

# Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

2020

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:



### ***Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi***

IV kwartał 2020



### ***Mapa wartości gruntów łódzkich***

Kwiecień 2021



### ***Preferencje na łódzkim rynku mieszkaniowym***

Rok 2020



ŁÓDZKI OŚRODEK  
GEODEZJI

## **Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA  
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU  
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

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 ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

19

PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

20

STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

21



## WPROWADZENIE

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi w 2020 r.” – prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2020 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. 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 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu na przestrzeni poszczególnych kwartałów 2020 r. Dodatkowo zaprezentowano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m<sup>2</sup> a przeznaczeniem oraz powierzchnią niezabudowanej działki gruntu. Ważnymi punktami opracowania są: przedstawienie profilu zbywcy oraz nabywcy nieruchomości, jak również informacje dotyczące gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2017 – 2020. 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:

- na przestrzeni ostatnich 4 lat roczna liczba transakcji oscylowała w przedziale 423-592.
- w latach 2017-2020 liczba rocznie sprzedanych przez GMŁ nieruchomości mieściła się w przedziale 11-24, przy czym w 2020 r. były to 23 transakcje.
- widoczne jest duże zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – 409 transakcji w 2020 r.
- w latach 2017-2020 najwięcej transakcji niezabudowanymi działkami gruntu odnotowano na Widzewie. Wyjątkiem był rok 2018, w którym największa liczba umów została zarejestrowana na Górnjej, co było spowodowane przede wszystkim sprzedażą terenów o przeznaczeniu przemysłowym, pod budowę hal produkcyjno-magazynowych w IV kwartale 2018 r.
- biorąc pod uwagę wolumen obrotów w latach 2017-2020, najwyższy odnotowano w 2020 r. – 292 mln zł, natomiast najniższy rok wcześniej - 252 mln zł.
- najwyższy wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych odnotowano w 2019 r. (92 mln zł).
- najwyższą średnią cenę 1 m<sup>2</sup> gruntu (bez względu na przeznaczenie) odnotowano w 2017 r. (203 zł).
- w 2017 r. uzyskano najwyższy wynik ceny maksymalnej 1 m<sup>2</sup> (3 122 zł/m<sup>2</sup>) ze sprzedaży działek znajdujących się w Nowym Centrum Łodzi w sąsiedztwie Dworca Łódź Fabryczna.
- w latach 2017 – 2020 średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oscylowała w granicach 132 – 164 zł.
- 2019 r. okazał się okresem, w którym średnia powierzchnia była najmniejsza (2 758 m<sup>2</sup>). Zaobserwowanie największej średniej powierzchni gruntu nastąpiło w 2017 r. (3 666 m<sup>2</sup>). Sprzedaż największej nieruchomości zarejestrowano na Górnjej w 2017 r. (225 672 m<sup>2</sup>).
- największy udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji został odnotowany w 2020 r. (77,17%), natomiast najmniejszy w 2017 r. (68,56%).
- w 2020 r. powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 7,44% w porównaniu z 2017 r., natomiast biorąc pod uwagę rok poprzedni o 1,13%.



- w zestawieniu z 2017 r. powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 0,61%, zaś porównując do 2019 r. zmniejszyła się o 0,69%.

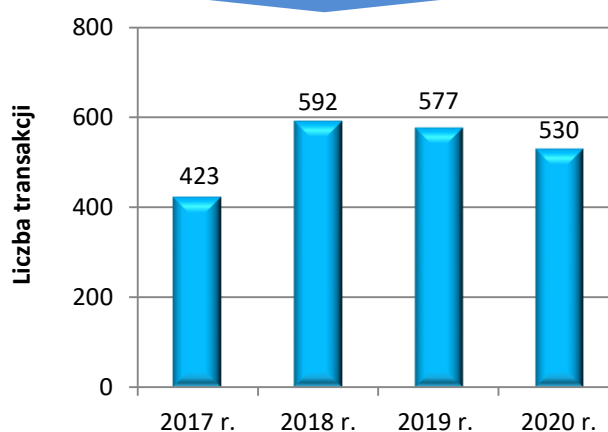
Tabela 1. Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2017 - 2020

| Parametry   | 2017 r.                | 2018 r.                  | 2019 r.                 | 2020 r.                  |
|---|------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Liczba wszystkich transakcji  | 423                    | 592 ↑                    | 577 ↓                   | 530 ↓                    |
| Liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź            | 15                     | 11 ↓                     | 24 ↑                    | 23 ↓                     |
| Liczba sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych                       | 290                    | 411 ↑                    | 439 ↑                   | 409 ↓                    |
| Dzielnica, w której odnotowano najwięcej transakcji                                   | Widzew                 | Górna                    | Widzew                  | Widzew                   |
| Łączny wolumen obrotów (mln zł)   | 284                    | 269 ↓                    | 252 ↓                   | 292 ↑                    |
| Wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych (mln zł)                 | 52                     | 70 ↑                     | 92 ↑                    | 88 ↓                     |
| Średnia cena 1 m <sup>2</sup> (bez względu na przeznaczenie)                          | 203 zł                 | 152 zł ↓                 | 178 zł ↑                | 194 zł ↑                 |
| Maksymalna cena 1 m <sup>2</sup>  | 3 122 zł               | 1 200 zł ↓               | 2 236 zł ↑              | 2 200 zł ↓               |
| Średnia cena 1 m <sup>2</sup> gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne       | 139 zł                 | 132 zł ↓                 | 145 zł ↑                | 164 zł ↑                 |
| Średnia powierzchnia nieruchomości  | 3 666 m <sup>2</sup>   | 3 319 m <sup>2</sup> ↓   | 2 758 m <sup>2</sup> ↓  | 3 291 m <sup>2</sup> ↑   |
| Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości                                     | 225 672 m <sup>2</sup> | 184 998 m <sup>2</sup> ↓ | 47 974 m <sup>2</sup> ↓ | 102 039 m <sup>2</sup> ↑ |
| Udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji                | 68,56%                 | 69,43% ↑                 | 76,08% ↑                | 77,17% ↑                 |
| Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego        | 18,06%                 | 20,52% ↑                 | 24,37% ↑                | 25,5% ↑                  |
| Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia mpzp (stan na koniec roku) | 25,66%                 | 29,44% ↑                 | 26,96% ↓                | 26,27% ↓                 |

## LICZBA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI

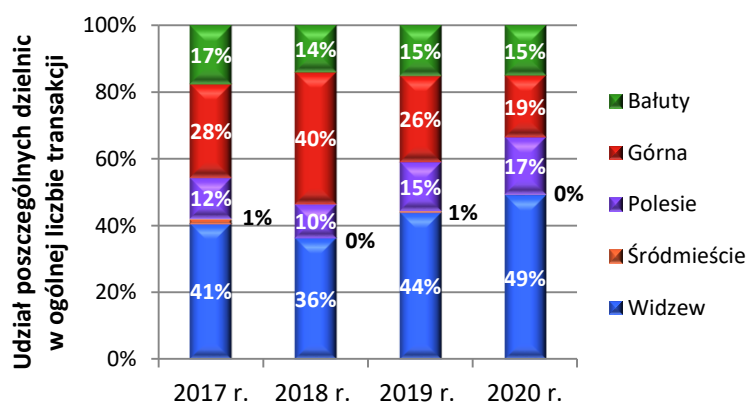
**LICZBA TRANSAKCJI, WOLUMEN OBROTÓW** Na obszarze miasta Łodzi w 2020 r. zarejestrowano **530 wolnorynkowych umów sprzedaży** niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Biorąc pod uwagę poprzedni rok można zaobserwować, że ich liczba zmalała o 47 transakcji. Spośród odnotowanych transakcji 521 dotyczyło prawa własności nieruchomości, natomiast 9 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 23 nieruchomości (4%) o łącznym wolumenie prawie 25 mln zł. łączna kwota obrotów<sup>1</sup> w 2020 r. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynosiła **292,2 mln zł**, co stanowiło sumę o 16% większą niż w roku 2019 (252,4 mln zł).

Rysunek 1. Liczba transakcji w latach 2017 - 2020



**LICZBA TRANSAKCJI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH** Podobnie jak w roku 2017

Rysunek 2. Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w latach 2017 - 2020



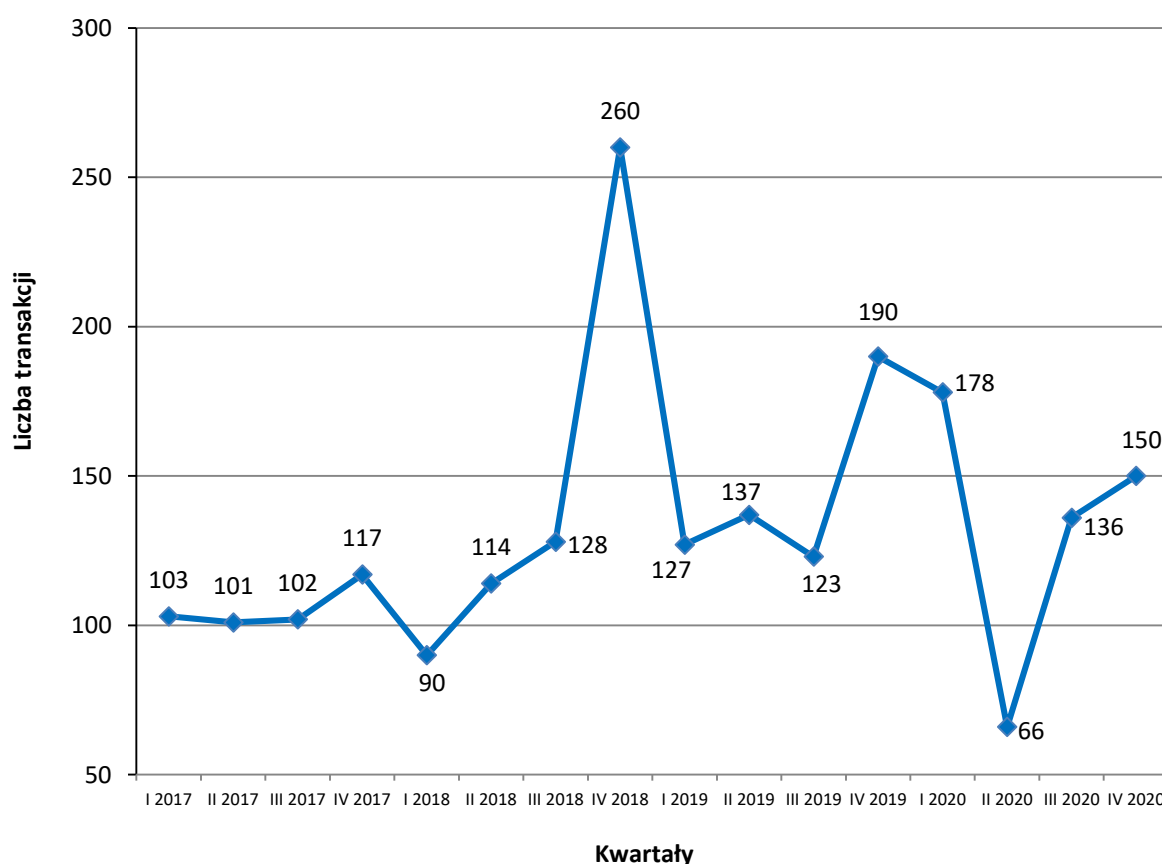
oraz 2019, **Widzew** był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji - 260, co stanowiło 49% wszystkich umów sprzedaży. Prawie trzykrotnie mniejszy obrót niezabudowanymi działkami gruntu został zarejestrowany na **Górnej** (99) oraz na **Polesiu** (91 umów). Mniejszą liczbą zawartych umów charakteryzowały się **Bałuty** (79). Na **Śródmieściu** odnotowano tylko jedną transakcję,

<sup>1</sup> Wolumen został obliczony na próbie 485 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.

co spowodowane jest najwyższym stopniem urbanizacji tej dzielnicy.

**LICZBA TRANSAKcji W LATACH 2017 – 2020** Najmniejsza liczba transakcji została odnotowana w II kwartale 2020 r. - 66 umów sprzedaży. W miesiącach październik – grudzień 2018 r. zarejestrowano rekordową sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych – 260 transakcji. W latach 2017 - 2020 największą dynamiką w zawieraniu umów sprzedaży cechował się 2018 r.

Rysunek 3. Liczba transakcji w poszczególnych kwartałach w latach 2017 - 2020

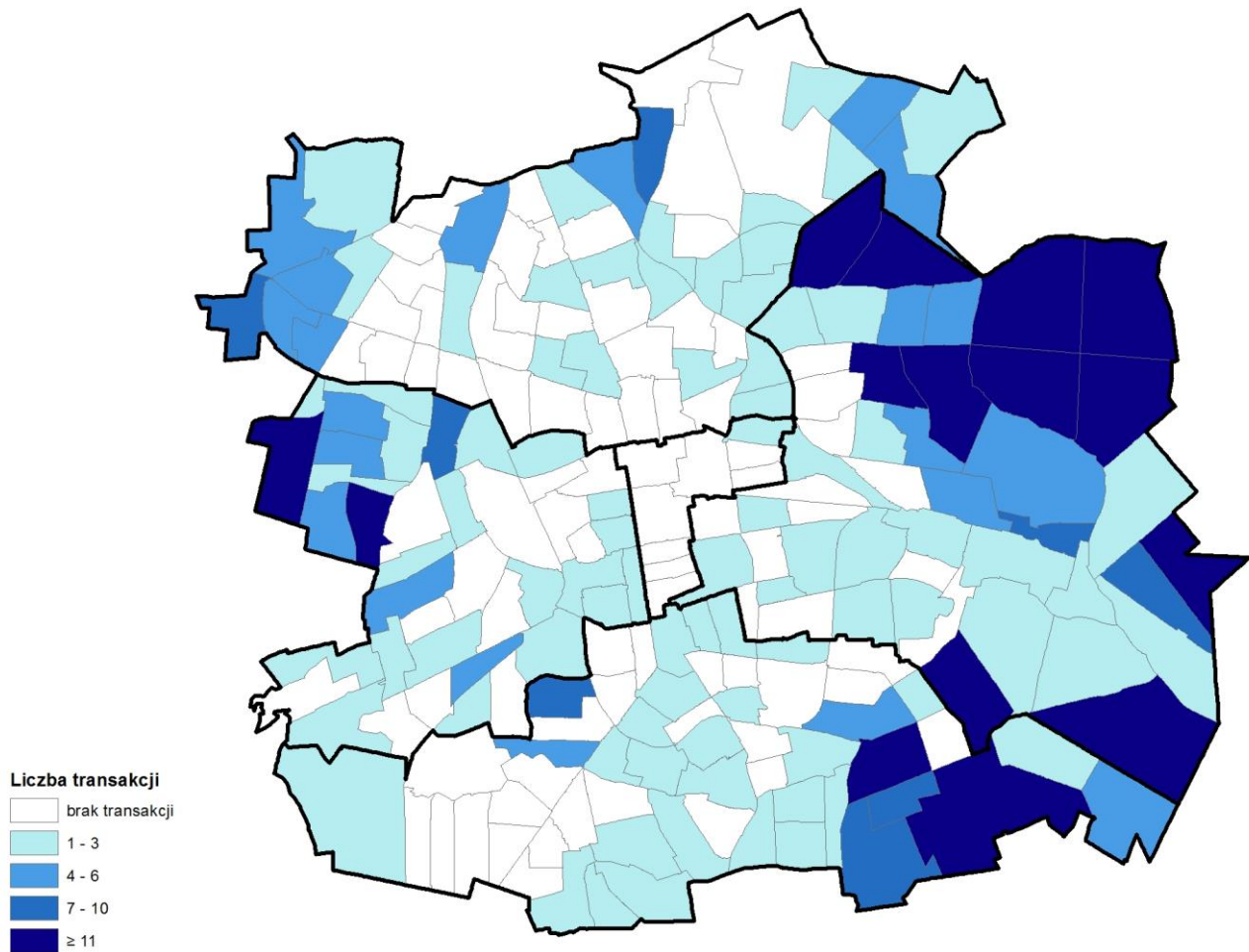


**LICZBA TRANSAKcji W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH** Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym roku zarejestrowano w 127 obrębach i jest to podobny wynik jak w 2019 r. (128 obrębów). Najwięcej umów zostało zawartych w obrębie **W-10** (31), mniej transakcji odnotowano w obrębach **W-38** (27), **W-01** (25) i **W-48** (20). W obrębach **W-02** oraz **P-12** zaobserwowano po 14 transakcji. Obręb **G-31** to obszar, na którym doszło do sprzedaży 13 niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W obrębach **W-47**, **W-46**, **W-45**, **W-36** i **P-40** zaobserwowano po 12 zbytych nieruchomości, zaś w obrębie **W-42**, **W-09** oraz **G-55** – po 11 transakcji. W pozostałych obrębach odnotowano 10 lub mniej niż 10 transakcji.





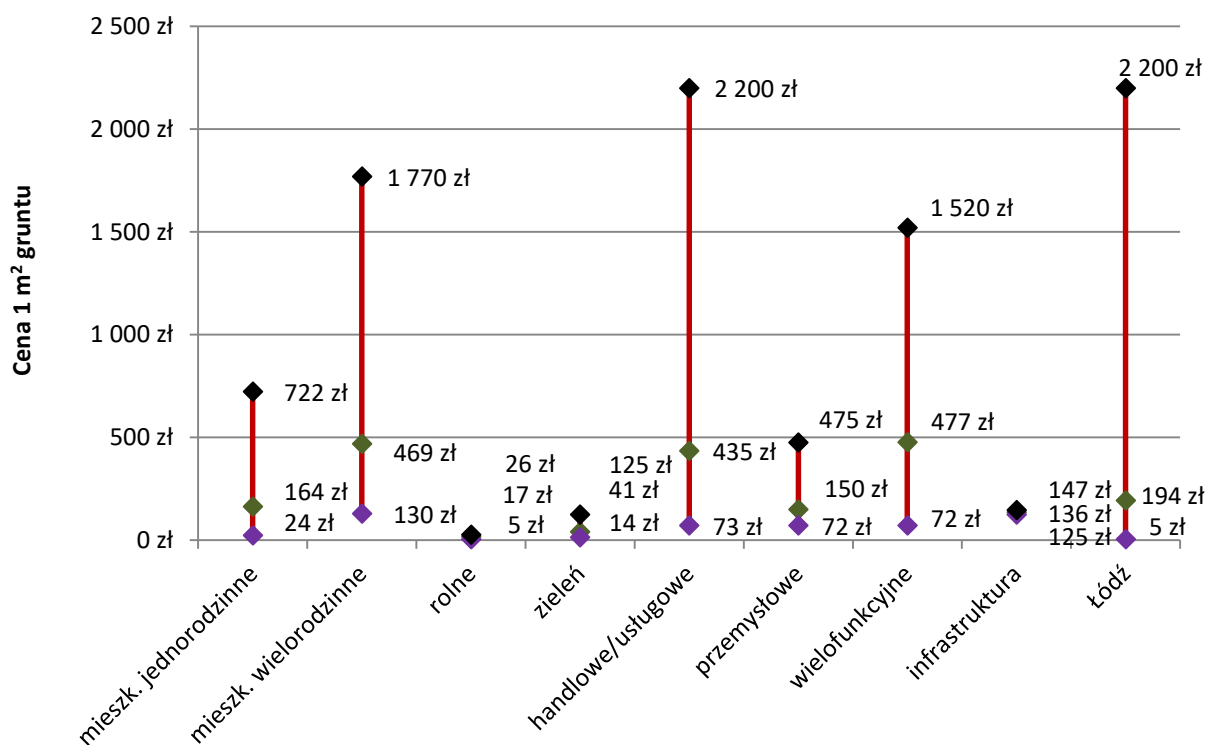
Rysunek 4. Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2020 r.



## CENY NIERUCHOMOŚCI

**WYSOKOŚĆ CEN 1 M<sup>2</sup> Z UWZGLĘDNIENIEM PRZEZNACZENIA<sup>2</sup>** Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o charakterze **wielofunkcyjnym** - średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła 477 zł. Przeciętnie 469 zł/m<sup>2</sup> płacono za nieruchomości o przeznaczeniu **mieszkaniowym wielorodzinnym**, natomiast za nieruchomości o przeznaczeniu **handlowo - usługowym** – 435 zł/m<sup>2</sup> gruntu. Tańsze okazały się nieruchomości o funkcji **mieszkaniowej jednorodzinnej** i **przemysłowej** – odpowiednio 164 zł/m<sup>2</sup> oraz 150 zł/m<sup>2</sup>. Najtańsze były grunty wyznaczone pod **tereny zielone** oraz **rolne**, za które średnia cena 1 m<sup>2</sup> wynosiła odpowiednio 41 zł i 17 zł. Zarejestrowano również dwie transakcje o przeznaczeniu **infrastrukturalnym** za 125 zł/m<sup>2</sup> i 147 zł/m<sup>2</sup>.

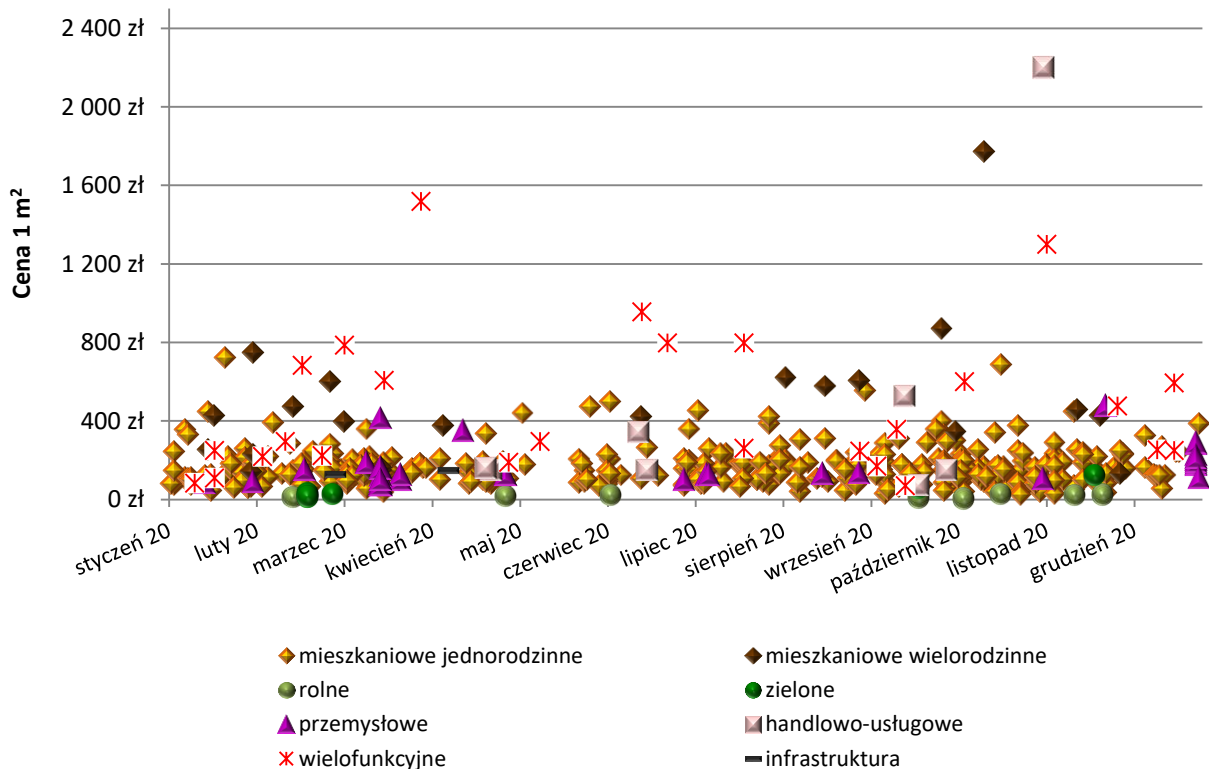
Rysunek 5. Zakresy cenowe nieruchomości w 2020 r. w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej



<sup>2</sup> Analiza cenowa została wykonana na próbie 485 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 196 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 0 zł do 390 zł. Mediana wyniosła 152 zł, a połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartyłem (rozstęp kwartylny) zawarto w przedziale 99 – 207 zł.

Rysunek 6. Rozkład cenowy transakcji w 2020 r. z uwzględnieniem przeznaczenia



## MAKSYMALNE ORAZ MINIMALNE CENY 1 M<sup>2</sup> W POSZCZEGÓLNYCH

**DZIELNICACH** W 2020 r. maksymalna cena 1 m<sup>2</sup> niezabudowanej działki gruntu w Łodzi wyniosła 2 200 zł, a minimalna 5 zł, przy średniej 194 zł. W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie prezentowały się następująco: **Polesie** – maksymalnie 2 200 zł/m<sup>2</sup> i minimalnie 21 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej 293 zł/m<sup>2</sup>, **Górna** – maksymalnie 1 770 zł/m<sup>2</sup> i minimalnie 37 zł/m<sup>2</sup>, zaś średnio 228 zł/m<sup>2</sup>, **Bałuty** - maksymalna cena wyniosła 577 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 10 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej 173 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na **Widzewie** - maksymalnie 798 zł/m<sup>2</sup> i minimalnie 5 zł/m<sup>2</sup>, zaś średnio 152 zł/m<sup>2</sup>. Na **Śródmieściu** odnotowano jedną transakcję za 477 zł/m<sup>2</sup>.

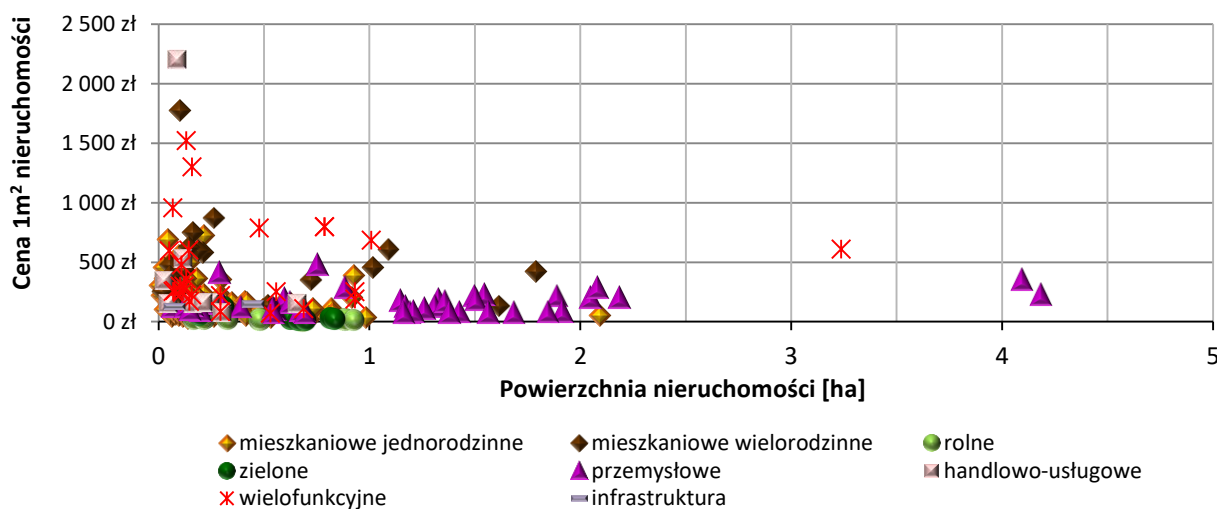
## ŚREDNIE POWIERZCHNIE NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

**ŚREDNIA POWIERZCHNIA<sup>3</sup>** Ważnym aspektem jest również średnia powierzchnia sprzedawanej nieruchomości, która w 2020 r. wyniosła 3 291 m<sup>2</sup> i w porównaniu do poprzedniego roku zwiększyła się o 533 m<sup>2</sup> (2 758 m<sup>2</sup>). Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się 1 339 m<sup>2</sup>.

**ROZSTĘPY KWARTYLNE** Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni 994 – 3 000 m<sup>2</sup> i cenie jednostkowej 99 – 207 zł (rozstępy kwartylny). 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 25 transakcji dotyczących gruntu o przeznaczeniu przemysłowym, 4 – mieszkaniowym wielorodzinnym, 2 – wielofunkcyjnym oraz 1 – mieszkaniowym jednorodzinnym.

**ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M<sup>2</sup>** 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 2020 r.

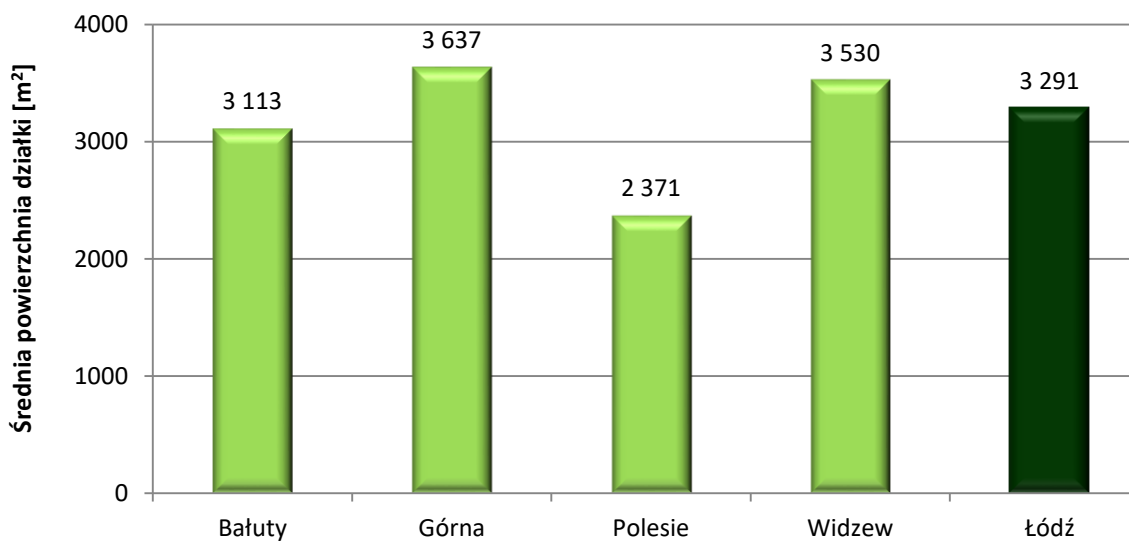


**Uwaga!** Odnotowano jeszcze jedną transakcję na Widzewie o powierzchni powyżej 10 ha, przy cenie jednostkowej 125 zł (grunt o przeznaczeniu przemysłowym), która nie została pokazana na powyższym wykresie.

<sup>3</sup> Analiza powierzchni nieruchomości została wykonana na próbie 485 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym 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 3 637 m<sup>2</sup>, a największa sprzedana nieruchomość miała 41 875 m<sup>2</sup>. W odniesieniu do najmniejszej sprzedanej nieruchomości na tej dzielnicy miała powierzchnię 363 m<sup>2</sup>. Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się **Widzew**, gdzie średnia wyniosła 3 530 m<sup>2</sup>, przy największej 102 039 m<sup>2</sup> i najmniejszej 173 m<sup>2</sup> oraz **Bałuty** - średnio 3 113 m<sup>2</sup>, podczas gdy największa nieruchomość miała powierzchnię 40 986 m<sup>2</sup>, a najmniejsza 499 m<sup>2</sup>. Nieruchomości o średniej powierzchni mniejszej niż 3 000 m<sup>2</sup> sprzedawano na **Polesiu** (2 371 m<sup>2</sup>) - odwołując się do największej nieruchomości na tej dzielnicy to miała powierzchnię 32 369 m<sup>2</sup>, zaś najmniejsza 113 m<sup>2</sup>. Na **Śródmieściu** odnotowano jedną transakcję o powierzchni 1 080 m<sup>2</sup>.

Rysunek 8. Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości w 2020 r.

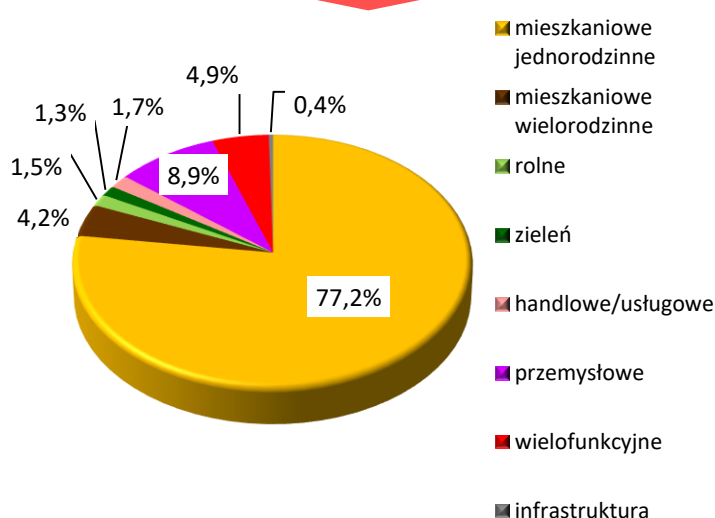


## PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

**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 2020 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, 109 dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla 160 została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio 21% i 30% wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

**LICZBA TRANSAKCI NIERUCHOMOŚCIAMI WG ICH PRZEZNACZENIA** Najwięcej transakcji (409) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod **budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne**, co stanowiło ponad 77% wszystkich transakcji zawartych w ciągu roku. W badanym okresie odnotowano również 47 transakcji gruntami o przeznaczeniu **przemysłowym**, 26 o charakterze **wielofunkcyjnym**, 22 pod **budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne**. Mniejszą popularnością cieszyły się nieruchomości o przeznaczeniu **handlowo – usługowym rolnym** oraz **zielonym** (odpowiednio 9, 8 i 7 transakcji). Sprzedaż gruntów o charakterze **infrastrukturalnym** stanowiła najmniejszy odsetek spośród wszystkich transakcji, co odzwierciedla się w liczbie zawartych umów - 2 sprzedane nieruchomości.

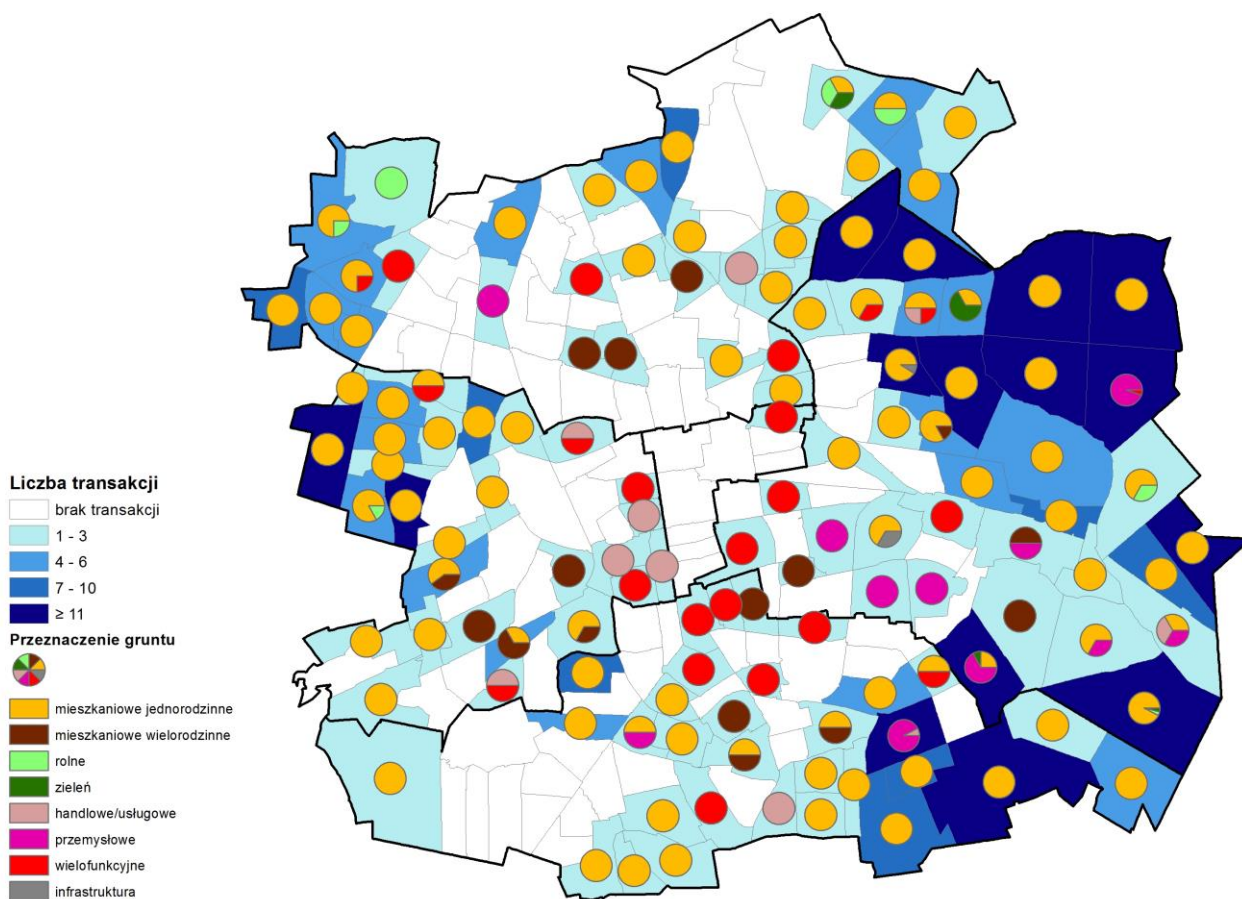
Rysunek 9. Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w 2020 r.



**LOKALIZACJA TRANSAKCI 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 jednorodziną** zlokalizowane były poza centralną częścią miasta. Dużym zainteresowaniem cieszyły się: na **Bałutach** – Julianów-Marysin-Rogi, Bałuty Zachodnie, Radogoszcz oraz osiedle Wzniesień Łódzkich, na **Widzewie** - Dolina Łódki, Nowosolna, Stoki-Sikawa-Podgórze, Mieszki i Andrzejów, na **Górnej** - rejon Wiskitna, Ruda i Chojny, natomiast na **Polesiu** – Złotno oraz Lublinek-Pienista. Transakcje pod **budownictwo wielorodzinne** zawarte zostały na **Bałutach** – na osiedlach: Bałuty Centrum oraz Julianów-Marysin-Rogi, na **Widzewie** - na osiedlach: Stoki-Sikawa-Podgórze, Zarzew i Olechów-Janów, na **Górnej** – na osiedlach: Chojny i Górniak, zaś na **Polesiu** – na osiedlach: Retkinia Zachód-Smulsko, Karolew-Retkinia Wschód oraz Lublinek-Pienista.

Rysunek 10. Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w 2020 r.

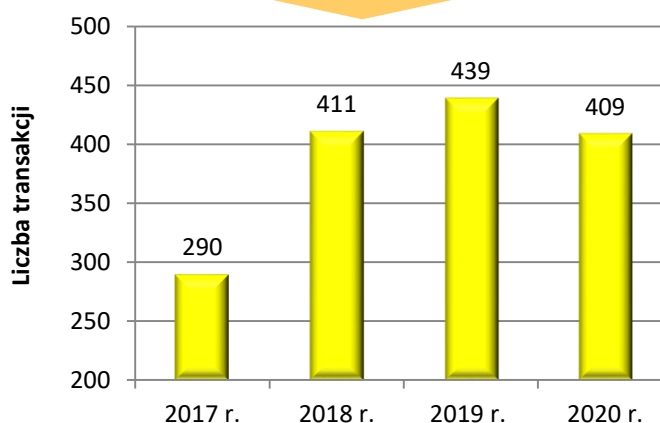


## GRUNTY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

### LICZBA TRANSAKCYJ W LATACH 2017 – 2020

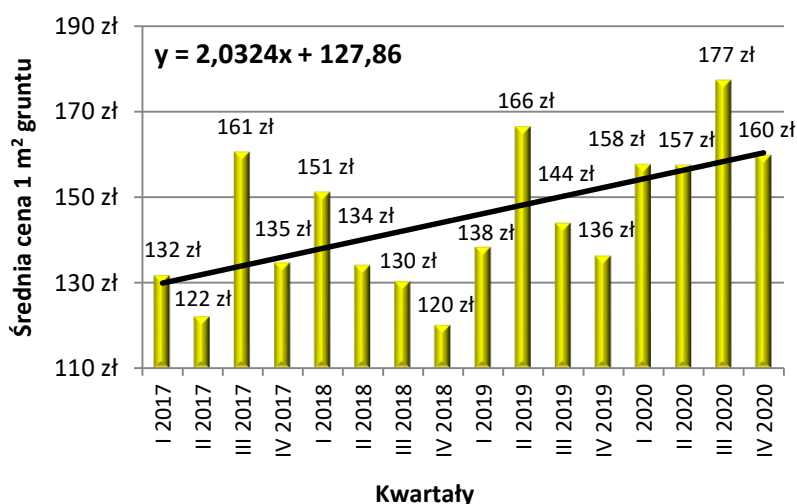
Wśród nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem obrotu w Łodzi, można wyróżnić grupę gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, która zdecydowanie dominuje w liczbie zawieranych transakcji – w 2020 r. stanowiły one ponad 77% wszystkich zawartych umów. W zestawieniu z poprzednim rokiem udział procentowy tych transakcji jest na podobnym poziomie (ponad 76% w 2019 r.). W latach 2017 - 2020 odnotowano 1 549 tego typu transakcji, na podstawie których przeprowadzono dalsze obserwacje.

Rysunek 11. Liczba transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2017 - 2020



### TREND CEN ŚREDNICH

Rysunek 12. Trend cen średnich gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2017 - 2020



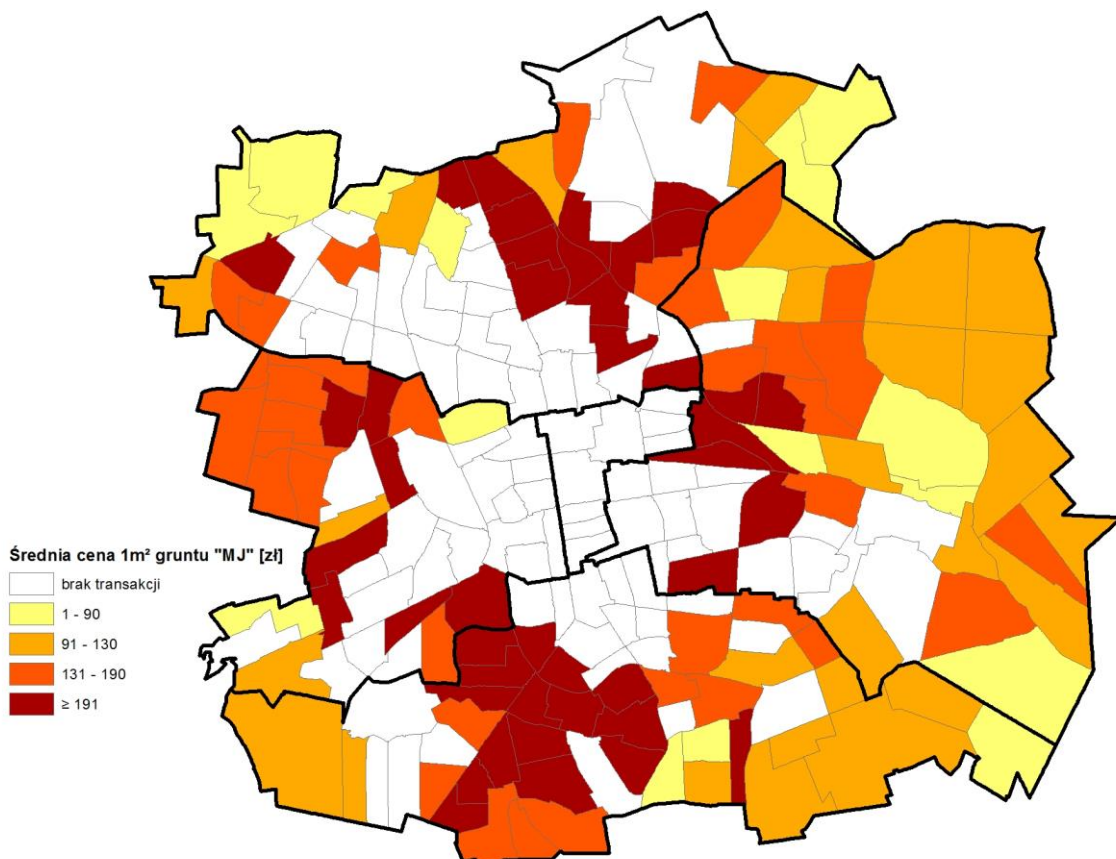
Trend cen średnich, w okresie 4 lat, wykazuje tendencję dodatnią i wynosi kwartał do kwartału (1,6%). Można zaobserwować spadek liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy jednoczesnym dodatnim trendzie cen średnich. Najniższą cenę średnią odnotowano w IV kwartale 2018 r. i wyniosła ona 120 zł/m<sup>2</sup>, zaś najwyższą w III kwartale 2020 r. - 177 zł/m<sup>2</sup>.



**WOLUMEN OBROTÓW** Wolumen obrotów<sup>4</sup> w 2020 r. tego typu gruntów liczył 88 mln zł i stanowił 30% obrotu. W porównaniu do 2019 r. był niższy o 4 mln zł (92 mln zł, co stanowiło 37% obrotu).

**ŚREDNIE CENY W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH**<sup>5</sup> Najtańsze grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne nabywano na obrzeżach miasta, szczególnie we wschodniej części Bałut – osiedle Wzniesień Łódzkich oraz Widzewa – osiedle Andrzejów. Najdroższe grunty były rzadziej nabywane, a transakcje zarejestrowano głównie w rejonach Julianów-Marysin-Rogi, Radogoszcz, Złotno, Retkinia Zachód-Smulsko, Lublinek-Pienista, Widzew Wschód, Stoki-Sikawa-Podgórze, Rokicie, Ruda oraz Chojny.

Rysunek 13. Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w poszczególnych obrębach w latach 2017 - 2020



<sup>4</sup> Analiza cenowa gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne została wykonana na próbie 364 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

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

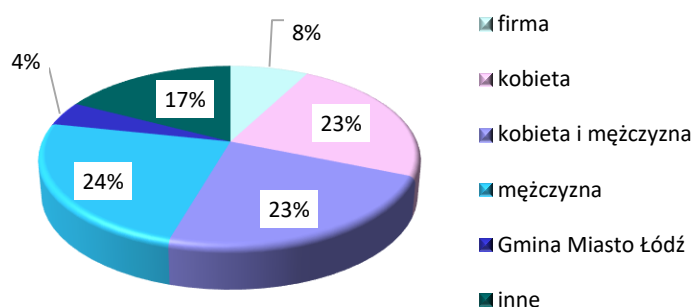


## PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

### CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH

W badanym okresie czasu niezabudowane działki gruntu najczęściej zbywali **mężczyźni** – sprzedali oni 24% nieruchomości - 126 sprzedanych nieruchomości, w tym 106 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Natomiast udział **par – kobiety i mężczyźni** oraz **kobiet** – wynosił po 23%, sprzedali oni po 124 nieruchomości, w tym odpowiednio 104 oraz 107 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

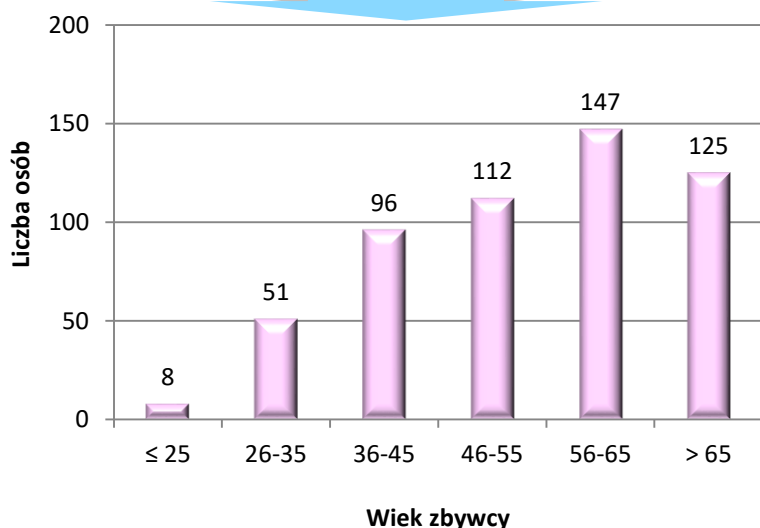
Rysunek 11. Sprzedający w 2020 r.



### PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH

Najwięcej osób sprzedających (147) było w przedziale wiekowym 56 – 65 lat. Jest to grupa osób, w której 47% stanowią osoby zbywające nieruchomość z inną osobą płci przeciwnej, a większość zbytych przez nich gruntów było pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (86%). Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest pięciokrotnie więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca

Rysunek 12. Przedziały wiekowe sprzedających w 2020 r.



niezabudowaną działkę gruntu miała 97 lat, najmłodsza 20 lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 87 lat, a najmłodszego 14 lat (w imieniu małoletniego syna działali jego rodzice).



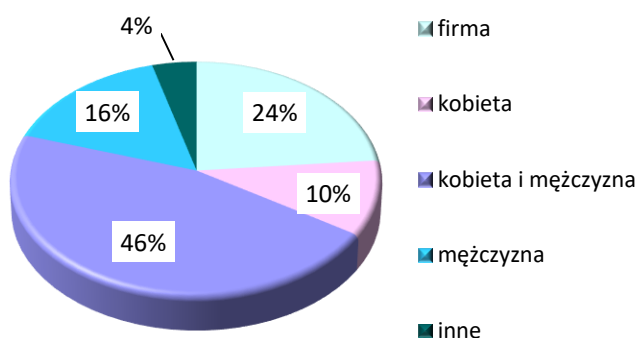
## PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

### CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH

Istotnym zagadnieniem jest przedstawienie odnotowanych 530 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 46% wszystkich sprzedawanych nieruchomości. W całym 2020 r. nabyli oni w sumie 244 nieruchomości, w tym 227 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kolejnym podmiotem nabywającym były **firmy**, które zakupiły 125 nieruchomości, co stanowiło 24%, w tym 44 o charakterze przemysłowym oraz 41 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

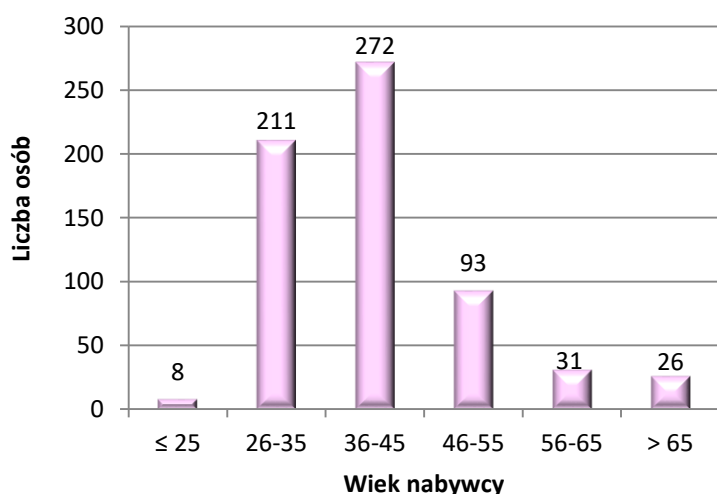
Rysunek 14. Kupujący w 2020 r.



### PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH

Najwięcej osób (272) będących stroną kupującą przy transakcji, było w wieku 36 – 45 lat. W roku poprzednim był to przedział wiekowy 26-35 lat.

Rysunek 15. Przedziały wiekowe kupujących w 2020 r.



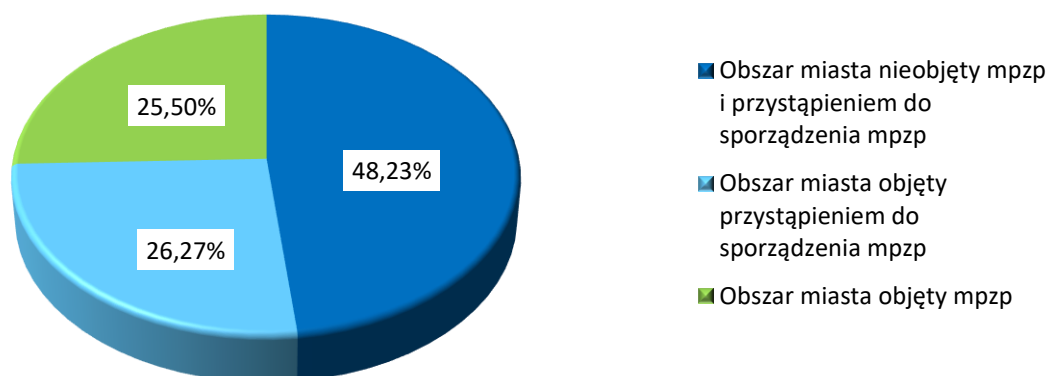
Jest to grupa osób, w której zdecydowaną większość stanowią osoby nabywające nieruchomość z inną osobą płci przeciwnej (79%) i głównie nabyli grunty z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (92%). W przypadku wieku osób kupujących można stwierdzić, że najstarsza kobieta miała 79 lat, natomiast mężczyzna 82 lata, w przeciwieństwie do najmłodszych nabywców, gdzie kobieta miała 19 lat, natomiast mężczyzna 24 lata.



## STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

**ILOŚĆ OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP ORAZ UCHWAŁ O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MPZP** Na koniec 2020 r. na obszarze Łodzi obowiązywało **120 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** i obejmowały one **7 486,18 ha**, co stanowiło **25,5%** powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywały **102 uchwały Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych**, które obejmowały obszar **7 704,31 ha**, co stanowiło **26,27%** powierzchni miasta.

Rysunek 16. Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi na koniec 2020 r.



**ZMIANY STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI** W badanym okresie uchwalono 5 nowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 332,3 ha. Powierzchnia jednego z planów zmniejszyła się o 1,54 ha - z 14,33 ha do 12,79 ha. W konsekwencji obszar miasta objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększył się o 330,76 ha (1,13%) w stosunku do poprzedniego roku.

W 2020 r. podjęto 12 nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a 6 przestało obowiązywać - zarówno wskutek uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (5 planów), jak i w związku z podjęciem

nowych uchwał intencyjnych. Z powodu podjętych działań powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmniejszyła się o 200,45 ha, czyli o 0,69% w porównaniu do poprzedniego roku.

Rysunek 17. Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2011 – 2020

