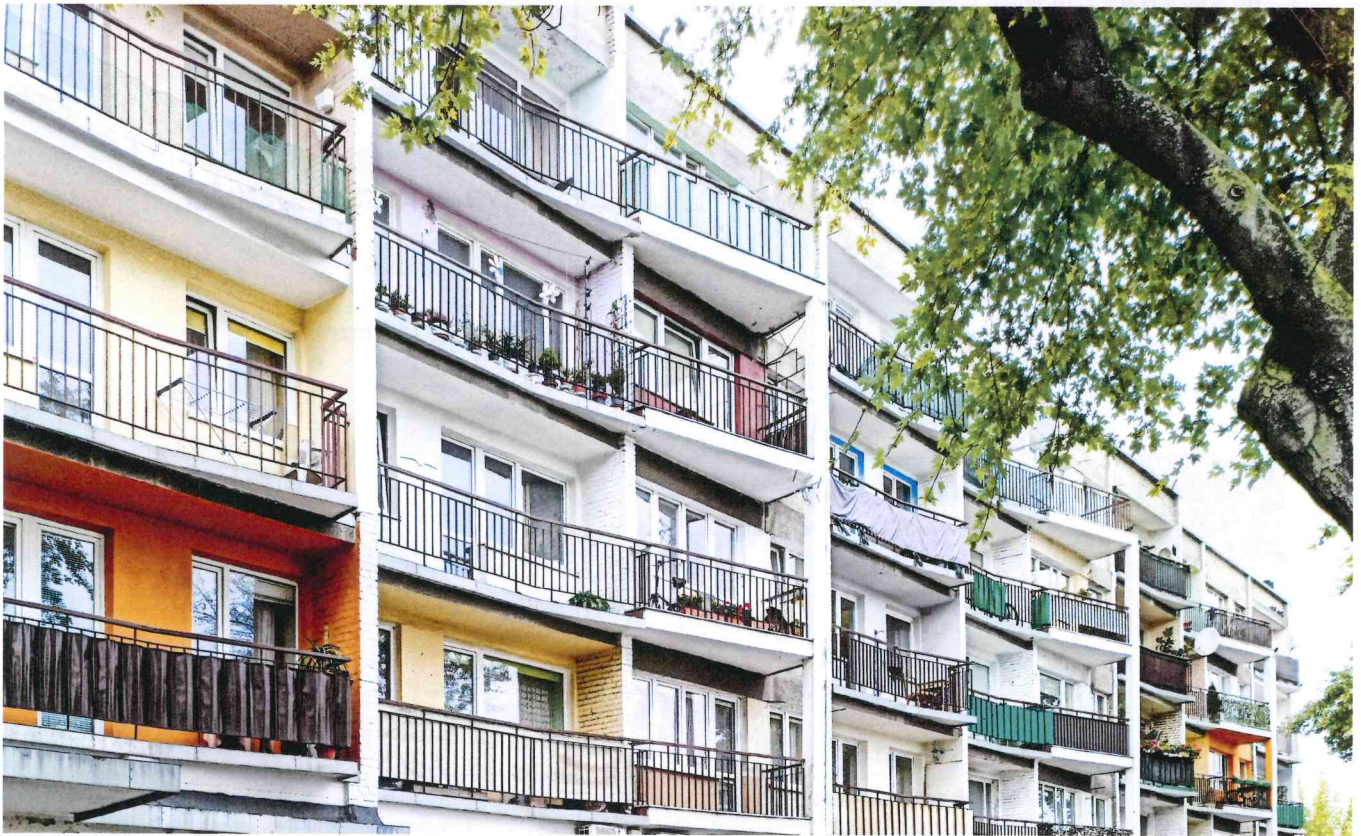




ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

II KWARTAŁ 2020



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

- ✓ ceny
- ✓ struktura mieszkań
- ✓ profil zbywcy i nabywcy
- ✓ deweloperzy

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

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;
- ✘ przyjmowanie wyciągów z operatów szacunkowych;
- ✘ 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

II kwartał 2020



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

I kwartał 2020



Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych – spostrzeżenia odnotowane w czasie pandemii COVID-19

Czerwiec 2020



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

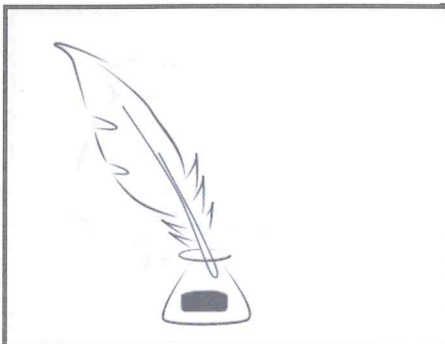
Anna Bartczak

Arkadiusz Szymaniak



Spis treści

Wprowadzenie	5
Tło społeczno-gospodarcze	6
Nawiązanie do poprzednich kwartałów	7
Ceny na rynku mieszkaniowym	8
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań	14
Sposób finansowania zakupu mieszkania	18
Profil zbywcy nieruchomości	19
Profil nabywcy nieruchomości	20
Łódzcy deweloperzy	21



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 2020 r. W celu pełniejszego zobrazowania zachowań na łódzkim rynku nieruchomości przedstawiono także główne parametry na przestrzeni ostatnich czterech kwartałów.

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 (8%).**

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



INFLACJA, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE, PMI

Na koniec czerwca 2020 r. Polska miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła 3,3% (w czerwcu poprzedniego roku wynosiła 2,6%). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w czerwcu 2020 r. wynosiło 5 286 zł brutto i wzrosło w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 3,6% (5 104,46 zł), natomiast odnosząc się do poprzedniego miesiąca wzrosło o 3,2% (5 119,94 zł).

Odnosnie Łodzi, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na koniec II kwartału 2020 r. wyniosło 5 006,47 zł i wzrosło w stosunku do czerwca poprzedniego roku o 8,2% (4 627,88 zł).

Indeks PMI dla przemysłu w Polsce w czerwcu 2020 r. wyniósł 47,2. W kwietniu oraz w maju 2020 r. był bardzo niski – odpowiednio 31,9 oraz 40,6. Gwałtowny spadek produkcji oraz osłabienie popytu, a co za tym idzie bardzo niski indeks aktywności gospodarczej w sektorze wytwórczym jest spowodowany obostrzeniami wprowadzonymi w Polsce i na całym świecie w celu zwalczania pandemii koronawirusa.

3,3% inflacja

5 286 zł przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce

5 006,47 zł przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Łodzi

47,2 PMI

6,1% bezrobocie w Polsce

5,5% bezrobocie w Łodzi

19,8 tys. liczba osób zarejestrowanych w UP

BEZROBOCIE

W Polsce na koniec czerwca 2020 r. bezrobocie wynosiło 6,1% (o 0,8% wyższe niż przed rokiem), identyczny wynik został odnotowany w województwie łódzkim, a w Łodzi równało się 5,5% i było o 0,3% wyższe w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec czerwca 2020 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było 19,8 tys. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 7% wyższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (18,5 tys.).



Nawiązanie do poprzednich kwartałów

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA

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

- średnie ceny 1 m² lokalu rosną - cena w II kwartale 2020 r. (5 297 zł/m²) w odniesieniu do poprzednich trzech miesięcy zwiększyła się o 198 zł/m².
Najniższa cena 1 m² została odnotowana w II kwartale 2019 r. – 4 584 zł. Biorąc pod uwagę średnią cenę 1 m² zaobserwowano jej wzrost o 16% z 4 584 zł do 5 297 zł.
- w przypadku statystycznego lokalu można zauważyć wzrost ceny o 13% z 223 286 zł w II kwartale 2019 r. do 252 821 zł w II kwartale 2020 r.
- największą średnią powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w II kwartale 2019 r. (49,37 m²), natomiast najmniejszą w I kwartale 2020 r. – 47,17 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokalu na przestrzeni ostatnich kwartałów znajdowała się w przedziale od 47,17 do 49,37 m².

Wykaz najważniejszych parametrów uzyskanych w II-IV kwartale 2019 r. oraz w I-II kwartale 2020 r.

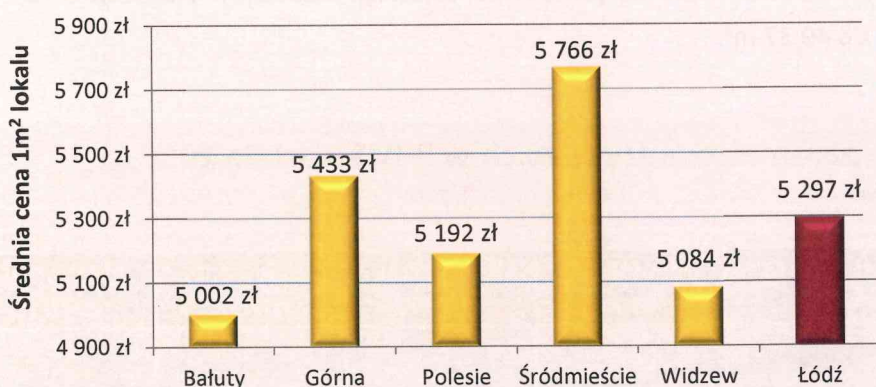
parametry		II kwartał 2019 r.	III kwartał 2019 r.	IV kwartał 2019 r.	I kwartał 2020 r.	II kwartał 2020 r.
średnia cena	1 m ²	4 584 zł	4 799 zł ↑	4 959 zł ↑	5 099 zł ↑	5 297 zł ↑
	statystyczny lokal	223 286 zł	223 314 zł ↑	232 605 zł ↑	239 344 zł ↑	252 821 zł ↑
średnia powierzchnia		49,37 m ²	47,25 m ² ↓	47,87 m ² ↑	47,17 m ² ↓	48,19 m ² ↑

Ceny na rynku mieszkańcowym



WYSOKOŚĆ CEN 1 M²

Średnia cena zakupu 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi (łącznie RP i RW) w II kwartale 2020 r. wyniosła **5 297 zł**. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Łodzi (I oraz II kwartał 2020 r.) wynosi 4 326 zł/m². Najwyższe ceny uzyskiwano na **Śródmieściu**, gdzie średnio płacono 5 766 zł/m², przy cenie maksymalnej 10 086 zł/m² i minimalnej 2 505 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano na **Górnej** – średnio 5 433 zł/m², przy maksymalnej 11 417 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 14,89 m², posiadającego jeden pokój z aneksem kuchennym) i minimalnej 3 043 zł/m² oraz na **Polesiu** – średnio 5 192 zł/m², przy maksymalnej 8 787 zł/m² i minimalnej 2 947 zł/m². Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Widzewie**, gdzie średnia cena wynosiła 5 084 zł/m², przy maksymalnej 9 090 zł/m² i minimalnej 2 200 zł/m² oraz na **Bałutach** - średnio 5 002 zł/m², maksymalnie 7 494 zł/m² i minimalnie 2 102 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 57,1 m², posiadającego trzy pokoje i kuchnię oraz kwalifikującego się do generalnego remontu).

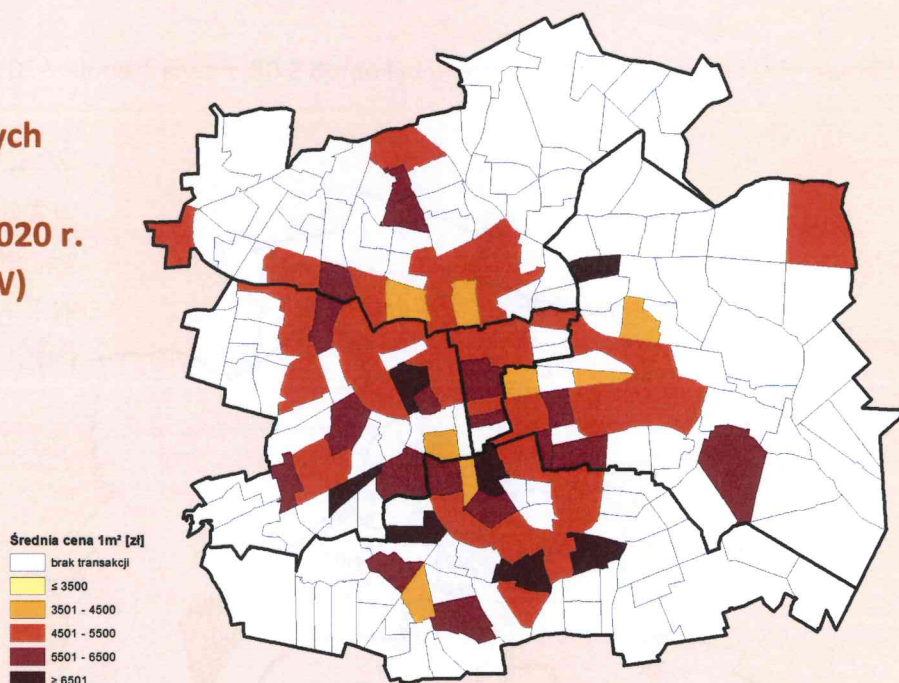


**Średnie ceny
dla dzielnic
w II kwartale 2020 r.
(łącznie RP i RW)**

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach¹: **G-03** – średnio 7 114 zł/m², **S-08** - 6 323 zł/m², **P-05** - 6 111 zł/m², **S-06** – 6 110 zł/m², **G-01** – 6 068 zł/m², **P-23** – 5 899 zł/m², **B-43** – 5 881 zł/m², **W-35** – 5 673 zł/m², **W-29** – 5 599 zł/m², **G-12** – 5 533 zł/m² oraz **W-26** - 5 505 zł/m².

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

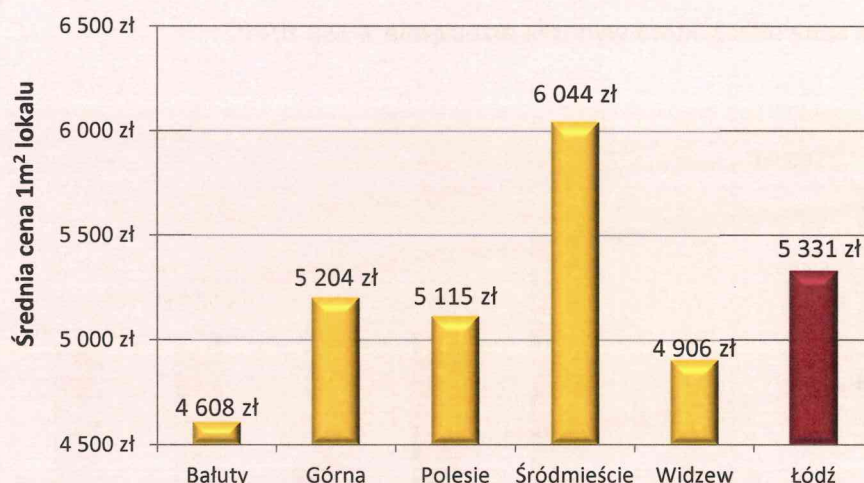
**Średnie ceny
w poszczególnych
obrębach
w II kwartale 2020 r.
(łącznie RP i RW)**



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 średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła **5 331 zł**, natomiast mediana 5 267 zł. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%.** Najwyższą cenę średnią 1 m² zarejestrowano na Śródmieściu – 6 044 zł, zaś najniższą na Bałutach – 4 608 zł. Najdroższy 1 m² był zlokalizowany na Śródmieściu i kosztował 10 086 zł, natomiast najtańszy na Bałutach - 2 898 zł.

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



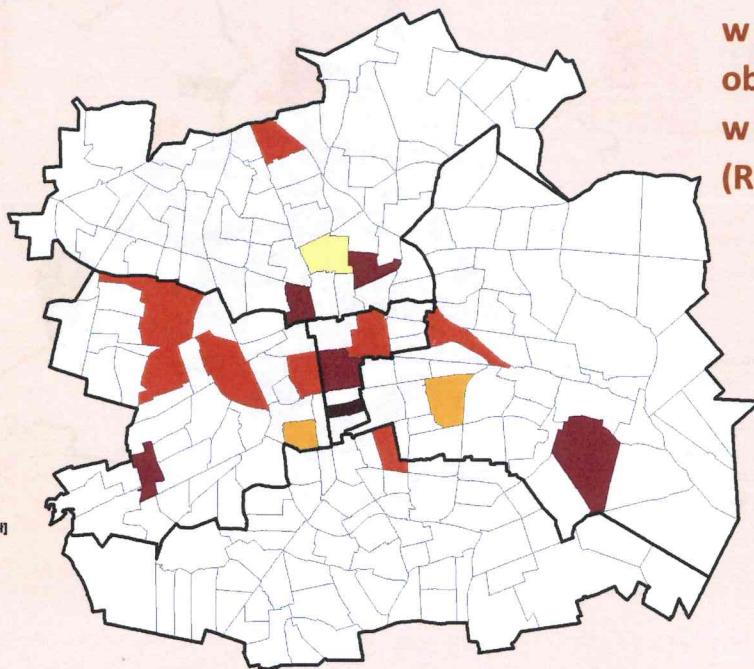
² Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano zaledwie jedną transakcję.

Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb S-08, z ceną średnią 7 201 zł/m².

**Średnie ceny
w poszczególnych
obrubach
w II kwartale 2020 r.
(RP)**

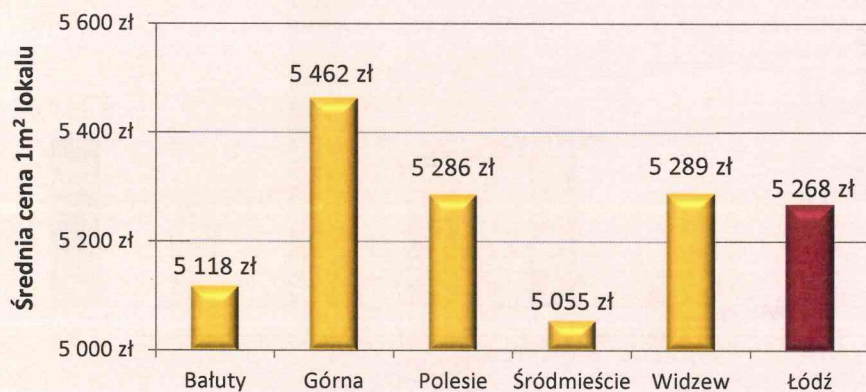
Średnia cena 1m² [zł]

- brak transakcji
- ≤ 3500
- 3501 - 4500
- 4501 - 5500
- 5501 - 6500
- ≥ 6501



WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

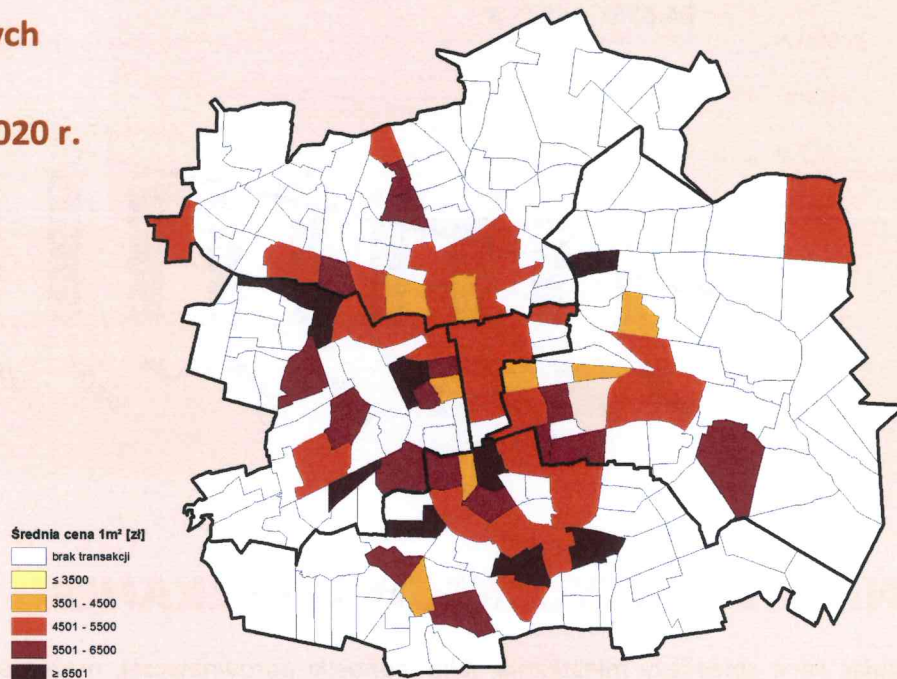
Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła 5 268 zł, natomiast wartość środkowa (mediana) - 5 140 zł. Na Górnjej zarejestrowano najwyższą cenę średnią 1 m² – 5 462 zł, zaś Śródmieście stało się obszarem, gdzie jej poziom był najniższy – 5 055 zł. W związku z maksymalną ceną 1 m² to została ona osiągnięta na Górnjej – 11 417 zł/m², natomiast minimalna na Bałutach – 2 102 zł/m². Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, która wynosiła przeciętnie 4 353 zł/m².



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

Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie G-03 – 7 114 zł/m².

Średnie ceny w poszczególnych obrębach w II kwartale 2020 r. (RW)



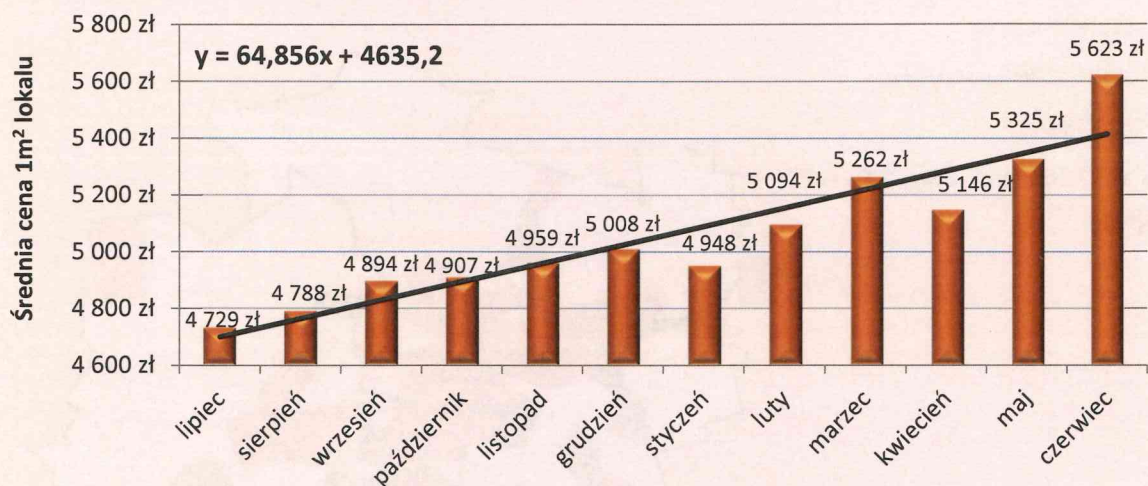
ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI

Od początku kwietnia do końca czerwca 2020 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła 5 297 zł, odchylenie standardowe równało się 1 077 zł, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale 4 220 zł – 6 373 zł. Odnosząc typowy obszar zmienności do **ryнку pierwotnego** to zawierał się on w przedziale 4 451 zł – 6 210 zł, zaś na **ryнку wtórnym** mieścił się w granicach 4 050 zł - 6 486 zł.

TREND CEN ŚREDNICH

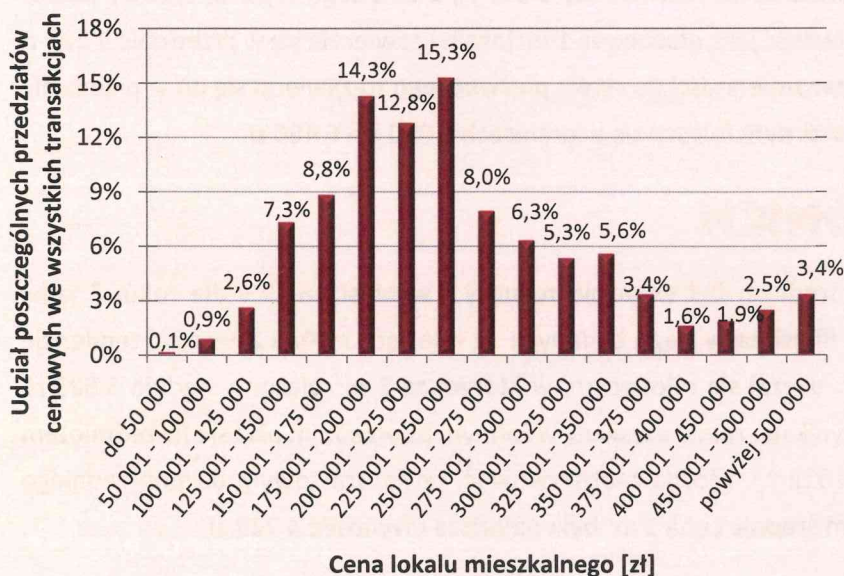
W badanym okresie trend cen średnich był wyraźnie rosnący i wyniósł **16,79%** dla roku. Z kolei nawiązując do relacji miesiąc do miesiąca w ciągu badanych 12 miesięcy można zauważyć tendencję rosnącą - **1,4%**. Czerwiec 2020 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m² płacono średnio 5 623 zł. Warto zaznaczyć, że tak wysoki wynik nie został uzyskany w żadnym poprzednim okresie (przedmiotem badań jest okres od I kwartału 2012 r.). Można zaobserwować, że kontrastowym do poprzedniego okresu był lipiec 2019 r., w którym średnia cena 1 m² była najniższa i wynosiła 4 729 zł.

Trend cen średnich w ostatnich 12 miesiącach



CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w II kwartale 2020 r. wyniosła **252 821 zł**, odchylenie standardowe 110 180 zł, a typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale 142 641 – 363 001 zł. Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań kupiono za cenę do 185 000 zł (pierwszy kwartyl - 185 000 zł), natomiast 25% mieszkań kupiono za cenę 295 968 zł lub wyższą (trzeci kwartyl - 295 968 zł). Mediana za ten okres wyniosła 231 067 zł, zaś przedział dominanty mieścił się w granicach 225 – 250 tys. Średnia cena mieszkania była zawyżona w stosunku do ceny jaką faktycznie zwykle płacono na rynku nieruchomości.



Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w całości transakcji w II kwartale 2020 r.

Wartościową informacją jest także wysokość średniej ceny mieszkania przeznaczonego do remontu, która stanowiła 193 322 zł, podczas gdy mediana wynosiła 186 500 zł.

Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w I kwartale 2020 r.

miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	5 268 zł	4 353 zł	5 448 zł	5 331 zł
	cały lokal	239 967 zł	193 322 zł	249 144 zł	268 160 zł
mediana	1 m ²	5 140 zł	4 352 zł	5 322 zł	5 267 zł
	cały lokal	222 500 zł	186 500 zł	230 000 zł	234 620 zł
I kwartył	1 m ²	4 518 zł	3 859 zł	4 709 zł	4 582 zł
	cały lokal	174 250 zł	145 230 zł	180 000 zł	194 554 zł
III kwartył	1 m ²	5 862 zł	4 937 zł	6 010 zł	5 824 zł
	cały lokal	288 750 zł	231 250 zł	299 975 zł	302 942 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	1 218 zł	826 zł	1 202 zł	879 zł
	cały lokal	100 278 zł	63 549 zł	103 634 zł	119 279 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	4 050 - 6 486 zł	3 528 - 5 179 zł	4 246 - 6 650 zł	4 451 - 6 210 zł
	cały lokal	139 690 - 340 245 zł	129 773 - 256 871 zł	145 509 - 352 778 zł	148 882 - 387 439 zł

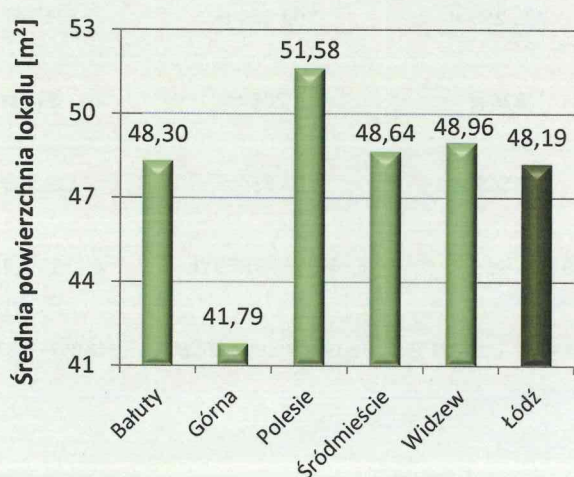
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań



ŚREDNIA POWIERZCHNIA

W II kwartale 2020 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła **48,19 m²**, przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła 49,98 m², natomiast na wtórnym 46,7 m². Największe mieszkania bez uwzględniania rynku, o powierzchni większej niż średnia, sprzedawane były na **Polesiu** – przeciętnie miały 51,58 m² - największy sprzedany lokal miał powierzchnię 162,8 m², najmniejszy zaś 11,95 m². Mniejsze mieszkania sprzedawano na **Widzewie**

Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w II kwartale 2020 r.

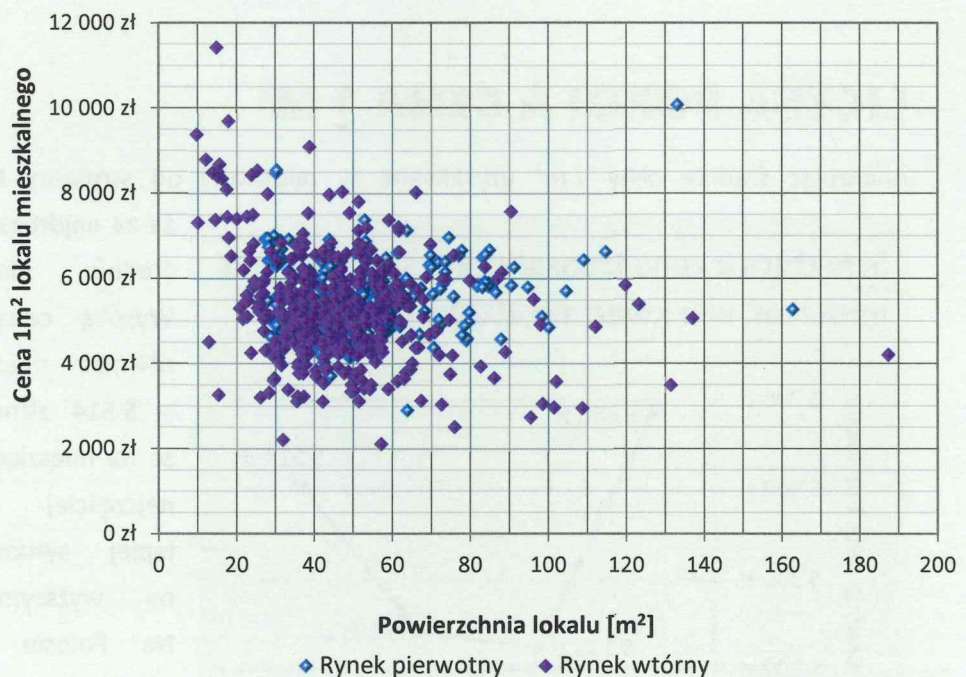


- średnio 48,96 m², największy 123,17 m², a najmniejszy 25,93 m², na **Śródmieściu** – średnio 48,64 m² – największy 187,42 m² (lokal przy ul. Sienkiewicza z rynku wtórnego, obejmujący pięć pokoi i kuchnię), natomiast najmniejszy 17,74 m² oraz na **Bałutach** – średnio 48,3 m², największy 102,04 m², najmniejszy 23,34 m². Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano na **Górnej** – średnio miały 41,79 m². Na podstawie analiz można stwierdzić, że największy sprzedany w tej dzielnicy lokal miał powierzchnię 119,69 m², najmniejszy zaś 9,8 m² (lokal przy ul. Kruczej z rynku wtórnego, obejmujący jeden pokój z aneksem kuchennym).

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 – 55 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartyłem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale 4 220 zł – 6 373 zł (typowy obszar zmienności). 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 przestronnym salonem, podczas gdy na rynku wtórnym 80% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię.

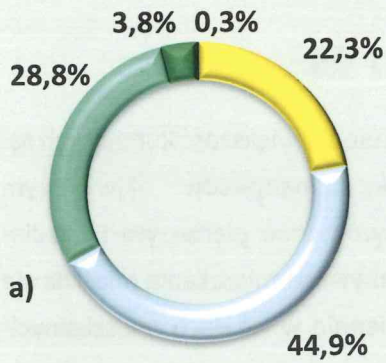
Rozkład transakcji zawartych w II kwartale 2020 r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



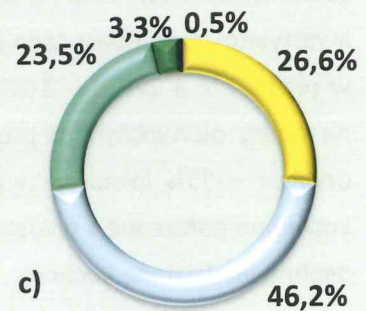
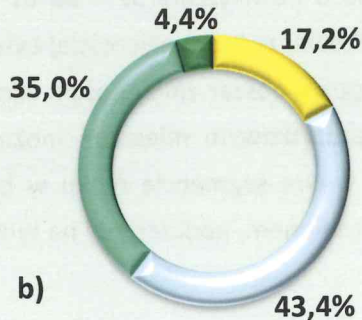
LICZBA POKOI

Rozpatrując zawarte transakcje pod względem struktury lokali, wyraźnie widać dominację zakupu lokali o dwóch pokojach, które stanowiły prawie 45% wszystkich transakcji. Oprócz takich mieszkań, najczęściej nabywano lokale trzypokojowe oraz jednopokojowe, czyli tak zwane „kawalerki”. Najmniejszym powodzeniem cieszyły się mieszkania z czterema oraz pięcioma i więcej pokojami, których liczba wynosiła 4,1% wszystkich transakcji. Na rynku pierwotnym odnotowuje się więcej mieszkań o dwóch i trzech pokojach niż kawalerek. Analizując sytuację na rynku wtórnym nie sposób nie zaobserwować, że największą popularnością cieszą się mieszkania o dwóch pokojach, które stanowią ponad 46%.

Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w II kwartale 2020 r.



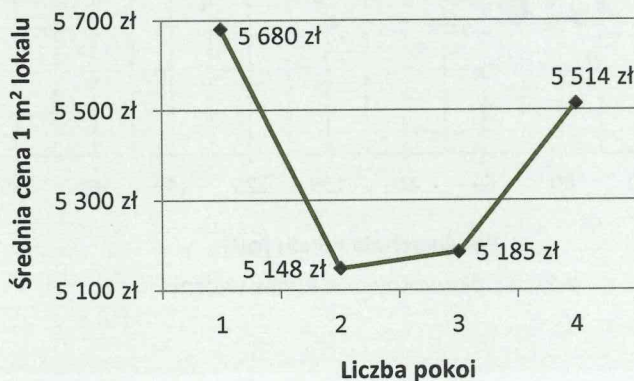
■ 1 pokój
■ 2 pokoje
■ 3 pokoje
■ 4 pokoje
■ 5 pokoi i więcej



LICZBA POKOI A CENA 1 M²

Analizując średnie ceny 1 m² uzyskiwane w zależności od struktury lokalu można zauważyć,

Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań w II kwartale 2020 r.



że za najdroższe lokale jednopokojowe średnio płacono 5 680 zł/m². Wysoką ceną charakteryzowały się również mieszkania czteropokojowe – 5 514 zł/m². Wynika to z faktu, że na mieszkania o dużej powierzchni, najczęściej decydują się osoby lepiej sytuowane, którym zależy na wyższym standardzie lokalu. Na Polesiu oraz na Śródmieściu odnotowano po jednej transakcji lokalem o pięciu pokojach-odpowiednio za 3 806 zł/m² i 4 215 zł/m².

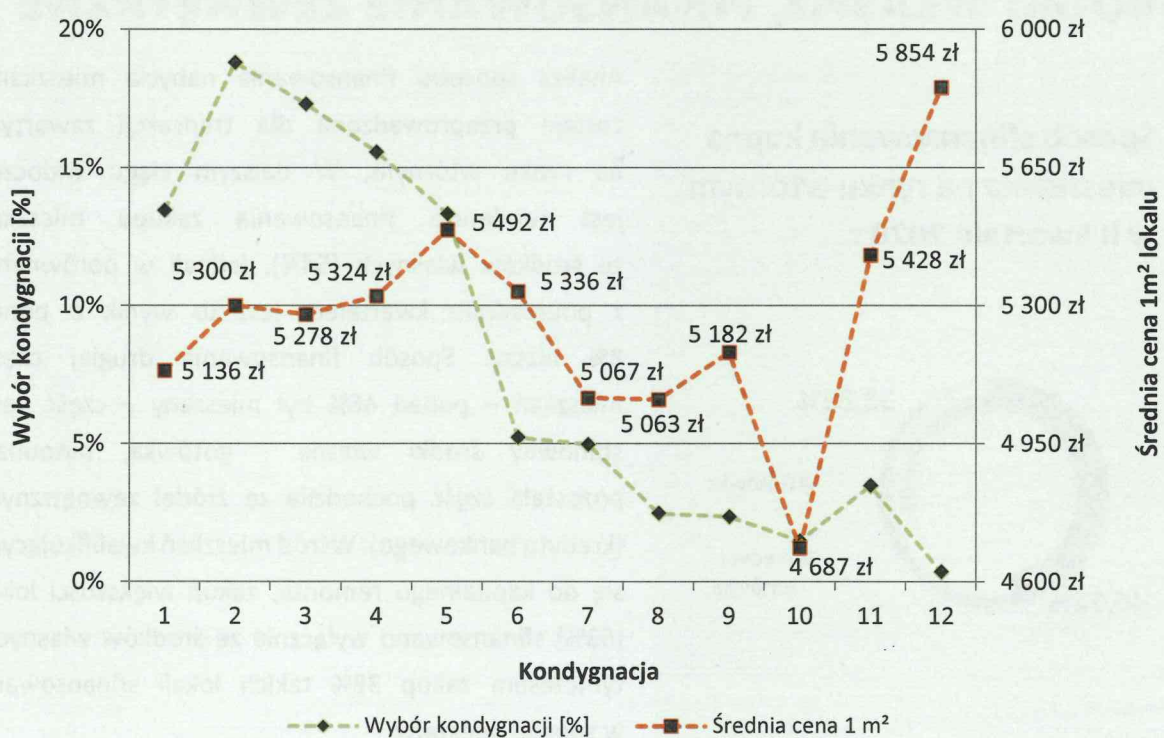
KONDYGNACJA

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 oraz czwartej kondygnacji** (odpowiednio **19%, 17% i 16%**). Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na pierwszej i piątej kondygnacji – po 13%. Biorąc pod uwagę lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji to stanowiły one 22%.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się dziesiąta kondygnacja z ceną średnią 4 687 zł, a najdroższe lokale, za które uzyskiwano cenę średnią 5 854 zł, były usytuowane na dwunastej kondygnacji. Zarejestrowano również sprzedaż lokali znajdujących się na 14, 15, 16 i 17 kondygnacji (po 2 mieszkania), a także jednego lokalu na 13 kondygnacji. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była pierwsza kondygnacja – z ceną średnią 5 136 zł, najdroższa zaś piąta kondygnacja, za którą otrzymywano średnio 5 492 zł.

Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w II kwartale 2020 r.

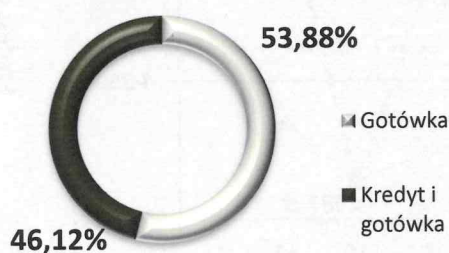


Sposób finansowania zakupu mieszkania



ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

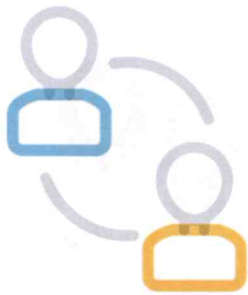
Sposób sfinansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w II kwartale 2020 r.



Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym. W dalszym ciągu widoczna jest tendencja finansowania zakupu mieszkań ze środków własnych (54%), jednak w porównaniu z poprzednim kwartałem jest to wynik o ponad 8% niższy. Sposób finansowania drugiej części mieszkań – ponad 46% był mieszany – część ceny stanowiły środki własne - gotówka, natomiast pozostała część pochodziła ze źródeł zewnętrznych (kredytu bankowego). Wśród mieszkań kwalifikujących się do kapitalnego remontu, zakup większości lokali (63%) sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup 38% takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.

WIEK KUPUJĄCYCH A RODZAJ FINANSOWANIA

Widoczna jest również różnica wieku osób, które nabywały mieszkanie - na zakup za gotówkę decydowały się osoby o średniej wieku 45 lat, podczas gdy osoby korzystające ze środków własnych i finansowania zewnętrznego – kredytu miały przeciętnie 36 lat.

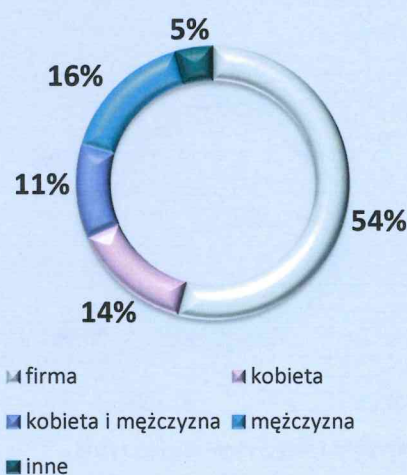


Profil zbywcy nieruchomości

CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

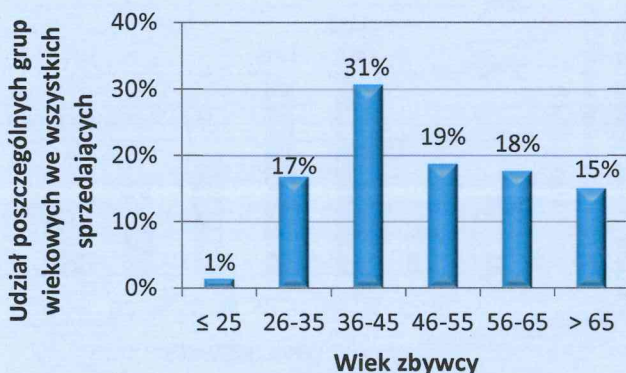
W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały firmy – sprzedały one 54% lokali mieszkalnych. Mężczyźni, którzy samodzielnie zbywali lokal stanowili 16% wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła 45 lat. Minimalnie mniejszy odsetek lokali mieszkalnych (14%) zbyły kobiety sprzedające mieszkanie „w pojedynkę”, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 49 lat. Natomiast udział par – kobieta i mężczyzna równał się 11%. W odwołaniu do par - kobiety i mężczyzny, którzy wspólnie dokonywali sprzedaży lokalu, zarówno średnia wieku kobiety, jak i mężczyzny wynosiła 50 lat.

Sprzedający w II kwartale 2020 r.



PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH

Przedziały wiekowe sprzedających w II kwartale 2020 r.



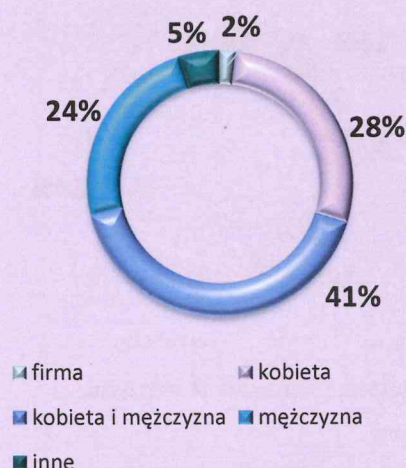
Najwięcej osób sprzedających (31%) było w przedziale wiekowym 36 – 45 lat. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest ponad dwa razy więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała 98 lat, najmłodsza 23 lata, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 84 lata, a najmłodszego 20 lat.

Profil nabywcy nieruchomości



CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

Kupujący w II kwartale 2020 r.

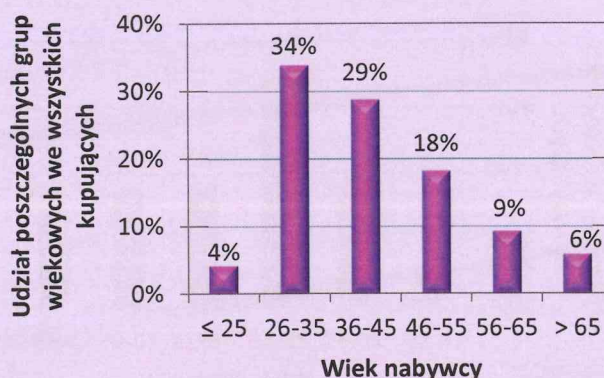


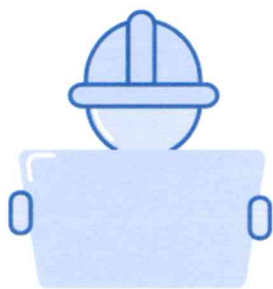
Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej nabywały pary – kobieta i mężczyzna – zakupili oni 41% lokali mieszkalnych. W odwołaniu do par - kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła 42 lata, natomiast mężczyzny 43 lata. Kobiety, które nabywały lokal samodzielnie stanowiły 28% wszystkich kupujących, a średnia ich wieku wyniosła 41 lat. Natomiast udział mężczyzn kupujących mieszkanie „w pojedynkę” równał się 24%, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 39 lat.

PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH

Najwięcej osób kupujących (34%) było w przedziale wiekowym 26 – 35 lat. Dużą grupę stanowiły też osoby w wieku 36-45, lecz był to wynik o 5% niższy. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała 81 lat, najmłodsza 19 lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 75 lat, a najmłodszego 21 lat.

Przedziały wiekowe kupujących w II kwartale 2020 r.





Łódzcy deweloperzy

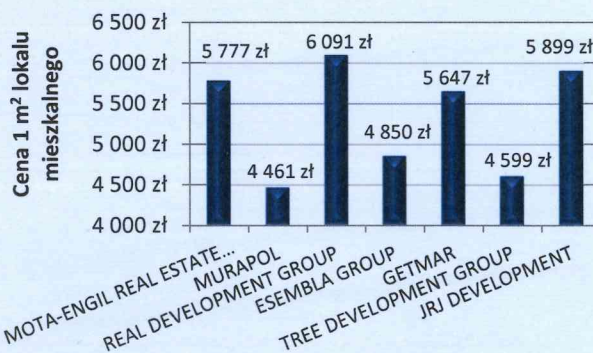
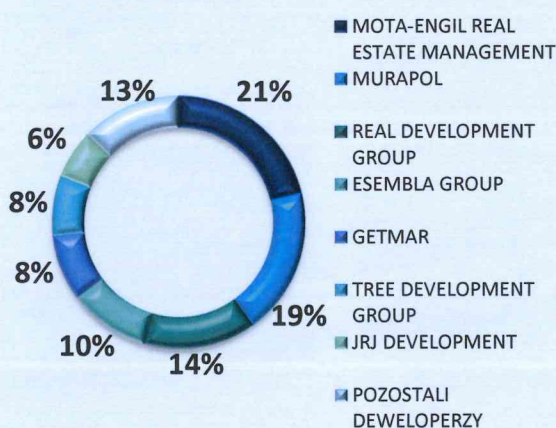
GŁÓWNI DEWELOPERZY

W II kwartale 2020 r. w Łodzi było 7 liczących się deweloperów³, którzy sprzedali przynajmniej 10 lokali. Najwięcej mieszkań – 21% - zbyła firma **Mota-Engil Real Estate Management** (w jej skład wchodzi m.in. spółki Kilińskiego Property Investment oraz Senatorska Project Development) – inwestycja Illumino przy ul. Kilińskiego (Śródmieście) oraz Recanto przy ul. Senatorskiej (Górna). Niewiele mniejszym udziałem charakteryzuje się przedsiębiorstwo **Murapol** (19%) – projekt Nowa Przędzalnia przy ul. Wróblewskiego (Polesie) oraz inwestycja Widzew przy ul. Sobolowej (Widzew). Ponadto pozostali deweloperzy, których było 12, sprzedali 13% mieszkań z rynku pierwotnego.

ŚREDNIA CENA 1 M² MIESZKANIA SPRZEDANEGO PRZEZ DEWELOPERA⁴

Najdroższe lokale (6 091 zł/m²), spośród dominujących deweloperów, sprzedawała spółka **Real Development Group**, która uplasowała się na trzeciej pozycji ze względu na ilość sprzedanych lokali mieszkalnych. Najtańsze lokale sprzedawało przedsiębiorstwo **Murapol** – średnio za cenę 4 461 zł/m².

Łódzcy deweloperzy w II kwartale 2020 r.



Średnie ceny lokali sprzedawanych przez dominujących łódzkich deweloperów w II kwartale 2020 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 10 sprzedanych lokali mieszkalnych.