

**Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości pod patronatem
Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych**

ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

2018-2019

CZĘŚĆ NR 1

I. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH

AUTORKI:

MAŁGORZATA KANIEWSKA rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5613

JUSTYNA WOJCIECHOWSKA rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5762

- Łódź, dnia 14 września 2020 r. -

SPIS TREŚCI

WSTĘP – WPROWADZENIE DO ANALIZY RYNKU 2018 ÷ 2019	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 2018 i 2019 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
2.3. 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 2018 i 2019 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 2018 - 2019

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości objęła transakcje wpisane do *Bazy Danych o Ryнку Nieruchomości WALOR*, z terenu miasta Łodzi, które miały miejsce w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

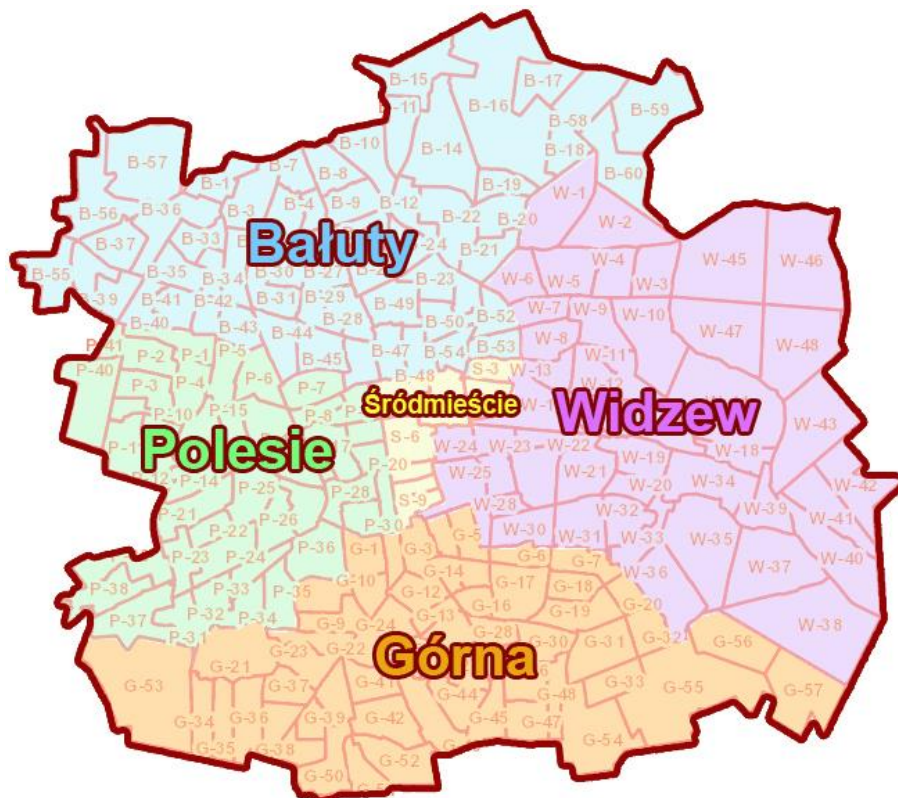
- I. rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych;
- II. rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- III. rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

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).

Rysunek 1

Podział terytorialny Łodzi.



Źródło: opracowanie własne na podstawie www.log.lodz.pl

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 2009-2019, 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 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 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w zł.

Badaniem objęto transakcje zawarte w latach 2018 i 2019.

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

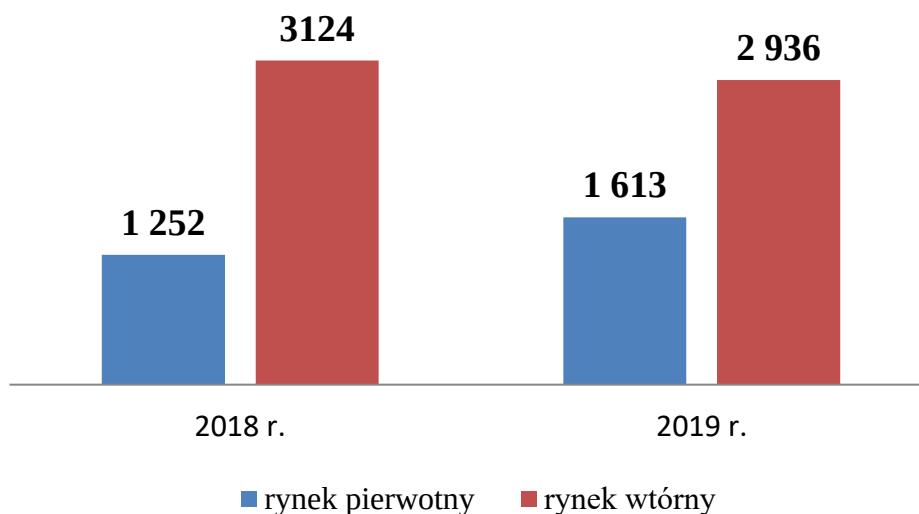
2.1. LICZBA TRANSAKCJI I ICH STRUKTURA W ODNIESIENIU DO RODZAJU RYNKU (PIERWOTNY I WTÓRNY)

Przeanalizowano łącznie **8925** transakcji nieruchomościami lokalowymi w tym **2865** transakcje na rynku pierwotnym i **6060** na rynku wtórnym.

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

Wykres nr 1

Liczba transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2018 - 2019



Liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi mieszkalnymi na rynku wtórnym w 2018 r. (3124 transakcji) była wyższa niż w 2019 r. (2936 transakcji). Spadek wyniósł 6% z poziomu z 2018 r.

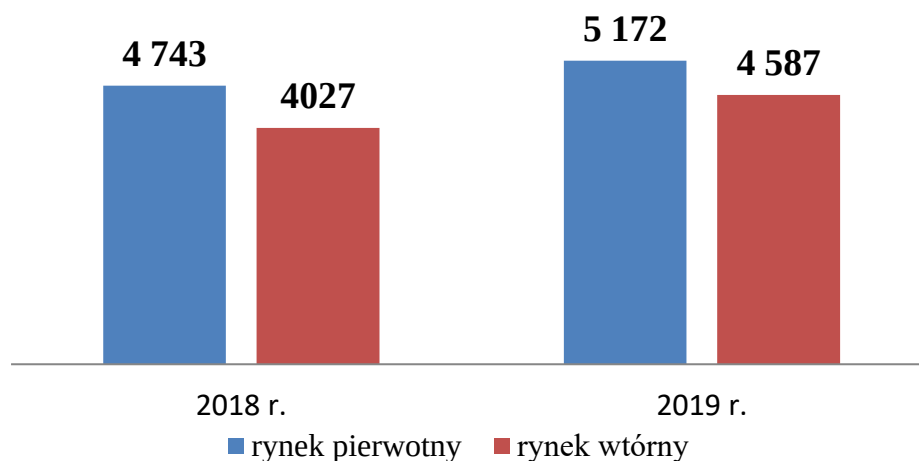
Jednocześnie na rynku pierwotnym nastąpił znaczny wzrost liczby transakcji z poziomu 1252 w 2018 r. do 1613 w 2019 r. Liczba transakcji wzrosła o ok. 29 % poziomu z 2018 r. Udział rynku pierwotnego w łącznej liczbie lokali w latach 2018 - 2019 wyniósł 32%, a udział rynku wtórnego 68%.

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

Wykres nr 2 przedstawia średnie ceny jednostkowe nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym i wtórnym w roku 2018 i w roku 2019. Trendy cenowe na poszczególnych rynkach zostały opisane w kolejnych częściach opracowania.

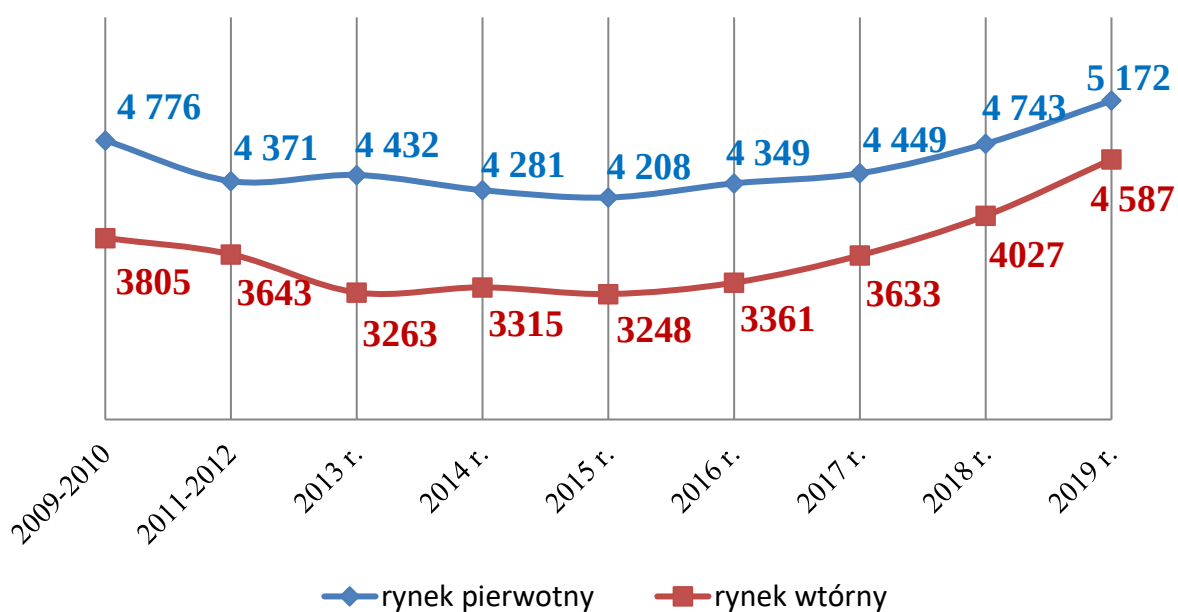
Wzrost średnich cen na rynku pierwotnym był nieco mniejszy niż na rynku wtórnym (odpowiednio o 429 i 560 zł/m²). W 2018 r. różnica między średnimi cenami na rynku pierwotnym i wtórnym wynosiła 716 zł/m², w 2019 r. zmniejszyła się do 585 zł/m².

Średnie ceny jednostkowe lokali na rynkach pierwotnym i wtórnym w latach 2018 - 2019



Wykres nr 3 przedstawia zestawienie średnich cen na rynku pierwotnym i wtórnym w latach od 2009 do 2019. Średnie ceny z lat 2009 - 2016 pochodzą z analiz rynku wykonywanych dla Bazy Danych o Łódzkim Rynku Nieruchomości.

Średnie ceny jednostkowe lokali na rynkach pierwotnym i wtórnym w latach 2009 - 2019



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 pierwotnym przewyższyły rekordowy poziom z okresu boom-u z lat 2009 - 2010. Ceny średnie na rynku wtórnym przekroczyły poziom z boom-u w 2018 r., ceny średnie z 2019 r. są wyższe o 21% w stosunku do cen z boom-u.

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 - 2019. Tak długi okres czasu wynika z faktu, że w latach 2018 - 2019 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.

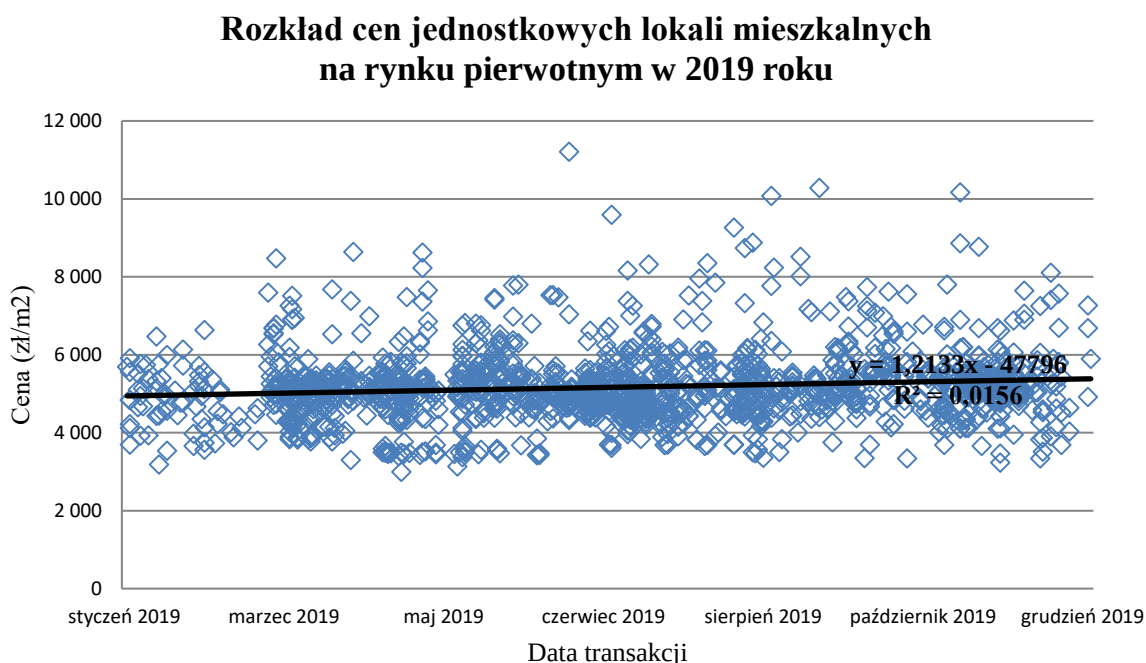
Tabela nr 1

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w 2018 r. i 2019 r.		
Okres analizy:	2018 r.	2019 r.
Liczba transakcji w latach 2018 i 2019	1 252	1 613
Parametry cenowe	zł/m ²	zł/m ²
- średnia arytmetyczna	4 743	5 172
- cena minimalna	2 279	2 998
- cena maksymalna	10 854	11 211
- odchylenie standardowe	760	891
- mediana	4 687	5 100

Po rekordowym dla rynku pierwotnego lokali mieszkalnych roku 2016, w którym odnotowano 967 transakcji nieruchomościami z tego segmentu rynku, w 2018 r. liczba transakcji wzrosła do 1252. W 2019 r. wzrost jeszcze bardziej przybrał na sile odnotowując 1613 transakcje na rynku mieszkań od deweloperów.

Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku wzrosła o 429 zł/m², czyli o ok. 9%. Wzrost wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był nieco niższy wyniósł ok. 8,8%. W 2019 r. wzrosła również wartość odchylenia standardowego, pomimo zmniejszenia się rozbieżność między ceną minimalną a maksymalną w 2019 r., świadczy to o większym zróżnicowaniu cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w roku 2019 niż w roku poprzednim.

Wykres nr 4



2.2.2. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2018 i 2019 w całej Łodzi

Analiza struktury powierzchni nieruchomości lokalowych sprzedawanych na rynku pierwotnym wykazała, że najczęściej kupowane są lokale w przedziałach powierzchni od 40,00 m² do 89,99 m² (łącznie 79% wszystkich sprzedanych lokali (40% lokale o powierzchniach od 40 – 59,99 m² i 39% lokale o powierzchniach od 60 do 89,99 m² - odpowiednio 1134 i 1120 transakcji). Najmniejszy popyt zgłaszano na mieszkania największe, o powierzchni od 90,00 m² w górę.

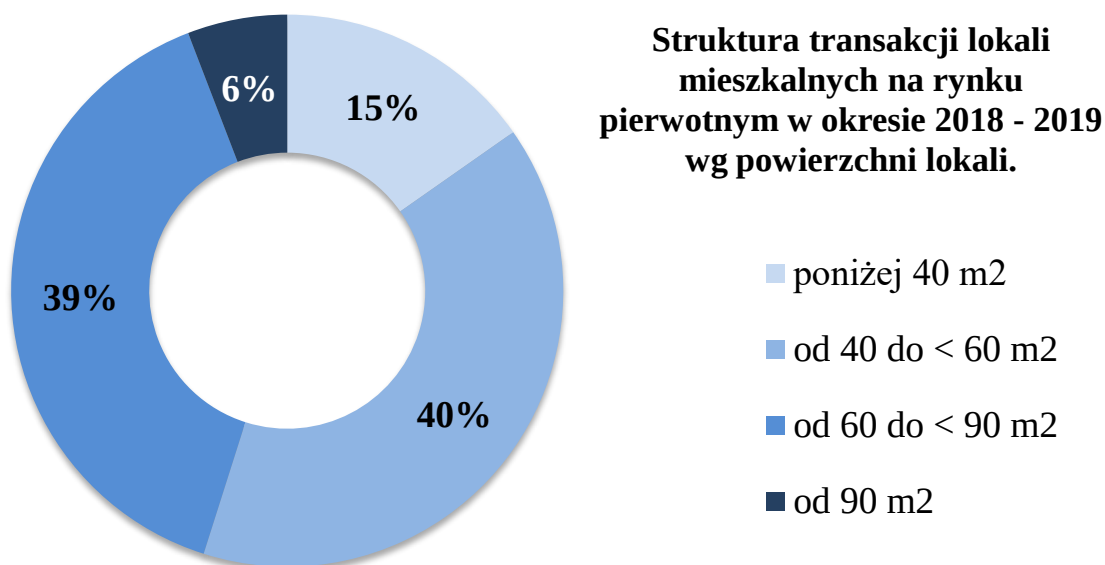
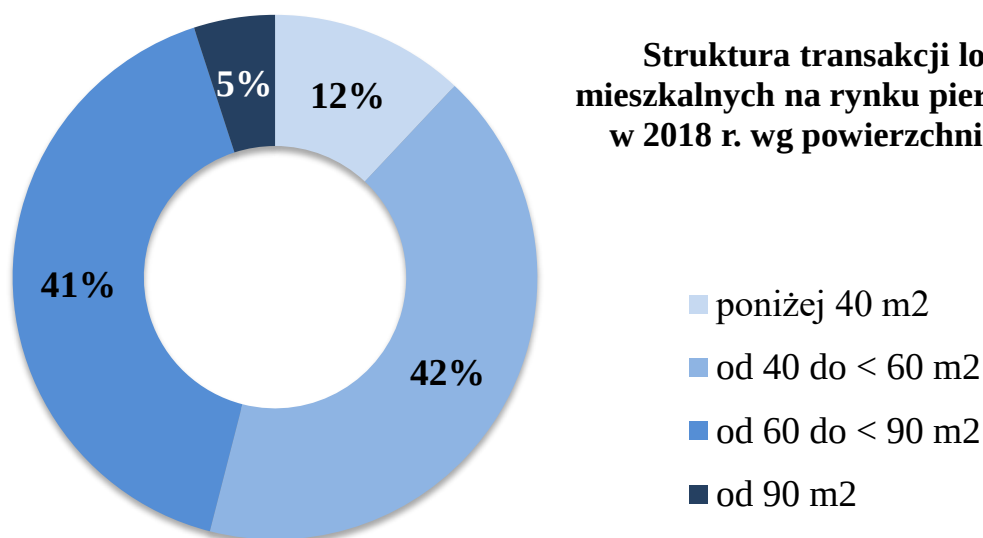


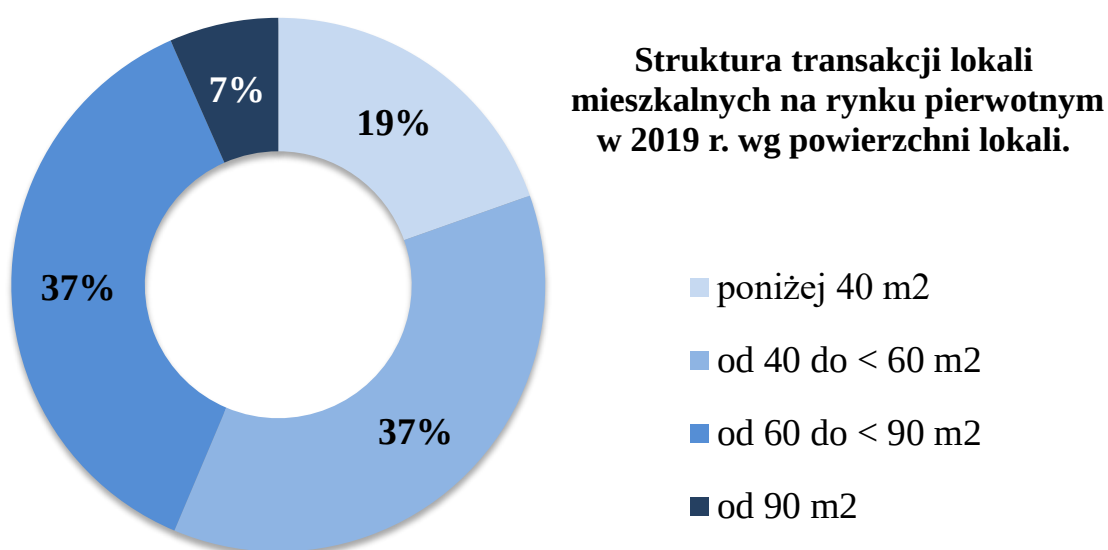
Tabela nr 2

Przedziały Pu lokalu (m ²)	Udział (%) 2018-2019	liczba transakcji 2018-2019	liczba transakcji 2018 r.	liczba transakcji 2019 r.
<40 m ²	15%	443	144	299
od 40 m ² do < 60m ²	40%	1 134	533	601
od 60 m ² do < 90 m ²	39%	1 120	515	605
90 m ² i powyżej	6%	168	60	108

Porównując strukturę powierzchni użytkowej sprzedawanych w latach 2018 - 2019 lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym dla każdego roku osobno, można stwierdzić, że preferencje nabywców uległy zmianom (wykresy nr 6 i 7). Można zaobserwować wyraźny wzrost zainteresowania lokalami o powierzchni mniejszej od 40 m² oraz jednocześnie lokalami największymi. Udział lokali małych, o powierzchni użytkowej poniżej 40 m² wzrósł o 7 punktów procentowych, zaś największych o ok. 2 punkty procentowe.



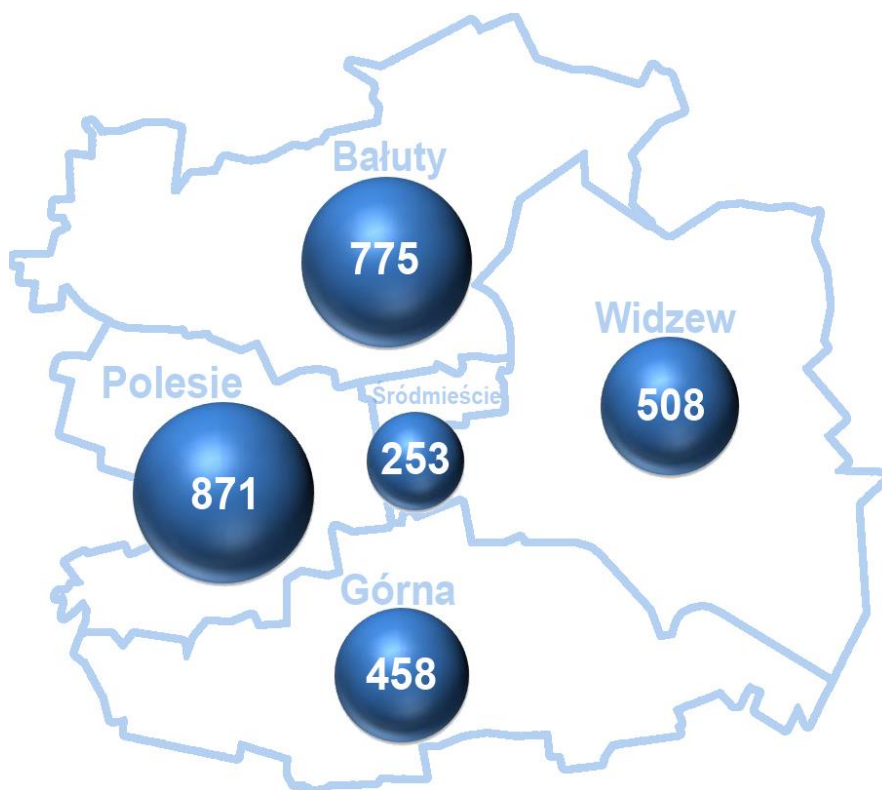
Wykres nr 7.



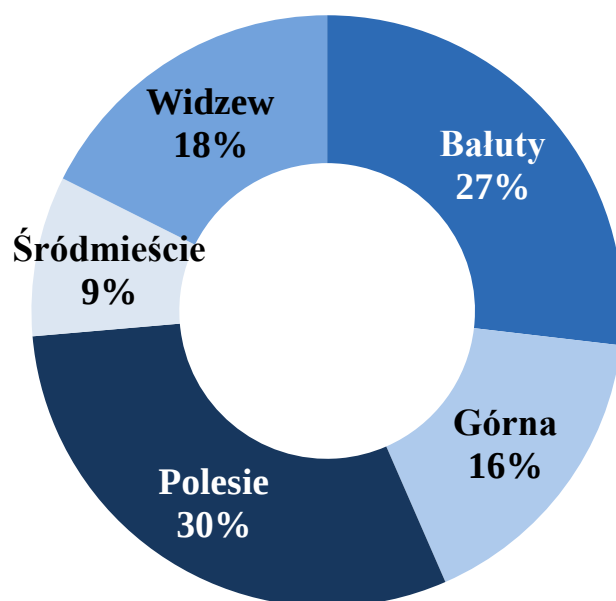
2.2.3. Liczba transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych - zestawienie w podziale na dzielnice

Analiza wykazała, że najwięcej nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym sprzedanych zostało w latach 2018 i 2019 na terenie dzielnicy Polesie (30% - 871 transakcji) oraz Bałuty (27% - 775 transakcji).

**Liczba transakcji lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym
w latach 2018 – 2019 wg dzielnic Łodzi.**



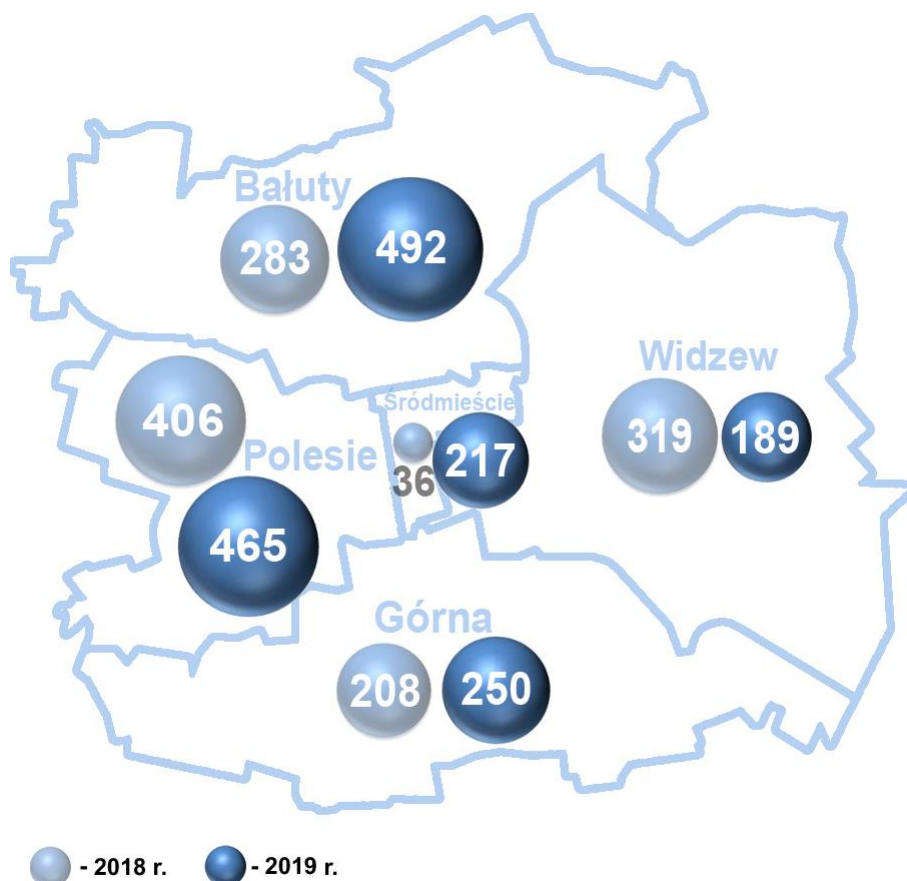
**Transakcje lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym
w latach 2018 - 2019 wg dzielnic Łodzi.**



W 2019 r. w porównaniu do roku poprzedniego zanotowano wzrosty liczby transakcji na terenie czterech dzielnic. Jedynie aktywność Widzewa obniżyła się o ponad 40%. Największy wzrost liczby transakcji miał miejsce na dzielnicy Śródmieście (sześciokrotny wzrost został wypracowany poprzez zawarcie 217 transakcji, w poprzednim roku było ich zaledwie 36). Aktywność Bałut, Górnej i Polesia wrosły odpowiednio o 74%, 20% i 15% w stosunku do 2018 r.

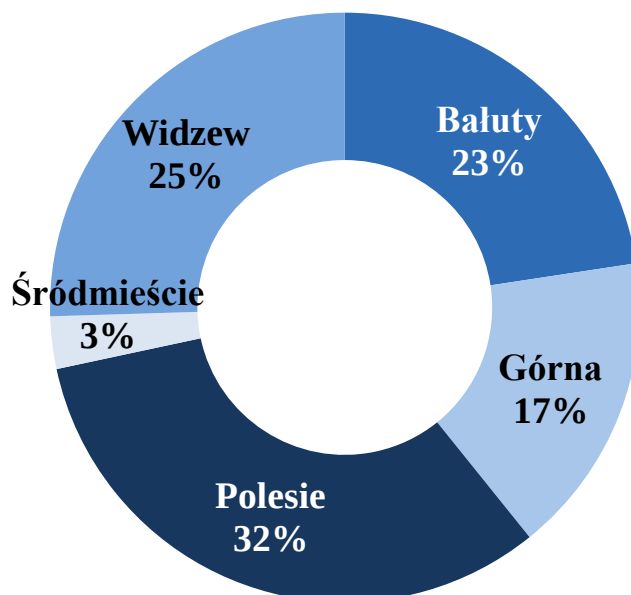
Wykres nr 10

Liczba transakcji lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach Łodzi w 2017 r. i 2018 r.

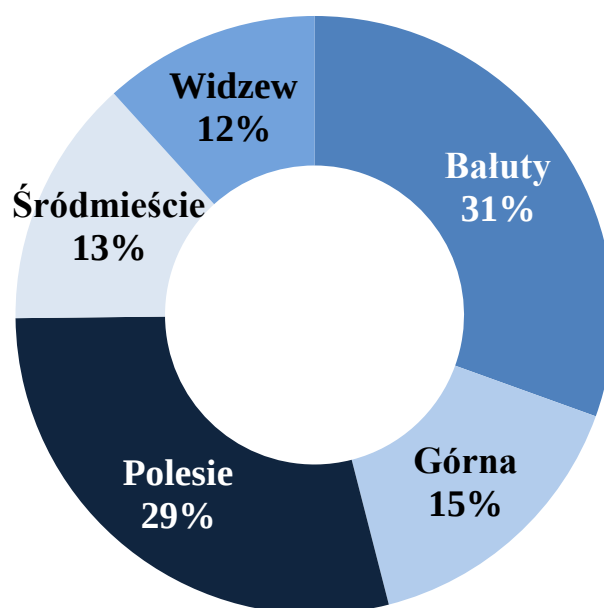


Poniższe wykresy nr 11 i 12 ilustrują udział poszczególnych dzielnic w obrocie na pierwotnym rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne lata analizy.

**Transakcje lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym
w 2018 r. wg dzielnic Łodzi.**



**Transakcje lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym
w 2019 r. wg dzielnic Łodzi.**



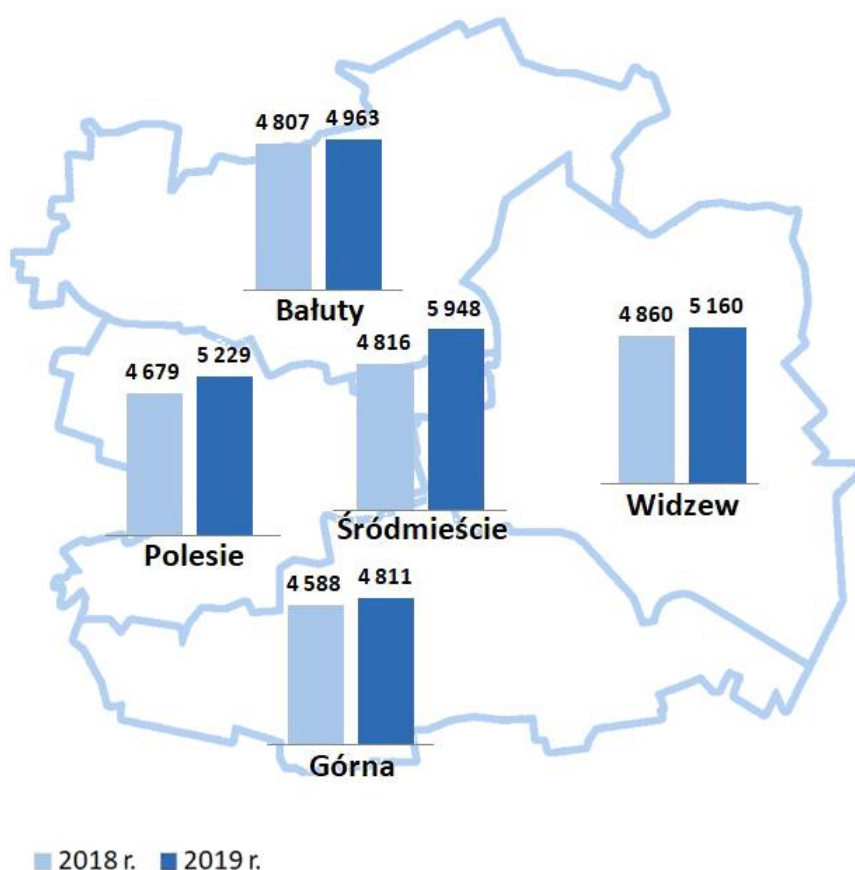
2.2.4. Średnie ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rynku pierwotnym - zestawienie w podziale na dzielnice.

Średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 2019 r. wzrosła w stosunku do roku poprzedniego we wszystkich dzielnicach. Największy wzrost zanotowano na Śródmieściu około 24%, na Polesiu o 12%, na Górnej o 5%, na Widzewie o 6%, na Bałutach o zaledwie 3%.

Najwyższą średnią cen transakcyjnych w 2018 r. odnotowano na terenie Widzewa, zaś w 2019 r. – na terenie Śródmieścia. Najtańszymi dzielnicami w 2019 r. zostały Górna i Bałuty z cenami średnimi poniżej 5 000 zł/m².

Wykres nr 13

Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach w 2018 r. i 2019 r.



2.2.5. Podsumowanie z analizy rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych.

1. Najwięcej transakcji w latach 2018 - 2019 odnotowano na terenie dzielnicy Polesie (30%), drugim najaktywniejszym rynkiem lokalnym w badanym okresie są Bałuty (27%), przy czym w 2019 r. na Bałutach zanotowano wzrost udziału, na Polesiu spadek. Udział Górnej w 2019 r. obniżył się o ok. 2 punkty procentowe. Największe wahania wystąpiły na Widzewie i Śródmieściu. Najmniej transakcji w 2019 r. zawarto na notującym głęboki spadek Widzewie oraz na Śródmieściu, pomimo wysokiego sześciokrotnego wzrostu liczby transakcji.

2. Średnie ceny jednostkowe dla poszczególnych dzielnic w 2018 r. różniły się o ok. 270 zł. W 2019 r. rozpiętość pomiędzy nimi wzrosła do ponad 1000 zł (średnia dla Górnej 4811 zł/m², dla Śródmieścia 5948 zł/m²). Najwyższe ceny powyżej 10 000 zł/m² odnotowano w centrum miasta w dzielnicy Śródmieście oraz na Bałutach. Wzrost średnich cen transakcyjnych nastąpił we wszystkich dzielnicach miasta, najwyższy na Śródmieściu. Najtańszą dzielnicę Łodzi na pierwotnym rynku mieszkaniowym w 2019 r. pozostała Górna.

3. W latach 2018 i 2019 preferencje nabywców w zakresie powierzchni użytkowej kupowanych lokali mieszkalnych zmieniły się. Zaobserwowano wyraźny wzrost zainteresowania się lokalami najmniejszymi (wzrost udziału o 7 punktów procentowych).

2.2. RYNEK WTORNY 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 nierynkowe.

Tabela nr 3

Rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w 2018 r. i 2019 r.		
Okres analizy:	2018 r.	2019 r.
Liczba transakcji w latach 2018 i 2019	3 124	2 936
Parametry cenowe	zł/m ²	zł/m ²
- średnia arytmetyczna	4 027	4 587
- cena minimalna	724	896
- cena maksymalna	8 955	8 966
- odchylenie standardowe	953	1 000
- mediana	3 970	4 530

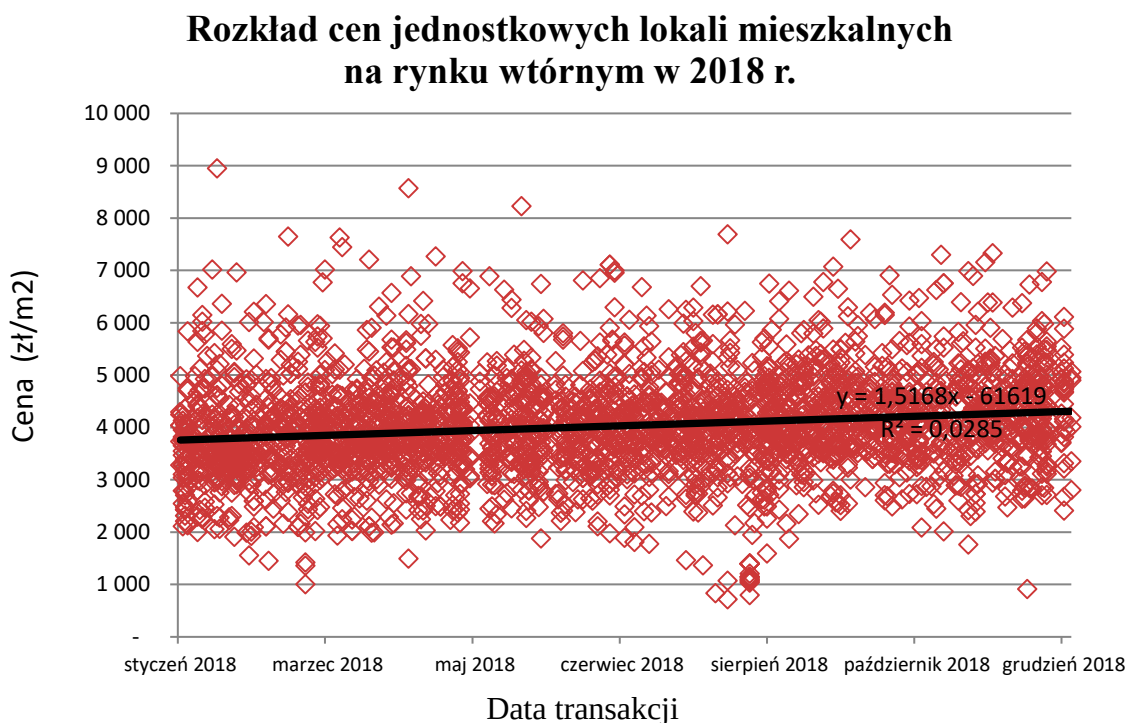
2.3.2. Trend czasowy na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych – cała Łódź

Wykres nr 14 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w roku 2018. Linia trendu jest linią rosnącą o niewielkim, ale zauważalnym nachyleniu, natomiast w 2019 linia trendu wykazuje nieco większą tendencję wzrostową. Zbiór lokali na rynku wtórnym ma bardzo zróżnicowane cechy, dlatego wnioski o wysokości trendu obarczone były znacznym błędem.

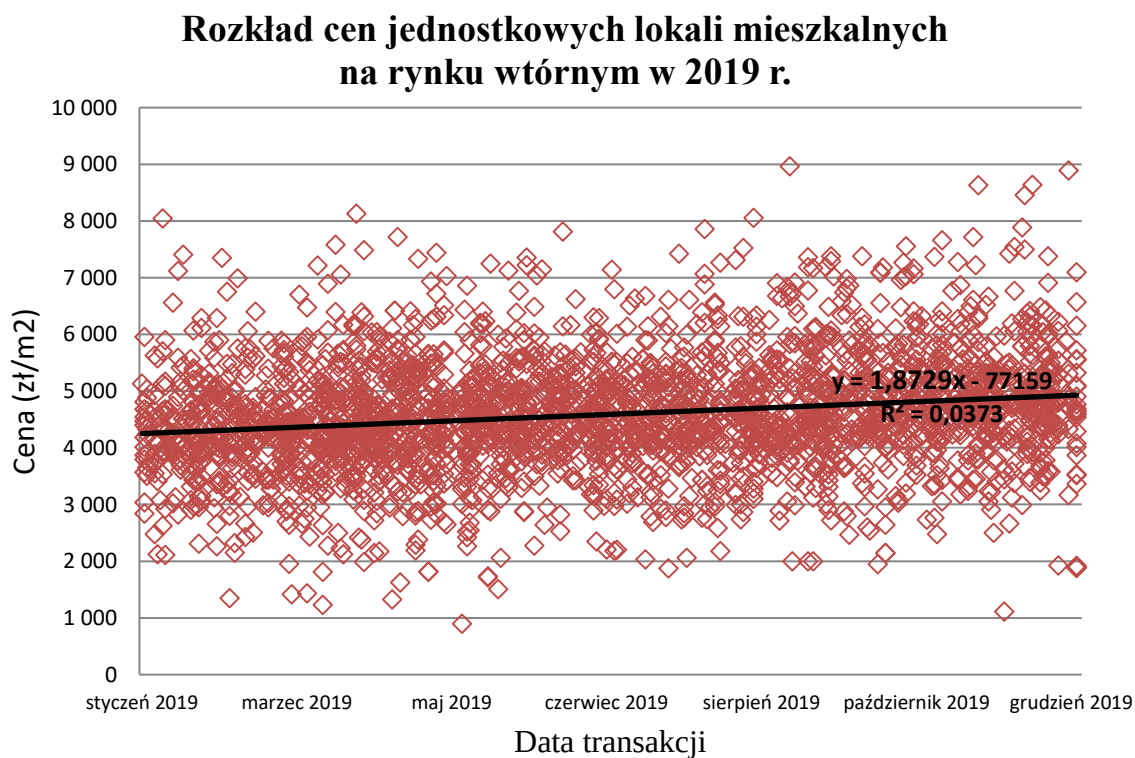
Wykresy potwierdzają również, że najbardziej typowe w 2018 ceny kształtują się w przedziale od 2 500 zł/m² do 5 500 zł/m², natomiast w 2019 roku od 3 000 zł/m² do 6 000 zł/m². Zauważalne jest również, że w 2018 roku ceny powyżej 7 000 zł/m² występowały w pojedynczych transakcjach, natomiast w 2019 granica przesunęła się do ponad 7 500 zł/m². Najwyższe ceny transakcyjne dotyczą

lokali na ogół o mniejszych powierzchniach, usytuowanych w budynkach o charakterze apartamentowym oraz prestiżowych lokalizacjach.

Wykres nr 14

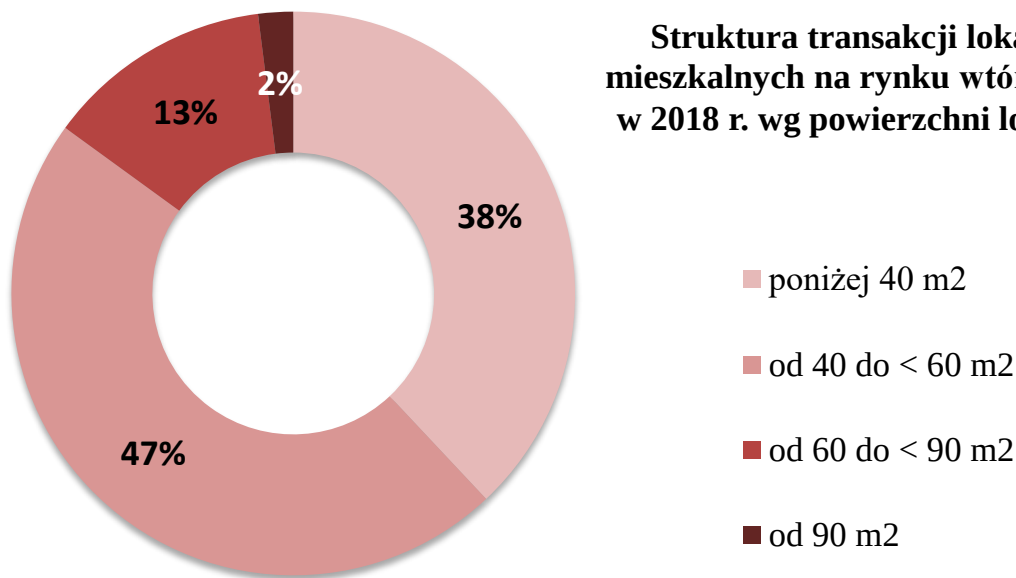


Wykres nr 15

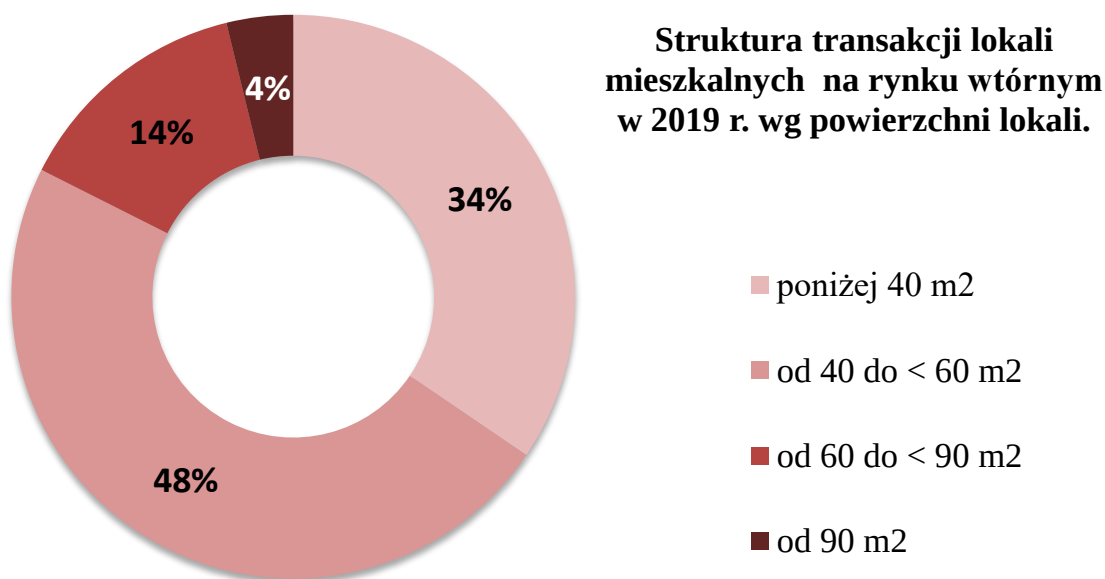


2.3.3. Struktura powierzchni sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2018 i 2019 w całej Łodzi.

Wykres nr 16



Wykres nr 17



Tak jak w poprzednich latach niezmiennie najwięcej transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym odnotowano w przedziale powierzchniowym od 40 do 59,99 m² (i 47% w 2018 r. i 49% w 2019 r.).

Na drugim miejscu znajdują się najmniejsze lokale poniżej 40 m² (38% w 2018 i 34% w 2019 r.). Najmniejsza liczba transakcji dotyczyła dużych lokali o powierzchni powyżej 90 m² (2% w 2018 r. i 4% w 2019 r.).

Udziały były na zbliżonych poziomach 2018 r. i 2019 r.

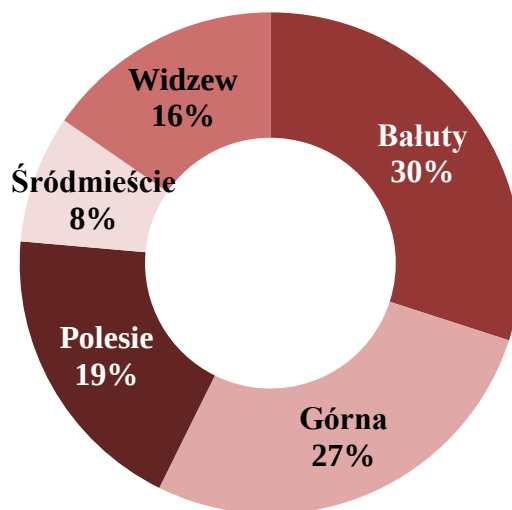
2.3.4. Liczba transakcji na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych zestawienie w podziale na dzielnice.

Wykres nr 18

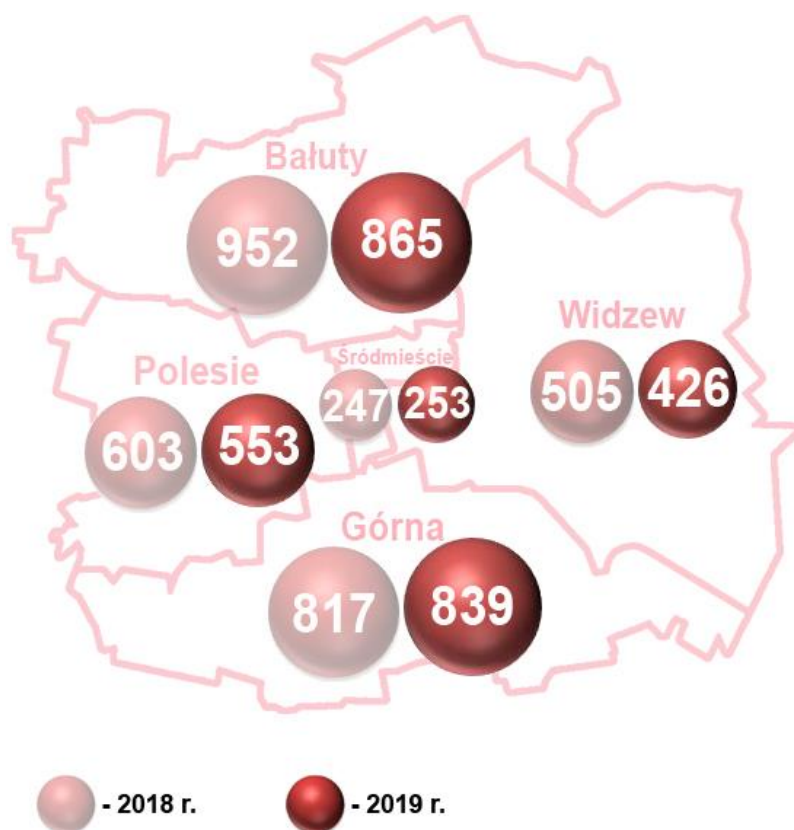
Liczba transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w poszczególnych dzielnicach Łodzi w latach 2018 – 2019.



**Transakcje lokali mieszkalnych na rynku wtórnym
w latach 2018 - 2019 wg dzielnic Łodzi.**



**Liczba transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w poszczególnych
dzielnicach Łodzi w 2018 r. i 2019 r.**



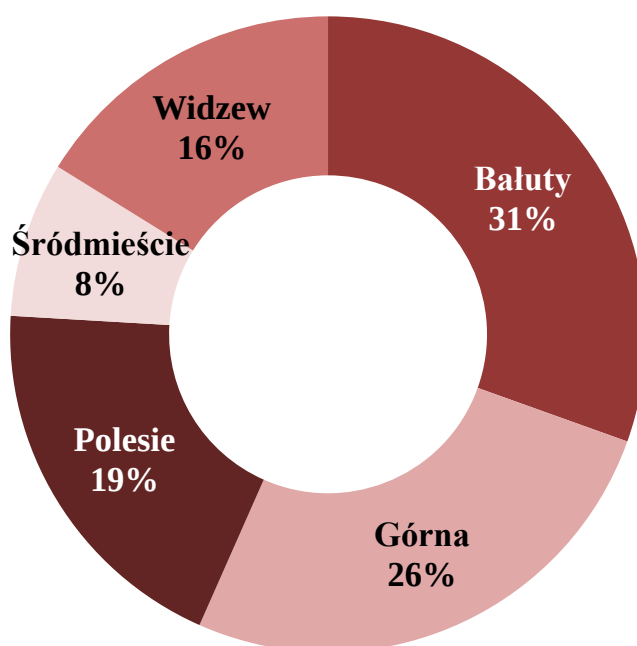
Liczby zawieranych na rynku wtórnym transakcji w tych samych dzielnicach w 2018 r. i 2019 r. są na podobnym poziomie w dzielnicach Górna i Śródmieście, gdzie jednocześnie zaobserwowano niewielkie wzrosty w stosunku do roku 2018 r. W pozostałych dzielnicach odnotowano spadki liczby transakcji.

Najwięcej lokali na rynku wtórnym 2019 r. sprzedano na Bałutach (blisko 30% łącznej liczby transakcji lokalami na rynku wtórnym w Łodzi) i na Górnej (ponad 28%).

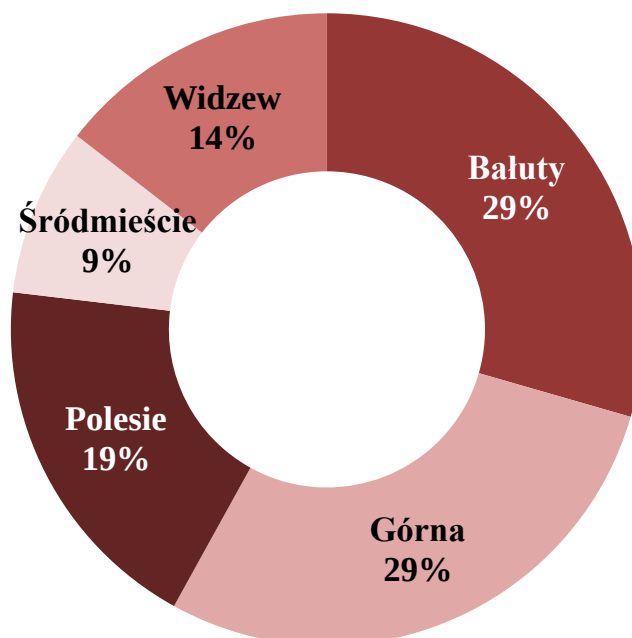
Najmniej transakcji odnotowano na terenie Śródmieścia – ponad 8% całego zbioru. Wykresy nr 21 i 22 ilustrują udział poszczególnych dzielnic w obrocie na wtórnym rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne lata analizy. Udziały dzielnic w ogólnej liczbie transakcji są podobne w latach 2018 i 2019 r. W 2019 r. zaobserwowano wzrost udziału dzielnicy Górna o 3 punktów procentowe i Śródmieścia ok. 1 punkt procentowy.

Wykres nr 21

**Transakcje lokali mieszkalnych na rynku wtórnym
w 2018 r. wg dzielnic Łodzi.**



**Transakcje lokali mieszkalnych na rynku wtórnym
w 2019 r. wg dzielnic Łodzi**



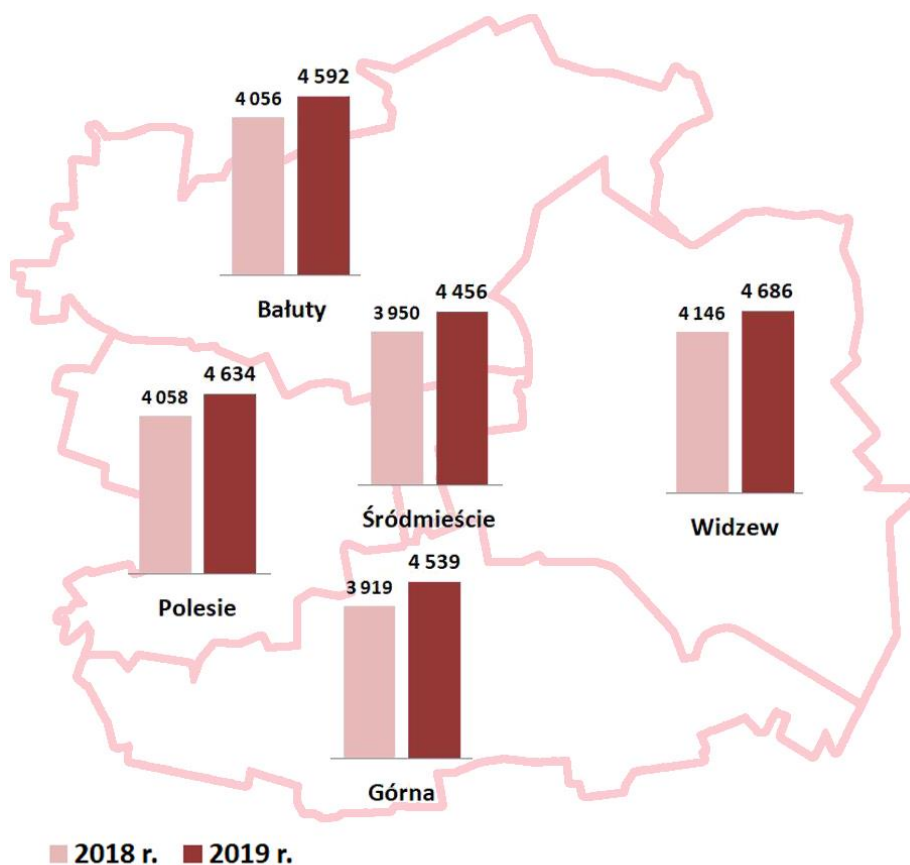
2.3.5. Średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym - zestawienie w podziale na dzielnice.

Średnie ceny za lokale na rynku wtórnym w 2019 wzrosły w każdej z dzielnic w stosunku do poziomów z 2018 roku. Najwyższą różnicę zaobserwowano na terenie Górnej (wzrost o 16%) i Polesia (wzrost o 14%). W pozostałych dzielnicach ceny średnie wzrosły o 13 % w porównaniu do poziomów średnich z 2018 r.

Najwyższe ceny średnie w 2018 r. i 2019 r. odnotowane zostały na Widzewie (odpowiednio 4146 i 4686 zł/m²). Na kolejnych miejscach uplasowały się dzielnice Polesie, Bałuty, Śródmieście i Górna.

Najniższa średnia w 2018 r. wystąpiła w dzielnicy Górna na poziomie 3919 zł/m², w 2019 r. średnio najtańsze mieszkania na rynku wtórnym sprzedawane były na Śródmieściu.

Średnie ceny jednostkowe (zł/m²) lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w dzielnicach Łodzi w latach 2018 i 2019.



2.3.6. Wnioski z analizy rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych.

1. W latach 2018 - 2019 odnotowano 6060 transakcji nieruchomościami lokalowymi. Z tego 3124 transakcji zawarto w 2018 r., w 2019 r. zaobserwowano spadek do 2936 transakcji.
2. Analiza rynku wtórnego wykazała, że największa liczba transakcji miała miejsce w latach 2018 - 2019 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%). Duża liczba transakcji na Bałutach i na Górze 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 2018 r. i 2019 r. są na podobnym poziomie w dzielnicach Górna i Śródmieście, gdzie jednocześnie zaobserwowano niewielkie wzrosty w stosunku do roku 2018 r. W pozostałych dzielnicach w 2019 r. odnotowano spadki liczby transakcji.
4. Najwięcej lokali na rynku wtórnym 2019 r. sprzedano na Bałutach (ok. 29% - 865 transakcji) i na Górze (ok. 29% - 839 transakcji).
5. Najdroższą dzielnicą na rynku wtórnym w 2018 i 2019 r. był Widzew, choć różnice pomiędzy dzielnicami nie były znaczne.

6. Średnie ceny za lokale na rynku wtórnym w 2019 wzrosły w każdej z dzielnic w stosunku do poziomów z 2018 roku. Najwyższą różnicę zaobserwowano na terenie Górnej (wzrost o 16%) i Polesia (wzrost o 14%). W pozostałych dzielnicach ceny średnie wzrosły o 13 % w porównaniu do poziomów średnich z 2018 r.
7. Tak jak w poprzednich latach niezmiennie najwięcej transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym odnotowano w przedziale powierzchniowym od 40 do 59,99 m² (47% w 2018 r. i 48% w 2019 r.). Na drugim miejscu znajdują się najmniejsze lokale poniżej 40m² (38% w 2018 r. i 34% w 2019 r.).