



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

III KWARTAŁ 2020



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

- ✓ ceny
- ✓ struktura mieszkań
- ✓ profil zbywcy i nabywcy
- ✓ deweloperzy

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✘ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✘ prowadzenie ewidencji wartości nieruchomości w oparciu o wyciągi operatów szacunkowych;
- ✘ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✘ uczestnictwo w przygotowywaniu wymagań do specyfikacji zamówień publicznych oraz umów w zakresie prowadzonych inwestycji.

Zespół analiz:

- ✘ sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

III kwartał 2020



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

II kwartał 2020



Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych – spostrzeżenia odnotowane w czasie pandemii COVID-19

Czerwiec 2020



Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Arkadiusz Szymaniak



Spis treści

Wprowadzenie	5
Tło społeczno-gospodarcze	6
Nawiązanie do poprzednich kwartałów	7
Ceny na rynku mieszkaniowym	8
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań	14
Sposób finansowania zakupu mieszkania	18
Profil zbywcy nieruchomości	19
Profil nabywcy nieruchomości	20
Łódzcy deweloperzy	21



Wprowadzenie

Raport – Rynek mieszkaniowy w Łodzi - jest kompleksowym i wyczerpującym materiałem na temat transakcji lokalami mieszkalnymi z obszaru Łodzi, w którym zaprezentowano wyniki z analizy obrotu nieruchomościami lokalowymi w III kwartale 2020 r. W celu pełniejszego zobrazowania zachowań na łódzkim rynku nieruchomości przedstawiono także główne parametry na przestrzeni ostatnich czterech kwartałów.

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

W części głównej Raportu przedstawiono uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokalu zarówno dla rynku pierwotnego (RP), jak i wtórnego (RW). W analizie podano również średnią cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odchyleniem standardowym, medianę i przedział dominanty. Pokazano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² a strukturą lokalu mieszkalnego, a także jego położeniem w budynku. Ponadto omówiono odnotowany sposób finansowania zakupu lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym oraz sporządzono profil zbywcy oraz nabywcy nieruchomości. **W analizach cen średnich lokali nie uwzględniano żadnych dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT (8%).**

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

Tło społeczno-gospodarcze



INFLACJA, PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE, PMI

Na koniec września 2020 r. Polska miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła 3,2% (we wrześniu poprzedniego roku wynosiła 2,6%). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw we wrześniu 2020 r. wynosiło 5 371,56 zł brutto i wzrosło w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 5,6% (5 084,56 zł), natomiast odnosząc się do poprzedniego miesiąca wzrosło o 0,6% (5 337,65 zł).

3,2% inflacja

5 371,56 zł przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce

5 161,90 zł przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Łodzi

50,8 PMI

6,1% bezrobocie w Polsce

5,9% bezrobocie w Łodzi

20,8 tys. liczba osób zarejestrowanych w UP

Odnosnie Łodzi, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na koniec III kwartału 2020 r. wyniosło 5 161,90 zł i wzrosło w stosunku do września poprzedniego roku o 6,8% (4 831,84 zł).

Indeks PMI dla przemysłu w Polsce we wrześniu 2020 r. wyniósł 50,8. Można zauważyć lekkie ożywienie po gwałtownym spadku produkcji oraz osłabieniu popytu, a co za tym idzie bardzo niskim indeksem aktywności gospodarczej w sektorze wytwórczym (w kwietniu oraz w maju 2020 r. – odpowiednio 31,9 oraz 40,6) spowodowanym obostrzeniami wprowadzonymi w Polsce i na całym świecie w celu zwalczania pandemii koronawirusa.

BEZROBOCIE

W Polsce na koniec września 2020 r. bezrobocie wynosiło 6,1% (o 1% wyższe niż przed rokiem), w województwie łódzkim – 6,2%, a w Łodzi równało się 5,9% i było o 1% wyższe w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec września 2020 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było 20,8 tys. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 17,5% wyższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (17,7 tys.).



Nawiązanie do poprzednich kwartałów

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA

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

- średnie ceny 1 m² lokalu rosną - cena w III kwartale 2020 r. (5 318 zł/m²) w odniesieniu do poprzednich trzech miesięcy zwiększyła się o 21 zł/m².
Najniższa cena 1 m² została odnotowana w III kwartale 2019 r. – 4 799 zł. Biorąc pod uwagę średnią cenę 1 m² zaobserwowano jej wzrost o 11% z 4 799 zł do 5 318 zł.
- w przypadku statystycznego lokalu można zauważyć, że najwyższa cena została odnotowana w II kwartale 2020 r. (252 821 zł), natomiast najniższa w III kwartale 2019 r. (223 314 zł).
- największą średnią powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego zaobserwowano w II kwartale 2020 r. (48,19 m²), natomiast najmniejszą w III kwartale 2020 r. – 44,61 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokalu na przestrzeni ostatnich kwartałów znajdowała się w przedziale od 44,61 do 48,19 m².

Wykaz najważniejszych parametrów uzyskanych w III-IV kwartale 2019 r. oraz w I-III kwartale 2020 r.

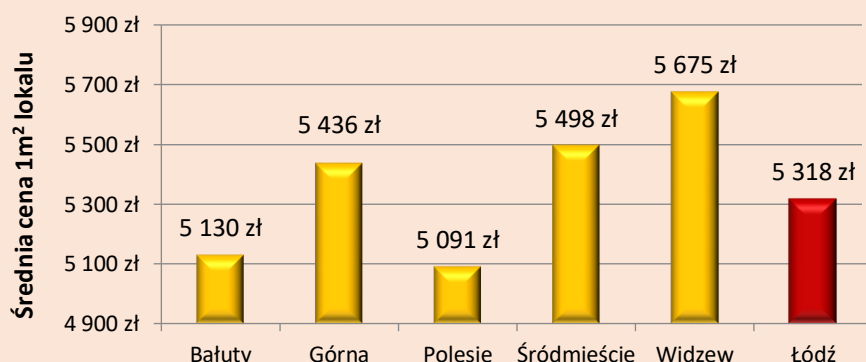
parametry		III kwartał 2019 r.	IV kwartał 2019 r.	I kwartał 2020 r.	II kwartał 2020 r.	III kwartał 2020 r.
średnia cena	1 m ²	4 799 zł	4 959 zł ↑	5 099 zł ↑	5 297 zł ↑	5 318 zł ↑
	statystyczny lokal	223 314 zł	232 605 zł ↑	239 344 zł ↑	252 821 zł ↑	231 372 zł ↓
średnia powierzchnia		47,25 m ²	47,87 m ² ↑	47,17 m ² ↓	48,19 m ² ↑	44,61 m ² ↓

Ceny na rynku mieszkaniowym



WYSOKOŚĆ CEN 1 M²

Średnia cena zakupu 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi (łącznie RP i RW) w III kwartale 2020 r. wyniosła **5 318 zł**. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Łodzi (II oraz III kwartał 2020 r.) wynosił 4 326 zł/m². Najwyższe ceny uzyskiwano na **Widzewie**, gdzie średnio płacono 5 675 zł/m², przy cenie maksymalnej 8 681 zł/m² i minimalnej 3 117 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano na **Śródmieściu** – średnio 5 498 zł/m², przy maksymalnej 9 347 zł/m² i minimalnej 853 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 117,23 m², posiadającego trzy pokoje i kuchnię oraz kwalifikującego się do generalnego remontu) oraz na **Górnej** – średnio 5 436 zł/m², przy maksymalnej 9 432 zł/m² i minimalnej 2 796 zł/m². Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Bałutach**, gdzie średnia cena wynosiła 5 130 zł/m², przy maksymalnej 10 007 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 14,99 m², posiadającego jeden pokój z aneksem kuchennym) i minimalnej 1 000 zł/m² oraz na **Polesiu** – średnio 5 091 zł/m², maksymalnie 9 606 zł/m² i minimalnie 2 326 zł/m².

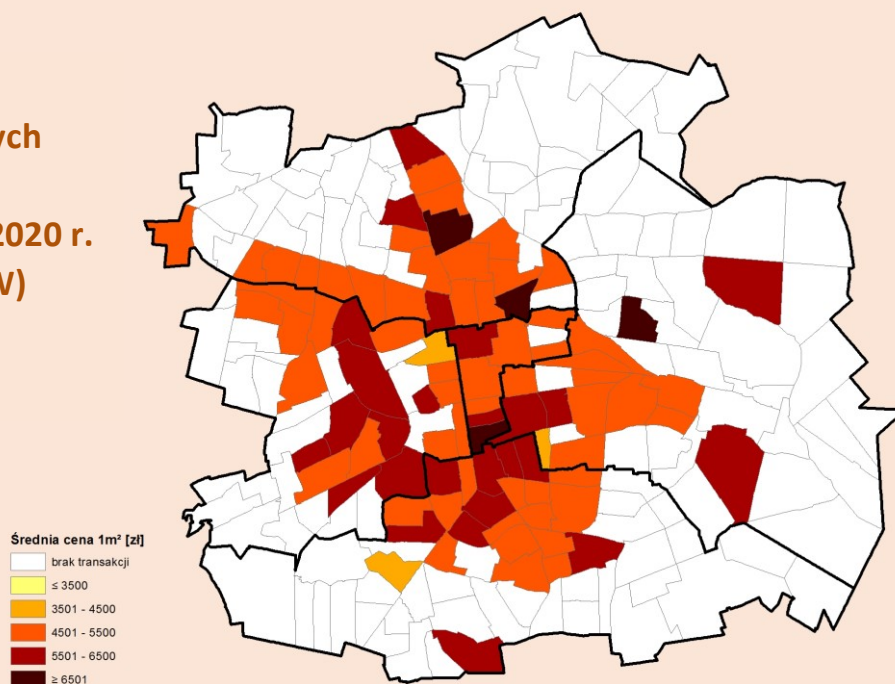


Średnie ceny
dla dzielnic
w III kwartale 2020 r.
(łącznie RP i RW)

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach¹: **B-54** – średnio 7 692 zł/m², **P-33** - 6 377 zł/m², **W-35** - 6 141 zł/m², **G-04** – 6 131 zł/m², **S-01** – 6 042 zł/m², **P-18** – 6 036 zł/m², **G-12** – 5 992 zł/m², **P-27** – 5 973 zł/m², **W-25** – 5 942 zł/m², **P-25** – 5 909 zł/m², **G-05** - 5 878 zł/m², **B-08** - 5 808 zł/m², **G-52** - 5 767 zł/m², **P-22** - 5 742 zł/m², **G-03** - 5 668 zł/m², **G-01** - 5 649 zł/m² oraz **G-11** - 5 513 zł/m².

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

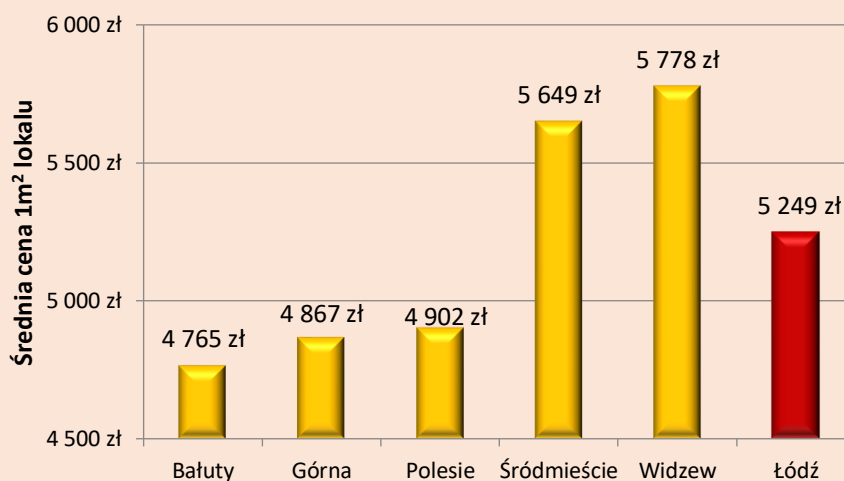
**Średnie ceny
w poszczególnych
obrębach
w III kwartale 2020 r.
(łącznie RP i RW)**



WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM ²

W celu lepszego poznania wysokości średnich cen łódzkich lokali mieszkalnych konieczne staje się przedstawienie ich poziomu w odniesieniu do rynku pierwotnego oraz wtórnego. Na pierwszym z nich średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła **5 249 zł**, natomiast mediana 5 161 zł. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie mieszkania.** Najwyższą cenę średnią 1 m² zarejestrowano na Widzewie – 5 778 zł, zaś najniższą na Bałutach – 4 765 zł. Najdroższy 1 m² był zlokalizowany na Śródmieściu i kosztował 8 497 zł, natomiast najtańszy na Górnej - 3 700 zł.

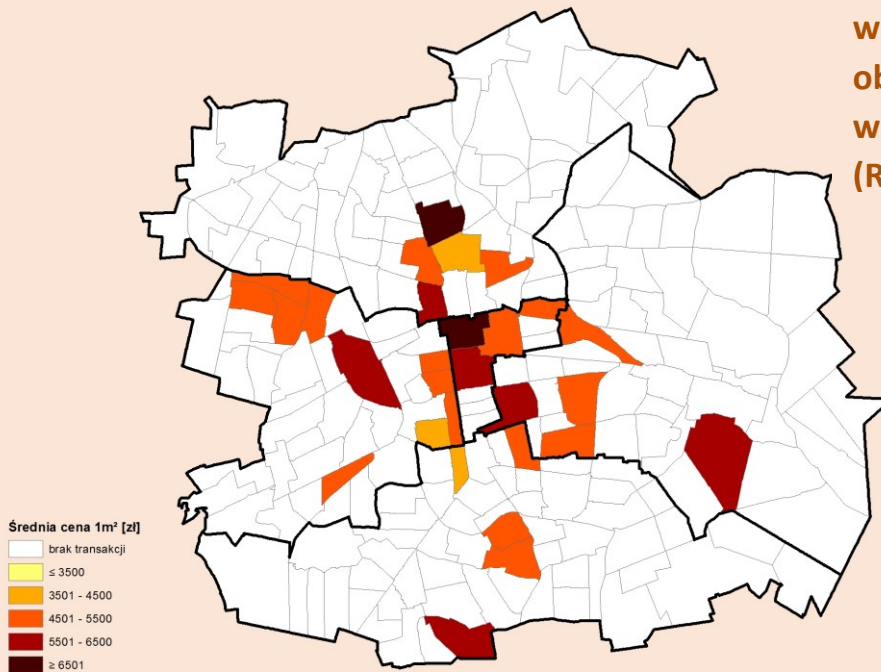
**Średnie ceny
dla dzielnic
w III kwartale 2020 r.
(RP)**



² Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano zaledwie jedną transakcję.

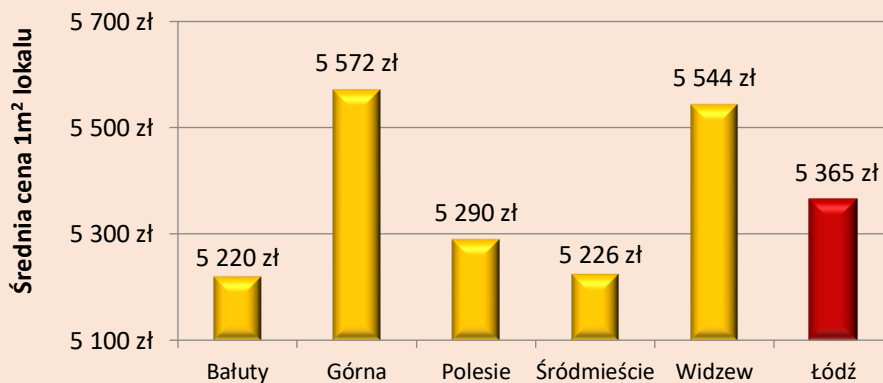
Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb S-01, z ceną średnią 7 069 zł/m².

**Średnie ceny
w poszczególnych
obrubach
w III kwartale 2020 r.
(RP)**



WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

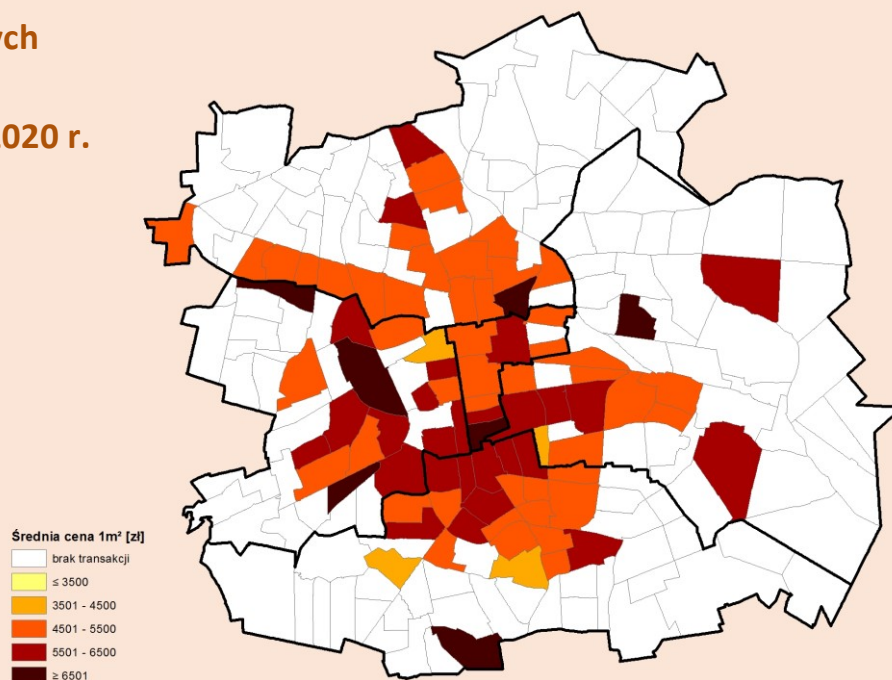
Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **5 365 zł**, natomiast wartość środkowa (mediana) - 5 268 zł. Na Górnej zarejestrowano najwyższą cenę średnią 1 m² – 5 572 zł, zaś Bałuty stały się obszarem, gdzie jej poziom był najniższy – 5 220 zł. W związku z maksymalną ceną 1 m² to została ona osiągnięta na Bałutach – 10 007 zł/m², natomiast minimalna na Śródmieściu – 853 zł/m². Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, która wynosiła przeciętnie 4 423 zł/m².



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

Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie **B-54** – 7 692 zł/m².

Średnie ceny w poszczególnych obrębach w III kwartale 2020 r. (RW)



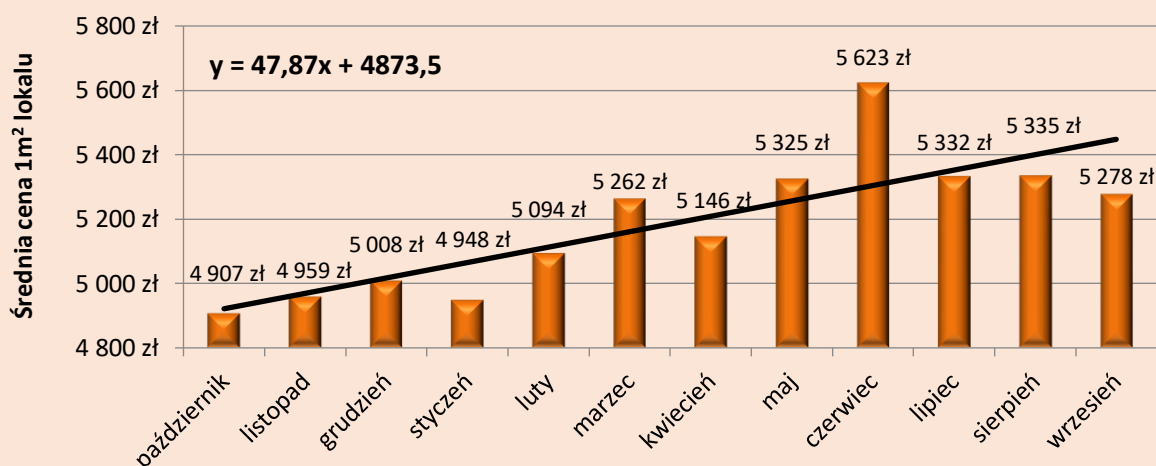
ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI

Od początku lipca do końca września 2020 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła 5 318 zł, odchylenie standardowe równało się 1 101 zł, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale 4 218 zł – 6 419 zł. Odnosząc typowy obszar zmienności do **rynku pierwotnego** to zawierał się on w przedziale 4 408 zł – 6 090 zł, zaś na **ryнку wtórnym** mieścił się w granicach 4 122 zł - 6 607 zł.

TREND CEN ŚREDNICH

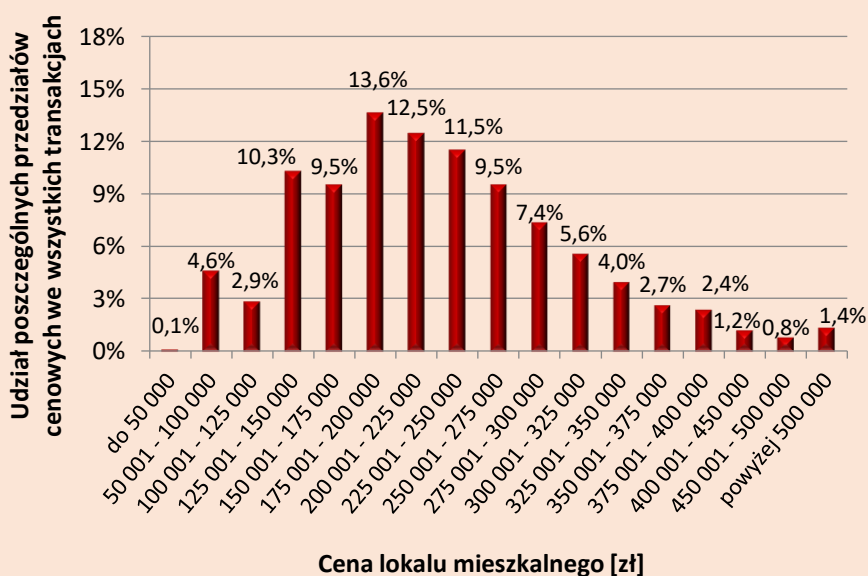
W badanym okresie trend cen średnich był wyraźnie rosnący i wyniósł **11,79%** dla roku. Z kolei nawiązując do relacji miesiąc do miesiąca w ciągu badanych 12 miesięcy można zauważyć tendencję rosnącą - **0,98%**. Czerwiec 2020 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m² płacono średnio 5 623 zł. Warto zaznaczyć, że tak wysoki wynik nie został uzyskany w żadnym poprzednim okresie (przedmiotem badań jest okres od I kwartału 2012 r.). Można zaobserwować, że kontrastowym do poprzedniego okresu był październik 2019 r., w którym średnia cena 1 m² była najniższa i wynosiła 4 907 zł.

Trend cen średnich w ostatnich 12 miesiącach



CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w III kwartale 2020 r. wyniosła **231 372 zł**, odchylenie standardowe 95 986 zł, a typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale 135 386 – 327 358 zł. Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań kupiono za cenę do 170 370 zł (pierwszy kwartył - 170 370 zł), natomiast 25% mieszkań kupiono za cenę 276 672 zł lub wyższą (trzeci kwartył - 276 672 zł). Mediana za ten okres wyniosła 220 000 zł, zaś przedział dominanty mieścił się w granicach 175 – 200 tys. Średnia cena mieszkania była zawyżona w stosunku do ceny jaką faktycznie zwykle płacono na rynku nieruchomości.



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

Wartościową informacją jest także wysokość średniej ceny mieszkania przeznaczonego do remontu, która stanowiła 180 705 zł, podczas gdy mediana wynosiła 180 000 zł.

Wykaz cen uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkań w zależności od rynku w III kwartale 2020 r.

miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	5 365 zł	4 423 zł	5 665 zł	5 249 zł
	cały lokal	229 267 zł	180 705 zł	244 751 zł	234 538 zł
mediana	1 m ²	5 268 zł	4 500 zł	5 573 zł	5 161 zł
	cały lokal	220 000 zł	180 000 zł	235 000 zł	216 433 zł
I kwartył	1 m ²	4 676 zł	3 952 zł	4 992 zł	4 631 zł
	cały lokal	164 000 zł	133 000 zł	182 000 zł	174 318 zł
III kwartył	1 m ²	6 074 zł	5 050 zł	6 341 zł	5 671 zł
	cały lokal	275 000 zł	225 000 zł	290 000 zł	284 931 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	1 242 zł	877 zł	1 191 zł	841 zł
	cały lokal	103 585 zł	69 009 zł	107 933 zł	83 252 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	4 122 – 6 607 zł	3 546 – 5 300 zł	4 474 - 6 856 zł	4 408 - 6 090 zł
	cały lokal	125 681 – 332 852 zł	111 697 – 249 714 zł	136 818 – 352 684 zł	151 286 – 317 790 zł

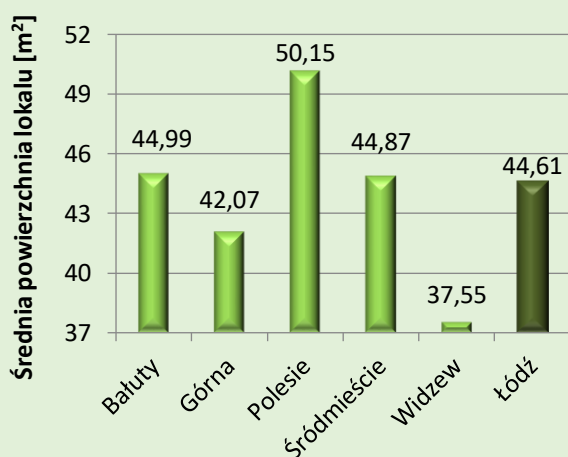
Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań



ŚREDNIA POWIERZCHNIA

W III kwartale 2020 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła **44,61 m²**, przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła 45,67 m², natomiast na wtórnym 43,9 m². Największe mieszkania bez uwzględniania rynku, o powierzchni większej niż średnia, sprzedawane były na **Polesiu** – przeciętnie miały 50,15 m² - największy sprzedany lokal miał powierzchnię 226,48 m² (lokal przy ul. Kopernika z rynku wtórnego, obejmujący jeden pokój

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

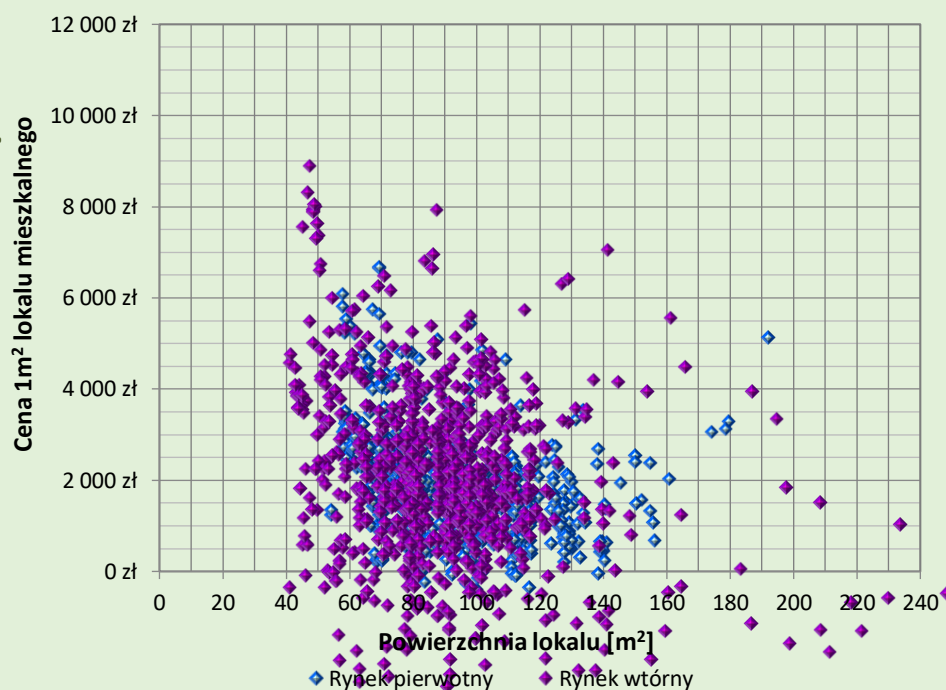


z aneksem kuchennym), najmniejszy zaś 10,76 m² (lokal przy ul. Mielczarskiego z rynku wtórnego, obejmujący jeden pokój z aneksem kuchennym). Mniejsze mieszkania sprzedawano na **Bałutach** - średnio 44,99 m², największy 131,07 m², a najmniejszy 14,14 m² oraz na **Śródmieściu** – średnio 44,87 m² – największy 192,61 m², natomiast najmniejszy 17,47 m². Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano na **Górnej** – średnio miały 42,07 m², największy 124,34 m², najmniejszy 10,87 m² oraz na **Widzewie** – średnio 37,55 m². Na podstawie analiz można stwierdzić, że największy sprzedany w tej dzielnicy lokal miał powierzchnię 95,51 m², najmniejszy zaś 13,5 m².

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 32 – 53 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale 4 218 zł – 6 419 zł (typowy obszar zmienności). Niezmiennie w lokalach mieszkalnych na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 94% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w badanym okresie czasu ma aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem, podczas gdy na rynku wtórnym 78% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię.

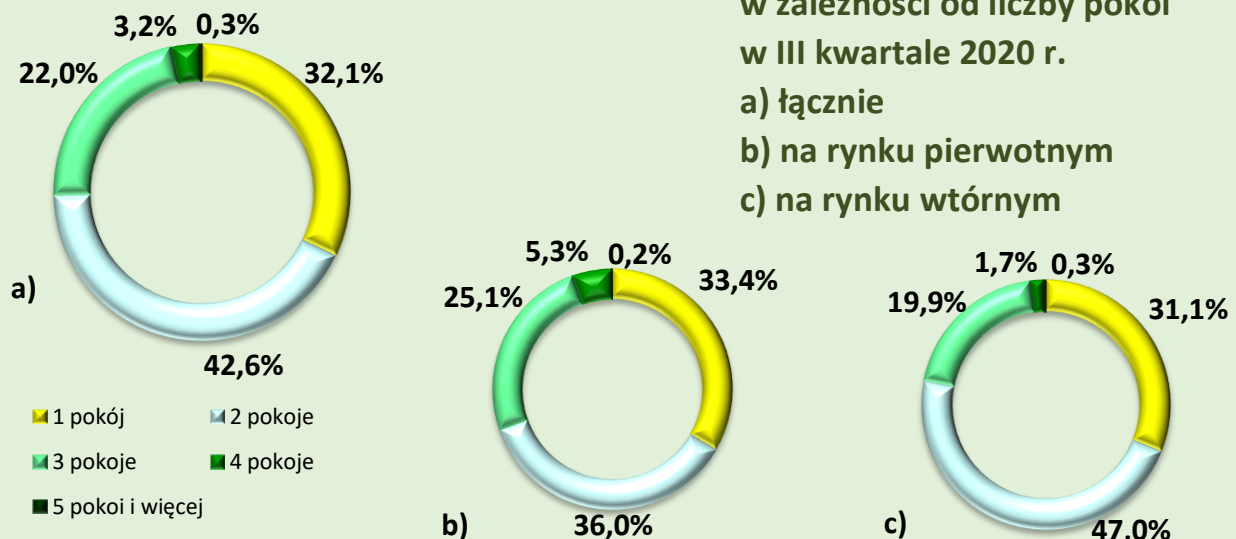
Rozkład transakcji zawartych w III kwartale 2020 r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



LICZBA POKOI

Rozpatrując zawarte transakcje pod względem struktury lokali, wyraźnie widać dominację zakupu lokali o dwóch pokojach, które stanowiły prawie 43% wszystkich transakcji. Oprócz takich mieszkań, najczęściej nabywano lokale jednopokojowe, czyli tak zwane „kawalerki” (w porównaniu z II kwartałem 2020 r. wzrost z 22,3% do 32,1%) oraz lokale trzypokojowe. Najmniejszym powodzeniem cieszyły się mieszkania z czterema oraz pięcioma i więcej pokojami, których liczba wynosiła 3,5% wszystkich transakcji. Na rynku pierwotnym najbardziej popularne są mieszkania o dwóch pokojach oraz kawalerki. Analizując sytuację na rynku wtórnym nie sposób nie zaobserwować, że największą popularnością cieszą się mieszkania dwupokojowe, które stanowią 47%.

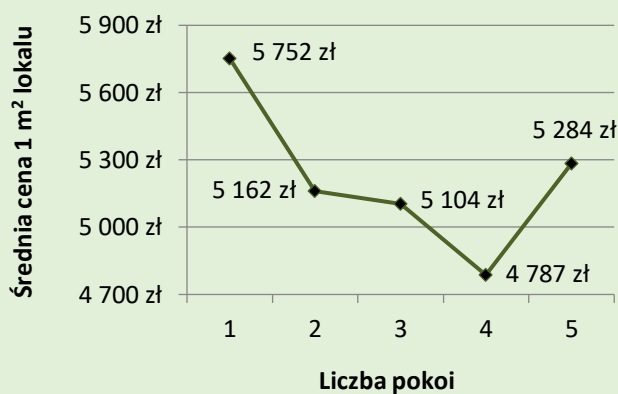
Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w III kwartale 2020 r.



LICZBA POKOI A CENA 1 M²

Analizując średnie ceny 1 m² uzyskiwane w zależności od struktury lokalu można zauważyć,

Struktura a cena transakcyjna sprzedanych mieszkań w III kwartale 2020 r.



że za najdroższe lokale jednopokojowe średnio płacono 5 752 zł/m². Najniższą ceną charakteryzowały się mieszkania czteropokojowe – 4 787 zł/m². W porównaniu z II kwartałem 2020 r. średnia cena 1 m² mieszkania czteropokojowego zmniejszyła się o ponad 13% z 5 514 zł do 4 787 zł. Można zauważyć zależność, że im większa była liczba pokoi (od 1 do 4 pokoi), tym niższa była cena 1 m² lokalu mieszkalnego.

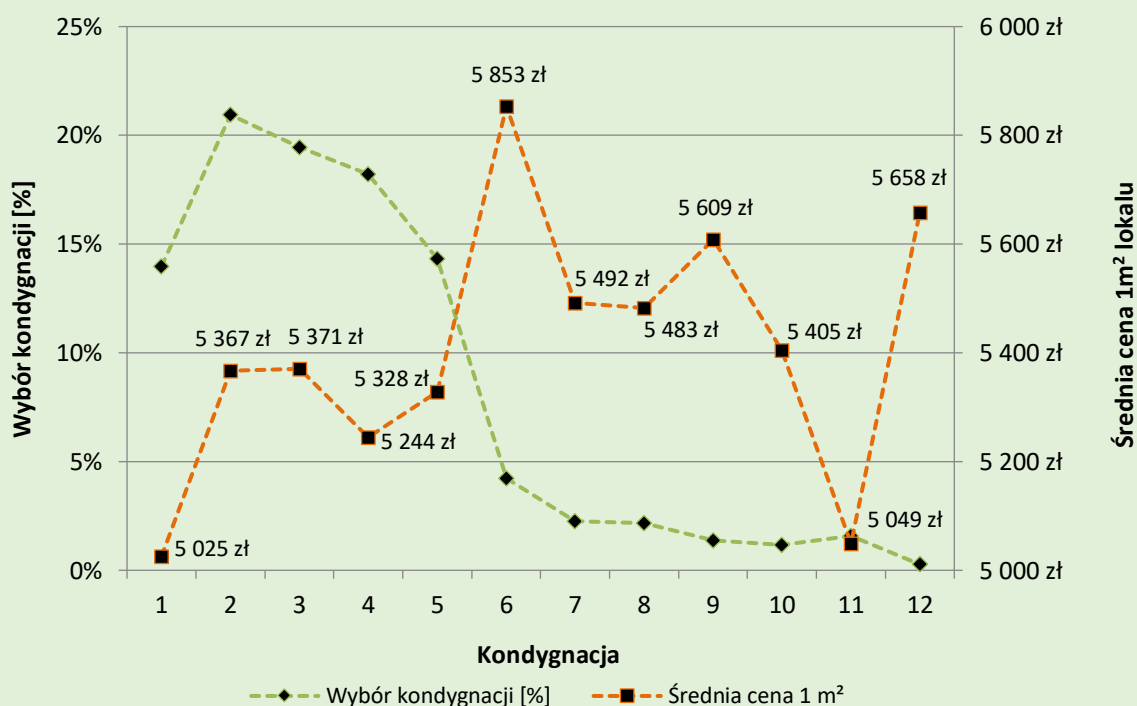
KONDYGNACJA

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 oraz czwartej kondygnacji** (odpowiednio **21%, 19% i 18%**). Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na piątej i pierwszej kondygnacji – po 14%. Biorąc pod uwagę lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji to stanowiły one 13%.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się pierwsza kondygnacja z ceną średnią 5 025 zł, a najdroższe lokale, za które uzyskiwano cenę średnią 5 853 zł, były usytuowane na szóstej kondygnacji. Zarejestrowano również sprzedaż jednego lokalu znajdującego się na 17 kondygnacji, a cena 1 m² wynosiła 6 803 zł. Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była pierwsza kondygnacja – z ceną średnią 5 025 zł, najdroższa zaś trzecia kondygnacja, za którą otrzymywano średnio 5 371 zł.

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

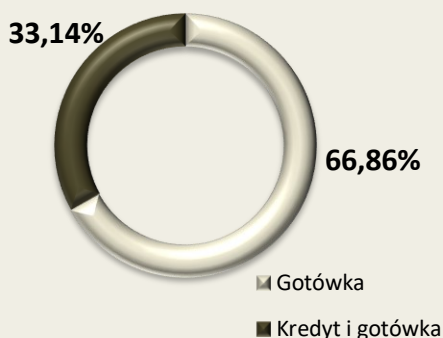


Sposób finansowania zakupu mieszkania



ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

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



Analiza sposobu finansowania nabycia mieszkania została przeprowadzona dla transakcji zawartych na rynku wtórnym. W dalszym ciągu widoczna jest tendencja finansowania zakupu mieszkań ze środków własnych (67%), jednak w porównaniu z poprzednim kwartałem jest to wynik o prawie 13% wyższy. Sposób finansowania drugiej części mieszkań – ponad 33% był mieszany – część ceny stanowiły środki własne - gotówka, natomiast pozostała część pochodziła ze źródeł zewnętrznych (kredytu bankowego). Wśród mieszkań kwalifikujących się do kapitalnego remontu, zakup większości lokali (80%) sfinansowano wyłącznie ze środków własnych, tymczasem zakup 20% takich lokali sfinansowano w sposób mieszany.

WIEK KUPUJĄCYCH A RODZAJ FINANSOWANIA

Widoczna jest również różnica wieku osób, które nabywały mieszkanie - na zakup za gotówkę decydowały się osoby o średniej wieku 45 lat, podczas gdy osoby korzystające ze środków własnych i finansowania zewnętrznego – kredytu miały przeciętnie 36 lat.

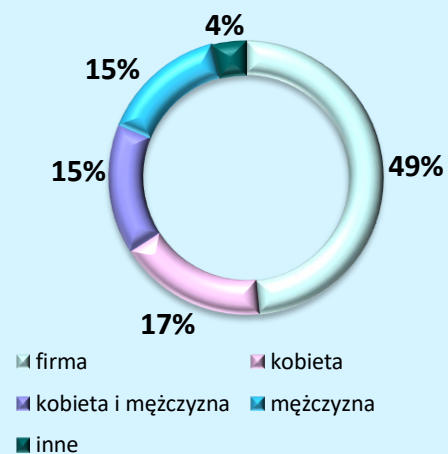


Profil zbywcy nieruchomości

CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

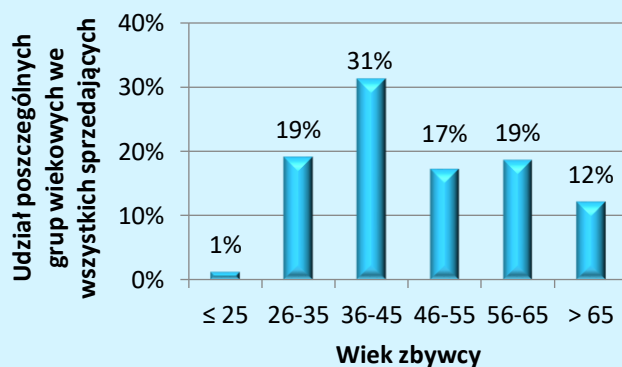
W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały firmy – sprzedały one 49% lokali mieszkalnych. Kobiety, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły 17% wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła 49 lat. Zarówno udział par – kobieta i mężczyzna, jak i mężczyzn sprzedających mieszkanie „w pojedynkę” równał się 15%. W odwołaniu do par - kobiety i mężczyzny, którzy wspólnie dokonywali sprzedaży lokalu, średnia wieku kobiety i mężczyzny, wynosiła odpowiednio 48 i 49 lat, podczas gdy przeciętny wiek mężczyzny sprzedającego mieszkanie samodzielnie był na poziomie 44 lat.

Sprzedający w III kwartale 2020 r.



PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH

Przedziały wiekowe sprzedających w III kwartale 2020 r.



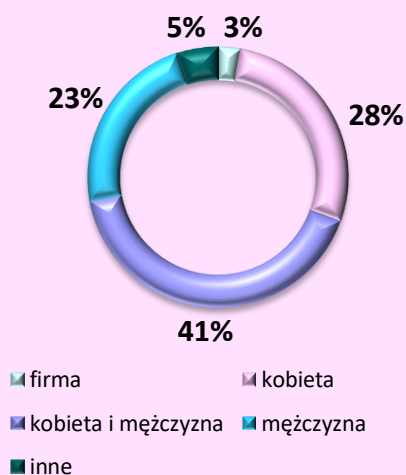
Najwięcej osób sprzedających (31%) było w przedziale wiekowym 36 – 45 lat. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest prawie dwa razy więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała 95 lat, natomiast mężczyzna 88 lat. Wiek najmłodszych sprzedających to odpowiednio 12 lat dla kobiety oraz 6 lat dla mężczyzny (w ich imieniu działali rodzice).

Profil nabywcy nieruchomości



CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

Kupujący w III kwartale 2020 r.

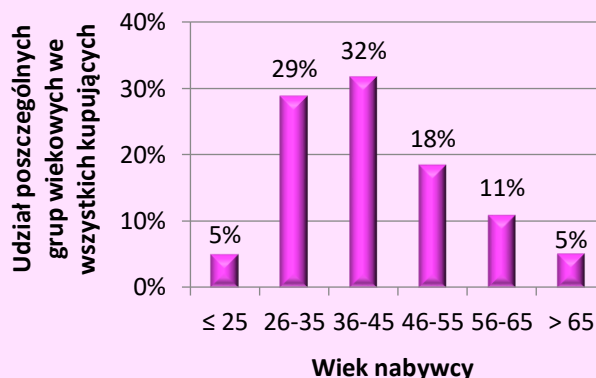


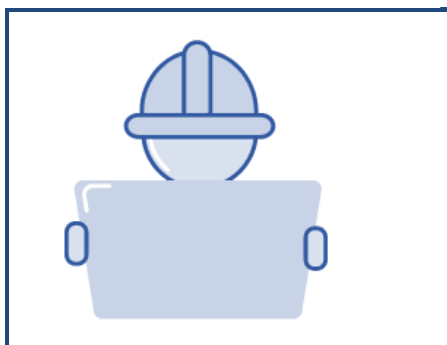
Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej nabywały pary – kobieta i mężczyzna – zakupili oni 41% lokali mieszkalnych. W odwołaniu do par - kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła 43 lata, natomiast mężczyzny 45 lat. Kobiety, które nabywały lokal samodzielnie stanowiły 28% wszystkich kupujących, a średnia ich wieku wyniosła 41 lat. Natomiast udział mężczyzn kupujących mieszkanie „w pojedynkę” równał się 23%, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 37 lat.

PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH

Najwięcej osób kupujących (32%) było w przedziale wiekowym 36 – 45 lat. Dużą grupę stanowiły też osoby w wieku 26-35, lecz był to wynik o 3% niższy. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała 82 lata, najmłodsza 19 lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 83 lata, a najmłodszego 19 lat.

Przedziały wiekowe kupujących w III kwartale 2020 r.





Łódzcy deweloperzy

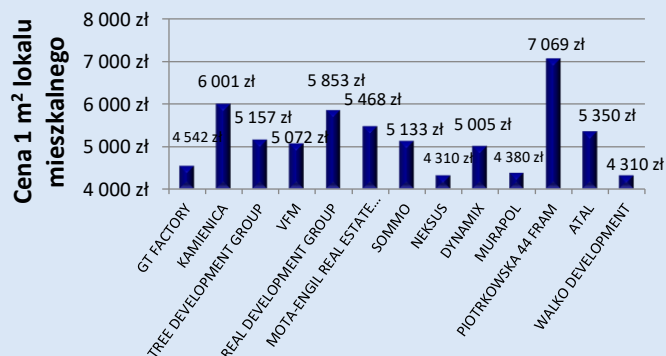
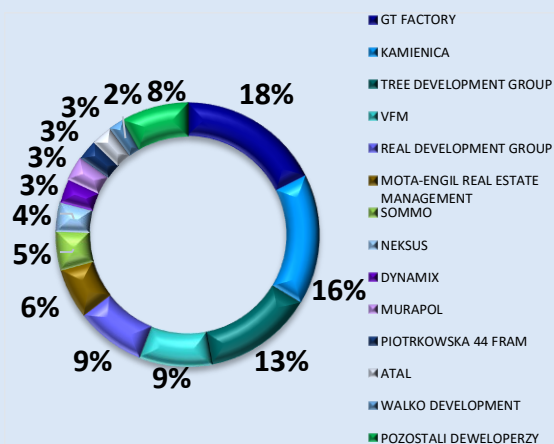
GŁÓWNI DEWELOPERZY

W III kwartale 2020 r. w Łodzi było 13 liczących się deweloperów³, którzy sprzedali przynajmniej 10 lokali. Najwięcej mieszkań – **18%** - zbyła firma **GT Factory** – inwestycja Apartamenty Zagajnikowa przy ul. Zagajnikowej (Bałuty) oraz Maestria Park przy ul. Rąbieńskiej (Polesie). Niewiele mniejszym udziałem charakteryzuje się przedsiębiorstwo **Kamienica** (**16%**) – projekt przy ul. Kilińskiego 142 (Widzew). Około **13%** mieszkań sprzedała firma **Tree Development Group** - inwestycja Central Park Apartments przy ul. Żwirki (Polesie). Ponadto pozostali deweloperzy, których było 18, sprzedali 8% mieszkań z rynku pierwotnego.

ŚREDNIA CENA 1 M² MIESZKANIA SPRZEDANEGO PRZEZ DEWELOPERA⁴

Najdroższe lokale (**7 069 zł/m²**), spośród dominujących deweloperów, sprzedawała spółka **Piotrkowska 44 Fram**. Najtańsze lokale zbywały przedsiębiorstwa **Neksus** oraz **Walko Development** – średnio za cenę 4 310 zł/m².

Łódzcy deweloperzy w III kwartale 2020 r.



Średnie ceny lokali sprzedawanych przez dominujących łódzkich deweloperów w III kwartale 2020 r.

³ Za dewelopera uznano firmę lub osobę fizyczną, która rozpoczęła proces rozwojowy polegający na wybudowaniu budynku mieszkalnego lub gruntownym odnowieniu budynku istniejącego wraz z doprowadzeniem lokali mieszkalnych do „stanu deweloperskiego” i prowadzi ich sprzedaż.

⁴ Średnia cena została obliczona wyłącznie u tych deweloperów, u których zarejestrowano przynajmniej 10 sprzedanych lokali mieszkalnych.