



RAPORT

OBRÓT NIEZABUDOWANYMI DZIAŁKAMI GRUNTU W ŁODZI

HANDLOWO-USŁUGOWE

MIESZKANIOWE
WIEŁORODZINNE

ROLNE

ZIELONE

PRZEMYSŁOWE

INFRASTRUKTURA

WIEŁOFUNKCYJNE

MIESZKANIOWE
JEDNORODZINNE

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

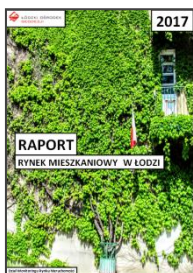
Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ przyjmowanie wyciągów z operatów szacunkowych;
- ✗ 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 2017



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

IV kwartał 2017



Pozycja łódzkiego rynku nieruchomości na tle innych regionów kraju

Rok 2017



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

STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

19

WPROWADZENIE

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi w 2017 r.” – prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2017 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 2017 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 2014 – 2017. 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:

- liczba transakcji rosła do 2016 r. - okazał się on jedynym, w którym przekroczyła ona pułap 500 zawartych umów. Najmniejszy obrót niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi odnotowano w 2014 r. – 338 transakcji.
- liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź rosła aż do końca 2015 r. (56). W 2017 r. zaobserwowano jej spadek (o 30 mniej sprzedanych działek gruntu w porównaniu z rokiem poprzednim).
- zauważalny jest spadek zainteresowania gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – o 95 mniej zawartych umów sprzedaży w 2017 r. w stosunku do wcześniejszego okresu.
- niezmiennie od czterech lat na Widzewie odnotowuje się najwięcej transakcji niezabudowanymi działkami gruntu, co odpowiada najmniejszej urbanizacji terenów tej dzielnicy.
- łączny wolumen obrotu rósł z roku na rok – w 2017 r. wyniósł 284 mln zł. Biorąc pod uwagę wolumen obrotu, przyjęty jako jednostka do porównań, zaobserwowano wzrost o 139% ze 119 mln zł do 284 mln zł.
- najwyższy wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych odnotowano w 2015 r. (61 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 2014 (156 zł).
- od początku 2013 r. do końca 2014 r. maksymalne ceny 1 m² nie przekroczyły granicy 1 200 zł. W 2016 r. oraz w 2017 r. uzyskano najwyższe wyniki (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 2014 – 2017 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 Górnjej w 2017 r. (225 672 m²).

- w latach 2014 – 2015 oraz w 2017 r. 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 2016 r. powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 9,37% w porównaniu z 2014 r., natomiast biorąc pod uwagę rok poprzedni o 1,97%.
- w zestawieniu z 2014 r. powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmniejszyła się o 16,49%, zaś porównując do 2016 r. zwiększyła się o 2,17%.

Tabela 1. Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2014 - 2017.

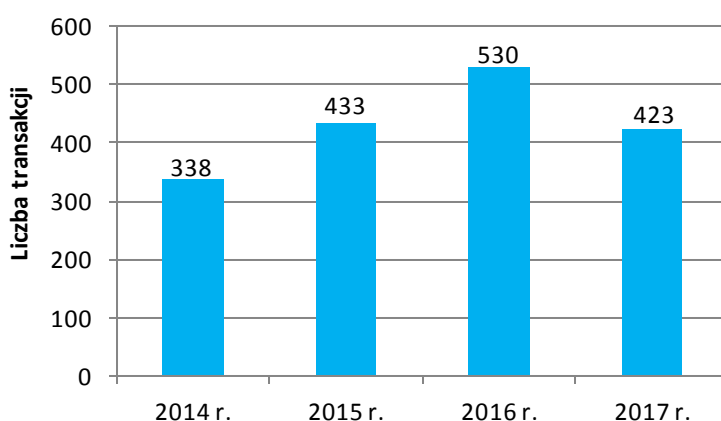
Parametry	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Liczba wszystkich transakcji	338	433 ↑	530 ↑	423 ↓
Liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź	34	56 ↑	45 ↓	15 ↓
Liczba sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych	219	303 ↑	385 ↑	290 ↓
Dzielnica, w której odnotowano najwięcej transakcji	Widzew	Widzew	Widzew	Widzew
Łączny wolumen obrotów (mln zł)	119	173 ↑	271 ↑	284 ↑
Wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych (mln zł)	37	61 ↑	59 ↓	52 ↓
Średnia cena 1 m ² (bez względu na przeznaczenie)	156 zł	183 zł ↑	171 zł ↓	203 zł ↑
Maksymalna cena 1 m ²	1 197 zł	591 zł ↓	4 182 zł ↑	3 122 zł ↓
Średnia cena 1 m ² gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	126 zł	140 zł ↑	124 zł ↓	139 zł ↑
Średnia powierzchnia nieruchomości	3 303 m ²	2 413 m ² ↓	2 589 m ² ↑	3 666 m ² ↑
Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości	53 738 m ²	28 930 m ² ↓	60 792 m ² ↑	225 672 m ² ↑
Udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji	64,99%	69,98% ↑	72,64% ↑	68,56% ↓
Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	8,69%	10,62% ↑	16,09% ↑	18,06% ↑
Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia mpzp (stan na koniec roku)	42,15%	28,96% ↓	23,49% ↓	25,66% ↑

LICZBA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI

LICZBA TRANSAKCJI, WOLUMEN OBROTÓW Na obszarze miasta Łodzi w 2017 r. zarejestrowano 423 wolnorynkowe umowy sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Biorąc pod uwagę poprzedni rok można zaobserwować, że ich liczba

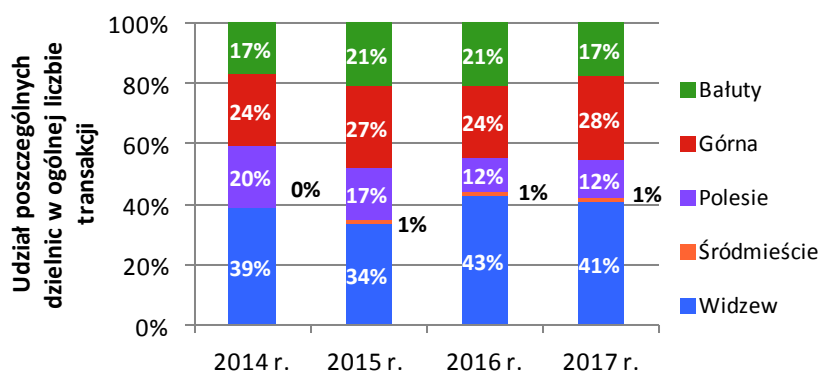
zmaląa o 107 transakcji. Spośród odnotowanych transakcji 415 dotyczyło prawa własności nieruchomości, natomiast 8 użytkowania wieczystego gruntu. W dalszej analizie nie rozróżniano tych grup, z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji prawem użytkowania wieczystego oraz niezauważalne różnice w cenach transakcyjnych między tymi dwiema formami władania. Gmina Miejska Łódź sprzedała w przetargu nieograniczonym 15 nieruchomości (4%) o łącznym wolumenie 14,3 mln zł. Łączna kwota obrotów¹ w 2017 r. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynosiła 284,4 mln zł, co stanowiło sumę o 5% większą niż w roku 2016 (271,4 mln zł).

Rysunek 1. Liczba transakcji w latach 2014 - 2017 r.



LICZBA TRANSAKCJI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH Widzew, analogicznie

Rysunek 2. Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w latach 2014 - 2017



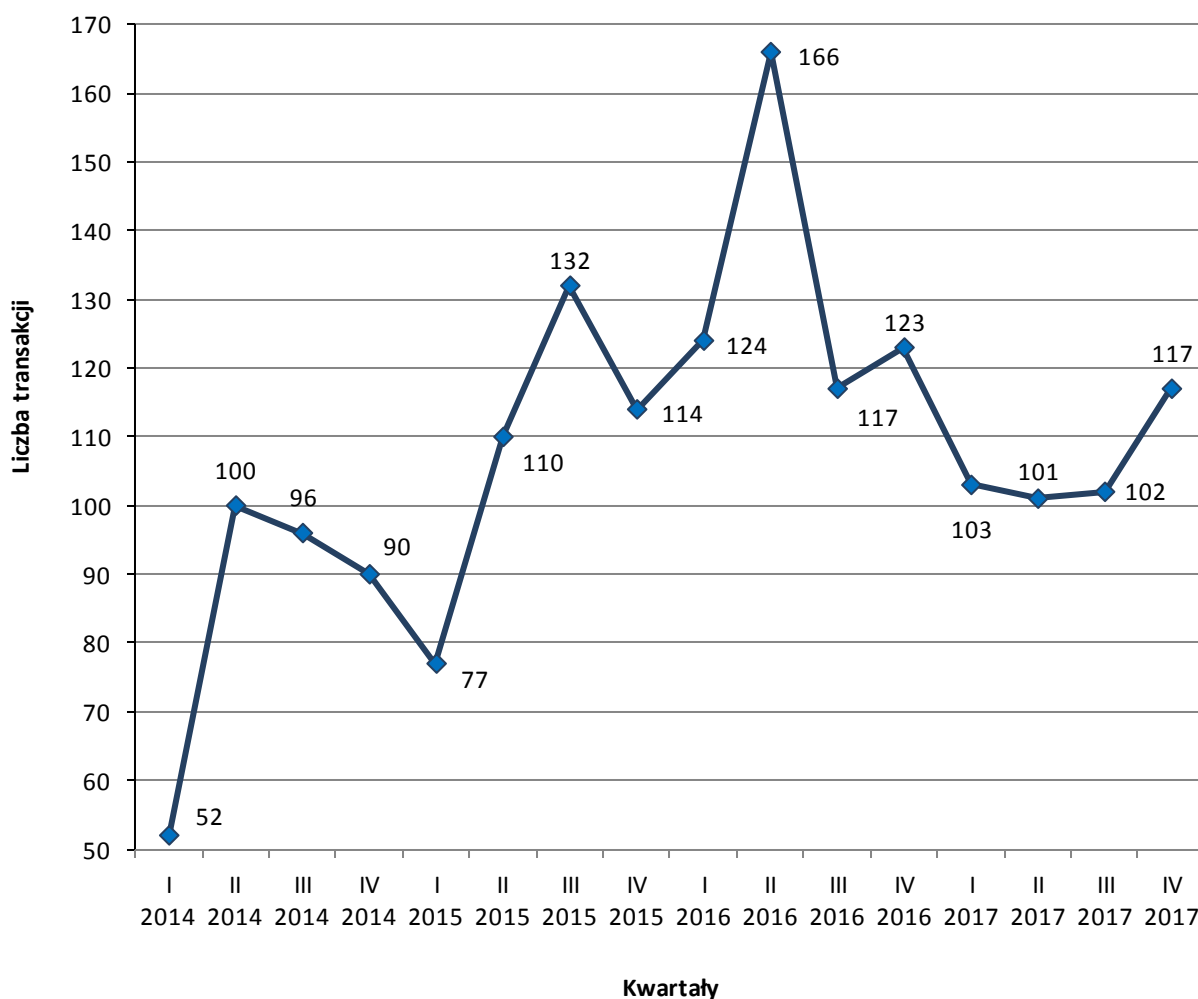
jak w trzech ostatnich latach był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji - 172, co stanowiło 41% wszystkich umów sprzedaży. Obrót niezabudowanymi działkami gruntu przekraczający 100 transakcji został zarejestrowany na Górnej (119). Mniejszą liczbą zawartych umów charakteryzowały się Bałuty (74)

¹ Wolumen został obliczony na próbie 394 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości stąd nie można było obliczyć ceny jednostkowej gruntu.

oraz Polesie (52). Zaledwie 6 transakcji odnotowano na Śródmieściu, co spowodowane jest najwyższym stopniem urbanizacji tej dzielnicy.

LICZBA TRANSAKCI W LATACH 2014 – 2017 Widoczna jest tendencja spadku liczby transakcji na rynku nieruchomości gruntowych. W latach 2014 - 2017 największą dynamiką w zawieraniu umów sprzedaży cechował się 2016 r.

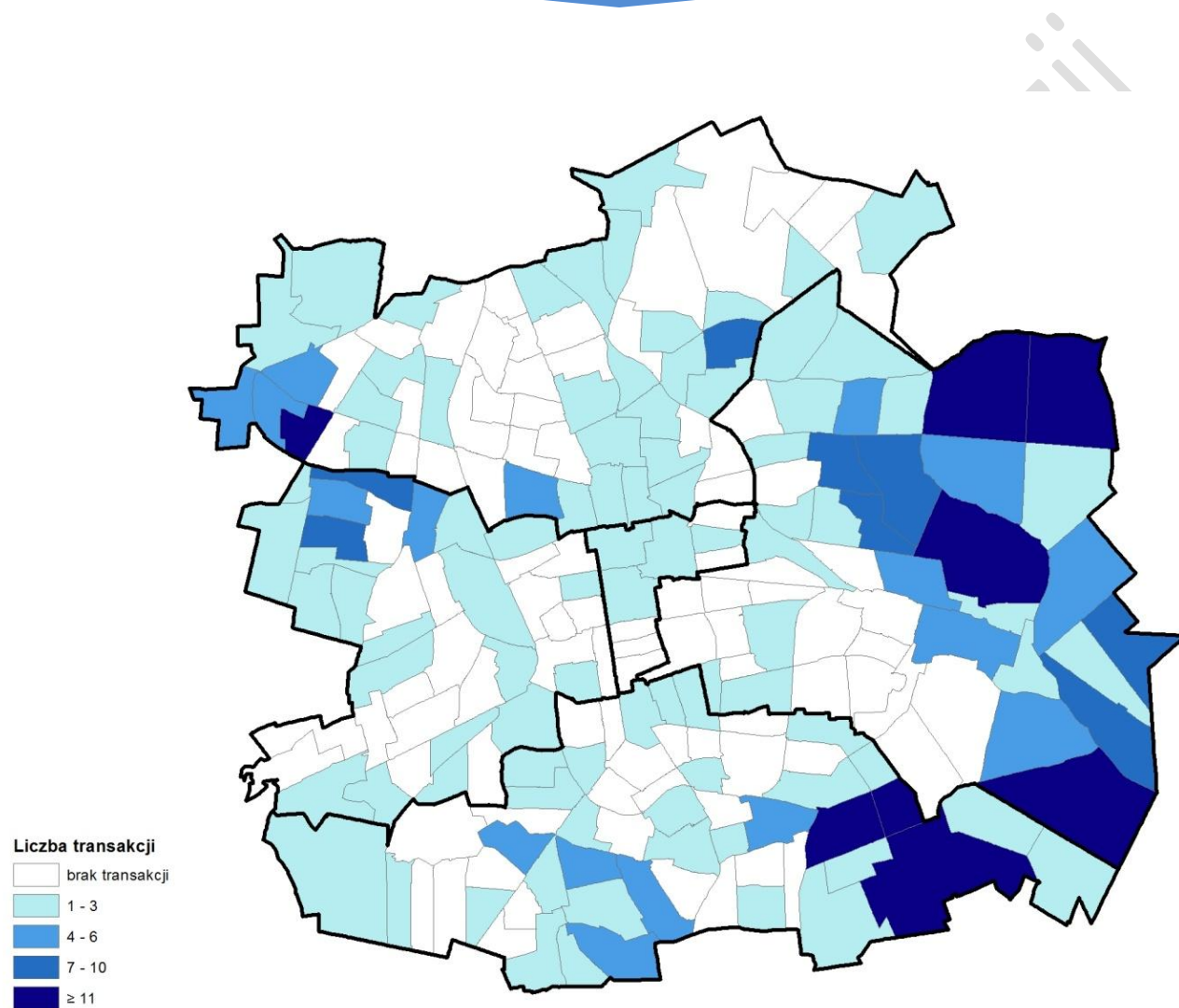
Rysunek 3. Liczba transakcji w poszczególnych kwartałach w latach 2014 - 2017



LICZBA TRANSAKCI W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym roku zarejestrowano w 122 obrębach i jest to niższy wynik niż w 2016 r. (134 obręby). Najwięcej umów zostało zawartych w obrębie W-44 oraz W-45 (po 23), niewiele mniej transakcji odnotowano w obrębie W-46 (19), natomiast w obrębach G-32 oraz G-55 zaobserwowano odpowiednio 18 i 17 transakcji. Obręb W-38 to obszar, na którym doszło do sprzedaży

15 niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W obrębie G-31 zaobserwowano 14 zbytych nieruchomości, zaś w obrębie B-39 - 11 transakcji. W pozostałych obrębach odnotowano 10 lub mniej niż 10 transakcji.

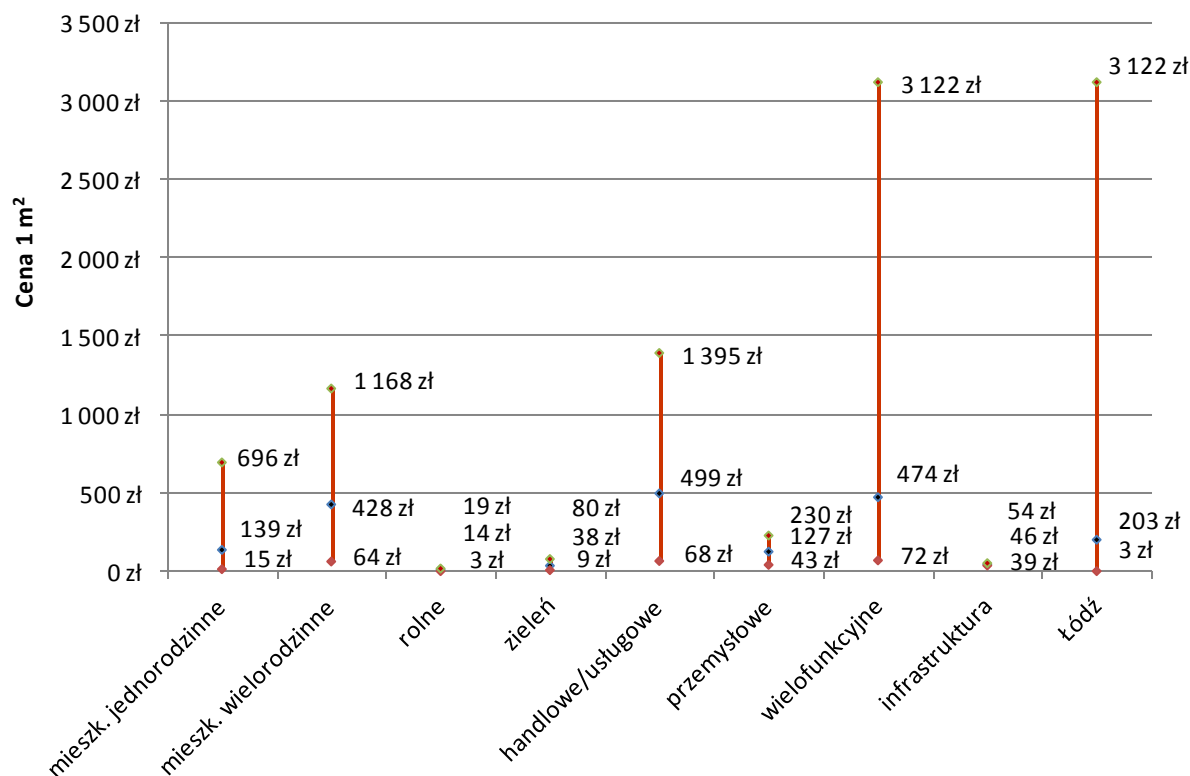
Rysunek 4. Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2017 r.



CENY NIERUCHOMOŚCI

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² Z UWZGLĘDNIENIEM PRZEZNACZENIA² Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o funkcji handlowo - usługowej - średnia cena 1 m² wyniosła 499 zł. Przeciętnie 474 zł/m² płacono za nieruchomości o przeznaczeniu wielofunkcyjnym, natomiast za nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym – 428 zł/m² gruntu. Tańsze o prawie 300 zł okazały się nieruchomości o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 139 zł/m², podczas gdy grunty o przeznaczeniu przemysłowym średnio nabywano za 127 zł/m². Najtańsze były grunty wyznaczone pod infrastrukturę, zieleni oraz tereny rolne, za które średnia cena 1 m² wynosiła odpowiednio 46 zł, 38 zł i 14 zł.

Rysunek 5. Zakresy cenowe nieruchomości w 2017 r. w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej

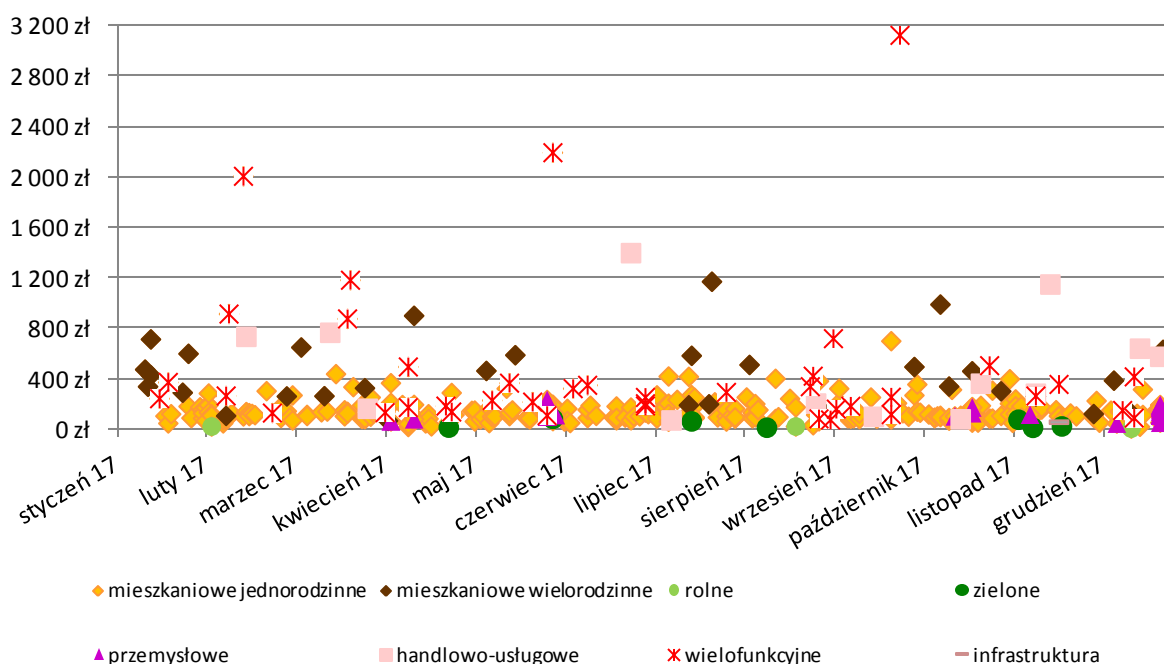


² Analiza cenowa została wykonana na próbie 394 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI, MEDIANA, ROZSTĘPY KWARTYLNE

W badanym okresie czasu odchylenie standardowe kształtowało się na poziomie 271 zł, co świadczy o dużej różnorodności rynku nieruchomości – zdarzały się transakcje o bardzo wysokich i niskich cenach, przez co typowy obszar zmienności oscyluje w przedziale od powyżej 0 zł do 474 zł. Mediana wyniosła 126 zł, a połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartylem (rozstęp kwartylny) zawarto w przedziale 90 – 201 zł.

Rysunek 6. Rozkład cenowy transakcji w 2017 r. z uwzględnieniem przeznaczenia



MAKSYMALNE ORAZ MINIMALNE CENY 1 M² W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W 2017 r. maksymalna cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu w Łodzi wyniosła 3 122 zł, a minimalna 3 zł, przy średniej 203 zł. W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie prezentowały się następująco: Polesie – maksymalnie 1 146 zł/m² i minimalnie 19 zł/m², przy średniej 281 zł/m², Bałuty – maksymalnie 1 395 zł/m² i minimalnie 3 zł/m², zaś średnio 255 zł/m², Górna - maksymalna cena wyniosła 763 zł/m², minimalna 20 zł/m², przy średniej 180 zł/m², natomiast na Widzewie - maksymalnie 897 zł/m², minimalnie 10 zł/m², a średnio 112 zł/m². Na Śródmieściu zarejestrowano sześć transakcji, dla których średnia cena wyniosła 1 571 zł/m², przy maksymalnej 3 122 zł/m² i minimalnej 252 zł/m². W przypadku maksymalnej wartości (3 122 zł/m²) można zaobserwować, że transakcje o tak wysokiej cenie jednostkowej pojawiają się wyłącznie na terenach Nowego Centrum Łodzi w sąsiedztwie Dworca Łódź Fabryczna.

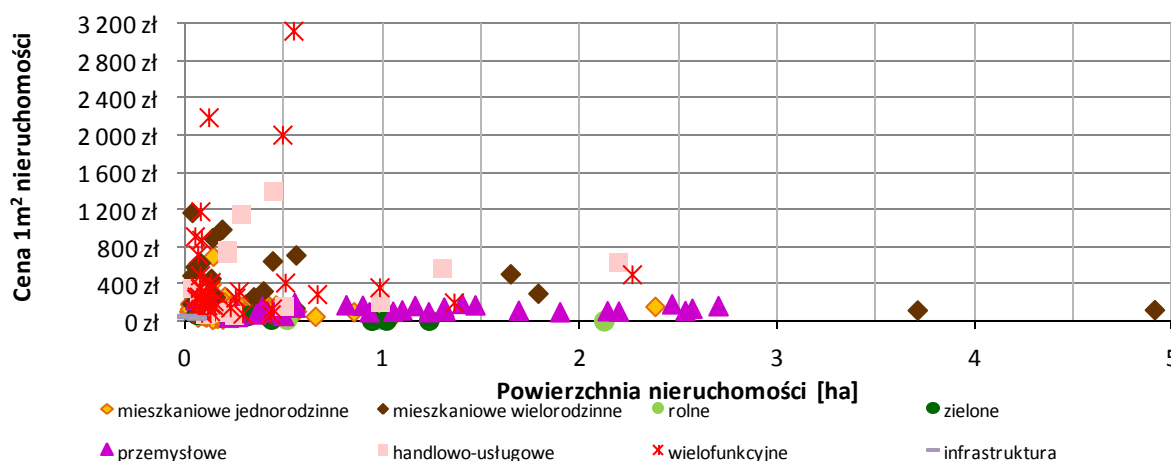
ŚREDNIE POWIERZCHNIE NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

ŚREDNIA POWIERZCHNIA³ Ważnym aspektem jest również średnia powierzchnia sprzedawanej nieruchomości, która w 2017 r. wyniosła 3 666 m² i w porównaniu do poprzedniego roku zwiększyła się o 1 077 m² (2 589 m²). Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się 1 231 m².

ROZSTĘPY KWARTYLNE Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni 908 – 2 328 m² i cenie jednostkowej 90 – 201 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 17 transakcji dotyczących gruntu o przeznaczeniu przemysłowym (w tym jedna o powierzchni ponad 22 ha), po 4 - mieszkaniowym jednorodzinnym i wielorodzinnym, po 2 – handlowo – usługowym, wielofunkcyjnym i zielonym oraz jedną gruntem o charakterze 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 2017 r.



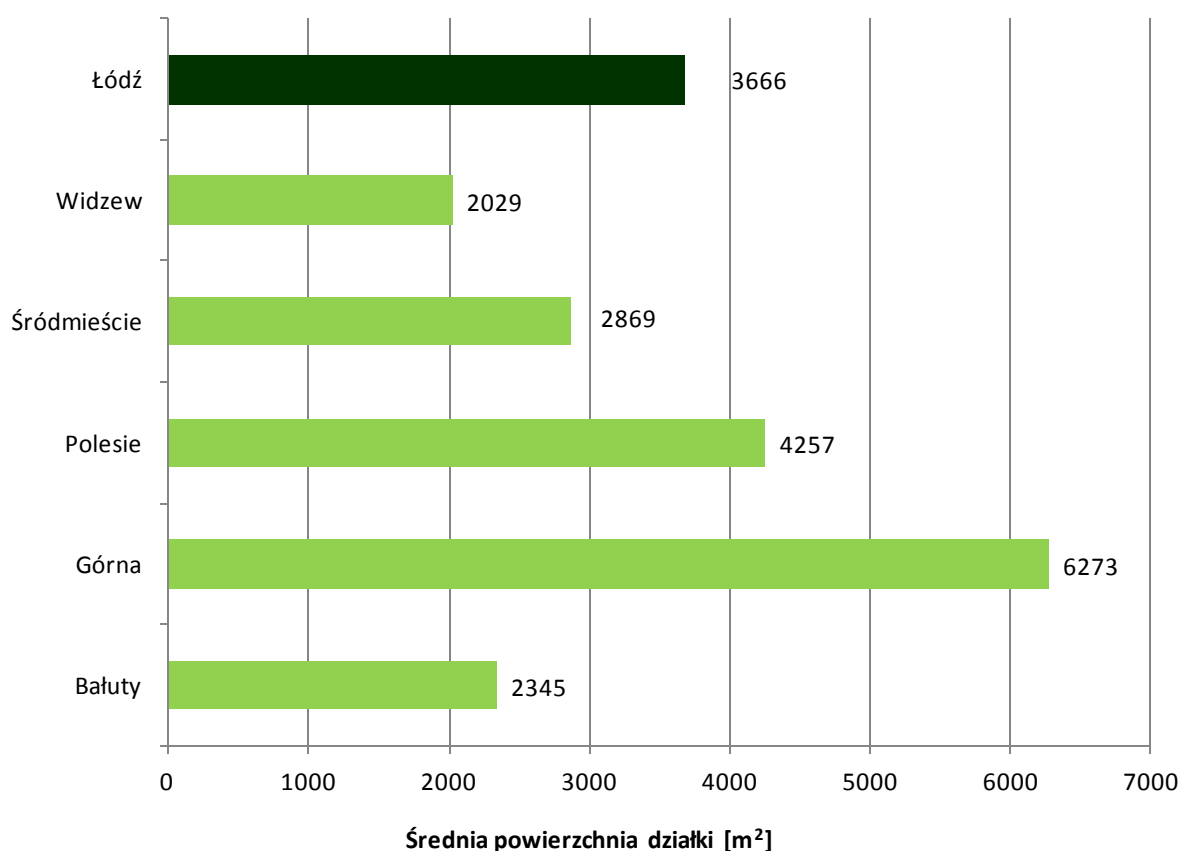
Uwaga! Odnotowano jeszcze jedną transakcję na Górze o powierzchni powyżej 22 ha, przy cenie jednostkowej 169 zł (grunt o przeznaczeniu przemysłowym), która nie została pokazana na powyższym wykresie.

³ Analiza powierzchni nieruchomości została wykonana na próbie 394 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stano wyciąg do drogi dojazdowej do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

MAKSYMALNA ORAZ MINIMALNA POWIERZCHNIA W POSZCZEGÓLNYCH

DZIELNICACH Największe działki sprzedawane były na Górnym, gdzie średnia powierzchnia równała się 6 273 m². Tak wysoki wynik związany jest ze sprzedażą aż 10 nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha (przeznaczenie przemysłowe), 8 nieruchomości o powierzchni powyżej 2 ha (2 o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym, 6 o funkcji przemysłowej) oraz jednej o powierzchni przekraczającej 22 ha (ul. Jędrzejowska – charakter przemysłowy). W odniesieniu do najmniejszej sprzedanej nieruchomości na tej dzielnicy miała powierzchnię 246 m². Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się Polesie, gdzie średnia wyniosła 4 257 m², przy największej 49 180 m² i najmniejszej 439 m². Nieruchomości o średniej powierzchni mniejszej niż 3 000 m² sprzedawano na Śródmieściu (2 869 m²) - odwrotnie do największej nieruchomości na tej dzielnicy to miała powierzchnię 5 549 m², zaś najmniejsza 885 m², Bałutach, gdzie średnia wyniosła 2 345 m², przy największej 21 277 m² i najmniejszej 149 m² oraz na Widzewie – średnio 2 029 m², podczas gdy największa nieruchomość miała powierzchnię 37 163 m², a najmniejsza 294 m².

Rysunek 8. Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości w 2017 r.



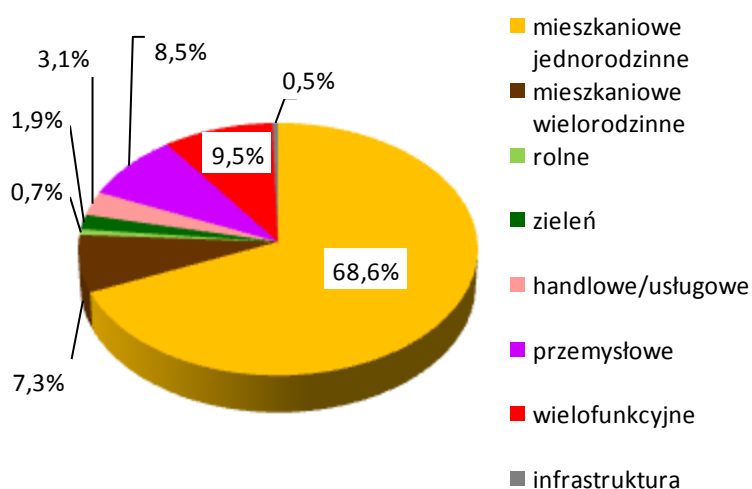
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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 2017 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, 58 dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla 185 wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio 14% i 44% wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

LICZBA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCIAMI WG ICH PRZEZNACZENIA Najwięcej transakcji (290) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, co stanowiło prawie 69% wszystkich transakcji zawartych w ciągu roku. W badanym okresie odnotowano również 40 transakcji

gruntami o przeznaczeniu wielofunkcyjnym, 36 o charakterze przemysłowym oraz 31 pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Mniejszą popularnością cieszyły się nieruchomości o funkcji handlowo – usługowej (13 transakcji) i zielonej (8 transakcji). Sprzedaż gruntów o charakterze rolnym i infrastrukturalnym stanowiła najmniejszy odsetek spośród wszystkich transakcji, co odzwierciedla się w liczbie zawartych umów (odpowiednio 3 i 2 sprzedane nieruchomości).

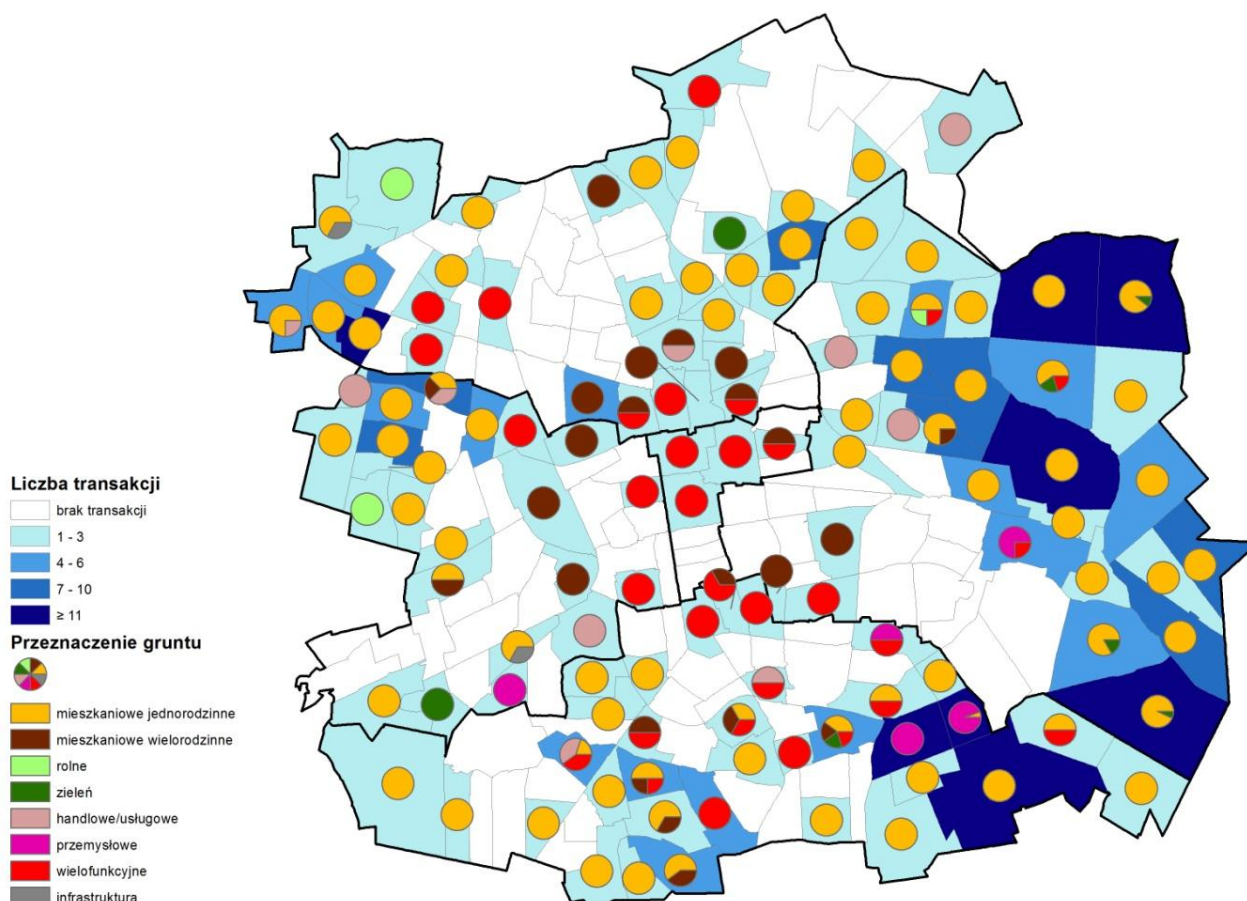
Rysunek 9. Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w 2017 r.



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 – Teofilów i Julianów -Marysin-Rogi, na Widzewie - Dolina Łódki, Nowosolna, Mieszkowski i Andrzejów, na Górnej - rejon Wiskitna, Ruda i Rokicie, natomiast na Polesiu - Złotno. W środkowej części miasta dominowały transakcje nieruchomościami o charakterze wielofunkcyjnym, które można zagospodarować na różne sposoby. Transakcje pod budownictwo wielorodzinne zawarte zostały na Bałutach Centrum, Bałutach – Doły, Radogoszczu i Julianowie –Marysin-Rogi, na Widzewie - na Stokach, Starym Widzewie i Zarzewie, na Górnej – na Chojnach, Rudzie, Górniaku, na osiedlu Piastów – Kurak, zaś na Polesiu – na Złotnie, Kozinach, Retkini oraz Zdrowiu - Mania.

Rysunek 10. Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w 2017 r.



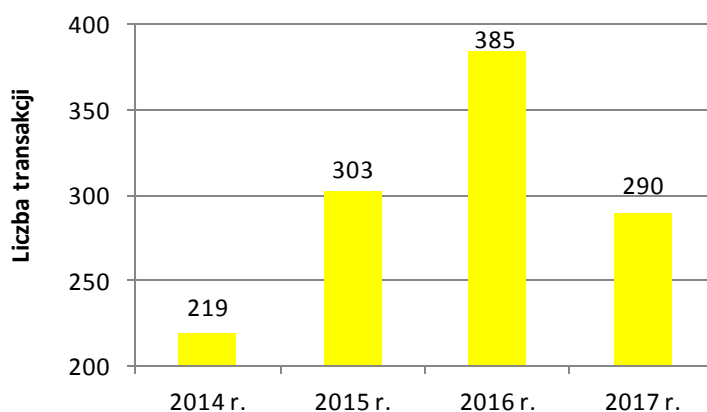
GRUNTY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

LICZBA TRANSAKcji W LATACH 2014 – 2017 Wśród nieruchomości niezabudowanych

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

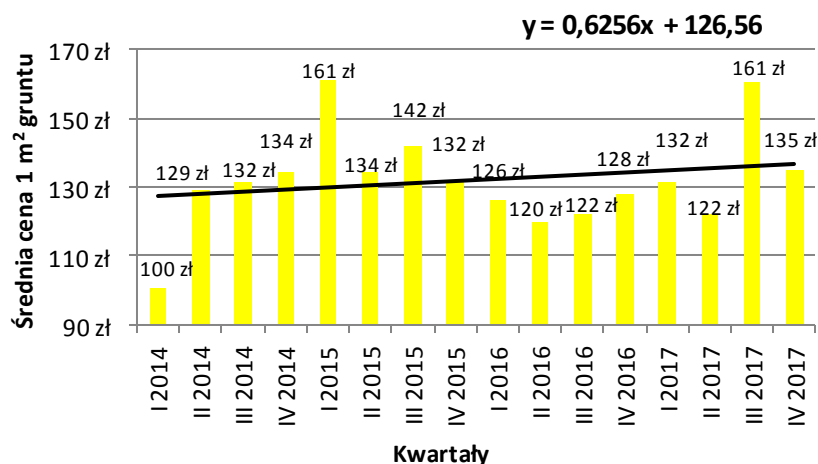
która zdecydowanie dominuje w liczbie zawieranych transakcji – w 2017 r. stanowiły one prawie 69% wszystkich zawartych umów. W zestawieniu z poprzednimi latami zauważalny jest minimalny spadek udziału procentowego tych transakcji (73% w 2016 r.). W latach 2014 - 2017 odnotowano 1 197 tego typu transakcji, na podstawie których przeprowadzono dalsze obserwacje.

Rysunek 11. Liczba transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2014 - 2017



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 2014 - 2017.



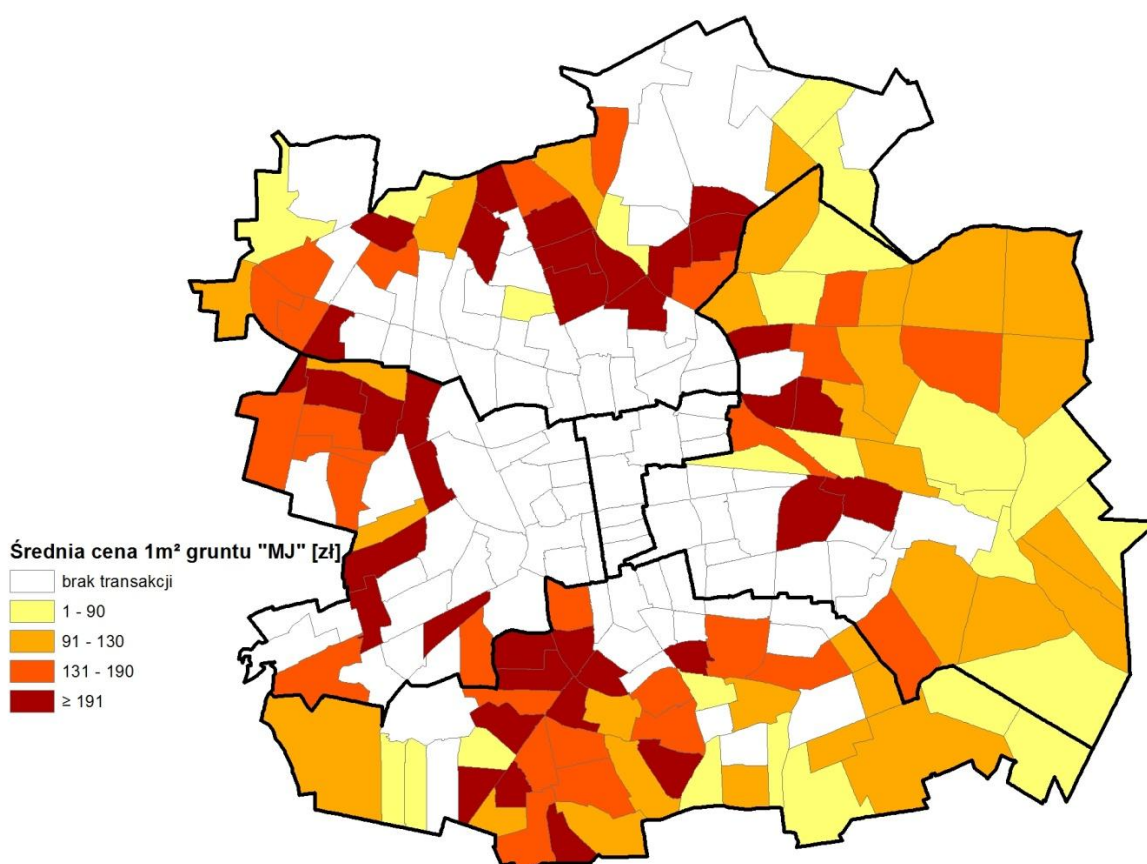
dodatnią i wynosi kwartał do kwartału 0,7%. Można zaobserwować spadek liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy jednoczesnym dodatnim trendzie cen średnich. Najniższą cenę średnią odnotowano w I kwartale 2014 r. i wyniosła ona 100 zł/m², zaś najwyższą

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

WOLUMEN OBROTÓW, ŚREDNIA POWIERZCHNIA Wolumen obrotów⁴ w 2017 r. tego typu gruntów liczył 52 mln zł i stanowił 18% obrotu. W porównaniu do 2016 r. był niższy o 7 mln zł (59 mln zł, co stanowiło 22% obrotu). Średnia powierzchnia działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w 2017 r. wyniosła 1 611 m².

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

Rysunek 13. Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w poszczególnych obrębach w latach 2014 - 2017



⁴ Analiza cenowa gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne została wykonana na próbie 262 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

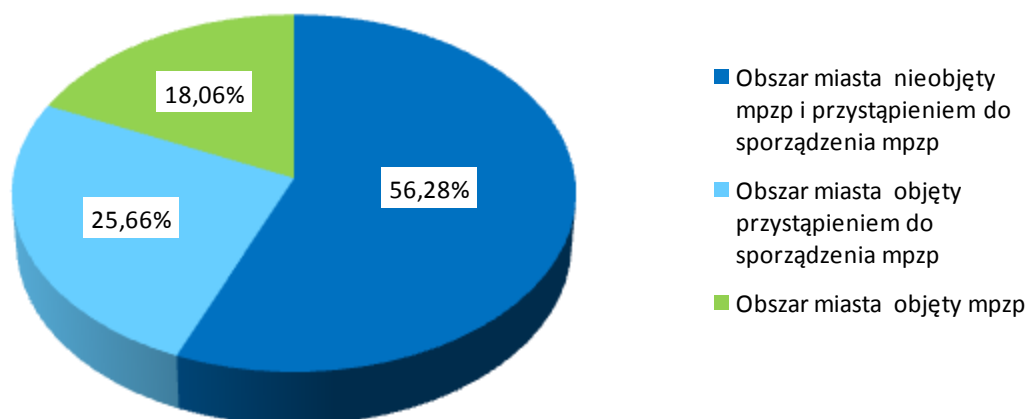
⁵ Na mapie cen średnich przedstawiono również te obręby, w których zarejestrowano 1 transakcję.

STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

ILOŚĆ OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP ORAZ UCHWAŁ O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MPZP

Na koniec 2017 r. na obszarze Łodzi obowiązywały 93 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one 5 301,82 ha, co stanowiło 18,06 % powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywały 74 uchwały Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar 7 525,92 ha, co stanowiło 25,66% powierzchni miasta.

Rysunek 14. Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi na koniec 2017 r.



ZMIANY STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

W badanym okresie uchwalono 10 nowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 600,41 ha, a 1 plan został uchylony. Ponadto powierzchnia jednego z planów zwiększyła się z 1,39 ha do 1,87 ha, w konsekwencji obszar miasta objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększył się o 577,94 ha (1,97%) w stosunku do poprzedniego roku.

W 2017 r. podjęto 13 nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a 9 przestało obowiązywać - zarówno wskutek uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (7 planów), jak i w związku z podjęciem

nowych uchwał intencyjnych. Jednocześnie powierzchnia jednego z planów zmniejszyła się z 275,06 ha do 274,87 ha. Z powodu podjętych działań powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 634,47 ha, czyli o 2,17% w porównaniu do poprzedniego roku.

Rysunek 15. Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2010 – 2017

