



# Analiza rynku nieruchomości miasta Łódź

## 1. Informacje ogólne na temat Łodzi oraz analiza zaludnienia

Łódź to miasto na prawach powiatu, które leży w środkowej Polsce, w środkowej części województwa łódzkiego. Położone jest na Wzniesieniach Łódzkich. Zgodnie z danymi ze stycznia 2011 roku, powierzchnia Łodzi wynosi 293,25 km<sup>2</sup>.

Łódź leży na wysokości od 161,8 m n.p.m. (dolina Neru poniżej Grupowej Oczyszczalni Ścieków) do 278,5 m n.p.m. (rejon ulicy nad Niemnem i Marmurowej przy północnej granicy miasta). Przez Łódź przepływa 18 rzek i strumieni- zarówno tych mniejszych jak i większych.

Łódź to trzecie co do wielkości miasto w Polsce. Według danych z 2011 roku powierzchnia Łodzi wynosi 293,25 km<sup>2</sup>.

Obszar dzisiejszej Łodzi historycznie należał do ziemi łęczyckiej, a w czasie I Rzeczypospolitej Polki, jej teren znajdował się w województwie łęczyckim.

Pod względem administracyjnym, Łódź jest jednolitą gminą miejską na prawach powiatu. W mieście tym nie ma dzielnic- dla wsparcia obsługi administracyjnej mieszkańców do roku 2012 istniał podział Łodzi na 5 rejonów, w których działały Delegatury Urzędu Miasta Łodzi. Po organizacyjnej reformie Urzędu Miasta Łodzi, która miała miejsce 21 marca 2012 roku, delegatury dotychczas funkcjonujące, zostały włączone do struktury organizacyjnej urzędu jako Oddział ds. Obsługi Mieszkańców. Obecnie na obszarze miasta Łódź, istnieje 36 osiedli administracyjnych, które stanowią pomocnicze jednostki gminy, które nie posiadają osobowości prawnej.





## 2. Sytuacja demograficzna w Łodzi

Ze względu na liczbę mieszkańców, Łódź plasuje się na trzecim miejscu wśród innych polskich miast - 740 939 osób (dane GUS z 2012 roku). Jednak w przeciągu ostatnich lat, dostrzega się tendencję spadkową. Za główne przyczyny podaje się zwykle: więcej osób wyjeżdża z miasta na wieś niż się osiedla. Alarmujący dla Łodzian jest również fakt, że odnotowuje się w tym mieście większą ilość zgonów niż urodzeń- z reguły różnica ta rocznie wynosi około 3,5-4 tysięcy osób.. Przyrost naturalny w Łodzi statystycy wyliczają na poziomie -5 procent. Mieszkańcy Łodzi wyjeżdżają trwale za granicę, emigracja staje się z roku na rok coraz popularniejsza- najczęściej wybierane kraje to Wielka Brytania, Holandia i Niemcy. Warto zauważyć, że demograficznie „na minusie” są wszystkie pięć dzielnic Łodzi. Najwięcej mieszkańców traci dzielnica Bałuty i Górna. Łódź niegdyś była drugim miastem co do ilości mieszkańców- przegonił ją Kraków, który stał się atrakcyjnym miastem dla studentów oraz dla innych młodych ludzi i ich rodzin. W najbliższej przyszłości przewiduje się, że Łódź utrzyma trzecie miejsce w tym rankingu, ale w przeciwieństwie do innych największych miast w naszym kraju, będzie odznaczać się najszybszym tempem spadku liczby mieszkańców, a w dodatku to właśnie w Łodzi będzie najbardziej zaawansowany proces starzenia się ludności. Szybko wzrasta liczba osób starszych, notuje się dość wysoką umieralność (najczęstsze przyczyny zgonów to choroby układu krążenia i choroby nowotworowe) i przewiduje się niską skłonność mieszkank Łodzi do rodzenia potomstwa. Obecnie (2012) 25 procent mieszkańców Łodzi skończyło już 65 lat. Główny Urząd Statystyczny przewiduje, że w ciągu najbliższych 20 lat, liczba mieszkańców w tym wieku wzrośnie aż o 45 procent.

Z uwagi na te założenia, szybko następować będą zmiany w strukturze ludności tego miasta- będzie mniej osób młodych, więcej starszych w wieku poprodukcyjnym. Zmniejsza to atrakcyjność inwestycyjną Łodzi oraz osłabia lokalny rynek.

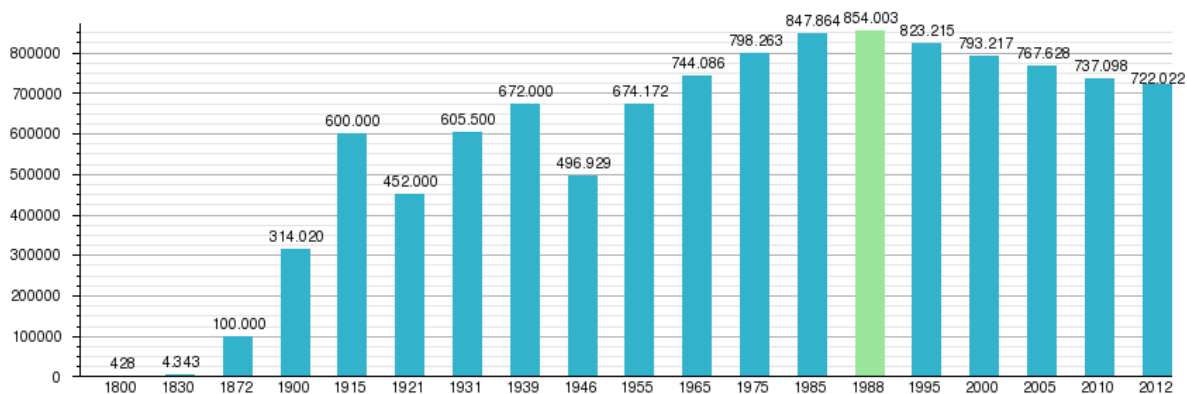


W Łodzi żyje więcej kobiet niż mężczyzn. Na 100 mężczyzn przypada 120 kobiet. W 2010 średnia długość życia mężczyzny wynosiła 70,1 lat, a kobiety 79,4. Odnotowuje się również fakt, że umiera więcej mężczyzn niż kobiet- 12% wszystkich zgonów to zgony mężczyzn przed ukończeniem 50. roku życia. Zauważono również, że Łodzianie coraz to rzadziej i mniej chętnie biorą ślub. Wprawdzie maleje ilość przeprowadzonych rozwodów, ale przyczyną tego jest też fakt, że wiele mieszkańców decyduje się na życie w związku niezalegalizowanym tzw. konkubinacie.

#### *Ruch naturalny ludności i saldo migracji na 1000 ludności*

Rok	2005	2010	2011	2012
Małżeństwa	4,49	5,11	4,44	4,52
Urodzenia żywe	7,65	8,93	8,60	8,37
Zgony	13,76	13,87	14,25	14,20
- w tym niemowląt	6,84	3,21	3,99	3,31
Przyrost naturalny	- 6,11	- 4,94	- 5,65	- 5,84
Saldo migracji zagranicznych na pobyt stały	- 0,17	- 0,14	-0,05	- 0,19

#### *Wykres liczby ludności w Łodzi na przestrzeni lat*



### 3. Sytuacja na łódzkim rynku pracy

Według raportu Głównego Urzędu Statystycznego z 2013 roku bezrobocie w Łodzi wykazuje wzrost. W listopadzie 2012 roku przybyło 740 bezrobotnych i w tym czasie całkowita ilość zarejestrowanych bezrobotnych wynosiła 40 628 osób. W styczniu bieżącego roku stopa bezrobocia wyniosła 14,2 procent. Jest ono jednocześnie najwyższe od marca roku 2007. To również wyższa stopa bezrobocia niż średnia krajowa w badanym okresie. W styczniu roku ubiegłego bezrobocie w Łodzi było niższe o 1 punkt procentowy , czyli wynosiło 13,2 procent.



W łódzkim urzędzie pracy są zarejestrowane 23 bezrobotne osoby, które nie podjęły zatrudnienia od 20 lat- z czego 14 osób z tej grupy to kobiety. Jedenaście z nich nie ma wykształcenia, część w ogóle nie rozpoczęła edukacji, a część nie ukończyła nawet szkoły podstawowej. Dziewięć z tych osób to osoby niepełnosprawne. Są w nim również zarejestrowane osoby, które nie pracowały co najmniej przez rok w ciągu ostatnich dwóch lat- takich osób jest aż 22 tysięcy. A w całym województwie łódzkim jest ponad 82 tysiące tzw. długotrwale bezrobotnych. To wynik o 15 tysięcy osób wyższy niż 2 lata temu. Większość osób bezrobotnych w Łodzi to jednak osoby, które pracowały już zawodowo, a np. pod koniec roku skończyły im się umowy o pracę na czas określony, przy czym do Powiatowego Urzędu Pracy trafia z roku na rok mniej ofert pracy (487 ofert w grudniu 2012,a w 2011 roku 604), więc zatrudnienia nie podejmują krótko po zarejestrowaniu w urzędzie.

Informacje z urzędu pracy w Łodzi wskazują, że próbuje się osoby bezrobotne aktywizować, wysyła na szkolenia dla bezrobotnych, aby potrafiły zrozumieć współczesny mechanizm działania rynku pracy. Problemem jednak jest fakt, że pracodawcy nie chcą ich zatrudniać- nie interesują się osobami, którym brak kwalifikacji. Część bezrobotnych skończyła już 57 i 58 lat, co dodatkowo utrudnia sytuację i zmniejsza szanse na zatrudnienie z powodu konieczności wypłat odpraw emerytalnych. Inną kwestią jest fakt, że sami bezrobotni nie zawsze są zainteresowani rzeczywistym podjęciem pracy.

Do urzędu pracy w Łodzi trafia najwięcej ofert od pracodawców, którzy poszukują pracowników do pracy w zawodach takich jak: szwaczek, sprzątaczek, magazynierów i sprzedawców. Na takie stanowiska często poszukiwane są osoby z orzeczeniem o niepełnosprawności, a wynagrodzenie, które proponują to najniższa krajowa.

Z danych z pierwszego półrocza 2012 Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej na temat zawodów nadwyżkowych i deficytowych na poszczególnych wojewódzkich rynkach pracy wskazuje, że w województwie łódzkim (w tym w samej Łodzi) najbardziej deficytowymi wciąż zawodami są m.in.: sprzedawcy (zwłaszcza tzw. bazarowi), pracownicy do różnych prac dorywczych, robotnicy oczyszczania miasta, spawacze metodą TIG, elektromechanicy urządzeń chłodniczych, pracownicy call center, monter rurociągów przemysłowych, mechanicy taboru kolejowego. Przyczyną tego może być fakt, że niektóre z tych zawodów to zawody wymagające określonych uprawnień i kwalifikacji - takie jak spawacz- a proponowane wynagrodzenie to wynagrodzenie o wysokości średniej krajowej lub niewiele wyższej lub zawody o charakterze dorywczym czy sezonowym –takie jak pracownicy call center-, gdzie występuje duża rotacja pracowników i nie jest to praca stała o stałych dochodach.

Z kolei zawody, którymi rynek pracy województwa łódzkiego i samej Łodzi jest przesycony to m.in.: technik żywienia, mechanik pojazdów i operator maszyn rolniczych, technik hotelarstwa, rolnik, ekonomista, specjalista ds. stosunków międzynarodowych, polonista.

Łódź jednak wydaje się być miejscem atrakcyjnym inwestycyjnie oraz dla firm międzynarodowych, co może wpływać ożywiająco na rynek pracy. Łódź ma dobrą lokalizację centralną, rozwijającą się infrastrukturę (budowa dróg, dworca kolejowego), dobre zaplecze akademickie. W tym mieście rozwijają się takie branże jak: biotechnologia, produkcja AGD, gier komputerowych, elektronika. Łódź przekształciła swój profil gospodarczy oparty głównie na przemyśle włókienniczym w gospodarkę produkcji i usług. Funkcjonują w niej i inwestują duże spółki międzynarodowe takie jak Fujitsu, DHL Express, Nordea, Procter&Gamble i inne. Dynamiczny rozwój w utworzonej Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej wykazują, zwiększając również zatrudnienie, firmy takie jak: Tate & Lyle , Rule Financial, Ericpol, Hewlett Packard. Wiele firm otwiera w Łodzi swoje tzw. back office. Łódź wspiera małych przedsiębiorców. Zachęca

zwolnieniami od podatku od osób prawnych w ŁSSE, zwolnienie od podatku od nieruchomości, zwrot kosztów wyposażenia i doposażenia stanowisk pracy, dofinansowanie szkoleń dla pracowników np. w zakresie nauki rzadkich języków obcych

#### 4. Skłonność do oszczędzania

Łódzki Urząd Miasta wprowadza od kilku lat różnorodne próby oszczędzania środków pieniężnych. W 2011 roku wiceprezydent miasta Łodzi ogłosił dość kontrowersyjny dla mieszkańców pomysł na oszczędności. Zgodnie z jego decyzją, uliczne latarnie w mieście miały być zapalane nie tuż po zmroku, lecz 40 minut po zachodzie słońca, a rano wyłączane godzinę przed jego wschodem. Założono oszczędności rzędu 180 tysięcy złotych w ciągu jednego miesiąca. Jednak po licznych skargach i protestach, miasto wycofało się z tego projektu. Jednak do chwili obecnej, władze miasta starają się oszczędzać na oświetleniu ulic.

Łódź stara się oszczędzać również na komunikacji miejskiej, wprowadzając na niektórych liniach tramwajowych jednowagonowe tramwaje, przez co zużywa się mniej energii elektrycznej. Część pasażerów narzeka na tłoki w godzinach szczytu, jednak miasto informuje, że panuje nad sytuacją i monitoruje napelnienie pojazdów. Jednocześnie wprowadza wyższe ceny za bilety na przejazd komunikacją miejską.

W 2013 roku Wydział Kultury Miasta Łódź zmniejszył budżety instytucji kultury w Łodzi. I tak zmniejszono budżety Muzeum Kinematografii, Centralnego Muzeum Włókiennictwa, Teatru Muzycznego, inne ośrodki kultury oraz biblioteki. Przeciwnicy prognozują regres kulturalny w mieście, a władze tłumaczą swoje decyzje koniecznością szukania oszczędności.

Po 1 lipca 2013 roku zacznie obowiązywać tzw. ustawa śmieciowa. Łódź oszacowała, że koszt wywozu śmieci wyniesie około 220 mln zł. Ustanowiła stawki dla mieszkańców za niesegregowane śmieci 16,50 zł, a za segregowane 12,69 zł. Okazało się jednak, że firmy, które zajmują się wywożeniem odpadów, są gotowe wykonać takie usługi za dużo mniejsze pieniądze. Po rozstrzygnięciu przetargu okazało się, że miasto zamiast szacowanych 220 mln zł, zapłaci za tę usługę tylko 95 mln zł. Wiceprezydent jednak nie zapowiada jednak obniżenia ustanowionych już stawek dla mieszkańców i wyznacza pierwszy termin możliwości obniżenia tej stawki na sierpień 2015 roku.

#### 5. Wysokość czynszów i sytuacja lokatorów w Łodzi

Od stycznia bieżącego roku, większość administracji spółdzielni mieszkaniowych w Łodzi, podniosła czynsze. Tłumacząc takie decyzje podwyżką cen mediów takich jak ogrzewanie, woda oraz podatków. Na jednym z osiedli stawka od gruntu wzrosła o 2 grosze, a od budynku o 3 grosze za metr kwadratowy. Dla mieszkańców SM Dąbrowa wzrastają między innymi cena za ogrzewanie budynku z 2,22 zł za m<sup>2</sup> do 2,46zł za m<sup>2</sup>, a więc podwyżka wynosi około 11%. Opłata za wodę (z podgrzaniem) z 19,2 zł na 21,38 za 1 metr sześcienny. W kwietniu 2013 roku mieszkańcy tej spółdzielni musieli zapłacić nową opłatę za obowiązkowy przegląd instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej- 2,21zł za lokal co miesiąc.

W innej spółdzielni mieszkaniowej lokatorzy płacą więcej za podgrzanie wody – 12 zł za 1m<sup>3</sup>. Wzrosła też stawka za zimną wodę i wywóz nieczystości z 6,98zł na 7,49zł za 1m<sup>3</sup>.



Kolejna ze spółdzielni podwyższyła na początku roku tylko opłatę za podgrzanie wody- wyniosła ona 15,25zł za m<sup>3</sup>. Od kwietnia lokatorzy tej spółdzielni płacą wyższe stawki eksploatacyjne, stawki remontowe oraz za wywóz śmieci.

Pod koniec roku 2012 Wydział Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi zapowiedział wzrost stawek czynszu w mieszkaniach komunalnych o 30 procent. Wartość bazowa miała wzrosnąć z 5,02 zł do 6,60zł za metr kwadratowy. Stawki za czynsze miały pójść w górę decyzją Urzędu Miasta o minimum 20 procent. Powyższe zapowiedzi jednak nie są jednoznaczne z tym, że każdy z najemców zapłaci 6,5zł za metr kwadratowy lokalu. Kwota bazowa maleje już o 10 procent, jeśli lokal znajduje się poza Śródmieściem. Brak dostępu do niektórych mediów np. centralnego ogrzewania może obniżyć stawkę aż do 50 procent. Czynsz maleje też jeszcze bardziej w przypadku, jeśli zamieszkująca lokal rodzina wykazuje bardzo niskie dochody. Są tacy najemcy, którzy za mieszkanie komunalne płacą taki czynsz jak za lokal socjalny, czyli o niższym standardzie niż lokal komunalny- około 0,90zł za metr kwadratowy.

Władze Łodzi zaplanowały na rok 2013 sprzedaż około 3000 mieszkań komunalnych oraz 30 domków jednorodzinnych ich tymczasowym najemcom. Oszacowała zysk na poziomie 60 mln zł z tego tytułu. Miejskie administracje nieruchomości w Łodzi rezygnują z zarządzania ok. 2250 wspólnotami, co oznacza 12 mln zł mniej wpływów do budżetu miasta z tego tytułu. W 2014 roku władze Łodzi zapowiadają kolejne podwyżki czynszów.

Według danych z 2012 roku stawki czynszu w Łodzi (5,02zł za metr kwadratowy) są niskie w porównaniu do stawek w innych miastach Polski. Jednak porównując te stawki trzeba by porównywać również poziom zarobków w danym mieście. W Warszawie, która uchodzi za najbogatszą, a gdzie statystycznie zarabia się dwa razy lepiej niż w Łodzi stawka podstawowa czynszu w lokalach komunalnych wynosi 6,38zł za m<sup>2</sup>. W Krakowie stawka czynszu jest zależna od kategorii lokalu i wynosi od 3,08zł za m<sup>2</sup> do 7,87zł za m<sup>2</sup>. W Katowicach stawki komunalnego czynszu wynoszą tylko od 2,42zł do 2,53zł za m<sup>2</sup>. W Lublinie stawka bazowa czynszu wynosi 5,97zł za m<sup>2</sup>. W Przemyślu stawka bazowa czynszu wynosi 2,04zł za m<sup>2</sup>, przy czym dla najgorszych mieszkań może zostać obniżona do 1,32zł za m<sup>2</sup>, a dla najlepszych podwyższona do 5,20zł za m<sup>2</sup>. We Wrocławiu, który jest zamożniejszy od Łodzi, stawka bazowa czynszu jest równa 6,90zł za m<sup>2</sup>, a w Poznaniu podstawowa stawka wynosi 4,90zł za m<sup>2</sup> i może być zwiększana dla lokali o podwyższonym standardzie, zgodnie ze ściśle obowiązującymi kryteriami. Gdańsk wiezie prym w wysokości stawek czynszu komunalnego- 10,20zł za m<sup>2</sup>.

W Łodzi pomimo podwyżek stawek czynszu komunalnego, sytuacja nie wydaje się być tragiczna. Według danych z 2012 roku, około 10% lokatorów komunalnych dostaje dodatek mieszkaniowy. Warto jednak zauważyć, że ponad 30 tysięcy lokatorów ma zaległości w płaceniu czynszu, z czego ponad 20 tysięcy ma zaległości o przeciętnej wysokości 5400zł. W 2012 roku Łódź wprowadziła możliwość odpracowania zaległości czynszowych w ramach programu „Nowy obraz pomocy społecznej”. Celem było odpracowanie zaległości najemców mieszkań komunalnych, ale również możliwość do uzyskania nowych kwalifikacji zawodowych. I tak np. osoby pracujące w zieleni miejskiej miały otrzymać certyfikaty konserwatora zieleni miejskiej. Część osób odpracowywało swoje długi przy remoncie mieszkań komunalnych. W roku 2013 i 2014 władze miasta również przewidziały możliwość odpracowania długów czynszowych w ten sposób.





## 6. Charakterystyka ogólna rynku nieruchomości w Łodzi

- Rynek mieszkaniowy oraz podaż na tym rynku

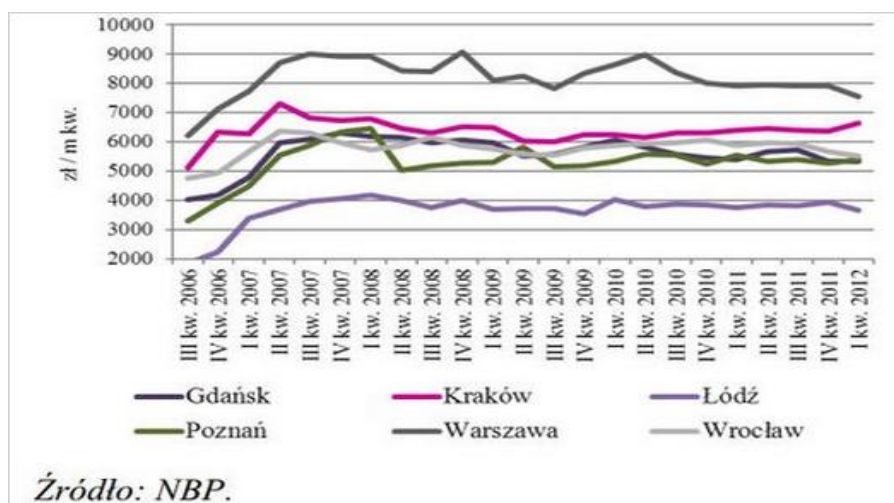
Łódź cechuje się wieloma inwestycjami deweloperskimi. Z danych z początku 2012 roku wynika, że pomimo zmniejszenia ilości nowych planów co do inwestycji, to wiele nowych osiedli jest w budowie lub oddawanych do użytku. Mimo kryzysu, który nawiedza wszystkie polskie duże miasta, od kilku lat widać wyraźnie, że w Łodzi powstają nowe osiedla mieszkaniowe. Tym samym zwiększa się konkurencja na łódzkim rynku nieruchomości. Zauważa się spadek cen mieszkań, co powoduje, że inwestorzy przyjmują strategię sprzedaży inwestycji, które w danym momencie są na wykończeniu, a nie skupiają się na tworzeniu coraz to nowszych planów inwestycyjnych. Kilka firm deweloperskich zapowiada jednak budowę nowych kompleksów mieszkaniowych.

W 2011 roku jedna z firm deweloperskich rozpoczęła inwestycje „Osiedle Jarzębinowe”, zlokalizowane na łódzkich Bałutach. Oddanie mieszkań do użytku było planowane na pierwszy kwartał 2013 roku, jednak termin ten został przesunięty na czerwiec 2013. Jedną ze spółek, która inwestuje w Łodzi już od kilku lat, pod koniec 2012 roku rozpoczęła budowę apartamentów o niskiej zabudowie oraz prowadziła inną inwestycję- również budowę apartamentów.

Inna spółka deweloperska zbudowała i oddała do użytku wielorodzinny budynek czteropiętrowy. Również inni deweloperzy rozpoczęli w 2011-2012 budowę apartamentów oraz domów wielorodzinnych lub oddało do użytku już zakończone inwestycje. Dla osób poszukujących nowoczesnego i nowego lokum, nie brakuje więc ofert zakupu mieszkania na rynku pierwotnym. Ponadto ceny nieruchomości w Łodzi są atrakcyjne w porównaniu do innych dużych miast Polski (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Poznań, Wrocław).

Podobnie jest w przypadku rynku wtórnego- najwięcej kosztuje metr kwadratowy mieszkania w Warszawie, najmniej w Łodzi. Jednak ani na rynku pierwotnym, ani na rynku wtórnym w żadnym ze wspomnianych wcześniej miast Polski, cena za metr kwadratowy nie spada poniżej 3000 złotych za metr.

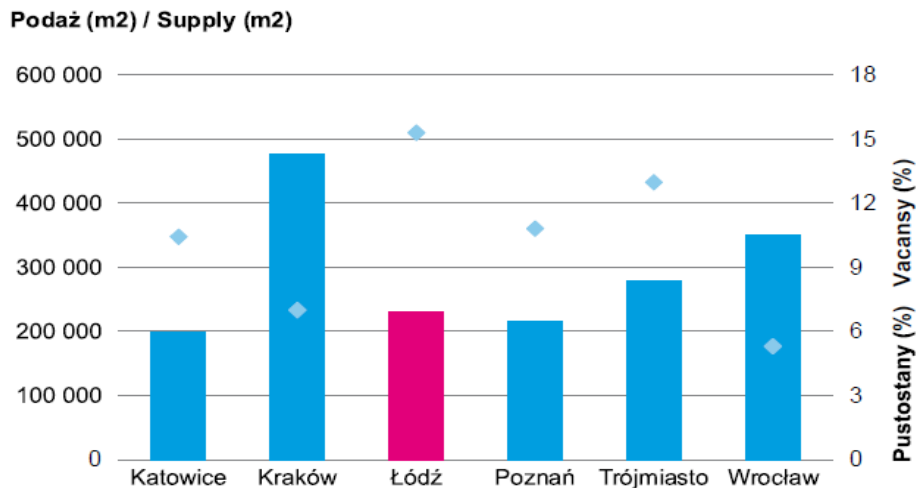
*Wykres: transakcyjne ceny metra kwadratowego mieszkań – rynek wtórny*



- Rynek biurowy oraz podaż i popyt na tym rynku

Na koniec trzeciego kwartału 2012 roku, całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi wynosiła około 230 000m<sup>2</sup>, co sprawia że Łódź staje się jednym z sześciu największych lokalnych rynków biurowych w kraju. Najważniejsze inwestycje biurowe: ulica Piłsudskiego, Piotrkowskiej, Sienkiewicza, Kościuszki, Tymienieckiego, Wólczańskiej, Pomorskiej.

*Łódź na tle głównych rynków regionalnych w Polsce (rynek biurowy)*



Największy rozkwit łódzkiego rynku biurowego przypadał na lata 2008-2010, kiedy do użytku oddano ponad 130 000 m<sup>2</sup>. Później następuje pewne spowolnienie inwestycji, jednak do końca września 2012 roku zasoby powierzchni biurowej zwiększają się o około 18 000m<sup>2</sup>. Już na koniec trzeciego kwartału w budowie znajduje się 47 000m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego aż 70% powstanie w ramach kompleksu Green Horizon. Inne planowane projekty na rok 2013 to druga faza Centrum Targowa oraz biurowiec MediaHub. W przygotowaniu są również inne projekty biurowe.

Popyt na powierzchnie biurową w Łodzi, który został odnotowany w trzech kwartałach roku 2012 wyniósł około 20 000 m<sup>2</sup>. Na rynku dominowały nowe umowy oraz ekspansje. Dostępność wolnej powierzchni oraz atrakcyjne warunki najmu stanowiły główne zalety rynku biurowego w Łodzi, zwłaszcza dla najemców z sektora usług biznesowych.

- Rynek handlowy oraz popyt i podaż na tym rynku

W Łodzi całkowita podaż na rynku handlowym na koniec III kw. 2012 roku wynosiła ponad 490 000m<sup>2</sup> i była zlokalizowana w 13 obiektach. Centra handlowe w Łodzi zaczęły pojawiać się połowie lat 90-tych i opierały się na hipermarkiecie jako najemcy głównym i niewielkim pasażu handlowym dla uzupełnienia. Pierwszą galerią handlową z ofertą rozszerzoną była Galeria Łódzka z 2002 roku. W 2006 roku powstało centrum handlowe Manufaktura, które obecnie jest największym



centrum handlowym w Polsce. W kolejnych latach pojawiały się nowe obiekty handlowe w Łodzi, natomiast w 2012 roku podaż na rynku handlowym nie zmieniła się. Planowana podaż obejmuje rozbudowę- Galeria Łódzka oraz budowę trzech nowych centrów handlowych.

Największym rynek handlowy w kraju funkcjonuje w stolicy. Łódź jest szóstym co do wielkości rynkiem handlowym w Polsce, zbliżonym w wielkości podaży do Krakowa (ok 490 000 m<sup>2</sup>).

Współczynnik wolnej (niewynajętej) powierzchni handlowej w Łodzi obecnie jest równa około 1,9% i stanowi trzeci najniższy wynik wśród głównych rynków w kraju. Ten niski poziom wskazuje na stabilność i równowagę między popytem i podażą na łódzkim rynku handlowym.

- Rynek magazynowy oraz popyt i podaż na tym rynku

Pod koniec III kwartału 2012 roku, całkowite zasoby powierzchni magazynowej w centralnej Polsce osiągnęły poziom powyżej 980 000 m<sup>2</sup>. Nowoczesna powierzchnia magazynowa w tym rejonie skupia się głównie w Łodzi (26,8% całkowitych zasobów), Piotrkowie Trybunalskim (24,1%) i Strykowie (31,4%).

Obecnie są w budowie 3 obiekty magazynowe, których łączna powierzchnia wynosi ponad 31 tys. m<sup>2</sup>. Najbardziej aktywni deweloperzy na tym rynku to Panattoni, Segro, Prologis, Goodman i CA Immo.

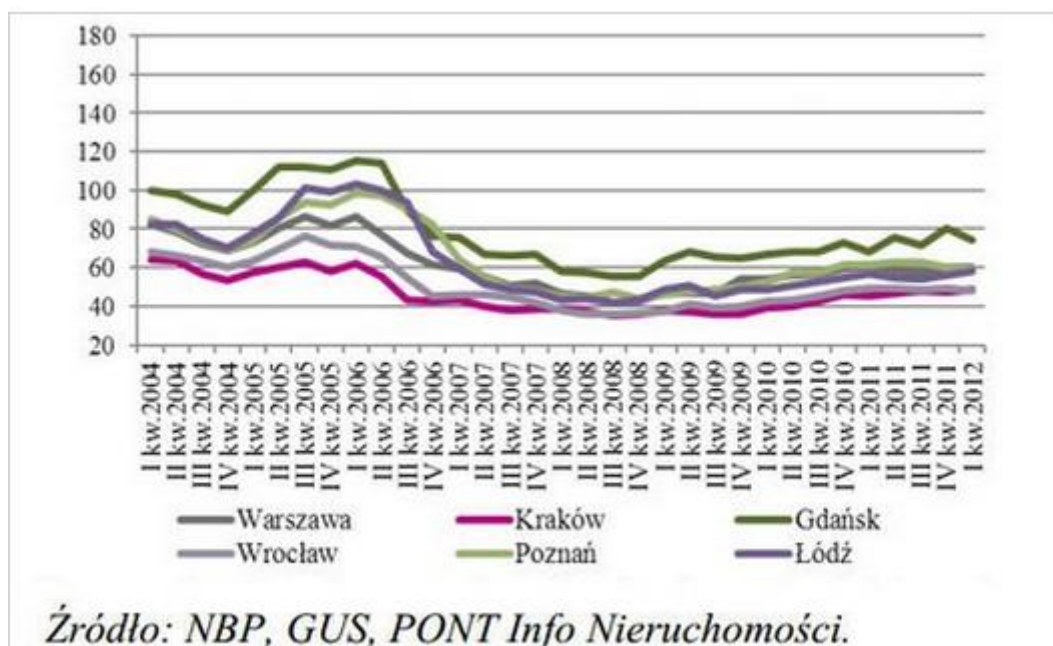
W 2012 roku największy popyt generowali najemcy logistyczni, sieci handlowe i firmy o charakterze produkcyjnym. Należy jednak wspomnieć że 70% wynajętych powierzchni w 2012 roku stanowiły renegecje umów, a nowe umowy 23,7%.

## 7. Dostęp do systemu kredytów na inwestycje związane z nieruchomościami

Dostęp do kredytów na finansowanie inwestycji, związanych z zakupem lub rozwojem nieruchomości, spada od kilku lat. W 2012 roku banki zrezygnowały z udzielania kredytów we frankach szwajcarskich, a również wprowadziły restrykcyjne zasady dla udzielania kredytów w euro czy w złotówce. W pierwszym kwartale 2012 roku w Łodzi proponowano najniższą kwotę kredytu w złotych, a największy kredyt można było otrzymać w Gdańsku i Warszawie. Podobna sytuacja występowała w wypadku kredytów hipotecznych denominowanych we franku szwajcarskim i w euro.



Wykres: kredytowa dostępność mieszkania w metrach kwadratowych (przy kredycie w PLN)



W przypadku analizy metrażu mieszkania, jaki można było nabyć wykorzystując kredyt mieszkaniowy, zaciągnięty w złotych, to metraż największy był w Gdańsku. Na drugim miejscu uplasował się Poznań. Najmniejsze mieszkania można było nabyć we Wrocławiu i Krakowie. Łódź znalazła się w środkowych miejscach tego rankingu. Z raportu NBP (Instytut Ekonomiczny) wynika że w pierwszym kwartale 2012 roku najmniej kredytów zaciągniętych na cele mieszkaniowe, mieli mieszkańcy Łodzi jak i Poznania, a najbardziej zadłużeni byli mieszkańcy Warszawy.

## 8. Ceny nieruchomości w Łodzi, porównanie cen z innymi miastami. Czysze za najem.

- Rynek mieszkaniowy

Na łódzkim rynku nieruchomości od kilku lat konsekwentnie spadają ceny nieruchomości zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Pod koniec 2011 roku odnotowano, że w przeciągu tego roku cena metra kwadratowego używanego mieszkania spadła o 44zł. W porównaniu do stycznia 2011 roku, ceny spadły o 8%. W związku z tym obniżyła się też średnia cena nabywanego mieszkania przez zainteresowanych i pod koniec 2011 roku wynosiła 186 tysięcy złotych. Średnia cena kupowanego mieszkania w Łodzi na rynku wtórnym wynosiła 3805zł za m<sup>2</sup>, a jego powierzchnia średnio była równa 48,5 m<sup>2</sup>. Innym miastem, w którym średnia powierzchnia kupowanego mieszkania nie wynosiła powyżej 50m<sup>2</sup> był Kraków. Według danych z końca 2011 roku, mieszkańcy Łodzi za lokal na rynku pierwotnym płacą średnio nieco powyżej 5100zł za metr kwadratowy, co plasuje miasto jako najtańsze z dużych polskich miast.

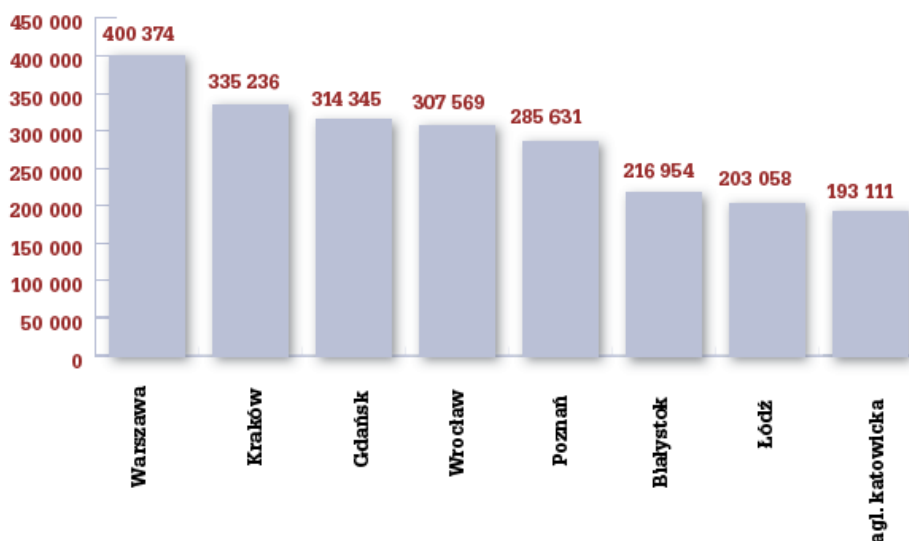


Dane z opublikowane w połowie roku 2012, które porównywały ceny nieruchomości z 4. kwartału 2011 roku z pierwszymi miesiącami roku 2012, wskazywały na spadek cen mieszkań w polskich miastach aż do 210zł na metrze kwadratowym. Spadek cen odnotowano nie tylko w Łodzi, ale również w miastach takie jak Warszawa, Katowice, Białystok, Gdańsk, Kraków, Wrocław- spadki od 44 zł do 210 zł na metrze kwadratowym. W trzech z tych miast obniżka na metrze kwadratowym w analizowanym okresie przekroczyła 100 zł na metrze kwadratowym. Wśród tych miast znalazła się Łódź- obniżka 176 zł na m<sup>2</sup> (Warszawa 120zł na m<sup>2</sup>, Gdańsk 210zł na m<sup>2</sup>).

#### Średnie ceny transakcyjne za metr kwadratowy mieszkania

	2011				2012
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.
<b>Warszawa</b>	7 982	7 826	7 785	7 656	7536
<b>Białystok</b>	4 136	4 130	4 191	4 226	4182
<b>Katowice – aglomeracja</b>	3 348	3 432	3 433	3 285	3225
<b>Wrocław</b>	6 112	6 146	5 834	5 741	5655
<b>Gdańsk</b>	5 622	5 660	5 686	5 694	5484
<b>Kraków</b>	6 654	6 577	6 440	6 384	6302
<b>Poznań</b>	5 513	5 396	5 263	5 246	5248
<b>Łódź</b>	4 142	4 116	4 042	3 995	3819

#### Średnie ceny transakcyjne w I kwartale 2012 roku



Jak widać- na tle innych dużych miast Polski, ceny transakcyjne w Łodzi były niskie. Prawie dwukrotnie niższe niż w Warszawie i niewiele wyższe niż w Katowicach.

Z danych z 2012 roku wynika również, że najtańsze używane mieszkanie w Łodzi można kupić już poniżej 3 tys. zł za m<sup>2</sup>. Na łódzkim rynku nieruchomości (rynek wtórny) można nabyć mieszkanie za 2,8 tys. zł za m<sup>2</sup>. Podobne ceny można spotkać na rynku katowickim (2,7 tys. zł za m<sup>2</sup>) bydgoskim

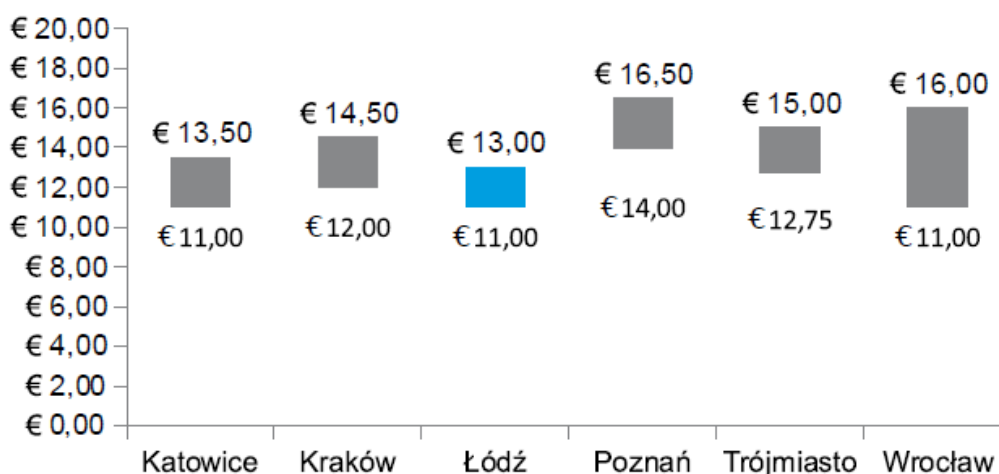


(2,6 tys. zł za m<sup>2</sup>) i w Gorzowie Wielkopolskim (około 2 tys. zł za m<sup>2</sup>). Mieszkania oferowane w tych cenach nie są jednak zdewastowane ani zrujnowane o niskim standardzie. Zwykle są to lokale w dobrym stanie, a ich atrakcyjna cena wynika z lokalizacji, która jest oddalona od ścisłego centrum miasta.

- Rynek biurowy

W przypadku nieruchomości biurowych, Łódź na tle innych dużych miast Polski oferuje najatrakcyjniejsze stawki czynszu najmu takich powierzchni. W 2012 roku średnie wywoławcze stawki czynszu za najlepszą powierzchnię biurową oscylowały wokół 11,00, a 13,00 Euro za m<sup>2</sup> na miesiąc, natomiast obiekty biurowe klasy B oferowały powierzchnię biurową za 9-10 Euro za m<sup>2</sup> na miesiąc. W przypadku inwestycji, które były w trakcie realizacji, czynsze za najem utrzymywały się na poziomie około 12,50-13 Euro za m<sup>2</sup> na miesiąc. Średnia wysokość opłat za eksploatację wynosiła od 12-16 PLN za m<sup>2</sup> na miesiąc.

*Stawki najmu za powierzchnię biurową w wybranych miastach Polski*



- Rynek handlowy

Na łódzkim rynku handlowym stawki czynszu są ustabilizowane. Czynsze za lokale, których metraż wynosi ok. 100m<sup>2</sup>, które są zlokalizowane w centrach handlowych są w przedziale 35-55 Euro za m<sup>2</sup>. W parkach handlowych są niższe stawki. Tam średni poziom czynszu za lokal o wielkości 500-1000 m<sup>2</sup> wynosi 7-9 Euro za m<sup>2</sup>. Niższe są stawki na ulicach handlowych i średnio wynoszą 30-40 Euro za m<sup>2</sup>, ale poziom czynszu jest zależny od lokalizacji i stanu powierzchni wynajmowanej.

- Rynek magazynowy

Wysokość czynszu za powierzchnie magazynowe w Łodzi zależy od kilku czynników- lokalizacji, wielkości powierzchni, okresu najmu, rodzaju najemcy. Czynsze w Łodzi są stabilne i oscylują w granicach 3-4,2 Euro za m<sup>2</sup> miesięcznie. Są nieco wyższe od średniej wysokości czynszów za powierzchnie magazynowe w centralnej Polsce, które wahają się między 2-2,85 Euro za m<sup>2</sup>



miesięcznie. Do czynszu dolicza się opłaty eksploatacyjne, na które składają się m.in. podatek od nieruchomości, ochrona, oświetlenie, sprzątanie.

## 9. Podsumowanie

Łódź to atrakcyjne miasto dla potencjalnych inwestorów. Jego dobra lokalizacja oraz skomunikowanie z innymi miastami, rozwój infrastruktury, konkurencyjne ceny nieruchomości w porównaniu do rynków innych dużych miast, sprawia, że jest to miasto z potencjałem, w którym można wdrażać nowe pomysły na rozwój, rozpocząć biznes. Korzystnie wpływają na to działania władz Łodzi np. ulgi podatkowe dla przedsiębiorców, które miasto wprowadziło. Łódź została prześcignięta przez inne duże miasta jak Warszawa czy Kraków, które wydają się dla młodych ludzi lepszym miejscem do rozpoczynania kariery zawodowej czy zakładania rodziny. Niewykluczone jednak, że zagraniczni inwestorzy oraz deweloperzy, rozwój miasta w przyszłości przyciągną nowych mieszkańców z innych krańców Polski, skłonią już obecnych do pozostania w Łodzi i wspierania miasta swoim entuzjazmem i pomysłami. Łódzki rynek nieruchomości, pomimo kryzysu pozostaje dynamiczny i przejawia szanse na rozwój również w przyszłości, a nieruchomości łódzkie mogą kusić swoimi niskimi cenami, lokalizacją oraz dobrym stanem technicznym.

Natalia Hładysz



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**