RAPORT

WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

CZERWIEC 2022

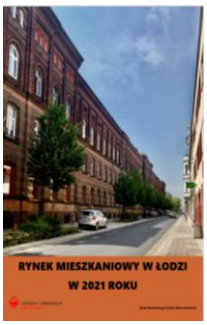
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

DZIAŁ MONITORINGU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

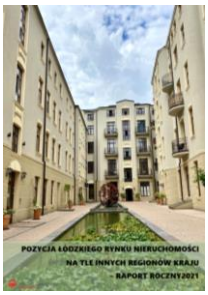
- współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- sporządzanie 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:



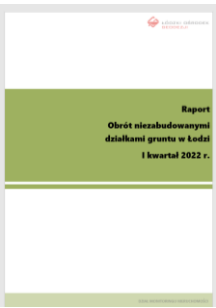
Rynek mieszkaniowy w Łodzi

2021 r.



Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju – raport roczny 2021

2022 r.



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

I kwartał 2022 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Arkadiusz Szymaniak

Katarzyna Sarna

Dominika Żurek

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	strona 5
OBSZAR BADANIA	strona 6
STUKTURA I PODAŻ LOKALI MIESZKALNYCH	strona 6
OFEROWANE LOKALIZACJE	strona 6
STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI	strona 7
WARUNKI CENOWE NAJMU	strona 8
SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE	strona 10
PODSUMOWANIE	strona 11

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 2022 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 459 lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych (głównie Gratka, Otodom, Olx, Adresowo) oraz informacji własnych.

Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu dla wytypowanych osiedli w obrębie dzielnic miasta. Ponadto podano średnie stawki czynszu, 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 stan na rynku najmu lokali mieszkalnych spowodowany sytuacją społeczno-gospodarczą w czerwcu 2022 r.

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 deklarowane zaliczki na opłaty za media (koszty zużycia wody, opłaty za odbiór odpadów) z wyłączeniem opłat za prąd, gaz oraz 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 (664 071 – 31.12.2021 r.) 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

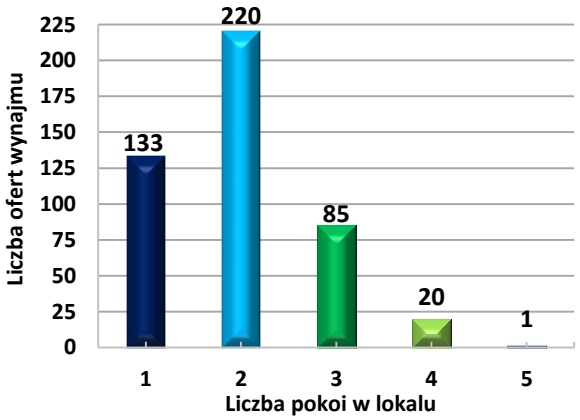
W raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych osiedlach mieszkaniowych w obrębie jednostek pomocniczych miasta Łodzi (dzielnic). Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na czerwiec 2022 r. dysponowały ofertami wynajmu lokali mieszkalnych. Karty badań opracowano dla jednostek pomocniczych, na terenie których odnotowano przynajmniej 12 ofert najmu 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.

Wykres 1. przedstawia, jak w badanej puli **459** mieszkań kształtowała się struktura lokali, w zależności od liczby pokoi. Najwyższą podaż nieprzerwanie obserwuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, gdzie sięga ona prawie połowę **48%** badanej próby.

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



Opracowanie własne ŁOG

W dalszej kolejności w ofertach wynajmu plasują się mieszkania 1 - pokojowe, czyli tzw. kawalerki prawie **29%** oraz mieszkania 3 - pokojowe **18,5%**. Analizując ogłoszenia o wynajmie mieszkań, odnotowano podaż kawalerek o małym metrażu (12 - 25 m^2) na poziomie **8,8%** całej badanej próby.

Na rynku pierwotnym i wtórnym w I kwartale 2022 r. obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie **39%** całej liczby transakcji.

OFEROWANE LOKALIZACJE

Często oferowanymi lokalizacjami wynajmu lokali mieszkalnych, w zależności od dzielnicy, pozostają nadal „Lofty u Scheiblera" przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew), Barciński Park" przy ul. Tylnej (Śródmieście Katedralna). Dużą ilość lokali mieszkalnych odnotowano w zrealizowanych w latach 2020-2022 inwestycjach: „Ilumino" przy ul. Kilińskiego (Śródmieście Katedralna), „Fuzja" przy ul. Milionowej (Górna Górniak), „Apartamenty Drewnowska" (Bałuty Centrum), „Osiedle Primo" przy ul. Tramwajowej (Śródmieście Wschód), „Apartamenty Mickiewicza 4" (Stare Polesie),

„Central Park" przy ul. Gdańskiej i ul. Żwirki (Stare Polesie), „Nowa Przędzalnia" przy ul. Wróblewskiego (Stare Polesie), „Diasfera Łódzka" przy ul. Targowej (Stary Widzew), „Arche Residence" przy ul. Matejki (Śródmieście Wschód).

STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI

Stan techniczny wynajmowanych lokali pozostaje na wysokim poziomie. **63%** ofert wynajmu to lokale w stanie technicznym bardzo dobrym, **31%** oferowanych lokali jest w stanie technicznym określanym jako dobry, zaś jedynie **1,3%** lokali - w stanie słabym. Odnotowano prawie **5%** lokali wykończonych w wysokim standardzie, czyli lokale wykończone nowoczesnymi, markowymi materiałami, zaprojektowane zgodnie z obecnymi trendami, wyposażone np. w klimatyzację, ogrzewanie podłogowe, saunę, z miejscami postojowymi w garażu podziemnym lub możliwością wynajęcia. Wynajmujący inwestują w dobrej jakości materiały wykończeniowe, meble i sprzęty gospodarstwa domowego. Wiele lokali oferowanych jest do najmu wraz z garażem, w niektórych budynkach znajduje się siłownia, basen. W ponad **17%** ofert najmu wskazano lata 2020-2022 jako rok oddania budynku do użytkowania.

Zdecydowana większość lokali jest umeblowana i stanowi ponad **95%** badanej próby, prawie **4%** lokali posiada umeblowanie częściowe – (najczęściej dotyczy to częściowego umeblowania pokoi przy jednoczesnym całkowitym umeblowaniu kuchni lub aneksu kuchennego), zaś niespełna **1%** pozostaje nieumeblowanych. Często właściciel częściowo umeblowanego bądź nieumeblowanego lokalu oferuje możliwość umeblowania lub wyposażenia na życzenie najemcy.

Na rynku **11** oferowanych lokali mieszkalnych to lokale typu loft, a **14** lokali jest dwupoziomowych lub z antresolą. W trakcie analizy odnotowano również lokale mieszkalne z dodatkową powierzchnią w postaci tarasu (tarasy o powierzchni nawet ponad 50 m^2). Część oferowanych lokali można wynająć przynajmniej z jednym miejscem postojowym lub garażem - **158** lokali (**34%** badanej próby). Średni czynsz najmu brutto miejsca postojowego wynosi **212 zł**. W ofertach wynajmujący nie wskazują na dodatkowe opłaty administracyjne dotyczące miejsc postojowych.

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).

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

Porównując do wyników z czerwca 2020 r., odnotowano wzrost mediany stawek czynszu najmu netto, dla mieszkań:

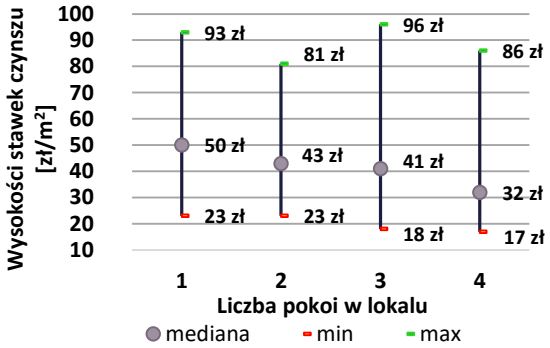
1 - pokojowych o 7 zł/m^2,

2 - pokojowych o 9 zł/m^2,

3- pokojowych o 12 zł/m^2,

4 – pokojowych o 5 zł/m^2.

Wykres 2. Przedziały czynszu najmu netto za m^2 w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Opracowanie własne ŁOG

W stosunku do danych z czerwca 2020 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 2022	Zmiana w stosunku do czerwca 2020
1 pokój	1401	28% ↑
2 pokoje	1975	30% ↑
3 pokoje	2886	44% ↑
4 pokoje	3250	4,6% ↑

Opracowanie własne ŁOG

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

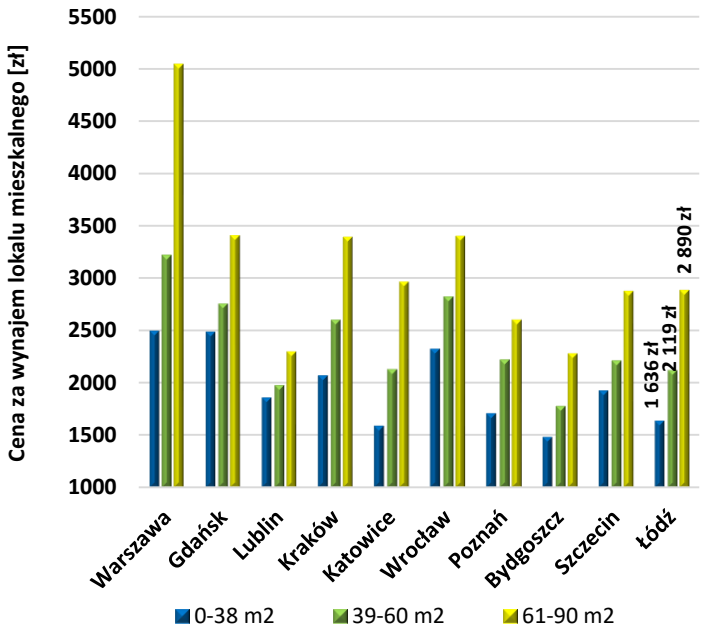
Stawki **opłat eksploatacyjnych** to suma opłat administracyjnych oraz opłat za media: prąd, wodę, gaz i za odpady. Stawki te w ogłoszeniach nie były podawane w sposób jednolity, najczęściej podawano stawkę orientacyjną zaliczkową z zastrzeżeniem dla hipotetycznej liczby osób. W ofertach wynajmujący podają dane, które są prognozą, które zostaną dopiero rozliczone na podstawie wskazań liczników.

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 miejsce zamieszkania wynajmującego.

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 lub informacja o możliwości negocjacji wysokości kaucji.
Średnia kaucja w badanej puli lokali mieszkalnych (wysokość kaucji podano w 376 ofertach najmu) wyniosła **2919 zł,** a mediana **2500 zł**. Najwyższą kaucję odnotowano na osiedlu Stare Polesie – **23 700 zł** na ul. Kopernika 64 i na osiedlu Bałuty Centrum - **15 000 zł** na ul. Drewnowskiej 43.

Wykres 3. prezentuje średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Łodzi na tle pozostałych dużych ośrodków miejskich w Polsce. W Bydgoszczy i w Katowicach można najtaniej wynająć mieszkanie o powierzchni **do 38 m²**, a w Bydgoszczy i Lublinie mieszkanie o powierzchni **od 39 m² do 60 m²**. Łódź sytuuje się na trzecim miejscu pod względem dostępności średniej ceny. W segmencie wynajmu mieszkań o powierzchni **od 61 m² do 90 m²** Łódź jest obecnie na piątym miejscu, po Bydgoszczy, Lublinie, Poznaniu i Szczecinie.

Wykres 3. Średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Polsce - czerwiec 2022 r.



Źródło danych: https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-wynajmu-mieszkan-lipiec-2022-Raport-Bankier-pl-8378008.html

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego ceny towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 2022 r. wzrosły o **15,5%** r/r. Ceny towarów wzrosły o **16,8%**, a usług o **11,5%**, natomiast użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii o **24,2%**. W czerwcu 2022 r. Rada Polityki Pieniężnej podniosła referencyjną stopę procentową NBP do poziomu **6%**. Była to dziewiąta podwyżka z poziomu **0,1% do 6%**.

Inflacja i stopy procentowe, a co za tym idzie oprocentowanie kredytów przekładają się na wysokość rat kredytów i zdolność kredytową obecnych i potencjalnych kredytobiorców i nabywców nieruchomości. Według szacunków analityków Expander Advisors zdolność kredytowa dla rodziny czteroosobowej z dochodami miesięcznymi netto 6000 zł od września 2021 r. spadła z prawie 300 000 zł do trochę powyżej 100 000 zł. Z raportu AMRON-SARFIN dowiadujemy się, że liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych była mniejsza o 25,27%, a ich wartość niższa o 24,59% w I kwartale 2022 r. w porównaniu do IV kwartału 2021 r.

Dnia 24 lutego 2022 r. rozpoczęła się inwazja Rosji na Ukrainę i w krótkim czasie nastąpił napływ uchodźców wojennych do Polski. Według raportu Centrum Analiz i Badań Unii Metropolii Polskich na koniec maja 2022 r. przebywało w Polsce 3,37 mln Ukraińców, a w 12 największych polskich miastach 1,43 mln. Obywatele Ukrainy stanowili 8% ludności Polski. W łódzkim obszarze metropolitarnym mieszkało 66 552 Ukraińców, 67% w mieście Łódź. Nastąpił również spadek dostępności siły roboczej w sektorze budowlanym.

W marcu 2022 r. zniesiono w Polsce obowiązek izolacji osób zakażonych wirusem Sars-CoV-2 oraz kwarantanny domowników zakażonego. Wielu pracowników zaprzestało pracy zdalnej i hybrydowej na rzecz pracy stacjonarnej. Uczelnie w roku akademickim 2021/2022 częściowo powróciły do nauki stacjonarnej. Część kierunków nadal prowadzona jest hybrydowo z innych powodów niż pandemia.

Powyższe czynniki oraz duża niepewność związana z sytuacją polityczną i gospodarczą wpływają na rynek nieruchomości. Osoby tracące zdolność kredytową, uchodźcy wojenni jak również studenci wpłynęli na zwiększenie popytu na mieszkania na wynajem.

PODSUMOWANIE

Rynek mieszkań na wynajem w Łodzi jest aktywny. Silny jest popyt na mieszkania do najmu oraz udział w podaży mieszkań w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym. Wiele oferowanych na wynajem lokali wyróżnia się wysokim standardem. 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 podaży na łódzkim rynku najmu lokali mieszkalnych sytuuje się w segmencie lokali 1 -,2 - i 3 - pokojowych.

W okresie czerwiec 2020 r. – czerwiec 2022 r. odnotowano wzrost średniego miesięcznego czynszu netto za najem mieszkania 1, 2-, 3- oraz 4- pokojowego. W grupie najpopularniejszych lokali 2- pokojowych wzrost był na poziomie **30%**. Dla mieszkań 3- pokojowych odnotowano wzrost średniego miesięcznego czynszu netto o **44%** (prawdopodobnie z powodu większego popytu ze strony ukraińskich rodzin i znacznej korekty podczas lockdownów spowodowanych pandemią). Poziom miesięcznych stawek najmu netto jest zróżnicowany w zależności od lokalizacji.

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

Tabela 2. Przedziały i mediana stawek czynszu najmu netto [zł/m^2]

	Czerwiec 2020		Czerwiec 2022	
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana
1 pokój	24 - 83	43	23 - 93	50 ↑
2 pokoje	18 - 81	34	23 - 81	43 ↑
3 pokoje	19 - 53	29	18 - 96	41 ↑
4 pokoje	20 - 61	27	17 - 86	32 ↑

Opracowanie własne ŁOG

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

	stawki netto	średnia netto
1 pokój	23 - 93	51
2 pokoje	23 - 81	44
3 pokoje	18 - 96	43
4 pokoje	17 - 86	37

Opracowanie własne ŁOG

Tabela 4. Średnia wysokość czynszu najmu lokalu netto w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego [zł/m-c]

	Czerwiec 2020	Czerwiec 2022	
1 pokój	1 094	1 401	↑
2 pokoje	1 516	1 975	↑
3 pokoje	2 007	2 886	↑
4 pokoje	3 106	3 250	↑

Opracowanie własne ŁOG

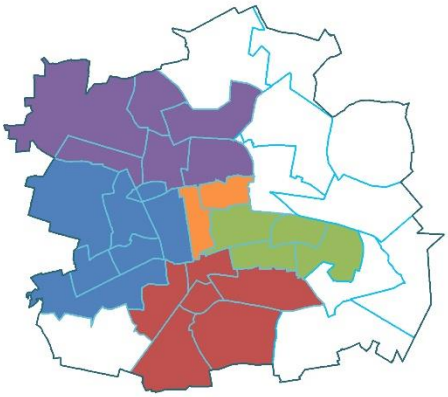
Tabela 5. Najwyższa i najniższa średnia cena najmu netto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic

	Czerwiec 2022				
	Bałuty	*Górna*	*Polesie*	*Śródmieście*	*Widzew*
1 pokój	750-2500	750-1800	900-2280	850-2200	800-2000
2 pokoje	1150-2970	1000-3500	1200-2800	1300-3550	1500-3500
3 pokoje	1200-6900	1600-4200	1400-7900	1800-5500	1400-3500
4 pokoje	2400-2950	2740-3200	1950-5000	2700-7000	4800*
5 pokoi	-	-	1300*	-	-

Opracowanie własne ŁOG

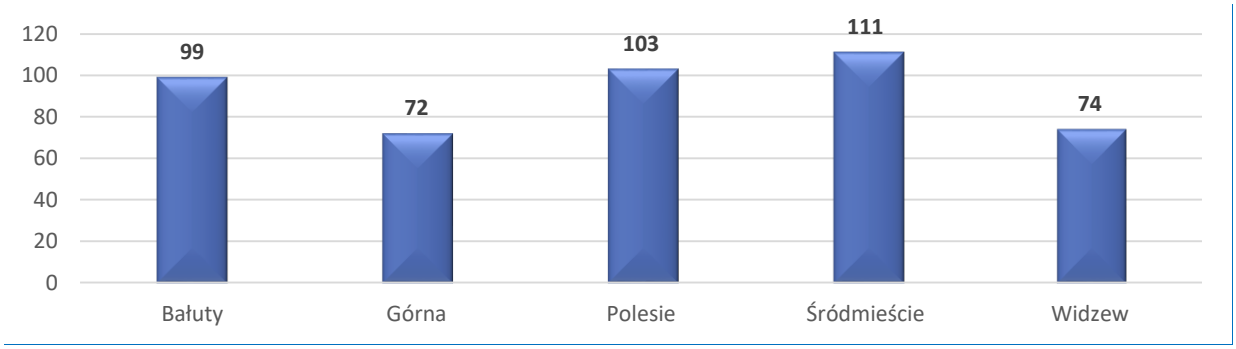
* Na Widzewie i na Polesiu odnotowano odpowiednio pojedyncze oferty wynajmu lokali 4 – i 5 - pokojowych, dlatego została podana jedna wartość.

Jednostki pomocnicze miasta Łodzi (osiedla), w których poddano badaniu i analizie oferty najmu lokali mieszkalnych:



- Bałuty (Bałuty Centrum, Bałuty Doły, Bałuty Zachodnie, Julianów-Marysin-Rogi, Radogoszcz, Teofilów-Wielkopolska)
- Górna (Chojny, Chojny-Dąbrowa, Górniak, Piastów-Kurak, Rokicie, Ruda)
- Polesie (Karolew-Retkinia Wschód, Koziny, Lublinek-Pienista, osiedle im. J.Montwiłła-Mireckiego, Retkinia Zachód-Smulsko, Stare Polesie, Zdrowie-Mania, Złotno)
- Śródmieście (Katedralna, Śródmieście Wschód)
- Widzew (Olechów i Janów, Stary Widzew, Widzew Wschód, Zarzew)

Wykres 4. Wielkość próby ze wskazaniem dzielnicy



KARTY BADAŃ

Rynek mieszkaniowy w Łodzi
Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

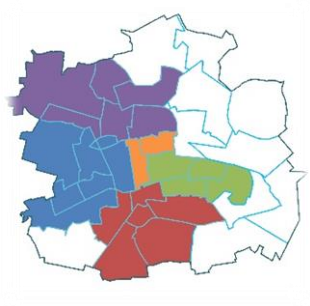
ŁÓDŹ

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

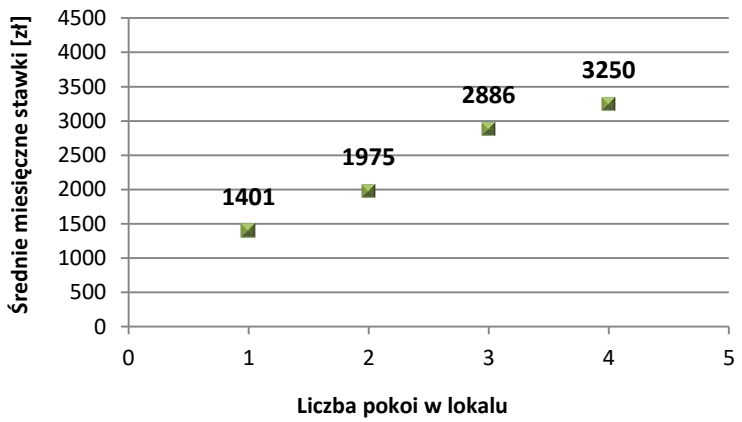
ŁÓDŹ

CZERWIEC 2022 r.

Łódź – miasto położone w centralnej części Polski liczy 664 071 mieszkańców. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX/XX w., m.in. architektura przemysłowa i rezydencjonalna. Osią miasta jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

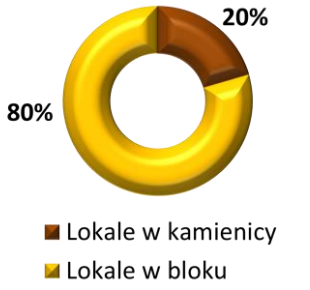


* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 5 – pokojowego, nie obliczono średniej stawki czynszu i lokalu nie uwzględniono w strukturze lokali.

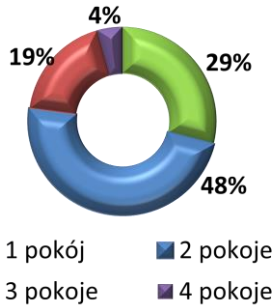
Źródło: ŁOG

Próba badawcza

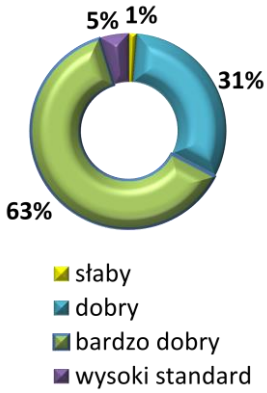
459 lokali mieszkalnych



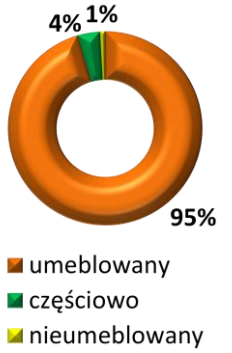
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



ŁÓDŹ

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

47 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

13 m²

Największa powierzchnia lokalu

161,50 m²

Średnia stawka czynszu najmu

2 037 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

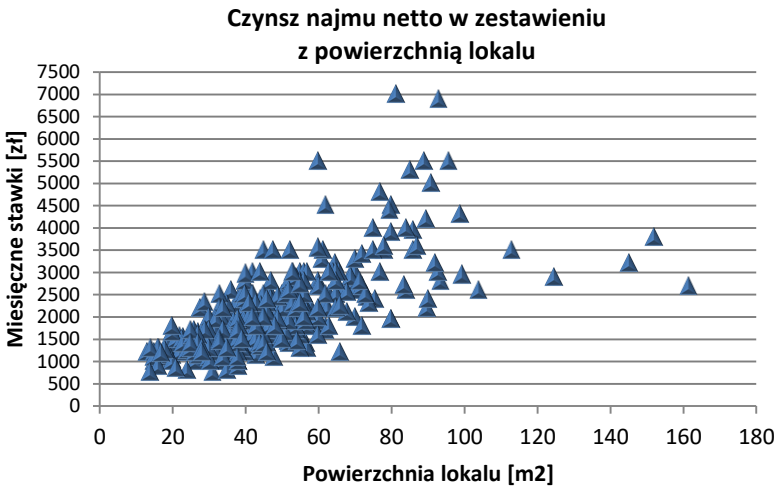
750 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu

7 900 zł

Średnia kaucja

2 919 zł



	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	29	51	50
2 pokoje	45	44	43
3 pokoje	66	43	41
4 pokoje	92	37	32

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 5 – pokojowego, nie obliczono średniej ani mediany.

Źródło: ŁOG

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

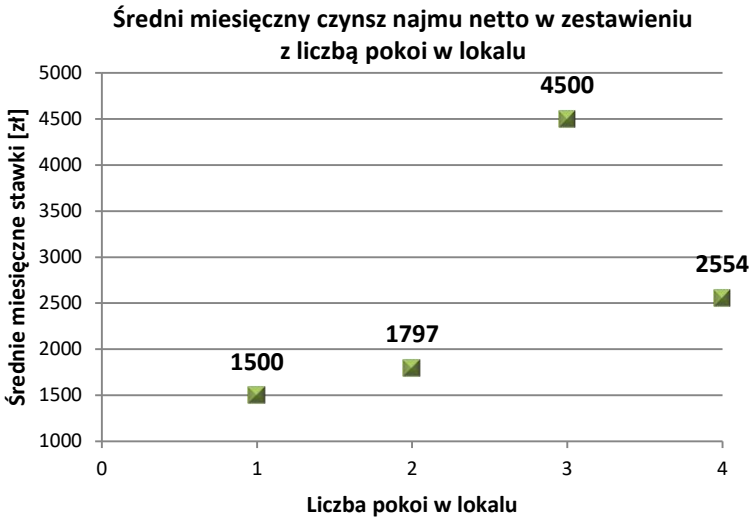
BAŁUTY

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

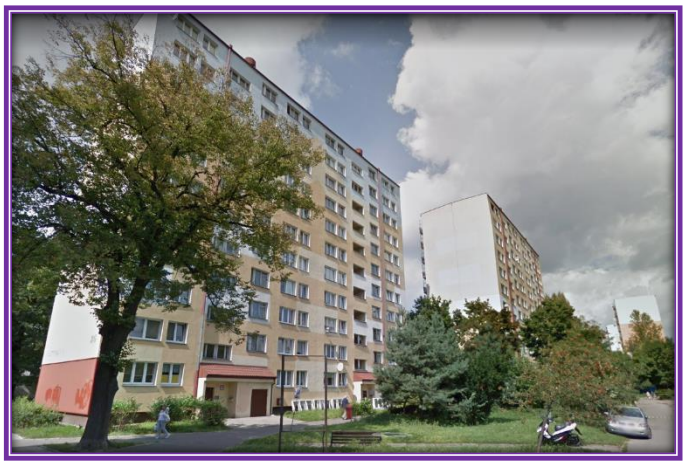
BAŁUTY CENTRUM

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Bałuty Centrum położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest drugim, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście (42 908).

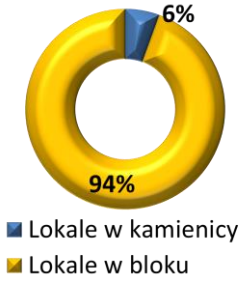


Źródło: : https://www.google.com/maps

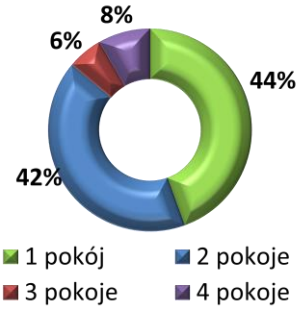


Próba badawcza

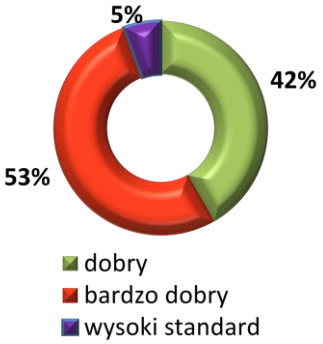
36 lokali mieszkalnych



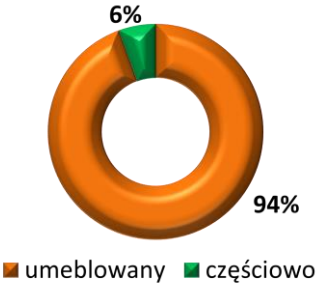
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



BAŁUTY CENTRUM

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

42 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

23 m²

Największa powierzchnia lokalu

90 m²

Średnia stawka czynszu najmu

1 878 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

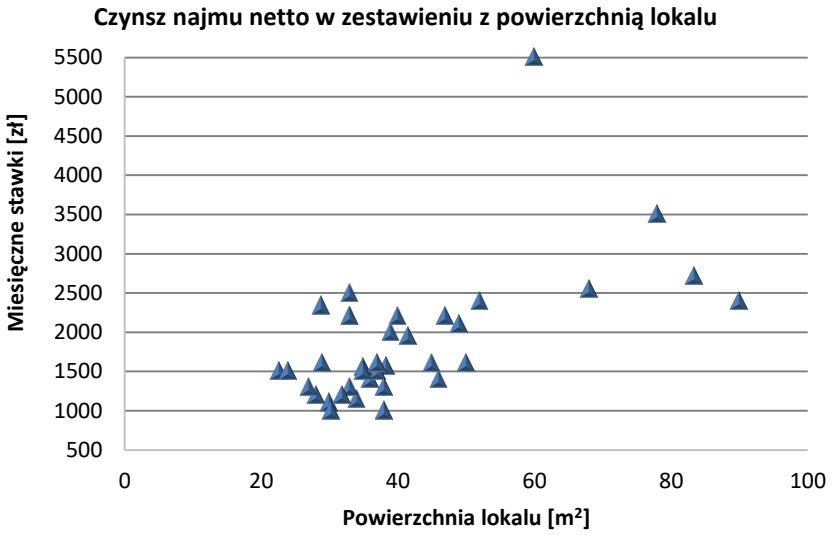
1 000 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu

5 550 zł

Średnia kaucja

2 820 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	31	49	44
2 pokoje	41	44	43
3 pokoje	69	68	68
4 pokoje	80	32	33

Źródło: https://www.google.com/maps

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

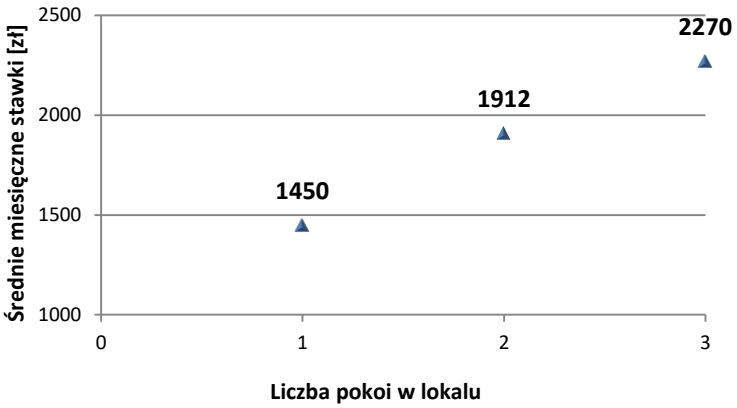
BAŁUTY - DOŁY

CZERWIEC 2022 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Osiedle Doły położone jest w północnej części miasta Łodzi i liczy obecnie 38 907 mieszkańców. Od strony południowej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.

Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

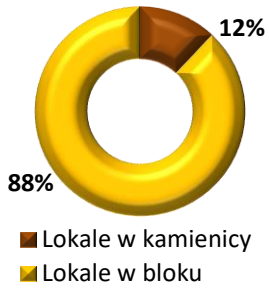


* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono średniej stawki czynszu.

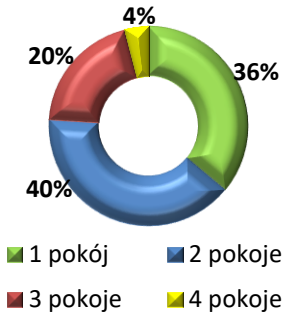
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

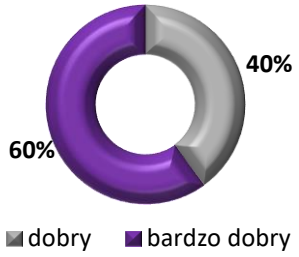
25 lokali mieszkalnych



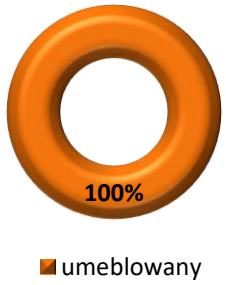
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



BAŁUTY - DOŁY

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

14 m²

Największa powierzchnia lokalu

99 m²

Średnia stawka czynszu najmu

1 793 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

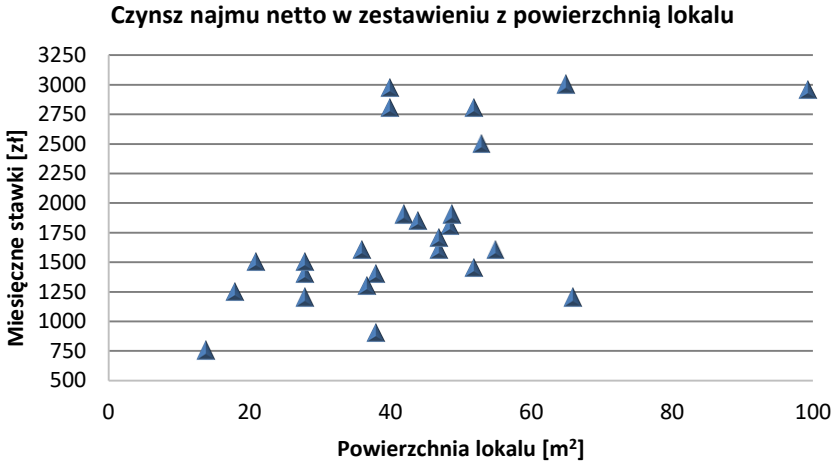
750 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu

3 000 zł

Średnia kaucja

2 448 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	49	50
2 pokoje	46	43	37
3 pokoje	56	41	46

Źródło: https://www.google.com/maps

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

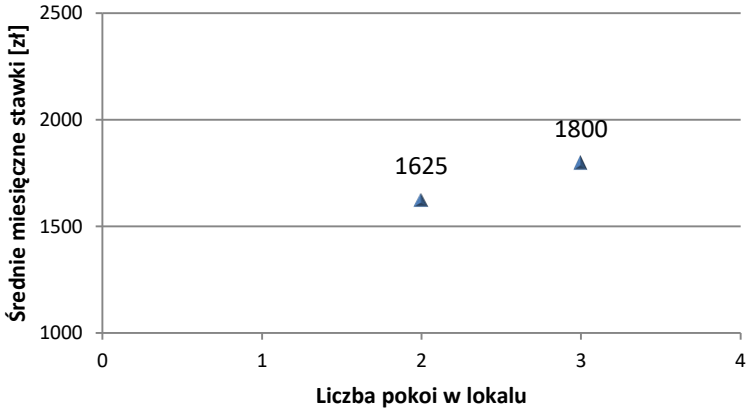
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

RADOGOSZCZ

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Radogoszcz położone jest w północnej części miasta Łodzi i liczy obecnie 30 105 mieszkańców. Jego osią jest ulica Zgierska, która dzieli osiedle na część wschodnią oraz zachodnią.

Średni miesięczny czynsz najmu najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

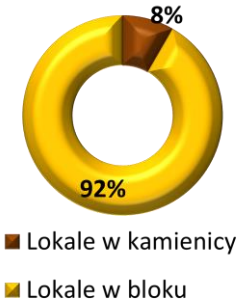


* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkań 1 – pokojowych oraz wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono średniej stawki czynszu.

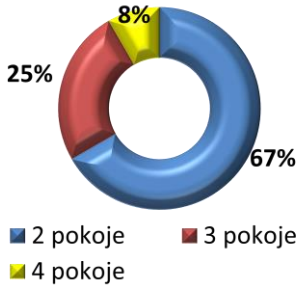
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

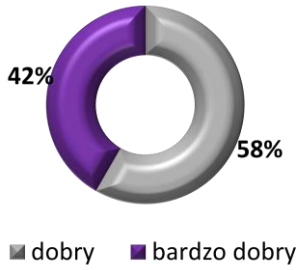
12 lokali mieszkalnych



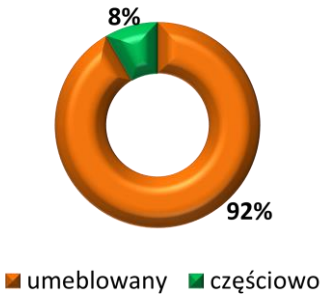
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



RADOGOSZCZ

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

51 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

30 m²

Największa powierzchnia lokalu

65 m²

Średnia stawka czynszu najmu

2 111 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

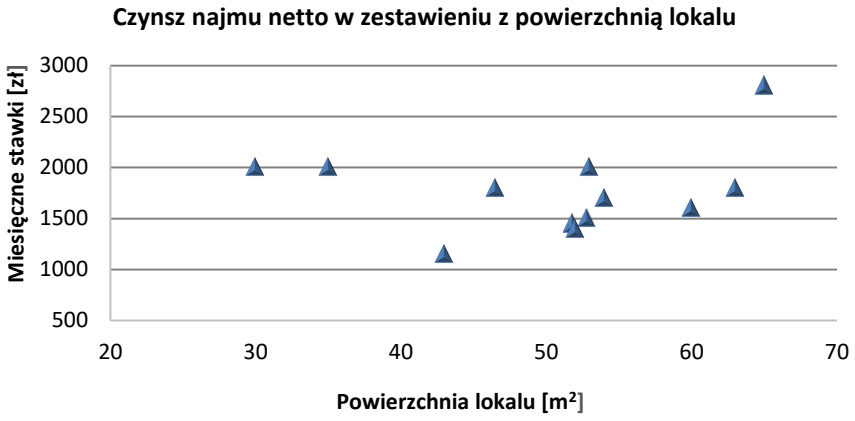
1 150 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu

2 800 zł

Średnia kaucja

2 582 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [zł/m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	mediana
2 pokoje	46	38	30
3 pokoje	59	31	29

Źródło: https://www.google.com/maps

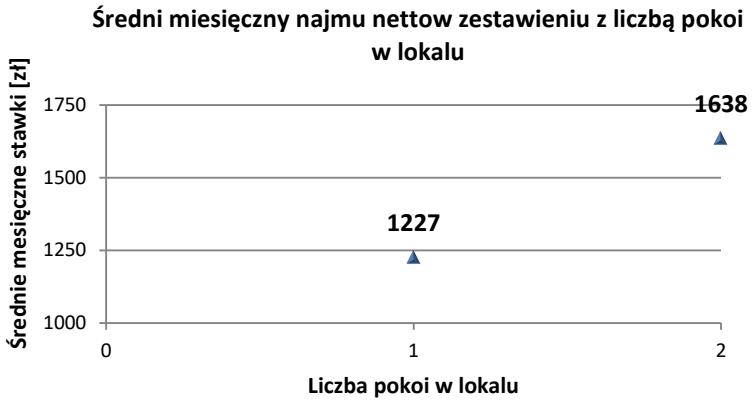
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

TEOFILÓW -WIELKOPOLSKA

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Teofilów położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest obecnie trzecim co do liczby mieszkańców osiedlem w mieście (40 864). Główną osią urbanistyczną osiedla jest ulica Aleksandrowska, która dzieli osiedle na dwie części: Teofilów Przemysłowy i Teofilów Mieszkaniowy.



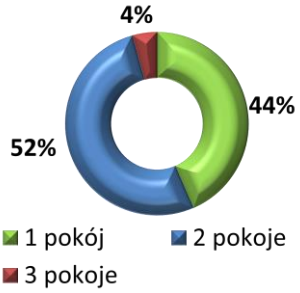
* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 3 – pokojowego, nie obliczono średniej stawki czynszu.

Źródło: https://www.google.com/maps

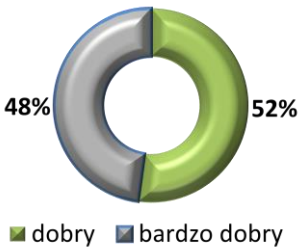
Próba badawcza

23 lokale mieszkalne

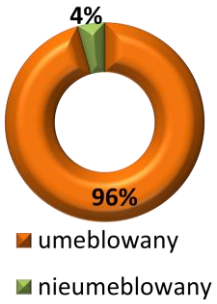
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



TEOFILÓW - WIELKOPOLSKA

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

35 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

25 m²

Największa powierzchnia lokalu

57 m²

Średnia stawka czynszu najmu

1 533 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

1 100 zł

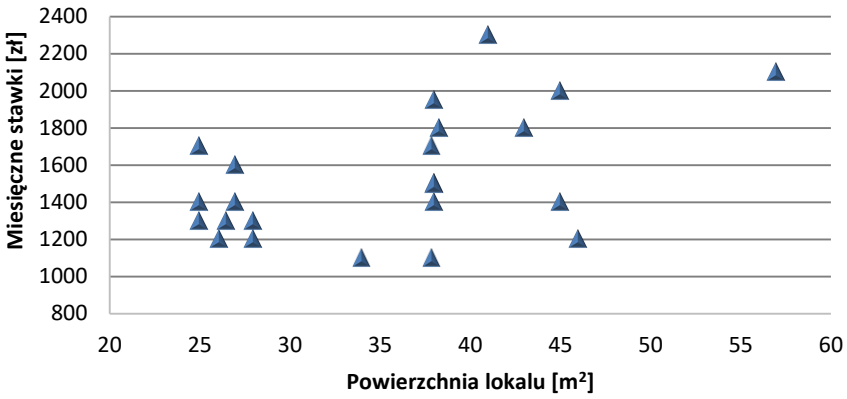
Najwysza stawka czynszu najmu

2 300 zł

Średnia kaucja

2 558 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	27	50	50
2 pokoje	41	41	41

Źródło: https://www.google.com/maps

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

GÓRNA

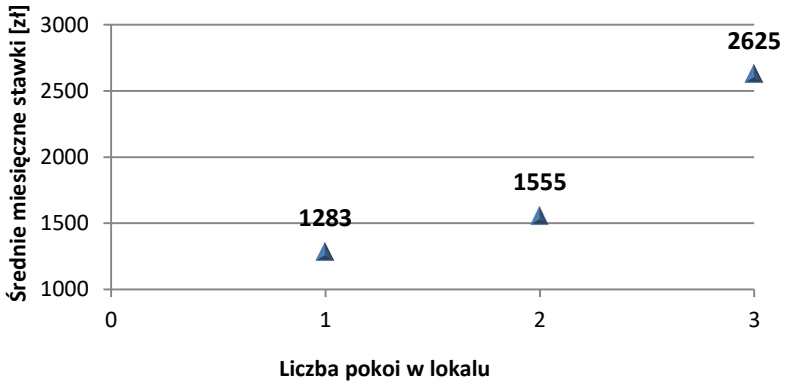
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

CHOJNY - DĄBROWA

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Chojny Dąbrowa położone jest w południowo - wschodniej części miasta Łodzi. Jest najliczniejszym osiedlem w mieście (43 787 mieszkańców).

Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

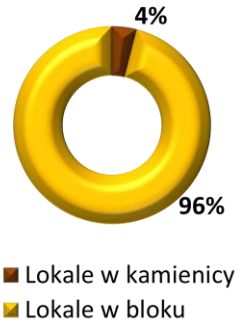


* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono średniej stawki czynszu.

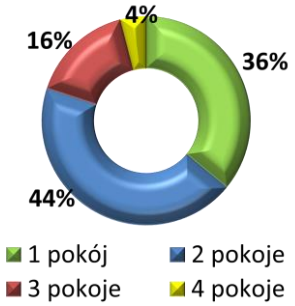
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

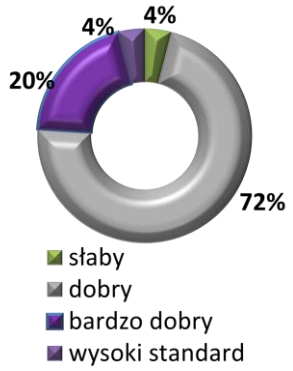
25 lokali mieszkalnych



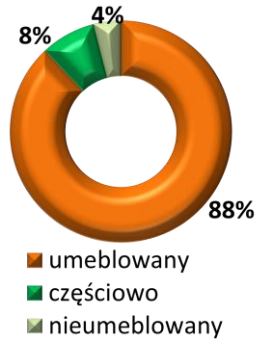
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



CHOJNY - DĄBROWA

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

42 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

93 m²

Średnia stawka czynszu najmu

1 686 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

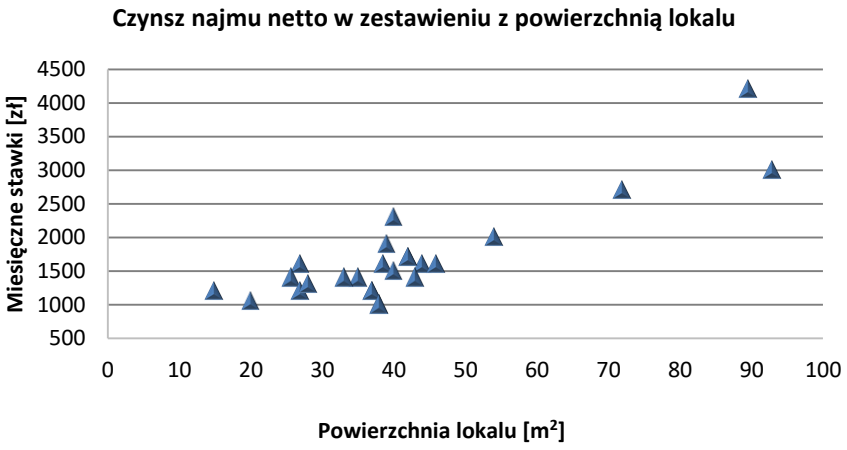
1 382 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu

1 874 zł

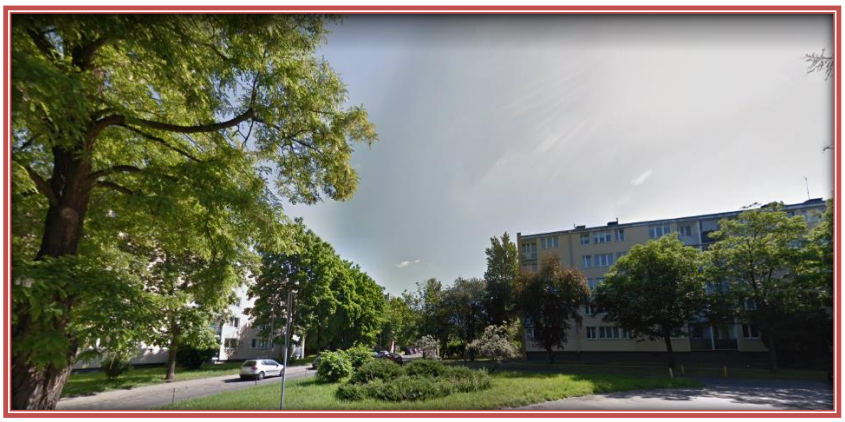
Średnia kaucja

2 274 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	50	46
2 pokoje	40	39	38
3 pokoje	65	39	37

Źródło: https://www.google.com/maps

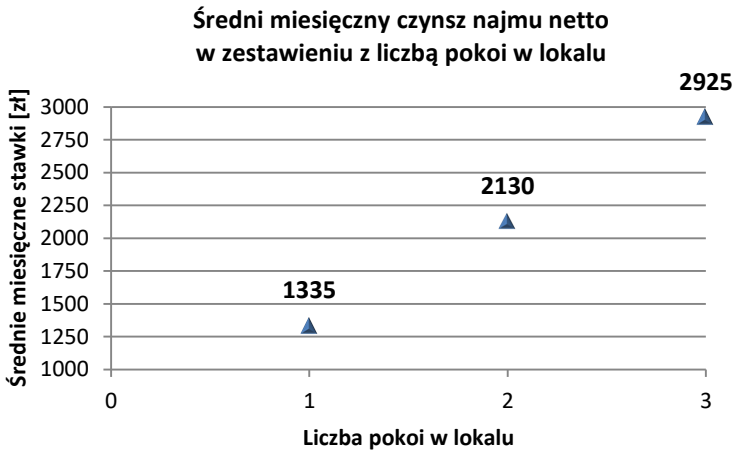


ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

GÓRNIAK

CZERWIEC 2022 r.

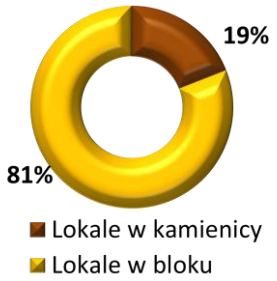
Osiedle Górniak położone jest w południowej części miasta Łodzi i liczy 16 529 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio od strony północnej z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



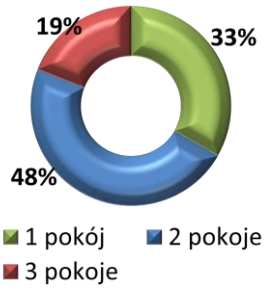
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

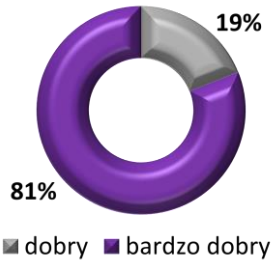
21 lokali mieszkalnych



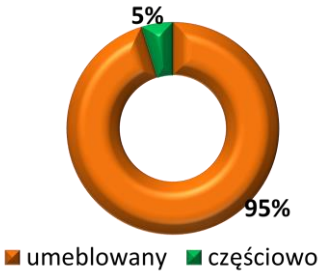
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



GÓRNIAK

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

42 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

76 m²

Średnia stawka czynszu

2 017 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

1 000 zł

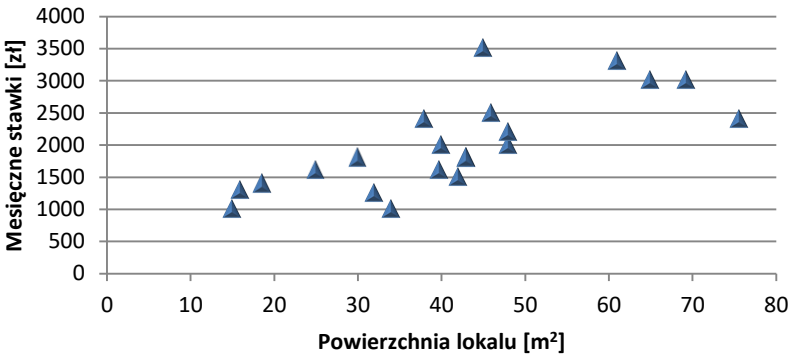
Najwyższa stawka czynszu najmu

3 500 zł

Średnia kaucja

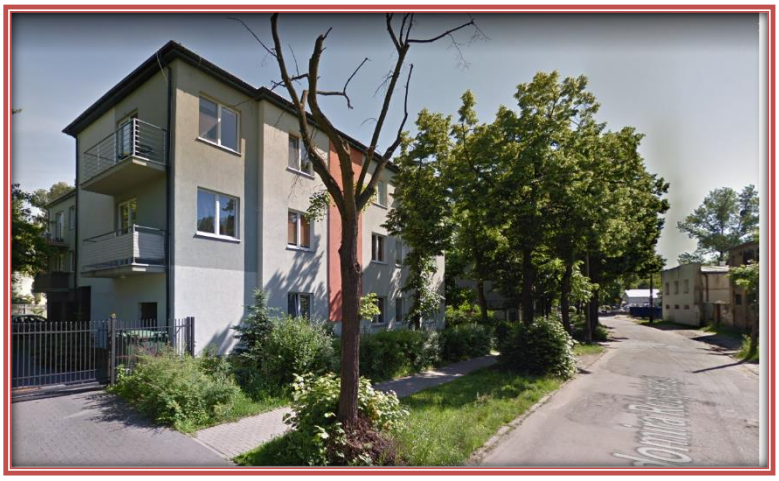
2 812 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	24	59	64
2 pokoje	43	49	44
3 pokoje	68	44	45

Źródło: https://www.google.com/maps



Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

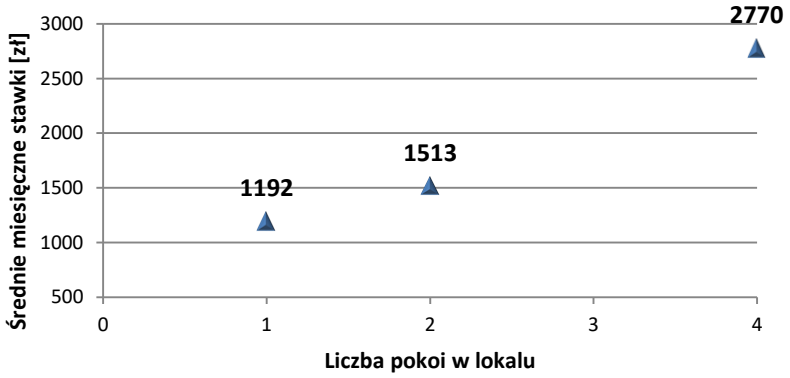
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

ROKICIE

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Rokicie położone jest w południowo – zachodniej części miasta Łodzi i liczy 16 045 mieszkańców. Jego osią jest linia kolejowa, która dzieli osiedle na stronę wschodnią oraz zachodnią.

Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

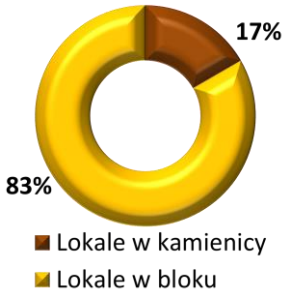


* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkań 3 – pokojowych, nie obliczono średniej stawki czynszu.

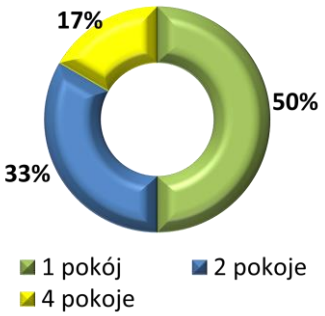
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

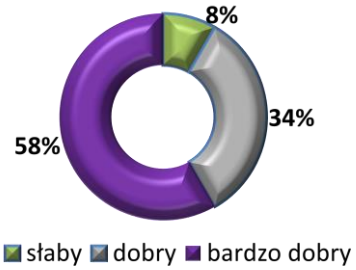
12 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania

ROKICIE

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

40 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

13 m²

Największa powierzchnia lokalu

93 m²

Średnia stawka czynszu najmu

1 561 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

750 zł

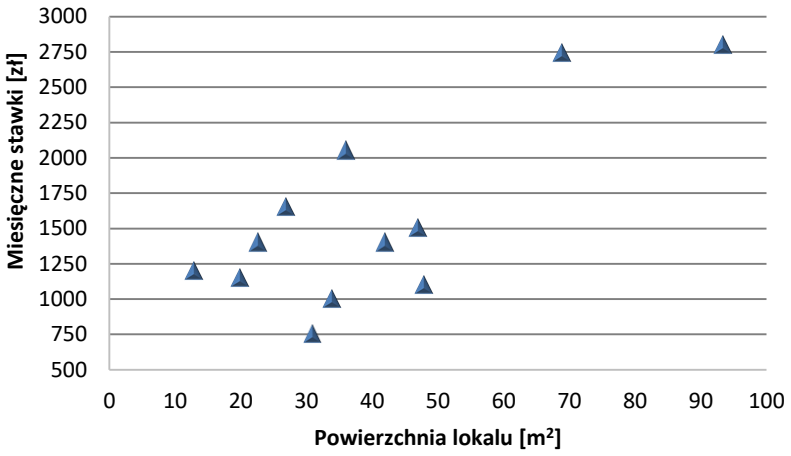
Najwyższa stawka czynszu najmu

2 800 zł

Średnia kaucja

3 182 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	25	54	59
2 pokoje	43	36	33
4 pokoje	81	35	35

Źródło: https://www.google.com/maps

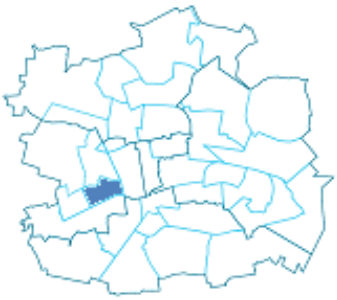
POLESIE

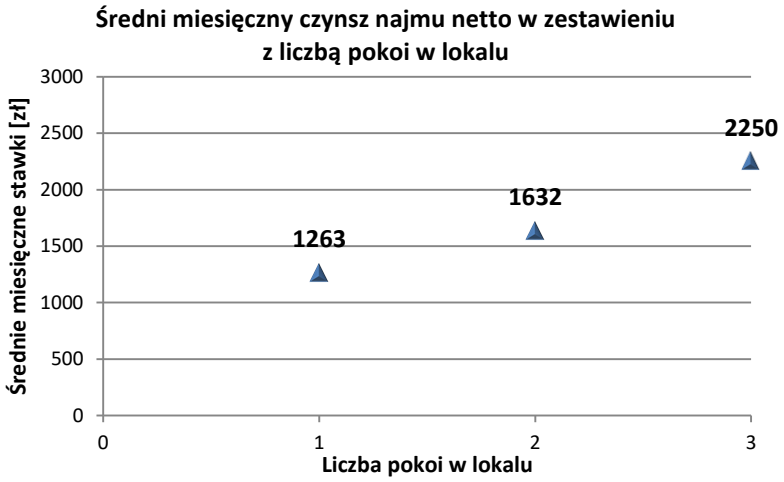
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

KAROLEW - RETKINIA WSCHÓD

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Karolew - Retkinia Wschód, położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (33 916) oraz bardzo gęsto zaludnionym.

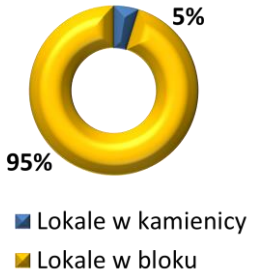




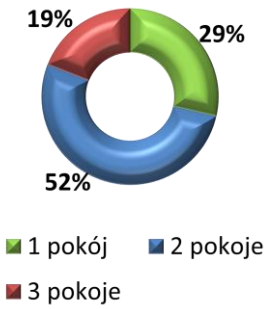
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

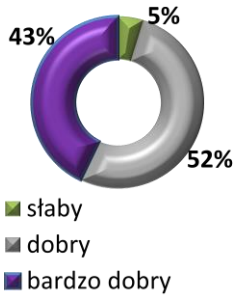
21 lokali mieszkalnych



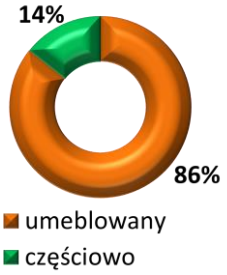
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



KAROLEW - RETKINIA WSCHÓD

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

42 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

61 m²

Średnia stawka czynszu

1 644 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

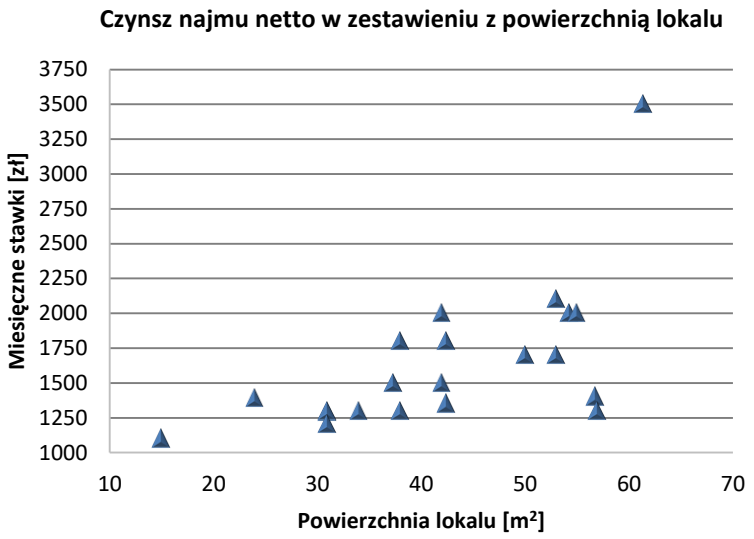
1 100 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu

3 500 zł

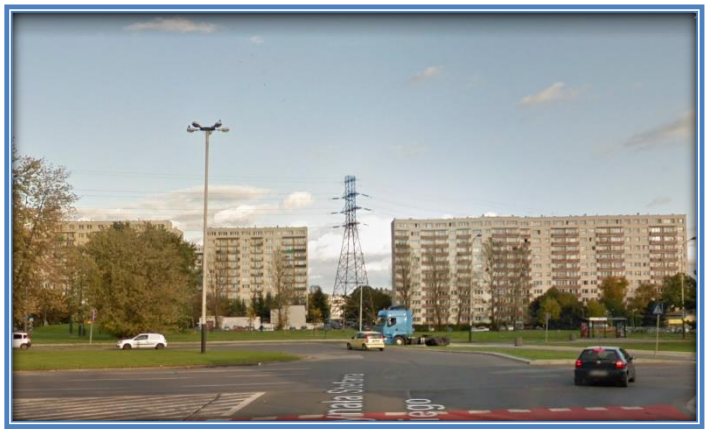
Średnia kaucja

2 279 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	49	42
2 pokoje	45	39	36
3 pokoje	56	40	38

Źródło: https://www.google.com/maps



Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

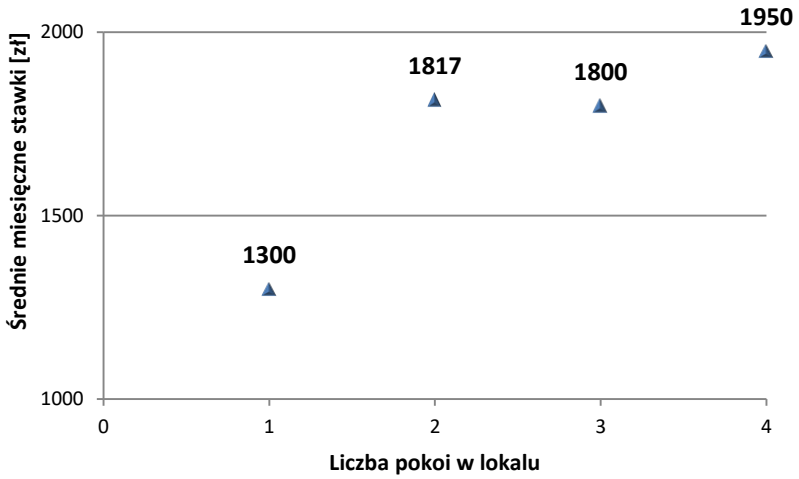
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

RETKINIA ZACHÓD - SMULSKO

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Retkinia Zachód - Smulsko, położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Stanowi część zespołu mieszkaniowego Retkinia Jest bardzo gęsto zaludnione (24 680).

Średni miesięczny czynsz najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

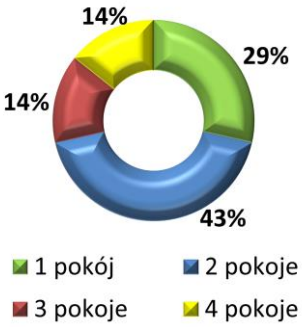


Źródło: https://www.google.com/maps

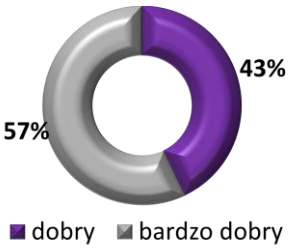
Próba badawcza

14 lokali mieszkalnych

Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania

RETKINIA ZACHÓD - SMULSKO

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

49 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

30 m²

Największa powierzchnia lokalu

80 m²

Średnia stawka czynszu najmu

1 686 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

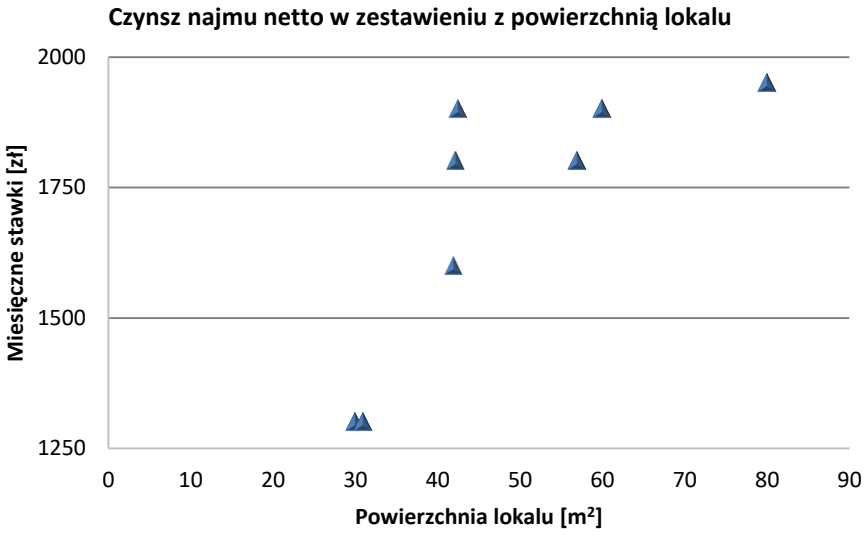
1 300 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu

1 950 zł

Średnia kaucja

2 350 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	31	43	43
2 pokoje	48	39	40
3 pokoje	57	32	32
4 pokoje	80	24	24

Źródło: https://www.google.com/maps

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

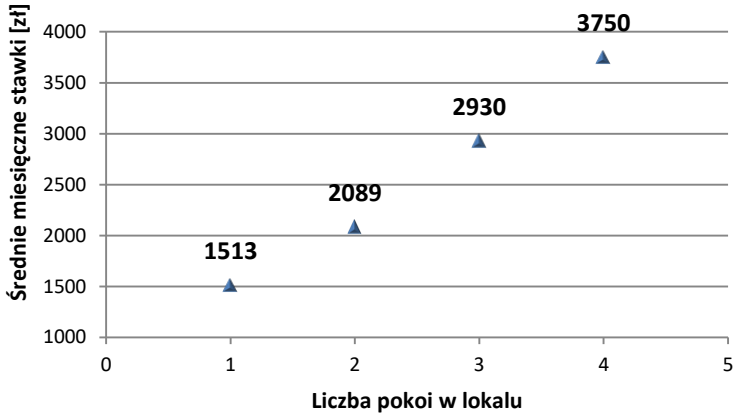
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

STARE POLESIE

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Stare Polesie położone jest w zachodniej części miasta Łodzi i liczy 30 437 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio, od strony wschodniej, z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.

Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

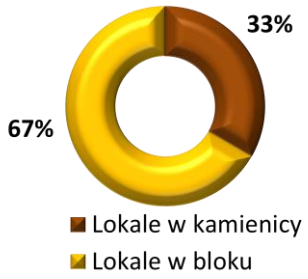


* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 5 – pokojowego, nie obliczono średniej stawki czynszu.

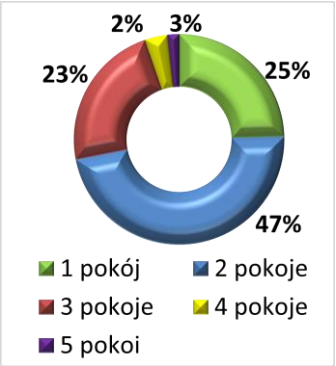
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

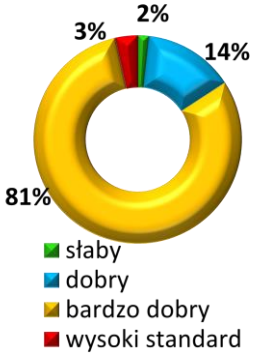
57 lokali mieszkalnych



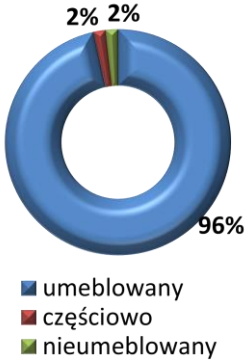
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



STARE POLESIE

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

48 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

16 m²

Największa powierzchnia lokalu

152 m²

Średnia stawka czynszu najmu netto

2 279 zł

Najniższa stawka czynszu najmu netto

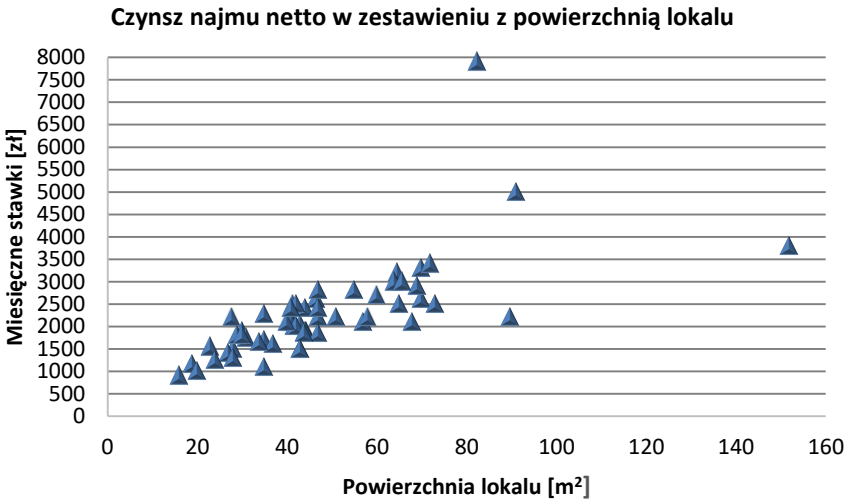
900 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu netto

7 900 zł

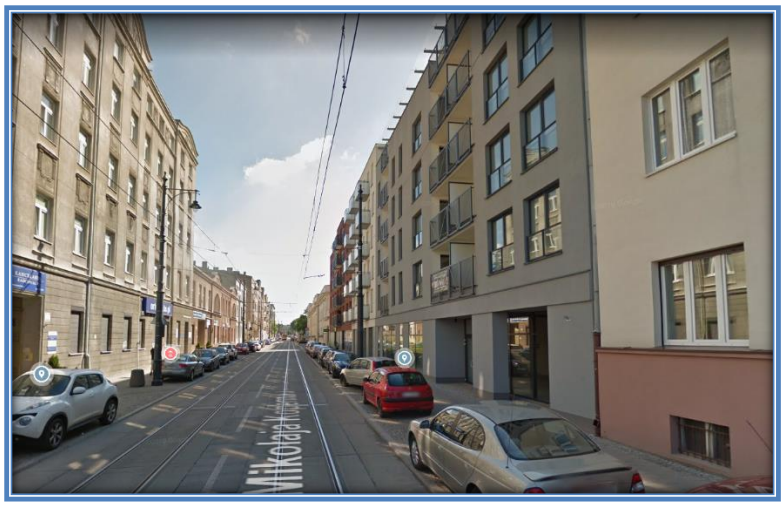
Średnia kaucja

3 457 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	56	55
2 pokoje	43	49	49
3 pokoje	65	46	45
4 pokoje	82	45	45

Źródło: https://www.google.com/maps



Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŚRÓDMIEŚCIE

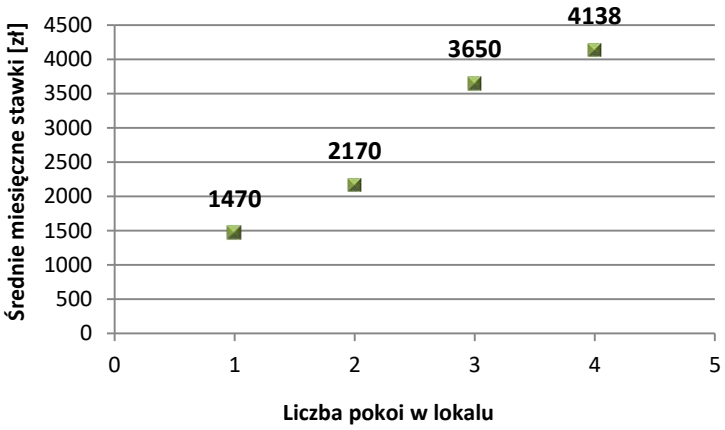
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

KATEDRALNA

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Katedralna położone jest w centralnej części miasta Łodzi. Zostało zbudowane na przełomie XIX/XX w. Pod względem liczby mieszkańców, jest jednym z liczniejszych osiedli (32 938). Jego osią jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.

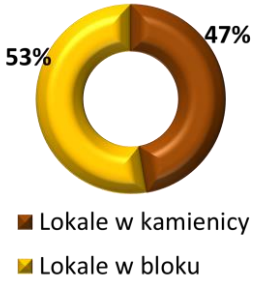
Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



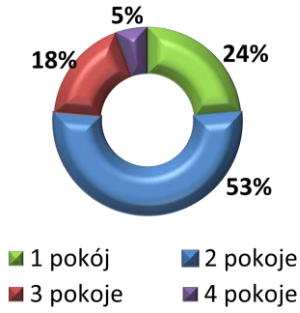
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

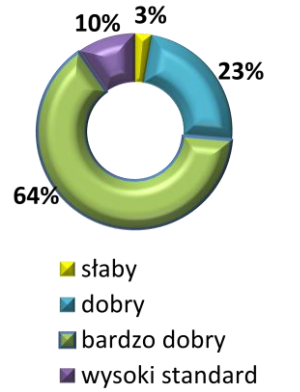
72 lokale mieszkalne



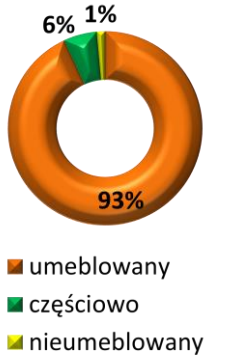
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



KATEDRALNA

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

52 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

14 m²

Największa powierzchnia lokalu

161,50 m²

Średnia stawka czynszu najmu

2 374 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

850 zł

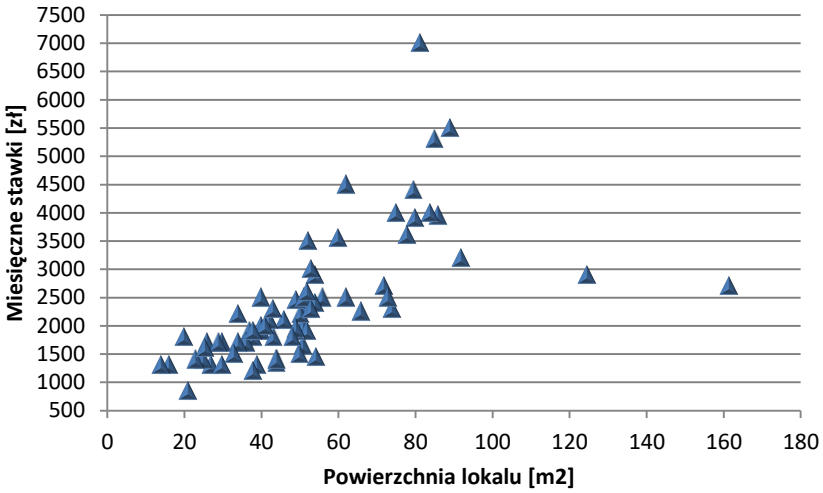
Najwyższa stawka czynszu najmu

7000 zł/m²

Średnia kaucja

3 467 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	56	57
2 pokoje	49	45	45
3 pokoje	72	51	52
4 pokoje	113	43	35

Źródło: https://www.google.com/maps

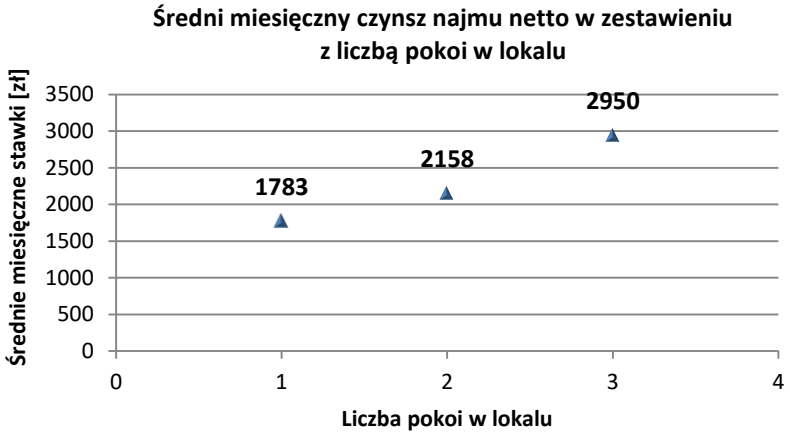
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Śródmieście Wschód położone jest w centralnej części miasta Łodzi i liczy 16 141 mieszkańców. Jego osią jest ulica Narutowicza. Na jego obszarze znajduje się nowoczesny dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. Część obszaru zajmuje również Nowe Centrum Łodzi.

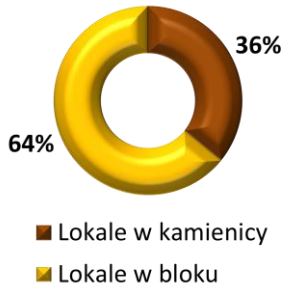


* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono średniej stawki czynszu.

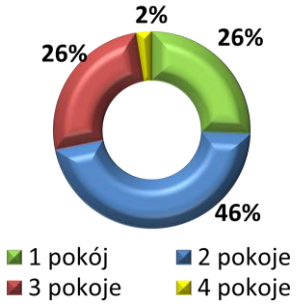
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

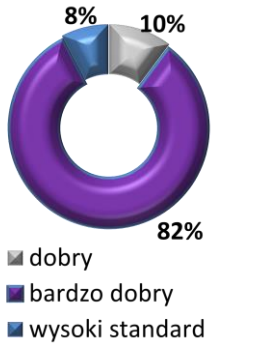
39 lokali mieszkalnych



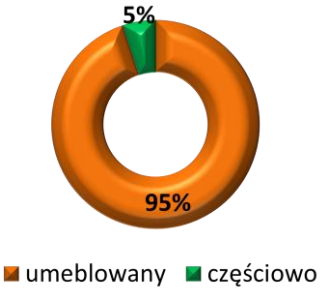
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

50 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m²

Największa powierzchnia lokalu

113 m²

Średnia stawka czynszu najmu

2 276 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

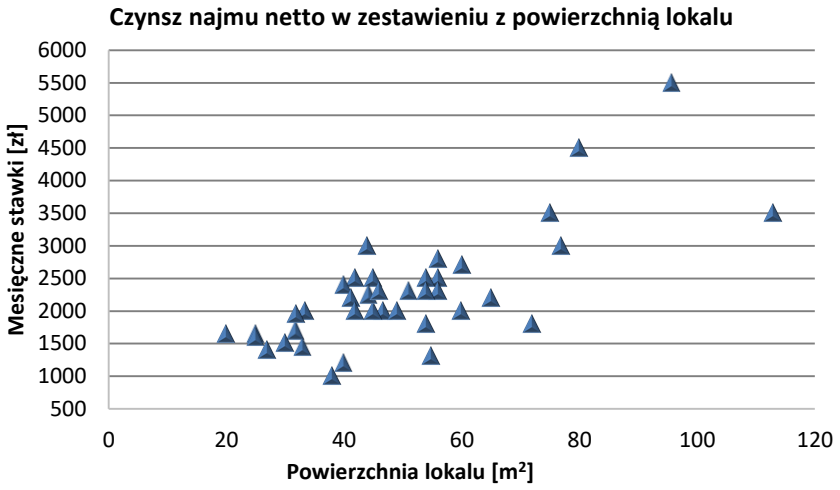
1 000 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu

5 500 zł

Średnia kaucja

3 467 zł



	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	32	54	56
2 pokoje	47	48	46
3 pokoje	71	42	42

Źródło: https://www.google.com/maps

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

WIDZEW

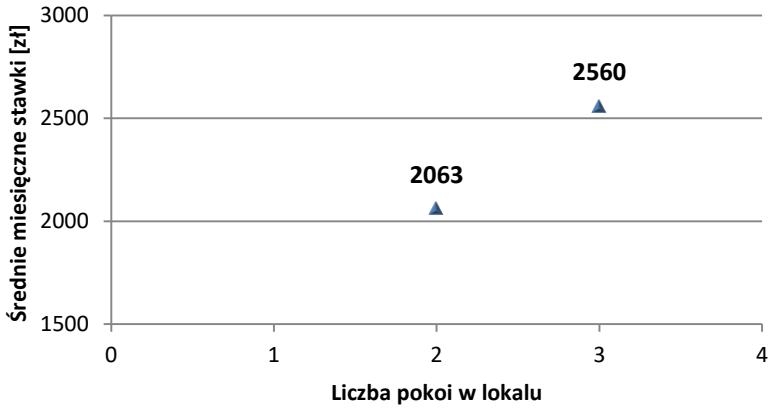
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

OLECHÓW -JANÓW

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Olechów-Janów położone jest w południowo-wschodniej części miasta Łodzi i liczy 20 662 mieszkańców. Jest jednym z najmłodszych łódzkich osiedli, którego charakterystyczną ulicą jest ulica Hetmańska.

Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



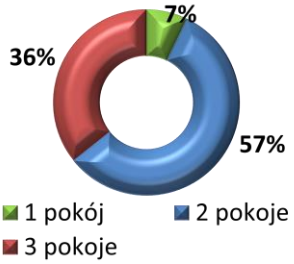
* Ze względu na jedną ofertę wynajmu mieszkania 1 – pokojowego i brak 4 - pokojowych, nie obliczono średniej stawki czynszu.

Źródło: https://www.google.com/maps

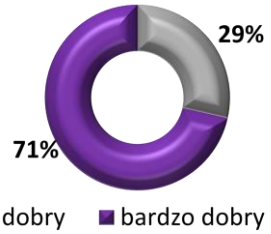
Próba badawcza

14 lokali mieszkalnych

Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania

OLECHÓW -JANÓW

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

54 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

37 m²

Największa powierzchnia lokalu

67 m²

Średnia stawka czynszu najmu

2 164 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

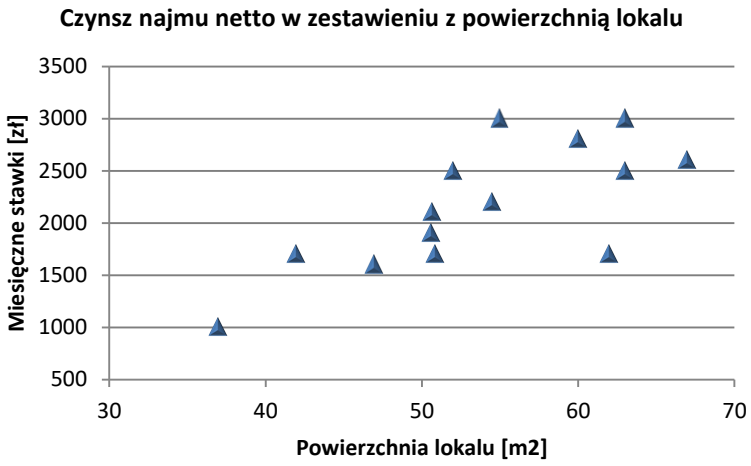
1 000 zł

Najwyższa stawka czynszu najmu

3 000 zł

Średnia kaucja

2 845 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
2 pokoje	51	40	40
3 pokoje	62	42	40

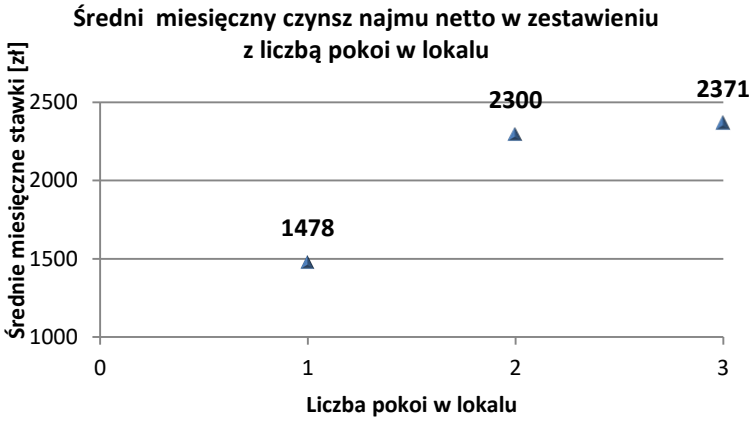
Źródło: https://www.google.com/maps

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

STARY WIDZEW

CZERWIEC 2022 r.

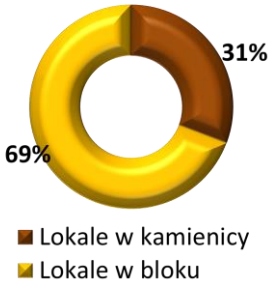
Osiedle Stary Widzew położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 19 898 mieszkańców. Od strony północnej i zachodniej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



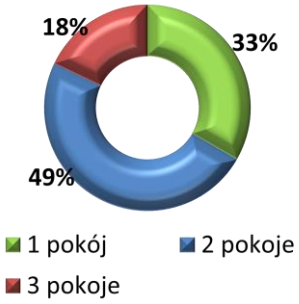
Źródło: https://www.google.com/maps

Próba badawcza

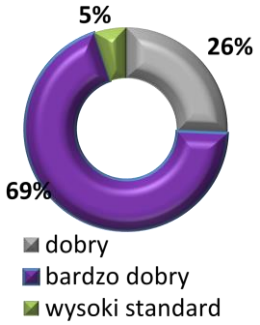
39 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania

STARY WIDZEW

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

18 m²

Największa powierzchnia lokalu

86 m²

Średnia stawka czynszu najmu

2 040 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

800 zł

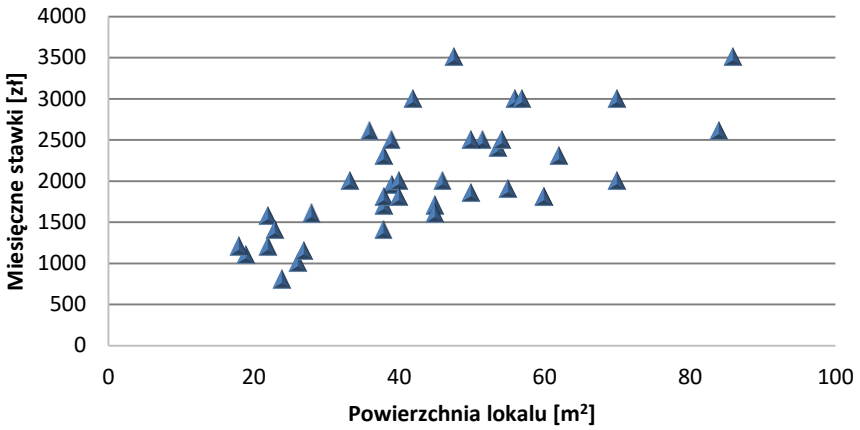
Najwyższa stawka czynszu najmu

3 500 zł

Średnia kaucja

2 616 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	31	51	55
2 pokoje	46	51	50
3 pokoje	64	37	35

Źródło: https://www.google.com/maps

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

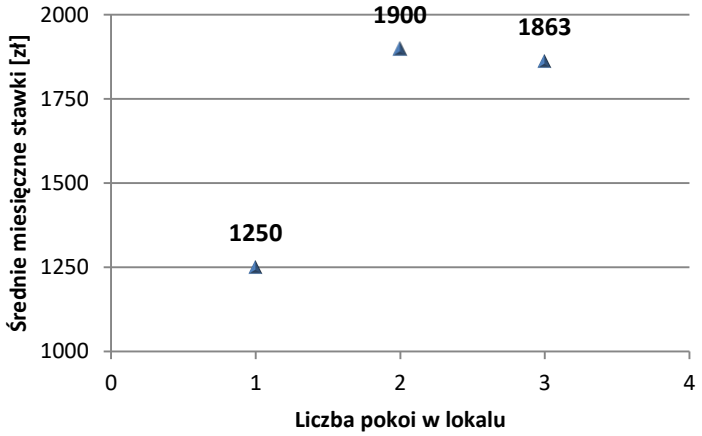
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

WIDZEW WSCHÓD

CZERWIEC 2022 r.

Osiedle Widzew Wschód położone jest we wschodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (35 856) oraz bardzo gęsto zaludnionym.

Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



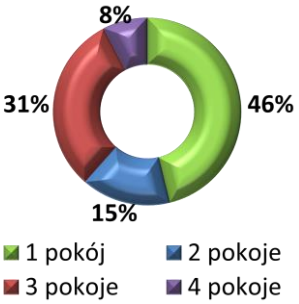
* Ze względu na jedną ofertę wynajmu mieszkania 4 - pokojowego, nie obliczono średniej stawki czynszu.

Źródło: https://www.google.com/maps

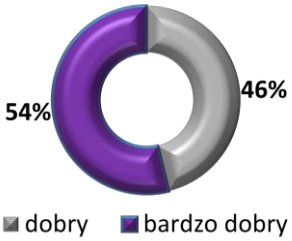
Próba badawcza

13 lokali mieszkalnych

Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania

WIDZEW WSCHÓD

CZERWIEC 2022 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

26 m²

Największa powierzchnia lokalu

77 m²

Średnia stawka czynszu najmu

1 733 zł

Najniższa stawka czynszu najmu

800 zł

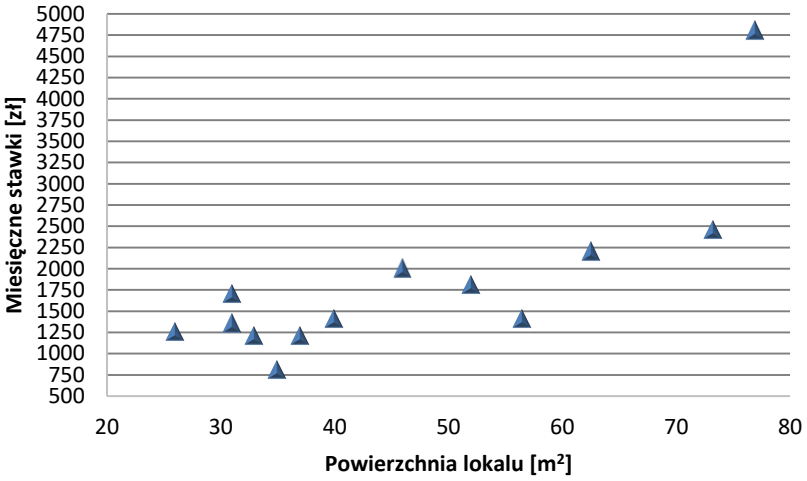
Najwyższa stawka czynszu najmu

4 800 zł

Średnia kaucja

2 486 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	32	40	40
2 pokoje	49	39	39
3 pokoje	58	32	34

Źródło: https://www.google.com/maps