



RAPORT
WOLNORYNKOWY NAJEM
LOKALI UŻYTKOWYCH

STYCZEŃ 2025



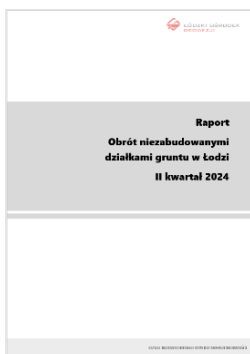
**ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI**

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.

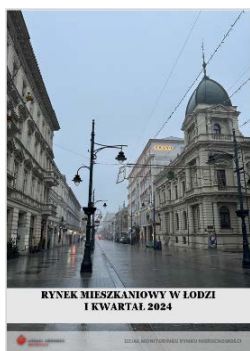
Nasze poprzednie raporty:



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

– II kwartał 2024

publikacja 2025 r.



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

– I kwartał 2024

publikacja 2025 r.



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

– I kwartał 2024

publikacja 2024 r.



**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

opracowanie:

Katarzyna Sarna

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	5
OBSZAR BADANIA	6
STUKTURA I PODAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH	6
OFEROWANE LOKALIZACJE	7
STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE LOKALI	8
WARUNKI CENOWE NAJMU	8
SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE	10
PODSUMOWANIE	11

WPROWADZENIE

Raport „Rynek lokalowy w Łodzi - wolnorynkowy najem lokali użytkowych” jest syntetycznym materiałem na temat wolnorynkowych stawek czynszu najmu lokali użytkowych z obszaru dawnych dzielnic miasta Łodzi, obecnie jednostek ewidencyjnych. Zaprezentowano w nim wyniki z analizy najmu prywatnych nieruchomości lokalowych (stan na styczeń 2025 r.). Badanie przeprowadzono na próbie 259 lokali użytkowych oferowanych do wynajmu na podstawie informacji zaczerpniętych z portali nieruchomościowych (głównie Gratka, Otodom, Olx, Domiporta, Adresowo) oraz informacji własnych. Badaniu poddano lokale użytkowe przeznaczone do prowadzenia działalności handlowej, gastronomicznej i szeroko pojętej działalności usługowej, w tym z sektora: zdrowie, uroda, sport i rekreacja. Analizie poddano również biura i magazyny.

Raport przedstawia analizę średnich stawek ofert najmu lokali użytkowych w obrębie jednostek ewidencyjnych miasta. Ponadto podano średnie stawki czynszu, przyporządkowując je powierzchni analizowanych lokali. Zobrazowano struktury lokali użytkowych występujących na rynku najmu, wskazano przedziały liczbowe odnoszące się do najmu lokali użytkowych usytuowanych w różnych typach budynków oraz powierzchni badanych lokali. Niniejszy Raport odnotowuje stan na rynku najmu lokali użytkowych odwzorowujący sytuację społeczno-gospodarczą w styczniu 2025 r.

Użyte w Raporcie pojęcia oznaczają:

powierzchnia lokalu- powierzchnia, za którą płacony jest czynsz. Zawiera powierzchnię udziału w częściach wspólnych budynku, jeżeli najemca ma do nich dostęp;

czynsz najmu netto- kwota, którą musi ponieść miesięcznie najemca lokalu na rzecz właściciela lokalu, do której trzeba doliczyć należny VAT. Do badania przyjęto najem o charakterze działalności gospodarczej. Czynsz nie zawiera kosztów, jakie musi ponieść najemca w celu adaptacji i wyposażenia lokalu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej;

stawka czynszu netto- miesięczna kwota netto najmu 1 m² lokalu.

Czynsz najmu netto, stawka czynszu netto nie zawierają kosztów eksploatacji lokalu płatnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej ani kosztów mediów takich jak: prąd, gaz, zużycie wody, ścieki, odbiór odpadów.

Dane dotyczące ogólnej liczby mieszkańców Łodzi (648 771 – 30.06.2024 r.) pozyskano z Głównego Urzędu Statystycznego.

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 użytkowych we wszystkich jednostkach ewidencyjnych miasta Łodzi. Karty badań opracowano dla Łodzi oraz jednostek ewidencyjnych (dawnych dzielnic): Bałuty, Górna, Polesie, Śródmieście, Widzew.

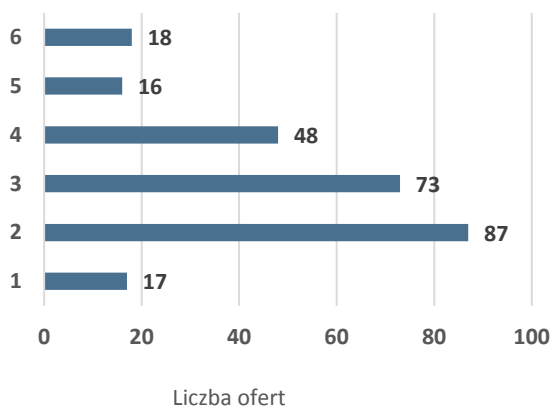
STRUKTURA I PODAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH

Poszukujący lokalu użytkowego do wynajęcia kierują się m. in. kryteriami takimi jak lokalizacja, sąsiedztwo, stan techniczny budynku i lokalu, powierzchnia lokalu oraz cena najmu.

Na potrzeby analizy dokonano podziału lokali ze względu na powierzchnię w następujący sposób:

- 6- powyżej 1 000 m²,
- 5- powyżej 600 m² do 1 000 m²,
- 4- powyżej 250 m² do 600 m²,
- 3- powyżej 100 m² do 250 m²,
- 2- powyżej 25 m² do 100 m²,
- 1- do 25 m².

Wykres 1. Liczba ofert najmu w zestawieniu z powierzchnią lokalu



Opracowanie własne ŁOG

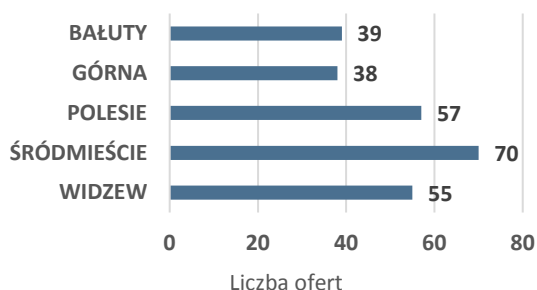
Wykres 1. przedstawia, jak w badanej puli 259 lokali użytkowych kształtowała się struktura lokali w zależności od powierzchni. Najwyższą podaż obserwuje się w segmencie lokali o powierzchni powyżej 25 m² do 100 m², gdzie sięga ona – **34%** badanej próby.

W dalszej kolejności w ofertach wynajmu plasują się lokale o powierzchni powyżej 100 m² a poniżej 250 m² – **28%**.

OFEROWANE LOKALIZACJE

Dla najemcy lokalu użytkowego najistotniejszym kryterium wyboru jest lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja. Wynajmujący oferują dużą elastyczność w zakresie przeznaczenia lokalu w zależności od rodzaju działalności najemcy i typu klienta, może to być na przykład lokal usługowy w biurowcu lub lokal gastronomiczny w centrum kulturalno-rozrywkowym miasta. Przy wyborze oferty najmu ważne jest dobrze rozpoznawalne miejsce generujące stabilną frekwencję klientów. Są to lokalizacje o stałym natężeniu ruchu pieszego, samochodowego, z bliskimi punktami komunikacji miejskiej. Decydując się

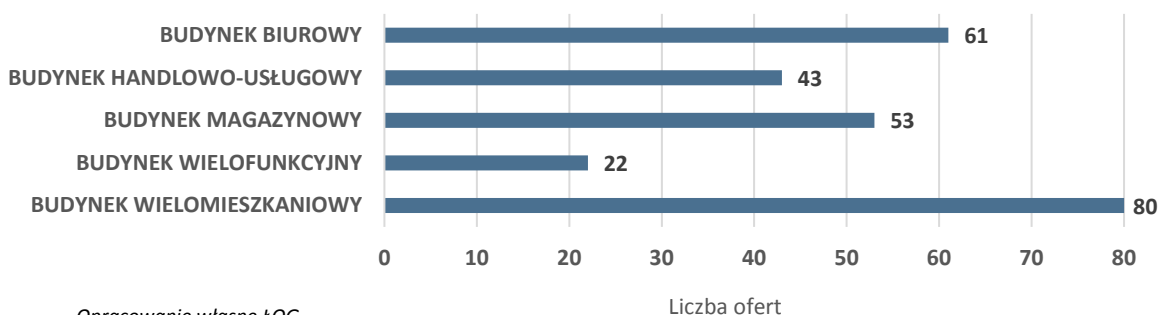
Wykres 2. Liczba ofert najmu dla dzielnic



Opracowanie własne ŁOG

Wykres 2. ilustruje liczbę ofert w poszczególnych dzielnicach. W badanym okresie najwięcej ofert najmu lokali użytkowych było w Śródmieściu – **27%** badanej próby.

Wykres 3. Liczba ofert najmu w zestawieniu z funkcją budynku



Opracowanie własne ŁOG

Wykres 3. przedstawia, w jakich budynkach znajdują się lokale będące przedmiotem analizy. Najwięcej mieści się w budynkach wielomieszkańcowych (w tym w kamienicach) – **31%** badanej próby, w budynkach biurowych – prawie **24%** (w tym w pofabrycznych budynkach biurowych), w budynkach magazynowych – ponad **20%**, w budynkach handlowo-usługowych – prawie **17%**. Dla około **8%** budynków nie wskazano funkcji wiodącej, na potrzeby raportu przyjęto jako wielofunkcyjne.

STAN TECHNICZNY LOKALI

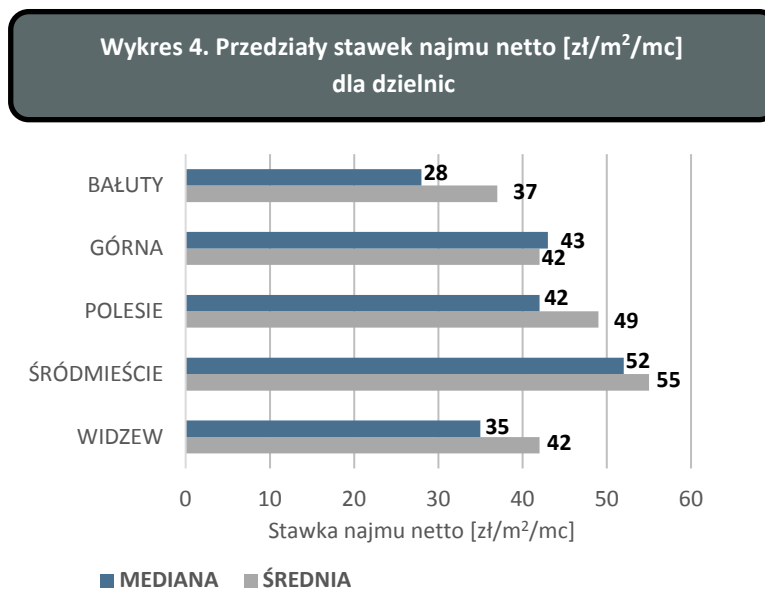
Najemcy przystosowują lokal do rodzaju prowadzonej działalności, dlatego standard lokalu nie jest najważniejszym kryterium wyboru. Jak wynika z informacji zawartych w ofertach, adaptację najemcy przeprowadzają na własny koszt, również w lokalach będących w stanie deweloperskim – 37 lokali, (14% badanej próby), aczkolwiek pojawiają się oferty najmu lokali, w adaptacji których partycypację deklaruje właściciel. Oczywiście istotny jest stan techniczny budynku i sprawne instalacje. Witryny są w 82 lokalach – 32% próby, wejście z ulicy w 40 lokalach – 15%, w tym przynajmniej podwójne wejście w 9 lokalach. 72% lokali – 187 znajduje się na parterze, w tym 7 lokali jest przynajmniej 2-kondygnacyjnych (parter z piętrem lub piwnicą) z wejściem z parteru. Dostęp do parkingu, prywatnego lub publicznego wskazany jest w 187 ofertach – 72%.

Wynajmu magazynu dokonuje się na podstawie innych kryteriów wyboru. Oferowane są lokale gotowe do wynajęcia bez ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych, w bardzo dobrym stanie technicznym, np. z bramami rozładunkowymi z poziomu zero, dokami, rampami, posadzką niepyłącą o wysokiej nośności, utwardzonym parkingiem, placem manewrowym, również dla pojazdów TIR, windami towarowymi, instalacją tryskaczową, klapami dymowymi. Prawie 19% całej próby spełniało przynajmniej część powyższych warunków.

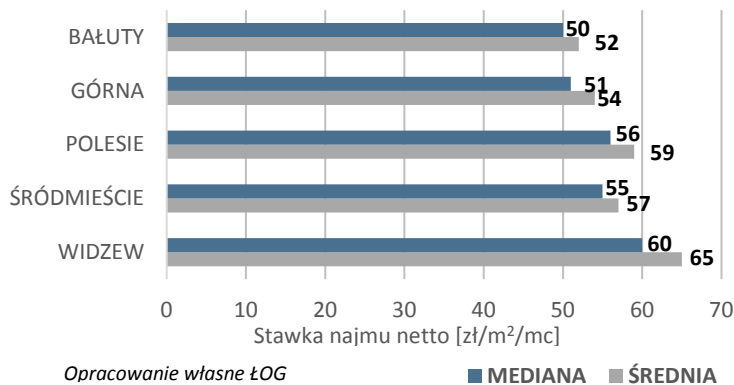
WARUNKI CENOWE NAJMU

Regułą powszechnie obowiązującą na rynku najmu jest oferowanie lokali użytkowych za stawkę czynszu najmu netto, do której najemca musi doliczyć należny podatek od towarów i usług VAT oraz koszty związane z eksploatacją lokalu.

Wykres 4. przedstawia kształtowanie się stawek czynszu netto najmu lokali użytkowych w zł/m²/mc, w zależności od dzielnicy.



Wykres 5. Przedziały stawek najmu netto [zł/m²/mc] dla dzielnic, nieuwzględniające lokali w budynkach biurowych i magazynowych



Wykres 5. przedstawia również kształtowanie się **stawek czynszu netto** najmu lokali użytkowych w zł/m²/mc, w zależności od dzielnicy, ale dla lokali handlowych oraz usługowych. Porównując do wartości poprzedniego badania do stycznia 2024 r. najwyższy wzrost średniej i mediany stawek najmu netto odnotowano dla lokali użytkowych

położonych na Górnej – wzrost średniej o 20 zł/m²/mc, mediany o 19 zł/m²/mc. Należy podkreślić, że w analizie przeprowadzonej w styczniu 2024 r. jeszcze mniejszą próbą była oferta najmu lokali znajdujących się na Górnej i wtedy odnotowano spadek stawek w porównaniu z majem 2023 r. Natomiast w styczniu 2025 r. większość ofert lokali w stanie deweloperskim, w budynkach o wysokim standardzie i bardzo dobrej lokalizacji znalazło się w Śródmieściu i na Polesiu, co ma odzwierciedlenie w stawkach najmu. Obecnie w sumie na terenie wszystkich dzielnic ofert w stanie deweloperskim jest więcej (7% vs. 14,3%).

Tabela nr 1 prezentuje średnią i medianę miesięcznego czynszu netto za najem lokalu użytkowego w Łodzi, które zostały obliczone w celu przeprowadzenia analizy rok do roku zmian w miesięcznych stawkach czynszu lokali użytkowych z wyłączeniem lokali w budynkach biurowych i magazynowych:

Tabela 1. Średni miesięczny czynsz netto, mediana [zł/mc] w Łodzi w zestawieniu z dzielnicą

	styczeń 2024		styczeń 2025	
	średnia	mediana	średnia	mediana
Bałuty	5 283	3 200	7 662	6 030
Górna	5 909	5 900	7 589	5 000
Polesie	5 527	4 500	8 562	5 489
Śródmieście	5 396	3 600	7 398	5 000
Widzew	9 771	4 285	5 885	4 725

Opracowanie własne ŁOG

W porównaniu z poprzednim badanym okresem odnotowano wzrost analizowanych w tabeli 1. średnich czynszów netto dotyczących lokali handlowo-usługowych znajdujących się na terenie wszystkich dzielnic z wyjątkiem Widzewa. We wszystkich dzielnicach z wyjątkiem Górnej odnotowano również r/r wyższą medianę średnich czynszów netto. Spadki średniej i mediany czynszu netto wynikają z niższych o około połowę średniej powierzchni oferowanego lokalu na Widzewie i mediany powierzchni na Górnej.

Standardem jest kaucja finansowa, jaką musi wnieść najemca lokalu. Zazwyczaj wysokość kaucji odpowiada kwocie jednego lub dwóch czynszów najmu netto lub brutto. W niektórych ofertach brak jest informacji o konieczności wpłaty kaucji lub informacja o możliwości negocjacji wysokości kaucji.

W obecnie badanym okresie pojawiły się oferty najmu lokali użytkowych, w których partycypację w kosztach remontu lub adaptacji do potrzeb prowadzonej działalności deklaruje właściciel lokalu. Odnotowano również oferty lokali, w których koszt pośrednictwa biura nieruchomości ponosi właściciel wynajmowanej nieruchomości – ponad **29%** i również ponad **29%** to oferty właścicieli lokali, bez pośrednictwa biura nieruchomości.

SPOSTRZEŻENIA RYNKOWE

Według Głównego Urzędu Statystycznego zgodnie z ostatnim odczytem ceny towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 2024 r. wzrosły o **4,7%** r/r. W grudniu 2024 r. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała referencyjną stopę procentową NBP na poziomie **5,75%**. Inflacja i stopy procentowe, a co za tym idzie oprocentowanie kredytów przekładają się na płynność finansową i siłę nabywczą dóbr i usług oferowanych przez przedsiębiorców.

Według wstępnego szacunku GUS, PKB – produkt krajowy brutto wzrósł w 2024 r. realnie o **2,9%**, dla porównania w 2023 r. wzrost był na poziomie **0,1%**. Popyt krajowy w 2024 r. zwiększył się realnie o **4,1%** w stosunku do 2023 r., w którym spadł o **3,1%**. Spożycie w sektorze gospodarstw domowych w 2024 r. wzrosło o **3,1%**, wobec spadku o **0,7%** w 2023 r.

Z danych GUS wynika, że w III kwartale 2024 r. odnotowano spadek o **1%** rejestracji przedsiębiorstw i wzrost o **19,5%** upadłości przedsiębiorstw w stosunku do III kwartału 2023 r. Największy spadek liczby rejestracji wystąpił w sekcji informacja i komunikacja - o **11,4%**, a największy wzrost liczby rejestracji w sekcji transport i gospodarka magazynowa - o **8,9%**.

W strukturze rejestracji przedsiębiorstw wg form prawnych w III kwartale 2024 r. **82,7%** stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Powyższe czynniki oraz duża niepewność związana z sytuacją polityczną i gospodarczą wpływają na rynek nieruchomości. Inflacja oraz rosnące zadłużenie znajdują odzwierciedlenie w strukturze wydatków gospodarstw domowych, a co za tym idzie w dochodowości przedsiębiorstw i ich zachowaniach na rynku lokali użytkowych.

PODSUMOWANIE

Rynek lokali użytkowych na wynajem w Łodzi wydaje się być aktywny. Silna jest podaż w Śródmieściu. Zdecydowana większość oferowanych lokali to lokale na parterze z frontowym wejściem i dużymi witrynami oraz możliwością zaparkowania w pobliżu.

Lokale użytkowe oferowane są najczęściej w budynkach wielomieszkaniowych, w tym w kamienicach oraz budynkach biurowych, budynkach magazynowych i budynkach handlowo-usługowych. Dostępne są lokale w inwestycjach typu mixed-use i multi-use, w których przenikają wzajemnie różne funkcje, np. często lokale handlowe, usługowe, biurowe oferowane są w budynkach wielomieszkaniowych, a w biurowcach np. lokale usługowe, gastronomiczne, handlowe.

Najwyższe średnie stawki czynszu netto odnotowano w Śródmieściu.

Z przeprowadzonego monitoringu i analiz w obszarze miasta Łodzi wynika, że główny strumień podaży na łódzkim rynku najmu lokali użytkowych sytuuje się w segmencie lokali od 25 m² do 250 m².



KARTY BADAŃ
WOLNORYNKOWY NAJEM
LOKALI UŻYTKOWYCH
STYCZEŃ 2025

ŁÓDŹ

STYCZEŃ 2025 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

259 lokali
użytkowych

109 220,10 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

422 m²

Mediana powierzchni lokalu

133 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

12 m²

Największa powierzchnia lokalu

10 000 m²

Najniższy czynsz najmu

412 zł

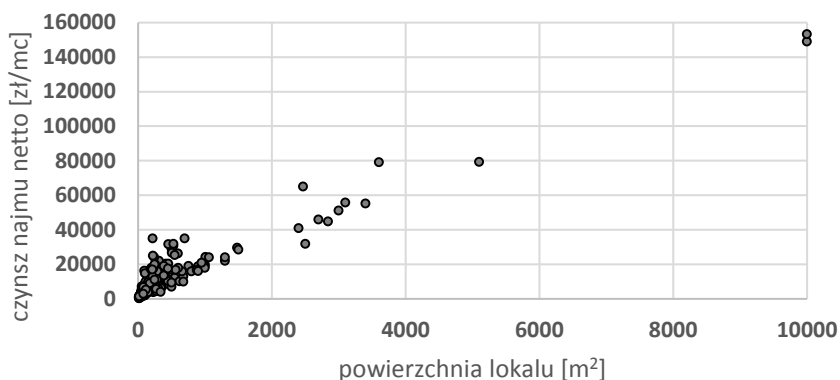
Najwyższy czynsz najmu

153 245 zł



Łódź – miasto położone w centralnej części Polski liczy 648 771 mieszkańców. Jest ośrodkiem akademickim, kulturalnym i przemysłowym. Stanowi węzeł komunikacyjny. Atrakcją turystyczną Łodzi są zabytki wybudowane na przełomie XIX i XX w., m.in. architektura przemysłowa i rezydencjonalna. Osią miasta jest ulica Piotrkowska, będąca wizytówką miasta.

czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



FUNKCJA BUDYNKU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	174	41	40
HANDLOWO-USŁUGOWY	197	54	50
MAGAZYNOWY	1 474	20	19
WIELO-MIESZKANIOWY	100	64	60
WIELO-FUNKCYJNY	181	43	36

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	20	50	50
powyżej 25 m ² do 100 m ²	65	58	56
powyżej 100 m ² do 250 m ²	171	50	45
powyżej 250 m ² do 600 m ²	390	37	35
powyżej 600 m ² do 1 000 m ²	831	22	20
powyżej 1 000 m ²	3 265	18	17

BAŁUTY

STYCZEŃ 2025 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

39 lokali
użytkowych

19 517,41 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

500 m²

Mediana powierzchni lokalu

220 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

19 m²

Największa powierzchnia lokalu

3 000 m²

Najniższy czynsz najmu

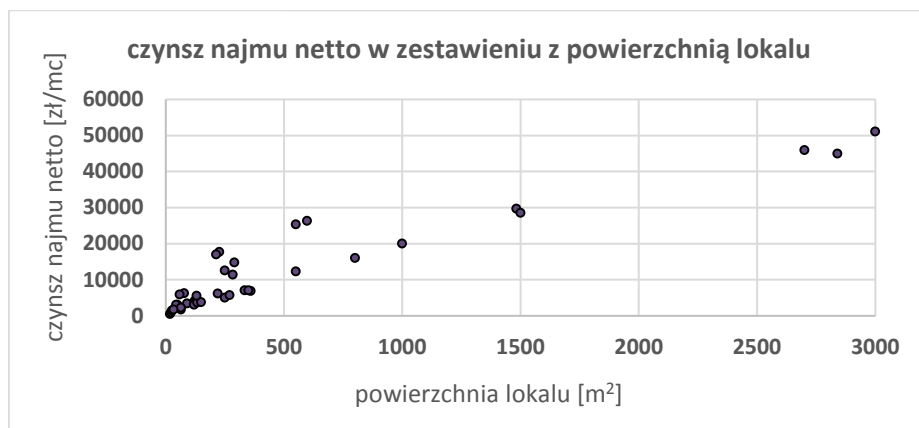
412 zł

Najwyższy czynsz najmu

51 082 zł



Bałuty – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w północnej części miasta zajmuje 78,9 km². Zamieszkuje je największa liczba ludności. Osią Bałut jest ulica Zgierska. Na terenie Bałut znajduje się Manufaktura – centrum handlowo – usługowo – rozrywkowe będące atrakcją turystyczną. Centrum powstało na terenach dawnej fabryki włókienniczej.



FUNKCJA BUDYNKU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	134	33	31
HANDLOWO-USŁUGOWY	230	47	42
MAGAZYNOWY	1 194	22	20
WIELO-MIESZKANIOWY	114	58	50
WIELO-FUNKCYJNY	195	46	45

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	21	30	-
powyżej 25 m ² do 100 m ²	57	57	55
powyżej 100 m ² do 250 m ²	172	39	28
powyżej 250 m ² do 600 m ²	398	32	22
powyżej 600 m ² do 1 000 m ²	900	20	-
powyżej 1 000 m ²	2 305	18	17

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokalu użytkowego o powierzchni do 25 m² oraz 2 powyżej 600 m² do 1 000 m² nie obliczono ww miar statystycznych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁOG

GÓRNA

STYCZEŃ 2025 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

38 lokali
użytkowych

16 543,61 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

435 m²

Mediana powierzchni lokalu

220 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

20 m²

Największa powierzchnia lokalu

3 100 m²

Najniższy czynsz najmu

800 zł

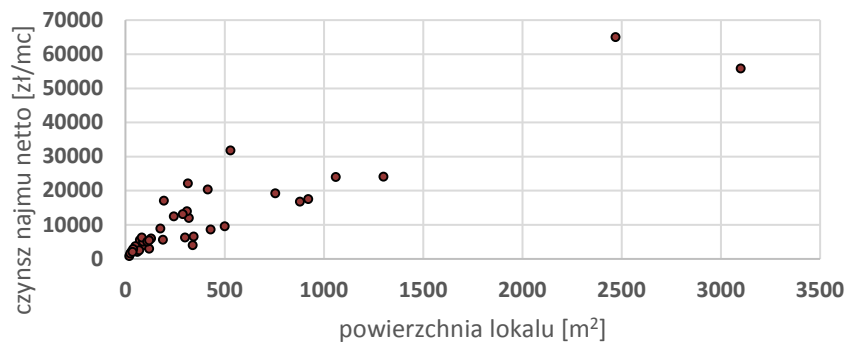
Najwyższy czynsz najmu

65 000 zł



Górna – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w południowej części miasta zajmuje 71,9 km². Osią Górnej są Al. Politechniki oraz ulice Pabianicka i Rzgowska. Na terenie Górnej znajduje się Centralne Muzeum Włókiennictwa – największe w Europie muzeum poświęcone tkactwu i włókiennictwu oraz Port Łódź – centrum handlowe.

czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



FUNKCJA BUDYNKU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	211	49	45
HANDLOWO-USŁUGOWY	139	58	56
MAGAZYNOWY	1 034	20	19
WIELO-MIESZKANIOWY	52	55	60
WIELO-FUNKCYJNY	246	37	35

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	23	50	-
powyżej 25 m ² do 100 m ²	63	58	61
powyżej 100 m ² do 250 m ²	161	47	46
powyżej 250 m ² do 600 m ²	372	36	38
powyżej 600 m ² do 1 000 m ²	852	21	19
powyżej 1 000 m ²	1 983	21	21

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert najmu lokalu użytkowego o powierzchni do 25 m² nie obliczono ww miar statystycznych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁÓG

POLESIE

STYCZEŃ 2025 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

57 lokali
użytkowych

12 440,56 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

218 m²

Mediana powierzchni lokalu

117 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

12 m²

Największa powierzchnia lokalu

1 008 m²

Najniższy czynsz najmu

600 zł

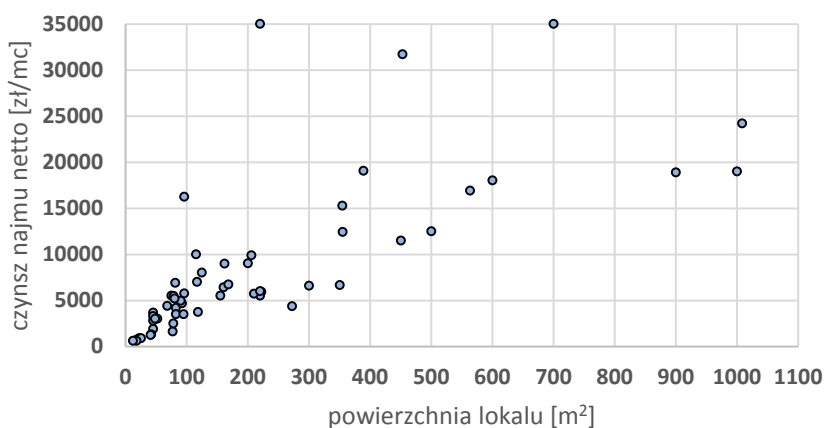
Najwyższy czynsz najmu

35 000 zł



Polesie – jednostka ewidencyjna Łodzi położona w zachodniej części miasta zajmuje 46 km². Na terenie Polesia znajduje się Orientarium ZOO, Aquapark Fala, ogród botaniczny oraz lotnisko Lublinek. Ważnym miejscem na mapie Polesia jest Atlas Arena, w której odbywają się duże wydarzenia muzyczne i sportowe.

czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



FUNKCJA BUDYNKU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	154	39	40
HANDLOWO-USŁUGOWY	189	51	49
MAGAZYNOWY	556	22	22
WIELO-MIESZKANIOWY	102	74	63
WIELO-FUNKCYJNY	239	34	30

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	19	40	40
powyżej 25 m ² do 100 m ²	70	60	59
powyżej 100 m ² do 250 m ²	175	51	40
powyżej 250 m ² do 600 m ²	417	33	30
powyżej 600 m ² do 1 000 m ²	867	30	21

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego o powierzchni powyżej 1 000 m² nie obliczono ww miar statystycznych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁÓG

ŚRÓDMIEŚCIE

STYCZEŃ 2025 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

70 lokali
użytkowych

10 818,13 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

155 m²

Mediana powierzchni lokalu

106 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

15 m²

Największa powierzchnia lokalu

850 m²

Najniższy czynsz najmu

900 zł

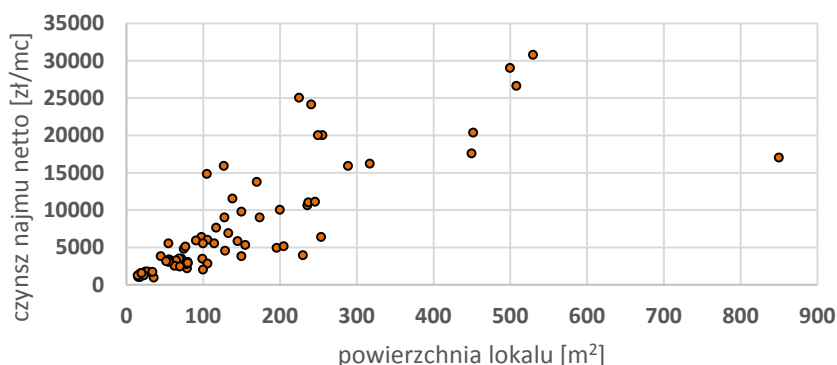
Najwyższy czynsz najmu

30 740 zł



Śródmieście – do 1992 r. dzielnica Łodzi, obecnie jednostka ewidencyjna, położona w centralnej części miasta zajmuje 6,8 km². Oś centralną stanowi reprezentacyjna ulica Piotrkowska z licznymi zabytkowymi kamienicami. W Śródmieściu znajduje się pełniący funkcje kulturalno – artystyczne kompleks dawnej elektrowni EC1, w nim Centrum Nauki i Techniki, Planetarium, Narodowe Centrum Kultury Filmowej. W pobliżu jest główna stacja kolejowa – Łódź Fabryczna.

czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	199	48	48
HANDLOWO-USŁUGOWY	353	43	35
WIELO-MIESZKANIOWY	110	60	55
WIELO-FUNKCYJNY	51	55	51

* Ze względu na brak ofert najmu lokalu użytkowego w budynkach magazynowych nie obliczono ww miar statystycznych

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	18	68	69
powyżej 25 m ² do 100 m ²	67	51	50
powyżej 100 m ² do 250 m ²	170	59	51
powyżej 250 m ² do 600 m ²	395	51	52

* Ze względu na wystąpienie 1 oferty najmu lokalu użytkowego o powierzchni powyżej 600 m² do 1 000 m² i brak ofert lokali o powierzchni powyżej 1 000 m² nie obliczono ww miar statystycznych

WIDZEW

STYCZEŃ 2025 r.



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Próba badawcza

55 lokali
użytkowych

49 900,39 m²
powierzchni
użytkowej

Średnia powierzchnia lokalu

907 m²

Mediana powierzchni lokalu

200 m²

Najmniejsza powierzchnia lokalu

23 m²

Największa powierzchnia lokalu

10 000 m²

Najniższy czynsz najmu

675 zł

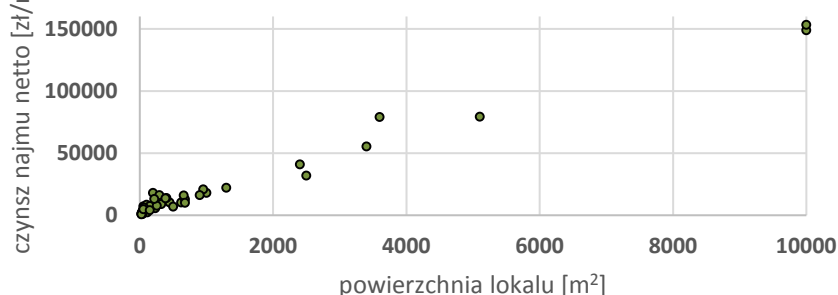
Najwyższy czynsz najmu

153 245 zł



Widzew – jednostka ewidencyjna Łodzi położona we wschodniej części miasta zajmuje największy obszar 90,8 km². Na terenie Widzewa znajduje się słynna na całym świecie Szkoła Filmowa, zespoły fabryczne Karola Scheiblera, m.in. Księży Młyn. Jest tu również Monopolis – unikatowy zrewitalizowany kompleks, który jako jedyny nominowany z Europy otrzymał w 2020 r. nagrodę w konkursie MIPIN Awards w kategorii mixed-use.

czynsz najmu netto w zestawieniu z powierzchnią lokalu



FUNKCJA	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
BIUROWY	176	37	36
HANDLOWO-USŁUGOWY	155	67	53
MAGAZYNOWY	2 380	19	17
WIELO-MIESZKANIOWY	68	70	68
WIELO-FUNKCYJNY	118	45	42

POWIERZCHNIA LOKALU	Średnia powierzchnia lokalu [m ²]	Średnia stawka czynszu netto [zł/m ²]	Mediana stawki czynszu netto [zł/m ²]
do 25 m ²	24	44	-
powyżej 25 m ² do 100 m ²	60	66	60
powyżej 100 m ² do 250 m ²	174	43	39
powyżej 250 m ² do 600 m ²	361	33	32
powyżej 600 m ² do 1 000 m ²	784	19	18
powyżej 1 000 m ²	4 788	16	16

* Ze względu na wystąpienie 2 ofert lokali o powierzchni do 25 m² nie obliczono ww miar statystycznych

Opracowanie: Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości ŁÓG