



RAPORT WOLNORYNKOWY NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

STYCZEŃ 2026



**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 2025***

publikacja 2026 r.



***Sprzedaż nieruchomości gminnych
2023 - 2025***

publikacja 2026 r.



***Obrót niezabudowanymi działkami
gruntu w Łodzi
– II kwartał 2025***

publikacja 2025 r.



**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

opracowanie:

Katarzyna Sarna

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	5
OBSZAR BADANIA	6
STRUKTURA I PODAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH	6
OFEROWANE LOKALIZACJE	7
STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI	8
WARUNKI CENOWE NAJMU	8
SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE	10
PODSUMOWANIE	11

WPROWADZENIE

Raport „Rynek lokalowy w Łodzi - wolnorynkowy najem lokali użytkowych” jest syntetycznym materiałem na temat wolnorynkowych stawek czynszu najmu lokali użytkowych z obszaru dawnych dzielnic miasta Łodzi, obecnie jednostek ewidencyjnych. Zaprezentowano w nim wyniki z analizy najmu prywatnych nieruchomości lokalowych (stan na styczeń 2026 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 248 lokali użytkowych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych (głównie Gratka, Otodom, Olx, Domiporta, Adresowo) oraz informacji własnych. Badaniu poddano lokale użytkowe przeznaczone do prowadzenia działalności handlowej, gastronomicznej i szeroko pojętej działalności usługowej, w tym z sektora: zdrowie, uroda, sport i rekreacja. Analizie poddano również biura i magazyny.

Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu lokali użytkowych w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta. Ponadto podano średnie stawki czynszu, przyporządkowując je powierzchni analizowanych lokali. Zobrazowano struktury lokali użytkowych występujących na rynku najmu, wskazano przedziały liczbowe odnoszące się do najmu lokali użytkowych usytuowanych w różnych typach budynków oraz powierzchni badanych lokali. Niniejszy Raport odnotowuje stan na rynku najmu lokali użytkowych odwzorowujący sytuację społeczno-gospodarczą w styczniu 2026 r.

Użyte w Raporcie pojęcia oznaczają:

powierzchnia lokalu- powierzchnia, za którą płacony jest czynsz. Zawiera powierzchnię udziału w częściach wspólnych budynku, jeżeli najemca ma do nich dostęp;

czynsz najmu netto- kwota, którą musi ponieść miesięcznie najemca lokalu na rzecz właściciela lokalu, do której trzeba doliczyć należny VAT. Do badania przyjęto najem o charakterze działalności gospodarczej. Czynsz nie zawiera kosztów, jakie musi ponieść najemca w celu adaptacji i wyposażenia lokalu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej;

stawka czynszu netto- miesięczna kwota netto najmu 1 m² lokalu.

Czynsz najmu netto, stawka czynszu netto nie zawierają kosztów eksploatacji lokalu płatnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej ani kosztów mediów takich jak: prąd, gaz, zużycie wody, ścieki, odbiór odpadów.

Dane dotyczące ogólnej liczby mieszkańców Łodzi (642 590 – 30.06.2025 r.) pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego.

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

OBSZAR BADANIA

W raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali użytkowych we wszystkich jednostkach ewidencyjnych miasta Łodzi. Karty badań opracowano dla Łodzi oraz jednostek ewidencyjnych (dawnych dzielnic): Bałuty, Górna, Polesie, Śródmieście, Widzew.

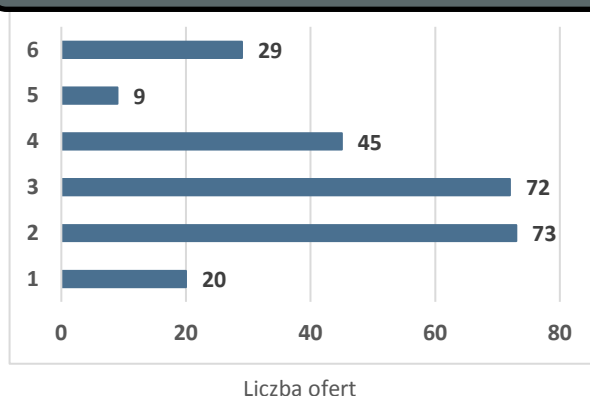
STRUKTURA I PODAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH

Poszukujący lokalu użytkowego do wynajęcia kierują się m. in. kryteriami takimi jak lokalizacja, sąsiedztwo, stan techniczny budynku i lokalu, powierzchnia lokalu oraz cena najmu.

Na potrzeby analizy dokonano podziału lokali ze względu na powierzchnię w następujący sposób:

- 6- powyżej 1 000 m²,
- 5- powyżej 600 m² do 1 000 m²,
- 4- powyżej 250 m² do 600 m²,
- 3- powyżej 100 m² do 250 m²,
- 2- powyżej 25 m² do 100 m²,
- 1- do 25 m².

Wykres 1. Liczba ofert najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



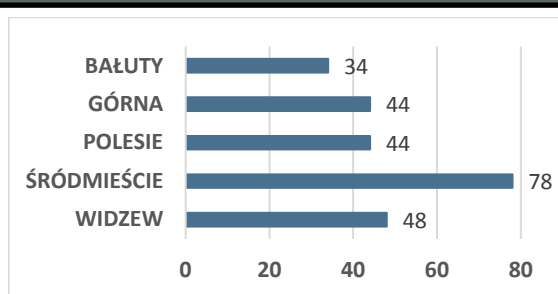
Opracowanie własne ŁOG

Wykres 1. przedstawia, jak w badanej puli **248** lokali użytkowych kształtowała się struktura lokali w zależności od powierzchni. Najwyższą podaż obserwuje się w segmentach lokali o powierzchni powyżej 25 m² do 100 m² – **29,5%** badanej próby oraz o powierzchni powyżej 100 m² a poniżej 250 m² – **29%**.

OFEROWANE LOKALIZACJE

Dla najemcy lokalu użytkowego najistotniejszym kryterium wyboru jest lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja. Wynajmujący oferują dużą elastyczność w zakresie przeznaczenia lokalu w zależności od rodzaju działalności najemcy i typu klienta, może to być na przykład lokal usługowy w biurowcu lub lokal gastronomiczny w centrum kulturalno-rozrywkowym miasta. Przy wyborze oferty najmu ważne jest dobrze rozpoznawalne miejsce generujące stabilną frekwencję klientów. Są to lokalizacje o stałym natężeniu ruchu pieszego, samochodowego, z bliskimi punktami komunikacji miejskiej. Decydując się

Wykres 2. Liczba ofert najmu dla dzielnic



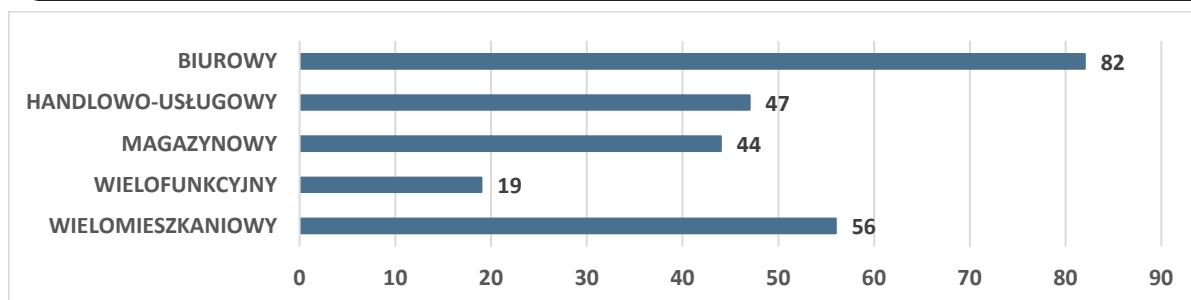
Liczba ofert

Opracowanie własne ŁOG

na lokal handlowo-usługowy istotne jest sąsiedztwo lokalu komplementarne z prowadzoną działalnością gospodarczą, generujące ruch klientów, ale nie konkurencyjne. Natomiast dla najemcy magazynu kryterium wyboru będzie szybki dostęp do autostrad, dróg krajowych, jak również ze względu na pracowników dostęp do komunikacji publicznej.

Wykres 2. ilustruje liczbę ofert w poszczególnych dzielnicach. W badanym okresie najwięcej ofert najmu lokali użytkowych było w Śródmieściu – **31,5%** badanej próby.

Wykres 3. Liczba ofert najmu w zestawieniu z funkcją budynku



Liczba ofert

Opracowanie własne ŁOG

Wykres 3. przedstawia, w jakich budynkach znajdują się lokale będące przedmiotem analizy. Najwięcej mieści się w budynkach biurowych – **33%** (w tym w pofabrycznych budynkach biurowych), w budynkach wielomieszkaniowych (w tym w kamienicach) – **23%** badanej próby, w budynkach handlowo-usługowych – **19%**, w budynkach magazynowych – **18%**. Dla około **7%** budynków nie wskazano funkcji wiodącej, na potrzeby raportu przyjęto jako wielofunkcyjne.

STAN TECHNICZNY LOKALI

Najemcy przystosowują lokal do rodzaju prowadzonej działalności, dlatego standard lokalu nie jest najważniejszym kryterium wyboru. Jak wynika z informacji zawartych w ofertach, najemcy przeprowadzają adaptację na własny koszt, również w lokalach będących w stanie deweloperskim – **37** lokali (**15%** badanej próby), aczkolwiek pojawiają się oferty najmu lokali, w adaptacji których partycypację deklaruje właściciel. Oczywiście istotny jest stan techniczny budynku i sprawne instalacje. Witryny są w **48** lokalach – **19%** próby, wejście z ulicy w **33** lokalach – **13%**, w tym przynajmniej podwójne wejście w **14** lokalach. **61%** lokali – **151** znajduje się na parterze, w tym **8** lokali jest przynajmniej 2-kondygnacyjnych (parter z piętrem lub piwnicą), z wejściem z parteru. Dostęp do parkingu, prywatnego lub publicznego wskazany jest w **155** ofertach – **62,5%**.

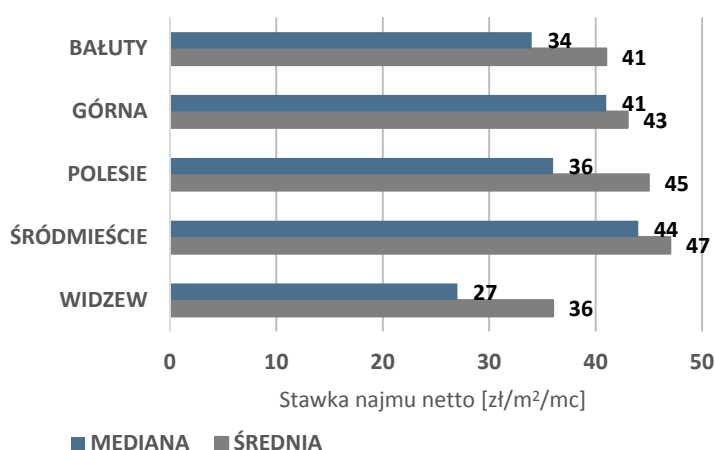
Wynajmu magazynu dokonuje się na podstawie innych kryteriów wyboru. Do wynajęcia oferowane są lokale gotowe, bez ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych, w bardzo dobrym stanie technicznym, np. z bramami rozładunkowymi z poziomu zero, dokami, rampami, posadzką niepyłącą o wysokiej nośności, utwardzonym parkingiem, placem manewrowym, również dla pojazdów TIR, windami towarowymi, instalacją tryskaczową, klapami dymowymi. Prawie **17%** całej próby spełniało przynajmniej część powyższych warunków.

WARUNKI CENOWE NAJMU

Regułą powszechnie obowiązującą na rynku najmu jest oferowanie lokali użytkowych za stawkę czynszu najmu netto, do której najemca musi doliczyć należny podatek od towarów i usług VAT oraz koszty związane z eksploatacją lokalu.

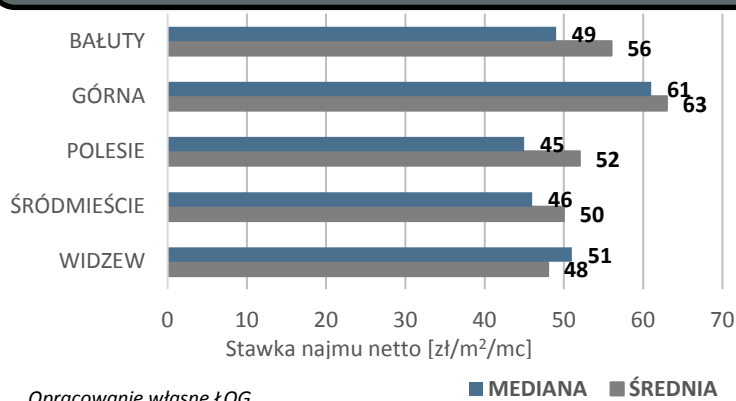
Wykres 4. przedstawia kształtowanie się **stawek czynszu netto** najmu lokali użytkowych w zł/m²/mc, w zależności od dzielnicy.

Wykres 4. Przedziały stawek najmu netto [zł/m²/mc] dla dzielnic



Opracowanie własne ŁOG

Wykres 5. Przedziały stawek najmu netto [zł/m²/mc] dla dzielnic, nieuwzględniające lokali w budynkach biurowych i magazynowych



Wykres 5. przedstawia również kształtowanie się **stawek czynszu netto** najmu lokali użytkowych w zł/m²/mc, w zależności od dzielnicy, ale dla lokali handlowych oraz usługowych.

Na Górną najwyższa jest zarówno średnia, jak i mediana przy jednocześnie mniejszych lokalach w porównaniu do pozostałych dzielnic (mediana powierzchni

lokali użytkowych o przeznaczeniu handlowym i usługowym na Górną – 71 m², a np. na Polesiu – 191 m²). Porównując stawki czynszu netto do wartości z poprzedniego badania przeprowadzonego w styczniu 2025 r., wzrost średniej i mediany stawek najmu netto odnotowano dla lokali użytkowych położonych na Górną – wzrost średniej o 9 zł/m²/mc, mediany o 10 zł/m²/mc. W pozostałych dzielnicach spadły stawki, co wynika z oferty lokali o większej powierzchni w porównaniu z ofertą dostępną w styczniu 2025 r.

Tabela nr 1 prezentuje średnią i medianę miesięcznego czynszu netto za najem lokalu użytkowego w Łodzi, które zostały obliczone w celu przeprowadzenia analizy rok do roku zmian w miesięcznych stawkach czynszu lokali użytkowych z wyłączeniem lokali w budynkach biurowych i magazynowych:

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

	styczeń 2025		styczeń 2026	
	średnia	mediana	średnia	mediana
Bałuty	7 662	6 030	9 984	5 900
Górna	7 589	5 000	6 828	5 226
Polesie	8 562	5 489	9 350	7 236
Śródmieście	7 398	5 000	8 715	4 500
Widzew	5 885	4 725	8 068	5 782

Opracowanie własne ŁOG

W porównaniu z poprzednim badanym okresem odnotowano wzrost analizowanych w tabeli 1. średnich czynszów netto dotyczących lokali handlowo-usługowych znajdujących się na terenie wszystkich dzielnic z wyjątkiem Górnej. Wzrosty średniej czynszu netto wynikają z większych powierzchni oferowanych lokali.

Standardem jest kaucja finansowa, jaką musi wnieść najemca lokalu. Zazwyczaj wysokość kaucji odpowiada kwocie jednego lub dwóch czynszów najmu netto lub brutto. W większości ofert nie ma informacji o wysokości kaucji.

W obecnie badanym okresie dostępne są oferty najmu lokali użytkowych, w których właściciel lokalu deklaruje partycypację w kosztach remontu lub adaptacji do potrzeb prowadzonej działalności. Odnotowano również oferty lokali – **46%**, w których najemca nie ponosi kosztu pośrednictwa biura nieruchomości (ponosi je właściciel wynajmowanej nieruchomości) lub są to oferty właścicieli lokali, bez pośrednictwa biura nieruchomości.

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego zgodnie z ostatnim odczytem ceny towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2025 r. wzrosły o **2,4%** r/r. W grudniu, po raz szósty w 2025 r., Rada Polityki Pieniężnej obniżyła referencyjną stopę procentową NBP do poziomu **4%**. Inflacja i stopy procentowe, a co za tym idzie oprocentowanie kredytów przekładają się na płynność finansową i siłę nabywczą dóbr i usług oferowanych przez przedsiębiorców.

Według wstępnego szacunku GUS, PKB – produkt krajowy brutto wzrósł w 2025 r. realnie o **3,6%**, dla porównania w 2024 r. wzrost był na poziomie **3%**. Popyt krajowy w 2025 r. zwiększył się realnie o **4%** w stosunku do 2024 r., w którym wzrost był na poziomie **4,5%**. Spożycie w sektorze gospodarstw domowych w 2025 r. wzrosło o **3,7%**, wobec wzrostu o **2,9%** w 2024 r.

Z danych GUS wynika, że w IV kwartale 2025 r. odnotowano wzrost o **2%** rejestracji przedsiębiorstw i wzrost o **7%** upadłości przedsiębiorstw w stosunku do IV kwartału 2024 r. Spadek liczby rejestracji wystąpił w sekcji handel; naprawa pojazdów samochodowych - o **18,8%**, a największy wzrost liczby rejestracji w sekcji usługi - o **10,6%**.

W strukturze rejestracji przedsiębiorstw wg form prawnych w IV kwartale 2025 r. **81,6%** stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Powyższe czynniki oraz duża niepewność związana z sytuacją polityczną i gospodarczą wpływają na rynek nieruchomości. Inflacja oraz rosnące zadłużenie znajdują odzwierciedlenie w strukturze wydatków gospodarstw domowych, a co za tym idzie w dochodowości przedsiębiorstw i ich zachowaniach na rynku lokali użytkowych.

PODSUMOWANIE

Rynek lokali użytkowych na wynajem w Łodzi wydaje się być aktywny. Nadal silna jest podaż w Śródmieściu. Zdecydowana większość oferowanych lokali to lokale na parterze z frontowym wejściem i dużymi witrynami oraz możliwością zaparkowania w pobliżu.

Lokale użytkowe oferowane są najczęściej w biurowcach, w budynkach wielomieszkaniowych, w tym w kamienicach oraz w budynkach handlowo-usługowych. Dostępne są lokale w inwestycjach typu mixed-use i multi-use, w których przenikają wzajemnie różne funkcje, np. często lokale handlowe, usługowe, biurowe oferowane są w budynkach wielomieszkaniowych, a w biurowcach np. lokale usługowe, gastronomiczne, handlowe.

Najwyższe średnie stawki czynszu netto odnotowano w Śródmieściu.

Z przeprowadzonego monitoringu i analiz w obszarze miasta Łodzi wynika, że główny strumień podaży na łódzkim rynku najmu lokali użytkowych sytuuje się w segmencie lokali od 25 m² do 250 m² (58,5%).

KARTY BADAŃ
WOLNORYNKOWY NAJEM
LOKALI UŻYTKOWYCH

STYCZEŃ 2026

ŁÓDŹ

STYCZEŃ 2026 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

248 lokali
użytkowych

123 236,86 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

497 m²

Mediana powierzchni lokalu

150 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

10 m²

Największa powierzchnia lokalu

8 000 m²

Najniższy czynsz najmu

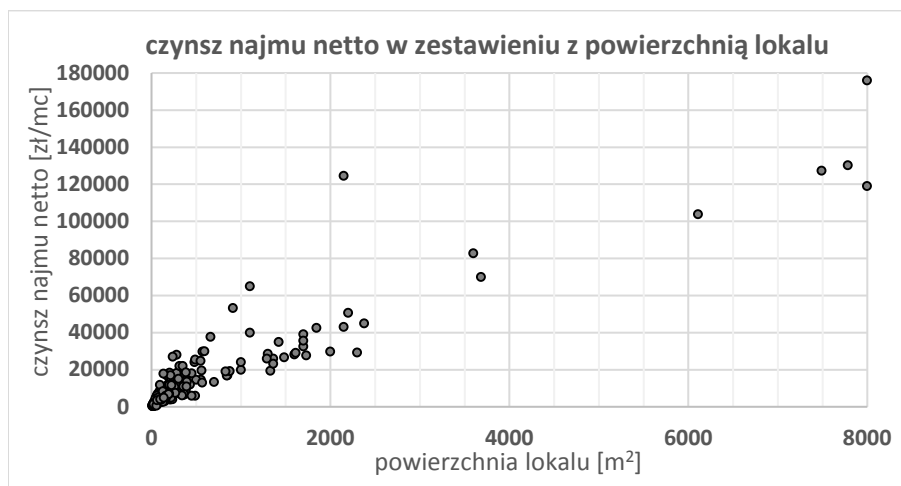
470 zł

Najwyższy czynsz najmu

176 000 zł



Łódź – miasto położone w centralnej części Polski liczy 642 590 mieszkańców. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX i XX w., m.in. architektura przemysłowa i rezydencjonalna. Osią miasta jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.



FUNKCJA BUDYNKU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	177	40	38
HANDLOWO-USŁUGOWY	251	46	40
MAGAZYNOWY	1 956	22	21
WIELO-MIESZKANIOWY	110	66	64
WIELO-FUNKCYJNY	251	33	30

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	19	44	41
powyżej 25 m ² do 100 m ²	66	54	53
powyżej 100 m ² do 250 m ²	165	44	36
powyżej 250 m ² do 600 m ²	378	39	37
powyżej 600 m ² do 1 000 m ²	853	29	22
powyżej 1 000 m ²	2 810	22	19

BAŁUTY

STYCZEŃ 2026 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

34 lokale
użytkowe

17 575,04 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

517 m²

Mediana powierzchni lokalu

122 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

10 m²

Największa powierzchnia lokalu

6 110 m²

Najniższy czynsz najmu

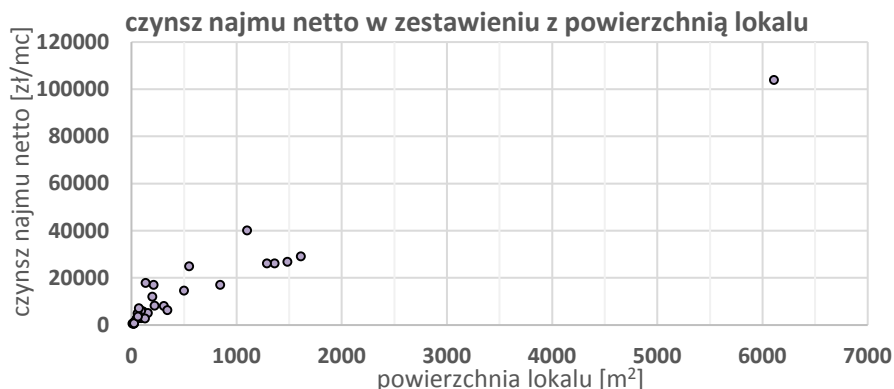
470 zł

Najwyższy czynsz najmu

103 870 zł



Bałuty – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w północnej części miasta zajmuje 78,9 km². Zamieszkuje je największa liczba ludności. Osią Bałut jest ulica Zgierska. Na terenie Bałut znajduje się Manufaktura – centrum handlowo – usługowo – rozrywkowe będące atrakcją turystyczną. Centrum powstało na terenach dawnej fabryki włókienniczej.



FUNKCJA BUDYNKU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	51	31	29
HANDLOWO-USŁUGOWY	279	40	40
MAGAZYNOWY	1 693	20	19
WIELO-MIESZKANIOWY	107	80	80

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego w budynku wielofunkcyjnym nie obliczono ww miar statystycznych

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	22	30	26
powyżej 25 m ² do 100 m ²	64	52	49
powyżej 100 m ² do 250 m ²	161	54	43
powyżej 250 m ² do 600 m ²	426	29	27
powyżej 1 000 m ²	2 160	21	19

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

GÓRNA

STYCZEŃ 2026 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

44 lokale
użytkowe

32 246,24 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

733 m²

Mediana powierzchni lokalu

140 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

12 m²

Największa powierzchnia lokalu

7 785 m²

Najniższy czynsz najmu

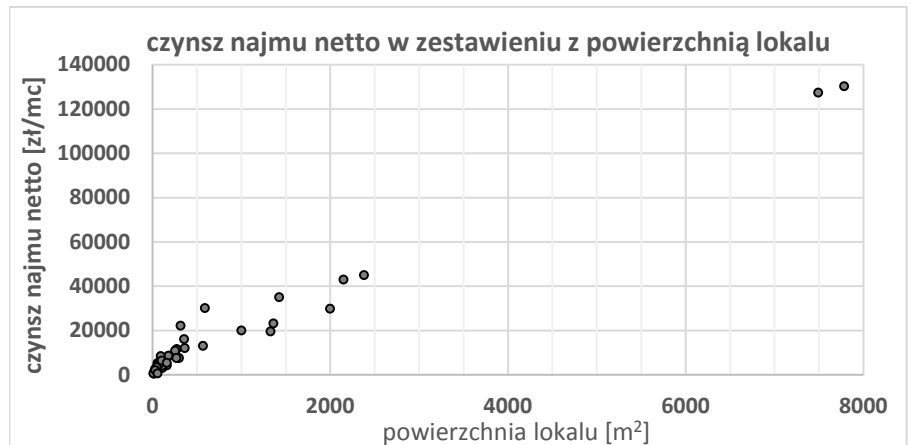
500 zł

Najwyższy czynsz najmu

130 185 zł



Górna – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w południowej części miasta zajmuje 71,9 km². Osią Górnej są Al. Politechniki oraz ulice Pabianicka i Rzgowska. Na terenie Górnej znajduje się Centralne Muzeum Włókiennictwa – największe w Europie muzeum poświęcone tkactwu i włókiennictwu oraz Port Łódź – centrum handlowe.



FUNKCJA BUDYNKU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	133	41	42
HANDLOWO-USŁUGOWY	174	56	55
MAGAZYNOWY	1 786	24	21
WIELO-MIESZKANIOWY	61	74	71

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego w budynku wielofunkcyjnym, nie obliczono ww danych

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	23	50	-
powyżej 25 m ² do 100 m ²	63	58	61
powyżej 100 m ² do 250 m ²	161	47	46
powyżej 250 m ² do 600 m ²	372	36	38
powyżej 1 000 m ²	1 983	21	21

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego o powierzchni pow. 600 m² do 1 000 m² nie obliczono ww miar statystycznych

POLESIE

STYCZEŃ 2026 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

44 lokale
użytkowe

9 224,21 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

210 m²

Mediana powierzchni lokalu

181 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

18,86 m²

Największa powierzchnia lokalu

1 000 m²

Najniższy czynsz najmu

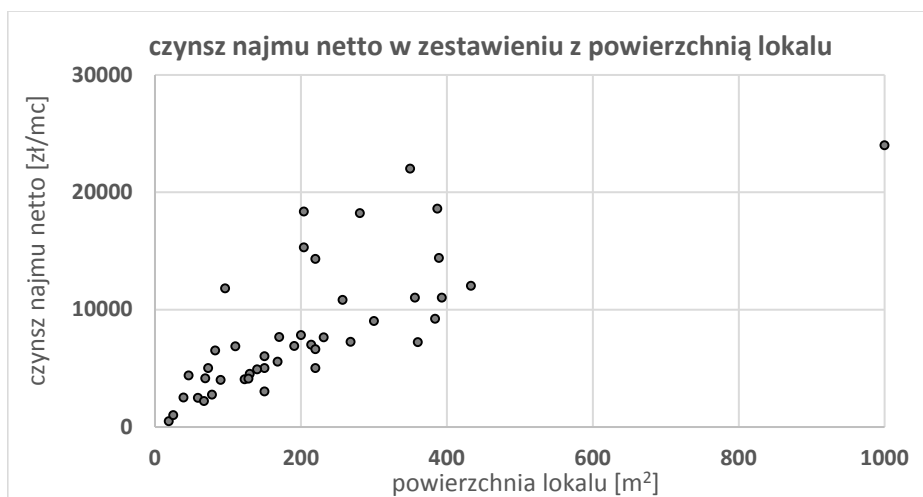
471,5 zł

Najwyższy czynsz najmu

24 000 zł



Polesie – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w zachodniej części miasta zajmuje 46 km². Na terenie Polesia znajduje się Orientarium ZOO, Aquapark Fala, ogród botaniczny oraz lotnisko Lublinek. Ważnym miejscem na mapie Polesia jest Atlas Arena, w której odbywają się duże wydarzenia muzyczne i sportowe.



FUNKCJA BUDYNKU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	154	34	33
HANDLOWO-USŁUGOWY	237	44	38
MAGAZYNOWY	692	24	*
WIELO-MIESZKANIOWY	144	73	66
WIELO-FUNKCYJNY	250	30	30

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokalu użytkowego w budynkach magazynowych nie obliczono ww miar statystycznych

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	19	40	*
powyżej 25 m ² do 100 m ²	70	60	59
powyżej 100 m ² do 250 m ²	175	51	40
powyżej 250 m ² do 600 m ²	417	33	30

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokalu użytkowego o powierzchni do 25 m² oraz 1 powyżej 1 000 m² nie obliczono ww miar statystycznych

ŚRÓDMIEŚCIE

STYCZEŃ 2026 r.

Próba badawcza

78 lokali
użytkowych

15 497,13 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

199 m²

Mediana powierzchni lokalu

114 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

2 151 m²

Najniższy czynsz najmu

700 zł

Najwyższy czynsz najmu

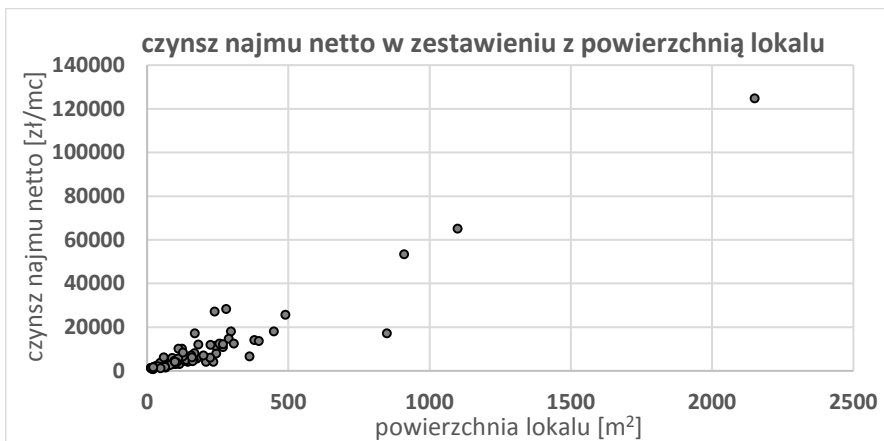
124 631 zł



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI



Śródmieście – do 1992 r. dzielnica Łodzi, obecnie jednostka ewidencyjna, położona w centralnej części miasta zajmuje 6,8 km². Oś centralną stanowi reprezentacyjna ulica Piotrkowska z licznymi zabytkowymi kamienicami. W Śródmieściu znajduje się pełniący funkcje kulturalno – artystyczne kompleks dawnej elektrowni EC1, w nim Centrum Nauki i Techniki, Planetarium, Narodowe Centrum Kultury Filmowej. W pobliżu jest główna stacja kolejowa – Łódź Fabryczna.



FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	223	44	43
HANDLOWO-USŁUGOWY	331	40	37
WIELO-MIESZKANIOWY	116	58	53
WIELO-FUNKCYJNY	196	35	31

* Ze względu na brak ofert najmu lokali użytkowych w budynkach magazynowych nie obliczono ww miar statystycznych

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	20	56	56
powyżej 25 m ² do 100 m ²	65	45	42
powyżej 100 m ² do 250 m ²	167	47	38
powyżej 250 m ² do 600 m ²	338	47	42
powyżej 600 m ² do 1 000 m ²	881	39	*
powyżej 1 000 m ²	1 626	59	*

* Ze względu na wystąpienie po 2 oferty najmu lokali użytkowych o powierzchni powyżej 600 m² do 1 000 m² i powyżej 1 000 m² nie obliczono ww miar statystycznych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁÓG

WIDZEW

STYCZEŃ 2026 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

48 lokali
użytkowych

48 694,24 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

1 014 m²

Mediana powierzchni lokalu

345 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

8 000 m²

Najniższy czynsz najmu

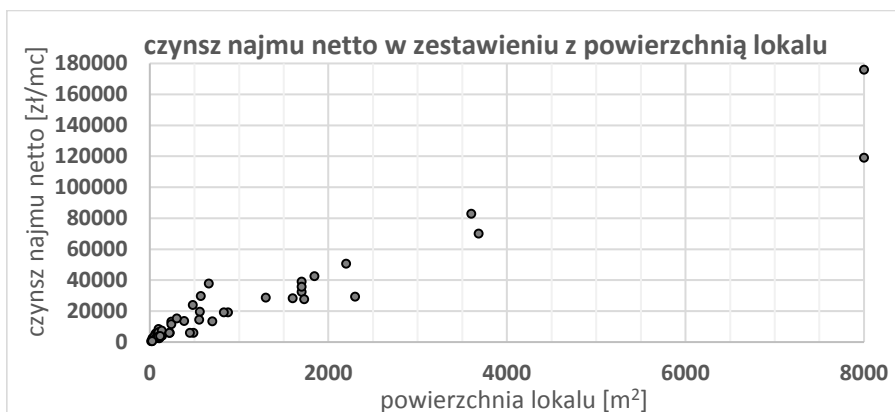
500 zł

Najwyższy czynsz najmu

176 000 zł



Widzew – jednostka ewidencyjna Łodzi położona we wschodniej części miasta zajmuje największy obszar 90,8 km². Na terenie Widzewa znajduje się słynna na całym świecie Szkoła Filmowa, zespoły fabryczne Karola Scheiblera, m.in. Księży Młyn. Jest tu również Monopolis – unikatowy zrewitalizowany kompleks, który jako jedyny nominowany z Europy otrzymał w 2020 r. nagrodę w konkursie MIPIN Awards w kategorii mixed-use.



FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	203	40	42
HANDLOWO-USŁUGOWY	235	47	44
MAGAZYNOWY	2 363	21	22
WIELO-MIESZKANIOWY	82	64	65
WIELO-FUNKCYJNY	348	28	23

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	20	29	*
powyżej 25 m ² do 100 m ²	72	58	58
powyżej 100 m ² do 250 m ²	164	37	32
powyżej 250 m ² do 600 m ²	474	34	35
powyżej 600 m ² do 1 000 m ²	767	30	23
powyżej 1 000 m ²	3 028	20	21

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert lokali o powierzchni do 25 m² nie obliczono ww. miar statystycznych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁÓG