

Raport

**Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi**

II kwartał 2025

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:



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
w 2024 roku***

publikacja 2025 r.



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
- IV kwartał 2024***

publikacja 2025 r.



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
- I kwartał 2025***

publikacja 2025 r.



**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

opracowanie:

Arkadiusz Szymaniak

Katarzyna Sarna

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	5
Nawiązanie do wcześniejszych kwartałów	6
Liczba transakcji	7
Ceny gruntów	9
Powierzchnie gruntów	11
Przeznaczenie nieruchomości	13
Profil zbywcy nieruchomości	15
Profil nabywcy nieruchomości	16
Stan zagospodarowania przestrzennego	17

WPROWADZENIE

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi” prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi w II kwartale 2025 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 pięciu kwartałów.

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:

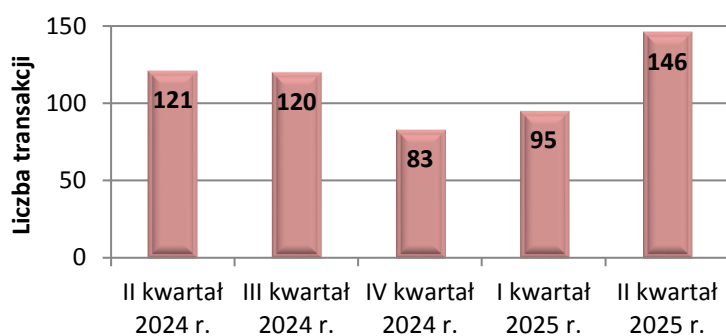
- na przestrzeni ostatnich 5 kwartałów liczba transakcji oscylowała w przedziale **83÷146**. Największą liczbę transakcji (**146**) odnotowano w II kwartale 2025 roku, w kwartale IV 2024 r. obrót niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi był najmniejszy (**83**).
- średnia powierzchnia niezabudowanych nieruchomości gruntowych maksymalnie wyniosła **5 190 m²**, w II kwartale 2025 r.
- maksymalna cena 1 m² była w II kwartale 2024 r., uzyskano najwyższy wynik – **4 646 zł/m²** ze sprzedaży nieruchomości znajdującej się na Polesiu.
- w II kwartale 2025 r. największy procent wszystkich gruntów stanowiły transakcje z rynku mieszkaniowego – **69%**.

Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych od II kwartału 2024 r. do II kwartału 2025 r.

parametry	II kwartał 2024 r.	III kwartał 2024 r.	IV kwartał 2024 r.	I kwartał 2025 r.	II kwartał 2025 r.
liczba transakcji	121 ↑	120 ↓	83 ↓	95 ↑	146 ↑
średnia powierzchnia	2 932 m ² ↑	3 101 m ² ↑	2 548 m ² ↓	2 460 m ² ↓	5 190 m ² ↑
minimalna cena 1 m ²	4 zł ↓	13 zł ↑	8 zł ↓	9 zł ↑	2 zł ↓
maksymalna cena 1 m ²	4 646 zł ↑	3 240 zł ↓	2 244 zł ↓	2 594 zł ↑	3 736 zł ↑

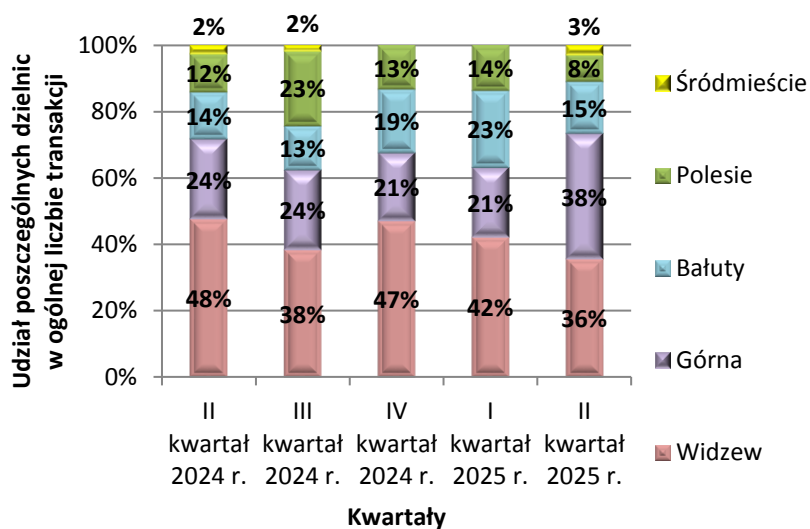
LICZBA TRANSAKCIJ

Od początku kwietnia do końca czerwca 2025 r. w Łodzi odnotowano **146** wolnorynkowych transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W dzielnicy Górna odnotowano najwięcej transakcji, w analizowanym okresie stanowiło to **38%** całej badanej próby.



**Liczba transakcji
od II kwartału 2024 r.
do II kwartału 2025 r.**

**Udział poszczególnych dzielnic
w ogólnej liczbie transakcji od
II kwartału 2024 r. do II kwartału
2025 r.**

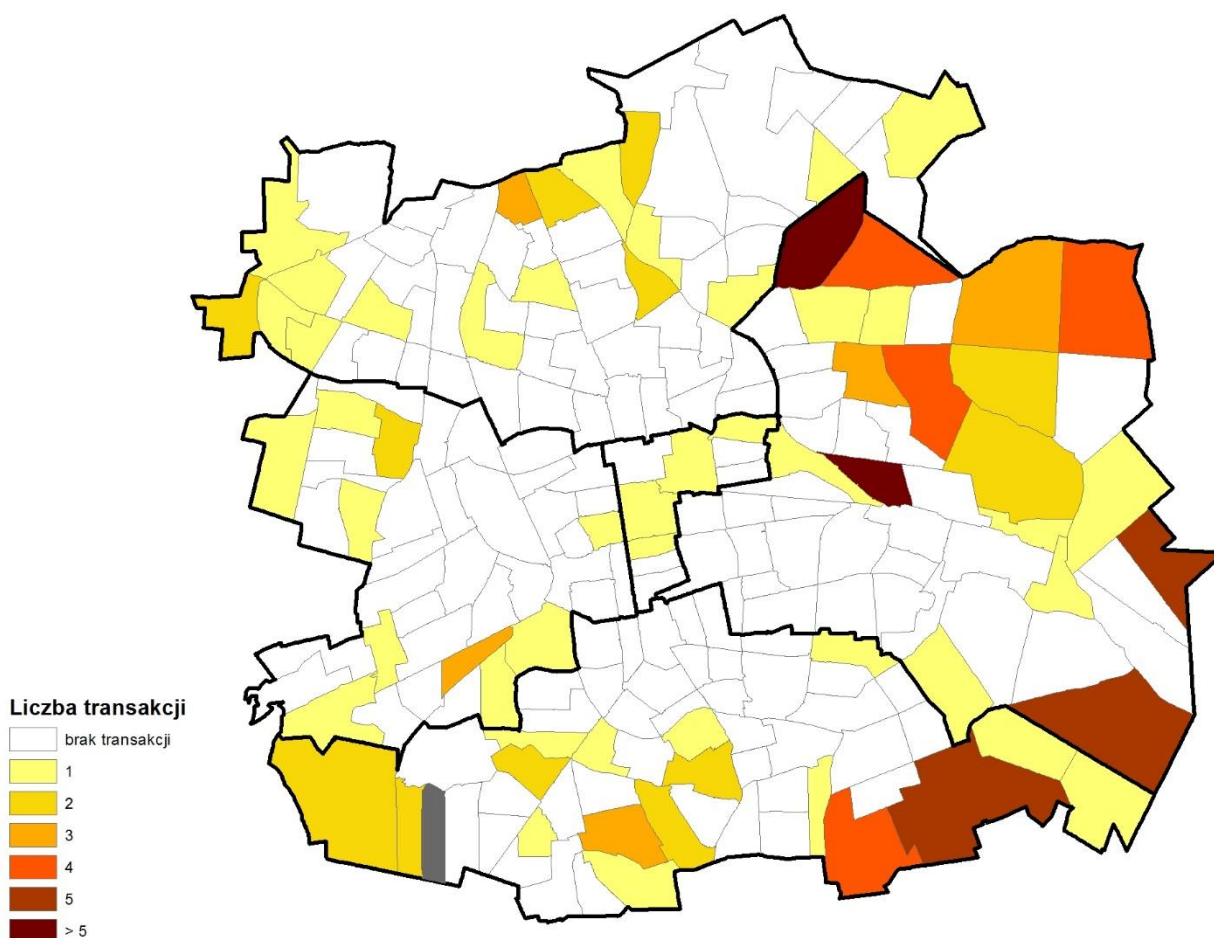


W analizowanym kwartale odnotowano jedną transakcję dotyczącą prawa użytkowania wieczystego gruntu. Odnośnie przetargów nieograniczonych to Gmina Miasto Łódź sprzedała 10 nieruchomości (**7%**).

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach

W badanym kwartale transakcje nieruchomościami gruntowymi zarejestrowano w **67** obrębach. Najwięcej umów zostało zawartych w obrębach **G-35** (24), **W-16** (7), **W-01** (6). W obrębach **G-55**, **W-38**, **W-42** odnotowano po pięć transakcji, a w obrębach **G-54**, **W-02**, **W-10**, **W-46** po cztery transakcje. W pozostałych obrębach zarejestrowano po trzy, dwie lub jednej transakcji.

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w II kwartale 2025 r.



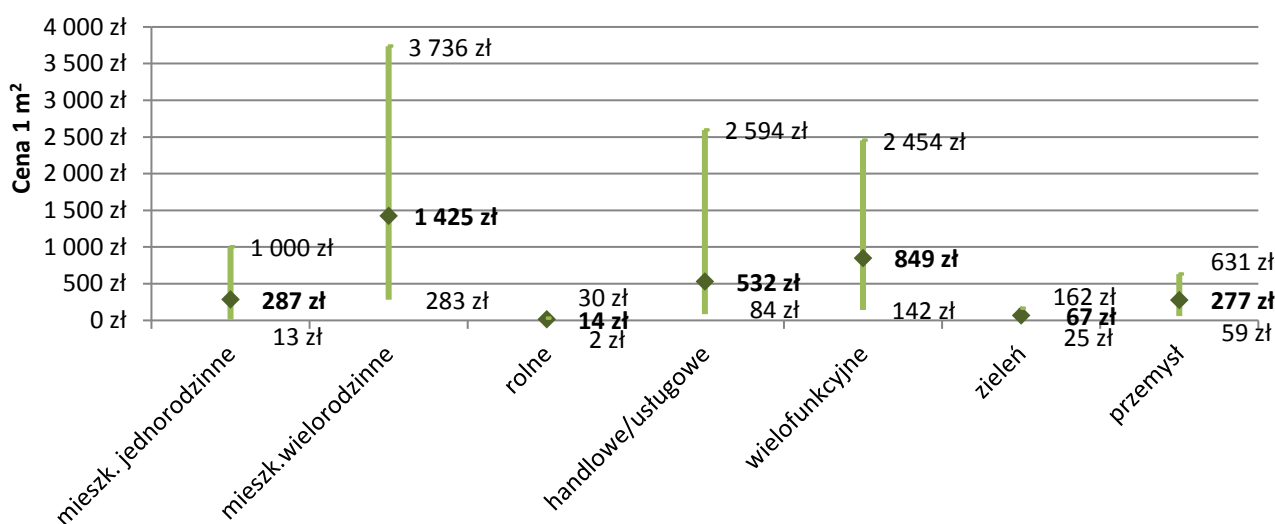
Na powyższej mapie obręb G-35 zaznaczono kolorem szarym z uwagi na najwyższą liczbę transakcji. Odnotowano tu 24 transakcje gruntami o przeznaczeniu przemysłowym, w ramach jednej prowadzonej inwestycji.

CENY GRUNTÓW

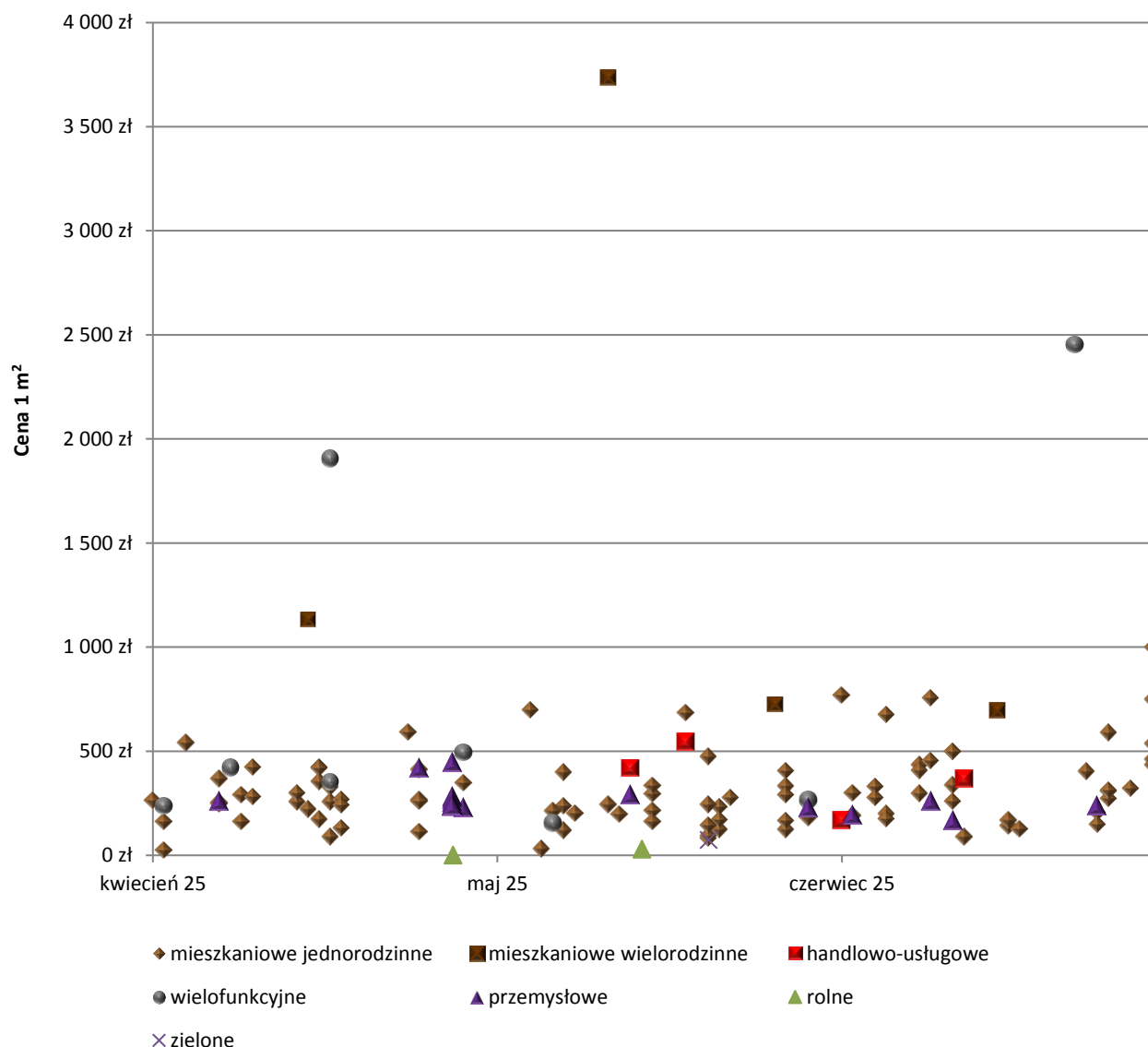
Najwyższe ceny transakcyjne w II kwartale 2025 r. dotyczyły gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne – średnio **1 572 zł/m²**. Taniej sprzedawano grunty o przeznaczeniu wielofunkcyjnym – średnia cena 1 m² wyniosła **786 zł**. Grunty o charakterze handlowo-usługowym sprzedawano średnio po **376 zł/m²**. Za grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, o charakterze przemysłowym, rolnym płacono odpowiednio **312 zł/m²**, **257 zł/m²**, **16 zł/m²**.

W okresie III kw. 2024 r. – II kw. 2025 r. najwyższa cena dotyczyła działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – średnio **1 425 zł/m²**. Grunty o przeznaczeniu wielofunkcyjnym zbywano średnio za **849 zł/m²**, natomiast o przeznaczeniu handlowo-usługowym za **532 zł/m²**. Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz przemysłową sprzedawano odpowiednio za **287 zł/m²** i **277 zł/m²**. Taniej sprzedawano nieruchomości o charakterze zieleni – **67 zł/m²**. Najtańsze transakcje gruntami dotyczyły terenów rolnych – **14 zł/m²**.

Zakresy cenowe nieruchomości w okresie III kwartał 2024 r. – II kwartał 2025 r., w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej.



Rozkład cenowy transakcji w II kwartale 2025 r. z uwzględnieniem przeznaczenia.



Maksymalne oraz minimalne ceny 1 m² w poszczególnych dzielnicach.

W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie w II kwartale 2025 r. prezentowały się następująco:

Bałuty – maksymalnie **1 132 zł/m²**, minimalnie **2 zł/m²**, przy średniej **396 zł/m²**.

Górna – maksymalnie **771 zł/m²**, minimalnie **30 zł/m²**, przy średniej **305 zł/m²**.

Polesie – maksymalnie **677 zł/m²**, minimalnie **26 zł/m²**, przy średniej **323 zł/m²**.

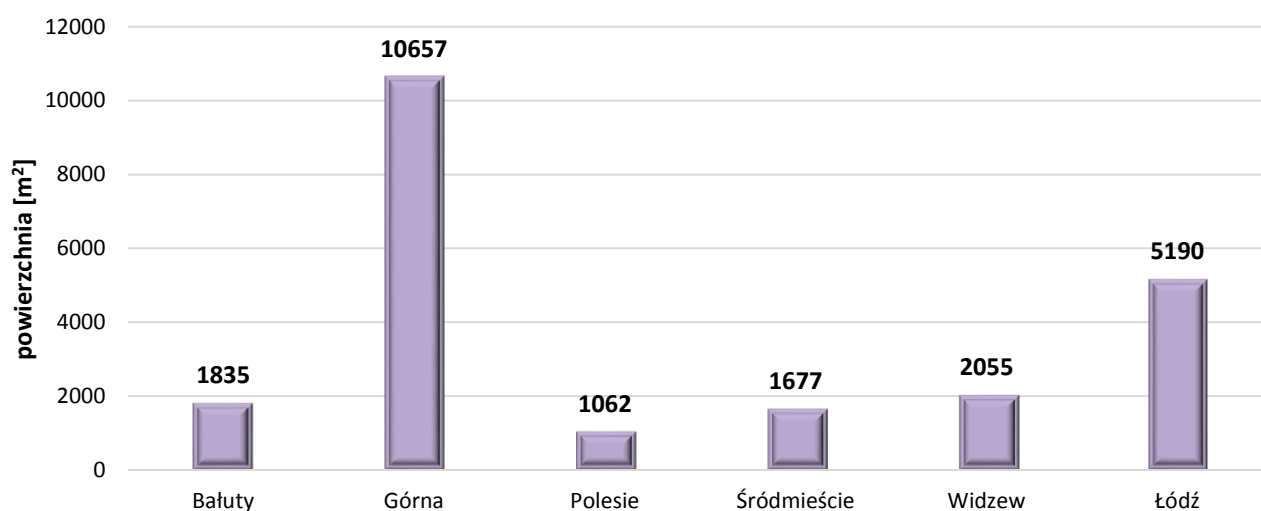
Śródmieście – maksymalnie **3 736 zł/m²**, minimalnie **421 zł/m²**, przy średniej **2 129 zł/m²**.

Widzew – maksymalnie **500 zł/m²**, minimalnie **90 zł/m²**, przy średniej **266 zł/m²**.

POWIERZCHNIE GRUNTÓW

W II kwartale 2025 r. średnia powierzchnia sprzedawanych działek gruntu wyniosła **5 190 m²**. Najwyższa średnia odnotowana została na Górnjej - wyniosła **10 657 m²**, co spowodowane było sprzedażą kilkunastu nieruchomości o charakterze przemysłowym i dużych powierzchniach, przekraczających 1 ha, w ramach jednej inwestycji w obrębie G-35. Największa sprzedana nieruchomość w tej dzielnicy miała powierzchnię **39 104 m²**, najmniejsza zaś **295 m²**. Mniejsze sprzedane nieruchomości odnotowano na Widzewie, gdzie średnia wyniosła **2 055 m²**, przy największej **18 657 m²** i najmniejszej **438 m²**. Na Bałutach średnia wyniosła **1 835 m²**, przy największej powierzchni **6 517 m²**, a najmniejszej **185 m²**, a w Śródmieściu średnia wyniosła **1 677 m²**, przy największej powierzchni **4 390 m²**, a najmniejszej **576 m²**. Najmniejsze nieruchomości sprzedano na Polesiu, gdzie średnia wyniosła **1 062 m²**, przy największej **2 692 m²** i najmniejszej **136 m²**.

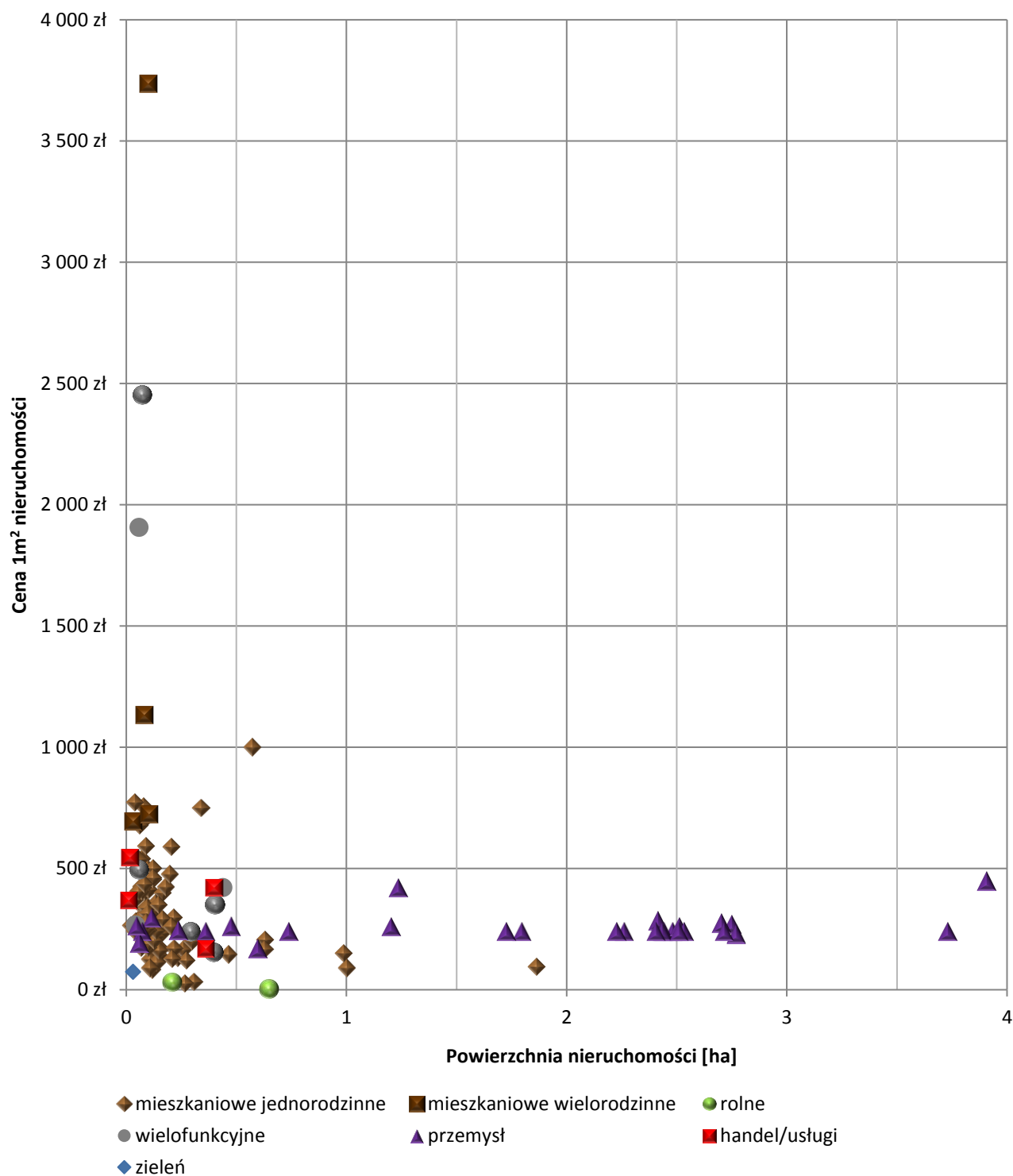
Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości w II kwartale 2025 r.



Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni **840 m² – 3 634 m²** i cenie jednostkowej **214÷407 zł** (rozstępy kwartylne). Zarejestrowano **7** transakcji nieruchomościami o powierzchni zawierającej się w przedziale 0,5 – 1 ha. W przypadku nieruchomości bardzo dużych – o powierzchni powyżej 1 ha, odnotowano **23** transakcje, o przeznaczeniu przemysłowym i grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Średnia powierzchnia sprzedanych gruntów, a ich cena za 1 m² w II kwartale 2025 r.

Można zauważyć zależność pomiędzy powierzchnią, a ceną jednostkową sprzedawanego gruntu – małe nieruchomości osiągały przeważnie wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości duże o tym samym przeznaczeniu i porównywalnej lokalizacji.



PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

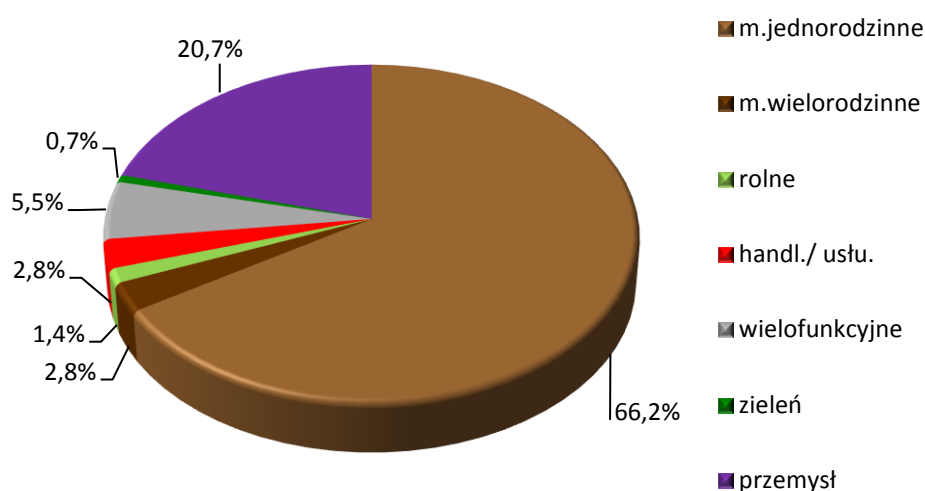
Liczba nieruchomości z obowiązującym MPZP lub WZ

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwia jednoznaczne określenie przeznaczenia nieruchomości dla transakcji gruntem niezabudowanym. W II kwartale 2025 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, **61** dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla **36** wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to łącznie **66%** wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

Liczba transakcji nieruchomościami wg ich przeznaczenia

W II kwartale 2025 r. najwięcej transakcji (**96**) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Zarejestrowano **30** transakcji gruntem o przeznaczeniu przemysłowym, **8** o przeznaczeniu wielofunkcyjnym. Sprzedano po **4** działki pod zabudowę handlowo-usługową i mieszkaniową wielorodzinną. W badanym okresie odnotowano dwie transakcje gruntami rolnymi i jedną transakcję gruntem pod tereny zielone.

Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w II kwartale 2025 r.

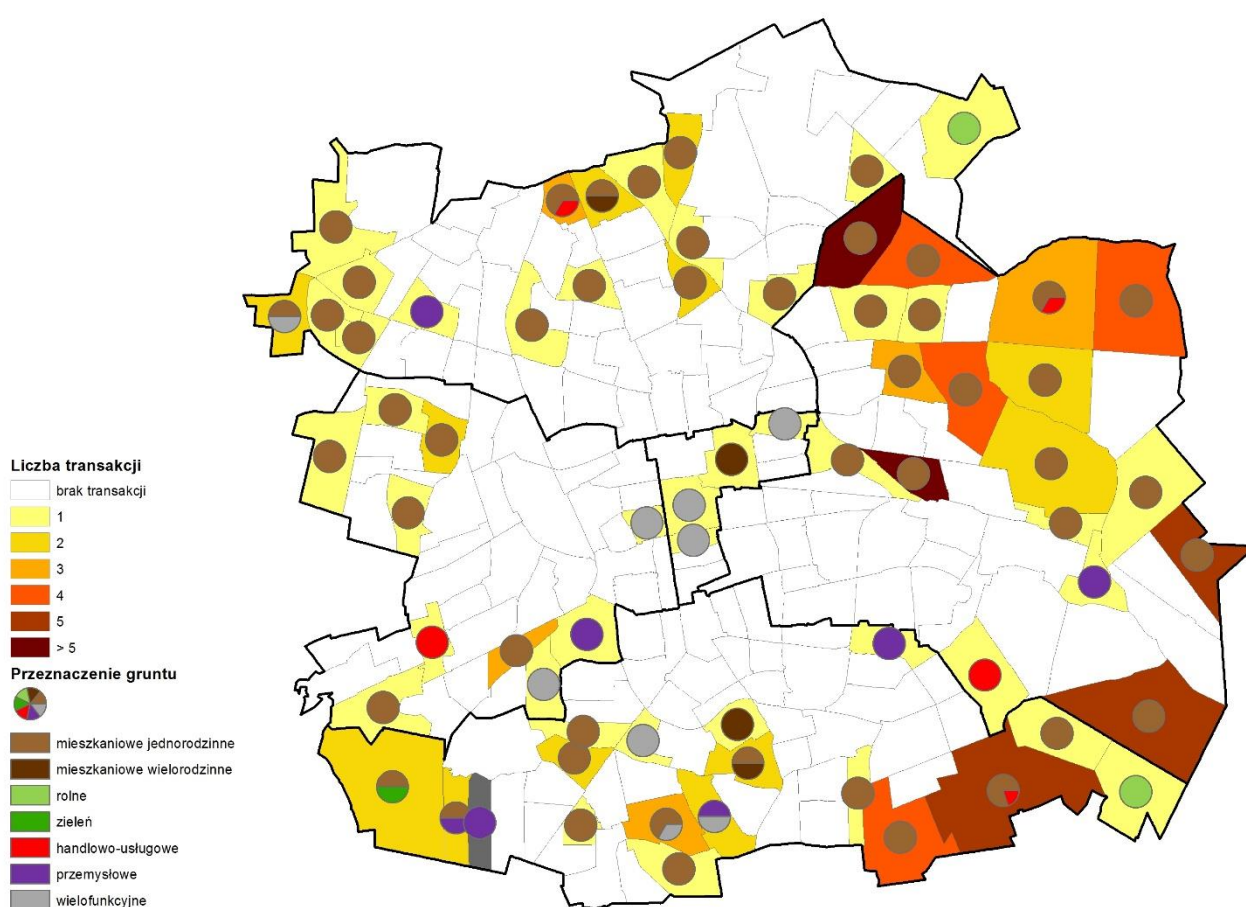


Transakcje pod budownictwo mieszkaniowe w II kwartale 2025 r. stanowiły **69%** wszystkich inwestycji.

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, zabudowę sąsiednią oraz na podstawie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, powyższe ustalenia nie są jednak wiążące.

Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w II kwartale 2025 r.



Na powyższej mapie obręb G-35 zaznaczono kolorem szarym z uwagi na najwyższą liczbę transakcji. Odnotowano tu 24 transakcje gruntami o przeznaczeniu przemysłowym, w ramach jednej prowadzonej inwestycji.

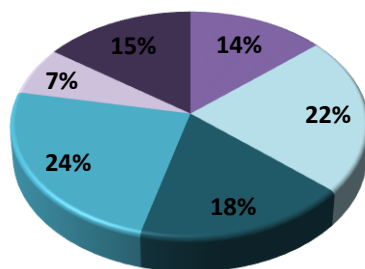
PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka osób sprzedających

W badanym okresie największą ilość niezabudowanych działek gruntu zbywały osoby fizyczne (**64%**), a wśród nich największą grupę stanowili mężczyźni (**24%** badanych transakcji), w tym **23** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kobiety sprzedały **22%** nieruchomości, w tym **24** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Małżeństwa stanowiły **18%** sprzedających (**21** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne). Udział firm był na poziomie **14%** (**9** transakcji pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne). Natomiast Gmina Miasto Łódź sprzedała **7%** nieruchomości.

Sprzedający w II kwartale 2025 r.

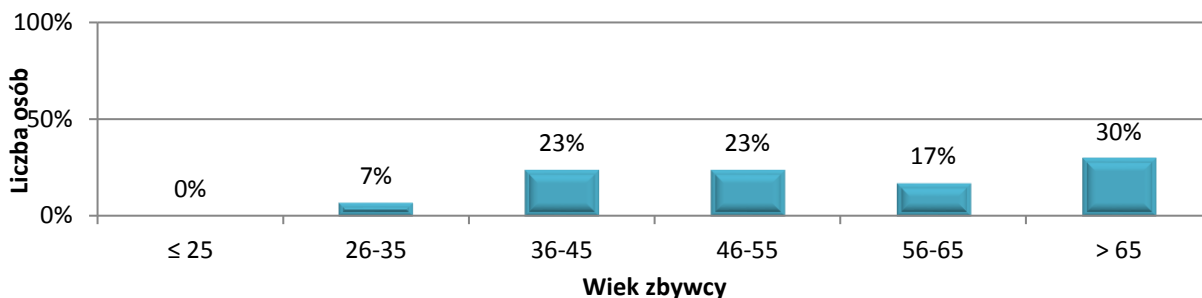
- firma
- kobieta
- małżeństwo
- mężczyzna
- Gmina Miasto Łódź
- inne



Przedziały wiekowe sprzedających

Najwięcej osób sprzedających było w przedziale wiekowym powyżej **65** lat. Najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała **88** lat natomiast najmłodsza **30** lat. Wiek najstarszego mężczyzny wynosił **83** lata, a najmłodszego **33** lata.

Przedziały wiekowe sprzedających w II kwartale 2025 r.

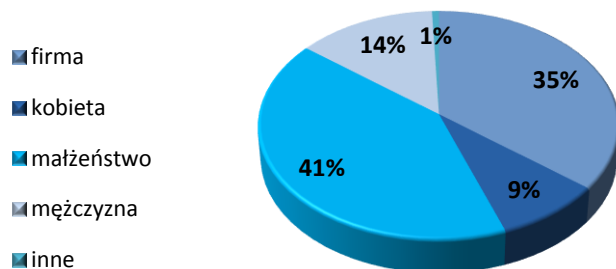


PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka osób kupujących

Z przeprowadzonego badania wynika, że kupującymi na rynku nieruchomości najczęściej były osoby fizyczne (**64%**), w tym małżeństwa, które stanowiły **41%** wszystkich kupujących. Małżeństwa kupiły **57** niezabudowanych działek gruntu o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym. Mężczyźni nabyli **14%** nieruchomości gruntowych (**15** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne), a kobiety **9%** (**10** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne). Kolejnym podmiotem nabywającym były firmy, kupiły **35%** nieruchomości, w tym **13** o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym.

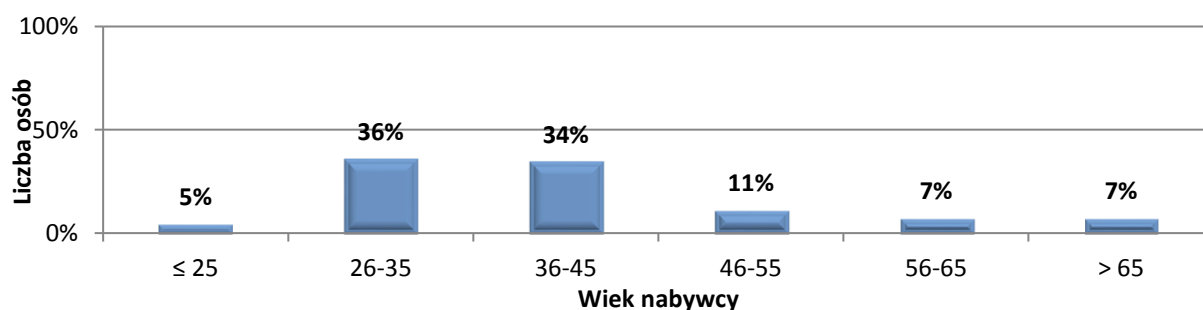
Kupujący w II kwartale 2025 r.



Przedziały wiekowe kupujących

Najwięcej osób (**36%**) będących stroną kupującą było w wieku **26 – 35 lat (36%)** oraz w przedziale wiekowym **36 – 45 lat (34%)**. Najstarsza kobieta miała **82** lata, a najstarszy mężczyzna **84** lata, najmłodsi nabywcy to kobieta w wieku **22** lata, a mężczyzna **23** lata.

Przedziały wiekowe kupujących w II kwartale 2025 r.

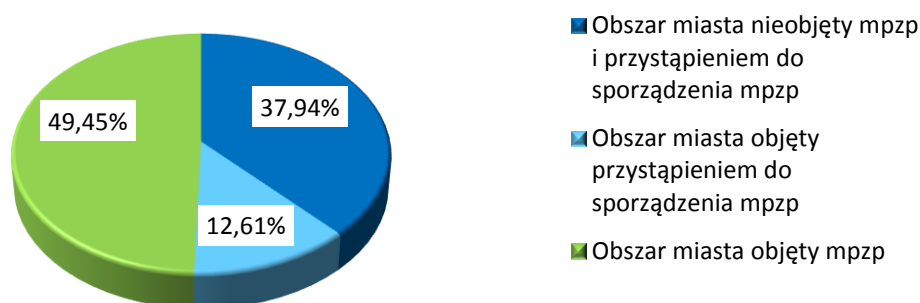


STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ilość obowiązujących MPZP oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia MPZP

Na koniec II kwartału 2025 r. na obszarze Łodzi obowiązywało **225** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one **14 500,73 ha**, co stanowiło **49,45%** powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywało **100** uchwał Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar **3 697,96 ha**, co stanowiło **12,61%** powierzchni miasta.

Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi w II kwartale 2025 r.



Zmiany stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi

Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2012 – 2025.

