

2019

RAPORT

**OBRÓT NIEZABUDOWANYMI
DZIAŁKAMI GRUNTU W ŁODZI**



**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;
- ✗ 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:



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

IV kwartał 2019



Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych – spostrzeżenia odnotowane w czasie pandemii COVID-19

Czerwiec 2020



Rynek mieszkaniowy w Łodzi.

III kwartał 2019



**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 ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

19

PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

20

STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

21



WPROWADZENIE

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi w 2019 r.” – prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2019 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 2019 r. Dodatkowo zaprezentowano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² 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 2016 – 2019. 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 530-592, wyjątkiem był 2017 r., w którym liczba transakcji nie przekroczyła pułapu 500 – 423 zawarte umowy.
- w latach 2016-2019 liczba rocznie sprzedanych przez GMŁ nieruchomości mieściła się w przedziale 11-45, przy czym w 2019 r. były to 24 transakcje.
- zauważalny jest wzrost zainteresowania gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – od 385 transakcji w 2016 r. do 439 w 2019 r.
- w latach 2016-2019 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 2016-2019, najwyższy odnotowano w 2017 r. – 284 mln zł. Dla porównania w 2019 r. zaobserwowano spadek o ponad 11% - do 252 mln zł.
- najwyższy wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych odnotowano w 2019 r. (92 mln zł).
- najwyższą średnią cenę 1 m² gruntu (bez względu na przeznaczenie) odnotowano w 2017 r. (203 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 2016 – 2019 średnia cena 1 m² gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oscylowała w granicach 124 – 145 zł.
- 2016 r. okazał się okresem, w którym średnia powierzchnia była najmniejsza (2 589 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).
- największy udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji został odnotowany w 2019 r. (76,08%), natomiast najmniejszy w 2017 r. (68,56%).



- w 2019 r. powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 8,28% w porównaniu z 2016 r., natomiast biorąc pod uwagę rok poprzedni o 3,85%.
- w zestawieniu z 2016 r. powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 3,47%, zaś porównując do 2018 r. zmniejszyła się o 2,48%.

Tabela 1. Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2016 - 2019

Parametry	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
Liczba wszystkich transakcji	530	423 ↓	592 ↑	577 ↓
Liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź	45	15 ↓	11 ↓	24 ↑
Liczba sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych	385	290 ↓	411 ↑	439 ↑
Dzielnica, w której odnotowano najwięcej transakcji	Widzew	Widzew	Górna	Widzew
Łączny wolumen obrotów (mln zł)	271	284 ↑	269 ↓	252 ↓
Wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych (mln zł)	59	52 ↓	70 ↑	92 ↑
Średnia cena 1 m ² (bez względu na przeznaczenie)	171 zł	203 zł ↑	152 zł ↓	178 zł ↑
Maksymalna cena 1 m ²	4 182 zł	3 122 zł ↓	1 200 zł ↓	2 236 zł ↑
Średnia cena 1 m ² gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	124 zł	139 zł ↑	132 zł ↓	145 zł ↑
Średnia powierzchnia nieruchomości	2 589 m ²	3 666 m ² ↑	3 319 m ² ↓	2 758 m ² ↓
Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości	60 792 m ²	225 672 m ² ↑	184 998 m ² ↓	47 974 m ² ↓
Udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji	72,64%	68,56% ↓	69,43% ↑	76,08% ↑
Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	16,09%	18,06% ↑	20,52% ↑	24,37% ↑
Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia mpzp (stan na koniec roku)	23,49%	25,66% ↑	29,44% ↑	26,96% ↓

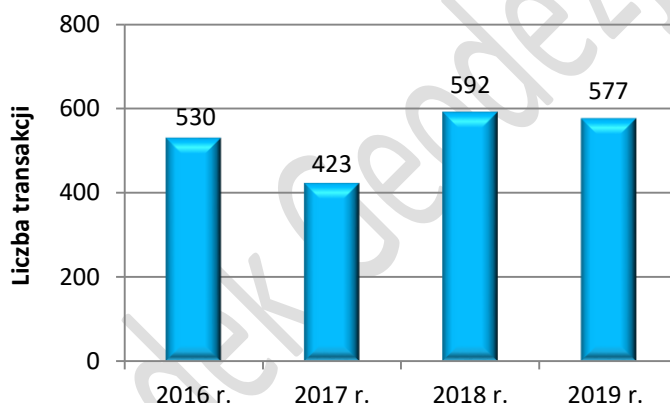
LICZBA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI

LICZBA TRANSAKCJI, WOLUMEN OBROTÓW Na obszarze miasta Łodzi w 2019 r. zarejestrowano 577 wolnorynkowych umów sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Biorąc pod uwagę poprzedni rok można

zaobserwować, że ich liczba zmalała o 15 transakcji. Spośród odnotowanych transakcji 567 dotyczyło prawa własności nieruchomości, natomiast 10 użytkowania wieczystego gruntu. W dalszej analizie nie rozróżniano tych grup, z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji prawem użytkowania wieczystego oraz

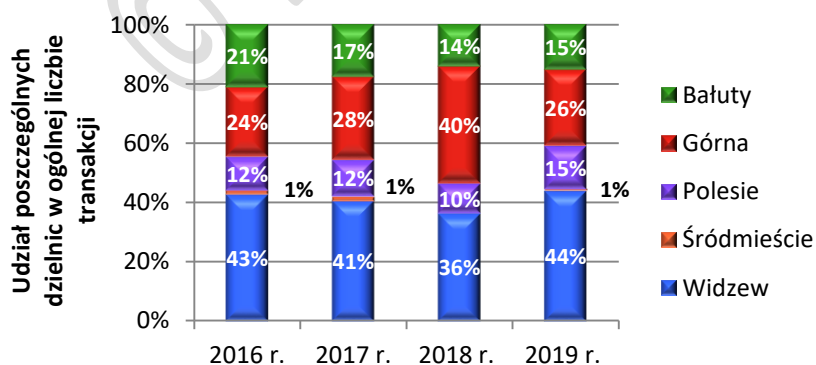
niezauważalne różnice w cenach transakcyjnych między tymi dwiema formami władania. Gmina Miejska Łódź sprzedała w przetargu nieograniczonym 24 nieruchomości (4%) o łącznym wolumenie 20,5 mln zł. Łączna kwota obrotów¹ w 2018 r. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynosiła 252,4 mln zł, co stanowiło sumę o 6% mniejszą niż w roku 2018 (269,2 mln zł).

Rysunek 1. Liczba transakcji w latach 2016 - 2019



LICZBA TRANSAKCJI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH Podobnie jak w latach 2016

Rysunek 2. Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w latach 2016 - 2019



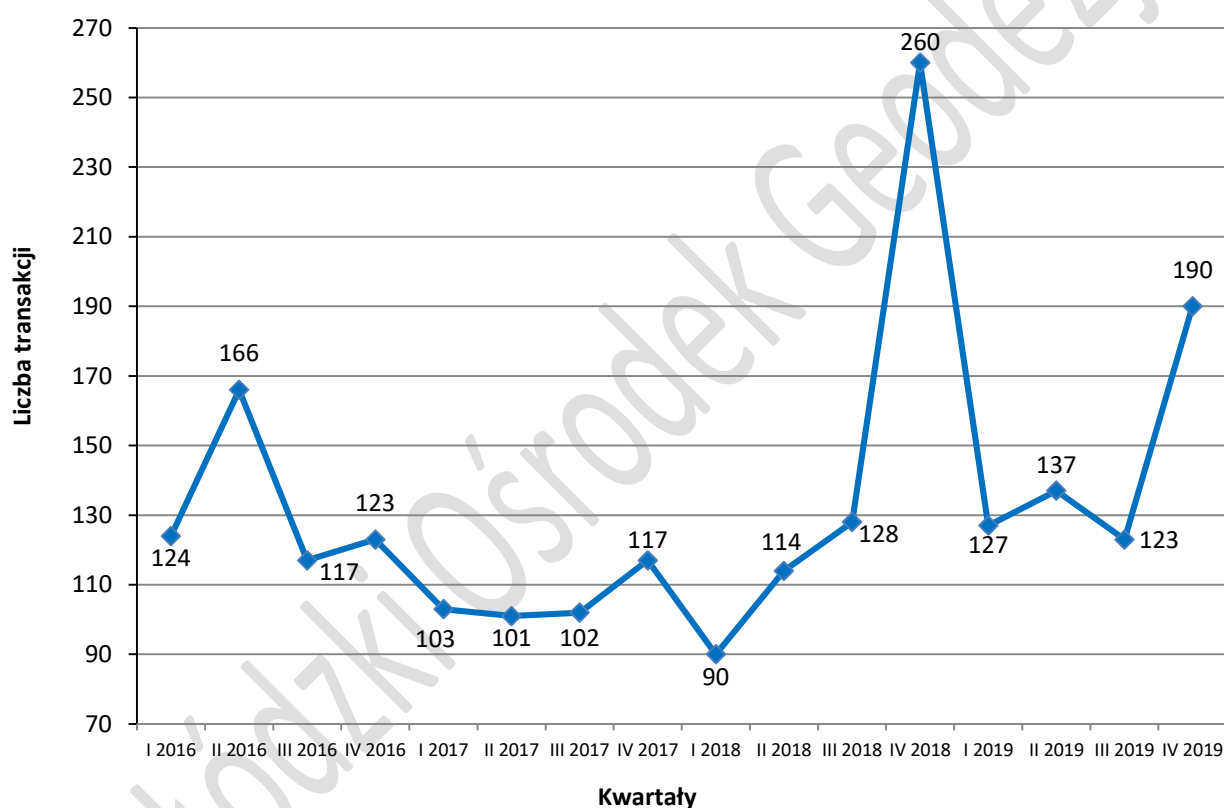
- 2017, **Widzew** był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji - 253, co stanowiło 44% wszystkich umów sprzedaży. Obrót niezabudowanymi działkami gruntu przekraczający 100 transakcji został zarejestrowany na **Górnej** (149). Mniejszą liczbą zawartych umów charakteryzowały się **Bałuty** (87) oraz **Polesie** (85). Na **Śródmieściu**

¹ Wolumen został obliczony na próbie 561 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.

odnotowano tylko 3 transakcje, co spowodowane jest najwyższym stopniem urbanizacji tej dzielnicy.

LICZBA TRANSAKCJI W LATACH 2016 – 2019 Najmniejsza liczba transakcji została odnotowana w I kwartale 2018 r. - 90 umów sprzedaży. W miesiącach październik – grudzień 2018 r. zarejestrowano rekordową sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych – 260 transakcji. W latach 2016 - 2019 największą dynamiką w zawieraniu umów sprzedaży cechował się 2018 r.

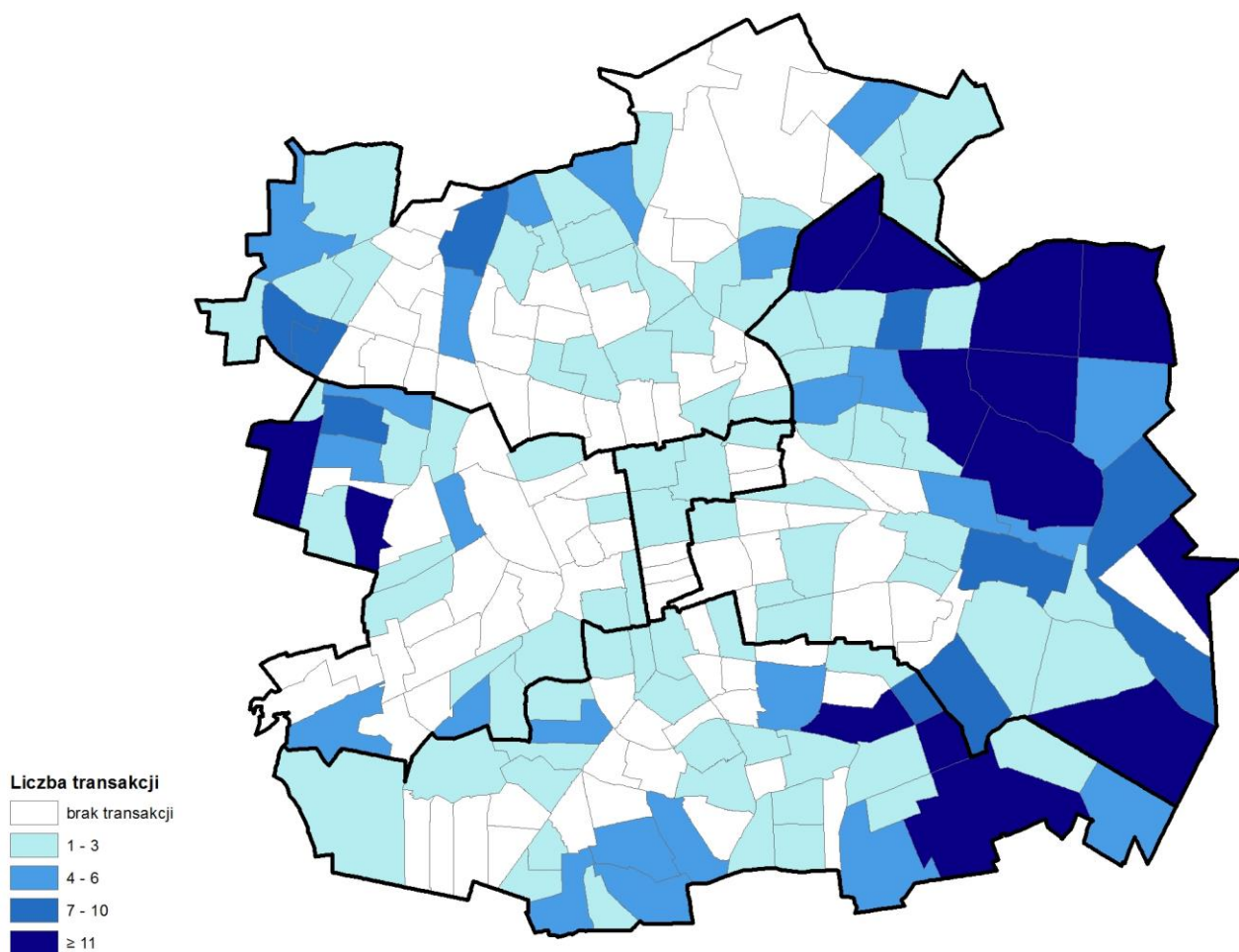
Rysunek 3. Liczba transakcji w poszczególnych kwartałach w latach 2016 - 2019



LICZBA TRANSAKCJI W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym roku zarejestrowano w 128 obrębach i jest to wyższy wynik niż w 2018 r. (119 obrębów). Najwięcej umów zostało zawartych w obrębie **W-01** (34), mniej transakcji odnotowano w obrębach **W-45** (27), **G-55** (23) i **W-10** (20). W obrębach **W-44** oraz **G-32** zaobserwowano po 19 transakcji. Obręb **P-12** to obszar, na którym doszło do sprzedaży 18 niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W obrębach **W-46** i **G-19** zaobserwowano po 16 zbytych nieruchomości, zaś w obrębie **W-38** i **P-40** – po 14 transakcji. Niewiele mniej zawartych

umów zarejestrowano w obrębie **W-02** oraz **W-47** i **W-42** – odpowiednio 13 oraz po 12 sprzedanych nieruchomości. W pozostałych obrębach odnotowano 10 lub mniej niż 10 transakcji.

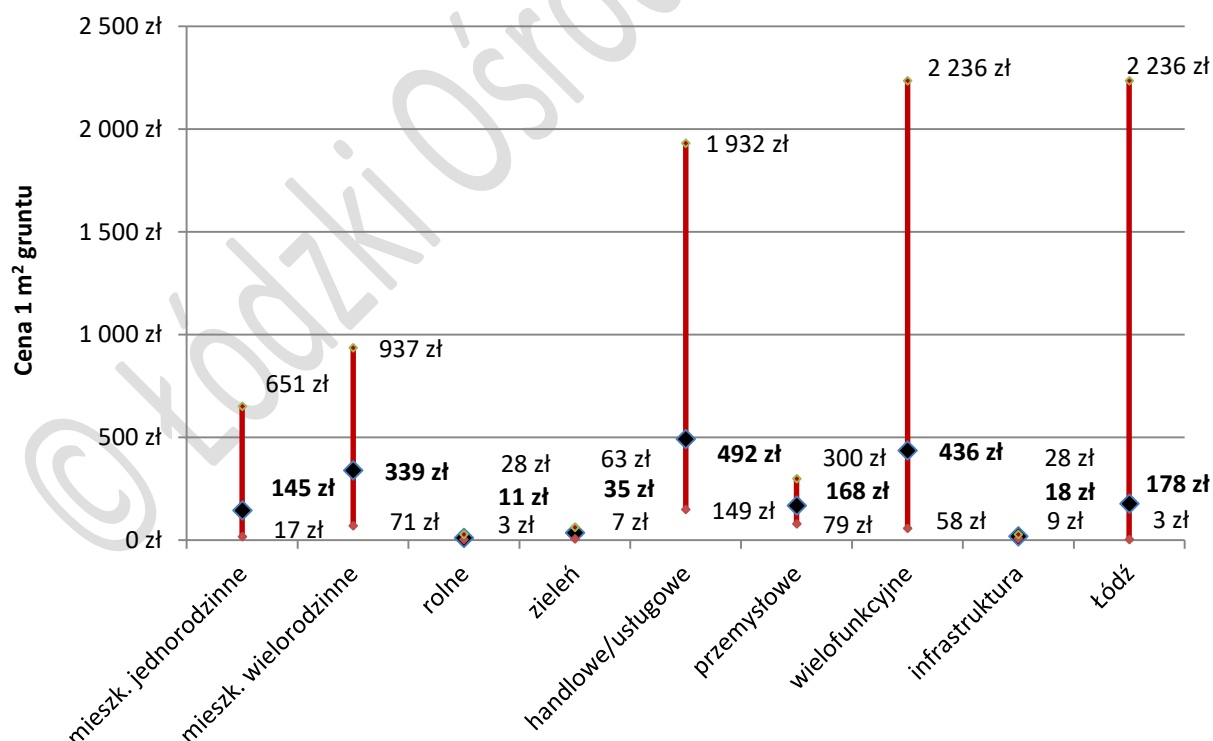
Rysunek 4. Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2019 r.



CENY NIERUCHOMOŚCI

WYSOKOŚĆ CEN 1 M² Z UWZGLĘDNIENIEM PRZEZNACZENIA² Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o funkcji **handlowo - usługowej** - średnia cena 1 m² wyniosła 492 zł. Przeciętnie 436 zł/m² płacono za nieruchomości o przeznaczeniu **wielofunkcyjnym**, natomiast za nieruchomości o przeznaczeniu **mieszkaniowym wielorodzinnym** – 339 zł/m² gruntu. Tańsze o prawie 200 zł okazały się nieruchomości o funkcji **przemysłowej** i **mieszkaniowej jednorodzinnej** – odpowiednio 168 zł/m² oraz 145 zł/m². Najtańsze były grunty wyznaczone pod **tereny zielone** oraz **rolne**, za które średnia cena 1 m² wynosiła odpowiednio 35 zł i 11 zł. Zarejestrowano również dwie transakcje o przeznaczeniu **infrastrukturalnym** za 28 zł/m² i 9 zł/m².

Rysunek 5. Zakresy cenowe nieruchomości w 2019 r. w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej

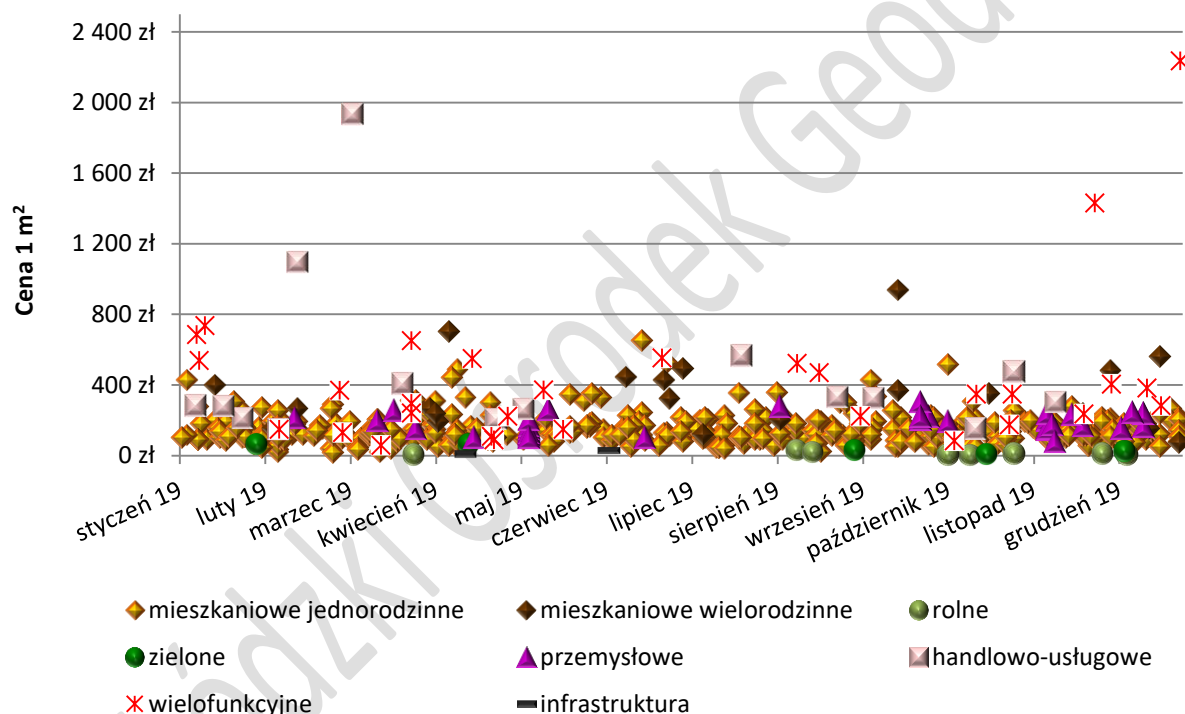


² Analiza cenowa została wykonana na próbie 561 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI, MEDIANA, ROZSTĘPY KWARTYLNE

W badanym okresie czasu odchylenie standardowe kształtowało się na poziomie 189 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 368 zł. Mediana wyniosła 140 zł, a połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartyłem (rozstęp kwartylny) zawarto w przedziale 99 – 199 zł.

Rysunek 6. Rozkład cenowy transakcji w 2019 r. z uwzględnieniem przeznaczenia



MAKSYMALNE ORAZ MINIMALNE CENY 1 M² W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W 2019 r. maksymalna cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu w Łodzi wyniosła 2 236 zł, a minimalna 3 zł, przy średniej 178 zł. W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie prezentowały się następująco: **Śródmieście** – maksymalnie 2 236 zł/m² i minimalnie 687 zł/m², przy średniej 1 451 zł/m², **Bałuty** – maksymalnie 651 zł/m² i minimalnie 4 zł/m², zaś średnio 212 zł/m², **Polesie** - maksymalna cena wyniosła 1 097 zł/m², minimalna 3 zł/m², przy średniej 189 zł/m², **Górna** - maksymalnie 937 zł/m² i minimalnie 17 zł/m², zaś średnio 178 zł/m², natomiast na **Widzewie** - maksymalnie 1 932 zł/m², minimalnie 7 zł/m², a średnio 149 zł/m².



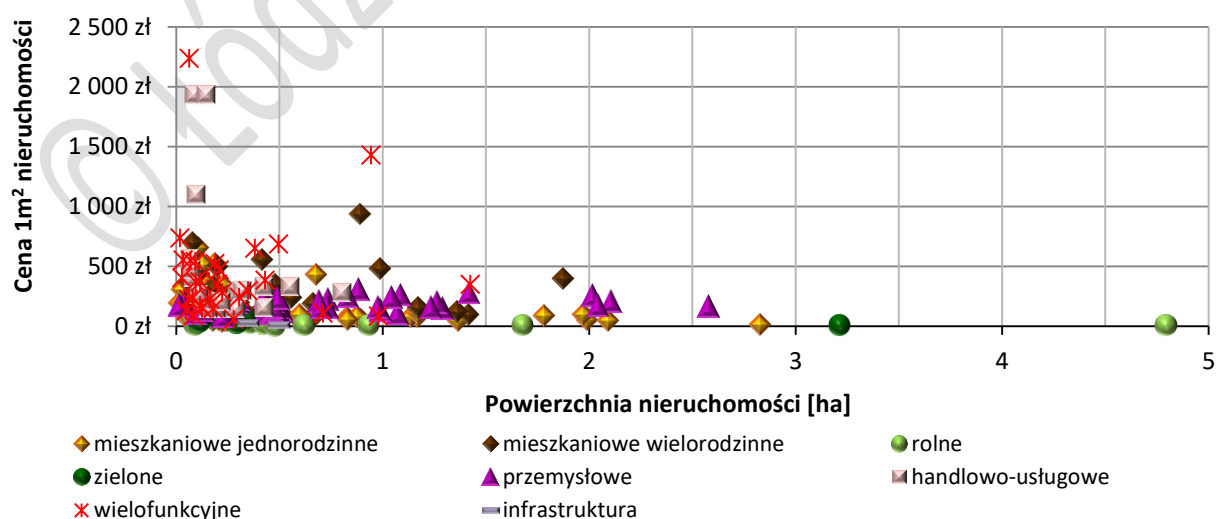
ŚREDNIE POWIERZCHNIE NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

ŚREDNIA POWIERZCHNIA³ Ważnym aspektem jest również średnia powierzchnia sprzedawanej nieruchomości, która w 2019 r. wyniosła 2 758 m² i w porównaniu do poprzedniego roku zmniejszyła się o 561 m² (3 319 m²). Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się 1 251 m².

ROZSTĘPY KWARTYLNE Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni 977 – 2 707 m² i cenie jednostkowej 99 – 199 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 11 transakcji dotyczących gruntu o przeznaczeniu przemysłowym, 9 – mieszkaniowym jednorodzinny, 4 – mieszkaniowym wielorodzinny, 2 – rolnym oraz po 1 – wielofunkcyjnym i zielonym.

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 2019 r.

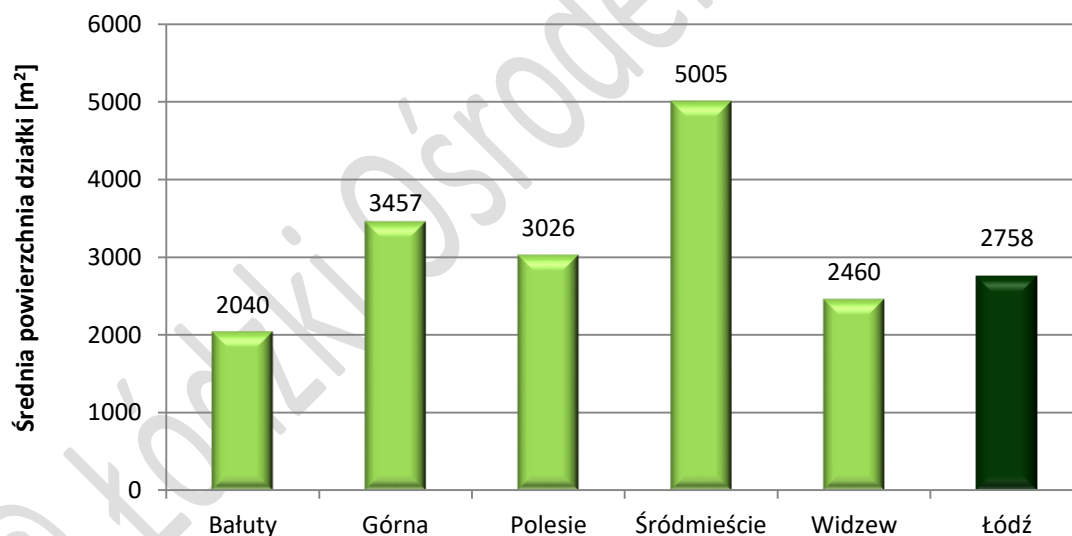


³ Analiza powierzchni nieruchomości została wykonana na próbie 561 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

MAKSYMALNA ORAZ MINIMALNA POWIERZCHNIA W POSZCZEGÓLNYCH

DZIELNICACH Największe działki sprzedawane były na **Śródmieściu**, gdzie średnia powierzchnia równała się 5 005 m², a największa sprzedana nieruchomość miała 9 433 m². W odniesieniu do najmniejszej sprzedanej nieruchomości na tej dzielnicy miała powierzchnię 631 m². Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się **Górna**, gdzie średnia wyniosła 3 457 m², przy największej 28 293 m² i najmniejszej 264 m² oraz **Polesie** - średnio 3 026 m², podczas gdy największa nieruchomość miała powierzchnię 47 974 m², a najmniejsza 155 m². Nieruchomości o średniej powierzchni mniejszej niż 3 000 m² sprzedawano na **Widzewie** (2 460 m²) - odwołując się do największej nieruchomości na tej dzielnicy to miała powierzchnię 32 144 m², zaś najmniejsza 199 m², a także na **Bałutach** – średnio 2 040 m², podczas gdy największa nieruchomość miała powierzchnię 16 790 m², a najmniejsza 386 m².

Rysunek 8. Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości w 2019 r.



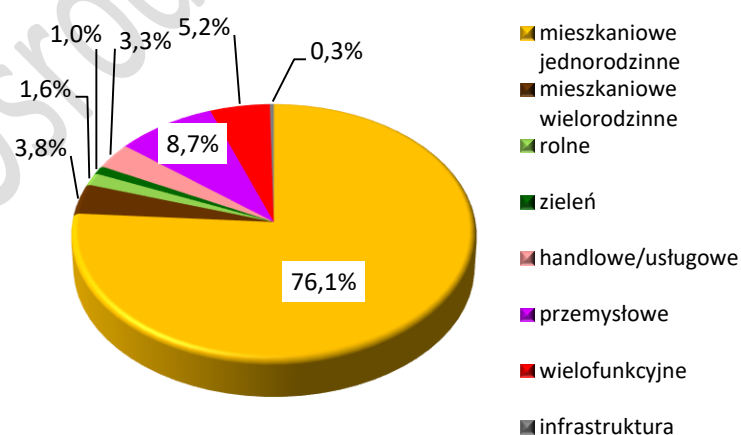
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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 2019 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, 81 dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla 246 wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio 14% i 43% wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

LICZBA TRANSAKCI NIERUCHOMOŚCIAMI WG ICH PRZEZNACZENIA Najwięcej transakcji (439) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod **budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne**, co stanowiło ponad 76% wszystkich transakcji zawartych w ciągu roku. W badanym okresie odnotowano również

50 transakcji gruntami o przeznaczeniu **przemysłowym**, 30 o charakterze **wielofunkcyjnym**, 22 pod **budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne** oraz 19 o funkcji **handlowo – usługowej**. Mniejszą popularnością cieszyły się nieruchomości o przeznaczeniu **rolnym** oraz **zielonym** (odpowiednio 9 i 6 transakcji). Sprzedaż gruntów o charakterze **infrastrukturalnym** stanowiła najmniejszy odsetek spośród wszystkich transakcji, co odzwierciedla się w liczbie zawartych umów - 2 sprzedane nieruchomości.

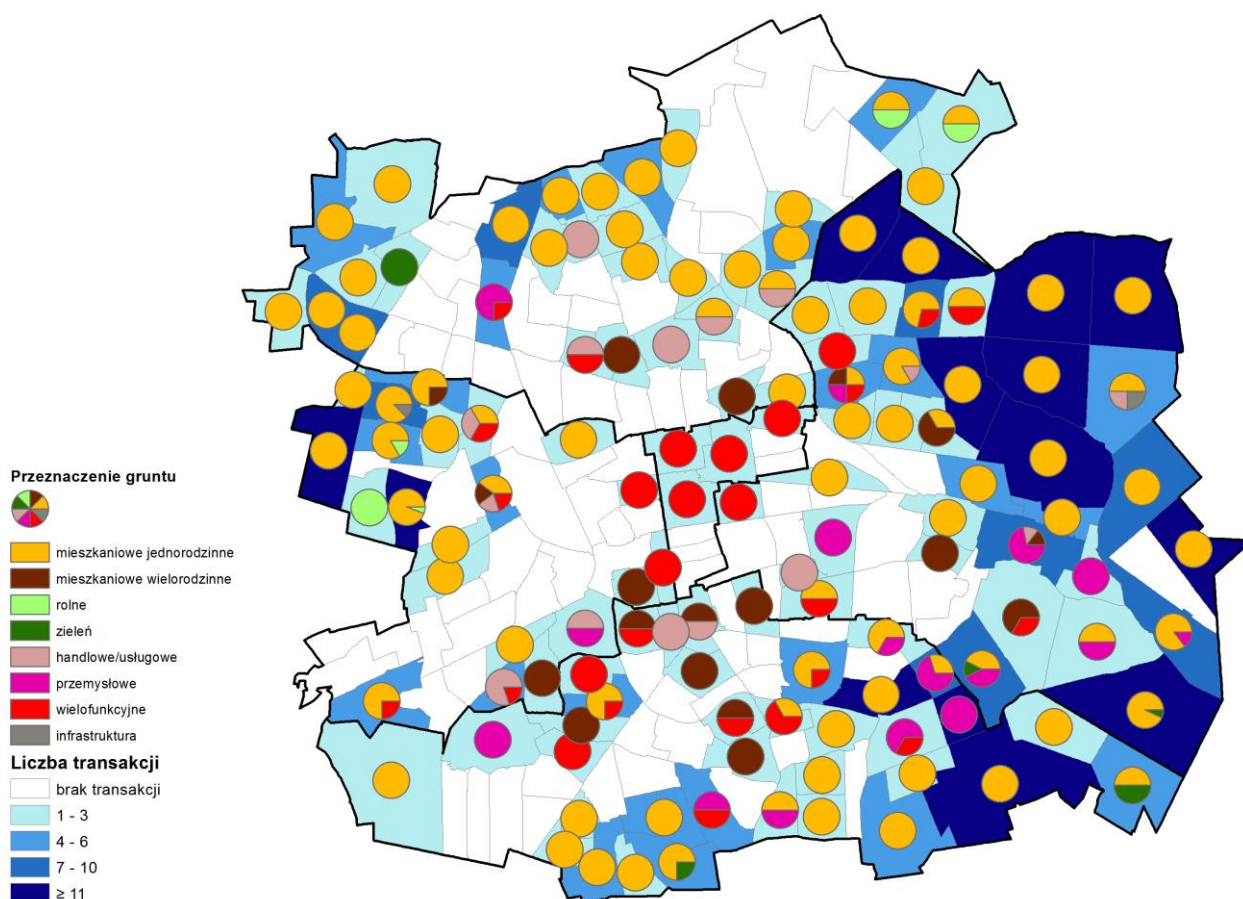
Rysunek 9. Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w 2019 r.



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 jednorodzinną** 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, Mileszki i Andrzejów, na **Górnej** - rejon Wiskitna, Ruda i Chojny, natomiast na **Polesiu** - Złotno. Transakcje pod **budownictwo wielorodzinne** zawarte zostały na **Bałutach** – na osiedlach: Bałuty Centrum oraz Bałuty-Doły, na **Widzewie** - na osiedlach: Stoki-Sikawa-Podgórze, Widzew-Wschód i Olechów-Janów, na **Górnej** – na osiedlach: Chojny, Górniak i Rokicie, zaś na **Polesiu** – na osiedlach: Złotno, Zdrowie-Mania, Stare Polesie oraz Lublinek-Pienista.

Rysunek 10. Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w 2019 r.



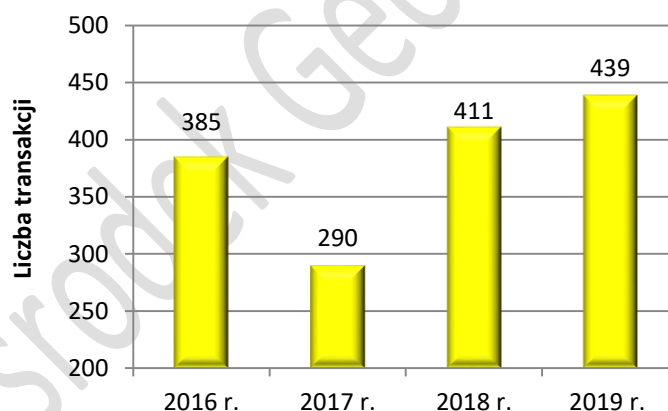
GRUNTY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

LICZBA TRANSAKcji W LATACH 2016 – 2019 Wśród nieruchomości niezabudowanych

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

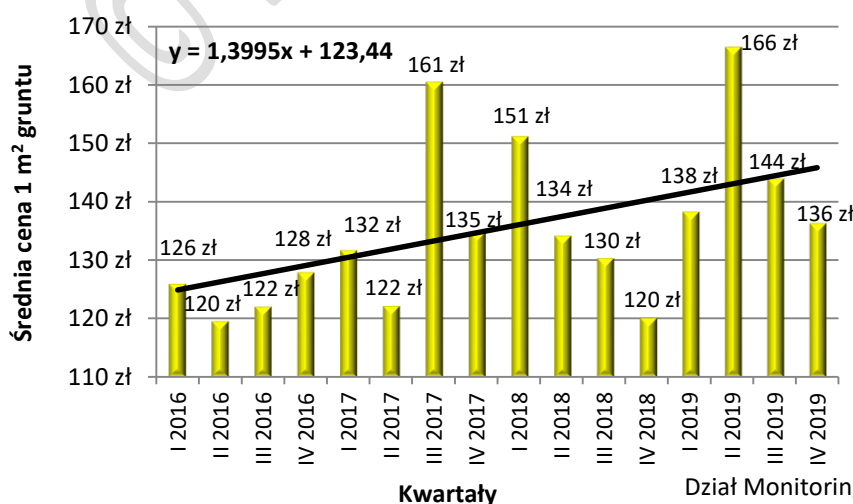
która zdecydowanie dominuje w liczbie zawieranych transakcji – w 2019 r. stanowiły one ponad 76% wszystkich zawartych umów. W zestawieniu z poprzednimi latami zauważalny jest wzrost udziału procentowego tych transakcji (prawie 70% w 2018 r.). W latach 2016 - 2019 odnotowano 1 525 tego typu transakcji, na podstawie których przeprowadzono dalsze obserwacje.

Rysunek 11. Liczba transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2016 - 2019



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

Rysunek 12. Trend cen średnich gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2016 - 2019



i wynosi kwartał do kwartału (1,1%).

Można zaobserwować wzrost liczby

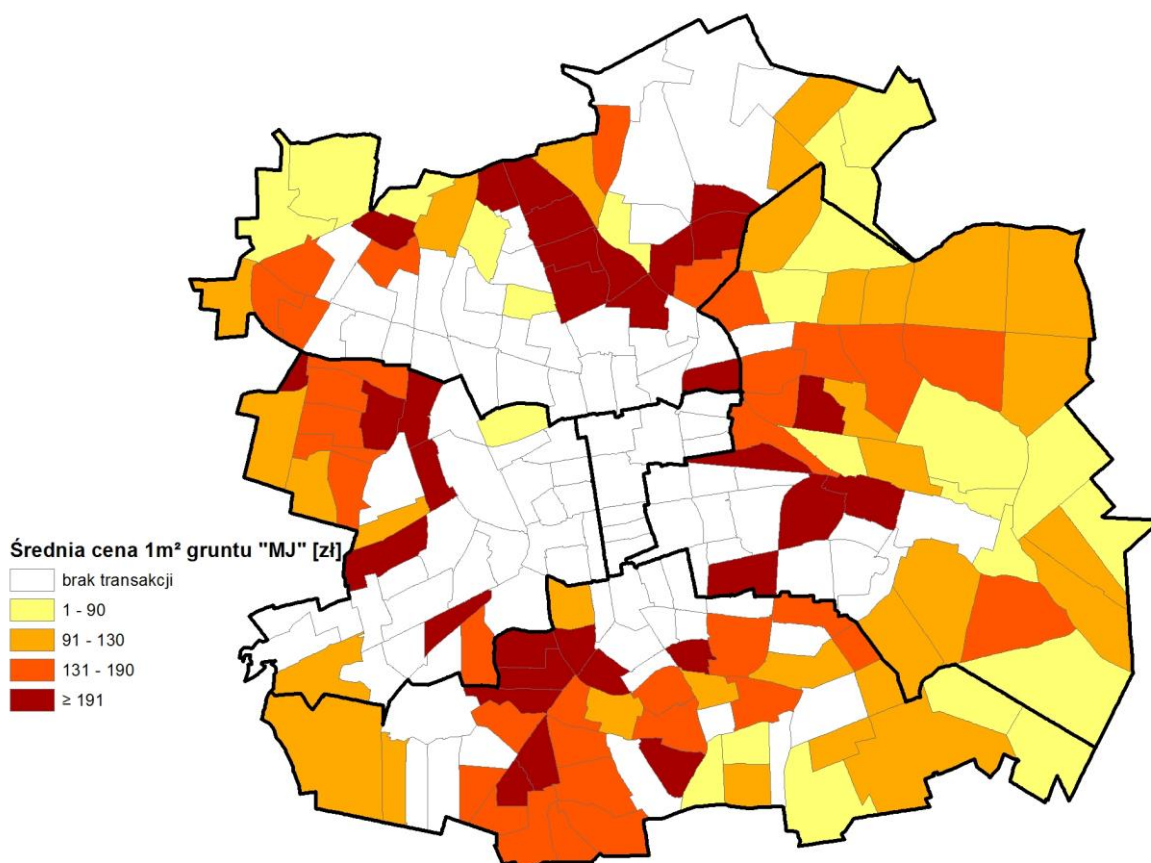
transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy jednoczesnym dodatnim trendzie cen średnich. Najniższą cenę średnią odnotowano w II kwartale 2016 r. i IV kwartale 2018 r., a wyniosła ona 120 zł/m², zaś

najwyższą w II kwartale 2019 r. - 166 zł/m².

WOLUMEN OBROTÓW, ŚREDNIA POWIERZCHNIA Wolumen obrotów⁴ w 2019 r. tego typu gruntów liczył 92 mln zł i stanowił 37% obrotu. W porównaniu do 2018 r. był wyższy o 22 mln zł (70 mln zł, co stanowiło 26% obrotu). Przeciętna powierzchnia nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w 2019 r. wyniosła 1 350 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, Widzew Wschód, Stoki-Sikawa-Podgórze, Rokicie oraz Ruda.

Rysunek 13. Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w poszczególnych obrębach w latach 2016 - 2019



⁴ Analiza cenowa gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne została wykonana na próbie 424 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

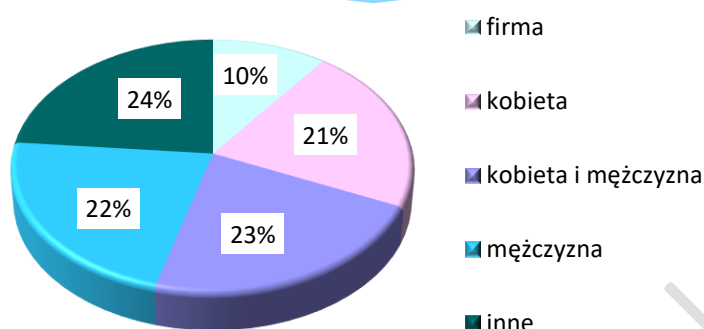
⁵ Na mapie cen średnich przedstawiono również te obręby, w których zarejestrowano 1 transakcję.



PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

CHARAKTERYSTYKA OSÓB SPRZEDAJĄCYCH w badanym okresie czasu niezabudowane

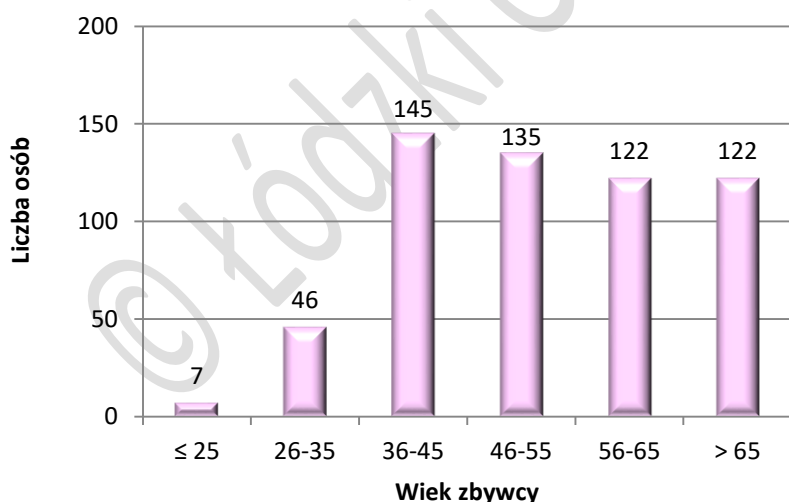
Rysunek 11. Sprzedający w 2019 r.



działki gruntu najczęściej zbywały **pary – kobieta i mężczyzna** – sprzedali oni 23% nieruchomości – 130 sprzedanych nieruchomości, w tym 115 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Natomiast udział **mężczyzn** – wynosił 22%, sprzedali oni w sumie 128 nieruchomości, w tym 105 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH Najwięcej osób sprzedających (145)

Rysunek 12. Przedziały wiekowe sprzedających w 2019 r.



w której 49% stanowią osoby zbywające nieruchomości z inną osobą płci przeciwnej, a większość zbytych przez nich gruntów było pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (88%). Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest trzykrotnie więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt,

że najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała 88 lat, najmłodsza 20 lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 84 lata, a najmłodszego 22 lata.

PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

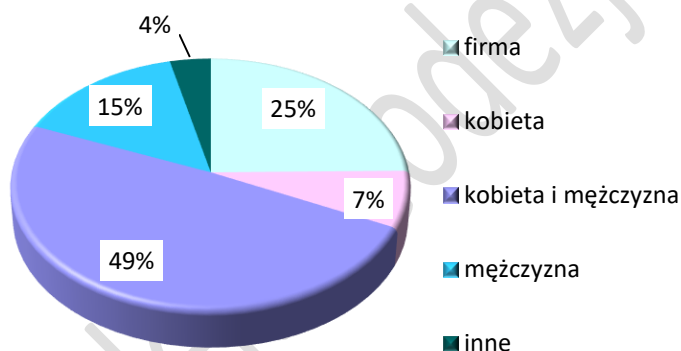
CHARAKTERYSTYKA OSÓB KUPUJĄCYCH Istotnym zagadnieniem jest przedstawienie odnotowanych 577 transakcji z perspektywy profilu nabywcy nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonego badania okazało się, że kupującymi na rynku

nieruchomości najczęściej są **pary - kobieta i mężczyzna**, którzy kupili prawie 50% wszystkich sprzedawanych nieruchomości. W całym 2019 r. nabyli oni w sumie 284 nieruchomości, w tym 266 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kolejnym podmiotem nabywającym były **firmy**, które zakupiły 143 nieruchomości, co stanowiło 25%, w tym

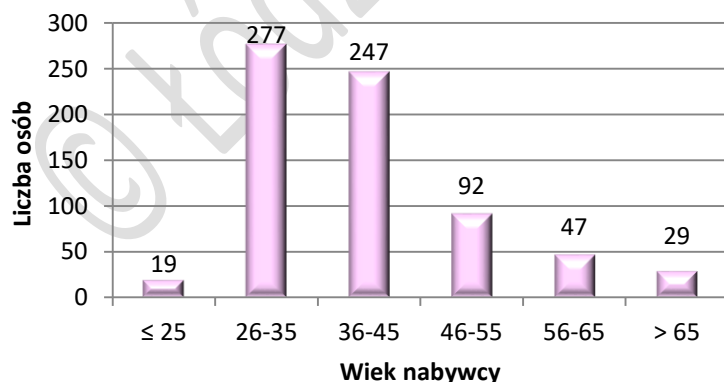
48 o charakterze przemysłowym oraz 40 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rysunek 14. Kupujący w 2019 r.



PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH Najwięcej osób (277) będących stroną kupującą przy transakcji, było w wieku 26 – 35 lat. Podobnie sytuacja wyglądała w roku poprzednim.

Rysunek 15. Przedziały wiekowe kupujących w 2019 r.



Jest to grupa osób, w której zdecydowaną większość

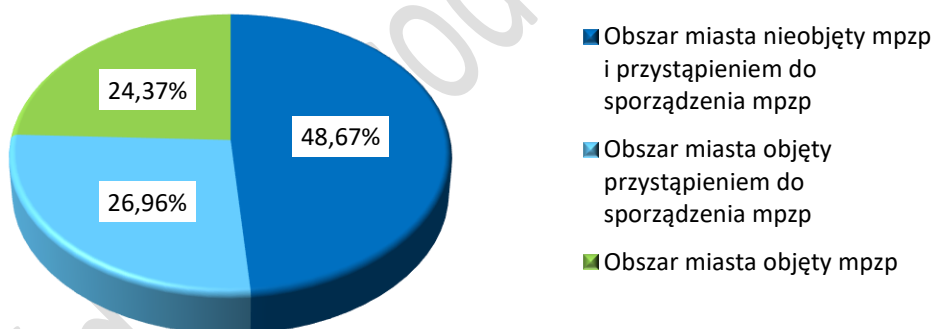
stanowią osoby nabywające nieruchomość z inną osobą płci przeciwnej (86%) i głównie nabyli grunty z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (99%). W przypadku wieku osób kupujących można stwierdzić, że najstarsza kobieta miała 79 lat, natomiast

mężczyzna 84 lata, w przeciwieństwie do najmłodszych nabywców, gdzie zarówno kobieta, jak i mężczyzna mieli po 21 lat.

STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

ILOŚĆ OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP ORAZ UCHWAŁ O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MPZP Na koniec 2019 r. na obszarze Łodzi obowiązywało 115 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one 7 155,42 ha, co stanowiło 24,37% powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywało 96 uchwał Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar 7 904,76 ha, co stanowiło 26,96% powierzchni miasta.

Rysunek 16. Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi na koniec 2019 r.



ZMIANY STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI W badanym okresie uchwalono 12 nowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 1149,53 ha, a 1 plan został uchylony. W porównaniu do 2018 r. powierzchnia trzech planów zmniejszyła się łącznie o 8,08 ha. W konsekwencji obszar miasta objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększył się o 1 131,86 ha (3,85%) w stosunku do poprzedniego roku.

W 2019 r. podjęto 16 nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a 15 przestało obowiązywać - zarówno wskutek uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (12 planów), jak i w związku z podjęciem

nowych uchwał intencyjnych. Powierzchnia jednego z planów zwiększyła się odpowiednio z 1,52 ha do 1,54 ha. Z powodu podjętych działań powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmniejszyła się o 737,59 ha, czyli o 2,48% w porównaniu do poprzedniego roku.

Rysunek 17. Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2010 – 2019

