

Trendy czasowe na łódzkim rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2010-2022.

Kryzys finansowy i gospodarczy zapoczątkowany upadkiem banku inwestycyjnego Lehman Brothers w roku 2007 zakończył się w roku 2010.

Od tego czasu obserwowaliśmy wieloletnią stabilizację na rynku nieruchomości, stabilizację trwającą do listopada 2019, kiedy rynkami finansowymi wstrząsnęła pandemia COVID-19 (11 marca 2020 r. została uznana przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) za pandemię) pogłębiona agresją Rosji na Ukrainę 24 lutego 2022 r.

Miernikiem rozwoju rynku nieruchomości są ceny lokali mieszkalnych i gruntów mieszkaniowych, które zabezpieczają podstawowe potrzeby mieszkańców. Rynek nieruchomości komercyjnych tj. produkcyjnych, magazynowych, handlowych, usługowych, logistycznych developerskich itp. rządzi się odrębnymi prawami.

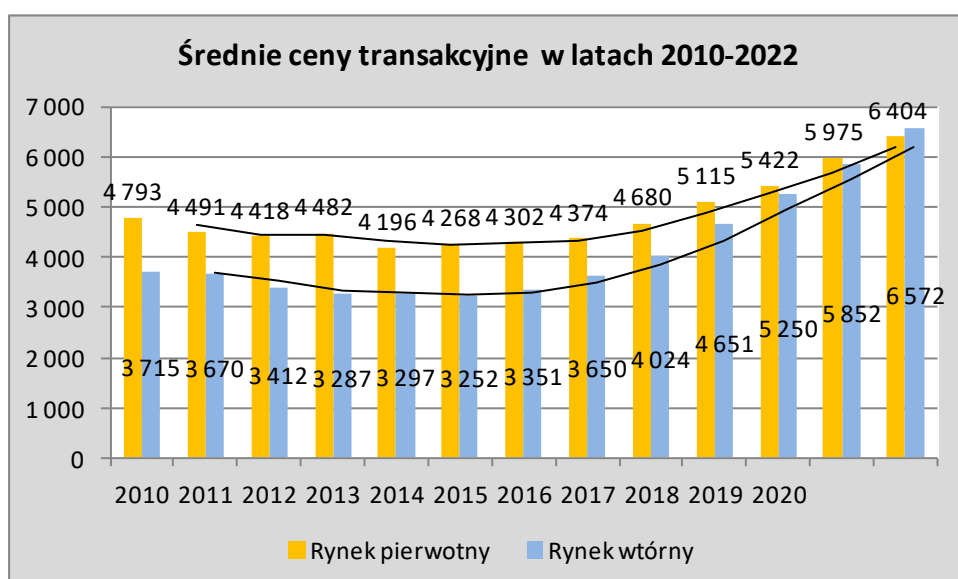
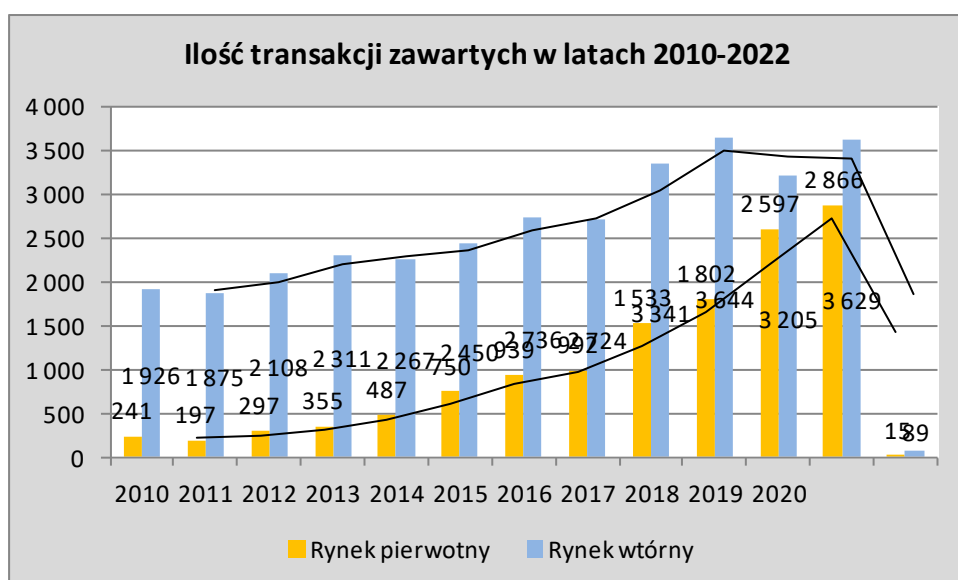
W ramach niniejszej analizy zbadano łódzki rynek lokali mieszkalnych i gruntów mieszkaniowych w okresie od 2010 do połowy 2022 roku.

I. Rynek pierwotny i wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych

Na rynku pierwotnym zanotowano 13071 transakcji.

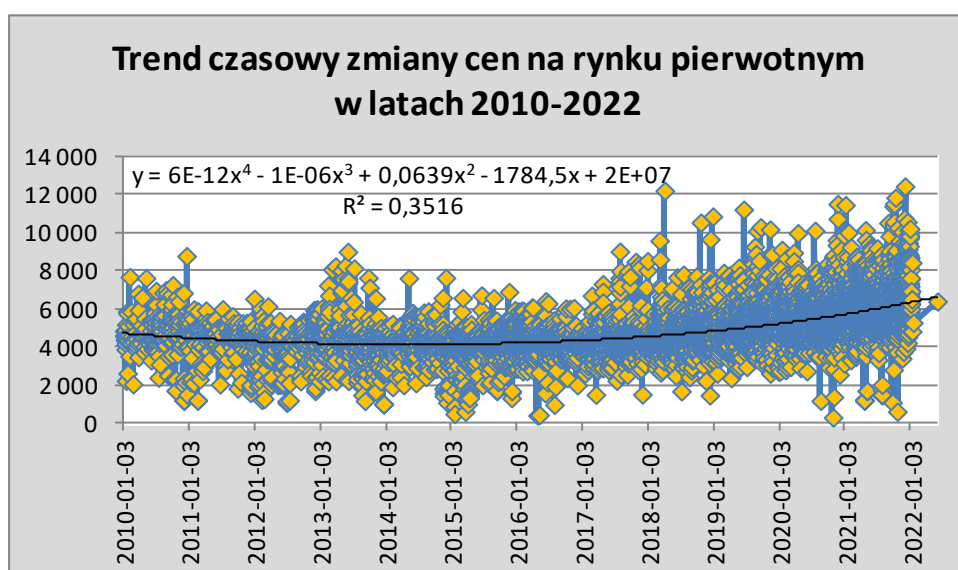
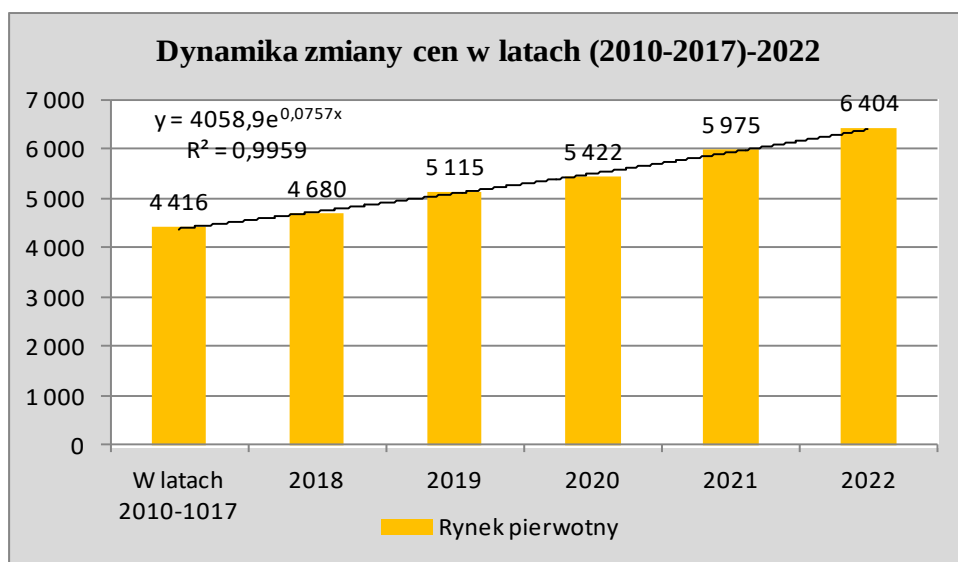
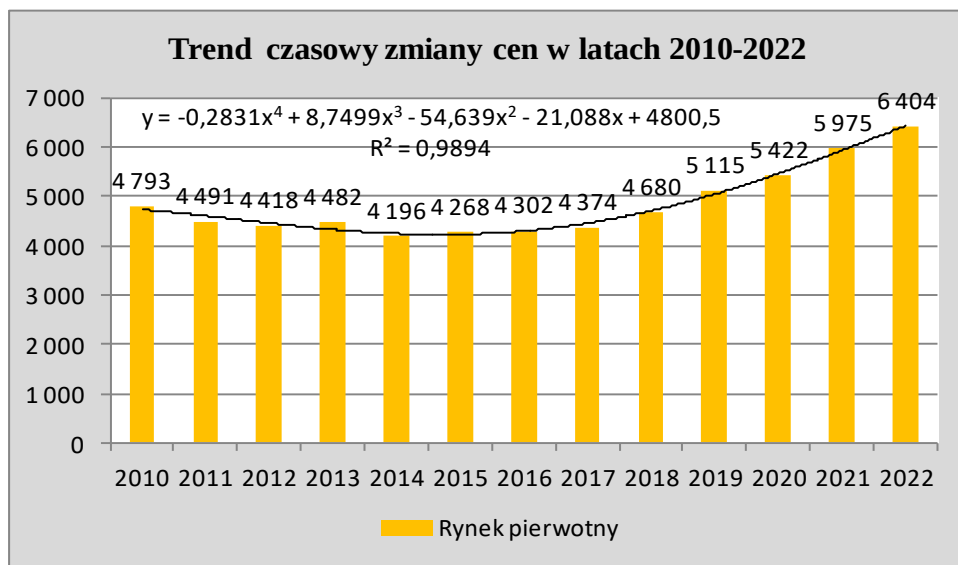
Na rynku wtórnym zanotowano 32305 transakcji

1) Ilość zawartych transakcji i średnie ceny transakcyjne 1 m² pu.

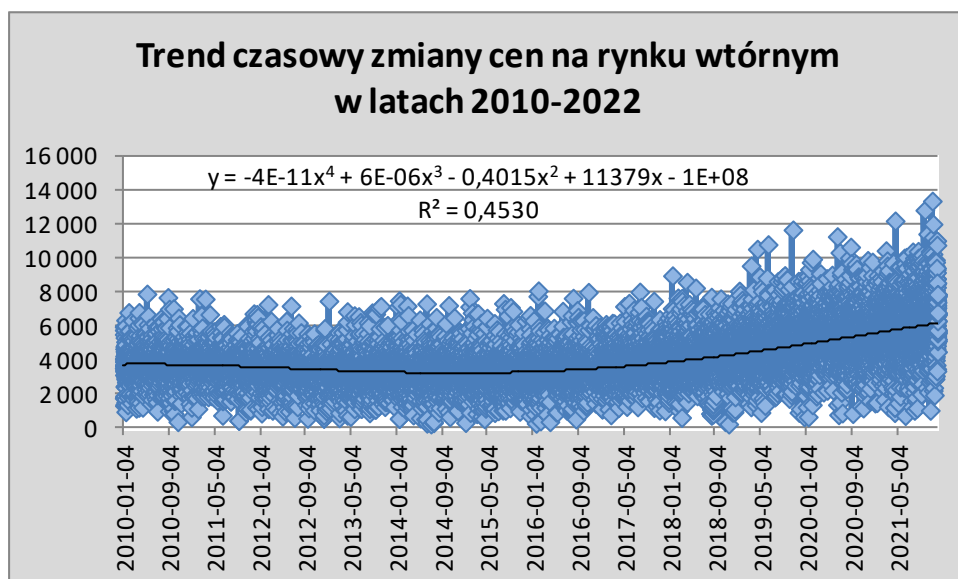
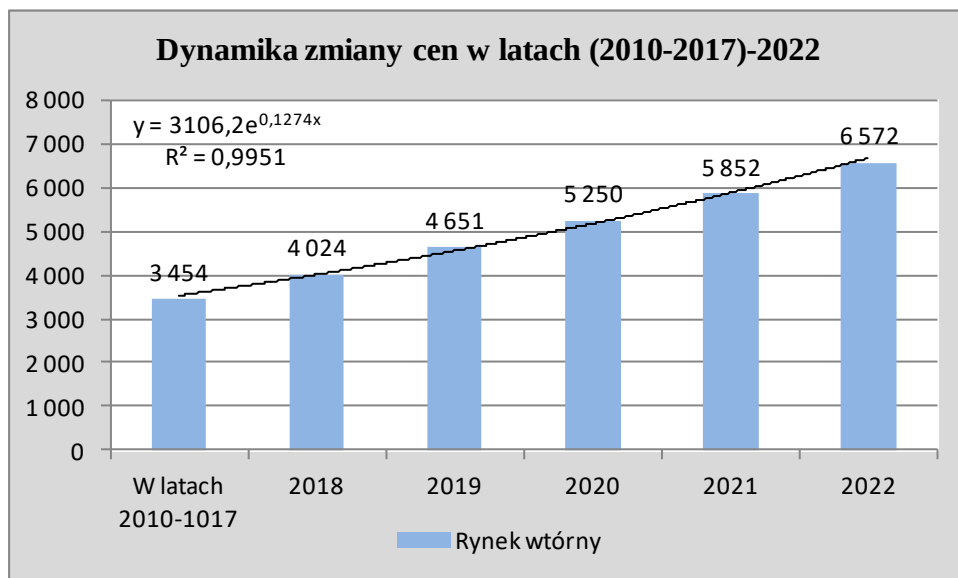
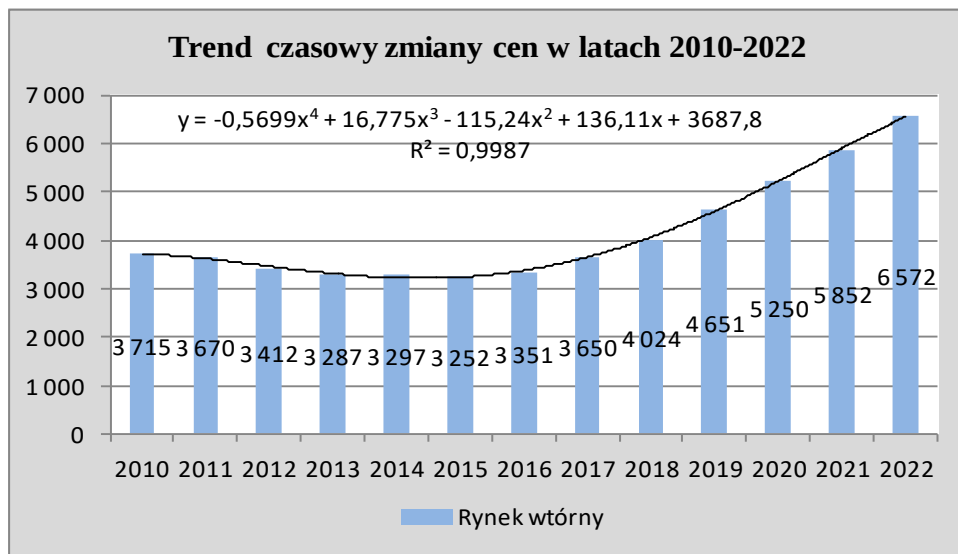


II. Trendy czasowe zmiany cen w ujęciu rocznym i dziennym.

Trend czasowy zmiany cen na rynku pierwotnym był stabilny w latach 2010-2017. Od roku 2018 zauważalny jest wzrost cen, którego apogeum przypada na lata 2020-2022.



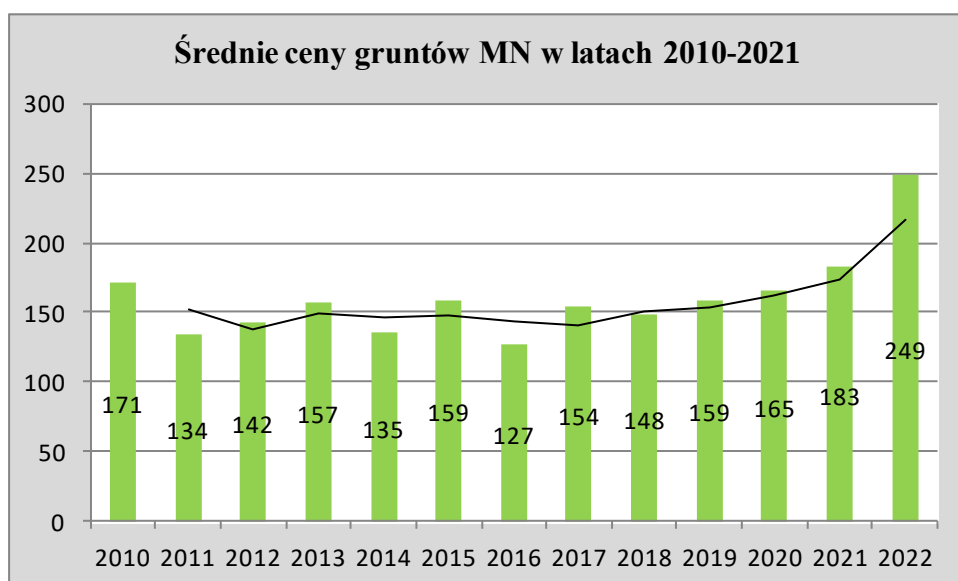
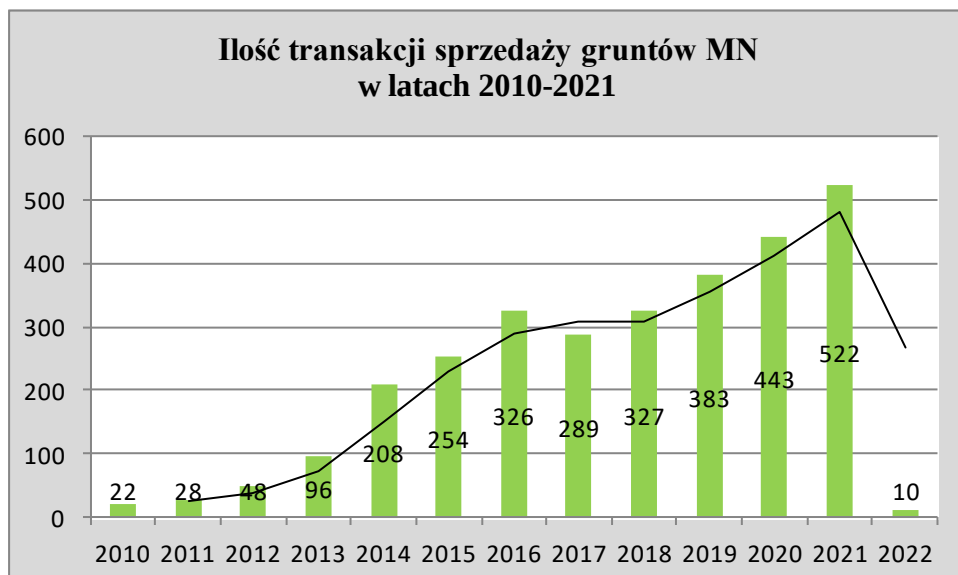
Trend czasowy zmiany cen na rynku wtórnym był stabilny (pomijalnie malejący) w latach 2010-2017. Od roku 2018 zauważalny jest wzrost cen, którego apogeum przypada na lata 2020-2022.



II. Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

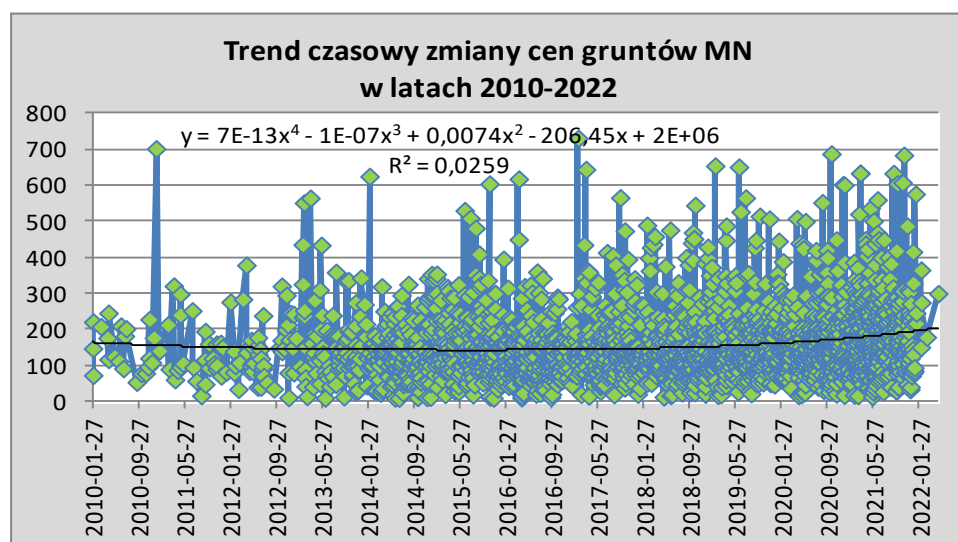
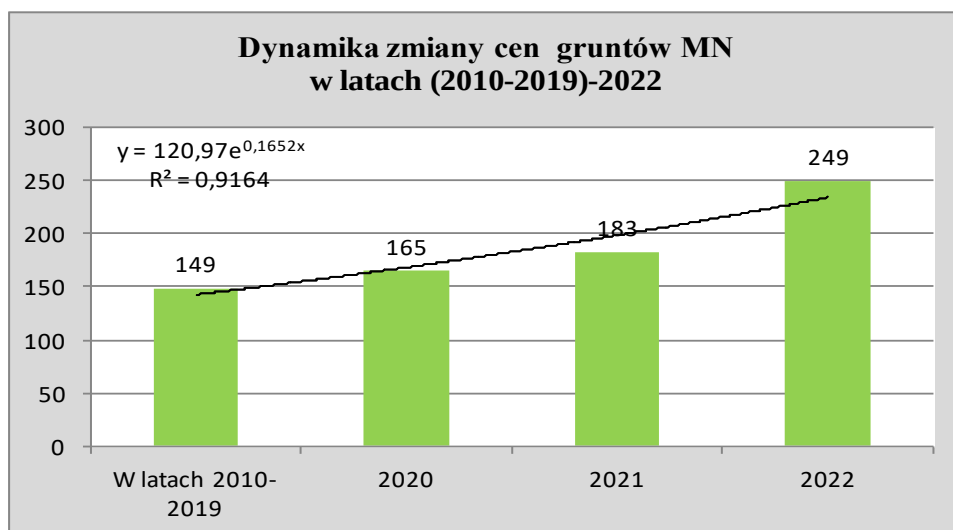
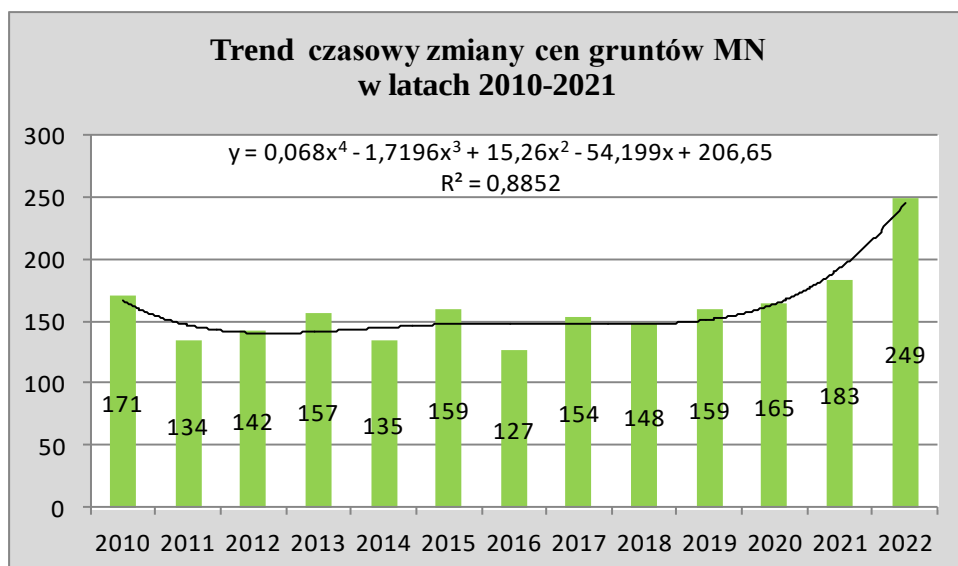
Zanotowano 2956 transakcji sprzedaży gruntów o powierzchni powyżej 300 m² tj. takich, na których możliwa jest realizacja samodzielnej zabudowy.

Ilość zawartych transakcji i średnie ceny transakcyjne 1 m² gruntu.



Trendy czasowe zmiany cen w ujęciu rocznym i dziennym.

Trend czasowy zmiany cen na rynku pierwotnym był stabilny w latach 2010-2019. Od roku 2020 zauważalny jest wzrost cen, którego apogeum przypada na lata 2021-2022.



Łódzki rynek nieruchomości mieszkaniowych w latach 2010-2022 charakteryzuje się wyższymi wskaźnikami zmiany cen niż ujawnione na stronach internetowych GUS dla całej Polski.

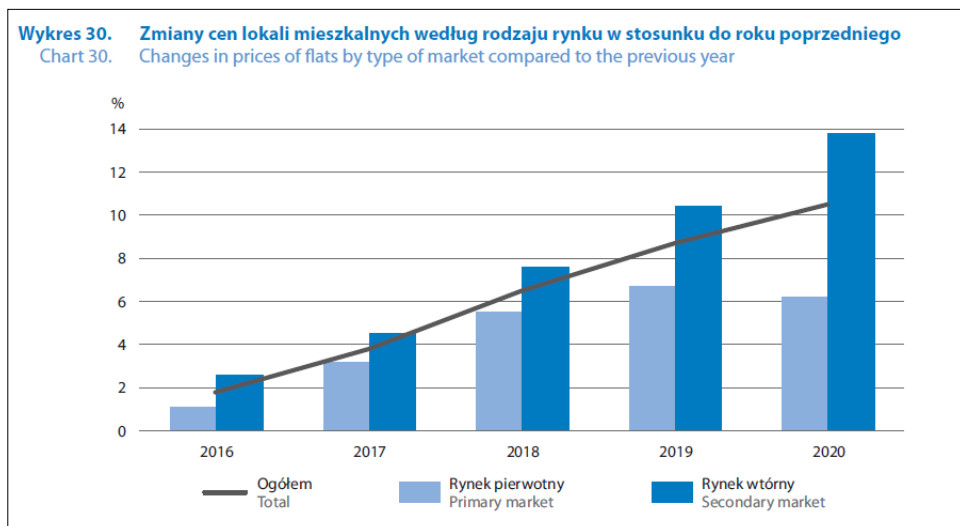
Wzrost cen lokali mieszkalnych w Łodzi na rynku pierwotnym wyniósł 25% a na rynku wtórnym 58%.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Zmiana cen w latach 2010-2021
Średnie ceny na rynku pierwotnym	4 793	4 491	4 418	4 482	4 196	4 268	4 302	4 374	4 680	5 115	5 422	5 975	25%
Średnie ceny na rynku wtórnym	3 715	3 670	3 412	3 287	3 297	3 252	3 351	3 650	4 024	4 651	5 250	5 852	58%

Według informacji GUS:

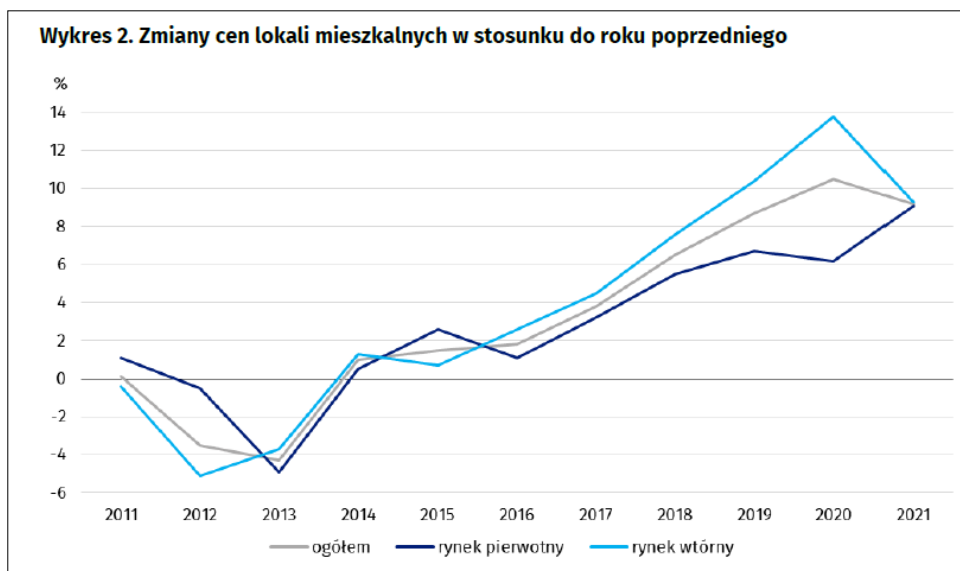
1) Wzrost cen lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2016-2020 wynosił :

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/ceny/ceny-w-gospodarce-narodowej-w-2020-r-,3,18.html>



2) Dynamika zmian cen lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2011-2021 wynosił :

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2021-roku,8,5.html>



Uwaga : Niniejsza analiza ma charakter retrospekcyjny, podsumowujący wcześniejsze obserwacje, które zostały szczegółowo opisane w analizach dostępnych na stronie internetowej <http://www.lsarn.eu/analizy-ryнку/> .

Opracował
Tomasz Paweł Cieślak

Łódź, dnia 5 sierpnia 2022 r.