

**POZYCJA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI
NA TLE INNYCH REGIONÓW KRAJU
– RAPORT ROCZNY 2022**

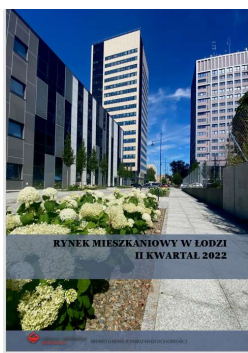


ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Do zadań Działu Monitoringu Rynku
Nieruchomości należy w szczególności:

- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ sporządzanie informacji o poziomach cen transakcyjnych nieruchomości dla potrzeb postępowań prowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi oraz inne instytucje;
- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów.

Nasze poprzednie raporty:



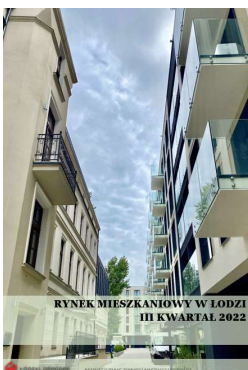
***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
– II kwartał 2022***

publikacja 2022 r.



***Wolnorynkowy najem
lokalii mieszkalnych
– marzec 2023***

publikacja 2023 r.



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
– III kwartał 2022***

publikacja 2023 r.



Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Arkadiusz Szymaniak

Dominika Juszcak

Katarzyna Sarna



SPIS TREŚCI

Wprowadzenie

5

Gospodarka

5

Rynek biurowy w Polsce

6

Rynek biurowy w Łodzi

7

Rynek magazynowy w Polsce

8

Rynek magazynowy w województwie łódzkim

9

Rynek handlowy w Polsce

10

Rynek handlowy w aglomeracji łódzkiej

11

Rynek hotelowy w Polsce

12

Rynek hotelowy w województwie łódzkim

13

Rynek mieszkaniowy w Polsce

14

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

15

Podsumowanie

16

Pozycja Łodzi

18

Wprowadzenie

Raport „Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju - Raport roczny 2022” jest konspektem podsumowującym sytuację na polskim rynku nieruchomości biurowych, magazynowych, handlowych, hotelowych oraz mieszkaniowych w 2022 r., z wyszczególnieniem rynku łódzkiego.

Raport powstał na podstawie opracowań wiodących firm doradczych działających w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych, a także informacji zaczerpniętych z portali dotyczących rynku nieruchomości. Przeanalizowano opracowania, wśród których najbardziej pomocne okazały się raporty firm doradczych Colliers International, JLL. W analizie uwzględniono również opracowania Głównego Urzędu Statystycznego.

Treść niniejszego raportu i/lub jego fragmenty mogą być powielane i rozpowszechniane pod warunkiem wskazania jego źródła oraz podmiotu, któremu przysługują prawa autorskie.

Gospodarka

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w 2022 r. PKB Polski wyniósł **5,1%**. To wynik nieco wyższy niż szacunek wstępny **4,9%**. Pierwszy kwartał 2022 r. zamknęliśmy wynikiem **8,6%**. Według styczniowych prognoz Komisji Europejskiej realny wzrost w 2022 r. miał wynieść **5,5%**. W listopadzie KE obniżyła szacunek do **4,0%**. Oznacza to spowolnienie gospodarcze względem poprzedniego roku, który zamknęliśmy ze wskaźnikiem **8,5%**. Inflacja średnioroczna wyniosła **14,4%** w 2022 r. W porównaniu z rokiem poprzednim wzrosła o **9,3 p.p.**

W ostatnim miesiącu 2022 r. stopa bezrobocia w Łodzi zmalała w stosunku do roku 2021 o **1,4 p.p.** i wyniosła **4,4%**. W grudniu 2022 r. stopa bezrobocia w Polsce zmalała o **0,6 p.p.** względem analogicznego okresu roku poprzedniego i wynosiła **5,2%**.

Rynek biurowy w Polsce

W 2022 r. podaż na 9 głównych rynkach biurowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź, Szczecin i Lublin) osiągnęła łączny poziom **12,7 mln m²**. Na koniec roku w budowie znajdowało się ponad **771,5 mln m²** powierzchni biurowej, z czego ponad 49% w Warszawie.

Deweloperzy oddali w ubiegłym roku do użytkowania **642 tys. m²** powierzchni biurowej w Polsce, o 17% więcej niż w roku poprzednim. Prawie 37% nowo wybudowanej powierzchni biurowej oddano do użytkowania w Warszawie, a na kolejnych miejscach znajdują się Katowice i Kraków.

W 2022 r. wolumen transakcji wynajętej powierzchni biurowej wyniósł prawie **1,5 mln m²** (o prawie 20 % więcej niż w roku 2021), z czego prawie 58% wynajęto w Warszawie. Wskaźnik pustostanów na 9 głównych rynkach biurowych wyniósł **13,5%** wobec 12,5% w roku poprzednim.

9 RYNKÓW GŁÓWNYCH

12 706 300 m²
(podaż powierzchni biurowej)

771 500 m²
(powierzchnia biurowa w budowie)

642 000 m²
(powierzchnia biurowa
oddana do użytkowania w 2022 r.)

1 483 300 m²
(wolumen transakcji najmu
powierzchni biurowej w 2022 r.)



Forest Tower, Warszawa
Źródło: <https://www.bazabiur.pl/>

W 2022 r. obserwujemy na rynku wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej. Wpływ na rozwój podaży ma rekordowo wysoki poziom inflacji co wiąże się z koniecznością poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji. Skutkiem załamania na rynku może okazać się zwiększona popularność na ekologiczne i energooszczędne budynki. Dzięki wzrostowi stawek czynszu Polska zwiększy udział na rynku Europy Środkowo-Wschodniej przyciągając inwestorów z krajów Bałtyckich, Rumunii, Czech czy Węgier. Masowe przejścia na pracę zdalną skłaniają inwestorów do większych rozmyślań nad definiowaniem funkcji, koncepcji i strategii nieruchomości tak by można było przekształcić powierzchnię pod nowe zapotrzebowania.

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach w 2022 r. pozostały stabilne i kształtowały się w przedziale **11-16,5 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Warszawie w przedziale **12,5-27,25 EUR/m²/miesiąc**.

Główne dane dotyczące rynku biurowego w 2022 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
Łódź	631 100	43 300	21	16 700	48 400	12 - 14 EUR
Ogółem	12 706 300	642 000	13,5	771 500	1 483 300	11 - 27,25 EUR

Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek biurowy w Łodzi

Podaż powierzchni biurowej w Łodzi w 2022 r. wyniosła ponad **631 tys. m²**, co stanowi prawie 5% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce (jest to 6 miejsce na tle 9 głównych rynków biurowych).

Na koniec 2022 r. w budowie znajdowało się **16,7 tys. m²** powierzchni, co stanowi prawie 2,2% budowanej powierzchni biurowej w Polsce (7 miejsce).

Jak wynika z danych firmy Colliers International, w ubiegłym roku oddano w Łodzi do użytku **43,3 tys. m²** powierzchni biurowej – to o 39,7 tys. m² więcej niż w roku 2021. Powyższy wynik stanowi 6,7% powierzchni biurowej oddanej do użytkowania w Polsce (6 miejsce).



ECHO Fuzja - Fujitsu
źródło: <https://fuzja-echo.pl/en/>

W 2022 r. deweloperzy oddali do użytku kilka projektów biurowych. Drugi etap ECHO Fuzja budynek C i D realizowany dla firmy Fujitsu położony przy ul. Milionowej 6 został oddany w II kwartale 2022r. Natomiast w budowie wciąż jest inwestycja Widzewska Manufaktura. Ze względu na pandemię przesunięto rozpoczęcie budowy inwestycji OFF Piotrkowska na początek przyszłego roku.

W roku 2021 wolumen podpisanych transakcji najmu wyniósł **48,4 tys. m²**, (3,3 % ogółu transakcji w Polsce, 6 miejsce). Łódź pod względem wskaźnika pustostanów wciąż znajduje się na ostatnim miejscu. Z uwagi na większą dostępność nowej powierzchni biurowej wskaźnik znacząco wzrósł z 15,8%

w 2021 r. do **21%** w roku 2022 w szczególności w mniej nowoczesnych budynkach. Łódzki rynek w 2022 r. cechował się dużą renegocjacją umów. Przeciętne czynsze bazowe w Łodzi wciąż kształtowały się w 2022 r. na niskim poziomie i wynosiły nieznacznie więcej niż w latach 2017-2020, **13 - 14 EUR/m²/miesiąc** (górna granica jest porównywalna z Lublinem). Łódź pod względem stawek czynszu za najem powierzchni biurowej pozostała trzecim najtańszym miastem w Polsce, zaraz po Szczecinie i Lublinie.

MIASTO ŁÓDŹ

631 100 m²

(podaż powierzchni biurowej)

16 700 m²

(powierzchnia biurowa w budowie)

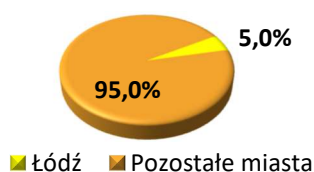
43 300 m²

(powierzchnia biurowa oddana do użytkowania w 2022 r.)

48 400 m²

(wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2022 r.)

Udział Łodzi w podaży powierzchni biurowej



Udział Łodzi w wynajętej powierzchni biurowej



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek magazynowy w Polsce

W 2022 r. podaż w 16 województwach osiągnęła łączny poziom ponad **28 mln m²**, zatem wzrosła o prawie 21% w porównaniu z rokiem 2021. Najszybciej rosnące rynki w 2021 r. to mazowieckie (20% wszystkich inwestycji), śląskie i łódzkie.

Na koniec I kwartału zanotowano najwyższy wynik w historii rynku – **4,8 mln m²** powierzchni w budowie. W kolejnych kwartałach nastąpił spadek i na koniec ubiegłego roku w budowie znajdowało się ponad **3,4 mln m²** powierzchni magazynowej. Na koniec 2022 r. najwięcej inwestycji w fazie budowy zarejestrowano w Mazowieckiem (672,5 tys. m²), Śląskiem (572,2 tys. m²) oraz w Lubuskim (439,1 tys. m²).

Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie ponad **4,4 mln m²** powierzchni magazynowej w Polsce – o prawie 50% więcej niż w roku 2021. Wysoką aktywność odnotowano także wśród najemców. Wolumen transakcji wyniósł ponad **6,7 mln m²** (w porównaniu z 2021 r. spadek o 6,14%).

Wskaźnik pustostanów w całej Polsce wyniósł **3%** i był to najniższy poziom współczynnika w historii rynku.

Przeciętne czynsze bazowe w wymienionych miastach regionalnych w 2021 r. zanotowały wzrost kształtując się w przedziale **3,2–6,75 EUR/m²/miesiąc**, natomiast w Mazowieckiem kształtowały się w przedziale **3,2- 4,6 EUR/m²/miesiąc**. Analitycy Colliers International przewidują możliwość wzrostu stawek czynszu jednak nie będzie on już tak dynamiczny jak w roku 2022 r. Polska nadal jest atrakcyjnym miejscem na tle Europy Zachodniej, przez co wciąż będzie przyciągać zagranicznych najemców.

11 RYNKÓW GŁÓWNYCH

28 071 000 m²

(podaż powierzchni magazynowej)

3 419 800 m²

(powierzchnia magazynowa
w budowie)

4 420 300 m²

(powierzchnia magazynowa
oddana do użytkowania w 2022 r.)

6 764 900 m²

(wolumen transakcji najmu)

Główne dane dotyczące rynku magazynowego w 2022 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
Woj. łódzkie	4 060 000	625 700	3,2	374 700	896 400	3,2 - 4,4 EUR
Ogółem	28 071 000	4 420 300	3	3 419 800	6 764 900	3,2 – 6,75 EUR

Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek magazynowy w województwie łódzkim

Województwo łódzkie stanowi trzeci pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w kraju. W 2022 r. podaż powierzchni magazynowej w łódzkim wzrosła o ponad 17% w porównaniu z rokiem 2021 i wyniosła ponad **4 mln m²**. Wynik ów stanowi ponad 14% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce (3 miejsce).

Pod koniec roku w budowie znajdowało się **374,7 tys. m²** (40% mniej niż w roku poprzednim), co stanowi niespełna 11% budowanej powierzchni magazynowej w kraju (5 miejsce). Największymi projektami były Hillwood Stryków II (73 tys. m²), Hillwood Łowicz Południe (70 tys. m²) oraz Panattoni, Park Stryków IV (65 tys. m²).

W ubiegłym roku deweloperzy oddali do użytkowania o prawie 140% więcej powierzchni magazynowej niż w roku 2021 – **625,7 tys. m²**. Jest to ponad 14% powierzchni magazynowej oddanej do użytkowania w Polsce (2 miejsce).



Hillwood Stryków II

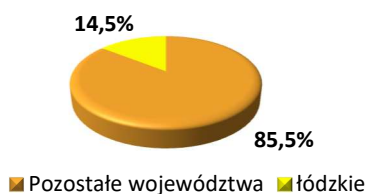
Źródło: <https://www.hillwood.pl/pl>

W 2022 r. w ponad 50% przypadków zostały zawarte nowe umowy, podczas gdy renegecje i ekspansje stanowiły odpowiednio 39% i 11%. W 2022r. podpisano o 2,4% mniej umów najmu niż w roku 2021 – **896,4 tys. m²**, co stanowi ponad 13% ogółu transakcji w Polsce (3 miejsce).

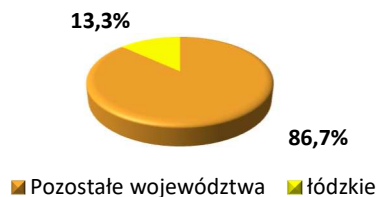
Wskaźnik pustostanów w regionie łódzkim utrzymał poziom sprzed roku **3,2%**. Stawki czynszów w województwie łódzkim zanotowały wzrost z **2,8 - 3,6 EUR/m²** w roku 2021 do **3,2 - 4,4 EUR** w 2022 r



Udział Polski Centralnej w podaży powierzchni magazynowej w Polsce



Udział Polski Centralnej w wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek handlowy w Polsce

Podaż w 2022 r. na 8 głównych rynkach handlowych (aglomeracja warszawska, aglomeracja krakowska, aglomeracja wrocławska, aglomeracja poznańska, Trójmiasto, aglomeracja katowicka, aglomeracja łódzka, aglomeracja szczecińska) osiągnęła poziom prawie **6,7 mln m²**. W całej Polsce jest to ponad 12,7 mln m².

Deweloperzy oddali do użytkowania łącznie **90,4 tys. m²**. Na terenie całej Polski nowa podaż sięgała poziomu 319 tys. m².

Niezmiennie największymi rynkami pozostają aglomeracja warszawska (56 obiektów). W Polsce znajdują się 602 różne centra zakupowe w tym 231 obiektów w ośmiu największych polskich aglomeracjach - rynek jest nasycony.

W 2022 r. poziom nasycenia powierzchnią centrów handlowych na 8 głównych rynkach spadł **do 644 m²/1 000 mieszkańców**.

8 GŁÓWNYCH RYNKÓW

6 653 000 m²
(podaż powierzchni handlowej)

53 400 m²
(powierzchnia handlowa w budowie)

90 400 m²
(powierzchnia handlowa oddana do użytkowania w 2021 r.)

644 m² / 1 000
mieszkańców
(poziom nasycenia powierzchnią handlową)

Sprzedaż e-commerce w handlu detalicznym odgrywa coraz większą rolę. W Polsce panuje coraz większy trend na zakupy przez Internet. Od stycznia 2023 r. weszły w życie nowe dyrektywy UE, Omnibus porządkujące dystrybucję.

Według danych na koniec 2022 r., w budowie znajdowało się **53,4 tys. m²** powierzchni handlowej, ponad 33% mniej niż w roku 2021.

W sierpniu 2022 r. średni wskaźnik pustostanów dla całej Polski wyniósł ok. **4,7%**, a więc spadł nieznacznie o 0,5 p.p. w stosunku do roku poprzedniego. Wśród 8 głównych rynków handlowych najwyższy poziom wskaźnika pustostanów zaobserwowano w Poznaniu (9%), a najniższy w Krakowie (1,8%).

Główne dane dotyczące rynku handlowego w 2021 r.

	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany (%)	Powierzchnia w budowie (m ²)	Poziom nasycenia (m ² /1 000)
Ogółem	6 653 000	90 400	4,7	53 400	644
Agglomeracja łódzka	490 000	–	4,1	–	520

Źródło: ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

Rynek handlowy w aglomeracji łódzkiej

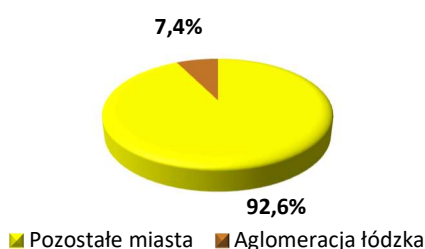
Podaż powierzchni handlowej (centrów handlowych) w Łodzi w 2022 r. wyniosła **490 tys. m²** (3 miejsce). Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Łodzi nie zmienił się i wyniósł **4,1%**. Poziom nasycenia powierzchnią centrów handlowych wzrósł **do 520 m²/1 000 mieszkańców**.



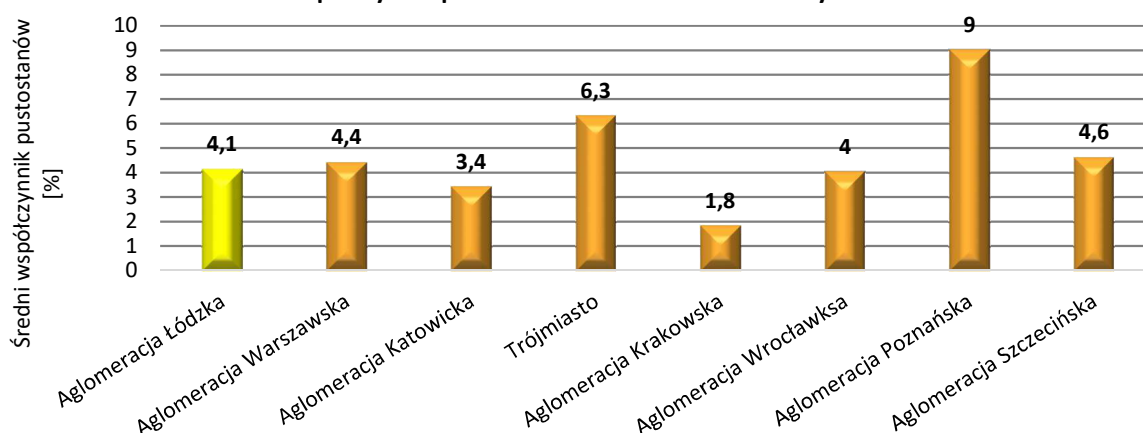
VENDO PARK – Łódź Widzew
źródło: www.google.pl/maps

W mieście nie powstaje żaden nowy duży obiekt typowo handlowy; na duże tego rodzaju inwestycje nie ma już miejsca. Niewiele powierzchni handlowych w budowie pokazuje, że rynek tradycyjnych centrów handlowych staje się coraz bardziej nasycony, a jednocześnie zmieniają się potrzeby polskich klientów. Stąd na popularności zyskują projekty wielofunkcyjne, jak np. projekt małej dzielnicy FUZJA ECHO łączący funkcje biurowo – handlowo – mieszkaniowe. Drugi etap ECHO Fuzja budynek C i D realizowany dla firmy Fujitsu położony przy ul. Milionowej 6 został oddany w II kwartale 2022r. W Łodzi rozwija się również rynek małych obiektów typu convenience, np. Parki Vendo. Są to parterowe parki handlowo - usługowe wyposażone w parkingi, zlokalizowane w miejscach, w które można w łatwy sposób dojechać zapewniające klientom maksymalną wygodę użytkowania¹.

Udział Łodzi w podaży powierzchni handlowej



Średni współczynnik pustostanów w centrach handlowych w 2022 r.



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych z raportów Colliers International

¹ <http://www.dlahandlu.pl/detal-hurt/wiadomosci/dziesiaty-vendo-park-w-polsce-wystartowal-w-lodzi,74526.html>

Rynek hotelowy w Polsce

Na koniec 2022 r. na rynku hotelowym w Polsce funkcjonowało ponad **2,5 tys.** skategoryzowanych hoteli.

Posiadały one w swoich zasobach **302,8 tys.** miejsc noclegowych (o ponad 2% więcej niż w ubiegłym roku).

W 2022 roku skategoryzowano **48** nowych hoteli. Najwięcej nowych hoteli skategoryzowano w województwach wielkopolskim i mazowieckim.



NYX hotel Warsaw by Leonardo hotels
źródło: www.nowawarszawa.pl

POLSKA

2 569

(podaż liczona w liczbie hoteli)

302 828

(podaż liczona w liczbie miejsc noclegowych)

48

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

23 780 177

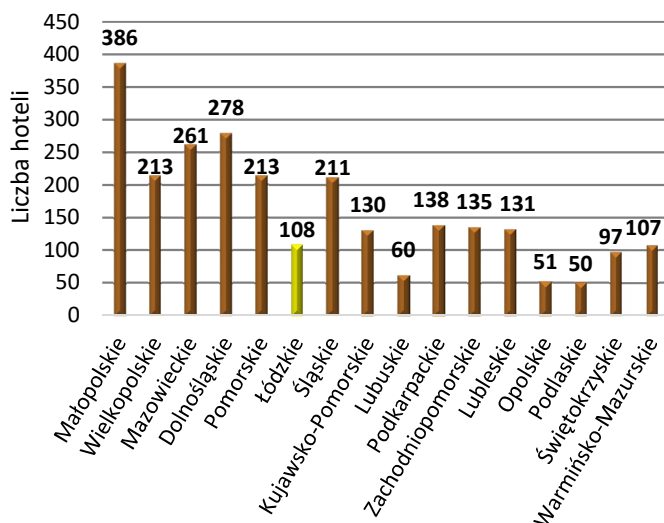
(turyści zameldowani w hotelach w 2022 r.)

4 820 342

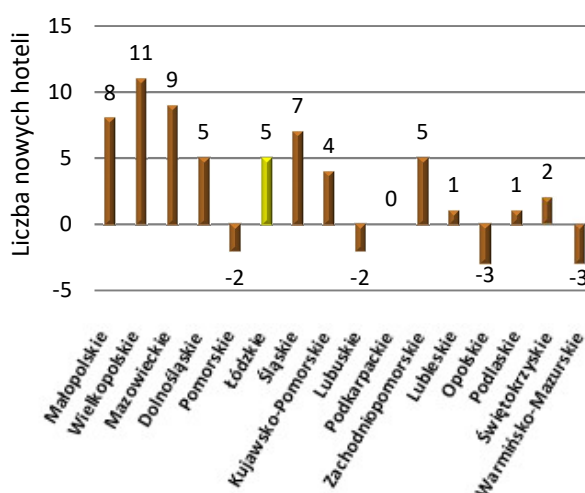
(turyści zagraniczni zameldowani w hotelach w 2022 r.)

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w hotelach zatrzymało się ponad **23,7 mln** turystów – o 9,4 mln więcej niż w roku 2021. Z ponad **23 mln** liczby udzielonych w hotelach noclegów, zagranicznym turystom udzielono prawie **5 mln** noclegów.

Liczba hoteli w 2022 według województw



Zmiana liczby hoteli według województw w 2022 r. w porównaniu z rokiem poprzednim



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych GUS

Rynek hotelowy w woj. łódzkim

Na koniec 2022 r. na rynku województwa łódzkiego funkcjonowało 108 skategoryzowanych hoteli (5 miejsce).

Łódzkie hotele stanowią 4,2% ogólnej liczby obiektów w Polsce. Oferują prawie **5 tys.** miejsc noclegowych. W województwie łódzkim zanotowano nową podaż 5 hoteli.

Według Głównego Urzędu Statystycznego, w 2022 r. w województwie łódzkim w hotelach udzielono ponad **940 tys.** noclegów (wobec ok. **555,6 tys.** noclegów udzielonych w roku 2021), w tym turystom zagranicznym **160,8 tys.**



Hotel Hampton by Hilton
źródło: własne ŁOG

ŁÓDZKIE

108

(podaż liczona w liczbie hoteli)

4 956

(podaż liczona w liczbie miejsc noclegowych)

5

(nowa podaż liczona w liczbie hoteli)

940 407

(turyści zameldowani w hotelach w 2022 r.)

160 832

(turyści zagraniczni zameldowani w hotelach w 2022 r.)

Wśród największych miast w Polsce Łódź jako jedyna nie ma pięciogwiazdkowego hotelu. Na terenie miasta Łodzi w 2022 r. został oddany Hotel Hampton by Hilton, który w swojej ofercie ma 149 pokoi o standardzie 3 gwiazdek.

Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2022 r. w Polsce zostało oddanych do użytkowania ponad **238,4 tys.** lokali mieszkalnych, tj. o 1,6% więcej niż w roku 2021.

Wydano ponad **298 tys.** pozwoleń na budowę (o 12,5% mniej niż w roku 2021).

Rozpoczęto również budowę niemal **200,3 tys.** nowych mieszkań – spadek o 27,8% w stosunku do roku poprzedniego.

Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem (**203,6 tys.**) oraz inwestorzy indywidualni (**89 451 tys.**).

POLSKA

298 372

(liczba wydanych pozwoleń
na budowę)

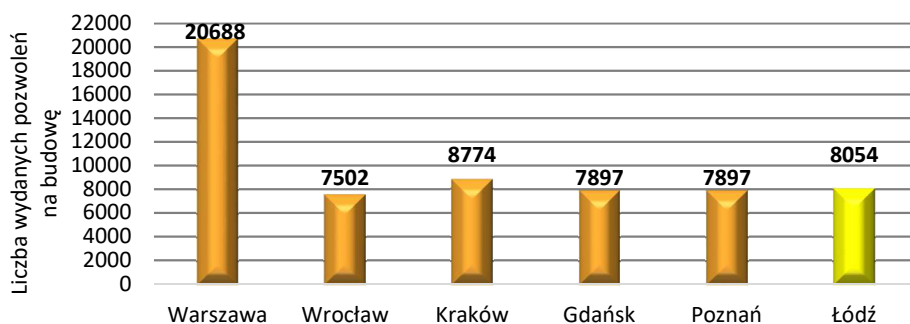
238 490

(liczba mieszkań oddanych
do użytkowania)

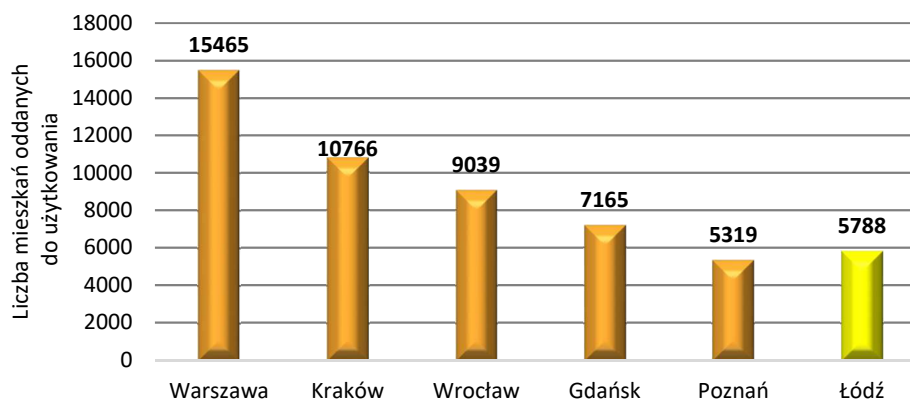
200 288

(liczba mieszkań w budowie)

Liczba wydanych pozwoleń na budowę według miast



Liczba mieszkań oddanych do użytku według miast



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych GUS

Rynek mieszkaniowy w Łodzi

W 2022 r. na tle 6 głównych ośrodków miejskich (Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź, Gdańsk, Poznań) Łódź znajdowała się na (5 miejscu) pod względem liczby oddanych do użytkowania mieszkań – **5,7 tys.** mieszkań, co stanowi prawie 2,4% ogółu dla całego kraju. W porównaniu z rokiem 2021 liczba ta wzrosła o ponad 17,6%.

Wśród oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych ponad **5,1 tys.** powstało w ramach inwestycji na sprzedaż i wynajem, natomiast **541** dzięki inwestorom indywidualnym.



ul. Piotrkowska 44
źródło: własne ŁOG

MIASTO ŁÓDŹ

5 788

(liczba mieszkań oddanych do użytkowania)

8 054

(liczba wydanych pozwoleń na budowę)

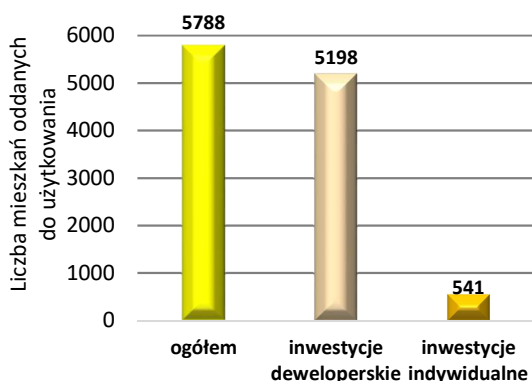
4 003

(liczba mieszkań w budowie)

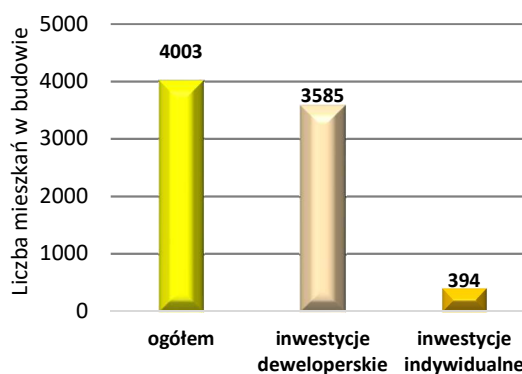
W ubiegłym roku wydano ponad **8 tys.** pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych – aż o 13,9 % mniej niż w roku 2021. Łódź pod tym względem klasyfikuje się na (3 miejscu). Liczba wydanych pozwoleń stanowiła 2,7% ogółu dla całego kraju. Wśród wydanych pozwoleń odnotowano **7,7 tys.** umów deweloperskich oraz **359** indywidualnych.

W 2022 r. rozpoczęto budowę ponad **4 tys.** nowych mieszkań (o 44% mniej niż rok wcześniej i jest to 2% ogółu dla całego kraju). Łódź umiejscowiła się tym wynikiem na (6 miejscu).

Liczba oddanych do użytkowania



Liczba mieszkań w budowie



Źródło: własne ŁOG na podstawie danych GUS

Podsumowanie

Łódź jest trzecim największym miastem Polski. Miasto zabiega, by stać się znaczącą lokalizacją biznesową w regionie Europy Środkowej. Położenie Łodzi w centralnej części Polski, na przecięciu głównych dróg krajowych, powoduje, iż staje się ona pożądanym miejscem dla rozwoju biznesu. Obecnie trwa budowa tunelu średnicowego w Łodzi. Inwestycja ma spowodować, że miasto stanie się jednym z najważniejszych węzłów komunikacyjnych w Polsce.

Atrakcyjne warunki do inwestowania (niskie ceny czynszu, dobre skomunikowanie z resztą Polski) w połączeniu z atutem jakim jest położenie miasta w centralnej części Polski, umożliwiły dynamiczny rozwój branży logistycznej i magazynowej, a także rynku biurowego.

W porównaniu z rokiem poprzednim pod względem podaży, nowej podaży oraz wolumenu transakcji najmu Łódź zwiększyła pozycję powierzchni biurowej na tle 9 głównych rynków. Zanotowano natomiast spadek z 6 miejsca na 7 pod względem powierzchni biurowej w budowie. W analizowanym okresie wzrósł wskaźnik pustostanów, co spowodowało spadek z pozycji 7 na ostatnią. W 2022 r. oddano do użytku takie inwestycje biurowe jak FUZJA ECHO.

Tereny wokół Łodzi stają się zapleczem magazynowym i logistycznym dla centralnej Polski. W 2022 r. deweloperzy oddali do użytkowania o 140% więcej powierzchni magazynowej niż w roku 2021, co spowodowało, że Łódź z 6 miejsca wskoczyła na 2 (spośród 11 głównych rynków). Pod względem wolumenu transakcji w Łódzkiem w 2022 r. wzrósł udział regionu z pozycji 4 na 3. Spadek o trzy miejsca zanotowano w rankingu powierzchni magazynowej w budowie klasyfikując Łódź na miejscu 5.

Łódzki rynek centrów handlowych staje się coraz bardziej nasycony, na duże inwestycje nie ma już miejsca ani zapotrzebowania, dlatego na popularności zyskują projekty wielofunkcyjne, jak np. powstające centrum biurowo – handlowo – mieszkaniowe FUZJA ECHO oraz WiMA Widzewska Manufaktura, których bazą są zrewitalizowane budynki historyczne. W Łodzi rozwija się również rynek małych obiektów typu convenience, np. Parki Vendo.

W 2022 r. w województwie łódzkim powstało łącznie 5 nowych hoteli. W Łodzi oddany do użytku został hotel Hampton by Hilton, który położony jest w dogodnej lokalizacji, w centrum, na skrzyżowaniu słynnej ulicy Piotrkowskiej i jednej z głównych arterii alei Mickiewicza, z dostępem do całego miasta.

Na łódzkim rynku mieszkaniowym w 2022 r. w porównaniu do roku poprzedniego spadła liczba wydanych pozwoleń na budowę o prawie 14%. Liczba obiektów mieszkalnych w budowie od roku 2021 spadła o ponad 44% notując spadek w rankingu z 4 na 6 miejsce. Pod względem mieszkań oddanych do użytkowania rynek rozwinął się na tle 6 głównych miast Polski klasyfikując się na pozycji 5 (6 miejsce w 2021 r.).

Łódź z roku na rok przyciąga coraz więcej inwestorów i spółek z sektora nowoczesnych usług biznesowych tworząc tym samym nowe miejsca pracy. Władze Łodzi dążą, by miasto stało się atrakcyjnym miejscem zarówno do życia jak i dla przedsiębiorczości i turystyki.

Łódź				
	2021		2022	
łączna powierzchnia biurowa	583 000 m ²	↑	631 100 m ²	↑
Powierzchnia biurowa w budowie	88 800 m ²	↑	16 700 m ²	↓
Powierzchnia biurowa oddana do użytkowania	3 600 m ²	↓	43 300 m ²	↑
Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej	51 600 m ²	↓	48 400 m ²	↓
łączna powierzchnia magazynowa (woj. łódzkie)	3 456 000 m ²	↑	4 060 000 m ²	↑
Powierzchnia magazynowa w budowie (woj. łódzkie)	624 500 m ²	↑	374 700 m ²	↓
Powierzchnia magazynowa oddana do użytkowania (woj. łódzkie)	261 200 m ²	↑	625 700 m ²	↑
Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej (woj. łódzkie)	918 600 m ²	↑	896 400 m ²	↓
Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań	9 351	↑	8 054	↓
Liczba mieszkań w budowie	7 117	↑	4 003	↓
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	4 921	↑	5 788	↑

Źródło: ŁOG na podstawie danych GUS

Pozycja Łodzi w 2022 r.

Rynek biurowy (9 głównych rynków biurowych)

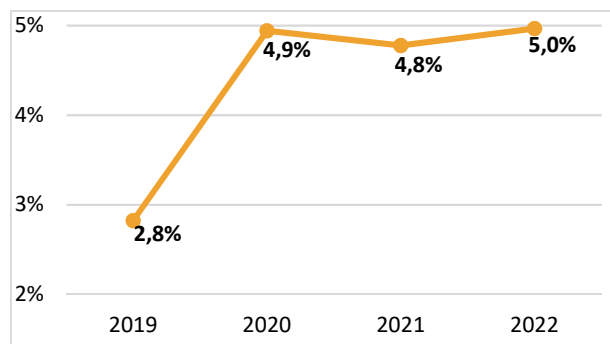
Ilość m² powierzchni biurowej w 2022 r.:



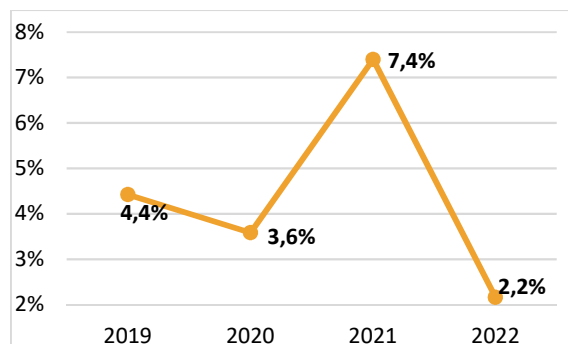
Ilość m² powierzchni biurowej w budowie w 2022 r.:



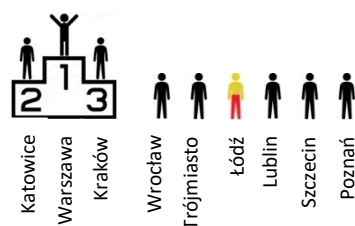
Udział procentowy Łodzi w ogólnej ilości powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach w poszczególnych latach:



Udział procentowy Łodzi w budowanej powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach w poszczególnych latach:



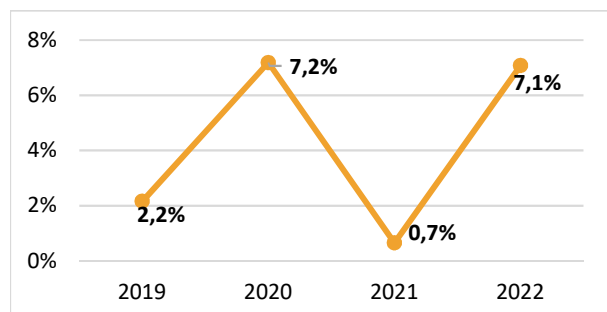
Ilość m² oddanej powierzchni biurowej 2022 r.:



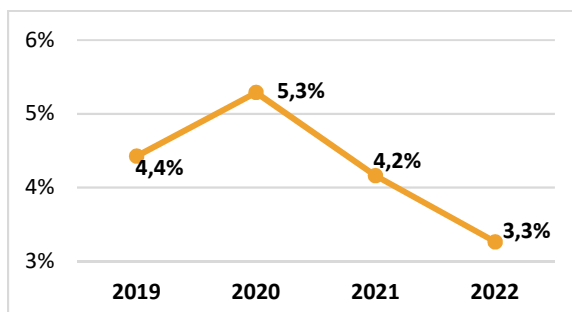
Wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej w 2022 r.:



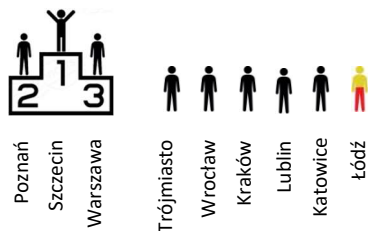
Udział procentowy Łodzi w nowej podaży powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach w poszczególnych latach:



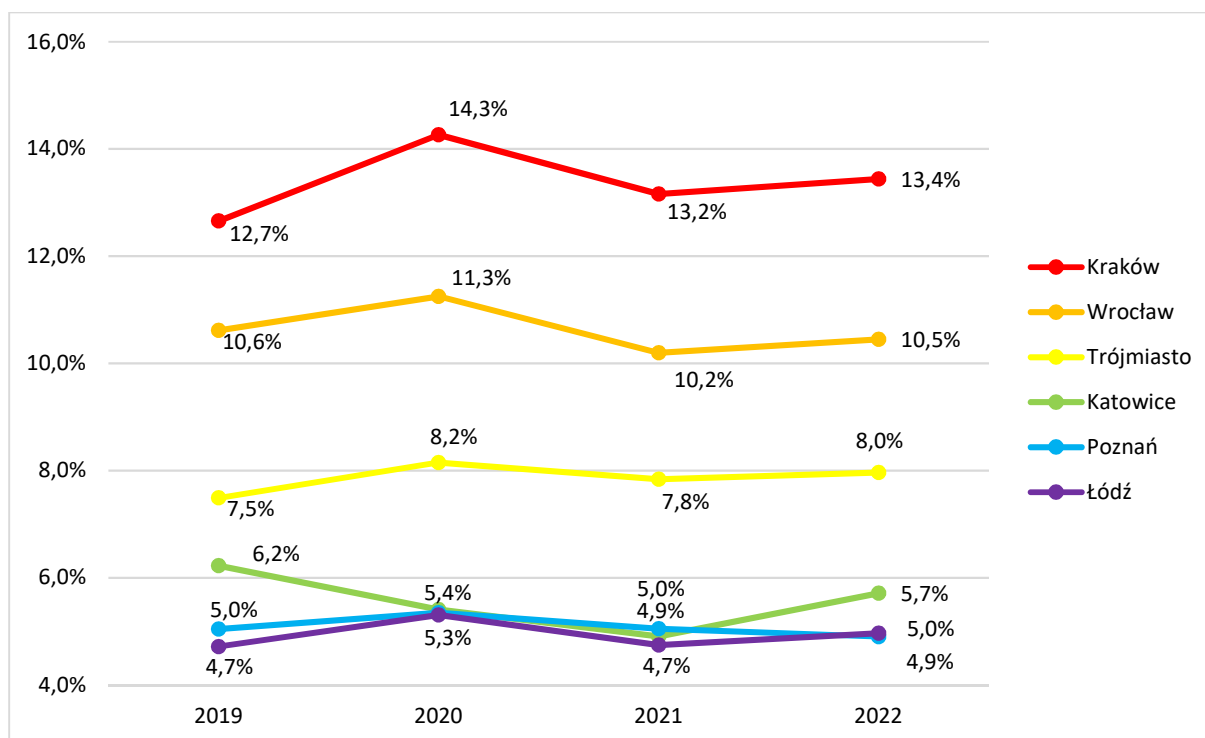
Udział procentowy Łodzi w wynajętej powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach w poszczególnych latach:



Wskaźnik pustostanów na rynku biurowym w 2022 r.:



Porównanie z innymi miastami udziału w ilości powierzchni biurowej na 9 głównych rynkach*:



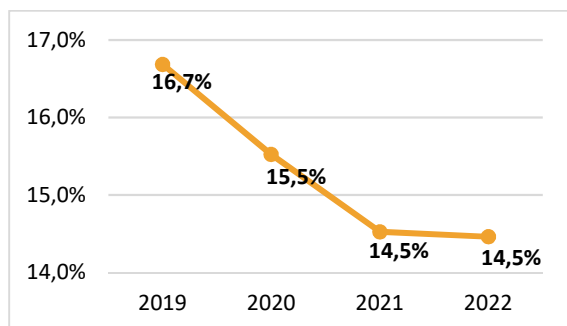
* Na wykresie nie uwzględniono Warszawy ze względu na znacznie przewyższające od pozostałych miast wyniki (2019 r. – 9,9%, 2020 r. – 54,2%, 2021 r. – 50%, 2022 r. – 49,3%).

Rynek magazynowy (16 województw)

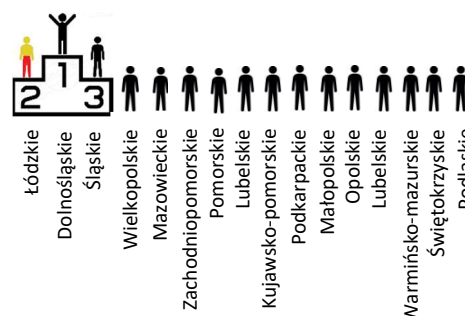
Ilość m² powierzchni magazynowej w 2022 r.:



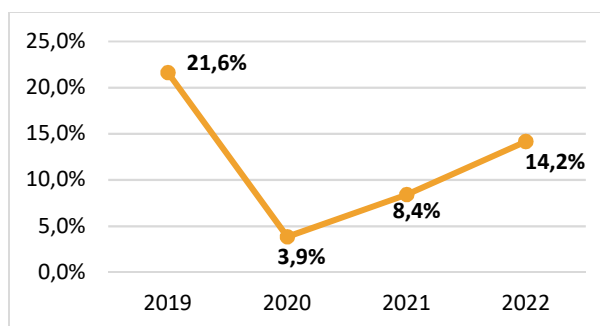
Udział procentowy województwa łódzkiego w ogólnej ilości powierzchni magazynowej w Polsce w poszczególnych latach:



Ilość m² oddanej powierzchni magazynowej w 2022 r.:



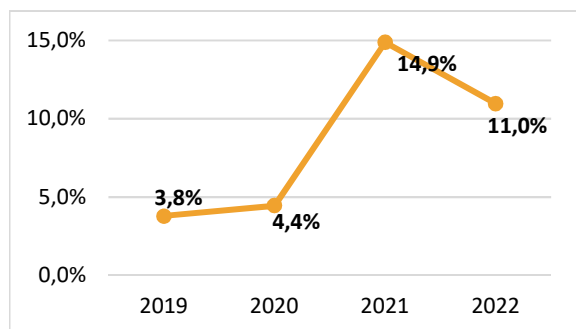
Udział procentowy województwa łódzkiego w nowej podaży powierzchni magazynowej w Polsce w poszczególnych latach:



Ilość m² powierzchni magazynowej w budowie w 2022 r.:



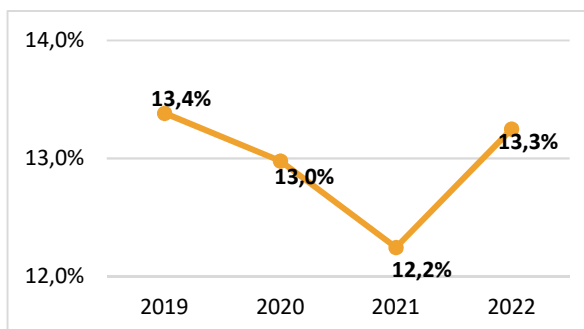
Udział procentowy w województwie łódzkim w budowanej powierzchni magazynowej w Polsce w poszczególnych latach:



Wolumen transakcji najmu powierzchni magazynowej w 2022 r.:

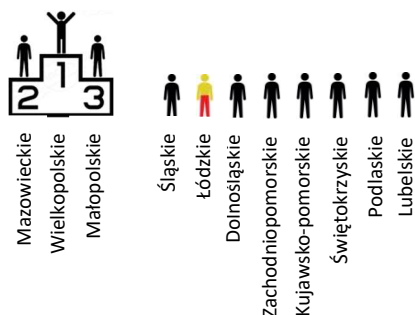


Udział procentowy w województwie łódzkim w wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce w poszczególnych latach:



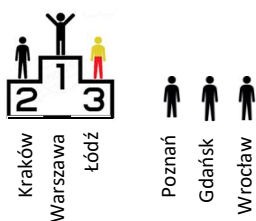
Rynek hotelowy (16 województw)

Największa liczba nowych hoteli w 2022 r.:

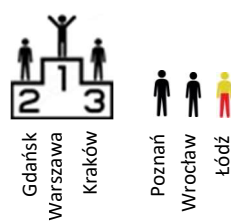


Rynek mieszkaniowy (6 głównych rynków mieszkaniowych)

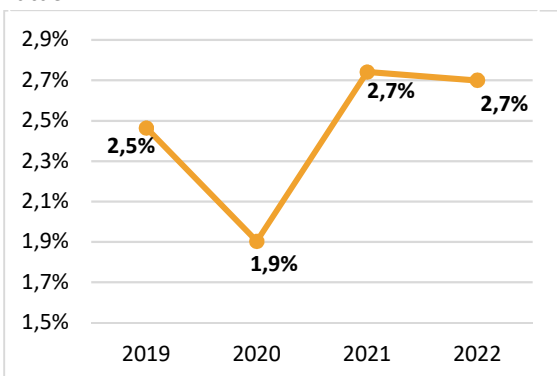
Liczba wydanych pozwoleń na budowę w 2022 r.:



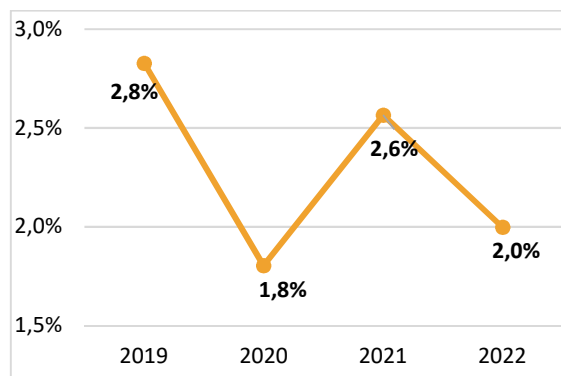
Liczba mieszkań w budowie w 2022 r.:



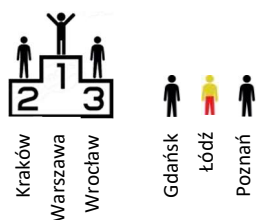
Udział procentowy Łodzi w liczbie wydanych pozwoleń na budowę w Polsce w poszczególnych latach:



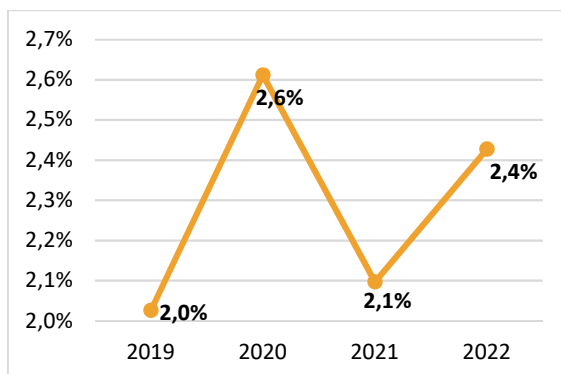
Udział procentowy Łodzi w liczbie mieszkań w budowie w Polsce w poszczególnych latach:



Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2022 r.:



Udział procentowy Łodzi w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce w poszczególnych latach:



Porównanie z innymi miastami udziału w liczbie oddanych do użytkowania mieszkań w Polsce w poszczególnych latach:

