



RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI W 2023 ROKU



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Do zadań Działu Monitoringu Rynku
Nieruchomości należy w szczególności:

- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ sporządzanie informacji o poziomach cen transakcyjnych nieruchomości dla potrzeb postępowań prowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi oraz inne instytucje;
- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów.

Nasze poprzednie raporty:



***Rynek mieszkaniowy
w Łodzi
- IV kwartał 2023***

publikacja 2024 r.



***Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi
- 2023***

Publikacja 2024 r.



***Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi
- IV kwartał 2023***

publikacja 2024 r.



**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

opracowanie:

Arkadiusz Szymaniak

Katarzyna Sarna

Żaneta Młynek

Spis treści

Wprowadzenie	5
Tło społeczno-gospodarcze	6
Analiza porównawcza	10
Ceny na rynku mieszkaniowym	12
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań	19
Sposób finansowania zakupu mieszkania	26
Profil zbywcy nieruchomości	27
Profil nabywcy nieruchomości	28
Łódzcy deweloperzy	29

Wprowadzenie

Raport – „Rynek mieszkaniowy w Łodzi w 2023 r.” - prezentuje wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2023 r. Celem niniejszego opracowania jest ukazanie informacji na temat aktualnej sytuacji na rynku lokali mieszkalnych w Łodzi, jak również lokalnych uwarunkowań wraz z bieżącymi danymi na temat transakcji wolnorynkowych zawartych w badanym okresie. Ze względu na zmienność zachowań na łódzkim rynku nieruchomości przedstawiono także główne parametry na przestrzeni ostatnich czterech lat.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z Rejestru Cen Nieruchomości Ewidencji Gruntów, Budynków i Lokali prowadzonego przez Łódzki Ośrodek Geodezji oraz uzupełniono danymi pozyskanymi podczas analizy treści aktów notarialnych. Za transakcje wolnorynkowe uznano takie, w których strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej. Natomiast uwzględnione nie zostały: sprzedaże lokalu na rzecz najemcy, sprzedaże z bonifikatą, zamiany lokalu na inny, darowizny oraz przeniesienia prawa własności do lokalu w zamian za zwolnienie z długu.

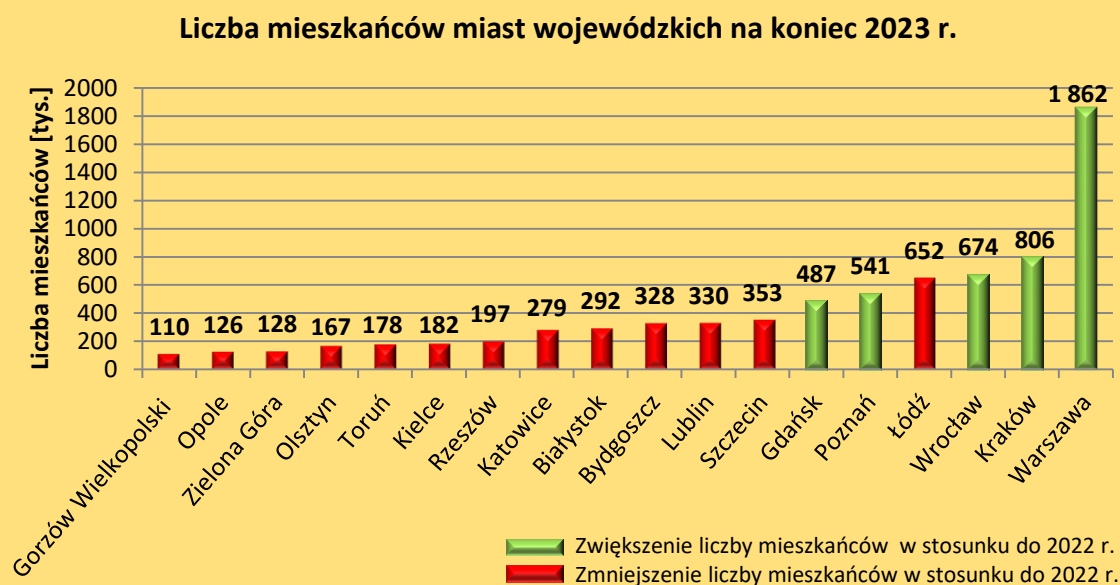
W części głównej Raportu przedstawiono uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu zarówno dla rynku pierwotnego (RP), jak i wtórnego (RW). W analizie podano również średnią cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odchyleniem standardowym, medianę i przedział dominanty. Pokazano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² a strukturą lokalu mieszkalnego, a także jego położeniem w budynku. Ponadto omówiono sposób finansowania zakupu lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym oraz sporządzono profil zbywcy oraz nabywcy nieruchomości. W analizach cen średnich lokali nie uwzględniano żadnych dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT.

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

Tło społeczno-gospodarcze

LICZBA LUDNOŚCI

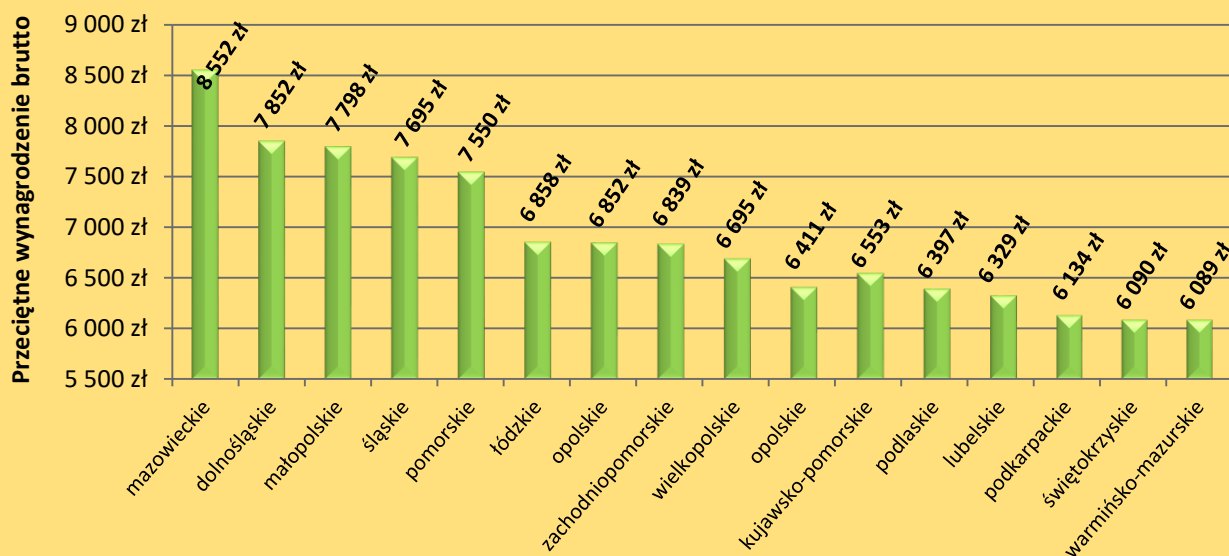
Na koniec grudnia 2023 r. w Polsce mieszkało **37 637 000 osób** i w stosunku do roku poprzedniego liczba ta zmniejszyła się o 0,997%. Wśród miast wojewódzkich, Łódź zajmuje czwarte miejsce z liczbą mieszkańców wynoszącą **652 015 osób**, która zmniejszyła się o 1,01% w stosunku do grudnia 2022 r.



INFLACJA, STOPA REFERENCYJNA NBP, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE

Polska na koniec 2023 r., miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła **11,4%** (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 16,6%). Stopa referencyjna NBP równała się **5,75%** (stopa obowiązująca od października 2023 r.). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w sektorze przedsiębiorstw w 2023 r. (dane GUS) wynosiło **7 444,39 zł**, zaś w Łodzi było wyższe i równało się **7 720,96 zł**. Wśród wszystkich województw łódzkie zajmowało 6 miejsce. Różnica w przeciętnych miesięcznych wynagrodzeniach brutto w 2023 r. między województwem łódzkim a warmińsko-mazurskim, gdzie wynagrodzenia były najniższe wynosiła 769 zł, natomiast między łódzkim a mazowieckim, gdzie wynagrodzenia były najwyższe równała się 1 694 zł.

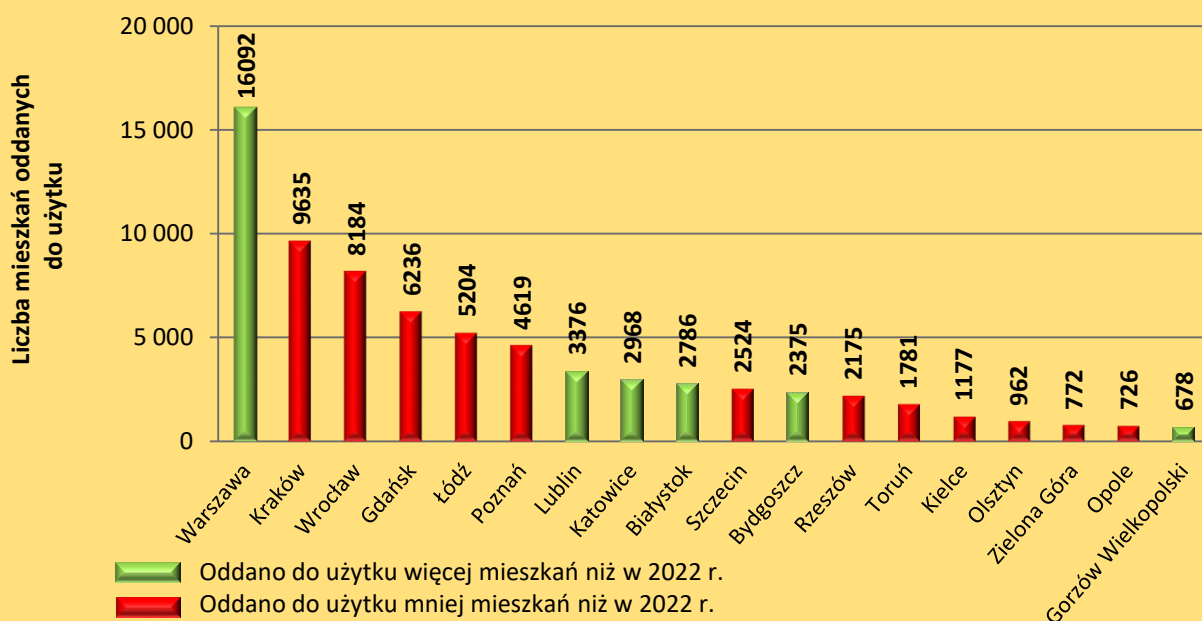
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w województwach w 2023 r.



MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA

W 2023 r. w Polsce oddano do użytku **221 259 mieszkań** (dane GUS) i w porównaniu z rokiem poprzednim liczba ta zmniejszyła się o **17 231** (238 490 w 2022 r.). Biorąc pod uwagę 18 miast wojewódzkich, Łódź zajmuje 5 miejsce z liczbą **5 204** lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w tym okresie (5 788 mieszkań w 2022 r.), co stanowiło 2,35% puli wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w 2023 r.

Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2023 r.

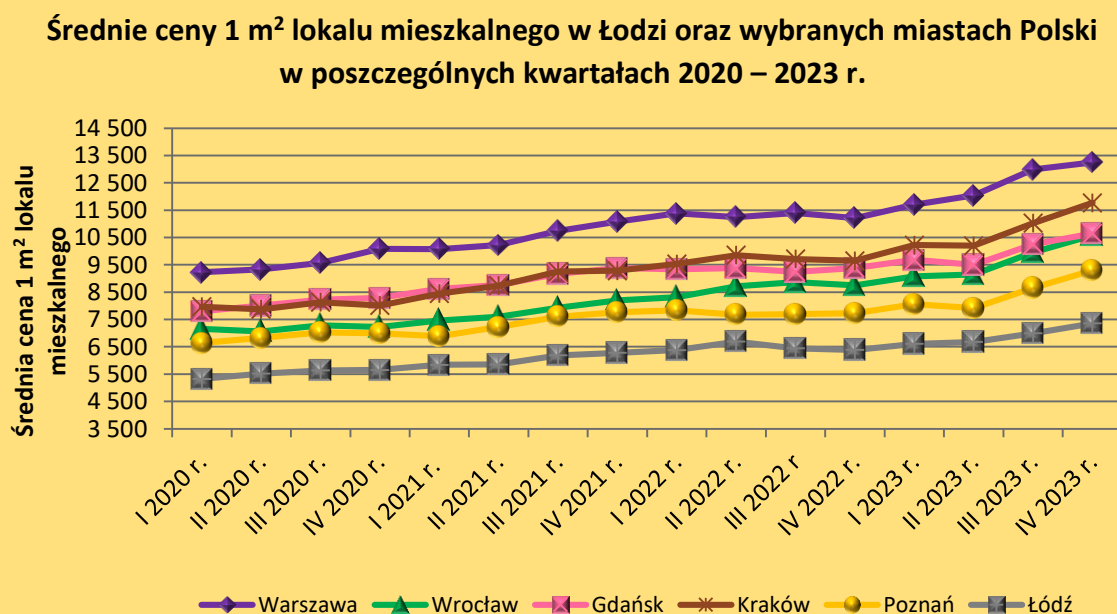


BEZROBOCIE, PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ

Stopa bezrobocia (dane GUS) osiągnęła maksymalną wartość w styczniu (**5,5%**) i lutym (**5,6%**), natomiast najniższą wartość zarejestrowano od lipca do listopada (**5,0%**). W województwie łódzkim na koniec grudnia stopa bezrobocia wyniosła **5,4%**, a w Łodzi **4,4%** i była o 0,1 p.p. niższa w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2023 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było **14,9 tys.** bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 3,25% niższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (**15,4 tys.**). Liczba podmiotów gospodarki narodowej w Łodzi, w porównaniu do grudnia 2022 r. (102 184), zwiększyła się o 1,9% i wynosiła **104 125**.

ŚREDNIE CENY 1 M² LOKALU MIESZKALNEGO W WYBRANYCH MIASTACH¹

Średnie ceny uzyskiwane za 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi w 2023 r. były niższe od cen osiągniętych w dużych miastach w Polsce. Porównując ceny z końca 2022 r. z cenami uzyskanymi w IV kwartale 2023 r. można zaobserwować, że w Łodzi wzrosły one rok do roku o **15,18% (970 zł)**. Wyższy wzrost odnotowano w Krakowie (21,97%) oraz we Wrocławiu (20,94%).



¹ Dane uzyskane z Raportu AMRON – SARFiN – „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości” – 4/2023.

KOSZT ODTWORZENIA

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Łodzi obowiązujący na IV kwartał 2023 r. i I kwartał 2024 r. wynosił **5 979 zł**.

Wykaz wybranych wskaźników dla Łodzi w latach 2020–2023

WSKAŹNIK	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Inflacja CPI (stan na 31.12., gdzie analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100)	102,4 ↑	108,6 ↑	116,6 ↑	111,4 ↓
Liczba mieszkańców	672 185 ↓	664 071 ↓	658 444 ↓	652 015 ↓
Podmioty gospodarki narodowej	96 130 ↑	99 238 ↑	102 184 ↑	104 125 ↑
Bezrobotni zarejestrowani w UP (tys., stan na 31.12)	20,9 ↓	20,3 ↓	15,4 ↓	14,9 ↓
Stopa bezrobocia (stan na 31.12.)	5,9% ↓	5,8% ↓	4,4% ↓	4,4% ↓
Mieszkania oddane do użytkowania	5,7 tys. ↑	4,9 tys. ↓	5,7 tys. ↑	5,2 tys. ↓

Analiza porównawcza

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA

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

- **średnia cena 1 m²** lokalu rośnie z roku na rok – zaobserwowany wzrost od 2020 r. wynosi 34% - z 5 243 zł do 7 042 zł. Cena w 2023 r. (7 042 zł/m²) w odniesieniu do poprzedniego roku wzrosła o 522 zł/m². W przypadku **statystycznego lokalu** średnia cena wzrosła od 2020 r. o 29% z 240 123 zł do 310 949 zł.
- przez cztery lata średnia cena 1 m² **na rynku pierwotnym** wzrosła o 42% - z 5 217 zł do 7 410 zł. Można zaobserwować, że najniższa cena średnia nowego lokalu została odnotowana w 2020 r. (254 170 zł), natomiast swoją najwyższą wartość osiągnęła w 2023 r. (335 766 zł).
- w latach 2020 - 2023 **na rynku wtórnym** można zaobserwować wzrost średniej ceny 1 m² o 32% (z 5 259 zł do 6 937 zł), natomiast statystycznego lokalu o 32% (z 231 004 zł do 303 877 zł).
- w 2023 r. **maksymalna cena 1 m²** wyniosła 16 196 zł i została uzyskana ze sprzedaży na rynku wtórnym lokalu mieszkalnego znajdującego się w Śródmieściu. **Najwyższą cenę całego lokalu** uzyskano podczas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym (Widzew) w 2020 r. – 1 400 000 zł.
- **największą średnią powierzchnię** użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w 2021 r. (49,28 m²), natomiast najmniejszą w 2023 r. (45,01 m²). Sprzedaż **największego lokalu mieszkalnego** (226,48 m²) nastąpiła w II kwartale 2020 r. na rynku wtórnym w dzielnicy Polesie.

**Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2020 – 2023
(dla RP i RW) w Łodzi**

PARAMETRY		2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
średnia cena	1 m ²	5 243 zł ↑	5 909 zł ↑	6 520 zł ↑	7 042 zł ↑
	statystyczny lokal	240 123 zł ↑	288 662 zł ↑	293 660 zł ↑	310 949 zł ↑
średnia cena rynek pierwotny	1 m ²	5 217 zł ↑	5 920 zł ↑	6 514 zł ↑	7 410 zł ↑
	statystyczny lokal	254 170 zł ↓	313 366 zł ↑	316 366 zł ↑	335 766 zł ↑
średnia cena rynek wtórny	1 m ²	5 259 zł ↑	5 898 zł ↑	6 523 zł ↑	6 937 zł ↑
	statystyczny lokal	231 004 zł ↑	265 885 zł ↑	279 709 zł ↑	303 877 zł ↑
maksymalna cena	1 m ²	11 417 zł ↑	13 941 zł ↑	13 864 zł ↓	16 196 zł ↑
	statystyczny lokal	1 400 000 zł ↑	1 200 455 zł ↓	1 080 000 zł ↓	1 370 000 zł ↑
średnia powierzchnia		46,37 m ² ↓	49,28 m ² ↑	45,82 m ² ↓	45,01 m ² ↓
powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości		226,48 m ² ↓	182 m ² ↓	187,92 m ² ↑	201,28 m ² ↑

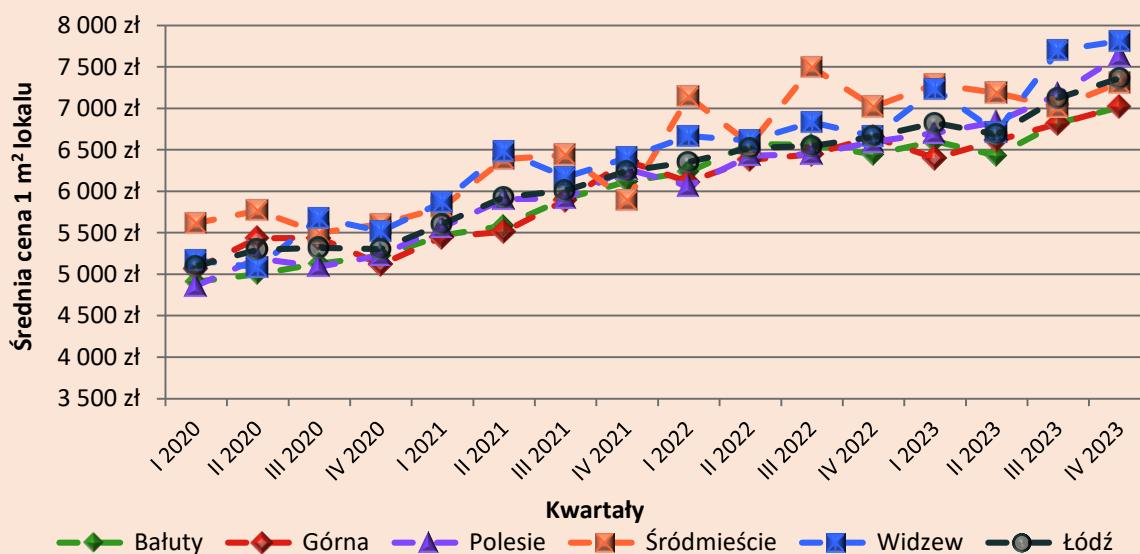
Uwaga! Na rynku pierwotnym podano cenę netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.

Ceny na rynku mieszkaniowym

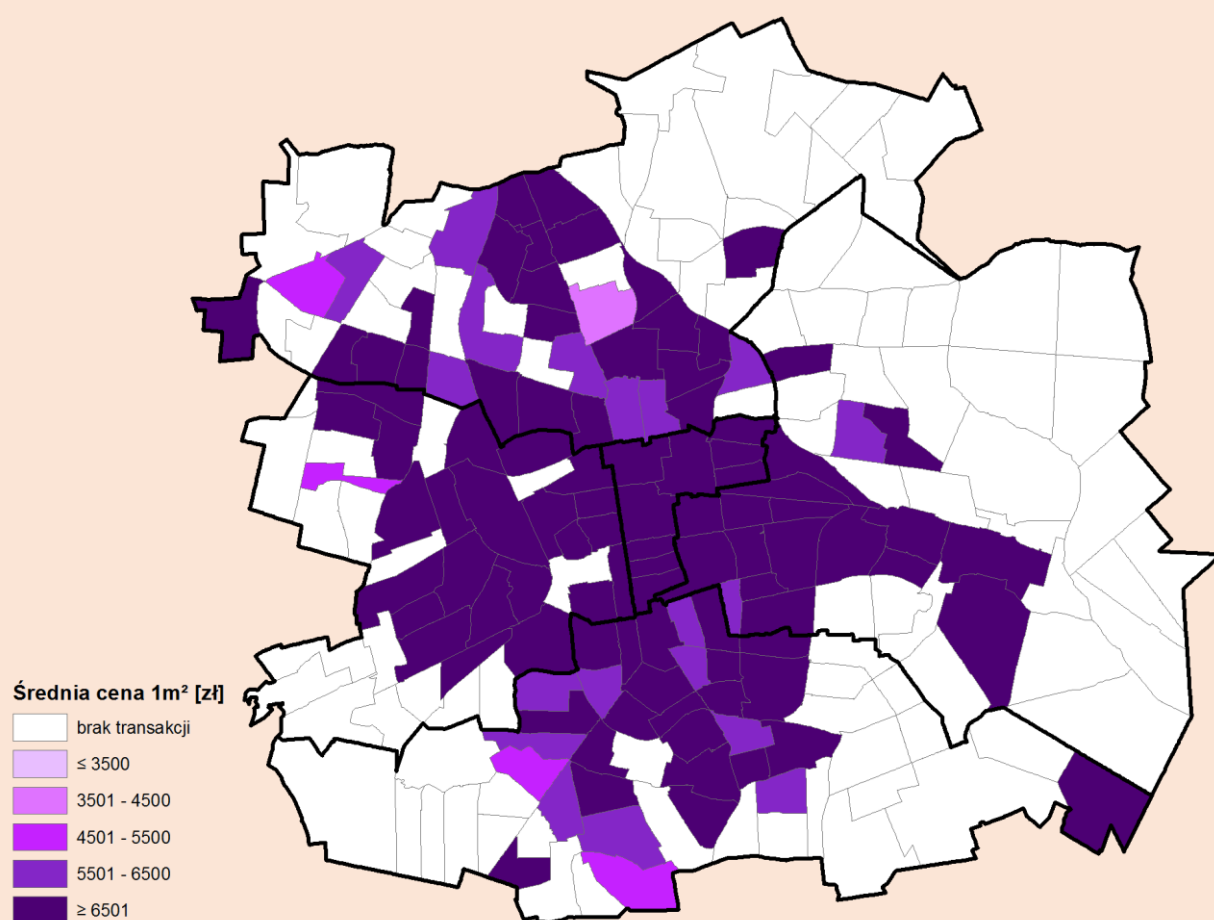
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² W ŁODZI (RP I RW)

Najwyższe ceny uzyskiwano na **Widzewie**, średnio 7 468 zł/m², przy maksymalnej 13 831 zł/m² i minimalnej 2 784 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano w **Śródmieściu**, gdzie średnio płacono 7 216 zł/m², przy cenie maksymalnej 16 196 zł/m² (mieszkanie na rynku wtórnym o powierzchni 58,47 m², posiadające 2 pokoje i pokój z aneksem kuchennym) i minimalnej 3 158 zł/m² oraz na **Polesiu** - średnio 7 173 zł/m², przy cenie maksymalnej 15 465 zł/m² i minimalnej 2 249 zł/m². Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Bałutach**, gdzie średnia cena wynosiła 6 762 zł/m², przy maksymalnej 13 820 zł/m² i minimalnej 3 216 zł/m² oraz na **Górnej** – średnio 6 726 zł/m², przy maksymalnej 12 826 zł/m² i minimalnej 2 557 zł/m².

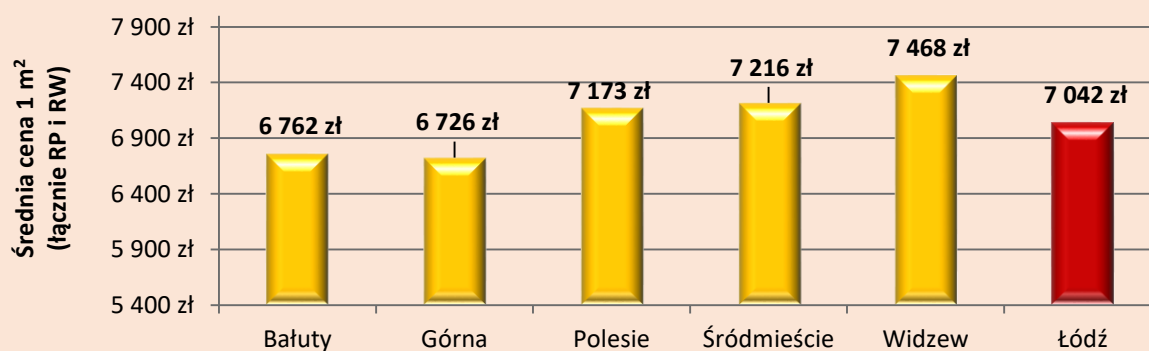
Średnie ceny w łódzkich dzielnicach w poszczególnych kwartałach 2020 – 2023 r.



Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obrębach w 2023 r. (łącznie RP i RW)



Średnie ceny dla dzielnic w 2023 r. (RP i RW)



Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach²: **W-23** – 10 932 zł/m², **P-04** – 10 578 zł/m².

6 821 zł

I kwartał
2023 r.

6 686 zł

II kwartał
2023 r.

7 123 zł

III kwartał
2023 r.

7 364 zł

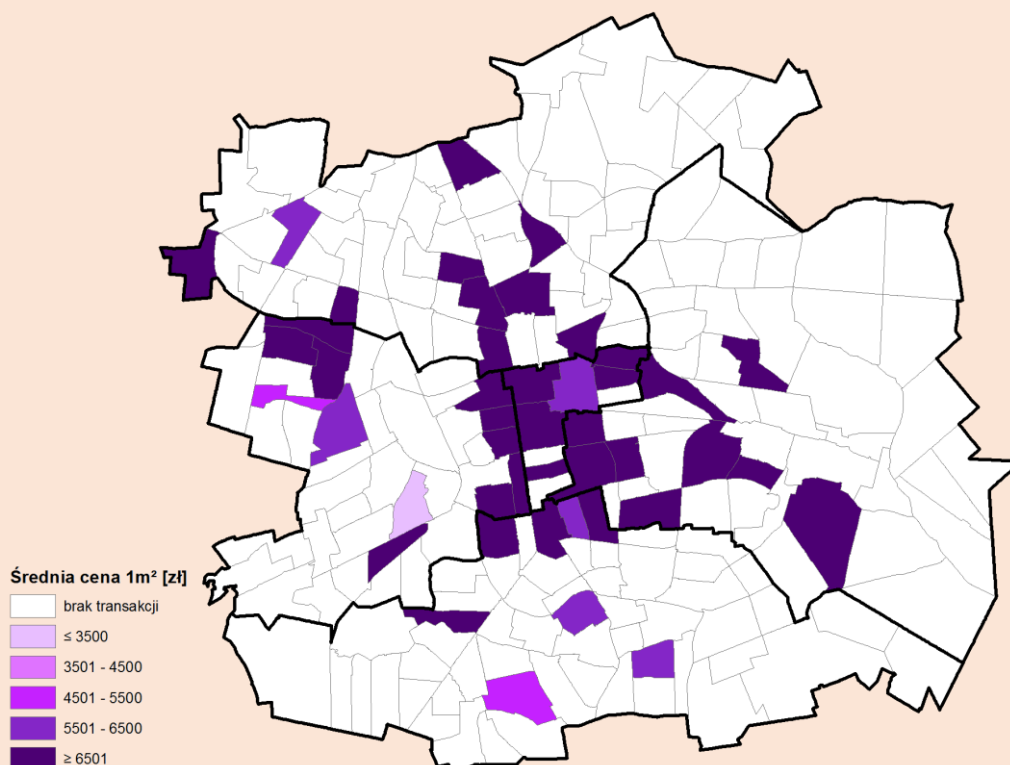
IV kwartał
2023 r.

7 042 zł

2023 r.

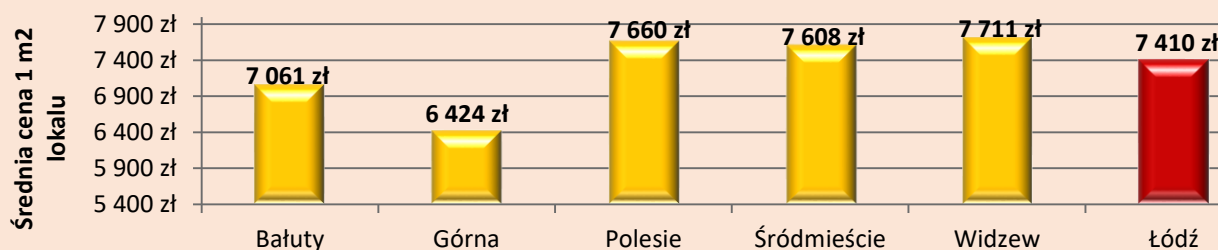
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM ³

Średnie ceny w poszczególnych łódzkich obręgach w 2023 r. (RP)



W celu lepszego poznania wysokości średnich cen łódzkich lokali mieszkalnych konieczne staje się przedstawienie ich poziomu w odniesieniu do rynku pierwotnego oraz wtórnego. Na pierwszym z nich mediana wynosiła **7 401 zł** przy średniej arytmetycznej **7 410 zł**. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%.** Najwyższą jak i najniższą cenę 1 m² osiągnięto na Polesiu – 13 831 zł oraz 3 474 zł.

Średnie ceny dla dzielnic w 2023 r. (RP)

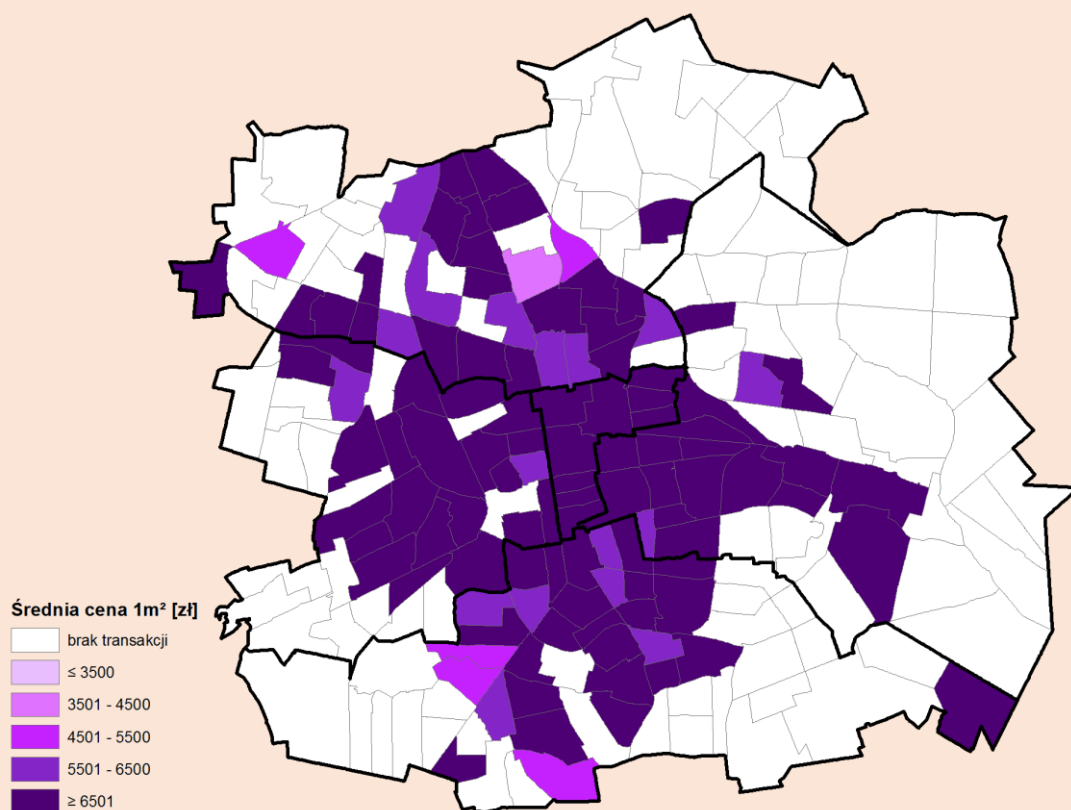


Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb **P-04**, z ceną średnią 13 367 zł/ m².

³ Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano przynajmniej 3 transakcje.

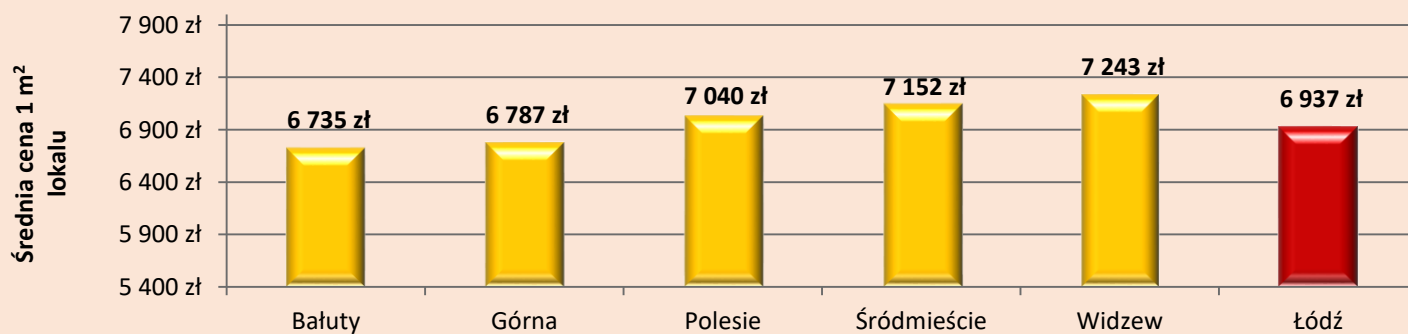
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

Średnie ceny w poszczególnych obrębach w 2023 r. (RW)



Wartość środkowa (mediana) ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **6 683 zł** przy średniej arytmetycznej **6 937 zł**. W Śródmieściu odnotowano maksymalną cenę 1 m² wynosiła ona – 16 196 zł/m², najniższą cenę zanotowano na Polesiu – 2 249 zł/m². Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, których mediana wynosiła 5 690 zł/m².

Średnie ceny dla dzielnic w 2023 r. (RW)



Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie **W-23** – 10 932 zł/m².

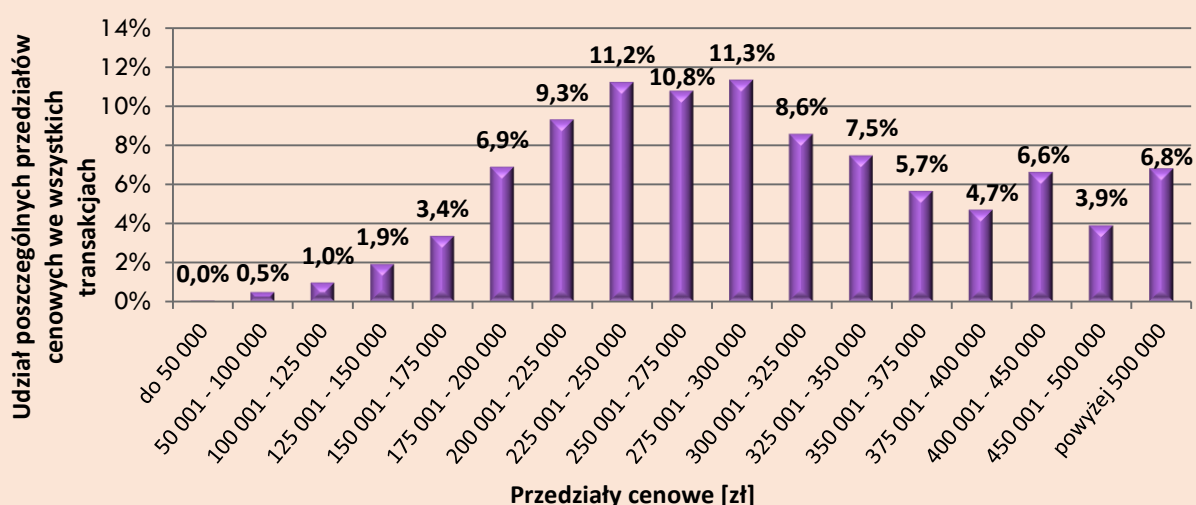
ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI LATA 2020-2023

Od początku stycznia 2020 r. do grudnia 2023 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła **6 149 zł**, odchylenie standardowe równało się **1 472 zł**, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale **4 677 zł ÷ 7 621 zł**.

CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w 2023 r. wynosi **310 949 zł**. Z przeprowadzonego badania wynika, że **25%** mieszkań kupiono za cenę do **230 000 zł** (pierwszy kwartył – 230 000 zł), natomiast **25%** mieszkań kupiono za cenę **362 000 zł** lub wyższą (trzeci kwartył – 362 000 zł). Mediana za ten okres wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o **4,9%** i wynosiła **288 528 zł**. Typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu zawierała się w przedziale **5 474 zł ÷ 8 609 zł**.

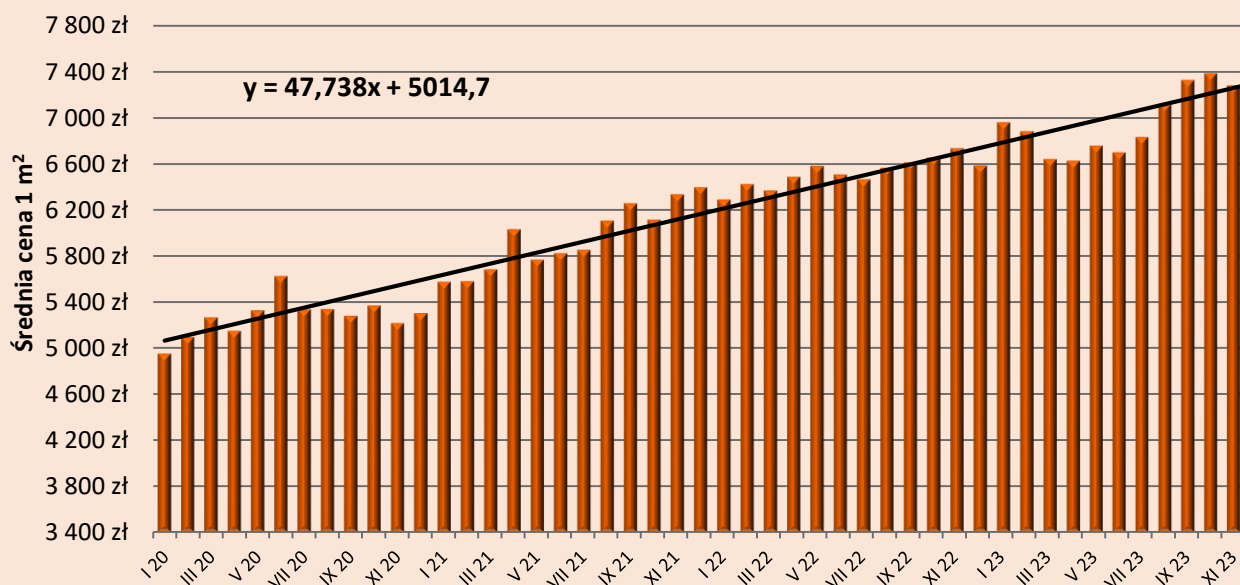
Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w całości transakcji w 2023 r.



TREND CEN ŚREDNICH W LATACH 2020 – 2023

W okresie od stycznia 2020 r. do grudnia 2023 r. ceny średnie 1 m² lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły, trend w skali czterech lat wyniósł **45,69%**, natomiast miesięcznie **0,95%**. Cena średnia 1 m² mieszkania w 2023 r. (7 042 zł) była wyższa o prawie 522 zł w porównaniu ze średnią w 2022 r. (6 520 zł), natomiast w zestawieniu z 2020 r. o 1 799 zł (5 243 zł). Ceny średnie 1 m² w poszczególnych miesiącach w latach 2020 - 2023 kształtowały się w przedziale od 4 948 zł (styczeń 2020 r.) do 7 413 zł (grudzień 2023 r.).

Średnie ceny w Łodzi w poszczególnych miesiącach wraz z wykreśloną linią trendu w latach 2020 – 2023

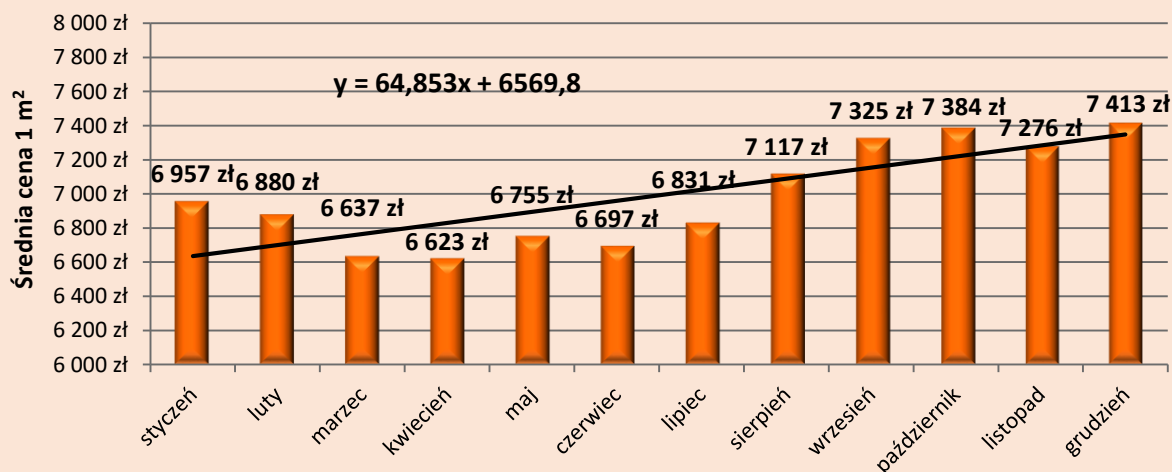


TREND CEN ŚREDNICH W ROKU 2023

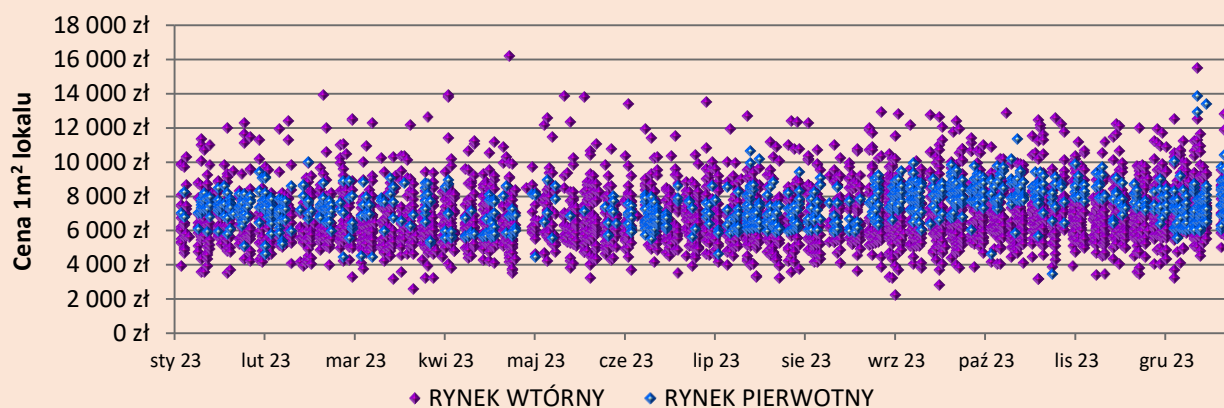
W badanym okresie trend cen średnich był rosnący i wyniósł **11,85%** dla roku. Z kolei nawiązując do relacji miesiąc do miesiąca w ciągu badanych 12 miesięcy można zauważyć tendencję rosnącą – **0,99%**. Grudzień 2023 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m² płacono średnio **7 413 zł**. Warto zaznaczyć, że jest to najwyższy wynik od I kwartału 2012 r.

Można zaobserwować, że kontrastowym okresem był kwiecień 2023 r., w którym średnia cena 1 m² była **najniższa** i wynosiła **6 623 zł**.

Trend cen średnich w 2023 r. (łącznie RP i RW) w Łodzi



Rozkład cen transakcyjnych w Łodzi w 2023 r.



Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w 2023 r.

miara statystyczna		rynek wtórny						rynek pierwotny	
		wszystkie lokale [zł]		lokale do kapitalnego remontu [zł]		lokale niewymagające remontu [zł]		wszystkie lokale [zł]	
		2022 r.	2023 r.	2022r.	2023 r.	2022 r.	2023 r.	2022 r.	2023 r.
średnia cena	1 m ²	6 523	6 937	5 500	5 702	6 740	7 180	6 514	7 410
	cały lokal	279 709	303 877	230 999	247 877	290 006	314 930	316 366	335 766
mediana	1 m ²	6 337	6 683	5 551	5 690	6 506	6 952	6 401	7 407
	cały lokal	260 000	280 000	220 000	237 000	270 000	292 000	298 148	312 283
I kwartył	1 m ²	5 546	5 783	4 849	5 173	5 736	5 995	5 944	6 620
	cały lokal	204 675	225 000	170 000	200 000	212 500	233 000	240 339	258 333
III kwartył	1 m ²	7 350	7 873	6 096	6 295	7 584	8 124	7 038	8 093
	cały lokal	335 000	355 000	275 000	280 000	345 000	367 000	364 679	388 989
odchylenie standardowe	1 m ²	1 552	1 666	1 142	949	1 541	1 670	891	1070
	cały lokal	119 230	122 382	100 446	87 901	120 354	125 180	112 695	111 913
typowy obszar zmienności	1 m ²	4 971	5 270	4 358	4 753	5 199	5 511	5 623	6 333
		–	–	–	–	–	–	–	–
		8 075	8 603	6 642	6 651	8 280	8 850	7 406	8 487
cały lokal		160 479	181 495	130 553	159 976	169 652	189 750	203 672	223 853
		–	–	–	–	–	–	–	–
		398 939	426 259	331 446	335 779	410 360	440 110	429 061	447 678

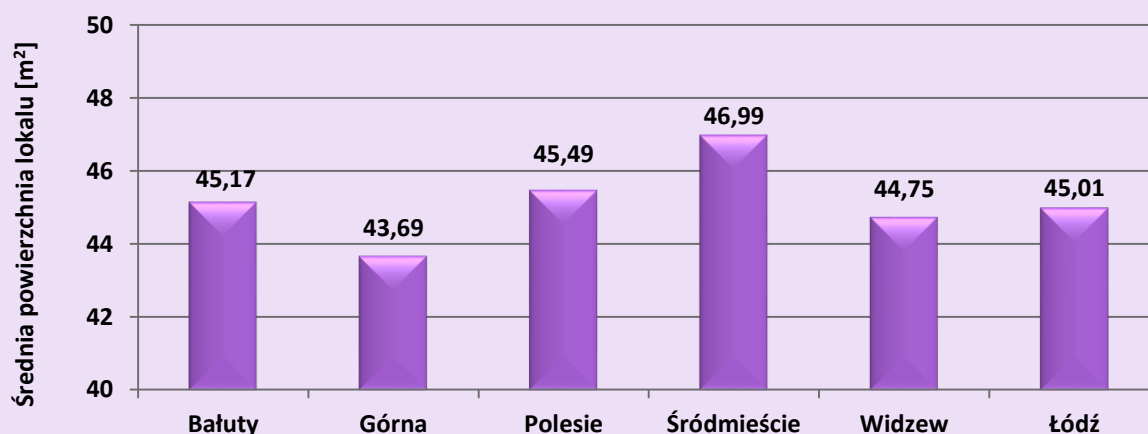
Uwaga! Na rynku pierwotnym podano cenę netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.

Przeciętna powierzchnia, struktura mieszkań i kondygnacja

ŚREDNIA POWIERZCHNIA

W 2023 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła **45,01 m²**, przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła **46,06 m²**, natomiast na wtórnym **44,70 m²**. Największe mieszkania sprzedawane były w **Śródmieściu** – przeciętnie miały **46,99 m²** oraz na **Polesiu** – średnio **45,49 m²**. Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano na **Bałutach** – średnio **45,17 m²**, **Widzewie** – średnio **44,75 m²** oraz na **Górnej** – średnio **43,69 m²**.

Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w 2023 r.



ŚREDNIA POWIERZCHNIA W LATACH 2020-2023

37,55 m²

WIDZEW
III KWARTAŁ
2020 R.

najmniejsza średnia
powierzchnia
w latach 2020-2023

55,49 m²

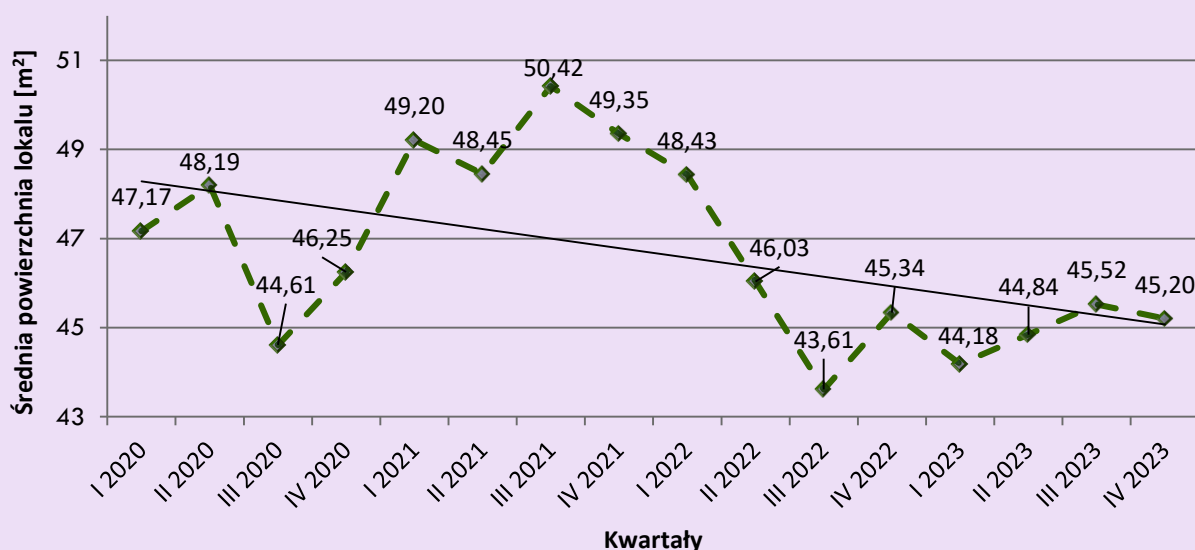
POLESIE
III KWARTAŁ
2021 R.

największa średnia
powierzchnia
w latach 2020-2023

ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM (RP) I WTÓRNYM (RW)

Na rynku pierwotnym sprzedawano średnio o 1,36 m² większe lokale niż na rynku wtórnym. Połowa mieszkań na rynku nowych nieruchomości, wyznaczona rozstępem kwartylnym, zawierała się w przedziale 34,55 – 57,69 m², natomiast na rynku wtórnym 35,98 – 52,09 m².

Średnia powierzchnia mieszkań w Łodzi oraz jej trend w poszczególnych kwartałach 2020 – 2023 r.



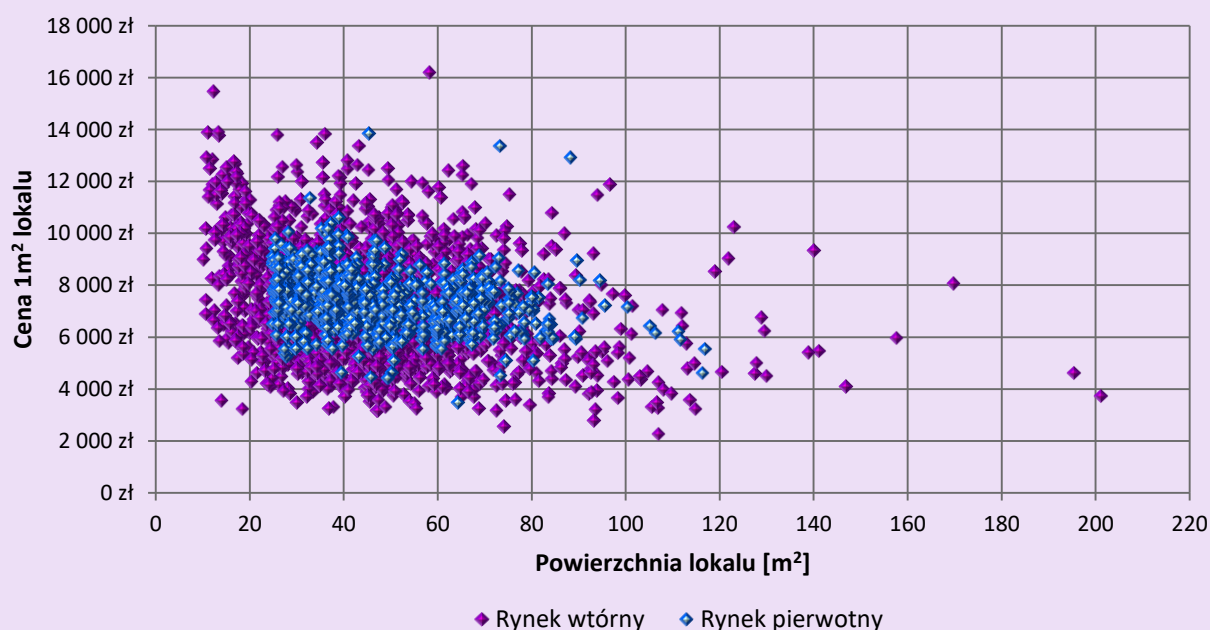
Najważniejsze parametry dotyczące powierzchni lokali na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2023 r.

PARAMETRY [m ²]	RYNEK PIERWOTNY	RYNEK WTÓRNY	RÓŻNICA
ŚREDNIA POWIERZCHNIA	46,06	44,70	1,36
1 KWARTYL	34,55	35,98	1,43
MEDIANA	41,57	43,56	1,99
3 KWARTYL	57,69	52,09	5,6
ODCHYLENIE STANDARDOWE	15,96	16,37	0,41
TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI	30,10 ÷ 62,02	28,33 ÷ 61,08	1,77 ÷ 0,94

ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M²

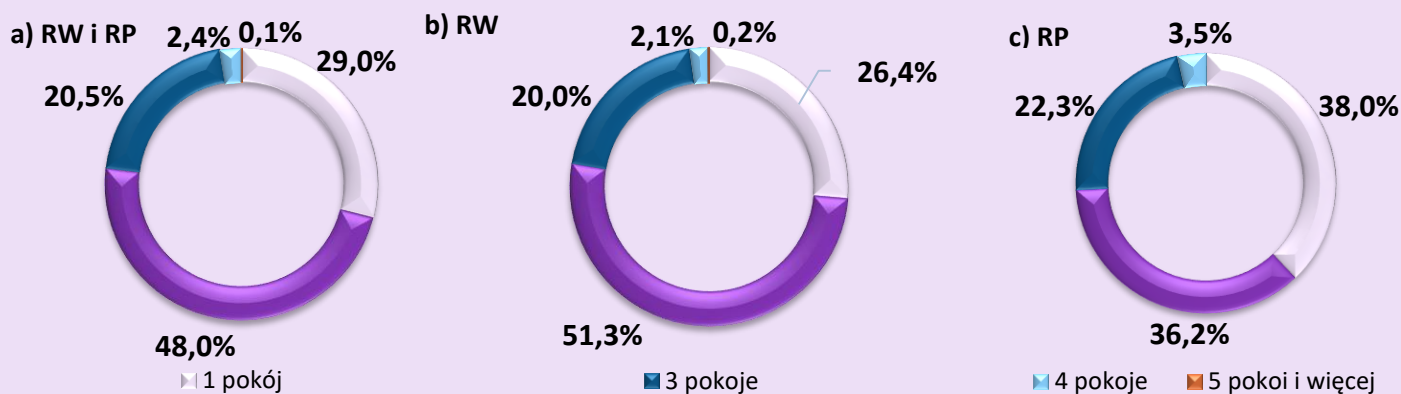
Najważniejszymi atrybutami nieruchomości, którymi niewątpliwie kieruje się większość kupujących są: powierzchnia, cena oraz aranżacja mieszkania. Wśród łódzkich nabywców największym zainteresowaniem cieszyły się lokale o powierzchni **35,64 – 52,64 m²** (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale **5 950 zł – 7 939 zł** (typowy obszar zmienności).

Rozkład transakcji zawartych w 2023 r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



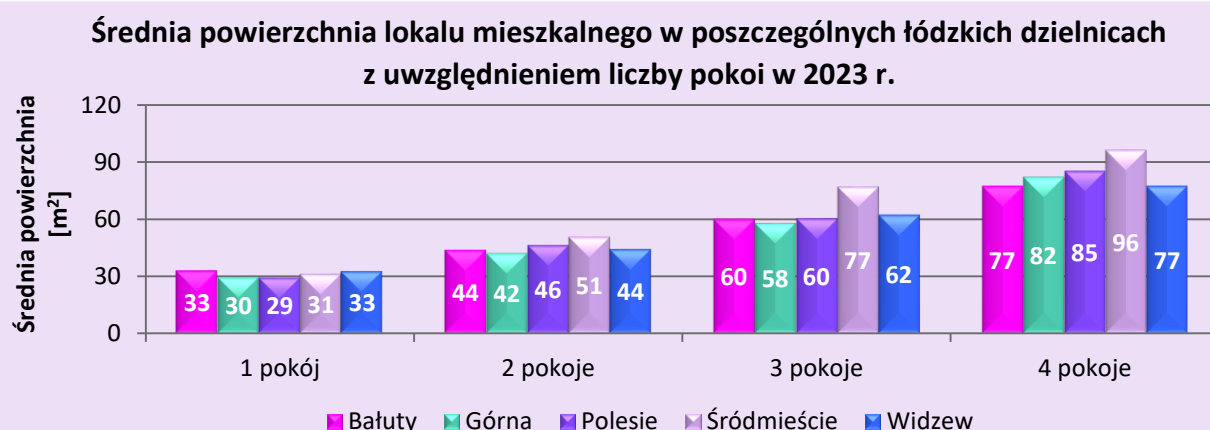
STRUKTURA MIESZKAŃ

Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w 2023 r.



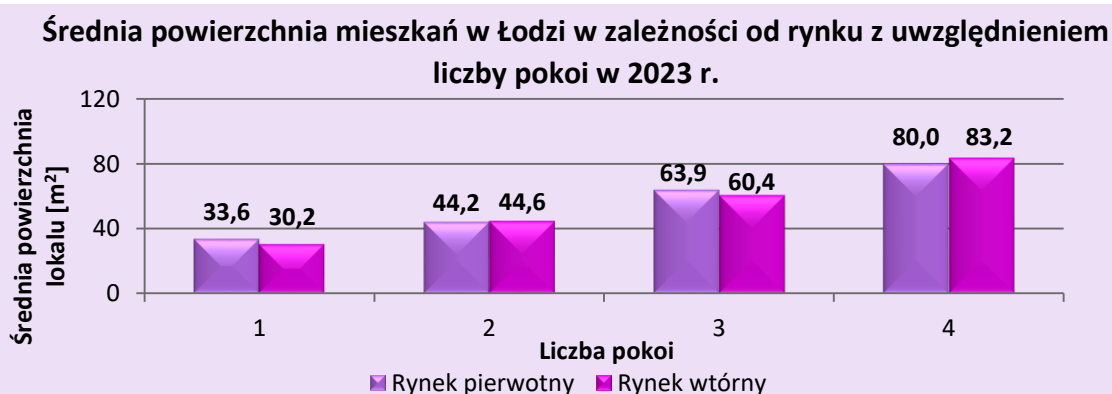
LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA

Odnosząc się do średniej powierzchni lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach z uwzględnieniem liczby pokoi można zaobserwować, że najmniejsze różnice w średniej powierzchni występowały wśród sprzedanych mieszkań 1- i 2-pokojowych. Największe dysproporcje w powierzchni nieruchomości lokalowych występowały dla mieszkań 3- i 4-pokojowych⁴, gdzie różnice między średnimi powierzchniami lokali sprzedawanych wynosiły odpowiednio 17 m² oraz 19 m².



LICZBA POKOI A POWIERZCHNIA NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

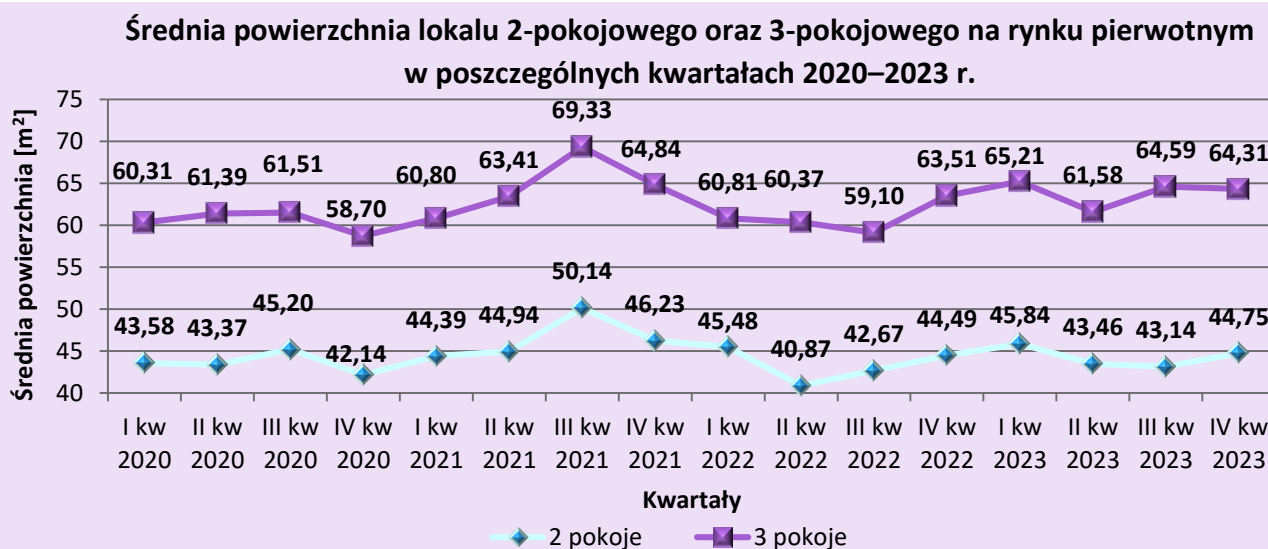
W przypadku mieszkań 1- oraz 3-pokojowych ich średnia powierzchnia na rynku pierwotnym była większa od tych, które zostały zbyte na rynku wtórnym. Najmniejsze rozbieżności w powierzchni w zależności od rynku zauważalne są w przypadku mieszkań 2-pokojowych – 0,4 m² oraz lokali 4-pokojowych – 3,2 m². Niezmiennie w lokalach mieszkalnych na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 93% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w badanym okresie czasu ma aneksy kuchenne połączone z pokojem dziennym, podczas gdy na rynku wtórnym 79% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię.



⁴ W analizie nie uwzględniono lokali o 5 lub większej liczbie pokoi z uwagi na fakt, że takie lokale sporadycznie były przedmiotem obrotu.

ZMIANY POWIERZCHNI LOKALI O DWÓCH I TRZECH POKOJACH NA RYNKU PIERWOTNYM W LATACH 2020 – 2023

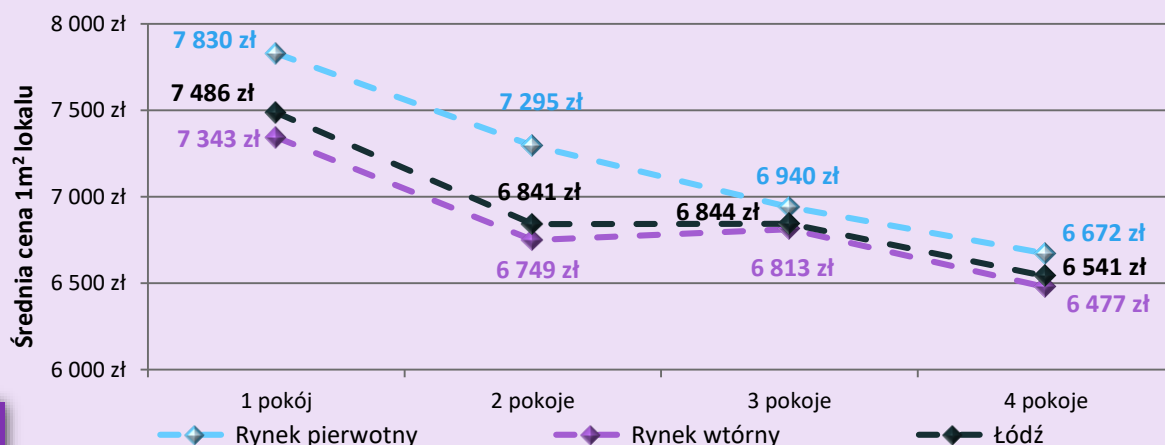
Powierzchnia lokali mieszkalnych budowanych przez deweloperów kształtuje się prawie na tym samym poziomie. W trzecim kwartale roku 2021 zarejestrowano rekordową średnią powierzchnię na przestrzeni 2020-2023 roku i wyniosła ona 69,33 m².



LICZBA POKOI A CENA 1 M²

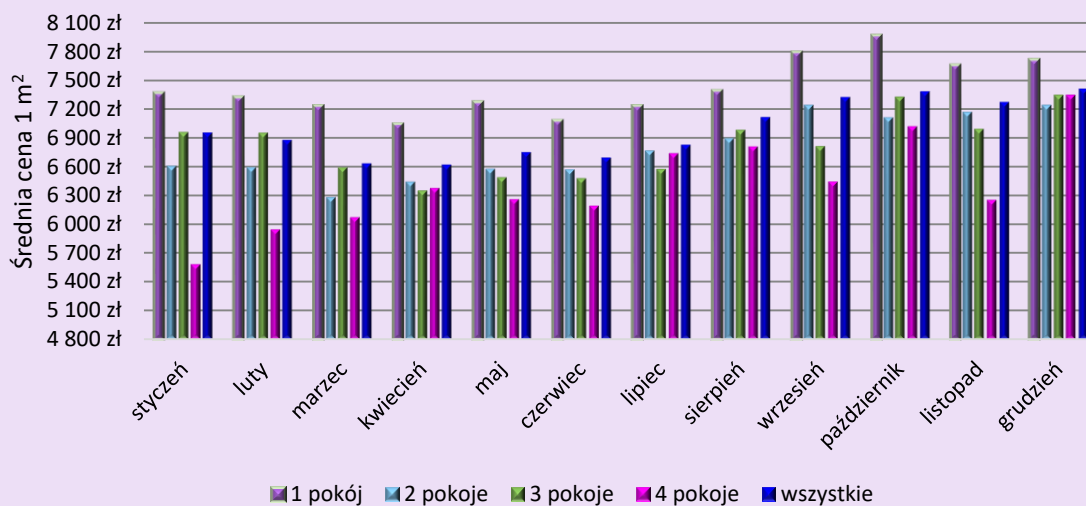
Analizując średnie ceny 1 m² na rynku nowych nieruchomości można zaobserwować, że za najdroższe mieszkania jednopokojowe uzyskiwano średnio cenę **7 830 zł/m²**, natomiast za najtańsze lokale czteropokojowe średnia cena wynosiła **6 672 zł/m²**. Na rynku wtórnym również najdroższe były kawalerki (średnio **7 343 zł/m²**), natomiast najtańsze lokale czteropokojowe (średnio **6 477 zł/m²**).

Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Łodzi w 2023 r.

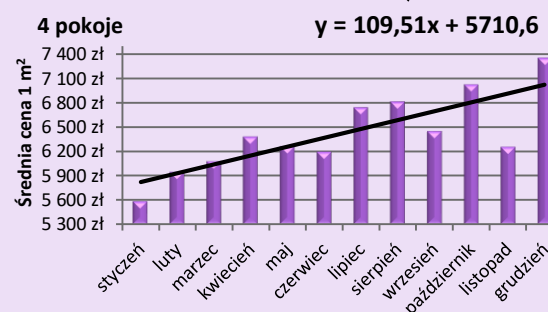
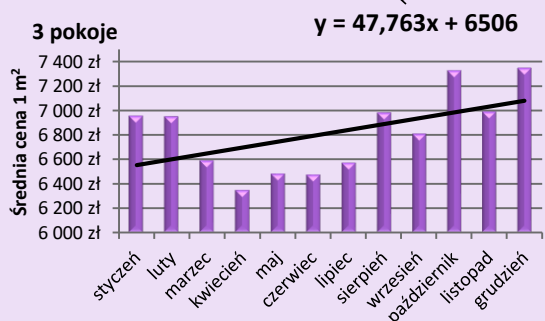
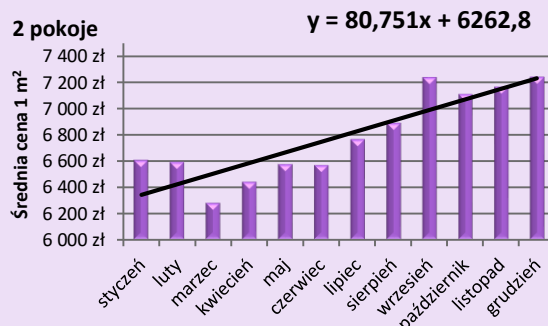
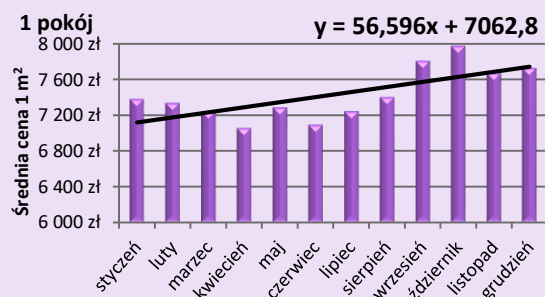


ROZKŁAD CENOWY TRANSAKCJI W ODNIESIENIU DO STRUKTURY LOKALU

Średnia cena 1 m² lokalu w poszczególnych miesiącach w odniesieniu do struktury mieszkania w 2023 r. w Łodzi

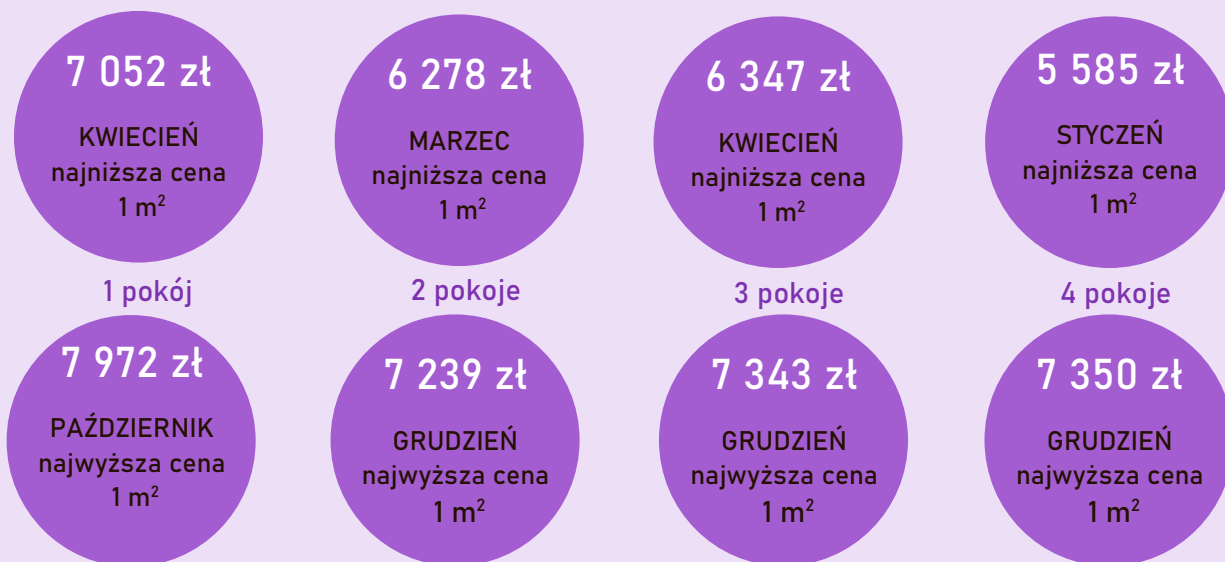


Rozkład cenowy transakcji i trend w odniesieniu do struktury łódzkiego mieszkania w 2023 r.



TREND	1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	wszystkie
trend roczny	9,62%	15,47%	8,81%	23,01%	11,85%
trend miesięczny	0,80%	1,29%	0,73%	1,92%	0,99%

Najniższa i najwyższa średnia cena 1m² w odniesieniu do struktury mieszkania



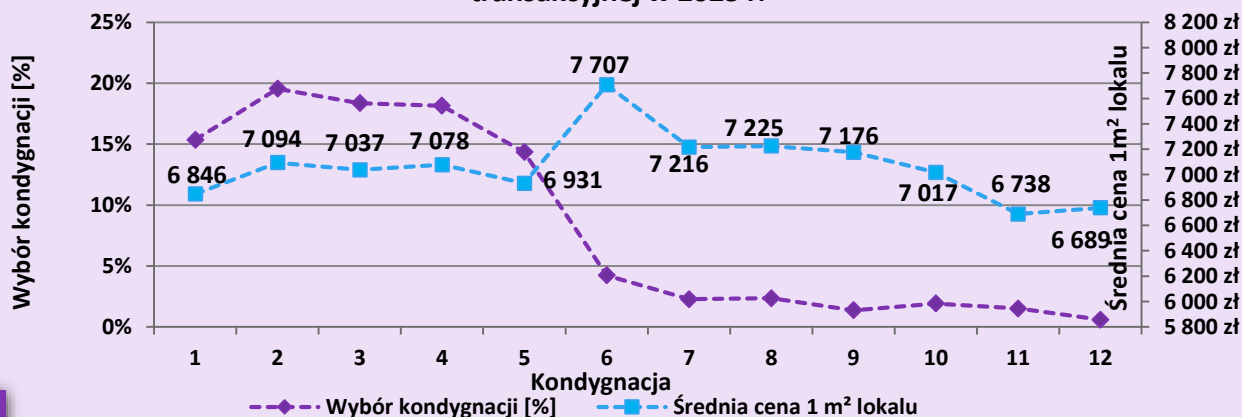
KONDYGNACJA

Podczas analizy zbadano również popularność mieszkań w zależności od kondygnacji, na której są położone, a także relację średniej ceny 1 m² i poziomu usytuowania lokalu. Najwięcej sprzedanych mieszkań umiejscowionych było na **drugiej, trzeciej, czwartej oraz pierwszej kondygnacji** (odpowiednio **20%, 18%, 18% i 15%**). Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na piątej kondygnacji – **14%**. Lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji stanowiły **15%** obrotu.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się **dwunasta kondygnacja** z ceną średnią **6 689 zł/m²**, a **najdroższe lokale**, za które uzyskiwano cenę średnią **7 707 zł/m²**, były usytuowane na **szóstej kondygnacji**. Warto zwrócić uwagę, że pomimo mniejszego obrotu lokali usytuowanych na wyższej niż 5 kondygnacji, średnia cena 1 m² rosła dla lokali umiejscowionych od 6 do 9 piętra. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była pierwsza kondygnacja – z ceną średnią **6 846 zł/m²**, najdroższa druga kondygnacja, za którą otrzymywano średnio **7 094 zł/m²**.

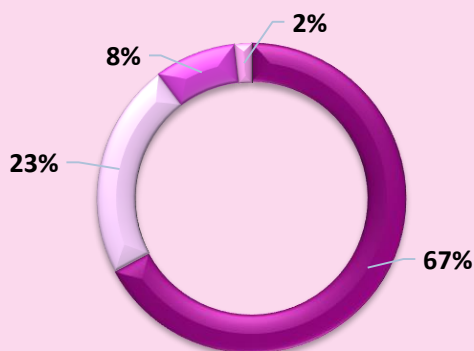
Popularność kondygnacji, na której położony jest lokal mieszkalny w odniesieniu do ceny transakcyjnej w 2023 r.



SPOSÓB FINANSOWANIA ZAKUPU MIESZKANIA

ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym. W dniu 3 lipca 2023 roku zaczął obowiązywać rządowy program „Bezpieczny kredyt 2%”, mający na celu pomoc w zakupie pierwszego mieszkania, domu, budowy domu lub dokończenie budowy. Program ten opierał się dopłatami przez pierwsze 10 lat spłaty kredytu. Jednakże, mimo wsparcia rządowego, w dalszym ciągu utrwała się tendencja finansowania zakupu mieszkań ze **środków własnych**. Za **67%** lokali zapłacono wyłącznie gotówką, natomiast **23%** mieszkań było sfinansowane w **sposób mieszany**. **8%** nabywców sfinansowało zakup mieszkania z środków własnych oraz skorzystało z programu bezpieczny kredyt 2%, natomiast **2%** nabywców zakupiło mieszkanie bez wkładu własnego z rządowego programu bezpieczny kredyt 2%.



Sposób sfinansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w 2023 r.

- Środki własne
- Kredyt i środki własne
- Bezpieczny Kredyt 2% i gotówka
- Bezpieczny Kredyt 2%

RÓŻNICE CEN W ZALEŻNOŚCI OD FINANSOWANIA

W zależności od sposobu finansowania zakupu lokali, widoczne są różnice w cenach średnich – droższe były mieszkania, których zakup sfinansowano w **sposób mieszany**, średnia cena 1 m² wyniosła **7 149 zł/m²** i **348 724 zł/m²** za cały lokal, podczas gdy średnia cena lokalu finansowanego wyłącznie **za gotówkę** wynosiła **6 937 zł/m²** i **303 877 zł** za cały lokal.

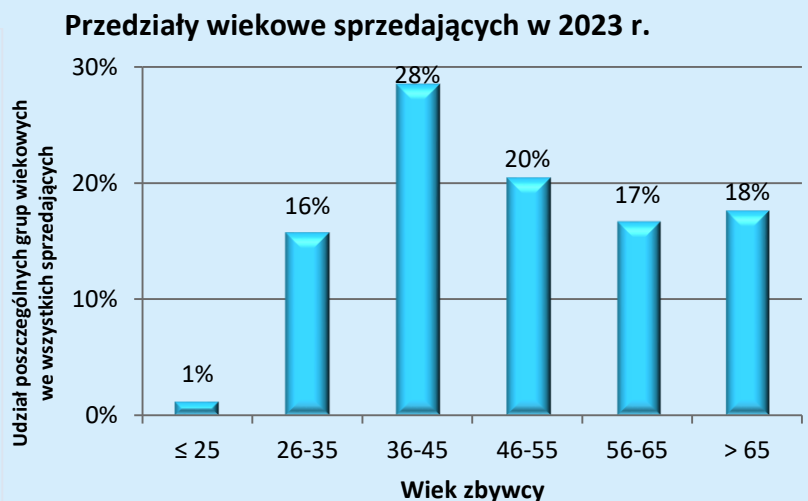
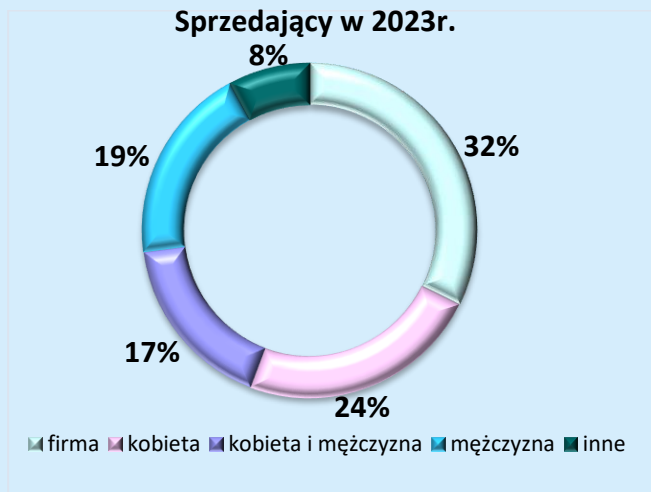
KUPUJĄCY A RODZAJ FINANSOWANIA

Widoczna jest również różnica wieku osób, które nabywały mieszkanie - na zakup za **gotówkę** decydowały się osoby o średniej wieku **45 lat**, podczas gdy osoby korzystające ze **środków własnych** i **finansowania zewnętrznego** – kredytu miały przeciętnie **35 lat**.

Profil zbywcy nieruchomości

CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały firmy (głównie deweloperzy) – sprzedały one **32%** lokali mieszkalnych. Kobiety, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły **24%** wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła **50 lat**. Mężczyźni sprzedający mieszkanie „w pojedynkę” stanowili **19%**, a przeciętny wiek mężczyzny sprzedającego mieszkanie samodzielnie był na poziomie **46 lat**. Udział par – kobieta i mężczyzna równał się **17%**, a średnia ich wieku wyniosła po **50 lat**.

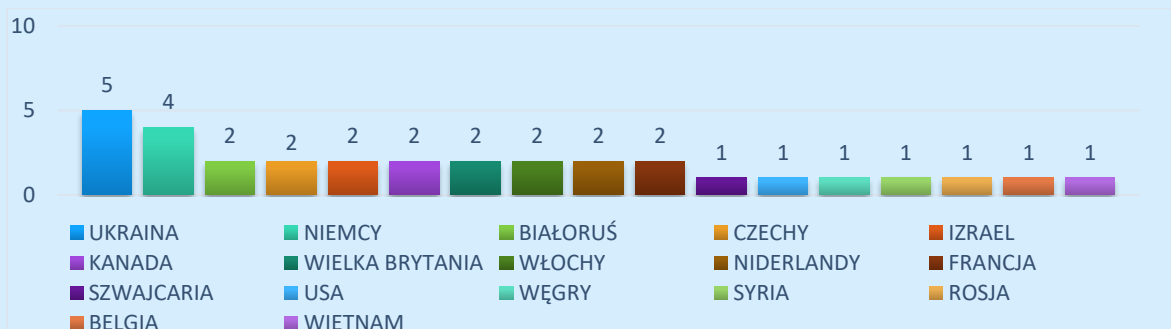


Najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała **94 lata**, natomiast mężczyzna miał **93 lata**. Wiek najmłodszych sprzedających to odpowiednio **19 lat** dla kobiety oraz **21 lat** dla mężczyzny.

OBCOKRAJOWCY ZBYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **32** zrealizowane zostały przez obcokrajowców, w tym **6** transakcji w parze z Polakami. Pochodzili oni z **17** krajów, a ich średnia wieku wyniosła **50 lat**.

Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw

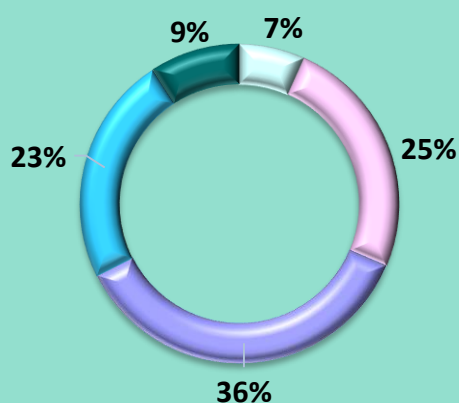


Profil nabywcy nieruchomości

CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

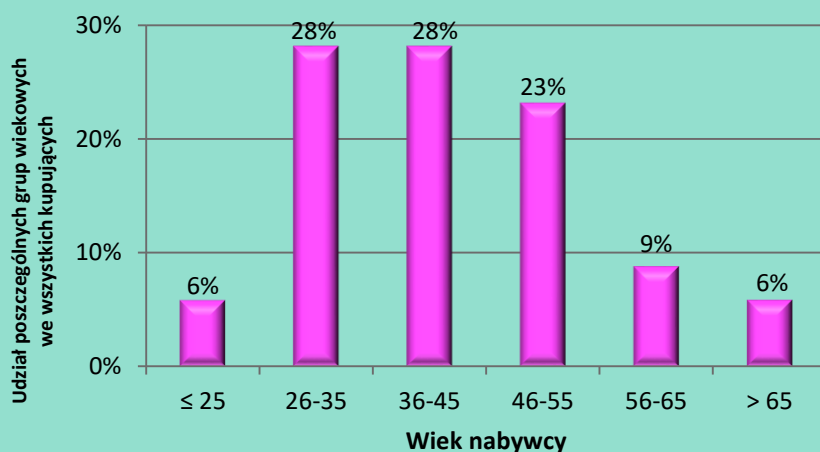
Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. W odwołaniu do par - kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła **44 lata**, natomiast mężczyzny **45 lat**. Średnia wieku mężczyzn, którzy nabywali lokal samodzielnie wyniosła **38 lat**. Natomiast wiek kobiet kupujących mieszkanie „w pojedynkę” wynosił średnio **41 lat**.

Kupujący w 2023 r.



■ firma ■ kobieta ■ kobieta i mężczyzna ■ mężczyzna ■ inne

Przedziały wiekowe kupujących w 2023 r.

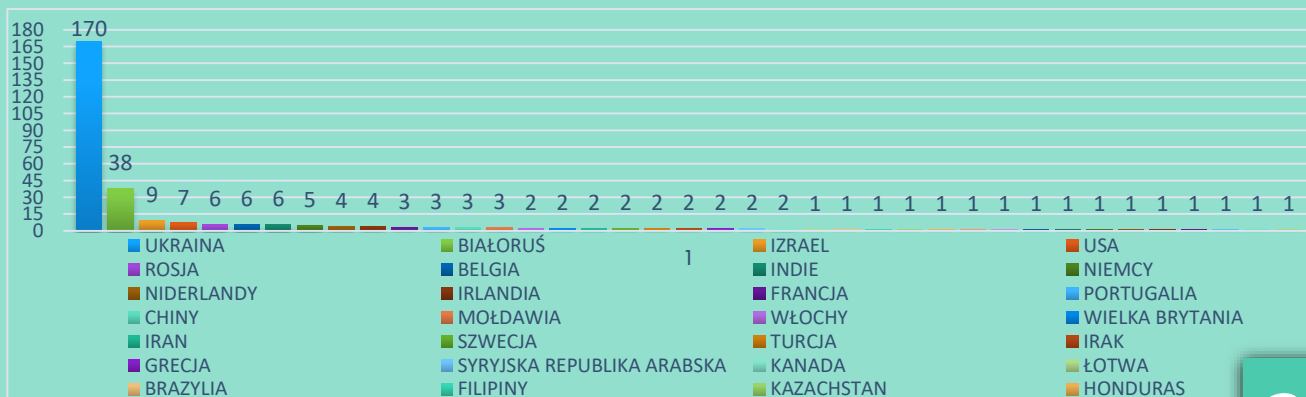


Najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała **93 lata**, najmłodsza **19 lat**, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił **88 lat**, a najmłodszego **18 lat**.

OBCOKRAJOWCY NABYWAJĄCY

Wśród wszystkich transakcji **301** zrealizowanych zostało przez obcokrajowców w tym **61** transakcji zostało dokonanych w parze z Polakami. Pochodzili oni z 39 krajów, a ich średnia wieku wyniosła **38 lat**.

Liczba transakcji kupna nieruchomości przez obcokrajowców poszczególnych państw



Łódzcy deweloperzy

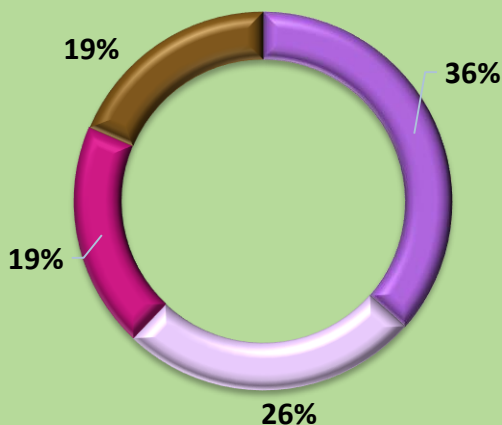
GŁÓWNI DEWELOPERZY

W 2023 r. w Łodzi było 4 liczących się deweloperów⁵, którzy sprzedali przynajmniej 80 lokali. Najwięcej mieszkań (36%) zbyła firma **DIASFERA 2** – inwestycja przy ul. Płk. Jana Kilińskiego (Widzew). Mniejszym udziałem charakteryzuje się deweloper **ELEKTROWNIA RE** (26%) przy ul. Milionowej (Widzew). Po (19%) badanej próbie mieszkań sprzedały firmy: **DOXENT INVESTMENTS** – przy ul. Widzewskiej (Widzew) oraz **ŻABA HOLDING** – przy ul. Kolumny (Górna). Pozostali deweloperzy, których było 62, sprzedali 54% badanej próby mieszkań z rynku pierwotnego.

ŚREDNIA CENA 1M² MIESZKANIA SPRZEDANEGO PRZEZ DEWELOPERA⁶

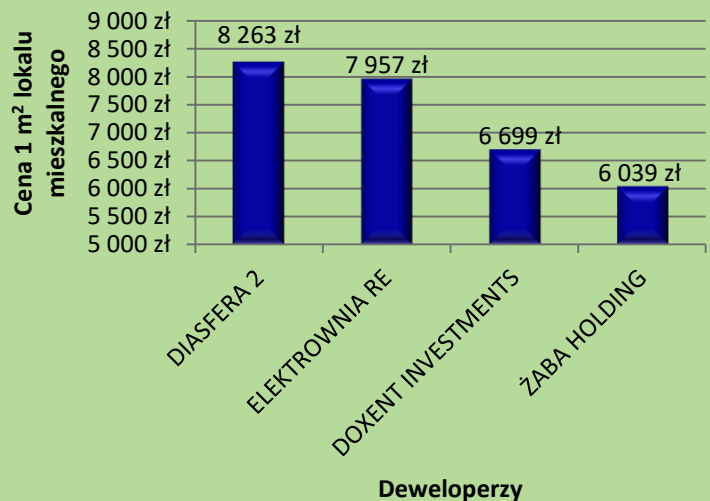
Spośród dominujących deweloperów najdroższe lokale sprzedawała spółka **DIASFERA 2** (8 263 zł/m²). Najtańsze lokale zbywało przedsiębiorstwo **ŻABA HOLDING** średnio za cenę (6 039 zł/m²).¹

Łódzcy deweloperzy w 2023 r.



■ DIASFERA 2 ■ ELEKTROWNIA RE ■ DOXENT INVESTMENTS ■ ŻABA HOLDING

Średnie ceny lokali sprzedawanych przez dominujących łódzkich deweloperów w 2023 r.



Analizie poddano ceny transakcji lokali mieszkalnych, nie uwzględniono transakcji sprzedaży lokali za łączną cenę wraz z miejscami postojowymi lub garażami.

⁵ Za dewelopera uznano firmę lub osobę fizyczną, która rozpoczęła proces rozwojowy polegający na wybudowaniu budynku mieszkalnego lub gruntownym odnowieniu budynku istniejącego wraz z doprowadzeniem lokali mieszkalnych do „stanu deweloperskiego” i prowadzi ich sprzedaż.

⁶ Średnia cena została obliczona wyłącznie u tych deweloperów, u których zarejestrowano przynajmniej 80 sprzedanych lokali mieszkalnych.