



2020

PREFERENCJE NA ŁÓDZKIM RYNKU MIESZKANIOWYM



**ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI**

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:



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

IV kwartał 2020



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

III 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

WPROWADZENIE

Bez wątplenia ostatni rok można nazwać przełomowym, szerząca się pandemia zamknęła nas w domu, który stał się nie tylko miejscem do mieszkania, lecz swego rodzaju biurem, szkołą czy restauracją. Potrzeba swobody, a co za tym idzie większych przestrzeni stała się jeszcze bardziej odczuwalna. Czy pandemia koronawirusa wpłynęła na preferencje nabywców lokali mieszkalnych w 2020 r.? Kto najczęściej sprzedawał oraz kupował mieszkania? Jakie mieszkania były wybierane najchętniej? Jak kształtowały się ceny? Odpowiedzi na powyższe pytania można znaleźć w niniejszym raporcie.

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

CHARAKTERYSTYKA RYNKU NABYWCÓW

➤ UDZIAŁ GRUP NABYWCÓW

Główni nabywcy mieszkań

42% pary (kobieta i mężczyzna)

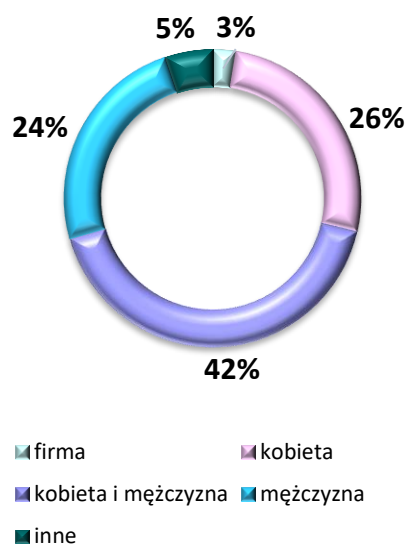
średnia wieku kobiety wynosiła 43 lata, natomiast mężczyzny 44 lata

26% kobiety samodzielnie nabywające lokal

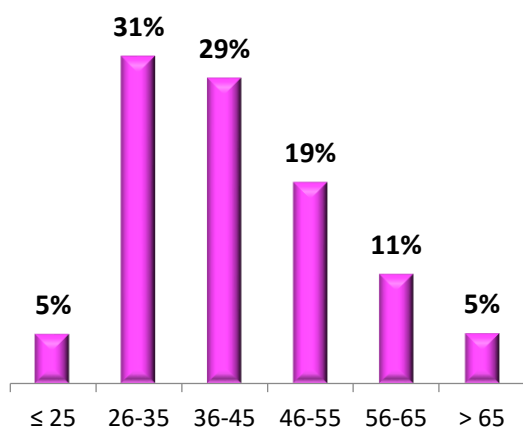
średnia wieku kobiety wyniosła 41 lat

24% mężczyźni samodzielnie nabywający lokal

średnia wieku mężczyzny na poziomie 38 lat



➤ UDZIAŁ GRUP WIEKOWYCH NABYWCÓW



Najmłodszy oraz najstarszy nabywca

10 lat wiek najmłodszej kobiety
w imieniu małoletniej córki działała jej matka

89 lat wiek najstarszej kobiety

19 lat wiek najmłodszego mężczyzny

89 lat wiek najstarszego mężczyzny

Główne grupy wiekowe

31% osoby w wieku 26 – 35 lat

29% osoby w wieku 36 – 45 lat

➤ SPOSÓB FINANSOWANIA ZAKUPU MIESZKANIA



63%

finansowanie ze środków własnych - gotówka



37%

finansowanie mieszane
kredyt i gotówka

Widoczna jest różnica wieku osób kupujących w zależności od rodzaju finansowania. Na zakup za gotówkę zdecydowały się osoby o średniej wieku 44 lata, podczas gdy osoby korzystające ze środków własnych i finansowania zewnętrznego – kredytu miały przeciętnie 36 lat.

CHARAKTERYSTYKA SPRZEDAJĄCYCH

➤ UDZIAŁ GRUP SPRZEDAJĄCYCH

Główni sprzedawcy mieszkań

48% firmy

18% kobiety samodzielnie zbywające lokal

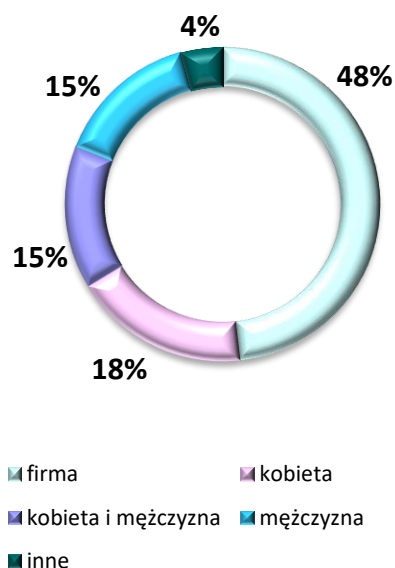
średnia wieku kobiety wyniosła 50 lat

15% mężczyźni samodzielnie zbywający lokal

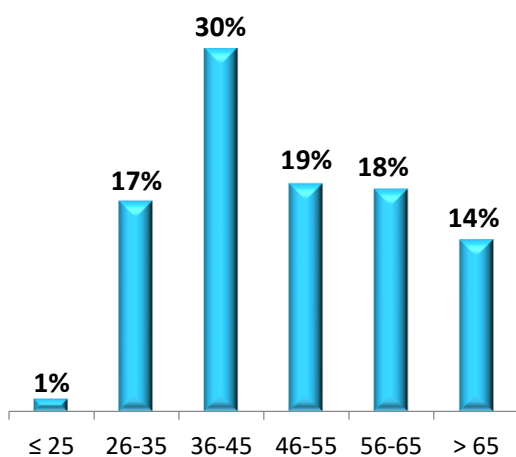
średnia wieku mężczyzny na poziomie 45 lat

15% pary (kobieta i mężczyzna)

średnia wieku kobiety wynosiła 49 lat, natomiast mężczyzny 50 lat



➤ UDZIAŁ GRUP WIEKOWYCH SPRZEDAJĄCYCH



Najmłodszy oraz najstarszy sprzedający

12 lat wiek najmłodszej kobiety
w imieniu małoletniej córki działali jej rodzice

98 lat wiek najstarszej kobiety

6 lat wiek najmłodszego mężczyzny
w imieniu małoletniego syna działali jego rodzice

97 lat wiek najstarszego mężczyzny



2 razy więcej osób powyżej 55 lat

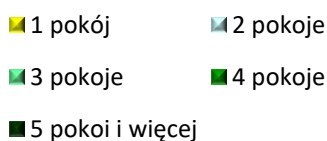
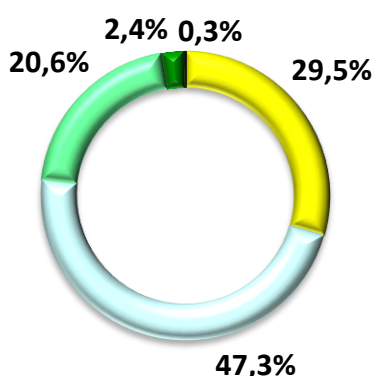
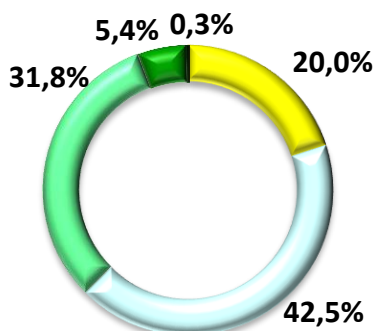
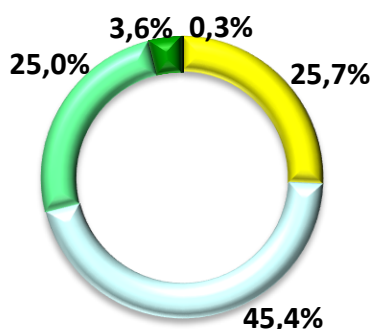
wśród sprzedających w porównaniu z kupującymi

Główna grupa wiekowa

30% osoby w wieku 36 – 45 lat

POSZUKIWANE MIESZKANIA W ŁODZI

➤ LICZBA POKOI



Najchętniej wybierane mieszkania w Łodzi

45% mieszkania dwupokojowe

26% mieszkania jednopokojowe - kawalerki

25% mieszkania trzypokojowe

Najchętniej wybierane mieszkania na rynku pierwotnym

43% mieszkania dwupokojowe

32% mieszkania trzypokojowe

20% mieszkania jednopokojowe - kawalerki

Najchętniej wybierane mieszkania na rynku wtórnym

47% mieszkania dwupokojowe

30% mieszkania jednopokojowe - kawalerki

21% mieszkania trzypokojowe

2 razy większa popularność dużych mieszkań (czteropokojowe i więcej)

na rynku pierwotnym w porównaniu z rynkiem wtórnym

5,7%

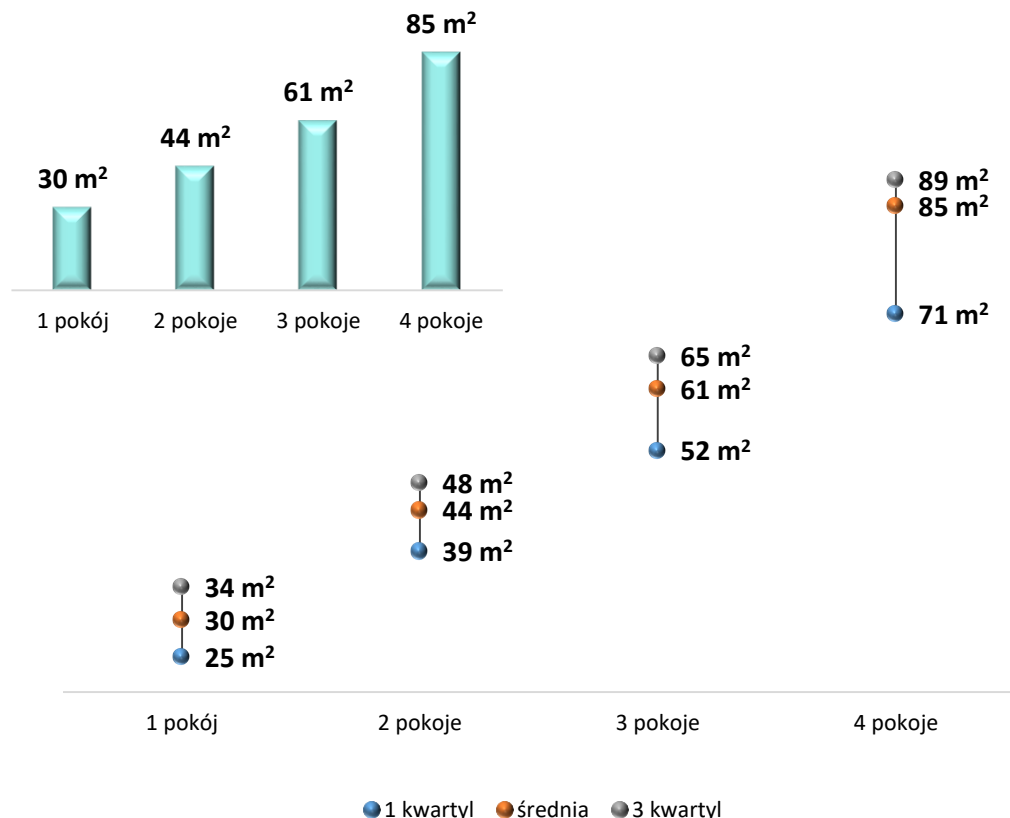


2,7%

➤ POWIERZCHNIA MIESZKANIA

Oczekiwana wielkość lokalu mieszkalnego jest kwestią bardzo subiektywną – niektórym idealnie pasuje 25-metrowa kawalerka, zaś inni „duszą się” w 70-metrowym mieszkaniu. Wynika to przede wszystkim z wcześniejszych doświadczeń oraz przyzwyczajień – osoba mieszkająca poprzednio w domu może mieć problem z przyzwyczajeniem się do mniejszej przestrzeni, natomiast ktoś zastępujący kawalerkę trzypokojowym mieszkaniem może czuć się jak w 100-metrowym apartamencie. Dodatkową sprawą jest sposób zaprojektowania mieszkania, a co za tym idzie jego funkcjonalność. Dobrze zorganizowana przestrzeń wpływa na porządek oraz zwiększenie jakości życia. Nawet niewielkie mieszkanie wydaje się przestronniejsze, gdy jest przemyślane – posiada pojemne szafy oraz rozmaite schowki.

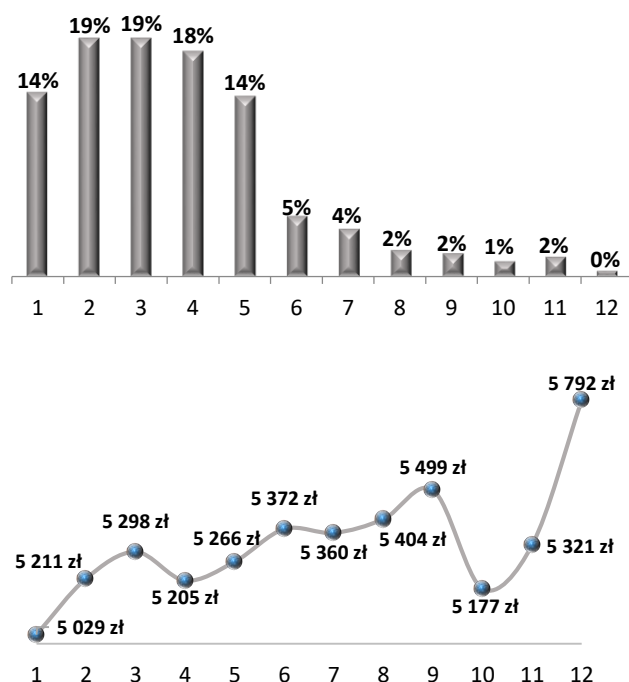
Łódzcy nabywcy najczęściej zdecydowali się na dwupokojowe mieszkania o średniej powierzchni 44 m²



➤ KONDYGNACJA

Po ustaleniu liczby pokoi kolejnym dylematem, przed którym stoją nabywcy jest wybór kondygnacji. **Mieszkania na parterze** idealnie sprawdzają się w przypadku osób starszych oraz tych, którzy posiadają małe dzieci. Nie będzie konieczne męczące wchodzenie po schodach na wyższe piętra czy wnoszenie dziecięcego wózka, nawet w przypadku awarii windy lub całkowitego jej braku. Dodatkowo mieszkania na parterze są zdecydowanie tańsze od tych usytuowanych wyżej. **Mieszkania na centralnych kondygnacjach** są swego rodzaju kompromisem – nie są położone ani za nisko, ani za wysoko. Znaczący jest fakt, że są one ogrzewane z każdej strony ciepłem z przylegających lokali, dzięki czemu można trochę zaoszczędzić na ogrzewaniu. Zazwyczaj są one również lepiej doświetlone. **Za lokalami na najwyższych kondygnacjach** najbardziej przemawia rozległy widok z okna, dzięki któremu mieszkanie może wydawać się większe niż tak naprawdę jest. Charakteryzują się one także większą prywatnością i mniejszym hałasem. Każda kondygnacja ma swoje wady i zalety, a najlepszym sposobem jest określenie, czego najbardziej oczekujemy: wygody, pięknego widoku z okna czy mniej słyszalnego zgiełku miasta.

Łódzcy nabywcy najczęściej zdecydowali się na mieszkania usytuowane na 2 oraz 3 kondygnacji



Średnia cena 1 m² mieszkania na parterze NIŻSZA o

5% od ceny 1 m² mieszkania na 3 kondygnacji

7% od ceny 1 m² mieszkania na 6 kondygnacji

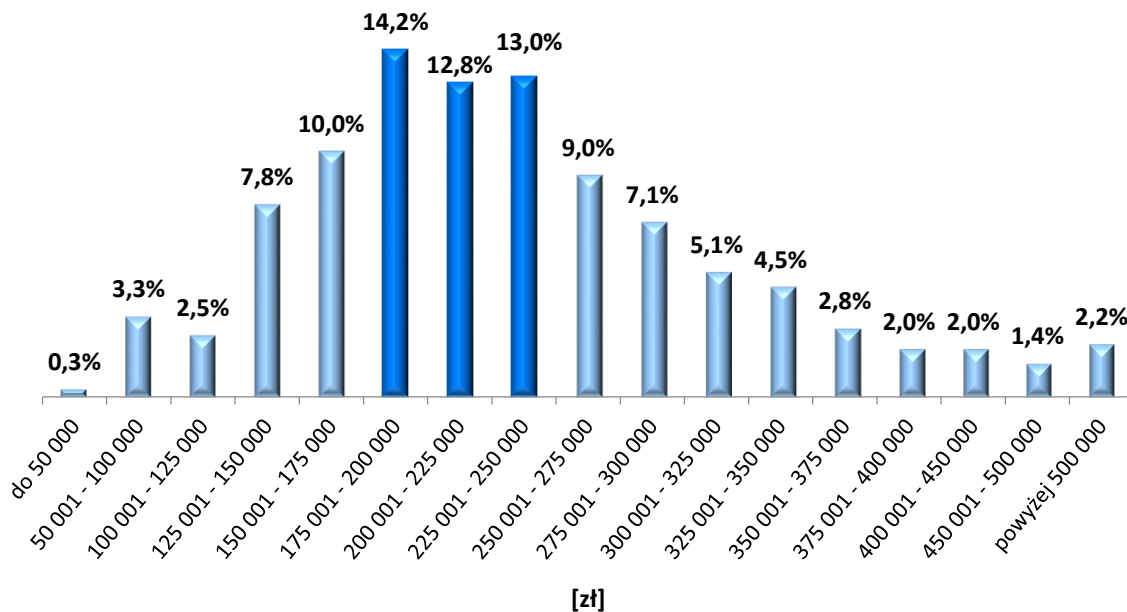
9% od ceny 1 m² mieszkania na 9 kondygnacji

15% od ceny 1 m² mieszkania na 12 kondygnacji

➤ CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Za mieszkanie na łódzkim rynku nieruchomości najczęściej płacono

od **175 001 zł** do **250 000 zł**



W przedziale cenowym 175 001 – 250 000 zł

67% nabytych mieszkań posiadało 2 pokoje

19% mieszkań było usytuowanych na 3 kondygnacji

43 m² wynosiła średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego



➤ **WYKAZ CEN UZYSKIWANYCH ZE SPRZEDAŻY
MIESZKAŃ W 2020 R. W ZALEŻNOŚCI OD RYNKU**

miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	5 259 zł	4 372 zł	5 553 zł	5 217 zł
	cały lokal	231 004 zł	183 036 zł	246 857 zł	254 170 zł
mediana	1 m ²	5 174 zł	4 516 zł	5 475 zł	5 117 zł
	cały lokal	220 000 zł	180 000 zł	233 000 zł	231 063 zł
I kwartył	1 m ²	4 552 zł	3 830 zł	4 848 zł	4 585 zł
	cały lokal	170 000 zł	140 000 zł	183 000 zł	185 495 zł
III kwartył	1 m ²	5 932 zł	4 992 zł	6 183 zł	5 688 zł
	cały lokal	274 236 zł	228 000 zł	290 000 zł	297 926 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	1 229 zł	919 zł	1 177 zł	797 zł
	cały lokal	100 630 zł	70 204 zł	104 091 zł	105 218 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	4 030 - 6 489 zł	3 453 – 5 291 zł	4 376 - 6 729 zł	4 420 - 6 014 zł
	cały lokal	130 373 – 331 634 zł	112 831 – 253 240 zł	142 766 – 350 948 zł	148 952 – 359 388 zł