

Prezentacja raportu "Pierwotny Rynek Mieszkaniowy w Łodzi 2020"

18.11.2020 14:34 informacja prasowa

kategoria: **Biznes**

Koronawirus

Jaki był ten rok dla sektora mieszkaniowego w Łodzi? Jak na dynamiczną sytuację związaną z pandemią koronawirusa reagowali kupujący i deweloperzy? Jakie perspektywy malują się przed lokalnym rynkiem pierwotnym w najbliższym czasie? Odpowiedzi na te i wiele innych pytań można znaleźć w najnowszym raporcie łódzkiej firmy OPG Property Professionals.



Raport "Pierwotny Rynek Mieszkaniowy w Łodzi 2020" został zaprezentowany on-line 18 listopada i towarzyszyła mu debata ekspertów

Firma OPG Property Professionals wraz z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego oraz Studenckim Kołem Naukowym „Real Estate” zaprezentowało kolejny raport podsumowujący ostatni rok na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Łodzi. Badaniem objętych zostało ponad 120 znajdujących się w trakcie realizacji lub zrealizowanych inwestycji deweloperskich, gdzie wciąż trwa sprzedaż mieszkań. Pełną publikację można pobrać bezpłatnie ze strony internetowej: www.opg.com.pl/publications.

Pomimo niepewności, budowy bez zmian

Pomimo trwającej od marca pandemii, deweloperzy nie wycofali się z krótko- i średnioterminowych planów względem Łodzi. Począwszy od II kwartału 2019 roku, w mieście rozpoczęto budowę 34 nowych inwestycji mieszkaniowych, co jest sumą niemal identyczną do analogicznego w roku poprzednim, kiedy to uruchomiono realizację 35 projektów. Aktualnie, w Łodzi na różnych etapach budowy znajduje się ok. 11 300 mieszkań.

- Spotykamy się w bardzo szczególnym czasie: inwestycji toczących się w cieniu niepewności społeczno-gospodarczej związanej z pandemią COVID 19 i zamrożeniem gospodarki. Wydaje się, że pomimo tych obiektywnie trudnych warunków, dla łódzkiego rynku mieszkaniowego rok 2020 nie będzie rokiem straconym, a branża ta nadal jest liderem rynku nieruchomości w naszym mieście. - mówi wiceprezydent Łodzi Adam Pustelnik podczas prezentacji raportu. - W ostatnim czasie potencjał inwestycyjny naszego Miasta w tym obszarze dostrzegło kilka dużych Funduszy Inwestycyjnych i firm spoza Łodzi: z Poznania, Warszawy i Wrocławia, co jest dobrym prognostykiem na przyszłość. Obecnie w Łodzi toczą się na różnym etapie 124 inwestycje, a w budowie jest 11.500 nowych mieszkań. 80 procent z nich to mieszkania 1 i 2 pokojowe. Co ciekawe, mimo COVID liczba sprzedanych mieszkań porównywalna jest do ubiegłego roku, niższa zaledwie o około 5% z uwagi na niemal całkowite wstrzymanie transakcji w okresie marzec-kwiecień br (COVID). Najwięcej transakcji: Polesie i Widzew. Średnia cena transakcyjna mieszkań wyniosła 6265 zł/mkw i była wyższa o 9% rok do roku. - dodaje pierwszy wiceprezydent Łodzi.

- Rynek mieszkaniowy wykazuje większą odporność na skutki pandemii, niż inne segmenty sektora nieruchomości. Brak ryzyka wstrzymania rozpoczętych projektów czy zaniechania lub odroczenia zaplanowanych przez deweloperów inwestycji był dla Łodzi bardzo dobrym sygnałem - komentuje Michał Styś, Prezes Zarządu OPG Property Professionals. - Wiosenny lockdown nie pozostał jednak całkowicie bez echa. W wyniku okresu pewnego przestoju na rynku, zaobserwowaliśmy mniejszą, niż rok wcześniej liczbę transakcji oraz słabnące tempo wzrostu cen nieruchomości - dodaje.

Moment przestoju

Zmiany nastrojów wśród kupujących bardzo dobrze odzwierciedlała dynamika cen mieszkań na rynku pierwotnym. Do pierwszego kwartału 2020 r. tempo wzrostu cen przybierało na sile: średnie stawki ofertowe przekroczyły w tym czasie poziom 6600 zł/mkw., a transakcyjne - 6250 zł/mkw. Wprowadzone na wiosnę obostrzenia oraz towarzysząca im niepewność społeczno-gospodarcza na jakiś czas zahamowały aktywność transakcyjną. Od połowy 2019 do połowy 2020 roku deweloperzy sprzedali w Łodzi 3150 mieszkań - o 4,3% mniej, niż w roku poprzednim. Po raz pierwszy od dłuższego czasu zaobserwowano także spadek cen mieszkań.

- Wielu klientów odłożyło swoją decyzję o kupnie mieszkania lub nie było w stanie spełnić wyższych wymagań kredytodawców. Nie wszyscy deweloperzy byli zaś gotowi na wprowadzenie internetowych narzędzi sprzedaży. 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 – wyjaśnia dr Konrad Żelazowski z Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego.

- Co przyniesie przyszłość? Jest wiele czynników, które należy wziąć pod uwagę, jednak na pewno wiele zależeć będzie od ogólnej sytuacji makroekonomicznej oraz od sytuacji na łódzkim rynku pracy – dodaje.

Rosnące zróżnicowanie oferty – nieoczywiste zjawisko w tym roku

W ofercie deweloperów w dalszym ciągu dominują mieszkania dwu- i trzypokojowe, choć sukcesywnie rośnie odsetek lokali o metrażu do 45 mkw., co w sporej części wynika z aktywności inwestorów lokujących oszczędności w mieszkania na wynajem. Realizowane w Łodzi projekty cechują się coraz bardziej zróżnicowaną skalą. Obok dużych przedsięwzięć, takich jak Drewnowska 77, Apartamenty Arte (Tree Development Group), Apartamenty Drewnowska (Atal) czy Przy Sarniej (Profit Development), realizowane są projekty kameralne, w niektórych przypadkach skierowane do klienta zamożniejszego – np. MODERN LOFT (OPG Property Professionals).

- Pojawiające się na „lokalnym podwórku” nowe formaty w postaci loftów czy mieszkań na wynajem, jak w przypadku inwestycji Vantage Rent 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 – podkreśla Michał Styś. - Kiedy czasy są trudne, sama wiara może jednak nie wystarczyć. Optymalizacja – to słowo klucz dla kolejnych inwestycji w Łodzi. Jako profesjonalni doradcy, chętnie pomożemy firmom wchodzącym na nasz lokalny rynek – podsumowuje szef OPG Property Professionals.

Pełny raport

Więcej informacji na temat pierwotnego rynku mieszkaniowego w Łodzi, w tym dane dotyczące wskaźników makroekonomicznych, struktury popytu i podaży z podziałem na dzielnice, chłonności oraz cen na rynku, znajdą Państwo w raporcie PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY W ŁODZI 2020. Pełną publikację można pobrać bezpłatnie ze strony internetowej: www.opg.com.pl/publications.