# RAPORT

# WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## GRUDZIEŃ 2022

**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:

***Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi – I kwartał 2022***

publikacja 2022 r.

***Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych – czerwiec 2022***

publikacja 2022 r.

***Rynek mieszkaniowy w Łodzi – I kwartał 2022***

publikacja 2022 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

**Arkadiusz Szymaniak**

**Dominika Żurek**

**Katarzyna Sarna**

600 LAT ŁODZI
EX NAVICULA NAVIS

# SPIS TREŚCI


| | |
|---|---|
| WPROWADZENIE | 5 |
| OBSZAR BADANIA | 6 |
| OFEROWANE LOKALIZACJE | 6 |
| STUKTURA I PODAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH | 6 |
| 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 grudzień 2022 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 194 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 grudniu 2022 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 najemca lokalu na rzecz właściciela lokalu, do której należy doliczyć należny VAT. Do badania przyjęto najem o charakterze działalności gospodarczej. Czynsz nie zawiera kosztów, jakie musi ponieść najemca w celu adaptacji, wyposażenia lokalu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej;

**stawka czynszu netto**- 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 (664 071 – 31.12.2021 r.) pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego.

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

## OBSZAR BADANIA

W raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali 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.

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 **194** 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 $m^2$ – **28%** oraz lokale do 25 $m^2$ – **16%**.

## 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 i 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 – **35%** badanej próby. Na popularności zyskują obiekty mixed-use, czyli budownictwo łączące różne funkcje, np. mieszkalną z handlową, usługową. Przykładem zaspokajania różnych potrzeb mieszkańców może być osiedle vis a vis Manufaktury „Apartamenty Drewnowska", na którym mieści się ponad 700 lokali mieszkalnych oraz ponad 70 lokali handlowo-usługowych. Na Bałutach odnotowano **22%** badanej próby.

**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 budynkach handlowo-usługowych – **33%** badanej próby, w kamienicach – **27%** i budynkach mieszkalnych z lokalami użytkowymi – **22%**. 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 – **25** lokali, **13%** badanej próby. Oczywiście istotny jest stan techniczny budynku i sprawne instalacje. Duże witryny są w **52** lokalach – **27%** próby, wejście z ulicy w **86** lokalach – **44%**, w tym podwójne wejście w **21** lokalach.

Zdecydowana większość lokali **179** – **92%** znajduje się na parterze, w tym **12** lokali jest 2- kondygnacyjnych (parter z piętrem lub piwnicą) z wejściem z parteru.

Dostęp do parkingu, prywatnego lub publicznego wskazany jest w **120** ofertach – **62%**.

## 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$^2$] dla dzielnic**

*Opracowanie własne ŁOG*

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

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

| | średnia | mediana |
|---|---|---|
| Bałuty | 7152 | 3400 |
| Górna | 4385 | 3000 |
| Polesie | 3347 | 2650 |
| Śródmieście | 7217 | 4900 |
| Widzew | 4238 | 2945 |

*Opracowanie własne ŁOG*

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.

## SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego ceny towarów i usług konsumpcyjnych zgodnie z ostatnim odczytem w listopadzie 2022 r. wzrosły o **17,4%** r/r. W grudniu 2022 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 II kwartale 2022 r. odnotowano wzrost o **1,3%** k/k rejestracji przedsiębiorstw i o **4,8%** spadek k/k upadłości przedsiębiorstw. Wzrost liczby rejestracji wystąpił w sekcji informacja i komunikacja oraz transport i gospodarka magazynowa, natomiast spadek w sekcji zakwaterowanie i gastronomia, usługi, odpowiednio o **15,6%** i **3,8%**. W sekcji pozostałe, która ujmuje edukację, opiekę zdrowotną i pomoc społeczną, kulturę, rozrywkę i rekreację i pozostałe usługi nastąpił spadek **5,9%** k/k.

W strukturze rejestracji przedsiębiorstw wg form prawnych w II kwartale 2022 r. **85,6%** 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 budynkach handlowo-usługowych, kamienicach i budynkach wielorodzinnych z częścią użytkową. Najwyższe stawki czynszu netto odnotowano w Śródmieściu.

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

GRUDZIEŃ 2022

# ŁÓDŹ

**GRUDZIEŃ 2022 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**194 lokale użytkowe**

**23 237,31 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**120 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**77 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**7 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

**1 200 m²**

## Najniższy czynsz najmu

**265 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**55 000 zł**

**Łódź** – miasto położone w centralnej części Polski liczy 664 071 mieszkańców. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX 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 | 147 | 44 | 51 |
| Handel | 89 | 59 | 55 |
| Usługi | 113 | 55 | 47 |
| Zdrowie | 117 | 63 | 59 |
| Wiele | 125 | 52 | 45 |

| POWIERZCHNIA LOKALU | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| do 25 m² | 18 | 69 | 60 |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 63 | 51 | 47 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 147 | 52 | 45 |
| powyżej 250 m² do 600 m² | 385 | 40 | 39 |
| powyżej 600 m² | 913 | 47 | 52 |

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# BAŁUTY

**GRUDZIEŃ 2022 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**42 lokale użytkowe**

**5 244,53 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**125 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**68 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**12 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

**650 m²**

## Najniższy czynsz najmu

**265 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**44 200 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.

### czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu

| FUNKCJA | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| Handel | 171 | 54 | 46 |
| Usługi | 123 | 55 | 52 |
| Zdrowie | 159 | 82 | 89 |
| Wiele | 114 | 57 | 44 |

* Nie odnotowano żadnej oferty najmu 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 | 19 | 56 | 44 |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 63 | 57 | 52 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 154 | 51 | 40 |
| powyżej 250 m² do 600 m² | 420 | 51 | 40 |

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego o powierzchni powyżej 600 m² nie obliczono ww danych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# GÓRNA

**GRUDZIEŃ 2022 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**33 lokale użytkowe**

**3 341,28 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**101 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**80 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**7 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

**380 m²**

## Najniższy czynsz najmu

**400 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**20 000 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.

### czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu

| FUNKCJA | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| Handel | 75 | 62 | 66 |
| Usługi | 109 | 45 | 43 |
| Wiele | 104 | 43 | 41 |

* Nie odnotowano żadnej oferty najmu lokalu użytkowego ze wskazaniem funkcji gastronomicznej i usług zdrowotnych

| POWIERZCHNIA LOKALU | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| do 25 m² | 16 | 62 | 62 |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 60 | 41 | 39 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 132 | 46 | 42 |
| powyżej 250 m² do 600 m² | 343 | 37 | 34 |

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

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# POLESIE

**GRUDZIEŃ 2022 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**32 lokale użytkowe**

**2 607,48 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**81 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**59 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**10 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

**365 m²**

## Najniższy czynsz najmu

**600 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**12 000 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.

### czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu

| FUNKCJA | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| Handel | 30 | 61 | 51 |
| Usługi | 54 | 76 | 43 |
| Wiele | 93 | 46 | 42 |

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego ze wskazaniem funkcji gastronomicznej i brak ofert ze wskazaniem funkcji usług zdrowotnych 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 | 90 | 92 |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 62 | 48 | 47 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 147 | 34 | 30 |

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

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# ŚRÓDMIEŚCIE

**GRUDZIEŃ 2022 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**67 lokali użytkowych**

**9 973,33 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**149 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**92 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**15 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

**1 200 m²**

## Najniższy czynsz najmu

**975 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**55 000 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.

### czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu

| FUNKCJA | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| Usługi | 150 | 62 | 49 |
| Zdrowie | 109 | 50 | 59 |
| Wiele | 153 | 57 | 50 |

* Ze względu na wystąpienie 2 oferty najmu lokalu użytkowego ze wskazaniem funkcji gastronomicznej oraz 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 | 20 | 85 | 74 |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 63 | 56 | 47 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 150 | 57 | 56 |
| powyżej 250 m² do 600 m² | 412 | 36 | 38 |
| powyżej 600 m² | 1 001 | 40 | 48 |

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# WIDZEW

**GRUDZIEŃ 2022 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**20 lokali użytkowych**

**2 070,69 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**104 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**71 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**10 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

**365 m²**

## Najniższy czynsz najmu

**569 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**12 000 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.

### czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu

| FUNKCJA | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| Usługi | 69 | 38 | 41 |
| Wiele | 134 | 49 | 43 |

* Ze względu na wystąpienie po 1 ofercie najmu lokalu użytkowego ze wskazaniem funkcji gastronomicznej i usług zdrowotnych oraz brak ofert 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 | 19 | 45 | |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 64 | 49 | 43 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 150 | 41 | 47 |
| powyżej 250 m² do 600 m² | 334 | 26 | |

* Ze względu na wystąpienie po 2 oferty najmu lokalu użytkowego o powierzchni do 25 m² i powierzchni powyżej 250 m² do 600 m² nie obliczono mediany oraz ze względu na brak ofert lokali o powierzchni powyżej 600 m² nie obliczono ww danych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG