

ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI 2014-2015

CZĘŚĆ NR 2

II. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

- POD BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE
- POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE
- POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I PRODUKCYJNO-USŁUGOWĄ

III. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI W ŁODZI

- RYNEK PIERWOTNY
- RYNEK WTÓRNY

AUTORKI:

DR INŻ. ZDZISŁAWA LEDZION – TROJANOWSKA

MGR MAGDALENA FRAŃCZUK

- Łódź, dnia 30 czerwca 2016r. –

SPIS TREŚCI

2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE.....	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. Trend czasowy nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ²	6
2.1.3. Rozkład cen w zależności od powierzchni gruntu w poszczególnych latach analizy Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ² –.....	7
2.1.4. – Liczba transakcji w dzielnicach w latach 2014 i 2015-Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ² Wykres nr 46	8
2.1.5. Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ² – ceny średnie w dzielnicach	8
2.1.6. Analiza liczby transakcji i cen średnich w poszczególnych przedziałach cenowych.....	9
2.1.7. Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m ² do 1999m ² – wnioski z analizy	10
2.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 2000M ²	11
3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE.....	15
3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI	15
3.2. TREND ZMIANY CEN -RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE –	17
3.3. LICZBA TRANSAKЦИИ W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ PLANISTYCZNYCH -RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE.....	18
3.4. LICZBA TRANSAKЦИИ W PRZEDZIAŁACH CENOWYCH - RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE	18
3.5. LICZBA TRANSAKЦИИ W DZIELNICACH RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – LICZBA TRANSAKЦИИ W DZIELNICACH.....	19
3.6. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – WNIOSKI	19
4. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I PRODUKCYJNO-USŁUGOWĄ	20
4.1. WPROWADZENIE	20
4.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ.....	20

WNIOSKI Z ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI:	25
4.3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ PRODUKCYJNO-USŁUGOWĄ	25
5. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI	27
5.1. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI	27
5.1.1. Podstawowe wskaźniki	27
5.1.2. Trend czasowy - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi	30
5.1.3. Liczba transakcji i średnie ceny w dzielnicach -rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi	31
5.1.4. Liczba transakcji w przedziałach cenowych - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi	31
5.1.5. Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – wnioski z analizy	32
5.2. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI	33

II. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE

2.1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 250m² DO 1999m²

2.1.1. Podstawowe wskaźniki

Analiza objęła transakcje, wpisane do *Bazy Danych o Rynku Nieruchomości WALOR*, z terenu miasta Łodzi, odnotowane w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2015r

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 wyłączono 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.

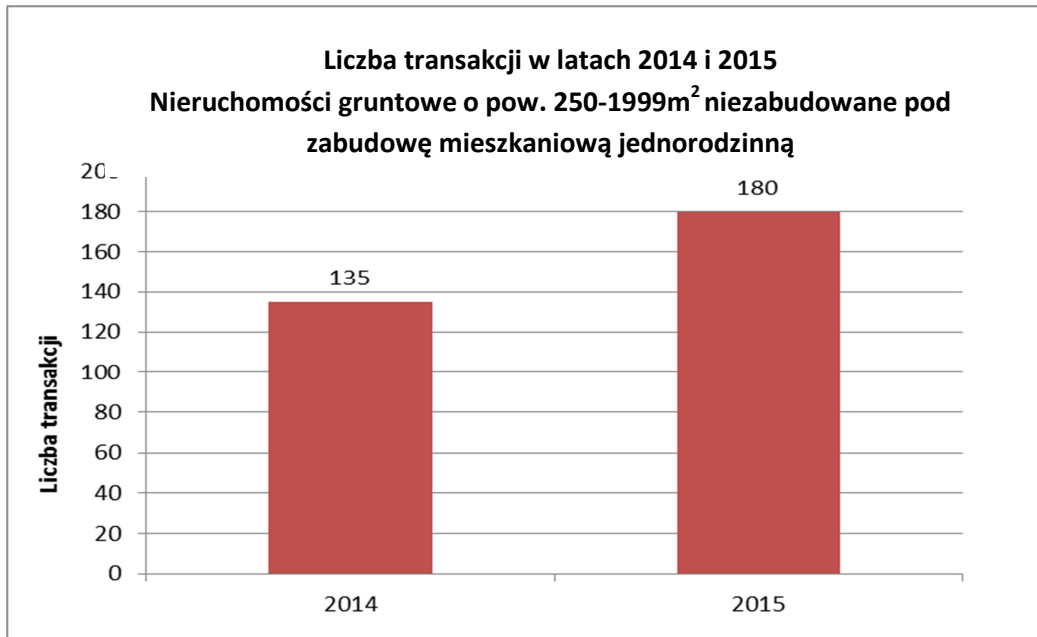
Zastosowano kryterium powierzchniowe od 250m², z uwagi na to, że mniejsze grunty nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania nawet pod zabudowę bliźniaczą lub szeregową. Natomiast grunty powyżej 2000m² stanowią odrębny segment rynku, który zostanie przeanalizowany w kolejnym podrozdziale.

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 (15 transakcji) powyżej 260zł/m² (7 transakcji).

Tabela nr 13

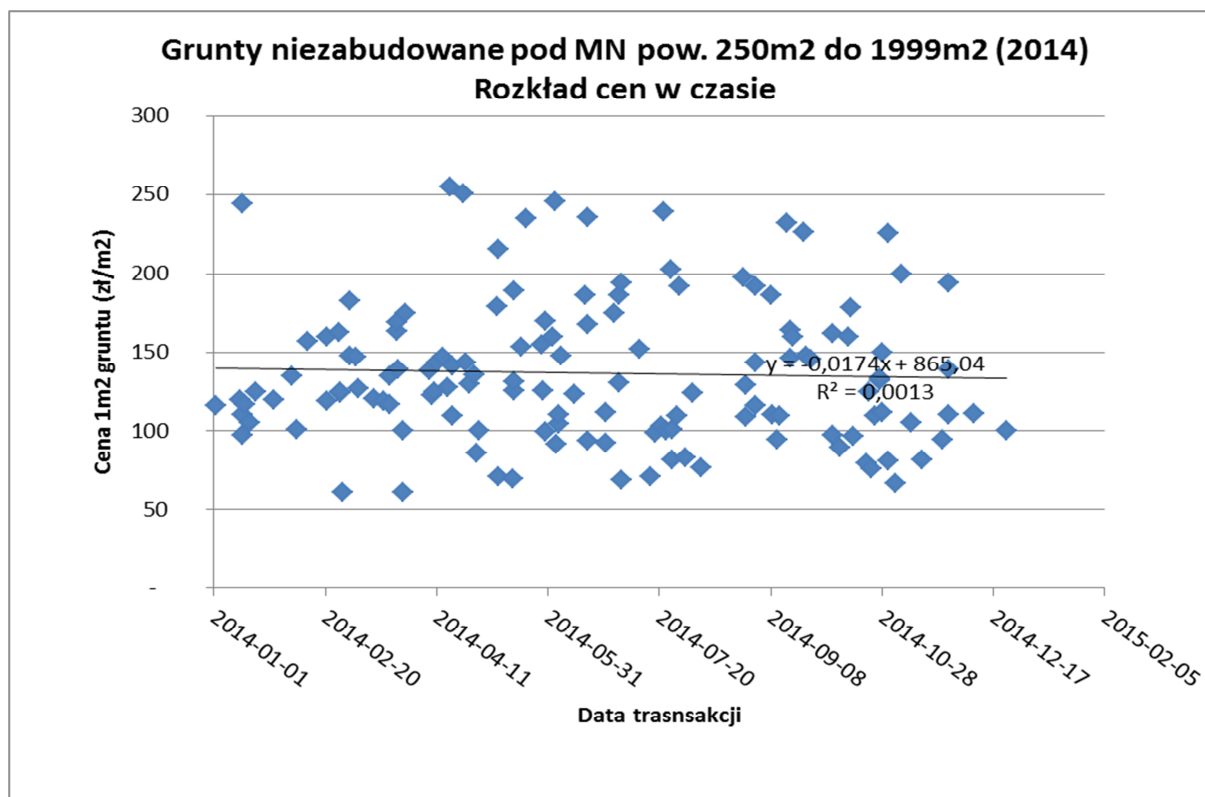
Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m²			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	315	135	180
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	143	137	147
• C min	60	61	60
• C max	257	255	257
• odchylenie standardowe	47	45	49
• mediana	136	127	142



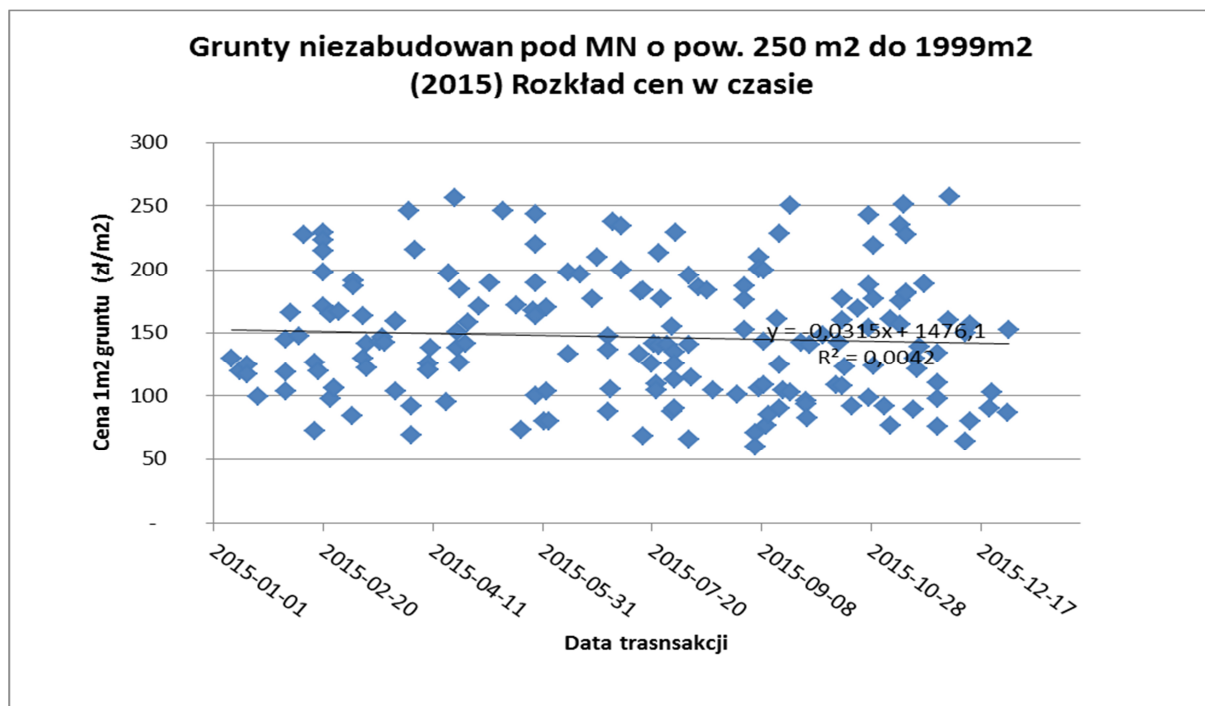
Liczba transakcji w 2015 była o 33% wyższa w odniesieniu do 2013r. i prawie dwukrotnie wyższa niż w 2013 roku kiedy, odnotowano tylko 92 transakcje.

2.1.2. Trend czasowy nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m²

Wykres nr 42



Wykres nr 43

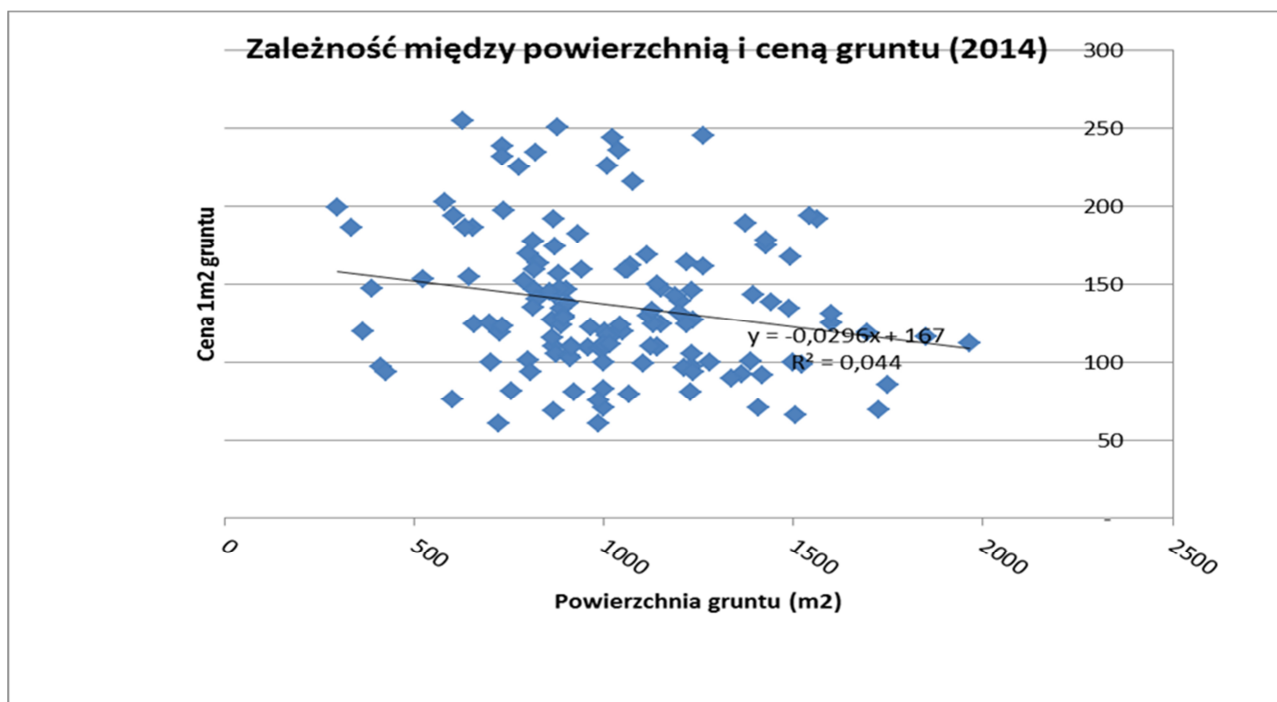


Analiza wykazała, że ceny w badanym okresie 2014 i 2015 były stabilne.

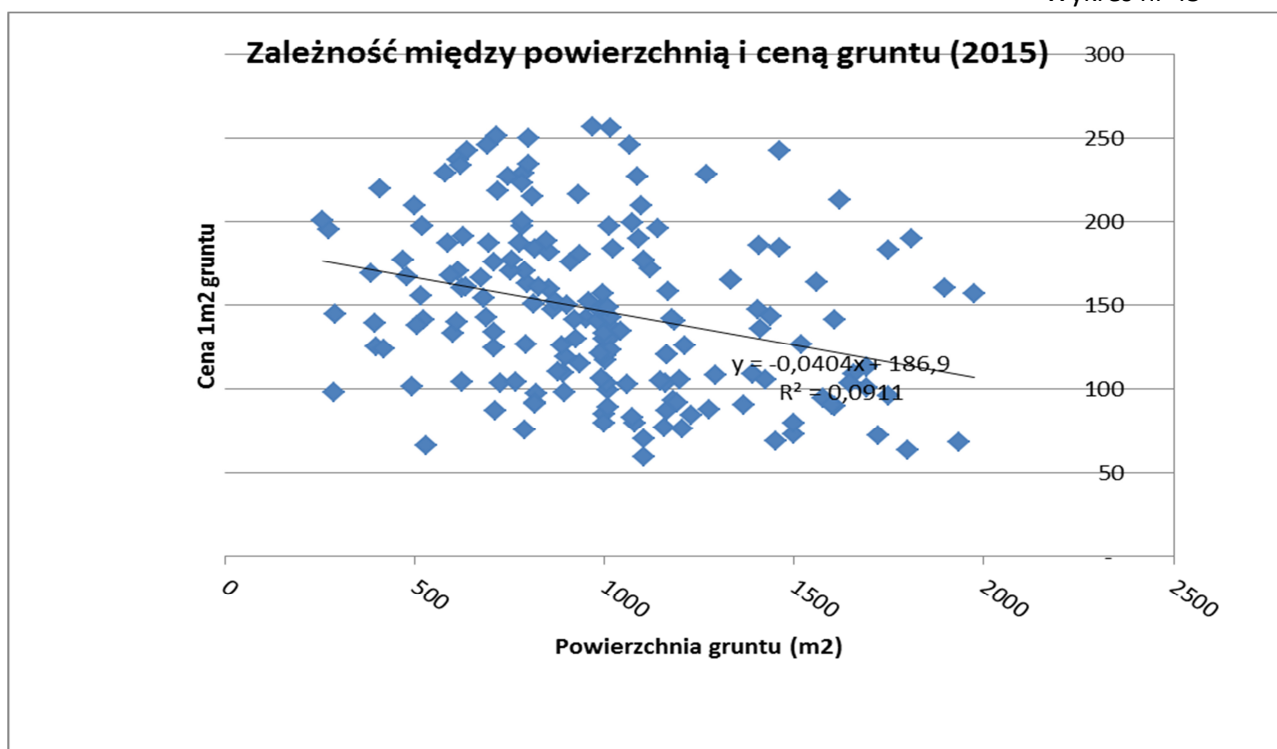
2.1.3. Rozkład cen w zależności od powierzchni gruntu w poszczególnych latach analizy Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m² –

Wykres nr 44 przedstawia relację ceny jednostkowej do powierzchni gruntu. Linia trendu potwierdza zależność polegającą na tym, że 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.

Wykres nr 44

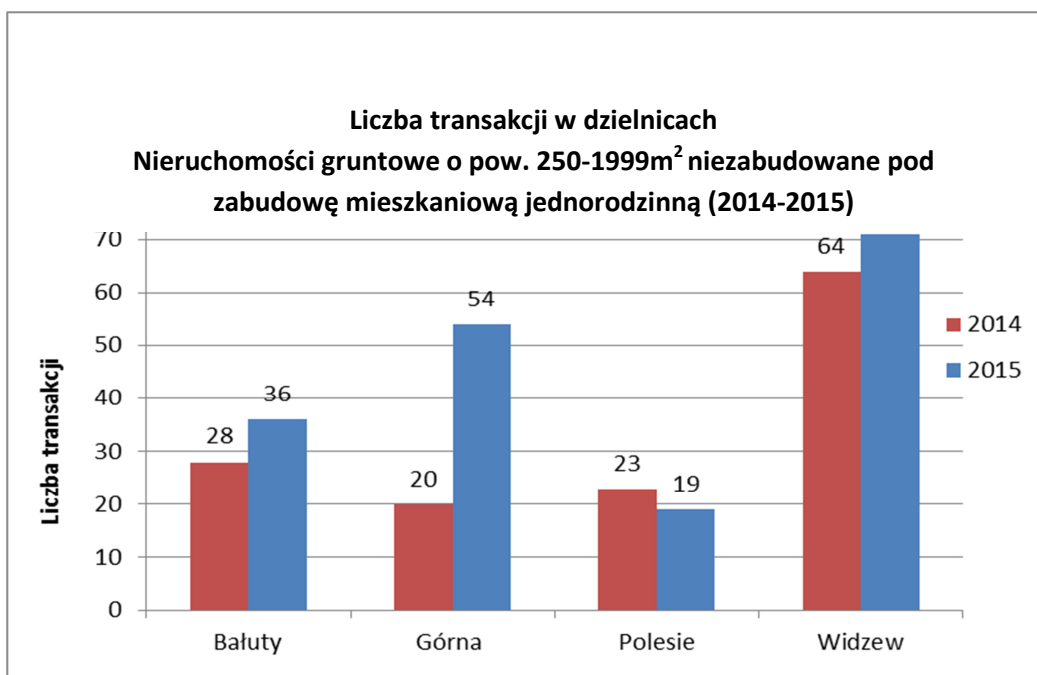


Wykres nr 45



2.1.4. – Liczba transakcji w dzielnicach w latach 2014 i 2015-Nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250m² do 1999m²

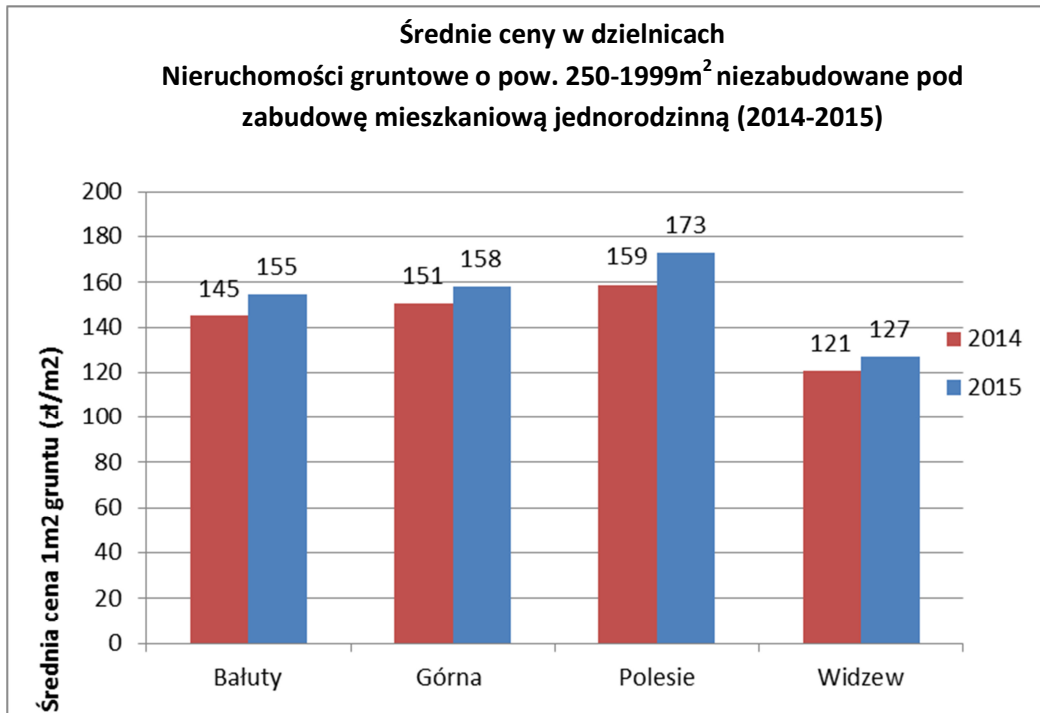
Wykres nr 46



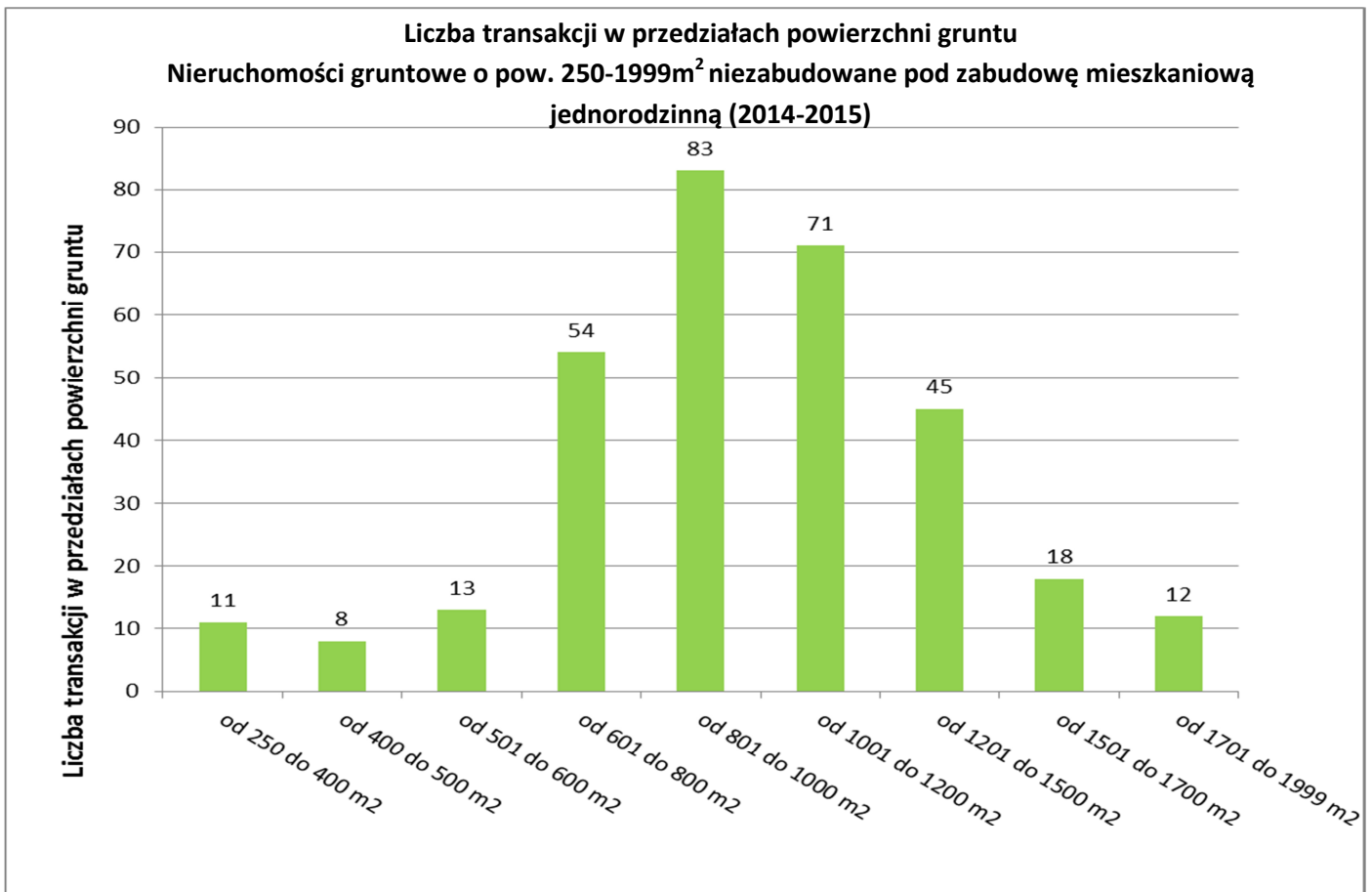
Analiza liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach pokazuje, że najwięcej gruntów sprzedawanych jest w dzielnicy Widzew. W pozostałych dzielnicach liczba transakcji w 2014r. jest zbliżona, ale w 2015 roku zauważalne są większe różnice. W szczególności wzrosła liczba transakcji w dzielnicy Górna.

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

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.

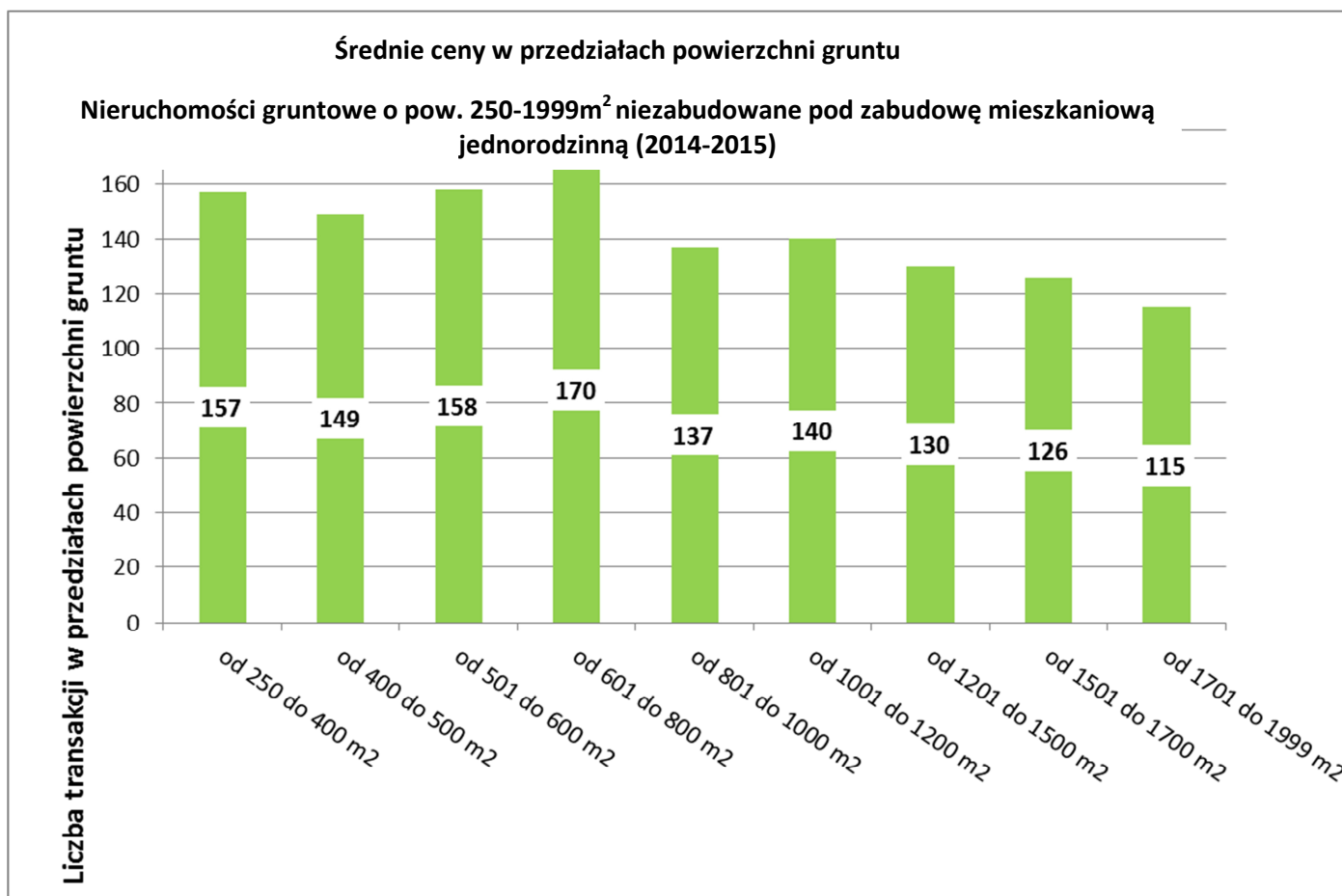


2.1.6. Analiza liczby transakcji i cen średnich w poszczególnych przedziałach cenowych



Najbardziej typowe powierzchnie działek są w granicach od 801 do 1200m² (83 transakcje tj. 26%). W przedziale powierzchni od 600 do 1200m² mieściło się 66% transakcji.

Wykres nr 49



Najwyższe ceny uzyskały grunty pow. od 601 do 800 m². Należy jednak zwrócić uwagę na to, że wpływ na ceny miały również inne cechy, nie tylko powierzchnia gruntu.

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

1. Najwięcej transakcji gruntami dotyczyło gruntów w przedziale powierzchni od 801m² do 1000m² (83). Na drugim miejscu znalazły się grunty w przedziale od 1000 do 1200m² (71 – 23%). Proporcje te są takie same jak poprzednim okresie analizy (w latach 2013 i 2014).
Najbardziej przedmiotem obrotu były transakcje poniżej od 250 do 500m² (11-3%) i powyżej 1500m² (20-6%).
2. Najwyższa cena średnia 170 zł/m² występuje w przedziale od 601 do 801m². W tej grupie jest stosunkowo dużo transakcji na terenach o wyższym stopniu zurbanizowania i jest duży udział cen powyżej 200zł/m². Niższa cena w przedziale od 801 do 1000 m² (137 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 wyraźnie spadają w przedziałach powierzchni większych niż 1200m². Grunty o powierzchni od 1500 do 1700 m² osiągnęły średni poziom cen 126 zł/m², a największe od 1701 do 1999 tylko 115 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.

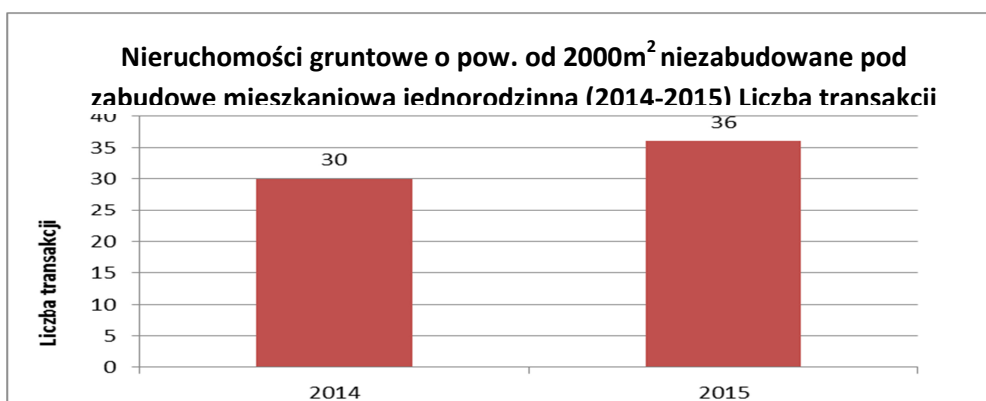
Grunty w tym segmencie powierzchni wykorzystywane są pod inwestycje deweloperskie- osiedla zabudowy jednorodzinnej lub wykorzystywane często pod zabudowę o charakterze rezydencjonalnym.

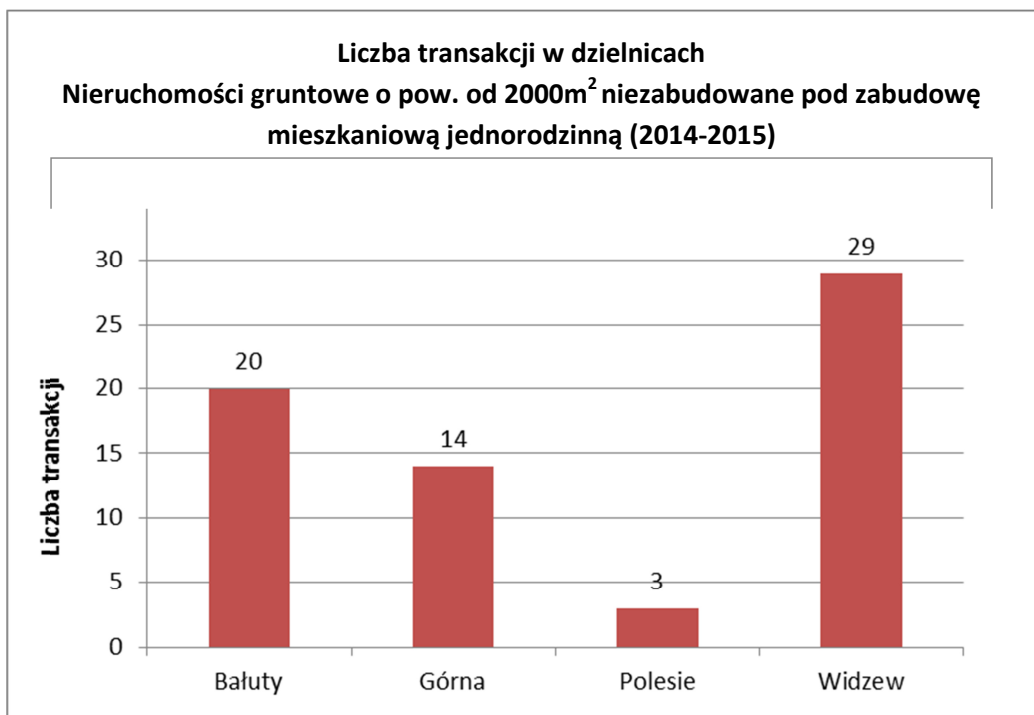
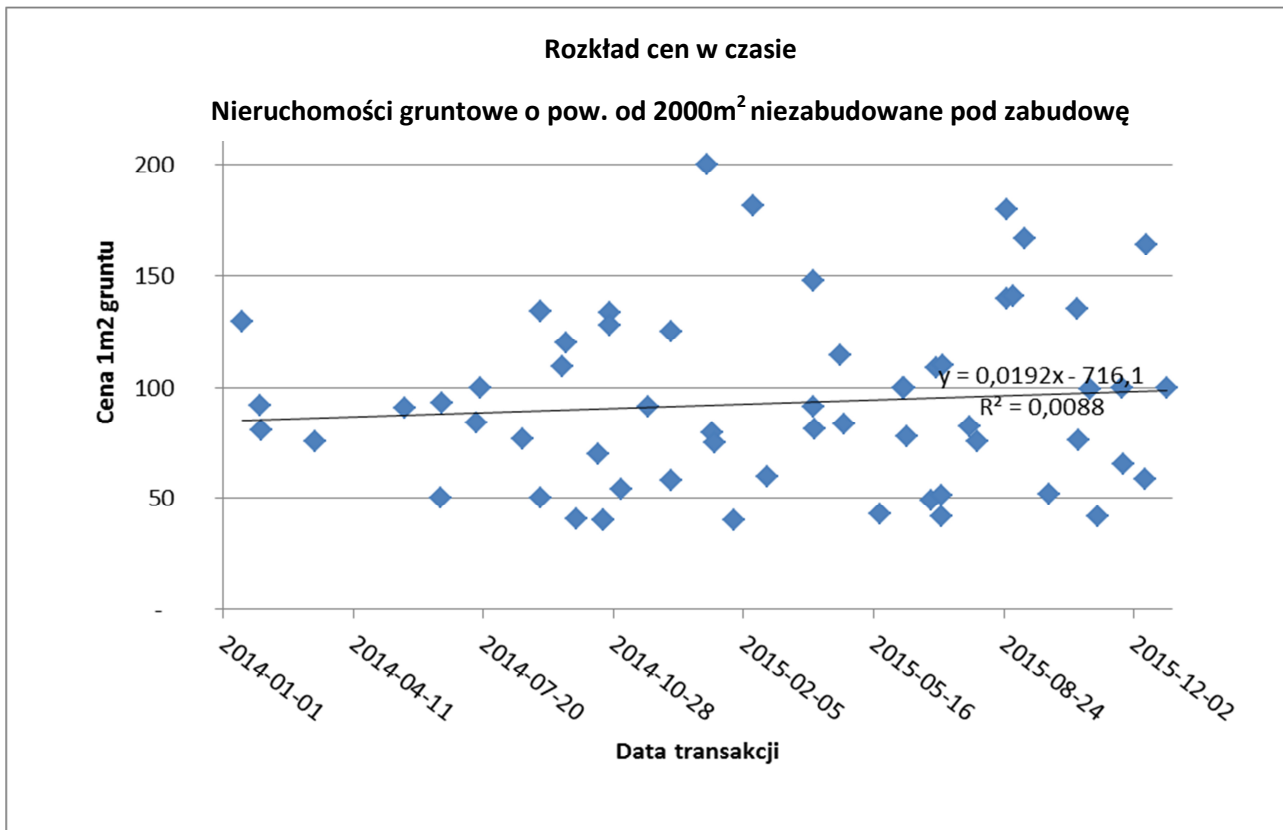
Odrzucono transakcje skrajne o cenach poniżej 40 zł/ m² (8 transakcji) i powyżej 200zł/m² (3 transakcje).

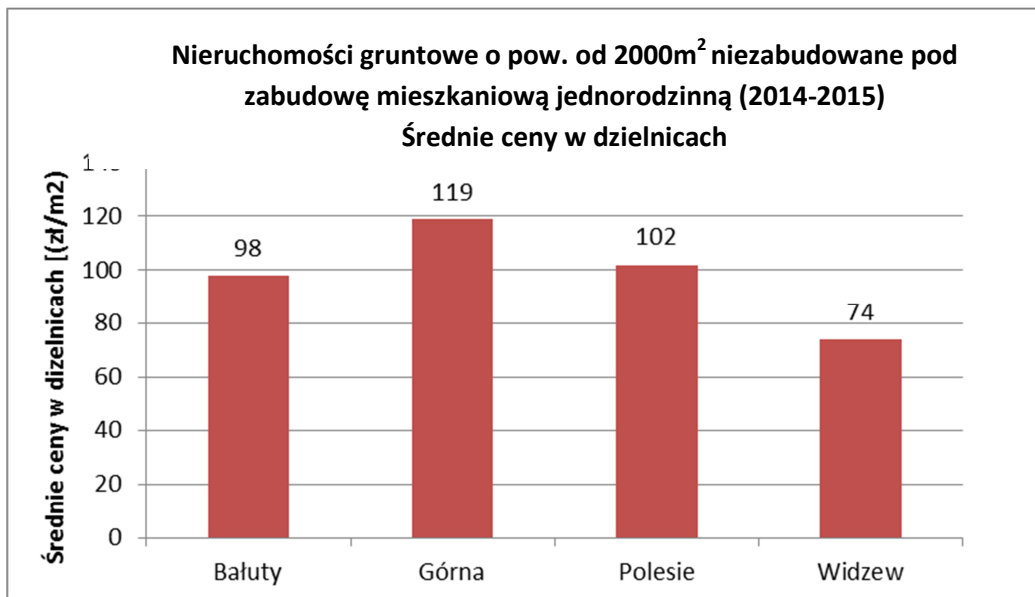
Tabela nr 14

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 2000m²			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	66	30	36
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	93	92	98
• C min	40	40	40
• C max	200	200	200
• odchylenie standardowe	40	42	44
• mediana	87	83	88

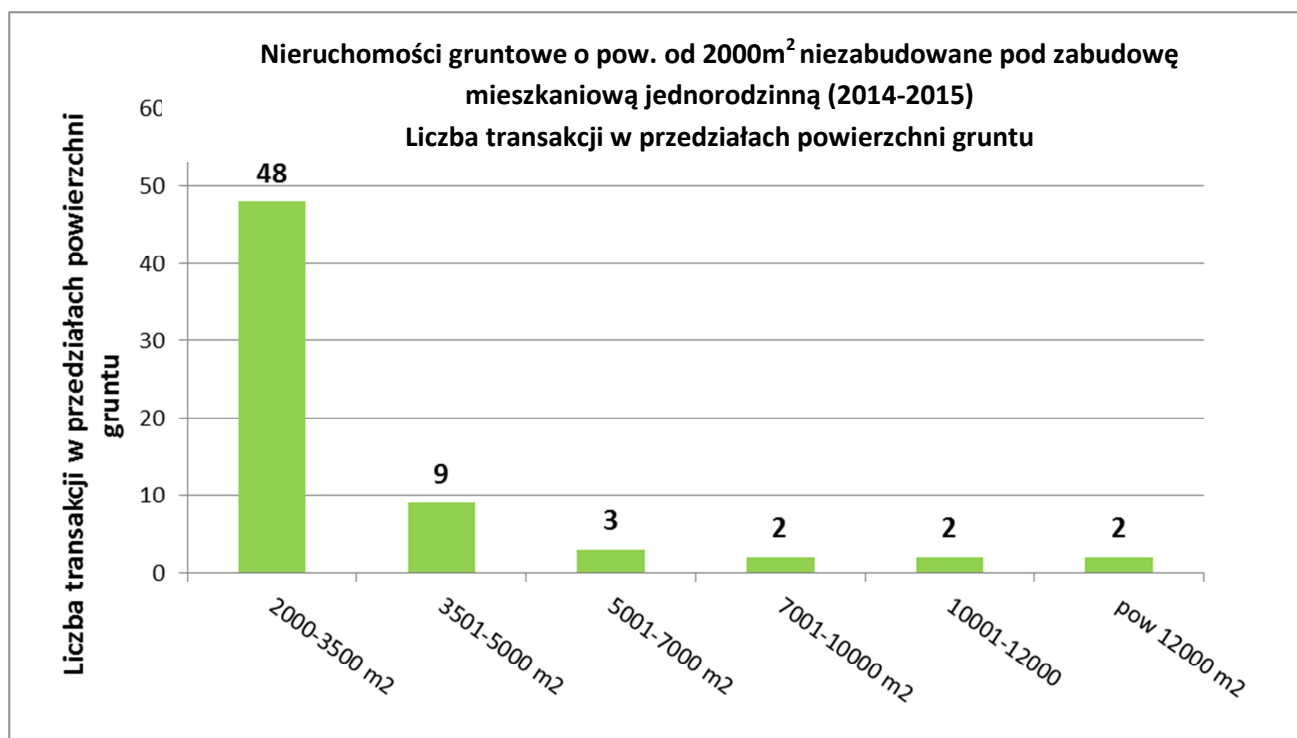
Wykres nr 50



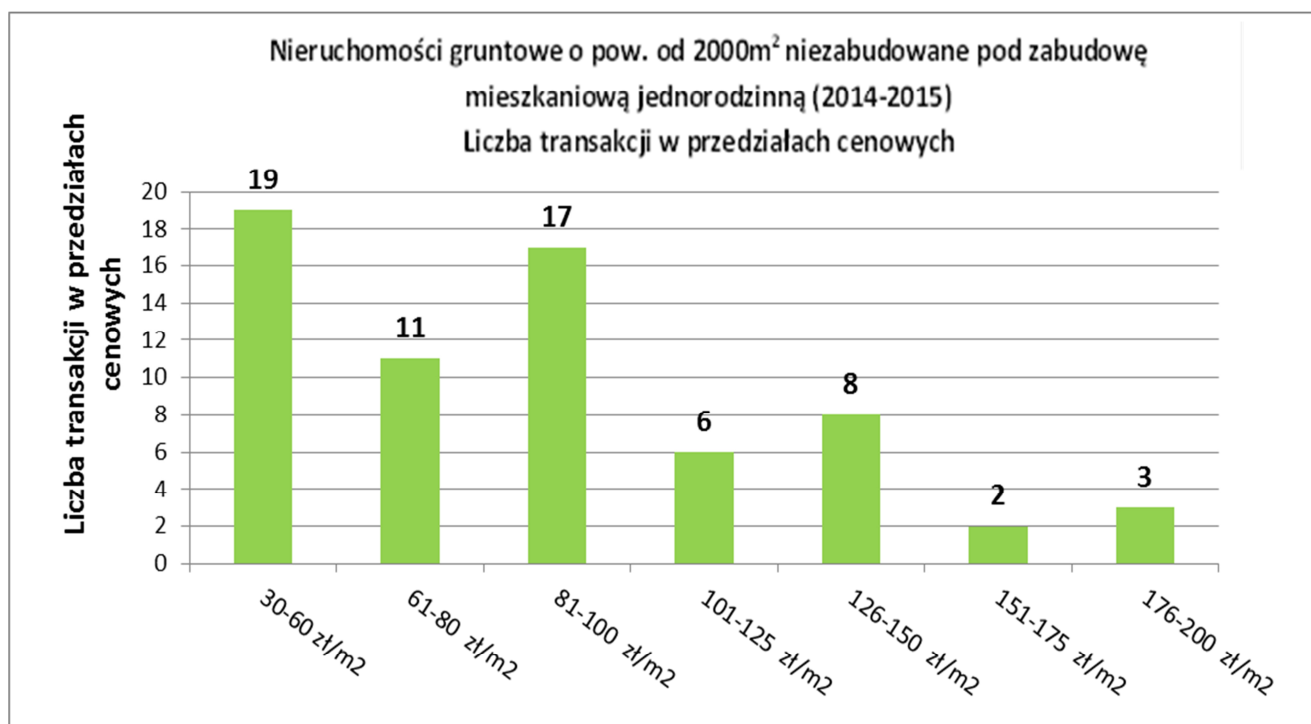




Wykres nr 54



Wykres nr 55



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

- Analiza wykazała, że w segmencie większych gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (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 72% wszystkich sprzedanych transakcji w tym segmencie rynku. Taka sama relacja była w latach 2013-2014 (71%).
W przedziale gruntów powyżej 5000m² odnotowano w latach 2013 i 2014 jedynie 8 transakcji, a w latach 2014-2015 podobnie bo tylko o 1 więcej. Ustalenie cen średnich dla każdego z przedziałów byłoby niemięrodajne ze względu na zbyt małą liczbę transakcji.
- Najwięcej transakcji miało miejsce w dzielnicy Widzew, a najmniej w dzielnicy Polesie.
- Najczęściej występujące ceny 1m² gruntu mieściły się w przedziale od 30 do 100 zł/m² (71% 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 7% ogólnej liczby transakcji. Wielkość powierzchni nie jest jednak jedyną cechą wpływającą na wartość nieruchomości.

3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE

3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI

Analiza objęła transakcje, wpisane do *Bazy Danych o Rynku Nieruchomości WALOR*, z terenu miasta Łodzi, odnotowane w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2015r.

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

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną (ew. zabudowę wielorodzinną lub usługową) lub grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną 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, budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Badaniem objęto grunty stanowiące przedmiot prawa własności oraz prawa 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 ceny w przedziale od 1061 do 1243zł/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, ale grunty zabudowane były budynkami do rozbiórki. W badanym okresie odnotowano 5 takie transakcje i ceny kształtowały się w przedziale: od 291 do 637 zł/m².

W 2015 na pojawiły się pierwsze transakcje gruntami z obszaru Nowego Centrum Łodzi (NCŁ). Zanotowano transakcje czterema nieruchomościami, z czego jedną odrzucono z analizy ze względu na to, że strony były powiązane. Najwyższe dwie ceny na poziomie 2050 zł/m² dotyczyły dwóch nieruchomości położonych stanowiących całość funkcjonalno-gospodarczą, które sprzedane zostały w 1 akcie notarialnym. W trzeciej transakcji na terenie NCŁ cena wyniosła 1594zł/m².

Ceny na obszarze Nowego Centrum Łodzi znacznie odbiegają od typowego poziomu za grunty pod zabudowę wielorodzinną, dlatego przeanalizowano dwa zbiory uwzględniając transakcje NCŁ i bez nich.

Na tak określonym rynku łącznie z 3 transakcjami z obszaru NCŁ w badanym okresie w latach 2014÷2015 odnotowano 49 transakcji. Najniższa cena 200 zł/m² dotyczyła nieruchomości o bardzo dużej powierzchni powyżej 2ha.

Natomiast najwyższa bez uwzględniania transakcji na terenie NCŁ 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 możliwość zabudowy handlowo.

Na dzień sporządzenia analizy na gruncie tym powstaje budynek handlowo-usługowy.

Liczba transakcji wzrasta z roku na rok : w 2013r. wyniosła tylko 10, w 2014r: 21, a w 2015r.- 28

Tylko 3 transakcje dotyczyły prawa użytkowania wieczystego (wszystkie miały miejsce w 2015r).

Tabela nr 15

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne <u>z uwzględnieniem transakcji w Nowym Centrum Łodzi</u>			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	49	21	28
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	593	482	676
• C min	200	223	200
• C max	2 050	1 270	2 050
• odchylenie standardowe	425	311	483
• mediana	492	383	590

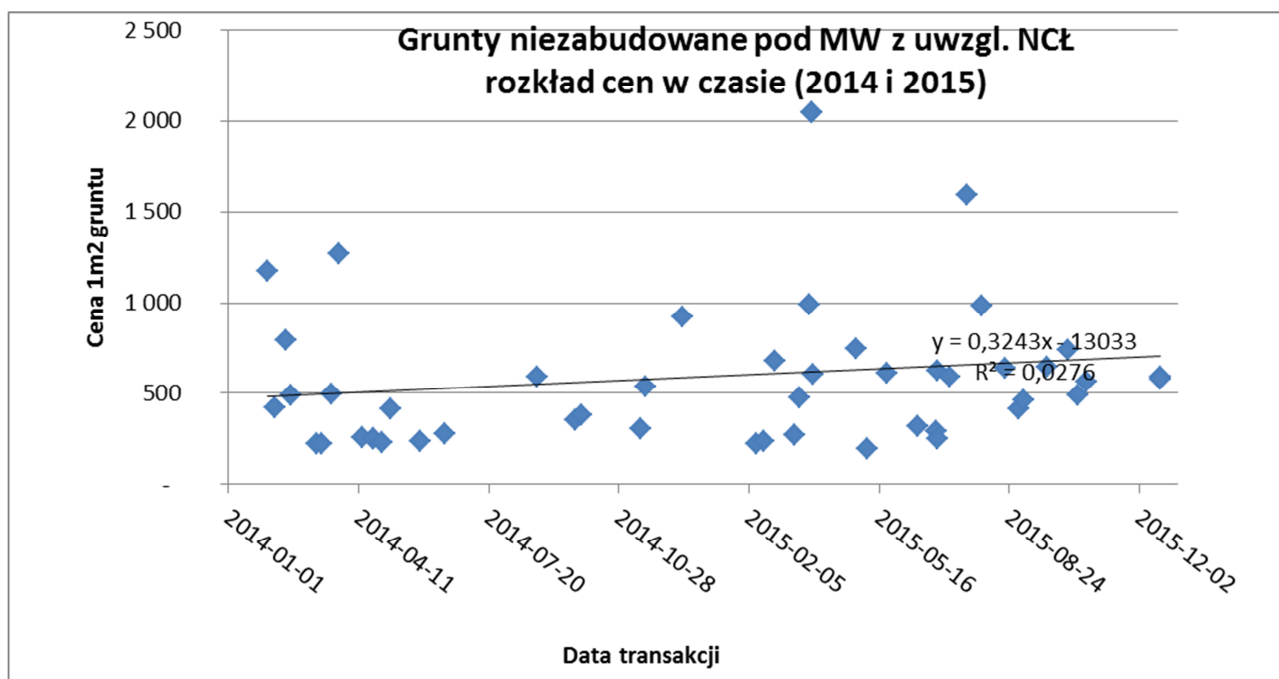
Po odrzuceniu skrajnych cen z terenu NCŁ, wskaźniki dla najbardziej typowych gruntów pod zabudowę wielorodzinną zestawione zostały w tabeli nr 16.

Tabela nr 16

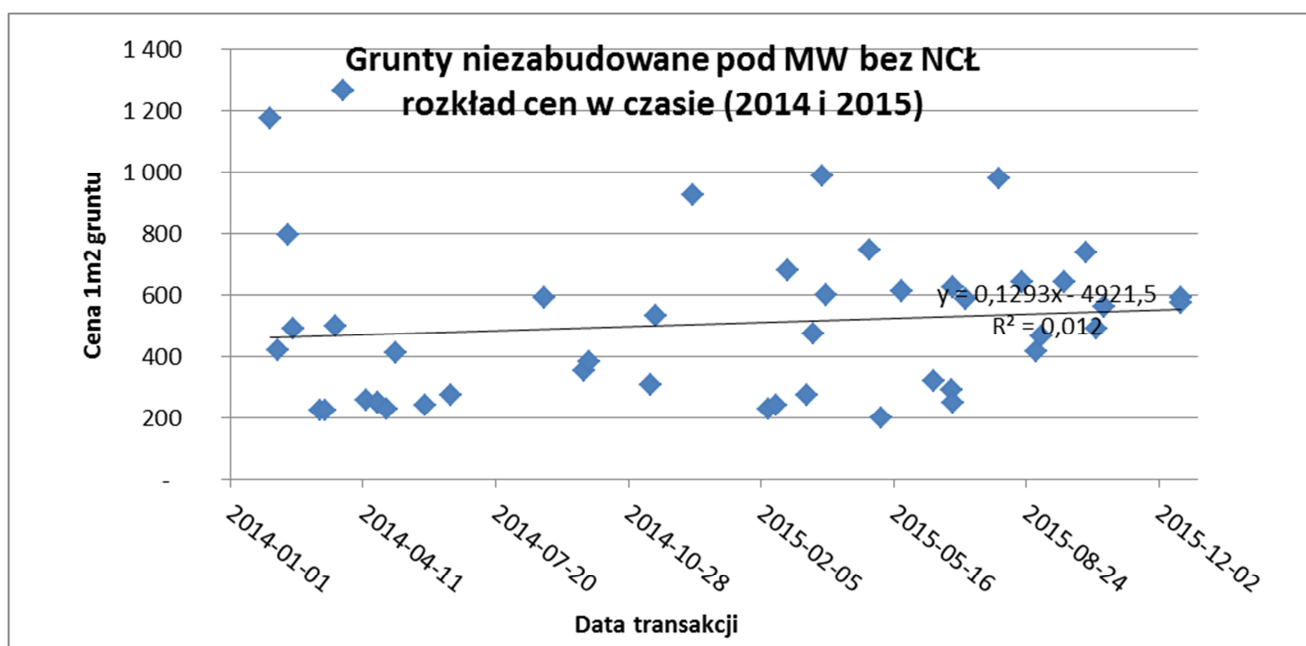
Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne <u>bez transakcji w Nowym Centrum Łodzi</u>			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	46	21	25
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	508	482	529
• C min	200	223	200
• C max	1 270	1 270	988
• odchylenie standardowe	262	311	217
• mediana	484	383	575

3.2. TREND ZMIANY CEN -RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE –

Wykres nr 56



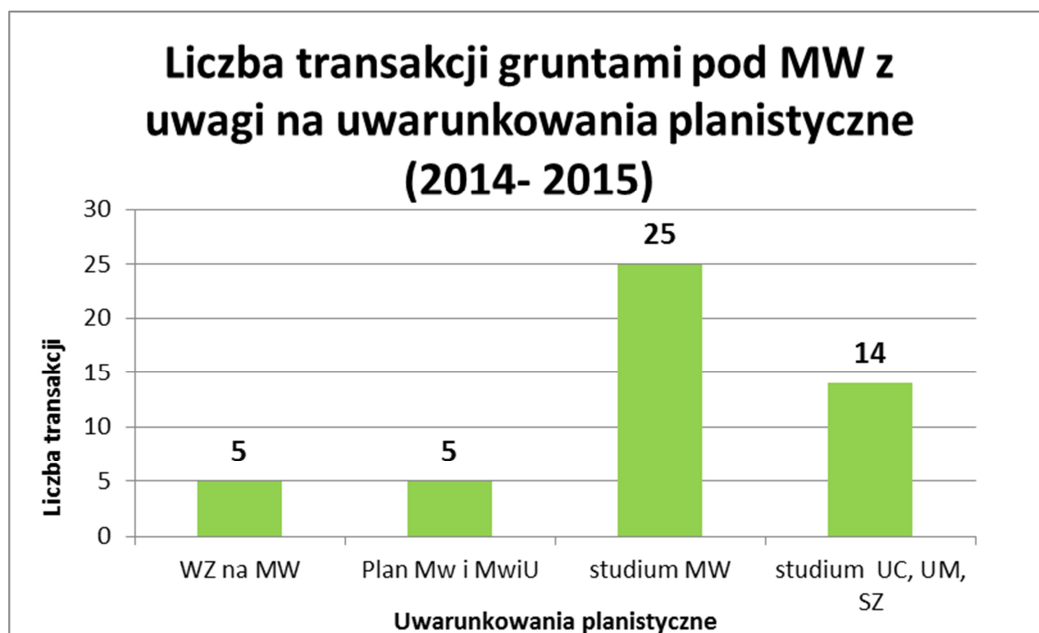
Wykres nr 57



Wykres nr 57 (dla zbioru bez transakcji z obszaru NCL) wskazuje na nieznaczny wzrost cen w czasie, jednak jest to spowodowane tym, że w 2015 roku miało miejsce kilka transakcji, w których odnotowano wyższe ceny tj. powyżej 600zł/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 jednoznacznie wyznaczyć trend czasowy.

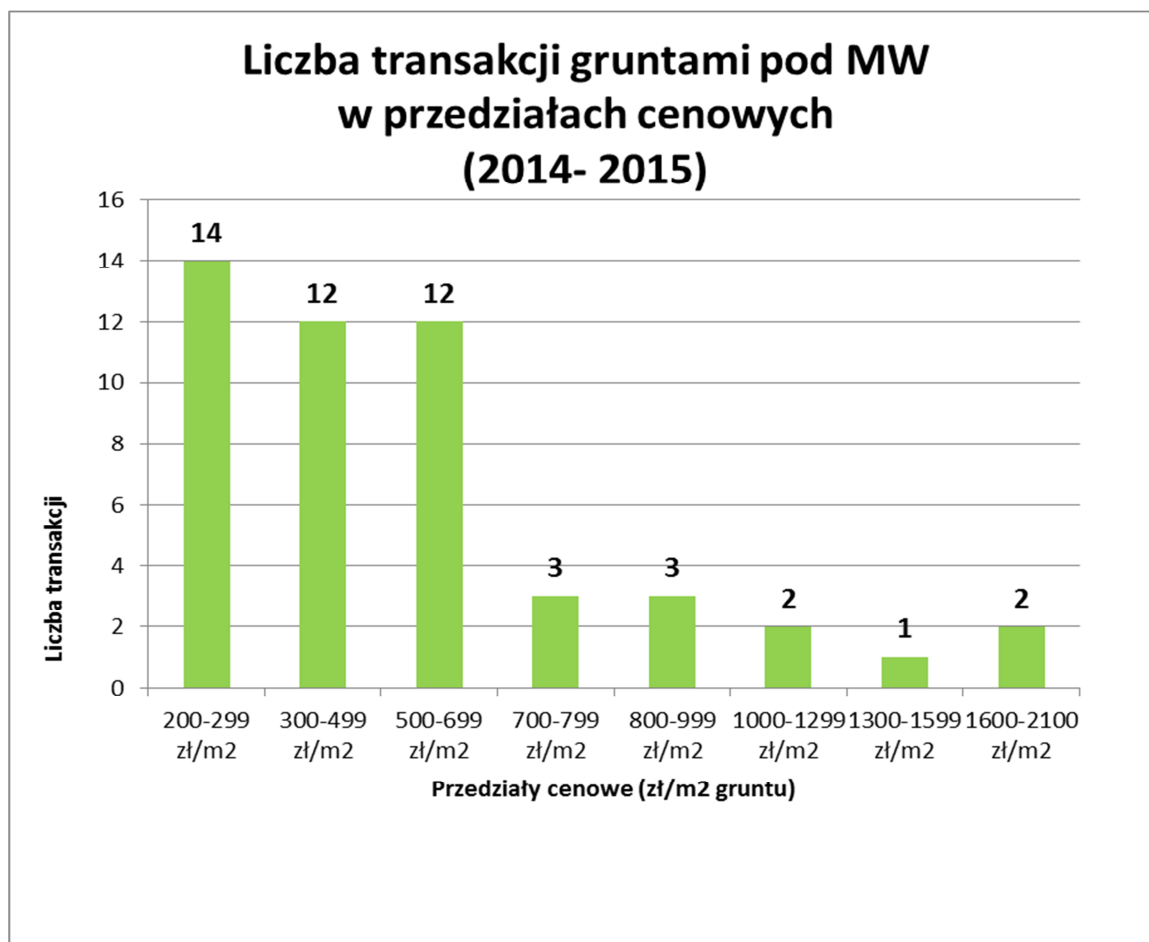
3.3. LICZBA TRANSAKCI W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ PLANISTYCZNYCH -RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE

Wykres nr 58



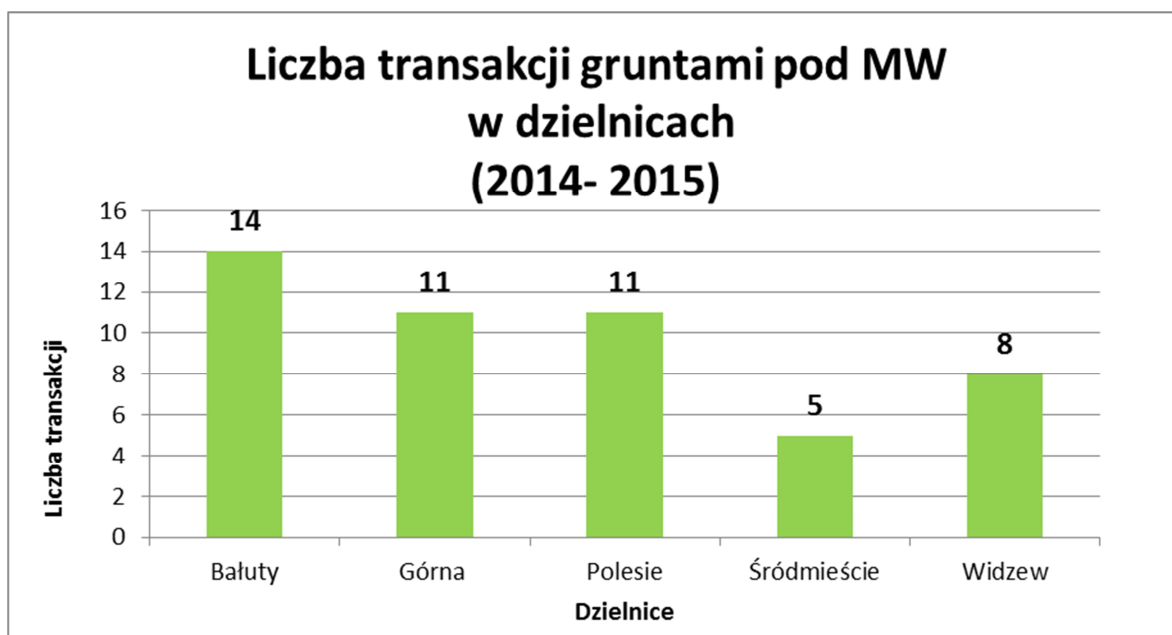
3.4. LICZBA TRANSAKCI W PRZEDZIAŁACH CENOWYCH - RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE

Wykres nr 59



3.5. LICZBA TRANSAKCI W DZIELNICACH RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – LICZBA TRANSAKCI W DZIELNICACH

Wykres nr 60



3.6. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE – WNIOSKI

1. Analiza rynku gruntów niezabudowanych pod budownictwo wielorodzinne wykazała, że największa liczba transakcji (51%) dotyczyła gruntów, których uwarunkowania planistyczne wskazywało studium i określało je jako tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Transakcji nieruchomości, dla których przeznaczenie określał plan miejscowy było tylko 5 tj. 10%, z czego 3 transakcje dotyczyły gruntów na terenie NCŁ. Również 10% transakcji miało decyzje WZ. Pozostała część transakcji tj. 29% to nieruchomości, dla których studium określało, że zabudowa mieszkalna wielorodzinna jest dopuszczalna (przy głównej funkcji usługowej lub zabudowie śródmiejskiej).
2. Ze względu na wysokość wskaźnika jednostkowej ceny gruntu najczęściej cen (łącznie 78% wszystkich transakcji) odnotowano w przedziałach od 200 do 699 zł/m². W przedziałach wyższych odnotowano pojedyncze transakcje tj. po 3 transakcje w przedziale 700-799 zł/m² i 800-999 zł/m². Tylko 2 transakcje zanotowano w przedziale cen 1000-1299 zł/m². Najwyższe transakcje 1594 zł/m² i 2050 zł/m² dotyczyły obszaru NCŁ.
3. Najwięcej transakcji odnotowano w dzielnicach Górna (10 transakcji tj. 31%) i Bałuty (9 transakcji tj. 29%). Najmniej transakcji odnotowano w dzielnicy Śródmieście (tylko 5 transakcji tj. 9%) z czego 3 transakcje dotyczyły obszaru Nowego Centrum Łodzi.

4. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I PRODUKCYJNO-USŁUGOWĄ

4.1. WPROWADZENIE

Analiza objęła transakcje, wpisane do *Bazy Danych o Rynku Nieruchomości WALOR*, z terenu miasta Łodzi, odnotowane w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2015r.

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 centrotwórcze, 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. Oznacza to, 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.

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 dla których wydano decyzje WZ;
- 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 są 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.

W 2015 na pojawiły się pierwsze transakcje gruntami z obszaru Nowego Centrum Łodzi. Zanotowano transakcje czterema nieruchomościami, z czego jedną odrzucono z analizy ze względu na to, że strony były powiązane. A zatem transakcja ta nie miała charakteru rynkowego. Najwyższe dwie ceny na poziomie 2050 zł/m² dotyczyły dwóch nieruchomości stanowiących całość funkcjonalno-gospodarczą, które sprzedane zostały w 1 akcie notarialnym. W trzeciej transakcji na terenie NCŁ cena wyniosła 1594zł/m². Z uwagi na przeznaczenie w planie dopuszczające zabudowę wielorodzinną oraz usługi – transakcje te zostały uwzględnione również w analizie rynku po zabudowę wielorodzinną (patrz p 3).

Na tak określonym rynku w badanym okresie w latach 2014÷2015 odnotowano 45 transakcji.

W analizowanym zbiorze 45 transakcji znalazło się 19 transakcji, które uwzględnione zostały jednocześnie w analizie gruntów pod zabudowę wielorodzinną (zapisy studium SZ, UM i UC dla których zabudowa wielorodzinną jest dopuszczalna).

Analiza nie objęła transakcji nieruchomościami zabudowanymi obiektami do rozbiórki.

Transakcji prawem użytkowania wieczystego odnotowano tylko 3.

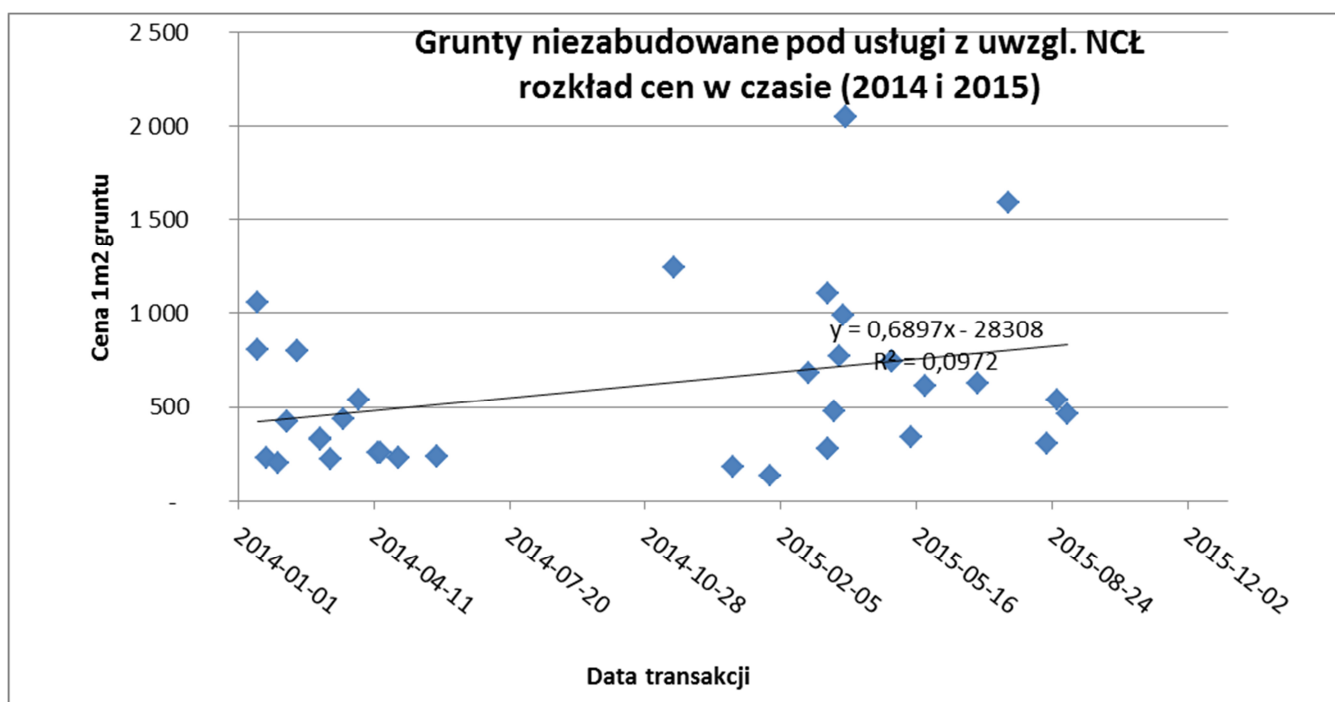
Tabela nr 17

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo usługowe (w tym usługi handlu) z uwzględnieniem transakcji w NCŁ			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	45	18	27
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	590	434	694
• C min	138	205	138
• C max	2 050	1 061	2 050
• odchylenie standardowe	450	260	521
• mediana	465	330	540

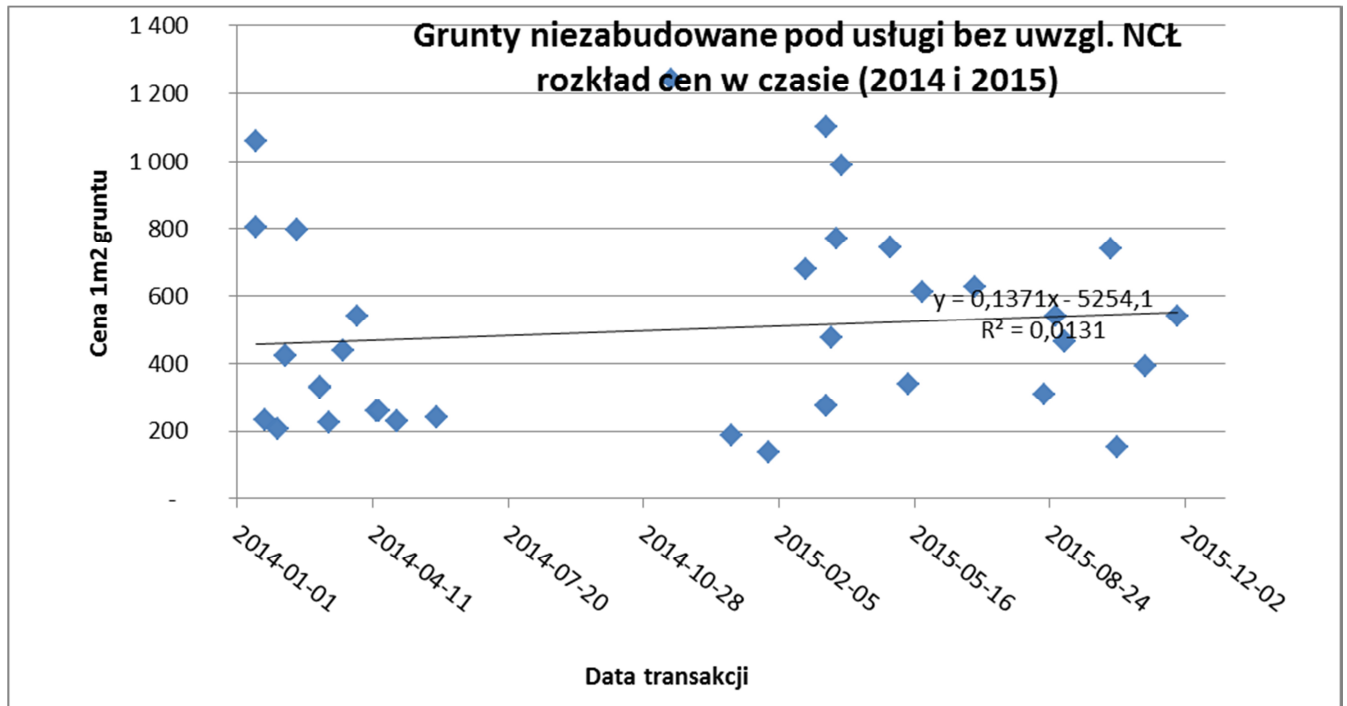
Tabela nr 18

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo usługowe (w tym usługi handlu) bez uwzględnienia transakcji w NCL			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	42	18	24
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
• Średnia arytmetyczna	497	434	544
• C min	138	205	138
• C max	1 243	1 061	1 243
• odchylenie standardowe	283	260	296
• mediana	430	330	507

Wykres nr 61

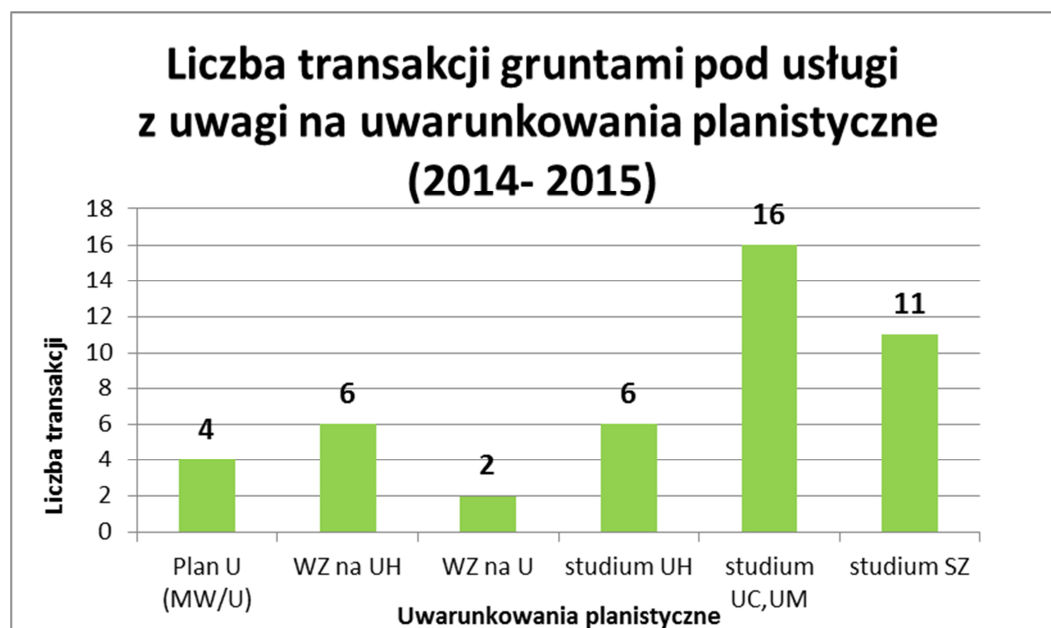


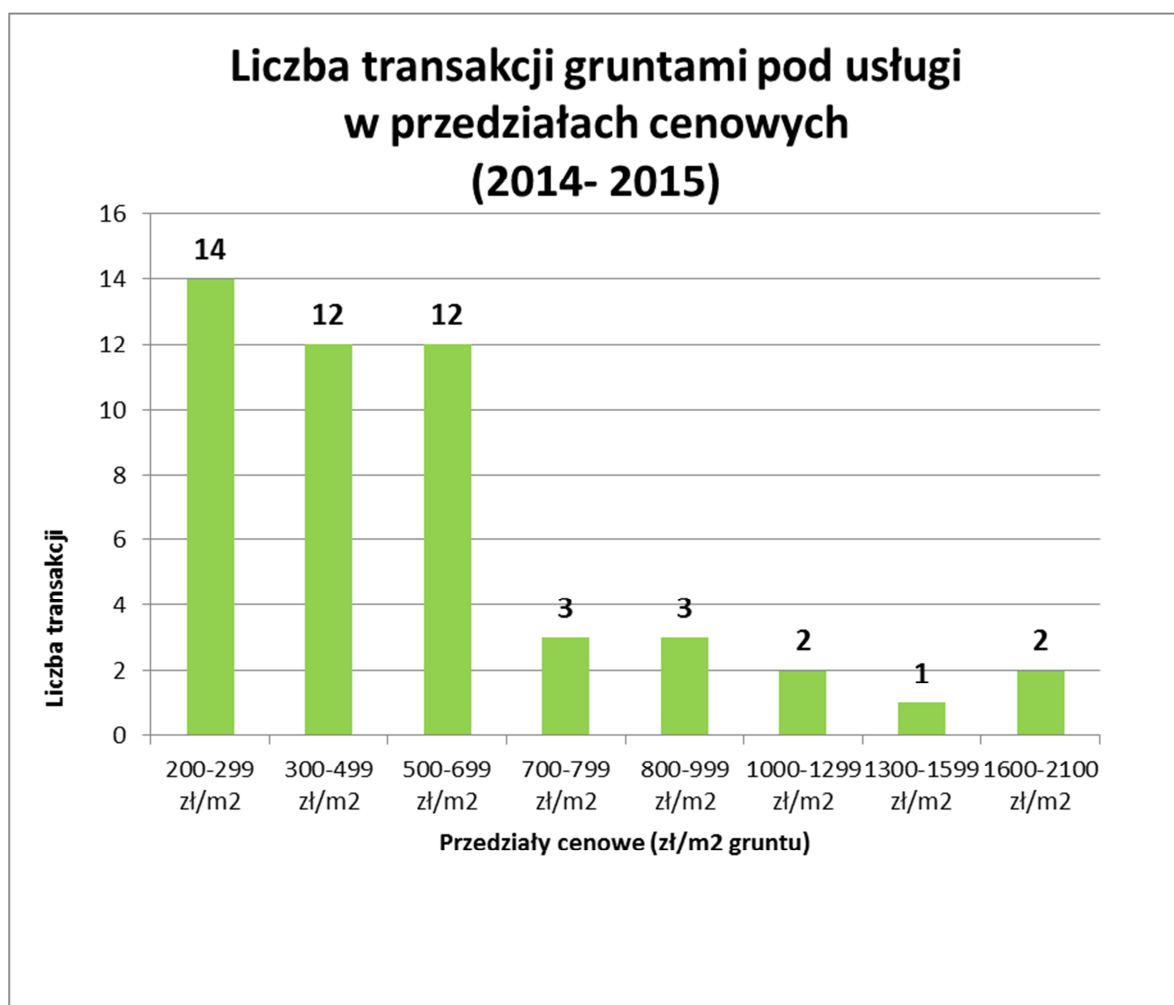
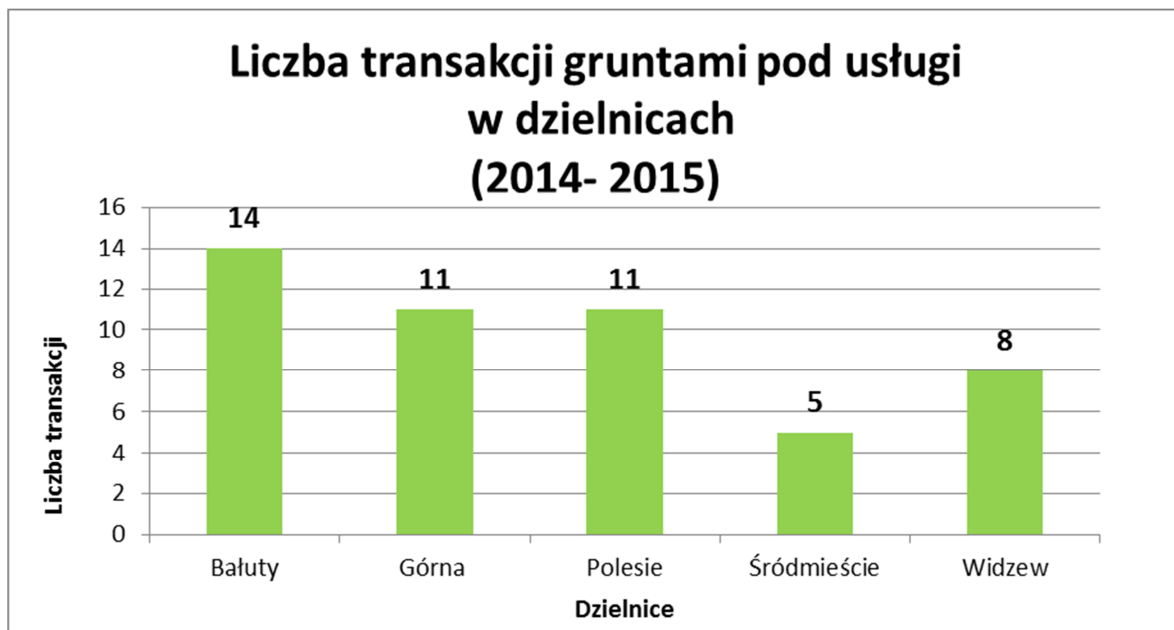
Wykres nr 62



Typowy poziom cen zawierał się w przedziale 200 ÷ 800 zł/m². Najwyższe ceny powyżej 1000zł/m² uzyskiwane były przede wszystkim za grunty pod zabudowę usługowo-handlową w szczególności pod supermarkety.

Wykres nr 63





WNIOSKI Z ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI:

1. Typowy poziom cen zawierał się w przedziale 200 ÷ 800 zł/m². Najwyższe ceny powyżej 1000zł/m² uzyskiwane były przede wszystkim za grunty pod zabudowę usługowo- handlową w szczególności pod supermarkety.
2. Poziom cen był stabilny.
3. Największy udział transakcji dotyczyły gruntów, które według studium mają funkcję UC, UM tj. 16 transakcji (38%) oraz gruntów dla których studium określa funkcję SZ tj. 11 transakcji (26%).
4. 90% cen za grunty pod usługi mieściło się w przedziale 200-699złm².

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.

W badanym zbiorze nie było nieruchomości położonych na terenie gdzie obowiązywałby plan miejscowy i tylko dwie nieruchomości miały wydane warunki WZ.

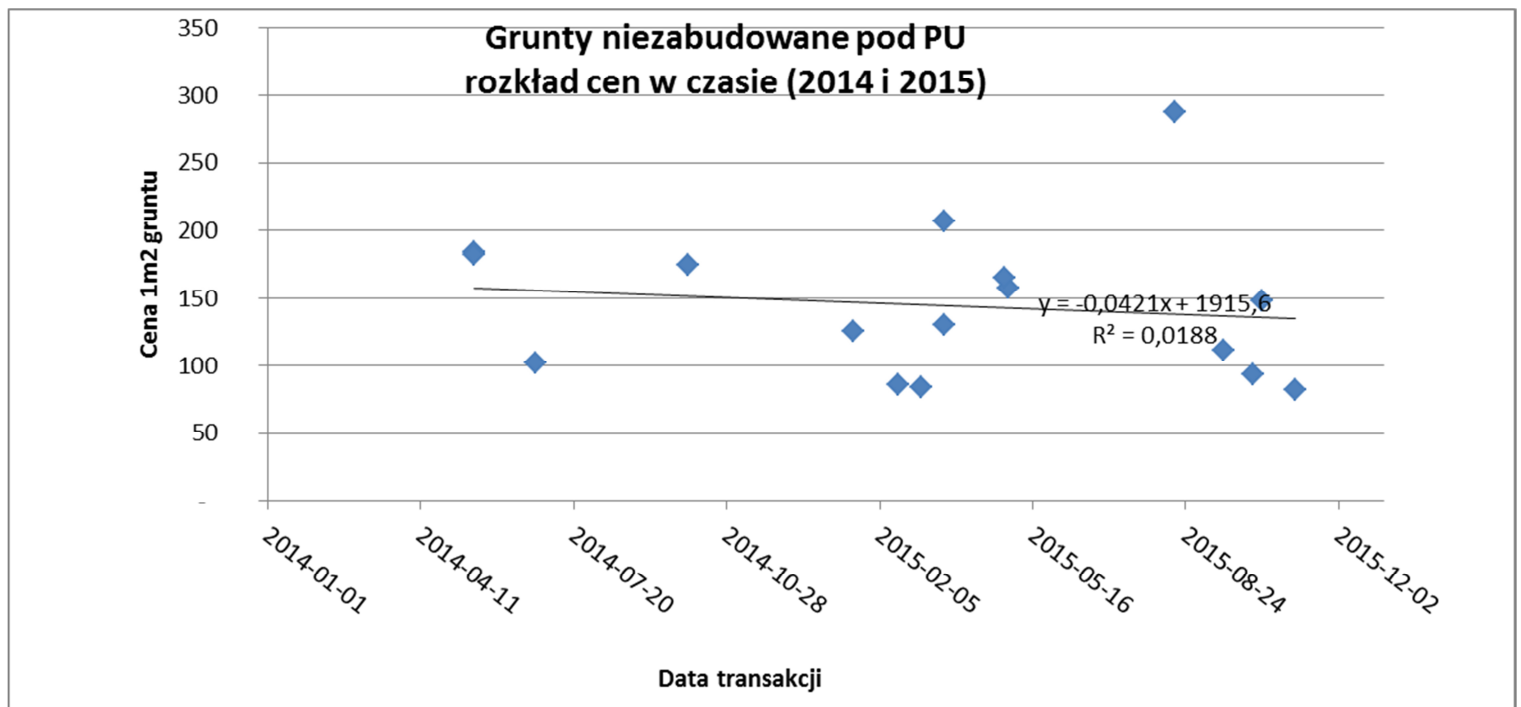
Najniższa cena tj. 82 zł/m² dotyczyła transakcji gruntem o bardzo dużej powierzchni. Najwyższa cena 287 zł/m² dotyczy gruntu z wysokim potencjałem usługowym z uwagi na otoczenie i bliskie sąsiedztwo głównej trasy.

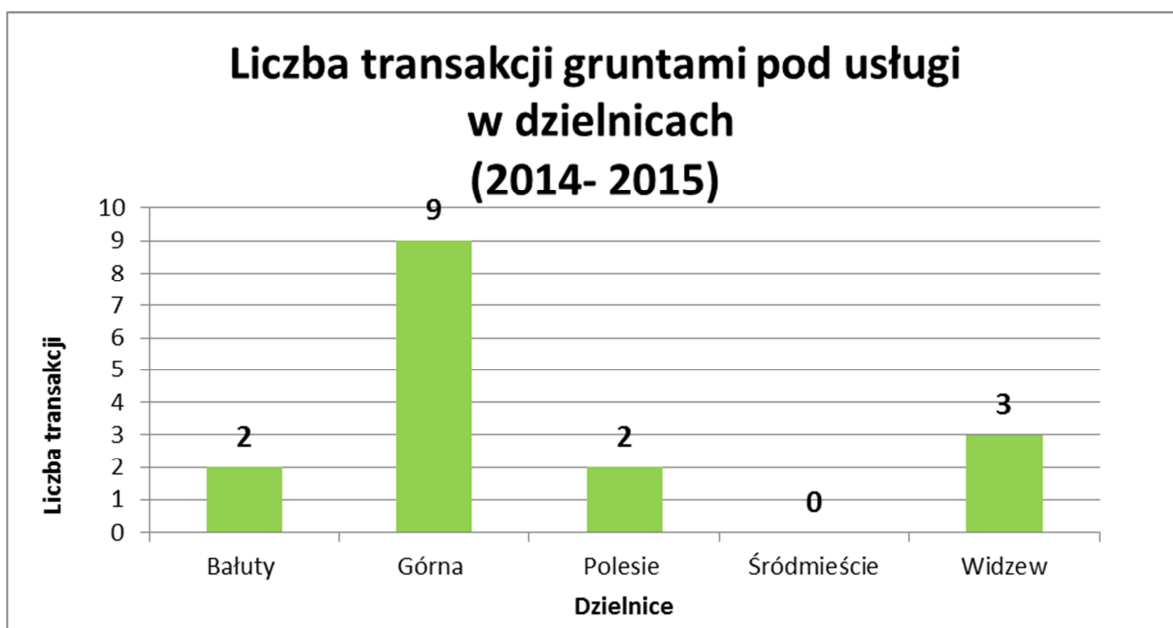
W badanym zbiorze odnotowano tylko 4 transakcje prawem użytkowania wieczystego.

Tabela nr 19

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo produkcyjno-usługowe			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	16	4	12
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	145	160	140
• C min	82	101	82
• C max	287	184	287
• odchylenie standardowe	55	40	60
• mediana	139	178	128

Wykres nr 66





Najwięcej transakcji miało miejsce w dzielnicy Górna- (56%). W pozostałych dzielnicach liczba transakcji była podobna, z wyjątkiem Śródmieścia, gdzie ze względu na bardzo ograniczoną podaż niezabudowanych pod PU nie było żadnych transakcji.

5. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

5.1. RYNEK WTÓRNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

5.1.1. Podstawowe wskaźniki

Analizą objęto rynek wtórny 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 własnościowego prawa do domu jednorodzinnego.

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.

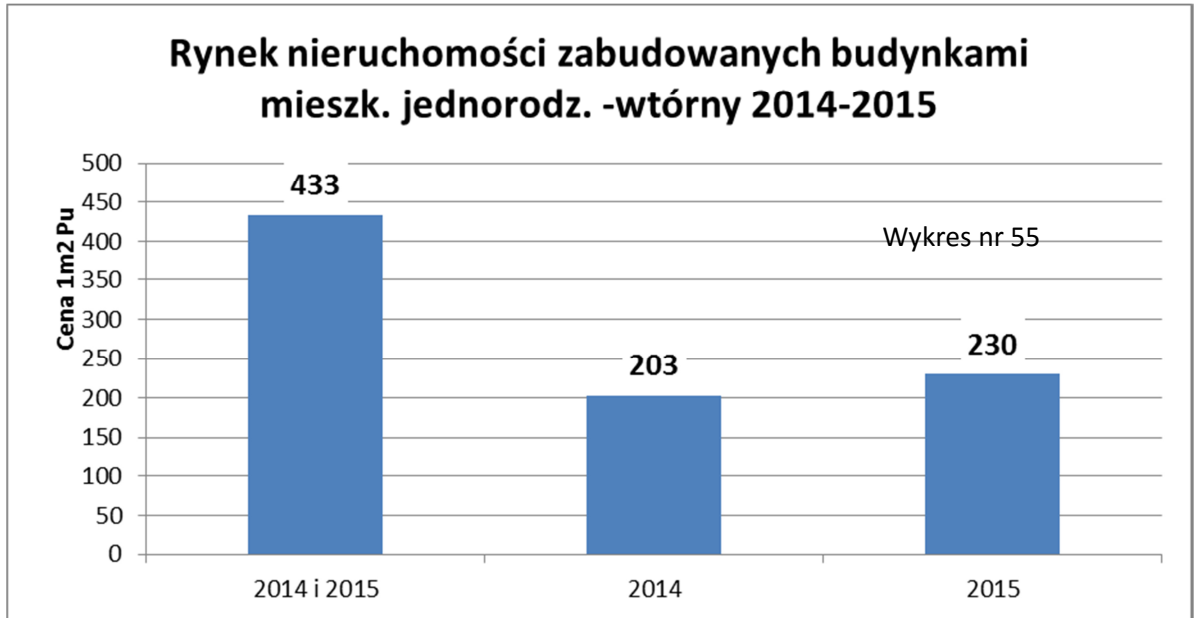
Analiza nie obejmuje transakcji udziałami w nieruchomościach.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

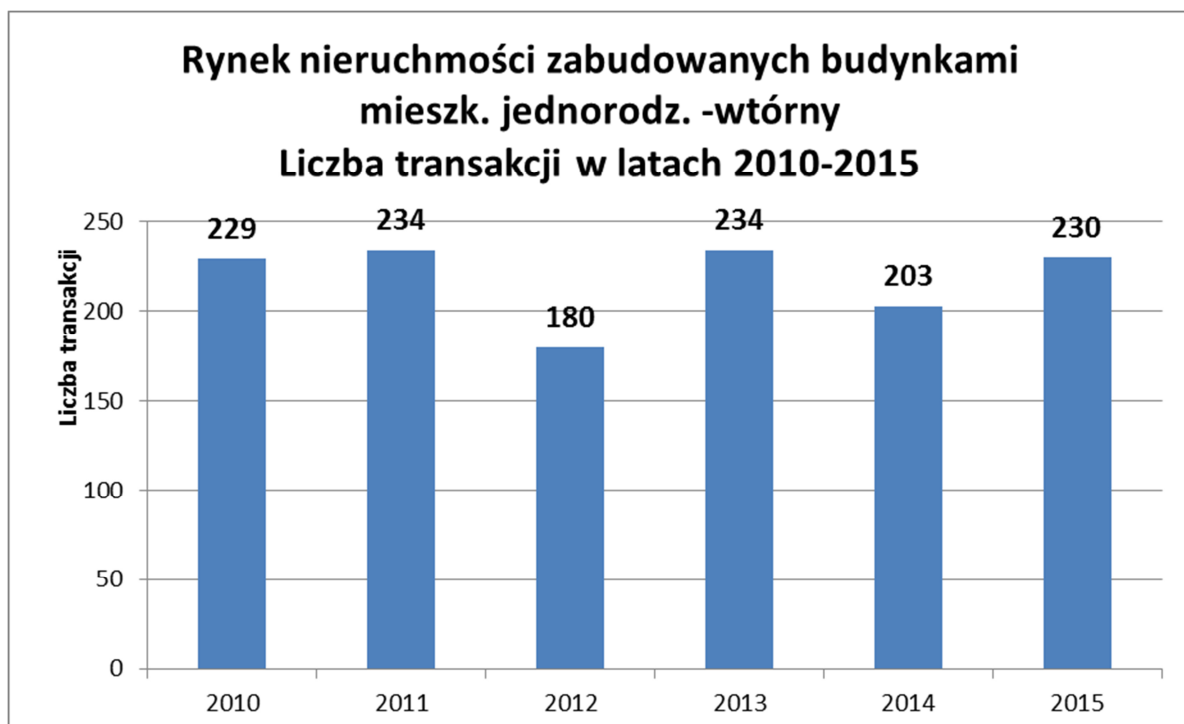
Przy ww. założeniach na rynku wtórnym w latach 2014 i 2015 liczba wszystkich transakcji wziętych do analizy wyniosła 443, z czego w roku 2013203 transakcje i w roku 2014

– 230 transakcji. 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.

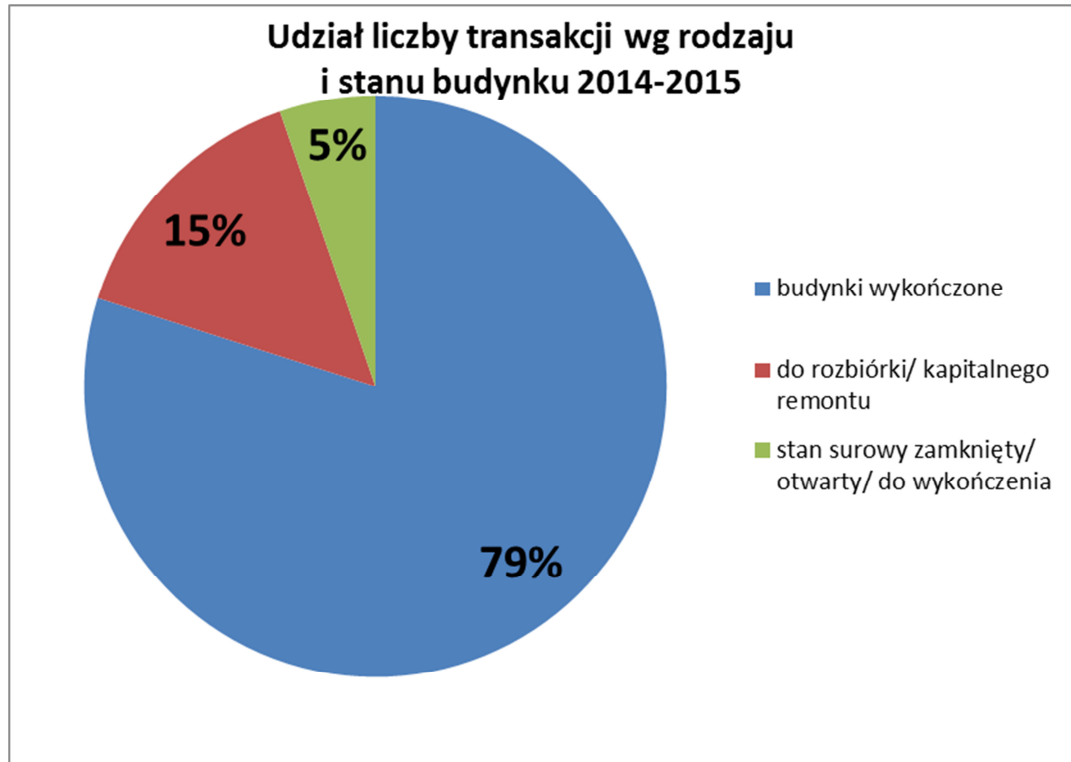
Wykres nr 68



Wykres nr 69



Wykres nr 70



W kolejnym etapie analizy wyłączone 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 118 transakcji z lat 2014 i 2015. Dalszej analizie poddano 315 transakcji.

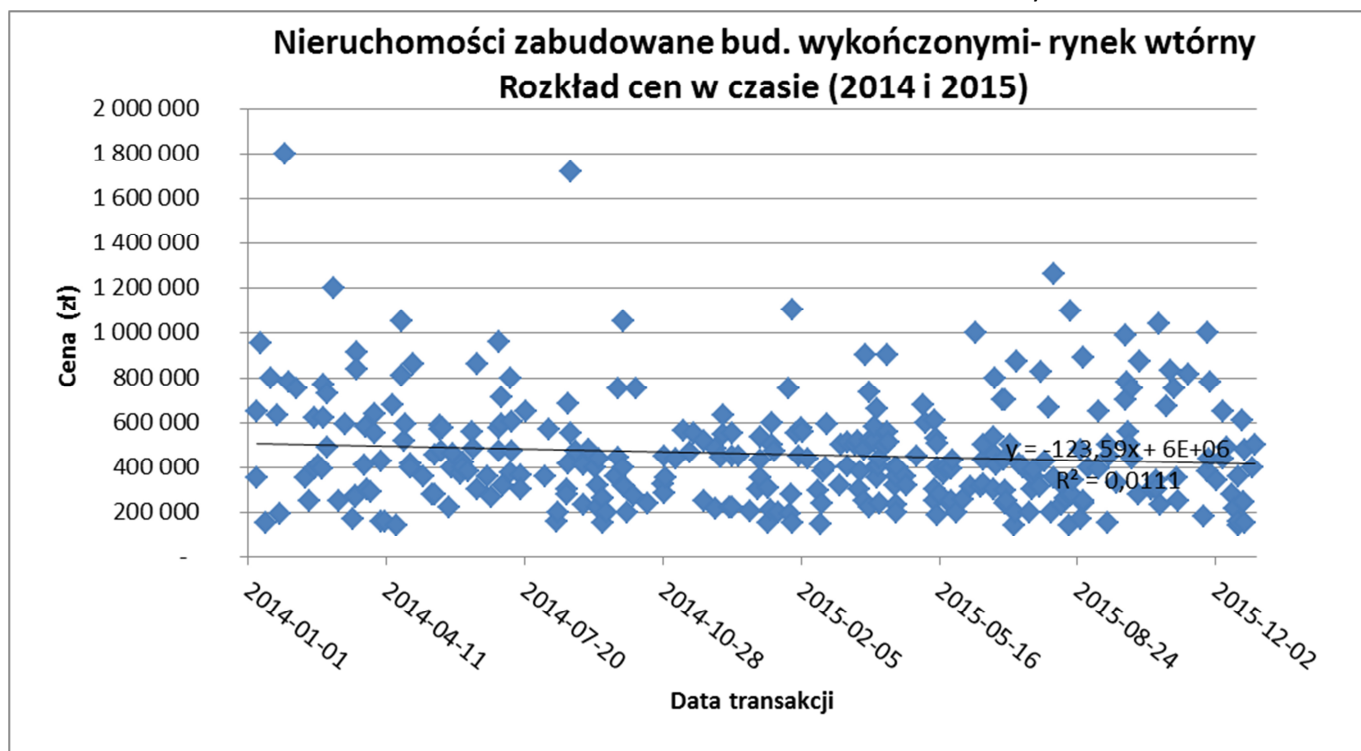
Wyniki analizy dla **budynków wykończonych** przedstawia tabela poniżej i kolejne wykresy.

Tabela nr 20

<u>Rynek wtórny nieruchomości zabudowanych budynkami MN 2014-2015</u>			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	315	137	178
Parametry cenowe:	zł	zł	zł
• Średnia arytmetyczna	458 544	480 753	441 452
• C min	140 000	143 000	140 000
• C max	1 800 000	1 800 000	1 260 000
• odchylenie standardowe	241 272	263 675	221 752
• mediana	405 691	427 642	400 000

5.1.2. Trend czasowy - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Wykres nr 71



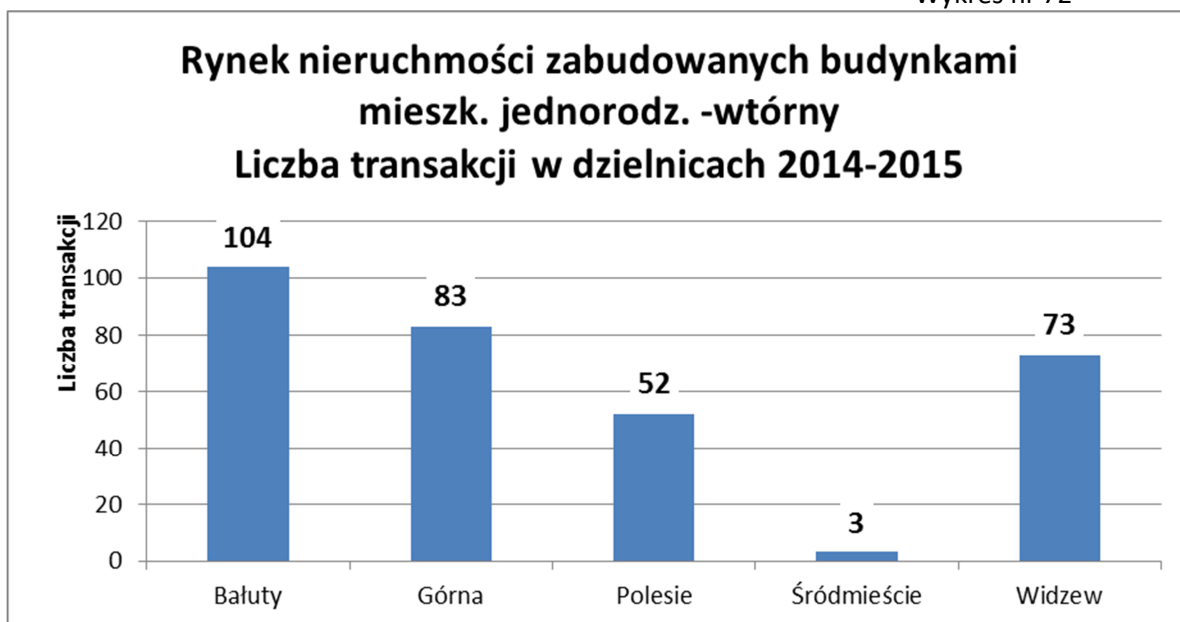
Analiza wykazała, że poziom cen na rynku wtórnym był stabilny w latach 2014 i 2015.

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

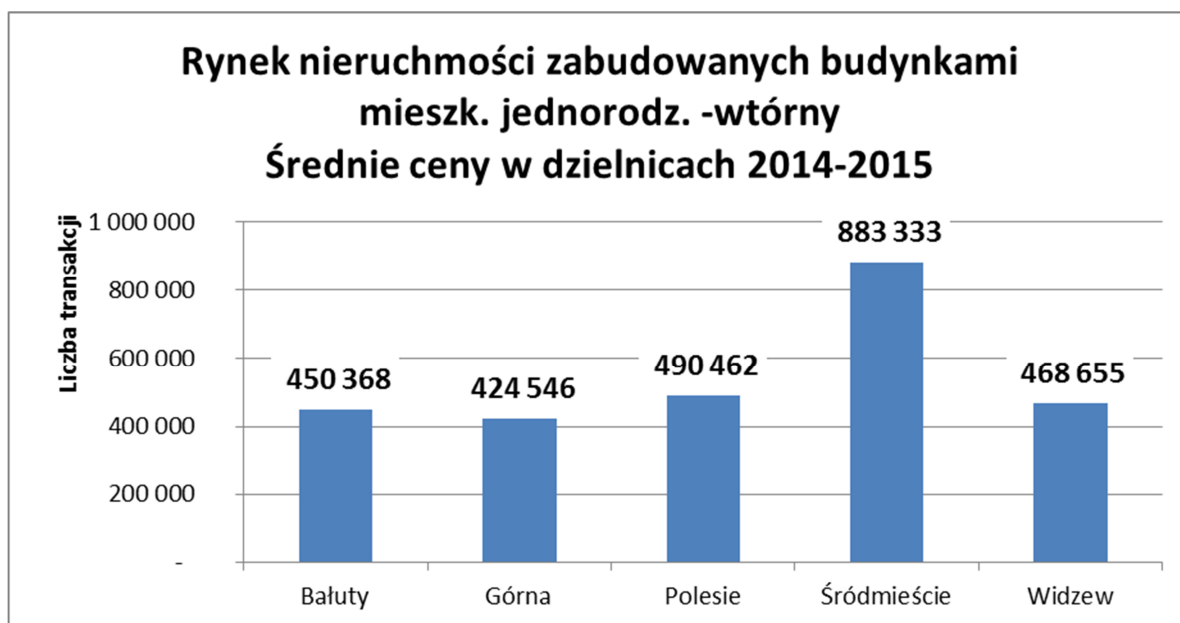
W badanym okresie odnotowano jedynie 10 transakcji powyżej 1.000.000zł.
Najwyższa cena wyniosła 1.800.000zł.

5.1.3. Liczba transakcji i średnie ceny w dzielnicach -rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Wykres nr 72



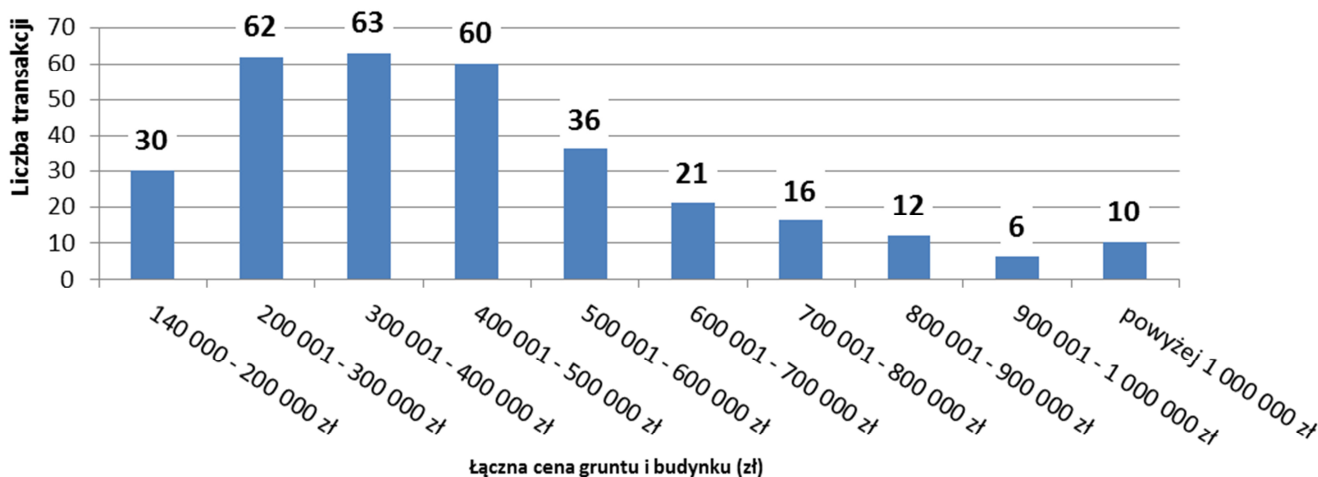
Wykres nr 73



5.1.4. Liczba transakcji w przedziałach cenowych - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Wykres nr 74

Liczba transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszk. jednorod. -wtórny w przedziałach cenowych 2014-2015



5.1.5. Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi – wnioski z analizy

Analiza wykazała, że najbardziej typowe ceny mieszczą się w przedziale: od 200.000zł do 600.000zł. W tym przedziale cen mieściło się 59% transakcji. W badanym okresie transakcje odnotowano jedynie 10 transakcji powyżej 1.000.000zł i największa cena wyniosła 1.800.000zł.

Najwięcej tj.40% transakcji na rynku wtórnym dotyczyło nieruchomości o cenie od 200.000zł do 400.000zł. Najmniej transakcji po 9 % odnotowano w przedziale najdroższym tj. powyżej 800.000 zł oraz najniższym ceny od 140.000zł do 200.000zł.

Najwyższa cena średnia w latach 2014 i 2015 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 3 transakcje.

W pozostałych dzielnicach najwyższa cena średnia dotyczyła Polesia ok 490.000zł, a najniższa Górnej ok. 424.000zł. Niższy poziom cen w dzielnicy Górna wynika m.in. z dużej liczby starszych budynków.

Najwięcej transakcji podobnie jak latach poprzednich odnotowano na Bałutach- 104 transakcje, a najmniej w dzielnicy Śródmieście 3 transakcje.

5.2. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

5.2.1. 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.

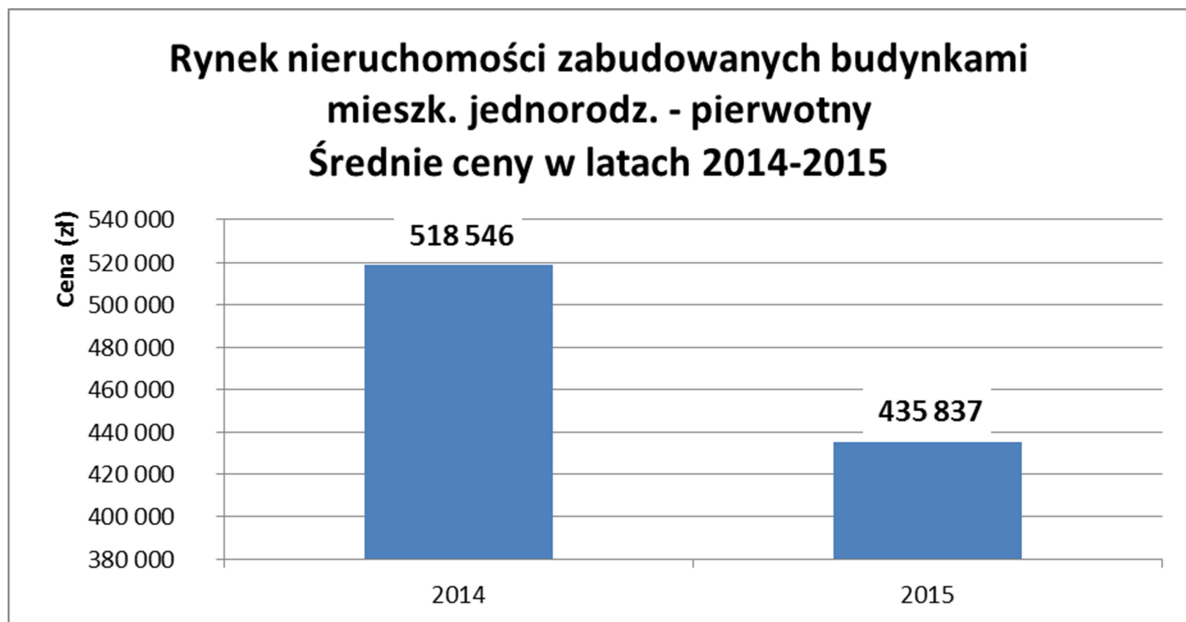
Analiza nie obejmuje udziałów w nieruchomościach.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

Po odrzuceniu 4 transakcji, w których budynki były w trakcie budowy (poziom fundamentów lub parteru), do dalszej analizy przyjęto 90 transakcji. Transakcje dotyczyły głównie nieruchomości zabudowanych budynkami w stanie deweloperskim, ale kilka najwyższych transakcji dotyczyło stanu wykończonego „pod klucz”, a kilka najniższych dotyczyło stanu surowego otwartego.

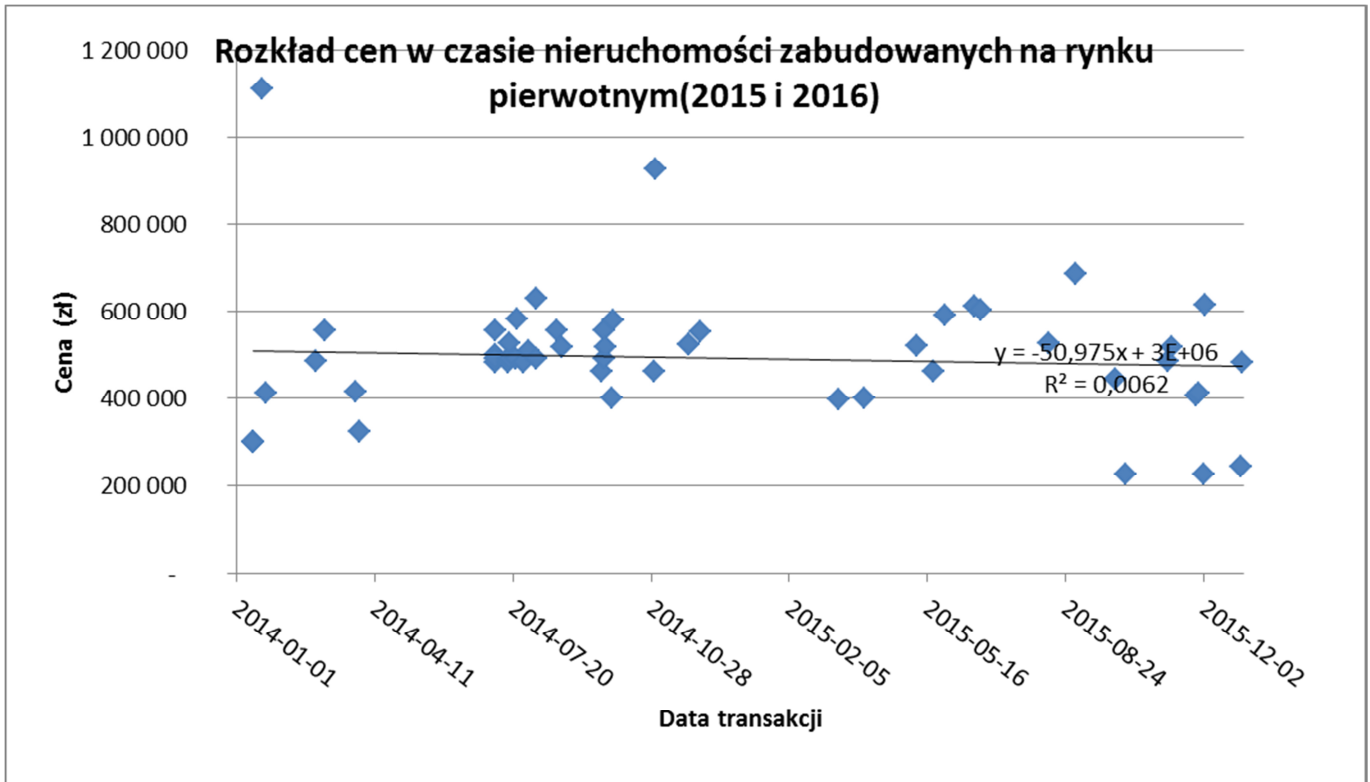
Tabela nr 21

<u>Rynek pierwotny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszk. jednorod. 2014-2015</u>			
Okres analizy:	2014 i 2015	2014	2015
Liczba transakcji w latach 2014 i 2015	90	53	37
Parametry cenowe:	zł	zł	zł
• Średnia arytmetyczna	484 543	518 546	435 837
• C min	300 926	300 926	226 852
• C max	1 111 111	1 111 111	685 185
• odchylenie standardowe	141 250	153 211	106 200
• mediana	481 367	490 628	415 741

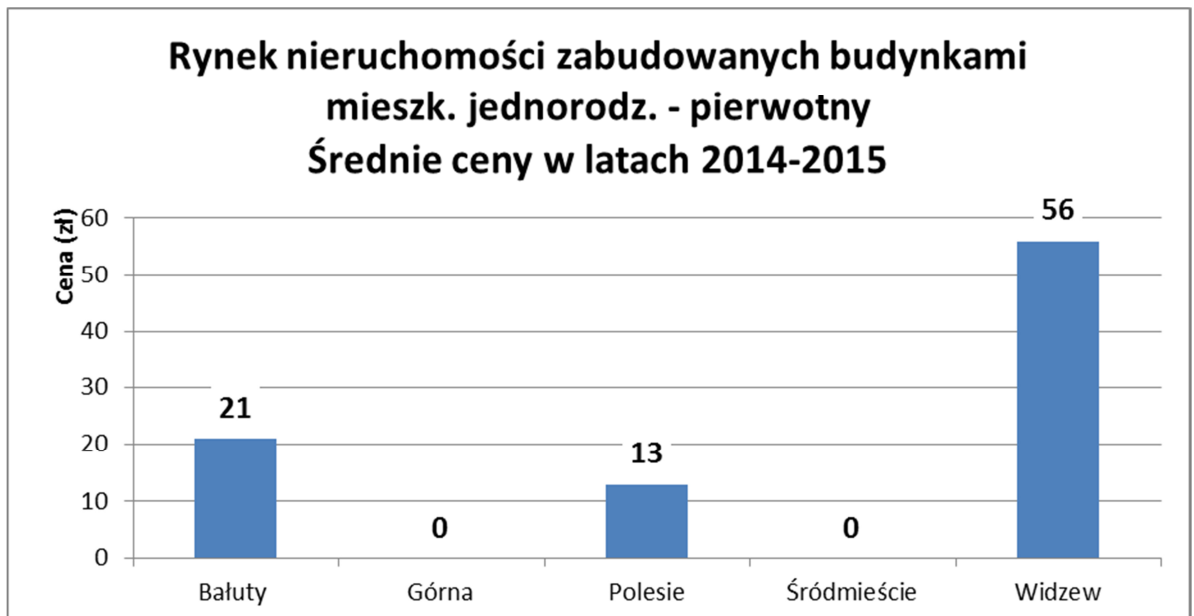


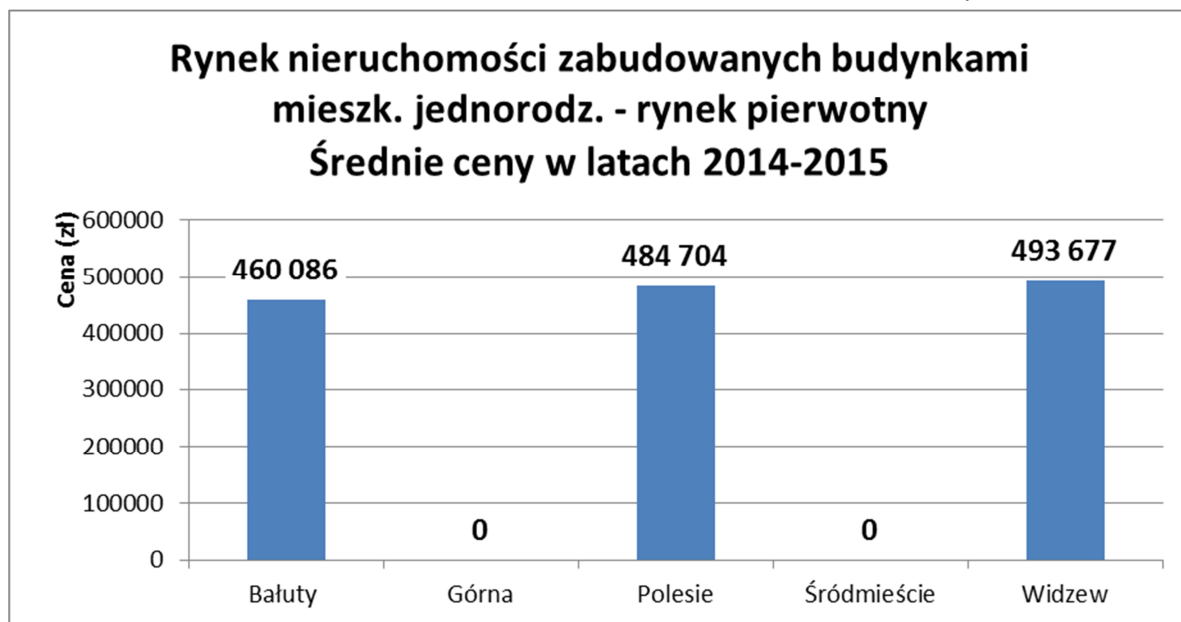
5.2.2. Trend zmiany cen Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Wykres nr 77



Wykres nr 78





5.2.3. Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – wnioski

1. Analiza rynku pierwotnego wykazała 90 transakcji o cenach w przedziale od ok. 226.000zł do 1.111.111zł.
2. Typowe ceny mieszczą się w przedziale od 400.000 do 600.000zł. Najniższe ceny zostały uzyskane za budynki w stanie surowym otwartym.
3. Ceny w analizowanym okresie 2014÷2015 były stabilne, choć wyraźna jest różnica cen maksymalnych w poszczególnych latach analizy. W 2014 odnotowano dwie transakcje powyżej 800.000zł, w tym jedna powyżej 1.000.000 zł, a w 2015 cena maksymalna była dużo niższa i wyniosła ok. 685.000zł. Tak duże zróżnicowanie w cenie wynikało przede wszystkim z różnego standardu wykończenia.
4. W badanym okresie nie odnotowano żadnej transakcji w dzielnicach Śródmieście i Górna.
5. Najwięcej transakcji (56 tj. 62%) i najwyższą średnią cenę 493.677zł odnotowano na terenie dzielnicy Widzew.
6. Średni poziom cen był zbliżony w poszczególnych granicach i wynosił od ok. 460.000zł do 494.000zł

Autorki :

dr inż. Zdzisława Ledzion – Trojanowska

rzecznik majątkowy – uprawnienia nr 414

mgr Magdalena Frańczuk

rzecznik majątkowy – uprawnienia nr 5137

– Łódź, 30 czerwca 2016r. –