RAPORT
WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

SIERPIEŃ 2024

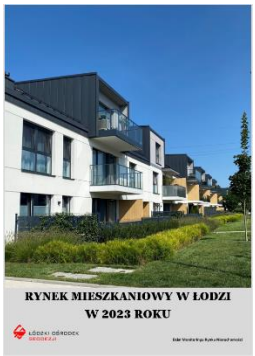
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

DZIAŁ MONITORINGU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

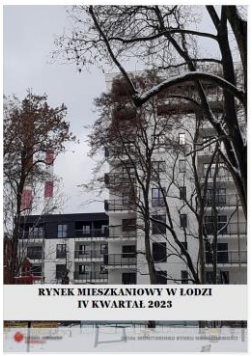
- współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- sporządzanie 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 w 2023 roku

publikacja 2024 r.



Rynek mieszkaniowy w Łodzi - IV kwartał 2023

publikacja 2024 r.

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi - 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 sierpień 2024 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 568 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 sierpniu 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 (652 015 – 31.12.2023 r.) pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego oraz dla jednostek pomocniczych z Wydziału Spraw Obywatelskich i Komunikacji Urzędu Miasta Łodzi (580 287 – 31.03.2024 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

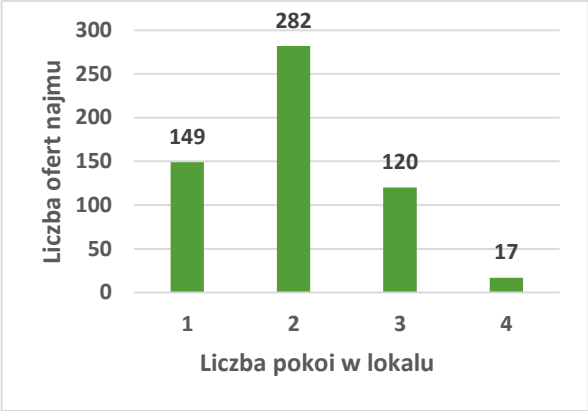
W raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych jednostkach pomocniczych (osiedlach mieszkaniowych) w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta Łodzi (dzielnic). Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na sierpień 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 **568** mieszkań kształtowała się struktura lokali, w zależności od liczby pokoi. Najwyższą podaż nieprzerwanie obserwuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, wynosi ona prawie połowę – **50%** 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 1 – pokojowe – ponad **26%**, oraz mieszkania 3 – pokojowe – **21%**. Analizując ogłoszenia o wynajmie mieszkań, odnotowano podaż kawalerek o małym metrażu (13 - 25 m^2) na poziomie **8,3%** całej badanej próby (wzrost w porównaniu do wartości 5,5% w badaniu w marcu 2024 r.).

Na rynku pierwotnym i wtórnym obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie **46,56%** całej liczby transakcji.

OFEROWANE LOKALIZACJE

Najczęściej oferowanymi lokalizacjami wynajmu lokali mieszkalnych pozostają wciąż „Lofty u Scheiblera" przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew). Znaczną ilość lokali mieszkalnych odnotowano w inwestycjach zrealizowanych w latach 2016 – 2024: „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. Ponad **57%** ofert wynajmu to lokale w stanie technicznym bardzo dobrym, prawie **31%** oferowanych lokali jest w stanie technicznym określanym jako dobry, ponad **2%** - w stanie słabym. Odnotowano prawie **10%** lokali wykończonych w wysokim standardzie, czyli lokale wykończone nowoczesnymi, markowymi materiałami, zaprojektowane zgodnie z obecnymi trendami, wyposażone np. w klimatyzację, ogrzewanie podłogowe, z tarasami, z miejscami postojowymi w garażu podziemnym lub możliwością wynajęcia. Lokale wykończone w wysokim standardzie znajdują się w strzeżonych obiektach. W niektórych budynkach znajduje się siłownia, basen. Standard lokalu nie jest jedynym kryterium wpływającym na stawkę czynszu. Są nimi m.in. lokalizacja, powierzchnia, stan i wiek budynku.

Wynajmujący inwestują w dobrej jakości materiały wykończeniowe, meble i sprzęty gospodarstwa domowego. Prawie **28%** ofert najmu stanowiły lokale w budynkach oddanych do użytkowania w latach 2020-2024 lub w kamienicach wyremontowanych w tym okresie.

Zdecydowana większość lokali jest umeblowana i stanowi ponad **97,5%** 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, **12** oferowanych lokali mieszkalnych to lokale typu loft, a **14** lokali jest z antresolą. W trakcie analizy odnotowano również **8** lokali mieszkalnych z przyległymi tarasami.

Część oferowanych lokali można wynająć przynajmniej z jednym miejscem postojowym lub garażem - **223** lokale (**39%** badanej próby). Średni czynsz najmu brutto miejsca postojowego wynosi **222 zł** w ofertach, w których miejsce postojowe lub garażowe jest dodatkowo płatne (**25%** badanej próby). W ofertach wynajmujący nie wskazują na dodatkowe opłaty administracyjne dotyczące miejsc postojowych. W części ofert najmu (prawie **9%** badanej próby) koszt wynajęcia parkingu lub garażu zawarty jest w cenie najmu lokalu mieszkalnego, a w ponad **5%** 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

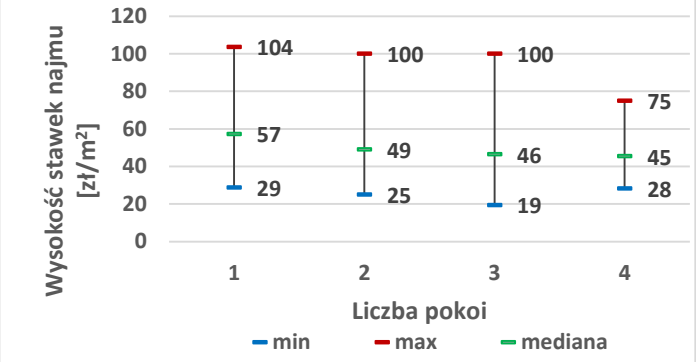
Porównując do wyników z marca 2024 r., odnotowano wzrost mediany stawek czynszu najmu netto, dla mieszkań:

1 – pokojowych o 2 zł/m^2,

2 – pokojowych o 4 zł/m^2,

3 – pokojowych o 1 zł/m^2,

4 – pokojowych o 7 zł/m^2.



Opracowanie własne ŁOG

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

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

	Marzec 2024	Sierpień 2024	Zmiana w stosunku do marca 2024	
1 pokój	1 544	1 622	5%	↑
2 pokoje	2 083	2 160	3,7%	↑
3 pokoje	3 021	2 993	-0,9%	↓
4 pokoje	3 559	4 252	19,5%	↑

Opracowanie własne ŁOG

Z powyższego wynika, iż średni miesięczny czynsz netto za wynajem mieszkań uległ podwyższeniu. Należy nadmienić, że średnia powierzchnia mieszkań 4 – pokojowych wzrosła o 6 m^2 w stosunku do danych badania z marca 2024 r. Wykazany wzrost stawek dla tego segmentu rynku może nie być miarodajny ze względu na niewielką ofertę lokali 4 – pokojowych.

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.

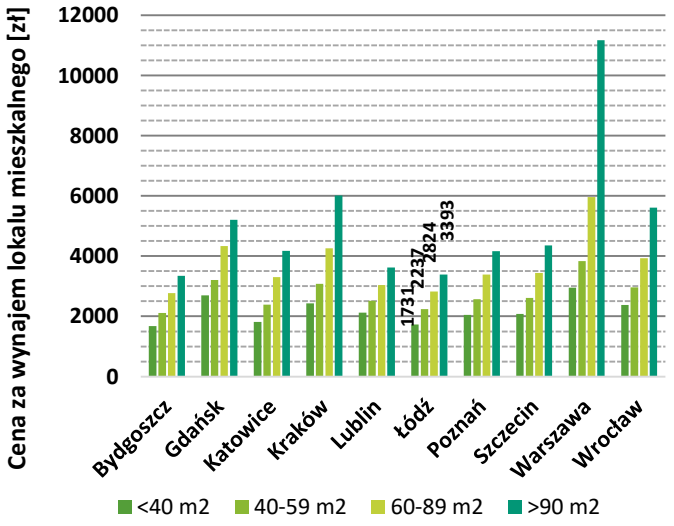
W ogłoszeniach o wynajmie mieszkania popularna jest oferta **najmu okazjonalnego**. W takim przypadku najemca musi wskazać lokal mieszkalny, do którego przeprowadzi się, kiedy umowa najmu okazjonalnego wygaśnie lub zostanie rozwiązana. Najemca oświadcza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz zobowiązuje 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 wskazywano bardzo często.

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 **479** ofertach najmu) wyniosła **3 284 zł,** a mediana **3 000 zł**. Najwyższą kaucję odnotowano na ul. Karolewskiej, Piotrkowskiej, Tramwajowej, Tymienieckiego – w wysokości po **10 000 zł**.

Wykres 3. prezentuje średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Łodzi w lipcu 2024 r. na tle dużych ośrodków miejskich w Polsce. Łódź sytuuje się na drugim miejscu pod względem dostępności średniej ceny (2 130 zł). W Bydgoszczy i w Łodzi można najtaniej wynająć mieszkanie w każdym segmencie: o powierzchni **do 40 m²** jak również **od 40 m² do 59 m²** oraz **od 60 m² do 89 m²** i o powierzchni **powyżej 90 m²**.

Wykres 3. Średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Polsce - lipiec 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 lipcu 2024 r. wzrosły o **4,2%** r/r. Ceny towarów wzrosły o **3,5%**, a usług o **6,2%**, natomiast użytkowanie mieszkania lub domu i nośników energii o **8,7%**. Według szybkiego szacunku GUS, w sierpniu 2024 r. ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o 4,3% r/r.

Od lipca 2024 r. płaca minimalna wynosi **4 300 zł**, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w lipcu 2024 r. wyniosło **8 278,63 zł**, wzrosło o **10,6%** w porównaniu z lipcem 2023 r. We wrześniu 2024 r. GUS opublikował rozkład wynagrodzeń w gospodarce narodowej w marcu 2024 r., wg którego mediana i przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wyniosły 6 549,22 zł oraz 8 604,72 zł.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w lipcu 2024 r. wyniosła **5%**.

We wrześniu 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 sierpniu 2024 r. w stosunku do sierpnia 2023 r. wartość BIK Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe spadła o **25,2%**, a liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy spadła o **32%**. 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 prace nad nowym rządowym programem kredytowym.
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 marzec 2024 r. – sierpień 2024 r. nastąpił wzrost średniego miesięcznego czynszu netto za najem mieszkania 1-, 2-, i 4- pokojowego. W grupie najpopularniejszych lokali 2-pokojowych wzrost był na poziomie **3,7%**. 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 **48 m^2**, a w bieżącym **46 m^2**. Średnia stawka czynszu najmu netto za m^2 w większościowym zbiorze lokali mieszkalnych 1–, 2– i 3– pokojowych wzrosła o około 3 zł/m^2. W marcu 2024 r. średnia stawka czynszu najmu netto wynosiła 48 zł/m^2, mediana stawki 46 zł/m^2, a w sierpniu 2024 r. średnia 51 zł/m^2, natomiast mediana 50 zł/m^2. 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]

	Marzec 2024		Sierpień 2024		
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana	
1 pokój	26 – 94	55	29 – 104	57	↑
2 pokoje	24 – 83	45	25 – 100	49	↑
3 pokoje	20 – 94	45	19 – 100	46	↑
4 pokoje	21 – 80	38	28 – 75	45	↑

Opracowanie własne ŁOG

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

	Marzec 2024	Sierpień 2024	
	średnia netto	średnia netto	
1 pokój	55	58	↑
2 pokoje	47	50	↑
3 pokoje	47	46	↓
4 pokoje	41	46	↑

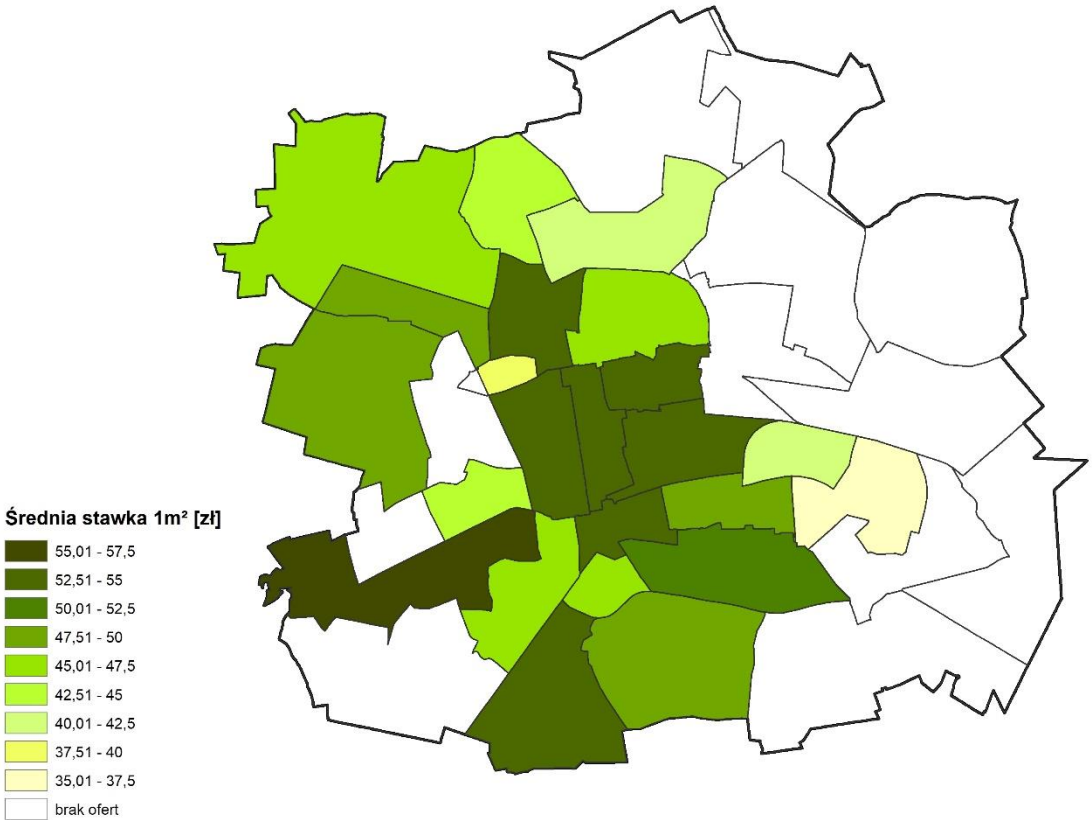
Opracowanie własne ŁOG

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

	Sierpień 2024				
	Bałuty	***Górna***	***Polesie***	***Śródmieście***	***Widzew***
1 pokój	1 000 – 2 000	1 000 – 1 700	1 100 – 2 500	1 050 – 2 260	1 350 – 2 900
2 pokoje	1 200 – 3 300	1 200 – 3 600	1 200 – 3 690	1 200 – 4 200	1 400 – 3 500
3 pokoje	1 500 – 4 500	1 800 – 3 950	1 550 – 4 500	1 800 – 8 000	1 600 – 3 800
4 pokoje	2 400 – 4 500	3 500 – 4 000	4 000 – 5 800	3 500 – 6 200	2 600 – 5 700

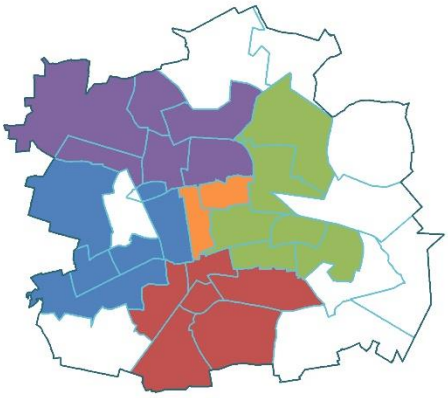
Opracowanie własne ŁOG

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



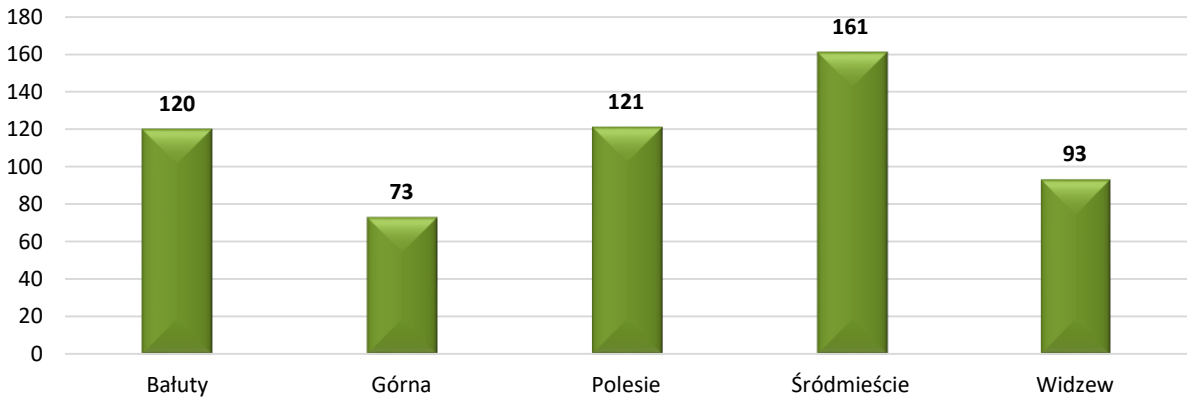
- Średnia stawka dla osiedla została obliczona wyłącznie w tych obrębach, w których odnotowano przynajmniej 3 oferty najmu

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, Złotno)
- Śródmieście (Katedralna, Śródmieście Wschód)
- Widzew (Dolina Łódki, Olechów-Janów, Stary Widzew, Stoki-Sikawa-Podgórze, Widzew Wschód, Zarzew)

Wykres 4. Wielkość próby ze wskazaniem dzielnicy



Opracowanie własne ŁOG

Rynek mieszkaniowy w Łodzi
Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

KARTY BADAŃ

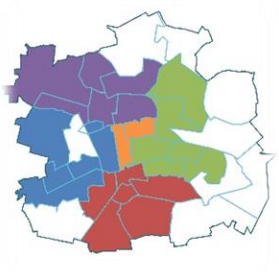
ŁÓDŹ

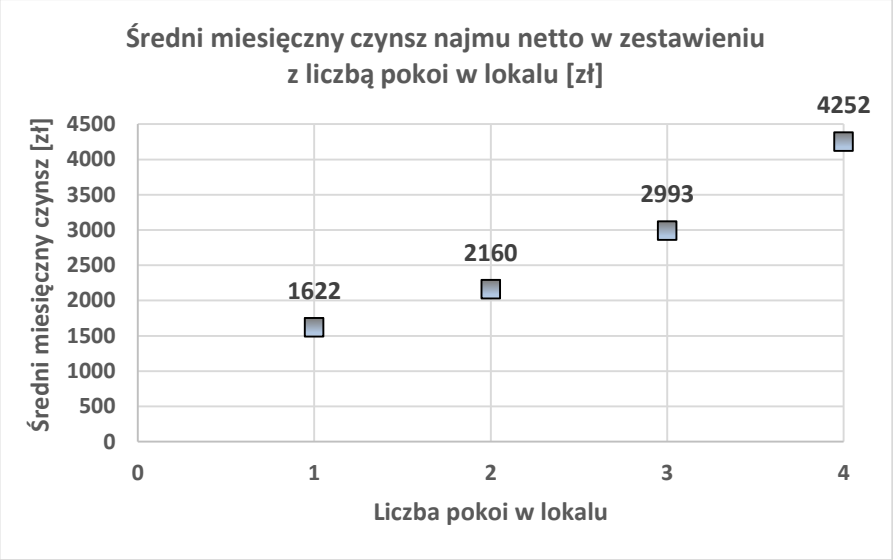
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

ŁÓDŹ

SIERPIEŃ 2024 r.

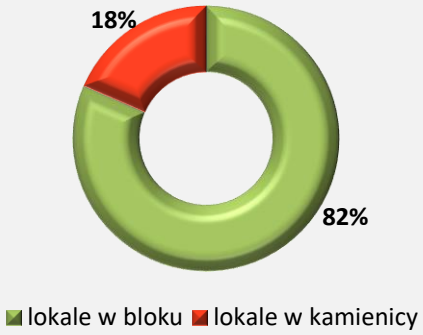
Łódź – miasto położone w centralnej części Polski liczy 580 287 mieszkańców. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX i XX w., m.in. architektura przemysłowa i rezydencjonalna. Osią miasta jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.

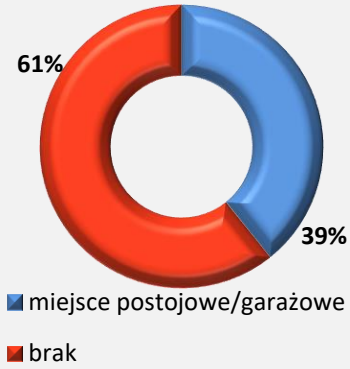




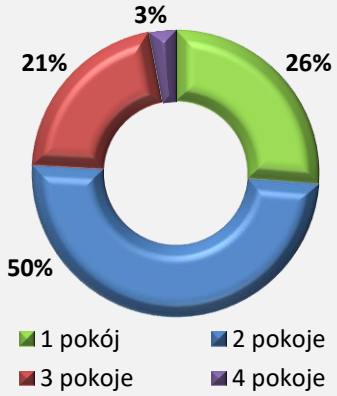
Źródło: ŁOG

568 lokali mieszkalnych

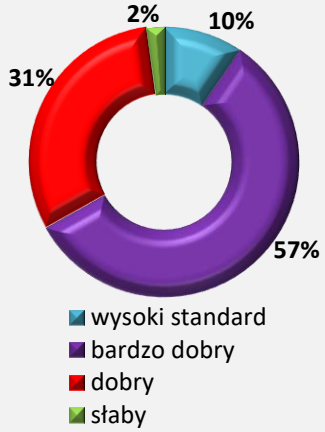




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



ŁÓDŹ

SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

13 m²

Największa powierzchnia lokalu

135 m²

Średni czynsz najmu

2 257 zł

Najniższy czynsz najmu

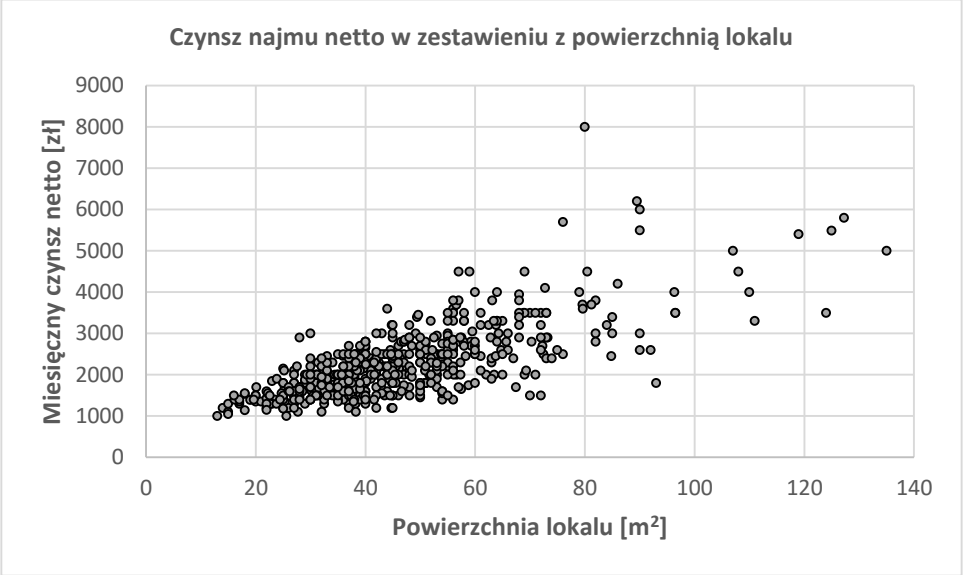
1 000 zł

Najwyższy czynsz najmu

8 000 zł

Średnia kaucja

3 284 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	29	58	57
2 pokoje	44	50	49
3 pokoje	66	46	46
4 pokoje	93	46	45

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	59	61	60
Bardzo dobry	46	54	52
Dobry	44	44	42
Słaby	38	43	39

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

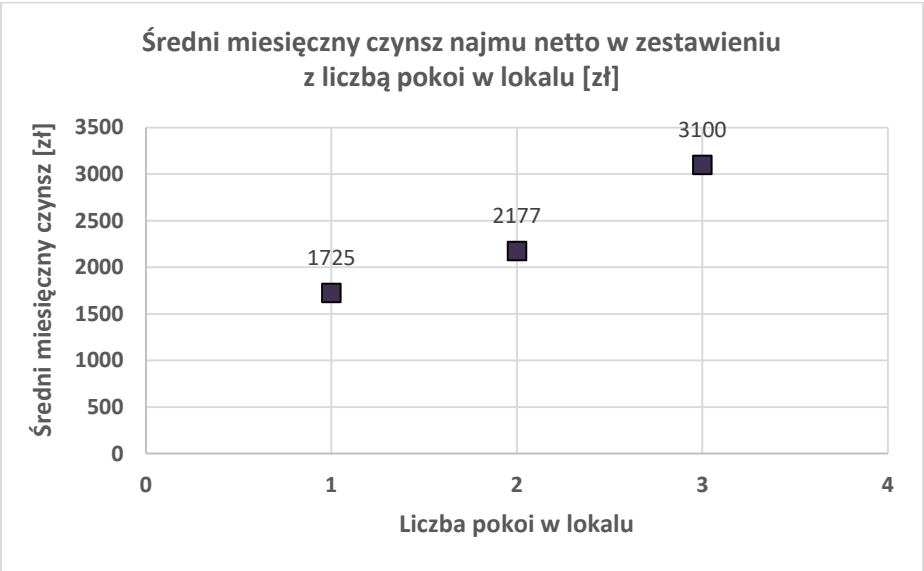
BAŁUTY

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

BAŁUTY-CENTRUM

SIERPIEŃ 2024 r.

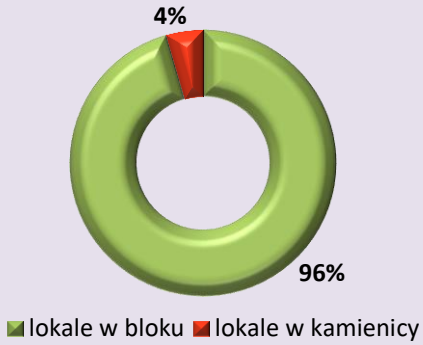
Osiedle Bałuty-Centrum położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest drugim, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście (39 511).

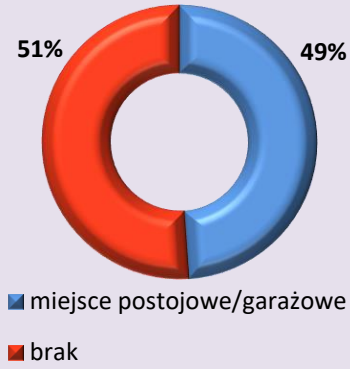


* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono średniej stawki czynszu.

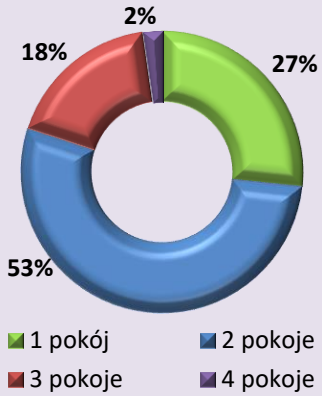
Źródło: ŁOG

45 lokali mieszkalnych

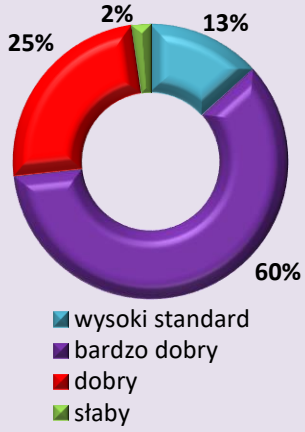




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



BAŁUTY-CENTRUM

SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

17 m²

Największa powierzchnia lokalu

92 m²

Średni czynsz najmu

2 230 zł

Najniższy czynsz najmu

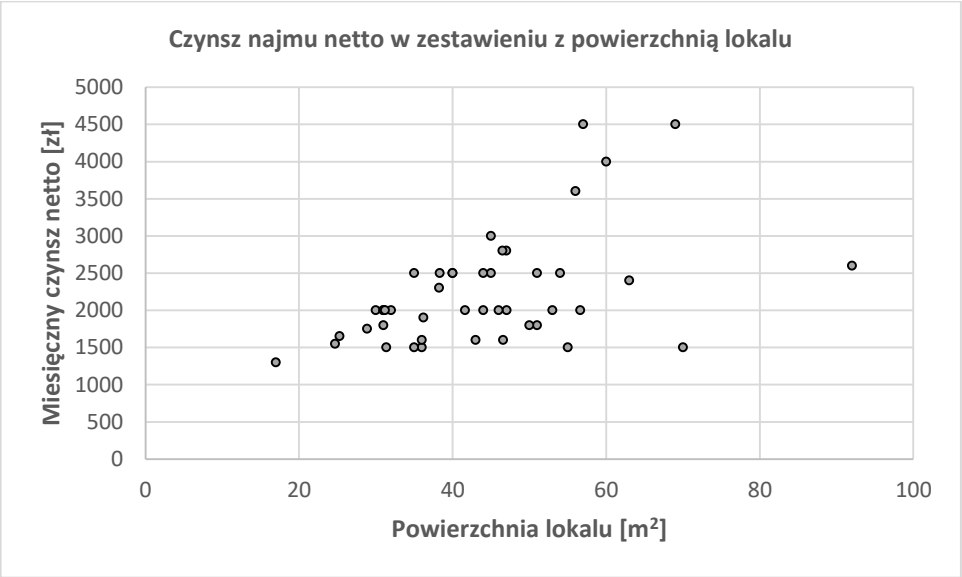
1 300 zł

Najwyższy czynsz najmu

4 500 zł

Średnia kaucja

3 095 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	30	59	63
2 pokoje	44	51	48
3 pokoje	59	53	57

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu 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	50	64	64
Bardzo dobry	39	56	58
Dobry	53	40	38

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania w stanie technicznym słabym nie obliczono ww. miar statystycznych.

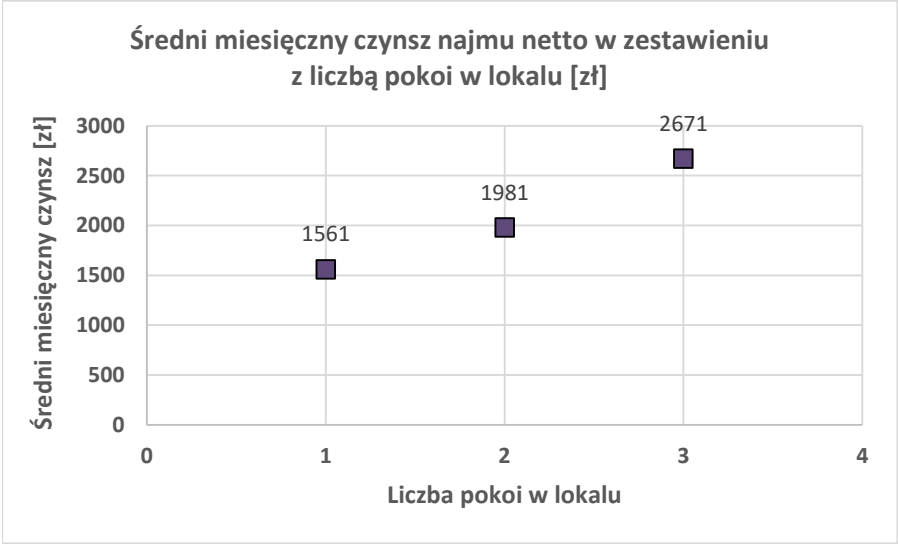
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

BAŁUTY-DOŁY

SIERPIEŃ 2024 r.

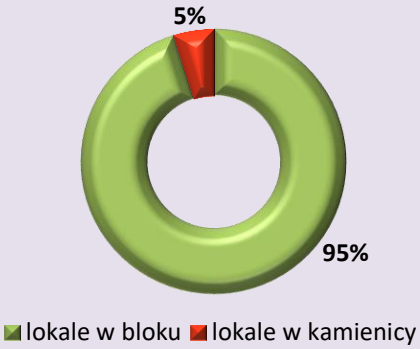
Osiedle Bałuty-Doły położone jest w północnej części miasta Łodzi, liczy obecnie 36 058 mieszkańców. Od strony południowej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.

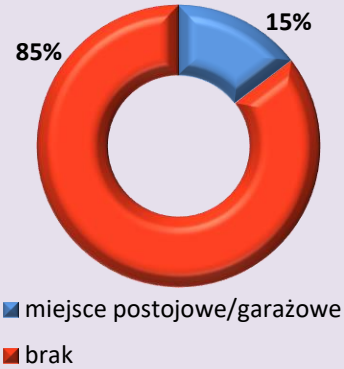


* Ze względu na 1 ofertę najmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miary statystycznej.

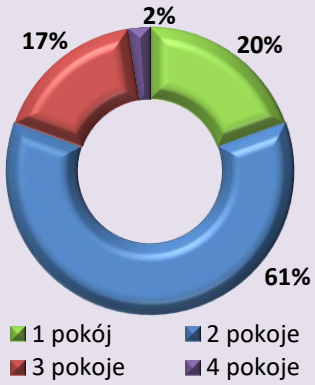
Źródło: https://www.google.com/maps

41 lokali mieszkalnych

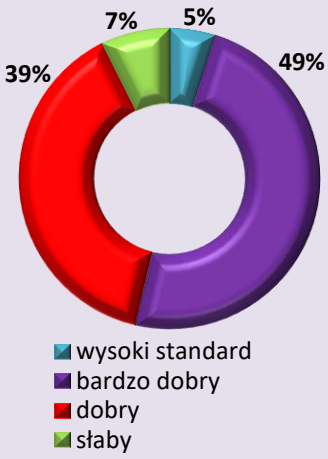




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



BAŁUTY-DOŁY

SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

18 m²

Największa powierzchnia lokalu

85 m²

Średni czynsz najmu

2 027 zł

Najniższy czynsz najmu

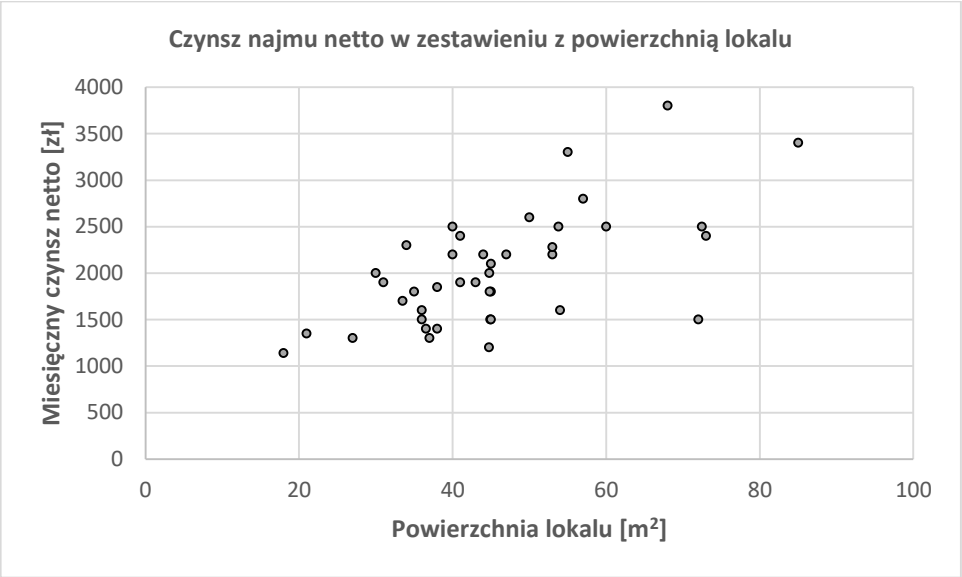
1 140 zł

Najwyższy czynsz najmu

3 800 zł

Średnia kaucja

2 861 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	30	54	48
2 pokoje	44	46	45
3 pokoje	66	41	42

* Ze względu na 1 ofertę najmu 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	54	59	*
Bardzo dobry	45	49	49
Dobry	47	40	40
Słaby	37	47	42

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokali w wysokim standardzie nie obliczono ww. miar statystycznej.

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

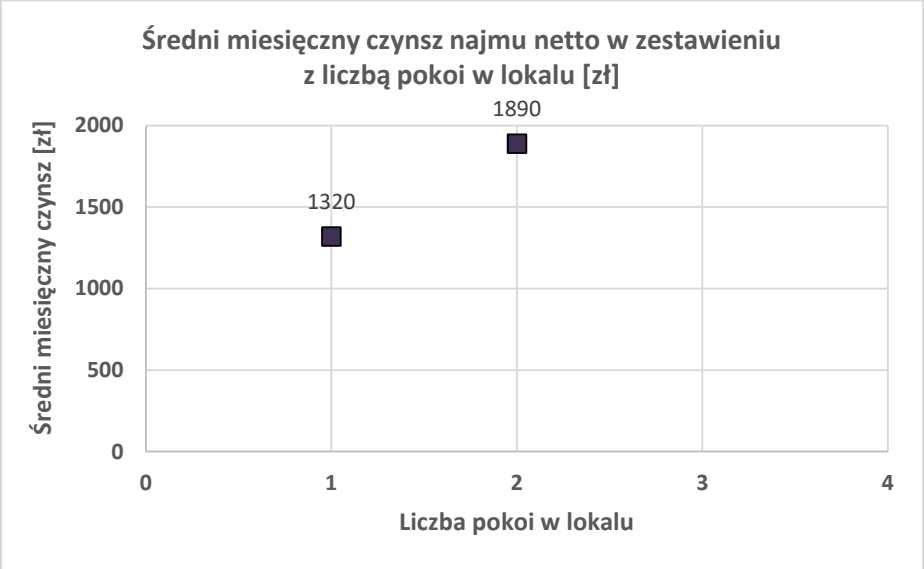
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

TEOFILÓW-WIELKOPOLSKA

SIERPIEŃ 2024 r.

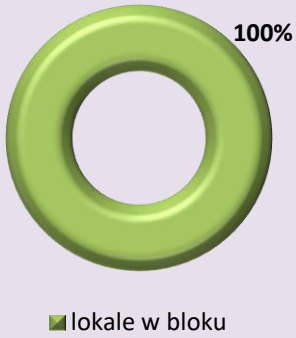
16 lokali mieszkalnych

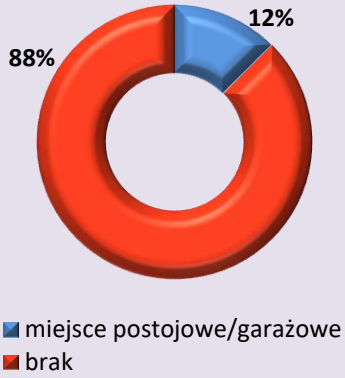
Osiedle Teofilów położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest obecnie trzecim co do liczby mieszkańców osiedlem w mieście (37 819). Główną osią urbanistyczną osiedla jest ulica Aleksandrowska, która dzieli osiedle na dwie części: Teofilów Przemysłowy i Teofilów Mieszkaniowy.



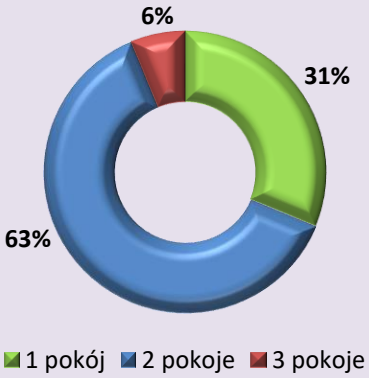
* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 3 – pokojowego oraz brak ofert 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Źródło: https://www.google.com/maps

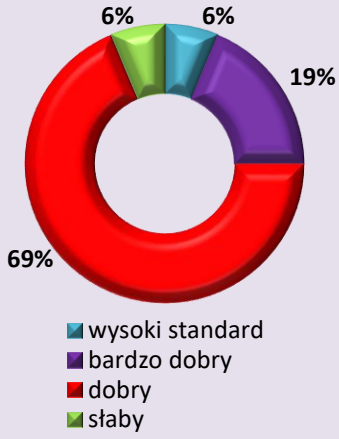




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



TEOFILÓW-WIELKOPOLSKA

SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

37 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

25 m²

Największa powierzchnia lokalu

70,32 m²

Średni czynsz najmu

1 769 zł

Najniższy czynsz najmu

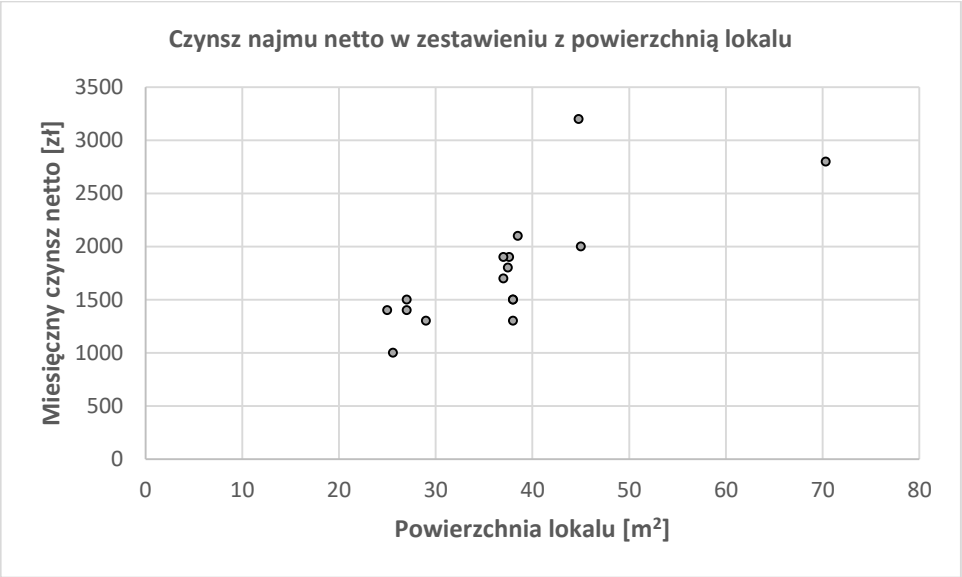
1 000 zł

Najwyższy czynsz najmu

3 200 zł

Średnia kaucja

2 736 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	27	49	52
2 pokoje	39	48	46

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 3 – pokojowego oraz brak ofert 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	34	53	55
Dobry	39	45	45

* Ze względu na wystąpienie po 1 ofercie najmu mieszkania w wysokim standardzie i w stanie technicznym słabym nie obliczono ww. miar statystycznych.

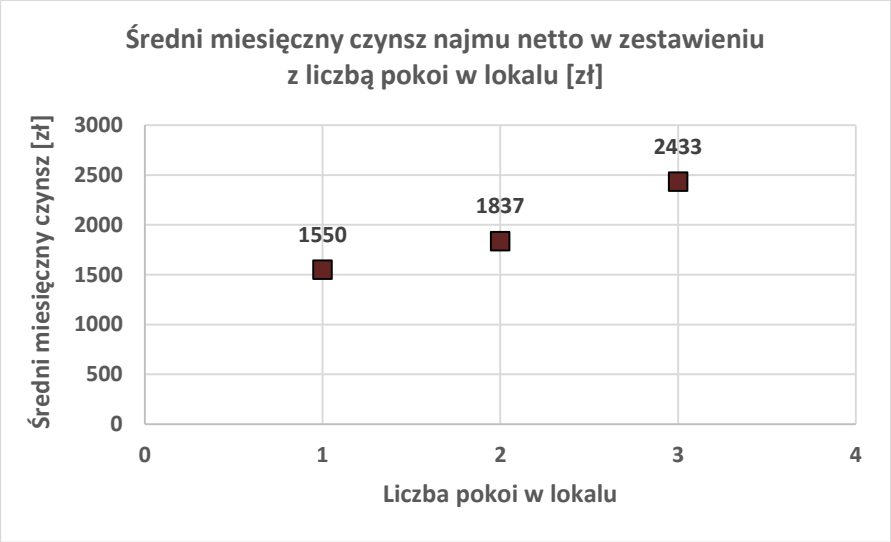
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

GÓRNA

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

CHOJNY-DĄBROWA
SIERPIEŃ 2024 r.

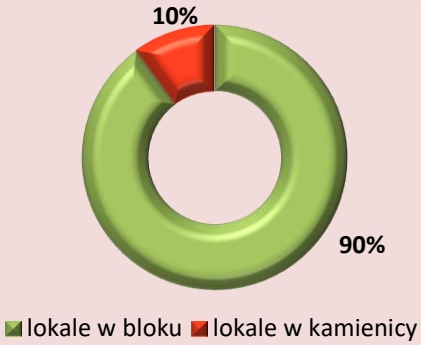
Osiedle Chojny Dąbrowa położone jest w południowo - wschodniej części miasta Łodzi. Jest najliczniejszym osiedlem w mieście, liczy 41 649 mieszkańców.

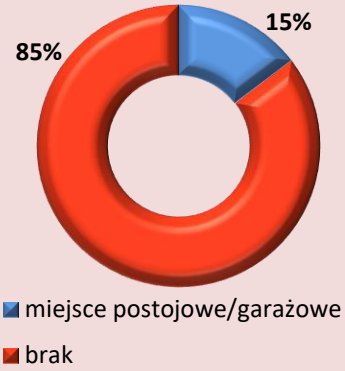


* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

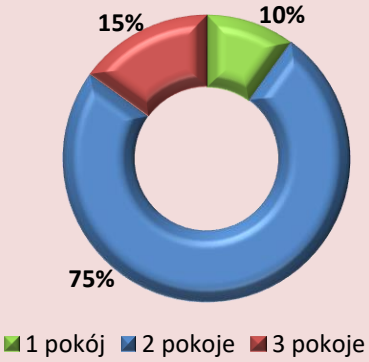
Źródło: https://www.google.com/maps

20 lokali mieszkalnych

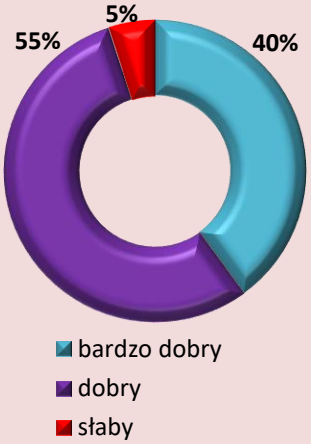




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



CHOJNY-DĄBROWA
SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

39 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

19,67 m²

Największa powierzchnia lokalu

61 m²

Średni czynsz najmu

1 898 zł

Najniższy czynsz najmu

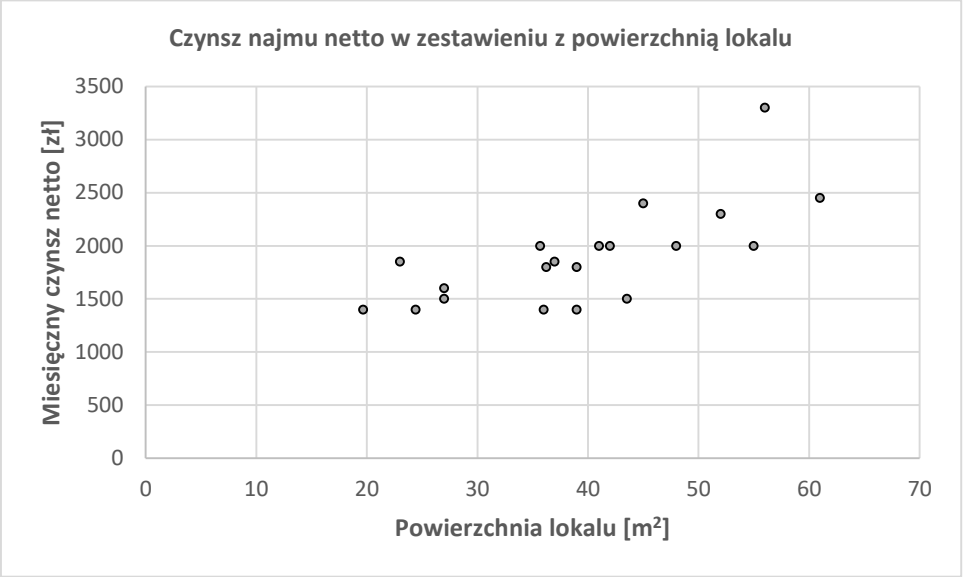
1 400 zł

Najwyższy czynsz najmu

3 300 zł

Średnia kaucja

2 456 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	27	57	*
2 pokoje	38	50	49
3 pokoje	53	46	42

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu mieszkania 1 – 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	38	55	53
Dobry	41	46	42

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

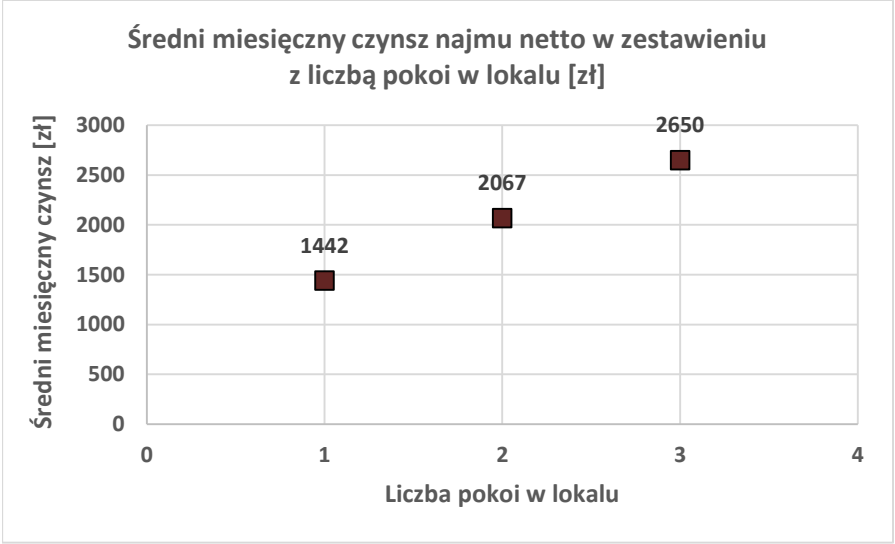
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

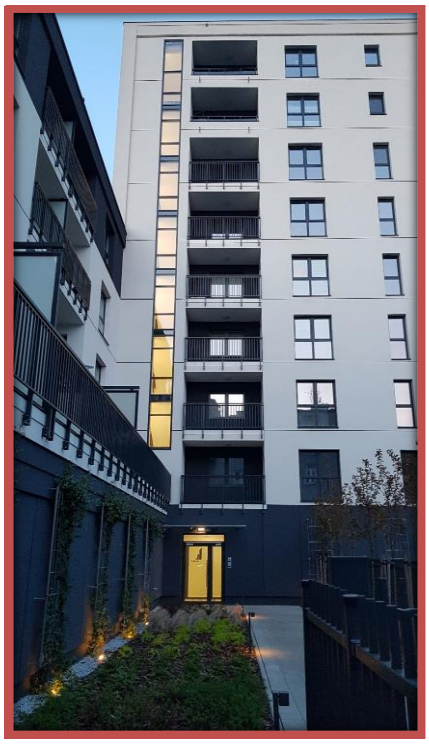
ROKICIE

SIERPIEŃ 2024 r.

Osiedle Rokicie położone jest w południowo – zachodniej części miasta Łodzi i liczy 15 353 mieszkańców. Jego osią jest linia kolejowa, która dzieli osiedle na stronę wschodnią oraz zachodnią.

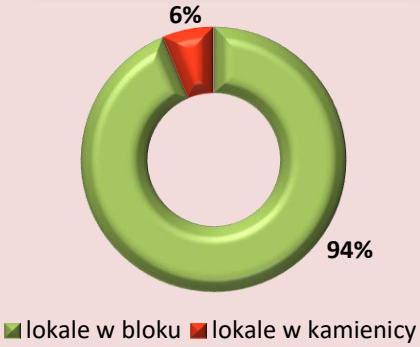


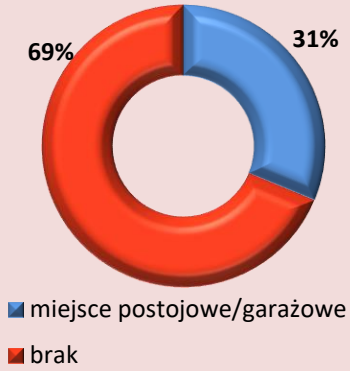
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.



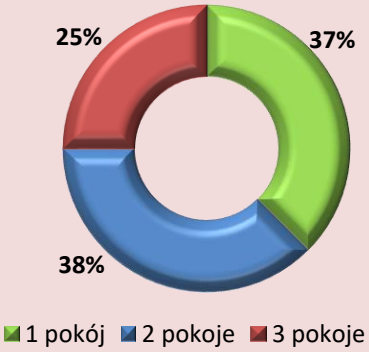
Źródło: ŁOG

16 lokali mieszkalnych

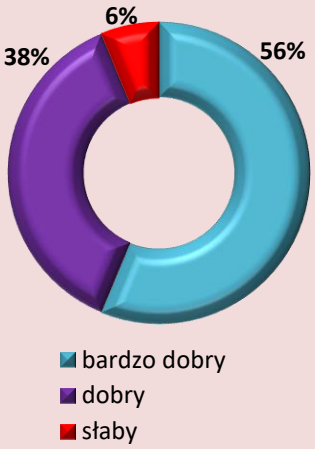




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



ROKICIE

SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

22 m²

Największa powierzchnia lokalu

74 m²

Średni czynsz najmu

1 978 zł

Najniższy czynsz najmu

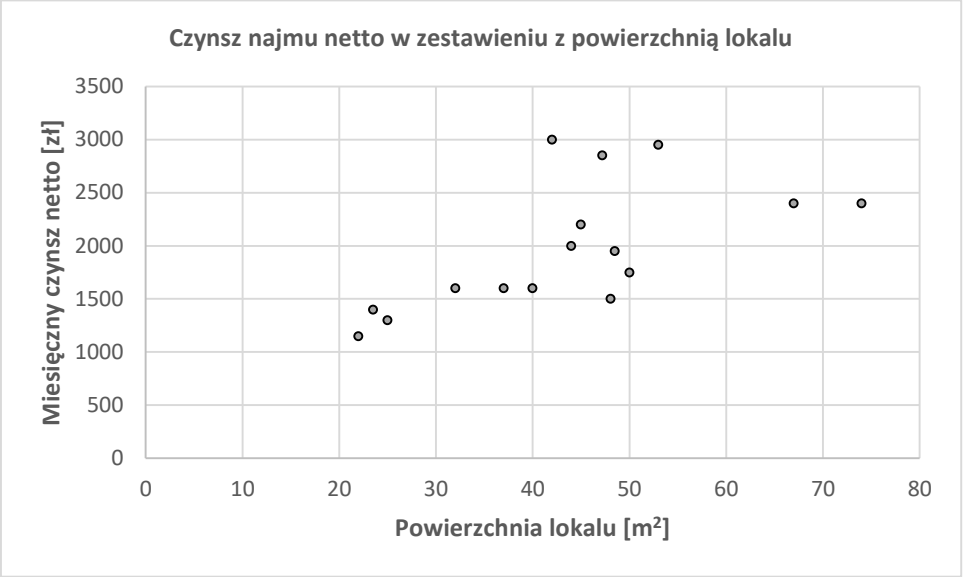
1 150 zł

Najwyższy czynsz najmu

3 000 zł

Średnia kaucja

2 769 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	30	50	50
2 pokoje	46	45	40
3 pokoje	60	46	36

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 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	52	47	45
Dobry	34	46	43

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

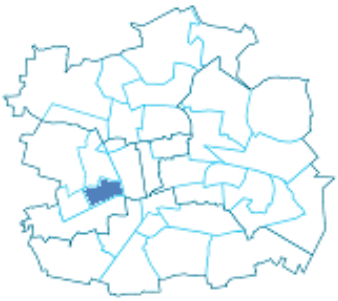
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

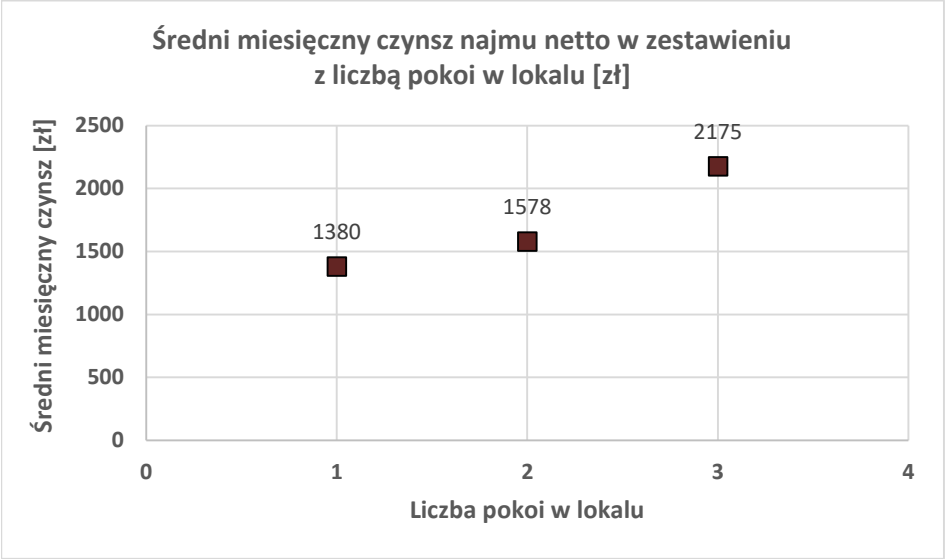
POLESIE

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

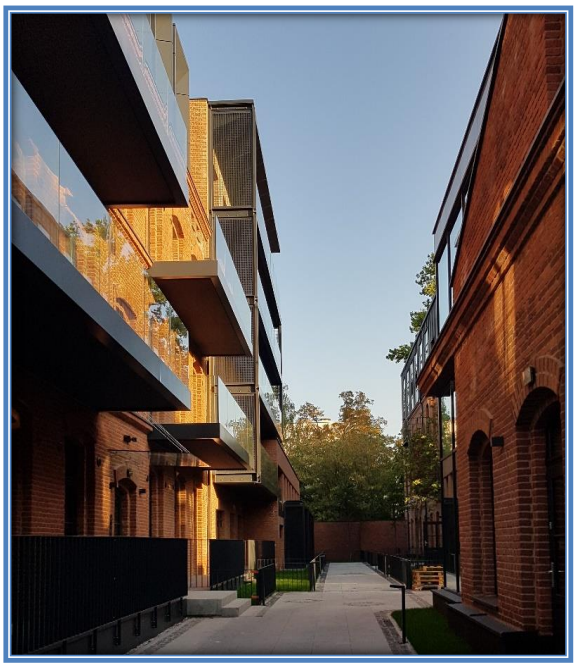
KAROLEW-RETKINIA WSCHÓD SIERPIEŃ 2024 r.

Osiedle Karolew - Retkinia Wschód, położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (32 439) oraz bardzo gęsto zaludnionym.



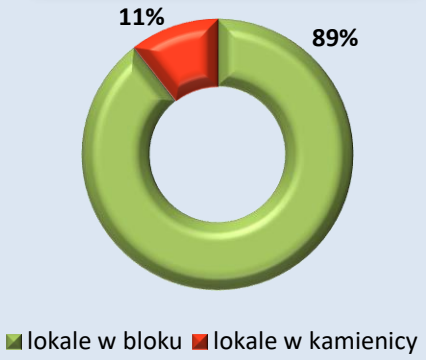


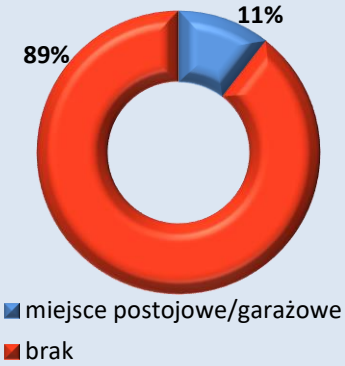
* Ze względu na 1 ofertę najmu mieszkania 4 – pokojowego, nie obliczono ww. miary statystycznej.



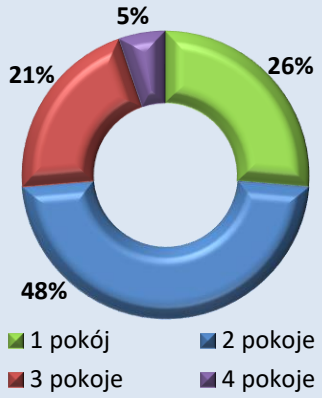
Źródło: ŁOG

19 lokali mieszkalnych

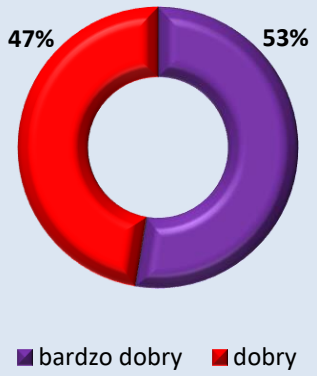




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



KAROLEW-RETKINIA WSCHÓD
SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

79 m²

Średni czynsz najmu

1 779 zł

Najniższy czynsz najmu

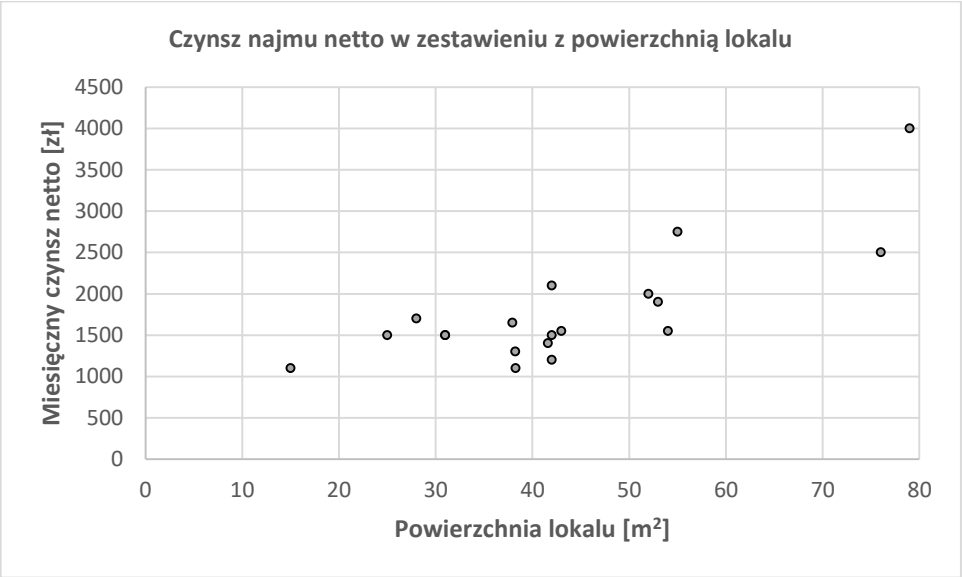
1 100 zł

Najwyższy czynsz najmu

4 000 zł

Średnia kaucja

2 941 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	27	54	60
2 pokoje	41	39	36
3 pokoje	60	37	33

* Ze względu na 1 ofertę najmu 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	47	44	38
Dobry	40	42	36

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

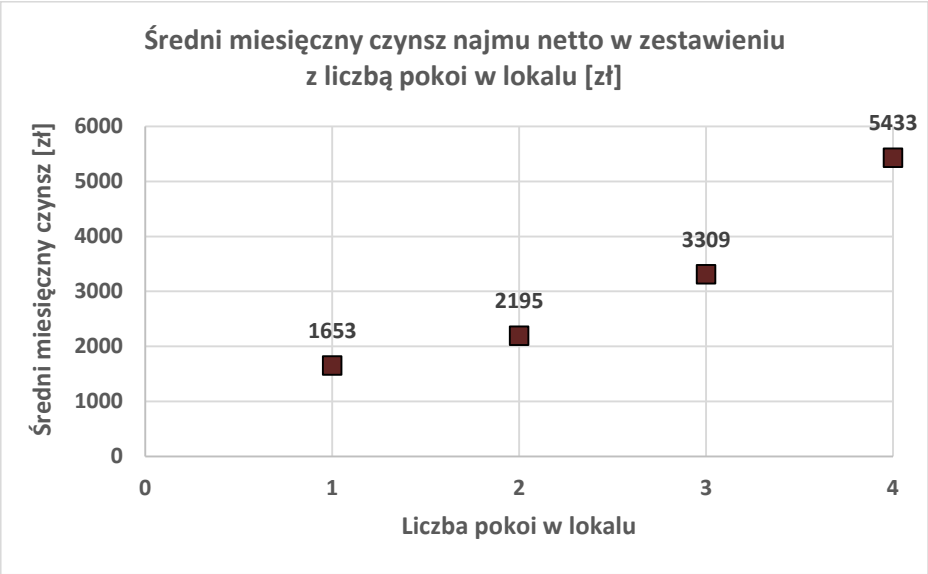
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

STARE POLESIE

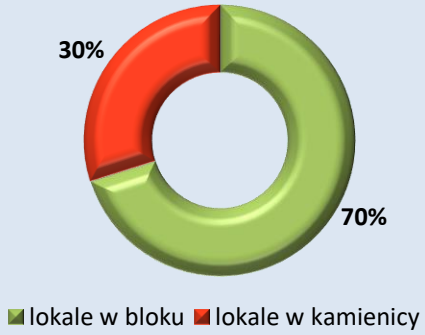
SIERPIEŃ 2024 r.

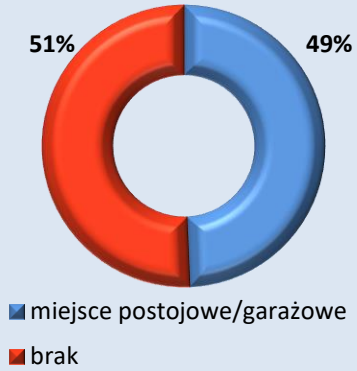
Osiedle Stare Polesie położone jest w zachodniej części miasta Łodzi, liczy 28 908 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio, od strony wschodniej, z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



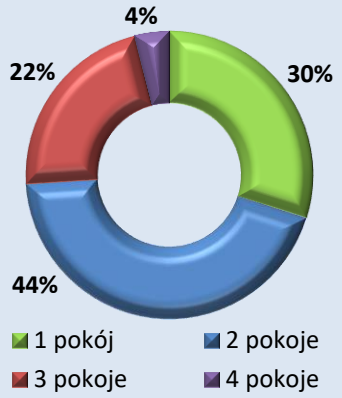
Źródło: ŁOG

77 lokali mieszkalnych

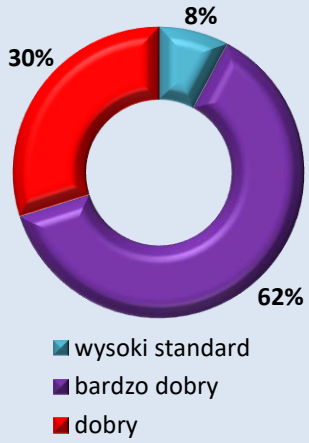




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



STARE POLESIE

SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

47 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

14 m²

Największa powierzchnia lokalu

127,26 m²

Średni czynsz najmu

2 405 zł

Najniższy czynsz najmu

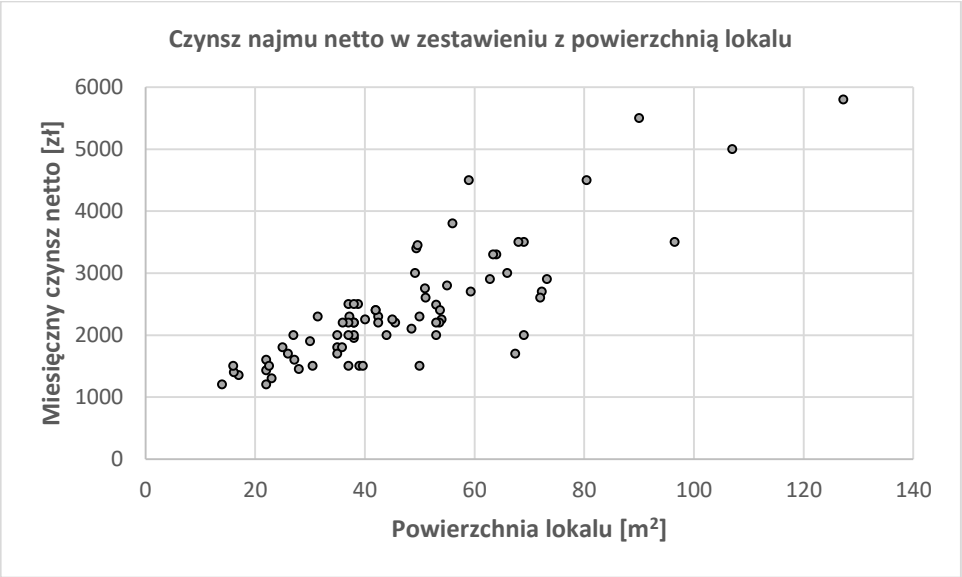
1 200 zł

Najwyższy czynsz najmu

5 800 zł

Średnia kaucja

3 565 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	27	64	65
2 pokoje	46	50	51
3 pokoje	65	52	51
4 pokoje	108	51	47

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	64	56	51
Bardzo dobry	47	56	54
Dobry	43	51	50

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

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

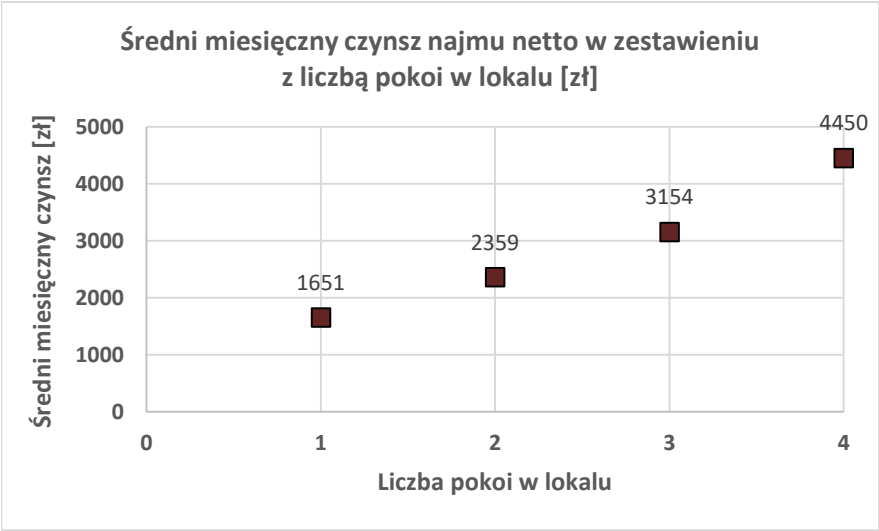
ŚRÓDMIEŚCIE

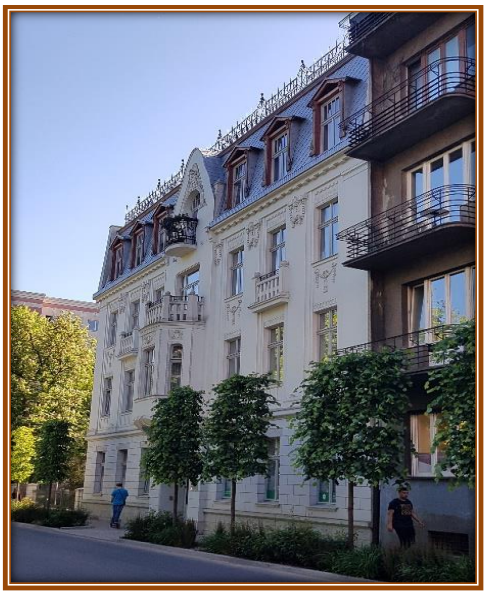
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

KATEDRALNA

SIERPIEŃ 2024 r.

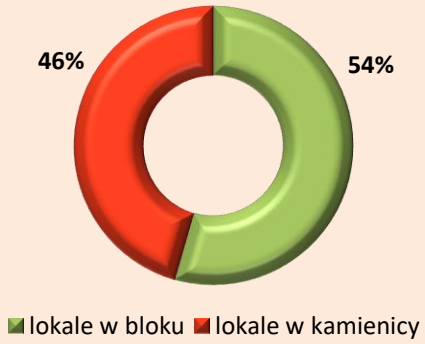
Osiedle Katedralna położone jest w centralnej części miasta Łodzi. Zostało zbudowane na przełomie XIX i XX w. Pod względem liczby mieszkańców jest jednym z liczniejszych osiedli 30 893. Jego osią jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.

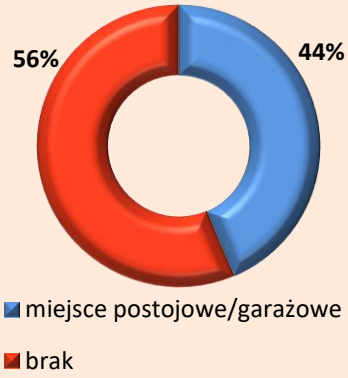




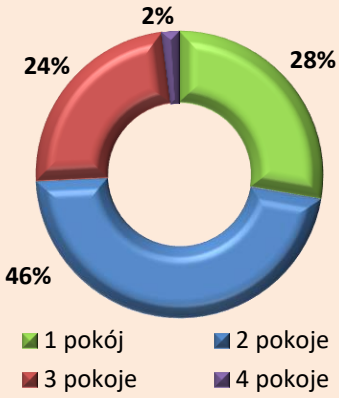
Źródło: ŁOG

101 lokali mieszkalnych

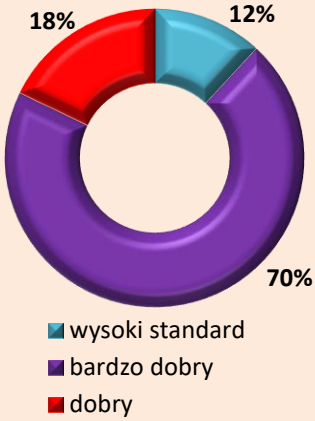




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



KATEDRALNA

SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

49 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

135 m²

Średni czynsz najmu

2 393 zł

Najniższy czynsz najmu

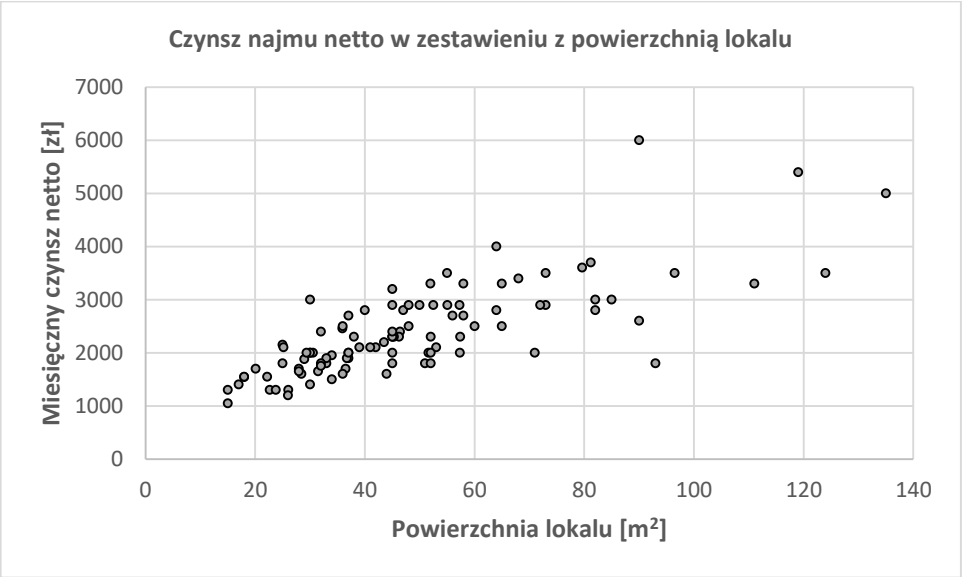
1 050 zł

Najwyższy czynsz najmu

6 000 zł

Średnia kaucja

3 427 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	27	64	61
2 pokoje	45	54	52
3 pokoje	77	42	40
4 pokoje	122	37	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu 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	58	61	60
Bardzo dobry	48	54	52
Dobry	45	47	44

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

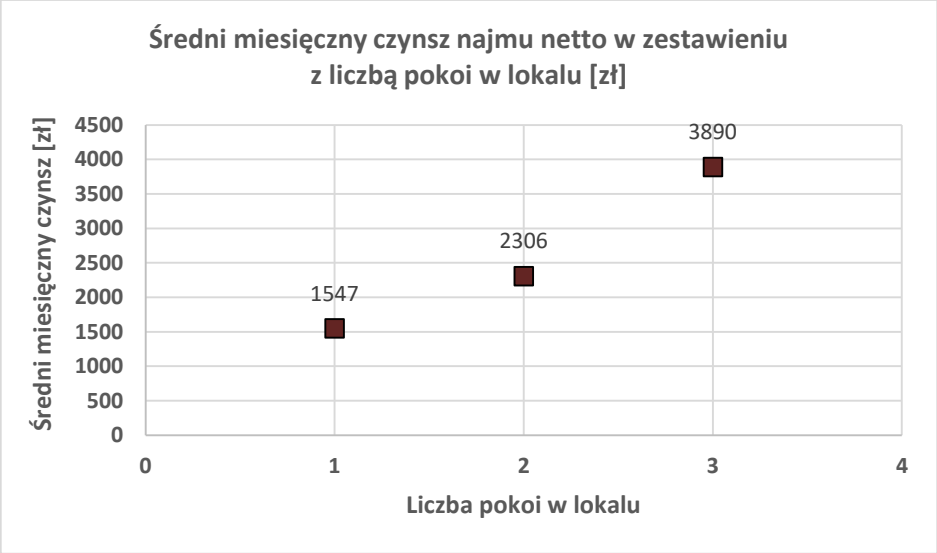
Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

ŚRÓDMIEŚCIE-WSCHÓD

SIERPIEŃ 2024 r.

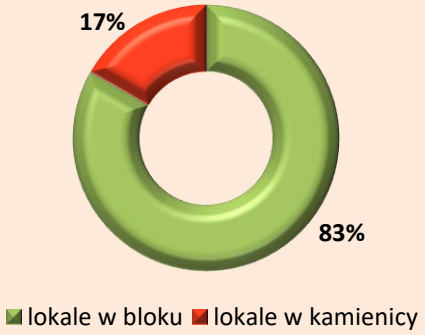
Osiedle Śródmieście-Wschód położone jest w centralnej części miasta Łodzi i liczy 15 069 mieszkańców. Osią osiedla jest ulica Narutowicza. Na jego obszarze znajduje się nowoczesny dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. Część obszaru zajmuje również Nowe Centrum Łodzi.

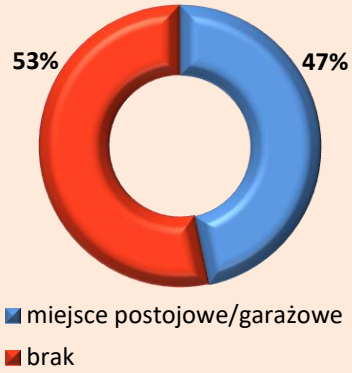


* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 4 – pokojowego nie obliczono średniej stawki czynszu.

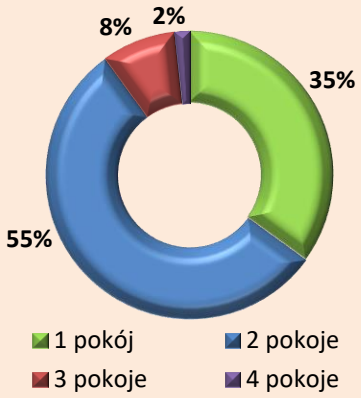
Źródło: ŁOG

60 lokali mieszkalnych

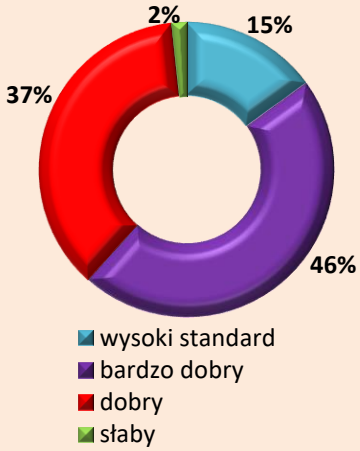




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



ŚRÓDMIEŚCIE-WSCHÓD

SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m²

Największa powierzchnia lokalu

89,5 m²

Średni czynsz najmu

2 237 zł

Najniższy czynsz najmu

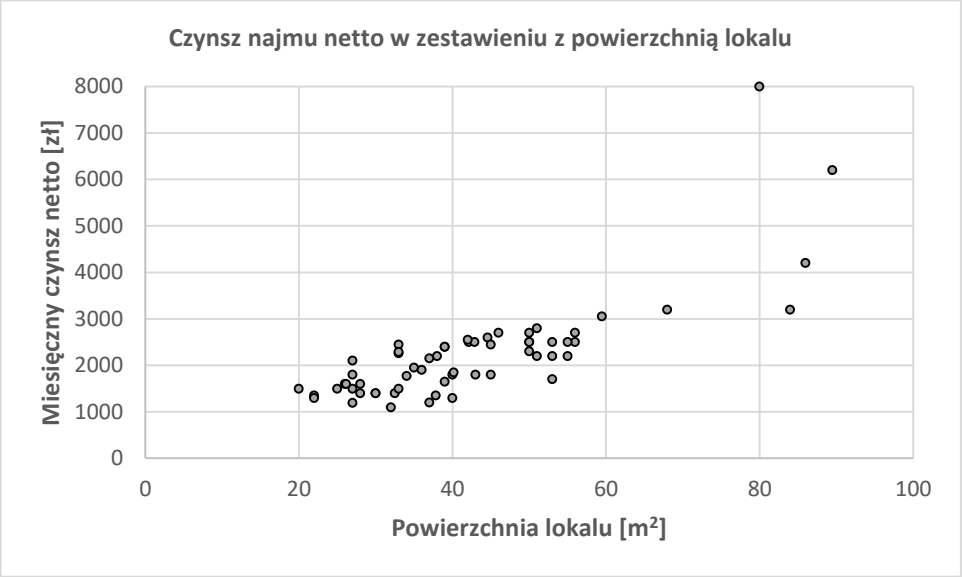
1 100 zł

Najwyższy czynsz najmu

8 000 zł

Średnia kaucja

3 216 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	29	55	56
2 pokoje	47	50	49
3 pokoje	63	60	51

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu 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	62	59	54
Bardzo dobry	39	58	59
Dobry	40	44	43

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

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

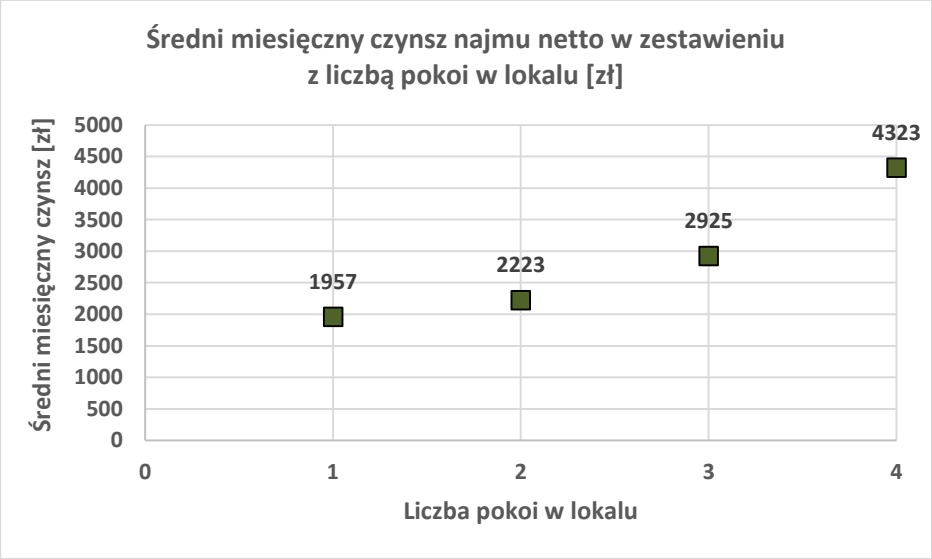
WIDZEW

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

STARY WIDZEW

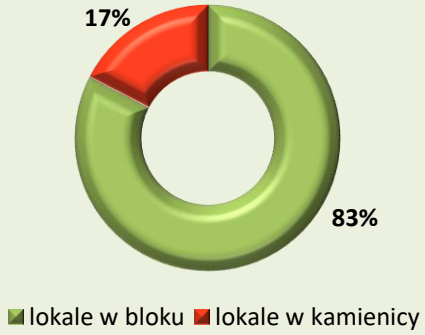
SIERPIEŃ 2024 r.

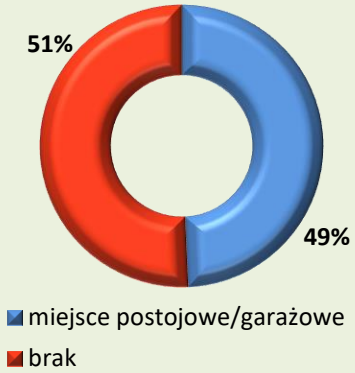
Osiedle Stary Widzew położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 19 085 mieszkańców. Od strony północnej i zachodniej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



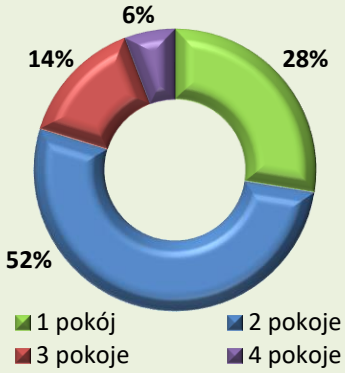
Źródło: ŁOG

69 lokali mieszkalnych

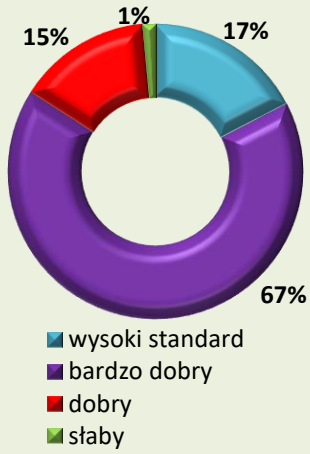




Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



STARY WIDZEW

SIERPIEŃ 2024 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

19 m²

Największa powierzchnia lokalu

125 m²

Średni czynsz najmu

2 373 zł

Najniższy czynsz najmu

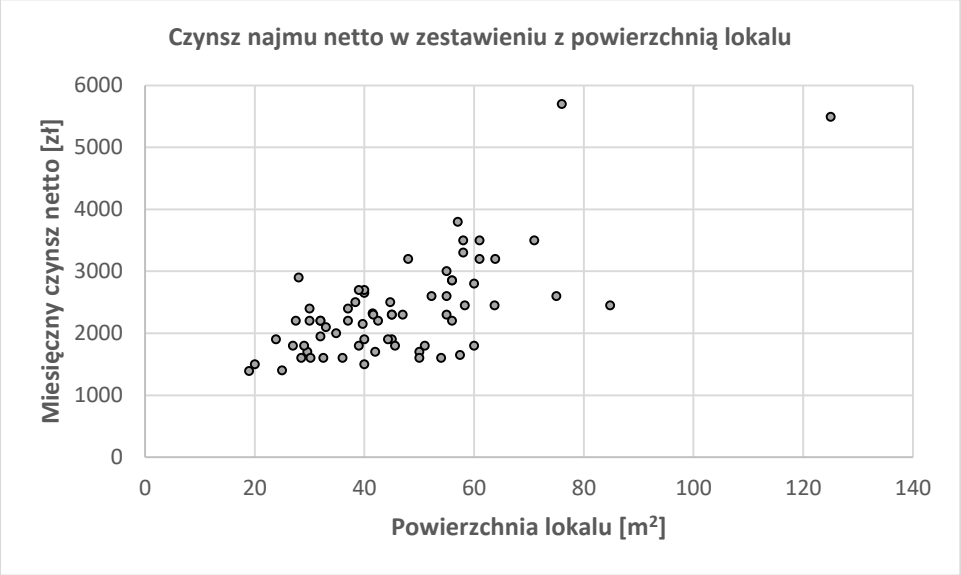
1 390 zł

Najwyższy czynsz najmu

5 700 zł

Średnia kaucja

3 527 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	34	61	59
2 pokoje	44	52	51
3 pokoje	60	49	50
4 pokoje	87	51	44

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	57	59	52
Bardzo dobry	42	56	56
Dobry	52	40	35

* Ze względu na wystąpienie 1 ofert najmu lokalu w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG