

## Spis treści

Wprowadzenie .....	4
Nawiązanie do wcześniejszych lat.....	5
Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi .....	7
Przeznaczenie nieruchomości .....	9
Ceny nieruchomości .....	11
Grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2012 - 2016 .....	13
Średnie powierzchnie .....	15
Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi w 2016 r.....	16

## Wprowadzenie

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi w 2016 r.” – prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi i stanowi podsumowanie raportów kwartalnych z 2016 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 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<sup>2</sup> powierzchni gruntu na przestrzeni poszczególnych kwartałów 2016 r. Dodatkowo zaprezentowano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m<sup>2</sup> a przeznaczeniem oraz powierzchnią niezabudowanej działki gruntu. Ważnymi punktami opracowania są: przedstawienie profilu nabywcy nieruchomości, jak również informacje dotyczące gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2012 – 2016. 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.

## Nawiązanie do wcześniejszych lat

Rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych charakteryzuje się dużą zmiennością, dlatego warto zaprezentować najważniejsze parametry kształtujące go w minionych latach. Analiza ta pozwala na następujące spostrzeżenia:

- liczba transakcji rosła z roku na rok od 2013 r., a 2016 r. okazał się jedynym, w którym przekroczyła ona pułap 500 zawartych umów. Najmniejszy obrót niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi odnotowano w 2013 r.
- liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź rosła aż do końca 2015 r., natomiast w 2016 r. zaobserwowano jej spadek (o 11 mniej sprzedanych działek gruntu w porównaniu z rokiem poprzednim).
- zauważalny jest wzrost zainteresowania gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – o 82 więcej zawartych umów sprzedaży w 2016 r. w stosunku do wcześniejszego okresu.
- niezmiennie od czterech lat na Widzewie odnotowuje się najwięcej transakcji niezabudowanymi działkami gruntu, co odpowiada najmniejszej urbanizacji terenów tej dzielnicy
- łączny wolumen obrotu rósł z roku na rok, wyjątkiem okazał się jedynie 2014 r., w którym wynosił on 119 mln zł. W 2016 r. wartość obrotu była wyższa prawie o 100 mln zł w porównaniu z rokiem poprzednim.
- najwyższy wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych odnotowano w 2015 r. (61 mln zł).
- najwyższą średnią cenę 1m<sup>2</sup> gruntu (bez względu na przeznaczenie) odnotowano w 2015 r. (183 zł). Terminem, w którym zarejestrowano najniższą średnią cenę 1m<sup>2</sup> gruntu jest rok 2014 (156 zł).
- od początku 2013 r. do końca 2015 r. maksymalne ceny 1 m<sup>2</sup> nie przekroczyły granicy 1800 zł. W 2016 r. uzyskano najwyższy wynik (4 182 zł/m<sup>2</sup>) ze sprzedaży działki znajdującej się w Nowym Centrum Łodzi w bezpośrednim sąsiedztwie Dworca Łódź Fabryczna.
- w latach 2013 – 2016 średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oscylowała w granicach 124 – 140 zł.
- 2015 r. okazał się okresem, w którym średnia powierzchnia była najmniejsza. Zaobserwowanie największej średniej powierzchni gruntu nastąpiło w 2014 r. Sprzedaż największej nieruchomości zarejestrowano na Polesiu w 2013 r. (87 258 m<sup>2</sup>).
- w latach 2013 – 2015 udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogólnej transakcji utrzymywał się na podobnym poziomie, który nie przekroczył granicy 70%. Natomiast w 2016 r. wyniósł prawie 73%.

- w 2016 r. powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 2899,88 ha (9,87%) w porównaniu z 2013 r., natomiast biorąc pod uwagę rok poprzedni o 1607,88 ha (5,47%).
- w zestawieniu z 2013 r. powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmniejszyła się o 6 335 ha (21,59%), zaś porównując do 2015 r. o 1601,55 hektarów, czyli 5,47%.

Powyższe informacje przedstawia tabela 1.

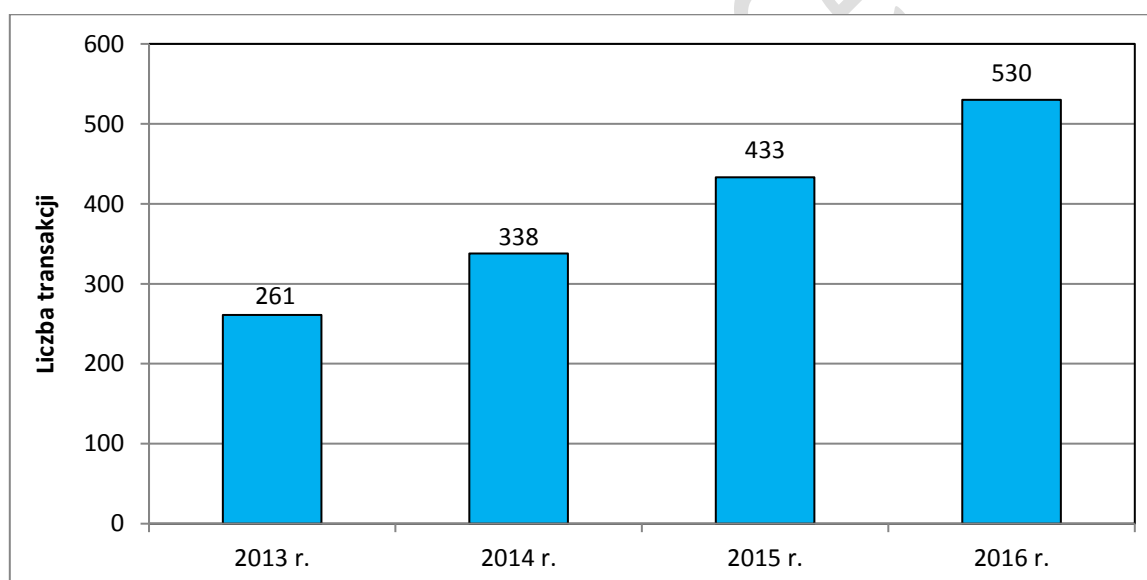
Tabela 1. Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w 2016 r. oraz w latach 2013 - 2015

	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Liczba wszystkich transakcji	261	338 ↑	433 ↑	530 ↑
Liczba zarejestrowanych nieruchomości sprzedanych przez Gminę Miejską Łódź	25	34 ↑	56 ↑	45 ↓
Liczba sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych	166	219 ↑	303 ↑	385 ↑
Dzielnica, w której odnotowano najwięcej transakcji	Widzew	Widzew	Widzew	Widzew
Łączny wolumen obrotów (mln zł)	122	119 ↓	173 ↑	271 ↑
Wolumen obrotów nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych (mln zł)	44	37 ↓	61 ↑	59 ↓
Średnia cena 1 m <sup>2</sup> (bez względu na przeznaczenie)	194 zł	156 zł ↓	183 zł ↑	171 zł ↓
Maksymalna cena 1 m <sup>2</sup>	1 703 zł	1 197 zł ↓	591 zł ↓	4 182 zł ↑
Średnia cena 1 m <sup>2</sup> gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	131 zł	126 zł ↓	140 zł ↑	124 zł ↓
Średnia powierzchnia nieruchomości	3 008 m <sup>2</sup>	3 303 m <sup>2</sup> ↑	2 413 m <sup>2</sup> ↓	2 589 m <sup>2</sup> ↑
Powierzchnia największej sprzedanej nieruchomości	87 258 m <sup>2</sup>	53 738 m <sup>2</sup> ↓	28 930 m <sup>2</sup> ↓	60 792 m <sup>2</sup> ↑
Udział nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych w ogóle transakcji	63,60%	64,99% ↑	69,98% ↑	72,64% ↑
Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	6,22%	8,69% ↑	10,62% ↑	16,09% ↑
Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na koniec roku)	45,08%	42,15% ↓	28,96% ↓	23,49% ↓

## Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi

Na obszarze miasta Łodzi w 2016r. zarejestrowano 530 wolnorynkowych umów sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Biorąc pod uwagę poprzednie lata można zaobserwować, że liczba ta rośnie z roku na rok (rysunek 1). Spośród odnotowanych transakcji 517 dotyczyło prawa własności nieruchomości, natomiast 13 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 45 nieruchomości (8%) o łącznym wolumenie 103,6 mln zł. Łączna kwota obrotów<sup>1</sup> w 2016 r. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wynosiła 271,4 mln zł, co stanowiło sumę o 57% większą niż w roku 2015 (172,5 mln zł).

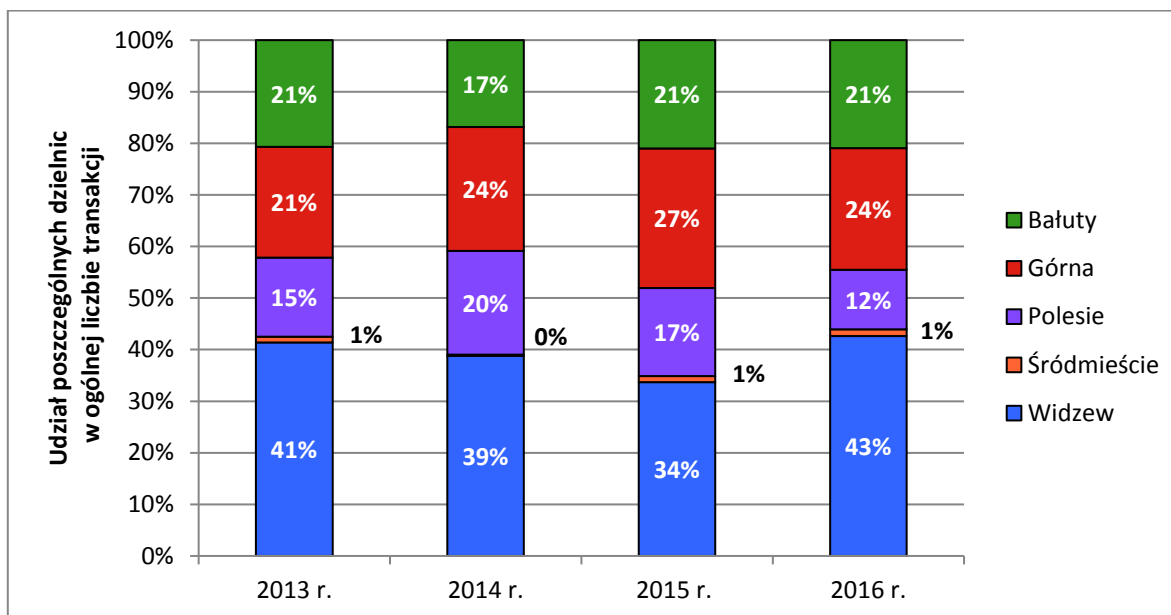
Rysunek 1. Liczba transakcji w 2016 r. oraz latach 2013 – 2015.



Widzew, analogicznie jak w trzech ostatnich latach był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji – 226, co stanowiło 43% wszystkich umów sprzedaży. Obrót niezabudowanymi działkami gruntu przekraczający 100 transakcji został zarejestrowany na Górnjej (125) oraz na Bałutach (111). Prawie o połowę mniejszą liczbą zawartych umów charakteryzowało się Polesie (61). Zaledwie 7 transakcji odnotowano na Śródmieściu, co spowodowane jest najwyższym stopniem urbanizacji tej dzielnicy (rysunek 2).

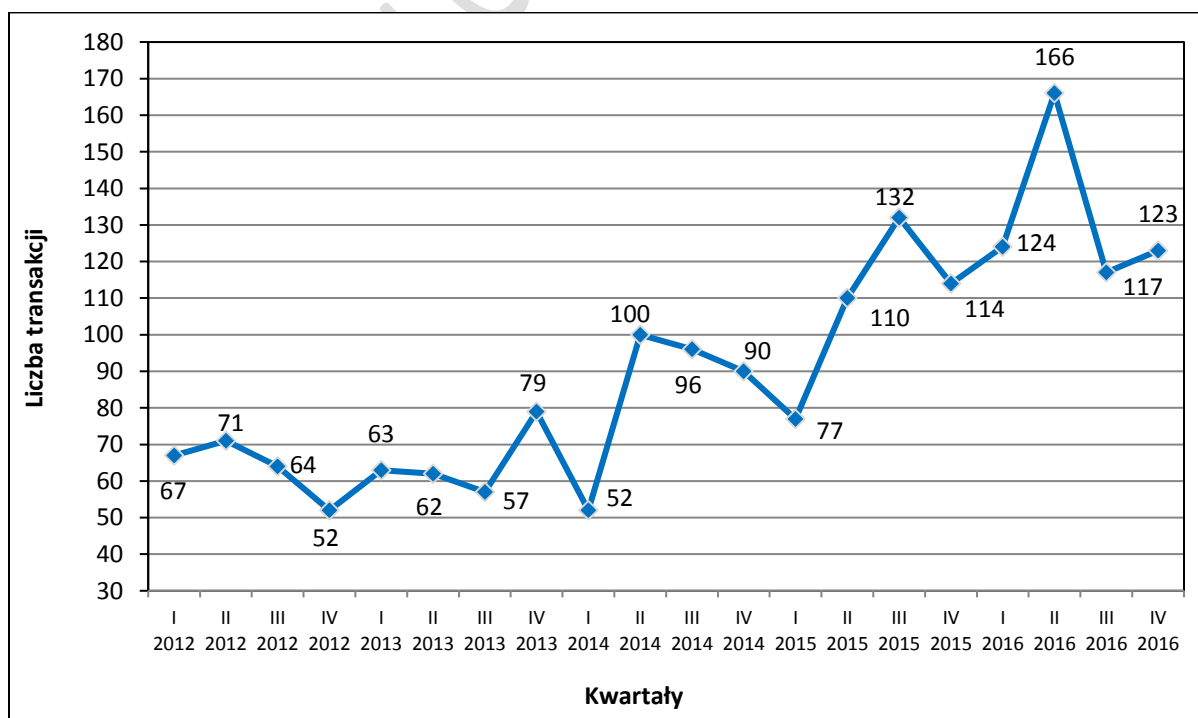
<sup>1</sup> Wolumen został obliczony na próbie 486 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości stąd nie można było obliczyć ceny jednostkowej gruntu.

Rysunek 2. Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w latach 2013 – 2015 oraz 2016 r.



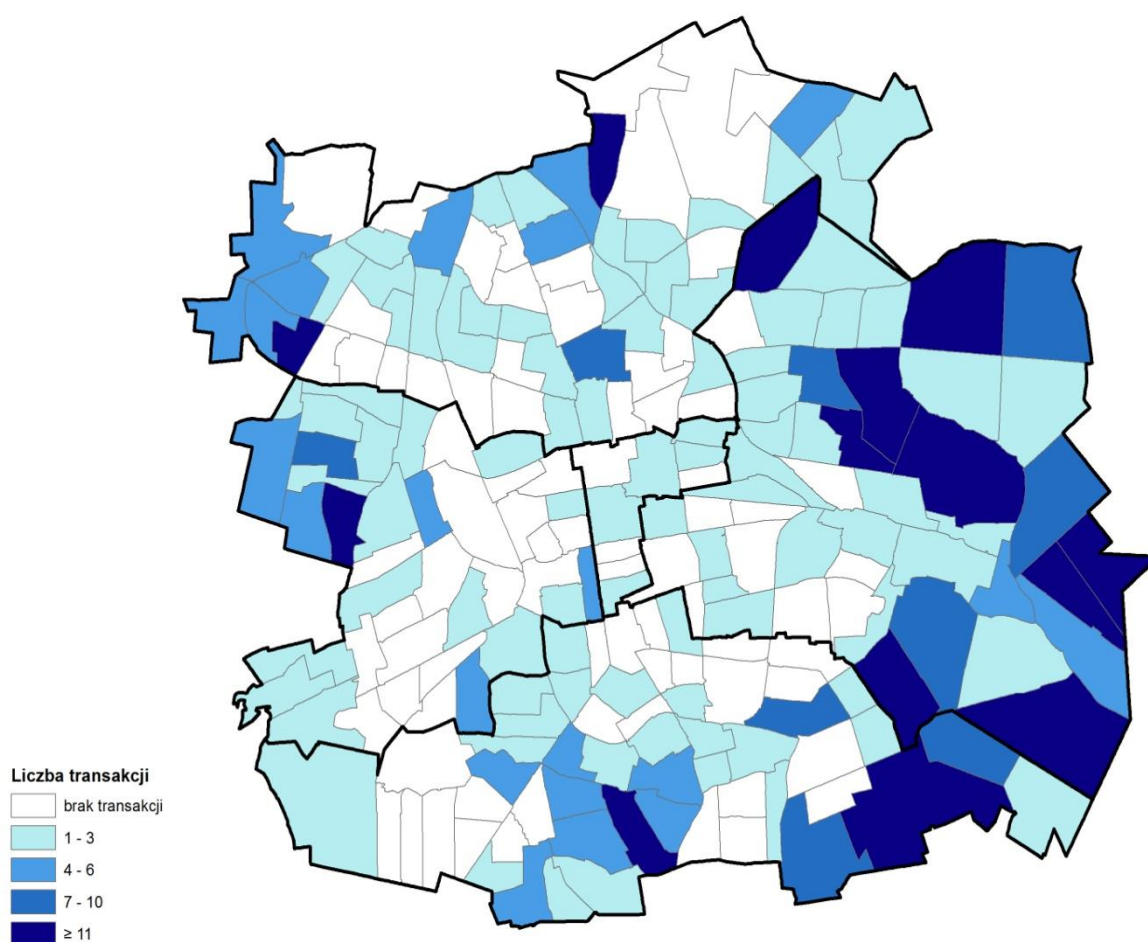
Na podstawie rysunku 3 można stwierdzić, że widoczna jest tendencja wzrostu liczby transakcji na rynku nieruchomości gruntowych. W latach 2012 - 2016 największą dynamiką w zawieraniu umów sprzedaży cechował się 2016 r. Częściowo, jest to spowodowane zmianą sposobu zliczania transakcji – od II kwartału 2014r. do liczby transakcji doliczone zostały również takie, w których oprócz nieruchomości głównej sprzedano udział w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną, lecz podano cenę łączną.

Rysunek 3. Liczba transakcji w poszczególnych kwartałach w latach 2012 - 2016.



Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym roku zarejestrowano w 134 obrębach i jest to identyczny wynik jak w 2015 r. Najwięcej umów (22) zostało zawartych w obrębie G-55, niewiele mniej transakcji odnotowano w obrębie W-45 (21), natomiast w obrębach W-11 oraz W-44 zaobserwowano po 18 transakcji. Obręb W-1 to obszar, na którym doszło do sprzedaży 17 niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W obrębie W-38 zaobserwowano 16 zbytych nieruchomości, w W-10 i W-42 – po 15 działek gruntu, w G-43 oraz W-41 – po 13 transakcji, w B-39 – 12 umów, zaś w obrębach B-11, P-12 i W-36 – po 11 transakcji. W pozostałych obrębach odnotowano mniej niż 10 transakcji. (rysunek 4).

Rysunek 4. Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w 2016 r.



### Przeznaczenie nieruchomości

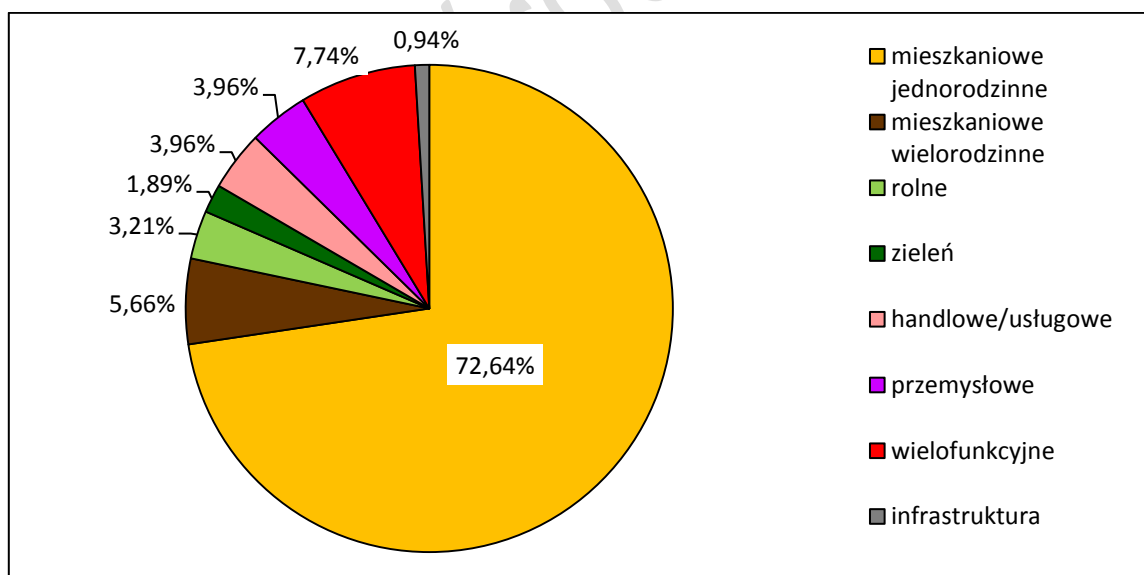
W przypadku, gdy na danym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, brak jest możliwości jednoznacznego określenia przeznaczenia nieruchomości dla transakcji gruntem niezabudowanym. W 2016 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, 67 dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego, natomiast dla 208 wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio 13% i 39% wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

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”.

Najwięcej transakcji (385) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, co stanowiło prawie 73% wszystkich transakcji zawartych w ciągu roku. W badanym okresie odnotowano również 41 transakcji gruntami o przeznaczeniu wielofunkcyjnym oraz 30 pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Niewiele mniejszą popularnością cieszyły się nieruchomości o funkcji handlowo – usługowej i przemysłowej (po 21 transakcji), a także grunty rolne (17 transakcji) - (z czego tylko cztery transakcje dotyczyły gruntów o klasoużytku III, pozostałe odnosiły się do klas IV-VI). Sprzedaż gruntów o charakterze zielonym i infrastrukturalnym stanowiła najmniejszy odsetek spośród wszystkich transakcji, co odzwierciedla się w liczbie zawartych umów (odpowiednio 10 i 5 sprzedanych nieruchomości) (rysunek 5).

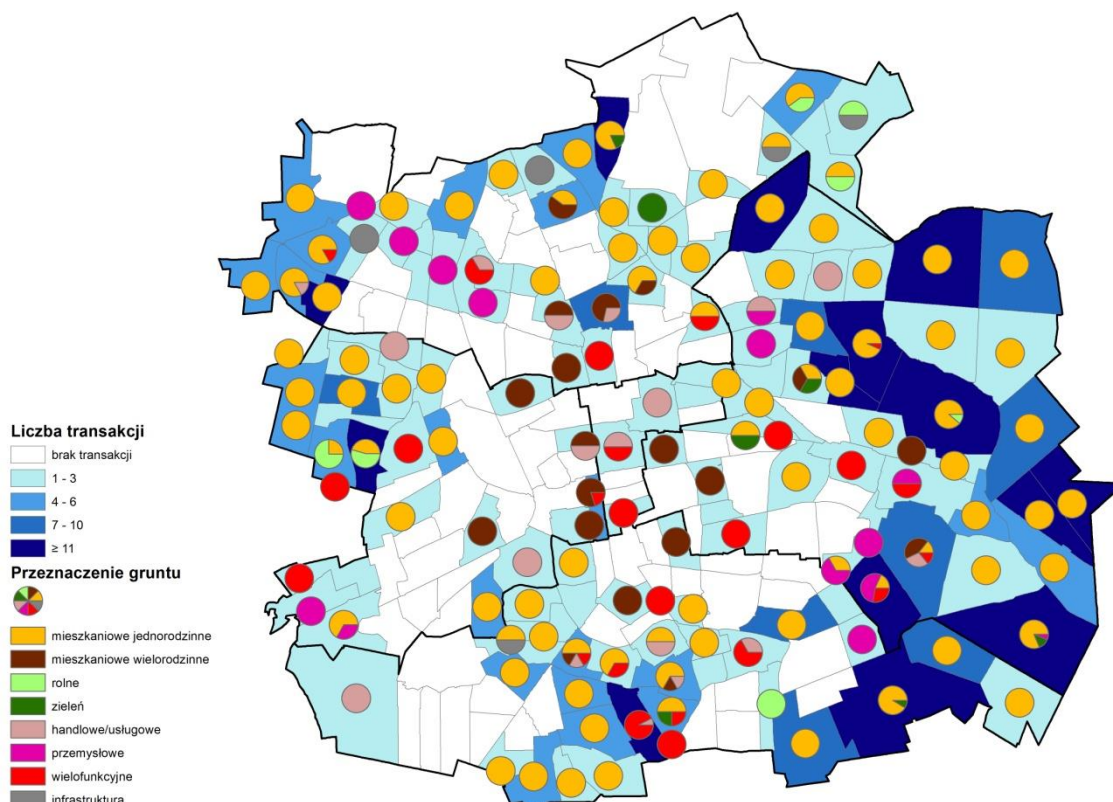
Rysunek 5. Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w 2016 r.



W oparciu o rysunek 6 można stwierdzić, że nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zlokalizowane były poza centralną częścią miasta. Dużym zainteresowaniem cieszyły się: na Bałutach – Teofilów i Julianów -Marysin-Rogi, na Widzewie - Dolina Łódki, Nowosolna i Andrzejów, na Górnej - rejon Wiskitna, Ruda i Rokicie, natomiast na Polesiu - Złotno. W środkowej części miasta dominowały transakcje nieruchomościami o charakterze handlowo – usługowym oraz wielofunkcyjnym, które można zagospodarować na różne

sposoby. Transakcje pod budownictwo wielorodzinne zawarte zostały na Bałutach Centrum, Radogoszczu i Julianowie –Marysin-Rogi, na Widzewie - na Stokach, Mileszkach, Olechowie i Starym Widzewie, na Górnej – na Chojnach, Górniaku, na osiedlu Piastów – Kurak, zaś na Polesiu – na Kozinach, Retkini oraz Starym Polesiu.

Rysunek 6. Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w 2016 r.



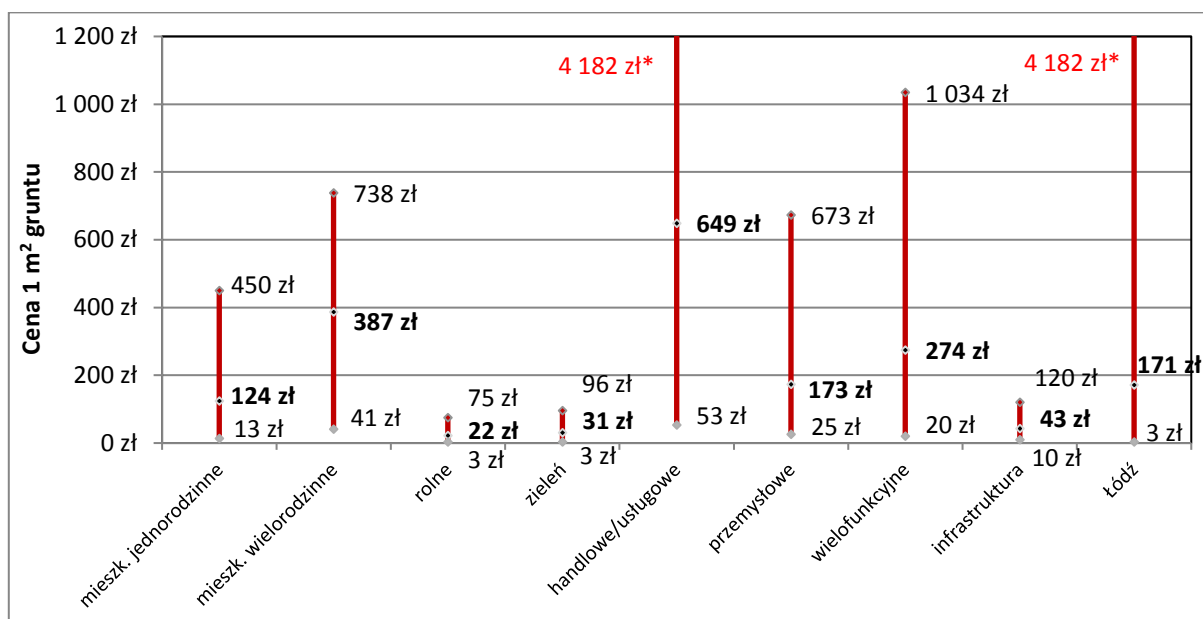
## Ceny nieruchomości<sup>2</sup>

Cena nieruchomości niezabudowanej uwarunkowana jest przede wszystkim lokalizacją, cechami fizycznymi danej działki, jak również jej przeznaczeniem.

Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o funkcji handlowo - usługowej - średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła 649 zł. Przeciętnie 387 zł/m<sup>2</sup> płacono za nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym, natomiast za nieruchomości o przeznaczeniu wielofunkcyjnym – 274 zł/m<sup>2</sup> gruntu. Tańsze o ponad 100 zł okazały się nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowym – 173 zł/m<sup>2</sup>, podczas gdy grunty o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej średnio nabywano za 124 zł/m<sup>2</sup>. Najtańsze były grunty wyznaczone pod infrastrukturę, zieleni oraz tereny rolne, za które średnia cena 1 m<sup>2</sup> wynosiła odpowiednio 43 zł, 31 zł i 22 zł (rysunek 7).

<sup>2</sup> Analiza cenowa została wykonana na próbie 486 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

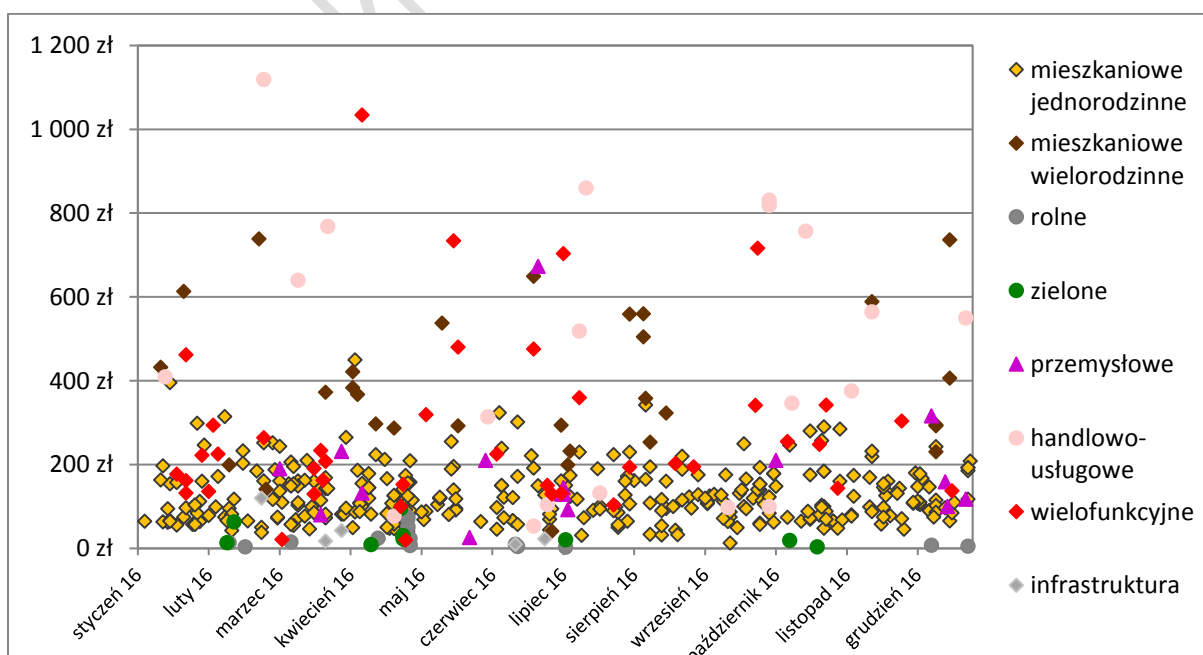
**Rysunek 7. Zakresy cenowe nieruchomości w 2016 r. w zależności od przeznaczenia,  
ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej.**



\* Transakcja o tak wysokiej cenie jednostkowej została odnotowana na terenie Nowego Centrum Łodzi w bezpośrednim sąsiedztwie Dworca Łódź Fabryczna.

W badanym okresie czasu odchylenie standardowe kształtowało się na poziomie 238 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 409 zł. Mediana wyniosła 120 zł, a połowę transakcji wyznaczoną pierwszym i trzecim kwartyłem (rozstęp kwartylny) zawarto w przedziale 77 - 187 zł.

**Rysunek 8. Rozkład cenowy transakcji w 2016 r. z uwzględnieniem przeznaczenia.**



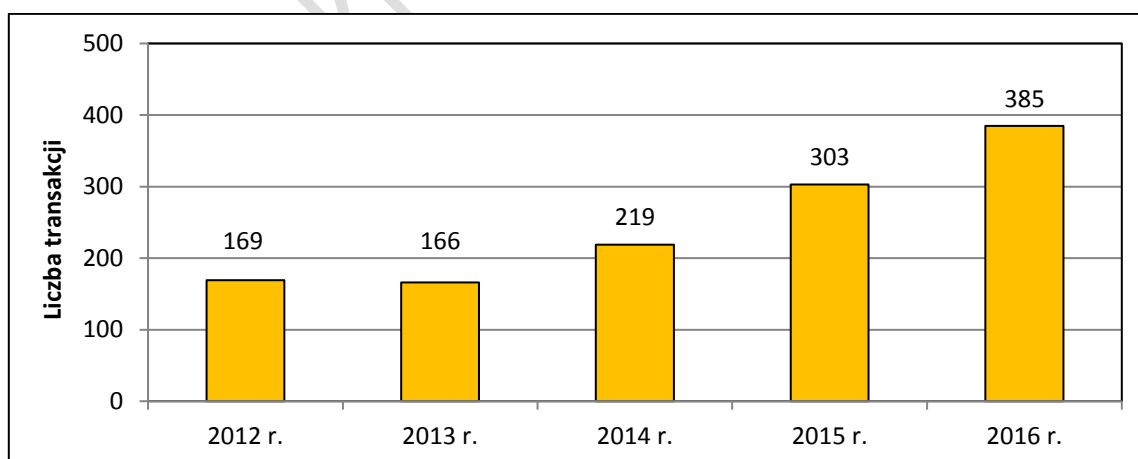
**Uwaga!** Odnotowano jeszcze jedną transakcję na terenach Nowego Centrum Łodzi w bezpośrednim sąsiedztwie Dworca Łódź Fabryczna o cenie jednostkowej 4 182,21 zł (grunt o przeznaczeniu handlowo – usługowym), która nie została pokazana na powyższym wykresie.

W 2016 r. maksymalna cena 1 m<sup>2</sup> niezabudowanej działki gruntu w Łodzi wyniosła 4 182 zł, a minimalna 3 zł, przy średniej 171 zł. W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie prezentowały się następująco: Polesie - maksymalnie 736 zł/m<sup>2</sup> i minimalnie 3 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej 203 zł/m<sup>2</sup>, Bałuty – maksymalnie 757 zł/m<sup>2</sup> i minimalnie 3 zł/m<sup>2</sup>, zaś średnio 190 zł/m<sup>2</sup>, Górna - maksymalna cena wyniosła 1 119 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 4 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej 154 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na Widzewie - maksymalnie 831 zł/m<sup>2</sup>, minimalnie 3 zł/m<sup>2</sup>, a średnio 126 zł/m<sup>2</sup>. Na Śródmieściu zarejestrowano siedem transakcji, dla których średnia cena wyniosła 1 141 zł/m<sup>2</sup>, przy maksymalnej 4 182 zł/m<sup>2</sup> i minimalnej 144 zł/m<sup>2</sup>. W przypadku maksymalnej wartości (4 182zł/m<sup>2</sup>) można zaobserwować, że transakcje o tak wysokiej cenie jednostkowej pojawiają się wyłącznie na terenach Nowego Centrum Łodzi w bezpośrednim sąsiedztwie Dworca Łódź Fabryczna.

### Grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2012 - 2016

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 2016 r. stanowiły one prawie 73% wszystkich zawartych umów. W zestawieniu z poprzednimi latami zauważalny jest minimalny wzrost udziału procentowego tych transakcji (70% w 2015 r.). W ciągu lat 2012 - 2016 odnotowano 1 242 tego typu transakcji, na podstawie których przeprowadzono dalsze obserwacje (rysunek 9).

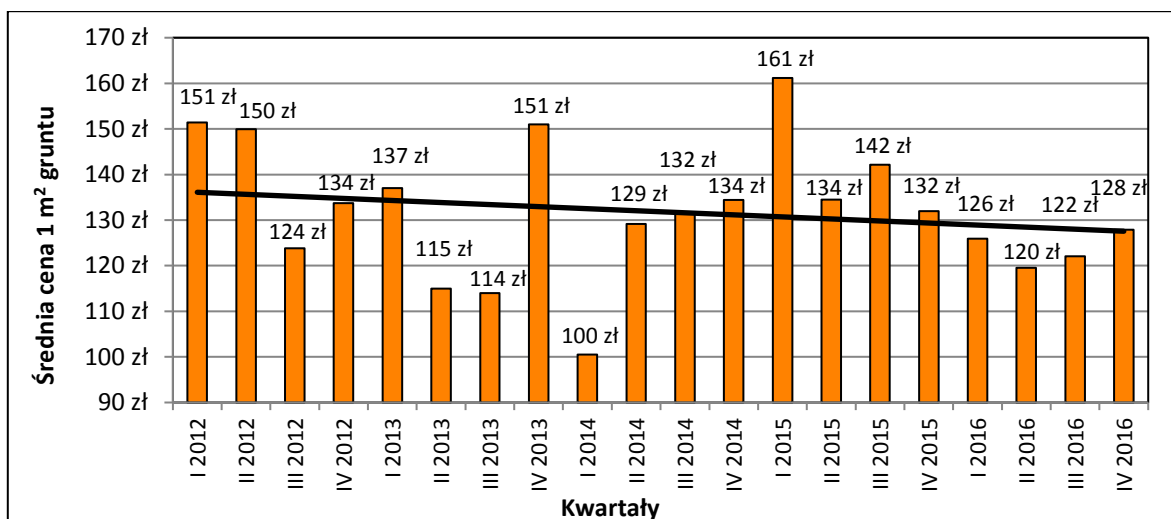
Rysunek 9. Liczba transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2012 – 2016.



Trend cen średnich, w okresie 5 lat, wykazuje niewielką tendencję ujemną i wynosi kwartał do kwartału -0,5% (rysunek 10). Można zaobserwować wzrost liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przy jednoczesnym ujemnym trendzie cen średnich. Najniższą cenę średnią odnotowano w I kwartale 2014 r. i wyniosła

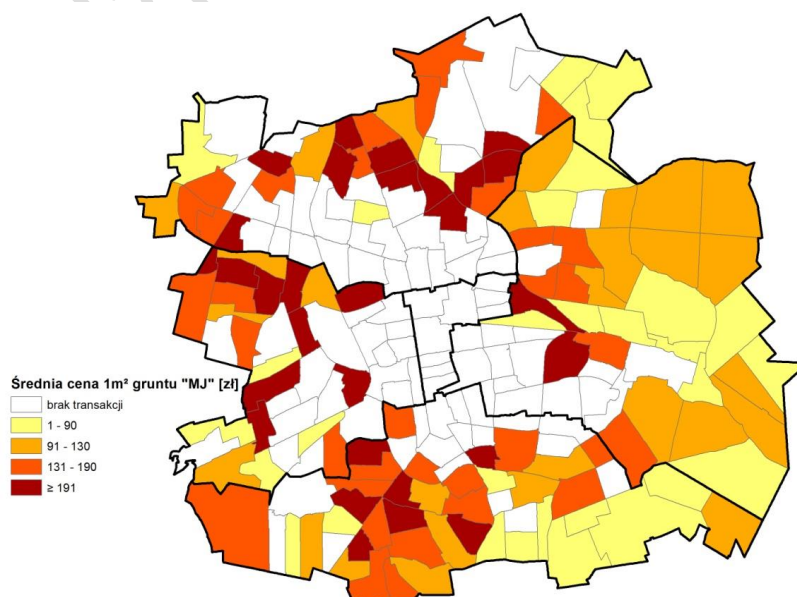
ona 100 zł/m<sup>2</sup>, natomiast najwyższą w I kwartale 2015 r. - 161 zł/m<sup>2</sup>. Wolumen obrotów w 2016 r. tego typu gruntów liczył 59 mln zł i stanowił 22% obrotu. W porównaniu do 2015 r. był niższy o 2 mln zł (61 mln zł), co stanowiło 35% obrotu w 2015 r. Średnia powierzchnia działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w 2016 r. wyniosła 1 909 m<sup>2</sup>.

Rysunek 10. Trend cen średnich gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.



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

Rysunek 11. Średnie ceny gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych w poszczególnych obrębach w latach 2012 - 2016<sup>3</sup>



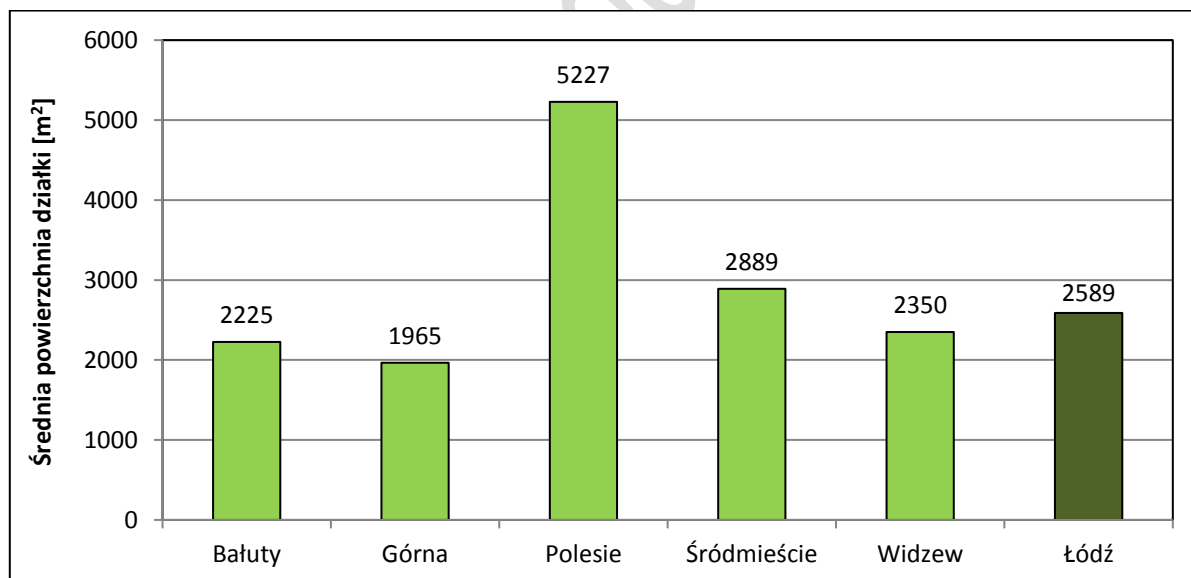
<sup>3</sup> Na mapie cen średnich przedstawiono również te obręby, w których zarejestrowano 1 transakcję

## Średnie powierzchnie<sup>4</sup>

Ważnym aspektem jest również średnia powierzchnia sprzedawanej nieruchomości, która w 2016 r. wyniosła 2 589 m<sup>2</sup> i w porównaniu do poprzedniego roku zwiększyła się o 176 m<sup>2</sup> (2 413 m<sup>2</sup>). W nawiązaniu do całej Łodzi transakcją największą nieruchomością gruntową niezabudowaną zawarta została na Polesiu (60 792 m<sup>2</sup>), natomiast najmniejszą na Bałutach (60 m<sup>2</sup>).

Analogicznie jak w 2013 r. największe działki sprzedawane były na Polesiu, gdzie średnia powierzchnia równała się 5 227 m<sup>2</sup>. Tak wysoki wynik związany jest ze sprzedażą aż ośmiu nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha oraz jednej o powierzchni przekraczającej 6 ha (ul. Biegunowa). W odniesieniu do najmniejszej sprzedanej nieruchomości na tej dzielnicy miała powierzchnię 323 m<sup>2</sup>. Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się Śródmieście, gdzie średnia wyniosła 2 889 m<sup>2</sup>, przy największej 7 611 m<sup>2</sup> i najmniejszej 398 m<sup>2</sup>, Widzew, gdzie średnia wyniosła 2 350 m<sup>2</sup>, przy największej 29 498 m<sup>2</sup> i najmniejszej 351 m<sup>2</sup> oraz Bałuty – średnio 2 225 m<sup>2</sup>, podczas gdy największa nieruchomość miała powierzchnię 18 328 m<sup>2</sup>, a najmniejsza 60 m<sup>2</sup>. Nieruchomości o średniej powierzchni mniejszej niż 2 000 m<sup>2</sup> sprzedawano na Górnej (1 965 m<sup>2</sup>). Odwołując się do największej nieruchomości na tej dzielnicy to miała powierzchnię 13 085 m<sup>2</sup>, zaś najmniejsza 328 m<sup>2</sup> (rysunek 12).

Rysunek 12. Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości w 2016 r.

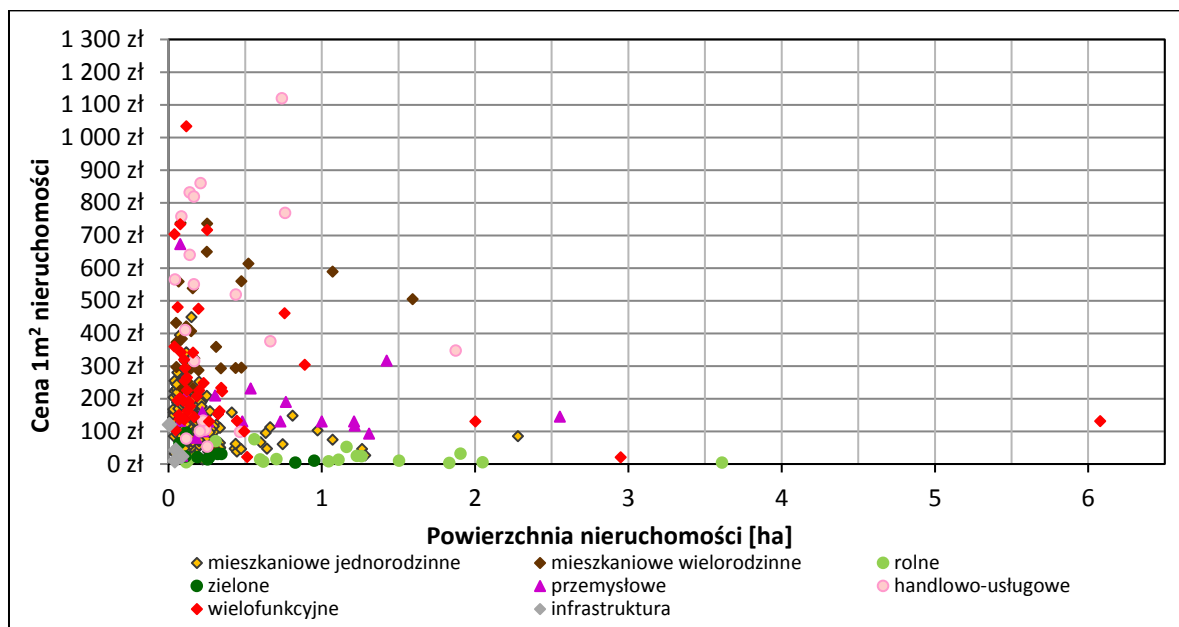


Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni 933 – 2 094 m<sup>2</sup> i cenie jednostkowej 77 – 187 zł (rozstępy kwartylny). Transakcje nieruchomościami o średniej powierzchni, zawierającej się w przedziale 0,5 - 1 ha zdarzały się o wiele rzadziej.

<sup>4</sup> Analiza średnich powierzchni została wykonana na próbie 486 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości.

Zależność pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową sprzedawanej nieruchomości została przedstawiona na rysunku 13. Na jego podstawie można stwierdzić, że nieruchomości małe osiągały wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości duże i bardzo duże.

**Rysunek 13. Cena jednostkowa nieruchomości z uwzględnieniem przeznaczenia gruntu a powierzchnia w 2016 r.**

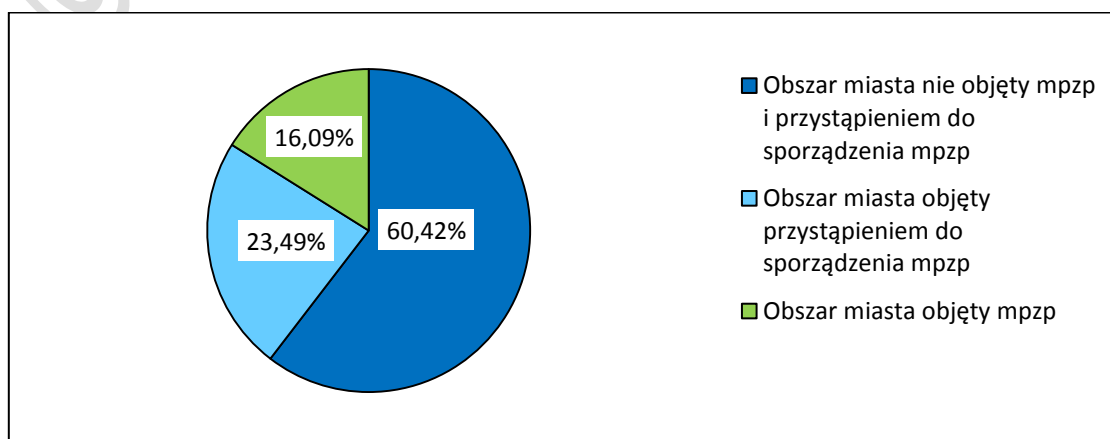


**Uwaga!** Odnotowano jeszcze jedną transakcję na terenach Nowego Centrum Łodzi w bezpośrednim sąsiedztwie Dworca Łódź Fabryczna o powierzchni 20 372 m<sup>2</sup>, przy cenie jednostkowej 4 182,21 zł (grunt o przeznaczeniu handlowo – usługowym), która nie została pokazana na powyższym wykresie.

### Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi w 2016 r.

Na koniec 2016 r. na obszarze Łodzi obowiązywały 84 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one 4 723,88 ha, co stanowiło 16,09 % powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywało 70 uchwał Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar 6 891,45 ha, co stanowiło 23,49% powierzchni miasta (rysunek 14).

**Rysunek 14. Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi na koniec 2016 r.**



W badanym okresie uchwalono 14 nowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 1 718,57 hektarów, a 2 plany zostały uchylone. Powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 1607,88 ha (5,47%) w stosunku do poprzedniego roku.

W 2016 r. podjęto 16 nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a 23 przestały obowiązywać - zarówno wskutek uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (14 planów), jak i w związku z podjęciem nowych uchwał intencyjnych. Z powodu podjętych działań powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zmniejszyła się o 1601,55 hektarów, czyli 5,47% w porównaniu z poprzednim rokiem (rysunek 15).

Rysunek 15. Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2010 - 2016

