

# PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI

RAPORT 2020

THE PRIMARY HOUSING  
MARKET IN ŁÓDŹ



## SŁOWEM WSTĘPU

Rok 2020 przyniósł zaskakującą zmianę realiów społeczno-gospodarczych, w których przyszło nam funkcjonować. Na długo zapamiętany zostanie głównie z poczucia niepewności, obaw towarzyszących rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa oraz szerokiego pakietu działań mających na celu nie tylko zapewnienie bezpieczeństwa zdrowotnego, ale także walkę z gospodarczymi skutkami kryzysu.

Jest to również szczególny czas dla sektora nieruchomości, choć poszczególne jego segmenty reagują na sytuację w odmienny sposób. Mimo iż rynek mieszkaniowy wydaje się bardziej odporny na skutki epidemii, mogliśmy zaobserwować na nim pewne momenty zawieszenia, spowodowane wiosennym lockdownem. Dotyczy to także rynku łódzkiego, na którym odnotowano mniejszą, niż rok wcześniej liczbę transakcji oraz słabnące tempo wzrostu cen nieruchomości. To, co napawa optymizmem, to brak ryzyka wstrzymania rozpoczętych projektów czy zaniechania lub odroczenia zaplanowanych przez deweloperów inwestycji.

Firma OPG Property Professionals wraz z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości oraz SKN Real Estate Uniwersytetu Łódzkiego prezentuje kolejne opracowanie poświęcone aktualnym trendom na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Łodzi. Badaniem objęte zostały 124 inwestycje deweloperskie realizowane na rynku lokalnym. Szczegółowej charakterystyce poddano społeczno-ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku pierwotnego, skalę i strukturę podaży oraz popytu, a także tendencje zmian cen mieszkań w ofercie deweloperów. Zapraszamy do lektury!



Msc Arch, MBA

**Michał M. Styś**

CEO

*Michał Styś*

## INTRODUCTION

The year 2020 produced a surprising change in our socio-economic reality. We will remember it for a long time mainly due to the uncertainty, the concerns associated with the spreading coronavirus pandemic, and not only the extensive measures taken to ensure health safety, but also the battle with the economic effects of the crisis.

This is also a specific time for the real estate sector, although its individual segments are reacting to the situation in a different way. The housing market seems to be more resistant to the effects of the pandemic, but it did demonstrate moments of suspension resulting from the lockdown in the spring. This goes for the market in Łódź as well, which recorded fewer transactions than last year and a reduced growth pace in scope of real estate prices. What is optimistic is the lack of risk regarding the possible suspension of already started projects or the abandonment or delay of the future investments planned by developers.

OPG Property Professionals, together with the Department of Investment and Real Estate at the University of Łódź and the "Real Estate" Student Research Club, once again present a report on current trends on the primary residential housing in Łódź. The study covered 124 residential investments on the local market. The detailed characteristics include the socio-economic background, the scale and structure of supply and demand, as well as the price-change trends observed in the developer offers. Enjoy reading!

# SPOŁECZNO-GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ŁÓDZKIEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO

Sytuacja na krajowym rynku mieszkaniowym w 2020 roku dyktowana była w znacznym stopniu następstwami wybuchu pandemii koronawirusa. Wprowadzone w kwietniu ograniczenia silnym echem odbiły się nie tylko w sferze społecznej, ale i gospodarczej. Drugi kwartał br. przyniósł spadek PKB w tempie -10,6%, natomiast jego dynamika dla całego roku prognozowana jest na poziomie -5,4%\*. Podstawowymi instrumentami walki rządu z kryzysem ekonomicznym stała się ekspansywna polityka pieniężna i fiskalna. Trzykrotna obniżka stóp NBP sprowadziła je do historycznie niskich wartości. Z drugiej strony zaostrzenie kryteriów polityki kredytowej przez banki w warunkach rosnącego ryzyka sprawiło, iż liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych spadła w II kwartale 2020 o 20% w porównaniu z kwartałem poprzednim\*\*.

Symptomy pogorszenia ogólnej sytuacji ekonomicznej obserwowane są również na rynku łódzkim. Spadek przeciętnego wynagrodzenia brutto o 1,7% w II kwartale przełamał utrzymujący się od dłuższego czasu trend wzrostowy. Stopa bezrobocia wzrosła natomiast do poziomu 5,7% w lipcu br.

Pomimo niesprzyjających uwarunkowań, trudno mówić o kryzysie na lokalnym rynku mieszkaniowym. Dotychczas rozpoczęte inwestycje realizowane są bez większych opóźnień. Pojawiają się jednak sygnały spowolnienia związane z mniejszą aktywnością strony popytowej. Efektem tego jest m.in. dłuższy średni czas sprzedaży mieszkań oraz większe, niż do tej pory upusty cenowe oferowane przez deweloperów.

\* dane NBP \*\* Raport AMRON-SARFIN

## SOCIO-ECONOMIC CONDITIONS OF THE RESIDENTIAL MARKET IN ŁÓDŹ

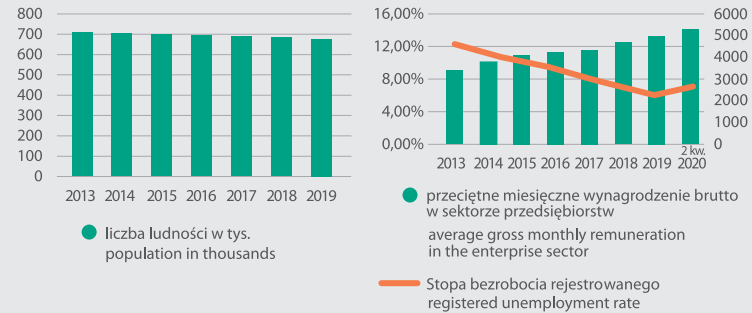
The situation on the domestic residential market in 2020 was dictated mainly by the consequences of the outbreak of the coronavirus pandemic. The restrictions implemented in April had a great impact not only on the society, but on the economics as well. The second quarter of the year saw a drop in GDP at the pace of -10.6% and its dynamics for the whole projection year are at the level of -5.4%\*. The government's main instrument for counteracting the economic crisis is an expansive monetary and fiscal policy. The National Bank of Poland lowered interest rates three times and brought them down to historically low levels. On the other hand, as banks tightened the criteria of the credit policy in light of the growing risks, the number of new housing credits granted in the second quarter of 2020 was 20% lower than in the previous quarter\*\*.

Signs of the declining general economic situation can be observed on the market of Łódź as well. The 1.7% drop in the average gross remuneration in the second quarter broke the long growth trend. The unemployment rate reached 5.7% in July of this year.

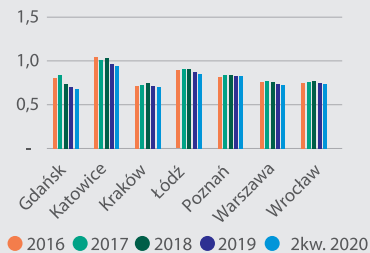
Despite the unfavourable conditions, it is hard to perceive the current situation on the local residential market as a crisis. Previously-started development projects are being carried out without much delay. However, there are certain signs of slowdown resulting from the reduced activity in relation to demand, which produces effects such as longer average apartment sale time and greater than before discount prices offered by the developers.

\* NBP data \*\* AMRON-SARFIN report

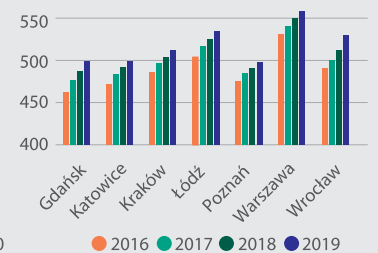
## STATYSTYKI DLA ŁÓDZI STATISTICS FOR ŁÓDŹ



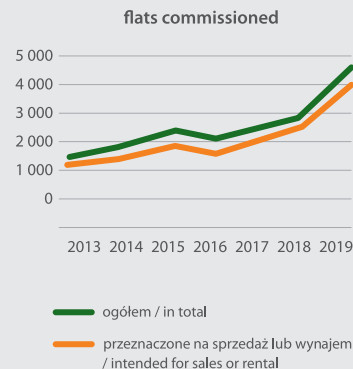
**siła nabywcza na rynku pierwotnym (mkw. dostępne za średnie wynagrodzenie) / purchasing power on the primary market (sq.m. available for average remuneration)**



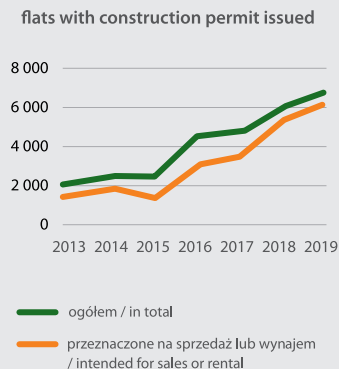
**mieszkania na 1000 mieszkańców / flats per 1000 citizens**



**mieszkania oddane do użytku / flats commissioned**



**mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia / flats with construction permit issued**



Źródło / Source: OPG Property Professionals

## INWESTYCJE MIESZKANIOWE REALIZOWANE W ŁODZI

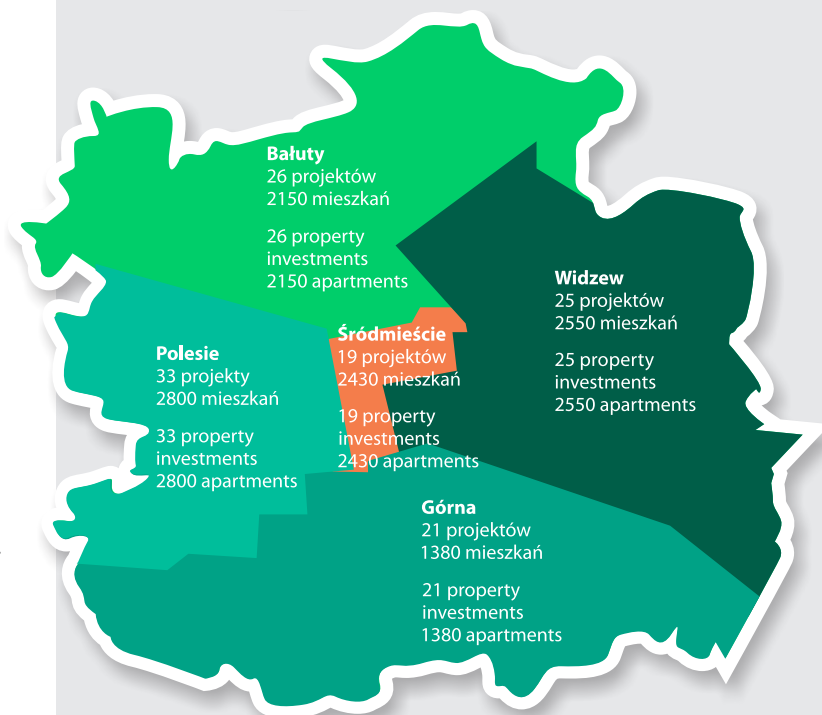
Skala inwestycji deweloperskich prowadzonych na terenie Łodzi nie zmieniła się znacząco w perspektywie ostatniego roku. W ramach 124 projektów na różnych etapach realizacji pozostaje 11 300 mieszkań. Począwszy od II kwartału 2019 r. rozpoczęto w Łodzi 34 nowe inwestycje deweloperskie, głównie w północno-zachodniej części miasta. Podjęte projekty i ich oferty charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem, także pod względem grup odbiorców, do których są skierowane. Pośród aktualnych projektów należy wymienić duże przedsięwzięcia realizowane przez firmy Tree Development Group (Drewnowska 77, Apartamenty Arte), Atal (kolejne etapy osiedla Apartamenty Drewnowska) czy Profit Development (Przy Sarniej), choć warto też zwrócić uwagę na bardziej kameralne, unikatowe projekty w rewitalizowanych obiektach poprzemysłowych, takie jak MODERN LOFT obsługiwany przez firmę OPG Property Professionals.



Fot./Photo: ATAL / NOWE MIASTO POLESIE/PIENISTA 41 / RETKINIA

## RESIDENTIAL INVESTMENTS DEVELOPED IN ŁÓDŹ

The scale of residential development projects carried out in Łódź has not changed considerably in the perspective of the recent year. 124 projects at various stages of development are currently underway, covering a total of 11 650 flats. From the second quarter of 2019, 34 new investment projects have started in Łódź, mainly in the northwest part of the city. The offering of these projects is very diverse in regards to their client target groups. The most prominent projects among those currently in progress include the large ventures of Tree Development Group (Drewnowska 77, Arte Apartments), Atal (consecutive stages of the Drewnowska Apartments project), and Profit Development (Przy Sarniej). It is also worth highlighting some smaller, unique projects in revitalised post-industrial buildings, such as the MODERN LOFT project managed by OPG Property Professionals.



Investycje realizowane w dzielnicach Łodzi  
Investments carried out in districts of Łódź

## STRUKTURA MIESZKAŃ DEWELOPERSKICH

W ofercie deweloperów niezmiennie królują mieszkania dwu- i trzypokojowe. Ich udział w łącznej podaży na rynku pierwotnym wyniósł 76%. Wraz z rozpoczętymi w ostatnich 12 miesiącach nowymi projektami, o ok. 1 p.p. wzrósł odsetek mieszkań małych, czyli jednopokojowych oraz dwupokojowych do 45 mkw. Znaczenie pozostałych segmentów nie zmieniło się w sposób istotny.

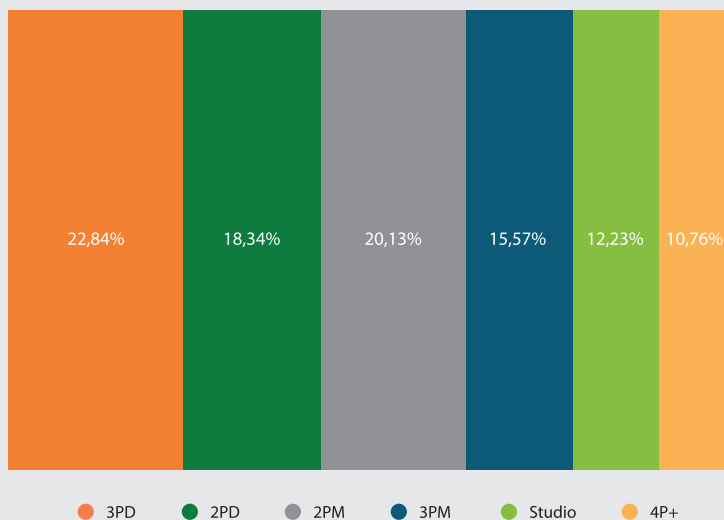
Przyjmując dłuższy horyzont analizy, zauważyć można charakterystyczne tendencje w strukturze budowanych na rynku łódzkim mieszkań. Sukcesywnie rośnie odsetek mieszkań o metrażu do 45 mkw. W 2017 r. nie przekraczał on 26% podaży, obecnie wynosi 34%. Maleje natomiast udział mieszkań o powierzchni powyżej 60 mkw. – z poziomu 40% trzy lata temu do 32% obecnie.

## TYPES OF APARTMENTS

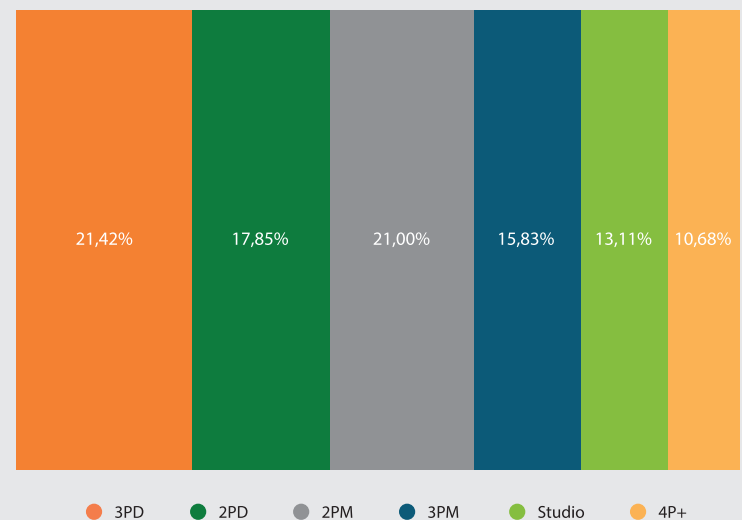
Developer offers continue to be dominated by two and three room apartments. Their share in the primary market supply came to 76%. Including the new projects started within the last 12 months, the share of small one or two room apartments with a maximum area of 45 square metres grew by one percentage point. The significance of the remaining segments did not experience any considerable changes.

If we assume a longer analysis horizon, we can see characteristic tendencies in the structure of apartments being built on the Łódź market. The share of apartments with maximum area of 45 square metres is successively increasing. While it failed to reach 26% of total supply in the year 2017, it currently resides at 34%. Meanwhile, the share of apartments with an area exceeding 60 square metres dropped from 40% three years ago to 32% currently.

Rodzaje mieszkań w 2019 roku  
Apartments structure in 2019



Rodzaje mieszkań w 2020 roku  
Apartments structure in 2020



Studio - 1 pokój / studio | 2PM - 2 pokoje / 1 bedroom < 45 m<sup>2</sup> | 2PD - 2 pokoje / 1 bedroom > 45 m<sup>2</sup> | 3PM - 3 pokoje / 2 bedroom < 60 m<sup>2</sup>  
3PD - 3 pokoje / 2 bedroom > 60 m<sup>2</sup> | 4+ - 4 pokoje i więcej / 3 and more bedroom

## STRUKTURA MIESZKAŃ Z PODZIAŁEM NA DZIELNICE

Pod względem struktury rodzajowej mieszkań, na tle całego miasta szczególnie ciekawie wypada dzielnica Śródmieście. W inwestycjach realizowanych w strefie centralnej ponad połowa lokali to mieszkania małe (jedno- i dwupokojowe o pow. do 45 mkw.). Ich odsetek wzrósł w ujęciu rocznym aż o 3 p.p. Mieszkania o większym metrażu (trypokojowe o pow. ponad 60 mkw. oraz czteropokojowe) częściej dostępne są dla kupujących rozglądających się za lokum w dzielnicy Polesie. Ich udział w łącznej puli mieszkań w tej lokalizacji wyniósł 40%.

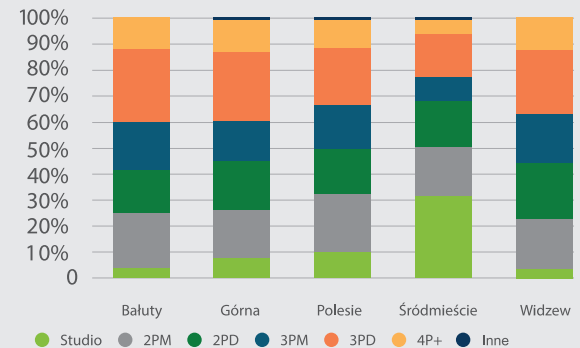
Warto zauważyć, że w ostatnich dwóch latach spadła siła nabywczą łódzkich gospodarstw na rynku mieszkaniowym. Ceny mieszkań w tym czasie rosły szybciej od średniego wynagrodzenia w mieście. Naturalną reakcją deweloperów na malejącą dostępność finansową lokali jest poszerzenie oferty o mniejsze metraże. Popyt na ten segment dodatkowo generowany jest przez inwestorów.

## TYPES OF APARTMENTS IN DIFFERENT DISTRICTS

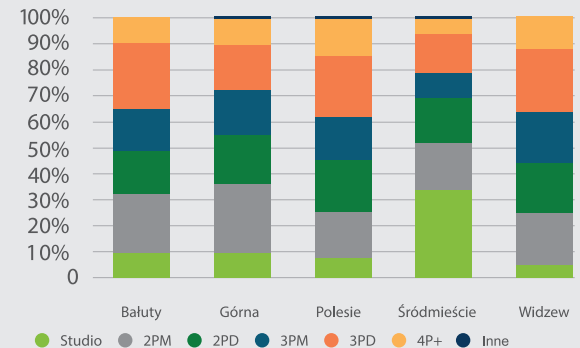
In scope of the apartments structure by type, the Downtown district comes off particularly interestingly when compared to the rest of the city. More than half of the apartments developed in the central zone are small (one room and two room with maximum area of 45 square metres). On a year-to-year basis, their share grew by 3 percentage points. Bigger apartments (three room with area over 60 square metres and four room) are more available for the buyers in the district of Polesie, as their share in the total pool of apartments in the area reached 40%.

We should note that the purchasing power of Łódź's households on the residential market has declined over the course of the past two years. During this time, apartment prices grew faster than the average remuneration in the city. In response to the declining availability of apartments, the developers expanded their offering of smaller flats. There is an additional demand in this segment being generated by investors.

Rodzaje mieszkań z podziałem na dzielnice w 2019 roku  
Apartments structure in districts in 2019



Rodzaje mieszkań z podziałem na dzielnice w 2020 roku  
Apartments structure in districts in 2020



Studio - 1 pokój / studio | 2PM - 2 pokoje / 1 bedroom < 45 m<sup>2</sup>  
2PD - 2 pokoje / 1 bedroom > 45 m<sup>2</sup> | 3PM - 3 pokoje / 2 bedroom < 60 m<sup>2</sup>  
3PD - 3 pokoje / 2 bedroom > 60 m<sup>2</sup> | 4+ - 4 pokoje i więcej / 3 and more bedroom

Źródło / Source: OPG Property Professionals



Fot./Photo: ORION DEVELOPMENT / OGRODY KAROLEWSKA / KAROLEWSKA 62 / POLESIE

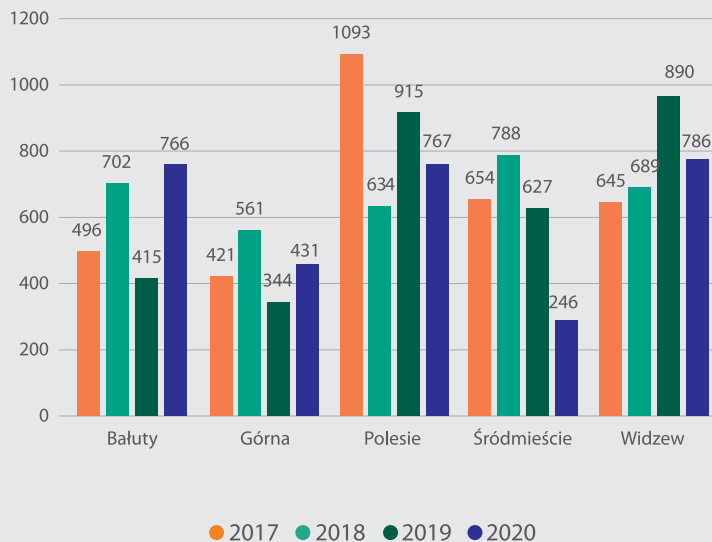
## PODAŻ MIESZKAŃ

Podaż mieszkań na rynku pierwotnym odnotowała spadek o ponad 6% w stosunku do roku poprzedniego. W połowie 2020 r. deweloperzy oferowali łącznie 3000 lokali mieszkalnych. Na skromniejszą pulę dostępnych do kupienia mieszkań miał wpływ utrzymujący się do końca 2019 r. wysoki popyt, zarówno ze strony gospodarstw domowych, jak i inwestorów. Rozkład przestrzenny podaży na terenie miasta w znacznym stopniu skorelowany jest z aktywnością inwestycyjną deweloperów. Najlichniesza oferta lokali występuje w dzielnicach: Bałuty, Polesie oraz Widzew. W tych dzielnicach skoncentrowane jest ponad trzy czwarte (77%) łącznej podaży mieszkań. Znacząco zmalała natomiast oferta mieszkań w Śródmieściu, gdzie kupujący mieli o ponad połowę (60%) mniej mieszkań do wyboru, niż jeszcze rok wcześniej.

## APARTMENT SUPPLY

The apartment supply on the primary market recorded a drop of over 6% from the previous year. Developers were offering the total of 3000 apartments in mid-2020. The smaller pool of apartments available for sale was determined by the high demand from both households and investors, which continued until the end of 2019. The spatial distribution of supply in the city is correlated to a considerable degree with the investment activity of developers. The most extensive apartment offers can be observed in the districts of Bałuty, Polesie, and Widzew. These districts concentrate over three quarters (77%) of the total apartment supply in Łódź. Meanwhile, the number of available apartments in the Downtown district (Śródmieście) has decreased significantly, as buyers had only just over a half (60%) as many apartments to choose from than one year before.

Podaż mieszkań w dzielnicach  
Apartment supply in districts



Fot./Photo: HAMMERMED NIERUCHOMOŚCI / R69 / RĘWOLUCJI 1905r. 69 / ŚRÓDMIEŚCIE

## POPYT NA RYNKU PIERWOTNYM W ŁÓDZI

W okresie 2 kw. 2019 – 2 kw. 2020 deweloperzy sprzedali na rynku łódzkim 3150 mieszkań. Jest to wynik o 4,3% niższy, niż w roku poprzednim. Słabszy wynik sprzedażowy wynikał w głównej mierze z zawirowań wywołanych przez epidemię COVID-19 oraz wprowadzonych od II kwartału 2020 r. restrykcji mających na celu ograniczenie przyrostu kolejnych zakażeń. Z jednej strony znaczna część gospodarstw odłożyła w tym czasie decyzję o kupnie mieszkania, z drugiej strony – nie wszyscy deweloperzy byli gotowi na wprowadzenie internetowych modeli i narzędzi sprzedaży.

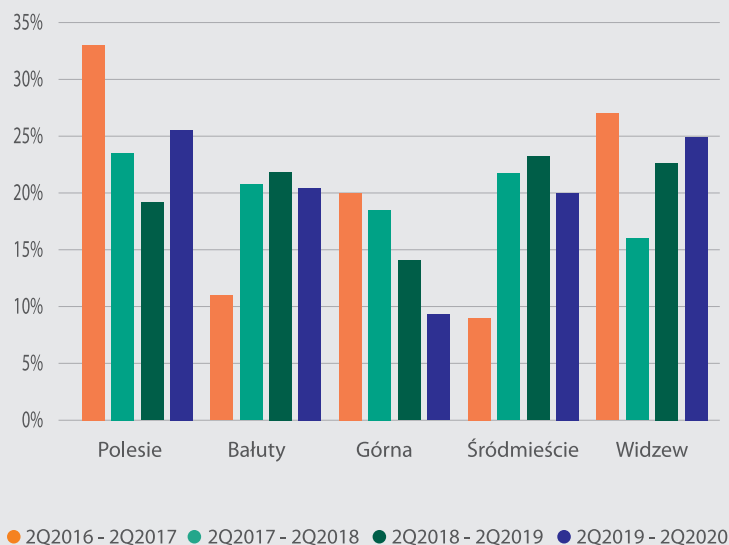
Zainteresowanie kupujących przyciągnęły przede wszystkim mieszkania z inwestycji położonych na obszarze Polesia (ponad 800 sprzedanych lokali) oraz Widzewa (785 sprzedanych lokali). Relatywnie niski popyt odnotowano natomiast w dzielnicy Górna (ok. 290 sprzedanych mieszkań). 40% transakcji na rynku pierwotnym dotyczyło lokali mieszkalnych w dzielnicach Bałuty i Śródmieście.

## DEMAND ON THE PRIMARY MARKET IN ŁÓDŹ

During Q2 2019 – Q2 2020, developers sold 3150 apartments on the Łódź market. This result is 4.3% lower than in the previous year. The reduced sales result was determined mainly by the turbulence caused by the COVID-19 epidemic and the government restrictions aimed at reducing the numbers of subsequent infections, introduced in the second quarter of 2020. On one hand, some households decided to put off buying a new apartment, on the other – not all developers were ready for the introduction of online sales tools and models.

Buyers were interested mainly in apartments located in the districts of Polesie (over 800 apartments sold) and Widzew (785 apartments sold). A relatively low demand was recorded in the district of Górna (approx. 290 apartments sold). 40% of transactions on the primary market covered apartments in the districts of Bałuty and Śródmieście.

Sprzedż mieszkań w Łodzi z podziałem na dzielnice  
Sales of apartments in Łódź by district



Fot./Photo: EM DEVELOPMENT / POMORSKA 97 / ŚRÓDMIEŚCIE



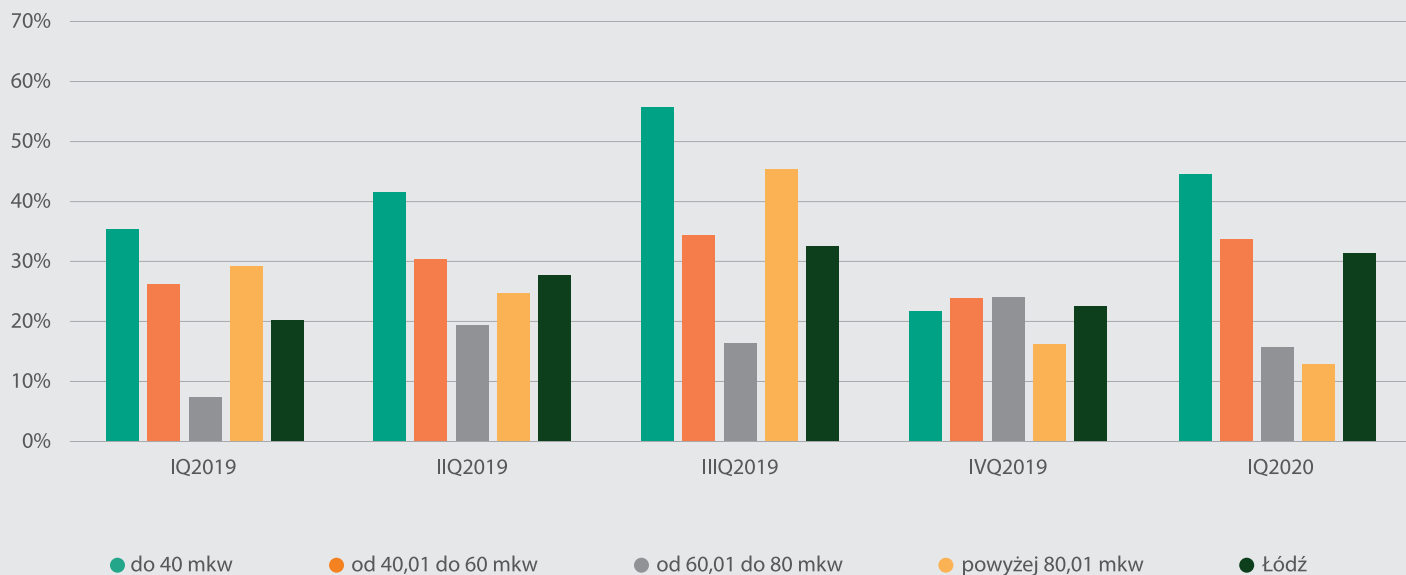
## CHŁONNOŚĆ RYNKU ŁÓDZKIEGO

Chłonność rynku łódzkiego w 2019 r. była tylko o 0,5 p.p. wyższa, niż w roku poprzednim (kwartalnie wyniosła ona 25,68%). Podobnie jak w minionych latach, największą liczbę transakcji odnotowano w III kwartale, zaś najmniej aktywny transakcyjnie okazał się ostatni kwartał roku. Wysoki wskaźnik chłonności (34,5%) dotyczył przede wszystkim segmentu małych mieszkań o powierzchni do 40 mkw., co oznacza, iż średni czas sprzedaży lokali o tym metrażu nie przekraczał 9 miesięcy. Najdłużej na swoich nabywców oczekiwały lokale z segmentu 60-80 mkw. Przy wskaźniku chłonności na poziomie 16,7% średni czas ich sprzedaży wynosił 18 miesięcy.

## ABSORPTION CAPACITY OF THE ŁÓDŹ MARKET

The absorption capacity of the Łódź market was only 0.5 percentage points higher than in the previous year (the quarterly capacity was 25.68%). Just like in previous years, the highest number of transactions was recorded in the third quarter and the lowest – in the last quarter of the year. The high absorption factor (34.5%) concerned mainly the segment of small flats with maximum area of 40 square metres, which means that developers usually required less than 9 months to sell apartments in this product segment. Apartments in the 60-80 square metre range had to wait the longest for their buyers. With an absorption factor of 16.7%, the average sales time in this segment came to 18 months.

Chłonność rynku łódzkiego w roku 2019  
Market capacity in Łódź in 2019

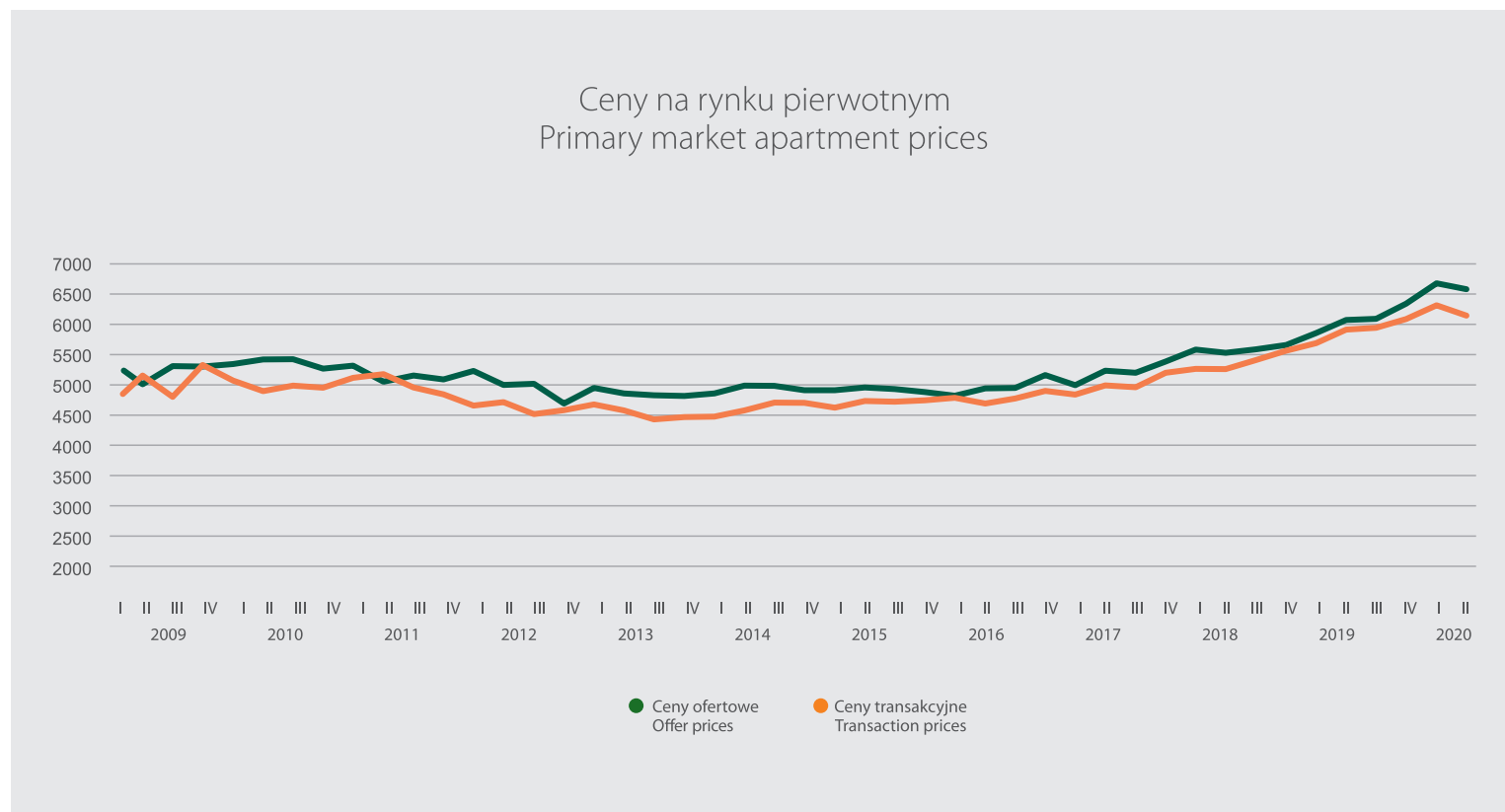


## CENY NA RYNKU PIERWOTNYM

Dynamika cen na rynku łódzkim doskonale odzwierciedlała zmiany nastrojów wśród kupujących. Do pierwszego kwartału 2020 r. tempo wzrostu cen przybierało na sile. Zgodnie z danymi NBP, średnie ceny ofertowe przekroczyły w tym czasie poziom 6600 zł/mkw., zaś stawki transakcyjne – poziom 6250 zł/mkw. Drugi kwartał 2020 r. przyniósł jednak nieoczekiwane zmiany dla rynku mieszkaniowego. Wprowadzone obostrzenia związane z zagrożeniem epidemicznym oraz towarzysząca im niepewność społeczno-gospodarcza znacząco zahamowały aktywność transakcyjną w sektorze mieszkaniowym. Po raz pierwszy od dłuższego czasu na większości rynków pierwotnych, w tym także na rynku łódzkim, zaobserwowano spadek cen mieszkań. Utrzymujący się problem kolejnych fal zachorowań oraz widmo kryzysu gospodarczego niosą ze sobą ryzyko spowolnienia rynku mieszkaniowego w dalszej perspektywie.

## PRIMARY MARKET APARTEMENT PRICES

The price dynamics on the Łódź market perfectly reflect the changes in atmosphere among buyers. By the first quarter of 2020, the prices were growing at an increasing pace. According to the National Bank of Poland, during this time, the average offer prices exceeded 6600 PLN/sqm. and the transaction prices exceeded 6250 PLN/sqm. However, the second quarter of 2020 brought unexpected changes for the residential market. The introduced restrictions concerning the epidemiological hazard and the ensuing socio-economic uncertainty slowed down the transaction activity in the housing sector considerably. For the first time in a long time, apartment prices dropped on most of the Polish primary markets, including Łódź. The persisting problem of consecutive waves and the projected economic crisis lead to the risk of a possible slowdown of the local residential market in the future.

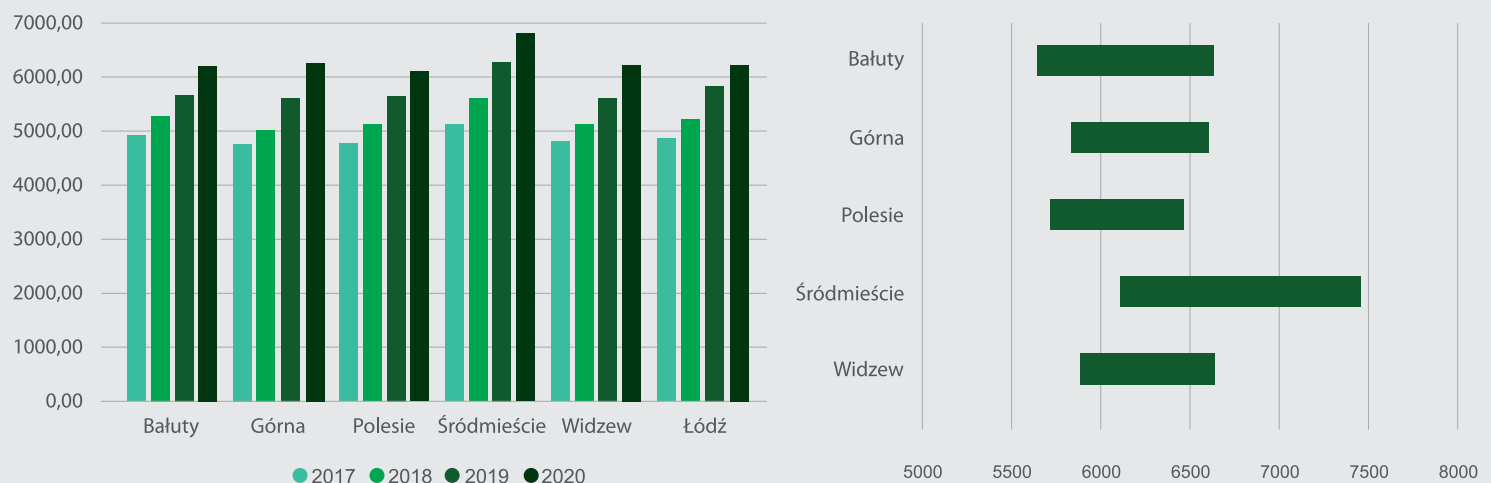


Odnotowana w połowie 2020 r. średnia cena transakcyjna mieszkań wyniosła 6265 zł/mkw. i była wyższa o 9% względem roku poprzedniego. Wzrost cen był konsekwencją utrzymującego się do I kwartału 2020 r. wysokiego popytu, którego istotną część stanowił popyt inwestycyjny. Segment najtańszych mieszkań z ceną poniżej 5500 zł/mkw. obejmował jedynie 2,2% łącznej podaży. W najpopularniejszym przedziale cenowym 5500-6500 zł/mkw. pozostawało w sprzedaży ok. 30% oferty mieszkaniowej deweloperów. Śródmiejskie inwestycje charakteryzowały się najwyższym poziomem cen mieszkań, ze średnią wynoszącą 6799 zł/mkw. Najniższe ceny osiągały zaś lokale w obszarze Polesia (6086 zł/mkw.) oraz Bałut (6135 zł/mkw.). W pozostałych dzielnicach średnie ceny oscylowały na poziomie 6235-6255 zł/mkw. Charakterystyczna dla badanego okresu była pogłębiająca się różnica pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi, która w III kwartale 2019 r. wyniosła 2,5%, natomiast w II kwartale 2020r. już ponad 7%.

The average transaction price recorded in mid-2020 was 6265 PLN/sqm., 9% higher from the previous year. The price growth resulted from the high demand, which continued until the first quarter of 2020 and was determined mainly by the demand from individual investors. The segment of budget apartments priced under 5500 PLN/sqm. produced only 2.2% of the total supply. The most popular price range of 5500-6500 PLN/sqm. covered approx. 30% of the apartments offered by developers. Investments in the Downtown district had the highest prices, 6799 PLN/sqm. on average. Apartments in the Polesie (6086 PLN/sqm.) and Bałuty (6135 PLN/sqm.) areas demonstrated the lowest prices. In other districts, the prices oscillated around 6235-6255 PLN/sqm. The surveyed period demonstrated a growing difference between the offered and transaction prices, which was at 2.5% in the third quarter of 2019 and jumped to over 7% by the second quarter of 2020.

\* Źródło / Source: Narodowy Bank Polski

Średnie ceny m<sup>2</sup> mieszkania z podziałem na dzielnice  
Average apartment prices per sqm in districts



Źródło / Source: OPG Property Professionals

## WYBRANE INWESTYCJE MIESZKANIOWE W ŁODZI

## SELECTED HOUSING INVESTMENTS IN ŁÓDŹ

### Apartamenty Piłsudskiego

realizowane przez spółkę Murapol dwa ośmiopiętrowe budynki przy al. Piłsudskiego i ul. Niciarnianej. W ramach inwestycji powstanie 260 lokali mieszkalnych w układach od jedno- do czteropokojowych. Planowany termin zakończenia inwestycji: IV kwartał 2021 r.

Murapol's two eight-floor apartment buildings located at Piłsudskiego Av. and Niciarniana St. The investment will produce 260 apartments, ranging from one to four rooms. Target completion date: fourth quarter of 2021.



Źródło / Source: [www.murapol.pl](http://www.murapol.pl)

### Modern Loft

zrewitalizowany przez spółkę OPG Property Professionals budynek dawnej elektrowni parowej przy ul. Wróblewskiego 8. W ramach inwestycji powstanie 12 ekskluzywnych loftów o zróżnicowanym metrażu – od 43 do 120 mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji: II kwartał 2022 r.

the former steam power plant building at Wróblewskiego St. revitalised by OPG Property Professionals. The investment will produce 12 exclusive lofts of various sizes – between 43 and 120 square metres. Target completion date: second quarter of 2022.



Źródło / Source: [www.modern-loft.pl](http://www.modern-loft.pl)

### Kilińskiego 243

wielobryłowy budynek mieszczący 144 mieszkania o powierzchni od 37 do 75 mkw., realizowany przez warszawskiego dewelopera Arche na działce pomiędzy ul. Kilińskiego i ul. Kaliską. Planowany termin zakończenia inwestycji: IV 2020 r.

a multi-body building with 144 apartments with areas between 37 and 75 square metres carried out by the Warsaw-based developer Arche on the parcel between Kilińskiego St. and Kaliska St. Target completion date: fourth quarter of 2020.



Źródło / Source: [www.deweloper.arche.pl](http://www.deweloper.arche.pl)

## NeoTeo

inwestycja firmy BUDOMAL, realizowana w kwartale ulic Aleksandrowska-Kaczeńcowa-Traktorowa-Grabieniec, obejmująca łącznie 350 mieszkań. Projekt został podzielony na dwa etapy. Planowany termin zakończenia budowy I etapu: II (budynek N) i IV (budynek T) kwartał 2021 r.

BUDOMAL's investment located between Aleksandrowska, Kaczeńcowa, Traktorowa, and Grabieniec streets, covering 350 apartments in total. The project is divided into two stages. Target completion date of stage I: second (building N) and fourth (building T) quarters of 2021.



Źródło / Source: [www.neoteo.pl](http://www.neoteo.pl)

## Nowe Miasto Polesie I

pierwszy etap inwestycji prowadzonej przez firmę ATAL, obejmujący cztery budynki mieszkalne położone przy ul. Pienistej. Projekt zakłada budowę 142 mieszkań o powierzchni od 30 do 106 mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji: II kwartał 2021 r.

the first stage of ATAL's investment, which covers four apartment buildings located at Pienista St. The project assumes construction of 142 apartments with areas between 30 and 106 square metres. Target completion date: second quarter of 2021.



Źródło / Source: [www.nowemiastopolesie.pl](http://www.nowemiastopolesie.pl)

## Uniwersum

kompleks mieszkaniowy w akademickim sercu Łodzi przy ul. Pomorskiej 169, obejmujący 117 mieszkań o zróżnicowanym metrażu 36-103 m<sup>2</sup>. Inwestycja realizowana przez spółkę Dynamix. Planowane oddanie do użytkowania poszczególnych etapów: Etap I – 12/2021, Etap II – 12/2021, Etap III – 02/2022.

a residential complex located in the heart of an academic part of Łódź at 169 Pomorska St., covering 117 apartments of various sizes, between 36 and 103 square metres. The investment is carried out by Dynamix. Planned investment completion: stage I - 12/2021, stage II - 12/2021, stage III - 02/2022.



Źródło / Source: [www.dynamix.pl](http://www.dynamix.pl)



## PODSUMOWANIE

Wybuch pandemii i ściśle związane z nią perturbacje gospodarcze nie pogorszyły gwałtownie koniunktury i sytuacji na łódzkim rynku mieszkaniowym. Na terenie miasta prowadzone są obecnie 124 inwestycje deweloperskie z łączną liczbą 11 300 mieszkań. Zanotowana przez deweloperów sprzedaż w ciągu ostatnich 12 miesięcy szacowana jest na poziomie 3150 lokali, co jest wynikiem o 4% niższym, niż rok wcześniej. Spadek odnotowany został także po stronie podaży, która obejmuje pulę 3000 mieszkań. Średnia cena transakcyjna w II kwartale 2020 r. wyniosła 6265 zł/mkw., a jej dynamikę kształtowały w głównej mierze wahania popytu w poprzednich kwartałach.

Pomimo niesprzyjających uwarunkowań i wyższego, niż rok temu ryzyka, deweloperzy nie zakładają znaczącej rewizji swoich planów inwestycyjnych. Perspektywy rozwoju łódzkiego rynku są jednak ściśle związane z przyszłą sytuacją makroekonomiczną, polityką kredytową sektora bankowego oraz kondycją lokalnego rynku pracy.

## SUMMARY

The outbreak of the pandemic and the associated economic disturbances did not deteriorate the situation on the housing market of Łódź. There are 124 development projects currently underway, covering the total number of 11 300 apartments. The sales from the last 12 months recorded by developers are estimated at 3150 apartments, which is only 4% less than in the previous year. A decline was also recorded in relation to supply, which covers the pool of 3000 apartments. The average transaction price in the second quarter of 2020 stood at 6265 PLN/sqm., its dynamics determined mainly by the fluctuating demand in previous quarters.

Despite the unfavourable conditions and the risk, which is higher than last year, developers are not planning considerable revisions to their initial investment plans. However, the perspectives for the growth of Łódź's primary housing market are closely tied to the future macroeconomic situation, the credit policy of the bank sector, and the condition of the local employment market.

## KOMENTARZ EKSPERCKI

## EXPERT COMMENTARY

### Kiedy wkraczasz na niepewne wody, drogę wskaże Ci przewodnik

Ten rok bez wątplenia przyniósł prawdziwą huśtawkę nastrojów dla wszystkich uczestników rynku mieszkaniowego w Łodzi, czego najlepszą ilustracją były zmiany w wysokości stawek ofertowych i transakcyjnych czy rosnące wymagania kredytowe banków. Z drugiej strony, dynamiczny rozwój rynku w ostatnich latach wynikał głównie z zamożności kupujących, a nie wyłącznie ekspansji kredytowej, jak w przypadku ostatniego kryzysu gospodarczego w 2008 roku, dlatego sektor mieszkaniowy okazał się mniej podatny na ryzyko, niż inne segmenty rynku nieruchomości. Pojawiające się na „lokalnym podwórku” nowe formaty w postaci loftów czy mieszkań na wynajem, jak w przypadku inwestycji Vantage Development na terenie Nowego Centrum Łodzi, a także spektakularne projekty wielofunkcyjne, takie jak Fuzja czy nowa Wi-Ma, stanowią jasny sygnał, że inwestorzy wierzą w potencjał i pofabryczną unikatowość Łodzi. Kiedy czasy są trudne, sama wiara może jednak nie wystarczyć. W projekcie, którym zarządzamy w imieniu klienta, dzięki utrzymaniu niższej oferty w podaży, byliśmy w stanie ograniczyć problem dużej ilości niesprzedanych mieszkań. Optymalizacja – to słowo klucz dla kolejnych inwestycji w Łodzi. Jako profesjonalni doradcy, chętnie pomożemy firmom wchodzącym na nasz lokalny rynek.

### When you navigate waters, let the guide show you the way

This year definitely saw a swing in the moods of all players on the housing market in Łódź, which was best evidenced in the changes in the offered and transaction rates or the rising credit requirements of banks. On the other hand, the dynamic development of the market in recent years resulted mainly from the prosperity of the buyers, not just the credit expansion as was the case during the most recent economic crisis in 2008, which is why the housing sector was not as susceptible to risk as other segments of the real estate market. The new formats like lofts or apartments for rent such as those offered by Vantage Development in the New Centre of Łódź and the spectacular, multifunctional projects like Fuzja or new Wi-Ma provide a clear signal that investors believe in the potential and the unique post-industrial nature of Łódź. However, when times are hard, faith alone may not be enough. By maintaining a lower supply offer, we were able to limit the problem of a high number of unsold apartments in the project we are managing on behalf of our client. The key word for future investments in Łódź seems to be “optimisation”. As professional consultants, we are glad to assist investors and developers expanding into our local market.



**Michał M. Styś**

CEO

OPG Property Professionals

*Michał Styś*

### Zróżnicowanie oferty powodem do optymizmu

Od połowy 2019 r. do połowy 2020 r. deweloperzy sprzedali na łódzkim rynku 3150 mieszkań. To nieco mniej, niż w analogicznym okresie rok wcześniej, lecz powinniśmy pamiętać, że do pobicia był wynik rekordowy w historii miasta – 3300 lokali. Pomimo momentów niepewności, uzyskany rezultat potwierdza raczej optymistyczny scenariusz wedle którego, kupujący w dalszym ciągu są mocno zainteresowani mieszkaniami w Łodzi. Coraz częściej klienci decydują się na mniejsze metraże, co wynika z aktywności inwestorów, którzy lokują swoje oszczędności w mieszkania na wynajem. Jednocześnie, z naszych rozmów z klientami wynika, że osoby kupujące mieszkania dla siebie coraz częściej zwracają uwagę na podwyższony standard: położenie w centrum miasta lub w jego sąsiedztwie, bliskość komunikacji miejskiej, dostępność miejsc parkingowych na osiedlu, a także obecność w pobliżu lokali usługowych, sklepów i restauracji lub funkcji dodatkowych, takich jak żłobki. Tych najbardziej wymagających szczególnie powinna zainteresować powracająca do Łodzi oferta loftów. W obliczu trudnych czasów, w jakich się wciąż znajdujemy, rosnąca dywersyfikacja oferty zawsze stanowi powód do optymizmu.

### A diverse offer calls for optimism

Developers sold 3150 apartments on the Łódź market between mid-2019 and mid-2020. This is slightly less than in the corresponding period one year before, but we need to consider the fact that the previous year brought the city record of 3300 sold apartments. Despite moments of uncertainty, this result confirms a rather optimistic scenario, according to which buyers are still interested in apartments in Łódź. Clients are more focused on smaller areas, which is determined by the activity of individual investors, who are investing their savings in apartments for rent. However, our talks with the clients show that people who are buying apartments for themselves are seeking a higher standard: location in or near the city centre, urban transit in the area, availability of parking space, service outlets, stores, restaurants, or extra functions like day care nurseries in the area. The most demanding clients should be very interested in the loft offer, which is coming back to Łódź. In these difficult times, the growing diversification of the offer should be considered a reason for optimism.



**Anna Osińska**

Sales and Marketing Manager

OPG Property Professionals

*Anna Osińska*



**Chwila zawieszenia**

Ostatnie miesiące okazały się mocno zróżnicowane dla całego rynku mieszkaniowego. Przyczyny były różne. Od czysto prozaicznych, takich jak bariery technologiczne uniemożliwiające przeglądanie znacznej części ofert w trakcie lockdownu, po czynniki stricte ekonomiczne. Możliwości kupujących w II kwartale 2020 r. ograniczała m.in. znaczący wzrost wkładu własnego, rosące niemal z dnia na dzień marże banków, a także fakt, iż banki z coraz większym dystansem zaczęły traktować wnioskodawców zatrudnionych w innej formie, niż umowa o pracę. Z drugiej strony pozytywną wiadomością było obniżenie przez Radę Polityki Pieniężnej poziomu stóp procentowych o ponad 1 punkt procentowy, czyli około 8 razy mocniej, niż banki podniosły wówczas marże. Dzięki temu osoby zaciągające i spłacające kredyt mogły liczyć na niższą wysokość raty kredytu. Po kilku tygodniach sporej niepewności, rynek zaczął jednak wracać na dawne tory i dziś można pokusić się o stwierdzenie, że zainteresowanie mieszkaniami w Łodzi względnie wróciło do poziomu sprzed pandemii. Co przyniesie przyszłość? Jest wiele czynników, które należy wziąć pod uwagę, jednak na pewno wiele zależy będzie od ogólnej sytuacji makroekonomicznej oraz od sytuacji na łódzkim rynku pracy.

**Temporary suspension**

The recent months were very diverse for the entire housing market for various reasons - from purely prosaic ones like technological barriers preventing access to a considerable number of offers during the lockdown to strictly economic factors. The purchasing potential of buyers in the second quarter of 2020 was limited by such factors as the considerable rise in equity contributions for the provision of housing loans, bank margins growing pretty much from day to day, and the fact that banks began to distance themselves from applicants employed in a system other than a full-time contract. On the other hand, the fact that the Monetary Policy Council lowered interest rates by one percentage point, or around 8 times more than the banks raised their margins, was something positive, as it meant lower payments for the people taking out and paying off credit loans. After a few weeks of considerable uncertainty, the market started to get back on track and we can now say that the interest shown in apartments in Łódź has relatively returned to the level from before the pandemic. What will the future bring? We must consider various factors, but a lot will be determined by the general macroeconomic situation and the situation of the Łódź employment market.

**dr Konrad Żelazowski**

Katedra Inwestycji i Nieruchomości,  
Uniwersytet Łódzki

*Żelazowski*

# PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI

RAPORT 2020

THE PRIMARY HOUSING  
MARKET IN ŁÓDŹ



MSc Arch, MBA  
**Michał M. Styś**  
CEO

“  
Running a real estate business  
sometimes feels like a long journey.  
It's best when shared with good company.”

Thanks to our deep understanding of the needs of individual market participants, we provide our partners with professional, made-to-measure solutions. We're big enough to deliver a broad range of services, yet small enough to pay personal attention to every project we're involved in.

Our mix of professional tools and agile, creative approach holds great potential. Not only for those who set destination, but for those interested in the journey itself as well. With our help, your real estate investments gain a firm footing!

*Michał Styś*



managing assets  
and investment projects  
is a full time job  
we can do it for you!

## CONTACT US

OPG PROPERTY PROFESSIONALS

OFF PIOTRKOWSKA CENTER

8 ROOSEVELT ST.  
90-056 LODZ, POLAND

CALL US

TEL +48 42 27230 72  
TEL +48 42 27230 66

DROP USA LINE

BIURO@OPG.COM.PL

LIKE OUR FACEBOOK PAGE

FACEBOOK.COM  
/OPGPROPERTYPROFESSIONALS

CHECK OUR LINKED IN PAGE

LINKEDIN.COM/COMPANY  
/OPG-PROPERTY-PROFESSIONALS

VISIT OUR WEBSITE

WWW.OPG.COM.PL/EN



# OUR SERVICES

---



## real estate consulting

There is more than one way to invest in real estate. We will help you choose the best possible one!



## sale and purchase of real estates

Because it's not just about buying or selling a property. It's about doing it in the most profitable way!



## asset and property management

Proper maintenance and administration is only the beginning. Maximising your profit is where we're headed.



## project management

We will make sure that your project runs smoothly. Your property gains value long before it's finished!



## commercialisation and lease

Let us handle the whole lease process for your property - save time and money which you can spend elsewhere!



## revitalisation and repositioning

We will find new, economically viable use for your old property and turn it into a profitable space!



## tenant representation

You can focus on your business while we negotiate the best possible terms for your lease!



## housing development assistance

We adjust your plans to the changing market to make the best use of your development site and maximise your profit.





Katedra Inwestycji i Nieruchomości  
ul. Rewolucji 1905 r. nr 41  
90-214 Łódź  
tel. (48 42) 635 51 90  
fax (48 42) 635 53 01  
email: realest@uni.lodz.pl  
email: realestateskn@gmail.com



OFF PIOTRKOWSKA CENTER  
ul. Roosevelta 8  
90-056 Łódź  
tel. (48 42) 272 30 72  
fax (48 42) 272 30 66  
email: biuro@opg.com.pl  
www.opg.com.pl

CHECK OUR WEBSITE  
[WWW.OPG.COM.PL/EN](http://WWW.OPG.COM.PL/EN)

CHECK OUR FACEBOOK PAGE  
[FACEBOOK.COM/OPGPROPERTYPROFESSIONALS](https://FACEBOOK.COM/OPGPROPERTYPROFESSIONALS)

CHECK OUR LINKED IN PAGE  
[LINKEDIN.COM/COMPANY/OPG-PROPERTY-PROFESSIONALS](https://LINKEDIN.COM/COMPANY/OPG-PROPERTY-PROFESSIONALS)

Niniejsze opracowanie ma jedynie charakter informacyjny. Ogół praw autorskich do opracowania przysługuje OPG Property Professionals sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (dalej "OPG"). Zabrania się jakiegokolwiek wykorzystywania go bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody OPG. OPG nie ponosi żadnej odpowiedzialności wyrażonej ani dorozumianej za dane i wnioski zawarte w opracowaniu, w tym również nie udziela żadnej gwarancji ich przydatności handlowej, naukowej lub do jakiegokolwiek innego celu, zawarcia umowy, podjęcia decyzji inwestycyjnej. OPG nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody, straty lub wydatki wynikające z wykorzystania danych zawartych w opracowaniu.

This study is for information purposes only. All copyright to the study shall be owned by OPG Property Professionals sp. z o.o. with its registered office in Łódź (hereinafter "OPG"). It is prohibited to use it without OPG's written permission under pain of nullity. OPG assumes no express or implied responsibility for the data and conclusions contained in the study, including no warranty of their commercial, scientific or for any other purpose, conclusion of the contract, investment decision. OPG shall not be liable for any damages, losses or expenses resulting from the use of data contained in the study.

