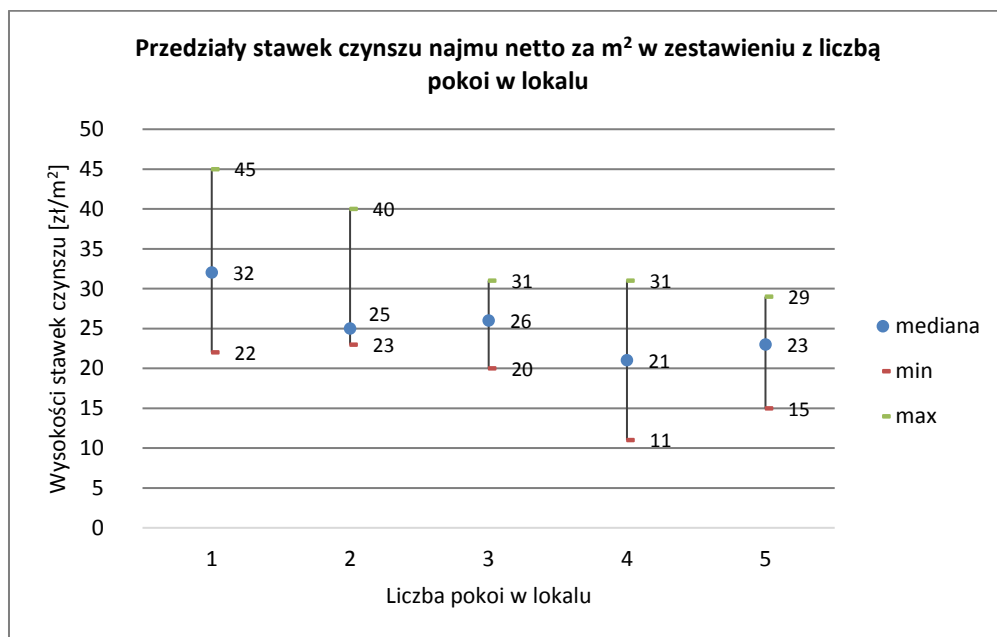
Najwyższą podaż odnotowano w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, która sięgała 49% badanej próby. W dalszej kolejności plasowały się mieszkania 3 – pokojowe (29%), a na trzecim miejscu kawalerki (prawie 15%). Na rynku pierwotnym i wtórnym obrotu mieszkaniem można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 – pokojowych lokali obrót na poziomie 46 – 50% całej liczby transakcji.

Najatrakcyjniejszymi lokalizacjami, w których oferowano do najmu lokale mieszkalne, są osiedla: „Barciński Park” przy ul. Tylnej (Śródmieście), „Księża Młyn” przy ul. Tymienieckiego (Śródmieście), „Lofty u Scheiblera” przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew), „Tobacco Park” przy ul. Kopernika (Stare Polesie) oraz „Słoneczne Osiedle” przy ul. Okoniowej (Radogoszcz Wschód).

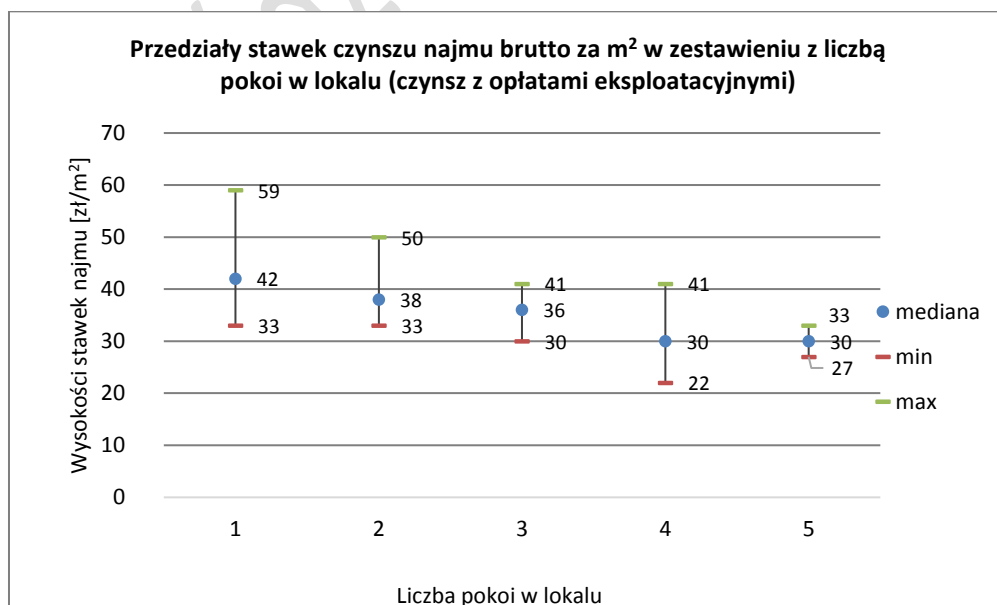
W porównaniu z lipcem 2015 r. stan techniczny wynajmowanych lokali uległ znacznej poprawie. Informacje zawarte w ofertach wskazują, że wiele lokali jest świeżo wyremontowanych, w stanie technicznym bardzo dobrym. Odnotowana poprawa stanu technicznego – elementów wykończenia, jak i zainstalowanych w lokalu urządzeń i sprzętów – wynika z oczekiwań rynku.

Regułą powszechnie obowiązującą na rynku najmu jest oferowanie lokali mieszkalnych za stawkę czynszu najmu netto, do której najemca musi doliczyć koszty związane z eksploatacją lokalu. Stawka czynszu netto stanowi dochód wynajmującego bez uwzględnienia podatku dochodowego.

Analiza stawek czynszu netto najmu lokali mieszkalnych w zł/m² wykazała następujący rozkład w zależności od liczby pokoi w mieszkaniu:



Stawki czynszu najmu brutto, uwzględniające koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego, kształtowały się następująco w zależności od liczby pokoi w lokalu:

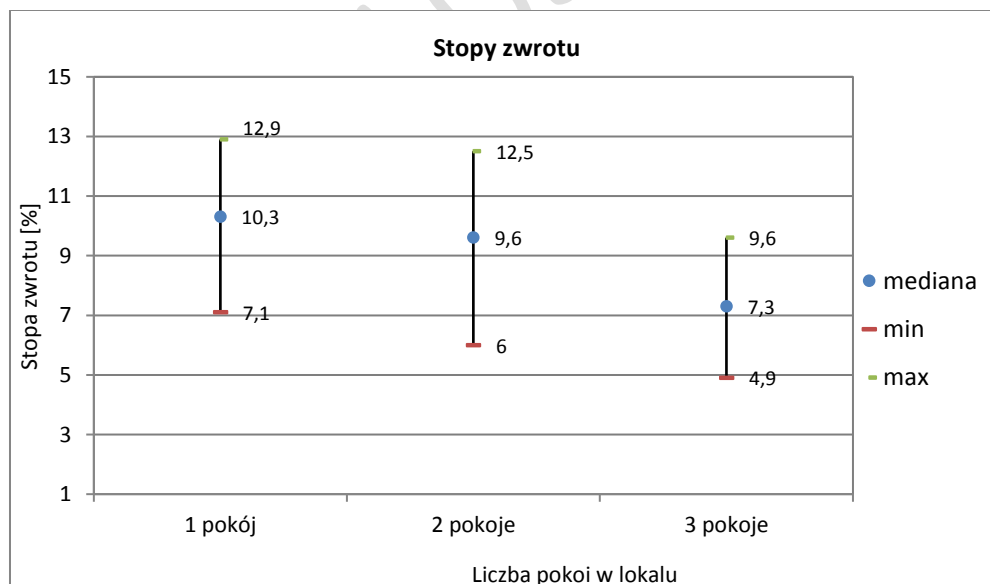


Porównując obecnie uzyskane informacje z danymi z lipca 2015 r., zauważalny jest wzrost średniej stawki czynszu netto za najem mieszkania 1 – pokojowego o ok. 260 zł (29%) i 2 – pokojowego o ok. 180 zł (15%), jednak i w tym przypadku można wskazać wyjątki, np. osiedle Radogoszcz czy Teofilów, gdzie średni czynsz najmu mieszkania 2 – pokojowego pozostaje na podobnym poziomie, a nawet jest niższy niż w lipcu 2015 r. W zdecydowanej większości badanej próby lokali zaobserwować można również tendencję wzrostową opłat eksploatacyjnych. Aktualnie średnie ceny najmu łódzkich lokali mieszkalnych (bez podziału na jednostki pomocnicze miasta) kształtują się jak poniżej:

Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu netto [zł/m-c]	Średnia stawka opłat [zł/m-c]	Średnia stawka najmu brutto [zł/m-c]
1 pokój	1166	403	1568
2 pokoje	1415	524	1939
3 pokoje	1783	634	2417
4 pokoje	2207	936	3143
5 pokoi	3013	1063	4075

Stopy zwrotu

Poziom zakupów mieszkań na wynajem w celach inwestycyjnych sięgał ok. 30% w 2016 r. Zakup nieruchomości lokalowych podtrzymywany jest przez niskie stopy procentowe lokat bankowych czy obligacji skarbowych. Widoczne jest poszukiwanie alternatywnych inwestycji, w bezpieczne obszary rynku, które dają szansę na osiągnięcie wyższych stóp zwrotu. Warto zauważyć, iż ponad połowa zakupów dokonywana jest za gotówkę. Stopy zwrotu z inwestycji w mieszkaniowe nieruchomości lokalowe w Łodzi kształtują się na koniec 2016 r. następująco:



Wysokość uzyskiwanych stóp zwrotu z inwestycji mieszkaniowych prezentuje się zdecydowanie korzystniej niż alternatywne obszary bezpiecznego inwestowania. Są zdecydowanie wyższe niż w dużych miastach Polski. Należy pamiętać jednak, że wyższe stopy zwrotu to również wyższe ryzyko inwestycyjne.

Podsumowanie

Główny strumień popytu na łódzkim rynku najmu lokali mieszkalnych sytuuje się w segmencie lokali 2 i 3 – pokojowych.

W okresie od lipca 2015 r. do kwietnia 2017 r. odnotowano wzrost miesięcznych stawek najmu brutto za lokale.

W grupie najpopularniejszych lokali 2 – pokojowych wzrost wyniósł powyżej 15%. W porównaniu do rynku obrotu lokalami dla tożsamego okresu ceny jednostkowe lokali 2 – pokojowych wzrosły o około 1,5%.

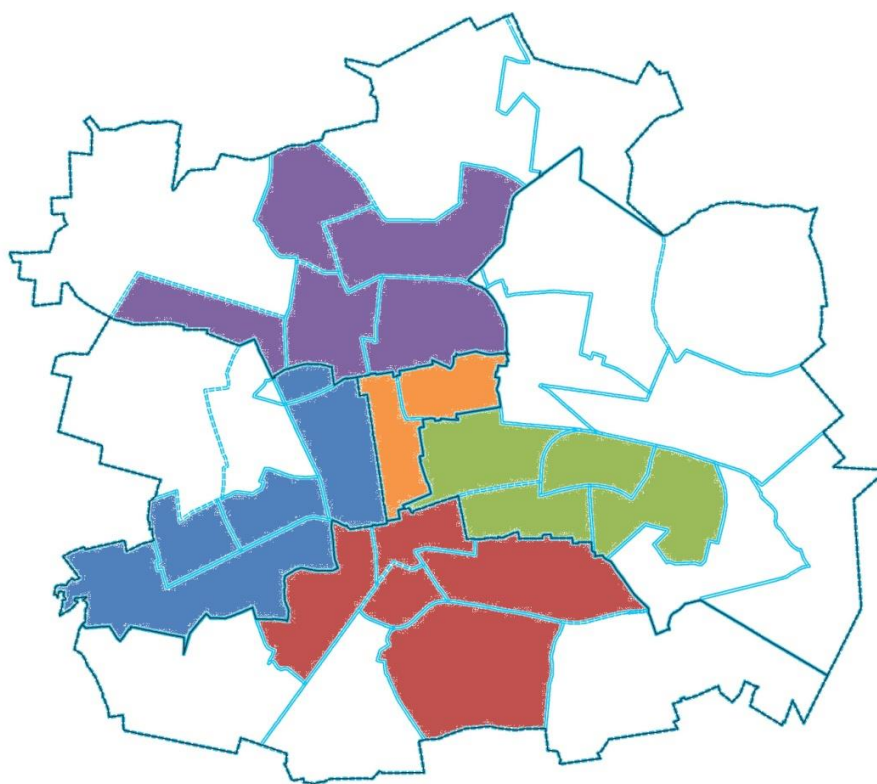
Lipiec 2015			Kwiecień 2017	
Liczba mieszkańców Łodzi				
668 723			652 063 ↓	
Przedziały i mediana czynszu najmu netto [zł/m²]				
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana
1 pokój	19 - 32	26	22 - 45	32 ↑
2 pokoje	22 - 32	24	23 - 40	25 ↑
3 pokoje	20 - 32	23	20 - 31	26 ↑
4 pokoje	18 - 28	22	11 - 31	21 ↓
5 pokoi	17 - 27	20	15 - 29	23 ↑
Przedziały i mediana czynszu najmu brutto [zł/m²]				
	stawki brutto	mediana	stawki brutto	mediana
1 pokój	28 - 43	36	33 - 59	42 ↑
2 pokoje	30 - 40	33	33 - 50	38 ↑
3 pokoje	26 - 41	31	30 - 41	36 ↑
4 pokoje	23 - 35	28	22 - 41	30 ↑
5 pokoi	21 - 31	27	27 - 33	30 ↑
Średnia wysokość najmu lokalu brutto [zł/m-c]				
1 pokój	1224		1568 ↑	
2 pokoje	1632		1939 ↑	
3 pokoje	2143		2417 ↑	
4 pokoje	2636		3143 ↑	
5 pokoi	3975		4075 ↑	
Najwyższa i najniższa średnia cena najmu brutto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic				
	Najwyższa	Najniższa	Najwyższa	Najniższa
1 pokój	1274 Widzew	1031 Górna	2028 ↑ Widzew	1326 ↑ Górna
2 pokoje	1704 Śródmieście	1522 Górna	2145 ↑ Śródmieście	1681 ↑ Górna
3 pokoje	2623 Śródmieście	1958 Polesie	2637 ↑ Śródmieście	2334 ↑ Polesie
4 pokoje	3118 Górna	2243 Polesie	3842 ↑ Polesie	2498 ↑ Widzew
5 pokoi	4600 Polesie	3475 Górna	4800 ↑ Śródmieście	3525 ↑ Górna

Podział administracyjny Łodzi na osiedla przedstawia się następująco:



Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Podzia%C5%82_administracyjny_%C5%81odzi#/media/File:Łodz_osiedla_administracyjne.svg

Jednostki pomocnicze miasta Łodzi (dawniej dzielnice), w których poddano badaniu i analizie wybrane osiedla:



-  Bałuty (Radogoszcz, Bałuty-Doły, Teofilów, Bałuty Centrum, Julianów-Marysin-Rogi)
-  Górna (Chojny, Dąbrowa, Rokicie)
-  Polesie (Retkinia Wschód, Retkinia Zachód, Stare Polesie, Koziny, Lublinek-Pienista)
-  Widzew (Olechów-Janów, Stary Widzew, Widzew Wschód, Zarzew)
-  Śródmieście (Śródmieście Wschód, Katedralna)