



RAPORT WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

MARZEC 2025



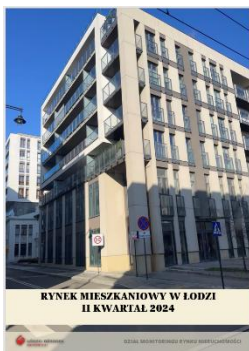
**ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI**

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:



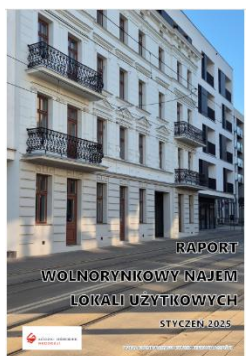
***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
- II kwartał 2024***

publikacja 2025 r.



***Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi
- III kwartał 2024***

publikacja 2025 r.



***Wolnorynkowy najem lokali
użytkowych – styczeń 2024***

publikacja 2024 r.



**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 2025 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 553 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 2025 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 (648 711 – 30.06.2024 r.) pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego oraz dla jednostek pomocniczych z Wydziału Spraw Obywatelskich i Komunikacji Urzędu Miasta Łodzi (571 489).

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

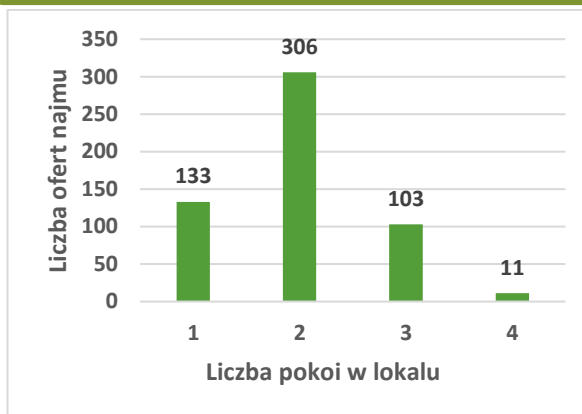
W raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych jednostkach pomocniczych (osiedlach mieszkaniowych) w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta Łodzi (dzielnic). Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na marzec 2025 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 **553** mieszkań kształtowała się struktura lokali, w zależności od liczby pokoi. Najwyższą podaż nieprzerwanie obserwuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, wynosi ona ponad połowę – **55%** 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 – **24%**, oraz mieszkania 3 – pokojowe – **19%**. Analizując ogłoszenia o wynajmie mieszkań, odnotowano podaż kawalerek o małym metrażu (13,07 - 25 m²) na poziomie **5,6%** całej badanej próby (spadek w porównaniu do wartości 8,3% w badaniu w sierpniu 2024 r.).

Na rynku pierwotnym i wtórnym obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie **44,17%** całej liczby transakcji.

OFEROWANE LOKALIZACJE

Najczęściej oferowanymi lokalizacjami wynajmu lokali mieszkalnych pozostają wciąż „Lofty u Scheiblera” przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew) oraz mieszkania na osiedlu „Barciński Park” przy ul. Tylnej (Katedralna). Znaczną ilość lokali mieszkalnych odnotowano w inwestycjach zrealizowanych w latach 2016 – 2024: „Ilumino” przy ul. Kilińskiego (Katedralna),

„Fuzja” przy ul. Milionowej (Stary Widzew), „Tobaco Park” przy ul. Kopernika (Stare Polesie), „Strefa Progress” przy al. Kościuszki (Katedralna), „D77” i „Apartamenty Drewnowska” (Bałuty Centrum), „Nowa Przędzalnia” przy ul. Wróblewskiego (Stare Polesie), „Central Park” przy ul. Gdańskiej i ul. Żwirki (Stare Polesie).

STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI

Stan techniczny wynajmowanych lokali pozostaje na wysokim poziomie. Prawie **66%** ofert wynajmu to lokale w stanie technicznym bardzo dobrym, ponad **13%** oferowanych lokali jest w stanie technicznym określanym jako dobry, prawie **3%** - w stanie słabym. Odnotowano prawie **18%** 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 2020-2025 lub w kamienicach wyremontowanych w tym okresie.

Zdecydowana większość lokali jest umeblowana i stanowi prawie **99%** badanej próby. Około **1%** 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, **14** oferowanych lokali mieszkalnych to lokale typu loft, a **13** 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 - **264** lokale (**48%** badanej próby). Średni czynsz najmu brutto miejsca postojowego wynosi **232 zł** w ofertach, w których miejsce postojowe lub garażowe jest dodatkowo płatne (**22%** badanej próby). W ofertach wynajmujący nie wskazują na dodatkowe opłaty administracyjne dotyczące miejsc postojowych. W części ofert najmu (ponad **16%** badanej próby) koszt wynajęcia parkingu lub garażu zawarty jest w cenie najmu lokalu mieszkalnego, a w ponad **9%** ofert dostępne jest miejsce parkingowe lub garażowe, ale bez podania warunków cenowych.

WARUNKI CENOWE NAJMU

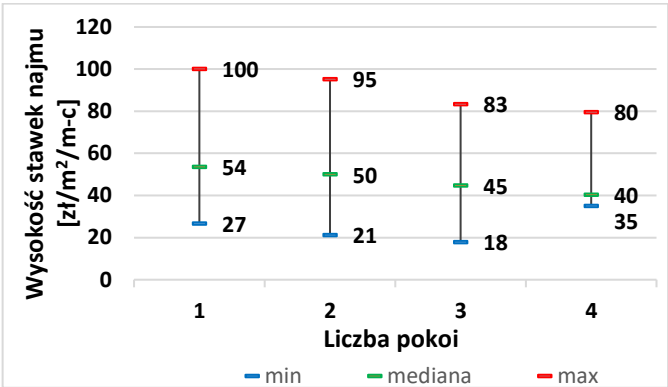
Regułą powszechnie obowiązującą na rynku najmu jest oferowanie lokali mieszkalnych za stawkę czynszu najmu netto, do której najemca musi doliczyć koszty związane z eksploatacją lokalu (stawka czynszu netto stanowi przychód wynajmującego).

Wykres 2. przedstawia kształtowanie się stawek czynszu netto najmu lokali mieszkalnych w zł/m², w zależności od liczby pokoi w mieszkaniu.

Porównując do wyników z sierpnia 2024 r., odnotowano wzrost mediany stawek czynszu najmu netto, dla mieszkań 2 – pokojowych o 1 zł/m², a spadek dla mieszkań:

- 1 – pokojowych o 3 zł/m²,
- 3 – pokojowych o 1 zł/m²,
- 4 – pokojowych o 5 zł/m².

Wykres 2. Przedziały stawek czynszu najmu netto za m² w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Opracowanie własne ŁOG

W stosunku do danych z 2024 r., odnotowano zmiany wysokości ofertowego miesięcznego czynszu netto za wynajem mieszkania w Łodzi. Tabela poniżej przedstawia zestawienie czynszu netto w marcu i sierpniu 2024 r. oraz w marcu 2025 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	Marzec 2025	Zmiana w stosunku do sierpnia 2024	
1 pokój	1 544	1 622	1 582	-2,5%	↓
2 pokoje	2 083	2 160	2 210	2,3%	↑
3 pokoje	3 021	2 993	2 955	-1,3%	↓
4 pokoje	3 559	4 252	4 506	6%	↑

Opracowanie własne ŁOG

Z powyższego wynika, iż średni miesięczny czynsz netto za wynajem mieszkań 2 – i 4 – pokojowych uległ podwyższeniu w stosunku do danych badania z sierpnia 2024 r. Wykazany wzrost stawek dla segmentu rynku lokali 4 – pokojowych może nie być miarodajny ze względu na niewielką ofertę. Jednocześnie zaobserwowano spadek średniego miesięcznego czynszu netto za wynajem mieszkań 1 – i 3 – 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.

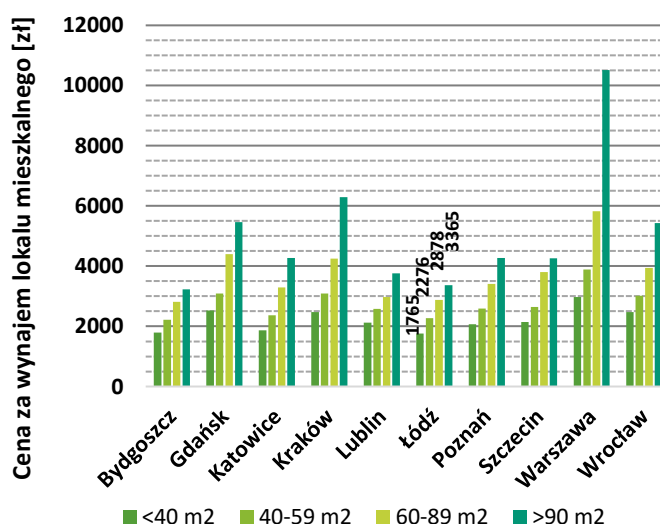
W ogłoszeniach o wynajmie mieszkania popularna jest oferta **najmu okazjonalnego**. W takim przypadku najemca musi wskazać lokal mieszkalny, do którego przeprowadzi się, kiedy umowa najmu okazjonalnego wygaśnie lub zostanie rozwiązana. Najemca oświadcza o dobrowolnym poddaniu się egzekucji oraz zobowiązuje 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 w 16,5% ofert.

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 **504** ofertach najmu) wyniosła **3 221 zł**, a mediana **3 000 zł**. Najwyższą kaucję odnotowano dla dwóch lokali na ul. Tymienieckiego i lokalu na ul. Brzeźnej – w wysokości po **10 000 zł**.

Wykres 3. prezentuje średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Łodzi w lutym 2025 r. na tle dużych ośrodków miejskich w Polsce. Łódź sytuuje się na drugim miejscu pod względem dostępności średniej ceny (2 211 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 - luty 2025 r.



Źródło danych:

<https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/otodom-analytics/dane-otodom-aktualne-ceny-ofertowe-mieszkani-i-domow>

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego ceny towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2025 r. wzrosły o **4,9%** r/r. Ceny towarów wzrosły o **4,4%**, a usług o **6,4%**, natomiast użytkowanie mieszkania lub domu i nośników energii o **10,9%**, a wyposażenie mieszkania i prowadzenie gospodarstwa domowego o **0,5%**.

Od stycznia 2025 r. płaca minimalna brutto wynosi **4 666 zł**, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w marcu 2025 r. wyniosło **9 055,92 zł**, wzrosło o **7,7%** w porównaniu z marcem 2024 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego w lutym 2025 r. w Polsce wyniosła **5,4%**, a w Łodzi **4,8%**.

W marcu 2025 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 czyli nabywców nieruchomości. W marcu 2025 r. w stosunku do marca 2024 r. wartość BIK Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe wzrosła o **33,3%**, a liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy wzrosła o **24,6%**. W lipcu 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła nowelizację Rekomendacji S, dzięki której złagodzone 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 lokal 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 2024 r. – marzec 2025 r. nastąpił wzrost średniego miesięcznego czynszu netto za najem mieszkania 2-, i 4- pokojowego. W grupie najpopularniejszych lokali 2-pokojowych wzrost był na poziomie **2,3%**. Średnie miesięczne czynsze netto analizowane są w oparciu o strukturę lokalu, czyli liczbę pokoi w lokalu. Zarówno w poprzednim badanym okresie jak i bieżącym średnia powierzchnia lokalu wynosiła **46 m²**. Średnia stawka czynszu najmu netto za m² w większościowym zbiorze lokali mieszkalnych 1-, 2- i 3- pokojowych nie zmieniła się, pozostała na poziomie 51 zł/m². Zarówno w sierpniu 2024 r. jak i w marcu 2025 r. średnia stawka czynszu najmu netto dla całej analizowanej próby wynosiła 51 zł/m², mediana 50 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/m-c]

	Sierpień 2024		Marzec 2025		
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana	
1 pokój	29 – 104	57	27 – 100	54	↓
2 pokoje	25 – 100	49	21 – 95	50	↑
3 pokoje	19 – 100	46	18 – 83	45	↓
4 pokoje	28 – 75	45	35 – 80	40	↓

Opracowanie własne ŁOG

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

	Sierpień 2024	Marzec 2025	
	średnia netto	średnia netto	
1 pokój	58	55	↓
2 pokoje	50	50	↔
3 pokoje	46	46	↔
4 pokoje	46	47	↑

Opracowanie własne ŁOG

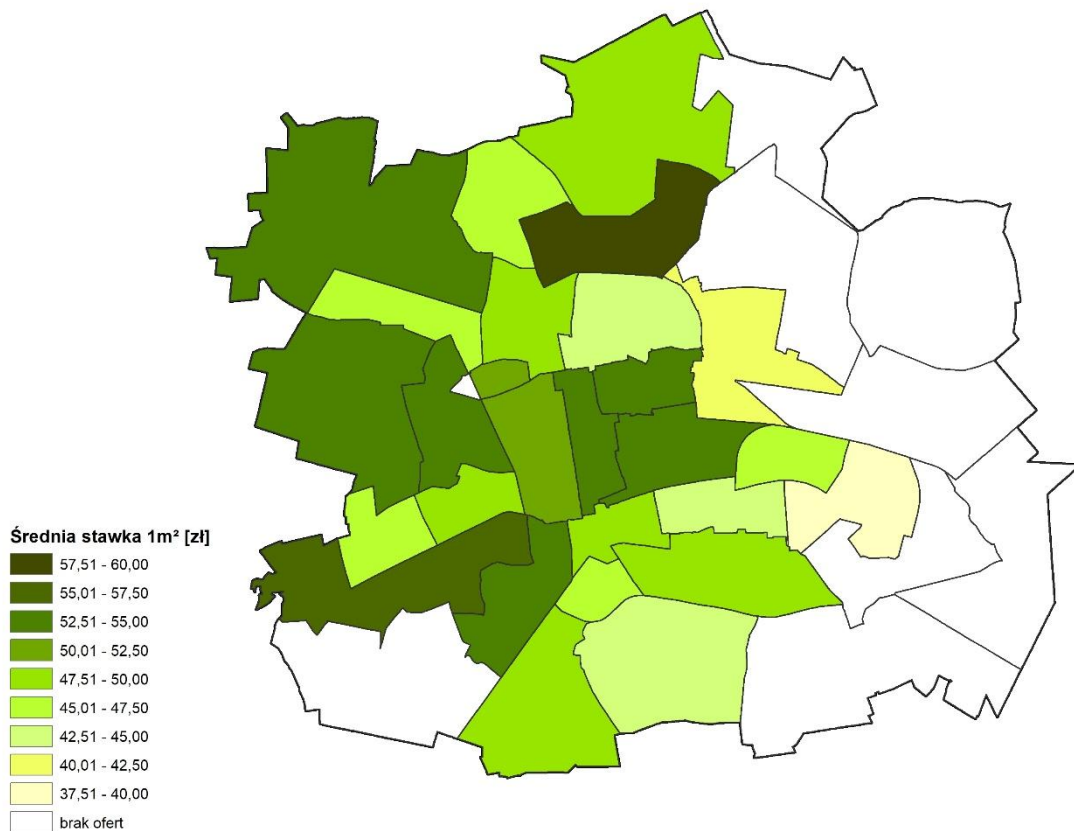
Tabela 4. Najwyższa i najniższa cena najmu netto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic

	Marzec 2025				
	Bałuty	Górna	Polesie	Śródmieście	Widzew
1 pokój	1 100 – 2 200	1 000 – 1 600	1 010 – 2 200	900 – 3 000	1 150 – 2 100
2 pokoje	1 200 – 4 000	1 260 – 2 700	1 300 – 2 900	1 400 – 5 200	1 100 – 3 999
3 pokoje	1 650 – 4 200	1 600 – 4 500	1 800 – 7 500	1 500 – 7 000	1 700 – 4 000
4 pokoje	2 400 – 2 500	*	2 800 – 3 500	4 400 – 7 269	4 000 – 7 500

* brak ofert lokali mieszkalnych

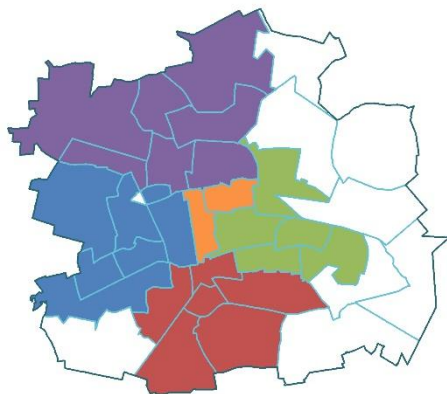
Opracowanie własne ŁOG

Średnie stawki czynszu najmu netto [zł/m²/m-c] w poszczególnych osiedlach



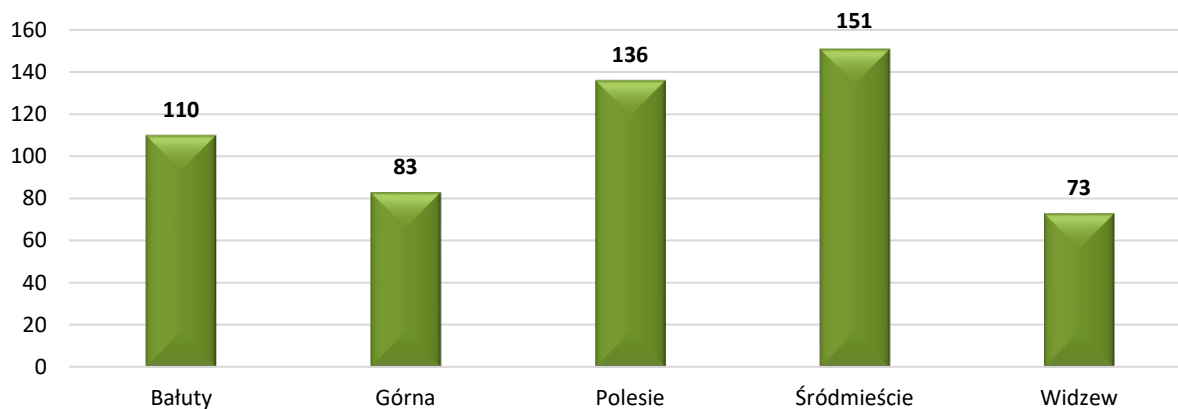
- Średnia stawka dla osiedla została obliczona wyłącznie w tych obrębach, w których odnotowano przynajmniej 3 oferty najmu

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, Łagiewniki, 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, Stoki-Sikawa-Podgórze, Widzew Wschód, Zarzew)

Wykres 4. Wielkość próby ze wskazaniem dzielnicy



Opracowanie własne ŁOG



KARTY BADAŃ

Rynek mieszkaniowy w Łodzi
Wolnorynkowy najem
lokali mieszkalnych

ŁÓDŹ

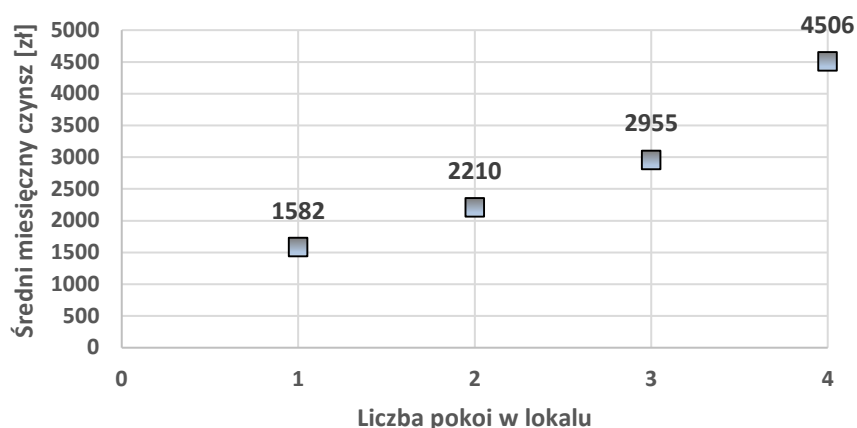




Łódź – miasto położone w centralnej części Polski liczy 571 489 mieszkańców. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX i XX w., m.in. architektura przemysłowa i rezydencjonalna. Osią miasta jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.

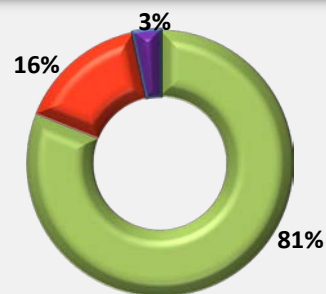


Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]

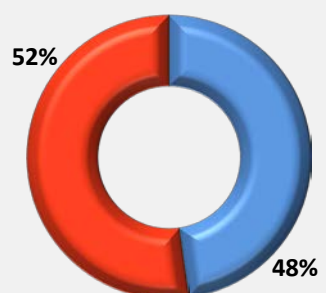


Źródło: ŁOG

553 lokale mieszkalne

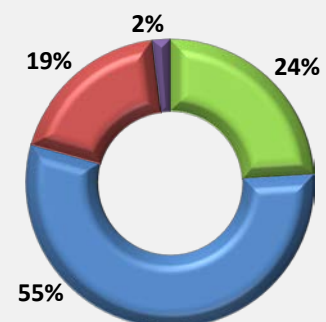


- lokal w bloku
- lokal w kamienicy
- lokal w budynku pofabrycznym



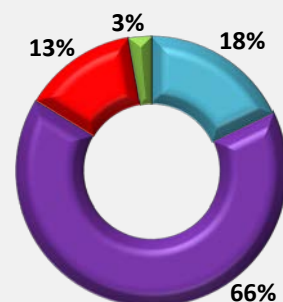
- miejsce postojowe/garażowe
- brak

Struktura lokali



- 1 pokój
- 2 pokoje
- 3 pokoje
- 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



- wysoki standard
- bardzo dobry
- dobry
- słaby

ŁÓDŹ

MARZEC 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

13,07 m²

Największa powierzchnia lokalu

138 m²

Średni czynsz najmu

2 243 zł

Najniższy czynsz najmu

900 zł

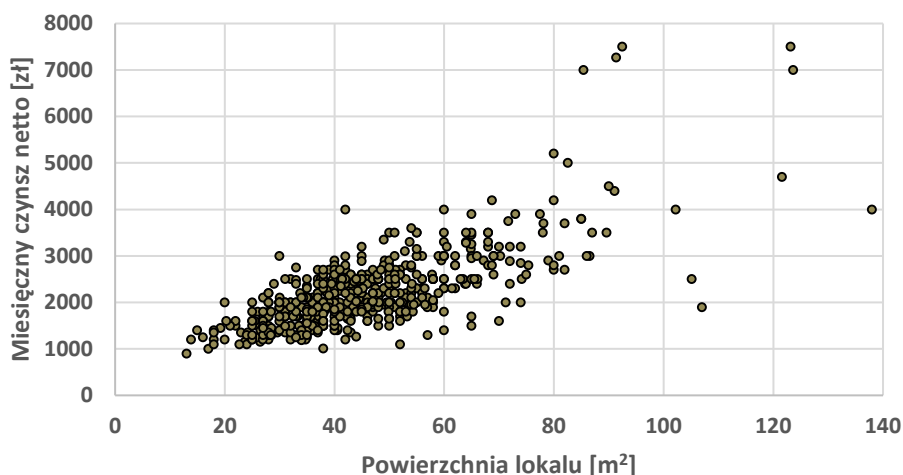
Najwyższy czynsz najmu

7 500 zł

Średnia kaucja

3 221 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	30	55	54
2 pokoje	45	50	50
3 pokoje	66	46	45
4 pokoje	93	47	40

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	56	57	55
Bardzo dobry	45	50	50
Dobry	39	45	43
Słaby	44	37	39

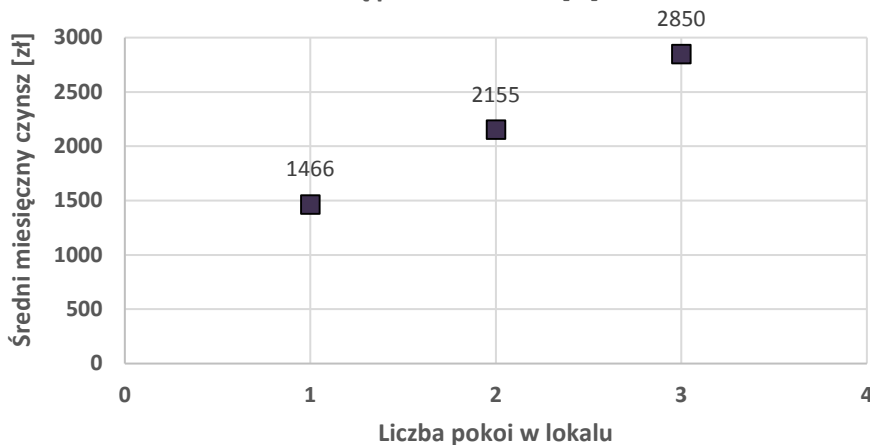
BAŁUTY



Osiedle Bałuty-Centrum położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest drugim, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście (38 651).



**Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu
z liczbą pokoi w lokalu [zł]**



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

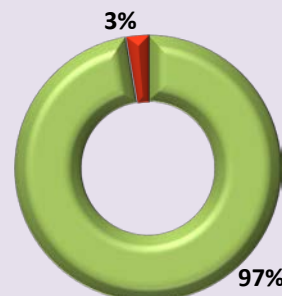


Źródło: <https://www.google.com/maps>

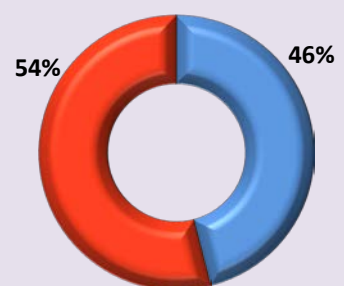
BAŁUTY-CENTRUM

MARZEC 2025 r.

37 lokali mieszkalnych

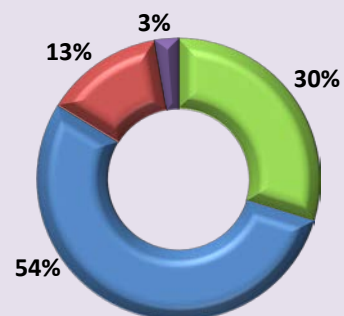


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



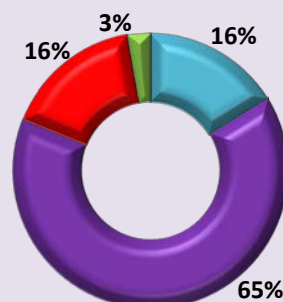
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje
■ 3 pokoje ■ 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

Średnia powierzchnia lokalu

42 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

22,66 m²

Największa powierzchnia lokalu

68 m²

Średni czynsz najmu

2 053 zł

Najniższy czynsz najmu

1 100 zł

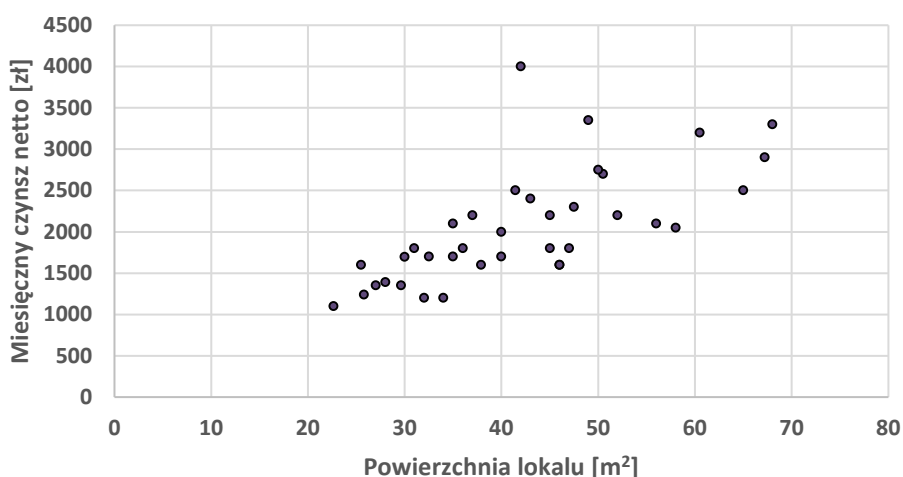
Najwyższy czynsz najmu

4 000 zł

Średnia kaucja

3 342 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	29	51	50
2 pokoje	44	50	49
3 pokoje	60	47	49

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

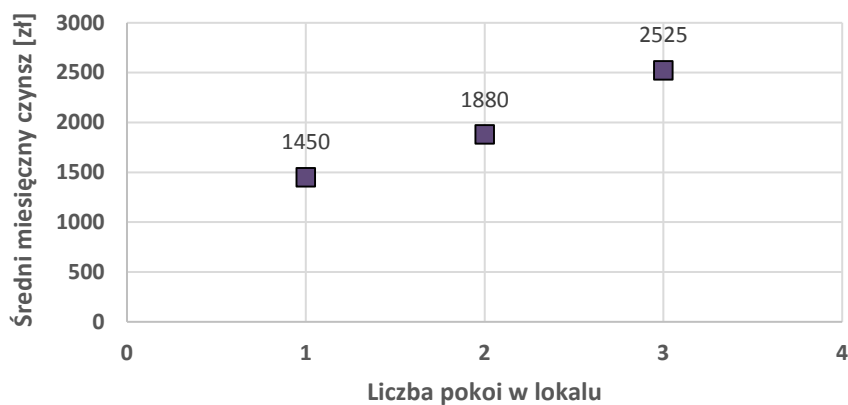
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	55	53	53
Bardzo dobry	38	51	49
Dobry	44	41	39

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

Osiedle Bałuty-Dół położone jest w północnej części miasta Łodzi, liczy obecnie 35 260 mieszkańców. Od strony południowej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



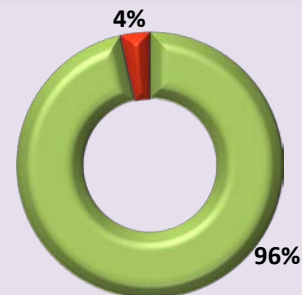
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono średniej stawki czynszu.



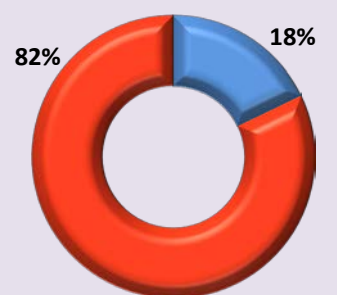
Źródło: <https://www.google.com/maps>

BAŁUTY-DÓŁY MARZEC 2025 r.

28 lokali mieszkalnych

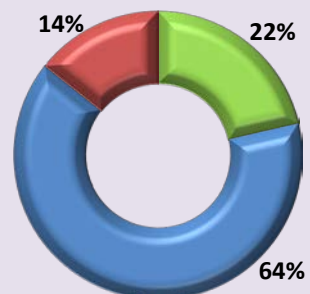


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



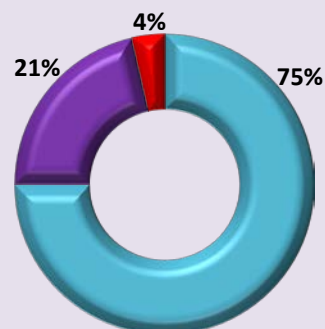
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje
■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry ■ dobry ■ słaby

BAŁUTY-DOŁY

MARZEC 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

24 m²

Największa powierzchnia
lokalu

75 m²

Średni czynsz najmu

1 880 zł

Najniższy czynsz najmu

1 100 zł

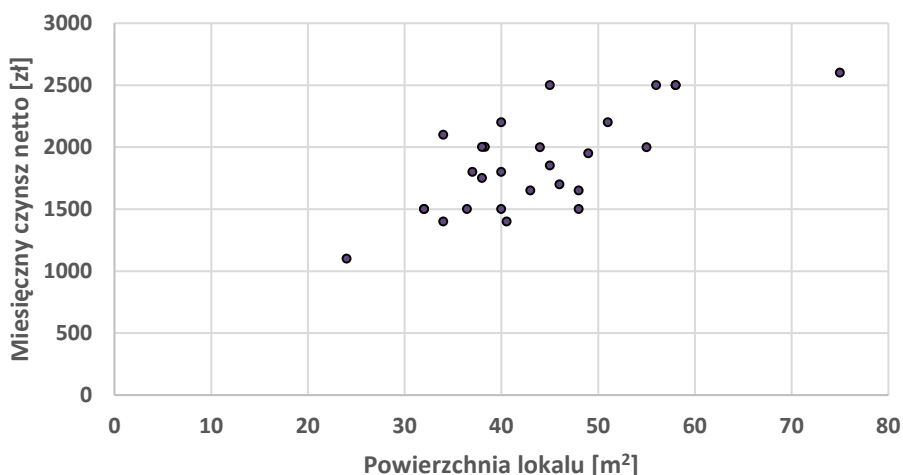
Najwyższy czynsz najmu

2 600 zł

Średnia kaucja

2 627 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	35	41	41
2 pokoje	43	45	45
3 pokoje	62	41	43

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

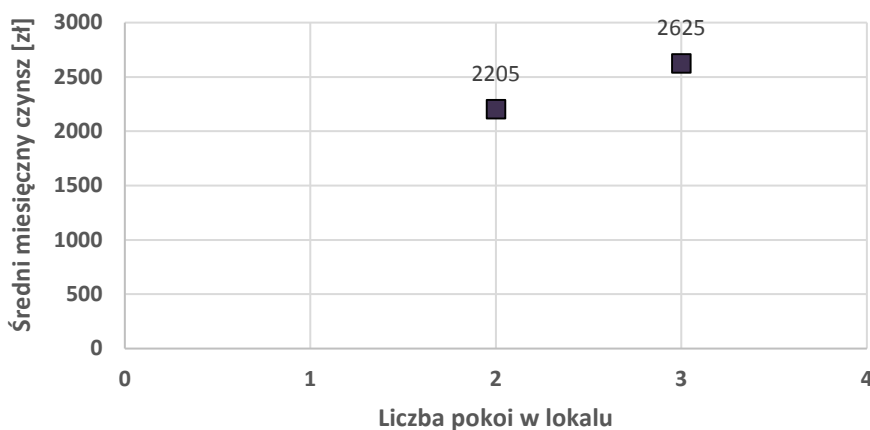
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	45	43	43
Dobry	42	46	45

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokali w słabym standardzie i brak w wysokim standardzie, nie obliczono ww. miar statystycznych.

Osiedle Radogoszcz położone jest w północnej części miasta Łodzi i liczy obecnie 28 442 mieszkańców. Jego osią jest ulica Zgierska, która dzieli osiedle na część wschodnią oraz zachodnią.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]

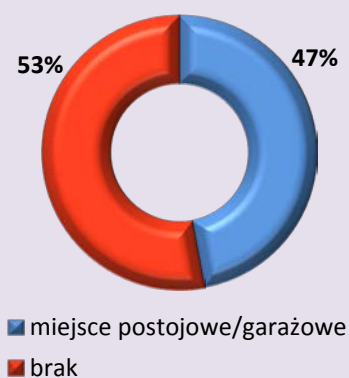


* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu mieszkania 4 – pokojowego i brak ofert 1 – pokojowych, nie obliczono średniej stawki czynszu.

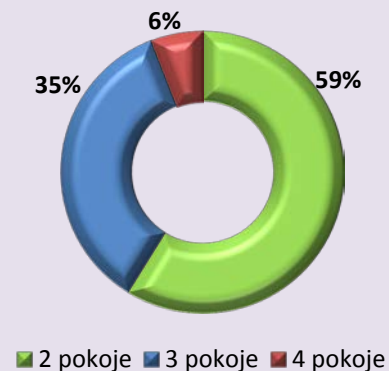


Źródło: ŁOG

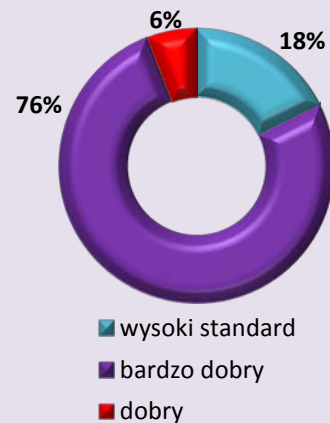
17 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Średnia powierzchnia lokalu

52 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

31 m²

Największa powierzchnia lokalu

68,7 m²

Średni czynsz najmu

2 365 zł

Najniższy czynsz najmu

1 650 zł

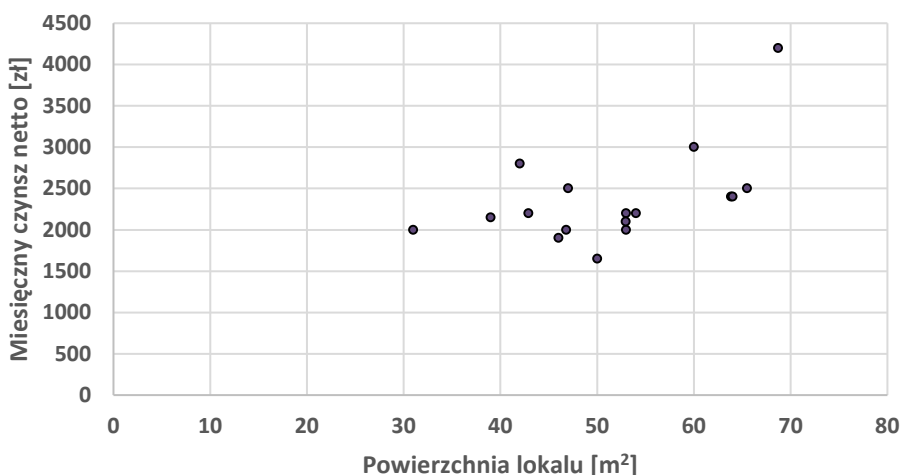
Najwyższy czynsz najmu

4 200 zł

Średnia kaucja

3 372 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
2 pokoje	45	50	47
3 pokoje	60	43	38

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

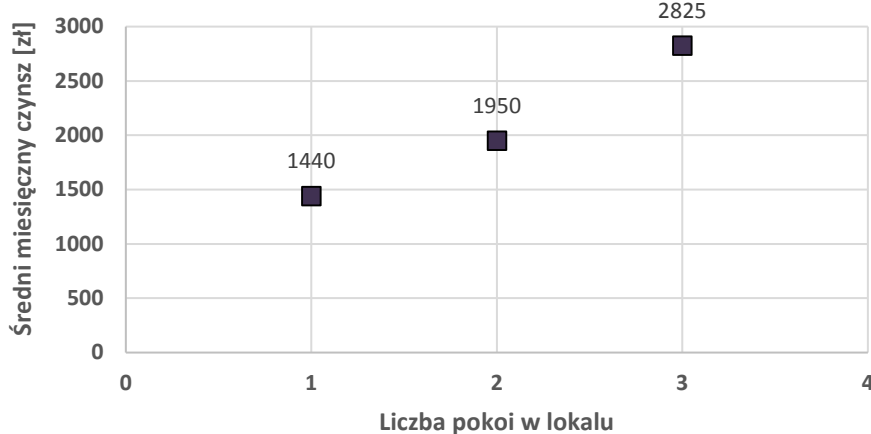
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	43	58	55
Bardzo dobry	54	45	41

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

Osiedle Teofilów położone jest w północno - zachodniej części miasta Łodzi. Jest obecnie trzecim co do liczby mieszkańców osiedlem w mieście (36 900). Główną osią osiedla jest ulica Aleksandrowska, która dzieli osiedle na dwie części: Teofilów Przemysłowy i Teofilów Mieszkaniowy.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych, nie obliczono średniego czynszu.

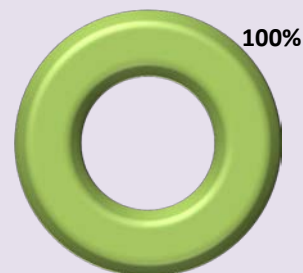


Źródło: <https://www.google.com/maps>

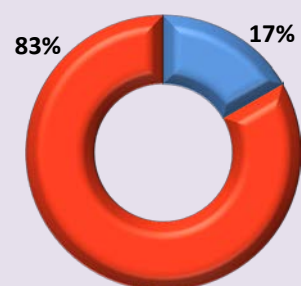
TEOFILÓW- WIELKOPOLSKA

MARZEC 2025 r.

18 lokali mieszkalnych

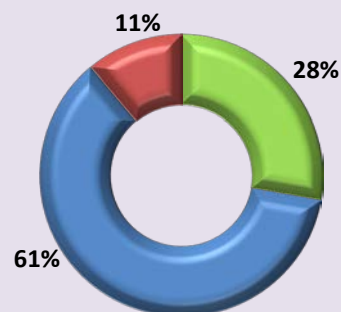


lokale w bloku



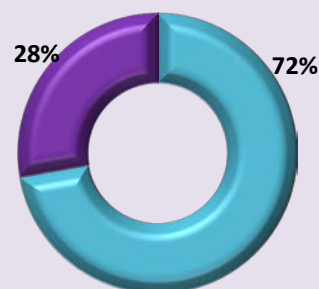
miejsce postojowe/garażowe
brak

Struktura lokali



1 pokój 2 pokoje 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry dobry

TEOFILÓW- WIELKOPOLSKA

MARZEC 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

41 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

26,9 m²

Największa powierzchnia lokalu

75,4 m²

Średni czynsz najmu

1 906 zł

Najniższy czynsz najmu

1 200 zł

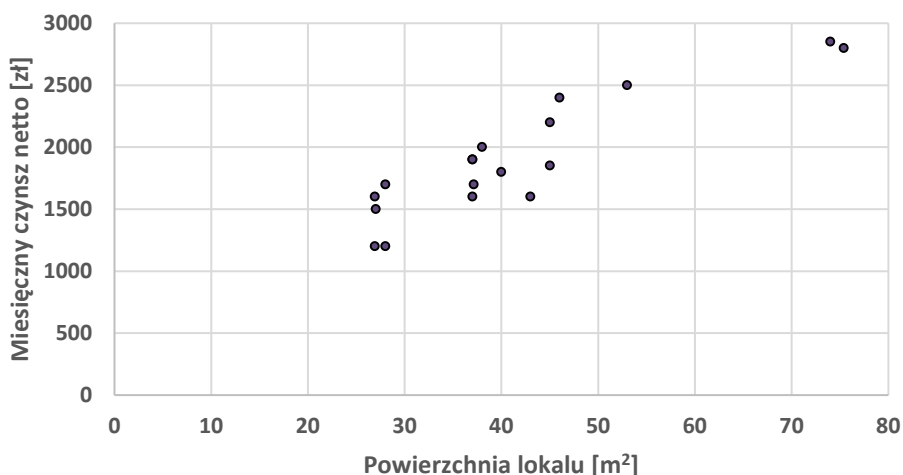
Najwyższy czynsz najmu

2 850 zł

Średnia kaucja

2 686 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	27	53	56
2 pokoje	42	47	47
3 pokoje	75	38	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu mieszkań 3 – pokojowych oraz brak ofert 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	43	48	47
Dobry	36	46	43

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

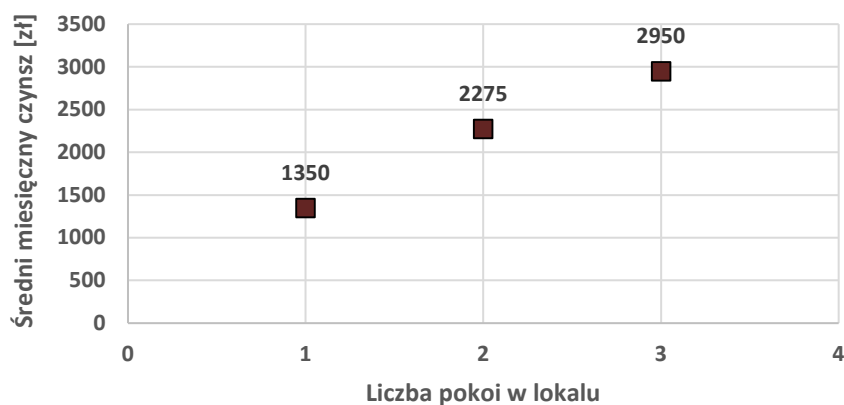
GÓRNA



Osiedle Chojny położone jest w południowej części miasta Łodzi i liczy 30 129 mieszkańców. Jego osią jest ulica Rzgowska, która dzieli osiedle na część wschodnią oraz zachodnią.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



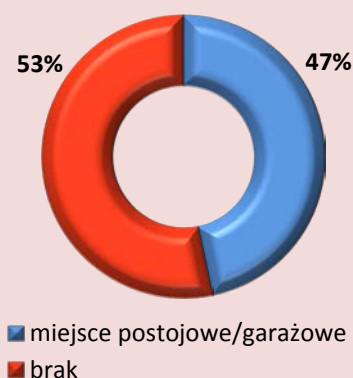
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miary statystycznej.



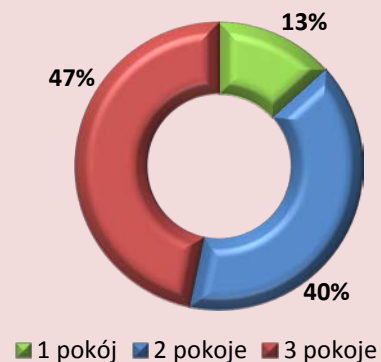
Źródło: ŁOG

CHOJNY MARZEC 2025 r.

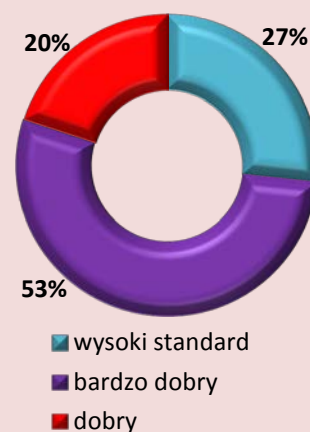
15 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



CHOJNY

MARZEC 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

57 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

32 m²

Największa powierzchnia
lokalu

82 m²

Średni czynsz najmu

2 467 zł

Najniższy czynsz najmu

1 350 zł

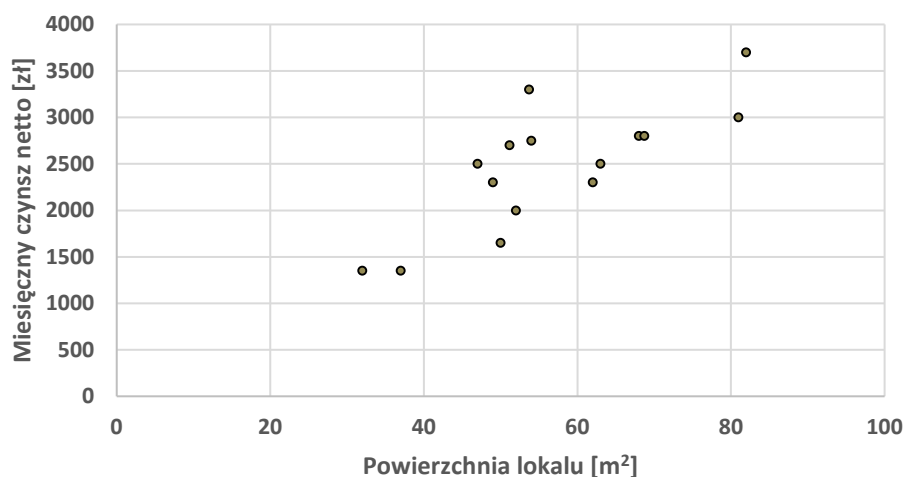
Najwyższy czynsz najmu

3 700 zł

Średnia kaucja

3 550 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	35	39	*
2 pokoje	52	44	43
3 pokoje	67	45	41

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu mieszkań 1 – pokojowych i brak 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

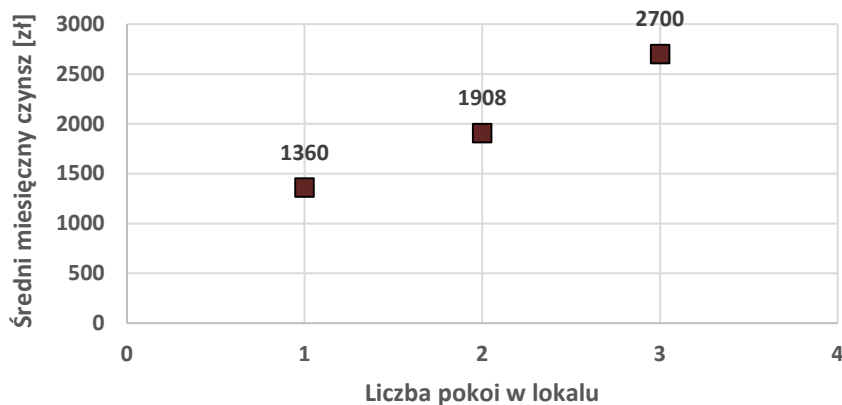
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	59	53	52
Bardzo dobry	62	40	39
Dobry	39	42	42

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

Osiedle Chojny Dąbrowa położone jest w południowo - wschodniej części miasta Łodzi. Jest najliczniejszym osiedlem w mieście, liczy 40 585 mieszkańców.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



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

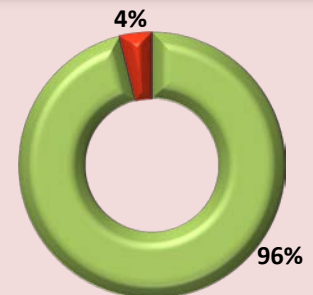


Źródło: ŁOG

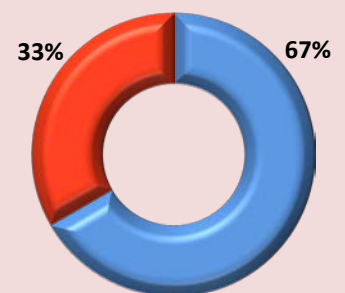
CHOJNY-DĄBROWA

MARZEC 2025 r.

26 lokali mieszkalnych

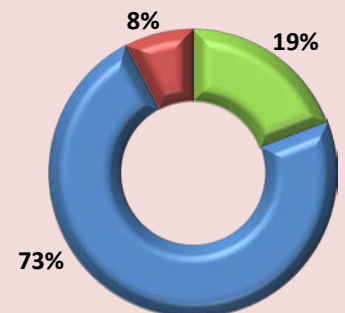


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



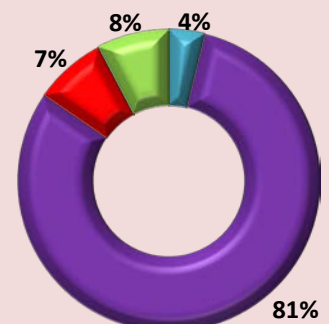
■ miejsce postojowe/garażowe ■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje ■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

Średnia powierzchnia lokalu

39 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

25 m²

Największa powierzchnia lokalu

89,6 m²

Średni czynsz najmu

1 864 zł

Najniższy czynsz najmu

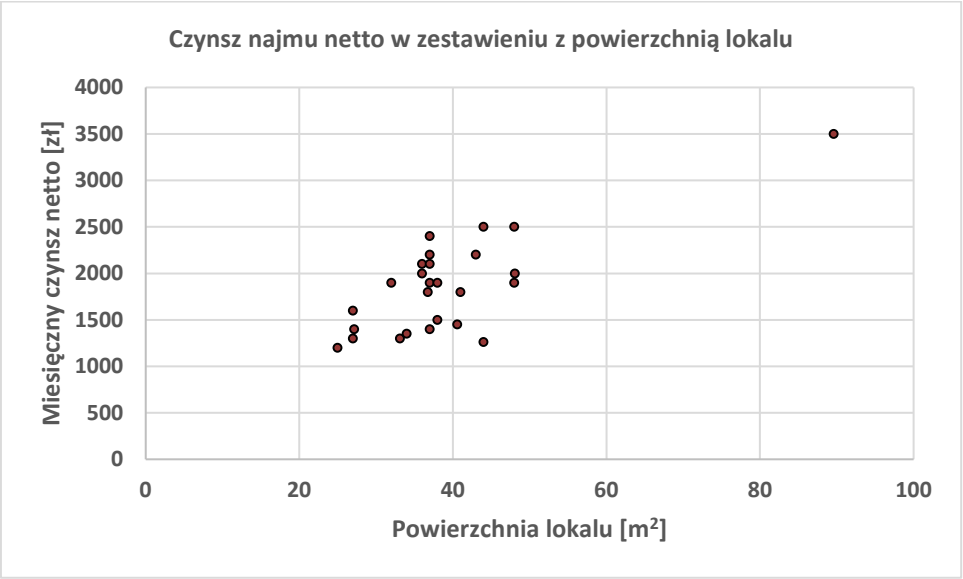
1 200 zł

Najwyższy czynsz najmu

3 500 zł

Średnia kaucja

2 750 zł



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	28	49	48
2 pokoje	39	49	51
3 pokoje	69	39	*

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu mieszkań 3 – pokojowych i brak 4 – pokojowych nie obliczono ww. miar statystycznych.

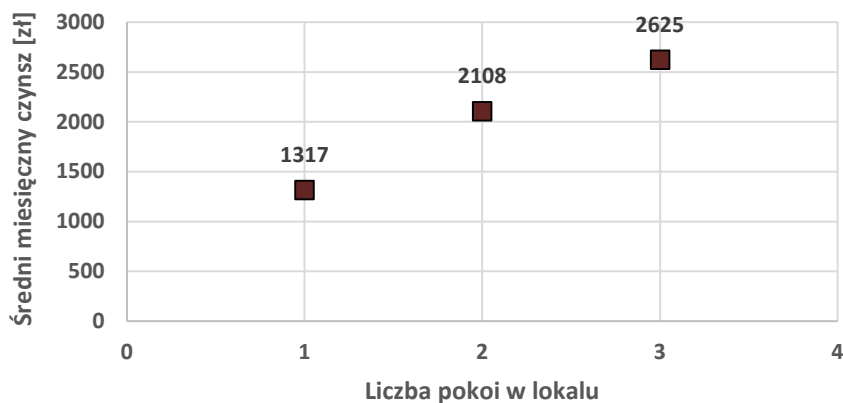
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Bardzo dobry	39	49	50
Dobry	35	49	*
Słaby	41	34	*

* Ze względu na 1 ofertę najmu mieszkania w wysokim standardzie i po 2 w stanie technicznym dobrym oraz słabym nie obliczono ww. miar statystycznych.

Osiedle Górniak położone jest w południowej części miasta Łodzi i liczy 15 237 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio od strony północnej z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych nie obliczono ww. miary statystycznej.

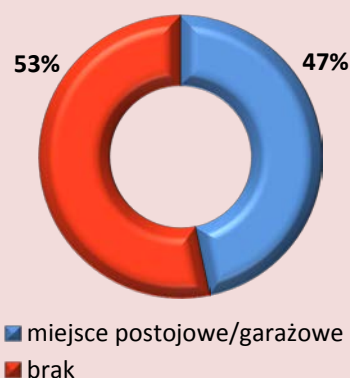


Źródło: ŁOG

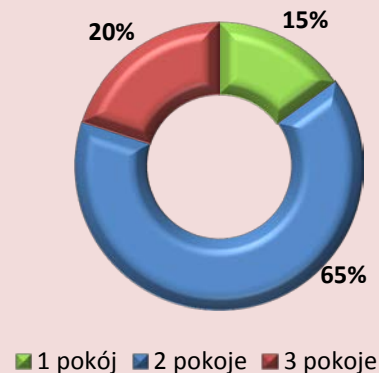
GÓRNIAK

MARZEC 2025 r.

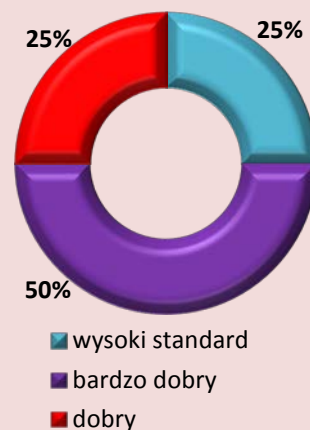
20 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



GÓRNIAK

MARZEC 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

44 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

17 m²

Największa powierzchnia
lokalu

90 m²

Średni czynsz najmu

2 092 zł

Najniższy czynsz najmu

1 000 zł

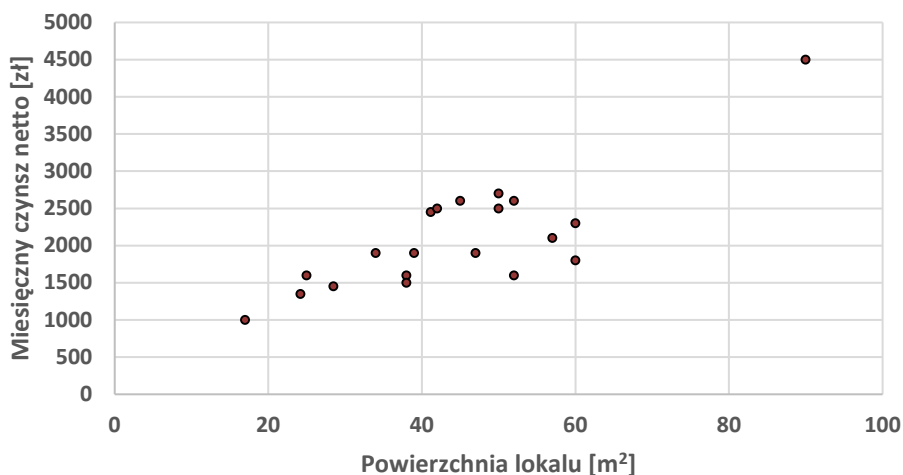
Najwyższy czynsz najmu

4 500 zł

Średnia kaucja

2 827 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	22	60	59
2 pokoje	44	49	50
3 pokoje	64	40	40

* 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]
Wysoki standard	48	52	54
Bardzo dobry	48	48	50
Dobry	35	46	49

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

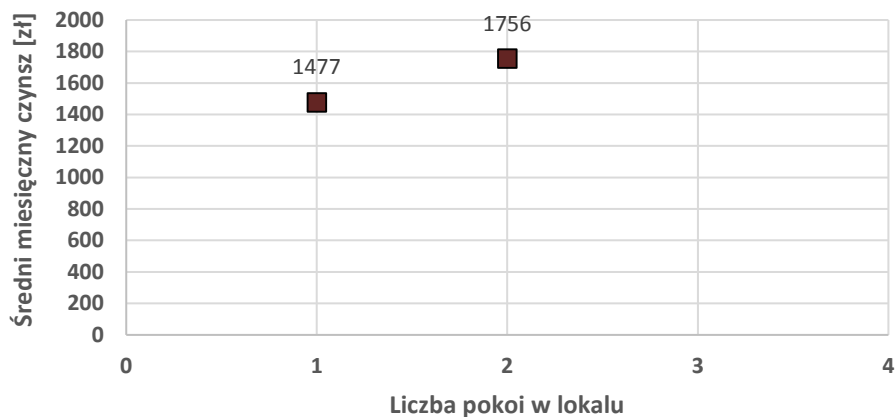
POLESIE



Osiedle Karolew - Retkinia Wschód, położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (31 696) oraz bardzo gęsto zaludnionym.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



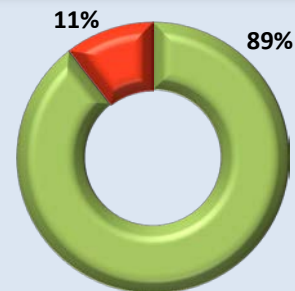
* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych i 1 ofertę najmu mieszkania 3 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.



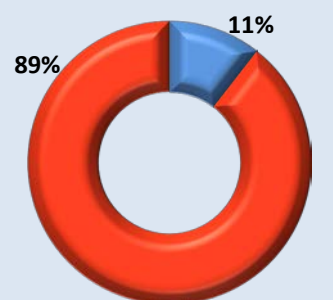
Źródło: ŁOG

KAROLEW- RETKINIA WSCHÓD MARZEC 2025 r.

19 lokali mieszkalnych

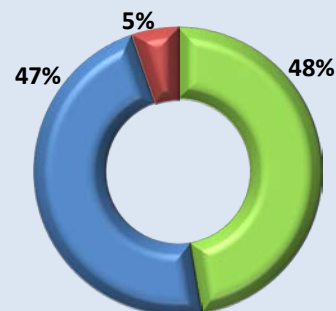


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



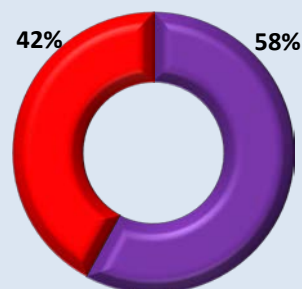
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje ■ 3 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry ■ dobry

**KAROLEW-
RETKINIA WSCHÓD
MARZEC 2025 r.**

Średnia powierzchnia lokalu

37 m²

**Najmniejsza powierzchnia
lokalu**

14,95 m²

**Największa powierzchnia
lokalu**

57 m²

Średni czynsz najmu

1 626 zł

Najniższy czynsz najmu

1 250 zł

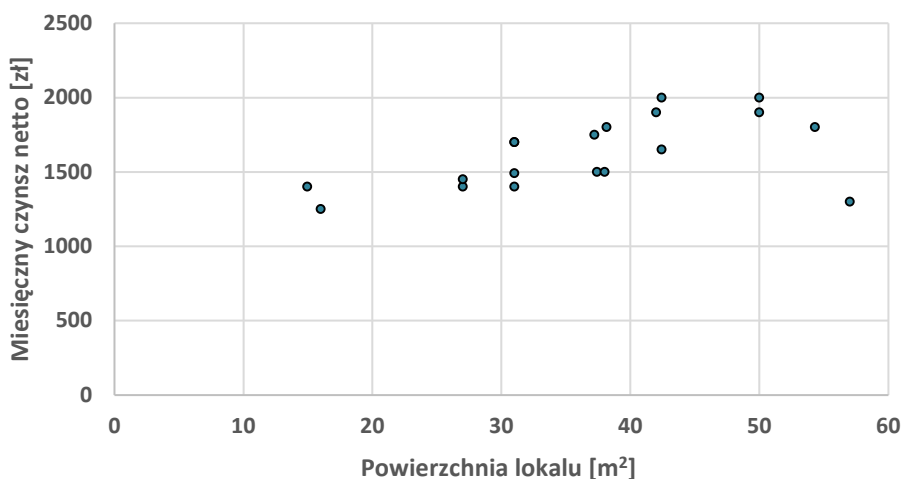
Najwyższy czynsz najmu

2 000 zł

Średnia kaucja

2 203 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	27	58	54
2 pokoje	44	41	40

* Ze względu na brak ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych i 1 ofertę najmu mieszkania 3 – pokojowego, nie obliczono ww. miar statystycznych.

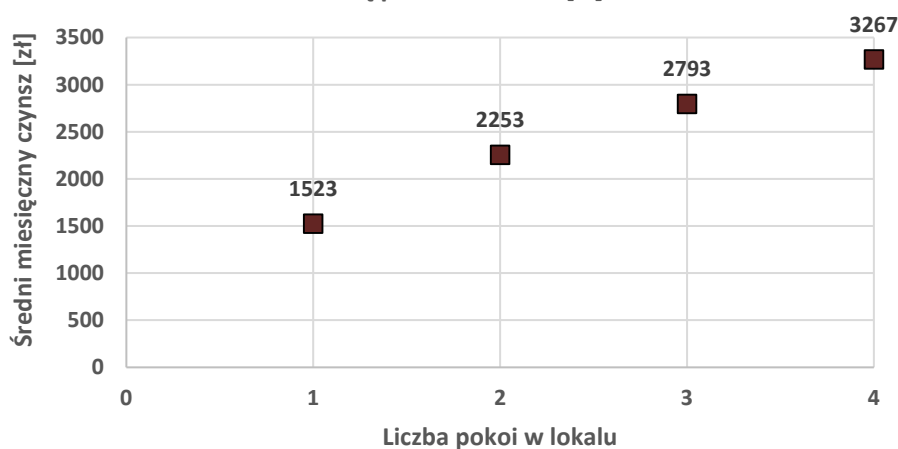
Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Bardzo dobry	37	49	47
Dobry	36	48	43

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

Osiedle Stare Polesie położone jest w zachodniej części miasta Łodzi, liczy 28 293 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio, od strony wschodniej, z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]

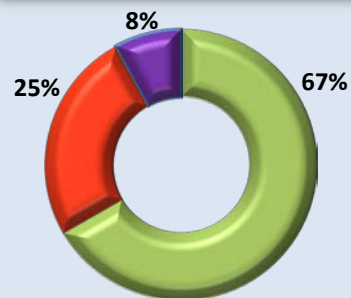


Źródło: ŁOG

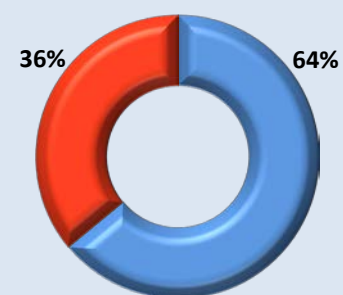
STARE POLESIE

MARZEC 2025 r.

75 lokali mieszkalnych

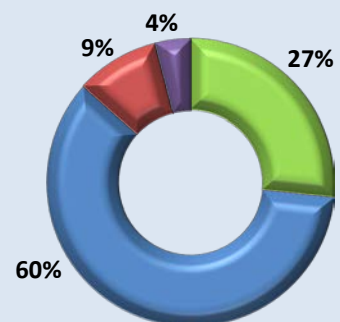


■ lokale w bloku
■ lokale w kamienicy
■ lokale w budynku pofabrycznym



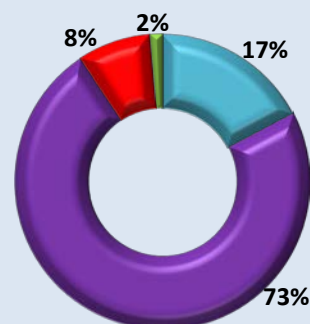
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje
■ 3 pokoje ■ 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

STARE POLESIE

MARZEC 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

43 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

18 m²

Największa powierzchnia
lokalu

87 m²

Średni czynsz najmu

2 149 zł

Najniższy czynsz najmu

1 010 zł

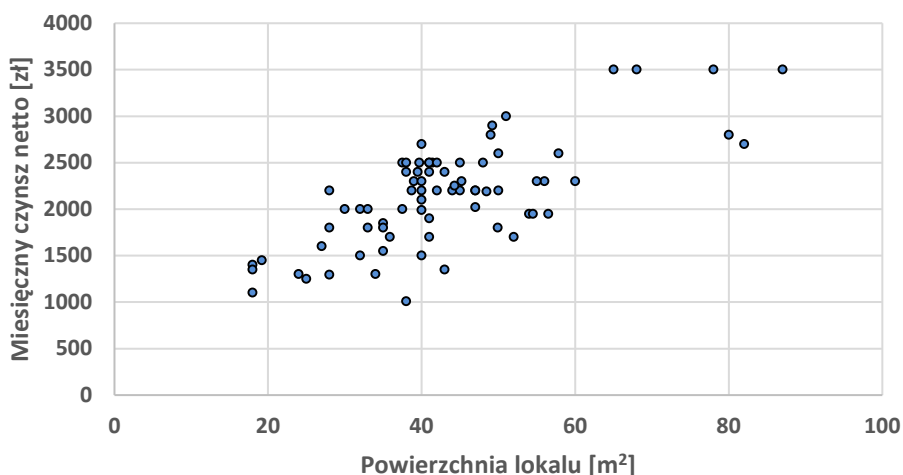
Najwyższy czynsz najmu

3 500 zł

Średnia kaucja

3 046 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	30	54	52
2 pokoje	44	53	53
3 pokoje	62	46	51
4 pokoje	82	40	40

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	49	57	59
Bardzo dobry	43	51	52
Dobry	36	47	46

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

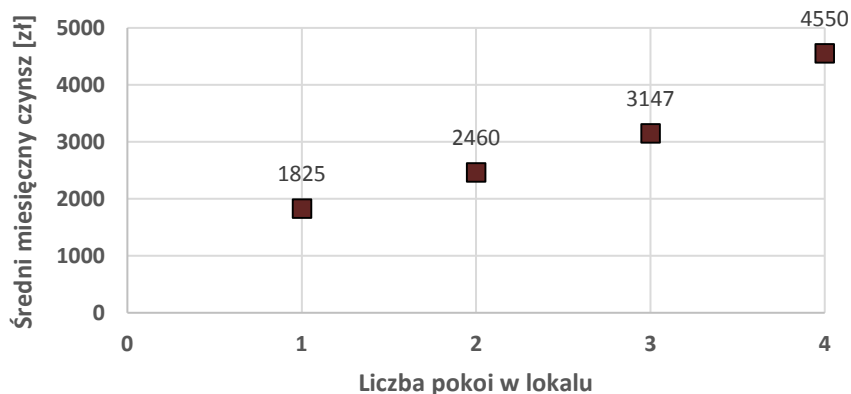
ŚRÓDMIEŚCIE



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 30 301. Jego osią jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.



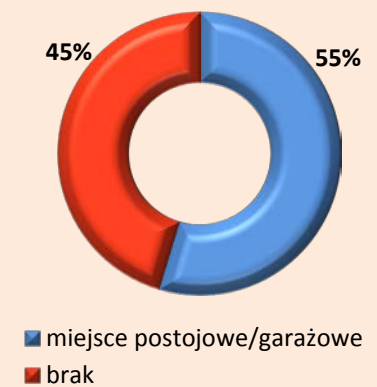
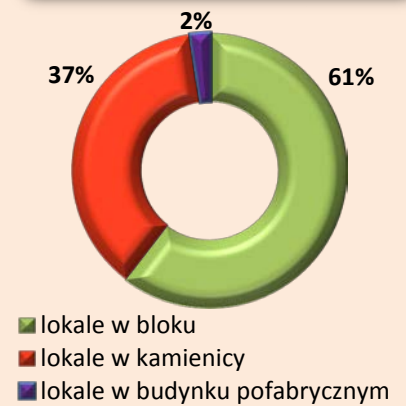
Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



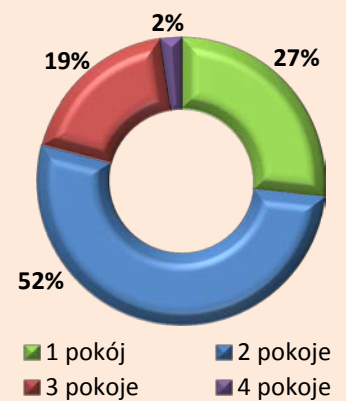
Źródło: ŁOG

KATEDRALNA MARZEC 2025 r.

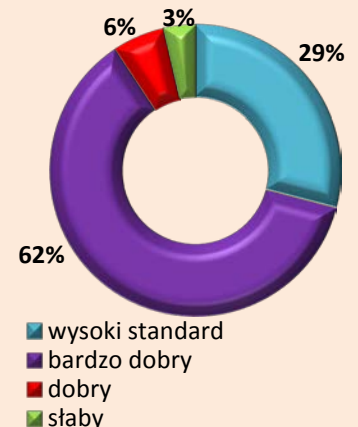
86 lokali mieszkalnych



Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Średnia powierzchnia lokalu

50 m²Najmniejsza powierzchnia
lokalu13,07 m²Największa powierzchnia
lokalu121,61 m²

Średni czynsz najmu

2 466 zł

Najniższy czynsz najmu

900 zł

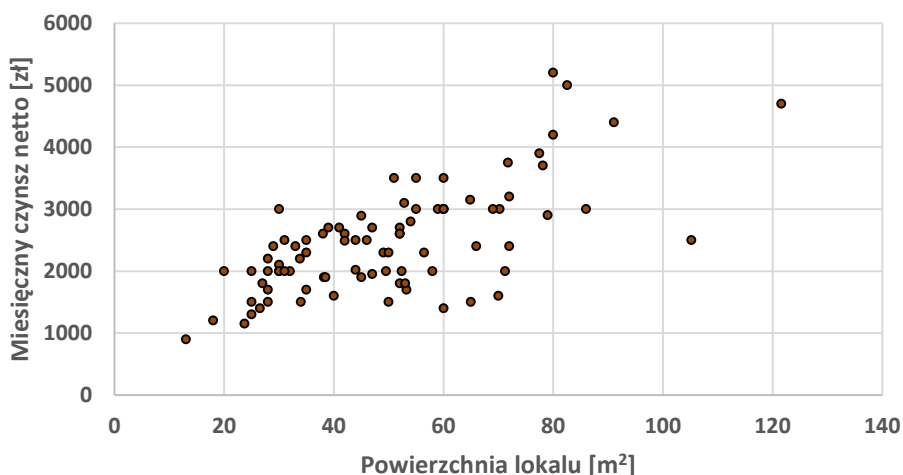
Najwyższy czynsz najmu

5 200 zł

Średnia kaucja

3 505 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	29	64	65
2 pokoje	50	52	50
3 pokoje	73	44	48
4 pokoje	106	43	*

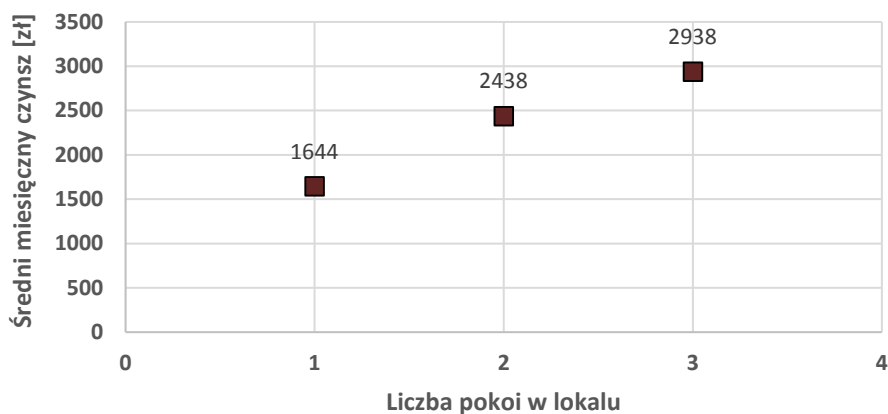
* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu mieszkań 4 – pokojowych, nie obliczono ww. miary statystycznej.

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	53	60	59
Bardzo dobry	49	52	50
Dobry	35	51	50
Słaby	54	31	30

Osiedle Śródmieście-Wschód położone jest w centralnej części miasta Łodzi i liczy 14 782 mieszkańców. Osią osiedla jest ulica Narutowicza. Na jego obszarze znajduje się nowoczesny dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. Część obszaru zajmuje również.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]



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

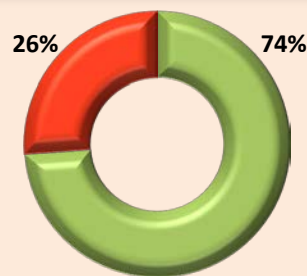


Źródło: ŁOG

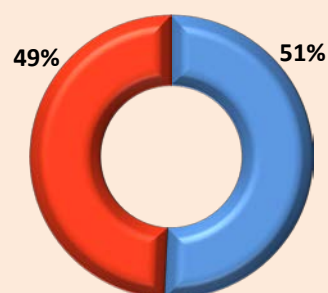
ŚRÓDMIEŚCIE- WSCHÓD

MARZEC 2025 r.

65 lokali mieszkalnych

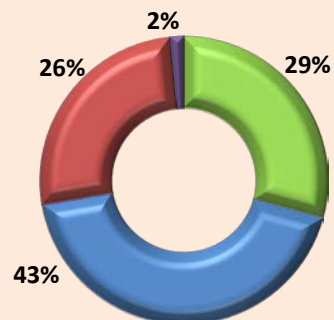


■ lokale w bloku ■ lokale w kamienicy



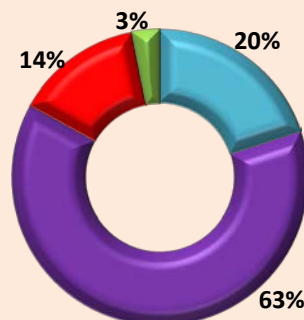
■ miejsce postojowe/garażowe ■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój ■ 2 pokoje
■ 3 pokoje ■ 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

ŚRÓDMIEŚCIE- WSCHÓD

MARZEC 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

20,31 m²

Największa powierzchnia
lokalu

107 m²

Średni czynsz najmu

2 411 zł

Najniższy czynsz najmu

1 190 zł

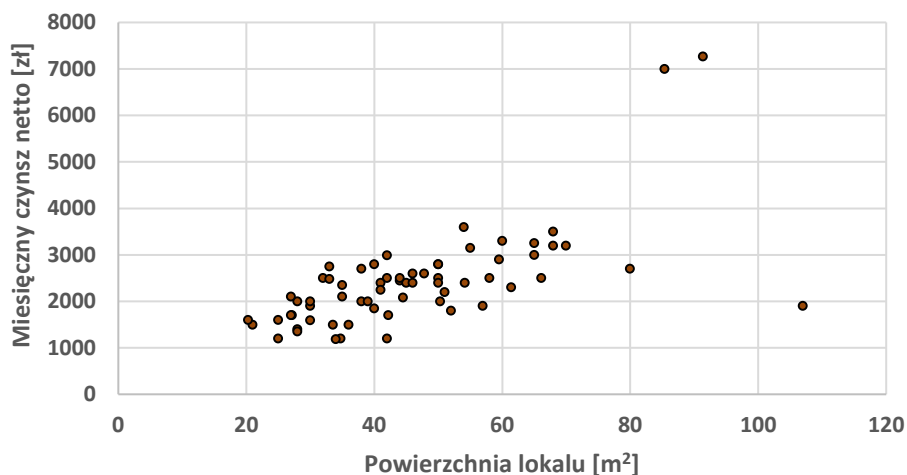
Najwyższy czynsz najmu

7 269 zł

Średnia kaucja

3 522 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
1 pokój	31	55	53
2 pokoje	44	56	56
3 pokoje	63	49	47

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

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
Wysoki standard	54	60	56
Bardzo dobry	45	55	55
Dobry	39	46	46
Słaby	35	38	*

* Ze względu na 2 oferty najmu lokali w stanie technicznym słabym, nie obliczono ww. miary statystycznej.

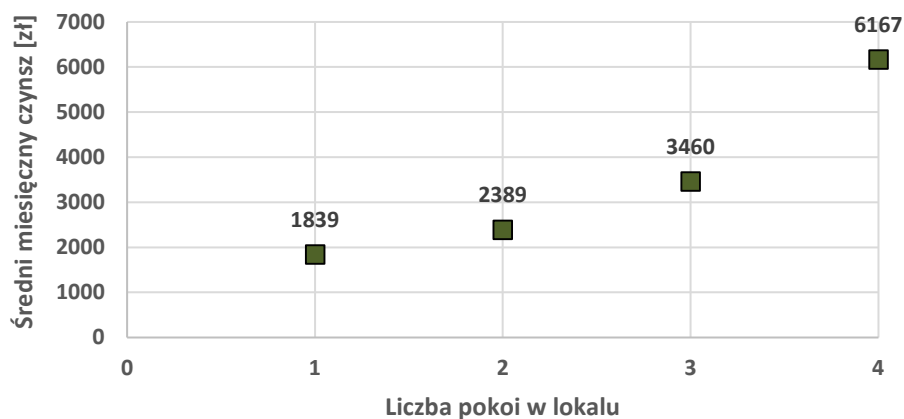
WIDZEW



Osiedle Stary Widzew położone jest w centralnej części miasta Łodzi i liczy 18 759 mieszkańców. Od strony północnej i zachodniej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



Średni miesięczny czynsz najmu netto w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu [zł]

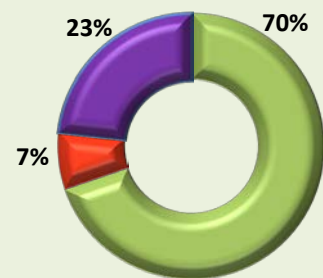


Źródło: ŁOG

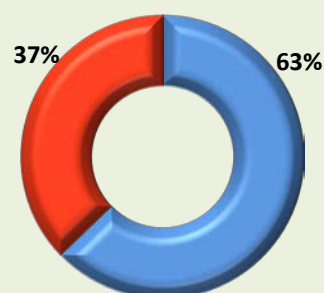
STARY WIDZEW

MARZEC 2025 r.

43 lokale mieszkalne

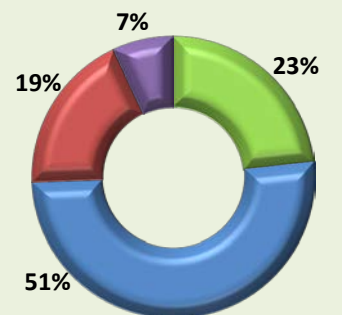


■ lokal w bloku
■ lokal w kamienicy
■ lokal w budynku pofabrycznym



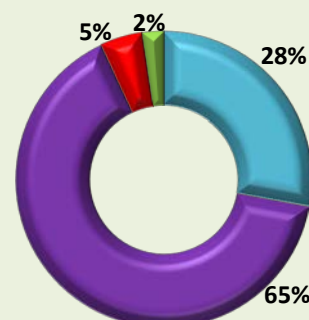
■ miejsce postojowe/garażowe
■ brak

Struktura lokali



■ 1 pokój
■ 2 pokoje
■ 3 pokoje
■ 4 pokoje

Stan techniczny lokalu



■ wysoki standard
■ bardzo dobry
■ dobry
■ słaby

STARY WIDZEW

MARZEC 2025 r.

Średnia powierzchnia lokalu

54 m²

Najmniejsza powierzchnia
lokalu

22 m²

Największa powierzchnia
lokalu

138 m²

Średni czynsz najmu

2 724 zł

Najniższy czynsz najmu

1 150 zł

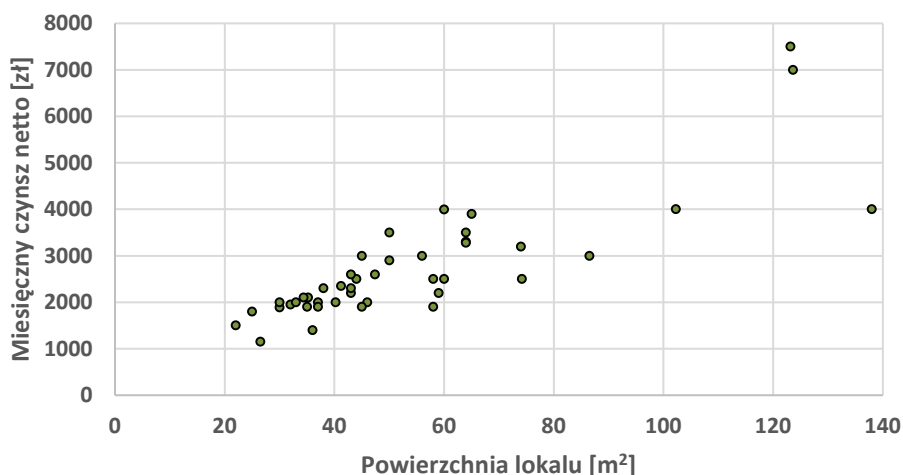
Najwyższy czynsz najmu

7 500 zł

Średnia kaucja

3 771 zł

Czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Liczba pokoi	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
1 pokój	31	60	61
2 pokoje	48	51	52
3 pokoje	76	49	51
4 pokoje	116	52	57

Stan techniczny	Średnia powierzchnia lokalu [m²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m²]
Wysoki standard	73	53	55
Bardzo dobry	46	54	56
Dobry	52	37	*

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu w stanie technicznym słabym oraz 2 ofert w dobrym, nie obliczono ww. miar statystycznych.

ZAUWAŻONE TENDENCJE

Na łódzkim rynku najmu lokali mieszkalnych odnotowuje się niezmiennie ok. 25% ofert lokali w budynkach oddanych do użytkowania w roku 2020 i późniejszych latach. Również nieustannie najwyższą podaż obserwuje się w segmencie mieszkań 2 – pokojowych - ponad 50% badanej próby. W tym segmencie rynku występuje stały wzrost zarówno średniego miesięcznego czynszu netto, jak również średniej i mediany oferowanej stawki czynszu netto. Dla porównania obrót lokalami 2 – pokojowymi na rynku wtórnym i pierwotnym wynosi około 44-50%.

Analiza ogólnodostępnych ofert najmu lokali mieszkalnych wykazała wzrost stawek ofertowych za metr kwadratowy liczony zarówno średnią jak i medianą miesięcznej stawki czynszu najmu netto za metr kwadratowy mieszkań 2 - pokojowych.

Największa podaż mieszkań przeznaczonych na wynajem zlokalizowana jest na osiedlach położonych w centralnej części miasta i najlepiej skomunikowanych z centrum, co jest jednocześnie skorelowane z wyższymi średnimi stawkami netto w porównaniu do pozostałych lokalizacji.