



RYNEK MIESZKANIOWY W ŁÓDZI

II KWARTAŁ 2021

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

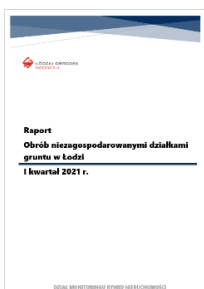
Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ prowadzenie ewidencji wartości nieruchomości w oparciu o wyciągi operatów szacunkowych;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ uczestnictwo w przygotowywaniu wymagań do specyfikacji zamówień publicznych oraz umów w zakresie prowadzonych inwestycji.

Zespół analiz:

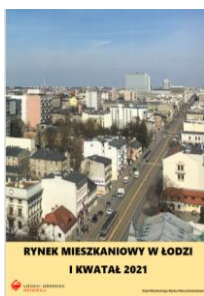
- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

I kwartał 2021



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

I kwartał 2021



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

II kwartał 2021



**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Dominika Żurek

Arkadiusz Szymaniak

Spis treści

Wprowadzenie	5
Tło społeczno-gospodarcze	6
Profil nabywcy nieruchomości	7
Profil zbywcy nieruchomości	8
Sposób finansowania zakupu mieszkania	9
Ceny na rynku mieszkaniowym	10
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań	15
Łódzcy deweloperzy	18

Wprowadzenie

Raport – Rynek mieszkaniowy w Łodzi - jest kompleksowym i wyczerpującym materiałem na temat transakcji lokalami mieszkalnymi z obszaru Łodzi, w którym zaprezentowano wyniki z analizy obrotu nieruchomości lokalowymi w II kwartale 2021 r.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z bazy Ewidencja Gruntów, Budynków i Lokali prowadzonej 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 odnotowany 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.

Łódź społeczno-gospodarcze

INFLACJA, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE, PMI

Na koniec czerwca 2021 r. Polska miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła 4,4% (w czerwcu poprzedniego roku wynosiła 3,3%). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w czerwcu 2021 r. wynosiło 5 802,42 zł brutto i wzrosło w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 8,9% (5286,00 zł), natomiast odnosząc się do poprzedniego miesiąca wzrosło o 2,85% (5 637,34 zł). Odnośnie Łodzi, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na koniec II kwartału 2021 r. wyniosło 5 473,01 zł i wzrosło w stosunku do marca poprzedniego roku o 8,52% (5006,47 zł).

4,4% Inflacja

5 802 zł przeciętne miesięczne
wynagrodzenie brutto
w Polsce

5 473 zł przeciętne miesięczne
wynagrodzenie brutto
w Łodzi

59,4 PMI

6,0 % bezrobocie w Polsce

6,2 % bezrobocie w Łodzi

21,9 tys. liczba osób
zarejestrowanych
w UP

Indeks PMI dla przemysłu w Polsce w czerwcu 2021 r. wyniósł 59,4. W kwietniu i maju zanotowano odpowiednio 53,7 i 57,2.

BEZROBOCIE

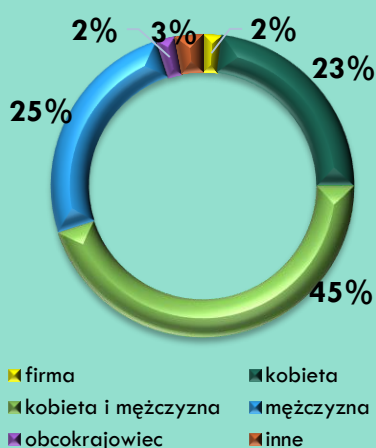
W Polsce na koniec czerwca 2021 r. bezrobocie wynosiło 6,0% (o 0,1% niższe niż przed rokiem), w województwie łódzkim odnotowany został porównywalny wynik 6,1% , a w Łodzi równało się 6,2% i było o 0,7% wyższe w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec czerwca 2021 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było 21,9 tys. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 9,87% wyższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (19,8 tys.).

Profil nabywcy nieruchomości

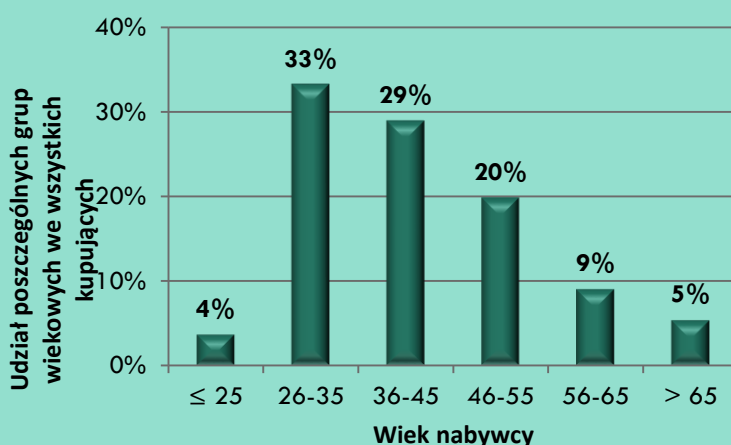
CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. W odwołaniu do par - kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła **44 lata**, natomiast mężczyzny **45 lat**. Średnia wieku mężczyzn, którzy nabywali lokal samodzielnie wyniosła **40 lat**. Natomiast wiek kobiet kupujących mieszkanie „w pojedynkę” wynosił średnio **46 lat**.

Kupujący w II kwartale 2021 r.



Przedziały wiekowe kupujących w II kwartale 2021 r.

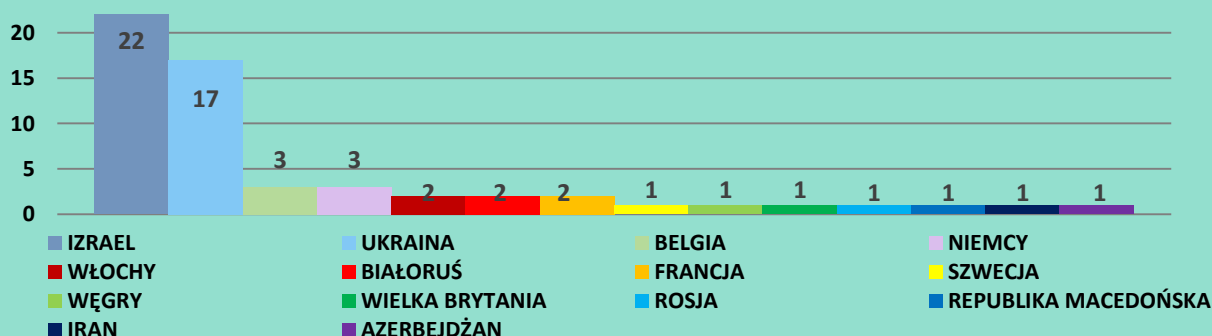


Najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała **79 lat**, najmłodsza **19 lat**, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił **85 lat**, a najmłodszego **10 lat** (w imieniu małoletniego syna działali rodzice).

OBCOKRAJOWCY NABYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **58** zrealizowanych zostało przez obcokrajowców z 14 krajów, a ich średnia wieku wyniosła **41 lat**. W parze z obywatelem Polski dokonano **9** transakcji.

Liczba transakcji kupna nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw

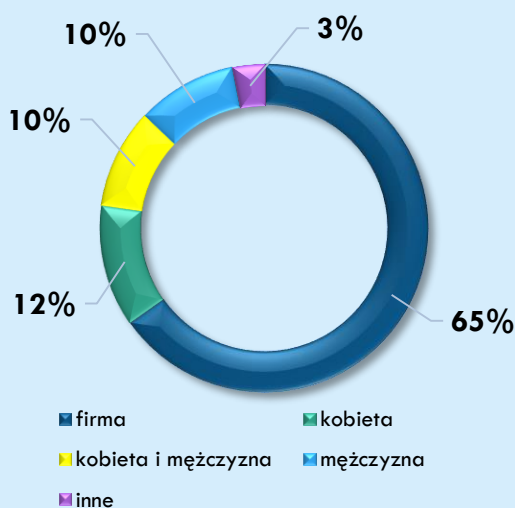


Profil zbywey nieruchomości

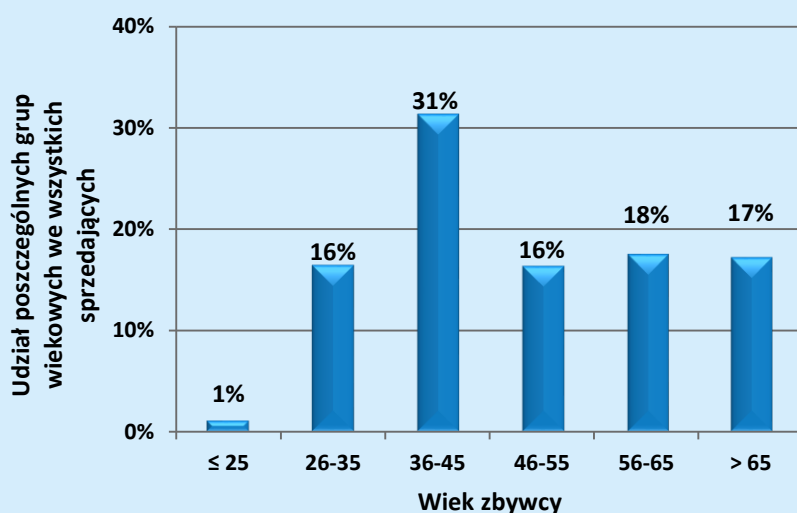
CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały firmy – sprzedały one **65%** lokali mieszkalnych. Kobiety, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły **12%** wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła **62 lat**. Udział par – kobieta i mężczyzna równał się **16%**, a średnia ich wieku wynosiła po **47 lat**. Mężczyźni sprzedający mieszkanie „w pojedynkę” stanowili **10%**, a przeciętny wiek mężczyzny sprzedającego mieszkanie samodzielnie był na poziomie **52 lat**.

Sprzedający w II kwartale 2021 r.



Przedziały wiekowe sprzedających w II kwartale 2021 r.



Najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała **92 lata**, natomiast mężczyzna **89 lata**. Wiek najmłodszych sprzedających to odpowiednio **25 lat** dla kobiety oraz **23 lata** dla mężczyzny.

OBCOKRAJOWCY ZBYWAJĄCY

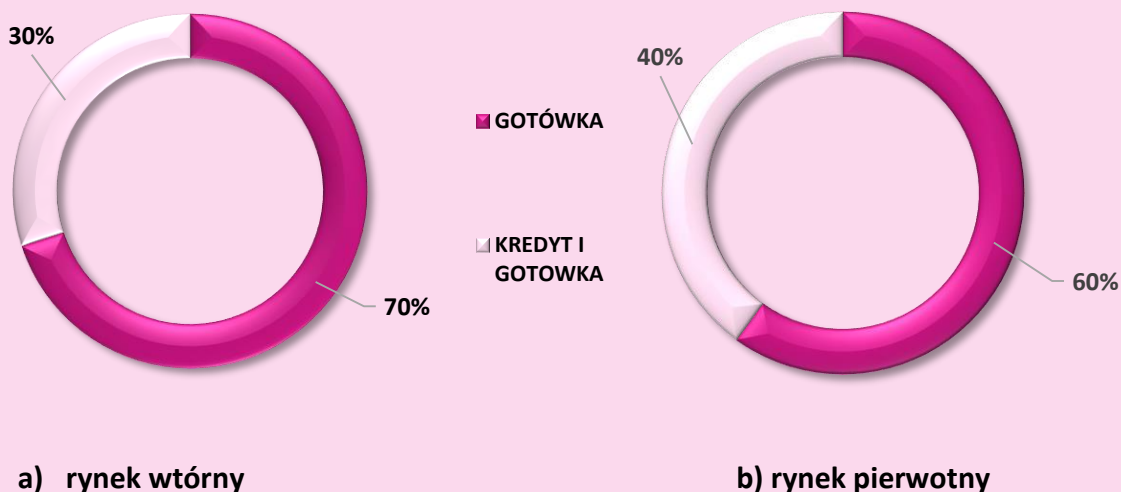
Na uwagę zasługuje fakt, że **3** transakcje w II kwartale 2021 roku dokonali obcokrajowcy z Irlandii, Iraku i Wielkiej Brytanii co stanowi **0,2%** wszystkich transakcji.

SPOSÓB FINANSOWANIA ZAKUPU MIESZKANIA

ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

W dalszym ciągu widoczna jest tendencja finansowania zakupu mieszkań ze środków własnych. Wśród mieszkań kwalifikujących się do kapitalnego remontu, zakup większości lokali **86,1%** sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup **13,9%** takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.

Sposób sfinansowania kupna mieszkania w II kwartale 2021 r.



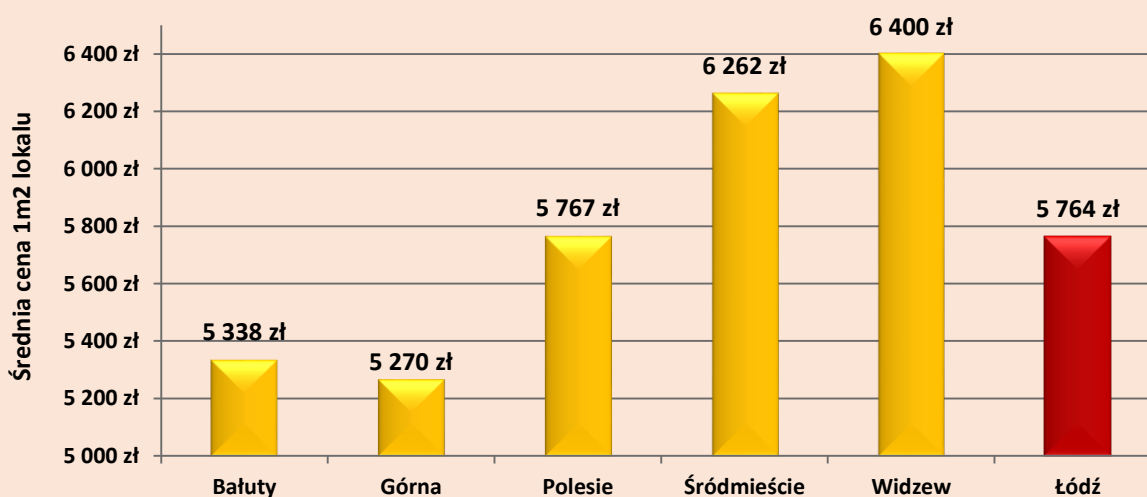
KUPUJĄCYCH A RODZAJ FINANSOWANIA

Widoczna jest również różnica wieku osób, które nabywały mieszkanie - na zakup za gotówkę zdecydowały się osoby o średniej wieku **46 lata**, podczas gdy osoby korzystające ze środków własnych i finansowania zewnętrznego – kredytu miały przeciętnie **38 lat**.

Ceny na rynku mieszkaniowym

Najwyższe ceny uzyskiwano na **Widzewie** – średnio 6 400 zł/m², przy maksymalnej 12 908 zł/m² i minimalnej 2 665 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano na **Śródmieściu**, gdzie średnio płacono 6 262 zł/m², przy cenie maksymalnej 11 920 zł/m² i minimalnej 2 665 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 47,95 m², posiadającego jeden pokój i kuchnię) oraz na **Polesiu** - średnio 5 767 zł/m², maksymalnie 10 856 zł/m² i minimalnie 1 154 zł/m². Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Bałutach**, gdzie średnia cena wynosiła 5 338 zł/m², przy maksymalnej 8 405 zł/m² i minimalnej 1 955 zł/m² oraz na **Górnej** – średnio 5 270 zł/m², przy maksymalnej 12 138 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 15,85 m², posiadającego jeden pokój z aneksem kuchennym) i minimalnej 1 111 zł/m².

Średnie ceny dla dzielnic w II kwartale 2021 r. (łącznie RP i RW)



Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach¹: **P-13** – średnio 7 919 zł/m², **P-15** – 7 047 zł/m², **G-09** – 6 957 zł/m², **P-33** – 6 740 zł/m², **P-05** – 6 669 zł/m², **W-25** – 6 618 zł/m², **G-02** – 6 552 zł/m², **S-04** – 6 532 zł/m², **S-01** – 6 517 zł/m², **W-26** – 6 495 zł/m², **P-18** – 6 439 zł/m², **B-27** – 6 381 zł/m², **G-26** – 5 541 zł/m², **B-49** – 6 348 zł/m², **S-02** – 6 311 zł/m², **P-16** – 6 179 zł/m², **G-05** – 6 151 zł/m², **G-01** – 6 105 zł/m², **B-55** – 5 967 zł/m², **G-30** – 5 876 zł/m², **P-06** – 5 859 zł/m².

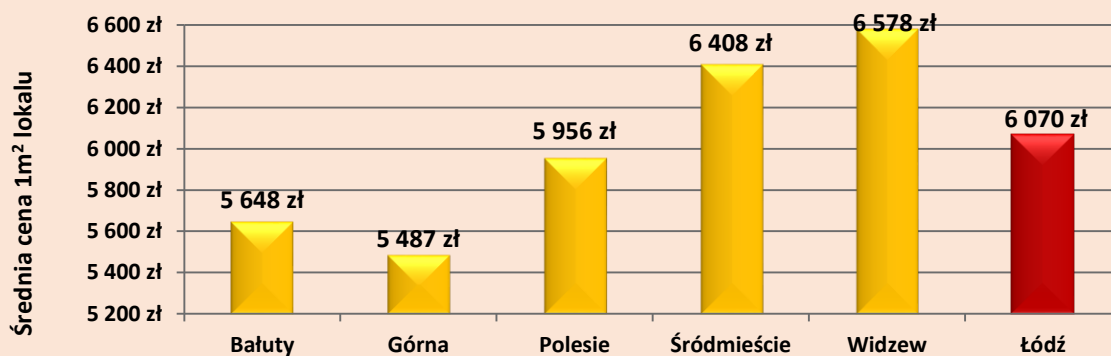
Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (I kwartał 2021 r. oraz II kwartał 2021 r.) wynosi odpowiednio 4 944 zł/m², 5 112 zł/m².

¹ Średnia dla obrębu została obliczona wyłącznie w tych obrębach, w których zarejestrowano przynajmniej 5 transakcji.

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM ²

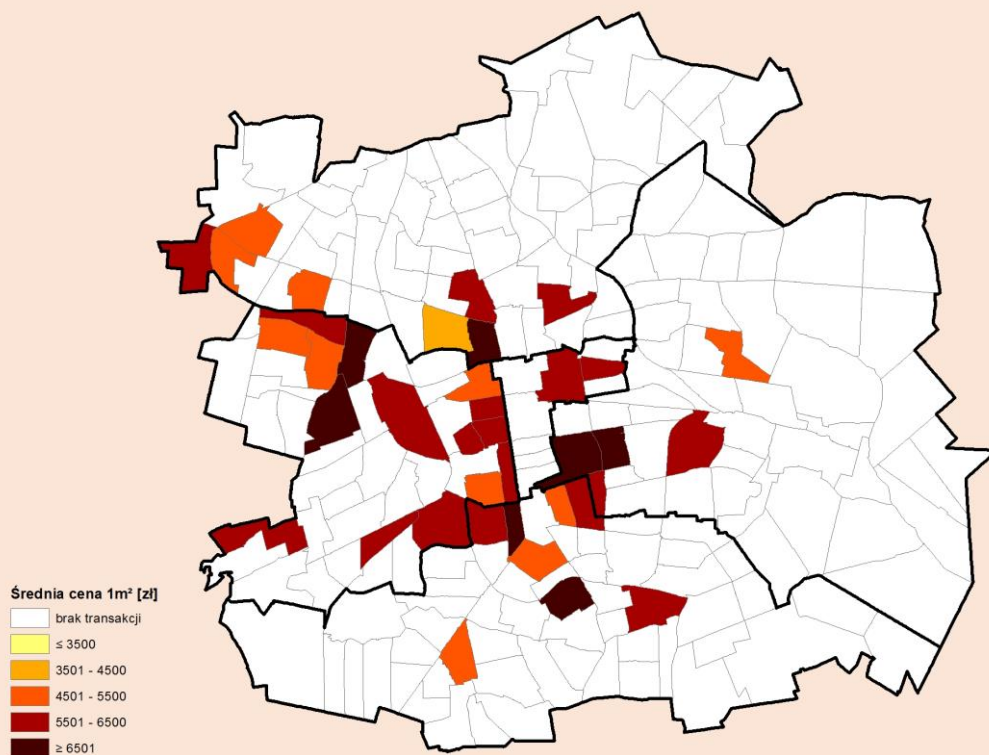
W celu lepszego poznania wysokości średnich cen łódzkich lokali mieszkalnych konieczne staje się przedstawienie ich poziomu w odniesieniu do rynku pierwotnego oraz wtórnego. Na pierwszym z nich mediana wynosiła 5 976 zł. Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%. Najdroższy 1 m² był zlokalizowany na Widzewie i kosztował 9336 zł, natomiast najtańszy na Polesiu – 3 736 zł.

Średnie ceny dla dzielnic w II kwartale 2020 r. (RP)



Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb P-05, z ceną średnią 6 669 zł/m².

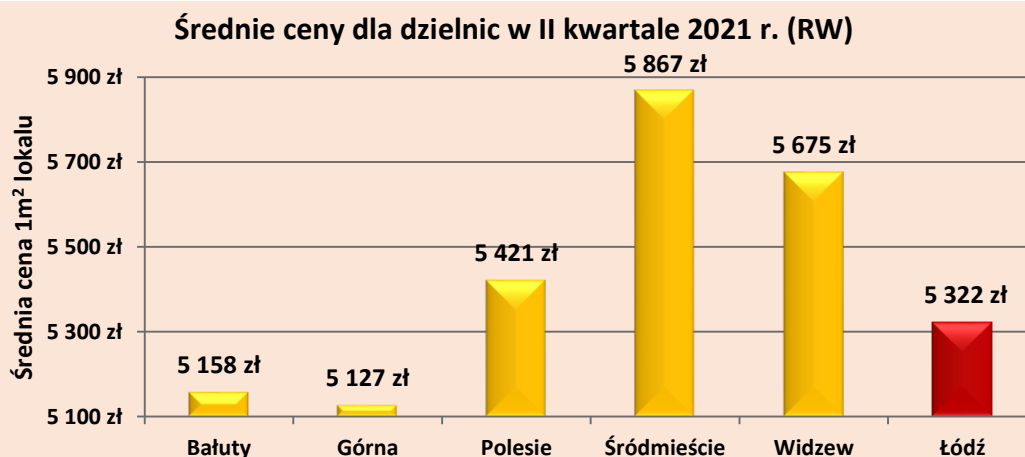
Średnie ceny w poszczególnych obrębach w II kwartale 2021 r. (RP)



² Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano zaledwie jedną transakcję.

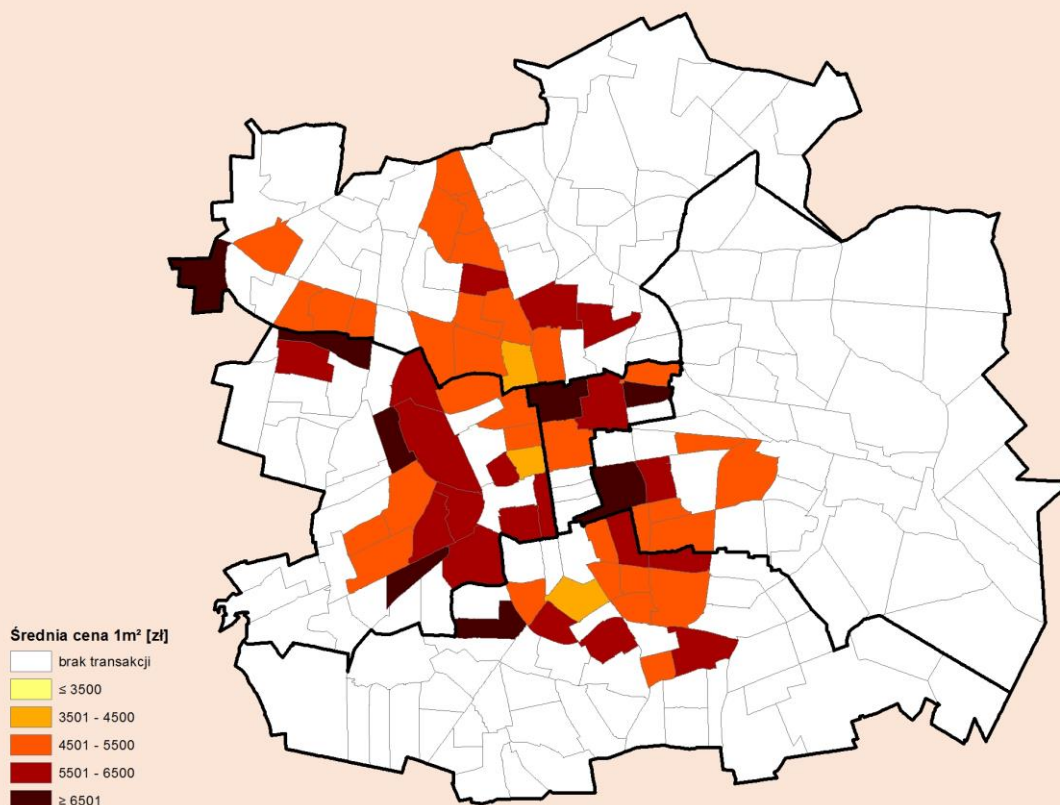
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

Wartość środkowa (mediana) ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **5 237 zł**. Na **Widzewie** odnotowano maksymalną cenę 1 m² wynoszącą ona – 12 908 zł/m², najniższą cenę zanotowano na **Górnej** – 1 111 zł/m². Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, która wynosiła przeciętnie 4 453 zł/m².



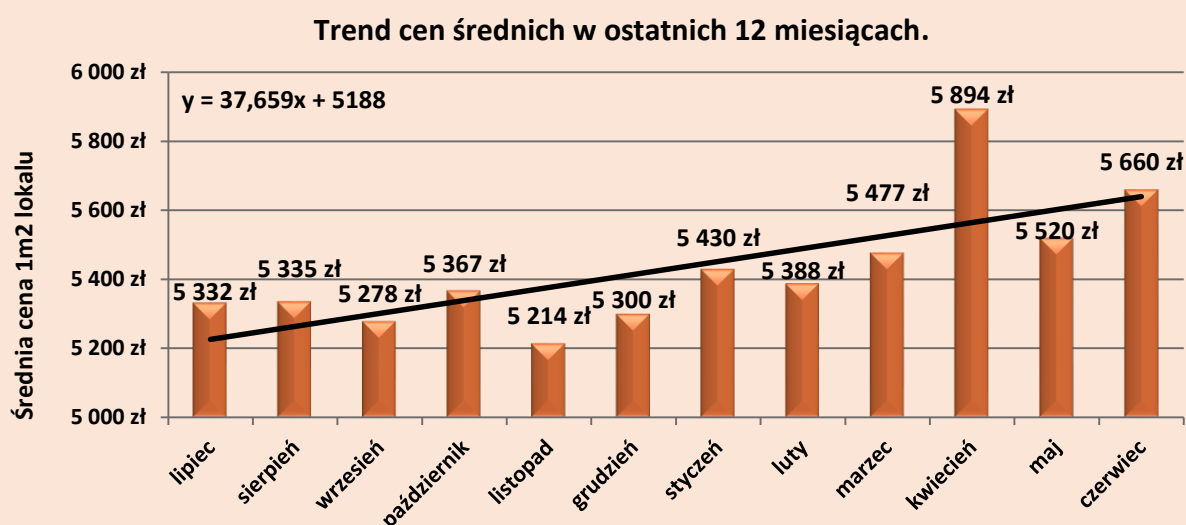
Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie **B-55** – 8 032 zł/m².

Średnie ceny w poszczególnych obrębach w II kwartale 2021 r. (RW)



ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI

Od początku kwietnia do końca czerwca 2021 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła **5 764 zł**, odchylenie standardowe równało się 1 203 zł, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale 4 561 zł ÷ 6 968 zł. Odnosząc typowy obszar zmienności do **ryнку pierwotnego** to zawierał się on w przedziale 5 209 zł ÷ 6 922 zł, zaś na **ryнку wtórnym** mieścił się w granicach 3 859 zł ÷ 6 785 zł.



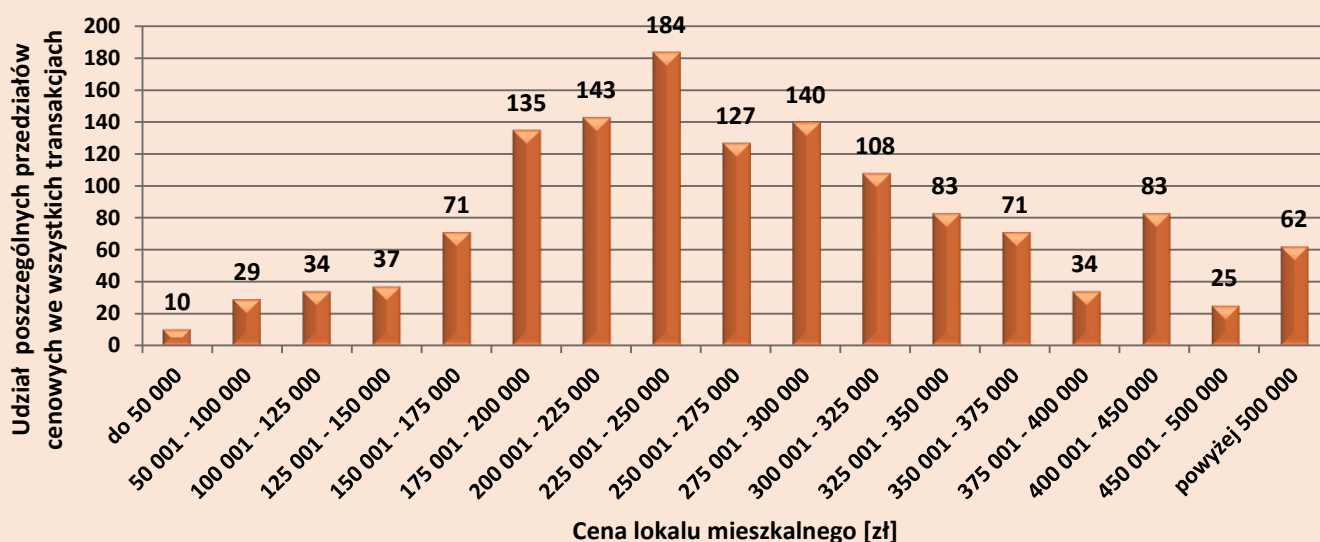
TREND CEN ŚREDNICH

W badanym okresie trend cen średnich był rosnący i wyniósł **8,71%** dla roku. Z kolei nawiązując do relacji miesiąc do miesiąca w ciągu badanych 12 miesięcy można zauważyć tendencję rosnącą – **0,73%**. Czerwiec 2021 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m² płacono średnio **5 660 zł**. Warto zaznaczyć, że jest to drugi tak wysoki wynik od I kwartału 2012 r. (kwiecień 2021 r. – 5 894 zł). Można zaobserwować, że kontrastowym do poprzedniego okresu był listopad 2020 r., w którym średnia cena 1 m² była najniższa i wynosiła **5 214 zł**.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w II kwartale 2021 r. w porównaniu do poprzedniego kwartału jest wyższa o **10,66%**. Z przeprowadzonego badania wynika, że **25%** mieszkań kupiono za cenę do 206 427 zł (pierwszy kwartył – 206 427 zł), natomiast **25%** mieszkań kupiono za cenę 327 651 zł lub wyższą (trzeci kwartył – 27 651 zł). Mediana za ten okres wzrosła o **9,5%** w porównaniu z ostatnim kwartałem 2020 r.

Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w całości transakcji w II kwartale 2021 r.



Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w II kwartale 2021 r.

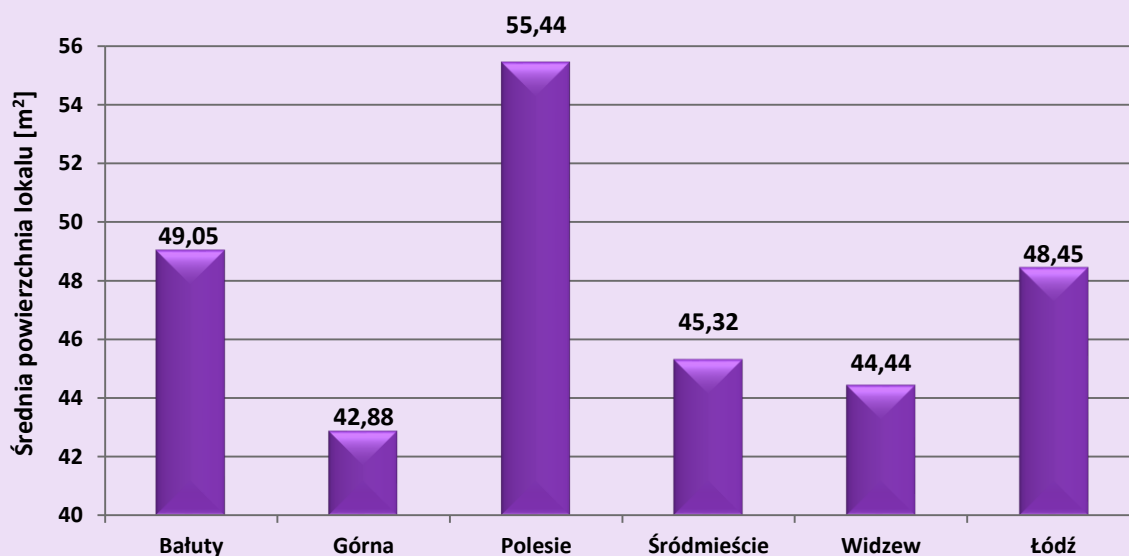
miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	5 322 zł	3 707 zł	5 819 zł	6 066 zł
	cały lokal	231 155 zł	152 392 zł	281 576 zł	310 503 zł
mediana	1 m ²	5 237 zł	4 453 zł	5 755 zł	5 976 zł
	cały lokal	212 963 zł	175 926 zł	259 259 zł	286 723 zł
I kwartył	1 m ²	4 581 zł	2 143 zł	5 185 zł	5 414 zł
	cały lokal	171 296 zł	68 806 zł	210 169 zł	236 219 zł
III kwartył	1 m ²	5 975 zł	4 994 zł	6 455 zł	6 624 zł
	cały lokal	277 778 zł	196 759 zł	330 556 zł	357 879 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	1 463 zł	1 578 zł	1 145 zł	856 zł
	cały lokal	100 701 zł	83 915 zł	117 256 zł	118 453 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	3 859 – 6 785 zł	2 129 – 5 285 zł	4 674 – 6 963 zł	5 209 – 6 922 zł
	cały lokal	130 454 – 331 855 zł	68 477 – 236 307 zł	164 321 – 398 832 zł	192 051 – 428 956 zł

Przeciętna powierzchnia, struktura mieszkań i kondygnacja

ŚREDNIA POWIERZCHNIA

W II kwartale 2021 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła **48,45 m²**, przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła 51,35 m², natomiast na wtórnym 44,24 m². Największe mieszkania sprzedawane były na **Polesiu** – przeciętnie miały 55,44 m² - największy sprzedany lokal miał powierzchnię 172m², najmniejszy zaś 10,99 m² oraz na **Bałutach** - średnio 49,05 m², największy 89,23m² (lokal przy ul. Romanowskiej z rynku pierwotnego, obejmujący cztery pokoje z aneksem kuchennym), a najmniejszy 14,21 m² (lokal przy ul. Ciesielskiej z rynku wtórnego, składający się z jednego pokoju z aneksem kuchennym). Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano na **Śródmieściu** – średnio 49,18 m² – największy 136,97 m², natomiast najmniejszy 15,63 m² oraz na **Widzewie** – średnio 44,44 m², największy 96,11 m², najmniejszy 15,26 m² oraz na **Górnej** – średnio miały 42,88 m², największy 83,41 m², najmniejszy 13,06 m².

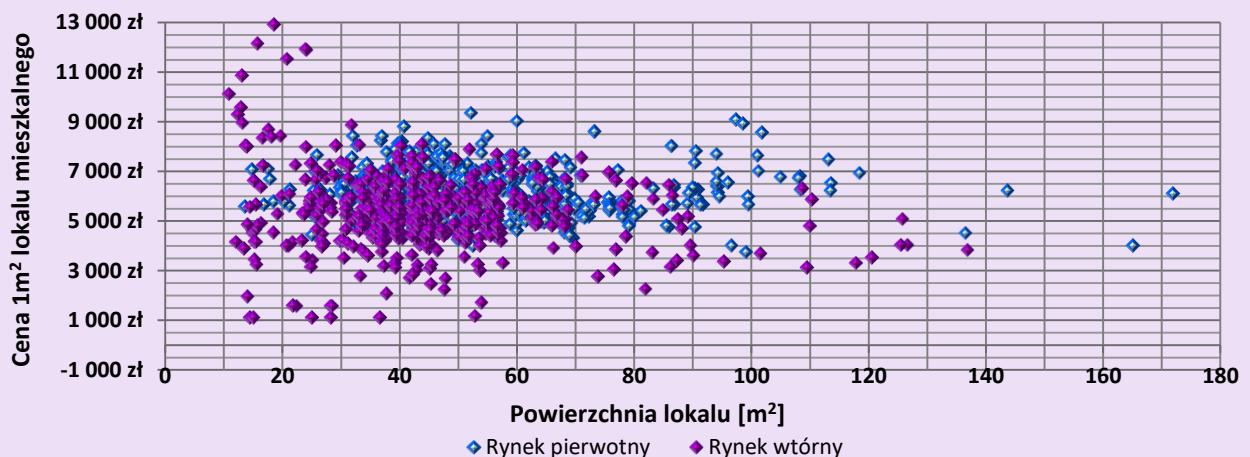
Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w II kwartale 2021 r.



ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M²

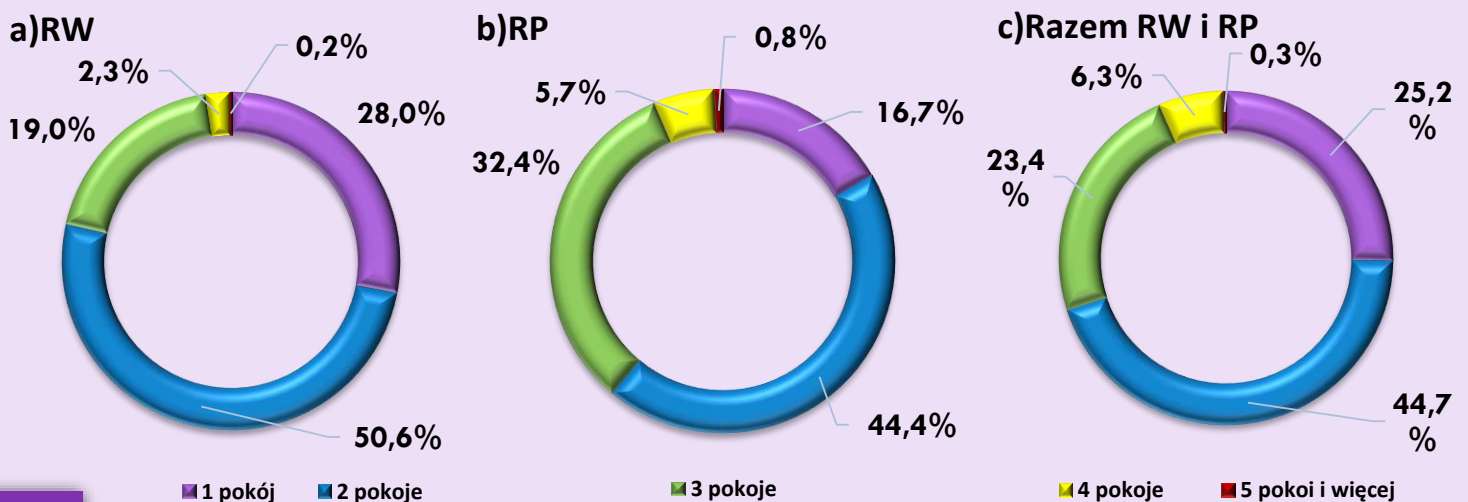
Najważniejszymi atrybutami nieruchomości, którymi niewątpliwie kieruje się większość kupujących są: powierzchnia, cena oraz aranżacja mieszkania. Wśród łódzkich nabywców największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni **37 – 56 m²** (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale **4 561 zł – 6 968 zł** (typowy obszar zmienności). Niezmiennie w lokalach mieszkalnych na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – **91%** lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w badanym okresie czasu ma aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem, podczas gdy na rynku wtórnym **78%** mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię.

Rozkład transakcji zawartych w II kwartale 2021 r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



STRUKTURA MIESZKAŃ

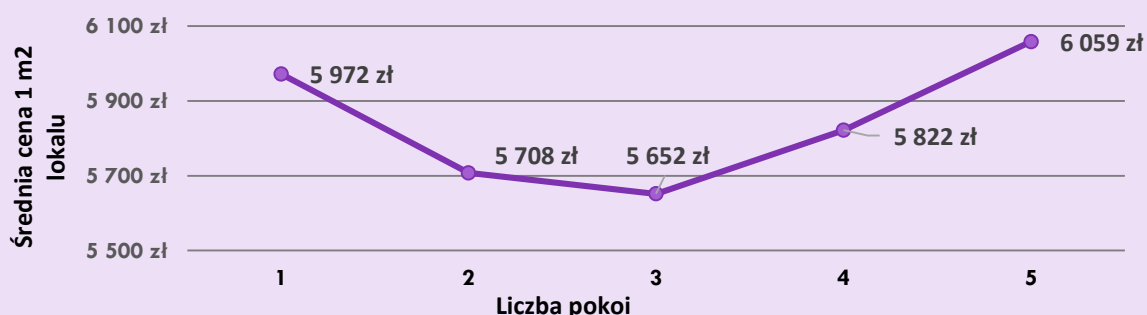
Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w II kwartale 2021 r.



LICZBA POKOI A CENA 1 M²

W porównaniu ceny 1 m² lokali jednopokojowych z I kwartałem 2020 r. średnia cena 1 m² kawalerki zwiększyła się o prawie **6,2%** z 5 623 zł do 5 972 zł. Najniższą ceną charakteryzowały się mieszkania pięciopokojowe, których średnia cena 1 m² w porównaniu z poprzednim kwartałem zwiększyła się o ponad **20,3%** z 5 035 zł do 6 059 zł.

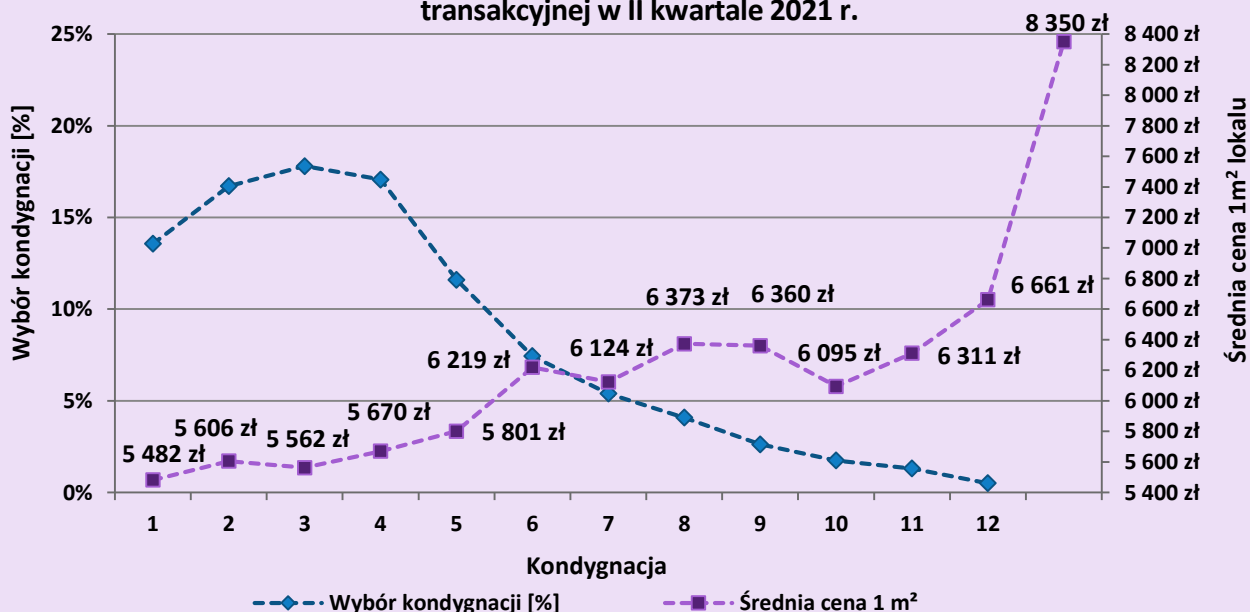
Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań w II kwartale 2021 r.



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 **trzeciej, czwartej, drugiej oraz pierwszej kondygnacji** (odpowiednio **18%, 17%, 17%** i **14%**). Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na piątej kondygnacji – **12%**. Biorąc pod uwagę lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji to stanowiły one **23%**.

Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w II kwartale 2021 r.



Łódzcy deweloperzy

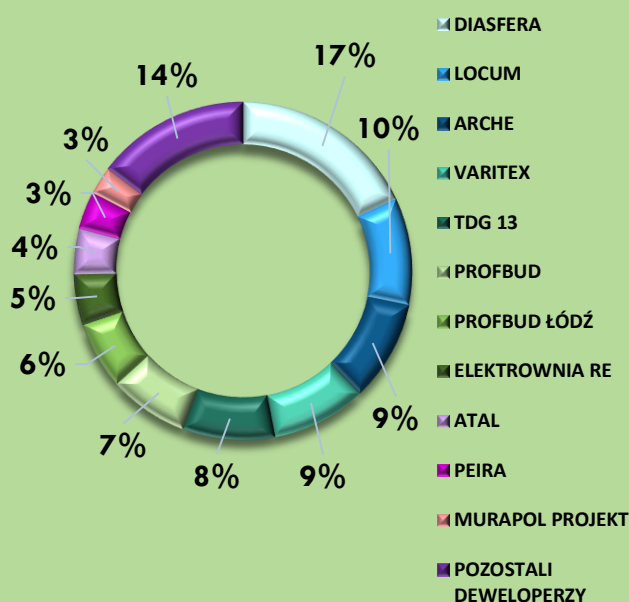
GŁÓWNI DEWELOPERZY

W II kwartale 2021 r. w Łodzi było 13 liczących się deweloperów³, którzy sprzedali przynajmniej 21 lokali. Najwięcej mieszkań (17%) zbyła firma **Diasfera** – inwestycja przy ul. Targowa (Widzew). Mniejszym udziałem charakteryzuje się **Lokum** (10%) przy ul. Rąbieńskiej (Polesie), **Arche** (9%) przy ul. Kilińskiego (Górna) oraz **Varitex** (9%) przy ul. Mickiewicza (Polesie). Firma **TDG 13** sprzedała (8%) mieszkań przy ul. Gdańska (Polesie). Ponadto pozostali deweloperzy, których było 114, sprzedali 4% mieszkań.

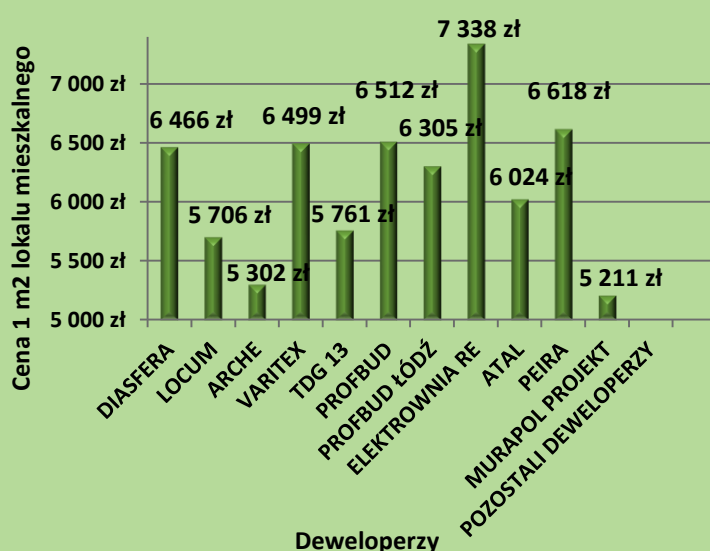
ŚREDNIA CENA 1 M² MIESZKANIA SPRZEDANEGO PRZEZ DEWELOPERA⁴

Spośród dominujących deweloperów najdroższe lokale sprzedawała spółka **Elektrownia Re** (7 338 zł/m²). Najtańsze lokale zbywało przedsiębiorstwo **Murapol Projekt** – średnio za cenę (5 211 zł/m²).

Łódzcy deweloperzy w II kwartale 2021 r.



Średnie ceny lokali sprzedawanych przez dominujących łódzkich deweloperów w II kwartale 2021 r.



³ Za dewelopera uznano firmę lub osobę fizyczną, która rozpoczęła proces rozwojowy polegający na wybudowaniu budynku mieszkalnego lub gruntownym odnowieniu budynku istniejącego wraz z doprowadzeniem lokali mieszkalnych do „stanu deweloperskiego” i prowadzi ich sprzedaż.

⁴ Średnia cena została obliczona wyłącznie u tych deweloperów, u których zarejestrowano przynajmniej 21 sprzedanych lokali mieszkalnych.