RAPORT

WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

MAJ 2023

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

DZIAŁ MONITORINGU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

- współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- sporządzanie informacji o poziomach cen transakcyjnych nieruchomości dla potrzeb postępowań prowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi oraz inne instytucje;
- sporządzanie okresowych analiz i raportów.

Nasze poprzednie raporty:

Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych – marzec 2023

publikacja 2023 r.

Rynek mieszkaniowy w Łodzi – III kwartał 2022

publikacja 2023r.

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi – III kwartał 2022

publikacja 2023 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Arkadiusz Szymaniak

Katarzyna Sarna

Dominika Juszczak

600 LAT ŁODZI

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE 5

OBSZAR BADANIA 6

STUKTURA I PODAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH 6

OFEROWANE LOKALIZACJE 7

STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI 8

WARUNKI CENOWE NAJMU 8

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE 9

PODSUMOWANIE 10

WPROWADZENIE

Raport „Rynek lokalowy w Łodzi - wolnorynkowy najem lokali użytkowych" jest syntetycznym materiałem na temat wolnorynkowych stawek czynszu najmu lokali użytkowych z obszaru dawnych dzielnic miasta Łodzi, obecnie jednostek ewidencyjnych. Zaprezentowano w nim wyniki z analizy najmu prywatnych nieruchomości lokalowych (stan na maj 2023 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 200 lokali użytkowych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych (głównie Gratka, Otodom, Olx, Domiporta, Adresowo) oraz informacji własnych. Badaniu poddano lokale użytkowe przeznaczone do prowadzenia działalności handlowej, gastronomicznej i szeroko pojętej działalności usługowej, w tym z sektora: zdrowie, uroda, sport i rekreacja.

Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu lokali użytkowych w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta. Ponadto podano średnie stawki czynszu, przyporządkowując je powierzchni analizowanych lokali. Zobrazowano struktury lokali użytkowych występujących na rynku najmu, wskazano przedziały liczbowe odnoszące się do najmu lokali użytkowych usytuowanych w różnych typach budynków oraz powierzchni badanych lokali. Niniejszy Raport odnotowuje stan na rynku najmu lokali użytkowych odwzorowujący sytuację społeczno-gospodarczą w maju 2023 r.

Użyte w Raporcie pojęcia oznaczają:

powierzchnia lokalu- powierzchnia, za którą płacony jest czynsz. Zawiera powierzchnię udziału w częściach wspólnych budynku, jeżeli najemca ma do nich dostęp;

czynsz najmu netto- kwota, którą musi ponieść miesięcznie najemca lokalu na rzecz właściciela lokalu, do której trzeba doliczyć należny VAT. Do badania przyjęto najem o charakterze działalności gospodarczej. Czynsz nie zawiera kosztów, jakie musi ponieść najemca w celu adaptacji i wyposażenia lokalu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej;

stawka czynszu netto- miesięczna kwota netto najmu 1 m^2 lokalu.

Czynsz najmu netto, stawka czynszu netto nie zawierają kosztów eksploatacji lokalu płatnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej ani kosztów mediów takich jak: prąd, gaz, zużycie wody, ścieki, odbiór odpadów.

Dane dotyczące ogólnej liczby mieszkańców Łodzi (658 444 – 31.12.2022 r.) pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego.

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

OBSZAR BADANIA

W raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali użytkowych we wszystkich jednostkach ewidencyjnych miasta Łodzi. Karty badań opracowano dla Łodzi oraz jednostek ewidencyjnych (dawnych dzielnic): Bałuty, Górna, Polesie, Śródmieście, Widzew.

STRUKTURA I PODAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH

Poszukujący lokalu użytkowego do wynajęcia kierują się m. in. kryteriami takimi jak lokalizacja, sąsiedztwo, stan techniczny budynku i lokalu, powierzchnia lokalu oraz cena najmu. W analizie nie uwzględniono odbiegającej od pozostałych oferty najmu 1 500 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi zdrowotne.

Na potrzeby analizy dokonano podziału lokali ze względu na powierzchnię w następujący sposób:

5- powyżej 600 m^2,
4- powyżej 250 m^2 do 600 m^2,
3- powyżej 100 m^2 do 250 m^2,
2- powyżej 25 m^2 do 100 m^2,
1- do 25 m^2.

Wykres 1. Liczba ofert najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

Opracowanie własne ŁOG

Wykres 1. przedstawia, jak w badanej puli **200** lokali użytkowych kształtowała się struktura lokali w zależności od powierzchni. Najwyższą podaż obserwuje się w segmencie lokali o powierzchni powyżej 25 m^2 do 100 m^2, gdzie sięga ona prawie połowę – **47%** badanej próby.

W dalszej kolejności w ofertach wynajmu plasują się lokale o powierzchni powyżej 100 m^2 do 250 m^2 – **34%** oraz lokale do 25 m^2 – **9,5%**.

OFEROWANE LOKALIZACJE

Dla najemcy lokalu użytkowego najistotniejszym kryterium wyboru jest lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja. W zależności od rodzaju działalności najemcy i klienta, do którego zwraca się przedsiębiorca może to być na przykład lokal handlowy lub usługowy na osiedlu mieszkaniowym lub lokal gastronomiczny w centrum kulturalno-rozrywkowym miasta. Przy wyborze oferty najmu ważne jest dobrze rozpoznawalne miejsce generujące stabilną frekwencję klientów. Są to lokalizacje o stałym natężeniu ruchu pieszego, samochodowego, z bliskimi punktami komunikacji miejskiej.

Wykres 2. Liczba ofert najmu dla dzielnic

Opracowanie własne ŁOG

Wykres 2. ilustruje ilość ofert w poszczególnych dzielnicach. W badanym okresie najwięcej ofert najmu lokali użytkowych było w Śródmieściu – **36,5%** badanej próby. Na popularności zyskują obiekty mixed-use, czyli budownictwo łączące różne funkcje, np. mieszkalną z handlową, usługową. Przykładem zaspokajania różnych potrzeb mieszkańców mogą być osiedla przy ul. Gdańskiej 141 i „Apartamenty Drewnowska", na których mieszczą się lokale mieszkalne oraz lokale handlowo-usługowe. Na Polesiu odnotowano **21,5%** badanej próby, a na Bałutach **17,5%**.

Wykres 3. Liczba ofert najmu w zestawieniu z funkcją budynku

Opracowanie własne ŁOG

Wykres 3. przedstawia, w jakich budynkach znajdują się lokale będące przedmiotem analizy. Najwięcej mieści się w kamienicach – **27%** badanej próby, w budynkach wielofunkcyjnych – **23%**, w budynkach handlowo-usługowych – **21%** a w budynkach mieszkalnych z lokalami użytkowymi – **20,5%**. W danej lokalizacji istotne jest sąsiedztwo lokalu komplementarne z prowadzoną działalnością gospodarczą, generujące ruch klientów, ale nie konkurencyjne.

STAN TECHNICZNY LOKALI

Najemcy przystosowują lokal do rodzaju prowadzonej działalności, dlatego standard lokalu nie jest najważniejszym kryterium wyboru. Jak wynika z informacji zawartych w ofertach, adaptację najemcy przeprowadzają na własny koszt, również w lokalach będących w stanie developerskim – **29** lokali, **14,5%** badanej próby, aczkolwiek pojawiają się oferty najmu lokalu, w adaptacji którego partycypację deklaruje właściciel. Oczywiście istotny jest stan techniczny budynku i sprawne instalacje. Witryny są w **121** lokalach – **60,5%** próby, wejście z ulicy w **125** lokalach – **62,5%**, w tym przynajmniej podwójne wejście w **30** lokalach.

Zdecydowana większość lokali **180** – **90%** znajduje się na parterze, w tym **10** lokali jest przynajmniej 2- kondygnacyjnych (parter z piętrem lub piwnicą, parter z piwnicą i piętrem) z wejściem z parteru.

Dostęp do parkingu, prywatnego lub publicznego wskazany jest w **85** ofertach – **42,5%**.

WARUNKI CENOWE NAJMU

Regułą powszechnie obowiązującą na rynku najmu jest oferowanie lokali użytkowych za stawkę czynszu najmu netto, do której najemca musi doliczyć należny podatek od towarów i usług VAT oraz koszty związane z eksploatacją lokalu.

Wykres 4. przedstawia kształtowanie się **stawek czynszu netto** najmu lokali użytkowych w zł/m^2, w zależności od dzielnicy.

Wykres 4. Przedziały stawek najmu netto [zł/m^2/mc] dla dzielnic

Opracowanie własne ŁOG

Porównując do wyników z grudnia 2022 r. odnotowano wzrost mediany stawek najmu netto dla lokali użytkowych położonych: na Bałutach o 16 zł/m^2, na Górnej o 8 zł/m^2, na Polesiu o 4 zł/m^2, w Śródmieściu o 3 zł/m^2, a spadek na Widzewie o 8 zł/m^2. Należy podkreślić, że najmniejszą próbą była oferta najmu lokali znajdujących się na Widzewie.

Średnią i medianę miesięcznego **czynszu netto** za najem lokalu użytkowego w Łodzi odnotowano w poniższej tabeli:

Tabela 1. Średni miesięczny czynsz netto, mediana [zł/mc] w Łodzi w zestawieniu z dzielnicą

	Grudzień 2022		Maj 2023	
	średnia	mediana	średnia	mediana
Bałuty	**7 152**	**3 400**	**8 166**	**5 399**
Górna	**4 385**	**3 000**	**3 586**	**3 200**
Polesie	**3 347**	**2 650**	**4 758**	**3 375**
Śródmieście	**7 217**	**4 900**	**7 521**	**6 000**
Widzew	**4 238**	**2 945**	**7 558**	**6 400**

Opracowanie własne ŁOG

W porównaniu z poprzednim badanym okresem odnotowano wzrost wszystkich analizowanych w powyższej tabeli danych.

Obecnie standardem jest kaucja finansowa, jaką musi wnieść najemca lokalu. Zazwyczaj wysokość kaucji odpowiada kwocie jednego lub dwóch czynszów najmu netto. W niektórych ofertach brak jest informacji o konieczności wpłaty kaucji lub informacja o możliwości negocjacji wysokości kaucji. W obecnie badanym okresie pojawiły się oferty najmu lokali użytkowych, w których partycypację w kosztach remontu lub adaptacji do potrzeb prowadzonej działalności deklaruje właściciel lokalu. Odnotowano również oferty lokali, w których koszt pośrednictwa biura nieruchomości ponosi właściciel wynajmowanej nieruchomości.

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego zgodnie z ostatnim odczytem ceny towarów i usług konsumpcyjnych w kwietniu 2023 r. wzrosły o **14,7%** r/r. W maju 2023 r. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała referencyjną stopę procentową NBP na poziomie **6,75%**. Inflacja i stopy procentowe, a co za tym idzie oprocentowanie kredytów przekładają się na płynność finansową i siłę nabywczą dóbr i usług oferowanych przez przedsiębiorców.

Z danych GUS wynika, że w I kwartale 2023 r. odnotowano wzrost o **3,7%** rejestracji przedsiębiorstw i wzrost o **38,6%** upadłości przedsiębiorstw w stosunku do I kwartału 2022 r. Wzrost liczby rejestracji wystąpił w większości sektorów, największy o **10,4%** w sektorze zakwaterowanie i gastronomia natomiast spadek jedynie w sekcji usługi o **2,3%**.
W strukturze rejestracji przedsiębiorstw wg form prawnych w II kwartale 2022 r. **83,1%** stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Dnia 24 lutego 2022 r. rozpoczęła się inwazja Rosji na Ukrainę i w krótkim czasie nastąpił napływ uchodźców wojennych do Polski. W marcu 2022 r. zniesiono w Polsce obowiązek izolacji osób zakażonych wirusem Sars-CoV-2 oraz kwarantanny domowników zakażonego. Wielu pracowników zaprzestało pracy zdalnej i hybrydowej na rzecz pracy stacjonarnej. Po 2 latach zagrożenia lockdownami, handel i usługi powróciły do formy stacjonarnej.

Powyższe czynniki oraz duża niepewność związana z sytuacją polityczną i gospodarczą wpływają na rynek nieruchomości. Inflacja, rosnące zadłużenie wpływają na zmiany w strukturze wydatków gospodarstw domowych, a co za tym idzie na dochodowość przedsiębiorstw i ich zachowania na rynku lokali użytkowych.

PODSUMOWANIE

Rynek lokali użytkowych na wynajem w Łodzi wydaje się być aktywny. Silna jest podaż w Śródmieściu. Zdecydowana większość oferowanych lokali to lokale na parterze z frontowym wejściem i dużymi witrynami oraz możliwością zaparkowania w pobliżu.
Lokale użytkowe oferowane są najczęściej w kamienicach, budynkach wielofunkcyjnych, budynkach handlowo-usługowych i budynkach wielorodzinnych z częścią użytkową. Najwyższe stawki czynszu netto odnotowano na Bałutach.
Z przeprowadzonego monitoringu i analiz w obszarze miasta Łodzi wynika, że główny strumień podaży na łódzkim rynku najmu lokali użytkowych sytuuje się w segmencie lokali do 250 m^2.

KARTY BADAŃ

WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

MAJ 2023

ŁÓDŹ

MAJ 2023 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Próba badawcza

200 lokali użytkowych

26 112,70 m² powierzchni użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

131 m²

Mediana powierzchni lokalu

90 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

7 m²

Największa powierzchnia lokalu

800 m²

Najniższy czynsz najmu

300 zł

Najwyższy czynsz najmu

50 960 zł

Łódź – miasto położone w centralnej części Polski liczy 658 444 mieszkańców. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX i XX w., m.in. architektura przemysłowa i rezydencjonalna. Osią miasta jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.

FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Gastronomia	92	75	64
Handel	104	76	83
Usługi	178	37	35
Zdrowie	100	66	58
Wiele	130	56	53

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
do 25 m²	19	81	75
powyżej 25 m² do 100 m²	65	57	54
powyżej 100 m² do 250 m²	163	54	50
powyżej 250 m² do 600 m²	373	38	35
powyżej 600 m²	749	36	35

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

BAŁUTY

MAJ 2023 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Próba badawcza

35 lokali użytkowych

5 222,04 m² powierzchni użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

149 m²

Mediana powierzchni lokalu

84 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

10 m²

Największa powierzchnia lokalu

784 m²

Najniższy czynsz najmu

300 zł

Najwyższy czynsz najmu

50 960 zł

Bałuty – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w północnej części miasta zajmuje 78,9 km². Zamieszkuje je największa liczba ludności. Osią Bałut jest ulica Zgierska. Na terenie Bałut znajduje się Manufaktura – centrum handlowo – usługowo – rozrywkowe będące atrakcją turystyczną. Centrum powstało na terenach dawnej fabryki włókienniczej.

FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Gastronomia	-	-	-
Handel	-	-	-
Zdrowie	-	-	-
Wiele	159	67	66

* Ze względu na wystąpienie po 1 ofercie najmu lokalu użytkowego ze wskazaniem funkcji gastronomicznej, handlowej i usług zdrowotnych i brak ofert dedykowanych usługom nie obliczono ww danych

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
do 25 m²	21	77	81
powyżej 25 m² do 100 m²	67	73	70
powyżej 100 m² do 250 m²	145	64	56
powyżej 250 m² do 600 m²	407	20	20
powyżej 600 m²	717	60	-

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokali użytkowych o powierzchni powyżej 600 m² nie obliczono ww danych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

GÓRNA

MAJ 2023 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Próba badawcza

33 lokale użytkowe

3 342,03 m² powierzchni użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

101 m²

Mediana powierzchni lokalu

64 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

16 m²

Największa powierzchnia lokalu

800 m²

Najniższy czynsz najmu

900 zł

Najwyższy czynsz najmu

11 600 zł

Górna – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w południowej części miasta zajmuje 71,9 km². Osią Górnej są Al. Politechniki i ulice Pabianicka i Rzgowska. Na terenie Górnej znajduje się Centralne Muzeum Włókiennictwa – największe w Europie muzeum poświęcone tkactwu i włókiennictwu oraz Port Łódź – centrum handlowe.

FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Gastronomia	-	-	-
Handel	-	-	-
Usługi	223	30	35
Zdrowie	224	55	-
Wiele	70	51	53

* Ze względu na wystąpienie po 1 ofercie najmu lokalu użytkowego ze wskazaniem funkcji gastronomicznej i handlowej oraz 2 ofert lokali dedykowanych usługom zdrowotnym nie obliczono ww danych

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
do 25 m²	18	73	63
powyżej 25 m² do 100 m²	62	51	52
powyżej 100 m² do 250 m²	149	37	39

* Ze względu na wystąpienie po 1 ofercie najmu lokalu użytkowego o powierzchni powyżej 250 m² do 600 m² i powyżej 600 m² nie obliczono ww danych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

POLESIE

MAJ 2023 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Próba badawcza

43 lokale użytkowe

4 884,31 m² powierzchni użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

114 m²

Mediana powierzchni lokalu

90 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

12 m²

Największa powierzchnia lokalu

450 m²

Najniższy czynsz najmu

600 zł

Najwyższy czynsz najmu

19 600 zł

Polesie – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w zachodniej części miasta zajmuje 46 km². Na terenie Polesia znajduje się Orientarium ZOO, Aquapark Fala, ogród botaniczny oraz lotnisko Lublinek. Ważnym miejscem na mapie Polesia jest Atlas Arena, w której odbywają się duże wydarzenia muzyczne i sportowe.

FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Handel	143	67	58
Usługi	150	32	27
Zdrowie	63	68	69
Wiele	106	49	50

* Nie odnotowano żadnej oferty lokalu użytkowego ze wskazaniem funkcji gastronomicznej

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
do 25 m²	18	74	75
powyżej 25 m² do 100 m²	62	47	47
powyżej 100 m² do 250 m²	173	40	36
powyżej 250 m² do 600 m²	377	42	29

* Nie odnotowano żadnej oferty lokalu użytkowego o powierzchni powyżej 600 m²

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŚRÓDMIEŚCIE

MAJ 2023 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Próba badawcza

73 lokale użytkowe

9 366,32 m² powierzchni użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

128 m²

Mediana powierzchni lokalu

115 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

7 m²

Największa powierzchnia lokalu

464 m²

Najniższy czynsz najmu

1 000 zł

Najwyższy czynsz najmu

20 000 zł

Śródmieście – do 1992 r. dzielnica Łodzi, obecnie jednostka ewidencyjna, położona w centralnej części miasta zajmuje 6,8 km². Oś centralną stanowi reprezentacyjna ulica Piotrkowska z licznymi zabytkowymi kamienicami, W Śródmieściu znajduje się pełniący funkcje kulturalno – artystyczne kompleks dawnej elektrowni EC1, w nim Centrum Nauki i Techniki, Planetarium, Narodowe Centrum Kultury Filmowej. W pobliżu jest główna stacja kolejowa – Łódź Fabryczna.

FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Gastronomia	100	79	64
Usługi	151	46	47
Zdrowie	73	57	54
Wiele	136	57	54

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego ze wskazaniem funkcji handlowej nie obliczono ww danych

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
do 25 m²	15	138	-
powyżej 25 m² do 100 m²	66	57	52
powyżej 100 m² do 250 m²	164	62	55
powyżej 250 m² do 600 m²	330	50	52

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokali użytkowych o powierzchni do 25 m² i brak ofert lokali o powierzchni powyżej 600 m² nie obliczono ww danych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

WIDZEW

MAJ 2023 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Próba badawcza

16 lokali użytkowych

3 298 m² powierzchni użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

206 m²

Mediana powierzchni lokalu

124 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

42 m²

Największa powierzchnia lokalu

760 m²

Najniższy czynsz najmu

1 200 zł

Najwyższy czynsz najmu

25 000 zł

Widzew – jednostka ewidencyjna Łodzi położona we wschodniej części miasta zajmuje największy obszar 90,8 km². Na terenie Widzewa znajduje się słynna na całym świecie łódzka Szkoła Filmowa, zespoły fabryczne Karola Scheiblera, m.in. Księży Młyn. Jest tu również Monopolis – unikatowy zrewitalizowany kompleks, który jako jedyny nominowany z Europy otrzymał w 2020 r. „Oskara Nieruchomości" w kategorii mixed-use.

FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Usługi	205	41	29
Zdrowie	124	57	-
Wiele	225	49	35

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokalu użytkowego ze wskazaniem funkcji usług zdrowotnych oraz brak ofert ze wskazaniem funkcji gastronomicznej i handlowej nie obliczono ww danych

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
powyżej 25 m² do 100 m²	71	62	65
powyżej 100 m² do 250 m²	168	40	35
powyżej 250 m² do 600 m²	400	37	35

* Ze względu na brak ofert najmu lokalu użytkowego o powierzchni do 25 m² i brak ofert lokali o powierzchni powyżej 600 m² nie obliczono ww danych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG