



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

I 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

I kwartał 2020



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

Rok 2019



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**

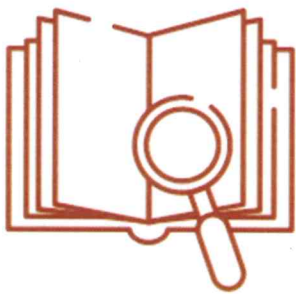
Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Agnieszka Wrzask

Arkadiusz Szymaniak



Spis treści

Wprowadzenie	5
Tło społeczno-gospodarcze	6
Ceny na rynku mieszkaniowym	7
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań	12
Sposób finansowania zakupu mieszkania	16
Profil zbywcy nieruchomości	17
Profil nabywcy nieruchomości	18
Łódzcy deweloperzy	19



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 I kwartale 2020 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.

Tło społeczno gospodarcze



INFLACJA, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE, PMI

Na koniec marca 2020 r. Polska miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła 4,6% (w marcu poprzedniego roku wynosiła 1,7%). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w marcu 2020 r. wynosiło 5 489,21 zł brutto i wzrosło w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 6,3% (5 164,53 zł), natomiast odnosząc się do poprzedniego miesiąca wzrosło o 3% (5 330,48 zł).

Odnosnie Łodzi, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na koniec I kwartału 2020 r. wyniosło 5 014,04 zł i wzrosło w stosunku do marca poprzedniego roku o 6,9% (4 688,91 zł).

Indeks PMI dla przemysłu w Polsce w marcu 2020 r. wyniósł 42,4. 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.

4,6% inflacja

5 489,21 zł przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce

5 014,04 zł przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Łodzi

42,4 PMI

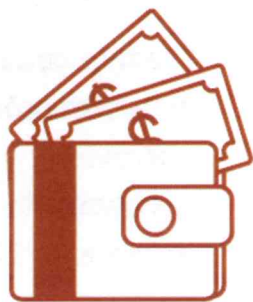
5,4% bezrobocie w Polsce

4,7% bezrobocie w Łodzi

16,9 tys. liczba osób zarejestrowanych w UP

BEZROBOCIE

W Polsce na koniec marca 2020 r. bezrobocie wynosiło 5,4% (o 0,5% niższe niż przed rokiem), w województwie łódzkim 5,5%, a w Łodzi 4,7% i było o 0,9% niższe w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec marca 2020 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było 16,9 tys. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 15,1% niższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (19,9 tys.).

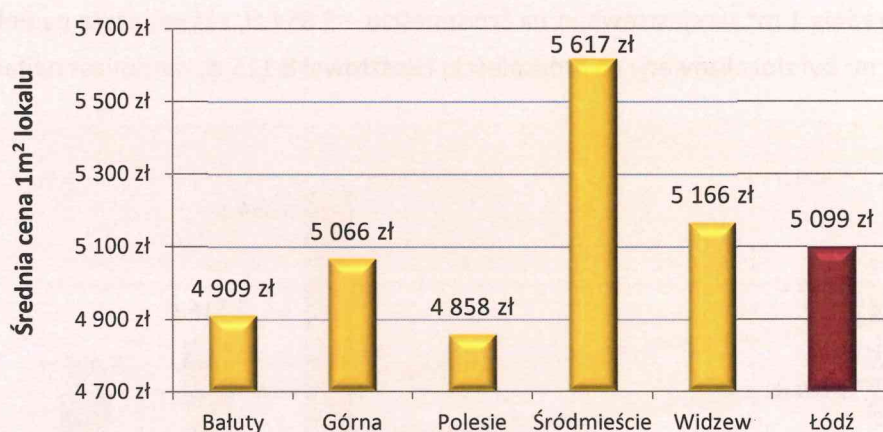


Ceny na rynku mieszkaniowym

WYSOKOŚĆ CEN 1 M²

Średnia cena zakupu 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi (łącznie RP i RW) w I kwartale 2020 r. wyniosła **5 099 zł**. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Łodzi (IV kwartał 2019 r. oraz I kwartał 2020 r.) wynosi 4 201 zł/m². Najwyższe ceny uzyskiwano na **Śródmieściu**, gdzie średnio płacono 5 617 zł/m², przy cenie maksymalnej 9 665 zł/m² i minimalnej 2 109 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano na **Widzewie** – średnio 5 166 zł/m², przy maksymalnej 8 777 zł/m² i minimalnej 1 830 zł/m² oraz na **Górnej** – średnio 5 066 zł/m², przy maksymalnej 10 491 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 12,01 m², posiadającego jeden pokój z aneksem kuchennym) i minimalnej 1 891 zł/m². Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Bałutach**, gdzie średnia cena wynosiła 4 909 zł/m², przy maksymalnej 9 917 zł/m² i minimalnej 1 717 zł/m² oraz na **Polesiu** - średnio 4 858 zł/m², maksymalnie 8 527 zł/m² i minimalnie 1 504 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 83,11 m², posiadającego jeden pokój z aneksem kuchennym oraz kwalifikującego się do generalnego remontu).

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



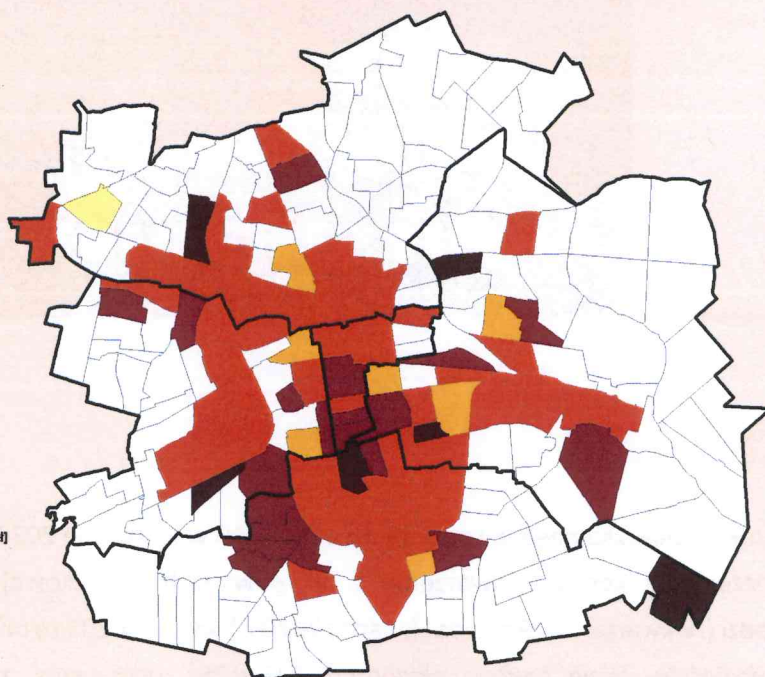
Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach¹: **G-03** – średnio 6 834 zł/m², **S-08** - 6 264 zł/m², **B-09** - 6 216 zł/m², **S-09** – 6 120 zł/m², **G-04** – 6 063 zł/m², **W-25** – 5 886 zł/m², **S-06** – 5 789 zł/m², **P-05** – 5 662 zł/m², **W-35** – 5 604 zł/m², **P-30** – 5 582 zł/m² oraz **W-15** - 5 567 zł/m².

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

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

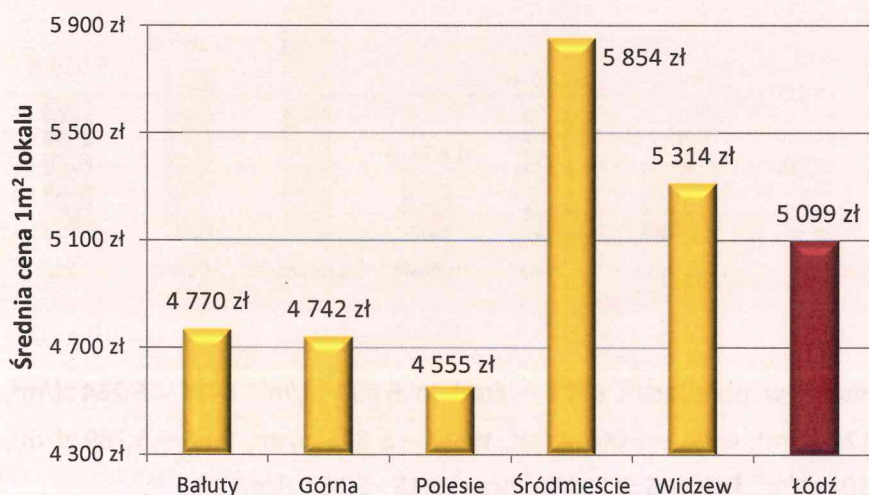
Średnia cena 1m² [zł]

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



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 5 099 zł, natomiast mediana 4 918 zł. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%.** Najwyższą cenę średnią 1 m² zarejestrowano na Śródmieściu – 5 854 zł, zaś najniższą na Polesiu – 4 555 zł. Najdroższy 1 m² był zlokalizowany na Śródmieściu i kosztował 8 115 zł, natomiast najtańszy na Bałutach - 3 386 zł.

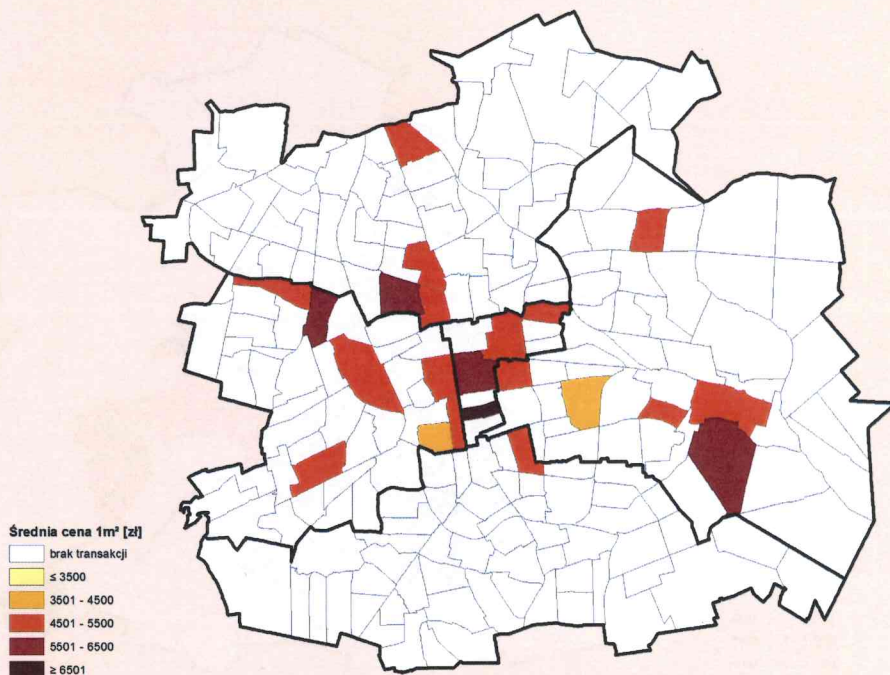


Średnie ceny
dla dzielnic
w I kwartale 2020 r.
(RP)

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 6 897 zł/m².

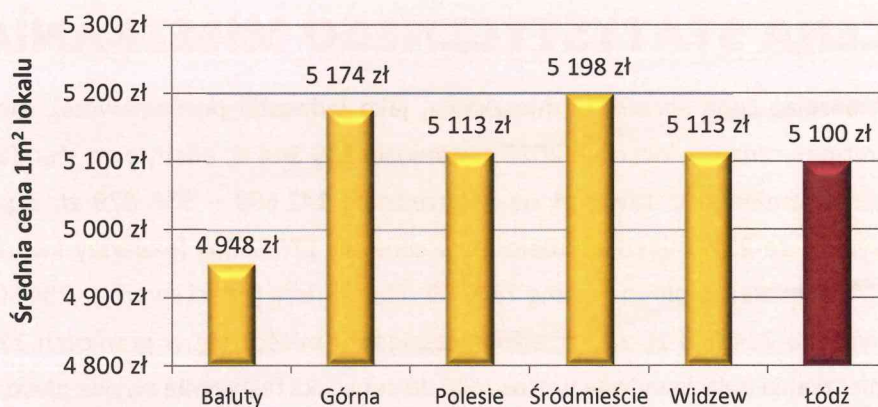
Średnie ceny w poszczególnych obrębach w I kwartale 2020 r. (RP)



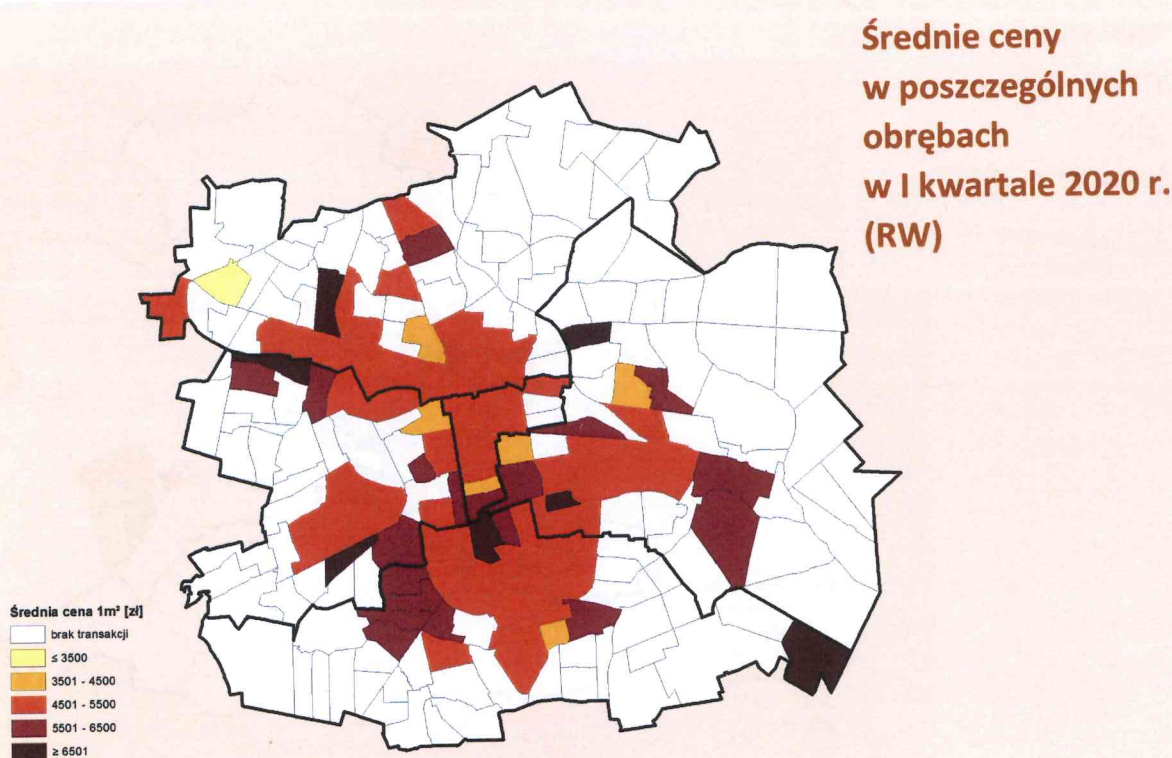
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **5 100 zł**, natomiast wartość środkowa (mediana) - 5 026 zł. Na Śródmieściu zarejestrowano najwyższą cenę średnią 1 m² – 5 198 zł, zaś Bałuty stały się obszarem, gdzie jej poziom był najniższy – 4 948 zł. W związku z maksymalną ceną 1 m² to została ona osiągnięta na Górnej – 10 491 zł/m², natomiast minimalna na Polesiu – 1 504 zł/m². Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, która wynosiła przeciętnie 4 311 zł/m².

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



Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie G-03 – 6 834 zł/m².



ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI

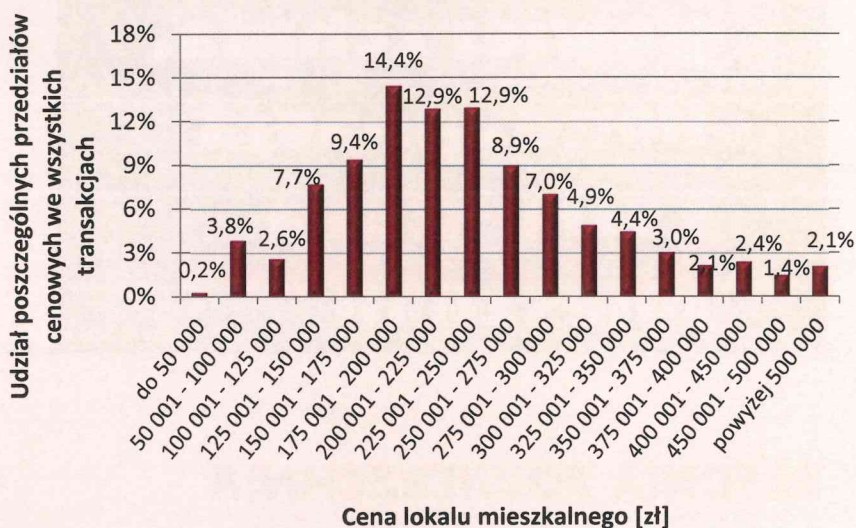
Od początku stycznia do końca marca 2020 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła 5 099 zł, odchylenie standardowe równało się 1 041 zł, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale 4 058 zł – 6 141 zł. Odnosząc typowy obszar zmienności do **ryнку pierwotnego** to zawierał się on w przedziale 4 335 zł – 5 853 zł, zaś na **ryнку wtórnym** mieścił się w granicach 3 925 zł - 6 275 zł.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w I kwartale 2020 r. wyniosła **239 344 zł**, odchylenie standardowe 96 735 zł, a typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale 142 609 – 336 079 zł. Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań kupiono za cenę do 178 835 zł (pierwszy kwartył - 178 835 zł), natomiast 25% mieszkań kupiono za cenę 284 609 zł lub wyższą (trzeci kwartył - 284 609 zł). Mediana za ten okres wyniosła 224 000 zł, zaś przedział dominanty mieścił się w granicach 175 – 200 tys. Średnia cena mieszkania była zawyżona w stosunku do ceny jaką faktycznie zwykle płacono na rynku nieruchomości.

Wartościową informacją jest także wysokość średniej ceny mieszkania przeznaczonego do remontu, która stanowiła 180 789 zł, podczas gdy mediana wynosiła 180 000 zł.

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



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	5 100 zł	4 311 zł	5 414 zł	5 099 zł
	cały lokal	225 746 zł	180 789 zł	243 631 zł	263 071 zł
mediana	1 m ²	5 026 zł	4 511 zł	5 254 zł	4 918 zł
	cały lokal	215 000 zł	180 000 zł	230 000 zł	245 780 zł
I kwartył	1 m ²	4 486 zł	3 745 zł	4 738 zł	4 478 zł
	cały lokal	170 000 zł	136 722 zł	183 000 zł	188 575 zł
III kwartył	1 m ²	5 715 zł	4 898 zł	5 977 zł	5 547 zł
	cały lokal	267 000 zł	220 000 zł	280 000 zł	313 774 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	1 175 zł	946 zł	1 108 zł	754 zł
	cały lokal	92 162 zł	70 726 zł	93 628 zł	99 974 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	3 925 - 6 275 zł	3 364 - 5 257 zł	4 305 - 6 522 zł	4 335 - 5 853 zł
	cały lokal	133 584 - 317 908 zł	110 062 - 251 515 zł	150 003 - 337 258 zł	163 096 - 363 045 zł

Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań

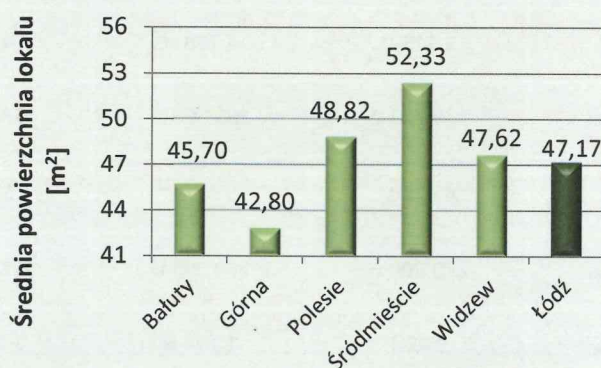


ŚREDNIA POWIERZCHNIA

W I kwartale 2020 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła 47,17 m², przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła 51,03 m², natomiast na wtórnym 44,95 m². Największe mieszkania bez uwzględniania rynku, o powierzchni większej niż średnia, sprzedawane były na Śródmieściu – przeciętnie miały 52,33 m² - największy sprzedany lokal miał powierzchnię 138,28 m², najmniejszy zaś 15,25 m², na Polesiu - średnio 48,82 m², największy

122,43 m², a najmniejszy 21,11 m² oraz na Widzewie – średnio 47,62 m² – największy 124 m², natomiast najmniejszy 10,71 m². Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano między innymi na Bałutach – średnio 45,7 m². Na podstawie analiz można stwierdzić, że największy sprzedany w tej dzielnicy lokal miał powierzchnię 127,5 m², najmniejszy zaś 10,74 m². Najmniejsze mieszkania sprzedawano na Górnej – średnio 42,8 m², największy 160,32 m² (lokal przy ul. Senatorskiej z rynku wtórnego, obejmujący cztery pokoje i kuchnię), najmniejszy 10,29 m² (lokal przy ul. Kruczej z rynku wtórnego, obejmujący jeden pokój z aneksem kuchennym).

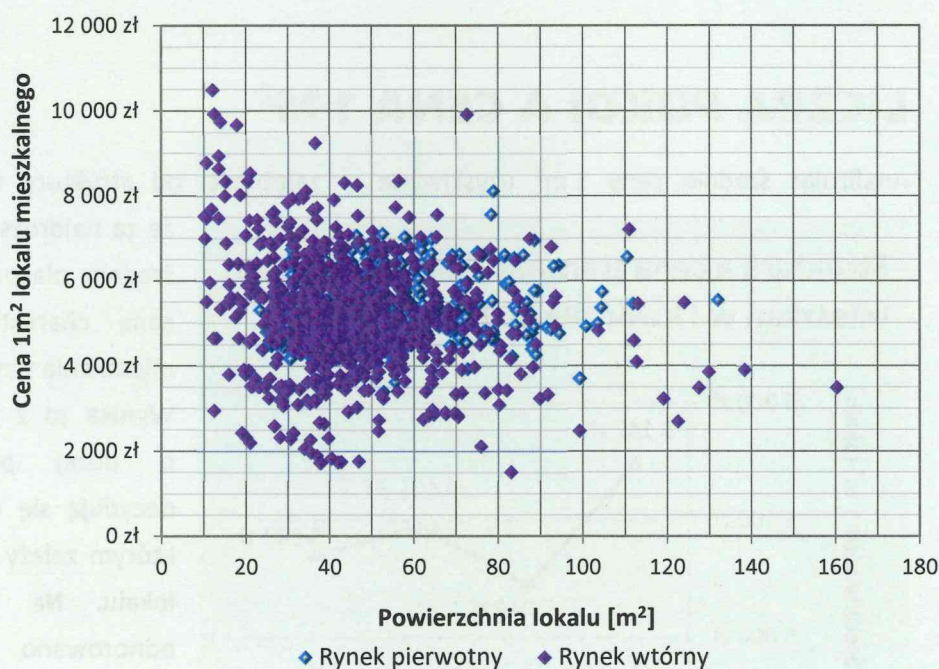
Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w I kwartale 2020 r.



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 – 55 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale 4 058 zł – 6 141 zł (typowy obszar zmienności). Niezmiennie w lokalach mieszkalnych na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 92% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w badanym okresie czasu ma aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem, podczas gdy na rynku wtórnym 81% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię.

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



LICZBA POKOI

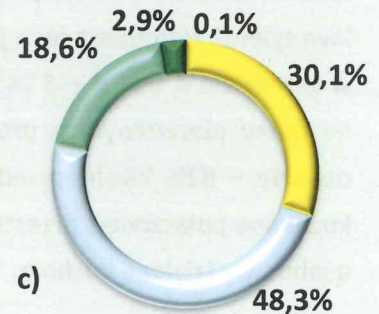
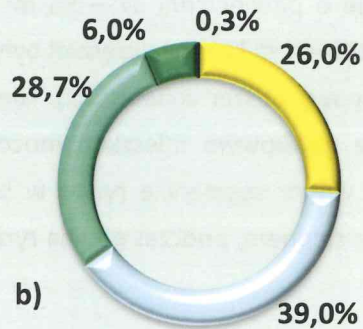
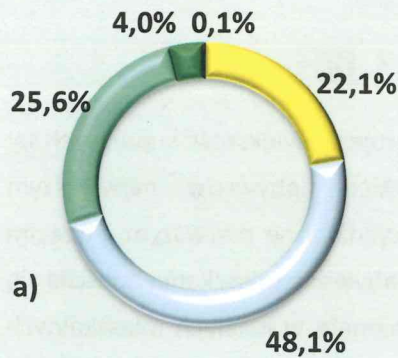
Rozpatrując zawarte transakcje pod względem struktury lokali, wyraźnie widać dominację zakupu lokali o dwóch pokojach, które stanowiły ponad 48% wszystkich transakcji. Oprócz takich mieszkań, najczęściej nabywano lokale trzypokojowe oraz jednopokojowe, czyli tak zwane „kawalerki”. Najmniejsze powodzenie zdobyły 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 48%.

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

a) łącznie

b) na rynku pierwotnym

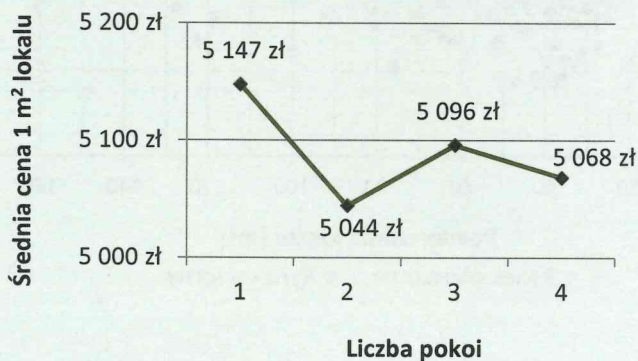
c) na rynku wtórnym



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 I kwartale 2020 r.



że za najdroższe lokale jednopokojowe średnio płacono 5 147 zł/m². Wysoką ceną charakteryzowały się również mieszkania trzypokojowe – 5 096 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 Bałutach oraz Polesiu odnotowano po jednej transakcji lokalem o pięciu pokojach - odpowiednio za 3 490 zł/m² i 5 463 zł/m².

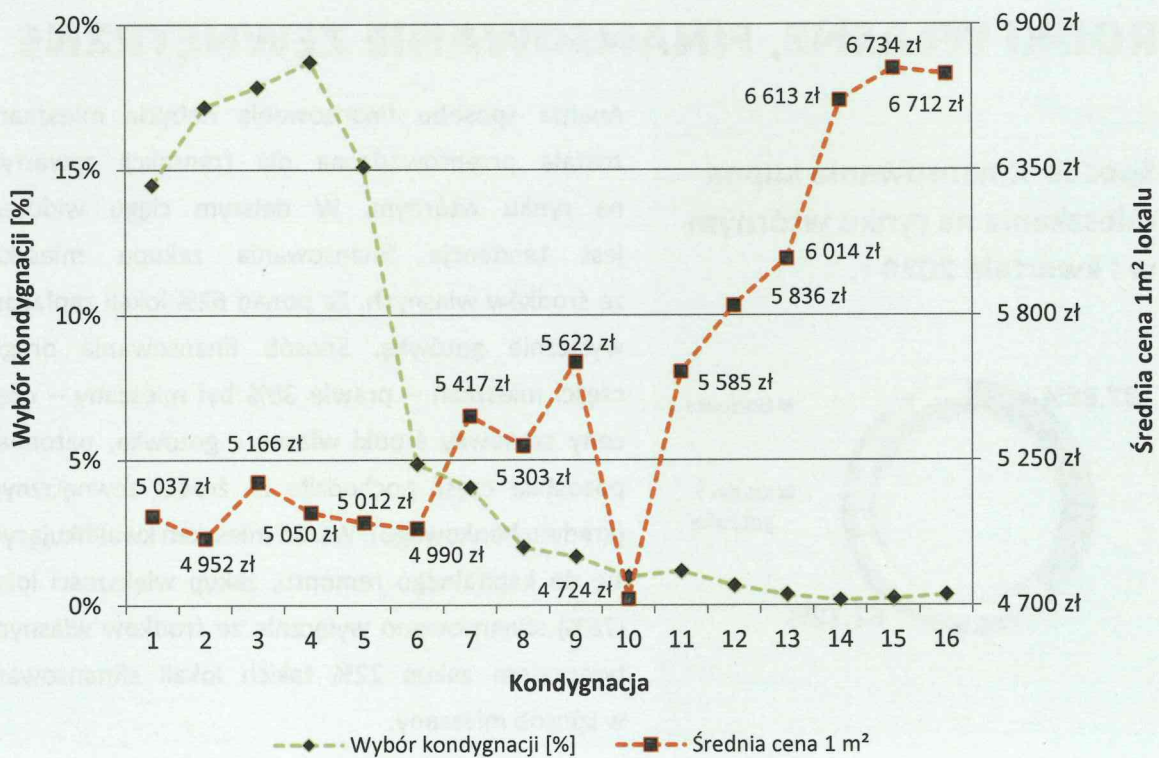
KONDYGNACJA

Podczas analizy zbadano również popularność mieszkań w zależności od kondygnacji, na której są położone, a także relację średniej ceny 1m² i poziomu usytuowania lokalu. Najwięcej sprzedanych mieszkań umiejscowionych było na czwartej, trzeciej, drugiej (odpowiednio 19%, 18% i 17%) oraz piątej kondygnacji - 15%. Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na pierwszej kondygnacji – 14%. Biorąc pod uwagę lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji to stanowiły one 17%.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się dziesiąta kondygnacja z ceną średnią 4 724 zł, a najdroższe lokale, za które uzyskiwano cenę średnią 6 734 zł, były usytuowane na piętnastej kondygnacji. Zarejestrowano sprzedaż jednego lokalu znajdującego się na 17 kondygnacji, a cena 1 m² wyniosła 6 818 zł. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była druga kondygnacja – z ceną średnią 4 952 zł, najdroższa zaś trzecia kondygnacja, za którą otrzymywano średnio 5 166 zł.

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



Sposób finansowania zakupu mieszkania



ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

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



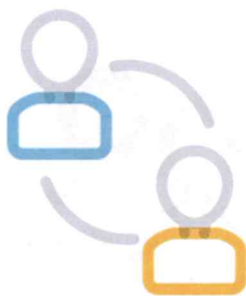
Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym. W dalszym ciągu widoczna jest tendencja finansowania zakupu mieszkań ze środków własnych. Za ponad 62% lokali zapłacono wyłącznie gotówką. Sposób finansowania drugiej części mieszkań – prawie 38% 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 (78%) sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup 22% 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 5 336 zł i 258 337 zł za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie za gotówkę wynosiła 4 956 zł/m² i 205 872 zł za cały lokal.

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 35 lat.

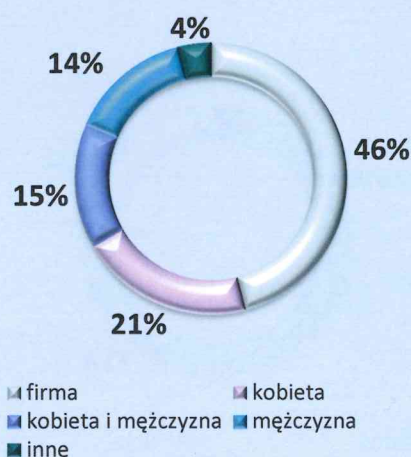


Profil zbywcy nieruchomości

CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

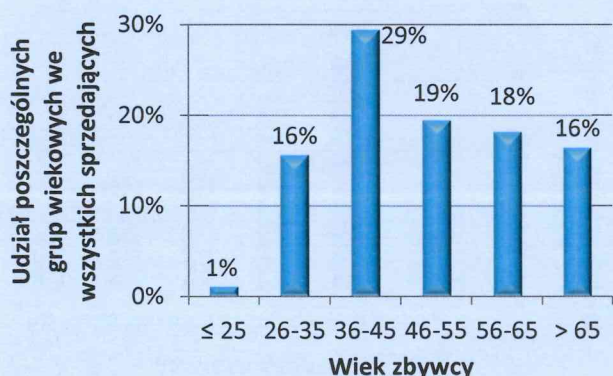
W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały firmy – sprzedały one 46% lokali mieszkalnych. Kobiety, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły 21% wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła 52 lata. Natomiast udział par – kobieta i mężczyzna równał się 15%. W odwołaniu do par - kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały sprzedaży lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła 49 lat, natomiast mężczyzny - 50 lat. Minimalnie mniejszy odsetek lokali mieszkalnych (14%) zbyli mężczyźni sprzedający mieszkanie „w pojedynkę”, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 46 lat.

Sprzedający w I kwartale 2020 r.



PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH

Przedziały wiekowe sprzedających w I kwartale 2020 r.



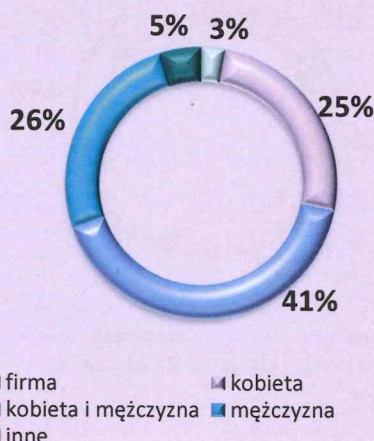
Najwięcej osób sprzedających (29%) było w przedziale wiekowym 36 – 45 lat. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest dwa razy więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała 96 lat, najmłodsza 18 lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 97 lat, a najmłodszego 13 lat (w imieniu małoletniego syna działała jego matka).

Profil nabywcy nieruchomości



CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

Kupujący w I kwartale 2020 r.

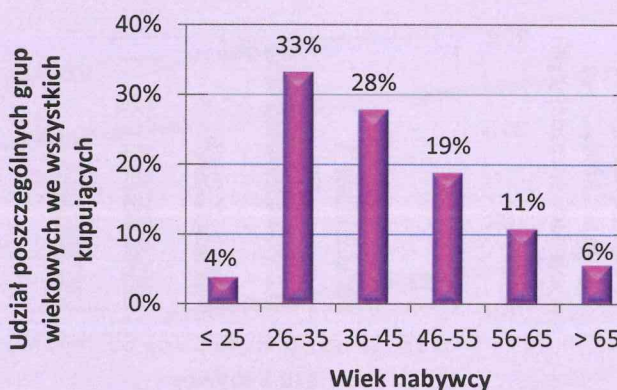


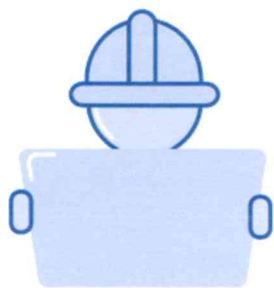
Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej nabywały pary – kobieta i mężczyzna – zakupili oni 41% lokali mieszkalnych. W odwołaniu do par - kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła 43 lata, natomiast mężczyzny 44 lata. Mężczyźni, którzy nabywali lokal samodzielnie stanowili 26% wszystkich kupujących, a średnia ich wieku wyniosła 38 lat. Natomiast udział kobiet kupujących mieszkanie „w pojedynkę” równał się 25%, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 41 lat.

PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH

Najwięcej osób kupujących (33%) 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 89 lat, najmłodsza 20 lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 89 lat, a najmłodszego 19 lat.

Przedziały wiekowe kupujących w I kwartale 2020 r.





Łódzcy deweloperzy

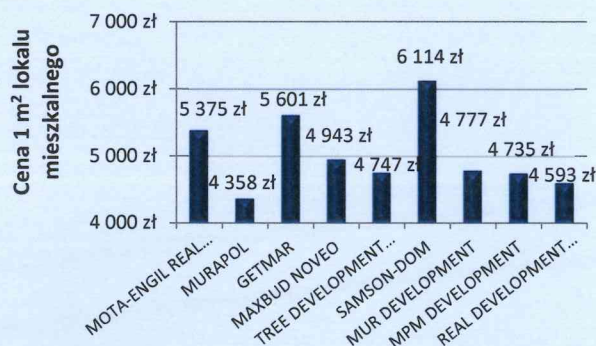
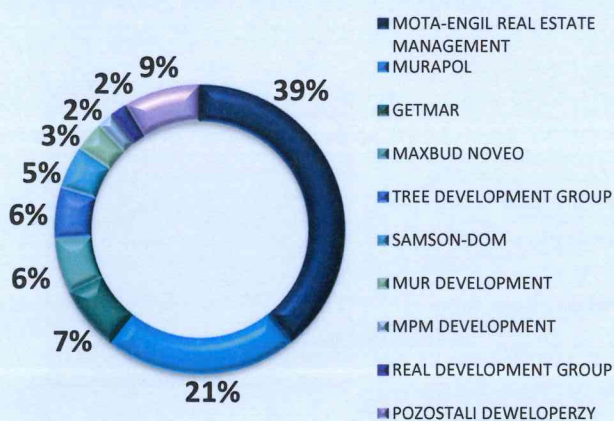
GŁÓWNI DEWELOPERZY

W I kwartale 2020 r. w Łodzi było 9 liczących się deweloperów³, którzy sprzedali przynajmniej 10 lokali. Najwięcej mieszkań – 39% - 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). Mniejszym udziałem charakteryzuje się przedsiębiorstwo **Murapol** (21%) – projekt Nowa Przędzalnia przy ul. Wróblewskiego (Polesie) oraz inwestycja Widzew przy ul. Sobolowej (Widzew). Ponadto pozostali deweloperzy, których było 13, sprzedali 9% mieszkań z rynku pierwotnego.

ŚREDNIA CENA 1 M² MIESZKANIA SPRZEDANEGO PRZEZ DEWELOPERA⁴

Najdroższe lokale (6 114 zł/m²), spośród dominujących deweloperów, sprzedawała spółka **Samson-Dom**, która uplasowała się na szóstej pozycji ze względu na ilość sprzedanych lokali mieszkalnych. Najtańsze lokale sprzedawało przedsiębiorstwo **Murapol** – średnio za cenę 4 358 zł/m².

Łódzcy deweloperzy w I kwartale 2020 r.



Średnie ceny lokali sprzedawanych przez dominujących łódzkich deweloperów w I 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.