# RAPORT

# WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

## STYCZEŃ 2024

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

DZIAŁ MONITORINGU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

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

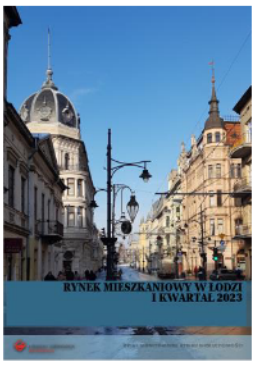
Nasze poprzednie raporty:

***Rynek mieszkaniowy w Łodzi – II kwartał 2023***

publikacja 2024 r.

***Szacunkowa wartość gruntów łódzkich – grudzień 2023***

publikacja 2024 r.




***Rynek mieszkaniowy w Łodzi – I kwartał 2023***

publikacja 2024 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

**Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości**

**opracowanie:**

**Katarzyna Sarna**

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 10

PODSUMOWANIE 11

## 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 styczeń 2024 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 232 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. Analizie poddano również biura i magazyny.

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 styczniu 2024 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 (655 279 – 30.06.2023 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.

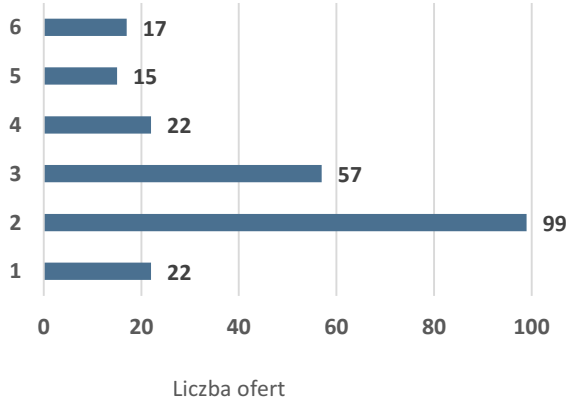
## STRUKTURA I PODAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH

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:

6- powyżej 1 000 $m^2$,
5- powyżej 600 $m^2$ do 1 000 $m^2$,
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*

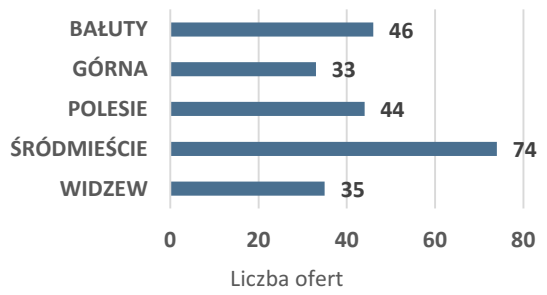
Wykres 1. przedstawia, jak w badanej puli **232** lokali użytkowych kształtowała się struktura lokali w zależności od powierzchni. Najwyższą podaż obserwuje się w segmencie lokali o powierzchni powyżej 25 $m^2$ do 100 $m^2$, gdzie sięga ona – **43%** badanej próby.

W dalszej kolejności w ofertach wynajmu plasują się lokale o powierzchni powyżej 100 $m^2$ a poniżej 250 $m^2$ – **25%**.

## OFEROWANE LOKALIZACJE

Dla najemcy lokalu użytkowego najistotniejszym kryterium wyboru jest lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja. W zależności od rodzaju działalności najemcy i typu 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. Decydując się na lokal handlowo-usługowy istotne jest sąsiedztwo lokalu komplementarne z prowadzoną działalnością gospodarczą, generujące ruch klientów, ale nie konkurencyjne. Natomiast dla najemcy magazynu kryterium wyboru będzie szybki dostęp do autostrad, dróg krajowych, jak również ze względu na pracowników dostęp do komunikacji publicznej.

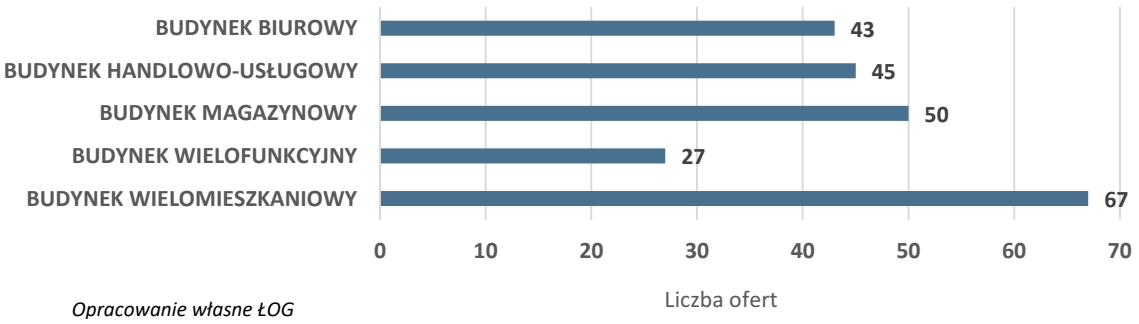
**Wykres 2. Liczba ofert najmu dla dzielnic**




*Opracowanie własne ŁOG*

Wykres 2. ilustruje liczbę ofert w poszczególnych dzielnicach. W badanym okresie najwięcej ofert najmu lokali użytkowych było w Śródmieściu – **32%** 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 wielomieszkaniowych (w tym w kamienicach) – **29%** badanej próby, w budynkach magazynowych – **22%**, w budynkach handlowo-usługowych – ponad **19%**, w budynkach biurowych (w tym w pofabrycznych budynkach biurowych) – prawie **19%**. Dla około **11%** budynków nie wskazano funkcji wiodącej, na potrzeby raportu nazwano je wielofunkcyjnymi.

## 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 – **16** lokali, **(7%** badanej próby), aczkolwiek pojawiają się oferty najmu lokali, w adaptacji których partycypację deklaruje właściciel. Oczywiście istotny jest stan techniczny budynku i sprawne instalacje. Witryny są w **52** lokalach – **22,5%** próby, wejście z ulicy w **56** lokalach – **24%**, w tym przynajmniej podwójne wejście w **12** lokalach. **60%** lokali – **140** znajduje się na parterze, w tym **11** lokali jest przynajmniej 2- kondygnacyjnych (parter z piętrem lub piwnicą) z wejściem z parteru. Dostęp do parkingu, prywatnego lub publicznego wskazany jest w **140** ofertach – **60%**.

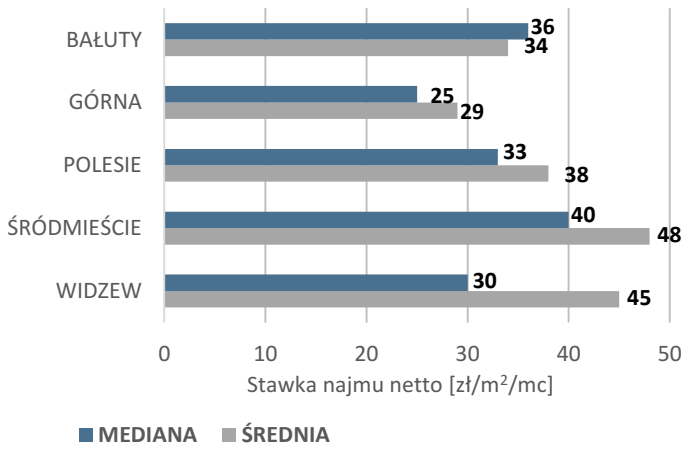
Wynajem magazynu dokonywany jest na podstawie innych kryteriów wyboru. Oferowane są lokale gotowe do wynajęcia bez ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych, w bardzo dobrym stanie technicznym, np. z bramami rozładunkowymi z poziomu zero, dokami, rampami, posadzką niepylącą o wysokiej nośności, utwardzonym parkingiem, placem manewrowym, windami towarowymi, instalacją tryskaczową, klapami dymowymi. Prawie **22%** próby spełniało przynajmniej część powyższych warunków.

## 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.

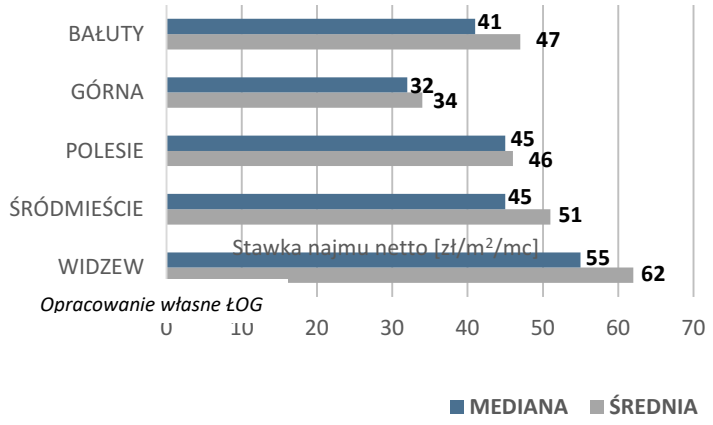
Wykres 4. przedstawia kształtowanie się **stawek czynszu netto** najmu lokali użytkowych w zł/m$^2$/mc, w zależności od dzielnicy.

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




*Opracowanie własne ŁOG*

**Wykres 5. Przedziały stawek najmu netto [zł/m²/mc] dla dzielnic, nie uwzględniające biur i magazynów**




*Opracowanie własne ŁOG*

Wykres 5. przedstawia również kształtowanie się **stawek czynszu netto** najmu lokali użytkowych w zł/m²/mc, w zależności od dzielnicy, ale dla lokali handlowych oraz usługowych. Porównując do wartości poprzedniego badania, do maja 2023 r. odnotowano wzrost średniej i mediany stawek najmu netto jedynie dla lokali użytkowych położonych na Widzewie – wzrost średniej o 14 zł/m²/mc, mediany o 15 zł/m²/mc. Należy podkreślić, że w analizie przeprowadzonej w maju 2023 r. najmniejszą próbą była oferta najmu lokali znajdujących się na Widzewie i wtedy odnotowano spadek stawek w porównaniu z grudniem 2022 r. Natomiast w styczniu 2024 r. większość ofert lokali w stanie deweloperskim, w budynkach o wysokim standardzie i bardzo dobrej lokalizacji znalazło się na Widzewie (Fuzja, ul. Milionowa), co ma odzwierciedlenie stawkach najmu. Poprzednio ofert w stanie deweloperskim było więcej (14,5% vs. 7%) na terenie wszystkich dzielnic.

Średnią i medianę miesięcznego **czynszu netto** za najem lokalu użytkowego w Łodzi obliczoną w celu porównania z poprzednim okresem po pominięciu lokali biurowych i magazynowych odnotowano w poniższej tabeli:

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

| | maj 2023 | | styczeń 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | średnia | mediana | średnia | mediana |
| **Bałuty** | **8 166** | **5 399** | **5 283** | **3 200** |
| **Górna** | **3 586** | **3 200** | **5 909** | **5 900** |
| **Polesie** | **4 758** | **3 375** | **5 527** | **4 500** |
| **Śródmieście** | **7 521** | **6 000** | **5 396** | **3 600** |
| **Widzew** | **7 558** | **6 400** | **9 771** | **4 285** |

*Opracowanie własne ŁOG*

W porównaniu z poprzednim badanym okresem odnotowano wzrost analizowanych w tabeli 1. średnich i median czynszu netto dotyczących lokali handlowo-usługowych znajdujących się na terenie Górnej i Polesia. W dzielnicach tych odnotowano również najwyższą medianę powierzchni oferowanego lokalu.

Standardem jest kaucja finansowa, jaką musi wnieść najemca lokalu. Zazwyczaj wysokość kaucji odpowiada kwocie jednego lub dwóch czynszów najmu netto lub brutto. 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 – prawie **30%**, a **16%** to oferty właścicieli lokali, bez pośrednictwa biura nieruchomości.

## SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego zgodnie z ostatnim odczytem ceny towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2023 r. wzrosły o **11,4%** r/r. W grudniu 2023 r. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała referencyjną stopę procentową NBP na poziomie **5,75%**. 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.

Według wstępnego szacunku GUS, PKB – produkt krajowy brutto wzrósł w 2023 r. realnie o **0,2%**, dla porównania w 2022 r. wzrost był na poziomie **5,3%**. Popyt krajowy w 2023 r. zmniejszył się realnie o **4,1%** w stosunku do 2022 r., w którym wzrósł o **5,2%**. Spożycie w sektorze gospodarstw domowych w 2023 r. spadło o **1%**, wobec wzrostu o **5,2%** w 2022 r.

Z danych GUS wynika, że w III kwartale 2023 r. odnotowano spadek o **8,3%** rejestracji przedsiębiorstw i wzrost o **26,1%** upadłości przedsiębiorstw w stosunku do III kwartału 2022 r. Spadek liczby rejestracji wystąpił we wszystkich sektorach, największy o **25,1%** w sekcji informacja i komunikacja.
W strukturze rejestracji przedsiębiorstw wg form prawnych w III kwartale 2022 r. **83,1%** stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Powyższe czynniki oraz duża niepewność związana z sytuacją polityczną i gospodarczą wpływają na rynek nieruchomości. Inflacja oraz rosnące zadłużenie znajdują odzwierciedlenie w strukturze wydatków gospodarstw domowych, a co za tym idzie w dochodowości przedsiębiorstw i ich zachowaniach 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 wielomieszkaniowych, w tym w kamienicach, budynkach magazynowych, budynkach handlowo-usługowych i budynkach biurowych. Dostępne są lokale w inwestycjach typu mixed-use i multi-use, w których przenikają wzajemnie różne funkcje, np. często lokale handlowe, usługowe, biurowe oferowane są w budynkach wielomieszkaniowych, a w biurowcach np. lokale usługowe, gastronomiczne, handlowe.

Najwyższe stawki czynszu netto odnotowano na Widzewie.

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

STYCZEŃ 2024

# ŁÓDŹ

**STYCZEŃ 2024 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**232 lokale użytkowe**

**91 547,35 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**395 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**95 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**12 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

**8 000 m²**

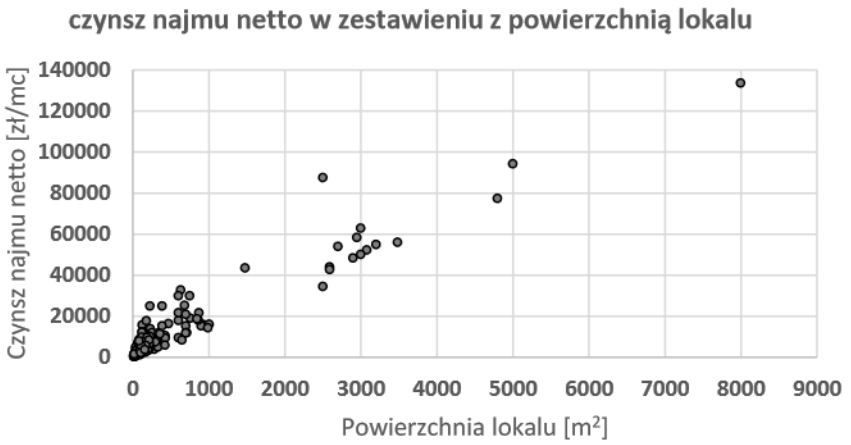
## Najniższy czynsz najmu

**400 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**133 560 zł**

**Łódź** – miasto położone w centralnej części Polski liczy 655 279 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 BUDYNKU | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| BIUROWY | 149 | 39 | 36 |
| HANDLOWO-USŁUGOWY | 165 | 40 | 35 |
| MAGAZYNOWY | 1 337 | 21 | 19 |
| WIELO-MIESZKANIOWY | 93 | 58 | 50 |
| WIELO-FUNKCYJNY | 171 | 36 | 36 |

| POWIERZCHNIA LOKALU | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| do 25 m² | 20 | 44 | 38 |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 64 | 47 | 40 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 172 | 42 | 35 |
| powyżej 250 m² do 600 m² | 387 | 30 | 25 |
| powyżej 600 m² do 1 000 m² | 779 | 25 | 22 |
| powyżej 1 000 m² | 3 222 | 19 | 17 |

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# BAŁUTY

STYCZEŃ 2024 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

46 lokali użytkowych

22 503,08 m$^2$ powierzchni użytkowej

## Średnia powierzchnia lokalu

489 m$^2$

## Mediana powierzchni lokalu

95 m$^2$

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m$^2$

## Największa powierzchnia lokalu

5 000 m$^2$

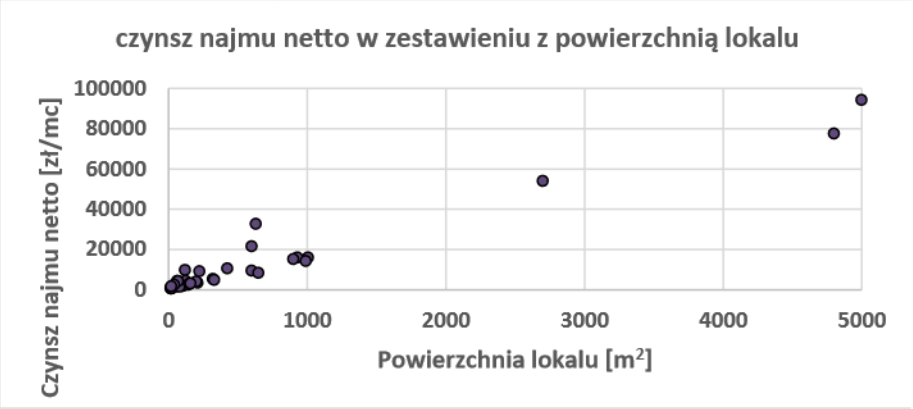
## Najniższy czynsz najmu

610 zł

## Najwyższy czynsz najmu

94 208 zł

**Bałuty** – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w północnej części miasta zajmuje 78,9 km$^2$. 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 BUDYNKU | Średnia powierzchnia lokalu [m$^2$] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m$^2$] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m$^2$] |
|---|---|---|---|
| BIUROWY | 146 | 39 | 36 |
| HANDLOWO-USŁUGOWY | 65 | 61 | 69 |
| MAGAZYNOWY | 1 131 | 19 | 17 |
| WIELO-MIESZKANIOWY | 64 | 48 | 40 |
| WIELO-FUNKCYJNY | 283 | 34 | 38 |

| POWIERZCHNIA LOKALU | Średnia powierzchnia lokalu [m$^2$] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m$^2$] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m$^2$] |
|---|---|---|---|
| do 25 m$^2$ | 20 | 49 | 42 |
| powyżej 25 m$^2$ do 100 m$^2$ | 65 | 41 | 36 |
| powyżej 100 m$^2$ do 250 m$^2$ | 159 | 30 | 20 |
| powyżej 250 m$^2$ do 600 m$^2$ | 455 | 22 | 17 |
| powyżej 600 m$^2$ do 1 000 m$^2$ | 820 | 23 | 17 |
| powyżej 1 000 m$^2$ | 3 377 | 18 | 16 |

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# GÓRNA

**STYCZEŃ 2024 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**33 lokale użytkowe**

**19 625,11 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**595 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**170 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**20 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

**3 482 m²**

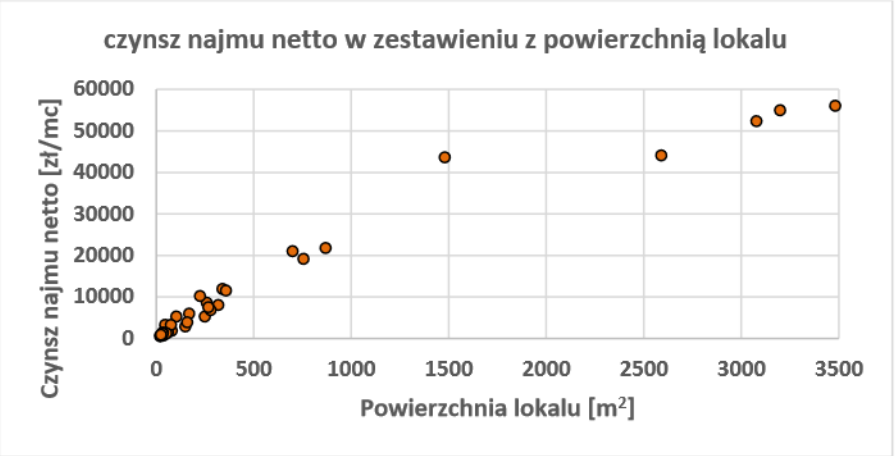
## Najniższy czynsz najmu

**500 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**56 00 zł**

**Górna** – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w południowej części miasta zajmuje 71,9 km². Osią Górnej są Al. Politechniki oraz 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 BUDYNKU | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| BIUROWY | 95 | 38 | 34 |
| HANDLOWO-USŁUGOWY | 104 | 31 | 24 |
| MAGAZYNOWY | 1 397 | 24 | 21 |
| WIELO-FUNKCYJNY | 223 | 30 | 25 |

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego w budynku wielomieszkaniowym 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 | 23 | 27 | 25 |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 51 | 33 | 23 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 177 | 32 | 24 |
| powyżej 250 m² do 600 m2 | 305 | 30 | 28 |
| powyżej 600 m² do 1 000 m2 | 775 | 27 | 25 |
| powyżej 1 000 m² | 2 766 | 19 | 17 |

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# POLESIE

**STYCZEŃ 2024 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**44 lokale użytkowe**

**10 536,78 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**239 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**135 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**12 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

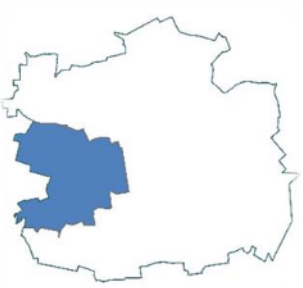
**2 592 m²**

## Najniższy czynsz najmu

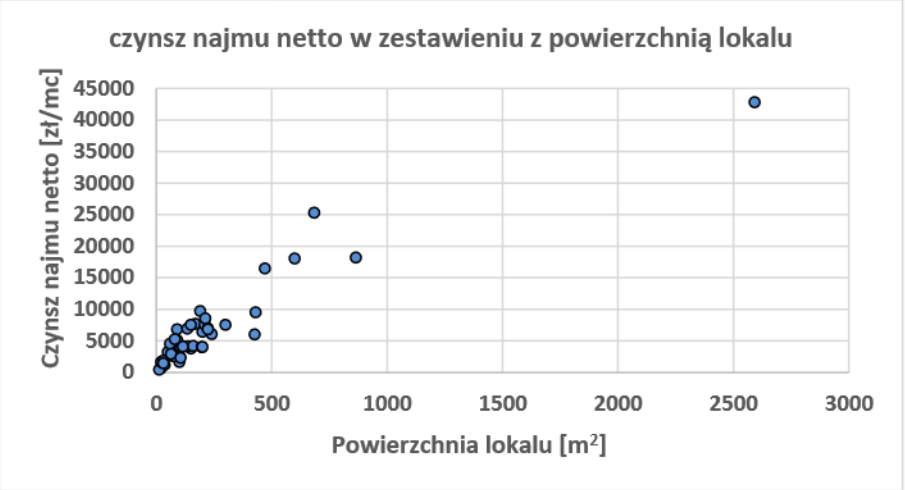
**400 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**42 768 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 BUDYNKU | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| BIUROWY | 164 | 36 | 32 |
| HANDLOWO-USŁUGOWY | 141 | 42 | 36 |
| MAGAZYNOWY | 583 | 24 | 25 |
| WIELO-MIESZKANIOWY | 64 | 57 | 54 |
| WIELO-FUNKCYJNY | 77 | 40 | 39 |

| POWIERZCHNIA LOKALU | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| do 25 m² | 18 | 47 | 33 |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 69 | 47 | 45 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 178 | 33 | 31 |
| powyżej 250 m² do 600 m² | 445 | 25 | 25 |
| powyżej 600 m² do 1 000 m² | 774 | 29 | - |

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego o powierzchni powyżej 1 000 m² oraz 2 o powierzchni powyżej 600 m² do 1 000 m² nie obliczono ww danych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# ŚRÓDMIEŚCIE

**STYCZEŃ 2024 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**74 lokale użytkowe**

**8 253,28 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**112 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**73 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**18 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

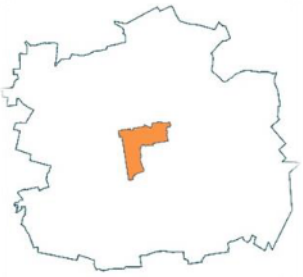
**750 m²**

## Najniższy czynsz najmu

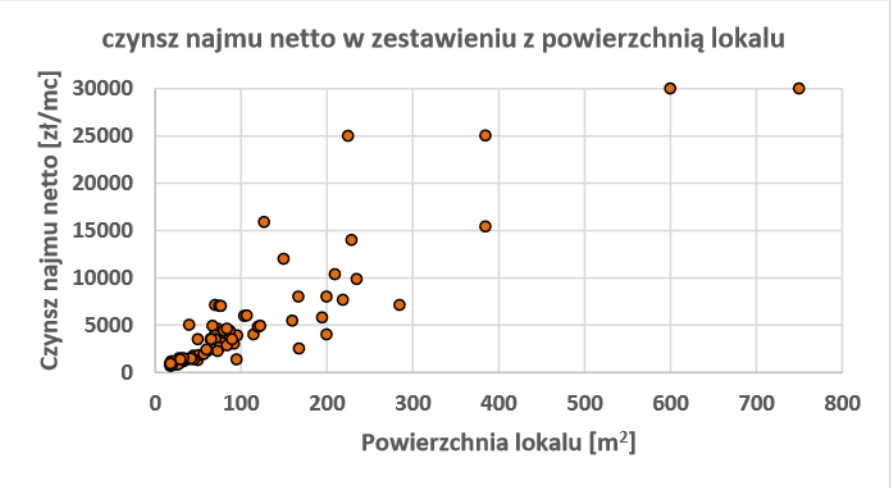
**684 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**30 000 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] |
|---|---|---|---|
| BIUROWY | 152 | 43 | 40 |
| HANDLOWO-USŁUGOWY | 97 | 42 | 35 |
| WIELO-MIESZKANIOWY | 94 | 52 | 45 |
| WIELO-FUNKCYJNY | 172 | 41 | 40 |

* Ze względu brak ofert najmu lokalu użytkowego w budynkach magazynowych 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 | 45 | 40 |
| powyżej 25 m² do 100 m² | 62 | 48 | 40 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 170 | 51 | 40 |
| powyżej 250 m² do 600 m² | 414 | 45 | 40 |

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego o powierzchni powyżej 600 m² do 1 000 m² i brak ofert lokali o powierzchni powyżej 1 000 m² nie obliczono ww danych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

# WIDZEW

**STYCZEŃ 2024 r.**

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

## Próba badawcza

**35 lokali użytkowych**

**30 629,10 m² powierzchni użytkowej**

## Średnia powierzchnia lokalu

**875 m²**

## Mediana powierzchni lokalu

**137 m²**

## Najmniejsza powierzchnia lokalu

**27,7 m²**

## Największa powierzchnia lokalu

**8 000 m²**

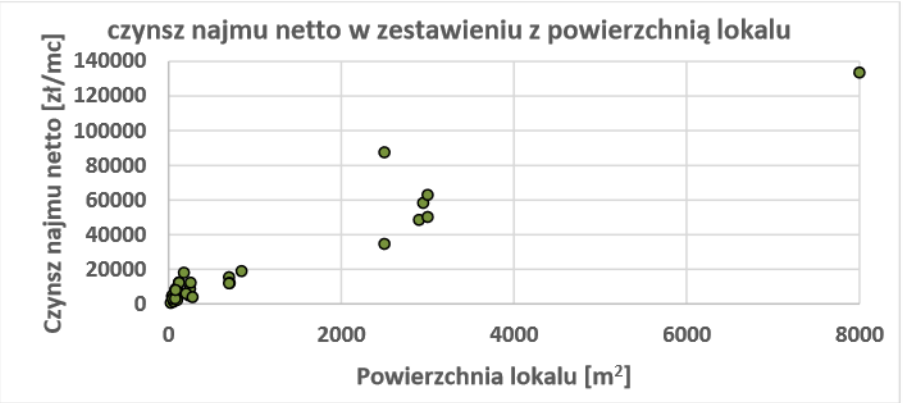
## Najniższy czynsz najmu

**554 zł**

## Najwyższy czynsz najmu

**133 560 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 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. nagrodę w konkursie MIPIN Awards w kategorii mixed-use.




| FUNKCJA | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| BIUROWY | 164 | 39 | - |
| HANDLOWO-USŁUGOWY | 390 | 39 | 35 |
| MAGAZYNOWY | 2 326 | 18 | 17 |
| WIELO-MIESZKANIOWY | 93 | 95 | 100 |
| WIELO-FUNKCYJNY | 93 | 27 | 23 |

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokalu użytkowego w budynku biurowym nie obliczono ww danej

| POWIERZCHNIA LOKALU | Średnia powierzchnia lokalu [m²] | Średnia stawka czynszu netto [zł/m²] | Mediana stawki czynszu netto [zł/m²] |
|---|---|---|---|
| powyżej 25 m² do 100 m² | 69 | 59 | 55 |
| powyżej 100 m² do 250 m² | 179 | 61 | 45 |
| powyżej 250 m² do 600 m² | 269 | 31 | - |
| powyżej 600 m2 do 1 000 m2 | 739 | 20 | 17 |
| powyżej 1 000 m2 | 3 550 | 20 | 17 |

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

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG