



RAPORT

OBRÓT NIEZABUDOWANYMI DZIAŁKAMI GRUNTU W ŁODZI

2018



**ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI**

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ prowadzenie ewidencji wartości nieruchomości w oparciu o wyciągi operatów szacunkowych;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ uczestnictwo w przygotowywaniu wymagań do specyfikacji zamówień publicznych oraz umów w zakresie prowadzonych inwestycji;

Zespół analiz:

- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

Rok 2018



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

IV kwartał 2018



Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju

Rok 2018



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Agnieszka Wrzask

Arkadiusz Szymaniak

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE

5

NAWIĄZANIE DO WCZEŚNIEJSZYCH LAT

6

LICZBA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI

8

CENY NIERUCHOMOŚCI

11

ŚREDNIE POWIERZCHNIE NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWYCH

13

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

15

GRUNTY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

17

PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

19

STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

20



WPROWADZENIE

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi w 2018 r.” – prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2018 r. Celem niniejszego opracowania jest ukazanie informacji na temat aktualnej sytuacji na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych w Łodzi, jak również lokalnych uwarunkowań wraz z bieżącymi danymi na temat transakcji wolnorynkowych zawartych w badanym okresie czasu. Ze względu na zmienność zachowań na łódzkim rynku nieruchomości przedstawiono także główne parametry na przestrzeni ostatnich trzech lat.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z modułu transakcji Ewidencji Gruntów, Budynków i Lokali prowadzonego przez Łódzki Ośrodek Geodezji oraz uzupełniono danymi pozyskanymi podczas analizy treści aktów notarialnych. Wszystkie analizy wykonywane przez Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości dotyczą **cen netto** uzyskanych z transakcji nieruchomościami i nie zawierają dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT.

Za transakcje wolnorynkowe uznano takie, w których strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej. Natomiast nie zostały uwzględnione: sprzedaże udziałów w nieruchomości, wykupy gruntu przez gminę bądź agencje rządowe, a także zamiany, darowizny i przeniesienia praw do nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu.

W Raporcie przedstawiono analizę dynamiki obrotu działkami oraz uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni gruntu na przestrzeni poszczególnych kwartałów 2018 r. Dodatkowo zaprezentowano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² a przeznaczeniem oraz powierzchnią niezabudowanej działki gruntu. Ważnymi punktami opracowania są: przedstawienie profilu nabywcy nieruchomości, jak również informacje dotyczące gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2015 – 2018. Jednym z kryteriów, które istotnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, jest jej przeznaczenie planistyczne. Z tego powodu, przeprowadzono monitoring dotyczący informacji o procentowym udziale obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz terenów, na których obowiązują uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów. Opracowanie może być przydatne dla komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, głównie przy dalszych analizach.

Treść niniejszego raportu i/lub jego fragmenty mogą być powielane i rozpowszechniane pod warunkiem wskazania jego źródła oraz podmiotu, któremu przysługują prawa autorskie.



NAWIĄZANIE DO WCZEŚNIEJSZYCH LAT

NAJWAŻNIEJSZE SPOSTRZEŻENIA Rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych charakteryzuje się dużą zmiennością, dlatego warto zaprezentować najważniejsze parametry kształtujące go w minionych latach. Analiza ta pozwala na następujące spostrzeżenia:

- w 2016 r. oraz w 2018 r. liczba transakcji przekroczyła pułap 500 – odpowiednio 530 i 592 zawarte umowy. Najmniejszy obrót niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi odnotowano w 2017 r. – 423 transakcje.
- w latach 2015-2018 liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź zmalała o ponad 80% - z 56 do 11 zawartych umów.
- zauważalny jest wzrost zainteresowania gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – o 121 więcej zawartych umów sprzedaży w 2018 r. w stosunku do wcześniejszego okresu.
- w porównaniu z trzema ostatnimi latami, po raz pierwszy, na Górną odnotowano najwięcej transakcji niezabudowanymi działkami gruntu, co jest spowodowane przede wszystkim sprzedażą terenów o przeznaczeniu przemysłowym, pod budowę hal produkcyjno-magazynowych w IV kwartale 2018 r.
- łączny wolumen obrotu rósł do 2017 r. (284 mln zł). Biorąc pod uwagę wolumen obrotu w latach 2015-2017, przyjęty jako jednostka do porównań, zaobserwowano wzrost o ponad 64% ze 173 mln zł do 284 mln zł. W 2018 r. zmniejszył się o 15 mln zł, w porównaniu z rokiem wcześniejszym.
- najwyższy wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych odnotowano w 2018 r. (70 mln zł).
- najwyższą średnią cenę 1m² gruntu (bez względu na przeznaczenie) odnotowano w 2017 r. (203 zł). Terminem, w którym zarejestrowano najniższą średnią cenę 1m² gruntu jest rok 2018 (152 zł).
- w 2016 r. oraz w 2017 r. uzyskano najwyższe wyniki cen maksymalnych 1 m² (odpowiednio 4 182 zł/m² oraz 3 122 zł/m²) ze sprzedaży działek znajdujących się w Nowym Centrum Łodzi w sąsiedztwie Dworca Łódź Fabryczna.
- w latach 2015 – 2018 średnia cena 1 m² gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oscylowała w granicach 124 – 140 zł.
- 2015 r. okazał się okresem, w którym średnia powierzchnia była najmniejsza (2 413 m²). Zaobserwowanie największej średniej powierzchni gruntu nastąpiło w 2017 r. (3 666 m²). Sprzedaż największej nieruchomości zarejestrowano na Górną w 2017 r. (225 672 m²).



- w 2015 r. oraz w latach 2017-2018 udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji utrzymywał się na podobnym poziomie, który nie przekroczył granicy 70%. Natomiast w 2016 r. wyniósł prawie 73%.
- w 2018 r. powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 9,9% w porównaniu z 2015 r., natomiast biorąc pod uwagę rok poprzedni o 2,46%.
- w zestawieniu z 2015 r. powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 0,48%, zaś porównując do 2017 r. o 3,78%.

Tabela 1. Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2015 - 2018

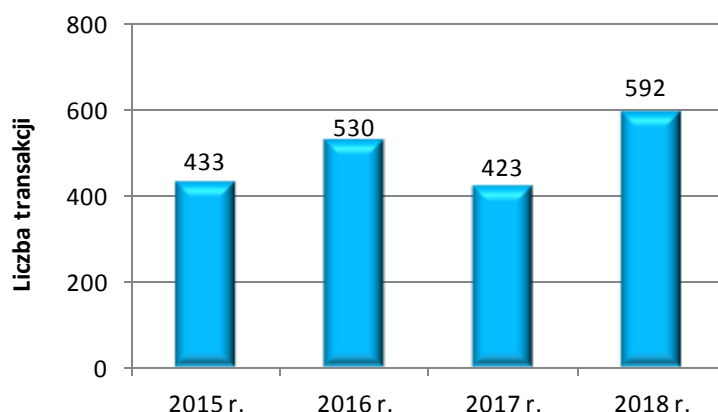
Parametry	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Liczba wszystkich transakcji	433	530 ↑	423 ↓	592 ↑
Liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź	56	45 ↓	15 ↓	11 ↓
Liczba sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych	303	385 ↑	290 ↓	411 ↑
Dzielnica, w której odnotowano najwięcej transakcji	Widzew	Widzew	Widzew	Górna
Łączny wolumen obrotów (mln zł)	173	271 ↑	284 ↑	269 ↓
Wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych (mln zł)	61	59 ↓	52 ↓	70 ↑
Średnia cena 1 m ² (bez względu na przeznaczenie)	183 zł	171 zł ↓	203 zł ↑	152 zł ↓
Maksymalna cena 1 m ²	591 zł	4 182 zł ↑	3 122 zł ↓	1 200 zł ↓
Średnia cena 1 m ² gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	140 zł	124 zł ↓	139 zł ↑	132 zł ↓
Średnia powierzchnia nieruchomości	2 413 m ²	2 589 m ² ↑	3 666 m ² ↑	3 319 m ² ↓
Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości	28 930 m ²	60 792 m ² ↑	225 672 m ² ↑	184 998 m ² ↓
Udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji	69,98%	72,64% ↑	68,56% ↓	69,43% ↑
Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	10,62%	16,09% ↑	18,06% ↑	20,52% ↑
Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia mpzp (stan na koniec roku)	28,96%	23,49% ↓	25,66% ↑	29,44% ↑

LICZBA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI

LICZBA TRANSAKCJI, WOLUMEN OBROTÓW Na obszarze miasta Łodzi w 2018 r. zarejestrowano 592 wolnorynkowe umowy sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Biorąc pod uwagę poprzedni rok można zaobserwować, że ich liczba

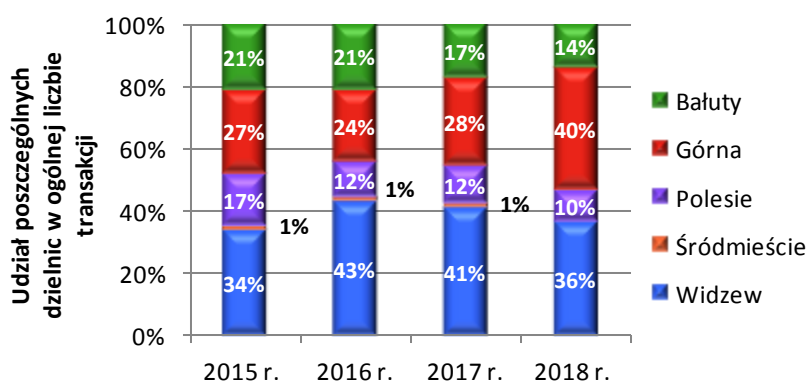
wzrosła o 169 transakcji. Spośród odnotowanych transakcji 581 dotyczyło prawa własności nieruchomości, natomiast 11 użytkowania wieczystego gruntu. W dalszej analizie nie rozróżniano tych grup, z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji prawem użytkowania wieczystego oraz niezauważalne różnice w cenach transakcyjnych między tymi dwiema formami władania. Gmina Miejska Łódź sprzedała w przetargu nieograniczonym 11 nieruchomości (2%) o łącznym wolumenie 8,7 mln zł. łączna kwota obrotów¹ w 2018 r. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynosiła 269,2 mln zł, co stanowiło sumę o 5% mniejszą niż w roku 2017 (284,4 mln zł).

Rysunek 1. Liczba transakcji w latach 2015 - 2018



LICZBA TRANSAKCJI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH W porównaniu z trzema

Rysunek 2. Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w latach 2015 - 2018



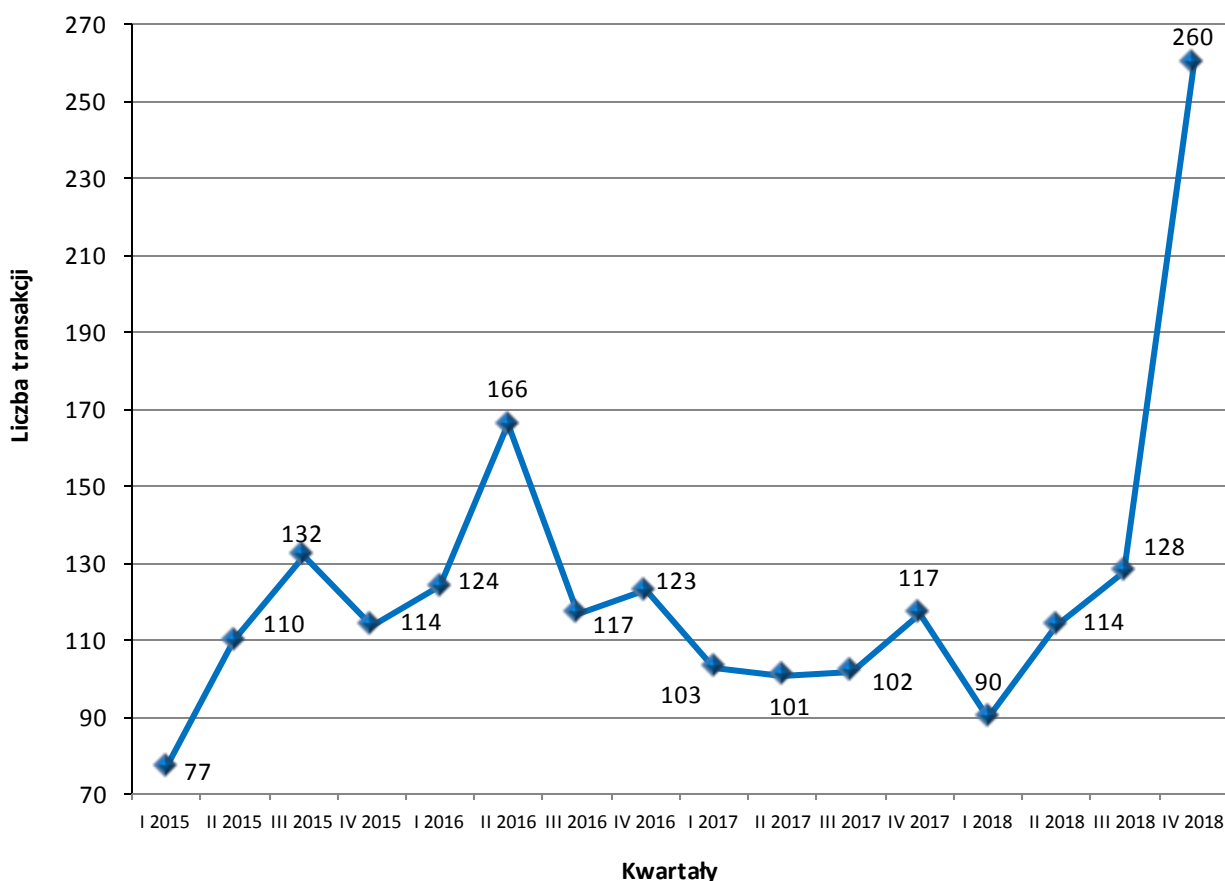
ostatnimi latami, **Górna**, po raz pierwszy była dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji - 234, co stanowiło 40% wszystkich umów sprzedaży. Obrót niezabudowanymi działkami gruntu przekraczający 200 transakcji został zarejestrowany na **Widzewie** (215). Mniejszą liczbą zawartych umów charakteryzowały się **Bałuty** (83)

¹ Wolumen został obliczony na próbie 545 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd nie można było obliczyć cen y jednostkowej gruntu.

oraz **Polesie** (60). Na **Śródmieściu** nie odnotowano transakcji, co spowodowane jest najwyższym stopniem urbanizacji tej dzielnicy.

LICZBA TRANSAKCI W LATACH 2015 – 2018 Najmniejsza liczba transakcji została odnotowana w I kwartale 2015 r. oraz I kwartale 2018 r. – odpowiednio 77 i 90 umów sprzedaży. W miesiącach październik – grudzień 2018 r. zarejestrowano rekordową sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych – 260 transakcji. W latach 2015 - 2018 największą dynamiką w zawieraniu umów sprzedaży cechował się 2018 r.

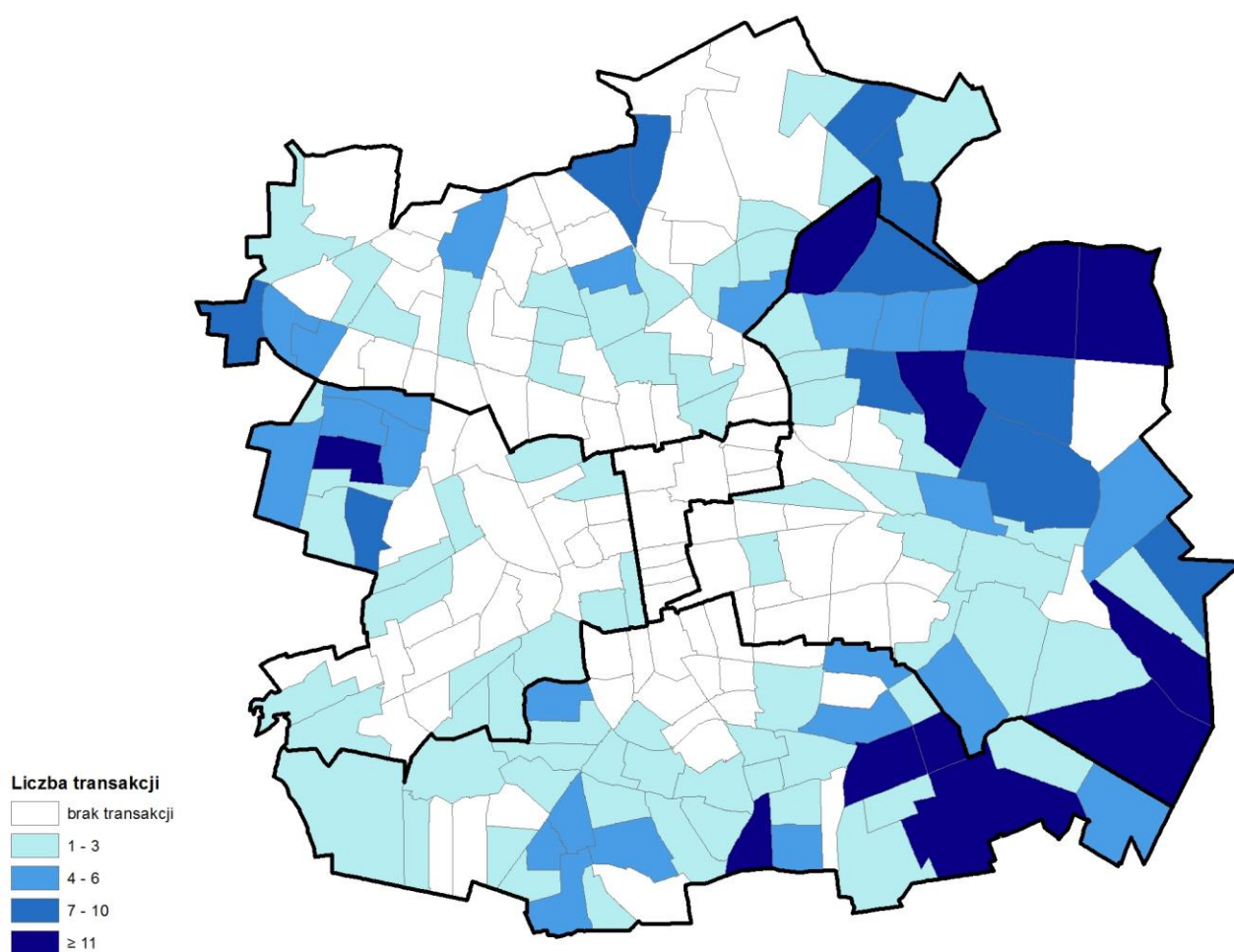
Rysunek 3. Liczba transakcji w poszczególnych kwartałach w latach 2015 - 2018



LICZBA TRANSAKCI W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym roku zarejestrowano w 119 obrębach i jest to niższy wynik niż w 2017 r. (122 obręby). Najwięcej umów zostało zawartych w obrębie **G-45** (61), mniej transakcji odnotowano w obrębach **G-32** (37) i **G-31** (31), natomiast w obrębach **W-38** oraz **G-55** zaobserwowano odpowiednio 29 i 28 transakcji. Obręb **W-45** to obszar, na którym doszło do sprzedaży 26 niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W obrębach **W-46** i **W-1** zaobserwowano po 23

zbyte nieruchomości, zaś w obrębie **P-3** i **W-40** – odpowiednio 12 oraz 11 transakcji. W pozostałych obrębach odnotowano 10 lub mniej niż 10 transakcji.

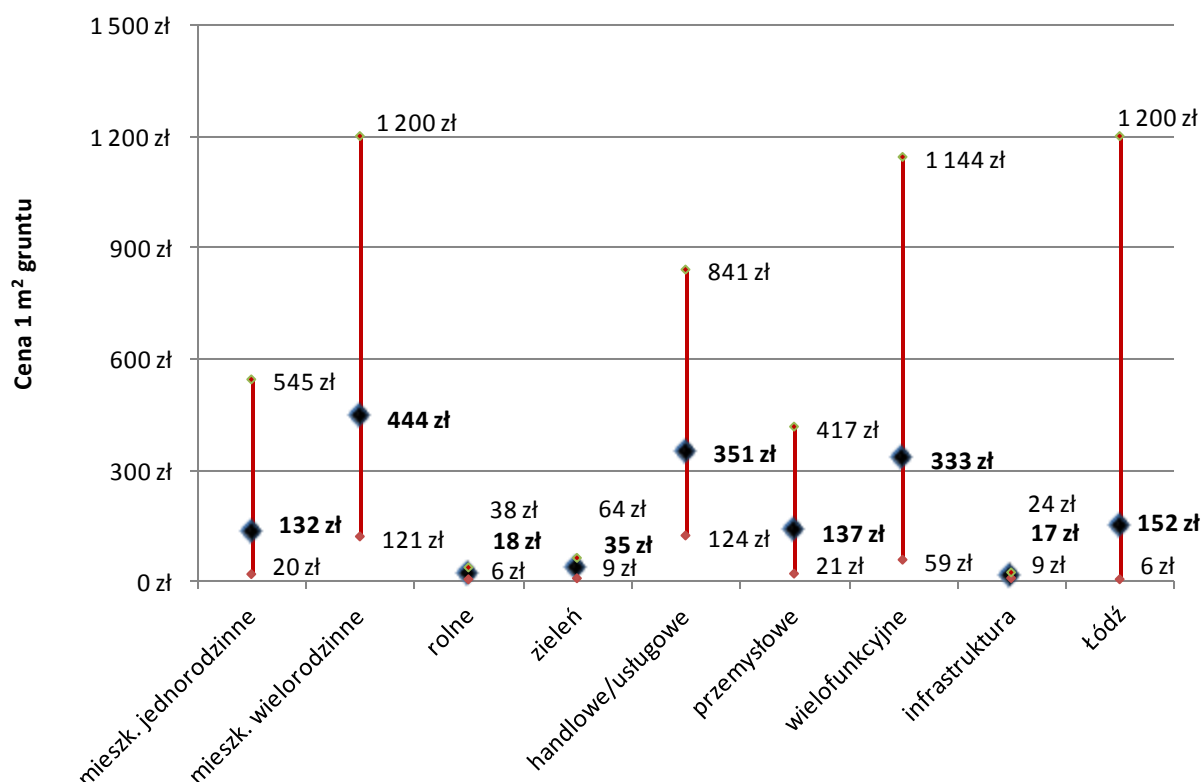
Rysunek 4. Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2018 r.



CENY NIERUCHOMOŚCI

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² Z UWZGLĘDNIENIEM PRZEZNACZENIA² Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o funkcji **mieszkaniowej wielorodzinnej** - średnia cena 1 m² wyniosła 444 zł. Przedejście 351 zł/m² płacono za nieruchomości o przeznaczeniu **handlowo - usługowym**, natomiast za nieruchomości o przeznaczeniu **wielofunkcyjnym** – 333 zł/m² gruntu. Tańsze o około 200 zł okazały się nieruchomości o funkcji **przemysłowej** i **mieszkaniowej jednorodzinnej** – odpowiednio 137 zł/m² oraz 132 zł/m². Najtańsze były grunty wyznaczone pod **tereny zielone**, **rolne** oraz **infrastrukturę**, za które średnia cena 1 m² wynosiła odpowiednio 35 zł, 18 zł i 17 zł.

Rysunek 5. Zakresy cenowe nieruchomości w 2018 r. w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej

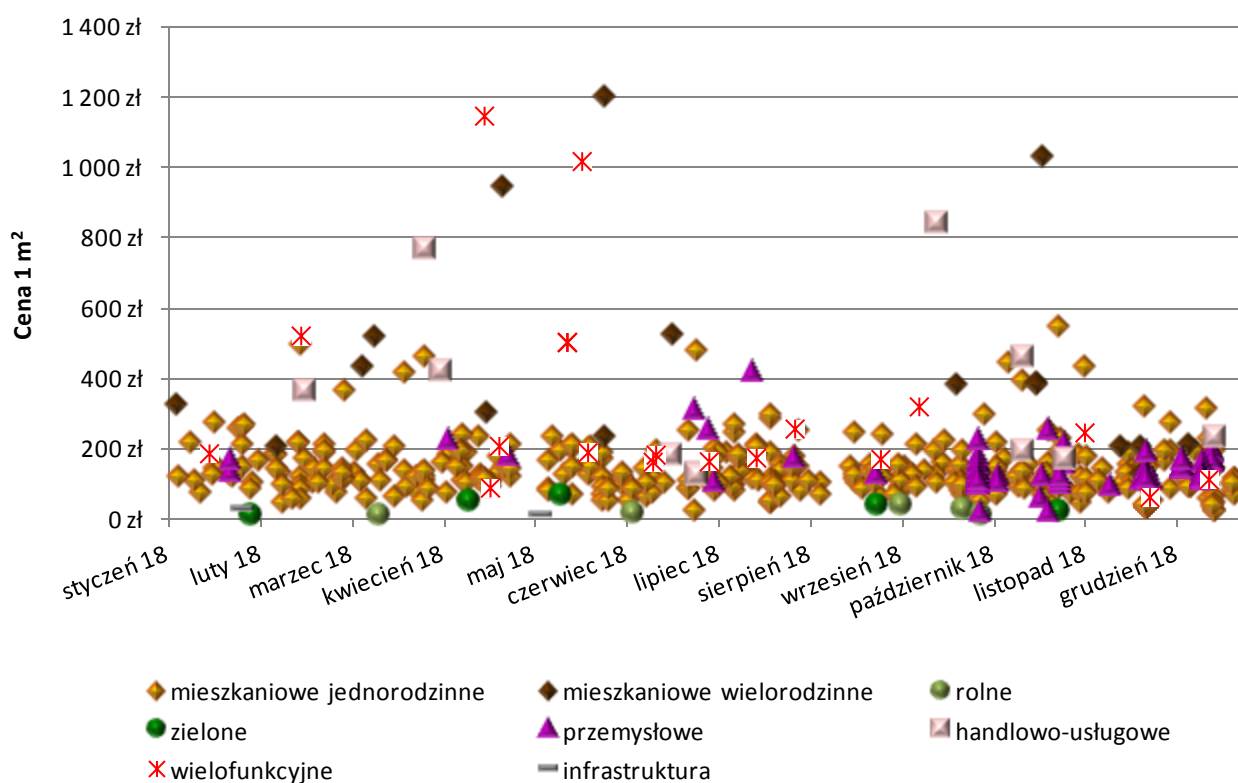


² Analiza cenowa została wykonana na próbie 545 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI, MEDIANA, ROZSTĘPY KWARTYLNE

W badanym okresie czasu odchylenie standardowe kształtowało się na poziomie 130 zł, co świadczy o różnorodności rynku nieruchomości – zdarzały się transakcje o wysokich i niskich cenach, przez co typowy obszar zmienności oscyluje w przedziale od powyżej 22 zł do 282 zł. Mediana wyniosła 120 zł, a połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartylem (rozstęp kwartylny) zawarto w przedziale 97 – 171 zł.

Rysunek 6. Rozkład cenowy transakcji w 2018 r. z uwzględnieniem przeznaczenia



MAKSYMALNE ORAZ MINIMALNE CENY 1 M² W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W 2018 r. maksymalna cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu w Łodzi wyniosła 1 200 zł, a minimalna 6 zł, przy średniej 152 zł. W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie prezentowały się następująco: **Polesie** – maksymalnie 1 144 zł/m² i minimalnie 36 zł/m², przy średniej 239 zł/m², **Bałuty** – maksymalnie 1 200 zł/m² i minimalnie 6 zł/m², zaś średnio 190 zł/m², **Górna** - maksymalna cena wyniosła 765 zł/m², minimalna 9 zł/m², przy średniej 141 zł/m², natomiast na **Widzewie** - maksymalnie 943 zł/m², minimalnie 8 zł/m², a średnio 121 zł/m². Na **Śródmieściu** nie zarejestrowano transakcji.



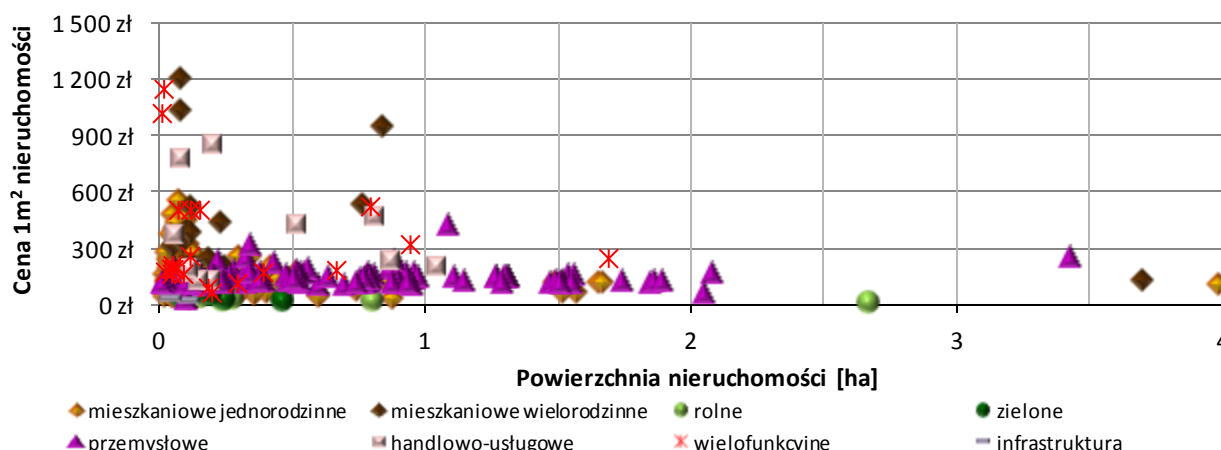
ŚREDNIE POWIERZCHNIE NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

ŚREDNIA POWIERZCHNIA³ Ważnym aspektem jest również średnia powierzchnia sprzedawanej nieruchomości, która w 2018 r. wyniosła 3 319 m² i w porównaniu do poprzedniego roku zmniejszyła się o 347 m² (3 666 m²). Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się 1 206 m².

ROZSTĘPY KWARTYLNE Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni 904 – 2 379 m² i cenie jednostkowej 97 – 171 zł (rozstępy kwartylne). Transakcje nieruchomościami o średniej powierzchni, zawierającej się w przedziale 0,5 - 1 ha zdarzały się o wiele rzadziej. W przypadku nieruchomości bardzo dużych – o powierzchni powyżej 1 ha, odnotowano 27 transakcji dotyczących gruntu o przeznaczeniu przemysłowym (w tym jedna o powierzchni ponad 18 ha), 6 - mieszkaniowym jednorodzinnym, po 1 - mieszkaniowym wielorodzinnym, handlowo – usługowym, wielofunkcyjnym oraz rolnym.

ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M² Zależność pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową sprzedawanej nieruchomości została przedstawiona na rysunku 7. Na jego podstawie można stwierdzić, że nieruchomości małe osiągały wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości duże i bardzo duże.

Rysunek 7. Cena jednostkowa nieruchomości a powierzchnia w 2018 r.



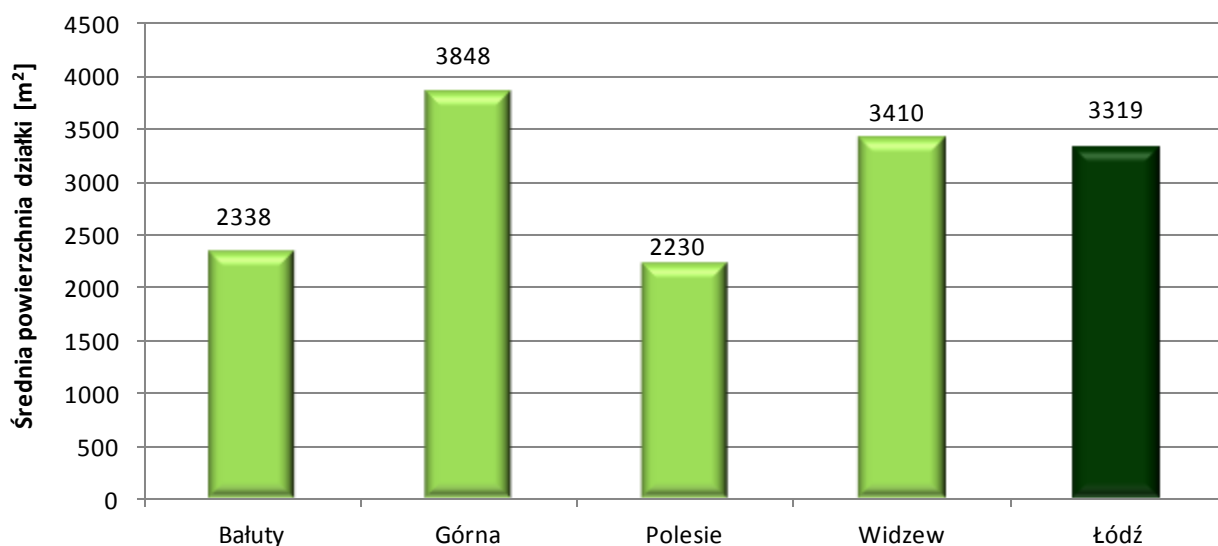
Uwaga! Odnotowano jeszcze jedną transakcję na Widzewie o powierzchni powyżej 18 ha, przy cenie jednostkowej 180 zł (grunt o przeznaczeniu przemysłowym), która nie została pokazana na powyższym wykresie.

³ Analiza powierzchni nieruchomości została wykonana na próbie 545 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stano wyciem drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

MAKSYMALNA ORAZ MINIMALNA POWIERZCHNIA W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

Największe działki sprzedawane były na **Górnej**, gdzie średnia powierzchnia równała się 3 848 m². Wysoki wynik związany jest ze sprzedażą aż 23 nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha (22 - przeznaczenie przemysłowe, 1 – funkcja handlowo - usługowa) oraz 1 nieruchomości o powierzchni powyżej 2 ha (charakter przemysłowy). W odniesieniu do najmniejszej sprzedanej nieruchomości na tej dzielnicy miała powierzchnię 202 m². Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się **Widzew**, gdzie średnia wyniosła 3 410 m², przy największej 184 998 m² i najmniejszej 294 m². Nieruchomości o średniej powierzchni mniejszej niż 3 000 m² sprzedawano na **Bałutach** (2 338 m²) - odwołując się do największej nieruchomości na tej dzielnicy to miała powierzchnię 26 700 m², zaś najmniejsza 270 m², a także na **Polesiu** – średnio 2 230 m², podczas gdy największa nieruchomość miała powierzchnię 16 600 m², a najmniejsza 133 m².

Rysunek 8. Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości w 2018 r.



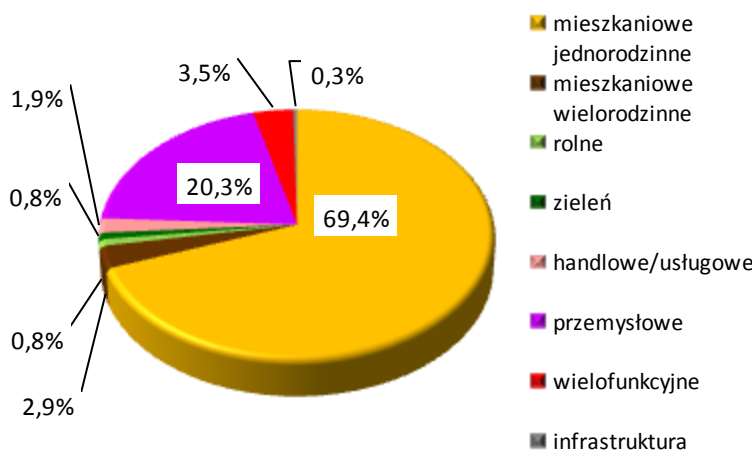
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

LICZBA NIERUCHOMOŚCI Z OBOWIĄZUJĄCYM MPZP LUB WZ Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwia jednoznaczne określenie przeznaczenia nieruchomości dla transakcji gruntem niezabudowanym. W 2018 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, 75 dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla 294 wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio 13% i 50% wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

LICZBA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCIAMI WG ICH PRZEZNACZENIA Najwięcej transakcji (411) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod **budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne**, co stanowiło prawie 70% wszystkich transakcji zawartych w ciągu roku. W badanym okresie odnotowano również 120 transakcji

gruntami o przeznaczeniu **przemysłowym**, 21 o charakterze **wielofunkcyjnym** oraz 17 pod **budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne**. Mniejszą popularnością cieszyły się nieruchomości o funkcji **handlowo – usługowej** (11 transakcji) oraz **rolnej i zielonej** (po 5 transakcji). Sprzedaż gruntów o charakterze **infrastrukturalnym** stanowiła najmniejszy odsetek spośród wszystkich transakcji, co odzwierciedla się w liczbie zawartych umów - 2 sprzedane nieruchomości.

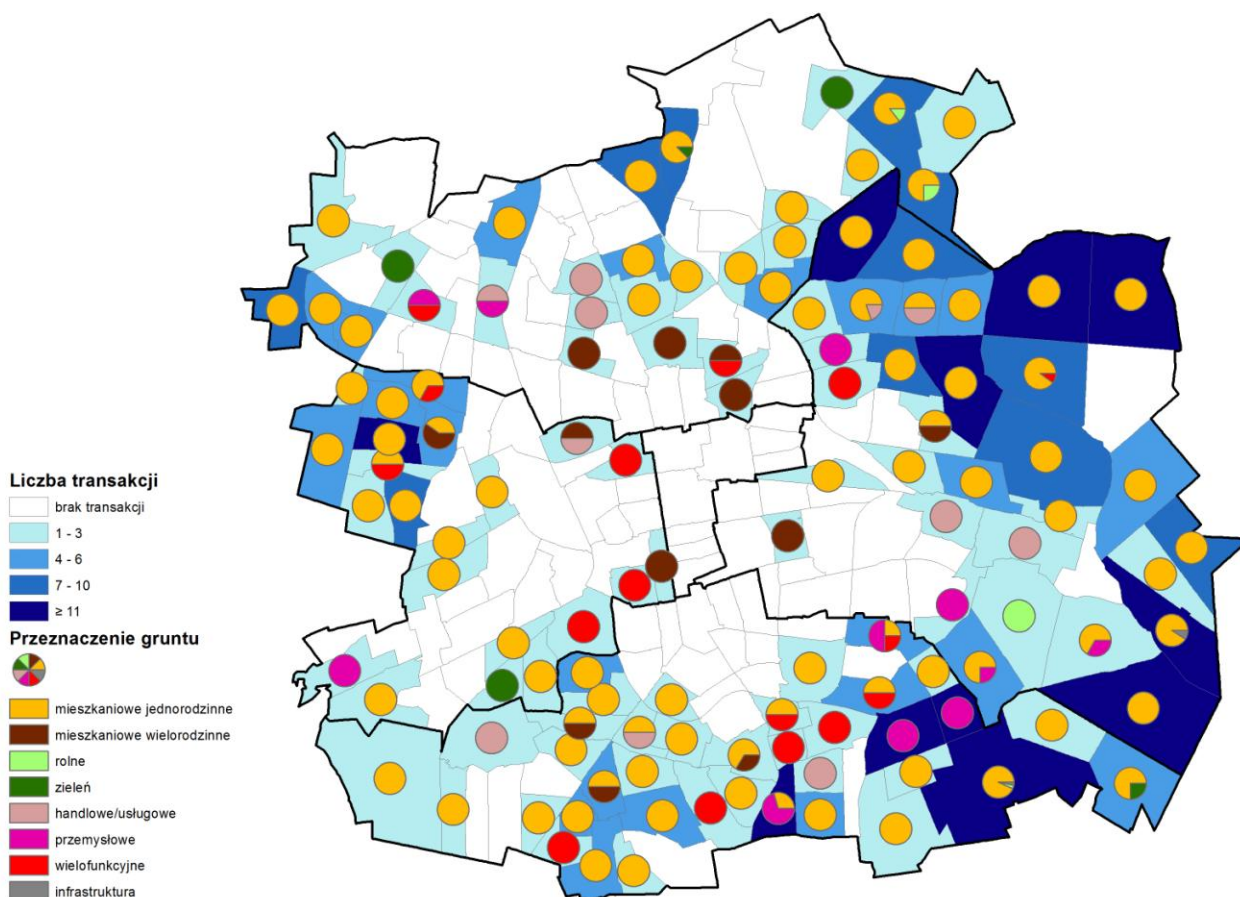
Rysunek 9. Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w 2018 r.



LOKALIZACJA TRANSAKCJI WG PRZEZNACZENIA Na potrzeby niniejszego opracowania, dla nieruchomości które nie znajdowały się na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ani dla których nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, założono przeznaczenia nieruchomości w oparciu o charakter zagospodarowania terenu i zabudowę sąsiednią oraz na podstawie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednak nie jest to wiążące. Nieruchomości dla których nie dało się wskazać funkcji

wiodącej, określono jako „wielofunkcyjne”. W oparciu o rysunek 10 można stwierdzić, że nieruchomości z przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** zlokalizowane były poza centralną częścią miasta. Dużym zainteresowaniem cieszyły się: na **Bałutach** – Julianów -Marysin-Rogi, Bałuty Zachodnie oraz osiedle Wzniesień Łódzkich, na **Widzewie** - Dolina Łódki, Nowosolna, Mieszki i Andrzejów, na **Górnej** - rejon Wiskitna, Ruda i Rokicie, natomiast na **Polesiu** - Złotno. Transakcje pod **budownictwo wielorodzinne** zawarte zostały na **Bałutach** Centrum oraz Bałutach – Doły, na **Widzewie** - na Stokach i Starym Widzewie, na **Górnej** – na Chojnach, Rudzie i Rokiciu, zaś na **Polesiu** – na Złotnie, Kozinach oraz Starym Polesiu.

Rysunek 10. Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w 2018 r.



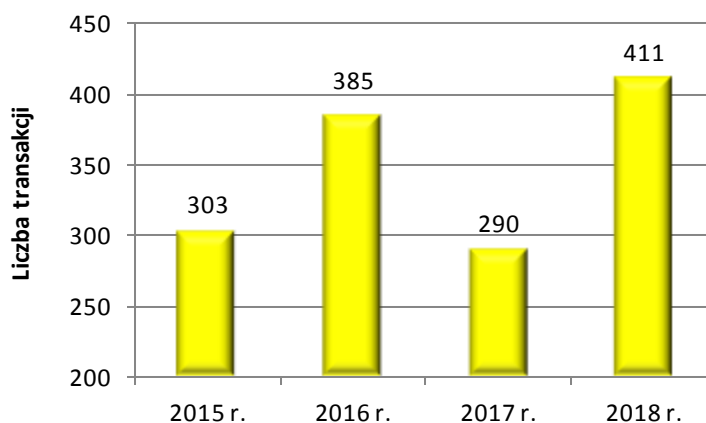
GRUNTY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

LICZBA TRANSAKcji W LATACH 2015 – 2018 Wśród nieruchomości niezabudowanych

będących przedmiotem obrotu w Łodzi, można wyróżnić grupę gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

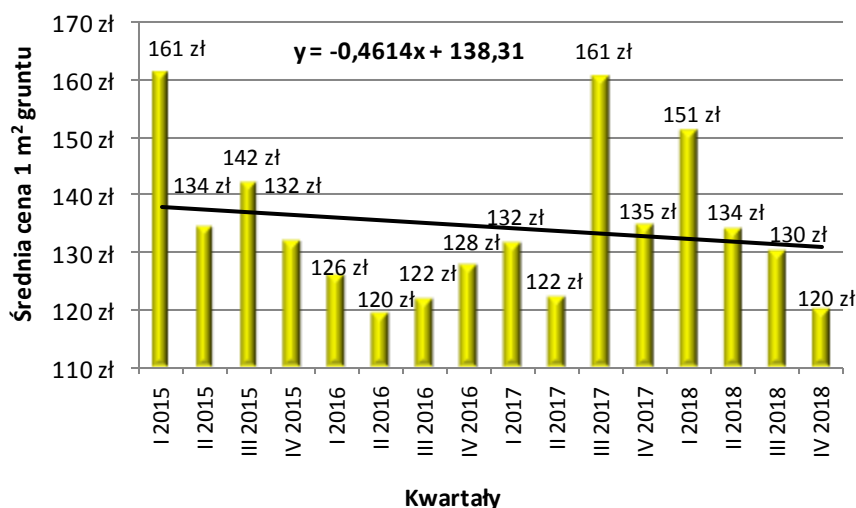
która zdecydowanie dominuje w liczbie zawieranych transakcji – w 2018 r. stanowiły one prawie 70% wszystkich zawartych umów. W zestawieniu z poprzednimi latami zauważalny jest minimalny wzrost udziału procentowego tych transakcji (69% w 2017 r.). W latach 2015 - 2018 odnotowano 1 389 tego typu transakcji, na podstawie których przeprowadzono dalsze obserwacje.

Rysunek 11. Liczba transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2015 - 2018



TREND CEN ŚREDNICH Trend cen średnich, w okresie 4 lat, wykazuje niewielką tendencję

Rysunek 12. Trend cen średnich gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2015 - 2018



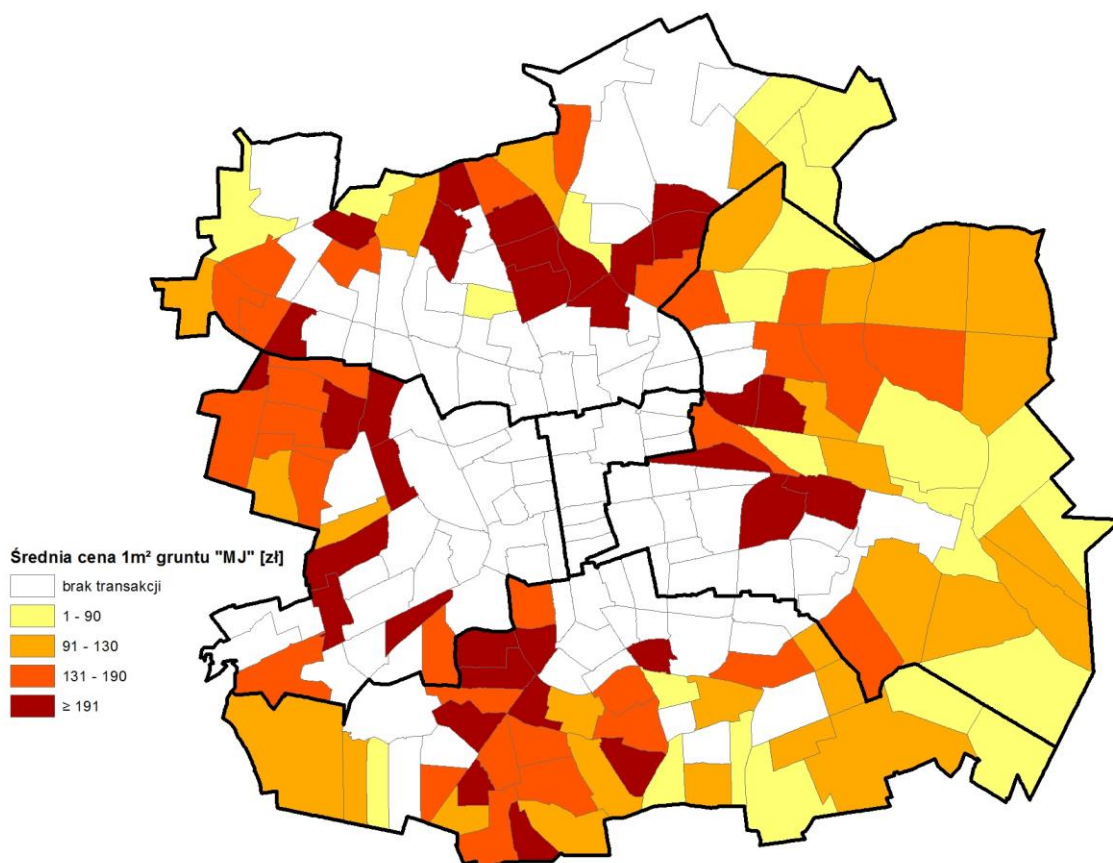
ujemną i wynosi kwartał do kwartału (-0,4%). Można zaobserwować wzrost liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy jednoczesnym ujemnym trendzie cen średnich. Najniższą cenę średnią odnotowano w II kwartale 2016 r. i IV kwartale 2018 r., a wyniosła ona 120 zł/m², zaś najwyższą w I kwartale

2015 r. oraz III kwartale 2017 r. - 161 zł/m².

WOLUMEN OBROTÓW, ŚREDNIA POWIERZCHNIA Wolumen obrotów⁴ w 2018 r. tego typu gruntów liczył 70 mln zł i stanowił 26% obrotu. W porównaniu do 2017 r. był wyższy o 18 mln zł (52 mln zł, co stanowiło 18% obrotu). Średnia powierzchnia działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w 2018 r. wyniosła 1 678 m².

ŚREDNIE CENY W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH⁵ Najtańsze grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne nabywano na obrzeżach miasta, szczególnie we wschodniej części Bałut – osiedle Wzniesień Łódzkich oraz Widzewa – osiedle Mileszki oraz Andrzejów. Najdroższe grunty były rzadziej nabywane, a transakcje zarejestrowano głównie w rejonach Julianów-Marysin-Rogi, Radogoszcz, Żłotno, Smulsko, Widzew Wschód, Stoki, Rokicie oraz Ruda.

Rysunek 13. Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w poszczególnych obrębach w latach 2015 - 2018



⁴ Analiza cenowa gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne została wykonana na próbie 365 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

⁵ Na mapie cen średnich przedstawiono również te obręby, w których zarejestrowano 1 transakcję.

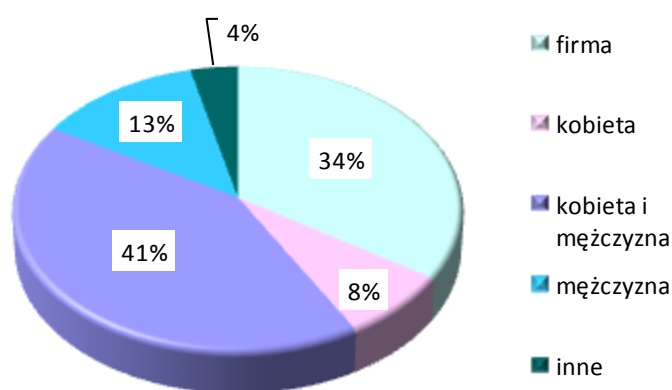


PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH Istotnym zagadnieniem jest przedstawienie odnotowanych 592 transakcji z perspektywy profilu nabywcy nieruchomości. W wyniku przeprowadzonego badania okazało się, że kupującymi na rynku

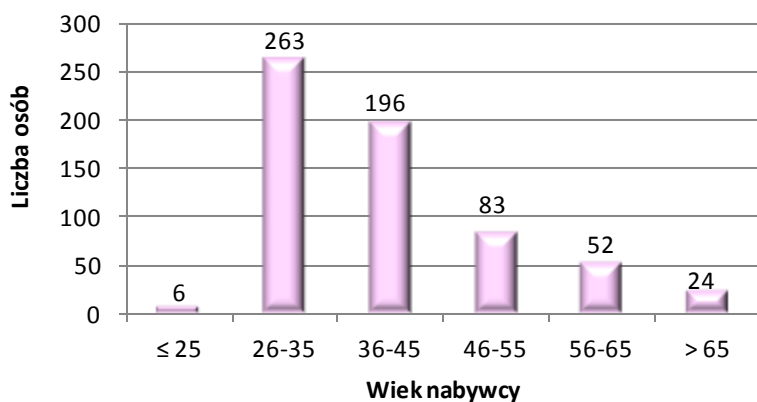
nieruchomości najczęściej są **pary - kobieta i mężczyzna**, którzy kupili ponad 40% wszystkich sprzedawanych nieruchomości. W całym 2018 r. nabyli oni w sumie 246 nieruchomości, w tym 234 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kolejnym podmiotem nabywającym były **firmy**, które zakupiły 203 nieruchomości, co stanowiło 34%, w tym 117 o charakterze przemysłowym oraz 50 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rysunek 14. Kupujący w 2018 r.



PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH Najwięcej osób (263) będących stroną kupującą przy transakcji, było w wieku 26 – 35 lat. Podobnie sytuacja wyglądała w roku poprzednim.

Rysunek 15. Przedziały wiekowe kupujących w 2018 r.



Jest to grupa osób, w której zdecydowaną większość

stanowią osoby nabywające nieruchomość z inną osobą płci przeciwnej (83%) i głównie nabyli grunty z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (98%). W przypadku wieku osób kupujących można stwierdzić, że najstarsza kobieta miała 74 lata,

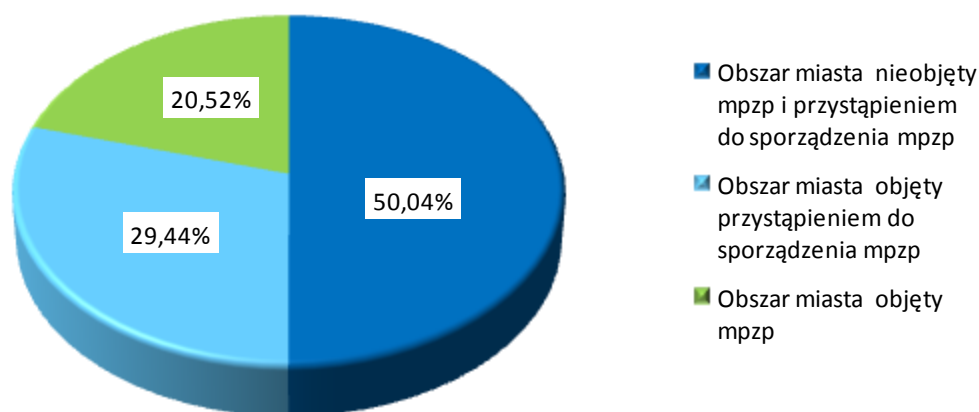
natomiast mężczyzna 77 lat, w przeciwieństwie do najmłodszych nabywców, gdzie zarówno kobieta, jak i mężczyzna mieli po 22 lata.

STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

ILOŚĆ OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP ORAZ UCHWAŁ O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MPZP

Na koniec 2018 r. na obszarze Łodzi obowiązywały 104 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one 6 023,56 ha, co stanowiło 20,52% powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywało 95 uchwał Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar 8 642,35 ha, co stanowiło 29,44% powierzchni miasta.

Rysunek 16. Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi na koniec 2018 r.



ZMIANY STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

W badanym okresie uchwalono 12 nowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 726,44 ha, a 1 plan został uchylony, w konsekwencji obszar miasta objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększył się o 721,74 ha (2,46%) w stosunku do poprzedniego roku.

W 2018 r. podjęto 47 nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a 26 przestało obowiązywać - zarówno wskutek uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (12 planów), jak i w związku z podjęciem



nowych uchwał intencyjnych. Z powodu podjętych działań powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 1 116,43 ha, czyli o 3,78% w porównaniu do poprzedniego roku.

Rysunek 17. Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2010 – 2018

