



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

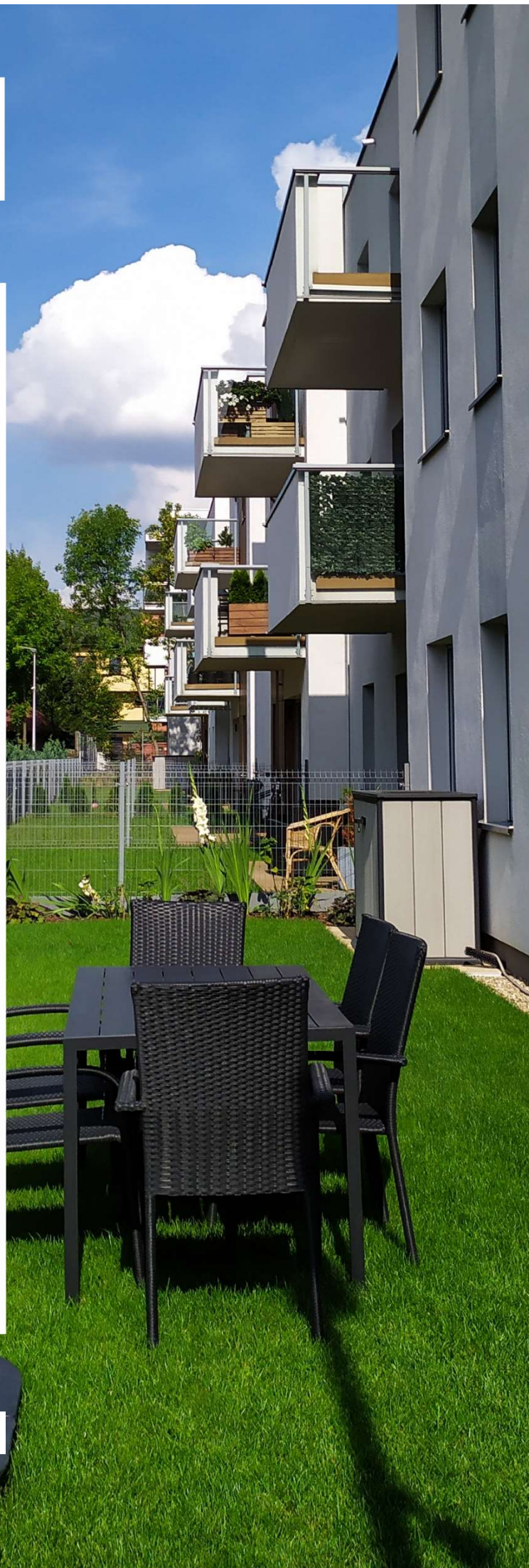
RAPORT

Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

*spostrzeżenia odnotowane
w czasie pandemii COVID-19*

Czerwiec 2020

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;
- ✗ przyjmowanie wyciągów z operatów szacunkowych;
- ✗ 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:



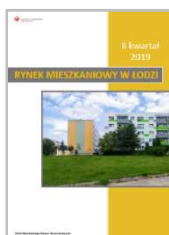
Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

III kwartał 2019



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

III kwartał 2019



Rynek mieszkaniowy w Łodzi.

II kwartał 2019

**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Agnieszka Wrzask

Arkadiusz Szymaniak

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	strona 5
OBSZAR BADANIA	strona 6
STUKTURA I PODAŻ LOKALI MIESZKALNYCH	strona 6
POSZUKIWANE LOKALIZACJE	strona 6
STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI	strona 7
WARUNKI CENOWE NAJMU	strona 7
SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE	strona 11
PODSUMOWANIE	strona 12

WPROWADZENIE

Raport „Rynek Mieszkaniowy w Łodzi - wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych” jest syntetycznym materiałem na temat wolnorynkowych stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych z obszaru jednostek pomocniczych miasta Łodzi. Zaprezentowano w nim wyniki z analizy najmu prywatnych nieruchomości lokalowych (stan na czerwiec 2020 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 390 lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych oraz informacji własnych.

Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu dla wytypowanych osiedli w obrębie dzielnic miasta. Ponadto podano średnie stawki czynszu i opłat eksploatacyjnych, przyporządkowując je odpowiedniej liczbie pokoi w lokalach mieszkalnych oraz ich powierzchni. Zobrazowano struktury lokali mieszkalnych występujących na rynku najmu, wskazano przedziały procentowe odnoszące się do najmu lokali mieszkalnych w blokach i kamienicach w stosunku do ich stanu technicznego, stanu umeblowania/wyposażenia oraz powierzchni badanych lokali. Niniejszy Raport odnotowuje sytuację na rynku najmu lokali mieszkalnych podczas pandemii COVID-19 w Polsce.

Użyte w Raporcie pojęcia oznaczają:

czynsz najmu netto- kwota, którą musi ponieść najemca lokalu na rzecz właściciela lokalu. Jest to kwota stanowiąca dochód właściciela bez uwzględnienia podatku dochodowego;

opłaty eksploatacyjne- koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego tj. opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej, a także opłaty za media(koszty zużycia wody, prądu i gazu)z wyłączeniem opłat za Internet i TV;

czynsz najmu brutto- suma czynszu netto i opłat eksploatacyjnych, jakie ponosi najemca lokalu, czyli globalna kwota obciążająca najemcę lokalu mieszkalnego.

Dane dotyczące ogólnej liczby mieszkańców Łodzi (679 941) pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego.

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

OBSZAR BADANIA

W Raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych osiedlach mieszkaniowych w obrębie jednostek pomocniczych miasta Łodzi (dzielnic). Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na czerwiec 2020 r. dysponowały minimum 10 ofertami wynajmu lokali mieszkalnych.

STRUKTURA I PODAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Poszukujący mieszkania do wynajęcia kierują się m. in. kryteriami takimi jak

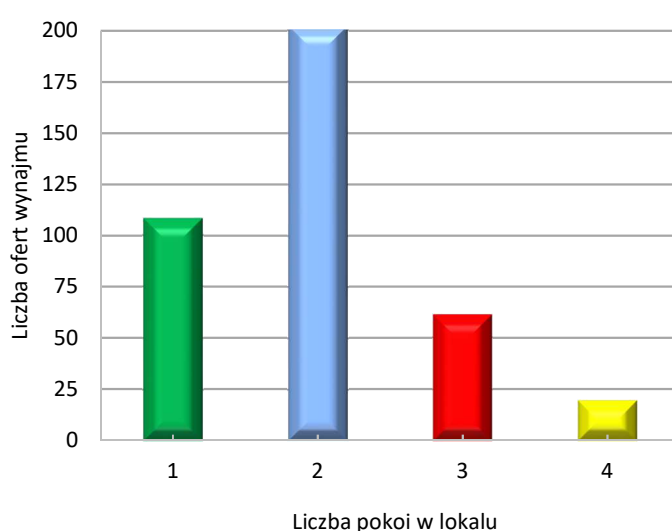
liczba pokoi w lokalu, lokalizacja, stan techniczny i wyposażenie lokalu oraz cena najmu.

Rysunek 1. przedstawia, jak w badanej puli 390 mieszkań kształtowała się struktura lokali, w zależności od liczby pokoi. Najwyższą podaż nieprzerwanie obserwuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, gdzie sięga ona ponad połowę (prawie 52%) badanej próby. Na rynku pierwotnym i wtórnym

obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie 45% całej liczby transakcji.

W dalszej kolejności w ofertach wynajmu plasują się mieszkania 1 - pokojowe, czyli tzw. kawalerki (27,7%) oraz mieszkania 3 - pokojowe (15,7%). Analizując ogłoszenia o wynajmie mieszkań, odnotowano wzrost podaży kawalerek o małym metrażu (12 - 20 m²).

Rysunek 1. Liczba ofert najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Opracowanie własne ŁOG

OFEROWANE LOKALIZACJE

Najczęściej oferowanymi lokalizacjami wynajmu lokali mieszkalnych, w zależności od dzielnicy, pozostają nadal „Lofty u Scheiblera” przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew), „Księży Młyn” przy ul. Tymienieckiego (Śródmieście Katedralna). Barciński Park” przy ul. Tylnej, „Ogrody Karolewska” przy ul. Karolewskiej (Retkinia), „Narutowicza Residence przy ul. Narutowicza (Śródmieście Wschód), czy „Etiuda” przy ul. Rewolucji 1905 r. (Śródmieście Wschód). Często proponowaną lokalizacją w badanym okresie była również ul. Wodna - „Nowa Dzielnica” (Stary Widzew), ul. Żytnia (Bałuty Centrum) oraz popularna „Marina” przy ul. Św. Teresy (Radogoszcz).

STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI

Stan techniczny wynajmowanych lokali pozostaje na wysokim poziomie. 84% ofert wynajmu to lokale w stanie technicznym bardzo dobrym, 15% oferowanych lokali jest w stanie technicznym określanym jako dobry, zaś jedynie 0,8% lokali - w stanie złym. Wynajmujący w trosce o komfort najemcy inwestują w dobrej jakości materiały wykończeniowe, meble i sprzęty gospodarstwa domowego. Poprawa stanu technicznego - elementów wykończenia, jaki zainstalowanych w lokalu urządzeń i sprzętów – wynika z oczekiwań najemców, którzy zwracają uwagę na dobry stan oraz standard wykończenia lokalu. Wiele lokali jest oferowanych do najmu wraz z garażem, w niektórych w standardzie znajduje się klimatyzacja, a nawet basen. Warto dodać, że obecnie, poza ww. kryteriami, istotne dla potencjalnego najemcy jest bezpieczeństwo zdrowotne. W analizowanych ogłoszeniach o wynajmie zdarzało się, że właściciel mieszkania zapewniał, iż mieszkanie zostało zdezynfekowane po poprzednim najemcy lub też gwarantował wyposażenie lokalu w środki dezynfekujące.

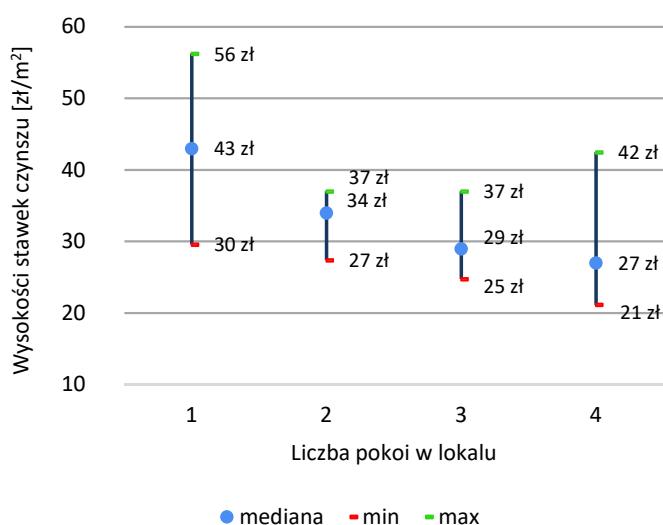
Zdecydowana większość lokali (91% badanej próby) jest w stanie umeblowanym, 8% lokali posiada umeblowanie częściowe, zaś tylko 0,5% pozostaje nieumeblowanych. Często właściciel częściowo umeblowanego bądź nieumeblowanego lokalu oferuje możliwość umeblowania/domeblowania na życzenie najemcy.

WARUNKI CENOWE NAJMU

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).

Rysunek 2. przedstawia kształtowanie się stawek **czynszu netto** najmu lokali mieszkalnych w zł/m², w zależności od liczby pokoi w mieszkaniu.

Rysunek 2. Przedziały czynszu najmu netto za m² w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu.



Opracowanie własne ŁOG

Porównując do wyników z listopada 2019 r., odnotowano wzrost mediany stawek czynszu najmu netto, dla mieszkań 1 - pokojowych o 5 zł/m² i 2 - pokojowych o 2 zł/m². Mediana dla mieszkań 3- pokojowych pozostała na tym samym poziomie, zaś dla 4 - pokojowych spadła o 9 zł/m².

W stosunku do danych z listopada 2019 r., odnotowano średnią wysokość miesięcznego czynszu netto za najem mieszkania w Łodzi jak w poniższej tabeli:

Tabela 1. Średni miesięczny czynsz netto w Łodzi w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

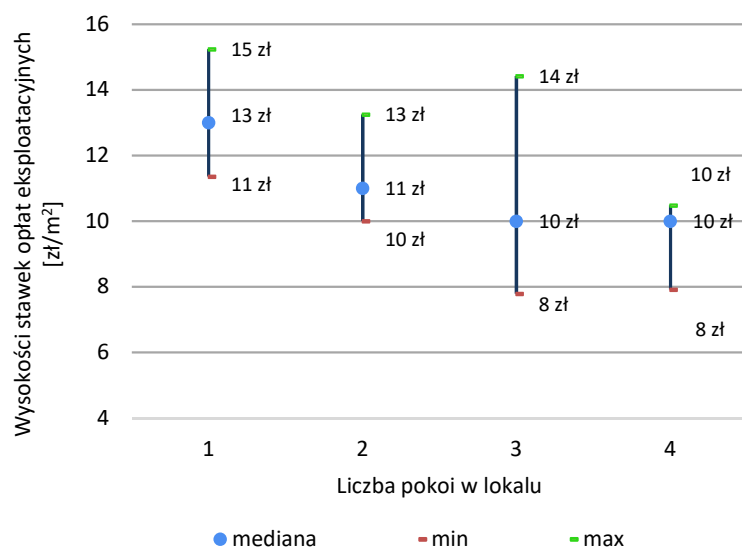
	Czerwiec 2020	Zmiana w stosunku do listopada 2019
1 pokój	1 094	↓ 4,2%
2 pokoje	1 516	↓ 1,6%
3 pokoje	2 007	↓ 4,4%
4 pokoje	3 106	↑ 21,6%

Opracowanie własne ŁOG

Z powyższego wynika, iż średni miesięczny czynsz netto za wynajem mieszkania 1-, 2- i 3- pokojowego uległ nieznacznemu obniżeniu.

Stawki **opłat eksploatacyjnych** w zł/m², w zależności od liczby pokoi w lokalu, przedstawiały się jak poniżej:

Rysunek 3. Przedziały stawek opłat eksploatacyjnych za m² w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

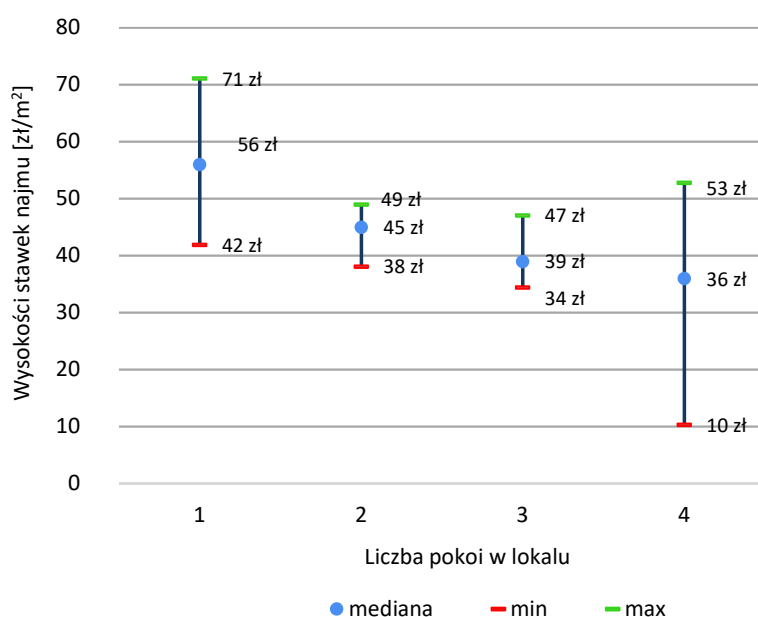


Opracowanie własne ŁOG

W porównaniu z listopadem 2019 r. mediana średnich stawek opłat eksploatacyjnych oraz czynszu najmu brutto utrzymały się na podobnym poziomie.

Stawki **czynszu najmu brutto** w zł/m² przedstawia Rysunek 5. Stawki uwzględniają koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego w zależności od liczby pokoi w lokalu.

Rysunek 4. Przedziały stawek czynszu najmu brutto za m² w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu (czynsz z opłatami eksploatacyjnymi)



Opracowanie własne ŁOG

W ogłoszeniach o wynajmie mieszkania popularna jest instytucja **najmu okazjonalnego**. W takim przypadku najemca musi wskazać lokal mieszkalny, do którego przeprowadzi się, kiedy umowa najmu okazjonalnego wygaśnie lub zostanie rozwiązana. Najemca oświadcza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie, który został wyznaczony w żądaniu egzekucyjnym. Oświadczenie to, stanowiące załącznik do umowy, musi być sporządzone w formie aktu notarialnego. Umowa o najem okazjonalny musi zostać pisemnie zgłoszona do urzędu skarbowego właściwego ze względu na swoje miejsce zamieszkania.

Obecnie standardem jest kaucja finansowa, jaką musi wnieść najemca lokalu. Zazwyczaj wysokość kaucji odpowiada kwocie jednego czynszu najmu brutto. W niektórych ofertach brak jest informacji o konieczności wpłaty kaucji, jednak ze względu na oferowany zazwyczaj bardzo dobry standard

mieszkania należy przypuszczać, że w tych przypadkach kaucja również musi zostać uiszczona. Średnia kaucja w badanej puli lokali mieszkalnych wyniosła 2 212 zł. Najwyższą kaucję odnotowano na osiedlu Julianów-Marysin-Rogi - odpowiednio 8 400 zł na ul. Bema i 6 000 zł na ul. Przedwiośnie.

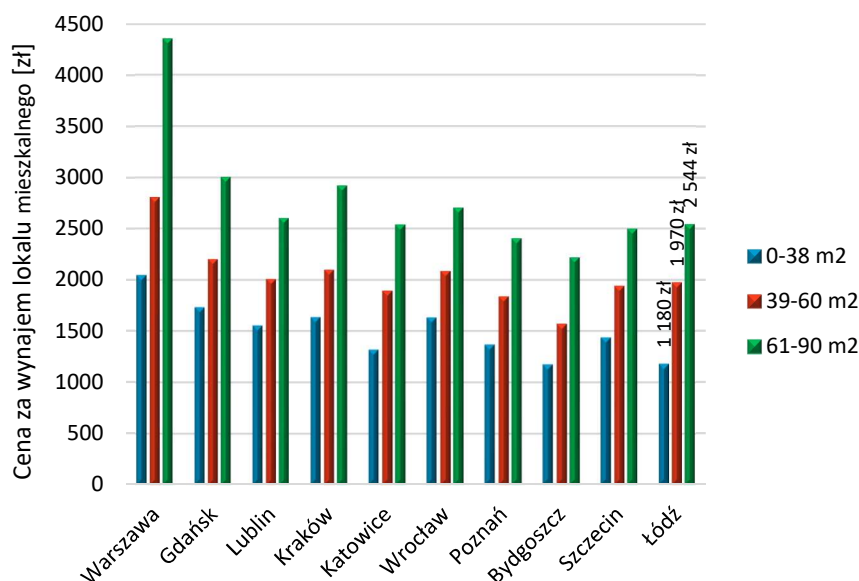
Aktualne średnie ceny ofertowe wynajmu łódzkich lokali mieszkalnych (bez podziału na dzielnice) przedstawia Tabela 2., natomiast Rysunek 5. prezentuje średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Łodzi na tle pozostałych dużych ośrodków miejskich w Polsce:

Tabela 2. Średnie miesięczne ceny najmu lokali mieszkalnych w Łodzi w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

Liczba pokoi	Średni czynsz najmu netto [zł/m-c]	Średnie opłaty [zł/m-c]	Średni czynsz najmu brutto [zł/m-c]
1 pokój	1 094 ↓	364 ↓	1 459 ↓
2 pokoje	1 516 ↓	522 ↓	2 043 ↓
3 pokoje	2 007 ↓	693 ↓	2 700 ↓
4 pokoje	3 106 ↑	950 ↑	4 056 ↑

Opracowanie własne

Rysunek 5. Średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Polsce



Źródło danych: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-wynajmu-mieszkan-maj-2020-Raport-Bankier-pl-7892604.html>

Wykres pokazuje, że w Łodzi i Bydgoszczy można najtaniej wynająć mieszkanie o powierzchni do 38 m². Pod względem atrakcyjności ceny wynajmu mieszkań o powierzchni od 39m² do 60 m² oraz od 61 m² do 90 m² nasze miasto sytuuje się obecnie na 5 miejscu, po Bydgoszczy, Katowicach, Szczecinie i Poznaniu.

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

W marcu 2020 r. ogłoszono w Polsce stan epidemii koronawirusa, co ma negatywny wpływ na większość obszarów czy branż gospodarki. Zmiany zaistniały również na rynku nieruchomości, w tym na rynku najmu lokali mieszkalnych.

Z badań Biura Informacji Kredytowej i serwisu Otodom wynika, iż w ostatnich miesiącach popyt na wynajem długoterminowy mieszkań znacząco zmalał w wyniku strachu przed zachorowaniem, a także wiążącym się z nim brakiem studentów, odpływem pracowników z zagranicy i wstrzymaniem wyjazdów biznesowych. Zauważalny jest spadek zainteresowaniem mieszkań do remontu, które były często wyszukiwane jeszcze na początku roku. Częstym zjawiskiem jest obecnie remont mieszkania w gorszym stanie technicznym w celu podniesienia jego standardu i otrzymania w przyszłości wyższego czynszu. Jak podaje firma badawczo – analityczna IQS, dużo większym zainteresowaniem w ostatnim czasie cieszą się mieszkania z balkonami lub tarasami¹.

31 marca 2020 r. weszły w życie przepisy specustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, która zamroziła możliwość podniesienia czynszu, a także zabroniła wypowiedzenia umowy najmu przed końcem czerwca 2020 r., z kilkoma wyjątkami. Zarówno mniejszy popyt na mieszkania, jak i przepisy specustawy mogły mieć wpływ na spadek cen najmu lokali mieszkalnych. Jak podaje portal Bankier.pl, w relacji do marca ceny ofertowe najmu mieszkań w największych polskich miastach spadły od 2 do 7%. Najniższy spadek, rzędu 2-2,5% odnotowano w kwietniu w Szczecinie (średnio 2044 zł/m-c) i Łodzi (średnio 2037 zł/m-c). Obniżka oczekiwań co do wysokości czynszu najmu netto, która miała miejsce w kwietniu br., dotyczy zwłaszcza wynajmujących najmniejsze mieszkania o powierzchni do 38 m². W przypadku Łodzi średnia wycena tego typu lokali była o 9,9% niższa względem marca i wyniosła 1 180 zł/miesiąc².

Analizując ogłoszenia o wynajmie mieszkań w Łodzi spostrzeżono, że obecnie jedną z najważniejszych kwestii jest bezpieczeństwo zarówno osób poszukujących mieszkania do wynajęcia, jak i właścicieli mieszkań bądź pośredników. W celu zminimalizowania ryzyka zachorowania, bezpośredni kontakt

¹ Zob. <https://www.otodom.pl/wiadomosci/rynek-nieruchomosci/jak-koronawirus-zmienil-rynek-mieszkaniowy-relacja-z-otodom-live-id9736.html>

² <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-wynajmu-mieszkam-maj-2020-Raport-Bankier-pl-7892604.html>

z klientem ograniczany jest do niezbędnego minimum. Oferowane jest zdalne podpisanie umowy najmu, wirtualne spacer po nieruchomości, możliwość prezentacji mieszkania przez komunikatory takie jak WhatsApp, Skype, Messenger, Viber. Zdarza się, że właściciele oferują w mieszkaniach płyny do dezynfekcji bądź zaznaczają, że mieszkanie zostało zdezynfekowane. W części ogłoszeń zaobserwowano również wzmiankę o niewyrażeniu zgody na wynajem obcokrajowcom.

PODSUMOWANIE

Pomimo pandemii COVID-19 w Polsce, rynek mieszkań na wynajem w Łodzi jest dość aktywny. Silna jest podaż mieszkań do najmu oraz udział w podaży mieszkań w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym. Wiele oferowanych na wynajem lokali wyróżnia się wysokim standardem, odpowiadając na oczekiwania potencjalnych najemców. Pośród wynajmujących lokale dominuje podejście, by lokal oddawany w najem był w pełni wyposażony - umeblowany i posiadający sprzęt AGD oraz RTV. W nowym budownictwie w standardzie znajduje się często oddzielnie płatne naziemne bądź podziemne miejsce postojowe.

Na popularności stale zyskuje instytucja najmu okazjonalnego, a kaucja uiszczana przez najemcę przed wprowadzeniem się do lokalu jest czymś oczywistym.

Z przeprowadzonego monitoringu i analiz w obszarze miasta Łodzi wynika, że główny strumień popytu na łódzkim rynku najmu lokali mieszkalnych sytuuje się w segmencie lokali 1-, 2- i 3- pokojowych.

W okresie listopad 2019 - czerwiec 2020 r. odnotowano spadek średniego miesięcznego czynszu netto za najem mieszkania 1-, 2- oraz 3- pokojowego. Spadek mógł być spowodowany pandemią koronawirusa, jak i mniejszą liczbą oferowanych do wynajmu mieszkań o najwyższym standardzie. W grupie najpopularniejszych lokali 2- pokojowych spadek był niewielki i wyniósł ok. 1,6%. Dla mieszkań 1- i 3- pokojowych odnotowano spadek średniego miesięcznego czynszu netto odpowiednio o 4,2% i 4,4%. Dla porównania, w poprzednim okresie sprawozdawczym zaobserwowano wzrost średniego miesięcznego czynszu netto za wynajem mieszkania.

Poziom miesięcznych stawek najmu brutto w tym segmencie rynku jest zróżnicowany, w zależności od lokalizacji.

Pandemia COVID-19 miała duży wpływ na rynek najmu lokali mieszkalnych, jednak w Łodzi spadek cen ofertowych wynajmu mieszkań był jednym z najniższych. Duże zmiany zaszły natomiast w sposobie oglądania nieruchomości i zawierania umów najmu. Dodatkowo właściciele mieszkań podkreślają często, że mieszkanie jest czyste, zdezynfekowane etc., ale również niechęć do wynajęcia mieszkania osobie z zagranicy.

Najważniejsze dane liczbowe dotyczące przedziałów, mediany, a także średniej wysokości cen najmu, obrazują poniższe tabele:

Tabela 3. Przedziały i mediana stawek czynszu najmu netto [zł/m²]

	Listopad 2019		Czerwiec 2020	
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana
1 pokój	21 - 69	37	24 - 83	43 ↑
2 pokoje	14 - 57	32	18 - 81	34 ↑
3 pokoje	15 - 62	29	19 - 53	29 ↔
4 pokoje	21 - 61	36	20 - 61	27 ↓

Opracowanie własne ŁOG

Tabela 4. Przedziały i mediana stawek czynszu najmu brutto [zł/m²]

	Listopad 2019		Czerwiec 2020	
	stawki brutto	mediana	stawki brutto	mediana
1 pokój	29 - 87	51	33 - 147	56 ↑
2 pokoje	25 - 69	44	30 - 92	45 ↑
3 pokoje	25 - 73	41	25 - 61	39 ↓
4 pokoje	30 - 75	47	27 - 72	36 ↑

Opracowanie własne ŁOG

Tabela 5. Średnia wysokość najmu lokalu brutto w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego [zł/m-c]

	Listopad 2019	Czerwiec 2020
1 pokój	1 519	1 459 ↓
2 pokoje	2 063	2 043 ↓
3 pokoje	2 839	2 700 ↓
4 pokoje	3 360	4 056 ↑

Opracowanie własne ŁOG

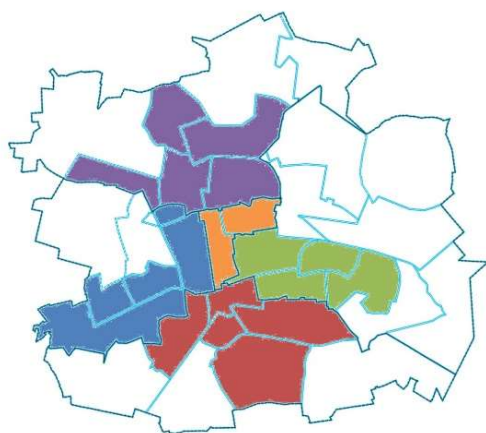
Tabela 6. Najwyższa i najniższa średnia cena najmu brutto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic*

	Listopad 2019		Czerwiec 2020			
	Najwyższa	Najniższa	Najwyższa		Najniższa	
1 pokój	1 975 (Widzew)	1 297 (Górna)	1 679 (Śródmieście)	↓	1 290 (Górna)	↓
2 pokoje	2 496 (Śródmieście)	1 641 (Bałuty)	2 399 (Bałuty)	↓	1 778 (Górna)	↑
3 pokoje	4 339 (Bałuty)	2 108 (Widzew)	3 557 (Bałuty)	↓	2 130 (Górna)	↑

* W niektórych dzielnicach odnotowano pojedyncze oferty wynajmu lokali 4 – pokojowych, dlatego średnia cena najmu brutto nie została obliczona.

Opracowanie własne

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



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