

ŁÓDŹ | 2020

RAPORT

ŁÓDZKI RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM



URZĄD MIASTA ŁÓDZI | DEPARTAMENT PREZYDENTA
BIURO ROZWOJU GOSPODARCZEGO I WSPÓŁPRACY MIĘDZYNARODOWEJ

SPIS TREŚCI

WSTĘP	3
WIELKOŚĆ I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	4
NAJEM MIESZKAŃ	6
INWESTOWANIE	8
PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ	10
O MZURI	11



WSTĘP

Oddajemy w Państwa ręce raport „Łódzki rynek mieszkań na wynajem” przygotowany we współpracy firmy Mzuri i Urzędu Miasta Łodzi.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie rynku mieszkań na wynajem w Łodzi z punktu widzenia zarządzania najmem i inwestowania. Mamy nadzieję, że zawarte w nim dane i spostrzeżenia ułatwią inwestorom, zarówno prywatnym jak i instytucjonalnym, podjęcie decyzji o inwestowaniu w tym mieście.

*Życzymy interesującej lektury!
Zespół Mzuri i Urzędu Miasta Łodzi*



Wyremontowana kamienica przy ul. Targowej 55 (Mzuri)

WIELKOŚĆ I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Według raportu firmy Colliers zasób mieszkań w Łodzi wynosi około 359 tys.¹ Na wynajem komercyjny przeznaczone jest około 50 tys. (wliczając w to lokale aktualnie niewynajęte), co stanowi około 14% łącznego zasobu mieszkań.

Łódzki rynek mieszkań na wynajem **wyróżnia się na tle innych miast w Polsce**, ponieważ znaczna część z nich znajduje się w kamienicach. Porównując mieszkania ofertowane w Łodzi do tych, które dostępne są na rynkach warszawskim, krakowskim czy wrocławskim zauważyć można, że jakość łódzkich mieszkań jest niższa. Stanowi to szansę dla właścicieli, którzy w nie zainwestują i zaoferują ponadprzeciętny standard. Zdecydowana większość mieszkań w Łodzi jest wynajmowana **długoterminowo**. Wynajem na doby jest

mało popularny, co wynika z mniejszej, w porównaniu do Krakowa, Gdańska czy Warszawy, liczby turystów, zaś segment biznesowy z powodzeniem jest obsługiwany przez prężnie rozwijającą się branżę hotelarską. Patrząc na łódzki rynek najmu mieszkań z perspektywy historycznej można zauważyć kilka zmian:

Poprawa jakości mieszkań

Główną zaobserwowaną zmianą jest poprawa jakości mieszkań, która wynika zarówno z remontów kamienic prowadzonych na szeroką skalę jak i budowy dużej liczby nowych budynków

Powiększenie się rynku

Rynek mieszkań na wynajem zdecydowanie zwiększył się w ciągu ostatnich lat, co potwierdza, że **Łódź jest atrakcyjnym miejscem do inwestowania** w tego typu nieruchomości. Do wzrostu rynku przyczyniły się przede wszystkim stosunkowo niskie ceny mieszkań, zarówno w ujęciu bezwzględnym jak i w relacji do czynszów najmu. Dziś, pomimo wzrostu cen nieruchomości, Łódź nadal pozostaje na liście miast, w których inwestorzy chętnie kupują mieszkania na wynajem.



Apartament na wynajem przy ul. Wodnej (Resi4Rent)

1) Źródło: Raport Colliers „Przyszłość zaczyna się tu... Łódź”, 2019 r.



Apartamenty Matejki (Arche)

Rozwój Śródmieścia jako dzielnicy „do mieszkania”

Dekadę temu Śródmieście, czy szerzej centrum miasta, obejmujące też części Polesia i Widzewa, nie było wysoko na liście lokalizacji preferowanych przez najemców. Wynikało to przede wszystkim z niskiego standardu oferowanych mieszkań i kwestii bezpieczeństwa w tym rejonie. Jednakże **w ostatnich latach** na tych obu polach **wiele się zmieniło**. O poprawie jakości mieszkań wspominaliśmy powyżej. Wzrost bezpieczeństwa jest związany zarówno z działaniami Miasta (np. rewitalizacja ul. Włókienicznej) jak i z czynnikami makroekonomicznymi takimi jak spadek bezrobocia i wzrost zamożności łódzian. Dzisiaj wielu najemców wybiera centrum Łodzi.

Wzrost czynszów najmu

Wzrost czynszów nastąpił w całym kraju, ale w Łodzi zjawisko to miało jedną z największych skal w Polsce. Było to efektem niskiej bazy – 5 lat temu czynsze w Łodzi były najniższe spośród dużych miast w kraju, co wynikało z uwarunkowań ekonomicznych i jakości mieszkań.

ŚREDNIE CZYNsze NAJMU W WYBRANYCH MIASTACH

	Łódź	Gdańsk	Warszawa	Kraków	Katowice
Q1'2015	791	1229	1486	1313	876
Q1'2020	1103	1700	1891	1499	955
zmiana (zł)	312	471	405	186	79
zmiana (%)	39%	38%	27%	14%	9%

Źródło: opracowanie Mzuri na podstawie danych AMRON

W efekcie znacząco zmniejszył się dystans, jaki dzielił poziom czynszów w Łodzi w relacji do innych miast:

CZYNsz W DANym MIEŚCIE JAKO PROCENT CZYNszU W ŁODZI

	Łódź	Gdańsk	Warszawa	Kraków	Katowice
Q1'2015	100%	155%	188%	166%	111%
Q1'2020	100%	154%	171%	136%	87%

Źródło: opracowanie Mzuri na podstawie danych AMRON

Wzrost cen mieszkań

Wzrost czynszów był związany także ze wzrostem cen mieszkań, który był jeszcze bardziej dynamiczny.

CENY TRANSAKCYJNE 1 M² MIESZKANIA NA RYNKU WTÓRNYM

Kwartał	Łódź	Gdańsk	Warszawa	Kraków	Katowice
I 2015	3 342	5 166	7 335	6 197	3 542
I 2020	5 011	8 347	9 705	7 766	5 106
zmiana (zł)	1 669	3 181	2 370	1 569	1 564
zmiana (%)	50%	62%	32%	25%	44%

Źródło: opracowanie Mzuri na podstawie danych NBP

CENY TRANSAKCYJNE 1 M² MIESZKANIA NA RYNKU WTÓRNYM W DANym MIEŚCIE JAKO PROCENT CEN W ŁODZI

Kwartał	Łódź	Gdańsk	Warszawa	Kraków	Katowice
Q1'2015	100%	155%	219%	185%	106%
Q1'2020	100%	167%	194%	155%	102%

Źródło: opracowanie Mzuri na podstawie danych NBP

Pojawienie się mieszkań na wynajem krótkoterminowy

Najem krótkoterminowy jest stosunkowo nowym zjawiskiem w Łodzi i nadal jest mało rozwinięty w stosunku do innych dużych miast. Koncentruje się przede wszystkim w okolicach ul. Piotrkowskiej.

Wejście inwestorów instytucjonalnych

Dekadę, czy nawet 5 lat temu, inwestorzy instytucjonalni zarządzający najmem byli w Polsce nieobecni. **Sytuacja się zmieniła**. I choć większość takich firm koncentruje się na Warszawie i Krakowie, to **w Łodzi** również **można wynająć mieszkania od wielu firm**, takich jak Mzuri CFI Łódź (przy ul. Kilińskiego czy ul. Żeromskiego), Resi4Rent (platformy należącej do Echo Investment) przy Wodnej czy, już wkrótce, od Funduszu Mieszkań na Wynajem należącego do PFR Nieruchomości (przy ul. Wspólnej). Dodatkowo klienci mogą skorzystać z oferty ponad 1000 mieszkań zarządzanych przez Mzuri.

NAJEM MIESZKAŃ

W poniższej sekcji pragniemy podsumować główne aspekty rynku najmu długoterminowego w Łodzi, na tle Polski. Poniższe dane opisują stan za pierwszy kwartał 2020 roku. Jako że okres ten w małym stopniu obejmuje czas kwarantanny związanej w pandemię koronawirusa, najważniejsze zjawiska, które zaszły na rynku od tego czasu, zostały opisane w sekcji „Wpływ pandemii”.

Czynsze najmu

W poprzedniej części przedstawiliśmy średnie poziomy czynszu najmu w Łodzi na tle innych miast. Poniżej chcemy bardziej analitycznie skoncentrować się na aktualnych danych o czynszach w mieście.

Należy podkreślić, że ilekroć mowa jest o czynszu najmu, rozumie się przez to czynsz netto, tzn. tę część miesięcznego czynszu płaconego przez najemcę, która trafia do kieszeni właściciela po potrąceniu opłat do administracji, za media itp.

	CZYN SZ NETTO*	ZMIANA MIESIĘCZNA	ZMIANA ROCZNA
kawalerka	936 zł	- 1,6%	4,8%
mieszkanie 2-pokojowe	1175 zł	- 2,0%	4,7%
mieszkanie 3-pokojowe	1358 zł	1,7%	1,4%
pokój	533 zł	- 5,6%	-11,3%

* na dzień 31 maja 2020

Uwagę zwraca przede wszystkim spadek czynszów najmu pokoi, wprost wynikający z pandemii i zamknięcia uczelni. Najemcami pokoi są w głównej mierze studenci, którzy w obliczu zamknięcia szkół wyższych w efekcie zagrożenia koronawirusem, gremialnie zmniejszyli zainteresowanie najmem tego typu lokali. Kolejnym zjawiskiem godnym odnotowania jest fakt, iż mimo spadków czynszu w skali miesiąca, **w maju 2020 roku, spadki związane z epidemią i wywołanym nią kryzysem wciąż nie zniwelowały wzrostów z ostatnich 12 miesięcy.** W skali roku, nie uwzględniając najmu pokoi, czynsze netto są dzisiaj wciąż wyższe niż na koniec maja 2019 roku.

Zaobserwowaliśmy także, że w maju 2020 roku wzrosły czynsze za mieszkania trzypokojowe. Zmiana miesięczna jest w tym przypadku wyższa niż zmiana roczna, co oznacza, że jeszcze na koniec kwietnia czynsze w przypadku tych lokali traciły w skali roku, zaś odbicie przyszło w ostatnim miesiącu.

Pragniemy zwrócić uwagę także na zjawisko charakterystyczne dla Łodzi, tj. brak jasno wyłoniętych dzielnic drogiej i taniej. W odróżnieniu od innych miast w Polsce, w Łodzi nie ma poza Śródmieściem dzielnicy, w której czynsze w oczywisty sposób są wyższe niż w innych częściach miasta. Nawet w Śródmieściu, w niektórych kategoriach (np. najmniejsze kawalerki do 15 m kw.) czynsze są niższe od średniej łódzkiej. W Łodzi najem kawalerki jest najtańszy na Górną (średni czynsz netto wynosi 903 zł), ale już najem mieszkania dwupokojowego w tej dzielnicy należy do droższych (średnio 1188 zł). Kolejnym zjawiskiem występującym w Łodzi jest brak jasnej zależności między wielkością mieszkania a czynszem netto – czynsz za mieszkanie danego typu (kawalerka, dwupokojowe itd.) o większej powierzchni może być w Łodzi niższy niż za mniejsze powierzchnię mieszkanie. Dotyczy to praktycznie wszystkich typów mieszkań we wszystkich dzielnicach, poza dwupokojowymi w Śródmieściu. W innych miastach Polski raczej nie obserwujemy takiego zjawiska.

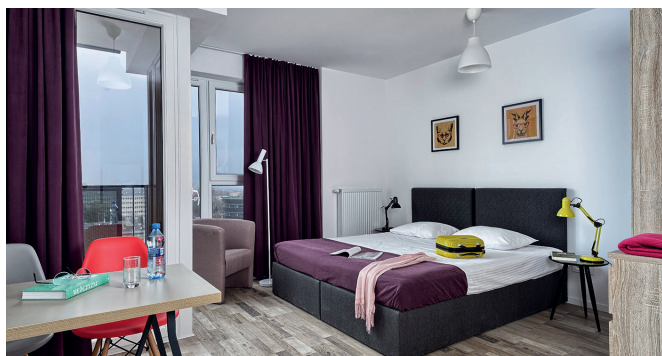
Opłaty do administracji

Omawiając czynsze netto warto wspomnieć o opłatach do administracji. W przypadku Łodzi kształtują się one na średnim poziomie 11,22 zł/m²/miesiąc. Jest to średni poziom w skali kraju, a rozbieżność między Łodzią i innymi miastami jest nieznaczna (+/- 5%).

Pustostany

Pustostany, definiowane jako odsetek mieszkań wolnych i gotowych do wynajęcia od zaraz w stosunku do sumy mieszkań w aktywnym najmie (z pominięciem mieszkań remontowanych, oddanych do dyspozycji właściciela itp.), kształtowały się na koniec pierwszego kwartału 2020 roku następująco:

	ŁÓDŹ	CAŁA POLSKA
kawalerka	8,7%	10,4%
2 pokoje	3,3%	7,5%
3-pokoje	5,6%	6,6%
pokój	13,9%	13,0%



Apartament na wynajem przy ul. Matejki (Arche)

Jak widać **pandemia koronawirusa stosunkowo łagodnie obeszła się z Łodzią**. Z wyjątkiem ofert najmu pokoi, pustostany w tym mieście są niższe niż przeciętnie w Polsce. W przypadku mieszkań dwupokojowych pustostan jest na bardzo niskim poziomie, zaś odsetek mieszkań trzypokojowych czekających na najemcę jest dość typowy dla tego miesiąca w normalnym (niekryzysowym) roku.

Na koniec marca 2020 roku poziom pustostanów był wyraźnie gorszy niż w przeciętnym roku – średnio o nieco ponad 1 punkt procentowy. Od maja sytuacja wyraźnie się poprawia i obserwując wolne mieszkania w Łodzi widzimy zwiększone zainteresowanie najemców w porównaniu do pierwszego półtora miesiąca narodowej kwarantanny. Ufamy, że **od września pustostany osiągną poziom zbliżony do normalnego**, tzn. w granicach 4-5%.

Windykacja

Ściągalność czynszów najmu w Łodzi nie odbiega istotnie od tej w innych miastach, czy średniej w Polsce i w pierwszym kwartale 2020 roku kształtowała się następująco:

	ŁÓDŹ	CAŁA POLSKA
Wpłaty terminowe	73,30%	74,21%
Spóźnione 1-7 dni	18,50%	18,16%
Spóźnione 8-14 dni	4,50%	4,04%
Spóźnione 15-30 dni	2,30%	2,54%
Niewpłacone	1,40%	1,05%

Jedyną poważniejszą anomalią w okresie kryzysu była wysoka, jak na standardy Mzuri, wartość nieściągniętego czynszu w miesiącu, za który ten był należny. Warto podkreślić, że w kolejnych miesiącach pandemii koronawirusa, zauważyliśmy znaczne polepszenie się windykacji. Wyniki za kwiecień czy maj pokazują wręcz polepszenie się ściągalności czynszów w sto-



Mieszkanie przy ul. Pabianickiej (Mzuri)

sunku do normalnego poziomu: w maju zebraliśmy aż 99,8% czynszu należnego za ten miesiąc!

Najemcy

Struktura wiekowa najemców w Łodzi jest zbliżona do średniej ogólnopolskiej i kształtuje się następująco:

Grupa wiekowa (lata)	ŁÓDŹ	CAŁA POLSKA
18-25	19%	21%
26-35	34%	37%
36-45	16%	16%
46-65	29%	21%
65+	2%	5%

Warto zwrócić uwagę na nieco niższy odsetek najemców poniżej 35 roku życia (znacząco niższy niż np. we Wrocławiu) i nieco wyższy w starszych grupach wiekowych, w szczególności w przedziale 46-65 lat.

Zaskoczenie może natomiast przynieść analiza struktury wiekowej najemców w różnych typach mieszkań:

Grupa wiekowa (lata)	KAWALERKA	2 POKOJE	3 POKOJE	POKÓJ
18-25	16%	18%	6%	50%
26-35	33%	37%	40%	23%
36-45	15%	19%	27%	2%
46-65	32%	22%	23%	13%
65+	4%	4%	4%	12%

O ile dość intuicyjne jest to, że połowę najemców pokoi stanowią najemcy z najmłodszej grupy wiekowej, to zaskakuje fakt, że **40% najemców mieszkań trzypokojowych to osoby pomiędzy 26 a 35 rokiem życia, zaś ponad jedna trzecia najemców kawalerek ma więcej niż 45 lat**.

Struktura najemców według płci nie odbiega od średniej: w Łodzi, podobnie jak w całej Polsce, jest nieco ponad 40% najemczyń i niecałe 60% najemców.

INWESTOWANIE

Inwestowanie indywidualne

Mzuri Investments w ciągu ostatnich blisko 10 lat pomogła swoim Klientom zakupić inwestycyjnie ok. 1500 mieszkań w całej Polsce. Szacujemy, że z tej liczby aż ok. 30% - 40% stanowiły nieruchomości zlokalizowane w Łodzi – a warto tu dodać, że firma pomaga inwestować w ok. 15 ośrodkach miejskich w całej Polsce.

Łódź była i jest popularna wśród inwestorów indywidualnych. W naszej ocenie wpływ na to mają trzy czynniki. Pierwszym jest relatywnie **wysoka rentowność inwestycji**, o czym więcej piszemy w jednej z kolejnych sekcji. Drugim czynnikiem jest umiarkowanie niska wymagana wartość inwestycji – kwota



Apartamenty przy ul. Wodnej (Resi4Rent)

niezbędna do nabycia lokalu w Łodzi jest ok. dwukrotnie niższa niż w Warszawie i kilkadziesiąt procent niższa niż w innych dużych miastach (poza Śląskiem). Wreszcie Łódź dynamicznie się rozwija i perspektywy dalszego rozwoju są bardzo dobre.

Inwestowanie grupowe

Łódź jest jedną z głównych lokalizacji inwestycji grupowych (crowdfundingowych / crowdinwestingowych) w Polsce. To tutaj powstała pierwsza w kraju tego typu spółka inwestująca w nieruchomości - Mzuri CFI 1, która gruntownie wyremontowała kamienicę przy ul. Targowej 55 i sprzedała inwestorom znajdujące się w niej mieszkania, a następnie tuż obok wybudowała nowy budynek z mieszkaniami na wynajem. Powołana trzy lata później do życia Mzuri CFI Łódź koncentruje się wyłącznie na lokalach w Łodzi, posiadając portfel ponad 70 mieszkań na wynajem. Tutaj też działa firma Revisit Home prowadząca grupowe inwestycje deweloperskie.

Inwestorzy instytucjonalni

Jak wcześniej wspomnieliśmy **Łódź jest jednym z miast wybieranych przez inwestorów instytucjonalnych** i choć nie jest tak popularna jak stolica czy Kraków, z pewnością **wzrasta jej znaczenie na mapie inwestycyjnej**. Od pewnego czasu można w Łodzi wynająć od Resi4Rent mieszkanie przy ul. Wodnej czy od Arche w „Apartamentach Matejki”, zaś wkrótce dostępne będą też mieszkania należące do Funduszu Mieszkań na Wynajem przy ul. Wspólnej.

Kolejni inwestorzy instytucjonalni deklarują zainteresowanie Łodzią jako lokalizacją inwestycji w mieszkania na wynajem. Wśród nich można wskazać TAG Immobilien, który deklaruje publicznie wolę nabycia aktywów mieszkaniowych w naszym mieście. Inni inwestorzy instytucjonalni szukający inwestycji w Łodzi na razie wolą pozostać anonimowi.

Należy się spodziewać, że za kilka lat lista funduszy, które posiadają mieszkania w Łodzi będzie znacznie dłuższa. Wynika to z tych samych powodów co w przypadku inwestorów instytucjonalnych – dynamiki rozwoju miasta oraz wysokich stóp zwrotu z inwestycji.

Rentowność inwestycji w mieszkanie na wynajem

W efekcie wzrostu cen mieszkań szybszego niż wzrost czynszów, o czym pisaliśmy wcześniej, w Łodzi, po-



Mieszkanie przy ul. Targowej (Mzuri)

dobnie jak w całej Polsce, w ciągu ostatnich 5-10 lat spadły zwroty z inwestycji w mieszkania na wynajem.

Poniższa tabela obrazuje hipotetyczny zwrot z inwestycji w mieszkanie o powierzchni 35 m², zakupione na rynku wtórnym, przy założeniu, że roczny dochód, po uwzględnieniu pustostanu i kosztów zarządzania najmem, wynosi dziesięciokrotność miesięcznego czynszu najmu. Poniższy szacunek nie uwzględnia opodatkowania.

HIPOTETYCZNE RENTOWNOŚCI INWESTYCJI W PRZECIĘTNE MIESZKANIE

	Łódź	Gdańsk	Warszawa	Kraków	Katowice
Q1'2015	6,8%	6,8%	5,8%	6,1%	7,1%
Q1'2020	6,3%	5,8%	5,6%	5,5%	5,3%

Źródło: opracowanie Mzuri na podstawie danych AMRON i NBP

Warto zauważyć, że pięć lat temu relacja czynszu do ceny zakupu mieszkania była w Łodzi gorsza niż w Katowicach i taka sama jak w Gdańsku, **dzisiaj Łódź jest liderem rentowności spośród tych wybranych dużych miast**. Ponadto zwroty na inwestycji jedynie w Warszawie spadły w nieco mniejszym stopniu niż w Łodzi – atrakcyjność inwestycji w mieszkanie na wynajem w pozostałych miastach pogorszyła się w większym stopniu niż w Łodzi.

Według ostatniego rankingu platformy Rentier.io, **dotyczącego najbardziej dochodowych dzielnic** największych polskich miast, w których można najwięcej zarobić na wynajmie mieszkań aż **dwie łódzkie dzielnice znalazły się w Top 10** (Śródmieście na 4 miejscu i Widzew na 5).

Ponadto stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie w Łodzi spadła o ok. 0,5 punktu procentowego, podczas gdy w tym samym okresie stopy procentowe spadły o ok. 1,5 punktu procentowego. Oznacza to, że inwestycja w mieszkanie na wynajem, w szczególności w Łodzi, dzisiaj stanowi jeszcze lepszą alternatywę dla lokaty bankowej niż miało to miejsce pięć lat temu.

Wpływ pandemii na inwestowanie w mieszkania na wynajem w Łodzi

Według naszej opinii jest jeszcze za wcześnie, by orzekać o wpływie pandemii Covid-19 na inwestowanie w Łodzi. Widzimy, że początek kwarantanny przyniósł zamrożenie nowych transakcji w całej Polsce, ale obecnie sytuacja się polepsza. **Na czerwiec 2020 roku ani czynsze najmu, ani ceny mieszkań nie spadły znacząco, a więc i stopy zwrotu z inwestycji nie zmieniły się zauważalnie.**

PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ

Wydaje się, że perspektywy dla łódzkiego rynku mieszkań na wynajem są pozytywne. Oprócz czynników, które sprzyjają rozwojowi tego rynku w całym kraju (jak na przykład ograniczona dostępność kredytów hipotecznych i rosnąca wśród młodego pokolenia awersja do korzystania z nich, rosnąca liczba gospodarstw domowych, trend do wynajmowania, olbrzymi deficyt mieszkań itd.), istnieją charakterystyki specyficzne dla Łodzi.

Zaliczmy do nich szybki rozwój ekonomiczny, który, jak można zakładać, będzie kontynuowany choćby dzięki rozwojowi rynku magazynowego wokół miasta czy miejskim inwestycjom. Drugim takim czynnikiem jest wspomniana wcześniej, wciąż jeszcze relatywnie niska, jakość dużej części mieszkań oferowanych najemcom, które to mieszkania będą po prostu wypadły z rynku, jeśli ich standard (i standard budynków, w których się znajdują), nie ulegnie poprawie.

Jest też czynnik, który dla tego segmentu rokuje negatywnie – demografia, jednak skala deficytu lokali dobrej jakości jest tak duża, że mieszkań będzie w Łodzi brakować jeszcze przez bardzo długo. Poza tym, bardziej analityczne spojrzenie na demografię także budzi nadzieje – według naukowców z Uniwersytetu Łódzkiego (dane z 2015 roku) w krytycznej dla rynku pracy grupie wiekowej 20-29 lat populacja Łodzi rośnie o ok. 450-500 osób rocznie, co równoważy w pełni ubytek migracyjny mieszkańców Łodzi w wieku 30-39 lat. Dodatkowo 80% migracji z Łodzi (obliczanej na ok. 1600 osób rocznie) wynika z przeprowadzek do gmin wokół Łodzi. Trzeba jednak pamiętać, że osoby wyprowadzające się do miejscowości satelickich z reguły robią zakupy i korzystają z wielu usług w aglomeracji, stwarzając tym samym okazję do zarobku dla potencjalnych najemców – właściciele biznesów rzadko są najemcami – częściej są to ich pracownicy: kelnerzy, sprzedawcy itp.

Spodziewamy się, że **w perspektywie kolejnych dziesięciu lat, zajdą znaczące zmiany na ryn-**



Łagiewnicka 96A (Mzuri)

ku mieszkań na wynajem w Łodzi. Będą nimi: polepszenie jakości oferty, rosnąca rola inwestorów instytucjonalnych, większe znaczenie kamienic i budynków postindustrialnych oraz wyłonienie się lepszych i gorszych dzielnic do najmu.

O niskiej, na tle większości innych miast, jakości oferty pisaliśmy już wiele. Dodamy tylko, że według naszych prognoz trend poprawy jakości łódzkich mieszkań będzie się umacniał.

Drugą zmianą jest **rosnąca rola inwestorów instytucjonalnych**. Dzisiaj w ofercie tego typu właścicieli jest kilkaset mieszkań – mniej niż 1% całości oferowanych do najmu. Spodziewamy się, że w perspektywie 10 lat udział ten wzrośnie do co najmniej 5% całości zasobów. Przyczynią się do tego zarówno gracze już obecni, tacy jak Mzuri CFI Łódź czy Resi4Rent, jak i nowi: fundusze inwestycyjne, firmy typu private equity, niektórzy deweloperzy czy REITy, jeśli tylko zostanie uchwalona odpowiednia ustawa. Należy podkreślić, że w naszej hipotezie uwzględniliśmy wyłącznie segment mieszkań na wynajem. Patrząc szerzej na rynek określany jako „living”, a zatem obejmujący między innymi akademiki (dzisiaj reprezentowane w Łodzi przez Base Camp i Student Depot) i domy senioralne, należy się spodziewać jeszcze szerszej reprezentacji inwestorów instytucjonalnych.

Kolejnym oczekiwanym przez nas trendem będzie **rosnące znaczenie kamienic i budynków postindustrialnych, jako produktu inwestycyjnego** dedykowanego dla najmu. Będzie to wynikać z postępującej rewitalizacji centralnych części miasta i już dzisiaj możliwej do zaobserwowania konwersji budynków przemysłowych czy biurowych na mieszkania.

Wreszcie oczekujemy, że w perspektywie kilku lat **Śródmieście umocni się na pozycji lidera cenowego**, a w pozostałych dzielnicach wyklaruje się, które lokalizacje będą atrakcyjniejsze inwestycyjnie.



O Mzuri

Mzuri to ogólnopolski lider w zarządzaniu mieszkaniami na wynajem i inwestowaniu w nieruchomości – indywidualnym i grupowym. Obecnie zarządza blisko 6 tys. mieszkań w 64 miastach Polski, w tym w Łodzi, gdzie ma pod opieką ponad 1000 lokali.

Dla inwestorów indywidualnych Mzuri Investments zakupiło ponad 1500 mieszkań ze stopą zwrotu na poziomie ok. 7% w skali roku. W ramach spółek inwestowania grupowego Mzuri CFI jak dotąd zebrało łączny kapitał w wysokości przekraczającej 60 mln zł.

Klienci Mzuri mogą bezpiecznie i prosto inwestować w nieruchomości, zbudować portfel mieszkań na wynajem i otrzymać kompleksowe wsparcie w zarządzaniu nimi. Co więcej Mzuri jest partnerem Fundacji Fridomia, która zbiera pieniądze na zakup mieszkań dla dzieci opuszczających domy dziecka, aby zapewnić im pewny start w dorosłe życie. Pierwsze takie mieszkanie znajduje się w Łodzi.

Treści zawarte w niniejszym dokumencie są podane wyłącznie do celów informacyjnych i nie powinny być traktowane jako porady finansowe ani rekomendacje dotyczące inwestowania czy innych działań na rynku nieruchomości. Nie stanowią one też porady prawnej.

Dołożono wszelkich starań, aby zapewnić poprawność informacji zawartych w niniejszym dokumencie, jednak Mzuri Sp. z o.o. ani Urząd Miasta Łodzi nie gwarantują, że są one kompletne i precyzyjne. Ryzyko związane z korzystaniem z informacji zawartych w niniejszej prezentacji ponosi wyłącznie jej użytkownik.

Inwestowanie w nieruchomości wiąże się z ryzykiem. Przed podjęciem każdej decyzji inwestycyjnej należy dogłębnie zapoznać się z wszystkimi aspektami danej decyzji i ocenić związane z inwestycją ryzyka.

© 2020 Mzuri Sp. z o.o.

Wszelkie prawa zastrzeżone



MZURI
KONTAKT E-MAIL: MARKETING@MZURI.PL
TEL.: +48 534 313 005



URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PREZYDENTA
BIURO ROZWOJU GOSPODARCZEGO
I WSPÓŁPRACY MIĘDZYNARODOWEJ
90-926 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 104 A
KONTAKT E-MAIL: BOI@UML.LODZ.PL
TELEFON: +48 638 59 39



2020