



*Wolnorynkowy najem
lokali mieszkalnych
w Łodzi*

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

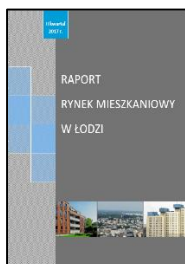
Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ 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:



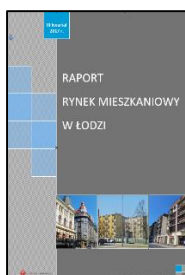
Rynek mieszkaniowy w Łodzi

II kwartał 2017



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

II kwartał 2017



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

III kwartał 2017



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Agnieszka Wrzask

Arkadiusz Szymaniak

RAPORT

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

Kwiecień 2018 r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie

3

Obszar badania

3

Struktura i podaż lokali mieszkalnych

4

Poszukiwane lokalizacje

4

Stan techniczny i wyposażenie lokali

5

Warunki cenowe najmu

5

Stopy zwrotu

9

Podsumowanie

10

Wprowadzenie

Raport „Rynek Mieszkaniowy w Łodzi - wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych” jest syntetycznym materiałem na temat wolnorynkowych stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych z obszaru jednostek pomocniczych miasta Łodzi. Zaprezentowano w nim wyniki z analizy najmu prywatnych nieruchomości lokalowych (stan na kwiecień 2018 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 435 lokali mieszkalnych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych oraz informacji własnych.

Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu dla wytypowanych osiedli w obrębie dzielnic miasta. Ponadto podano średnie stawki czynszu i opłat eksploatacyjnych, przyporządkowując je odpowiedniej liczbie pokoi w lokalach mieszkalnych oraz ich powierzchni. Dokonano zobrazowania struktury lokali mieszkalnych występujących na rynku najmu, pokazano przedziały procentowe odnoszące się do najmu lokali mieszkalnych w blokach i kamienicach, do ich stanu technicznego oraz stanu umeblowania/wyposażenia. Przeprowadzono również analizę powierzchni badanych lokali.

W Raporcie zastosowano następujące pojęcia:

czynsz najmu netto - kwota, którą musi ponieść najemca lokalu na rzecz właściciela lokalu. Jest to kwota stanowiąca dochód właściciela bez uwzględnienia podatku dochodowego;

opłaty eksploatacyjne - koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego tj. opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej, a także opłaty za media (koszty zużycia wody, prądu, gazu etc.);

czynsz najmu brutto - suma czynszu netto i opłat eksploatacyjnych, jakie ponosi najemca lokalu, czyli globalna kwota obciążająca najemcę lokalu mieszkalnego.

Ogólną liczbę mieszkańców Łodzi (642 912) oraz mieszkańców wybranych dzielnic podano zgodnie z informacją z Tabeli nr 13 do Uchwały budżetowej Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXIII/1631/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2017 r.

Treść niniejszego raportu i/lub jego fragmenty mogą być powielane i rozpowszechniane pod warunkiem wskazania jego źródła oraz podmiotu, któremu przysługują prawa autorskie.

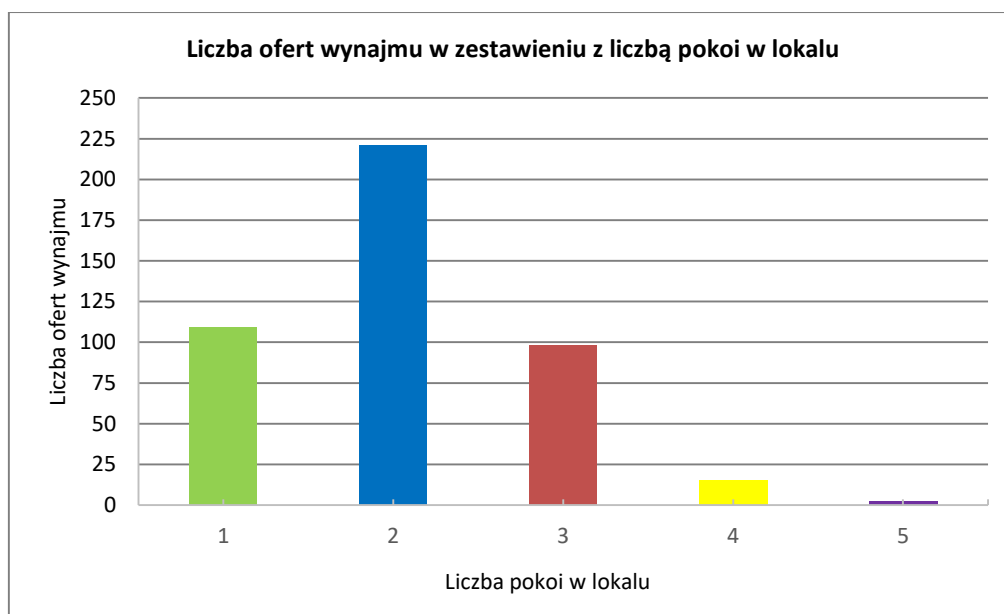
Obszar badania

W Raporcie przedstawiono analizę ofert najmu lokali mieszkalnych w wybranych osiedlach mieszkaniowych w obrębie jednostek pomocniczych miasta Łodzi (dzielnic). Wybrano jedynie te osiedla, które posiadają na swoim obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i według stanu na listopad 2017 r. dysponowały minimum 10 ofertami wynajmu lokali mieszkalnych.

Struktura i podaż lokali mieszkalnych

Jednym z kryteriów, którymi kierują się poszukujący mieszkania do wynajęcia, jest liczba pokoi w lokalu. W badanej puli 435 mieszkań, struktura lokali, w zależności od liczby pokoi, kształtowała się następująco:

Rysunek 1. Liczba ofert najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Opracowanie własne ŁOG

Najwyższą podaż nieprzerwanie odnotowuje się w segmencie mieszkań 2 - pokojowych, która sięgała prawie połowę (49,7%) badanej próby. W dalszej kolejności plasowały się tzw. kawalerki (24,5%), a na trzecim miejscu mieszkania 3 - pokojowe (22%).

Na rynku pierwotnym i wtórnym obrotu mieszkaniami można zaobserwować dla najpopularniejszego segmentu 2 - pokojowych lokali obrót na poziomie trochę ponad 47% całej liczby transakcji.

Poszukiwane lokalizacje

Do najatrakcyjniejszych lokalizacji, w których oferowano do najmu lokale mieszkalne, zaliczyć należy m. in.: „Barciński Park” przy ul. Tylnej (Śródmieście), „Księży Młyn” przy ul. Tymienieckiego (Śródmieście), „Narutowicza Residence” przy ul. Narutowicza (Śródmieście), „Lofty u Scheiblera” przy ul. Tymienieckiego (Stary Widzew), „Tobacco Park” przy ul. Kopernika (Stare Polesie), „Osiedle Łąkowa” przy ul. Łąkowej (Stare Polesie), „6 Sierpnia 42” przy ul. 6 Sierpnia (Stare Polesie) oraz „City Park” przy ul. Żeligowskiego (Stare Polesie).

Stan techniczny i wyposażenie lokali

Odnotowujemy stałą poprawę stanu technicznego wynajmowanych lokali. Ponad 79% ofert wynajmu to lokale świeżo wyremontowane, w stanie technicznym bardzo dobrym, 20% oferowanych lokali jest w stanie technicznym dobrym, a tylko niespełna 0,5% w stanie złym. Odnotowana poprawa stanu technicznego - elementów wykończenia, jak i zainstalowanych w lokalu urządzeń i sprzętów - wynika z oczekiwań najemców, którzy zwracają uwagę na dobry stan oraz standard wykończenia lokalu.

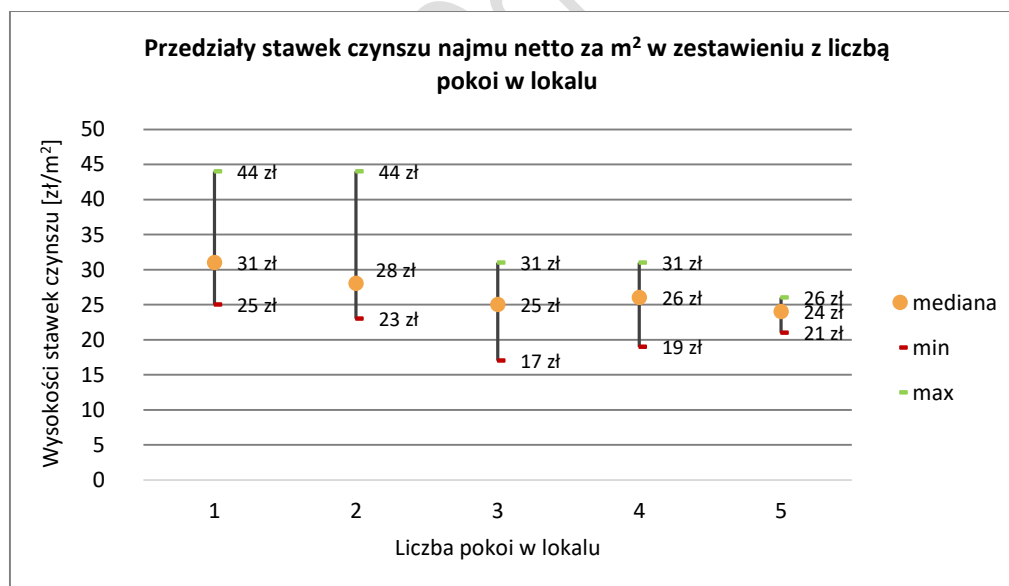
Zdecydowana większość lokali (ponad 90% badanej próby) jest w stanie umeblowanym, 8,8% lokali posiada umeblowanie częściowe, zaś tylko 0,9% pozostaje nieumeblowanych. Zdarza się, że właściciel częściowo umeblowanego bądź nieumeblowanego lokalu oferuje możliwość umeblowania/domeblowania na życzenie najemcy.

Warunki cenowe najmu

Regułą powszechnie obowiązującą na rynku najmu jest oferowanie lokali mieszkalnych za stawkę czynszu najmu netto, do której najemca musi doliczyć koszty związane z eksploatacją lokalu (stawka czynszu netto stanowi dochód wynajmującego bez uwzględnienia podatku dochodowego).

Analiza **stawek czynszu netto** najmu lokali mieszkalnych w zł/m² wykazała następujący rozkład w zależności od liczby pokoi w mieszkaniu:

Rysunek 2. Przedziały stawek czynszu najmu netto za m² w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



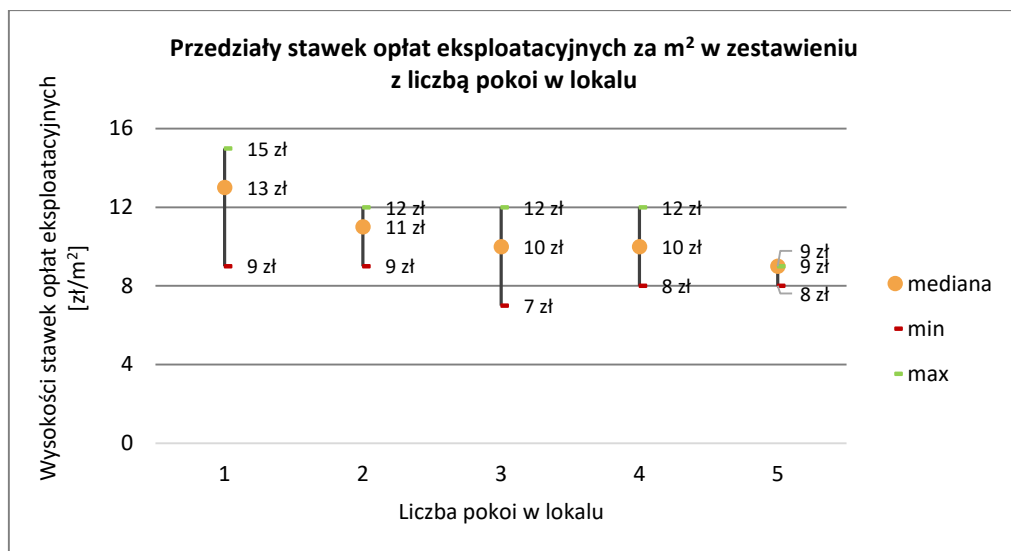
Opracowanie własne ŁOG

W porównaniu do wyników z listopada 2017 r., odnotowano wzrost mediany stawek czynszu najmu netto, dla mieszkań 1 - pokojowych o 4 zł/m² i 3 - pokojowych o 2 zł/m². Pozostałe stawki utrzymują się na podobnym poziomie. Warto wspomnieć o ofercie wynajmu lokalu 3 - pokojowego

o powierzchni 129 m² na osiedlu Katedralna (Łódź Śródmieście), w której czynsz najmu netto wynosi 10 000 zł.

Stawki **opłat eksploatacyjnych** w zł/m², w zależności od liczby pokoi w lokalu, przedstawiały się jak poniżej:

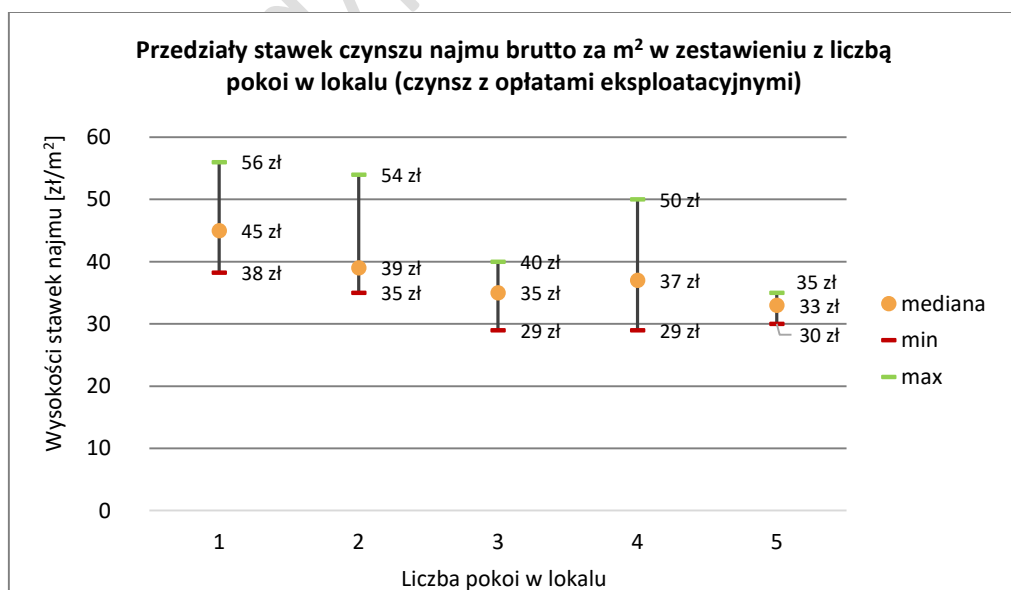
Rysunek 3. Przedziały stawek opłat eksploatacyjnych za m² w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Opracowanie własne ŁOG

Stawki **czynszu najmu brutto** w zł/m², uwzględniające koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego, kształtowały się następująco, w zależności od liczby pokoi w lokalu:

Rysunek 4. Przedziały stawek czynszu najmu brutto za m² w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu (czynsz z opłatami eksploatacyjnymi)



Opracowanie własne ŁOG

Porównując medianę średnich stawek czynszu najmu brutto w stosunku do wyników z listopada 2017 r., odnotowujemy jej niewielki spadek - o 2 zł/m² dla mieszkań 1 - pokojowych i 1 zł/m² dla mieszkań 3 - pokojowych.

W stosunku do danych z listopada 2017 r., zauważalny jest dalszy spadek średniej stawki czynszu netto za najem mieszkania 1 - pokojowego w Łodzi o ok. 65 zł (6%), a w stosunku do danych sprzed roku

o ok. 137 zł (11,7%). Spadła również średnia stawka czynszu najmu lokalu 3 - pokojowego - o ok. 73 zł (3,9%) w stosunku do listopada 2017 r. oraz ok. 5 zł (0,3%) w stosunku do danych sprzed roku.

Wzrosła natomiast średnia stawka czynszu najmu netto mieszkania 2 - pokojowego o ok. 85 zł (6%) w stosunku do listopada 2017 r. oraz o ok. 30 zł (2%) w stosunku do kwietnia 2017 r.

Istnieją jednak wyjątki takie jak osiedle Katedralna (Śródmieście), osiedle Doły na Bałutach, osiedle Stare Polesie czy osiedle Lublinek - Pienista na Polesiu, gdzie średni czynsz najmu mieszkania 1 - pokojowego uległ wzrostowi. Podobnie ma się rzecz z lokalami 3 - pokojowymi na osiedlu Katedralna (Śródmieście), Radogoszcz czy Teofilów (Bałuty). Biorąc pod uwagę mieszkania 2 - pokojowe, wyjątki znajdujemy np. na osiedlu Stary Widzew, osiedlu Bałuty Centrum czy osiedlu Lublinek - Pienista (Polesie), gdzie średni czynsz najmu jest niższy niż pół roku temu.

Średnia stawka czynszu netto za najem lokalu 4 - pokojowego wzrosła odpowiednio o 425 zł (17,5%) w stosunku do listopada 2017 r. i 647 zł (29%) w stosunku do kwietnia 2017 r. Wzrosła również średnia stawka czynszu netto dla mieszkań 5 - pokojowych - analogicznie o 125 zł (3,7%) i 487 zł (16%). Wpływ na taki wynik może mieć niewielka liczba oferowanych do wynajmu mieszkań o takiej strukturze - jedynie 2.

Coraz bardziej doceniany jest najem okazjonalny, zapewniający większą ochronę prawa własności właścicieli lokali mieszkalnych. Właściele mieszkań często zaznaczają, że wynajmą lokal na podstawie umowy najmu okazjonalnego. Najem okazjonalny został wprowadzony do polskiego porządku prawnego w 2009 r., jednak dopiero od niedawna zyskuje na popularności jako forma ochrony właścicieli lokali.

Kaucja finansowa, jaka musi wnieść najemca lokalu, jest obecnie standardem. Zazwyczaj wysokość kaucji odpowiada kwocie jednego czynszu najmu brutto. W niektórych ofertach brak jest informacji o konieczności wpłaty kaucji, jednak ze względu na oferowany zazwyczaj bardzo dobry standard mieszkania należy przypuszczać, że w tych przypadkach kaucja również musi zostać uiszczona.

Aktualnie średnie ceny najmu łódzkich lokali mieszkalnych (bez podziału na dzielnice) kształtują się jak poniżej:

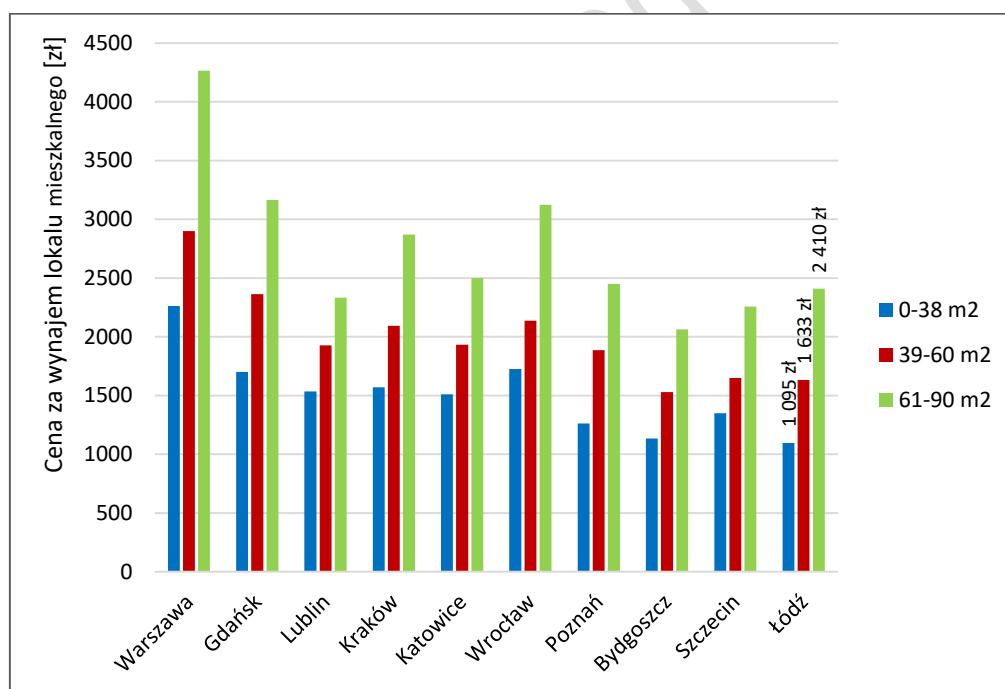
Rysunek 5. Średnie ceny najmu lokali mieszkalnych w Łodzi w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu

Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu netto [zł/m-c]	Średnia stawka opłat [zł/m-c]	Średnia stawka najmu brutto [zł/m-c]
1 pokój	1029 ↓	382 ↓	1411 ↓
2 pokoje	1445 ↑	520 ↑	1966 ↑
3 pokoje	1778 ↓	670 ↓	2447 ↓
4 pokoje	2854 ↑	916 ↑	3770 ↑
5 pokoi	3500 ↑	1200 ↑	4700 ↑

Opracowanie własne

Średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Łodzi na tle pozostałych dużych ośrodków miejskich w Polsce, przedstawia Rysunek nr 6:

Rysunek 6. Średnie ceny ofertowe wynajmu lokali mieszkalnych w Polsce



Źródło danych: <https://www.bankier.pl>

Z powyższego wykresu wynika, że w Łodzi oraz Bydgoszcz wciąż pozostają najtańszymi rynkami najmu mieszkań spośród 10 największych miast. W Łodzi można najtaniej wynająć mieszkanie o małej powierzchni (do 38 m²). Pod względem atrakcyjności ceny wynajmu mieszkań o powierzchni

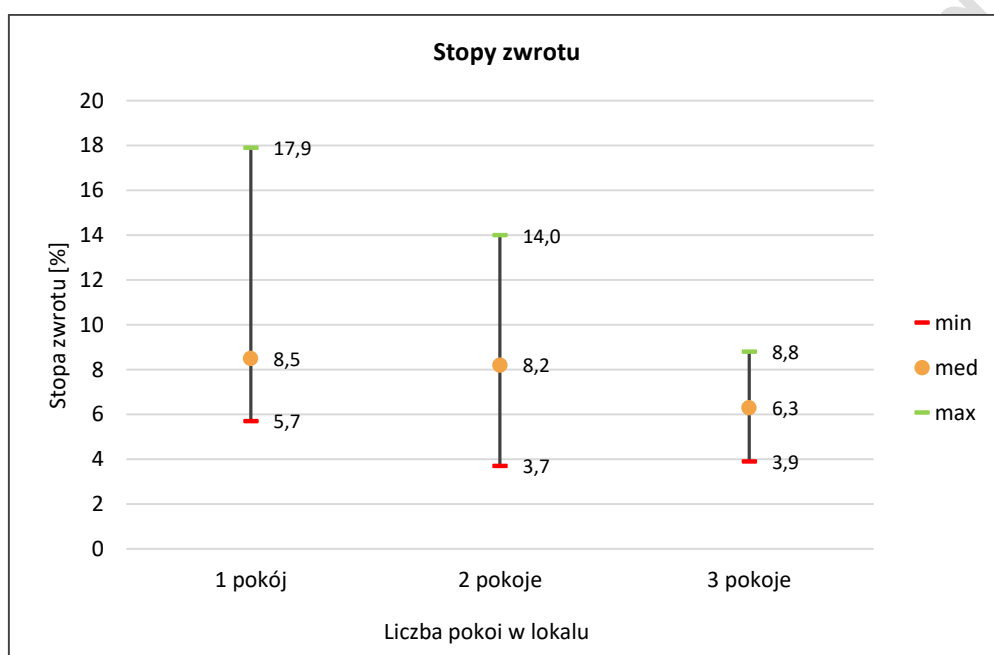
od 39 m² do 60 m² oraz od 61 m² do 90 m² Łódź sytuuje się odpowiednio na 2 miejscu (po Bydgoszczy i przed Szczecinem) oraz 3 miejscu (po Bydgoszczy i Szczecinie). Warto jednak zauważyć, że potencjał demograficzny Łodzi i Bydgoszczy wynosi około 2:1.

Stopy zwrotu

Określając poziom stóp zwrotu uwzględniono wysokość efektywnej stawki czynszu najmu netto.

Stopy zwrotu z inwestycji w mieszkaniowe nieruchomości lokalowe w Łodzi kształtują się następująco:

Rysunek 7. Stopy zwrotu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Opracowanie własne ŁOG

W porównaniu z listopadem 2017 r., mediana stopy zwrotu dla mieszkań 1 - pokojowych i 3 - pokojowych zmniejszyła się odpowiednio z 11,2% do 8,5% oraz z 7,4% do 6,3%. Dla lokali 2 - pokojowych mediana stopy zwrotu natomiast wzrosła z 7,5% do 8,2%.

Podsumowanie

Odnotowujemy stałą aktywność rynku mieszkań na wynajem w Łodzi i zainteresowanie tą formą długoterminowego inwestowania na rynku nieruchomości przez inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych. Wzmacnia się podaż mieszkań do najmu oraz udział w podaży mieszkań w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym. Wielu właścicieli wynajmujących lokale oddaje lokal w najem w pełni wyposażony - umeblowany i posiadający sprzęt AGD i RTV. Na popularności zyskuje instytucja najmu okazjonalnego, jak również kaucja uiszczana przez najemcę przed wprowadzeniem się do lokalu.

Na bieżący rok planowano nowelizację przepisów dotyczących procesu inwestycyjnego, które miały dotyczyć m. in. uzyskania i ważności decyzji o warunkach zabudowy. Nowelizacja miała mieć znaczące skutki dla inwestycji mieszkaniowych i wzrost popularności instytucji najmu. Można jednak sądzić, że plany zmian zostały odsunięte na czas nieoznaczony.

W okresie listopad 2017 - kwiecień 2018 r. odnotowano niewielki spadek miesięcznych stawek najmu brutto za lokale 1 - i 3 - pokojowe (poza wcześniej wymienionymi), natomiast wzrost stawek nastąpił w segmencie mieszkań 2 -, 4 - i 5 - pokojowych. W grupie najpopularniejszych lokali 2 - pokojowych wzrost wyniósł ok. 2%.

Z przeprowadzonego monitoringu i analiz w obszarze miasta Łodzi wynika, że główny strumień popytu na łódzkim rynku najmu lokali mieszkaniowych sytuuje się w segmencie lokali 1 - i 2 - pokojowych. W ostatnim półroczu odnotowano zróżnicowanie w poziomie miesięcznych stawek najmu brutto w tym segmencie rynku, w zależności od lokalizacji.

Dane dotyczące przedziałów, mediany a także średniej wysokości cen najmu, obrazują poniższe tabele:

Rysunek 8. Liczba mieszkańców Łodzi

Liczba mieszkańców Łodzi	
Rok 2017	Rok 2018
652 063	642 912

Rysunek 9. Przedziały i mediana czynszu najmu netto

Przedziały i mediana czynszu najmu netto [zł/m ²]				
	Listopad 2017		Kwiecień 2018	
	stawki netto	mediana	stawki netto	mediana
1 pokój	23 - 50	35	20 - 73	31 ↓
2 pokoje	23 - 35	28	10 - 72	28 ↔
3 pokoje	18 - 43	27	16 - 78	25 ↓
4 pokoje	18 - 39	25	19 - 40	26 ↑
5 pokoi	21 - 26	24	21 - 26	24 ↔

Rysunek 10. Przedziały i mediana czynszu najmu brutto

Przedziały i mediana czynszu najmu brutto [zł/m ²]				
	Listopad 2017		Kwiecień 2018	
	stawki brutto	mediana	stawki brutto	mediana
1 pokój	35 - 65	47	28 - 86	45 ↓
2 pokoje	34 - 46	39	20 - 93	39 ↔
3 pokoje	30 - 50	36	22 - 88	35 ↓
4 pokoje	13 - 49	33	29 - 50	37 ↑
5 pokoi	28 - 35	32	30 - 35	30 ↓

Rysunek 11. Średnia wysokość najmu lokalu brutto w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego

Średnia wysokość najmu lokalu brutto [zł/m-c]		
	Listopad 2017	Kwiecień 2018
1 pokój	1481	1411 ↓
2 pokoje	1875	1966 ↑
3 pokoje	2549	2447 ↓
4 pokoje	3270	3770 ↑
5 pokoi	4513	4700 ↑

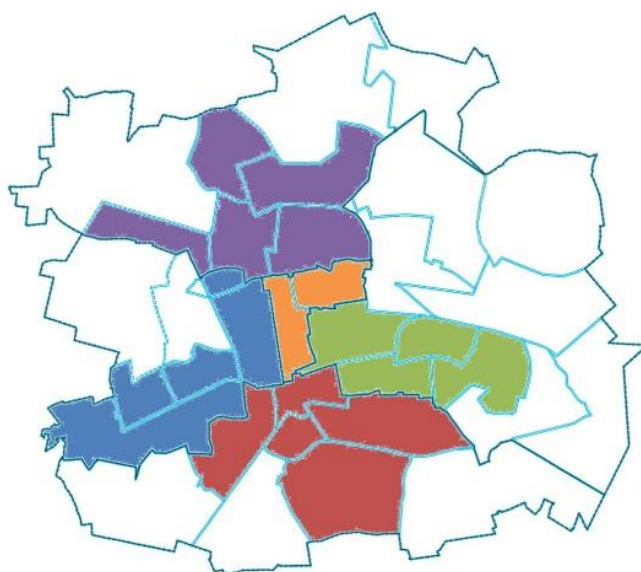
Rysunek 12. Średnie ceny najmu lokali mieszkalnych w Łodzi w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu na przestrzeni lat 2015 - 2018

Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu netto [zł/m-c]			Średnia stawka opłat [zł/m-c]			Średnia stawka najmu brutto [zł/m-c]		
	06.2015	04.2017	04.2018	06.2015	04.2017	04.2018	06.2015	04.2017	04.2018
1 pokój	901	1166 ↑	1029 ↓	324	403 ↑	382 ↓	1224	1568 ↑	1411 ↓
2 pokoje	1230	1415 ↑	1445 ↑	401	524 ↑	520 ↓	1631	1939 ↑	1966 ↑
3 pokoje	1640	1783 ↑	1778 ↓	503	634 ↑	670 ↑	2143	2417 ↑	2447 ↑
4 pokoje	2128	2207 ↑	2854 ↑	508	936 ↑	916 ↓	2636	3143 ↑	3770 ↑
5 pokoi	3286	3013 ↓	3500 ↑	689	1063 ↑	1200 ↑	3975	4075 ↑	4700 ↑

Rysunek 13. Najwyższa i najniższa średnia cena najmu

Najwyższa i najniższa średnia cena najmu brutto [zł/m-c] ze wskazaniem dzielnic				
Listopad 2017			Kwiecień 2018	
	Najwyższa	Najniższa	Najwyższa	Najniższa
1 pokój	2800 Polesie	941 Bałuty	1950 ↓ Polesie	1223 ↑ Górna
2 pokoje	2278 Śródmieście	1549 Bałuty	2615 ↑ Śródmieście	1400 ↓ Polesie
3 pokoje	3460 Bałuty	1851 Polesie	4654 ↑ Śródmieście	1650 ↓ Górna
4 pokoje	6058 Bałuty	2010 Widzew	6150 ↑ Polesie	1850 ↓ Bałuty
5 pokoi	4700 Górna	4325 Polesie	4700 ↔ Górna	2500 ↓ Widzew

Jednostki pomocnicze miasta Łodzi (dawniej dzielnice), w których poddano badaniu i analizie wybrane osiedla:

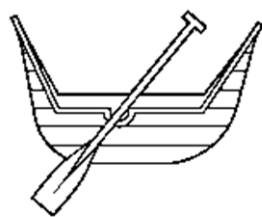


-  Bałuty (Bałuty Centrum, Doły, Julianów-Marysin-Rogi, Radogoszcz, Teofilów)
-  Górna (Chojny, Dąbrowa, Górniak, Rokicie)
-  Polesie (Koziny, Lublinek-Pienista, Retkinia Wschód, Retkinia Zachód, Stare Polesie)
-  Śródmieście (Katedralna, Śródmieście Wschód)
-  Widzew (Olechów-Janów, Stary Widzew, Widzew Wschód, Zarzew)

KARTY BADAŃ

Rynek mieszkaniowy w Łodzi Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych

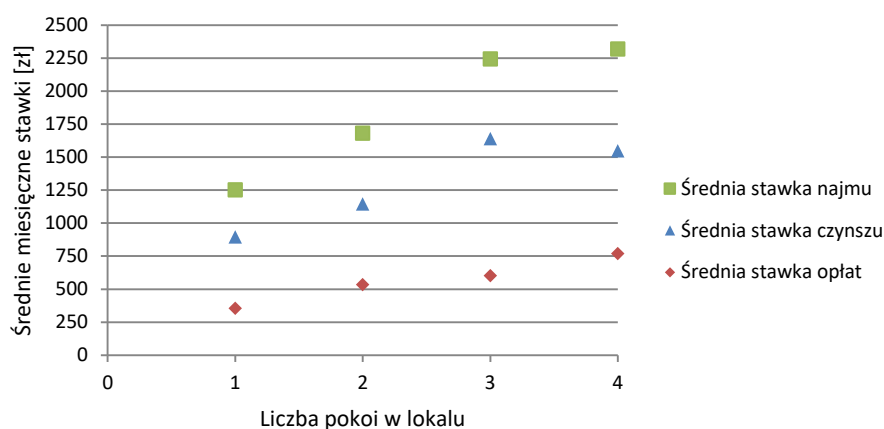
BAŁUTY



Osiedle Bałuty Centrum położone jest w północnej części miasta Łodzi. Jest pierwszym, co do liczby mieszkańców, osiedlem w mieście (45 929). Aleja Włókniarzy dzieli osiedle na część zachodnią oraz wschodnią.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



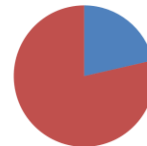
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	897 ↓	355 ↓	1252 ↓
2 pokoje	1146 ↓	536 ↔	1682 ↓
3 pokoje	1642 ↑	603 ↑	2245 ↑
4 pokoje	1550 ↓	770 ↑	2320 ↑



Zdjęcie pochodzące ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

28 lokali mieszkalnych



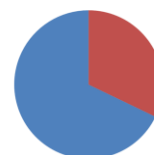
■ Lokale w blokach (22) - 79%
■ Lokale w kamienicach (6) - 21%

Struktura lokali



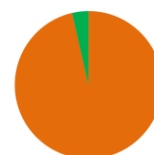
■ 1 pokój (36%)
■ 2 pokoje (39%)
■ 3 pokoje (21%)
■ 4 pokoje (4%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (68%)
■ dobry (32%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (96%)
■ częściowo umeblowany (4%)

BAŁUTY CENTRUM

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 26 m ²	- 50 zł/m ²
2 pokoje	- 47,6 m ²	- 36 zł/m ²
3 pokoje	- 72,5 m ²	- 31 zł/m ²
4 pokoje	- 65 m ²	- 36 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

17 m²

Największa powierzchnia lokalu

90 m²

Średnia stawka czynszu

1 178zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

494 zł

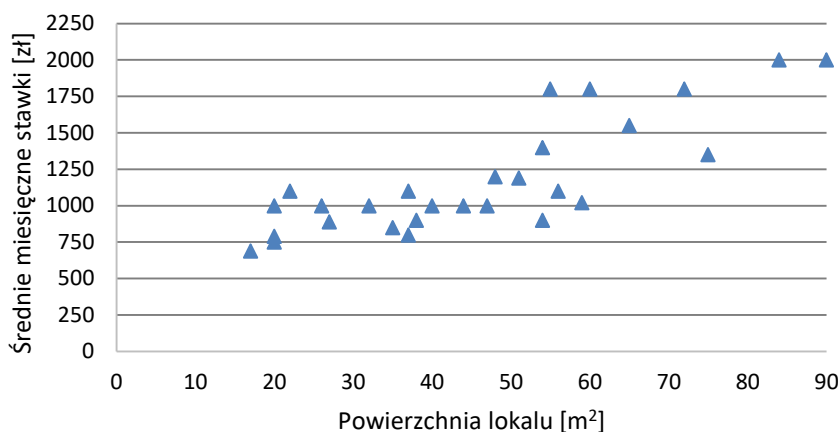
Średnia stawka najmu

1 672 zł

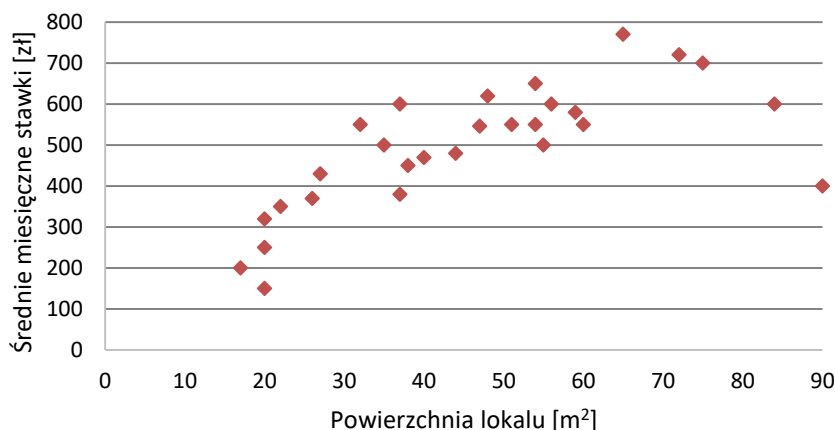
Średnia kaucja

1 917 zł

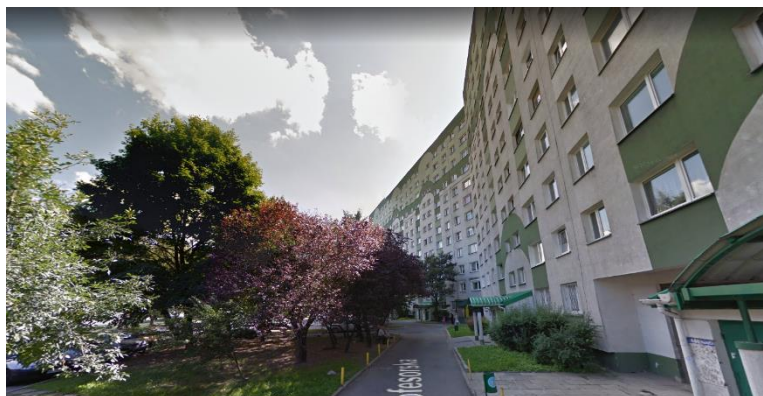
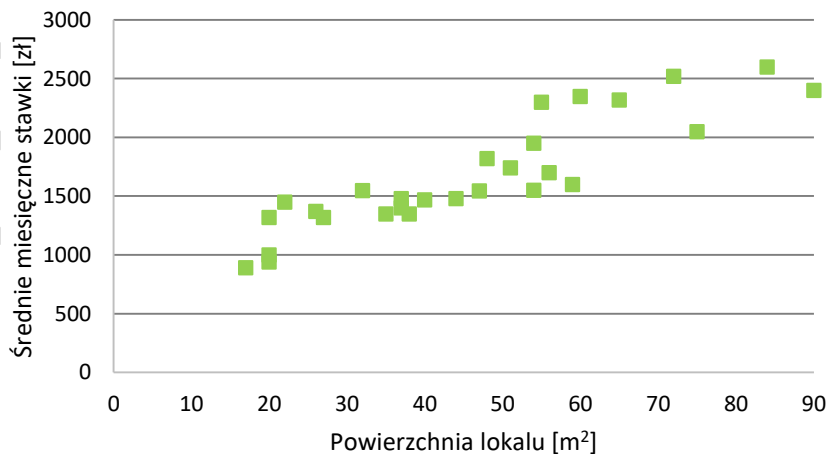
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



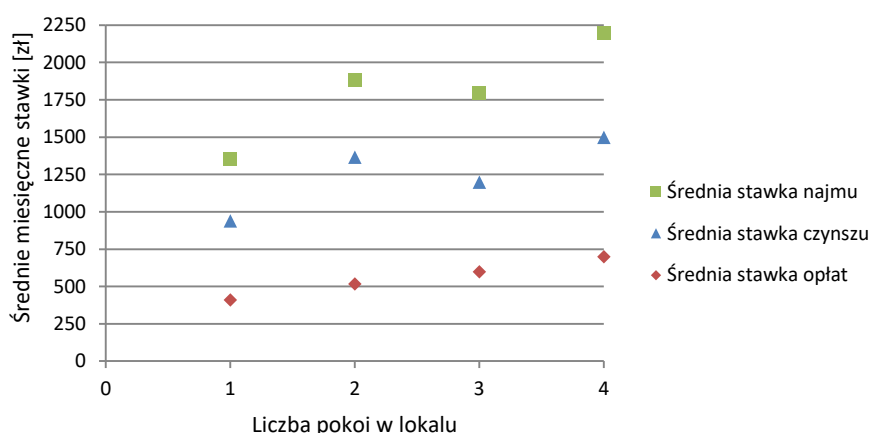
Zdjęcie pochodzące ze źródła <https://maps.google.com/>



Osiedle Doły położone jest w północnej części miasta Łodzi. Jest obecnie trzecim co do liczby mieszkańców osiedlem w mieście (41 289). Od strony południowej, graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	941	410	1351
2 pokoje	1367	517	1883
3 pokoje	1200	600	1800
4 pokoje*	1500	700	2200

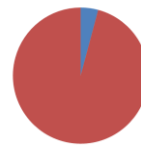
* w raporcie za IV kwartał 2017 r. brak lokali 4 - pokojowych



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

24 lokale mieszkalne



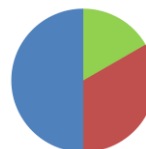
Lokale w blokach (23) - 96%
Lokale w kamienicach (1) - 4%

Struktura lokali



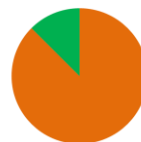
1 pokój (46%)
2 pokoje (46%)
3 pokoje (4%)
4 pokoje (4%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (71%)
dobry (25%)
zły (4%)

Stan umeblowania



umeblowany (88%)
częściowo umeblowany (13%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 30 m ²	- 46 zł/m ²
2 pokoje	- 44,8 m ²	- 42 zł/m ²
3 pokoje	- 57 m ²	- 32 zł/m ²
4 pokoje	- 64 m ²	- 34 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

39 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

17 m²

Największa powierzchnia lokalu

64 m²

Średnia stawka czynszu

1 160 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

476 zł

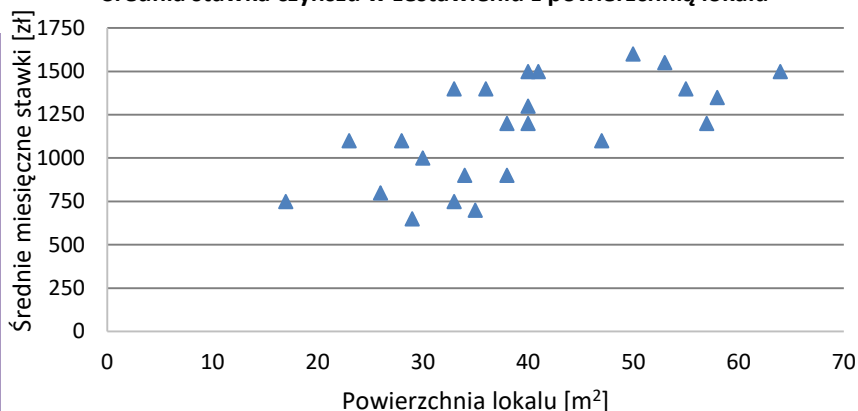
Średnia stawka najmu

1 637 zł

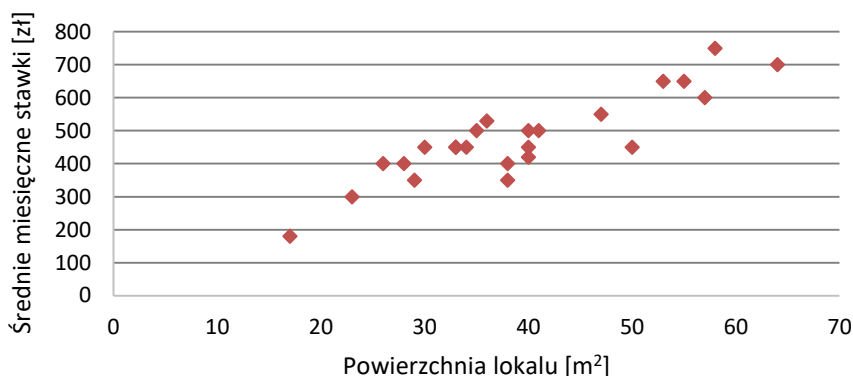
Średnia kaucja

1 492 zł

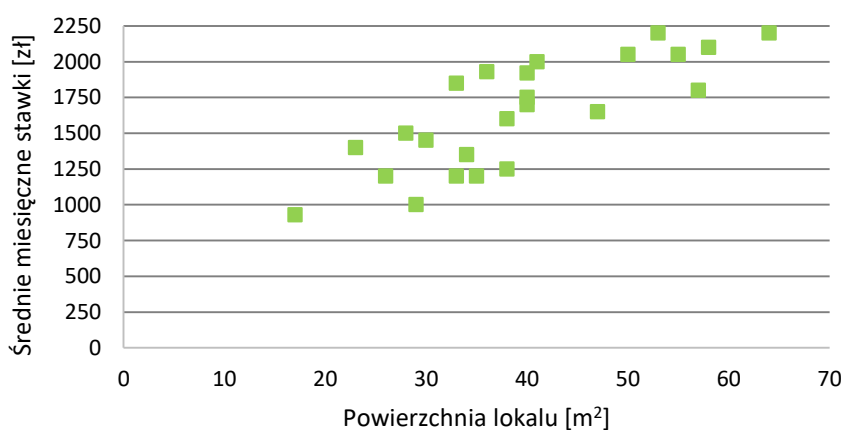
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



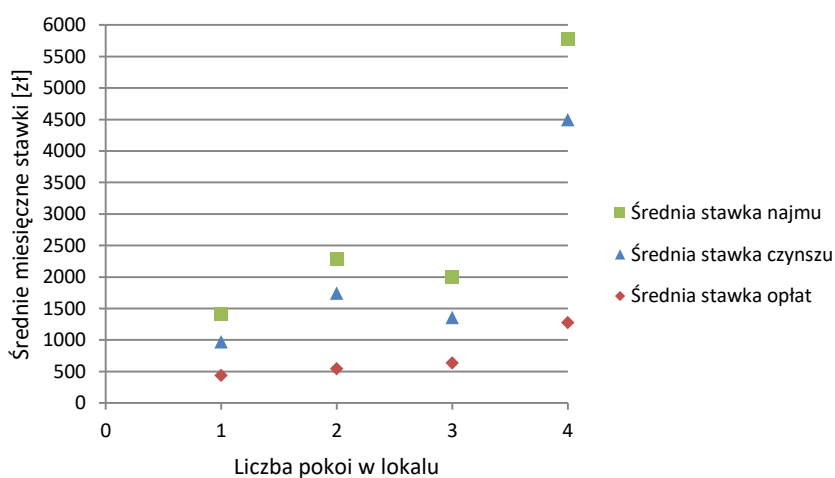
Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



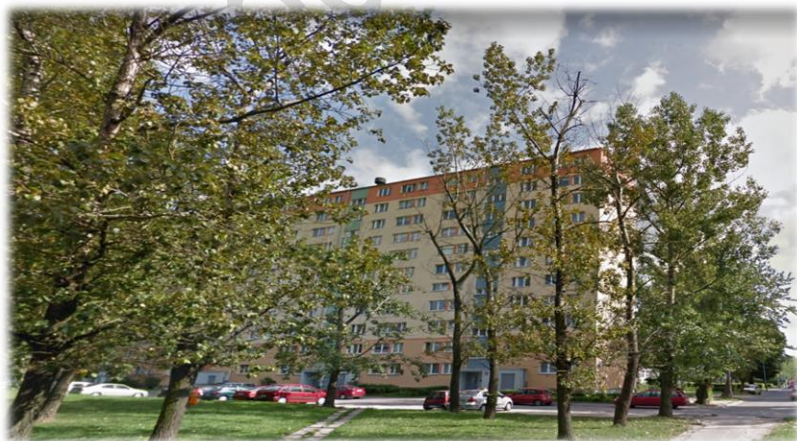
Osiedle Julianów Marysin Rogi położone jest w północnej części miasta Łodzi. Pod względem liczby mieszkańców, jest jednym z mniej licznych osiedli (11 637). Na jego terenie znajduje się Park Julianowski.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	970 ↑	438 ↑	1408 ↑
2 pokoje	1743 ↑	545 ↑	2288 ↑
3 pokoje	1360 ↓	635 ↓	1995 ↓
4 pokoje	4500 ↓	1275 ↓	5775 ↓



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

16 lokali mieszkalnych



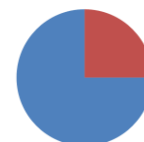
Lokale w blokach (16) - 100%

Struktura lokali



1 pokój (31%)
2 pokoje (50%)
3 pokoje (13%)
4 pokoje (6%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (75%)
dobry (25%)

Stan umeblowania



umeblowany (100%)

JULIANÓW MARYSIN ROGI

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 32 m ²	- 44 zł/m ²
2 pokoje	- 53,8 m ²	- 43 zł/m ²
3 pokoje	- 55,5 m ²	- 36 zł/m ²
4 pokoje	- 145 m ²	- 40 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

53 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

30 m²

Największa powierzchnia lokalu

145 m²

Średnia stawka czynszu

1 617 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

571 zł

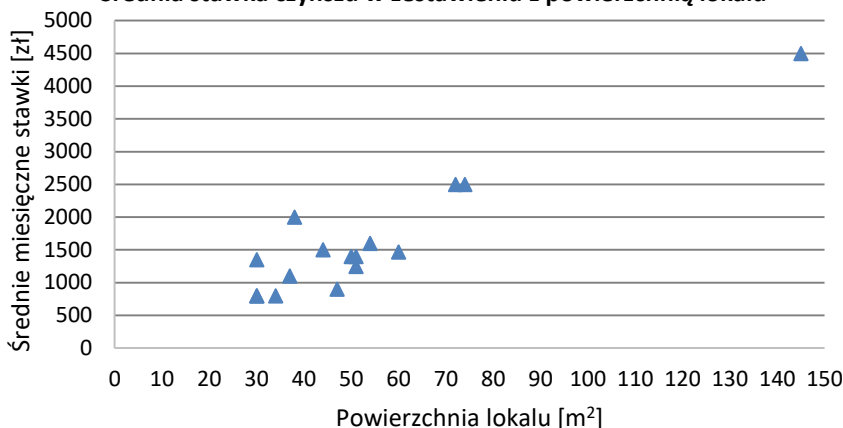
Średnia stawka najmu

2 187 zł

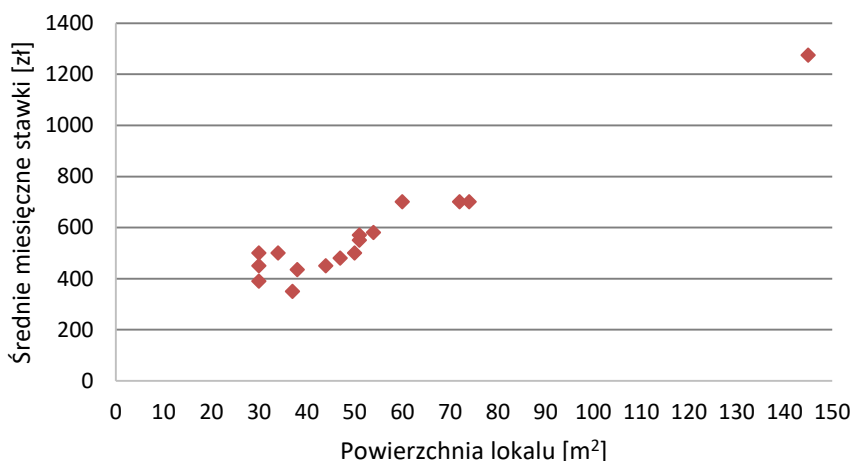
Średnia kaucja

2 900 zł

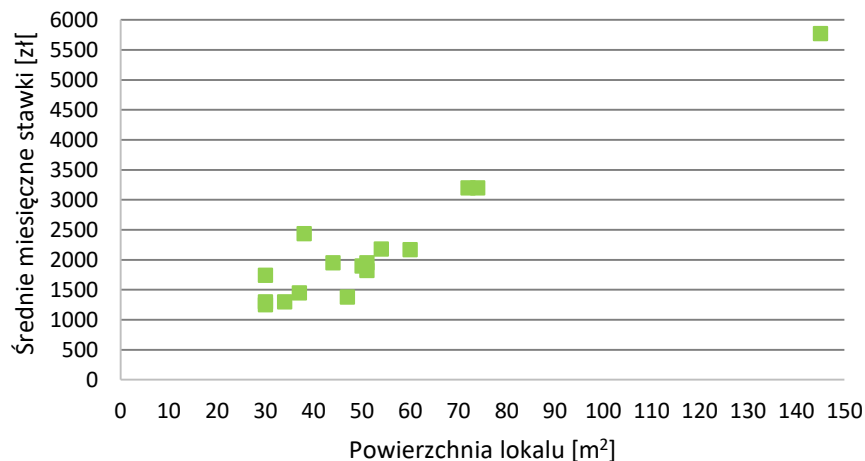
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



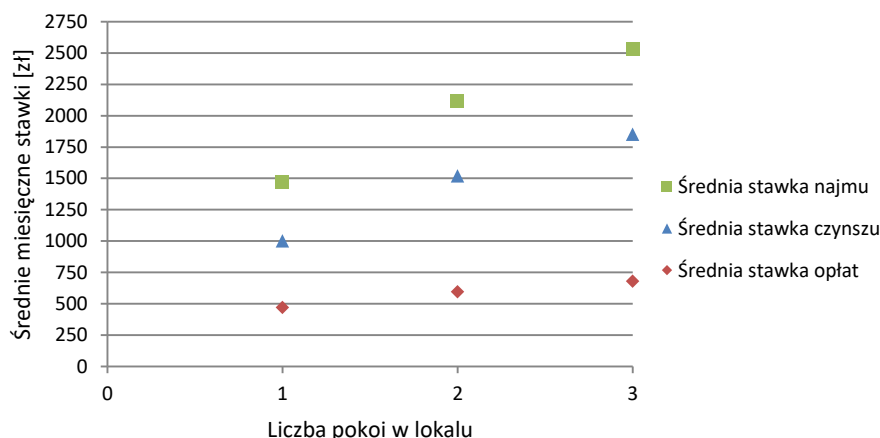
Zdjęcia pochodzą ze źródła <https://maps.google.com/>



Osiedle Radogoszcz położone jest w północnej części miasta Łodzi i liczy obecnie 31 033 mieszkańców. Jego osią jest ulica Zgierska, która dzieli osiedle na część wschodnią oraz zachodnią.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój *	1000	470	1470
2 pokoje	1519	595	2114
3 pokoje	1850	679	2519

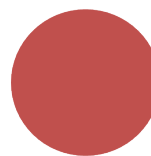
* w raporcie za IV kwartał 2017 r. brak lokali 1 - pokojowych



Zdjęcie pochodzi ze źródła: <https://maps.google.com/>

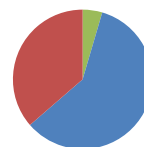
Próba badawcza

22 lokale mieszkalne



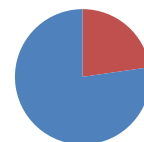
Lokale w blokach (22) - 100%

Struktura lokali



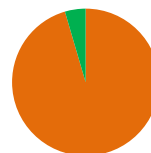
1 pokój (5%)
2 pokoje (59%)
3 pokoje (36%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (77%)
dobry (23%)

Stan umeblowania



umeblowany (95%)
częściowo umeblowany (5%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 36 m² - 41 zł/m²
2 pokoje - 56 m² - 38 zł/m²
3 pokoje - 71,8 m² - 36 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

61 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

35 m²

Największa powierzchnia lokalu

110 m²

Średnia stawka czynszu

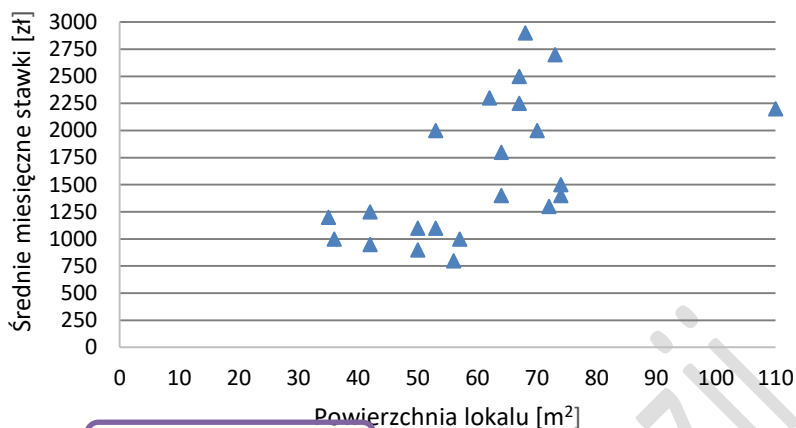
Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

620 zł

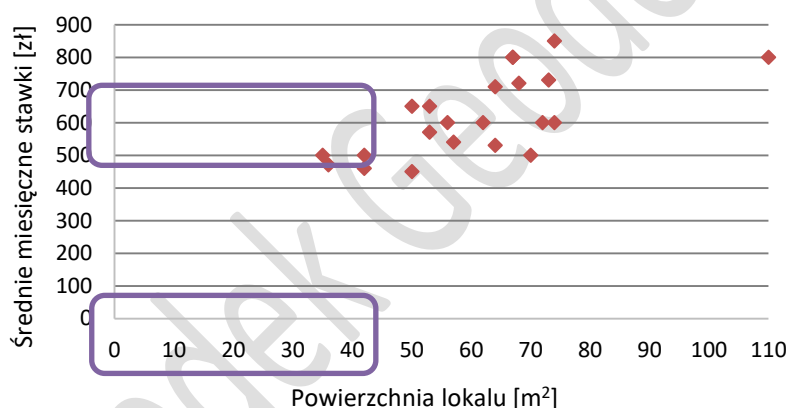
Średnia stawka najmu

Średnia kaucja

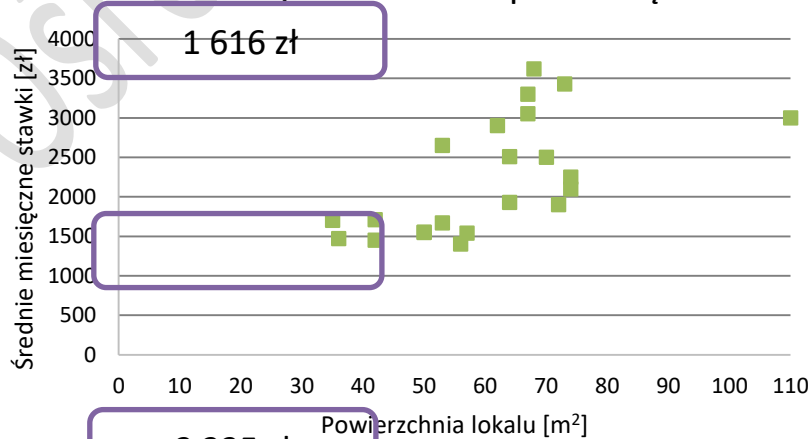
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



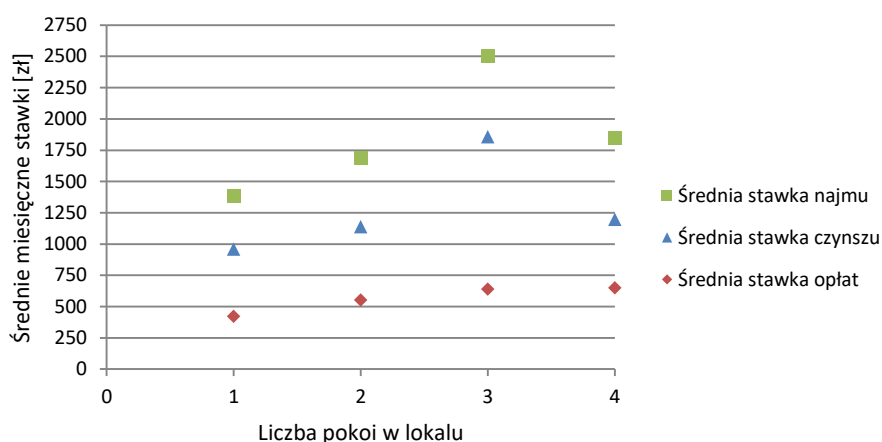
Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Osiedle Teofilów położone jest w północno-zachodniej części miasta Łodzi. Jest obecnie drugim co do liczby mieszkańców osiedlem w mieście (44 161). Jego głównymi osiami są ulica Wielkopolska i ulica Rojna.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	960 ↑	422 ↑	1382 ↑
2 pokoje	1140 ↑	553 ↑	1693 ↑
3 pokoje	1860 ↑	642 ↓	2502 ↑
4 pokoje	1200 ↓	650 ↓	1850 ↓



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

22 lokale mieszkalne



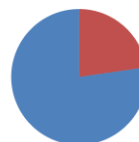
■ Lokale w blokach (22) - 100%

Struktura lokali



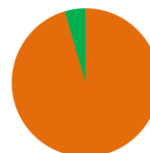
■ 1 pokój (23%)
■ 2 pokoje (50%)
■ 3 pokoje (23%)
■ 4 pokoje (5%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (95%)
■ dobry (5%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (95%)
■ częściowo umeblowany (5%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 30 m ²	- 46 zł/m ²
2 pokoje	- 45 m ²	- 37 zł/m ²
3 pokoje	- 64 m ²	- 38 zł/m ²
4 pokoje	- 64 m ²	- 29 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

47 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

26 m²

Największa powierzchnia lokalu

71 m²

Średnia stawka czynszu

1 265 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

548 zł

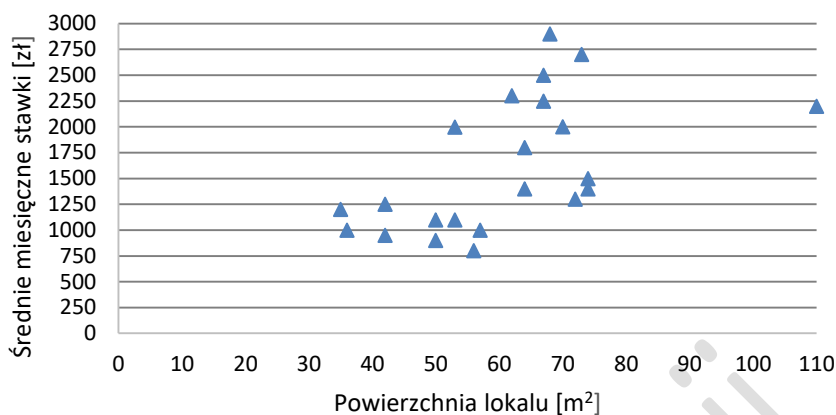
Średnia stawka najmu

1 804 zł

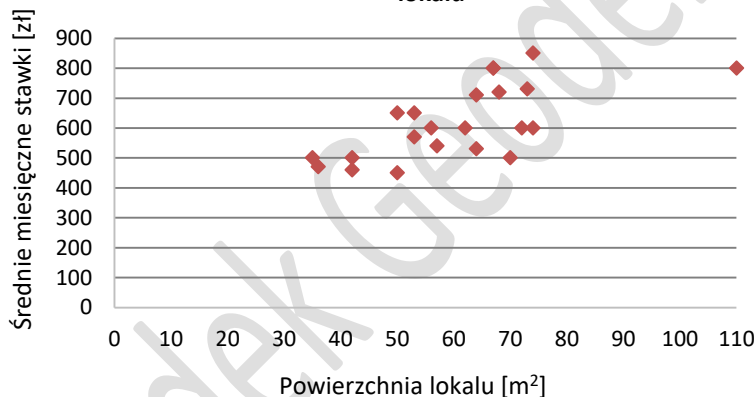
Średnia kaucja

1 500 zł

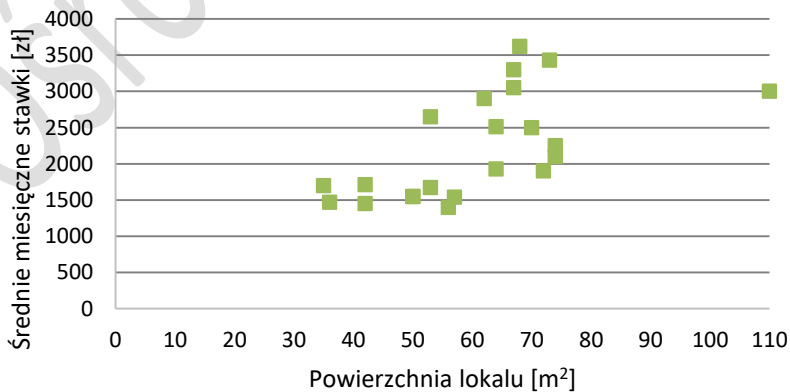
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

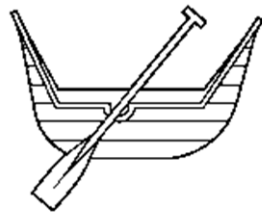


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

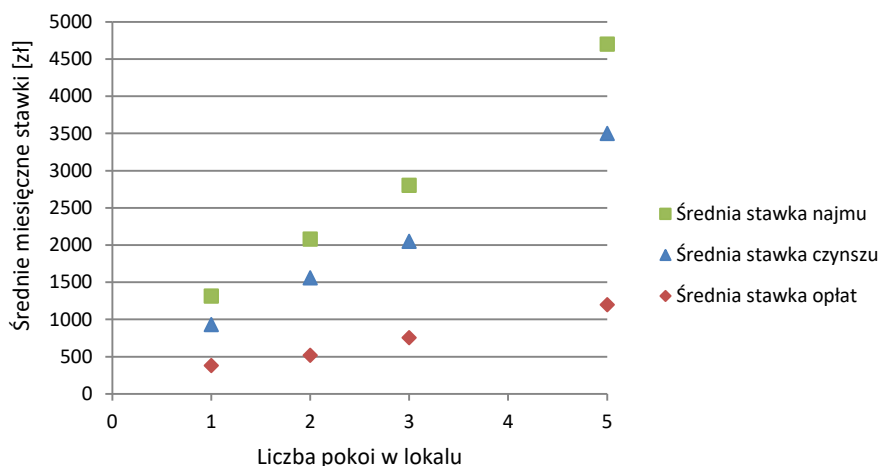
GÓRNA



Osiedle Chojny położone jest w południowej części miasta Łodzi i liczy 32 222 mieszkańców. Jego osią jest ulica Rzgowska, która dzieli osiedle na część wschodnią oraz zachodnią.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



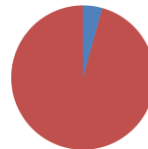
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	933 ↓	383 ↔	1317 ↓
2 pokoje	1560 ↓	521 ↑	2081 ↑
3 pokoje	2050 ↓	756 ↓	2806 ↓
4 pokoje	b. d.	b. d.	b. d.
5 pokoi	3500 ↔	1200 ↔	4700 ↔



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

23 lokale mieszkalne



- Lokale w blokach (22) - 96%
- Lokale w kamienicach (1) - 4%

Struktura lokali



- 1 pokój (13%)
- 2 pokoje (52%)
- 3 pokoje (30%)
- 5 pokoi (4%)

Stan techniczny lokalu



- bardzo dobry (91%)
- dobry (9%)

Stan umeblowania



- umeblowany (100%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 30 m² - 46 zł/m²
2 pokoje - 53,4 m² - 39 zł/m²
3 pokoje - 75,4 m² - 37 zł/m²
5 pokoi - 133 m² - 35 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

61 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

19 m²

Największa powierzchnia lokalu

133 m²

Średnia stawka czynszu

1 737 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

618 zł

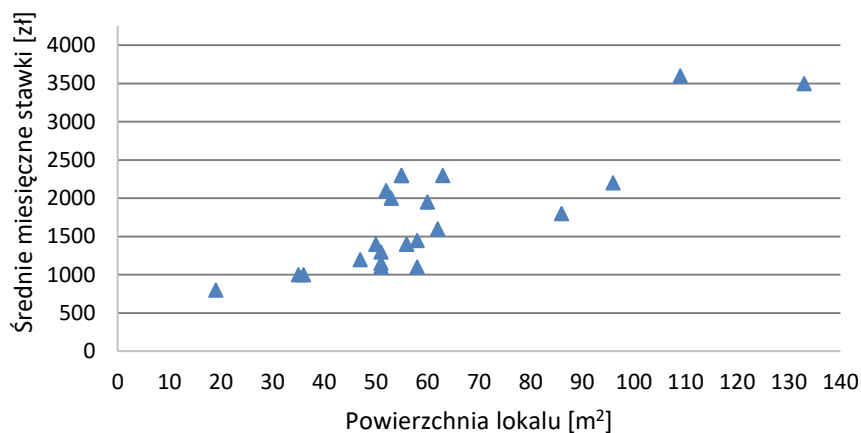
Średnia stawka najmu

2 355 zł

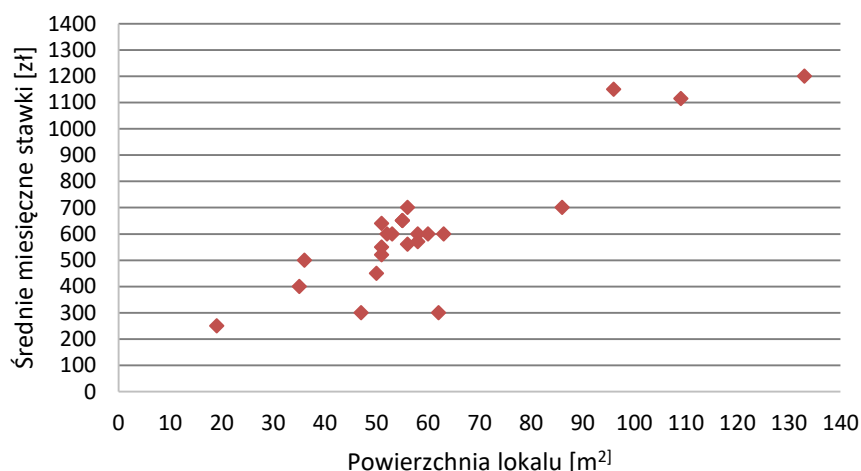
Średnia kaucja

2 900 zł

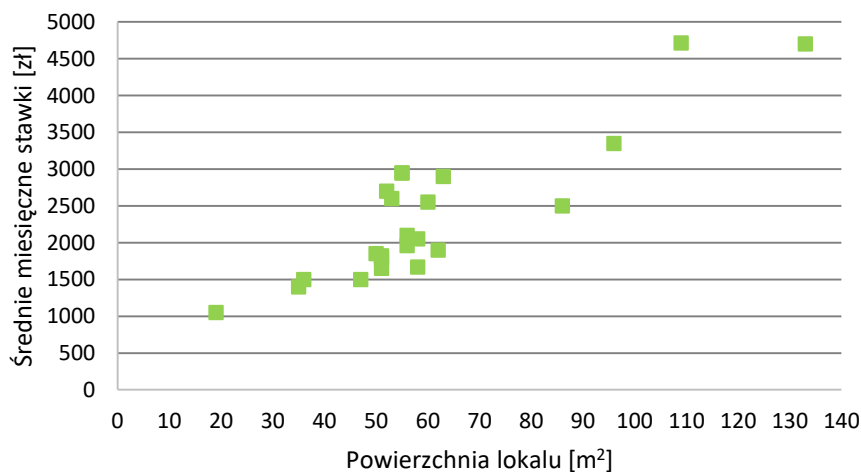
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

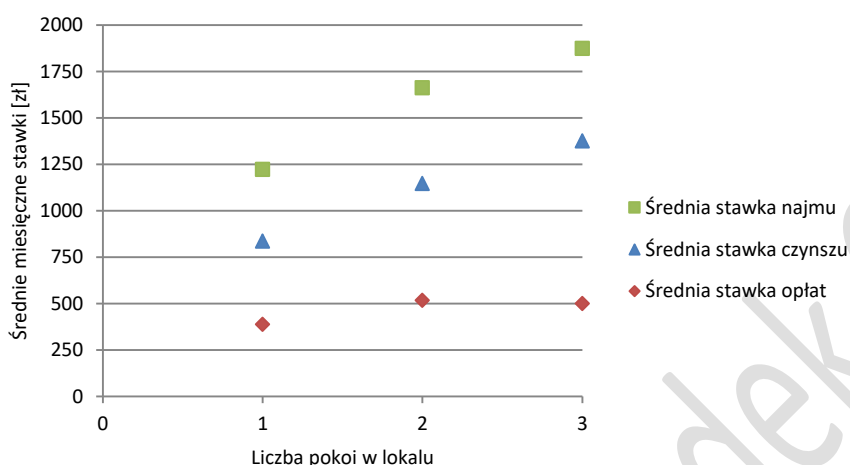


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Dąbrowa położone jest w południowo - wschodniej części miasta Łodzi. Jest najliczniejszym osiedlem w mieście (48 166 mieszkańców).



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	836 ↓	387 ↑	1223 ↓
2 pokoje	1146 ↓	517 ↑	1663 ↓
3 pokoje*	1375	500	1875

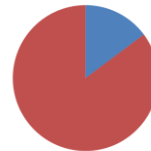
* w raporcie za IV kwartał 2017 r. brak lokali 3 - pokojowych



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

27 lokali mieszkalnych



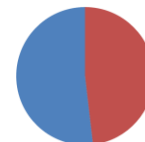
- Lokale w blokach (23) - 85%
- Lokale w kamienicach (4) - 15%

Struktura lokali



- 1 pokój (26%)
- 2 pokoje (67%)
- 3 pokoje (7%)

Stan techniczny lokalu



- bardzo dobry (52%)
- dobry (48%)

Stan umeblowania



- umeblowany (74%)
- częściowo (19%)
- nieumeblowany (7%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 31 m² - 39 zł/m²
2 pokoje - 42,7 m² - 39 zł/m²
3 pokoje - 63 m² - 32 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

41 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

25 m²

Największa powierzchnia lokalu

76 m²

Średnia stawka czynszu

1 083 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

482 zł

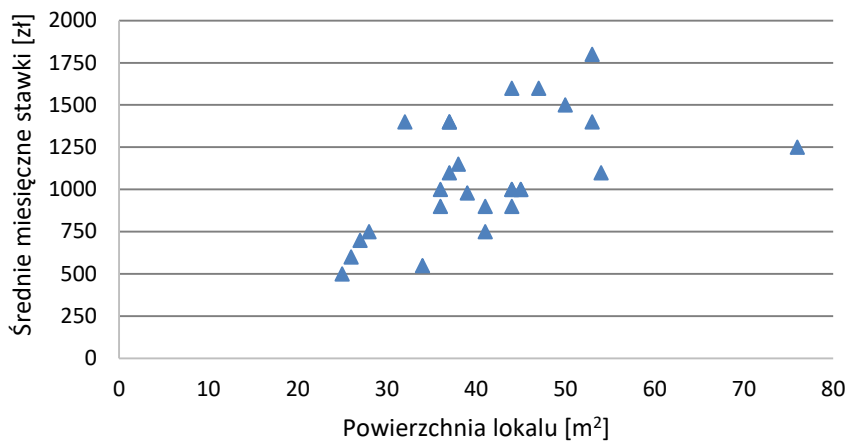
Średnia stawka najmu

1 564 zł

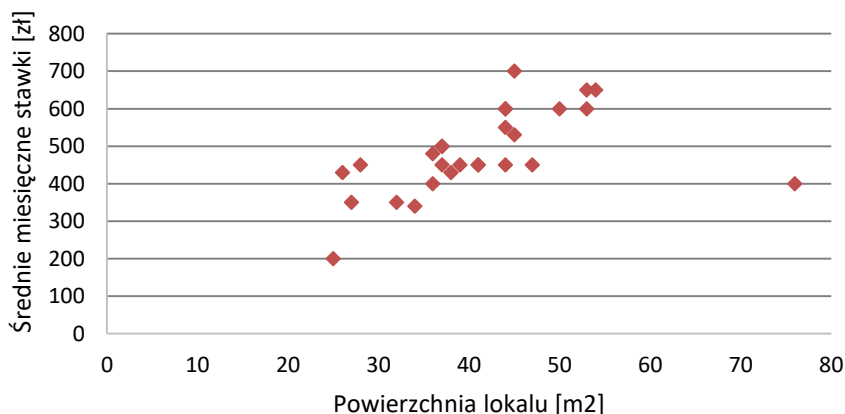
Średnia kaucja

1 702 zł

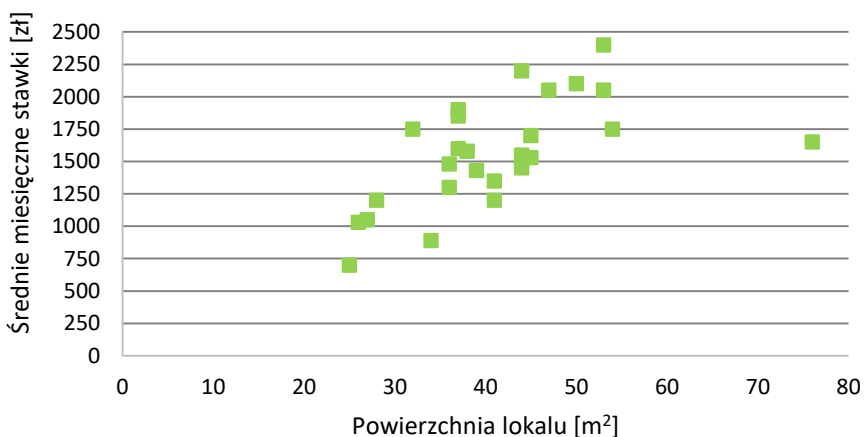
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

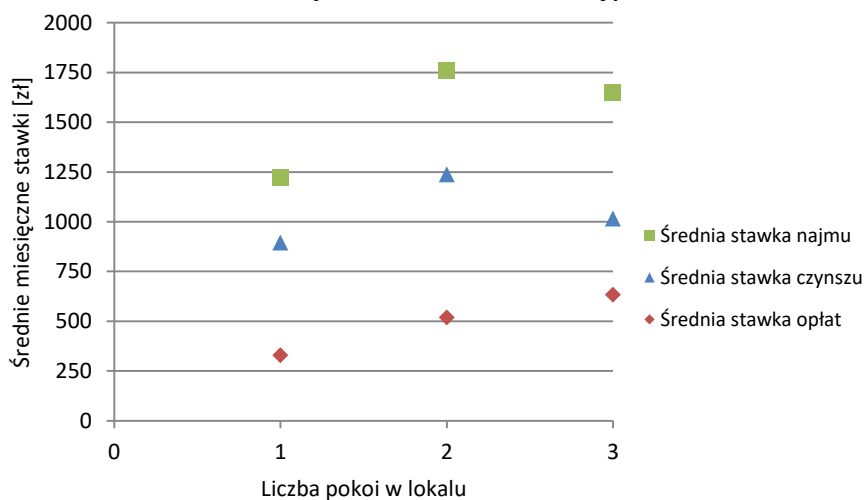




Osiedle Górniak położone jest w południowej części miasta Łodzi i liczy 18 385 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio, od strony północnej, z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



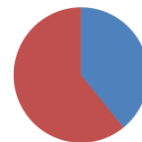
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	895	328	1224
2 pokoje	1238	519	1758
3 pokoje	1017	633	1650



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

23 lokale mieszkalne



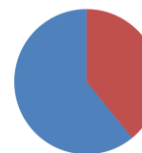
Lokale w blokach (14) - 61%
Lokale w kamienicach (9) - 39%

Struktura lokali



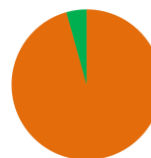
1 pokój (61%)
2 pokoje (26%)
3 pokoje (13%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (61%)
dobry (39%)

Stan umeblowania



umeblowany (96%)
częściowo umeblowany (4%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 26,6 m² - 53 zł/m²
2 pokoje - 45 m² - 40 zł/m²
3 pokoje - 58 m² - 29 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

36 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

12 m²

Największa powierzchnia lokalu

80 m²

Średnia stawka czynszu

1 001 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

423 zł

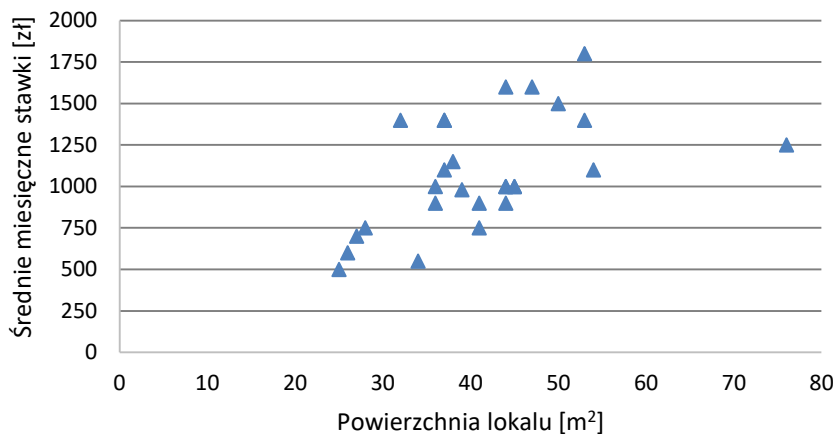
Średnia stawka najmu

1 424 zł

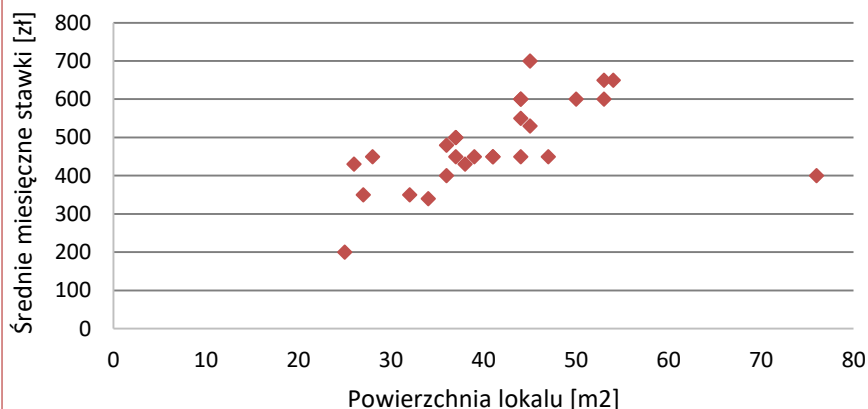
Średnia kaucja

1 424 zł

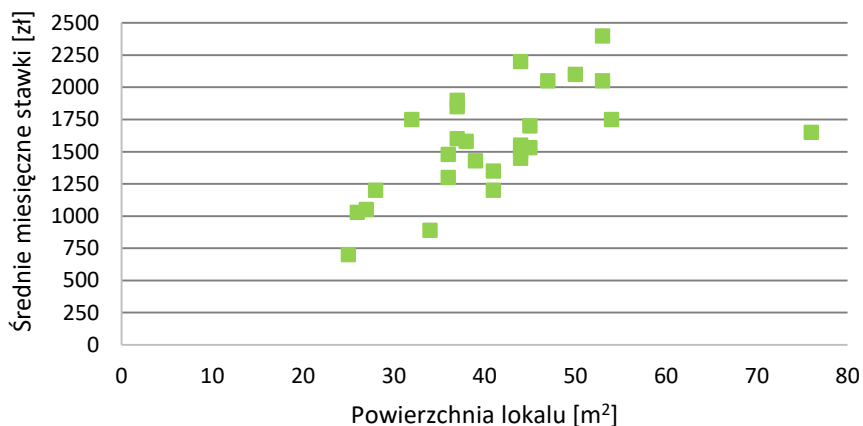
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

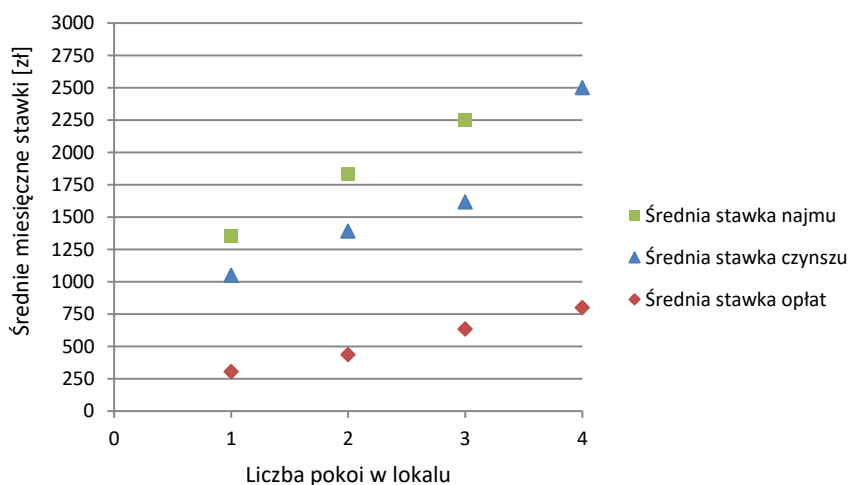


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Rokicie położone jest w południowo-zachodniej części miasta Łodzi i liczy 16 942 mieszkańców. Jego osią jest linia kolejowa, która dzieli osiedle na stronę wschodnią oraz zachodnią.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



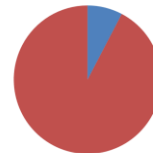
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1050 ↓	305 ↓	1355 ↓
2 pokoje	1392 ↑	437 ↓	1828 ↑
3 pokoje	1617 ↑	633 ↓	2250 ↓
4 pokoje	2500 ↑	800 ↑	3300 ↑



Zdjęcia pochodzące ze źródła <https://maps.google.com/>

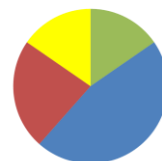
Próba badawcza

13 lokali mieszkalnych



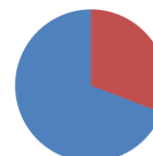
- Lokale w blokach (12) - 92%
- Lokale w kamienicach (1) - 8%

Struktura lokali



- 1 pokój (15%)
- 2 pokoje (46%)
- 3 pokoje (23%)
- 4 pokoje (15%)

Stan techniczny lokalu



- bardzo dobry (69%)
- dobry (31%)

Stan umeblowania



- umeblowany (100%)

ROKICIE

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 35,5 m² - 38 zł/m²
2 pokoje - 42,7 m² - 43 zł/m²
3 pokoje - 58 m² - 39 zł/m²
4 pokoje - 104,5 m² - 32 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

55 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

34 m²

Największa powierzchnia lokalu

114 m²

Średnia stawka czynszu

1 562 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

518 zł

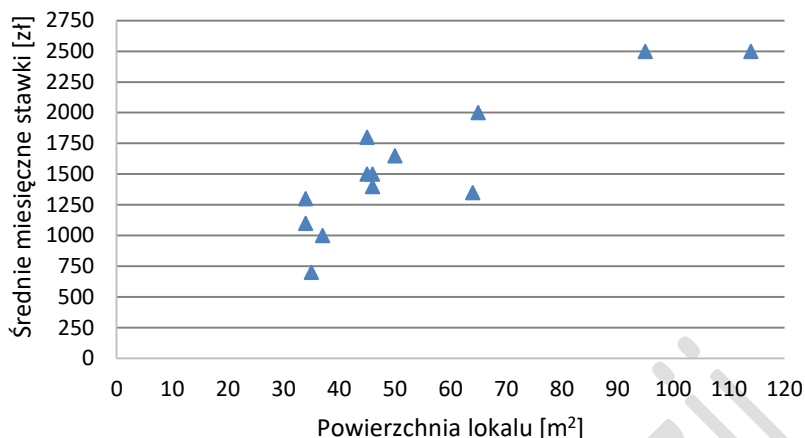
Średnia stawka najmu

2 079 zł

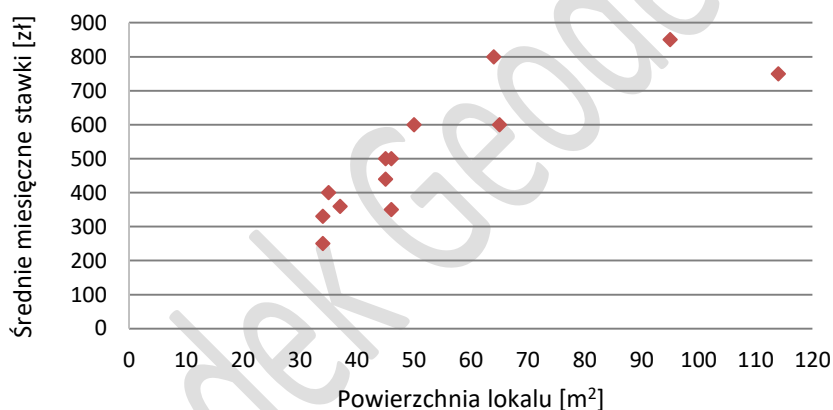
Średnia kaucja

2 881 zł

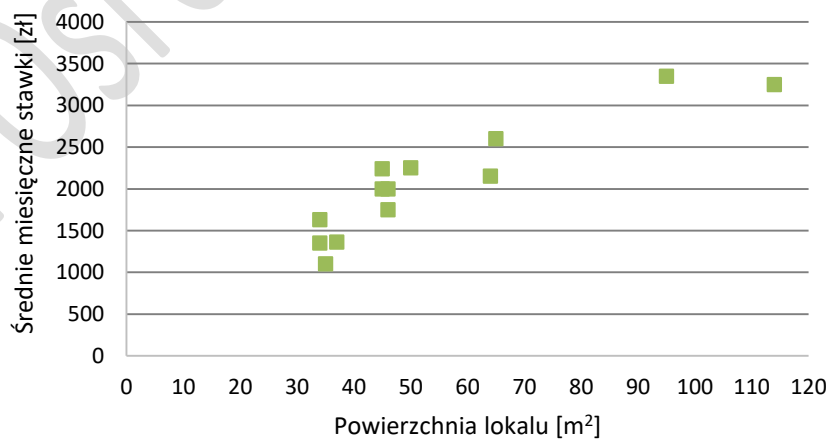
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

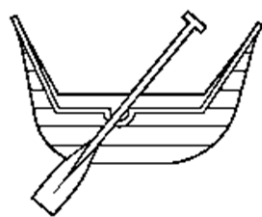


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcia pochodzące ze źródła <https://maps.google.com/>

POLESIE

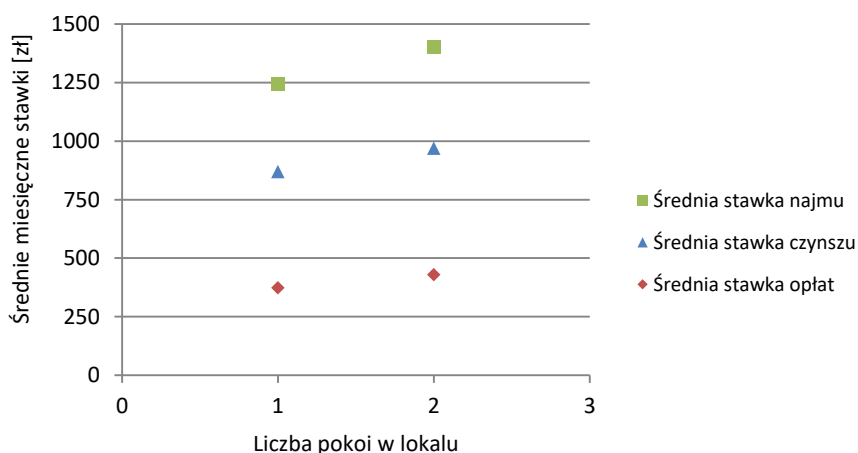




Osiedle Koziny położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Pod względem liczby mieszkańców (10 265), jest jednym z mniej licznych osiedli oraz jednym z mniejszych pod względem powierzchni.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



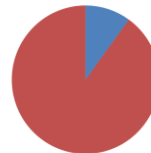
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	870 ↓	373 ↑	1243 ↓
2 pokoje	970 ↓	430 ↓	1400 ↓



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

10 lokali mieszkalnych



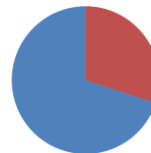
Lokale w blokach (9) - 90%
Lokale w kamienicach (1) - 10%

Struktura lokali



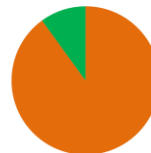
1 pokój (70%)
2 pokoje (30%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (70%)
dobry (30%)

Stan umeblowania



umeblowany (90%)
częściowo umeblowany (10%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 30 m² - 43 zł/m²
2 pokoje - 37,7 m² - 37 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

32 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

25 m²

Największa powierzchnia lokalu

41 m²

Średnia stawka czynszu

900 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

390 zł

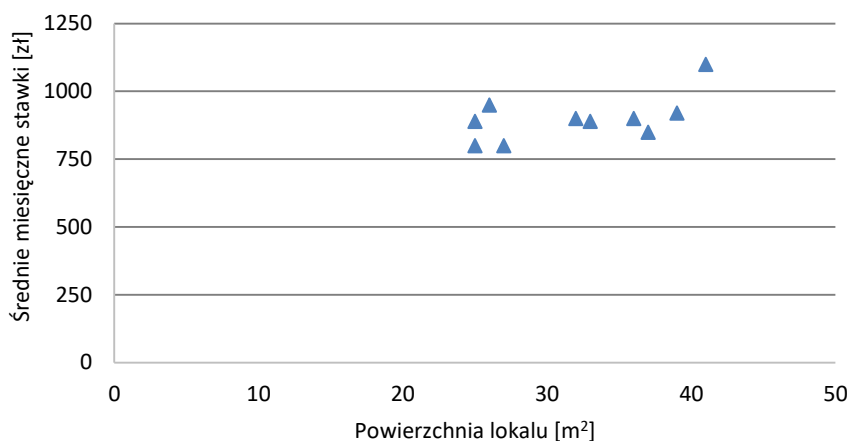
Średnia stawka najmu

1 290 zł

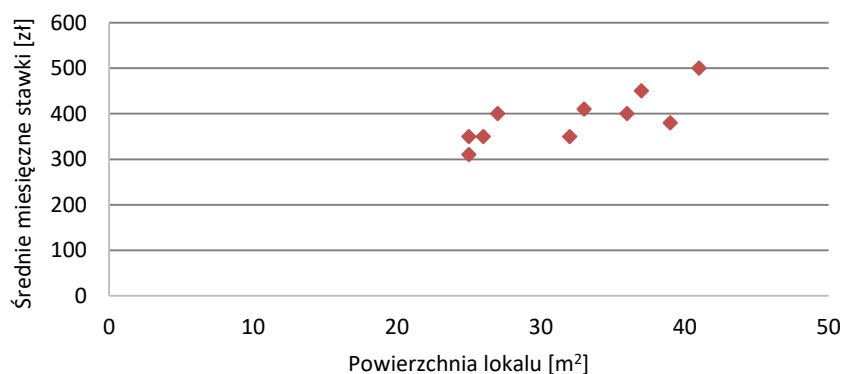
Średnia kaucja

1 167 zł

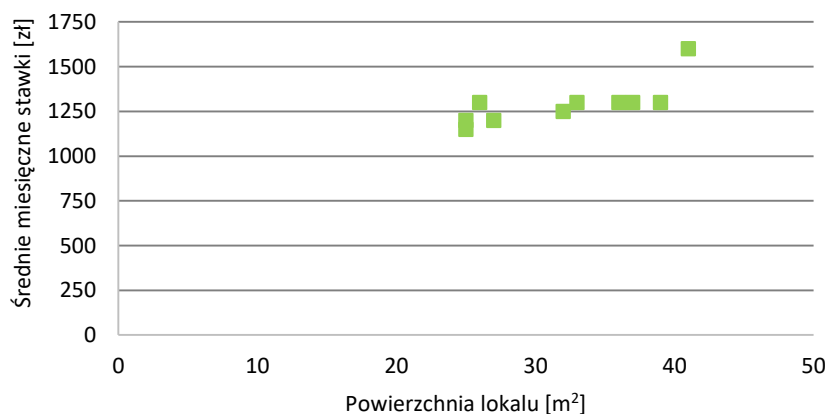
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

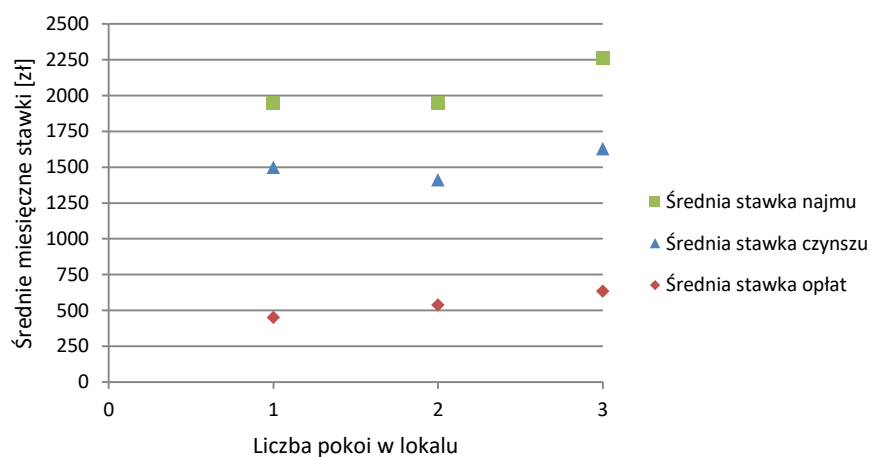


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Lublinek - Pienista położone jest w południowo-zachodniej części miasta Łodzi i liczy 5 294 mieszkańców. Na jego obszarze znajdują się rozległe tereny łódzkiego portu lotniczego.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1500	450	1950
2 pokoje	1413	538	1950
3 pokoje	1630	634	2264



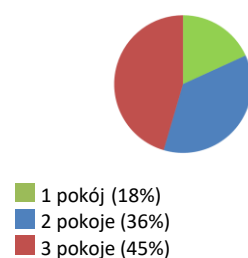
Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

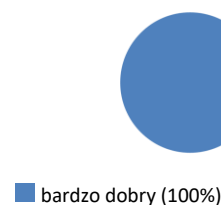
11 lokali mieszkalnych



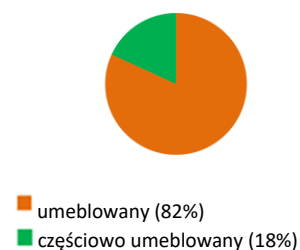
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



LUBLINEK PIENISTA

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 33,5 m² - 45 zł/m²
2 pokoje - 53 m² - 37 zł/m²
3 pokoje - 66,8 m² - 34 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

58 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

31 m²

Największa powierzchnia lokalu

75 m²

Średnia stawka czynszu

1 527 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

565 zł

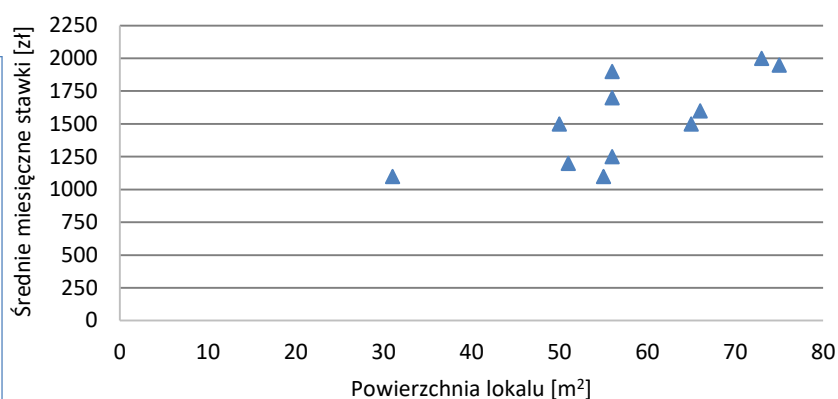
Średnia stawka najmu

2 093 zł

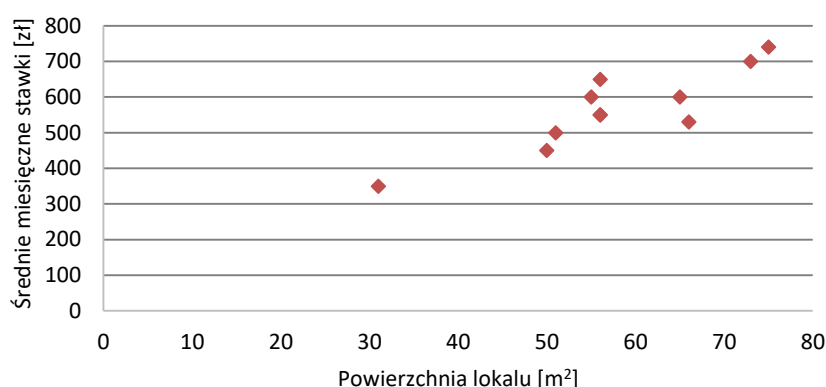
Średnia kaucja

1 792 zł

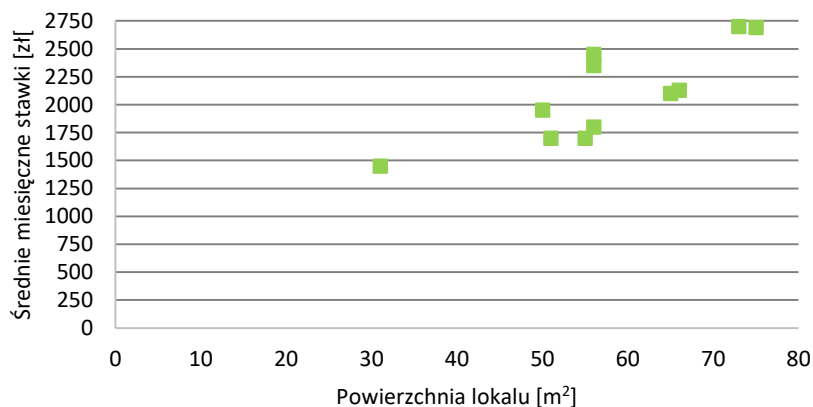
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

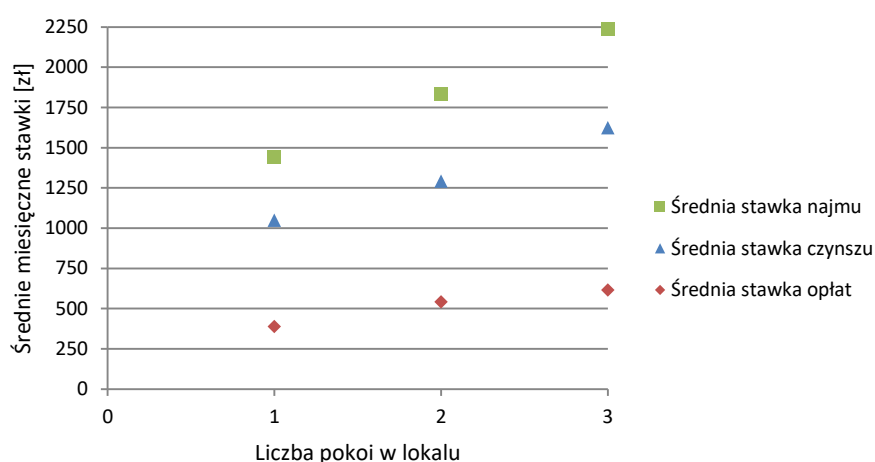


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Retkinia Wschód położone jest w zachodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (36 925) oraz bardzo gęsto zaludnionym.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1050	390	1440
2 pokoje	1292	542	1835
3 pokoje	1624	616	2240



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

25 lokali mieszkalnych



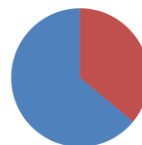
■ Lokale w blokach (24) - 96%
■ Lokale w kamienicach (1) - 4%

Struktura lokali



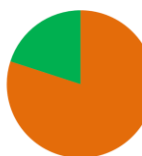
■ 1 pokój (16%)
■ 2 pokoje (52%)
■ 3 pokoje (32%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (64%)
■ dobry (36%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (80%)
■ częściowo umeblowany (20%)

RETKINIA WSCHÓD

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 28 m² - 53 zł/m²
2 pokoje - 47,7 m² - 39 zł/m²
3 pokoje - 60,5 m² - 39 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

49 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m²

Największa powierzchnia lokalu

100 m²

Średnia stawka czynszu

1 360 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

542 zł

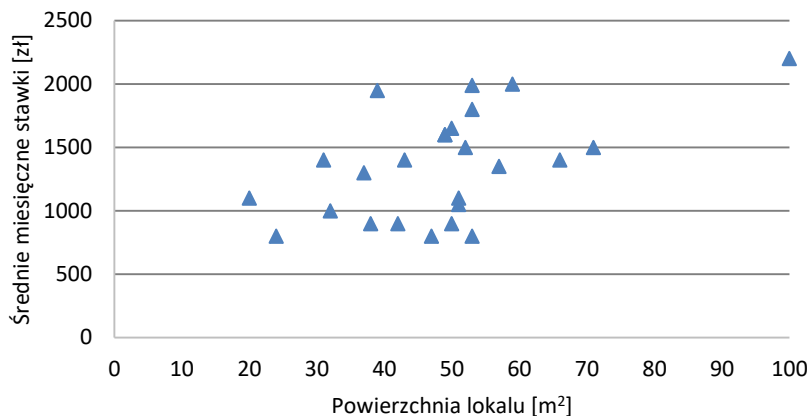
Średnia stawka najmu

1901 zł

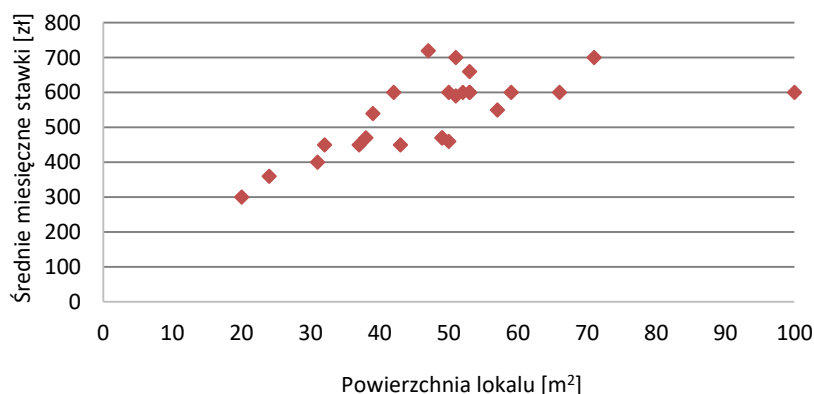
Średnia kaucja

2 159 zł

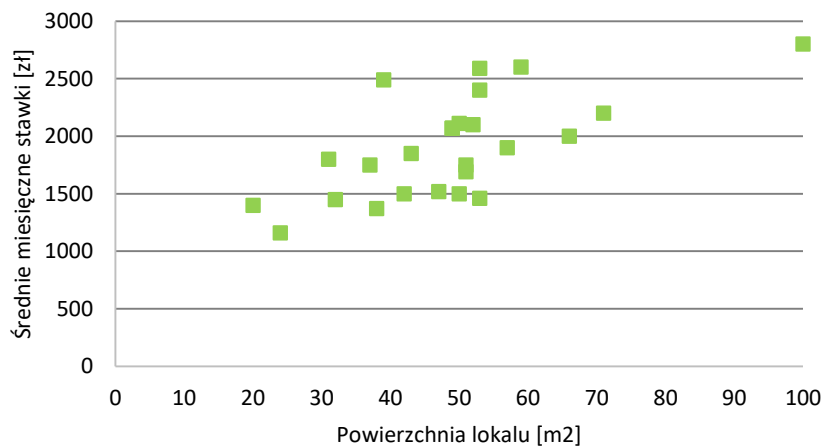
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

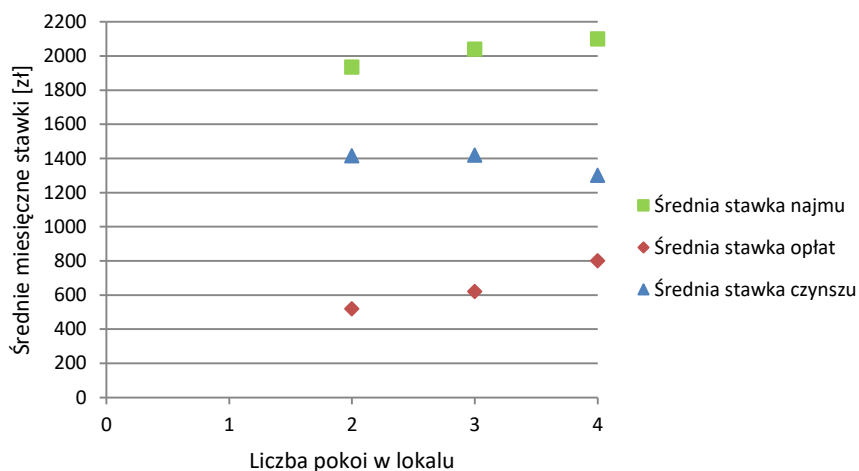


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Retkinia Zachód położone jest w południowo-zachodniej części miasta Łodzi i liczy 26 534 mieszkańców. Jego osią jest ulica Popiełuski, która dzieli osiedle na część wschodnią (blokowiska) oraz zachodnią (zabudowa szeregowa).



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	b.d.	b.d.	b.d.
2 pokoje	1414 ↓	544 ↓	2072 ↑
3 pokoje	1419 ↑	645 ↑	2045 ↓
4 pokoje*	1300	800	2100

* w raporcie za IV kwartał 2017 r. brak lokali 4 - pokojowych



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

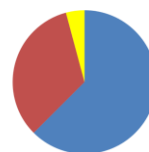
Próba badawcza

24 lokale mieszkalne



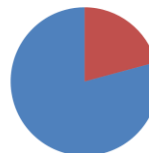
■ Lokale w blokach (24) - 100%

Struktura lokali



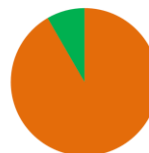
■ 2 pokoje (63%)
■ 3 pokoje (33%)
■ 4 pokoje (4%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (79%)
■ dobry (21%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (92%)
■ częściowo umeblowany (8%)

RETKINIA ZACHÓD

II kwartał 2018 r.

**Średnia stawka za m²
najmu w zestawieniu
ze średnią powierzchnią**

2 pokoje - 48,5 m² - 40 zł/m²
3 pokoje - 59 m² - 31 zł/m²
4 pokoje - 65 m² - 32 zł/m²

**Średnia
powierzchnia lokalu**

56 m²

**Najmniejsza
powierzchnia lokalu**

42 m²

**Największa
powierzchnia lokalu**

144 m²

Średnia stawka czynszu

1 413 zł

**Średnia stawka opłat
eksploatacyjnych**

561 zł

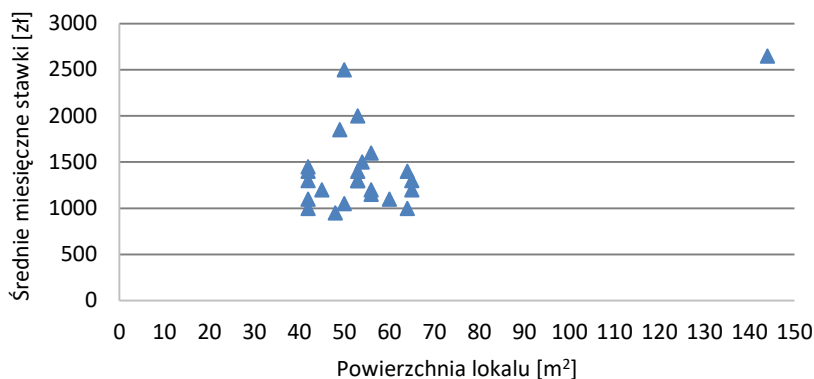
Średnia stawka najmu

1 974 zł

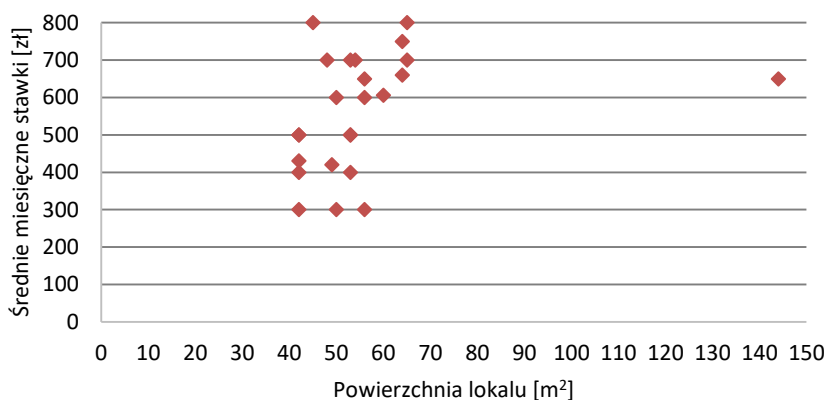
Średnia kaucja

2 003 zł

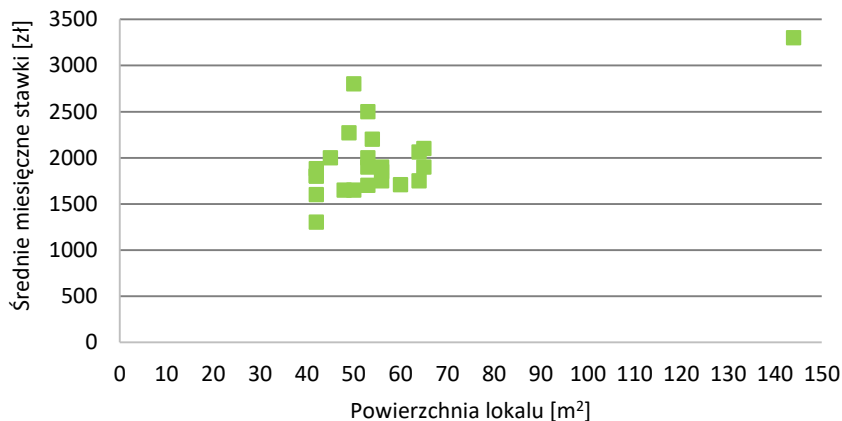
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

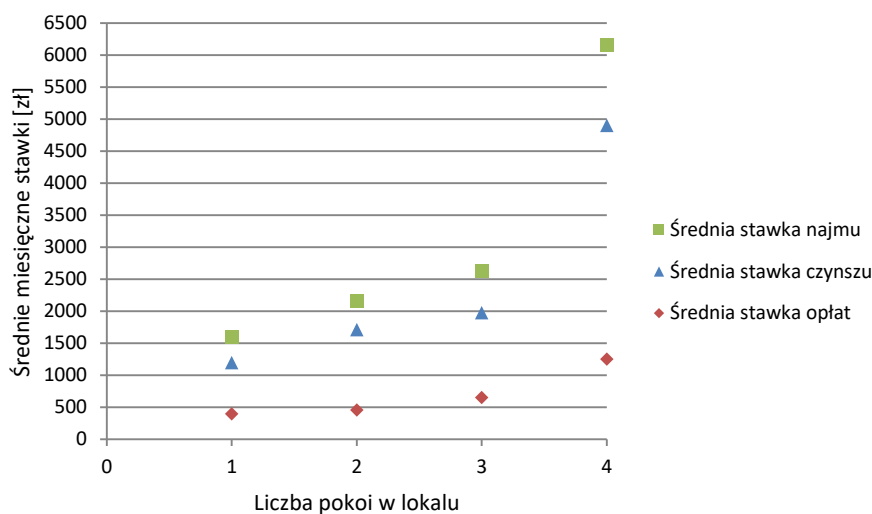


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Stare Polesie położone jest w zachodniej części miasta Łodzi i liczy 33 843 mieszkańców. Graniczy bezpośrednio, od strony wschodniej, z osiedlem Katedralna, które znajduje się w ścisłym centrum miasta.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



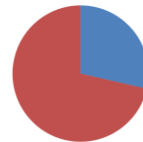
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1195 ↑	392 ↑	1587 ↑
2 pokoje	1709 ↑	455 ↓	2164 ↑
3 pokoje	1975 ↓	650 ↓	2625 ↓
4 pokoje	4900 ↑	1250 ↑	6150 ↑



Zdjęcie pochodzi ze źródła ŁOG

Próba badawcza

28 lokali mieszkalnych



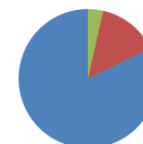
■ Lokale w blokach (20) - 71%
■ Lokale w kamienicach (8) - 29%

Struktura lokali



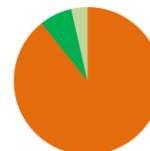
■ 1 pokój (21%)
■ 2 pokoje (54%)
■ 3 pokoje (21%)
■ 4 pokoje (4%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (82%)
■ dobry (14%)
■ zły (4%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (89%)
■ częściowo umeblowany (7%)
■ nieumeblowany (4%)

STARE POLESIE

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 32 m ²	- 52 zł/m ²
2 pokoje	- 47 m ²	- 50 zł/m ²
3 pokoje	- 73,8 m ²	- 36 zł/m ²
4 pokoje	- 124 m ²	- 50 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

52 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

13 m²

Największa powierzchnia lokalu

124 m²

Średnia stawka czynszu

1 770 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

511 zł

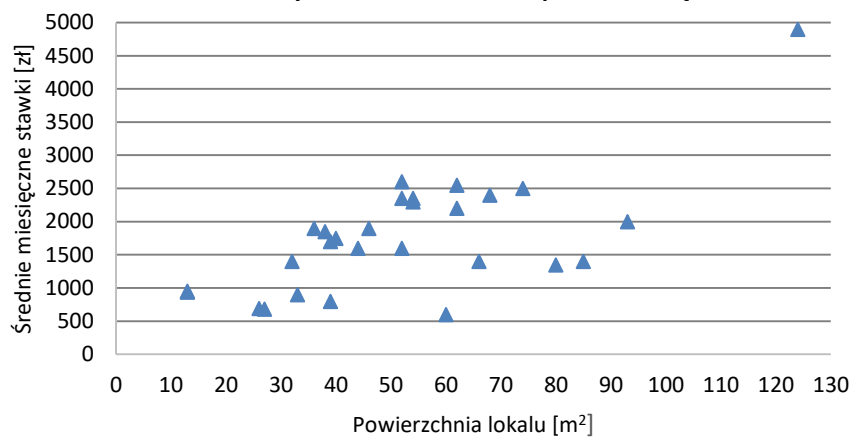
Średnia stawka najmu

2 281 zł

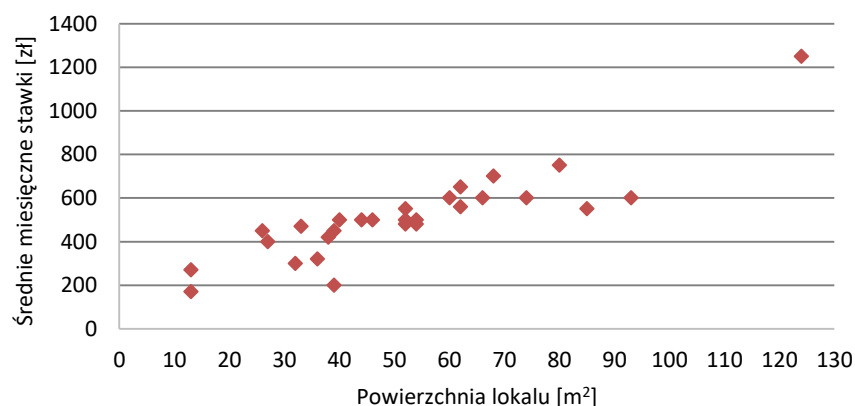
Średnia kaucja

2 761 zł

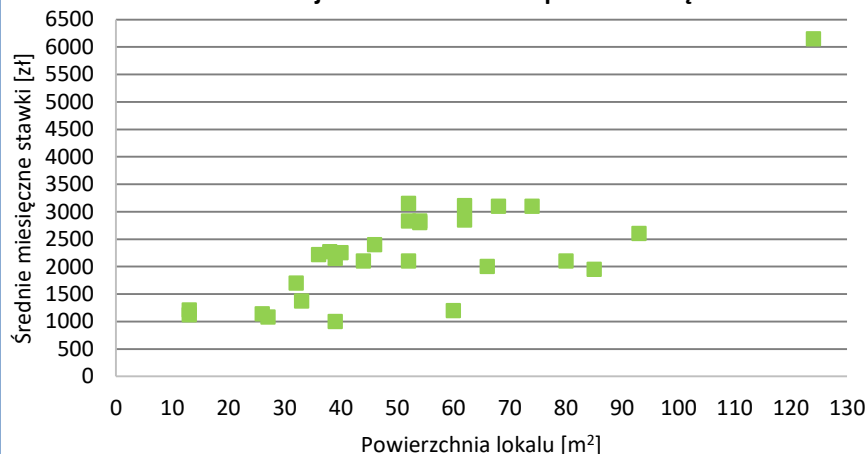
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

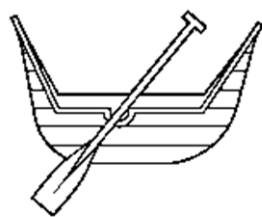


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

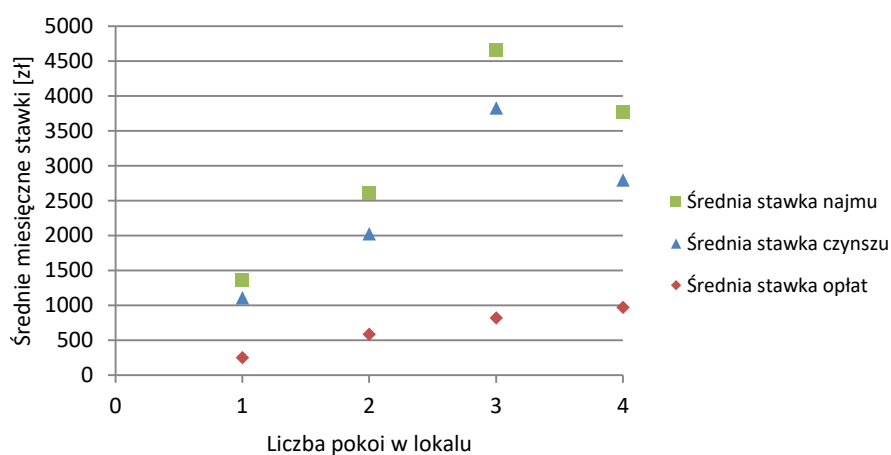
ŚRÓDMIEŚCIE



Osiedle Katedralna położone jest w centralnej części miasta Łodzi. Pod względem liczby mieszkańców, jest jednym z liczniejszych osiedli (38 429). Jego osią jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1110	255	1365
2 pokoje	2028	587	2615
3 pokoje	3831	823	4654
4 pokoje*	2800	975	3775

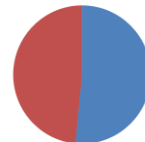
* w raporcie za IV kwartał 2017 r. brak lokali 4 - pokojowych



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

33 lokale mieszkalne



■ Lokale w blokach (16) - 48%
■ Lokale w kamienicach (17) - 52%

Struktura lokali



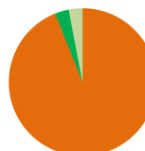
■ 1 pokój (21%)
■ 2 pokoje (48%)
■ 3 pokoje (24%)
■ 4 pokoje (6%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (100%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (94%)
■ częściowo (3%)
■ nieumeblowany (3%)

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 24,7 m² - 58 zł/m²
 2 pokoje - 54,5 m² - 50 zł/m²
 3 pokoje - 104,6 m² - 44 zł/m²
 4 pokoje - 105 m² - 38 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

63 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

136 m²

Średnia stawka czynszu

2 317 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

597 zł

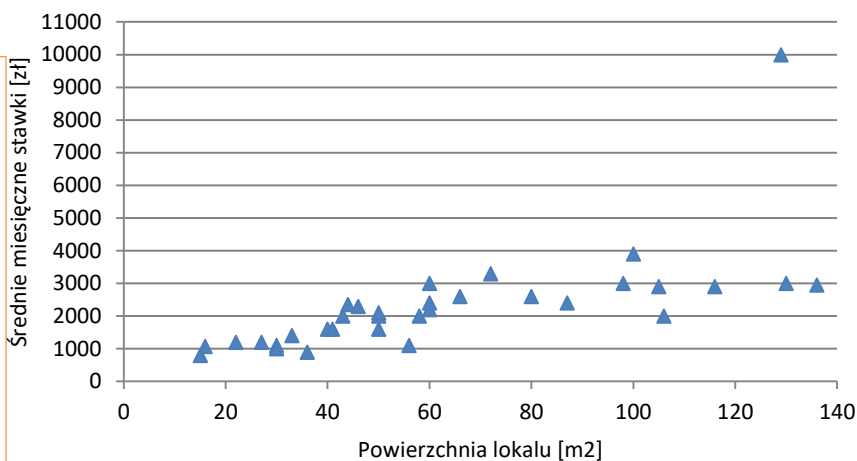
Średnia stawka najmu

2 914 zł

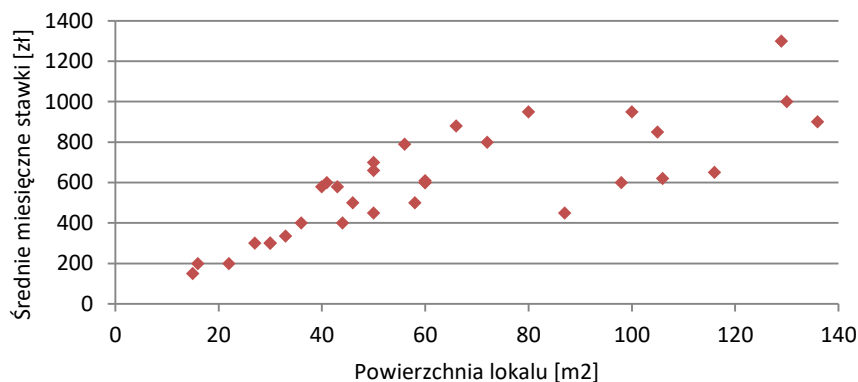
Średnia kaucja

2 640 zł

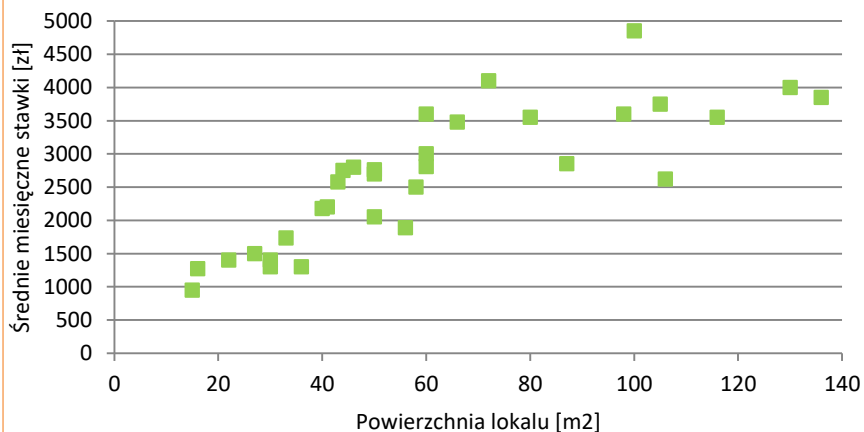
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

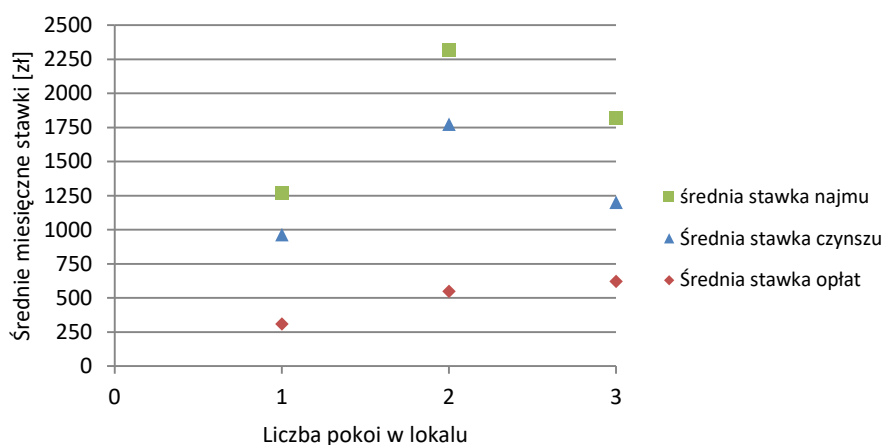


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Śródmieście Wschód położone jest w centralnej części miasta Łodzi i liczy 18 626 mieszkańców. Na jego obszarze znajduje się nowoczesny dworzec kolejowy Łódź Fabryczna. Jego osią jest ulica Narutowicza.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



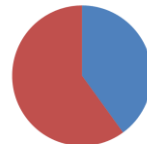
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	963 ↓	308 ↓	1271 ↓
2 pokoje	1773 ↑	547 ↑	2320 ↑
3 pokoje	1200 ↓	619 ↑	1819 ↓



Zdjęcie pochodzi ze źródła: <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

20 lokali mieszkalnych



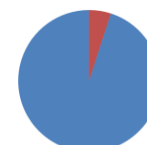
■ Lokale w blokach (12) - 60%
■ Lokale w kamienicach (8) - 40%

Struktura lokali



■ 1 pokój (35%)
■ 2 pokoje (55%)
■ 3 pokoje (10%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (95%)
■ dobry (5%)

Stan umeblowania



■ umeblowany (100%)

ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 26 m² - 55 zł/m²
2 pokoje - 56 m² - 43 zł/m²
3 pokoje - 62,5 m² - 32 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

54 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

27 m²

Największa powierzchnia lokalu

84 m²

Średnia stawka czynszu

1 822 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

511 zł

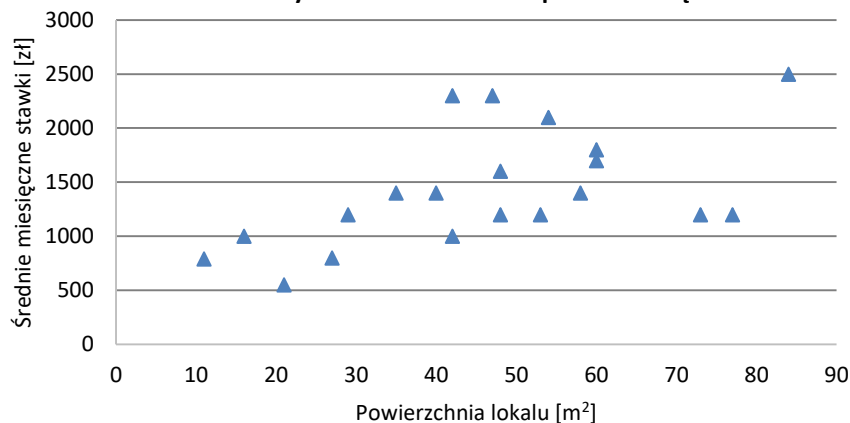
Średnia stawka najmu

2 325 zł

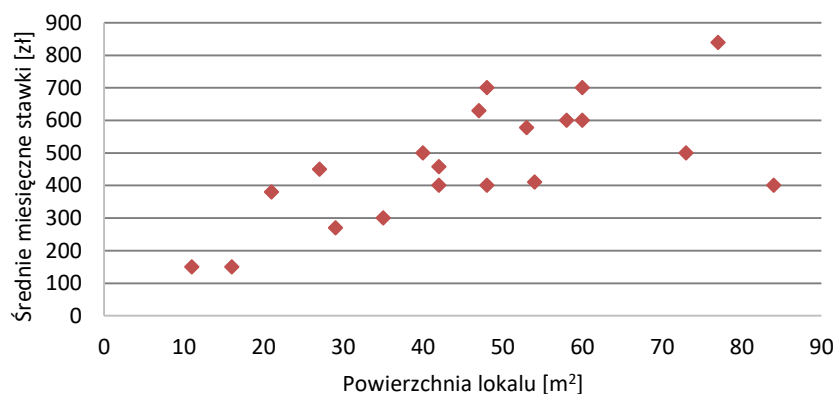
Średnia kaucja

2 415 zł

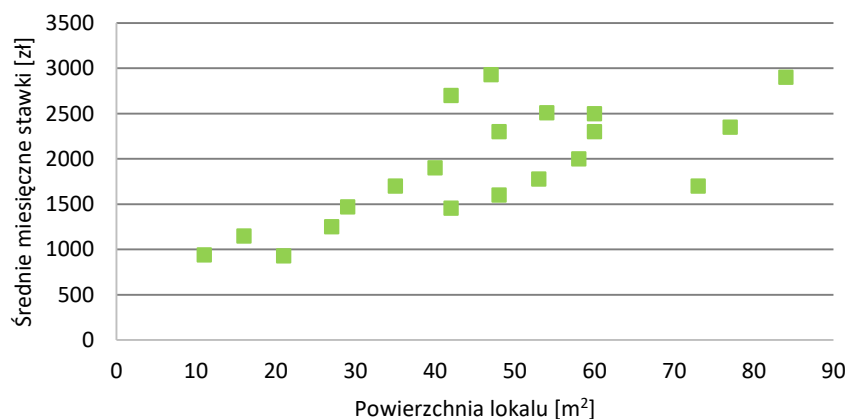
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu

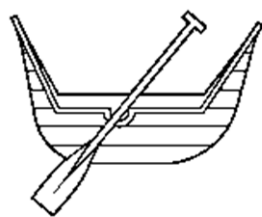


Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

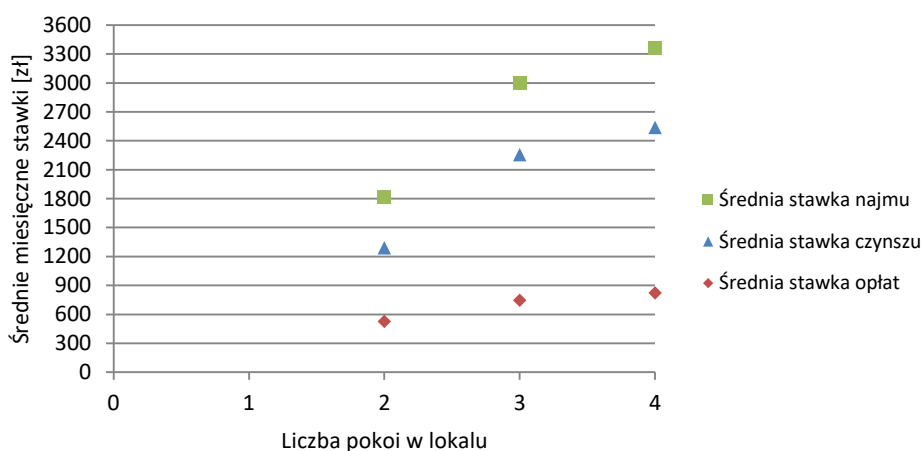
WIDZEW



Osiedle Olechów Janów położone jest w południowo-wschodniej części miasta Łodzi i liczy 20 879 mieszkańców. Jest jednym z najmłodszych łódzkich osiedli, którego charakterystyczną ulicą jest ulica Hetmańska.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	b.d.	b.d.	b.d.
2 pokoje	1288 ↓	525 ↓	1813 ↓
3 pokoje	2256 ↑	744 ↑	3000 ↑
4 pokoje	2538 ↑	820 ↑	3358 ↑



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

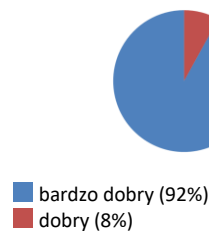
25 lokali mieszkalnych



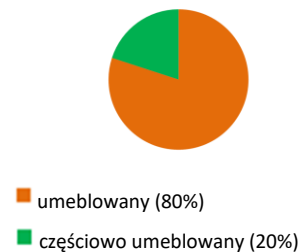
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



OLECHÓW JANÓW

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

2 pokoje - 48 m² - 38 zł/m²
3 pokoje - 80,4 m² - 38 zł/m²
4 pokoje - 86,8 m² - 39 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

66 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

36 m²

Największa powierzchnia lokalu

119 m²

Średnia stawka czynszu

1 836 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

651 zł

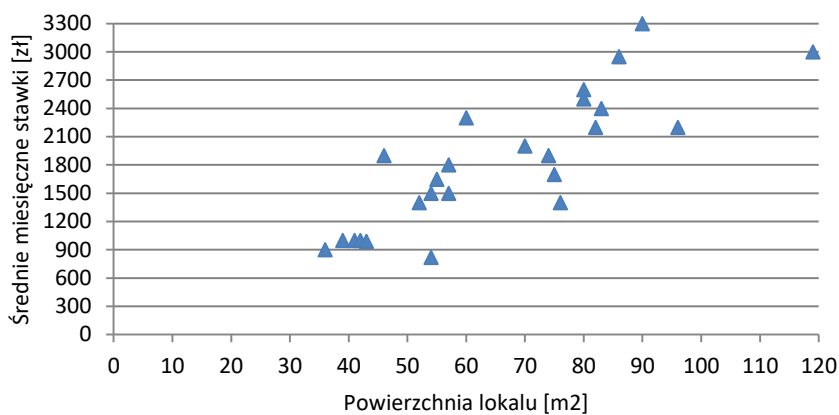
Średnia stawka najmu

2 488 zł

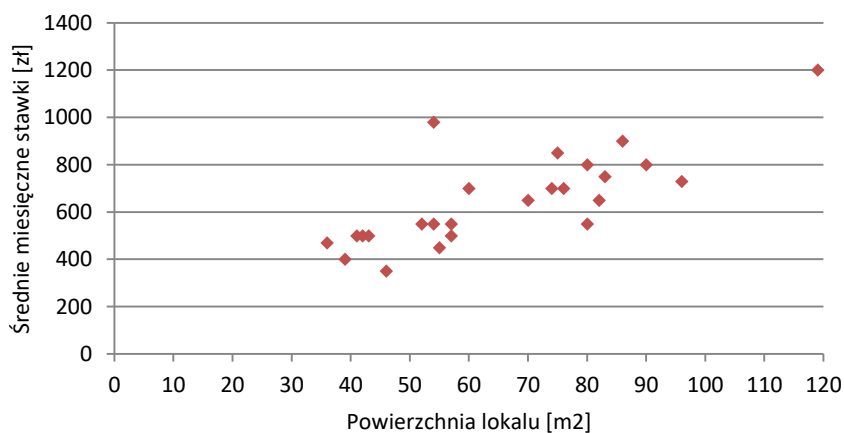
Średnia kaucja

2 222 zł

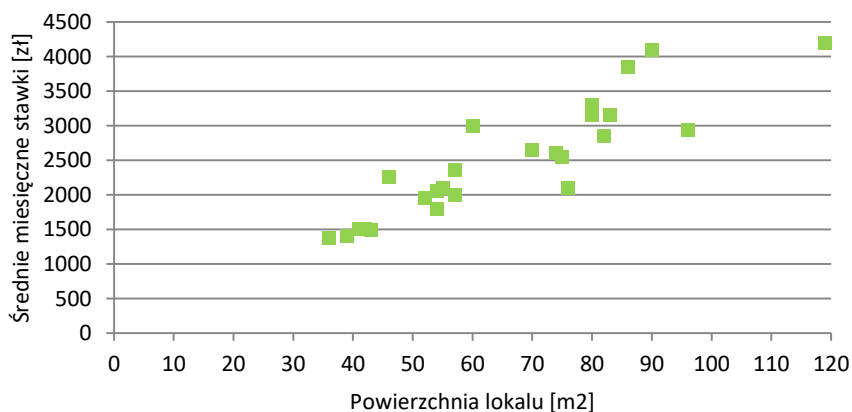
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

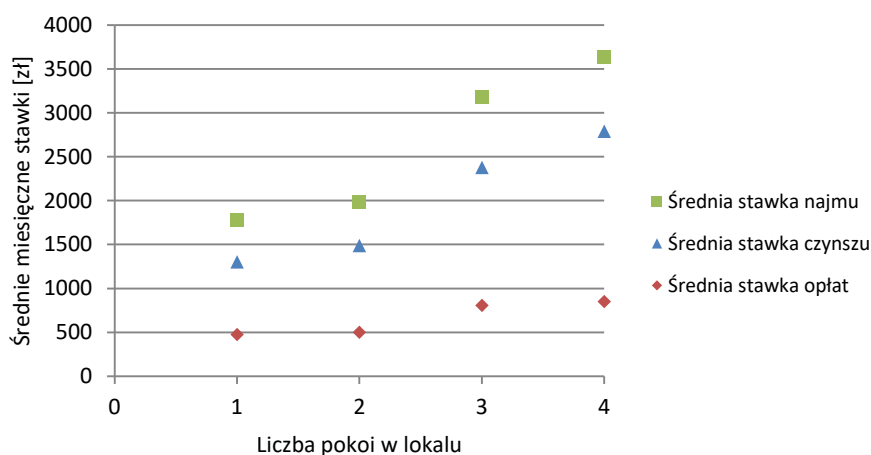


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Stary Widzew położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 21 948 mieszkańców. Od strony północnej i zachodniej graniczy bezpośrednio z osiedlami ścisłego centrum miasta.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



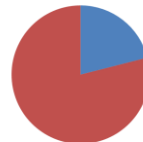
Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1300 ↓	475 ↑	1775 ↓
2 pokoje	1486 ↓	500 ↓	1986 ↓
3 pokoje	2379 ↑	804 ↓	3183 ↑
4 pokoje	2790 ↓	850 ↓	3640 ↓



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

19 lokali mieszkalnych



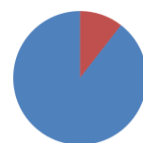
■ Lokale w blokach (15) - 79%
■ Lokale w kamienicach (4) - 21%

Struktura lokali



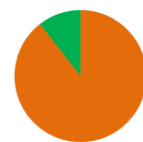
■ 1 pokój (21%)
■ 2 pokoje (37%)
■ 3 pokoje (37%)
■ 4 pokoje (5%)

Stan techniczny lokalu



■ bardzo dobry (89%)
■ dobry (11%)

Stanumeblowania



■ umeblowany (89%)
■ częściowo umeblowany (11%)

STARY WIDZEW

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 34 m ²	- 53 zł/m ²
2 pokoje	- 49 m ²	- 41 zł/m ²
3 pokoje	- 86 m ²	- 38 zł/m ²
4 pokoje	- 97 m ²	- 38 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

62 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

22 m²

Największa powierzchnia lokalu

134 m²

Średnia stawka czynszu

1 844 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

625 zł

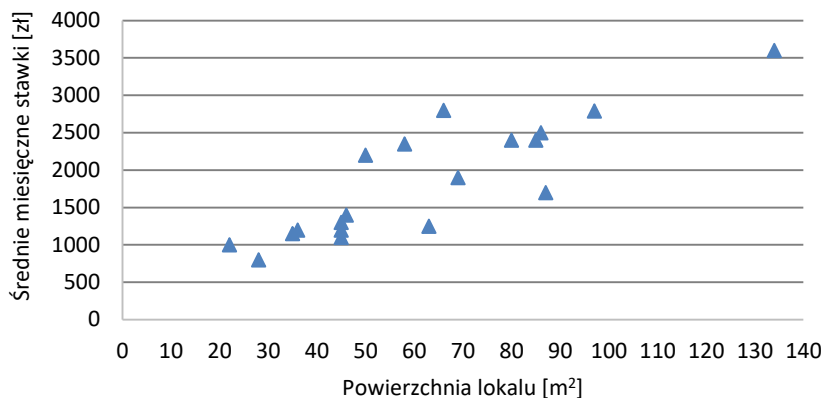
Średnia stawka najmu

2 469 zł

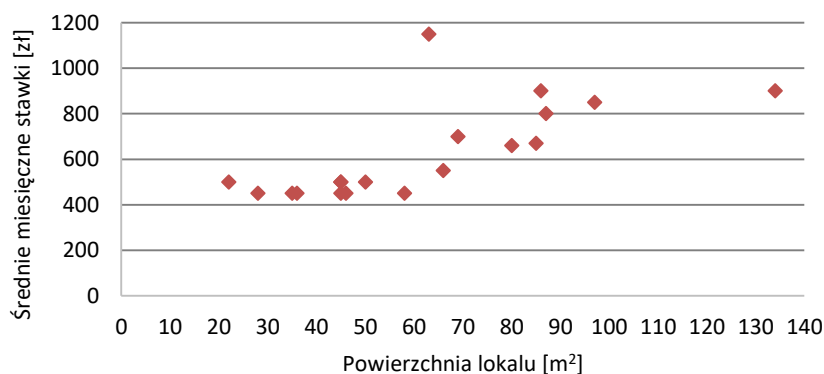
Średnia kaucja

2 841 zł

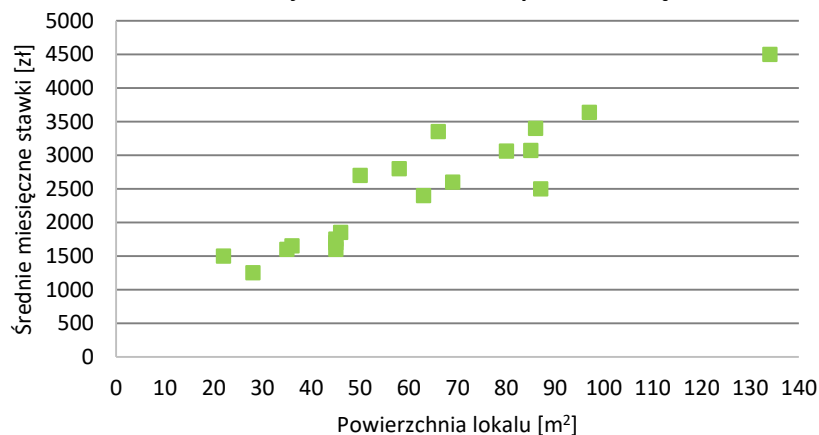
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

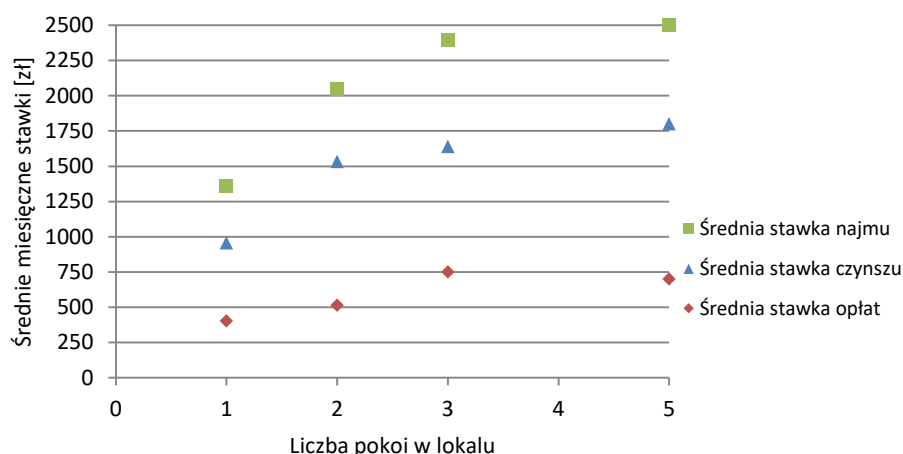


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Widzew Wschód położone jest we wschodniej części miasta Łodzi. Jest jednym z liczniejszych osiedli pod względem liczby mieszkańców (38 195) oraz bardzo gęsto zaludnionym.



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	956 ↓	403 ↓	1359 ↓
2 pokoje	1534 ↑	513 ↑	2046 ↑
3 pokoje	1640 ↑	750 ↑	2390 ↑
4 pokoje	b.d.	b.d.	b.d.
5 pokoi*	1800	700	2500

* w raporcie za IV kwartał 2017 r. brak lokali 5 - pokojowych



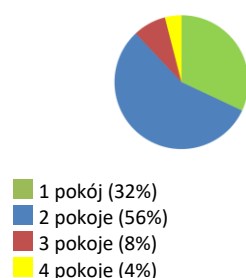
Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

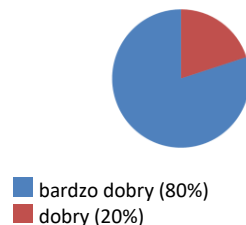
25 lokali mieszkalnych



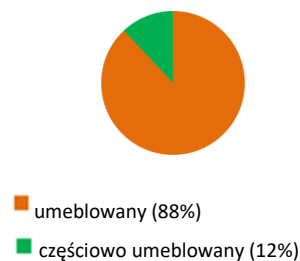
Struktura lokali



Stan techniczny lokalu



Stan umeblowania



WIDZEWSCHÓD

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój	- 32,5 m ²	- 42 zł/m ²
2 pokoje	- 49 m ²	- 42 zł/m ²
3 pokoje	- 60,5 m ²	- 40 zł/m ²
5 pokoi	- 84 m ²	- 30 zł/m ²

Średnia powierzchnia lokalu

46 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

26 m²

Największa powierzchnia lokalu

84 m²

Średnia stawka czynszu

1 368 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

504 zł

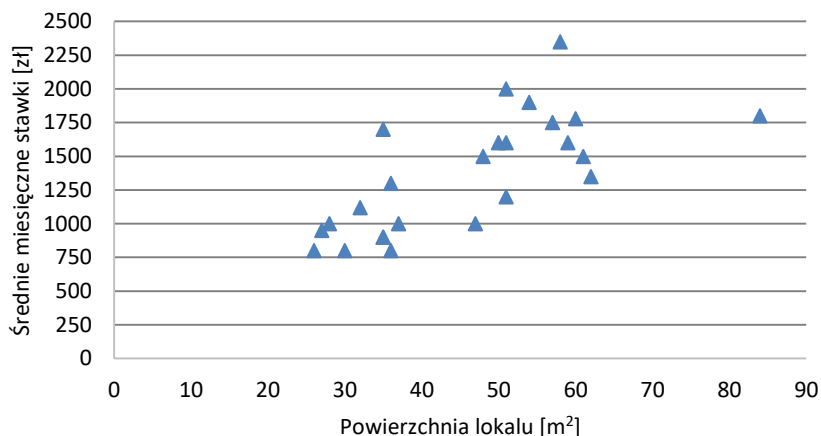
Średnia stawka najmu

1 872 zł

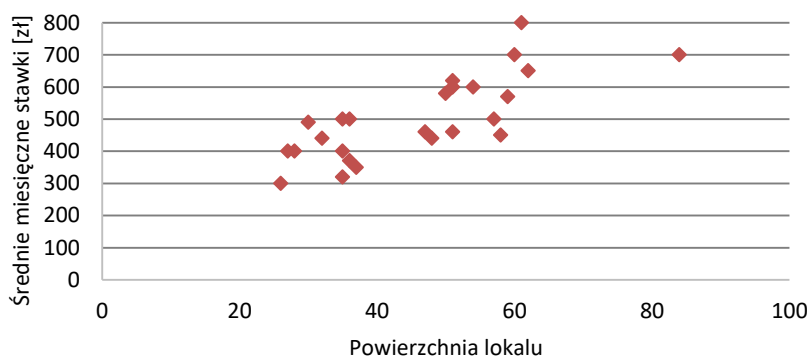
Średnia kaucja

1 958 zł

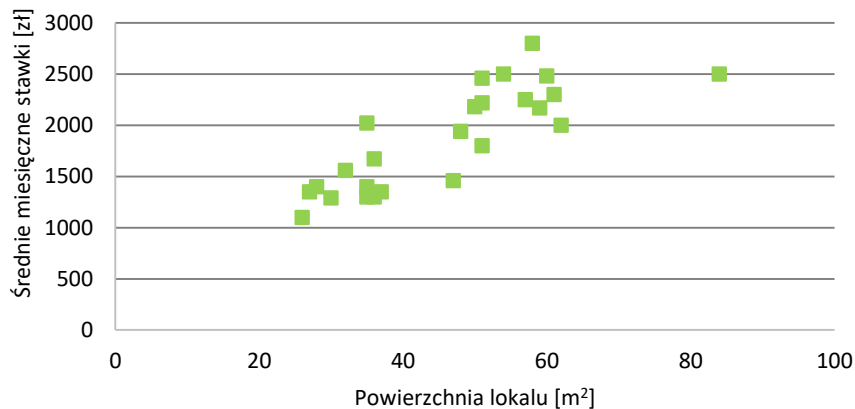
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu

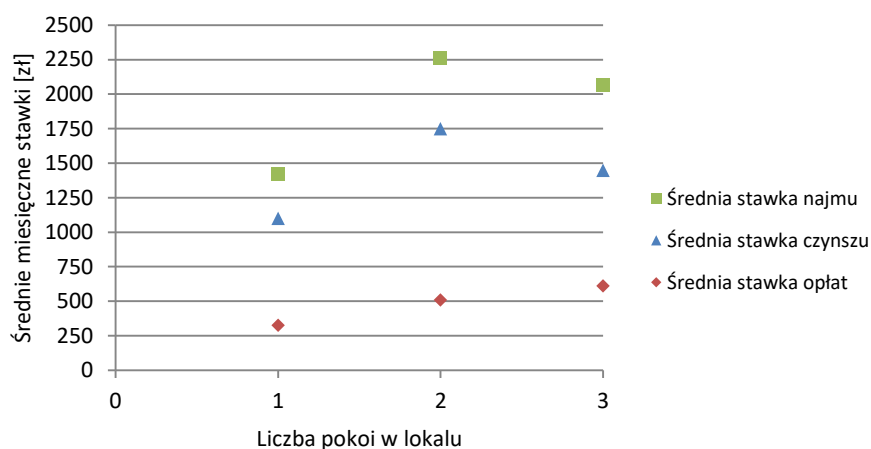


Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Osiedle Zarzew położone jest we wschodniej części miasta Łodzi i liczy 20 303 mieszkańców. Jego osią jest linia kolejowa, która dzieli osiedle na stronę wschodnią oraz zachodnią (zabudowaną).



Średnia stawka najmu w zestawieniu z liczbą pokoi w lokalu



Liczba pokoi	Średnia stawka czynszu [zł]	Średnia stawka opłat [zł]	Średnia stawka najmu [zł]
1 pokój	1100	327	1427
2 pokoje	1750	510	2260
3 pokoje	1450	613	2063



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Próba badawcza

17 lokali mieszkalnych



Lokale w blokach (17) - 100%

Struktura lokali



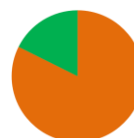
1 pokój (18%)
2 pokoje (59%)
3 pokoje (24%)

Stan techniczny lokalu



bardzo dobry (82%)
dobry (12%)
zły (6%)

Stan umeblowania



umeblowany (82%)
częściowo umeblowany (18%)

ZARZEW

II kwartał 2018 r.

Średnia stawka za m² najmu w zestawieniu ze średnią powierzchnią

1 pokój - 27,7 m² - 51 zł/m²
2 pokoje - 52,6 m² - 43 zł/m²
3 pokoje - 55 m² - 37 zł/m²

Średnia powierzchnia lokalu

47 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m²

Największa powierzchnia lokalu

74 m²

Średnia stawka czynszu

1 544 zł

Średnia stawka opłat eksploatacyjnych

501 zł

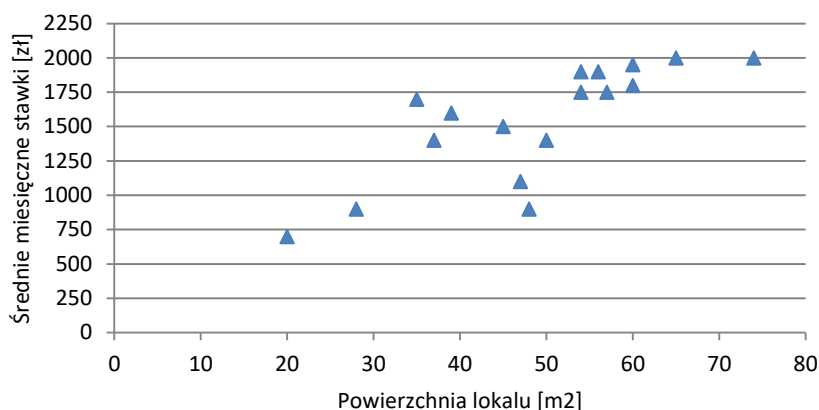
Średnia stawka najmu

2 042 zł

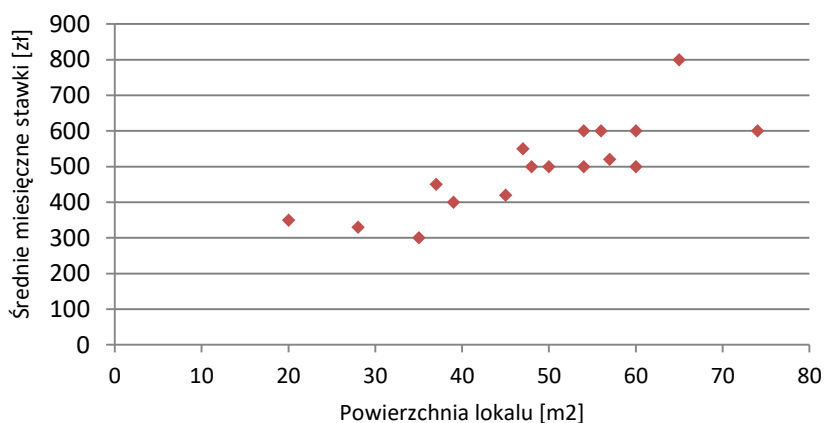
Średnia kaucja

1 946 zł

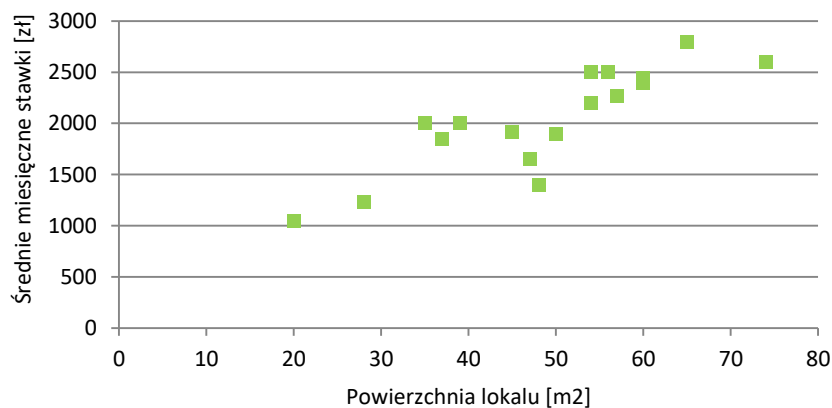
Średnia stawka czynszu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka opłat w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Średnia stawka najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Zdjęcie pochodzi ze źródła <https://maps.google.com/>

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG