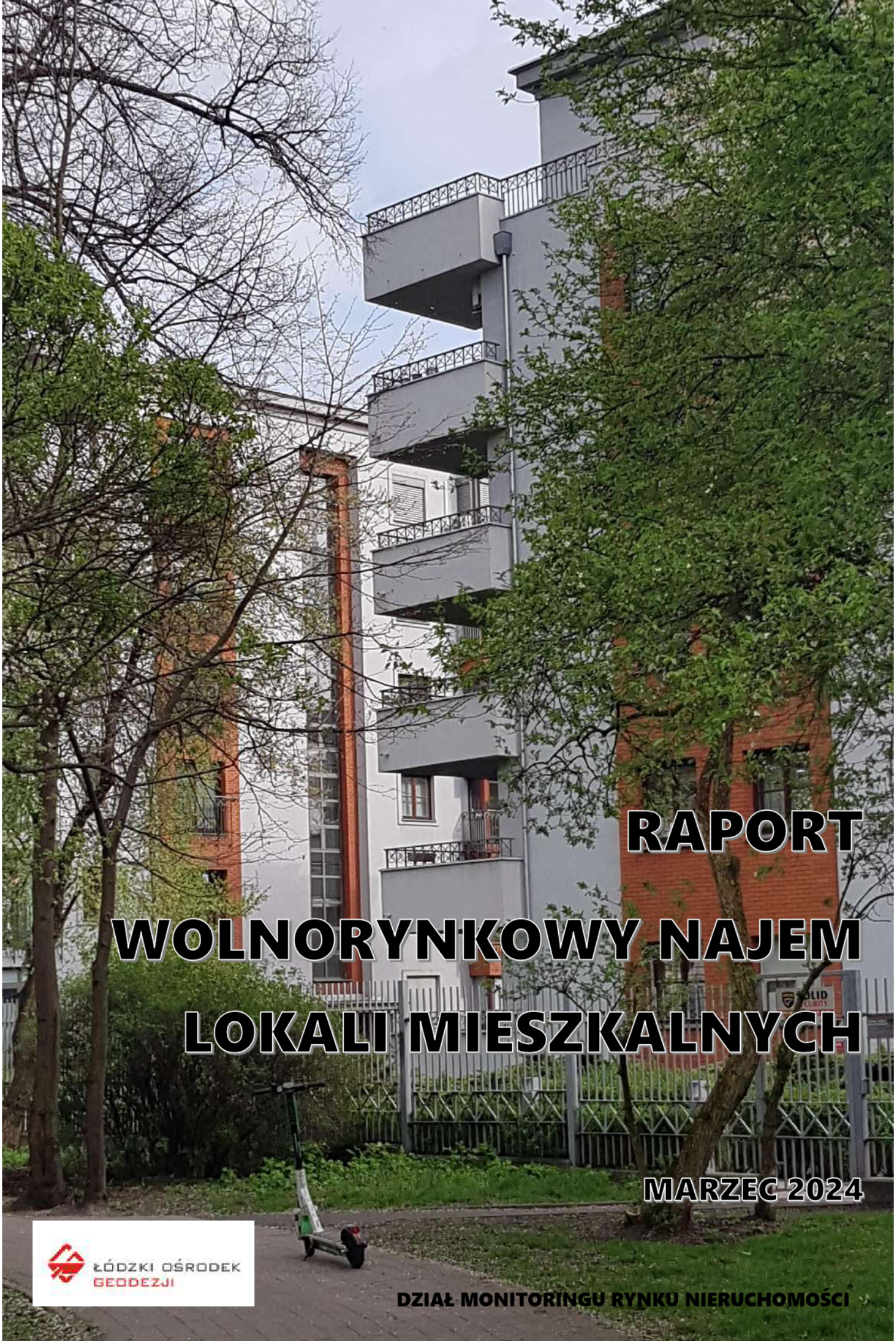


RAPORT

WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

MARZEC 2024

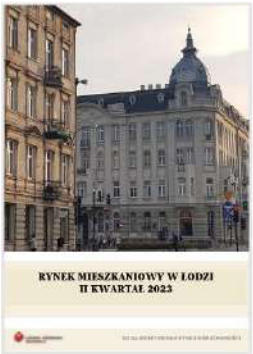
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

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

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	strona 5
OBSZAR BADANIA	strona 6
STUKTURA I PODAŻ LOKALI MIESZKALNYCH	strona 6
OFEROWANE LOKALIZACJE	strona 6
STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI	strona 7
WARUNKI CENOWE NAJMU	strona 8
SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE	strona 10
PODSUMOWANIE	strona 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 marzec 2024 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 513 lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych (głównie Gratka, Otodom, Olx) oraz informacji własnych.

Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu dla wytypowanych jednostek pomocniczych (osiedli) w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta (dawnych dzielnic). Ponadto podano średnie stawki czynszu, 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, powierzchni badanych lokali oraz dostępu do indywidualnego miejsca postojowego lub garażowego. Niniejszy Raport odnotowuje stan na rynku najmu lokali mieszkalnych odwzorowujący sytuację społeczno-gospodarczą w marcu 2024 r.

Użyte w Raporcie pojęcia oznaczają:

czynsz najmu netto- kwota, którą musi ponieść najemca lokalu na rzecz właściciela lokalu. Jest to kwota stanowiąca przychód właściciela;

opłaty eksploatacyjne- koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego tj. opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej, a także deklarowane zaliczki na opłaty za media (koszty zużycia wody, opłaty za odbiór odpadów) z wyłączeniem opłat za prąd, gaz oraz Internet i TV;

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

Dane dotyczące ogólnej liczby mieszkańców Łodzi (655 279 – 30.06.2023 r.) pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego oraz dla jednostek pomocniczych z Wydziału Spraw Obywatelskich i Komunikacji Urzędu Miasta Łodzi (592 785 – 31.03.2023 r.).

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

Raport jest ogólnym opracowaniem o charakterze analizy, nie może być wykorzystywany jako podstawowe źródło informacji w celach prawnych.

OBSZAR BADANIA

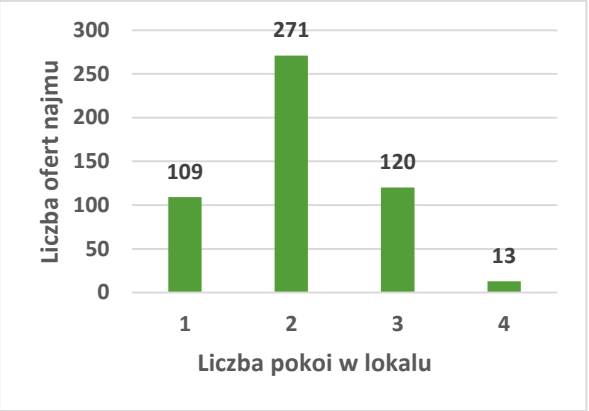
W raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych jednostkach pomocniczych (osiedlach mieszkaniowych) w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta Łodzi (dzielnic). Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na marzec 2024 r. dysponowały ofertami wynajmu lokali mieszkalnych. Karty badań opracowano dla jednostek pomocniczych, na terenie których odnotowano przynajmniej 15 ofert najmu lokali mieszkalnych.

STRUKTURA I PODAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Osoby szukające mieszkania do wynajęcia kierują się m. in. kryteriami takimi jak: powierzchnia, liczba pokoi w lokalu, lokalizacja, stan techniczny, wyposażenie lokalu oraz cena najmu.

Wykres 1. przedstawia, jak w badanej puli **513** mieszkań kształtowała się struktura lokali, w zależności od liczby pokoi. Najwyższą podaż nieprzerwanie obserwuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, wynosi ona ponad połowę – **53%** badanej próby.

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



Opracowanie własne ŁOG

W dalszej kolejności w ofertach wynajmu plasują się mieszkania 3 – pokojowe – ponad **23%**, oraz mieszkania 1 - pokojowe – **21%**. Analizując ogłoszenia o wynajmie mieszkań, odnotowano podaż kawalerek o małym metrażu (15 - 25 m^2) na poziomie **5,5%** całej badanej próby (spadek w porównaniu do 12% w badaniu w sierpniu 2023 r.).

Na rynku pierwotnym i wtórnym obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie **49,56%** całej liczby transakcji.

OFEROWANE LOKALIZACJE

Najczęściej oferowanymi lokalizacjami wynajmu lokali mieszkalnych pozostają wciąż „Lofty u Scheiblera" przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew), „Barciński Park" przy ul. Tylnej (Śródmieście Katedralna), „Solaris" przy ul. Tuwima i ul. Nawrot (Śródmieście Katedralna). Znaczną ilość lokali mieszkalnych odnotowano w inwestycjach zrealizowanych w latach 2016 – 2023: „Ilumino" przy ul. Kilińskiego (Śródmieście Katedralna), „Fuzja" przy ul. Milionowej (Stary Widzew),

„D77" i „Apartamenty Drewnowska" (Bałuty Centrum), „Neopolis" przy ul. Kopcińskiego (Śródmieście Wschód), „Nowa Przędzalnia" przy ul. Wróblewskiego (Stare Polesie), „Apartamenty Senatorska" (Górniak), „Central Park" przy ul. Gdańskiej i ul. Żwirki (Stare Polesie), „Diasfera" przy ul. Targowej i ul. Kilińskiego (Stary Widzew).

STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI

Stan techniczny wynajmowanych lokali pozostaje na wysokim poziomie. Prawie **62%** ofert wynajmu to lokale w stanie technicznym bardzo dobrym, ponad **24%** oferowanych lokali jest w stanie technicznym określanym jako dobry, zaś niespełna **2%** - w stanie słabym. Odnotowano ponad **12%** lokali wykończonych w wysokim standardzie, czyli lokale wykończone nowoczesnymi, markowymi materiałami, zaprojektowane zgodnie z obecnymi trendami, wyposażone np. w klimatyzację, ogrzewanie podłogowe, kino domowe, z tarasami, z miejscami postojowymi w garażu podziemnym lub możliwością wynajęcia. Lokale wykończone w wysokim standardzie znajdują się w strzeżonych nieruchomościach. W niektórych budynkach znajduje się siłownia, basen.

Wynajmujący inwestują w dobrej jakości materiały wykończeniowe, meble i sprzęty gospodarstwa domowego. Ponad **25%** ofert najmu stanowiły lokale w budynkach oddanych do użytkowania w latach 2020-2024.

Zdecydowana większość lokali jest umeblowana i stanowi ponad **97%** badanej próby. Prawie **2,5%** lokali posiada umeblowanie częściowe (najczęściej dotyczy to częściowego umeblowania pokoi przy jednoczesnym całkowitym umeblowaniu kuchni lub aneksu kuchennego). Czasami właściciel częściowo umeblowanego lokalu oferuje możliwość umeblowania lub wyposażenia na życzenie najemcy.

W badanej próbie, **9** oferowanych lokali mieszkalnych to lokale typu loft, a **8** lokali jest dwupoziomowych lub z antresolą. W trakcie analizy odnotowano również **12** lokali mieszkalnych z przyległymi tarasami.

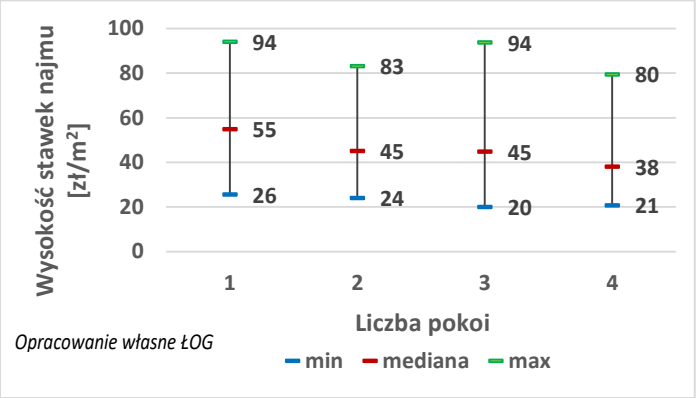
Część oferowanych lokali można wynająć przynajmniej z jednym miejscem postojowym lub garażem - **256** lokali (prawie **50%** badanej próby). Średni czynsz najmu brutto miejsca postojowego wynosi **223 zł** w ofertach, w których miejsce postojowe lub garażowe jest dodatkowo płatne (ponad **25%** badanej próby). W ofertach wynajmujący nie wskazują na dodatkowe opłaty administracyjne dotyczące miejsc postojowych. W części ofert najmu (prawie **16%** badanej próby) koszt wynajęcia parkingu lub garażu zawarty jest w cenie najmu lokalu mieszkalnego, a w prawie **9%** ofert dostępne jest miejsce parkingowe lub garażowe, ale bez podania warunków cenowych.

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 przychód wynajmującego).

Wykres 2. przedstawia kształtowanie się stawek **czynszu netto** najmu lokali mieszkalnych w zł/m^2, w zależności od liczby pokoi w mieszkaniu.

Wykres 2. Przedziały stawek czynszu najmu netto za m^2 w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Opracowanie własne ŁOG

Porównując do wyników z marca 2023 r., odnotowano wzrost mediany stawek czynszu najmu netto, dla mieszkań:

3 - pokojowych o 2 zł/m^2,

a spadek dla:

1 - pokojowych o 4 zł/m^2,

2 - pokojowych o 2 zł/m^2,

4 - pokojowych o 1 zł/m^2.

W stosunku do danych z sierpnia 2023 r., odnotowano wzrost wysokości miesięcznego czynszu netto za wynajem mieszkania w Łodzi. Tabela poniżej przedstawia zestawienie czynszu netto w sierpniu 2023 r. i w marcu 2024 r. oraz zachodzące w nich zmiany:

Tabela 1. Średni miesięczny czynsz netto w Łodzi w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

	Sierpień 2023	Marzec 2024	Zmiana w stosunku do sierpnia 2023	
1 pokój	1 527	1 544	1,1%	↑
2 pokoje	2 064	2 083	0,9%	↑
3 pokoje	2 742	3 021	10,2%	↑
4 pokoje	3 477	3 559	2,4%	↑

Opracowanie własne ŁOG

Z powyższego wynika, iż średni miesięczny czynsz netto za wynajem mieszkań uległ podwyższeniu, ale należy nadmienić, że średnia powierzchnia mieszkań 1-, 2- i 3 - pokojowych wzrosła w stosunku do danych badania z sierpnia 2023 r.

Stawki **opłat eksploatacyjnych** to suma opłat administracyjnych oraz opłat za media: prąd, wodę, gaz i za odpady. Stawki te w ogłoszeniach nie były podawane w sposób jednolity, najczęściej podawano stawkę orientacyjną zaliczkową z zastrzeżeniem dla hipotetycznej liczby osób. W ofertach wynajmujący podają dane prognozowane, które zostaną dopiero rozliczone na podstawie wskazań liczników.

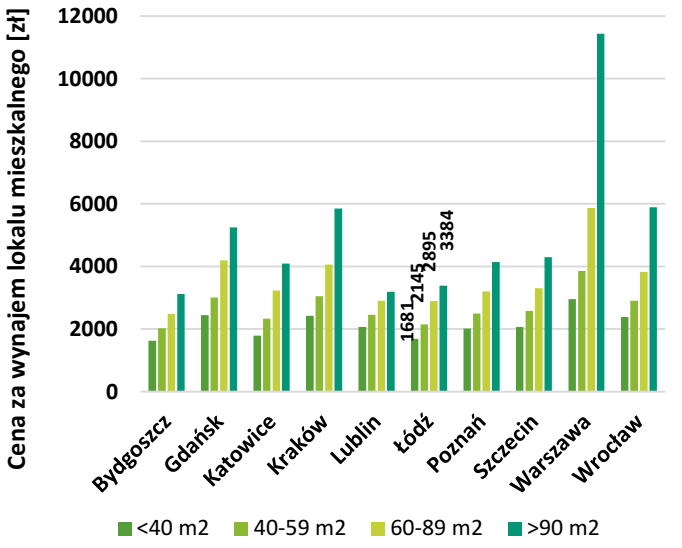
W ogłoszeniach o wynajmie mieszkania popularna jest oferta **najmu okazjonalnego** (warunek zawarty w **13%** ofert najmu). W takim przypadku najemca musi wskazać lokal mieszkalny, do którego przeprowadzi się, kiedy umowa najmu okazjonalnego wygaśnie lub zostanie rozwiązana. Najemca oświadcza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz zobowiązuje 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. Umowa o najem okazjonalny musi zostać pisemnie zgłoszona do urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania wynajmującego. Minimalny okres zawarcia umowy najmu 1 rok wskazano w ponad **10%** ofert.

Obecnie standardem jest **kaucja finansowa**, jaką musi wnieść najemca lokalu. Zazwyczaj wysokość kaucji odpowiada kwocie jednego czynszu najmu brutto. W niektórych ofertach brak jest informacji o konieczności wpłaty kaucji lub informacja o możliwości negocjacji wysokości kaucji.

Średnia kaucja w badanej puli lokali mieszkalnych (wysokość kaucji podano w **419** ofertach najmu) wyniosła **3 096 zł,** a mediana **3 000 zł**. Najwyższą kaucję odnotowano na ul. Kilińskiego – **12 000 zł**, na ul. Tymienieckiego – **10 000 zł**, na ul. Lipowej również **10 000 zł**.

Wykres 3. prezentuje średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Łodzi w lutym 2024 r. na tle pozostałych dużych ośrodków miejskich w Polsce. Łódź sytuuje się na drugim miejscu pod względem dostępności średniej ceny (2 096 zł). W Bydgoszczy i w Łodzi można najtaniej wynająć mieszkanie o powierzchni **do 40 m²** jak również **od 40 m² do 59 m²** oraz **od 60 m² do 89 m²**. W segmencie wynajmu mieszkań o powierzchni **powyżej 90 m²** Łódź jest na trzecim miejscu, po Bydgoszczy i Lublinie.

Wykres 3. Średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Polsce - luty 2024 r.



Źródło danych: https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/otodom-analytics/dane-otodom-aktualne-ceny-ofertowe-mieszkan-i-domow

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego ceny towarów i usług konsumpcyjnych w lutym 2024 r. wzrosły o **2,8%** r/r. Ceny towarów wzrosły o **1,4%**, a usług o **7%**, natomiast użytkowanie mieszkania lub domu i nośników energii o **1,1%**.

Od stycznia 2024 r. płaca minimalna wynosi **4 242 zł** (wzrost o **17,8%**), a przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w lutym 2024 r. wyniosło **7 978,99 zł**, wzrosło o **12,9%** w porównaniu z lutym 2023 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w lutym 2024 r. wyniosła **5,4%**.

W marcu 2024 r. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała referencyjną stopę procentową NBP na poziomie **5,75%** po ostatniej obniżce w październiku 2023 r.

Inflacja i stopy procentowe, a co za tym idzie oprocentowanie kredytów przekładają się na wysokość rat kredytów i zdolność kredytową obecnych i potencjalnych kredytobiorców i nabywców nieruchomości. W lutym 2024 r. w stosunku do lutego 2023 r. wartość BIK Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe wzrosła o **58,5%**, a liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy wzrosła o **40,1%**. W lipcu 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła nowelizację Rekomendacji S, dzięki której złagodzono podejście do badania zdolności kredytowej. W lipcu 2023 r. uruchomiono „Bezpieczny kredyt 2 procent" - program wsparcia dla kredytobiorców do 45 roku życia nabywających lub budujących pierwszą nieruchomość. Limit na rok 2023 i 2024 został wyczerpany w ciągu 6 miesięcy. Obecnie trwają konsultacje branżowe w sprawie programu „Mieszkanie na start".
Stopy procentowe i realnie ujemne oprocentowanie lokat bankowych w ostatnich latach oraz chęć dywersyfikacji portfela skłaniała posiadaczy kapitału do inwestowania na rynku nieruchomości.

Powyższe czynniki oraz duża niepewność związana z sytuacją geopolityczną wpływają na rynek nieruchomości.

PODSUMOWANIE

Aktywność rynku mieszkań na wynajem w Łodzi podlega rozwojowi. Silny jest popyt na mieszkania do najmu oraz udział w podaży mieszkań w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym. Wiele oferowanych na wynajem lokali wyróżnia się wysokim standardem. Wśród wynajmujących lokale dominuje podejście, by lokal oddawany w najem był w pełni wyposażony - umeblowany i posiadający sprzęt AGD oraz RTV. W nowym budownictwie w standardzie znajduje się naziemne bądź podziemne miejsce postojowe, często oddzielnie płatne, jednak coraz częściej oferowane w cenie najmu lokalu mieszkalnego.

Na popularności stale zyskuje instytucja najmu okazjonalnego, a kaucja uiszczana przez najemcę przed wprowadzeniem się do lokalu jest czymś oczywistym.

Z przeprowadzonego monitoringu i analiz w obszarze miasta Łodzi wynika, że główny strumień podaży na łódzkim rynku najmu lokali mieszkalnych sytuuje się w segmencie lokali 1 -, 2 - i 3 - pokojowych.

W okresie sierpień 2023 r. – marzec 2024 r. nastąpił wzrost średniego miesięcznego czynszu netto za najem mieszkania 1-, 2-, 3- i 4- pokojowego. W grupie najpopularniejszych lokali 2-pokojowych wzrost był na poziomie **10,2%**. Dla mieszkań 4– pokojowych odnotowano wzrost średniego miesięcznego czynszu netto o **2,4%**. Średnie miesięczne czynsze netto analizowane są w oparciu o strukturę lokalu, czyli liczbę pokoi w lokalu. Należy zauważyć, że w poprzednim badanym okresie średnia powierzchnia lokalu wynosiła **45 m²**, a w bieżącym **48 m²**. Średnia stawka czynszu najmu netto za m² w większościowym zbiorze lokali mieszkalnych 1–, 2– i 3– pokojowych spadła o około 2 zł/m². W sierpniu 2023 r. średnia stawka czynszu najmu netto wynosiła 50 zł/m², mediana stawki 48 zł/m², a w marcu 2024 r. średnia 48 zł/m², natomiast mediana 46 zł/m². Poziom miesięcznych stawek najmu netto jest zróżnicowany w zależności od lokalizacji.

Najważniejsze dane liczbowe dotyczące przedziałów, mediany, a także średniej wysokości cen najmu, obrazują poniższe tabele:

Tabela 2. Przedziały i mediana stawek czynszu najmu netto [zł/m²]

	Sierpień 2023		Marzec 2024		
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana	
1 pokój	27 – 104	59	26 – 94	55	↓
2 pokoje	21 – 89	47	24 – 83	45	↓
3 pokoje	22 – 77	43	20 – 94	45	↑
4 pokoje	23 – 73	39	21 – 80	38	↓
5 pokoi	45 – 67	–	–	–	

Opracowanie własne ŁOG

Tabela 3. Średnia stawek czynszu najmu netto [zł/m²]

	Sierpień 2023	Marzec 2024	
	średnia netto	średnia netto	
1 pokój	60	55	↓
2 pokoje	48	47	↓
3 pokoje	44	47	↑
4 pokoje	40	41	↑
5 pokoi	56	–	

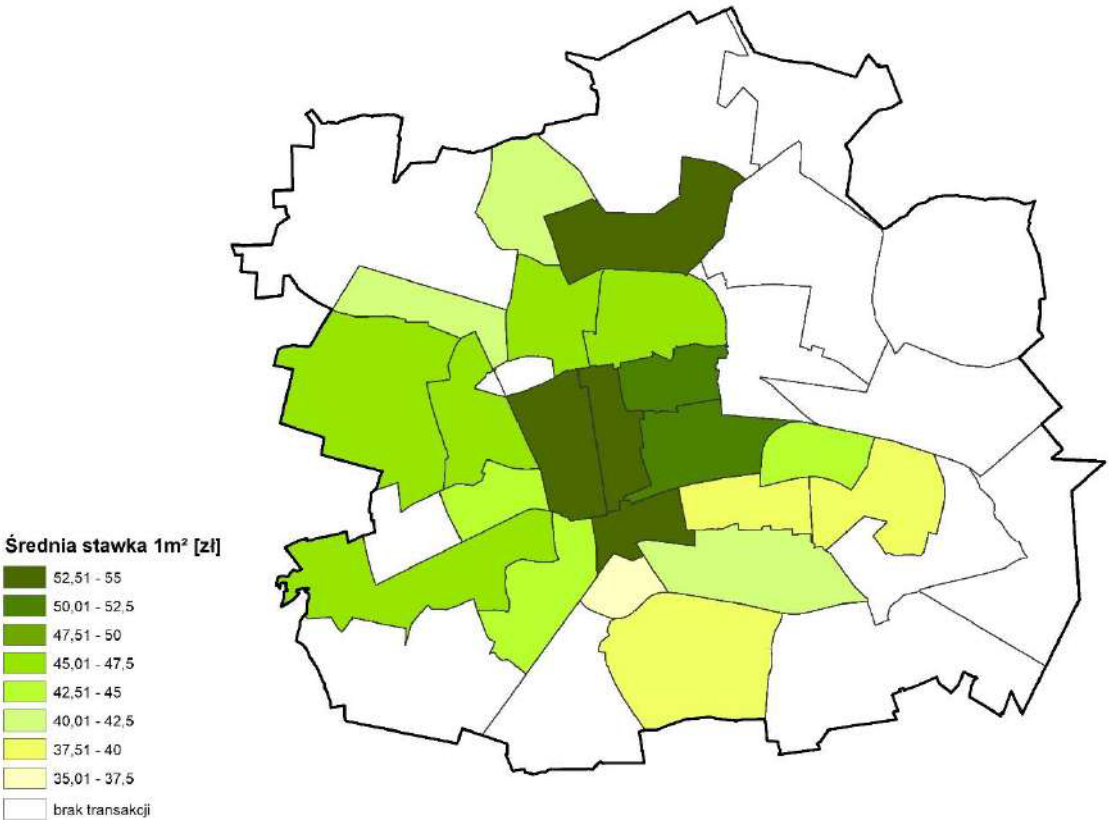
Opracowanie własne ŁOG

Tabela 4. Najwyższa i najniższa cena najmu netto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic

	Marzec 2024				
	Bałuty	***Górna***	***Polesie***	***Śródmieście***	***Widzew***
1 pokój	1 000 – 2 300	900 – 1 650	1 000 – 1 900	1 100 – 2 500	1 000 – 2 000
2 pokoje	1 150 – 3 200	1 300 – 3 000	1 350 – 3 300	1 400 – 4 500	1 100 – 2 750
3 pokoje	1 900 – 8 500	1 025 – 3 500	1 800 – 5 500	1 950 – 8 900	1 200 – 5 000
4 pokoje	1 700 – 4 800	2 000 – 2 900	3 000 – 3 400	2 700 – 7 269	3 000 – 3 300

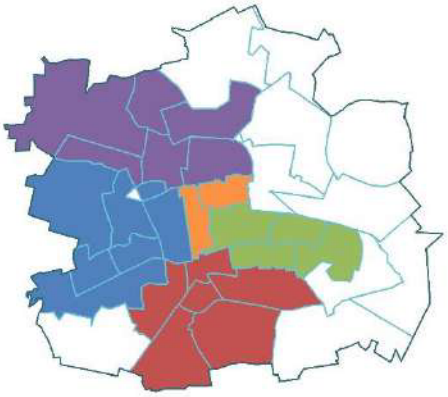
Opracowanie własne ŁOG

Średnie stawki czynszu najmu netto [zł/m^2] w poszczególnych osiedlach



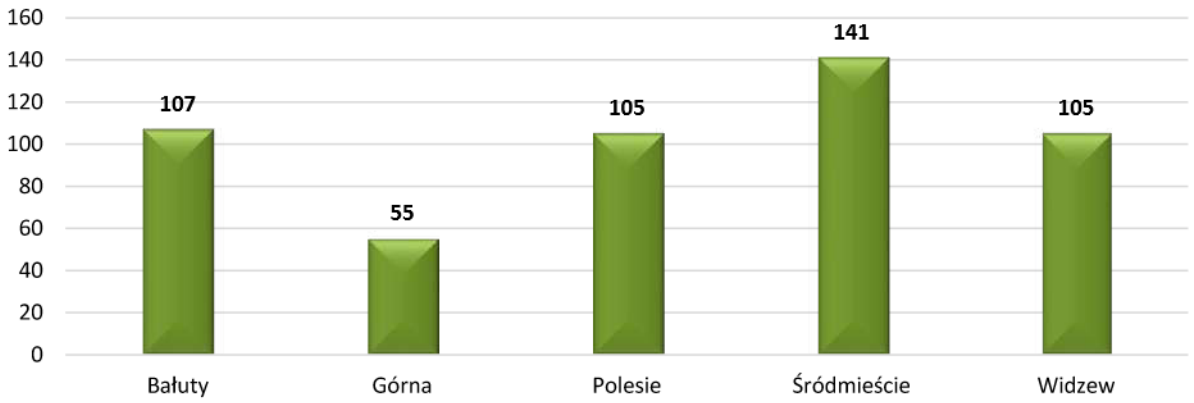
- Średnia stawka dla osiedla została obliczona wyłącznie w tych obrębach, w których odnotowano przynajmniej 3 oferty najmu

Jednostki pomocnicze miasta Łodzi (osiedla), w których poddano badaniu i analizie oferty najmu lokali mieszkalnych:

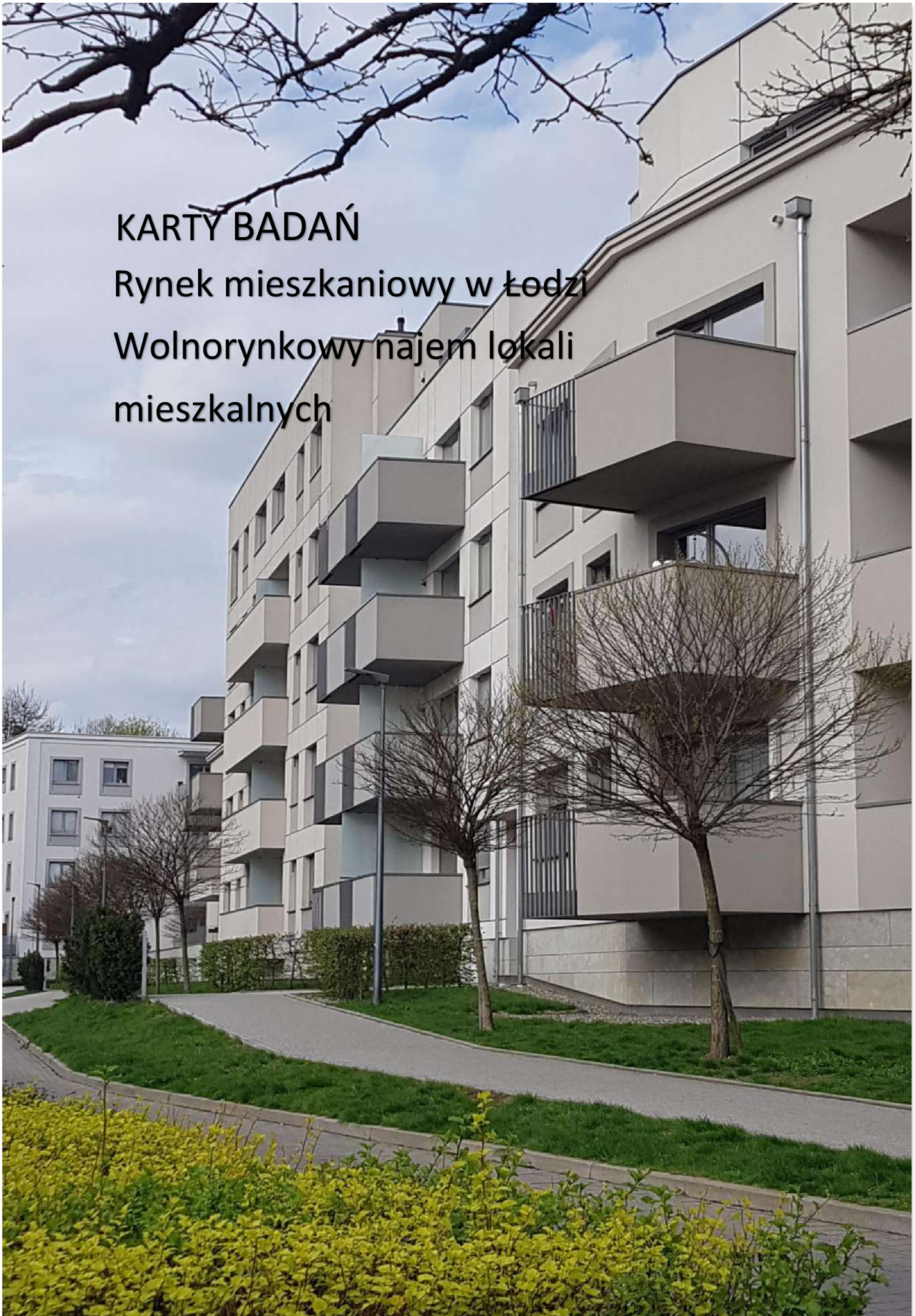


- Bałuty (Bałuty Zachodnie, Bałuty-Centrum, Bałuty-Doły, Julianów-Marysin-Rogi, Radogoszcz, Teofilów-Wielkopolska)
- Górna (Chojny, Chojny-Dąbrowa, Górniak, Piastów-Kurak, Rokicie, Ruda)
- Polesie (Karolew-Retkinia Wschód, Koziny, Lublinek-Pienista, Retkinia Zachód-Smulsko, Stare Polesie, Zdrowie-Mania, Złotno)
- Śródmieście (Katedralna, Śródmieście Wschód)
- Widzew (Olechów-Janów, Stary Widzew, Widzew Wschód, Zarzew)

Wykres 4. Wielkość próby ze wskazaniem dzielnicy



Opracowanie własne ŁOG



KARTY BADAŃ

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

ŁÓDŹ

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

ŁÓDŹ

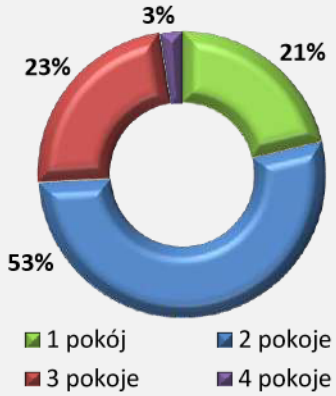
MARZEC 2024 r.

Łódź – miasto położone w centralnej części Polski liczy 592 785 mieszkańców. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX/XX w., m.in. architektura przemysłowa i rezydencjonalna. Osią miasta jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.

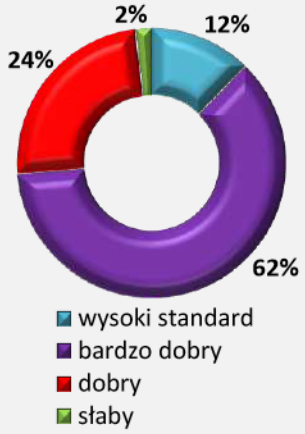
Źródło: ŁOG

513 lokali mieszkalnych

Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



ŁÓDŹ

MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

48 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

16 m²

Największa powierzchnia lokalu

135 m²

Średni czynsz najmu

2 225 zł

Najniższy czynsz najmu

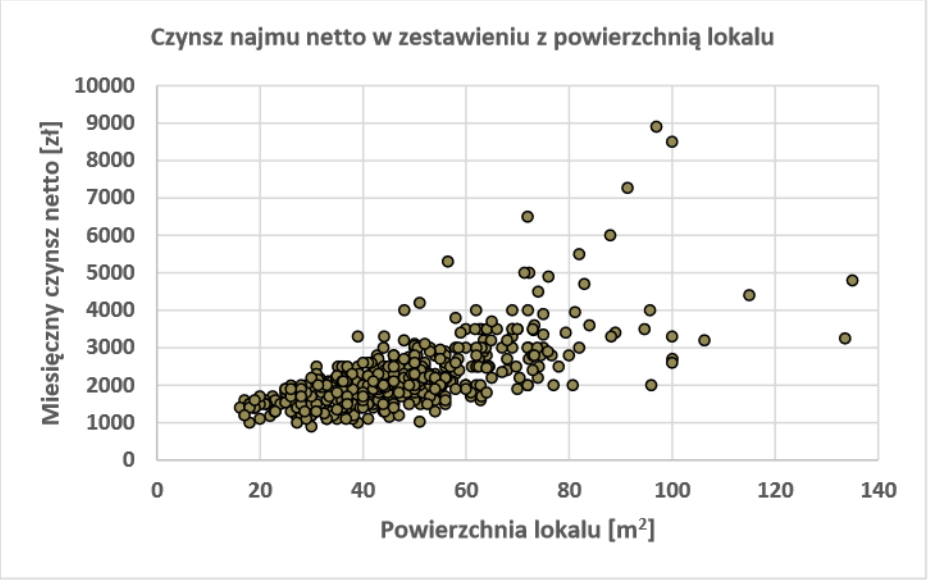
900 zł

Najwyższy czynsz najmu

8 900 zł

Średnia kaucja

3 096 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	29	55	55
2 pokoje	46	47	45
3 pokoje	65	47	45
4 pokoje	87	41	38

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	65	58	56
Bardzo dobry	45	51	49
Dobry	45	39	38
Słaby	48	29	27

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

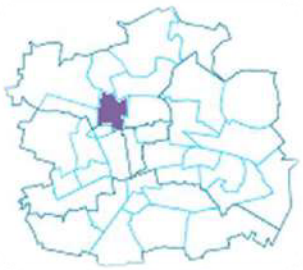
BAŁUTY

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

BAŁUTY-CENTRUM

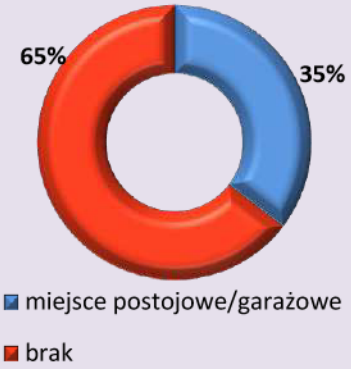
MARZEC 2024 r.

Osiedle Bałuty-Centrum położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest drugim, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście (41 843).

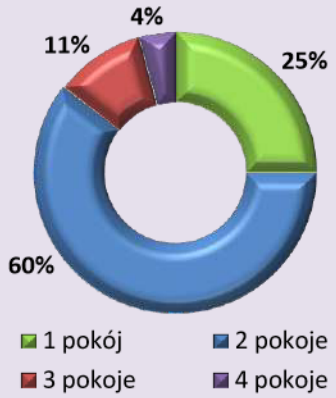


Źródło: ŁOG

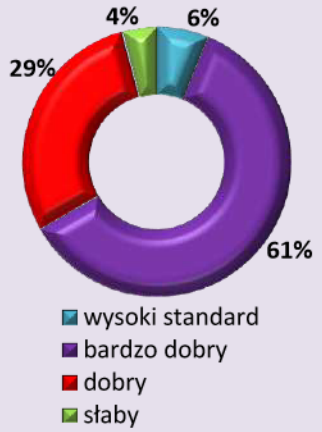
48 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



BAŁUTY-CENTRUM

MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

45 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m²

Największa powierzchnia lokalu

80 m²

Średni czynsz najmu

2 040 zł

Najniższy czynsz najmu

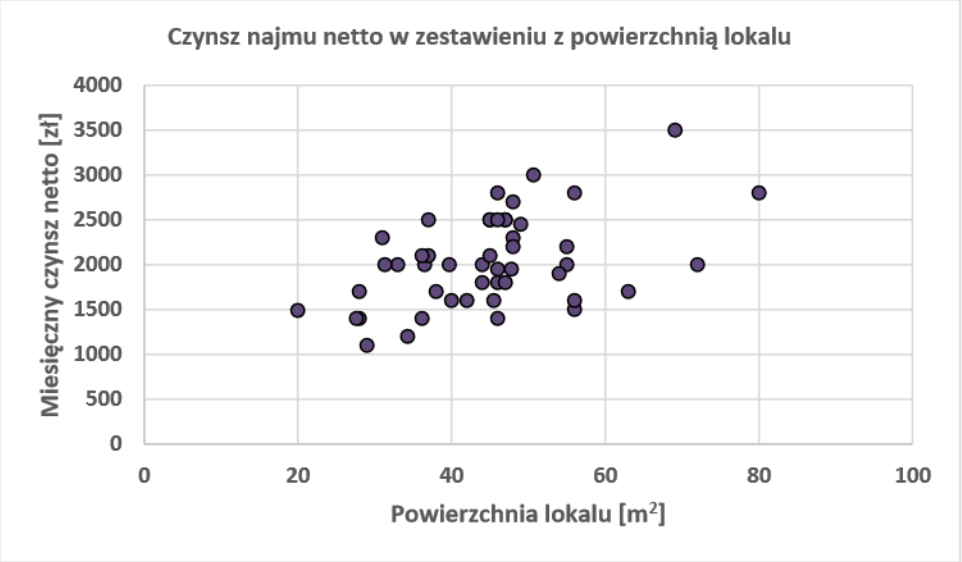
1 100 zł

Najwyższy czynsz najmu

3 500 zł

Średnia kaucja

2 826 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	33	53	50
2 pokoje	45	47	48
3 pokoje	60	43	40
4 pokoje	72	31	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono mediany.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	46	56	58
Bardzo dobry	42	53	53
Dobry	48	36	35
Słaby	60	28	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert wynajmu mieszkania w stanie technicznym słabym nie obliczono mediany.

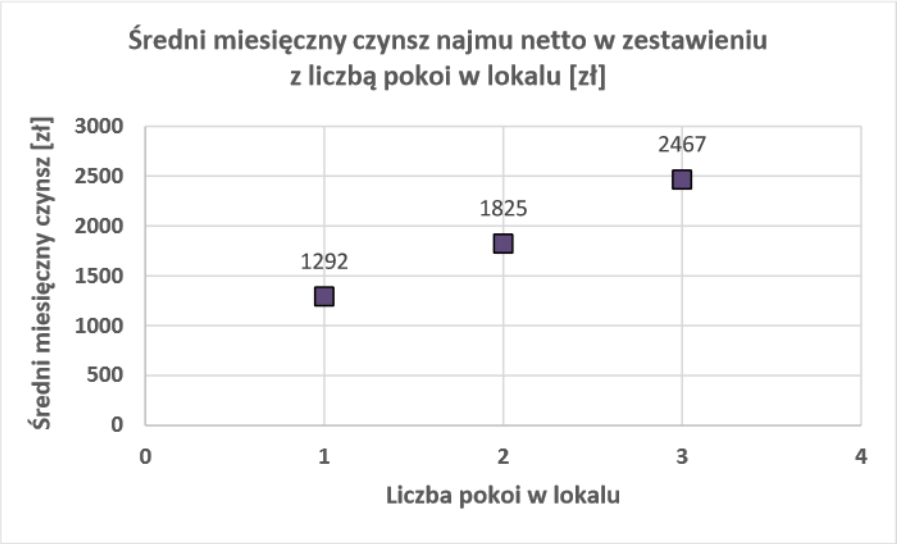
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

BAŁUTY-DOŁY

MARZEC 2024 r.

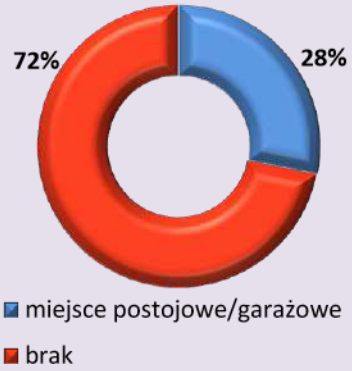
Osiedle Bałuty-Doły położone jest w północnej części miasta Łodzi, liczy obecnie 38 192 mieszkańców. Od strony południowej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



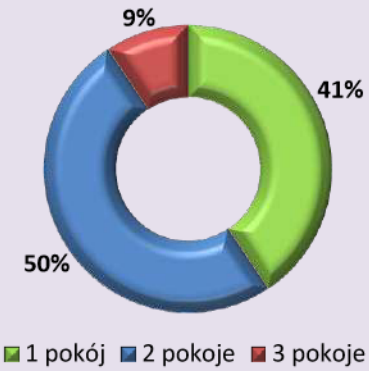
* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Źródło: https://www.google.com/maps

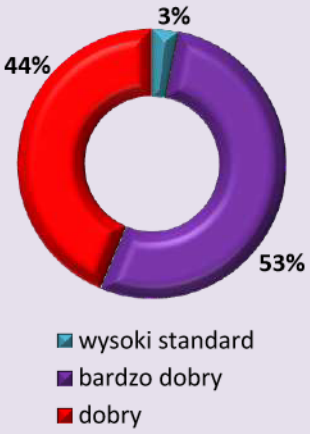
32 lokale mieszkalne



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



BAŁUTY-DOŁY

MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

38 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

17 m²

Największa powierzchnia lokalu

73 m²

Średni czynsz najmu

1 669 zł

Najniższy czynsz najmu

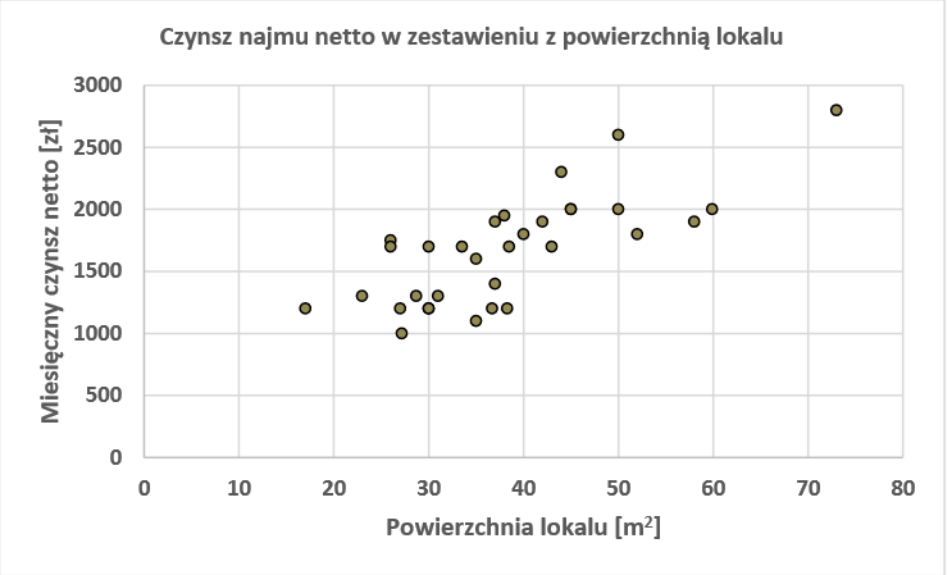
1 000 zł

Najwyższy czynsz najmu

2 800 zł

Średnia kaucja

2 436 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	29	46	42
2 pokoje	42	45	44
3 pokoje	61	41	38

* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	38	50	51
Dobry	36	40	40

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu w wysokim standardzie i brak ofert wynajmu mieszkania w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

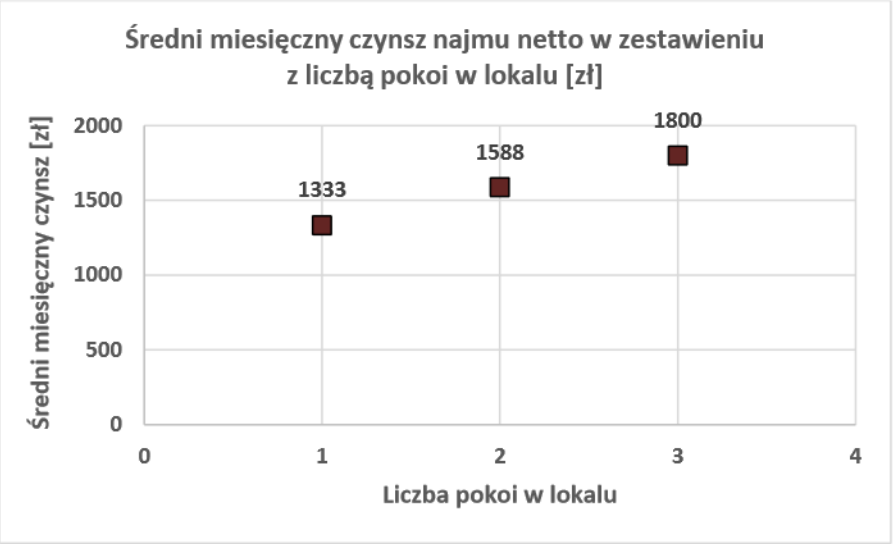
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

GÓRNA

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

CHOJNY-DĄBROWA
MARZEC 2024 r.

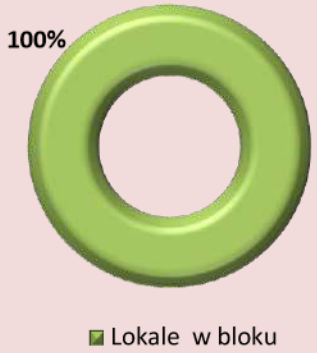
Osiedle Chojny Dąbrowa położone jest w południowo - wschodniej części miasta Łodzi. Jest najliczniejszym osiedlem w mieście, liczy 42 457 mieszkańców.



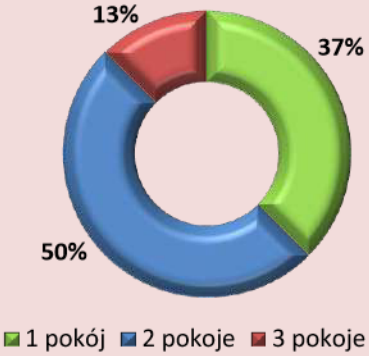
* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

Źródło: https://www.google.com/maps

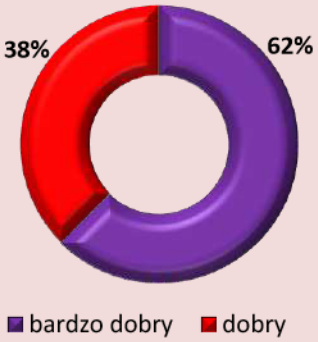
16 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



CHOJNY-DĄBROWA
MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

39 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

27 m²

Największa powierzchnia lokalu

63 m²

Średni czynsz najmu

1 519 zł

Najniższy czynsz najmu

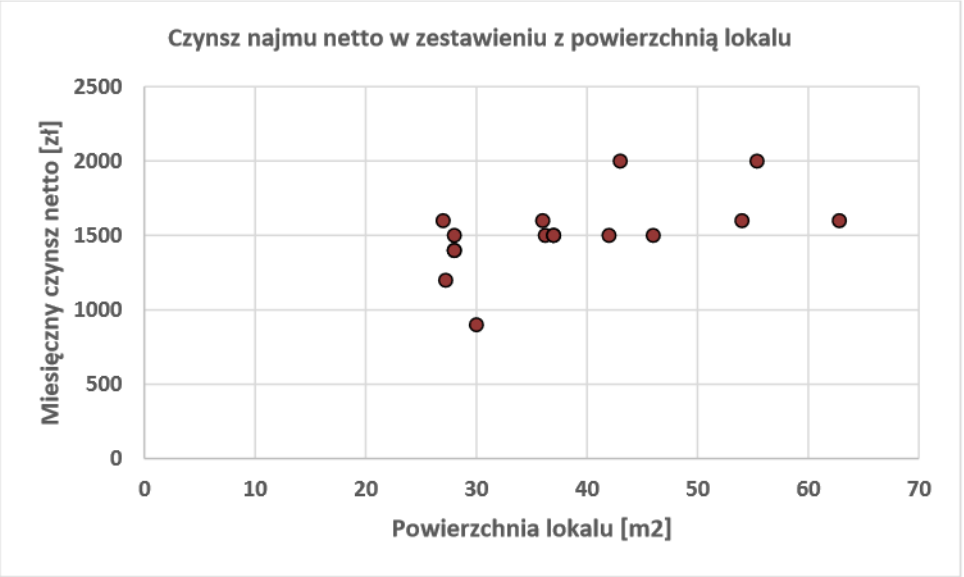
900 zł

Najwyższy czynsz najmu

2 000 zł

Średnia kaucja

2 125 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	48	50
2 pokoje	41	39	41
3 pokoje	59	31	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert wynajmu mieszkania 3 – pokojowego i brak 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	35	48	47
Dobry	41	37	36

* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkania w wysokim standardzie i stanie technicznym słabym nie obliczono ww. miar statystycznych.

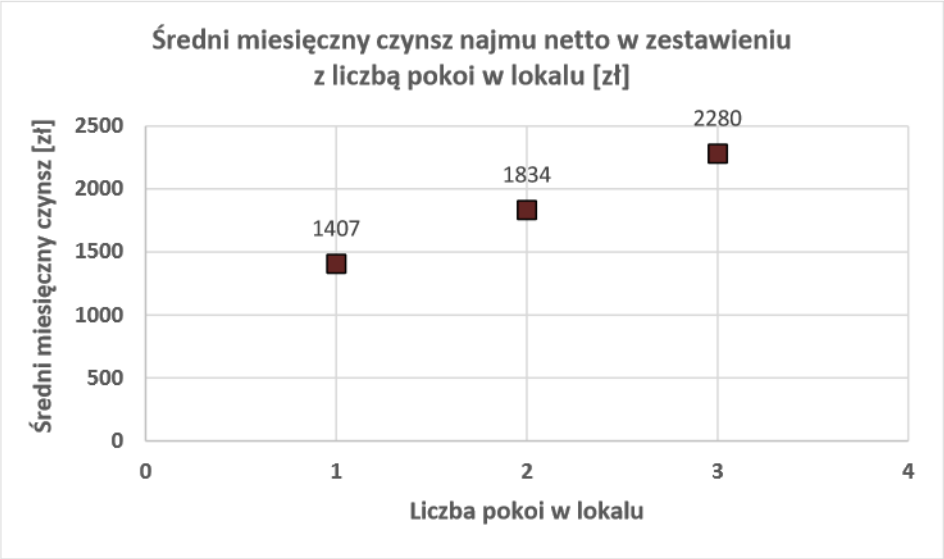
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

POLESIE

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

KAROLEW-RETKINIA WSCHÓD MARZEC 2024 r.

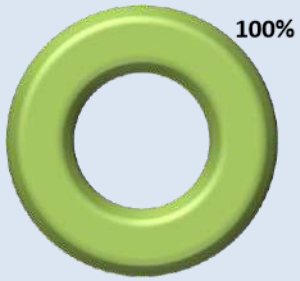
Osiedle Karolew - Retkinia Wschód, położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (33 916) oraz bardzo gęsto zaludnionym.



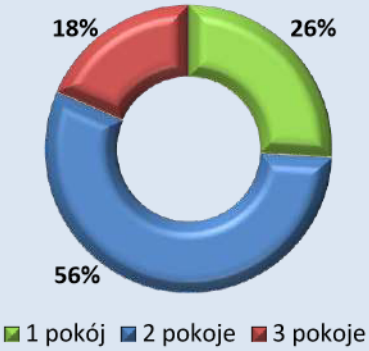
* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Źródło: https://www.google.com/maps

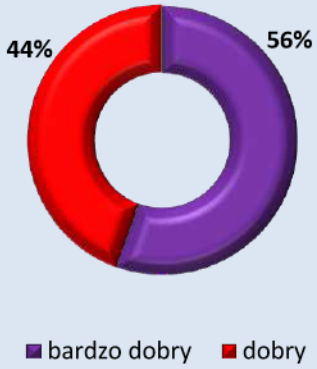
27 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



KAROLEW-RETKINIA WSCHÓD MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

28 m²

Największa powierzchnia lokalu

64 m²

Średni czynsz najmu

1 806 zł

Najniższy czynsz najmu

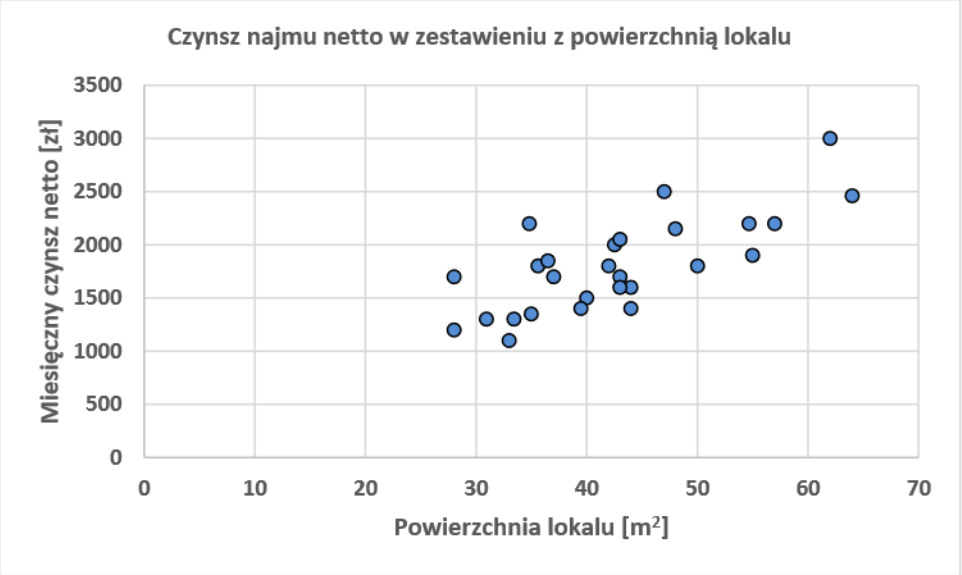
1 100 zł

Najwyższy czynsz najmu

3 000 zł

Średnia kaucja

2 560 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	33	43	42
2 pokoje	44	43	40
3 pokoje	54	42	40

* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	45	45	45
Dobry	40	40	40

* Ze względu na brak ofert najmu lokalu w wysokim standardzie i w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

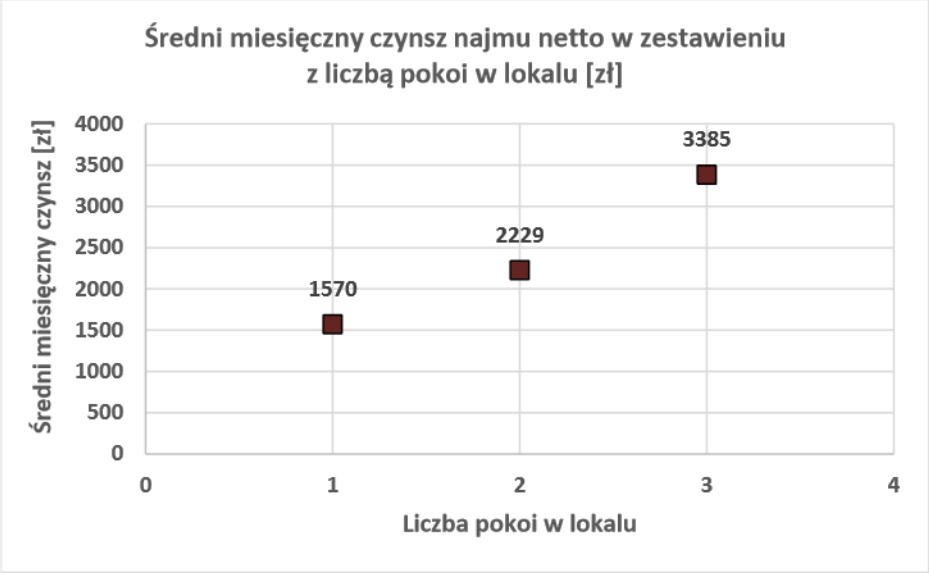
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

STARE POLESIE

MARZEC 2024 r.

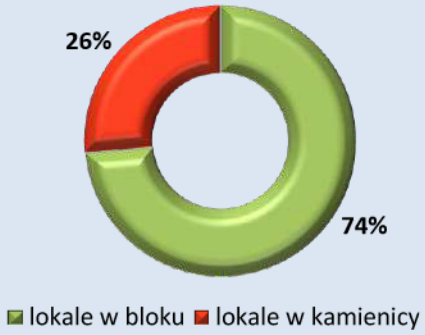
Osiedle Stare Polesie położone jest w zachodniej części miasta Łodzi, liczy 29 400 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio, od strony wschodniej, z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



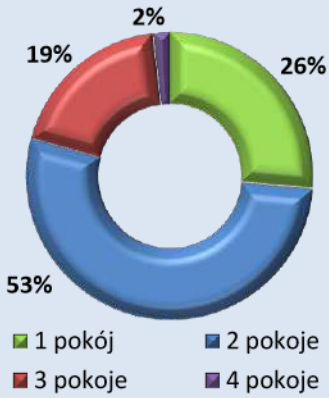
* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu lokalu 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Źródło: ŁOG

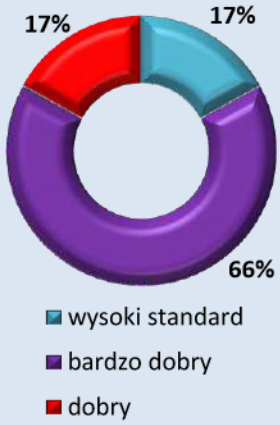
53 lokale mieszkalne



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



STARE POLESIE

MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

18 m²

Największa powierzchnia lokalu

82 m²

Średni czynsz najmu

2 295 zł

Najniższy czynsz najmu

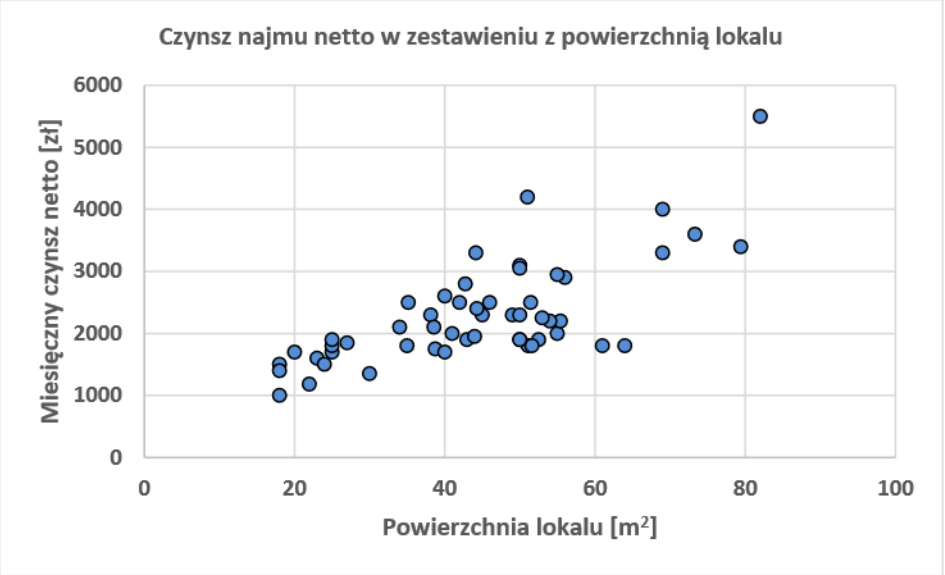
1 000 zł

Najwyższy czynsz najmu

5 500 zł

Średnia kaucja

3 405 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	25	65	68
2 pokoje	48	48	47
3 pokoje	59	58	58

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu lokalu 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	58	56	54
Bardzo dobry	40	56	54
Dobry	47	45	38

* Ze względu na brak ofert wynajmu lokalu w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŚRÓDMIEŚCIE

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

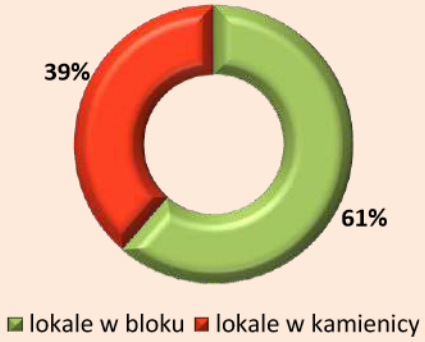
KATEDRALNA

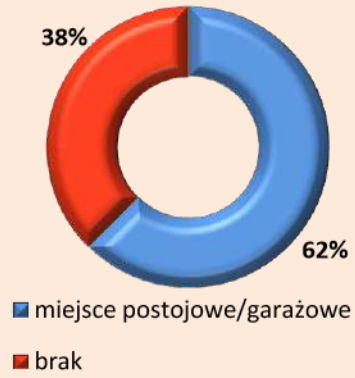
MARZEC 2024 r.

Osiedle Katedralna położone jest w centralnej części miasta Łodzi. Zostało zbudowane na przełomie XIX/XX w. Pod względem liczby mieszkańców jest jednym z liczniejszych osiedli 31 797. Jego osią jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.

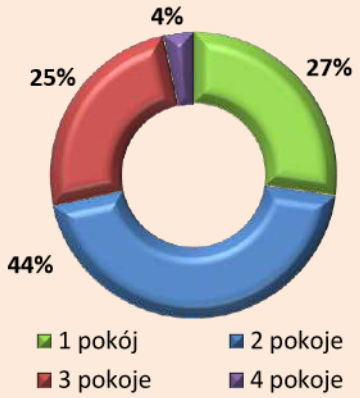
Źródło: ŁOG

82 lokale mieszkalne

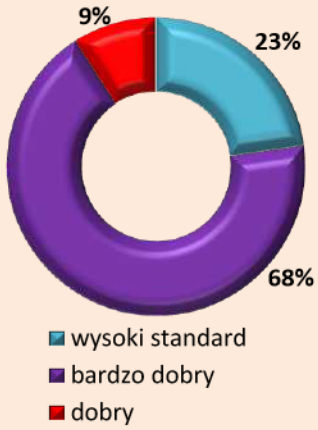




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



KATEDRALNA

MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

51 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

16 m²

Największa powierzchnia lokalu

100 m²

Średni czynsz najmu

2 520 zł

Najniższy czynsz najmu

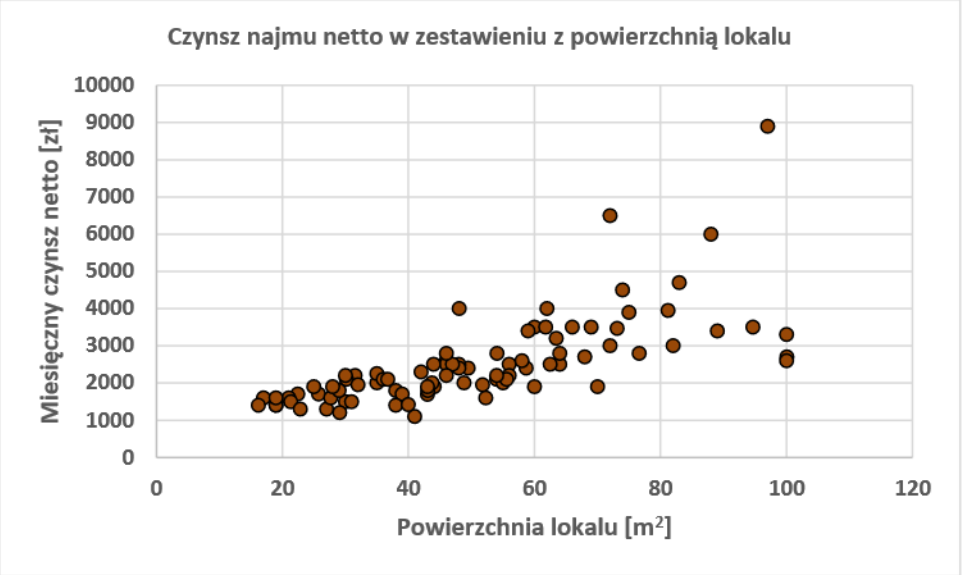
1 100 zł

Najwyższy czynsz najmu

8 900 zł

Średnia kaucja

3 554 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	62	62
2 pokoje	49	49	48
3 pokoje	73	49	45
4 pokoje	92	44	38

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	63	60	57
Bardzo dobry	47	52	48
Dobry	45	43	36

* Ze względu na brak ofert wynajmu lokalu w stanie technicznym słabym nie obliczono ww. miar statystycznych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

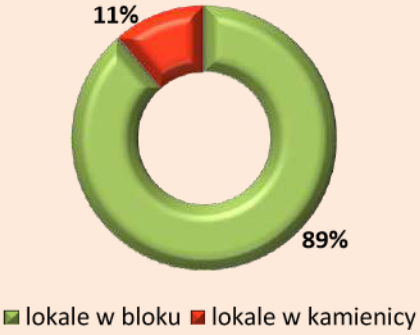
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

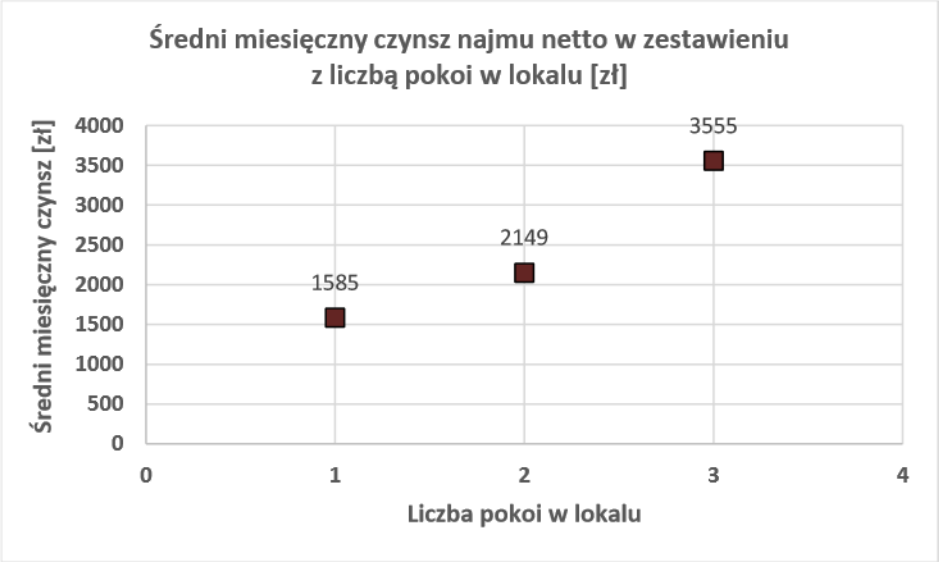
ŚRÓDMIEŚCIE-WSCHÓD

MARZEC 2024 r.

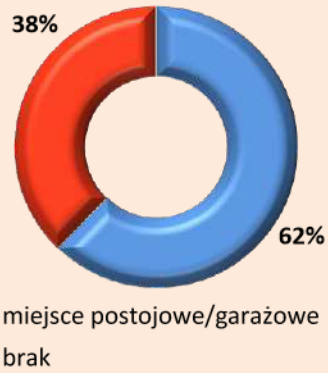
53 lokale mieszkalne

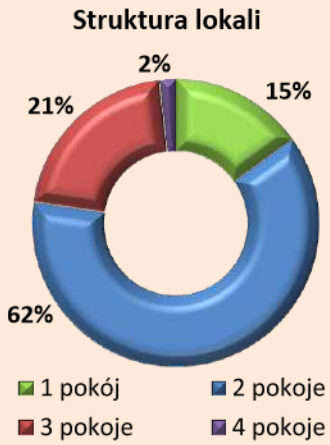
Osiedle Śródmieście-Wschód położone jest w centralnej części miasta Łodzi i liczy 15 527 mieszkańców. Osią osiedla jest ulica Narutowicza. Na jego obszarze znajduje się nowoczesny dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. Część obszaru zajmuje również Nowe Centrum Łodzi.

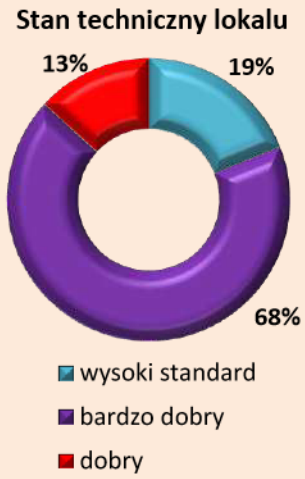




* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono średniej stawki czynszu.







Źródło: ŁOG

ŚRÓDMIEŚCIE-WSCHÓD

MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

48 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

18 m²

Największa powierzchnia lokalu

96 m²

Średni czynsz najmu

2 452 zł

Najniższy czynsz najmu

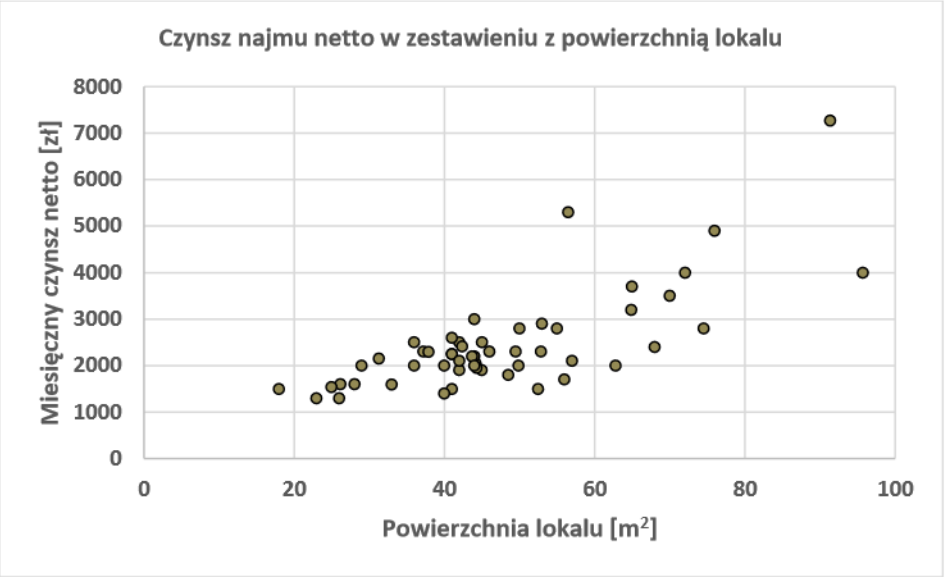
1 300 zł

Najwyższy czynsz najmu

7 269 zł

Średnia kaucja

3 024 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	59	57
2 pokoje	44	50	50
3 pokoje	68	53	51

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty wynajmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono ww. miar statystycznych

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	66	64	57
Bardzo dobry	41	53	50
Dobry	54	33	35

* Ze względu na brak ofert najmu lokali w stanie technicznym słabym nie obliczono ww. miar statystycznych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

WIDZEW

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

STARY WIDZEW

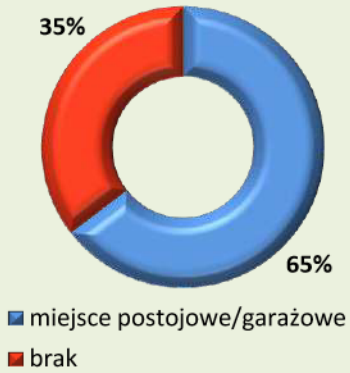
MARZEC 2024 r.

Osiedle Stary Widzew położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 19 399 mieszkańców. Od strony północnej i zachodniej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.

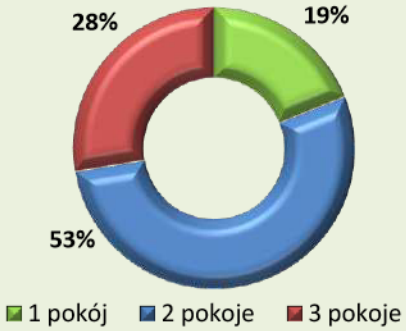
* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych

Źródło: ŁOG

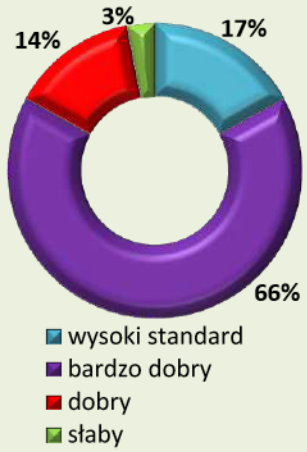
65 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



STARY WIDZEW

MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

50 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

26 m²

Największa powierzchnia lokalu

134 m²

Średni czynsz najmu

2 431 zł

Najniższy czynsz najmu

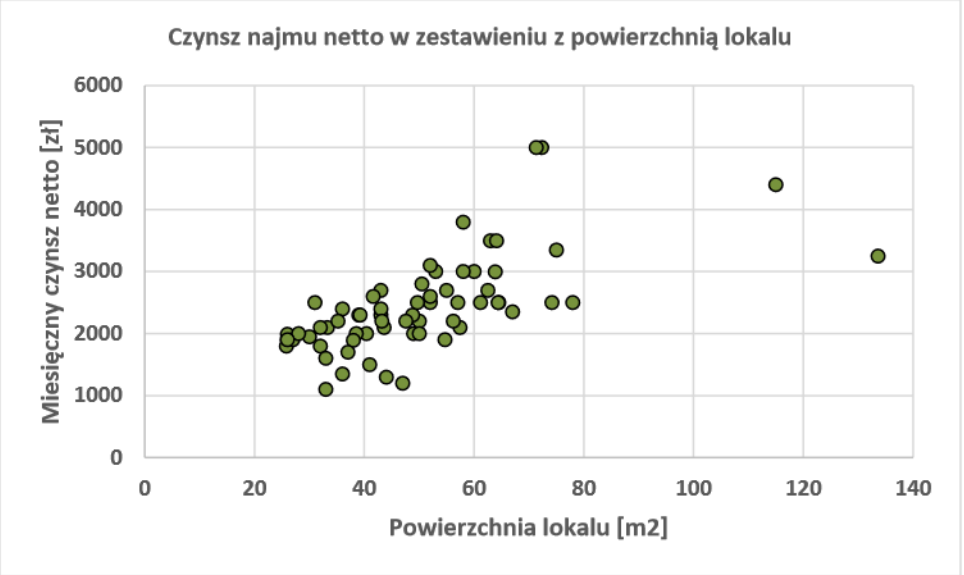
1 100 zł

Najwyższy czynsz najmu

5 000 zł

Średnia kaucja

3 521 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	32	58	56
2 pokoje	47	50	48
3 pokoje	67	49	50

* Ze względu na brak ofert wynajmu lokalu 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	65	57	56
Bardzo dobry	47	53	51
Dobry	46	40	39
Słaby	42	32	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokalu w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

ZARZEW

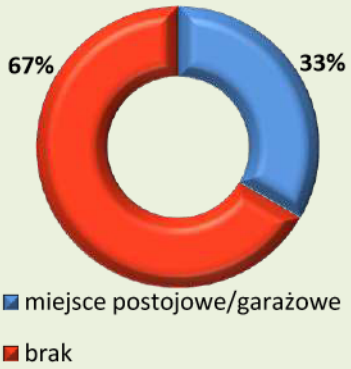
MARZEC 2024 r.

Osiedle Zarzew położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 18 648 mieszkańców. Jego osią jest linia kolejowa, która dzieli osiedle na stronę wschodnią oraz zachodnią.

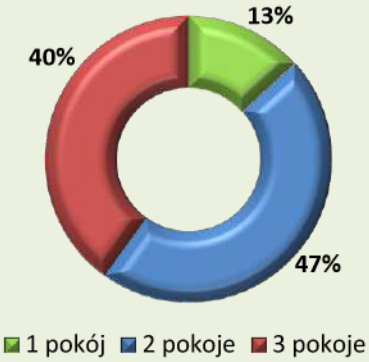
* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Źródło: https://www.google.com/maps

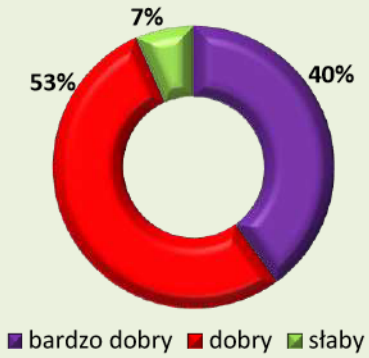
15 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



ZARZEW

MARZEC 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

51 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

27 m²

Największa powierzchnia lokalu

81 m²

Średni czynsz najmu

1 847 zł

Najniższy czynsz najmu

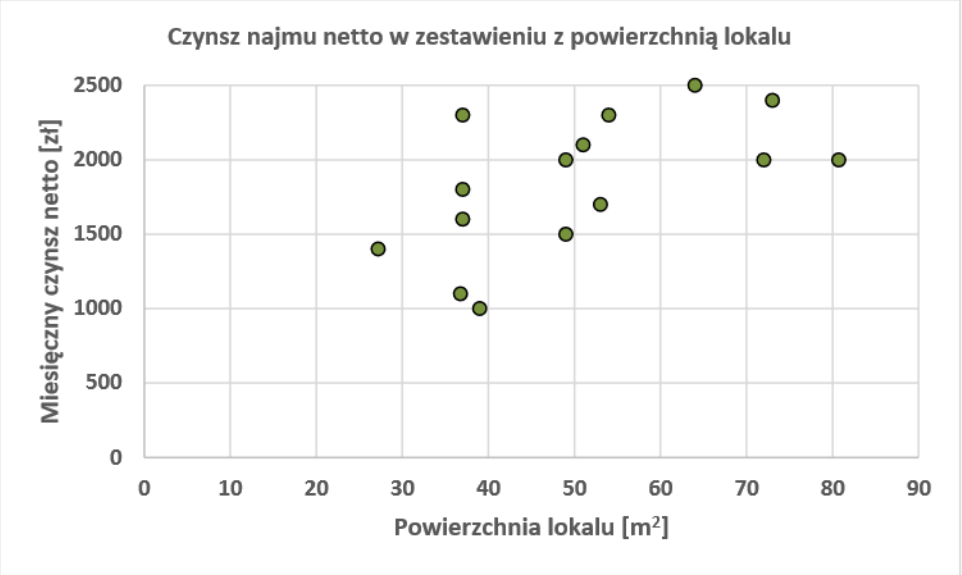
1 000 zł

Najwyższy czynsz najmu

2 500 zł

Średnia kaucja

2 512 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	33	39	*
2 pokoje	43	43	43
3 pokoje	65	33	32

* Ze względu na brak ofert wynajmu mieszkania 4 – pokojowego i 2 ofert 2 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	54	42	39
Dobry	49	37	33

* Ze względu na brak ofert wynajmu lokalu w wysokim standardzie i wystąpienie 1 wynajmu mieszkania w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG