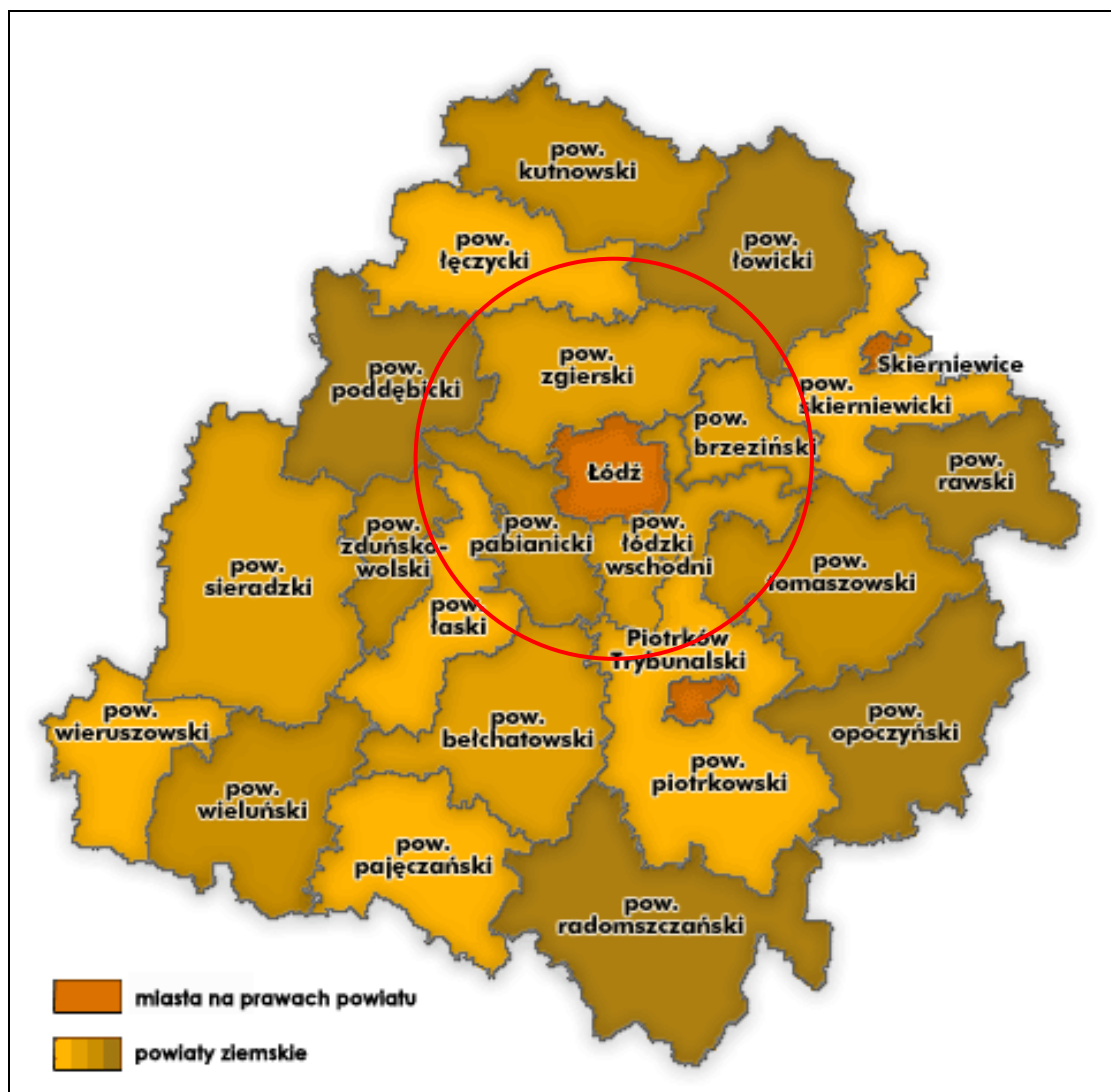


**Baza Danych o Rynku Nieruchomości
pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych**



PIERŚCIEŃ RYNKU NIERUCHOMOŚCI WOKÓŁ ŁODZI

(POWIATY : PABIANICKI , ZGIERSKI , ŁÓDZKI WSCHODNI)

2011 - 2012

- I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE**
- II. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE**

Opracowanie:
Andrzej Zarychta
Tomasz Cieślak

30 kwietnia 2013r.

SPIS TREŚCI

I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

I.1. RYNEK PIERWOTNY

I.2. RYNEK WTÓRNY

I.2.1. Powiat zgierski – miasta: Zgierz, Ozorków, Aleksandrów Łódzki

I.2.2. Powiat pabianicki – miasta: Pabianice, Konstantynów Łódzi

I.2.3. Wybrane miasta województwa łódzkiego: Sieradz

II. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE

II.1. Powiat łódzki wschodni

II.2. Powiat pabianicki

II.3. Powiat zgierski

II.4. Wybrane miasta satelitarne Łodzi

I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

I.1. RYNEK PIERWOTNY

Analizą objęto następujące miasta województwa łódzkiego: Zgierz, Ozorków, Aleksandrów Łódzki, Pabianice, Konstantynów Łódzki oraz Sieradz i Kutno.

Badaniem objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.

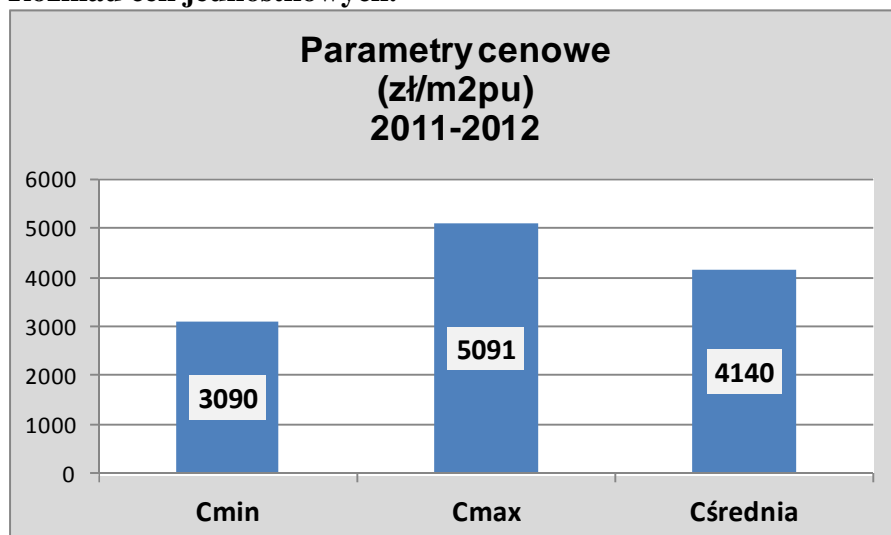
Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m²p.u. lokalu mieszkalnego.

Wg danych zawartych w „Bazie Danych o Rynku Nieruchomości” odnotowano 50 transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r.

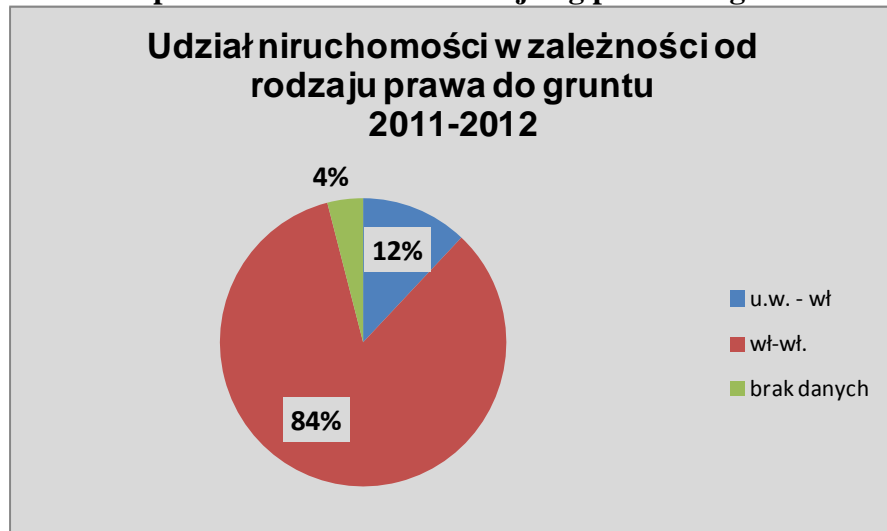
Analiza ilości transakcji :

- Zgierz - 3 transakcje
- Ozorków – brak danych
- Aleksandrów Łódzki - 12 transakcji
- Pabianice – 22 transakcje
- Konstantynów Łódzki – 13 transakcji
- Kutno – brak danych
- Sieradz – brak danych

Rozkład cen jednostkowych.



Struktura procentowa ilości transakcji wg prawa do gruntu



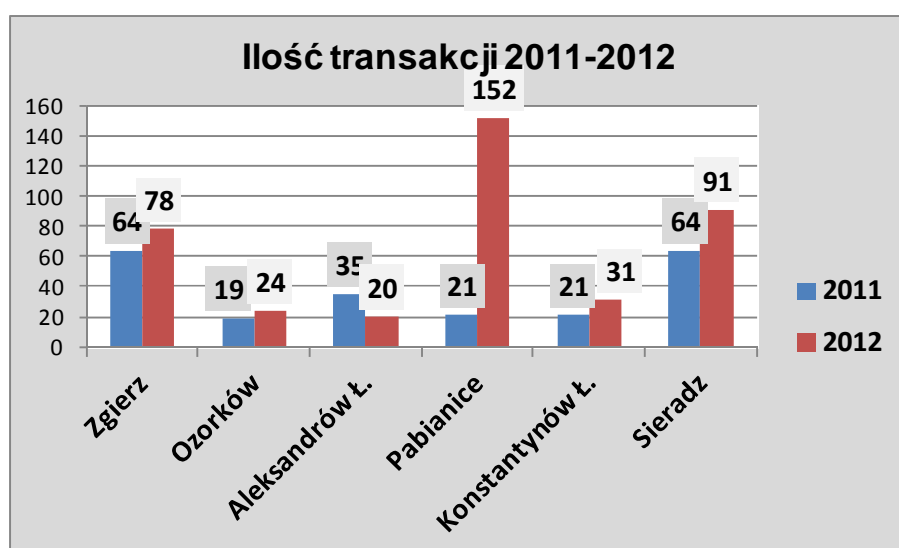
I.2. RYNEK WTÓRNY

Analizą objęto następujące miasta województwa łódzkiego: Zgierz, Ozorków, Aleksandrów Łódzki, Pabianice, Konstantynów Łódzki oraz Sieradz.

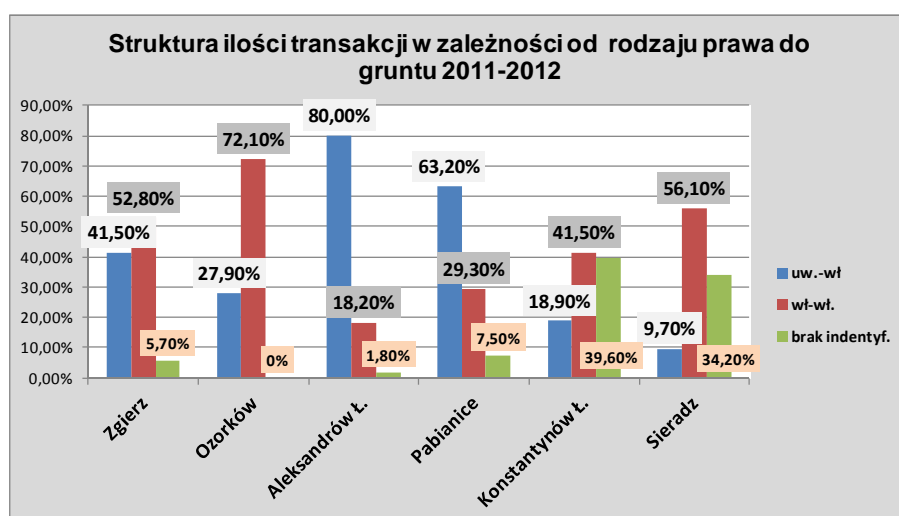
Badaniem objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.
Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m²p.u. lokalu mieszkalnego.

Ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r.
to 620 , w tym :
2011r. – 224
2012r. – 396

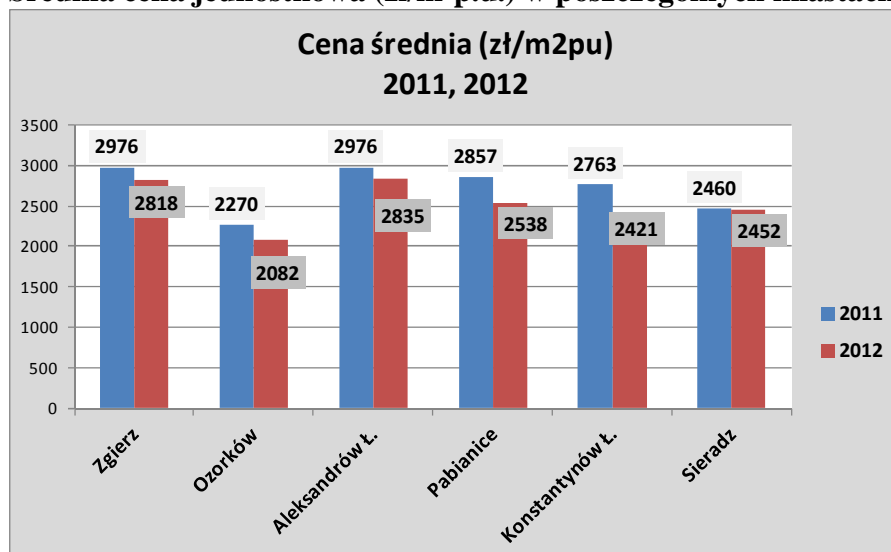
Ilość transakcji zawartych w poszczególnych miastach .



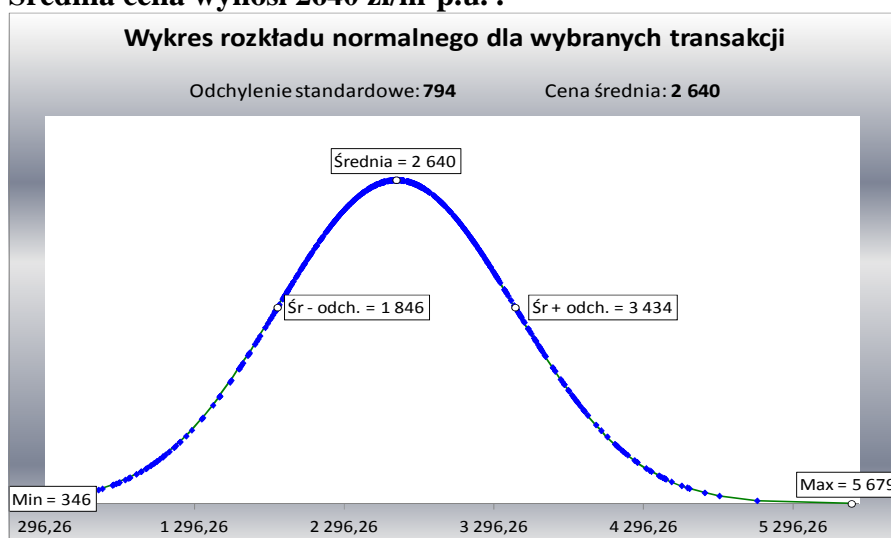
Struktura ilości transakcji wg prawa do gruntu w poszczególnych miastach:



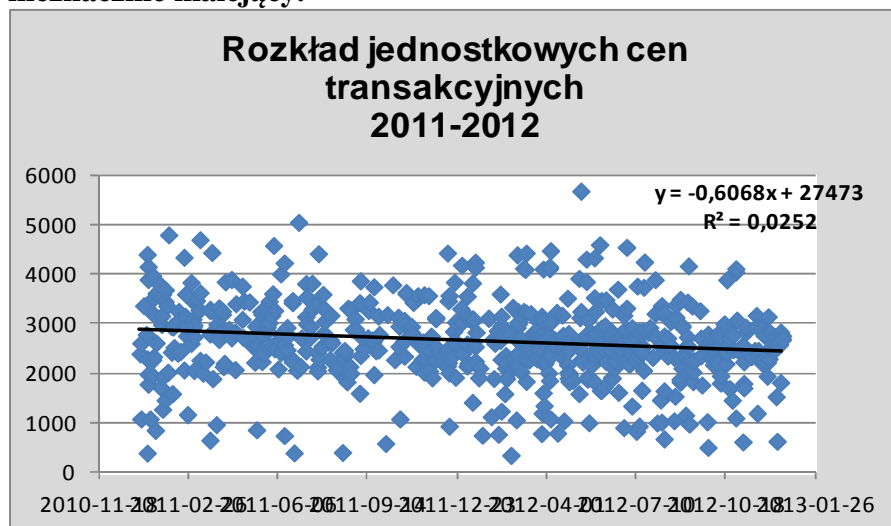
Średnia cena jednostkowa (zł/m²p.u.) w poszczególnych miastach.



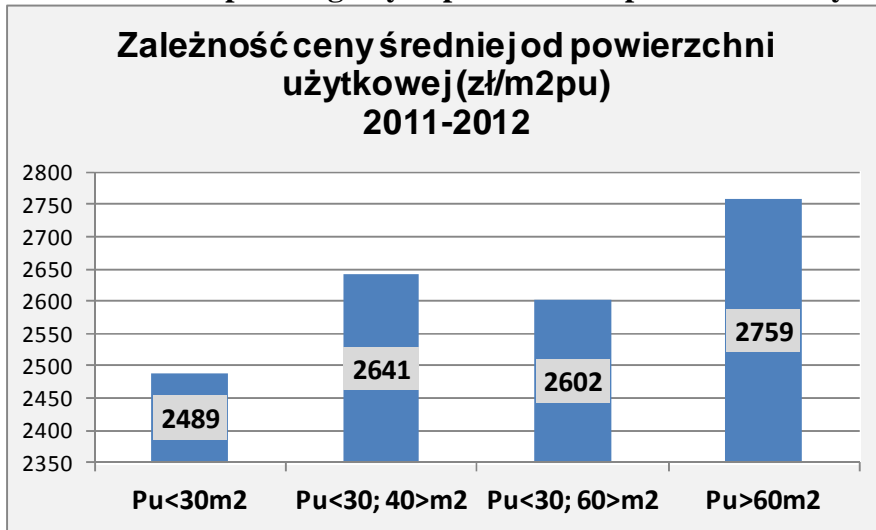
Rozkład normalny (Gaussa) za okres 2011-2012r. przedstawia się następująco .
Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 3434zł/m² i poniżej 1846 zł/m² wykraczają
poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.
Średnia cena wynosi 2640 zł/m²p.u. .



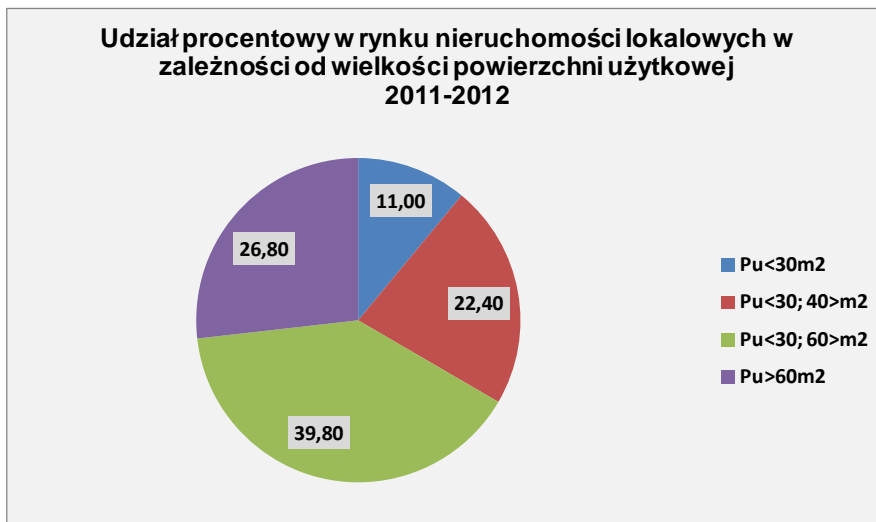
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych w okresie 2010-2011r. Trend czasowy
nieznacznie malejący.



Cena średnia w poszczególnych przedziałach powierzchni użytkowej.



Udział w rynku nieruchomości lokalowych w zależności od wielkości powierzchni użytkowej.

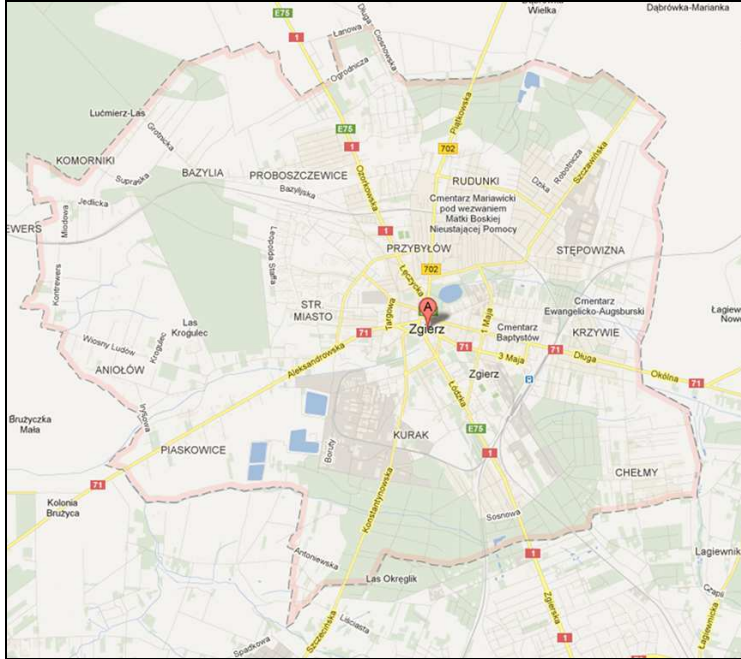


I.2.1. Miasta powiatu zgierskiego:

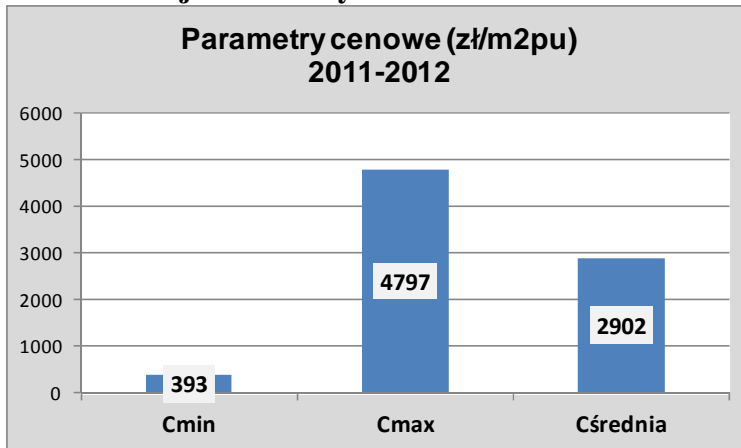
1. Zgierz – miasto i gmina w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim, wchodzące w skład aglomeracji łódzkiej.

Obecnie na obszarze Zgierza istnieje 11 osiedli administracyjnych stanowiących jednostki pomocnicze gminy, nieposiadające osobowości prawnej.

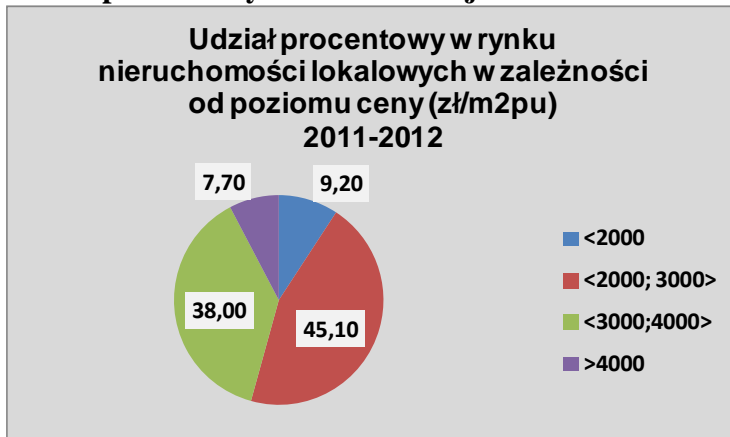
Liczba ludności ok. 60 000 mieszkańców. Obszar 42,33 km².



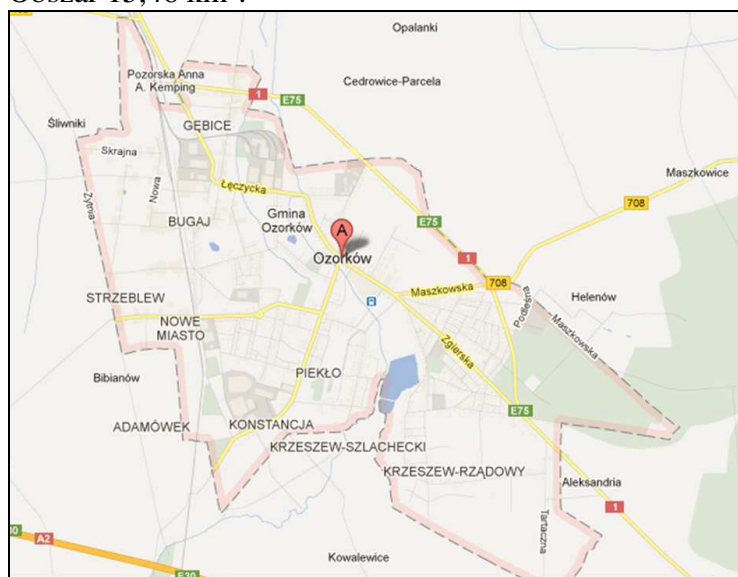
Rozkład cen jednostkowych 2011-2012r.



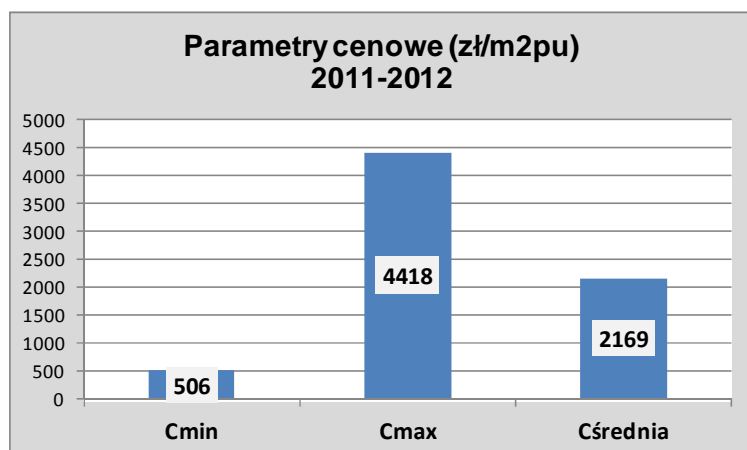
Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



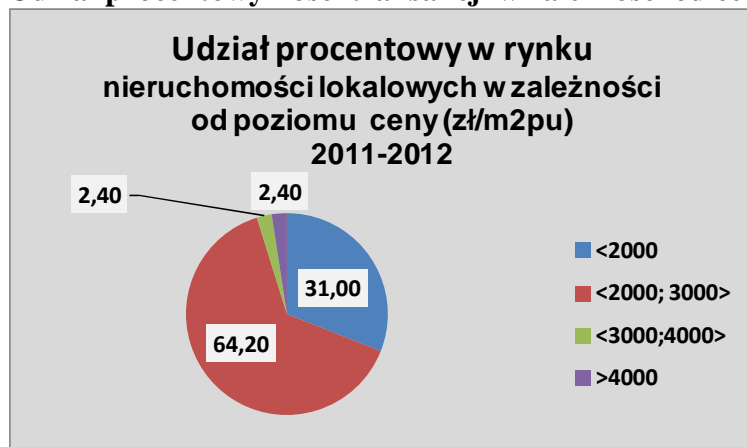
2. Ozorków – miasto i gmina nad rzeką Bzurą, w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim. Miasto znajduje się 20 km na północ od Łodzi. Liczba ludności ok. 21 000 mieszkańców. Obszar 15,46 km².



Rozkład cen jednostkowych 2011-2012r.



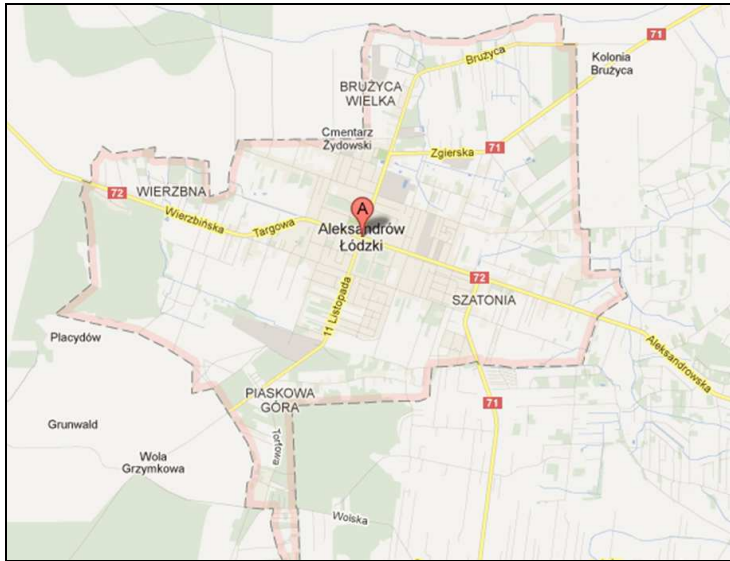
Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



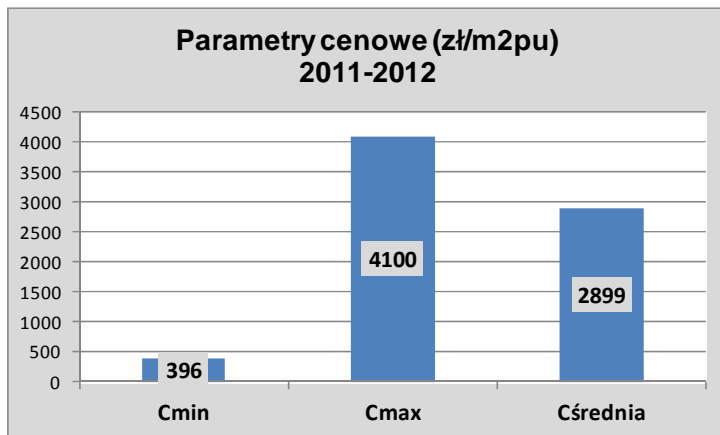
3. Aleksandrów Łódzki – miasto położone w powiecie zgierskim, należy do aglomeracji łódzkiej.

Liczba ludności ok. 21 000 mieszkańców.

Obszar 13,50 km².



Rozkład cen jednostkowych 2011-2012r.



Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



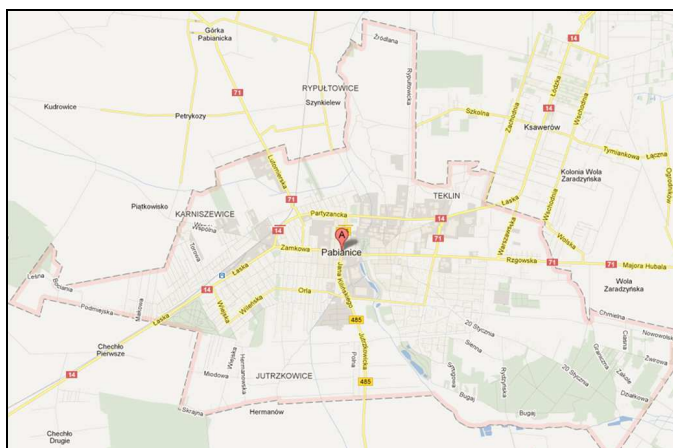
I.2.2. Miasta powiatu pabianickiego:

1. Pabianice – miasto i gmina w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim. Drugie co do liczby mieszkańców miasto aglomeracji łódzkiej.

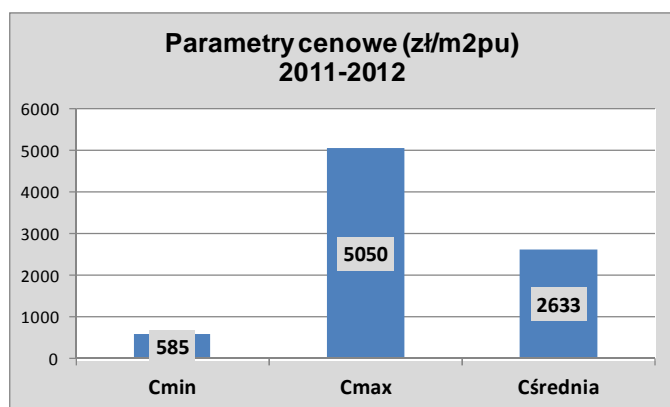
Dzielnice i osiedla: Centrum, Bugaj, Piaski, Stare Miasto, Karniszewice, Klimkowizna, Jutrzkowice, Wola Zaradzyńska Nowa, J. Salwy, Marii Konopnickiej, Jana Pawła II, Mikołaja Kopernika, Dąbrowa, Rypułtowiec, Czyryczyn (daw.Sereczyn), Karolew.

Liczba ludności ok.70000 mieszkańców.

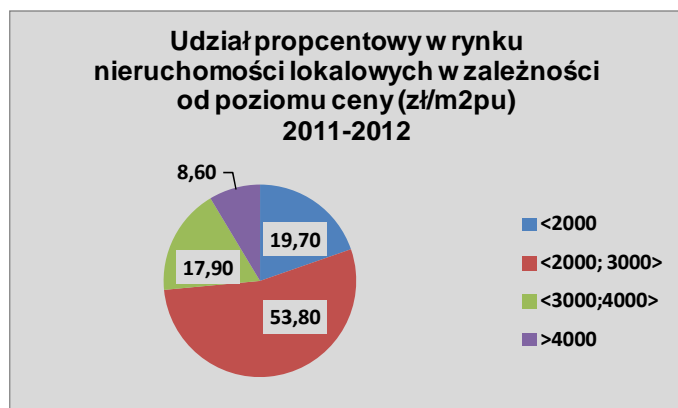
Obszar 32,99 km².



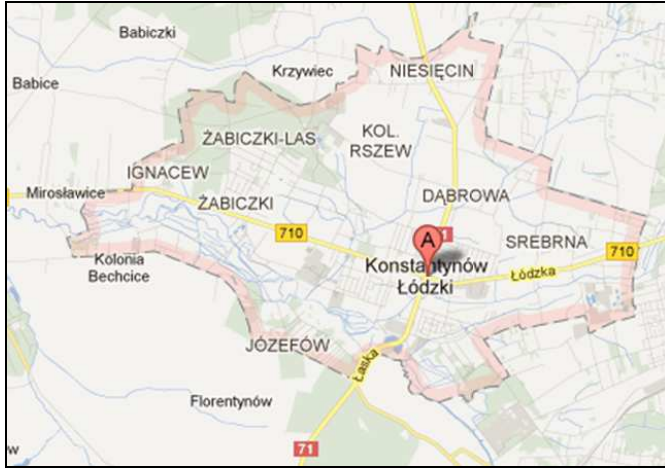
Rozkład cen jednostkowych 2011-2012r.



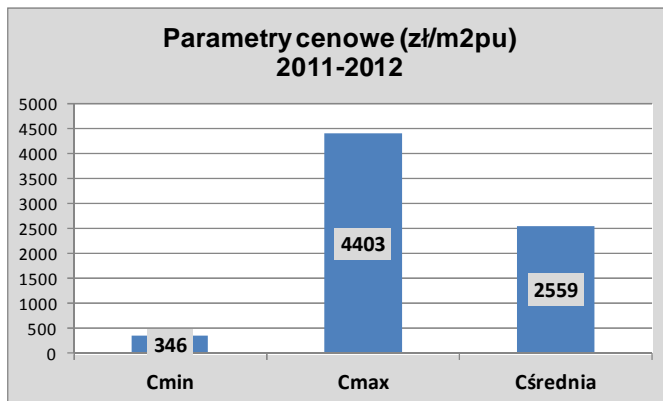
Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



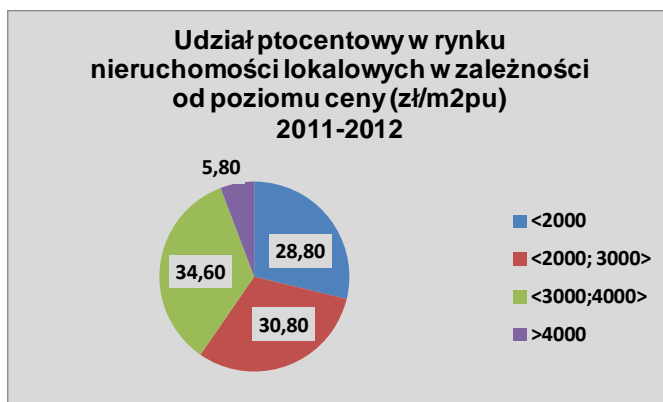
2. Konstancynów Łódzki – miasto i gmina w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim, wchodzi w skład aglomeracji łódzkiej.
Liczba ludności ok. 17 000 mieszkańców.
Obszar 27,25 km².



Rozkład cen jednostkowych 2011-2012r.



Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.

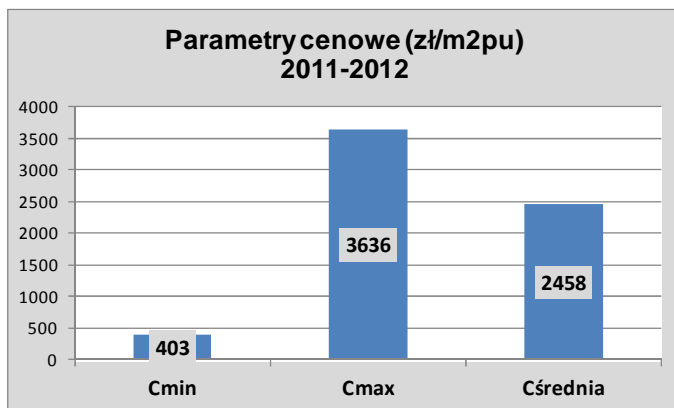


I.2.3. Wybrane miasta województwa łódzkiego: Sieradz.

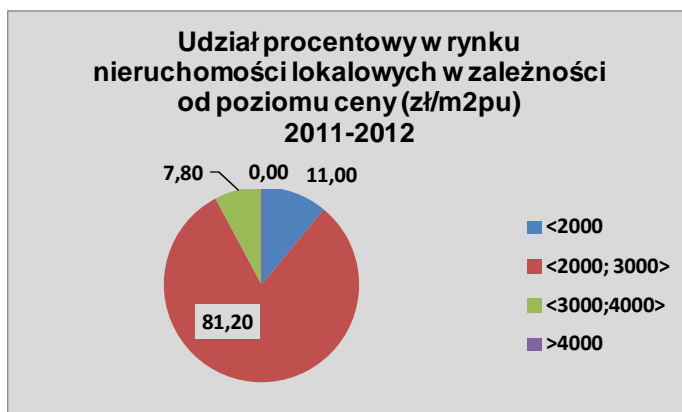
1. Sieradz – miasto i gmina w województwie łódzkim, w powiecie sieradzkim.
Liczba ludności ok. 45 000 mieszkańców.
Obszar 51,22 km².



Rozkład cen jednostkowych 2010-2011r.



Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



II. GRUNTY NIEZABUDOWANE

Analizą objęto 3 powiaty graniczące z Łodzią .

POWIAT ZGIERSKI



POWIAT PABIANICKI



POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI



**Analizą objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.
Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² gruntu.**

Analizą objęto transakcje sprzedaży gruntów o powierzchni powyżej 200 m², uznając że takie nieruchomości o mniejszej powierzchni nie nadają się do samodzielnej zabudowy .

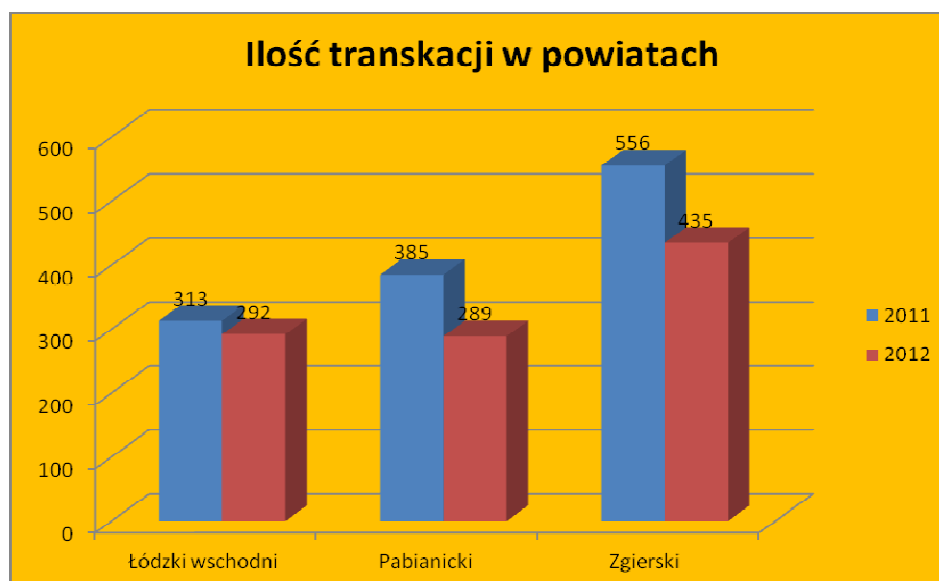
Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r. to 2270 , w tym :

2011r. – 1254

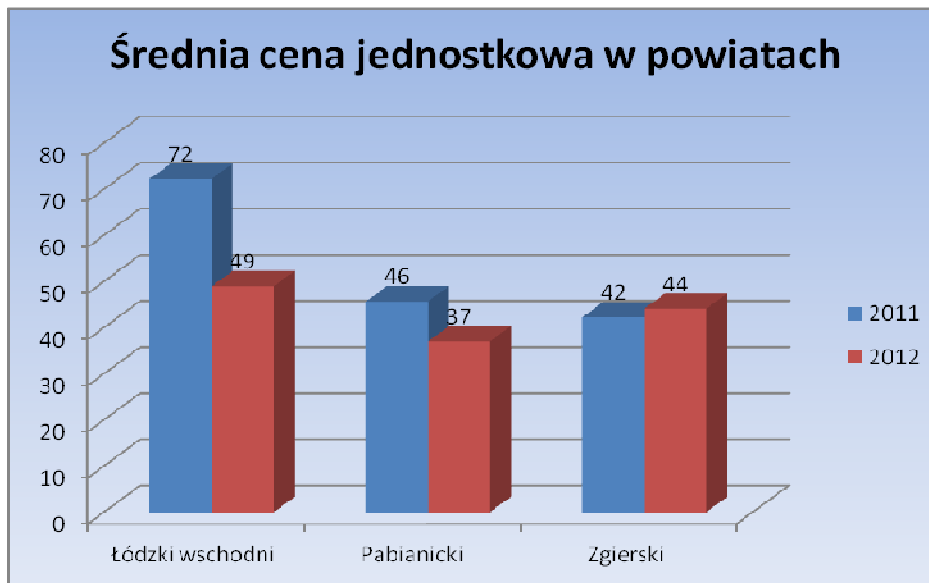
2012r. – 1016

Nie zanotowano tendencji spadkowej w ilości transakcji zawartych w roku 2012 w stosunku do roku 2011 .

Ilość transakcji zawartych w poszczególnych powiatach .



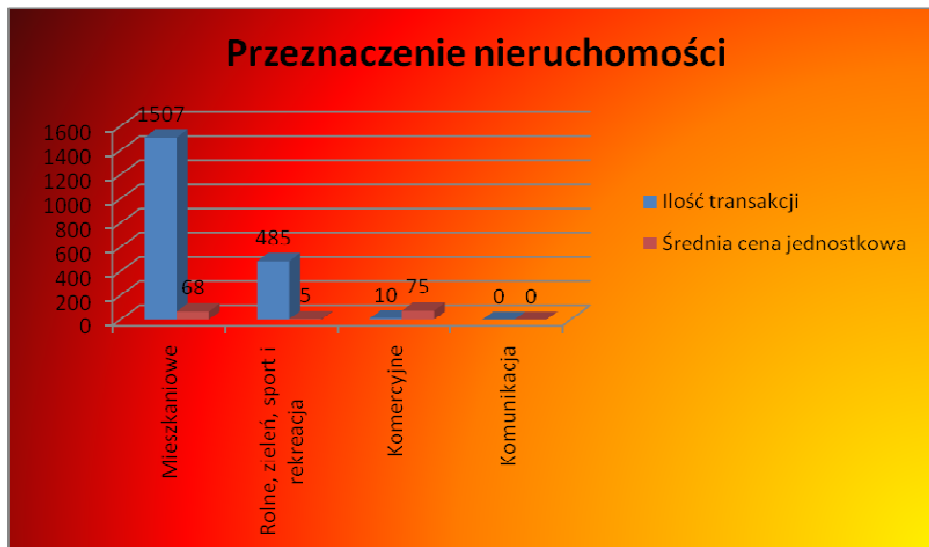
Średnia jednostkowa cena transakcyjna w poszczególnych powiatach.



Przeznaczenie nieruchomości

Spośród wszystkich transakcji wyróżniono nieruchomości przeznaczone na cele :

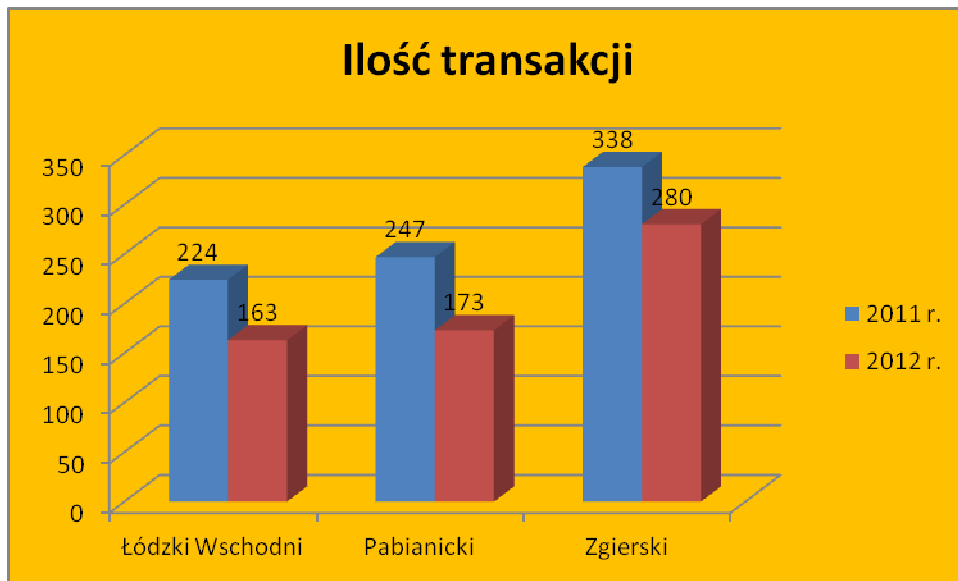
- 1) Mieszkaniowe ,
- 2) Rolne, zielen, sport i rekreację ,
- 3) Komercyjne ,
- 4) Komunikację .



Dalszej analizie poddano 1425 transakcji sprzedaży prawa własności gruntów pod zabudowę , o powierzchni najczęściej występującej w obrocie tj. od 200 m² do 5000 m² .

Odrzucono transakcje stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego .

Rozkład transakcji w poszczególnych powiatach



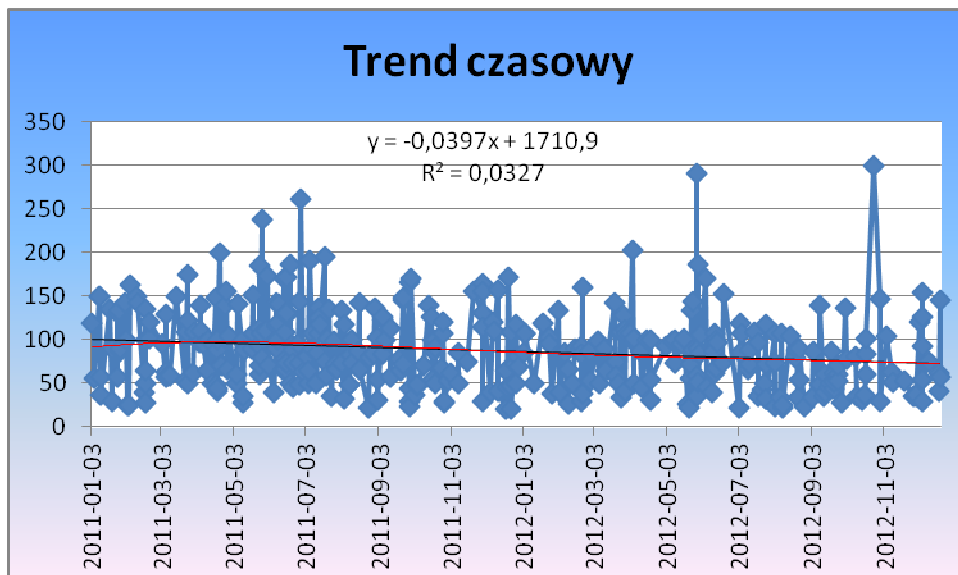
II.1. Powiat łódzki wschodni

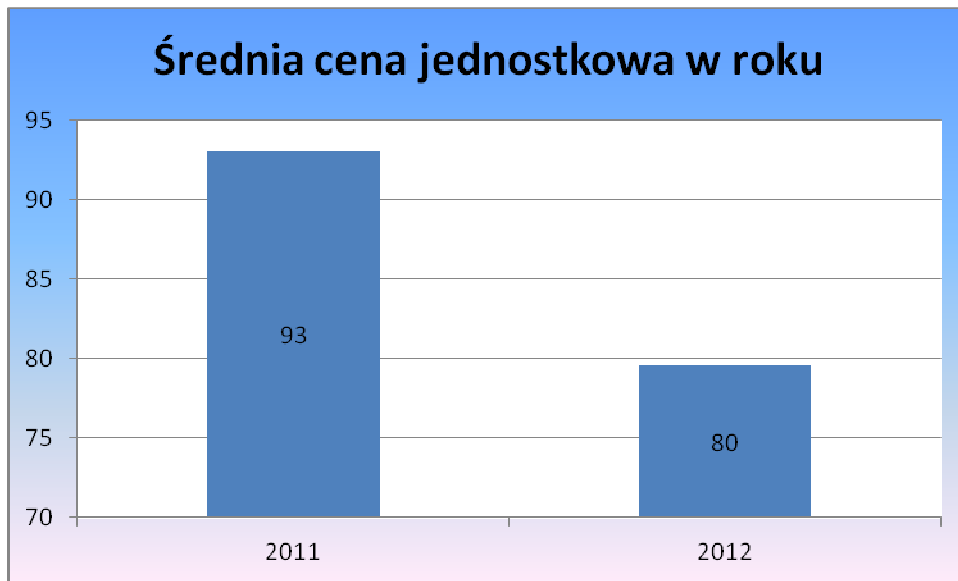
Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r. to 387, w tym :

2011r. – 224

2012r. – 163

Trend czasowy nieznacznie malejący .





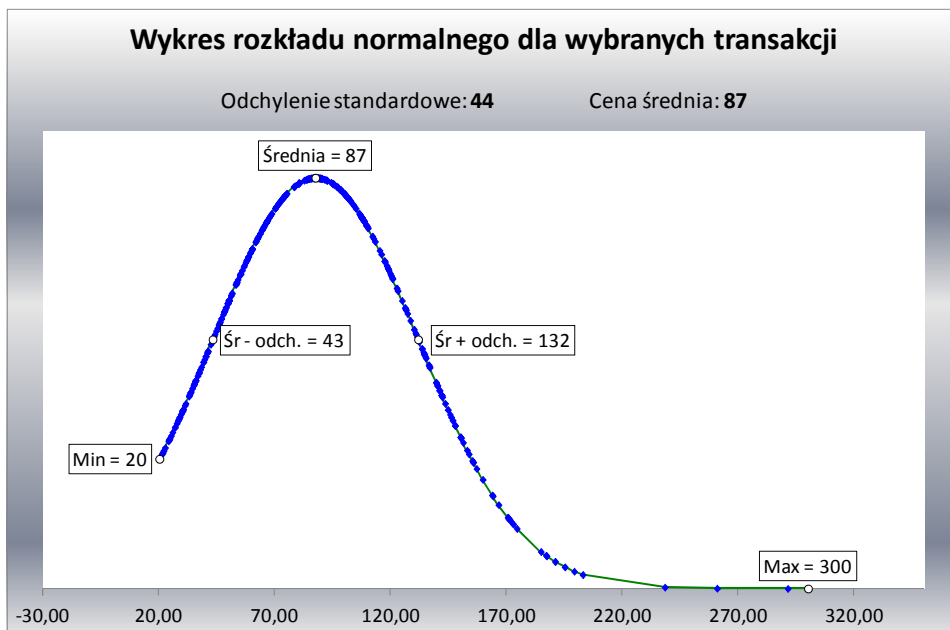
Rozkład normalny (Gaussa) przedstawia się następująco .

Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 132 zł/m^2 i poniżej 43 zł/m^2 wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

Średnia cena wynosi 87 zł/m^2 .

Dominanta wynosi 50 zł/m^2 .

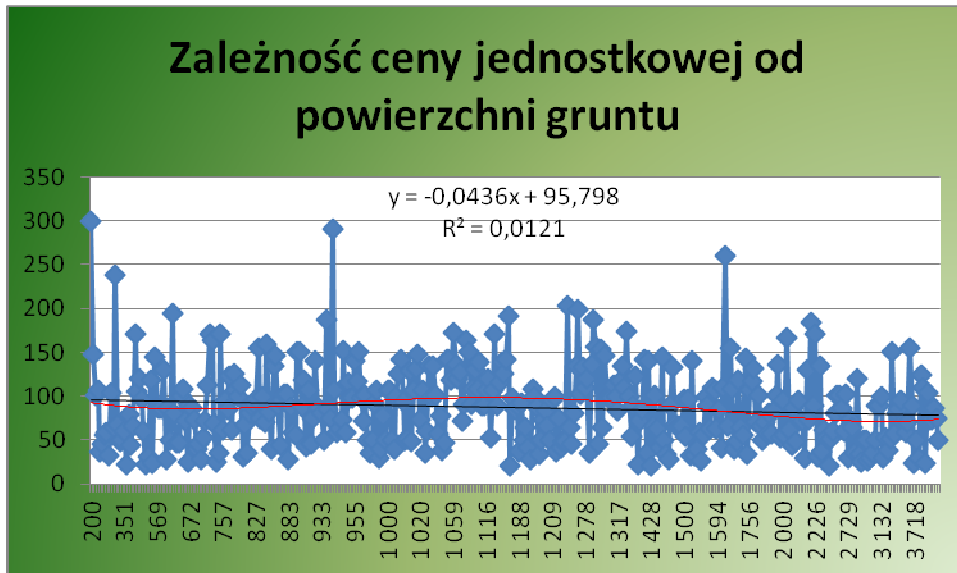
Mediana wynosi 85 zł/m^2 .



Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu nieznacznie zmienna.

Generalnie za grunty o większej powierzchni płacone są nieco niższe ceny jednostkowe .

Jednak dla różnych przedziałów powierzchni zależność ta jest różna .



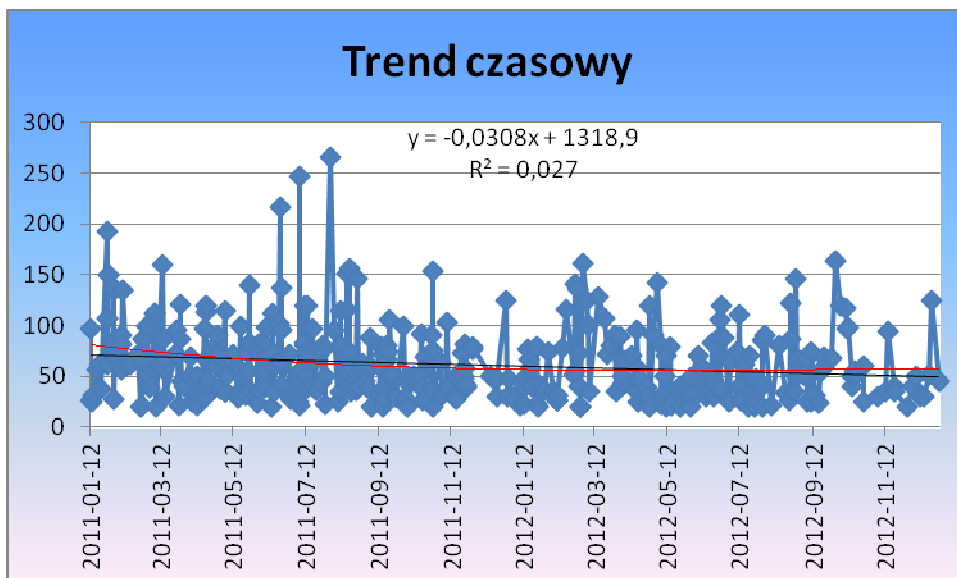
II.2. Powiat pabianicki

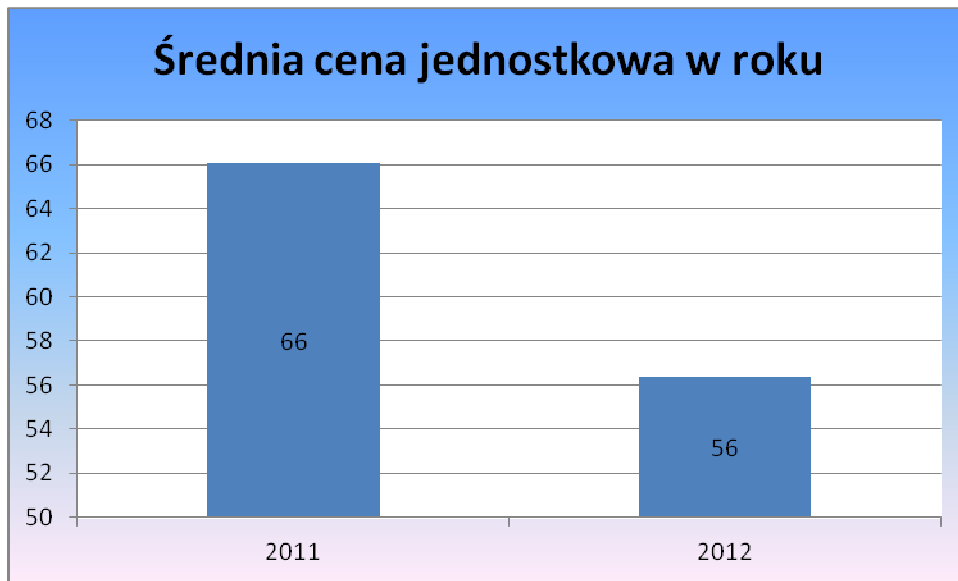
Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r. to 420 , w tym :

2011r. – 247

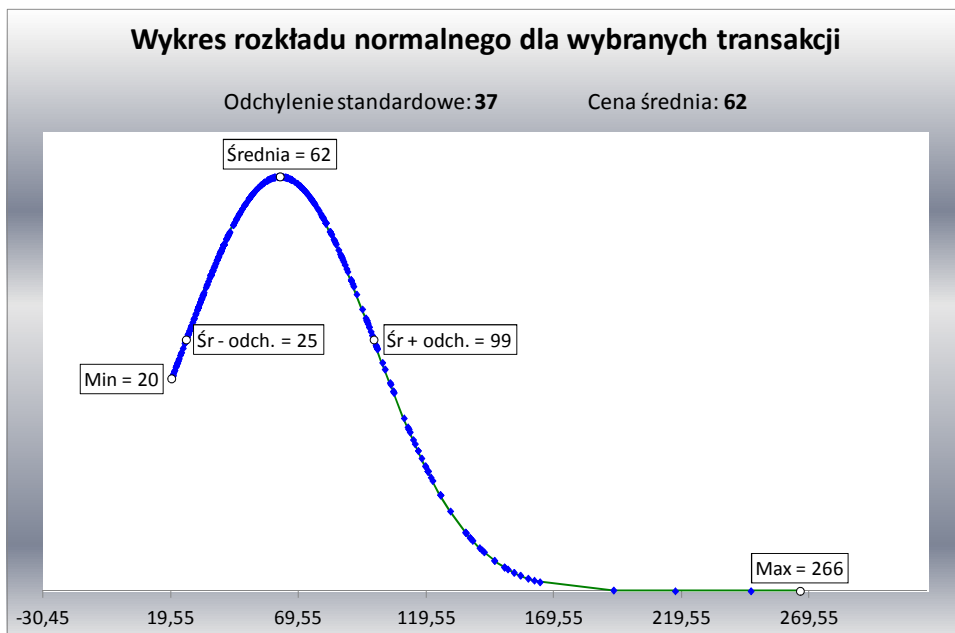
2012r. – 173

Trend czasowy nieznacznie malejący .

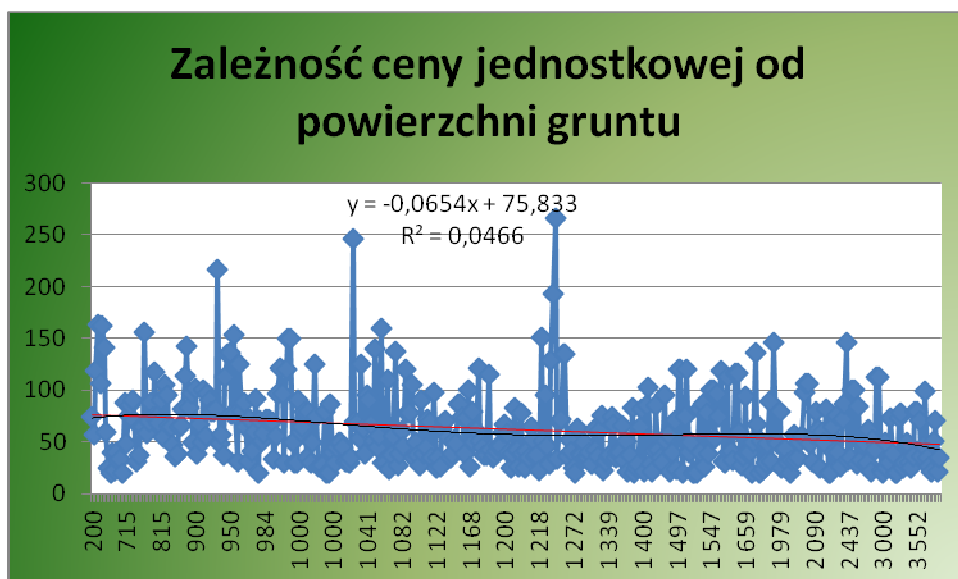




Rozkład normalny (Gaussa) przedstawia się następująco .
 Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 99 zł/m² i poniżej 25 zł/m² wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.
 Średnia cena wynosi 62 zł/m² .
 Dominanta wynosi 40 zł/m² .
 Mediana wynosi 51 zł/m² .



Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu nieznacznie zmienna.
 Generalnie za grunty o większej powierzchni płacone są nieco niższe ceny jednostkowe .
 Jednak dla różnych przedziałów powierzchni zależność ta jest różna .



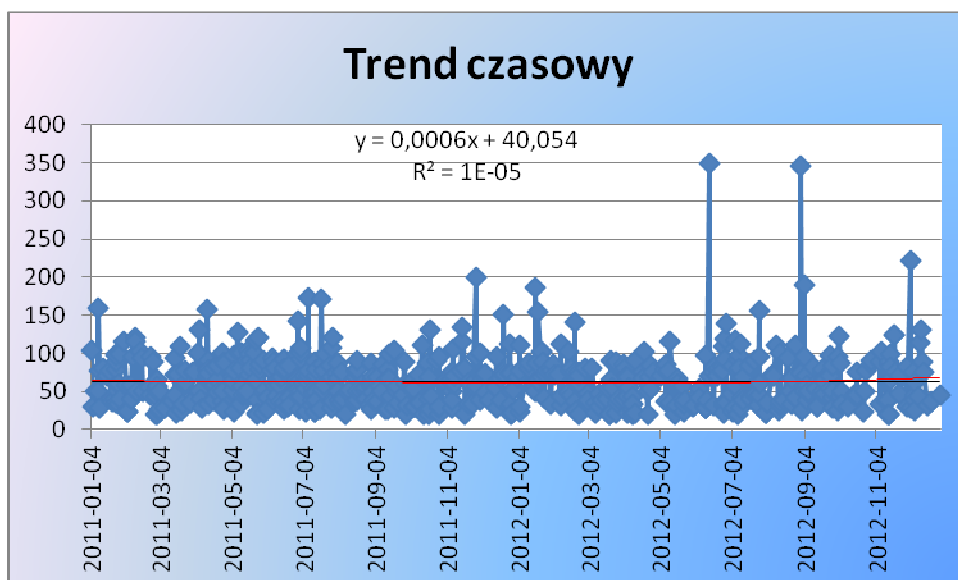
II.3. Powiat zgierski

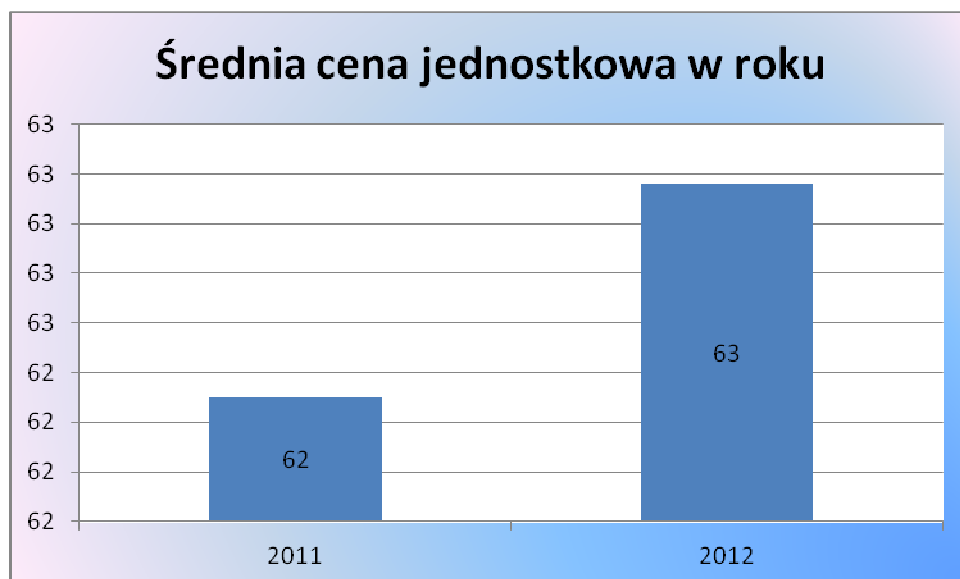
Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r. to 618 , w tym :

2011r. – 338

2012r. – 280

Trend czasowy stabilny .





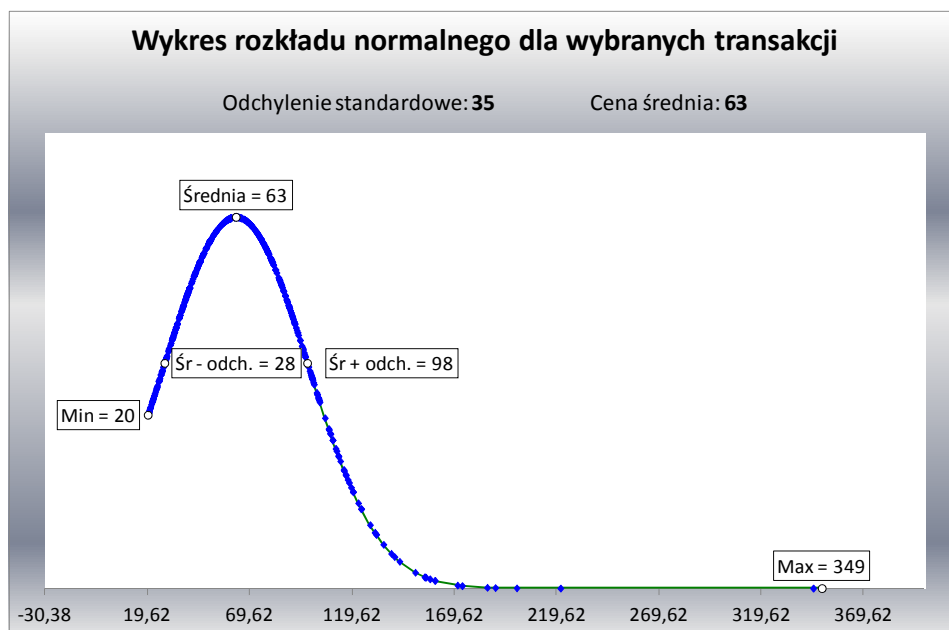
Rozkład normalny (Gaussa) przedstawia się następująco .

Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 98 zł/m² i poniżej 28 zł/m² wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

Średnia cena wynosi 63 zł/m² .

Dominanta wynosi 50 zł/m² .

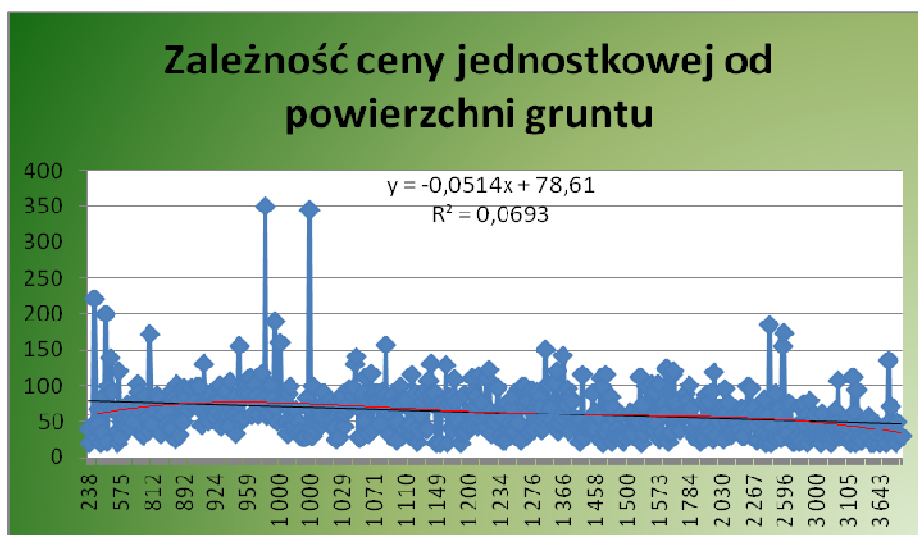
Mediana wynosi 57 zł/m² .



Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu nieznacznie zmienna.

Generalnie za grunty o większej powierzchni płacone są nieco niższe ceny jednostkowe .

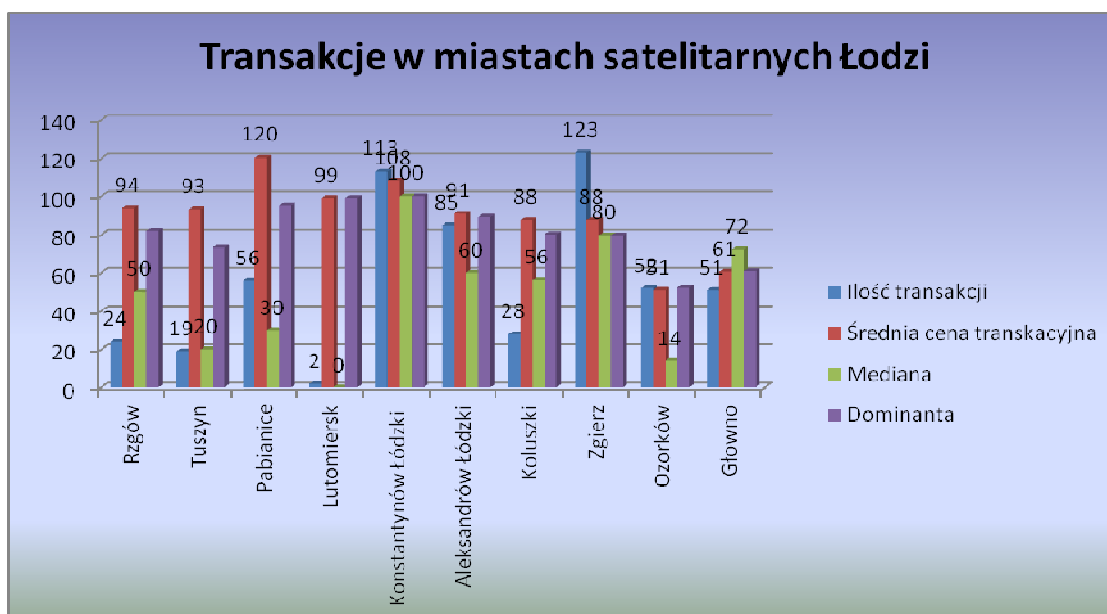
Jednak dla różnych przedziałów powierzchni zależność ta jest różna .



II.4. Wybrane miasta satelitarne Łodzi.

Z powiatów objętych analizą wybrano największe miasta, dla których zestawiono ilości zawartych transakcji, średnie ceny jednostkowe i dominantę cenową.

Miasto	Ilość transakcji [szt.]	Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	Mediana [zł/m ²]	Dominanta [zł/m ²]
Rzgów	24	94	50	82
Tuszyn	19	93	20	73
Pabianice	56	120	30	95
Lutomiersk	2	99		99
Konstantynów Łódzki	113	108	100	100
Aleksandrów Łódzki	85	91	60	89
Koluszki	28	88	56	80
Zgierz	123	88	80	80
Ozorków	52	51	14	52
Głowno	51	61	72	61
Razem transakcji	553			



Uwaga :

Niewielkie ilości transakcji zawartych w poszczególnych miastach nie pozwalają na odrębne oszacowanie trendów czasowych i zależności ceny jednostkowej od powierzchni gruntu.

Należy przyjąć, że zależności te są zbliżone do zaobserwowanych w powiatach.