



RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI W 2024 ROKU



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
- IV kwartał 2024***

publikacja 2025 r.



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

publikacja 2025 r.



***Wartość gruntów łódzkich –
czerwiec 2025***

publikacja 2025 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

opracowanie:

Arkadiusz Szymaniak

Żaneta Młynek

Katarzyna Sarna

Izabela Gąsiorowska

Spis treści

Wprowadzenie	5
Tło społeczno-gospodarcze	6
Analiza porównawcza	10
Ceny na rynku mieszkaniowym	12
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań	19
Sposób finansowania zakupu mieszkania	26
Profil zbywcy nieruchomości	27
Profil nabywcy nieruchomości	28
Łódzcy deweloperzy	29

Wprowadzenie

Raport – „Rynek mieszkaniowy w Łodzi w 2024 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2024 r. Celem niniejszego opracowania jest ukazanie informacji na temat aktualnej sytuacji na rynku lokali mieszkalnych w Łodzi, jak również lokalnych uwarunkowań wraz z bieżącymi danymi na temat transakcji wolnorynkowych zawartych w badanym okresie. Ze względu na zmienność zachowań na łódzkim rynku nieruchomości przedstawiono także główne parametry na przestrzeni ostatnich czterech lat.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z Rejestru Cen Nieruchomości Ewidencji Gruntów, Budynków i Lokali prowadzonego przez Łódzki Ośrodek Geodezji oraz uzupełniono danymi pozyskanymi podczas analizy treści aktów notarialnych. Za transakcje wolnorynkowe uznano takie, w których strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej. Natomiast uwzględnione nie zostały: sprzedaże lokalu na rzecz najemcy, sprzedaże z bonifikatą, zamiany lokalu na inny, darowizny oraz przeniesienia prawa własności do lokalu w zamian za zwolnienie z długu.

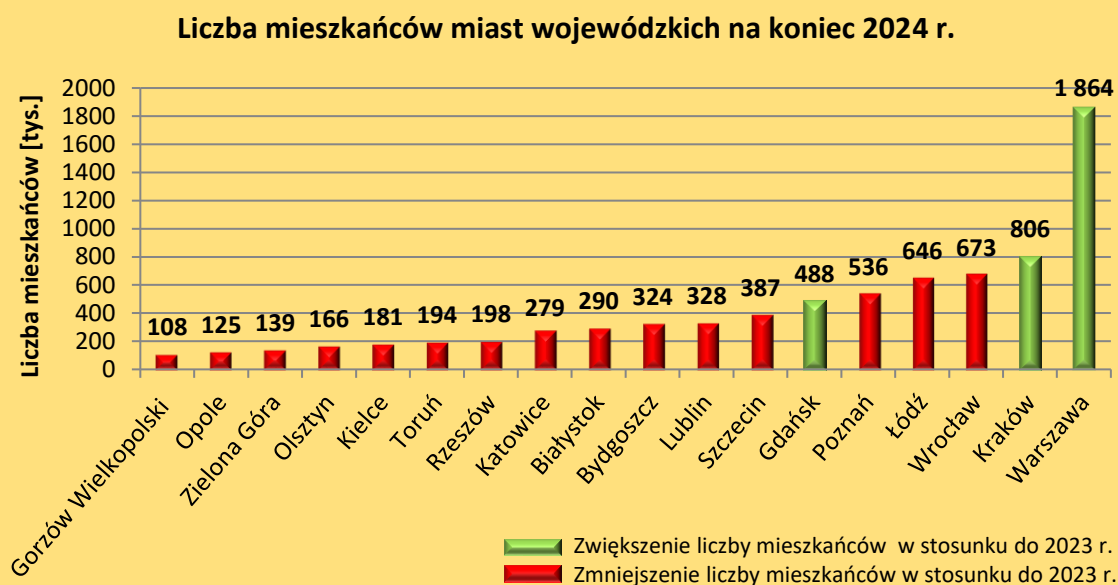
W części głównej Raportu przedstawiono uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu zarówno dla rynku pierwotnego (RP), jak i wtórnego (RW). W analizie podano również średnią cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odchyleniem standardowym, medianę i przedział dominanty. Pokazano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² a strukturą lokalu mieszkalnego, a także jego położeniem w budynku. Ponadto omówiono sposób finansowania zakupu lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym oraz sporządzono profil zbywcy oraz nabywcy nieruchomości. W analizach cen średnich lokali nie uwzględniano żadnych dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT.

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

Tło społeczno-gospodarcze

LICZBA LUDNOŚCI

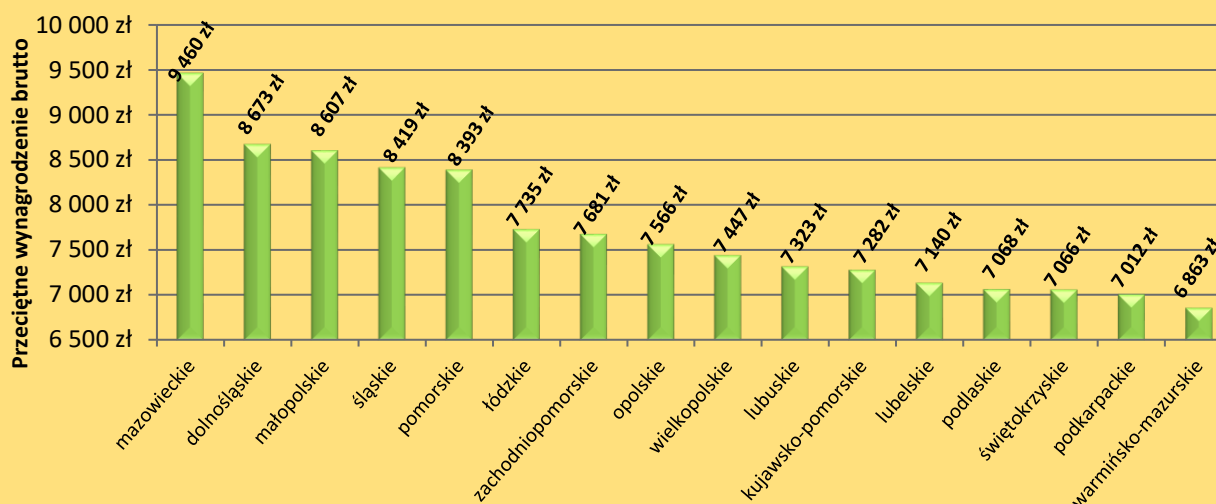
Na koniec grudnia 2024 r. w Polsce mieszkało **37 637 000 osób** i w stosunku do roku poprzedniego liczba ta zmniejszyła się o 0,39%. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje czwarte miejsce z liczbą mieszkańców wynoszącą **645 693 osób**, która zmniejszyła się o 0,41% w stosunku do grudnia 2023 r.



INFLACJA, STOPA REFERENCYJNA NBP, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE

Polska na koniec 2024 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła **4,8%** (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 11,4%). Stopa referencyjna NBP równała się **5,75%** (stopa obowiązująca od października 2023 r.). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2024 r. (dane GUS) wynosiło **8 265,92 zł**, natomiast w Łodzi wynosiło **8 173,66 zł**. Wśród wszystkich województw, łódzkie zajmowało 6 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach brutto w 2024 r. między województwem łódzkim a warmińsko-mazurskim, gdzie wynagrodzenia były najniższe wynosiła 872 zł, natomiast między łódzkim a mazowieckim, gdzie wynagrodzenia były najwyższe równała się 1 725 zł.

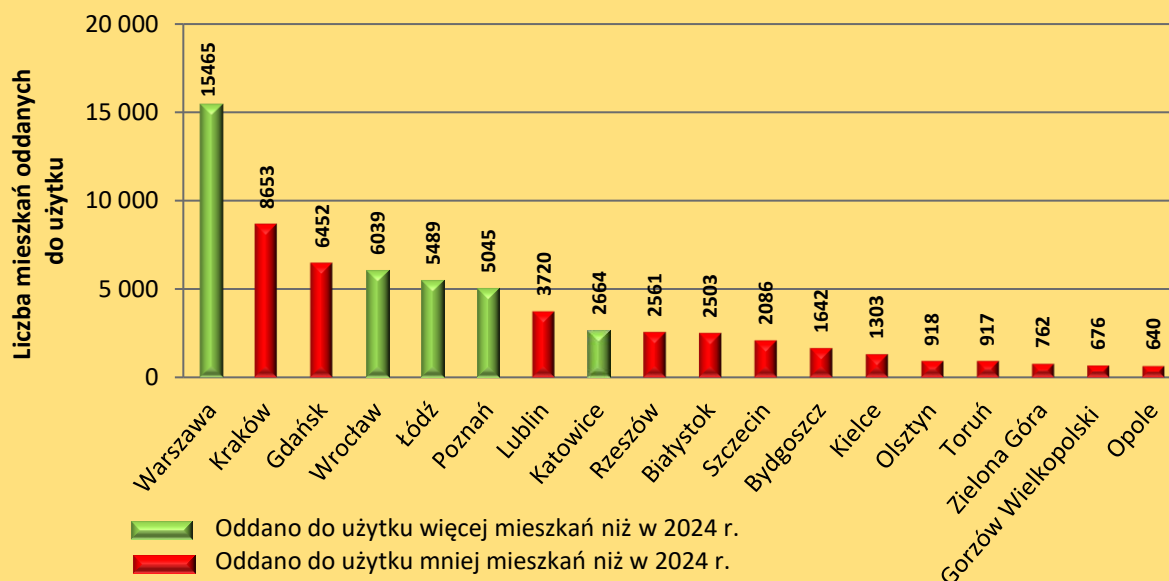
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwach w 2024 r.



MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA

W 2024 r. w Polsce oddano do użytku **200 106 mieszkań** (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zmniejszyła się o **21 153** (221 153 w 2023 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 5 miejsce z liczbą **5 489** lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (5 204 mieszkań w 2023 r.), co stanowiło 2,74% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2024 r.

Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2024 r.

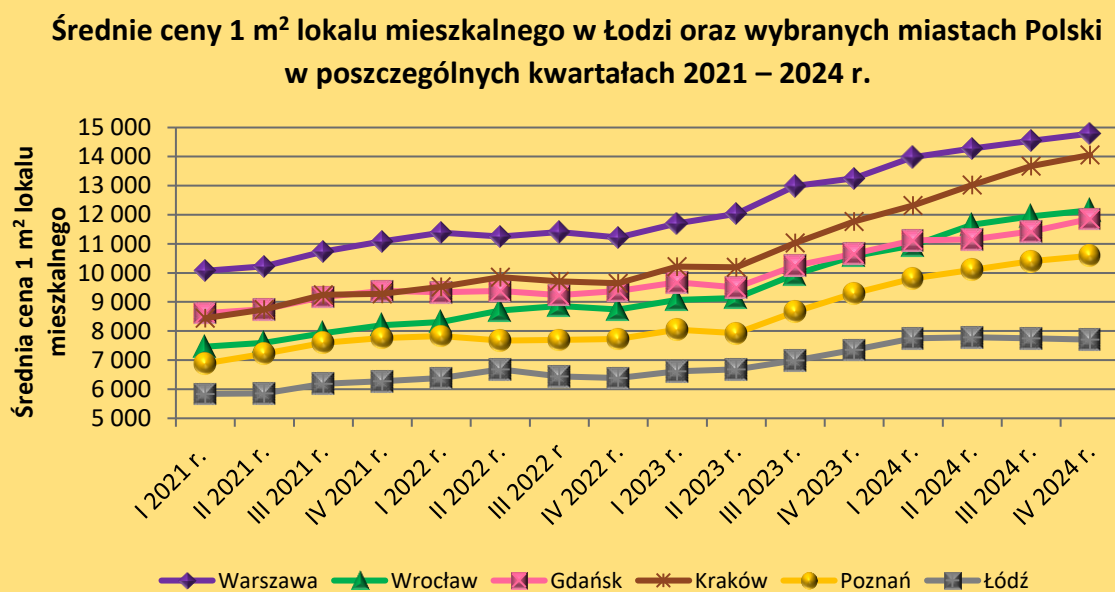


BEZROBOCIE, PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ

Stopa bezrobocia (dane GUS) osiągnęła maksymalną wartość w styczniu i lutym (**5,4%**), natomiast najniższą wartość zarejestrowano w czerwcu oraz październiku (**4,9%**). W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła **5,4%**, a w Łodzi **4,4%** i była na tym samym poziomie co w roku ubiegłym. Na koniec grudnia 2024 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było **15,2 tys.** bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 2,01% wyższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (**14,9 tys.**). Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2023 r. (104 125), zmniejszyła się o 2% i wynosiła **102 033**.

ŚREDNIE CENY 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO W WYBRANYCH MIASTACH¹

Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2024 r. były niższe od cen osiągniętych w dużych miastach w Polsce. Porównując ceny z końca 2023 r. z cenami uzyskanymi w IV kwartale 2024 r. można zaobserwować, że w Łodzi wzrosły one rok do roku o **4,72% (347 zł)**. Wyższy wzrost odnotowano w Krakowie (19,46%) oraz we Wrocławiu (14,92%).



¹ Dane uzyskane z Raportu AMRON – SARFiN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” – 4/2024.

KOSZT ODTWORZENIA

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Łodzi obowiązujący na IV kwartał 2024 r. i I kwartał 2025 r. wynosił **6 650 zł**.

Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2021– 2024

WSKAŹNIK	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Inflacja CPI (stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100)	108,6 ↑	116,6 ↑	111,4 ↓	104,8 ↓
Liczba mieszkańców	664 071 ↓	658 444 ↓	652 015 ↓	645 693 ↓
Podmioty gospodarki narodowej	99 238 ↑	102 184 ↑	104 125 ↑	102 033 ↓
Bezrobotni zarejestrowani w UP (tys., stan na 31.12)	20,3 ↓	15,4 ↓	14,9 ↓	15,2 ↑
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	5,8% ↓	4,4% ↓	4,4% ↓	4,5% ↑
Mieszkania oddane do użytkowania	4,9 tys. ↓	5,7 tys. ↑	5,2 tys. ↓	5,5 tys. ↑

Analiza porównawcza

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA

W celu zobrazowania jak kształtował się łódzki rynek mieszkalnych nieruchomości lokalowych w czterech minionych latach warto przedstawić najważniejsze parametry, które go modelowały. Analiza ta pozwala na następujące spostrzeżenia:

- **średnia cena 1 m²** lokalu rośnie z roku na rok – zaobserwowany wzrost od 2021 r. wynosi 33% - z 5 909 zł do 7 847 zł. Cena w 2024 r. (7 847 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 805 zł/m². W przypadku **statystycznego lokalu** średnia cena wzrosła od 2021 r. o 21% z 288 662 zł do 348 614 zł.
- przez cztery lata **średnia cena 1 m² na rynku pierwotnym** wzrosła o 34% - z 5 920 zł do 7 909 zł. Można zaobserwować, że najniższa cena średnia nowego lokalu została odnotowana w 2021 r. (313 366 zł), natomiast swoją najwyższą wartość osiągnęła w 2024 r. (360 326 zł).
- w latach 2021 - 2024 **na rynku wtórnym** można zaobserwować wzrost średniej ceny 1 m² o 33% (z 5 898 zł do 7 820 zł), natomiast statystycznego lokalu o 29% (z 265 885 zł do 343 477 zł).
- w 2024 r. **maksymalna cena 1 m²** wyniosła 16 667 zł i została uzyskana ze sprzedaży na rynku pierwotnym lokalu mieszkalnego znajdującego się na Polesiu. **Najwyższą cenę całego lokalu** uzyskano podczas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym (Górna) w 2024 r. – 1 900 000 zł.
- **największą średnią powierzchnię** użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w 2021 r. (49,28 m²), natomiast najmniejszą w 2023 r. (45,01 m²). Sprzedaż **największego lokalu mieszkalnego** (201,28 m²) nastąpiła w I kwartale 2023 r. na rynku wtórnym w dzielnicy Śródmieście.

**Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2021 – 2024
(dla RP i RW) w Łodzi**

PARAMETRY		2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
średnia cena	1 m ²	5 909 zł ↑	6 520 zł ↑	7 042 zł ↑	7 847 zł ↑
	statystyczny lokal	288 662 zł ↑	293 660 zł ↑	310 949 zł ↑	348 614 zł ↑
średnia cena rynek pierwotny	1 m ²	5 920 zł ↑	6 514 zł ↑	7 410 zł ↑	7 909 zł ↑
	statystyczny lokal	313 366 zł ↑	316 366 zł ↑	335 766 zł ↑	360 326 zł ↑
średnia cena rynek wtórny	1 m ²	5 898 zł ↑	6 523 zł ↑	6 937 zł ↑	7 820 zł ↑
	statystyczny lokal	265 885 zł ↑	279 709 zł ↑	303 877 zł ↑	343 477 zł ↑
maksymalna cena	1 m ²	13 941 zł ↑	13 864 zł ↓	16 196 zł ↑	16 667 zł ↑
	statystyczny lokal	1 200 455 zł ↓	1 080 00 zł ↓	1 370 000 zł ↑	1 900 000 zł ↑
średnia powierzchnia		49,28 m ² ↓	45,82 m ² ↓	45,01 m ² ↓	45,15 m ² ↑
powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości		182 m ² ↓	187,92 m ² ↑	201,28 m ² ↑	187,98 m ² ↓

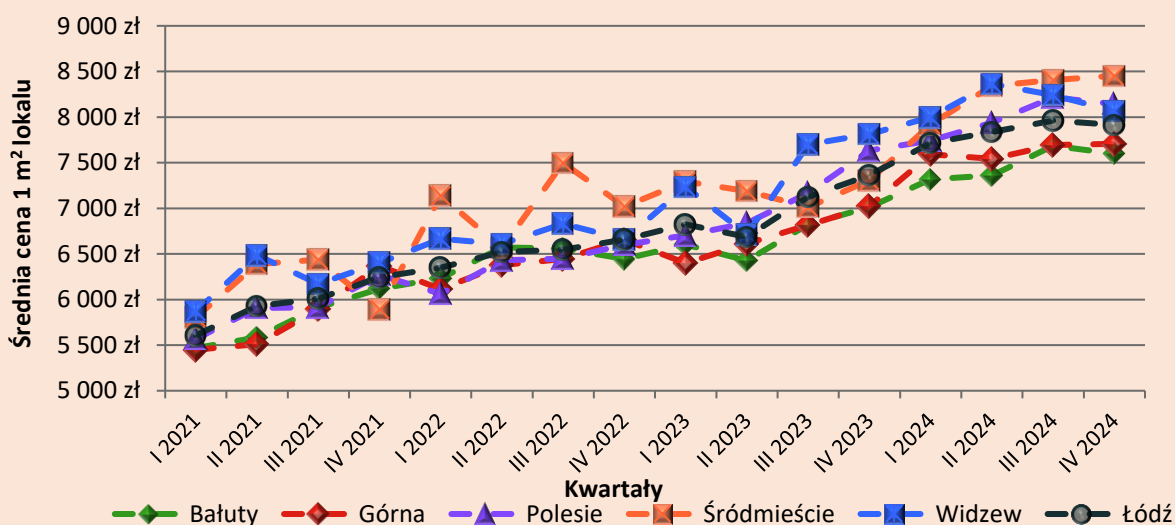
Uwaga! Na rynku pierwotnym podano cenę netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.

Ceny na rynku mieszkaniowym

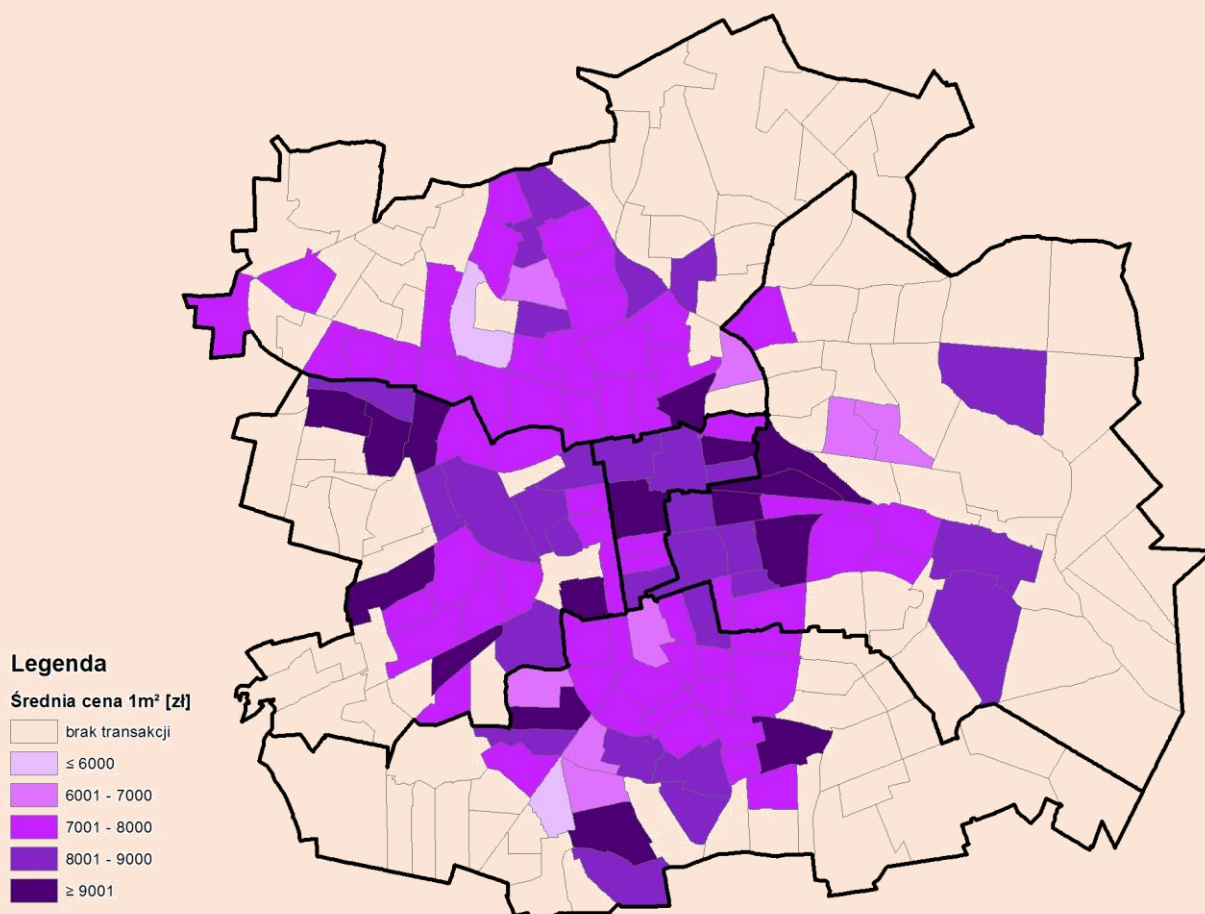
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² W ŁODZI (RP I RW)

Najwyższe ceny uzyskiwano w **Śródmieściu**, średnio 8 187 zł/m², przy maksymalnej 15 520 zł/m² i minimalnej 3 134 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano na **Widzewie**, gdzie średnio płacono 8 139 zł/m², przy cenie maksymalnej 14 239 zł/m² i minimalnej 3 152 zł/m² oraz na **Polesiu** - średnio 8 016 zł/m², przy cenie maksymalnej 16 667 zł/m² (mieszkanie na rynku pierwotnym o powierzchni 42,61 m², posiadające 1 pokój i pokój z aneksem kuchennym) i minimalnej 3 565 zł/m². Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Górnej**, gdzie średnia cena wynosiła 7 628 zł/m², przy maksymalnej 13 423 zł/m² i minimalnej 3 956 zł/m² oraz na **Bałutach** – średnio 7 499 zł/m², przy maksymalnej 15 102 zł/m² i minimalnej 3 545 zł/m².

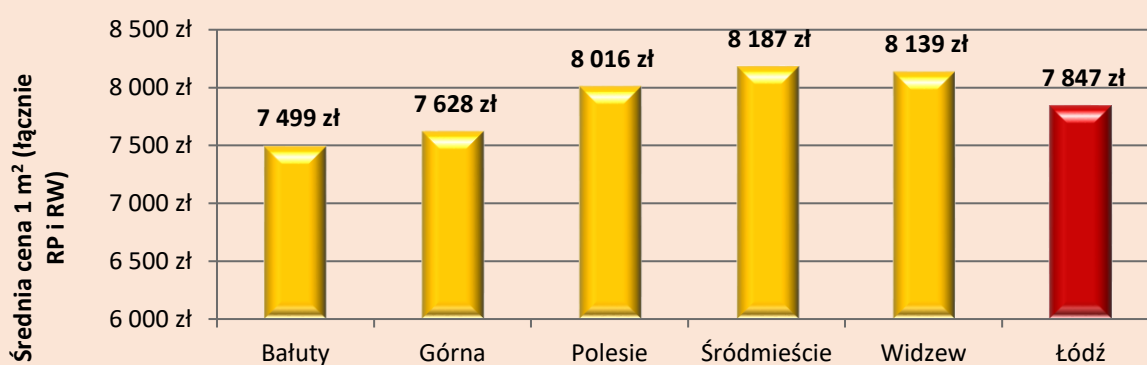
Średnie ceny w łódzkich dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2021 – 2024 r.



Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2024 r. (łącznie RP i RW)



Średnie ceny dla dzielnic w 2024 r. (RP i RW)



Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach²: **W-14** – 11 923 zł/m², **P-04** – 11 914 zł/m².

7 499 zł

I kwartał
2024 r.

7 628 zł

II kwartał
2024 r.

8 016 zł

III kwartał
2024 r.

8 187 zł

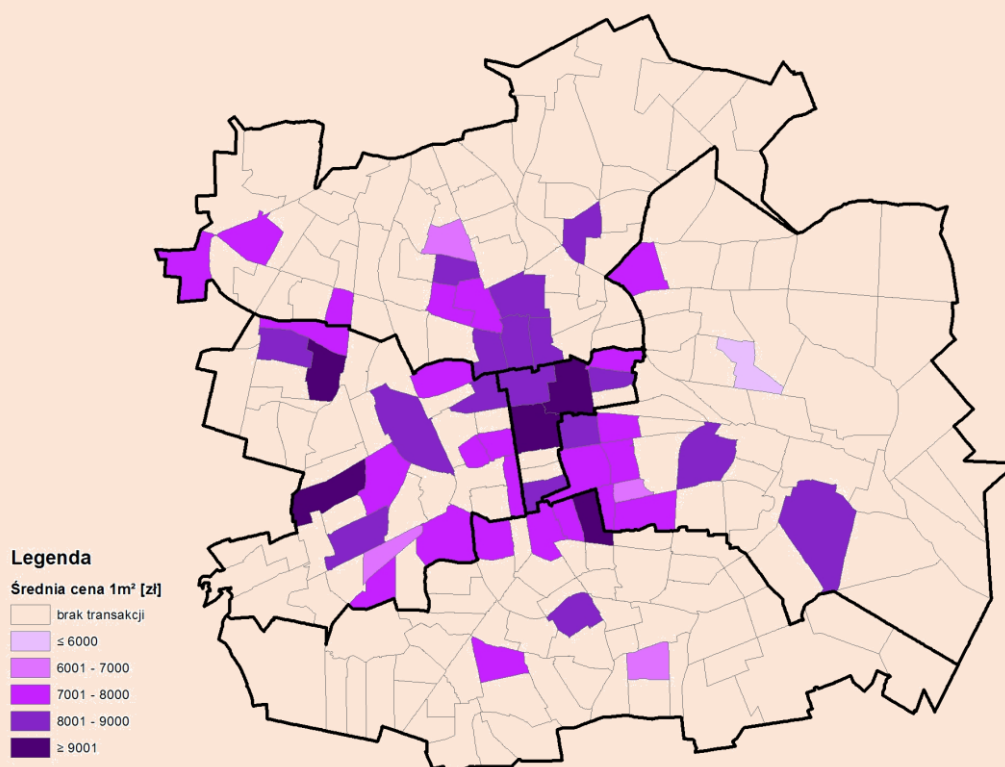
IV kwartał
2024 r.

7 847 zł

2024 r.

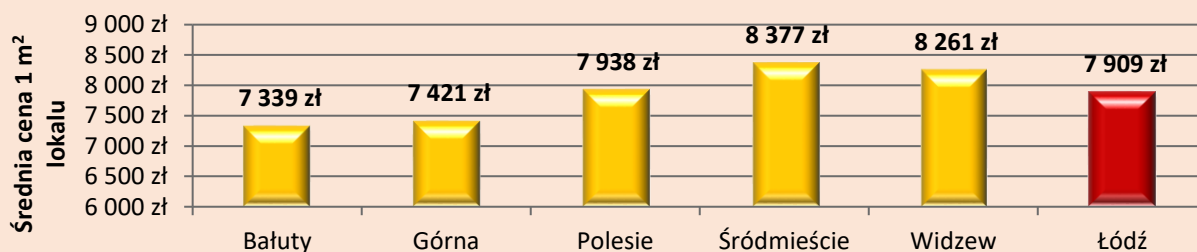
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM ³

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2024 r. (RP)



W celu lepszego poznania wysokości średnich cen łódzkich lokali mieszkalnych konieczne staje się przedstawienie ich poziomu w odniesieniu do rynku pierwotnego oraz wtórnego. Na pierwszym z nich mediana wynosiła **7 835 zł** przy średniej arytmetycznej **7 909 zł**. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%.** Najwyższą cenę 1 m² osiągnięto na Polesiu – 16 667 zł, natomiast najniższą na Bałutach - 3 701 zł.

Średnie ceny dla dzielnic w 2024 r. (RP)

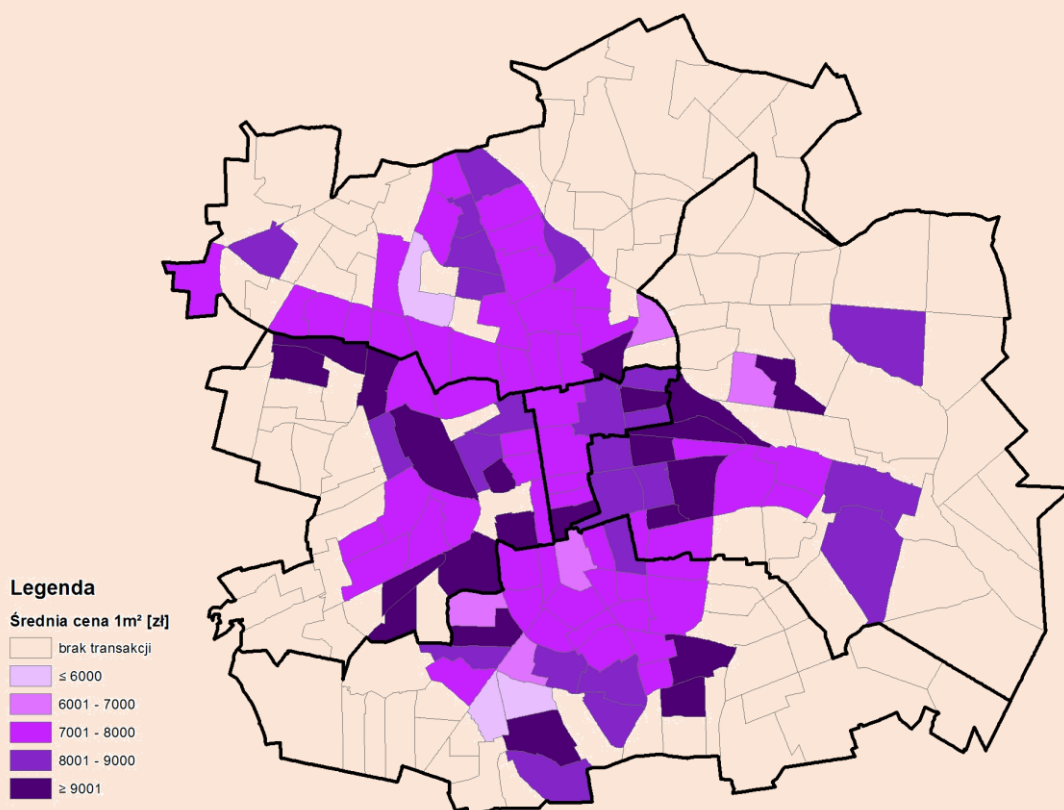


Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb **P-04**, z ceną średnią 11 914 zł/ m².

³ Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano przynajmniej 3 transakcje.

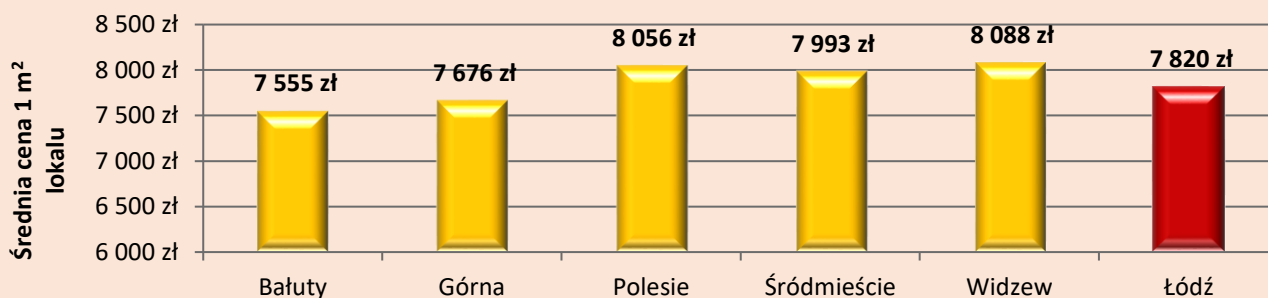
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2024 r. (RW)



Wartość środkowa (mediana) ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **7 589 zł** przy średniej arytmetycznej **7 820 zł**. W Śródmieściu odnotowano zarówno najwyższą jak i najniższą cenę 1 m² – 15 520 zł/m², 3 134 zł/m². Oczywiście faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, których mediana wynosiła 6 402 zł/m².

Średnie ceny dla dzielnic w 2024 r. (RW)



Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie **P-02** – 12 620 zł/m².

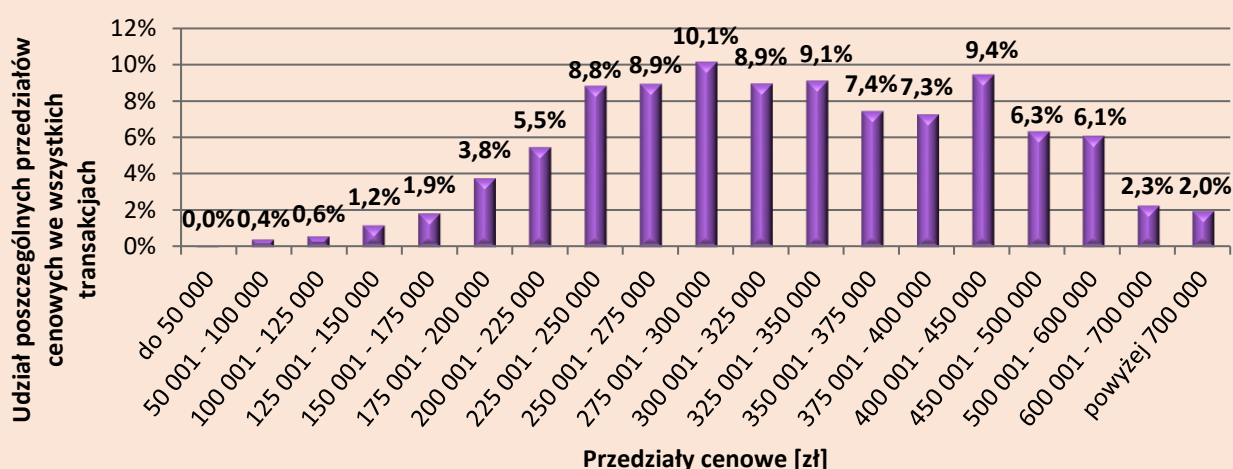
ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI LATA 2021-2024

Od początku stycznia 2021 r. do grudnia 2024 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła **6 838 zł**, odchylenie standardowe równało się **1 628 zł**, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale **5 210 zł ÷ 8 466 zł**.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w 2024 r. wynosi **348 614 zł**. Z przeprowadzonego badania wynika, że **25%** mieszkań kupiono za cenę do **260 000 zł** (pierwszy kwartył – 260 000 zł), natomiast **25%** mieszkań kupiono za cenę **407 000 zł** lub wyższą (trzeci kwartył – 407 000 zł). Mediana za ten okres wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o **12,6%** i wynosiła **325 000 zł**. Typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu zawierała się w przedziale 213 063 zł ÷ 484 165 zł.

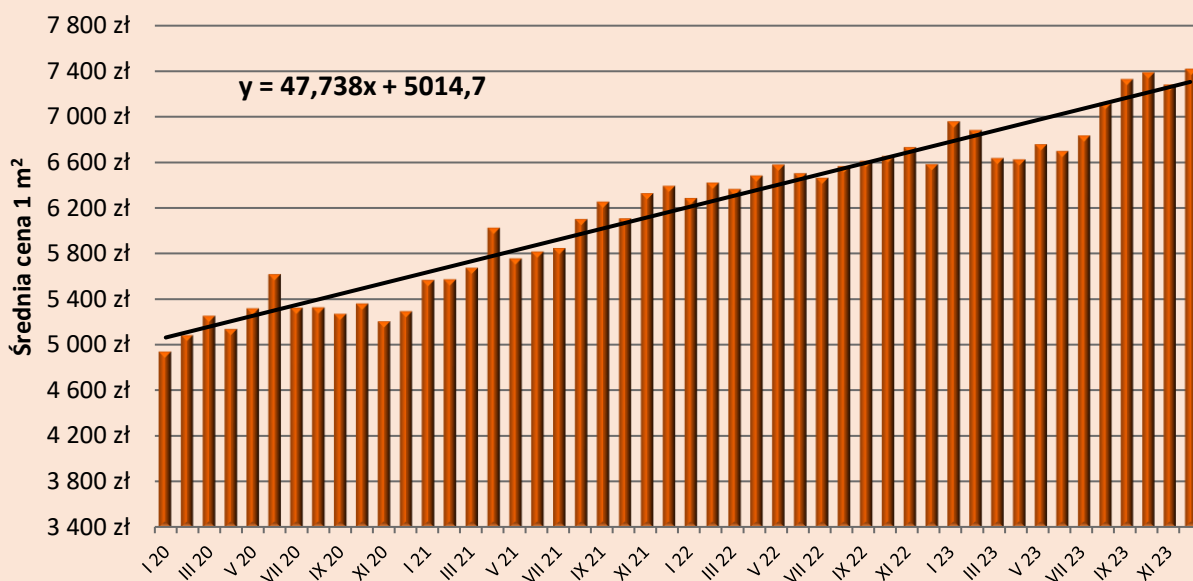
Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w całości transakcji w 2024 r.



TREND CEN ŚREDNICH W LATACH 2021 – 2024

W okresie od stycznia 2021 r. do grudnia 2024 r. ceny średnie 1 m² lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły, trend w skali czterech lat wyniósł **49,81%**, natomiast miesięcznie **0,83%**. Cena średnia 1 m² mieszkania w 2024 r. (7 847 zł) była wyższa o prawie 805 zł w porównaniu ze średnią w 2023 r. (7 042 zł), natomiast w zestawieniu z 2021 r. o 1 938 zł (5 909 zł). Ceny średnie 1 m² w poszczególnych miesiącach w latach 2021 - 2024 kształtowały się w przedziale od 5 572 zł (styczeń 2021 r.) do 7 951 zł (grudzień 2024 r.).

Średnie ceny w Łodzi w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2021 – 2024

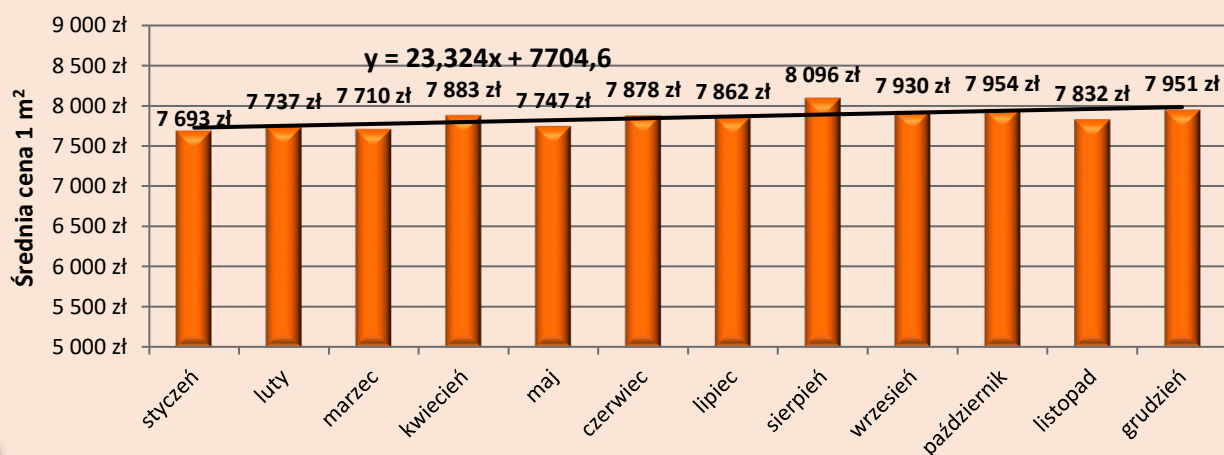


TREND CEN ŚREDNICH W ROKU 2024

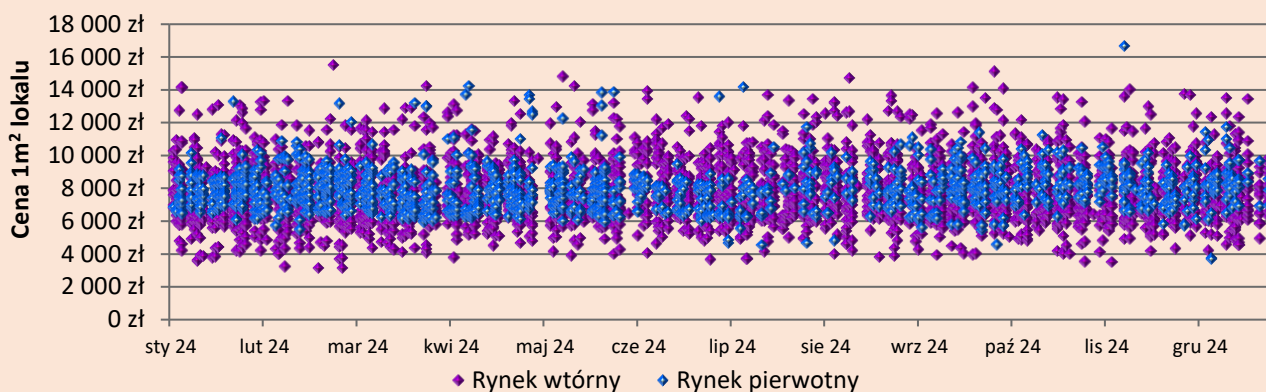
W badanym okresie trend cen średnich był rosnący i wyniósł **3,63%** dla roku. Z kolei nawiązując do relacji miesiąc do miesiąca w ciągu badanych 12 miesięcy można zauważyć tendencję rosnącą – **0,30%**. Sierpień 2024 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m² płacono średnio **8 096 zł**. Warto zaznaczyć, że jest to najwyższy wynik od I kwartału 2012 r.

Można zaobserwować, że kontrastowym okresem w roku 2024 był styczeń, w którym średnia cena 1 m² była **najniższa** i wynosiła **7 693 zł**.

Trend cen średnich w 2024 r. (łącznie RP i RW) w Łodzi



Rozkład cen transakcyjnych w Łodzi w 2024 r.



Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w 2024 r.

miara statystyczna		rynek wtórny						rynek pierwotny	
		wszystkie lokale [zł]		lokale do kapitalnego remontu [zł]		lokale niewymagające remontu [zł]		wszystkie lokale [zł]	
		2023 r.	2024 r.	2023r.	2024 r.	2023 r.	2024 r.	2023 r.	2024 r.
średnia cena	1 m ²	6 937	7 820	5 702	6 322	7 180	8 050	7 410	7 909
	cały lokal	303 877	343 477	247 877	276 757	314 930	354 089	335 766	360 326
mediana	1 m ²	6 683	7 589	5 690	6 402	6 952	7 857	7 407	7 835
	cały lokal	280 000	320 000	237 000	265 100	292 000	330 000	312 283	339 543
I kwartył	1 m ²	5 783	6 607	5 173	5 732	5 995	6 854	6 620	6 975
	cały lokal	225 000	252 625	200 000	220 000	233 000	260 000	258 333	274 525
III kwartył	1 m ²	7 873	8 824	6 295	6 975	8 124	9 047	8 093	8 601
	cały lokal	355 000	400 000	280 000	325 000	367 000	415 000	388 989	417 797
odchylenie standardowe	1 m ²	1 666	1 755	949	1 032	1 670	1 729	1 070	1 297
	cały lokal	122 382	141 359	87 901	94 621	125 180	144 634	111 913	120 498
typowy obszar zmienności	1 m ²	5 270	6 605	4 753	5 290	5 511	6 330	6 333	6 612
		–	–	–	–	–	–	–	–
		8 603	9 575	6 651	7 355	8 850	9 787	8 487	9 206
	cały lokal	181 495	202 117	159 976	182 136	189 750	209 455	223 853	239 828
		–	–	–	–	–	–	–	–
		426 259	484 836	335 779	371 377	440 110	498 724	447 678	480 824

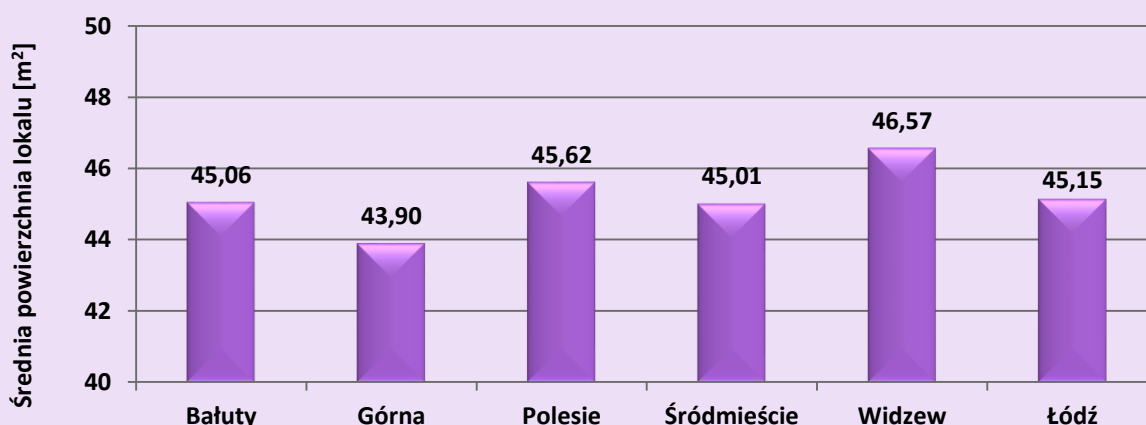
Uwaga! Na rynku pierwotnym podano cenę netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.

Przeciętna powierzchnia, struktura mieszkań i kondygnacja

ŚREDNIA POWIERZCHNIA

W 2024 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła **45,15 m²**, przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła **46,41 m²**, natomiast na wtórnym **44,60 m²**. Największe mieszkania sprzedawane były na Widzewie – przeciętnie miały **46,57 m²** oraz na Polesiu – średnio **45,62 m²**. Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano na Bałutach – średnio **45,06 m²**, Śródmieściu – średnio **45,01 m²** oraz na Górnej – średnio **43,90 m²**.

Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w 2024 r.



ŚREDNIA POWIERZCHNIA W LATACH 2021-2024

40,39 m²

**Śródmieście
IV KWARTAŁ
2022 R.**

najmniejsza średnia
powierzchnia
w latach 2021-2024

55,49 m²

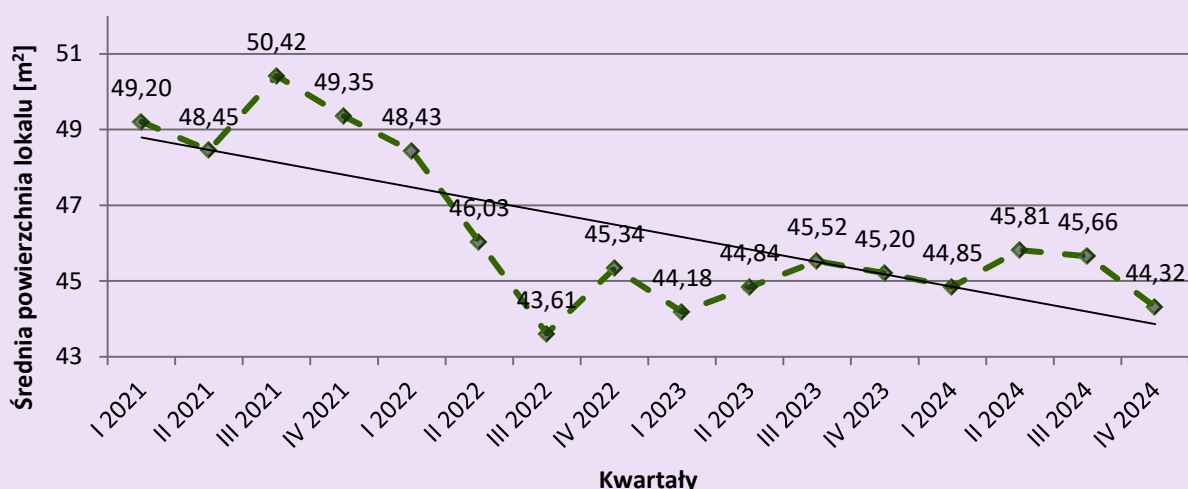
**POLESIE
III KWARTAŁ
2021 R.**

największa średnia
powierzchnia
w latach 2021-2024

ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM (RP) I WTÓRNYM (RW)

Na rynku pierwotnym sprzedawano średnio o 1,81 m² większe lokale niż na rynku wtórnym. Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 35,02 – 55,47 m², natomiast na rynku wtórnym 35,44 – 52,13 m².

Średnia powierzchnia mieszkań w Łodzi oraz jej trend w poszczególnych kwartałach 2021 – 2024 r.



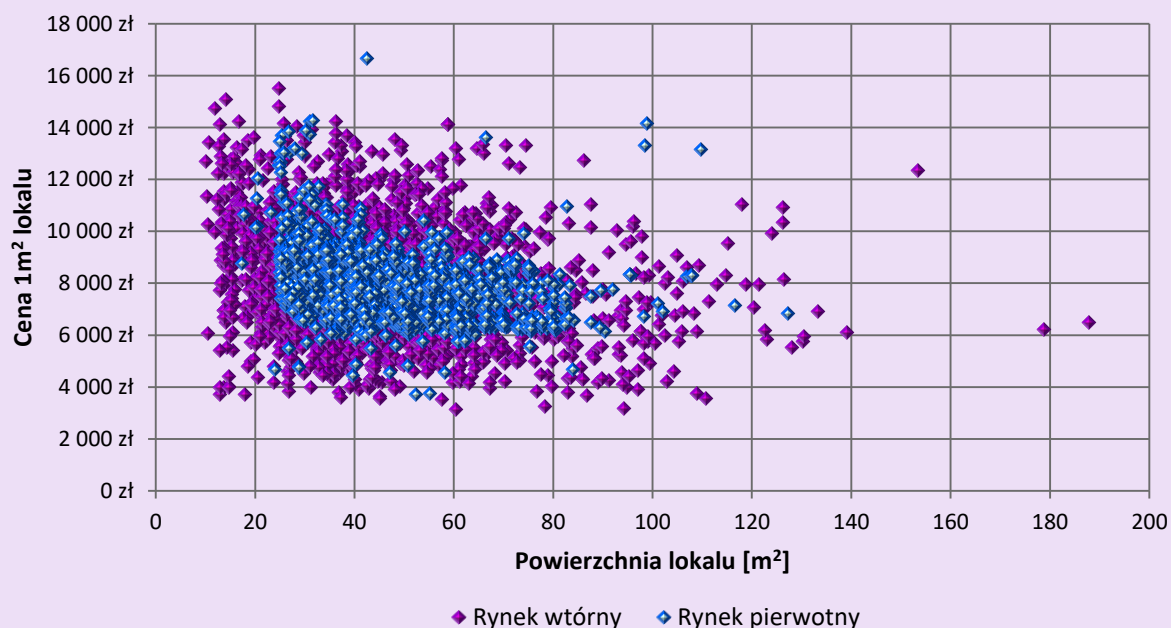
Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2024 r.

PARAMETRY [m ²]	RYNEK PIERWOTNY	RYNEK WTÓRNY	RÓŻNICA
ŚREDNIA POWIERZCHNIA	46,41	44,60	1,81
1 KWARTYL	35,02	35,44	0,42
MEDIANA	42,97	43,19	0,22
3 KWARTYL	55,47	52,13	3,34
ODCHYLENIE STANDARDOWE	15,64	16,62	0,98
TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI	30,76 ÷ 62,05	27,97 ÷ 61,22	2,79 ÷ 0,83

ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M²

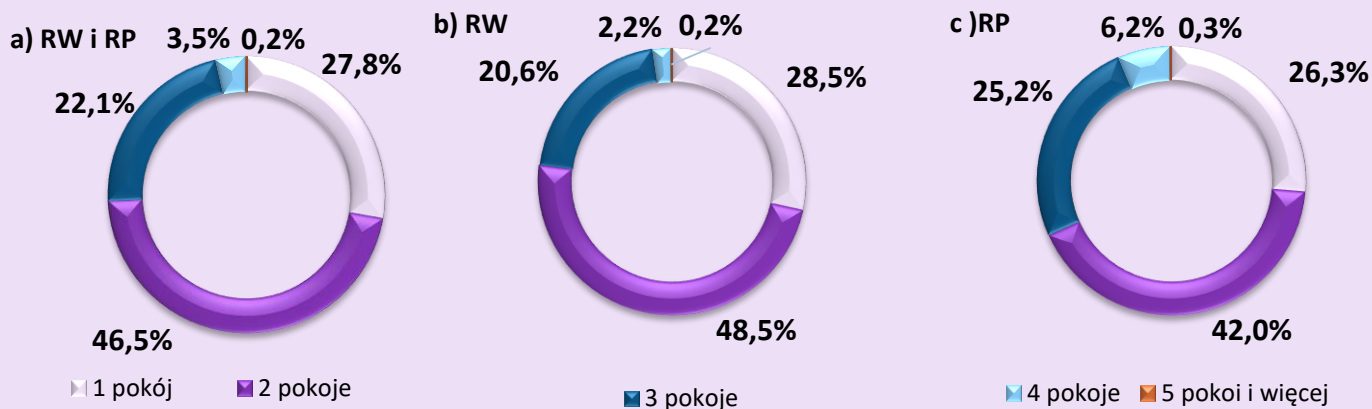
Najważniejszymi atrybutami nieruchomości, którymi niewątpliwie kieruje się większość kupujących są: powierzchnia, cena oraz aranżacja mieszkania. Wśród łódzkich nabywców największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni **35,27 – 52,97 m²** (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale **6 218 zł – 9 477 zł** (typowy obszar zmienności).

Rozkład transakcji zawartych w 2024 r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



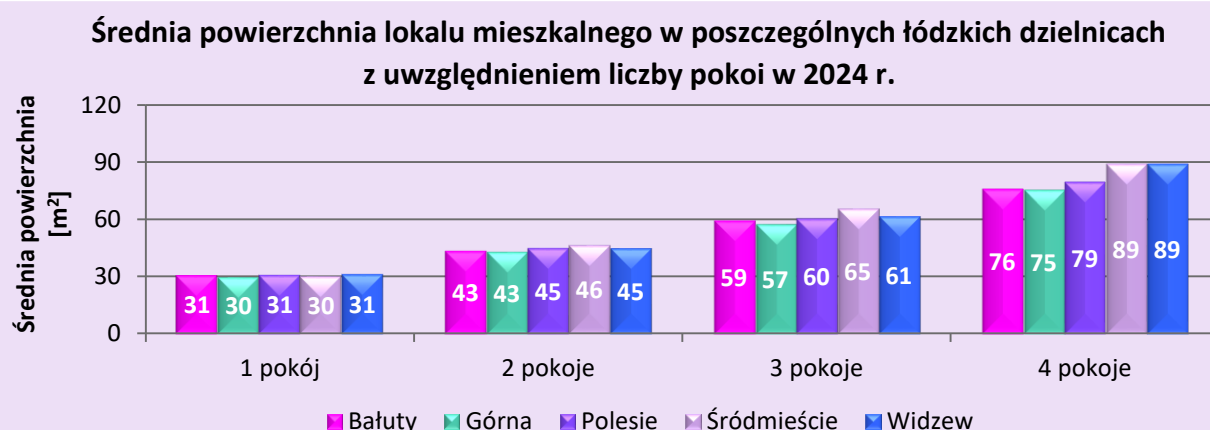
STRUKTURA MIESZKAŃ

Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2024 r.



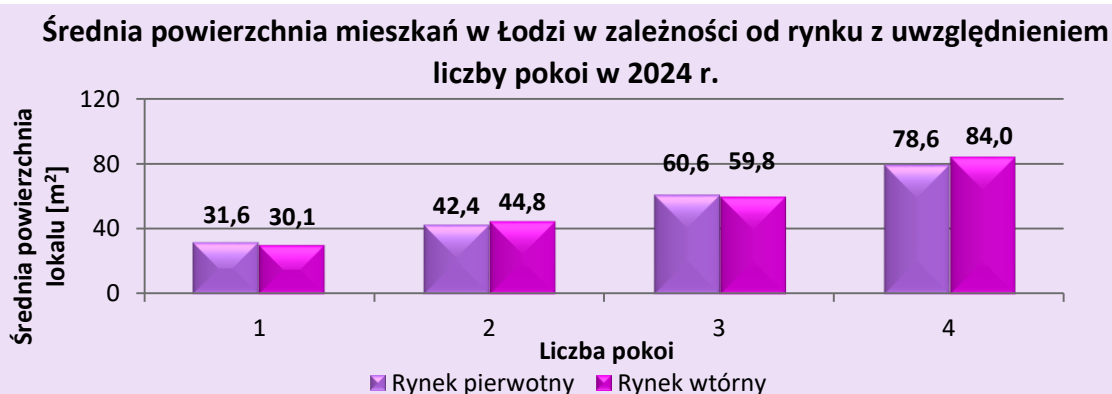
LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA

Odnosząc się do średniej powierzchni lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi można zaobserwować, że najmniejsze różnice w średniej powierzchni występowały wśród sprzedanych mieszkań 1- i 2-pokojowych. Największe dysproporcje w powierzchni nieruchomości lokalowych występowały dla mieszkań 4-pokojowych⁴, gdzie różnice między średnimi powierzchniami lokali sprzedawanych wynosiły 13 m².



LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

W przypadku mieszkań 1- oraz 3-pokojowych ich średnia powierzchnia na rynku pierwotnym była większa od tych, które zostały zbyte na rynku wtórnym. Najmniejsze rozbieżności w powierzchni w zależności od rynku zauważalne są w przypadku mieszkań 1-pokojowych – 1,5 m² a największe w lokalach 4-pokojowych – 5,4 m². Niezmiennie w lokalach mieszkalnych na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 95% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w badanym okresie czasu ma aneksy kuchenne połączone z pokojem dziennym, podczas gdy na rynku wtórnym 80% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię.

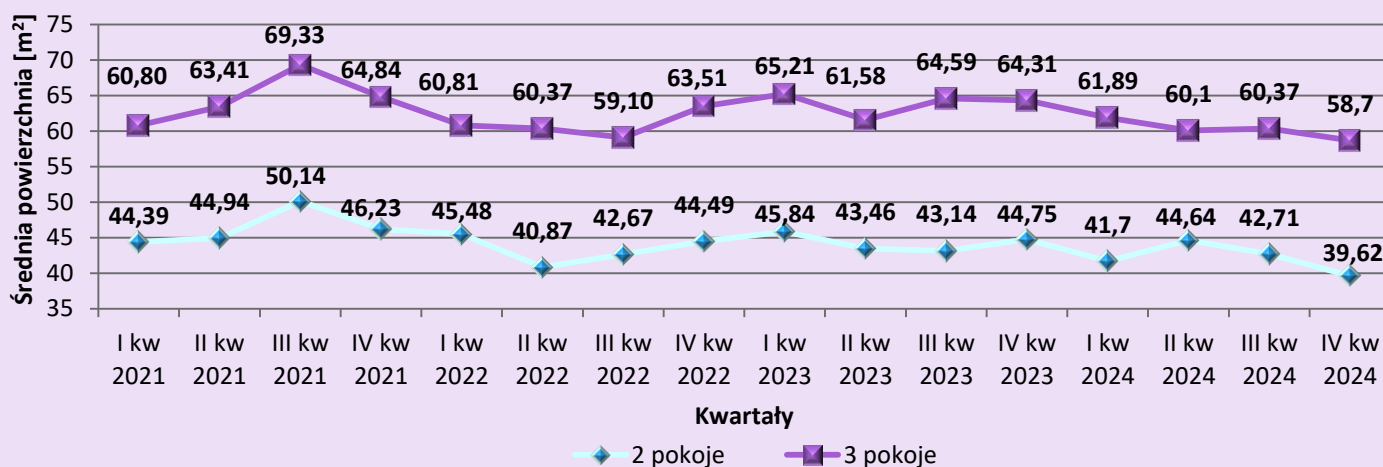


⁴ W analizie nie uwzględniono lokali o 5 lub większej liczbie pokoi z uwagi na fakt, że takie lokale sporadycznie były przedmiotem obrotu.

ZMIANY POWIERZCHNI LOKALI O DWÓCH I TRZECH POKOJACH NA RYNKU PIERWOTNYM W LATACH 2021 – 2024

Powierzchnia lokali mieszkalnych budowanych przez deweloperów kształtuje się prawie na tym samym poziomie. W trzecim kwartale roku 2021 zarejestrowano rekordową średnią powierzchnię na przestrzeni 2021-2024 roku i wyniosła ona 69,33 m².

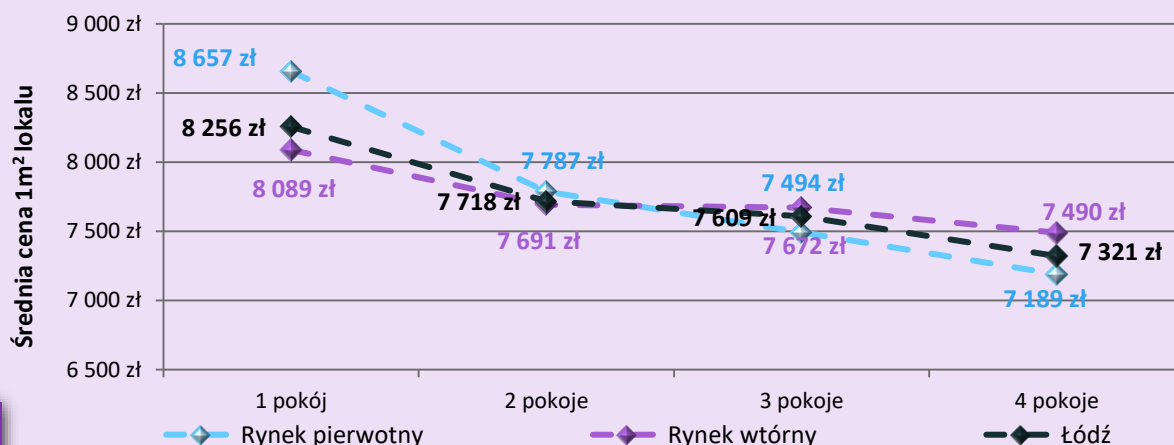
Średnia powierzchnia lokalu 2-pokojowego oraz 3-pokojowego na rynku pierwotnym w poszczególnych kwartałach 2021–2024 r.



LICZBA POKOI A CENA 1 M²

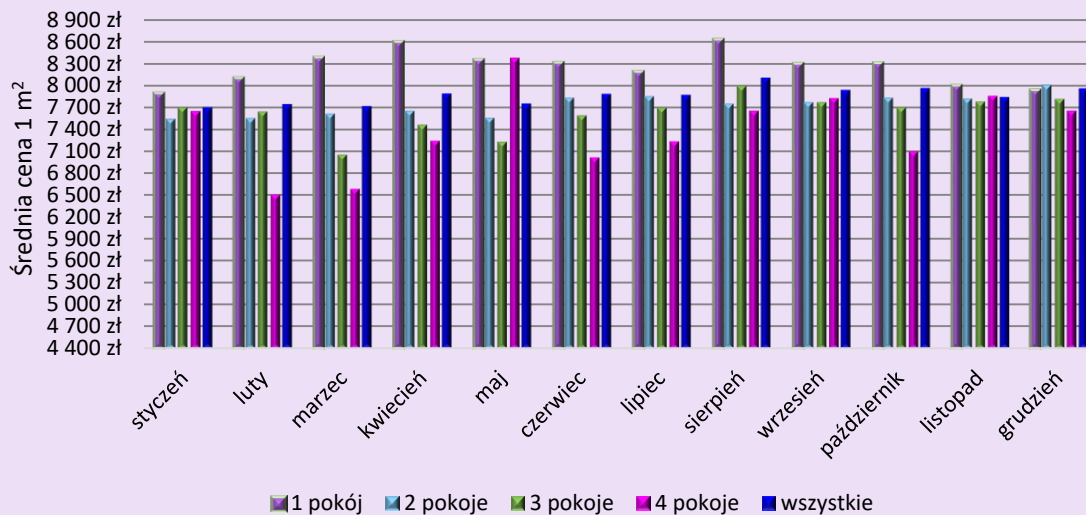
Analizując średnie ceny 1 m² na rynku nowych nieruchomości można zaobserwować, że za najdroższe mieszkania jednopokojowe uzyskiwano średnio cenę **8 657 zł/m²**, natomiast za najtańsze lokale czteropokojowe średnia cena wynosiła **7 189 zł/m²**. Na rynku wtórnym również najdroższe były kawalerki (średnio **8 089 zł/m²**), natomiast najtańsze lokale czteropokojowe (średnio **7 490 zł/m²**).

Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2024 r.

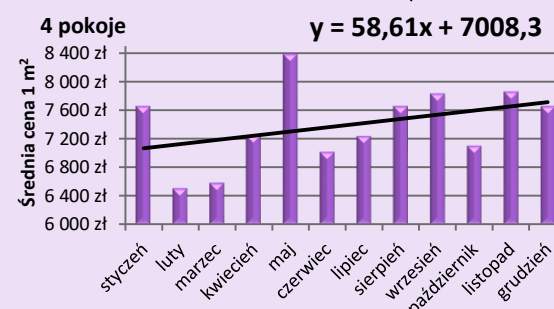
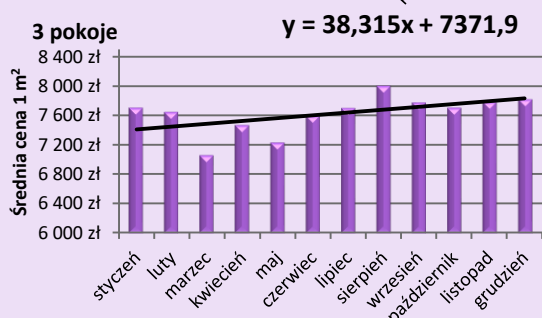
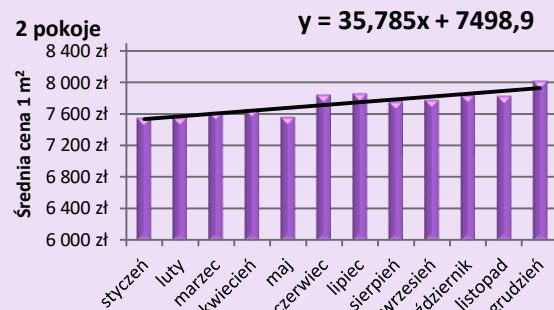
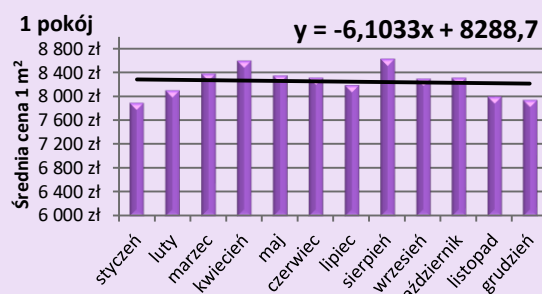


ROZKŁAD CENOWY TRANSAKCJI W ODNIESIENIU DO STRUKTURY LOKALU

Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2024 r. w Łodzi



Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury łódzkiego mieszkania w 2024 r.



TREND	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	wszystkie
trend roczny	0,88%	5,73%	6,24%	10,04%	3,63%
trend miesięczny	0,07%	0,48%	0,52%	0,84%	0,30%

Najniższa i najwyższa średnia cena 1m² w odniesieniu do struktury mieszkania



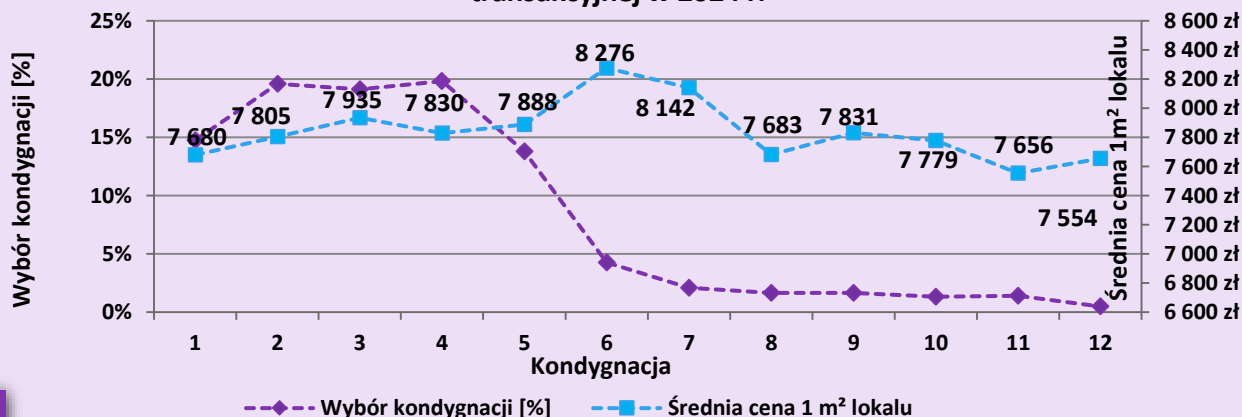
KONDYGNACJA

Podczas analizy zbadano również popularność mieszkań w zależności od kondygnacji, na której są położone, a także relację średniej ceny 1 m² i poziomu usytuowania lokalu. Najwięcej sprzedanych mieszkań umiejscowionych było na **drugiej, czwartej, trzeciej oraz pierwszej kondygnacji** (odpowiednio **20%, 20%, 19% i 15%**). Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na piątej kondygnacji – **14%**. Lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji stanowiły **12%** obrotu.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się **jedenasta kondygnacja** z ceną średnią **7 554 zł/m²**, a **najdroższe lokale**, za które uzyskiwano cenę średnią **8 206 zł/m²**, były usytuowane na **szóstej kondygnacji**. Warto zwrócić uwagę, że pomimo mniejszego obrotu lokali usytuowanych na wyższej niż 5 kondygnacji, średnia cena 1 m² rosła dla lokali umiejscowionych na 6 oraz 7 piętrze. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była pierwsza kondygnacja – z ceną średnią **7 680 zł/m²**, najdroższa trzecia kondygnacja, za którą otrzymywano średnio **7 935 zł/m²**.

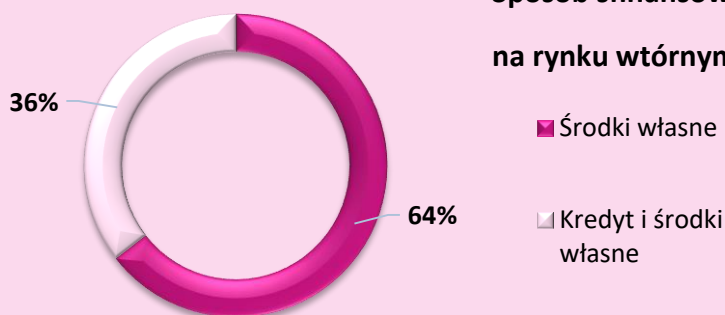
Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w 2024 r.



SPOSÓB FINANSOWANIA ZAKUPU MIESZKANIA

ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym. Trwała jest tendencja finansowania zakupu mieszkań ze **środków własnych**. Za **64%** lokali zapłacono wyłącznie gotówką, natomiast **36%** mieszkań było sfinansowane w **sposób mieszany** – część ceny stanowiły środki własne - gotówka, podczas gdy pozostała część pochodziła ze źródeł zewnętrznych - kredytu bankowego. Wśród mieszkań **kwalifikujących się do kapitalnego remontu**, zakup większości lokali - **79%** - sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup **21%** takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.



RÓŻNICE CEN W ZALEŻNOŚCI OD FINANSOWANIA

W zależności od sposobu finansowania zakupu lokali, widoczne są różnice w cenach średnich – droższe były mieszkania, których zakup sfinansowano w **sposób mieszany**, średnia cena 1 m² wyniosła **7 846 zł/m²** i **348 469 zł/m²** za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie za gotówkę wynosiła **7 847 zł/m²** i **348 614 zł** za cały lokal.

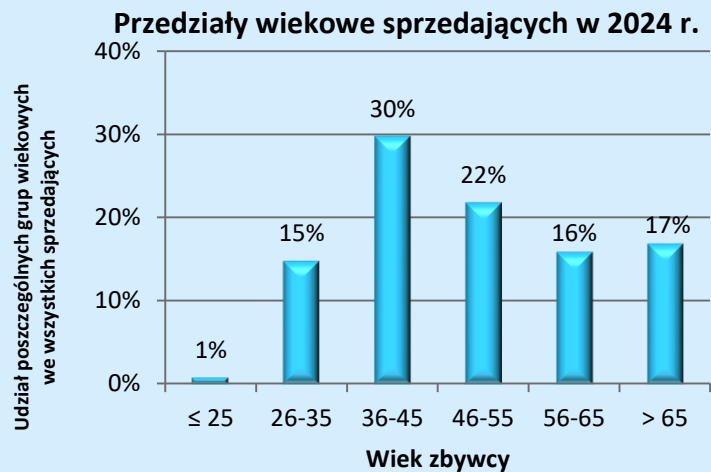
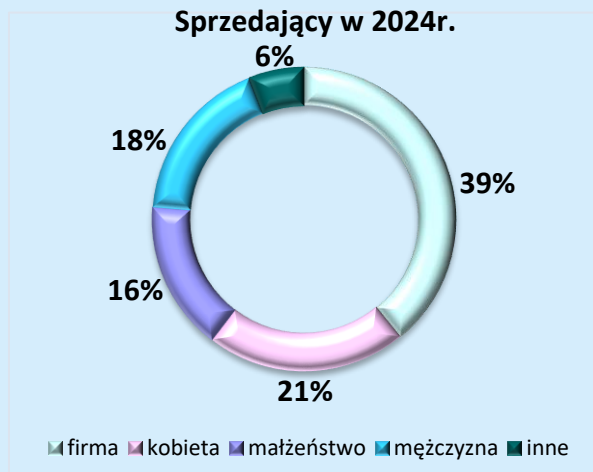
KUPUJĄCY A RODZAJ FINANSOWANIA

Widoczna jest różnica wieku osób, które nabywały mieszkanie - na zakup za **gotówkę** decydowały się osoby o średniej wieku **46 lat**, podczas gdy osoby korzystające ze **środków własnych i finansowania zewnętrznego** – kredytu miały przeciętnie **35 lat**.

Profil zbywcy nieruchomości

CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały firmy (głównie deweloperzy) – sprzedały one **39%** lokali mieszkalnych. Kobiety, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły **21%** wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła **51 lat**. Mężczyźni sprzedający mieszkanie „w pojedynkę” stanowili **18%**, a przeciętny wiek mężczyzny sprzedającego mieszkanie samodzielnie był na poziomie **46 lat**. Udział małżeństw równał się **16%**, średnia wieku kobiety wynosiła **50 lat**, natomiast mężczyzny **51 lat**.

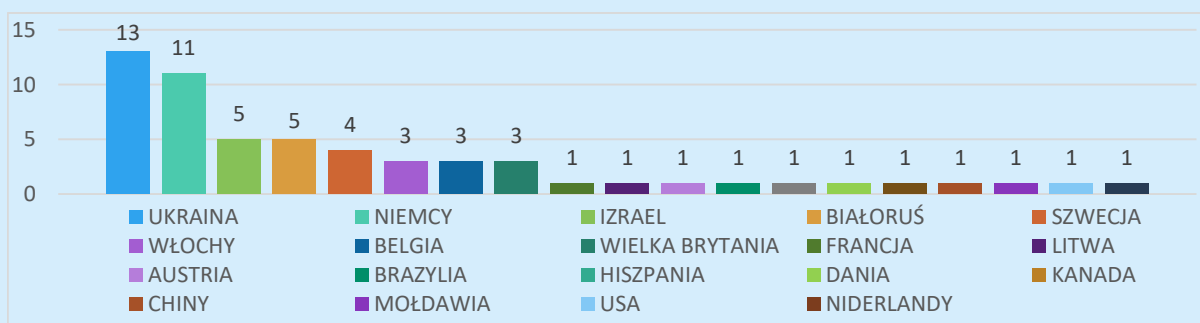


Najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała **103 lata**, natomiast mężczyzna miał **99 lat**. Wiek najmłodszych sprzedających to odpowiednio **20 lat** dla kobiety oraz **19 lat** dla mężczyzny. Jeden mężczyzna to osoba nieletnia (**10 lat**).

OBCOKRAJOWCY ZBYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **58** zrealizowanych zostało przez obcokrajowców, w tym **13** transakcji w parze z Polakami. Pochodzili oni z **19** krajów, a ich średnia wieku wyniosła **47 lat**.

Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw

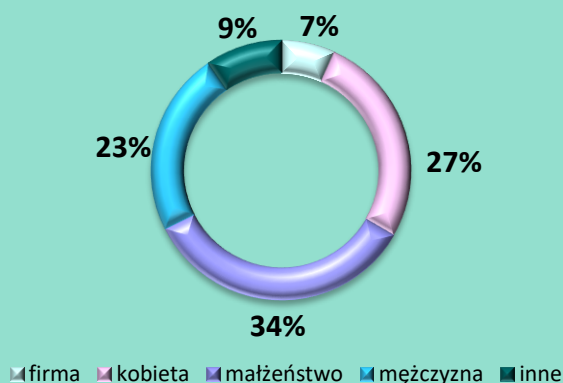


Profil nabywcy nieruchomości

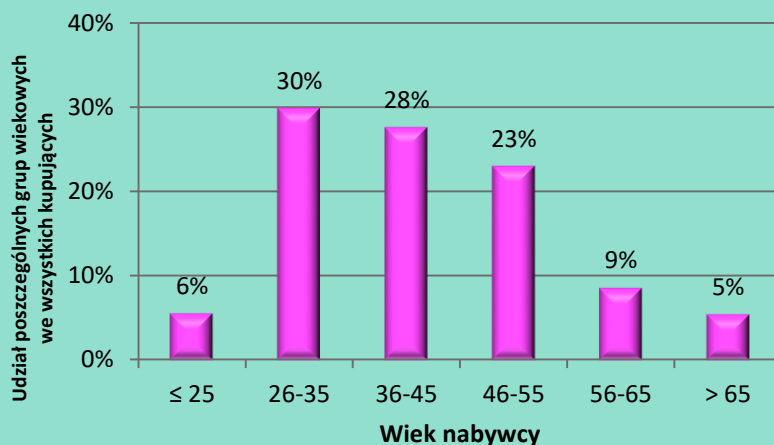
CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. W odwołaniu do małżeństw, którzy wspólnie dokonywali zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła **43 lata**, natomiast mężczyzny **45 lat**. Średnia wieku mężczyzn, którzy nabywali lokal samodzielnie wyniosła **38 lat**. Natomiast wiek kobiet kupujących mieszkanie „w pojedynkę” wynosił średnio **41 lat**. Osoby z poza łodzi stanowiły ok. 40% badanej próby.

Kupujący w 2024 r.



Przedziały wiekowe kupujących w 2024 r.

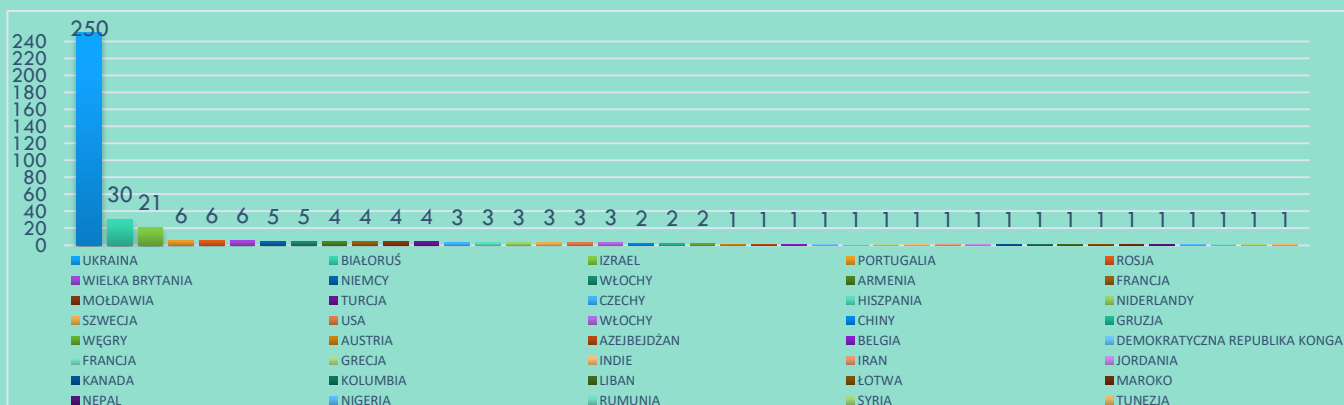


Najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała **92 lata**, najmłodsza **18 lat**, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił **87 lat**, a najmłodszego **18 lat**. Jeden mężczyzna to osoba nieletnia (**8 lat**).

OBCOKRAJOWCY NABYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **388** zrealizowanych zostało przez obcokrajowców w tym **43** transakcje zostały dokonanych w parze z Polakami. Pochodzili oni z 40 krajów, a ich średnia wieku wyniosła **38 lat**.

Liczba transakcji kupna nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw



Łódzcy deweloperzy

GŁÓWNI DEWELOPERZY

W 2024 r. w Łodzi było 5 deweloperów⁵, którzy sprzedali przynajmniej 80 lokali. Są to: firma **ATAL**, która zrealizowała inwestycje przy ul. Pienista 50, 54-54B, 56B-C oraz przy ul. Telefonicznej 21, 23A firma **BUDOMAL INVEST** z inwestycją przy ul. Grabieniec 17A-C, firma **TDG 19 PRESTIGE** z inwestycją przy ul. Pomorskiej 45A-C, **DUŻE NARAMOWICE – PROJEKT ECHO 111** z inwestycją przy ul. Wodnej 17 oraz **EZBUD**, który zrealizowały inwestycje przy ul. Wólczańskiej 248B-C.