

# ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

## 2016-2017

### CZĘŚĆ NR 1

#### I. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH

**AUTORKI:**

**MAGDALENA FRAŃCZUK** rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5137

**EWA NIEWIADOMSKA** rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5731

## SPIS TREŚCI

WSTĘP – WPROADZENIE DO ANALIZY RYNKU 2016 ÷ 2017 .....	3
I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE .....	4
1. Wstęp .....	4
2. Rynek pierwotny i wtórny nieruchomości lokalowych- wprowadzenie .....	4
2.1. LICZBA TRANSAKCI I ICH STRUKTURA W ODNIESIENIU DO RODZAJU RYNKU (PIERWOTNY I WTÓRNY) .	4
2.1.1. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym.....	5
2.2. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH – CAŁA ŁÓDŹ .....	22
2.2.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku wtórnego nieruchomości lokalowych ....	22
2.2.2. Trend czasowy na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych – cała Łódź .....	22
2.2.3. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2016 i 2017 w całej Łodzi.....	24
2.2.4. Średnie ceny w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku wtórnym .....	25
2.2.5. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych- Bałuty .....	27
2.2.6. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Górna.....	27
2.2.7. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Polesie.....	27
2.2.8. Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych - Śródmieście.....	27
2.2.9. Rynek wtórny lokali mieszkalnych - Widzew .....	28
2.2.10. Liczba transakcji na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych- zestawienie w podziale na dzielnice .....	28
2.2.11. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku wtórnym- zestawienie w podziale na dzielnice .....	29
2.2.12. Analiza liczby transakcji w dzielnicach w zależności od wieku i rodzaju budynku w 2017 r. ....	30
2.2.13. Wnioski z analizy rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych. ....	36

## WSTĘP – WPROWADZENIE DO ANALIZY RYNKU 2016 ÷ 2017

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości objęła transakcje wpisane do *Bazy Danych o Rynek Nieruchomości WALOR*, z terenu miasta Łodzi, które miały miejsce w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2017 r.

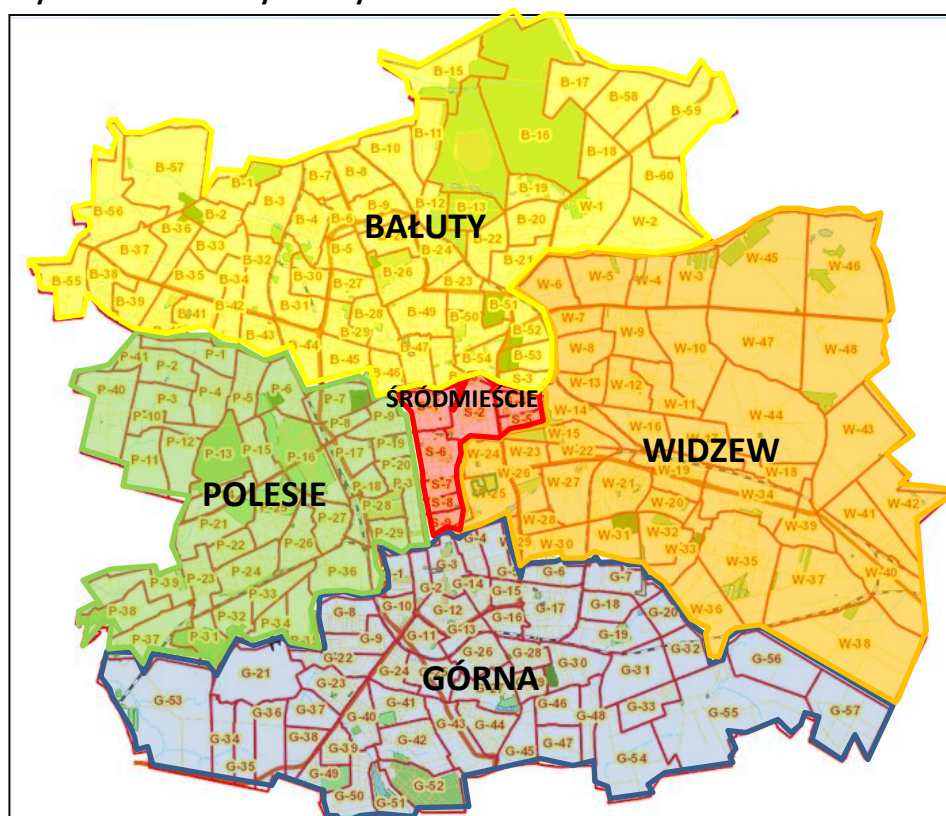
Analiza skoncentrowana została na rynku mieszkaniowym. Niniejszy raport przedstawia wyniki analizy dla trzech głównych segmentów łódzkiego rynku:

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

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 ryнку pierwotnego i wtórnego.

Rynek pierwotny lokali mieszkalnych rozumiany jest jako rynek lokali w nowych budynkach deweloperskich, wybudowanych w latach 2009-2017, 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.

## I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

### 1. WSTĘP

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej objęta **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 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w zł.

Badaniem objęto transakcje zawarte w latach 2016 i 2017.

W analizowanym okresie na rynku pierwotnym odnotowano 1727 transakcje, a na rynku wtórnym 5269. Łącznie było 6996 transakcji nieruchomościami lokalowymi.

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

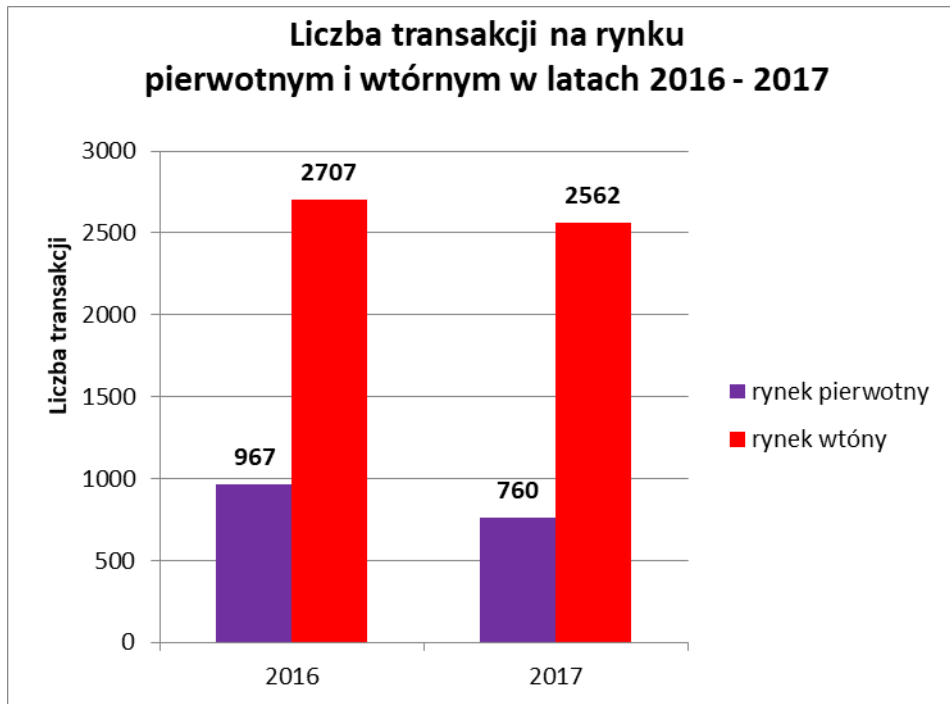
Wyniki tej analizy ujęto zarówno w odniesieniu do całego obszaru miasta jak i jednostek terytorialnych tj. dzielnic.

## 2. RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH - WPROWADZENIE

### 2.1. LICZBA TRANSAKcji I ICH STRUKTURA W ODNIESIENIU DO RODZAJU RYNKU (PIERWOTNY I WTÓRNY)

Przeanalizowano łącznie **6996** transakcji nieruchomościami lokalowymi w tym **1727** transakcje na rynku pierwotnym i **5269** na rynku wtórnym.

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



Liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi mieszkalnymi na rynku wtórnym w 2016 r. (2707 transakcji) była większa niż w 2017 r. (tj. 2562). Spadek liczby transakcji wyniósł ok. 145 transakcji, co stanowi 5% poziomu z 2016 r.

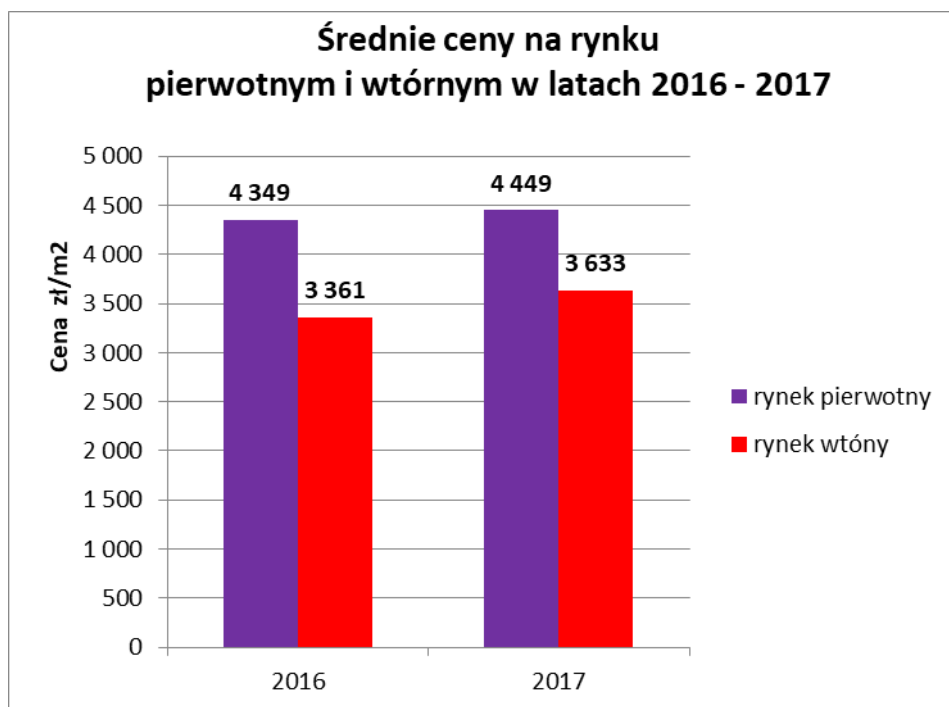
Na rynku pierwotnym również nastąpił spadek liczby transakcji z poziomu 967 w 2016 r. do 760 w 2017 r. Liczba transakcji zmniejszyła się o 21%.

Udział rynku pierwotnego w łącznej liczbie lokali w latach 2016 r. i 2017 r. wyniósł 25%, a udział rynku wtórnego 75%.

### 2.1.1. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym

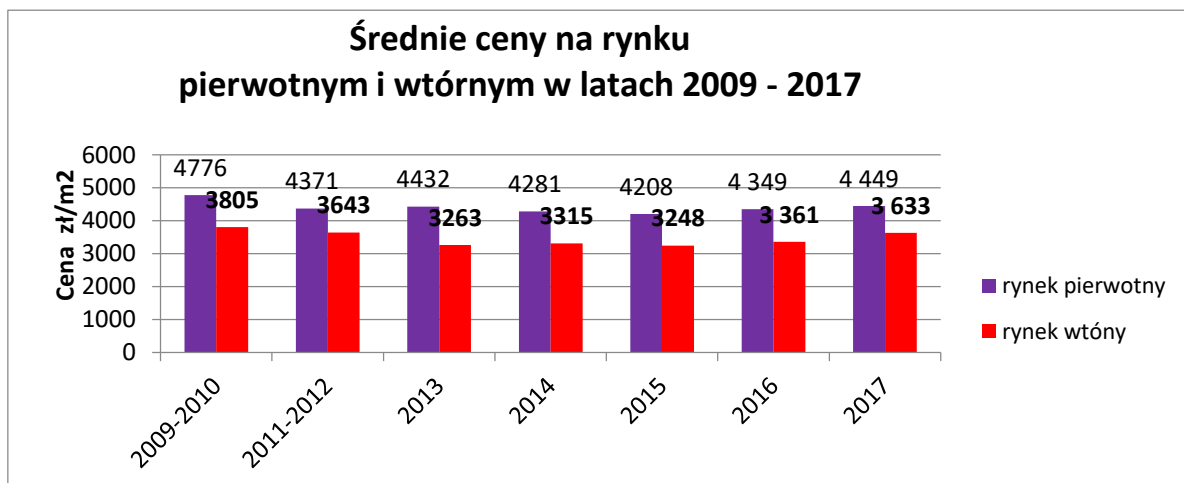
Wykres nr 2 przedstawia średnie ceny nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym i wtórnym w roku 2016 i w roku 2017. Trendy cenowe na poszczególnych rynkach zostały opisane w kolejnych częściach opracowania.

Wzrost średnich cen na rynku pierwotnym był mniejszy niż na rynku wtórnym. W 2016 r. różnica między średnimi cenami na rynku pierwotnym i wtórnym wynosiła 988 zł/m<sup>2</sup>, a w 2017r. różnica ta zmniejszyła się do 816 zł/m<sup>2</sup>.



Wykres nr 3 przedstawia zestawienie średnich cen na rynku pierwotnym i wtórnym w latach od 2009 do 2017. Średnie ceny z lat 2009 – 2015 pochodzą z analiz rynku wykonywanych dla Bazy Danych o Łódzkim Rynku Nieruchomości.

Wykres nr 3



Z wykresu nr 3 wynika, że średnie ceny na rynku wtórnym w latach 2016-2017 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 tzw. „boomu” na rynku mieszkaniowym.

Ceny średnie na rynku pierwotnym przewyższyły już poziom z lat 2011-2012, ale nie osiągnęły jeszcze rekordowego poziomu z okresu boom-u z lat. 2009 i 2010.

Analizy trendu czasowego zmian cen w latach 2016-2017 na rynku pierwotnym i wtórnym zostały przedstawione w kolejnych częściach analizy.

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

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

Badanie **ryнку pierwotnego** objęło transakcje lokalami w budynkach nowych, deweloperskich, powstałych w latach 2009-2017. Tak długi okres czasu wynika z faktu, że w latach 2016-2017 sprzedawane były również lokale w budynkach wybudowanych przed kilku laty. Analiza nie ujmuje transakcji lokalami w zmodernizowanych budynkach kamienic, wybudowanych na początku lub w pierwszej połowie XX w. Ceny notowane na tym rynku są z reguły niższe niż na rynku lokali w budynkach nowych, ponadto poszczególne inwestycje znacząco się różnią pod kątem zakresu przeprowadzonej modernizacji, co wpłynęłoby na zniekształcenie wniosków z niniejszej analizy. Liczba transakcji lokalami w zmodernizowanych kamienicach w latach 2016-2017 wyniosła 202, w tym 96 transakcji zawarto w 2016 r., zaś 106 – w 2017 r.

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 również, że prawo do miejsca postojowego sprzedawane jest jako prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej.

Dla zapewnienia jednorodności zbioru z analizowanego zbioru wyłączono transakcje lokalami w budynkach dwumieszkaniowych z ogródkami, które w swojej formie są bliższe zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej. Do inwestycji wyłączonych z analizy należą budynki zlokalizowane przy następujących ulicach: Bałtyckiej, Dożynkowej, Generalskiej, Lawinowej, Platanowej, Spadochroniarzy i Śląskiej (łącznie 46 transakcji, w tym 25 z 2016 r. i 21 z 2017 r.).

Tabela nr 1

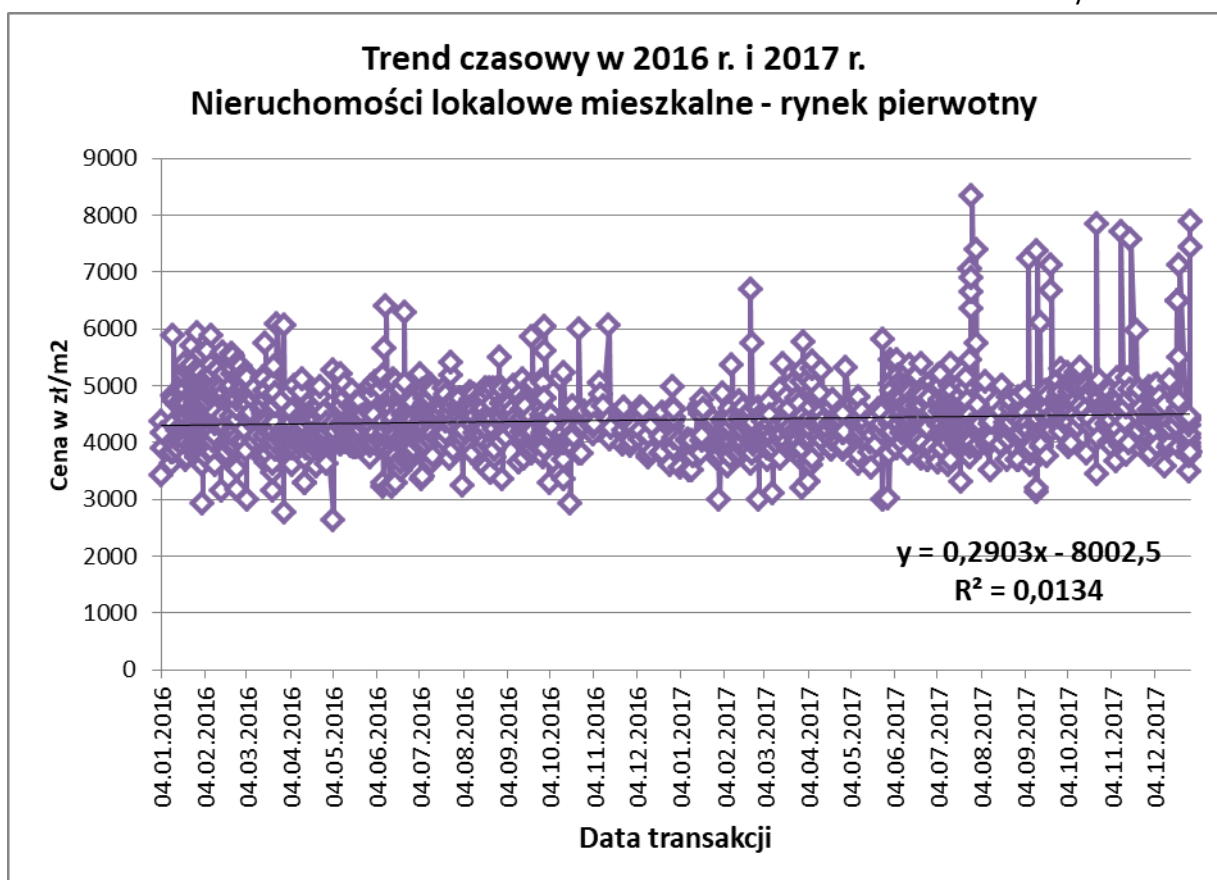
<b>Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2016 i 2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2016 i 2017</b>	1727	967	760
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	4 393	4 349	4 449
• C min	2 641	2 641	2 990
• C max	8 342	6 409	8 342
• odchylenie standardowe	552	480	628
• mediana	4 333	4 298	4 359

Po rekordowym dla rynku pierwotnego lokali mieszkalnych roku 2016, w którym odnotowano 967 transakcji nieruchomościami z tego segmentu rynku, w 2017 r. liczba transakcji spadła do 760. Jest to wynik słabszy niż w roku poprzednim, ale lepszy niż w roku 2015, w którym na rynku deweloperskim sprzedano łącznie 694 lokale mieszkalne.

Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku wzrosła o 100 zł/m<sup>2</sup>, czyli o ok. 2%. Wzrost wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był mniejszy i wyniósł niecałe 1,5%. W 2017 r. wyraźnie wzrosła wartość odchylenia standardowego, co, podobnie jak większa rozbieżność między ceną minimalną a maksymalną w 2017 r., świadczy o większym zróżnicowaniu cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w roku 2017 niż w roku poprzednim.

Wykres nr 4 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych w czasie i trend czasowy w latach 2016 i 2017. Punkty na wykresie przedstawiają poszczególne transakcje zawarte w latach 2016 i 2017. Linia trendu jest linią rosnącą o niewielkim nachyleniu. Bardzo niska wartość współczynnika determinacji wskazuje jednak na fakt, że upływ czasu w bardzo niewielkim stopniu wyjaśnia odnotowaną na rynku zmianę poziomu cen. Jego źródeł należy upatrywać zatem przede wszystkim w zmianie struktury analizowanych zbiorów nieruchomości, na co może wpływać np. pojawienie się na rynku w 2017 lokali mieszkalnych, położonych w budynkach o podwyższonym standardzie, w atrakcyjnej lokalizacji (aż 17 z 19 transakcji zawartych w 2017 r., których cena jednostkowa była wyższa od ceny maksymalnej z 2016 r., równej 6409 zł/m<sup>2</sup>, dotyczyło jednej inwestycji).

Wykres nr 4

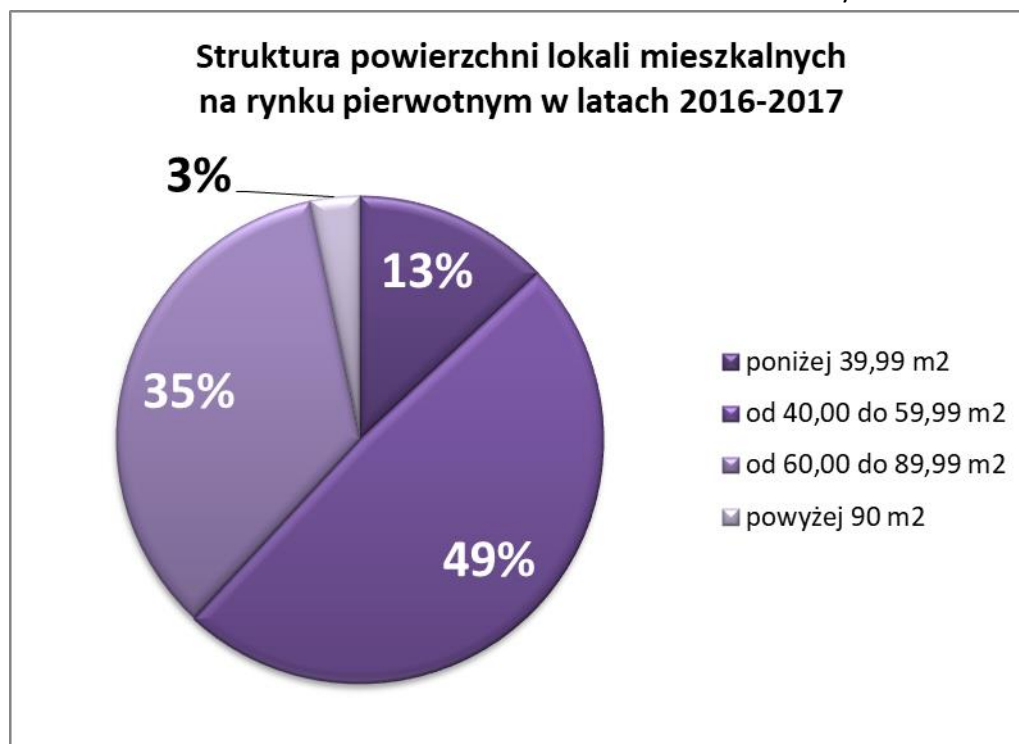




## 2.2.2. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2016 i 2017 w całej Łodzi

Analiza struktury powierzchni sprzedawanych na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych wykazała, że najczęściej kupowane są lokale w przedziałach powierzchni od 40,00 m<sup>2</sup> do 59,99 m<sup>2</sup> (łącznie 49% wszystkich sprzedanych lokali). Na drugim miejscu pod względem popularności wśród nabywców plasują się lokale o powierzchni od 60,00 m<sup>2</sup> do 89,99 m<sup>2</sup> (35% transakcji). Najmniejszy popyt zgłaszano na mieszkania największe, o powierzchni przekraczającej 90,00 m<sup>2</sup>.

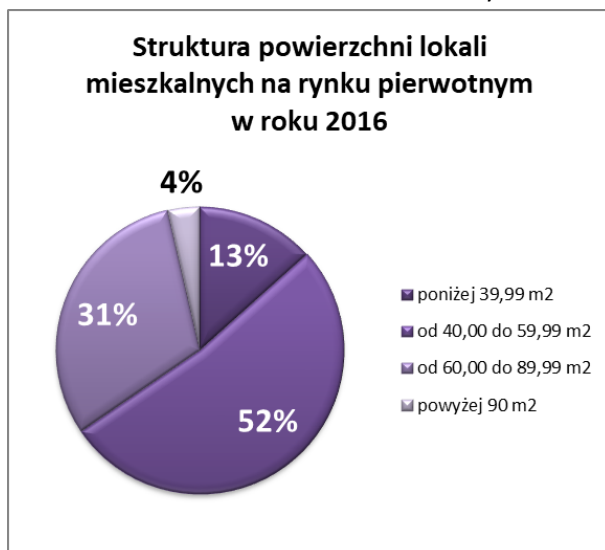
Wykres nr 5



Przedziały Pu lokalu (m <sup>2</sup> )	Udział (%) 2016-2017	Liczba transakcji 2016-2017	Liczba transakcji 2016 r.	Liczba transakcji 2017 r.
≤39,99 m <sup>2</sup>	13%	225	129	96
<40-59,99> m <sup>2</sup>	49%	844	504	340
<60-89,99> m <sup>2</sup>	35%	601	299	302
≥90 m <sup>2</sup>	3%	57	35	22

Porównując strukturę powierzchni użytkowej sprzedawanych w latach 2016-2017 lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym dla każdego roku osobno, można zaobserwować widoczne przesunięcie zainteresowania nabywców z lokali najbardziej typowych, o powierzchni od 40,00 m<sup>2</sup> do 59,99 m<sup>2</sup>, w kierunku lokali większych, o powierzchni od 60,00 m<sup>2</sup> do 89,99 m<sup>2</sup> (wykresy nr 6 i 7). Udziały lokali małych, o powierzchni użytkowej poniżej 39,99 m<sup>2</sup> oraz lokali największych, o powierzchni powyżej 90,00 m<sup>2</sup>, nie uległy istotnym zmianom w latach 2016 i 2017.

Wykres nr 6



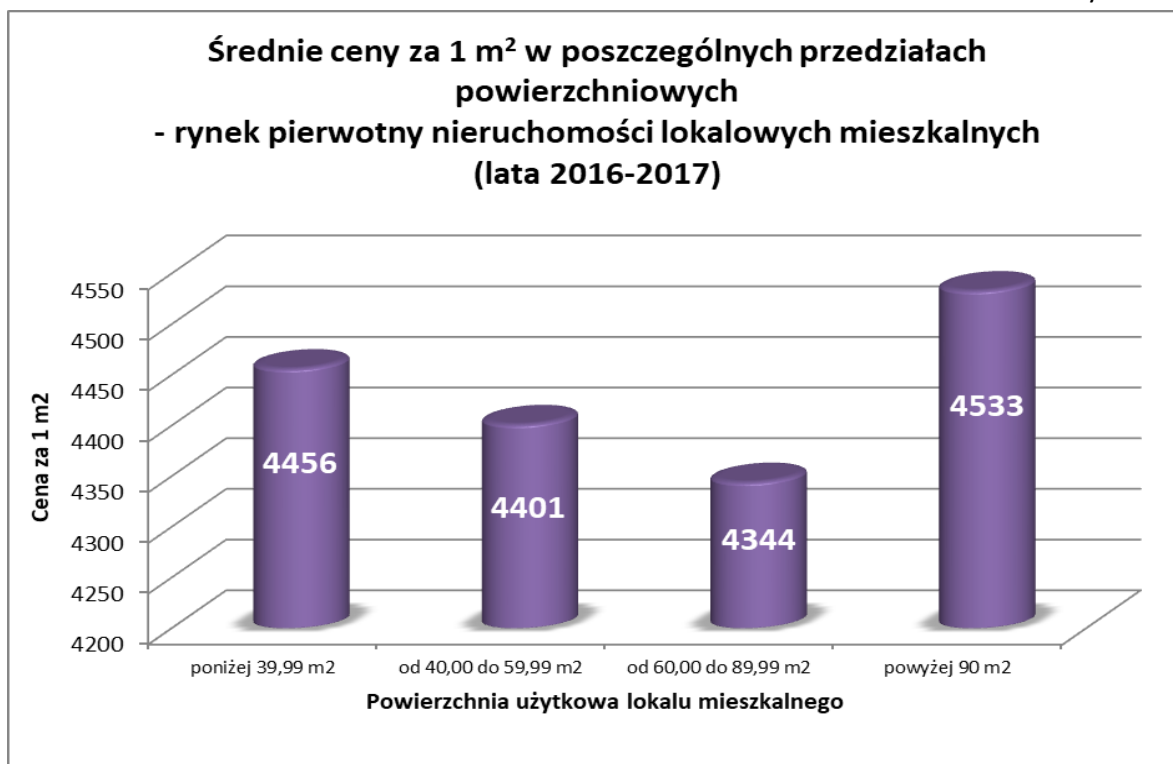
Wykres nr 7



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

Wykres nr 8 przedstawia średnie ceny 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni użytkowej. Wynika z niego, że rozpatrując lata 2016 i 2017 łącznie, najwyższą średnią cenę transakcyjną za 1 m<sup>2</sup> PU lokalu uzyskiwały lokale największe, o powierzchni powyżej 90,00 m<sup>2</sup> (4533 zł/m<sup>2</sup>). Lokale najmniejsze (o pow. poniżej 39,99 m<sup>2</sup>) osiągnęły cenę średnią niższą o 77 zł/m<sup>2</sup>, równą 4456 zł/m<sup>2</sup>. Najtańsze w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> PU lokalu były lokale o powierzchni od 60,00 m<sup>2</sup> do 89,99 m<sup>2</sup>.

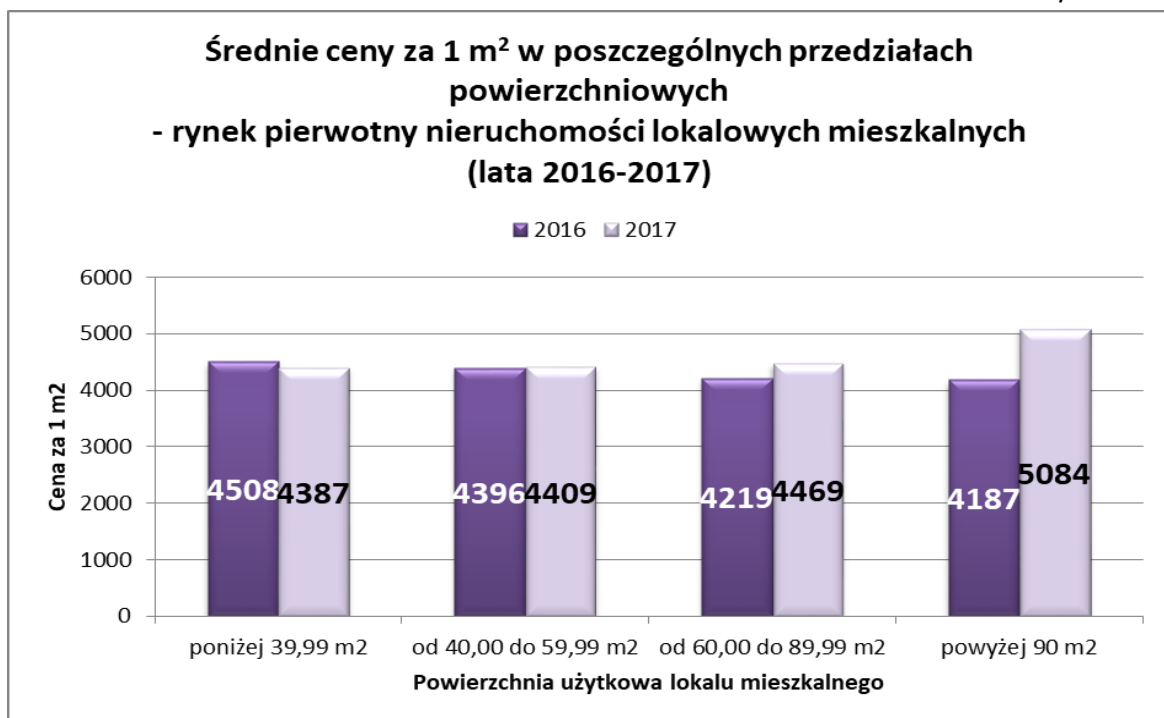
Wykres nr 8



Jeśli jednak przyjrzeć się każdemu z lat z osobna (wykres nr 9), zaobserwuje się ciekawą tendencję: zależność średniej ceny transakcyjnej od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego była dokładnie odwrotna w latach 2016 i 2017:

- w roku 2016 najwyższą cenę średnią, równą 4508 zł/m<sup>2</sup>, osiągnęły lokale najmniejsze, o PU poniżej 39,99 m<sup>2</sup>; wraz ze wzrostem powierzchni lokalu mieszkalnego średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> systematycznie malała, by w przypadku lokali o największej powierzchni, powyżej 90,00 m<sup>2</sup> osiągnąć poziom 4187 zł/m<sup>2</sup>;
- w roku 2017 najwyższą cenę średnią, równą 5084 zł/m<sup>2</sup>, osiągnęły lokale największe, o PU powyżej 90,00 m<sup>2</sup>; im powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego była mniejsza, tym mniejsza była średnia cena transakcyjną; najniższą cenę średnią za 1 m<sup>2</sup> osiągnęły lokale małe, o pow. poniżej 39,99 m<sup>2</sup> (4387 zł/m<sup>2</sup>).

Wykres nr 9



Należy pamiętać, że powyższe wykresy zostały sporządzone z zastosowaniem zasady *ceteris paribus*, co sprawia, że nie odwzorowują one wpływu innych niż powierzchnia użytkowa cech nieruchomości na ich średnie ceny transakcyjne. Przykładowo, tak wyraźny wzrost średniej ceny transakcyjnej za nieruchomości o powierzchni 90,00 m<sup>2</sup> wynika przede wszystkim z faktu, że na 22 nieruchomości o takiej powierzchni, sprzedane w 2017 r., aż 5 było zlokalizowanych w nowym budynku deweloperskim, w którym wszystkie mieszkania (niezależnie od powierzchni użytkowej), osiągały ceny transakcyjne w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> PU powyżej 6300 zł/m<sup>2</sup>.

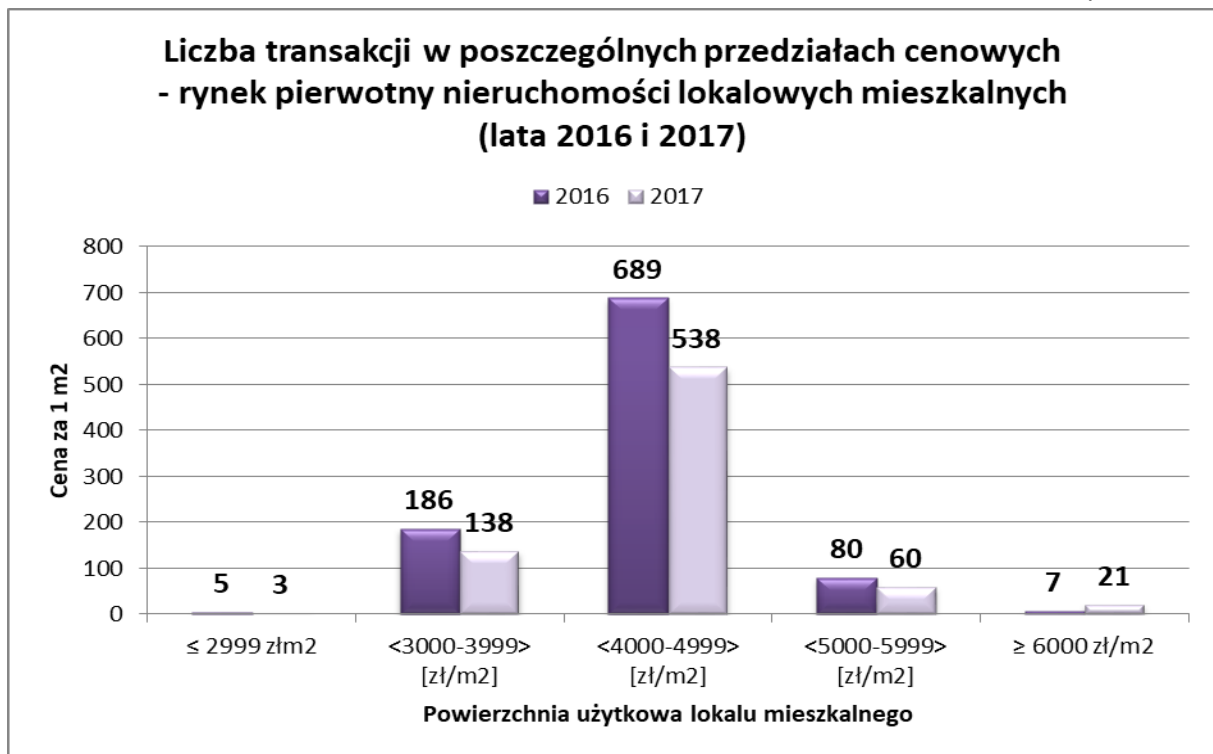
#### 2.2.4. Liczba transakcji a cena nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym

Wykresy nr 10 i nr 11 przedstawiają zależność między jednostkowymi cenami transakcyjnymi nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym, a liczbą zawartych transakcji.

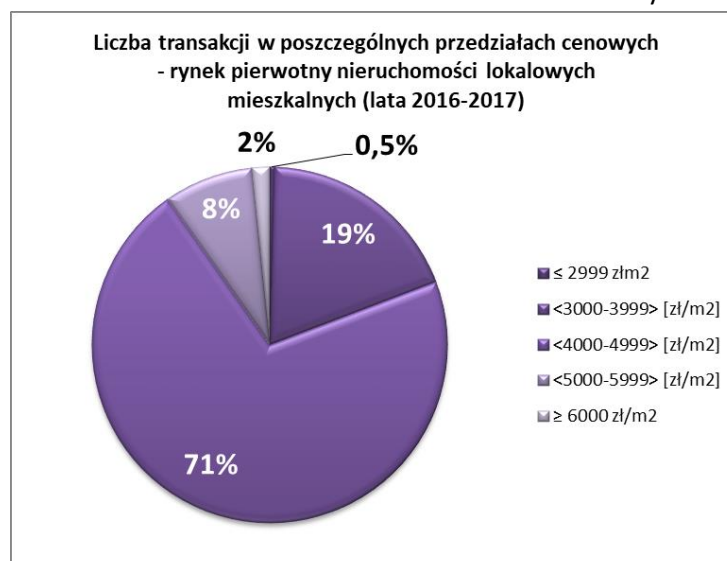
Analiza wykazała, że zdecydowaną większość ogółu transakcji na pierwotnym rynku mieszkań w Łodzi stanowią lokale o cenie 1 m<sup>2</sup> od 4000 zł/m<sup>2</sup> do 4999 zł/m<sup>2</sup> (71% ogółu transakcji). Transakcje o cenie niższej niż 2999 zł/m<sup>2</sup> występowały w latach 2016-2017 sporadycznie i złożyły się na niespełna 0,5% całkowitego obrotu. Lokale o cenie jednostkowej powyżej 5000 m<sup>2</sup> stanowią łącznie 10% rynku.

Struktura obrotu rynkowego pod względem ilości zawieranych transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych była prawie identyczna w latach 2016 i 2017. W 2017 r. wzrósł z 1% do 3% udział nieruchomości najdroższych, o cenie powyżej 6000 zł/m<sup>2</sup>. Wzrost ten nastąpił przede wszystkim kosztem udziału w rynku lokali najtańszych, poniżej 3999 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres nr 11



Wykres nr 12

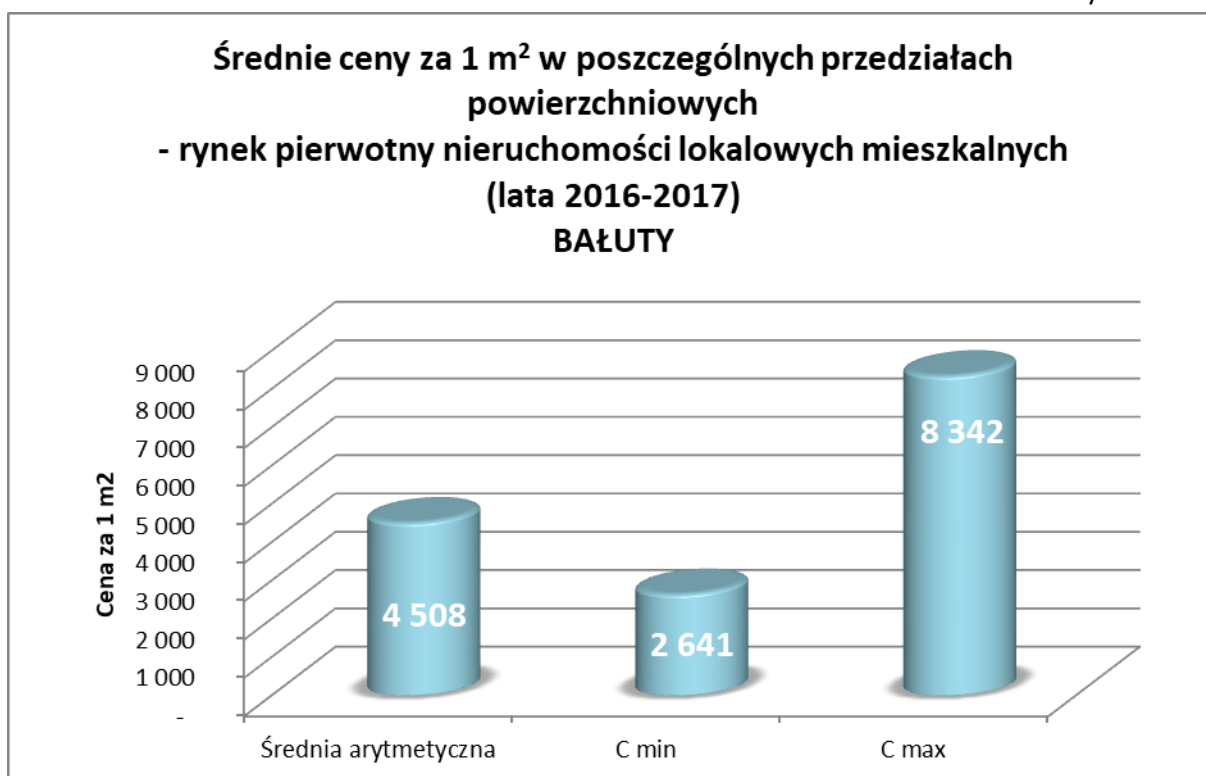


2.2.5. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Bałuty – podstawowe informacje

Tabela nr 2

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017 BAŁUTY			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	266	101	165
Parametry cenowe:	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
• Średnia arytmetyczna	4 508	4 231	4 678
• C min	2 641	2 641	2 990
• C max	8 342	6 060	8 342
• odchylenie standardowe	930	689	1 016
• mediana	4 369	4 073	4 493

Wykres nr 13

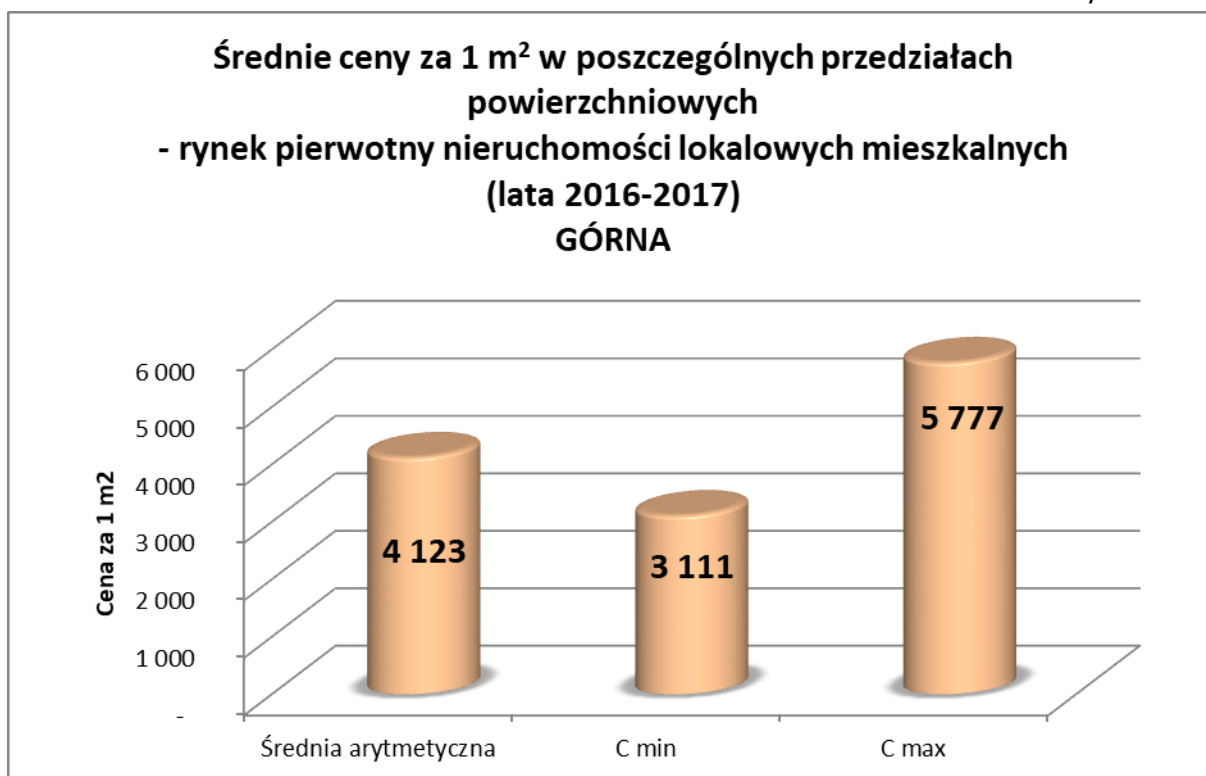


2.2.6. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Górnej – podstawowe informacje

Tabela nr 3

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017 GÓRNA			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	235	145	90
Parametry cenowe:	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
• Średnia arytmetyczna	4 123	4 125	4 121
• C min	3 111	3 475	3 111
• C max	5 777	5 185	5 777
• odchylenie standardowe	313	255	390
• mediana	4 023	4 017	4 049

Wykres nr 14

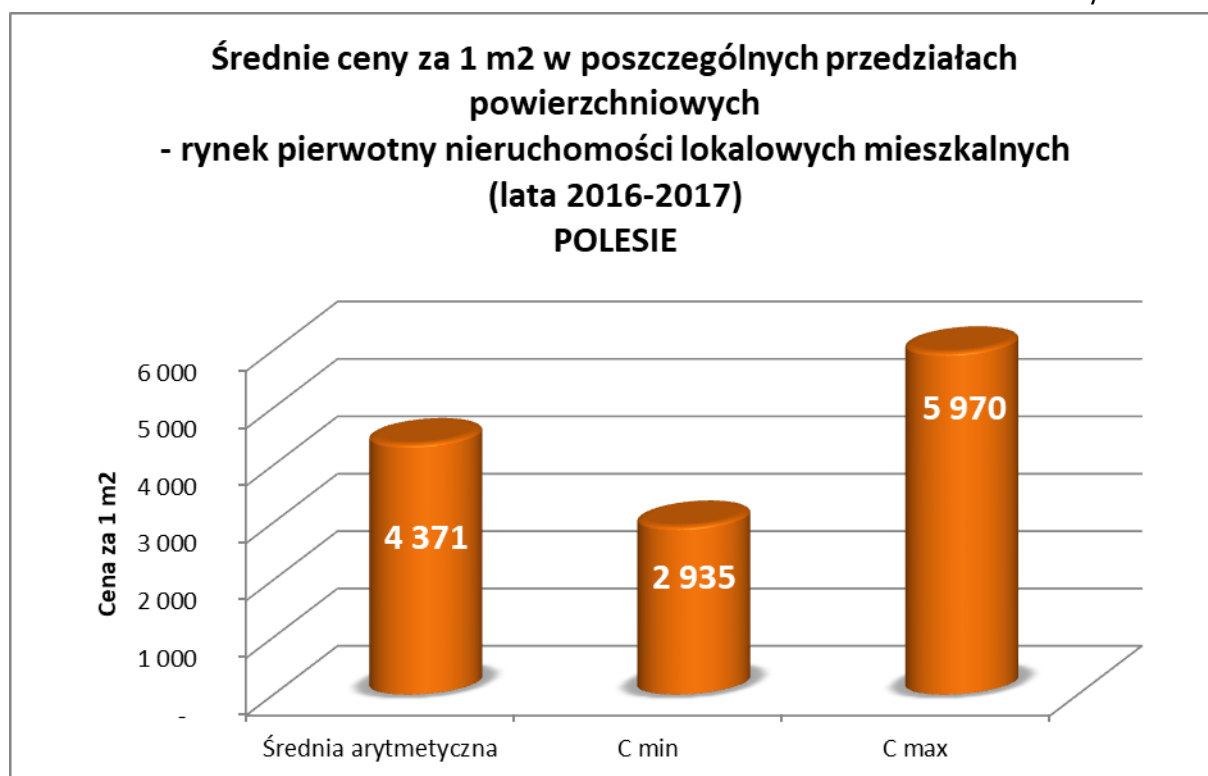


**2.2.7. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Polesia – podstawowe informacje**

Tabela nr 4

<b>Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017</b>			
<b>POLESIE</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2016 i 2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2016 i 2017</b>	687	394	293
<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>	4 371	4 337	4 416
• <b>C min</b>	2 935	2 935	3 012
• <b>C max</b>	5 970	5 914	5 970
• <b>odchylenie standardowe</b>	444	459	419
• <b>mediana</b>	4 333	4 282	4 417

Wykres nr 15



2.2.8. Rynek pierwotny lokali mieszkalnych na obszarze Śródmieścia – informacje podstawowe

Tabela nr 5

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017 ŚRÓDMIEŚCIE			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	255	216	39
Parametry cenowe:	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
• Średnia arytmetyczna	4 674	4 616	4 995
• C min	3 349	3 349	3 721
• C max	6 699	6 409	6 699
• odchylenie standardowe	490	459	539
• mediana	4 633	4 599	5 055

Wykres nr 16



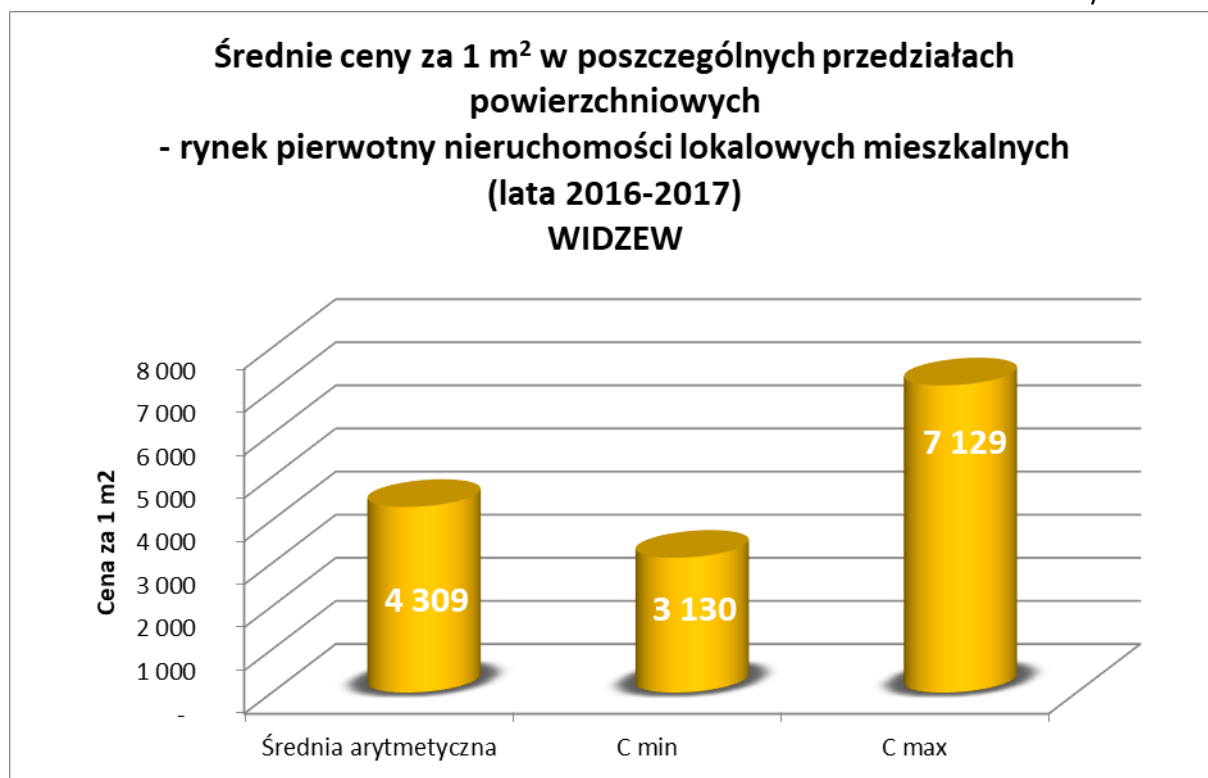


2.2.9. Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na obszarze Widzewa – informacje podstawowe

Tabela nr 6

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017 WIDZEW			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	284	111	173
Parametry cenowe:	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
• Średnia arytmetyczna	4 309	4 269	4 335
• C min	3 130	3 691	3 130
• C max	7 129	6 051	7 129
• odchylenie standardowe	349	342	352
• mediana	4 290	4 208	4 327

Wykres nr 17



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

Analiza wykazała, że najwięcej nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym (ponad 2 razy tyle niż w każdej z innych dzielnic) sprzedane zostało w latach 2016 i 2017 na terenie dzielnicy Polesie (40%).

Udział w rynku pozostałych dzielnic był wyrównany: Widzew – 16%, Bałuty – 15%, Śródmieście – 15%, Górna – 14%.

Wykres nr 18

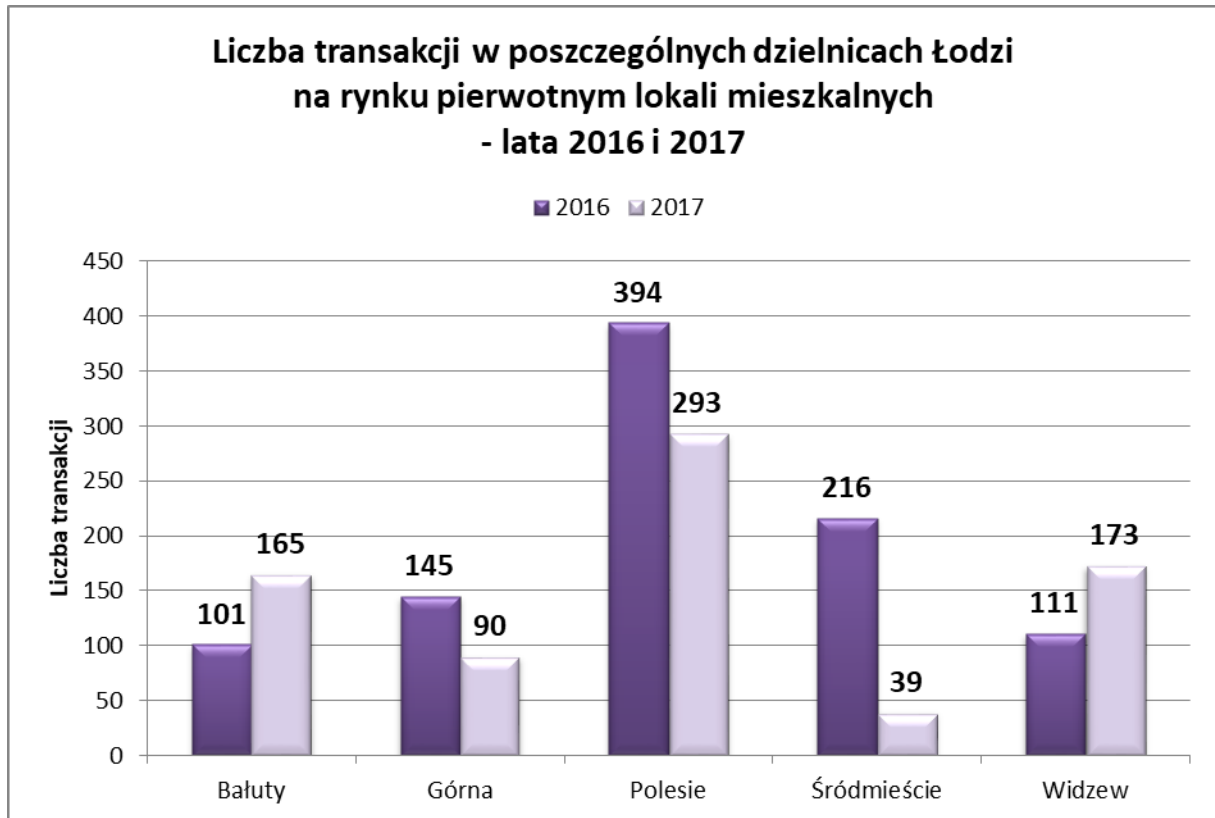


Wykres nr 19



W 2017 r. w porównaniu do roku poprzedniego zanotowano wzrost liczby transakcji na terenie Bałuty i Widzewa. Spadła liczba sprzedanych lokali na rynku pierwotnym na Polesiu, Górnej i w Śródmieściu, przy czym spadek obrotu w Śródmieściu był najbardziej drastyczny: z 216 transakcji w 2016 r. do zaledwie 39 transakcji w roku 2017.

Wykres nr 20

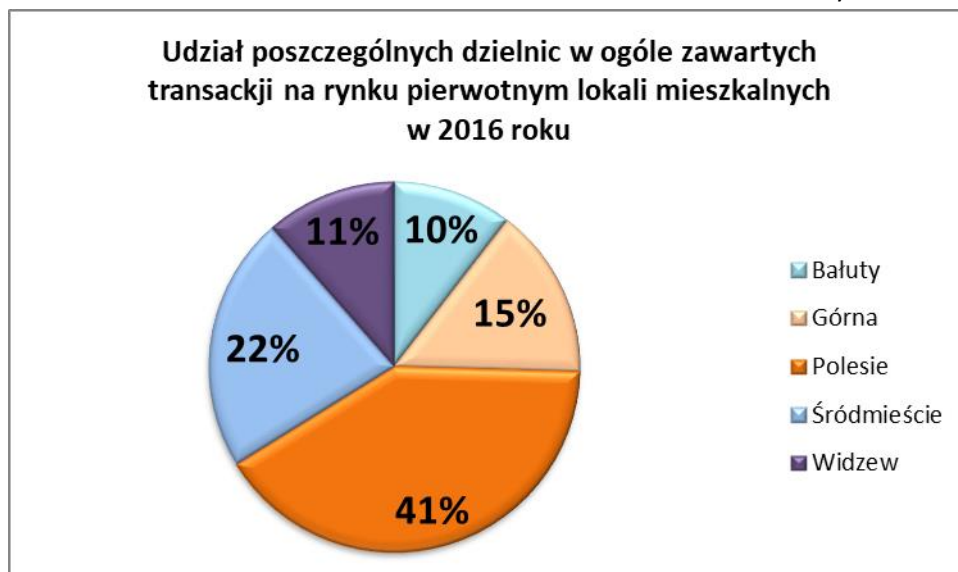


Poniższe wykresy nr 24 i 25 ilustrują udział poszczególnych dzielnic w obrocie na pierwotnym rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych w rozbiu na poszczególne lata analizy.

Pomimo spadku liczby zawartych transakcji w 2017 r. na Polesiu, dzielnica ta utrzymała swoją wiodącą pozycję, jeśli chodzi o udział w całości łódzkiego rynku lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego. Wyniósł on odpowiednio 41% w roku 2016 i 39% w roku 2017.

W 2017 r. istotnie spadł udział Śródmieścia w ogólnej liczbie zawartych transakcji (z 22% do 5%), swoją pozycję wzmocniły natomiast Widzew (z 11 % do 23%) i Bałuty (z 10% do 22%).

Wykres nr 21



Wykres nr 22

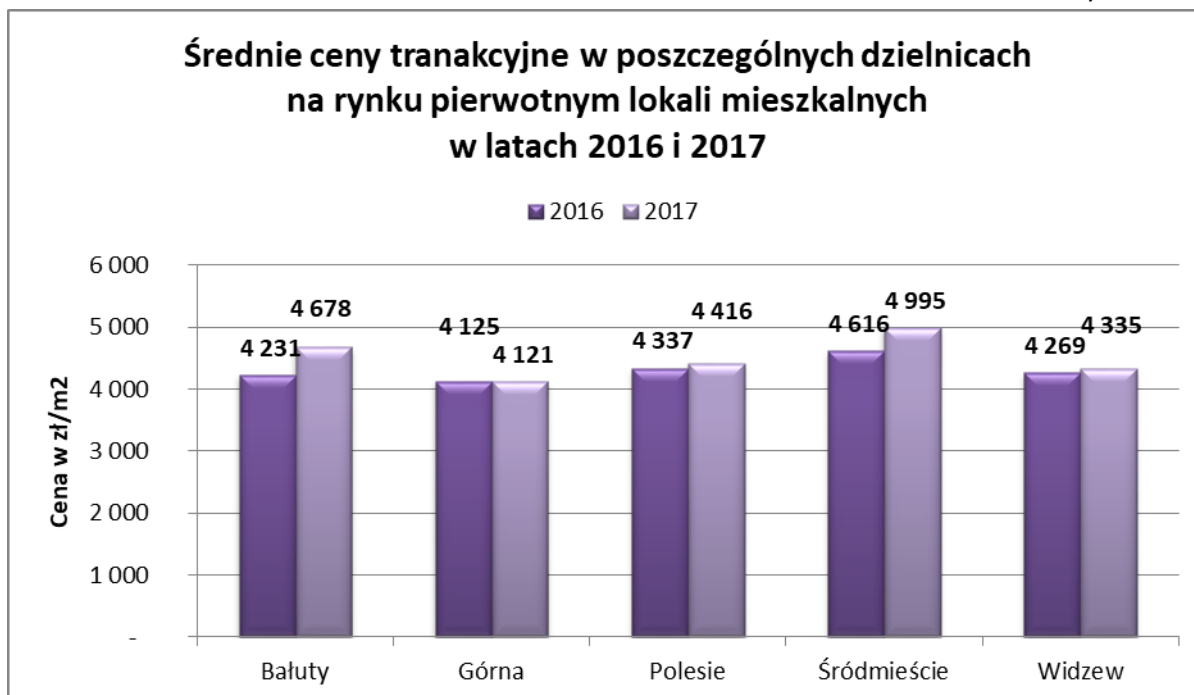


### 2.2.11. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym- zestawienie w podziale na dzielnice

Średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na terenie dzielnicy Górna była stabilna w latach 2016 i 2017. W pozostałych dzielnicach odnotowano wzrost średnich cen transakcyjnych: na Bałutach – o 10,5%, na Polesiu – o 2%, w Śródmieściu – o 8%, na Widzewie – o 1,5%.

Najwyższe średnie ceny transakcyjne w obydwu latach analizy odnotowano na terenie Śródmieścia. Najtańszą dzielnicą w całym analizowanym okresie pozostawała Górna.

Znaczny wzrost średniej ceny transakcyjnej na Bałutach wynikał przede wszystkim ze sprzedaży mieszkań w ramach jednej inwestycji, w której wszystkie ceny transakcyjne przekraczały poziom 6300 zł/m<sup>2</sup>.



### 2.2.12. Podsumowanie z analizy rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych

1. Najwięcej transakcji w latach 2016 i 2017 odnotowano na terenie dzielnicy Polesie (odpowiednio 41% i 39%). W 2016 r. najaktywniejszym po Polesiu rynkiem było Śródmieście (22%), jednak w 2017 r. liczba transakcji zawarta na terenie centralnej dzielnicy Łodzi drastycznie spadła, zmniejszając jego udział do zaledwie 5% ogółu zawartych transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych w Łodzi.
2. Najwyższe ceny odnotowano w centrum miasta w dzielnicy Śródmieście. Należy zwrócić uwagę na znaczny wzrost średniej ceny transakcyjnej w roku 2017 w dzielnicy Bałuty, wynikający z powstania na jej terenie bardzo dobrze zlokalizowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w dobrym standardzie (ceny jednostkowe od 6300 zł/m<sup>2</sup> wzwyż). Najtańszą dzielnicą Łodzi na pierwotnym rynku mieszkaniowym jest Górna.
3. Aż 71% ogółu transakcji zawartych w latach 2016-2017 to transakcje o cenie jednostkowej od 4000 zł/m<sup>2</sup> do 4999 zł/m<sup>2</sup>. W 2017 r. odnotowano 2% wzrost udziału w rynku nieruchomości o cenach powyżej 6000 zł/m<sup>2</sup>.
4. Choć w 2017 r. nabywcy wciąż najchętniej nabywali na rynku pierwotnym lokale mieszkalne o powierzchni od 40,00 m<sup>2</sup> do 59,99 m<sup>2</sup>, zaobserwowano wyraźny wzrost udziału w obrocie ogółem lokali większych, o powierzchni od 60,00 m<sup>2</sup> do 89,99 m<sup>2</sup>.
5. W 2016 r., *ceteris paribus*, średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego malała wraz ze wzrostem powierzchni lokalu, podczas gdy w roku 2017 tendencja ta była odwrotna: im większy lokal, tym wyższa jednostkowa cena transakcyjna.

## 2.2. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH – CAŁA ŁÓDŹ

### 2.3.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku wtórnego nieruchomości lokalowych

Rynek wtórny obejmuje transakcje pomiędzy osobami fizycznymi lub transakcje, 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.

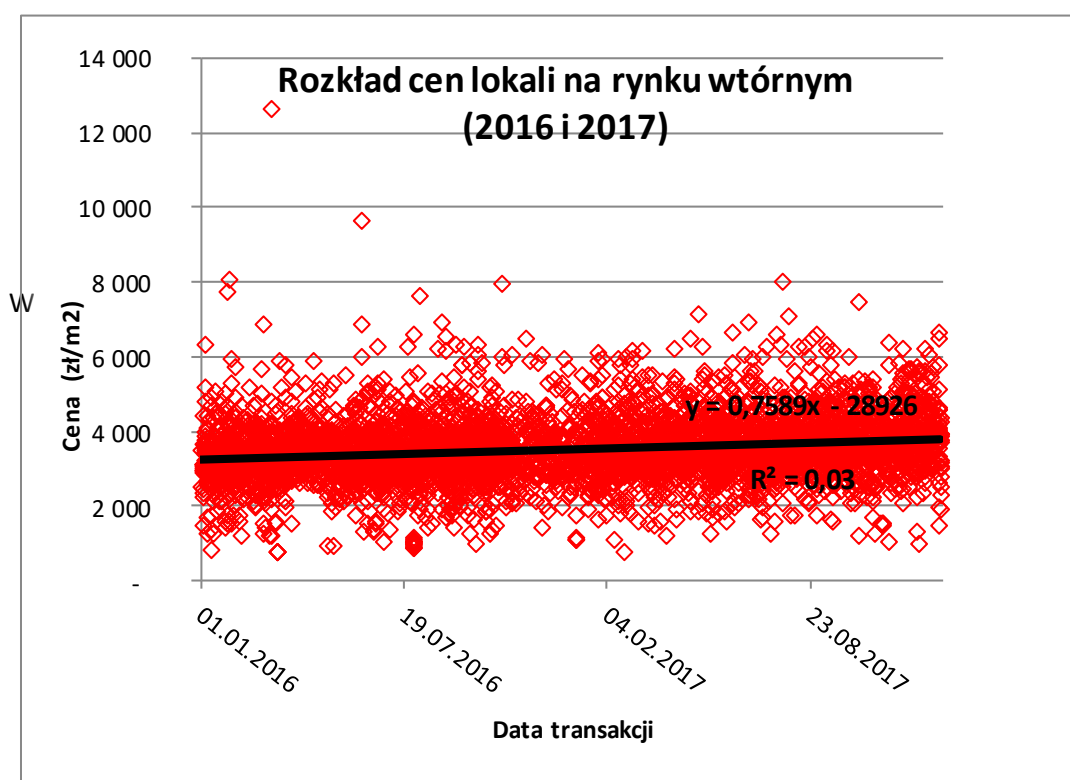
Ze zbioru odrzucono również transakcje poniżej 700 zł/m<sup>2</sup> jako transakcje nierynkowe.

Tabela nr 7

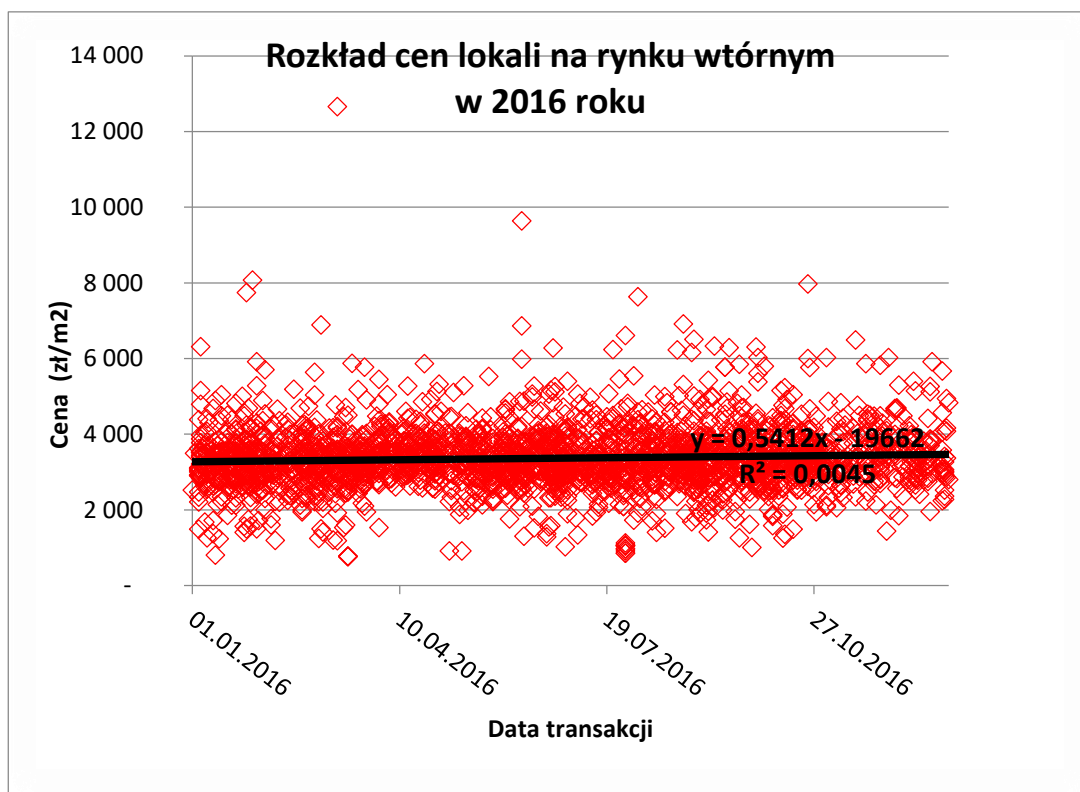
<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017</b>			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	5269	2707	2562
Parametry cenowe:	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
• Średnia arytmetyczna	-	3 361	3 633
• C min	755	761	755
• C max	12 658	12 658	7 996
• odchylenie standardowe	-	802	822
• mediana	-	3 309	3 530

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

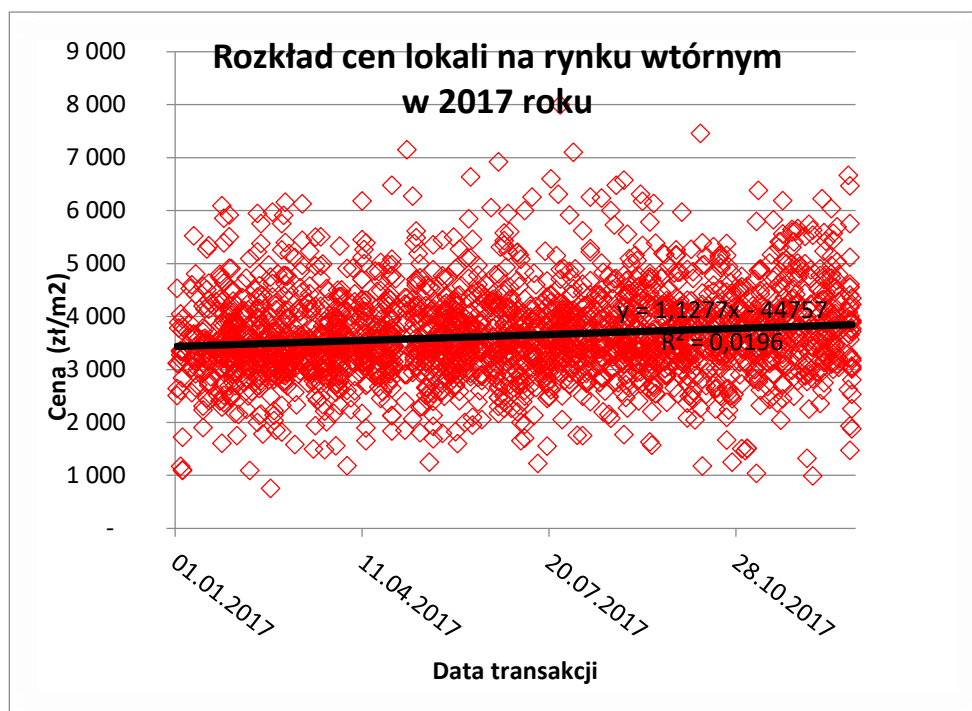
Wykres nr 24



Wykres nr 25



Wykres nr 26



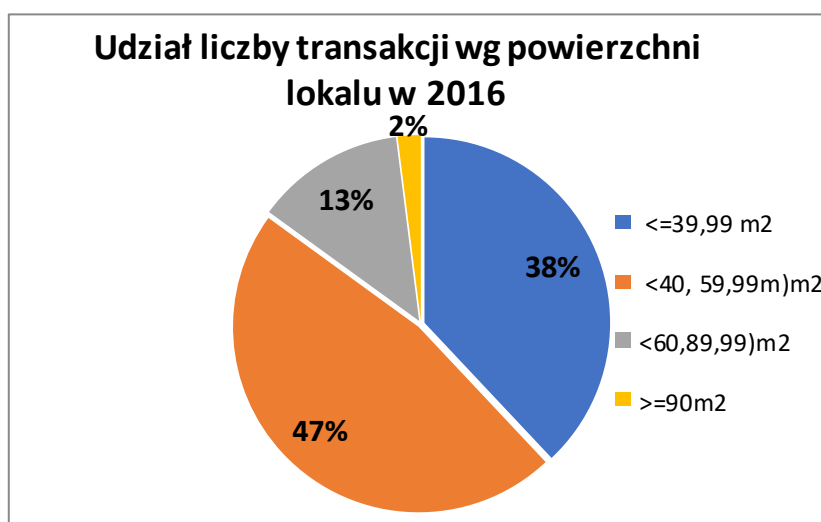
Wykres nr 25 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w roku 2016. Linia jest stała – nie wykazuje trendu rosnącego, natomiast w 2017 roku linia trendu jest linią rosnącą o niewielkim, ale zauważalnym nachyleniu.

W kolejnych podrozdziałach przeanalizowano ww. zbiory pod kątem wpływu na cenę transakcyjną powierzchni lokalu, wieku i rodzaju budynku oraz lokalizacji sprzedawanych nieruchomości.

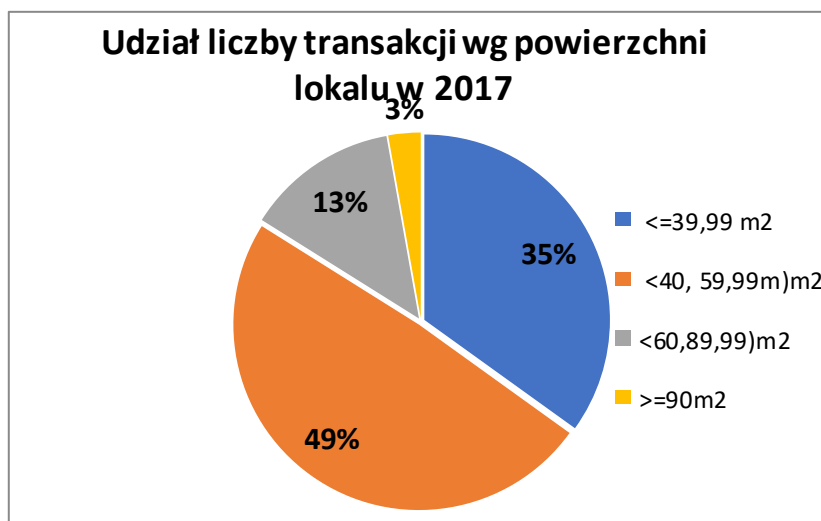
Wykresy potwierdzają również, że najbardziej typowe ceny kształtują się w przedziale od 2500 zł/m<sup>2</sup> do 4500 zł/m<sup>2</sup>. Ceny powyżej 6000 zł/m<sup>2</sup> osiągają pojedyncze transakcje. Najwyższe transakcje dotyczą nieruchomości lokalowych w nowszych budynkach o charakterze apartamentowym.

### 2.3.3. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2016 i 2017 w całej Łodzi

Wykres nr 27



Wykres nr 28





Tak jak w poprzednich latach niezmiennie najwięcej transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym odnotowano w przedziale powierzchniowym od 40 do 59,99m<sup>2</sup>(47% w 2016 r. i 49% w 2017 r.).

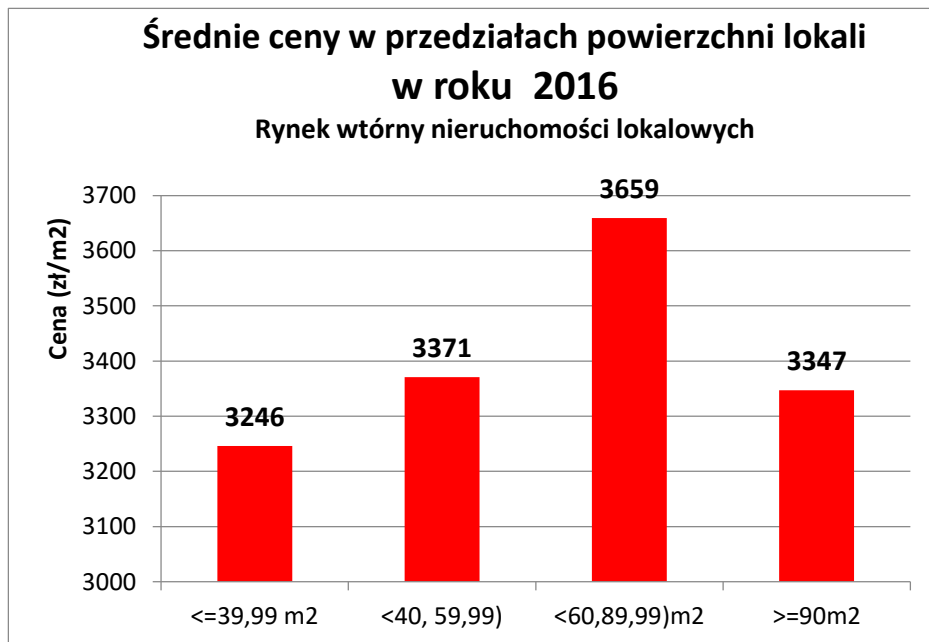
Na drugim miejscu znajdują się najmniejsze lokale poniżej 40m<sup>2</sup> (36%).

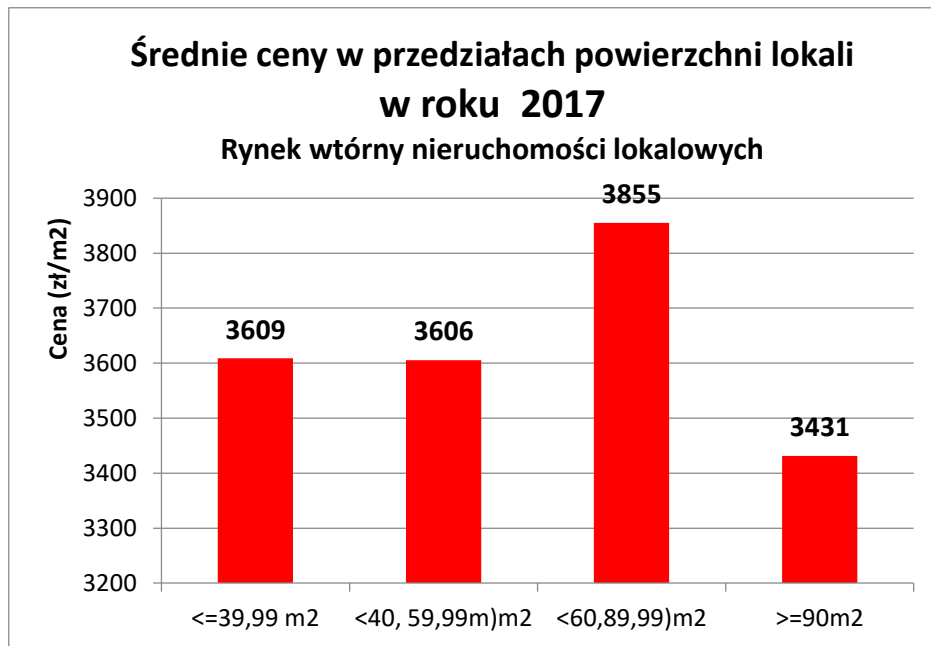
Najmniejsza liczba transakcji dotyczyła dużych lokali o powierzchni powyżej 90m<sup>2</sup> (2% w 2016 r. i 3% w 2017 r.).

Podobne udziały były w latach 2016 i 2017, choć w 2017 r. udział lokali o powierzchni poniżej 40m<sup>2</sup> zmniejszył się na korzyść najczęściej kupowanej powierzchni od 40 do 59,99 m<sup>2</sup> oraz lokali największych o powierzchni powyżej 90 m<sup>2</sup>.

#### 2.3.4. Średnie ceny w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku wtórnym

Wykres nr 29





Analiza cen nieruchomości lokalowych w poszczególnych przedziałach powierzchni użytkowej wykazała, że najwyższe ceny średnie tj. 3659 zł/m<sup>2</sup> w 2016 i 3855 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r. odpowiadają przedziałowi powierzchni w przedziale od 60 do 89,99 m<sup>2</sup>.

Najniższa jest cena średnia cena za lokale poniżej 90 m<sup>2</sup>.

Stosunkowo niska cena w przedziale powyżej 90 m<sup>2</sup> (3347 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. i 3431 zł/m<sup>2</sup> 2017r.) również wynika, z tego, że większość tak dużych lokali położona jest w starych kamienicach w dzielnicy Śródmieście.

Średnie ceny w najczęściej kupowanych przedziałach są zbliżone do siebie, tj. 3609 zł/m<sup>2</sup> i 3606 zł/m<sup>2</sup> w 2017r.

Zestawienie cen w poszczególnych latach pozwala zaobserwować wzrost cen średnich w 2017 r. w stosunku do roku 2016. Cena średnia za najmniejsze lokale wzrosła aż o 324 zł/m<sup>2</sup>, tj. 11%, a za najczęściej kupowane o 7% i w kolejnych przedziałach o 5% i 3%.

Należy zwrócić uwagę na to, że na ceny miały wpływ różne cechy, a nie tylko powierzchnia użytkowa, dlatego wykres nr 30 jest obarczony pewną niedokładnością, gdyż nie uwzględnia wpływu innych czynników na wysokość cen transakcyjnych.

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

Tabela nr 8

<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017</b>			
<b>Bałuty</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2016 i 2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2016 i 2017</b>	1581	853	728
<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	-	3350	3 595
• C min	-	761	1 224
• C max	-	12 658	6 919

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

Tabela nr 9

<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017</b>			
<b>Górna</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2016 i 2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2016 i 2017</b>	1589	806	783
<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	-	3 308	3 585
• C min	-	912	755
• C max	-	6 286	6 635

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

Tabela nr 10

<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016-2017</b>			
<b>Polesie</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2016 i 2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2016 i 2017</b>	898	465	433
<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	-	3 244	3 739
• C min	-	852	1 169
• C max	-	6 231	7 460

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

Tabela nr 11

<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016 i 2017</b>			
<b>Śródmieście</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2016 i 2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2016 i 2017</b>	409	197	212
<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	-	3 613	3 443
• C min	-	1 197	1 036
• C max	-	9 641	6 310

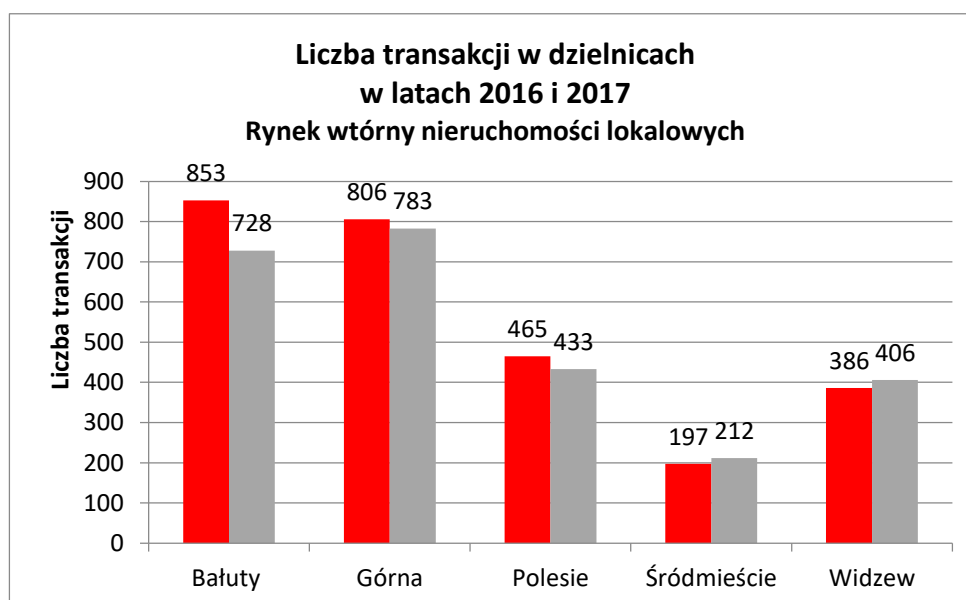
### 2.3.9. Rynek wtórny lokali mieszkalnych - Widzew

Tabela nr 12

<b>Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016 i 2017</b>			
<b>Widzew</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2016 i 2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2016 i 2017</b>	792	386	406
<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	-	3 506	3 791
• C min	-	1 370	990
• C max	-	7 975	7 996

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

Wykres nr 31

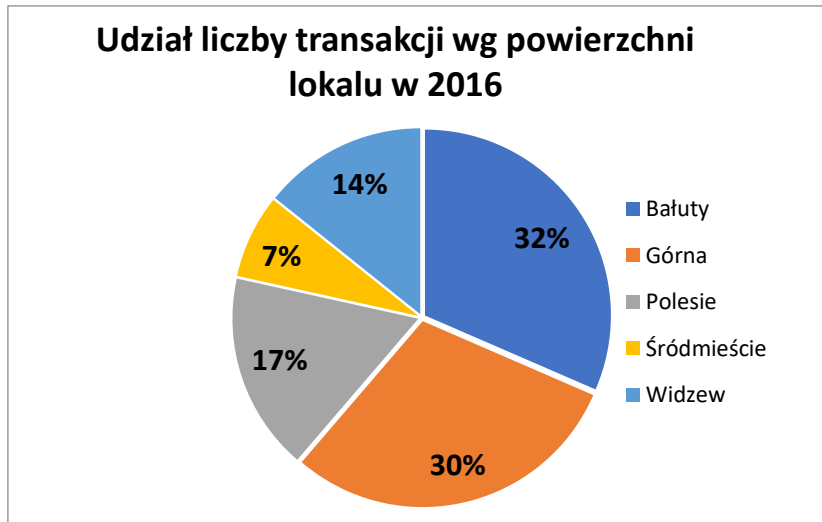


Liczby zawieranych na rynku wtórnym transakcji w tych samych dzielnicach w latach 2016 i 2017 są na podobnym poziomie. Najwięcej transakcji na rynku wtórnym odnotowano w 2016r. na Bałutach 32%, w 2017r. na Górnej 31%. Na drugim miejscu na zbliżonym poziomie jest liczba transakcji zawieranych na Górnej tj. 30% w 2016r. i 31% na Bałutach w 2017r

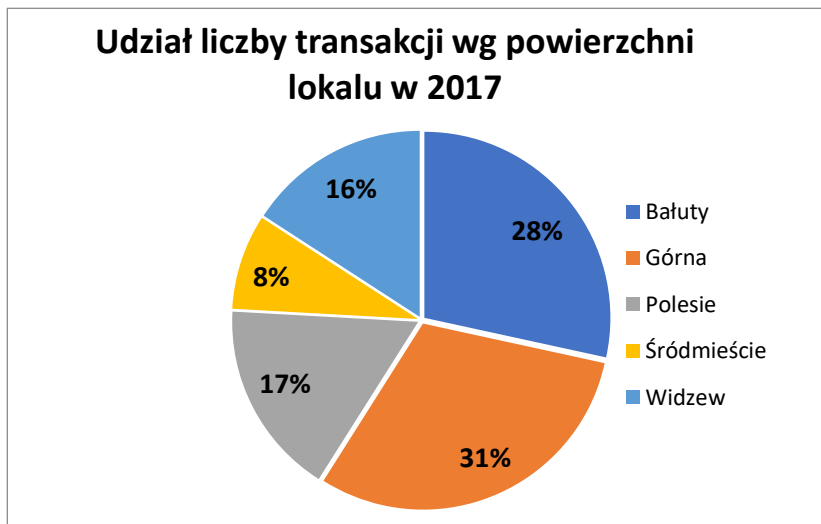
Na Bałutach i Górnej liczba transakcji w 2017r. spadła o w porównaniu do 2016 r., natomiast wzrosła na Widzewie i w Śródmieściu.

Najmniej transakcji odnotowano na terenie Śródmieścia – tylko 7% w 2016 r. i 8% w 2017 r.

Wykres nr 32

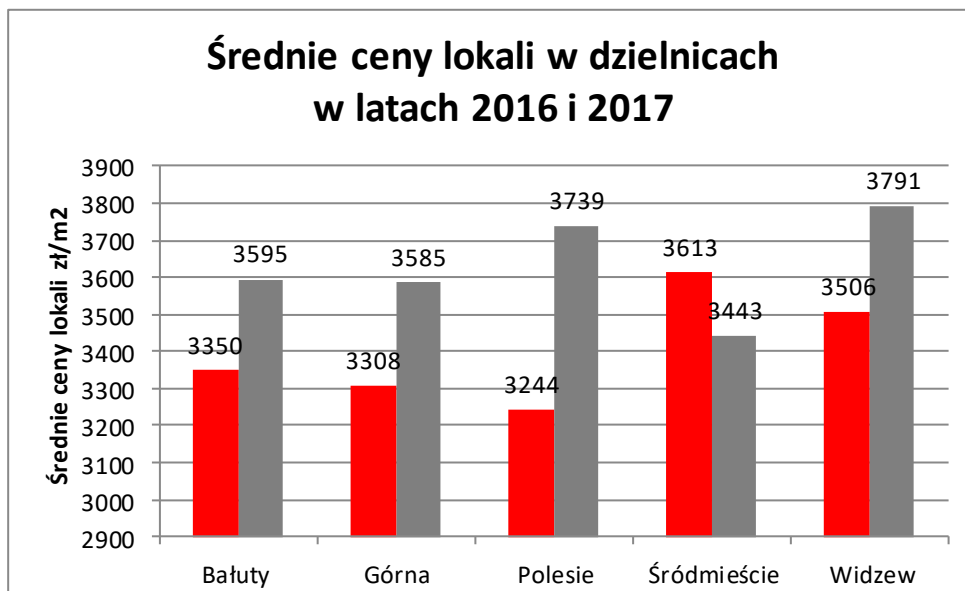


Wykres nr 33



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

Wykres nr 34



Średnie ceny za lokale na rynku wtórnym w 2016 i 2017 były zróżnicowane w poszczególnych latach. Najwyższa cena średnia w 2016 r. odnotowana została w Śródmieściu - na poziomie 3613 zł/m<sup>2</sup>, ale w 2017 r. poziom ten przekroczyły dzielnice Polesie z ceną średnią 3739 zł/m<sup>2</sup> i Widzew z najwyższą ceną średnią wśród dzielnic w 2017 r. na poziomie 3791 zł/m<sup>2</sup>.

Na wykresie widoczne są różnice w poziomach cen średnich pomiędzy 2016 i 2017, rokiem dotyczące tych samych dzielnic. W każdej dzielnicy z wyjątkiem Śródmieścia ceny średnie w 2017 r. są wyższe niż w 2016 r. Najwyższy wzrost zaobserwowano na Polesiu, z poziomu 3244 zł do 3739 zł/m<sup>2</sup>, tj. ok. 15%.

Na tym etapie analizy nie można stwierdzić, co było przyczyną takich różnic w poziomach cen średnich w okresie dwóch lat i nie można wykluczyć ani możliwości, że był to wzrost cen w czasie, ani na przykład zwiększenie udziału sprzedanych lokali w budynkach nowszych. Aby wyjaśnić powyższe wątpliwości, autorki raportu przeanalizowały liczbę transakcji i ceny średnie w dzielnicach w zależności od wieku i rodzaju budynku. Analiza ta została przedstawiona w kolejnym punkcie analizy.

### **2.3.12. Analiza liczby transakcji w dzielnicach w zależności od wieku i rodzaju budynku w 2017 r.**

Analiza wieku i rodzaju budynku, w których mieściły się nieruchomości lokalowe, będące przedmiotem transakcji w latach 2016 i 2017 została sporządzona w oparciu o dane Bazy Walor oraz analizę własną. Z uwagi na to, że w treści większości aktów notarialnych brak jest informacji o wieku i rodzaju budynku wielorodzinnego, Baza Walor nie zawiera również takich informacji. Autorki samodzielnie przeanalizowały wiek i rodzaj budynku na podstawie map i [www.google.maps.pl](http://www.google.maps.pl) i funkcji gogle Street View oraz bazowały na własnej znajomości łódzkiego rynku. Taki sposób analizy może być obarczony niewielkim błędem, ale mimo wszystko pozwoli na szacunkową analizę cen w zależności od głównych segmentów rynku.

Wiek i rodzaj budynku podzielony został na 6 kategorii oznaczonych kolejnymi literami alfabetu:

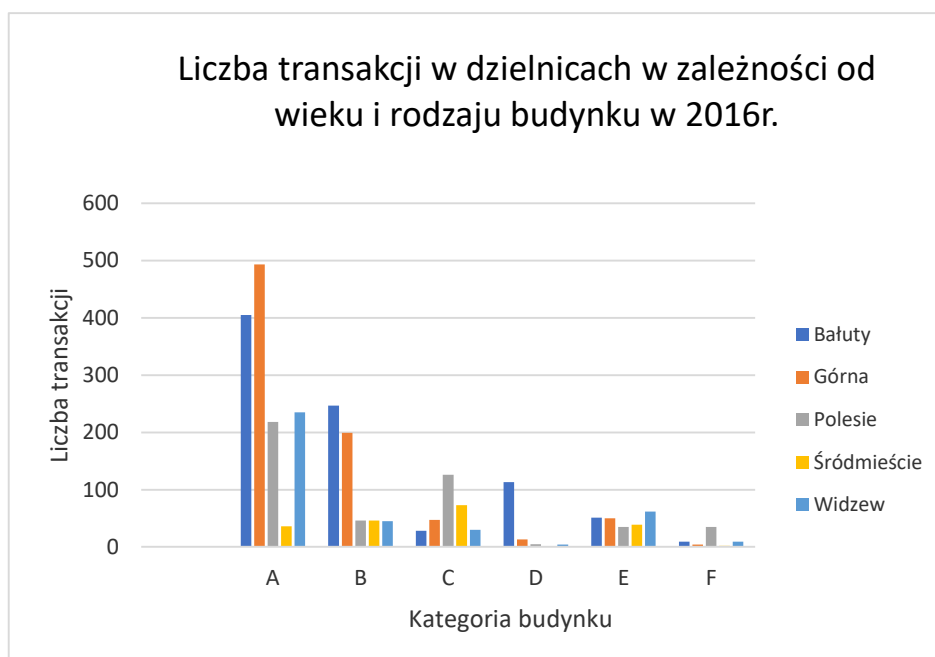
- **A** – budynki z wielkiej płyty wybudowane w latach 60-tych i 70-tych XX wieku,
- **B** – budynki wybudowane w technologii tradycyjnej z cegły, w latach 40-tych 50-tych i 60-tych XX wieku oraz bloki z lat 20-tych i 30-tych nie stanowiące kamienic;
- **C** - kamienice z XIX wieku i przedwojenne;
- **D** – budynki z lat 80-tych i 90-tych – niezależnie od rodzaju konstrukcji;
- **E** - budynki wybudowane po 1999r. do 2016r. (oprócz trans. deweloperskich)
- **F** - inne budynki wyróżniające się na lokalnym rynku nie dające się zakwalifikować do żadnej z kategorii w tym m.in. – budynki na osiedlach jednorodzinnych, które zostały wybudowane jako jednorodzinne, budynki na nietypowych osiedlach np. na zabytkowym osiedlu Montwiłła Mireckiego i na Widzewie przy ul. Skalnej.

Najbardziej płynna granica jest pomiędzy kategorią A i D.

**Tabela nr 13 Liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi w budynkach według kategorii i dzielnicy w 2016 r.**

Dzielnica:	2016	Wszystkie rodzaje budynków	A	B	C	D	E	F	Suma liczby transakcji w dzielnicach:	Udział %
<b>Bałuty</b>	Ilość transakcji 2017r.	<b>854</b>	406	247	28	113	51	9	<b>854</b>	<b>32%</b>
<b>Górna</b>	Ilość transakcji 2017r.	<b>806</b>	493	199	47	13	50	4	<b>806</b>	<b>30%</b>
<b>Polesie</b>	Ilość transakcji 2017r.	<b>465</b>	218	46	126	5	35	35	<b>465</b>	<b>17%</b>
<b>Śródmieście</b>	Ilość transakcji 2017r.	<b>197</b>	36	46	73	1	39	2	<b>197</b>	<b>7%</b>
<b>Widzew</b>	Ilość transakcji 2017	<b>385</b>	235	45	30	4	62	9	<b>385</b>	<b>14%</b>
	Suma	<b>2707</b>	<b>1388</b>	<b>583</b>	<b>304</b>	<b>136</b>	<b>237</b>	<b>59</b>	<b>2 707</b>	
	Udział w %		51%	22%	11%	5%	9%	2%	100%	100%

Wykres nr 35



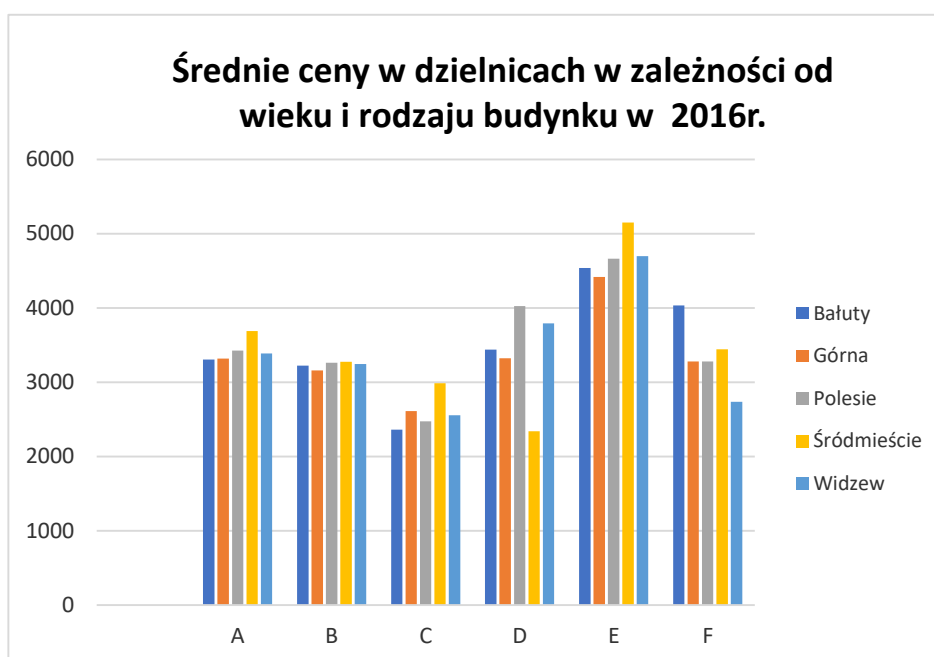
Analiza liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach według wieku budynku wykazała, że dominują transakcje lokalami w budynkach z wielkiej płyty wybudowane w latach 60-tych i 70-tych ubiegłego wieku – jest to aż 51% transakcji w 2016 r. Największa liczba takich transakcji dotyczy dzielnicy Górna. Jeśli dodać najbardziej zbliżone rodzajowo kategorie A, B i D, to stanowią one 78% rynku w 2016 r. Lokale w kamienicach stanowią 11% wszystkich transakcji w 2016 r. i najwięcej odnotowano ich na Polesiu i w Śródmieściu.

Lokale na rynku wtórnym w najnowszych budynkach dotyczą jedynie 9% ogólnej liczby transakcji.

**Tabela nr 14 Średnie ceny nieruchomości lokalowych w budynkach według kategorii i dzielnicy w 2016 r.**

Dzielnica:	2016	Wszystkie rodzaje budynków zł/m <sup>2</sup>	A	B	C	D	E	F
			zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
<b>Bałuty</b>	średnia cena	<b>3350</b>	3306	3223	2362	3438	4539	4031
<b>Górna</b>	średnia cena	<b>3308</b>	3318	3157	2613	3324	4418	3280
<b>Polesie</b>	średnia cena	<b>3244</b>	3425	3261	2474	4023	4662	3281
<b>Śródmieście</b>	średnia cena	<b>3613</b>	3689	3275	2985	2339	5148	3445
<b>Widzew</b>	średnia cena	<b>3506</b>	3389	3244	2557	3793	4699	2737
			<b>3353</b>	<b>3209</b>	<b>2616</b>	<b>3451</b>	<b>4674</b>	<b>3343</b>

Wykres nr 36



Analiza średniej ceny w zależności od rodzaju i wieku budynku potwierdziła wyraźne różnice w cenach w zależności od tej cechy.

Najwyższe ceny średnie uzyskane zostały w segmencie lokali w najnowszych budynkach wybudowanych po 1999r. Średnia cena dla całego miasta dla tego rodzaju budynków wyniosła 4674 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższą średnią odnotowano w dzielnicy Śródmieście, tj. 5148 zł/m<sup>2</sup>, a najniższą na Górnej 4418 zł/m<sup>2</sup>.



Najniższa cena średnia 2616 zł/m<sup>2</sup> dotyczy lokali w kamienicach przedwojennych i z XIX wieku. Najniższą średnią w segmencie kamienic odnotowano w dzielnicy Bałuty na poziomie 2362 zł/m<sup>2</sup>.

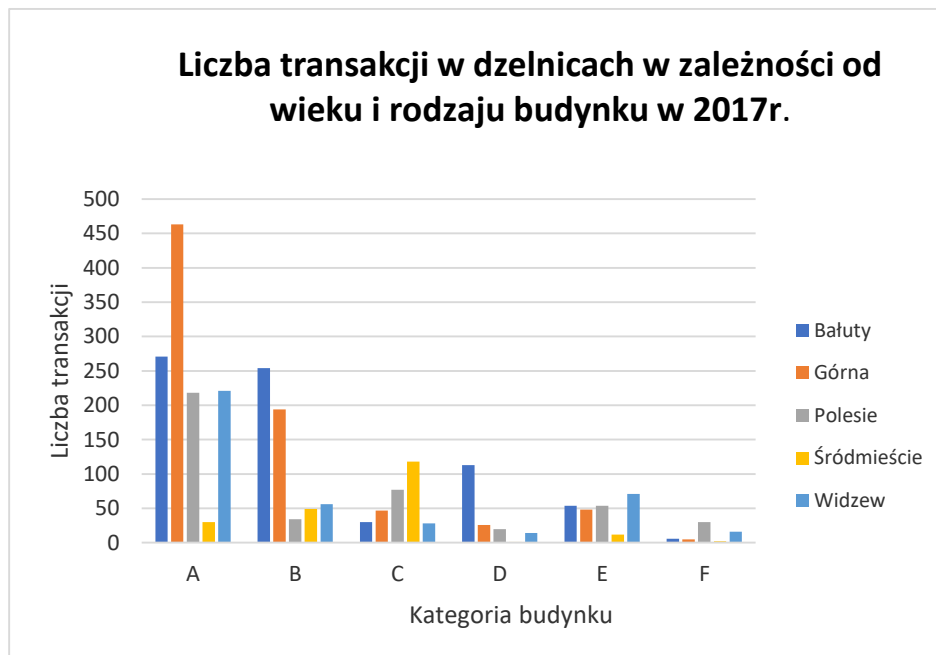
Analiza wykazała, że nie ma znacznych różnic w cenach średnich pomiędzy segmentami A oraz B, choć ceny średnie w segmencie A (bloki z wielkiej płyty z lat 60-tych i 70-tych) są wyższe niż w przypadku cen za lokale w blokach z kategorii (B – lata 50-te i 60-te). Średnia cena za młodsze budynki z wielkiej płyty wyniosła 3353 zł/m<sup>2</sup>, a za starsze 3209 zł/m<sup>2</sup>.

Średnia w kategorii D, do której zaliczono budynki z lat 80-tych i 90-tych, niezależnie od rodzaju konstrukcji, była odpowiednio wyższa niż w zbliżonych kategoriach A i B i wyniosła 3451 zł/m<sup>2</sup>. Średnia ta jest jednak o ok. 1200 zł/m<sup>2</sup> niższa niż za lokale w budynkach z sąsiedniej kategorii E (budynki wybudowane po 1999 r.)

Należy zwrócić uwagę na to, że na ceny miały wpływ różne cechy a nie tylko wiek i rodzaj budynku, dlatego analiza obarczona jest pewną niedokładnością, gdyż nie uwzględnia wpływu innych czynników na wysokość cen transakcyjnych.

**Tabela nr 15 Liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi w budynkach według kategorii i dzielnicy w 2017 r.**

Dzielnica:	2017	Wszystkie rodzaje budynków	A	B	C	D	E	F	Suma liczby transakcji w dzielnicach:	Udział %
<b>Bałuty</b>	Ilość transakcji 2017r.	<b>728</b>	271	254	30	113	54	6	<b>728</b>	<b>28%</b>
<b>Górna</b>	Ilość transakcji 2017r.	<b>783</b>	463	194	47	26	48	5	<b>783</b>	<b>31%</b>
<b>Polesie</b>	Ilość transakcji 2017r.	<b>433</b>	218	34	77	20	54	30	<b>433</b>	<b>17%</b>
<b>Śródmieście</b>	Ilość transakcji 2017r.	<b>212</b>	30	49	118	1	12	2	<b>212</b>	<b>8%</b>
<b>Widzew</b>	Ilość transakcji 2017	<b>406</b>	221	56	28	14	71	16	<b>406</b>	<b>16%</b>
	Suma	<b>2562</b>	<b>1203</b>	<b>587</b>	<b>300</b>	<b>174</b>	<b>239</b>	<b>59</b>	<b>2 562</b>	
	Udział w %		<b>47%</b>	<b>23%</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	100%	100%



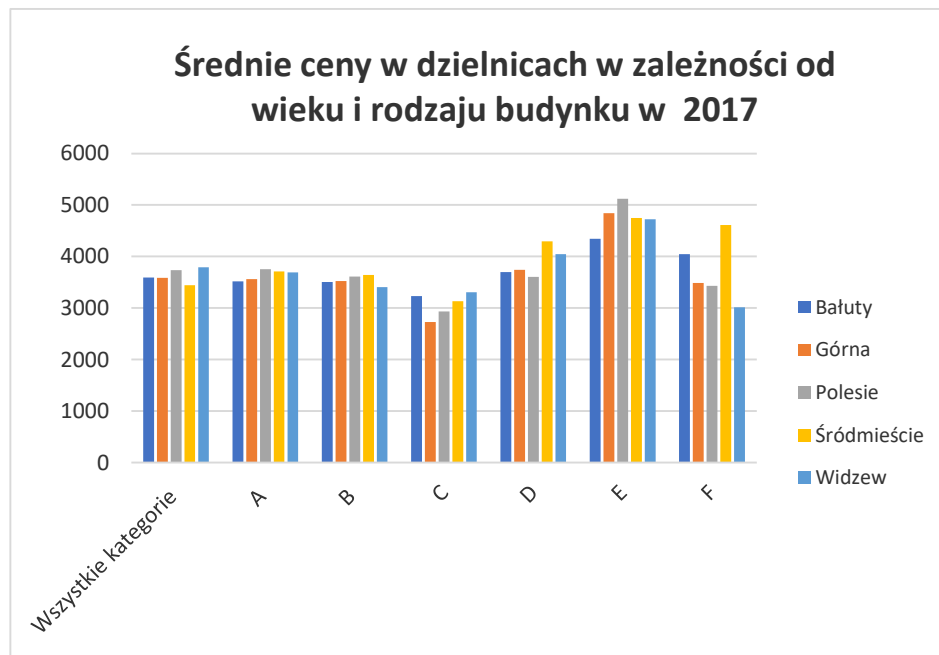
Analiza liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach według wieku budynku wykazała, że dominują transakcje lokalami w budynkach z wielkiej płyty wybudowane w latach 60-tych i 70-tych ubiegłego wieku – jest to aż 47% transakcji w 2017 r. Największa liczba takich transakcji dotyczy dzielnicy Górna. Jeśli dodać najbardziej zbliżone rodzajowo kategorie A, B i D to stanowią one 77% rynku w 2017r. Lokale w kamienicach stanowią 12% wszystkich transakcji w 2017r. i najwięcej odnotowano ich w Śródmieściu i na Polesiu.

Lokale na rynku wtórnym w najnowszych budynkach dotyczą jedynie 9% ogólnej liczby transakcji.

Proporcje są zbliżone jak w roku poprzednim.

**Tabela nr 16 Średnie ceny nieruchomości lokalowych w budynkach według kategorii i dzielnicy w 2017r.**

Dzielnica:	2017	Wszystkie rodzaje budynków	A	B	C	D	E	F
		zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>
<b>Bałuty</b>	średnia cena	<b>3595</b>	3518	3504	3234	3700	4343	4045
<b>Górna</b>	średnia cena	<b>3585</b>	3560	3525	2729	3741	4844	3489
<b>Polesie</b>	średnia cena	<b>3739</b>	3753	3614	2936	3605	5121	3433
<b>Śródmieście</b>	średnia cena	<b>3443</b>	3714	3639	3132	4297	4751	4609
<b>Widzew</b>	średnia cena	<b>3791</b>	3691	3404	3309	4049	4720	3013
<b>Średnia dla kategorii w całym mieście</b>			<b>3613</b>	<b>3519</b>	<b>3046</b>	<b>3727</b>	<b>4752</b>	<b>3426</b>



Analiza średniej ceny w zależności od rodzaju i wieku budynku potwierdziła wyraźne różnice w cenach w zależności od tej cechy.

Najwyższe ceny średnie uzyskane zostały w segmencie lokali w najnowszych budynkach wybudowanych w okresie po 1999r. Średnia cena dla całego miasta dla tego rodzaju budynków wyniosła 4752 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższą średnią odnotowano w dzielnicy Polesie, a najniższą na Bałutach. Co może zdziwić - na przedostatnim miejscu w segmencie E znalazła się średnia z dzielnicy Śródmieście.

Najniższa cena średnia 3046 zł/m<sup>2</sup> dotyczy lokali w kamienicach przedwojennych i z XIX wieku. Najniższą średnią w segmencie kamienic odnotowano w dzielnicy Górna.

Analiza wykazała, że nie ma znacznych różnic w cenach średnich pomiędzy segmentami A oraz B, choć ceny średnie w segmencie A (bloki z wielkiej płyty - lata 60-te i 70-te) są wyższe niż w przypadku cen za lokale w blokach z kategorii (B – lata 50-te i 60te). Średnia cena za młodsze budynki z wielkiej płyty wyniosła 3613 zł/m<sup>2</sup>, a za starsze 3519 zł/m<sup>2</sup>.

Średnia w kategorii D, do której zaliczono budynki z lat 80-tych i 90-tych niezależnie od rodzaju konstrukcji, była odpowiednio wyższa niż w zbliżonych kategoriach A i B i wyniosła 3727 zł/m<sup>2</sup>. Średnia ta jest jednak o ok. 1000 zł/m<sup>2</sup> niższa niż za lokale w budynkach z sąsiedniej kategorii E (budynki wybudowane po 1999 r.)

Należy zwrócić uwagę na to, że na ceny miały wpływ różne cechy a nie tylko wiek i rodzaj budynku, dlatego analiza obarczona jest pewną niedokładnością, gdyż nie uwzględnia wpływu innych czynników na wysokość cen transakcyjnych.

### **Wnioski – porównanie segmentów w okresie 2016 i 2017**

Tabela poniżej przedstawia porównanie cen średnich w poszczególnych kategoriach budynków w latach 2016 i 2017.

Analiza wykazała, że w każdym z segmentów nastąpił wzrost cen średnich w 2017 roku. Najwyższy wzrost ok. 16% dotyczył kategorii C – kamienic, gdzie ceny średnie są najniższe.

Najmniejszy wzrost zaobserwowano w segmencie E – budynków najnowszych wybudowanych po 1999r., gdzie ceny średnie są najwyższe – jedynie 2%.

Kategorie najbardziej zbliżone do siebie pod względem jakościowym, czyli A i D – miały identyczne wzrosty ok. 8%. W kategorii B odnotowano podobny wzrost na poziomie 10%.

**Tabela nr 17 Porównanie średnich cen nieruchomości lokalowych w budynkach według kategorii i w latach 2016 i 2017r.**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
Średnia dla kategorii w całym mieście w 2016r. (zł/m <sup>2</sup> )	3353	3209	2616	3451	4674	3343
Średnia dla kategorii w całym mieście w 2017r. (zł/m <sup>2</sup> )	3613	3519	3046	3727	4752	3426
<b>Różnica w %</b>	+8%	+10%	+16%	+8%	+2%	+2%

Analiza wieku i rodzaju budynku pozwoliła ustalić, że spadek liczby transakcji w roku 2017 w stosunku do roku poprzedniego spowodowany był mniejszą liczbą transakcji lokalami w budynkach ujętych w kategorii A (wielka płyta z lat 60tych i 70 ych) w 2016r. o 13%. Wzrost liczby transakcji nastąpił w podobnej kategorii D. Pozostałe kategorie nie różniły się znacząco liczbą transakcji w latach 2016 i 2017 r.

**Tabela nr 18 Porównanie liczby transakcji nieruchomościami lokalowymi w budynkach według kategorii w latach 2016 i 2017r.**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>Suma:</b>
Liczba transakcji dla kategorii w całym mieście w 2016r.	1387	583	304	136	237	59	2707
Liczba transakcji dla kategorii w całym mieście w 2017r.	1203	587	300	174	239	59	2562

#### **2.3.13. Wnioski z analizy ryнку wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych**

1. W latach 2016 i 2017 do analizy przyjęto 5269 transakcji nieruchomościami lokalowymi. Z tego 2707 transakcji zawarto w 2016 r., a w 2017 r. liczba ta spadła do 2562. Spadek spowodowany był mniejszą liczbą transakcji lokalami w budynkach z wielkiej płyty wybudowanych w latach 60-tych i 70-tych XX-wieku.
2. Analiza rynku wtórnego wykazała, że największa liczba transakcji miała miejsce w latach 2016 i 2017 w dzielnicy Bałuty. Dzielnica Górna znalazła się na drugim miejscu pod względem liczby transakcji. Transakcje z tych dzielnic niezmiennie dominowały również w poprzednich latach.  
  
Najmniej transakcji na wtórnym rynku odnotowano w dzielnicy Śródmieście (7% w 2017r. i 8%. w 2018.r) Duża liczba transakcji na Bałutach i na Górnej uzasadniona jest dużym

zasobem i podażą nieruchomości – głównie lokali w budynkach z wielkiej płyty z lat 60-tych, 70-tych i 80-tych.

3. Cena średnia w 2016 r. wyniosła 3361 zł/m<sup>2</sup>, a w 2017 r. 3633 zł/m<sup>2</sup>. Wykres cen potwierdził, że ceny w 2016 r. były stabilne, a w 2017 r. widoczne jest lekkie nachylenie linii trendu. Wzrost cen w 2017 r. potwierdza wzrost cen w budynkach w kategorii A i D (bloki z lat 60-tych-90-tych) o 8% oraz w kategorii B o 10% (bloki 50%-60%). Największy wzrost ceny średniej na poziomie 16% zaobserwowano za lokale w kamieniach przedwojennych i z XIX wieku.

Najmniejszy wzrost na poziomie 2% dotyczył lokali w najnowszych budynkach wybudowanych po 1999 r. Jest to segment o najwyższych cenach średnich.

4. Najdroższą dzielnicą na rynku wtórnym było Śródmieście w 2016r. i Widzew w 2017 r.
5. Tak jak w poprzednich latach niezmiennie najwięcej transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym odnotowano w przedziale powierzchniowym od 40 do 59,99 m<sup>2</sup> (47% w 2016 r. i 49% w 2017 r. ). Na drugim miejscu znajdują się najmniejsze lokale poniżej 40m<sup>2</sup> (36%).
6. Jeśli wziąć pod uwagę najbardziej zbliżone rodzajowo kategorie A, B i D (bloki z lat 20-tych - 90-tych), to stanowią one 77% -78% liczby wszystkich transakcji.