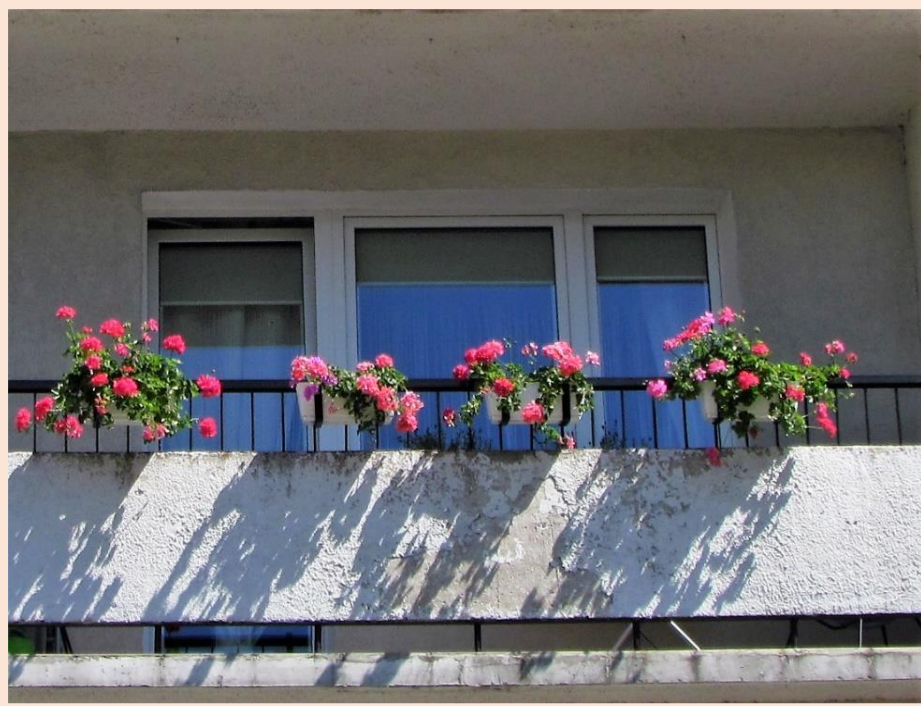


RAPORT

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych



Listopad 2018 r.

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:



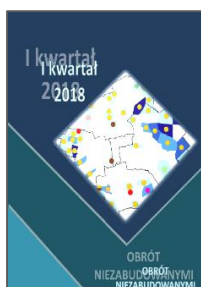
***Podaż i ceny ofertowe
na rynku pierwotnym***

Sierpień 2018



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

I kwartał 2018



***Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi***

I kwartał 2018



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Agnieszka Wrzask

Arkadiusz Szymaniak



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

10

Podsumowanie

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 listopad 2018 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 381 lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych oraz informacji własnych.

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

Użyte w Raporcie pojęcia oznaczają:

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

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

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

Ogólną liczbę mieszkańców Łodzi (642 912) oraz mieszkańców wybranych dzielnic przyjęto zgodnie z informacją z Tabeli nr 13 do Uchwały budżetowej Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXIII/1631/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2017 r.

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

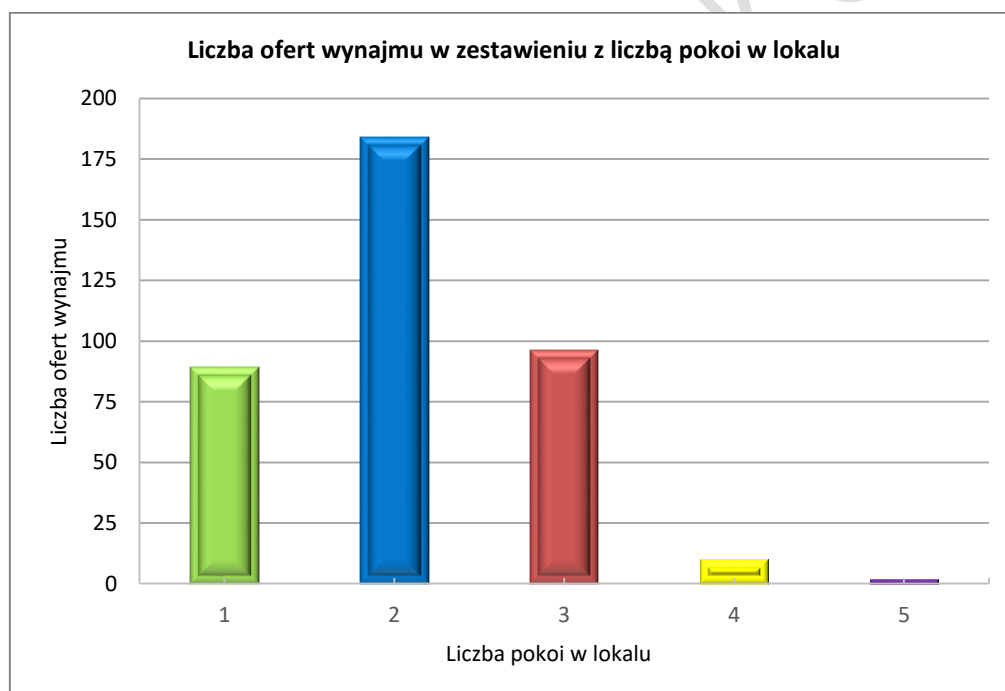
W Raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych osiedlach mieszkaniowych w obrębie jednostek pomocniczych miasta Łodzi (dzielnic). Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na listopad 2018 r. dysponowały minimum 10 ofertami wynajmu lokali mieszkalnych.

Struktura i podaż lokali mieszkalnych

Poszukujący mieszkania do wynajęcia kierują się m. in. kryteriami takimi jak liczba pokoi w lokalu, lokalizacja, stan techniczny i wyposażenie lokalu oraz cena najmu.

W badanej puli 381 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 ŁOG

Najwyższą podaż nieprzerwanie odnotowuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, która sięgała prawie połowę (48,3%) badanej próby. W dalszej kolejności plasowały się mieszkania 3 - pokojowe (25,2%) oraz tzw. kawalerki (23,4%).

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

Poszukiwane lokalizacje

Wśród lokalizacji, w których oferowano do najmu lokale mieszkalne, prym wiodzie „Barciński Park” przy ul. Tylnej (Śródmieście Katedralna), „Księży Młyn” przy ul. Tymienieckiego (Śródmieście Katedralna), „Lofty u Scheiblera” przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew), „Etiuda” przy ul. Rewolucji 1905 r. (Śródmieście Wschód), „Tobaco Park” przy ul. Kopernika (Stare Polesie), „Osiedle Łąkowa” przy ul. Łąkowej (Stare Polesie), „6 Sierpnia 42” przy ul. 6 Sierpnia (Stare Polesie), „City Park” przy ul. Żeligowskiego (Stare Polesie), „Panoramika” przy ul. Bartoka (Widzew Wschód), „Struga Point” przy ul. Struga (Stare Polesie) oraz „Narutowicza Residence” przy ul. Narutowicza (Śródmieście Wschód).

Stan techniczny i wyposażenie lokali

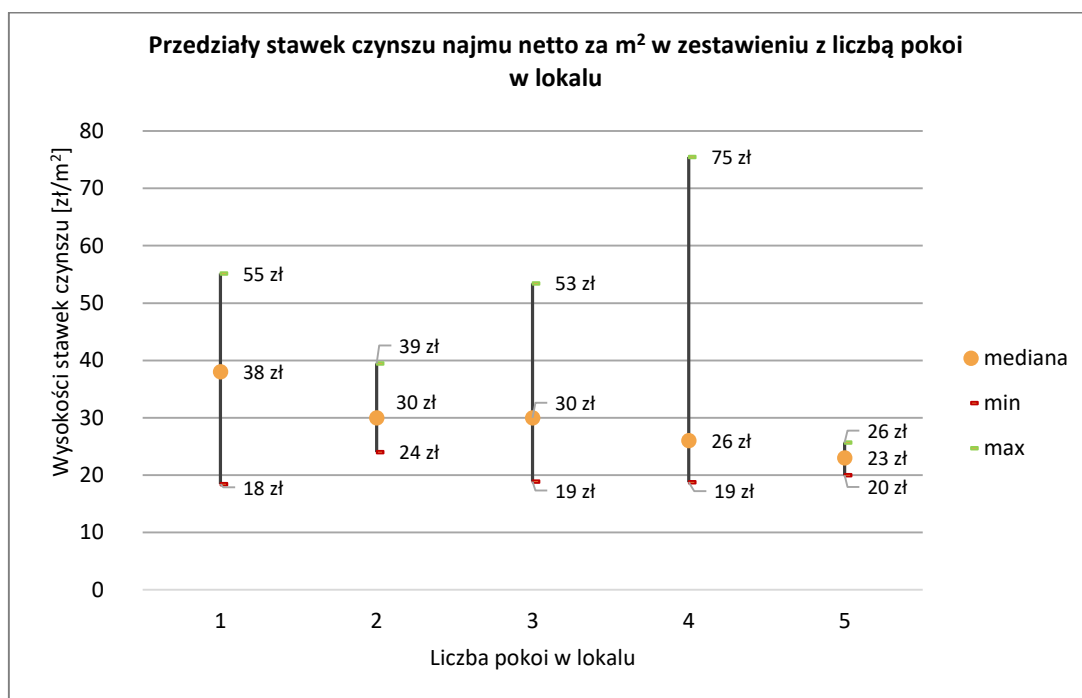
Stan techniczny wynajmowanych lokali ulega stałej poprawie. 83,5% ofert wynajmu to lokale w stanie technicznym bardzo dobrym, 16,5% oferowanych lokali jest w stanie technicznym dobrym. Nie odnotowano w badaniu lokali w stanie złym. Poprawa stanu technicznego - elementów wykończenia, jak i zainstalowanych w lokalu urządzeń i sprzętów – wynika z oczekiwań najemców, którzy zwracają uwagę na dobry stan oraz standard wykończenia lokalu. Wiele lokali jest oferowanych do najmu wraz z garażem, a w niektórych w standardzie znajduje się klimatyzacja.

Zdecydowana większość lokali (prawie 90% badanej próby) jest w stanie umeblowanym, 8,4% lokali posiada umeblowanie częściowe, zaś tylko 1,8% pozostaje nieumeblowanych. Zdarza się, że właściciel częściowo umeblowanego bądź nieumeblowanego lokalu oferuje możliwość umeblowania/domeblowania na życzenie najemcy.

Warunki cenowe najmu

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

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

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

Opracowanie własne ŁOG

Porównując do wyników z kwietnia 2018 r., odnotowano wzrost mediany stawek czynszu najmu netto, dla mieszkań 1 - pokojowych o 7 zł/m², 2 - pokojowych o 2 zł/m², 3 - pokojowych o 5 zł/m² i 4 - pokojowych o 2 zł/m². Stawki dla mieszkań 5 - pokojowych utrzymują się na podobnym poziomie. W badanej puli lokali odnotowano 5 ofert wynajmu lokali 3 - i 4 - pokojowych o powierzchni mieszczącej się w przedziale 94 - 130 m², w których czynsz najmu netto jest wyjątkowo wysoki w porównaniu z czynszami dla lokali o podobnej strukturze i wynosi od 7 000 zł do 8 900 zł, co związane jest z bardzo wysokim standardem mieszkania. Cztery oferowane do wynajmu mieszkania znajdowały się na osiedlu Julianów w dzielnicy Bałuty, zaś 1 na osiedlu Dąbrowa w dzielnicy Górna. W tych przypadkach czynsz najmu netto jest wyższy niż dla mieszkań 5 - pokojowych.

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

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

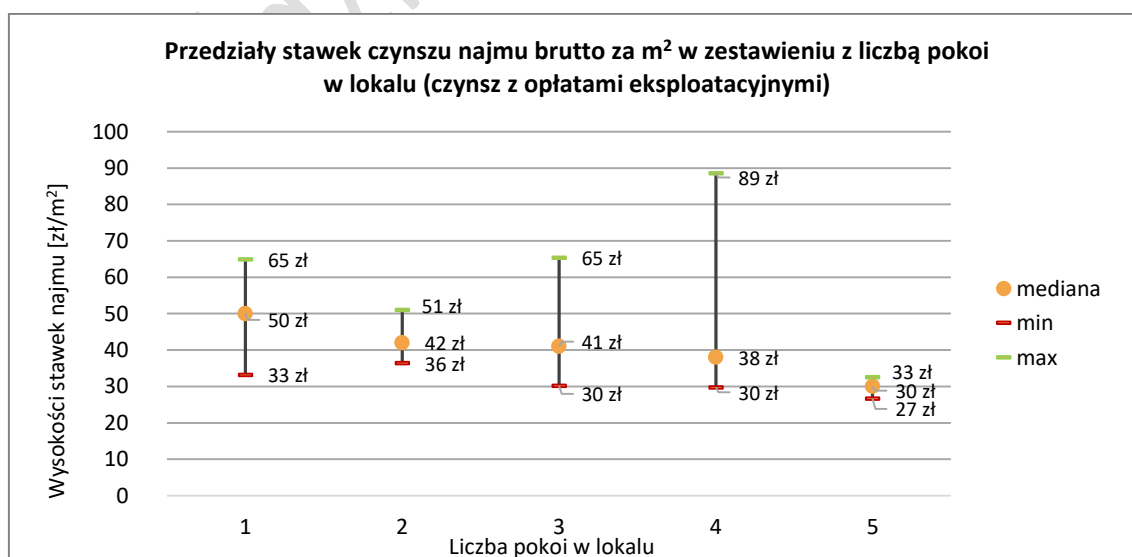


Opracowanie własne ŁOG

W porównaniu z kwietniem br. stawki opłat eksploatacyjnych utrzymały się na podobnym poziomie.

Stawki **czynszu najmu brutto** w zł/m², uwzględniające koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego, kształtowały się następująco, w zależności od liczby pokoi w lokalu:

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



Opracowanie własne ŁOG

Porównując medianę średnich stawek czynszu najmu brutto w stosunku do wyników z kwietnia br., odnotowujemy jej wzrost - największy dla mieszkań 1 - i 3 - pokojowych: odpowiednio o 5 zł/m² i 6 zł/m².

W stosunku do danych z kwietnia 2018 r. odnotowano wzrost średniej stawki czynszu netto za najem mieszkania 1, 2 - oraz 3 - pokojowego w Łodzi odpowiednio:

- o ok. 49 zł (4,8%), a w stosunku do danych sprzed roku o ok. 16 zł (1,5%);
- o ok. 39 zł (2,7%), a w stosunku do danych sprzed roku o ok. 124 zł (9,1%);
- o ok. 321 zł (18%), a w stosunku do danych sprzed roku o ok. 248 zł (13,4%).

Istnieją niewielkie wyjątki takie jak osiedla Rokicie i Chojny (Górna) oraz osiedle Katedralna (Śródmieście), gdzie średni czynsz najmu mieszkania 1 - pokojowego uległ spadkowi.

Średnia stawka czynszu netto za najem lokalu 4 - pokojowego wzrosła o ok. 690 zł (24%) w stosunku do kwietnia br. i aż o 1115 zł (prawie 46%) w stosunku do listopada 2017 r. oraz dla 5 - pokojowego o ok. 200 zł (5,7%) w stosunku do kwietnia br. i o 325 zł (9,6%) w stosunku do listopada 2017 r.

Wpływ na takie wyniki może mieć fakt, iż oferta wynajmu mieszkań 4 - i 5 - pokojowych o powierzchni powyżej 90 m² jest ilościowo skromna, jednak są to mieszkania w wysokim standardzie.

W analizowanym okresie odnotowano jedynie 10 mieszkań 4 - pokojowych i 2 mieszkania 5 - pokojowe.

Właściciele mieszkań coraz częściej zaznaczają, że wynajmą lokal na podstawie umowy najmu okazjonalnego. W takim przypadku najemca musi wskazać lokal mieszkalny, do którego przeprowadzi się, kiedy umowa najmu okazjonalnego wygaśnie lub zostanie rozwiązana. Należy sporządzić w formie aktu notarialnego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się przez najemcę egzekucji oraz o zobowiązaniu 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. W skali Polski jednak, mimo wzrostu popularności, w dalszym ciągu udział najmu okazjonalnego w najmie ogółem utrzymuje się na dość niskim poziomie - w zależności od urzędu skarbowego wynosi ok. 2 - 5 %¹.

Kaucja finansowa, jaka musi wnieść najemca lokalu, jest obecnie standardem. Zazwyczaj wysokość kaucji odpowiada kwocie jednego czynszu najmu brutto. W niektórych ofertach brak jest informacji

¹ Źródło danych procentowych: www.bankier.pl

o konieczności wpłaty kaucji, jednak ze względu na oferowany zazwyczaj bardzo dobry standard mieszkania należy przypuszczać, że w tych przypadkach kaucja również musi zostać uiszczona.

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

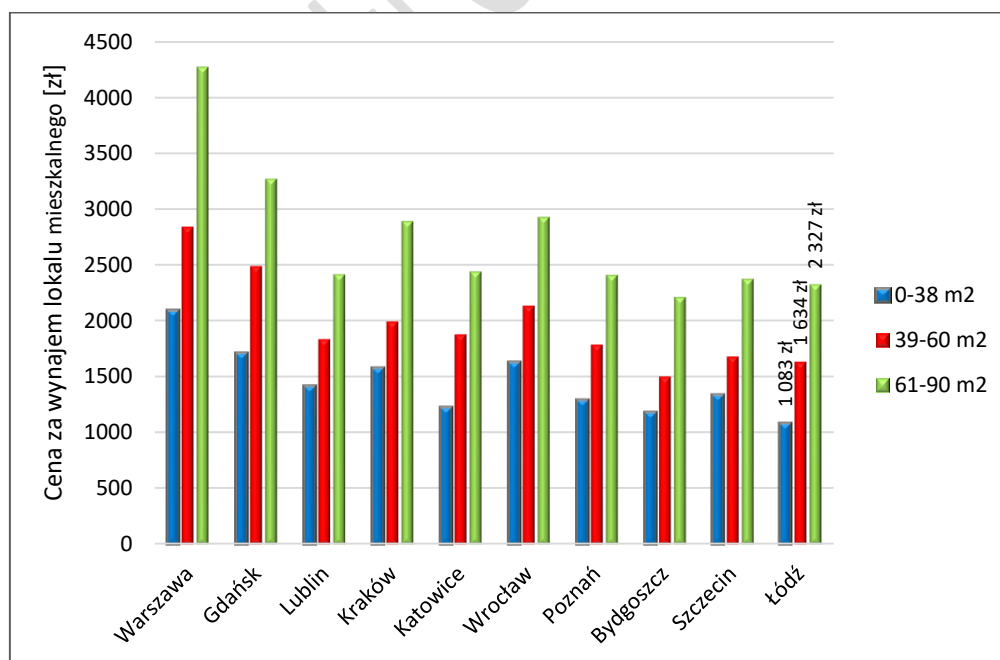
Rysunek 5. Średnie ceny najmu lokali mieszkalnych w Łodzi w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu netto [zł/m-c]	Średnia stawka opłat [zł/m-c]	Średnia stawka najmu brutto [zł/m-c]
1 pokój	1078 ↑	366 ↓	1444 ↑
2 pokoje	1484 ↑	527 ↑	2011 ↑
3 pokoje	2099 ↑	651 ↓	2750 ↑
4 pokoje	3544 ↑	971 ↑	4515 ↑
5 pokoi	3700 ↑	1075 ↓	4775 ↑

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



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

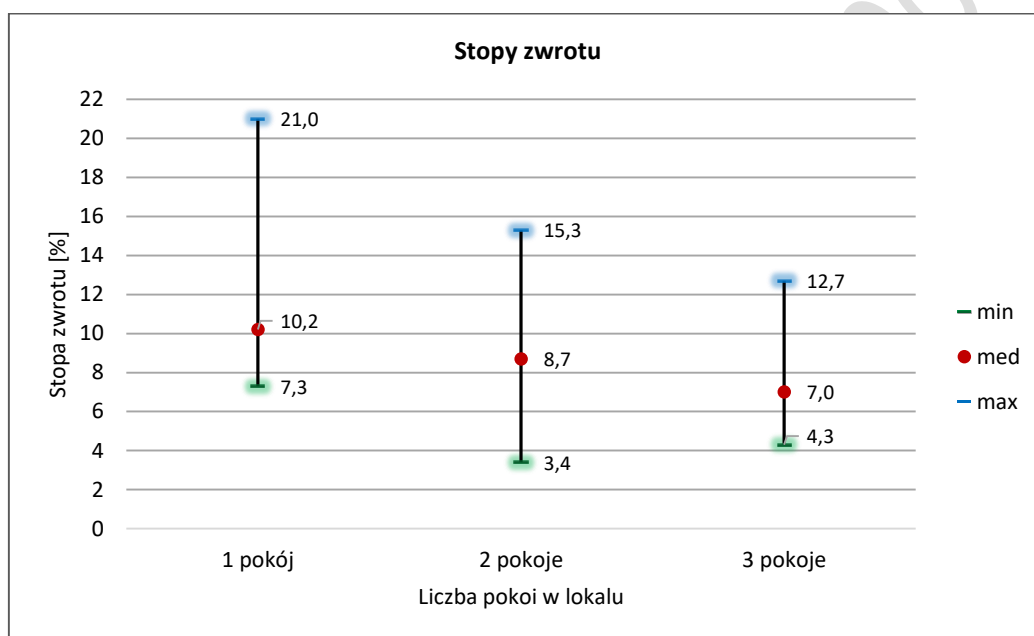
Z powyższego wykresu wynika, że Łódź oraz Bydgoszcz wciąż pozostają najtańszymi rynkami najmu mieszkań spośród 10 największych miast. W Łodzi można najtaniej wynająć mieszkanie o powierzchni do 60 m². Pod względem atrakcyjności ceny wynajmu mieszkań o powierzchni od 61 m² do 90 m² Łódź sytuuje się na 2 miejscu (po Bydgoszczy i przed Szczecinem). 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 ŁOG

W porównaniu z kwietniem 2018 r., mediana stopy zwrotu dla mieszkań 1 - pokojowych zwiększyła się z 8,5% do 10,2%. Dla lokali 2 - i 3 - pokojowych wzrost mediany stopy zwrotu zmniejszył się i osiągnął odpowiednio 8,7% i 7% (z 8,2% i 6,3% w kwietniu br.).

Podsumowanie

Rynek mieszkań na wynajem czekają w najbliższym czasie duże zmiany. Poprzez zmianę przepisów związanych z najmem, które obowiązują od stycznia br., została ograniczona liczba osób wynajmujących mieszkanie, które mogą rozliczać się z fiskusem ryczałtem. Podstawowa stawka ryczałtu wynosi 8,5 %. Ci, którzy zarobią więcej niż 100 tys. zł rocznie, od nadwyżki płacą 12,5%. Od 1 stycznia 2019 r. wchodzi w życie ustawa o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Państwo będzie dopłacać do czynszów we wskazanych przez gminę budynkach, stając się konkurentem w stosunku do wynajmujących mieszkania. Rząd chce dopłacać do mieszkań, gdzie czynsz „jest na poziomie rynkowym”, tj. 25 - 40 zł/m². Inwestor chcący wynająć mieszkanie dotowane przez państwo, musi wcześniej podpisać umowę z gminą, na terenie której realizuje inwestycję. Gmina będzie typowała, kto ma prawo wynajmować mieszkanie w nowych budynkach².

Rynek mieszkań na wynajem w Łodzi jest bardzo aktywny. Odnotowujemy stałe zainteresowanie tą formą długoterminowego inwestowania na rynku nieruchomości przez inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych. Silna jest podaż mieszkań do najmu oraz udział w podaży mieszkań w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym. Pośród wynajmujących lokale dominuje podejście, by lokal oddawany w najem był w pełni wyposażony - umeblowany i posiadający sprzęt AGD oraz RTV. Na popularności stale zyskuje instytucja najmu okazjonalnego, jak również kaucja uiszczana przez najemcę przed wprowadzeniem się do lokalu.

W okresie kwiecień - listopad 2018 r. odnotowano, poza niewielkimi wyjątkami, wzrost średniej stawki czynszu netto za najem mieszkania 1 -, 2 -, 3 -, 4 - oraz 5 - pokojowego. W grupie najpopularniejszych lokali 2 - pokojowych wzrost wyniósł ok. 2,7%.

Z przeprowadzonego monitoringu i analiz w obszarze miasta Łodzi wynika, że główny strumień popytu na łódzkim rynku najmu lokali mieszkaniowych sytuuje się w segmencie lokali 1 -, 2 - i 3 - pokojowych. W ostatnim półroczu odnotowano zróżnicowanie w poziomie miesięcznych stawek najmu brutto w tym segmencie rynku, w zależności od lokalizacji. Dane dotyczące przedziałów, mediany a także średniej wysokości cen najmu, obrazują poniższe tabele:

² Źródło: Gazeta Wyborcza 6 listopada 2018, str. 6.

Rysunek 8. Liczba mieszkańców Łodzi

Liczba mieszkańców Łodzi
642 912

Rysunek 9. Przedziały i mediana czynszu najmu netto

Przedziały i mediana czynszu najmu netto [zł/m ²]				
	Kwiecień 2018		Listopad 2018	
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana
1 pokój	20 - 73	31	28 - 101	38 ↑
2 pokoje	10 - 72	28	25 - 80	30 ↑
3 pokoje	16 - 78	25	17 - 91	30 ↑
4 pokoje	19 - 40	26	30 - 97	26 ↔
5 pokoi	21 - 26	24	27 - 33	23 ↓

Rysunek 10. Przedziały i mediana czynszu najmu brutto

Przedziały i mediana czynszu najmu brutto [zł/m ²]				
	Kwiecień 2018		Listopad 2018	
	stawki brutto	mediana	stawki brutto	mediana
1 pokój	28 - 86	45	28 - 101	50 ↑
2 pokoje	20 - 93	39	25 - 80	42 ↑
3 pokoje	22 - 88	35	17 - 91	41 ↑
4 pokoje	29 - 50	37	30 - 97	38 ↑
5 pokoi	30 - 35	30	27 - 33	30 ↔

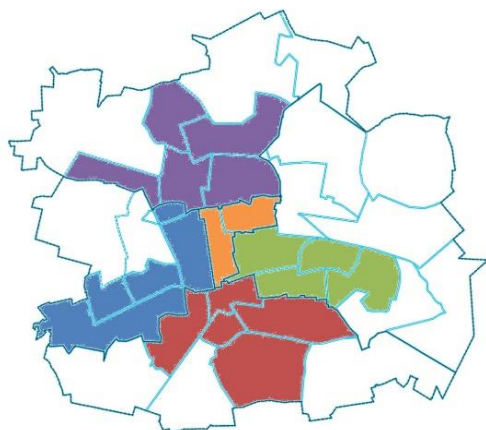
Rysunek 11. Średnia wysokość najmu lokalu brutto w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego

Średnia wysokość najmu lokalu brutto [zł/m-c]		
	Kwiecień 2018	Listopad 2018
1 pokój	1411	1444 ↑
2 pokoje	1966	2011 ↑
3 pokoje	2447	2750 ↑
4 pokoje	3770	4515 ↑
5 pokoi	4700	4775 ↑

Rysunek 12. Najwyższa i najniższa średnia cena najmu

Najwyższa i najniższa średnia cena najmu brutto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic				
Kwiecień 2018			Listopad 2018	
	Najwyższa	Najniższa	Najwyższa	Najniższa
1 pokój	1950 Polesie	1223 Górna	2800 ↑ Śródmieście	1217 ↓ Górna
2 pokoje	2615 Śródmieście	1400 Polesie	2543 ↓ Śródmieście	1477 ↑ Bałuty
3 pokoje	4654 Śródmieście	1650 Górna	5295 ↑ Bałuty	1600 ↓ Polesie
4 pokoje	6150 Polesie	1850 Bałuty	10200 ↑ Bałuty	1900 ↓ Bałuty
5 pokoi	4700 Górna	2500 Widzew	5950 ↑ Polesie	3600 ↑ Śródmieście

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

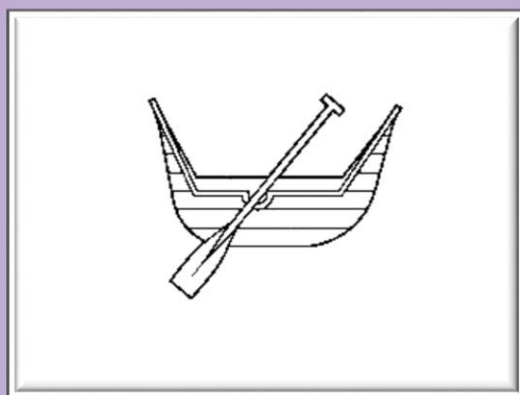


- Bałuty (Bałuty Centrum, Doły, Julianów-Marysin-Rogi, Radogoszcz, Teofilów)
- Górna (Chojny, Dąbrowa, Górniak, Rokicie)
- Polesie (Koziny, Lublinek-Pienista, Retkinia Wschód, Retkinia Zachód, Stare Polesie)
- Śródmieście (Katedralna, Śródmieście Wschód)
- Widzew (Olechów-Janów, Stary Widzew, Widzew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

KARTY BADAŃ

Rynek mieszkaniowy w Łodzi Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

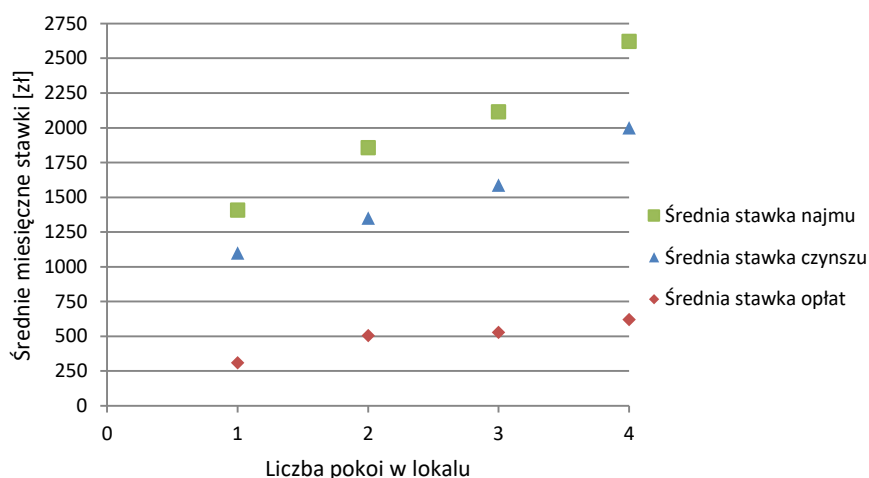
BAŁUTY



Osiedle Bałuty Centrum położone jest w północnej części miasta Łodzi. Jest pierwszym, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście (45 929). Aleja Włókniarzy dzieli osiedle na część zachodnią oraz wschodnią.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



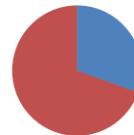
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1099	308	1407
2 pokoje	1350	505	1855
3 pokoje	1588	528	2115
4 pokoje	2000	620	2620



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

Próba badawcza

23 lokale mieszkalne



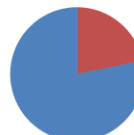
■ Lokale w blokach (16) - 70%
■ Lokale w kamienicach (7) - 30%

Struktura lokali



■ 1 pokój (43%)
■ 2 pokoje (35%)
■ 3 pokoje (17%)
■ 4 pokoje (4%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (78%)
■ dobry (22%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (83%)
■ częściowo umeblowany (17%)

BAŁUTY CENTRUM

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 27 m ²	- 56 zł/m ²
2 pokoje	- 44,5 m ²	- 42 zł/m ²
3 pokoje	- 59 m ²	- 36 zł/m ²
4 pokoje	- 80 m ²	- 33 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

41 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

13 m²

Największa powierzchnia lokalu

80 m²

Średnia stawka czynszu

1 310 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

428 zł

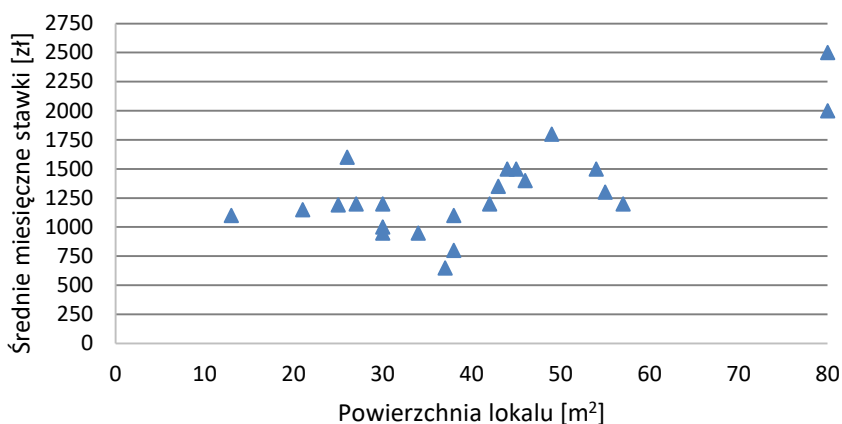
Średnia stawka najmu

1 739 zł

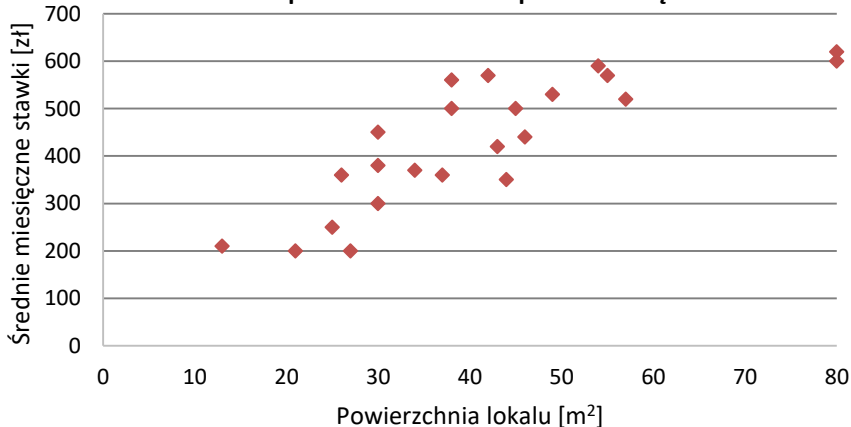
Średnia kaucja

1 782 zł

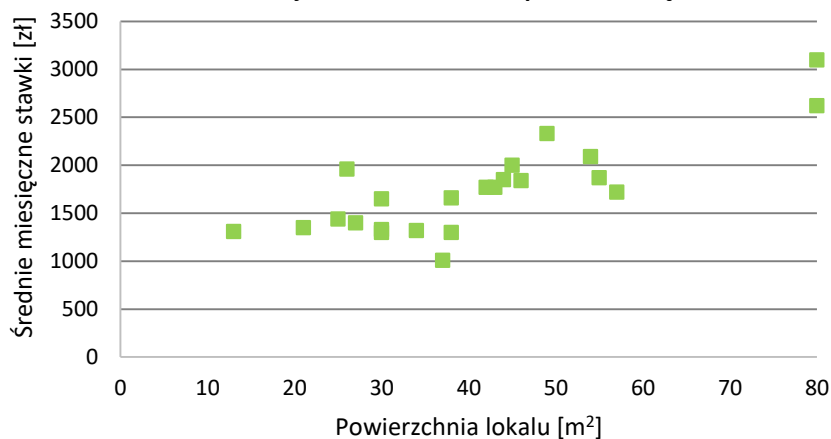
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



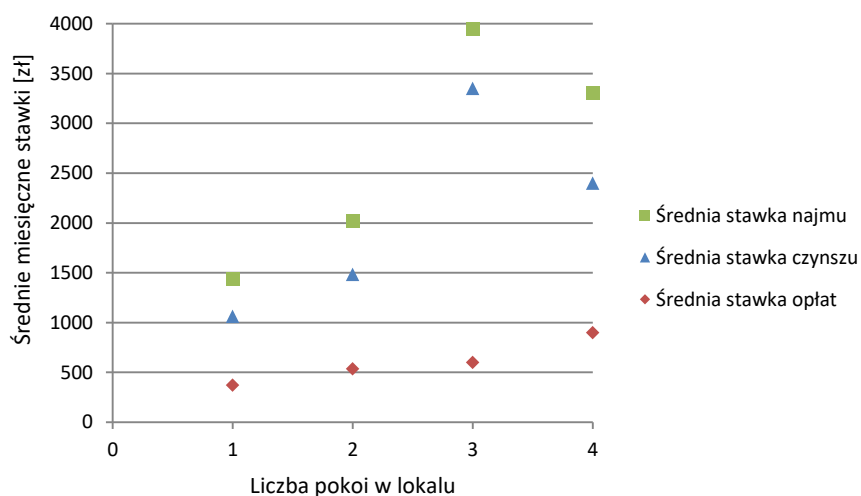
Zdjęcie pochodzące ze źródła www.expressilustrowany.pl/lodz



Osiedle Doły położone jest w północnej części miasta Łodzi. Jest obecnie trzecim co do liczby mieszkańców osiedlem w mieście (41 289). 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	1065 ↑	373 ↓	1438 ↑
2 pokoje	1483 ↑	538 ↑	2021 ↑
3 pokoje	3350 ↑	600 ↔	3950 ↑
4 pokoje	2400 ↑	900 ↑	3300 ↑



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

Próba badawcza

26 lokali mieszkalnych



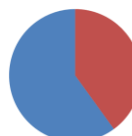
Lokale w blokach (26) - 100%

Struktura lokali



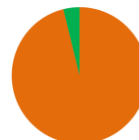
1 pokój (50%)
2 pokoje (35%)
3 pokoje (8%)
4 pokoje (4%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (92%)
dobry (8%)

Stan umeblowania



umeblowany (96%)
częściowo umeblowany (4%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 29 m ²	- 51 zł/m ²
2 pokoje	- 48 m ²	- 42 zł/m ²
3 pokoje	- 73,5 m ²	- 51 zł/m ²
4 pokoje	- 84,5 m ²	- 38 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

22 m²

Największa powierzchnia lokalu

105 m²

Średnia stawka czynszu

1 488 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

488 zł

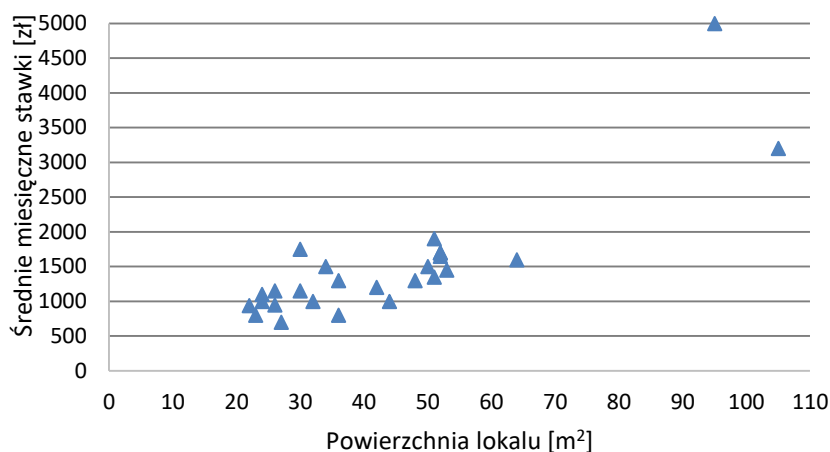
Średnia stawka najmu

1 976 zł

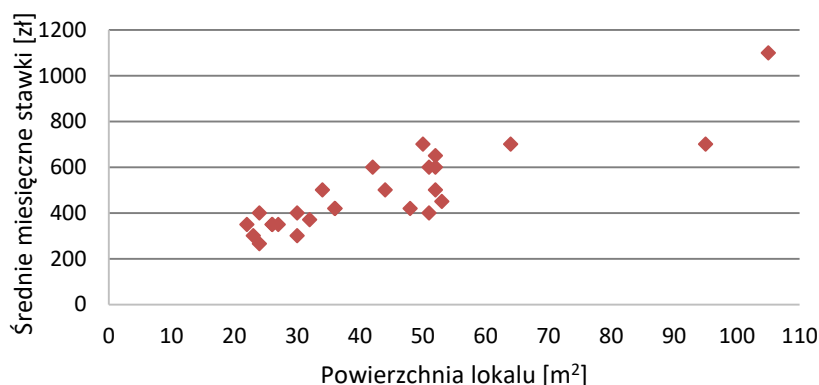
Średnia kaucja

1 740 zł

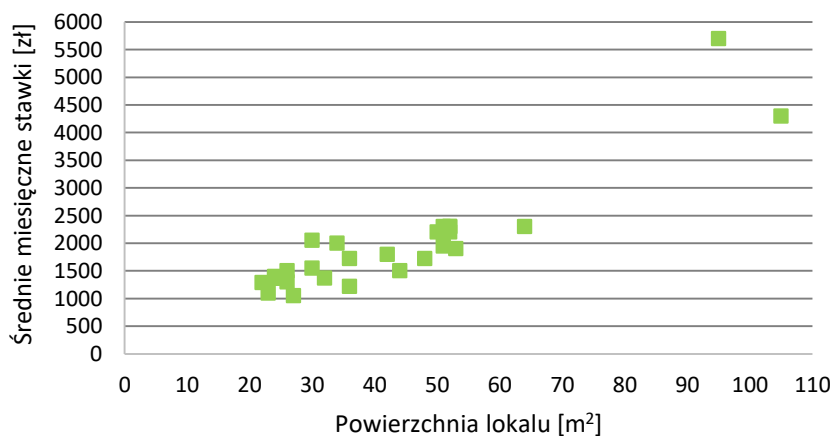
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

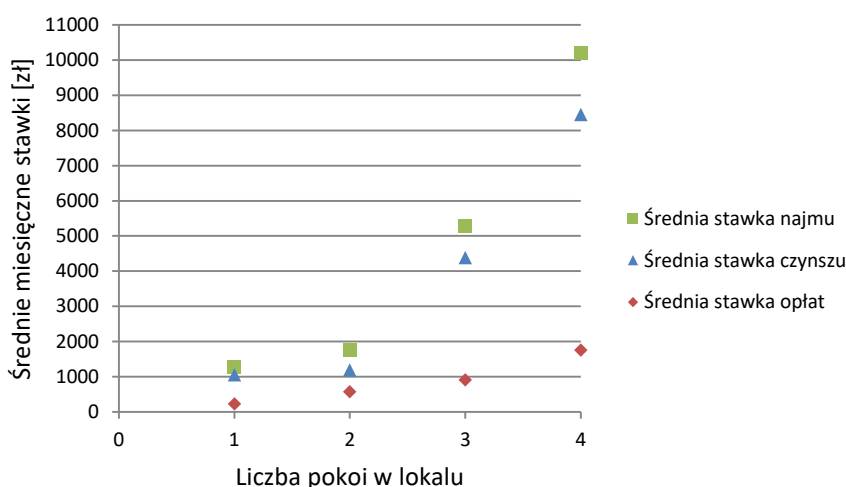


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

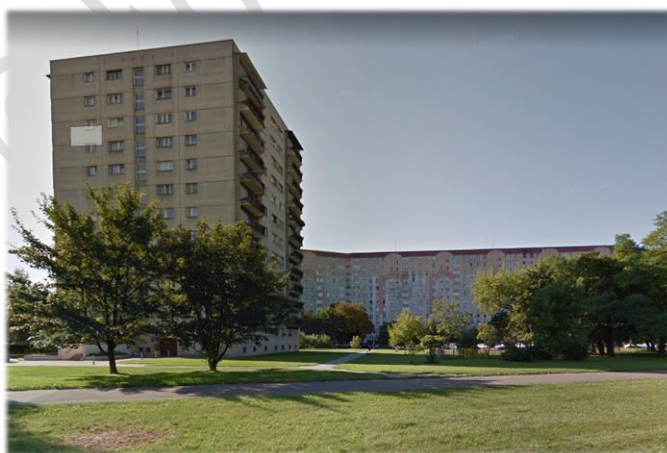
Osiedle Julianów Marysin Rogi położone jest w północnej części miasta Łodzi. Pod względem liczby mieszkańców, jest jednym z mniej licznych osiedli (11 637). Na jego terenie znajduje się Park Julianowski.



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	1050	225	1275
2 pokoje	1190	568	1758
3 pokoje	4388	908	5295
4 pokoje	8450	1750	10200



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

Próba badawcza

13 lokali mieszkalnych



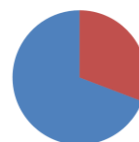
Lokale w blokach (16) - 100%

Struktura lokali



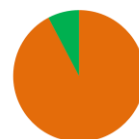
1 pokój (15%)
2 pokoje (38%)
3 pokoje (31%)
4 pokoje (15%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (69%)
dobry (31%)

Stanumeblowania



umeblowany (92%)
częściowo umeblowany (8%)

JULIANÓW MARYSIN ROGI

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 20 m ²	- 64 zł/m ²
2 pokoje	- 49 m ²	- 36 zł/m ²
3 pokoje	- 75 m ²	- 64 zł/m ²
4 pokoje	- 116,5 m ²	- 89 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

63 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m²

Największa powierzchnia lokalu

130 m²

Średnia stawka czynszu

3 269 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

802 zł

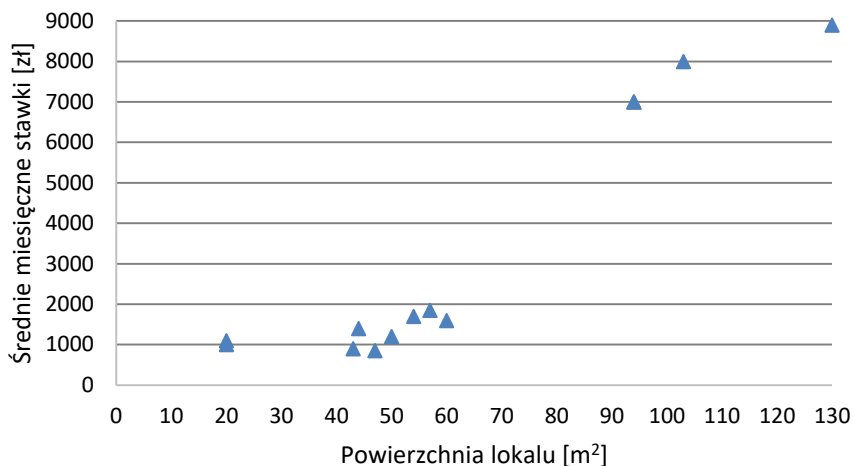
Średnia stawka najmu

2 187 zł

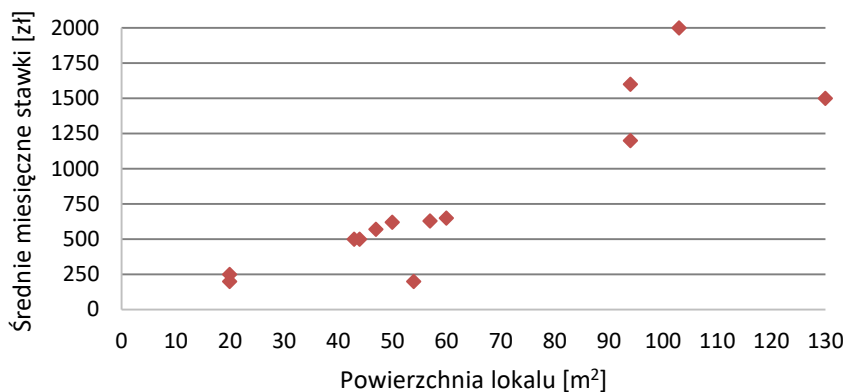
Średnia kaucja

4 071 zł

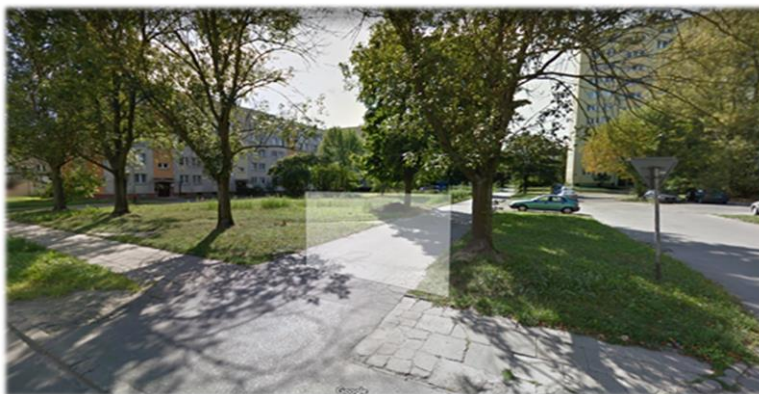
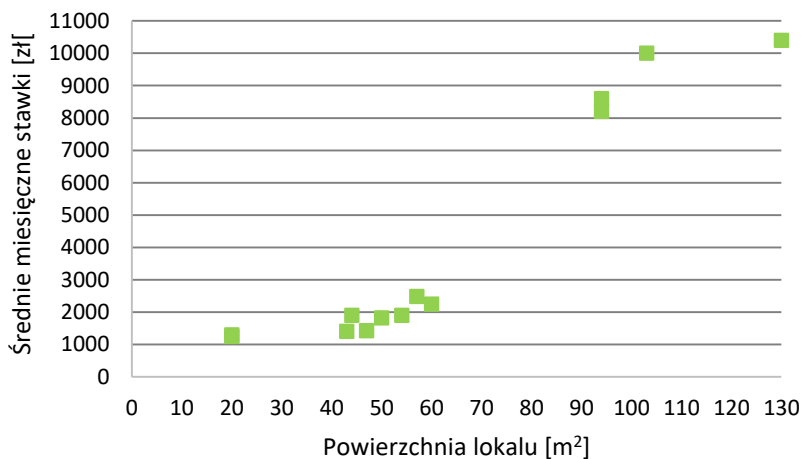
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

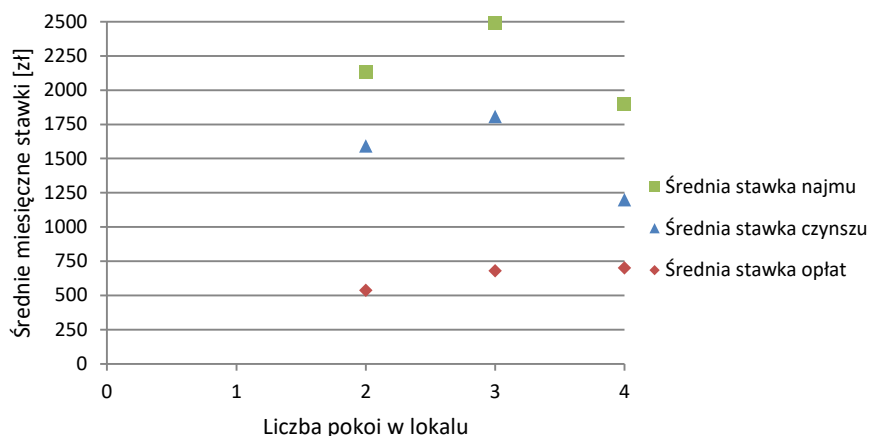


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Radogoszcz położone jest w północnej części miasta Łodzi i liczy obecnie 31 033 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	1593	538	2131
2 pokoje	1808	680	2488
3 pokoje	1200	700	1900



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

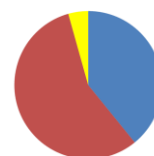
Próba badawcza

23 lokale mieszkalne



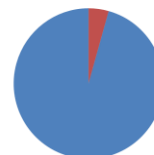
Lokale w blokach (23) - 100%

Struktura lokali



2 pokoje (39%)
3 pokoje (57%)
4 pokoje (4%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (96%)
dobry (4%)

Stan umeblowania



umeblowany (70%)
częściowo umeblowany (30%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

2 pokoje - 50 m² - 43 zł/m²
3 pokoje - 66 m² - 38 zł/m²
4 pokoje - 64 m² - 30 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

60 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

38 m²

Największa powierzchnia lokalu

74 m²

Średnia stawka czynszu

1 697 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

625 zł

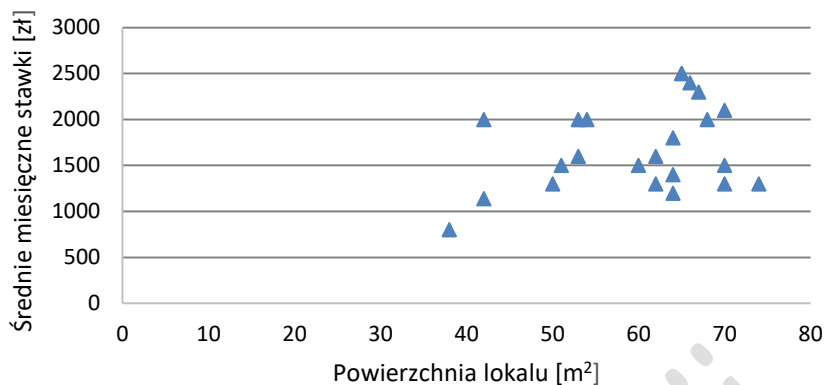
Średnia stawka najmu

2 323 zł

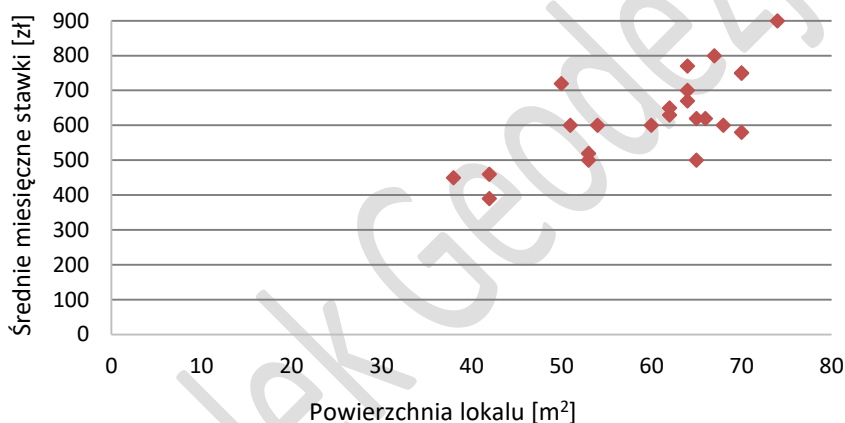
Średnia kaucja

2 308 zł

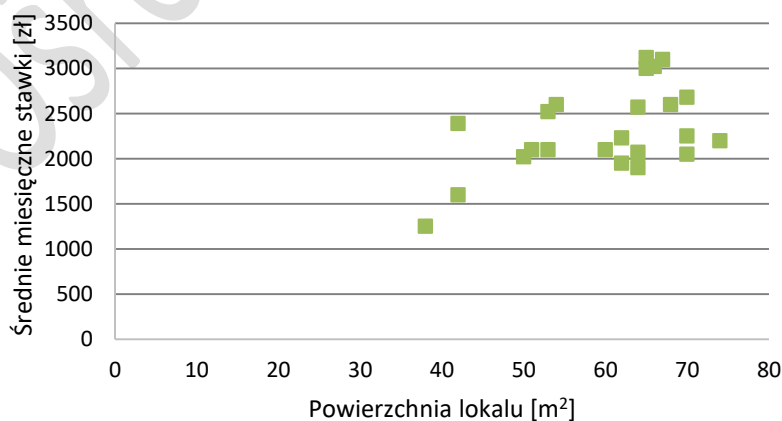
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

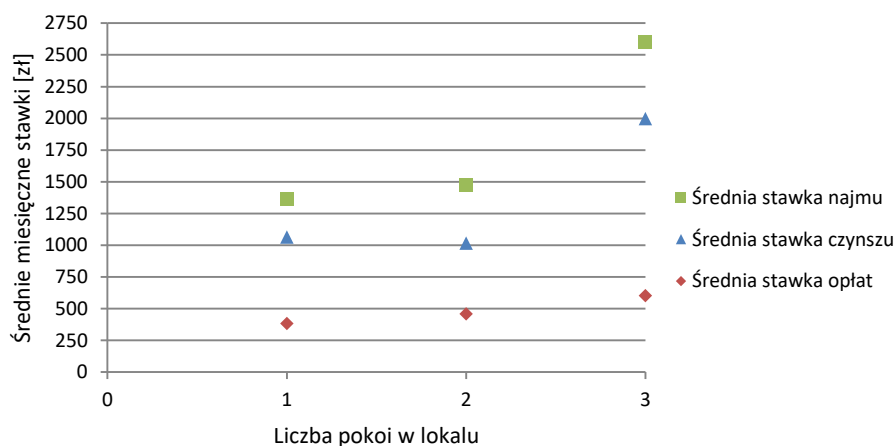


Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://aroniowa.pl/>

Osiedle Teofilów położone jest w północno-zachodniej części miasta Łodzi. Jest obecnie drugim co do liczby mieszkańców osiedlem w mieście (44 161). 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	1067 ↑	383 ↓	1367 ↓
2 pokoje	1018 ↓	459 ↓	1477 ↓
3 pokoje	2000 ↑	603 ↓	2603 ↑



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

Próba badawcza

17 lokali mieszkalnych



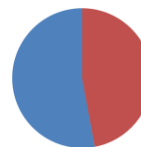
■ Lokale w blokach (17) - 100%

Struktura lokali



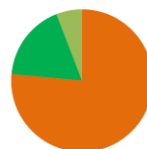
■ 1 pokój (18%)
■ 2 pokoje (65%)
■ 3 pokoje (18%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (53%)
■ dobry (47%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (76%)
■ częściowo umeblowany (18%)
■ nieumeblowany (6%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 35 m² - 40 zł/m²
2 pokoje - 40 m² - 37 zł/m²
3 pokoje - 59 m² - 45 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

28 m²

Największa powierzchnia lokalu

74 m²

Średnia stawka czynszu

1 200 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

471 zł

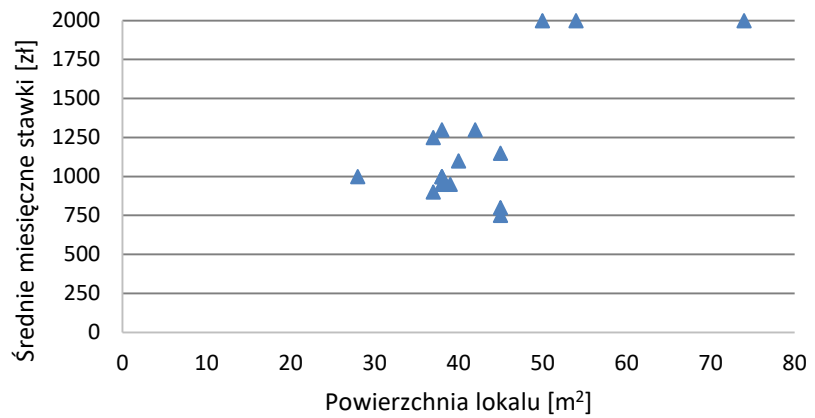
Średnia stawka najmu

1 656 zł

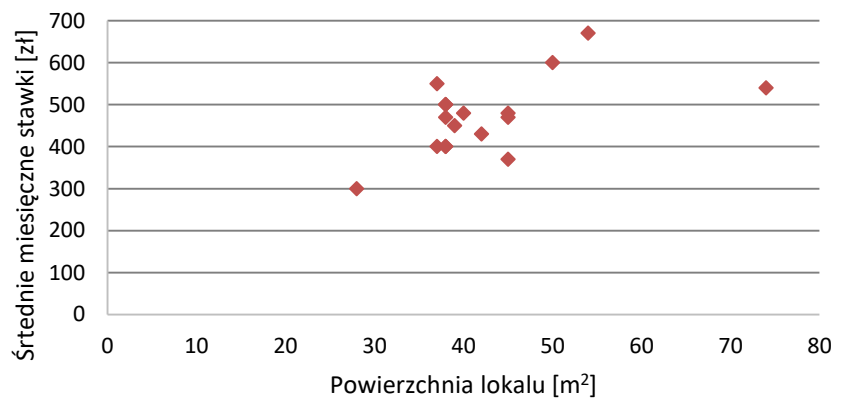
Średnia kaucja

1 789 zł

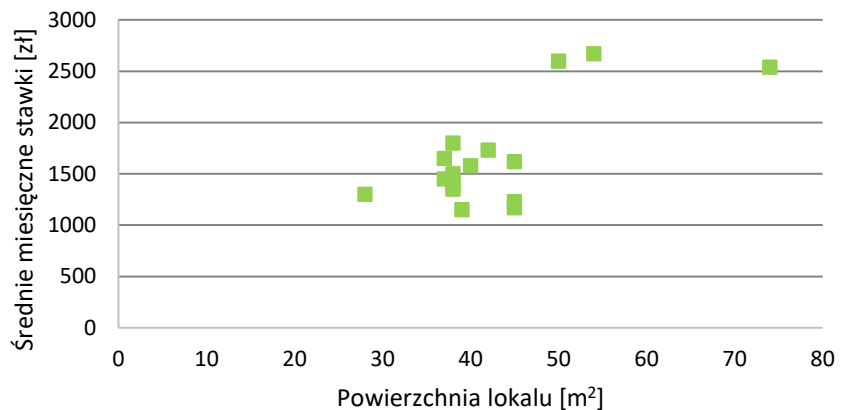
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

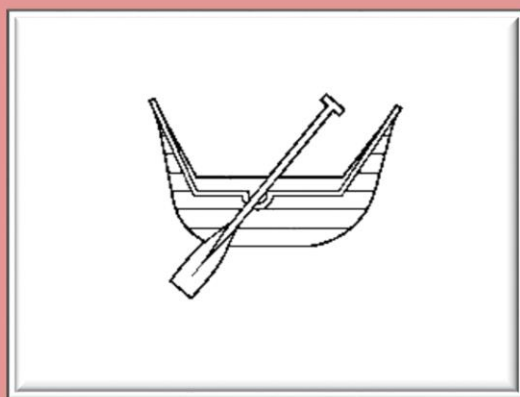


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



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

GÓRNA

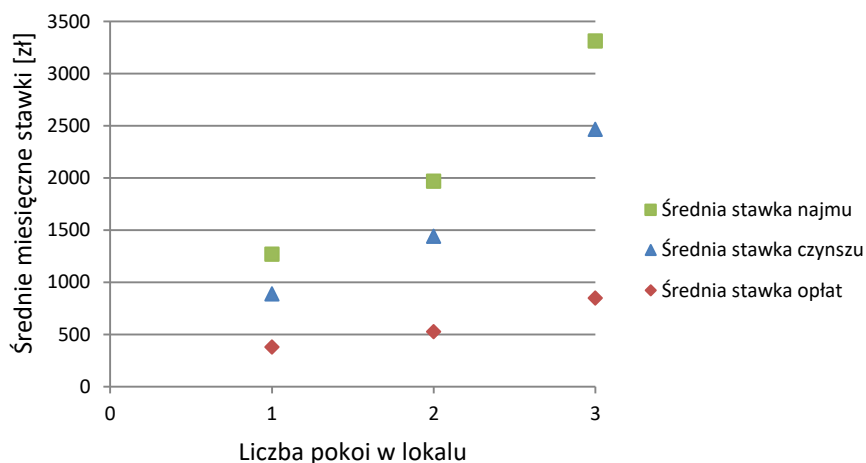




Osiedle Chojny położone jest w południowej części miasta Łodzi i liczy 32 222 mieszkańców. Jego osią jest ulica Rzgowska, która dzieli osiedle na część wschodnią oraz zachodnią.



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	890	380	1270
2 pokoje	1442	526	1968
3 pokoje	2465	849	3314



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

Próba badawcza

24 lokale mieszkalne



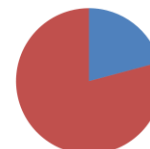
■ Lokale w blokach (23) - 96%
■ Lokale w kamienicach (1) - 4%

Struktura lokali



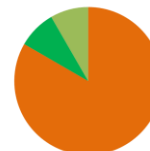
■ 1 pokój (21%)
■ 2 pokoje (54%)
■ 3 pokoje (25%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (79%)
■ dobry (21%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (83%)
■ częściowo umeblowany (8%)
■ nieumeblowany (8%)

CHOJNY

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 32,4 m² - 40 zł/m²
2 pokoje - 47 m² - 44 zł/m²
3 pokoje - 82 m² - 41 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

53 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

23 m²

Największa powierzchnia lokalu

109 m²

Średnia stawka czynszu

1 583 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

576 zł

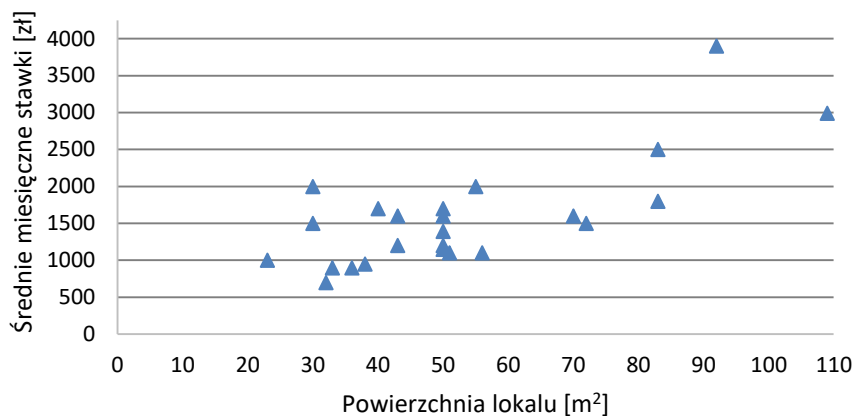
Średnia stawka najmu

2 159 zł

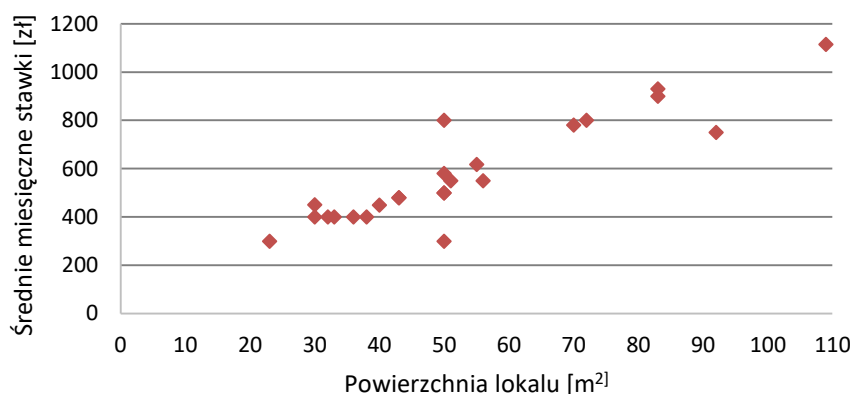
Średnia kaucja

1 950 zł

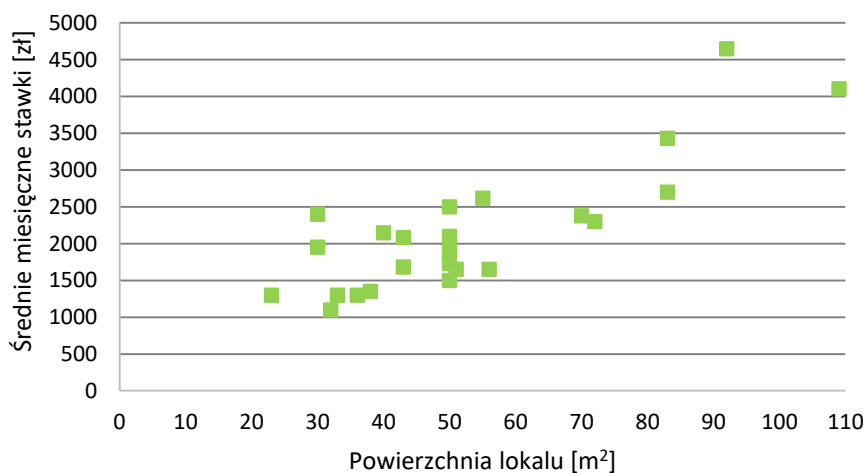
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

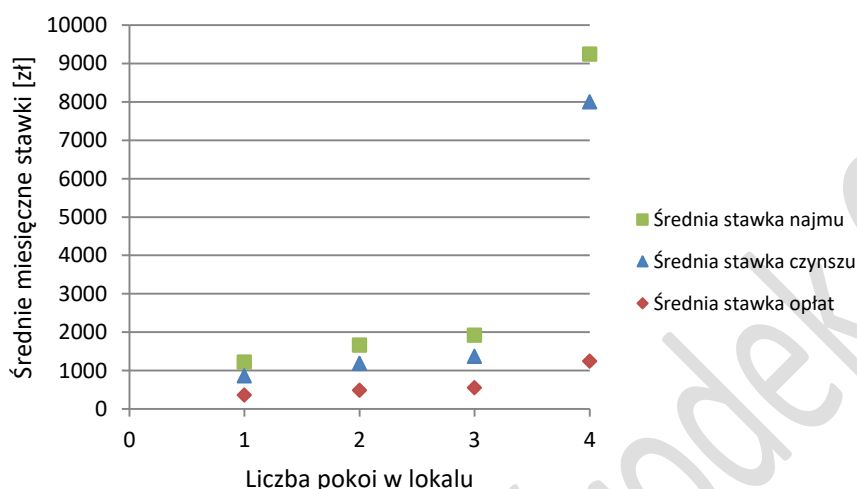


Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://www.mmpc.pl/inwestycja-chojny-park-w-lodzi/>

Osiedle Dąbrowa położone jest w południowo - wschodniej części miasta Łodzi. Jest najliczniejszym osiedlem w mieście (48 166 mieszkańców).

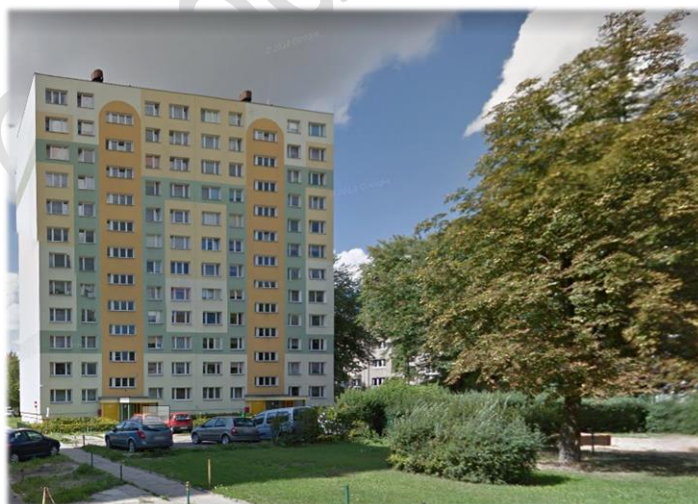


Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	859 ↑	359 ↓	1223 ↓
2 pokoje	1181 ↑	486 ↓	1663 ↓
3 pokoje	1367 ↓	550 ↑	1917 ↑
4 pokoje*	8000	1240	9240

* w raporcie za II kwartał 2018 r. brak jest lokali 4 - pokojowych



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

Próba badawcza

27 lokali mieszkalnych



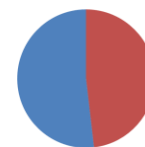
■ Lokale w blokach (27) - 100%

Struktura lokali



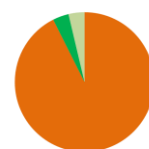
■ 1 pokój (26%)
■ 2 pokoje (59%)
■ 3 pokoje (11%)
■ 4 pokoje (4%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (52%)
■ dobry (48%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (93%)
■ częściowo umeblowany (4%)
■ nieumeblowany (4%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 27,6 m² - 44 zł/m²
2 pokoje - 43 m² - 39 zł/m²
3 pokoje - 52 m² - 37 zł/m²
4 pokoje - 106 m² - 87 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

42 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

26 m²

Największa powierzchnia lokalu

106 m²

Średnia stawka czynszu

1 371 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

488 zł

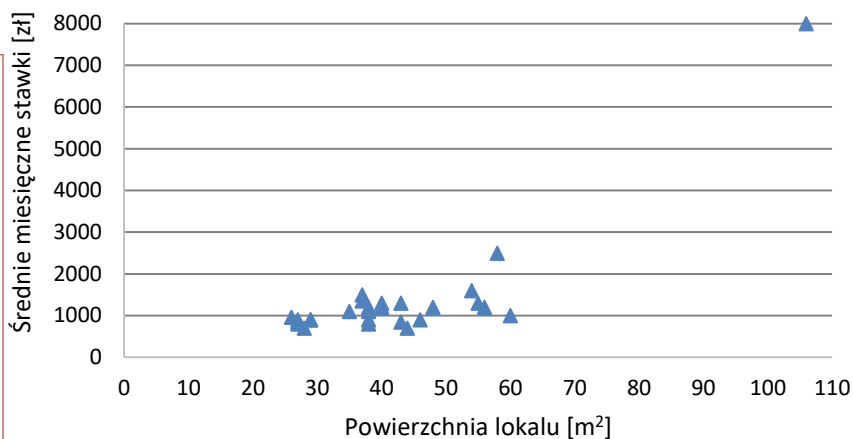
Średnia stawka najmu

1 852 zł

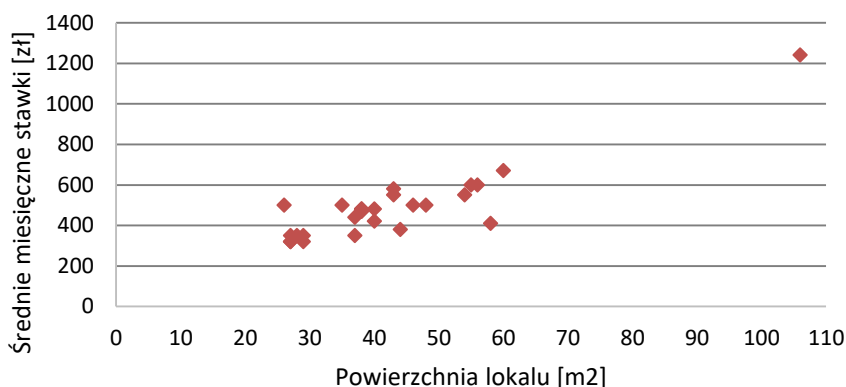
Średnia kaucja

1 600 zł

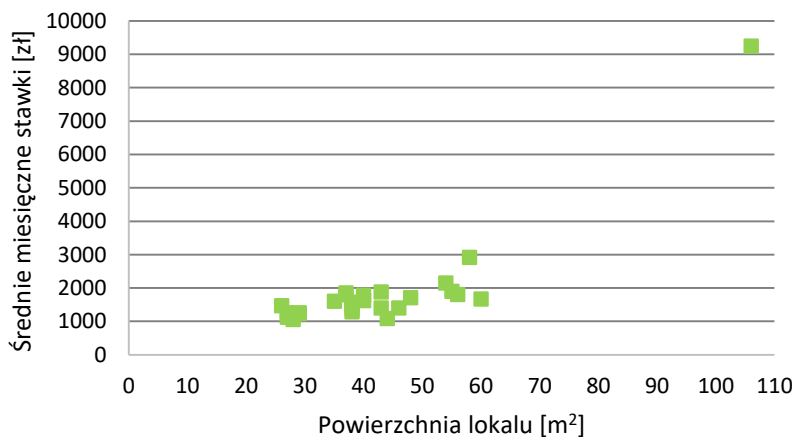
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

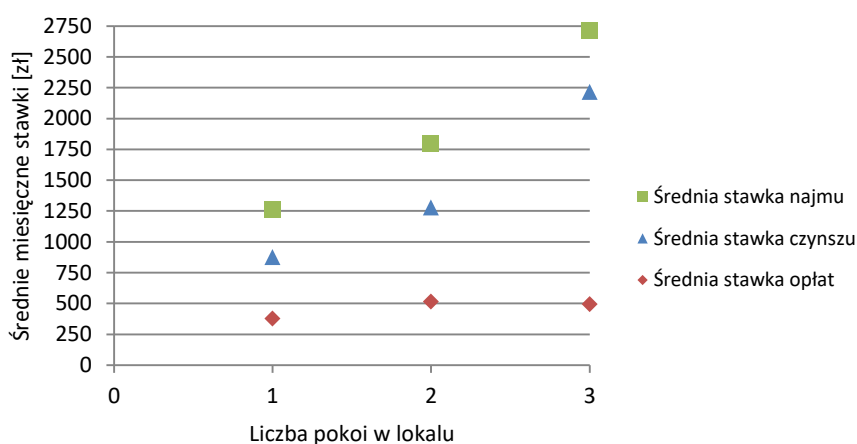


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Górniak położone jest w południowej części miasta Łodzi i liczy 18 385 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



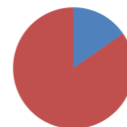
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	878	380	1258
2 pokoje	1280	516	1796
3 pokoje	2217	497	2713



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

Próba badawcza

13 lokali mieszkalnych



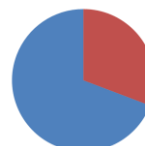
■ Lokale w blokach (11) - 85%
■ Lokale w kamienicach (2) - 15%

Struktura lokali



■ 1 pokój (38%)
■ 2 pokoje (38%)
■ 3 pokoje (23%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (69%)
■ dobry (31%)

Stanumeblowania



■ umeblowany (92%)
■ nieumeblowany (8%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 27 m² - 50 zł/m²
2 pokoje - 47,6 m² - 40 zł/m²
3 pokoje - 58,7 m² - 46 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

42 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

19 m²

Największa powierzchnia lokalu

72 m²

Średnia stawka czynszu

1 342 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

459 zł

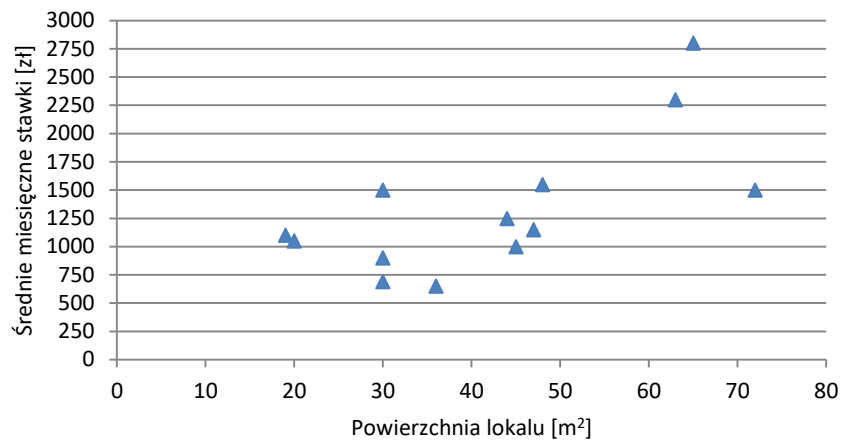
Średnia stawka najmu

1 801 zł

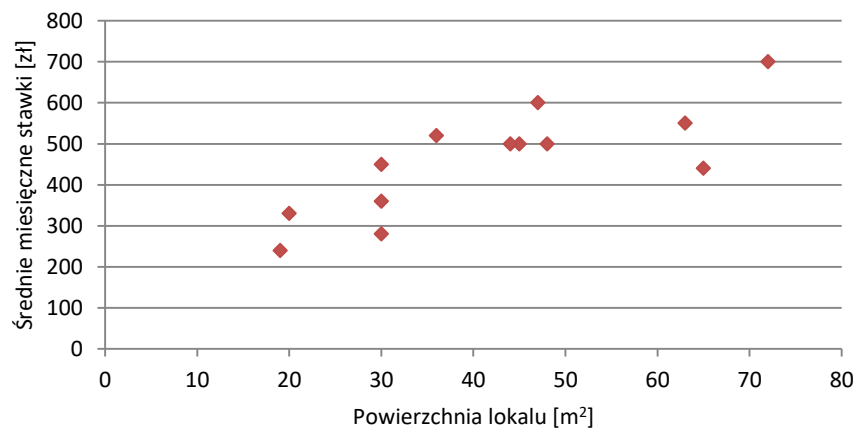
Średnia kaucja

2 183 zł

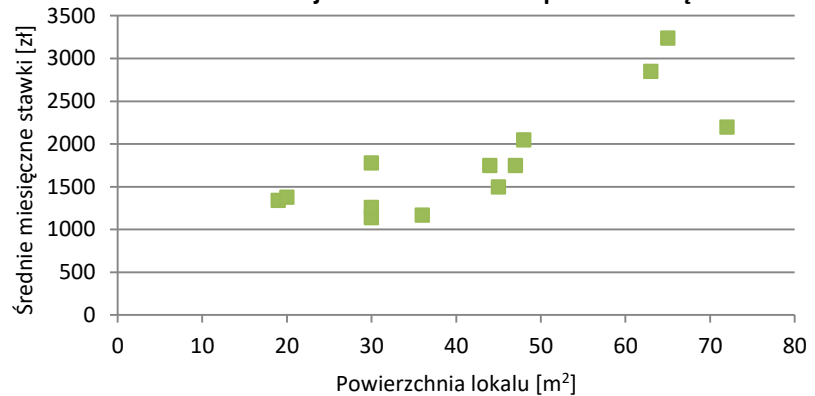
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



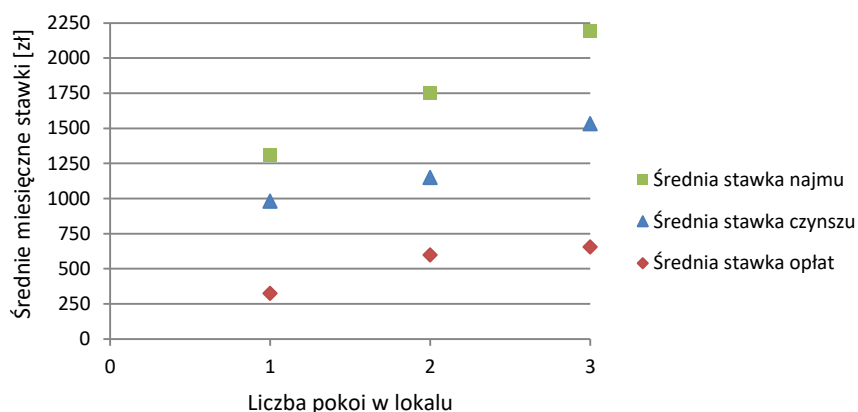
Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>



Osiedle Rokicie położone jest w południowo-zachodniej części miasta Łodzi i liczy 16 942 mieszkańców. Jego osią jest linia kolejowa, która dzieli osiedle na stronę wschodnią oraz zachodnią.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



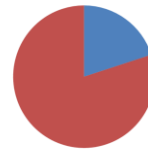
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	982 ↓	325 ↑	1307 ↓
2 pokoje	1150 ↓	600 ↑	1750 ↓
3 pokoje	1533 ↓	657 ↑	2190 ↓



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

Próba badawcza

10 lokali mieszkalnych



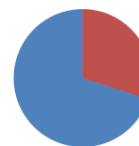
Lokale w blokach (8) - 80%
Lokale w kamienicach (2) - 20%

Struktura lokali



1 pokój (60%)
2 pokoje (10%)
3 pokoje (30%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (70%)
dobry (30%)

Stan umeblowania



umeblowany (100%)

ROKICIE

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 28 m² - 53 zł/m²

2 pokoje - 47 m² - 37 zł/m²

3 pokoje - 51 m² - 43 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

37 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

61 m²

Średnia stawka czynszu

1 164 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

452 zł

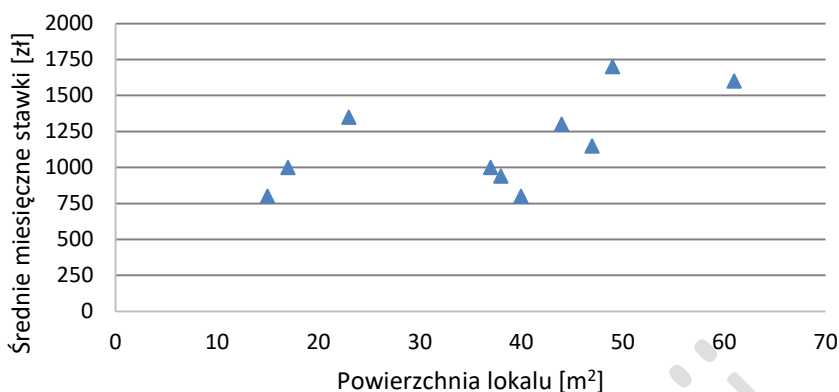
Średnia stawka najmu

1 616 zł

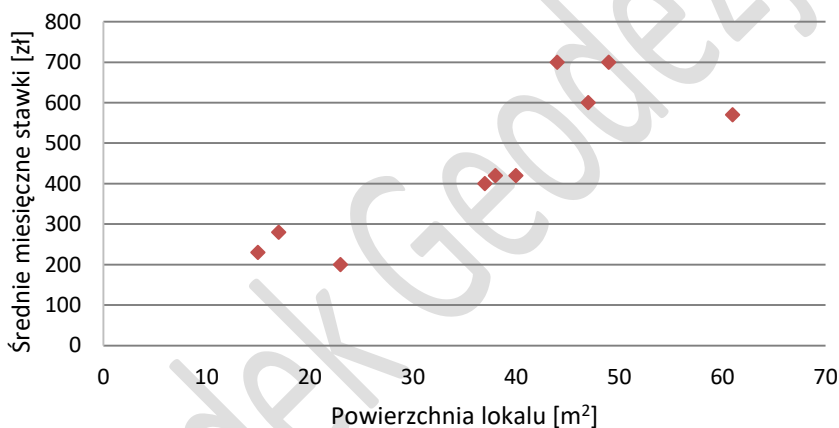
Średnia kaucja

1 600 zł

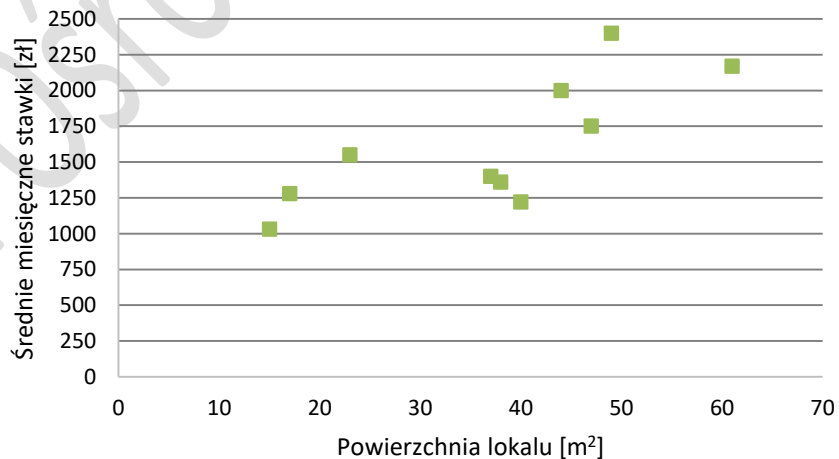
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

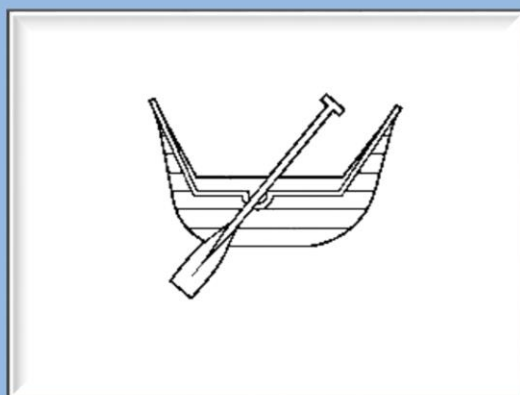


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



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

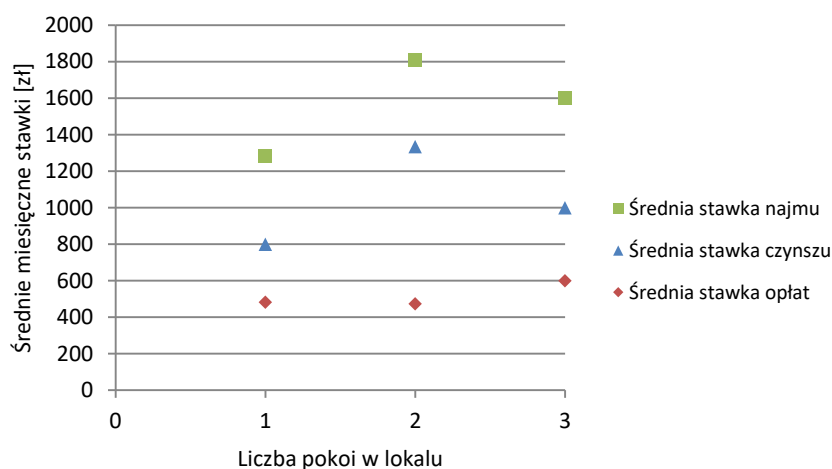
POLESIE



Osiedle Koziny położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Pod względem liczby mieszkańców (10 265), jest jednym z mniej licznych osiedli oraz jednym z mniejszych pod względem powierzchni.

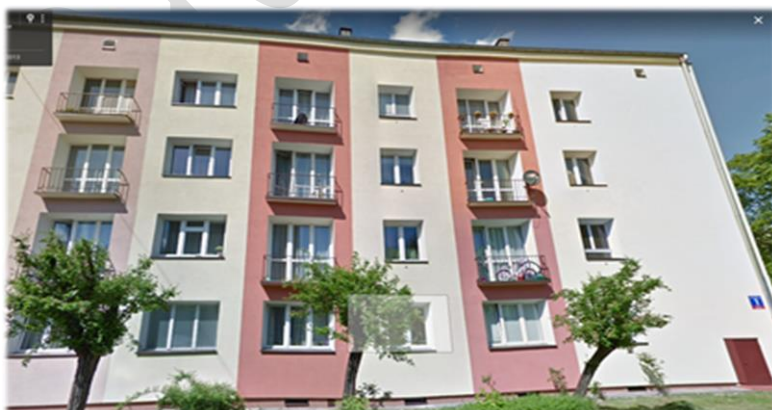


Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	800 ↓	483 ↑	1283 ↑
2 pokoje	1336 ↑	475 ↑	1810 ↑
3 pokoje*	1000	600	1600

* w raporcie za II kwartał 2018 r. brak jest lokali 3 - pokojowych



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

Próba badawcza

11 lokali mieszkalnych



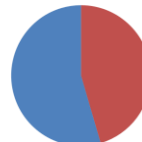
■ Lokale w blokach (10) - 91%
■ Lokale w kamienicach (1) - 9%

Struktura lokali



■ 1 pokój (27%)
■ 2 pokoje (64%)
■ 3 pokoje (9%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (45%)
■ dobry (55%)

Stanumeblowania



■ umeblowany (73%)
■ częściowo umeblowany (27%)

KOZINY

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 37 m² - 35 zł/m²
2 pokoje - 47 m² - 38 zł/m²
3 pokoje - 53 m² - 30 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

45 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

36 m²

Największa powierzchnia lokalu

57 m²

Średnia stawka czynszu

1 159 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

488 zł

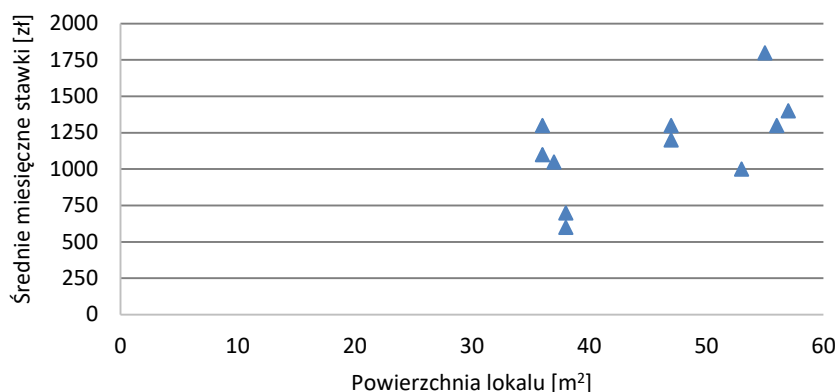
Średnia stawka najmu

1 647 zł

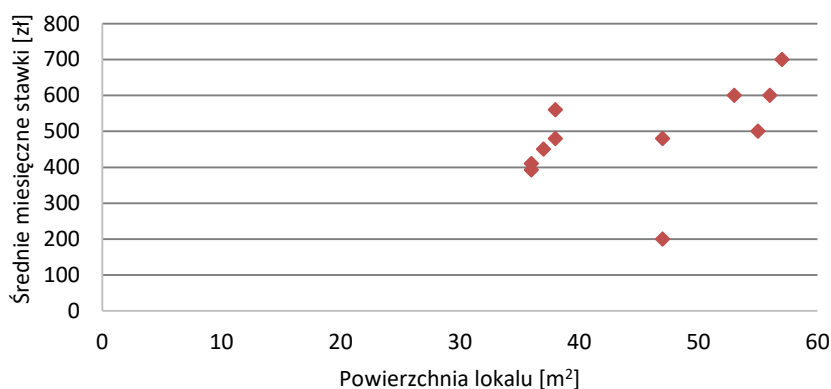
Średnia kaucja

1 600 zł

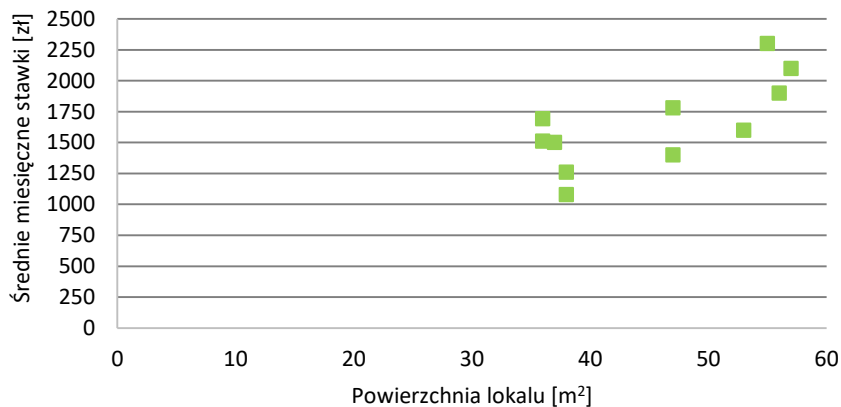
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

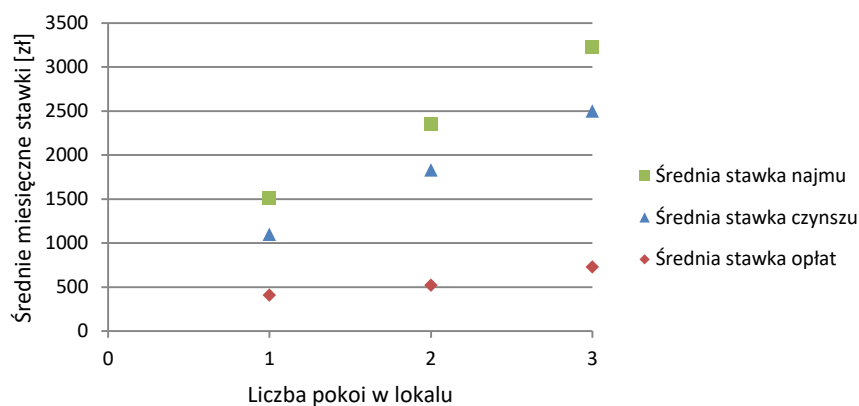


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Lublinek - Pienista położone jest w południowo-zachodniej części miasta Łodzi i liczy 5 294 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	1100	410	1510
2 pokoje	1830	520	2350
3 pokoje	2500	730	3230



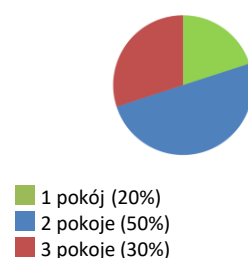
Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://rynekpierwotny.pl>

Próba badawcza

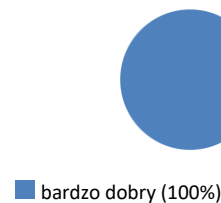
10 lokali mieszkalnych



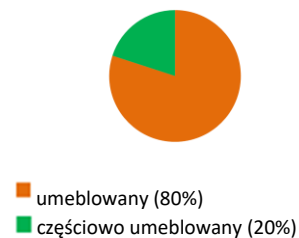
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



LUBLINEK PIENISTA

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 35,5 m² - 43 zł/m²
2 pokoje - 48,6 m² - 49 zł/m²
3 pokoje - 67 m² - 48 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

52 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

30 m²

Największa powierzchnia lokalu

82 m²

Średnia stawka czynszu

1 885zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

561 zł

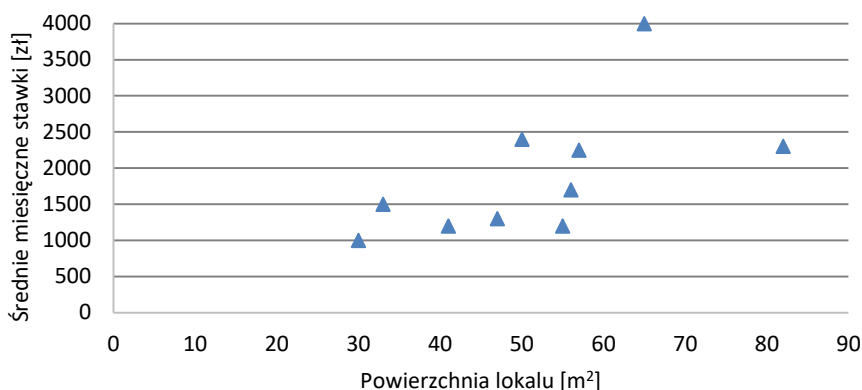
Średnia stawka najmu

2 446 zł

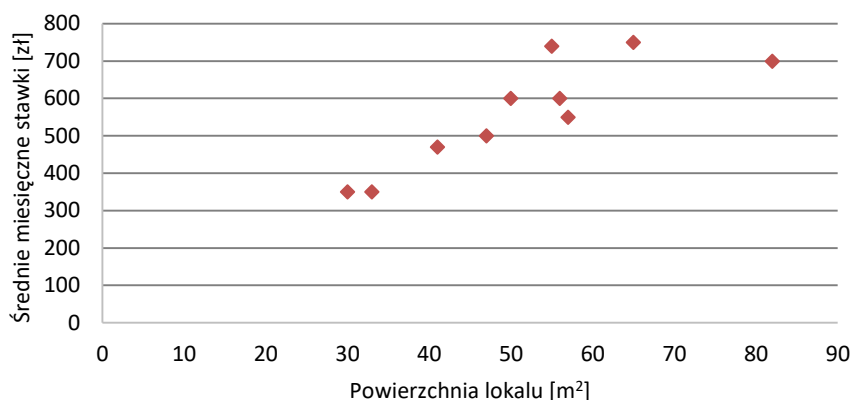
Średnia kaucja

3 300 zł

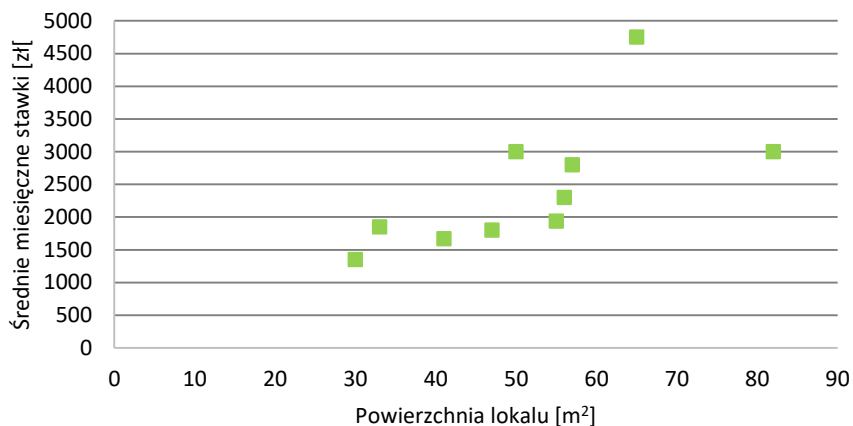
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

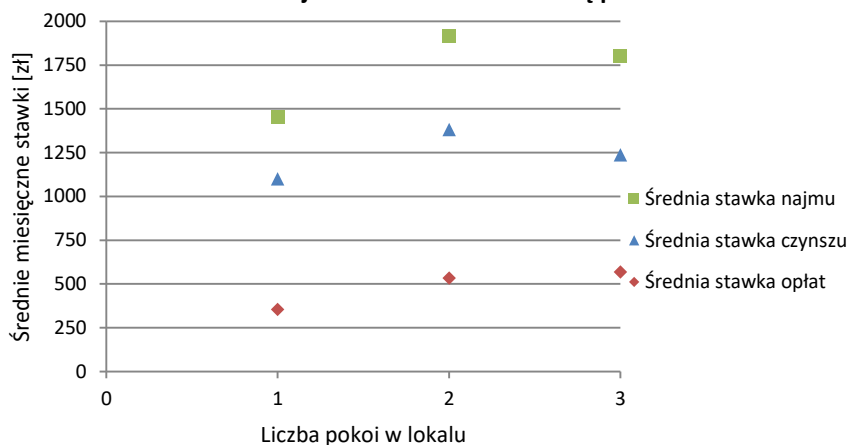


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://tabelaofert.pl/>

Osiedle Retkinia Wschód położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (36 925) oraz bardzo gęsto zaludnionym.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



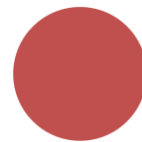
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1100 ↑	355 ↓	1455 ↑
2 pokoje	1382 ↑	533 ↓	1915 ↑
3 pokoje	1238 ↓	568 ↓	1805 ↓



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

Próba badawcza

17 lokali mieszkalnych



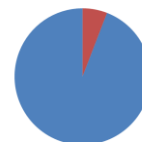
Lokale w blokach (17) - 100%

Struktura lokali



1 pokój (12%)
2 pokoje (65%)
3 pokoje (24%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (94%)
dobry (6%)

Stan umeblowania



umeblowany (100%)

RETKINIA WSCHÓD

IV kwartał 2018 r.

**Średnia stawka za m²
najmu w zestawieniu
ze średnią powierzchnią**

1 pokój - 25 m² - 58 zł/m²
2 pokoje - 44 m² - 43 zł/m²
3 pokoje - 53,5 m² - 34 zł/m²

**Średnia
powierzchnia lokalu**

44 m²

**Najmniejsza
powierzchnia lokalu**

24 m²

**Największa
powierzchnia lokalu**

60 m²

Średnia stawka czynszu

1 315 zł

**Średnia stawka opłat
eksploatacyjnych**

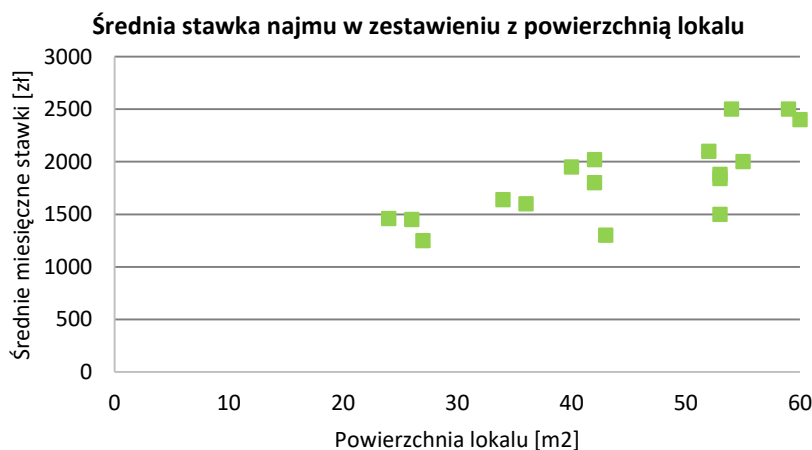
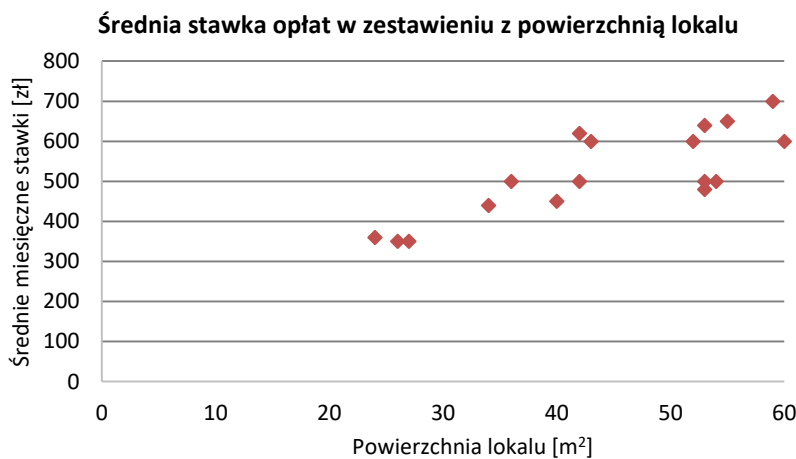
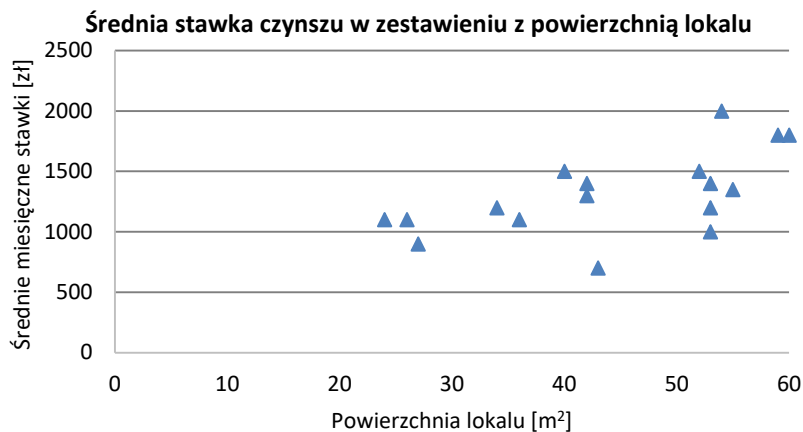
520 zł

Średnia stawka najmu

1835 zł

Średnia kaucja

1 731 zł

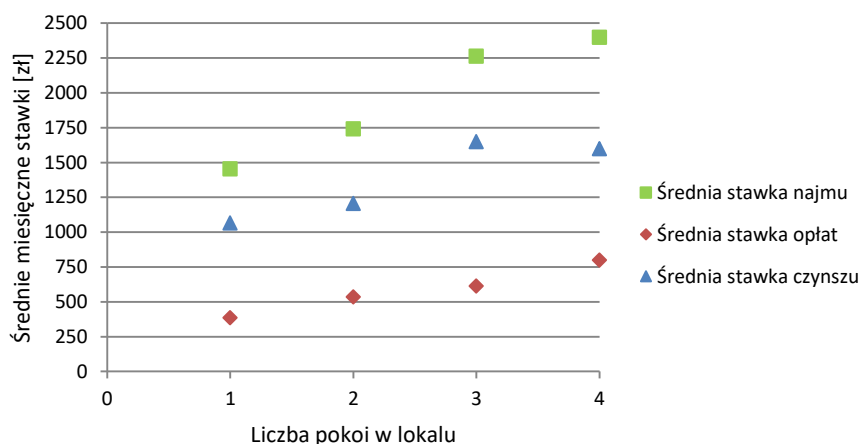


Zdjęcie pochodzi ze źródła https://pl.wikipedia.org/wiki/Karolew-Retkinia_Wsch%C3%B3d

Osiedle Retkinia Zachód położone jest w południowo-zachodniej części miasta Łodzi i liczy 26 534 mieszkańców. Jego osią jest ulica Popiełuszki, 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*	1068	388	1455
2 pokoje	1206	538	1744
3 pokoje	1650	615	2265
4 pokoje	1600	800	2400

*W raporcie za II kwartał 2018 r. brak jest lokali 1 - pokojowych



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

Próba badawcza

15 lokali mieszkalnych



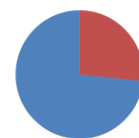
Lokale w blokach (15) - 100%

Struktura lokali



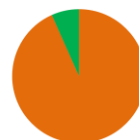
1 pokój (27%)
2 pokoje (53%)
3 pokoje (13%)
4 pokoje (7%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (73%)
dobry (27%)

Stan umeblowania



umeblowany (93%)
częściowo umeblowany (7%)

RETKINIA ZACHÓD

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 32,5 m ²	- 45 zł/m ²
2 pokoje	- 42 m ²	- 41 zł/m ²
3 pokoje	- 65,5 m ²	- 35 zł/m ²
4 pokoje	- 64 m ²	- 38 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

31 m²

Największa powierzchnia lokalu

75 m²

Średnia stawka czynszu

1 255 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

525 zł

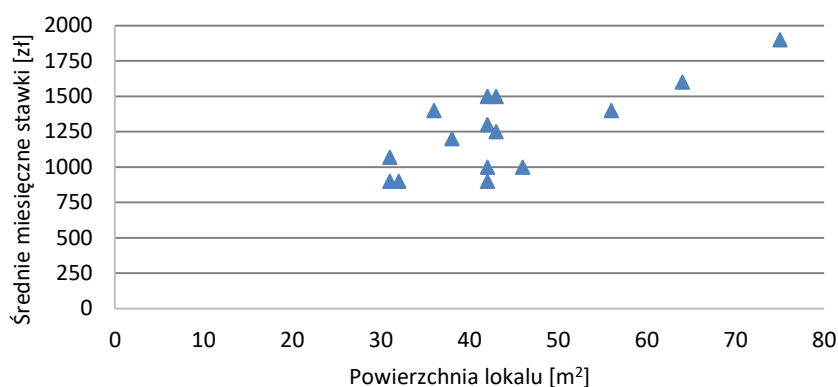
Średnia stawka najmu

1 780 zł

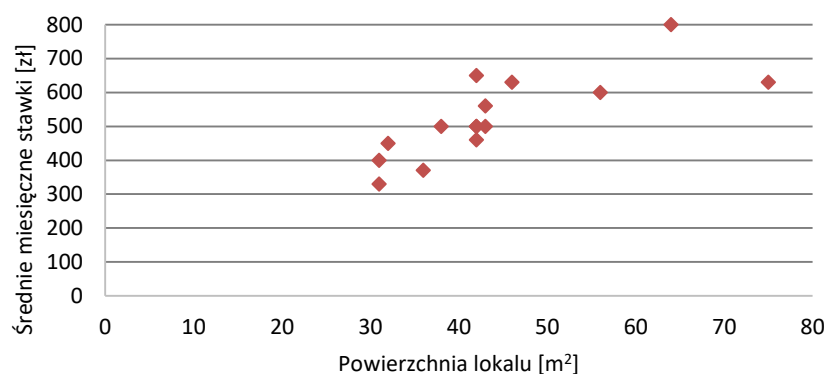
Średnia kaucja

1 713 zł

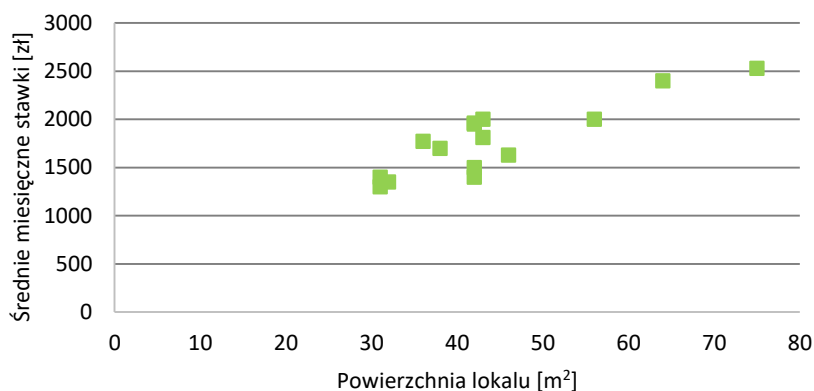
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

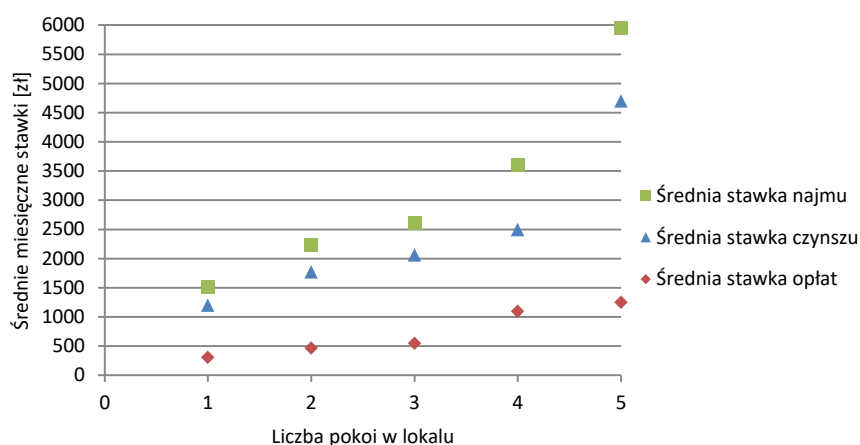


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://bip.uml.lodz.pl>

Osiedle Stare Polesie położone jest w zachodniej części miasta Łodzi i liczy 33 843 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	1205	309	1514
2 pokoje	1775	466	2241
3 pokoje	2063	550	2613
4 pokoje	2500	1100	3600
5 pokoi*	4700	1250	5950

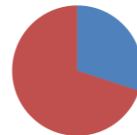
*W raporcie za II kwartał 2018 r. brak jest lokali 5 - pokojowych



Zdjęcie pochodzi ze źródła ŁOG

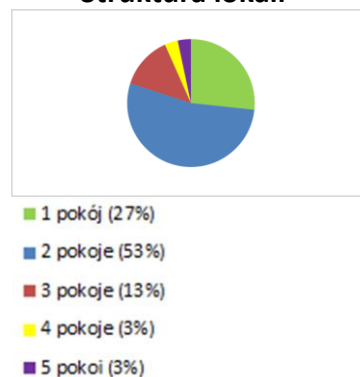
Próba badawcza

30 lokali mieszkalnych

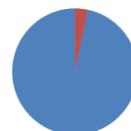


Lokale w blokach (21) - 70%
Lokale w kamienicach (9) - 30%

Struktura lokali

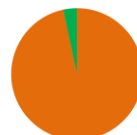


Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (97%)
dobry (3%)

Stan umeblowania



umeblowany (97%)
częściowo umeblowany (3%)

STARE POLESIE

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 26 m ²	- 60 zł/m ²
2 pokoje	- 45 m ²	- 51 zł/m ²
3 pokoje	- 75 m ²	- 37 zł/m ²
4 pokoje	- 103 m ²	- 35 zł/m ²
5 pokoi	- 183 m ²	- 33 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

50 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

16 m²

Największa powierzchnia lokalu

183 m²

Średnia stawka czynszu

1 783 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

483 zł

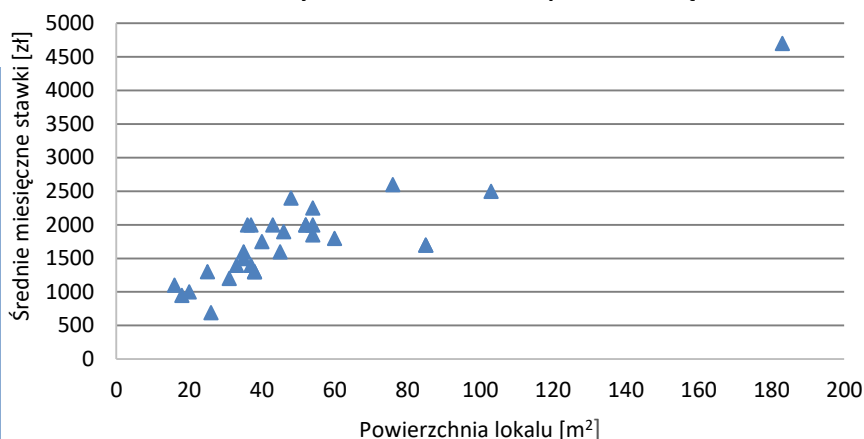
Średnia stawka najmu

2 266 zł

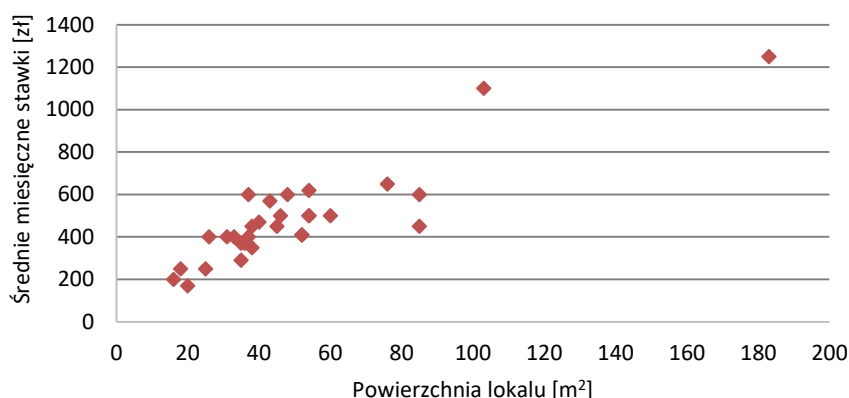
Średnia kaucja

2 710 zł

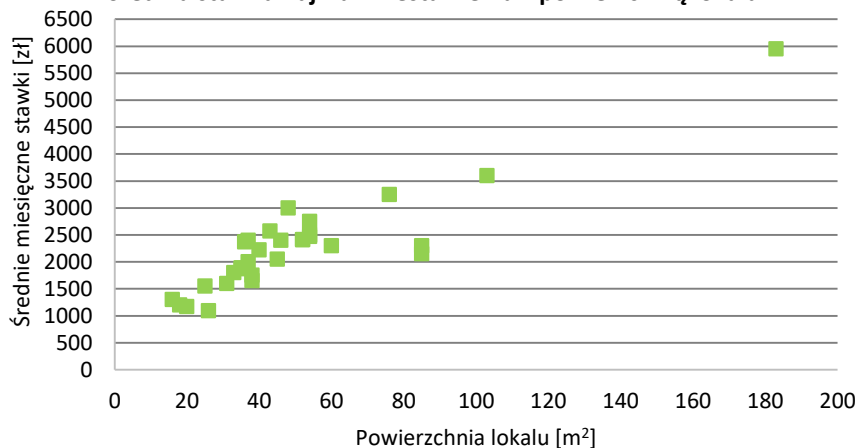
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

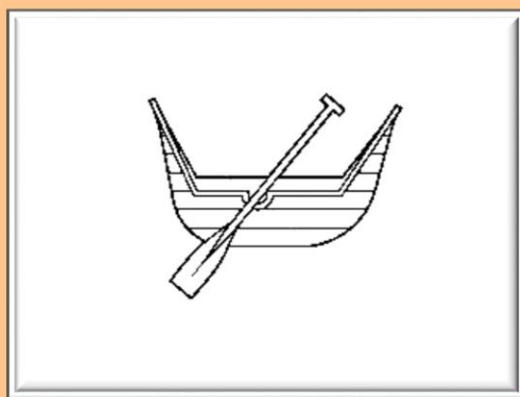


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcie pochodzi ze źródła ŁOG

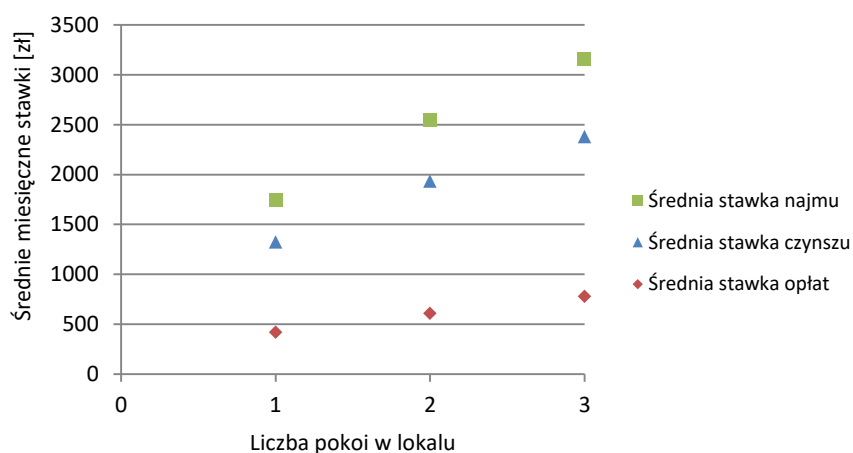
ŚRÓDMIEŚCIE



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



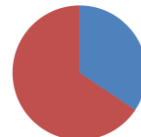
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1325	421	1746
2 pokoje	1933	610	2543
3 pokoje	2380	778	3158



Zdjęcie pochodzi ze źródła ŁOG

Próba badawcza

32 lokale mieszkalne



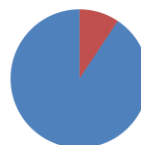
■ Lokale w blokach (21) - 66%
■ Lokale w kamienicach (11) - 34%

Struktura lokali



■ 1 pokój (13%)
■ 2 pokoje (56%)
■ 3 pokoje (31%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (91%)
■ dobry (9%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (100%)

KATEDRALNA

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 33,5 m² - 59 zł/m²
2 pokoje - 55,6 m² - 48 zł/m²
3 pokoje - 72 m² - 45 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

58 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

18 m²

Największa powierzchnia lokalu

106 m²

Średnia stawka czynszu

1 997 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

639 zł

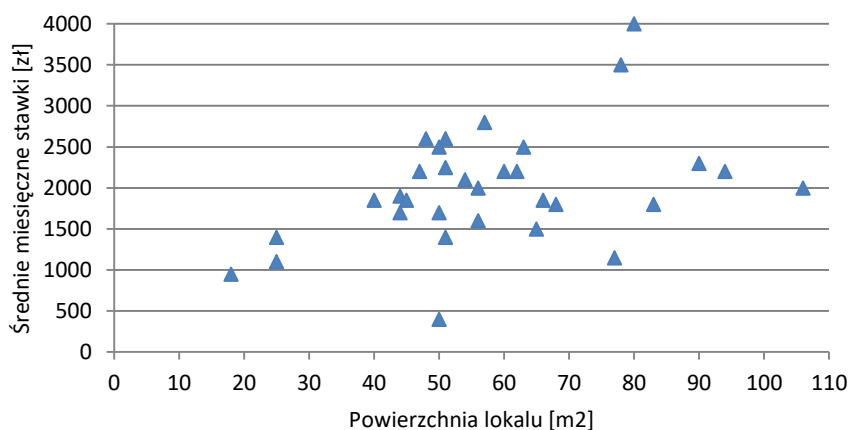
Średnia stawka najmu

2 636 zł

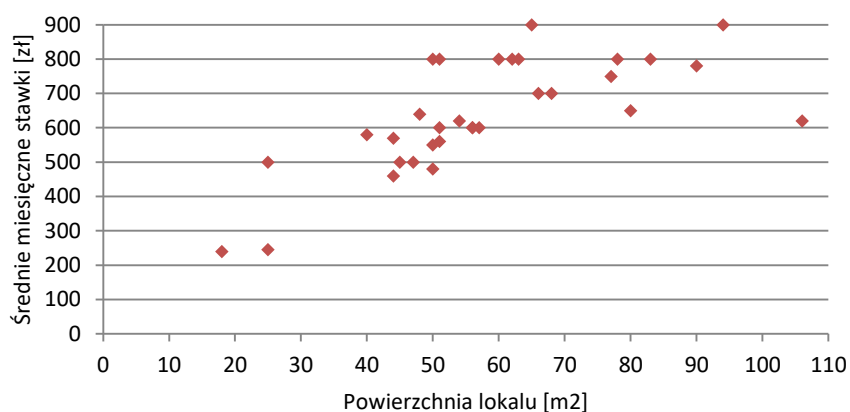
Średnia kaucja

2 855 zł

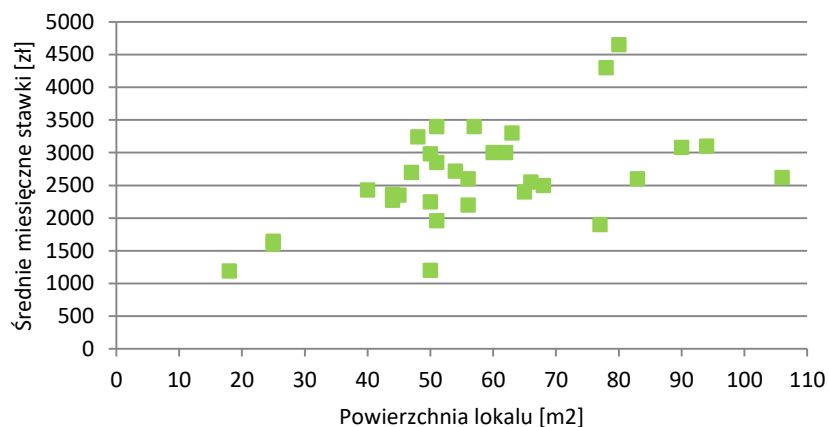
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

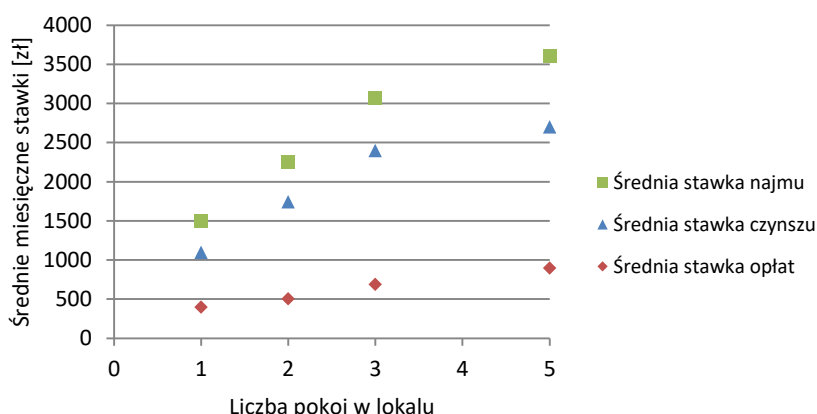


Zdjęcie pochodzi ze źródła ŁOG

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	1100 ↑	400 ↑	1500 ↑
2 pokoje	1745 ↓	506 ↓	2251 ↓
3 pokoje	2400 ↑	690 ↑	3076 ↑
4 pokoje	b.d.	b.d.	b.d.
5 pokoi*	2700	900	3600

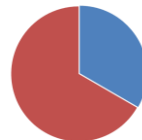
*W raporcie za II kwartał 2018 r. brak jest lokali 5-pokojowych.



Zdjęcie pochodzi ze źródła ŁOG

Próba badawcza

21 lokali mieszkalnych



■ Lokale w blokach (14) - 67%
■ Lokale w kamienicach (7) - 33%

Struktura lokali



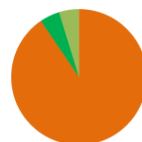
■ 1 pokój (5%)
■ 2 pokoje (57%)
■ 3 pokoje (33%)
■ 5 pokoi (5%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (100%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (76%)
■ częściowo umeblowany (18%)
■ nieumeblowany (6%)

ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD

IV kwartał 2018 r.

**Średnia stawka za m²
najmu w zestawieniu
ze średnią powierzchnią**

1 pokój - 31 m² - 48 zł/m²
2 pokoje - 51,6 m² - 45 zł/m²
3 pokoje - 73 m² - 43 zł/m²
5 pokoi - 135 m² - 27 zł/m²

**Średnia
powierzchnia lokalu**

62 m²

**Najmniejsza
powierzchnia lokalu**

31 m²

**Największa
powierzchnia lokalu**

135 m²

Średnia stawka czynszu

1 978 zł

**Średnia stawka opłat
eksploatacyjnych**

581 zł

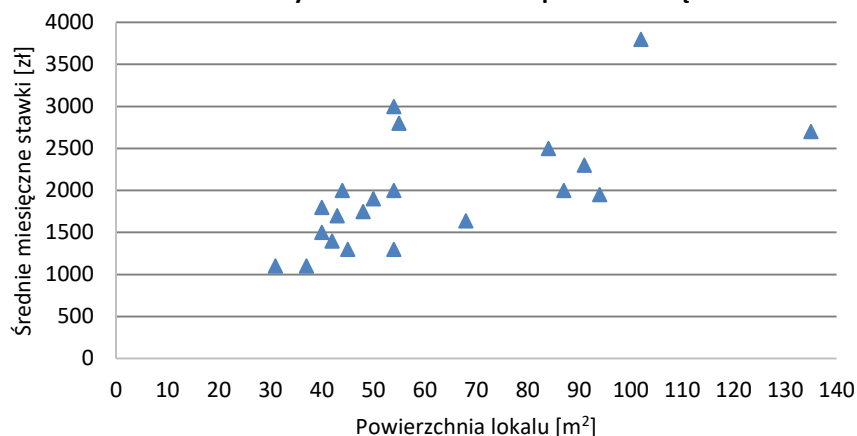
Średnia stawka najmu

2 554 zł

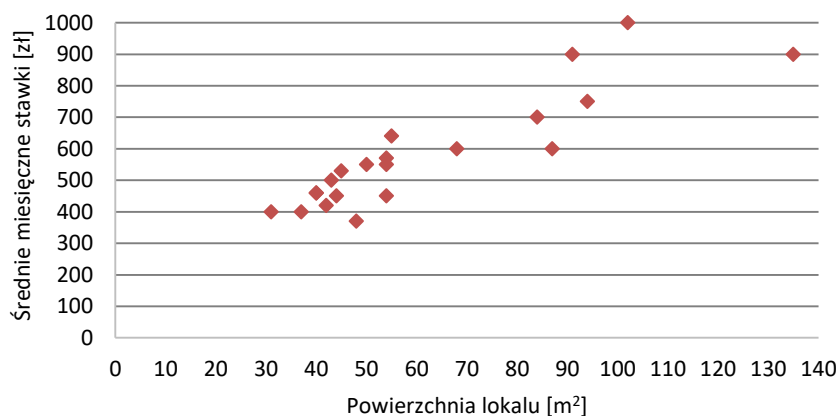
Średnia kaucja

2 340 zł

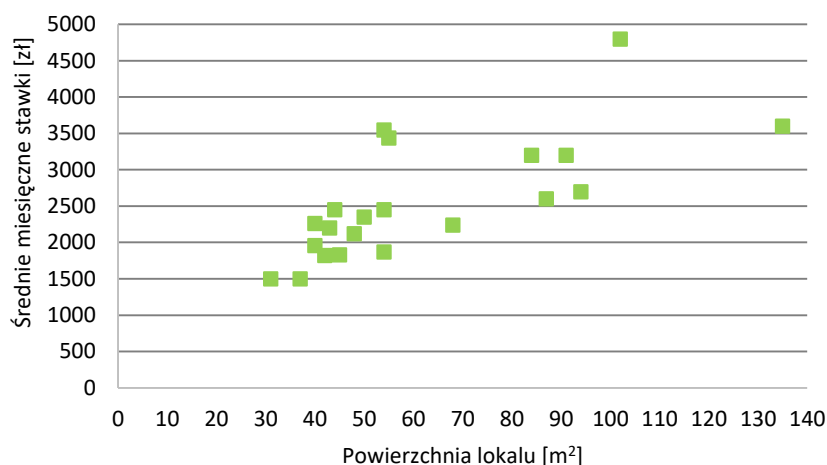
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



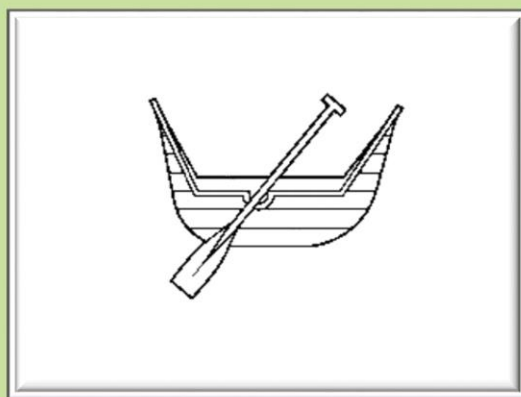
Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



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

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

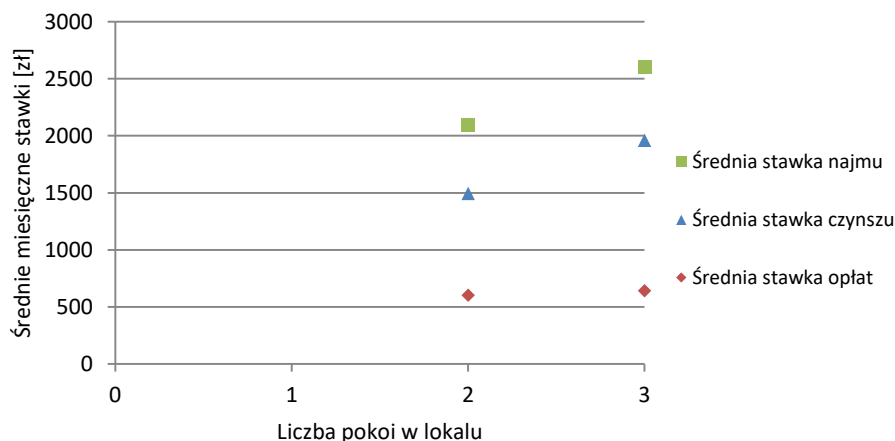
WIDZEW



Osiedle Olechów Janów położone jest w południowo-wschodniej części miasta Łodzi i liczy 20 879 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	b.d.	b.d.	b.d.
2 pokoje	1495 ↑	604 ↓	2099 ↑
3 pokoje	1963 ↓	643 ↓	2605 ↓



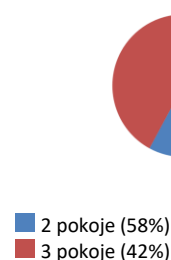
Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://www.panoramio.com>.

Próba badawcza

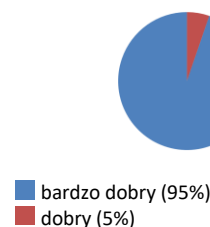
19 lokali mieszkalnych



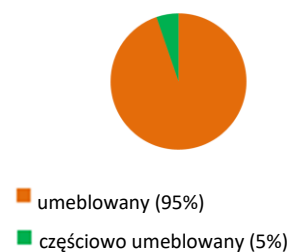
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



OLECHÓW JANÓW

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

2 pokoje - 51,6 m² - 41 zł/m²
3 pokoje - 70 m² - 37 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

59 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

41 m²

Największa powierzchnia lokalu

81 m²

Średnia stawka czynszu

1 692 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

620 zł

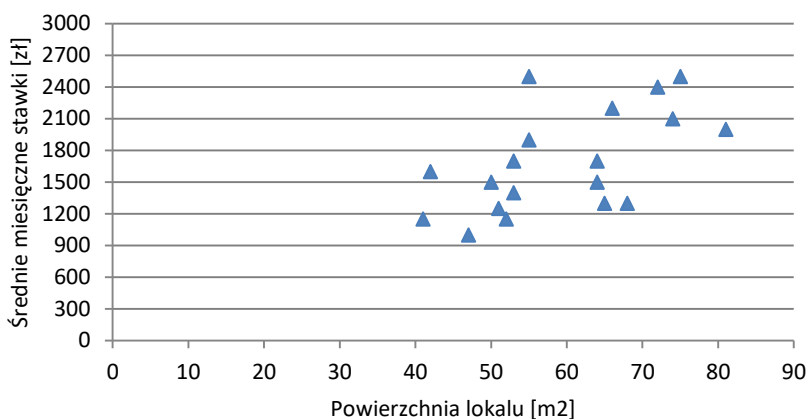
Średnia stawka najmu

2 312 zł

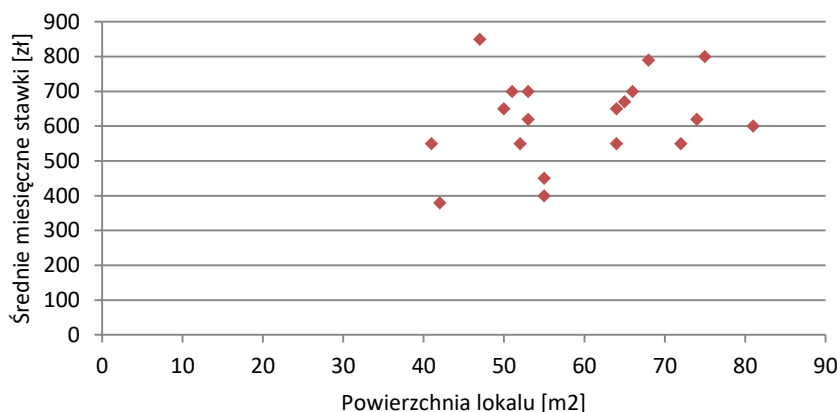
Średnia kaucja

2 675 zł

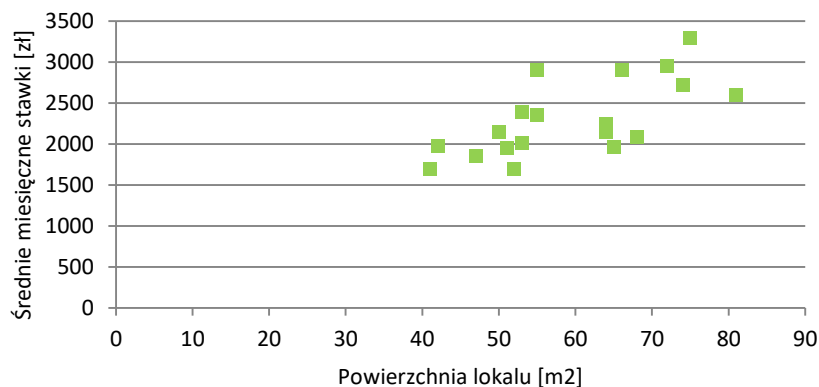
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

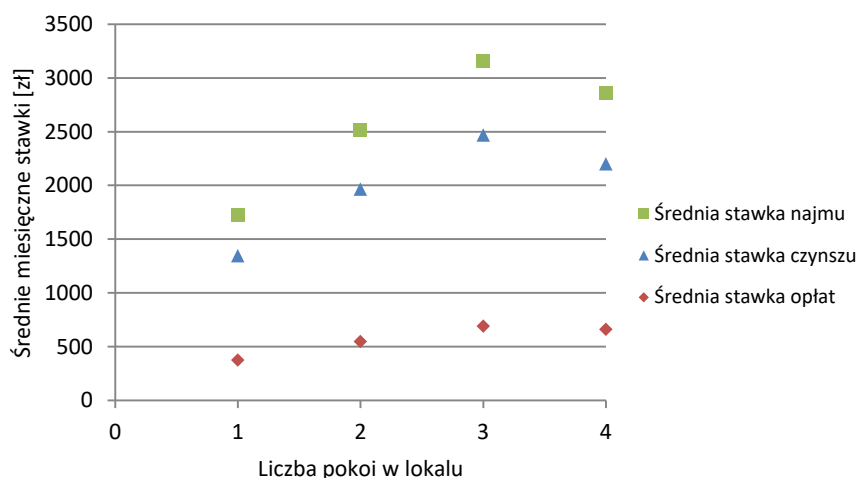


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://www.panoramio.com>

Osiedle Stary Widzew położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 21 948 mieszkańców. Od strony północnej i zachodniej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



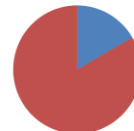
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1347	376	1723
2 pokoje	1967	548	2514
3 pokoje	2470	690	3160
4 pokoje	2200	660	2860



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

Próba badawcza

18 lokali mieszkalnych



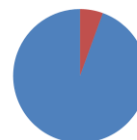
■ Lokale w blokach (15) - 83%
■ Lokale w kamienicach (3) - 17%

Struktura lokali



■ 1 pokój (33%)
■ 2 pokoje (33%)
■ 3 pokoje (28%)
■ 4 pokoje (6%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (94%)
■ dobry (6%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (89%)
■ częściowo umeblowany (11%)

STARY WIDZEW

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 35 m ²	- 54 zł/m ²
2 pokoje	- 56,5 m ²	- 45 zł/m ²
3 pokoje	- 76 m ²	- 42 zł/m ²
4 pokoje	- 64 m ²	- 45 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

55 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

17 m²

Największa powierzchnia lokalu

90 m²

Średnia stawka czynszu

1 913 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

536 zł

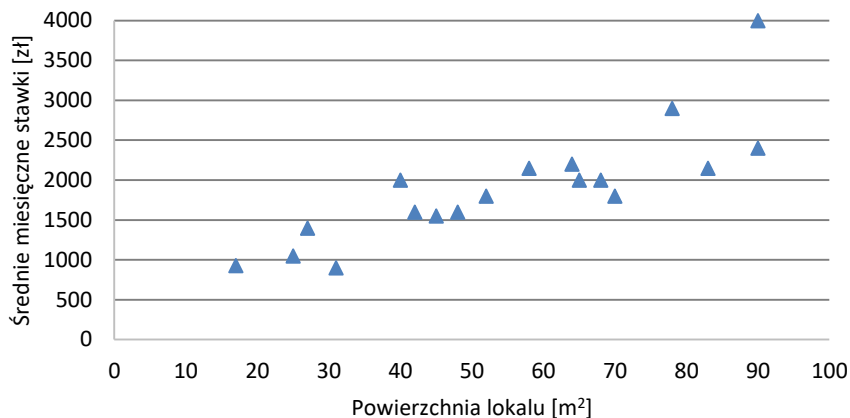
Średnia stawka najmu

2 449 zł

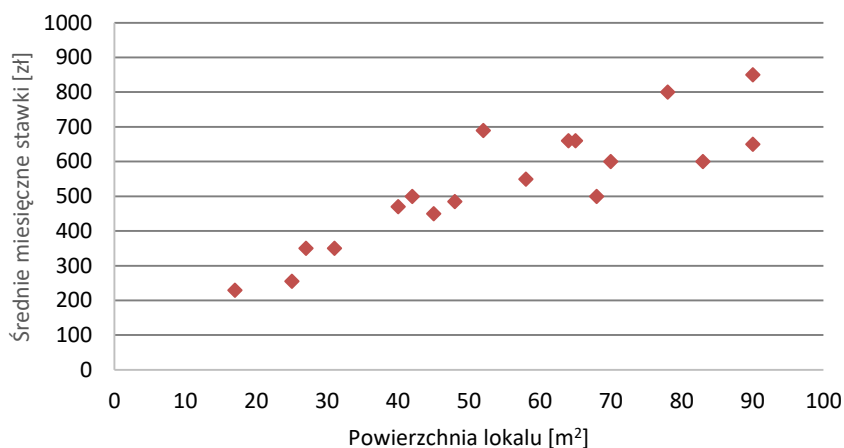
Średnia kaucja

2 561 zł

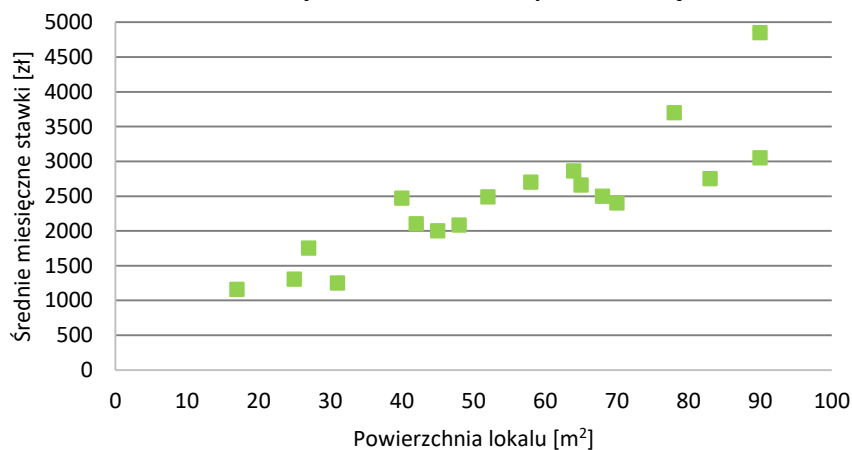
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

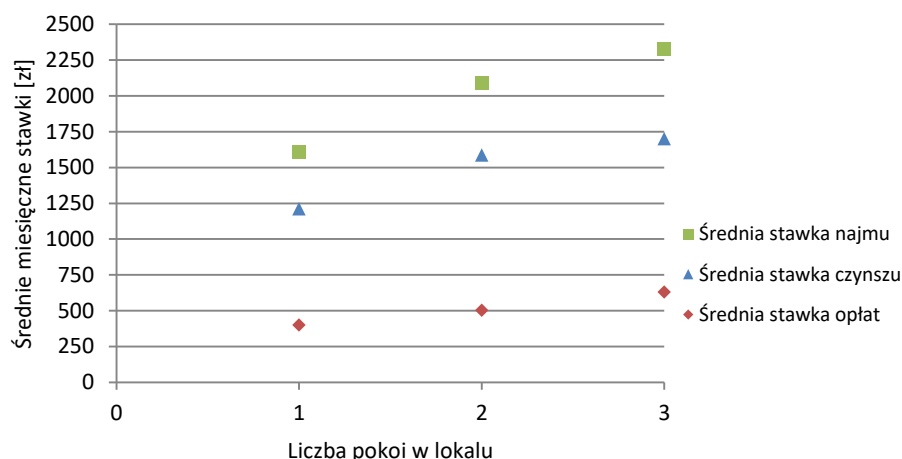


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Widzew Wschód położone jest we wschodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (38 195) 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	1210	400	1610
2 pokoje	1588	503	2090
3 pokoje	1700	630	2330



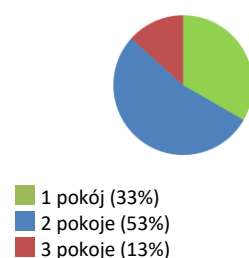
Zdjęcie pochodzi ze źródła Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://pl.wikipedia.org>

Próba badawcza

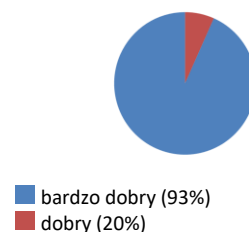
15 lokali mieszkalnych



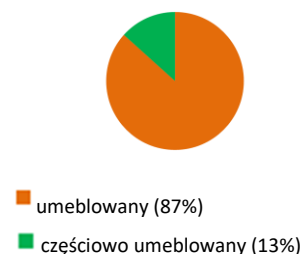
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



WIDZEW WSCHÓD

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 34m ²	- 47 zł/m ²
2 pokoje	- 49m ²	- 42 zł/m ²
3 pokoje	- 57 m ²	- 41 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

45 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

27 m²

Największa powierzchnia lokalu

57 m²

Średnia stawka czynszu

1 477 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

485 zł

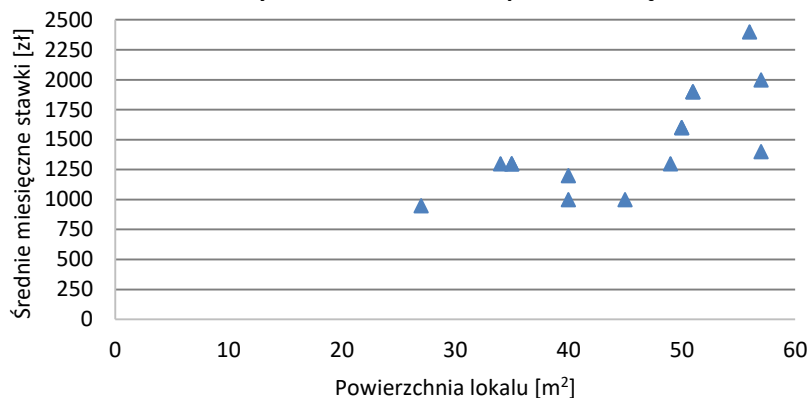
Średnia stawka najmu

1 962 zł

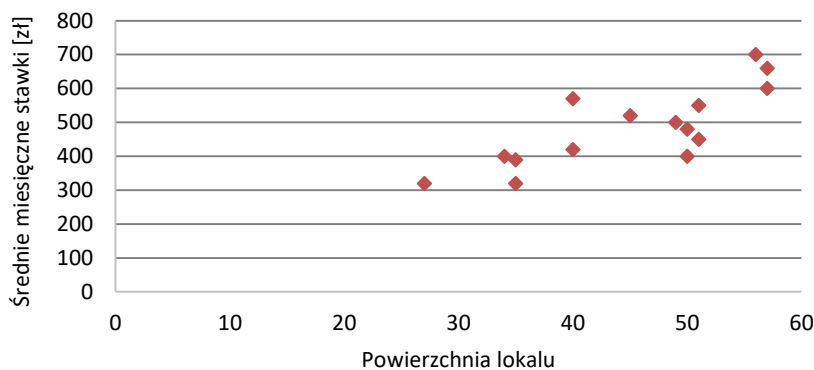
Średnia kaucja

2 457 zł

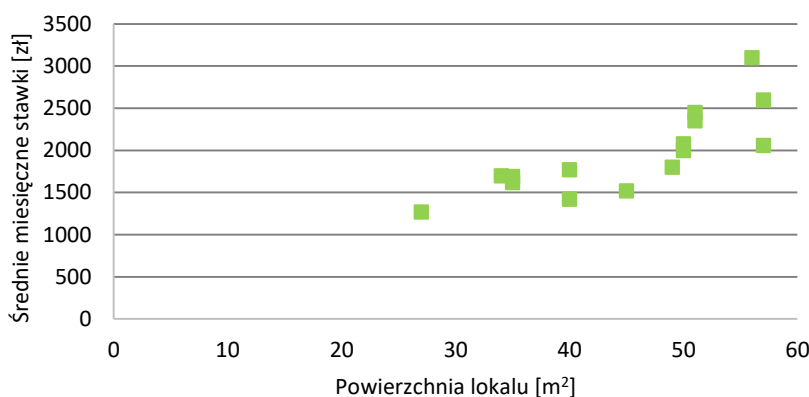
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



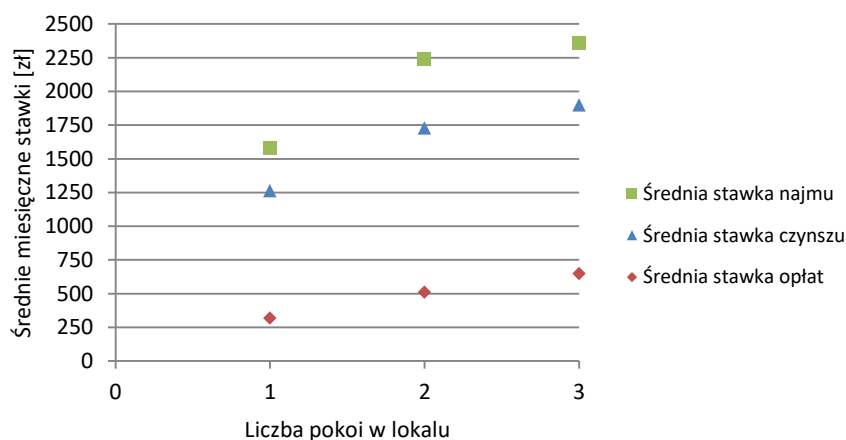
Zdjęcie pochodzi ze źródła <http://bip.uml.lodz.pl/samorzadz/jednostki-pomocnicze-osiedla/widzew/>



Osiedle Zarzew położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 20 303 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	1236	318	1582
2 pokoje	1730	512	2242
3 pokoje	1900	650	2361



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

Próba badawcza

17 lokali mieszkalnych



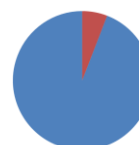
- Lokale w blokach (15) - 88%
- Lokale w kamienicach (2) - 12%

Struktura lokali



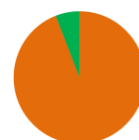
- 1 pokój (18%)
- 2 pokoje (29%)
- 3 pokoje (53%)

Stan techniczny lokalu



- bardzo dobry (94%)
- dobry (6%)

Stan umeblowania



- umeblowany (94%)
- częściowo umeblowany (6%)

ZARZEW

IV kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 26 m² - 61 zł/m²
2 pokoje - 48 m² - 47 zł/m²
3 pokoje - 65 m² - 38 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

53 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

18 m²

Największa powierzchnia lokalu

127 m²

Średnia stawka czynszu

1 738 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

551 zł

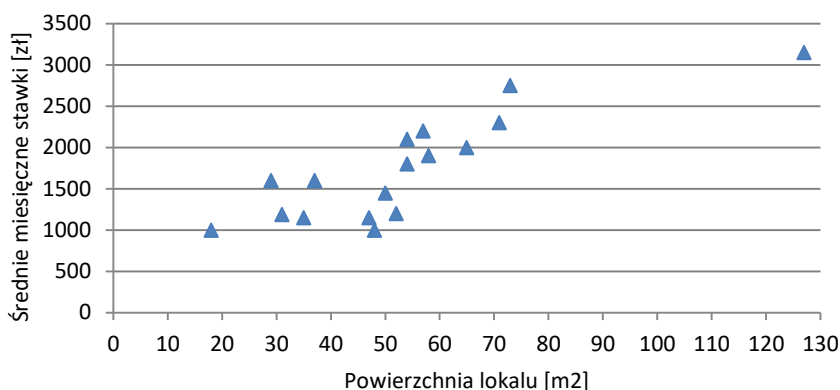
Średnia stawka najmu

2 189 zł

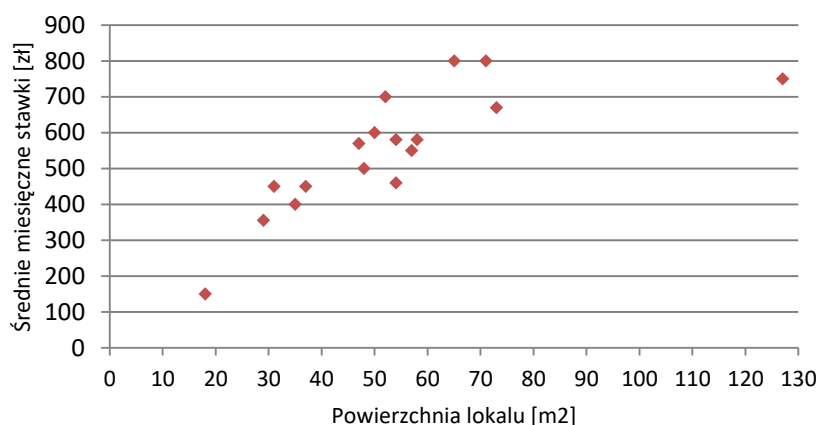
Średnia kaucja

1 965 zł

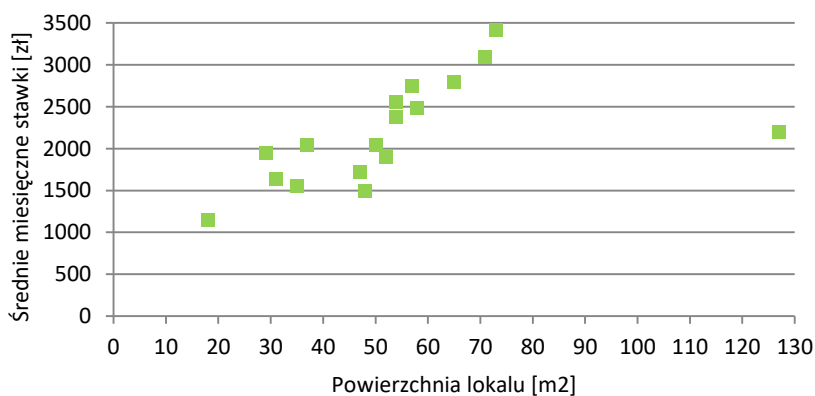
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



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