

ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

2017-2018

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 – WPROWADZENIE DO ANALIZY RYNKU 2017 ÷ 2018 | 3 |
| I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE | 4 |
| 1. Wstęp | 4 |
| 2. Rynek pierwotny i wtórny nieruchomości lokalowych - wprowadzenie | 4 |
| 2.1. LICZBA TRANSAKcji 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 PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH - CAŁA ŁÓDŹ | 7 |
| 2.2.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych..... | 7 |
| 2.2.2. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2017 i 2018 w całej Łodzi | 9 |
| 2.2.3. Liczba transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych- zestawienie w podziale na dzielnice..... | 10 |
| 2.2.4. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym - zestawienie w podziale na dzielnice | 12 |
| 2.2.5. Podsumowanie z analizy rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych.... | 13 |
| 2.2. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH – CAŁA ŁÓDŹ | 14 |
| 2.3.1. Podstawowe wskaźniki dla rynku wtórnego nieruchomości lokalowych..... | 14 |
| 2.3.2. Trend czasowy na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych – cała Łódź. | 14 |
| 2.3.3. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2017 i 2018 w całej Łodzi | 16 |
| 2.3.4. Liczba transakcji na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych- zestawienie w podziale na dzielnice | 17 |
| 2.3.5. Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym - zestawienie w podziale na dzielnice | 19 |
| 2.3.6. Wnioski z analizy rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych..... | 19 |

WSTĘP – WPROWADZENIE DO ANALIZY RYNKU 2017 ÷ 2018

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości objęła transakcje wpisane do *Bazy Danych o Rynek Nieruchomości WALOR*, z terenu miasta Łodzi, które miały miejsce w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2018 r.

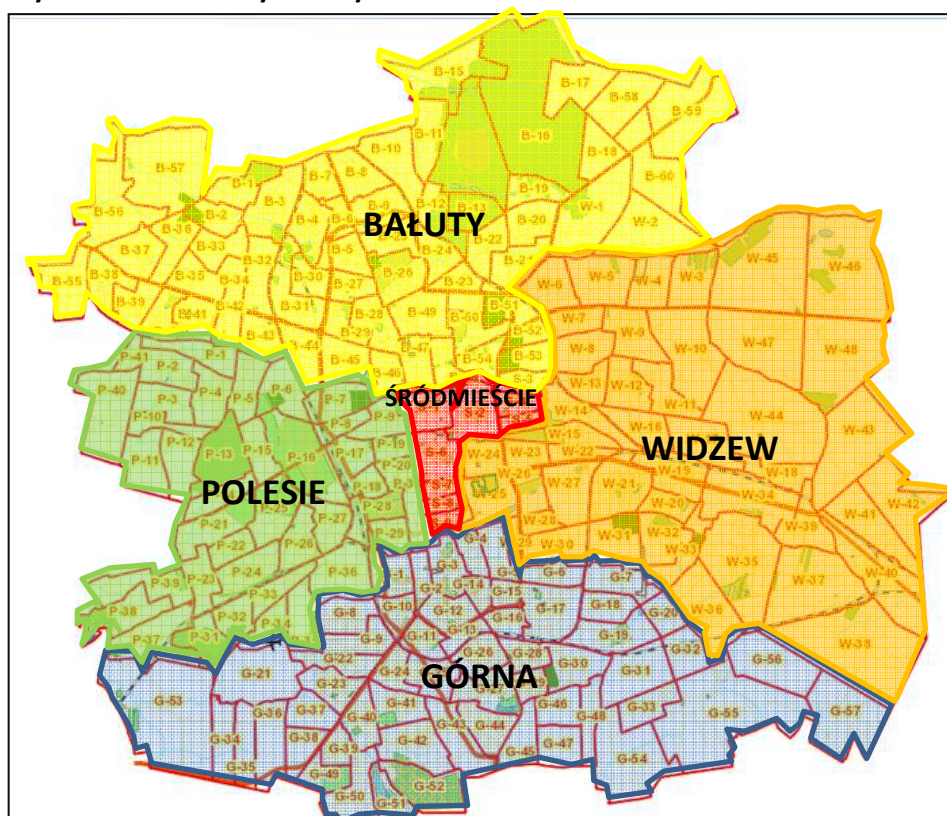
Analiza skoncentrowana została na rynku mieszkaniowym. Niniejszy raport przedstawia wyniki analizy dla trzech głównych segmentów łódzkiego rynku:

- 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). 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 2009-2018, 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 m² powierzchni użytkowej mieszkania w zł.

Badaniem objęto transakcje zawarte w latach 2017 i 2018.

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.

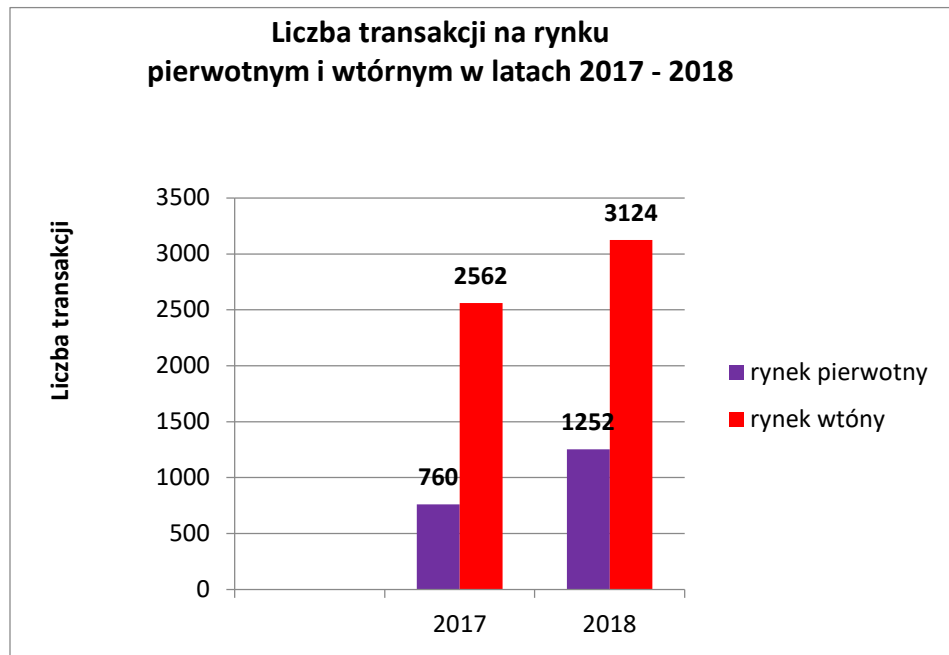
Wyniki tej analizy ujęto zarówno w odniesieniu do całego obszaru miasta jak i jednostek terytorialnych tj. dzielnic.

2. RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH - WPROWADZENIE

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

Przeanalizowano łącznie **7698** transakcji nieruchomościami lokalowymi w tym **2012** transakcje na rynku pierwotnym i **5686** 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 2017 r. (2562 transakcji) była niższa niż w 2018 r. (tj. 3124). Wzrost w 2018r. stanowił 22% poziomu z 2017 r.

Na rynku pierwotnym również nastąpił znaczny wzrost liczby transakcji z poziomu 760 w 2017 r. do 1252 w 2018 r. Liczba transakcji wzrosła o ok. 65% poziomu z 2017 r..

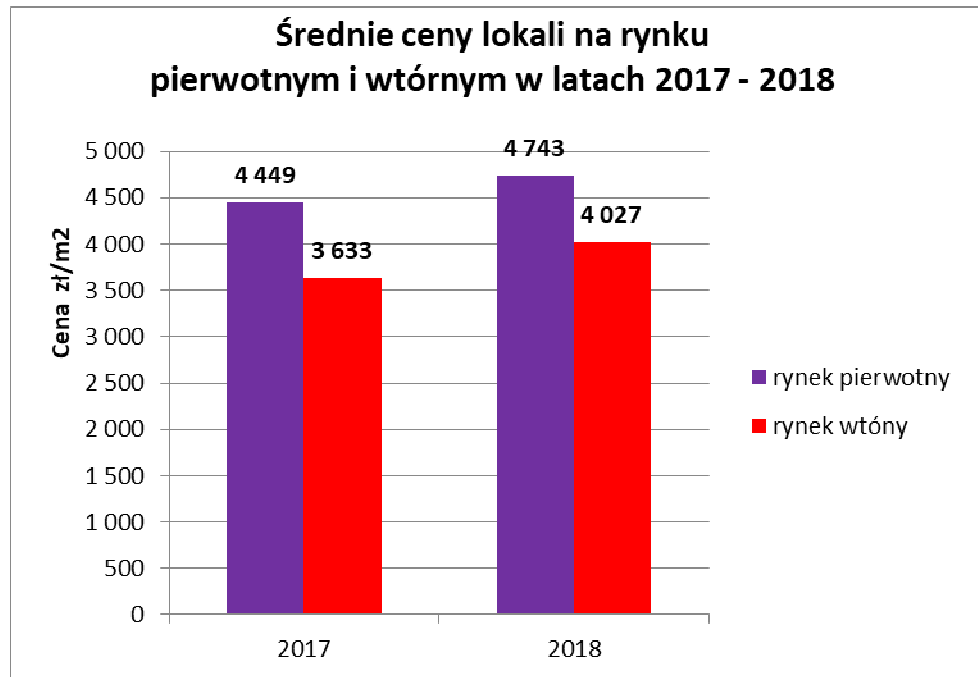
Udział rynku pierwotnego w łącznej liczbie lokali w latach 2017 r. i 2018 r. wyniósł 26%, a udział rynku wtórnego 74%.

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 2017 i w roku 2018. Trendy cenowe na poszczególnych rynkach zostały opisane w kolejnych częściach opracowania.

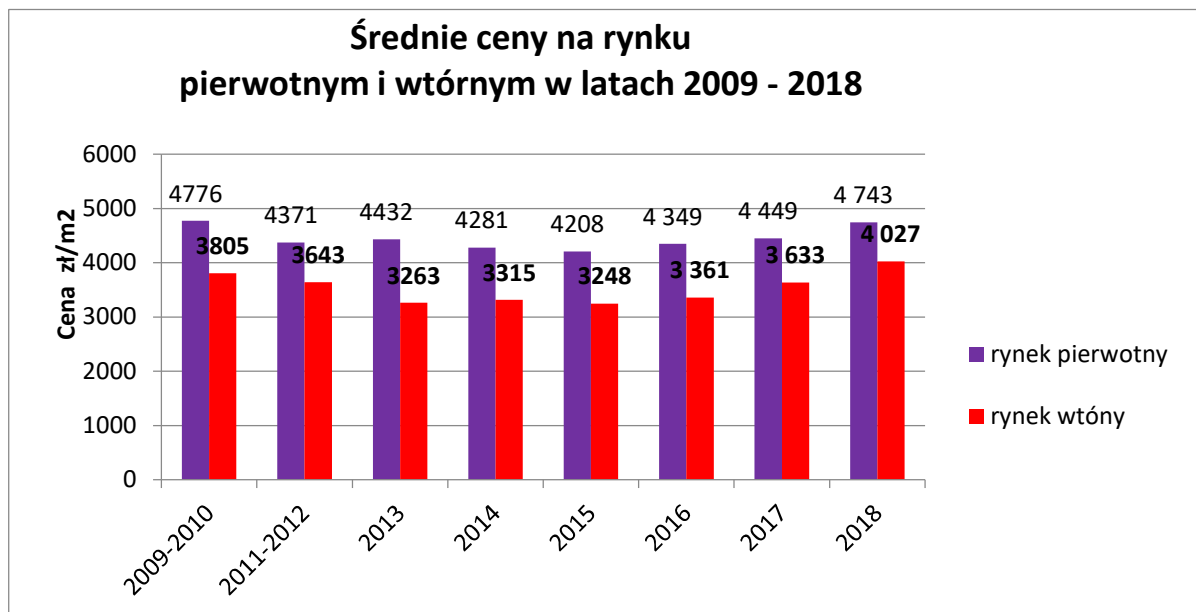
Wzrost średnich cen na rynku pierwotnym był mniejszy niż na rynku wtórnym. W 2017 r. różnica między średnimi cenami na rynku pierwotnym i wtórnym wynosiła 816 zł/m², a w 2018r. zmniejszyła się o 100 zł/m².

Wykres nr 2



Wykres nr 3 przedstawia zestawienie średnich cen na rynku pierwotnym i wtórnym w latach od 2009 do 2018. Średnie ceny z lat 2009 – 2016 pochodzą z analiz rynku wykonywanych dla Bazy Danych o Łódzkim Rynku Nieruchomości.

Wykres nr 3



Z wykresu nr 3 wynika, że znacząca zmiana nastąpiła pomiędzy okresem 2009-2010 a 2011-2012, kiedy to średnie ceny na rynku pierwotnym zmniejszyły się o ok. 405 zł/m², 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.

Pierwszy raz od 2010 ceny średnie na rynku wtórnym osiągnęły przewyższyły rekordowy poziom z okresu boom-u z lat. 2009 i 2010, ceny na rynku pierwotnym prawie osiągnęły poziom cen z lat 2009 -2010.

Analizy trendu czasowego zmian cen w latach 2017-2018 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 2009-2018. Tak długi okres czasu wynika z faktu, że w latach 2017-2018 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.

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.

Tabela nr 1

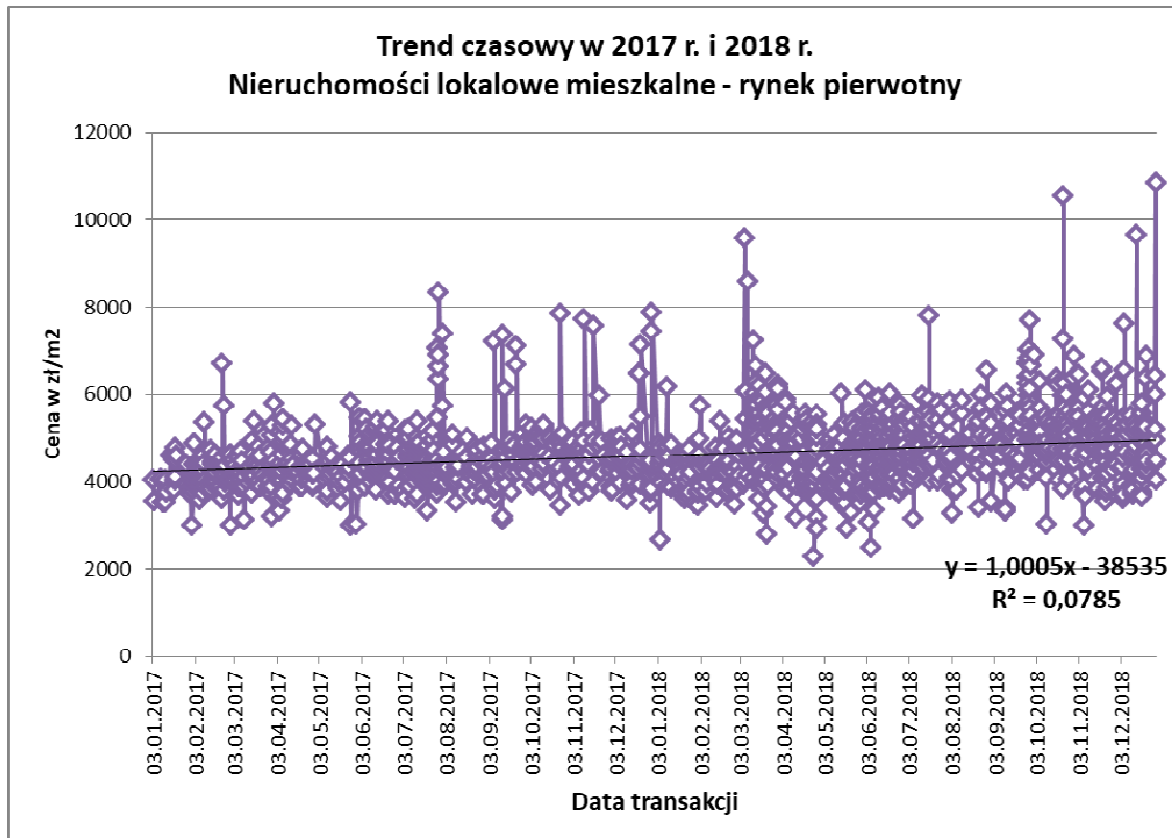
| <u>Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2017-2018</u> | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Okres analizy: | 2017 i 2018 | 2017 | 2018 |
| Liczba transakcji w latach 2017 i 2018 | 2012 | 760 | 1252 |
| Parametry cenowe: | zł/m² | zł/m² | zł/m² |
| • Średnia arytmetyczna | 4 632 | 4 449 | 4 743 |
| • C min | 2 279 | 2 990 | 2 279 |
| • C max | 10 854 | 8 342 | 10 854 |
| • odchylenie standardowe | 727 | 628 | 760 |
| • mediana | 4 537 | 4 359 | 4 687 |

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. Był to wynik słabszy niż w roku poprzednim, ale lepszy niż w roku 2015, w którym na rynku deweloperskim sprzedano łącznie 694 lokale mieszkalne. W 2018 r. łódzki rynek pierwotny pobił rekord roku 2016 z 1252 transakcjami, odnotowanymi na rynku mieszkań od deweloperów.

Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku wzrosła o 294 zł/m², czyli o ok. 6,7%. Wzrost wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był jeszcze wyraźniejszy i wyniósł ok. 7,5%. W 2018 r. wzrosła również wartość odchylenia standardowego, co, podobnie jak większa rozbieżność między ceną minimalną a maksymalną w 2018 r., świadczy o większym zróżnicowaniu cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w roku 2018 niż w roku poprzednim.

Wykres nr 4 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych w czasie i trend czasowy w latach 2017 i 2018. Punkty na wykresie przedstawiają poszczególne transakcje zawarte w latach 2017 i 2018. Linia trendu jest linią rosnącą o niewielkim nachyleniu. Niska wartość współczynnika determinacji wskazuje jednak na fakt, że upływ czasu w niewielkim stopniu wyjaśnia odnotowaną na rynku zmianę poziomu cen. Jego źródła należy upatrywać zatem przede wszystkim w zmianie struktury analizowanych zbiorów nieruchomości, na co może wpływać np. pojawienie się na rynku w 2017 i 2018 lokali mieszkalnych, położonych w budynkach o podwyższonym standardzie, w atrakcyjnej lokalizacji (5 transakcji zawartych w 2018 r., których cena jednostkowa była wyższa od ceny maksymalnej z 2017 r., równej 8342 zł/m², dotyczyło dwóch inwestycji).

Wykres nr 4



2.2.2. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2017 i 2018 w całej Łodzi

Analiza struktury powierzchni sprzedawanych na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych wykazała, że najczęściej kupowane są lokale w przedziałach powierzchni od 40,00 m² do 89,99 m², przy czym lokale o powierzchni od 40,00 m² do 59,99 m² stanowią 43% wszystkich sprzedanych lokali (873 transakcje), zaś lokale od 60,00 m² do 89,99 m² – 41% (817 transakcji). Najmniejszy popyt zgłaszano na mieszkania największe, o powierzchni przekraczającej 90,00 m².

Wykres nr 5

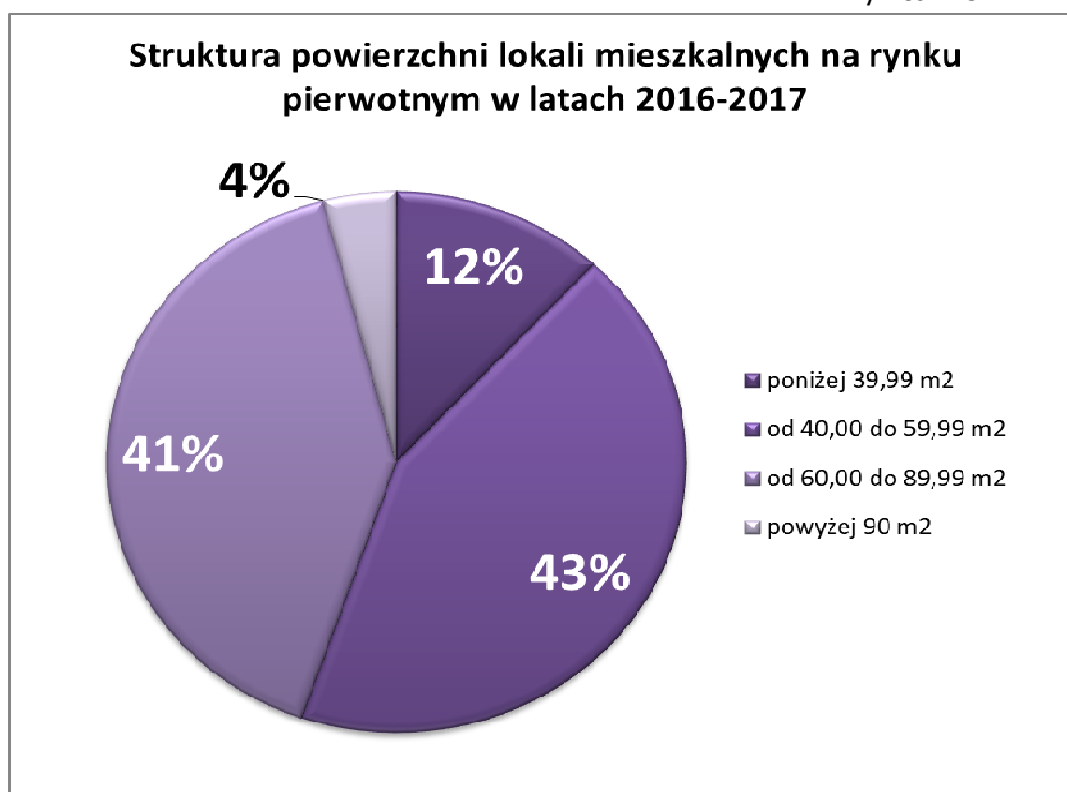


Tabela nr 2

| Przedziały Pu lokalu (m ²) | Udział (%) 2017-2018 | Liczba transakcji 2017-2018 | Liczba transakcji 2017 r. | Liczba transakcji 2018 r. |
|--|----------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ≤39,99 m ² | 12% | 240 | 96 | 144 |
| <40-59,99> m ² | 43% | 873 | 340 | 533 |
| <60-89,99> m ² | 41% | 817 | 302 | 515 |
| ≥90 m ² | 4% | 82 | 22 | 60 |

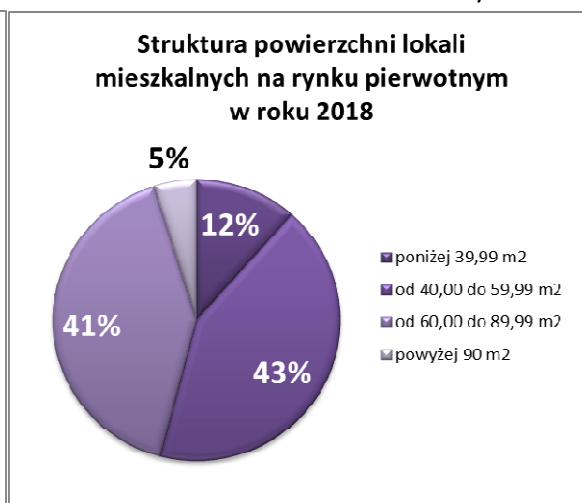
Porównując strukturę powierzchni użytkowej sprzedawanych w latach 2017-2018 lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym dla każdego roku osobno, można stwierdzić, że preferencje nabywców nie uległy istotnym zmianom w analizowanym okresie (*wykresy nr 6 i 7*). Można zaobserwować bardzo delikatne przesunięcie zainteresowania nabywców z lokali najbardziej typowych, o powierzchni od 40,00 m² do 59,99 m², w kierunku lokali większych, o powierzchni od 60,00 m² do 89,99 m². Udział lokali małych, o powierzchni użytkowej

poniżej 39,99 m², nieznacznie spadł, zaś lokali największych, o powierzchni powyżej 90,00 m², wzrósł o ok. 2 punkty procentowe.

Wykres nr 6



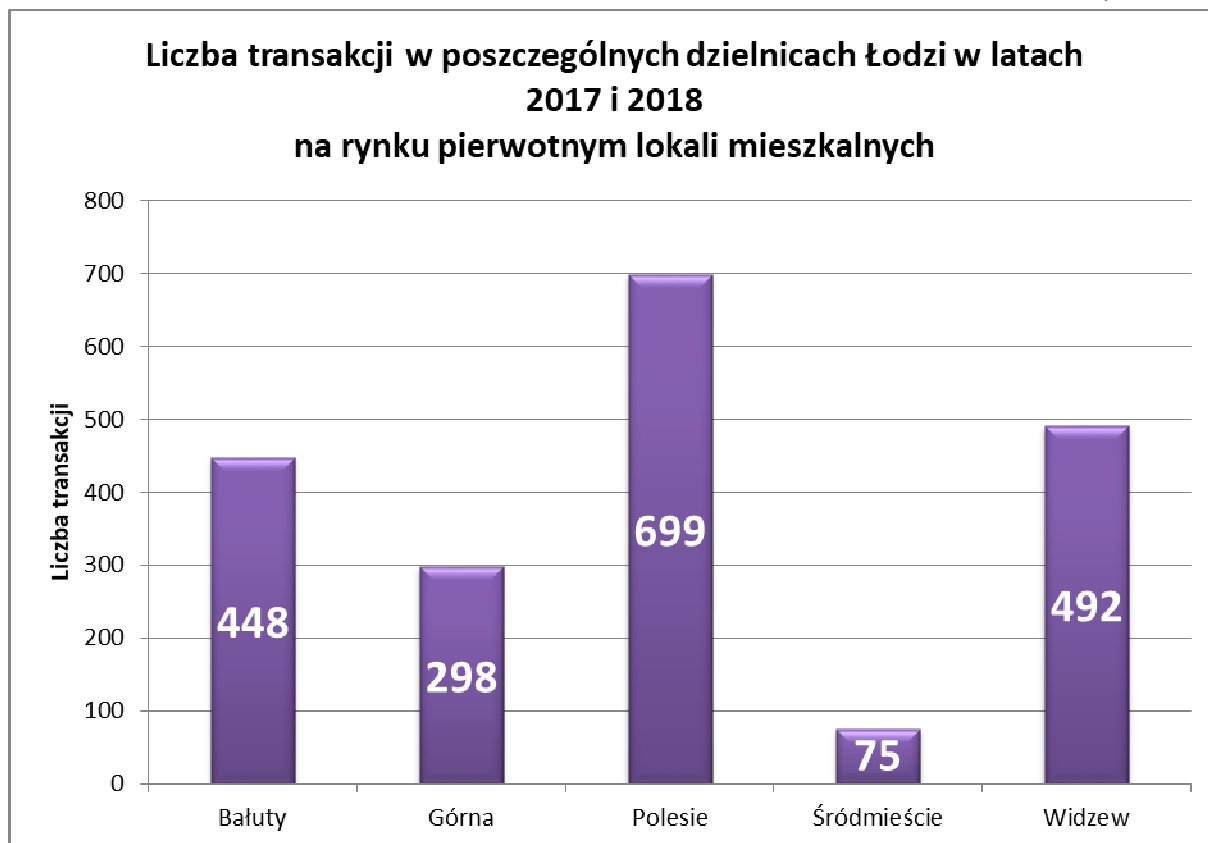
Wykres nr 7



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

Analiza wykazała, że najczęściej nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym sprzedane zostało w latach 2017 i 2018 na terenie dzielnicy Polesie (35%). Istotny udział w rynku miały również dzielnice Widzew (24%) i Bałuty (22%).

Wykres nr 8

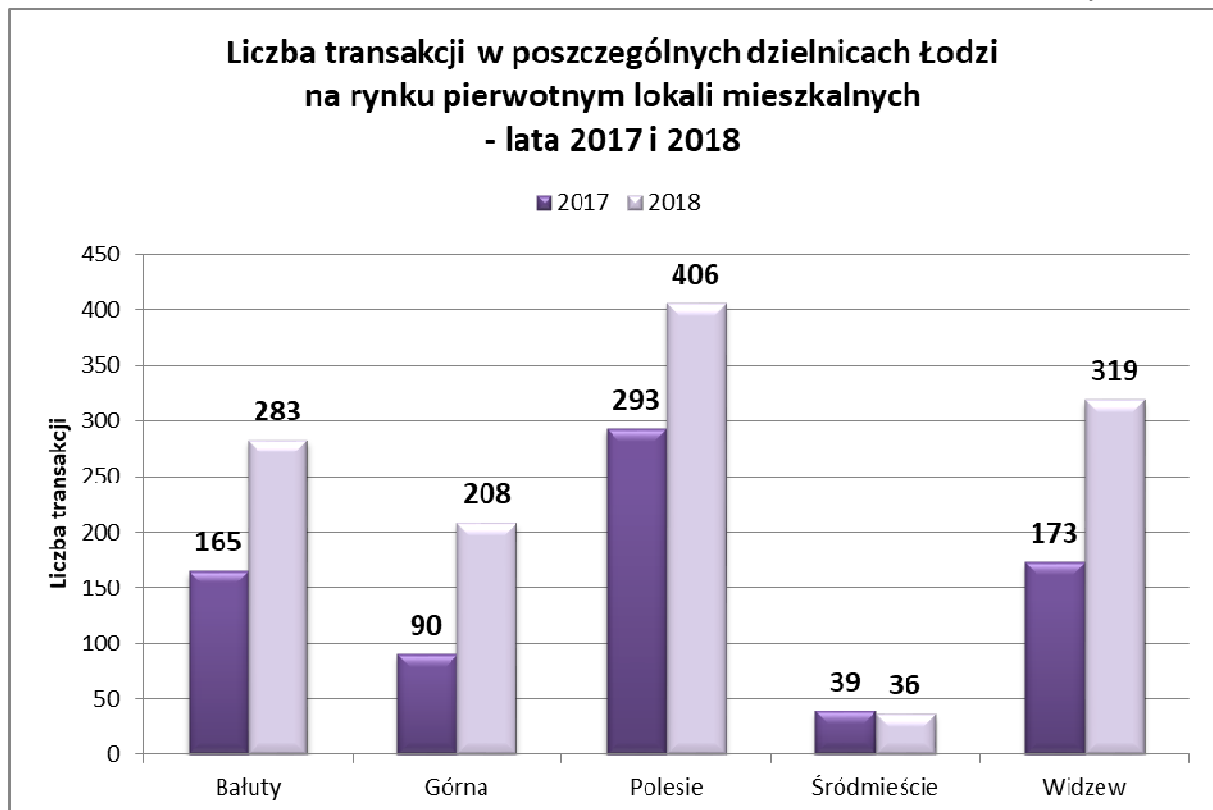


Wykres nr 9



W 2018 r. w porównaniu do roku poprzedniego zanotowano wzrost liczby transakcji na terenie wszystkich dzielnic, za wyjątkiem Śródmieścia, którego aktywność utrzymywała się na stabilnym poziomie w latach 2017-2018. Największy wzrost liczby transakcji miał miejsce w dzielnicy Górna (o ponad 130%). Aktywność Widzewa i Bałut wrosła odpowiednio o 84% i 72%, zaś Polesia – o niespełna 40%.

Wykres nr 10

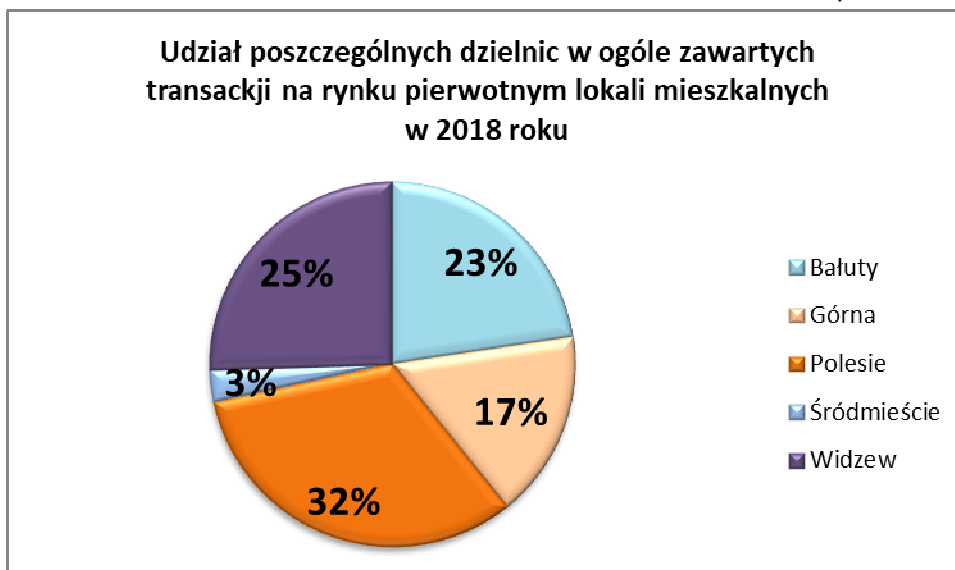


Poniższe wykresy nr 11 i 12 ilustrują udział poszczególnych dzielnic w obrocie na pierwotnym rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne lata analizy.

Wykres nr 11



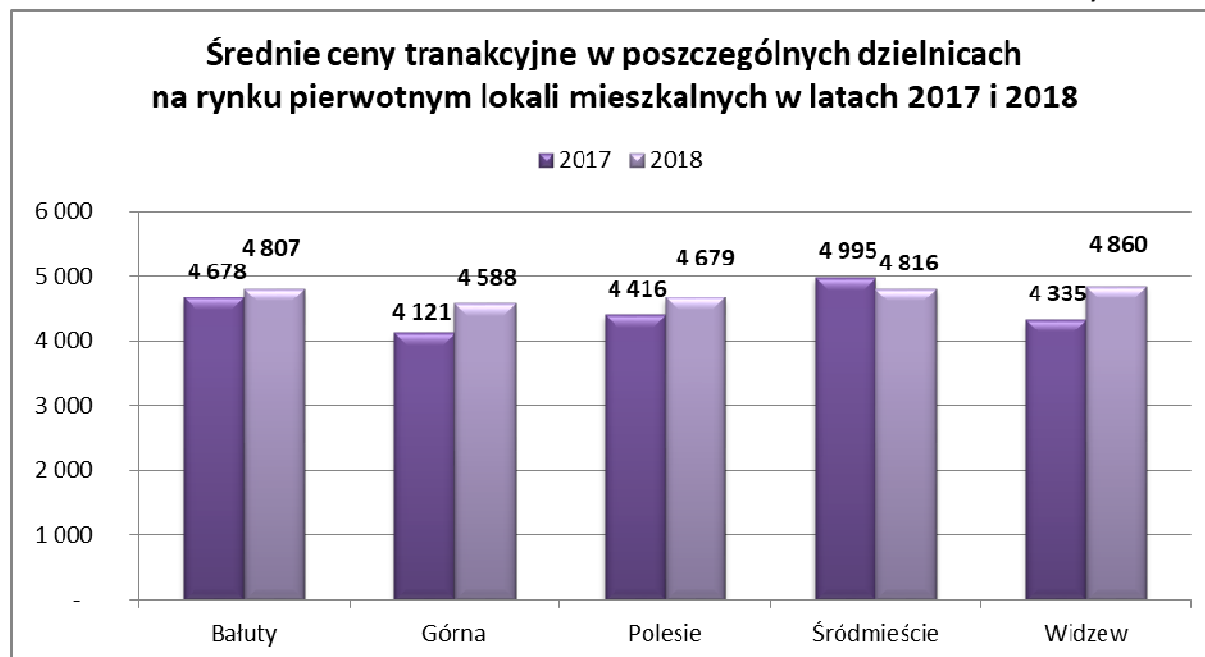
Wykres nr 12



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

Średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wzrosła w latach w roku 2018 w stosunku do roku poprzedniego we wszystkich dzielnicach, za wyjątkiem Śródmieścia: na Bałutach – o 3%, na Polesiu – o 6%, w dzielnicy Górna – o 11%, na Widzewie – o 12%.

Najwyższe średnie ceny transakcyjne w 2017 r. odnotowano na terenie Śródmieścia, zaś w 2018 r. – na terenie Widzewa. Najtańszą dzielnicą w całym analizowanym okresie, pomimo ok. 11% wzrostu cen rok do roku, była dzielnica Górna.



2.2.5. Podsumowanie z analizy rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych

1. Najwięcej transakcji w latach 2017 i 2018 odnotowano na terenie dzielnicy Polesie (odpowiednio 39% i 32%). Najaktywniejszymi rynkami lokalnymi po Polesiu w obu analizowanych latach były dzielnice Widzew (odpowiednio 23% i 25% ogółu zawartych transakcji) oraz Bałuty (odpowiednio 22% i 23% transakcji). Najniższą aktywnością charakteryzowały się tereny obrębów śródmiejskich.
2. Najwyższe ceny w 2017 r. odnotowano w centrum miasta w dzielnicy Śródmieście, zaś w 2018 r. – w dzielnicy Widzew. Należy zwrócić uwagę na wzrost średnich cen transakcyjnych we wszystkich dzielnicach miasta poza Śródmieściem (najwyższy, odpowiednio 11- i 12-procentowy wzrost średnich cen, zanotowano w dzielnicy Górna i na Widzewie). Najtańszą dzielnicą Łodzi na pierwotnym rynku mieszkaniowym, pomimo widocznego wzrostu poziomu cen, pozostaje Górna.
3. W latach 2017 i 2018 preferencje nabywców w zakresie powierzchni użytkowej kupowanych lokali mieszkalnych były bardzo podobne. Zaobserwowano nieznaczny spadek zainteresowania lokalami o powierzchni od 40,00 m² do 59,99 m² na rzecz lokali większych: o powierzchni od 60,00 m² do 89,99 m² (wzrost udziały w rynku o 1 punkt procentowy) i o powierzchni przekraczającej 90,00 m² (wzrost o 2 punkty procentowe).

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.

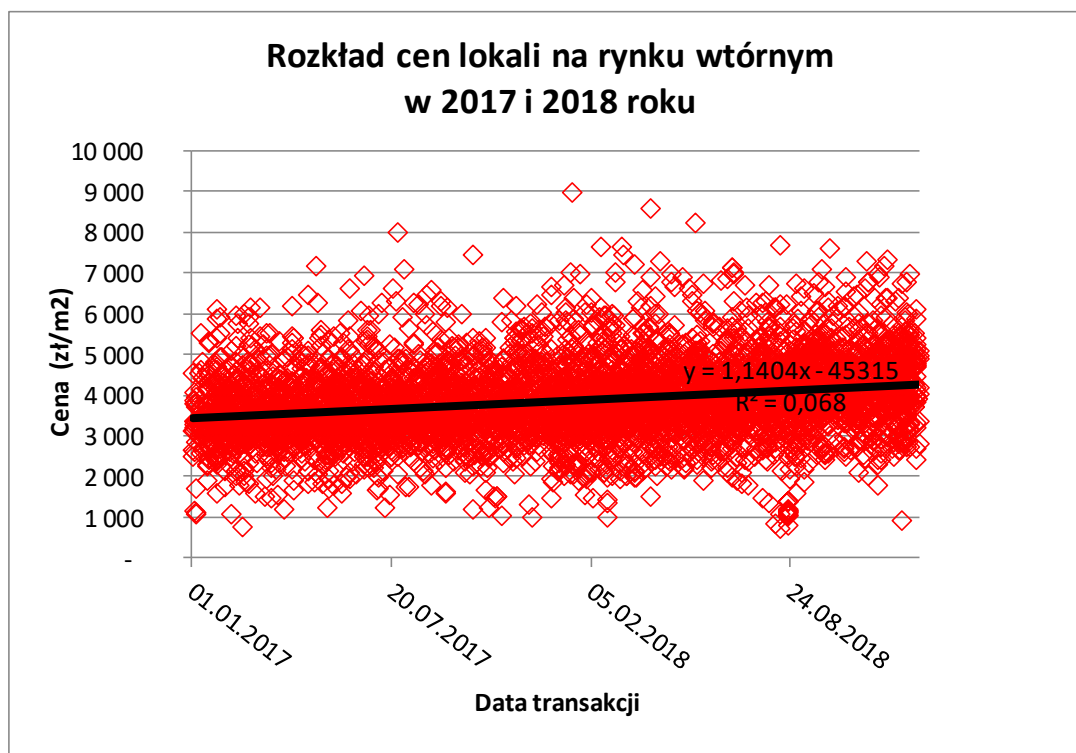
Ze zbioru odrzucono również transakcje poniżej 700 zł/m² jako transakcje nierynkowe.

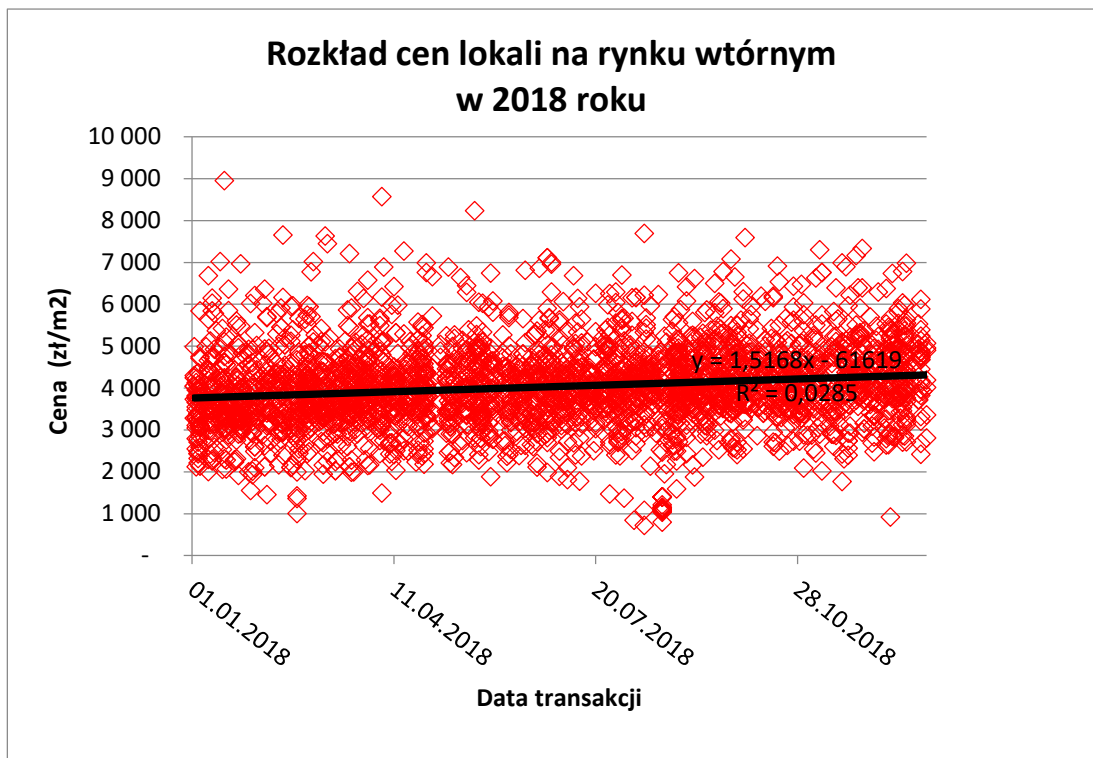
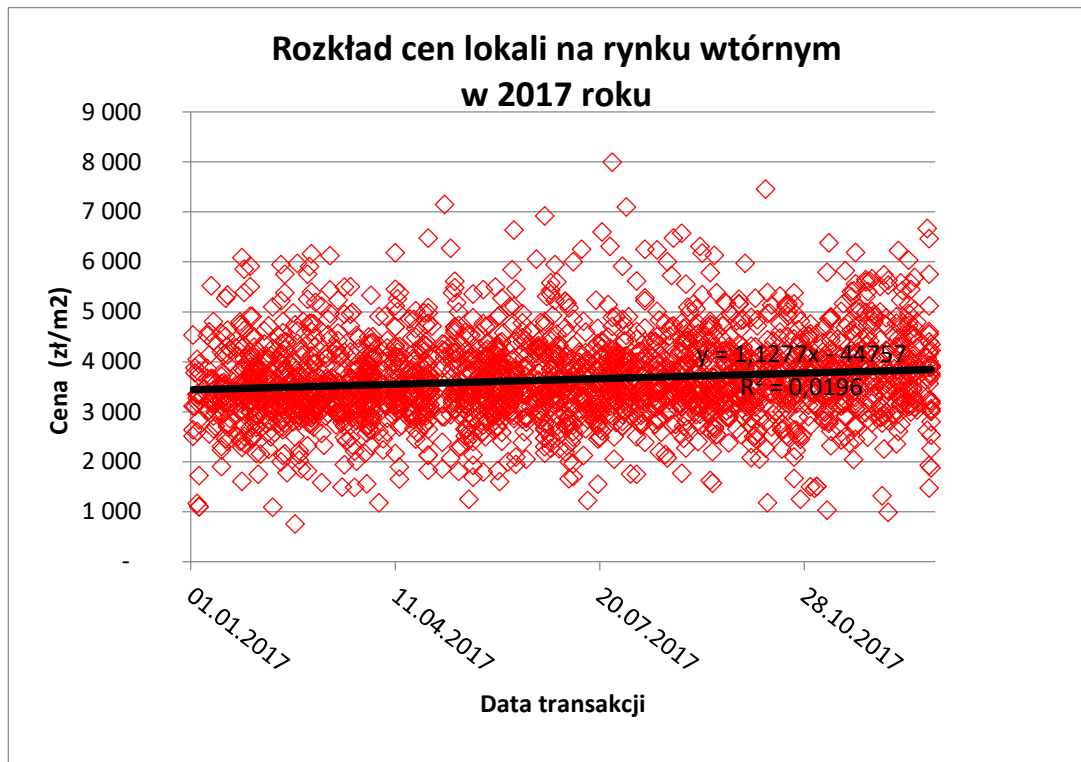
Tabela nr 3

| Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2017-2018 | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Okres analizy: | 2017 i 2018 | 2017 | 2018 |
| Liczba transakcji w latach 2016 i 2017 | 5686 | 2562 | 3124 |
| Parametry cenowe: | zł/m² | zł/m² | zł/m² |
| • Średnia arytmetyczna | 3 850 | 3 633 | 4 027 |
| • C min | 724 | 755 | 724 |
| • C max | 8 955 | 7 996 | 8 955 |
| • odchylenie standardowe | 917 | 822 | 953 |
| • mediana | 3 767 | 3 530 | 3 970 |

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

Wykres nr 14



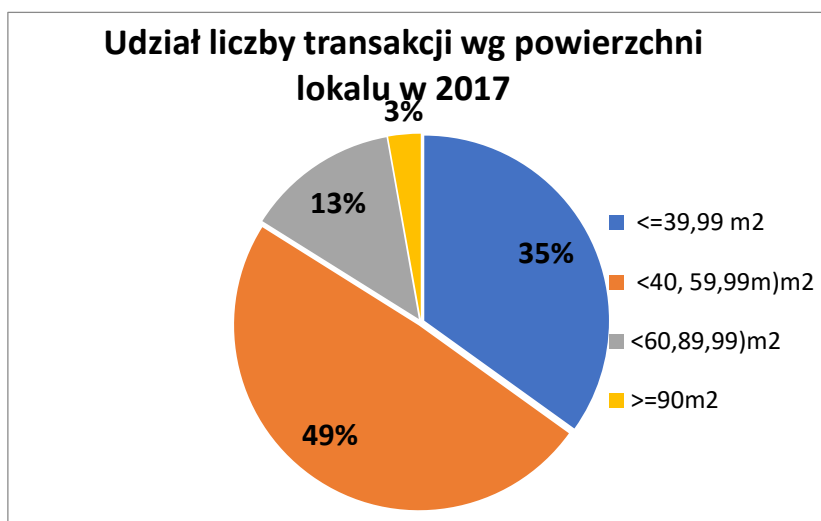


Wykres nr 25 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w roku 2017. Linia trendu jest linią rosnącą o niewielkim, ale zauważalnym nachyleniu, natomiast w 2018 linia trendu wykazuje większą tendencję wzrostową. Zbiór lokali na rynku wtórnym ma bardzo zróżnicowane cechy, dlatego wnioski o wysokości trendu obarczone były znacznym błędem.

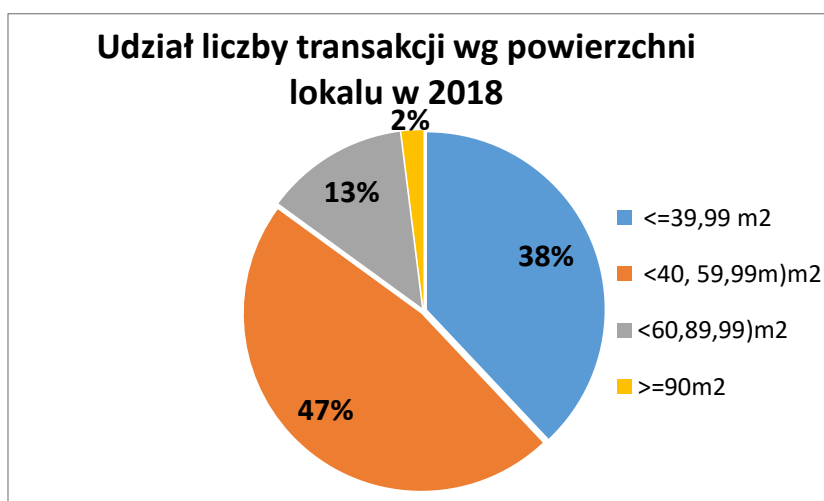
Wykresy potwierdzają również, że najbardziej typowe w 2017 ceny kształtują się w przedziale od 2500 zł/m² do 4500 zł/m², natomiast w 2018 roku jest 2500 zł/m² do 5000 zł/m². Zauważalne jest również, że w 2017 roku ceny powyżej 6000 zł/m² występowały w pojedynczych transakcjach, natomiast w 2018 granica przesunęła się do ok. 6500 zł/m². Najwyższe transakcje dotyczą nieruchomości lokalowych w nowszych budynkach o charakterze apartamentowym.

2.3.3. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2017 i 2018 w całej Łodzi

Wykres nr 17



Wykres nr 18



Tak jak w poprzednich latach niezmiennie najwięcej transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym odnotowano w przedziale powierzchniowym od 40 do 59,99m²(i 49% w 2017 r. i 47% w 2018 r.).

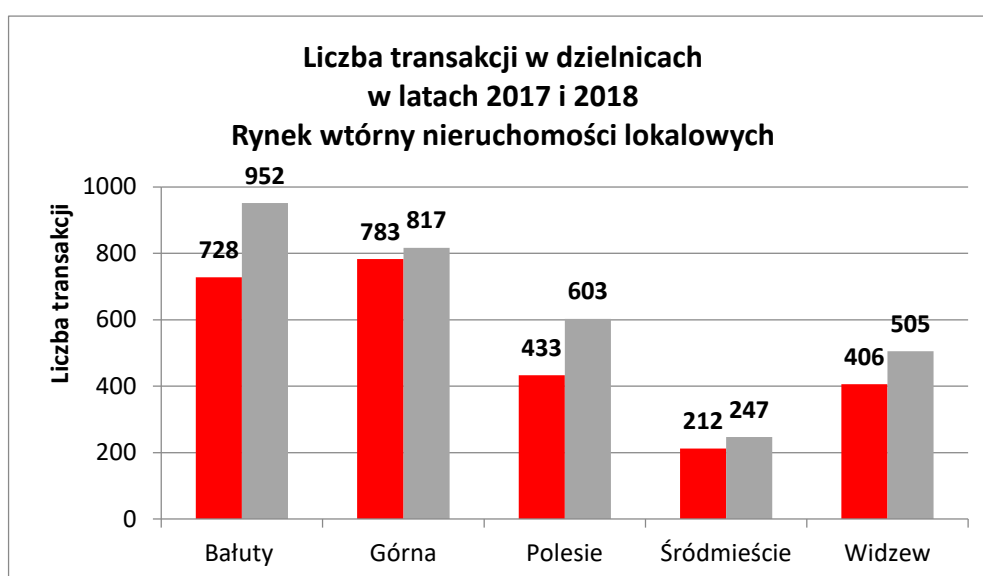
Na drugim miejscu znajdują się najmniejsze lokale poniżej 40m² (38%).

Najmniejsza liczba transakcji dotyczyła dużych lokali o powierzchni powyżej 90m² (2% w 2017r. i w 2018 r.).

Udziały były na podobnych poziomach w latach 2017 i 2018.

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

Wykres nr 19



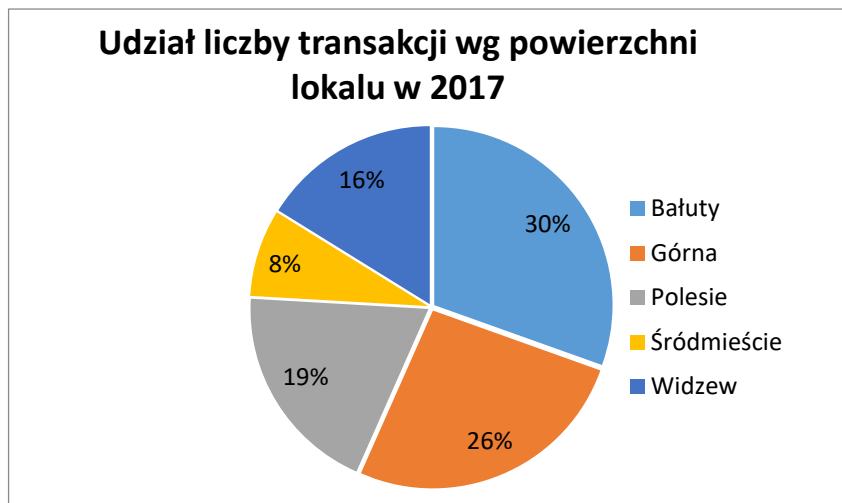
Liczby zawieranych na rynku wtórnym transakcji w tych samych dzielnicach w latach 2017 i 2018 są na podobnym poziomie w dzielnicach Górna i Śródmieście. Największe wzrosty liczby transakcji odnotowano na Bałutach, Polesiu i Widzewie.

Najwięcej lokali na rynku wtórnym 2018 r. sprzedano na Bałutach (30% łącznej liczby transakcji lokalami na rynku wtórnym w Łodzi) i na Górnej (26%).

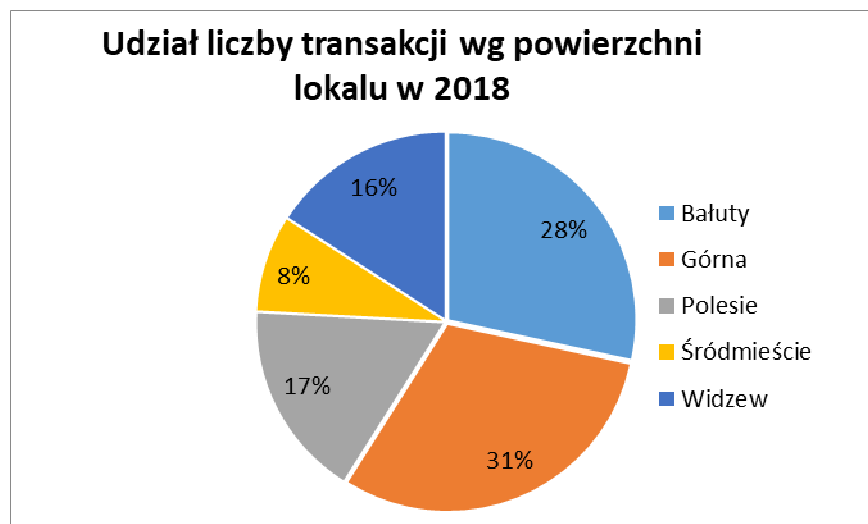
Najmniej transakcji odnotowano na terenie Śródmieścia – tylko 8% całego zbioru.

Wykresy nr 20 i 21 ilustrują udział poszczególnych dzielnic w obrocie na wtórnym rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych w rozbiu na poszczególne lata analizy. Udziały dzielnic w ogólnej liczbie transakcji są podobne w latach 2017 i 2018 r. W 2018 r. zaobserwowano wzrost udziału dzielnicy Górna o 5 punktów procentowych.

Wykres nr 20

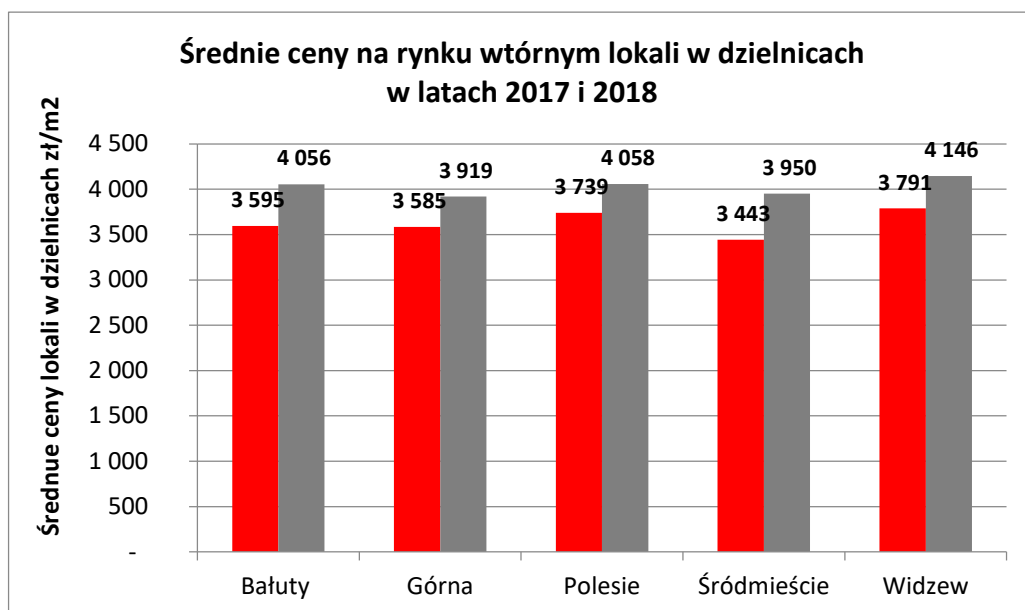


Wykres nr 21



2.3.5. Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym - zestawienie w podziale na dzielnice

Wykres nr 22



Średnie ceny za lokale na rynku wtórnym w 2018 wzrosły w każdej z dzielnic w stosunku do poziomów z 2017 roku. Najwyższą różnicę zaobserwowano na terenie Śródmieścia (wzrost o 15%) i Bałut (wzrost o 13%). W pozostałych dzielnicach ceny średnie wzrosły o 9 % w porównaniu do poziomów średnich z 2017r.

Najwyższa cena średnia w 2018 r. odnotowana została w dzielnicy Widzew- na poziomie 4146 zł/m², na drugim miejscu uplasowały się dzielnice Bałuty i Widzew. Należy zauważyć, że w 2017 r. żadna ze średnich nie przekroczyła poziomu 4000 zł/m².

Najniższa średnia w 2017 r. dotyczyła dzielnicy Śródmieście na poziomie 3443 zł/m², a w 2018r. średnio najtańsze mieszkania sprzedawane były na Górnej.

2.3.6. Wnioski z analizy rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych

1. W latach 2016 i 2017 do analizy przyjęto 5586 transakcji nieruchomościami lokalowymi. Z tego 2562 transakcji zawarto w 2017 r., a w 2018 r. liczba ta wzrosła do 3124.
2. Analiza rynku wtórnego wykazała, że największa liczba transakcji miała miejsce w latach 2017 i 2018 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 (8% w 2017r. oraz 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. Liczby zawieranych na rynku wtórnym transakcji w tych samych dzielnicach w latach 2017 i 2018 są na podobnym poziomie w dzielnicach Górna i Śródmieście. Największe wzrosty liczby transakcji odnotowano na Bałutach, Polesiu i Widzewie.
4. Najwięcej lokali na rynku wtórnym 2018 r. sprzedano na Bałutach (30% łącznej liczby transakcji lokalami na rynku wtórnym w Łodzi) i na Górnej (26%).
5. Najdroższą dzielnicą na rynku wtórnym w 2017 i 2018 r. był Widzew, choć różnice pomiędzy dzielnicami nie były znaczne.
6. Linia trendu jest linią rosnącą o niewielkim, ale zauważalnym nachyleniu, natomiast w 2018 linia trendu wykazuje większą tendencję wzrostową. Zbiór lokali na rynku wtórnym ma bardzo zróżnicowane cechy, dlatego wnioski o wysokości trendu obarczone były znacznym błędem.
7. Średnie ceny za lokale na rynku wtórnym w 2018 wzrosły w każdej z dzielnic w stosunku do poziomów z 2017 roku. Najwyższą różnicę zaobserwowano na terenie Śródmieścia (wzrost o 15%) i Bałut (wzrost o 13%). W pozostałych dzielnicach ceny średnie wzrosły o 9 % w porównaniu do poziomów średnich z 2017r.
8. Tak jak w poprzednich latach niezmiennie najwięcej transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym odnotowano w przedziale powierzchniowym od 40 do 59,99 m² (49% w 2017 r. i 47% w 2018 r.). Na drugim miejscu znajdują się najmniejsze lokale poniżej 40m² (35% w 2017 r. i 38% w 2018 r.).