

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



ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2009 - 2010

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

**Opracowanie:
Andrzej Zarychta
Tomasz Cieślak**

Styczeń 2011r.

SPIS TREŚCI

I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE	3
I.1. Rynek pierwotny	5
I.2 Rynek wtórny	10
I.2.1. Rynek wtórny z podziałem na dzielnice	14
I.2.2. Rynek wtórny z podziałem na osiedla mieszkaniowe	21
II. GRUNTY NIEZABUDOWANE	28
II.1. Grunty rolne	30
II.2. Grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	34
II.3. Grunty pod budownictwo developerskie	41
II.4. Grunty usługowe	43
II.5. Grunty pod komunikację	45

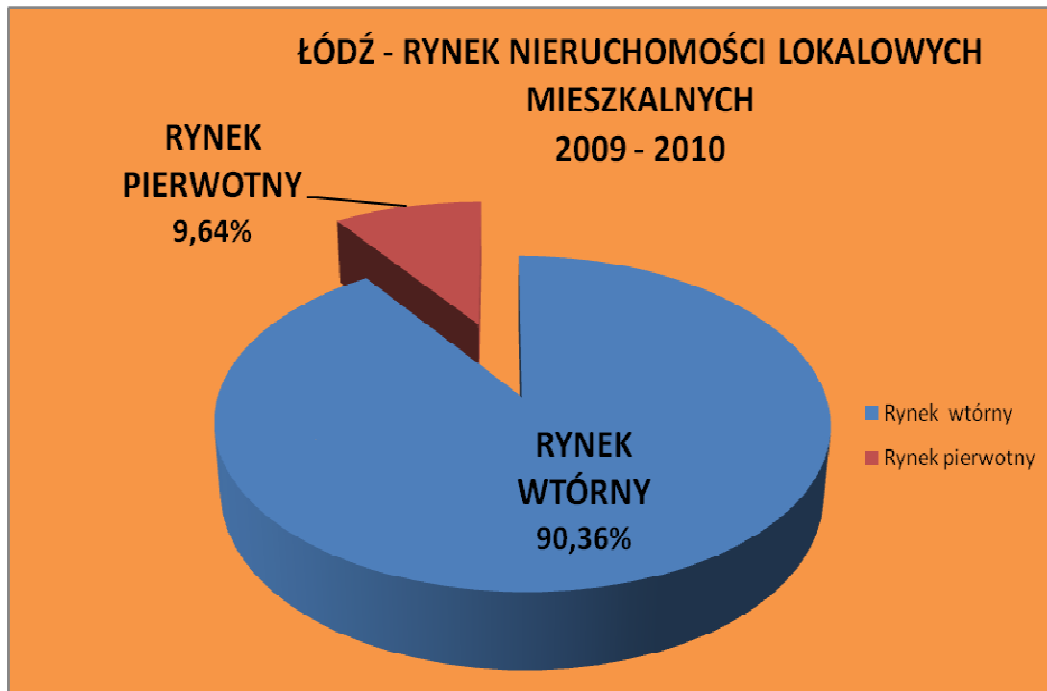
I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

Udział nieruchomości lokalowych w rynku pierwotnym i rynku wtórnym.

Udział rynku pierwotnego – 9,64 %.

Udział rynku wtórnego – 90,36%.

Rynek pierwotny stanowi wyłącznie uzupełnienie lokalnego rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych.

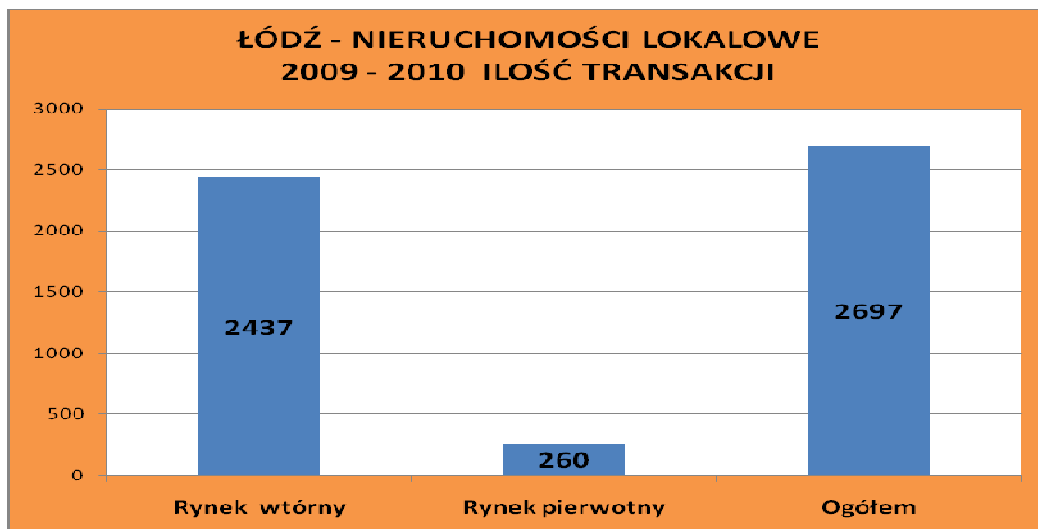


Ilość zweryfikowanych transakcji.

Łącznie 2697.

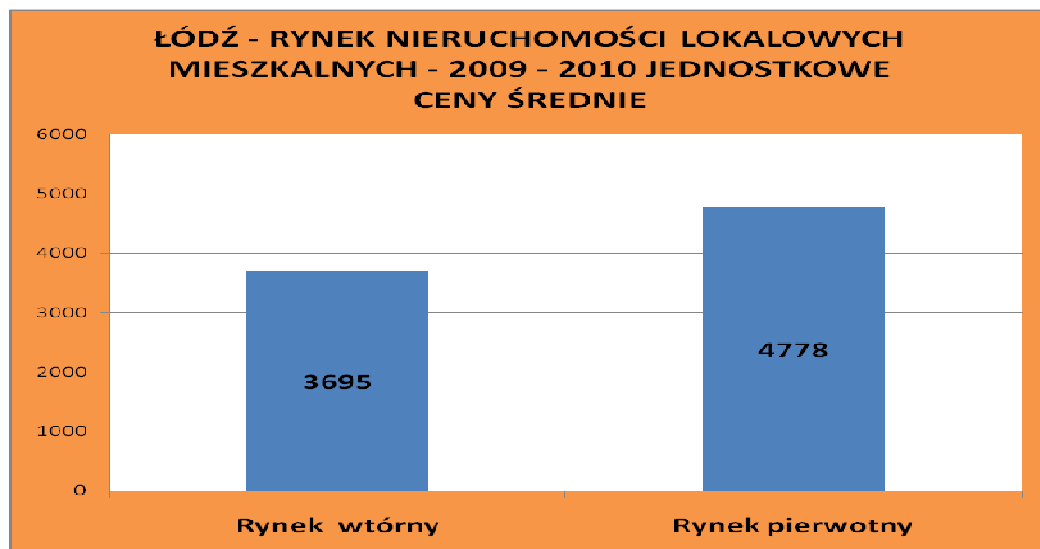
Rynek wtórny 2437.

Rynek pierwotny 260.



Ceny średnie na rynku wtórnym i rynku pierwotnym.

Średnie ceny jednostkowe na rynku pierwotnym (stan developerski) są o ok. 30% wyższe od jednostkowych cen średnich na rynku wtórnym.

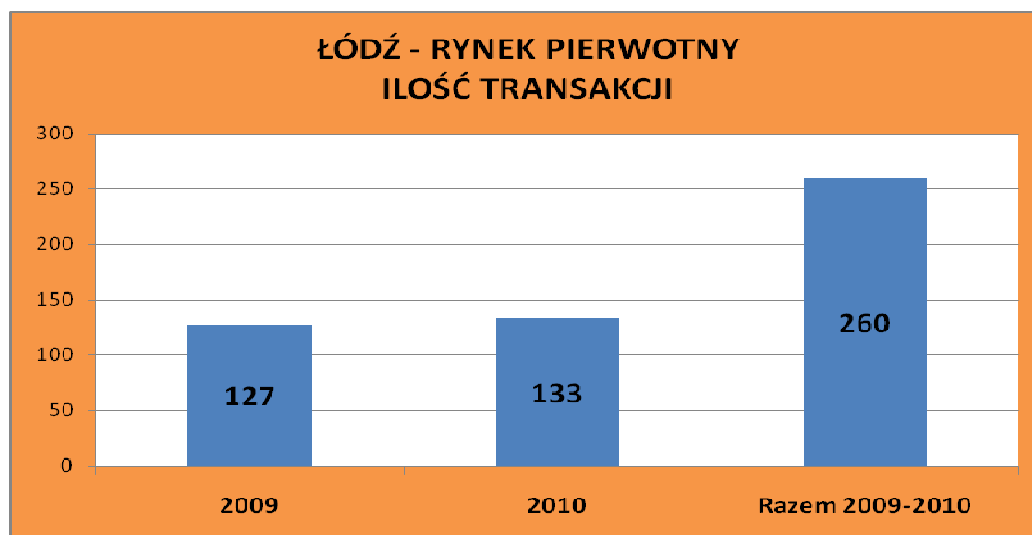


I.1. Rynek pierwotny

Analiza dotyczy nieruchomości lokalowych stanowiących przedmiot prawa własności wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego do gruntu.

Ilość zweryfikowanych transakcji – 260.

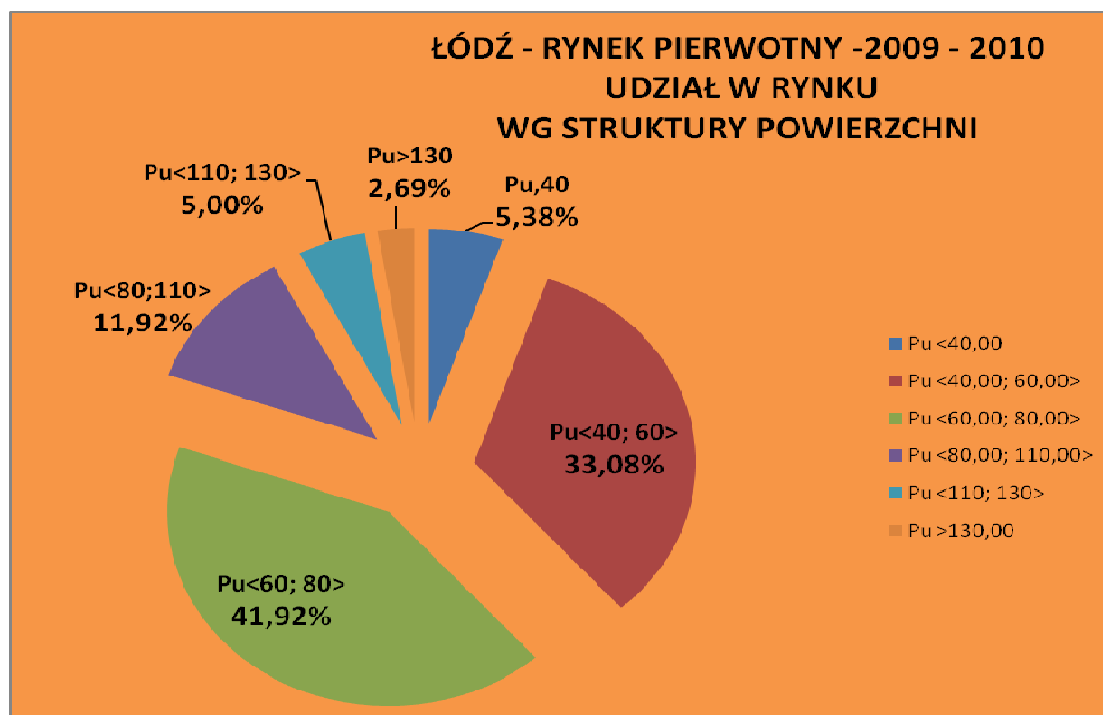
Ilość zawartych transakcji jest porównywalna dla 2009 i 2010r.



Udział w rynku nieruchomości lokalowych wg wielkości powierzchni użytkowej.

Największy udział w rynku pierwotnym mają lokale o powierzchni z przedziału <40; 60> m² – 33,08%.

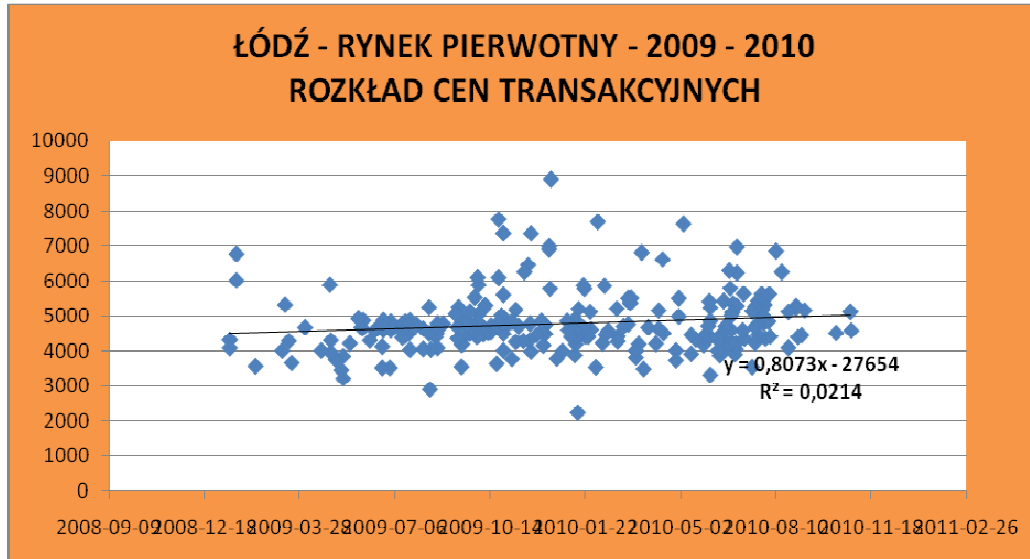
Najmniejszy udział w rynku pierwotnym mają lokale o powierzchni >130m² – 2,69%.



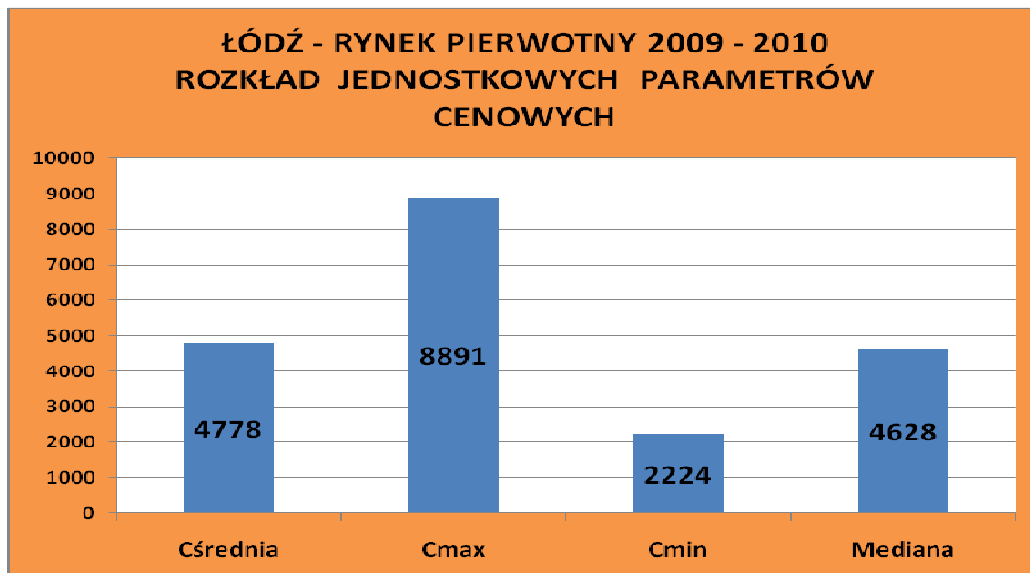
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend czasowy.

Uwaga:

Analiza może być obarczona błędem wynikającym z braku możliwości zweryfikowania daty ustalenia ceny transakcyjnej. Jest to spowodowane specyfiką rynku pierwotnego, na którym często cena jest ustalana na etapie zawierania umowy przedwstępnej zawartej w dacie odbiegającej od daty transakcji właściwej.

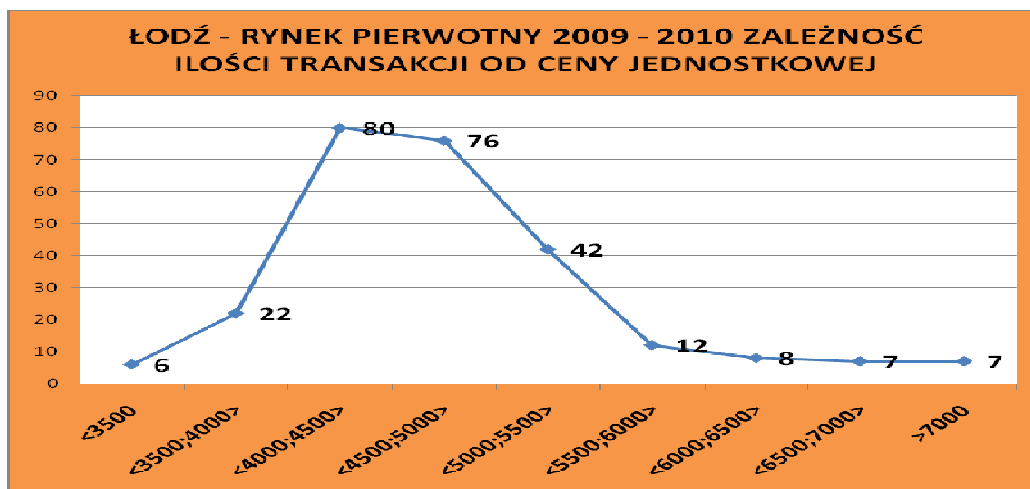


Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.

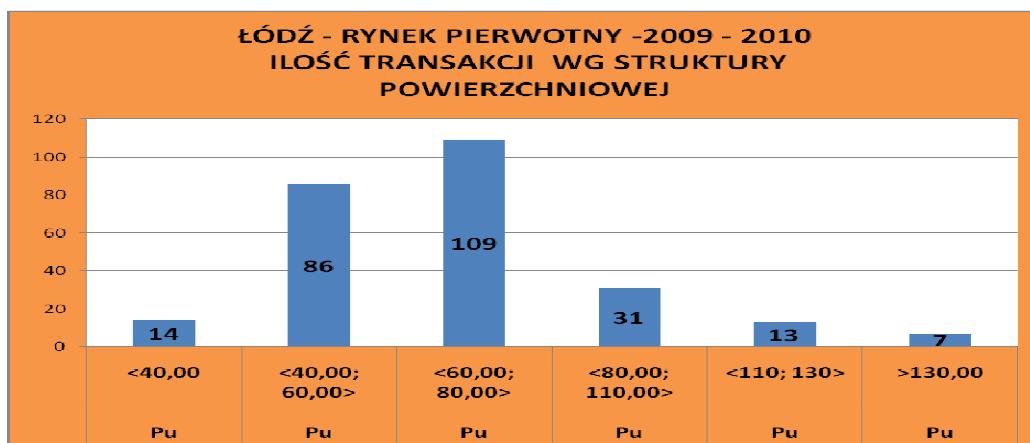


Zależność ilości transakcji od ceny jednostkowej.

Największa ilość transakcji dotyczy cen jednostkowych z przedziału <4000; 5500>zł/m².



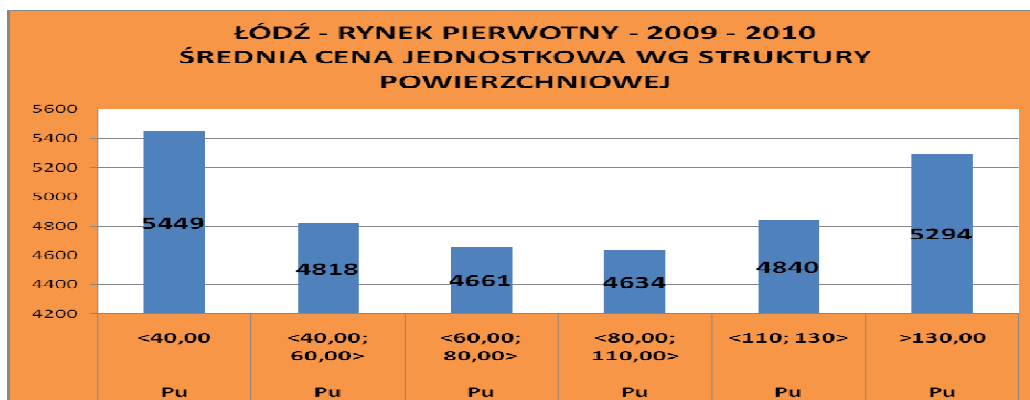
Ilość transakcji wg struktury powierzchniowej.



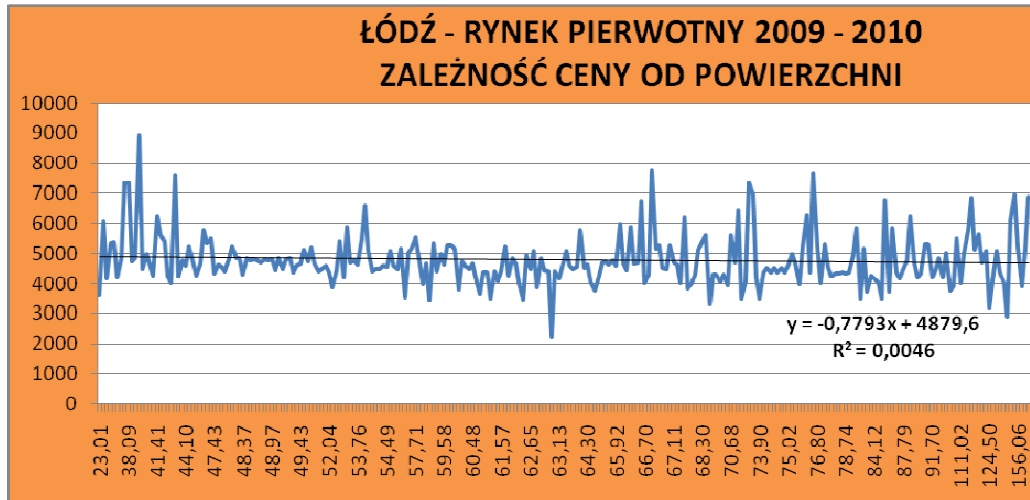
Średnia cena jednostkowa w zależności od wielkości powierzchni użytkowej.

Najwyższe średnie ceny jednostkowe uzyskują lokale o powierzchni użytkowej <40m² i >130m².

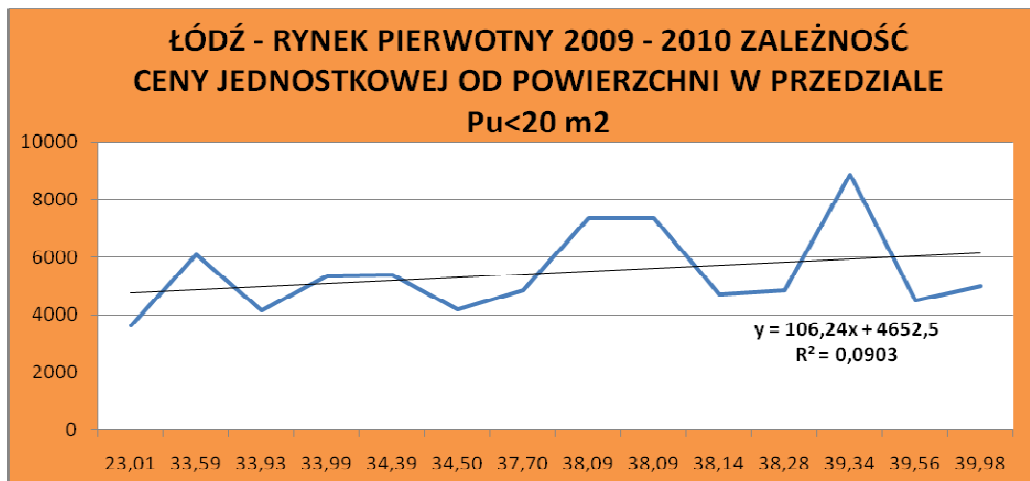
Najniższe średnie ceny jednostkowe charakteryzują lokale o powierzchni użytkowej w przedziale <60;110>m².



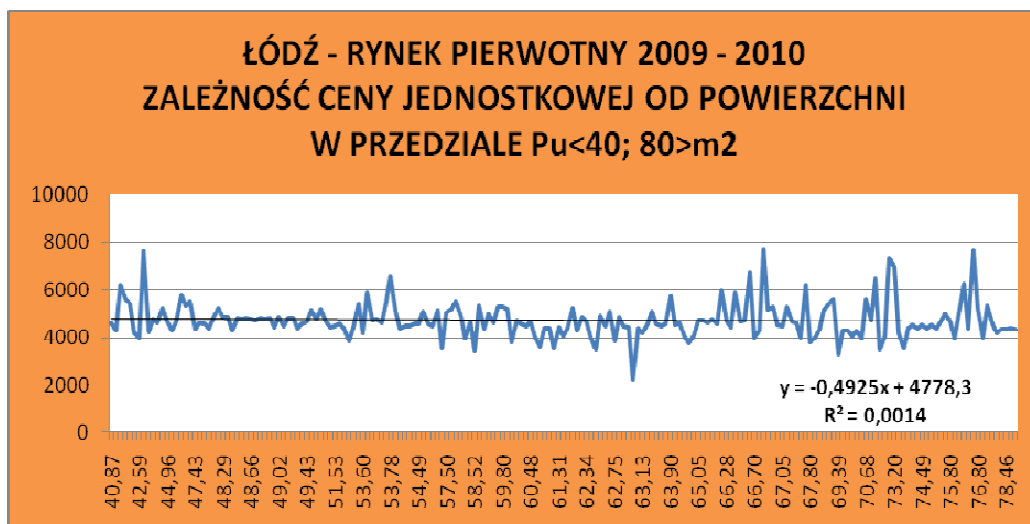
Zależność ceny od powierzchni użytkowej i trend czasowy.



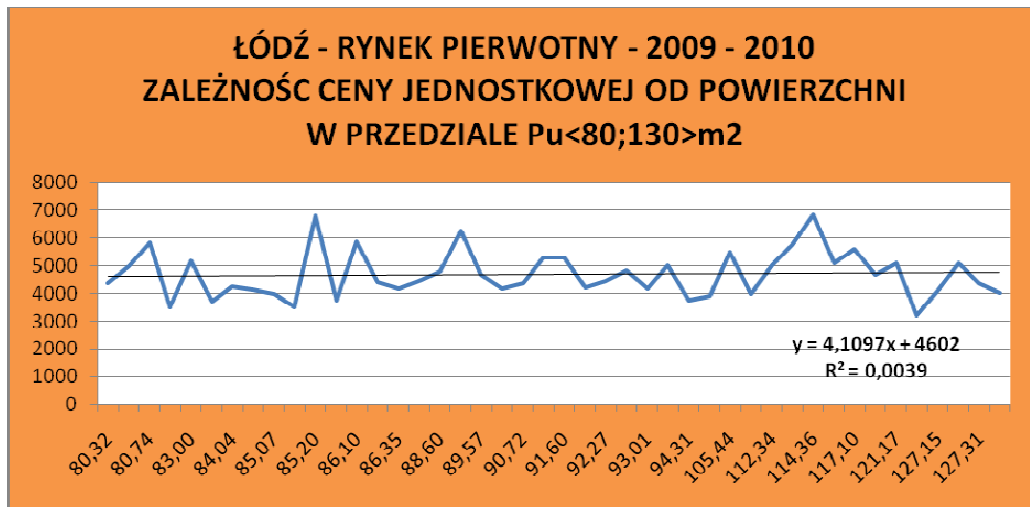
Zależność ceny od powierzchni użytkowej w przedziale >20 m² i trend czasowy.



Zależność ceny od powierzchni użytkowej w przedziale <40; 80>m² i trend czasowy.



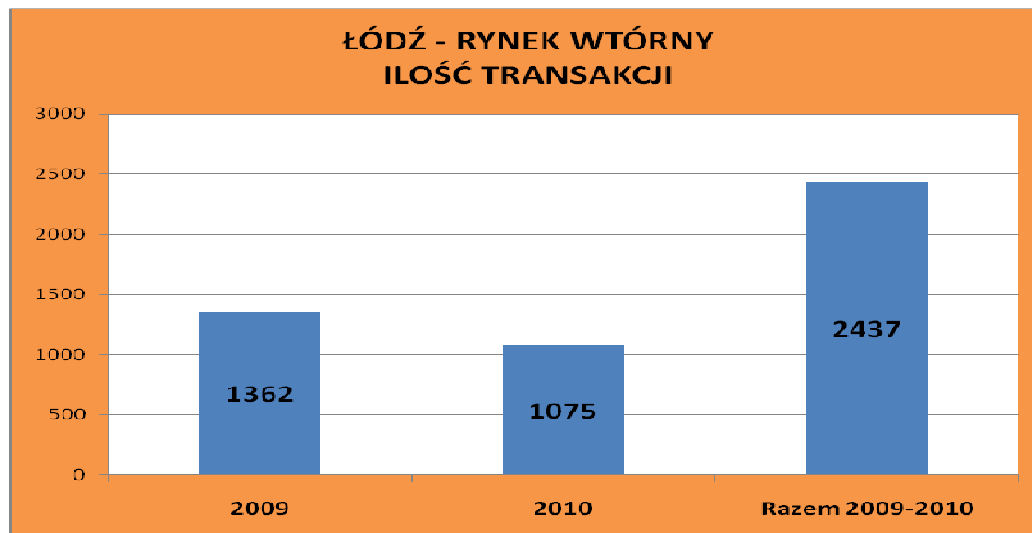
Zależność ceny od powierzchni użytkowej w przedziale <80; 130>m² i trend czasowy.



I.2. Rynek wtórny

Analiza dotyczy nieruchomości lokalowych stanowiących przedmiot prawa własności wraz z udziałem w częściach wspólnych i prawie własności lub użytkowania wieczystego do gruntu. Ilość zweryfikowanych transakcji – 2437.

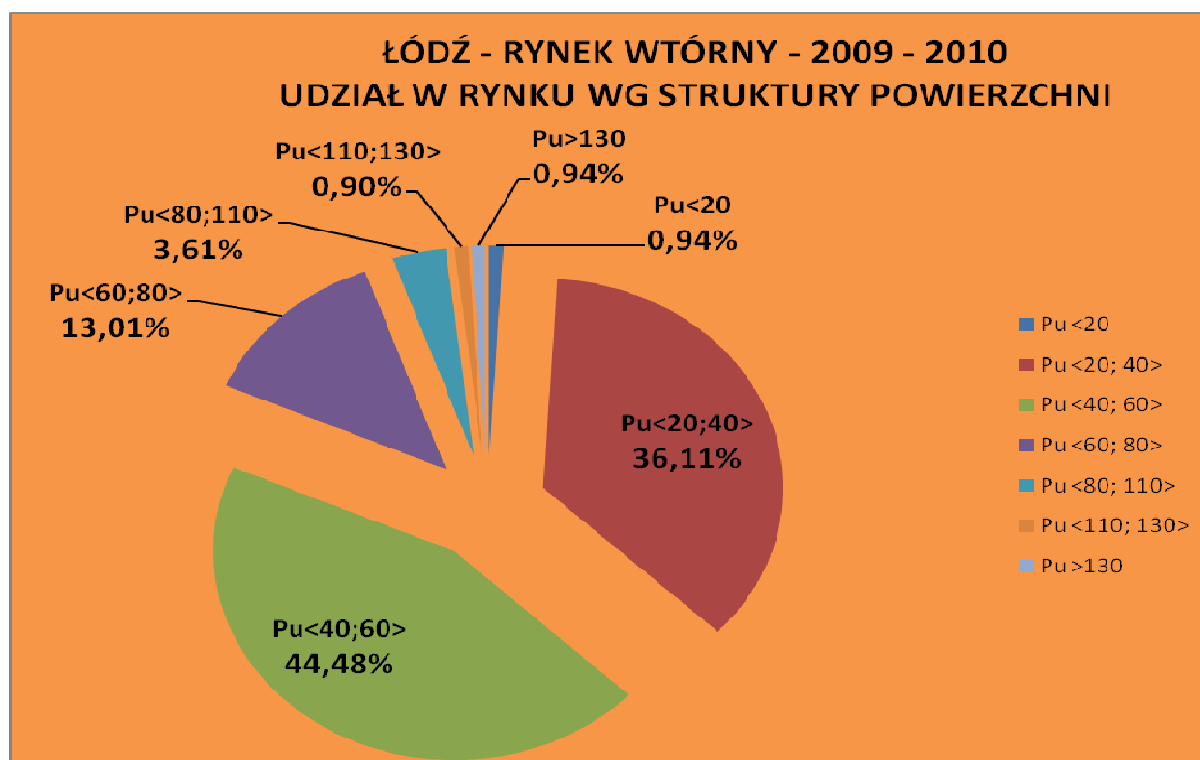
Zauważalny jest spadek ilości zawieranych transakcji w 2010r.



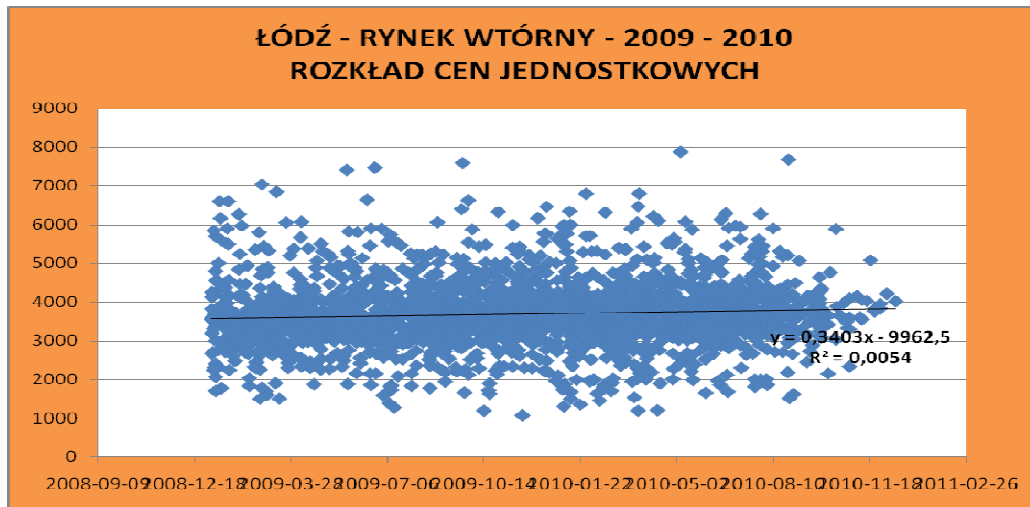
Udział w rynku nieruchomości lokalowych wg struktury powierzchni użytkowej.

Największy udział w obrocie rynkowym mają lokale o powierzchni użytkowej z przedziału <40; 60> m² – 44,48%.

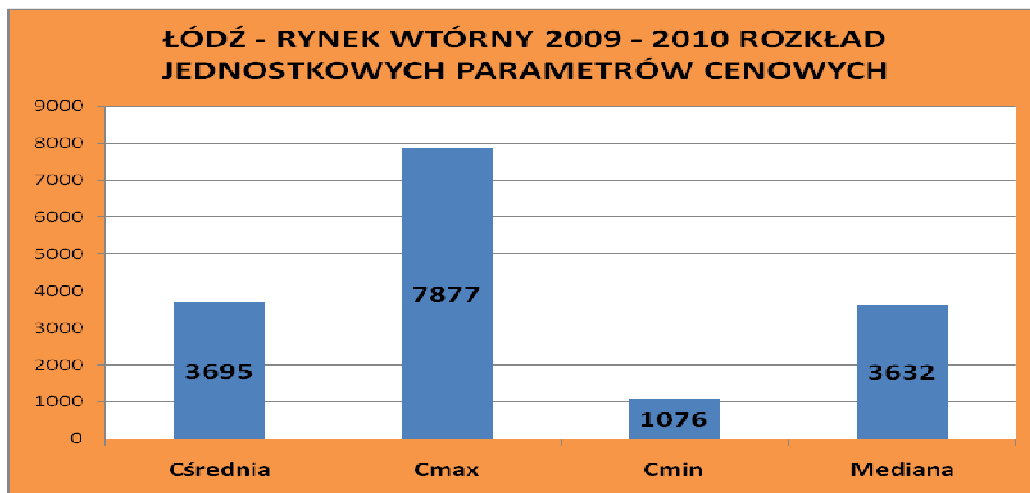
Najmniejszy udział w rynku nieruchomości lokalowych stanowią lokale o powierzchni <20m² i >130m²



Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.

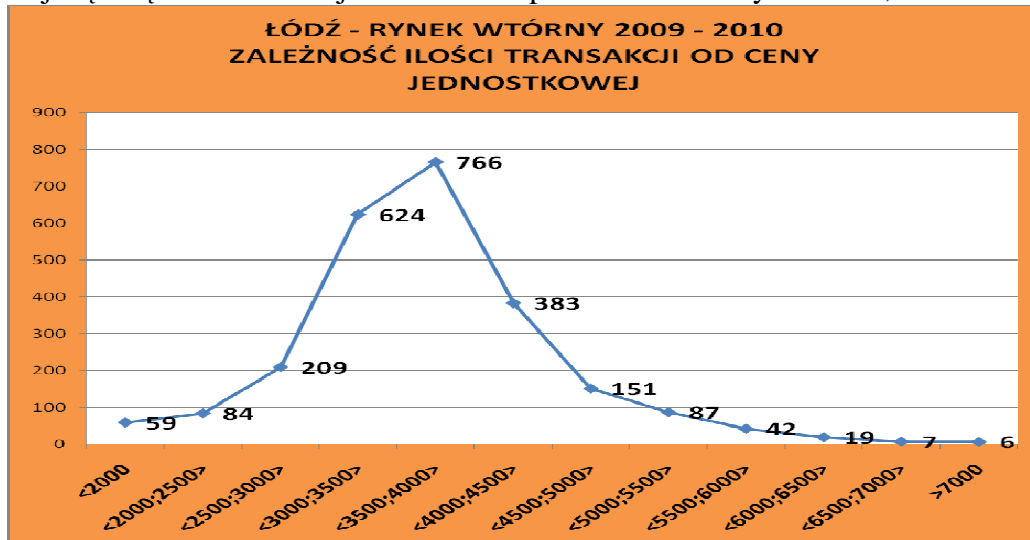


Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.

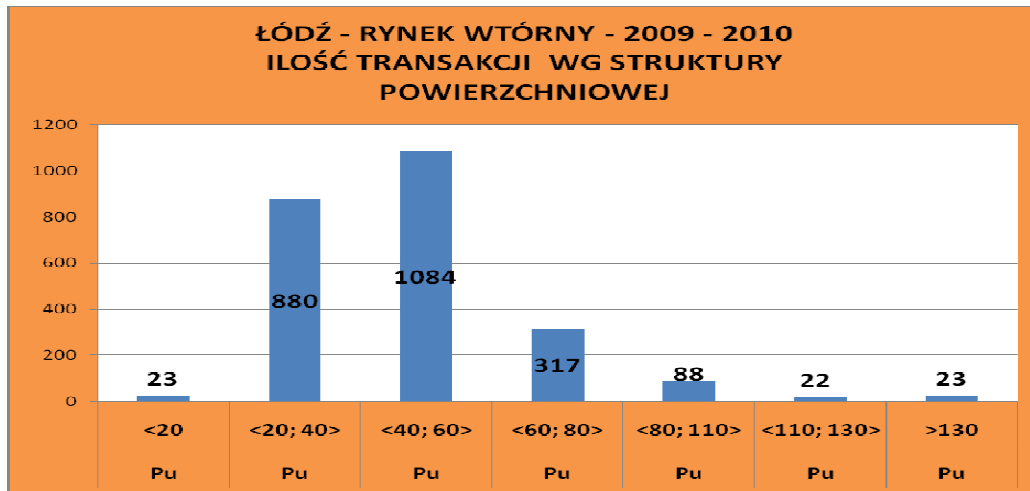


Zależność ilości transakcji od ceny jednostkowej.

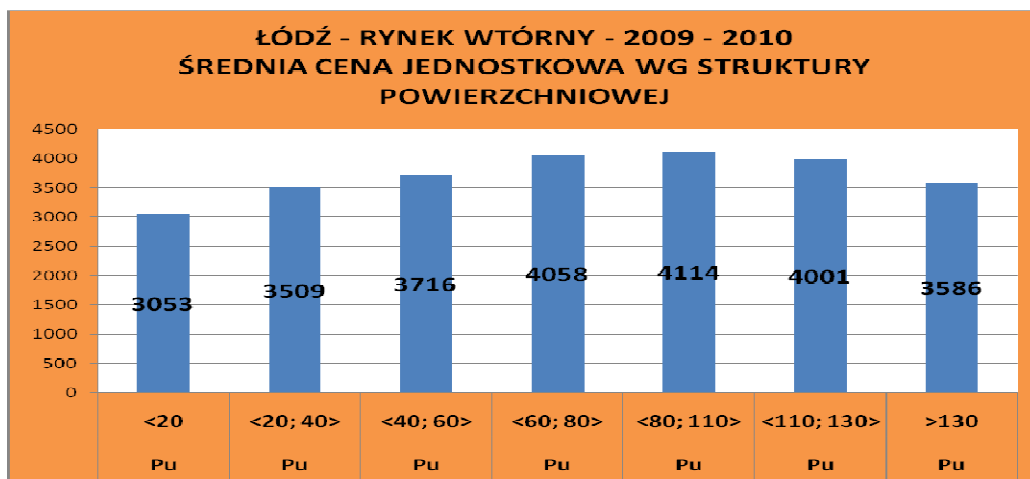
Największą ilość transakcji dokonano w przedziale cenowym <3500;4500>zł/m²



Zależność ceny jednostkowej od powierzchni użytkowej.

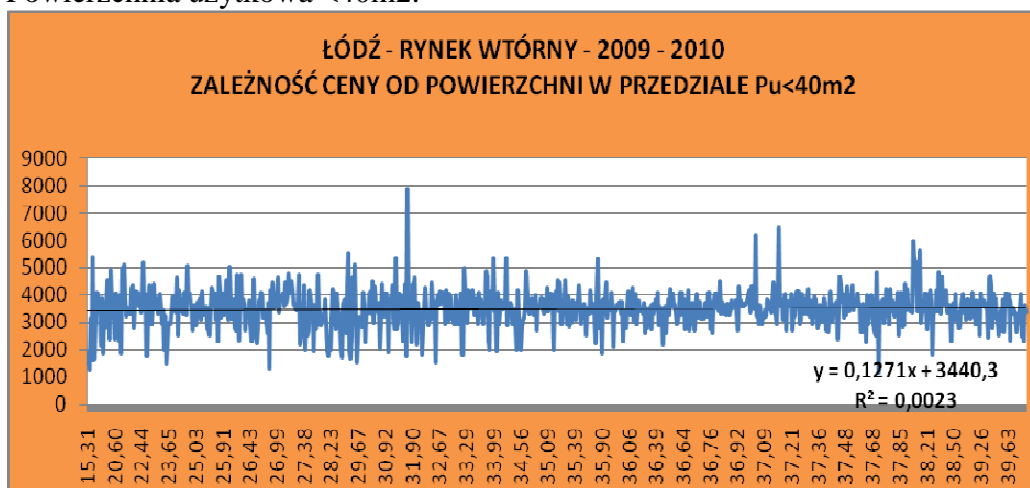


Najwyższe średnie ceny jednostkowe uzyskują lokale o powierzchni użytkowej z przedziału <60;110>m².

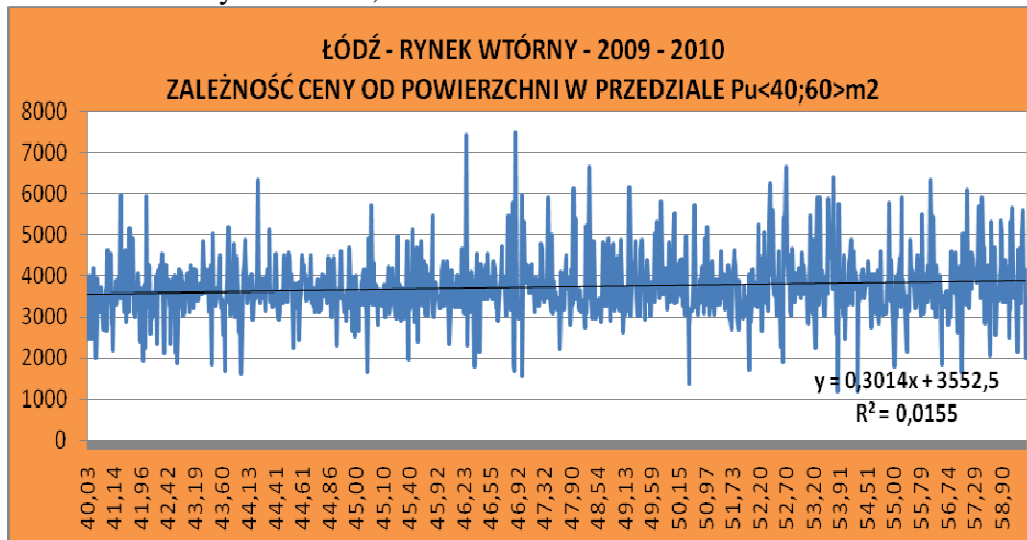


Zależność ceny od powierzchni w wybranych przedziałach powierzchniowych i trend czasowy.

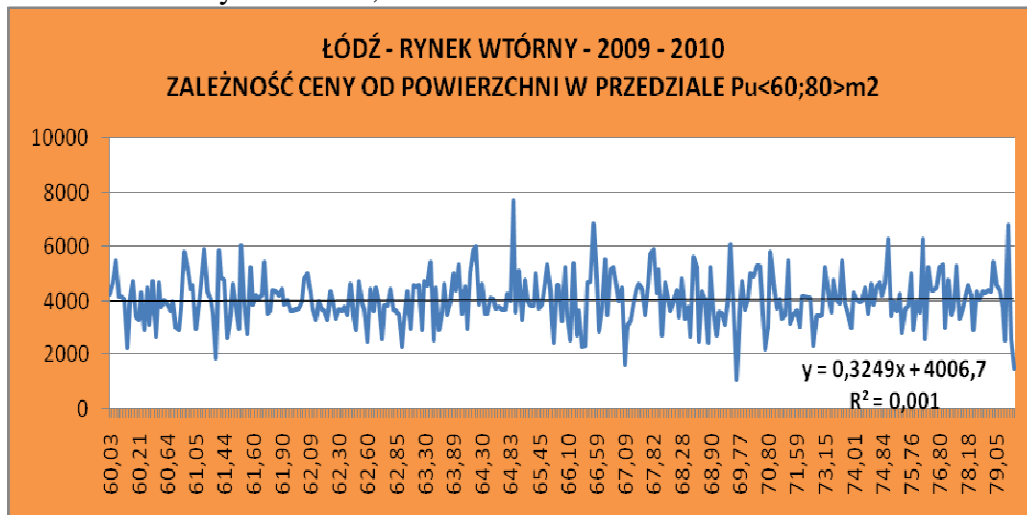
Powierzchnia użytkowa <40m².



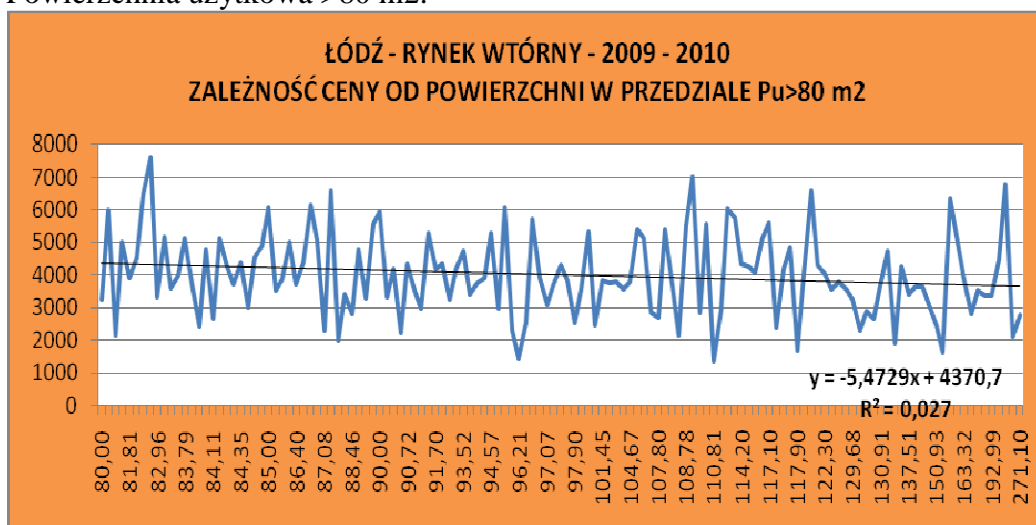
Powierzchnia użytkowa <40;60>m².



Powierzchnia użytkowa <60;80>m².



Powierzchnia użytkowa >80 m².



I.2.1. Rynek wtórny z podziałem na dzielnice

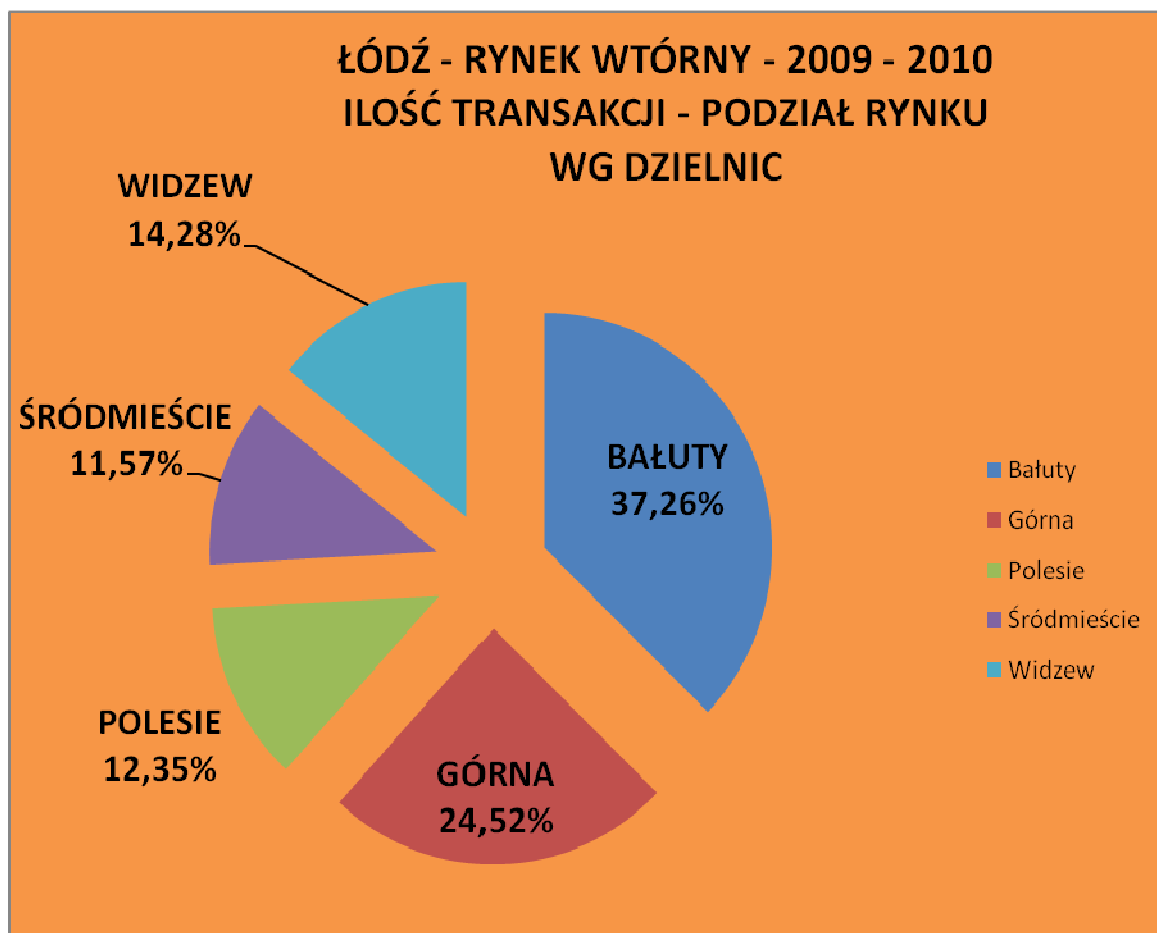
Podział na dzielnice:

- a) Bałuty
- b) Górna
- c) Polesie
- d) Śródmieście
- e) Widzew

Udział w obrocie na rynku nieruchomości lokalowych wg dzielnic miasta:

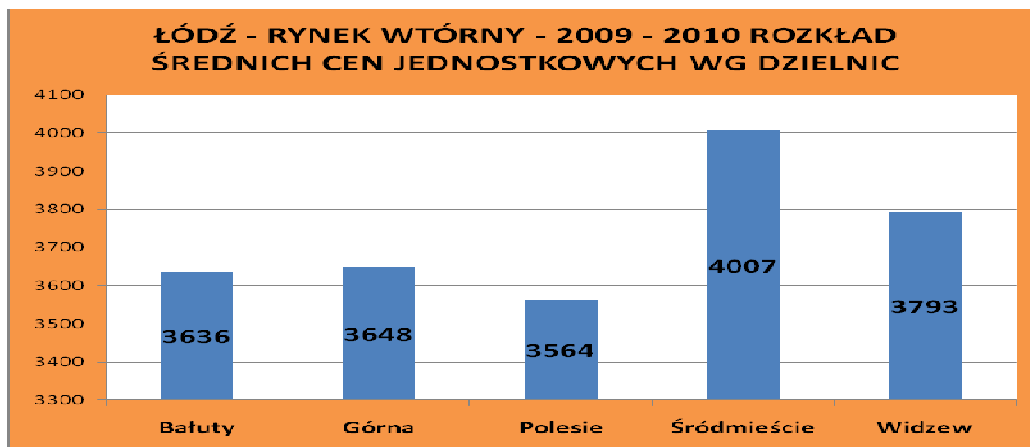
Największy udział w obrocie rynkowym mają nieruchomości lokalowe położone w dzielnicy Bałuty – 37,26%

Najmniejszy udział w obrocie rynkowym mają nieruchomości lokalowe położone w dzielnicy Śródmieście – 11,57%



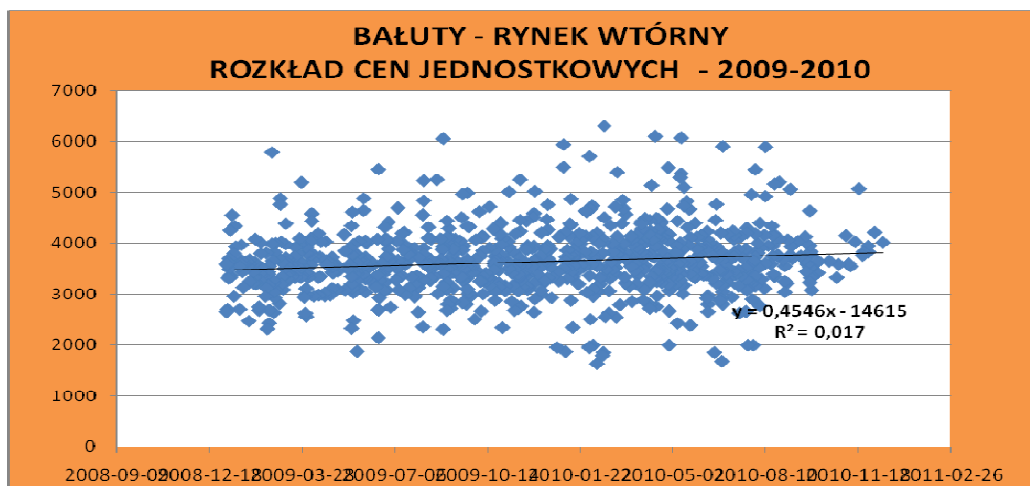
Rozkład średnich cen jednostkowych.

Najwyższe średnie ceny jednostkowe odnotowane zostały w dzielnicy Śródmieście. Najniższe ceny jednostkowe charakteryzują dzielnicę Polesie.

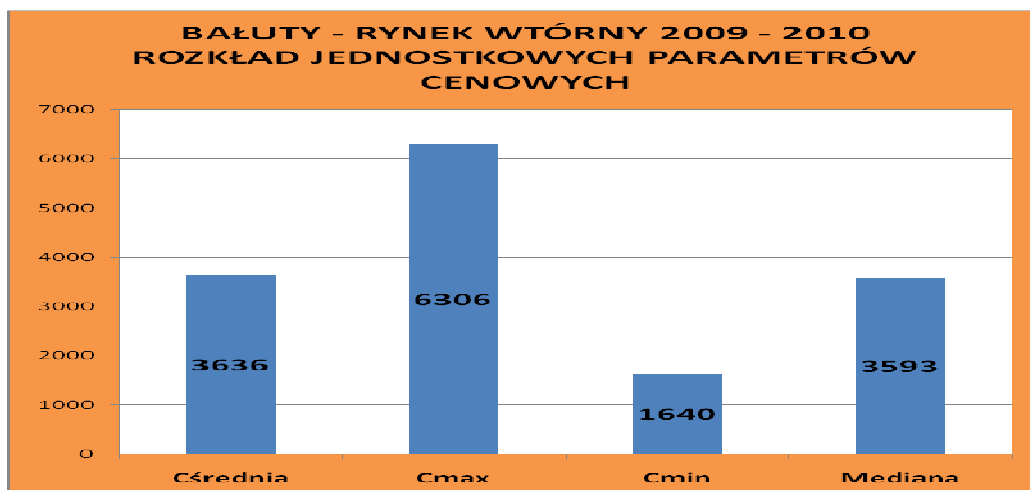


a) Bałuty

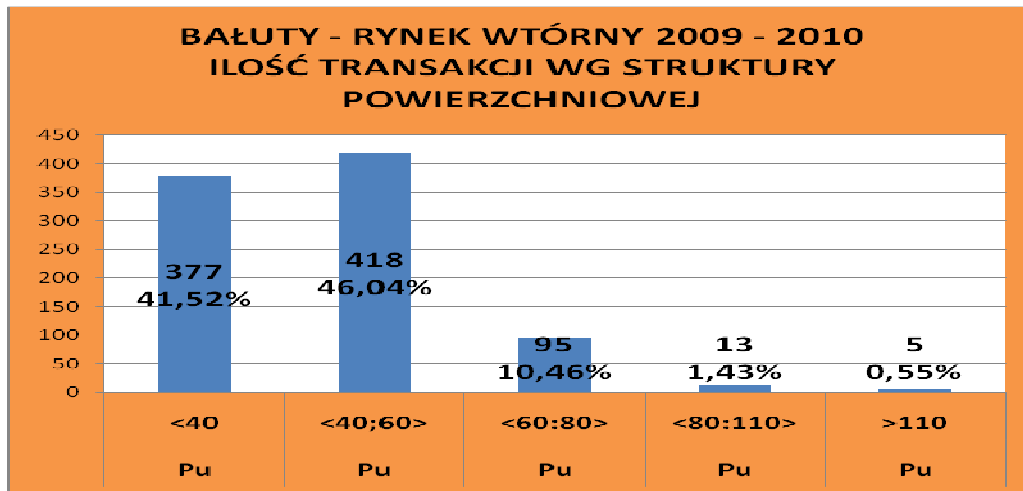
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.

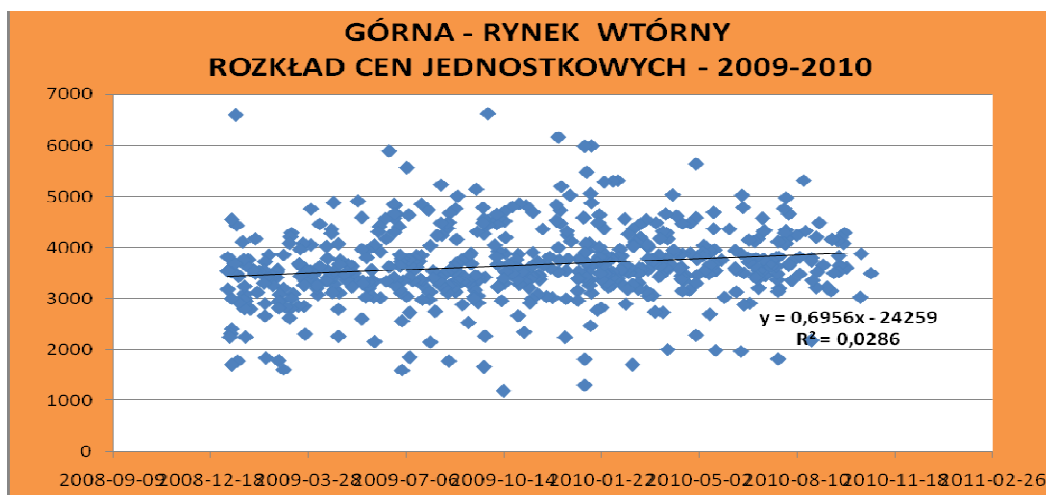


Ilość transakcji wg powierzchni użytkowej.

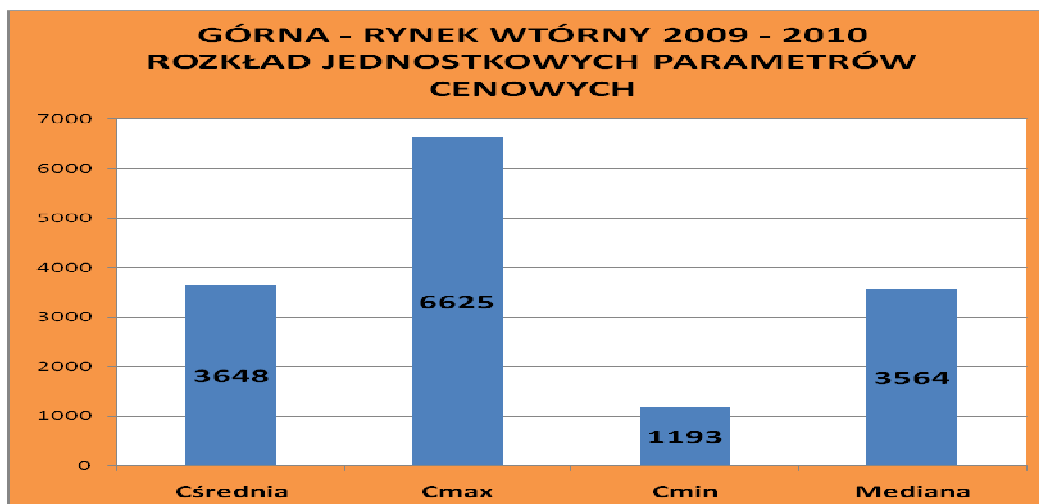


b) Górna

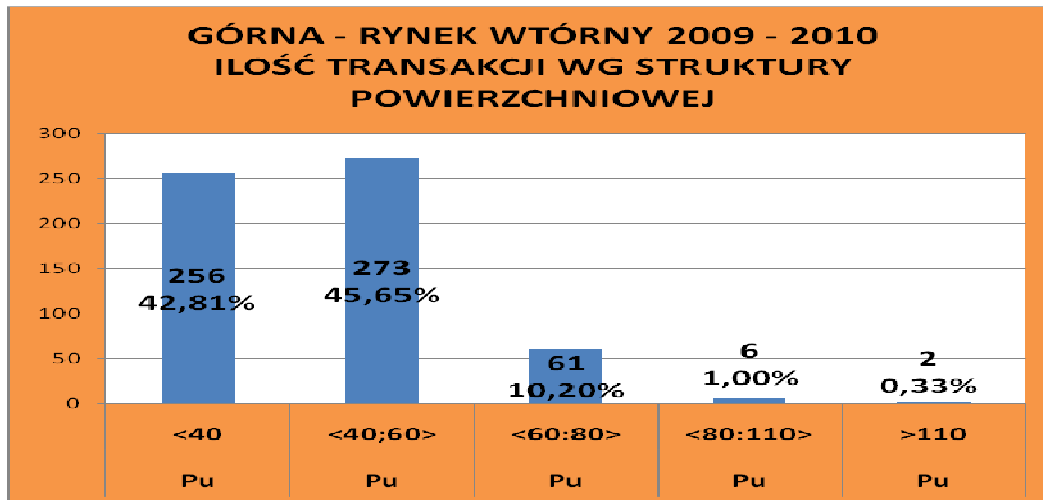
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.

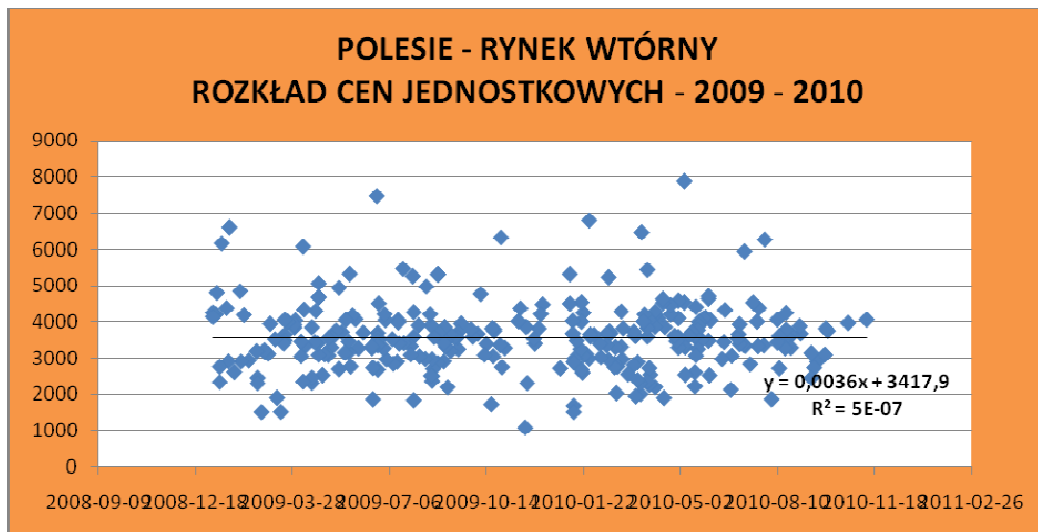


Ilość transakcji wg powierzchni użytkowej.

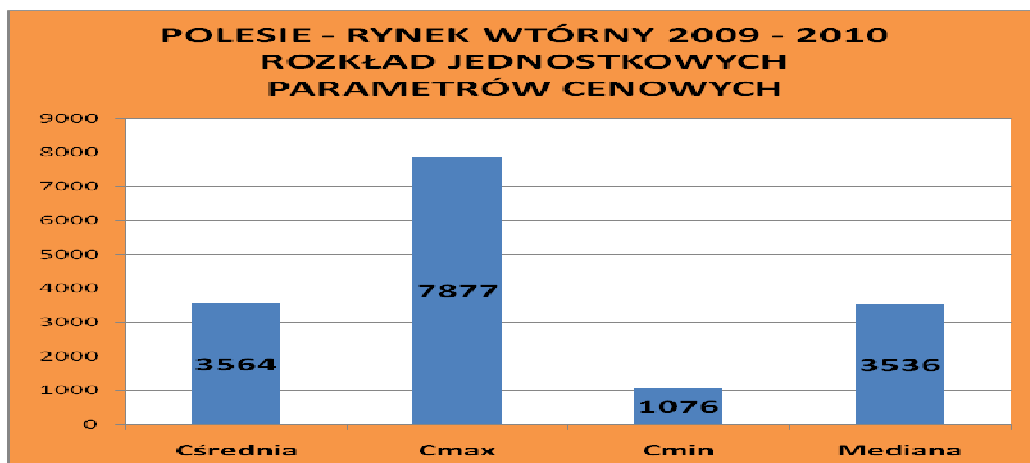


c) Polesie

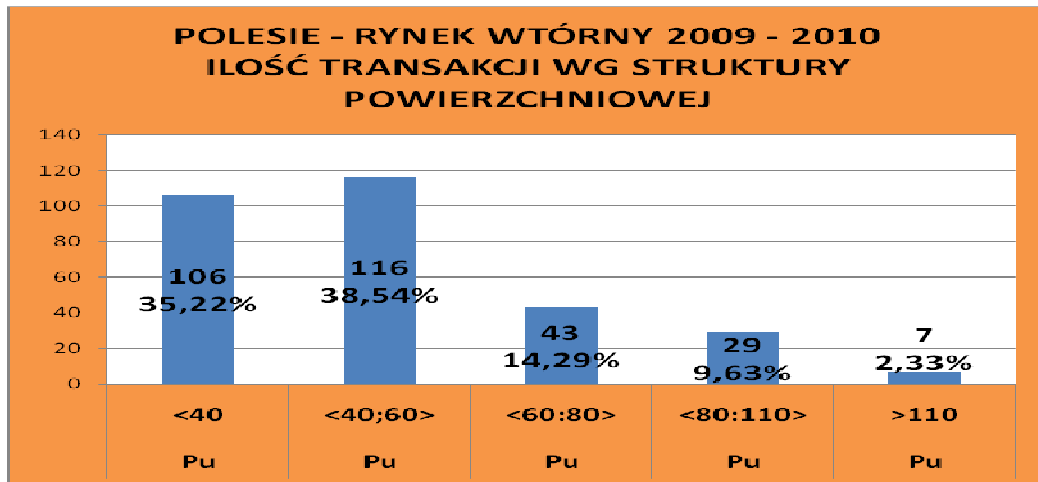
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.

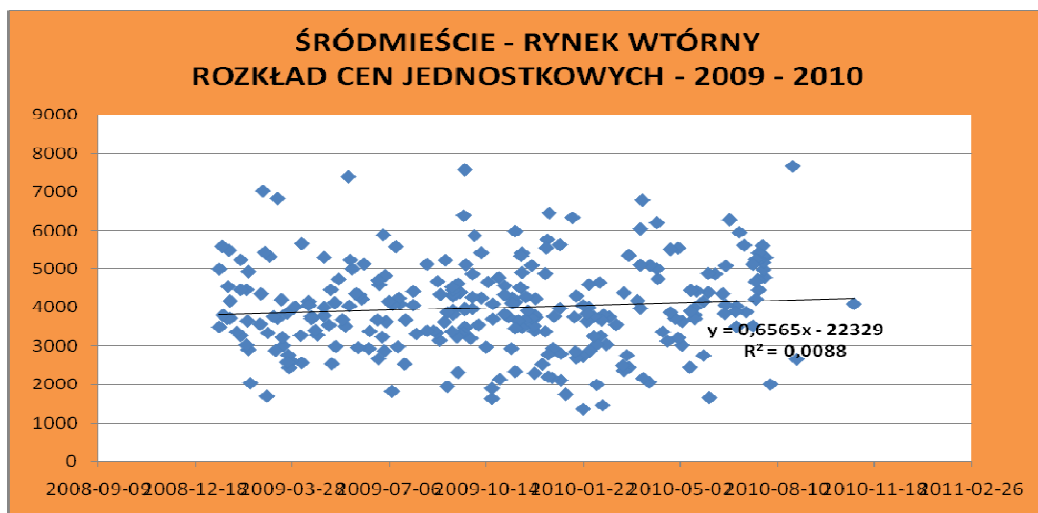


Ilość transakcji wg powierzchni użytkowej.

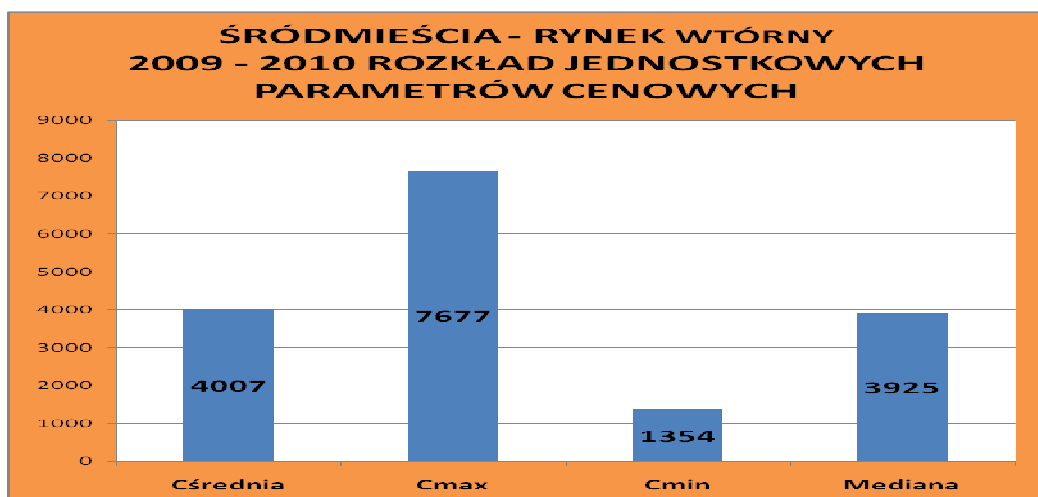


d) Śródmieście

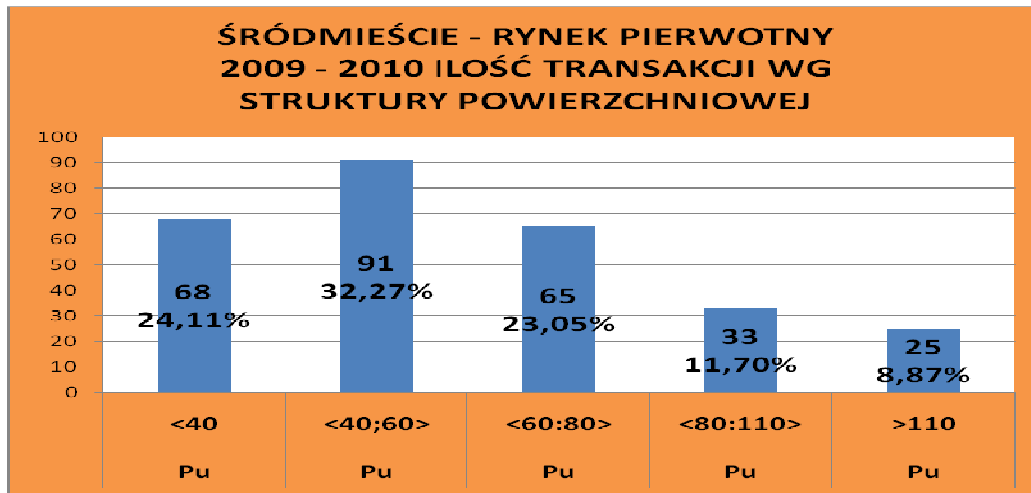
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.

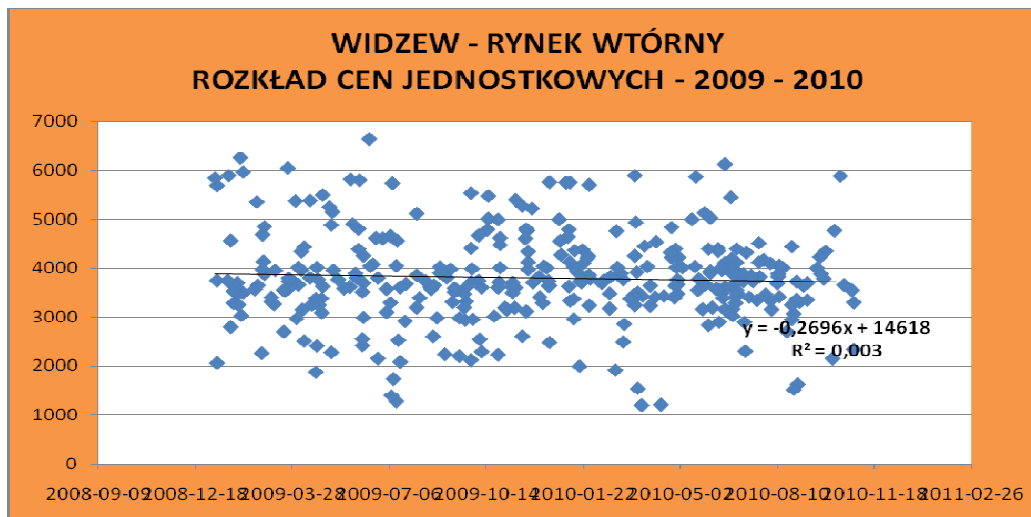


Ilość transakcji wg powierzchni użytkowej.

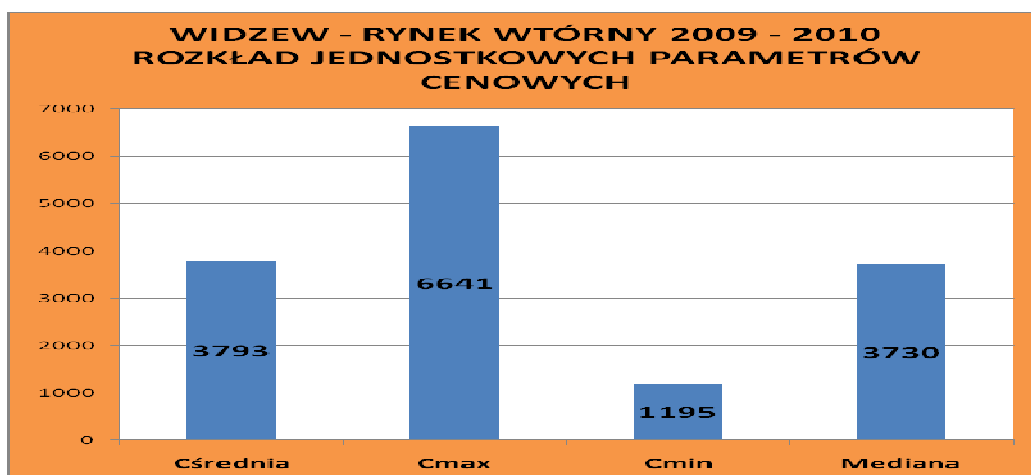


f) Widzew

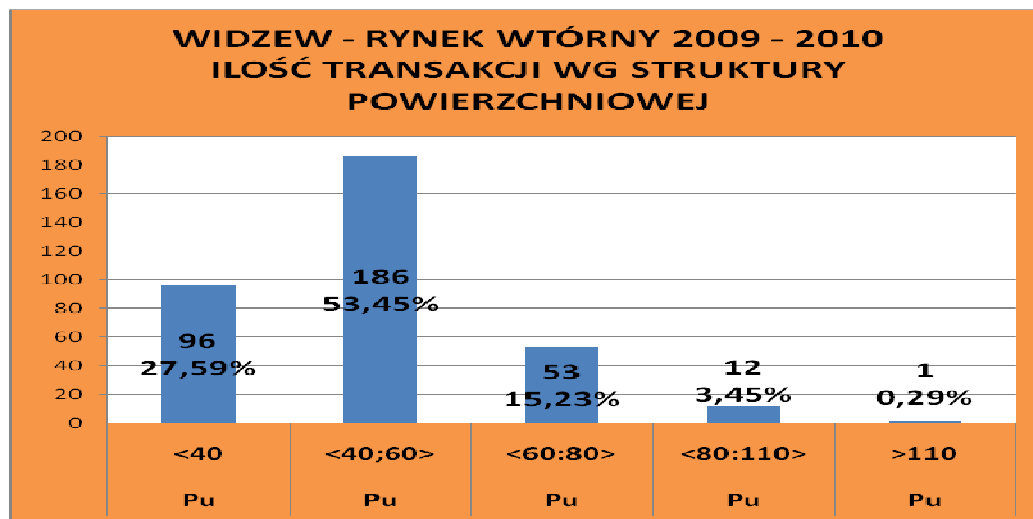
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



Ilość transakcji wg powierzchni użytkowej.



I.2.2. Rynek wtórny z podziałem na osiedla mieszkaniowe

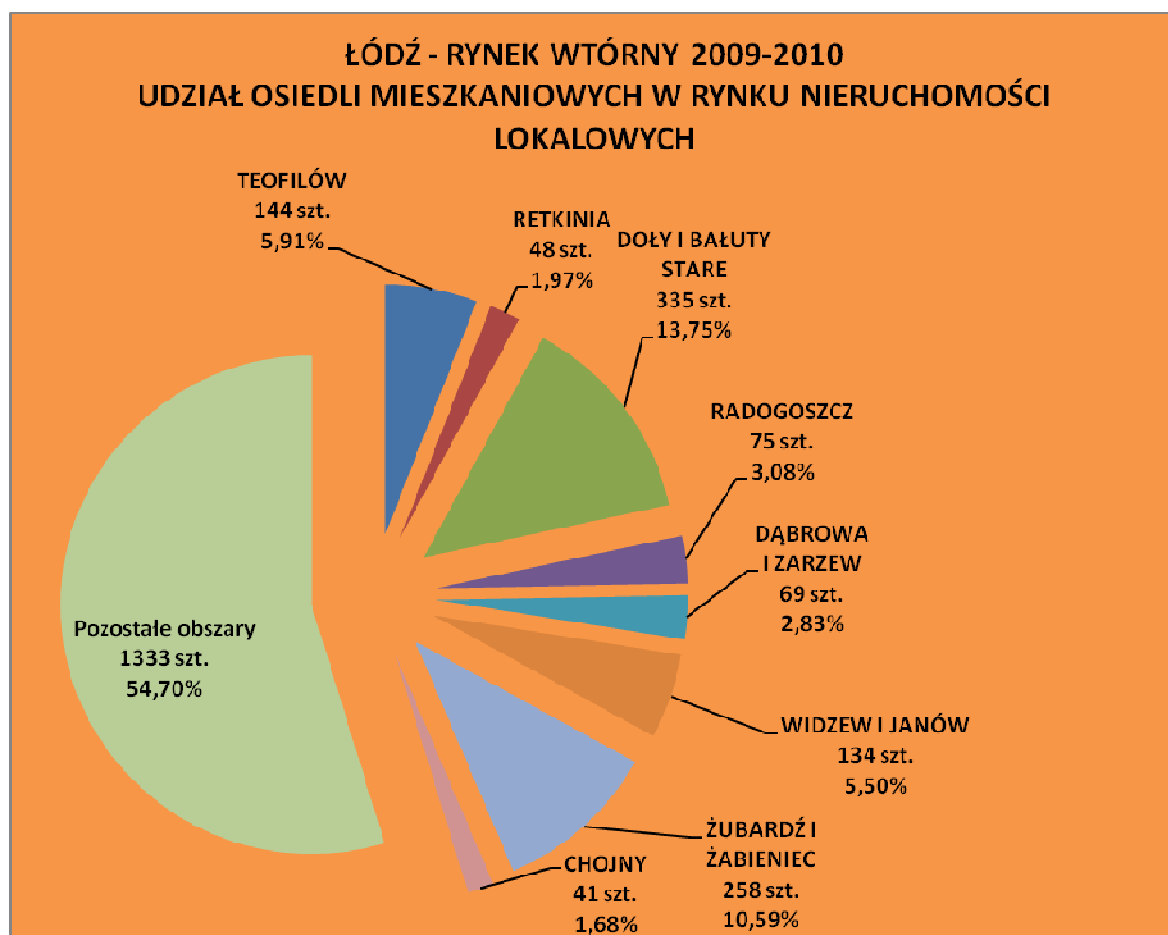
Analiza obejmuje wyselekcjonowane osiedla mieszkaniowe wielorodzinne z zabudową wielolokalową:

- a) Teofilów
- b) Retkinia
- c) Doły i Bałuty Stare
- d) Radogoszcz
- e) Dąbrowa i Zarzew
- f) Widzew i Janów
- g) Żubardź i Żabieniec
- h). Chojny

Udział w rynku nieruchomości w okresie 2009-2010r.:

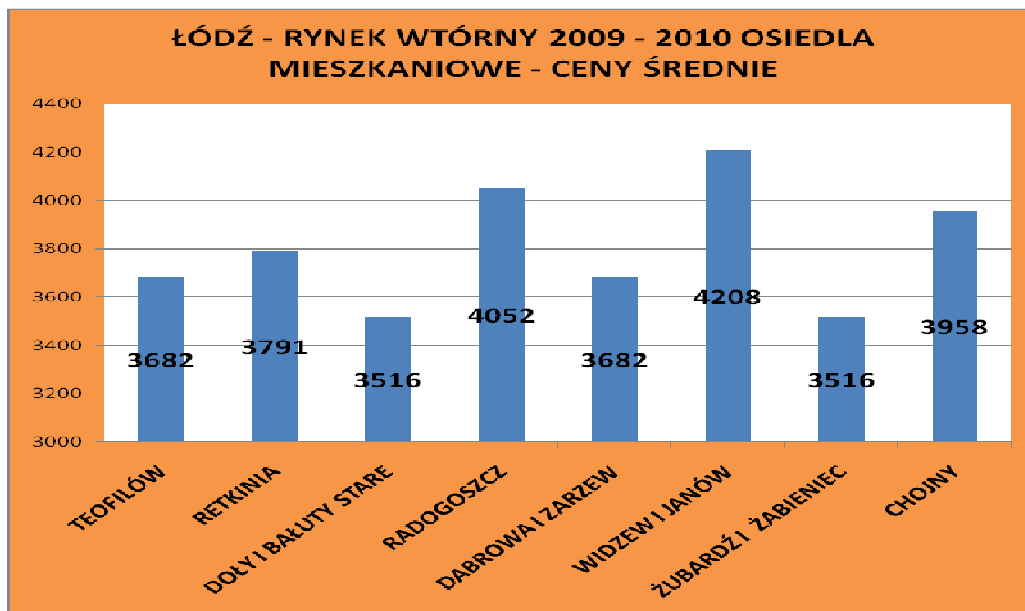
Największy udział w obrocie na rynku mają nieruchomości lokalowe położone na osiedlu mieszkaniowym Doły i Bałuty Stare – 13,75% (335 transakcji)

Najmniejszy udział w obrocie na rynku nieruchomości lokalowych mają nieruchomości położone na osiedlu Chojny – 1,68% (41 transakcji)



Rozkład cen średnich:

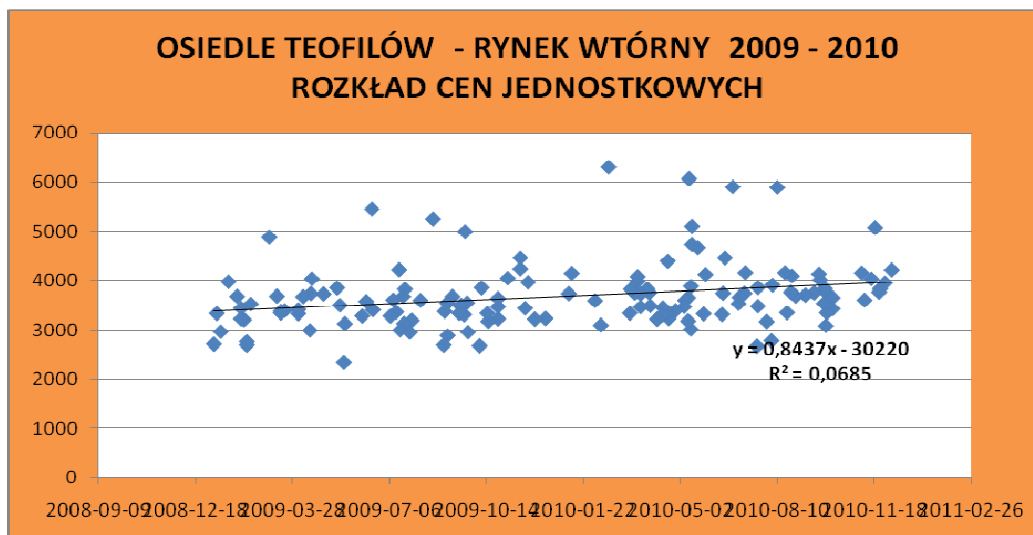
Najwyższe ceny średnie odnotowano na osiedlu mieszkaniowym Widzew i Janów
Najniższe ceny średnie charakteryzują osiedla z zabudową z lat 50 ÷ 70-ch: Doły i Bałuty Stare
oraz Żubardź i Żabieniec.



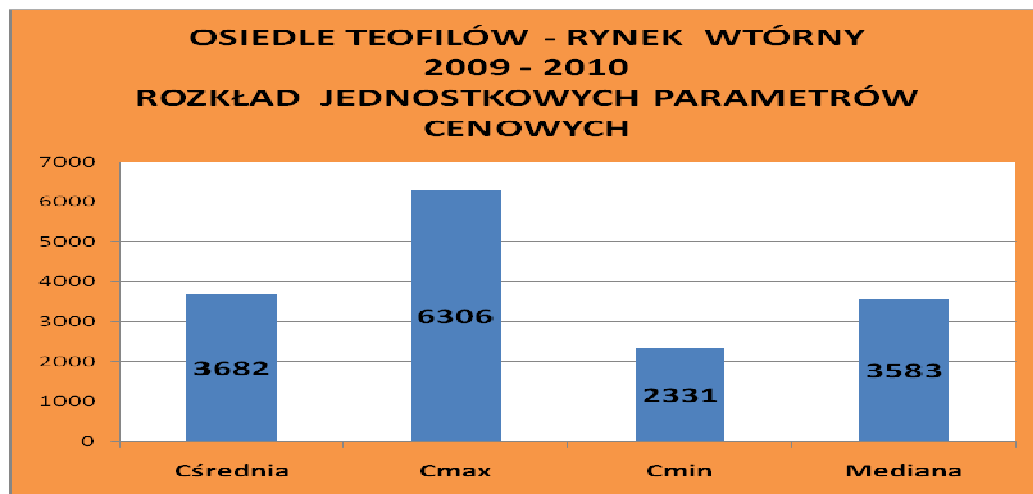
a) Osiedle mieszkaniowe wielorodzinne - Teofilów

Umowny obszar – obręby geodezyjne: B-41, B-42, B-43.

Ilość transakcji (144) i linia trendu.



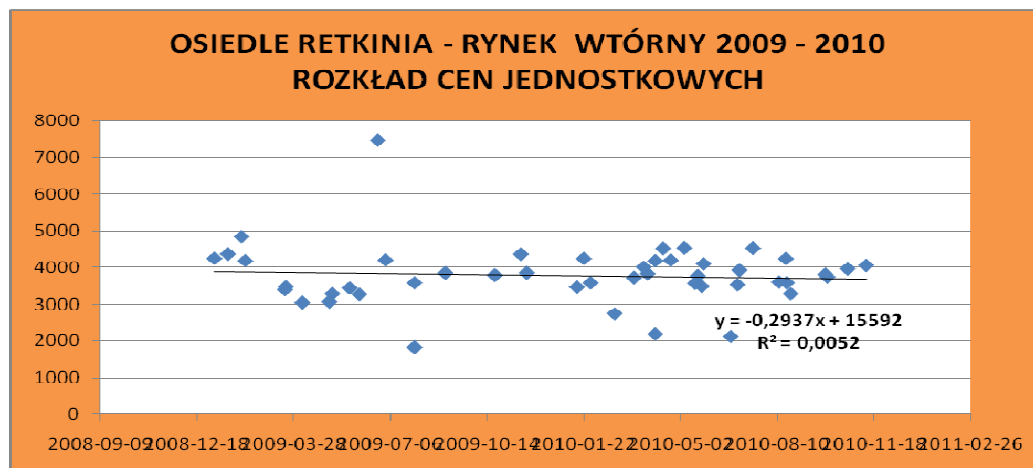
Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



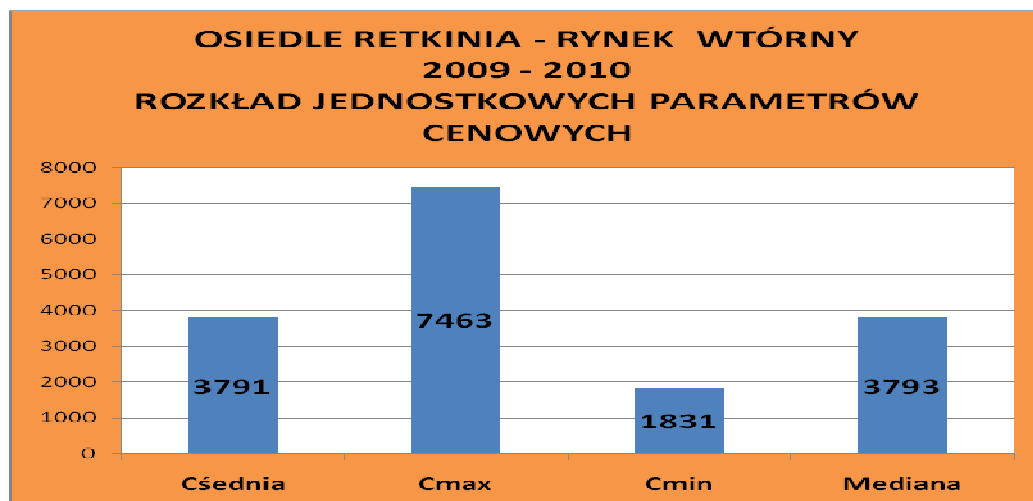
b) Osiedle mieszkaniowe wielorodzinne – Retkinia

Umowny obszar – obręb geodezyjne: P-24, P-27.

Ilość transakcji (48) i linia trendu.



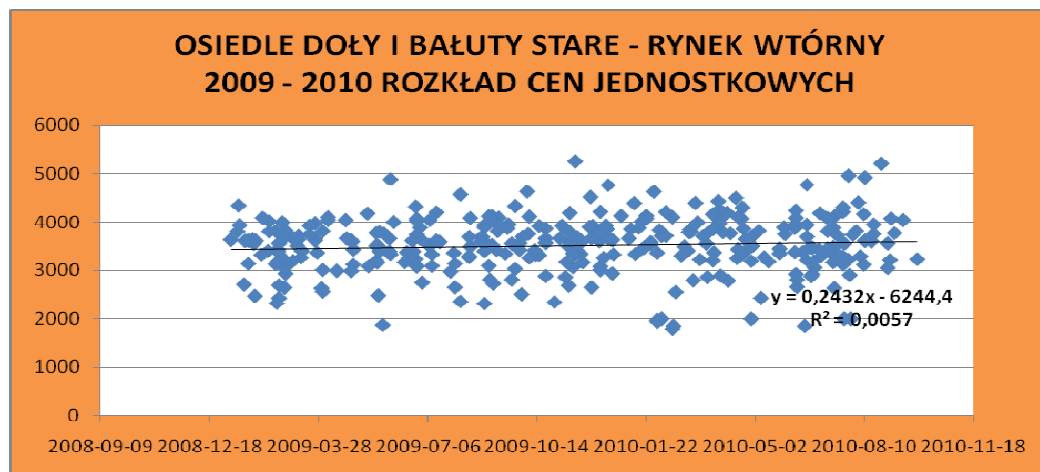
Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



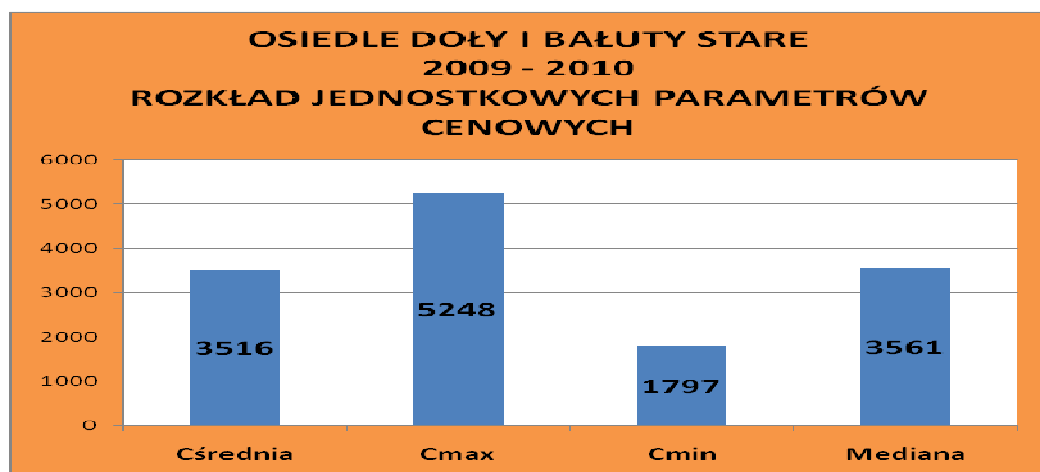
c) Osiedle mieszkaniowe wielorodzinne – Doły i Bałuty Stare

Umowny obszar – obręby geodezyjne: B-47, B-48, B-49, B-50.

Ilość transakcji (335) i linia trendu.



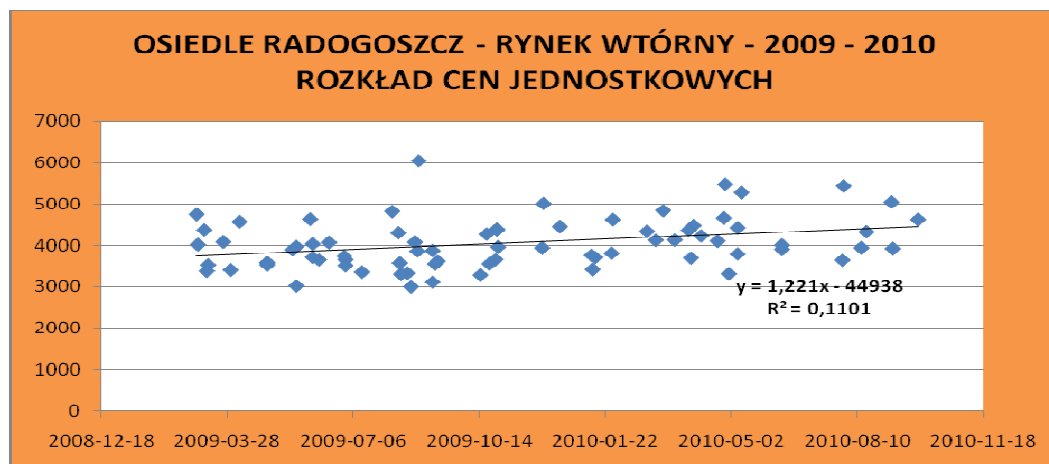
Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



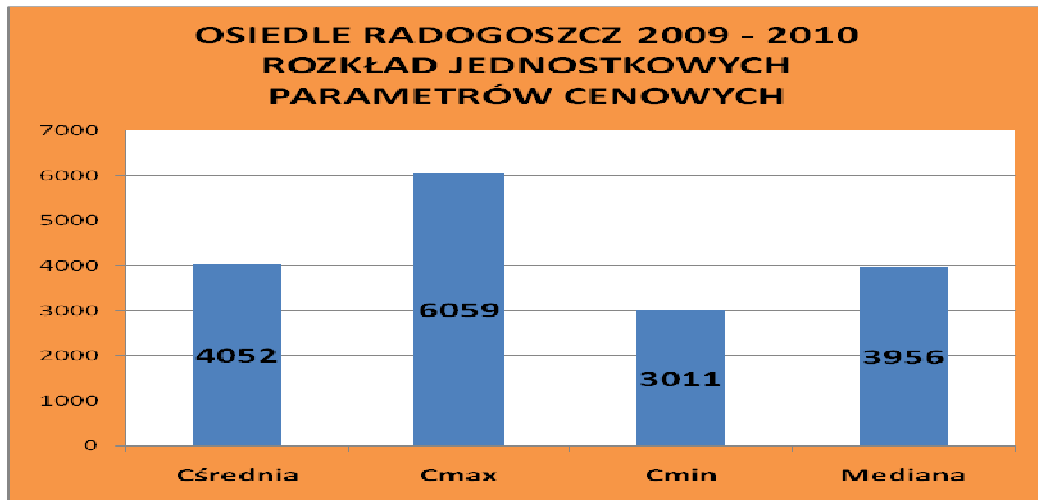
d) Osiedle mieszkaniowe wielorodzinne – Radogoszcz

Umowny obszar – obręby geodezyjne: B-04, B-05, B-07, B-09.

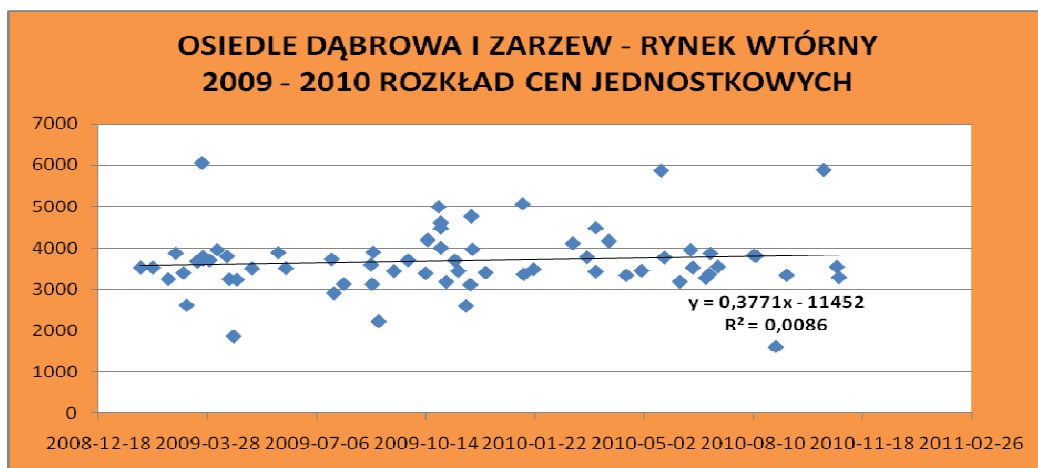
Ilość transakcji (75) i linia trendu.



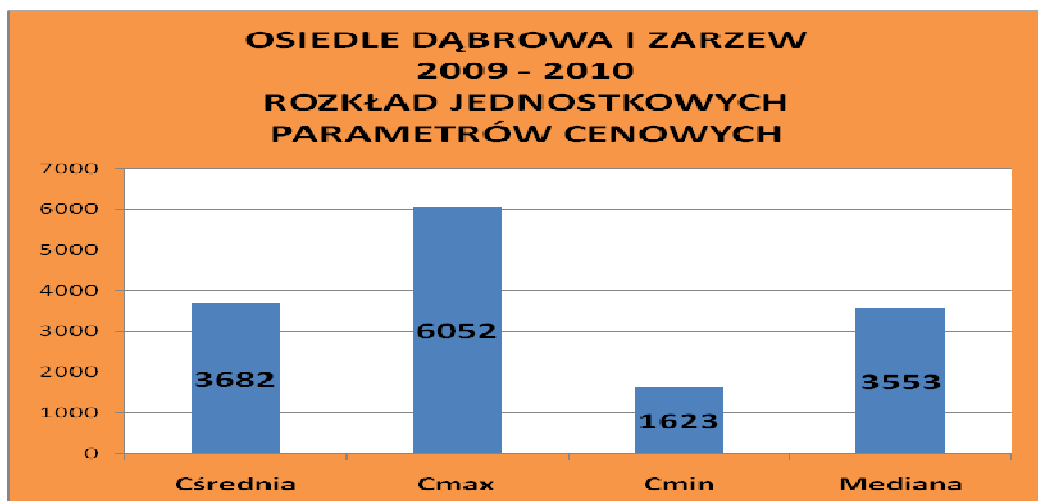
Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



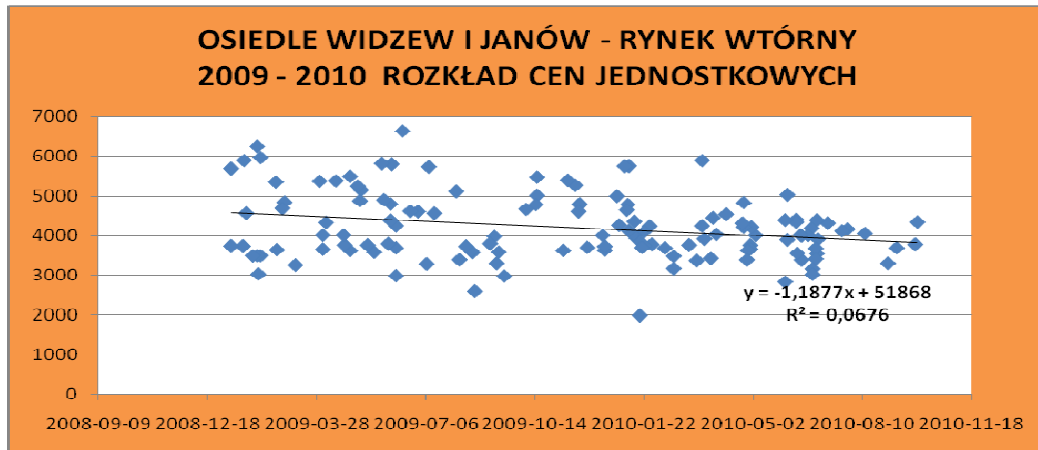
e) **Osiedle mieszkaniowe wielorodzinne – Dąbrowa i Zarzew**
Umowny obszar – obręby geodezyjne: G-06, W-29, W-30.
Ilość transakcji (69) i linia trendu.



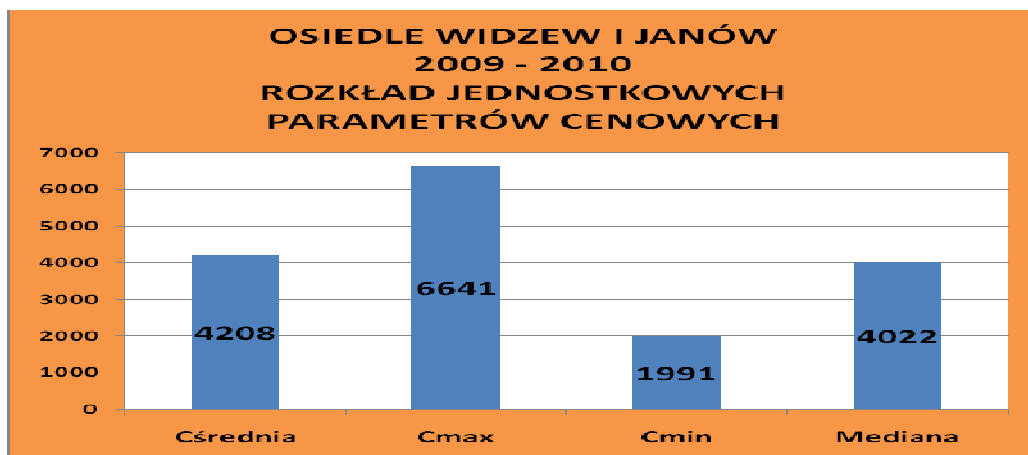
Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



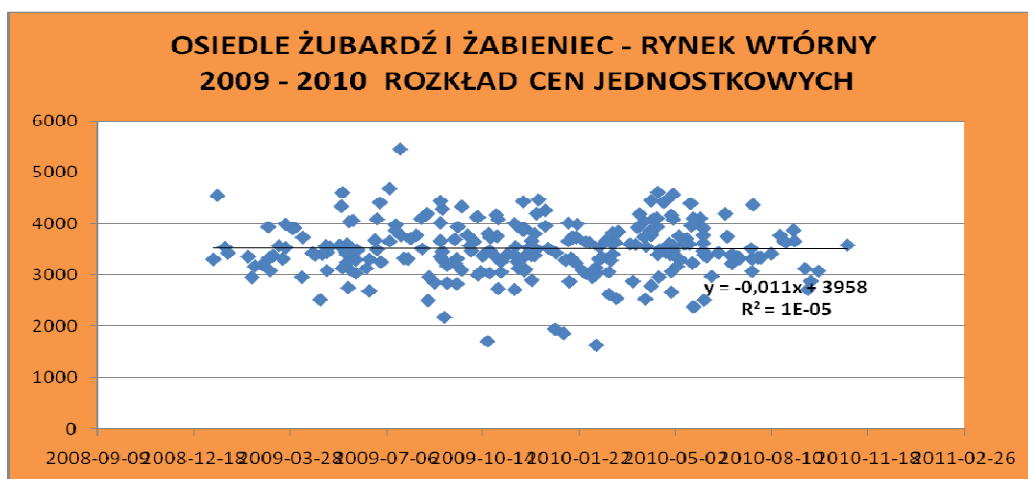
f) **Osiedle mieszkaniowe wielorodzinne – Widzew i Janów**
 Umowny obszar – obręby geodezyjne: W-19, W-20, W-21, W-35.
Ilość transakcji (134) i linia trendu.



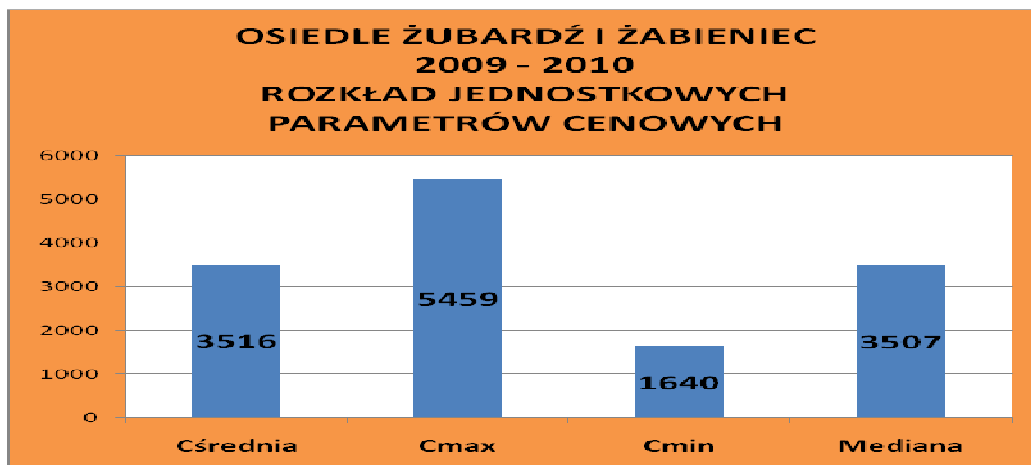
Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



g) **Osiedle mieszkaniowe wielorodzinne – Żubardź i Żabieniec**
 Umowny obszar – obręby geodezyjne: P-07, B-45, B-46.
Ilość transakcji (258) i linia trendu.



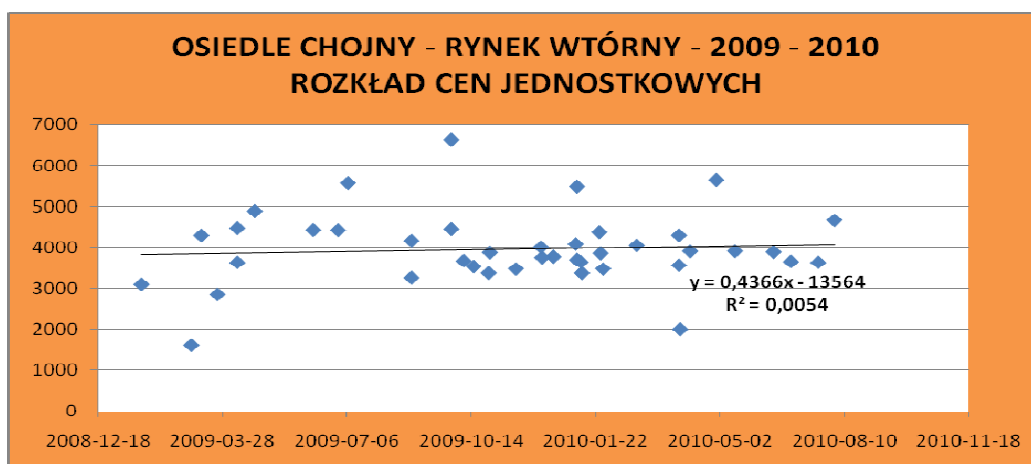
Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



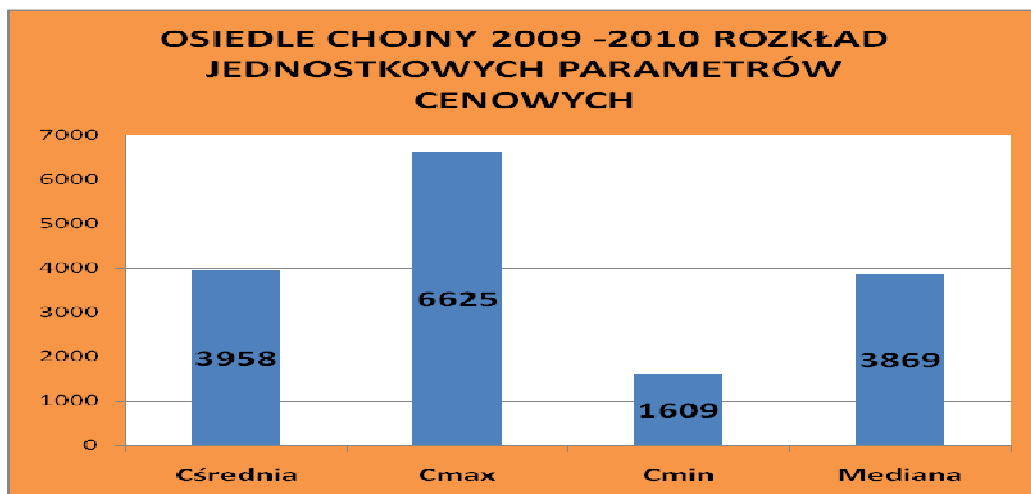
h) Osiedle mieszkaniowe wielorodzinne – Chojny

Umowny obszar – obręby geodezyjne: G-26, G-27, G-28, G-29, G-30.

Ilość transakcji (41) i linia trendu.



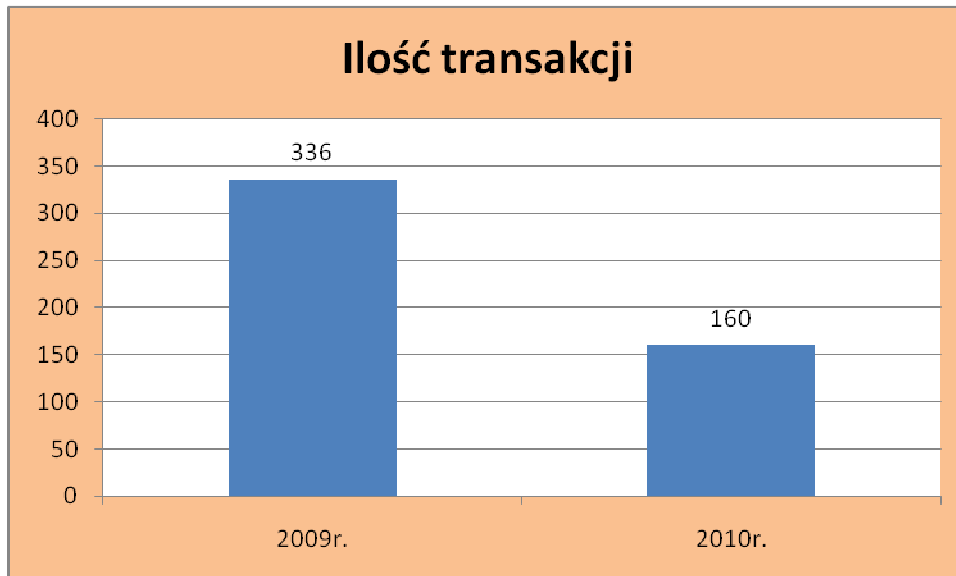
Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



II. GRUNTY NIEZABUDOWANE

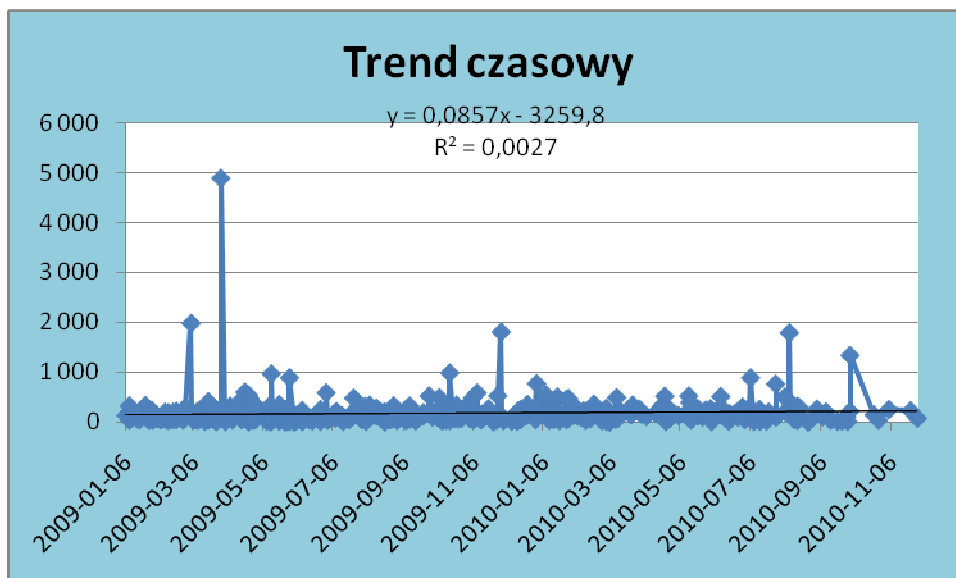
Analizą objęto sprzedaż 100% nieruchomości.
Jednostka porównawcza – 1m² gruntu.

1. Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2009r. do 31.12.2010r. to 496 , w tym :
2009r. – 336
2010r. – 160

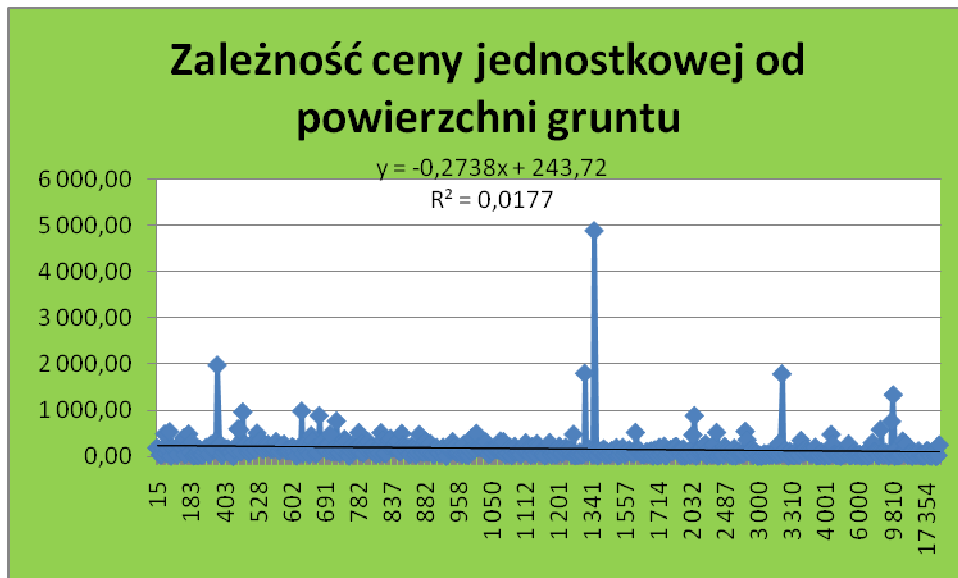


Rozkład cen od 1 zł/m² do 4897 zł/m² w zależności od przeznaczenia .
Zauważalny , dwukrotny spadek ilość transakcji w roku 2010 w stosunku do roku 2009 .

2) Trend czasowy - nieznacznie rosnący.



3) Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu – słaby związek.



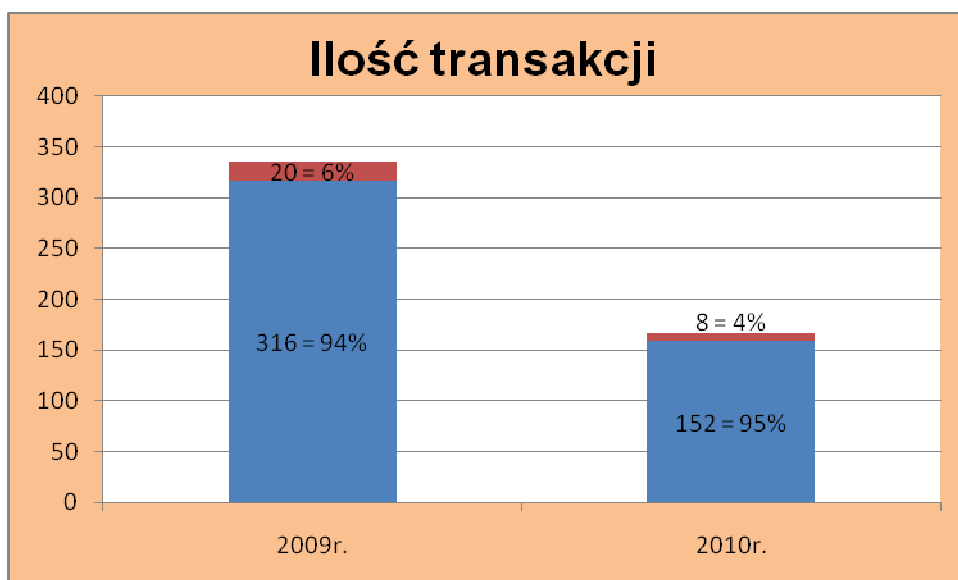
4) Ilość transakcji z podziałem na rodzaj prawa przysługującego nieruchomości :

316 transakcji stanowiących przedmiot prawa własności w roku 2009

152 transakcje stanowiące przedmiot prawa własności w roku 2010

20 transakcji stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego w roku 2009

8 transakcji stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego w roku 2010



Ilość transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jest bardzo mała. W roku 2009 stanowiła 6% wszystkich transakcji a w roku 2010 stanowiła 5 % wszystkich transakcji.

UWAGA :

W dalszej analizie uwzględniono tylko transakcje sprzedaży prawa własności .

Ze wszystkich transakcji stanowiących przedmiot prawa własności wyselekcjonowano :

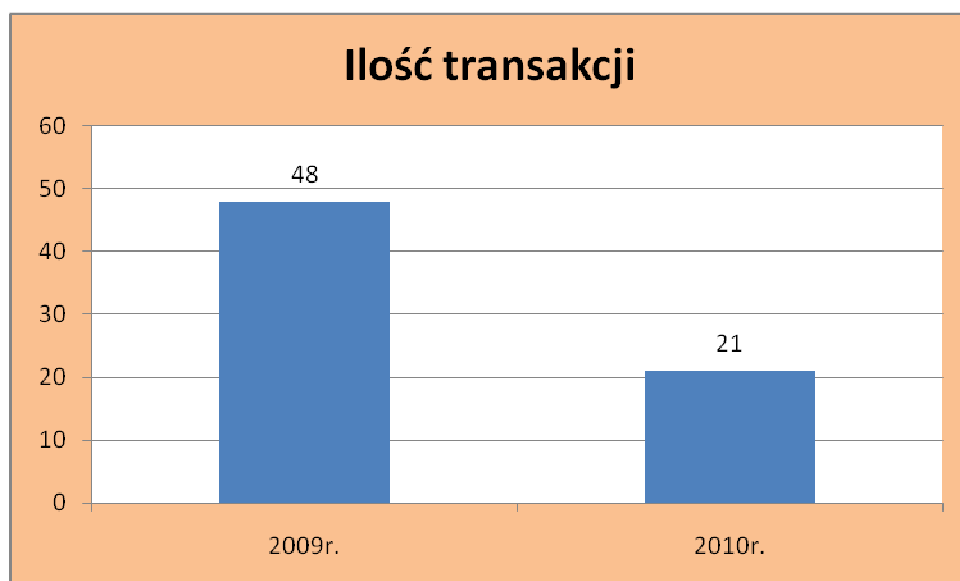
- 1. grunty rolne**
- 2. grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne**
- 3. grunty pod budownictwo developerskie**
- 4. grunty usługowe**
- 5. grunty pod komunikację**

II.1. Grunty rolne

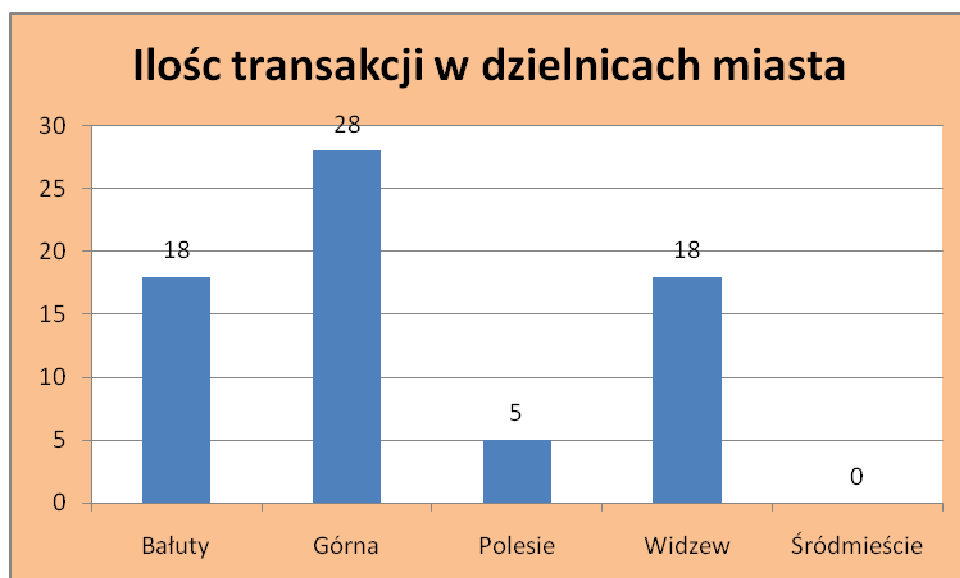
Zanotowano 69 transakcji w cenach od 1 zł/m² do 48 zł/m² .

W roku 2009 zanotowano 48 transakcji.

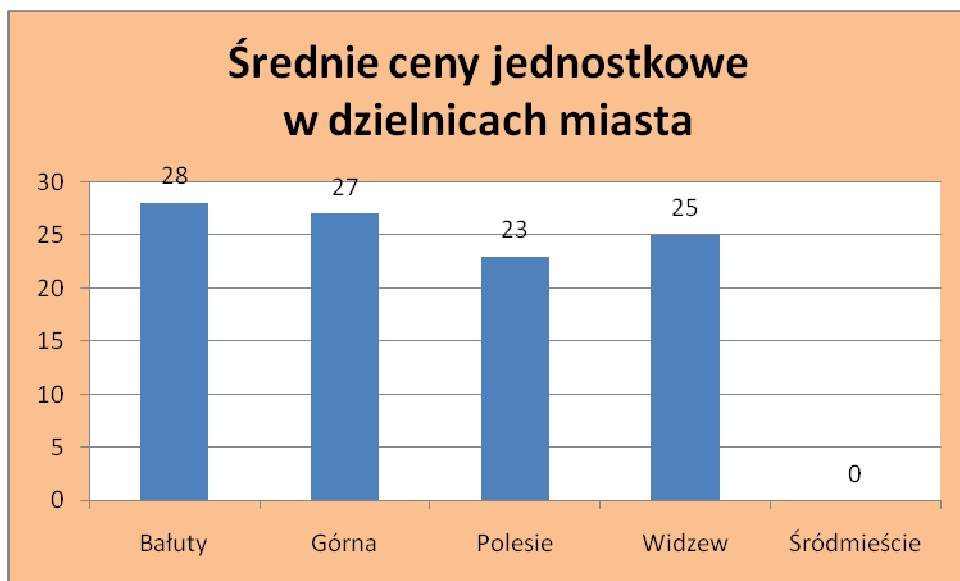
W roku 2010 zanotowano 21 transakcji.



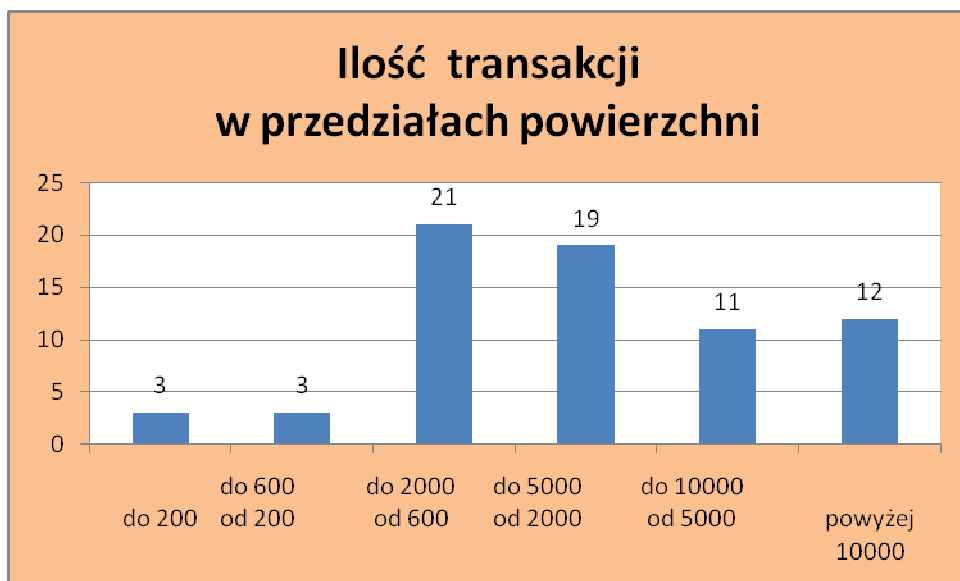
Ilość transakcji zanotowanych w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawia się następująco.



Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych dzielnicach miasta kształtują się na tym samym poziomie .

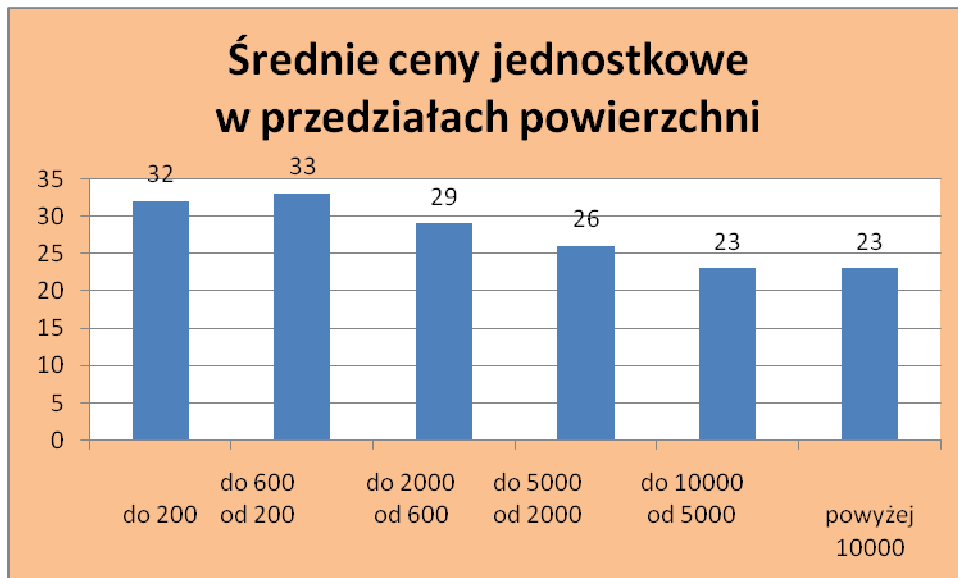


Ilość transakcji w przedziałach powierzchni przedstawia się następująco.

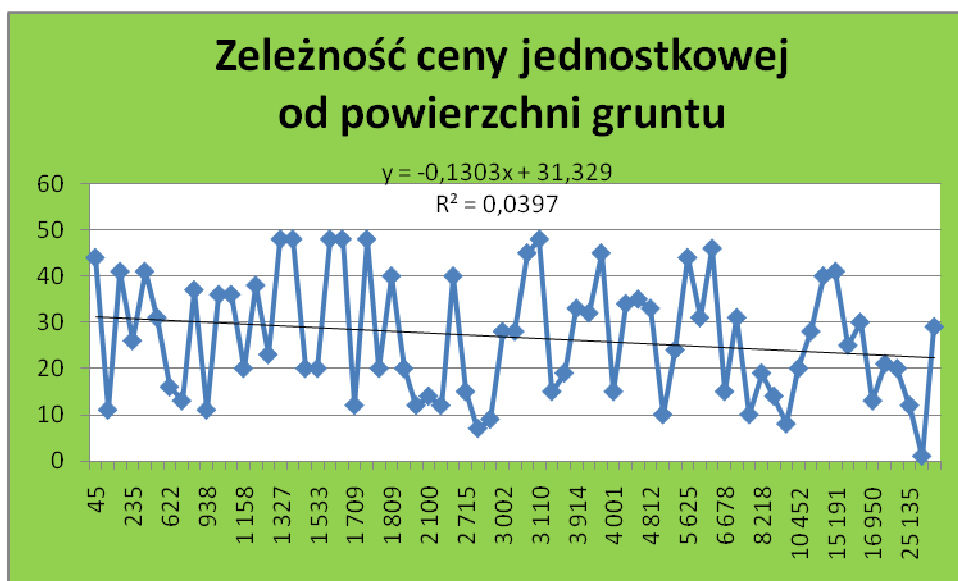


Najwięcej transakcji zawarto w przedziałach powierzchni od 600 m² do 5000 m².

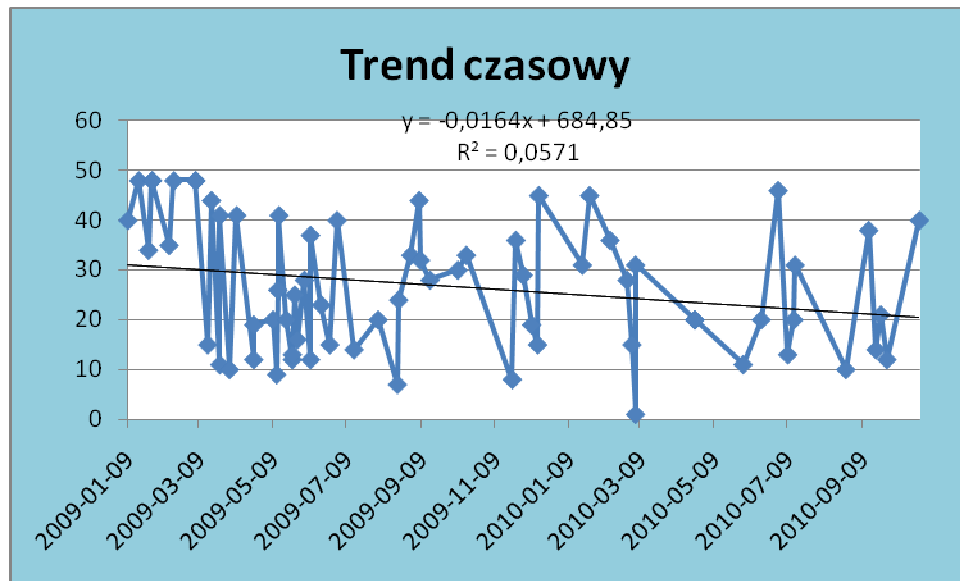
Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych przedziałach powierzchni przedstawiają się następująco.



Najwyższe ceny płacone są za grunty o najmniejszej powierzchni .



Trend czasowy zmiany cen jednostkowych w skali miasta .



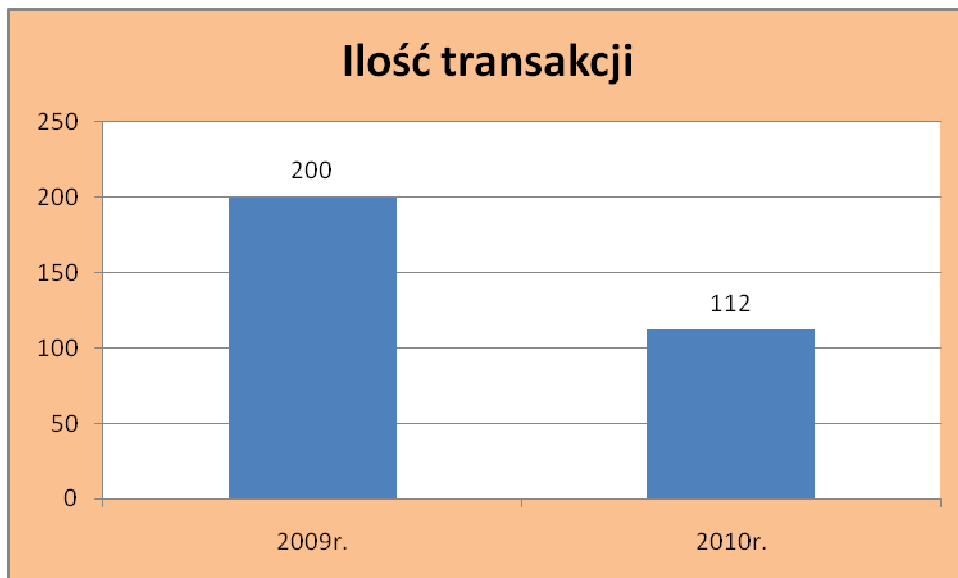
Trend czasowy zmiany cen jednostkowych w skali całego miasta jest zauważalnie malejący.

II.2. Grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

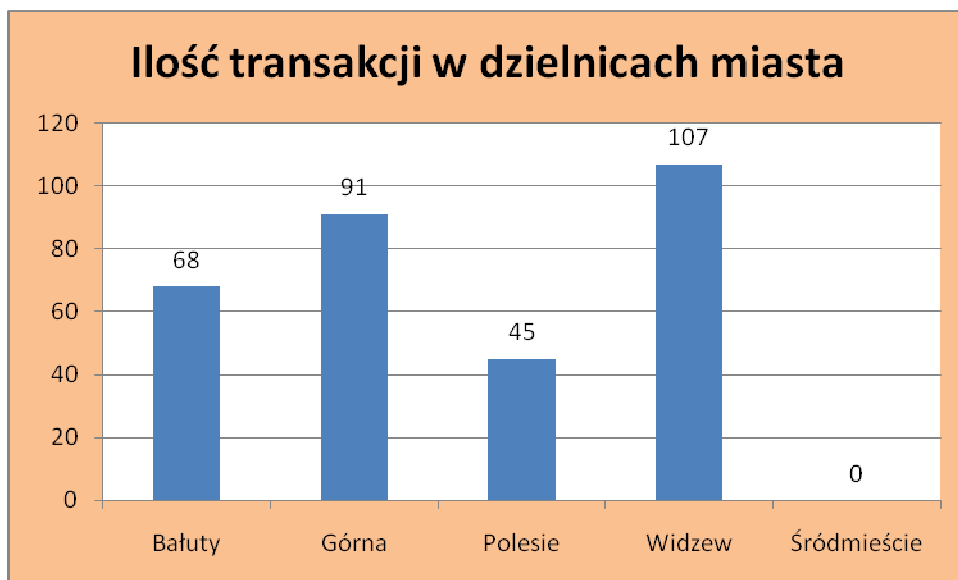
Zanotowano 312 transakcji w cenach od 29 zł/m² do 772 zł/m².

W roku 2009 zanotowano 200 transakcji.

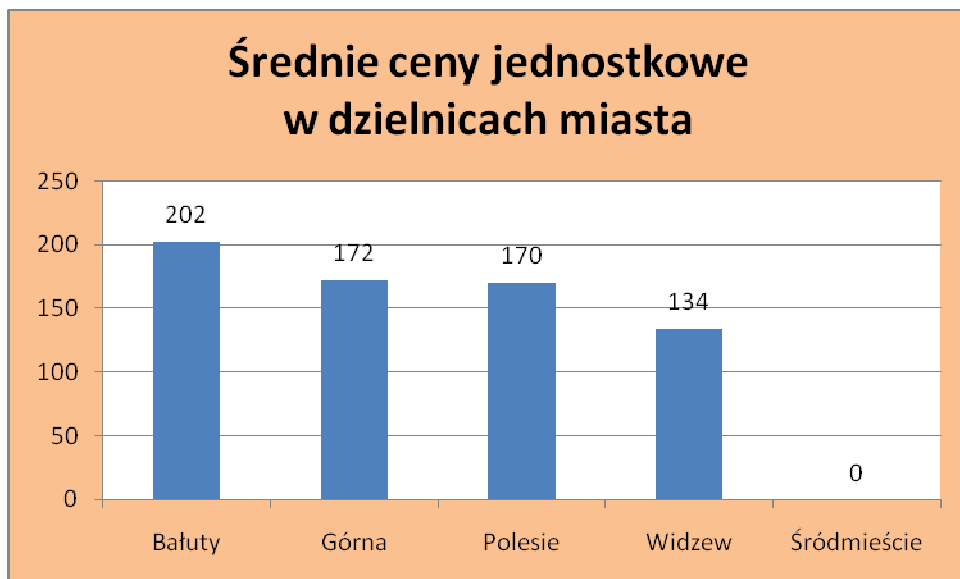
W roku 2010 zanotowano 112 transakcji.



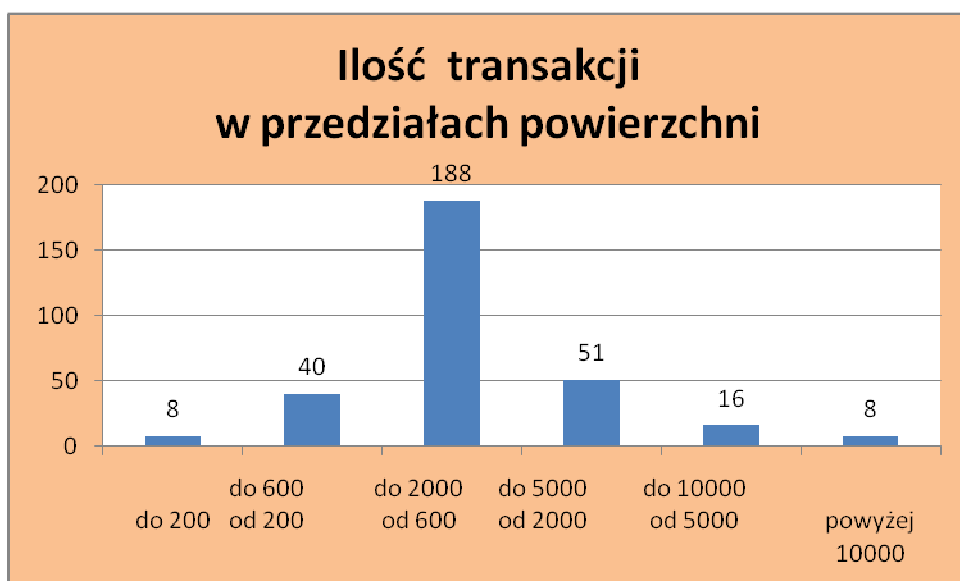
Ilość transakcji zanotowanych w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawia się następująco.



Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych dzielnicach miasta kształtują się następująco. Najwyższe ceny płacone są na Bałutach a najniższe na Widzewie .
Ceny gruntów na Górnej i Polesiu kształtują się na tym samym poziomie .

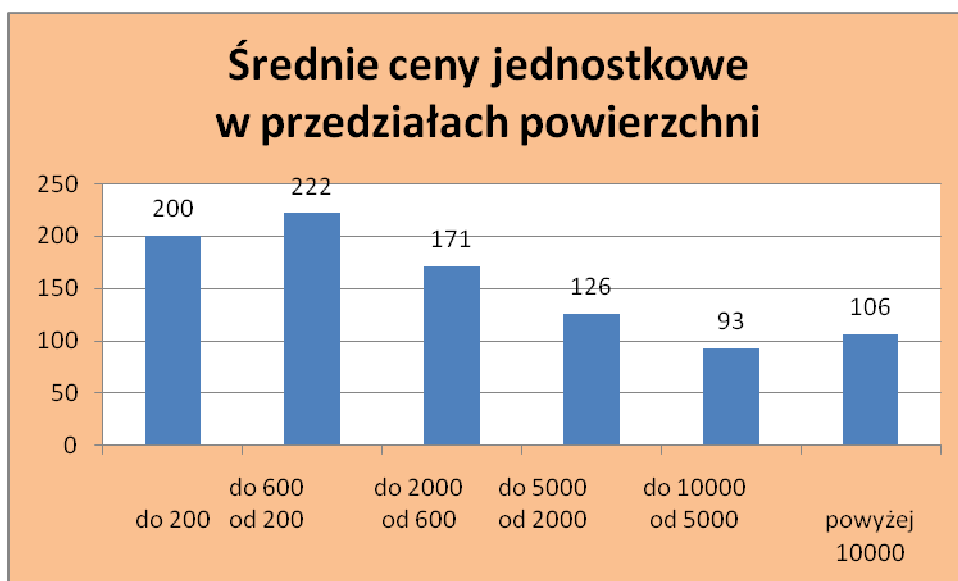


Ilość transakcji w przedziałach powierzchni przedstawia się następująco.

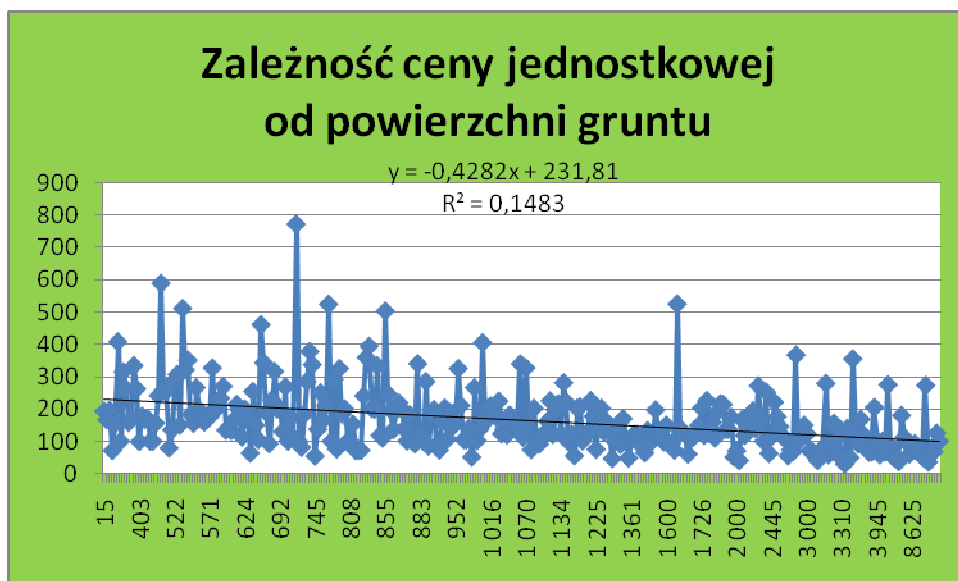


Najwięcej transakcji zawarto w przedziałach powierzchni od 600 m² do 2000 m².

Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych przedziałach powierzchni przedstawiają się następująco.

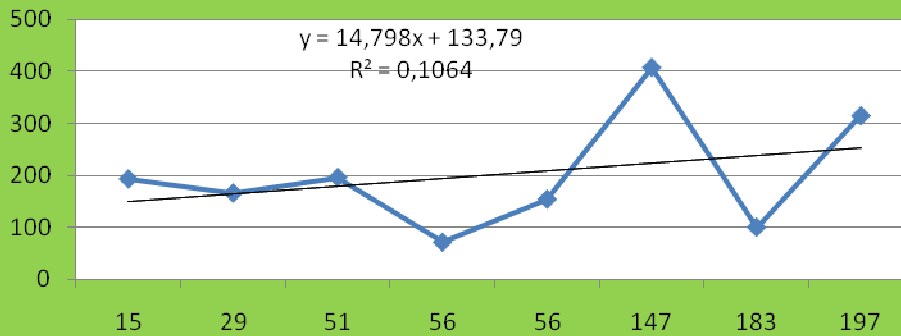


Najwyższe ceny płacone są za grunty o powierzchni od 600 m² do 2000 m².

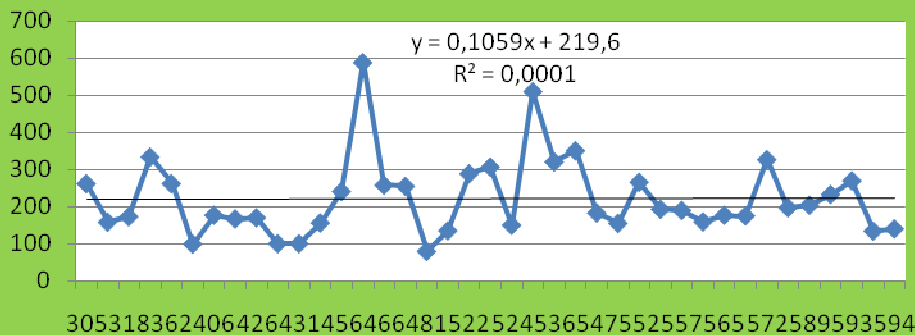


Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu jest zauważalna, lecz różna w poszczególnych przedziałach powierzchni.

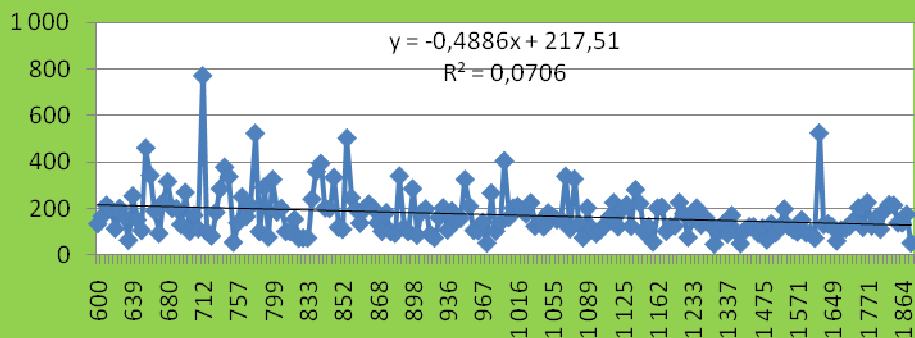
Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu w przedziale do 200 m²



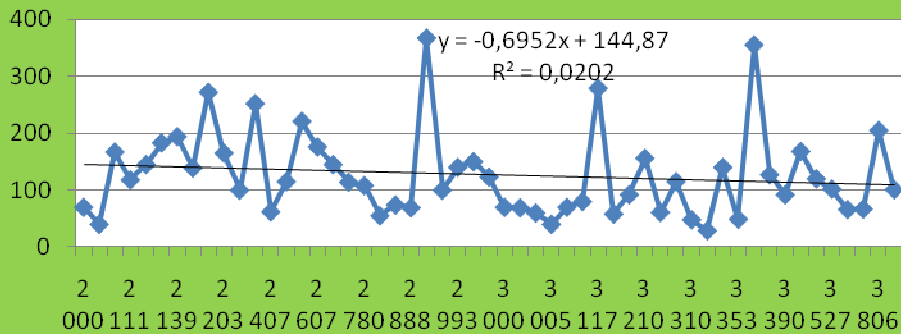
Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu w przedziale od 200 m² do 600 m²



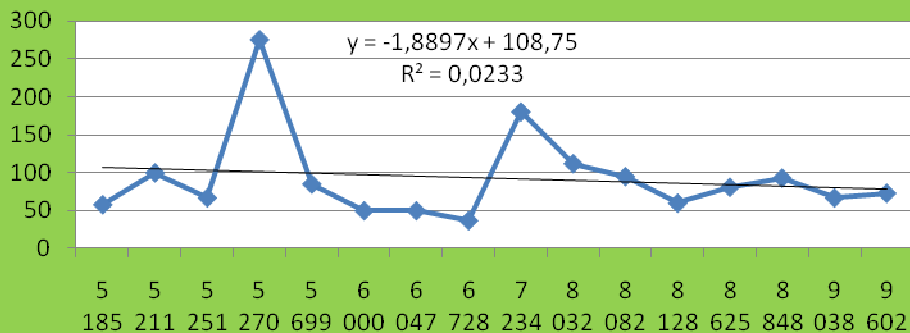
Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu w przedziale od 600 m² do 2000 m²



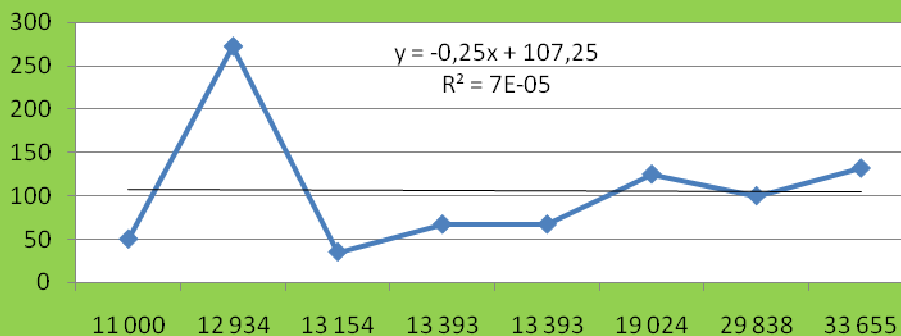
Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu w przedziale od 2000 m² do 5000 m²



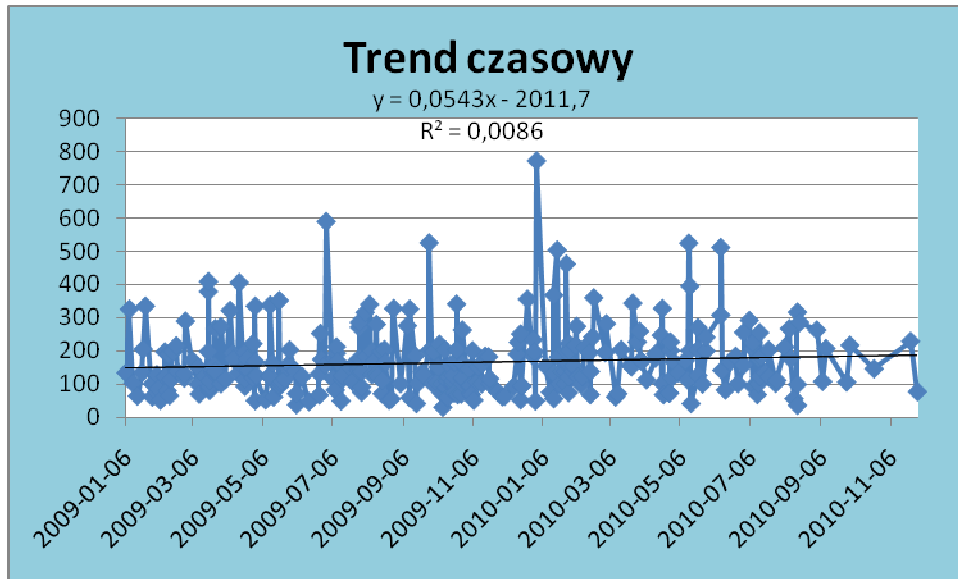
Zależność ceny jednostkowej pod powierzchni gruntu w przedziale od 5000 m² do 10000 m²



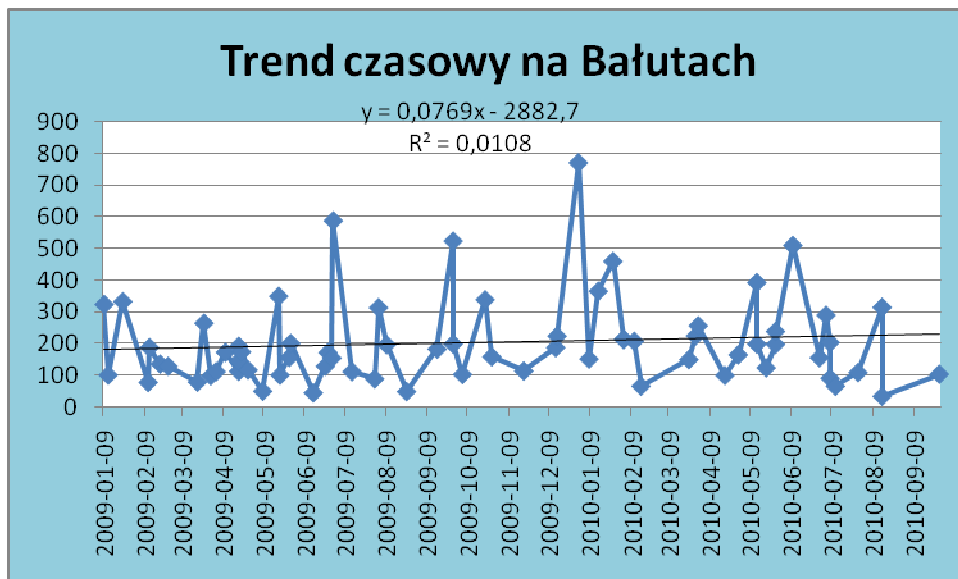
Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu w przedziale powyżej 10000 m²

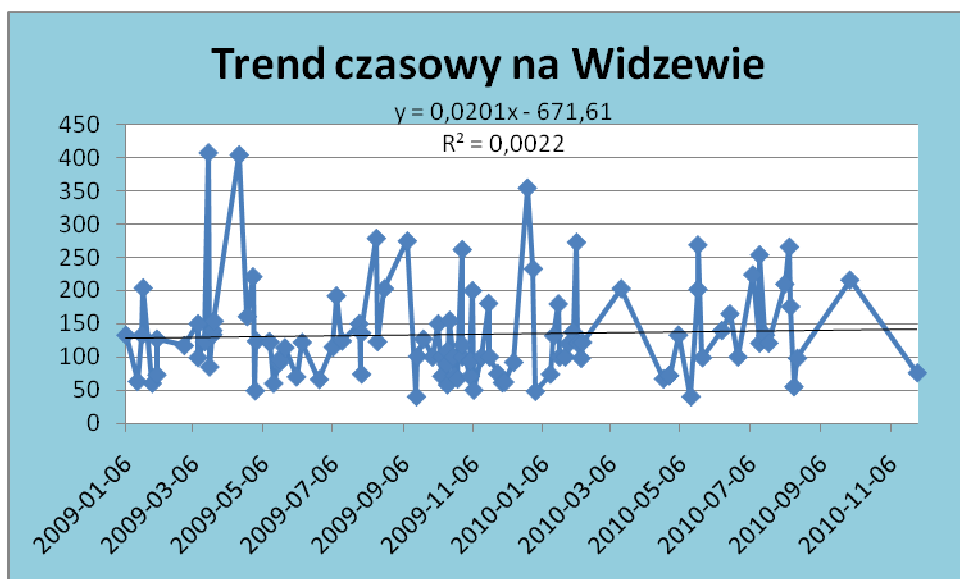
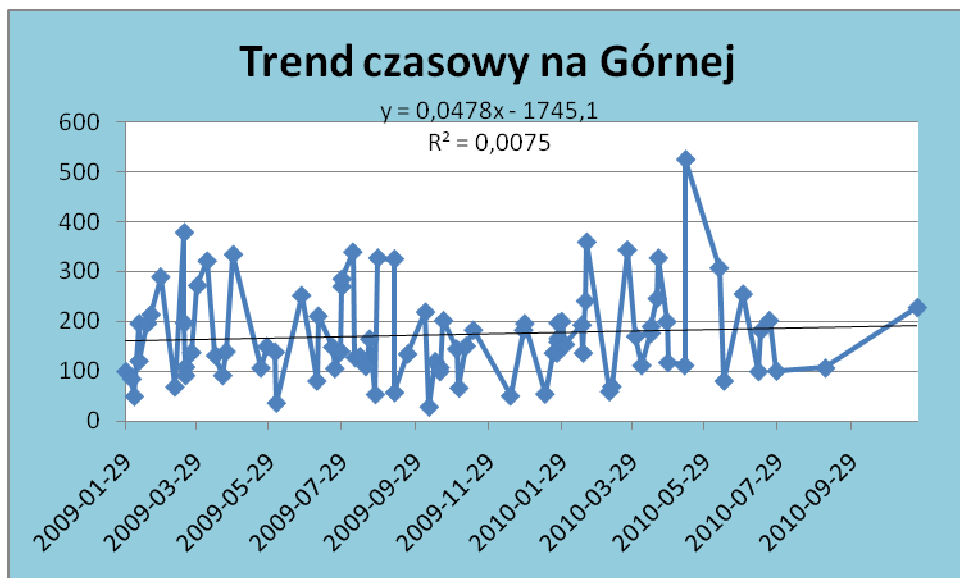


Trend czasowy zmiany cen jednostkowych jest nieznacznie rosnący .



W poszczególnych dzielnic miasta trend czasowy przedstawia się następująco.



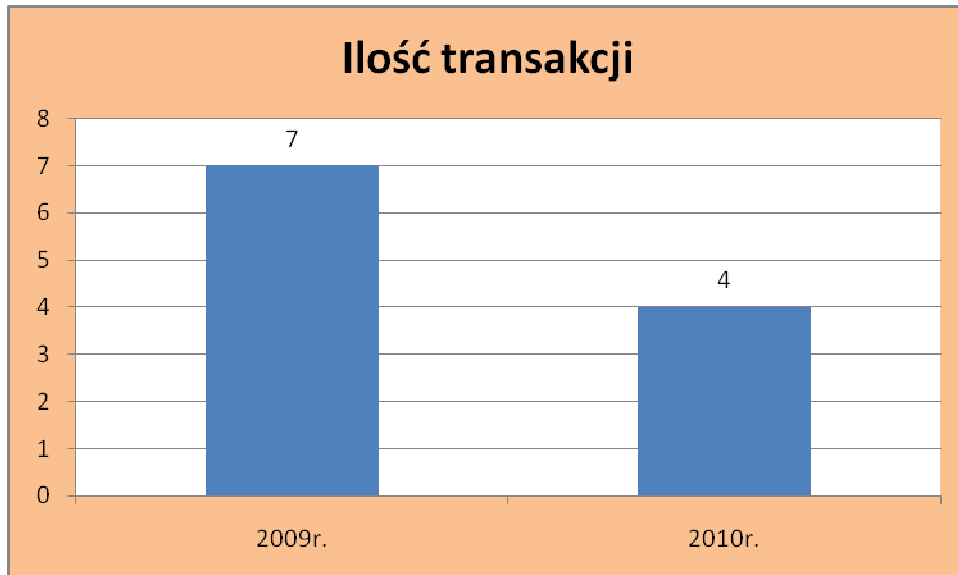


II.3. Grunty developerskie

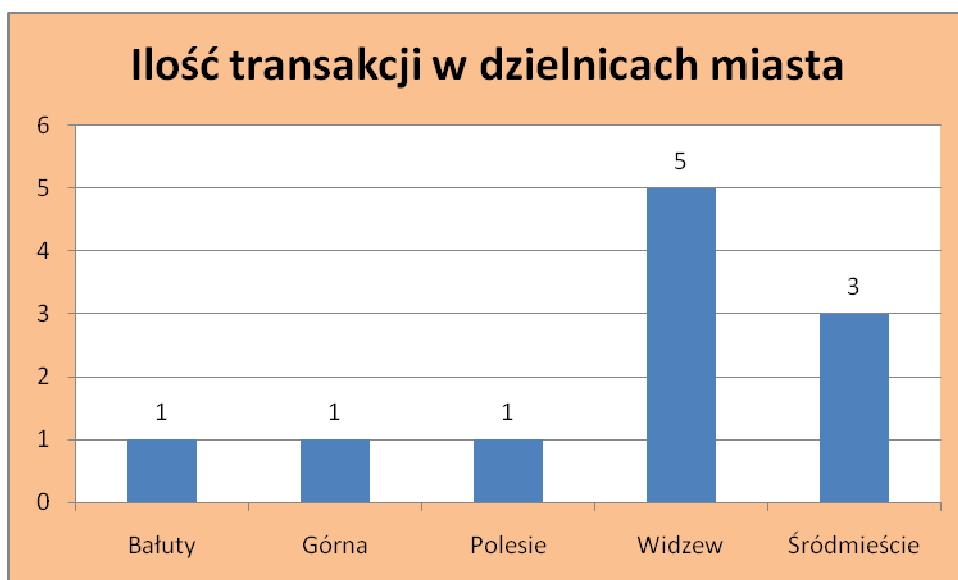
Zanotowano 11 transakcji w cenach od 123 zł/m² do 968 zł/m².

W roku 2009 zanotowano 7 transakcji.

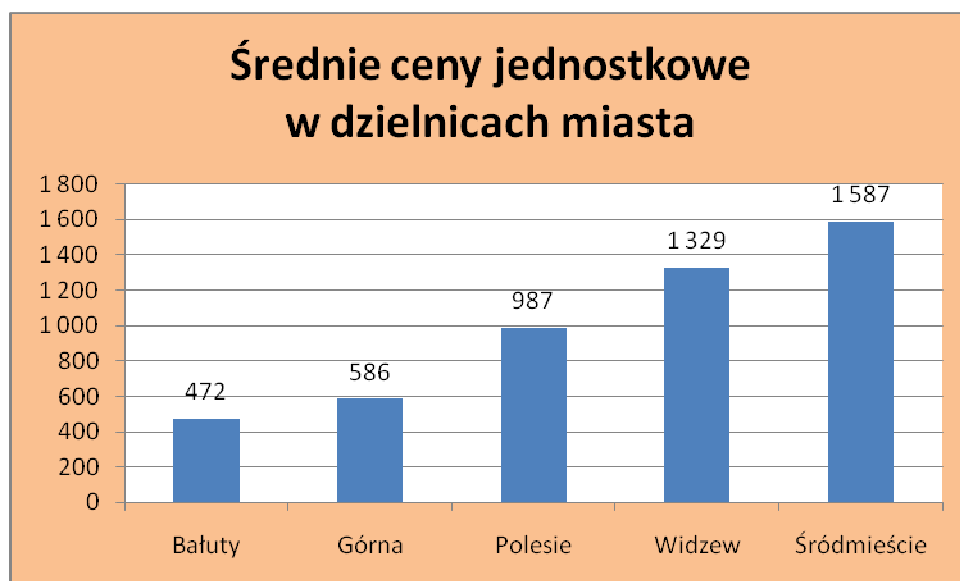
W roku 2010 zanotowano 4 transakcje.



Ilość transakcji zanotowanych w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawia się następująco.



Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych dzielnicach miasta kształtują się następująco. Najwyższe ceny płacone są na Śródmieściu i Widzewie a najniższe na Bałutach .



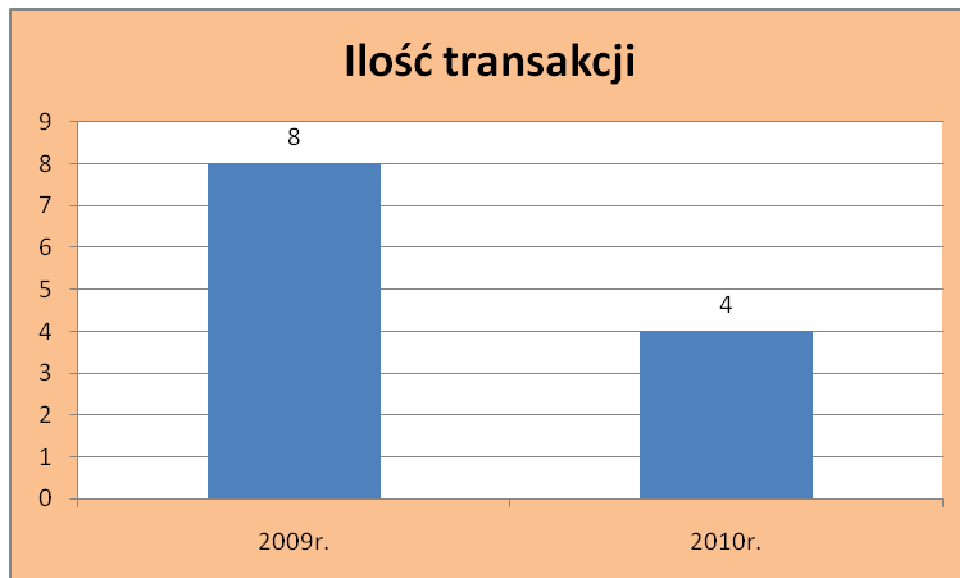
Uwaga : Ze względu na małą ilość transakcji nie wyznaczano trendu czasowego ani zależności ceny jednostkowej od powierzchni gruntu .

II.4. Grunty usługowe

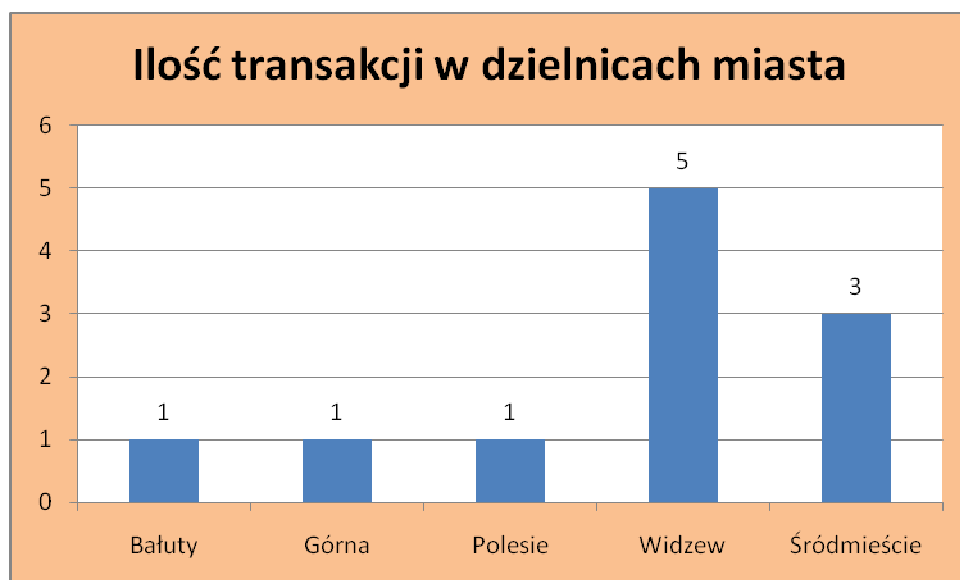
Zanotowano 12 transakcji w cenach od 257 zł/m² do 4897 zł/m².

W roku 2009 zanotowano 8 transakcji.

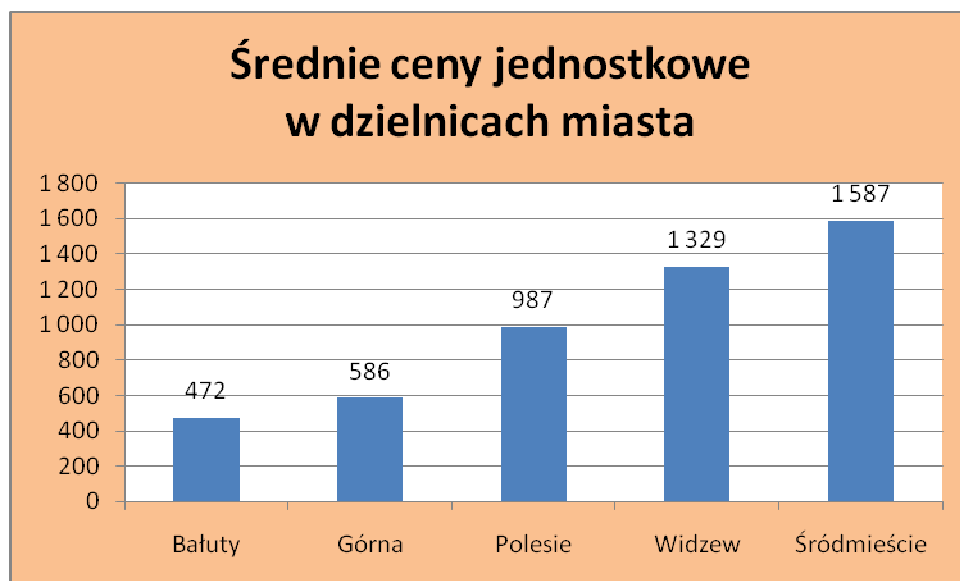
W roku 2010 zanotowano 4 transakcje.



Ilość transakcji zanotowanych w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawia się następująco.



Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych dzielnicach miasta kształtują się następująco. Najwyższe ceny płacone są na Śródmieściu i Widzewie (bliskim śródmieścia) a najniższe na Bałutach i Górnej .



Uwaga : Ze względu na małą ilość transakcji nie wyznaczano trendu czasowego ani zależności ceny jednostkowej od powierzchni gruntu .

II.5. Grunty pod drogi

Zanotowano 52 transakcje w cenach od 4 zł/m² do 305 zł/m².

W roku 2009 zanotowano 45 transakcji.

W roku 2010 zanotowano 7 transakcje.

Uwaga :

Wszystkie transakcje zostały zawarte po 16 grudnia 2006 r. czyli dacie nowelizacji ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Po tej dacie nabywanie gruntów pod drogi następuje z mocy prawa, bez negocjacji z byłym właścicielem, pozbawionym z mocy prawa własności gruntu przeznaczonego pod drogi publiczne.

Nie są to zatem transakcje rynkowe i nie podlegają dalszej analizie .

