



ŁÓDZKI OŚRODEK  
GEODEZJI

# Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych w Łodzi

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

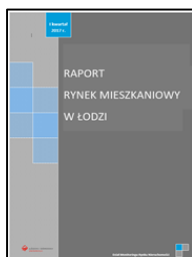
Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ 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:

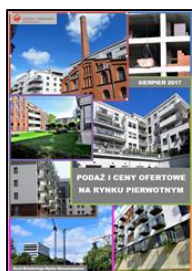
- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi***

I kwartał 2017



***Podaż i ceny ofertowe na rynku pierwotnym***

Sierpień 2017



***Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju***

Rok 2016



ŁÓDZKI OŚRODEK  
GEODEZJI

**Dział Monitoringu  
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA  
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU  
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Agnieszka Wrzask

Arkadiusz Szymaniak

# **RAPORT**

## **Rynek mieszkaniowy w Łodzi**

### **Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych**

Listopad 2017 r.

## SPIS TREŚCI

Wprowadzenie 3

Obszar badania 4

Struktura i podaż lokali mieszkalnych 4

Poszukiwane lokalizacje 5

Stan techniczny i wyposażenie lokali 5

Warunki cenowe najmu 5

Stopy zwrotu 8

Podsumowanie 8

## 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, w którym zaprezentowano wyniki z analizy najmu prywatnych nieruchomości lokalowych (stan na listopad 2017 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 453 lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych oraz informacji własnych.

Na łódzkim rynku nieruchomości mieszkaniowych utrzymuje się zmiana relacji najem/własność mieszkania i pomniejszanie się siły preferencji dla własności na rzecz najmu.

Większe zainteresowanie najmem lokali mieszkalnych jest pochodną zbiegu kilku czynników. Będą to: planowane na 2018 r. zamknięcie programu „MdM”, uruchomienie Narodowego Programu Mieszkaniowego, w skład którego wchodzi program budowy, na gruntach państwowych, tanich mieszkań na wynajem Mieszkanie Plus. Planowany czynsz najmu ma być niższy niż stawki komercyjne. W przyszłym roku w skali Polski szacowany jest przez Rząd odbiór około 10 tysięcy mieszkań.

W czerwcu br. Prezydent Łodzi podpisała z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę inwestycyjną, na mocy której na czterohektarowej działce na Bałutach, przy ul. Zgierskiej 60/62 powstanie ok. 420 mieszkań. Pierwszy budynek z 56 lokalami ma zostać oddany do użytku przed końcem 2018 r. Minimalna ich powierzchnia wynosić ma od 30 m<sup>2</sup> do 88 m<sup>2</sup> (mieszkania jedno, dwu, trzy lub czteropokojowe), a wysokość czynszu: 10-20 zł/m<sup>2</sup>.

Dodatkowo istnieje komercyjna inicjatywa Banku Gospodarstwa Krajowego - Fundusz Mieszkań na Wynajem - mający na celu zwiększenie puli dostępnych mieszkań na wynajem w największych aglomeracjach Polski.

Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu dla poszczególnych osiedli. Niniejszy raport poszerzono o osiedle „Górniak”. 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, do ich stanu technicznego oraz stanu umeblowania. 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.

Liczbę mieszkańców wybranych dzielnic podano zgodnie z informacją z Tabeli nr 13 do Uchwały budżetowej Rady Miejskiej w Łodzi XXXIX/1029/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 grudnia 2016 r. Wielkość ta zostanie zapewne zaktualizowana kolejną uchwałą w najbliższym czasie.

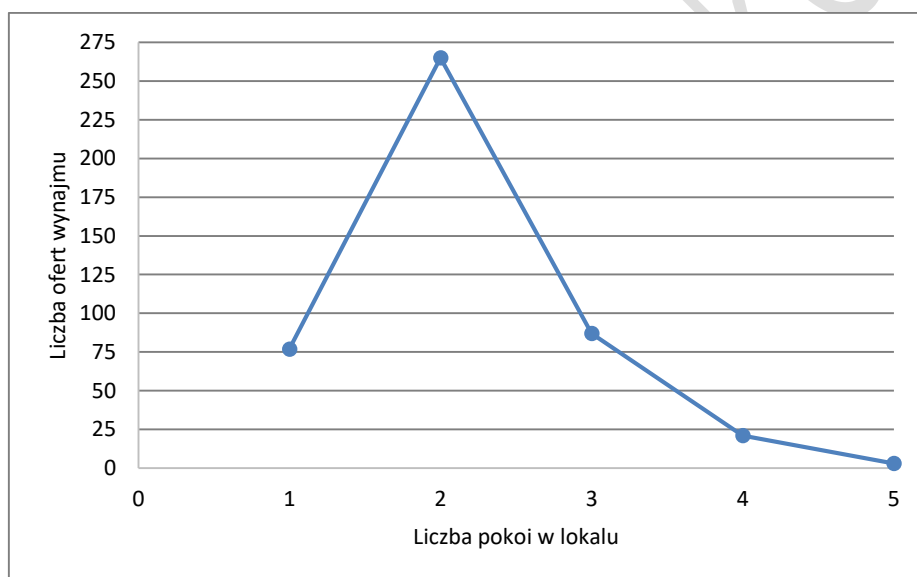
### Obszar badania

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 listopad 2017 r. dysponowały minimum 10 ofertami wynajmu lokali mieszkalnych.

### Struktura i podaż lokali mieszkalnych

Jednym z kryteriów, którymi kierują się poszukujący mieszkania do wynajęcia, jest liczba pokoi w lokalu. W badanej puli 453 mieszkań, struktura lokali, w zależności od liczby pokoi, kształtowała się następująco:

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



Opracowanie własne

Najwyższą podaż odnotowuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, która sięgała ponad połowę (58%) badanej próby. W dalszej kolejności plasowały się mieszkania 3 - pokojowe (19%), a na trzecim miejscu tzw. kawalerki (prawie 17%).

Na rynku pierwotnym i wtórnym obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie 47 - 50% całej liczby transakcji.

## Poszukiwane lokalizacje

Do najatrakcyjniejszych lokalizacji, w których oferowano do najmu lokale mieszkalne, zaliczyć należy m. in.: „Barciński Park” przy ul. Tylnej (Śródmieście), „Księża Młyn” przy ul. Tymienieckiego (Śródmieście), „Narutowicza Residence” przy ul. Narutowicza (Śródmieście), „Lofty u Scheiblera” przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew), „Tobaco Park” przy ul. Kopernika (Stare Polesie) oraz „Słoneczne Osiedle” przy ul. Okoniowej (Radogoszcz).

## Stan techniczny i wyposażenie lokali

Odnotowujemy stałą poprawę stanu technicznego wynajmowanych lokali. 76% ofert wynajmu to lokale świeżo wyremontowane, w stanie technicznym bardzo dobrym, 22% oferowanych lokali jest w stanie technicznym dobrym, a tylko 2% w stanie złym. Odnotowana poprawa stanu technicznego - elementów wykończenia, jak i zainstalowanych w lokalu urządzeń i sprzętów – wynika z oczekiwań rynku, najemcy coraz częściej zwracają uwagę na dobry stan oraz standard wykończenia lokalu.

Zdecydowana większość lokali (89% badanej próby) jest w stanie umeblowanym, 8% lokali posiada umeblowanie częściowe, zaś 3% pozostaje nieumeblowanych. Zdarza się, że właściciel częściowo umeblowanego bądź nieumeblowanego lokalu oferuje możliwość umeblowania na życzenie najemcy.

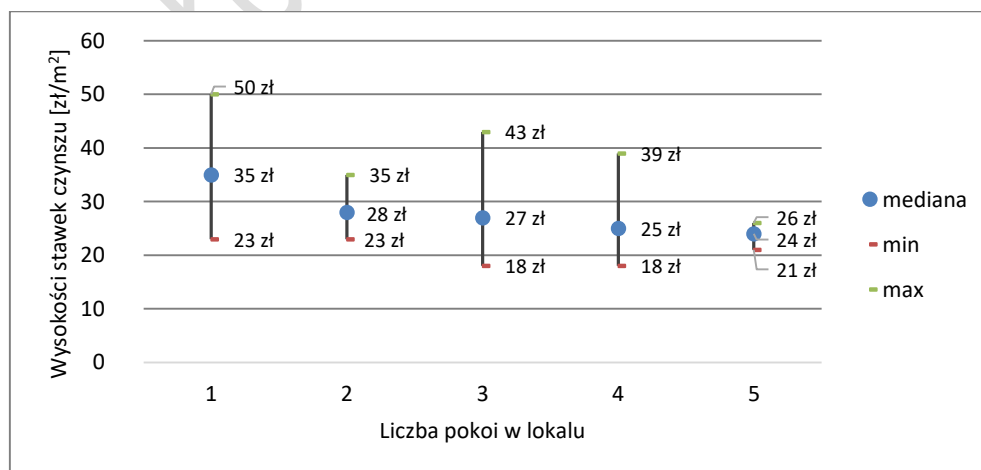
## Warunki cenowe najmu

Coraz bardziej doceniany jest najem okazjonalny, zapewniający większą ochronę prawa własności właścicieli lokali mieszkalnych. Właściciele mieszkań częściej niż pół roku temu zaznaczają, że wynajmą lokal na podstawie umowy najmu okazjonalnego.

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/m<sup>2</sup> wykazała następujący rozkład w zależności od liczby pokoi w mieszkaniu:

**Rysunek 2. Przedziały stawek czynszu najmu netto za m<sup>2</sup> w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**

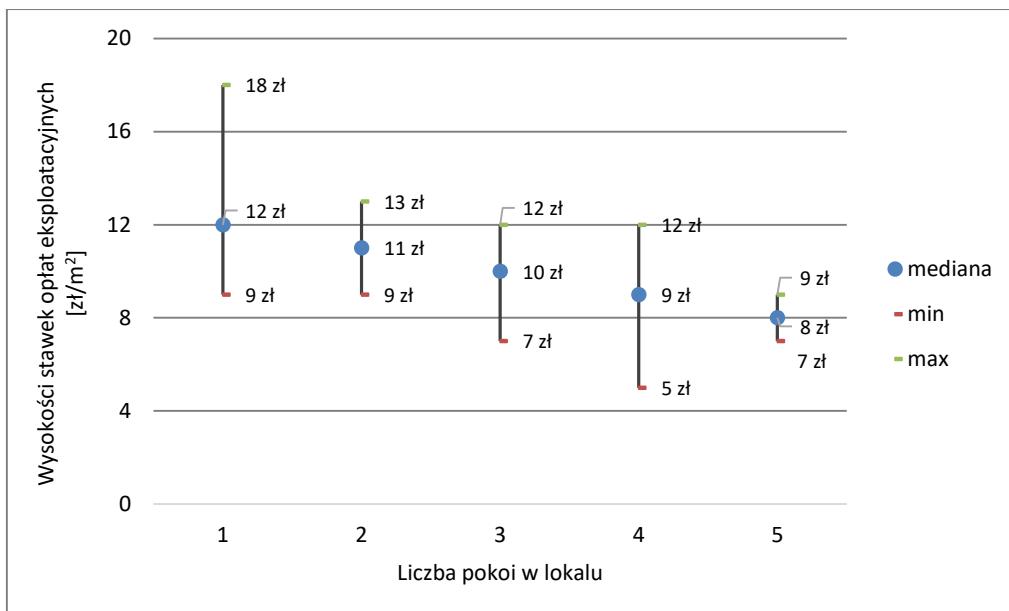


Opracowanie własne

W porównaniu do wyników z kwietnia 2017 r., odnotowano wzrost mediany stawek czynszu najmu netto, w zależności od liczby pokoi od 1 zł/m<sup>2</sup> do 4 zł/m<sup>2</sup>.

Stawki **opłat eksploatacyjnych** w zł/m<sup>2</sup>, w zależności od liczby pokoi w lokalu, przedstawiały się jak poniżej:

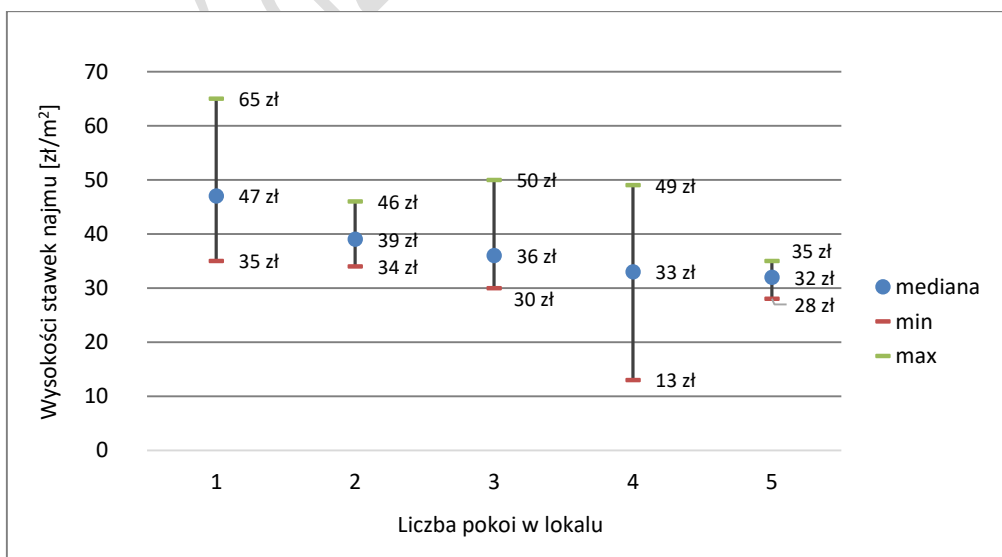
**Rysunek 3. Przedziały stawek opłat eksploatacyjnych za m<sup>2</sup> w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



Opracowanie własne

Stawki **czynszu najmu brutto** w zł/m<sup>2</sup>, uwzględniające koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego, kształtowały się następująco, w zależności od liczby pokoi w lokalu:

**Rysunek 4. Przedziały stawek czynszu najmu brutto za m<sup>2</sup> w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu (czynsz z opłatami eksploatacyjnymi)**



Opracowanie własne

Porównując medianę średnich stawek czynszu najmu brutto z listopada 2017 r. w stosunku do wyników z kwietnia 2017 r., odnotowujemy jej wzrost, w zależności od liczby pokoi, od 1 zł/m<sup>2</sup> do 5 zł/m<sup>2</sup>.

Zauważalny jest spadek średniej stawki czynszu netto za najem mieszkania 1 - pokojowego w Łodzi o ok. 72 zł (6%) i 2 - pokojowego o ok. 55 zł (4%) w stosunku do danych z kwietnia br. Istnieją jednak wyjątki takie jak osiedle Chojny, Śródmieście Wschód czy Teofilów, gdzie średni czynsz najmu mieszkania 2 - pokojowego jest wyższy niż pół roku temu. Średnia stawka czynszu netto za najem lokalu 3 - i 4 - pokojowego wzrosła odpowiednio o 68 zł (4%) i 222 zł (10%). Wzrosła również średnia stawka czynszu netto dla mieszkań 5 - pokojowych (o 362 zł, tj. 12%). Wpływ na taki wynik może mieć niewielka liczba oferowanych do wynajmu mieszkań o takiej strukturze - jedynie 3.

Aktualnie średnie ceny najmu łódzkich lokali mieszkalnych (bez podziału dzielnice) kształtują się jak poniżej:

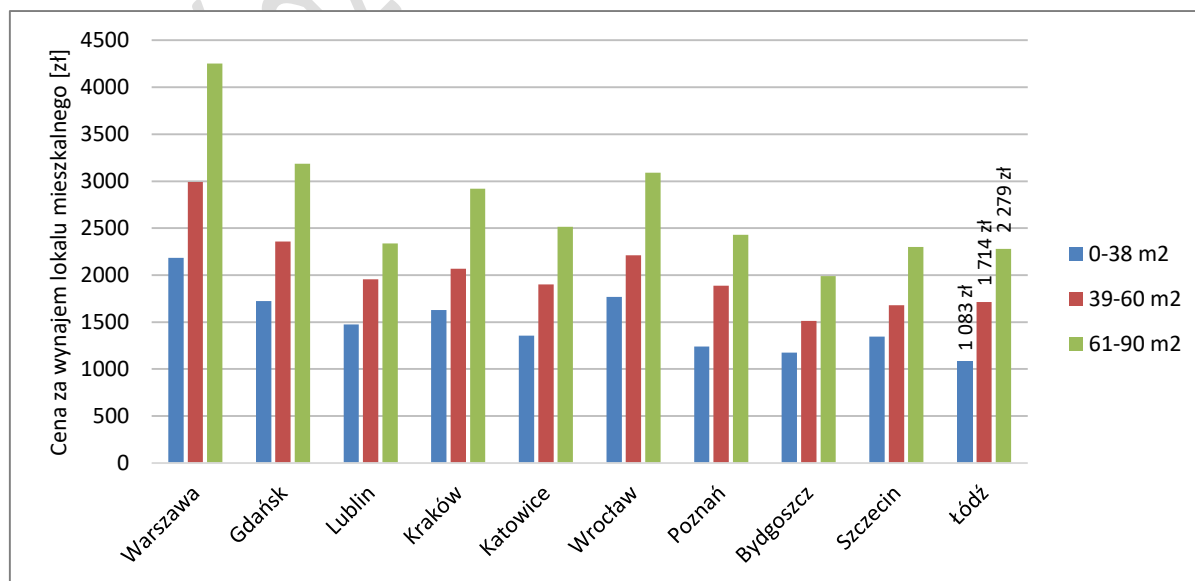
**Rysunek 5. Ceny najmu lokali mieszkalnych w Łodzi w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**

| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu netto [zł/m-c] | Średnia stawka opłat [zł/m-c] | Średnia stawka najmu brutto [zł/m-c] |
|--------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1 pokój      | 1094 ↓                                | 387 ↓                         | 1481 ↓                               |
| 2 pokoje     | 1360 ↓                                | 515 ↓                         | 1875 ↓                               |
| 3 pokoje     | 1851 ↑                                | 698 ↑                         | 2549 ↑                               |
| 4 pokoje     | 2429 ↑                                | 841 ↑                         | 3270 ↑                               |
| 5 pokoi      | 3375 ↑                                | 1138 ↑                        | 4513 ↑                               |

Opracowanie własne

Średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Łodzi na tle pozostałych dużych ośrodków miejskich w Polsce, przedstawia Rysunek nr 6:

**Rysunek 6. Średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Polsce**



Źródło danych: <https://www.bankier.pl>

Z powyższego wykresu wynika, że w Łódź oraz Bydgoszcz pozostają nadal najtańszymi rynkami najmu mieszkań spośród 10 największych miast.

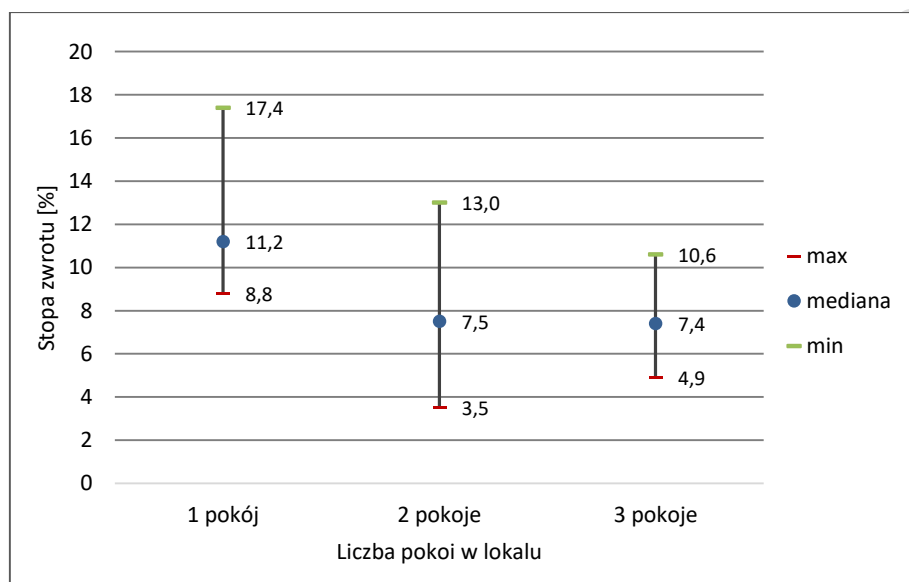
W Łodzi można najtaniej wynająć mieszkanie o małej powierzchni (do 38 m<sup>2</sup>). Pod względem atrakcyjności ceny wynajmu mieszkań o powierzchni od 39 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup> oraz od 61 m<sup>2</sup> do 90 m<sup>2</sup> Łódź sytuuje się odpowiednio na 3 miejscu (po Bydgoszczy i Szczecinie) oraz 2 miejscu (po Bydgoszczy). Warto jednak zauważyć, że potencjał demograficzny Łodzi i Bydgoszczy wynosi około 2:1.

## Stopy zwrotu

Określając poziom stóp zwrotu uwzględniono wysokość efektywnej stawki czynszu najmu netto.

Stopy zwrotu z inwestycji w mieszkaniowe nieruchomości lokalowe w Łodzi kształtują się następująco:

**Rysunek 7. Stopy zwrotu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



Opracowanie własne

W porównaniu z kwietniem br., stopa zwrotu dla mieszkań 1 - pokojowych wzrosła z 10,3% do 11,2%. Dla lokali 2 - pokojowych stopa zwrotu zmniejszyła się z 9,6% do 7,5%, a dla 3 - pokojowych utrzymuje się na podobnym poziomie.

## Podsumowanie

Rynek mieszkań na wynajem w Łodzi wzmacnia swoją aktywność. Odnotowujemy większe zainteresowanie tą formą długoterminowego inwestowania na rynku nieruchomości przez inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych. Przyczynia się to do wzmocnienia podaży mieszkań do najmu, w tym do wzrostu udziału mieszkań w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym. Dotyczy to zwłaszcza rynku wtórnego. Zagrożeniem są plany nowelizacji, w 2018 r., przepisów dotyczących procesu inwestycyjnego, dotyczących m. in. uzyskania i ważności decyzji o warunkach zabudowy, skutkujące utrudnieniem procesu inwestycyjnego. Dochodzą do tego

problemy z zatrudnieniem (brak specjalistów), co łącznie może przyczynić się do spadku podaży mieszkań nawet o połowę. Powyższa sytuacja przełoży się na ceny mieszkań i wzrost popularności instytucji najmu.

Pośród wynajmujących lokale zaczyna dominować podejście, by lokal oddawany w najem był w pełni wyposażony - umeblowany i posiadający sprzęt AGD oraz rzadziej w RTV. Zaobserwowano krótki okres pustostanu lokalu związany ze zmianą najemcy, wynoszący przeciętnie 4 - 6 tygodni.

W okresie kwiecień - listopad 2017 r. odnotowano niewielki spadek miesięcznych stawek najmu brutto za lokale 1- i 2 - pokojowe (poza wcześniej wymienionymi), natomiast wzrost stawek nastąpił w segmencie mieszkań 3 - 5 - pokojowych. Z przeprowadzonego monitoringu i analiz w obszarze miasta Łodzi wynika, że główny strumień popytu na łódzkim rynku najmu lokali mieszkaniowych sytuuje się (podobnie jak dla badań z kwietnia 2017 r.) w segmencie lokali 2- i 3 - pokojowych. W ostatnim półroczu odnotowano zróżnicowanie w poziomie miesięcznych stawek najmu brutto w tym segmencie rynku. W najlepszych lokalizacjach zaobserwowano wzrosty miesięcznych stawek, w pozostałych zaś spadki.

Dane dotyczące przedziałów, mediany a także średniej wysokości cen najmu, obrazują poniższe tabele:

**Rysunek 8. Liczba mieszkańców Łodzi**

| Liczba mieszkańców Łodzi |
|--------------------------|
| 652 063                  |

**Rysunek 9. Przedziały i mediana czynszu najmu netto**

| Przedziały i mediana czynszu najmu netto [zł/m <sup>2</sup> ] |               |         |               |         |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------|---------------|---------|
|                                                               | Kwiecień 2017 |         | Listopad 2017 |         |
|                                                               | stawki netto  | mediana | stawki netto  | mediana |
| 1 pokój                                                       | 22 - 45       | 32      | 23 - 50       | 35 ↑    |
| 2 pokoje                                                      | 23 - 40       | 25      | 23 - 35       | 28 ↑    |
| 3 pokoje                                                      | 20 - 31       | 26      | 18 - 43       | 27 ↑    |
| 4 pokoje                                                      | 11 - 31       | 21      | 18 - 39       | 25 ↑    |
| 5 pokoi                                                       | 15 - 29       | 23      | 21 - 26       | 24 ↑    |

**Rysunek 10. Przedziały i mediana czynszu najmu brutto**

| Przedziały i mediana czynszu najmu brutto [zł/m <sup>2</sup> ] |               |         |               |         |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------|---------------|---------|
|                                                                | Kwiecień 2017 |         | Listopad 2017 |         |
|                                                                | stawki brutto | mediana | stawki brutto | mediana |
| 1 pokój                                                        | 33 - 59       | 42      | 35 - 65       | 47 ↑    |
| 2 pokoje                                                       | 33 - 50       | 38      | 34 - 46       | 39 ↑    |
| 3 pokoje                                                       | 30 - 41       | 36      | 30 - 50       | 36 ↔    |
| 4 pokoje                                                       | 22 - 41       | 30      | 13 - 49       | 33 ↑    |
| 5 pokoi                                                        | 27 - 33       | 30      | 28 - 35       | 32 ↑    |

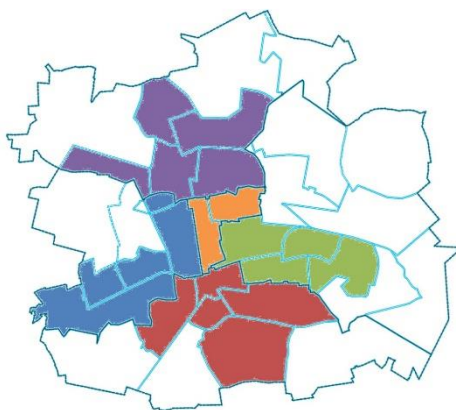
Rysunek 11. Średnia wysokość najmu lokalu brutto

| Średnia wysokość najmu lokalu brutto [zł/m-c] |               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Kwiecień 2017 | Listopad 2017 |
| 1 pokój                                       | 1568          | 1481 ↓        |
| 2 pokoje                                      | 1939          | 1875 ↓        |
| 3 pokoje                                      | 2417          | 2549 ↑        |
| 4 pokoje                                      | 3143          | 3270 ↑        |
| 5 pokoi                                       | 4075          | 4513 ↑        |

Rysunek 12. Najwyższa i najniższa średnia cena najmu brutto

| Najwyższa i najniższa średnia cena najmu brutto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic |                     |                 |                       |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
|                                                                                 | Kwiecień 2017       |                 | Listopad 2017         |                   |
|                                                                                 | Najwyższa           | Najniższa       | Najwyższa             | Najniższa         |
| 1 pokój                                                                         | 2028<br>Widzew      | 1326<br>Górna   | 2800 ↑<br>Polesie     | 941 ↓<br>Bałuty   |
| 2 pokoje                                                                        | 2145<br>Śródmieście | 1681<br>Górna   | 2278 ↑<br>Śródmieście | 1549 ↓<br>Bałuty  |
| 3 pokoje                                                                        | 2637<br>Śródmieście | 2334<br>Polesie | 3460 ↑<br>Bałuty      | 1851 ↓<br>Polesie |
| 4 pokoje                                                                        | 3842<br>Polesie     | 2498<br>Widzew  | 6058 ↑<br>Bałuty      | 2010 ↓<br>Widzew  |
| 5 pokoi                                                                         | 4800<br>Śródmieście | 3525<br>Górna   | 4700 ↓<br>Górna       | 4325 ↑<br>Polesie |

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

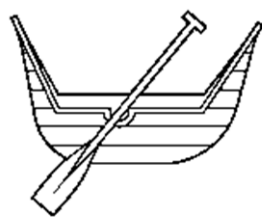


- Bałuty (Radogoszcz, Bałuty-Doły, Teofilów, Bałuty Centrum, Julianów-Marysin-Rogi)
- Górna (Chojny, Dąbrowa, Górniak, Rokicie)
- Polesie (Retkinia Wschód, Retkinia Zachód, Stare Polesie, Koziny, Lublinek-Pienista)
- Śródmieście (Śródmieście Wschód, Katedralna)
- Widzew (Olechów-Janów, Stary Widzew,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

# KARTY BADAŃ

## Rynek mieszkaniowy w Łodzi Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

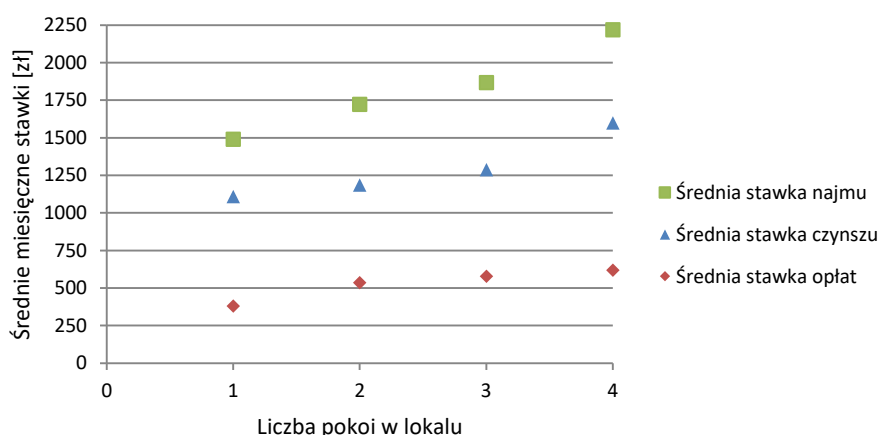
# BAŁUTY



**Osiedle Bałuty Centrum** położone jest w północnej części miasta Łodzi. Jest drugim, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście (47 128). Aleja Włókniarzy dzieli osiedle na część zachodnią oraz wschodnią.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



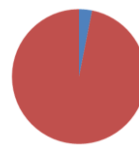
| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1110 ↑                      | 382 ↓                     | 1492 ↑                    |
| 2 pokoje     | 1186 ↓                      | 536 ↓                     | 1723 ↓                    |
| 3 pokoje     | 1288 ↑                      | 580 ↑                     | 1868 ↑                    |
| 4 pokoje     | 1600                        | 620                       | 2220                      |



Zdjęcie pochodzące ze źródła [www.expressilustrowany.pl/lodz](http://www.expressilustrowany.pl/lodz)

## Próba badawcza

28 lokali mieszkalnych



■ Lokale w blokach (27) - 96%  
■ Lokale w kamienicach (1) - 4%

## Struktura lokali



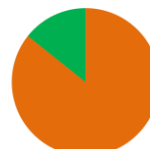
■ 1 pokój (21%)  
■ 2 pokoje (61%)  
■ 3 pokoje (14%)  
■ 4 pokoje (4%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (71%)  
■ dobry (25%)  
■ zły (4%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (86%)  
■ częściowo umeblowany (14%)

# BAŁUTY CENTRUM

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                       |                        |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 31 m <sup>2</sup>   | - 47 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 48 m <sup>2</sup>   | - 36 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 57,5 m <sup>2</sup> | - 32 zł/m <sup>2</sup> |
| 4 pokoje | - 70 m <sup>2</sup>   | - 32 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

47 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

70 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 186 zł

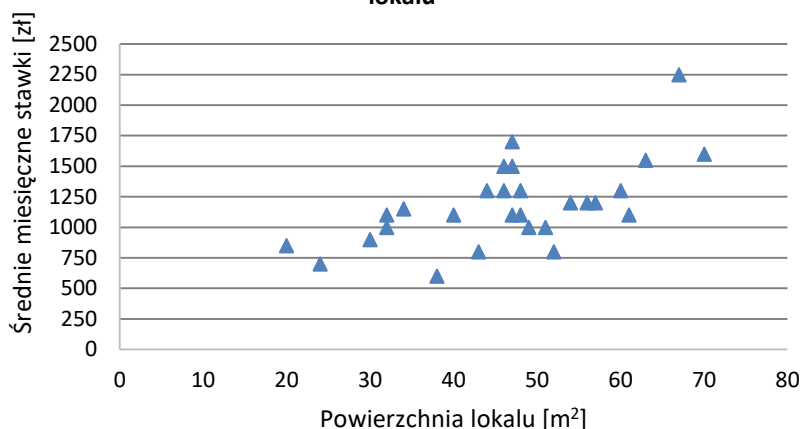
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

513 zł

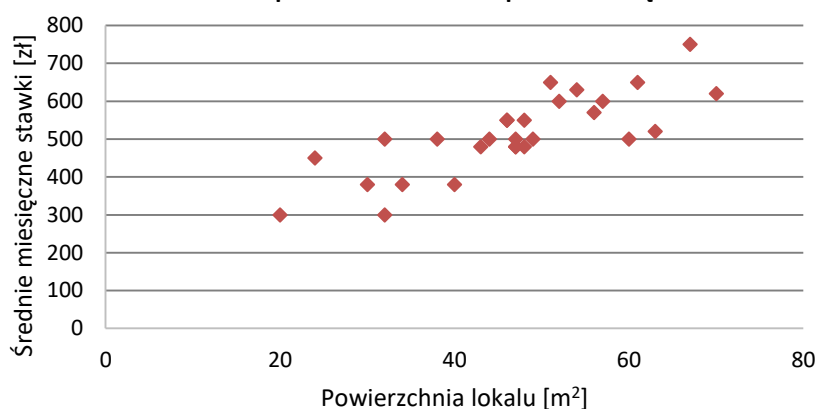
## Średnia stawka najmu

1 698 zł

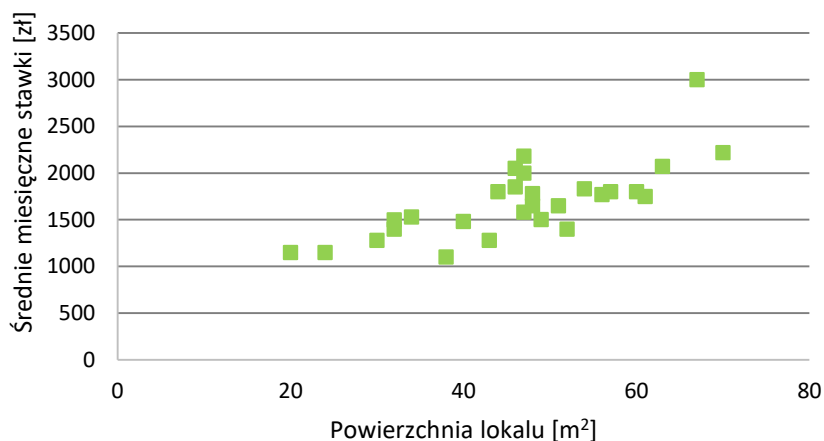
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

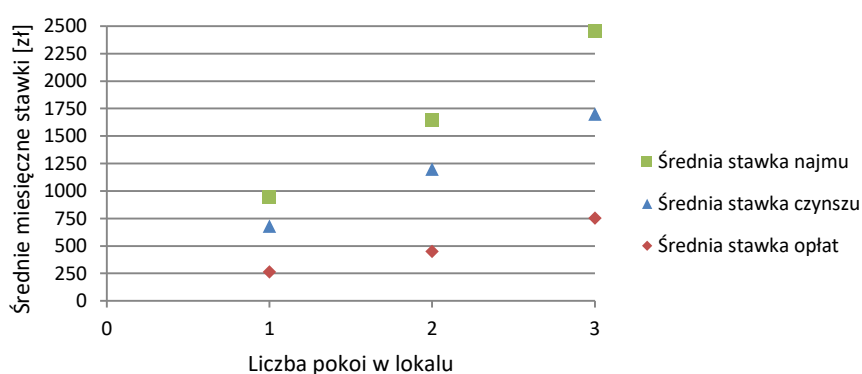


Zdjęcie pochodzące ze źródła <http://lodz.wyborcza.pl/lodz>

**Osiedle Doły** położone jest w północnej części miasta Łodzi. Pod względem liczby mieszkańców, jest jednym z liczniejszych osiedli (42 241). Od strony południowej, graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



**Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



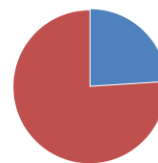
| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 679 ↓                       | 261 ↓                     | 941 ↓                     |
| 2 pokoje     | 1198 ↑                      | 449 ↓                     | 1647 ↑                    |
| 3 pokoje     | 1700 ↑                      | 751 ↓                     | 2451 ↓                    |



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

## Próba badawcza

### 25 lokali mieszkalnych



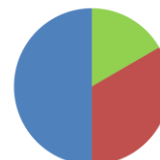
■ Lokale w blokach (19) - 76%  
■ Lokale w kamienicach (6) - 24%

## Struktura lokali



■ 1 pokój (28%)  
■ 2 pokoje (64%)  
■ 3 pokoje (8%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (56%)  
■ dobry (32%)  
■ zły (12%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (84%)  
■ nieumeblowany (16%)

### Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 25 m<sup>2</sup> - 40 zł/m<sup>2</sup>  
2 pokoje - 47,5 m<sup>2</sup> - 34 zł/m<sup>2</sup>  
3 pokoje - 73,5 m<sup>2</sup> - 33 zł/m<sup>2</sup>

### Średnia powierzchnia lokalu

43 m<sup>2</sup>

### Najmniejsza powierzchnia lokalu

17 m<sup>2</sup>

### Największa powierzchnia lokalu

94 m<sup>2</sup>

### Średnia stawka czynszu

1 093 zł

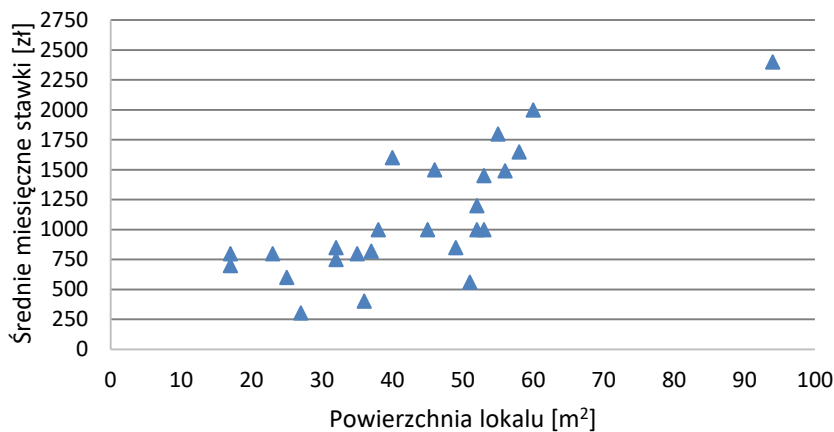
### Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

420 zł

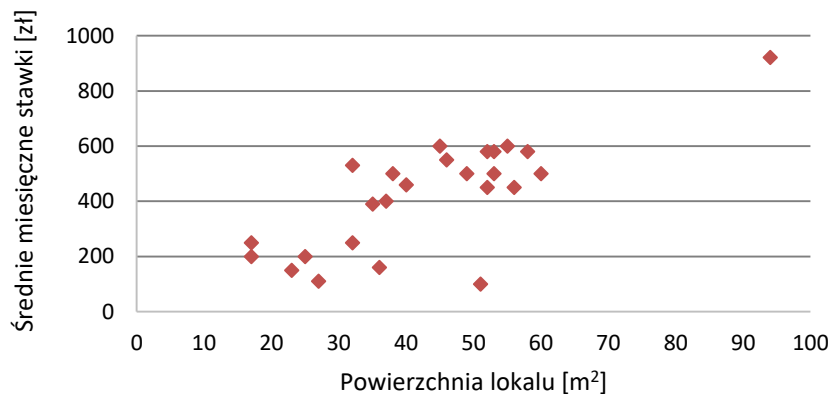
### Średnia stawka najmu

1 514 zł

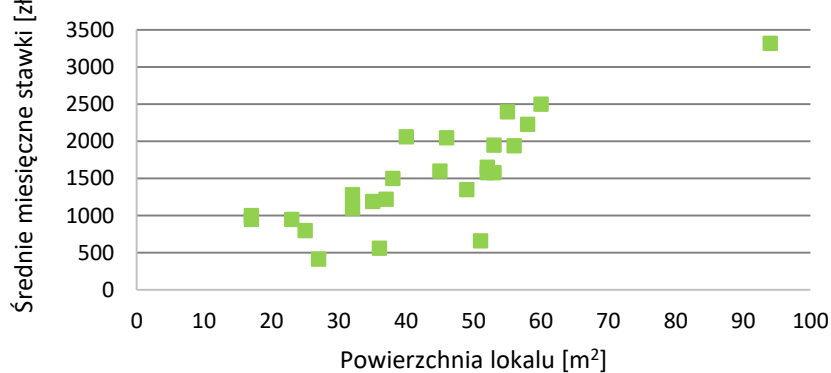
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

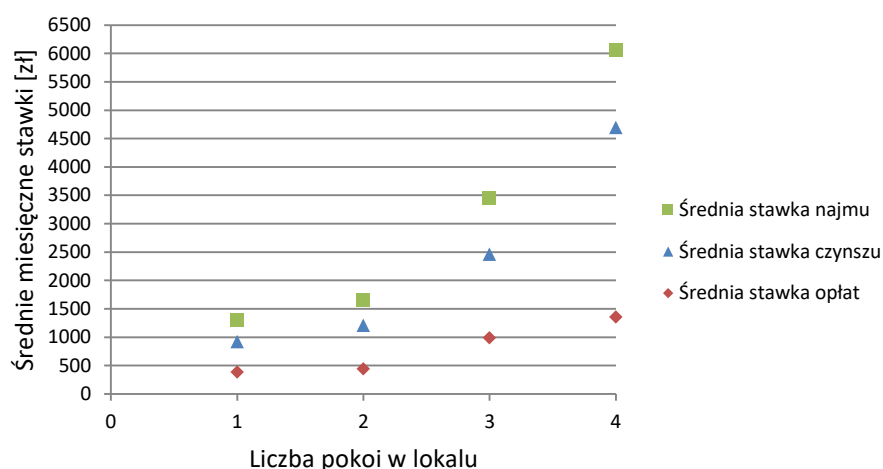


Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://mapio.net/s/62103164/>

**Osiedle Julianów Marysin Rogi** położone jest w północnej części miasta Łodzi. Pod względem liczby mieszkańców, jest jednym z mniej licznych osiedli (11 536). Na jego terenie znajduje się Park Julianowski.



**Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 925 ↑                       | 391 ↓                     | 1316 ↑                    |
| 2 pokoje     | 1210 ↓                      | 443 ↓                     | 1653 ↓                    |
| 3 pokoje     | 2467 ↓                      | 993 ↑                     | 3460 ↓                    |
| 4 pokoje     | 4700 ↑                      | 1358 ↑                    | 6058 ↑                    |



Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://lodz.naszemiasto.pl>

## Próba badawcza

15 lokali mieszkalnych



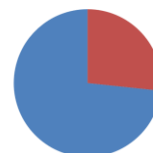
■ Lokale w blokach (15) - 100%

## Struktura lokali



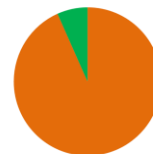
■ 1 pokój (29%)  
■ 2 pokoje (21%)  
■ 3 pokoje (29%)  
■ 4 pokoje (21%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (73%)  
■ dobry (27%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (93%)  
■ częściowo umeblowany (7%)

# JULIANÓW MARYSIN ROGI

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                       |                        |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 35,8 m <sup>2</sup> | - 37 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 45 m <sup>2</sup>   | - 38 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 95 m <sup>2</sup>   | - 36 zł/m <sup>2</sup> |
| 4 pokoje | - 140 m <sup>2</sup>  | - 43 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

72 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

29 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

145 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

2 083 zł

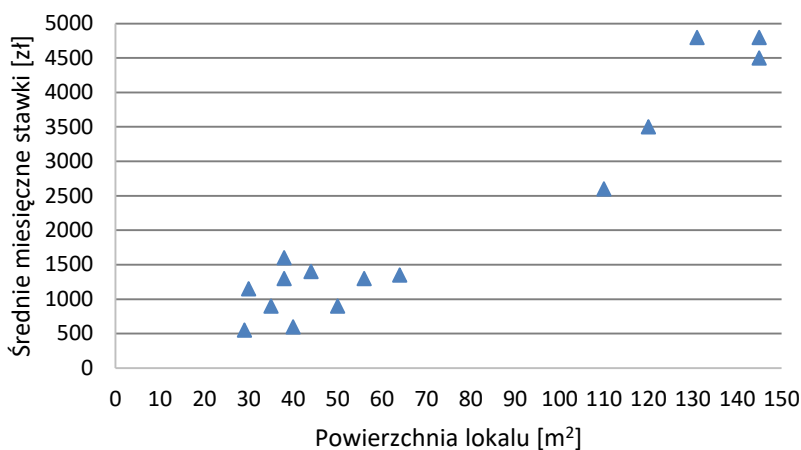
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

513 zł

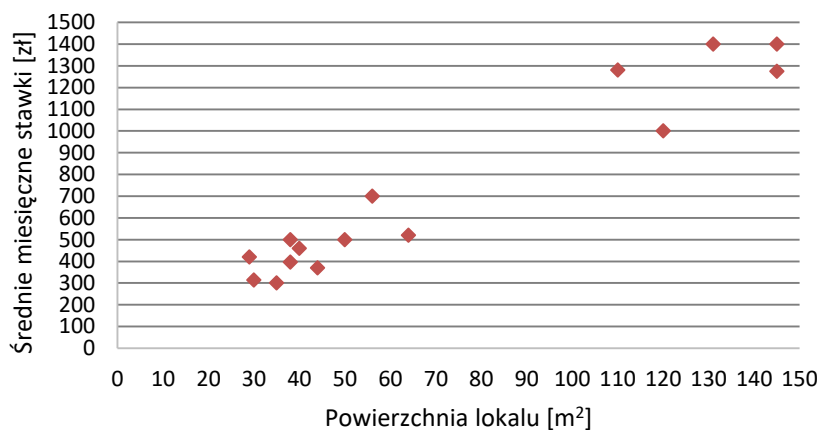
## Średnia stawka najmu

2 806 zł

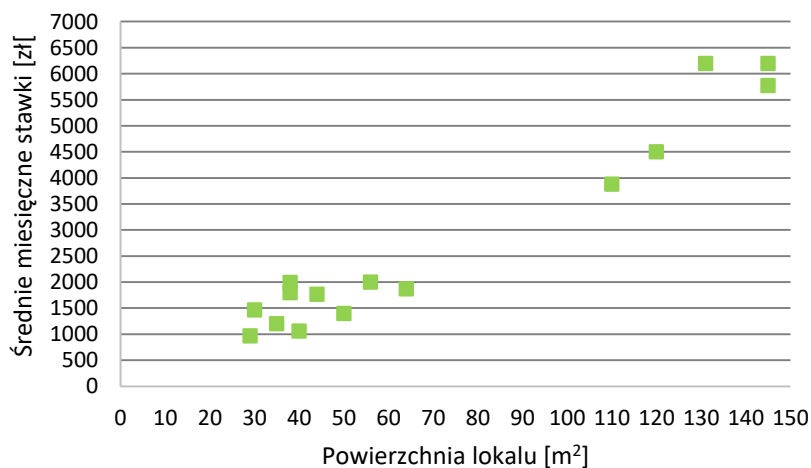
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

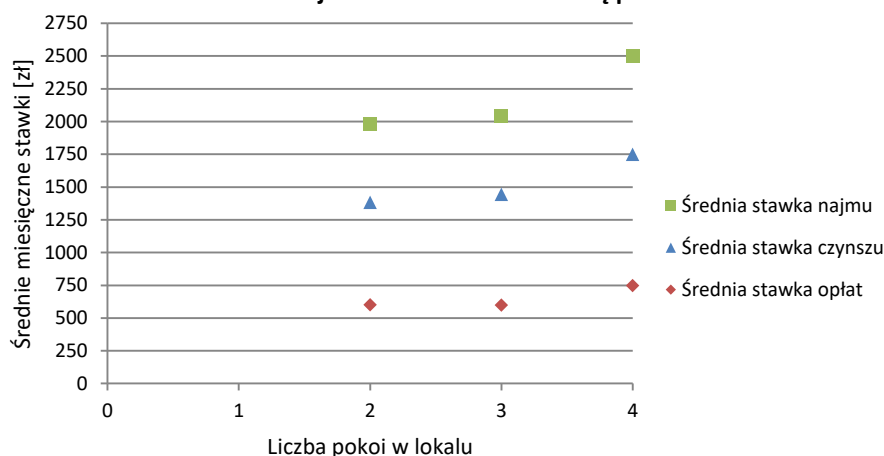


Zdjęcia pochodzą ze źródła <https://maps.google.com/>

**Osiedle Radogoszcz** położone jest w północnej części miasta Łodzi i liczy 31 284 mieszkańców. Jego osią jest ulica Zgierska, która dzieli osiedle na część wschodnią oraz zachodnią.



**Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | bd.                         | bd.                       | bd.                       |
| 2 pokoje     | 1385                        | 601                       | 1986                      |
| 3 pokoje     | 1445                        | 600                       | 2045                      |
| 4 pokoje     | 1750                        | 750                       | 2500                      |



Zdjęcie pochodzi ze źródła: <http://aroniowa.pl/>

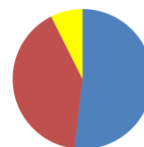
## Próba badawcza

27 lokali mieszkalnych



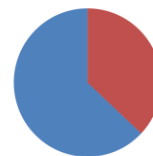
Lokale w blokach (27) - 100%

## Struktura lokali



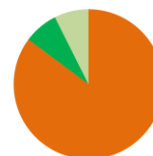
2 pokoje (52%)  
3 pokoje (41%)  
4 pokoje (7%)

## Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (63%)  
dobry (37%)

## Stan umeblowania



umeblowany (85%)  
częściowo (7,5%)  
nieumeblowany (7,5%)

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

2 pokoje - 54,7 m<sup>2</sup> - 36 zł/m<sup>2</sup>  
3 pokoje - 63,6 m<sup>2</sup> - 32 zł/m<sup>2</sup>  
4 pokoje - 95 m<sup>2</sup> - 26 zł/m<sup>2</sup>

## Średnia powierzchnia lokalu

61 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

42 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

130 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 437 zł

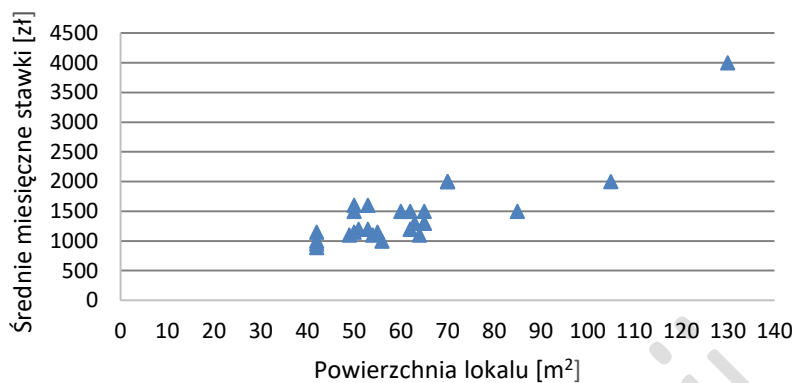
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

612 zł

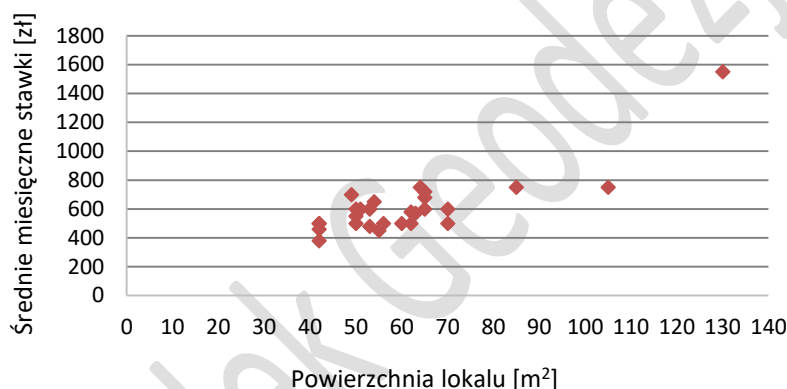
## Średnia stawka najmu

2 049 zł

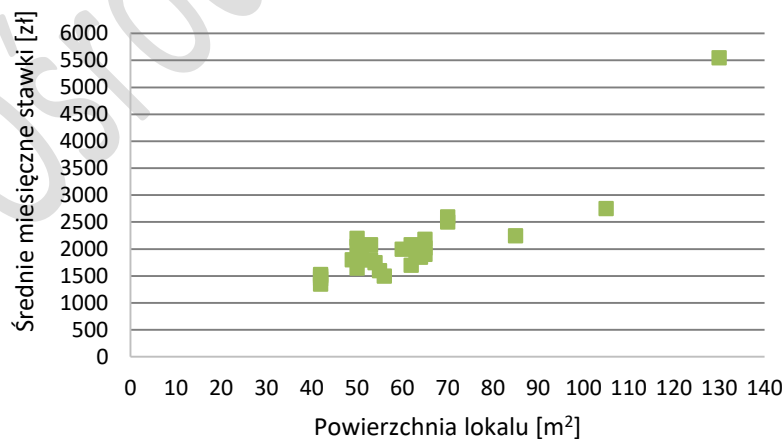
## Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



## Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



## Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

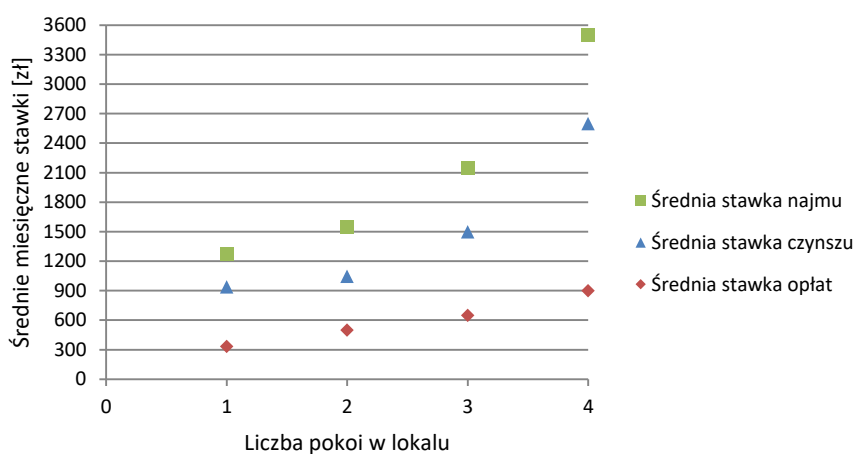


Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://mapio.net/place/32506347/>

**Osiedle Teofilów** położone jest w północno-zachodniej części miasta Łodzi. Jest trzecim co do liczby mieszkańców osiedlem w mieście (45 187). Jego głównymi osiami są ulica Wielkopolska i ulica Rojna.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 940 ↑                       | 333 ↓                     | 1273 ↑                    |
| 2 pokoje     | 1047 ↑                      | 501 ↑                     | 1549 ↑                    |
| 3 pokoje     | 1500 ↑                      | 650 ↓                     | 2150 ↑                    |
| 4 pokoje     | 2600                        | 900                       | 3500                      |

## Próba badawcza

27 lokali mieszkalnych



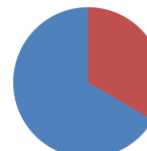
Lokale w blokach (27) - 100%

## Struktura lokali



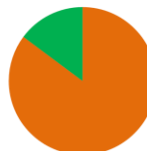
1 pokój (11%)  
2 pokoje (74%)  
3 pokoje (11%)  
4 pokoje (4%)

## Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (67%)  
dobry (33%)

## Stan umeblowania



umeblowany (85%)  
częściowo umeblowany (15%)



Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://www.szteofilow.com.pl/strony/Administracje/Agaleria.html>

|          |                       |                              |
|----------|-----------------------|------------------------------|
| 1 pokój  | - 26,7 m <sup>2</sup> | - <b>48 zł/m<sup>2</sup></b> |
| 2 pokoje | - 42,8 m <sup>2</sup> | - <b>36 zł/m<sup>2</sup></b> |
| 3 pokoje | - 66 m <sup>2</sup>   | - <b>32 zł/m<sup>2</sup></b> |
| 4 pokoje | - 90 m <sup>2</sup>   | - <b>13 zł/m<sup>2</sup></b> |

45 m<sup>2</sup>

26 m<sup>2</sup>

90 m<sup>2</sup>

1 143 zł

513 zł

1 570 zł

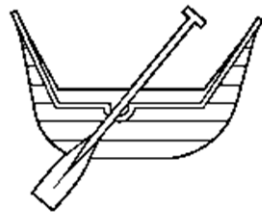
Scatter plot showing the relationship between the average monthly rent (Średnie miesięczne stawki [zł]) on the y-axis and the area of the apartment (Powierzchnia lokalu [m²]) on the x-axis. The y-axis ranges from 0 to 3000 zł, and the x-axis ranges from 0 to 100 m². The data points are represented by blue triangles. Most points are clustered between 25 and 55 m² and 500 to 1500 zł. There is one outlier at approximately 90 m² and 2600 zł.

| Powierzchnia lokalu [m²] | Średnie miesięczne stawki [zł] |
|--------------------------|--------------------------------|
| 25                       | 1000                           |
| 25                       | 1250                           |
| 25                       | 1500                           |
| 35                       | 1150                           |
| 35                       | 1400                           |
| 35                       | 1650                           |
| 40                       | 1450                           |
| 40                       | 1550                           |
| 40                       | 1750                           |
| 45                       | 1300                           |
| 45                       | 1550                           |
| 45                       | 1700                           |
| 45                       | 1750                           |
| 50                       | 1500                           |
| 55                       | 1400                           |
| 70                       | 2500                           |
| 75                       | 2550                           |
| 90                       | 1150                           |



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://pl.wikipedia.org>

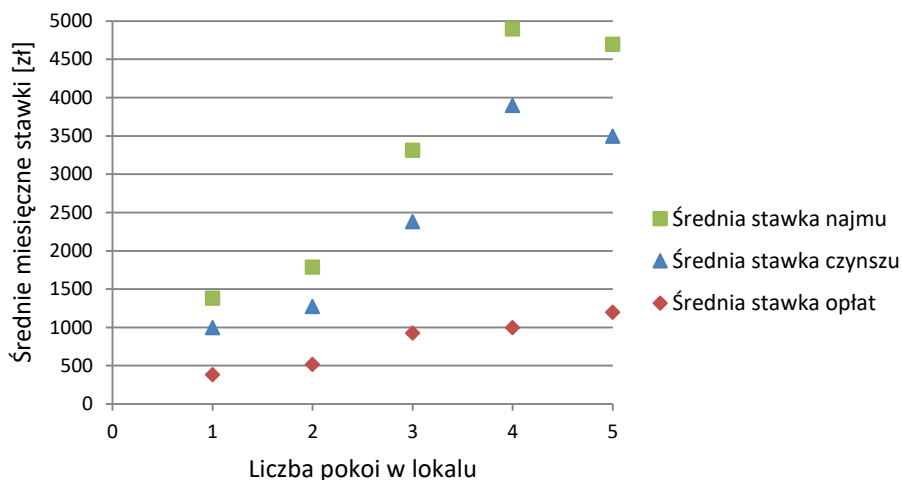
# GÓRNA



**Osiedle Chojny** położone jest w południowej części miasta Łodzi i liczy 32 446 mieszkańców. Jego osią jest ulica Rzgowska, która dzieli osiedle na część wschodnią oraz zachodnią.



**Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1000                        | 383                       | 1383                      |
| 2 pokoje     | 1273                        | 518                       | 1791                      |
| 3 pokoje     | 2383                        | 930                       | 3313                      |
| 4 pokoje     | 3900                        | 1000                      | 4900                      |
| 5 pokoi      | 3500                        | 1200                      | 4700                      |

## Próba badawcza

29 lokali mieszkalnych



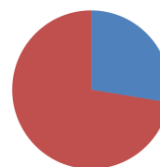
Lokale w blokach (29) - 100%

## Struktura lokali



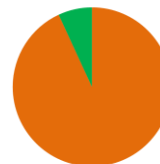
- 1 pokój (24%)
- 2 pokoje (38%)
- 3 pokoje (27%)
- 4 pokoje (5%)
- 5 pokoi (3%)

## Stan techniczny lokalu



- bardzo dobry (72%)
- dobry (28%)

## Stan umeblowania



- umeblowany (93%)
- częściowo umeblowany (7%)



## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                      |                        |
|----------|----------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 38 m <sup>2</sup>  | - 37 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 48 m <sup>2</sup>  | - 37 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 105 m <sup>2</sup> | - 33 zł/m <sup>2</sup> |
| 4 pokoje | - 100 m <sup>2</sup> | - 49 zł/m <sup>2</sup> |
| 5 pokoi  | - 133 m <sup>2</sup> | - 35 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

57 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

32 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

156 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 508 zł

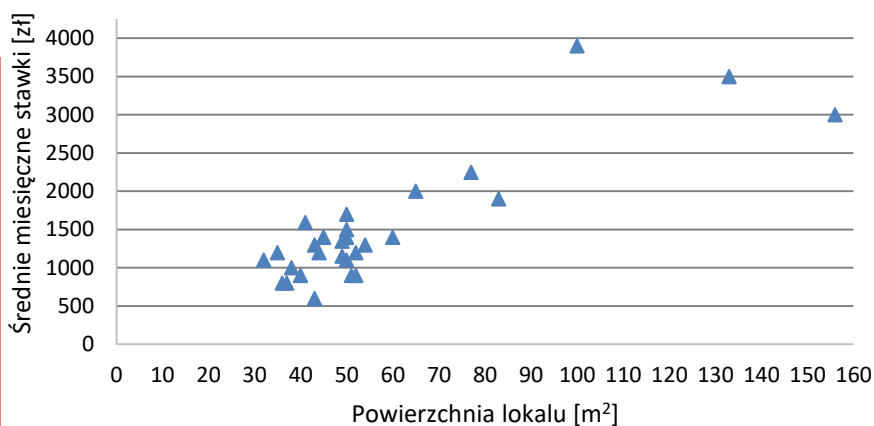
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

577 zł

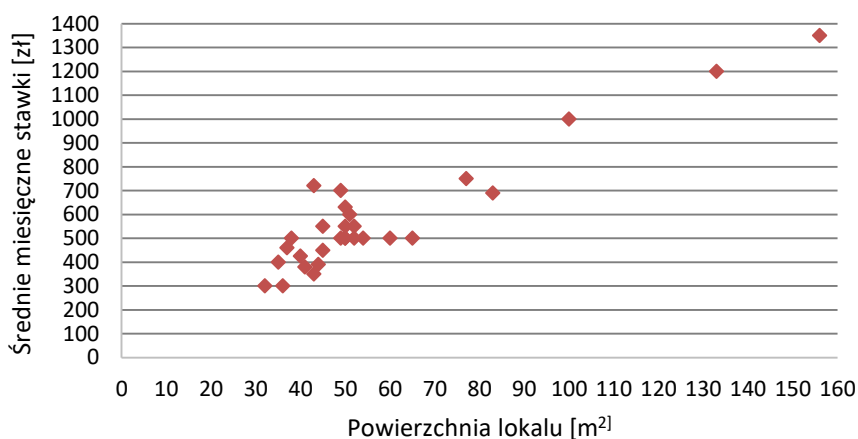
## Średnia stawka najmu

2 086 zł

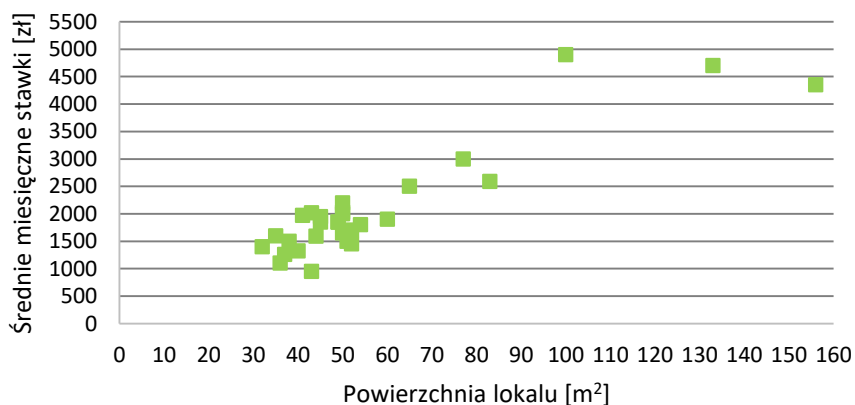
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

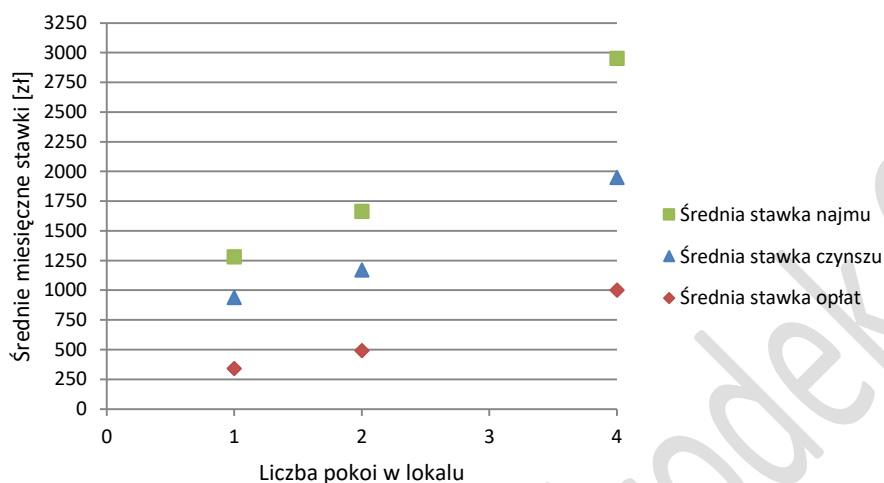


Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://mojalodz.blox.pl>

**Osiedle Dąbrowa** położone jest w południowo - wschodniej części miasta Łodzi. Jest najliczniejszym osiedlem w mieście (49 014 mieszkańców).



**Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



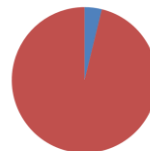
| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 940 ↓                       | 341 ↓                     | 1281 ↓                    |
| 2 pokoje     | 1171 ↑                      | 493 ↓                     | 1664 ↑                    |
| 3 pokoje     | bd.                         | bd.                       | bd.                       |
| 4 pokoje     | 1950                        | 1002                      | 2952                      |



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

## Próba badawcza

26 lokali mieszkalnych



■ Lokale w blokach (25) - 96%  
■ Lokale w kamienicach (1) - 4%

## Struktura lokali



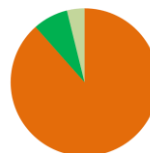
■ 1 pokój (23%)  
■ 2 pokoje (73%)  
■ 4 pokoje (4%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (73%)  
■ dobry (23%)  
■ zły (4%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (88%)  
■ częściowo (8%)  
■ nieumeblowany (4%)

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 28 m<sup>2</sup> - 44 zł/m<sup>2</sup>  
2 pokoje - 43 m<sup>2</sup> - 39 zł/m<sup>2</sup>  
4 pokoje - 85 m<sup>2</sup> - 35 zł/m<sup>2</sup>

### Średnia powierzchnia lokalu

41 m<sup>2</sup>

### Najmniejsza powierzchnia lokalu

21 m<sup>2</sup>

### Największa powierzchnia lokalu

85 m<sup>2</sup>

### Średnia stawka czynszu

1 148 zł

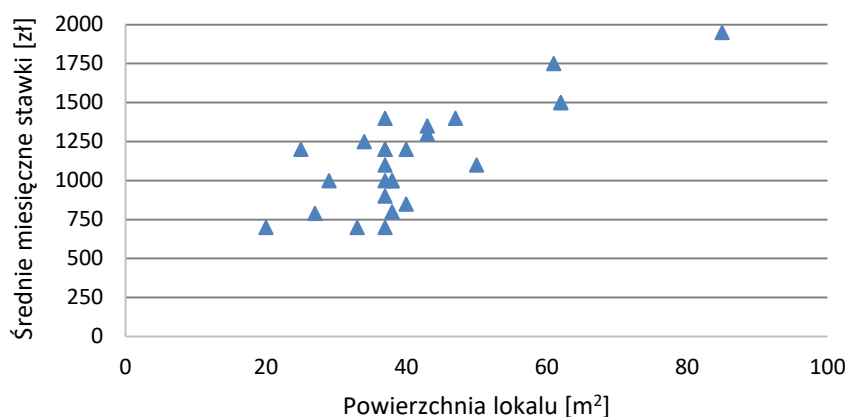
### Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

477 zł

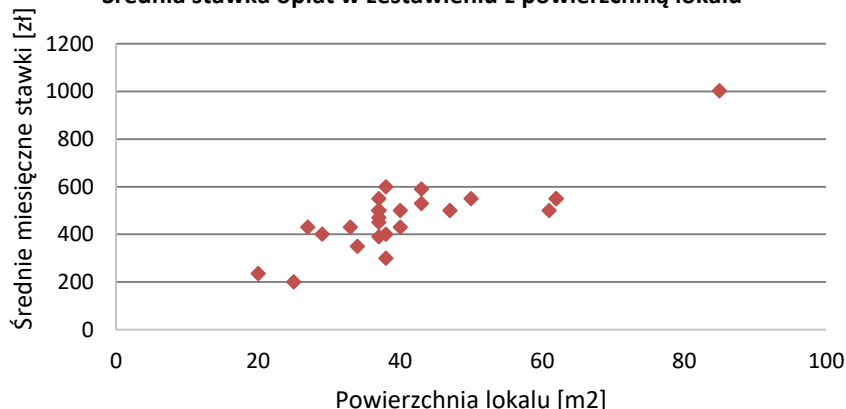
### Średnia stawka najmu

1 608 zł

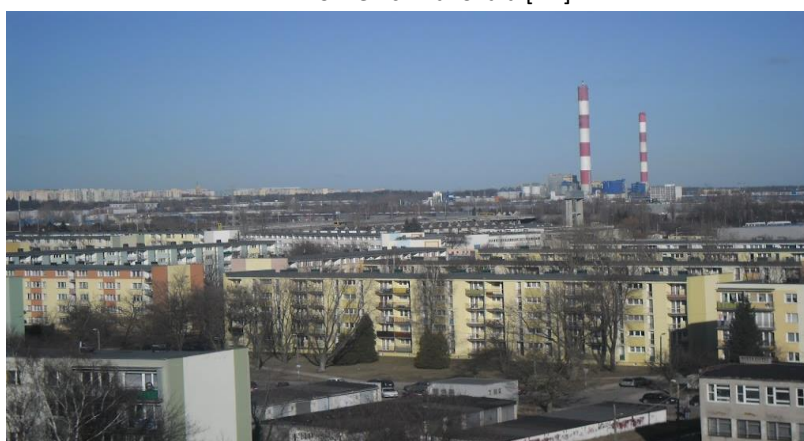
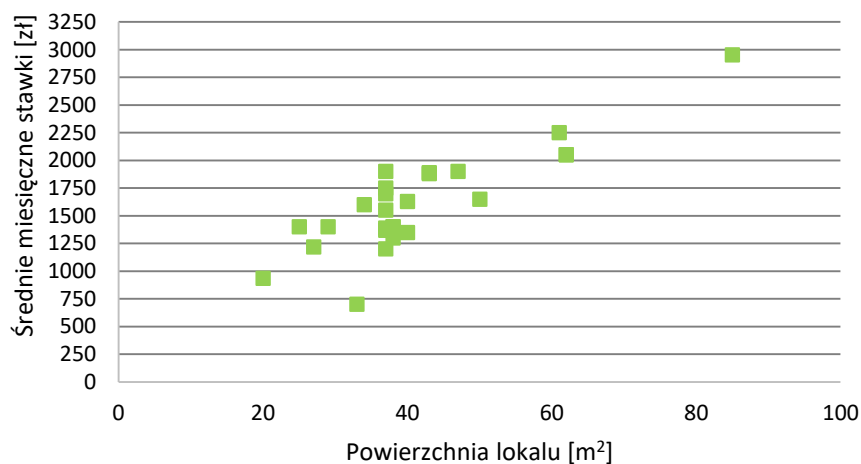
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



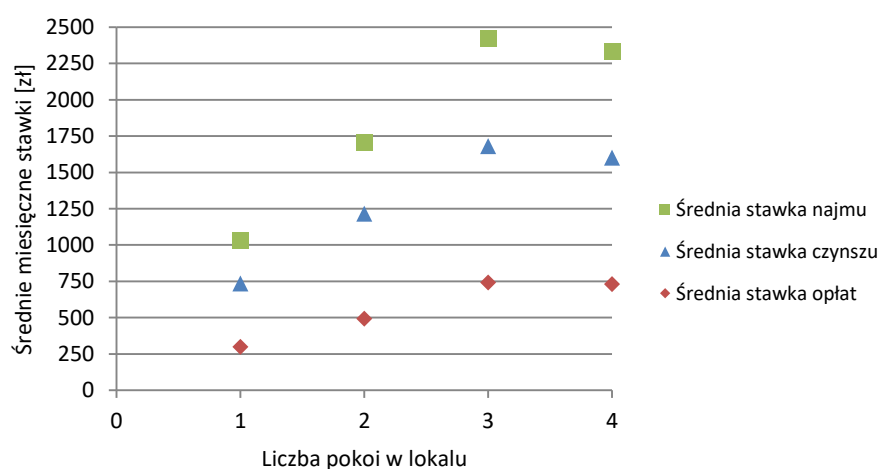
Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://mapio.net>



**Osiedle Górniak** położone jest w południowej części miasta Łodzi i liczy 19 738 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio, od strony północnej, z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 735                         | 298                       | 1033                      |
| 2 pokoje     | 1215                        | 492                       | 1707                      |
| 3 pokoje     | 1680                        | 741                       | 2421                      |
| 4 pokoje     | 1600                        | 730                       | 2330                      |

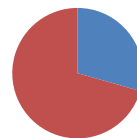
\*Nie dokonano analizy wzrostu/spadku stawek ze względu na brak danych za kwiecień 2017 r.



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

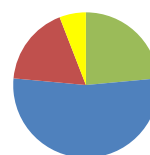
### Próba badawcza

17 lokali mieszkalnych



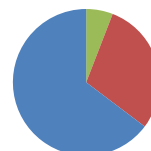
Lokale w blokach (12) - 71%  
Lokale w kamienicach (5) - 29%

### Struktura lokali



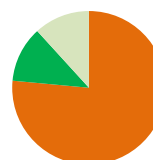
1 pokój (24%)  
2 pokoje (53%)  
3 pokoje (18%)  
4 pokoje (6%)

### Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (65%)  
dobry (29%)  
zły (6%)

### Stanumeblowania



umeblowany (76%)  
częściowo (12%)  
nieumeblowany (12%)

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                     |                        |
|----------|---------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 18 m <sup>2</sup> | - 63 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 41 m <sup>2</sup> | - 42 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 67 m <sup>2</sup> | - 37 zł/m <sup>2</sup> |
| 4 pokoje | - 75 m <sup>2</sup> | - 31 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

42 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

12 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

80 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 207 zł

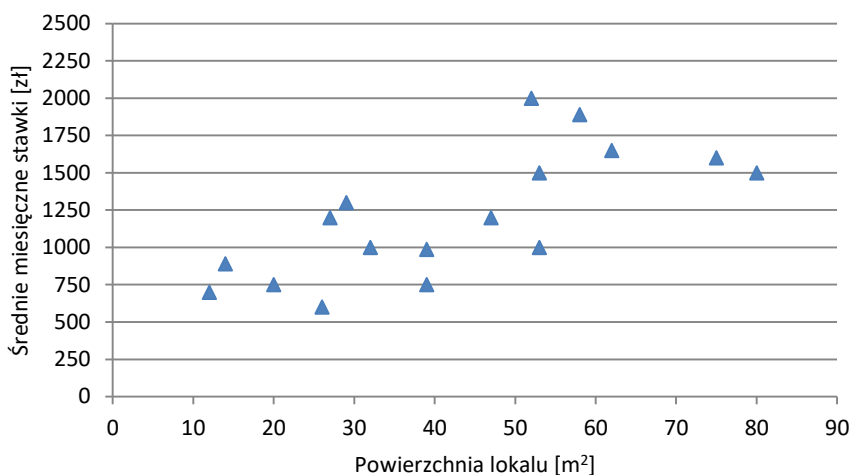
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

487 zł

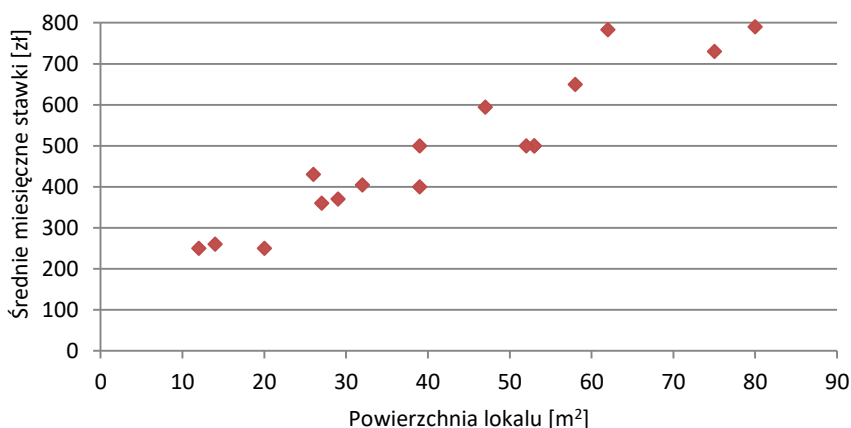
## Średnia stawka najmu

1 694 zł

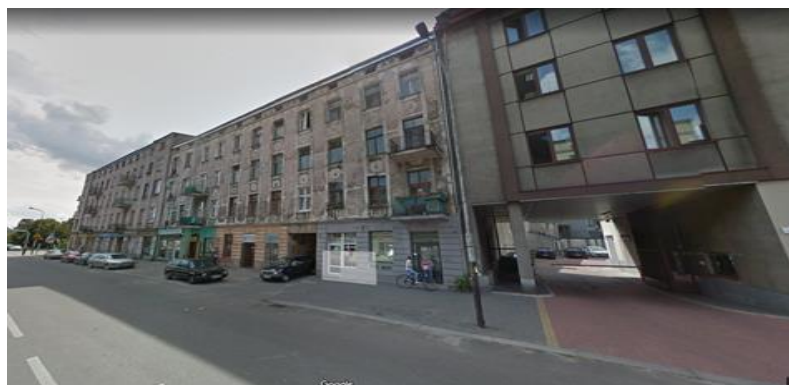
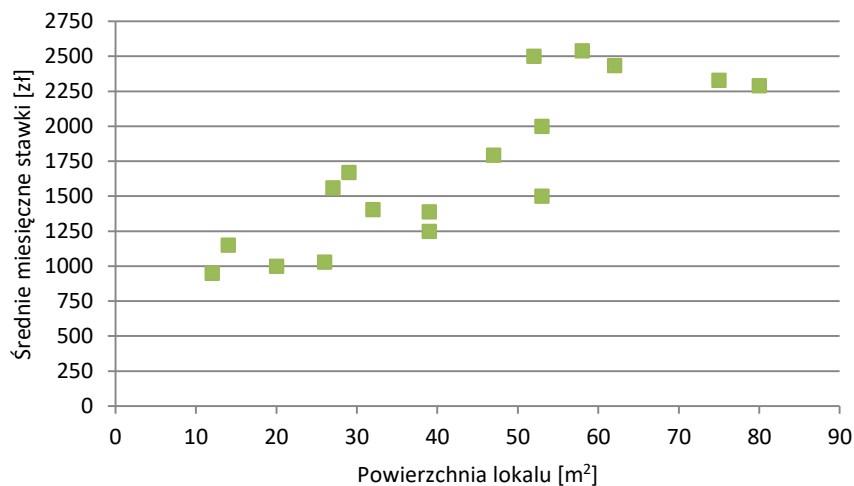
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

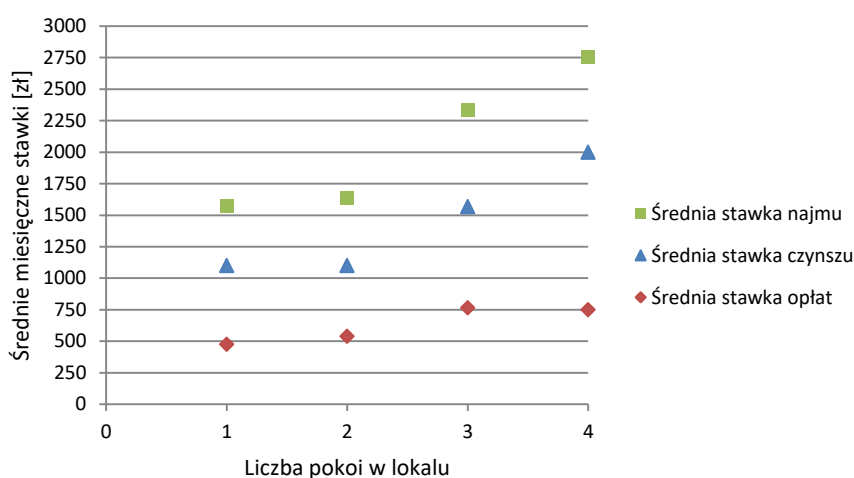


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

**Osiedle Rokicie** położone jest w południowo-zachodniej części miasta Łodzi i liczy 17 301 mieszkańców. Jego osią jest linia kolejowa, która dzieli osiedle na stronę wschodnią oraz zachodnią.



## Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



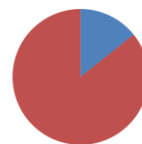
| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1100                        | 475                       | 1575                      |
| 2 pokoje     | 1100                        | 538                       | 1638                      |
| 3 pokoje     | 1567                        | 765                       | 2332                      |
| 4 pokoje     | 2000                        | 750                       | 2750                      |



Zdjęcia pochodzące ze źródła <https://maps.google.com/>

## Próba badawcza

14 lokali mieszkalnych



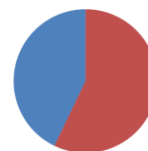
■ Lokale w blokach (12) - 86%  
■ Lokale w kamienicach (2) - 14%

## Struktura lokali



■ 1 pokój (14%)  
■ 2 pokoje (51%)  
■ 3 pokoje (21%)  
■ 4 pokoje (7%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (57%)  
■ dobry (43%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (79%)  
■ częściowo (14%)  
■ nieumeblowany (7%)

# ROKICIE

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 40 m<sup>2</sup> - 39 zł/m<sup>2</sup>  
2 pokoje - 45 m<sup>2</sup> - 37 zł/m<sup>2</sup>  
3 pokoje - 67 m<sup>2</sup> - 35 zł/m<sup>2</sup>  
4 pokoje - 114 m<sup>2</sup> - 24 zł/m<sup>2</sup>

## Średnia powierzchnia lokalu

54 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

28 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

114 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 264 zł

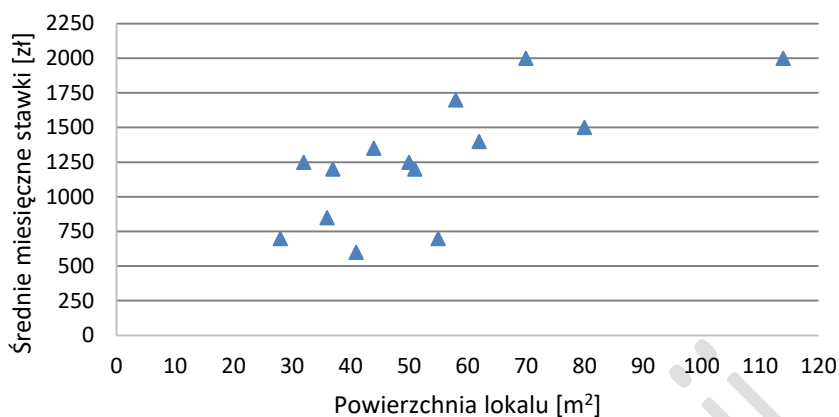
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

597 zł

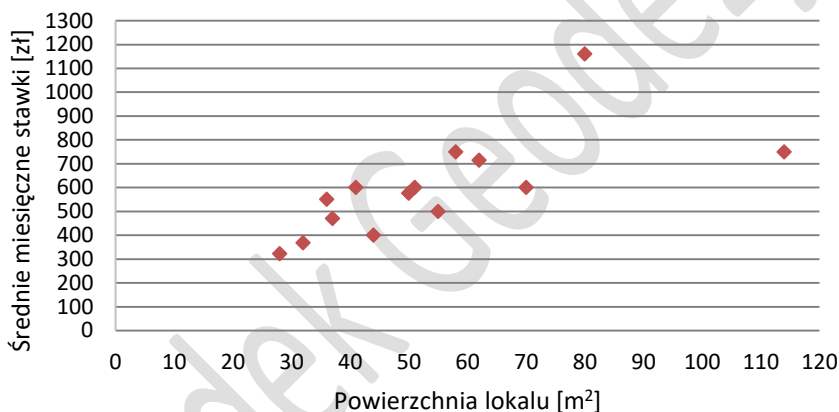
## Średnia stawka najmu

1 861 zł

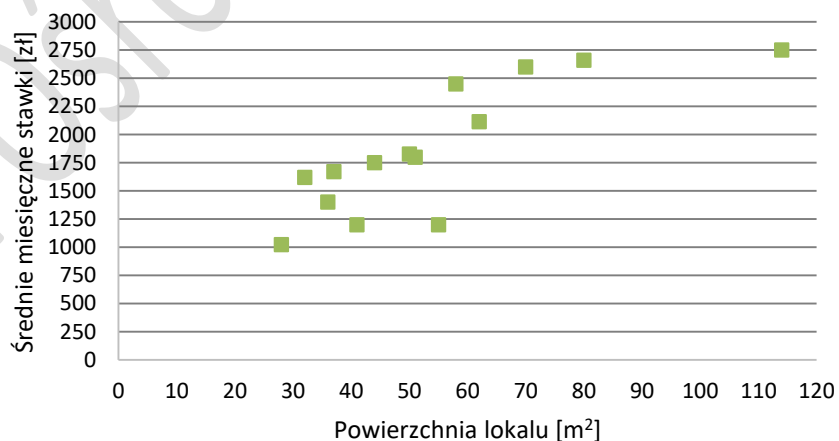
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

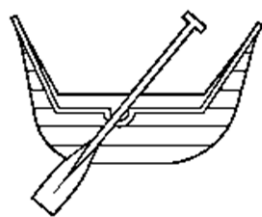


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcia pochodzące ze źródła <https://maps.google.com/>

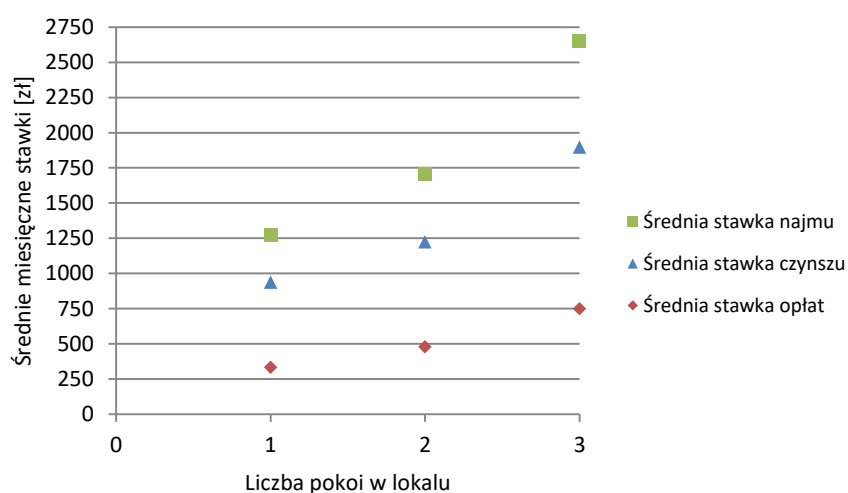
# POLESIE



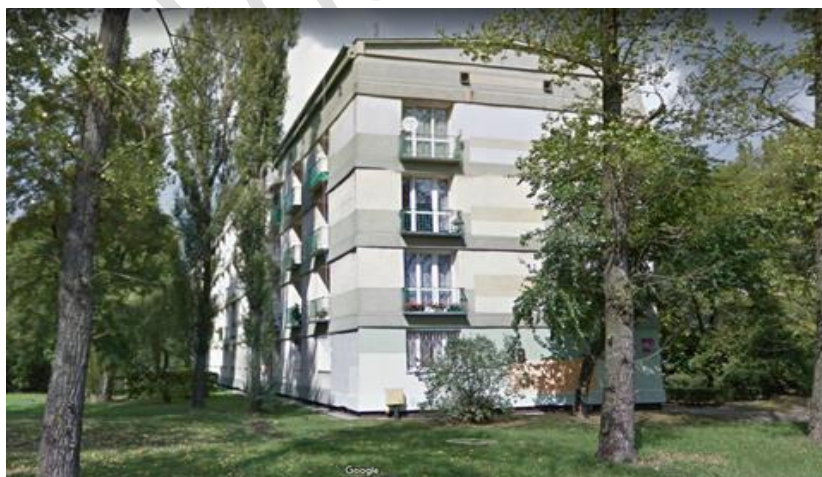
**Osiedle Koziny** położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Pod względem liczby mieszkańców (10 456), jest jednym z mniej licznych osiedli oraz jednym z mniejszych pod względem powierzchni.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 940 ↓                       | 334 ↓                     | 1274 ↓                    |
| 2 pokoje     | 1225 ↓                      | 480 ↓                     | 1705 ↓                    |
| 3 pokoje     | 1900 ↑                      | 750 ↑                     | 2650 ↑                    |



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

## Próba badawcza

14 lokali mieszkalnych



Lokale w blokach (14) - 100%

## Struktura lokali



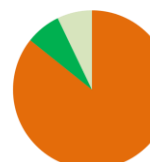
1 pokój (36%)  
2 pokoje (57%)  
3 pokoje (7%)

## Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (64%)  
dobry (29%)  
zły (7%)

## Stan umeblowania



umeblowany (86%)  
częściowo umeblowany (7%)  
nieumeblowany (7%)

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                     |                        |
|----------|---------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 29 m <sup>2</sup> | - 46 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 48 m <sup>2</sup> | - 35 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 67 m <sup>2</sup> | - 40 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

43 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

24 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

67 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 171 zł

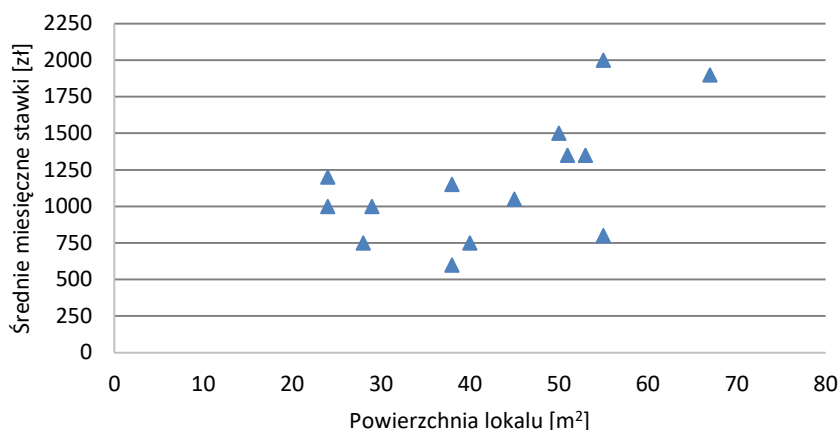
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

447 zł

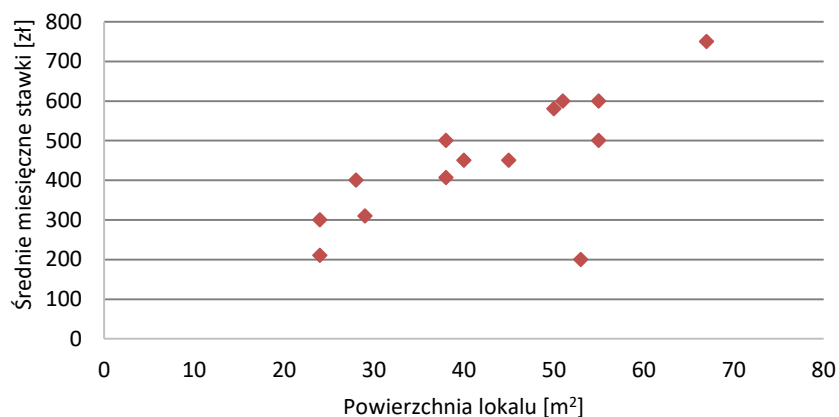
## Średnia stawka najmu

1 618 zł

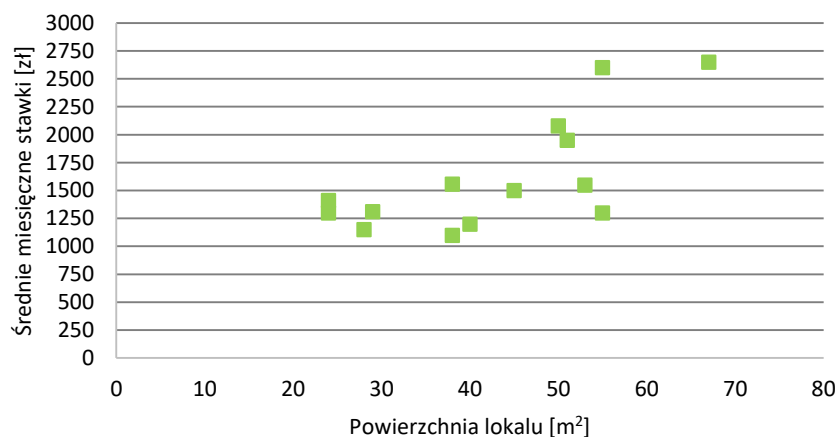
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

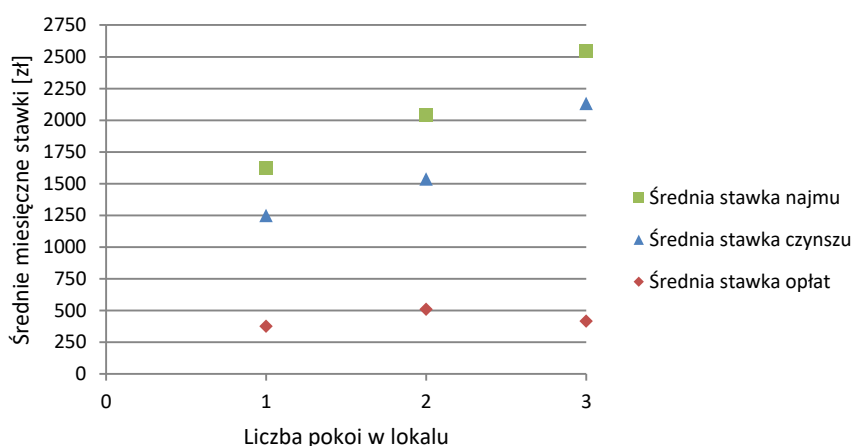


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

**Osiedle Lublinek - Pienista** położone jest w południowo-zachodniej części miasta Łodzi i liczy 5 097 mieszkańców. Na jego obszarze znajdują się rozległe tereny łódzkiego portu lotniczego.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1250                        | 375                       | 1625                      |
| 2 pokoje     | 1536                        | 509                       | 2044                      |
| 3 pokoje     | 2133                        | 417                       | 2550                      |



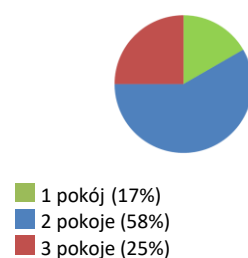
Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://tabelaofert.pl/>

## Próba badawcza

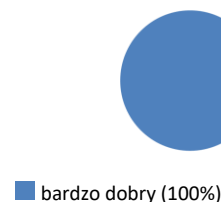
12 lokali mieszkalnych



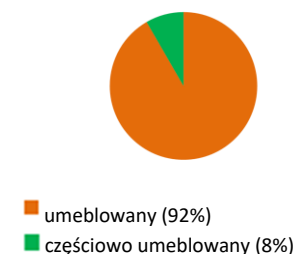
## Struktura lokali



## Stan techniczny lokalu



## Stanumeblowania



# LUBLINEK PIENISTA

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 32,5 m<sup>2</sup> - 50 zł/m<sup>2</sup>  
2 pokoje - 49 m<sup>2</sup> - 43 zł/m<sup>2</sup>  
3 pokoje - 72 m<sup>2</sup> - 35 zł/m<sup>2</sup>

## Średnia powierzchnia lokalu

52 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

30 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

76 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 638 zł

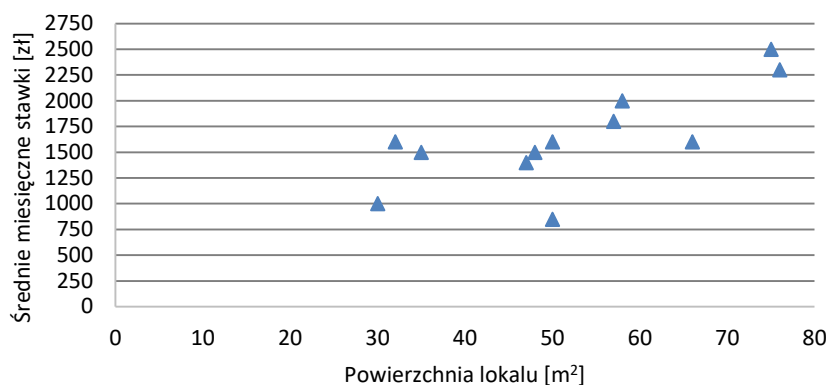
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

463 zł

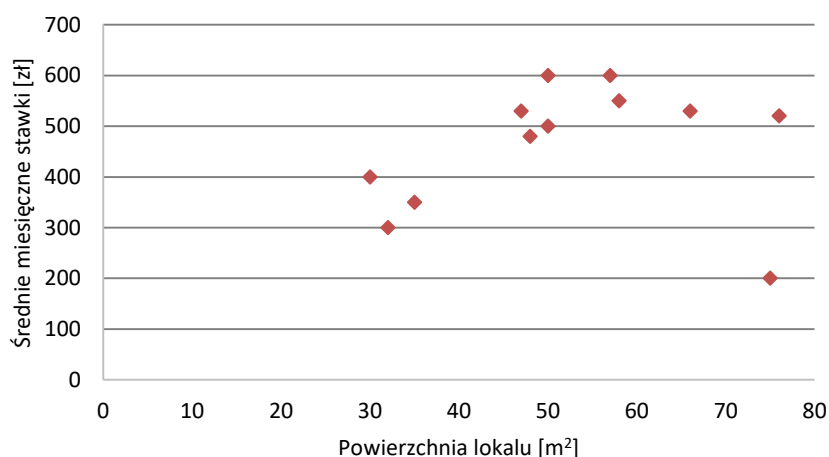
## Średnia stawka najmu

2 101 zł

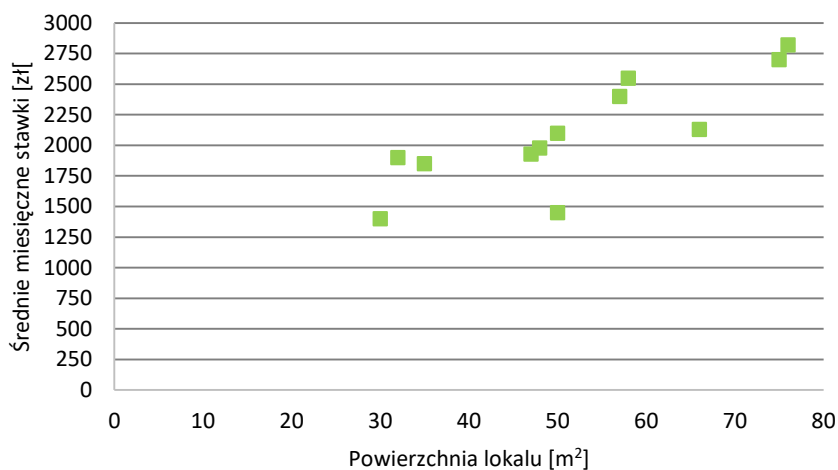
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

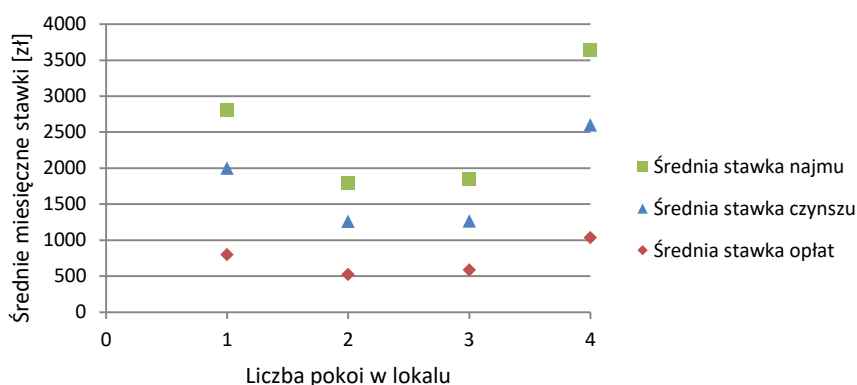


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://rynekpierwotny.pl>

**Osiedle Retkinia Wschód** położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (37 497) oraz bardzo gęsto zaludnionym.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 2000                        | 800                       | 2800                      |
| 2 pokoje     | 1262                        | 523                       | 1785                      |
| 3 pokoje     | 1264                        | 587                       | 1851                      |
| 4 pokoje     | 2600                        | 1036                      | 3636                      |



Zdjęcie pochodzi ze źródła [https://pl.wikipedia.org/wiki/Karolew-Retkinia\\_Wsch%C3%B3d](https://pl.wikipedia.org/wiki/Karolew-Retkinia_Wsch%C3%B3d)

## Próba badawcza

26 lokali mieszkalnych



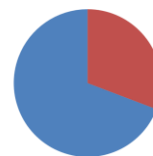
Lokale w blokach (26) - 100%

## Struktura lokali



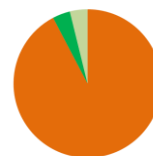
1 pokój (4%)  
2 pokoje (58%)  
3 pokoje (27%)  
4 pokoje (12%)

## Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (69%)  
dobry (31%)

## Stan umeblowania



umeblowany (92%)  
częściowo umeblowany (4%)  
nieumeblowany (4%)

# RETKINIA WSCHÓD

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                       |                        |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 53 m <sup>2</sup>   | - 53 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 44,7 m <sup>2</sup> | - 40 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 52 m <sup>2</sup>   | - 36 zł/m <sup>2</sup> |
| 4 pokoje | - 103 m <sup>2</sup>  | - 35 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

54 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

36 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

134 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 445 zł

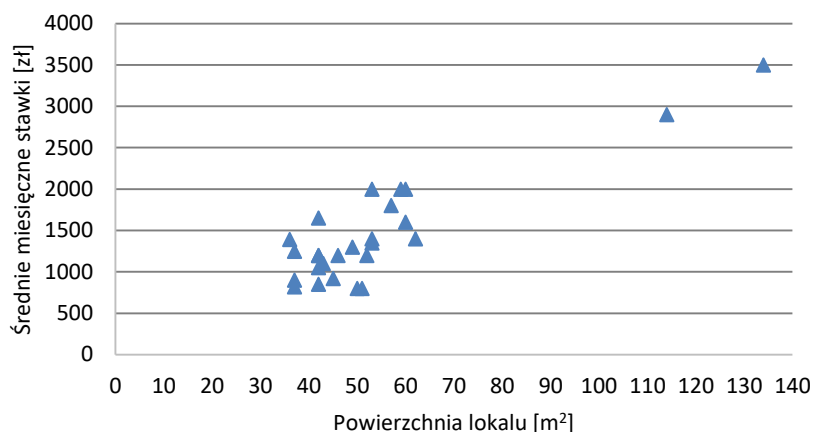
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

610 zł

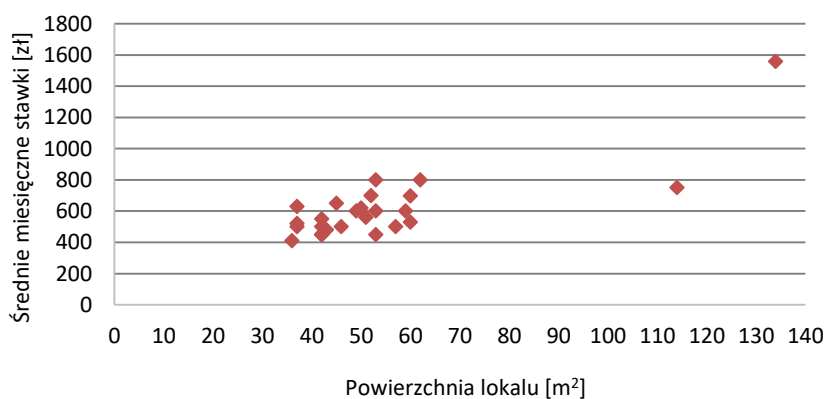
## Średnia stawka najmu

2 055 zł

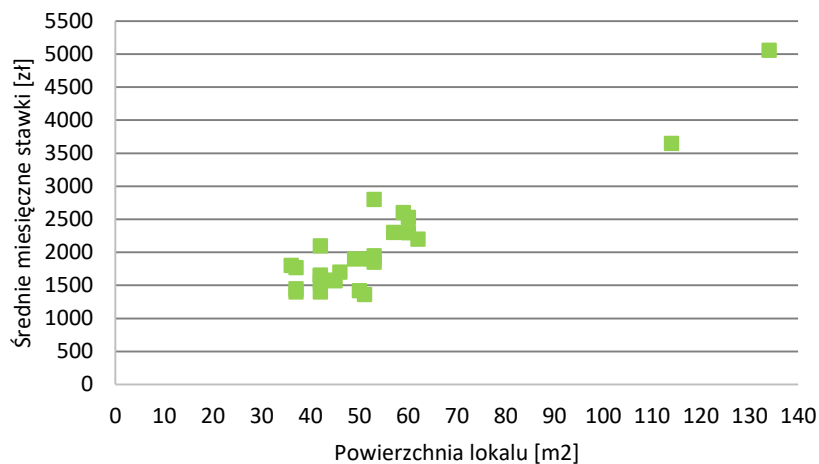
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

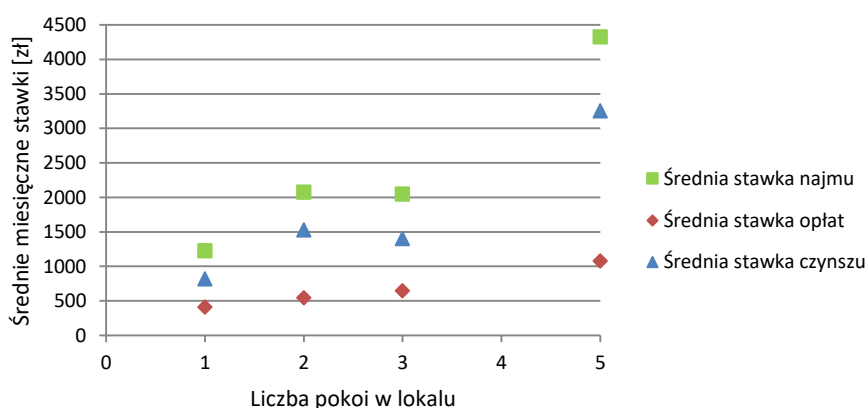


Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://lodz.fotopolska.eu>

**Osiedle Retkinia Zachód** położone jest w południowo-zachodniej części miasta Łodzi i liczy 26 767 mieszkańców. Jego osią jest ulica Popiełuski, która dzieli osiedle na część wschodnią (blokowiska) oraz zachodnią (zabudowa szeregowa).



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 817                         | 407                       | 1223                      |
| 2 pokoje     | 1528                        | 544                       | 2072                      |
| 3 pokoje     | 1400                        | 645                       | 2045                      |
| 4 pokoje     | bd.                         | bd.                       | bd.                       |
| 5 pokoi      | 3250                        | 1075                      | 4325                      |



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://bip.uml.lodz.pl>

## Próba badawcza

20 lokali mieszkalnych



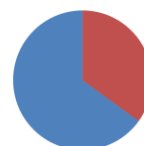
■ Lokale w blokach (20) - 100%

## Struktura lokali



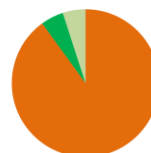
■ 1 pokój (15%)  
■ 2 pokoje (55%)  
■ 3 pokoje (20%)  
■ 5 pokoi (10%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (65%)  
■ dobry (35%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (90%)  
■ częściowo umeblowany (5%)  
■ nieumeblowany (5%)

# RETKINIA ZACHÓD

IV kwartał 2017 r.

**Średnia stawka za m<sup>2</sup>  
najmu w zestawieniu  
ze średnią powierzchnią**

|          |                      |                        |
|----------|----------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 32 m <sup>2</sup>  | - 38 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 49 m <sup>2</sup>  | - 42 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 65 m <sup>2</sup>  | - 32 zł/m <sup>2</sup> |
| 5 pokoi  | - 156 m <sup>2</sup> | - 28 zł/m <sup>2</sup> |

**Średnia  
powierzchnia lokalu**

60 m<sup>2</sup>

**Najmniejsza  
powierzchnia lokalu**

30 m<sup>2</sup>

**Największa  
powierzchnia lokalu**

156 m<sup>2</sup>

**Średnia stawka czynszu**

1 568 zł

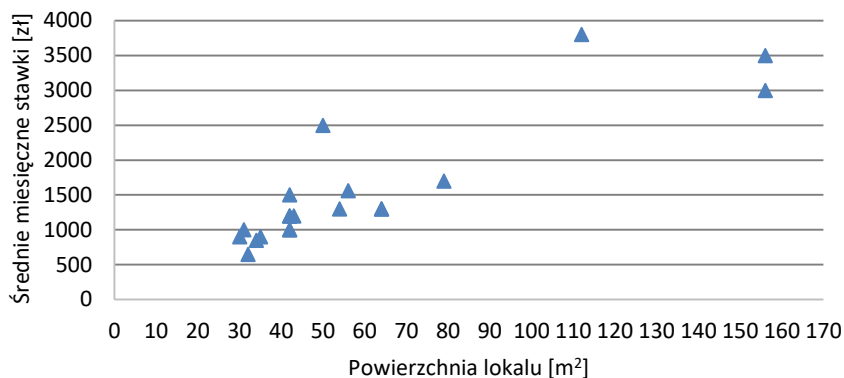
**Średnia stawka opłat  
eksploatacyjnych**

597 zł

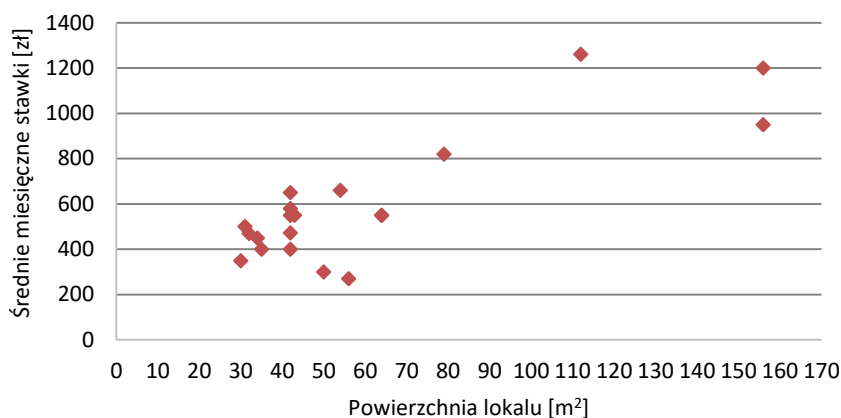
**Średnia stawka najmu**

2 165 zł

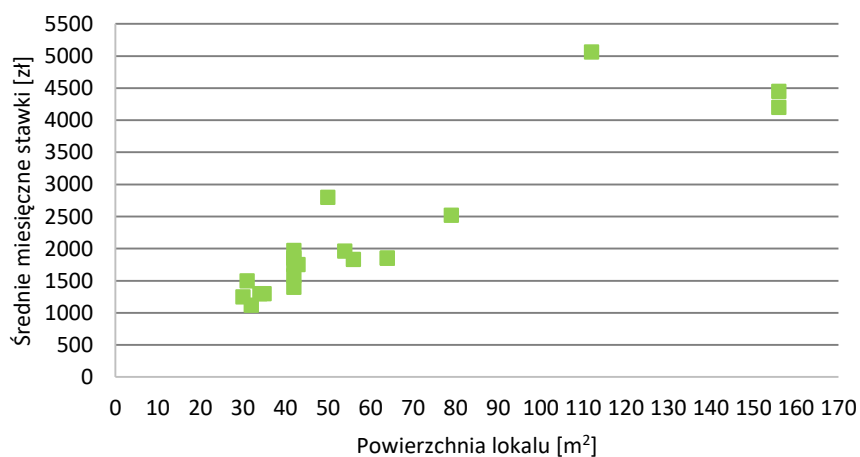
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

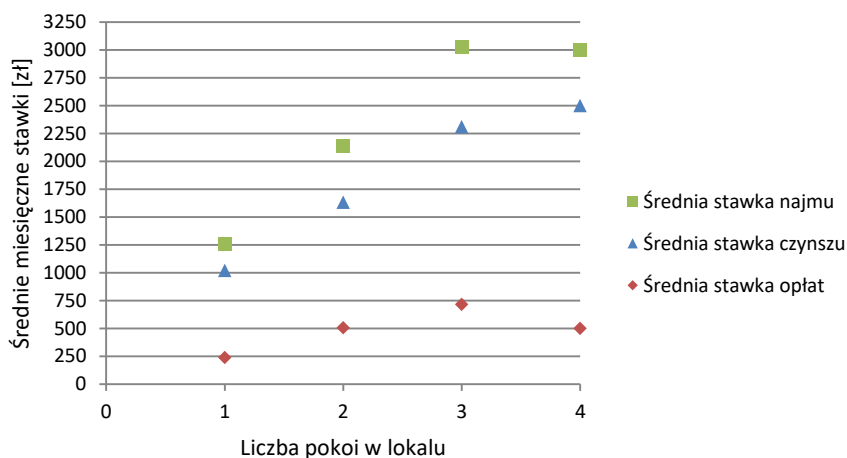


Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://mapio.net>

**Osiedle Stare Polesie** położone jest w zachodniej części miasta Łodzi i liczy 34 609 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio, od strony wschodniej, z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



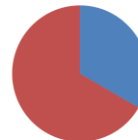
Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1020 ↓                      | 240 ↓                     | 1260 ↓                    |
| 2 pokoje     | 1633 ↓                      | 507 ↓                     | 2140 ↓                    |
| 3 pokoje     | 2311 ↑                      | 717 ↑                     | 3028 ↑                    |
| 4 pokoje     | 2500 ↑                      | 500 ↓                     | 3000 ↑                    |

## Próba badawcza

33 lokale mieszkalne



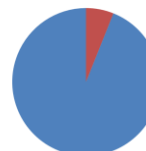
■ Lokale w blokach (22) - 67%  
■ Lokale w kamienicach (11) - 33%

## Struktura lokali



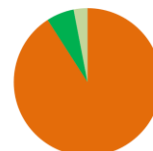
■ 1 pokój (15%)  
■ 2 pokoje (55%)  
■ 3 pokoje (27%)  
■ 4 pokoje (3%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (94%)  
■ dobry (6%)

## Stanumeblowania



■ umeblowany (91%)  
■ częściowo umeblowany (6%)  
■ nieumeblowany (3%)



Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://starepolesie.blox.pl>

# STARE POLESIE

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                       |                        |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 21,8 m <sup>2</sup> | - 63 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 51 m <sup>2</sup>   | - 43 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 75,7 m <sup>2</sup> | - 41 zł/m <sup>2</sup> |
| 4 pokoje | - 92 m <sup>2</sup>   | - 33 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

55 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

13 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

106 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 752 zł

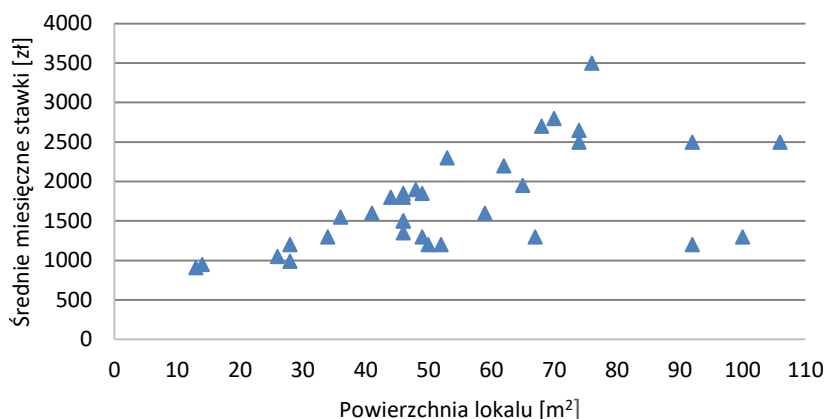
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

524 zł

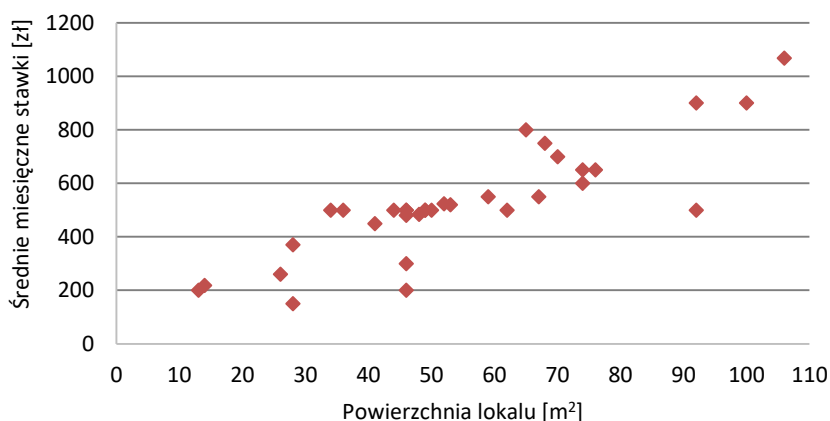
## Średnia stawka najmu

2 275 zł

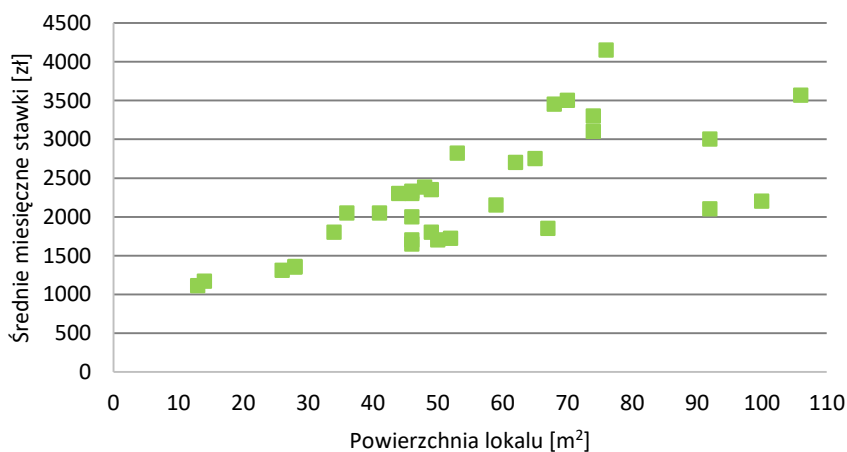
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

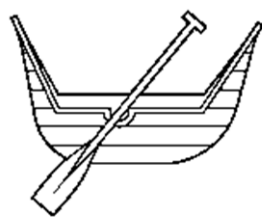


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://pl.wikipedia.org/>

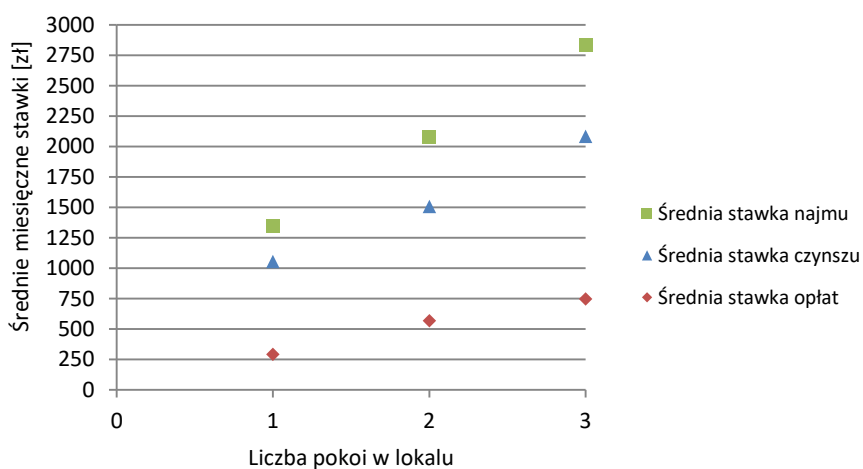
# ŚRÓDMIEŚCIE



**Osiedle Katedralna** położone jest w centralnej części miasta Łodzi. Pod względem liczby mieszkańców, jest jednym z liczniejszych osiedli (38 429). Jego osią jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.



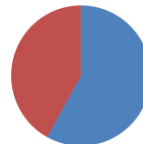
Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1055 ↓                      | 293 ↓                     | 1348 ↓                    |
| 2 pokoje     | 1509 ↓                      | 569 ↑                     | 2079 ↓                    |
| 3 pokoje     | 2083 ↓                      | 749 ↓                     | 2832 ↓                    |

## Próba badawcza

31 lokali mieszkalnych



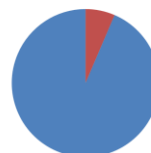
■ Lokale w blokach (13) - 42%  
■ Lokale w kamienicach (18) - 58%

## Struktura lokali



■ 1 pokój (26%)  
■ 2 pokoje (45%)  
■ 3 pokoje (29%)

## Stan techniczny lokalu

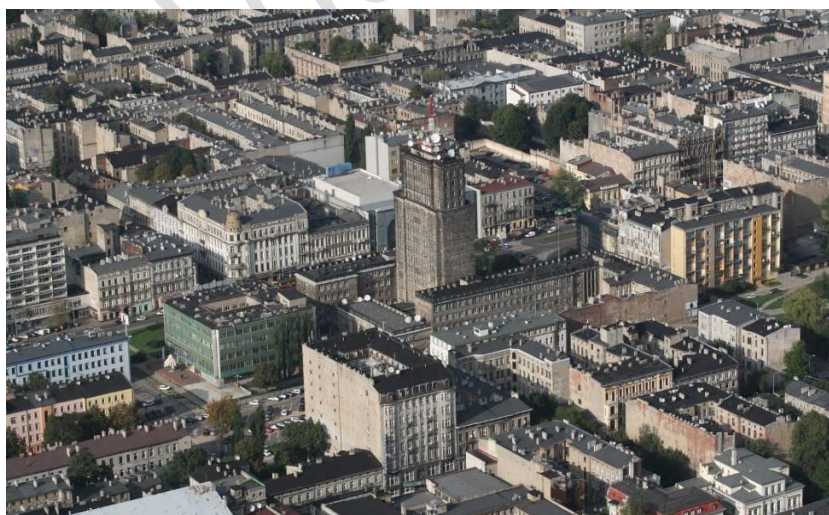


■ bardzo dobry (94%)  
■ dobry (6%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (90%)  
■ częściowo (3%)  
■ nieumeblowany (6%)



Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://www.dzienniklodzki.pl/artukul/658373>

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 23,8 m<sup>2</sup> - 59 zł/m<sup>2</sup>  
2 pokoje - 48 m<sup>2</sup> - 42 zł/m<sup>2</sup>  
3 pokoje - 86 m<sup>2</sup> - 35 zł/m<sup>2</sup>

## Średnia powierzchnia lokalu

53 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

16 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

152 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 559 zł

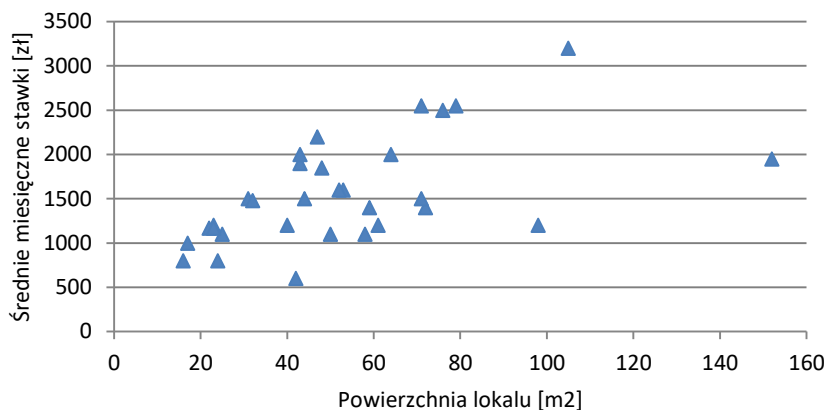
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

550 zł

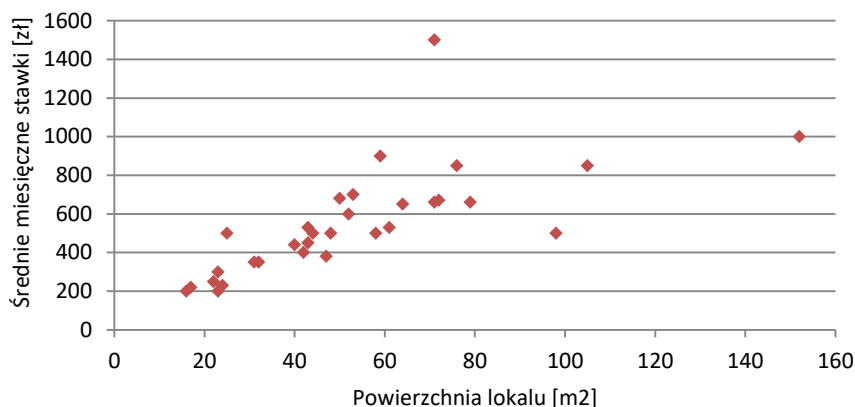
## Średnia stawka najmu

2 035 zł

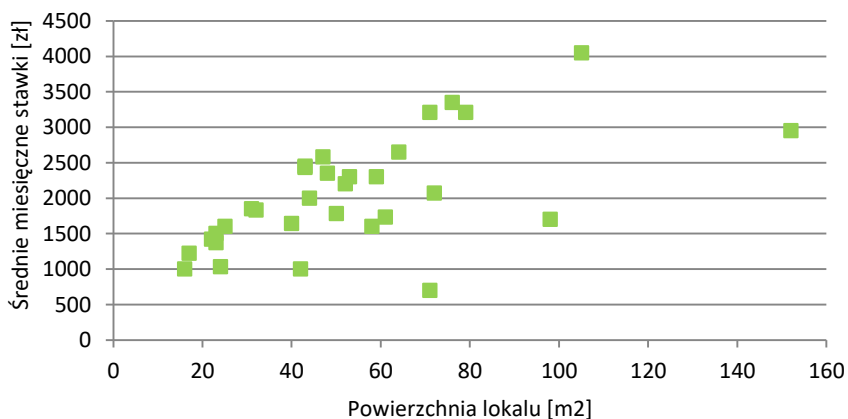
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

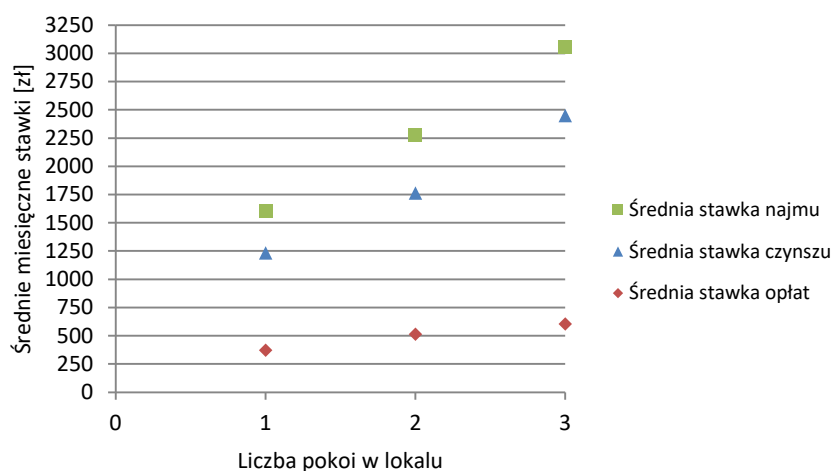


Zdjęcie: ŁOG

**Osiedle Śródmieście Wschód** położone jest w centralnej części miasta Łodzi i liczy 18 626 mieszkańców. Na jego obszarze znajduje się nowoczesny dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. Jego osią jest ulica Narutowicza.



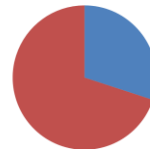
Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1233                        | 372                       | 1605                      |
| 2 pokoje     | 1764                        | 515                       | 2278                      |
| 3 pokoje     | 2450                        | 605                       | 3055                      |

## Próba badawcza

20 lokali mieszkalnych



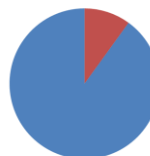
■ Lokale w blokach (14) - 70%  
■ Lokale w kamienicach (6) - 30%

## Struktura lokali



■ 1 pokój (15%)  
■ 2 pokoje (65%)  
■ 3 pokoje (20%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (90%)  
■ dobry (10%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (100%)



Zdjęcie pochodzi ze źródła: <http://www.panoramio.com>

# ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD

IV kwartał 2017 r.

**Średnia stawka za m<sup>2</sup>  
najmu w zestawieniu  
ze średnią powierzchnią**

1 pokój - 31 m<sup>2</sup> - 52 zł/m<sup>2</sup>  
2 pokoje - 55 m<sup>2</sup> - 43 zł/m<sup>2</sup>  
3 pokoje - 67 m<sup>2</sup> - 46 zł/m<sup>2</sup>

**Średnia  
powierzchnia lokalu**

54 m<sup>2</sup>

**Najmniejsza  
powierzchnia lokalu**

27 m<sup>2</sup>

**Największa  
powierzchnia lokalu**

84 m<sup>2</sup>

**Średnia stawka czynszu**

1 822 zł

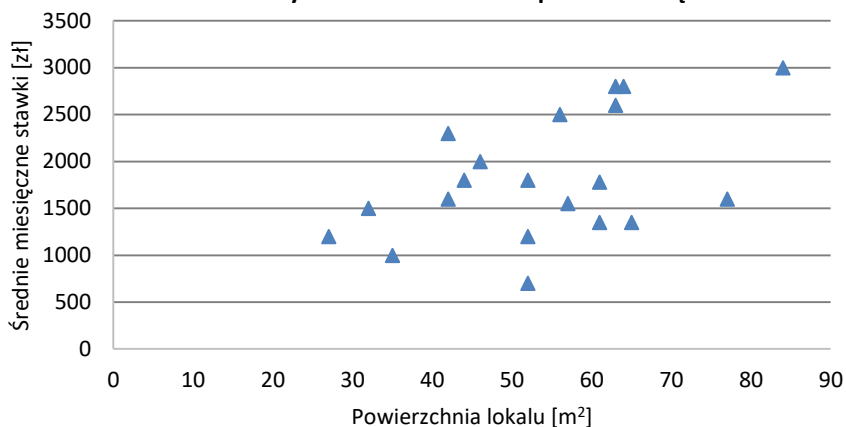
**Średnia stawka opłat  
eksploatacyjnych**

511 zł

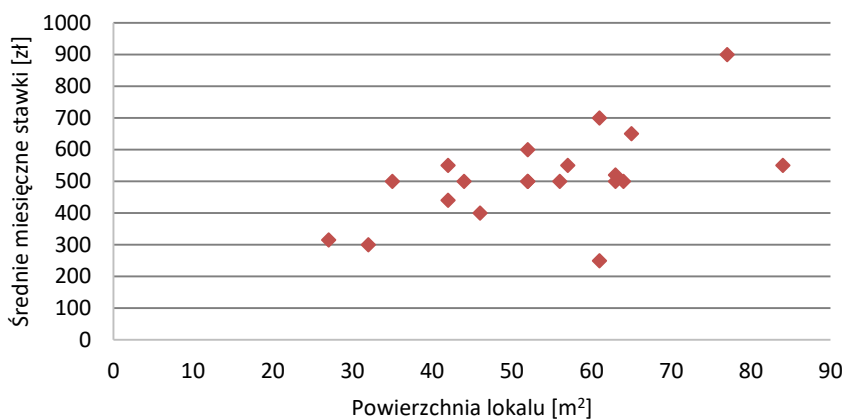
**Średnia stawka najmu**

2 325 zł

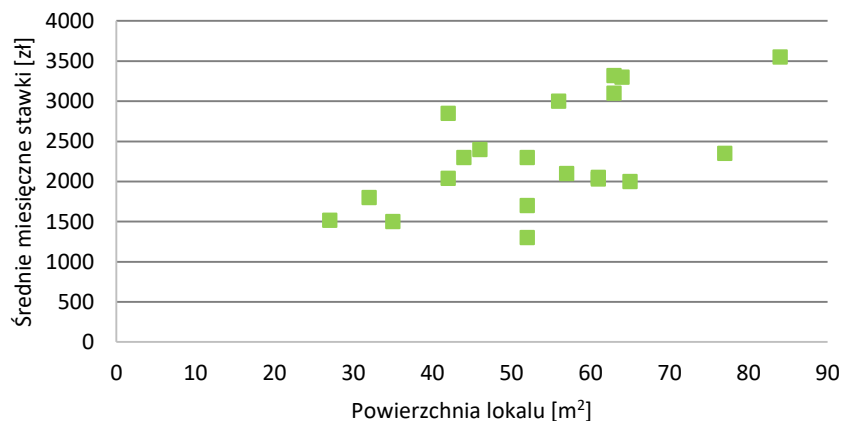
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

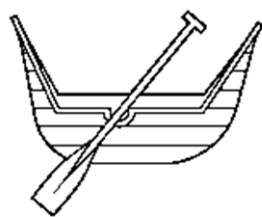


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

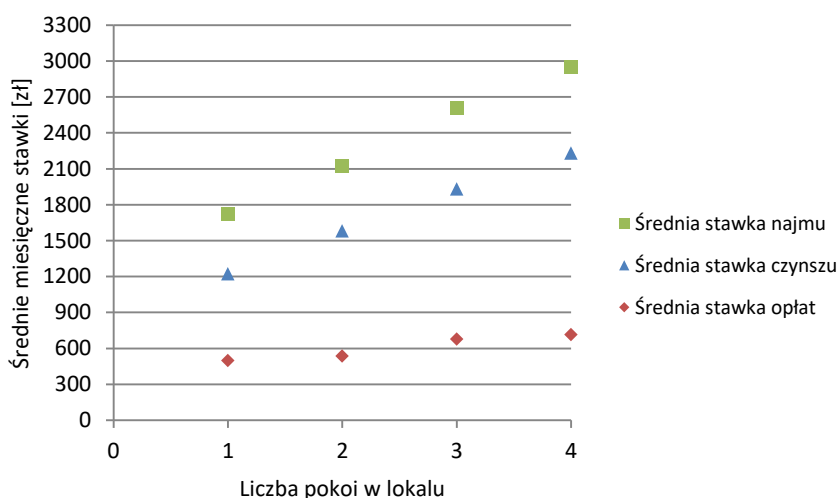
# WIDZEW



**Osiedle Olechów Janów** położone jest w południowo-wschodniej części miasta Łodzi i liczy 20 906 mieszkańców. Jest jednym z najmłodszych łódzkich osiedli, którego charakterystyczną ulicą jest ulica Hetmańska.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



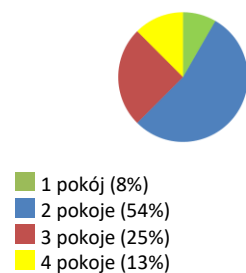
| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1225 ↑                      | 500 ↑                     | 1725 ↑                    |
| 2 pokoje     | 1584 ↑                      | 537 ↑                     | 2121 ↑                    |
| 3 pokoje     | 1933 ↓                      | 678 ↓                     | 2612 ↓                    |
| 4 pokoje     | 2233 ↓                      | 717 ↓                     | 2950 ↓                    |

## Próba badawcza

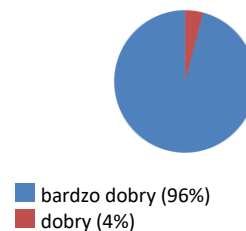
24 lokale mieszkalne



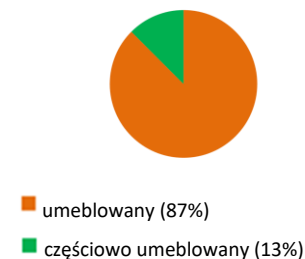
## Struktura lokali



## Stan techniczny lokalu



## Stan umeblowania



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://www.panoramio.com>.

# OLECHÓW JANÓW

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                       |                        |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 50 m <sup>2</sup>   | - 35 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 53 m <sup>2</sup>   | - 40 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 69,5 m <sup>2</sup> | - 37 zł/m <sup>2</sup> |
| 4 pokoje | - 86 m <sup>2</sup>   | - 34 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

61 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

38 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

101 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 723 zł

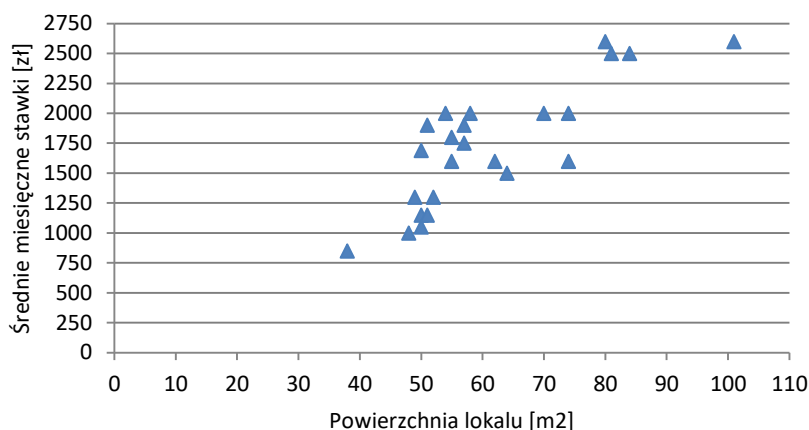
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

592 zł

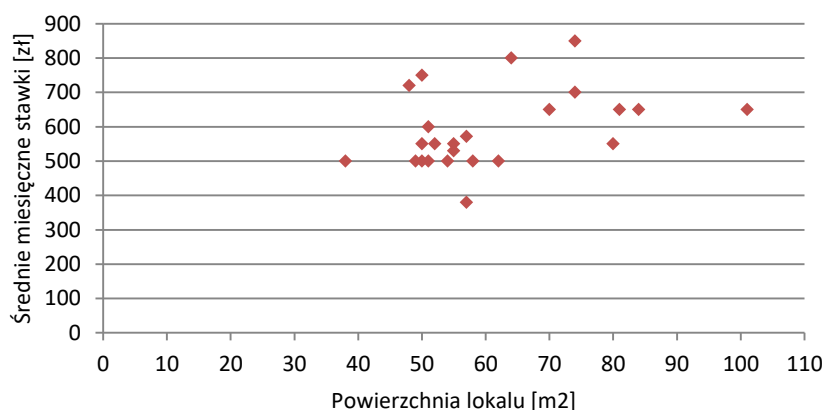
## Średnia stawka najmu

2 314 zł

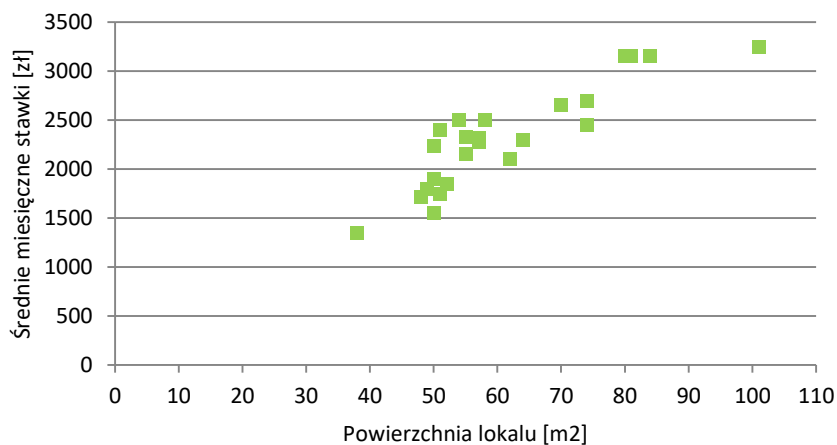
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

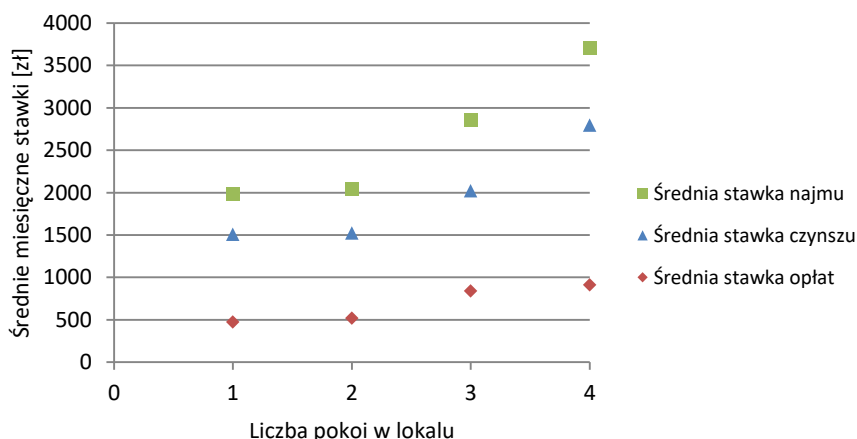


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://www.panoramio.com>

**Osiedle Stary Widzew** położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 22 531 mieszkańców. Od strony północnej i zachodniej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



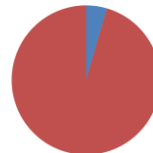
**Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1508 ↓                      | 473 ↓                     | 1982 ↓                    |
| 2 pokoje     | 1522 ↑                      | 519 ↑                     | 2041 ↑                    |
| 3 pokoje     | 2020 ↓                      | 840 ↑                     | 2860 ↑                    |
| 4 pokoje     | 2795 ↑                      | 910 ↑                     | 3705 ↑                    |

## Próba badawcza

22 lokale mieszkalne



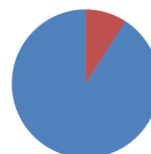
■ Lokale w blokach (21) - 95%  
■ Lokale w kamienicach (1) - 5%

## Struktura lokali



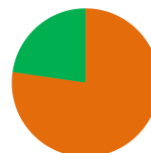
■ 1 pokój (27%)  
■ 2 pokoje (41%)  
■ 3 pokoje (23%)  
■ 4 pokoje (9%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (91%)  
■ dobry (9%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (77%)  
■ częściowo umeblowany (23%)



# STARY WIDZEW

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                        |                        |
|----------|------------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 42 m <sup>2</sup>    | - 46 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 53 m <sup>2</sup>    | - 39 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 78,6 m <sup>2</sup>  | - 37 zł/m <sup>2</sup> |
| 4 pokoje | - 106,5 m <sup>2</sup> | - 35 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

61 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

23 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

116 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 747 zł

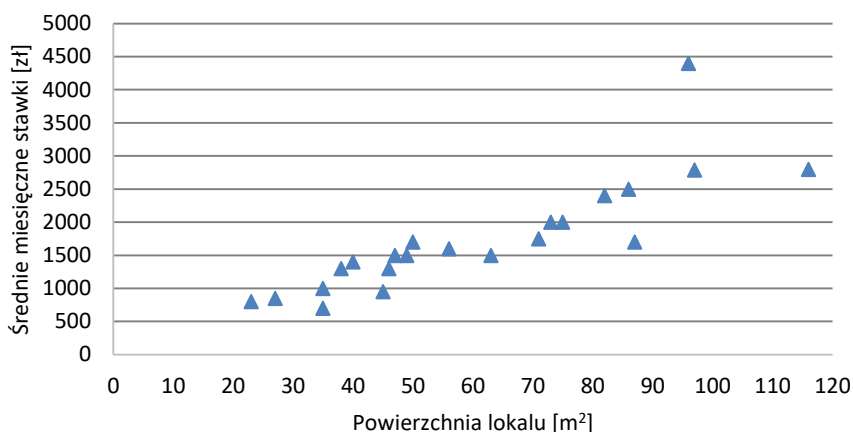
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

615 zł

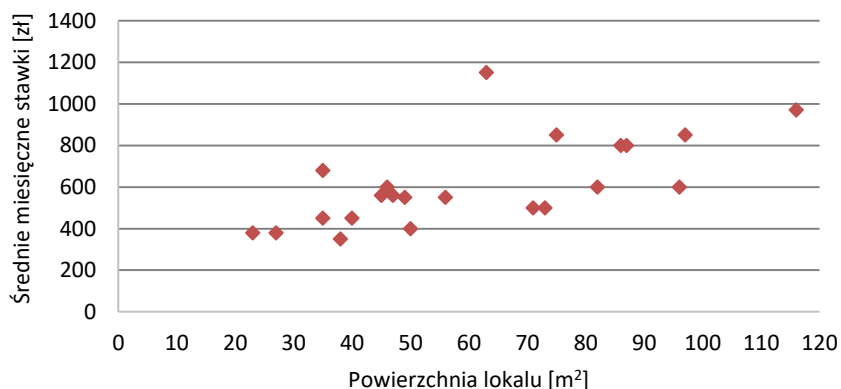
## Średnia stawka najmu

2 362 zł

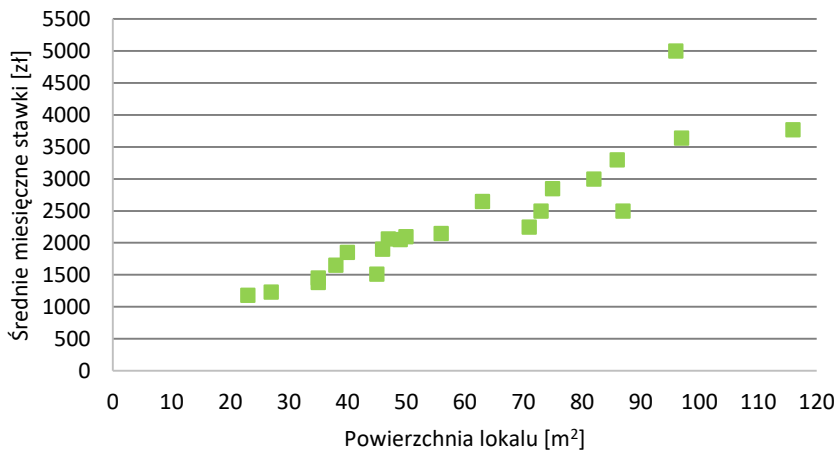
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

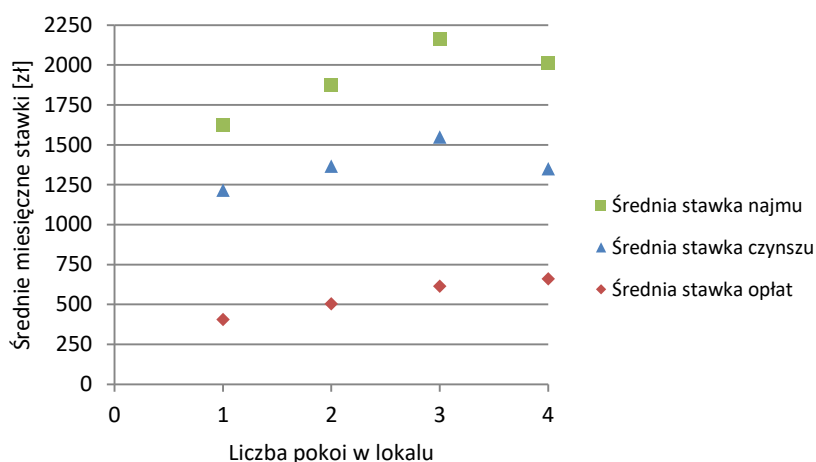


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

**Osiedle Widzew Wschód** położone jest we wschodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (38 595) oraz bardzo gęsto zaludnionym.



**Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł] | Średnia stawka opłat [zł] | Średnia stawka najmu [zł] |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 pokój      | 1217 ↑                      | 407 ↓                     | 1623 ↑                    |
| 2 pokoje     | 1368 ↓                      | 505 ↑                     | 1872 ↓                    |
| 3 pokoje     | 1550 ↑                      | 614 ↑                     | 2164 ↑                    |
| 4 pokoje     | 1350 ↔                      | 660 ↓                     | 2010 ↓                    |



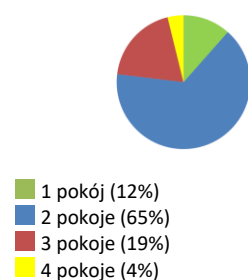
Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://pl.wikipedia.org>

## Próba badawcza

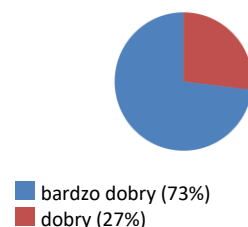
**26 lokali mieszkalnych**



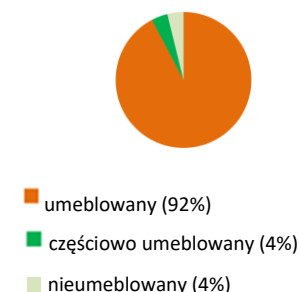
## Struktura lokali



## Stan techniczny lokalu



## Stan umeblowania



# WIDZEW WSCHÓD

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

|          |                       |                        |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 1 pokój  | - 32,7 m <sup>2</sup> | - 50 zł/m <sup>2</sup> |
| 2 pokoje | - 47,7 m <sup>2</sup> | - 40 zł/m <sup>2</sup> |
| 3 pokoje | - 61,4 m <sup>2</sup> | - 35 zł/m <sup>2</sup> |
| 4 pokoje | - 70 m <sup>2</sup>   | - 29 zł/m <sup>2</sup> |

## Średnia powierzchnia lokalu

49 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

25 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

83 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 385 zł

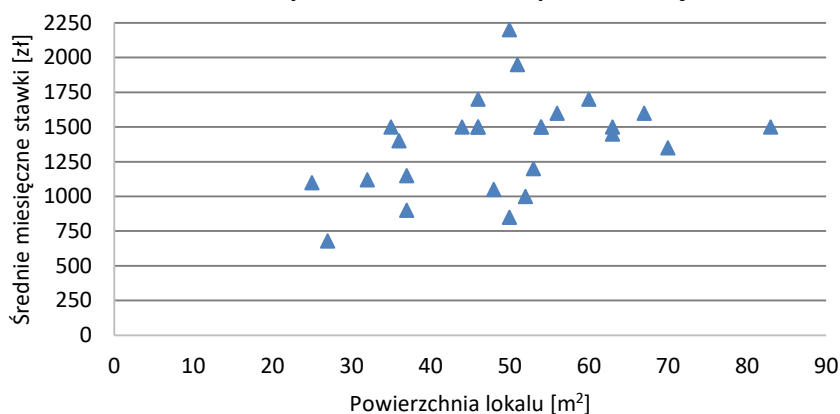
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

520 zł

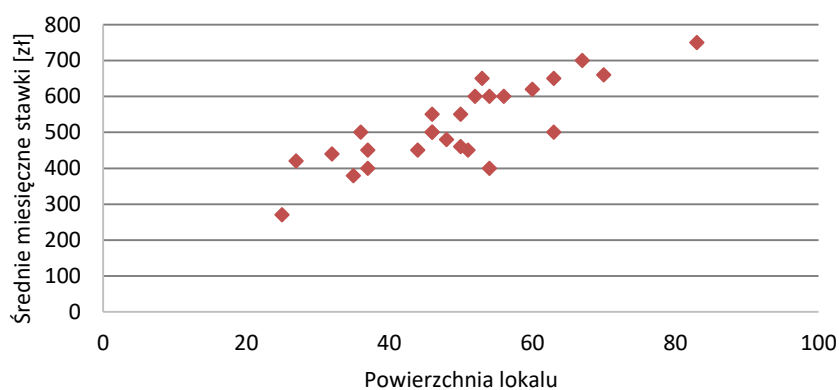
## Średnia stawka najmu

1 905 zł

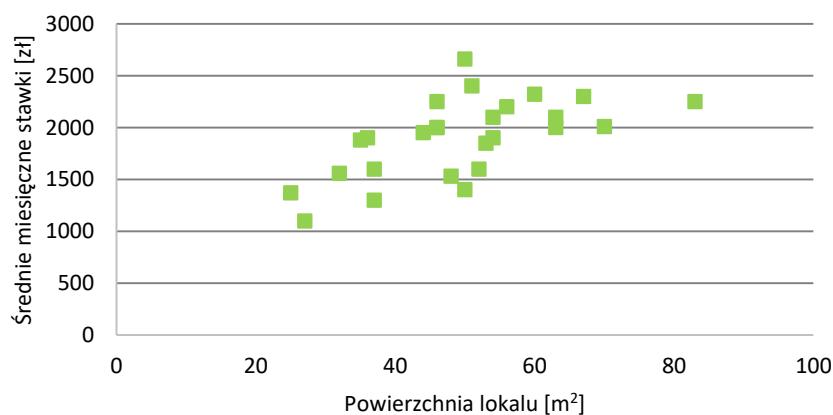
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



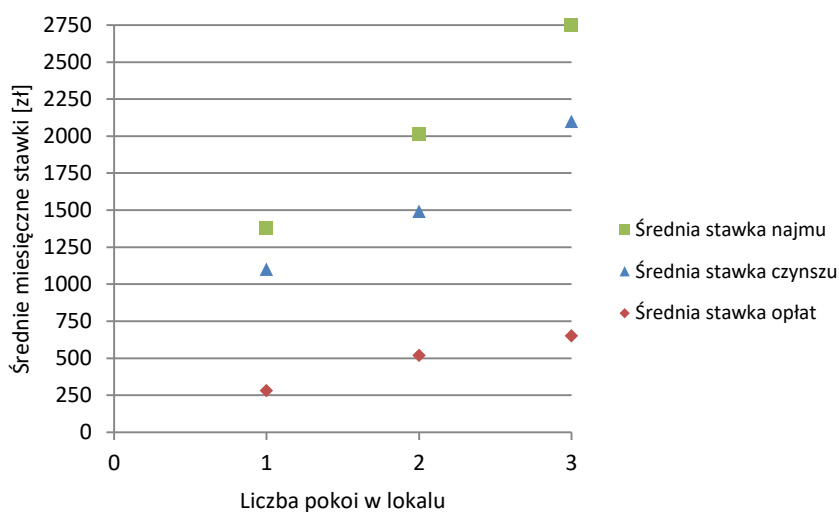
Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://bip.uml.lodz.pl/samorzad/jednostki-pomocnicze-osiedla/widzew/>

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

**Osiedle Zarzew** położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 20 503 mieszkańców. Jego osią jest linia kolejowa, która dzieli osiedle na stronę wschodnią oraz zachodnią (zabudowaną).



**Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu**



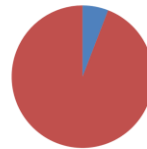
| Liczba pokoi | Średnia stawka czynszu [zł]                                                              | Średnia stawka opłat [zł]                                                               | Średnia stawka najmu [zł]                                                                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 pokój      | 1100  | 280  | 1380  |
| 2 pokoje     | 1492  | 519  | 2012  |
| 3 pokoje     | 2100  | 650  | 2750  |



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

## Próba badawcza

17 lokali mieszkalnych



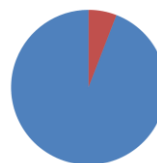
■ Lokale w blokach (16) - 94%  
■ Lokale w kamienicach (1) - 6%

## Struktura lokali



■ 1 pokój (12%)  
■ 2 pokoje (76%)  
■ 3 pokoje (12%)

## Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (94%)  
■ dobry (6%)

## Stan umeblowania



■ umeblowany (100%)

# ZARZEW

IV kwartał 2017 r.

## Średnia stawka za m<sup>2</sup> najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 25,5 m<sup>2</sup> - 56 zł/m<sup>2</sup>  
2 pokoje - 48 m<sup>2</sup> - 42 zł/m<sup>2</sup>  
3 pokoje - 62,5 m<sup>2</sup> - 44 zł/m<sup>2</sup>

## Średnia powierzchnia lokalu

47 m<sup>2</sup>

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

18 m<sup>2</sup>

## Największa powierzchnia lokalu

65 m<sup>2</sup>

## Średnia stawka czynszu

1 518 zł

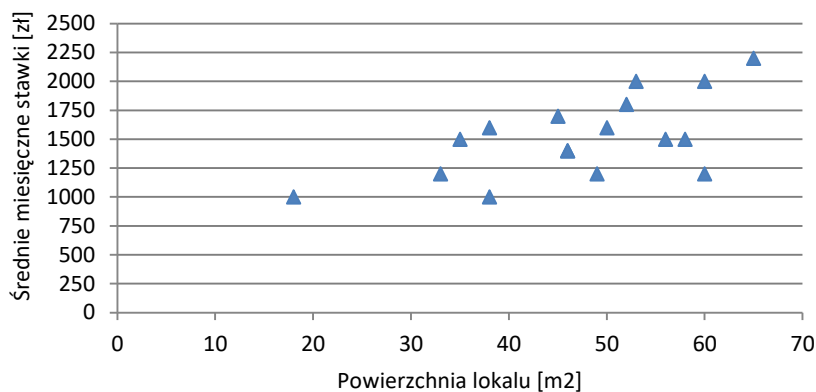
## Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

506 zł

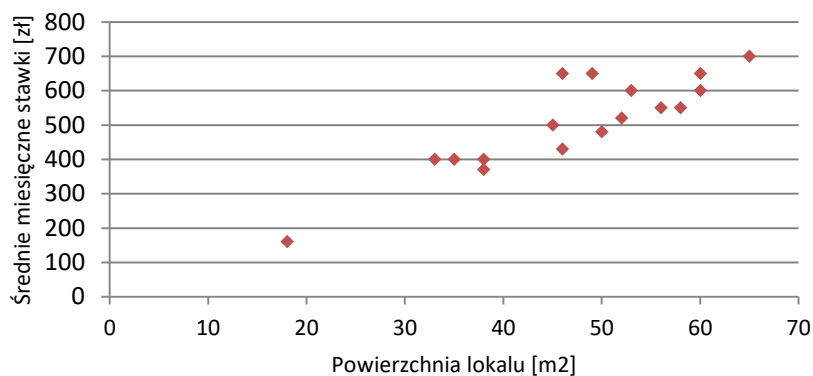
## Średnia stawka najmu

2 024 zł

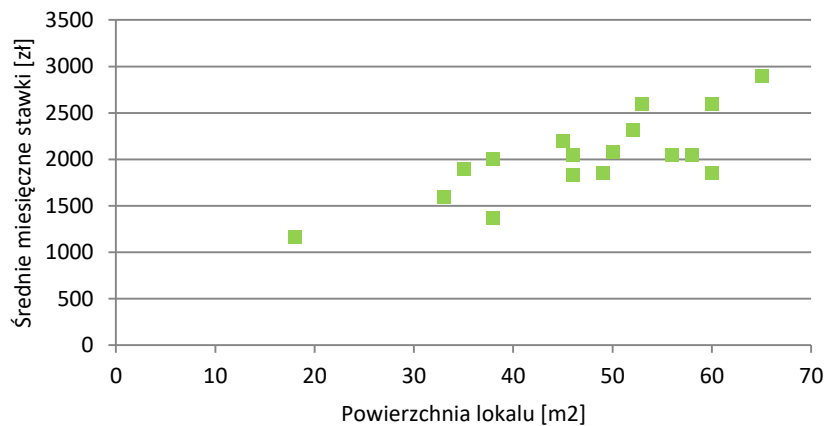
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcia pochodzą ze źródła <https://maps.google.com/>