

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

ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

2013-2014

CZĘŚĆ NR 2

2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

**3. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI
MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI**

AUTORKI:

DR INŻ. ZDZISŁAWA LEDZION – TROJANOWSKA

MGR MAGDALENA FRAŃCZUK

- Łódź, dnia 30 czerwca 2015r. -

SPIS TREŚCI

2.	NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE	4
2.1	NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 250M ² DO 1999M ²	4
2.1.1	Podstawowe wskaźniki.....	4
2.1.2	Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ² – rozkład cen w zależności od powierzchni gruntu	5
2.1.3	Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ² – trend czasowy.....	6
2.1.4	Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ² – liczba transakcji w dzielnicach.....	6
2.1.5	Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ² – ceny średnie w dzielnicach.....	7
2.1.6	Analiza liczby transakcji i cen średnich w poszczególnych przedziałach cenowych	7
2.1.7	Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ² – wnioski z analizy	8
2.2	NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 2000M ²	9
2.2.1	Podstawowe wskaźniki.....	9
2.2.2	Trend czasowy.....	10
2.2.3	Liczba transakcji w dzielnicach.....	10
2.2.4	Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 2000m ² - wnioski	12
2.3	NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE .	13
2.3.1	Podstawowe wskaźniki.....	13
2.3.2	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – trend zmiany cen.....	14
2.3.3	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – liczba transakcji w zależności od uwarunkowań planistycznych.....	15
2.3.4	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – liczba transakcji w przedziałach cenowych	15
2.3.5	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – liczba transakcji w dzielnicach.....	16
2.3.6	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – wnioski.....	16

2.4	NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I PRODUKCYJNO-USŁUGOWĄ.....	17
2.4.1	Wprowadzenie	17
2.4.2	Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę usługową	17
2.4.3	Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę produkcyjno- usługową.....	19
3.	NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI	21
3.1.	RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI.....	21
3.1.1	Podstawowe wskaźniki.....	21
3.1.2	Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny – trend czasowy	23
3.1.3	Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny – Liczba transakcji i średnie ceny w dzielnicach	24
3.1.4	Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny – Liczba transakcji w przedziałach cenowych	25
3.1.5	Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny – wnioski z analizy.....	25
3.2.	RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI.....	26
3.2.1	Podstawowe wskaźniki.....	26
3.2.2	Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny – trend zmiany cen.....	28
3.2.3	Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny – liczba transakcji i średnie ceny w dzielnicach	28
3.2.4	Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny – wnioski	29

2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE

2.1 NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 250M² DO 1999M²

2.1.1 Podstawowe wskaźniki

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi znajdujące się w Bazie Walor, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej tj.:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodziną lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę mieszkalną jednorodziną (MN) lub zabudowę rezydencjonalną (MR).

Z analizy usunięto grunty położone na terenach oznaczonych w studium jako tereny zielone lub tereny rolne, które położone są w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i dla których istnieje możliwość uzyskania decyzji WZ na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Zastosowano kryterium powierzchniowe od 250m², z uwagi na to, że mniejsze grunty nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania nawet pod zabudowę bliźniaczą lub szeregową. Natomiast grunty powyżej 2000m² stanowią odrębny segment rynku, który zostanie przeanalizowany w kolejnym podrozdziale.

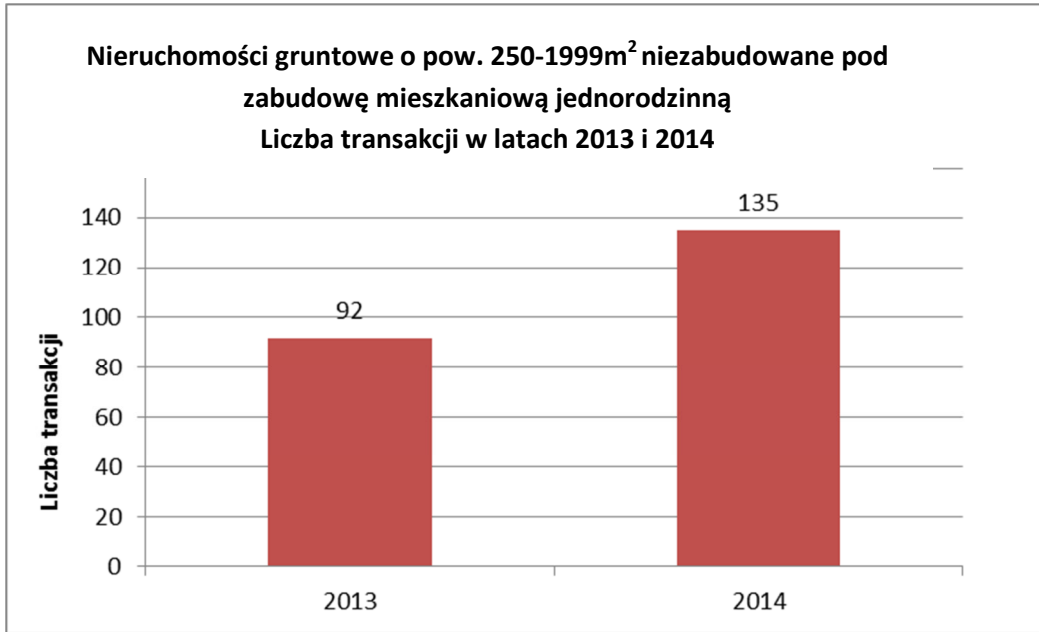
Badaniem objęto grunty stanowiące przedmiot prawa własności. Na tym segmencie rynku nie odnaleziono transakcji prawem użytkowania wieczystego.

Z analizy odrzucono transakcje o skrajnych cenach poniżej 60zł/m² (12 transakcji) powyżej 260zł/m² (5 transakcji).

Tabela nr 13

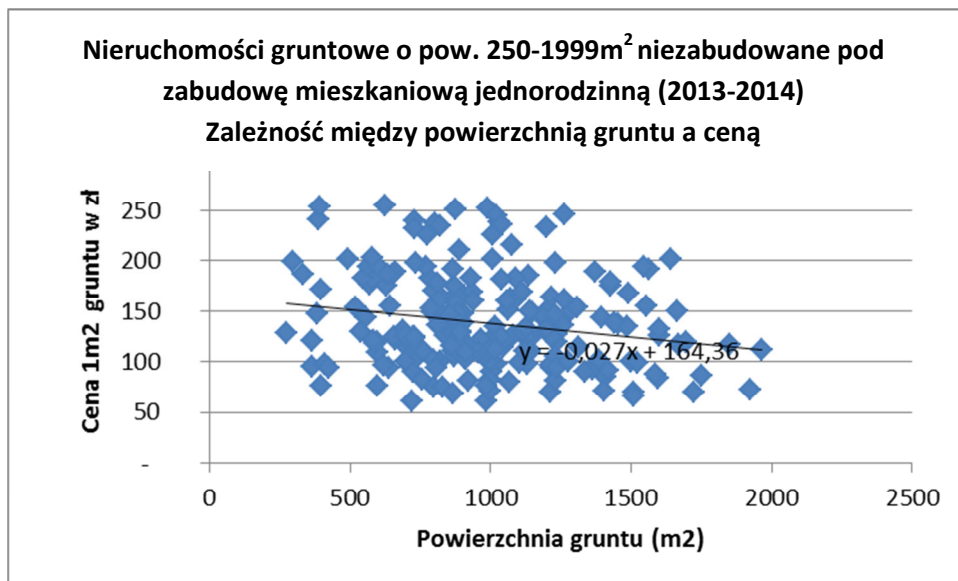
<u>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m²</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	227	92	135
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	138	139	137
• C min	61	69	61
• C max	255	253	255
• odchylenie standardowe	45	45	45
• mediana	125	125	127

Wykres nr 42



2.1.2 Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m² – rozkład cen w zależności od powierzchni gruntu

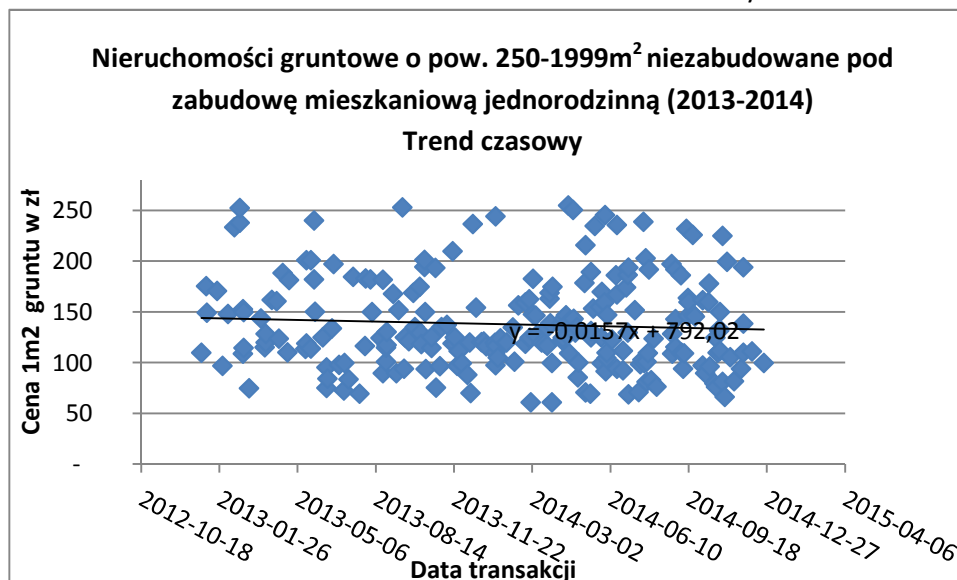
Wykres nr 43



Wykres nr 43 przedstawia relację ceny jednostkowej do powierzchni gruntu. Linia trendu potwierdza zależność polegającą na tym- im większa powierzchnia gruntu tym mniejsza cena jednostkowa. Wykres przedstawia wszystkie analizowane transakcje. Należy pamiętać, że na cenę miały wpływ również inne cechy nieruchomości nie tylko powierzchnia gruntu.

2.1.3 Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m² – trend czasowy

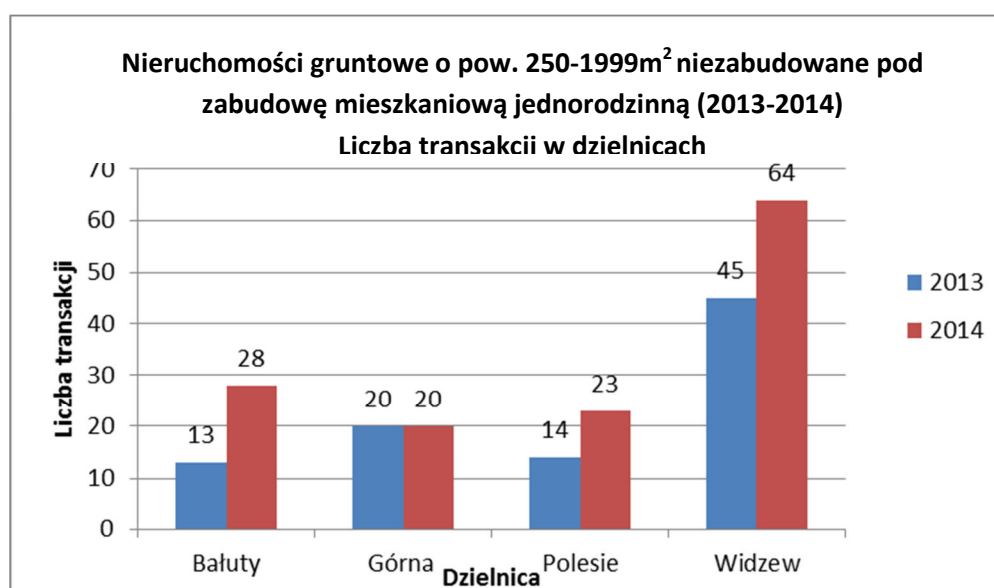
Wykres nr 44



Analiza wykazała, że ceny w badanych okresie 2013 i 2014 były stabilne.

2.1.4 Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m² – liczba transakcji w dzielnicach

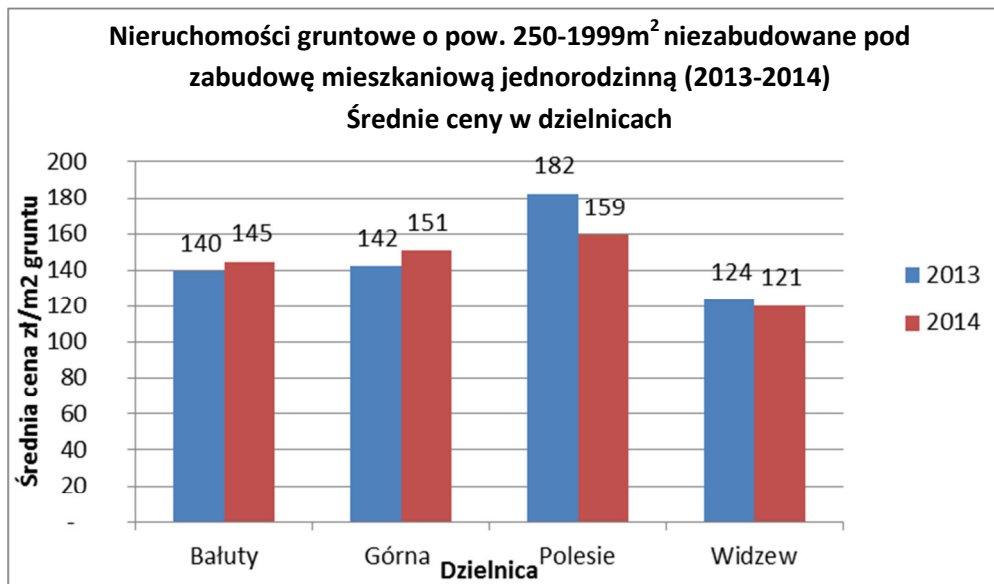
Wykres nr 45



Analiza liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach pokazuje, że najwięcej gruntów sprzedawanych jest w dzielnicy Widzew. W pozostałych dzielnicach liczba transakcji jest zbliżona.

2.1.5 Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m² – ceny średnie w dzielnicach

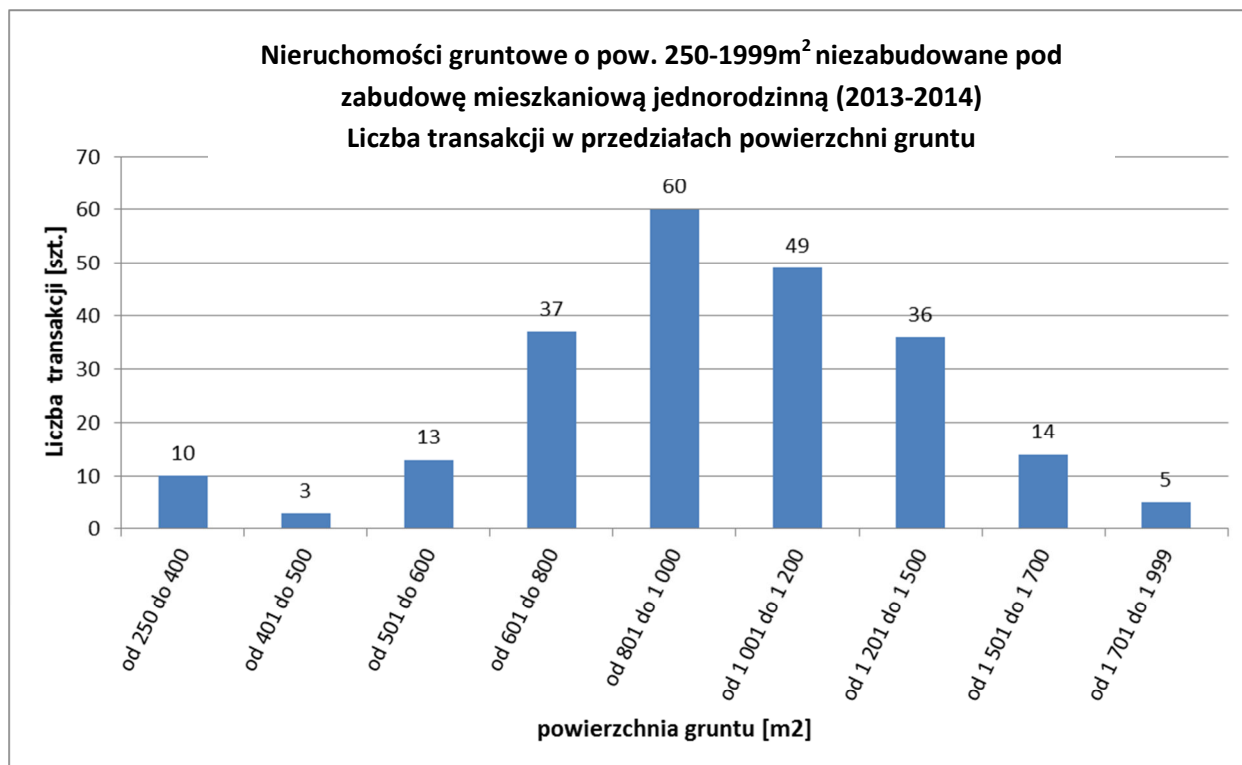
Wykres nr 46

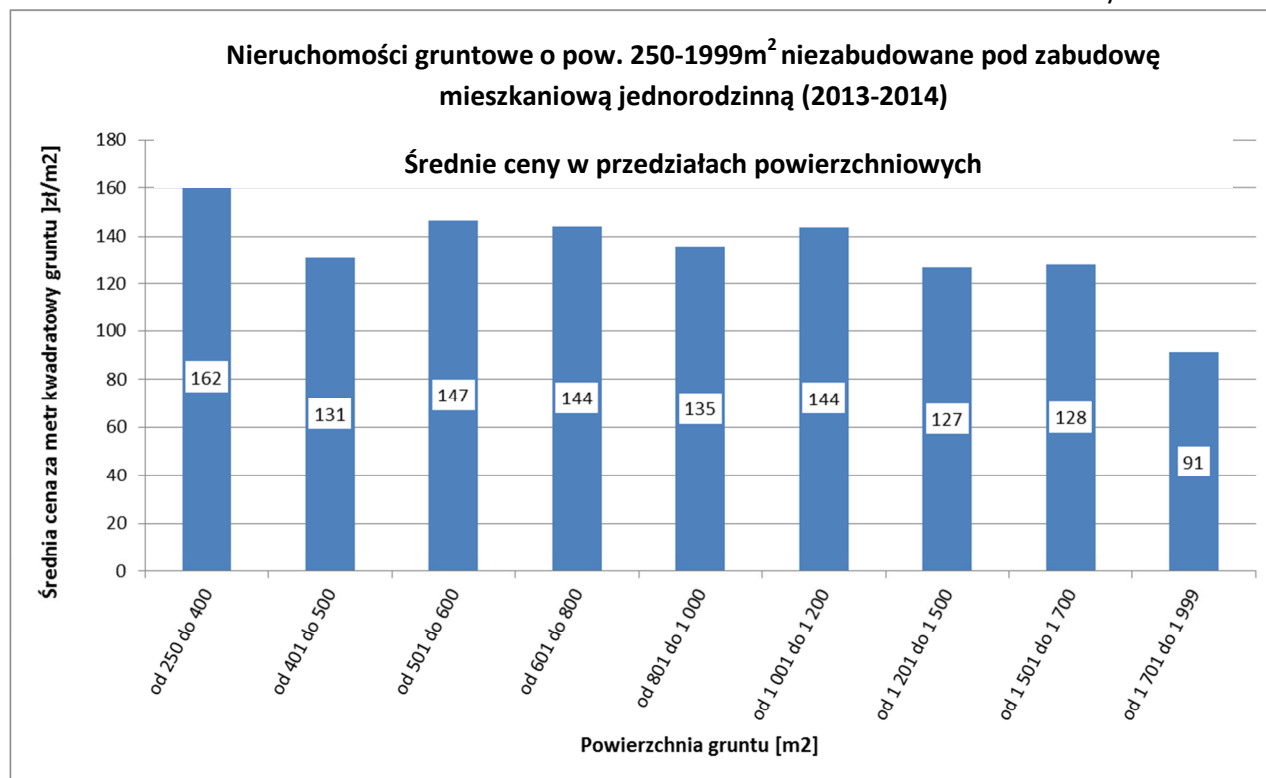


Analiza cen średnich w poszczególnych dzielnicach wykazała, że najdroższe grunty są w dzielnicy Polesie. Na Bałutach i Górnej poziom jest zbliżony, natomiast na Widzewie, gdzie liczba transakcji jest największa odnotowano najniższą cenę średnią. Jest to uzasadnione tym, że na Widzewie sprzedawane są grunty, których otoczenie ma niski stopień zurbanizowania.

2.1.6 Analiza liczby transakcji i cen średnich w poszczególnych przedziałach cenowych

Wykres nr 47





2.1.7 Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m² – wnioski z analizy

Najwięcej transakcji gruntami dotyczyło gruntów w przedziale powierzchni od 801m² do 1000m² (60). Na drugim miejscu znalazły się grunty w przedziale od 1000 do 1200m² (49).

Najrzadziej przedmiotem obrotu były transakcje poniżej od 250 do 500m² (13) i powyżej 1500m² (19).

Średnie ceny transakcyjne za grunty w odpowiednich przedziałach oscylują ok. 144zł/m². Niższa cena w przedziale od 801 do 1000 m² (135 zł/m²) wynika z faktu, że w tym przedziale powierzchni było dużo transakcji na terenach o niskim stopniu zurbanizowania, w tym na terenie dzielnicy Widzew, gdzie ceny były najniższe. Powierzchnia gruntu nie jest jedyną cechą wpływającą na ceny gruntów. Średnie ceny za grunty o powierzchni od 1500 do 1700 m² osiągnęły poziom 128 zł/m².

Najwyższa cena (162 zł/m²) za najmniejsze działki od 250÷400m² wynika, z tego, że grunty te najczęściej sprzedawane są na poprawę sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, co generuje wyższe ceny. Największe grunty w przedziale 1701÷1999m² osiągnęły najniższą cenę 93 zł/m².

2.2 NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 2000M²

2.2.1 Podstawowe wskaźniki

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi znajdujące się w Bazie Walor, o powierzchni większej od 2000m², których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej tj.:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodziną lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę mieszkalną jednorodziną (MN) lub zabudowę rezydencjonalną (MR).

Z analizy usunięto grunty położone na terenach oznaczonych w studium, jako tereny zielone lub tereny rolne.

Grunty w tym segmencie powierzchni wykorzystywane są pod inwestycje deweloperskie- osiedla zabudowy jednorodzinnej lub wykorzystywane często pod zabudowę o charakterze rezydencjonalnym.

Odrzucono transakcje skrajne o cenach poniżej 40 zł/ m² (10 transakcji) i powyżej 200zł/m² (1 transakcja).

Tabela nr 14

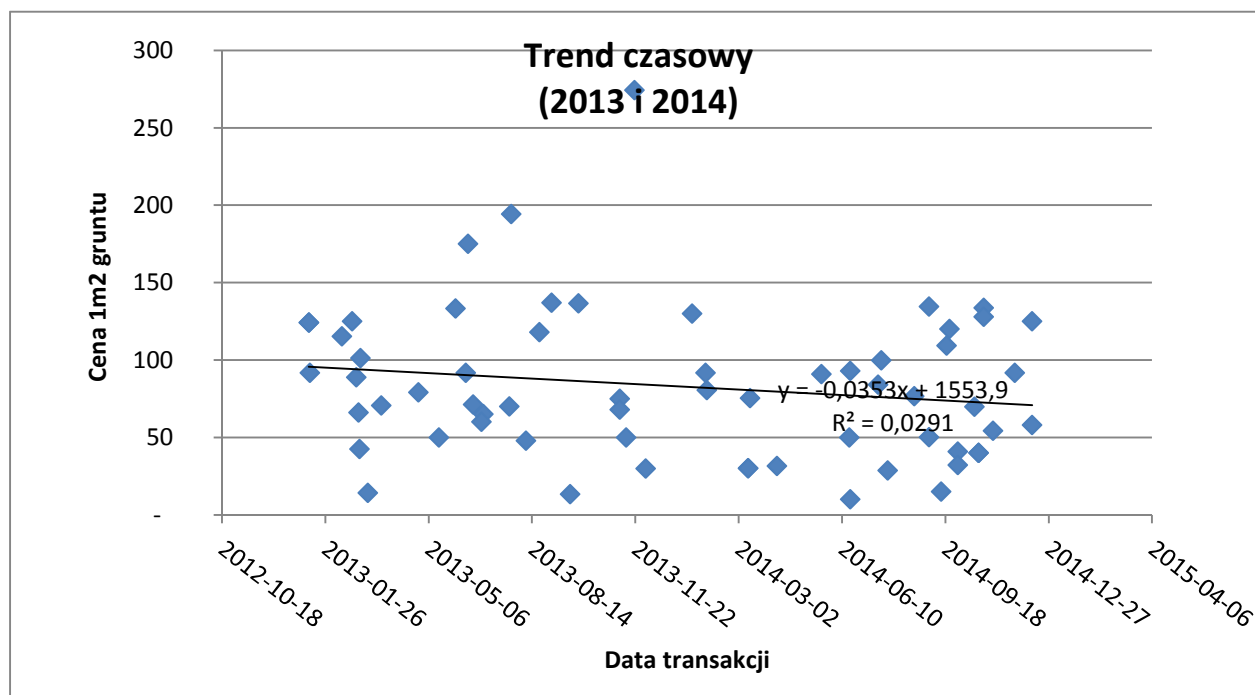
<u>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 2000m²</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	51	21	30
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	91	58	114
• C min	40	40	77
• C max	194	75	194
• odchylenie standardowe	36	12	28
• mediana	89	58	117

Wykres nr 49



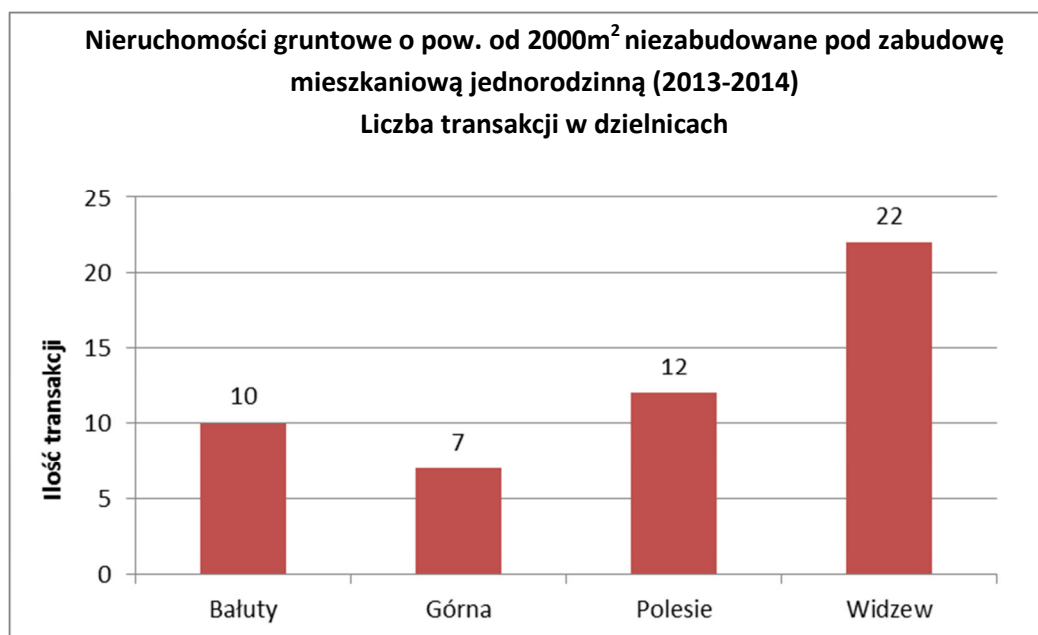
2.2.2 Trend czasowy

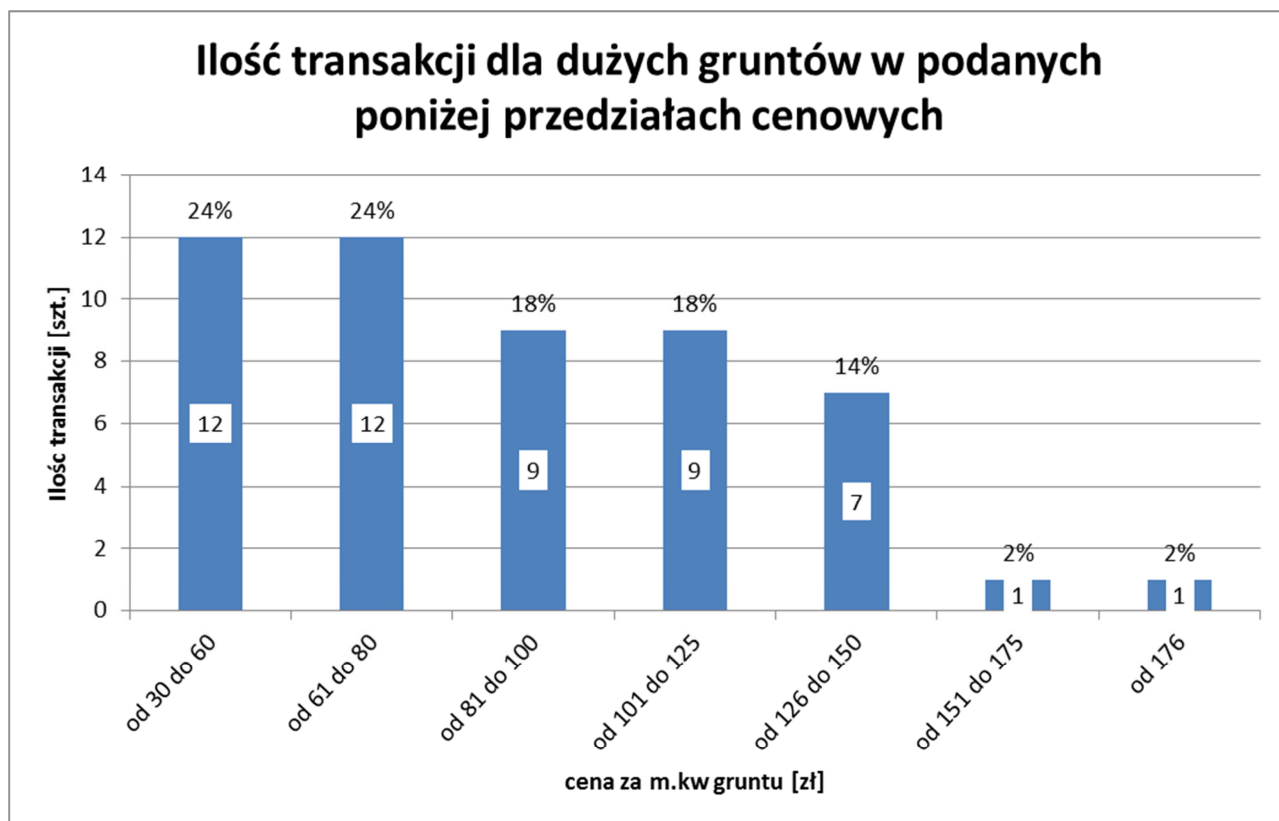
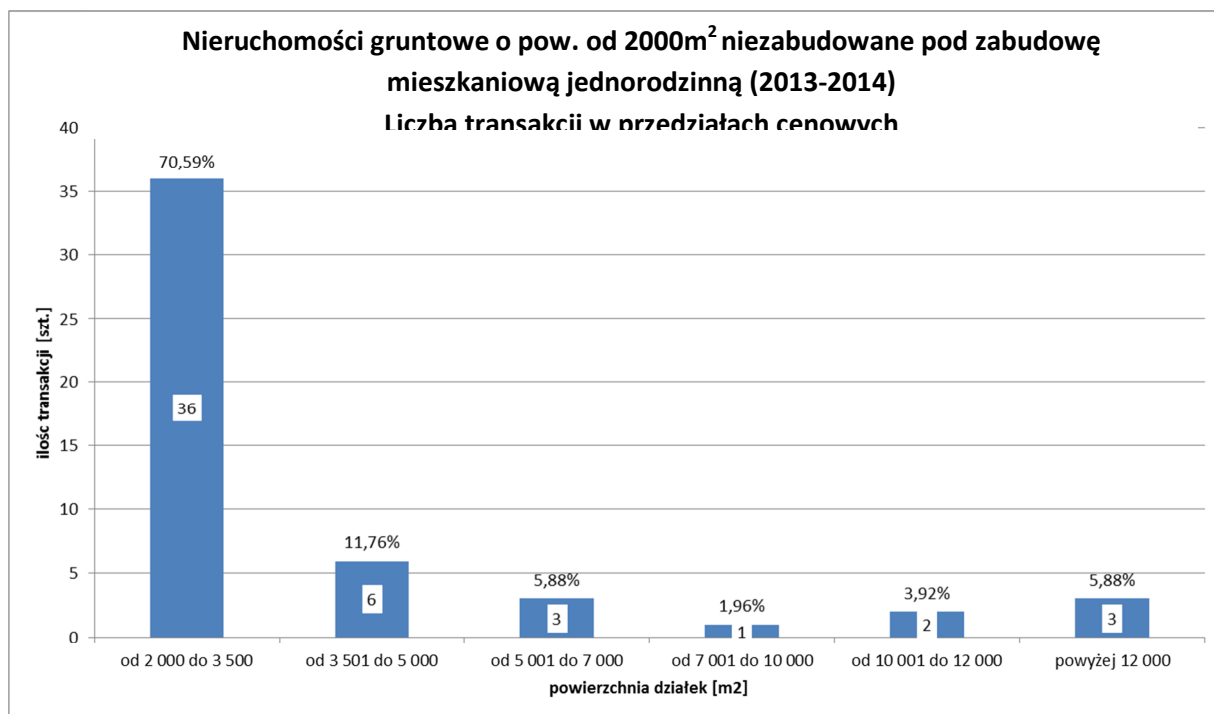
Wykres nr 50



2.2.3 Liczba transakcji w dzielnicach

Wykres nr 51





2.2.4 Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 2000m² - wnioski

Analiza wykazała, że w segmencie większych gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (pod inwestycje deweloperskie lub zabudowę rezydencjonalną) najczęściej sprzedawaną grupę stanowią grunty o powierzchni w przedziale od 2001m² do 3500m². Grunty o takiej powierzchni stanowią prawie 71% wszystkich sprzedanych transakcji w tym segmencie rynku.

W przedziale gruntów powyżej 5000m² odnotowano w latach 2013 i 2014 jedynie 8 transakcji. Ustalenie cen średnich dla każdego z przedziałów byłoby niemiarodajne ze względu na zbyt małą liczbę transakcji.

Najwięcej transakcji miało miejsce w dzielnicy Widzew, a najmniej w dzielnicy Górna.

Najczęściej występujące ceny 1m² gruntu mieściły się w przedziale od 30 do 80 zł/m² (48% ogólnej liczby transakcji). Niski poziom cen spowodowany jest m.in. położeniem dużych gruntów na obszarach podmiejskich o niskim stopniu zurbanizowania.

Ceny powyżej 150 zł/m² dotyczyły zaledwie 4% ogólnej liczby transakcji. Wielkość powierzchni nie jest jedyną cechą wpływającą na wartość nieruchomości.

2.3 NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE

2.3.1 Podstawowe wskaźniki

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi znajdujące się w Bazie Walor odnotowane w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2014r., których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej tj.:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę mieszkalną wielorodzinną (MW);
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium dopuszczają zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czyli tereny oznaczone w studium symbolami: SZ- tereny zabudowy śródmiejskiej, UC – tereny koncentracji usług, UM- tereny usług metropolitalnych.

Zastosowano kryterium powierzchniowe od 600m², z uwagi na to, że mniejsze grunty nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania.

Badaniem objęto grunty stanowiące przedmiot prawa własności. Na tym segmencie rynku nie odnaleziono transakcji prawem użytkowania wieczystego.

Z analizy odrzucono transakcje nieruchomościami, dla których zapisy studium wskazywały na zabudowę wielorodzinną, ale zgodnie z treścią aktu notarialnego wydana została decyzja na zabudowę usługową lub usługowo- handlową. Najczęściej takie transakcje dotyczyły gruntów z wydanymi warunkami zabudowy na supermarkety. Transakcje te uzyskiwały wyższe ceny w przedziale od 1043 do 1645zł/m², które były wyższe niż ceny za grunty pod budownictwo wielorodzinne.

Analiza nie obejmuje również gruntów, dla których wydane zostały na decyzje WZ na zabudowę wielorodzinną lub dla których studium wskazywało na zabudowę wielorodzinną, zabudowanych budynkami do rozbiórki. W badanym okresie odnotowano 4 takie transakcje, i ceny kształtowały się w przedziale: od 191 do 444 zł/m².

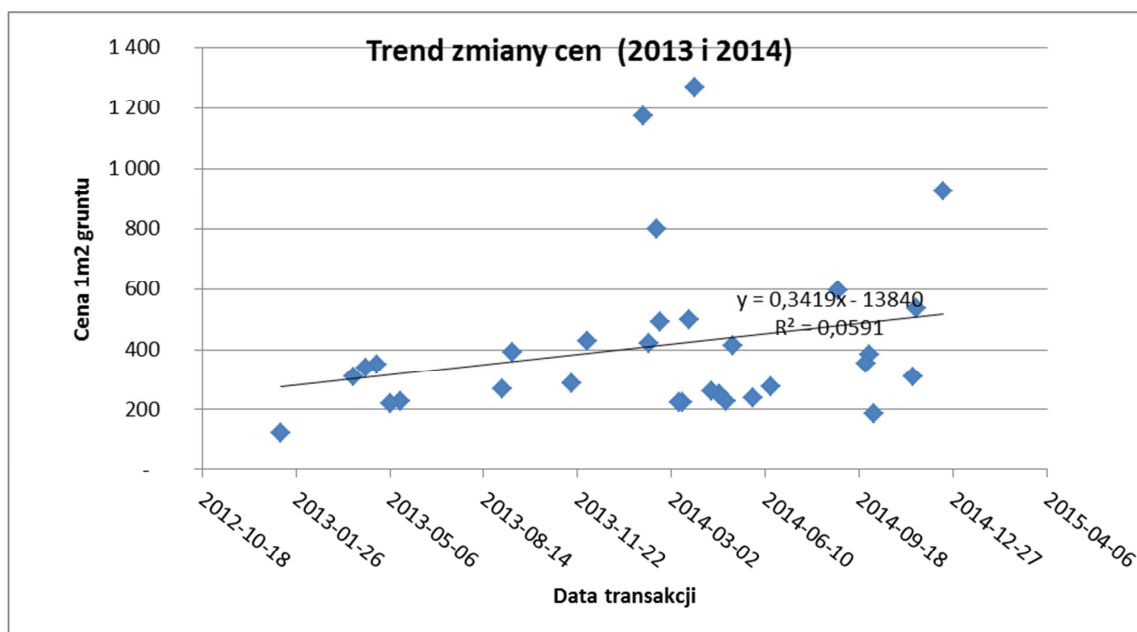
Na tak określonym rynku w badanym okresie w latach 2013÷2014 odnotowano 32 transakcje. Najniższa cena 124 zł/m² dotyczyła nieruchomości o bardzo dużej powierzchni gruntu ok. 17.000m², na terenie o niskim stopniu zurbanizowania (wydana decyzja WZ).

Natomiast najwyższa cena na poziomie 1270zł/m² uzyskana została w transakcji nieruchomością położoną na terenie oznaczonym w studium symbolem MW, dla której potencjał inwestycyjny wynikający z lokalizacji, otoczenia i sąsiedztwa obiektów handlowo-usługowych wskazuje na zabudowę handlowo-usługową. Brak jest jednak informacji o wydanych warunkach zabudowy.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	32	10	22
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	414	294	468
• C min	124	124	185
• C max	1 270	426	1 270
• odchylenie standardowe	272	89	310
• mediana	324	298	368

2.3.2 Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – trend zmiany cen

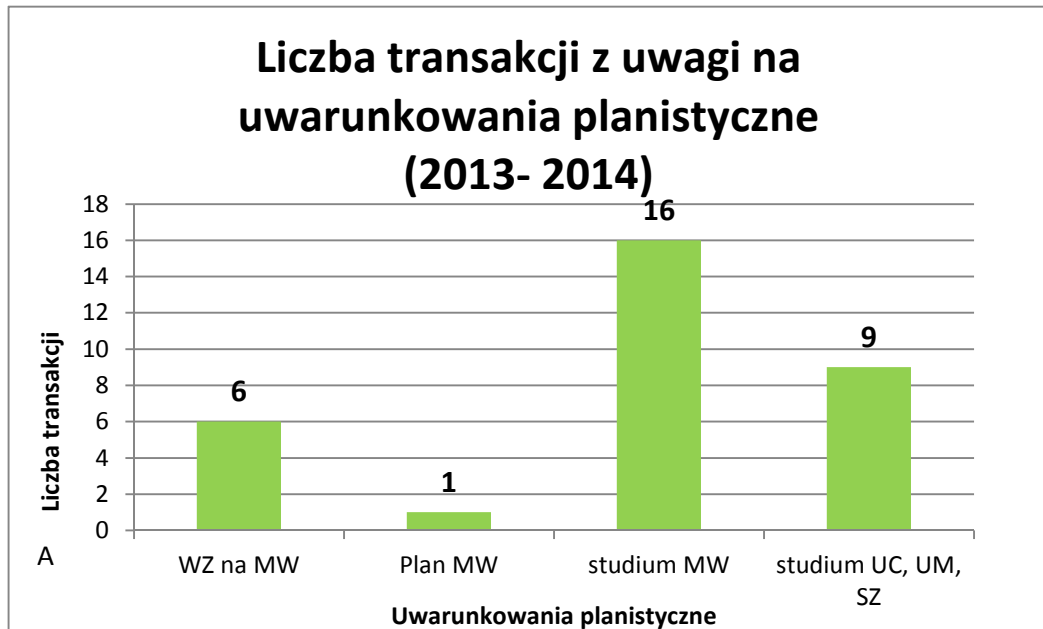
Wykres nr 54



Wykres wskazuje na wzrost cen w czasie, jednak jest to spowodowane tym, że w 2014 roku miały miejsce transakcje, w których odnotowano dużo wyższe ceny tj. powyżej 800zł/m². Poza tym, nieruchomości w zbiorze miały różne cechy w zakresie lokalizacji, uwarunkowań planistycznych, stopnia zurbanizowania, co powoduje, że zbiór jest zbyt niejednorodny, aby można było obiektywnie wyznaczyć trend czasowy.

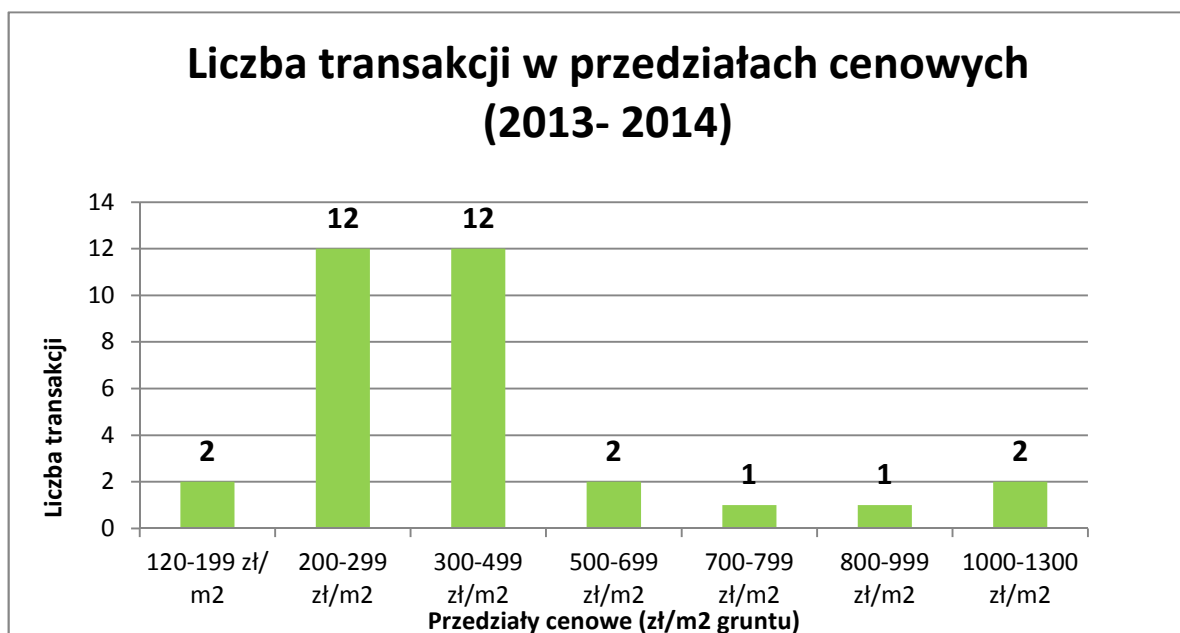
2.3.3 Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – liczba transakcji w zależności od uwarunkowań planistycznych

Wykres nr 55



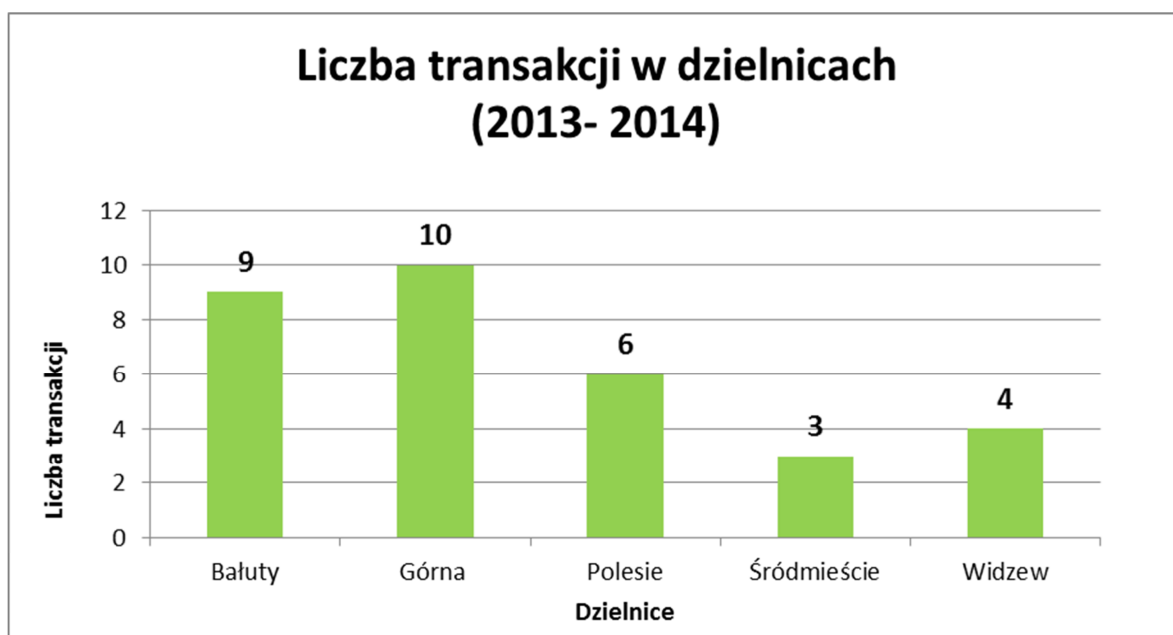
2.3.4 Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – liczba transakcji w przedziałach cenowych

Wykres nr 56



2.3.5 Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – liczba transakcji w dzielnicach

Wykres nr 57



2.3.6 Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne – wnioski

Analiza rynku gruntów niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne wykazała, że największa liczba transakcji (50%) dotyczyła gruntów, których uwarunkowania planistyczne wskazywało studium i określało je jako tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Transakcją nieruchomości, dla której przeznaczenie określał plan miejscowy była tylko jedna. Natomiast 19% transakcji miało wydane warunku zabudowy. Pozostała część transakcji tj. 28% to nieruchomości, dla których studium określało, że zabudowa mieszkalna wielorodzinna jest dopuszczalna (przy głównej funkcji usługowej lub zabudowy śródmiejskiej).

Ze względu na wysokość wskaźnika ceny/1m² gruntu najczęściej cen (łącznie 76%) odnotowano w przedziałach od 200 do 299 zł/m² (38% transakcji) i od 300 do 499zł/m², tj. (38% transakcji). W przedziale najniższych cen (tj. od 120 do 199 zł/m²) i najwyższych cen(tj. od 1000 do 1300 zł/m²) odnotowano po 2 transakcje.

Najwięcej transakcji odnotowano w dzielnicach Górna (10 transakcji tj. 31%) i Bałuty (9 transakcji tj. 29%). Najmniej transakcji odnotowano w dzielnicy Śródmieście (tylko 3 transakcje tj. 9%).

2.4 NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I PRODUKCYJNO-USŁUGOWĄ

2.4.1 Wprowadzenie

Analiza objęła transakcje, wpisane do *Bazy Danych o Rynku Nieruchomości WALOR*, z terenu miasta Łodzi, odnotowane w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2014r.

Segment rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej jest niejednorodny z uwagi na zróżnicowanie funkcji oraz „przenikanie” się poszczególnych funkcji.

Po pierwsze, przeznaczenie pod usługi obejmuje usługi handlu, a także zabudowę śródmiejską lub inne usługi, które w obowiązującym studium rozróżnione są, jako usługi cenotwórcze, usługi metropolitalne lub usługi handlu. W zbiorze tym oprócz wymienionych wyżej funkcji występuje kolejny segment jakim są grunty stricte pod zabudowę produkcyjno-usługową (t.zw. grunty przemysłowe).

Po drugie funkcje się „przenikają”, co oznacza, przykładowo, że zabudowa usługowa może powstać na terenie oznaczonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub nawet jednorodzinnej (wynika to z możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, która nie musi być kompatybilna z zapisami studium).

Kolejnym przykładem, na to, że granica pomiędzy funkcjami jest płynna jest fakt, że funkcja zabudowy śródmiejskiej dopuszcza zarówno zabudowę wielorodzinną jak i usługową. Co oznacza, że tym samym terenie możliwa jest realizacja wielu funkcji. Niepełne pokrycie terenu Łodzi planami miejscowymi utrudnia jednoznaczną kwalifikację gruntu niezabudowanego do określonego segmentu rynku.

Ze względu na zróżnicowany charakter tego rynku do analizy przyjęto ściśle określone kryteria, aby przedstawić ogólny zarys sytuacji na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod zabudowę usługową i produkcyjno-usługową. Każdy z tych dwóch segmentów rynku przedstawiono oddzielnie.

2.4.2 Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę usługową

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi znajdujące się w Bazie Walor, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy usługowej tj.:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową (w tym usługi handlu) lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę usługową (w tym usługi handlu) tj. UC – tereny koncentracji usług lub UM- tereny usług metropolitalnych lub oznaczone s w studium symbolami: SZ- tereny zabudowy śródmiejskiej. (część z tych transakcji pokrywa się z przedstawionymi w analizie gruntów pod zabudowę wielorodzinną).

W poniższej analizie nie uwzględniono transakcji na terenach oznaczonych symbolem MW – jeśli nie było informacji o decyzji WZ na usługi.

Zastosowano kryterium powierzchniowe od 200m², z uwagi na to, że mniejsze grunty nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania pod zabudowę usługową.

Badaniem objęto grunty stanowiące przedmiot prawa własności oraz przedmiot prawa użytkowania wieczystego.

Z analizy odrzucono transakcje nierynkowe, w których strony były powiązane, w tym transakcję przy al. Politechniki, w której cena wyniosła 2415zł/m². Na tak określonym rynku w badanym okresie w latach 2013÷2014 odnotowano 41 transakcji.

W analizowanym zbiorze 39 transakcji znalazło się 9 transakcji, które uwzględnione zostały jednocześnie w analizie gruntów pod zabudowę wielorodzinną (zapisy studium SZ, UM i UC, dla których zabudowa wielorodzinna jest dopuszczalna).

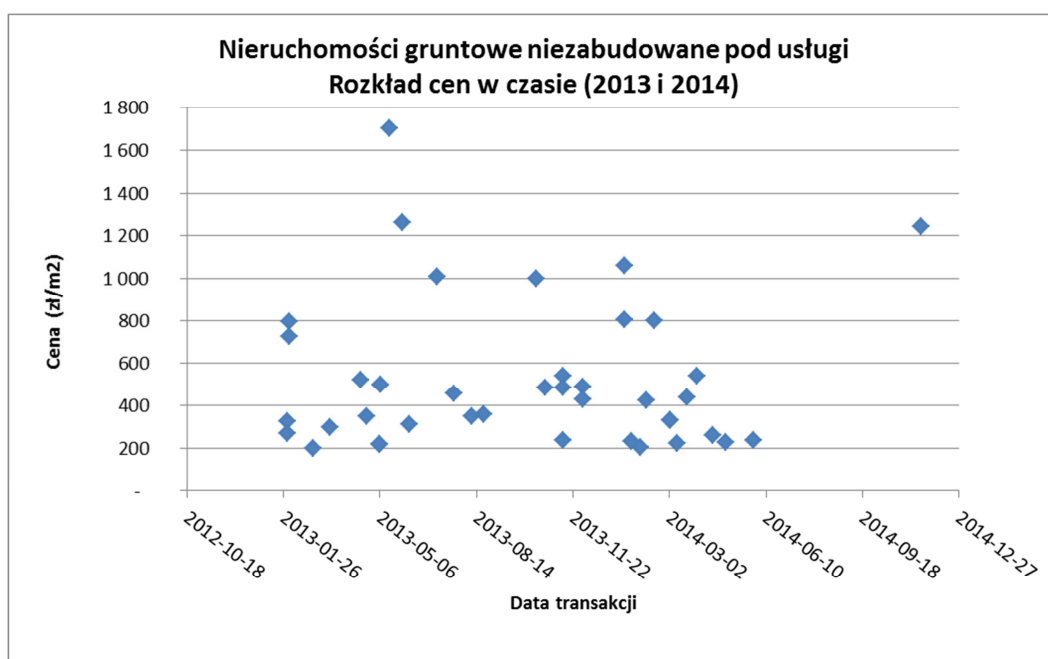
Analiza nie objęła transakcji nieruchomościami zabudowanymi obiektami do rozbiórki.

Transakcji prawem użytkowania wieczystego odnotowano tylko 6.

Tabela nr 16

<u>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo usługowe (w tym usługi handlu)</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	41	26	15
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	522	540	490
• C min	200	200	205
• C max	1 703	1 703	1 243
• odchylenie standardowe	345	357	333
• mediana	426	471	331

Wykres nr 58



Typowy poziom cen zawierał się w przedziale 200 ÷ 600 zł/m². Najwyższe ceny powyżej 1000zł/m² uzyskiwane były przede wszystkim za grunty pod zabudowę usługowo-handlową w szczególności pod supermarkety. Ceny 724 i 796 zł/m² dotyczyły transakcji o charakterze usługowym, ale pod szczególny rodzaj zabudowy (pod stację benzynową).

2.4.3 Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę produkcyjno-usługową

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi znajdujące się w Bazie Walor, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy produkcyjno-usługowej tj.:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę produkcyjno-usługową lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę produkcyjno-usługową PU).

Zastosowano kryterium powierzchniowe od 200m², z uwagi na to, że mniejsze grunty nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Badaniem objęto grunty stanowiące przedmiot prawa własności oraz przedmiot prawa użytkowania wieczystego.

Na tak określonym rynku w badanym okresie w latach 2013÷2014 odnotowano 16 transakcji. Zbiór nie obejmuje jednej transakcji skrajnej, która położona jest na terenie, gdzie faktycznie uzyskiwane są decyzje WZ dla zabudowy jednorodzinnej, mimo zapisów studiów pod PU.

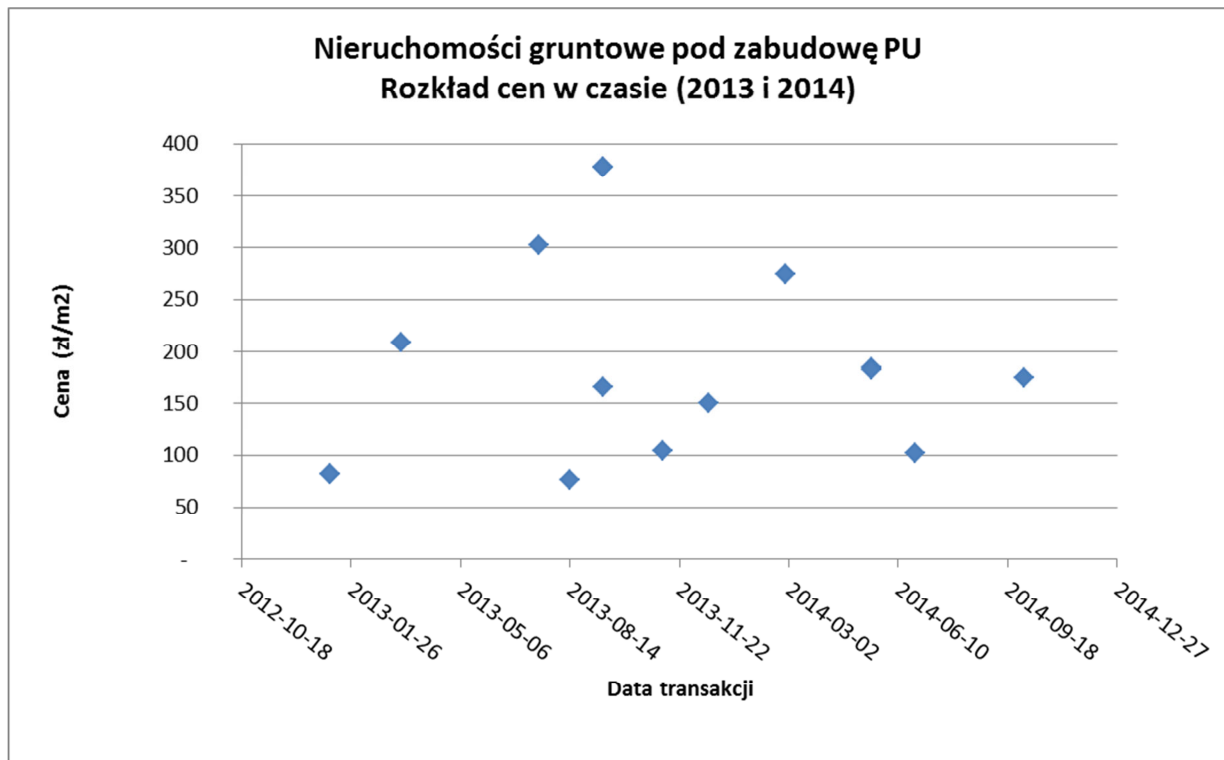
Duża różnica w liczbie transakcji w poszczególnych latach (11 w 2013r. i 5 w 2014r.) wynika, z tego, że w 2013r. cztery transakcje (dotyczące 4 nieruchomości) sprzedane w 1 akcie notarialnym. Jeżeli potraktować ten fakt, jako jedną transakcję, było w 2013 roku 7 transakcji, a w 2014r. 5 transakcji.

Najniższa cena tj. 76 zł/m² dotyczyła transakcji gruntem o bardzo dużej powierzchni na terenach o niskim stopniu zurbanizowania.

W badanym zbiorze odnotowano tylko 3 transakcje prawem użytkowania wieczystego.

Tabela nr 17

<u>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo produkcyjno-usługowe</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	16	11	5
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	201	209	183
• C min	76	76	101
• C max	378	378	274
• odchylenie standardowe	109	127	61
• mediana	178	166	182



3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

3.1. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

3.1.1 Podstawowe wskaźniki

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Analiza objęła transakcje, w których grunt stanowił przedmiot prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Nie uwzględniono transakcji budynkami stanowiącymi przedmiot spółdzielczego prawa.

Podobnie jak w analizach z lat poprzednich nie uwzględniono transakcji o większej powierzchni gruntu niż 2000m². Ma to na celu zachowanie jednorodności analizowanych transakcji.

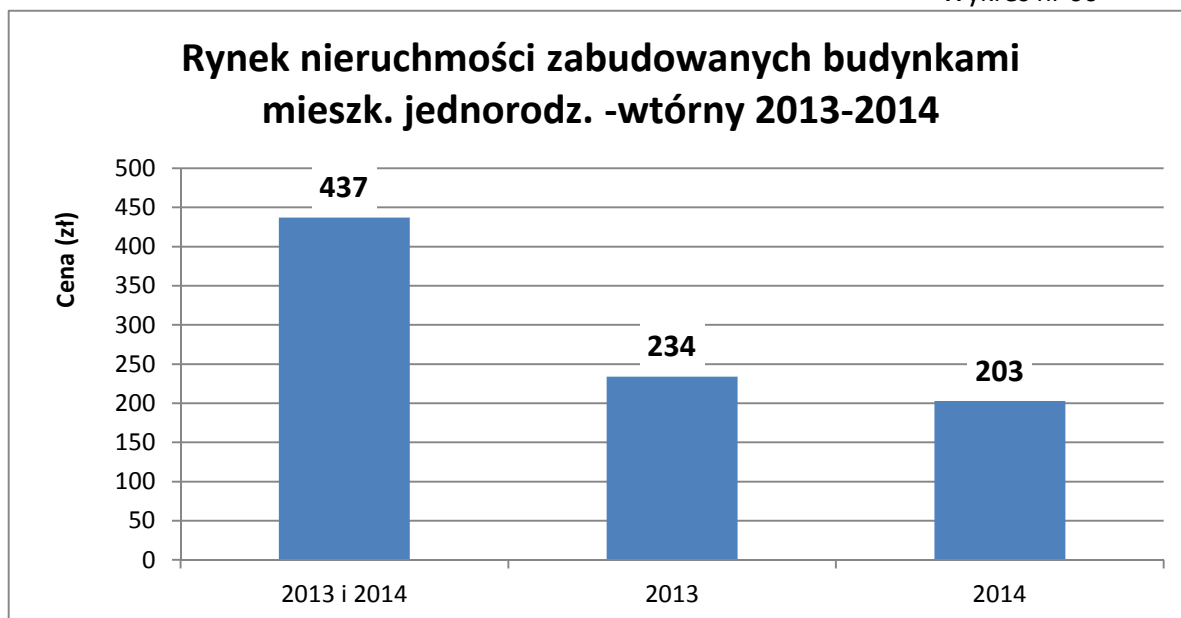
Segment rynku pierwotnego poddany został odrębnej analizie.

Analiza nie obejmuje transakcji udziałami w nieruchomościach.

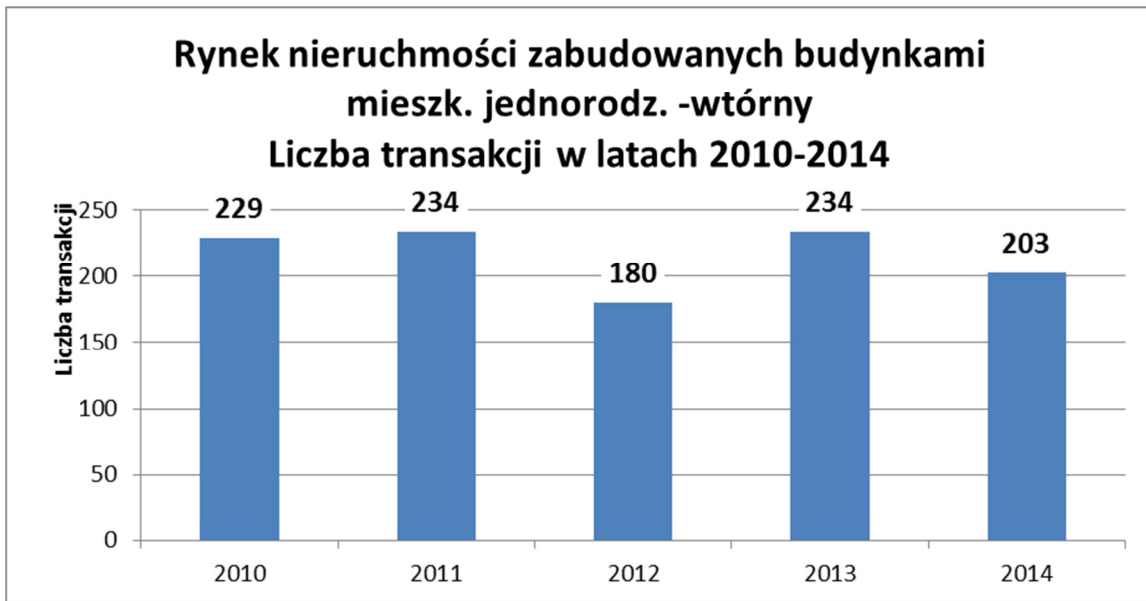
Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

Przy ww. założeniach na rynku wtórnym w latach 2013 i 2014 liczba wszystkich transakcji wziętych do analizy wyniosła 234 w roku 2013 i 203 w roku 2014. Liczba ta jest zbliżona do poziomów w poprzednich latach. Liczby te obejmują transakcje budynkami do rozbiórki, drewnianymi oraz wykończonymi, w stanie surowym otwartym i stanie surowym zamkniętym.

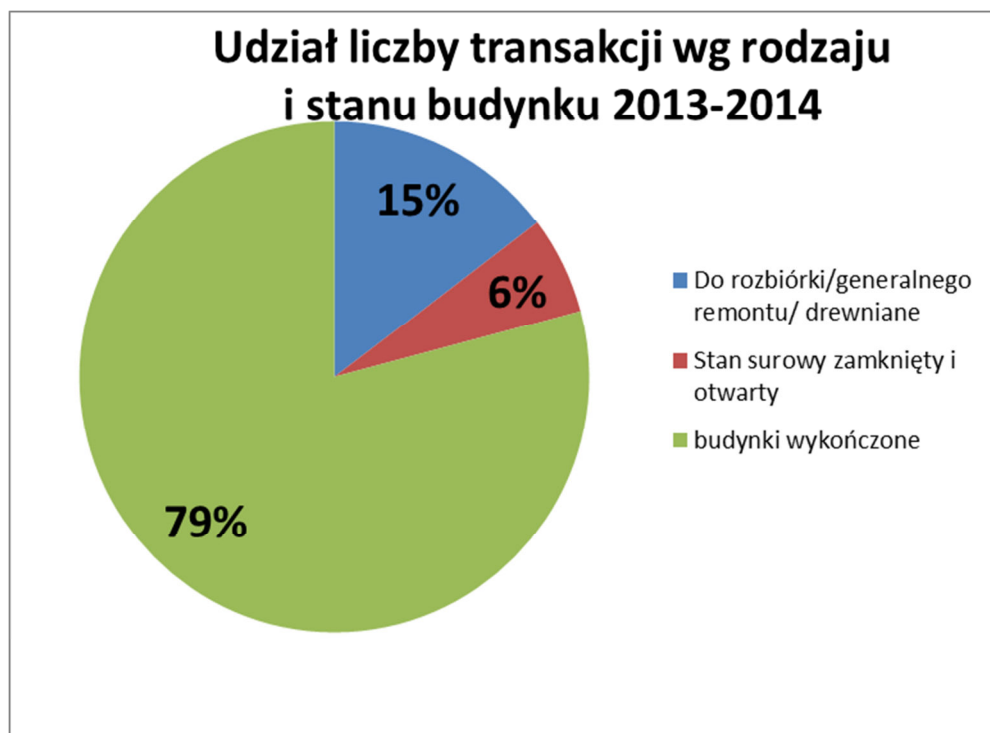
Wykres nr 60



Wykres nr 61



Wykres nr 62



W kolejnym etapie analizy wyłączono z analizy transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami do rozbiórki, drewnianymi oraz wykończonymi, w stanie surowym otwartym i stanie surowym zamkniętym oraz transakcje, w których cena była skrajnie niska tj. niższa niż 140.000zł, co odpowiada wartości gruntu niezabudowanego. Łącznie odrzucono 127 transakcji z lat 2013 i 2014.

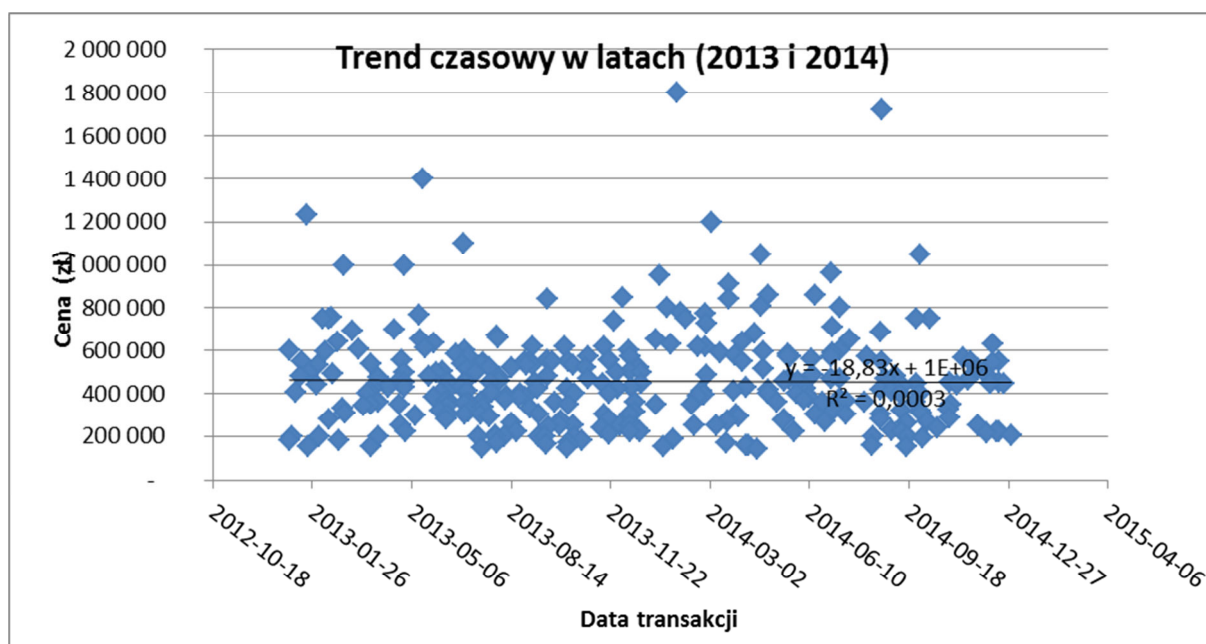
Wyniki analizy dla budynków wykończonych przedstawia tabela poniżej i kolejne wykresy.

Tabela nr 18

<u>Rynek wtórny nieruchomości zabudowanych budynkami MN 2013-2014</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	310	173	137
Parametry cenowe:	zł	zł	zł
• Średnia arytmetyczna	458 091	440 145	480 753
• C min	143 000	147 500	143 000
• C max	1 800 000	1 400 000	1 800 000
• odchylenie standardowe	231 112	200 626	263 675
• mediana	422 500	420 000	427 642

3.1.2 Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – trend czasowy

Wykres nr 63



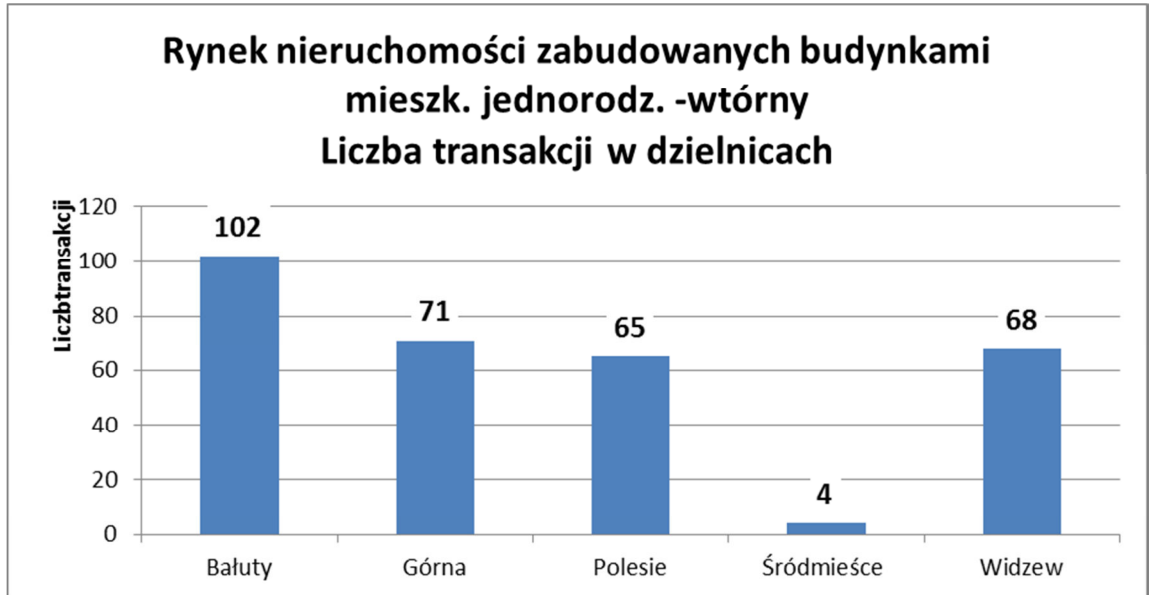
Analiza wykazała, że poziom cen na rynku wtórnym był stabilny w latach 2013 i 2014.

Najbardziej typowe ceny mieszczą się w przedziale: od 200.000 do 600.000zł.

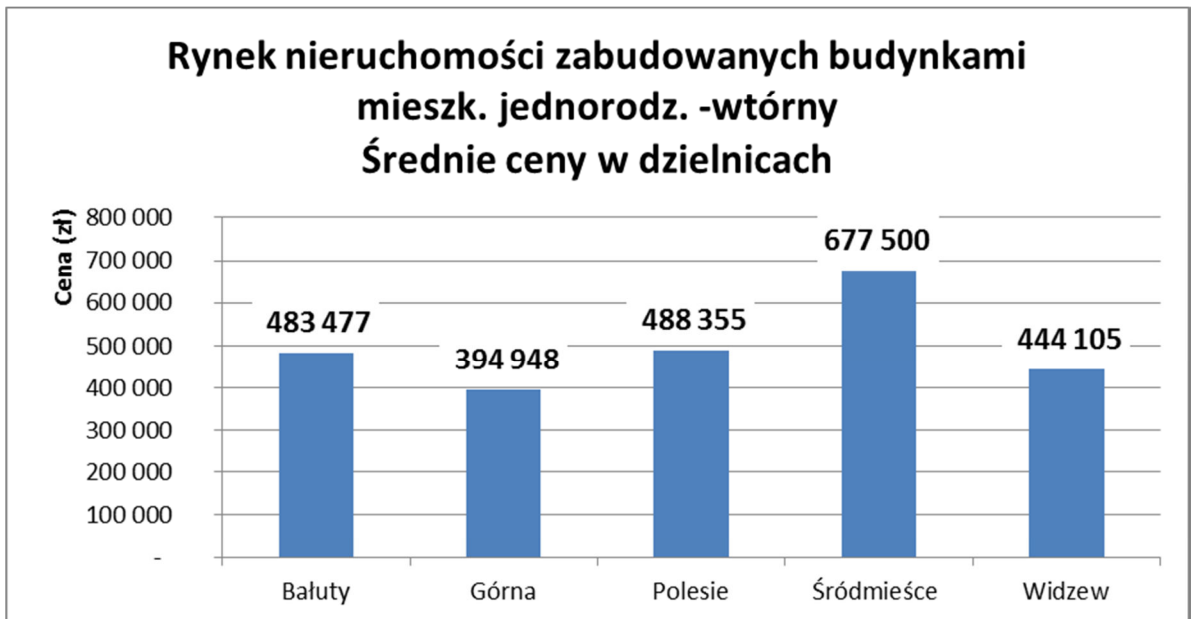
W badanym okresie odnotowano jedynie 8 transakcji powyżej 1.000.000zł. Największa cena wyniosła 1.800.000zł.

3.1.3 Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – Liczba transakcji i średnie ceny w dzielnicach

Wykres nr 64

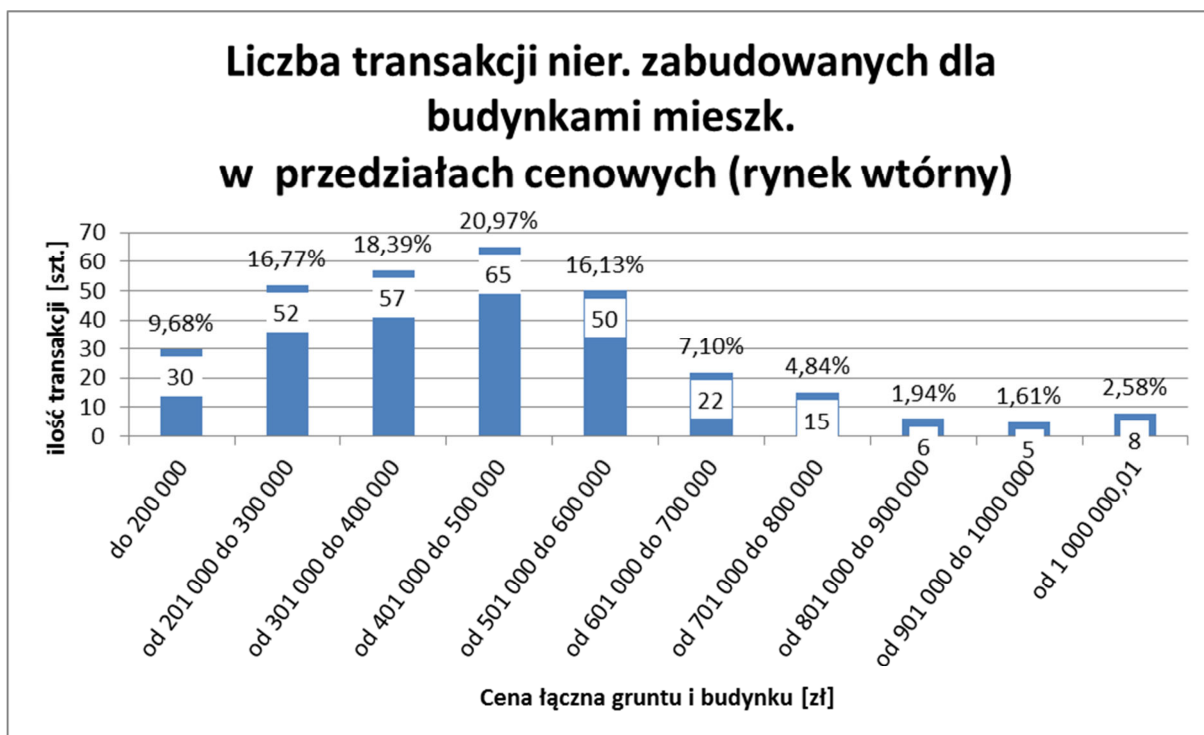


Wykres nr 65



3.1.4 Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – Liczba transakcji w przedziałach cenowych

Wykres nr 66



3.1.5 Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – wnioski z analizy

Analiza wykazała, że najbardziej typowe ceny mieszczą się w przedziale: od 200.000zł do 600.000zł. W badanym okresie transakcje odnotowano jedynie 8 transakcji powyżej 1.000.000zł i największa cena wyniosła 1.800.000zł.

Najwięcej tj. 21% transakcji na rynku wtórnym dotyczyło nieruchomości o cenie od 400.000zł do 500.000zł. Najmniej transakcji odnotowano w przedziale najdroższym tj. powyżej 800.000 zł. Najniższe ceny od 140.000zł do 200.000 miały udział 10% w rynku.

Najwyższa cena średnia w latach 2013 i 2014 była w dzielnicy Śródmieście, ale w tej dzielnicy jest bardzo niski zasób budynków jednorodzinnych, a co za tym idzie mała podaż. Liczba odnotowanych transakcji w tej dzielnicy wyniosła 4.

W pozostałych dzielnicach najwyższa cena średnia dotyczyła Bałut ok 480.000zł, a najniższa Górnej ok. 395.000zł. Niski poziom cen w dzielnicy Górna wynika m.in. z dużej liczby starszych budynków.

Najwięcej transakcji odnotowano na Bałutach, a najmniej w dzielnicy Śródmieście.

3.2. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

3.2.1 Podstawowe wskaźniki

Analizą objęto rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, tj. rynek, na którym sprzedającym jest deweloper.

Zweryfikowane ceny nie zawierają podatku VAT. W przypadku gdy nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi przez drogę wewnętrzną i przedmiotem transakcji był również udział w tej drodze (odrębnej nieruchomości gruntowej o funkcji drogi wewnętrznej) to cena udziału w drodze wewnętrznej została odjęta od ceny transakcyjnej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Wszystkie odnotowane transakcje w tym segmencie dotyczyły prawa własności gruntu i budynku. Analiza nie obejmuje udziałów w nieruchomościach.

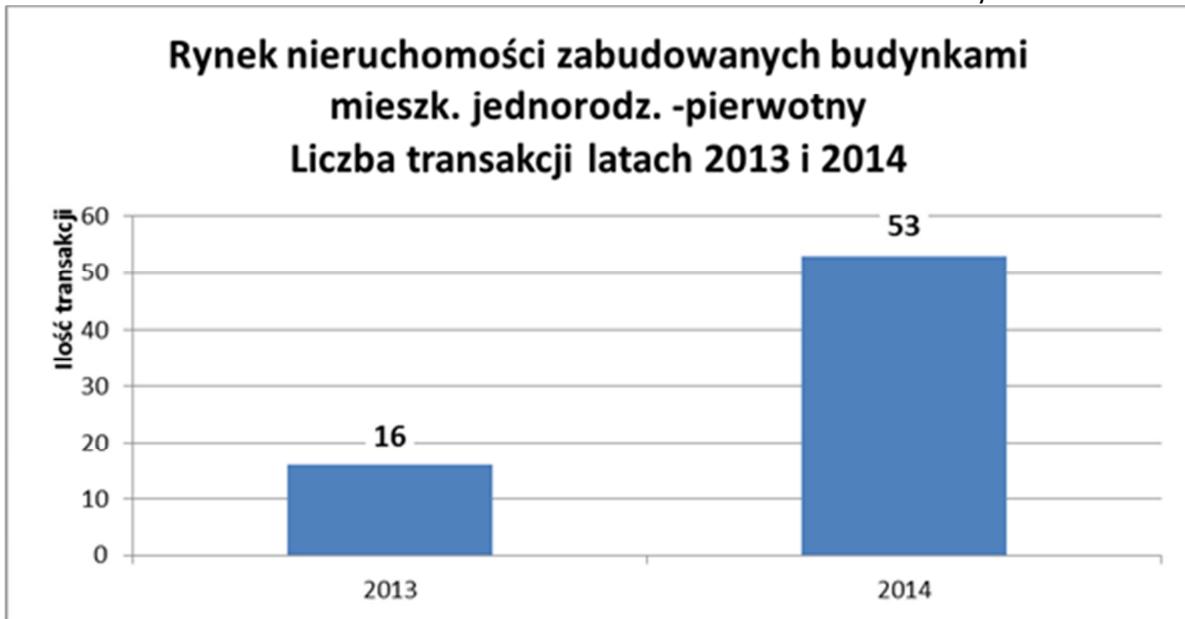
Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

Po odrzuceniu 2 transakcji, w których budynki były w stanie surowym, do dalszej analizy przyjęto 69 transakcji. Transakcje dotyczyły głównie nieruchomości zabudowanych budynkami w stanie deweloperskim, ale kilka najwyższych transakcji dotyczyło stanu wykończonego „pod klucz”.

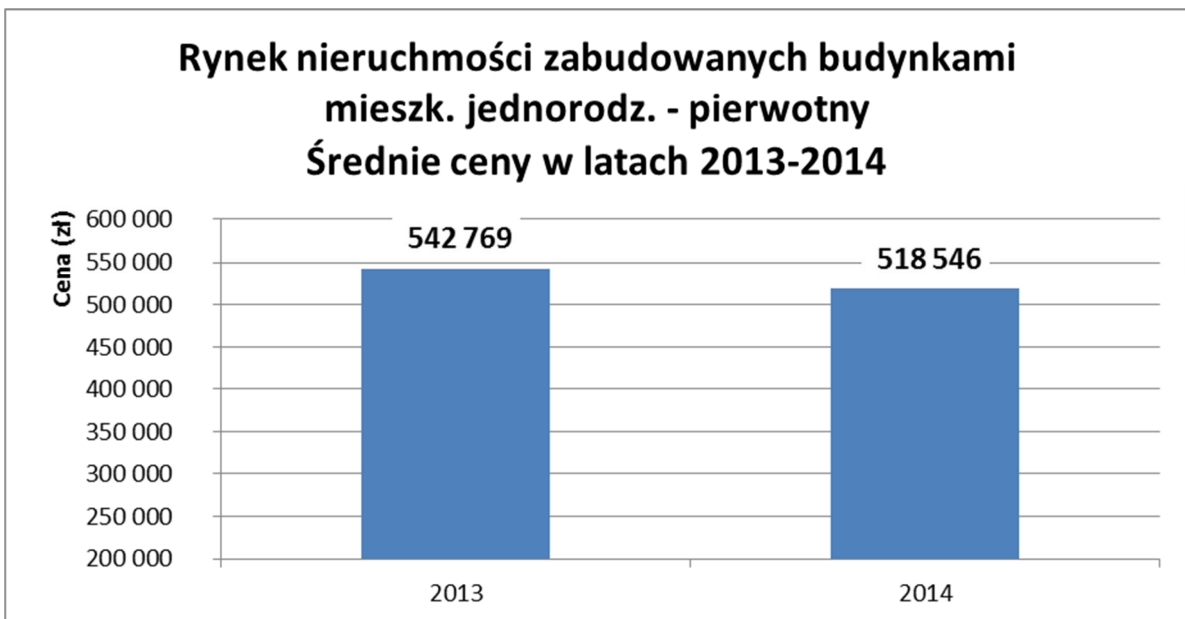
Tabela nr 18

<u>Rynek pierwotny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszk. jednorod. 2013-2014</u>			
Okres analizy:	2013 i 2014	2013	2014
Liczba transakcji w latach 2013 i 2014	69	16	53
Parametry cenowe:	zł	zł	zł
• Średnia arytmetyczna	524 163	542 769	518 546
• C min	300 926	463 678	300 926
• C max	1 111 111	650 000	1 111 111
• odchylenie standardowe	137 177	58 741	153 211
• mediana	518 405	546 287	490 628

Wykres nr 67

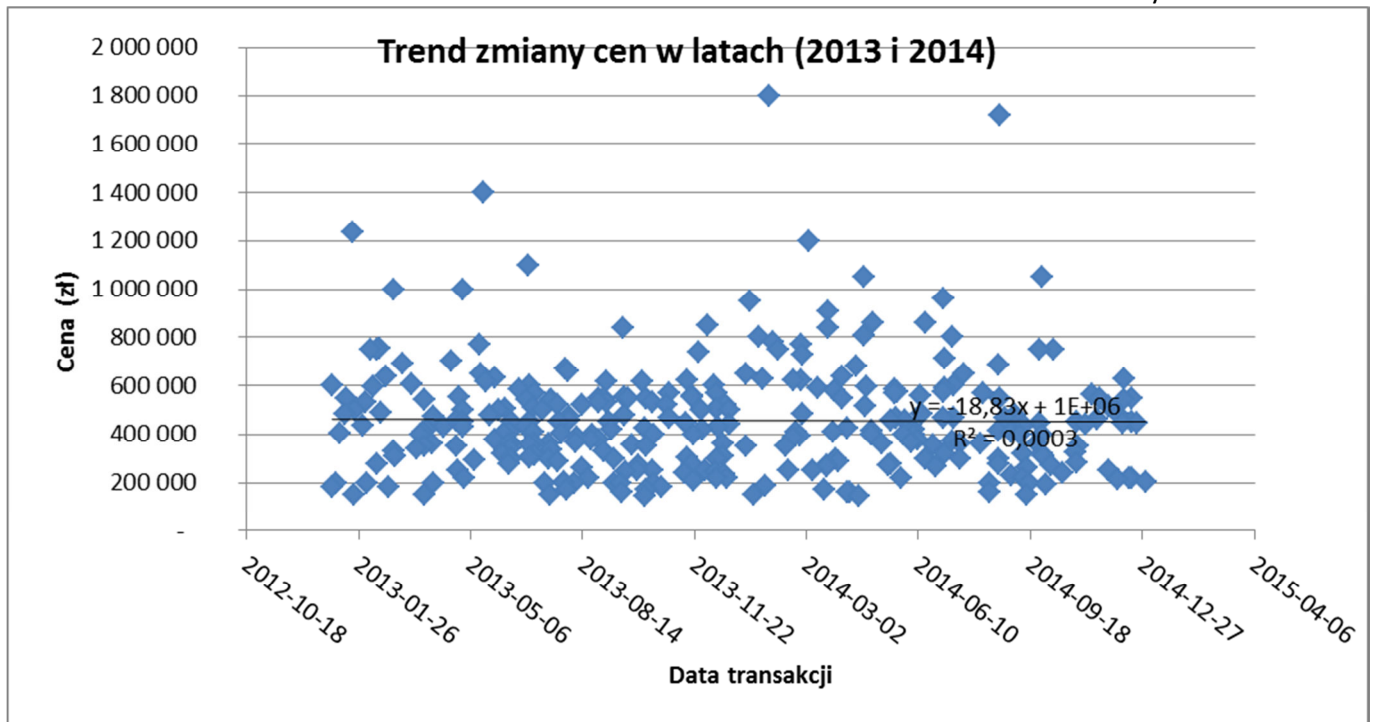


Wykres nr 68



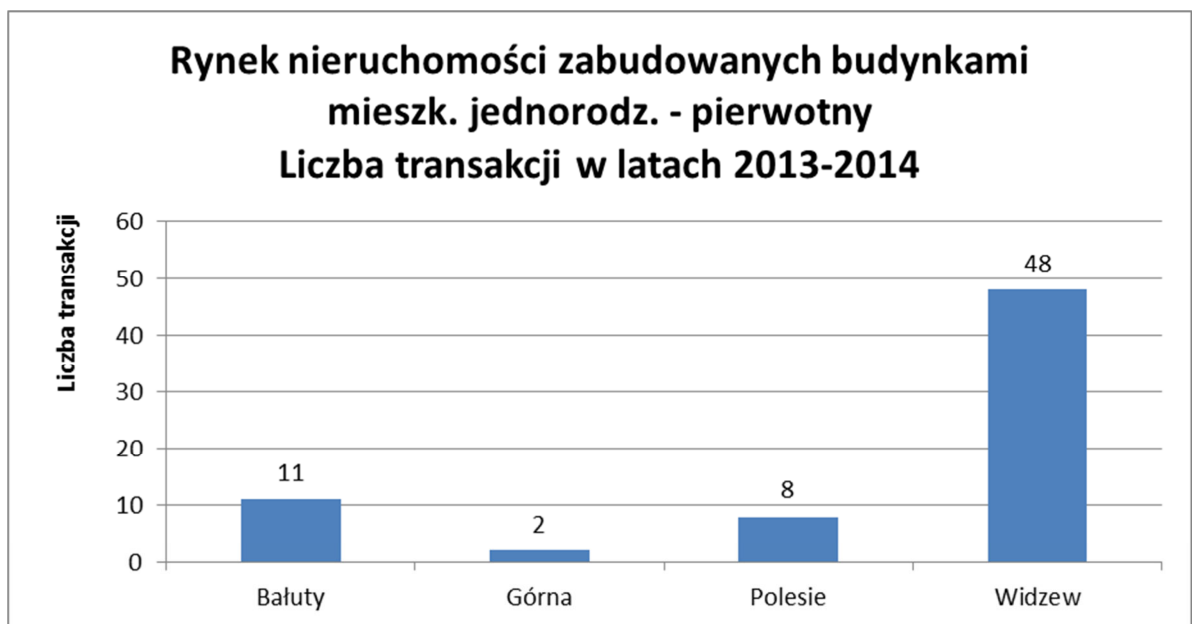
3.2.2 Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – trend zmiany cen

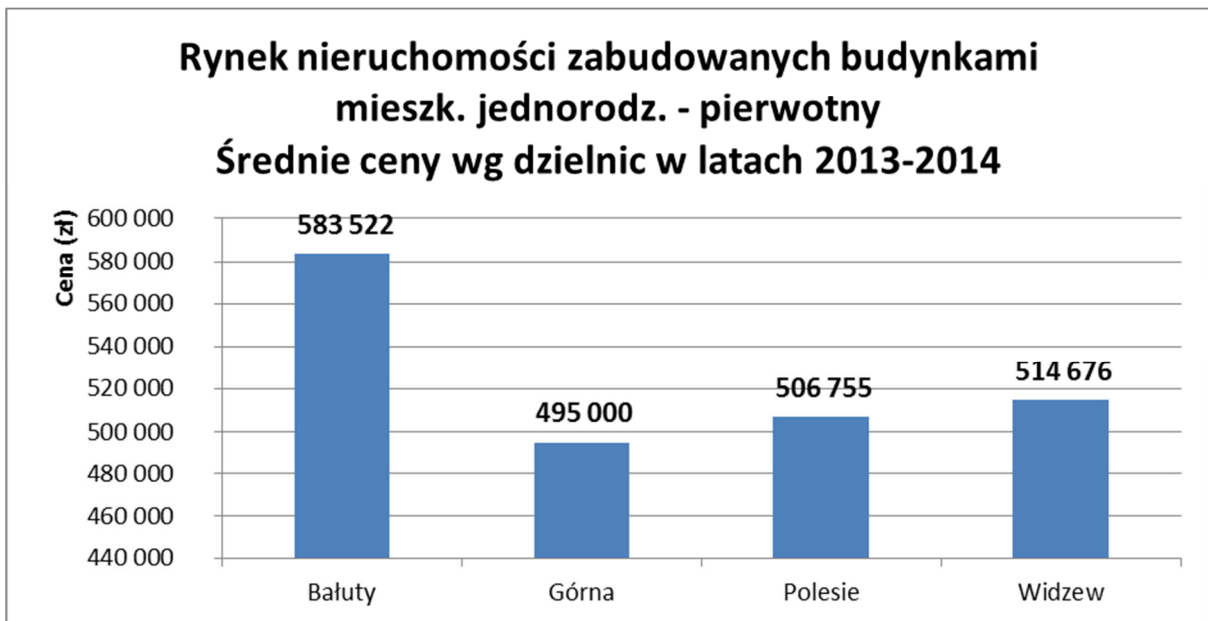
Wykres nr 69



3.2.3 Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – liczba transakcji i średnie ceny w dzielnicach

Wykres nr 70





3.2.4 Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – wnioski

Analiza rynku pierwotnego wykazała 69 transakcji o cenach w przedziale od ok. 301.000zł do 1.111.111zł. Typowe ceny mieszczą się w przedziale od 400.000 do 600.000zł.

Ceny w analizowanym okresie 2013÷2014 były stabilne.

Najwięcej transakcji odnotowano w dzielnicy Widzew. Podobnie jak na rynku wtórnym najwyższe ceny średnie odnotowano na Bałutach i najniższe na Górnej. Średnia na Bałutach jest zawyżona ze względu na występowanie kilku transakcji w stanie wykończonym.

Autorki

dr inż. Zdzisława Ledzion – Trojanowska

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 414

mgr Magdalena Frańczuk

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 5137

– Łódź, 30 czerwca 2015r. –