

Stowarzyszenia Baza Danych o rynku Nieruchomości pod patronatem  
Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

# ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

2014-2015

CZĘŚĆ NR 1

## I. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH

**AUTORKI:**

DR INŻ. ZDZISŁAWA LEDZION – TROJANOWSKA

MGR MAGDALENA FRAŃCZUK

- Łódź, dnia 30 czerwca 2016r. –

## SPIS TREŚCI

WSTĘP – WPROADZENIE DO ANALIZY RYNKU 2014 ÷ 2015 .....	4
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE            5	
1.1. WSTĘP.....	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 .....	10
1.3.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych.....	10
1.3.2. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2014 i 2015 w całej Łodzi .....	12
1.3.3. Średnie ceny w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym .....	14
1.3.4. Liczba transakcji a cena nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym .....	15
1.3.5. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Bałut .....	16
1.3.6. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Górnej.....	17
1.3.7. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Polesia .....	18
1.3.8. Rynek pierwotny lokali mieszkalnych na obszarze Śródmieścia .....	19
1.3.9. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Widzewa .....	20
1.3.10. Liczba transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych- zestawienie w podziale na dzielnice.....	21
1.3.11. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym- zestawienie w podziale na dzielnice .....	24
1.4. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH – CAŁA ŁÓDŹ .....	25
1.4.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku wtórnego nieruchomości lokalowych.....	25
1.4.2. Trend czasowy na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych – cała Łódź..	26
1.4.3. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2014 i 2015 w całej Łodzi .....	27
1.4.4. Średnie ceny w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym.....	28

1.4.5.	Ilość transakcji a cena nieruchomości lokalowych na rynku wtórnym w latach 2014 i 2015 w całej Łodzi .....	29
1.4.6.	Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych- Bałuty .....	30
1.4.7.	Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Górna .....	30
1.4.8.	Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Polesie .....	30
1.4.9.	Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Śródmieście .....	31
1.4.10.	Rynek wtórny lokali mieszkalnych - Widzew.....	31
1.4.11.	Liczba transakcji na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych- zestawienie w podziale na dzielnice .....	31
1.4.12.	Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku wtórnym- zestawienie w podziale na dzielnice .....	33
1.4.13.	Wnioski z analizy rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych.....	33

## WSTĘP – WPROADZENIE DO ANALIZY RYNKU 2014 ÷ 2015

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości objęła transakcje wpisane do *Bazy Danych o Rynek Nieruchomości WALOR*, z terenu miasta Łodzi, które miały miejsce w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2015r.

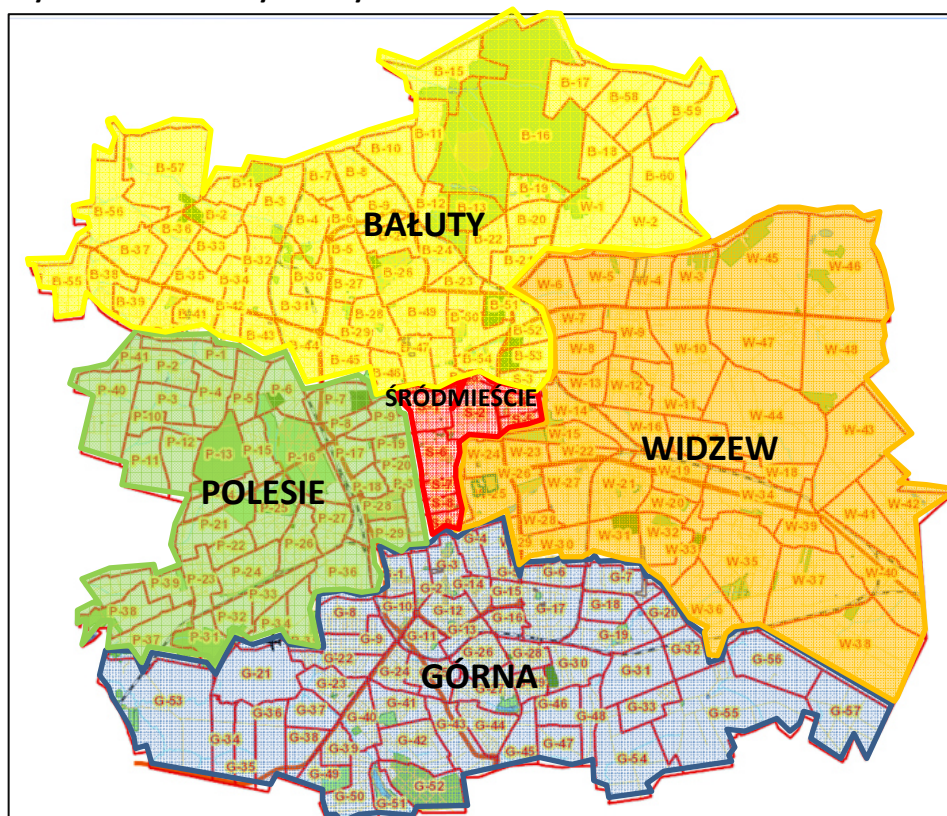
Analiza skoncentrowana została na rynku mieszkaniowym. Niniejszy raport przedstawia wyniki analizy dla trzech głównych segmentów łódzkiego rynku:

- I. rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych;
- II. rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- III. rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziinnymi .

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 (ceny okazjonalne) lub skrajnie wysokie (ceny amatorskie). W każdym z rozdziałów znajduje się odpowiedni komentarz odnośnie transakcji odrzuconych. Wyłączono również transakcje, przy których opis wskazywał, że transakcja może być nierynkowa z powodu powiązania stron transakcji.

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 jednorodzinnymi została przeprowadzona oddzielnie dla rynku 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 jednorodzinnymi.

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 jednorodzinnymi.

Szczegółowe założenia przedstawione są w poszczególnych rozdziałach.

## **NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE**

### **1.1. WSTĘP**

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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w zł.

Badaniem objęto transakcje zawarte w latach 2014 i 2015.

W analizowanym okresie na rynku pierwotnym odnotowano 1132 transakcje, a na rynku wtórnym 4428. Łącznie było 5560 transakcji nieruchomościami lokalowymi.

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)**

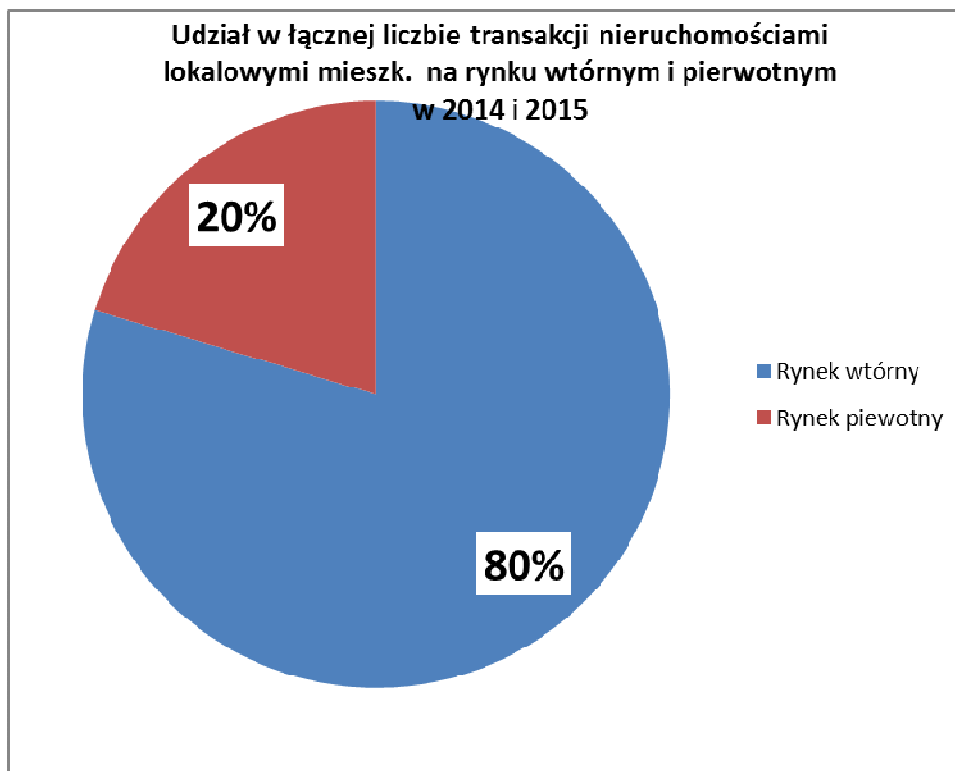
Przeanalizowano łącznie **5560** transakcji nieruchomościami lokalowymi w tym **1132** transakcje na rynku pierwotnym i **4428** na rynku wtórnym.

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

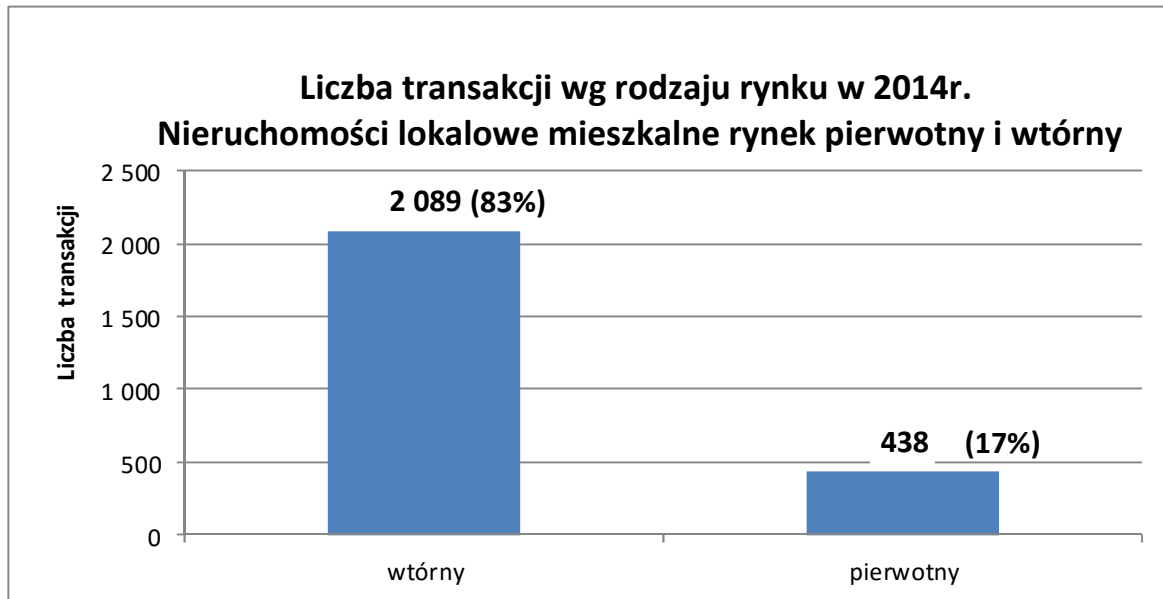
Wykres nr 1



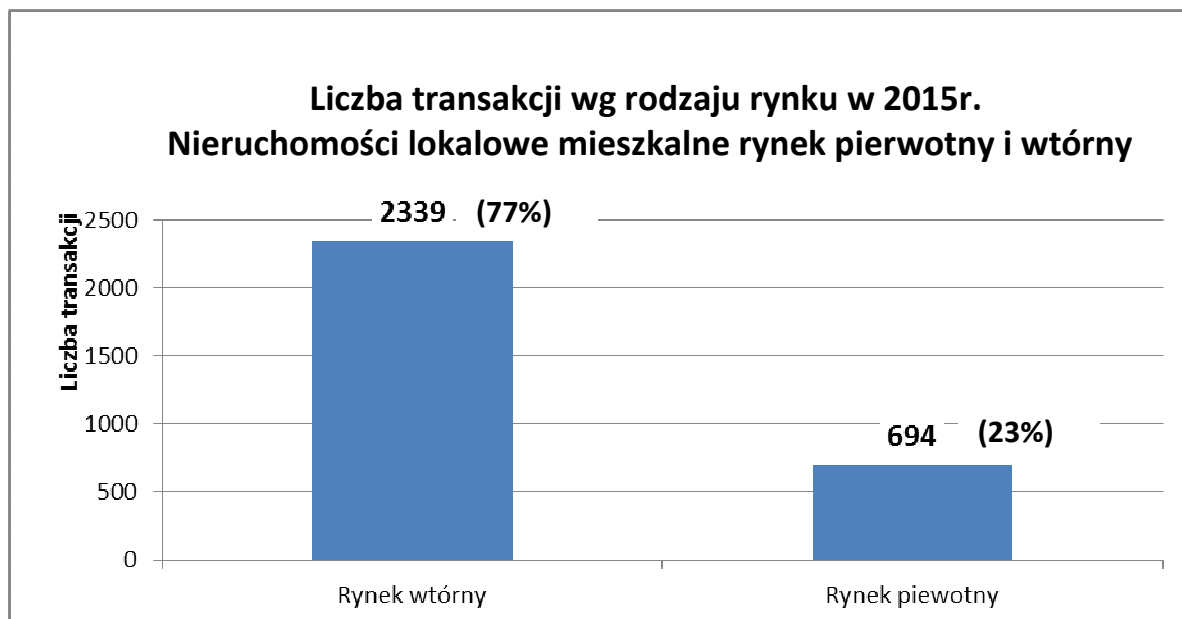
Wykres nr 2



Wykres nr 3



Wykres nr 4



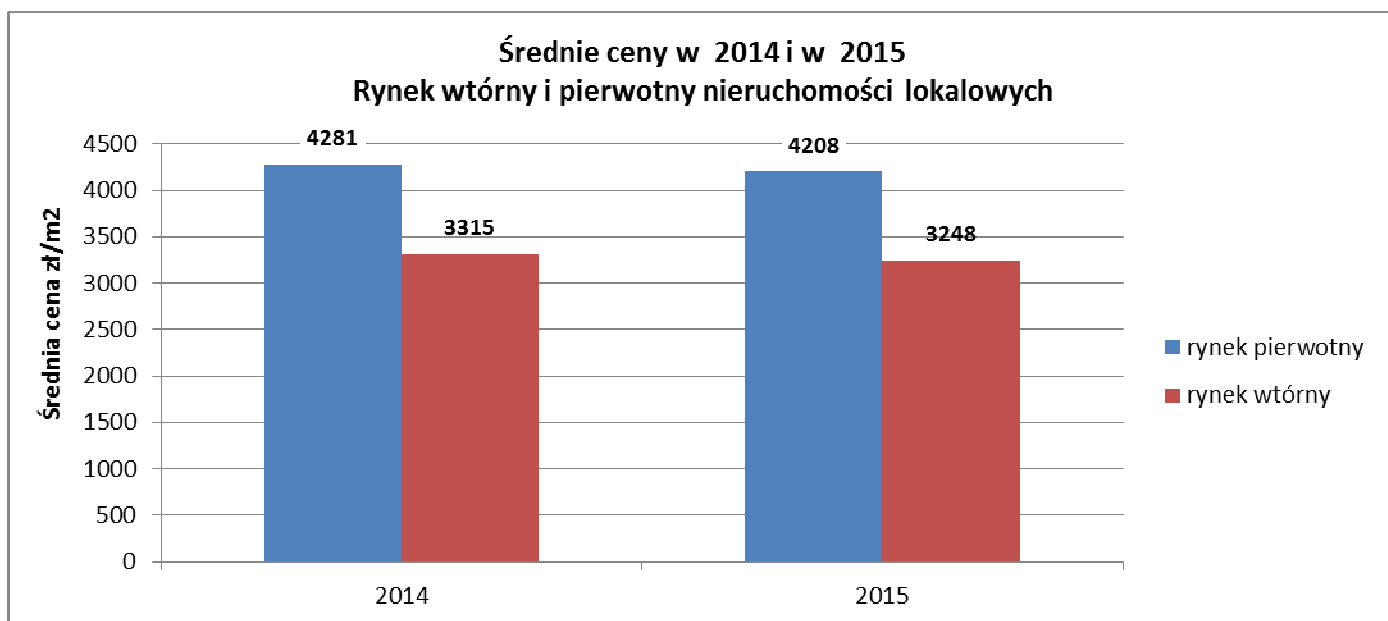
Liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi mieszkalnymi na rynku wtórnym w 2015r. (2339 transakcji) była większa niż w 2014r. (tj. 22089). Wzrost liczby transakcji wynosi 12%. Natomiast liczba transakcji na rynku pierwotnym zwiększyła się aż o 58% z poziomu - 438 - w 2014r. do 694- w 2015r.

Łączna liczba transakcji zawarta na rynku pierwotnym i wtórnym w 2015r. wyniosła 3033 i była o 20% wyższa niż w 2014r. (2527 transakcji), co dowodzi większej aktywności na rynku nieruchomości lokalowych.

### 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 2014÷2015 nie został zaobserwowany, co przedstawia wykres w podrozdziale nr 1.3.

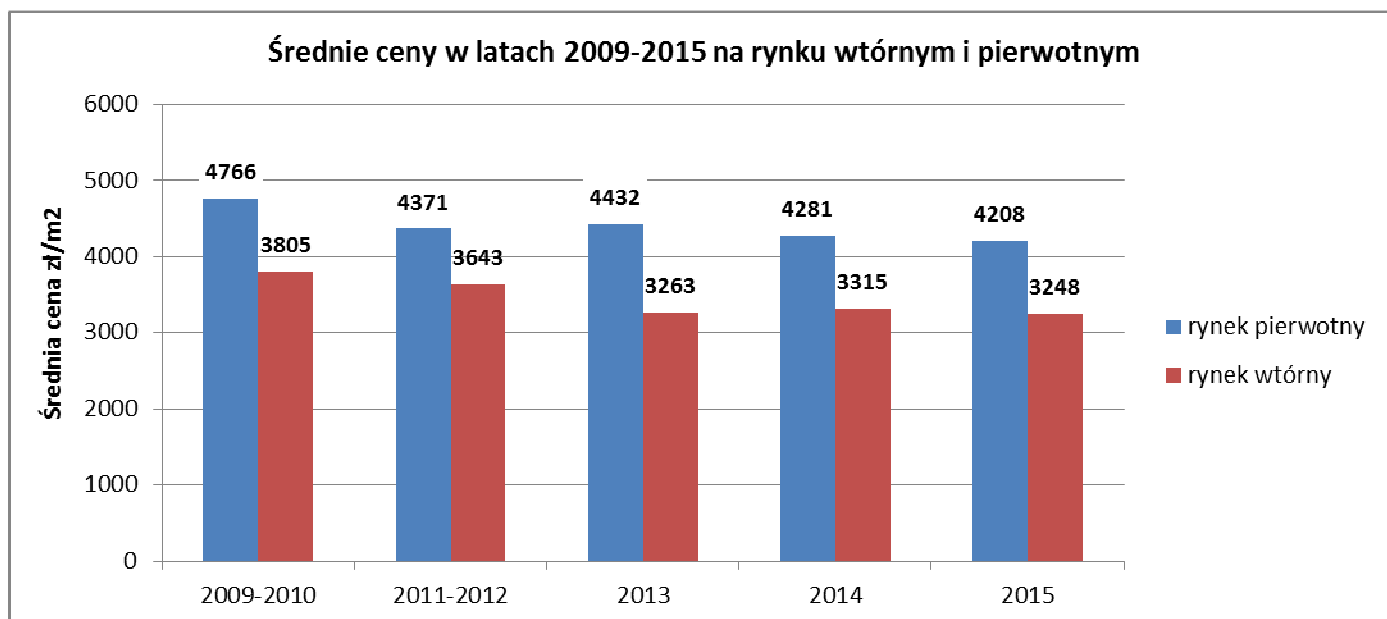
Wykres nr 5





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 Rynku Nieruchomości.

Wykres nr 6



Z wykresu nr 6 wynika, że średnie ceny na rynku pierwotnym w latach 2014÷2015 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/m<sup>2</sup> tj. 8%. 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 w 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 1.3.

Na rynku wtórnym cena średnia wyniosła w 2015r 3248 zł/m<sup>2</sup> i była o 67 zł/m<sup>2</sup> tj. o 2% niższa niż w 2014r.

Analiza trendu czasowego zmian cen w latach 2014÷2015 na rynku wtórnym nie wykazuje tendencji spadkowej i poziom cen jest stabilny, co zostało przedstawione w podrozdziale nr 1.4.2.

### 1.3. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH - CAŁA ŁÓDŹ

#### 1.3.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych

Badanie **ryнку pierwotnego** objęło transakcje lokalami w budynkach, nowych deweloperskich powstałych w latach 2009÷2014. Tak długi okres czasu wynika z faktu, że w latach 2014÷2015 sprzedawane były lokale wybudowane kilka lat wcześniej. Analiza nie ujmuje transakcji deweloperskich w kamienicach tj. transakcji lokalami w zmodernizowanych starych budynkach kamienic<sup>1</sup>. Ceny notowane na tym rynku są niższe niż na rynku lokali w nowych budynkach. (Liczba tych transakcji wyniosła w latach 2014 i 2015 ok. 100).

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- tj. w lokalu garażowym. W przypadku części transakcji miejsce garażowe stanowi pomieszczenie przynależne i w takiej sytuacji jego cena jest ujęta w cenie lokalu bez wyodrębnienia ceny miejsca postojowego. Zdarza się, że prawo do miejsca postojowego sprzedawane jest jako prawo do korzystania związane z własnością lokalu.

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

Tabela nr 1

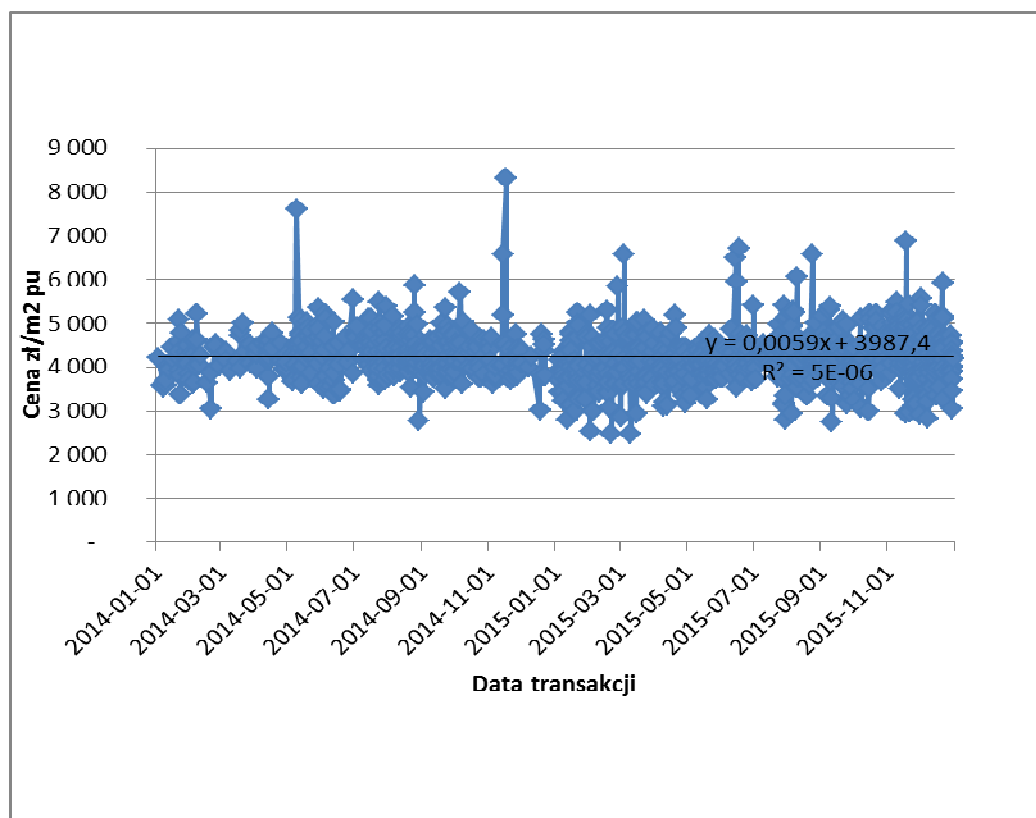
<b>Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2014 i 2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2014 i 2015</b>	1132	438	694
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• <b>Średnia arytmetyczna</b>	4237	4281	4208
• <b>C min</b>	2 478	2773	2 478
• <b>C max</b>	8 330	8330	6 890
• <b>odchylenie standardowe</b>	553	509	578
• <b>mediana</b>	4 181	4245	4 176

<sup>1</sup> 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 rocznie.

Wykres przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych w czasie i trend czasowy w latach 2014 i 2015:

Wykres nr 7

### Trend czasowy w 2014 i 2015r. Nieruchomości lokalowe mieszkalne rynek pierwotny



Punkty na wykresie przedstawiają poszczególne transakcje zawarte w latach 2014 i 2015. Jak widać najwięcej transakcji odnotowano w przedziale cenowym od 3.500 zł/m<sup>2</sup> do 5000 zł/m<sup>2</sup>. Pojedyncze transakcje wykraczają poniżej 3.500zł/m<sup>2</sup> i niewielka liczba cen przekracza 5000zł/m<sup>2</sup>.

Najwyższe ceny odnotowano głównie w 2014 roku, kiedy na rynku miały miejsce transakcje w przedziale od 5000 zł/m<sup>2</sup> do 8997zł/m<sup>2</sup> w budynkach o podwyższonych standardzie o charakterze apartamentowym. Natomiast w 2015r. ceny powyżej poziomu 6000zł/m<sup>2</sup> odnotowano tylko sześć i żadna z nich nie przekroczyła 7000zł/m<sup>2</sup>.

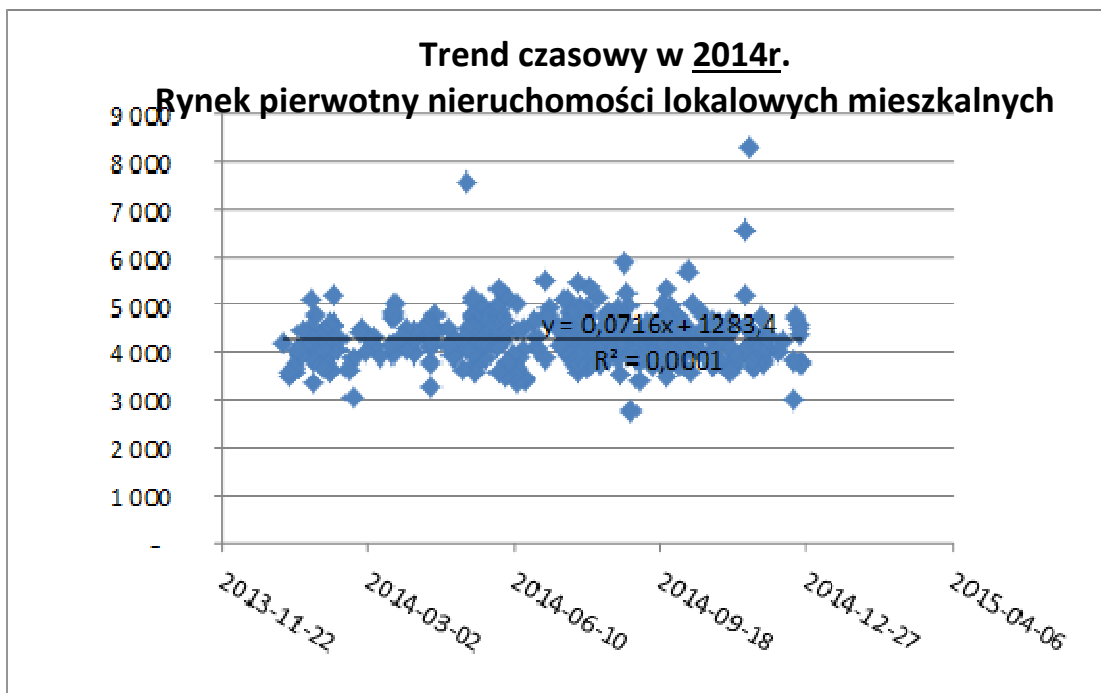
Linia trendu zmiany cenna wykresie nr 7 nie wykazuje żadnej tendencji wzrostowej.

Poniżej przedstawiono linię trendu na oddzielnych wykresach nr 8 i 9 odpowiednio dla roku 2014 i 2015. Na wykresach jest widoczne, że w roku 2014, kiedy nie wystąpiła tak duża liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi o charakterze apartamentów trend był stabilny.

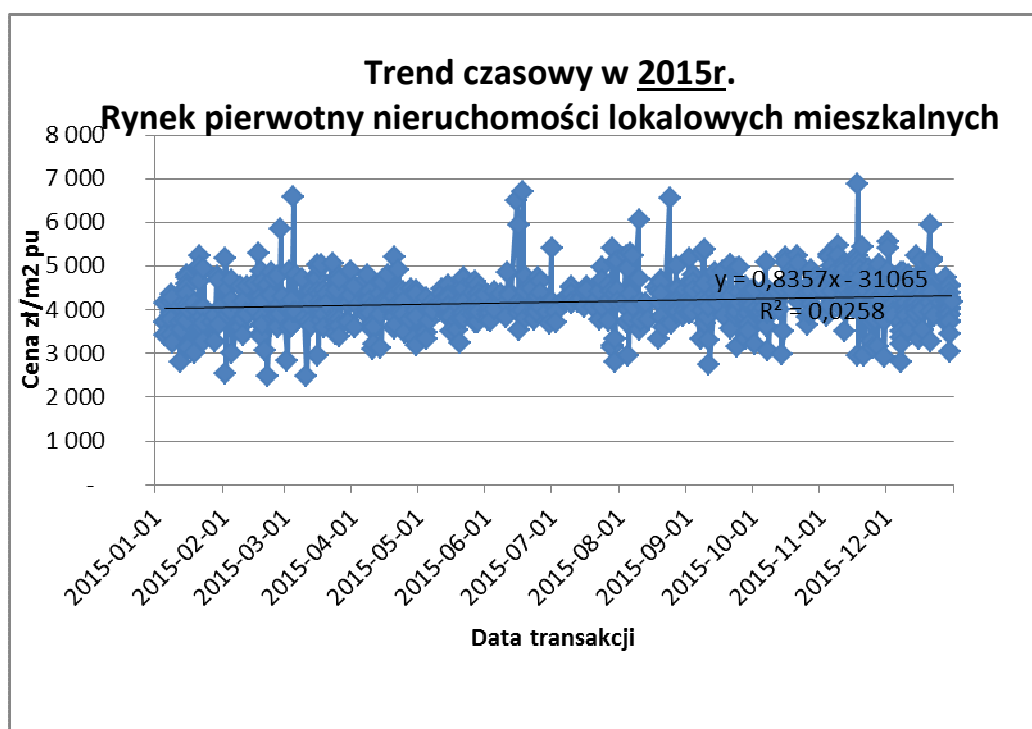
### 1.3.2. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2014 i 2015 w całej Łodzi

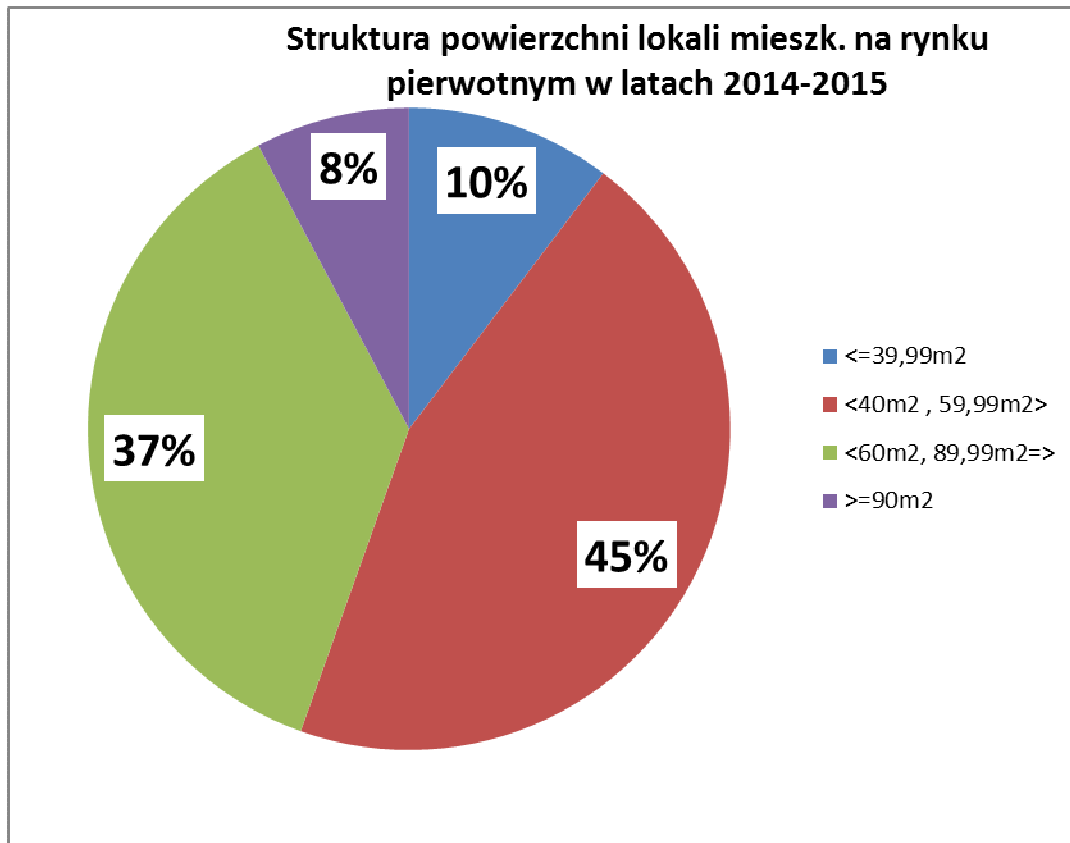
Analiza struktury powierzchni sprzedawanych na pierwotnym rynku nieruchomości lokalowych wykazała, że najczęściej kupowane są lokale w przedziałach powierzchni od 40m<sup>2</sup> do 89,99m<sup>2</sup> (łącznie 85% liczby wszystkich sprzedanych lokali). Najmniej transakcji dotyczyło lokali o najmniejszej powierzchni poniżej 40m<sup>2</sup>. (ok 10%).

Wykres nr 8



Wykres nr 9

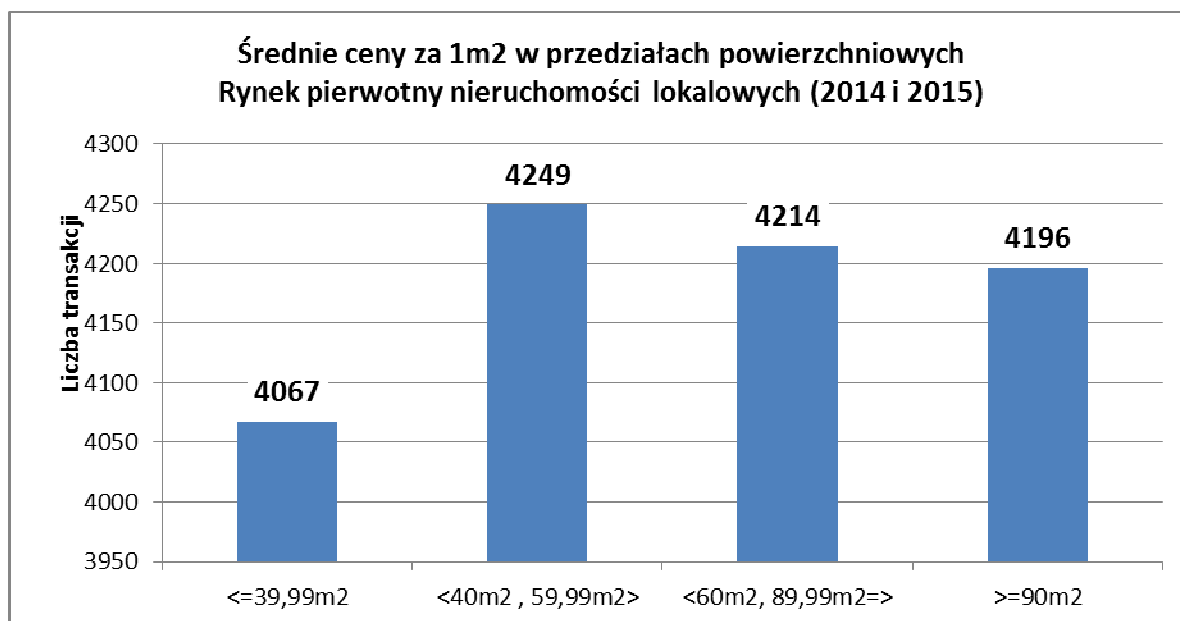




Przedziały Pu lokalu (m <sup>2</sup> )	Udział (%)	Liczba transakcji
≤39,99 m <sup>2</sup>	10%	117
<40-59,99> m <sup>2</sup>	45%	511
<60-89,99> m <sup>2</sup>	37%	416
≥90 m <sup>2</sup>	8%	88

### 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 średnie w przedziałach powierzchni lokali od 40m<sup>2</sup> do 59 m<sup>2</sup> i od 60 m<sup>2</sup> do 89 m<sup>2</sup> są na zbliżonym poziomie tj. ok 4214 i 4249 zł/m<sup>2</sup>.

Niższą o niecałe 100 zł/m<sup>2</sup> (o 2%) cenę średnią uzyskały lokale o największych powierzchniach od 90m<sup>2</sup> tj. 4196 zł/m<sup>2</sup>. W latach 2013-2014 średnia cena w tym przedziale była wyższa o ok. 600 zł/m<sup>2</sup> i było to spowodowane przez transakcje z 2013 roku drogimi apartamentami o dużych powierzchniach, w centrum miasta o cenach powyżej 6000 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2014 i 2015 odnotowano tylko pojedyncze transakcje apartamentami, a lokale o powierzchniach od 90m<sup>2</sup>, nie miały charakteru apartamentów, stąd ceny zbliżone do najbardziej typowych.

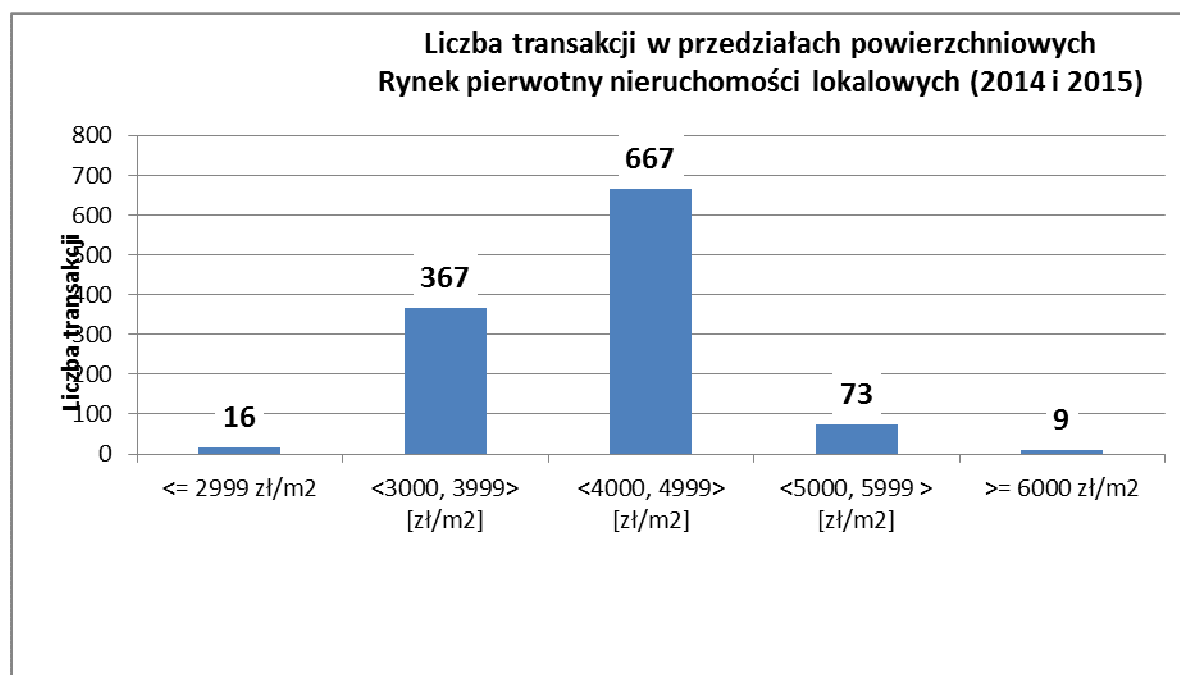
Najniższa cena średnia, odnotowana jest w transakcjach najmniejszymi lokalami o powierzchni mniejszej lub równej 39,99m<sup>2</sup> i wynosi 4037 zł/m<sup>2</sup>.

Należy zwrócić uwagę na to, że na ceny miały wpływ różne cechy a nie tylko powierzchnia użytkowa, dlatego powyższy wykres nr 37 jest obarczony pewną niedokładnością gdyż nie przedstawia wyniki analizy przy założeniu zasady 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/m<sup>2</sup> do 4999 (60,85%). Na drugim miejscu pod względem liczby transakcji są ok. 30% lokale tańsze tj. o cenach od 3000 do 3999zł/m<sup>2</sup>. Lokale o cenach poniżej 2999zł/m<sup>2</sup> stanowią wyjątek. Droższe transakcje od 5000zł/m<sup>2</sup> dotyczą ok. 9% łącznej liczby transakcji.

Wykres nr 12

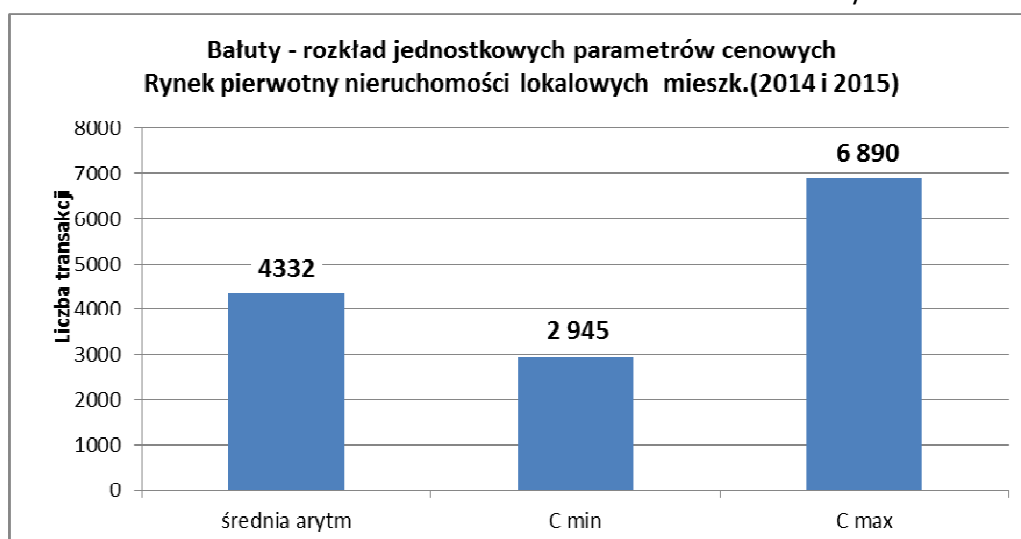


### 1.3.5. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Bałuty

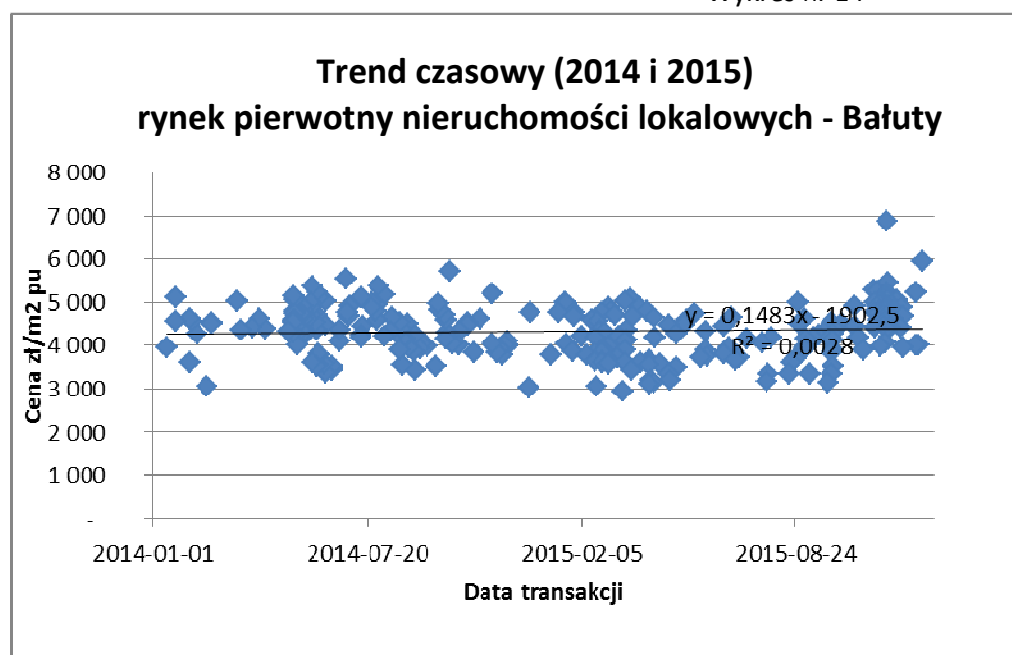
Tabela nr 2

<b>Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015</b>			
<b>Bałuty</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2014 i 2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Liczba transakcji w latach:</b>	282	119	163
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	4332	4 378	4 299
• C min	2 945	3 023	2 945
• C max	6 890	5 711	6 890
• odchylenie standardowe	585	535	619
• mediana	4 385	4 416	4 325

Wykres nr 13



Wykres nr 14



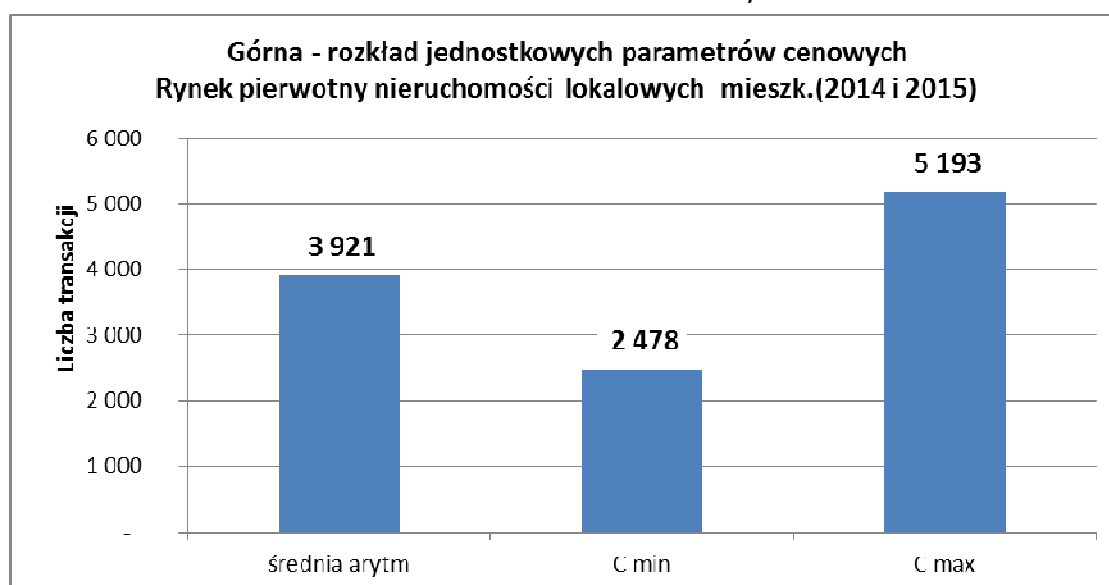


### 1.3.6. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Górnej

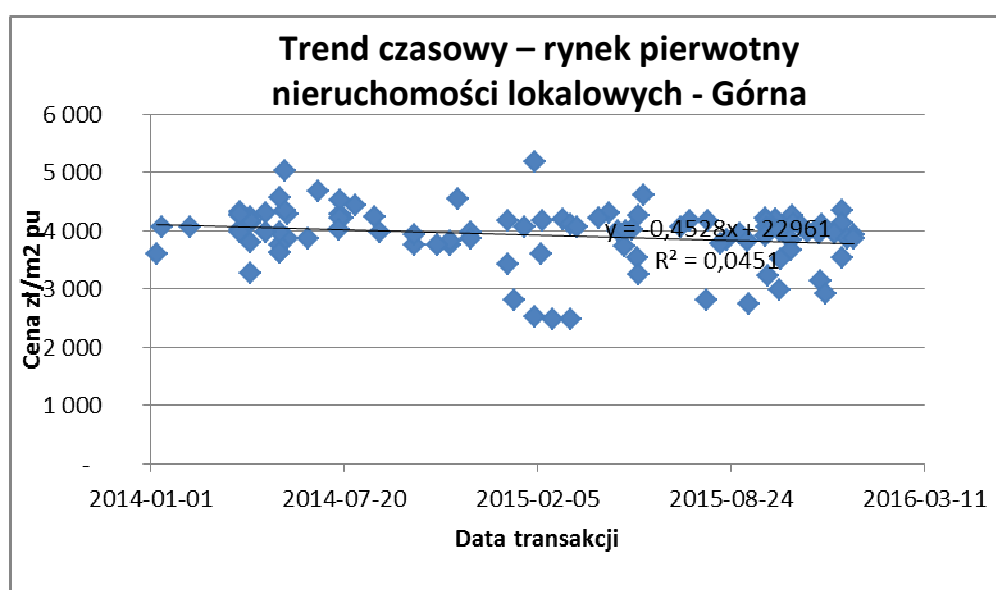
Tabela nr 3

<b>Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015 na Górnej</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2014 i 2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Liczba transakcji w latach:</b>	104	43	61
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	3 921	4 072	3 816
• C min	2 478	3 274	2 478
• C max	5 193	5 030	5 193
• odchylenie standardowe	481	336	539
• mediana	3 994	4 027	3 987

Wykres nr 15



Wykres nr 16

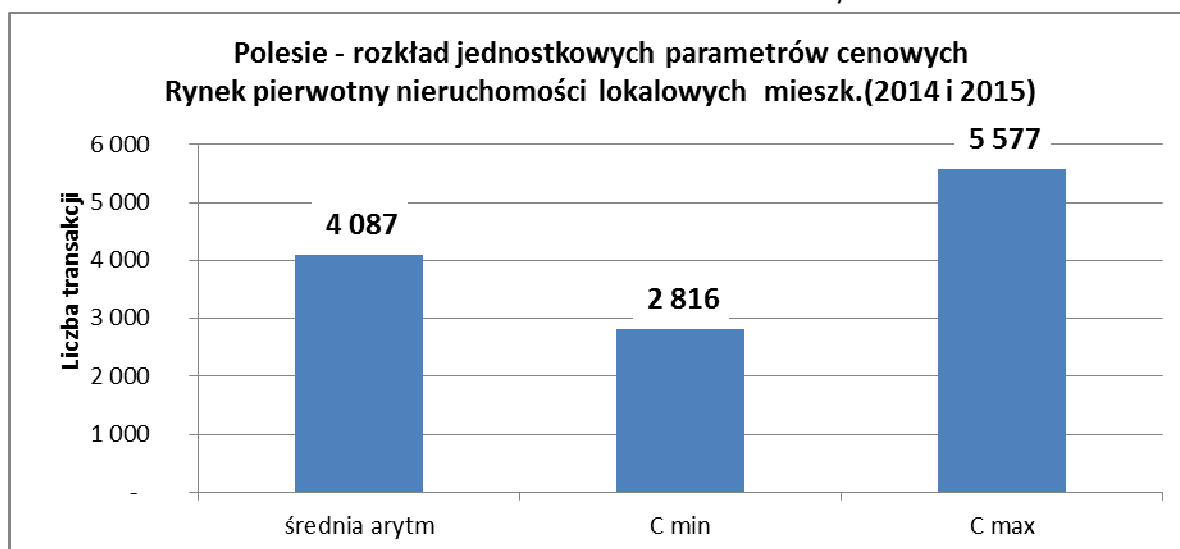


### 1.3.7. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Polesia

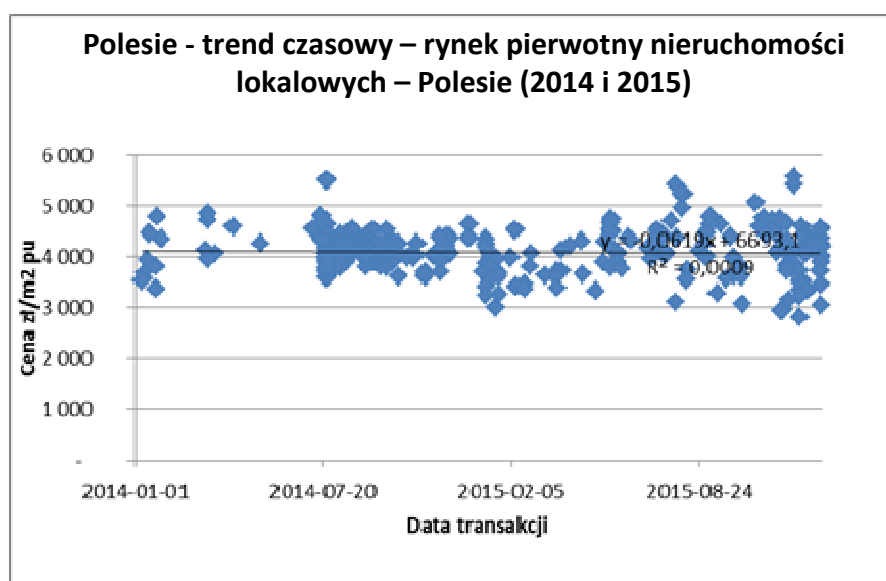
Tabela nr 4

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015 na Polesiu			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach:	288	74	131
Parametry cenowe:	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
• Średnia arytmetyczna	4 087	4 132	4 050
• C min	2 816	3 368	2 816
• C max	5 577	5 501	5 577
• odchylenie standardowe	434	309	514
• mediana	4 077	4 077	4 074

Wykres nr 17



Wykres nr 18

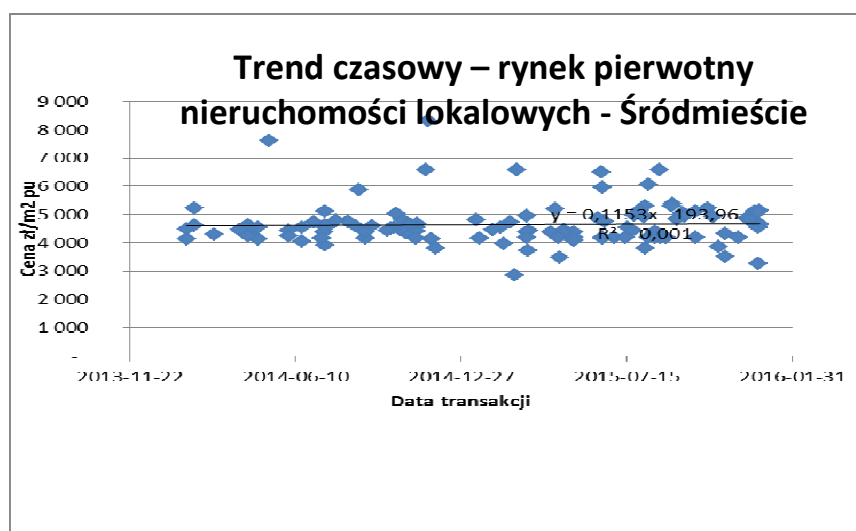
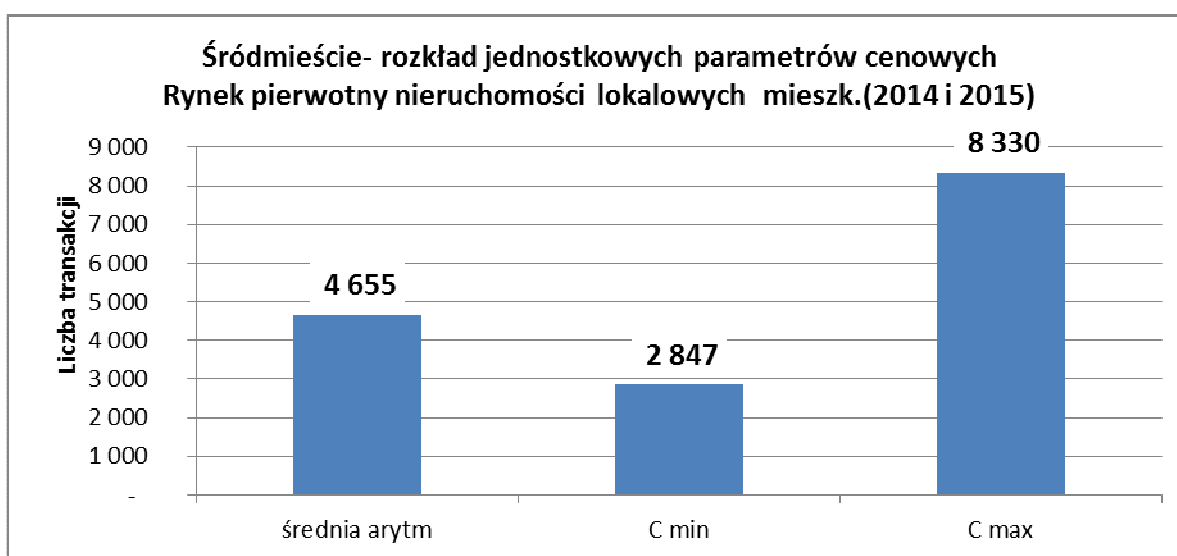


### 1.3.8. Rynek pierwotny lokali mieszkalnych na obszarze Śródmieścia

Tabela nr 5

<b>Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015 w Śródmieściu</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2014 i 2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Liczba transakcji w latach:</b>	104	50	72
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	4 655	4 686	4 634
• C min	2 847	3 796	2 847
• C max	8 330	8 330	6 577
• odchylenie standardowe	740	814	689
• mediana	4 530	4 530	4 532

Wykres nr 19

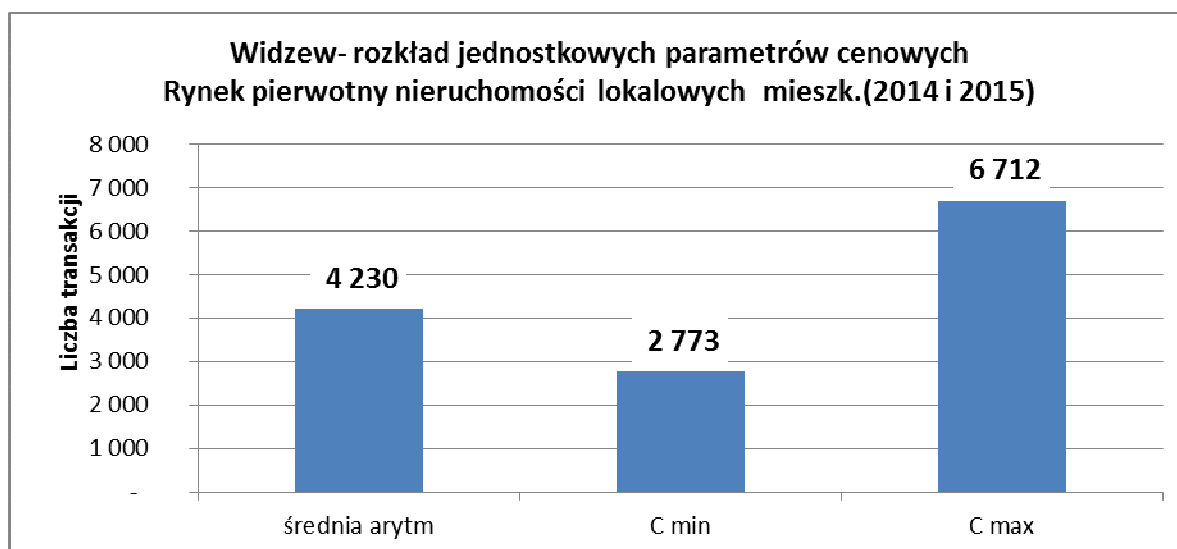


### 1.3.9. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Widzewa

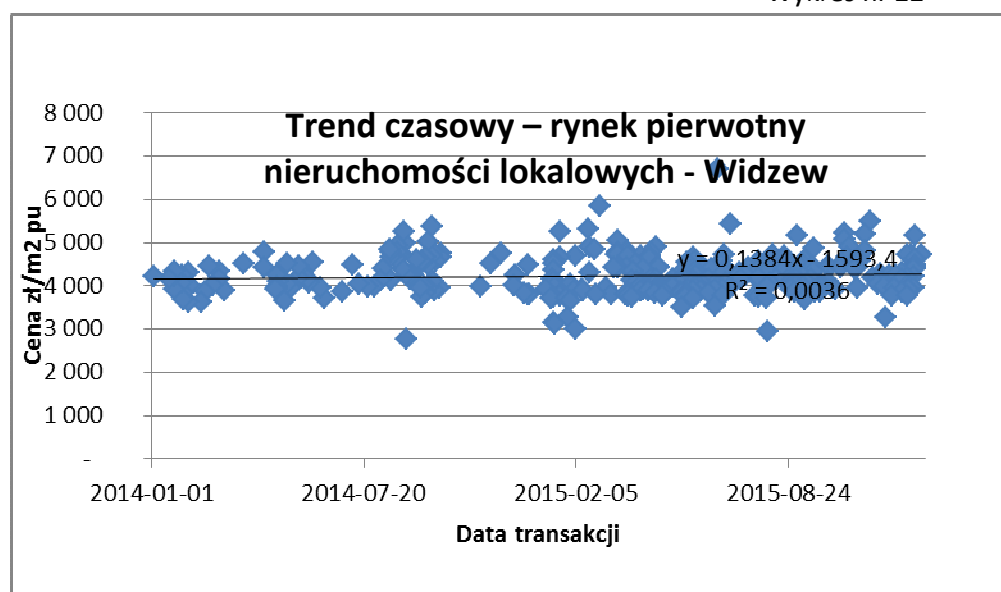
Tabela nr 6

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014 na Widzewie			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach:	336	95	241
Parametry cenowe:	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
• Średnia arytmetyczna	4 230	4 244	4 224
• C min	2 773	2 773	2 944
• C max	6 712	5 365	6 712
• odchylenie standardowe	440	408	452
• mediana	4 164	4 186	4 160

Wykres nr 21

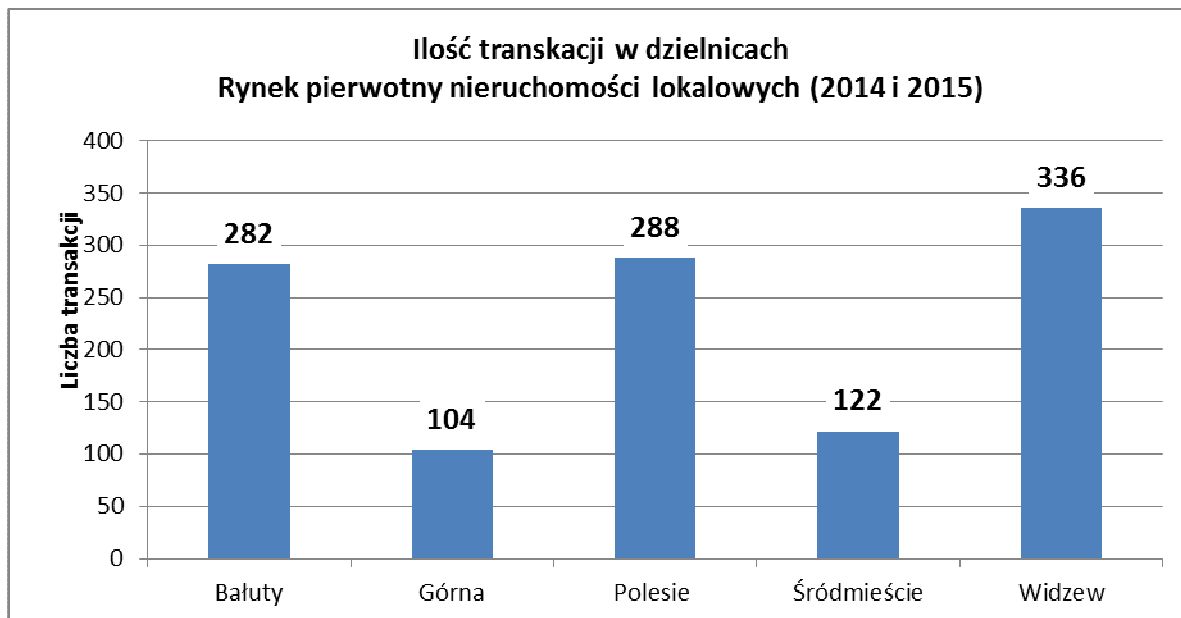


Wykres nr 22

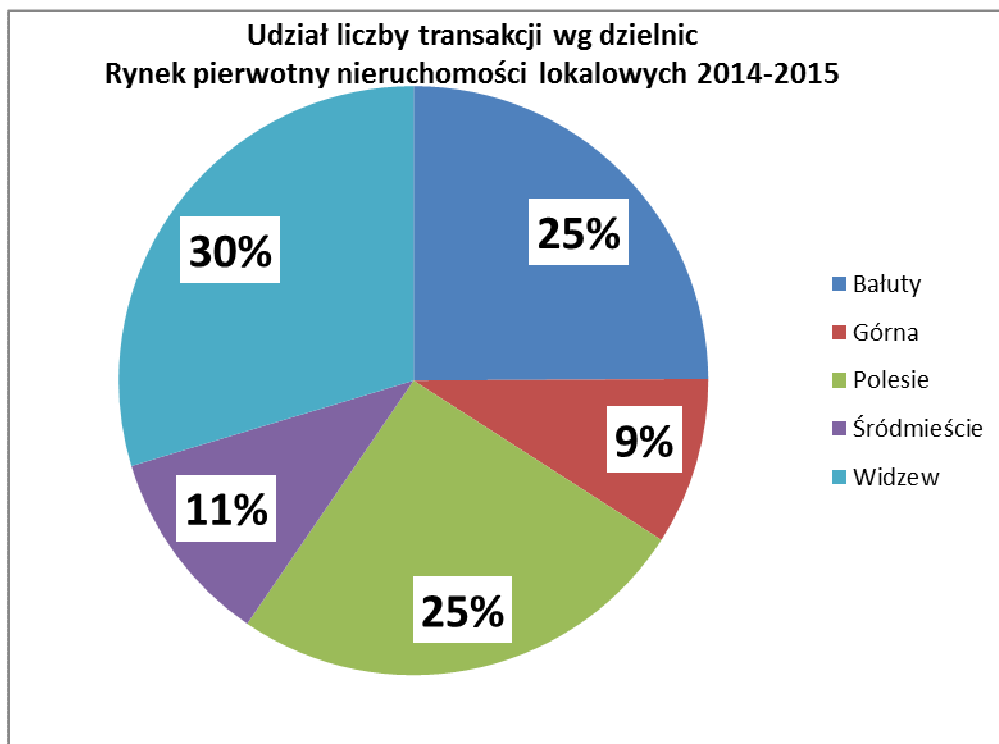


### 1.3.10. Liczba transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych - zestawienie w podziale na dzielnice

Wykres nr 23



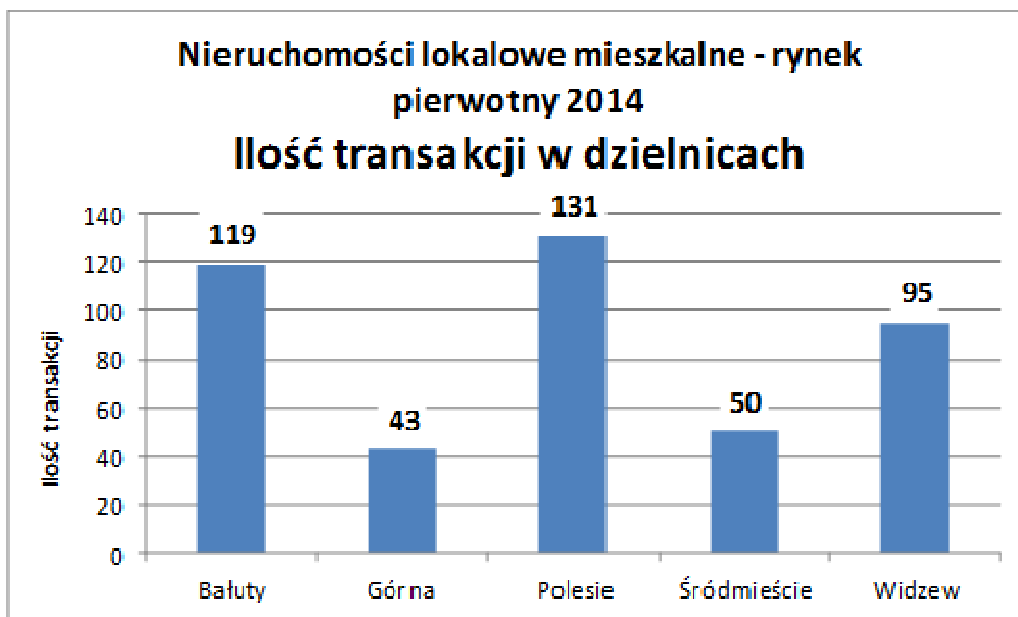
Wykres nr 24



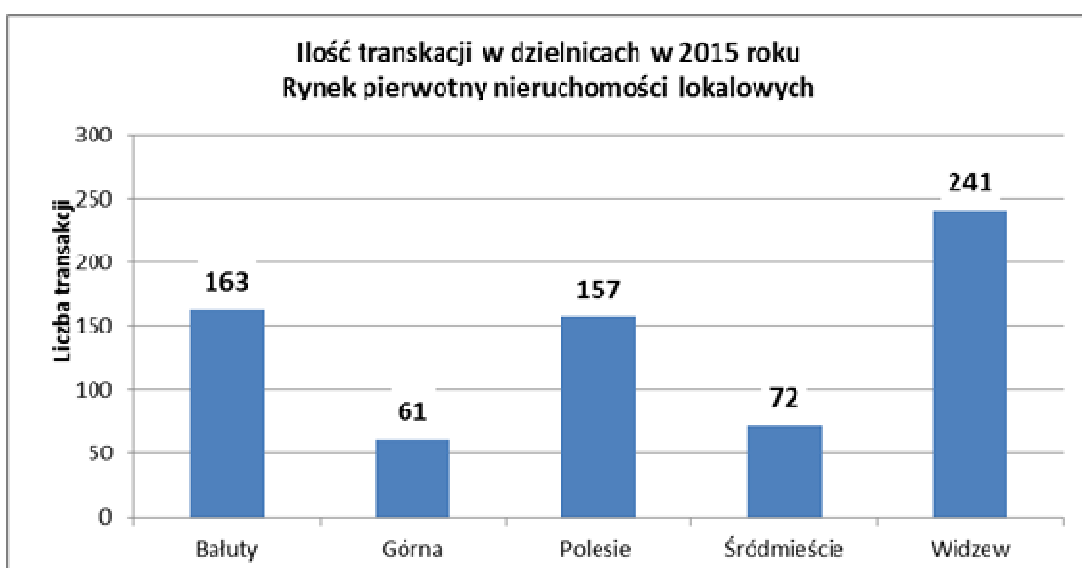
Analiza wykazała, że najwięcej nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym sprzedane zostało w latach 2014 i 2015 na Widzewie 30%, na drugim miejscu po 25% udziału w rynku miały dzielnice Bałuty i Polesie a najmniej w dzielnicach Śródmieście (11%) i Górna (tylko 9%).

W rozbiciu na rok 2014 i 2015r. sytuacja się zmienia, co prezentują kolejne wykresy, gdyż w 2014r. dominuje Polesie (30%), a w 2015r. Widzew (35%). Zarówno w 2014 i 2015 najmniejszy udział w rynku pierwotnym mają dzielnice Górna i Śródmieście.

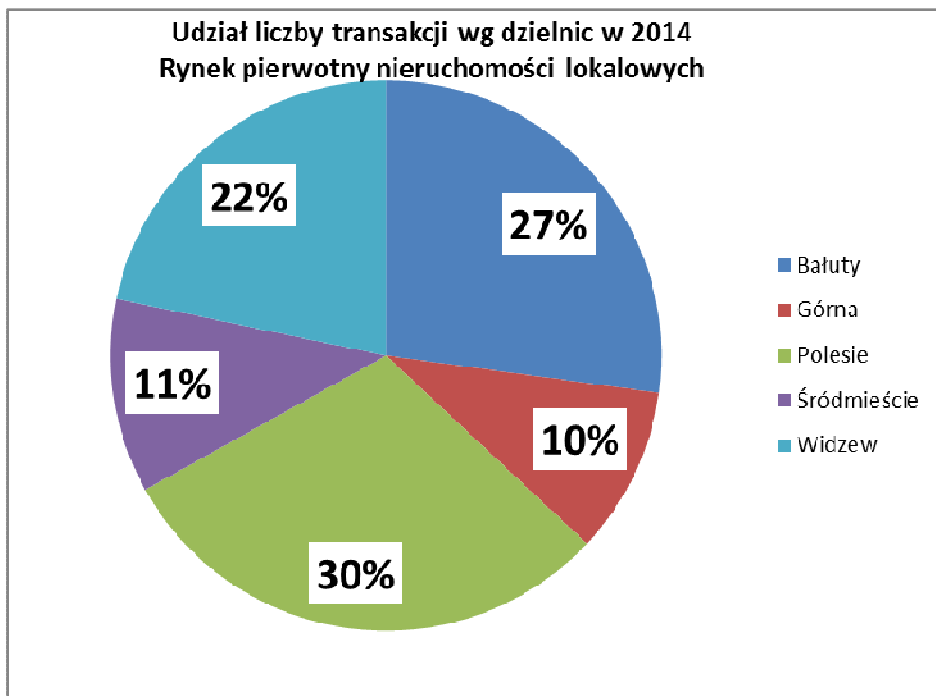
Wykres nr 25



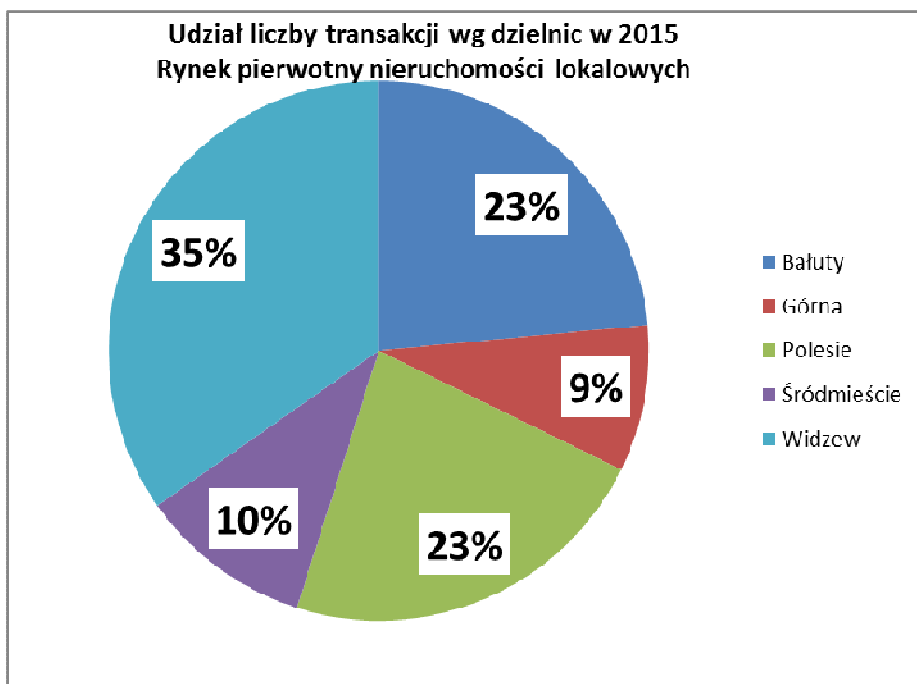
Wykres nr 26



Wykres nr 27

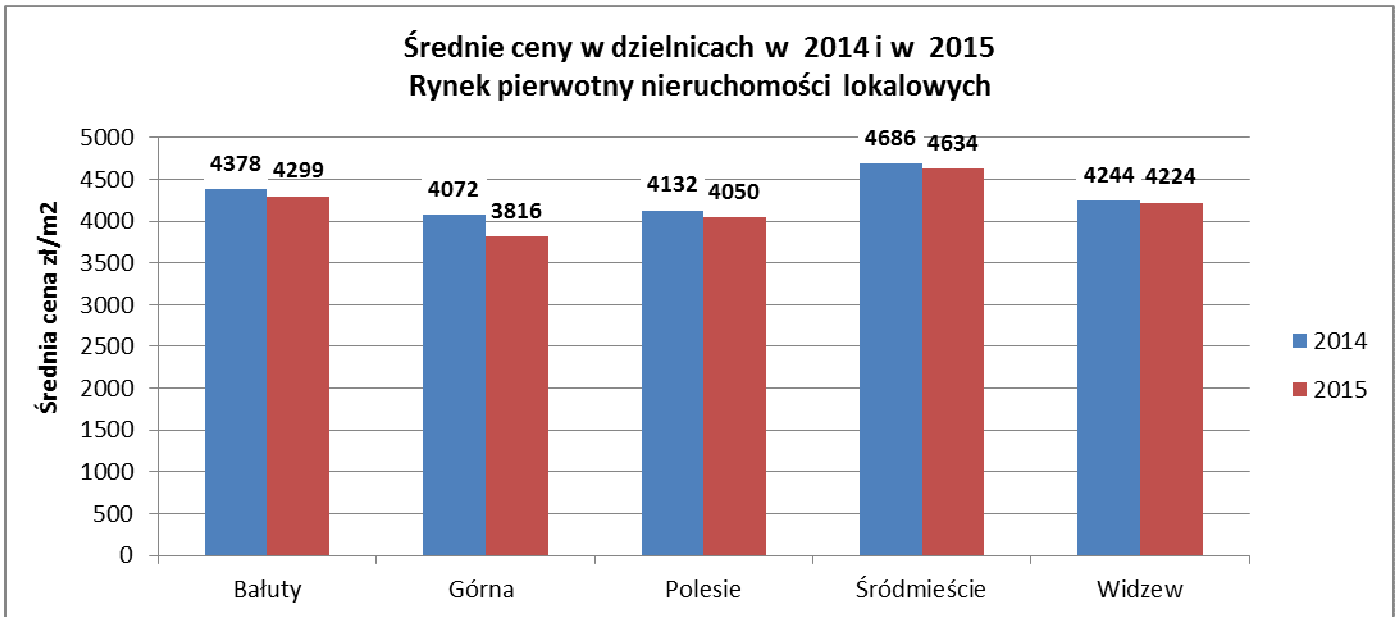


Wykres nr 28



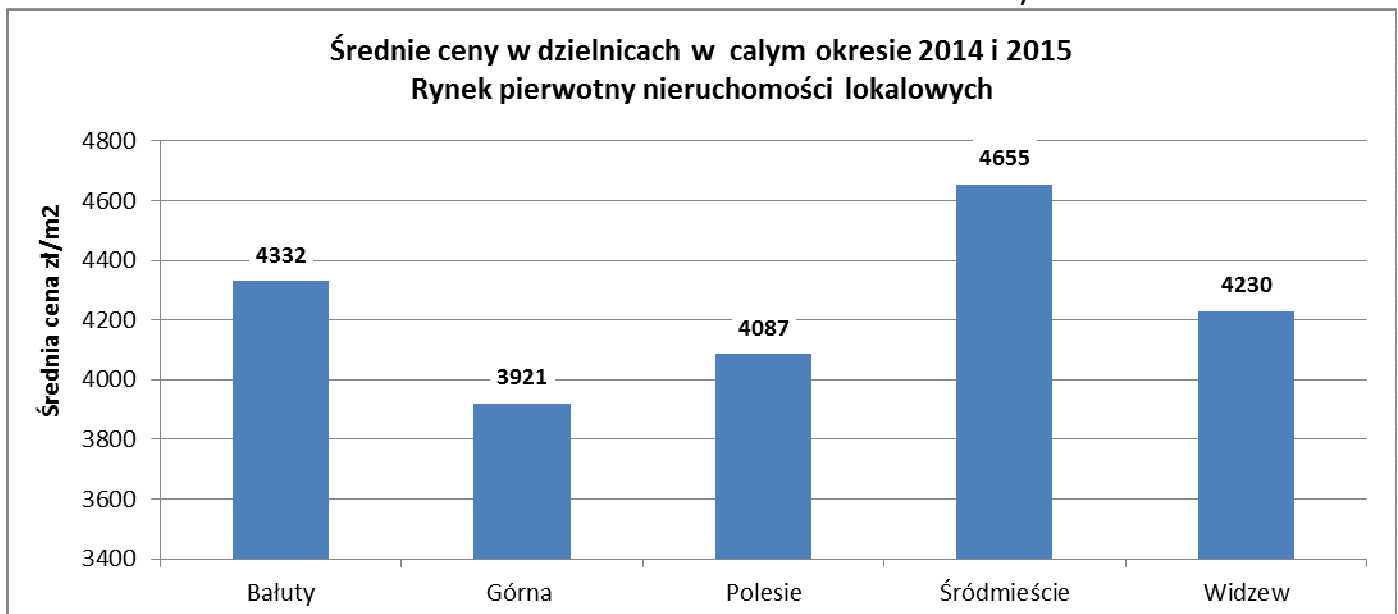
**1.3.11. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym- zestawienie w podziale na dzielnice**

Wykres nr 29



Dzielnica:	Średnia cena lokalu (zł/m <sup>2</sup> Pu)	
	2014	2015
	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
Bałuty	4378	4299
Górna	4072	3816
Polesie	4132	4050
Śródmieście	4686	4634
Widzew	4244	4224

Wykres nr 30





## **Wnioski z analizy rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych**

1. Analiza wykazała, że najwięcej transakcji odnotowano w 2014r w dzielnicy Polesie (30%), natomiast w 2015r. udziały poszczególnych dzielnic były mniej zróżnicowane i dominowały transakcje z dzielnicy na Widzewie(35%). Najmniejsza liczba transakcji miała miejsce na Górnej (tylko 9% wszystkich transakcji w 2014 i 1% w 2015).
2. Najwyższe ceny odnotowano w centrum miasta w dzielnicy Śródmieście (wykres nr 30) Średnia w 2014 i 2015r. była bardzo podobna i oscylowała wokół 4655zł. Należy jednak zwrócić uwagę na to, że najwyższa cena w tej dzielnicy w 2014r. wynosiła 8330zł/m<sup>2</sup>, a w 2015r. spadła do poziomu 6577zł/m<sup>2</sup>. Wynika to z faktu, że w 2014r. 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.
3. Na drugim miejscu pod względem wysokości cen uplasowała się dzielnica Bałuty ze średnią ceną 4332zł/m<sup>2</sup>. Poziom ten nie odbiega znacznie od średnie ceny na Widzewie (4230 zł/m<sup>2</sup>) i Polesiu (4164 zł/m<sup>2</sup>).
4. Najmniejszą liczbą transakcji i najniższym poziomem cen transakcyjnych wyróżnia się dzielnica Górna. Średnia cena w 2015 była poniżej poziomu 4000zł/m<sup>2</sup> i wynosiła 3816zł/m<sup>2</sup>.

### **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.

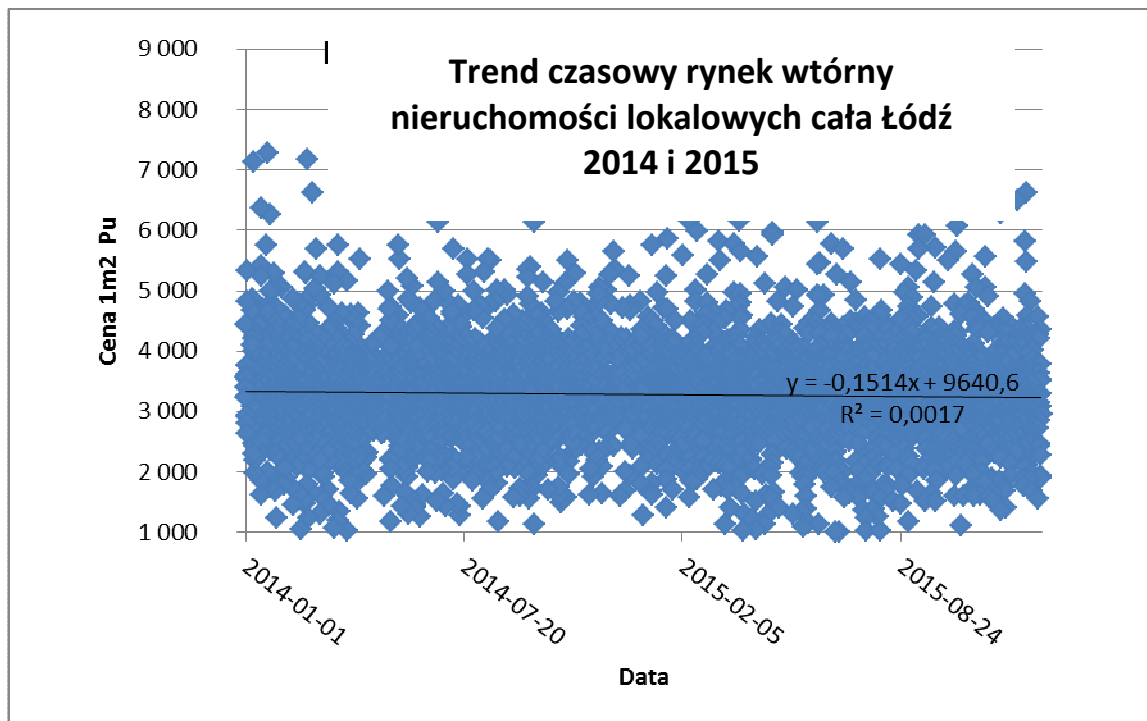
Ze zbioru odrzucono 4 transakcje poniżej 700zł/m<sup>2</sup> jako transakcje nierynkowe.

Tabela nr 7

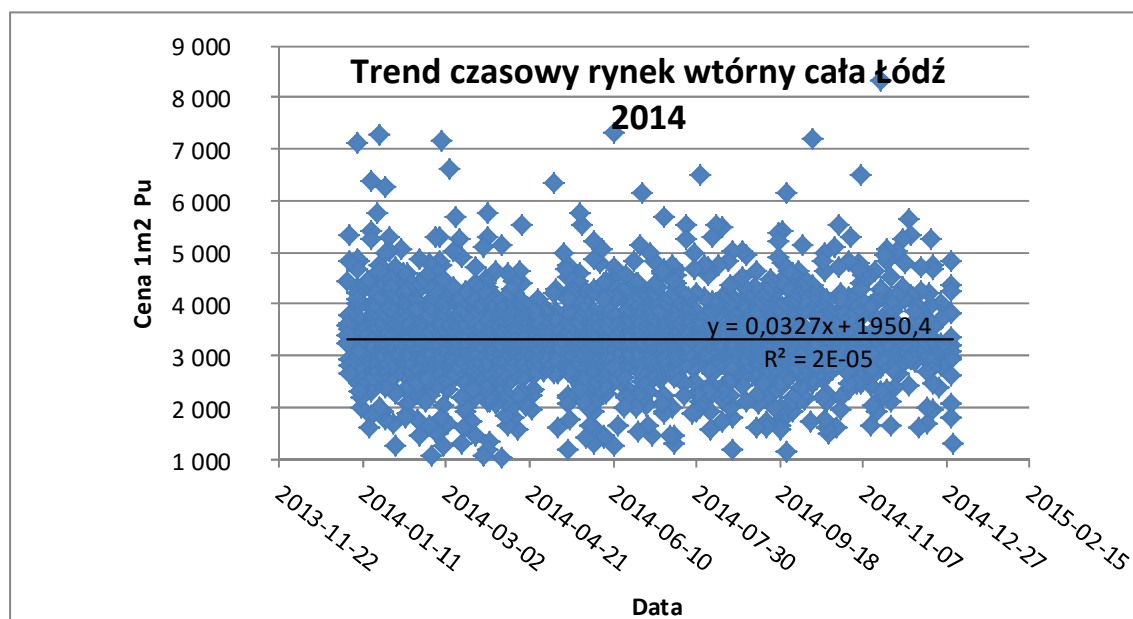
<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2013-2014</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2014 i 2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2013 i 2014</b>	4428	2089	2339
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	3280	3315	3248
• C min	820	910	820
• C max	8 330	8 330	7 619
• odchylenie standardowe	791	787	793
• mediana	3 233	3 253	3 220

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

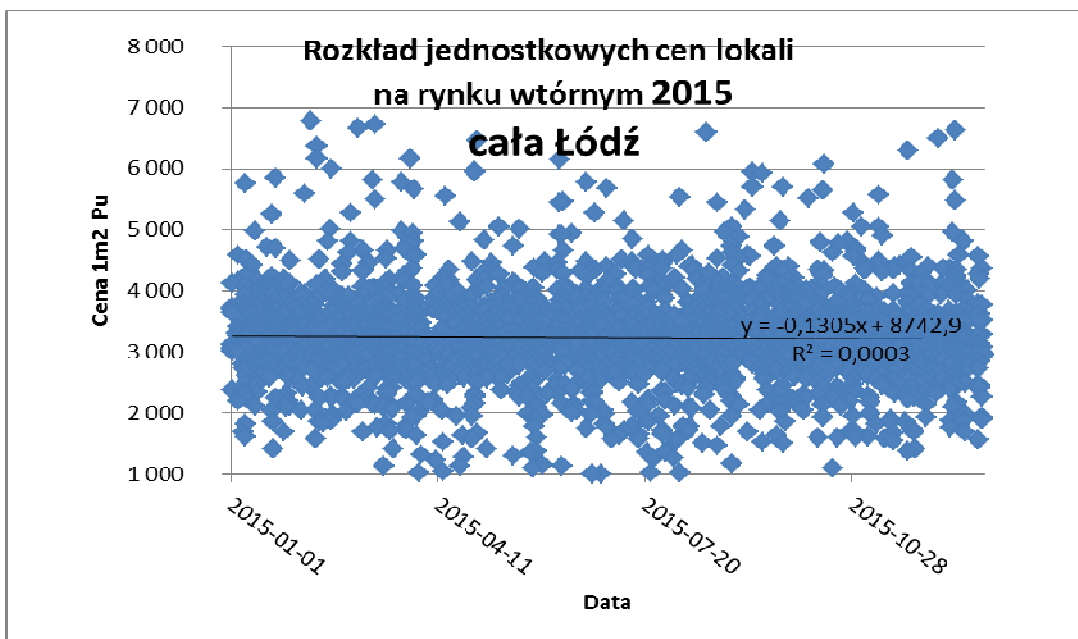
Wykres nr 31



Wykres nr 32



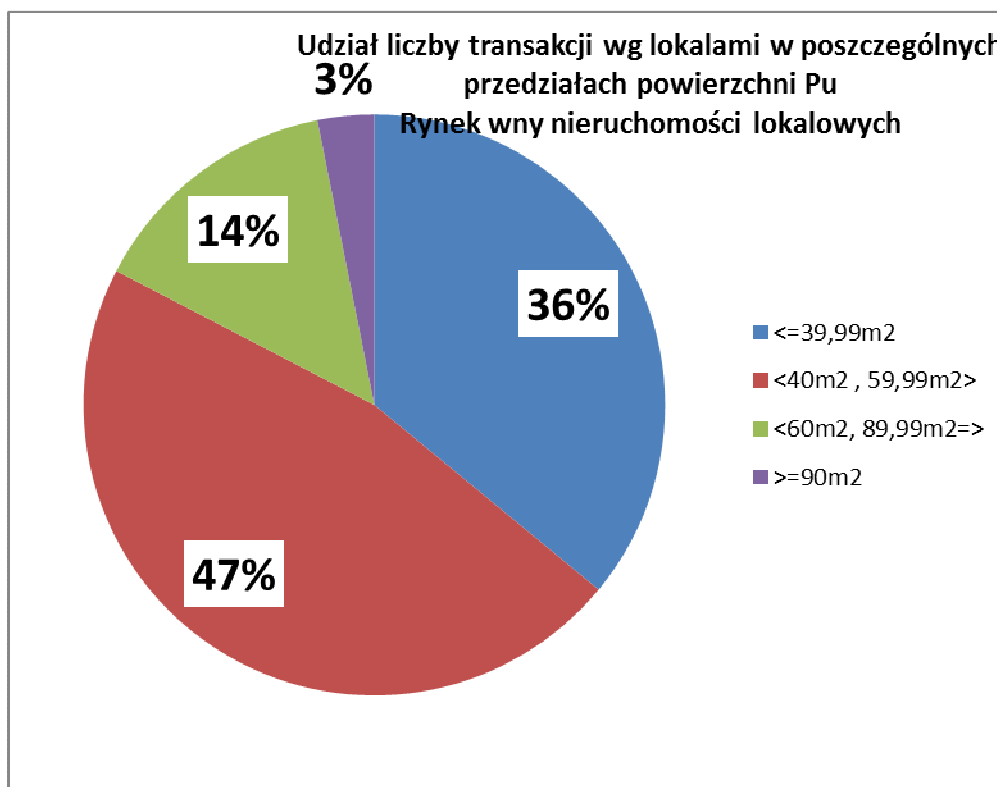
Wykres nr 33



Analiza trendu czasowego nie wykazała istotnych zmian w poziomie cen w czasie. Najbardziej typowe ceny kształtują się w przedziale od 2500zł/m<sup>2</sup> do 4500zł/m<sup>2</sup>. Ceny powyżej 6000zł/m<sup>2</sup> osiągają pojedyncze transakcje. Najwyższe transakcje dotyczą nieruchomości lokalowych w nowszych budynkach o charakterze apartamentowym.

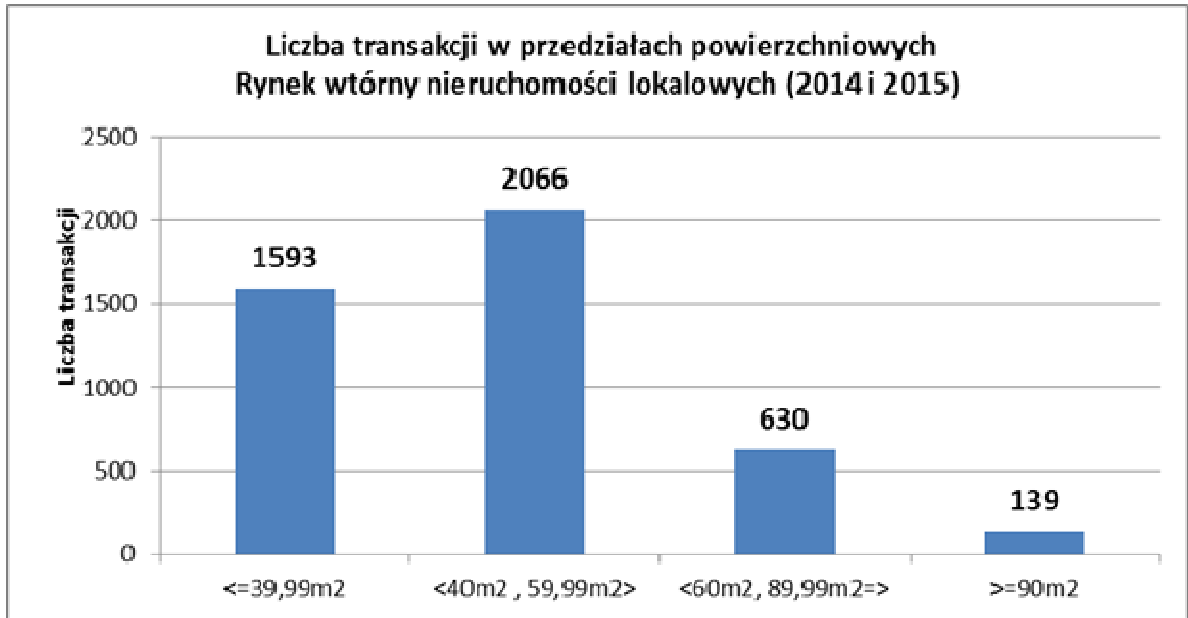
#### 1.4.3. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2014 i 2015 w całej Łodzi

Wykres nr 34



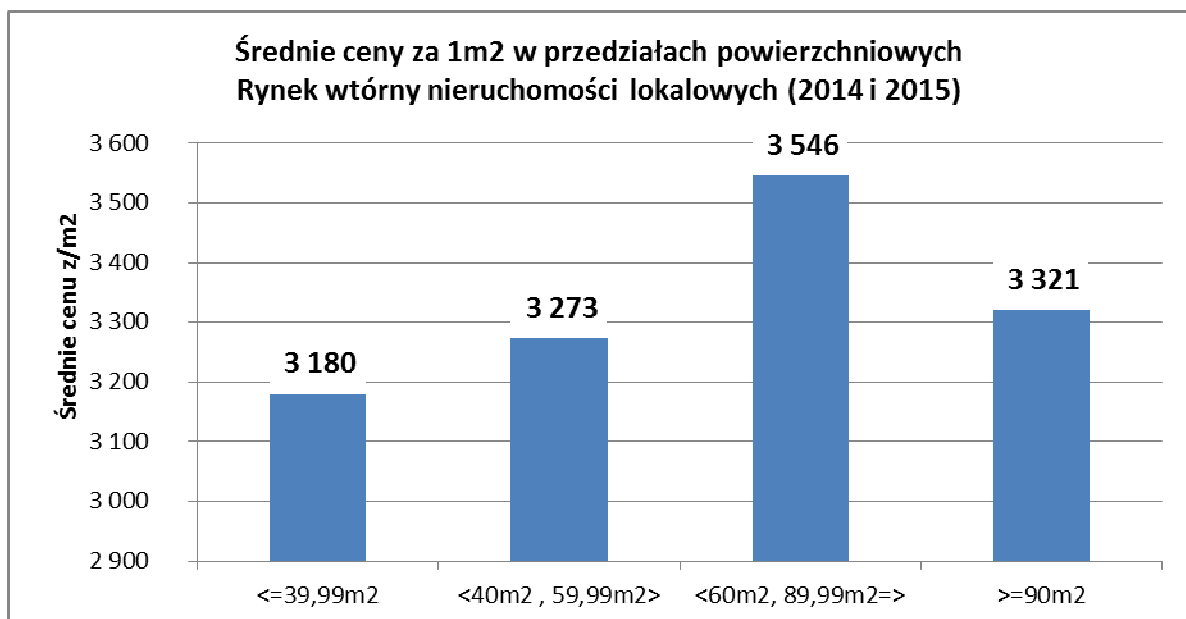
Najwięcej transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym odnotowano w przedziale powierzchniowym od 40 do 59,99m<sup>2</sup>(47%) podobnie jak na rynku pierwotnym. W przeciwieństwie do rynku pierwotnego na drugim miejscu nie znajdują się lokale o powierzchni od 60 m<sup>2</sup> do 89,99m<sup>2</sup> ale najmniejsze lokale poniżej 40m<sup>2</sup>(36%). Najmniejsza liczba transakcji dotyczyła dużych lokali o powierzchni powyżej 90m<sup>2</sup>(10%). Takie same proporcje były w latach 2013 i 2014.

Wykres nr 35



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

Wykres nr 36

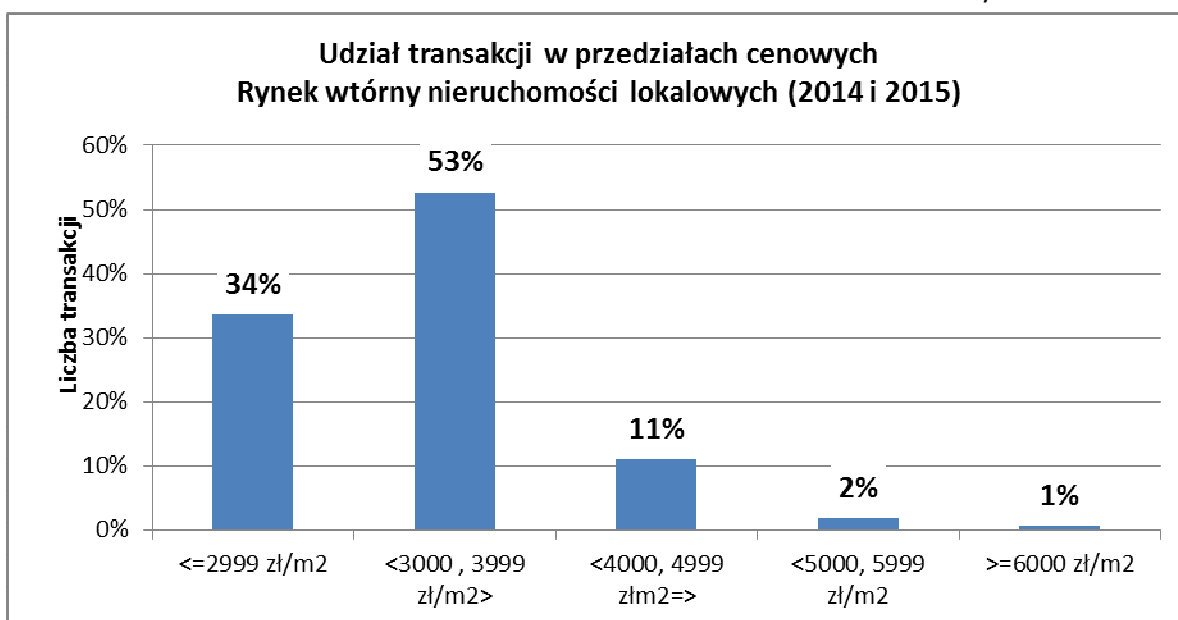


Analiza cen nieruchomości lokalowych w poszczególnych przedziałach powierzchni użytkowej wykazała, że najwyższa cena średnia tj. 3546zł/m<sup>2</sup> odpowiada przedziałowi powierzchni w przedziale od 60 do 89,99m<sup>22</sup>. Najniższa jest cena średnia za lokale poniżej 39,99m<sup>2</sup> i wynika z tego, że lokale o mniejszych powierzchniach położone są głównie w starych budynkach (kamienicach). Stosunkowo niska cena w przedziale powyżej 90m<sup>2</sup> również wynika, z tego, że 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 36 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 2014 i 2015 w całej Łodzi

Wykres nr 37



Najbardziej typowe ceny na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych znajdują się w przedziale od 3000 do 3999 zł/m<sup>2</sup> i stanowią one 53 % rynku. Na drugiej pozycji z udziałem 34% rynku są ceny poniżej 2999 zł/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> miały miejsce zaledwie w 11% transakcji. Natomiast najwyższe ceny, powyżej 5000zł/m<sup>2</sup>, dotyczyły ok. 3% transakcji. Relacje są prawie identyczne jak w latach 2013-2014.

#### 1.4.6. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych- Bałuty

Tabela nr 8

<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015</b>			
<b>Bałuty</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2014 i 2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2014 i 2015</b>	1330	613	717
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	3307	3374	3249
• C min	888	1244	888
• C max	6 767	6491	6 767
• odchylenie standardowe	683	681	679
• mediana	3 229	3262	3 229

#### 1.4.7. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Górna

Tabela nr 9

<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015</b>			
<b>Górna</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2014 i 2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2014 i 2015</b>	1166	500	666
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	3207	3228	3192
• C min	820	919	820
• C max	6 721	5522	6 721
• odchylenie standardowe	683	651	707
• mediana	3 186	3195	3 170

#### 1.4.8. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Polesie

Tabela nr 10

<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015</b>			
<b>Polesie</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2014 i 2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2014 i 2015</b>	810	399	411
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	3197	3213	3181
• C min	965	1175	965
• C max	7 131	7131	6 592
• odchylenie standardowe	826	810	842
• mediana	3 190	3209	3 147

#### 1.4.9. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Śródmieście

Tabela nr 11

<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015</b>			
<b>Śródmieście</b>			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	445	196	249
Parametry cenowe:	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
• Średnia arytmetyczna	3306	3238	3359
• C min	893	1176	893
• C max	8 330	8330	7 619
• odchylenie standardowe	1 193	1171	1 210
• mediana	3 191	3122	3 225

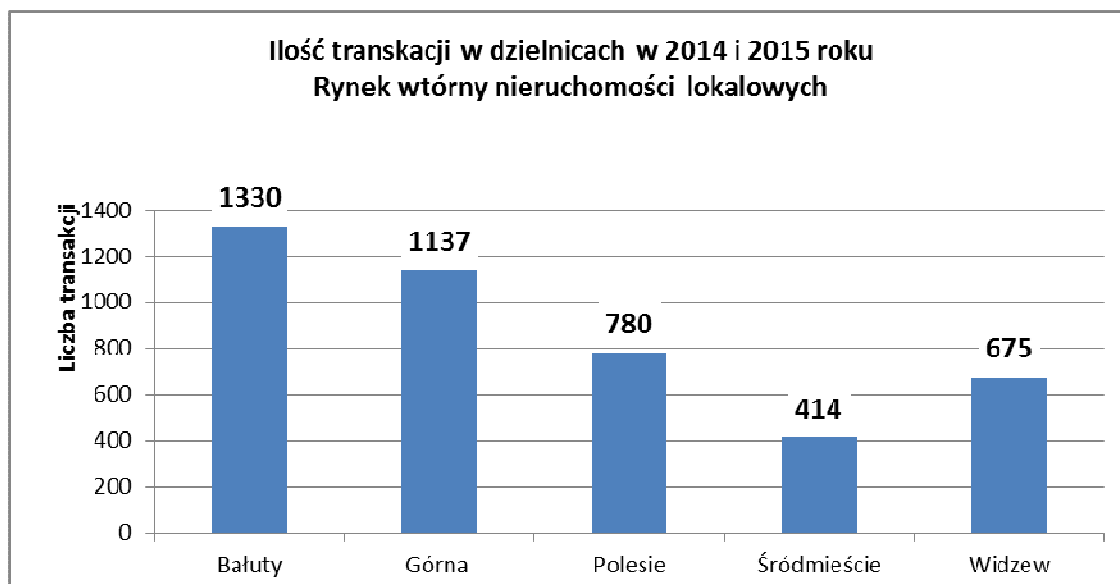
#### 1.4.10. Rynek wtórny lokali mieszkalnych - Widzew

Tabela nr 12

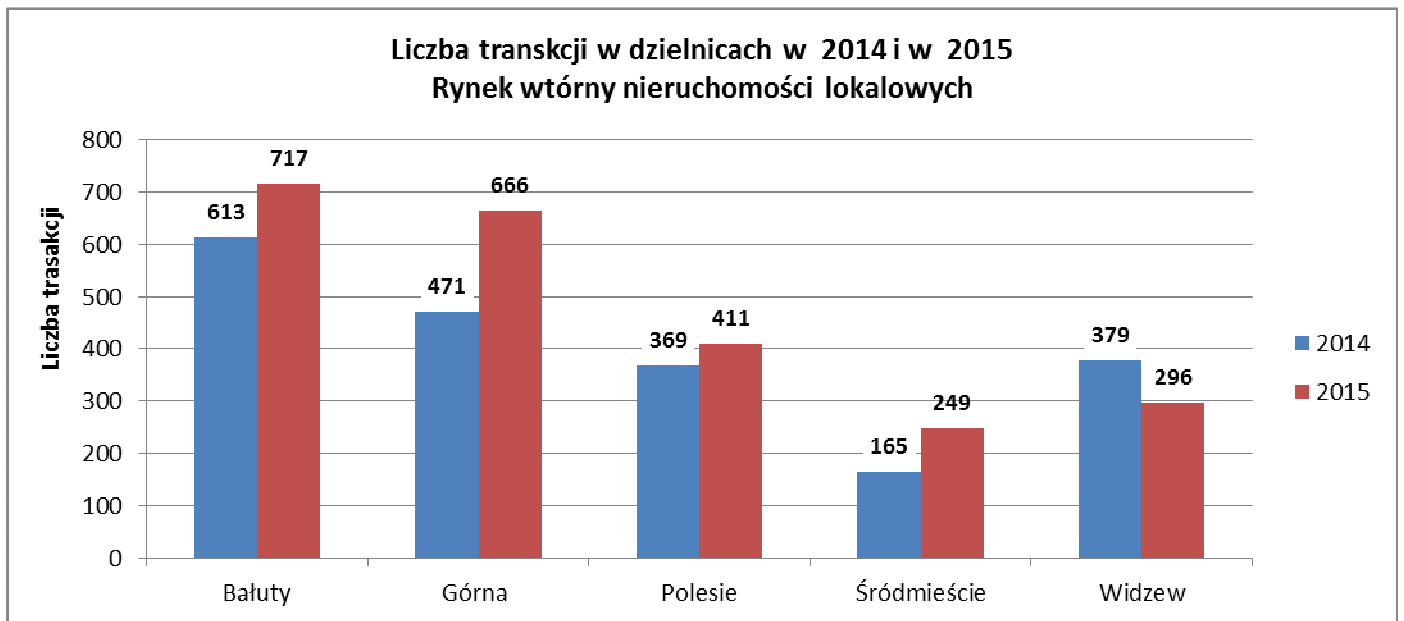
<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2014-2015</b>			
<b>Widzew</b>			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	675	379	296
Parametry cenowe:	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
• Średnia arytmetyczna	3435	3484	2447
• C min	910	910	1 028
• C max	6 360	6 360	2 915
• odchylenie standardowe	763	811	422
• mediana	3 406	3 414	2 569

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

Wykres nr 38



Wykres nr 39

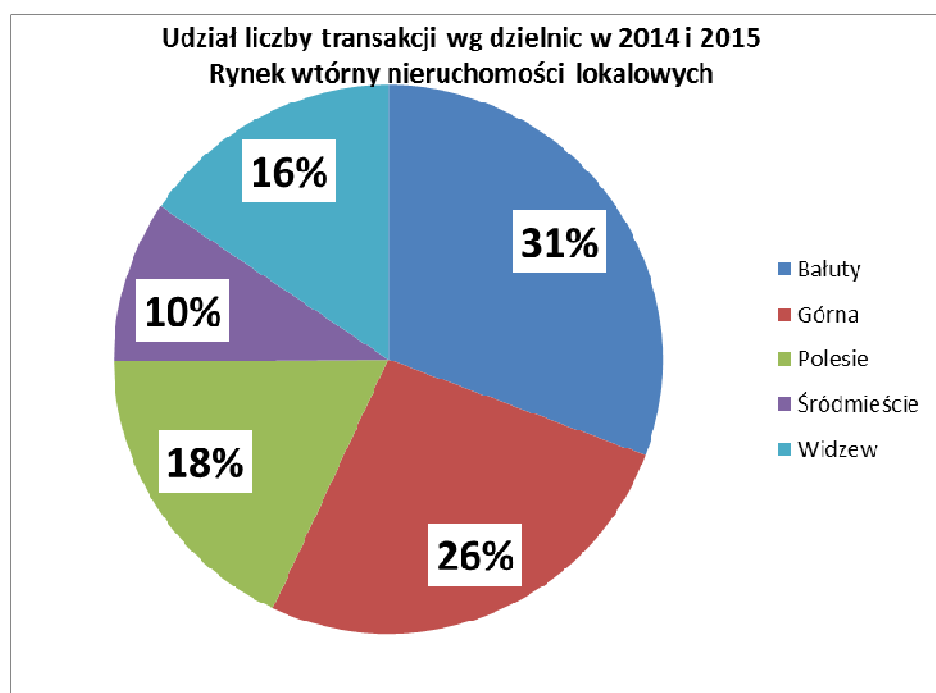


Liczba zawieranych na rynku wtórnym transakcji w poszczególnych dzielnicach w roku 2014 i 2015 jest na podobnym poziomie. Najwięcej transakcji na rynku wtórnym odnotowano na Bałutach, na drugim miejscu na Górnjej.

W dzielnicy Górna liczba transakcji wyraźnie wzrosła w 2015r. o ok. 41%. Z kolei zmalała w 2014r. w stosunku do 2013r. o 19%.

Najmniej transakcji odnotowano na terenie Śródmieścia.

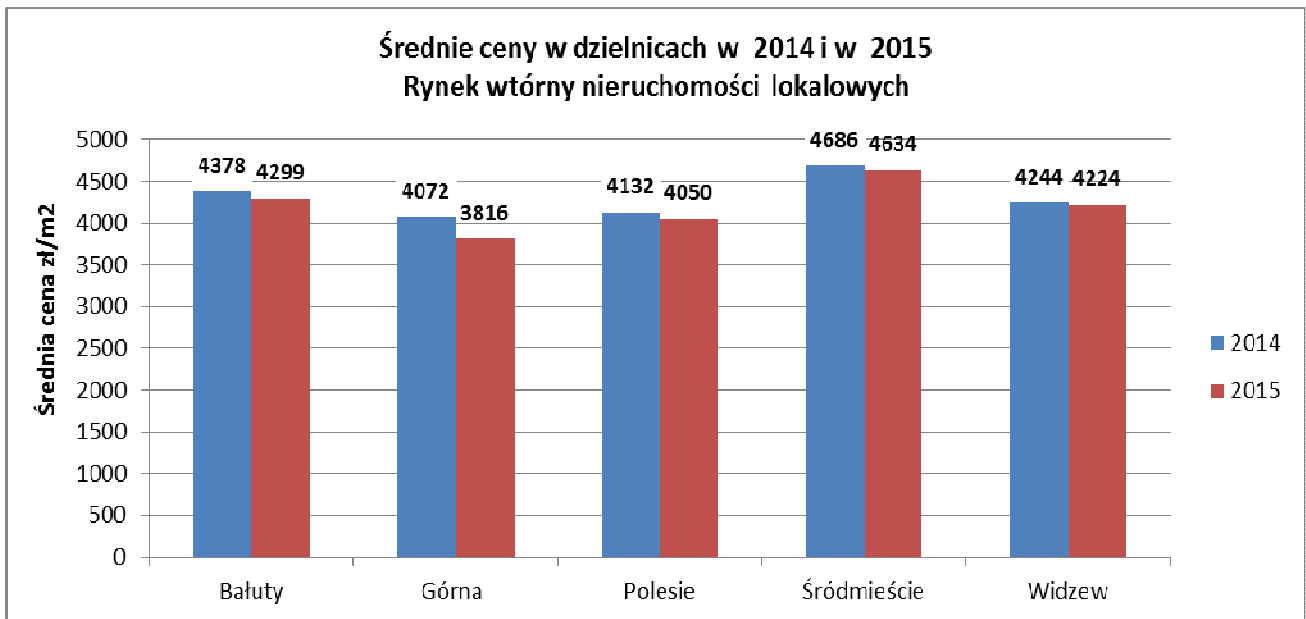
Wykres nr 40





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

Wykres nr 41



#### 1.4.13. Wnioski z analizy rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych

1. Analiza rynku wtórnego wykazała, że największa liczba transakcji miała miejsce w latach 2014 i 2015 w dzielnicy Bałuty. Dzielnica Górna znalazła się na drugim miejscu pod względem liczby 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 z wielkiej płyty oraz kamienicach.
2. Ceny średnie w 2015r. odnotowano na najniższym poziomie w dzielnicy Górna (3816 zł/m<sup>2</sup>), a najwyższe w dzielnicy Śródmieście(4634 zł/m<sup>2</sup>). Na drugim miejscu pod względem wysokości ceny średniej znalazły się Bałuty, następnie Widzew i Polesie (różnice nie są znaczące i wynoszą o 4050 do 4299 zł/m<sup>2</sup>).
3. Sytuacja na rynku pierwotnym jest stabilna. Ceny średnie nieruchomości lokalowych mieszkalnych w roku 2014 i 2015r. nieznacznie różnią się od siebie i wynoszą 4281 zł/m<sup>2</sup> w 2014r. i 4208 zł/m<sup>2</sup> w 2015r.
4. Najwięcej transakcji na rynku wtórnym bo aż 53% zanotowano przy cenie od 3999 zł/m<sup>2</sup> do 3999 zł/m<sup>2</sup>.
5. Typowe powierzchnie sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w 2014 i w 2015r. mieszczą się w przedziale 40÷ 60 m<sup>2</sup> (47%).

Autorki :

**dr inż. Zdzisława Ledzion – Trojanowska**

rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 414

**mgr Magdalena Frańczuk**

rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 5137

– Łódź, 30 czerwca 2016r. –