ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Raport

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

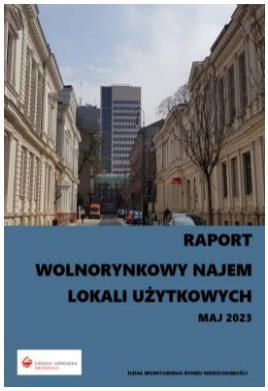
2022

DZIAŁ MONITORINGU NIERUCHOMOŚCI

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

- współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- sporządzanie informacji o poziomach cen transakcyjnych nieruchomości dla potrzeb postępowań prowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi oraz inne instytucje;
- sporządzanie okresowych analiz i raportów.

Nasze poprzednie raporty:



Wolnorynkowy najem lokali użytkowych – maj 2023

publikacja 2023 r.

Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych – sierpień 2023

publikacja 2023 r.

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi – VI kwartał 2022

publikacja 2023 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Arkadiusz Szymaniak

Dominika Juszczak

Katarzyna Sarna

600 LAT ŁODZI
EX NAVICULA NAVIS

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	**5**
Nawiązanie do wcześniejszych kwartałów	**6**
Liczba transakcji	**8**
Ceny gruntów	**11**
Powierzchnie gruntów	**13**
Przeznaczenie nieruchomości	**15**
Grunty pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne	**17**
Profil zbywcy nieruchomości	**19**
Profil nabywcy nieruchomości	**20**
Stan zagospodarowania przestrzennego	**21**

WPROWADZENIE

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi w 2022 r.” – prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2022 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 czterech lat.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z Rejestru Cen Nieruchomości 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 nieruchomości 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^2 powierzchni gruntu. Dodatkowo zaprezentowano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m^2 a przeznaczeniem. Ważnymi punktami opracowania są: przedstawienie profilu zbywcy oraz nabywcy nieruchomości, jak również informacje o procentowym udziale obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz terenów, na których obowiązują uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów.

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 KWARTAŁÓW

Najważniejsze spostrzeżenia

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

- na przestrzeni ostatnich 4 lat roczna liczba transakcji oscylowała w przedziale 341-577.
- w latach 2019-2022 liczba rocznie sprzedanych przez Gminę Miasto Łódź nieruchomości mieściła się w przedziale 20-28, przy czym w 2022 r. było to 20 transakcji.
- widoczne jest duże zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – 239 transakcji w 2022 r. (70,1%) wszystkich transakcji.
- w latach 2019-2022 najwięcej transakcji niezabudowanymi działkami gruntu odnotowano na Widzewie.
- biorąc pod uwagę wolumen obrotów w latach 2019-2022, najwyższy odnotowano w 2020 r. – 292 mln zł, natomiast najniższy w 2021 roku - 218 mln zł.
- najwyższy wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych odnotowano w 2021r. (102 mln zł).
- najwyższą średnią cenę 1 m^2 gruntu (bez względu na przeznaczenie) odnotowano w 2022 r. (311 zł).
- w latach 2019 – 2022 średnia cena 1 m^2 gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oscylowała w granicach 145 – 202 zł.
- 2019 r. okazał się okresem, w którym średnia powierzchnia sprzedanej nieruchomości była najmniejsza (2 758 m^2). Zaobserwowanie największej średniej powierzchni gruntu nastąpiło w 2022 r. (3 811 m^2). W 2022 r. sprzedaż największej nieruchomości zarejestrowano na Widzewie (63 028 m^2).
- największy udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji został odnotowany w 2021 r. (80%), natomiast najmniejszy w 2022 r. (67,8%).
- w 2022 r. powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 4,44 p.p. w porównaniu z 2021 r., natomiast biorąc pod uwagę rok 2020 powierzchnia zwiększyła się o 11,94 p.p.
- w zestawieniu z 2021 r. powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego większyła się o 1,84 p.p., zaś porównując do 2020 r. powierzchnia zmniejszyła się o 5,67 p.p.

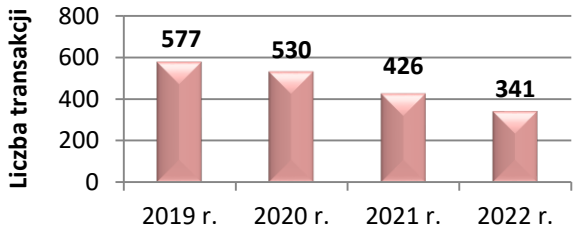
Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2019-2022.

Parametry	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
Liczba wszystkich transakcji	577 ↓	530 ↓	426 ↓	341 ↓
Liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź	24 ↑	23 ↓	28 ↑	20 ↓
Liczba sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych	439 ↑	409 ↓	341 ↓	239 ↓
Dzielnica, w której odnotowano najwięcej transakcji	Widzew	Widzew	Widzew	Widzew
Łączny wolumen obrotów (mln zł)	252 ↓	292 ↑	218 ↓	289 ↑
Wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych (mln zł)	92 ↑	88 ↓	102 ↑	93 ↓
Średnia cena 1 m^2 (bez względu na przeznaczenie)	178 zł ↑	194 zł ↑	234 zł ↑	311 zł ↑
Maksymalna cena 1 m^2	2 236 zł ↑	2 200 zł ↓	3 620 zł ↑	3 382 zł ↓
Średnia cena 1 m^2 gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	145 zł ↑	164 zł ↑	174 zł ↑	202 zł ↑
Średnia powierzchnia nieruchomości	2 758 m^2 ↓	3 291 m^2 ↑	3 545 m^2 ↑	3 811 m^2 ↑
Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości	47 974 m^2 ↓	102 039 m^2 ↑	275 555 m^2 ↑	63 028 m^2 ↓
Udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji	76,08% ↑	77,17% ↑	80% ↑	70,1% ↓
Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	24,37% ↑	25,5% ↑	32,99% ↑	37,43% ↑
Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia mpzp (stan na koniec roku)	26,96% ↓	26,37% ↓	17,79% ↓	20,7% ↑

LICZBA TRANSAKCJI

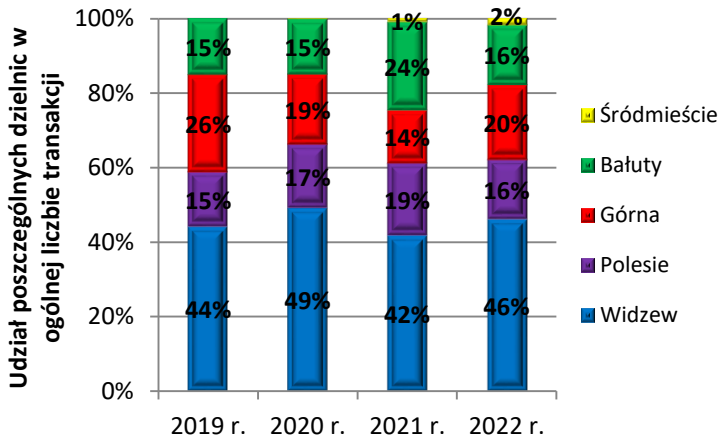
Liczba transakcji, wolumen obrotów

Na obszarze miasta Łodzi w 2022 r. zarejestrowano **341 wolnorynkowych umów sprzedaży** niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Biorąc pod uwagę poprzedni rok można zaobserwować, że ich liczba zmalała o 85 transakcji. W analizowanym kwartale odnotowano **(5)** transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntu. Odnośnie przetargów nieograniczonych to Gmina Miasto Łódź sprzedała **(6%)** nieruchomości o łącznym wolumenie ponad **29 mln zł**. Łączna kwota obrotów[1] w 2022 r. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynosiła **289,6 mln zł**, co stanowiło sumę większą o prawie 32% niż w roku 2021 (218 mln zł).



Liczba transakcji w latach 2019 – 2022.

Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w latach 2019 – 2022.



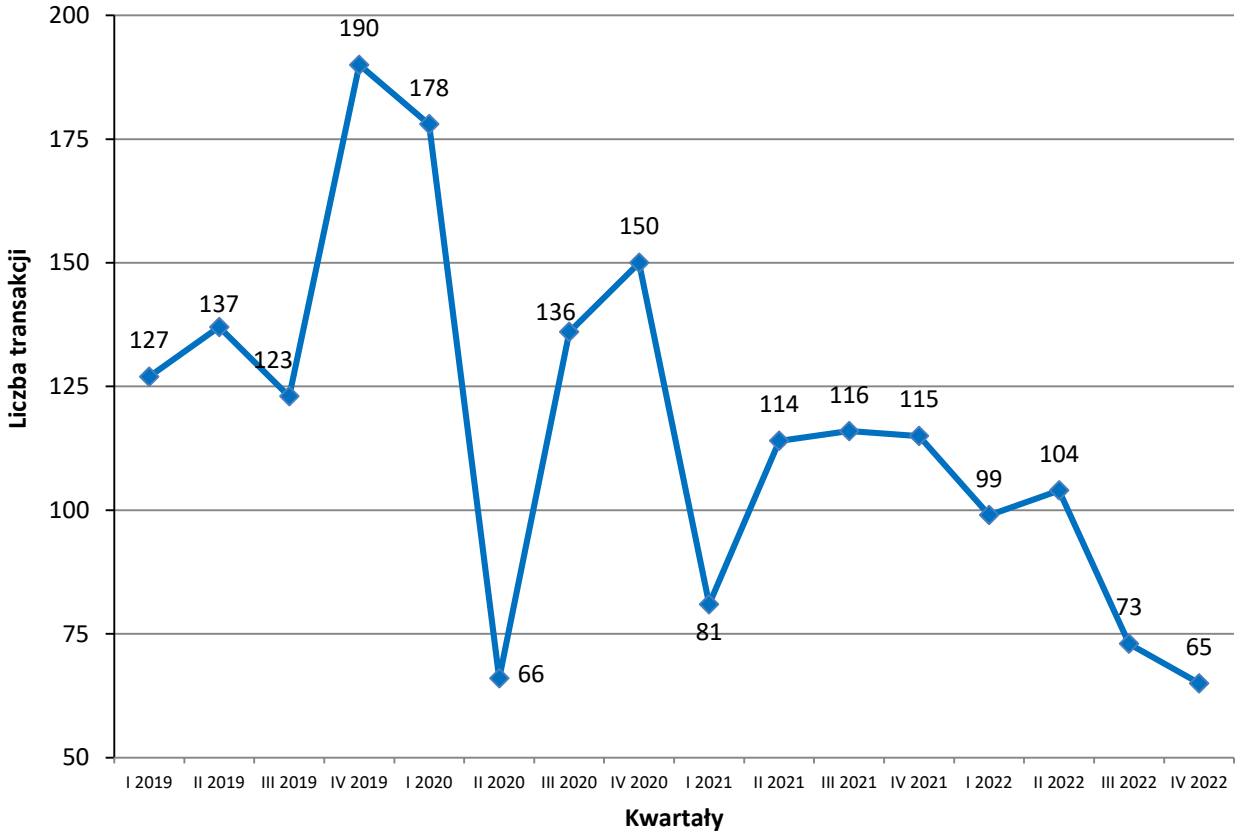
Liczba transakcji w poszczególnych dzielnicach

Analogicznie jak w poprzednich latach, Widzew był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji **(157).** W analizowanym okresie stanowiło to **46%** całej badanej próby. Ponad dwukrotnie mniejszy obrót niezabudowanymi działkami gruntu został zarejestrowany na **Górnej (68).** Na **Bałutach i Polesiu** zarejestrowano **(po 55 umów).** Najmniejszą liczbą zawartych umów charakteryzowało się **Śródmieście (6).**

[1] Wolumen został obliczony na próbie 317 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.

Liczba transakcji w latach 2019-2022

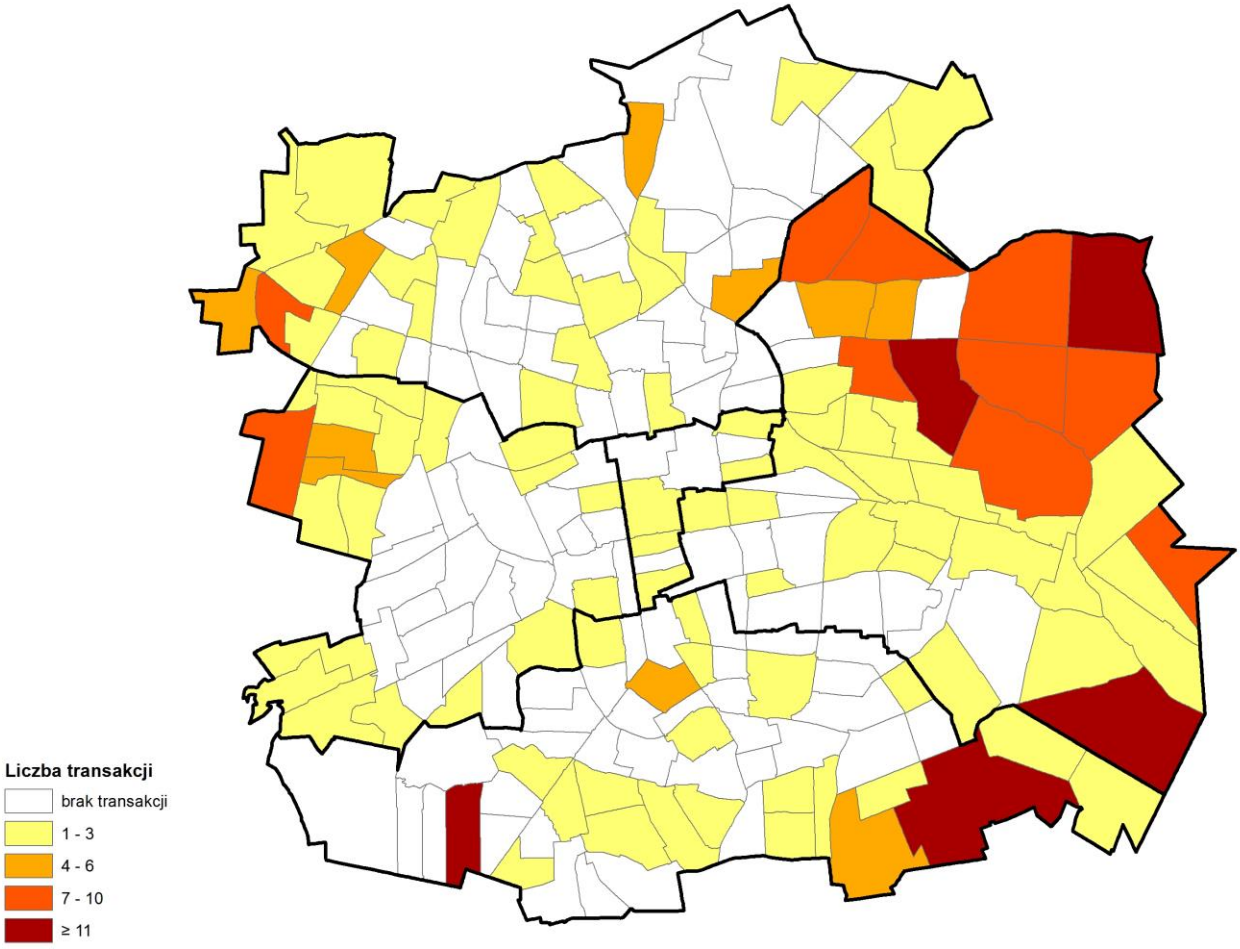
Najmniejsza liczba transakcji została odnotowana w IV kwartale 2022 r. - 65 umów sprzedaży. W miesiącach październik – grudzień 2019 r. zarejestrowano rekordową sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych – 190 transakcji. W latach 2019 - 2022 największą dynamiką w zawieraniu umów sprzedaży cechował się 2020 r.



Liczba transakcji w poszczególnych obrębach

Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym kwartale zarejestrowano w **(108)** obrębach**.** Najwięcej umów zostało zawartych w obrębach **W-10** (17)**, G-36** (15), **W-38** (15), **W- 46** (15), **G-55** (12), **P-40** (10), **W- 01** (10), **W-47** (10), **W-48** (10), **W-44** (9), **B-38** (7), **W-02** (7), **W-09** (7), **W-42** (7), **W-45** (7). Po (6) transakcji zarejestrowano w obrębach **B-55**, **P-03**, **W-04.** Mniej transakcji odnotowano w obrębie **B-21, G-12, G-54** (po 5) oraz **B-11, B-36, P-10, W-05** po (4) **oraz B-37, G-23, G-33, G-42, G-57, P-02, P-04, P-05, P-11, P-12, P-19, P-34, W-11, W-17, W-39** (po 3). W obrębach **B-03, B-05, B-28, B-39, B-56, B-60, G-01, G-20, G-41, G-49, P-01, P-36, P-39, P-41, S-09, W-08, W-14, W-18, W-21, W-24, W-34, W-36, W-40, W-41** (po 2). Jedną transakcję zarejestrowano w obrębach **B- 01, B-06, B-08, B-12, B-17, B-24, B-26, B-33, B-34, B-41, B-45, B-48, B-57, B-59, G-04, G-14, G-17, G-26, G-40, G-43, G-44, G-46, G-47, G-48, G-56, P-07, P-08, P-29, P-31, P-37, P-38, S-03, S- 05, S-06, S-07, W-12, W-13, W-16, W-19, W-20, W-23, W-28, W-37, W-43.**

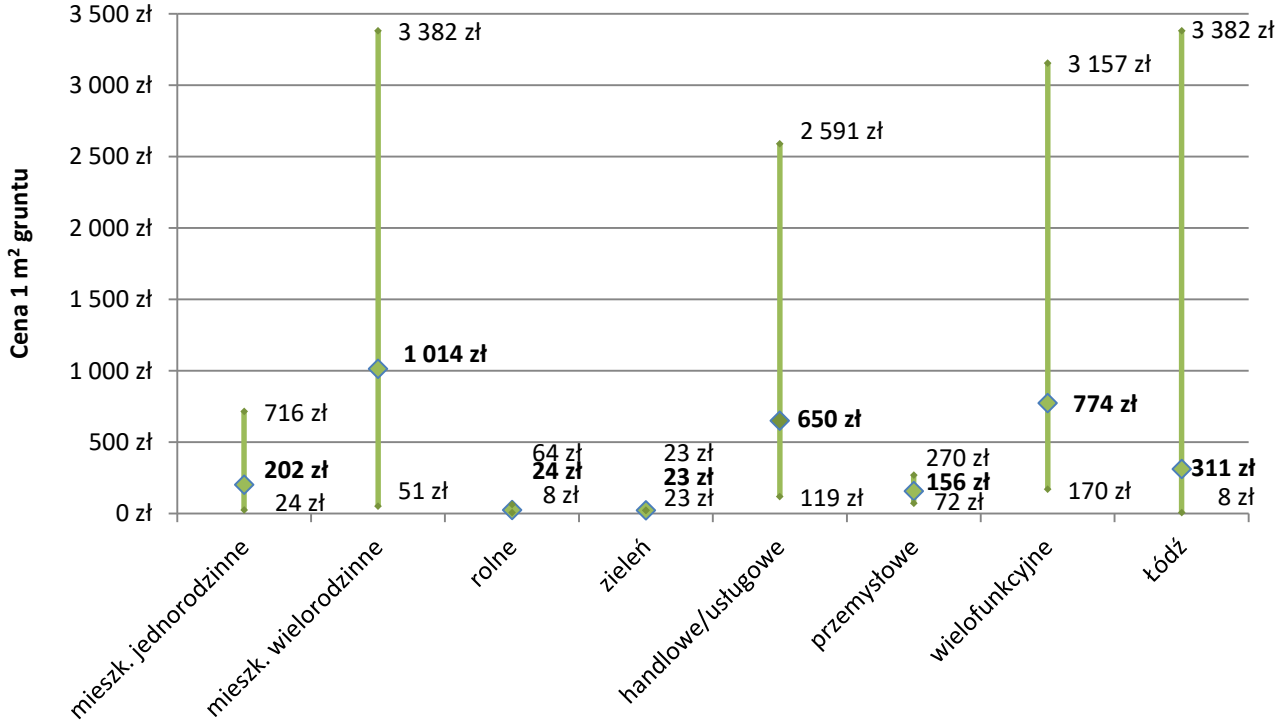
Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2022 r.



Wysokość cen 1 m² z uwzględnieniem przeznaczenia[2]

Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o charakterze **mieszkaniowym wielorodzinnym** - średnia cena 1 m² wyniosła 1 014 zł. Przeciętnie 774 zł/m² płacono za nieruchomości o przeznaczeniu **wielofunkcyjnym**, natomiast za nieruchomości o przeznaczeniu **handlowo - usługowym** – 650 zł/m² gruntu. Tańsze okazały się nieruchomości o funkcji **mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przemysłowej** – odpowiednio 202 zł/m² oraz 156 zł/m². Najtańsze były grunty wyznaczone pod **tereny rolne** oraz **zielone**, za które średnia cena 1 m² wynosiła odpowiednio 24 zł i 23 zł.

Zakresy cenowe nieruchomości w 2022 r. w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej.

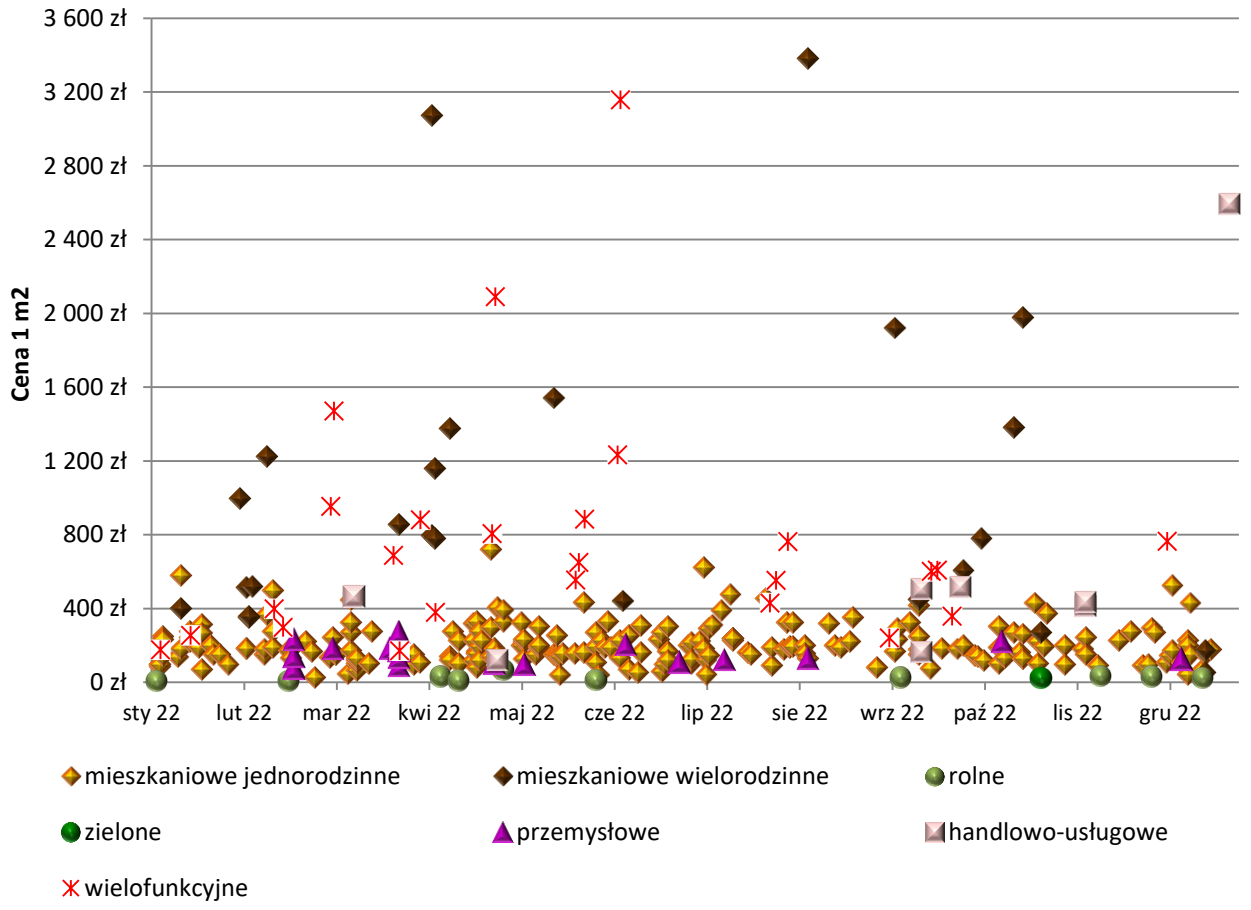


[2] Analiza cenowa została wykonana na próbie 317 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

Odchylenie standardowe, typowy obszar zmienności, mediana, rozstępy kwartylne

W badanym okresie czasu odchylenie standardowe kształtowało się na poziomie 427 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 738 zł. Mediana wyniosła 189 zł, a połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartylem (rozstęp kwartylny) zawarto w przedziale 131 – 300 zł.

Rozkład cenowy transakcji w 2022 r. z uwzględnieniem przeznaczenia.



Maksymalne oraz minimalne ceny 1 m² w poszczególnych dzielnicach

W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie w 2022 r. prezentowały się następująco:

Polesie – maksymalnie **3 157 zł/m²**, minimalnie **8 zł/m²**, przy średniej **404 zł/m²**.

Górna – maksymalnie **1 375 zł/m²**, minimalnie **38 zł/m²**, przy średniej **300 zł/m²**.

Bałuty – maksymalnie **2 591 zł/m²**, minimalnie **8 zł/m²**, przy średniej **302 zł/m²**.

Widzew – maksymalnie **3 382 zł/m²**, minimalnie **21 zł/m²**, przy średniej **247 zł/m²**.

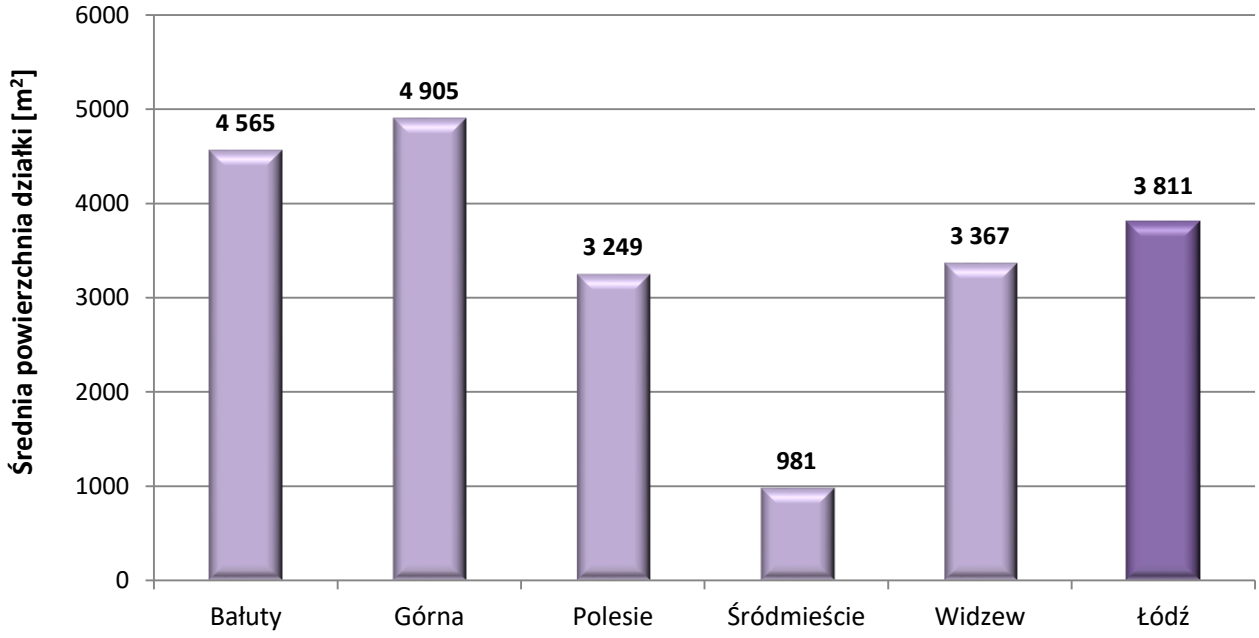
Śródmieście – maksymalnie **2 089 zł/m²**, minimalnie **429 zł/m²** przy średniej **1232 zł/m²**.

POWIERZCHNIE GRUNTÓW

Średnia powierzchnia[3], rozstępy kwartylne

W 2022 r. średnia powierzchnia sprzedawanych działek gruntu wyniosła **3 811 m²**. Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się **1 526 m²**. Porównując średnią powierzchnię z wielkością z trzech ostatnich lat można zauważyć, że jest to najwyższa wartość. Największe nieruchomości sprzedawane były na Górnej, gdzie średnia powierzchnia w 2022 r. wynosiła **4 905 m²**. Największa sprzedana nieruchomość w tej dzielnicy - miała powierzchnię **40 859 m²**, najmniejsza zaś **211 m²**. Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzują się Bałuty, gdzie średnia wyniosła **4 565 m²**, przy największej **44 532 m²** i najmniejszej **323 m²** oraz Widzew, gdzie średnia wyniosła **3 367 m²**, przy największej **63 028 m²** i najmniejszej **228 m²**. Najmniejsze nieruchomości sprzedano na Polesiu, gdzie średnia wyniosła **3 249 m²** przy największej **20 350 m²** i najmniejszej **317 m²** oraz na Śródmieściu, gdzie średnia wyniosła **981 m²** przy największej **1 800 m²** i najmniejszej **359 m².**

Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości w 2022 r.



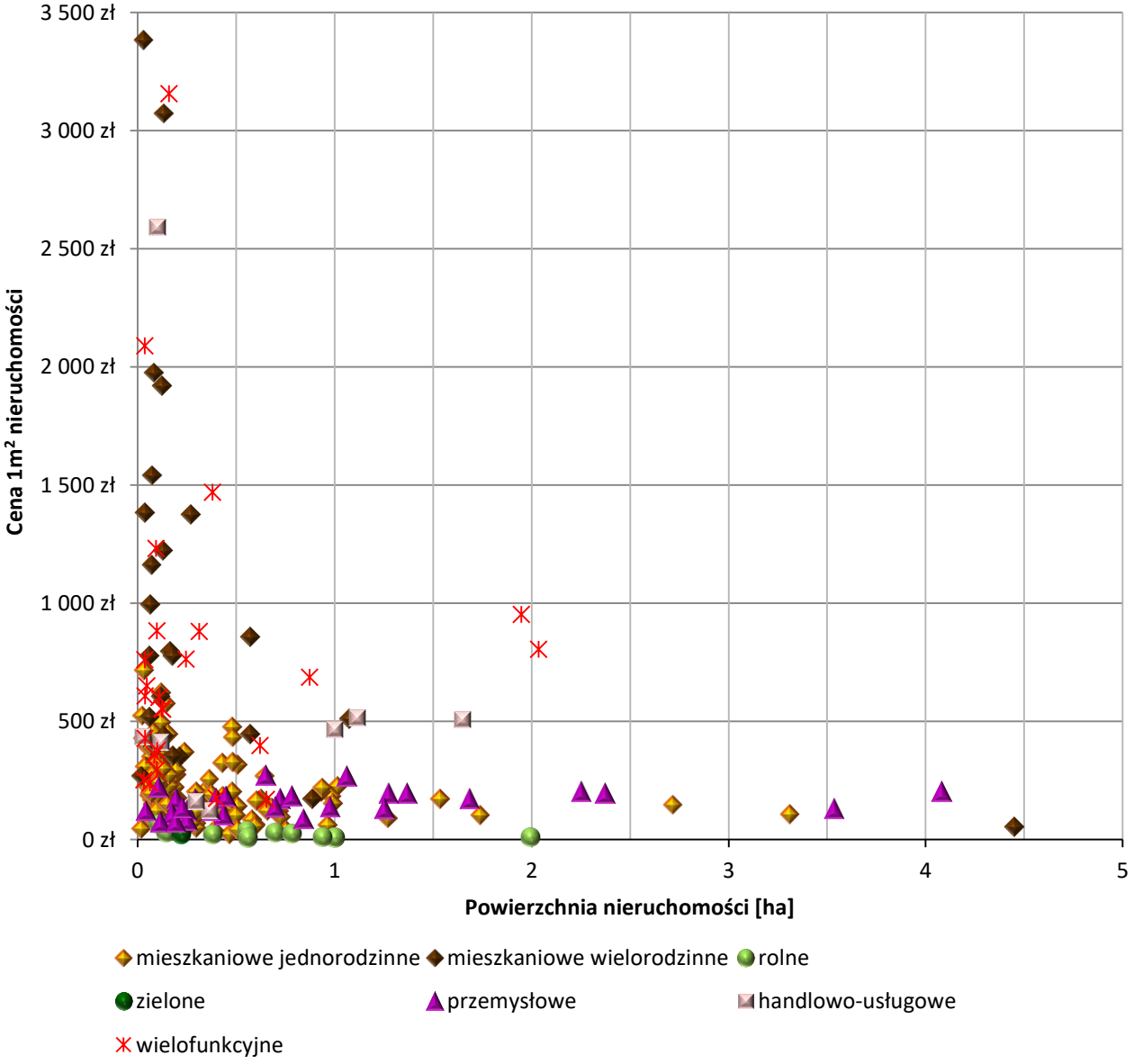
[3] Analiza powierzchni nieruchomości została wykonana na próbie 317 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

Rozstępy kwartylne

Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni **984 m² – 3 918 m²** i cenie jednostkowej **131 ÷ 300 zł** (rozstępy kwartylne). Zarejestrowano **(37)** transakcji nieruchomościami o średniej powierzchni, zawierającej się w przedziale 0,5 - 1 ha. W przypadku nieruchomości bardzo dużych o powierzchni powyżej 1 ha, odnotowano **(25)** transakcji. Dziesięć o funkcji przemysłowej, sześć o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym, trzy handlowo/usługowe oraz po dwie o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym, wielofunkcyjnym i rolnym.

Średnia powierzchnia sprzedanych gruntów, a ich cena za 1 m² w 2022 r.

Można zauważyć zależność pomiędzy powierzchnią, a ceną jednostkową sprzedawanej nieruchomości – nieruchomości małe osiągały wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości duże o tym samym przeznaczeniu.



PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

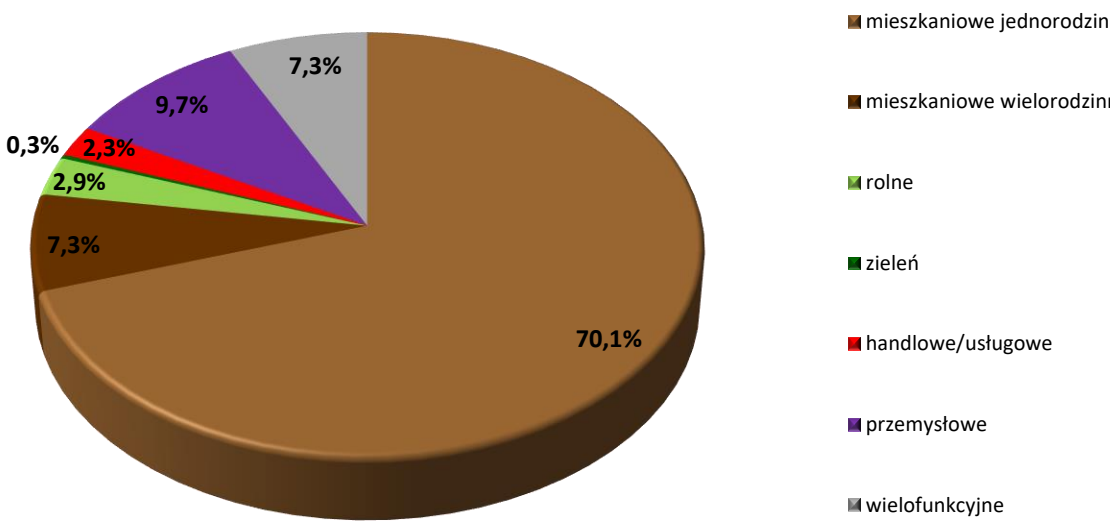
Liczba nieruchomości z obowiązującym MPZP lub WZ

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwia jednoznaczne określenie przeznaczenia nieruchomości dla transakcji gruntem niezabudowanym. W 2022 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, **102** dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla **98** wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio **30%** i **29%** wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

Liczba transakcji nieruchomości wg ich przeznaczenia

W 2022 r. najwięcej transakcji **(239)** dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W badanym okresie odnotowano również **(33)** transakcji gruntami przemysłowymi, **(25)** o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, **(25)** o przeznaczeniu wielofunkcyjnym. Sprzedano **(10)** działek pod grunty rolne oraz **(8)** o funkcji handlowo/usługowej. Najmniejszy odsetek, spośród wszystkich transakcji, stanowiła sprzedaż gruntów pod tereny zieleni **(1).**

Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w 2022 r.

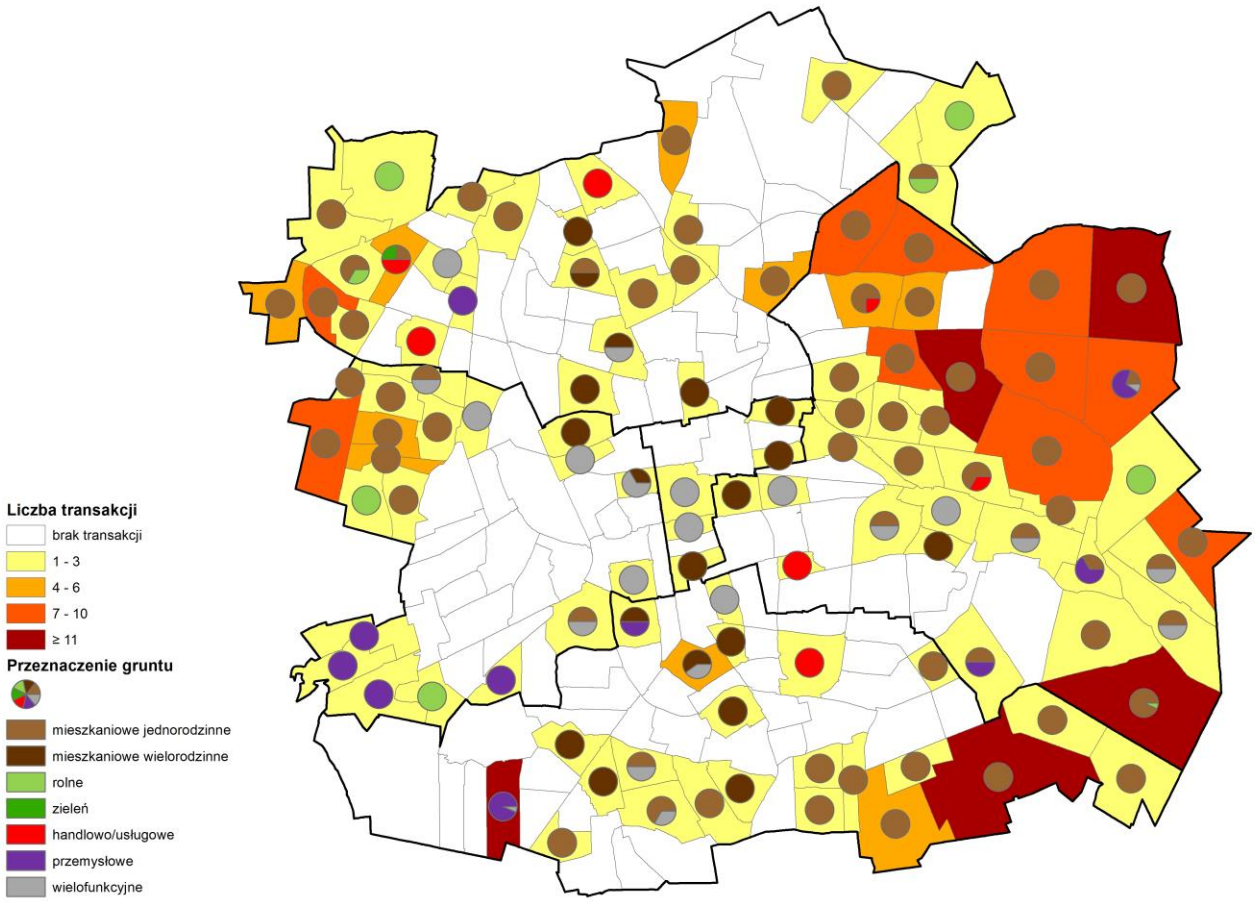


Transakcje pod budownictwo mieszkaniowe (jedno i wielorodzinne) w 2022 r. stanowiły **77,4%** wszystkich inwestycji.

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, nie jest to jednak wiążące.

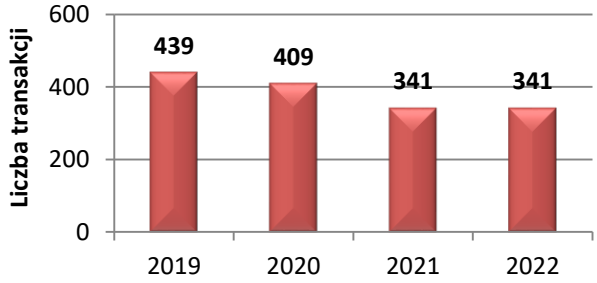
Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w 2022 r.



GRUNTY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

Liczba transakcji w latach 2019-2022

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 2022 r. stanowiły one 67,8% wszystkich zawartych umów. W zestawieniu z poprzednim rokiem udział procentowy tych transakcji jest niższy (80% w 2021 r.). W latach 2019 - 2022 odnotowano 241 tego typu transakcji, na podstawie których przeprowadzono dalsze obserwacje.

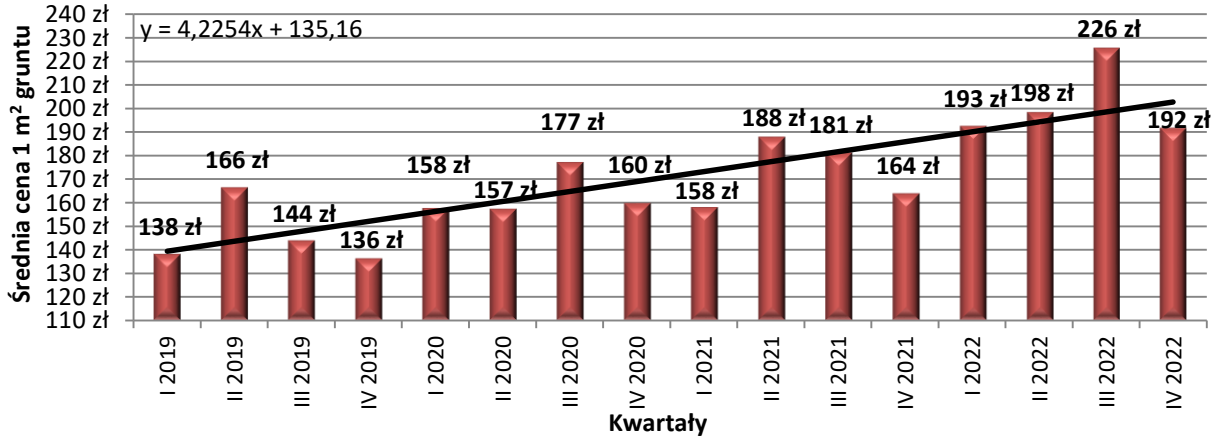


Liczba transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2019 - 2022

Trend średnich cen

Trend cen średnich, w okresie 4 lat, wykazuje tendencję dodatnią i wynosi kwartał do kwartału (3,1%). Można zaobserwować wzrost liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy jednoczesnym dodatnim trendzie cen średnich. Najniższą cenę średnią odnotowano w IV kwartale 2019r. i wyniosła ona 136 zł/m^2, zaś najwyższą w III kwartale 2022 r. - 226 zł/m^2.

Trend cen średnich gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2019 - 2022



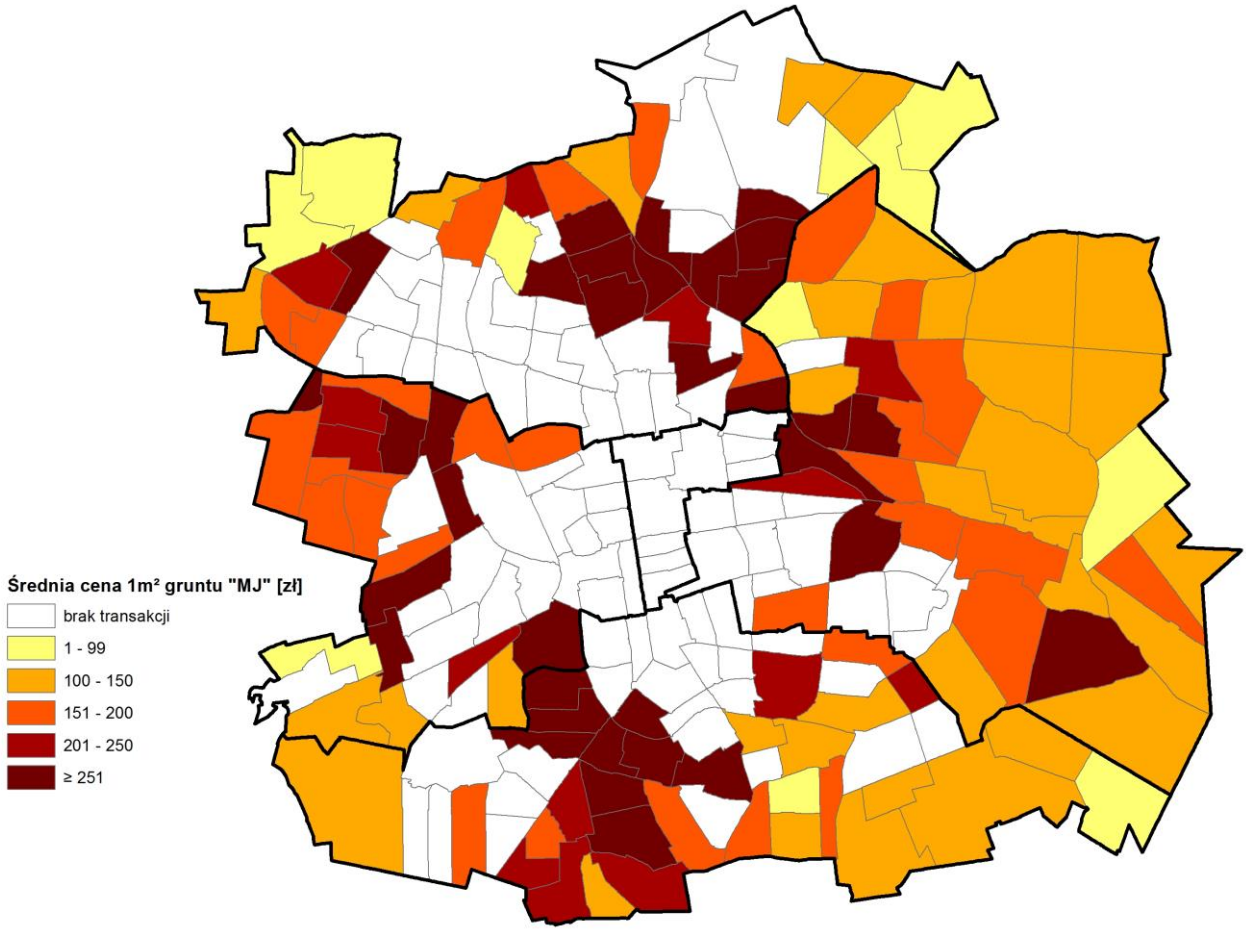
Wolumen obrotów

Wolumen obrotów[4] w 2022 r. tego typu gruntów liczył 93,7 mln zł i stanowił 32% obrotu. W porównaniu do 2021 r. był niższy o 8,3 mln zł (102 mln zł, co stanowiło 47% obrotu).

Średnie ceny w poszczególnych obrębach[5]

Najtańsze grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne nabywano na obrzeżach miasta, szczególnie na Zachodnich Bałutach oraz we wschodniej części Bałut – osiedle Wzniesień Łódzkich. Droższe transakcje zarejestrowano w rejonach Julianów-Marysin-Rogi, Rokicie, Ruda, Piastów Kurak oraz Stoki Sikawa Podgórze.

Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w poszczególnych obrębach w latach 2019 - 2022



[4] Analiza cenowa gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne została wykonana na próbie 317 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

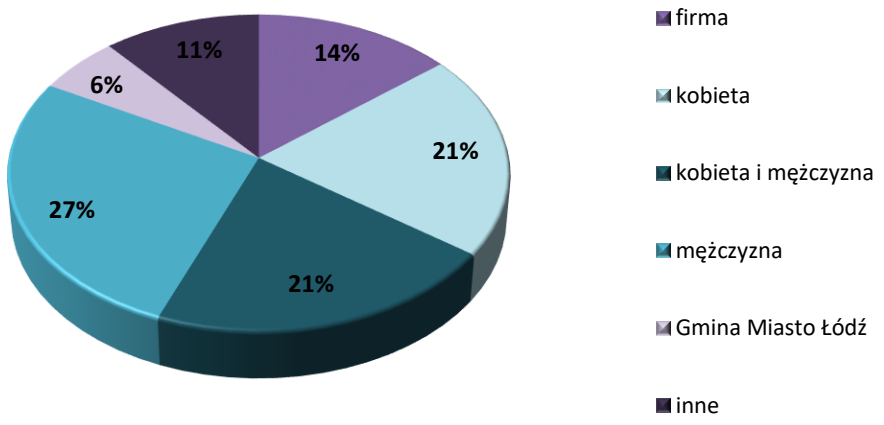
[5] Na mapie cen średnich przedstawiono również te obręby, w których zarejestrowano 1 transakcję.

PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka osób sprzedających

W badanym okresie czasu niezabudowane działki gruntu najczęściej zbywali mężczyźni – sprzedali oni **27%** nieruchomości - **92** sprzedanych nieruchomości, w tym **71** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Natomiast udział par wynosił **21%,** sprzedali oni w sumie **72** nieruchomości, w tym 50 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kobiety natomiast sprzedały **21%** – **71** sprzedanych nieruchomości w tym **55** pod budownictwo jednorodzinne.

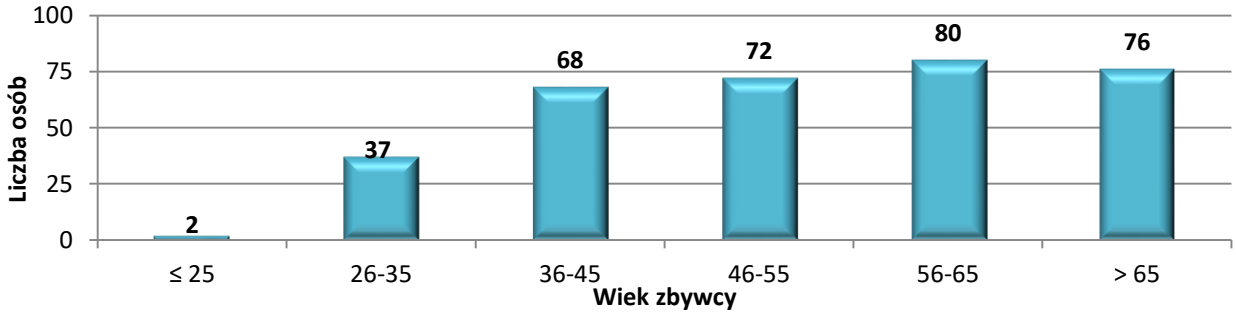
Sprzedający w 2022 r.



Przedziały wiekowe sprzedających

Najwięcej osób sprzedających **(80)** było w wieku **56 – 65** lat. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest ponad 4 razy więcej osób starszych, które przekroczyły **65** rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała **91** lat, najmłodsza **25** lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił **82** lata, a najmłodszego **24** lata.

Przedziały wiekowe sprzedających w 2022 r.

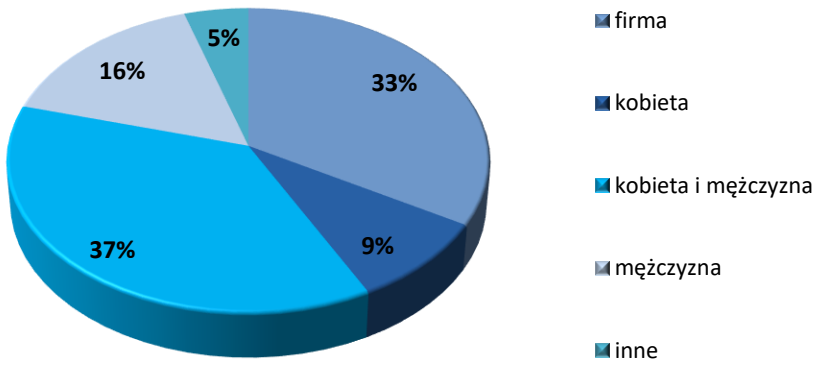


PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka osób kupujących

W wyniku przeprowadzonego badania okazało się, że kupującymi na rynku nieruchomości najczęściej są pary – kobieta i mężczyzna, kupiły one **37%** nieruchomości – **125** sprzedanych nieruchomości, w tym **104** o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym. Kolejnym podmiotem nabywającym byli mężczyźni, którzy zakupili **54** nieruchomości, co stanowiło **16%,** w tym **35** o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym. Kobiety natomiast kupiły **9%** – **33** sprzedanych nieruchomości w tym **27** wszystkie pod budownictwo jednorodzinne.

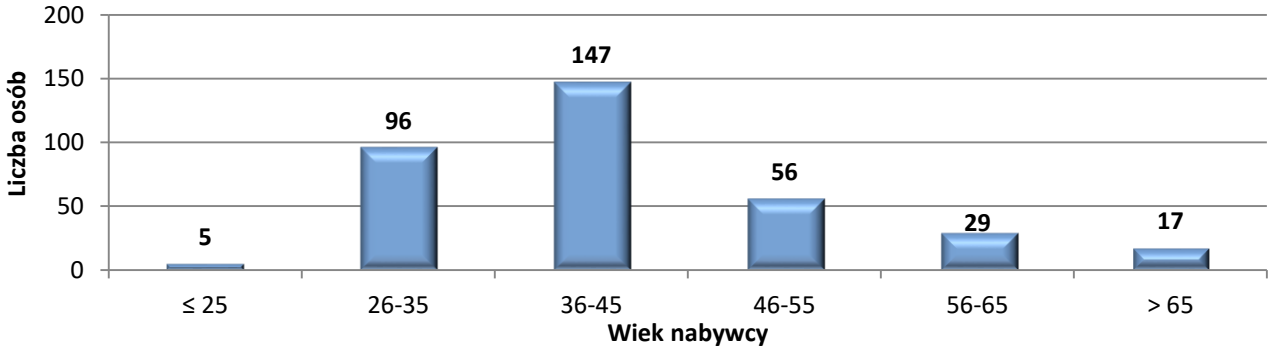
Kupujący w 2022 r.



Przedziały wiekowe kupujących

Najwięcej osób **(147)** będących stroną kupującą było w wieku **36 – 45 lat**. W grupie tej **85** transakcji dokonanych zostało przez mężczyzn. W przypadku wieku osób kupujących można stwierdzić, że najstarsza kobieta miała **85** lat, natomiast mężczyzna **74** lata, w porównaniu do najmłodszych nabywców, gdzie kobieta miała **23** lata, zaś mężczyzna **26** lat.

Przedziały wiekowe kupujących w 2022 r.

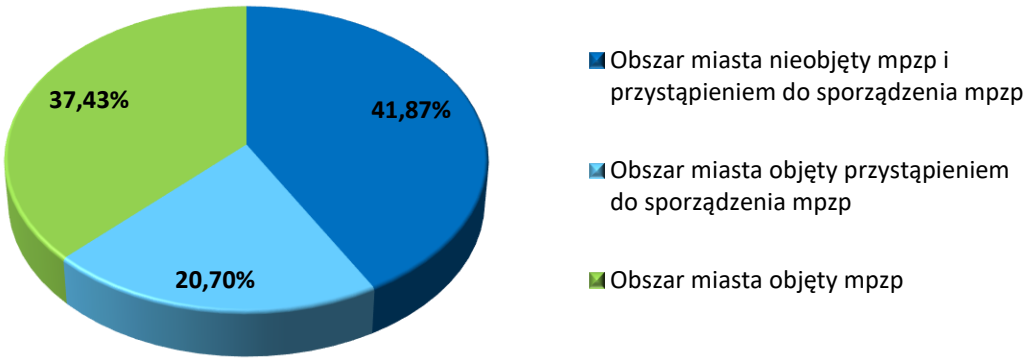


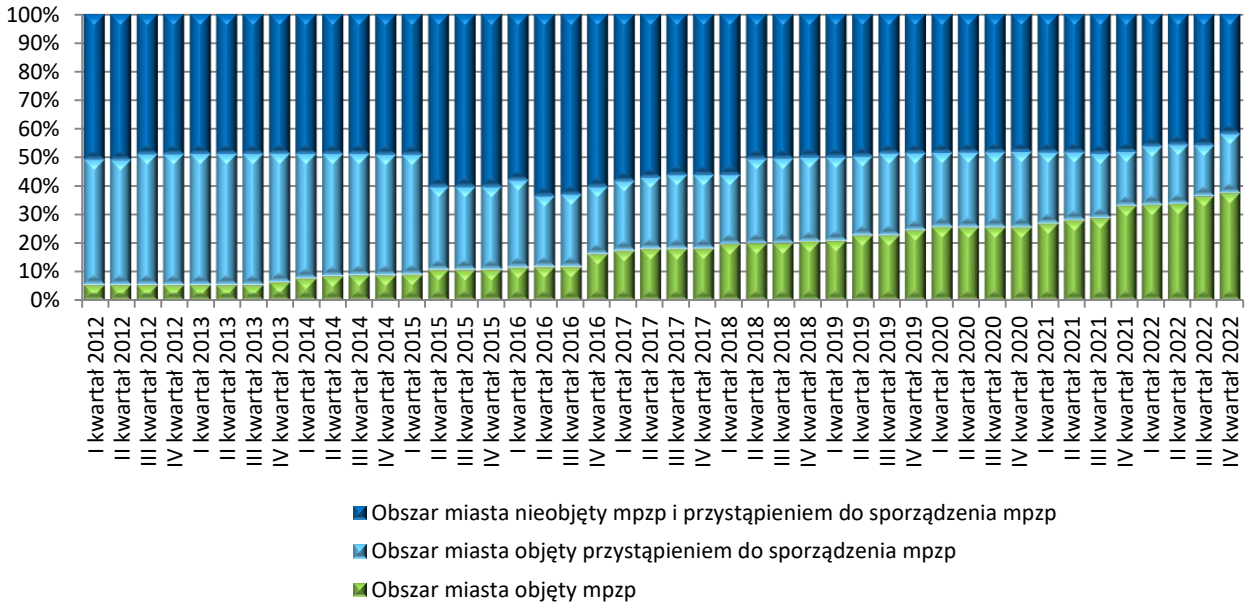
STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ilość obowiązujących MPZP oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia MPZP

Na koniec 2022 r. na obszarze Łodzi obowiązywały **154** miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one **10 976,02 ha**, co stanowiło **37,43%** powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywały **120** uchwały Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar **6 069,32 ha**, co stanowiło **20,70%** powierzchni miasta.

Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi na koniec 2022 r.



Zmiany stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi

Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2012 –2022.