



RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI W 2025 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:



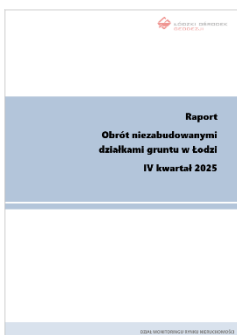
***Rynek mieszkaniowy
w Łodzi
- IV kwartał 2025***

publikacja 2026 r.



***Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi
2025***

publikacja 2026 r.



***Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi
- IV kwartał 2025***

publikacja 2026 r.



**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 2025 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2025 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.

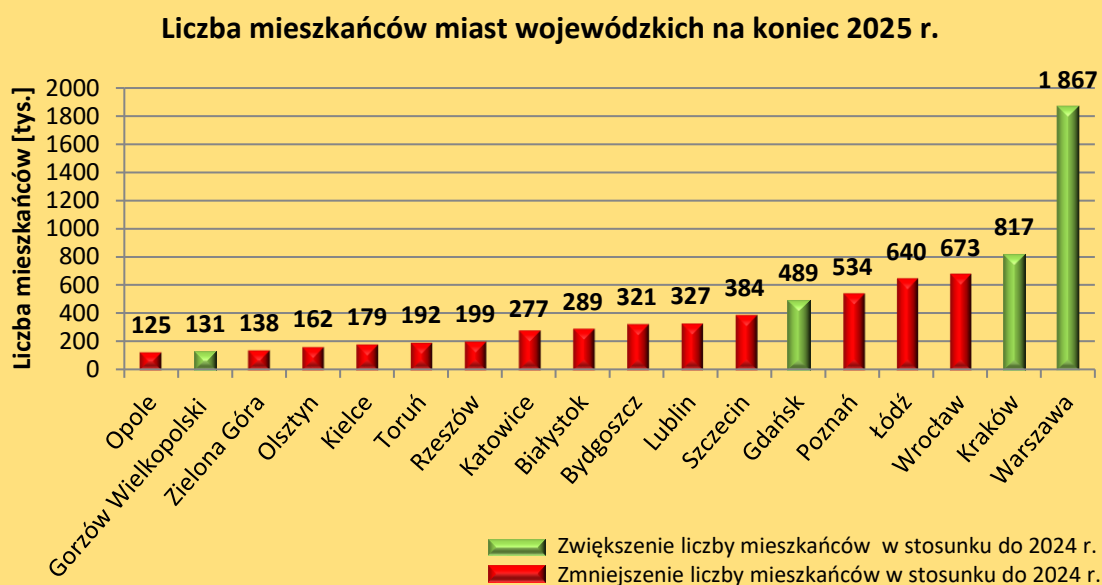
W części głównej Raportu przedstawiono uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu zarówno dla rynku pierwotnego (RP), jak i wtórnego (RW). W analizie podano również średnią cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odchyleniem standardowym, medianę i przedział dominanty. 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

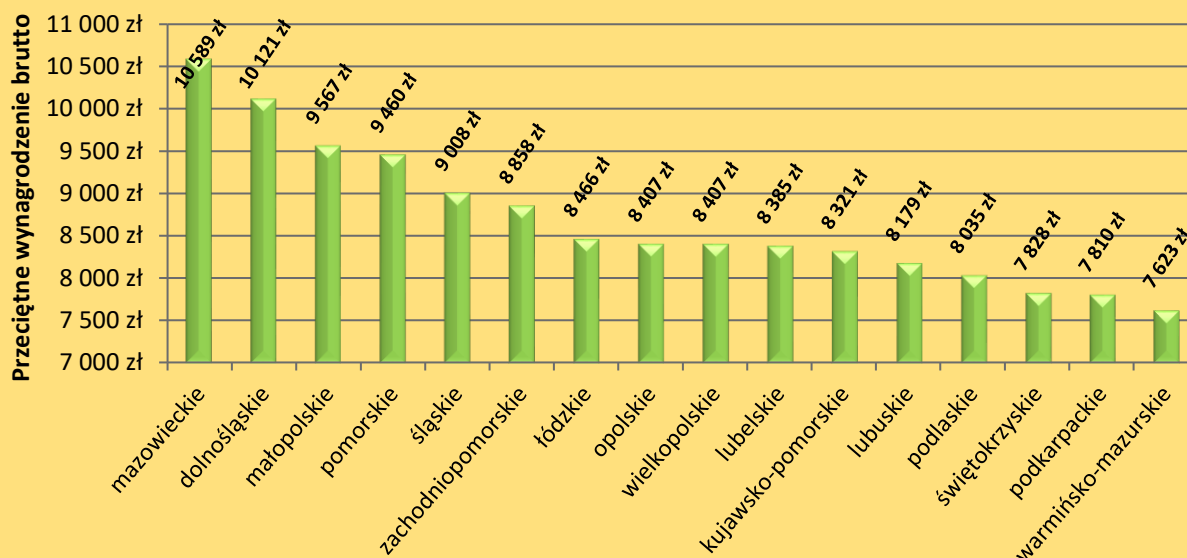
Na koniec grudnia 2025 r. w Polsce mieszkało **37 333 000 osób** i w stosunku do roku poprzedniego liczba ta zmniejszyła się o 0,81%. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje czwarte miejsce z liczbą mieszkańców wynoszącą **639 890 osób**, która zmniejszyła się o 0,9% w stosunku do grudnia 2024 r.



INFLACJA, STOPA REFERENCYJNA NBP, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE

Polska na koniec 2025 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła **2,4%** (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 4,8%). Stopa referencyjna NBP równała się **4,0%** (stopa obowiązująca od grudnia 2025 r.). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2025 r. (dane GUS) wynosiło **8 903,56 zł**, natomiast w Łodzi wynosiło **8 466 zł**. Wśród wszystkich województw, łódzkie zajmowało 7 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach brutto w 2025 r. między województwem łódzkim a warmińsko-mazurskim, gdzie wynagrodzenia były najniższe wynosiła 843 zł, natomiast między łódzkim a mazowieckim, gdzie wynagrodzenia były najwyższe równała się 2 123 zł.

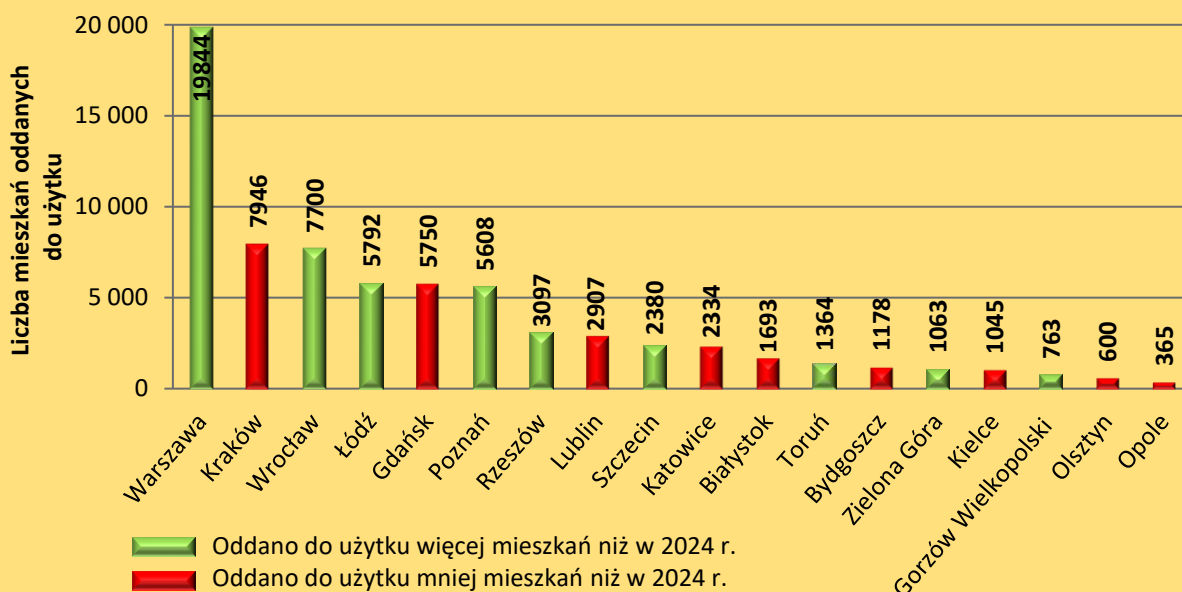
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwach w 2025 r.



MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA

W 2025 r. w Polsce oddano do użytku **208 297 mieszkań** (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zwiększyła się o **8 191** (200 106 w 2024 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 4 miejsce z liczbą **5 792** lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (5 489 mieszkań w 2024 r.), co stanowiło 2,78% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2025 r.

Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2025 r.

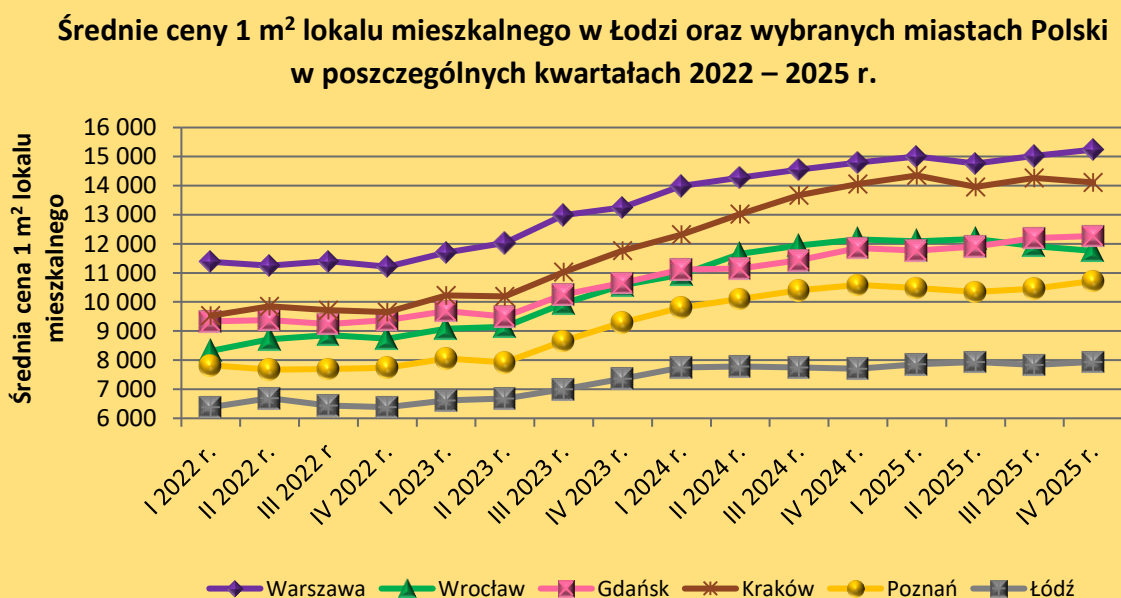


BEZROBOCIE, PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ

Stopa bezrobocia (dane GUS) osiągnęła maksymalną wartość w grudniu (**5,7%**), natomiast najniższą wartość zarejestrowano w czerwcu (**5,1%**). W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła **6,3%**, a w Łodzi **5,5%** i była o 1 p.p. wyższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2025 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było **18,8 tys.** bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 23,9% wyższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (**15,2 tys.**). Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2024 r. (102 033), zwiększyła się o 7,42% i wynosiła **109 600**.

ŚREDNIE CENY 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO W WYBRANYCH MIASTACH¹

Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2025 r. były niższe od cen osiągniętych w dużych miastach w Polsce. Porównując ceny z końca 2024 r. z cenami uzyskanymi w IV kwartale 2025 r. można zaobserwować, że w Łodzi wzrosły one rok do roku o **3,04%** (**324 zł**). Wyższy wzrost odnotowano w Gdańsku (3,48%).



¹ Dane uzyskane z Raportu AMRON – SARFiN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” – 4/2025.

KOSZT ODTWORZENIA

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Łodzi obowiązujący na IV kwartał 2025 r. i I kwartał 2026 r. wynosił **6 976 zł**.

Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2022– 2025

WSKAŹNIK	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Inflacja CPI (stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100)	116,6 ↑	111,4 ↓	104,8 ↓	102,4 ↓
Liczba mieszkańców	658 444 ↓	652 015 ↓	645 693 ↓	639 890 ↓
Podmioty gospodarki narodowej	102 184 ↑	104 125 ↑	102 033 ↓	109 600 ↑
Bezrobotni zarejestrowani w UP (tys., stan na 31.12)	15,4 ↓	14,9 ↓	15,2 ↑	18,8 ↑
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	4,4% ↓	4,4% ↔	4,5% ↑	5,5% ↑
Mieszkania oddane do użytkowania	5,7 tys. ↑	5,2 tys. ↓	5,5 tys. ↑	5,8 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 2022 r. wynosi 23% - z 6 520 zł do 8 003 zł. Cena w 2025 r. (8 003 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 156 zł/m². W przypadku **statystycznego lokalu** średnia cena wzrosła od 2022 r. o 23% z 293 660 zł do 360 148 zł.
- przez cztery lata **średnia cena 1 m² na rynku pierwotnym** wzrosła o 31% - z 6 514 zł do 8 507 zł. Można zaobserwować, że najniższa cena średnia nowego lokalu została odnotowana w 2022 r. (313 366 zł), natomiast swoją najwyższą wartość osiągnęła w 2025 r. (400 224 zł).
- w latach 2022 - 2025 **na rynku wtórnym** można zaobserwować wzrost średniej ceny 1 m² o 19% (z 6 523 zł do 7 775 zł), natomiast statystycznego lokalu o 22% (z 279 709 zł do 341 995 zł).
- w 2025 r. **maksymalna cena 1 m²** wyniosła 16 287 zł i została uzyskana ze sprzedaży na rynku pierwotnym lokalu mieszkalnego znajdującego się w Śródmieściu. **Najwyższą cenę całego lokalu** uzyskano podczas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym (Widzew) w 2025 r. – 2 270 000 zł.
- **największą średnią powierzchnię** użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w 2022 r. (45,82 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 2022 – 2025
(dla RP i RW) w Łodzi**

PARAMETRY		2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
średnia cena	1 m ²	6 520 zł ↑	7 042 zł ↑	7 847 zł ↑	8 003 zł ↑
	statystyczny lokal	293 660 zł ↑	310 949 zł ↑	348 614 zł ↑	360 148 zł ↑
średnia cena rynek pierwotny	1 m ²	6 514 zł ↑	7 410 zł ↑	7 909 zł ↑	8 507 zł ↑
	statystyczny lokal	316 366 zł ↑	335 766 zł ↑	360 326 zł ↑	400 224 zł ↑
średnia cena rynek wtórny	1 m ²	6 523 zł ↑	6 937 zł ↑	7 820 zł ↑	7 775 zł ↓
	statystyczny lokal	279 709 zł ↑	303 877 zł ↑	343 877 zł ↑	341 995 zł ↓
maksymalna cena	1 m ²	13 864 zł ↑	16 196 zł ↑	16 667 zł ↑	16 287 zł ↓
	statystyczny lokal	1 080 000 zł ↓	1 370 00 zł ↑	1 900 000 zł ↑	2 270 000 zł ↑
średnia powierzchnia		45,82 m ² ↓	45,01 m ² ↓	45,15 m ² ↑	45,43 m ² ↑
powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości		187,92 m ² ↓	201,28 m ² ↑	187,98 m ² ↓	180,65 m ² ↓

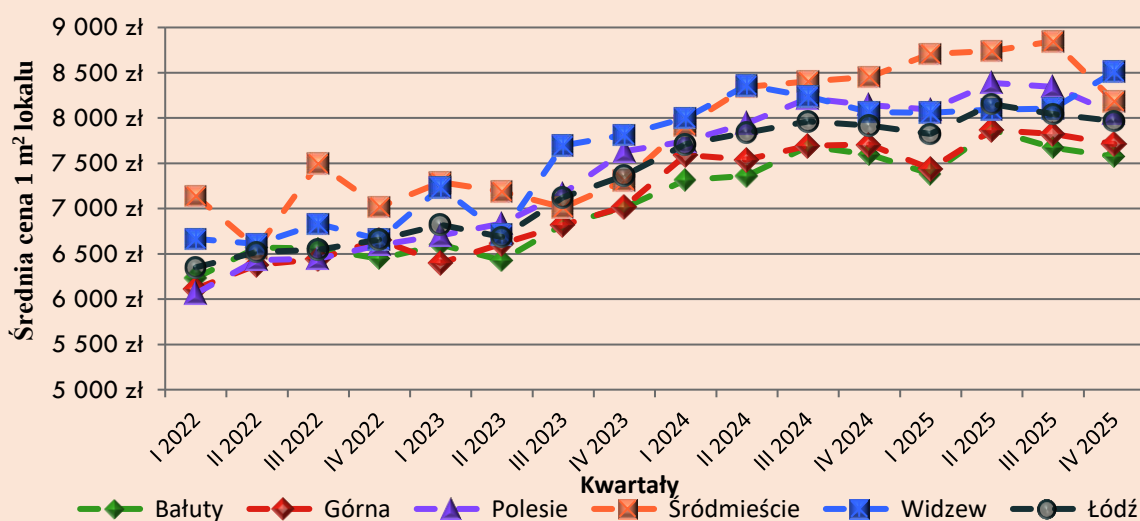
Uwaga! Na rynku pierwotnym podano cenę netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.

Ceny na rynku mieszkaniowym

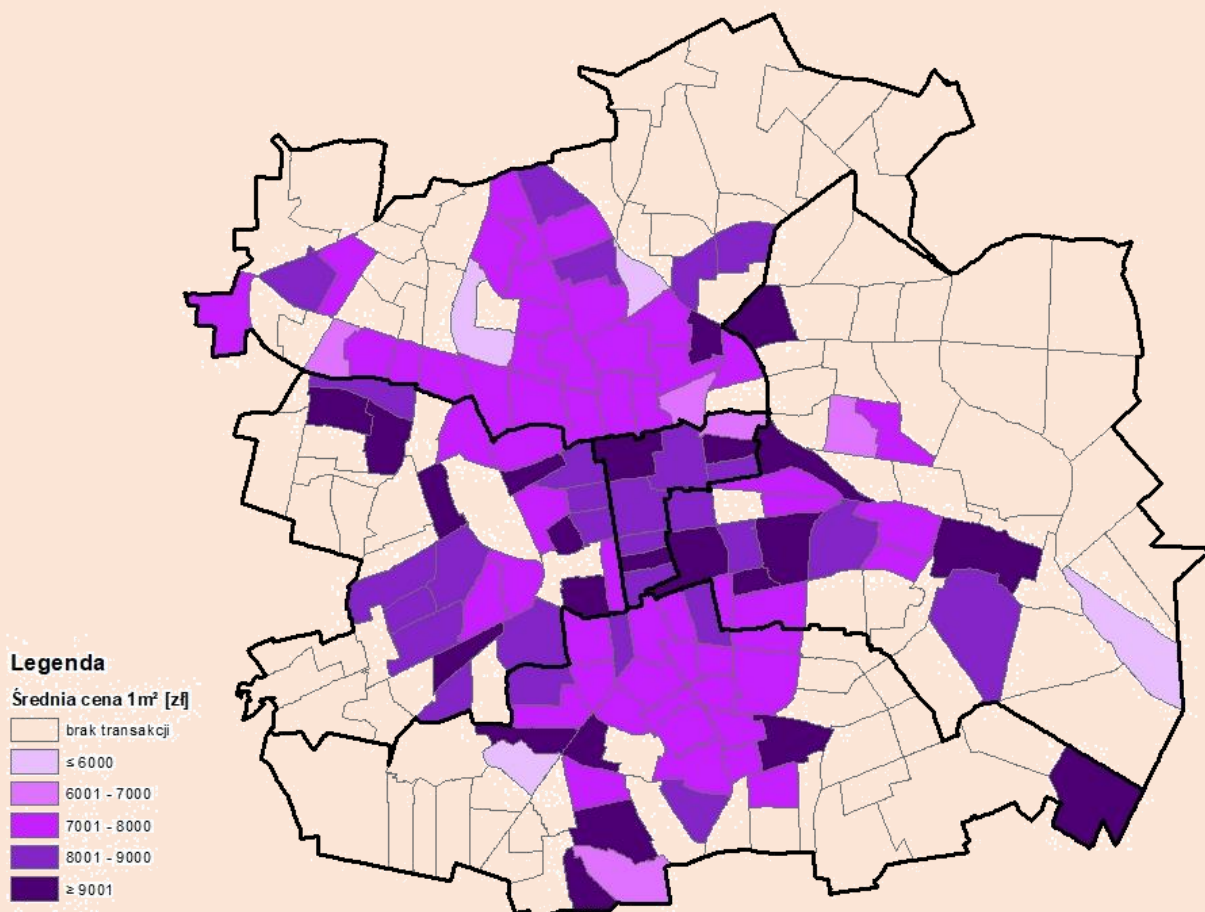
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² W ŁODZI (RP I RW)

Najwyższe ceny uzyskiwano w **Śródmieściu**, średnio 8 695 zł/m², przy maksymalnej 16 287 zł/m² (mieszkanie na rynku pierwotnym o powierzchni 38,68 m², posiadające 1 pokój i pokój z aneksem kuchennym) i minimalnej 4 001 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano na **Widzewie**, gdzie średnio płacono 8 256 zł/m², przy cenie maksymalnej 14 829 zł/m² i minimalnej 3 649 zł/m² oraz na **Polesiu** - średnio 8 245 zł/m², przy cenie maksymalnej 14 591 zł/m² i minimalnej 3 959 zł/m². Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Górnej**, gdzie średnia cena wynosiła 7 734 zł/m², przy maksymalnej 13 941 zł/m² i minimalnej 3 525 zł/m² oraz na **Bałutach** – średnio 7 607 zł/m², przy maksymalnej 13 826 zł/m² i minimalnej 3 530 zł/m².

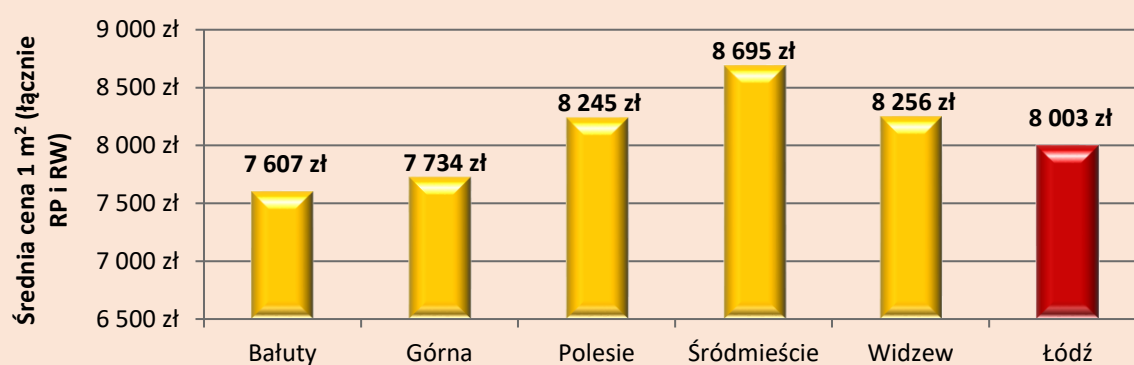
Średnie ceny w łódzkich dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2022 – 2025 r.



Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2025 r. (łącznie RP i RW)



Średnie ceny dla dzielnic w 2025 r. (RP i RW)



Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach²: **W-34** – 11 837 zł/m², **G-30** – 9 792 zł/m².

7 825 zł

I kwartał
2025 r.

8 153 zł

II kwartał
2025 r.

8 045 zł

III kwartał
2025 r.

7 966 zł

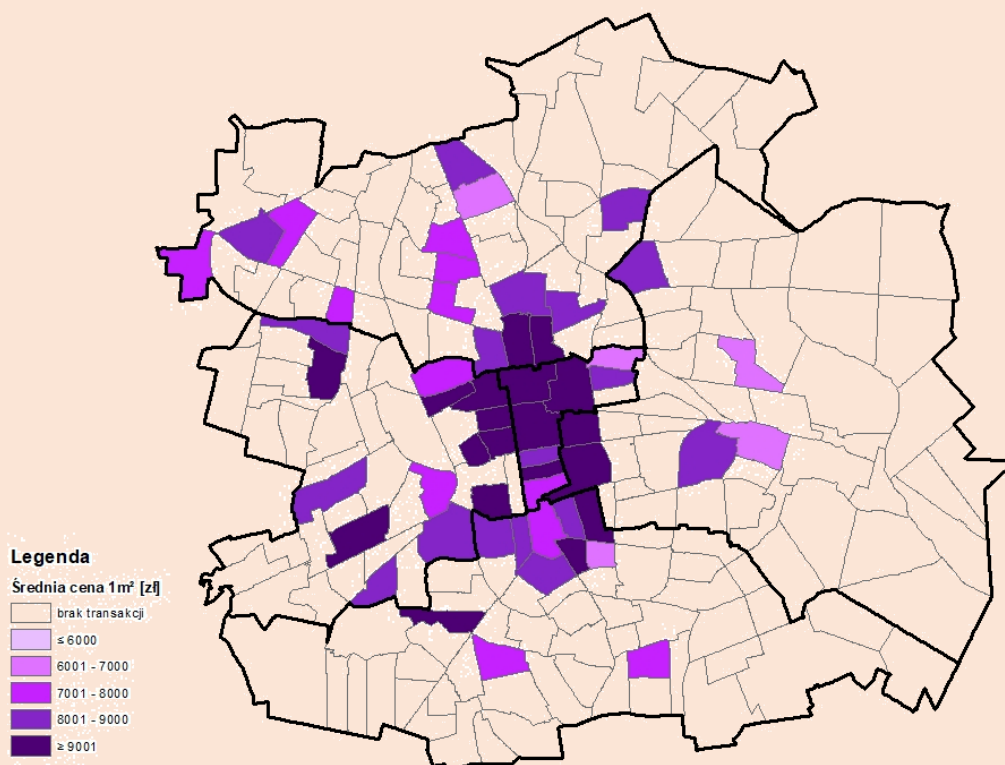
IV kwartał
2025 r.

8 003 zł

2025 r.

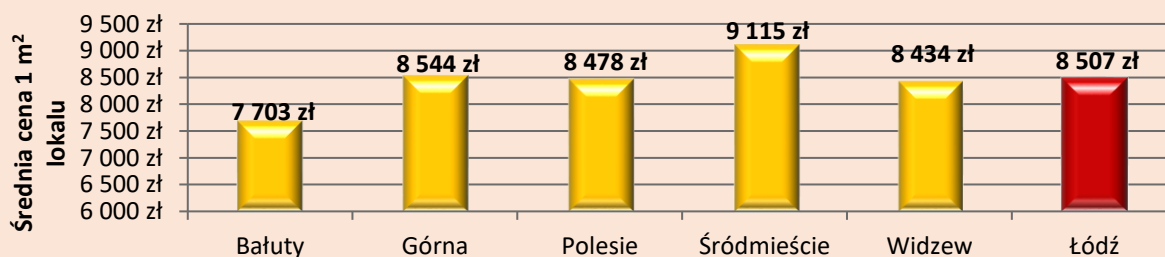
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM ³

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obręgach w 2025 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 **8 351 zł** przy średniej arytmetycznej **8 507 zł**. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%.** Najwyższą cenę 1 m² osiągnięto w Śródmieściu – 13 241 zł, natomiast najniższą na Widzewie - 3 649 zł.

Średnie ceny dla dzielnic w 2025 r. (RP)

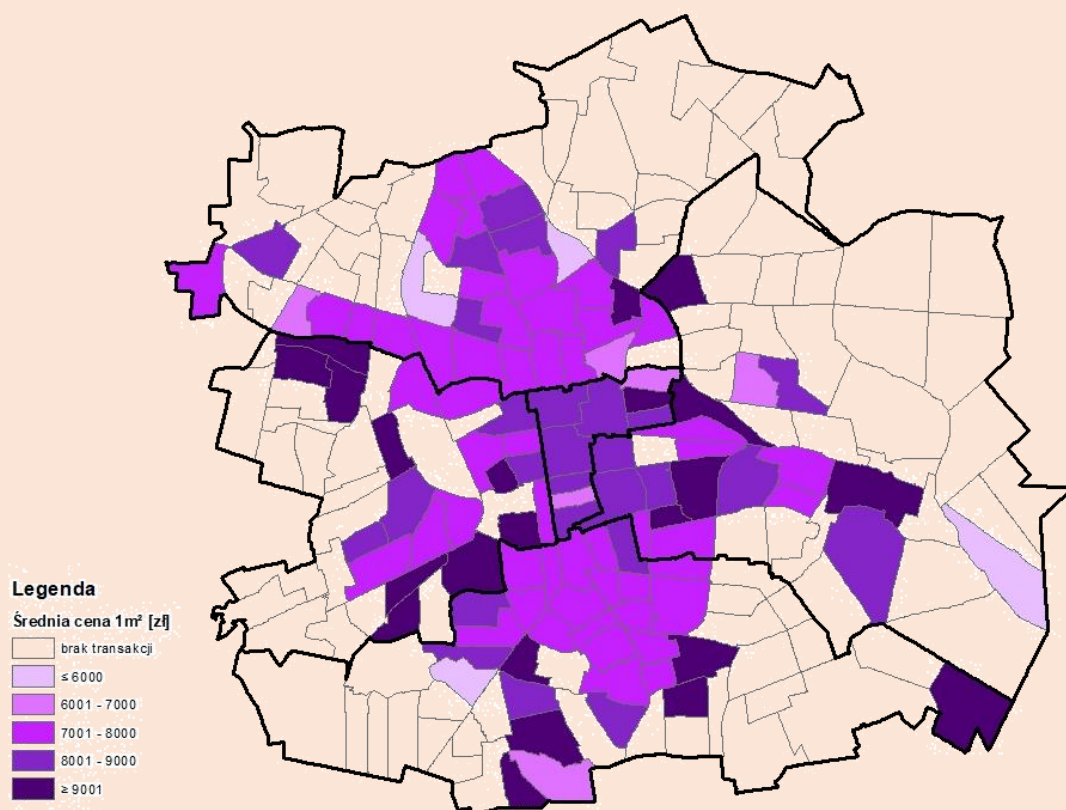


Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb **B-48**, z ceną średnią 10 740 zł/ m².

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

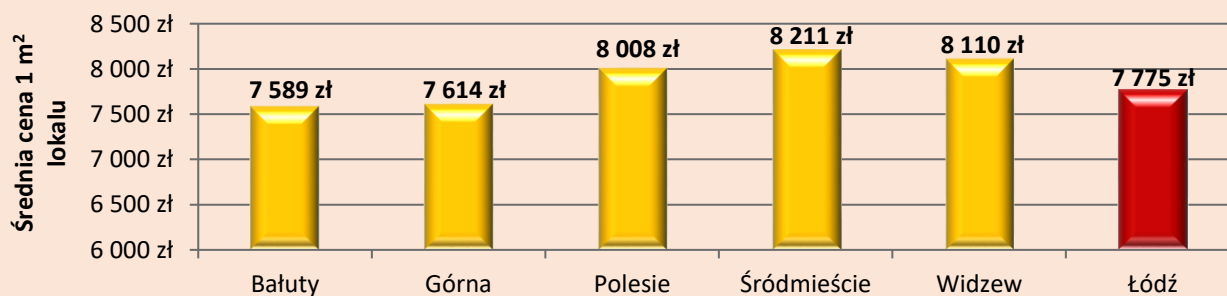
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2025 r. (RW)



Wartość środkowa (mediana) ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **7 539 zł** przy średniej arytmetycznej **7 775 zł**. Najwyższą cenę 1 m² odnotowano w Śródmieściu - 16 287 zł/m², natomiast najniższą na Górnej - 3 525 zł/m². Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, których mediana wynosiła 6 537 zł/m².

Średnie ceny dla dzielnic w 2025 r. (RW)



Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie **S-08** – 11 842 zł/m².

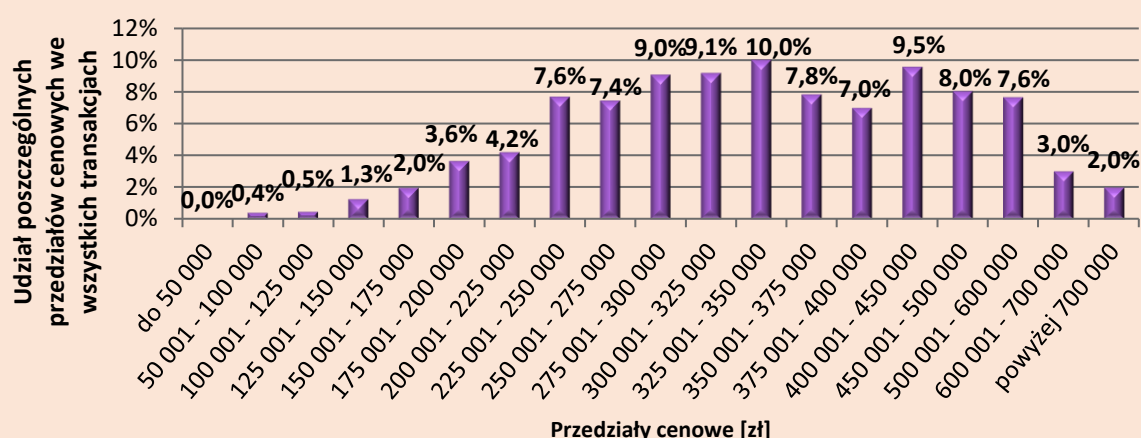
ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI LATA 2022-2025

Od początku stycznia 2022 r. do grudnia 2025 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła **7 398 zł**, odchylenie standardowe równało się **1 654 zł**, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale **5 744 zł ÷ 9 053 zł**.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w 2025 r. wynosi **360 148 zł**. Z przeprowadzonego badania wynika, że **25%** mieszkań kupiono za cenę do **270 000 zł** (pierwszy kwartył – 270 000 zł), natomiast **25%** mieszkań kupiono za cenę **428 543 zł** lub wyższą (trzeci kwartył – 428 543 zł). Mediana za ten okres wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o **4,6%** i wynosiła **339 922 zł**. Typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu zawierała się w przedziale 223 514 zł ÷ 496 783 zł.

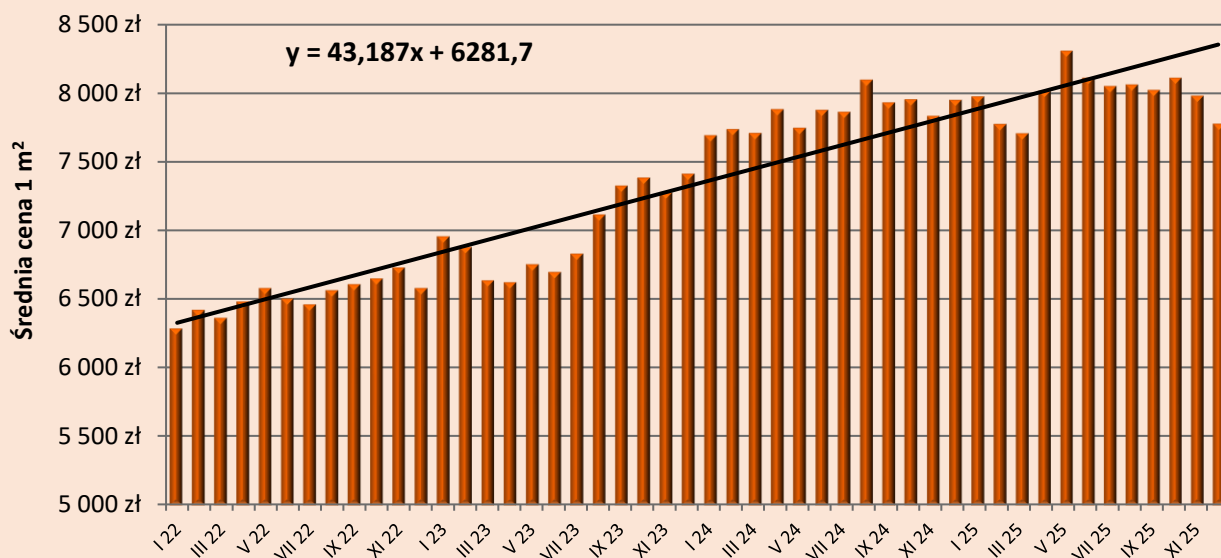
Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w całości transakcji w 2025 r.



TREND CEN ŚREDNICH W LATACH 2022 – 2025

W okresie od stycznia 2022 r. do grudnia 2025 r. ceny średnie 1 m² lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły, trend w skali czterech lat wyniósł **33%**, natomiast miesięcznie **0,66%**. Cena średnia 1 m² mieszkania w 2025 r. (8 003 zł) była wyższa o prawie 156 zł w porównaniu ze średnią w 2024 r. (7 847 zł), natomiast w zestawieniu z 2022 r. o 2094 zł (5 909 zł). Ceny średnie 1 m² w poszczególnych miesiącach w latach 2022 - 2025 kształtowały się w przedziale od 6 286 zł (styczeń 2022 r.) do 7 778 zł (grudzień 2025 r.).

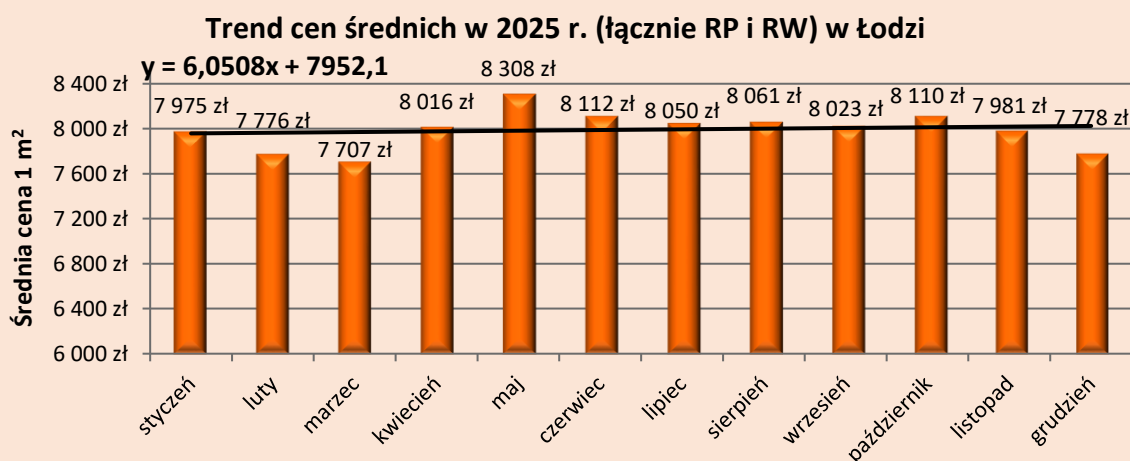
Średnie ceny w Łodzi w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2022 – 2025



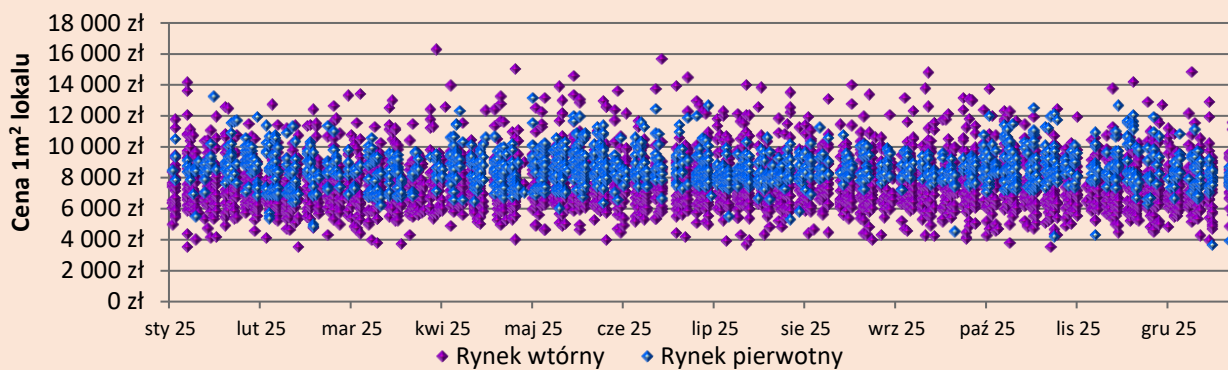
TREND CEN ŚREDNICH W ROKU 2025

W badanym okresie trend cen średnich był rosnący i wyniósł **0,91%** dla roku. Z kolei nawiązując do relacji miesiąc do miesiąca w ciągu badanych 12 miesięcy można zauważyć tendencję rosnącą **0,08%**. Maj 2025 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m² płacono średnio **8 308 zł**. Warto zaznaczyć, że jest to najwyższy wynik od I kwartału 2012 r.

Można zaobserwować, że kontrastowym okresem w roku 2025 był marzec, w którym średnia cena 1 m² była **najniższa** i wynosiła **7 707 zł**.



Rozkład cen transakcyjnych w Łodzi w 2025 r.



Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w 2025 r.

miara statystyczna		rynek wtórny						rynek pierwotny	
		wszystkie lokale [zł]		lokale do kapitalnego remontu [zł]		lokale niewymagające remontu [zł]		wszystkie lokale [zł]	
		2024 r.	2025 r.	2024r.	2025 r.	2024 r.	2025 r.	2024 r.	2025 r.
średnia cena	1 m ²	7 820	7 775	6 322	6 355	8 050	8 041	7 909	8 507
	cały lokal	343 477	341 995	276 757	276 745	354 089	354 230	360 326	400 224
mediana	1 m ²	7 589	7 539	6 402	6 357	7 857	7 854	7 835	8 351
	cały lokal	320 000	318 000	265 100	265 000	330 000	330 000	339 543	372 504
I kwartył	1 m ²	6 607	6 583	5 732	5 841	6 854	6 880	6 975	7 778
	cały lokal	252 625	250 000	220 000	225 000	260 000	261 750	274 525	319 493
III kwartył	1 m ²	8 824	8 753	6 975	6 849	9 047	8 986	8 601	9 153
	cały lokal	400 000	405 000	325 000	315 000	415 000	420 000	417 797	472 732
odchylenie standardowe	1 m ²	1 755	1 705	1 032	876	1 729	1 691	1 297	1 159
	cały lokal	141 359	137 818	94 621	85 474	144 634	142 268	120 498	125 012
typowy obszar zmienności	1 m ²	6 605	6 070	5 290	5 479	6 330	6 350	6 612	7 349
		–	–	–	–	–	–	–	–
		9 575	9 480	7 355	7 231	9 787	9 732	9 206	9 666
	cały lokal	202 117	204 177	182 136	191 271	209 455	211 962	239 828	275 212
		–	–	–	–	–	–	–	–
		484 836	479 814	371 377	362 219	498 724	496 498	480 824	525 236

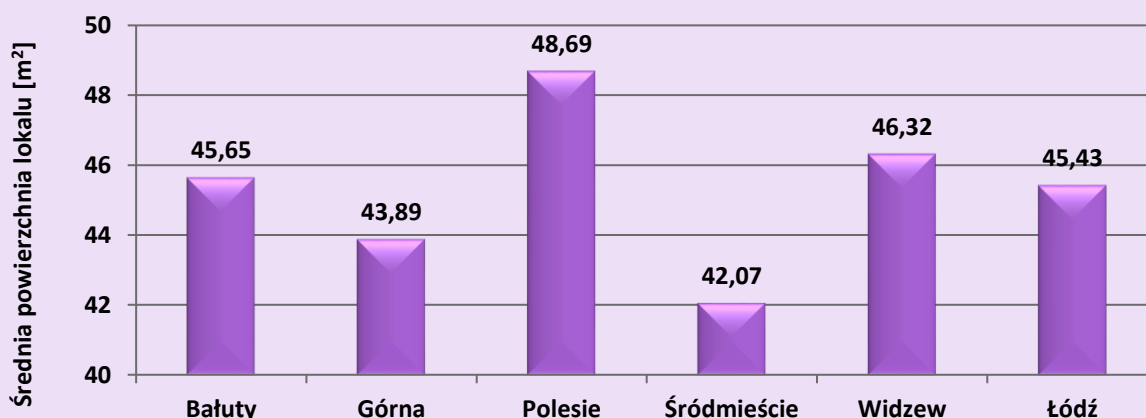
Uwaga! Na rynku pierwotnym podano cenę netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.

Przeciętna powierzchnia, struktura mieszkań i kondygnacja

ŚREDNIA POWIERZCHNIA

W 2025 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła **45,43 m²**, przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła **47,69 m²**, natomiast na wtórnym **44,41 m²**. Największe mieszkania sprzedawane były na **Polesiu** – przeciętnie miały **48,69 m²**, na **Widzewie** – średnio **46,32 m²** oraz na Bałutach średnio **45,65 m²**. Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano na **Górnjej** – średnio **43,89 m²** oraz w **Śródmieściu** – średnio **42,07 m²**.

Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w 2025 r.



ŚREDNIA POWIERZCHNIA W LATACH 2022-2025

43,61 m²

**Śródmieście
III KWARTAŁ
2022 R.**

najmniejsza średnia
powierzchnia
w latach 2022-2025

48,43 m²

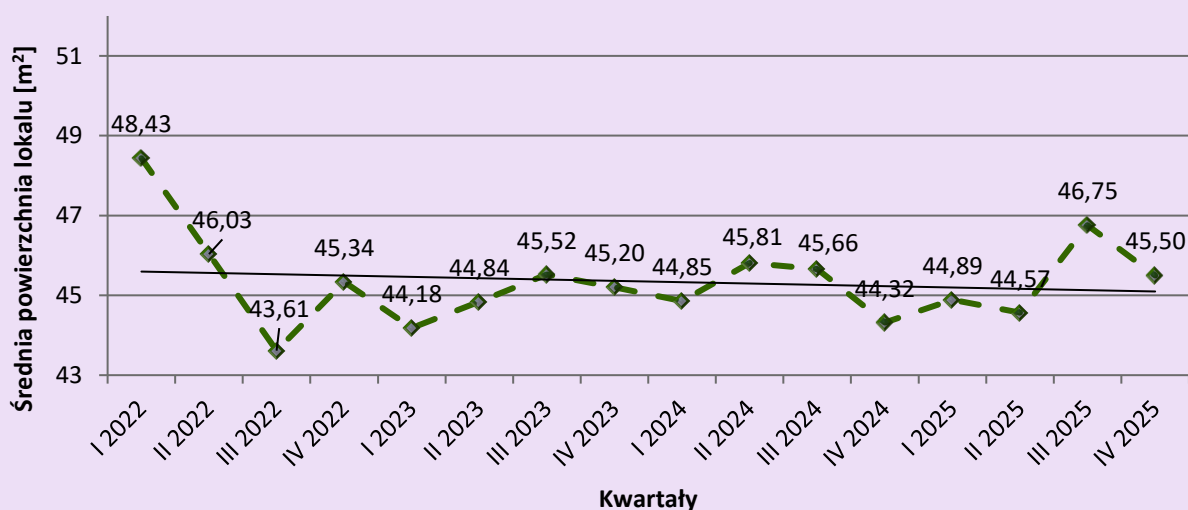
**POLESIE
I KWARTAŁ
2022 R.**

największa średnia
powierzchnia
w latach 2022-2025

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

Na rynku pierwotnym sprzedawano średnio o 3,28 m² większe lokale niż na rynku wtórnym. Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 37,13 – 58,29 m², natomiast na rynku wtórnym 36,18 – 51,54 m².

Średnia powierzchnia mieszkań w Łodzi oraz jej trend w poszczególnych kwartałach 2022 – 2025 r.



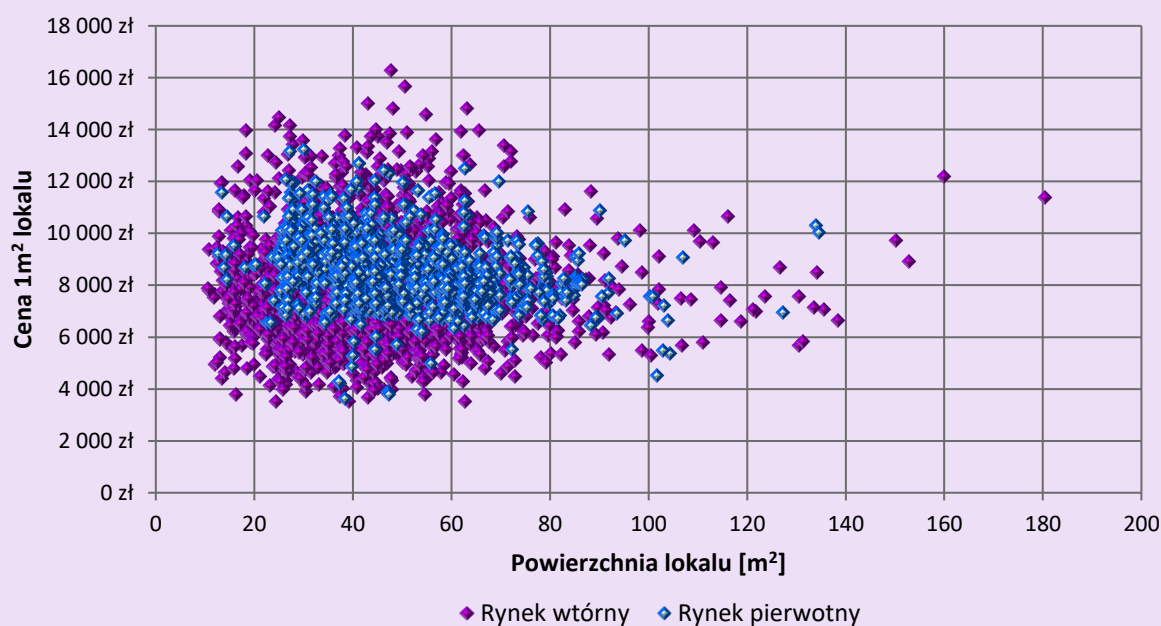
Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2025 r.

PARAMETRY [m ²]	RYNEK PIERWOTNY	RYNEK WTÓRNY	RÓŻNICA
ŚREDNIA POWIERZCHNIA	47,69	44,41	3,28
1 KWARTYL	37,13	36,18	0,95
MEDIANA	44,76	43,41	1,35
3 KWARTYL	58,29	51,54	6,75
ODCHYLENIE STANDARDOWE	15,42	15,53	0,11
TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI	32,27 ÷ 63,11	28,88 ÷ 59,94	3,39 ÷ 3,17

ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M²

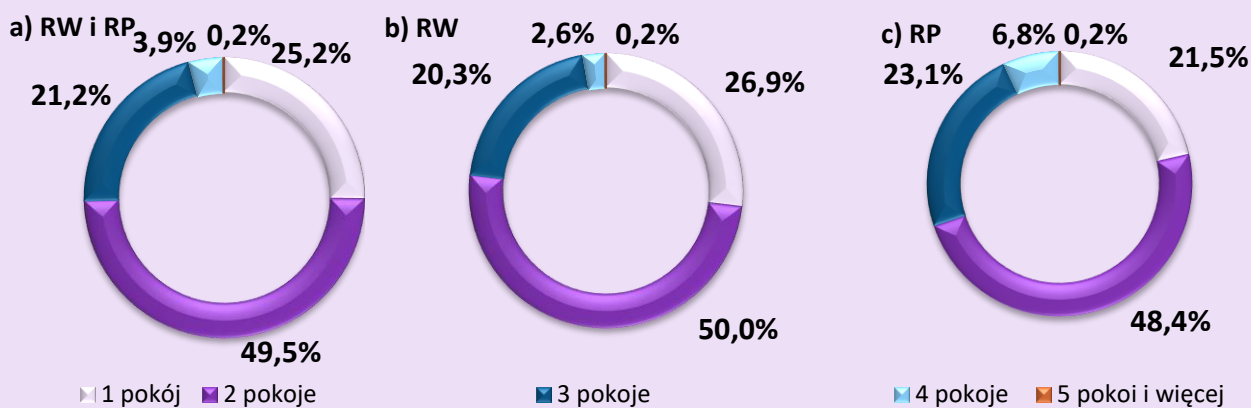
Najważniejszymi atrybutami nieruchomości, którymi niewątpliwie kieruje się większość kupujących są: powierzchnia, cena oraz aranżacja mieszkania. Wśród łódzkich nabywców największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni **36,37 – 52,97 m²** (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale **6 411 zł – 9 595 zł** (typowy obszar zmienności).

Rozkład transakcji zawartych w 2025 r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



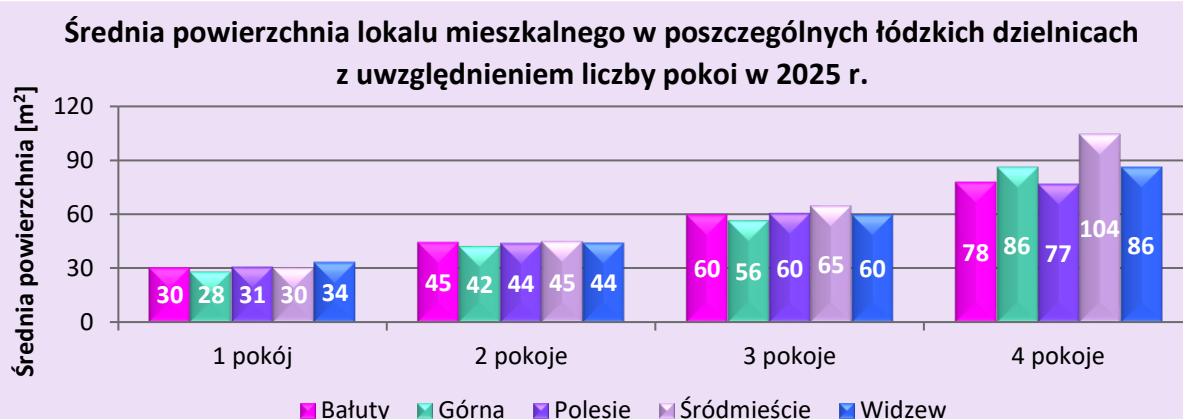
STRUKTURA MIESZKAŃ

Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2025 r.



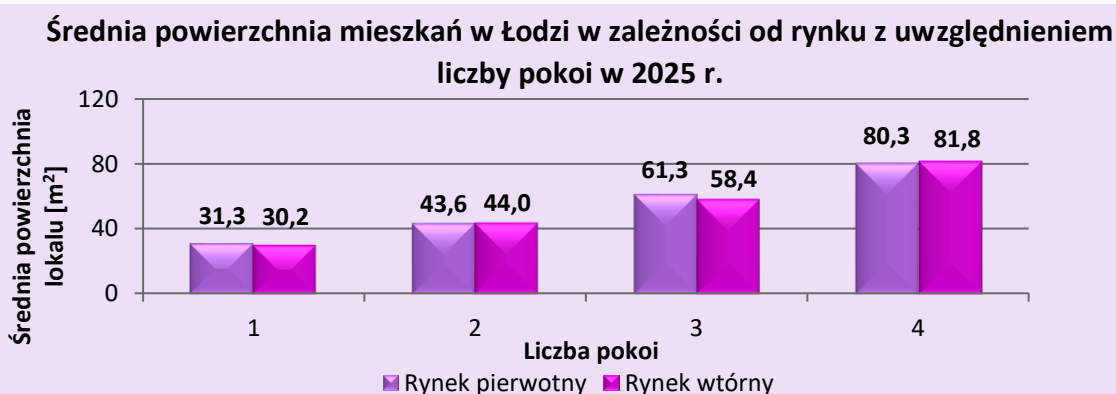
LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA

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 26 m².



LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

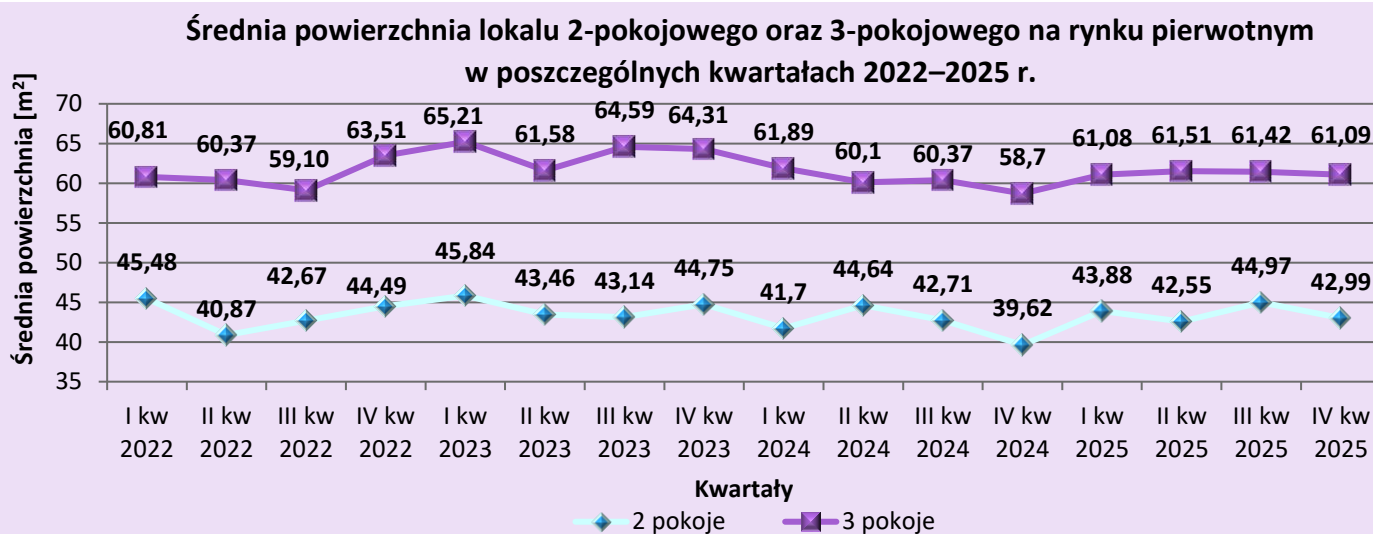
W przypadku mieszkań 1- oraz 3-pokojowych ich średnia powierzchnia na rynku pierwotnym była większa od tych, które zostały zbyte na rynku wtórnym. Najmniejsze rozbieżności w powierzchni w zależności od rynku zauważalne są w przypadku mieszkań 2-pokojowych – 0,6 m² a największe w lokalach 3-pokojowych – 2,9 m². Niezmiennie w lokalach mieszkalnych na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 93% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w badanym okresie czasu ma aneksy kuchenne połączone z pokojem dziennym, podczas gdy na rynku wtórnym 83% 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.

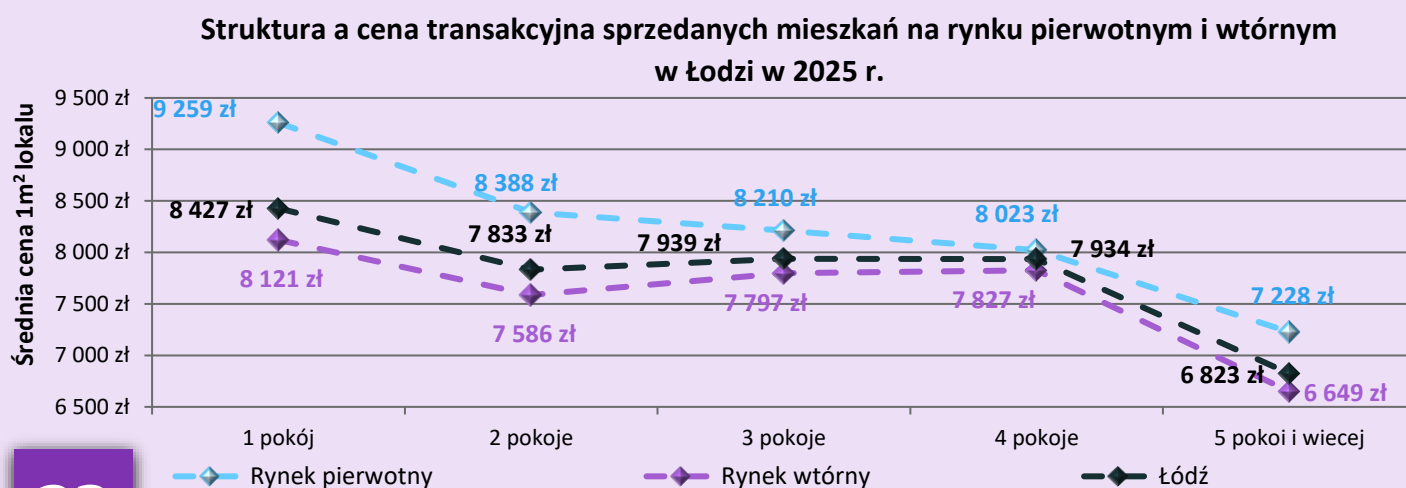
ZMIANY POWIERZCHNI LOKALI O DWÓCH I TRZECH POKOJACH NA RYNKU PIERWOTNYM W LATACH 2022 – 2025

Powierzchnia lokali mieszkalnych budowanych przez deweloperów kształtuje się prawie na tym samym poziomie. W czwartym kwartale roku 2022 zarejestrowano rekordową średnią powierzchnię na przestrzeni 2022-2025 roku i wyniosła ona 65,21 m².



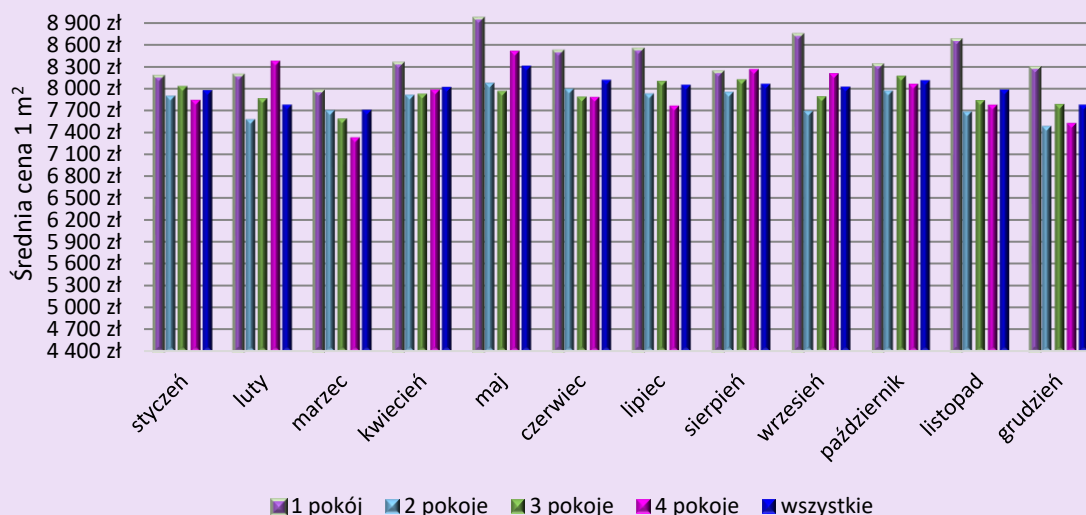
LICZBA POKOI A CENA 1 M²

Analizując średnie ceny 1 m² zarówno na **rynku nowych nieruchomości** jak i **rynku wtórnym** można zaobserwować, że najdroższe mieszkania to mieszkania jednopokojowe za które uzyskiwano średnio cenę **9 259 zł/m²** (rynek pierwotny), **8 121 zł/m²** (rynek wtórny), natomiast najtańszymi lokalami były lokale pięciopokojowe ich średnia cena wynosiła **7 228 zł/m²** na rynku pierwotnym i **6 649 zł/m²** na rynku wtórnym.

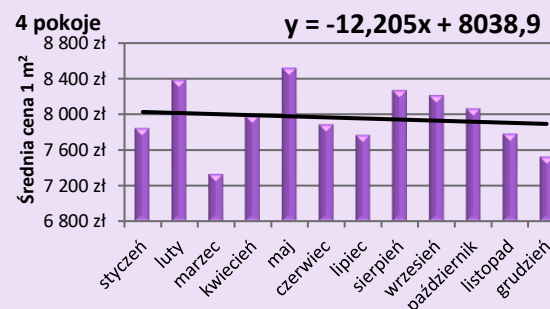
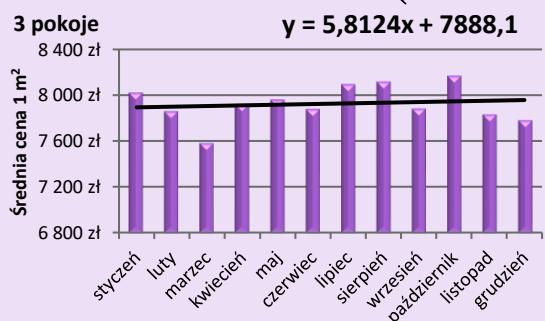
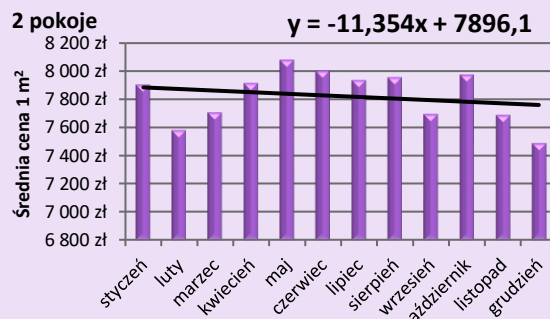
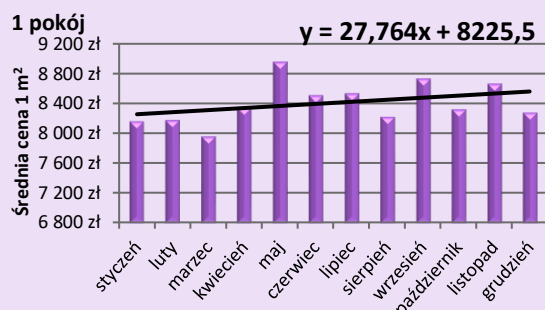


ROZKŁAD CENOWY TRANSAKCJI W ODNIESIENIU DO STRUKTURY LOKALU

Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2025 r. w Łodzi



Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury łódzkiego mieszkania w 2025 r.



TREND	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	wszystkie
trend roczny	4,05%	1,70%	0,88%	-1,82%	0,91%
trend miesięczny	0,34%	0,14%	0,52%	-0,15%	0,08%

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



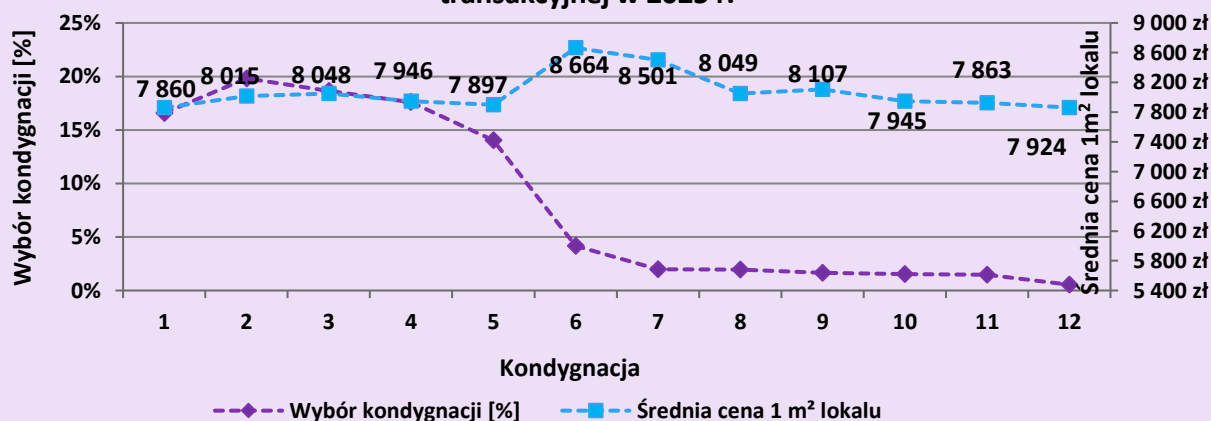
KONDYGNACJA

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, trzeciej, czwartej oraz pierwszej kondygnacji** (odpowiednio **20%, 19%, 18% i 17%**). Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na piątej kondygnacji – **14%**. Lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji stanowiły **14%** obrotu.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się **pierwsza kondygnacja** z ceną średnią **7 860 zł/m²**, a **najdroższe lokale**, za które uzyskiwano cenę średnią **8 664 zł/m²**, były usytuowane na **szóstej kondygnacji**. Warto zwrócić uwagę, że pomimo mniejszego obrotu lokali usytuowanych na wyższej niż 5 kondygnacja, 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 **7 860 zł/m²**, najdroższa trzecia kondygnacja, za którą otrzymywano średnio **8 048 zł/m²**.

Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w 2025 r.



SPOSÓB FINANSOWANIA ZAKUPU MIESZKANIA

ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym. W dniu 1 marca 2023 roku zaczął obowiązywać rządowy program „Rodzinny kredyt mieszkaniowy”. Program ten skierowany jest do osób, które mają zdolność kredytową, ale nie mają wystarczających środków na wkład własny, dzięki czemu można otrzymać kredyt hipoteczny nawet na 100% wartości nieruchomości. Jednakże, mimo wsparcia rządowego, w dalszym ciągu utrwała się tendencja finansowania zakupu mieszkań ze **środków własnych**. Za **56%** lokali zapłacono wyłącznie gotówką, natomiast **42%** mieszkań było sfinansowane w **sposób mieszany**. **2%** nabywców sfinansowało zakup mieszkania z rządowego programu bez wkładu własnego.



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 **8 007 zł/m²** i **389 550 zł/m²** za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie za **gotówkę** wynosiła **7 597 zł/m²** i **305 314 zł** za cały lokal.

KUPUJĄCY A RODZAJ FINANSOWANIA

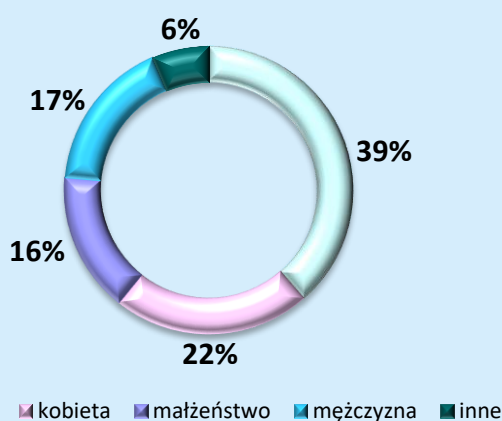
Widoczna jest różnica wieku osób, które nabywały mieszkanie - na zakup za **gotówkę** decydowały się osoby o średniej wieku **46 lat**, podczas gdy osoby korzystające ze **środków własnych i finansowania zewnętrznego** – kredytu miały przeciętnie **36 lat**.

Profil zbywcy nieruchomości

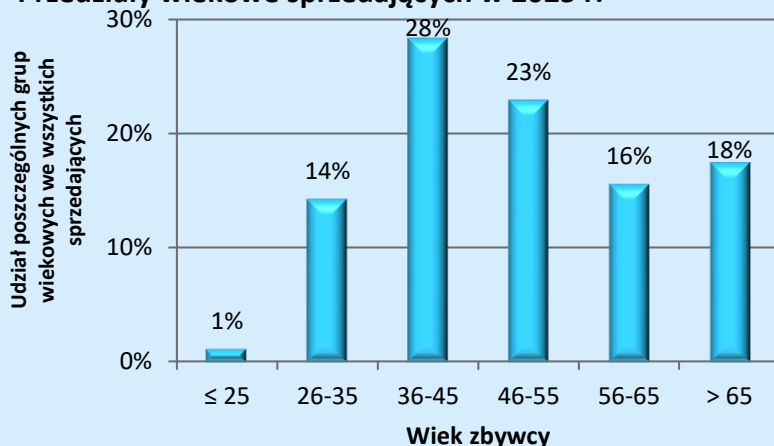
CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały firmy (głównie deweloperzy) – sprzedały one **39%** lokali mieszkalnych. Kobiety, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły **22%** wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła **51 lat**. Mężczyźni sprzedający mieszkanie „w pojedynkę” stanowili **17%**, a przeciętny wiek mężczyzny sprzedającego mieszkanie samodzielnie był na poziomie **47 lat**. Udział małżeństw równał się **16%**, średnia ich wieku wynosiła **50 lat**.

Sprzedający w 2025 r.



Przedziały wiekowe sprzedających w 2025 r.

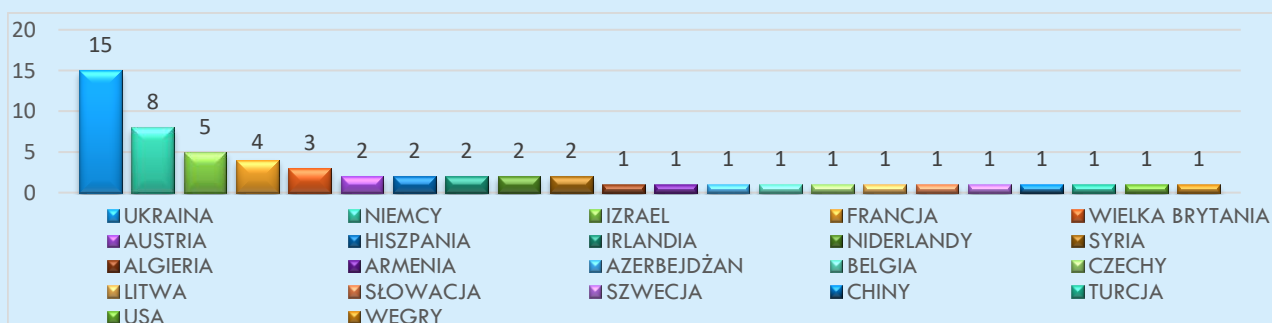


Najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała **97 lat**, natomiast mężczyzna miał **99 lat**. Wiek najmłodszych sprzedających to odpowiednio **21 lat** dla kobiety oraz **20 lat** dla mężczyzny. Dwie kobiety i trzech mężczyzn to osoby nieletnie.

OBCOKRAJOWCY ZBYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **57** zrealizowanych zostało przez obcokrajowców, w tym **14** transakcji w parze z Polakami. Pochodzili oni z **22** krajów, a ich średnia wieku wyniosła **46 lat**.

Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw

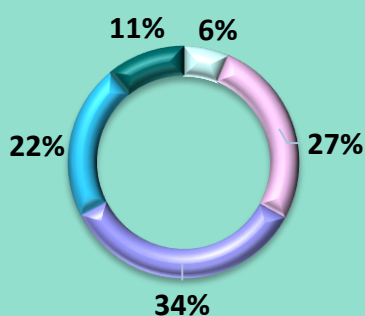


Profil nabywcy nieruchomości

CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

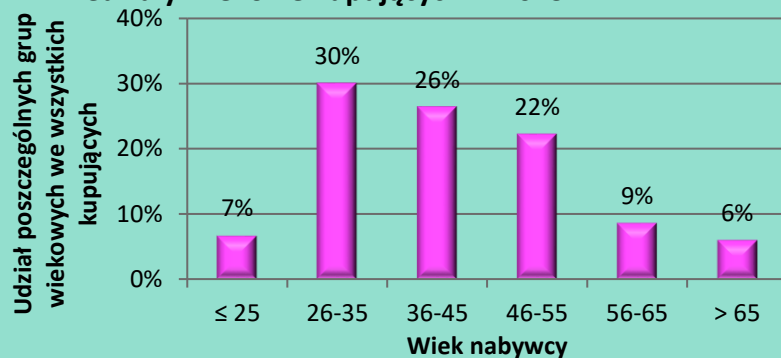
Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. W odwołaniu do małżeństw, którzy wspólnie dokonywali zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła **44 lata**, natomiast mężczyzny **45 lat**. Średnia wieku mężczyzn, którzy nabywali lokal samodzielnie wyniosła **37 lat**. Natomiast wiek kobiet kupujących mieszkanie „w pojedynkę” wynosił średnio **42 lata**. Osoby spoza Łodzi stanowiły ok. 36% badanej próby.

Kupujący w 2025 r.



■ firma ■ kobieta ■ małżeństwo ■ mężczyzna ■ inne

Przedziały wiekowe kupujących w 2025 r.

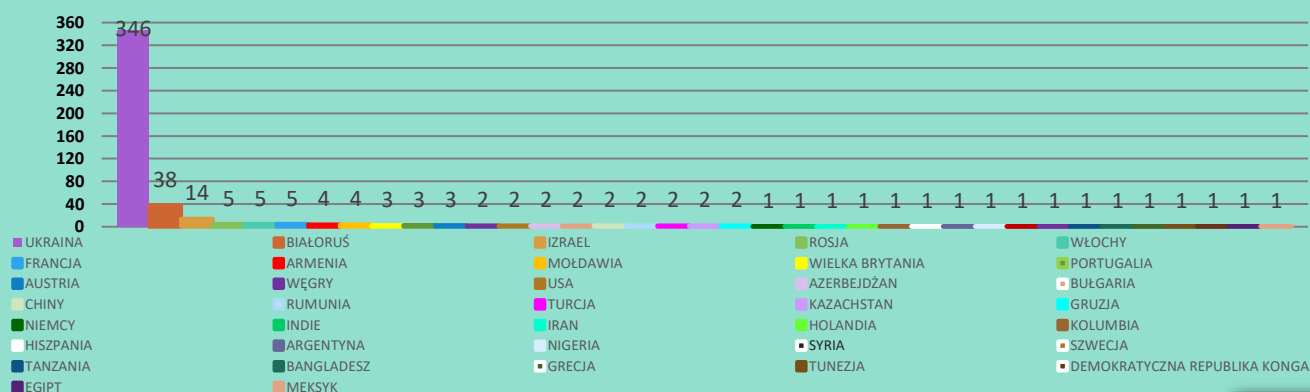


Najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała **89 lat**, najmłodsza **18 lat**, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił **81 lat**, a najmłodszego **18 lat**. Dwie kobiety to osoby nieletnie (**17 lat** i **8 lat**).

OBCOKRAJOWCY NABYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **465** zrealizowanych zostało przez obcokrajowców w tym **43** transakcje zostały dokonane w parze z Polakami. Pochodzili oni z 37 krajów, a ich średnia wieku wyniosła **38 lat**.

Liczba transakcji kupna nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw



Łódzcy deweloperzy

GŁÓWNI DEWELOPERZY

W 2025 r. w Łodzi było 5 deweloperów⁵, którzy sprzedali przynajmniej 80 lokali. Są to: firma **ARCHICOM ŁÓDŹ 1**, która zrealizowała inwestycje przy ul. Widzewskiej 40A, 42A-42E, firma **ATAL** z inwestycją przy ul. gen. Stanisława Maczka (1892-1994), firma **VILLANNA** z inwestycją przy al. Tadeusza Kościuszki 130 A-C, **ŻABA HOLDING** z inwestycjami przy ul. Liściastej 21B oraz ul. Kolumny 40, **RDG 3**, który zrealizował inwestycje przy ul. Obywatelskiej 158-158A.