



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI



SIERPIEŃ 2017



**PODAŻ I CENY OFERTOWE
NA RYNKU PIERWOTNYM**



Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

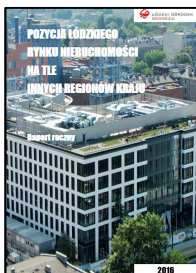
Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ 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:



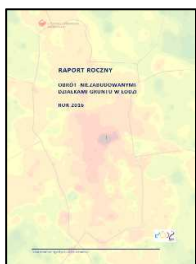
Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju

Rok 2016



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

Rok 2016



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

Rok 2016



**ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI**

**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Agnieszka Wrzask

Arkadiusz Szymaniak

SPIIS TREŚCI

WPROWADZENIE	5
NAWIĄZANIE DO WCZEŚNIEJSZYCH OPRACOWAŃ	6
ŁÓDŹ A INNE MIASTA	9
LICZBA DEWELOPERÓW, PRZEDSIĘWZIĘĆ ORAZ WOLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH	11
DOSTĘPNOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH Z UWZGLĘDNIENIEM PRZEDZIAŁÓW POWIERZCHNIOWYCH, LICZBY POKOI ORAZ KONDYGNACJI	16
CENY OFERTOWE	19
CENY OFERTOWE LOKALI MIESZKALNYCH Z UWZGLĘDNIENIEM PRZEDZIAŁÓW POWIERZCHNIOWYCH, LICZBY POKOI ORAZ KONDYGNACJI	21
CENY OFERTOWE LOKALI W ZESTAWIENIU Z PŁACĄ MINIMALNĄ ORAZ ŚREDNIM WYNAGRODZENIEM	23

Raport „Rynek mieszkaniowy w Łodzi – podaż i ceny ofertowe na rynku pierwotnym” jest wszechstronnym, a zarazem wyczerpującym materiałem, który zawiera informacje o liczbie wolnych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz ich ceny ofertowe, na koniec sierpnia 2017 r. W celu pełniejszego zobrazowania zachowań na łódzkim rynku pierwotnym przedstawiono także główne parametry występujące na koniec grudnia 2015 r. oraz marca i września 2016 r.

Badanie uwzględnia wolne lokale mieszkalne oferowane przez deweloperów działających na terenie Łodzi, o których informacje zaczerpnięto ze źródeł internetowych oraz rozmów z poszczególnymi deweloperami. Skorzystano również z przychylności deweloperów, którzy udostępnili własne bazy danych, w celu dokonania analizy. Dziewięciu deweloperów nie zdecydowało się na udostępnienie danych, odnoszących się do cen lokali we własnych przedsięwzięciach deweloperskich, stąd też analiza cenowa lokali uszczuplona została o ich inwestycje. Nie uwzględniono także projektów, w których liczba wolnych lokali była mniejsza niż 10, gdyż ich ceny mogą być niemiarodajne. Analiza cenowa obejmuje zatem 43 przedsięwzięcia realizowane przez 30 deweloperów. Natomiast analiza ilościowa lokali uwzględnia wszystkie zebrane dane, które dotyczą 79 przedsięwzięć realizowanych przez 54 deweloperów. Zarówno w analizie cenowej, jak i ilościowej, po raz pierwszy zostały zawarte lokale mieszkalne o powierzchni większej niż 100 m², czego przyczyną jest ich coraz większy udział w podaży.

W części głównej Raportu przedstawiono liczbę deweloperów, realizowane przez nich przedsięwzięcia oraz liczbę wolnych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. Te ostatnie zostały przedstawione także z innego punktu widzenia, a mianowicie jako kryterium użyto przedziałów powierzchniowych lokali, podziału na liczbę pokoi oraz kondygnacje. W analizie podano również średnią cenę wolnych lokali mieszkalnych, a ponadto ukazano korelację między średnią ceną 1 m² a powierzchnią, strukturą mieszkania oraz jego położeniem w budynku. Dodatkowo zaprezentowano ilość m² możliwych do nabycia w zależności od rodzaju zarobków oraz ilość pensji potrzebnych do zakupu całego mieszkania. Analiza została wykonana na podstawie cen ofertowych brutto (zawierają podatek VAT – 8%), które jak pokazuje życie różnią się od cen transakcyjnych.

Dla potrzeb analizy przyjęto definicję pojęć „Deweloper” i „Przedsięwzięcie deweloperskie” w poniższym brzmieniu. Deweloperem jest firma lub osoba fizyczna, która rozpoczęła proces rozwojowy polegający na wybudowaniu budynku mieszkalnego składającego się z lokali mieszkalnych „w stanie deweloperskim” i prowadzi ich sprzedaż. Przedsięwzięciem deweloperskim jest budowa obiektu lub obiektów budowlanych, które powstają przy połączeniu lokalizacji, pomysłu oraz kapitału. Niektóre przedsięwzięcia o takiej samej nazwie lub takim samym adresie dzielone są na etapy. W analizie traktowane są jako jedno przedsięwzięcie.

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA W celu zobrazowania jak kształtował się mieszkaniowy rynek pierwotny w Łodzi w minionych okresach warto przedstawić najważniejsze parametry, które go modelowały. Analiza ta pozwala na następujące spostrzeżenia:

- liczba wolnych lokali mieszkalnych oferowanych przez deweloperów w porównaniu do III kwartału 2016 r. zwiększyła się o 1 307 i jest to najwyższy zarejestrowany wynik. Najmniejszą podaż lokali z rynku pierwotnego odnotowano w IV kwartale 2015 r. (2 187).
- niezmiennie jak we wcześniejszych okresach Polesie charakteryzuje się największą podażą - odnotowano tu 1 310 wolnych lokali mieszkalnych. Jest to spowodowane realizacją kilku dużych inwestycji deweloperskich (m.in. Osiedle Łąkowa - mLocum, Nowa Przędzalnia - Murapol, Osiedle Nowe Złotno i Gdańska 141 - Profit Development, Nova Lipova - Esembla Group, Central Park Apartments - Tree Development Group oraz Apartamenty Zdrowie - Apartamenty Zdrowie).
- liczba przedsięwzięć deweloperskich rośnie od I kwartału 2016 r. Aktualnie w Łodzi odnotowano 79 inwestycji, czyli o 27 więcej niż w IV kwartale 2015 r.
- liczba deweloperów nieznacznie zmalała w porównaniu z wcześniejszym okresem (3 mniej), lecz nadal utrzymuje się na poziomie powyżej 50.
- największą średnią powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w III kwartale 2016 r. (59,46 m²), natomiast najmniejszą w IV kwartale 2015 r. (56,96 m²). Największy lokal mieszkalny (171,35 m²) pojawił się w ofercie w III kwartale 2017 r. w dzielnicy Polesie (deweloper Apartamenty Zdrowie – inwestycja Apartamenty Zdrowie), podczas gdy najmniejszy w III kwartale 2016 r. (22,29) – również na Polesiu (deweloper Paweł Giernat – inwestycja Dom na Polesiu).
- średnia cena 1 m² lokalu zwiększa się od początku 2016 r. Cena w III kwartale 2017 r. (5 287 zł/m²) w odniesieniu do identycznego okresu poprzedniego roku wzrosła o 379 zł/m² i po raz pierwszy został przekroczony pułap 5 000 zł. Biorąc pod uwagę wszystkie okresy minimalna cena (2 910 zł/m²) została zarejestrowana w IV kwartale 2015 r. na Widzewie (Kartuska Łódź – inwestycja Wydawnicza 6), natomiast maksymalna (8 900 zł/m²) w III kwartale 2017 r. na Bałutach (Apartamenty Julianów – inwestycja Julianów Park).
- w przypadku statystycznego lokalu najwyższa przeciętna cena zarejestrowana została w III kwartale 2017 r. (312 492 zł), najniższa zaś na koniec 2015 r. (266 900 zł). Minimalną cenę zaoferował deweloper Paweł Giernat – przedsięwzięcie Dom na Polesiu (105 878 zł) na koniec września 2016 r., natomiast maksymalną Real Development Group – inwestycja Awangarda Łągiewniki Park (1 101 433 zł) w III kwartale 2017 r.
- płaca minimalna (netto) w Polsce rośnie z okresu na okres, natomiast w Łodzi najwyższe przeciętne wynagrodzenie (netto) odnotowano na koniec I kwartału 2016 r. Aby nabyć statystyczny lokal (312 492 zł) w III kwartale 2017 r. gospodarstwo jednoosobowe musi przeznaczyć 214 płac minimalnych lub 103 przeciętne wynagrodzenia. Za minimalną

płacę 1 osoba jest w stanie nabyć 0,28 m² lokalu w stanie deweloperskim, natomiast za przeciętne wynagrodzenie 0,57 m².

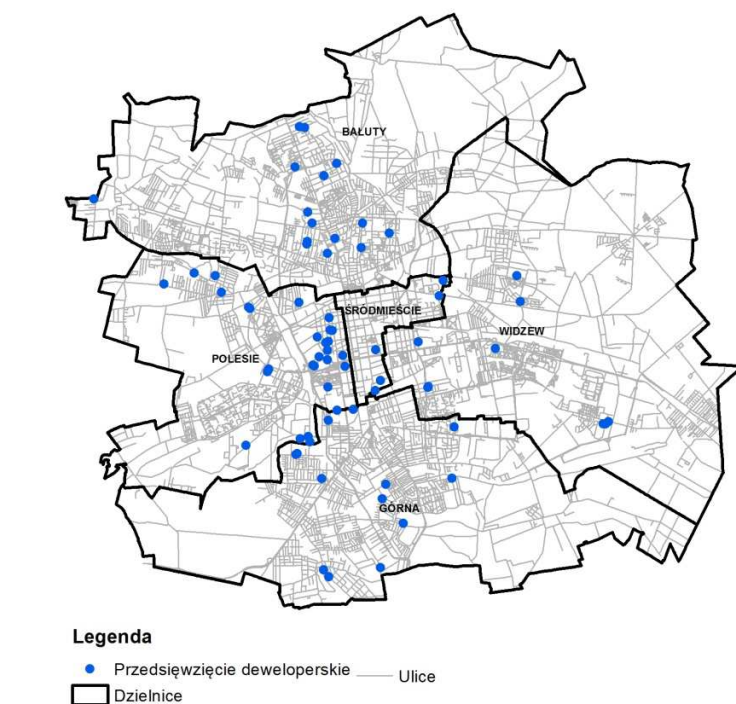
Tabela 1. Zestawienie wybranych parametrów zarejestrowanych w III kwartale 2017 r., w porównaniu do I i III kwartału 2016 r.

Wybrane parametry	IV kwartał 2015	I kwartał 2016	III kwartał 2016	III kwartał 2017
Liczba wolnych lokali mieszkalnych	2 187	2 594 ↑	2 478 ↓	3 785 ↑
Dzielnica, w której odnotowano największą podaż	Polesie	Polesie	Polesie	Polesie
Liczba przedsięwzięć deweloperskich	52	57 ↑	67 ↑	79 ↑
Liczba deweloperów	40	48 ↑	57 ↑	54 ↓
Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego	56,96 m ²	58,06 m ² ↑	59,46 m ² ↑	58,25 m ² ↓
Najmniejszy lokal mieszkalny	25,35 m²	24,27 m² ↓	22,29 m² ↓	23,10 m² ↑
Największy lokal mieszkalny	99,83 m ²	99,83 m ² ↔	99,98 m ² ↑	171,35 m ² ↑
Średnia cena 1 m ² lokalu mieszkalnego	4 747 zł	4 835 zł ↑	4 908 zł ↑	5 287 zł ↑
Minimalna cena 1 m ² lokalu mieszkalnego	2 910 zł	3 689 zł ↑	3 500 zł ↓	3 752 zł ↑
Maksymalna cena 1 m² lokalu mieszkalnego	6 260 zł	7 500 zł ↑	8 500 zł ↑	8 900 zł ↑
Średnia cena statystycznego lokalu mieszkalnego	266 900 zł	280 507 zł ↑	292 765 zł ↑	312 492 zł ↑
Minimalna cena lokalu mieszkalnego	109 608 zł	117 230 zł ↑	105 878 zł ↓	134 064 zł ↑
Maksymalna cena lokalu mieszkalnego	599 000 zł	678 300 zł ↑	697 725 zł ↑	1 101 433 zł ↑
Płaca minimalna (netto) w Polsce	1 286,17 zł	1 355,69 zł ↑	1 355,69 zł ↔	1 459,48 zł ↑
Przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi	2 696,95 zł	3 029,53 zł ↑	2 886,62 zł ↓	3 022,19 zł ↑
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (płaca minimalna – 1 osoba)	208	206 ↓	216 ↑	214 ↓
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (płaca minimalna – 2 osoby)	104	103 ↓	108 ↑	107 ↓
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (przeciętne wynagrodzenie – 1 osoba)	98	92 ↓	101 ↑	103 ↑
Liczba pensji niezbędnych do zakupu lokalu (przeciętne wynagrodzenie – 2 osoby)	49	46 ↓	51 ↑	52 ↑
Ilość m² możliwych do nabycia za pensję (płaca minimalna – 1 osoba)	0,27 m²	0,28 m² ↑	0,28 m² ↔	0,28 m² ↔
Ilość m ² możliwych do nabycia za pensję (płaca minimalna – 2 osoby)	0,54 m ²	0,56 m ² ↑	0,55 m ² ↓	0,55 m ² ↔
Ilość m² możliwych do nabycia za pensję (przeciętne wynagrodzenie – 1 osoba)	0,57 m²	0,63 m² ↑	0,59 m² ↓	0,57 m² ↓
Ilość m ² możliwych do nabycia za pensję (przeciętne wynagrodzenie – 2 osoby)	1,14 m ²	1,25 m ² ↑	1,18 m ² ↓	1,14 m ² ↓

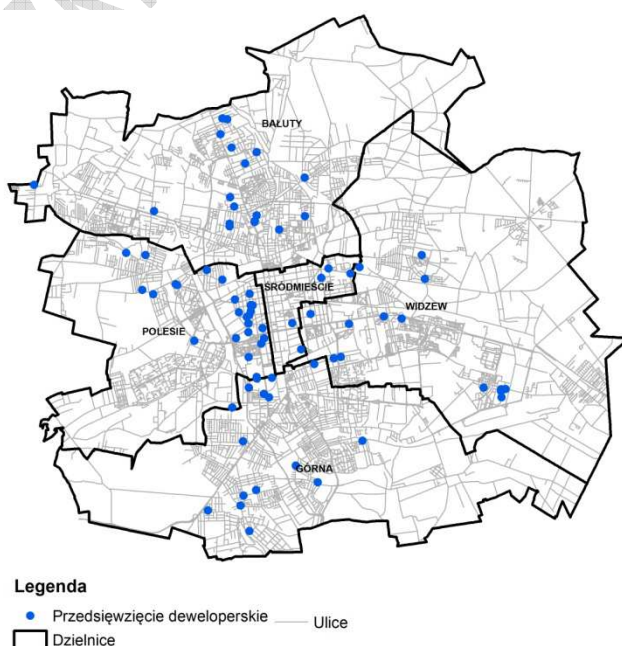
Wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie występujące w III kwartale 2016 r. oraz III kwartale 2017 r. przedstawiono na poniższych mapach poglądowych.

Rysunek 1. Lokalizacja inwestycji deweloperskich na terenie miasta Łodzi

a) III kwartał 2016 r. b) III kwartał 2017 r.



a)

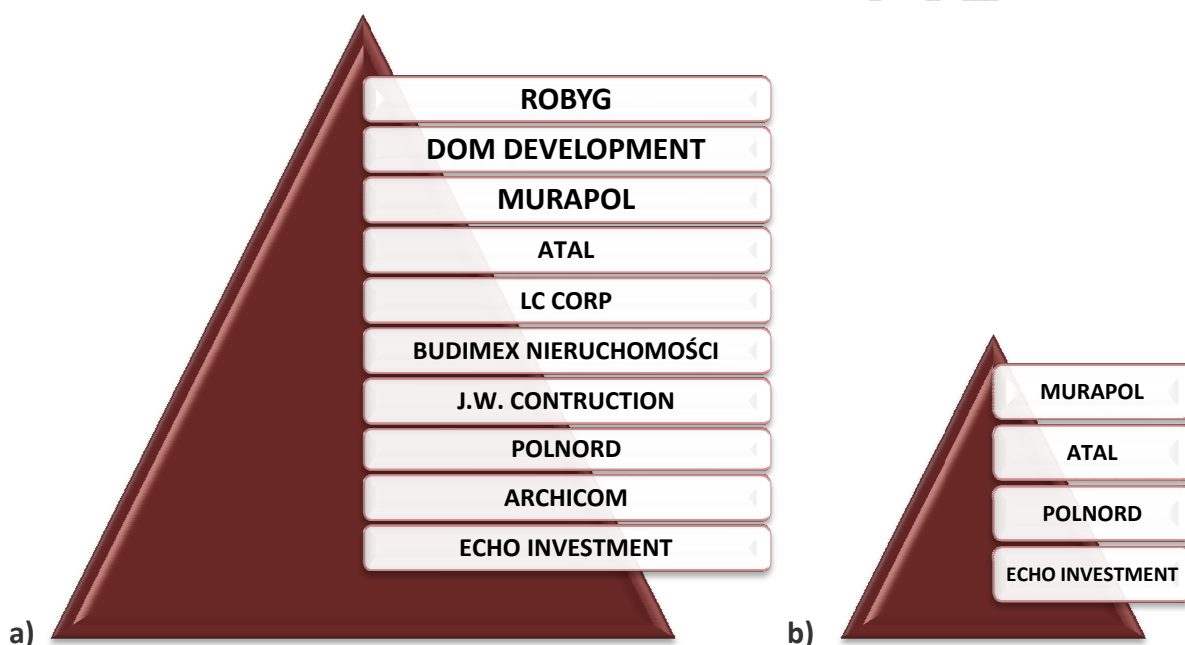


b)

RANKING DEWELOPERÓW Liczba firm deweloperskich w Polsce sięga kilkuset, dlatego warto przedstawić te, które uznawane są za najlepsze. W pierwszej trójce znalazły się: Robyg – głównym terenem działania jest Warszawa oraz Gdańsk, Dom Development – jeden z najdłużej działających deweloperów oraz Murapol – budujący w 13 polskich miastach¹. Biorąc pod uwagę aktywność najlepszych polskich deweloperów na rynku łódzkim, zarejestrowano działalność czterech z dziesięciu firm, mianowicie takich przedsiębiorstw jak: Murapol, Atal, Polnord oraz Echo Investment.

Rysunek 2. Deweloperzy w Polsce oraz w Łodzi

a) ranking najlepszych deweloperów w Polsce b) najlepsi polscy deweloperzy budujący w Łodzi



LICZBA WOLNYCH LOKALI Odnosząc się do liczby wolnych lokali w wybranych miastach Polski można zaobserwować, że Łódź zajmuje czwarte miejsce, dysponując zasobem w wysokości 3 785 mieszkań. Prym wiedzie Warszawa, gdzie liczba dostępnych mieszkań przekracza 18 000. Fakt ten nie powinien budzić zdziwienia, biorąc pod uwagę, iż stolica Polski charakteryzuje się największą powierzchnią oraz liczbą ludności w porównaniu z resztą miast. O 11 004 mniej lokali mieszkalnych w porównaniu do stolicy posiada Kraków, oferujący 7 328 mieszkań.

¹ <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/deweloperzy-mieszkaniowi-bija-kolejne-rekordy/8715/> [dostęp 11.09.2017 r.]

Na uwagę zasługuje również Wrocław, w którym deweloperzy pragną sprzedać 6 779 lokali. Dużo mniejszą podażą cechują się Trójmiasto oraz Poznań, dla których liczba dostępnych lokali mieszkalnych wynosi odpowiednio 3 209 i 2 592².

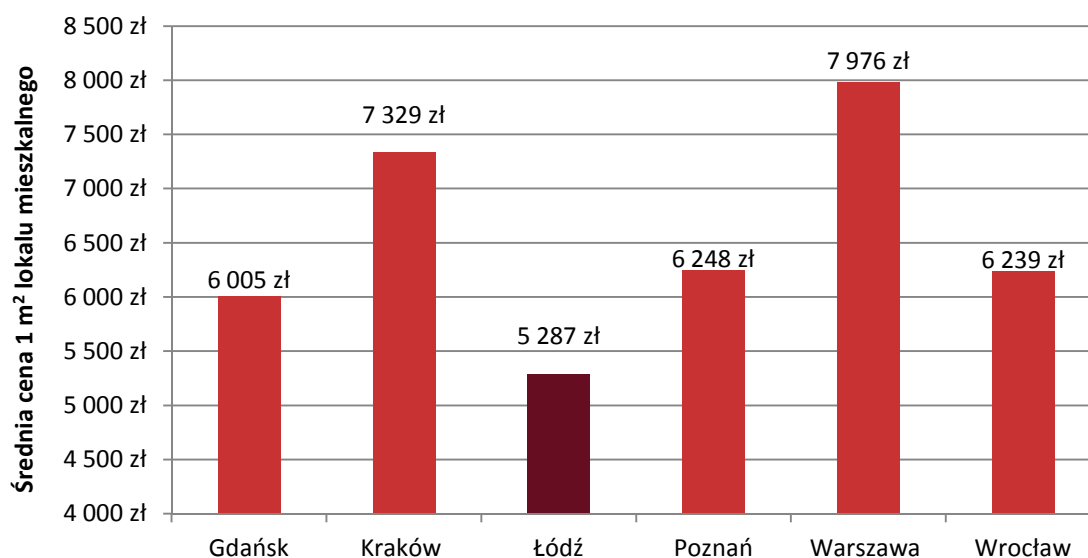
CENY W WYBRANYCH MIASTACH

Analizując średnie ceny 1 m² w wybranych miastach Polski bez wątpienia zauważalne jest, że najdroższy m² występuje w Warszawie (7 976 zł) oraz w Krakowie (7 329 zł). W trzech z sześciu miast cena utrzymuje się na podobnym poziomie, przekraczając 6 000 zł³. Łódź jest nadal jednym z najtańszych miast pod względem wysokości cen mieszkań na rynku pierwotnym, lecz w porównaniu ze stanem na III kwartał 2016 r. zmniejszyła dystans dzielący ją od miasta znajdującego się na piątym miejscu o 437 zł. W sierpniu 2017 r. różnica cen pomiędzy Gdańskiem a Łodzią wyniosła 718 zł, natomiast rok wcześniej przegrywała z Wrocławiem o 1 155 zł.

Rysunek 3. Liczba wolnych lokali w wybranych miastach Polski



Rysunek 4. Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego w wybranych miastach Polski



² <https://rynekpierwotny.pl> [dostęp 11.09.2017 r.]

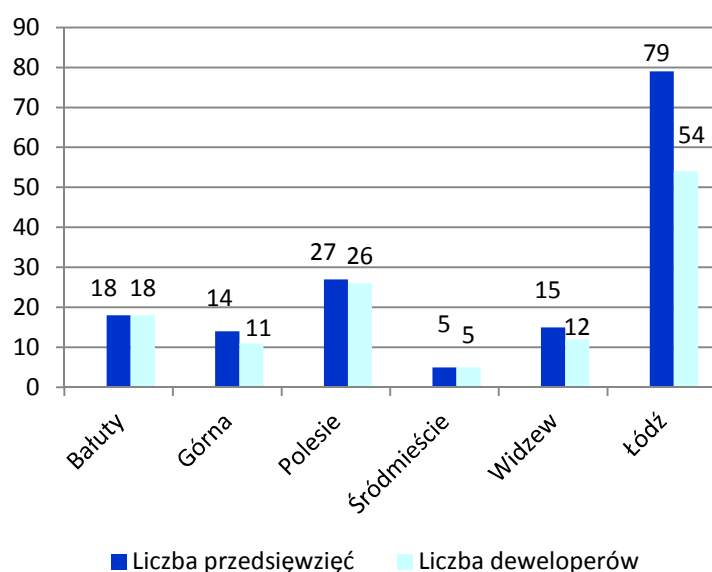
³ <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-ofertowe-mieszkan-sierpień-2017-Raport-Bankier-pl-7539409.html> [dostęp 11.09.2017 r.]

ŁÓDZKIE PRZEDSIĘWZIĘCIA W Łodzi, na koniec sierpnia 2017 r. odnotowano aktywność 54 deweloperów, którzy zajmują się realizacją 79 przedsięwzięć. Obejmują one 3 785 wolnych lokali mieszkalnych.

Większość z nich należy do firmy Atal (449) – ogólnopolskiego dewelopera budującego w siedmiu polskich miastach, między innymi w Łodzi, gdzie posiada dwa przedsięwzięcia zlokalizowane na Górnej (Chojny Park) oraz Widzewie (Pomorska Park). Dużą rolę odgrywa także przedsiębiorstwo

Real Development Group posiadające 360 wolnych lokali w trzech przedsięwzięciach, które są umiejscowione na Bałutach (Awangarda Łagiewniki Park), Górnej (Ivy Towers), a także na Śródmieściu (Neopolis). Do ścisłej czołówki należy również spółka Mota-Engil Real Estate Management oferująca 322 wolne lokale w dwóch przedsięwzięciach, znajdujących się na Górnej (Recanto) i Śródmieściu (Ilumino). Bardzo istotnymi deweloperami na łódzkim rynku pierwotnym

Rysunek 5. Liczba deweloperów oraz przedsięwzięć w poszczególnych dzielnicach

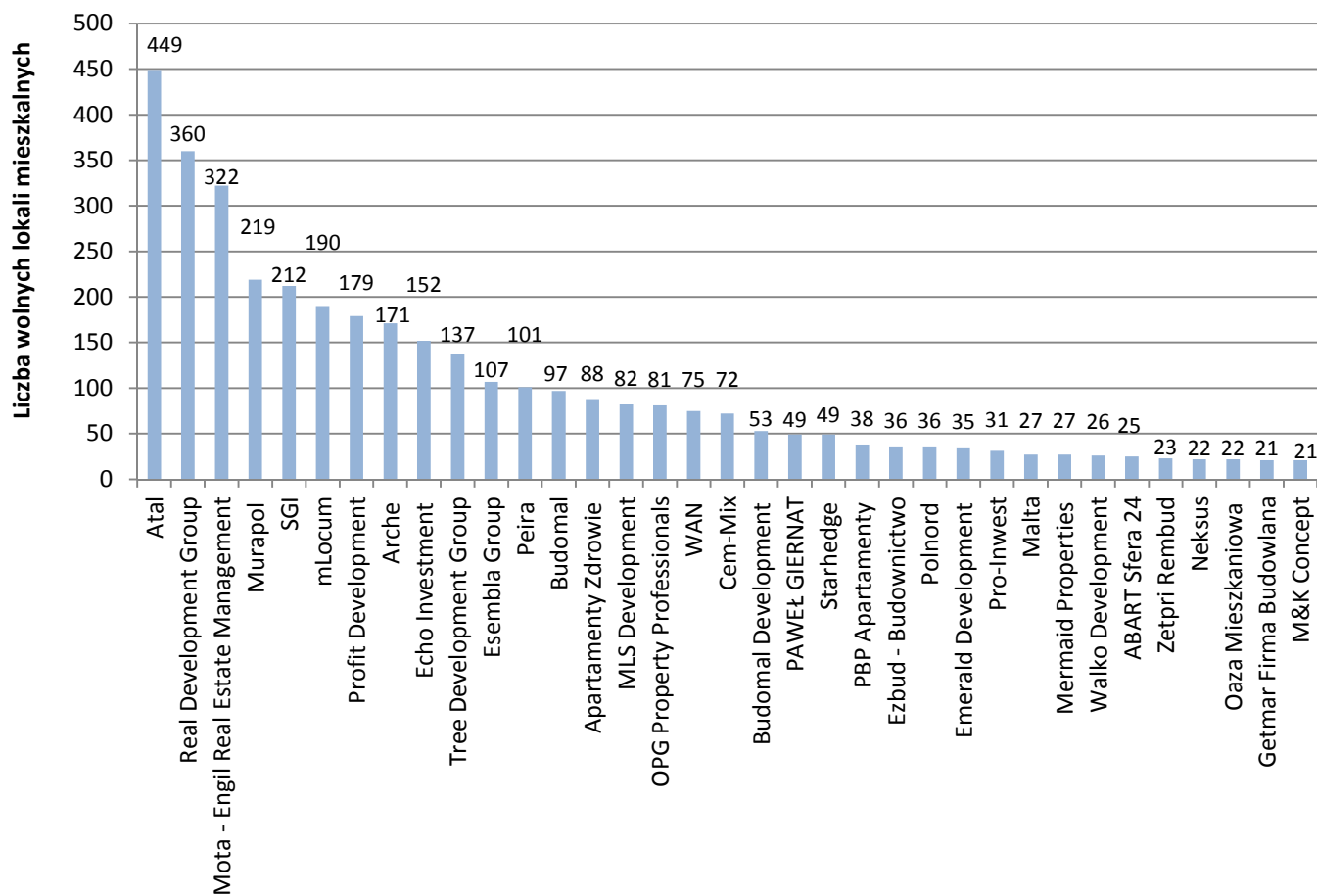


są ponadto: Murapol (219 mieszkań w dwóch przedsięwzięciach – Nowa Przędzalnia na Polesiu oraz Murapol Widzew w dzielnicy Widzew) i SGI (212 mieszkań w czterech przedsięwzięciach – Sokołówka na Bałutach, Lawendowe Osiedle oraz Villa Park na Górnej, jak również Barciński Park na Śródmieściu).

Rysunek 6. Budowa IV etapu inwestycji Barciński Park przez dewelopera SGI



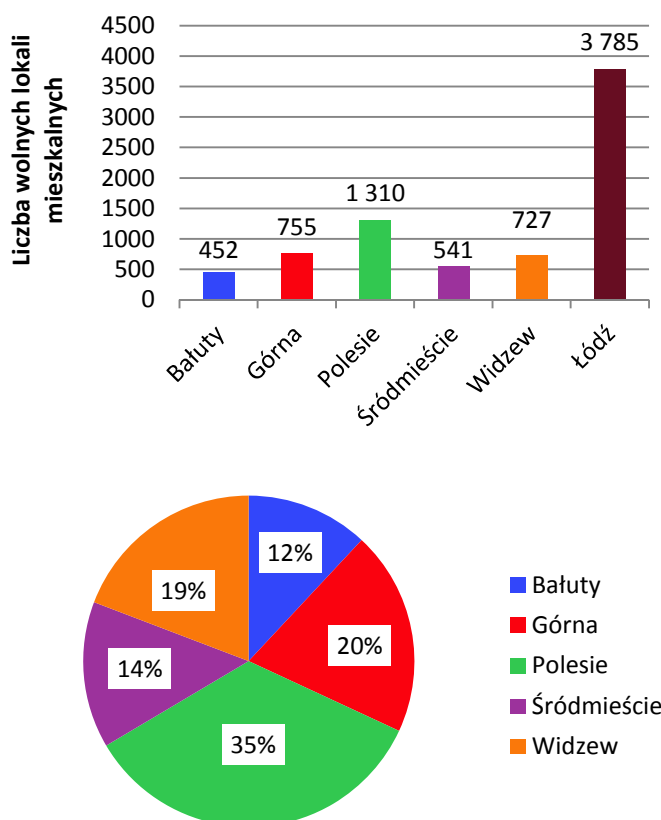
Rysunek 7. Liczba wolnych lokali mieszkalnych na łódzkim rynku pierwotnym u poszczególnych deweloperów



POLESIE Dzielnica Polesie charakteryzuje się największą liczbą wolnych lokali mieszkalnych, która wynosi 1 310 i stanowi 35% wszystkich oferowanych mieszkań. Jest ona zarazem miejscem, gdzie realizuje się ponad 25 inwestycji należących do 26 deweloperów. Powyżej 70% wolnych lokali mieszkalnych skumulowanych jest w przedsięwzięciach: Osiedle Łąkowa (mLocum), Nowa Przędzalnia (Murapol), Osiedle Nowe Żółtno i Gdańska 141 (Profit Development), Nova Lipova (Esembla Group), Central Park Apartments (Tree Development Group), Apartamenty Zdrowie (Apartamenty Zdrowie) oraz Osiedle na Zdrowiu (WAN). Czynnikiem wzbudzającym zainteresowanie tym rejonem może być największa atrakcyjność lokalizacyjna w mieście oraz najłatwiejszy dostęp do terenów uzbrojonych. Niewątpliwą przyczyną tak dużej liczby wolnych lokali jest także rozbudowa przez deweloperów powstałych już osiedli mieszkalnych np. II etap osiedla Gdańska 141, czy III etap osiedla Nowe Żółtno.

GÓRNA Drugą dzielnicą, nieznacznie wyróżniającą się na tle pozostałych, jest Górna z 755 wolnymi lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym tj. 20% wszystkich lokali. Na jej obszarze zlokalizowanych jest 14 przedsięwzięć należących do 11 deweloperów. Prawie 70% wolnych lokali w dzielnicy Górna skupiają takie inwestycje jak: Recanto (Mota-Engil Real Estate Management), Lawendowe Osiedle (SGI), Ivy Towers (Real Development Group) oraz Chojny Park (Atal). Liczba przedsięwzięć na Górnym rośnie, w porównaniu do września 2016 r. liczba wolnych lokali mieszkalnych zwiększyła się o 280, dzięki czemu ta dzielnica zyskuje wyższy status w mieście. Powstaje III etap osiedla Chojny Park, II etap inwestycji Lawendowe Osiedle oraz nowe przedsięwzięcia Recanto i Ivy Towers.

Rysunek 8. Podaż wolnych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach



WIDZEW W odniesieniu do III kwartału 2016 r. liczba wolnych lokali mieszkalnych na Widzewie zwiększyła się ponad dwukrotnie i wynosi 727, czyli 19% wszystkich lokali, zlokalizowanych w 15 przedsięwzięciach deweloperskich należących do 12 deweloperów. Ponad 70% wolnych lokali w dzielnicy Widzew skupiają takie inwestycje jak: Pomorska Park (Atal), Nowa Dzielnica (Echo Investment), Nowy Olechów (Budomal Development) oraz Osiedle Opolczyka (Cem-Mix). Czynnikiem decydującym o dużej liczbie wolnych lokali może być rozbudowa przez deweloperów powstałych już osiedli mieszkalnych np. II etap osiedla Pomorska Park, II etap przedsięwzięcia Osiedle Opolczyka, III etap osiedla Nowy Olechów, czy realizacja nowej inwestycji – Nowa Dzielnica.

ŚRÓDMIEŚCIE Na Śródmieściu odnotowano 541 wolnych lokali mieszkalnych, co stanowi 14% wszystkich mieszkań. Dzielnica ta charakteryzuje się najmniejszą liczbą realizowanych przedsięwzięć (5) należących do 5 deweloperów, co może być uzasadnione małą dostępnością terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej. Do inwestycji, które skupiają ponad 92% wolnych lokali należą Neopolis (Real Development Group), Ilumino (Mota-Engil Real Estate Management) oraz Apartamenty Matejki (Arche). Lokalizacja ta z roku na rok staje się coraz bardziej

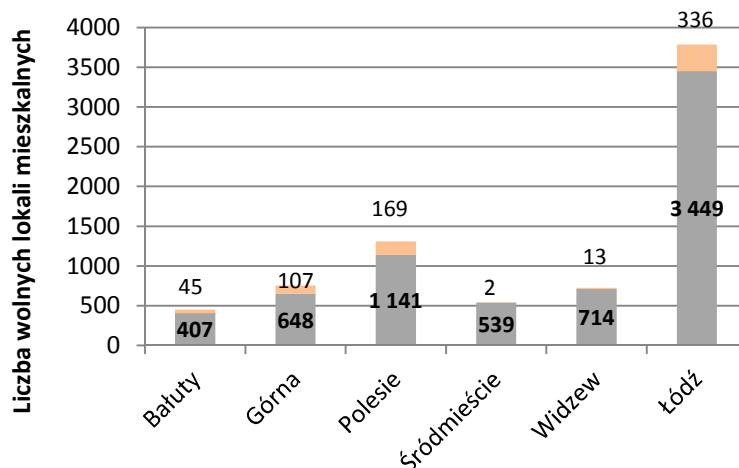
atrakcyjna, czego powodem jest przede wszystkim budowa nowego dworca kolejowego Łódź-Fabryczna wraz z Nowym Centrum miasta Łodzi.

BAŁUTY Najmniej nowych lokali mieszkalnych zarejestrowano na Bałutach (452, co stanowi 12% całej podaży na łódzkim rynku pierwotnym). Zlokalizowano tutaj aż 18 przedsięwzięć, które należą do 18 deweloperów. Ponad 50% wszystkich wolnych mieszkań skupione jest w takich inwestycjach jak: Osiedle Jarzębinowe (Echo Investment) oraz w trzech nowych projektach: Apartamenty na Wspólnej (Budomal), Helińskiego Park (Peira) i Awangarda Łągiwniki Park (Real Development Group).

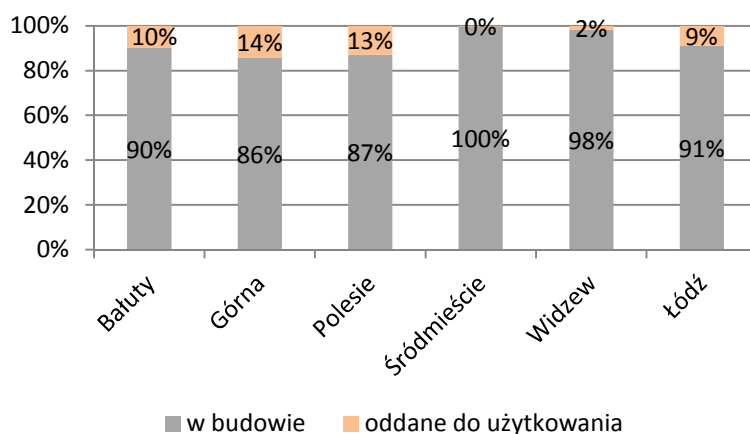
STAN REALIZACJI – W BUDOWIE Analiza mieszkaniowego rynku pierwotnego w Łodzi obejmuje inwestycje w budowie, jak również już zrealizowane. Mieszkania, które nie zostały jeszcze oddane do użytku dominują, a ich liczba wynosi 3 449, (91% wszystkich oferowanych lokali).

Na Śródmieściu jest 541 wolnych mieszkań, z czego 539 jest w budowie (99,6%). Nieco mniejszy udział nieukończonych jeszcze lokali mieszkalnych w całej podaży występującej w dzielnicy cechuje Widzew (727 wszystkich mieszkań, z czego 714 w budowie). Natomiast liczba mieszkań z projektów zakończonych równa się 336 (9% całej podaży). Na terenie Górnej 14% mieszkań jest oddanych do użytkowania (755 wszystkich mieszkań, z czego 107 oddanych do użytkowania).

Rysunek 9. Liczba wolnych lokali mieszkalnych ze względu na stan realizacji

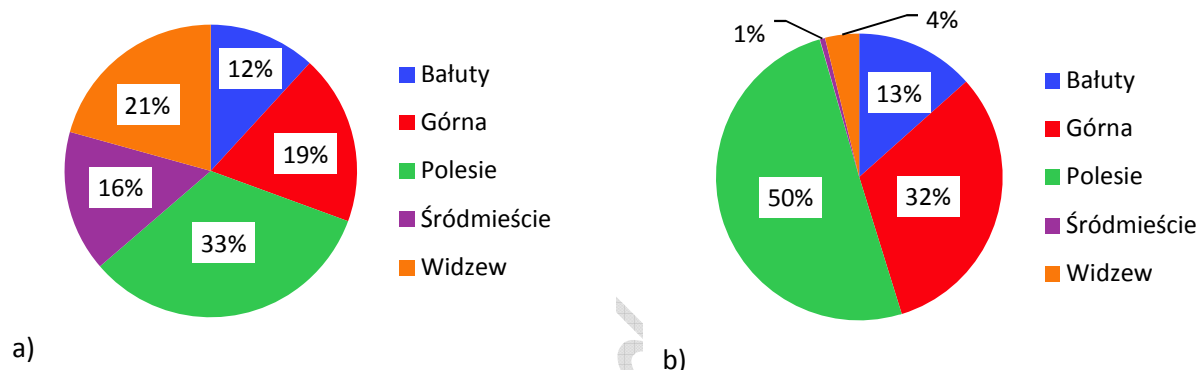


Rysunek 10. Relacja lokali mieszkalnych w budowie oraz oddanych do użytkowania do liczby wszystkich wolnych mieszkań



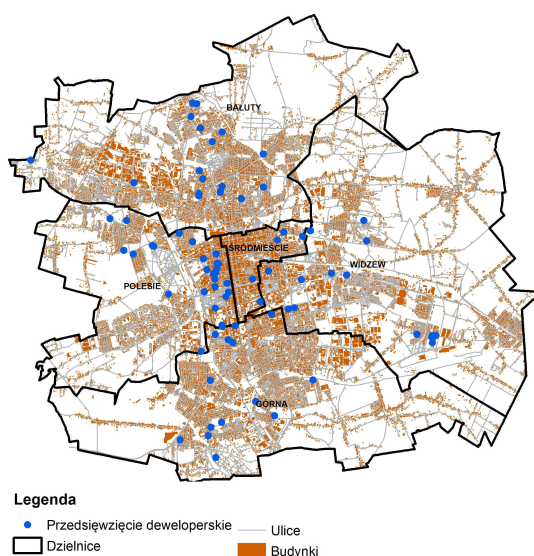
W BUDOWIE Niezaprzeczalnie najwięcej mieszkań posiadających status „w budowie” znajduje się na Polesiu – 1 141 z 3 449 nieukończonych jeszcze lokali mieszkalnych, co stanowi 33%. Odwołując się do sfinalizowanych inwestycji można zauważyć, że największymi udziałami charakteryzują się Polesie (50% - 169 z 336 mieszkań oddanych do użytkowania) oraz Górna (32% - 107 z 336 mieszkań oddanych do użytkowania).

Rysunek 11. Liczba wolnych lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach
a) w budowie b) oddane do użytkowania



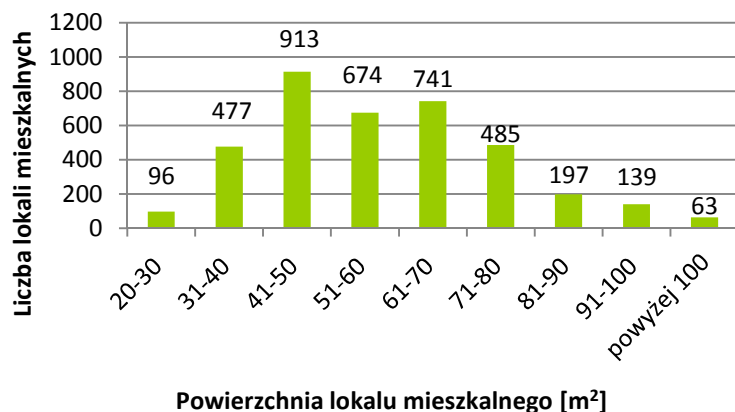
PODSUMOWANIE Reasumując można stwierdzić, że największa podaż nowych mieszkań na łódzkim rynku pierwotnym występuje w dzielnicach Polesie, Górna oraz Widzew. Biorąc pod uwagę ilość deweloperów oraz realizowanych przez nich przedsięwzięć zasadniczo na pierwszy plan wysuwa się Polesie.

Rysunek 12. Lokalizacja inwestycji deweloperskich na terenie miasta Łodzi



PRZEDZIAŁY POWIERZCHNIOWE Na koniec sierpnia 2017 r. najwięcej dostępnych mieszkań na rynku pierwotnym charakteryzowało się powierzchnią z przedziału 41-70 m² (62% - 2 328 z 3 785 wolnych lokali). Godne uwagi są również mieszkania z przedziału 31-40 m² oraz 71-80 m²,

Rysunek 13. Podaż wolnych lokali mieszkalnych w analizowanych przedziałach powierzchniowych

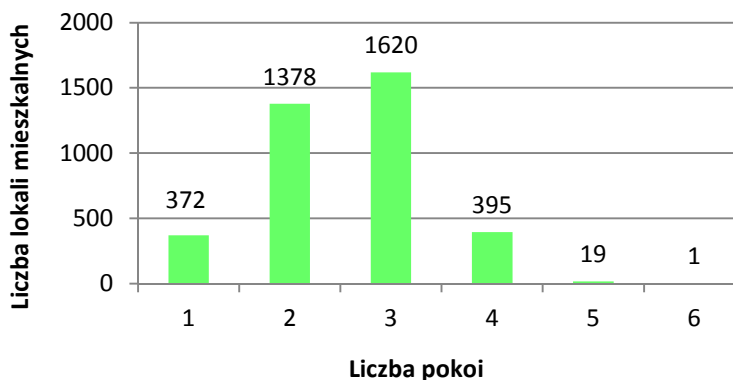


których udział wynosi po 13%. Mniej znaczącą liczbę na rynku pierwotnym, a więc i najmniej popularną stanowią lokale mieszkalne z przedziału powierzchniowego 81-90 m² w liczbie 197 tj. 5 % wszystkich lokali oraz lokale z przedziału 91-100 m² w liczbie 139, czyli 4% wszystkich lokali. Najmniej powstających mieszkań mieści się w granicach 20-30 m² (3%), które zazwyczaj się lokalami 1-pokojowymi.

Małym zainteresowaniem charakteryzują się również lokale o powierzchni powyżej 100 m² (2%). Najwięcej dostępnych lokali mieszkalnych „w stanie deweloperskim” charakteryzuje się powierzchnią 44,79 – 70,13 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Najmniejszy lokal mieszkalny znajduje się na Widzewie - posiada 23,10 m² (inwestycja Nowa Dzielnica – Echo Investment), natomiast największy na Polesiu – 171,35 m² (inwestycja Apartamenty Zdrowie – APARTAMENTY ZDROWIE).

LICZBA POKOI Odnosząc się do dostępności mieszkań pod względem liczby pokoi można zaobserwować, że podaż mieszkań trzypokojowych (1 620 tj. 43% wszystkich lokali) oraz mieszkań dwupokojowych (1 378 tj. 36% wszystkich lokali) jest największa. Te dwie grupy stanowią prawie 80% wszystkich wolnych lokali mieszkalnych. Znacznie mniejszą podażą cieszą się lokale czteropokojowe w liczbie 395

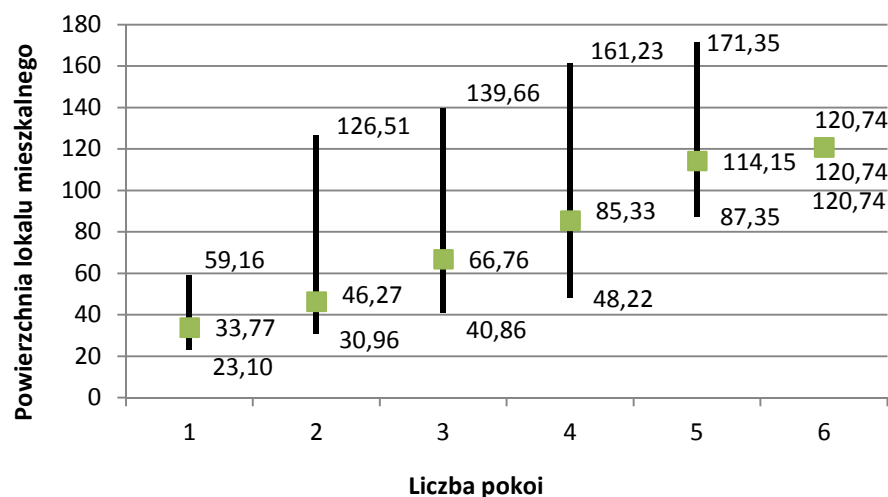
Rysunek 14. Podaż wolnych lokali mieszkalnych z podziałem na liczbę pokoi



oraz jednopokojowe w liczbie 372, co stanowi po 10% wszystkich lokali. Najmniej popularne są mieszkania pięciopokojowe, których udział wynosi zaledwie 1% (19 wolnych mieszkań w takiej strukturze). Odnotowano tylko 1 lokal mieszkalny, który posiada aż 6 pokoi.

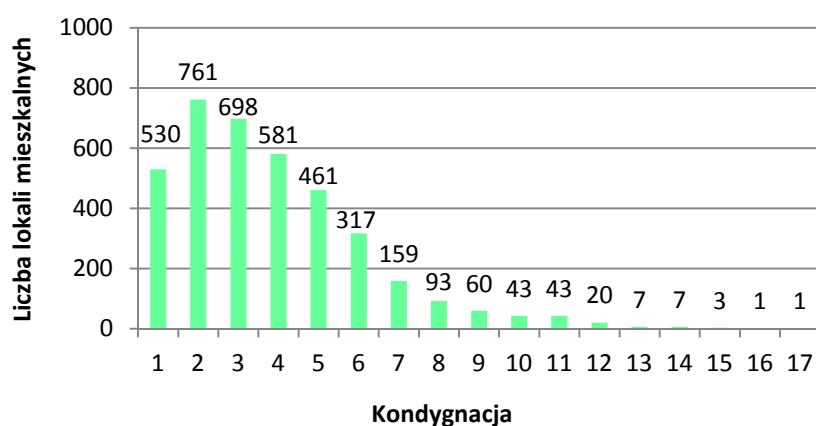
Największą powierzchnię posiada lokal mieszkalny z pięcioma pokojami (114,15 m²), natomiast najmniejszą z jednym pokojem (33,77 m²). Mieszkania trzypokojowe mają średnią powierzchnię 66,76 m², co oznacza, że metraż poszczególnych pokoi jest bardzo mały (przykładowo mieszkanie o powierzchni 67,18 m², w którym dwa z trzech pokoi mają tylko po około 11 m²). Tendencja budowania mieszkań z dużą liczbą pokoi, lecz o małej powierzchni może wynikać z zainteresowania nabywców taką właśnie strukturą, których sytuacja materialna nie pozwala na kupno lokalu mieszkalnego o większym metrażu.

Rysunek 15. Zakresy powierzchniowe lokalu mieszkalnego w zależności od liczby pokoi, ze wskazaniem powierzchni minimalnej, maksymalnej oraz powierzchni średniej.



KONDYGNACJA Biorąc pod uwagę kondygnacje, na których znajdują się wolne lokale mieszkalne, przodują lokale usytuowane na kondygnacjach z przedziału 2-4 (2 040 tj. 54% wszystkich lokali).

Rysunek 16. Podaż wolnych lokali mieszkalnych z podziałem na kondygnacje



Nieznacznie mniejszą dostępnością cieszą się lokale usytuowane na kondygnacji 1, 5 oraz 6 (1 308 tj. 35% wszystkich lokali). Jak wynika z rysunku 15 lokale położone na wyższych kondygnacjach trafiają się w Łodzi sporadycznie, głównie przez preferowaną lub możliwą do realizacji niższą zabudowę.

Mieszkania znajdujące się na kondygnacjach 14-17 oferowane są przez dewelopera Mota-Engil Real Estate Management w II etapie inwestycji Ilumino.

Rysunek 17. Wizualizacja II etapu inwestycji Ilumino – dewelopera Mota-Engil Real Estate Management⁴



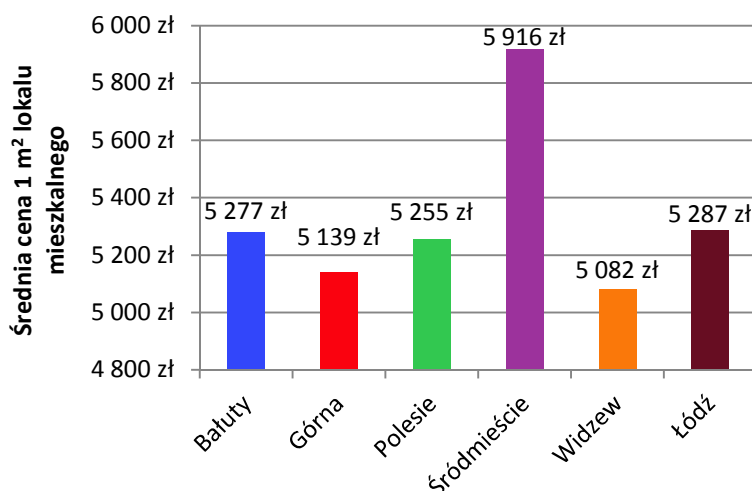
PODSUMOWANIE Podsumowując, największą podaż na rynku pierwotnym zarejestrowano dla lokali 2 lub 3-pokojowych mieszczących się w przedziale powierzchniowym 44,79 – 70,13 m², położonych na 2, 3 oraz 4 kondygnacji.

⁴ <http://mota-engil-re.eu/ilumino/galeria/> [dostęp 13.09.2017 r.]

CHARAKTERYSTYKA ANALIZY CENOWEJ Analiza cenowa lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, oferowanych na terenie miasta Łodzi, uwzględnia 2 913 lokali zlokalizowanych w 43 przedsiębiorstwach (30 deweloperów). Została ona pomniejszona o 872 mieszkania, w odniesieniu do ilościowej, czego powodami były: brak danych dotyczących cen za poszczególne lokale mieszkalne oraz nieuwzględnianie przedsiębiorstw, w których liczba wolnych lokali była mniejsza niż 10.

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² Średnia cena ofertowa 1 m² lokalu mieszkalnego (w stanie deweloperskim) na terenie miasta Łodzi wyniosła 5 287 zł. Najwyższe ceny uzyskiwano na Śródmieściu, gdzie średnio 1 m² mieszkania kosztuje 5 916 zł, przy maksymalnej 7 403 zł i minimalnej 4 900 zł. Jest to uzasadnione, gdyż najważniejszym czynnikiem decydującym o tak wysokiej cenie jest lokalizacja. O około 600 zł niższą kwotę należy zapłacić za 1 m² lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na Bałutach, gdzie średnia cena 1 m² wynosi 5 277 zł, przy maksymalnej 8 900 zł i minimalnej 3 900 zł oraz na Polesiu, gdzie średnio trzeba zapłacić 5 255 zł, maksymalnie 6 444 zł, a minimalnie 3 752 zł. Jedną z najtańszych dzielnic jest Górna,

Rysunek 18. Średnie ceny ofertowe 1 m² lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach Łodzi



gdzie 1 m² lokalu mieszkalnego kosztuje średnio 5 139 zł, przy maksymalnej 7 200 zł i minimalnej 4 218 zł. Najmniejszy wydatek dotyczy osób, które planują mieszkać na Widzewie, gdyż średnia cena 1 m² w tej dzielnicy wynosi 5 082 zł, przy maksymalnej 5 940 zł i minimalnej 4 150 zł.

Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań można nabyć za cenę do 4 900 zł/m² (pierwszy kwartyl - 4 900 zł), natomiast 25% mieszkań można nabyć za cenę 5 600 zł/m²

lub wyższą (trzeci kwartyl - 5 600 zł). Mediana wyniosła 5 200 zł. Najtańszy m² lokalu mieszkalnego zarejestrowano na Polesiu (inwestycja 6 Sierpnia 42 - M&K Concept) i wyniósł 3 752 zł, natomiast najdroższy na Bałutach (Julianów Park - Apartamenty Julianów), gdzie cena 1m² równa się 8 900 zł.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA Analizując cenę statystycznego mieszkania można stwierdzić, że na koniec sierpnia 2017 r. średnia arytmetyczna dla Łodzi wyniosła 312 492 zł. Największy średni koszt za lokal mieszkalny należy ponieść na Bałutach (344 967 zł).

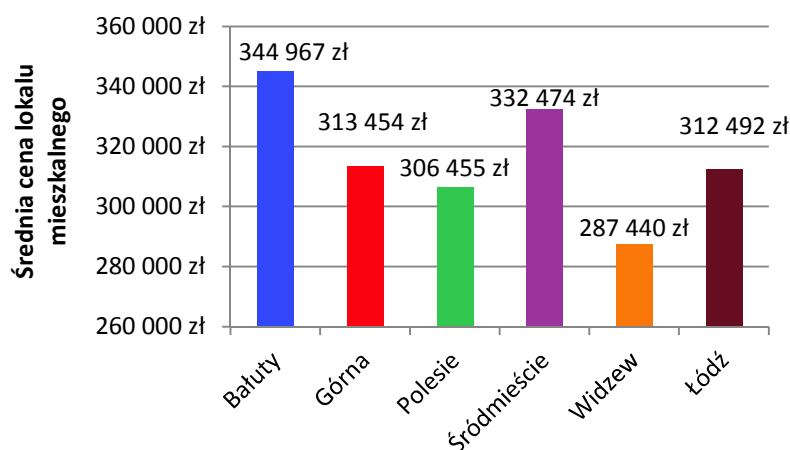
Nieznacznie tańsze mieszkania znajdują się na Śródmieściu, gdzie średnia cena mieszkania wyniosła 332 474 zł oraz na Górnej – średnio 313 454 zł. Polesie oraz Widzew znalazły się poniżej średniej dla Łodzi, a średni koszt mieszkania w tych dzielnicach to odpowiednio 306 455 zł oraz 287 440 zł.

Pierwszy kwartył wyniósł 238 008 zł, czyli 25% mieszkań można kupić za cenę do 238 008 zł.

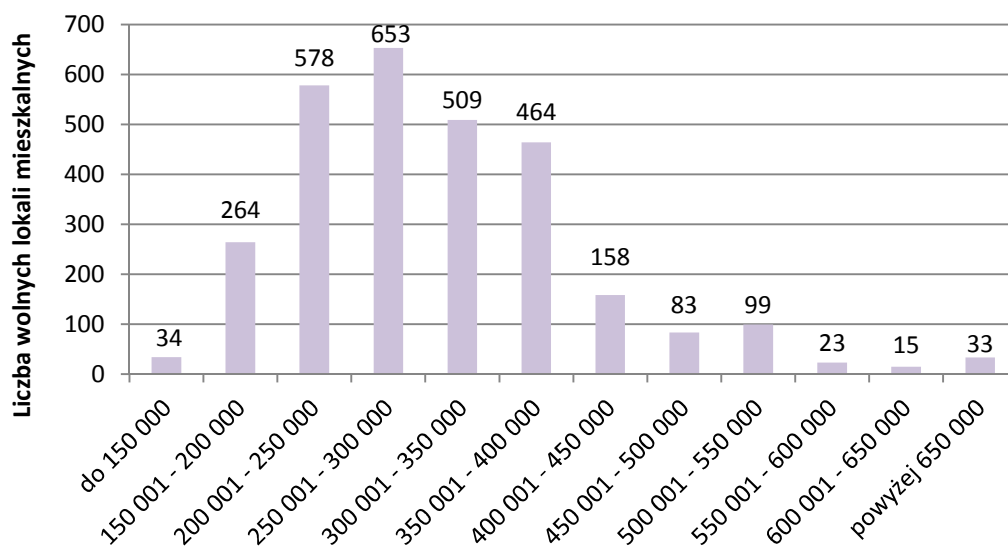
Natomiast trzeci równał

się 364 050 zł, z czego wynika, że jest możliwość nabycia 25% lokali mieszkalnych za cenę 364 050 zł lub wyższą. Biorąc pod uwagę medianę to wyniosła ona 292 268 zł. Najtańszy lokal można nabyć na Widzewie za kwotę 134 064 zł (Osiedle Tatrzańska – Mermaid Properties), natomiast najdroższy na Bałutach za 1 101 433 zł (Awangarda Łągiwniki Park – Real Development Group).

Rysunek 19. Średnie ceny ofertowe za lokal mieszkalny
w poszczególnych dzielnicach



Rysunek 20. Liczba wolnych lokali mieszkalnych w przedziałach cenowych na rynku pierwotnym w Łodzi



PRZEDZIAŁY POWIERZCHNIOWE Średnia cena ofertowa 1 m² lokalu mieszkalnego

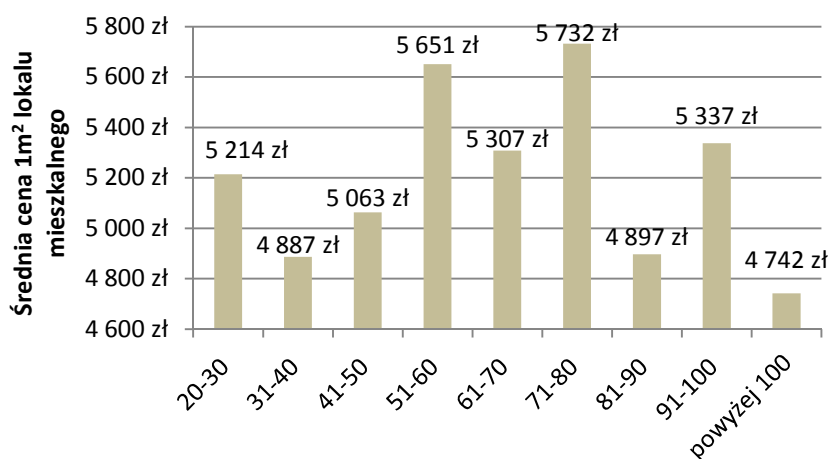
(w stanie deweloperskim) na terenie miasta Łodzi wyniosła 5 287 zł. Cztery z dziewięciu przedziałów powierzchniowych znajdują się powyżej średniej dla miasta. Najdroższym 1 m² lokalu mieszkalnego charakteryzuje się przedział powierzchniowy 71-80 m², który można kupić za 5 732 zł.

Nabycie nowego mieszkania z przedziałów 51-60 m², 91-100 m² oraz 61-70 m², wiąże się również z dużym kosztem, mianowicie 1 m² lokalu mieszkalnego wynosi odpowiednio 5 651 zł, 5 337 zł oraz 5 307 zł. Pozostałe pięć przedziałów powierzchniowych charakteryzuje się niższym kosztem 1 m² lokalu mieszkalnego, w porównaniu ze średnią dla Łodzi, lecz jeden

z nich jest prawie z nią równy - 20-30 m² (5 214 zł). Za 1 m² mieszkania, którego powierzchnia mieści się w granicach 41-50 m² należy wydać 5 063 zł. Najmniejsze ceny zarejestrowano dla przedziałów 81-90 m², 31-40 m² oraz powyżej 100 m² i wynoszą odpowiednio 4 897 zł, 4 887 zł oraz 4 742 zł.

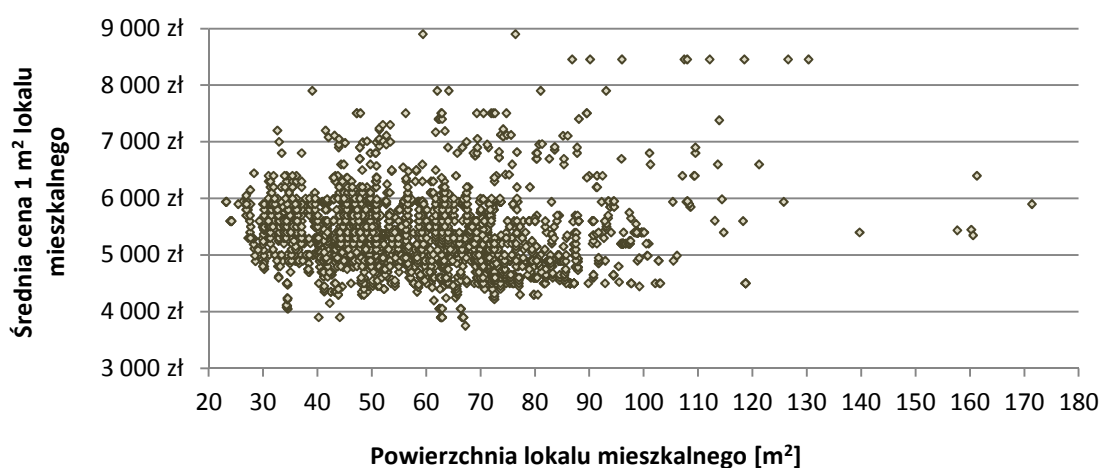
Największą podażą cieszą się lokale mieszkalne o powierzchni 45,87 – 70,21 m², których cena ofertowa mieści się w przedziale 4 900 – 5 600 zł (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartyle). Mediana dla powierzchni wynosi 57,05 m², natomiast dla ceny za 1 m² – 5 200 zł.

Rysunek 21. Średnie ceny ofertowe 1 m² lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchniowych



Powierzchnia lokalu mieszkalnego [m²]

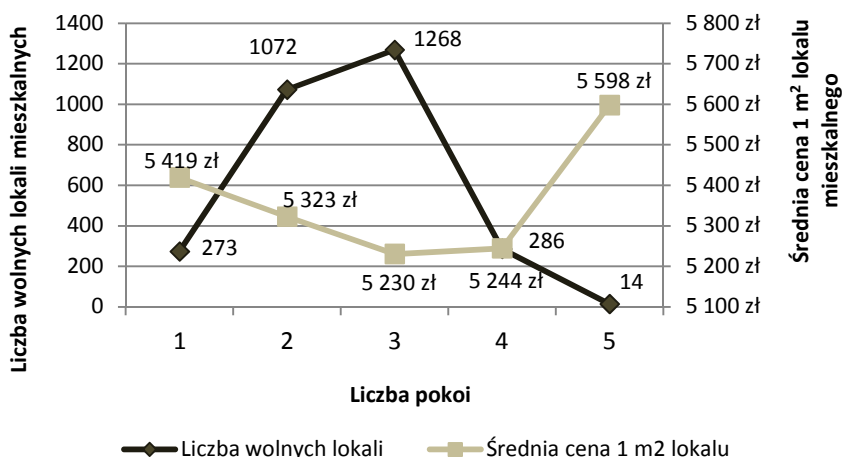
Rysunek 22. Oferty lokali mieszkalnych w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



LICZBA POKOI Analizując średnie ceny 1 m² uzyskiwane w zależności od struktury lokalu można zaobserwować, że najwyższa cena średnia 1 m², jaką deweloperzy oczekują za mieszkanie, występuje w lokalach pięciopokojowych oraz jednopokojowych – odpowiednio 5 598 zł i 5 419 zł.

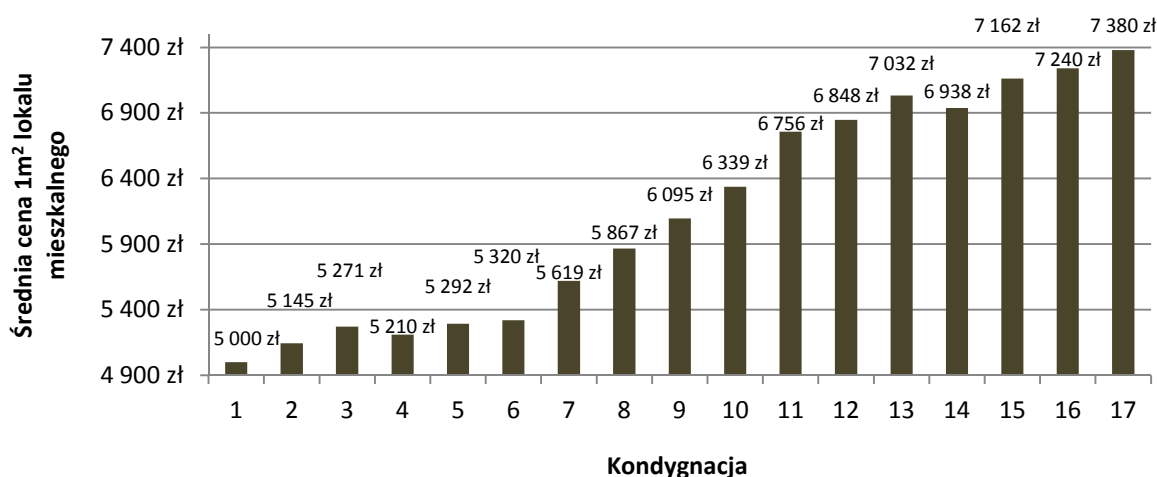
Wyższą ceną 1 m² niż średnia dla Łodzi charakteryzują się również lokale dwupokojowe – 5 323 zł. Najtańsze okazały się lokale o trzech lub czterech pokojach, a ich cena równa się odpowiednio 5 230 zł/m² oraz 5 244 zł/m².

Rysunek 23. Struktura a cena ofertowa 1 m²
w odniesieniu do liczby wolnych lokali mieszkalnych



KONDYGNACJA Porównując średnie ceny ofertowe 1 m² lokalu mieszkalnego z podziałem na kondygnacje do średniej ceny na terenie Łodzi można zaobserwować, że kondygnacje 1-4 są poniżej średniej dla miasta.

Rysunek 24. Średnie ceny ofertowe 1 m² lokalu mieszkalnego z podziałem na kondygnacje



Najtańsze są kondygnacje 1 oraz 2, dla których cena 1 m² wyniosła odpowiednio 5 000 zł i 5 145 zł. Następne w kolejności są kondygnacje 4, 3, 5 i 6, których ceny równają się odpowiednio: 5 210 zł, 5 271 zł, 5 292 zł i 5 320 zł. Od 7 kondygnacji można zauważyć znaczny wzrost, gdzie kwoty za 1 m² lokalu przekraczają 5 600 zł. Najdroższy 1 m² występuje w przypadku 17 kondygnacji – 7 380 zł.

WYSOKOŚĆ WYNAGRODZEŃ Przydatną informacją dla przyszłych nabywców lokalu mieszkalnego może być liczba pensji, które trzeba przeznaczyć w całości na zakup 1 m² lokalu mieszkalnego oraz liczba pensji potrzebnych do zakupu całego mieszkania. Uzyskane średnie kwoty zestawiono z następującymi wynagrodzeniami:

- obowiązująca płaca minimalna (netto) dla gospodarstwa 1-osobowego – **1 459,48 zł**;
- obowiązująca płaca minimalna (netto) dla gospodarstwa 2-osobowego – **2 918,96 zł**;
- przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) dla gospodarstwa 1-osobowego – **3 022,19 zł**;
- przeciętne wynagrodzenie (netto) w Łodzi w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) dla gospodarstwa 2-osobowego – **6 044,38 zł**.

Obliczeń dokonano na podstawie płacy minimalnej obowiązującej od 01.01.2017 r. oraz przeciętnego wynagrodzenia w Łodzi w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) według danych GUS na koniec II kwartału 2017 r.

WYSOKOŚĆ ZAROBKÓW A ILOŚĆ M² Po dokonaniu analizy cenowej wolnych lokali na rynku pierwotnym i zestawieniu jej wyników z kwotami płacy minimalnej oraz przeciętnego wynagrodzenia (gospodarstwo 1 i 2-osobowe) stwierdzono, że zarabiając płacę minimalną w wysokości 1 459,48 zł i poświęcając tę kwotę w całości na zakup, można nabyć 0,28 m² lokalu mieszkalnego. W przypadku gospodarstwa 2-osobowego zarabiającego dwukrotność płacy minimalnej, można nabyć 0,55 m² lokalu. Bardziej korzystnie przedstawiają się liczby dla zarabiających przeciętną pensję dla miasta Łodzi – 3 022,19 zł. Przeznaczając ją w całości na zakup, można nabyć 0,57 m² lokalu mieszkalnego w przypadku gospodarstwa 1-osobowego oraz 1,14 m² lokalu w przypadku gospodarstwa 2-osobowego.

Tabela 2. Ilość m² możliwych do nabycia w zależności od rodzaju zarobków

Rodzaj zarobków	Ilość m ² mieszkania
Płaca minimalna – 1 osoba	0,28
Płaca minimalna – 2 osoby	0,55
Przeciętne wynagrodzenie – 1 osoba	0,57
Przeciętne wynagrodzenie – 2 osoby	1,14

STATYSTYCZNY LOKAL MIESZKALNY A ILOŚĆ PENSJI Aby nabyć statystyczne mieszkanie w Łodzi należy przeznaczyć w całości 214 pensji przy płacy minimalnej dla gospodarstwa 1-osobowego lub 107 pensji dla gospodarstwa 2-osobowego. Pozytywniej przedstawiają się liczby dla zarabiających przeciętną pensję dla miasta Łodzi. Osoba prowadząca gospodarstwo 1-osobowe musi przeznaczyć w całości 103 pensje, natomiast gospodarstwo 2-osobowe 52 pensje. Z poniższej tabeli wynika, że największą liczbę pensji (249) należy poświęcić na zakup mieszkania z przedziału powierzchniowego 81-90 m², natomiast najmniejszą (184) na lokal mieszkalny mający powierzchnię w granicach 91-100 m².

Tabela 3. Liczba przeznaczonych w całości pensji niezbędnych do nabycia lokalu mieszkalnego

Powierzchnia lokalu	Płaca minimalna 1 osoba	Płaca minimalna 2 osoby	Przeciętne wynagrodzenie 1 osoba	Przeciętne wynagrodzenie 2 osoby
20 – 30 m ²	231	116	112	56
31 – 40 m ²	228	114	110	55
41 – 50 m ²	200	100	97	48
51 – 60 m ²	234	117	113	56
61 – 70 m ²	218	109	105	53
71 – 80 m ²	222	111	107	53
81 – 90 m ²	249	124	120	60
91 – 100 m ²	184	92	89	44
powyżej 100 m ²	226	113	109	55
Statystyczne mieszkanie	214	107	103	52