

PIERWOTNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W ŁODZI PRIMARY HOUSING MARKET IN ŁÓDŹ

2016

PL/ENG





**PIERWOTNY RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWYCH W ŁODZI
PRIMARY HOUSING MARKET
IN ŁÓDŹ
2016**



"Housing development and upgrading the existing housing resources in line with the requirements of the 21st century are among the demands which are most often voiced by residents of Łódź who take care of the heritage and capital of their City, concerned about its future. For the same reasons, the residents demand that the condition of public spaces be improved, aesthetic qualities and functionalities of the most valuable areas in Łódź be changed, and the city centre be thoroughly and comprehensively revitalised. Therefore, the sector housing policy becomes the key element of the 2020+ Łódź development strategy, the implementation of which is a prerequisite for the City's good future."¹⁾

Łódź is the third largest city in Poland, situated in the very centre of Poland and Europe, which has undergone significant transformations in the recent years: from a textile industry city it became a place dominated by the economy based on knowledge, technology and modern services. Highly qualified human resources, successful cooperation of business and scientific communities as well as competitive office space rental prices are just some of advantages offered by Łódź, which attract new investments to the city. What is more, the most important national and European routes meet near Łódź: A-1 and A-2 motorways intersect in Stryków, offering quick access to Warsaw, Poznań, Gdańsk and Toruń, while the proximity of S8 and other expressways enables quick connections, among others, with the Silesian agglomeration. The availability of two international airports, including one just 15 minutes away from Łódź city centre, is an additional advantage.

A spectacular project in the area of infrastructure investments, aimed at boosting the attractiveness of Łódź, is the New Centre of Łódź programme, which provides for the redevelopment of 100 hectares in the heart of the city. The result of the revitalisation undertaking will be a district which will help central Łódź to regain its splendour. The entire area is regulated by a spatial development plan which allows the construction of, among others, new residential, office, and commercial buildings in the area of the New Centre of Łódź.

The real property market will be strongly influenced by the process of broadly understood revitalisation and application for the organisation of 2022 International EXPO, which has already been initiated.

Another foundation for the growth of the city is Łódź academic circles with 20 universities, numerous members of academic staff, and over 100 thousand students. It is an immense capital for future which should be used by creating good living and working conditions. Numerous postindustrial buildings have already been transformed into modern office buildings. The trend of creative thinking in economy encourages looking for other investors from fields based on innovation and modern technologies.

Thanks to the potential of young, well-educated people, creative industries may become a strength and a new brand of Łódź. Creating the image of a city with an attractive cultural, economic, tourist, and educational offer will bring a new quality to Łódź. The multiculturalism imprinted in the history of the city is unique, while the postindustrial surroundings, unmistakable atmosphere of the city, and artistic traditions provide favourable conditions for undertaking activities in the field of cinematography, avant-garde art, and fashion. The unique and intriguing character of Łódź arises from the clash of austere industrial architecture and creative processes as well as industrial heritage and various disciplines of art. As a consequence, the multidimensional city, a melting pot of four cultures, combines tradition and modern values and encourages activity, creativity and seeking new ways of development.

The city authorities encourage investors to invest in Łódź and to take on new challenges in the city of entrepreneurship, friendliness, originality, rich traditions, and multicultural roots.

You are welcome to read the report and information about the residential real property market in Łódź.

¹⁾ Source: The Strategy of Integrated Development of Łódź 2020+

„Jednym z najmocniej wyrażanych postulatów łodzian, pragnących szybkiego wzrostu jakości i poziomu życia, dbających o dziedzictwo i kapitał swojego Miasta, zatroskanych jego przyszłością, jest rozwój budownictwa mieszkaniowego i przystosowanie jakości istniejącego zasobu do wymogów XXI wieku. Z tych samych względów mieszkańcy domagają się poprawy stanu przestrzeni publicznej, zmiany estetyki i funkcjonalności najcenniejszych obszarów Łodzi, głębokiej i wszechstronnej rewitalizacji jej centrum. Dlatego kluczowym elementem Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ staje się sektorowa polityka mieszkaniowa. Jej realizacja to warunek pomyślnej przyszłości Miasta.”¹⁾

Łódź to trzecie co do wielkości miasto w Polsce, zlokalizowane w samym sercu Polski i Europy, które w ostatnich latach ulega znaczącym przeobrażeniom - z miasta przemysłu włókienniczego staje się miejscem, w którym dominuje gospodarka oparta na wiedzy, technologii i nowoczesnych usługach. Świetnie wykwalfikowana kadra, dobra współpraca środowiska biznesowego i naukowego, ale także konkurencyjne ceny wynajmu powierzchni biurowych, to tylko niektóre z atutów Łodzi, które przyciągają do miasta nowe inwestycje.

Spektakularnym projektem zwiększającym atrakcyjność miasta, prowadzonym w dziedzinie inwestycji infrastrukturalnych jest program Nowego Centrum Łodzi, który zakłada przebudowę obszaru 100 ha w samym sercu miasta. Dzięki działaniom rewitalizacyjnym ma powstać dzielnica, która przywróci łódzkiemu śródmieściu dawny blask. Cały obszar objęty jest planem zagospodarowania przestrzennego umożliwiającym wybudowanie na terenie NCT m.in. nowych powierzchni mieszkaniowych, biurowych, usługowych itp.

Pod względem administracyjnym, Łódź jest jednolitą gminą miejską na prawach powiatu. W mieście nie ma dzielnic. Po organizacyjnej reformie w 2012 roku, dotychczas funkcjonujące delegatury, zostały włączone do struktury organizacyjnej Urzędu Miasta Łodzi jako Oddział ds. Obsługi Mieszkańców. Obecnie na obszarze miasta Łódź, istnieje 36 osiedli administracyjnych, które stanowią pomocnicze jednostki

gminy, nie posiadające osobowości prawnej.

W pobliżu Łodzi przecinają się najważniejsze krajowe i europejskie szlaki komunikacyjne - skrzyżowanie autostrad A-1 i A-2 w Strykowie zapewnia szybkie połączenie z Warszawą, Poznaniem, Gdańskiem, Toruniem, a bliskość S8 oraz innych dróg ekspresowych daje możliwość szybkiego połączenia m.in. z aglomeracją śląską. Dostępność dwóch międzynarodowych lotnisk, w tym jednego zlokalizowanego tylko 15 minut od centrum Łodzi, stanowią dodatkowe zalety.

Łódź to jedyne w Polsce jeśli nie na świecie miasto, które może poszczycić się mianem „miasta czterech kultur”. W XIX w. dla osób narodowości: Niemieckiej, Rosyjskiej, Żydowskiej i Polskiej stała się Ziemią Obiecaną. Dzięki wpływom, jakie wywarły te narodowości oraz dialogowi między nimi Łódź ma swój unikatowy charakter i dzięki nim nastąpił jej dynamiczny rozwój i przyczynił się do rozkwitu industrialnego jak również artystycznego Łodzi. Dzięki wzajemnej harmonicznej współpracy tych czterech nacji kulturowych powstały wspaniałe miejsca: fabryki, kościoły, place, skwery do dziś obecne na planie Miasta. Dziś Łódź nie jest dosłownie miastem wielokulturowym, ale nadal hołubi tradycjom i wartością tolerancji i otwartości w stosunku do postępu.

Łódź to również ośrodek kultury i przemysłów kreatywnych, których rozwój przyciąga rzesze artystów, designerów oraz aktorów i filmowców, jako że miasto z uwagi na swój dorobek historyczny jak i obecny rozpoznawana jest na całym świecie jako centrum sztuki i kultury filmowej w Polsce. Oferta kulturalna Łodzi to nie tylko festiwale, ale również imprezy masowe organizowane w Atlas Arenie, koncerty i wydarzenia artystyczne w łódzkiej Filharmonii, to także przedstawienia i warsztaty organizowane w 33 teatrach 71 galeriach na terenie Łodzi. Kultura w Łodzi to możliwość zwiedzania wernisaży i wystaw w 21 muzeach w Łodzi oraz kształcenia umiejętności twórczych i rozwoju osobistego w 13 domach kultury.

Zapraszamy do zapoznania się z raportem i informacjami na temat rynku nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi.

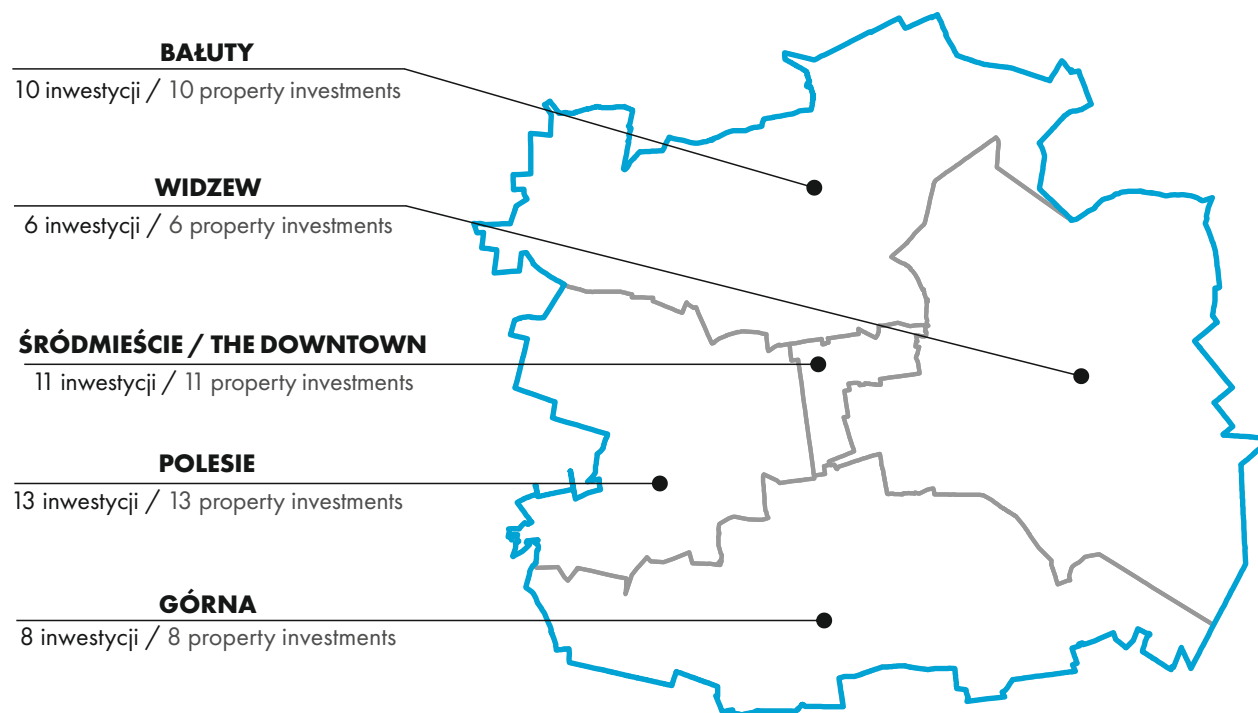
1) Źródło: Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+

By the turn of 2015/2016 there were over 1700 apartments on the primary housing market in Łódź, as being part of ca. 50 property investments in the city. In 2015 alone the market was supplied with over 1200 new apartments, commercialized via 11 new property investments (including the next stages of ongoing projects). During said period, over 1100 apartments were sold, meaning that with given market dynamics, it would take approximately 6 quarters to market all apartments available at the end of 2015. The balance between demand and supply allowed to set an average price at 1100 EUR/sqm, which is only confirmed by data provided by National Bank of Poland for previous quarters.

Among the most important property investments that began the sale of new apartments in 2015 are the II stage of Chojny Park

developed by ATAL (over 200 new apartments), Arche and its development of Tobacco Park (over 200 new apartments), PROFIT Development with the Gdańska 141 project (over 100 new apartments), consecutive development stage of City Park complex by POLNORD (over 100 new apartments) and the expansion of Echo Investment's Osiedle Jarzębinowe (over 100 new apartments). As far as investments below 100 new apartments are concerned, it's worth to mention the II stage of Nowe Sady project by Getmar, the kick-start of III stage of Narutowicza Residence by Tree Development Group and a new investment by Budomal – Nowy Olechów settlement. The map below presents all primary housing market projects in 2015 in Łódź, all of them being included in the following report.

INWESTYCJE REALIZOWANE W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH ŁÓDZI W ROKU 2015 / INVESTMENTS IN DISTRICTS OF ŁÓDŹ CARRIED OUT IN 2015



Na przełomie roku 2015/16 na łódzkim rynku pierwotnym w sprzedaży znajdowało się ponad 1,7 tys. mieszkań ulokowanych w około 50 inwestycjach deweloperskich. W samym roku 2015 do sprzedaży wprowadzono ponad 1,2 tys. nowych mieszkań, komercjalizując tym samym 11 nowych inwestycji (w tym kolejnych etapów inwestycji obecnych na rynku w latach wcześniejszych). W tym czasie sprzedano ponad 1,1 tys. lokali. Oznacza to, że przy obecnej dynamice rynku wyprzedaż całej oferty obecnej na rynku łódzkim na koniec roku 2015 zajęłaby ok. 6 kwartałów. Równowaga popytu i podaży wpływa na stabilizację cen transakcyjnych na poziomie 4700 zł/m², co potwierdzają również dane podawane od kilku kwartałów przez Narodowy Bank Polski dla Łodzi. Do największych łódzkich inwestycji, jakie w 2015 roku

pojawiły się w sprzedaży, zaliczyć należy II etap osiedla Chojny Park (ponad 200 nowych mieszkań) realizowany przez ATAL, Arche z kolejną fazą budowy Tobacco Park (prawie 200 nowych mieszkań), PROFIT Development z projektem Gdańska 141 (ponad 100 nowych mieszkań), POLNORD i kolejny etap kompleksu City Park (ponad 100 nowych mieszkań) oraz Echo Investment z rozbudową Osiedla Jarzębinowe (ponad 100 nowych mieszkań). Z inwestycji wprowadzających mniej niż 100 mieszkań, wspomnieć należy o drugim etapie projektu Nowe Sady realizowanego przez Getmar, uruchomieniu III etapu Narutowicza Residence należącego do Tree Development Group, a także nowej inwestycji Budomal o nazwie Nowy Olechów. Poniższa mapa przedstawia wszystkie ujęte w raporcie inwestycje realizowane w poszczególnych dzielnicach Łodzi w roku 2015.

ART MODERN, Wróblewskiego 6

Upon further inspection of the primary housing market in Łódź we can observe an increased number of property investments located between the national and voivodeship roads that run through the city. These roads are as follows: from the west – National road 1, from the south-east – National road 14, from the north – National road 72.

It is worth mentioning that all the primary housing market projects included in this report are located less than 10 km away from the strict city centre (Piotrkowska/Piłsudskiego crossing).

Moreover, 90% of them are located even closer – in a 5 km radius. The biggest density can be observed in the Downtown and the district of Polesie. Because of the land prices and limited parcel sizes, these investments tend to be rather low-key, housing up to several dozen apartments per project. Investments above 100 apartments seem to find suitable space in the revitalised, post-industrial areas of the city (namely Tobacco Park, ART MODERN), as well as in the city's outskirts (Nowe Polesie).

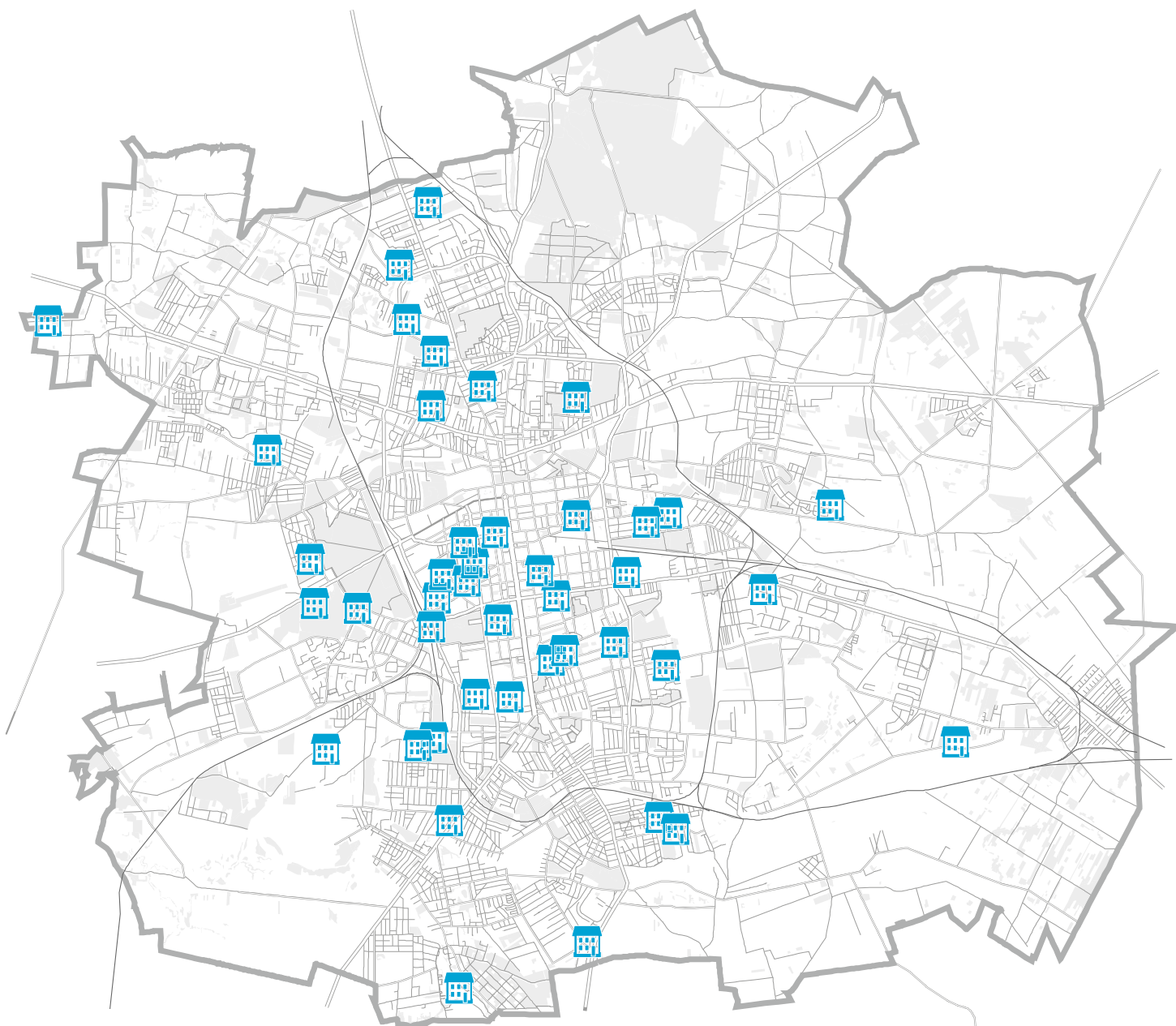


Rozpatrując rozmieszczenie poszczególnych inwestycji deweloperskich na mapie Łodzi, widzimy dość wyraźne zagęszczenie projektów w obrębie ograniczonym głównymi drogami krajowymi i wojewódzkimi, które na chwilę obecną stanowią wewnętrzne obwodnice miasta. Są to: od zachodu – DK1 (aleja Włókniarzy i Jana Pawła II), od wschodu i południa – DK14 (aleja Śmigłego Rydza, ul. Kopcińskiego i ul. Paderewskiego), od północy – DK72 (ul. Julianowska, ul. Łagiewnicka).

Warto zaznaczyć, że wszystkie łódzkie inwestycje ujęte w raporcie znajdują się w odległości nie większej niż 10 km

od ścisłego centrum (skrzyżowanie al. Piłsudskiego i ul. Piotrkowskiej), 90% z nich dzieli zaś od centrum mniej niż 5 km. Duże zagęszczenie inwestycji obserwujemy szczególnie w Śródmieściu i na Polesiu. Ze względu na koszty i dostępne wielkości działek są to z reguły inwestycje kameralne nieprzekraczające wielkości kilkudziesięciu mieszkań. Inwestycje powyżej 100 mieszkań doskonale odnajdują się na rewitalizowanych przez deweloperów terenach pofabrycznych (np. Tobacco Park, ART MODERN) lub obrzeżach miasta, tak jak w przypadku osiedla Nowe Polesie.

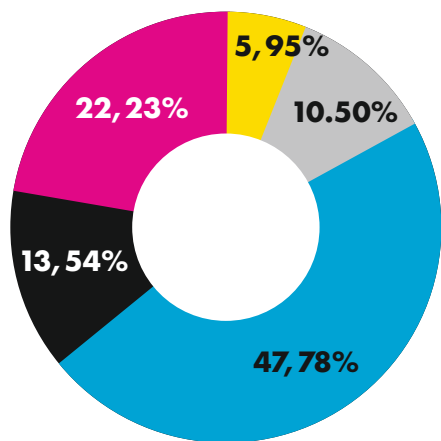
ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI DEWELOPERSKICH NA MAPIE ŁODZI
/ DEVELOPMENT INVESTMENTS ON THE MAP OF ŁÓDŹ



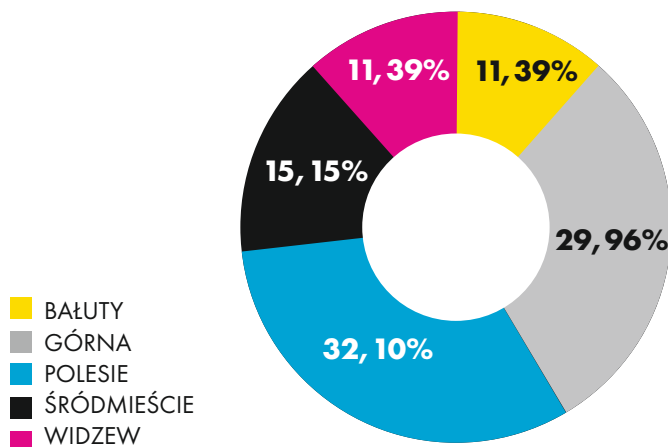
The charts below present the structure of supply on the primary housing market in Łódź at the end of 2014 and 2015 respectively. As we can see, the most apartments in 2014 were offered in the district of Polesie (almost half of the market). By the end of 2015, this number had significantly dropped, giving way to other districts.

In 2015 developers shifted their focus on the district of Górna, which became a 2nd power on the local market, increasing its number of available apartments almost three times. The Downtown witnessed a slight increase (1,6%), district of Bałuty doubled its number of apartments for sale, while Widzew district reduced its offer by half.

MIESZKANIA W SPRZEDAŻY
NA PRZEŁOMIE 2014/2015 ROKU
/ APARTMENTS FOR SALE
BY THE TURN OF 2014/2015



MIESZKANIA W SPRZEDAŻY
NA PRZEŁOMIE 2015/2016 ROKU
/ APARTMENTS FOR SALE
BY THE TURN OF 2015/2016



Źródło / Source: OPG Property Professionals

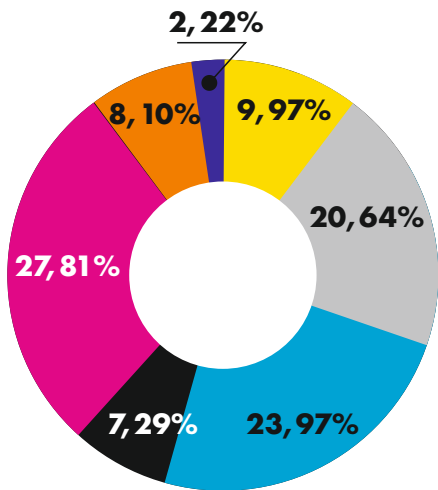
Powyższe wykresy ilustrują strukturę podaży nowych mieszkań w poszczególnych dzielnicach Łodzi, uwzględniając stan rynku na przełomie lat 2014/2015 i 2015/2016. Największą aktywność deweloperów (prawie połowa rynku) w roku 2014 odnotowano na Polesiu. Po upływie 12 miesięcy aktywność ta wyraźnie zmalała, ustępując nieco miejsca innym dzielnicom. W roku 2015 aktywność deweloperów w dużym stopniu skupiła

się wokół dzielnicy Górna, która wyrosła na drugą siłę Łodzi pod względem podaży, notując przy tym niemalże trzykrotny wzrost liczby mieszkań dostępnych w ofercie. Nieznacznie (o 1,6%) wzrosła podaż mieszkań w Śródmieściu. Prawie dwukrotny wzrost zanotowały Bałuty, a w podobnym stosunku zmniejszyła się podaż na Widzewie.

If we analyse the supply in terms of apartments' structure, we will conclude that the market in 2015 tried its best to adjust the offer to the current customer needs. By the turn of both 2014 and 2015, 2-room apartments firmly held majority of the market – especially the sector of 2PD apartments, which constituted for

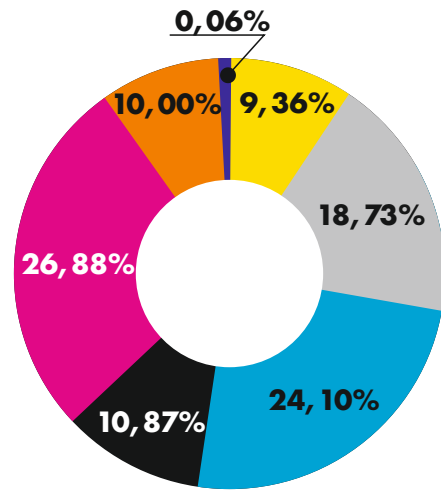
nearly ¼ of the whole supply. However, year to year analysis shows a decline of 2PM apartments, which give way to other types: 3PM and 4P+. By the turn of 2015/2016, apartments with non-standard layouts practically disappeared from the developers' offer.

RODZAJE MIESZKAŃ
NA PRZEŁOMIE 2014/2015 ROKU
/ APARTMENTS STRUCTURE
BY THE TURN OF 2014/2015



- **Studio** – Kawalerka / bachelor apartment,
- **2PM** – dwa pokoje do 45 m² / two rooms, below 45sqm,
- **2PD** – dwa pokoje powyżej 45 m² / two rooms, above 45 sqm,
- **3PM** – trzy pokoje do 60 m² / three rooms, below 60 sqm,

RODZAJE MIESZKAŃ
NA PRZEŁOMIE 2015/2016 ROKU
/ APARTMENTS STRUCTURE
BY THE TURN OF 2015/2016



- **3PD** – trzy pokoje powyżej 60 m² / three rooms, above 60 sqm,
- **4P+** – mieszkania od 4 pokoi / 4 or more rooms,
- **Other** – mieszkania o nietypowych rozkładach / non-standard layouts.

Źródło / Source: OPG Property Professionals

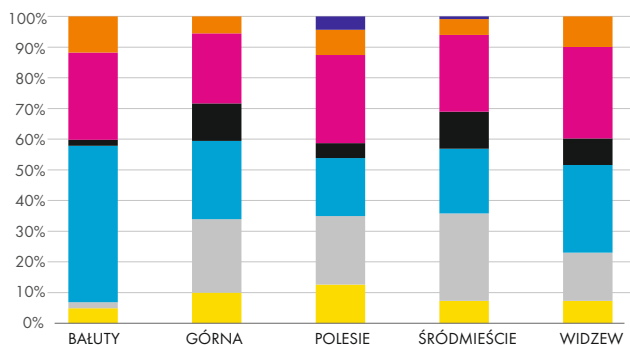
Rozpatrując podaż rynku pod kątem struktury mieszkań trafiających do sprzedaży, rok 2015 w porównaniu do roku poprzedniego stał pod znakiem dostosowywania się oferty do aktualnych potrzeb nabywców. Zarówno pod koniec 2014, jak i 2015 roku największą część rynku stanowiły mieszkania dwupokojowe. Prym wciąż wiodą mieszkania 2PD, które

stanowiły blisko ¼ całej podaży. Niemniej, w ujęciu rocznym zauważalnie zmalał udział mieszkań 2PM – ich kosztem deweloperzy wzbogacili ofertę o mieszkania typu 3PM oraz 4P+. Z oferty deweloperów praktycznie zniknęły zaś mieszkania o nietypowych rozkładach.

The shift in market dynamics between 2014 and 2015 is even more visible when broken down into specific districts. In Górna and Bałuty the general offer of 2-room apartments has been reduced in favour of 3PD type flats, although in the latter case we also saw an increased supply of 2PMs. 2PDs dominated

the primary market in the Downtown, while in Bałuty, Górna and Polesie the developers mainly offered 3-room apartments, above 60 sqm. By the turn of 2015/2016, Widzew proved to have the most balanced offer among all the analysed districts.

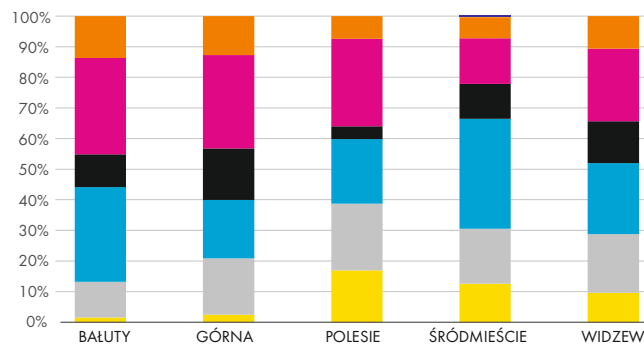
MIESZKANIA W DZIELNICACH
Z PODZIAŁEM NA RODZAJ - 2014/2015 ROK
/ APARTMENT TYPES
IN SPECIFIC DISTRICTS - 2014/2015



- **Studio** – Kawalerka / bachelor apartment,
- **2PM** – dwa pokoje do 45 m² / two rooms, below 45sqm,
- **2PD** – dwa pokoje powyżej 45 m² / two rooms, above 45 sqm,
- **3PM** – trzy pokoje do 60 m² / three rooms, below 60 sqm,

Analizując rynek pod kątem różnic w strukturze mieszkań dla poszczególnych dzielnic, zmian nastąpiło nieco więcej. W dzielnicach Bałuty oraz Górna przez ostatni rok zmalała oferta mieszkań do dwóch pokoi, która ustąpiła nieco miejsca mieszkaniom typu 3PD. Szczególnie wyraźnie widać to na przykładzie Bałut, aczkolwiek w tej dzielnicy wzrosła również liczba mieszkań typu 2PM. Mieszkań typu 2PD

MIESZKANIA W DZIELNICACH
Z PODZIAŁEM NA RODZAJ - 2015/2016 ROK
/ APARTMENT TYPES
IN SPECIFIC DISTRICTS - 2015/2016



- **3PD** – trzy pokoje powyżej 60 m² / three rooms, above 60 sqm,
- **4P+** – mieszkania od 4 pokoi / 4 or more rooms,
- **Other** – mieszkania o nietypowych rozkładach / non-standard layouts.

Źródło / Source: OPG Property Professionals

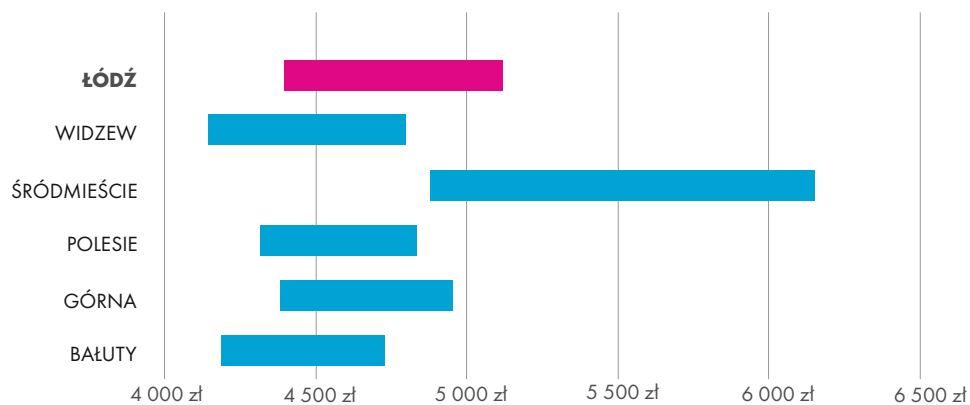
w szczególności przybyło na Śródmieściu, które zdominowały podaż. Na Bałutach, Górnej i Polesiu w roku 2015 najczęściej oferowane przez deweloperów mieszkania to trzy pokoje powyżej 60 m². Spośród wszystkich analizowanych obszarów, Widzew stał się dzielnicą o najbardziej zrównoważonej ofercie pod kątem dostępnej palety mieszkań.

After thorough analysis of primary housing market prices in Łódź, we have come up with price ranges, specific to individual districts. The lower cap of these ranges show an average price estimated on lowest prices in all the investment properties of particular district, the higher cap – an average of the highest prices in corresponding projects. Wide ranges indicate bigger price spread, depending on projects' specifics, location, as well as price diversity in particular apartments, while average rates in individual districts reflect their popularity against the rest of the city. This way we were able to present the costs of buying new

apartment in Łódź in a most comprehensive and accurate way.

As shown in the chart below, Widzew and Bałuty are districts with the lowest average price of 1 sqm. At the other end of the spectrum lies Downtown, which not only has the highest prices, but the widest price range as well. Most primary market deals in Łódź are made between 1030 EUR/sqm and 1200 EUR/sqm. Average asking price stands at 1125 EUR/sqm, while the average transaction price amounts to 1100 EUR/sqm.

CENA M² MIESZKAŃ Z PODZIAŁEM NA DZIELNICE NA KONIEC 2015 ROKU
/ PRICES OF 1 SQM IN INDIVIDUAL DISTRICTS BY THE TURN OF 2015



Źródło / Source: OPG Property Professionals

Dokonując analizy cen mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi, przedstawiliśmy je w przedziałach cenowych, uwzględniając przy tym podział na poszczególne dzielnice. Dolne przedziały cenowe ukazują średnią najniższych cen we wszystkich analizowanych projektach w danej dzielnicy, natomiast górna granica – średnią najwyższych cen w analogicznych projektach. Przedziały zostały przygotowane ze względu na znaczną rozpiętość cen w zależności od projektu, lokalizacji oraz zróżnicowania cen w poszczególnych mieszkaniach – średnie stawki w poszczególnych dzielnicach odzwierciedlają popularność poszczególnych obszarów miasta. Ten sposób prezentacji cen pozwolił na możliwie wierne odzwierciedlenie

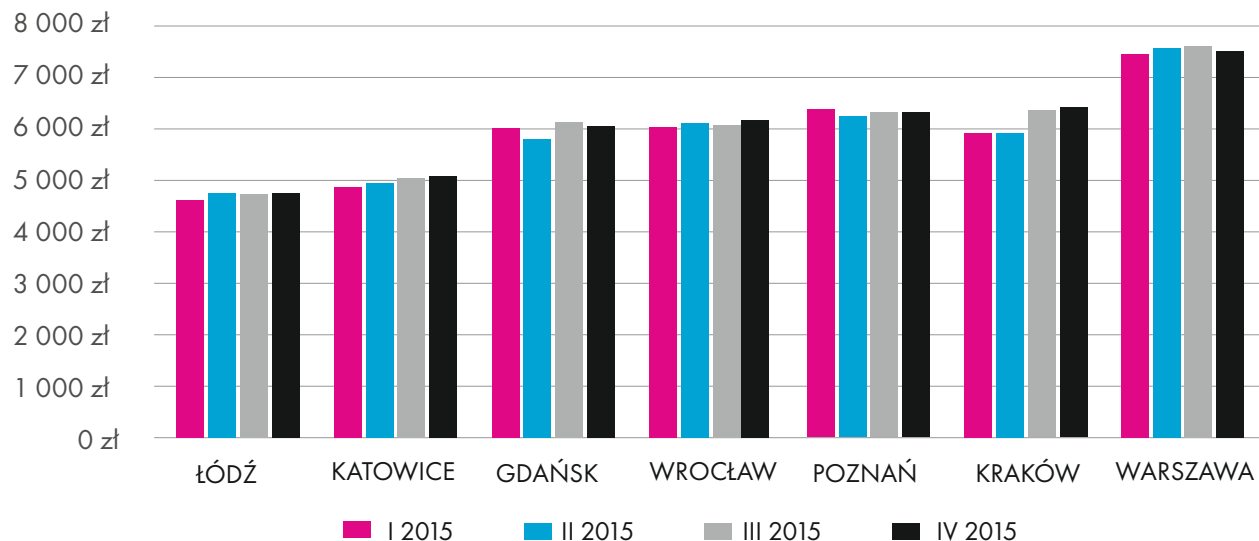
kosztów nabycia mieszkania w zależności od lokalizacji w Łodzi.

Jak widać na poniższym wykresie, najniższa przeciętna cena jednego metra kwadratowego została osiągnięta na Widzewie i na Bałutach. Najwyższe ceny, a przy tym największa ich rozpiętość, występuje na Śródmieściu. Przedział cenowy, w jakim dokonuje się w Łodzi najwięcej transakcji, mieści się pomiędzy 4400 zł a 5100 zł za m². Średnia ofertowa cena mieszkania na rynku pierwotnym w Łodzi kształtuje się na poziomie 4800 zł/m², a średnia cena transakcyjna – na poziomie 4700 zł/m².

The chart above presents average transaction prices reported in 2015 in the seven biggest cities in Poland. Upon looking at individual quarters, it becomes clear that Łódź stands out with the lowest rates among the analysed cases. According to National Bank of Poland's data, the average transaction price in Łódź last year amounted to 1100 EUR/sqm – comparable only

to Katowice, where cost per 1 sqm stood higher by approximately 50-80 EUR. As far the other cities are concerned, differences become more and more evident, with the average price gaps ranging from 280 EUR/sqm (Gdańsk) to 650 EUR/sqm (Warsaw).

CENY TRANSAKCYJNE 2015 WG NARODOWEGO BANKU POLSKIEGO
/ AVERAGE TRANSACTION PRICES IN 2015 ACCORDING TO NATIONAL BANK OF POLAND



Źródło / Source: OPG Property Professionals

Powyższy wykres prezentuje średnie ceny transakcyjne, jakie zanotowano w poszczególnych kwartałach 2015 r. w siedmiu największych miastach Polski. Porównując poszczególne przedziały czasowe widzimy, że w przypadku Łodzi kwoty te są wyraźnie najniższe – dane Narodowego Banku Polskiego potwierdzają ich wysokość na poziomie ok. 4700 zł/m².

Poziom cen w Łodzi można porównywać jedynie z Katowicami, gdzie w ubiegłym roku jeden 1 m² kosztował przeciętnie o 200-350 zł więcej. Stawki w pozostałych polskich miastach regionalnych w sposób wyraźny odbiegają już jednak od stolic województw łódzkiego i śląskiego – na przestrzeni 2015 r. różnice wahały się pomiędzy 1200 a 2800 zł za 1 m².

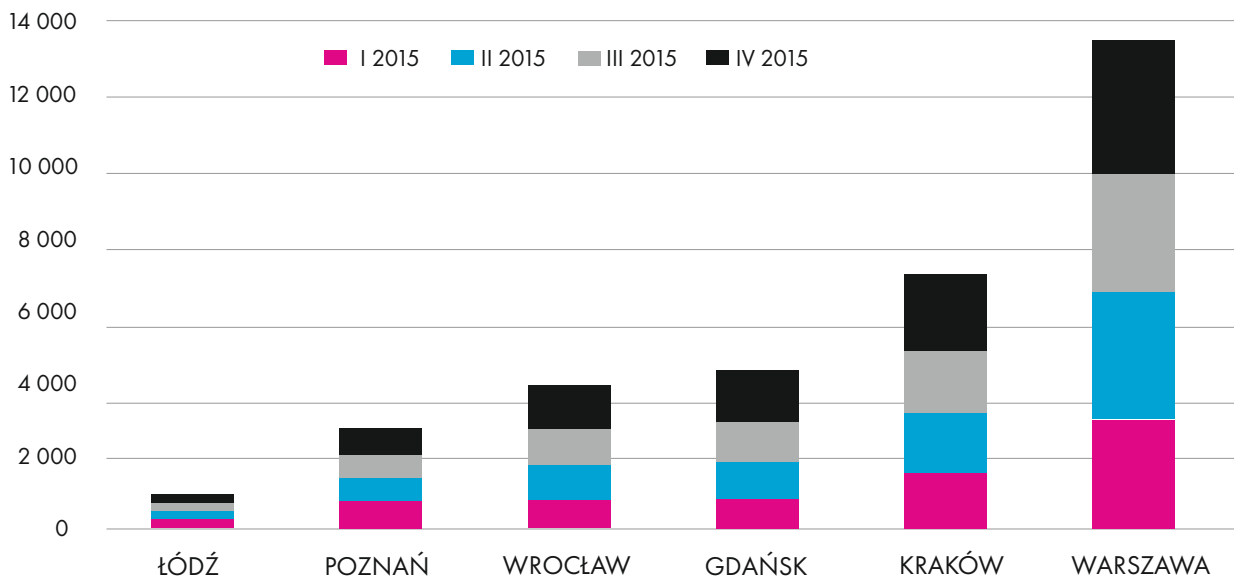
TOBACCO PARK



If we analyse the NBP's data and demand rates among the most developed markets in Poland, Warsaw's position proves dominant, nearing 13.000 transactions per year. Placed second, Kraków pulls ahead of the pack with around 6.700 apartments sold in 2015. In the middle of a well-developed group we have Gdańsk and Wrocław – in both cases

developers maintained a steady sales volume of approximately 4.000 apartments. Market demand in Poznań reached 2.500 apartments per year, surpassing Łódź (875 apartments sold in 2015) almost three times according to NBP's data.

LICZBA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ W ROKU 2015 WG NARODOWEGO BANKU POLSKIEGO
/ THE NUMBER OF SOLD APPARTMENTS IN 2015 ACCORDING TO THE NATIONAL BANK OF POLAND



Źródło: Narodowy Bank Polski / Source: The National Bank of Poland

Rozpatrując dane NBP i wielkość popytu na najlepiej rozwiniętych rynkach pierwotnych w Polsce, na pierwszy plan wysuwa się wyraźna dominacja Warszawy, która zbliża się do poziomu 13 tys. transakcji rocznie. Miastem, które prowadzi w peletonie pościgowym, jest Kraków, gdzie w ubiegłym roku sprzedano 6,7 tys. mieszkań. W środku stawki plasują się

Gdańsk i Wrocław, gdzie w 2015 r. deweloperzy utrzymali sprzedaż na zbliżonym poziomie – około 4 tys. mieszkań. Popyt w Poznaniu sięga 2,5 tys. mieszkań rocznie, co według danych NBP daje wynik niemalże trzykrotnie wyższy od Łodzi, gdzie w ubiegłym roku sprzedano 875 mieszkań na rynku pierwotnym.

ECHO OKOPOWA



After comparing primary housing market in Łódź to other Polish metropolitan areas, significant disproportions become evident. From the developers' point of view, low demand and prices increase the investment risk. On the other hand, buyers may acquire new properties offered at very attractive prices, especially when compared to other big cities in Poland. Based on the data shown above, we may entertain two possible scenarios for the coming years: new properties offered at very attractive prices, especially when compared to other big cities in Poland. Based on the data shown above, we may entertain two possible scenarios for the coming years:

Worst-case scenario assumes the continuous population decline. Gradual city's human resources and workforce drop

discourages the investors, who in turn stop creating new jobs. In this scenario, primary housing market in Łódź slips into stagnation.

Best-case scenario anticipates a turn of the unfavourable demographic trend, leading to an increase of city's population, new investors and jobs. This scenario is substantiated by the good standards/costs of living ratio, as well as a number of major infrastructure projects, including ongoing road works, new Łódź Fabryczna railway station, cross-city tunnel, eastern ring road and rejuvenated Łódź Władysław Reymont Airport. In this scenario, the primary housing market in Łódź would begin to catch up with other metropolitan areas of similar socioeconomic status.



Obserwując sytuację łódzkiego rynku pierwotnego przez pryzmat sytuacji w innych miastach regionalnych, widzimy wyraźne dysproporcje. Z punktu widzenia deweloperów niski popyt i niska cena wpływają na wysokie ryzyko inwestycyjne. Z drugiej strony konsumenci mają szansę na nabycie nowej nieruchomości w cenie bardzo przystępnej w porównaniu do innych dużych miast w Polsce. Na podstawie przedstawionych danych można się pokusić o dwa możliwe scenariusze na przyszłość:

Negatywny scenariusz zakłada kontynuację obecnego trendu demograficznego i sukcesywne ubywanie liczby ludności. Stopniowe pomniejszanie się siły roboczej oraz deficyt ludności w wieku produkcyjnym zniechęci inwestorów do tworzenia nowych miejsc pracy, prowadząc łódzki rynek mieszkaniowy do stagnacji.

Pozytywny scenariusz przewiduje odwrót negatywnego trendu demograficznego w kolejnych latach i ściągnięcie do miasta nowych inwestorów oraz miejsc pracy, za czym stanąć może fakt relatywnie wysokiej jakości życia w stosunku do kosztów, a także realizacja kolejnych inwestycji infrastrukturalnych, wśród których możemy wymienić prowadzone remonty dróg, nowy Dworzec Łódź Fabryczna, tunel średnicowy, wschodnią obwodnicę miasta czy odradzający się Port Lotniczy im. Władysława Reymonta. W tej perspektywie rynek pierwotny w Łodzi rozpocząłby marsz w kierunku zrównania się cen i popytu z ośrodkami miejskimi o zbliżonej charakterystyce społeczno-ekonomicznej.

RE DEVELOPMENT, Karolewska 13



SUMMARY

2015 should be regarded as time of stabilisation on primary housing market in Łódź. Developers provided steady supply of new apartments while being able to find customers at every stage of development. Of course not every property investment enjoys the same success – sales are determined by a number of factors, such as developer's reputation, experience, quality of construction process and a viable marketing strategy. The end of 2015 brought reduction of limits to the MdM, a government relief program now expanded on the secondary market, which in turn made it less attractive in the eyes of primary market oriented clients. Some developers tried to differentiate their offer in order to adjust to new MdM requirements, although on a significantly smaller scale than in the previous year. By the end of 2015 the market saw increased activity due to the fact of crucial changes in the mortgage loan funding system. There were two main reasons behind that. First – an increase of the equity contribution, which now stands at 15%. Second – when media broke the news about incoming increase in bank tax, some clients became rightly concerned about net interest margin rises. Therefore, for the development market it was another year heavily influenced by political and macroeconomic factors.

PROGNOSIS

Steady demand, sufficient number of well-located parcels, relatively small selection of apartments and bright infrastructure prospects should encourage developers to introduce new projects in the following months. Primary housing market in Łódź is still in the development stage, therefore it has yet to introduce projects for narrow target groups. No sign of MdM follow-up will probably rid the market of artificial price controls on demand and supply – the demography should prove more and more important, making developers adjust their offer to the individual needs of their clients. Prices may differentiate even more, although the average rates should not change drastically in the coming quarters. Despite the fact that current housing resources in Łódź could well supply the demand of city's

citizens, many people would like to improve their living standard. Therefore it is wise to take current shifts in society structure into consideration. Concrete blocks of flats commonly built in the 70s or tenement houses from the interwar period, often do not meet their residents' expectations despite city renovation programmes. Above factors only further the growing gap between prices on primary and secondary housing market in Łódź – already the biggest among other metropolitan areas in Poland. It is also worth noting, that the current market consists not only of consumers intending to use their credit capacity to purchase their first real estate, but also the post-war baby boomers who differ from the current pensioners market-wise. This consumer sector often already owns a property to be monetised in the future and has fully-grown children who come into their own, therefore is able to secure high living standards in the senior age.

To sum up, in 2016 we expect a slight increase in the market supply, which in turn should impact price levels. Developers able to adjust their offer accordingly to the market situation, shouldn't have to fall back on the pricing strategy. In other cases sale processes may take a little longer, giving the customers better chances of knocking down the asking prices. In 2016 we expect to see some major infrastructure projects getting completed, which should only boost the demand and population counter in the long run.

PODSUMOWANIE

Rok 2015 na łódzkim rynku nieruchomości mieszkaniowych upłynął pod znakiem stabilizacji. Deweloperzy dostarczają na rynek mieszkania, które znajdują swoich nabywców przez cały okres trwania procesu budowlanego. Oczywiście nie każda inwestycja cieszy się takim samym powodzeniem – na poziom sprzedaży wpływają indywidualne czynniki każdego projektu, takie jak doświadczenie i renoma dewelopera, jakość procesu budowlanego czy strategia marketingowa. Z końcem roku 2015, wraz z redukcją limitów MdM oraz rozszerzeniem go na rynek wtórny, program sukcesywnie tracił na znaczeniu w oczach klientów szukających mieszkań na rynku pierwotnym. Część deweloperów różnicowała ofertę na tyle, aby dostosować się do wymogów MdM, aczkolwiek w zauważalnie mniejszym stopniu, niż miało to miejsce na przełomie 2014/2015. Pod koniec 2015 roku można było zaobserwować wzmożony ruch ze względu na zmiany w finansowaniu kredytów hipotecznych. Przyczyny były dwie. Po pierwsze, wymagany wkład własny od 2016 roku zaczął wynosić 15%, po drugie – na wieść o wprowadzeniu nowego podatku bankowego, część klientów miała słuszne obawy o podnoszenie marż bankowych z tytułu udzielania kredytów hipotecznych. Był to więc dla rynku deweloperskiego kolejny rok (zwłaszcza w jego ostatnich miesiącach), który był wyraźnie determinowany przez czynniki polityczne i makroekonomiczne.

PROGNOZY

Stabilny popyt na rynku, dostatecznie duża dostępność działek w dobrych lokalizacjach, relatywnie wąski wybór lokali oraz sprzyjające warunki rozwoju infrastruktury miasta będą skłaniały deweloperów do wprowadzania nowych produktów. Łódzki rynek nieruchomości mieszkaniowych nadal znajduje się w fazie dojrzewania i nie wykształciły się jeszcze na nim projekty dedykowane wąskim grupom klientów. Brak zapowiedzi odnośnie kontynuowania programu MdM prawdopodobnie uwolni nieco rynek od sztucznego sterowania cenami – coraz ważniejszym czynnikiem będzie

demografia, która zmusi deweloperów do dostosowania się do indywidualnych potrzeb nabywców. Ceny mogą się w coraz większym stopniu różnicować w zależności od projektu, niemniej w najbliższych kwartałach ich średnie wartości nie powinny wahać się w sposób drastyczny. Specyfika Łodzi polega na tym, że choć obecne zasoby mieszkaniowe mogłyby zaspokoić aktualne potrzeby mieszkańców, to struktura społeczeństwa się zmienia i znaczna jego część pragnie podnosić standard życia. Wybudowane w latach 70. bloki z wielkiej płyty czy międzywojenne kamienice, pomimo ich renowacji, bardzo często nie spełniają oczekiwań mieszkańców. Powyższe czynniki powodują coraz większą rozbieżność cen pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym – najwyższą spośród wszystkich miast regionalnych w Polsce.

Warto dodać, że znacząca część konsumentów rynku to już nie tylko klienci, którzy dzięki zdolności kredytowej nabywają pierwszą nieruchomość, ale również pokolenie powojennego wyżu demograficznego, pod wieloma względami znacznie różniące się od obecnych emerytów. Osoby te często posiadają nieruchomość, którą można zmonetyzować, mają oszczędności, a ich potomstwo na dobre się usamodzielniało się, dzięki czemu mają możliwość zapewnienia sobie odpowiedniej jakości życia w wieku senioralnym.

Podsumowując, w roku 2016 przewidujemy nieznaczny wzrost podaży mieszkań, co z pewnością wpłynie na kształtowanie się cen. Deweloperzy, którzy w sposób odpowiedni dostosują ofertę do realiów rynkowych, nie będą musieli walczyć ceną. W innych wypadkach sprzedaż potrwa dłużej lub klienci będą mieli szanse wynegocjować wyższe rabaty. W ciągu roku prawdopodobnie zakończą się również kolejne inwestycje infrastrukturalne, które powinny spowodować dalsze kształtowanie się popytu oraz napływ nowej ludności do miasta, aczkolwiek na pozytywny wpływ tych czynników będziemy jeszcze musieli trochę poczekać.

BIURO OBSŁUGI INWESTORA I WSPÓŁPRACY Z ZAGRANICĄ

– jednostka w Urzędzie Miasta Łodzi, której głównym zadaniem jest obsługa inwestorów w systemie „one-stop-shop”. Każdy strategiczny inwestor w Łodzi, podczas całego procesu inwestycyjnego i po jego zakończeniu, jest obsługiwany przez dedykowanego Opiekuna Inwestorów specjalnie wyznaczonego do danego projektu inwestycyjnego. Opiekun jest wspierany przez wyższych rangą urzędników i specjalistów w Urzędzie Miasta Łodzi, bezzwłocznie uzyskasz od niego informacje na temat:

- dostępności potencjalnej kadry w Łodzi wg specjalizacji,
- dostępnych nieruchomości, magazynów i powierzchni biurowych,
- infrastruktury dostępnej lub wymaganej w danej lokalizacji,
- listy potrzebnych pozwoleń, procedury ich uzyskania, terminów i decydentów
- dostępnej pomocy publicznej i jej źródłach,
- wszelkich dodatkowych informacji na życzenie.

Kontakt

Biuro Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą
Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104 a, 90-926 Łódź
e-mail: boi@uml.lodz.pl
telefon: + 48 42 638 59 39
fax + 48 42 638 59 40

Opracowanie

OPG Property Professionals
ul. Piotrkowska 138/140, 90-062 Łódź
Tel.: 42 272 30 72
e-mail: biuro@opg.com.pl
Kontakt Bezpośredni:
Andrzej Szczepanik
a.szczepanik@opg.com.pl

Opracowanie graficzne

Biuro Promocji i Turystyki
Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 87, 90-423 Łódź
www.uml.lodz.pl

Zdjęcia

Archiwum UMŁ
P. Augustyniak, S. Glapiński

INVESTOR SERVICE & INTERNATIONAL COOPERATION BUREAU

- unit in The City of Łódź Office whose main task is servicing investor in the “one stop shop”. Furthermore, each of key investors in our City is assisted, during the whole investment process and after, by a dedicated Investor Service Manager specially appointed to a given case and supported by senior officers of The City of Łódź Office. Your Manager will provide you with immediately available information concerning:

- potential employees by specialization,
- real estate, warehouses and office space availability,
- infrastructure available and required at each real estate location,
- list of necessary permits and timing as well as the decision makers in a given investment case
- overview of public support sources available,
- all additional information upon specific request.

Contact

Investor Service & International Cooperation Bureau
The City of Łódź Office
104 a Piotrkowska Str., 90-926 Łódź, Poland
e-mail: boi@uml.lodz.pl
phone no: + 48 42 638 59 39
fax + 48 42 638 59 40

Prepared by

OPG Property Professionals
138/140 Piotrkowska Str., 90-062 Łódź
Tel.: 42 272 30 72
e-mail: biuro@opg.com.pl
Contact:
Andrzej Szczepanik
a.szczepanik@opg.com.pl

Design

Promotion & Tourism Bureau
The City of Łódź Office
87 Piotrkowska Str., 90-423 Łódź, Poland
www.uml.lodz.pl

Photos

The City of Łódź Office Archive
P. Augustyniak, S. Glapiński





OPG
Property Professionals

real estate consulting

property management

project management

commercialisation

tenant representation

www.opg.com.pl

**we add value
to your property**



URZĄD MIASTA ŁODZI / THE CITY OF ŁÓDŹ OFFICE

ul. Piotrkowska 104

90-926 Łódź

www.uml.lodz.pl

2016