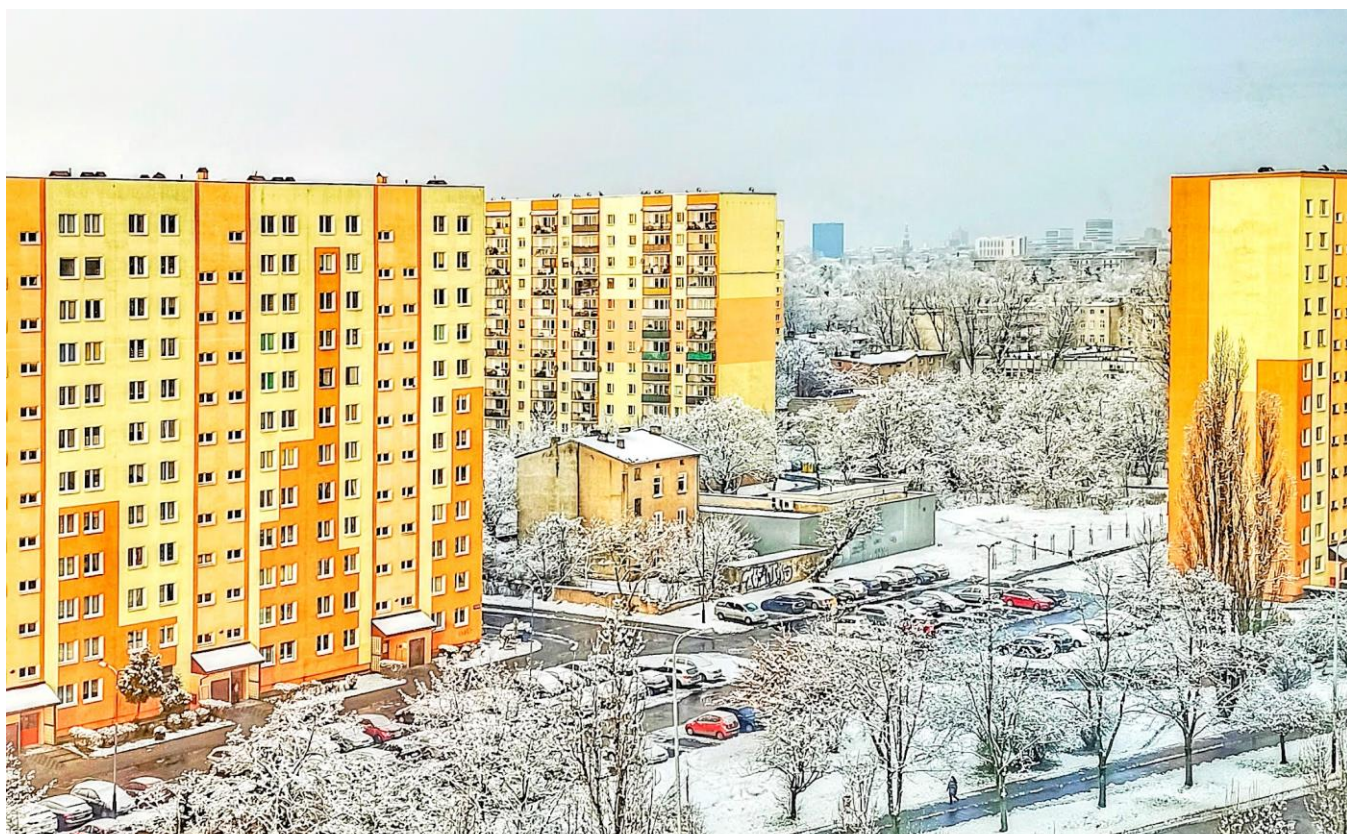




ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

IV 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:



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

III kwartał 2020



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

III kwartał 2020



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

Czerwiec 2020



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

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 IV 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 grudnia 2020 r. Polska miała do czynienia z inflacją, która liczona rok do roku wyniosła 2,4% (w grudniu poprzedniego roku wynosiła 3,4%). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w grudniu 2020 r. wynosiło 5 973,75 zł brutto i wzrosło w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 6,6% (5 604,25 zł), natomiast odnosząc się do poprzedniego miesiąca wzrosło o 8,9% (5 484,07 zł).

2,4% inflacja

5 973,75 zł przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce

5 796,76 zł przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Łodzi

51,7 PMI

6,2% bezrobocie w Polsce

5,9% bezrobocie w Łodzi

20,9 tys. liczba osób zarejestrowanych w UP

Odnosnie Łodzi, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na koniec IV kwartału 2020 r. wyniosło 5 796,76 zł i wzrosło w stosunku do grudnia poprzedniego roku o 7,2% (5 406,55 zł).

Indeks PMI dla przemysłu w Polsce w grudniu 2020 r. wyniósł 51,7. Warunki gospodarcze w polskim sektorze wytwórczym uległy znacznej poprawie. Wskaźnik utrzymuje się na poziomie powyżej 50 już szósty miesiąc z rzędu. Za poprawą wskaźnika stał przede wszystkim wzrost nowych zamówień oraz dalsza poprawa sytuacji na rynku pracy.

BEZROBOCIE

W Polsce na koniec grudnia 2020 r. bezrobocie wynosiło 6,2% (o 1% wyższe niż przed rokiem), identycznie w województwie łódzkim (6,2%), a w Łodzi równało się 5,9% i było o 1,2% wyższe w stosunku do poziomu sprzed roku. Na koniec grudnia 2020 r. w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Pracy zarejestrowanych było 20,9 tys. bezrobotnych mieszkańców Łodzi i jest to wynik o 23,7% wyższy od uzyskanego w analogicznym okresie poprzedniego roku (16,9 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:

- cena w IV kwartale 2020 r. (5 302 zł/m²) w odniesieniu do poprzednich trzech miesięcy zmniejszyła się o 16 zł/m².
Na przestrzeni ostatnich pięciu kwartałów najniższa cena 1 m² została odnotowana w IV kwartale 2019 r. – 4 959 zł, natomiast najwyższa w III kwartale 2020 r. – 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 2020 r. (231 372 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 IV kwartale 2019 r. oraz w 2020 r.

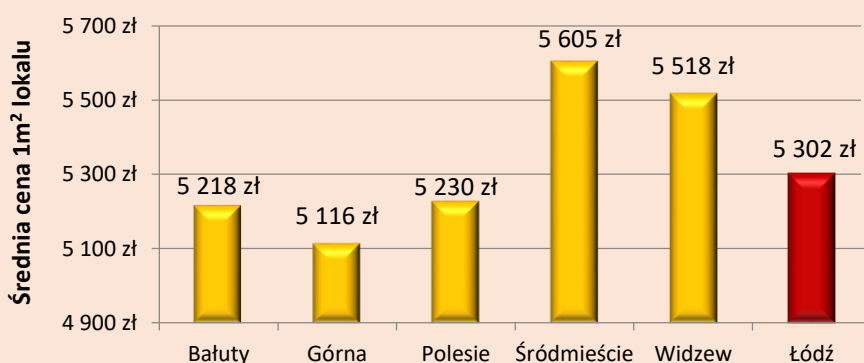
parametry		IV kwartał 2019 r.	I kwartał 2020 r.	II kwartał 2020 r.	III kwartał 2020 r.	IV kwartał 2020 r.
średnia cena	1 m ²	4 959 zł	5 099 zł ↑	5 297 zł ↑	5 318 zł ↑	5 302 zł ↓
	statystyczny lokal	232 605 zł	239 344 zł ↑	252 821 zł ↑	231 372 zł ↓	243 147 zł ↑
średnia powierzchnia		47,87 m ²	47,17 m ² ↓	48,19 m ² ↑	44,61 m ² ↓	46,25 m ² ↑

Ceny na rynku mieszkaniowym



WYSOKOŚĆ CEN 1 M²

Średnia cena zakupu 1 m² lokalu mieszkalnego w Łodzi (łącznie RP i RW) w IV kwartale 2020 r. wyniosła **5 302 zł**. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Łodzi (IV kwartał 2020 r. oraz I kwartał 2021 r.) wynosił 4 452 zł/m². Najwyższe ceny uzyskiwano na **Śródmieściu**, gdzie średnio płacono 5 605 zł/m², przy cenie maksymalnej 10 726 zł/m² i minimalnej 2 083 zł/m² oraz na **Widzewie** – średnio 5 518 zł/m², przy maksymalnej 9 633 zł/m² i minimalnej 1 764 zł/m². Niższe ceny średnie uzyskiwano na **Polesiu** – średnio 5 230 zł/m², przy maksymalnej 9 002 zł/m² i minimalnej 2 487 zł/m² oraz na **Bałutach** - średnio 5 218 zł/m², maksymalnie 10 801 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 10,74 m², posiadającego jeden pokój z aneksem kuchennym) i minimalnie 2 413 zł/m². Najniższe ceny średnie uzyskiwano na **Górnej**, gdzie średnia cena wynosiła 5 116 zł/m², przy maksymalnej 8 050 zł/m² i minimalnej 1 263 zł/m² (cena została uzyskana na rynku wtórnym podczas sprzedaży mieszkania o powierzchni 15,84 m², kwalifikującego się do generalnego remontu).

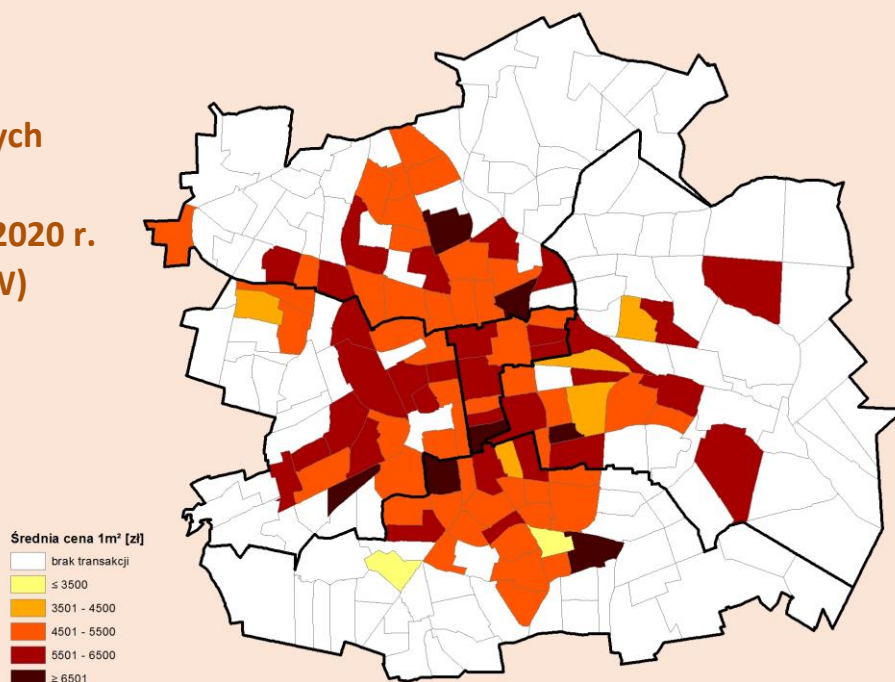


**Średnie ceny
dla dzielnic
w IV kwartale 2020 r.
(łącznie RP i RW)**

Najwyższe ceny średnie uzyskano w obrębach¹: **S-09** – średnio 6 788 zł/m², **G-01** - 6 607 zł/m², **S-05** - 6 252 zł/m², **W-25** – 6 114 zł/m², **G-05** – 6 100 zł/m², **W-35** – 5 940 zł/m², **P-16** i **P-19** – po 5 897 zł/m², **P-25** – 5 809 zł/m², **B-28** – 5 756 zł/m², **S-06** – 5 739 zł/m², **S-01** - 5 693 zł/m², **P-18** - 5 670 zł/m², **W-30** - 5 669 zł/m², **P-06** - 5 648 zł/m², **W-22** - 5 647 zł/m², **P-26** - 5 615 zł/m², **W-14** - 5 589 zł/m², **W-19** i **B-41** – po 5 539 zł/m².

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

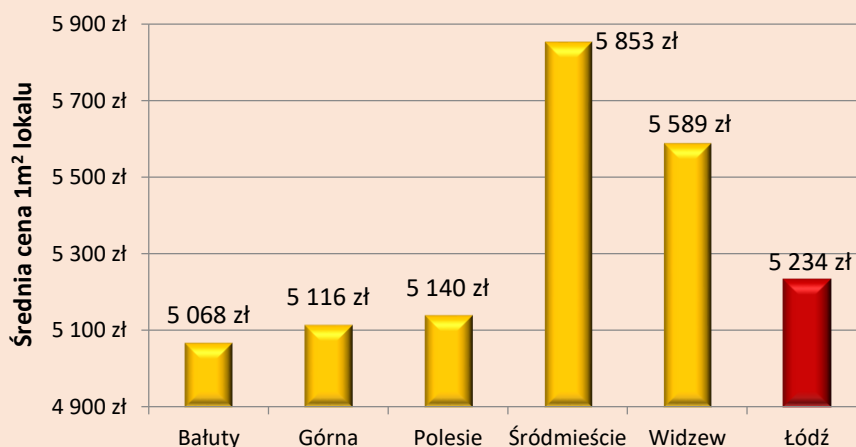
**Średnie ceny
w poszczególnych
obrębach
w IV kwartale 2020 r.
(łącznie RP i RW)**



WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU PIERWOTNYM ²

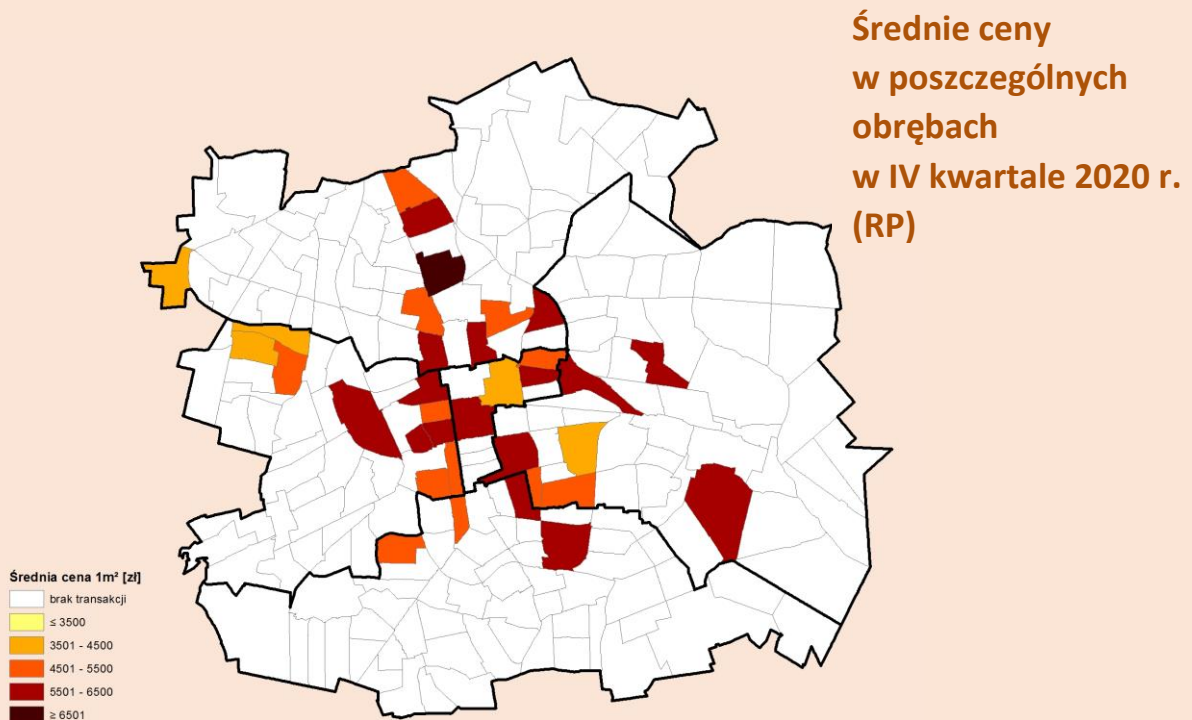
W celu lepszego poznania wysokości średnich cen łódzkich lokali mieszkalnych konieczne staje się przedstawienie ich poziomu w odniesieniu do rynku pierwotnego oraz wtórnego. Na pierwszym z nich średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła **5 234 zł**, natomiast mediana 5 177 zł. **Należy zaznaczyć, że jest to cena netto, do której trzeba dodać podatek w wysokości 8%, a także poświęcić czas oraz pieniądze na wykończenie lokalu – ze stanu deweloperskiego do stanu zamieszkania.** Najwyższą cenę średnią 1 m² zarejestrowano na Śródmieściu – 5 853 zł, zaś najniższą na Bałutach – 5 068 zł. Zarówno najdroższy, jak i najtańszy 1 m² był zlokalizowany na Polesiu i kosztował odpowiednio 8 050 zł ora 3 854 zł.

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



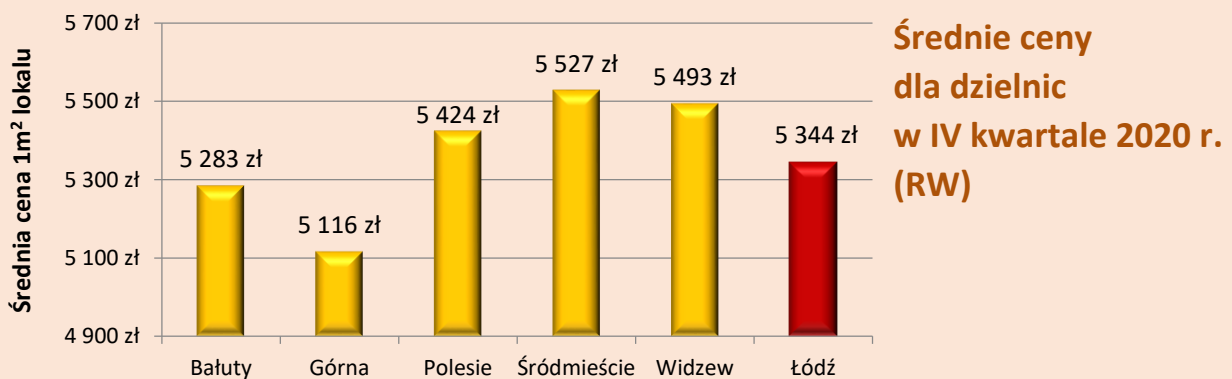
² Na mapach cen średnich przedstawione zostały również te obręby, w których odnotowano zaledwie jedną transakcję.

Najdroższym obrębem na rynku pierwotnym był obręb **W-25**, z ceną średnią 6 319 zł/m².



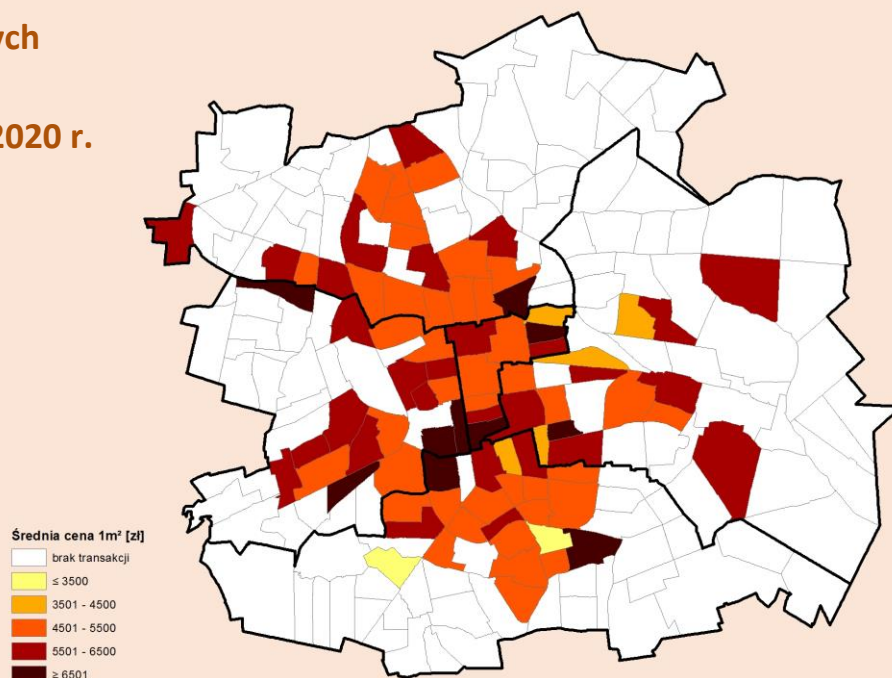
WYSOKOŚĆ CEN 1 M² NA RYNKU WTÓRNYM

Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego z wtórnego obrotu wynosiła **5 344 zł**, natomiast wartość środkowa (mediana) - 5 317 zł. Na Śródmieściu zarejestrowano najwyższą cenę średnią 1 m² – 5 527 zł, zaś Górna stała się obszarem, gdzie jej poziom był najniższy – 5 116 zł. W związku z maksymalną ceną 1 m² to została ona osiągnięta na Bałutach – 10 801 zł/m², natomiast minimalna na Górnej – 1 263 zł/m². Oczywistym faktem jest, że mieszkania kwalifikujące się do remontu sprzedawano za cenę niższą, która wynosiła przeciętnie 4 413 zł/m².



Najwyższe ceny średnie na rynku wtórnym zarejestrowano w obrębie S-09 – 6 788 zł/m².

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



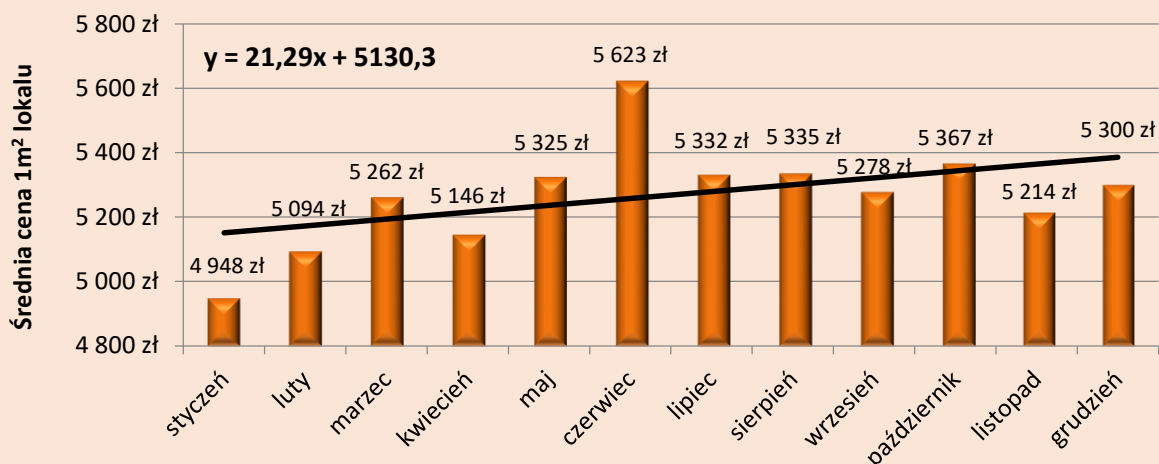
ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI

Od początku października do końca grudnia 2020 r. średnia cena transakcyjna za 1 m² lokalu (RP i RW) wynosiła 5 302 zł, odchylenie standardowe równało się 1 089 zł, a co z tego wynika, typowy obszar zmienności – czyli standardowa wartość jaką płacono za 1 m² lokalu - zawierała się w przedziale 4 212 zł – 6 391 zł. Odnosząc typowy obszar zmienności do **rynku pierwotnego** to zawierał się on w przedziale 4 526 zł – 5 943 zł, zaś na **rynku wtórnym** mieścił się w granicach 4 074 zł - 6 613 zł.

TREND CEN ŚREDNICH

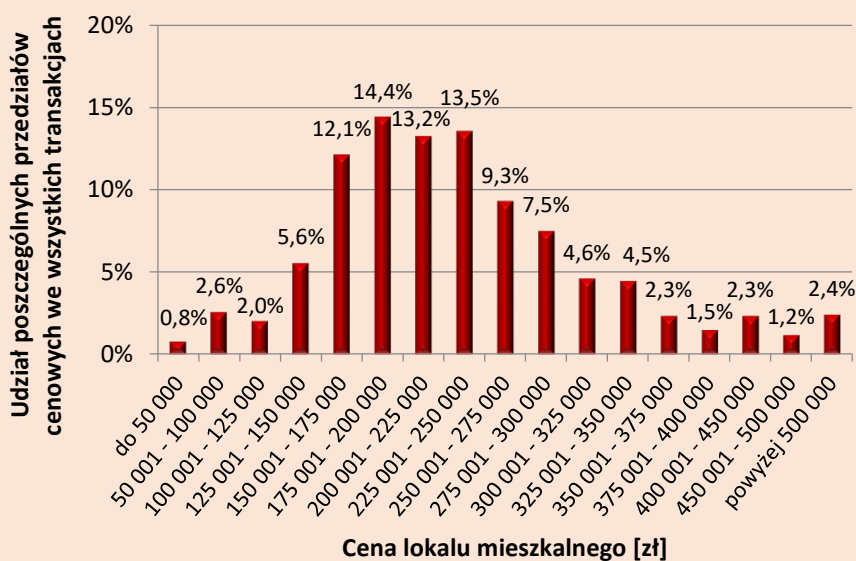
W badanym okresie trend cen średnich był rosnący i wyniósł **4,98%** dla roku. Z kolei nawiązując do relacji miesiąc do miesiąca w ciągu badanych 12 miesięcy można zauważyć tendencję rosnącą - **0,41%**. Czerwiec 2020 r. okazał się miesiącem, w którym za 1 m² płacono średnio 5 623 zł. Warto zaznaczyć, 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 styczeń 2020 r., w którym średnia cena 1 m² była najniższa i wynosiła 4 948 zł.

Trend cen średnich w ostatnich 12 miesiącach



CENA STATYSTYCZNEGO MIESZKANIA

Analizując cenę sprzedaży mieszkania, jako jednostki porównawczej, można stwierdzić, że średnia arytmetyczna w IV kwartale 2020 r. wyniosła **243 147 zł**, odchylenie standardowe 112 721 zł, a typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale 130 427 – 355 868 zł. Z przeprowadzonego badania wynika, że 25% mieszkań kupiono za cenę do 180 000 zł (pierwszy kwartył - 180 000 zł), natomiast 25% mieszkań kupiono za cenę 280 000 zł lub wyższą (trzeci kwartył - 280 000 zł). Mediana za ten okres wyniosła 224 000 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 IV kwartale 2020 r.

Wartościową informacją jest także wysokość średniej ceny mieszkania przeznaczonego do remontu, która stanowiła 185 062 zł, podczas gdy mediana wynosiła 188 500 zł.

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

miara statystyczna		rynek wtórny			rynek pierwotny
		wszystkie lokale	lokale do kapitalnego remontu	lokale niewymagające remontu	
średnia cena	1 m ²	5 344 zł	4 413 zł	5 663 zł	5 234 zł
	cały lokal	234 771 zł	185 062 zł	251 851 zł	256 556 zł
mediana	1 m ²	5 317 zł	4 604 zł	5 627 zł	5 177 zł
	cały lokal	220 000 zł	188 500 zł	233 000 zł	229 775 zł
I kwartył	1 m ²	4 590 zł	3 817 zł	4 948 zł	4 673 zł
	cały lokal	172 250 zł	147 500 zł	185 000 zł	188 504 zł
III kwartył	1 m ²	6 109 zł	5 039 zł	6 304 zł	5 723 zł
	cały lokal	280 000 zł	235 000 zł	295 000 zł	281 389 zł
odchylenie standardowe	1 m ²	1 269 zł	956 zł	1 205 zł	708 zł
	cały lokal	107 457 zł	73 030 zł	112 036 zł	119 565 zł
typowy obszar zmienności	1 m ²	4 074 – 6 613 zł	3 457 – 5 369 zł	4 458 - 6 868 zł	4 526 - 5 943 zł
	cały lokal	127 314 – 342 228 zł	112 033 – 258 092 zł	139 815 – 363 887 zł	136 991 – 376 121 zł

Przeciętna powierzchnia, kondygnacja i struktura mieszkań

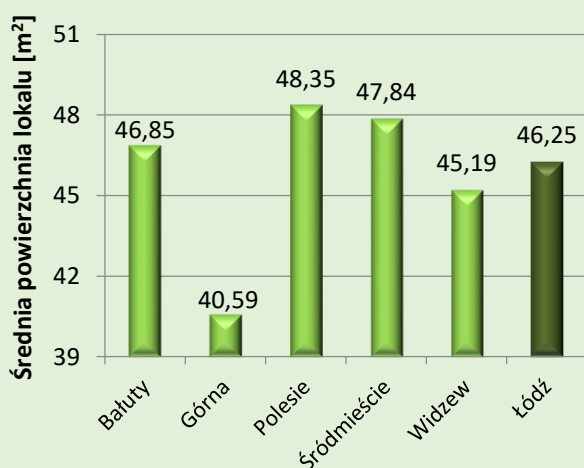


ŚREDNIA POWIERZCHNIA

W IV kwartale 2020 r. średnia powierzchnia lokalu będącego przedmiotem obrotu w Łodzi wynosiła **46,25 m²**, przy czym na rynku pierwotnym średnia powierzchnia lokalu liczyła 48,9 m², natomiast na wtórnym 44,59 m². Największe mieszkania bez uwzględniania rynku, o powierzchni większej niż średnia, sprzedawane były na **Polesiu** – przeciętnie miały 48,35 m² - największy sprzedany lokal miał powierzchnię 172,17 m², najmniejszy zaś 13,87 m². Mniejsze mieszkania sprzedawano

na **Śródmieściu** - średnio 47,84 m², największy 172,48 m² (lokal przy ul. Kościuszki z rynku wtórnego, obejmujący cztery pokoje i kuchnię), a najmniejszy 12,26 m² oraz na **Bałutach** – średnio 46,85 m² – największy 125,61 m², natomiast najmniejszy 10,74 m². Mieszkania o powierzchni mniejszej niż średnia zbywano na **Widzewie** – średnio miały 45,19 m², największy 145,33 m², najmniejszy 14,41 m² oraz na **Górnej** – średnio 40,59 m². Na podstawie analiz można stwierdzić, że największy sprzedany w tej dzielnicy lokal miał powierzchnię 135,85 m², najmniejszy zaś 10,63 m² (lokal przy ul. Poznańskiej z rynku wtórnego, obejmujący jeden pokój z aneksem kuchennym).

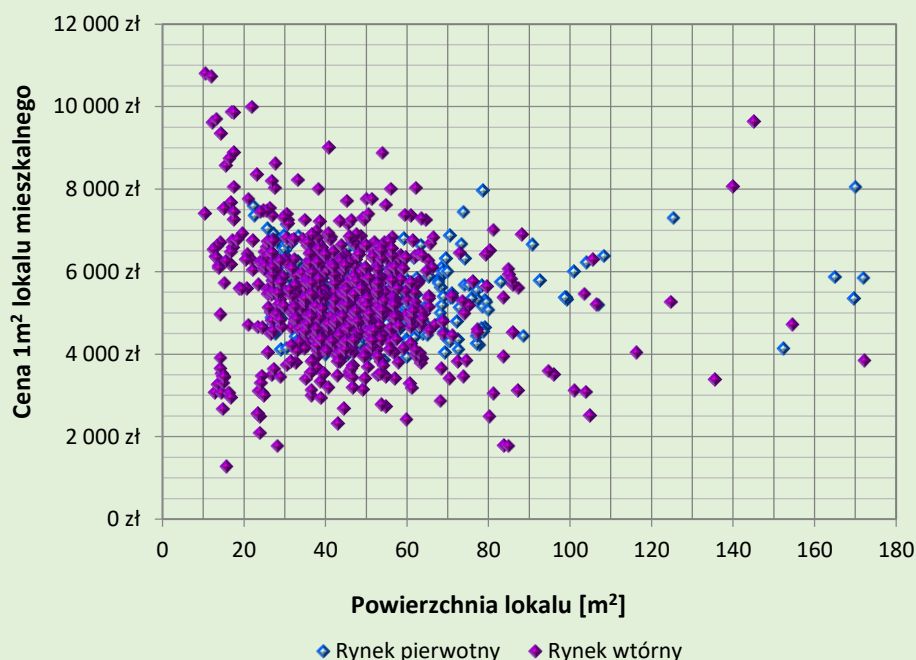
Średnia powierzchnia mieszkań w poszczególnych dzielnicach w IV kwartale 2020 r.



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 36 – 53 m² (wyznaczone pierwszym i trzecim kwartylem). Natomiast cena jednostkowa, za którą najczęściej były nabywane mieszkania mieściła się w przedziale 4 212 zł – 6 391 zł (typowy obszar zmienności). Niezmiennie w lokalach mieszkalnych na rynku pierwotnym w programie użytkowym mieszkań można zauważyć trend na przestrzenie otwarte – 91% lokali sprzedanych w tym segmencie rynku w badanym okresie czasu ma aneksy kuchenne połączone z przestronnym salonem, podczas gdy na rynku wtórnym 84% mieszkań posiada osobno wydzieloną kuchnię.

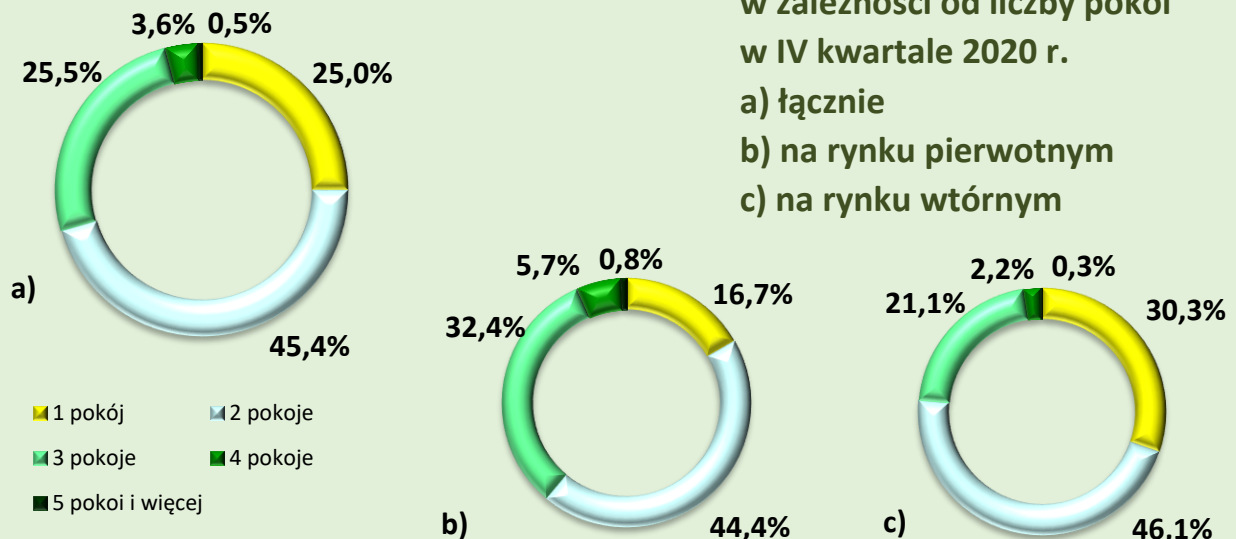
Rozkład transakcji zawartych w IV kwartale 2020 r. w stosunku do ceny i powierzchni lokalu



LICZBA POKOI

Rozpatrując zawarte transakcje pod względem struktury lokali, wyraźnie widać dominację zakupu lokali o dwóch pokojach, które stanowiły ponad 45% wszystkich transakcji. Oprócz takich mieszkań, najczęściej nabywano lokale trzypokojowe oraz lokale jednopokojowe, czyli tak zwane „kawalerki”. Najmniejszym powodzeniem cieszyły się mieszkania z czterema oraz pięcioma i więcej pokojami, których liczba wynosiła 4,1% wszystkich transakcji. Na rynku pierwotnym najbardziej popularne są mieszkania o dwóch pokojach oraz lokale trzypokojowe. Analizując sytuację na rynku wtórnym nie sposób nie zaobserwować, że największą popularnością cieszą się mieszkania dwupokojowe, które stanowią 46%.

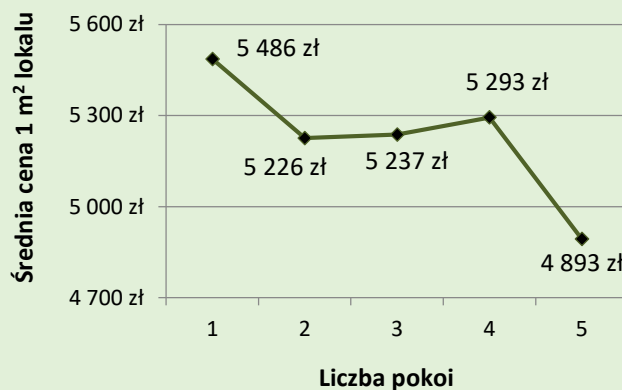
Obrót lokalami mieszkalnymi w zależności od liczby pokoi w IV kwartale 2020 r.



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 IV kwartale 2020 r.



że za najdroższe lokale jednopokojowe średnio płacono 5 486 zł/m². W porównaniu z III kwartałem 2020 r. średnia cena 1 m² kawalerki zmniejszyła się o prawie 5% z 5 752 zł do 5 486 zł. Najniższą ceną charakteryzowały się mieszkania pięciopokojowe – 4 893 zł/m², których średnia cena 1 m² w porównaniu z poprzednim kwartałem zmniejszyła się o ponad 7% z 5 284 zł do 4 893 zł. Dodatkowo zarejestrowano jedną transakcję lokalem o siedmiu pokojach za cenę 4 127 zł/m².

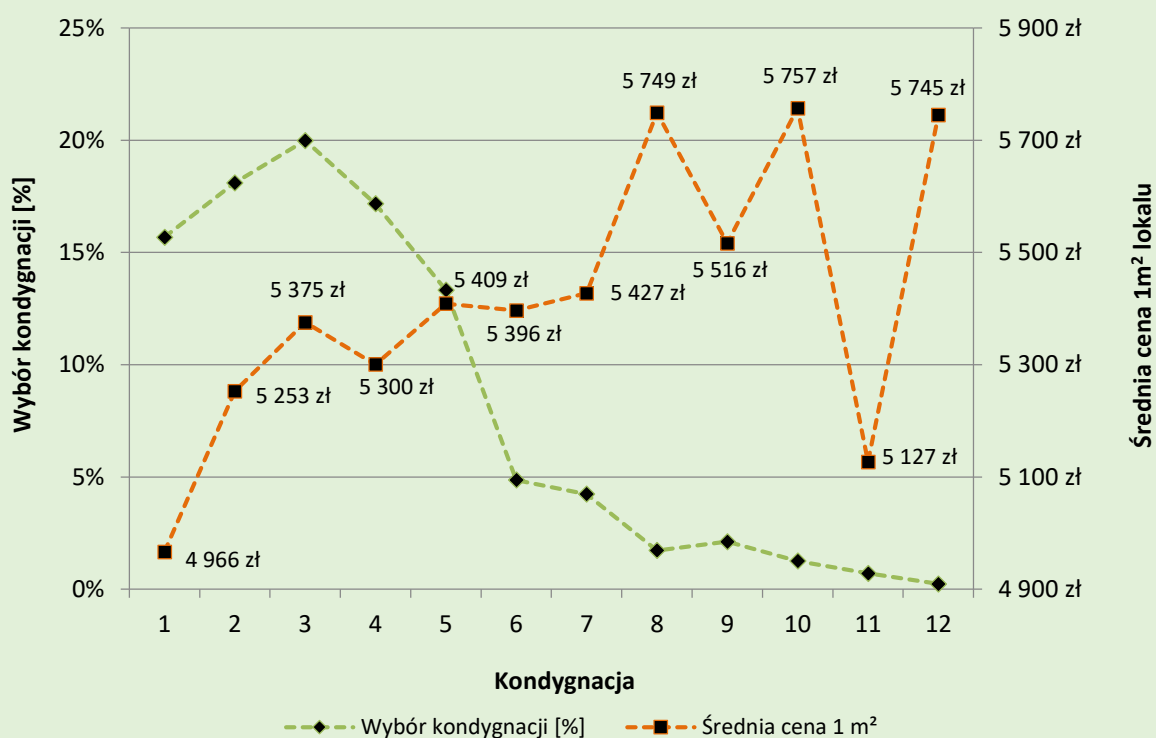
KONDYGNACJA

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 **trzeciej, drugiej, czwartej oraz pierwszej kondygnacji** (odpowiednio **20%, 18%, 17% i 16%**). Zarazem duży obrót był zauważalny wśród lokali znajdujących się na piątej kondygnacji – 13%. Biorąc pod uwagę lokale usytuowane na szóstej bądź wyższej kondygnacji to stanowiły one 16%.

KONDYGNACJA A CENA 1 M²

Najtańsza okazała się pierwsza kondygnacja z ceną średnią **4 968 zł**, a najdroższe lokale, za które uzyskiwano cenę średnią **5 757 zł**, były usytuowane na dziesiątej kondygnacji. Zarejestrowano również sprzedaż jednego lokalu na pierwszej kondygnacji podziemnej (3 938 zł/m²), dwóch lokali na 13 kondygnacji (4 814 zł/m² oraz 6 321 zł/m²), dwóch lokali na 14 kondygnacji (6 662 zł/m² oraz 6 864 zł/m²), jednego lokalu na 15 kondygnacji (7 442 zł/m²) oraz trzech lokali znajdujących się na 17 kondygnacji (5 213 zł/m², 6 308 zł/m² oraz 6 314 zł/m²). Spośród pięciu najniższych i najbardziej popularnych kondygnacji, najtańsza była pierwsza kondygnacja – z ceną średnią 4 968 zł, najdroższa zaś piąta kondygnacja, za którą otrzymywano średnio 5 409 zł.

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

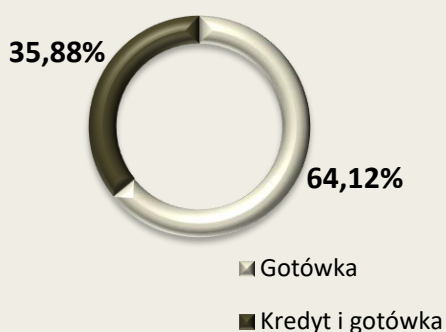


Sposób finansowania zakupu mieszkania



ŚRODKI WŁASNE, FINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE

Sposób sfinansowania kupna mieszkania na rynku wtórnym w IV 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 (64%). Sposób finansowania drugiej części mieszkań – prawie 36% 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 43 lata, podczas gdy osoby korzystające ze środków własnych i finansowania zewnętrznego – kredytu miały przeciętnie 36 lat.

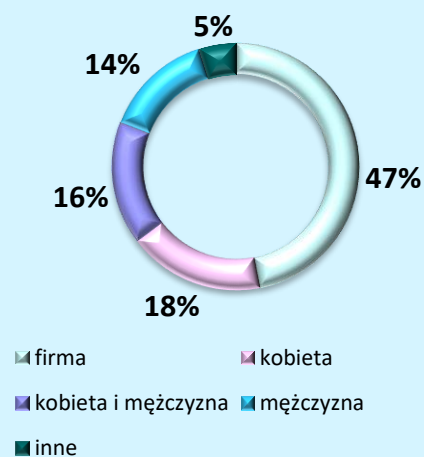


Profil zbywcy nieruchomości

CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

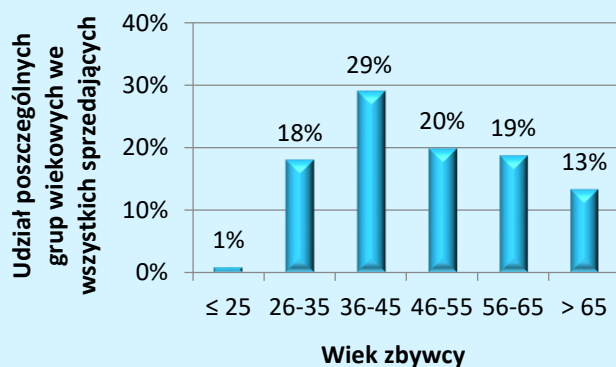
W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej zbywały firmy – sprzedały one **47%** lokali mieszkalnych. Kobiety, które samodzielnie zbywały lokal stanowiły **18%** wszystkich sprzedających, a średnia ich wieku wyniosła 49 lat. Udział par – kobieta i mężczyzna równał się **16%**, a średnia ich wieku wynosiła po 49 lat. Mężczyźni sprzedający mieszkanie „w pojedynkę” stanowili **14%**, a przeciętny wiek mężczyzny sprzedającego mieszkanie samodzielnie był na poziomie 46 lat.

Sprzedający w IV kwartale 2020 r.



PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH

Przedziały wiekowe sprzedających w IV kwartale 2020 r.



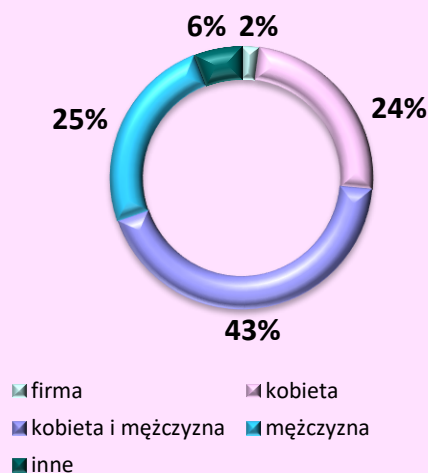
Najwięcej osób sprzedających (29%) było w przedziale wiekowym 36 – 45 lat. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest ponad dwa razy więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Najstarsza kobieta zbywająca mieszkanie miała 94 lata, natomiast mężczyzna 82 lata. Wiek najmłodszych sprzedających to odpowiednio 19 lat dla kobiety oraz 23 lata dla mężczyzny.

Profil nabywcy nieruchomości



CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

Kupujący w IV kwartale 2020 r.

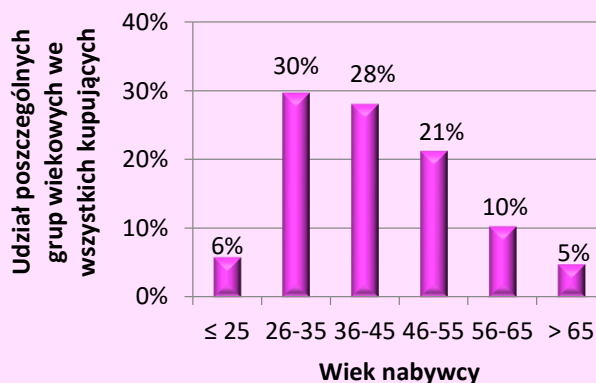


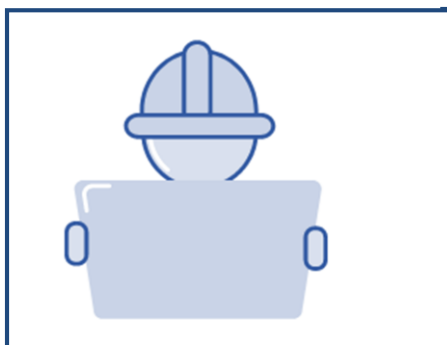
Osoby kupujące są bardzo ważnym ogniwem rynku nieruchomości, gdyż to właśnie od ich decyzji uzależniona jest liczba oraz rodzaj transakcji. W badanym okresie czasu mieszkania na rynku nieruchomości najczęściej nabywały pary – kobieta i mężczyzna – zakupili oni **43%** lokali mieszkalnych. W odwołaniu do par - kobieta i mężczyzna, które wspólnie dokonywały zakupu lokalu, średnia wieku kobiety wynosiła 43 lata, natomiast mężczyzny 44 lata. Mężczyźni, którzy nabywali lokal samodzielnie stanowili **25%** wszystkich kupujących, a średnia ich wieku wyniosła 38 lat. Natomiast udział kobiet kupujących mieszkanie „w pojedynkę” równał się **24%**, podczas gdy ich przeciętny wiek był na poziomie 41 lat.

PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH

Najwięcej osób kupujących (30%) było w przedziale wiekowym 26 – 35 lat. Dużą grupę stanowiły też osoby w wieku 36-45, lecz był to wynik o 2% niższy. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta nabywająca mieszkanie miała 86 lat, najmłodsza 10 lat (w imieniu małoletniej córki działała jej matka), podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 81 lat, a najmłodszego 19 lat.

Przedziały wiekowe kupujących w IV kwartale 2020 r.





Łódzcy deweloperzy

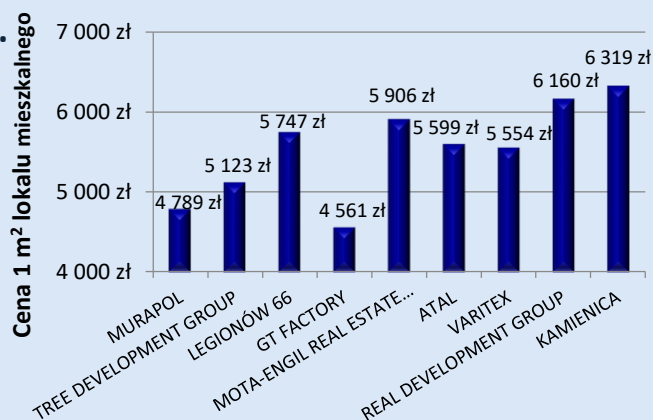
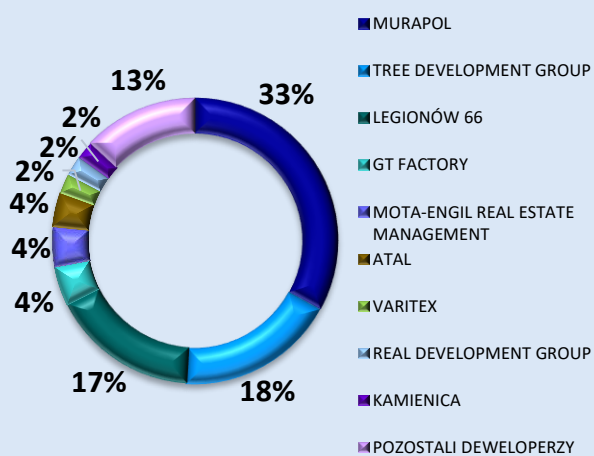
GŁÓWNI DEWELOPERZY

W IV kwartale 2020 r. w Łodzi było 9 liczących się deweloperów³, którzy sprzedali przynajmniej 10 lokali. Najwięcej mieszkań (**33%**) zbyła firma **Murapol** – inwestycja Nowa Przędzalnia przy ul. Wróblewskiego (Polesie) oraz Murapol Widzew przy ul. Sobolowej (Widzew). Mniejszym udziałem charakteryzuje się **Tree Development Group** (**18%**) - inwestycja Atrium Radogoszcz przy ul. Świtezianki (Bałuty), Central Park Apartments przy ul. Żwirki (Polesie) oraz Narutowicza Residence przy ul. Pomorskiej (Śródmieście). Firma **Legionów 66** sprzedała **17%** mieszkań – Osiedle Legionów (Polesie). Ponadto pozostali deweloperzy, których było 25, sprzedali 13% mieszkań.

ŚREDNIA CENA 1 M² MIESZKANIA SPRZEDANEGO PRZEZ DEWELOPERA⁴

Spśród dominujących deweloperów najdroższe lokale sprzedawała spółka **Kamienica** (**6 319 zł/m²**). Najtańsze lokale zbywało przedsiębiorstwo **GT Factory** – średnio za cenę **4 561 zł/m²**.

Łódzcy deweloperzy w IV kwartale 2020 r.



Średnie ceny lokali sprzedawanych przez dominujących łódzkich deweloperów w IV 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.