



DORADCA RYNKU NIERUCHO

Tomasz Błeszyński



www.bleszynski.bbog.pl tel. 0-602-523-409 e-mail:bleszynski.tomasz@gmail.com

Certyfikowany Doradca Rynku Nieruchomości PTEiDRN nr 254

Łódzki rynek mieszkaniowy 2017

Autor:

Tomasz Błeszyński

Położenie to atut Łodzi

Łódź to miasto położone na Wzniesieniach Łódzkich w środkowej części Polski z bogatą historią i tradycjami oraz dobrym potencjałem inwestycyjnym. W ostatnich latach miasto wiele zyskało, szczególnie w sferze rozwoju infrastruktury komunikacyjnej. Uruchomienie sieci drogowych obwodnic, połączonych z autostradami A1 i A2, przyczyniło się do dobrego zintegrowania miasta z resztą kraju. Duże nadzieje na dalszy rozwój infrastruktury kolejowej daje niedawno wybudowany dworzec Łódź Fabryczna oraz jego połączenie - w niedługim czasie - tunelem średnicowym, biegnącym pod miastem z dworcem Łódź Kaliska. W przyszłości stworzy to wraz ze stacjami pośrednimi coś w rodzaju lokalnego metra i jeszcze lepiej skomunikuje miasto.

Duże znaczenie dla rozwoju miasta i jego atrakcyjności inwestycyjnej oraz podwyższenia standardu życia mieszkańców mają przeprowadzane w ostatnich latach, dzięki wsparciu środków UE, projekty rewitalizacyjne nieruchomości położonych w centralnych kwartałach miasta. Sprawia to, że od lat zaniedbane i często zabytkowe kamienice zyskują nowy blask i funkcje za sprawą przeprowadzonych remontów i modernizacji. Poprawia to obraz miasta i zachęca nie tylko Łodzian do wiązania swojej przyszłości z tą metropolią.

Istotną rolę w rozwoju Łodzi miały i mają prowadzone przez Urząd Miasta inwestycje, polegające na rozbudowie i modernizacji wewnętrznej sieci drogowej i komunikacji miejskiej. Powoduje to lepsze i co najważniejsze szybsze połączenie m.in. z centrum i innymi dzielnicami, dając tym samym szanse na tworzenie nowych projektów mieszkaniowych z dogodnym dojazdem do pracy czy szkoły. Zachęci to do kupowania mieszkań, powstających w nowych lokalizacjach, bez obawy o trudności komunikacyjne.

Łódź mimo problemów związanych z brakiem całościowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obecnie pokrywa ok. 18 procent obszaru miasta, jest przyjaznym miejscem dla inwestorów, także zagranicznych. Prężnie rozwija się specjalna strefa ekonomiczna, której oferta przyciągnęła już wielu liczących się na polskim i europejskim rynku producentów. Ponadto w żadnym innym mieście nie ma tylu jeszcze niewykorzystanych powierzchni po dawnych fabrykach, zlokalizowanych w centrum, które stanowią doskonałe miejsce do realizacji projektów, dających kolejne jakże potrzebne miejsca pracy.

Dzięki takim działaniom Łódź ma szanse utrzymać trzecie miejsce w Polsce pod względem liczby ludności, a może i nawet awansować, pomimo rysujących się perspektyw niżu demograficznego w kraju. Dużą szansą będzie wykorzystanie potencjału młodych ludzi studiujących w mieście. Ponad 26 uczelni państwowych i prywatnych sprawia, że Łódź jest jednym z największych w Polsce ośrodków akademickich.

Ludzie młodzi, wykształceni, kreatywni stanowią wykwalifikowaną i stosunkowo tanią siłę roboczą. Potrafią szybko przystosować się do aktualnych potrzeb rynku. Jest to jeden z argumentów, przemawiających do inwestorów za wyborem Łodzi jako lokalizacji biznesu. Będzie to też kolejny dobry sygnał by kupować mieszkania i osiedlać się w Łodzi.

Rynek mieszkaniowy

W Łodzi na przestrzeni lat mocno ożywił się rynek inwestycyjny, z powodzeniem funkcjonują na nim zarówno rodzime łódzkie firmy jak i ogólnopolscy deweloperzy. Od kilku lat widać wyraźnie jak w Łodzi powstają, coraz to ładniejsze, inwestycje i nowe osiedla mieszkaniowe. Tym samym zwiększa się oferta mieszkań w każdym segmencie oraz konkurencja na łódzkim rynku nieruchomości. Zauważa się raczej trend do lekkiego „zamrażania” cen mieszkań z tendencją do ich późniejszej korekty. Choć na przestrzeni ostatnich kwartałów można było obserwować niewielki wzrost cen mieszkań, który był spowodowany wysoką aktywnością dopłat z programu MdM.

Deweloperzy rozsądnie realizują strategię sprzedaży inwestycji, wsłuchując się w potrzeby rynku. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym są bardzo zróżnicowane. Średnio jest to: w segmencie popularnym 4.500 – 5.000 zł mkw. a inwestycjach premium 5.550 – 6.500 zł mkw. w zależności od lokalizacji i standardu wykończenia [tabela 1].

Tabela 1.

Średnie ceny mkw. mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi

wyszczególnienie	III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.		III kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 881	4 676	4 831	4 697	4 773	4 738	4 894	4 646	4 900	4 727
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,5	99,8	99,0	100,4	98,8	100,9	102,5	98,1	100,1	101,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,0	100,3	99,4	100,9	98,1	103,5	99,8	99,1	100,4	101,1
liczba mieszkań według przedziałów:	936	188	962	218	1 499	251	1 475	262	1 306	165
do 4 000 zł/mkw.	27	3	18	9	25	11	11	15	1	3
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	297	68	175	59	485	63	270	96	365	63
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	220	87	484	108	625	109	559	100	424	55
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	290	19	191	24	291	58	570	39	480	29
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	85	11	71	13	57	8	55	9	47	15
pow. więcej 6 001 zł/mkw.	17	0	23	5	16	2	10	3	9	0
liczba mieszkań ogółem, w tym:	936	188	962	218	1 499	251	1 475	262	1 306	165
do 40 mkw.	82	10	96	24	64	12	130	28	124	26
od 40,1 do 60 mkw.	463	110	397	120	654	118	679	115	614	85
od 60,1 do 80 mkw.	267	59	344	53	605	94	536	94	448	41
pow. więcej 80,1 mkw.	124	9	125	21	176	27	130	25	120	13
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 881	4 676	4 831	4 697	4 773	4 738	4 894	4 646	4 900	4 727
do 40 mkw.	5 149	4 861	4 903	4 994	5 053	5 174	4 904	4 907	4 822	4 961
od 40,1 do 60 mkw.	4 946	4 685	4 913	4 786	4 861	4 842	4 939	4 776	4 929	4 755
od 60,1 do 80 mkw.	4 686	4 672	4 686	4 522	4 679	4 591	4 829	4 462	4 857	4 581
pow. więcej 80,1 mkw.	4 859	4 386	4 913	4 290	4 666	4 604	4 922	4 445	4 992	4 534
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,4%	x	2,9%	x	0,7%	x	5,3%	x	3,7%	x
do 40 mkw.	5,9%	x	-1,8%	x	-2,3%	x	-0,1%	x	-2,8%	x
od 40,1 do 60 mkw.	5,6%	x	2,7%	x	0,4%	x	3,4%	x	3,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	0,5%	x	3,6%	x	1,9%	x	8,2%	x	6,0%	x
pow. więcej 80,1 mkw.	10,8%	x	14,5%	x	1,3%	x	10,7%	x	10,1%	x

Źródło: NBP.

Dla osób poszukujących nowoczesnego i funkcjonalnego lokum nie brakuje ofert zakupu mieszkań na rynku pierwotnym. Ponadto ceny mieszkań w Łodzi są atrakcyjne w porównaniu do innych dużych miast Polski (Warszawa, Gdańsk, Kraków, Poznań, Wrocław).

Podobnie jest w przypadku rynku wtórnego - najczęściej kosztuje metr kwadratowy mieszkania w Warszawie, najmniej w Łodzi. Na tym rynku, który od lat stanowi znaczącą konkurencję dla rynku pierwotnego również można zaobserwować coraz większe zróżnicowanie cen. Wielu klientów przed podjęciem decyzji o zakupie zastanawia się, czy wybrać mieszkanie z rynku wtórnego czy pierwotnego i jaka jest relacja cenowa między ofertami.

Klienci poszukują na rynku pierwotnym najczęściej mieszkań dwupokojowych o średniej powierzchni 55 mkw., najchętniej od I do VI piętra, dobrze zaprojektowanych i oczywiście z balkonem. Kupujący mieszkania coraz częściej zwracają uwagę nie tylko na lokalizację, cenę, ale też na jego wykończenie, jakość i rodzaj materiałów, sposób wykonania. Interesują się również tym, kto je zbudował, jakie jest doświadczenie danego dewelopera i jak długo funkcjonuje na rynku.

Zapobiegliwi kupujący chętnie odwiedzają wcześniej zrealizowane inwestycje po to, by je obejrzeć, ale i zapoznać się z opiniami mieszkańców danego bloku czy osiedla. W Internecie możemy znaleźć strony, na których mieszkańcy wypowiadają się pozytywnie lub negatywnie o danej inwestycji. Budowanie pozytywnego wizerunku opartego na doświadczeniu, jakości i dobrej współpracy z mieszkańcami pomoże deweloperowi nie tylko sprzedawać bieżące inwestycje, ale i kolejne projekty.

Obecnie większość sprzedawanych na rynku „używanych” lokali mieszkalnych mieści się w zakresie cenowym 3000 – 4000 zł mkw. Najwyższe ceny osiągają oczywiście mieszkania w nowszych inwestycjach, zrealizowanych w ostatnich sześciu – dziesięciu latach. Ceny mieszkań na rynku wtórnym, zdominowanym przez ofertę w typowych blokowiskach, są zazwyczaj niższe od nowych lokali budowanych w deweloperskim standardzie wykończenia. Okazuje się, że w Łodzi przy zakupie mieszkania czynnik lokalizacyjny odgrywa dużo mniejszą rolę niż na przykład w Warszawie. Cały czas najważniejszym czynnikiem, na który zwracają uwagę poszukujący mieszkania do zakupu na rynku wtórnym, jest nadal cena.

Specyfiką Łodzi jest dość słaba pozycja Śródmieścia na rynku mieszkaniowym, chociaż w ostatnich latach powstaje w tym rejonie miasta kilka ciekawych inwestycji deweloperskich chociażby projekt Barciński Park, gdzie umiejętnie połączono nową zabudowę ze zrewitalizowanym kompleksem fabrycznym. Zabudowa Śródmieścia zdominowana jest przez stare, często zabytkowe budynki, lecz tylko niektóre z nich przeszły gruntowną modernizację.

Należy oczekiwać, że wraz z uruchomieniem na szerszą skalę projektów rewitalizacji kwartałowej, coraz więcej nieruchomości odzyska swój blask. Odnowione śródmiejskie kamienice staną się komfortowymi apartamentami w prestiżowych lokalizacjach. W związku z tym zwiększy się też zainteresowanie zakupem takich mieszkań, co przyczyni się do powstawania nowych projektów mieszkaniowych w centrum miasta.

Potencjał rynku mieszkaniowego

Z analiz statystycznych wynika, że od lat potencjał rynku oraz podaż mieszkań utrzymują się na dobrym poziomie. Świadczą o tym realizowane inwestycje, ilość wydanych pozwoleń na budowę oraz „banki ziemi” zgromadzone przez deweloperów pod kolejne projekty mieszkaniowe. Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek w ubiegłym roku była większa niż ich sprzedaż [tabela 2]. Na koniec 2016 roku pozostało w ofercie prawie 3000 mieszkań gotowych do sprzedaży.

Tabela 2.

Liczba mieszkań dostępnych w ofercie na rynku pierwotnym w 2016 - Łódź

Łódź	2016 Q1	2016 Q2	2016 Q3	2016 Q4
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	543	628	627	1 005
Mieszkania sprzedane	567	466	638	712
Mieszkania w ofercie	2 503	2 432	2 434	2 764
Opracowano na podstawie danych Reas.				

Na rynku realizowane są inwestycje zarówno w segmencie popularnym dla mniej wymagającego klienta jak i projekty premium o wysokim standardzie. Ciekawostką na łódzkim rynku jest wykorzystywanie istniejących obiektów pofabrycznych na cele mieszkaniowe. Powstają w nich nietuzinkowe i funkcjonalne mieszkania. Ich postindustrialny charakter przyciąga klientów, lubiących takie klimaty.

Przez kolejne lata rynek mieszkaniowy w Łodzi będzie się dalej rozwijał o kolejne projekty dopasowane do struktury nabywców. Mając na względzie atuty, wynikające z położenia miasta, infrastruktury komunikacyjnej, zaplecza akademickiego i powstających nowych miejsc pracy może okazać się, że w dłuższej perspektywie będzie to rynek jeszcze bardziej obiecujący.

Nie tylko w Łodzi ale i w kraju kondycja rynku budowlanego jest obiecująca - powstają nowe inwestycje mieszkaniowe we wszystkich segmentach rynku. W ubiegłym roku oddano do użytkowania 162.727 mieszkań. To więcej niż w 2015 roku [tabela 3].

Tabela 3.

Liczba mieszkań w kraju oddanych do użytkowania w poszczególnych segmentach w 2016 r.

OGÓLEM	162727
inwestycje indywidualne	78093
sprzedaż lub wynajem	78462
spółdzielcze	2790
pozostałe /czynszowe / komunalne / TBS	3382
Opracowano na podstawie danych GUS.	

Taka dynamika realizowanych inwestycji utrzyma się dalej, wskazuje na to ilość rozpoczętych projektów i wydanych pozwoleń na budowę.

Finansowanie transakcji mieszkowych

Łodzianie kupują mieszkania za gotówkę lub na raty wspierając się kredytem hipotecznym. W ubiegłym roku na rynku nieruchomości więcej transakcji odbywało się jednak za gotówkę niż na kredyt hipoteczny. Korzystano też chętnie z dostępnych na rynku programów pomocowych, takich jak w ubiegłych latach: Rodzina na Swoim czy obecnie: Mieszkanie dla Młodych. Ze względu na stosunkowo niskie progi cenowe mieszkań, limity programów są dla Łodzi przyjazne i duża pula mieszkań jest dostępna w programie. Niestety kończą się już pieniądze na dopłaty do wkładu własnego w ramach programu Mieszkanie dla Młodych w 2017 r.

Tabela 4.

Maksymalna cena nabycia 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania w programie Mieszkanie dla Młodych obowiązująca w I kwartale 2017 r. wynosi:

Lokalizacja (miasto)	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Łódź	4.200,90 zł.	3.437,10 zł.
gminy sąsiadujące z Łodzią: Aleksandrów Łódzki, Andrespol, Brójce, Konstantynów Łódzki, Ksawerów, Nowosolna, Pabianice, Rzgów, Stryków, Zgierz	3.884,38	3.178,13
województwo łódzkie (pozostałe)	3.567,85	2.919,15
Opracowano na podstawie danych MiB		

Osoby, które będą chciały skorzystać ze wsparcia rządowego muszą już rezerwować sobie pieniądze z puli na 2018 r. Dostępność do kredytów hipotecznych też uległa niestety pogorszeniu, poprzez podniesienie limitu wkładu własnego przy kupowanej nieruchomości z 10 proc. wartości nieruchomości na 20 procent [wykres 1].

Wejście w życie tej rekomendacji, określającej maksymalną wysokość wskaźnika LTV na szczęście nie oznacza, że kupujący lokal muszą dziś posiadać w gotówce 20 proc. ceny mieszkania. KNF dopuściła bowiem możliwość dodatkowego zabezpieczenia części minimalnej wymaganej wpłaty.

Wykres 1.



Klient bezwzględnie musi wyłożyć połowę z oczekiwanego minimum – 10 proc. wartości nieruchomości. Dla łodzian to rozwiązanie jest pozytywne, ponieważ przy ich zarobkach i zdolności kredytowej rygorystyczne wprowadzenie rekomendacji utrudniłoby możliwości skorzystania z kredytu.

Opłacalność inwestycji w lokale mieszkanie

Łodzianie nie tylko chętnie kupują mieszkania na własne potrzeby, ale i lokują pieniądze w inwestycje pod wynajem. Kupują mieszkania nowe i używane z myślą o takiej inwestycji. W mieście nie brakuje studentów czy osób pracujących, poszukujących mieszkania do najmu. Póki, co rynek najmu będzie miał się dobrze i spokojnie utrzyma swoją rentowność na poziomie 5 – 7 procent w skali roku, w zależności od wielkości i atrakcyjności mieszkania. Od dłuższego czasu stopa zwrotu z inwestycji na wynajem jest wyższa niż oferowane lokaty bankowe, co zachęca inwestorów do kolejnych zakupów [wykres 2]. Na rynku są już tacy, którzy dysponują kilkoma a nawet kilkunastoma lokalami w portfolio.

Najczęściej poszukiwane i kupowane przez inwestorów są lokale maksymalnie dwupokojowe rozkładowe, o średniej powierzchni 38 - 55 mkw., na środkowych kondygnacjach.

Wykres 2.



Najlepiej, by mieszkanie miało lokalizację w pobliżu wyższych uczelni lub z dobrym do nich dojazdem. Przy sprawnym zarządzaniu najmem taka inwestycja generuje roczne spore przychody. Dobra perspektywa rynku najmu zachęca deweloperów do przygotowywania inwestycji z lokalami dedykowanymi pod wynajem.

Polityka mieszkaniowa a rynek

Nie sposób nie dostrzec kolejnych czynników, które będą miały wpływ na funkcjonowanie rynku nieruchomości w 2017 r. i mogą mieć znaczenie również dla łódzkiego rynku mieszkaniowego, w tym inwestycji deweloperskich.

Między innymi przygotowano projekt likwidacji prawa użytkowania wieczystego, które ma zostać przekształcone we własność. Nie stanie się to jednak za darmo, nowi właściciele przez 20 lat będą wносить opłaty w dotychczasowej wysokości tytułem rat za przekształcenie.

Proponowana zmiana dotyczyć będzie tylko nieruchomości mieszkalnych. Pozostałe nieruchomości, będące w użytkowaniu wieczystym, pozostaną bez zmian.

Kolejny projekt, który jest już realizowany w wielu miastach i również w Łodzi, to budowa tanich mieszkań na wynajem przez BGK Nieruchomości. Program Mieszkanie + zakłada wynajem mieszkań z czynszem na poziomie 10-20 zł za mkw. miesięcznie wraz z opcją wykupu na własność. Uruchomienie programu Mieszkanie + może poważnie zaburzyć funkcjonowanie i rentowność inwestycji na sprzedaż.

Wprowadzenie na rynek alternatywy w postaci mieszkań na wynajem spowoduje, że duża część biedniejszych klientów zrezygnuje z zakupu lokali i przejdzie w najem np. z opcją późniejszego wykupu. Może to poważnie wpłynąć na rynek nieruchomości. Jak to będzie w praktyce, zobaczymy, wszystko zależy od tego, jak zostanie wdrożony program Mieszkanie +, jak szybko lokale pojawią się na rynku i za jakie stawki czynszu.

W ramach programu Mieszkanie + planowana jest jednak rewolucja w zasadach funkcjonowania Towarzystw Budownictwa Społecznego. TBS-y będą miały możliwość skorzystania z dotacji Państwa w kwocie 20 proc. kosztów budowy bloku, pod warunkiem, że TBS będzie pobierał niższy czynsz za mieszkania. Wsparcie to będzie można ponadto łączyć z preferencyjnym systemem finansowania budowy, z którego można otrzymać 75 proc. pieniędzy na inwestycję. Łącząc te dwa źródła wystarczy więc pozyskać od przyszłych najemców zaledwie 5 proc. kosztów budowy nowego bloku. O ile odpowiednie zmiany w prawie zostaną wprowadzone, to rodzime TBS-y mogą stać się poważnym graczem na rynku nieruchomości i stanowić konkurencję dla komercyjnych projektów deweloperskich.

Potężną zmianą w prawie ma być też kodeks urbanistyczno-budowlany. Budzi on wiele kontrowersji i wymaga jeszcze dopracowania, ale rząd wydaje się zdeterminowany by go wprowadzić. Zmiany mają dotyczyć uzyskiwania pozwoleń na budowę oraz planowania przestrzennego. Nowe regulacje będą wchodzić w życie stopniowo, mają przeciwdziałać rozlewaniu się miast, ukrócić spekulację gruntami. Mogą też przyspieszyć procesy administracyjne związane z uzyskiwaniem zgody na budowę. Bo właśnie tak nazywać ma się decyzja, która zastąpi dzisiejsze warunki zabudowy i pozwolenie na budowę.

Dziś trudno określić, jakie będą skutki nowego prawa dla deweloperów i rynku nieruchomości. Ułatwienia administracyjne mają ograniczyć koszty przygotowania inwestycji, a więc być może zmniejszyć ceny mieszkań oferowanych przez deweloperów. Z drugiej strony, jeśli ustawa ma ukrócić nieracjonalne rozlewanie się miast, to może się okazać, że deweloperzy nie będą budować więcej osiedli z dala od infrastruktury. Z punktu widzenia samorządów to bardzo dobrze, ale z rynku może zniknąć nisza, którą wybierały dotychczas osoby szukające możliwie najtańszych czterech kątów.

Trzeba też pamiętać, że krytycy nowego prawa sugerują, iż za mocno ingeruje ono w prawo własności. Prace nad projektem kodeksu urbanistyczno-budowlanego trwają i jest wielce prawdopodobne, że zacznie on obowiązywać jeszcze w tym roku.

Wraz z obietnicą wprowadzenia nowego prawa budowlanego warto też zwrócić uwagę na nowe zasady budowania nieruchomości, które już obowiązują. Wychodząc naprzeciw unijnym wymogom, dotyczącym emisji dwutlenku węgla przyjęto, że od 2021 roku nowe budynki będą miały niemal zerowe zapotrzebowanie na energię. Regulacje wchodzące w życie są przymiarką do sprostania tym wymaganiom i niewątpliwie dają wyraźny sygnał inwestorom i deweloperom, by zadbali o wysoką sprawność energetyczną budowanych nieruchomości.

W niedalekiej perspektywie może okazać się, że jednym z kluczowych czynników decydujących o zakupie mieszkania będą jego koszty eksploatacji. Tak więc energooszczędność i optymalizacja kosztów utrzymania mogą mieć wpływ na wysokość cen mieszkań oraz ich atrakcyjność na rynku nieruchomości.

Obecny rok będzie też okresem wzmożonej debaty na temat uruchamiania w Polsce Real Estate Investment Trust i prac nad stosownymi regulacjami prawnymi. REIT to firma notowana na giełdzie, która inwestuje na rynku nieruchomości i dużą część swoich zysków oddaje akcjonariuszom. Ustawa potrzebna jest m.in. po to, aby wspomniany zysk nie był podwójnie opodatkowany ale i po to, by spopularyzować inwestycje nie tylko w segment nieruchomości komercyjnych. Może w przyszłości deweloperzy będą realizować inwestycje mieszkaniowe na zamówienie REIT-ów. Dlatego też należałoby monitorować postępy prac legislacyjnych nad tą ustawą.

Ostatnim z czynników jest korekta stawek podatku od nieruchomości, które w tym roku będą nieznacznie niższe. W br. stawki podatku rolnego będą o 2,4 proc. niższe niż w 2016 roku i będą wynosić od 6,56 zł za ha do 262,02 zł za ha. Za hektar gruntu leśnego przyjdzie w tym roku zapłacić o 0,4 proc. mniej (42,02 zł). Stawki podatku od nieruchomości spadną natomiast o 0,9 proc. Za mkw. mieszkania zapłacimy 0,75 zł, a za metr biura 22,66 zł.

Podsumowanie

Łódź jest atrakcyjnym miejscem do inwestowania. Jej dobra lokalizacja, rozwój infrastruktury komunikacyjnej, konkurencyjne ceny nieruchomości sprawiają, że jest to miasto z potencjałem, w którym nie tylko można wdrażać nowe pomysły, ale i rozpocząć biznes. Z roku na rok Łódź staje się również coraz bardziej atrakcyjnym dla młodych ludzi miejscem do rozpoczynania nauki, kariery zawodowej czy zakładania rodziny.

Ostatnie transakcje sprzedaży nieruchomości w obrębie Nowego Centrum Łodzi napawają optymizmem. Widać duże zainteresowanie inwestorów zewnętrznym rynkiem komercyjnym, powstają kompleksy biurowe, hotelowe i handlowe. Perspektywa poprawy i stabilizacji rynku pracy staje się więc bardzo realna. Niewykluczone też, że dalszy rozwój miasta w przyszłości zainicjuje ruchy migracyjne, przyciągnie nowych mieszkańców i tym samym zatrzyma proces ujemnej demografii.

Takie trendy wpłyną pozytywnie na rynek mieszkaniowy, mogą stymulować rozwój projektów deweloperskich. Potrzeby mieszkaniowe dalej będą realizowane poprzez zakup bądź najem. Na rynku nieruchomości nadal dostępne będą oferty mieszkań z segmentu popularnego i apartamenty dla klientów z zasobniejszym portfelem. Łódzki rynek nieruchomości będzie rozwijał się dalej - może nie tak dynamicznie jak w innych miastach, ale za to bez większego ryzyka.

Tomasz Bleszyński
Doradca Rynku Nieruchomości
Styczeń 2017