



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

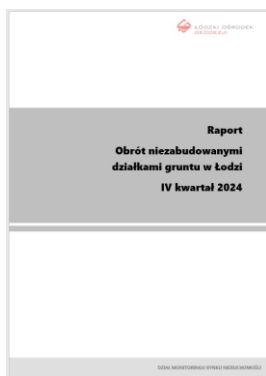
Raport
Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi
2024

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

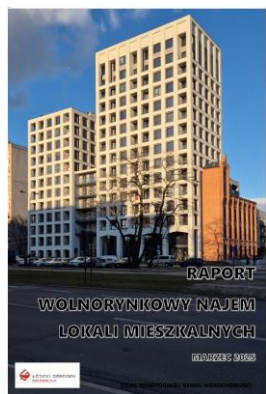
- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ 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:



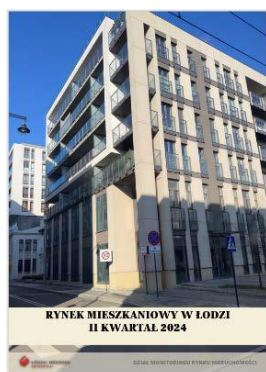
***Obrót niezabudowanymi działkami
gruntu w Łodzi
– IV kwartał 2024***

publikacja 2025 r.



***Wolnorynkowy najem lokali
mieszkalnych
– marzec 2025***

publikacja 2025 r.



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
– II kwartał 2024***

publikacja 2025 r.



**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 2024 r.” – prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2024 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 m² powierzchni gruntu. Dodatkowo zaprezentowano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² 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 317-437.
- w latach 2021-2024 liczba rocznie sprzedanych przez Gminę Miasto Łódź nieruchomości mieściła się w przedziale 20-28, przy czym w 2024 r. było to 28 transakcji.
- widoczne jest duże zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – 317 transakcji w 2024 r. (73,2%) wszystkich transakcji.
- w latach 2021-2024 najwięcej transakcji niezabudowanymi działkami gruntu odnotowano na Widzewie.
- biorąc pod uwagę wolumen obrotów w latach 2021-2024, najwyższy odnotowano w 2024 r. – 383 mln zł, natomiast najniższy w 2021 r. – 218 mln zł.
- najwyższy wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych odnotowano w 2024 r. (138 mln zł).
- najwyższą średnią cenę 1 m² gruntu (bez względu na przeznaczenie) odnotowano w 2024 r. (385 zł).
- w latach 2021 – 2024 średnia cena 1 m² gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oscylowała w granicach 174 – 260 zł.
- 2024 r. okazał się okresem, w którym średnia powierzchnia sprzedanej nieruchomości była najmniejsza (2 745 m²). Największą średnią powierzchnię gruntu zaobserwowano w 2022 r. (3 811 m²). W 2024 r. sprzedaż największej nieruchomości zarejestrowano na Widzewie (43 291 m²).
- największy udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji został odnotowany w 2021 r. (80%), natomiast najmniejszy w 2023 r. (66,3%).
- w 2024 r. powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 4,49 p.p. w porównaniu z 2023 r., natomiast biorąc pod uwagę rok 2022 powierzchnia zwiększyła się o 10,61 p.p.
- w zestawieniu z 2023 r. powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmniejszyła się o 5,59 p.p., zaś porównując do 2022 r. powierzchnia zmniejszyła się o 6,88 p.p.

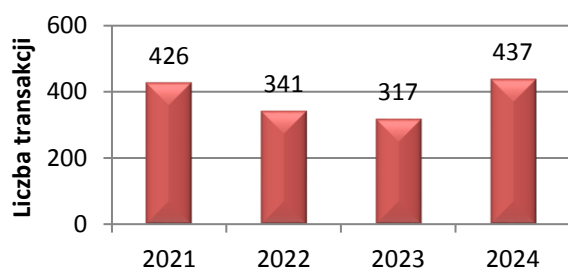
Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w latach 2021-2024.

Parametry	2021 r.		2022 r.		2023 r.		2024 r.	
Liczba wszystkich transakcji	426	↓	341	↓	317	↓	437	↑
Liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź	28	↑	20	↓	21	↑	28	↑
Liczba sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych	341	↓	239	↓	209	↓	317	↑
Dzielnica, w której odnotowano najwięcej transakcji	Widzew		Widzew		Widzew		Widzew	
Łączny wolumen obrotów (mln zł)	218	↓	289	↑	376	↑	383	↑
Wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych (mln zł)	102	↑	93	↓	85	↓	138	↑
Średnia cena 1 m ² (bez względu na przeznaczenie)	234 zł	↑	311 zł	↑	343 zł	↑	385	↑
Maksymalna cena 1 m ²	3 620 zł	↑	3 382 zł	↓	4 418 zł	↑	4 646 zł	↑
Średnia cena 1 m ² gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	174 zł	↑	202 zł	↑	227 zł	↑	260 zł	↑
Średnia powierzchnia nieruchomości	3 545 m ²	↑	3 811 m ²	↑	3 090 m ²	↓	2 745 m ²	↓
Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości	275 555 m ²	↑	63 028 m ²	↓	40 228 m ²	↓	43 291 m ²	↑
Udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji	80%	↑	70,1%	↓	66,3%	↓	73,2%	↑
Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	32,99%	↑	37,43%	↑	43,55%	↑	48,04%	↑
Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia mpzp (stan na koniec roku)	17,79%	↓	20,7%	↑	19,41%	↓	13,82%	↓

LICZBA TRANSAKCI

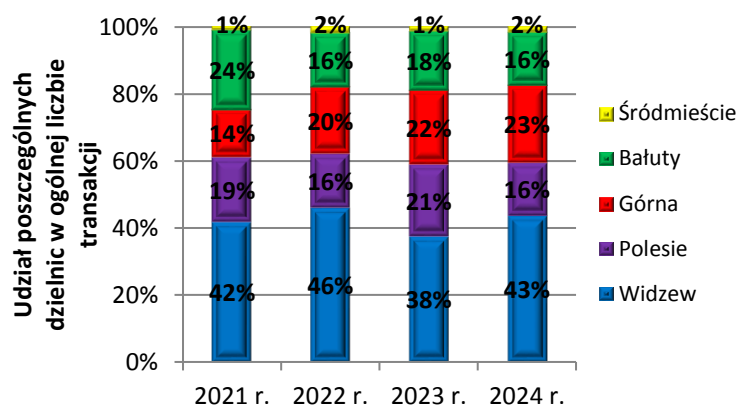
Liczba transakcji, wolumen obrotów

Na obszarze miasta Łodzi w 2024 r. zarejestrowano **437 wolnorynkowych umów sprzedaży** niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W porównaniu do poprzedniego roku ich liczba wzrosła o 120 transakcji. W analizowanym roku odnotowano **(10)** transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntu. Odnośnie przetargów nieograniczonych, Gmina Miasto Łódź sprzedała **(7%)** nieruchomości o łącznym wolumenie **21,5 mln zł**. Łączna kwota obrotów¹ w 2024 r. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynosiła **382,7 mln zł**, co stanowiło sumę większą o około 2% niż w 2023 r. (375,9 mln zł).



Liczba transakcji w latach 2021 – 2024

Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w latach 2021 – 2024



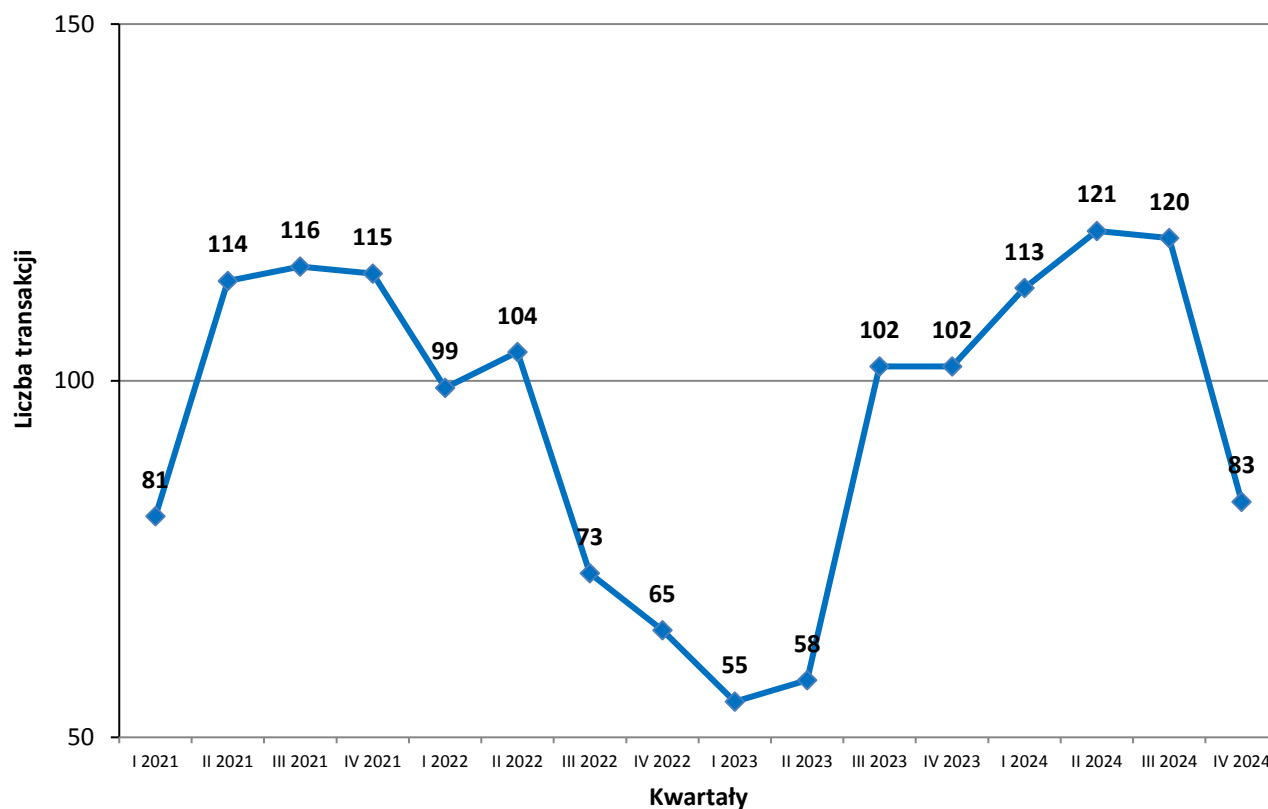
Liczba transakcji w poszczególnych dzielnicach

Analogicznie jak w poprzednich latach, **Widzew** był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji **(190)**. W analizowanym okresie stanowiło to **43%** całej badanej próby. Około połowę mniejszy obrót niezabudowanymi działkami gruntu został zarejestrowany na **Górnej (23%)**. Na **Bałutach** i **Polesiu** zarejestrowano po **16%** umów. Najmniejszą liczbą zawartych umów charakteryzowało się **Śródmieście (2%)**.

¹ Wolumen został obliczony na próbie 425 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 2021-2024

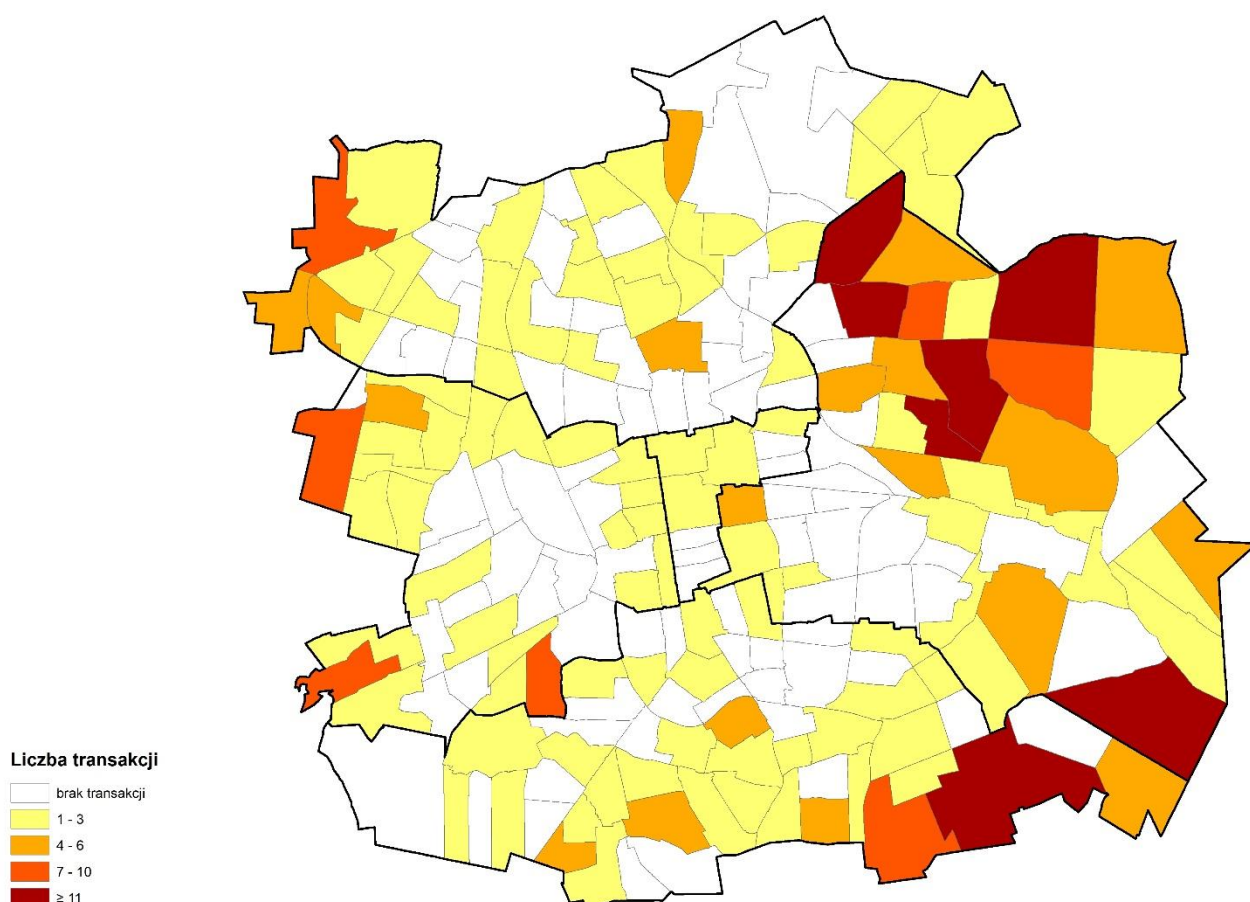
Najmniejsza liczba transakcji została odnotowana w I kwartale 2023 r. - 55 umów sprzedaży. W II kwartale 2024 r. zarejestrowano rekordową sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych – 121 transakcji. W latach 2021 - 2024 największą dynamiką w zawieraniu umów sprzedaży cechował się rok 2024 i 2021.



Liczba transakcji w poszczególnych obrębach

Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym kwartale zarejestrowano w **(123)** obrębach. Najwięcej umów zostało zawartych w obrębach: **W-05** (21), **W-10** (20), **W-38** (20), **W-45** (18), **G-55** (17), **W-01** (17), **W-11** (11), **G-54** (10), **P-38** (9), **W-04** (9), **P-40** (8). Po (7) transakcji zarejestrowano w obrębach **B-56**, **P-35**, **W-47**, po (6) w obrębach **B-11**, **B-55**, **G-42**, **G-49**, **W-42**, **W-44**. Mniej transakcji odnotowano w obrębie **B-38**, **G-47**, **P-02**, **W-08**, **W-09**, **W-16**, **W-35**, **W-46** (po 5) oraz **B-49**, **G-26**, **G-57**, **W-02**, **W-24** (po 4) oraz **B-03**, **B-37**, **B-39**, **B-60**, **G-07**, **G-08**, **G-19**, **G-20**, **G-30**, **G-33**, **P-01**, **P-03**, **P-04**, **P-10**, **P-12**, **P-33**, **P-37**, **S-01**, **W-36** (po 3). W obrębach **B-05**, **B-12**, **B-18**, **B-20**, **B-24**, **B-31**, **B-58**, **B-59**, **G-10**, **G-23**, **G-27**, **G-31**, **G-36**, **G-39**, **G-40**, **G-41**, **G-45**, **G-48**, **G-50**, **P-11**, **P-19**, **P-20**, **P-21**, **P-24**, **P-30**, **S-02**, **W-12**, **W-19**, **W-25**, **W-33**, **W-40**, **W-48** (po 2). Po jednej transakcji zarejestrowano w obrębach **B-06**, **B-08**, **B-10**, **B-13**, **B-25**, **B-26**, **B-29**, **B-32**, **B-35**, **B-36**, **B-43**, **B-52**, **B-57**, **G-03**, **G-05**, **G-12**, **G-21**, **G-25**, **G-29**, **G-34**, **G-43**, **G-44**, **P-05**, **P-06**, **P-07**, **P-09**, **P-18**, **P-29**, **P-34**, **P-39**, **S-03**, **S-06**, **W-03**, **W-17**, **W-18**, **W-28**, **W-29**, **W-39**, **W-41**.

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2024 r.

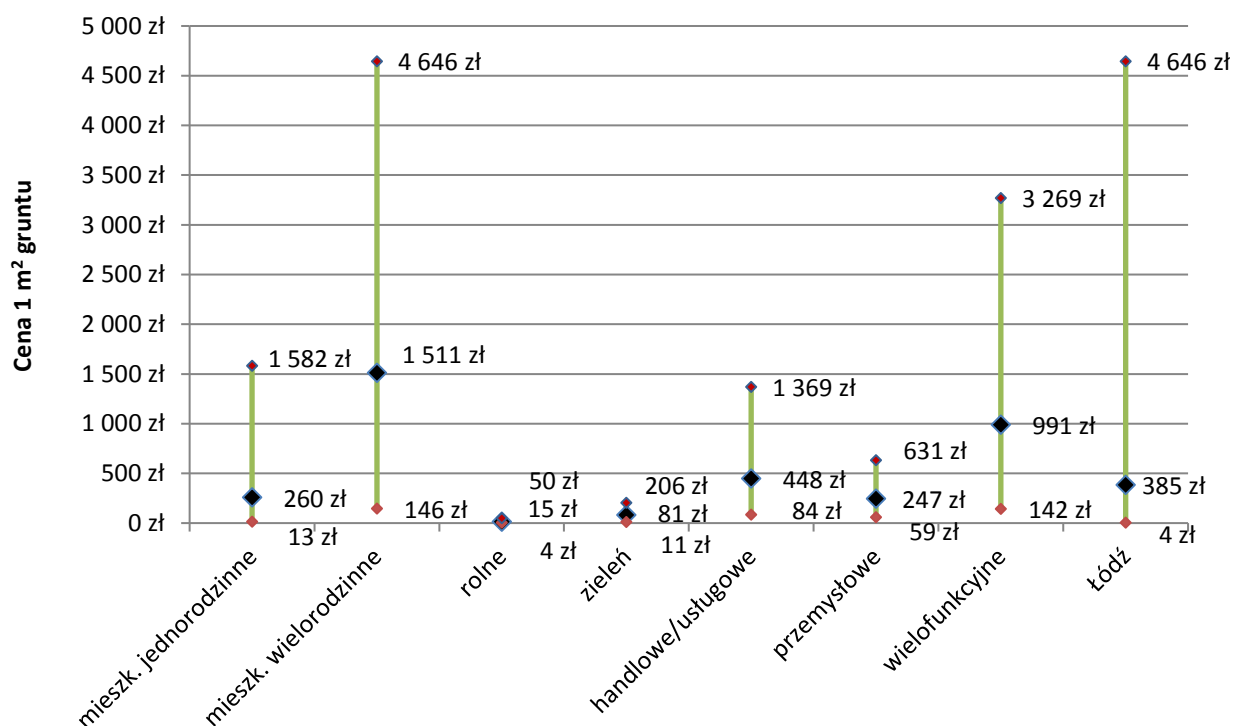


CENY GRUNTÓW

Wysokość cen 1 m² z uwzględnieniem przeznaczenia²

Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o charakterze **mieszkaniowym wielorodzinnym** – średnia cena 1 m² wyniosła 1 511 zł. Przeciętnie 991 zł/m² płacono za nieruchomości o przeznaczeniu **wielofunkcyjnym**, natomiast za nieruchomości o przeznaczeniu **handlowo - usługowym** – 448 zł/m² gruntu. Tańsze okazały się nieruchomości o funkcji **mieszkaniowej jednorodzinnej** oraz **przemysłowej** – odpowiednio 260 zł/m² oraz 247 zł/m². Najtańsze były grunty przeznaczone pod **tereny rolne** oraz **zielone**, za które średnia cena 1 m² wynosiła odpowiednio 15 zł i 81 zł.

Zakresy cenowe nieruchomości w 2024 r. w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej.

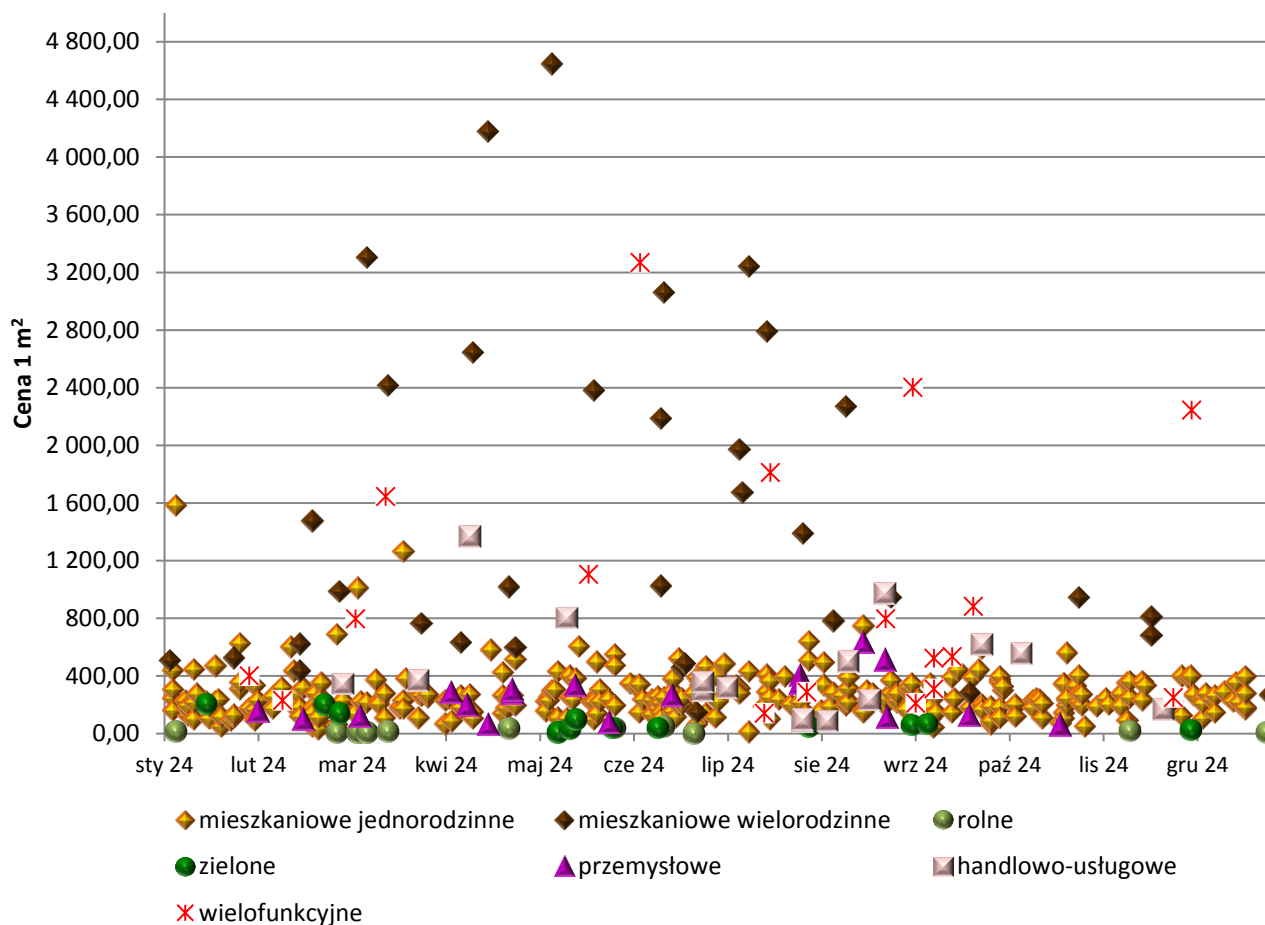


² Analiza cenowa została wykonana na próbie 425 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

Odchylenie standardowe, typowy obszar zmienności, mediana, rozstępy kwartylne

W badanym okresie czasu odchylenie standardowe kształtowało się na poziomie 555 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 940 zł. Mediana wyniosła 239 zł, a połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartyłem (rozstęp kwartylny) zawarto w przedziale 158 – 364 zł.

Rozkład cenowy transakcji w 2024 r. z uwzględnieniem przeznaczenia.



Maksymalne oraz minimalne ceny 1 m² w poszczególnych dzielnicach

W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie w 2024 r. prezentowały się następująco:

Bałuty – maksymalnie **1 670 zł/m²**, minimalnie **4 zł/m²**, przy średniej **302 zł/m²**.

Górna – maksymalnie **1 387 zł/m²**, minimalnie **7 zł/m²**, przy średniej **303 zł/m²**.

Polesie – maksymalnie **4 646 zł/m²**, minimalnie **11 zł/m²**, przy średniej **625 zł/m²**.

Śródmieście – maksymalnie **4 179 zł/m²**, minimalnie **1 643 zł/m²** przy średniej **2 456 zł/m²**.

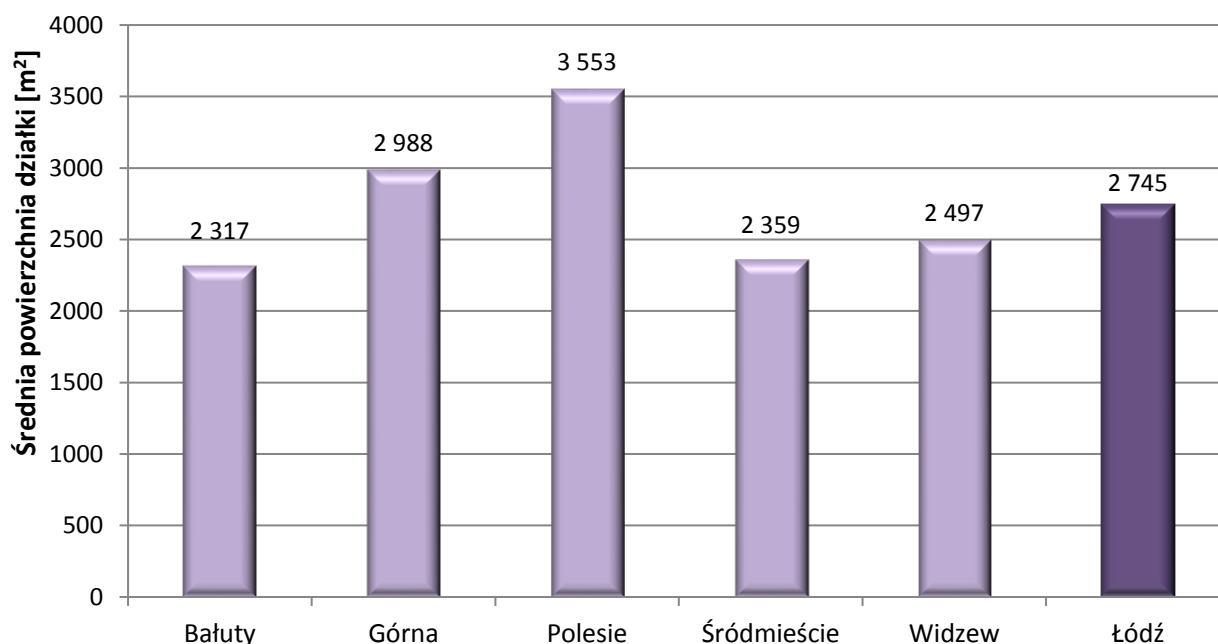
Widzew – maksymalnie **3 301 zł/m²**, minimalnie **15 zł/m²**, przy średniej **298 zł/m²**.

POWIERZCHNIE GRUNTÓW

Średnia powierzchnia³, rozstępy kwartylnie

W 2024 r. średnia powierzchnia sprzedawanych działek gruntu wyniosła **2 745 m²**. Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się **1 232 m²**. Porównując średnią powierzchnię z wielkością z trzech ostatnich lat można zauważyć, że jest to najniższa wartość. Największe nieruchomości sprzedawane były na Polesiu, gdzie średnia powierzchnia w 2024 r. wynosiła **3 553 m²**. Największa sprzedana nieruchomość w tej dzielnicy miała powierzchnię **16 925 m²**, najmniejsza zaś **197 m²**. Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się Górna, gdzie średnia wyniosła **2 988 m²**, przy największej **21 265 m²** i najmniejszej **226 m²** oraz Widzew, gdzie średnia wyniosła **2 497 m²**, przy największej **43 291 m²** i najmniejszej **239 m²**. Najmniejsze nieruchomości sprzedano na Bałutach, gdzie średnia wyniosła **2 317 m²** przy największej **12 712 m²** i najmniejszej **161 m²** oraz w Śródmieściu, gdzie średnia wyniosła **2 359 m²** przy największej **9 433 m²** i najmniejszej **323 m²**.

Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości w 2024 r.



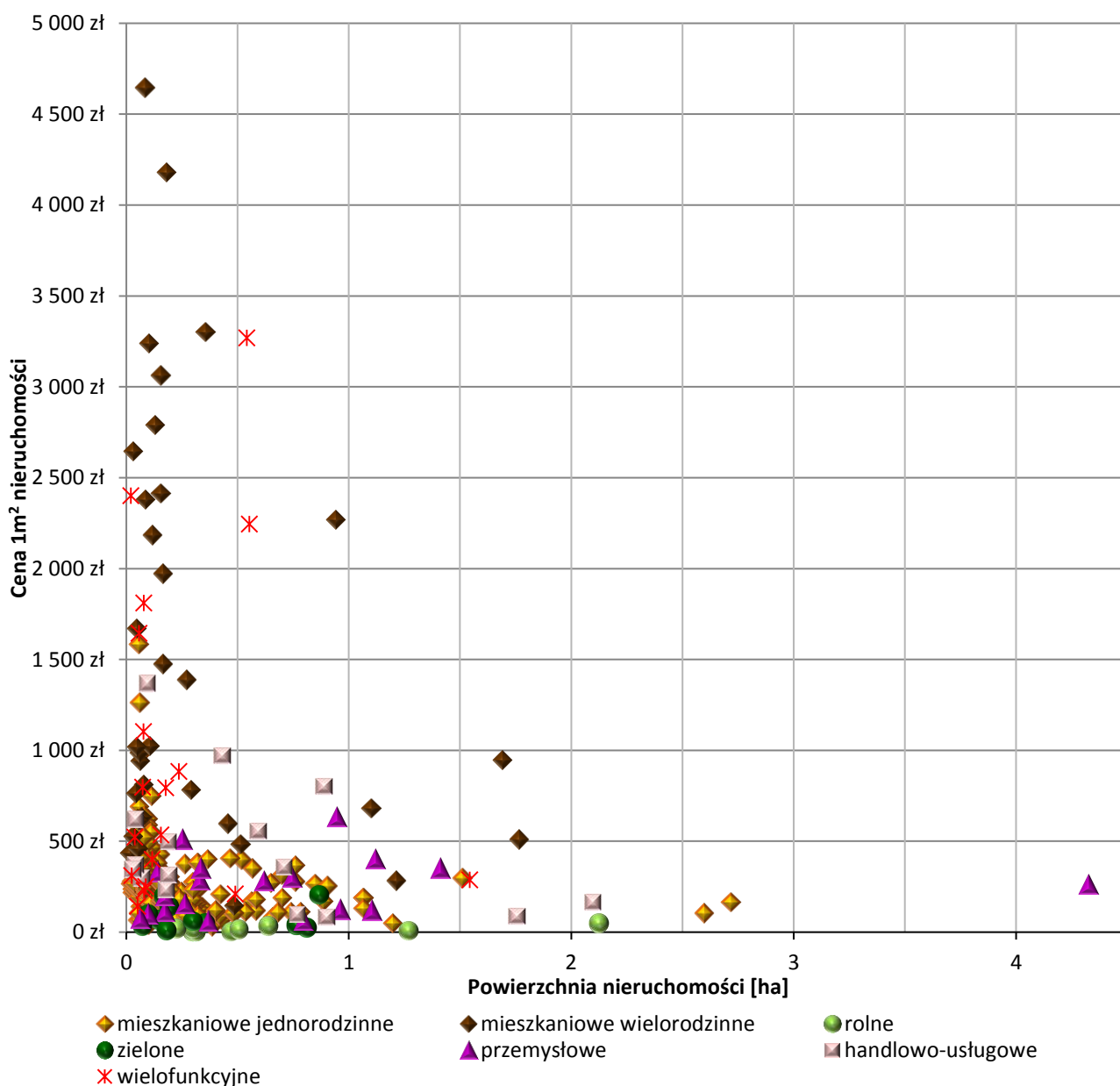
³Analiza powierzchni nieruchomości została wykonana na próbie 425 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

Rozstępy kwartylnie

Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni **888 m² – 3 005 m²** i cenie jednostkowej **158 ÷ 364 zł** (rozstępy kwartylnie). Zarejestrowano **(39)** transakcji nieruchomościami o średniej powierzchni, zawierającej się w przedziale 0,5 – 1 ha. W przypadku nieruchomości bardzo dużych o powierzchni powyżej 1 ha, odnotowano **(20)** transakcji, siedem o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym, po cztery o funkcji przemysłowej i o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym, po dwie handlowo-usługowe i rolne oraz jedną o przeznaczeniu wielofunkcyjnym.

Średnia powierzchnia sprzedanych gruntów, a ich cena za 1 m² w 2024 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

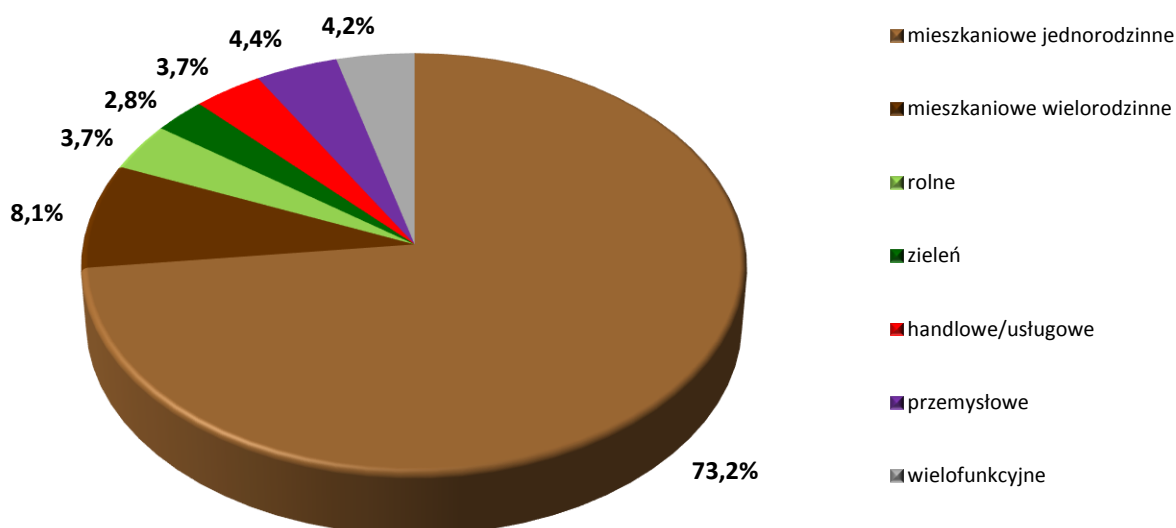
Liczba nieruchomości z obowiązującym MPZP lub WZ

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwia jednoznaczne określenie przeznaczenia nieruchomości dla transakcji gruntem niezabudowanym. W 2024 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, **146** dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla **127** wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio **33%** i **29%** wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

Liczba transakcji nieruchomości wg ich przeznaczenia

W 2024 r. najwięcej transakcji (**73,2%**) dotyczyło nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W badanym okresie odnotowano również (**8,1%**) sprzedaż gruntów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Zarejestrowano (**4,4%**) transakcje gruntami przemysłowymi i (**4,2%**) o przeznaczeniu wielofunkcyjnym. Sprzedano po (**3,7%**) gruntów o funkcji handlowo/usługowej i gruntów rolnych. Najmniejszy odsetek spośród wszystkich transakcji stanowiła sprzedaż gruntów pod tereny zieleni (**2,8%**).

Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w 2024 r.

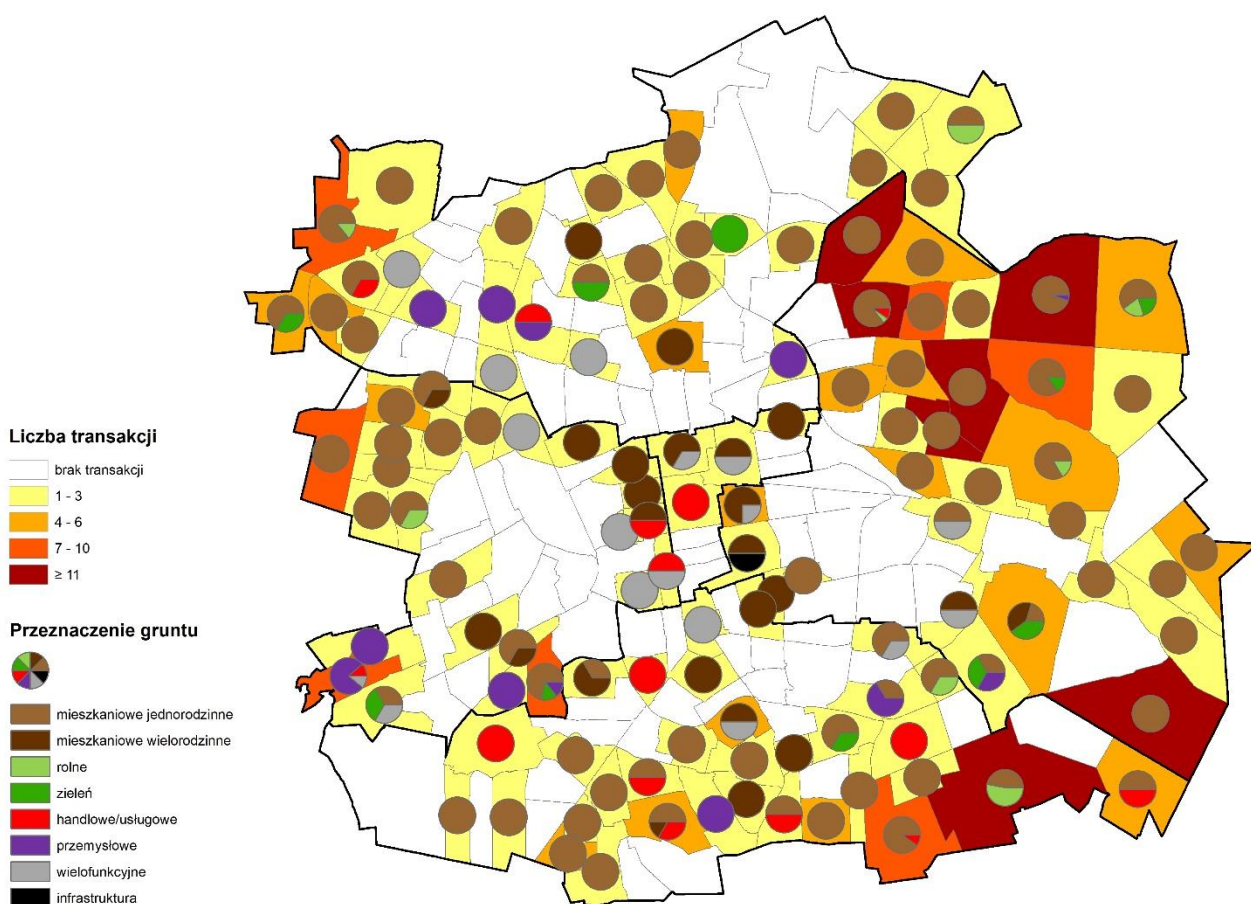


Transakcje pod budownictwo mieszkaniowe (jedno- i wielorodzinne) w 2024 r. stanowiły **81,3%** wszystkich inwestycji.

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.

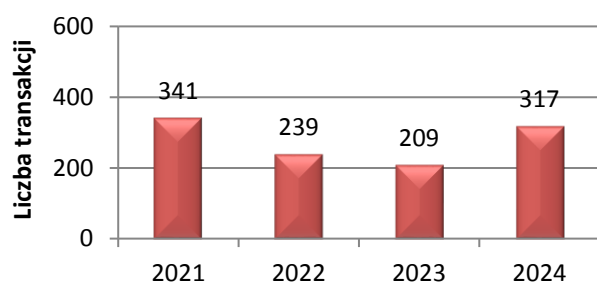
Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w 2024 r.



GRUNTY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

Liczba transakcji w latach 2021-2024

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 2024 r. stanowiły one 73,2% wszystkich zawartych umów. W zestawieniu z poprzednim rokiem udział procentowy tych transakcji jest wyższy (66,3% w 2023 r.). W latach 2021 - 2024 odnotowano 1 106 tego typu transakcji, na podstawie których przeprowadzono dalsze obserwacje.

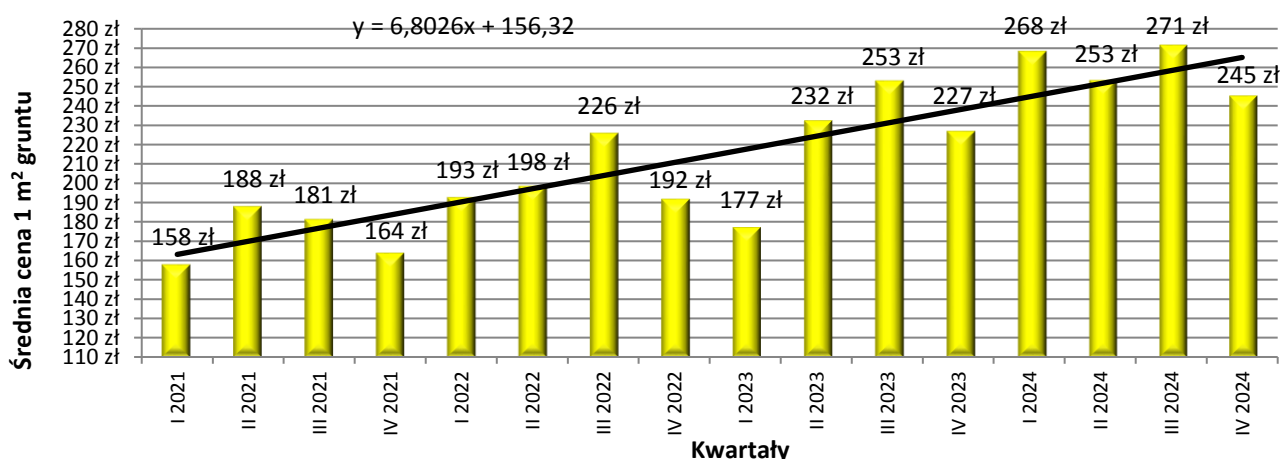


Liczba transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2021 - 2024

Trend średnich cen

Trend cen średnich, w okresie 4 lat, wykazuje tendencję dodatnią i wynosi kwartał do kwartału (4,4%). Można zaobserwować wzrost liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy jednoczesnym dodatnim trendzie cen średnich. Najniższą cenę średnią odnotowano w I kwartale 2021 r. i wyniosła ona 158 zł/m², zaś najwyższą w III kwartale 2024 r. – 271 zł/m².

Trend cen średnich gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2021 - 2024



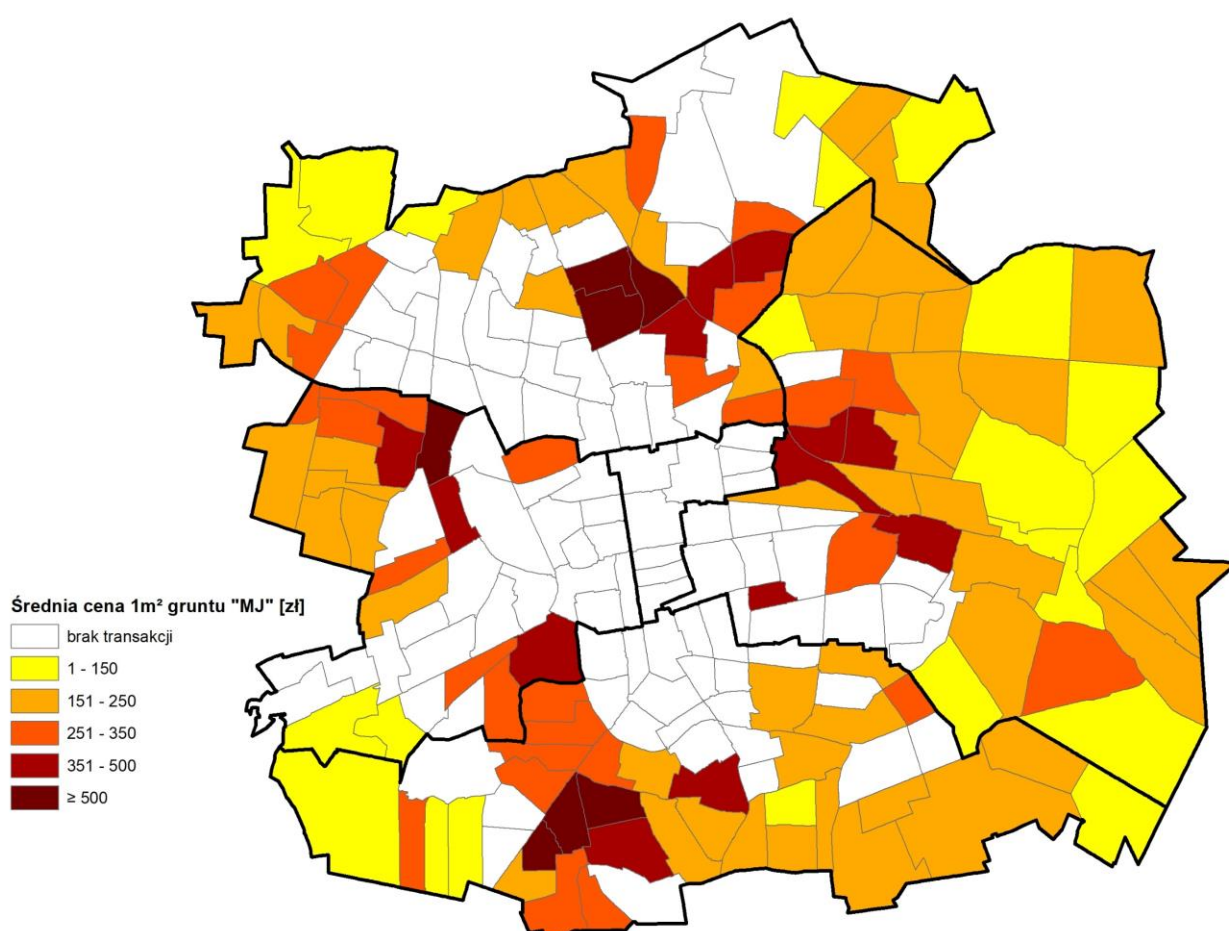
Wolumen obrotów

Wolumen obrotów⁴ gruntami pod zabudowę jednorodzinną w 2024 r. liczył 138,3 mln zł i stanowił 36% obrotu. W porównaniu do 2023 r. był wyższy o 53,6 mln zł (84,7 mln zł, co stanowiło 22,5% obrotu).

Średnie ceny w poszczególnych obrębach⁵

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

Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w poszczególnych obrębach w latach 2021 - 2024



⁴ Analiza cenowa gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne została wykonana na próbie 425 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

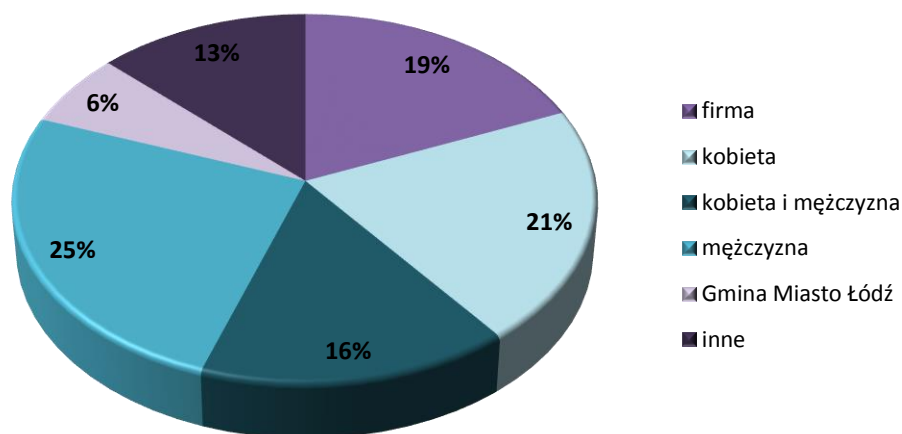
⁵ Na mapie cen średnich przedstawiono również te obręby, w których zarejestrowano 1 transakcję.

PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka osób sprzedających

W badanym okresie czasu niezabudowane działki gruntu najczęściej zbywali mężczyźni – sprzedali oni **25%** wszystkich nieruchomości (**110**), w tym **86** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kobiety sprzedały **21%** – (**90**) analizowanych nieruchomości, w tym **73** pod budownictwo jednorodzinne. Natomiast udział par wyniósł **16%**, sprzedali oni w sumie **69** nieruchomości, w tym **56** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

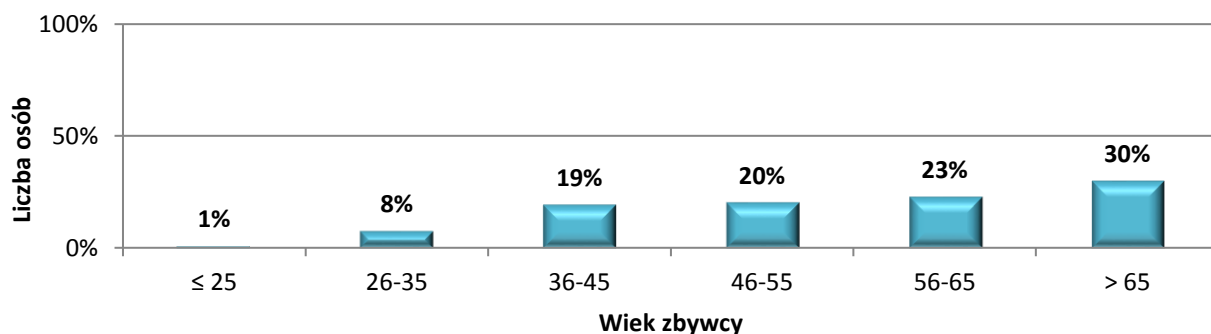
Sprzedający w 2024 r.



Przedziały wiekowe sprzedających

Najwięcej osób sprzedających było w przedziale wiekowym: powyżej **65** lat (**30%**). Najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała **91** lat, najmłodsza **24** lata, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił **86** lat, a najmłodszego **14** lat.

Przedziały wiekowe sprzedających w 2024 r.

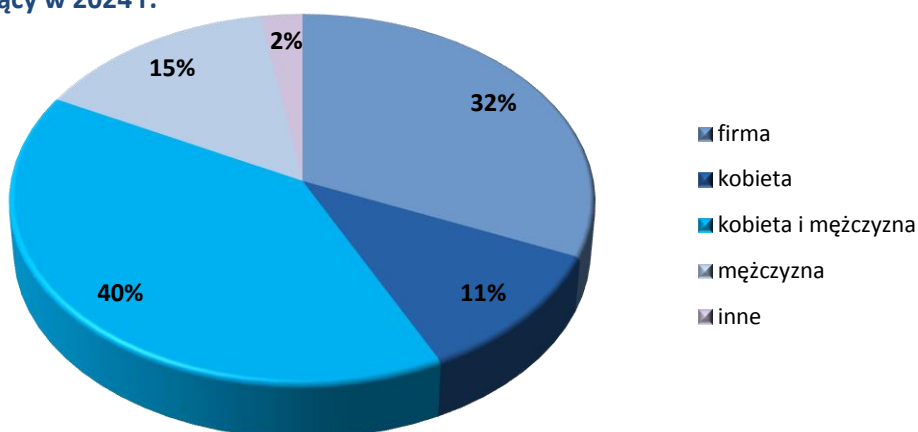


PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka osób kupujących

W wyniku przeprowadzonego badania okazało się, że kupującymi na rynku nieruchomości najczęściej są pary – kobieta i mężczyzna, kupili oni **40%** sprzedanych nieruchomości, w tym **145** o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym. Kolejnym podmiotem nabywającym były firmy, które zakupiły **137** nieruchomości, co stanowiło **32%**, w tym **69** o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym. Mężczyźni natomiast kupili **15%** – **64** nabyte nieruchomości, w tym **46** pod budownictwo jednorodzinne.

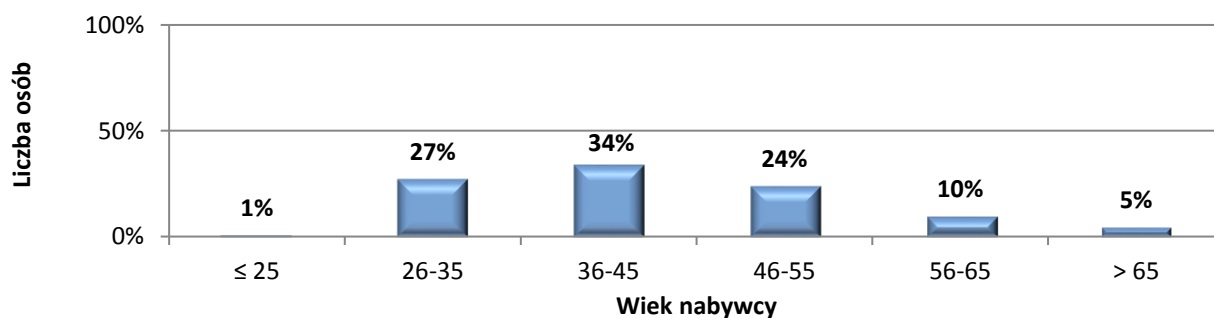
Kupujący w 2024 r.



Przedziały wiekowe kupujących

Najwięcej osób (**34%**) będących stroną kupującą było w wieku **36 – 45** lat. Najstarsza kobieta miała **81** lat, natomiast mężczyzna **73** lata, w porównaniu do najmłodszych nabywców, gdzie zarówno kobieta jak i mężczyzna mieli po **21** lat.

Przedziały wiekowe kupujących w 2024 r.

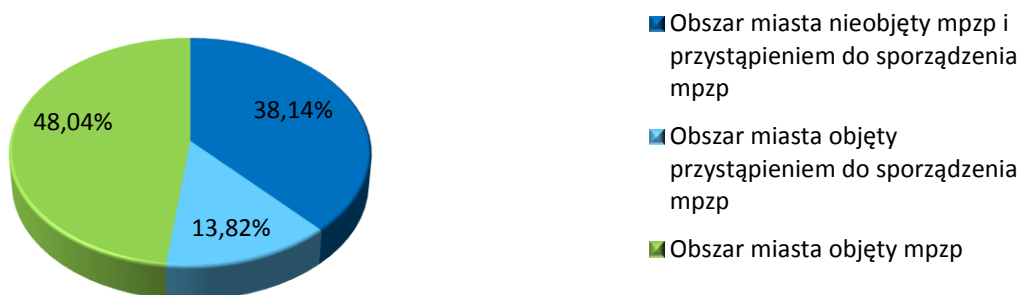


STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ilość obowiązujących MPZP oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia MPZP

Na koniec 2024 r. na obszarze Łodzi obowiązywało **215** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one **14 087,93 ha**, co stanowiło **48,04%** powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywało **105** uchwał Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar **4 051,47 ha**, co stanowiło **13,82%** powierzchni miasta.

Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi na koniec 2024 r.



Zmiany stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi

Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2012 –2024

