

Stowarzyszenie Baza Danych o Rynku Nieruchomości pod patronatem
Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

2013-2014

CZĘŚĆ NR 1

1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH

AUTORKI:

DR INŻ. ZDZISŁAWA LEDZION – TROJANOWSKA

MGR MAGDALENA FRAŃCZUK

- Łódź, dnia 30 czerwca 2015r. -

SPIS TREŚCI

WSTĘP	4
1. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE	5
1.1. WPROWADZENIE	5
1.2. RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH- WPROWADZENIE	5
1.2.1. Liczba transakcji i ich struktura w odniesieniu do rodzaju rynku (pierwotny i wtórny).....	5
1.2.2. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym.....	8
1.3. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH - CAŁA ŁÓDŹ.....	9
1.3.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych .9	
1.3.2. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2013 i 2014 w całej Łodzi	12
1.3.3. Średnie ceny w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	13
1.3.4. Liczba transakcji a cena nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym	14
1.3.5. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Bałut.....	15
1.3.6. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Górnej.....	16
1.3.7. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Polesia	17
1.3.8. Rynek pierwotny lokali mieszkalnych na obszarze Śródmieścia.....	18
1.3.9. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Widzewa	19
1.3.10. Liczba transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych- zestawienie w podziale na dzielnice	20
1.3.11. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym- zestawienie w podziale na dzielnice	23
1.3.12. Wnioski z analizy rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych.....	24
1.4. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH – CAŁA ŁÓDŹ	24

1.4.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku wtórnego nieruchomości lokalowych.....	24
1.4.2. Trend czasowy na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych – cała Łódź	25
1.4.3. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2013 i 2014 w całej Łodzi.....	26
1.4.4. Średnie ceny w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym	27
1.4.5. Ilość transakcji a cena nieruchomości lokalowych na rynku wtórnym w latach 2013 i 2014 w całej Łodzi.....	28
1.4.6. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych- Bałuty	29
1.4.7. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Górna.....	29
1.4.8. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Polesie.....	29
1.4.9. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Śródmieście.....	30
1.4.10. Rynek wtórny lokali mieszkalnych - Widzew	30
1.4.11. Liczba transakcji na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych- zestawienie w podziale na dzielnice	30
1.4.12. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym- zestawienie w podziale na dzielnice	32
1.4.13. Wnioski z analizy rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych	

WSTĘP

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości objęła transakcje wpisane do *Bazy Danych o Rynku Nieruchomości WALOR*, z terenu miasta Łodzi, które miały miejsce w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2014r.

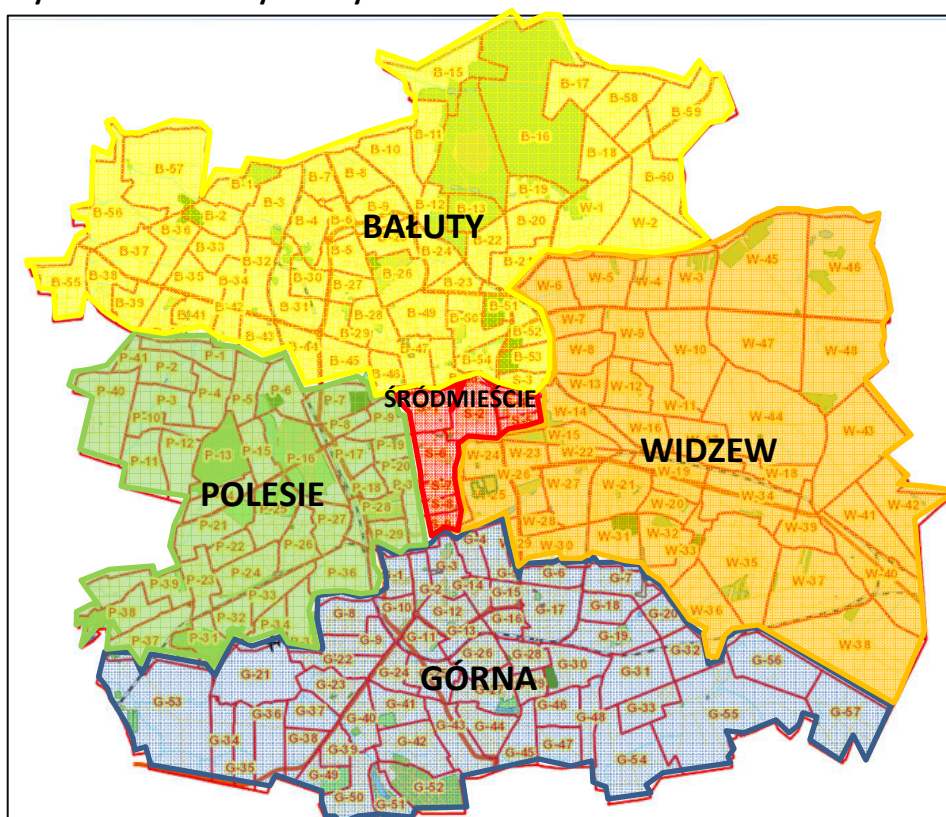
Analiza skoncentrowana została na rynku mieszkaniowym. Niniejszy raport przedstawia wyniki analizy dla trzech głównych segmentów łódzkiego rynku:

- I. rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych (część nr 1);
- II. rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych (część nr 2);
- III. rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (część nr 2) .

Podczas analizy każdego z ww. segmentów rynku transakcje zgromadzone w Bazie Danych Walor zostały zweryfikowane pod kątem spełniania wymogi transakcji rynkowych. W wyniku tego zostały odrzucone transakcje nierynkowe np. transakcje o cenach skrajnych – które na tle innych transakcji były skrajnie niskie lub skrajnie wysokie. W każdym z rozdziałów znajduje się odpowiedni komentarz odnośnie transakcji odrzuconych. Wyłączono również transakcje, przy których opis wskazywał, że transakcja może być nierynkowa.

W każdym z rozdziałów przedstawiono zestawienia danych w poszczególnych dzielnicach miasta. Terytorialny podział miasta uwzględniony w analizie odpowiada podziałowi na dzielnice, które składają się z obrębów geodezyjnych zgodnie z podziałem według Łódzkiego Ośrodka Geodezji (rys. nr 1).

Rys. nr 1 Podział terytorialny Łodzi.



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://gis.mapa.lodz.pl/Ogolna/default.aspx#>.

Analiza rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych oraz rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi została przeprowadzona oddzielnie dla ryнку pierwotnego i wtórnego.

Rynek pierwotny lokali mieszkalnych rozumiany jest jako rynek lokali w nowych budynkach deweloperskich, wybudowanych w latach 2009-2015, które sprzedaje deweloper. Takie samo założenie przyjęto dla rynku pierwotnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Rynek wtórny obejmuje transakcje pomiędzy osobami fizycznymi lub, w których stroną są podmioty inne niż osoby fizyczne z wyłączeniem deweloperów. Transakcje na rynku wtórnym lokali mieszkalnych dotyczą lokali w budynkach o różnym wieku od kamienic po budynki z wielkiej płyty jak również w nowo wybudowanych budynkach z wyłączeniem transakcji, w których stroną był deweloper. Podobne założenie przyjęto przy analizie rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Szczegółowe założenia przedstawione są w poszczególnych rozdziałach.

1. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

1.1. WPROWADZENIE

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej objęła **rynek pierwotny i rynek wtórny**, transakcji na obszarze całego miasta Łodzi.

Transakcje dotyczyły nieruchomości lokalowych. Nie wzięto pod uwagę transakcji spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych.

Jednostkę przyjętą do analizy cen stanowi – cena za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w zł.

Badaniem objęto transakcje zawarte w latach 2013 i 2014.

W analizowanym okresie na rynku pierwotnym odnotowano 844 transakcje i na rynku wtórnym 4369.

W kolejnych podrozdziałach przedstawione zostały wyniki analizy kolejno dla rynku pierwotnego i dla rynku wtórnego.

Wyniki tej analizy ujęto zarówno w odniesieniu do całego obszaru miasta jak i jednostek terytorialnych tj. dzielnic.

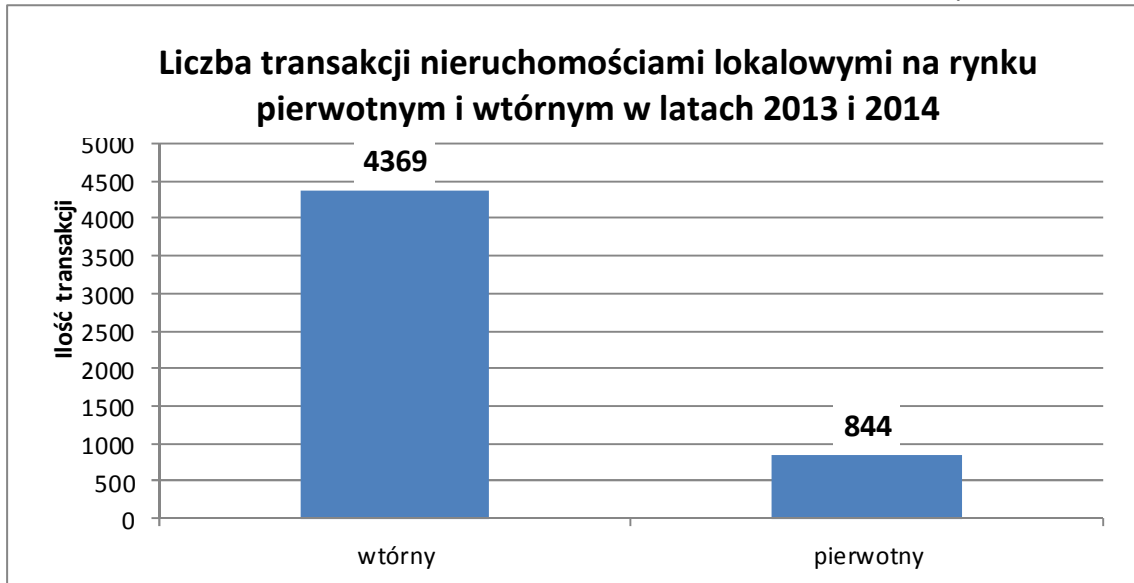
1.2. RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH- WPROWADZENIE

1.2.1. Liczba transakcji i ich struktura w odniesieniu do rodzaju rynku (pierwotny i wtórny)

Przeanalizowano łącznie 5213 transakcji nieruchomości lokalowymi w tym 844 transakcji na rynku pierwotnym i 4369 na rynku wtórnym.

Z analizy wyłączono transakcje nieruchomości lokalowymi w kamienicach deweloperskich oraz lokalami w budynkach dwurodzinnych.

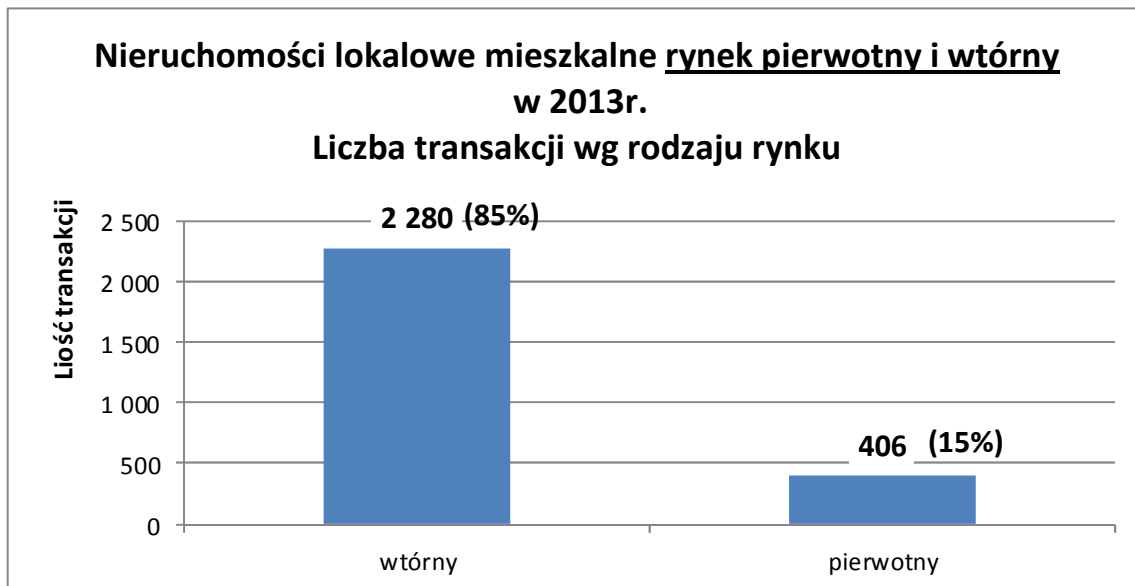
Wykres nr 1



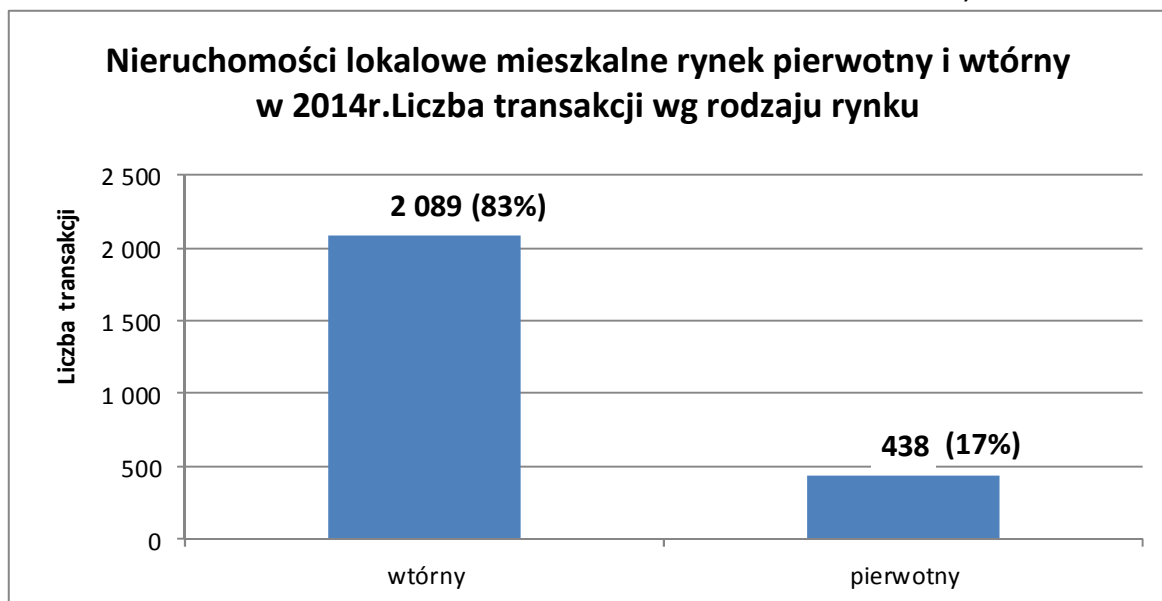
Wykres nr 2



Wykres nr 3



Wykres nr 4



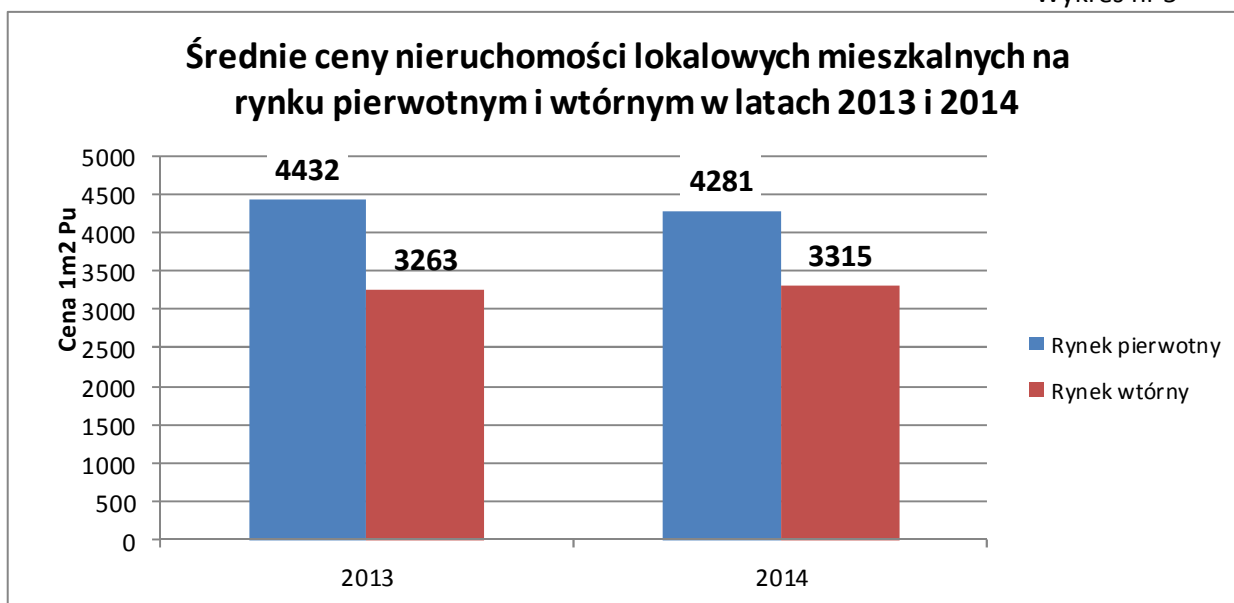
Liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi mieszkalnymi na rynku wtórnym w 2014r. (2089 transakcji) była mniejsza niż w 2013r. (tj. 2280). Spadek wynosił 8%. Natomiast liczba transakcji na rynku pierwotnym zwiększyła się o 2% z poziomu 406 w 2013r. do 438 w 2014r.

Łączna liczba transakcji zawarta na rynku pierwotnym i wtórnym w 2014r. była o 6% niższa niż w 2013r.

1.2.2. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym

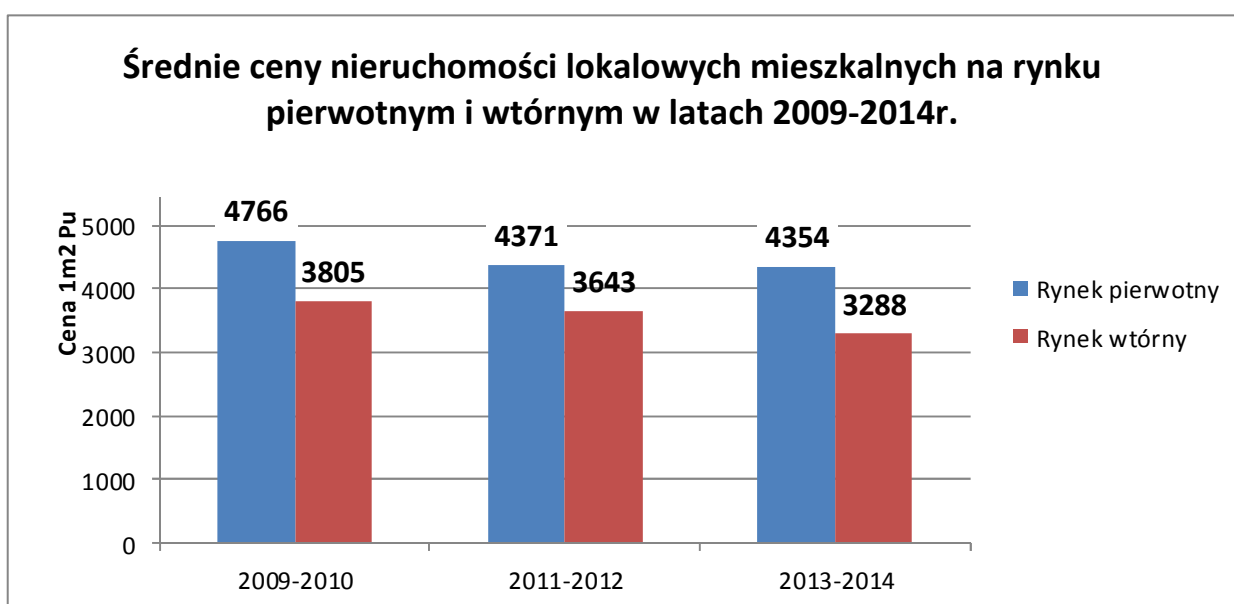
Wykres nr 5 przedstawia średnie ceny nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym i wtórnym w roku 2013 i w roku 2014r. Różnice w poziomach cen nie są znaczne i mogą wynikać z różnej struktury jakościowej lokali. Ogólnie wzrost cen w latach 2013÷2014 nie został zaobserwowany, co przedstawia wykres w podrozdziale nr 2.5.

Wykres nr 5



Wykres nr 6 przedstawia zestawienie średnich cen na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2009 do 2014. Średnie ceny z lat 2009 – 2012 pochodzą z analiz rynku wykonywanych dla Bazy Danych o Łódzkim Ryнку Nieruchomości.

Wykres nr 6



Z wykresu nr 6 wynika, że średnie ceny na rynku pierwotnym w latach 2013÷2014 w porównaniu do poziomu z lat 2011 ÷2012 są na podobnym poziomie. Znacząca zmiana nastąpiła pomiędzy okresem 2009-2010 a 2011÷2012, kiedy to średnie ceny na rynku pierwotnym zmniejszyły się o ok. 405 zł/m². Różnica może wynikać, z tego, że na rynku pierwotnym, cena ustalana jest na etapie umowy przedwstępnej zawieranej wcześniej, zazwyczaj na etapie budowy, a ostateczna umowa sprzedaży podpisywana jest później czyli po zakończeniu budowy i oddaniu budynku do użytkowania. W związku z tym ceny z umów sprzedaży latach 2009 i 2010 mogły pochodzić z lat 2007 i 2008 – z okresu t.zw. „boomu” na rynku mieszkaniowym.

Analiza trendu czasowego w latach 2013÷2014 na rynku pierwotnym nie wykazuje tendencji spadkowej i poziom cen jest stabilny, co zostało przedstawione w podrozdziale nr 2.5.

Na rynku wtórnym natomiast widoczna jest tendencja spadkowa ceny średniej. Z kolejnych lat tj. 3805zł/m² w latach 2009÷2010, 3643 zł/m² w latach 2010-2011 do 3288 zł/m² w latach 2013 i 2014.

Analiza trendu czasowego zmian cen w latach 2013÷2014 na rynku wtórnym nie wykazuje tendencji spadkowej i poziom cen jest stabilny, co zostało przedstawione w podrozdziale nr 2.18.

1.3. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH - CAŁA ŁÓDŹ

1.3.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych

Badanie rynku pierwotnego objęło transakcje lokalami w budynkach, nowych deweloperskich powstałych w latach 2009÷2014. Tak długi okres czasu wynika z faktu, że w latach 2013÷2014 sprzedawane były lokale wybudowane kilka lat wcześniej. Analiza nie ujmuje transakcji deweloperskich w kamienicach tj. transakcji lokalami w zmodernizowanych starych budynkach kamienic¹. Ceny notowane na tym rynku są niższe niż na rynku lokali w nowych budynkach.

Zweryfikowane ceny nie zawierają podatku VAT. Co do zasady transakcje obejmują cenę lokalu bez uwzględnienia ceny za miejsca parkingowe w parkingach podziemnych lub naziemnych, gdy miejsce parkingowe stanowi udział w odrębnej nieruchomości- lokalu garażowym. W przypadku części transakcji miejsce garażowe stanowi pomieszczenie przynależne i jego cena jest ujęta w cenie lokalu bez informacji o cenie miejsca postojowego lub prawo do miejsca postojowego jest prawem do korzystania związanym z własnością lokalu.

Dla zapewnienia jednorodności zbioru z analizowanego zbioru wyłączono transakcje lokalami w budynkach dwu mieszkaniowych z ogródkami (w budynkach przy ul. Granicznej, Śląskiej i ul. Lotnej).

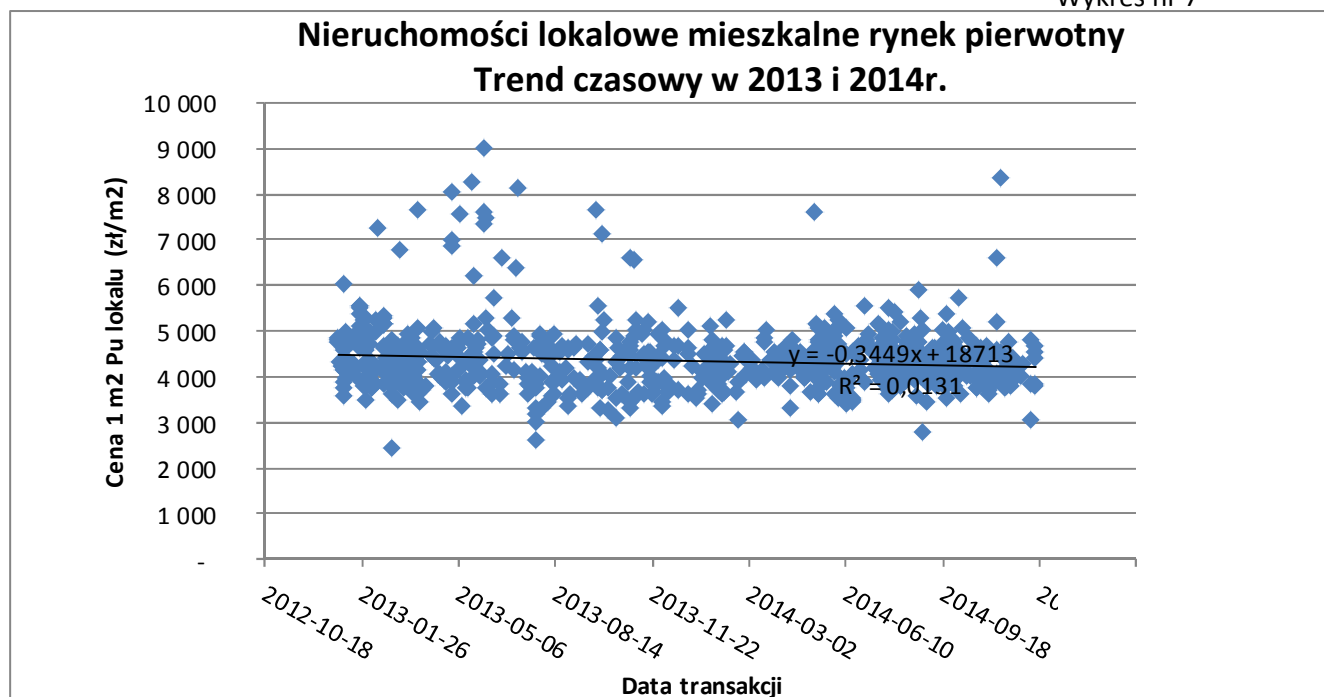
¹ Jest to specyficzny segment rynku, dotyczący sprzedaży lokali w wyremontowanych kamienicach wybudowanych na początku XX wieku. Liczba transakcji na tym segmencie rynku wynosi ok.40-50 transakcji.

Tabela nr 1

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	844	406	438
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	4354	4432	4281
• C min	2436	2436	2773
• C max	8997	8997	8330
• odchylenie standardowe	692	840	509
• mediana	4282	4310	4245

Wykres przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych w czasie i trend czasowy w latach 2013 i 2014:

Wykres nr 7



Punkty na wykresie przedstawiają poszczególne transakcje zawarte w latach 2013 i 2014. Jak widać najwięcej transakcji odnotowano w przedziale cenowym od 3.500 zł/m² do 5000 zł/m². Pojedyncze transakcje wykraczają poniżej 3.500zł/m² i niewielka liczba cen przekracza 5000zł/m².

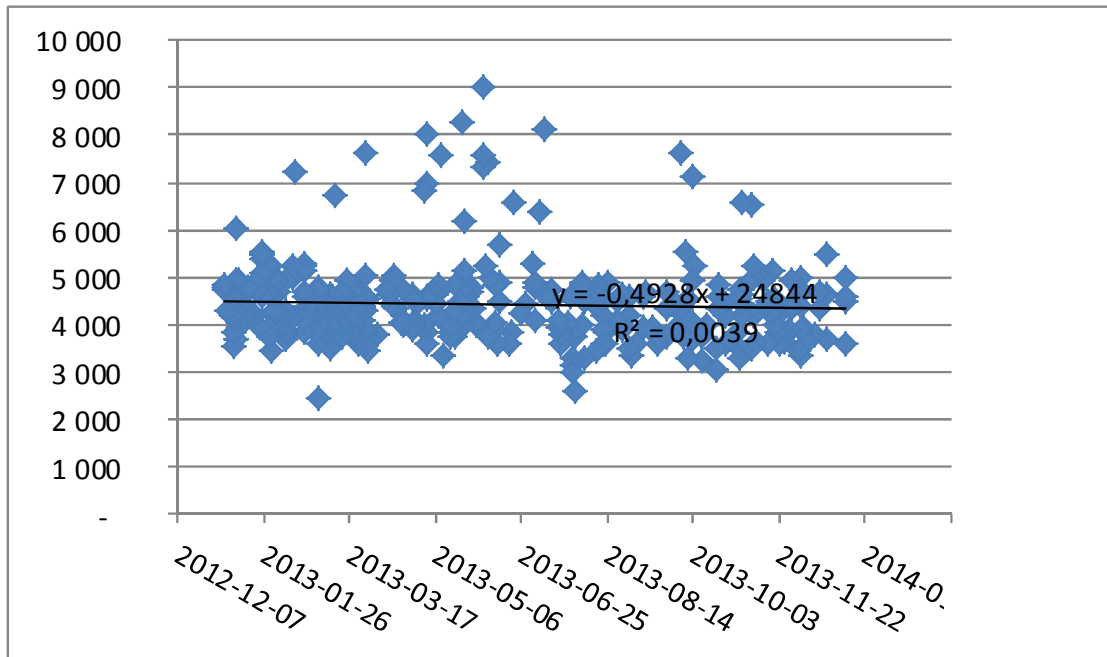
Wykres dobrze ilustruje fakt, że najwyższe ceny odnotowano głównie w pierwszej połowie 2013 roku, kiedy na rynku miały miejsce transakcje w przedziale od 5000 zł/m² do 8997zł/m² w budynkach o podwyższonym standardzie o charakterze apartamentowym. Natomiast w 2014r. ceny powyżej poziomu 6000zł/m² odnotowano tylko trzy.

Linia trendu na wykresie nr 7 obniża się wraz upływem czasu, ale jest to spowodowane wystąpieniem wysokich cen w transakcjach o charakterze apartamentowym, które prawie nie pojawiały się w późniejszym okresie analizy.

Obrazuje to linia trendu na oddzielnych wykresach nr 8 i 9 odpowiednio dla roku 2013 i 2014. Na wykresach jest widoczne, że w roku 2014, kiedy nie wystąpiła tak duża liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi o charakterze apartamentów trend był stabilny.

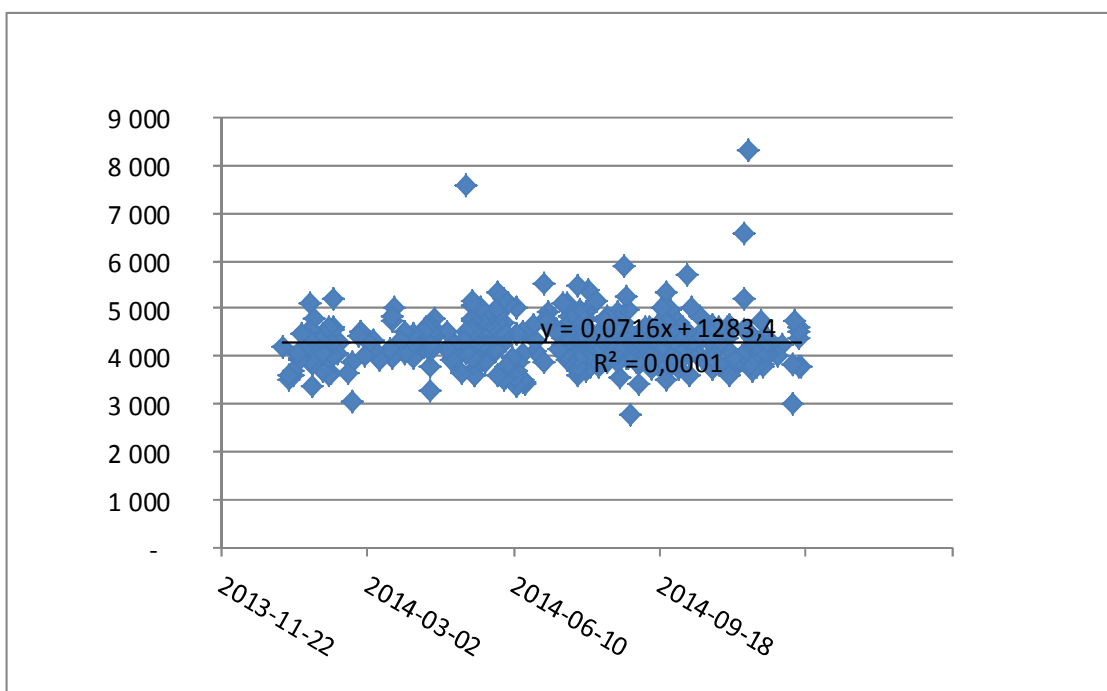
Nieruchomości lokalowe mieszkalne rynek pierwotny Trend czasowy w 2013r.

Wykres nr 8



Nieruchomości lokalowe mieszkalne rynek pierwotny Trend czasowy w 2014r.

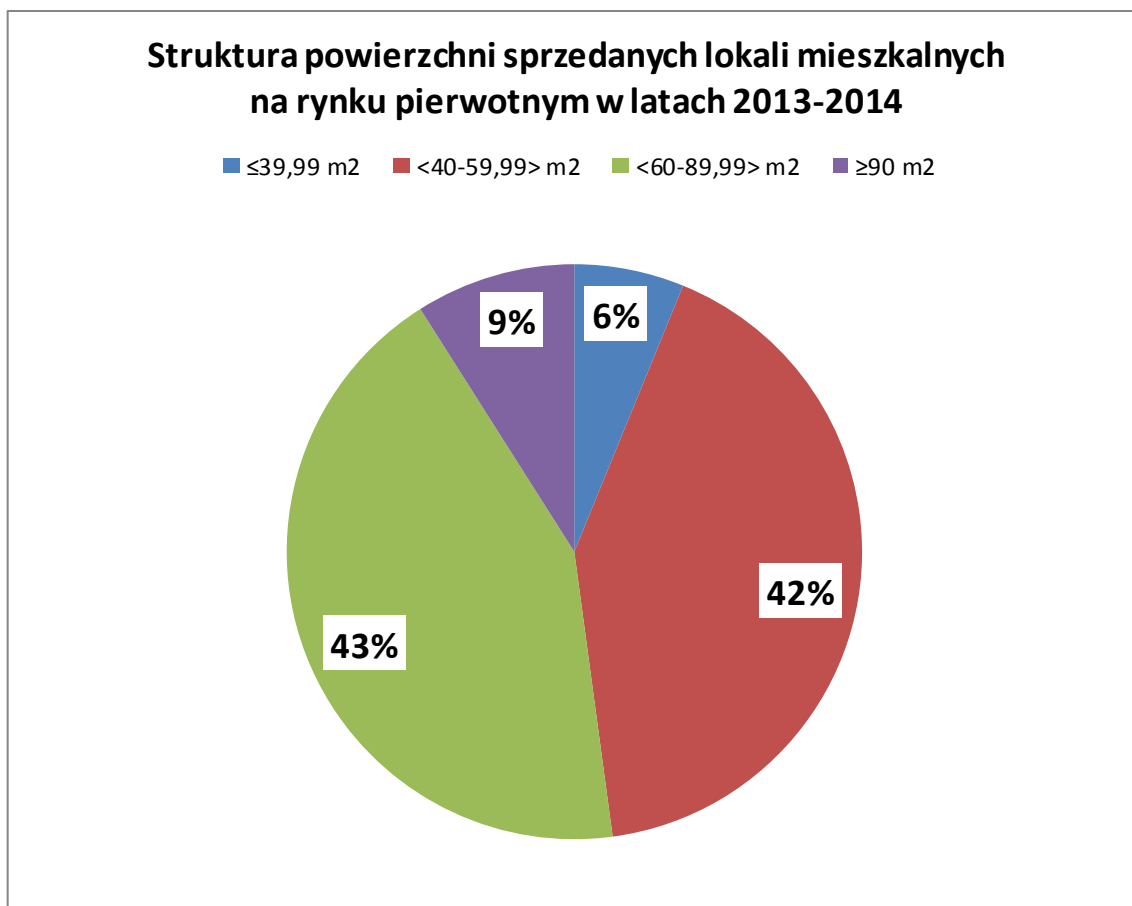
Wykres nr 9



1.3.2. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2013 i 2014 w całej Łodzi

Analiza struktury powierzchni sprzedawanych na lokalnym rynku nieruchomości lokalowych wykazała, że najczęściej kupowane są lokale w przedziałach powierzchni od 40m² do 89,99m² (łącznie 85% liczby wszystkich sprzedanych lokali). Najmniej transakcji dotyczyło lokali o najmniejszej powierzchni poniżej 40m².

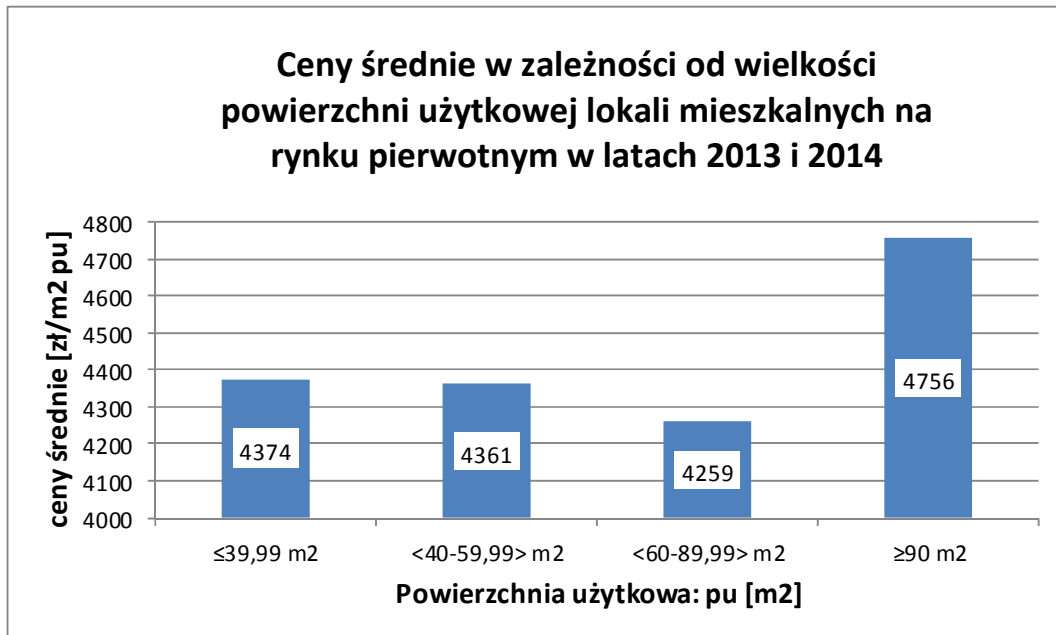
Wykres nr 10



Przedziały Pu lokalu (m ²)	Udział (%)
≤39,99 m ²	6,16%
<40-59,99> m ²	41,71%
<60-89,99> m ²	43,13%
≥90 m ²	9,00%
Suma końcowa	100,00%

1.3.3. Średnie ceny w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym

Wykres nr 11



Wykres nr 11 przedstawia średnie ceny w poszczególnych przedziałach powierzchni. Ceny w przedziałach poniżej 40m² i od 40 m² do 59,99 m² są na zbliżonym poziomie, natomiast większe lokale od 60 do 89,99 uzyskują niższe ceny w przeliczeniu na 1m² o ok. 100zł/m².

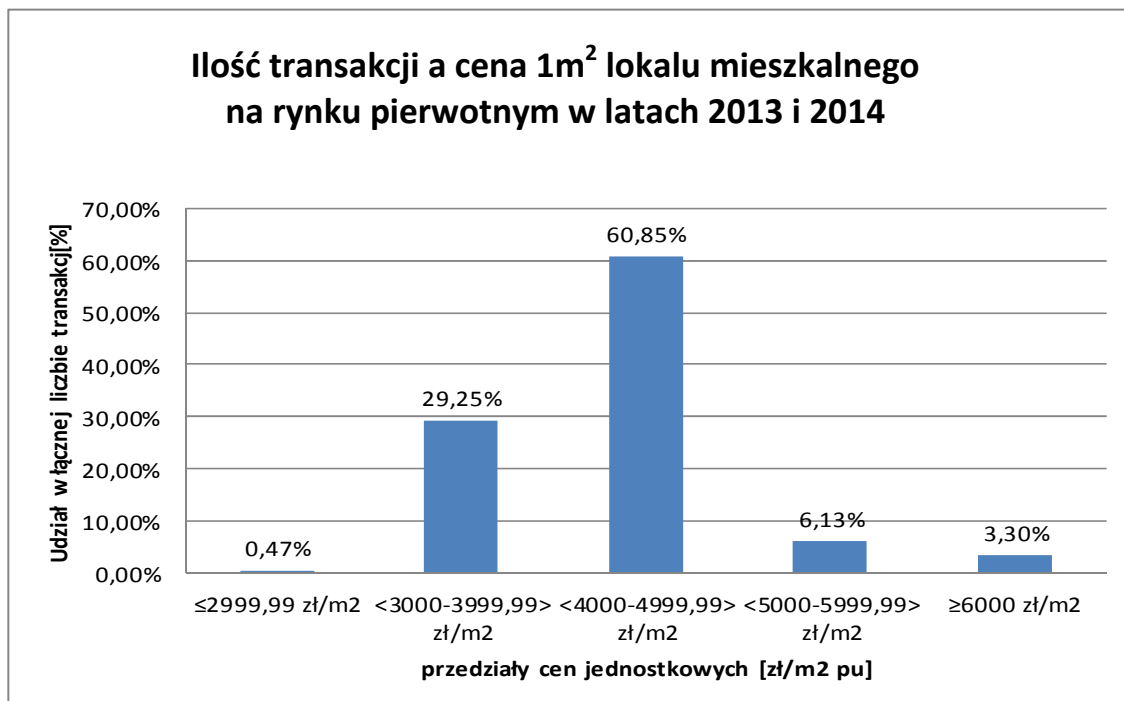
Najwyższe ceny na poziomie 4756 zł/m² tj. o ok. 6% wyższe od lokali o powierzchni w pozostałych przedziałach uzyskały nieruchomości lokalowe o powierzchniach od 90m². Jest to uzasadnione faktem, że lokale o największej powierzchni to lokale o charakterze apartamentów, które uzyskują wyższe ceny od typowych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (m.in. z uwagi na wyższy standard budynku).

Należy zwrócić uwagę na to, że na ceny miały wpływ różne cechy a nie tylko powierzchnia użytkowa, dlatego powyższy wykres nr 37 jest obciążony pewną niedokładnością gdyż nie przedstawia wyników analizy przy założeniu ceteris paribus.

1.3.4. Liczba transakcji a cena nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym

Analiza wykazała, że najbardziej typowe ceny na rynku pierwotnym kształtują się w przedziale od 4000 zł/m² do 4999 (60,85%). Na drugim miejscu pod względem liczby transakcji są ok. 30% lokale tańsze tj. o cenach od 3000 do 3999zł/m². Lokale o cenach poniżej 2999zł/m² stanowią wyjątek. Droższe transakcje od 5000zł/m² dotyczą ok. 9% łącznej liczby transakcji.

Wykres nr 12

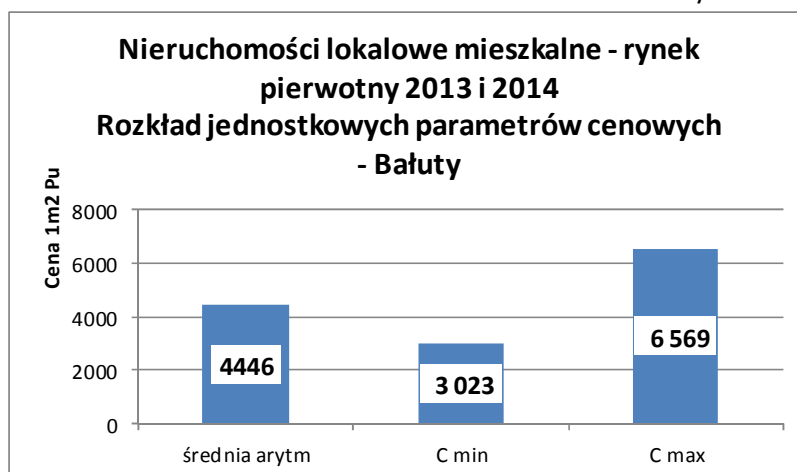


1.3.5. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Bałuty

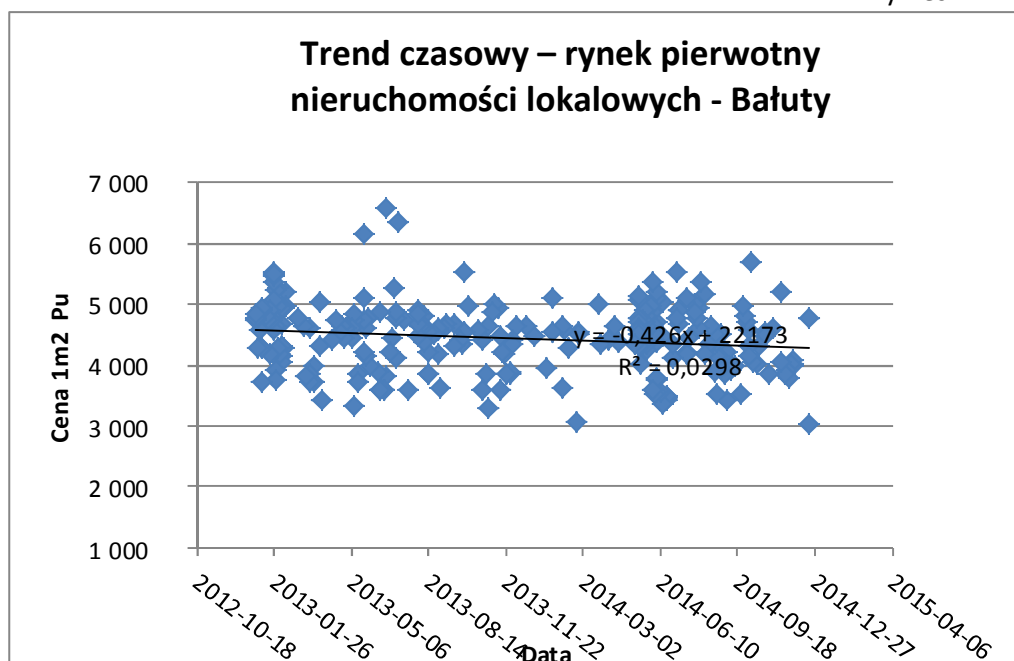
Tabela nr 2

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014			
Bałuty			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach:	258	139	119
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
• Średnia arytmetyczna	4 446	4 504	4 378
• C min	3 023	3 313	3 023
• C max	6 569	6 569	5 711
• odchylenie standardowe	554	566	535
• mediana	4 509	4 587	4 416

Wykres nr 13



Wykres nr 14

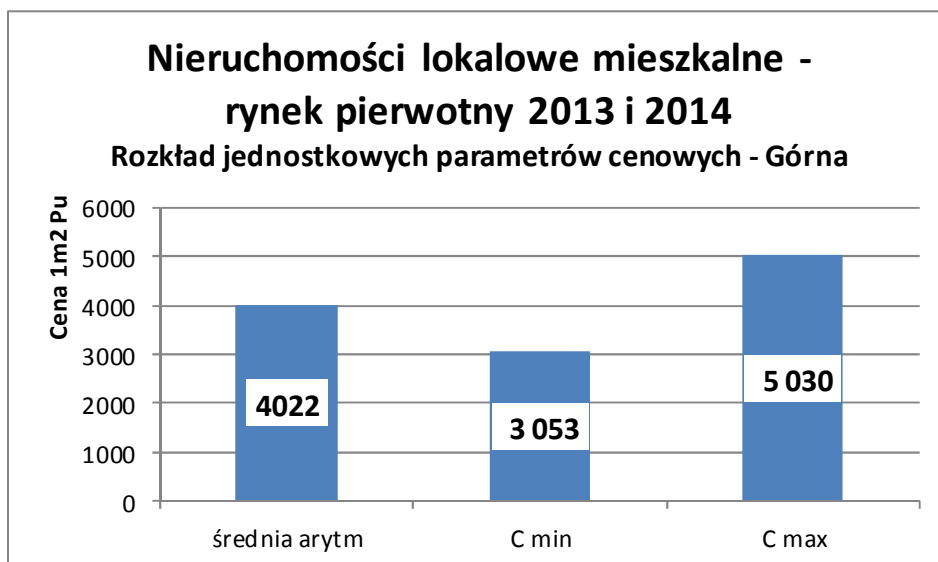


1.3.6. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Górnej

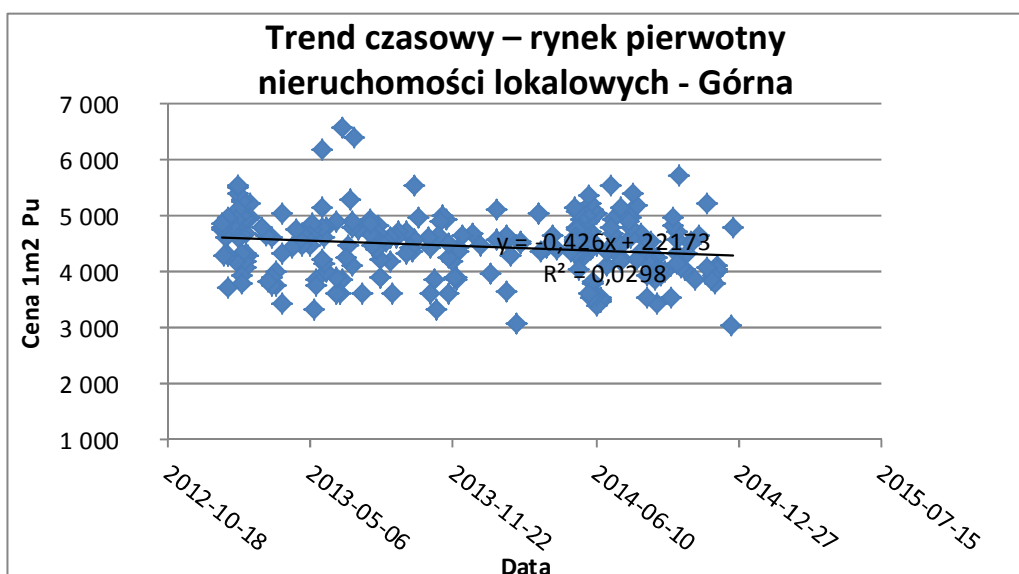
Tabela nr 3

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014 na Górnej			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach:	63	20	43
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	4022	3915	4072
• C min	3 053	3 053	3 274
• C max	5 030	4 811	5 030
• odchylenie standardowe	382	457	336
• mediana	4 019	3 941	4 027
• dominanta	3611	-	3611

Wykres nr 15



Wykres nr 16

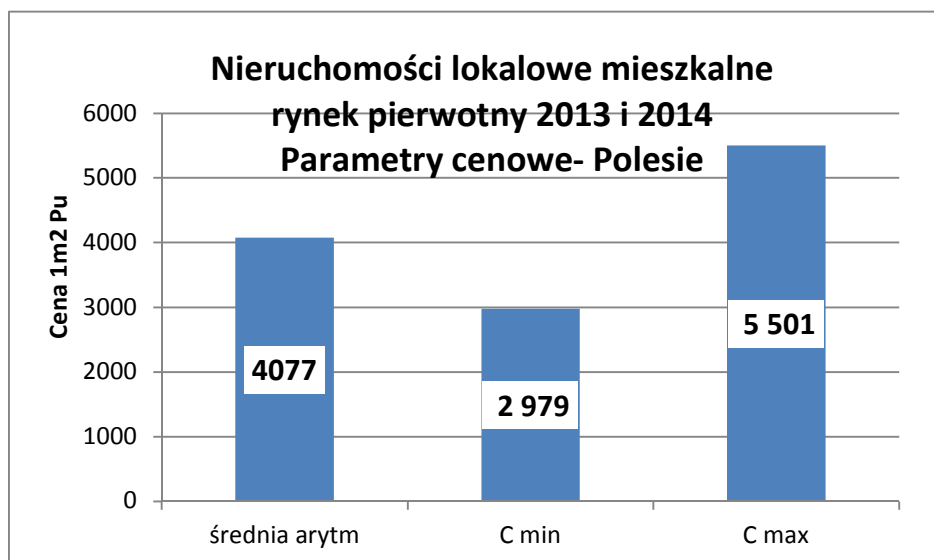


1.3.7. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Polesia

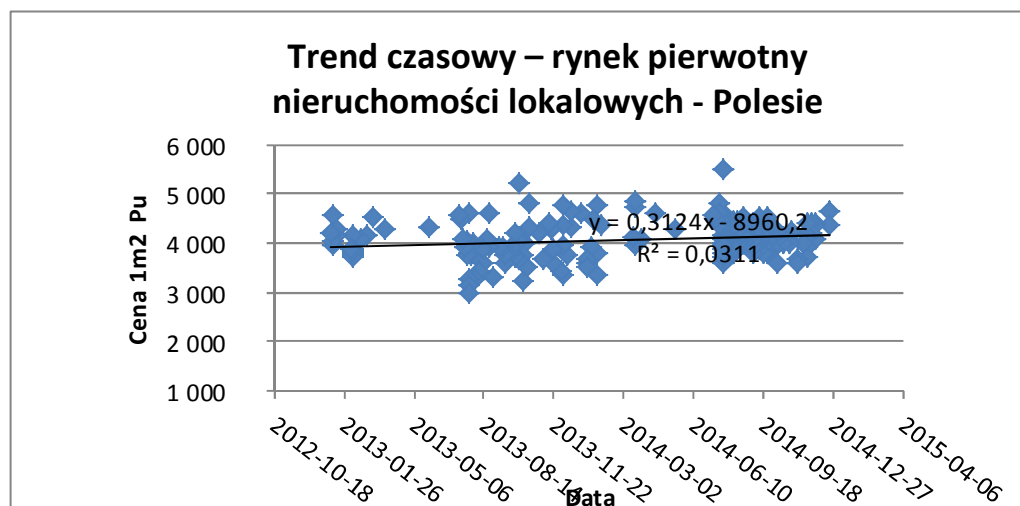
Tabela nr 4

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014 na Polesiu			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach:	205	74	131
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	4 077	3 979	4 132
• C min	2 979	2 979	3 368
• C max	5 501	5 224	5 501
• odchylenie standardowe	395	428	309
• mediana	4 074	3 931	4 077
• dominanta	4 259	4 074	4 259

Wykres nr 17



Wykres nr 18

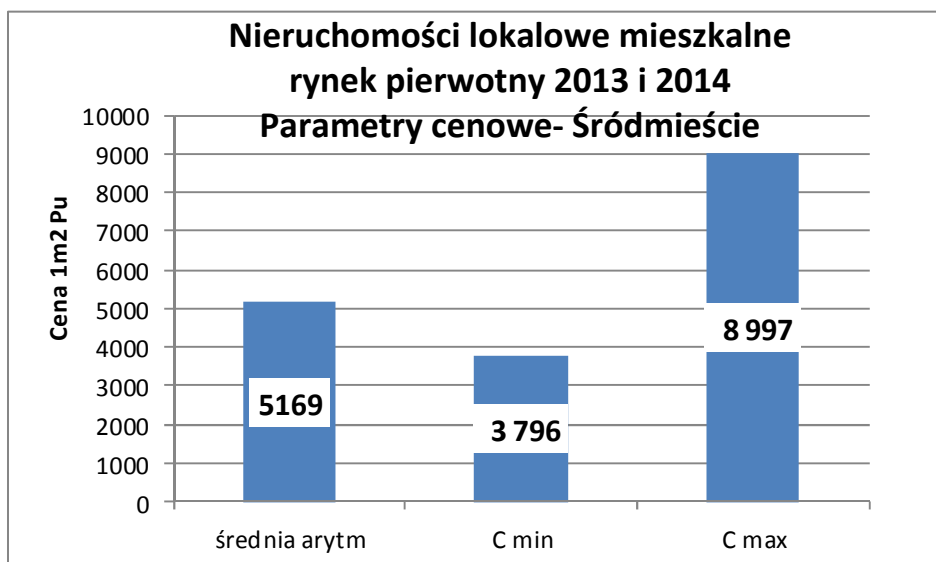


1.3.8. Rynek pierwotny lokali mieszkalnych na obszarze Śródmieścia

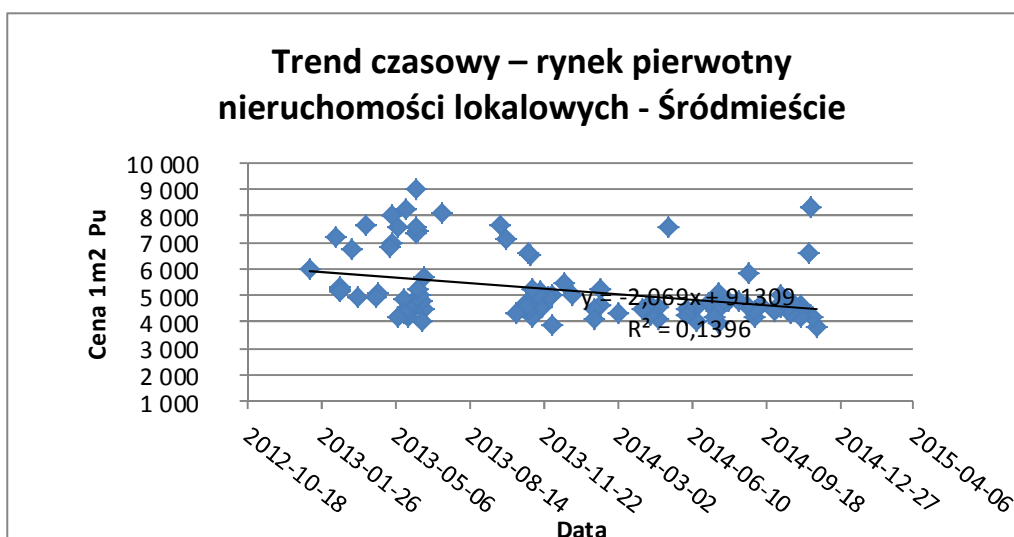
Tabela nr 5

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014 w Śródmieściu			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach:	108	58	50
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
• Średnia arytmetyczna	5 169	5 585	4 686
• C min	3 796	3 870	3 796
• C max	8 997	8 997	8 330
• odchylenie standardowe	1 196	1 317	814
• mediana	4 653	5 128	4 530
• dominanta	4 537	5 585	4 537

Wykres nr 19



Wykres nr 20

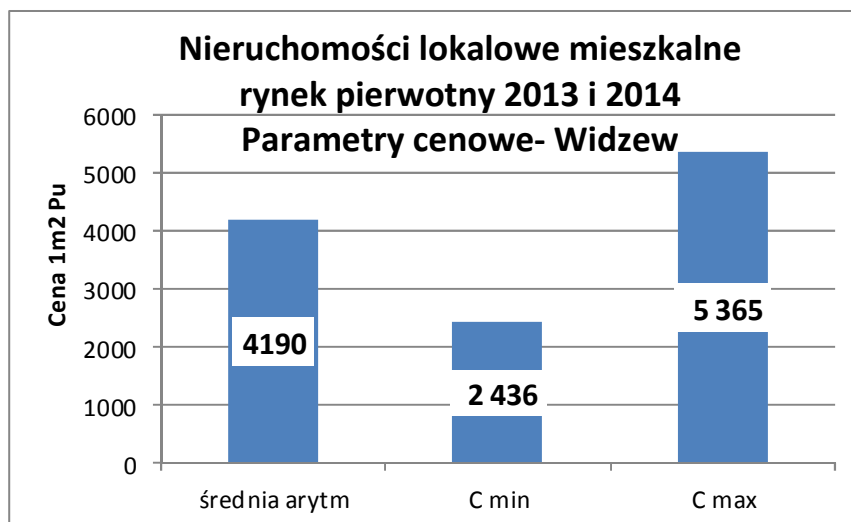


1.3.9. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Widzewa

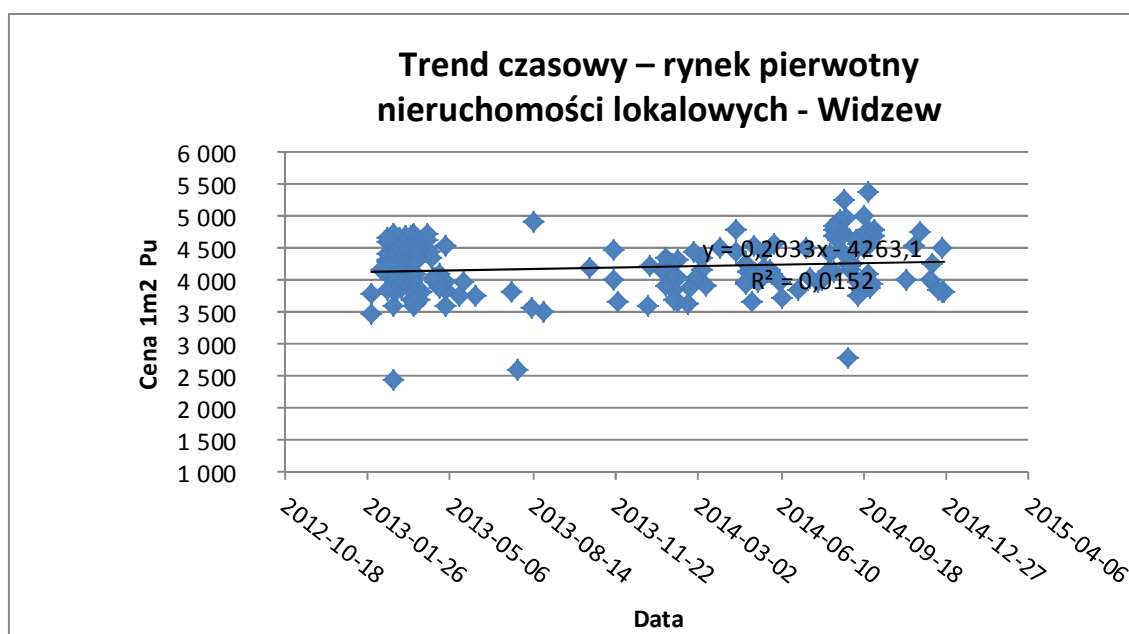
Tabela nr 6

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014 na Widzewie			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach:	210	115	95
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	4 190	4 146	4 244
• C min	2 436	2 436	2 773
• C max	5 365	4 911	5 365
• odchylenie standardowe	401	390	408
• mediana	4 195	4 210	4 186
• dominanta	-	-	-

Wykres nr 21

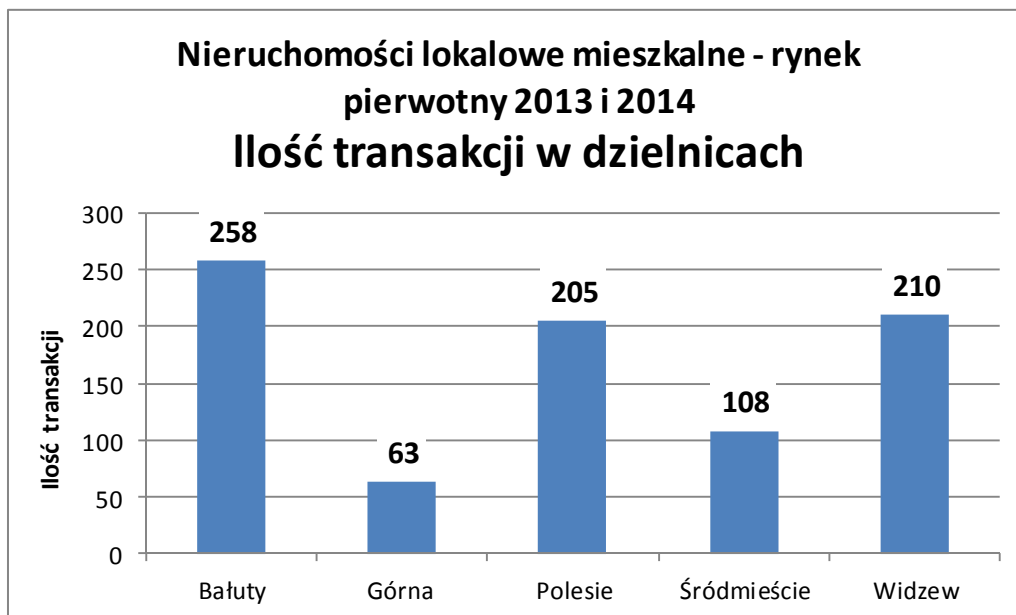


Wykres nr 22

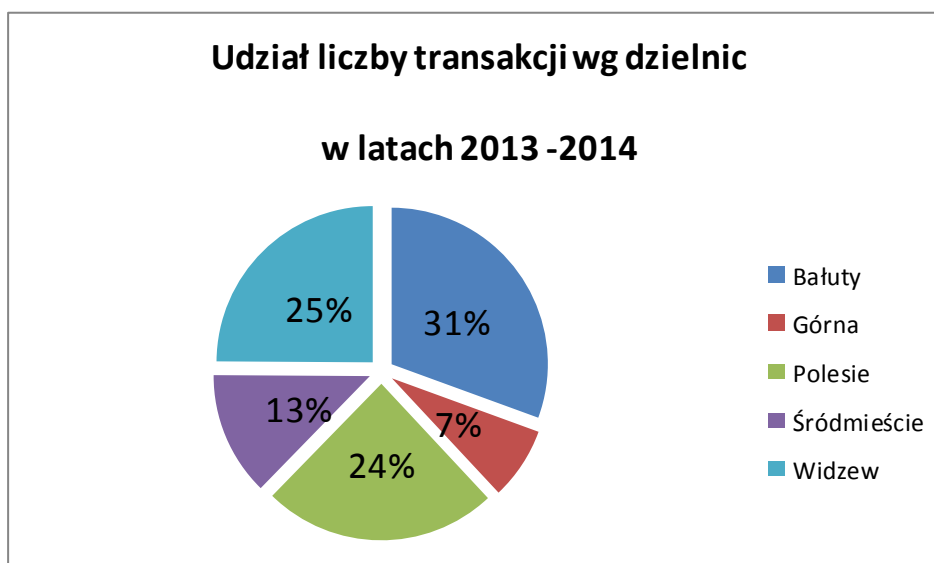


1.3.10. Liczba transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych- zestawienie w podziale na dzielnice

Wykres nr 23

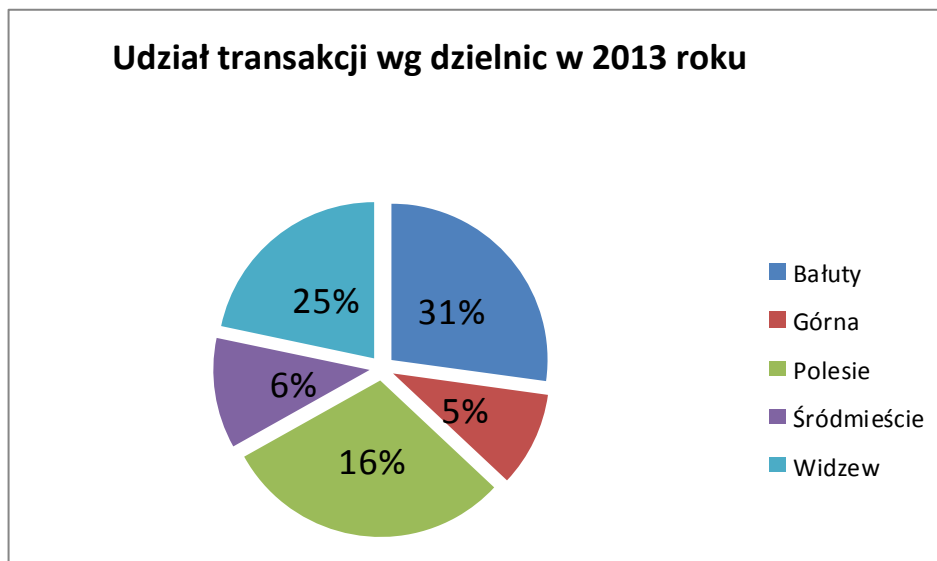
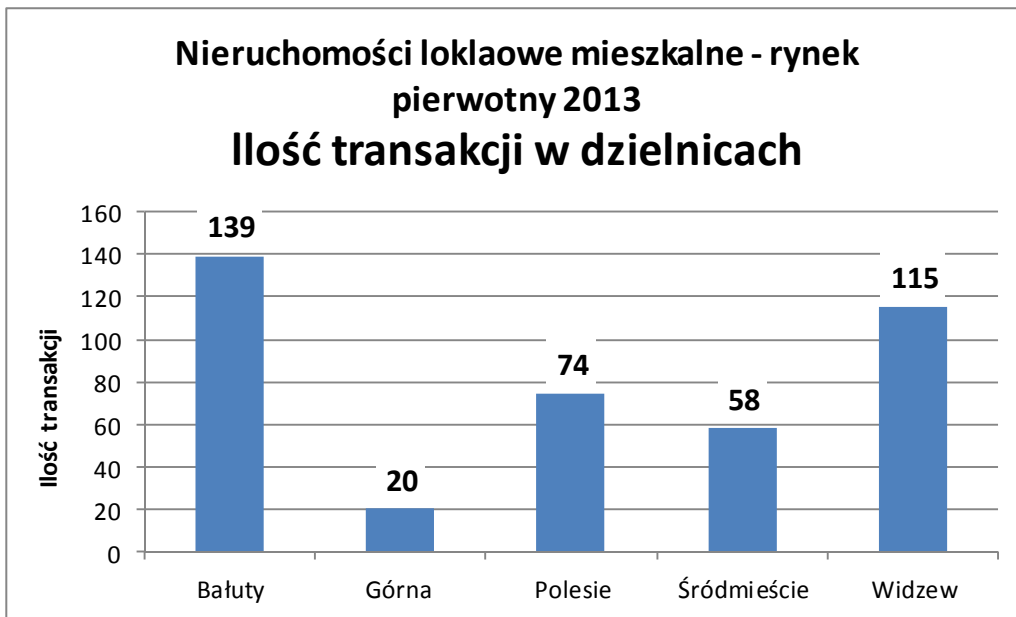


Wykres nr 24

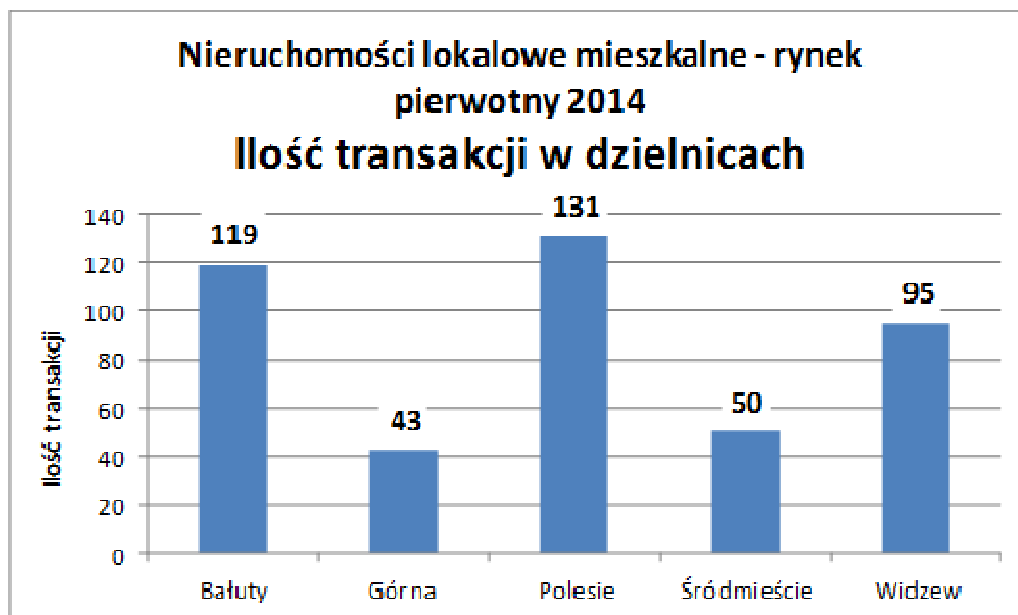


Analiza wykazała, że najwięcej nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym sprzedane zostało na Bałutach 31%, a najmniej na w dzielnicy Górna (tylko 7%).

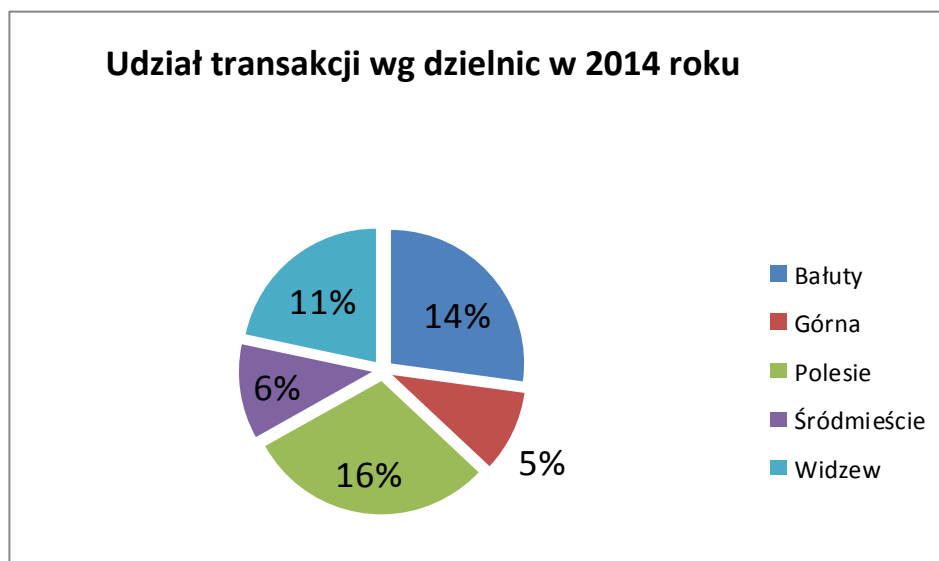
W rozbiciu na rok 2013 i 2014r. sytuacja się zmienia, co prezentują kolejne wykresy, gdyż w 2014r. dominuje Polesie. Największa liczba transakcji jest spowodowana przez jedną z zakończonych inwestycji w której transakcje dotyczą nieco ponad 50% ogólnej liczby transakcji na Polesiu (104 transakcje z jednej inwestycji deweloperskiej- notabene położonej blisko granicy z dzielnicą Bałuty).



Wykres nr 27

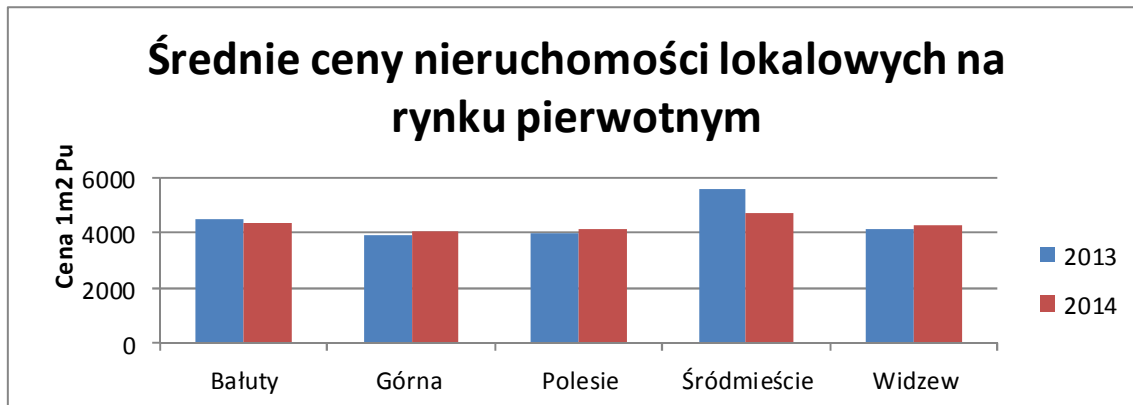


Wykres nr 28



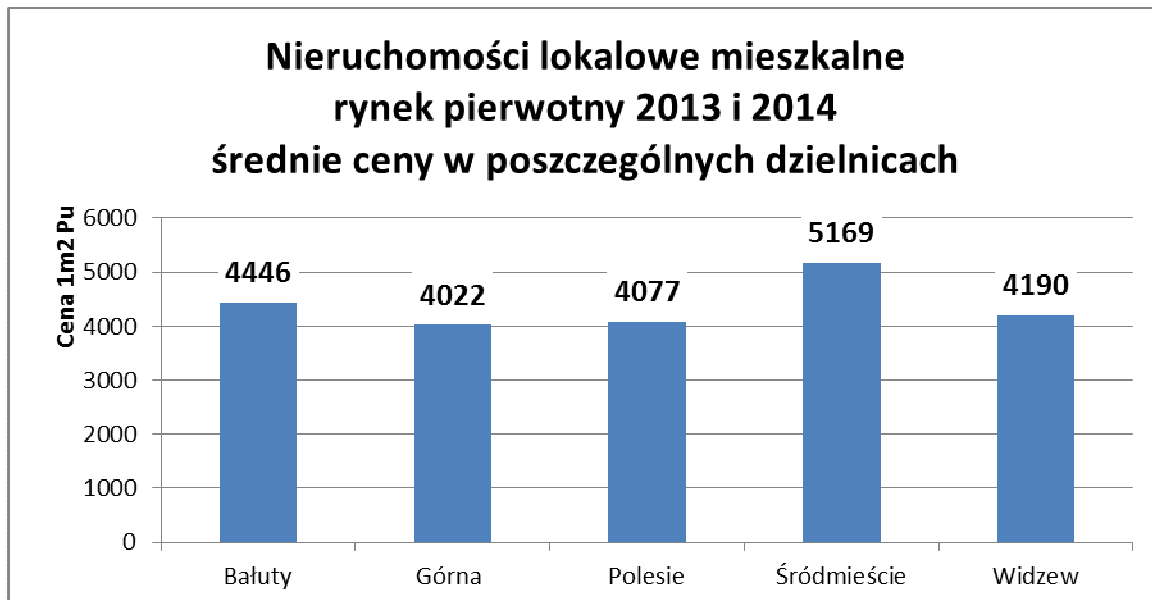
1.3.11. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym- zestawienie w podziale na dzielnice

Wykres nr 29



Dzielnica:	Średnia cena lokalu (zł/m ² Pu)	
	2013	2014
	zł/m ²	zł/m ²
Bałuty	4504	4378
Górna	3915	4072
Polesie	3979	4132
Śródmieście	5585	4686
Widzew	4146	4244

Wykres nr 30



1.3.12. Wnioski z analizy rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych

Analiza wykazała, że najwięcej transakcji odnotowano w dzielnicach Bałuty i Widzew w 2013r., natomiast w 2014r. udziały poszczególnych dzielnic były mniej zróżnicowane i dominowały transakcje z dzielnicy Polesie.

Najwyższe ceny odnotowano w centrum miasta w dzielnicy Śródmieście (wykres nr 30). Należy jednak zwrócić uwagę na to, że najwyższa cena średnia w tej dzielnicy w 2013r. wynosiła 5585zł/m², a w 2014r. spadła do poziomu 4686zł/m². Wynika to z faktu, że w 2013r. sprzedane zostały lokale w budynku o podwyższonym standardzie w ścisłym centrum miasta, które to ceny odbiegały znacznie od poziomu cen typowych lokali na lokalnym rynku. Gdy sprzedaż lokali w apartamentowcu zakończyła się średnia cena lokali w dzielnicy Śródmieście w 2014r. spadła o ok. 16% i zbliżyła się bardziej do poziomu w innych dzielnicach.

Na drugim miejscu pod względem wysokości cen uplasowała się dzielnica Bałuty ze średnią ceną 4446zł/m². W tej dzielnicy również sprzedawane były lokale w budynkach o wyższym standardzie o charakterze apartamentów w jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji poza centrum tj. w okolicach Julianowa.

Najmniejszą liczbą transakcji i najniższym poziomem cen transakcyjnych wyróżnia się dzielnica Górna. Średnia cena w 2013r. była poniżej poziomu 4000zł/m² i wynosiła 3915zł/m².

1.4. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH – CAŁA ŁÓDŹ

1.4.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku wtórnego nieruchomości lokalowych

Rynek wtórny obejmuje transakcje pomiędzy osobami fizycznymi lub w których stroną są podmioty inne niż osoby fizyczne z wyłączeniem deweloperów. Transakcje na rynku wtórnym lokali mieszkalnych dotyczą lokali w budynkach o różnym wieku od kamienic po budynki z wielkiej płyty jak również w nowo wybudowanych budynkach oprócz transakcji, w których stroną był deweloper.

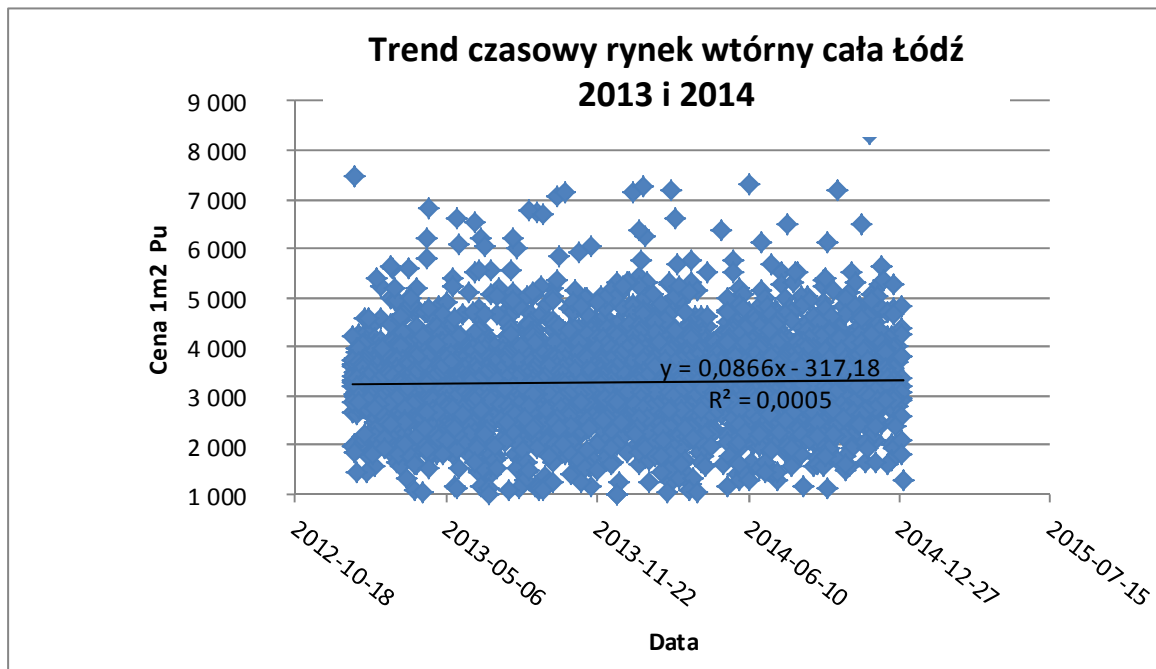
Ze zbioru odrzucono 19 transakcji poniżej 700zł/m² jako transakcje nierynkowe.

Tabela nr 7

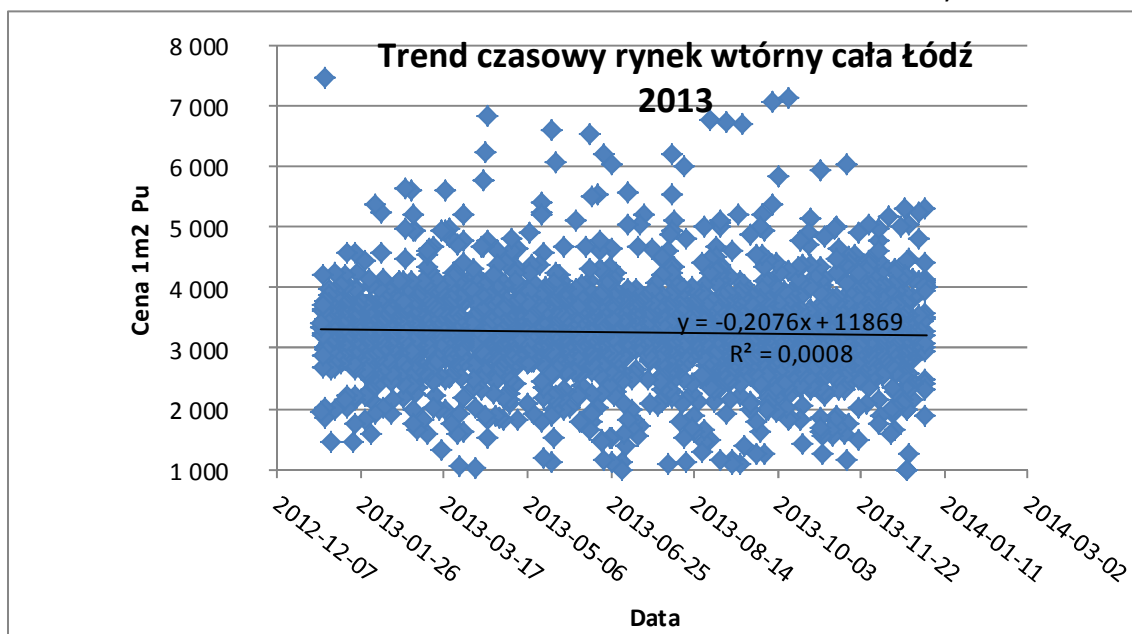
<u>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	4369	2280	2089
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	3288	3263	3315
• C min	730	730	910
• C max	8 330	7 466	8 330
• odchylenie standardowe	778	769	787
• mediana	3 250	3 245	3 253

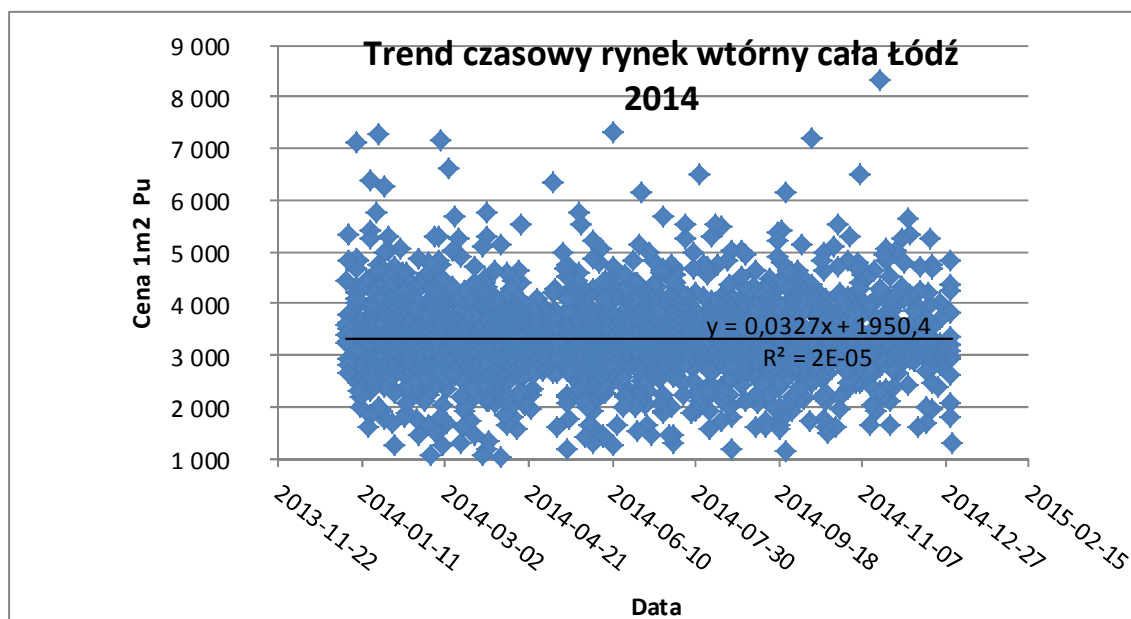
1.4.2. Trend czasowy na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych – cała Łódź

Wykres nr 31



Wykres nr 32

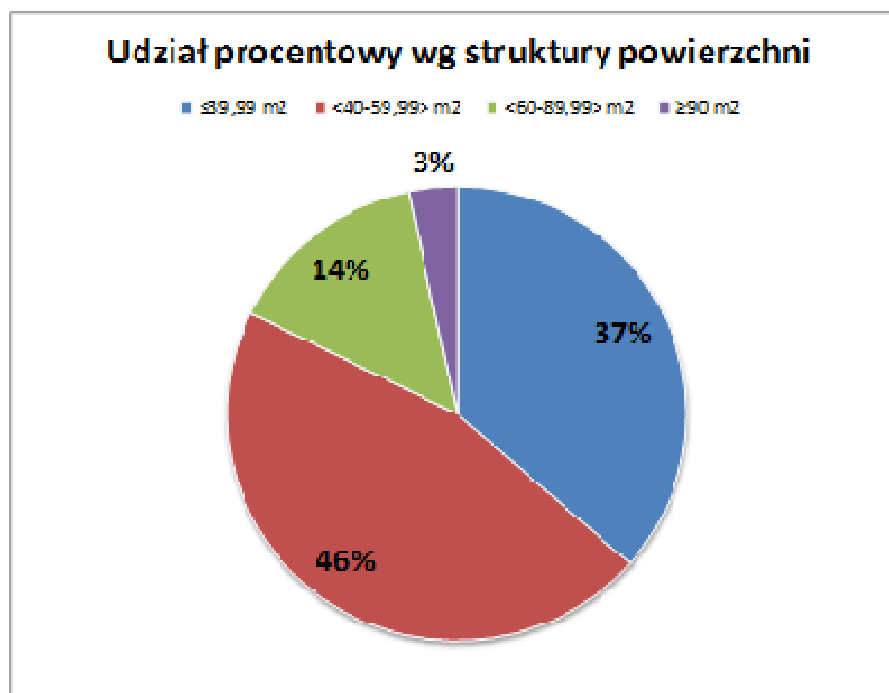




Analiza trendu czasowego nie wykazała istotnych zmian w poziomie cen w czasie. Najbardziej typowe ceny kształtują się w przedziale od 2500zł/m² do 4500zł/m². Ceny powyżej 6000zł/m² osiągają pojedyncze transakcje. Najwyższe transakcje dotyczą nieruchomości lokalowych w nowszych budynkach o charakterze apartamentowym.

1.4.3. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2013 i 2014 w całej Łodzi

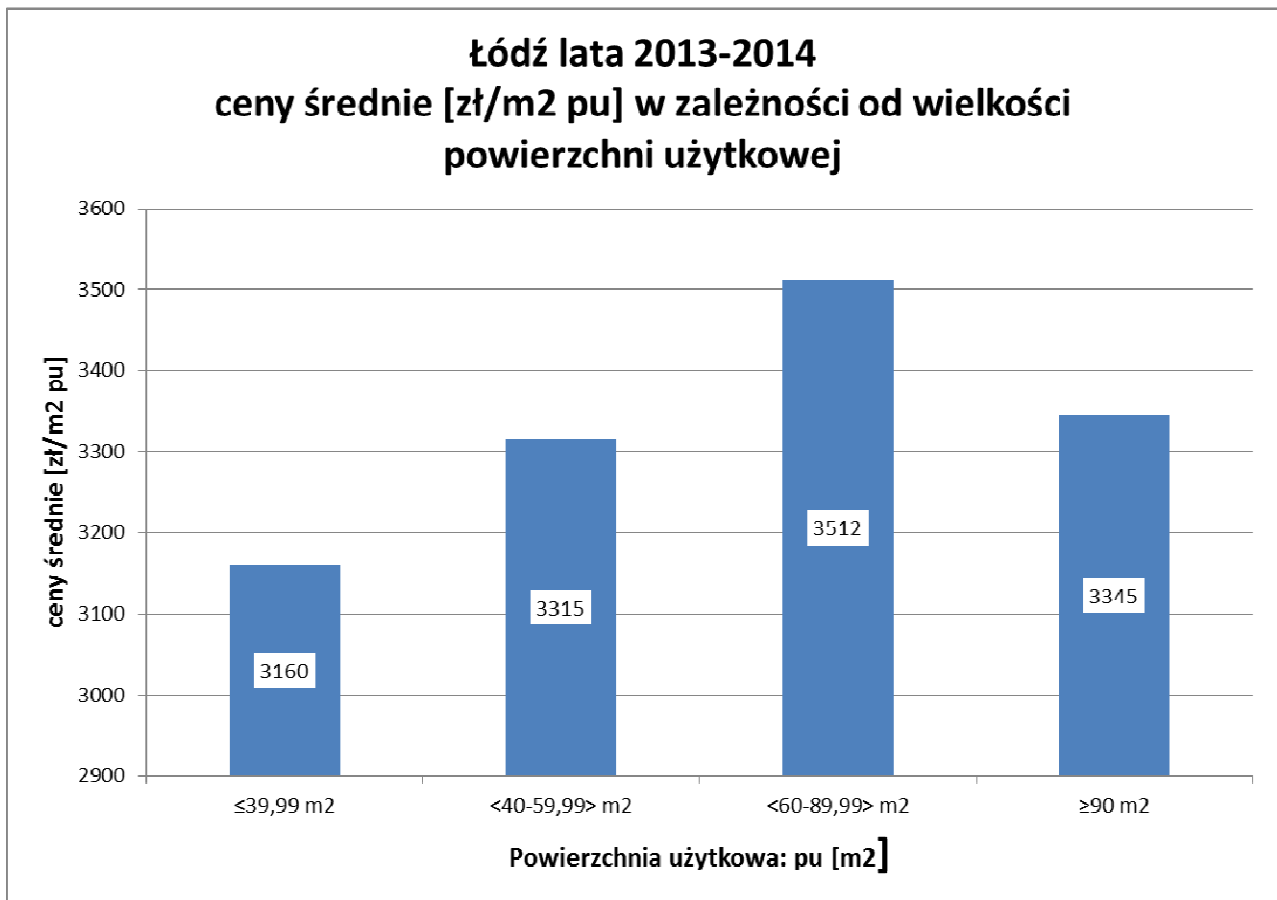
Wykres nr 34



Najwięcej transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym odnotowano w przedziale powierzchniowym od 40 do 59,99m² podobnie jak na rynku pierwotnym. W przeciwieństwie do rynku pierwotnego na drugim miejscu nie znajdują się lokale o powierzchni od 60 m² do 89,99m² ale najmniejsze lokale poniżej 40m². Najmniejsza liczba transakcji dotyczyła dużych lokali o powierzchni powyżej 90m².

1.4.4. Średnie ceny w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym

Wykres nr 35

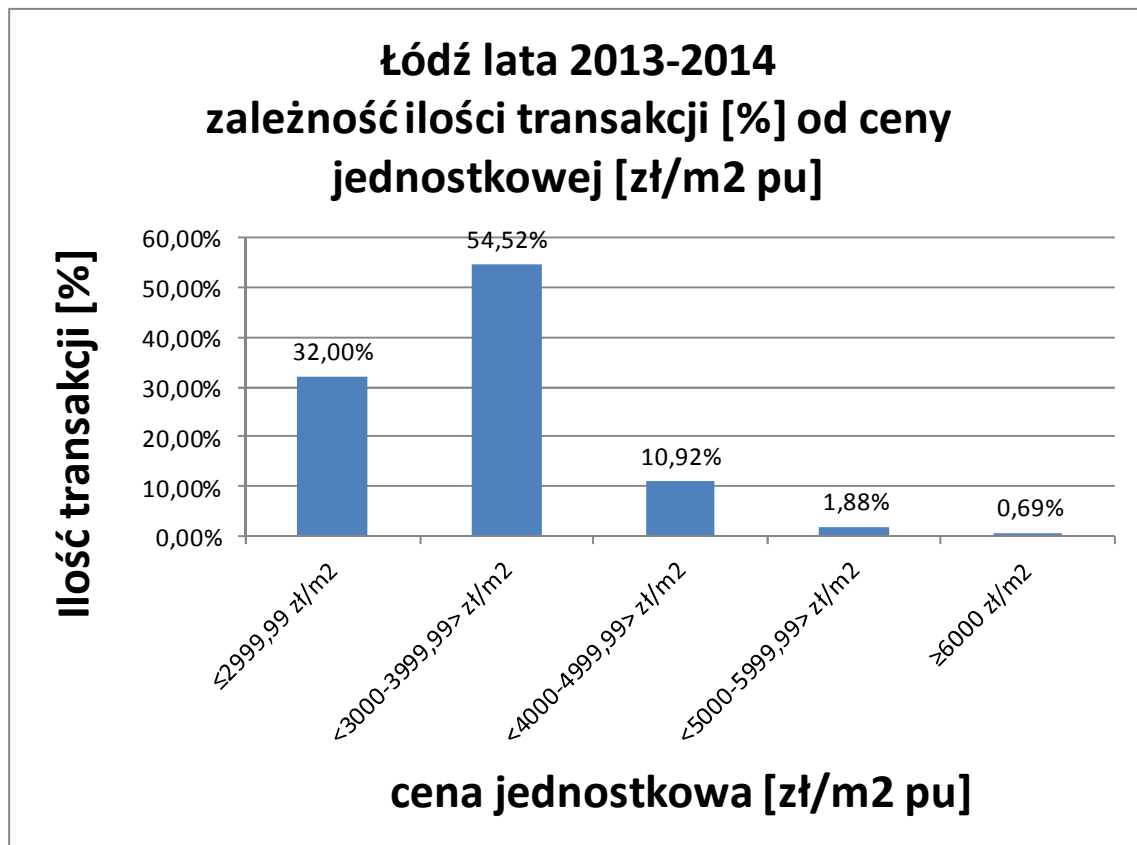


Analiza cen nieruchomości lokalowych w poszczególnych przedziałach powierzchni użytkowej wykazała, że najwyższa cena średnia tj. 3512zł/m² odpowiada przedziałowi powierzchni w przedziale od 60 do 89,99m². Cena w przedziale powyżej 90m² jest podobna jak w przedziale 40-59,99 m². Najniższa jest cena średnia za lokale poniżej 39,99m² i wynika z tego, że lokale o mniejszych powierzchniach położone są głównie w starych budynkach. Stosunkowo niska cena w przedziale powyżej 90m² również wynika, z tego większość tak dużych lokali położona jest w starych kamienicach w dzielnicy Śródmieście.

Należy zwrócić uwagę na to, że na ceny miały wpływ różne cechy a nie tylko powierzchnia użytkowa, dlatego wykres nr 35 jest obarczony pewną niedokładnością gdyż nie przedstawia wyników analizy przy założeniu *ceteris paribus*.

1.4.5. Ilość transakcji a cena nieruchomości lokalowych na rynku wtórnym w latach 2013 i 2014 w całej Łodzi

Wykres nr 36



Najbardziej typowe ceny na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych znajdują się w przedziale od 3000 do 3999 zł/m² i stanowią one 54 % rynku. Na drugiej pozycji z udziałem 32% rynku są ceny poniżej 2999 zł/m². Należy dodać, że w tym przedziale transakcje dotyczą przede wszystkim nieruchomości lokalowych położonych w starszych budynkach kamienic. Ceny w przedziale od 4000 do 4999 zł/m² miały miejsce zaledwie w niecałych 11% transakcji. Natomiast najwyższe ceny powyżej 5000zł/m² dotyczyły mniej niż 3% transakcji.

1.4.6. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych- Bałuty

Tabela nr 8

<u>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014</u>			
<u>Bałuty</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	1256	641	615
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	3 315	3 258	3 374
• C min	871	871	1 244
• C max	6 491	6 036	6 491
• odchylenie standardowe	642	599	680
• mediana	3 246	3 231	3 262

1.4.7. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Górna

Tabela nr 9

<u>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014</u>			
<u>Górna</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	1111	611	500
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	3 218	3 210	3 228
• C min	919	1 068	919
• C max	6 606	6 606	5 522
• odchylenie standardowe	653	656	651
• mediana	3 203	3 208	3 195

1.4.8. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Polesie

Tabela nr 10

<u>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014</u>			
<u>Polesie</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	803	404	399
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	3 217	3 220	3 213
• C min	1 089	1 089	1 175
• C max	7 131	6 734	7 131
• odchylenie standardowe	807	805	810
• mediana	3 208	3 216	3 195

1.4.9. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Śródmieście

Tabela nr 11

Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014			
Śródmieście			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	456	260	196
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
• Średnia arytmetyczna	3 218	3 202	3 238
• C min	871	871	1 176
• C max	8 330	7 466	8 330
• odchylenie standardowe	1 172	1 174	1 171
• mediana	3 182	3 199	3 122

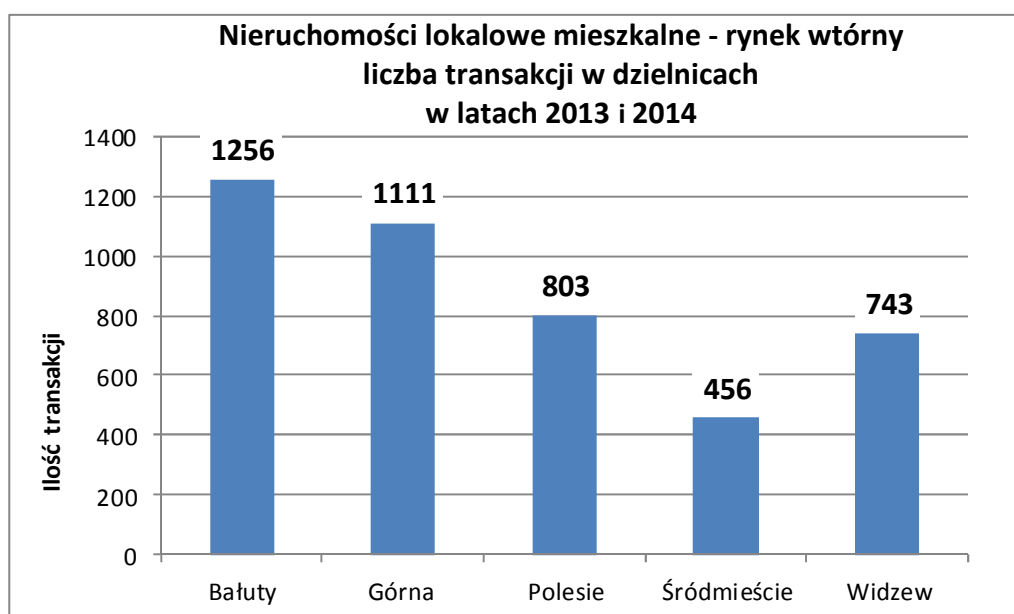
1.4.10. Rynek wtórny lokali mieszkalnych - Widzew

Tabela nr 12

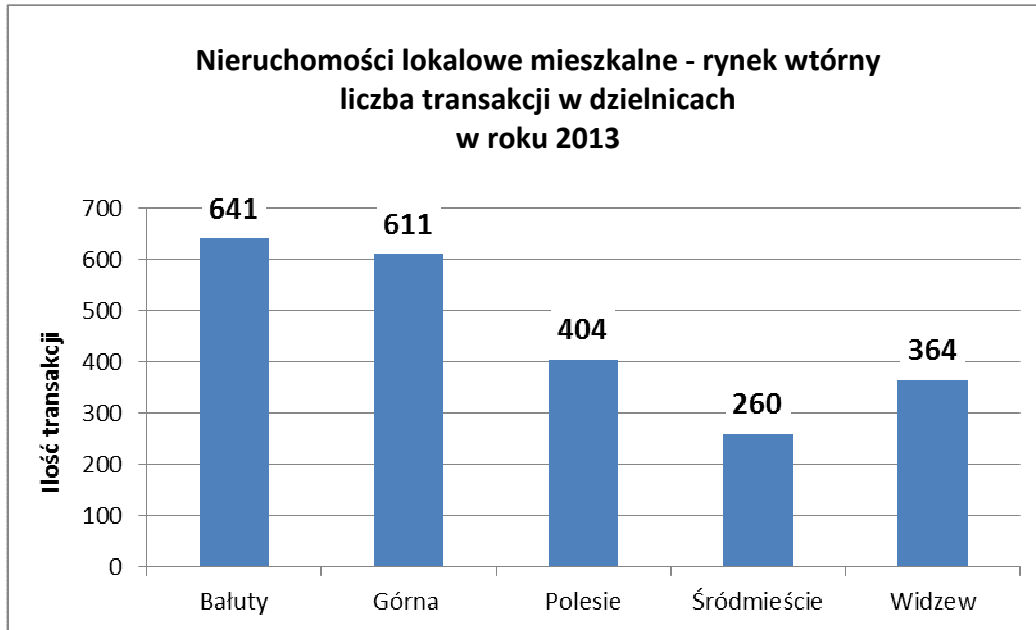
Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014			
Widzew			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	743	364	379
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
• Średnia arytmetyczna	3467	3449	3484
• C min	730	730	910
• C max	7 149	7 149	6 360
• odchylenie standardowe	796	781	811
• mediana	3 411	3 411	3 414

1.4.11. Liczba transakcji na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych - zestawienie w podziale na dzielnice

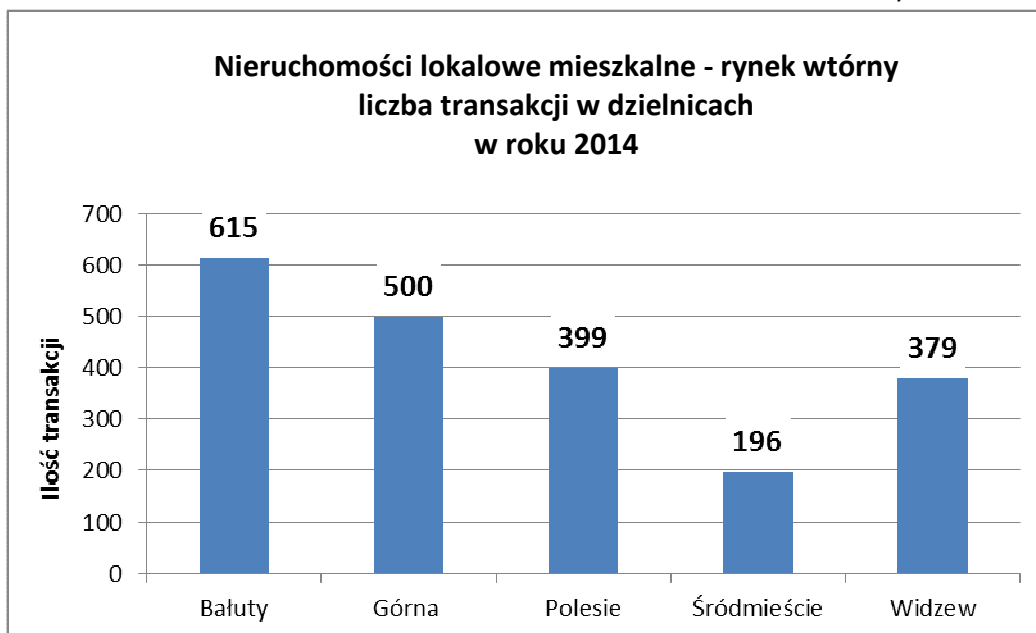
Wykres nr 37



Wykres nr 38

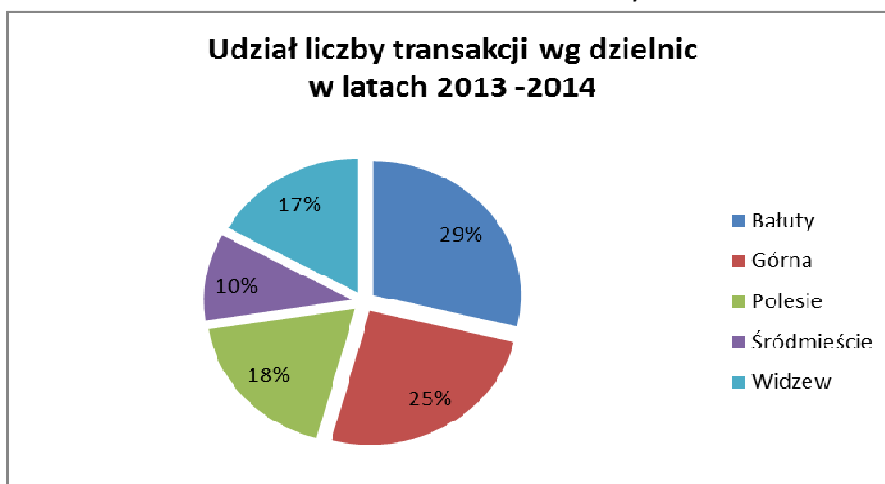


Wykres nr 39



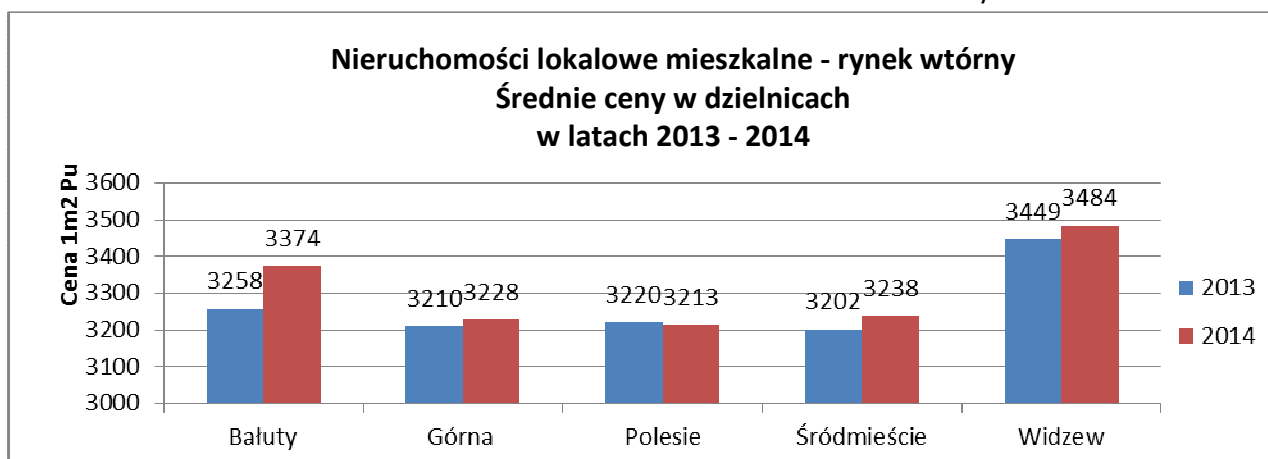
Liczba zawieranych na rynku wtórnym transakcji w poszczególnych dzielnicach w roku 2013 i 2014 jest na podobnym poziomie. Jednakże w dzielnicy Górna i Śródmieście liczba transakcji wyraźnie zmalała w 2014r. w stosunku do 2013r. o 19% i 25%- odpowiednio

Wykres nr 40



1.4.12. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym - zestawienie w podziale na dzielnice

Wykres nr 41



1.4.13. Wnioski z analizy rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych

Analiza rynku wtórnego wykazała, że największa liczba transakcji miała miejsce w latach 2013 i 2014 w dzielnicy Bałuty. Dzielnica Górna znalazła się na drugim miejscu pod względem liczby transakcji, choć na rynku pierwotnym zajmowała ostatnie miejsce z najmniejszą liczbą transakcji.

Najmniej transakcji na wtórnym rynku odnotowano w dzielnicy Śródmieście. Duża liczba transakcji na Bałutach i na Górnej uzasadniona jest dużym zasobem i podażą nieruchomości w z wielkiej płyty jak i w kamienicach.

Ceny średnie odnotowano na najwyższym poziomie w dzielnicy Widzew. Wynika to między innymi z tego, że na Widzewie jest mało starych przedwojennych budynków, w których transakcje zaniżają średnie ceny w pozostałych dzielnicach.

Sytuacja na rynku pierwotnym jest stabilna. Ceny średnie w roku 2013 i 2014r. nieznacznie różnią się od siebie.

Autorki

dr inż. Zdzisława Ledzion – Trojanowska

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 414

mgr Magdalena Frańczuk

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 5137

– Łódź, 30 czerwca 2015r. –