ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Raport

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

2023

Dział Monitoringu Rynku 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:

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi – IV kwartał 2023

publikacja 2024 r.

Rynek mieszkaniowy w Łodzi – III kwartał 2023

publikacja 2024 r.

Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi – III kwartał 2023

publikacja 2024 r.

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Opracowanie:

Arkadiusz Szymaniak

Katarzyna Sarna

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 2023 r." – prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2023 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 317-530.
- w latach 2020-2023 liczba rocznie sprzedanych przez Gminę Miasto Łódź nieruchomości mieściła się w przedziale 20-28, przy czym w 2023 r. było to 21 transakcji.
- widoczne jest duże zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – 209 transakcji w 2023 r. (65,93%) wszystkich transakcji.
- w latach 2020-2023 najwięcej transakcji niezabudowanymi działkami gruntu odnotowano na Widzewie.
- biorąc pod uwagę wolumen obrotów w latach 2020-2023, najwyższy odnotowano w 2023 r. – 376 mln zł, natomiast najniższy w 2021 r. - 218 mln zł.
- najwyższy wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych odnotowano w 2021 r. (102 mln zł).
- najwyższą średnią cenę 1 m^2 gruntu (bez względu na przeznaczenie) odnotowano w 2023 r. (343 zł).
- w latach 2020 – 2023 średnia cena 1 m^2 gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oscylowała w granicach 164 – 227 zł.
- 2023 r. okazał się okresem, w którym średnia powierzchnia sprzedanej nieruchomości była najmniejsza (3 090 m^2). Największą średnią powierzchnię gruntu zaobserwowano w 2022 r. (3 811 m^2). W 2023 r. sprzedaż największej nieruchomości zarejestrowano na Widzewie (40 228 m^2).
- największy udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji został odnotowany w 2021 r. (80%), natomiast najmniejszy w 2023 r. (65,93%).
- w 2023 r. powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 6,12 p.p. w porównaniu z 2022 r., natomiast biorąc pod uwagę rok 2021 powierzchnia zwiększyła się o 10,56 p.p.
- w zestawieniu z 2022 r. powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmniejszyła się o 1,29 p.p., zaś porównując do 2021 r. powierzchnia zwiększyła się o 1,62 p.p.

Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2020-2023.

Parametry	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
Liczba wszystkich transakcji	530 ↓	426 ↓	341 ↓	317 ↓
Liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź	23 ↓	28 ↑	20 ↓	21 ↑
Liczba sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych	409 ↓	341 ↓	239 ↓	209 ↓
Dzielnica, w której odnotowano najwięcej transakcji	Widzew	Widzew	Widzew	Widzew
Łączny wolumen obrotów (mln zł)	292 ↑	218 ↓	289 ↑	376 ↑
Wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych (mln zł)	88 ↓	102 ↑	93 ↓	85 ↓
Średnia cena 1 m^2 (bez względu na przeznaczenie)	194 zł ↑	234 zł ↑	311 zł ↑	343 zł ↑
Maksymalna cena 1 m^2	2 200 zł ↓	3 620 zł ↑	3 382 zł ↓	4 418 zł ↑
Średnia cena 1 m^2 gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	164 zł ↑	174 zł ↑	202 zł ↑	227 zł ↑
Średnia powierzchnia nieruchomości	3 291 m^2 ↑	3 545 m^2 ↑	3 811 m^2 ↑	3 090 m^2 ↓
Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości	102 039 m^2 ↑	275 555 m^2 ↑	63 028 m^2 ↓	40 228 m^2 ↓
Udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji	77,17% ↑	80% ↑	70,1% ↓	66,3% ↓
Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	25,5% ↑	32,99% ↑	37,43% ↑	43,55% ↑
Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia mpzp (stan na koniec roku)	26,37% ↓	17,79% ↓	20,7% ↑	19,41% ↓

LICZBA TRANSAKCJI

Liczba transakcji, wolumen obrotów

Na obszarze miasta Łodzi w 2023 r. zarejestrowano **317 wolnorynkowych umów sprzedaży** niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W porównaniu do poprzedniego roku można zaobserwować, że ich liczba zmalała o 24 transakcje. W analizowanym kwartale odnotowano **(6)** transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntu. Odnośnie przetargów nieograniczonych, Gmina Miasto Łódź sprzedała **(7%)** nieruchomości o łącznym wolumenie prawie **34 mln zł**. Łączna kwota obrotów[1] w 2023 r. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynosiła **375,9 mln zł**, co stanowiło sumę większą o prawie 30% niż w roku 2022 (289,6 mln zł).

Liczba transakcji w latach 2020 – 2023

Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w latach 2020 – 2023

Liczba transakcji w poszczególnych dzielnicach

Analogicznie jak w poprzednich latach, Widzew był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji **(119).** W analizowanym okresie stanowiło to **38%** całej badanej próby. Około połowę mniejszy obrót niezabudowanymi działkami gruntu został zarejestrowany na **Bałutach (56).** Na **Górnej** i **Polesiu** zarejestrowano **70** i **68** umów. Najmniejszą liczbą zawartych umów charakteryzowało się **Śródmieście (4).**

[1] Wolumen został obliczony na próbie 315 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 2020-2023

Najmniejsza liczba transakcji została odnotowana w I kwartale 2023 r. - 55 umów sprzedaży. W miesiącach styczeń – marzec 2020 r. zarejestrowano rekordową sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych – 178 transakcji. W latach 2020 - 2023 największą dynamiką w zawieraniu umów sprzedaży cechował się 2020 r.

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach

Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym kwartale zarejestrowano w **(110)** obrębach**.** Najwięcej umów zostało zawartych w obrębach **W-01** (16), **W-38** (12), **W-05** (10), **W-46** (9), **B-03** (8), **P-04** (7), **P-40** (7), **W-10** (7), **W-18** (7), **W-44** (7). Po (6) transakcji zarejestrowano w obrębach **G-42**, **P-37**, **W-40**, **W-42**. Mniej transakcji odnotowano w obrębie **B-11**, **G-54**, **P-03**, **W-35**, **W-47** (po 5) oraz **B-49**, **B-55**, **B-57**, **G-19**, **G-55**, **G-57**, **P-10**, **P-12**, **W-09**, **W-36** (po 4) oraz **B-10**, **B-59**, **G-17**, **G-39**, **G-40**, **G-41**, **G-50**, **G-53**, **P-01**, **P-02**, **P-34**, **P-35**, **W-02**, **W-04** (po 3). W obrębach **B-21, B-29, B-36, B-38, B-48, B-56, B-58, G-01, G-12, G-22, G-26, G-30, G-35, G-43, G-49, G-51, P-07, P-11, P-17, P-19, P-21, P-25, P-36, P-38, P-39, P-41, W-07, W-17, W-41** (po 2). Po jednej transakcji zarejestrowano w obrębach **B-08, B-15, B-17, B-18, B-20, B-23, B-24, B-27, B-35, B-46, B-60, G-04, G-08, , G-10, G-23, G-28, G-33, G-44, G-45, G-46, G-48, G-52, P-05, P-09, P-15, S-01, S-02, S-04, S-06, W-12, W-21, W-24, W-25, W-27, W-28, W-29, W-34, W-45.**

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2023 r.

Wysokość cen 1 m² z uwzględnieniem przeznaczenia[2]

Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o charakterze **mieszkaniowym wielorodzinnym** - średnia cena 1 m² wyniosła 1 026 zł. Przeciętnie 671 zł/m² płacono za nieruchomości o przeznaczeniu **wielofunkcyjnym**, natomiast za nieruchomości o przeznaczeniu **handlowo - usługowym** – 570 zł/m² gruntu. Tańsze okazały się nieruchomości o funkcji **mieszkaniowej jednorodzinnej** oraz **przemysłowej** – odpowiednio 227 zł/m² oraz 266 zł/m². Najtańsze były grunty przeznaczone pod **tereny rolne** oraz **zielone**, za które średnia cena 1 m² wynosiła odpowiednio 19 zł i 99 zł.

Zakresy cenowe nieruchomości w 2023 r. w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej.

[2] Analiza cenowa została wykonana na próbie 315 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 436 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 779 zł. Mediana wyniosła 209 zł, a połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartylem (rozstęp kwartylny) zawarto w przedziale 143 – 377 zł.

Rozkład cenowy transakcji w 2023 r. z uwzględnieniem przeznaczenia.

Maksymalne oraz minimalne ceny 1 m² w poszczególnych dzielnicach

W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie w 2023 r. prezentowały się następująco:

Bałuty – maksymalnie **1 619 zł/m²**, minimalnie **6 zł/m²**, przy średniej **333 zł/m²**.

Górna – maksymalnie **1 861 zł/m²**, minimalnie **3 zł/m²**, przy średniej **361 zł/m²**.

Polesie – maksymalnie **2 136 zł/m²**, minimalnie **24 zł/m²**, przy średniej **406 zł/m²**.

Śródmieście – maksymalnie **4 418 zł/m²**, minimalnie **872 zł/m²** przy średniej **2 428 zł/m²**.

Widzew – maksymalnie **2 182 zł/m²**, minimalnie **54 zł/m²**, przy średniej **230 zł/m²**.

POWIERZCHNIE GRUNTÓW

Średnia powierzchnia[3], rozstępy kwartylne

W 2023 r. średnia powierzchnia sprzedawanych działek gruntu wyniosła **3 090 m²**. Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się **1 424 m²**. Porównując średnią powierzchnię z wielkością z trzech ostatnich lat można zauważyć, że jest to najniższa wartość. Największe nieruchomości sprzedawane były w Śródmieściu, gdzie średnia powierzchnia w 2023 r. wynosiła **6 615 m²**. Największa sprzedana nieruchomość w tej dzielnicy miała powierzchnię **20 369 m²**, najmniejsza zaś **572 m²**. Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się Polesie, gdzie średnia wyniosła **3 396 m²**, przy największej **20 496 m²** i najmniejszej **282 m²** oraz Widzew, gdzie średnia wyniosła **3 304 m²**, przy największej **40 228 m²** i najmniejszej **400 m²**. Najmniejsze nieruchomości sprzedano na Górnej, gdzie średnia wyniosła **2 599 m²** przy największej **19 809 m²** i najmniejszej **533 m²** oraz na Bałutach, gdzie średnia wyniosła **2 621 m²** przy największej **21 494 m²** i najmniejszej **323 m².**

Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości w 2023 r.

[3] Analiza powierzchni nieruchomości została wykonana na próbie 315 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 **964 m² – 3 204 m²** i cenie jednostkowej **143 ÷ 377 zł** (rozstępy kwartylne). Zarejestrowano **(43)** transakcji nieruchomościami o średniej powierzchni, zawierającej się w przedziale 0,5 – 1 ha. W przypadku nieruchomości bardzo dużych o powierzchni powyżej 1 ha, odnotowano **(12)** transakcji, po trzy o funkcji przemysłowej i o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym, po dwie handlowo/usługowe i rolne oraz po jednej o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym i wielofunkcyjnym.

Średnia powierzchnia sprzedanych gruntów, a ich cena za 1 m² w 2023 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 2023 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, **98** dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla **119** wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio **31%** i **38%** wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

Liczba transakcji nieruchomości wg ich przeznaczenia

W 2023 r. najwięcej transakcji **(209)** dotyczyło nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W badanym okresie odnotowano również **(29)** sprzedaży gruntów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, **(21)** o przeznaczeniu wielofunkcyjnym. Sprzedano **(16)** gruntów o funkcji handlowo/usługowej, zarejestrowano **(15)** transakcji gruntami przemysłowymi. Najmniejszy odsetek spośród wszystkich transakcji stanowiła sprzedaż gruntów rolnych **(13)** i pod tereny zieleni **(12).**

Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w 2023 r.

Transakcje pod budownictwo mieszkaniowe (jedno i wielorodzinne) w 2023 r. stanowiły **75,5%** 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 2023 r.

GRUNTY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

Liczba transakcji w latach 2020-2023

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 2023 r. stanowiły one 66,3% wszystkich zawartych umów. W zestawieniu z poprzednim rokiem udział procentowy tych transakcji jest niższy (70,1% w 2022 r.). W latach 2020 - 2023 odnotowano 1 198 tego typu transakcji, na podstawie których przeprowadzono dalsze obserwacje.

Liczba transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2020 - 2023

Trend średnich cen

Trend cen średnich, w okresie 4 lat, wykazuje tendencję dodatnią i wynosi kwartał do kwartału (3,6%). Można zaobserwować spadek liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy jednoczesnym dodatnim trendzie cen średnich. Najniższą cenę średnią odnotowano w II kwartale 2020 r. i wyniosła ona 157 zł/m^2, zaś najwyższą w III kwartale 2023 r. – 253 zł/m^2.

Trend cen średnich gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2020 - 2023

Wolumen obrotów

Wolumen obrotów[4] gruntami pod zabudowę jednorodzinną w 2023 r. liczył 84,7 mln zł i stanowił 22,5% obrotu. W porównaniu do 2022 r. był niższy o 9 mln zł (93,7 mln zł, co stanowiło 32% obrotu).

Średnie ceny w poszczególnych obrębach[5]

Najtańsze grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne nabywano na obrzeżach miasta, szczególnie na Bałutach Zachodnich oraz we wschodniej części osiedla Wzniesień Łódzkich. Droższe transakcje zarejestrowano w rejonach Julianów-Marysin-Rogi, Rokicie, Ruda oraz Złotno.

Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w poszczególnych obrębach w latach 2020 - 2023

[4] Analiza cenowa gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne została wykonana na próbie 315 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 **23%** nieruchomości - **74** sprzedane nieruchomości, w tym **49** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kobiety sprzedały **22%** – **70** sprzedanych nieruchomości w tym **59** pod budownictwo jednorodzinne. Natomiast udział par wynosił **19%**, sprzedali oni w sumie **60** nieruchomości, w tym **48** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Sprzedający w 2023 r.

Przedziały wiekowe sprzedających

Najwięcej osób sprzedających było w przedziałach wiekowych: **46 – 55** oraz **56 – 65** lat (po **28%**). Najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała **80** lat, najmłodsza **24** lata, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił **87** lat, a najmłodszego **20** lata.

Przedziały wiekowe sprzedających w 2023 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 – **119** sprzedanych nieruchomości, w tym **103** o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym. Kolejnym podmiotem nabywającym były firmy, które zakupiły **111** nieruchomości, co stanowiło **35%,** w tym **44** o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym. Mężczyźni natomiast kupili **19%** – **59** nabytych nieruchomości, w tym **42** pod budownictwo jednorodzinne.

Kupujący w 2023 r.

Przedziały wiekowe kupujących

Najwięcej osób **(34%)** będących stroną kupującą było w wieku **36 – 45 lat**. Najstarsza kobieta miała **84** lata, natomiast mężczyzna **83** lata, w porównaniu do najmłodszych nabywców, gdzie kobieta miała **24** lata, zaś mężczyzna **21** lat.

Przedziały wiekowe kupujących w 2023 r.

STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ilość obowiązujących MPZP oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia MPZP

Na koniec 2023 r. na obszarze Łodzi obowiązywało **190** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one **12 772,45 ha**, co stanowiło **43,55%** powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywało **113** uchwał Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar **5 692,57 ha**, co stanowiło **19,41%** powierzchni miasta.

Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi na koniec 2023 r.

Zmiany stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi

Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2012 –2023