



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

RAPORT ROCZNY

OBRÓT NIEZABUDOWANYMI DZIAŁKAMI GRUNTU W ŁÓDZI

ROK 2015



Wprowadzenie

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi w 2015r.” – prezentuje wyniki z prowadzonego monitoringu transakcji kupna – sprzedaży, jakich dokonano w Łodzi w 2015r.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji kupna – sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z modułu transakcji Ewidencji Gruntów, Budynków i Lokali prowadzonego przez Łódzki Ośrodek Geodezji oraz uzupełniono analizując treść aktów notarialnych. Wszystkie analizy wykonywane przez Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości dotyczą **cen netto** uzyskanych ze sprzedaży 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. Nie uznano za takie transakcje sprzedaży udziałów w nieruchomości, wykupów gruntu przez gminę, agencje rządowe oraz zamian, darowizn i przeniesień praw do nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu.

Raport informuje o dynamice obrotu oraz średnich cenach uzyskiwanych ze sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych na przestrzeni poszczególnych kwartałów 2015r., z uwzględnieniem lokalizacji w poszczególnych dzielnicach miasta, a także w porównaniu wybranych informacji do lat poprzednich.

Jednym z kryteriów, które istotnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, jest jej przeznaczenie planistyczne. Dlatego też, przeprowadzono monitoring pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta, a także przystąpieniami do sporządzenia planów w Łodzi.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie wiedzy na temat aktualnej sytuacji na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych w Łodzi, lokalnych uwarunkowań wraz z bieżącymi danymi na temat transakcji wolnorynkowych zawartych w badanym okresie czasu.

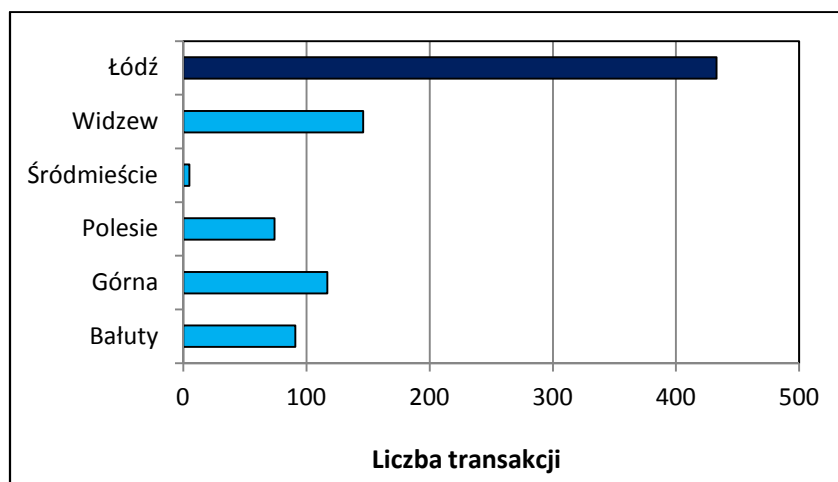
Tabela 1. Zmiany na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych rok do roku

	2013r	2014r	2015r
Liczba wszystkich transakcji	261	338	433
Liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź	25	34	56
Liczba sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych	166	219	303
Dzielnica w której odnotowano najwięcej transakcji	Widzew	Widzew	Widzew
Łączny wolumen obrotów	122 mln zł	119 mln zł	173 mln zł
Wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych	44 mln zł	37 mln zł	61 mln zł
Średnia cena bez uwzględniania przeznaczenia	194 zł/m ²	156 zł/m ²	183 zł/m ²
Średnia cena gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych	131 zł/ m ²	126 zł/m ²	140 zł/m ²
Średnia powierzchnia nieruchomości	3 008 m ²	3 303 m ²	2 413 m ²
Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości	87 258 m ²	53 738 m ²	28 930 m ²
Udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w stosunku do ogółu transakcji	63,60%	64,99%	69,98%
Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	6,22%	8,69%	10,62%
Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na koniec roku)	45,08%	42,15%	28,96%

Liczba transakcji

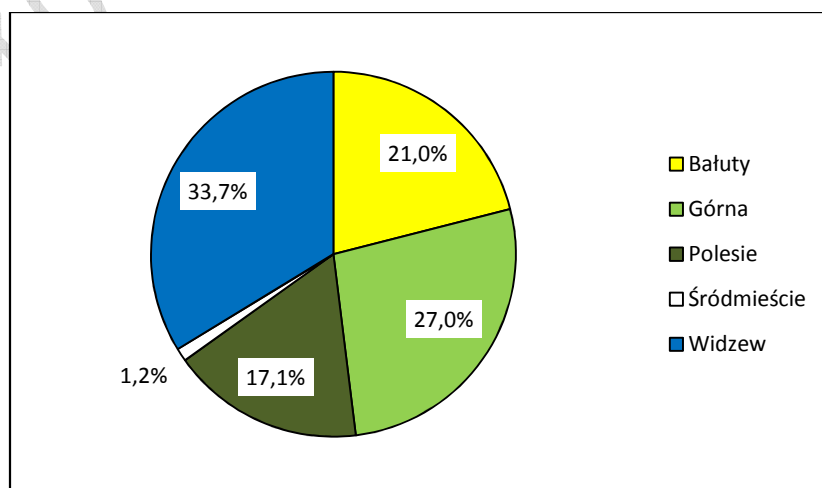
Na obszarze miasta Łodzi w 2015r. zarejestrowano 433 wolnorynkowe umowy sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Spośród odnotowanych transakcji 415 dotyczyło prawa własności nieruchomości a 12 użytkowania wieczystego gruntu. W dalszej analizie nie rozróżniano tych grup, z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji prawem użytkowania wieczystego oraz niezauważalne różnice w cenach transakcyjnych między tymi dwiema formami władania. Gmina Miejska Łódź sprzedała w przetargu nieograniczonym 56 nieruchomości (13%) o łącznym wolumenie 57,7 mln zł. Łączna kwota obrotów¹ w 2015r. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynosiła 172,5 mln zł, co stanowiło sumę o 45% większą niż w roku 2013 (118,5 mln zł).

Rysunek 1. Liczba transakcji według dzielnic w 2015r.



Najwięcej transakcji zarejestrowanych zostało w dzielnicy Widzew, gdzie zawarto prawie 34% wszystkich transakcji, co w liczbach bezwzględnych wynosi 146 transakcji. Pokrywa się to z procentowym udziałem gruntów potencjalnie dostępnych pod zabudowę (por. tab. 2, rys. 3). Na Górnej odnotowano 117 transakcji, co stanowiło 27% obrotu, na Bałutach 91 transakcji czyli 21% a na Polesiu 74 transakcji (17%). Zaledwie pięć transakcji odnotowano na Śródmieściu, co spowodowane jest najwyższym stopniem urbanizacji tej dzielnicy.

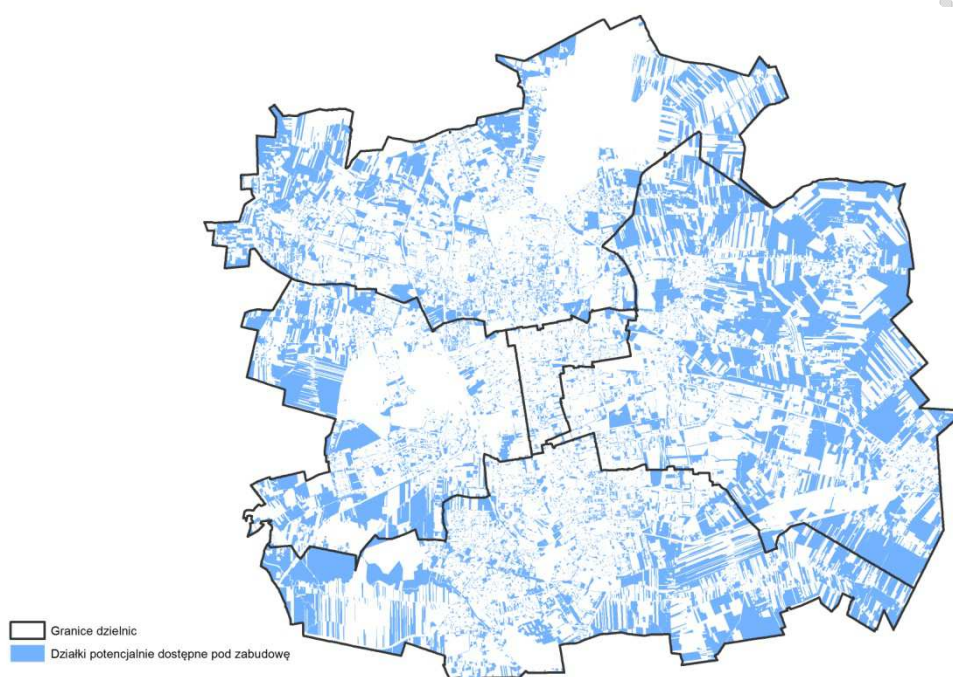
Rysunek 2. Liczba transakcji w poszczególnych dzielnicach w 2015r.



¹ Wolumen został obliczony na próbie 413 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.

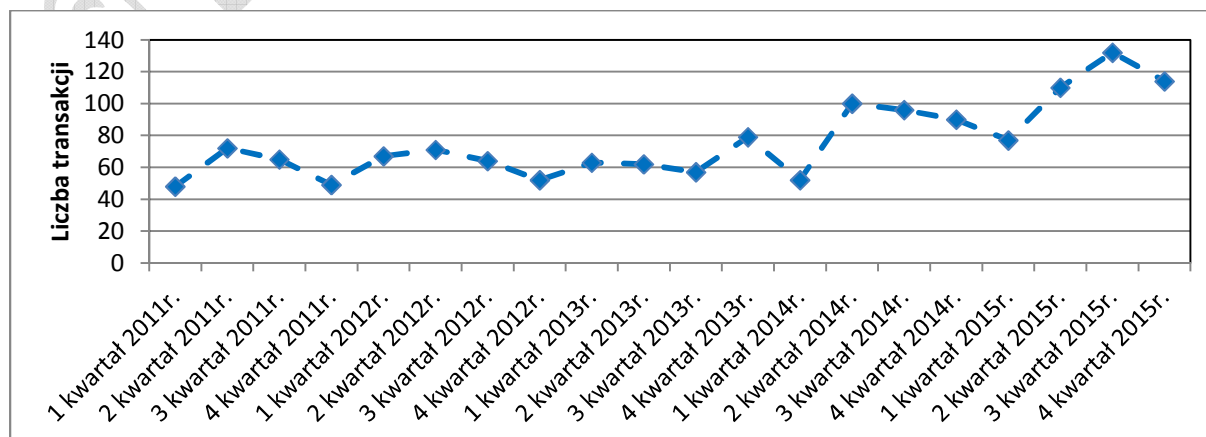
Tabela 2. Charakterystyka w obszarach dzielnic

Dzielnica	Liczba mieszkańców na dzień 31 XII 2015r.	Różnica w liczbie mieszkańców w stosunku do 31 XII 2014r.	Powierzchnia [ha]	% gruntów w dzielnicy potencjalnie dostępnych pod zabudowę ²
Bałuty	198 568	-2 124	7 853	27
Górna	164 528	-1 219	7 180	35
Polesie	135 950	-829	4 538	31
Śródmieście	67 165	-630	713	16
Widzew	134 771	-220	9 044	43
Łódź	700 982	-5 022	29 328	34

Rysunek 3. Tereny potencjalnie dostępne pod zabudowę²

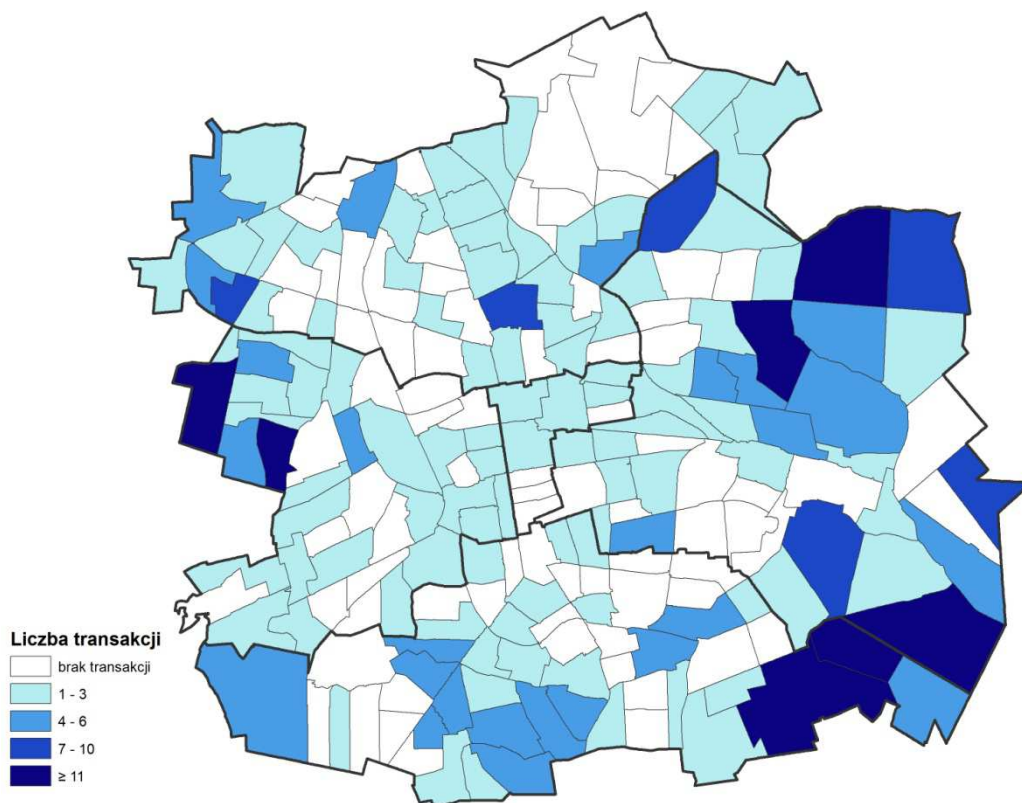
W latach 2011 - 2015 największą dynamiką w zawieraniu transakcji cechował się 2015r. Częściowo, jest to spowodowane zmianą sposobu zliczania transakcji – od II kwartału 2014r. do liczby transakcji doliczone zostały również takie, w których oprócz nieruchomości głównej sprzedano również udział w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną, lecz podano cenę łączną.

Rysunek 4. Liczba transakcji w poszczególnych kwartałach w latach 2011 - 2015.

² Stan na 1.01.2015r.

W 2015 roku zarejestrowano transakcje w 134 obrębach. Największy obrót odnotowano w obrębie W-10 w którym zarejestrowano 20 transakcji. W obrębach W-45 i G-55 odnotowano po 18 umów sprzedaży, w obrębie P-40 13 transakcji, w obrębie W-38 zarejestrowano 12 transakcji, w obrębach P-12 i G-56, po 11 umów. W pozostałych obrębach odnotowano mniej niż 10 transakcji.

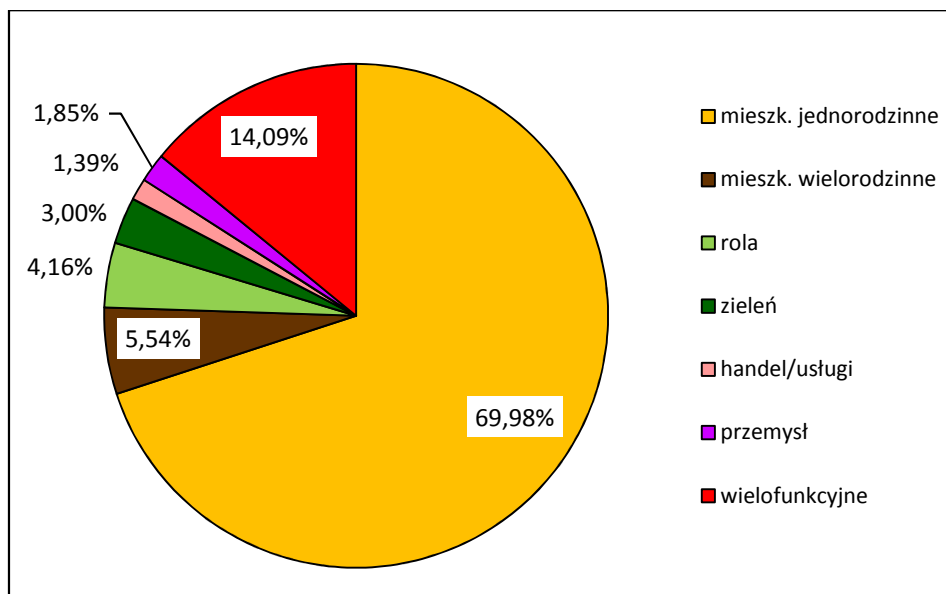
Rysunek 5. Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2015r.



W przypadku, gdy na danym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, brak jest możliwości jednoznacznego określenia przeznaczenia nieruchomości dla transakcji gruntem niezabudowanym. Czterdzieści trzy nieruchomości będące przedmiotem transakcji w 2015r. były zlokalizowane na obszarze posiadającym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sto osiemnaście nieruchomości posiadało wydaną decyzję o warunkach zabudowy. Stanowi to odpowiednio 10% i 27% wszystkich zawartych w tym okresie transakcji. Na potrzeby niniejszego opracowania założono przeznaczenia pozostałych nieruchomości analizując charakter zagospodarowania terenu, zabudowę sąsiednią oraz zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednak nie jest to wiążące. Nieruchomości dla których nie dało się wskazać funkcji wiodącej, określono jako „wielofunkcyjne”.

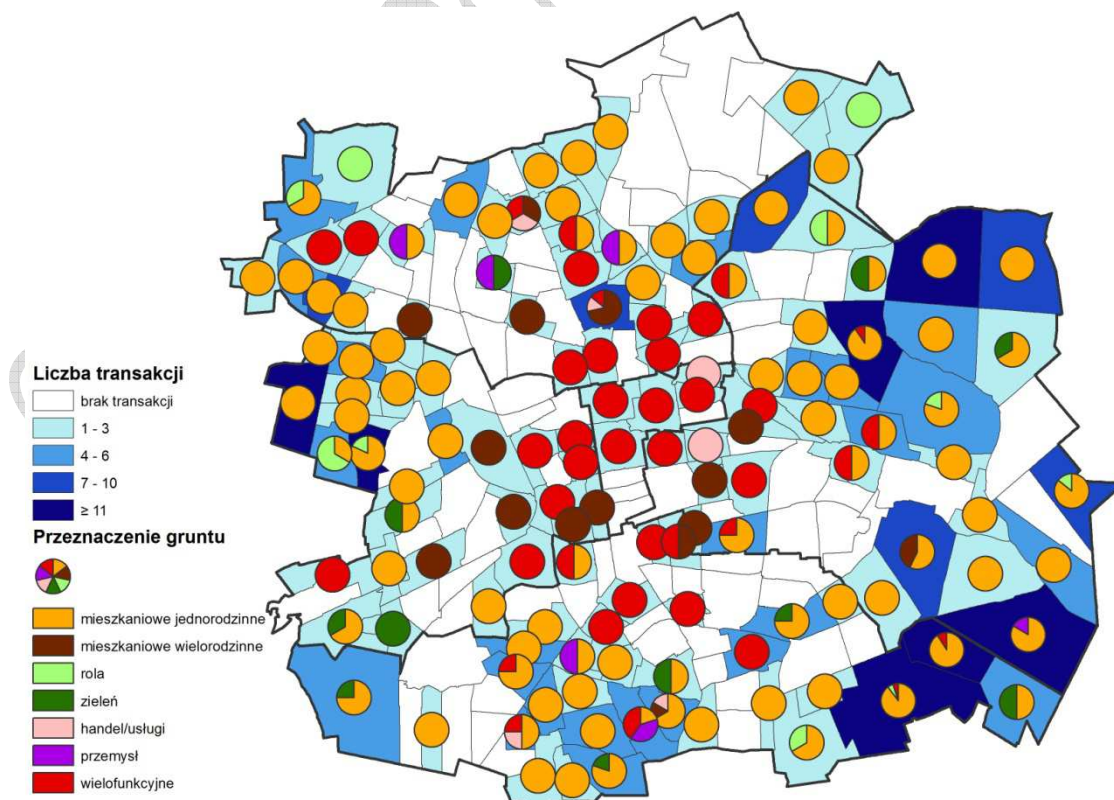
Najwięcej transakcji - 303 - dotyczyło nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (219 w 2014r.), co stanowiło 70% wszystkich transakcji zawartych w ciągu roku. W 2015r. odnotowano również 61 transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu wielofunkcyjnym, 24 przeznaczonych pod mieszkalnictwo wielorodzinne, 18 o przeznaczeniu rolnym (z czego tylko dwie transakcje dotyczyły gruntów o klasoużytku III, pozostałe dotyczyły klas IV-VI), 13 transakcji pod zieleni, 8 gruntami przeznaczonymi pod przemysł oraz 6 transakcji pod handel/usługi, co zostało przedstawione na rysunku 6.

Rysunek 6. Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w 2015r.



Jak wynika z rysunku 7, nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zlokalizowane były poza centralną częścią miasta. Dużym zainteresowaniem cieszyły się Dolina Łódki, Nowosolna, Andrzejów i rejon Wiskitna oraz Złotno. W środkowej części miasta dominowały transakcje nieruchomościami o charakterze wielofunkcyjnym, które można zagospodarować na różne sposoby. Transakcje pod budownictwo wielorodzinne zawarte zostały na Bałutach Centrum, Teofilowie i Radogoszczu, na Polesiu – Zdrowie, Retkinia, Stare Polesie, na Górnej – przy ul. Poznańskiej i na Chojnach a na Widzewie na Stokach, Zarzewiu, Olechowie oraz, Starym Widzewie.

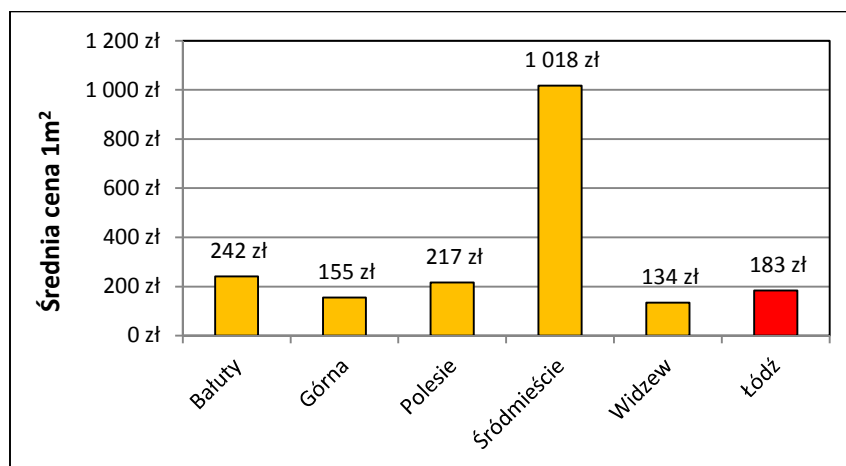
Rysunek 7. Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w 2015r.



Średnie ceny³

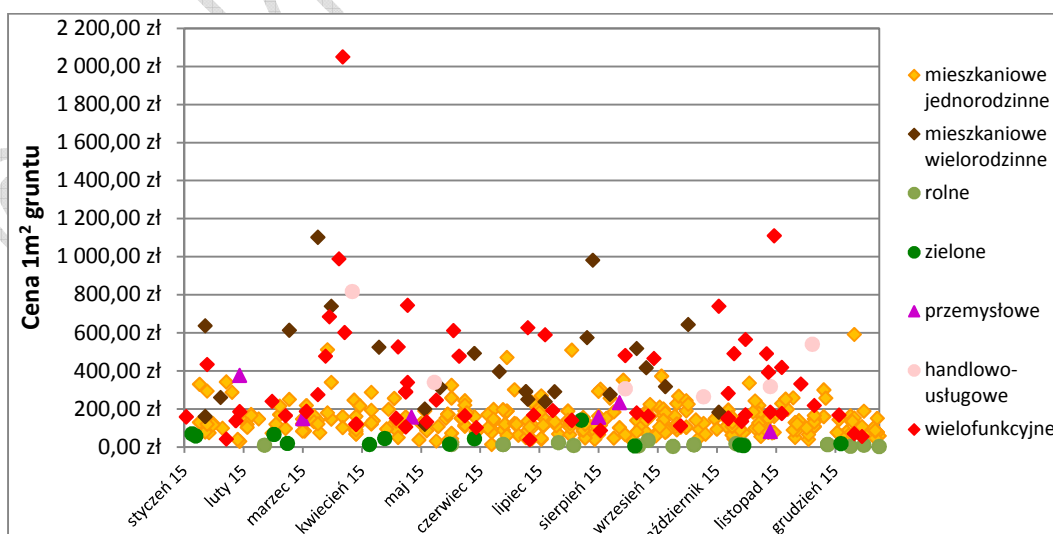
Średnia cena 1 m² w 2015r., bez uwzględniania przeznaczenia wynosiła 183 zł. Najwyższe ceny średnie uzyskiwano na Śródmieściu – średnio 1 018 zł przy maksymalnej cenie 3 771 zł i minimalnej 186 zł, na Bałutach za 1 m² działki przeciętnie płacono 242 zł, przy maksymalnej cenie 1 110 zł i minimalnej 3 zł, na Polesiu – średnio 217 zł przy cenie maksymalnej 982 zł i minimalnej 6 zł, na Górnej za 1 m² działki przeciętnie płacono 155 zł, przy maksymalnej cenie 591 zł i minimalnej 7 zł. Najtańsze były nieruchomości na Widzewie, gdzie średnia cena 1 m² wynosiła 134 zł, przy maksymalnej 685 zł i minimalnej 4 zł.

Rysunek 8. Średnie ceny nieruchomości w 2015r.



W 2015r. średnia cena 1 m² bez uwzględniania przeznaczenia wyniosła 183 zł, natomiast odchylenie standardowe, kształtowało się na poziomie 189 zł, co świadczy o dużej różnorodności rynku nieruchomości – zdarzały się transakcje o bardzo wysokich i niskich cenach, przez co typowy obszar zmienności oscyluje w przedziale od powyżej 0 zł do 372 zł. Mediana wyniosła 135 zł, a połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartyłem (rozstęp kwartylny) zawarto w przedziale 84 - 200 zł.

Rysunek 9. Rozkład cenowy transakcji w 2015r. z uwzględnieniem przeznaczenia gruntu⁴

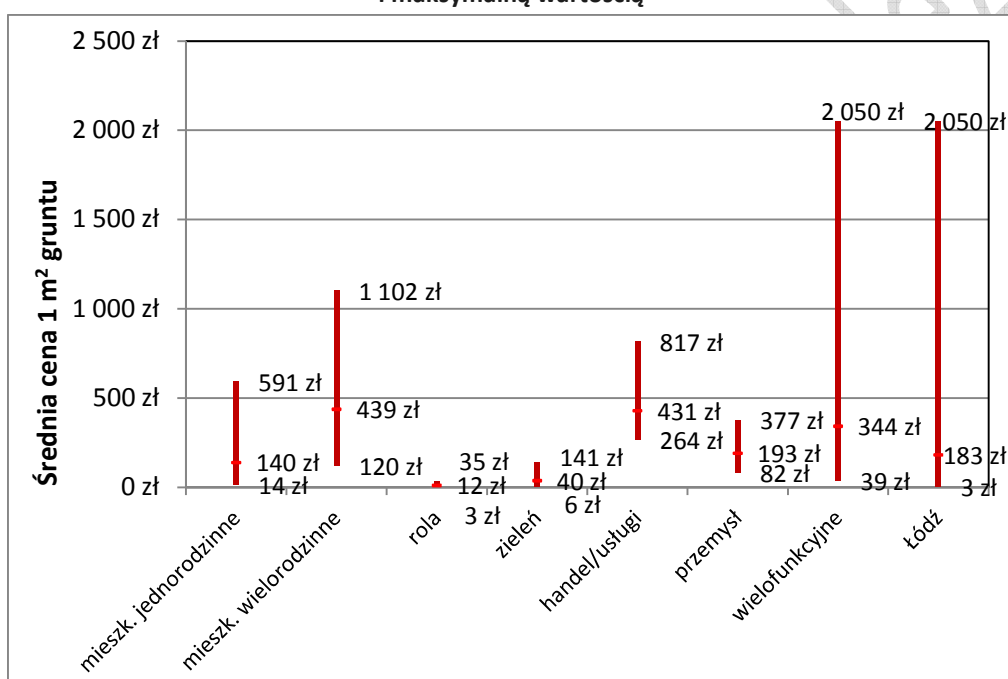


³ Analiza cen średnich została wykonana na próbie 412 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości podając tylko cenę łączną, stąd nie można było obliczyć ceny jednostkowej gruntu. Nie uwzględniono również najdroższej transakcji na Śródmieściu, z uwagi na fakt, że nie jest to transakcja typowa dla łódzkiego rynku nieruchomości a uwzględnienie jej w analizie spowodowałoby zbyt duże zaburzenia obserwowanych prawidłowości.

⁴ Dla lepszej czytelności z wykresu usunięto najdroższą transakcję za 3 771zł

Cena nieruchomości niezabudowanej zależna jest – poza lokalizacją i cechami fizycznymi danej działki - od jej przeznaczenia. Najwyższe ceny średnie 1 m² uzyskiwano za grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym, średnio 439 zł, przy cenie maksymalnej - 1 102 zł, i minimalnej - 120 zł. Wysokie ceny średnie uzyskiwano również za grunty przeznaczone pod handel/usługi - średnio 431 zł za 1 m², przy cenie maksymalnej - 817 zł, i minimalnej - 264 zł oraz wielofunkcyjnym, średnio 344 zł za 1 m², przy czym dla tego przeznaczenia odnotowano największe różnice między ceną maksymalną 2 050 zł i minimalną 39 zł. Średnia cena 1 m² nieruchomości przeznaczonej pod przemysł wynosiła 193 zł, przy maksymalnej 377 zł i minimalnej 82 zł, a pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne 140 zł, maksymalnie 591 zł, minimalnie 14 zł. Najtańsze były grunty terenów zielonych- średnio płacono za nie 40 zł/m², maksymalnie 141 zł minimalnie 6 zł oraz grunty rolne, których średnia cena 1 m² wynosiła 12 zł, maksymalna 35 zł a minimalna 3 zł.

Rysunek 10. Średnie ceny w zależności od przeznaczenia nieruchomości w 2015r. z zaznaczoną minimalną i maksymalną wartością



Grunty mieszkaniowe, jednorodzinne

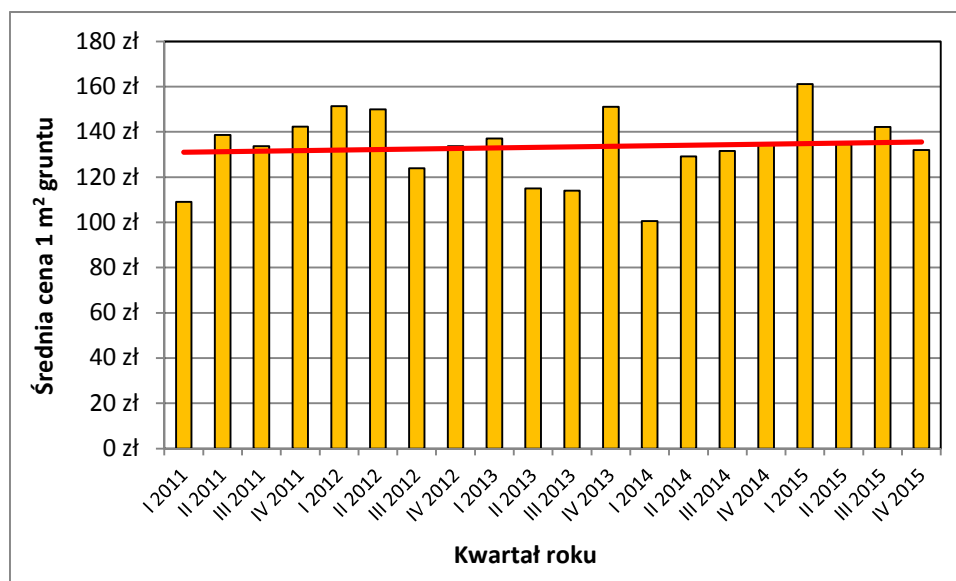
Wśród nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem obrotu w Łodzi, można wyróżnić grupę gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, która zdecydowanie dominuje w liczbie zawieranych transakcji – w 2015r. stanowiły one 70% transakcji a w stosunku do lat ubiegłych udział procentowy transakcji gruntami pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne pozostał na podobnym poziomie (65% w 2014r.). W ciągu lat 2012 - 2015 odnotowano 857 takich transakcji, na podstawie których przeprowadzono dalsze obserwacje.

Trend cen średnich, w okresie 5 lat, wykazuje niewielką tendencję dodatnią i wynosi kwartał do kwartału 0,3% (rys.11).

Najniższe ceny średnie odnotowano w pierwszym kwartale 2014r i wyniosły one średnio 100 zł/m², najwyższe natomiast w I kwartale 2015r., gdzie wyniosły średnio 161 zł/m². Wolumen obrotów w 2015r. tego typu gruntów wyniósł 61 mln zł i stanowił 35% obrotu, a w stosunku do 2014 roku był wyższy o 24 mln zł (37 mln zł), co stanowiło 31% obrotu w 2014r.

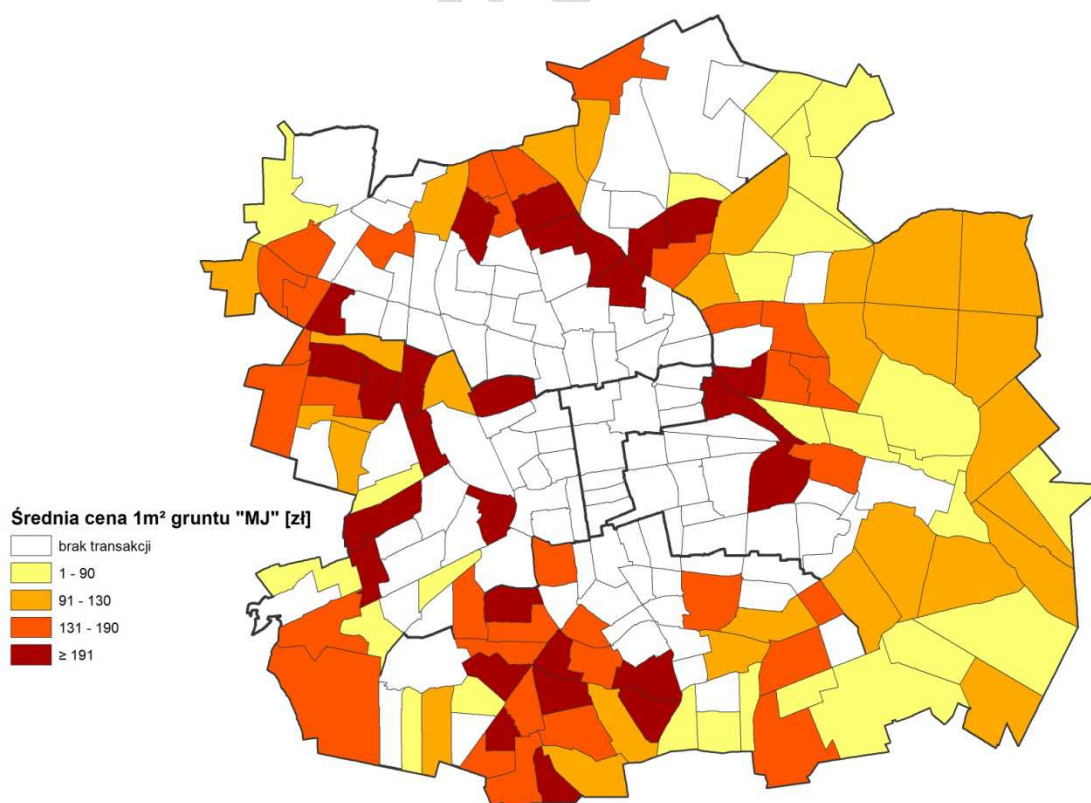
Średnia powierzchnia działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wyniosła w 2015r. 1 928 m².

Rysunek 11. Trend cen średnich gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.



Najtańsze grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne kupowano na obrzeżach miasta, szczególnie we wschodniej części Widzewa – Dolina Łódki, Mileszki, Andrzejów i Wiskitno. Najdroższe grunty były rzadziej nabywane, a najdroższe transakcje zarejestrowano w rejonach Julianów-Marysin-Rogi, Złotno, Smulsko, Zdrowie, Widzew Wschód, Ruda i Chojny.

Rysunek 12. Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w poszczególnych obrębach w latach 2012 - 2015r.⁵

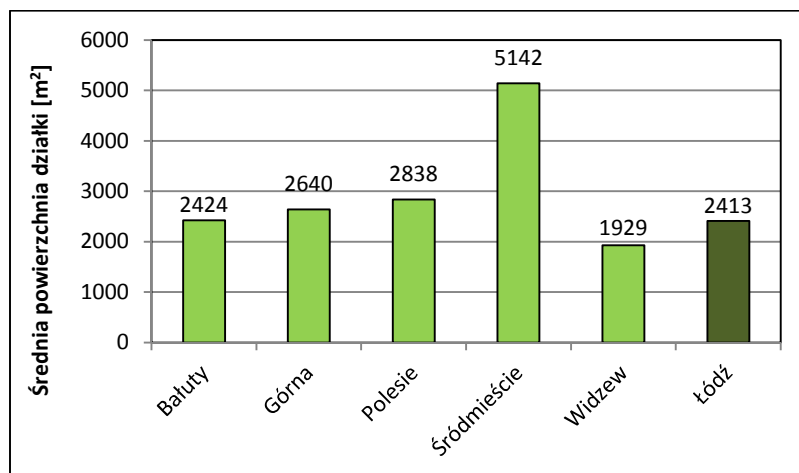


⁵ Na mapie cen średnich przedstawiono również te obręby, w których zarejestrowano 1 transakcję

Średnie powierzchnie⁶

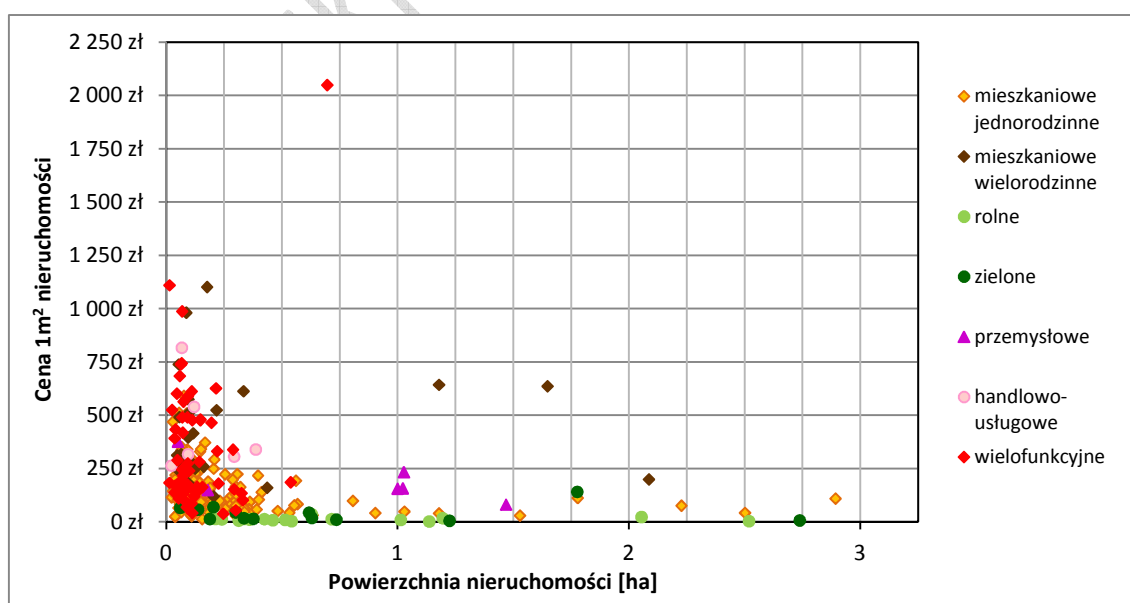
Przeciętna transakcja w 2015 roku dotyczyła nieruchomości o powierzchni 2 413 m². Największe działki sprzedawane były na Śródmieściu - średnia powierzchnia wynosiła 5 142 m², przy maksymalnej 7 556 m² oraz minimalnej 673 m². Jest to specyficzna sytuacja wynikająca z przebudowy dużego obszaru w centrum Łodzi, dzięki czemu powstało kilka dużych nieruchomości inwestycyjnych. Najmniejsze nieruchomości sprzedano na Widzewie – średnia powierzchnia wyniosła 2 640 m², przy maksymalnej 2 519 m² i minimalnej 233 m².

Rysunek 13. Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości w 2015r.



Połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartyłem stanowiły nieruchomości o powierzchni 813 m² - 2 173 m² i cenie jednostkowej kształtującej się w przedziale 84 zł - 200 zł. Zależność pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową sprzedawanej nieruchomości widać na rysunku 14. Nieruchomości małe osiągały wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości duże i bardzo duże.

Rysunek 14. Cena jednostkowa nieruchomości w zależności od przeznaczenia gruntu a powierzchnia w 2015r.

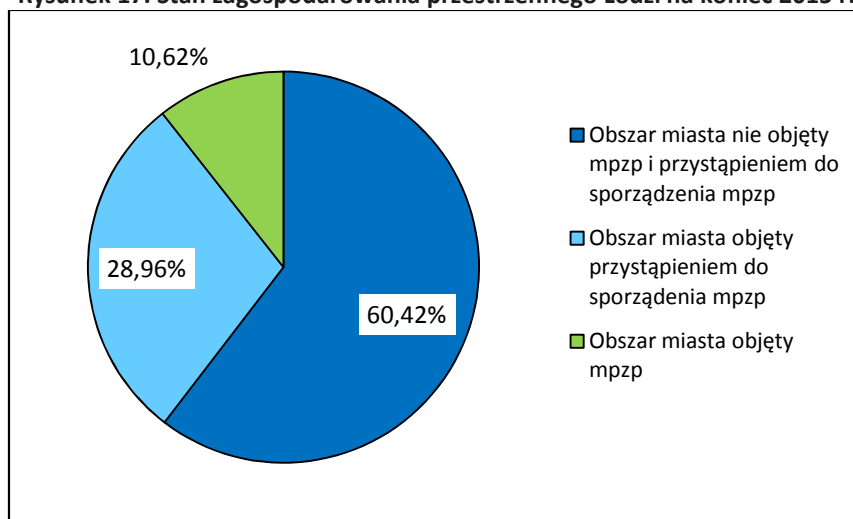


⁶ Analiza średnich powierzchni została wykonana na próbie 413 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości.

Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi w 2015 r.

Na koniec 2015r. na obszarze miasta obowiązywało 71 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one 3 116 ha, co stanowiło 10,62 % powierzchni miasta. Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 1,93% w stosunku do poprzedniego roku. W trakcie roku zaczęło obowiązywać 7 nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a dwa plany zostały uchylone. W wyniku podjętych działań powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zwiększyła się o 569 ha.

Rysunek 17. Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi na koniec 2015 r.



Na koniec 2015r. na obszarze miasta obowiązywało 77 uchwał Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych. W badanym okresie zostało podjęto 25 nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu a 32 przestało obowiązywać - zarówno wskutek uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i w związku z podjęciem nowych uchwał intencyjnych. Wskutek podjętych działań obszar miasta objęty przystąpieniami do sporządzenia planów miejscowych zmniejszył się o 3 863 ha i obejmowały obszar 8 493 ha, co stanowiło 28,96 % powierzchni miasta

Rysunek 18. Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2010-2015 r.

