

ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI 2016-2017

CZĘŚĆ NR 2

II. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

- POD BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE
- POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE
- POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ
- POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ

AUTORKI:

EWA NIEWIADOMSKA rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5731

MAGDALENA FRAŃCZUK rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5137

SPIS TREŚCI

1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE.....	4
1.1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 250 M ² DO 2000 M ²	4
1.1.1. Wprowadzenie	4
1.1.2. Podstawowe wskaźniki.....	5
1.1.3. Ceny transakcyjne a powierzchnia gruntu	7
1.1.4. Analiza rynku w poszczególnych dzielnicach Łodzi	13
1.1.5. Podsumowanie	24
1.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI POWYŻEJ 2000 M ²	25
1.2.1. Wprowadzenie	25
1.2.1. Podstawowe wskaźniki.....	25
1.2.1. Ceny transakcyjne a powierzchnia gruntu	27
1.2.2. Analiza rynku w podziale na dzielnice Łodzi.....	32
1.2.3. Podsumowanie	43
2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE WIELORODZINNE.....	44
2.1. WPROWADZENIE.....	44
2.2. WPROWADZENIE.....	45
2.3. LICZBA TRANSAKCJI A POWIERZCHNIA GRUNTU	48
2.4. LICZBA TRANSAKCJI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU	49
2.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD MW W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH.....	51
2.6. LICZBA TRANSAKCJI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU	54
2.7. PODSUMOWANIE	57
3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I HANDLOWĄ.....	58
3.1. WPROWADZENIE.....	58
3.2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI.....	59
3.3. LICZBA TRANSAKCJI W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU.....	62
3.4. LICZBA TRANSAKCJI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU	63
3.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH	65
3.6. LICZBA TRANSAKCJI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU	68

3.7.	PODSUMOWANIE	71
4.	NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ	72
4.1.	WPROWADZENIE	72
4.2.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI	73
4.3.	LICZBA TRANSAKCJI W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU.....	74
4.4.	LICZBA TRANSAKCJI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU	76
4.5.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH.....	77
4.6.	LICZBA TRANSAKCJI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU	80
4.7.	PODSUMOWANIE	82

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA



1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE

1.1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 250 M² DO 2000 M²

1.1.1. Wprowadzenie

Niniejsza analiza oparta jest na transakcjach z terenu miasta Łodzi, wpisanych do bazy danych WALOR, prowadzonej przez Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości, zawartych w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2017 r.

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej tj.:

- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodziną (MN) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie wydanej 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.

Badaniem objęto nieruchomości o powierzchni od 250 m² do 2000 m². Grunty mniejsze niż 250 m² nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania zabudową mieszkalną jednorodziną, nawet w przypadku zabudowy o charakterze bliźniaczym lub szeregowym. Natomiast grunty powyżej 2000 m² stanowią odrębny segment rynku, który zostanie przeanalizowany w kolejnym podrozdziale.

W tym segmencie rynku odnotowano 4 transakcje prawem użytkowania wieczystego. Pozostałe nieruchomości objęte analizą stanowią przedmiot prawa własności.

Z analizy odrzucono transakcje o skrajnych cenach poniżej 40 zł/m² (11 transakcji), powyżej 480 zł/m² (2 transakcje), transakcje nieruchomości kupionymi na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej (bez dostępu do drogi publicznej, 8 transakcji) oraz 3 transakcje o cenie niższej niż 480 zł/m², jednak znacznie odbiegającej od typowych cen transakcyjnych w obrębie danego osiedla. Po odrzuceniu ww. transakcji, analizowany zbiór transakcji nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, liczy 458 transakcji.

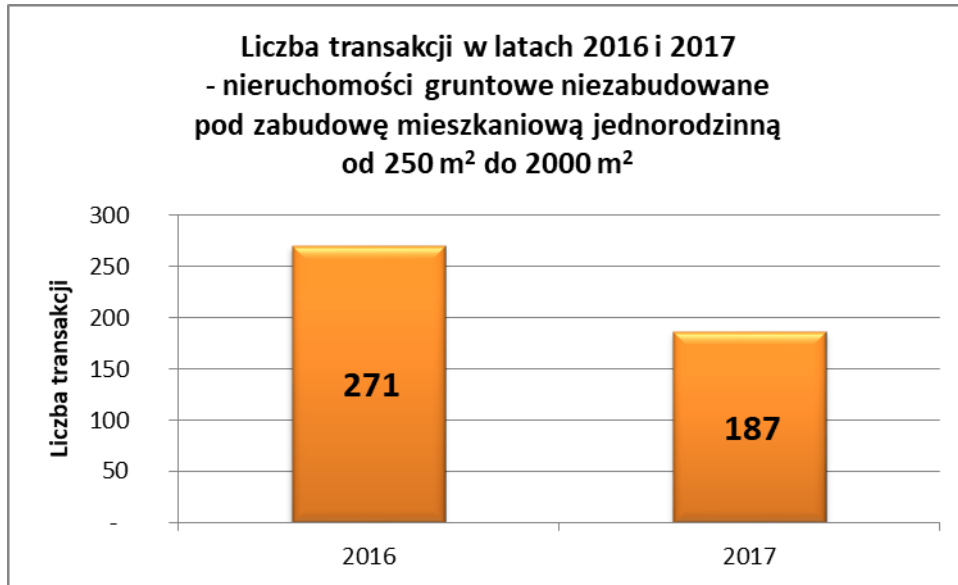
1.1.2. Podstawowe wskaźniki

Podstawowe informacje o liczbie transakcji i rozkładzie cen transakcyjnych na analizowanym rynku zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1

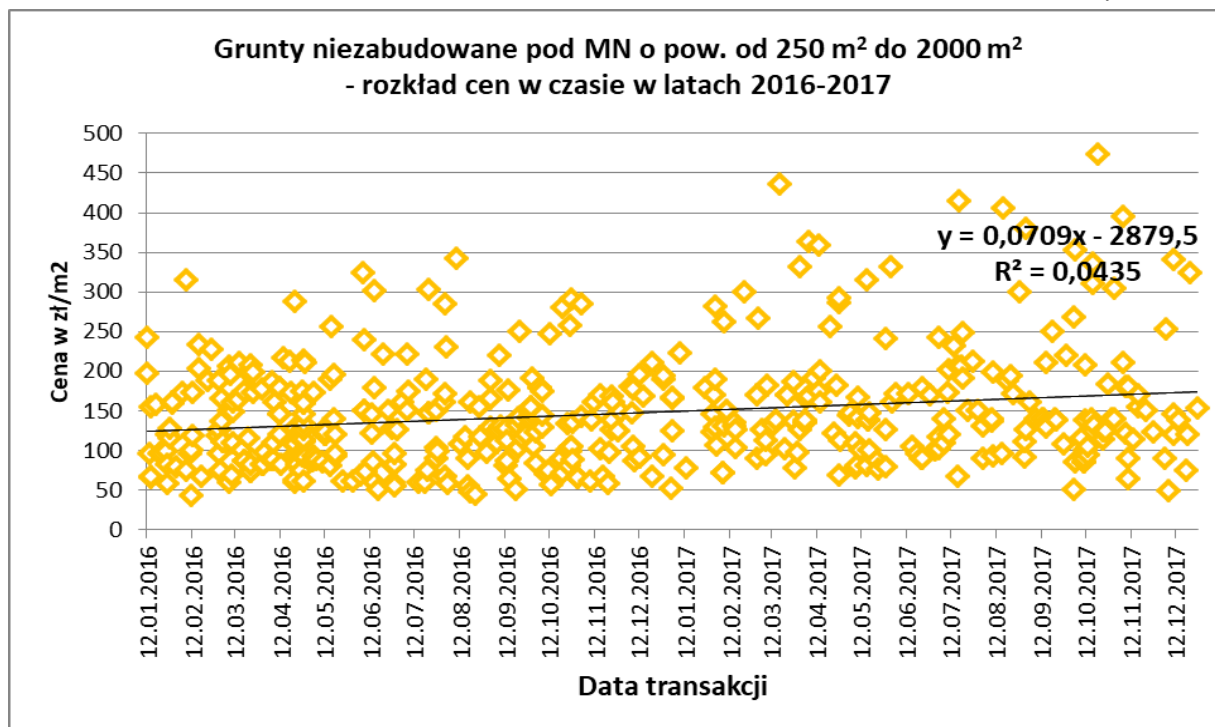
Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250 m² do 2000 m²			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	458	271	187
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• średnia arytmetyczna	146	133	164
• C min	42	42	49
• C max	474	342	474
• odchylenie standardowe	71	58	82
• mediana	132	122	139

Po rekordowym dla rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną o powierzchni od 250 m² do 2000 m² roku 2016, w którym na rynku łódzkim zawarto 271 transakcji, w roku 2017 liczba ta spadła o około 31% (187 transakcji), zbliżając się do poziomu sprzed 2 lat, w którym odnotowano tylko o 7 transakcji mniej (180 transakcji w 2015 r.).



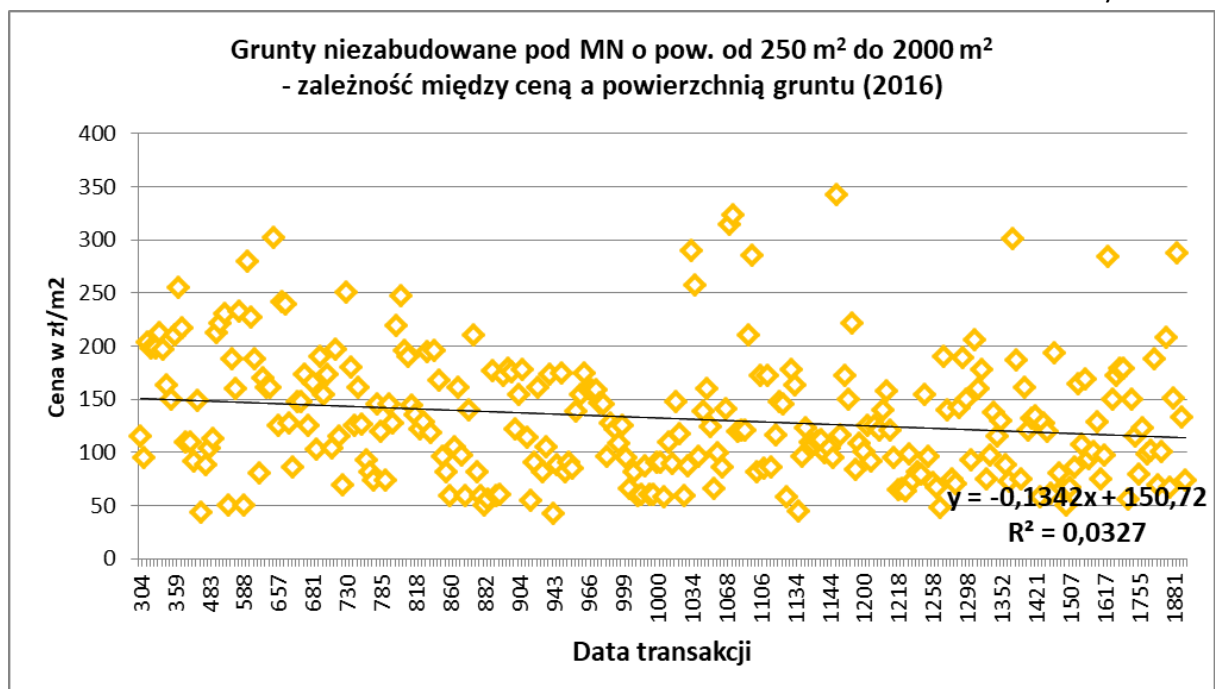
Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2017 r. była wyższa o ok. 23% niż w roku 2016. Wzrost wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był mniejszy i wyniósł ok. 14%. Świadczy to o większym w 2017 roku niż w roku poprzednim zróżnicowaniu cen na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni do 2000 m², co potwierdza również wyraźnie wyższą wartość odchylenia standardowego w roku 2017 niż w roku 2016 (wzrost z 58 zł/m² do 82 zł/m²). Za większą rozpiętość cen w 2017 r. odpowiada przede wszystkim wzrost cen na tradycyjnie jednych z najdroższych osiedli Łodzi, zagospodarowanych zabudową mieszkalną jednorodzinną, o niskiej dostępności wolnych terenów inwestycyjnych, tj. południowej części osiedla Rogi i osiedlu Marysin, w pobliżu Lasu Łagiewnickiego (obręb B-21, B-22, B-23) oraz wschodniej części osiedla Złotno (obręb P-5). To właśnie na ich terenie zawarto 6 z 9 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o jednostkowej cenie transakcyjnej przekraczającej cenę maksymalną z roku 2016, równą 342 zł/m². Ceny transakcyjne pozostałych 178 transakcji mieściły się w przedziale cenowym z roku poprzedniego, tj. od 42 zł/m² do 342 zł/m². Wzrost ceny minimalnej w latach 2016-2017 wyniósł ok. 17%.

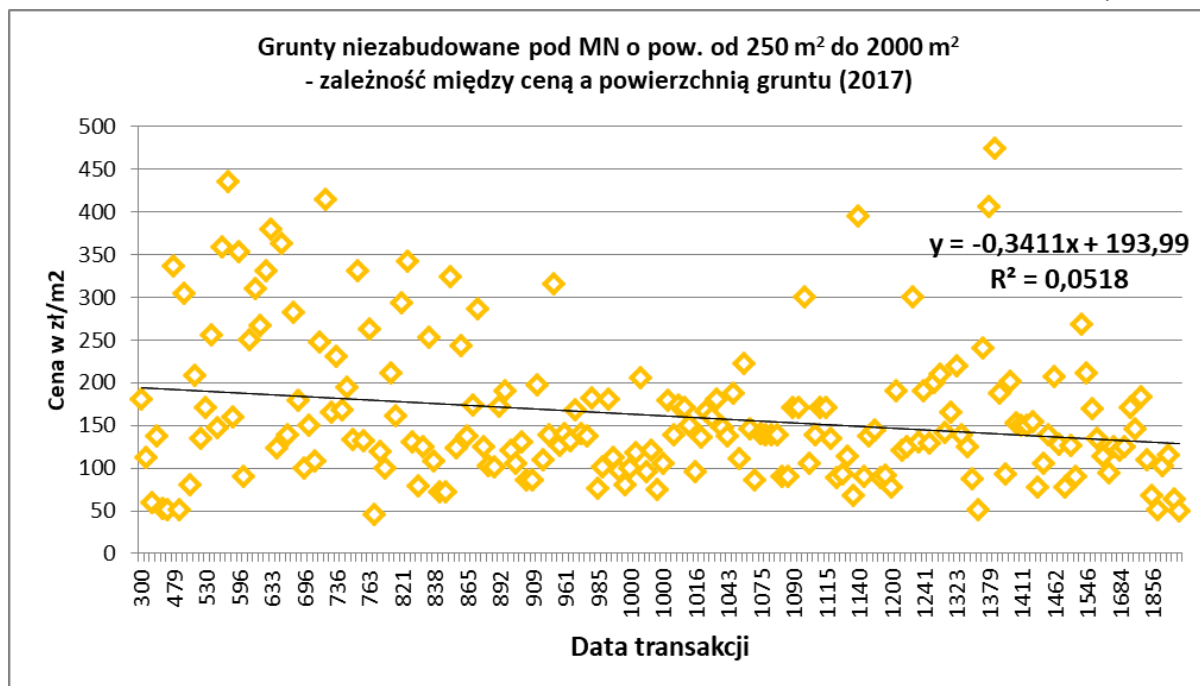
Wykres nr 1 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2016-2017. Linia trendu jest linią rosnącą o niewielkim nachyleniu. Bardzo niska wartość współczynnika determinacji wskazuje jednak na fakt, że upływ czasu w bardzo niewielkim stopniu wyjaśnia odnotowaną na rynku zmianę poziomu cen. Jego źródeł należy upatrywać zatem przede wszystkim w zmianie struktury analizowanych zbiorów nieruchomości. W kolejnych podrozdziałach przeanalizowano ww. zbiory pod kątem wpływu na cenę transakcyjną powierzchni gruntu oraz lokalizacji sprzedawanych nieruchomości.



1.1.3. Ceny transakcyjne a powierzchnia gruntu

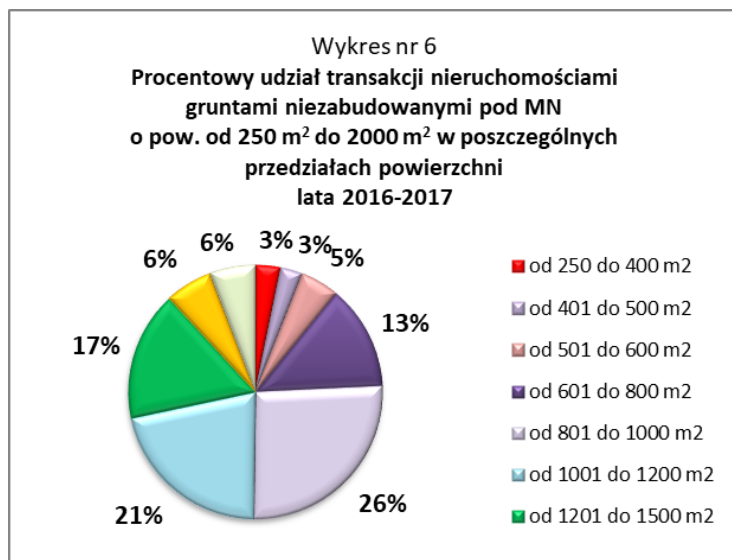
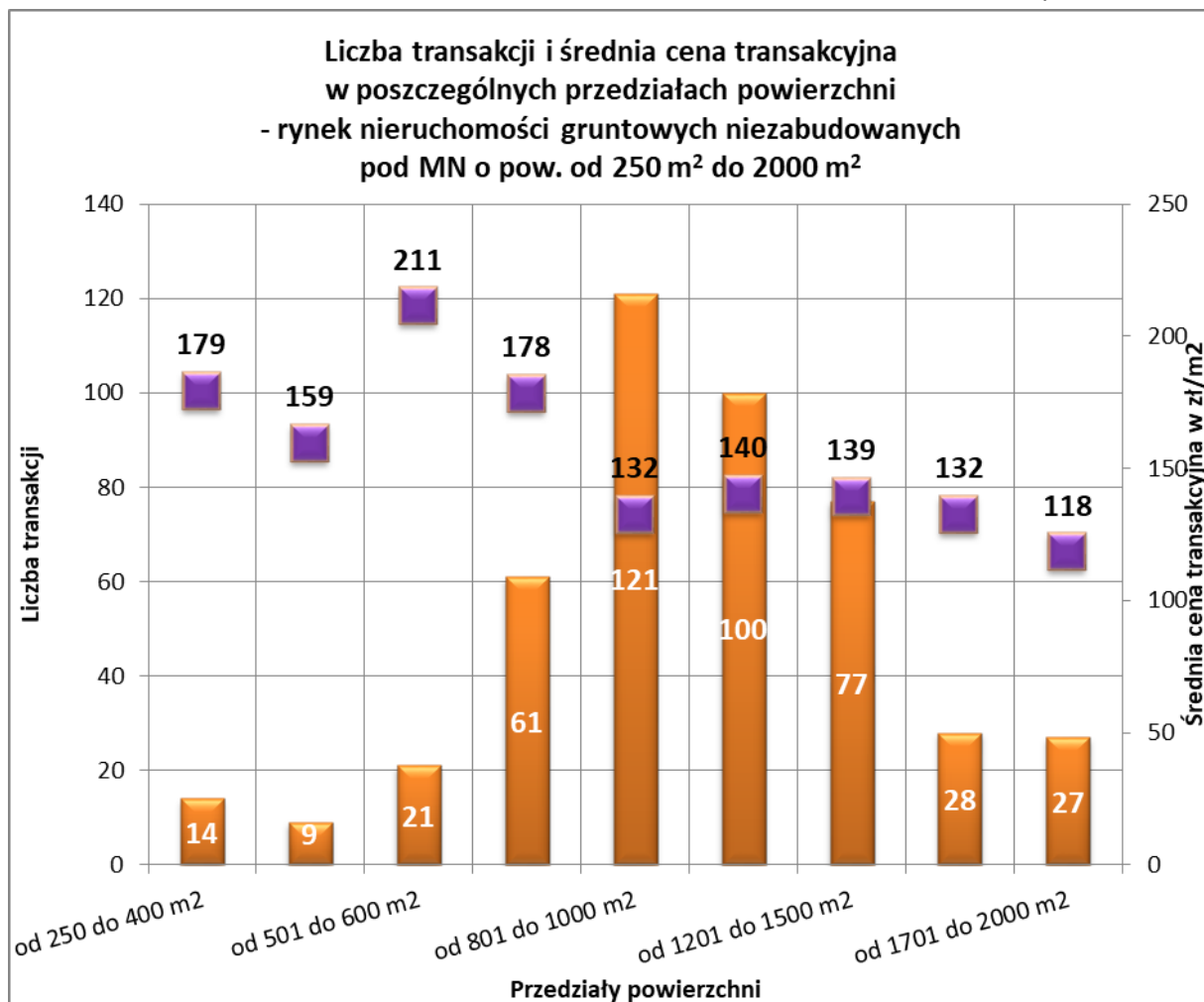
Wykresy nr 3 i nr 4 przedstawiają relację ceny jednostkowej nieruchomości do powierzchni sprzedawanego gruntu. Analiza linii trendu zarówno w 2016 jak i w 2017 roku wskazuje na zależność między ww. zmiennymi polegającą na tym, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu spada jego cena jednostkowa. Podobnie jednak jak w przypadku zależności między ceną transakcyjną a upływem czasu, współczynnik determinacji wskazuje na niską korelację liniową między analizowanymi zmiennymi.





W związku z powyższym, w celu zweryfikowania zależności między ceną transakcyjną a powierzchnią gruntu, będącego przedmiotem transakcji na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dokonano analizy liczby transakcji i jednostkowych cen transakcyjnych w następujących przedziałach powierzchni:

- od 250 m² do 400 m²,
- od 401 m² do 500 m²,
- od 501 m² do 600 m²,
- od 601 m² do 800 m²,
- od 801 m² do 1000 m²,
- od 1001 m² do 1200 m²,
- od 1201 m² do 1500 m²,
- od 1501 m² do 1700 m²,
- od 1701 m² do 2000 m².



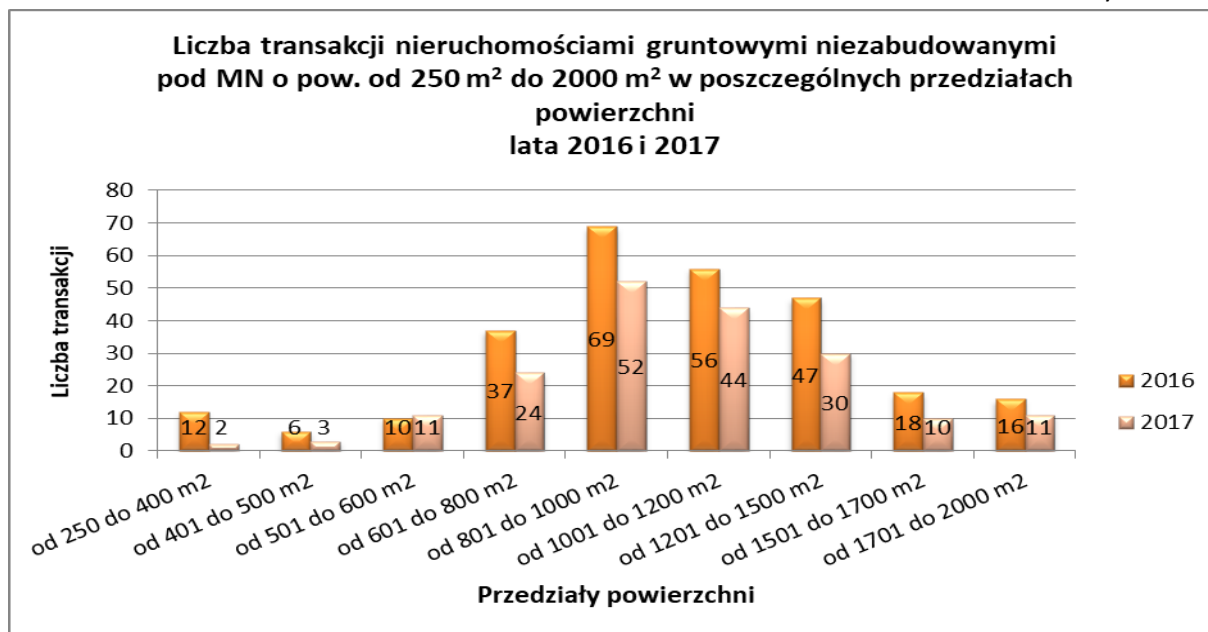
Największym popytem na analizowanym rynku w latach 2016-2017, podobnie jak w latach poprzednich, cieszyły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 801 m² do 1200 m², które składają się na 48% obrotu gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodziną w Łodzi (wykres nr 6). Wraz z gruntami o powierzchni od 601 m² do 800 m² i od 1201 m² do 1500 m² stanowią one aż 78% obrotu w latach 2016-2017.

Najmniej transakcji zawarto nieruchomościami małymi, o powierzchni od 250 m² do 500 m² (razem 5% ogółu transakcji na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną).

Opisana wyżej uśredniona struktura rynku dla lat 2016-2017 pod względem udziału nieruchomości z poszczególnych przedziałów powierzchni w ogólnej liczbie transakcji była zbliżona w latach 2016

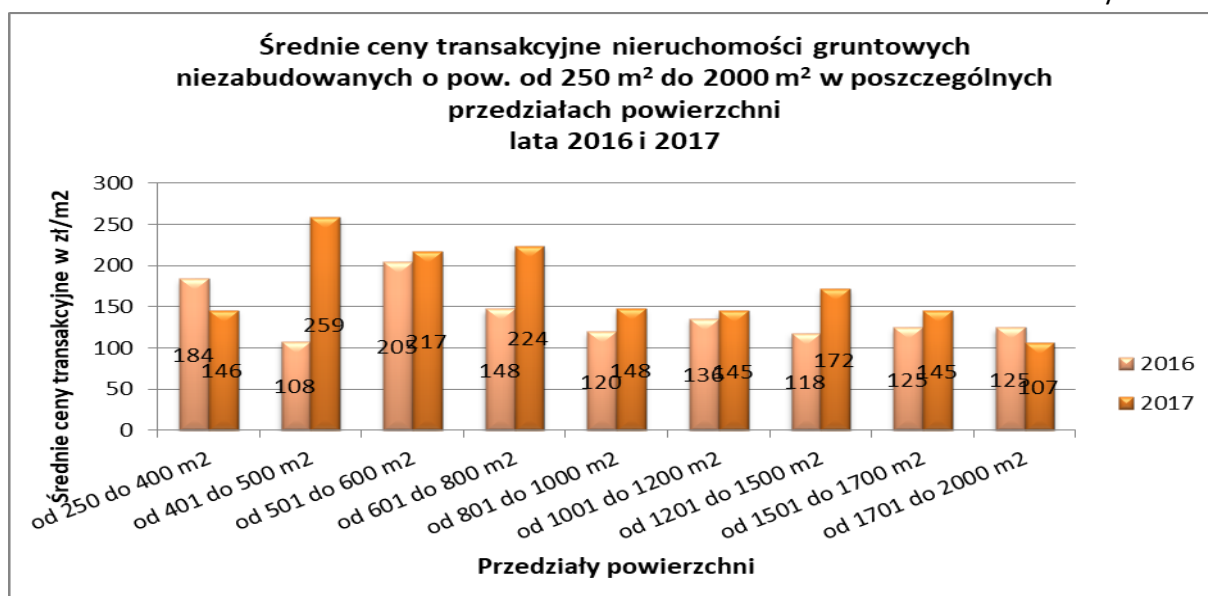
i 2017. Liczba transakcji w roku 2017 była mniejsza niż w 2016 na każdym z wyodrębnionych „podrynków”, za wyjątkiem rynku gruntów o powierzchni od 501 m² do 600 m² (wykres nr 7). Największe zmiany rok do roku nastąpiły na rynku gruntów najmniejszych – o powierzchni od 250 m² do 400 m² – gdzie liczba transakcji zawartych w ciągu roku spadła z 12 do 2 (spadek udziału w ogóle transakcji o 3 punkty procentowe) oraz w przedziałach gruntów najbardziej popularnych, o powierzchni od 801 m² do 1000 m² i od 1001 m² do 2000 m² (wzrost udziału w ogóle transakcji o 3 punkty procentowe w każdym z przedziałów).

Wykres nr 7



Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 250 m² do 2000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, były wyższe w 2017 roku niż w roku poprzednim we wszystkich przedziałach powierzchni, za wyjątkiem przedziałów skrajnych, tj. działek najmniejszych o pow. od 250 m² do 400 m² oraz działek największych, o pow. od 1701 m² do 2000 m².

Wykres nr 8



Struktura zawartych transakcji w grupie nieruchomości o powierzchni od 250 m² do 400 m² znacząco się różni w latach 2016 i 2017. W 2016 roku na rynku gruntów małych zawarto 12 transakcji, z czego:

- 4 (33%) dotyczyły działek w tej samej lokalizacji, powstałych z podziału tej samej nieruchomości, położonych w otoczeniu terenów słabo zagospodarowanych, ale z dobrym dostępem (ok. 1 km) do jednego z największych łódzkich osiedli wielorodzinnych – Dąbrowy (ceny transakcyjne od 196 zł/m² do 213 zł/m²),
- 3 (25%) dotyczyły działek położonych na terenie osiedli: Złotno, Zdrowie i Marysin (okolice Lasu Łągiwnickiego), charakteryzujących się jednymi z najwyższych cen transakcyjnych w Łodzi (ceny transakcyjne powyżej 200 zł/m²),
- żadna nieruchomość nie była położona na terenach peryferyjnych miasta,
- tylko jedna nieruchomość osiągnęła cenę jednostkową poniżej 100 zł/m² (94 zł/m²).

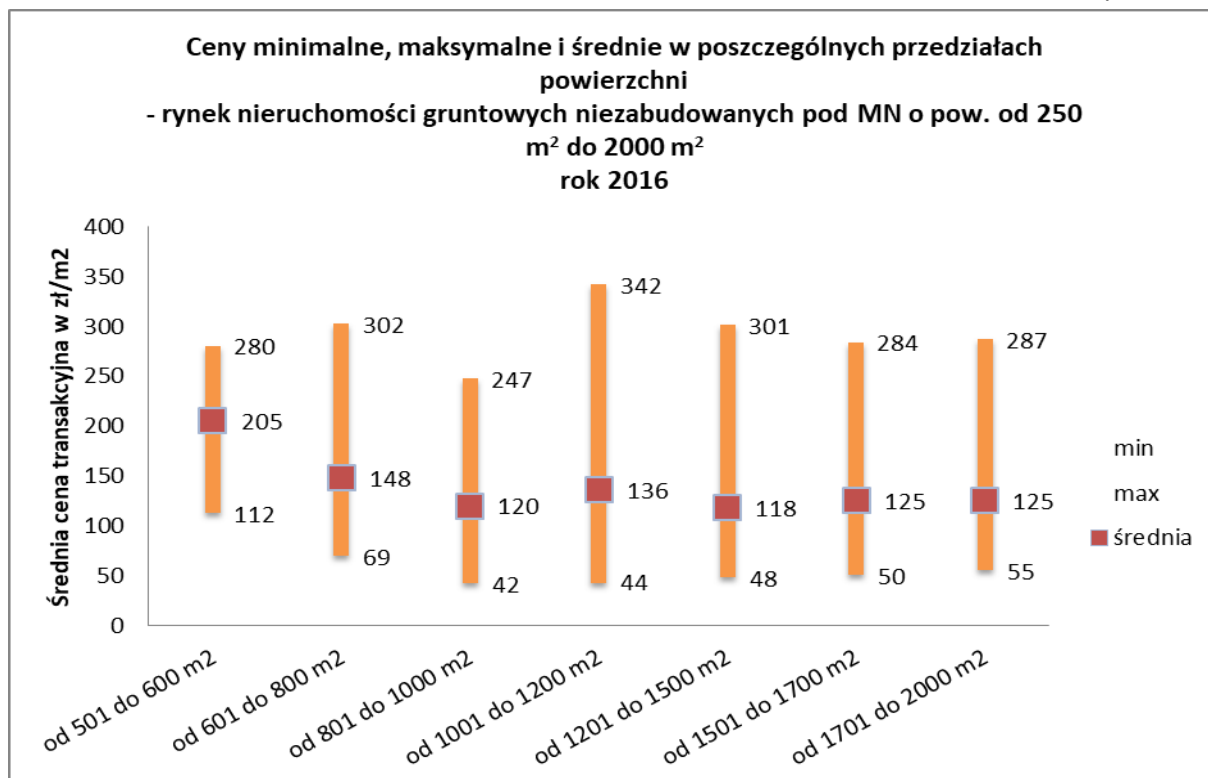
W 2017 roku zawarto jedynie 2 transakcje nieruchomościami z przedmiotowego przedziału powierzchni, przy czym jedna z nich położona była na terenie osiedla Sikawa, w otoczeniu o dużym udziale terenów niezagospodarowanych, zaś druga – na terenie osiedla Stare Chojny, w okolicach Stawów Jana. Żadna z nieruchomości nie osiągnęła ceny wyższej niż 180 zł/m².

Biorąc pod uwagę tak duże rozbieżności w liczbie zanotowanych transakcji oraz w lokalizacji i stanie otoczenia nieruchomości o powierzchni od 250 m² do 400 m², przedział ten wyłączono z analizy zmienności cen transakcyjnych na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.

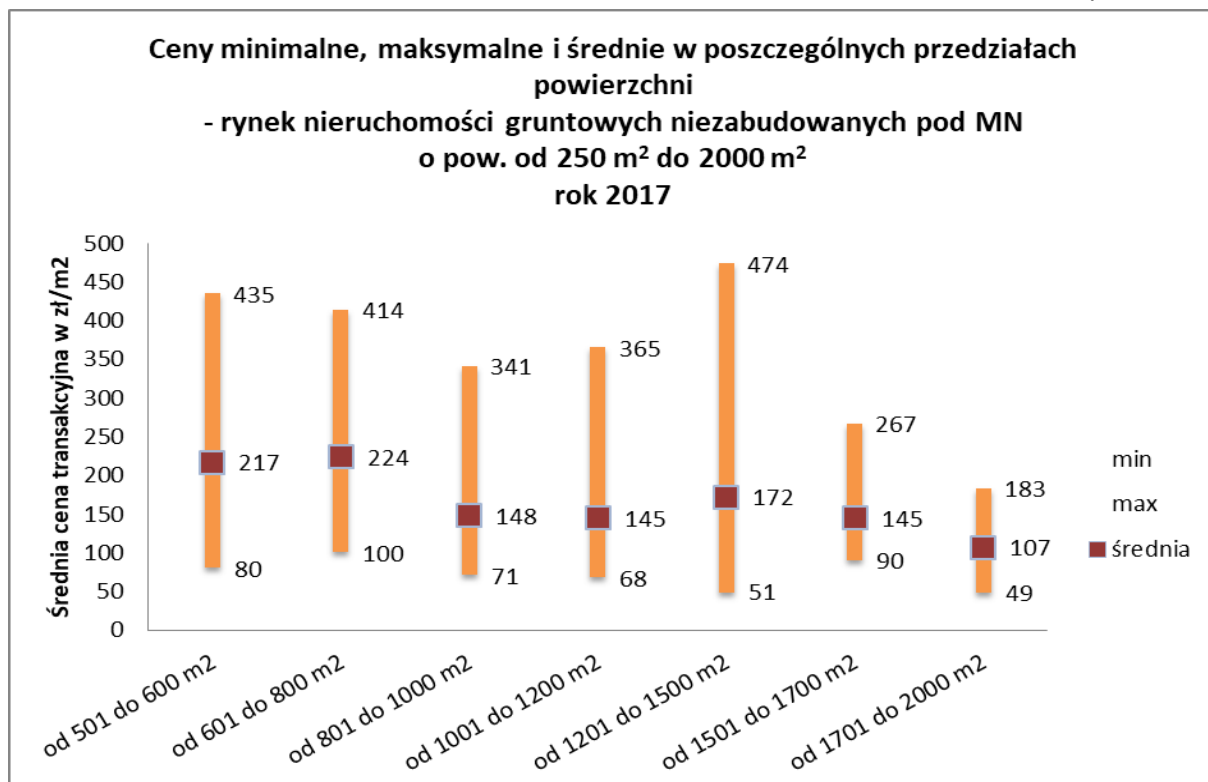
Z powyższych powodów z dalszej analizy wyłączono również nieruchomości o powierzchni od 401 m² do 500 m². W ciągu 2 lat zawarto jedynie 9 transakcji nieruchomościami o wyżej wskazanej powierzchni, z czego tylko trzy w 2017 roku (w tym 2 o jednostkowej cenie transakcyjnej powyżej 300 zł/m²).

Po odrzuceniu ww. przedziałów powierzchni z dalszej analizy, na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 500 m² do 2000 m² można zaobserwować następujące zależności cen jednostkowych nieruchomości od powierzchni gruntu:

- najwyższe przeciętne ceny w latach 2016 i 2017 osiągały nieruchomości o powierzchni gruntu od 501 m² do 800 m²,
- ceny transakcyjne nieruchomości o powierzchni od 801 m² do 1700 m² kształtowały się na podobnym poziomie, niepozwalającym na stwierdzenie istnienia ogólnej jednoznacznej zależności ceny jednostkowej nieruchomości od powierzchni gruntu (dla stwierdzenia istnienia zależności ceny od powierzchni gruntu wymagana dokładniejsza analiza cen z uwzględnieniem lokalizacji poszczególnych nieruchomości i ich cech fizycznych),
- w 2017 r. nieruchomości o powierzchni największej w analizowanym zbiorze, tj. powyżej 1700 m², osiągały wyraźnie niższe ceny od nieruchomości o powierzchni mniejszej, poniżej 1700 m².



Wykres nr 10



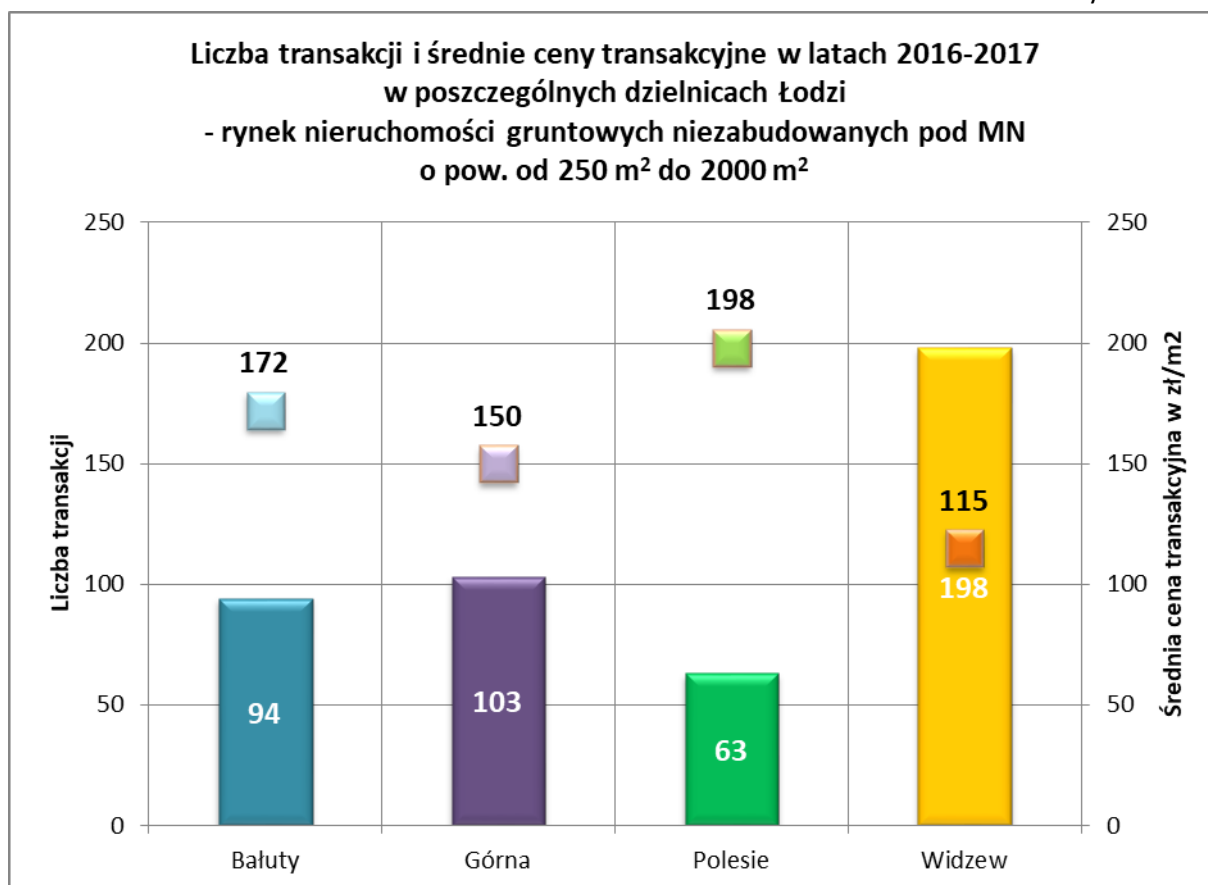
* w przedziale cen transakcyjnych od 1201 m² do 1500 m² wystąpiły 2 transakcje o cenie 1 m² gruntu powyżej 400 zł/m² (transakcje rynkowe, ich wysoki poziom wynika z bardzo atrakcyjnej lokalizacji); pozostałe ceny transakcyjne za nieruchomości o ww. powierzchni zawierają się w przedziale od 51 zł/m² do 300 zł/m² (cena średnia: 152 zł/m²).

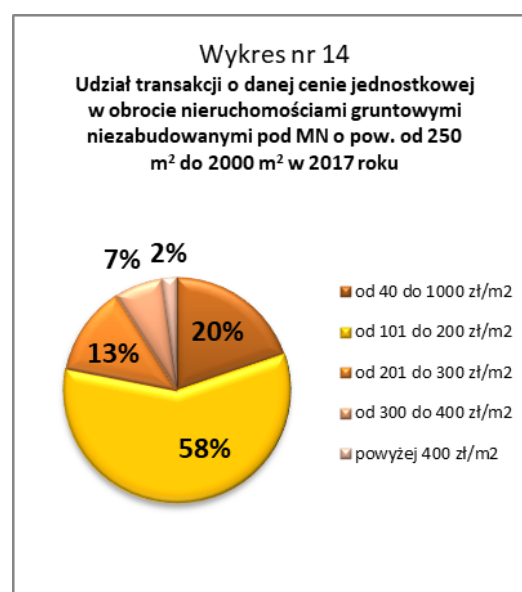
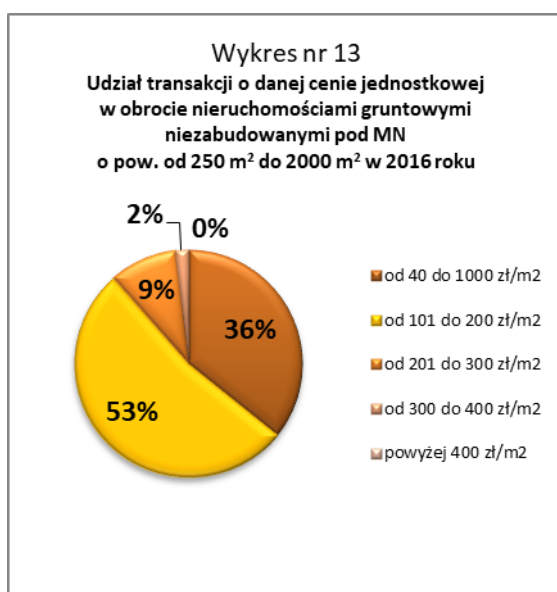
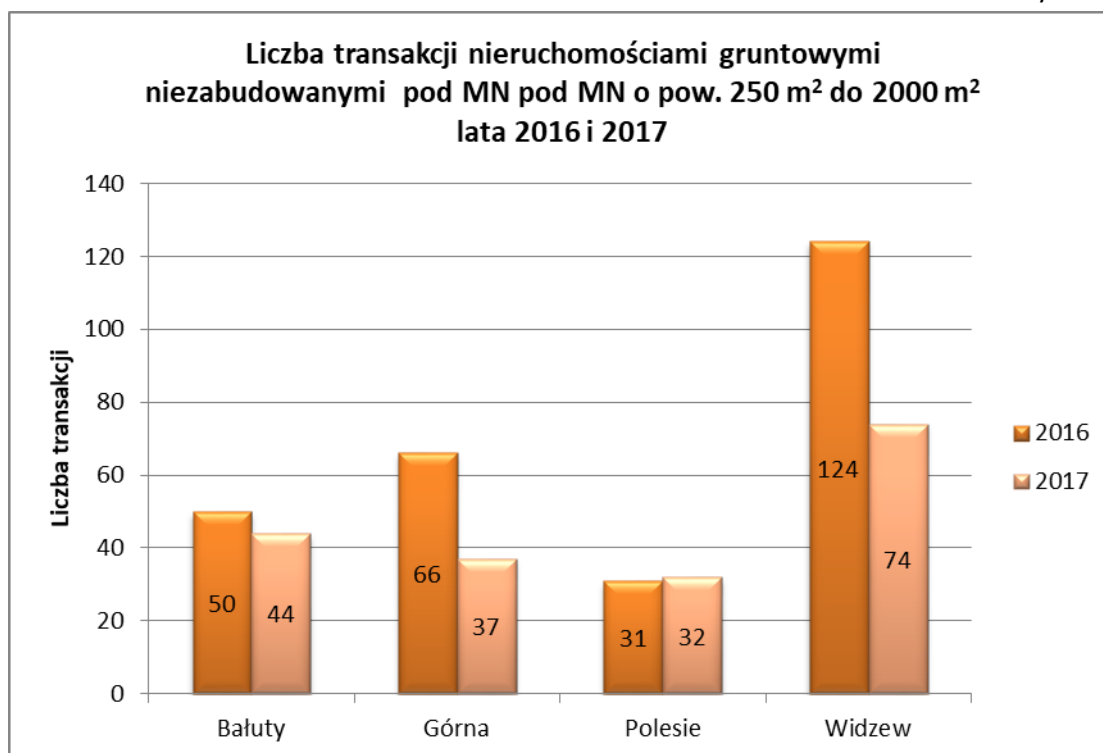
1.1.4. Analiza rynku w poszczególnych dzielnicach Łodzi

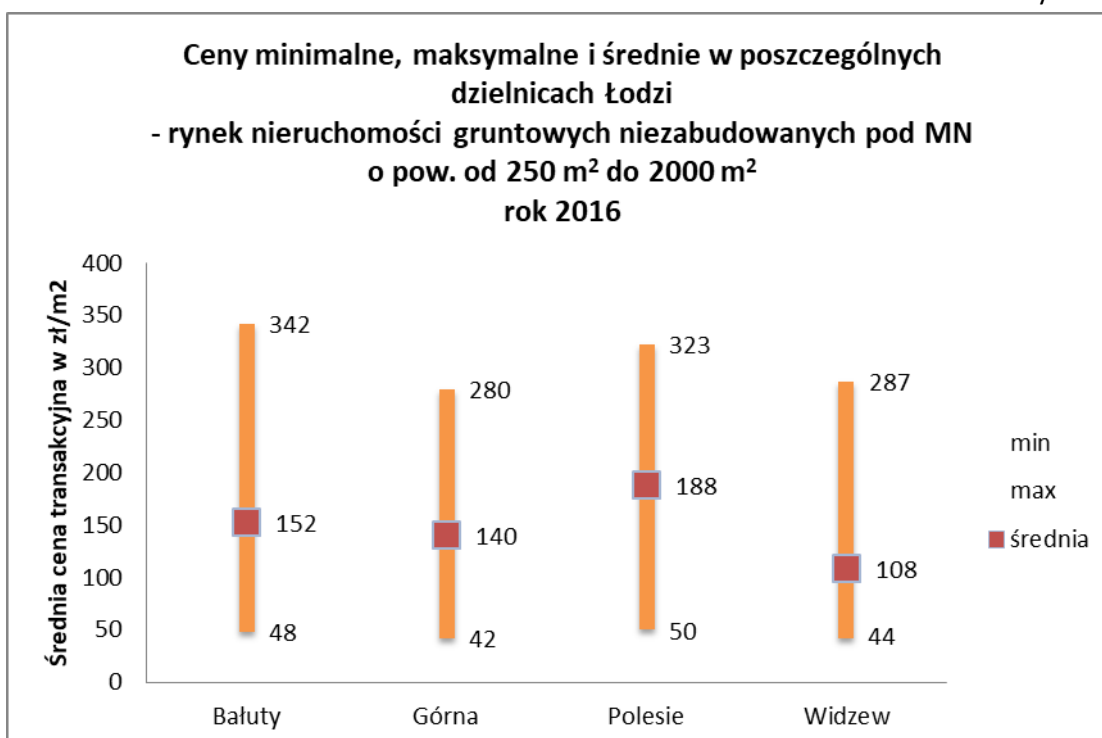
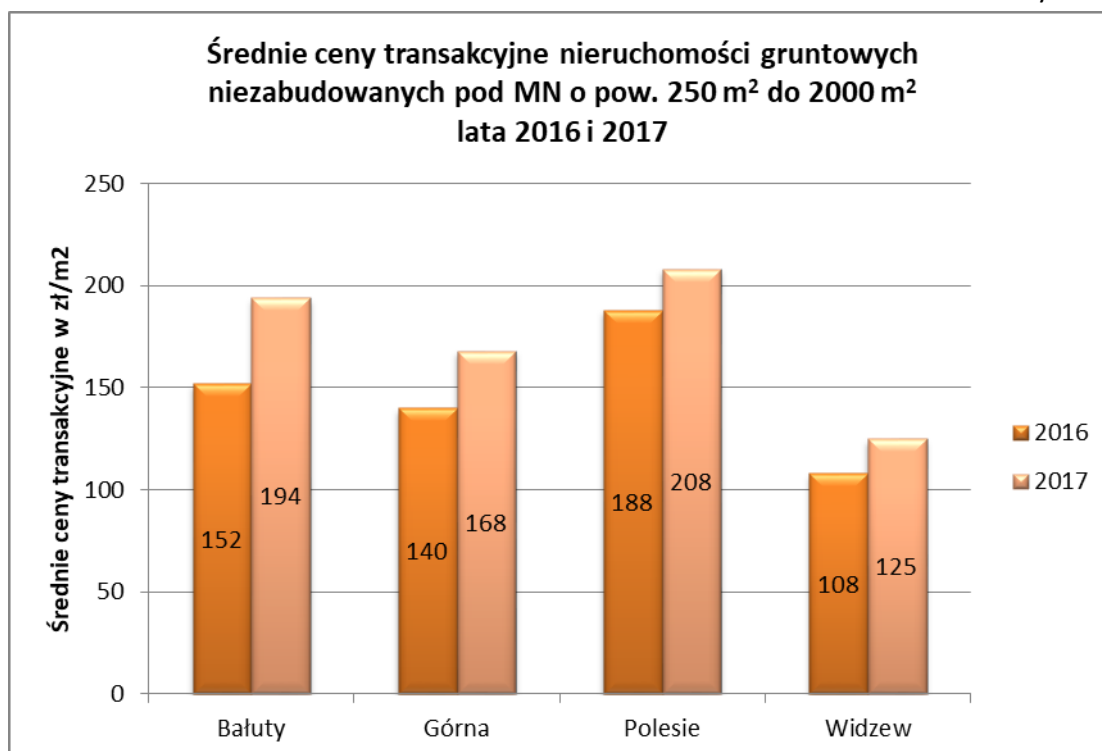
Na wykresach nr 11 – 17 przedstawiono kolejno:

- liczbę transakcji i średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w latach 2016-2017 (łącznie) w poszczególnych dzielnicach Łodzi (wykres nr 11),
- zestawienie liczby zawartych transakcji w poszczególnych dzielnicach – odrębnie dla lat 2016 i 2017 (wykres nr 12),
- udział poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o pow. od 250 m² do 2000 m², przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, na rynku łódzkim – odrębnie dla lat 2016 i 2017 (wykresy nr 13 i 14),
- średnie ceny transakcyjne w poszczególnych dzielnicach – odrębnie dla lat 2016 i 2017 (wykres nr 15),
- rozkład cen minimalnych, maksymalnych i średnich w poszczególnych dzielnicach - odrębnie dla lat 2016 i 2017 (wykresy nr 16 i 17).

Wykres nr 11



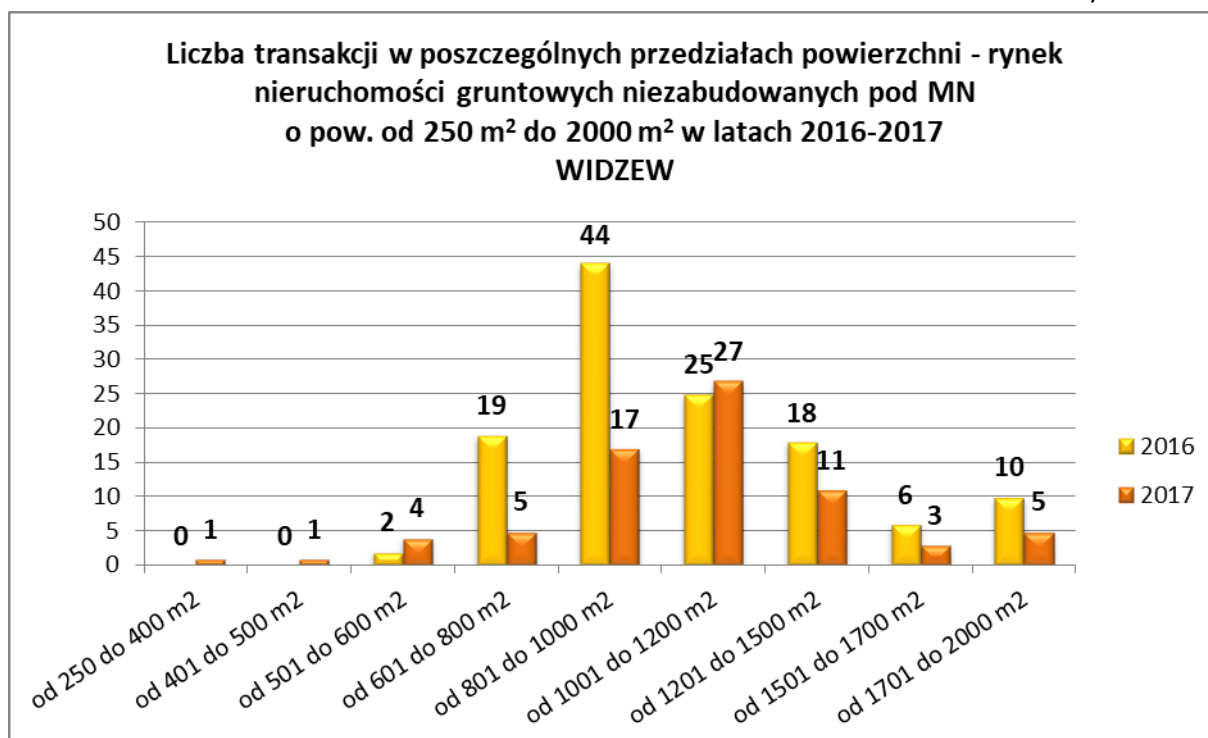






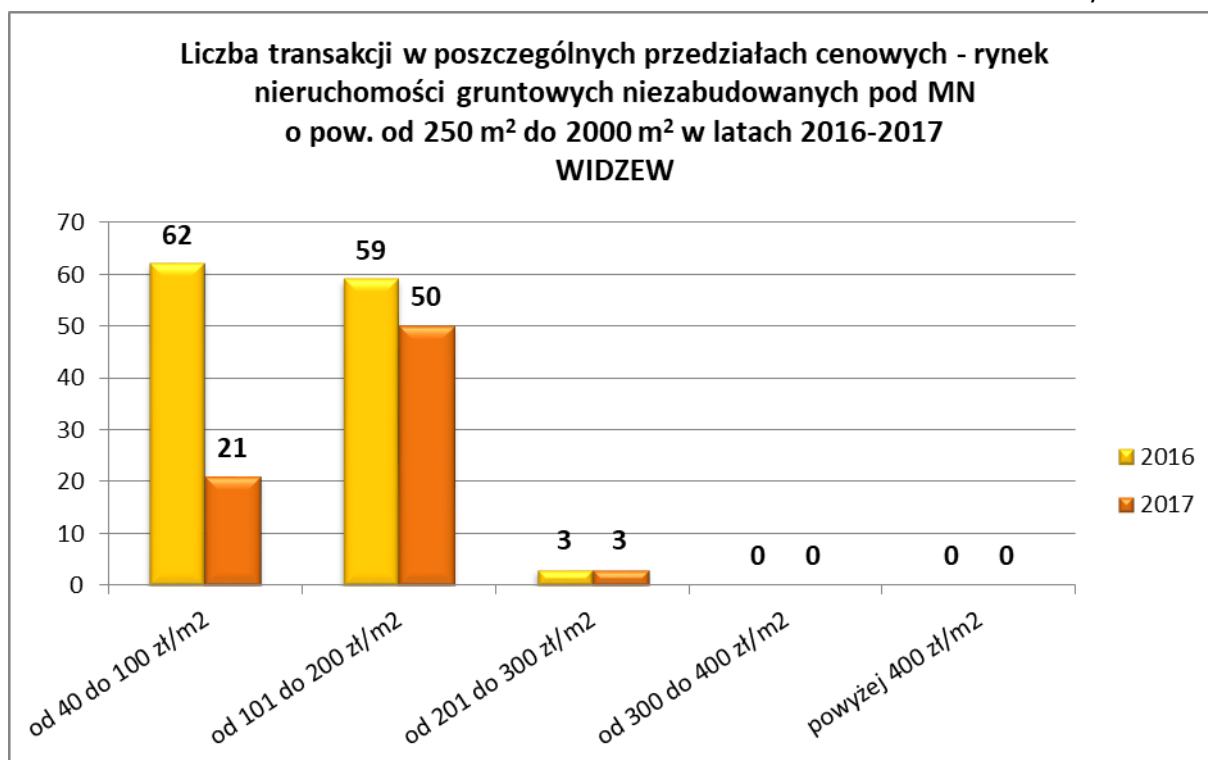
1.1.4.1. Widzew

W latach 2016-2017 najwięcej transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni od 250 m² do 2000 m², przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, odnotowano na terenie dzielnicy Łódź-Widzew. 124 transakcje w roku 2016 oraz 74 transakcje w roku 2017, zawarte na terenie ww. dzielnicy, stanowiły odpowiednio 46% i 40% wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zawartych w Łodzi w omawianym segmencie rynku (wykresy nr 11, 12). Największym popytem w 2016 roku na Widzewie cieszyły się działki o powierzchni od 801 m² do 1000 m² (35% wszystkich transakcji) oraz o powierzchni od 1001 m² do 1200 m² (20% transakcji) (wykres nr 18). W roku 2017 wciąż najpopularniejszymi wśród nabywców były działki z ww. przedziałów powierzchni, jednak proporcja się odwróciła: 36% ogółu zawartych na Widzewie transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod zabudowę jednorodziną stanowiły działki o powierzchni od 1001 m² do 1200 m², zaś działki o powierzchni od 801 m² do 1000 m² były przedmiotem 23% umów kupna-sprzedaży. Obrót nieruchomościami małymi, poniżej 500 m², praktycznie nie istniał w tej części miasta w latach 2016 i 2017.



Widzew był najbardziej aktywną, ale jednocześnie najtańszą z dzielnic Łodzi – zarówno w roku 2016 jak i 2017 średnia cena za 1 m² gruntu w dzielnicy Widzew była wyraźnie niższa niż w pozostałych dzielnicach miasta (*wykresy nr 15, 16, 17*). Widzew był też jedyną dzielnicą, w której osiągnięta cena maksymalna w roku 2017 była niższa od najwyższej ceny jednostkowej osiągniętej w roku poprzednim. Taka struktura cen wynika z faktu, że przedmiot aż 61% transakcji zawartych na terenie Widzewa stanowiły nieruchomości położone na relatywnie słabo zagospodarowanych terenach miasta, w obrębie osiedli: Nowosolna (ok. 24% transakcji), Stoki i Sikawa (ok. 22%), Mileszki (ok. 8%) i Stare Moskule (ok. 7%). W obrębie Widzewa nie ma też osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych postrzeganych przez mieszkańców Łodzi jako prestiżowe, osiągających ponadprzeciętne w warunkach łódzkiego rynku ceny jednostkowe.

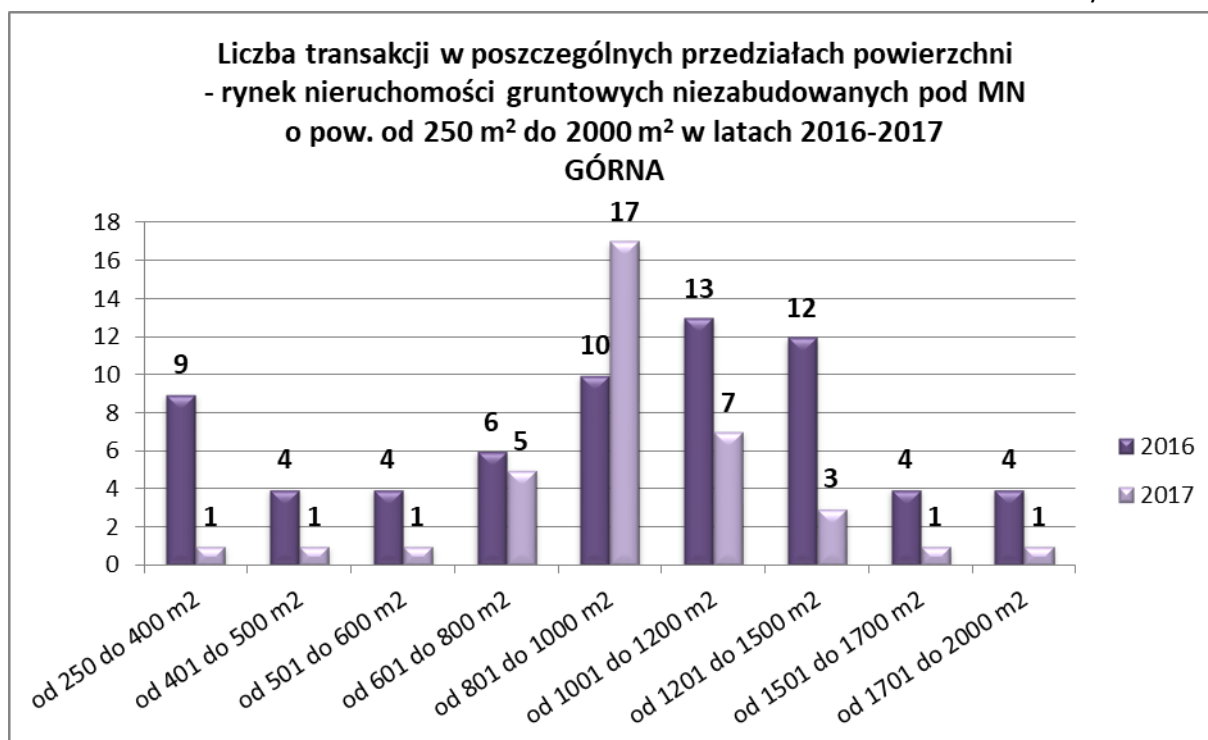
W roku 2017 w dzielnicy Widzew zaobserwowano 6% wzrost średniej ceny transakcyjnej (od 108 zł/m² do 125 zł/m²). W sposób widoczny wzrósł również udział w obrocie na terenie Widzewa nieruchomości o jednostkowej cenie od 101 zł/m² do 200 zł/m²: z 48% do 68%. Z kolei nieruchomości najtańsze, które w 2016 roku były przedmiotem aż 50% wszystkich zawartych umów kupna-sprzedaży, w 2017 roku stanowiły jedynie 28% rynku widzewskiego (*wykres nr 19*). W analizowanym okresie na Widzewie nie zawarto żadnej transakcji o jednostkowej cenie transakcyjnej przekraczającej 300 zł/m².



1.1.4.2. Górna

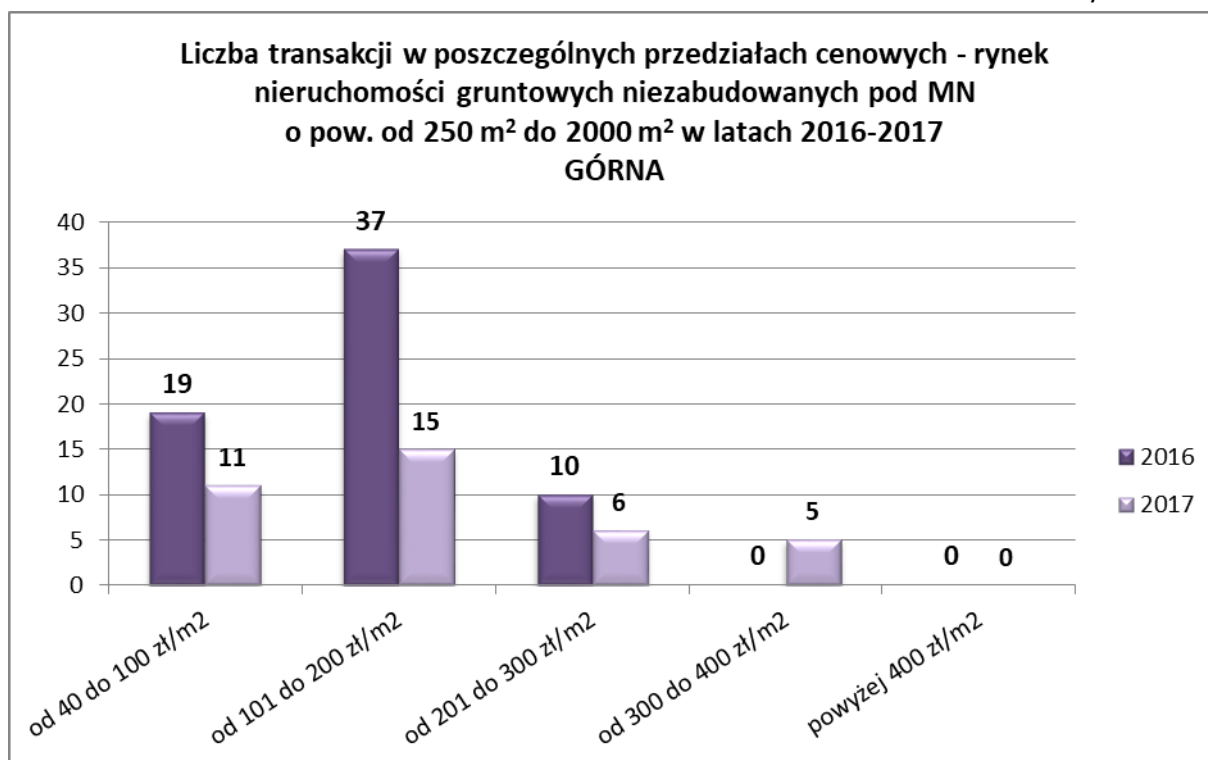
Drugim z najaktywniejszych rynków w analizowanym okresie była dzielnica Górna. Odnotowano na niej łącznie 103 transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni od 250 m² do 2000 m², przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, z czego 66 zawarto w 2016 roku (24% łódzkiego rynku), zaś 37 – w roku 2017 (20% ogółu transakcji na analizowanym rynku w Łodzi) (wykresy nr 11, 12).

Największym popytem w 2016 roku w dzielnicy Górna cieszyły się działki o powierzchni od 1001 m² do 1200 m² (20% wszystkich transakcji) oraz o powierzchni od 1201 m² do 1500 m² (18% transakcji) (wykres nr 20). W roku 2017 popyt na grunty o ww. powierzchni wyraźnie spadł na rzecz nieruchomości o powierzchni od 801 m² do 1000 m², które odpowiadały aż za 46% obrotu w przedmiotowej dzielnicy (dla porównania w 2016 roku – za 15%). W 2016 roku relatywnie duży udział w rynku miały nieruchomości o powierzchni małej, do 600 m² oraz dużej, powyżej 1500 m² (razem stanowiły 38% rynku Górnej). W 2017 roku ich łączny udział w rynku wyraźnie zmalał do niespełna 14%.



Zarówno w roku 2016 jak i 2017 Górna była drugą, po Widzewie, z najtańszych dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni do 2000 m² (wykres nr 15, 16, 17). Średnia cena transakcyjna z lat 2016-2017 wyniosła 150 zł/m².

Podobnie jak na Widzewie, w dzielnicy Górna również odnotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej w roku 2017 w stosunku do roku poprzedniego i był on równy rok do roku ok. 20%. Wzrost ceny średniej wydaje się jednak wynikać przede wszystkim z zawarcia w 2017 roku 5 transakcji o cenie 1 m² gruntu przekraczającej 300 zł/m² (wykres nr 21). Cztery z ww. transakcji zawarto na terenie osiedla Rokicie – najdroższego z osiedli mieszkalnych jednorodzinnych dzielnicy Górna, o ograniczonej dostępności wolnych terenów inwestycyjnych. Wzrost udziału nieruchomości o cenie z przedziału 301-400 zł/m² odbył się niemal w całości kosztem udziału w rynku transakcji o cenie od 101 zł/m² do 200 zł/m², które w roku 2016 odpowiadały za 56% obrotu w dzielnicy. Udział w całości rynku nieruchomości najtańszych, o cenie od 40 zł/m² do 100 zł/m², w przeciwieństwie do sytuacji odnotowanej na Widzewie, wzrósł w 2017 roku o 1 punkt procentowy (z 29% do 30%). W związku z powyższym można założyć, że zaobserwowany wzrost ceny średniej w dzielnicy Górna związany jest przede wszystkim ze wzrostem cen na osiedlu Rokicie.

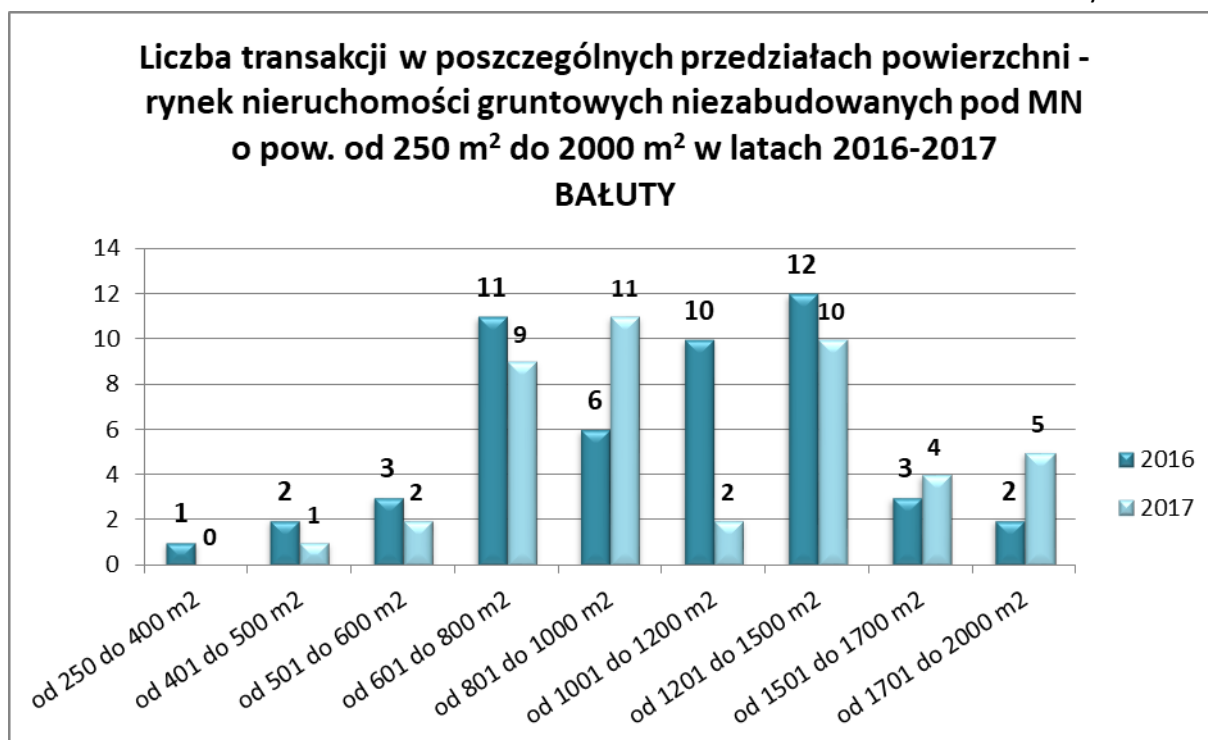


1.1.4.3. Bałuty

Rynkiem o podobnej aktywności w latach 2016-2017 do dzielnicy Górna był rynek dzielnicy Bałuty – zawarto na nim łącznie 94 transakcje, z czego 50 w 2016 roku, zaś 44 – w roku 2017. Z uwagi na fakt, że liczba transakcji na Bałutach odnotowała mniejszy spadek niż w dzielnicach Widzew i Górna, udział Bałut w całości obrotu na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 250 m² do 2000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, wzrósł z 18% w roku 2016 do 24% w roku 2017 (wykresy nr 11, 12).

Pod względem powierzchni nieruchomości cieszących się największym popytem Bałuty wyróżniały się na tle pozostałych dzielnic. W 2016 roku najwięcej sprzedano gruntów o powierzchni od 1201 m² do 1500 m² (24% ogółu transakcji) (wykres nr 22). Niewiele mniej – gruntów o powierzchni od 601 m² do 800 m² (22%) i od 1001 m² do 1200 m² (20%). Najmniejszym zainteresowaniem na Bałutach cieszyły się grunty małe, o powierzchni poniżej 500 m² (6%) oraz duże, gdzie powierzchnia gruntu przekraczała 1700 m² (4%).

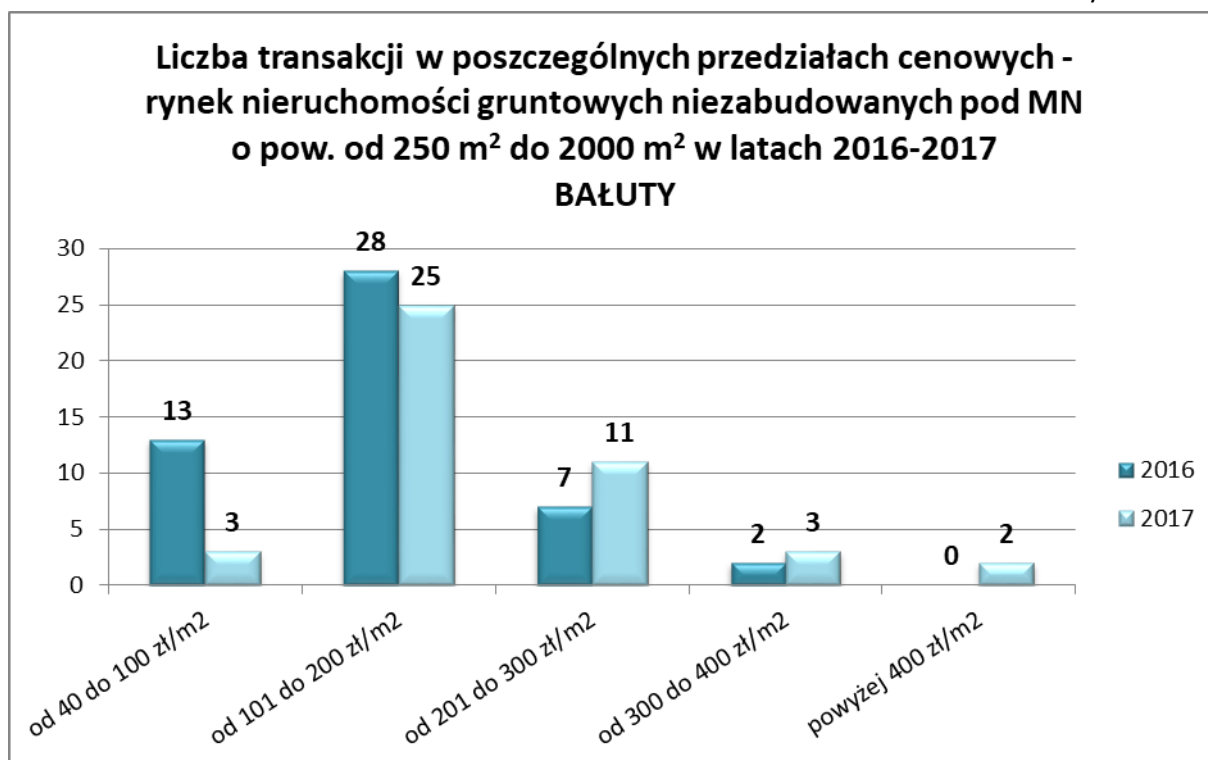
W roku 2017 struktura popytu uległa zmianie: nieustająco dużą popularnością cieszyły się grunty o powierzchni od 1201 m² do 1500 m² (23%) i od 601 m² do 800 m² (20%), jednak najczęściej wybieranymi nieruchomościami stały się te o powierzchni od 801 m² do 1000 m² (25% obrotu na Bałutach w roku 2017). Wzrost popularności ww. gruntów odbył się kosztem działek o powierzchni z przedziału od 1001 m² do 1200 m², których w 2017 roku sprzedano zaledwie 2. Wzrósł również popyt na nieruchomości duże, o powierzchni od 1501 m² do 2000 m² (20% ogółu transakcji), natomiast rynek nieruchomości najmniejszych, poniżej 600 m², był prawie nieaktywny (odnotowano na nim łącznie zaledwie 3 transakcje).



Zarówno w roku 2016 jak i 2017 Bałuty były drugą, po Polesiu, z najdroższych dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni do 2000 m² (wykresy nr 15, 16, 17). Średnia cena transakcyjna z lat 2016-2017 wyniosła 172 zł/m².

Średnia cena transakcyjna na Bałutach wrosła o ok. 28%, ze 152 zł/m² w roku 2016 do 194 zł/m² w roku 2017. Zarówno w roku 2016 jak i w 2017 najwięcej transakcji zawartych na Bałutach to transakcje o cenie jednostkowej z przedziału między 101 zł/m² i 200 zł/m² (odpowiednio 56% i 57%). Widoczny jest jednak znaczny spadek udziału gruntów najtańszych, o cenie poniżej 100 zł/m² (z 26% do 7%) na rzecz nieruchomości o cenach powyżej 200 zł/m². W roku 2017 odnotowano również 2 transakcje o cenach powyżej 400 zł/m², niewystępujące w roku poprzednim (wykres nr 23).

Podobnie jak na terenie dzielnicy Górna, należy być ostrożnym z wnioskowaniem o tak dużym ogólnym wzroście cen na Bałutach. Przykładowo, w segmencie nieruchomości najbardziej popularnych w tej dzielnicy, tj. o powierzchni od 1201 m² do 1500 m², w 2016 roku nie odnotowano ani jednej transakcji zlokalizowanej na terenie osiedla Rogi o tradycyjnie wysokich cenach gruntu i dużym udziale nieruchomości pod zabudowę o charakterze rezydencjonalnym w strukturze podaży. Tymczasem w roku 2017 transakcje zawarte na terenie Rogów stanowiły w tym przedziale powierzchni aż 70% wszystkich umów kupna-sprzedaży, co przyczyniło się do wzrostu ceny średniej za nieruchomości o ww. powierzchni ze 123 zł/m² w roku 2016 do aż 221 zł/m² w roku 2017. Główną przyczyną ww. wzrostu nie była więc zmiana cen w czasie, a znaczny wzrost udziału w obrocie nieruchomości o tradycyjnie wysokich cenach transakcyjnych (w 2016 roku transakcje nieruchomości zlokalizowanymi na Marysinie i Rogach stanowiły 7% transakcji na Bałutach, zaś w roku 2017 już 36%, w tym wszystkie 5 transakcji o cenach przekraczających 300 zł/m²).

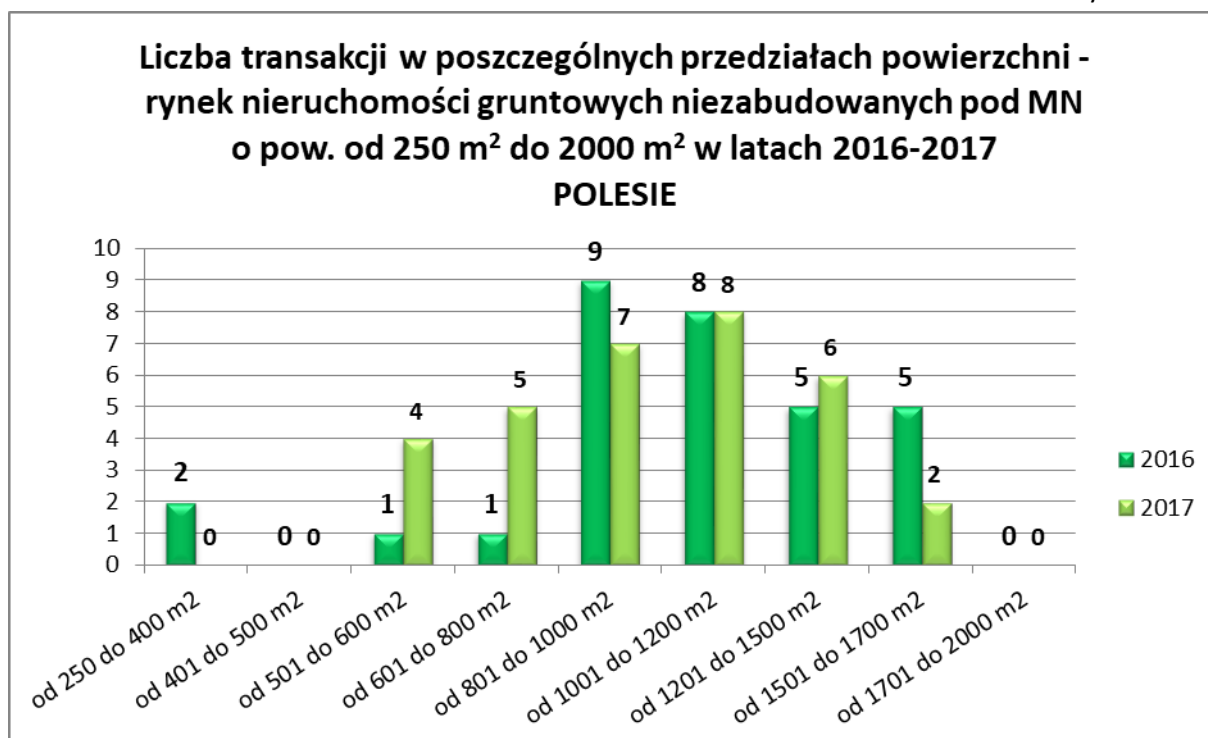


1.1.4.4. Polesie

Najmniejszą aktywnością w badanym okresie odznaczył się poleski rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 250 m² do 2000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. W latach 2016-2017 zawarto na Polesiu zaledwie 63 transakcje nieruchomościami ww. typu. Jest to jednak jedyna dzielnica, w której liczba zawartych umów kupna-sprzedaży przedmiotowymi nieruchomościami utrzymywała się na stabilnym poziomie w obu latach: w 2016 roku na Polesiu sprzedano 31 nieruchomości pod zabudowę jednorodziną o powierzchni poniżej 2000 m² (11% udziału w łódzkim rynku), zaś w roku 2017 – 32 nieruchomości (17%) (wykresy nr 11, 12).

Największy popyt na Polesiu odnotowano na rynku gruntów najbardziej popularnych, tj. o powierzchni od 801 m² do 1000 m² (29% w 2016 r. i 22% w 2017 r.) oraz o powierzchni od 1001 m² do 1200 m² (26% w 2016 r. i 25% w 2017 r.). Zarówno w roku 2016 jak i w 2017 nie zawarto na Polesiu ani jednej transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o powierzchni od 401 m² do 500 m² oraz od 1701 m² do 2000 m². Stosunkowo dużą popularnością cieszyły się natomiast nieruchomości o powierzchni od 1201 m² do 1500 m² (16% w 2016 r. i 19% w 2017 r.) (wykres nr 24).

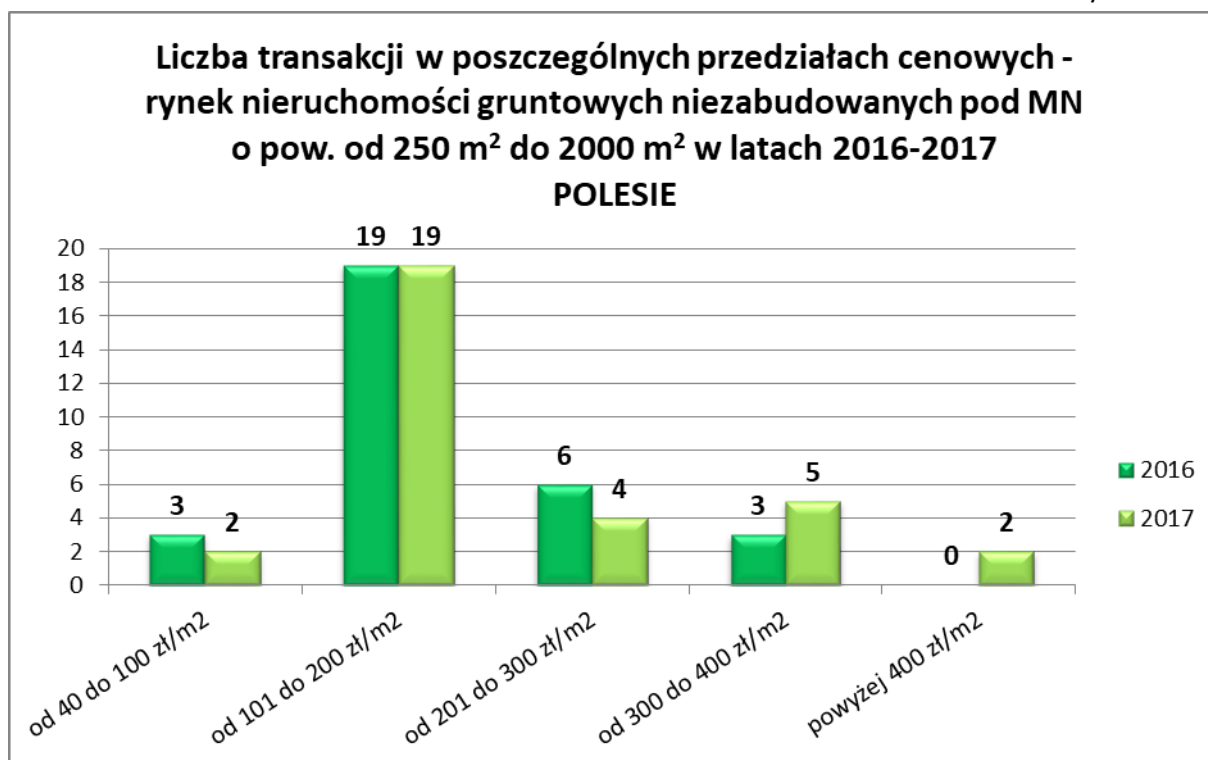
Opisane wyżej tendencje były charakterystyczne dla całego analizowanego okresu. Zmieniła się natomiast sytuacja na rynku gruntów o powierzchni od 501 m² do 800 m²: w 2016 roku zanotowano na niej zaledwie 2 transakcje, podczas gdy w roku 2017 ich udział w całym obrocie na rynku poleskim wynosił 28%. Średnia cena w analizowanym przedziale powierzchni w 2017 roku wynosiła na Polesiu 254 zł/m², a w zbiorze 9 zawartych transakcji 4 miały cenę przekraczającą 300 zł/m², w tym 3 położone na terenie obrębu P-5 (wschodnia, zagospodarowana część osiedla Złotno).



Zarówno w roku 2016 jak i 2017 Polesie było najdroższą z dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni do 2000 m² (wykresy nr 15, 16, 17). Średnia cena transakcyjna z lat 2016-2017 wyniosła 198 zł/m².

Średnia cena transakcyjna na Polesiu wrosła o ok. 11%, ze 188 zł/m² w roku 2016 do 208 zł/m² w roku 2017. Zarówno w roku 2016 jak i w 2017 zdecydowaną większość transakcji zawartych na Polesiu stanowiły transakcje o cenie jednostkowej od 101 zł/m² do 200 zł/m² (około 60% ogółu transakcji) (wykres nr 25). Liczbę transakcji w pozostałych przedziałach cenowych należy ocenić jako stabilną w całym analizowanym okresie. Wyjątek stanowi pojawienie się w roku 2017 dwóch transakcji o cenie przekraczającej 400 zł/m², co nie miało miejsca w roku poprzednim.

Zarówno w roku 2016 jak i w 2017 wszystkie transakcje o cenie jednostkowej przekraczającej 300 zł/m² dotyczyły nieruchomości położonych na terenie osiedla Złotno. Dwie z najwyższych cen, powyżej 400 zł/m², osiągnęły grunty zlokalizowane na terenie obrębu P-5, tj. zagospodarowanej części Złotna o niskiej dostępności wolnych terenów inwestycyjnych.



1.1.5. Podsumowanie

1. Największym popytem na analizowanym rynku w latach 2016-2017, podobnie jak w latach poprzednich, cieszyły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 801 m² do 1200 m², które składają się na 48% obrotu gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodziną w Łodzi. Najmniejszym – nieruchomości małe, o powierzchni od 250 m² do 500 m².
2. Najwyższe przeciętne ceny w latach 2016 i 2017 osiągały nieruchomości o powierzchni gruntu od 501 m² do 800 m². W przypadku gruntów większych, stwierdzenie istnienia zależności ceny od powierzchni gruntu wymagana dokładniejszej analizy cen z uwzględnieniem lokalizacji poszczególnych nieruchomości i ich cech fizycznych.
3. We wszystkich dzielnicach w 2017 r. odnotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej w stosunku do roku poprzedniego.
4. Najwięcej transakcji na analizowanym rynku zawarto na Widzewie (46% w 2016 r. i 40% w 2017 r.), najmniej na Polesiu (11% w 2016 r. i 17% w 2017 r.).
5. Najniższe średnie ceny transakcyjne w obu analizowanych latach osiągnęły grunty na Widzewie, zaś najwyższe, na Polesiu.
6. W 2017 r. pojawiły się na rynku 4 transakcje o cenie jednostkowej przekraczającej 400 zł/m². 2 z nich zawarto na terenie osiedli Rogi i Marysin (Bałuty), 2 – na terenie osiedla Złotno (Polesie).
7. W 2017 r. zaobserwowano wzrost udziału w ogólnym obrocie nieruchomości na tradycyjnie droższych osiedlach Łodzi, takich jak np. Rogi i Marysin na Bałutach, Złotno na Polesiu czy Rokicie w dzielnicy Górna. Tam też odnotowano delikatny wzrost cen transakcyjnych. Poziom cen na terenach słabo zurbanizowanych był stabilny.

1.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI POWYŻEJ 2000 M²

1.2.1. Wprowadzenie

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi o powierzchni powyżej 2000 m², których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, tj.:

- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodziną (MN) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie wydanej 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.

Badaniem objęto nieruchomości o powierzchni powyżej 2000 m², wykorzystywane pod zabudowę rezydencjonalną lub dla których możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla kilku budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym w ramach przedsięwzięć deweloperskich.

W tym segmencie rynku odnotowano 1 transakcję prawem użytkowania wieczystego. Pozostałe nieruchomości objęte analizą stanowią przedmiot prawa własności.

Z analizy odrzucono transakcje o skrajnych cenach poniżej 30 zł/m² (3 transakcje) oraz powyżej 270 zł/m² (2 transakcje). Po odrzuceniu ww. transakcji, analizowany zbiór transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, liczy 83 transakcje.

1.2.1. Podstawowe wskaźniki

Podstawowe informacje o liczbie transakcji i rozkładzie cen transakcyjnych na analizowanym rynku zawiera tabela nr 2.

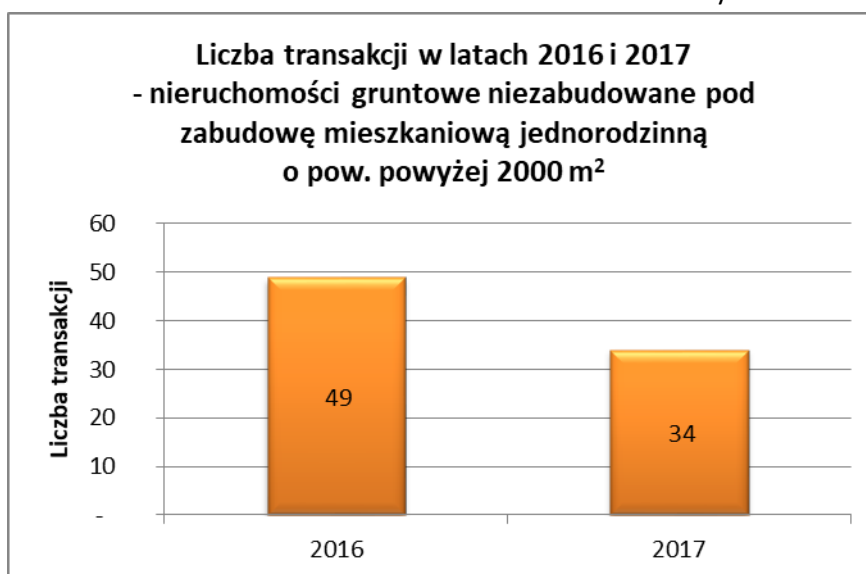
Tabela nr 2

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni powyżej 2000 m²			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	83	49	34
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	110	99	118
• C min	38	45	38
• C max	343	192	266
• odchylenie standardowe	59	47	71
• mediana	99	86	108

Po rekordowym dla rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną o powierzchni powyżej 2000 m² roku 2016, w którym na rynku łódzkim zawarto 49

transakcji, w roku 2017 liczba ta spadła o około 31% (34 transakcje), zbliżając się do poziomu sprzed 2 lat, w którym odnotowano 36 transakcji (rok 2015).

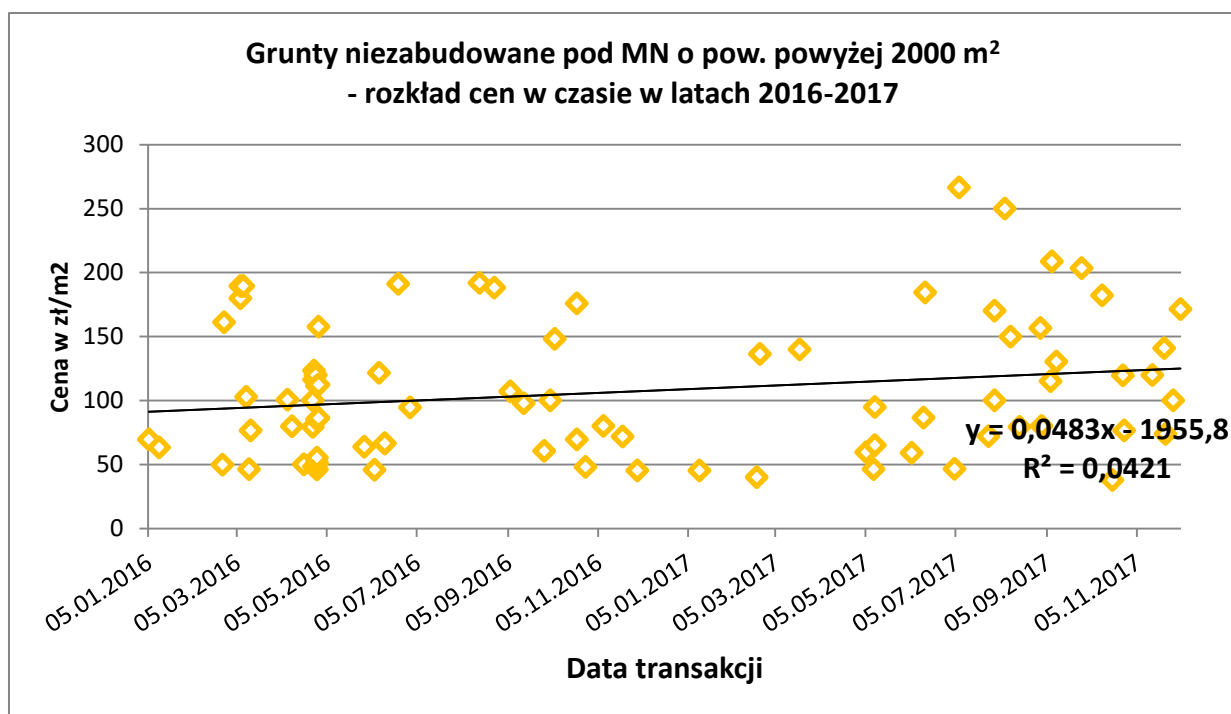
Wykres nr 26



Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2017 r. była wyższa o ok. 19% niż w roku 2016. Wzrost wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był większy i wyniósł ok. 26%. Wyższa wartość odchylenia standardowego w roku 2017 niż w roku 2016 (wzrost z 47 zł/m² do 61 zł/m²) świadczy o większym w 2017 roku niż w roku poprzednim zróżnicowaniu cen na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni powyżej 2000 m². Za większą rozpiętość cen w 2017 r. odpowiadają przede wszystkim transakcje zawarte na tradycyjnie jednych z najdroższych osiedli Łodzi, zagospodarowanych zabudową mieszkalną jednorodzinną, tj. na osiedlu Rogi (dzielnica Bałuty), w pobliżu Lasu Łągiewnickiego, o dużym udziale zabudowy rezydencjonalnej oraz na terenie osiedla Złotno (dzielnica Polesie), w których to transakcjach ceny jednostkowe osiągnęły poziom odpowiednio 266 zł/m² i 250 zł/m². Oprócz ww. transakcji tylko 2 inne transakcje zawarte w 2017 roku przekroczyły poziom ceny maksymalnej z roku poprzedniego, równy 192 zł/m². W 2017 roku odnotowano również 2 transakcje o cenie niższej niż cena minimalna z roku poprzedniego równa 45 zł/m² (wyniosły one odpowiednio 38 zł/m² i 40 zł/m²). Ceny transakcyjne uzyskane za pozostałe 28 nieruchomości mieściły się w przedziale cenowym z roku poprzedniego, tj. od 45 zł/m² do 192 zł/m².

Wykres nr 27 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2016-2017. Linia trendu jest linią rosnącą o niewielkim nachyleniu. Bardzo niska wartość współczynnika determinacji wskazuje jednak na fakt, że upływ czasu w bardzo niewielkim stopniu wyjaśnia odnotowaną na rynku zmianę poziomu cen. Jego źródeł należy upatrywać zatem przede wszystkim w zmianie struktury analizowanych zbiorów nieruchomości. W kolejnych podrozdziałach przeanalizowano ww. zbiory pod kątem wpływu na cenę transakcyjną powierzchni gruntu oraz lokalizacji sprzedawanych nieruchomości.

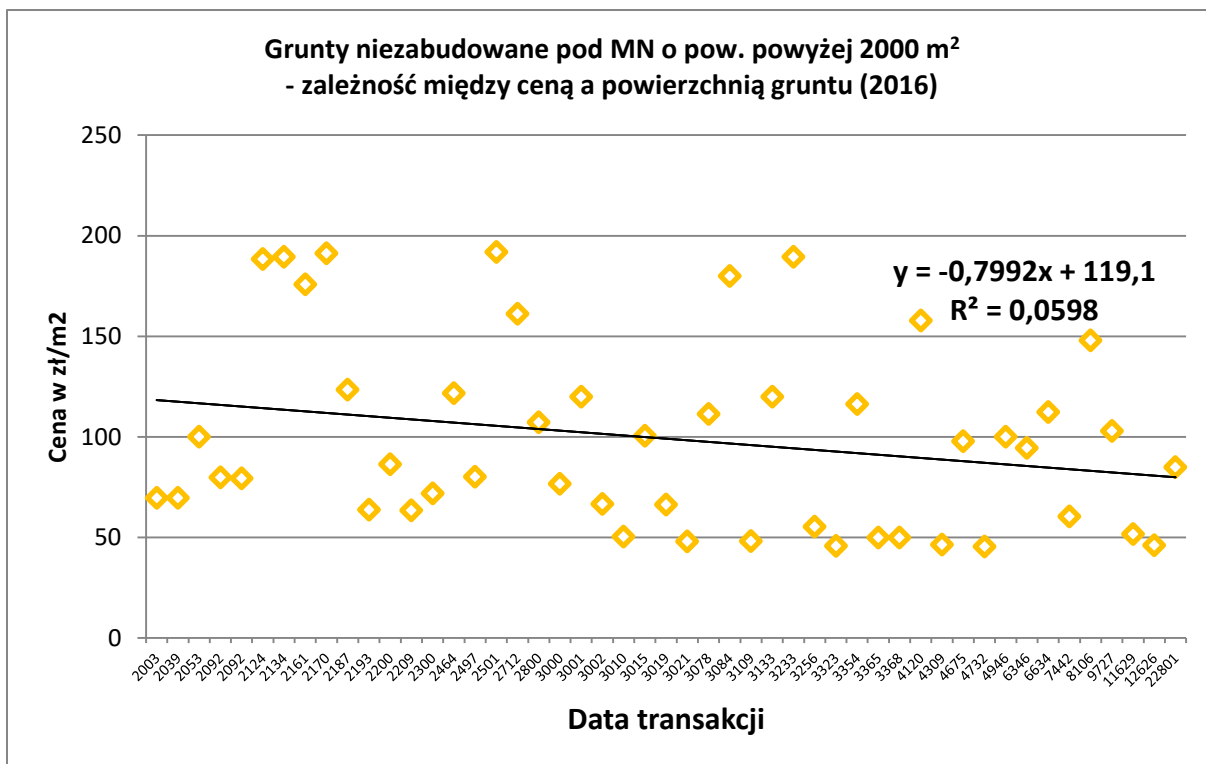
Wykres nr 27



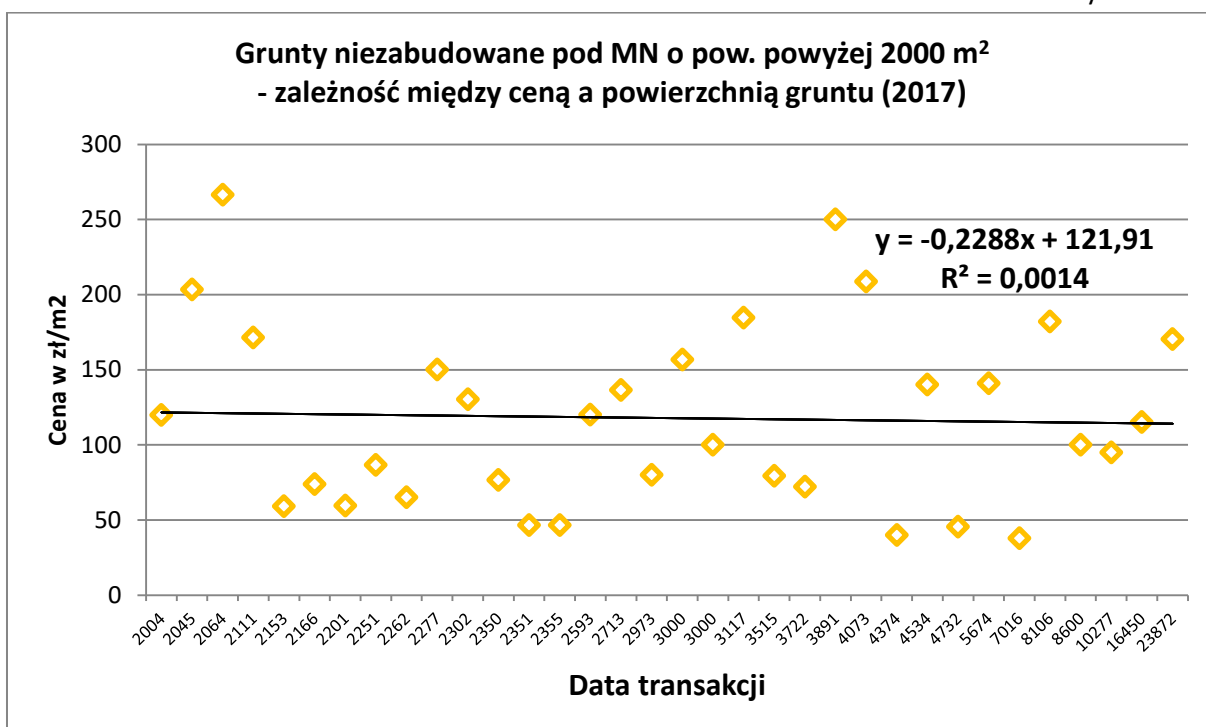
1.2.1. Ceny transakcyjne a powierzchnia gruntu

Wykresy nr 28 i nr 29 przedstawiają relację ceny jednostkowej nieruchomości do powierzchni sprzedawanego gruntu. Analiza linii trendu zarówno w 2016 jak i w 2017 roku wskazuje na zależność między ww. zmiennymi polegającą na tym, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu spada jego cena jednostkowa. Podobnie jednak jak w przypadku zależności między ceną transakcyjną a upływem czasu, współczynnik determinacji wskazuje na bardzo niską korelację liniową między analizowanymi zmiennymi (w 2017 roku – wręcz na jej brak). Analizowane próby transakcji są zbyt małe i zbyt różnorodne by móc wnioskować o zmienności cen w czasie na podstawie liniowej linii trendu.

Wykres nr 28



Wykres nr 29

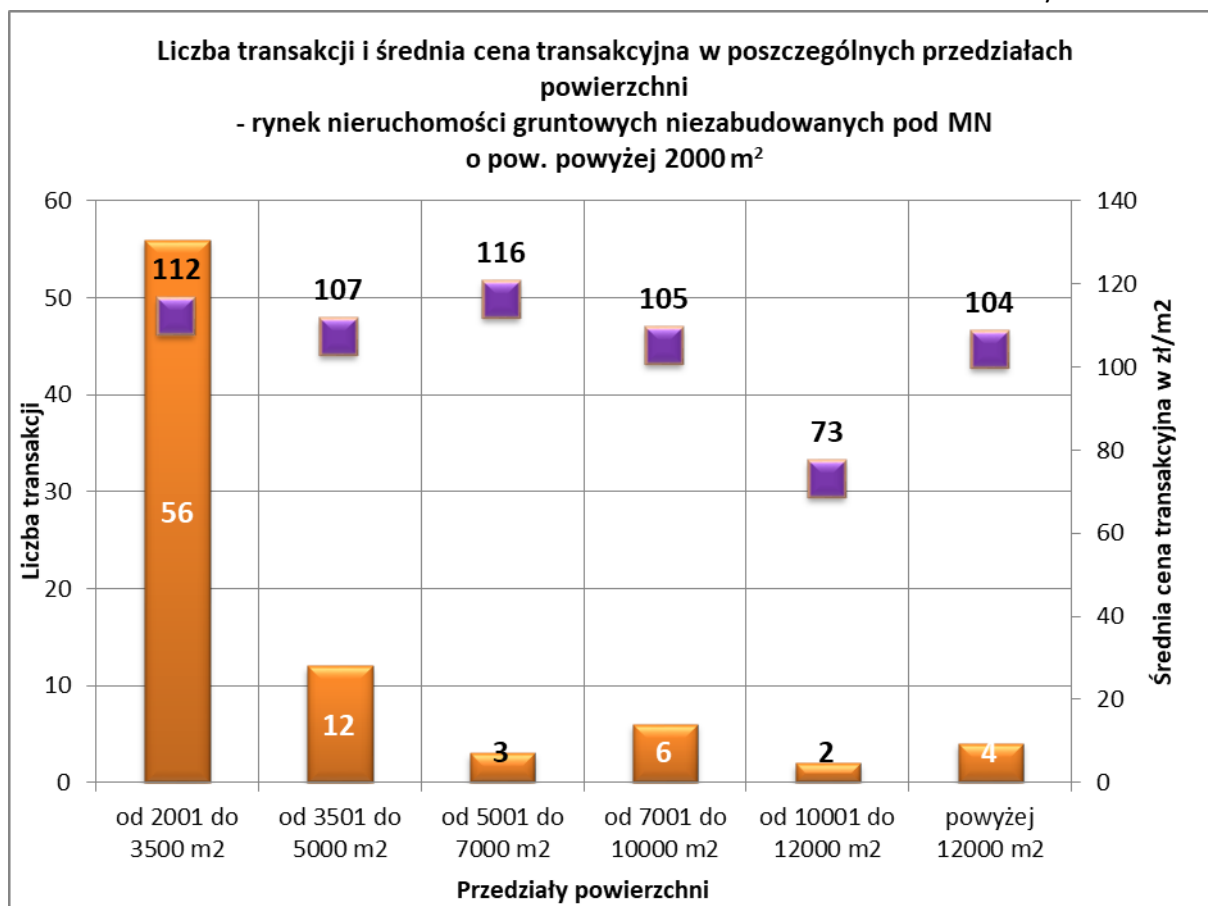


W związku z powyższym, w celu zweryfikowania zależności między ceną transakcyjną a powierzchnią gruntu, będącego przedmiotem transakcji na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dokonano analizy liczby transakcji i jednostkowych cen transakcyjnych w następujących przedziałach powierzchni:

- od 2001 m² do 3500 m²,
- od 401 m² do 500 m²,

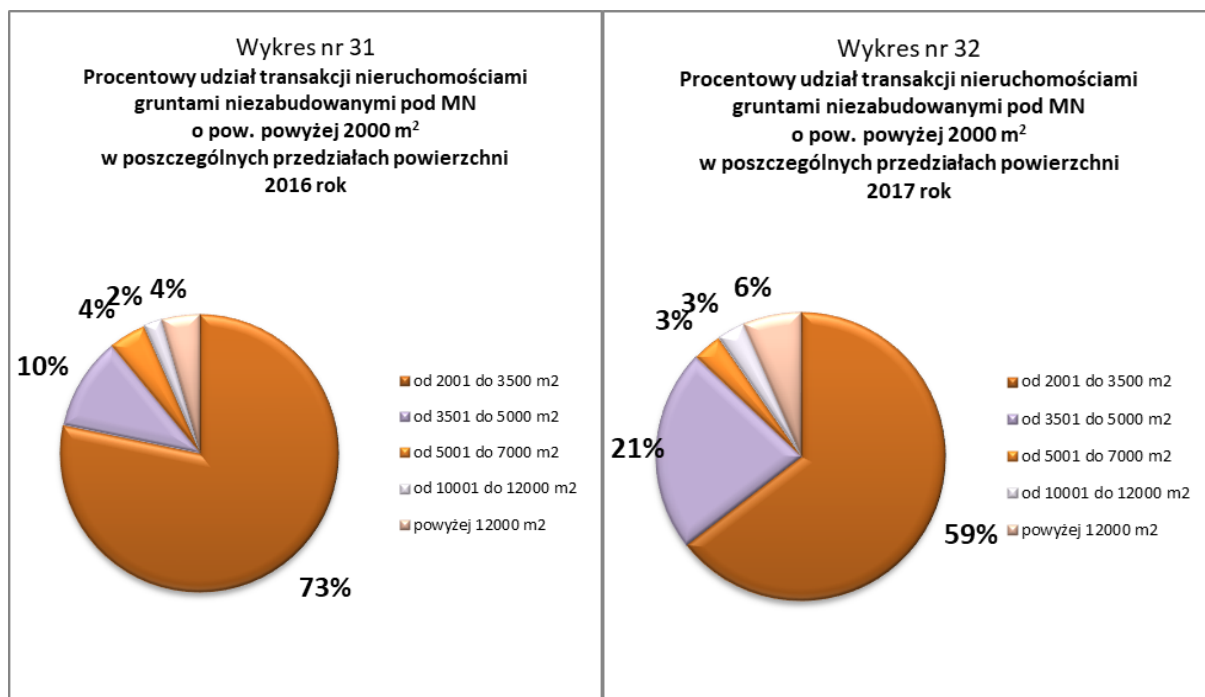
- od 3501 m² do 5000 m²,
- od 5001 m² do 7000 m²,
- od 7001 m² do 10000 m²,
- od 10001 m² do 12000 m²,
- powyżej 12000 m².

Wykres nr 30

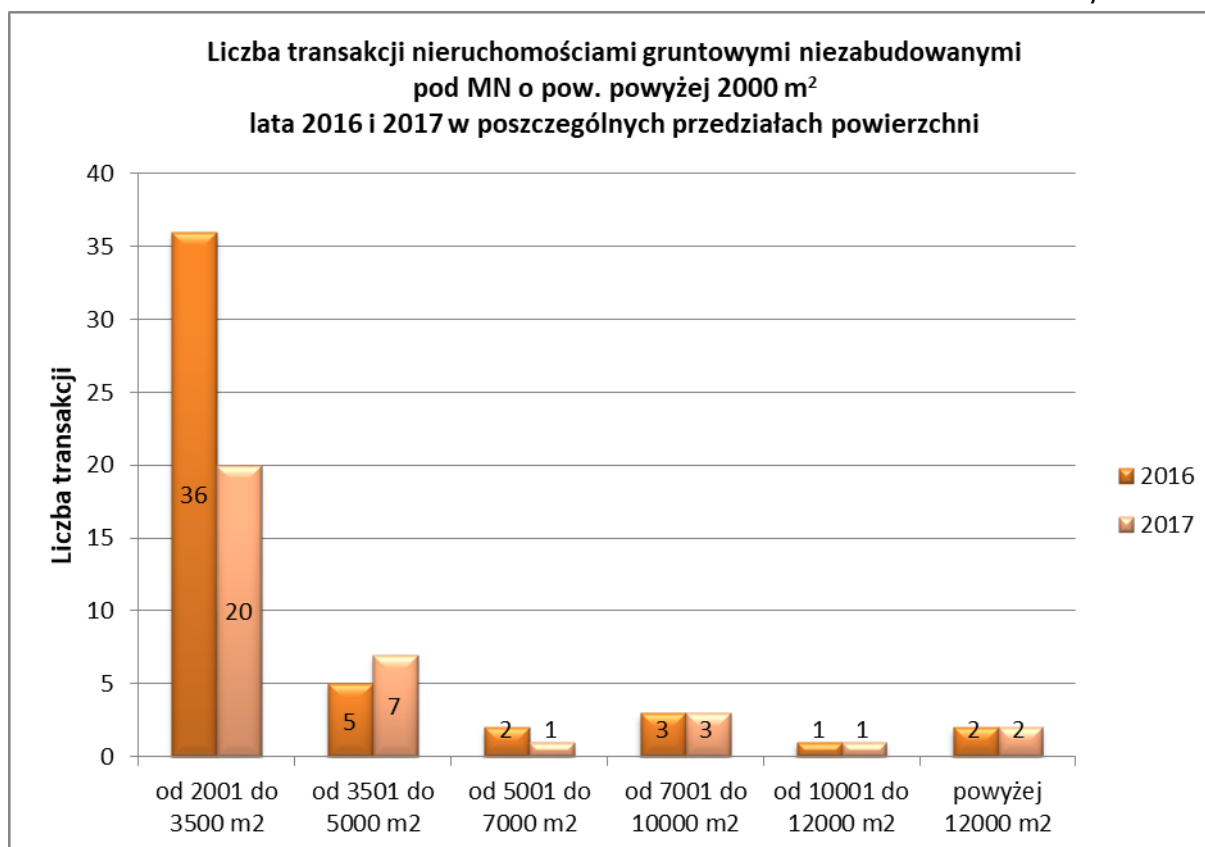


Największym popytem na analizowanym rynku w latach 2016-2017, podobnie jak w latach poprzednich, cieszyły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 2001 m² do 3500 m² (73% udział w analizowanym rynku w roku 2016, 59% - w roku 2017). Na drugim miejscu pod względem popularności wśród nabywców znalazły się grunty o powierzchni od 3501 m² do 5000 m². Łącznie grunty o powierzchni od 2001 m² do 5000 m² były przedmiotem około 80% wszystkich umów kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m², przeznaczonych pod budowę mieszkaniową jednorodzinną w Łodzi (wykresy nr 31 i 32).

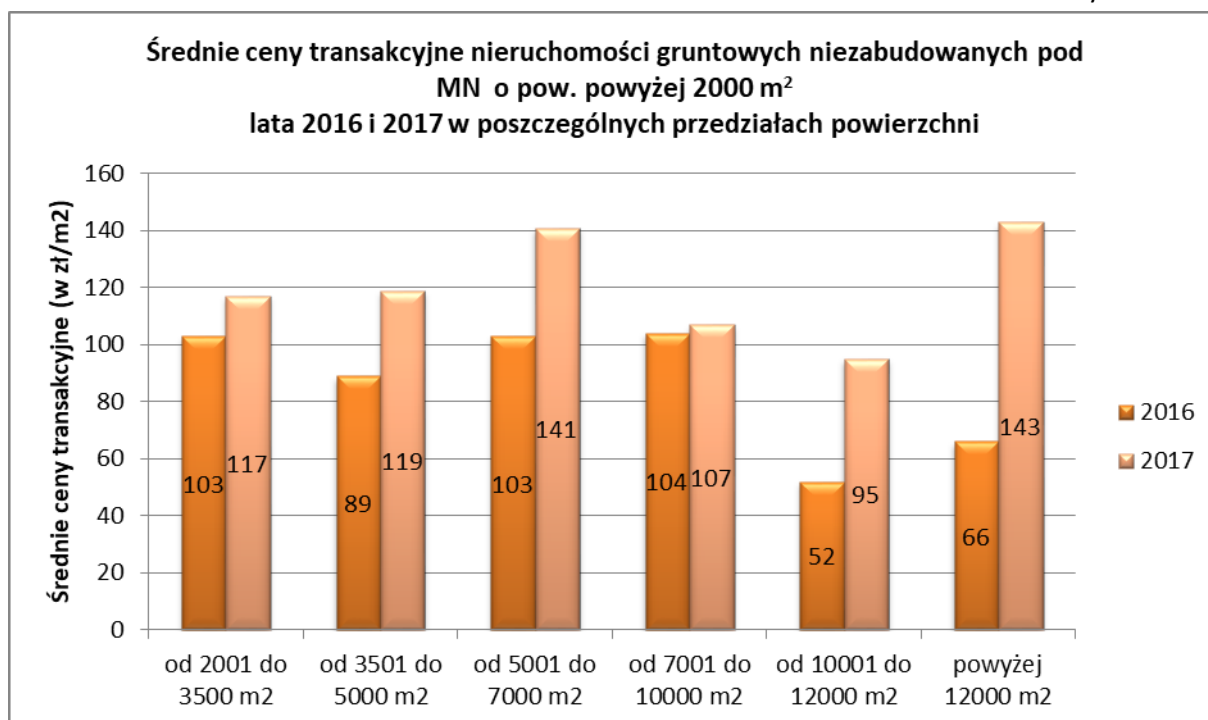
Obrót nieruchomościami o powierzchni powyżej 5000 m² w tym segmencie rynku w latach 2016-2017 był niewielki – łącznie sprzedano 15 nieruchomości o powierzchni o pow. od 5001 m² do ok. 24000 m², co przekłada się na średnio 0,625 transakcji na miesiąc. Przy tak niskiej aktywności rynku nie jest możliwe wiarygodne określenie zależności między ceną transakcyjną a powierzchnią gruntu.



Wykres nr 33

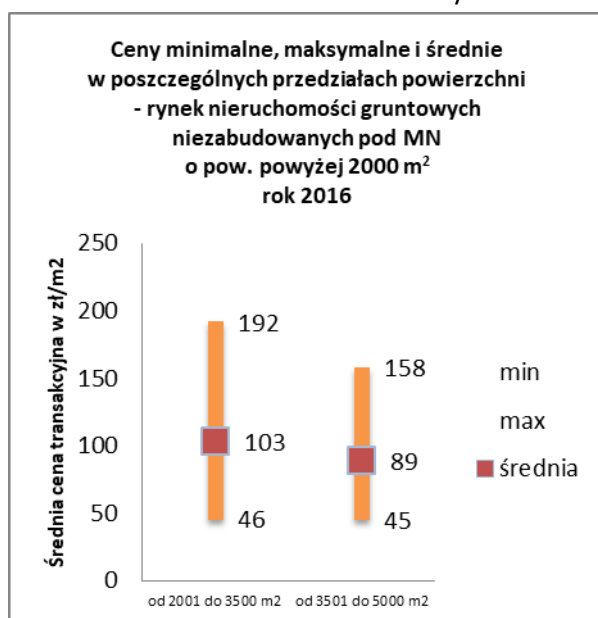


Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, były wyższe w 2017 roku niż w roku poprzednim we wszystkich analizowanych przedziałach powierzchni, przy czym najmniejszy wzrost odnotowano w grupie nieruchomości o powierzchni od 7001 m² do 10000 m².

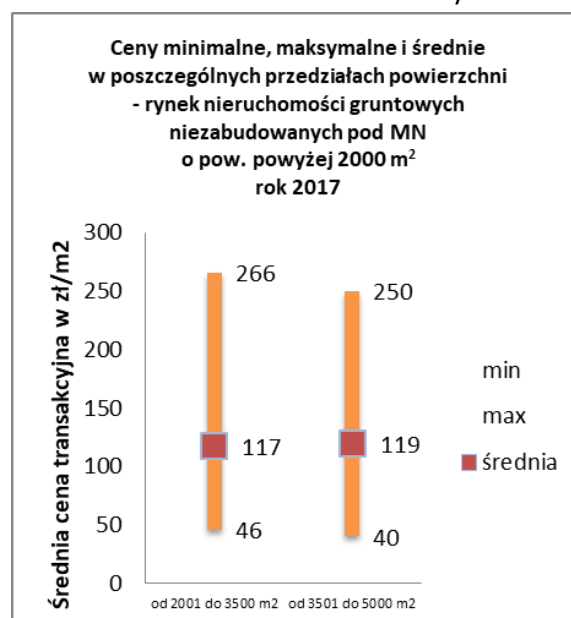


Wykresy nr 35 i 36 przedstawiają zakres cen maksymalnych i minimalnych na analizowanym rynku w przedziałach powierzchni między 2001 m² a 3500 m² oraz między 3501 m² a 5000 m². Z dalszej analizy w niniejszym podrozdziale wyłączono nieruchomości o większej powierzchni z uwagi na zbyt małą liczbę zawartych transakcji.

Wykres nr 36



Wykres nr 37



W obu przedstawionych na powyższych wykresach przedziałach powierzchni zaobserwowano wzrost cen średnich oraz wzrost cen maksymalnych. W przedziale powierzchni między 2001 m² a 3500 m² średnia cena transakcyjna wzrosła o ok. 14%. Jednak gdyby ze zbioru wyłączyć nieruchomość o cenie maksymalnej, równej 266 zł/m² (osiedle Rogi), cena średnia w 2017 roku wyniosłaby 109 zł/m²

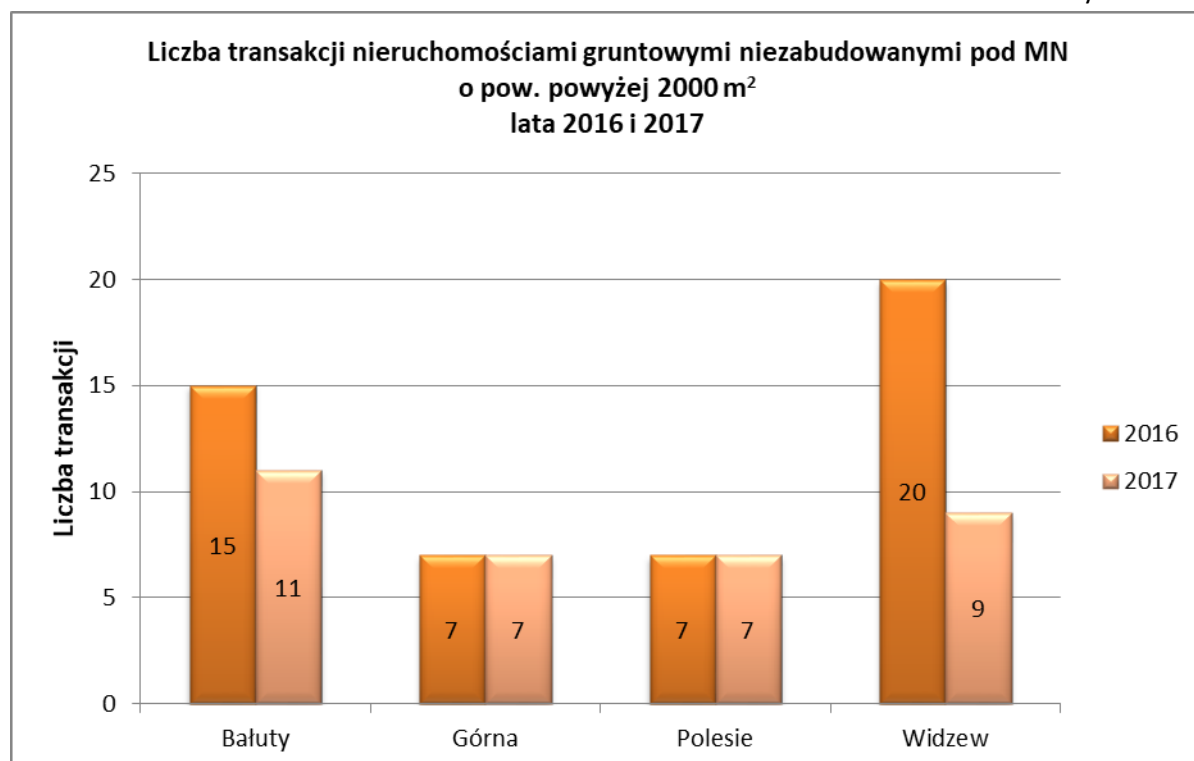
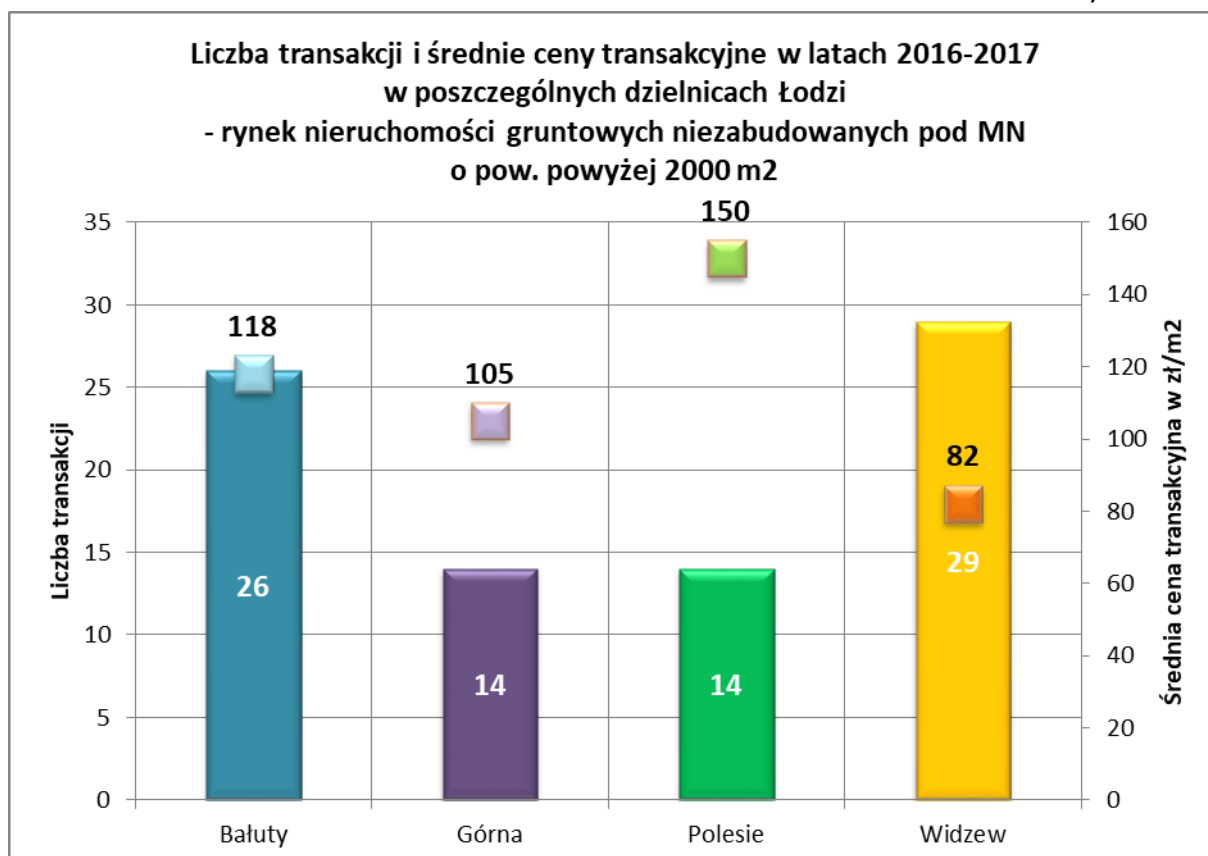
(wzrost o ok. 6%). W zbiorze nieruchomości o powierzchni od 3501 m² do 5000 m² średnia cena jednostkowa wzrosła w roku 2017 w stosunku do roku poprzedniego o 33%, zaś po odrzuceniu transakcji o cenie maksymalnej, równej 250 zł/m² (osiedle Złotno), cena średnia w 2017 roku wyniosłaby 98 zł/m² (wzrost o ok. 10% w stosunku do roku poprzedniego).

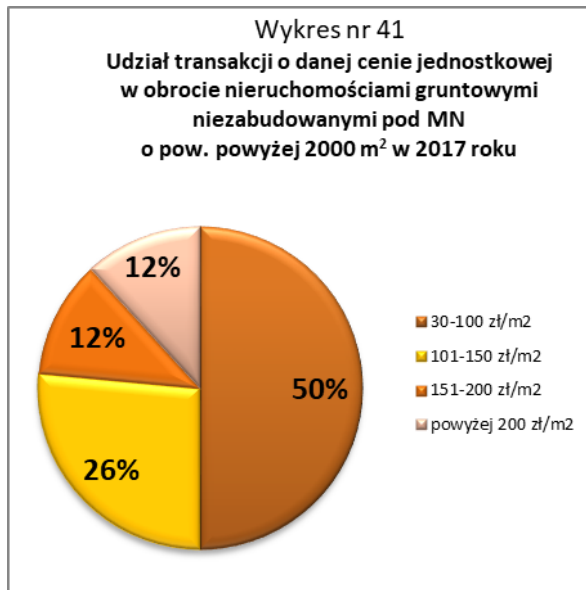
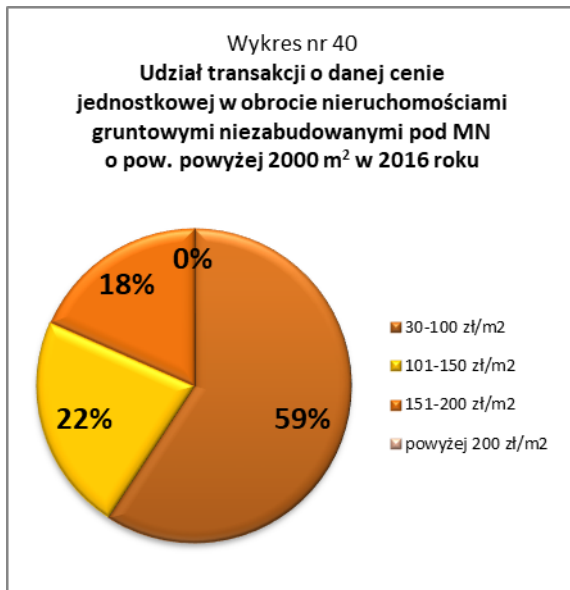
Tak duża wrażliwość ceny średniej na obu wydzielonych „podrynkach” w roku 2017 wskazuje na to, że przy tak niewielkiej ilości transakcji wnioskowanie o procentowym wzroście cen dla łódzkiego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną obarczone jest dużym ryzykiem błędu. Analiza zawartych transakcji pozwala stwierdzić, że na badanym rynku w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach miasta Łodzi oraz na terenach o relatywnie dużym poziomie zurbanizowania, gdzie podaż gruntów pod zabudowę jest ograniczona, zaobserwowano wzrost jednostkowych cen nieruchomości w roku 2017 w stosunku do roku 2016. Jednak na rynkach peryferyjnych, o dużej dostępności podobnych gruntów, ceny kształtowały się na stabilnym poziomie, czego dowodzi m.in. utrzymująca się na tym samym lub podobnym poziomie w latach 2016 i 2017 cena minimalna.

1.2.2. Analiza rynku w podziale na dzielnice Łodzi

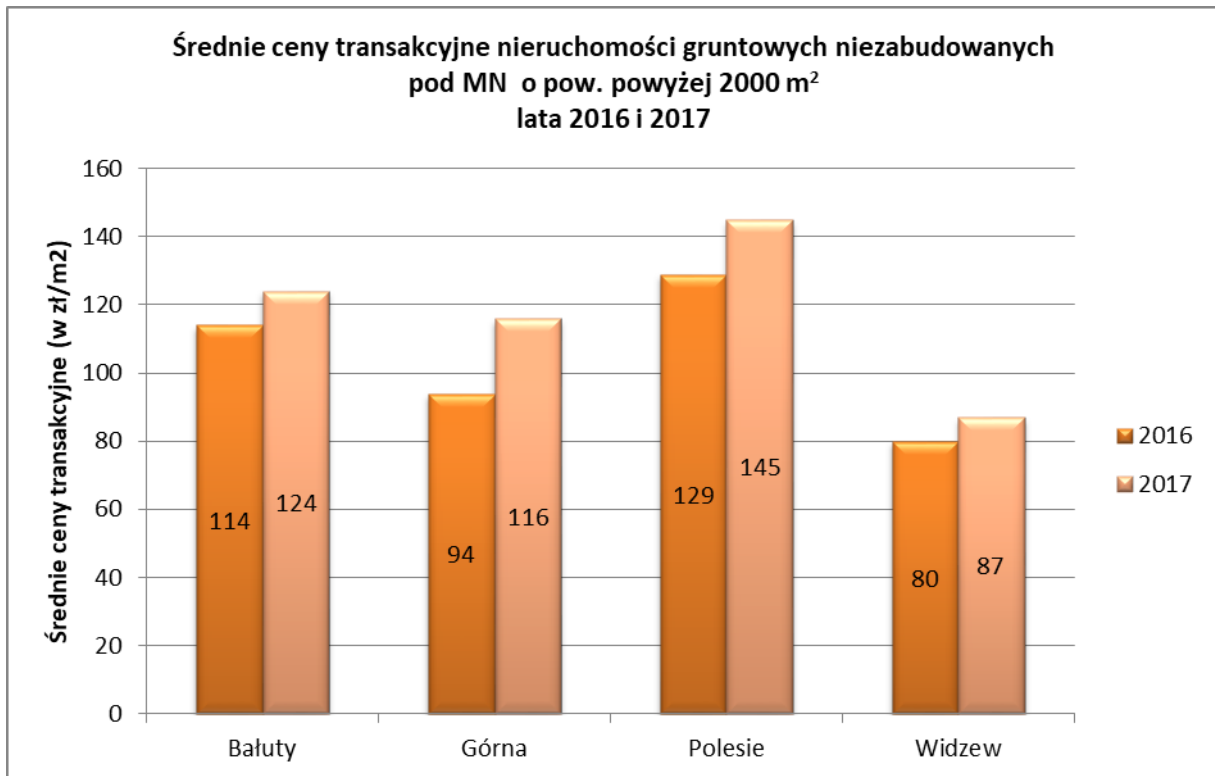
Na wykresach nr 38 – 44 przedstawiono kolejno:

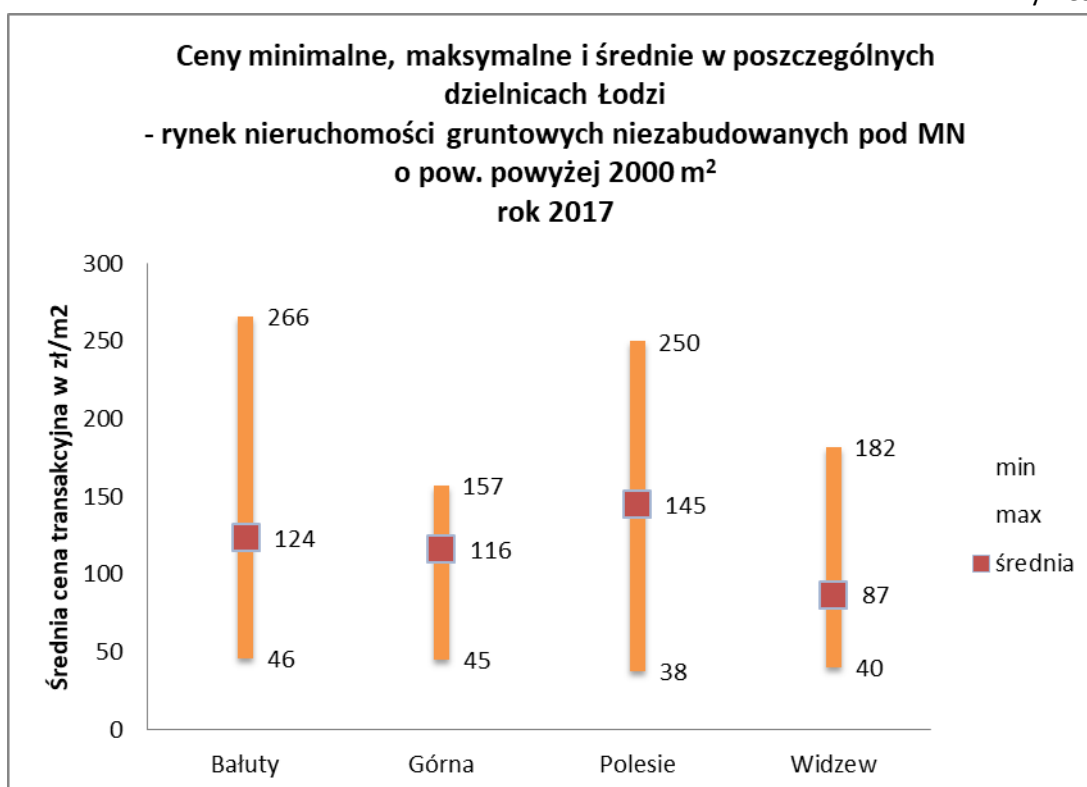
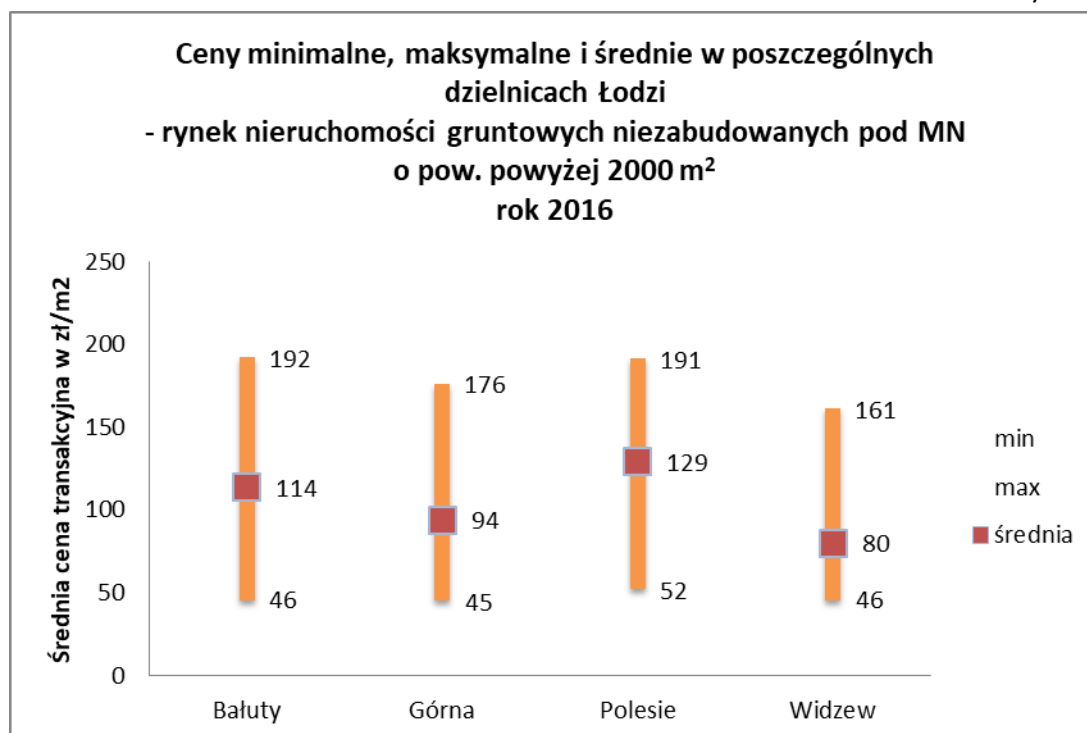
- liczbę transakcji i średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w latach 2016-2017 (łącznie) w poszczególnych dzielnicach Łodzi (*wykres nr 38*),
- zestawienie liczby zawartych transakcji w poszczególnych dzielnicach – odrębnie dla lat 2016 i 2017 (*wykres nr 39*),
- udział poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o pow. powyżej 2000 m², przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, na rynku łódzkim – odrębnie dla lat 2016 i 2017 (*wykresy nr 40 i 41*),
- średnie ceny transakcyjne w poszczególnych dzielnicach – odrębnie dla lat 2016 i 2017 (*wykres nr 42*),
- rozkład cen minimalnych, maksymalnych i średnich w poszczególnych dzielnicach - odrębnie dla lat 2016 i 2017 (*wykresy nr 43 i 44*).





Wykres nr 42



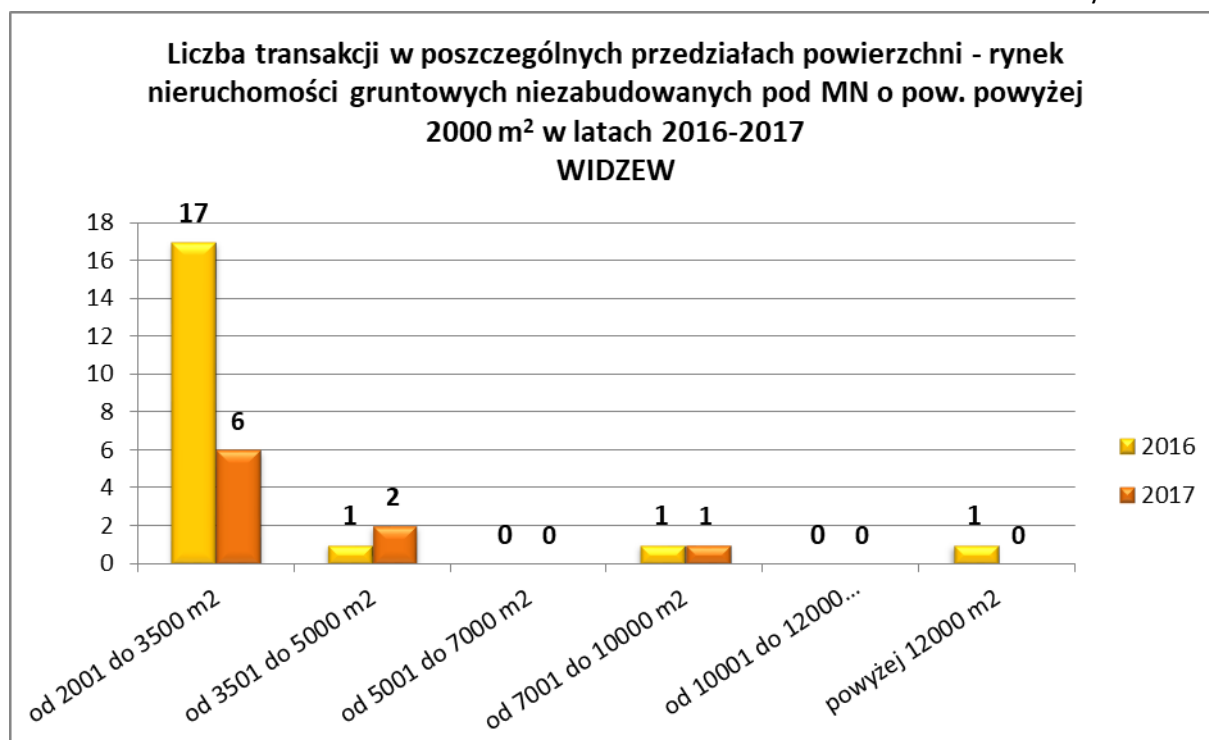


1.2.2.1. Widzew

W latach 2016-2017 najwięcej transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni powyżej do 2000 m², przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, odnotowano na terenie dzielnicy Łódź-Widzew. 20 transakcji w roku 2016 oraz 9 transakcji w roku

2017, zawarte na terenie ww. dzielnicy, stanowiły odpowiednio 41% i 26% wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zawartych w Łodzi w omawianym segmencie rynku (wykresy nr 38, 39). Największym popytem zarówno w 2016 jak i w 2017 roku na Widzewie cieszyły się działki o powierzchni od 2001 m² do 3500 m² (odpowiednio 85% i 67% wszystkich transakcji) (wykres nr 45). Obrót nieruchomościami o powierzchni powyżej 3500 m² był bardzo niewielki – zarówno w roku 2016 jak i w 2017 odnotowano zaledwie po 3 transakcje nieruchomościami o takiej powierzchni, przy czym połowa z nich dotyczyła gruntów o powierzchni do 5000 m².

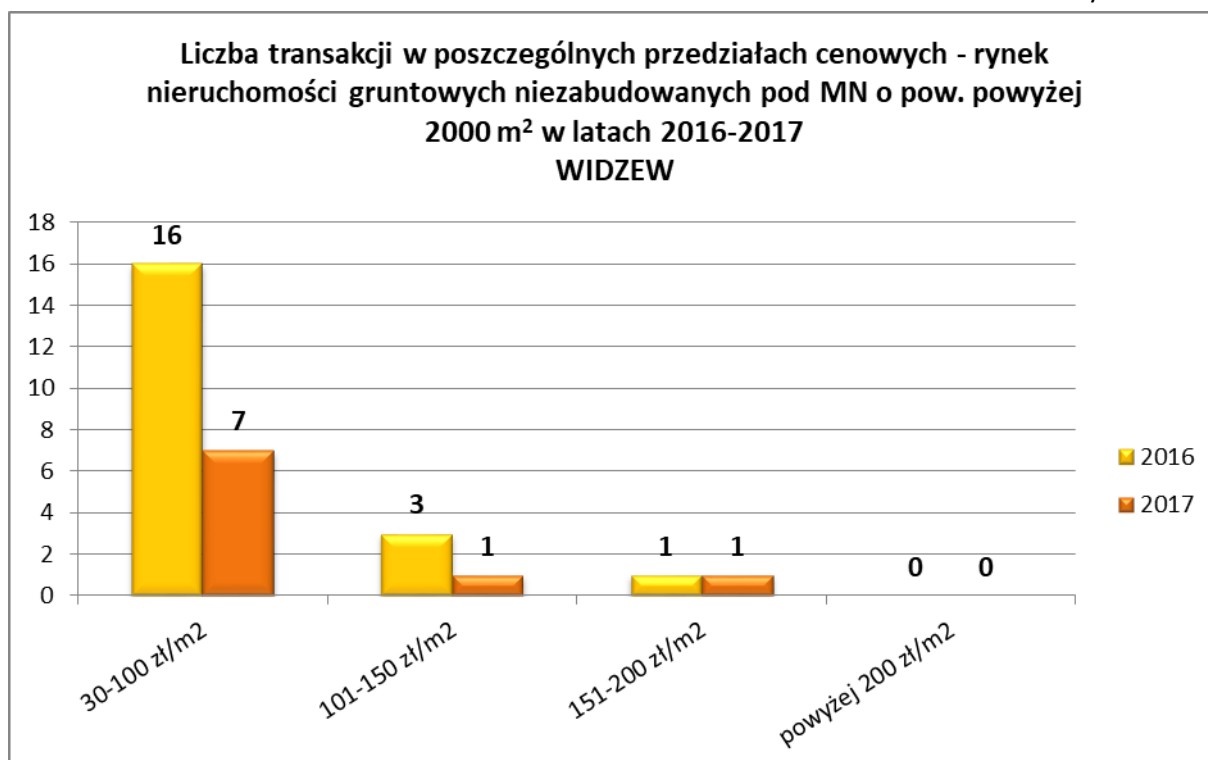
Wykres nr 45



Widzew był najbardziej aktywną, ale jednocześnie najtańszą z dzielnic Łodzi – zarówno w roku 2016 jak i 2017 średnia cena za 1 m² gruntu w dzielnicy Widzew była wyraźnie niższa niż w pozostałych dzielnicach miasta (wykresy nr 42, 43, 44).

W roku 2017 w dzielnicy Widzew zaobserwowano 9% wzrost średniej ceny transakcyjnej (od 80 zł/m² do 87 zł/m²). Jednak gdyby z każdego zbioru odrzucić cenę maksymalną – odpowiednio równą 161 zł/m² (2016 r.) i 182 zł/m² (2017 r.), cena średnia w obu latach byłaby taka sama i kształtowałaby się na poziomie 76 zł/m². Biorąc pod uwagę fakt, że w całym okresie 2016-2017 na Widzewie dominowały transakcje nieruchomościami o cenie jednostkowej do 100 zł/m² (wykres nr 46), a liczba transakcji droższymi nieruchomościami wręcz spadła w roku 2017 w stosunku do roku poprzedniego, należy stwierdzić, że rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o pow. powyżej 2000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, był stabilny w analizowanym okresie. Wyższe ceny pojedynczych nieruchomości wynikały z ich specyficznych atrybutów rynkowych (np. dla nieruchomości o cenie maksymalnej w roku 2017 wydano decyzję o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, co uzasadnia wyższą od przeciętnej cenę jednostkową gruntu).

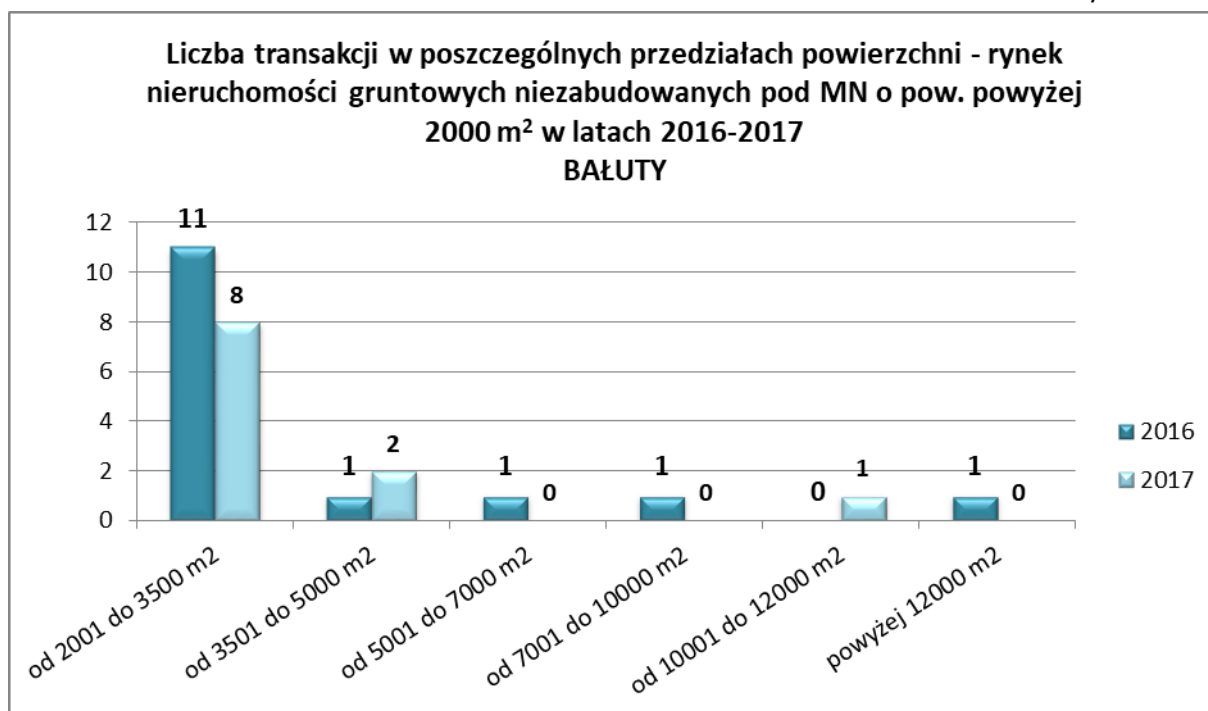
Na rynku widzewskim nie odnotowano transakcji o cenie jednostkowej powyżej 200 zł/m².



1.2.2.2. Bałuty

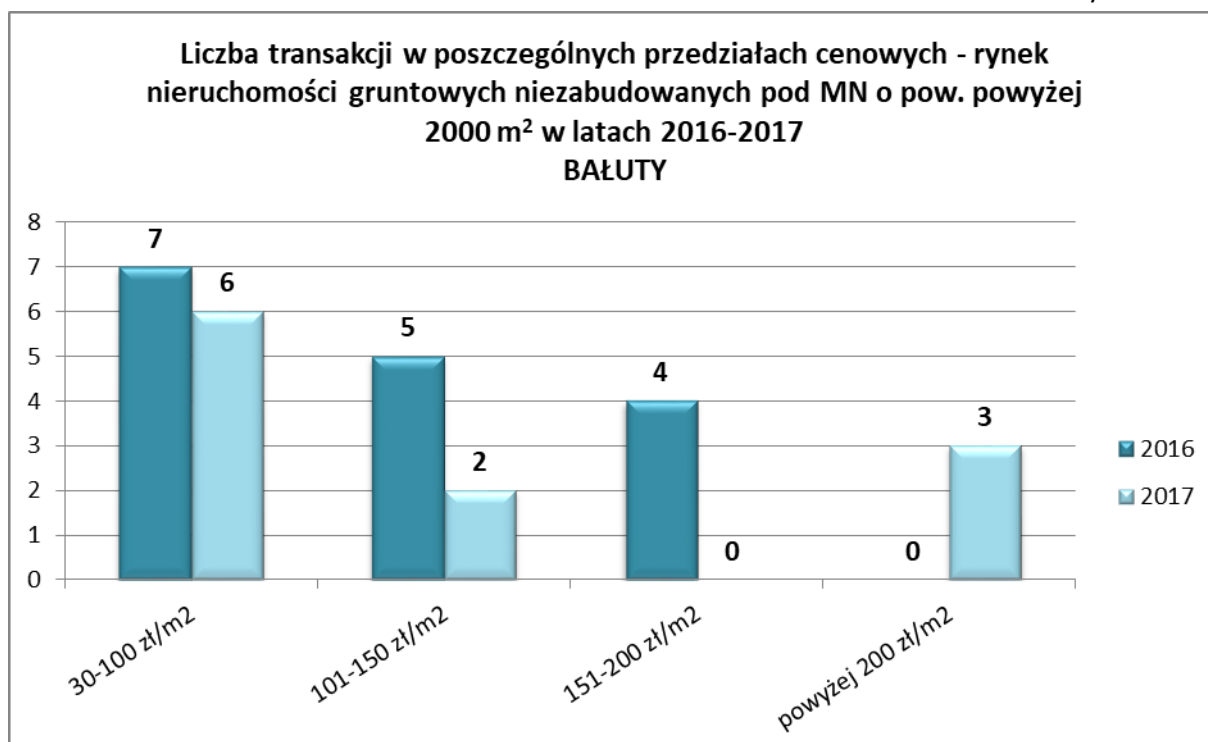
Drugim pod względem liczby zawartych transakcji w okresie 2016-2017 rynkiem w Łodzi była dzielnica Bałuty. Łącznie na Bałutach zawarto 26 transakcji, z czego 15 w 2016 roku, zaś 11 – w roku 2017. Udział dzielnicy w całości obrotu na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną był stabilny w obu latach i wyniósł odpowiednio 31% i 32% (w roku 2017 pod względem liczby zawartych transakcji Bałuty wyprzedziły Widzew, stając się najaktywniejszym rynkiem nieruchomości z omawianego segmentu ogółu rynku) (wykresy nr wykresy nr 38, 39).

Pod względem powierzchni nieruchomości cieszących się największym popytem Bałuty przypominały Widzew. Zarówno w 2016 jak i w 2017 roku najwięcej sprzedano gruntów o powierzchni od 2001 m² do 3500 m² (73% ogółu transakcji w obydwu latach) (wykres nr 47). Nieruchomości większe cieszyły się znikomym popytem: przez 2 lata zaobserwowano łącznie 3 transakcje nieruchomościami o powierzchni od 3501 m² do 5000 m² oraz łącznie 4 transakcje nieruchomościami o powierzchni przekraczającej 5001 m² (3 w 2016 r., 1 w 2017 r.).



Zarówno w roku 2016 jak i 2017 Bałuty były drugą, po Polesiu, z najdroższych dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni powyżej 2000 m² (wykresy nr 42, 43, 44). Średnia cena transakcyjna z lat 2016-2017 wyniosła 118 zł/m².

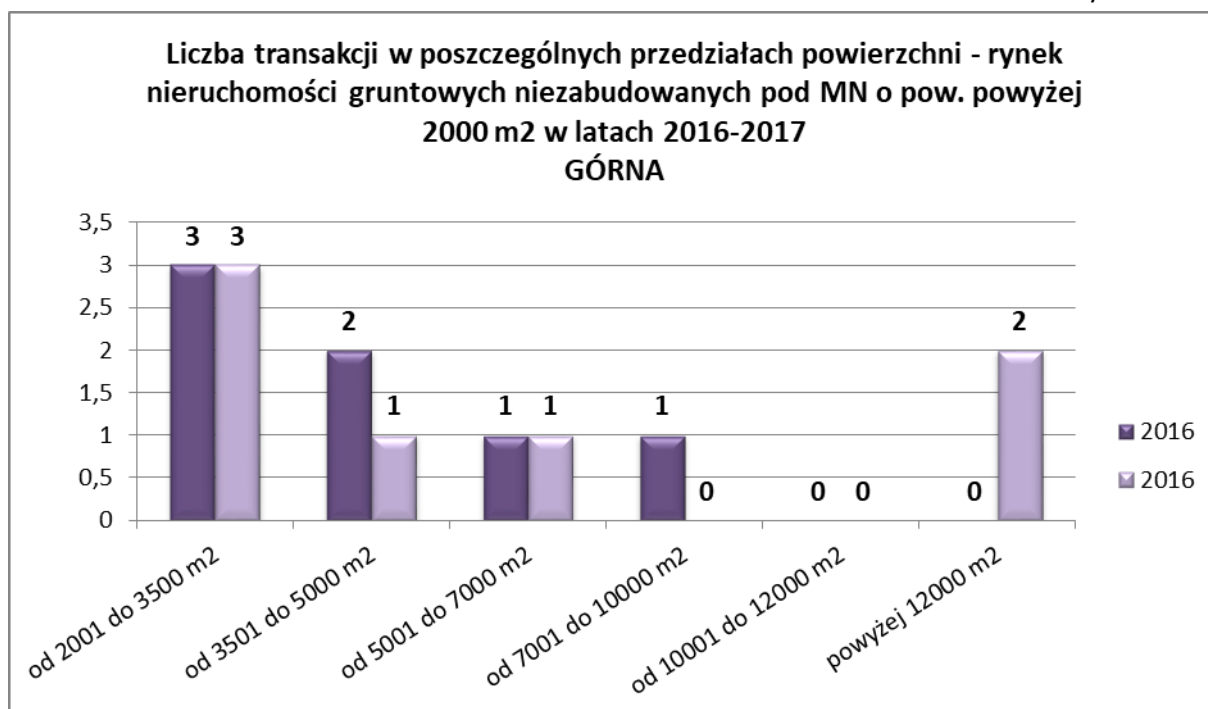
Średnia cena transakcyjna na Bałutach wrosła o ok. 9%, ze 114 zł/m² w roku 2016 do 124 zł/m² w roku 2017. Jednak co ciekawe, w roku 2017 udział umów kupna-sprzedaży nieruchomości najtańszych, o cenach jednostkowych od 30 zł/m² do 100 zł/m² wzrósł o 11 punktów procentowych w stosunku do roku poprzedniego, z 44% do 55%. Udział nieruchomości o cenie 1 m² gruntu od 101 zł/m² do 150 zł/m² zmalał z 31% do 18%, zaś stanowiące 25% ogółu obrotu w roku 2016 nieruchomości o cenie między 151 zł/m² do 200 zł/m² w ogóle nie miały miejsca w roku 2017. W 2017 roku zawarto natomiast 3 transakcje (27% ogółu transakcji) o cenie przekraczającej 200 zł/m². Bliższa analiza transakcji wskazuje na widoczny wzrost cen w obrębach B-37 i B-38 (osiedla Kochanówka i Romanów) oraz w obrębie B-19 (osiedle Rogi). 3 z 4 zawartych w 2016 r. transakcji o cenie jednostkowej między 151 zł/m² do 200 zł/m² oraz wszystkie 3 transakcje o cenie powyżej 200 zł/m², zawarte w roku 2017, to transakcje nieruchomościami położonymi w ww. obrębach. Poziom cen na pozostałych osiedlach Bałut, na których odnotowano obrót nieruchomościami z analizowanego segmentu rynku, był stabilny.



1.2.2.3. Górna

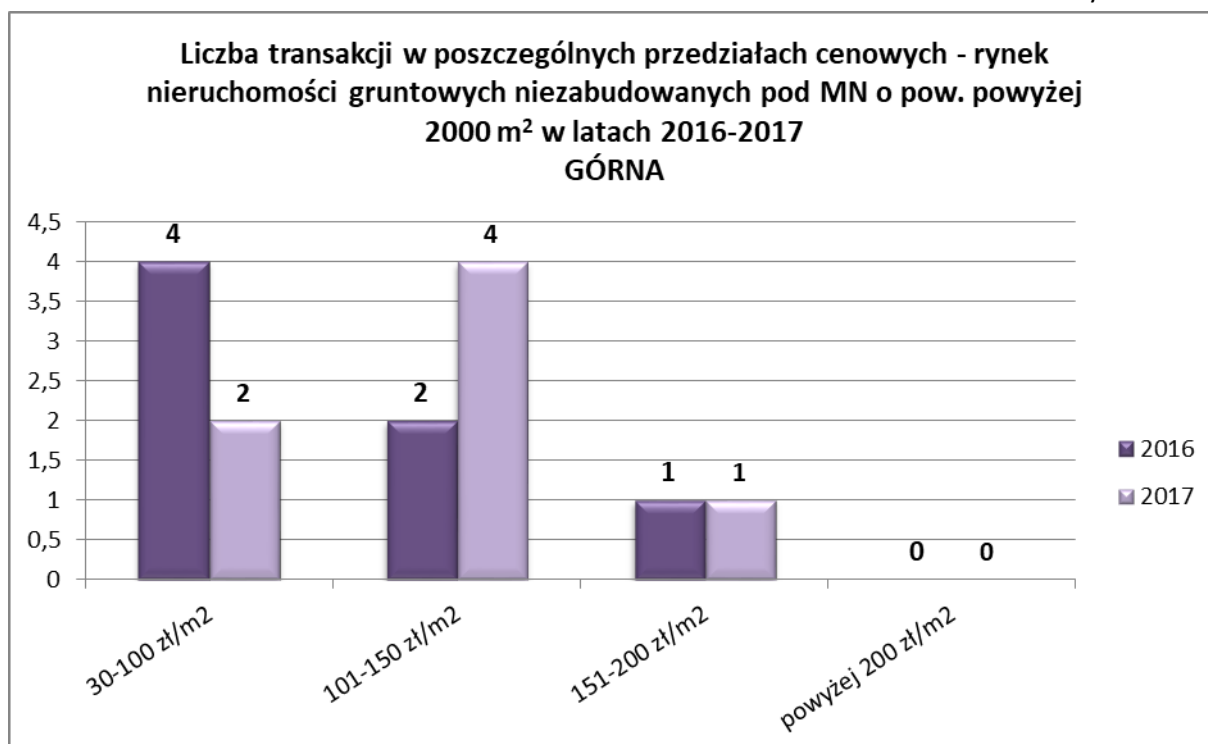
Dzielnica Górna, *ex aequo* z dzielnicą Polesie, była najmniej aktywnym rynkiem nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m², przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, w latach 2016-2017. Zawarto na jej terenie łącznie 14 transakcji, po 7 w roku 2016 i 2017, co dało Górnej odpowiednio 14- i 21-procentowy udział w rynku łódzkim (wykresy nr wykresy nr 38, 39).

Po 3 transakcje (43% łącznego obrotu w dzielnicy) zawarto w każdym z lat analizy nieruchomościami o powierzchni najmniejszej w analizowanym zbiorze, tj. o powierzchni od 2001 m² do 3500 m² (wykres nr 49). W roku 2017 Górna była jedyną dzielnicą, w której odnotowano transakcje nieruchomościami o powierzchni przekraczającej 12000 m² (obie o cenach jednostkowych z przedziału od 101 do 150 zł/m²).



Zarówno w roku 2016 jak i 2017 Górna była drugą, po Widzewie, z najtańszych dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni powyżej 2000 m² (wykresy nr 42, 43, 44). Średnia cena transakcyjna z lat 2016-2017 wyniosła 105 zł/m².

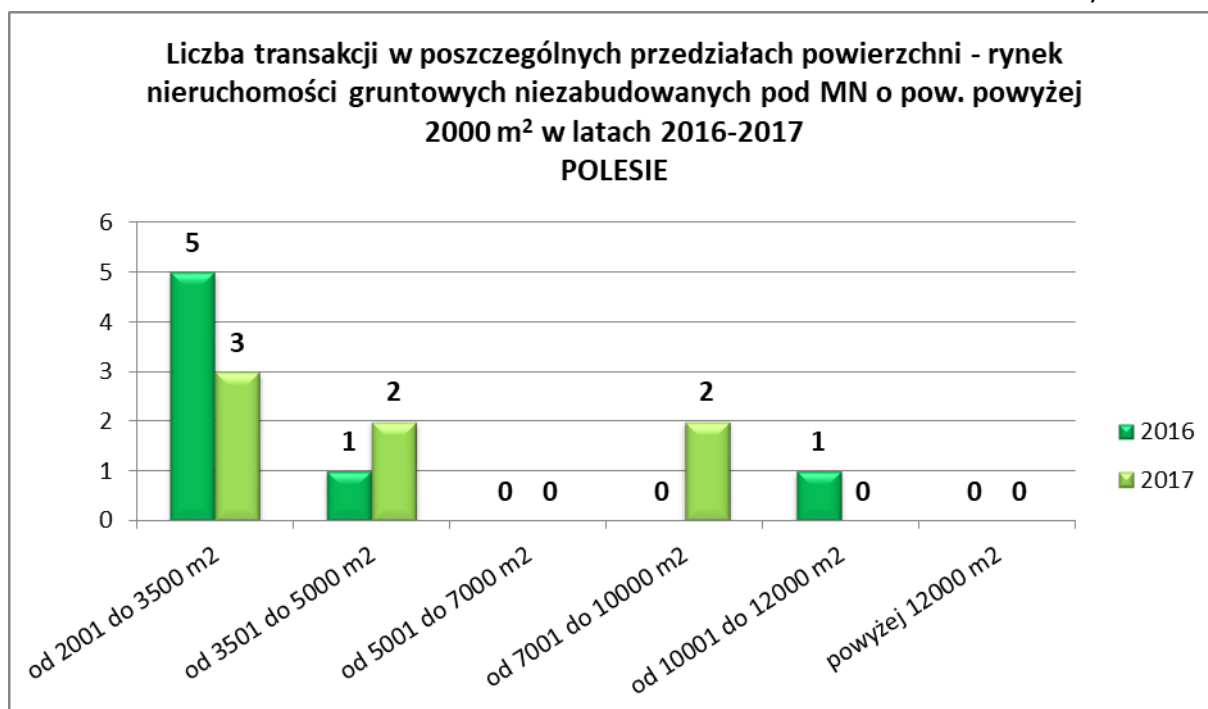
Na terenie Górnej odnotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej w roku 2017 w stosunku do roku poprzedniego, równy rok do roku ok. 23%. Przy tak niewielkiej liczbie transakcji i ich dużym zróżnicowaniu pod względem atrybutów rynkowych (w tym powierzchni gruntu i lokalizacji), trudno jednak wnioskować o ogólnej tendencji wzrostowej dla dzielnicy Górna – powodów zmiany ceny średniej należy raczej upatrywać w zmianie struktury zawartych transakcji. Przykładowo, udział transakcji nieruchomościami położonymi na peryferyjnym osiedlu Wiskitno w ogólnej liczbie umów-sprzedaży w roku 2016 był wyższy niż w roku 2017 (43% do 29%), natomiast na terenie atrakcyjniejszego osiedla Ruda Pabianicka więcej nieruchomości sprzedano w roku 2017. Dla nieruchomości o największej powierzchni, sprzedanej w 2017 roku, wydano z kolei decyzję o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę dla zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (tak atrakcyjnych uwarunkowań planistycznych nie miała żadna z nieruchomości sprzedanych na terenie Górnej w 2016 roku).



1.2.2.4. Polesie

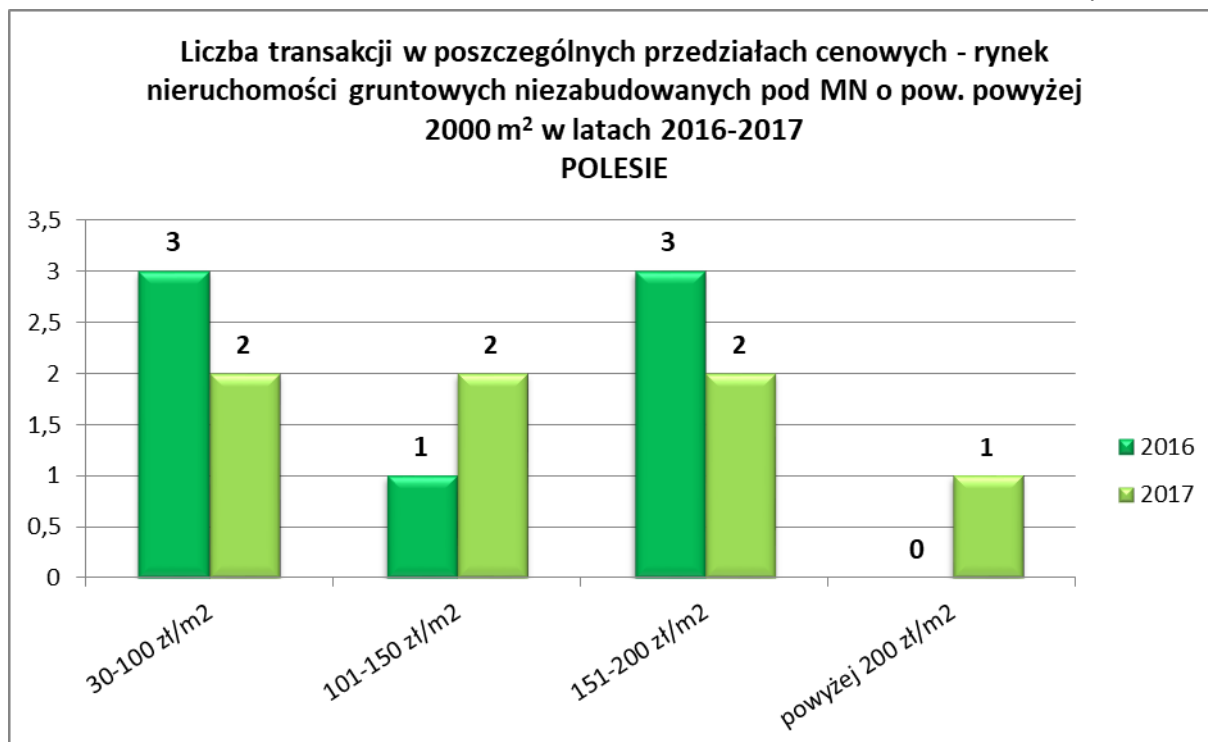
Obok Górnej, najmniejszą aktywnością w badanym okresie na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, odznaczył się Polesie. W latach 2016-2017 zawarto na Polesiu zaledwie 14 transakcji nieruchomościami ww. typu, po 7 w roku 2016 i 2017 (udział w rynku łódzkim równy odpowiednio 14% i 21%) (wykresy nr 38, 39).

Największy popyt na Polesiu w 2016 roku odnotowano na rynku gruntów najbardziej popularnych, tj. o powierzchni od 2001 m² do 3500 m² (71%). Struktura popytu w roku 2017 była bardziej zróżnicowana: 43% transakcji dotyczyło nieruchomości o pow. od 2001 m² do 3500 m², natomiast przedmiotem 29% każdy były grunty o powierzchni od 3501 m² do 5000 m² i od 7001 m² do 10000 m² (wykres nr 51).



Zarówno w roku 2016 jak i 2017 Polesie było najdroższą z dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni do 2000 m² (wykresy nr 42, 43, 44). Średnia cena transakcyjna z lat 2016-2017 wyniosła 150 zł/m².

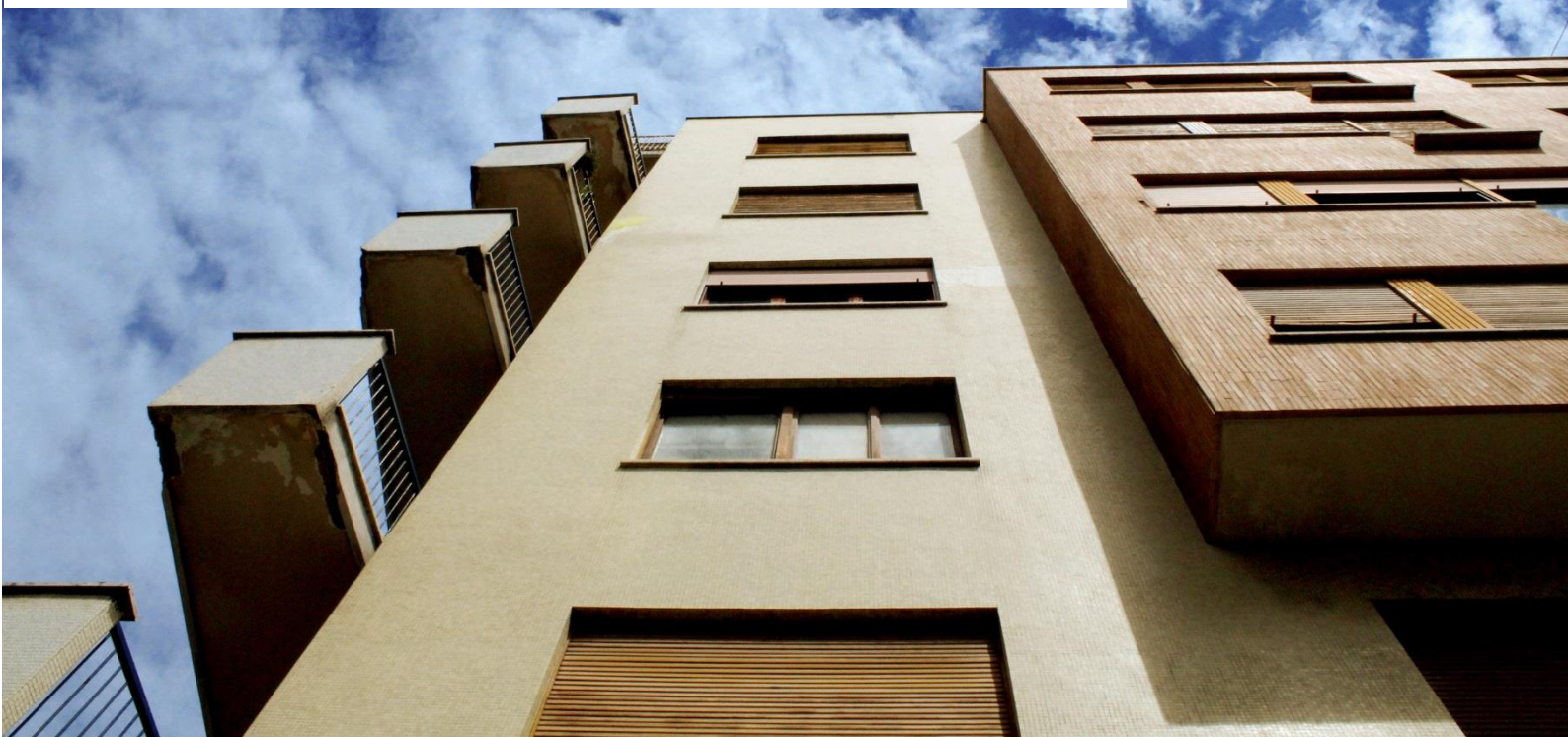
Średnia cena transakcyjna na Polesiu wrosła o ok. 12%, ze 129 zł/m² w roku 2016 do 145 zł/m² w roku 2017. Udział transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych (wykres nr 52) należy ocenić jako stabilny w całym analizowanym okresie i – co charakterystyczne dla Polesia na tle pozostałych dzielnic – pozbawiony przedziału cenowego wyraźnie dominującego w strukturze zawartych umów kupna-sprzedaży. Nowością w 2017 roku było pojawienie się jednej transakcji o cenie jednostkowej przekraczającej 200 zł/m², co nie miało miejsca w roku poprzednim. Transakcja ta dotyczyła nieruchomości położonej na terenie osiedla Złotno.



1.2.3. Podsumowanie

1. Największym popytem na analizowanym rynku w latach 2016-2017, podobnie jak w latach poprzednich, cieszyły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 2001 m² do 3500 m² (73% udział w analizowanym rynku w roku 2016, 59% - w roku 2017). Łącznie grunty o powierzchni od 2001 m² do 5000 m² były przedmiotem około 80% wszystkich umów kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m².
2. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, były wyższe w 2017 roku niż w roku poprzednim we wszystkich analizowanych przedziałach powierzchni.
3. Najwięcej transakcji na analizowanym rynku w 2016 r. zawarto na Widzewie (41%), zaś w 2017 r. – na Bałutach (32%). Najmniej na Polesiu i Górnej – po 7 transakcji w 2016 i 2017 roku w każdej z ww. dzielnic.
4. Najniższe średnie ceny transakcyjne w obu analizowanych latach osiągnęły grunty na Widzewie, zaś najwyższe, na Polesiu.
5. W 2017 r. pojawiły się na rynku 4 transakcje o cenie jednostkowej przekraczającej 200 zł/m². 3 z nich zawarto na terenie Bałut (osiedla: Rogi, Kochanówka, Romanów), 1 – na terenie Polesia (osiedle Złotno).
6. W najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach miasta Łodzi oraz na terenach o relatywnie dużym poziomie zurbanizowania, gdzie podaż gruntów pod zabudowę jest ograniczona, zaobserwowano wzrost jednostkowych cen nieruchomości w roku 2017 w stosunku do roku 2016. Jednak na rynkach peryferyjnych, o dużej dostępności podobnych gruntów, ceny kształtowały się na stabilnym poziomie, czego dowodzi m.in. utrzymująca się na tym samym lub podobnym poziomie w latach 2016 i 2017 cena minimalna.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ



2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE WIELORODZINNE

2.1. WPROWADZENIE

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej tj.:

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

Z analizy odrzucono transakcje nieruchomościami, dla których zapisy studium wskazywały na zabudowę wielorodzinną, ale zgodnie z treścią aktu notarialnego wydana została dla nich decyzja o warunkach zabudowy dla zabudowy usługowej lub usługowo-handlowej. Transakcje te uzyskiwały ceny wyższe niż ceny za grunty pod budownictwo wielorodzinne.

Badaniem objęto nieruchomości o powierzchni od 400 m², stanowiące zarówno przedmiot prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego.

W zbiorze transakcji pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zawartych w latach 2016-2017, znalazły się 3 transakcje gruntami położonymi na terenie Nowego Centrum Łodzi (dalej: NCŁ). Ze względu na fakt, że cena jednostkowa za jedną z 3 ww. nieruchomości znacznie odbiega od typowych cen jednostkowych, uzyskiwanych za tereny pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną poza NCŁ, w niniejszym opracowaniu analizie zostaną poddane dwa zbiory transakcji: z uwzględnieniem NCŁ oraz z wyłączeniem NCŁ.

2.2. WPROWADZENIE

Podstawowe informacje o liczbie transakcji i rozkładzie cen transakcyjnych na analizowanym rynku z uwzględnieniem terenów NCŁ zawiera tabela nr 3, natomiast bez transakcji nieruchomościami zlokalizowanymi w NCŁ – tabela nr 4.

Tabela nr 3

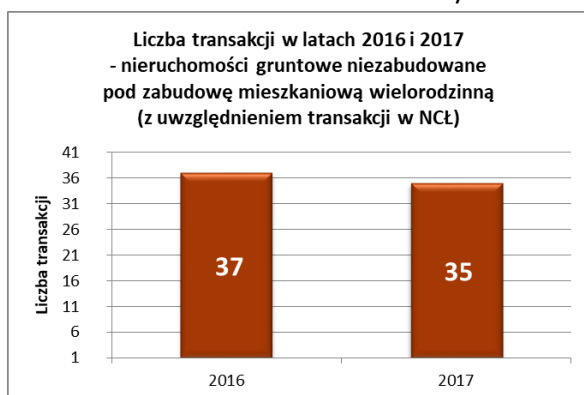
Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne (z uwzględnieniem NCŁ)			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	72	37	35
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	505	444	569
• C min	103	141	103
• C max	3 122	1 033	3 122
• odchylenie standardowe	394	192	526
• mediana	421	373	468

Tabela nr 4

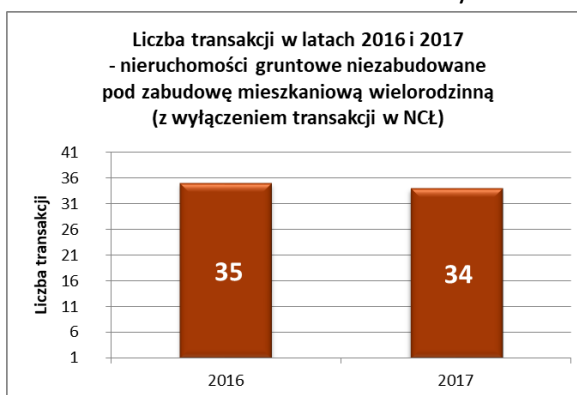
Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne (z wyłączeniem NCŁ)			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	69	35	34
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	457	422	494
• C min	103	141	103
• C max	1 168	740	1 168
• odchylenie standardowe	234	165	287
• mediana	373	373	458

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkalną wielorodzinną, była stabilna w latach 2016 i 2017 i wyniosła odpowiednio (z uwzględnieniem NCL) 37 i 35 transakcji.

Wykres nr 53



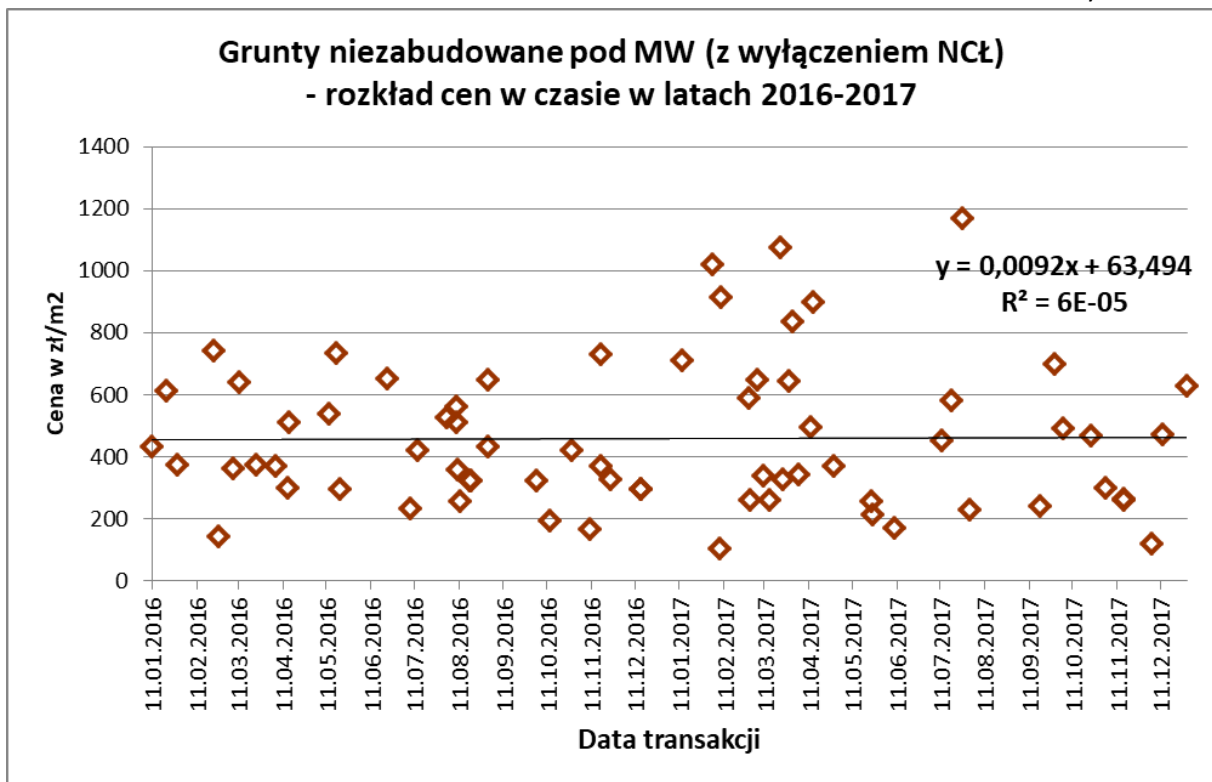
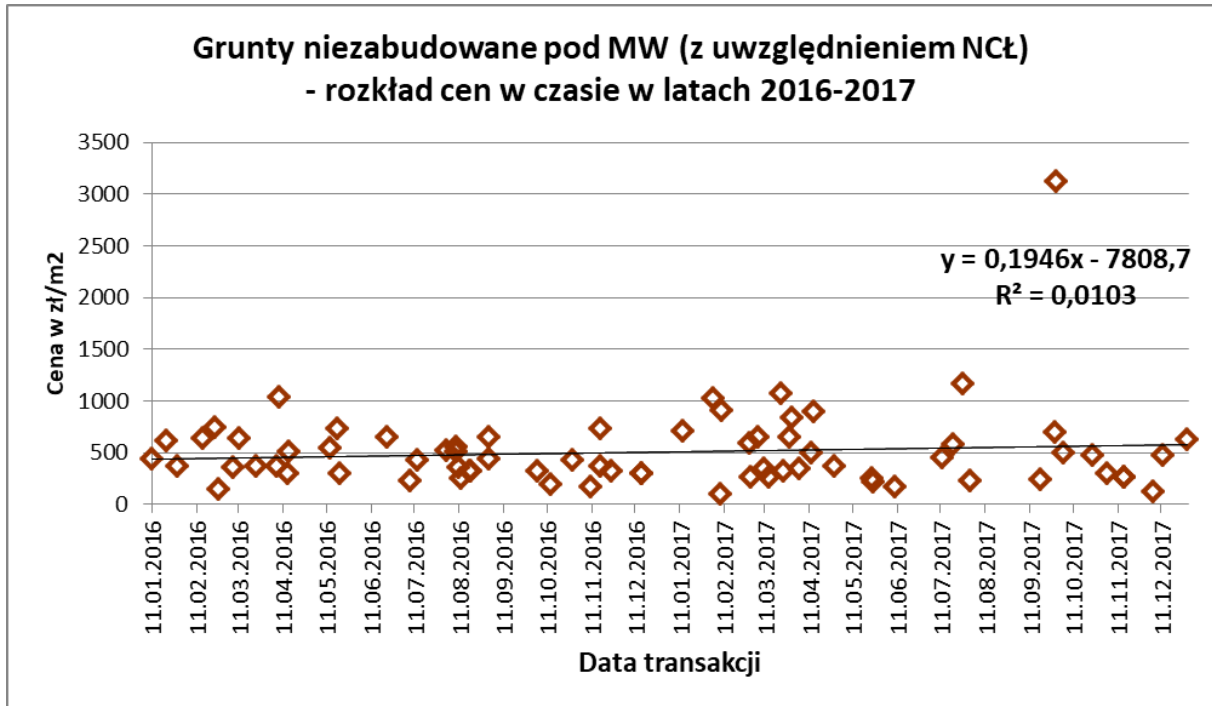
Wykres nr 54



Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2017 r. była wyższa o ok. 17% niż w roku 2016 (bez uwzględnienia NCL). Wzrost wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był mniejszy i wyniósł ok. 23%. Wyraźnie wyższa wartość odchylenia standardowego w roku 2017 niż w roku 2016 (wzrost z 165 zł/m² do 287 zł/m²) oraz większa rozpiętość między ceną minimalną a maksymalną w roku 2017 świadczy o większym niż w roku poprzedni zróżnicowaniu cen na analizowanym rynku. W 2017 r. zawarto 6 transakcji o cenie wyższej niż cena maksymalna z roku 2016, nieuwzględniająca transakcji z terenu NCL. Nieruchomość, stanowiąca przedmiot jednej z ww. transakcji położona była poza strefą śródmiejską, na terenie istniejącego dużego osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych (była to nieruchomość o najniższej cenie 1 m² z ww. zbioru 6 transakcji). Pozostałe 5 nieruchomości, które osiągnęły ceny powyżej 740 zł/m², to nieruchomości położone w strefie śródmiejskiej, w tym 5 – w strefie centralnej.

Wykresy nr 55 i 56 przedstawiają rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2016-2017. Bardzo niska wartość współczynnika determinacji wskazuje na fakt, że nie można mówić o istotnej wzajemnej zależności między wysokością cen transakcyjnych na badanym rynku a upływem czasu. Analizowany zbiór transakcji jest stosunkowo mały oraz wysoce niejednorodny pod względem lokalizacji nieruchomości, uwarunkowań planistycznych gruntu, cech fizycznych działek itd., stąd nie jest możliwe wyznaczenie wiarygodnego liniowego trendu czasowego.

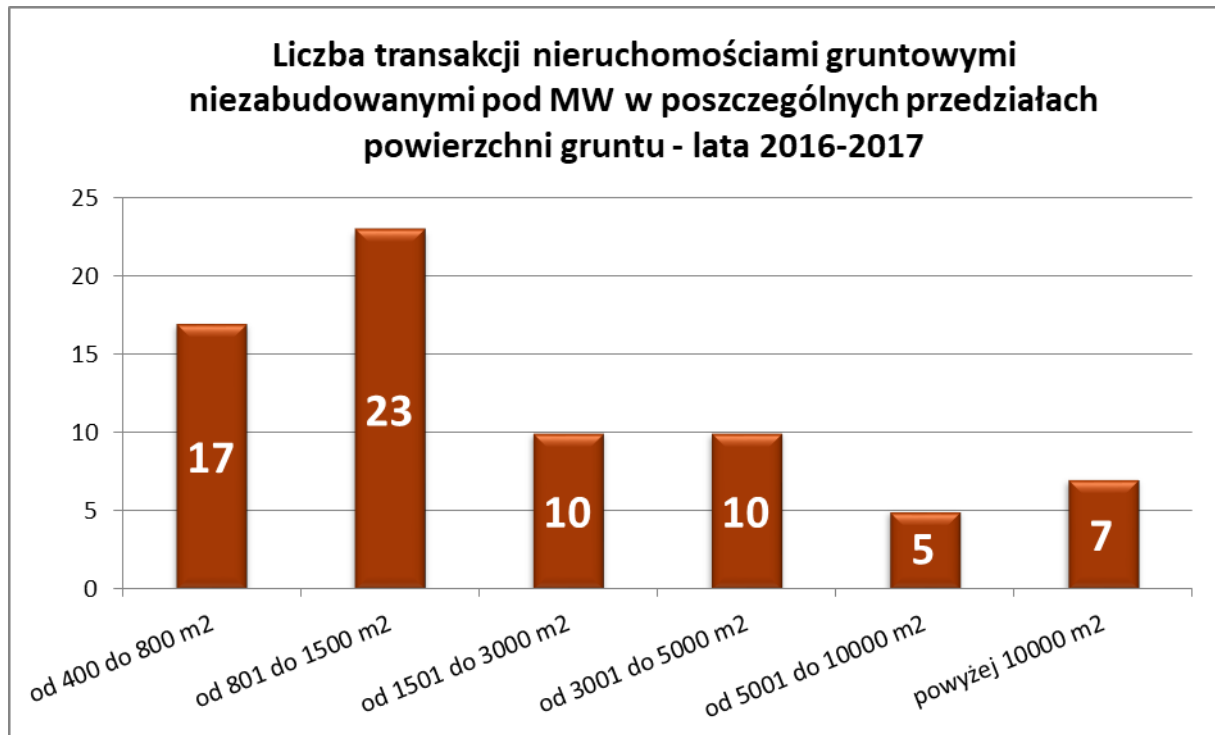
W kolejnych podrozdziałach przeanalizowano ww. zbiory pod kątem powierzchni gruntu, lokalizacji i prawa do gruntu.



2.3. LICZBA TRANSAKCI A POWIERZCHNIA GRUNTU

W latach 2016-2017 na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o uwarunkowaniach planistycznych, pozwalających na realizację na ich terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni do 1500 m² (56% wszystkich transakcji). Nieruchomości o powierzchni od 801 m² do 1500 m² stanowiły 32% wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w analizowanym okresie, zaś nieruchomości o powierzchni od 400 m² do 800 m² – 24%.

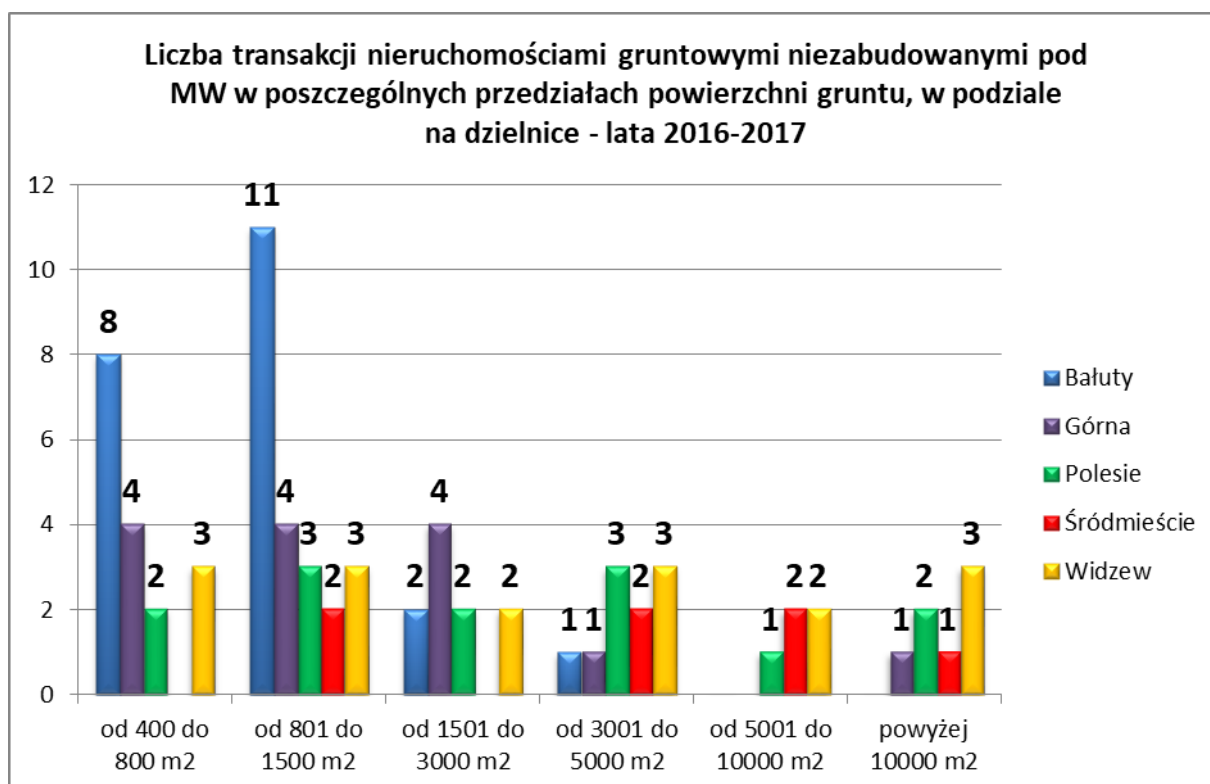
Wykres nr 57



Co ciekawe, aż 47,5% wszystkich transakcji gruntami o powierzchni gruntu do 1500 m² stanowiły transakcje nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie dzielnicy Bałuty. Jest to też jedyna dzielnica, na obszarze której nie sprzedano w latach 2016-2017 ani jednej nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną o powierzchni przekraczającej 5000 m².

Ciekawy jest również duży udział Śródmieścia w obrocie nieruchomościami o powierzchni powyżej 3000 m². Aż 5 z 7 (71%) nieruchomości położonych w Śródmieściu przekraczało ww. próg powierzchniowy, przy czym dwie z nich (w tym największa, o pow. powyżej 10000 m²) znajdują się na terenie Nowego Centrum Łodzi.

W dzielnicy Górna w obrocie dominowały grunty o powierzchni do 3000 m² (86%). Polesie i Widzew charakteryzowały się równomiernym rozłożeniem ilości transakcji między wszystkie odnotowane na rynku przedziały powierzchni gruntu pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną.

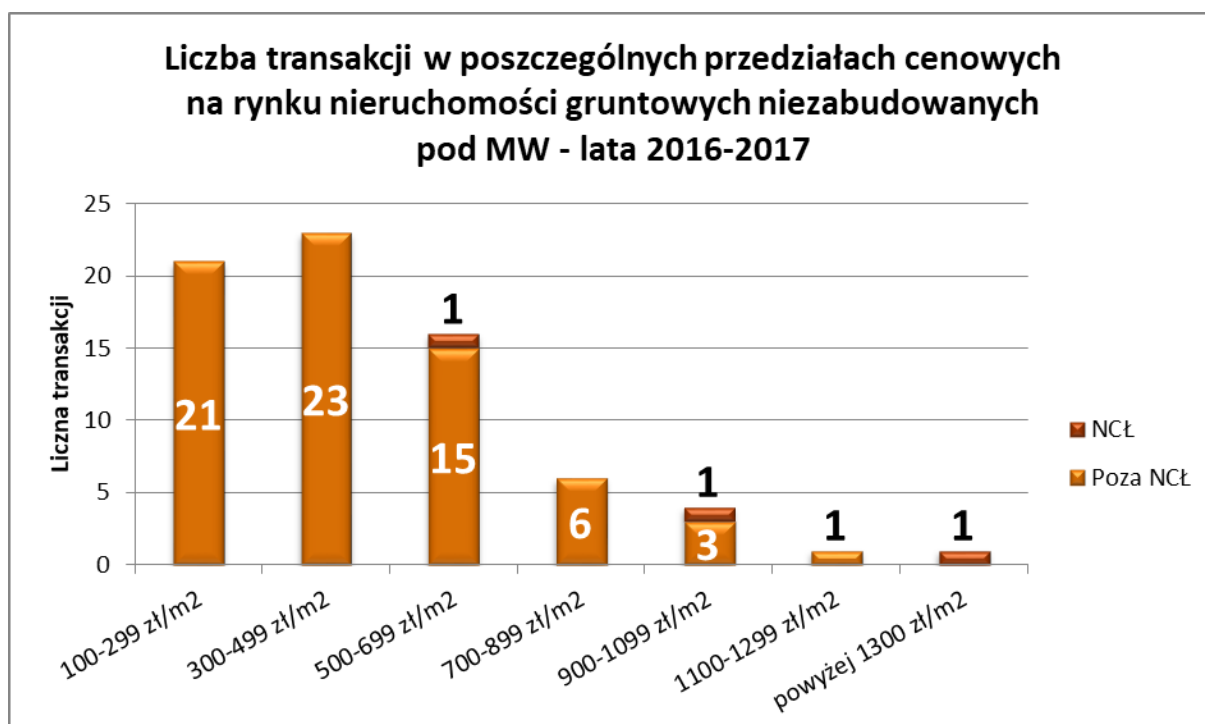


Wśród sprzedanych nieruchomości o powierzchni powyżej 10000 m² trzy znajdowały się na terenach śródmiejskich Łodzi (w Śródmieściu oraz w śródmiejskich częściach dzielnic Polesie i Górna), dwie na Olechowie (Widzew), jedna na terenie osiedla Brus (Polesie) oraz jedna na osiedlu Stoki (Widzew).

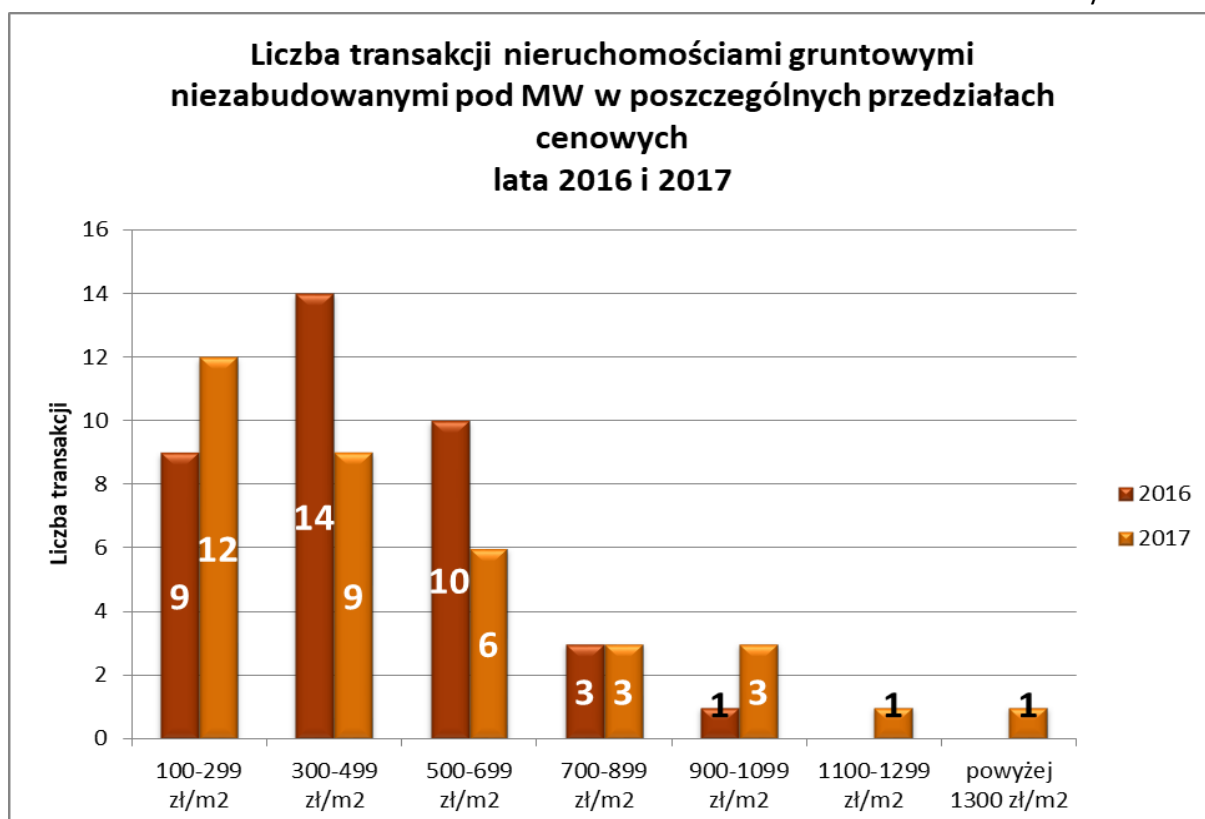
2.4. LICZBA TRANSAKЦИИ A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU

W latach 2016-2017 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne była cena z przedziału od 100 zł/m² do 499 zł/m² (61% wszystkich transakcji), przy czym 32% stanowiły transakcje o cenie jednostkowej od 300 zł/m² do 499 zł/m², zaś nieruchomości o najniższych cenach od 100 zł/m² do 299 zł/m² – 29%.

22% wszystkich gruntów inwestycyjnych pod zabudowę wielorodzinną osiągnęło ceny między 500 zł/m² a 699 zł/m². Powyżej 900 zł/m² zanotowano 6 transakcji, w tym 2 na terenie Nowego Centrum Łodzi.



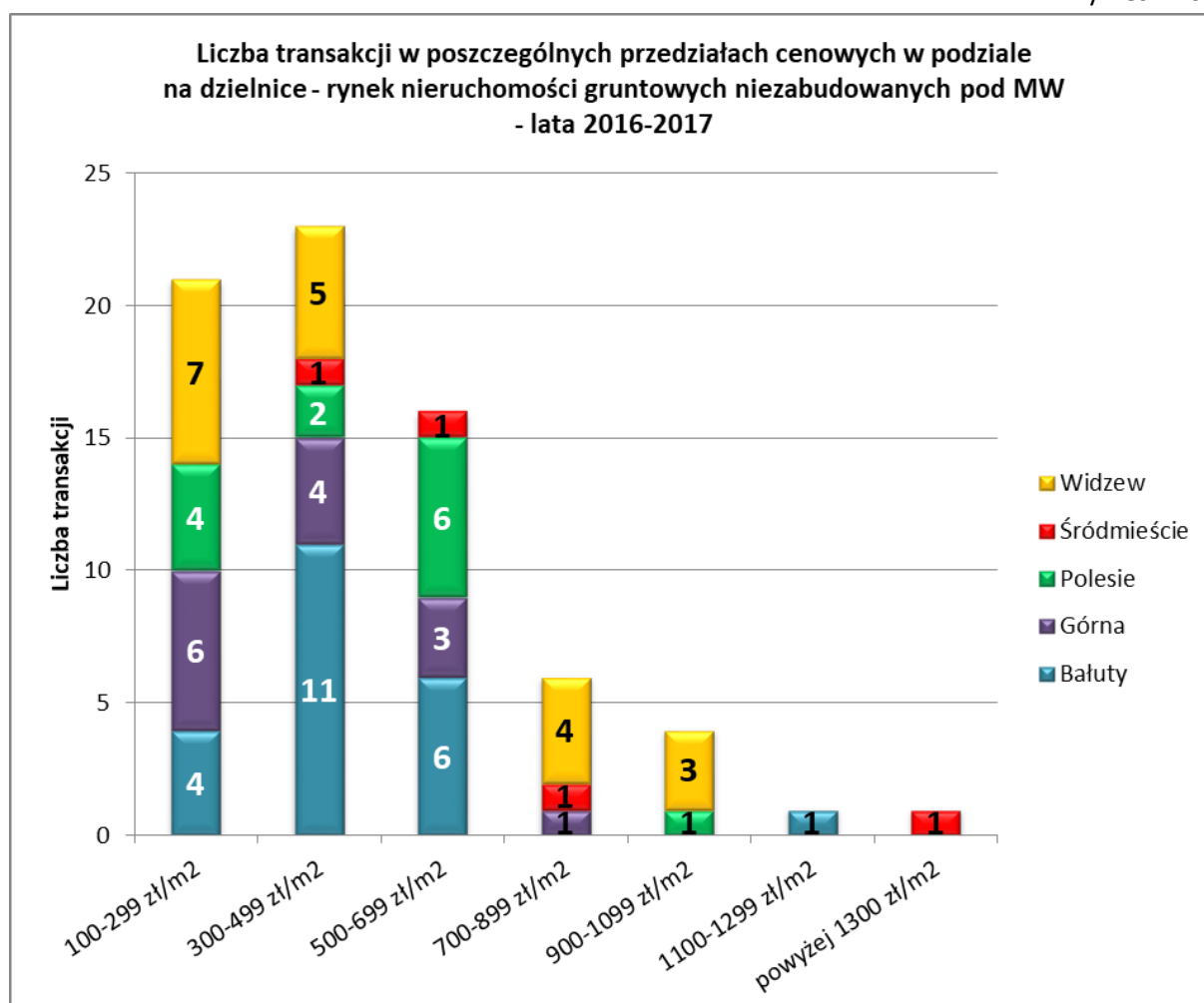
W roku 2017 w stosunku do roku 2016 w całości obrotu wzrósł udział zarówno nieruchomości najtańszych o cenach poniżej 299 zł/m² (z 24% w 2016 r. do 34% w 2017 r.) jak i udział nieruchomości najdroższych, o cenie przekraczającej 900 zł/m² (z 3% w 2016 r. do 14% w roku 2017 r.).



Wśród nieruchomości o najniższych cenach jednostkowych nie odnotowano nieruchomości zlokalizowanych na terenie Śródmieścia. Najwięcej gruntów o cenie 1 m² niższej niż 299 zł/m² sprzedano na terenie Widzewa i Górnej (odpowiednio 7 i 6 transakcji). 90% transakcji z ww. przedziału dotyczyło nieruchomości położonych poza terenami śródmiejskimi.

Najwyższą cenę (ponad 3100 zł/m²) osiągnęła nieruchomość na terenie Nowego Centrum Łodzi. Wszystkie nieruchomości o cenie przekraczającej 900 zł/m² położone były na terenach śródmiejskich miasta (w tym 2 na terenie NCL).

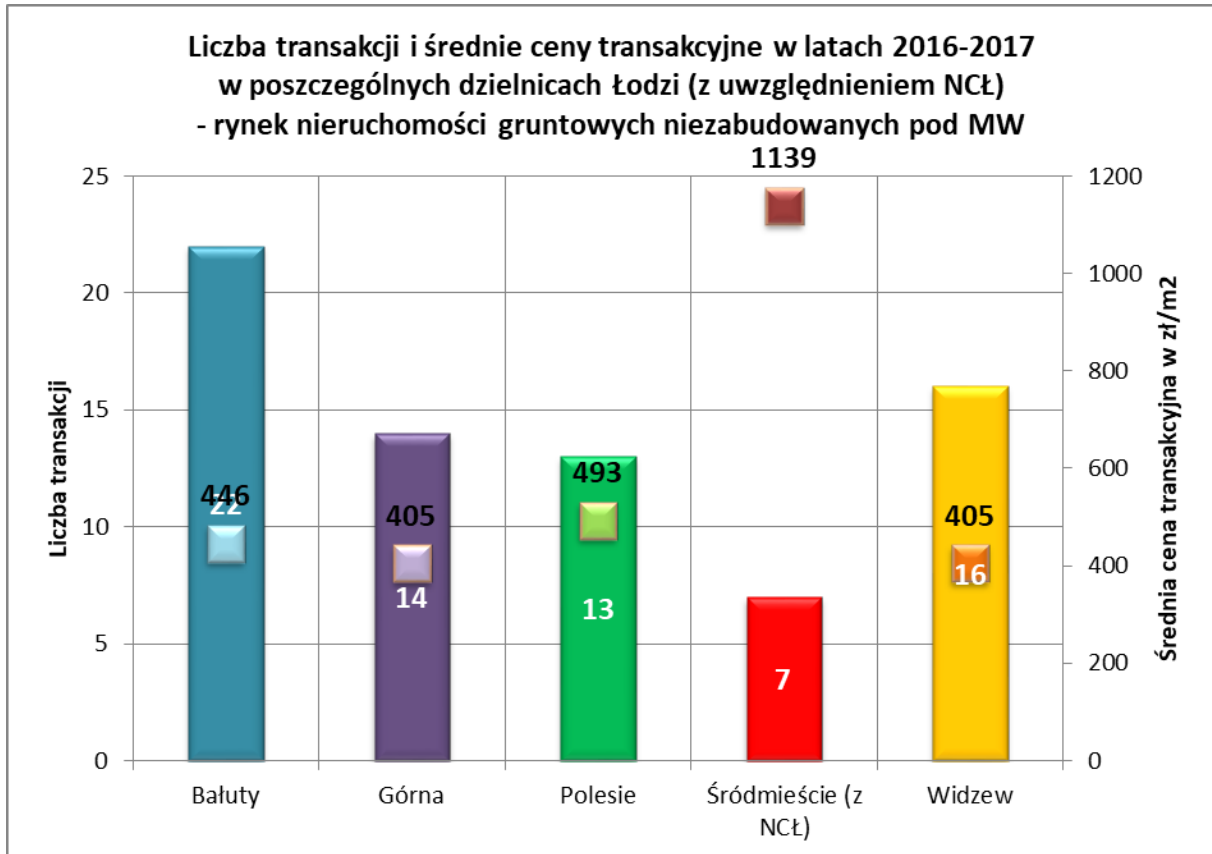
Wykres nr 61



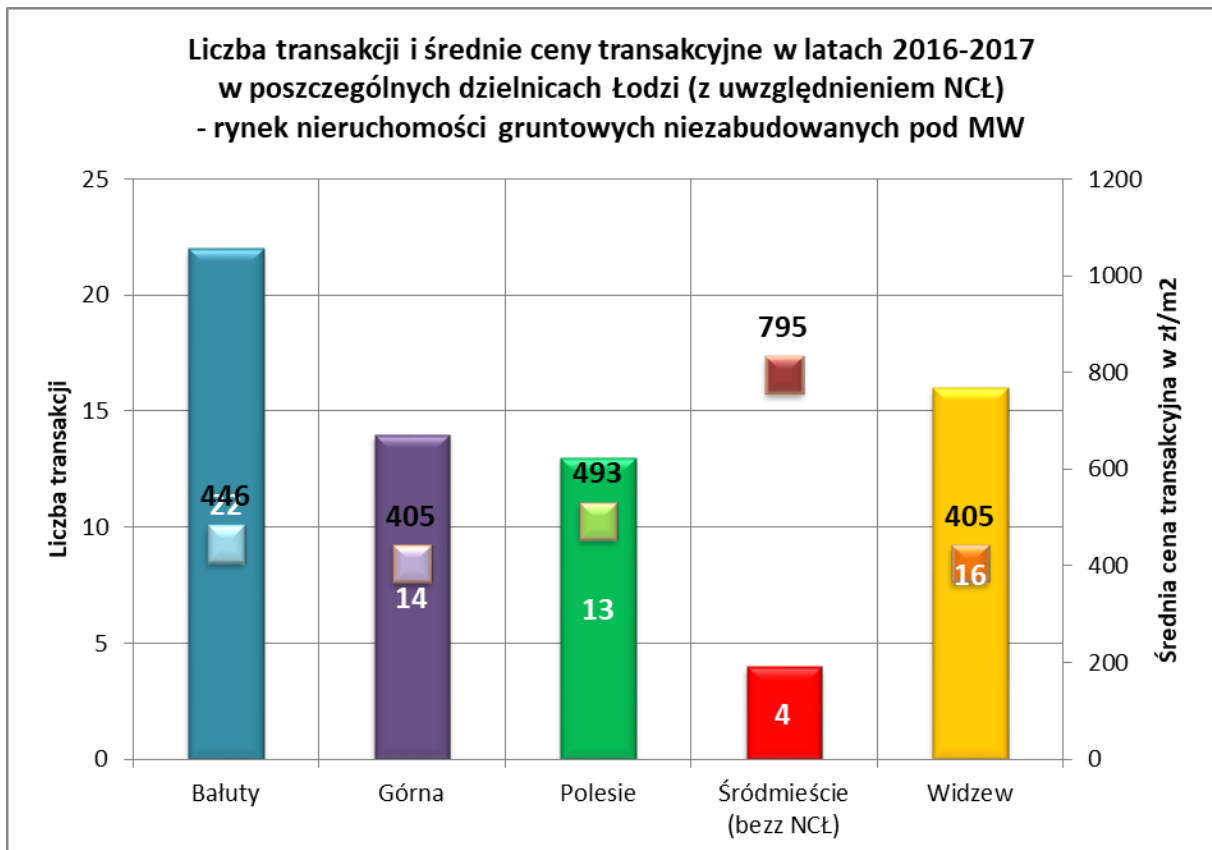
2.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD MW W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W analizowanym okresie (lata 2016-2017) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne zawarto na terenie dzielnicy Bałuty, zaś najmniej – na terenie osiedla Śródmieście. Najwyższą średnią cenę transakcyjną odnotowano w dzielnicy Śródmieście (zarówno z uwzględnieniem jak i z wyłączeniem obszaru NCL), natomiast najniższą (405 zł/m²) – na terenie Górnej i Widzewa (wykresy nr 62, 63).

Wykres nr 62

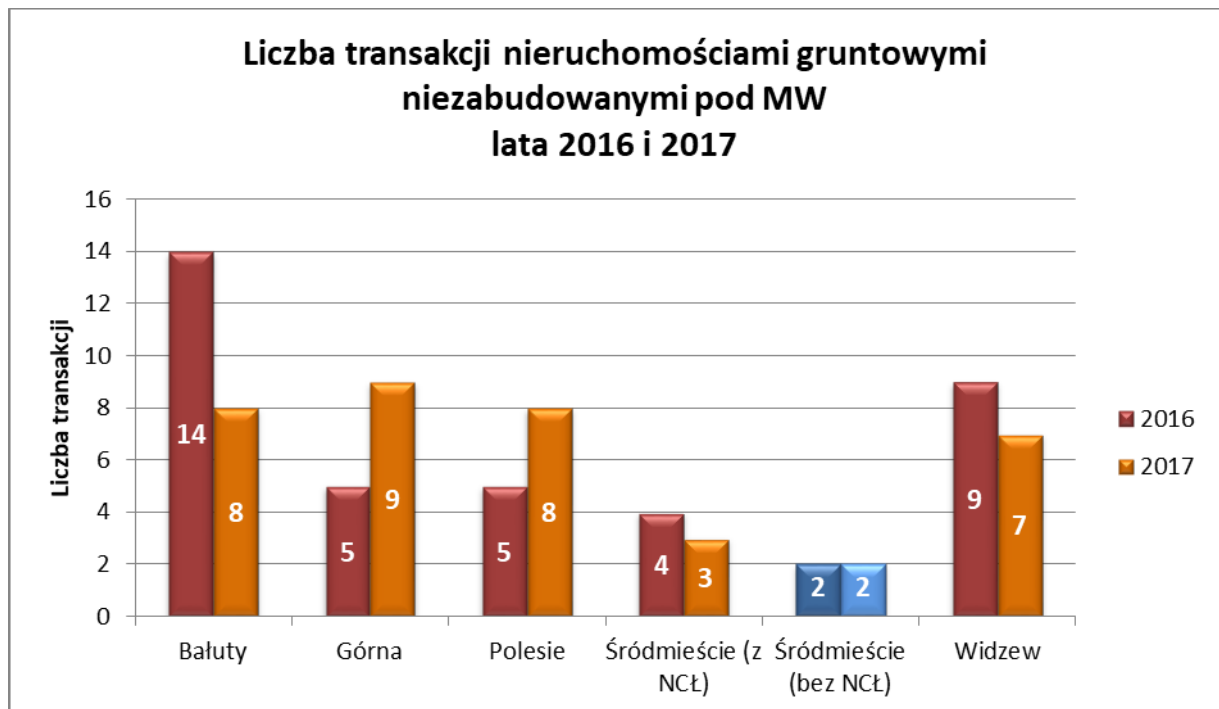


Wykres nr 63



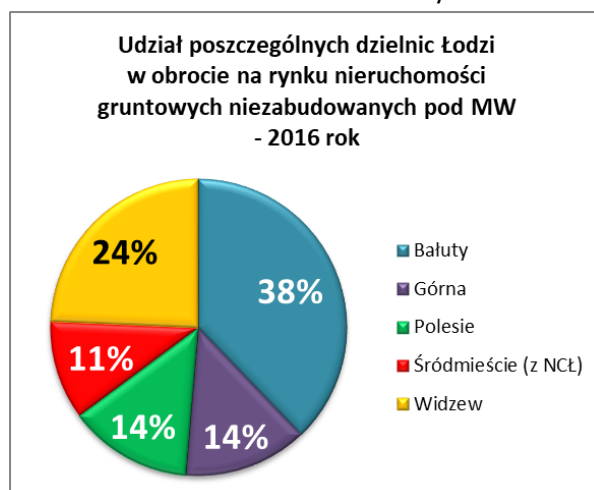
Dokonując analizy lat 2016 i 2017 z osobna, widać zmianę udziału poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami pod budynki wielorodzinne w poszczególnych latach. W roku 2017 wyraźnie spadła ilość transakcji zawartych na terenie Bałut. Spadek zanotowały też Widzew i Śródmieście. Wzrosła natomiast liczba umów kupna-sprzedaży gruntów na terenie Górnej i Polesia.

Wykres nr 64

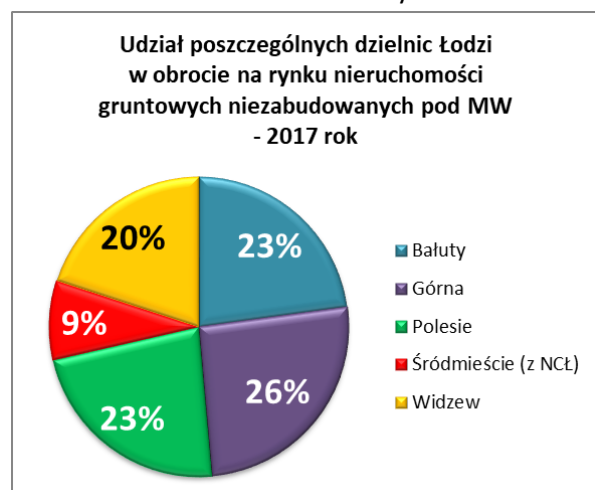


Procentowy udział poszczególnych dzielnic w ogóle zawartych transakcji na analizowanym rynku przedstawiają wykresy nr 65 i 66.

Wykres nr 65



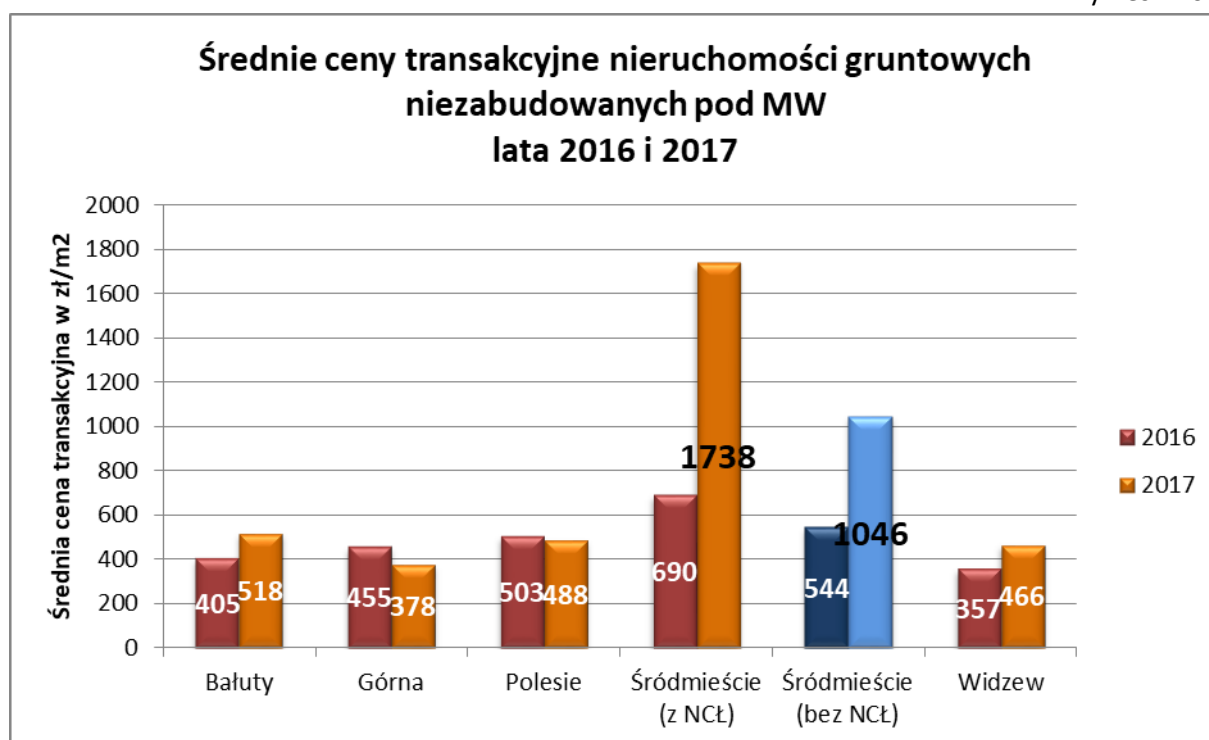
Wykres nr 66



W przypadku średnich cen transakcyjnych w 2017 roku odnotowano wzrost w stosunku do roku poprzedniego w trzech dzielnicach: Bałutach, Widzewie i Śródmieściu, przy czym w Śródmieściu wzrost ten wynosił aż 92% na terenach poza NCT oraz 152% w przypadku uwzględnienia transakcji zawartych na obszarze NCT (wykres nr 67).

Dzielnice Górna i Polesie odnotowały spadek średnich cen transakcyjnych na analizowanym rynku w roku 2017 w stosunku do roku poprzedniego.

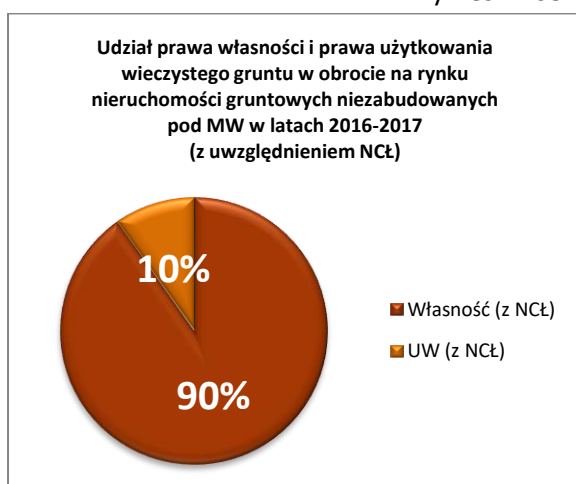
Wykres nr 67



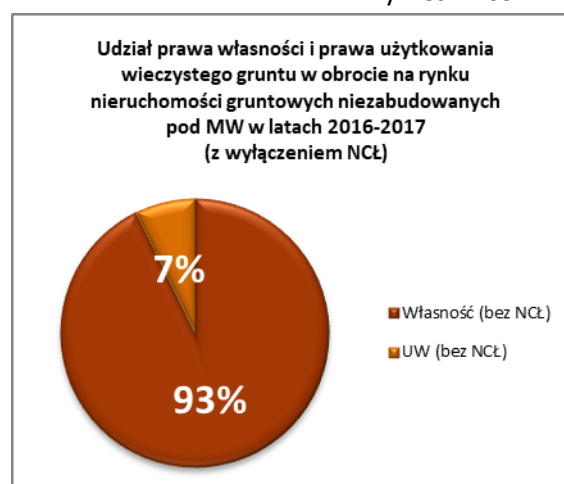
2.6. LICZBA TRANSAKЦИИ A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU

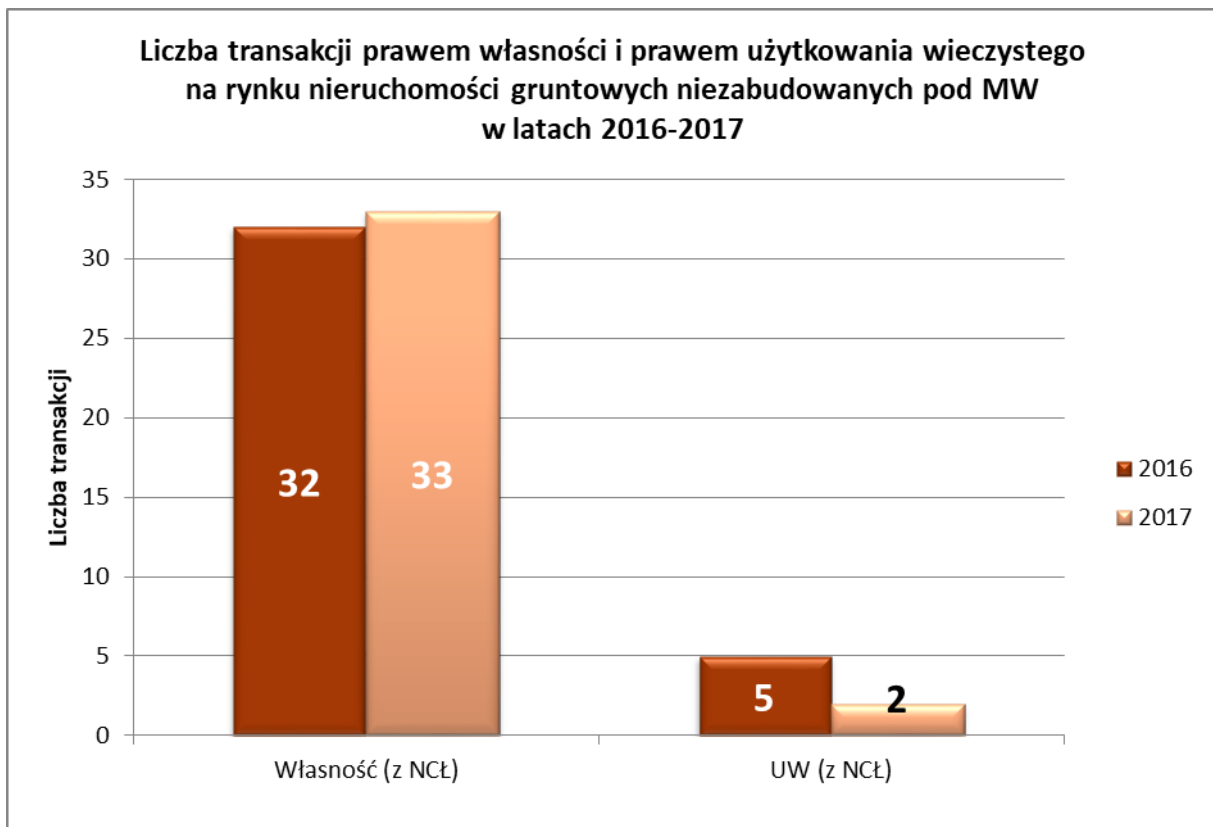
W latach 2016-2017 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 90% (z uwzględnieniem NCT) i 93% (z wyłączeniem NCT).

Wykres nr 68



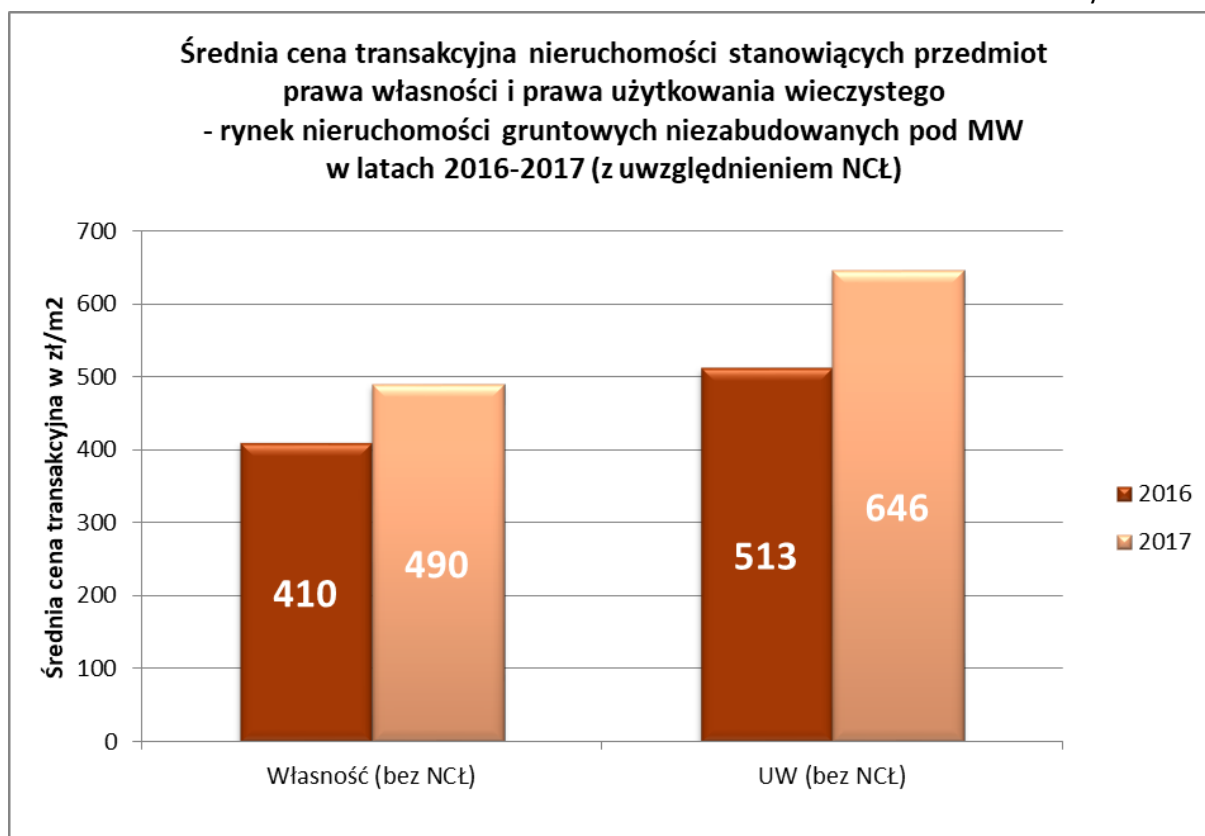
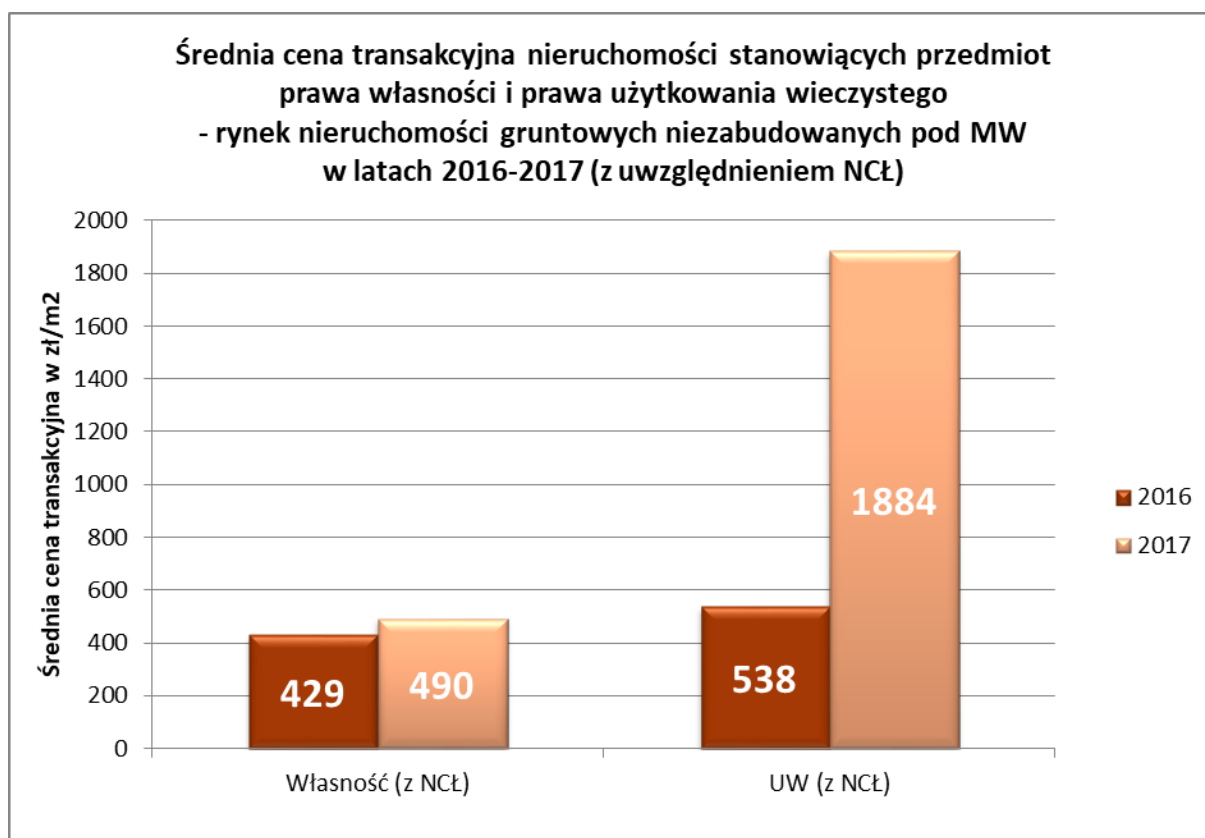
Wykres nr 69





Średnie ceny transakcyjne gruntów, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego były wyższe od cen gruntów, będących przedmiotem prawa własności, zarówno w roku 2016 jak i 2017. Zależność ta jest prawdziwa zarówno z uwzględnieniem terenów Nowego Centrum Łodzi jak i po ich wyłączeniu z analizy.

Powodem wyższych cen jednostkowych za grunt w użytkowaniu wieczystym jest przede wszystkim fakt, że prawie wszystkie nieruchomości stanowiące przedmiot tego prawa (6 z 7) były położone na terenach śródmiejskich (w dzielnicy Śródmieście oraz okalających je obrębach dzielnic Polesie i Górna). Nieruchomość położona poza terenami śródmiejskimi była z kolei zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z największych parków w Łodzi, na obszarze zurbanizowanym, o dobrej dostępności podstawowych usług dla mieszkańców budynków wielorodzinnych.



2.7. PODSUMOWANIE

1. W 2016 i 2017 roku na tynku nieruchomości niezabudowanych pod zabudowę wielorodzinną najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni do 1500 m² (56% wszystkich transakcji), z czego 47,5% stanowiły transakcje nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie dzielnicy Bałuty.
2. 71% wszystkich nieruchomości sprzedanych w Śródmieściu miało powierzchnię przekraczającą 3000 m², przy czym dwie z nich (w tym największa, o pow. powyżej 10000 m²) znajdują się na terenie Nowego Centrum Łodzi.
3. W latach 2016-2017 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne była cena z przedziału od 100 zł/m² do 499 zł/m² (61% wszystkich transakcji).
4. Powyżej 900 zł/m² zanotowano 6 transakcji. Najwyższą cenę (ponad 3100 zł/m²) osiągnęła nieruchomość na NCŁ. Wszystkie nieruchomości o cenie przekraczającej 900 zł/m² położone były na terenach śródmiejskich miasta (w tym 2 na terenie NCŁ).
5. Najwięcej gruntów o cenie 1 m² niższej niż 299 zł/m² sprzedano na terenie Widzewa i Górnej.
6. W analizowanym okresie (lata 2016-2017) najczęściej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne zawarto na terenie dzielnicy Bałuty, zaś najmniej – na terenie osiedla Śródmieście. Najwyższą średnią cenę transakcyjną odnotowano w dzielnicy Śródmieście (zarówno z uwzględnieniem jak i z wyłączeniem obszaru NCŁ), natomiast najniższą (405 zł/m²) – na terenie Górnej i Widzewa
7. W latach 2016-2017 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 90% (z uwzględnieniem NCŁ).



RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I HANDLOWĄ

3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I HANDLOWĄ

3.1. WPROWADZENIE

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy usługowej i handlowej, tj.:

- grunty przeznaczone pod zabudowę usługową i usługowo-handlową w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (w tym grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, MW/U) lub na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę usługową, czyli tereny oznaczone w studium symbolami: UC – tereny koncentracji usług, UM- tereny usług metropolitalnych, UH – tereny usług handlu wielopowierzchniowego;
- grunty położone na terenach wielofunkcyjnych, na których możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy zarówno dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych jak i zabudowy usługowej i handlowej, oznaczonych w studium symbolem SZ – tereny zabudowy śródmiejskiej.

W analizie nie uwzględniono transakcji nieruchomościami położonymi na terenach o funkcji w studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW, jeżeli nie wydano dla nich decyzji o warunkach zabudowy dla obiektów usługowych i/lub handlowych.

Badaniem objęto nieruchomości o powierzchni od 200 m², stanowiące zarówno przedmiot prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego.

W zbiorze transakcji pod zabudowę usługową, zawartych w latach 2016-2017, znalazło się 7 transakcji gruntami położonymi na terenie Nowego Centrum Łodzi (dalej: NCŁ), przy czym 5 z nich dotyczyło nieruchomości sprzedawanych jednym aktem notarialnym i tworzących jeden teren inwestycyjny. Ze względu na fakt, że cena jednostkowa 5 z ww. nieruchomości znacznie odbiega od typowych cen jednostkowych, uzyskiwanych za tereny pod zabudowę usługową poza NCŁ, w niniejszym opracowaniu analizie zostaną poddane dwa zbiory transakcji: z uwzględnieniem NCŁ oraz z wyłączeniem NCŁ.

3.2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI

Podstawowe informacje o liczbie transakcji i rozkładzie cen transakcyjnych na analizowanym rynku z uwzględnieniem terenów NCŁ zawiera tabela nr 5, natomiast bez transakcji nieruchomościami zlokalizowanymi w NCŁ – tabela nr 6.

Tabela nr 5

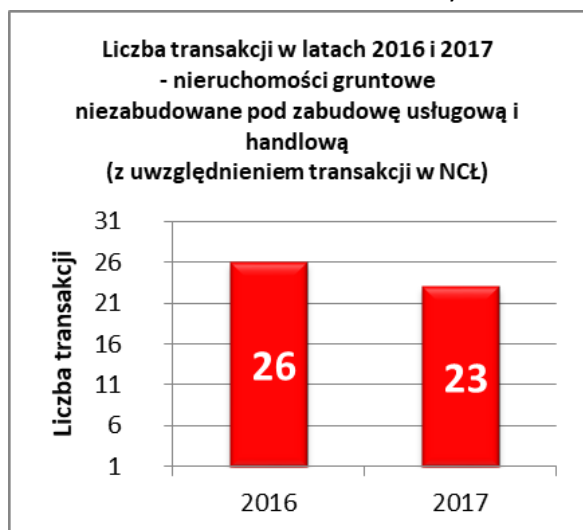
Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod zabudowę usługową i handlową (z uwzględnieniem NCŁ)			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	52	26	23
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• średnia arytmetyczna	1 153	1 568	736
• C min	132	132	147
• C max	7 500	7 500	7 500
• odchylenie standardowe	1 933	2 590	1 933
• mediana	538	499	538

Tabela nr 6

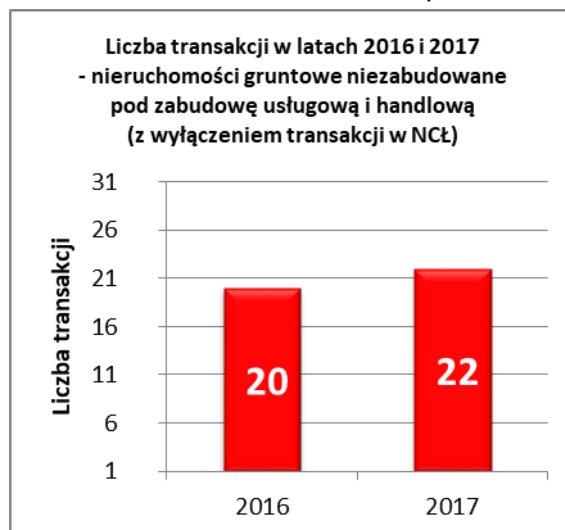
Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod zabudowę usługową i handlową (z wyłączeniem NCŁ)			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	45	20	22
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• średnia arytmetyczna	554	473	627
• C min	132	132	147
• C max	1 652	1 085	1 652
• odchylenie standardowe	365	277	438
• mediana	486	443	515

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę usługową, w tym usług handlu, była stabilna w latach 2016 i 2017 i wyniosła odpowiednio (z uwzględnieniem NCŁ) 26 i 24 transakcje.

Wykres nr 73



Wykres nr 74



Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2017 r. była wyższa o ok. 33% niż w roku 2016 (bez uwzględnienia NCŁ). Wzrost wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był mniejszy i wyniósł 16%. Wyraźnie wyższa wartość odchylenia standardowego w roku 2017 niż w roku 2016 (wzrost z 277 zł/m² do 438 zł/m² – o ok. 58%) oraz większa rozpiętość między ceną minimalną a maksymalną w roku 2017 świadczy o większym niż w roku poprzedni zróżnicowaniu cen na analizowanym rynku.

Najwyższą cenę jednostkową (7500 zł/m²) na rynku gruntów pod usługi w latach 2016-2017 osiągnęła nieruchomość sprzedana w 2016 r. w ramach większego kompleksu inwestycyjnego na terenie NCŁ, przeznaczonego pod budynek biurowo-usługowy z garażem. Tym samym aktem notarialnym sprzedano 4 inne sąsiednie nieruchomości, z których 3 miały bardzo zbliżoną do ww. cenę transakcyjną.

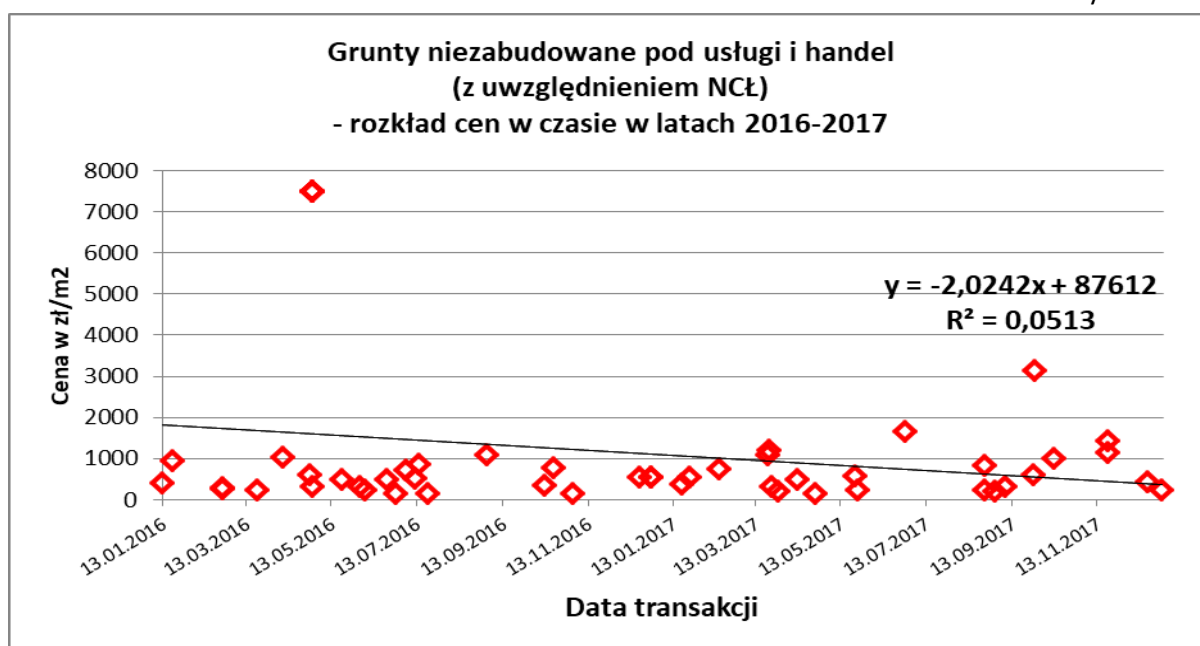
Druga w kolejności najwyższa cena transakcyjna, osiągnięta na rynku gruntów pod usługi w 2016 r., była już kilkakrotnie niższa i wyniosła 1085 zł/m². Przedmiotem transakcji był grunt położony w Śródmieściu z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla budynku handlowego o powierzchni do 200 m².

W 2017 roku nie było na łódzkim rynku transakcji o tak wysokiej cenie jednostkowej jak transakcja opisana powyżej, dotycząca nieruchomości na terenie NCŁ. Odnotowano natomiast 5 transakcji o cenie wyższej od 1085 zł/m². Najwyższa cena jednostkowa z roku 2017 r. wyniosła 3122 zł/m² i również dotyczyła terenu Nowego Centrum Łodzi (nieruchomość przeznaczona w planie pod MW/U). Wśród transakcji spoza NCŁ najdroższa była nieruchomość położona na Bałutach, w sąsiedztwie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i skrzyżowania ulic o dużym natężeniu ruchu, której cena za 1 m² gruntu osiągnęła poziom 1652 zł/m². Nieruchomość kupiona pod budowę obiektu handlowego.

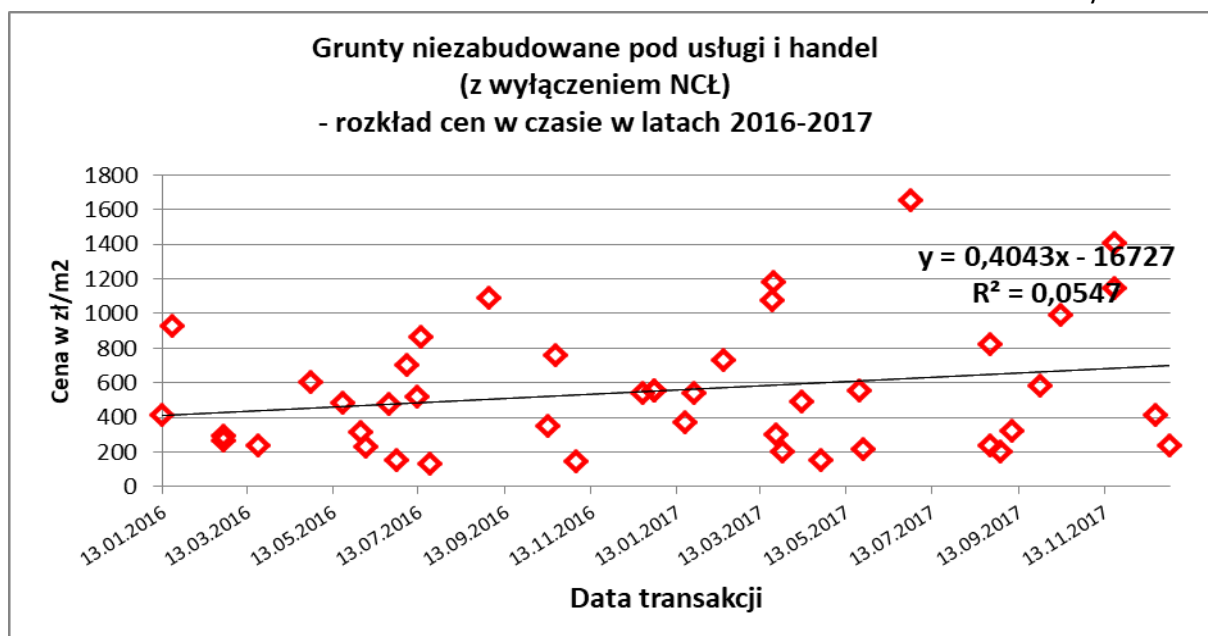
Wykresy nr 55 i 56 przedstawiają rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2016-2017. Po wyłączeniu transakcji z obszaru Ncł linia trendu jest linią wznoszącą o niewielkim nachyleniu (przy uwzględnieniu transakcji z Ncł linia trendu jest linią opadającą z uwagi na 4 transakcje o cenie jednostkowej na poziomie ok. 7500 zł/m², zawarte w 2016 r.). Niska wartość współczynnika determinacji wskazuje jednak na fakt, że upływ czasu nie wyjaśnia w sposób istotny odnotowanej na rynku zmiany poziomu cen. Analizowany zbiór transakcji jest stosunkowo mały oraz wysoce niejednorodny pod względem lokalizacji nieruchomości, uwarunkowań planistycznych gruntu, cech fizycznych działek itd., stąd nie jest możliwe wyznaczenie wiarygodnego liniowego trendu czasowego.

W kolejnych podrozdziałach przeanalizowano ww. zbiory pod kątem powierzchni gruntu, lokalizacji i prawa do gruntu.

Wykres nr 75



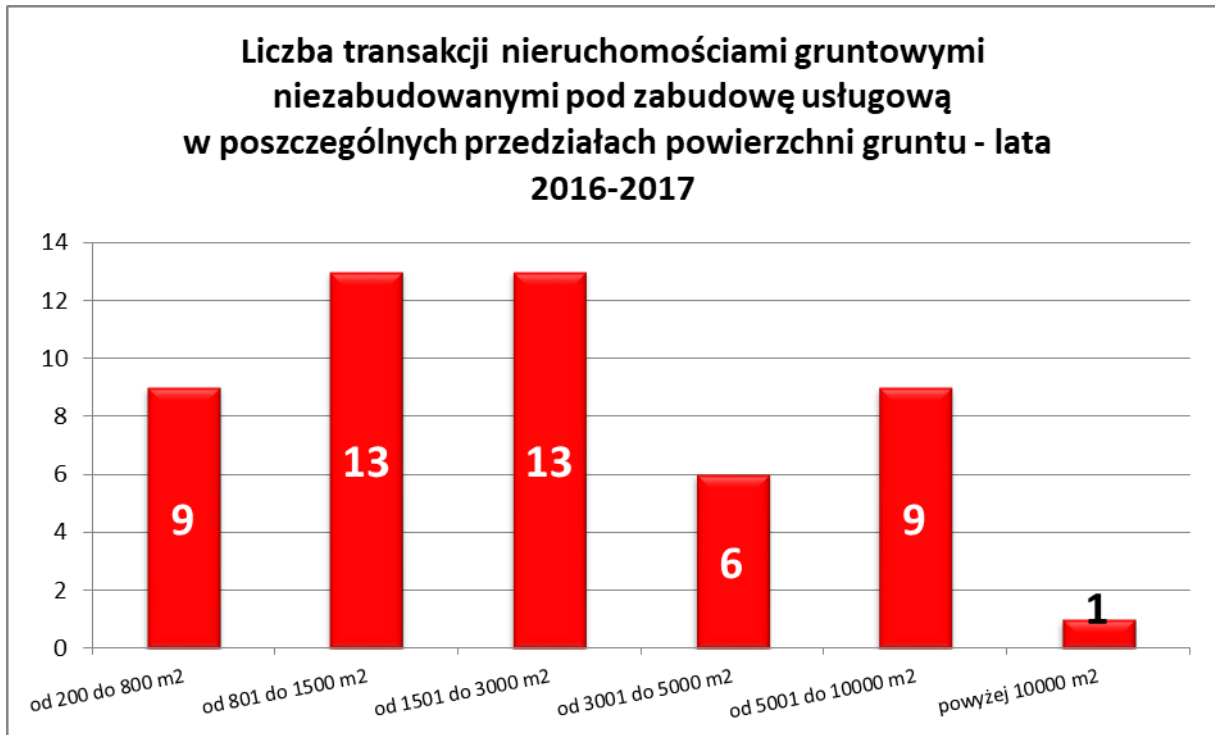
Wykres nr 76



3.3. LICZBA TRANSAKCI W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU

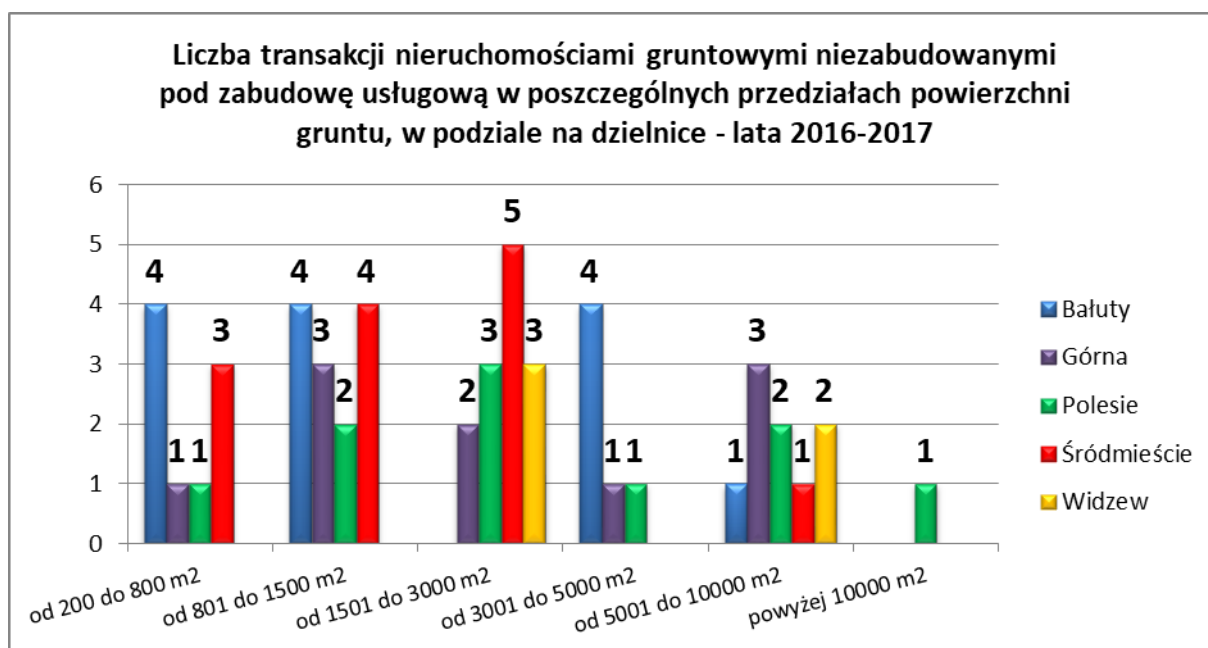
W latach 2016-2017 na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o uwarunkowaniach planistycznych, pozwalających na realizację na ich terenie zabudowy usługowej (w tym usług handlu), najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni od 801 m² do 3000 m² (51% wszystkich transakcji). Nieruchomości o powierzchni od 801 m² do 1500 m² oraz o powierzchni od 1501 m² do 3000 m² stanowiły odpowiednio po 25,5% wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w analizowanym okresie na badanym rynku.

Wykres nr 77



Najwięcej (ok. 35%) umów sprzedaży na nieruchomości o najbardziej popularnej powierzchni (od 801 m² do 3000 m²) zawarto na terenie dzielnicy Śródmieście (wykres nr 78).

Jedyny grunt pod zabudowę usługową (w tym przypadku handlową) o powierzchni przekraczającej 10000 m² sprzedano na terenie dzielnicy Polesie, w sąsiedztwie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

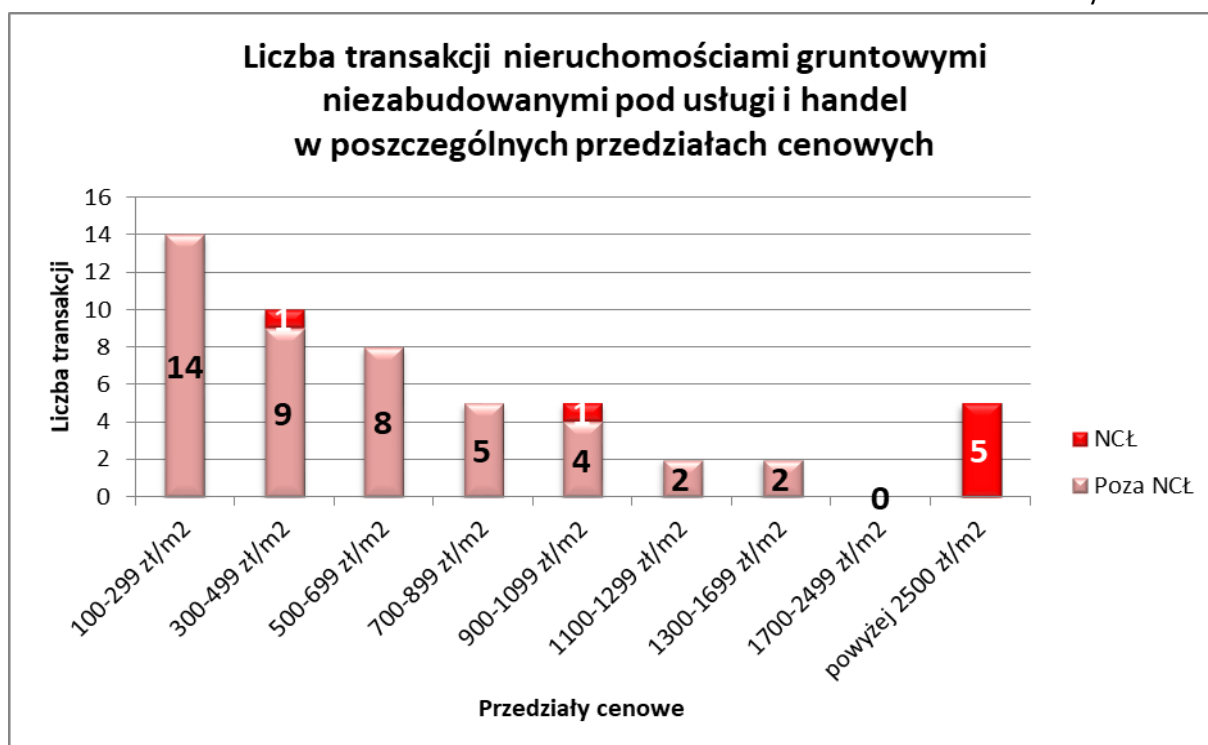


3.4. LICZBA TRANSAKCI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU

W latach 2016-2017 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo usługowe (w tym usług handlu) była cena z przedziału od 100 zł/m² do 299 zł/m² (27% wszystkich transakcji). Wraz ze wzrostem ceny jednostkowej liczba zawieranych transakcji systematycznie malała (wykres nr 79).

Powyżej 1700 zł/m² zanotowano 5 transakcji, wszystkie na terenie Nowego Centrum Łodzi.

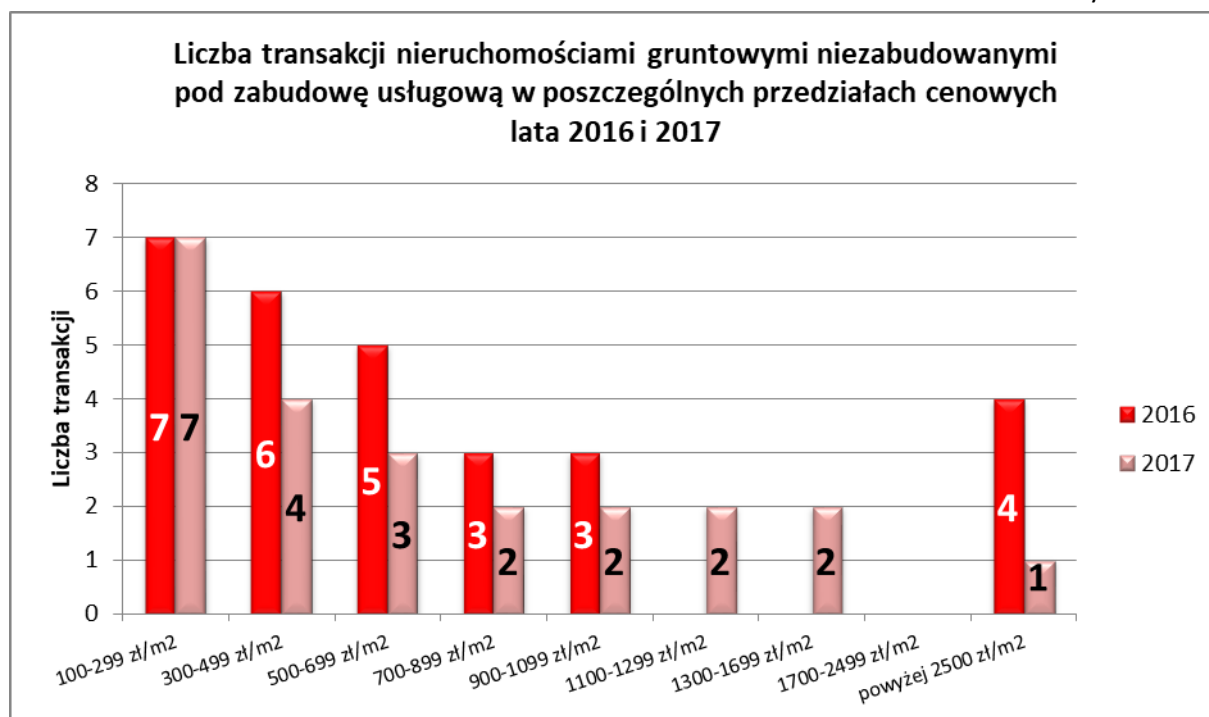
Wykres nr 79



W roku 2017 w stosunku do roku 2016 w całości obrotu nieznacznie wzrósł udział nieruchomości najtańszych o cenach poniżej 299 zł/m² (z 25% w 2016 r. do 30% w 2017 r.) oraz udział nieruchomości o cenie od 1100 zł/m² do 1699 zł/m² (brak transakcji w tym przedziale w 2016 r., w roku 2017 – 17% obrotu).

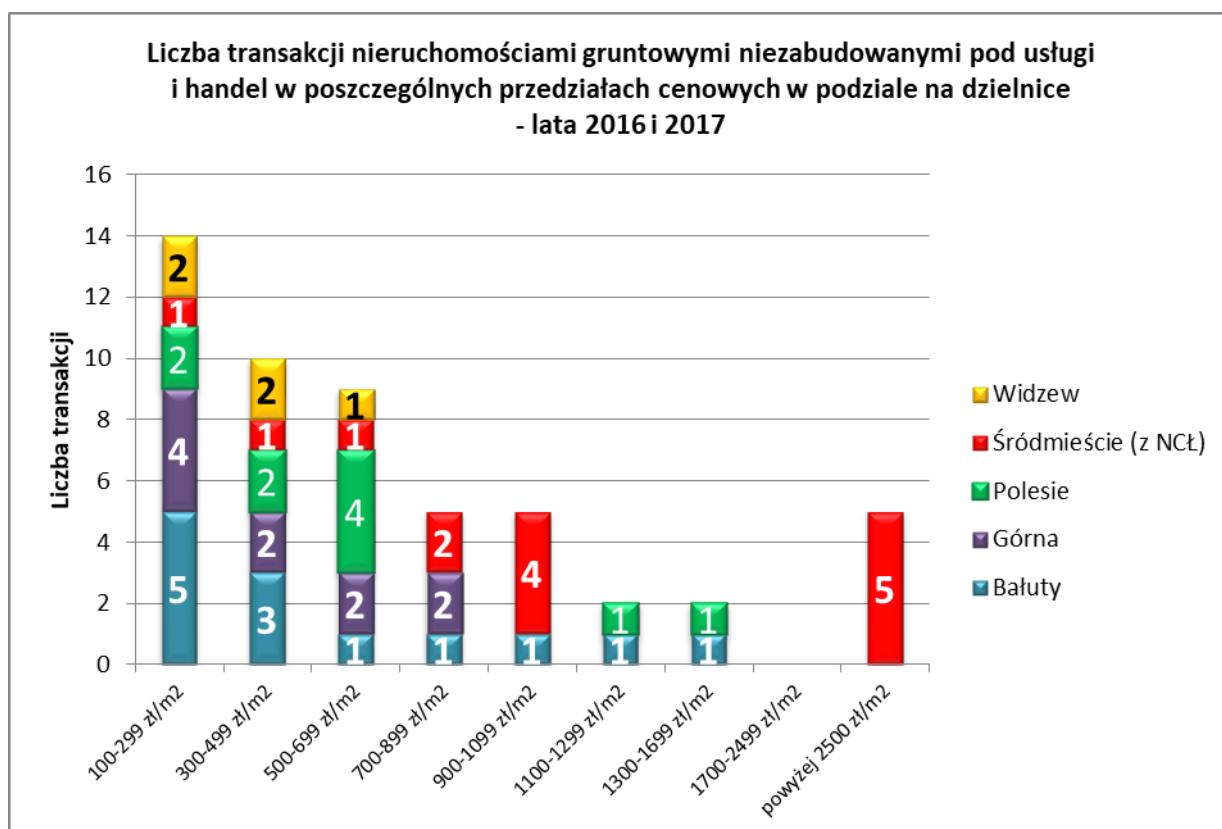
Grunty o cenie 1 m² wyższej niż 2500 zł były położone na terenie NCŁ. 4 transakcje z 2016 r. dotyczyły jednego terenu inwestycyjnego, sprzedanego 1 aktem notarialnym.

Wykres nr 80



Wśród nieruchomości o najniższych cenach jednostkowych (niższej niż 299 zł/m²) dominowały nieruchomości zlokalizowane na terenie Bałut i Górnej. Najdroższe grunty, o cenie powyżej 900 zł/m², sprzedano w latach 2016-2017 w Śródmieściu, na Bałutach i na Polesiu.

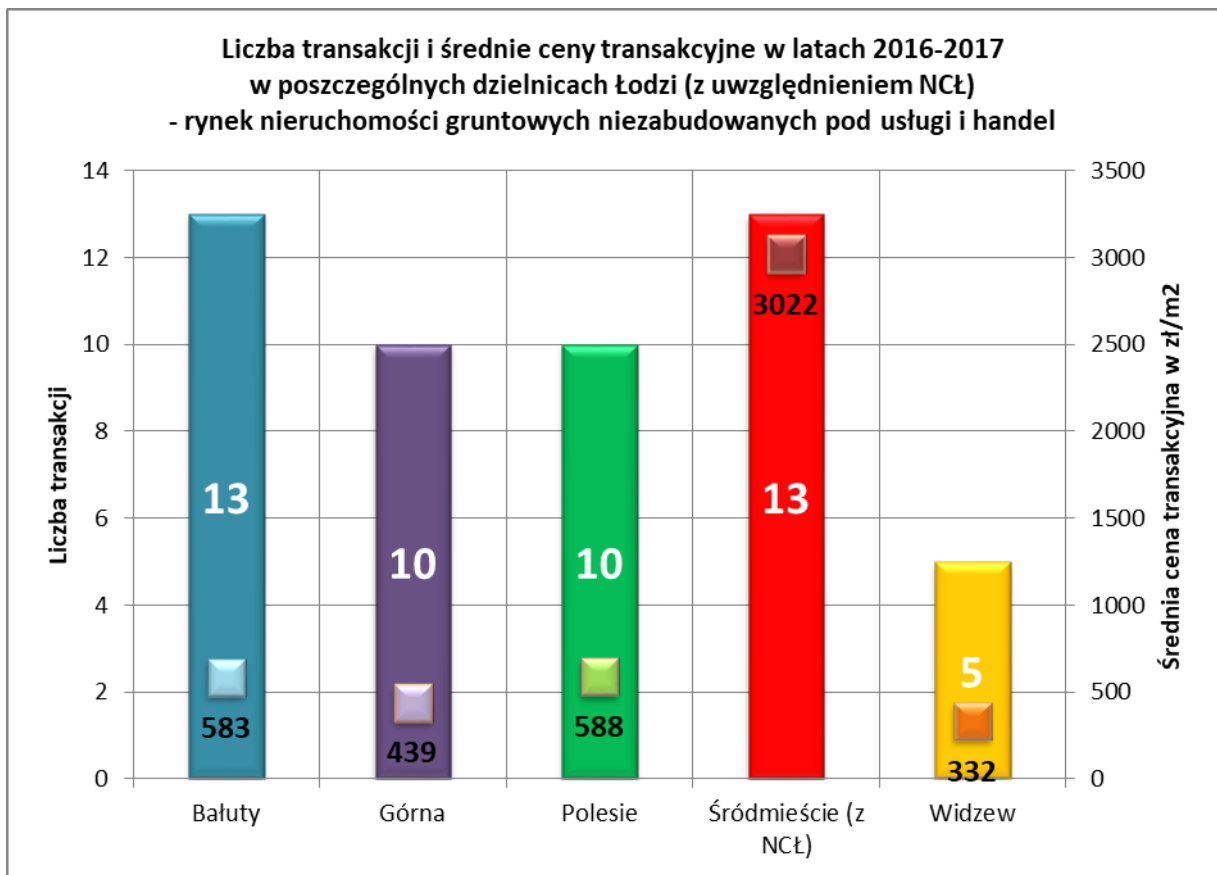
Ceny jednostkowe nieruchomości pod usługi położonych na terenie dzielnicy Widzew nie przekroczyły 699 zł/m², zaś grunty położone na terenie Górnej – 899 zł/m².



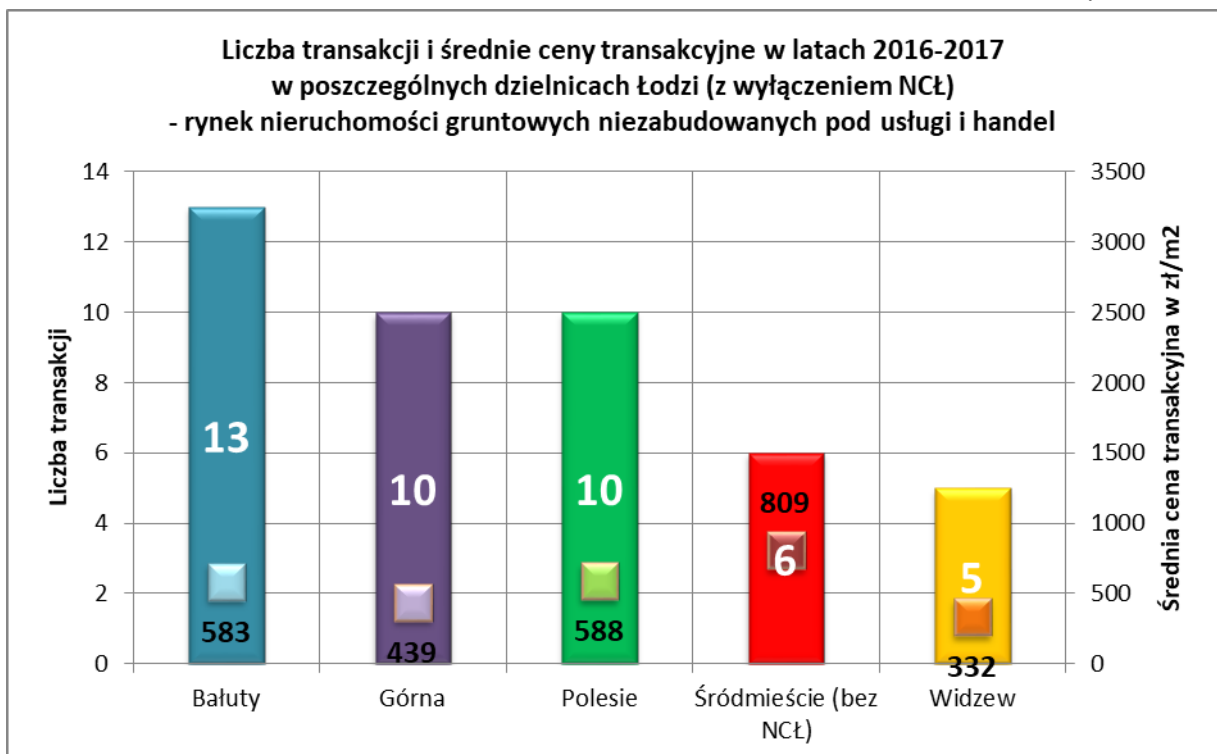
3.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W analizowanym okresie (lata 2016-2017) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo usługowe (w tym usługi handlu) zawarto na terenie Śródmieścia (z NCT) i Bałut – po 13 transakcji. Zdecydowanie najmniej aktywnym rynkiem nieruchomości o przedmiotowej funkcji była natomiast dzielnica Widzew (5 transakcji, 10% obrotu) (wykresy nr 82, 83).

Wykres nr 82

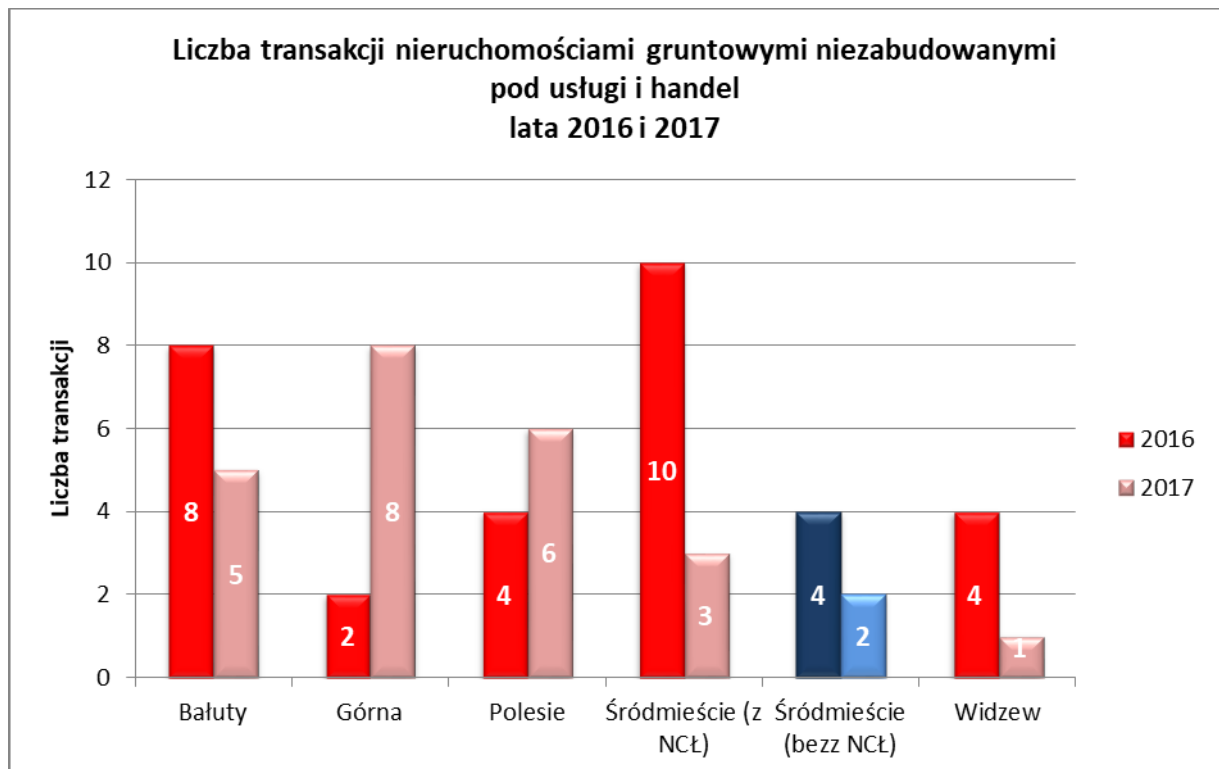


Wykres nr 83



Dokonując analizy lat 2016 i 2017 z osobna, widać zmianę udziału poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami pod zabudowę usługową w poszczególnych latach. W roku 2017 spadła ilość transakcji zawartych na terenie Bałut, Śródmieścia i Widzewa. Wzrosła natomiast liczba umów kupna-sprzedaży gruntów pod usługi na terenie Górnej i Polesia.

Wykres nr 84



Procentowy udział poszczególnych dzielnic w ogóle zawartych transakcji na analizowanym rynku przedstawiają wykresy nr 85 i 86.

Wykres nr 85



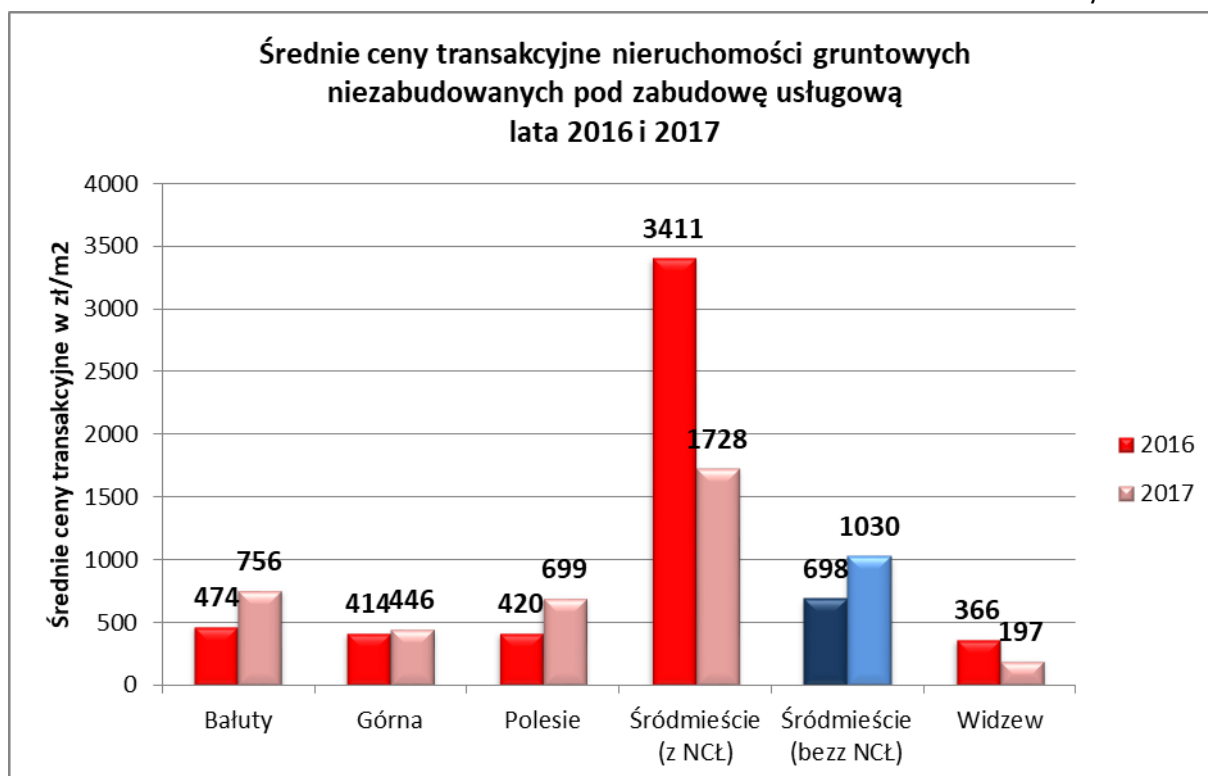
Wykres nr 86



W przypadku średnich cen transakcyjnych w 2017 roku odnotowano wzrost w stosunku do roku poprzedniego we wszystkich dzielnicach, za wyjątkiem Widzewa oraz Śródmieścia z uwzględnieniem

NCŁ (z wyłączeniem NCŁ w Śródmieściu odnotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej z 698 zł/m² do 1030 zł/m²) (wykres nr 87).

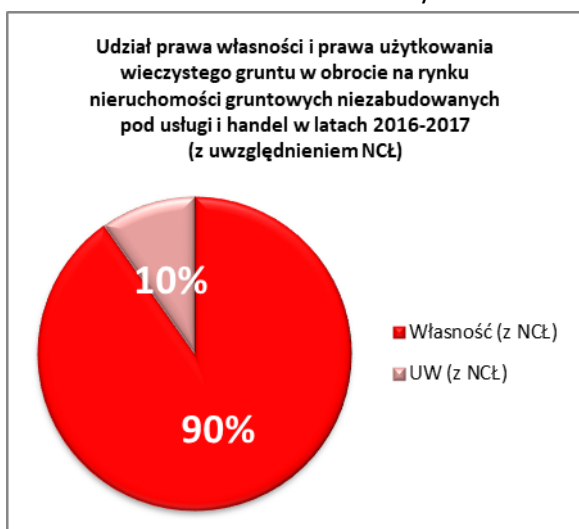
Wykres nr 87



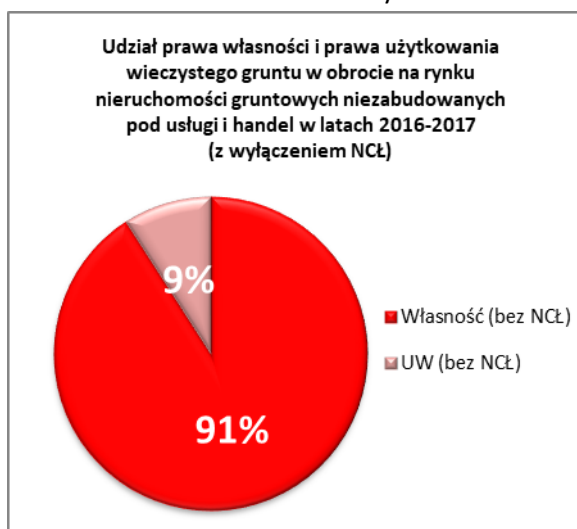
3.6. LICZBA TRANSAKCI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU

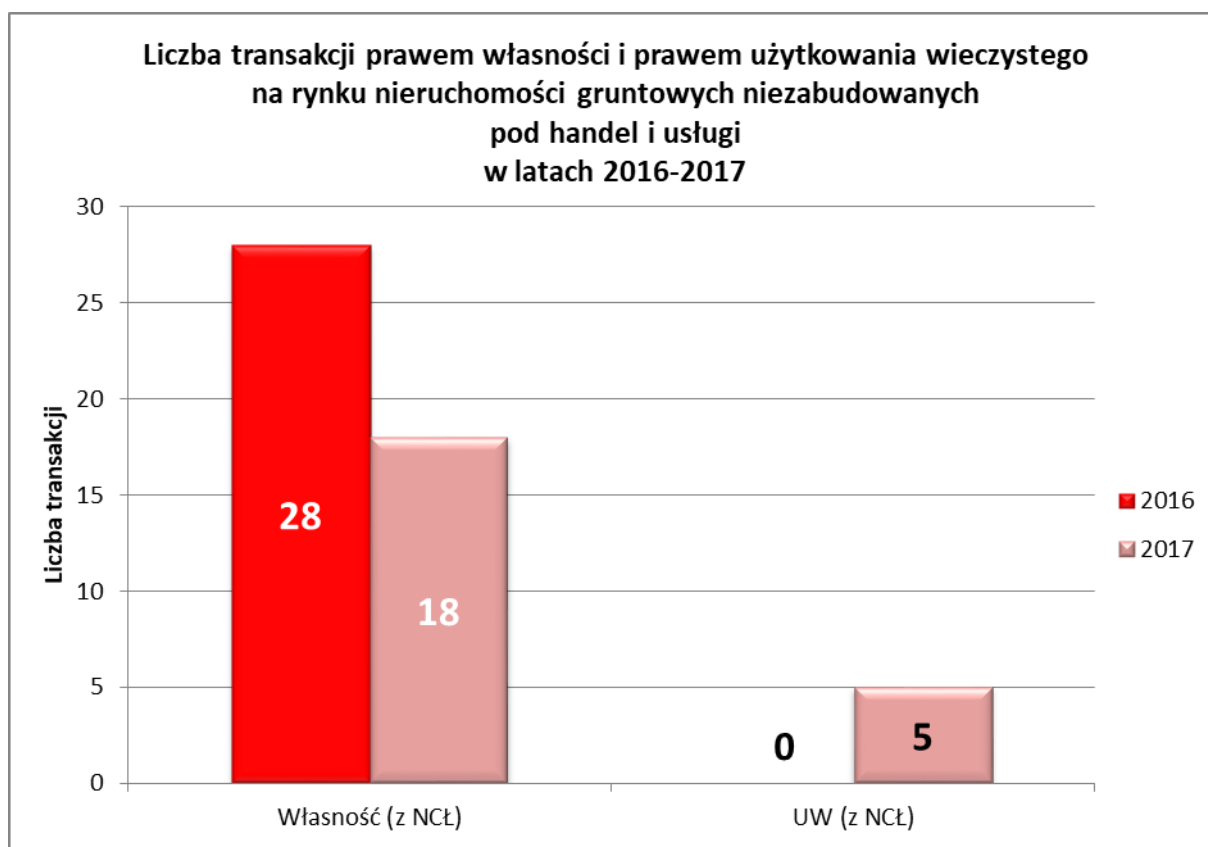
W okresie 2016-2017 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 90% (z uwzględnieniem NCŁ) i 91% (z wyłączeniem NCŁ). Warto jednak podkreślić, że wszystkie odnotowane transakcje prawem użytkowania wieczystego zawarto w 2017 r.

Wykres nr 88



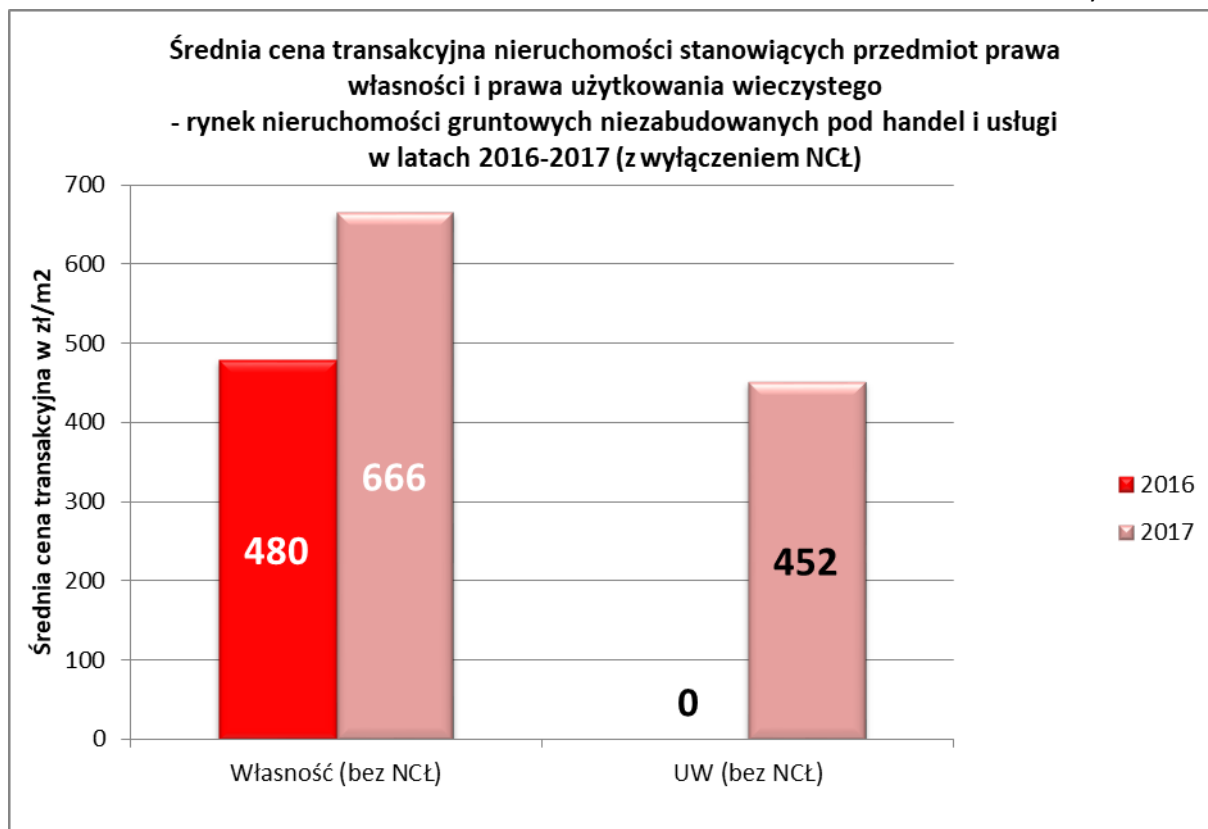
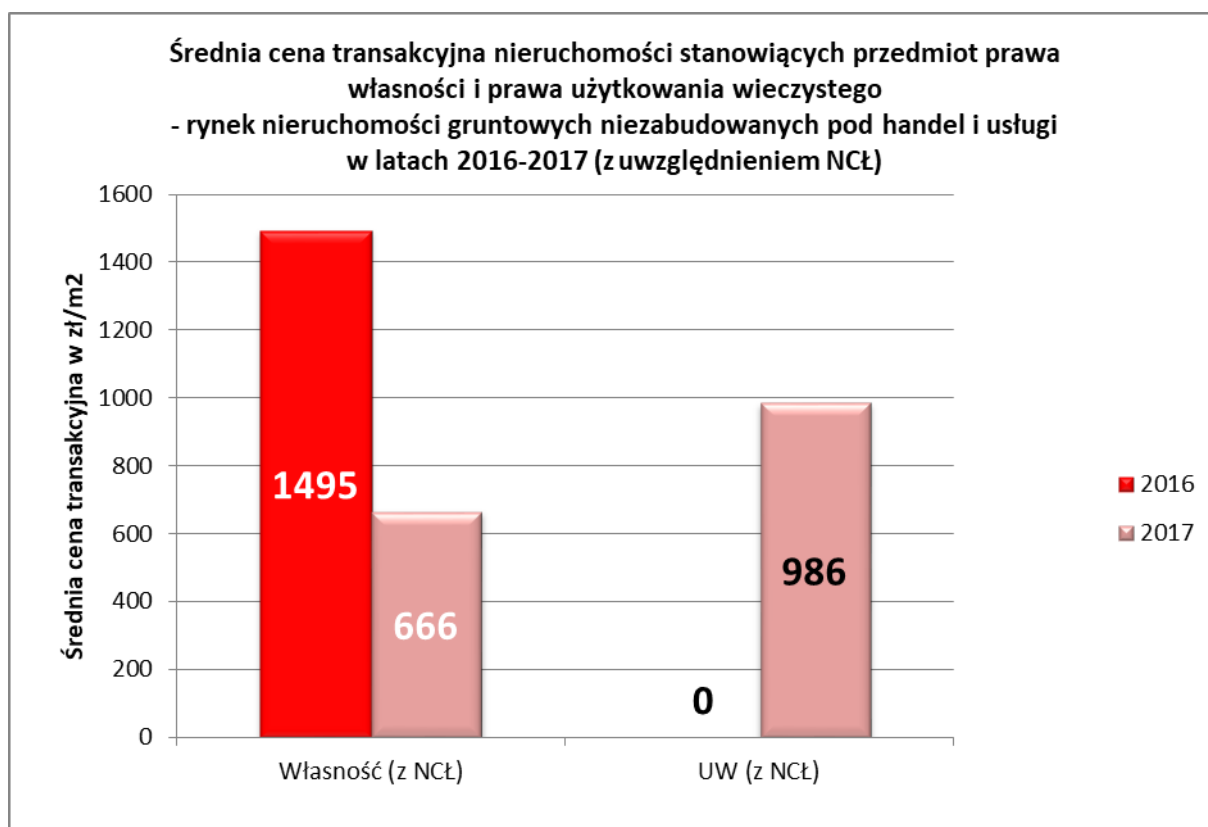
Wykres nr 89





W 2017 r. średnia cena transakcyjna gruntów, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego, była wyższa od cen gruntów, będących przedmiotem prawa własności, jeżeli w analizie uwzględni się transakcje z obszaru Nowego Centrum Łodzi. Poza terenem NCŁ wyższą cenę średnią osiągnęły nieruchomości, będące przedmiotem prawa własności.

Wynika to z faktu, że wśród gruntów pod usługi stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego tylko 1 nieruchomość położona jest na terenie dzielnicy Śródmieście (w NCŁ). Cztery pozostałe zlokalizowane są na terenie Górnej (3 transakcje) i Widzewa (1 transakcja).



3.7. PODSUMOWANIE

1. Najwyższą cenę jednostkową (7500 zł/m²) na rynku gruntów pod usługi w latach 2016-2017 osiągnęła nieruchomość sprzedana w 2016 r. w ramach większego kompleksu inwestycyjnego na terenie NCŁ, przeznaczonego pod budynek biurowo-usługowy z garażem. Tym samym aktem notarialnym sprzedano 4 inne sąsiednie nieruchomości, z których 3 miały bardzo zbliżoną do ww. cenę transakcyjną.
2. Druga w kolejności najwyższa cena transakcyjna, osiągnięta na rynku gruntów pod usługi w 2016 r. wyniosła 1085 zł/m². Przedmiotem transakcji był grunt położony w Śródmieściu z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla budynku handlowego o powierzchni do 200 m².
3. W latach 2016-2017 najwięcej sprzedano gruntów o powierzchni od 801 m² do 3000 m² (51% wszystkich transakcji), w tym 35% na terenie dzielnicy Śródmieście.
4. Najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo usługowe (w tym usług handlu) była cena z przedziału od 100 zł/m² do 299 zł/m² (27% wszystkich transakcji).
5. Wśród nieruchomości o najniższych cenach jednostkowych (niższej niż 299 zł/m²) dominowały nieruchomości zlokalizowane na terenie Bałut i Górnej. Najdroższe grunty, o cenie powyżej 900 zł/m², sprzedano w latach 2016-2017 w Śródmieściu, na Bałutach i na Polesiu.
6. W analizowanym okresie (lata 2016-2017) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo usługowe (w tym usługi handlu) zawarto na terenie Śródmieścia (z NCŁ) i Bałut – po 13 transakcji. Zdecydowanie najmniej aktywnym rynkiem nieruchomości o przedmiotowej funkcji była natomiast dzielnica Widzew (5 transakcji, 10% obrotu).
7. W okresie 2016-2017 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 90% (z uwzględnieniem NCŁ).



RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ

4. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ

4.1. WPROWADZENIE

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy przemysłowo-usługowej, tj.:

- grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową i przemysłowo-usługową (P, PU), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę przemysłowo-usługową, czyli tereny oznaczone w studium symbolem PU.

Badaniem objęto nieruchomości o powierzchni od 200 m², stanowiące zarówno przedmiot prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego.

4.2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI

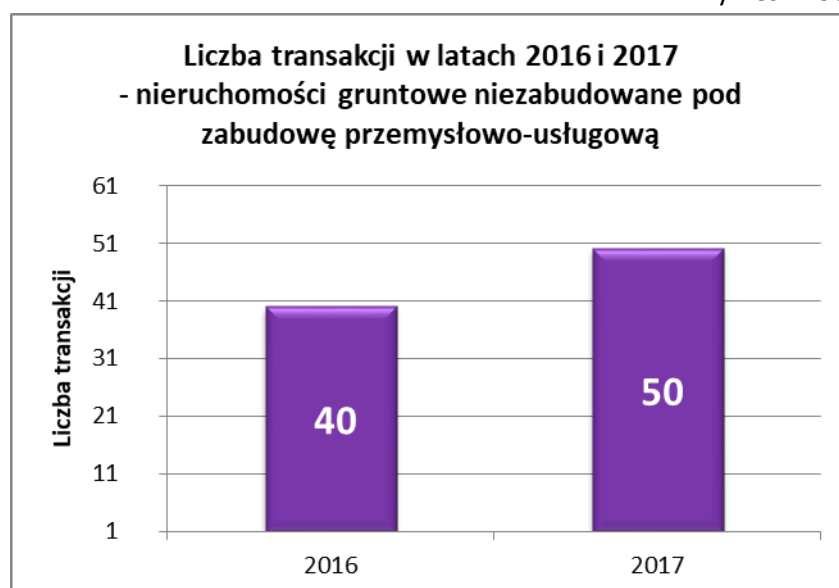
Podstawowe informacje o liczbie transakcji i rozkładzie cen transakcyjnych na analizowanym rynku zawiera tabela nr 7.

Tabela nr 7

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod zabudowę przemysłowo-usługową			
Okres analizy:	2016 i 2017	2016	2017
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	90	40	50
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	163	173	155
• C min	61	80	61
• C max	465	465	336
• odchylenie standardowe	67	74	60
• mediana	150	152	150

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę przemysłowo-usługową, wzrosła w roku 2017 o ok. 25% w stosunku do roku poprzedniego, z 40 do 50 transakcji.

Wykres nr 93



Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2017 r. była niższa o ok. 10% niż w roku 2016. Spadek wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był mniejszy i wyniósł jedynie 1%. W 2016 roku odnotowano większą rozpiętość między ceną minimalną a ceną maksymalną na analizowanym rynku niż w roku 2017 oraz wyższą o 23% wartość odchylenia standardowego.

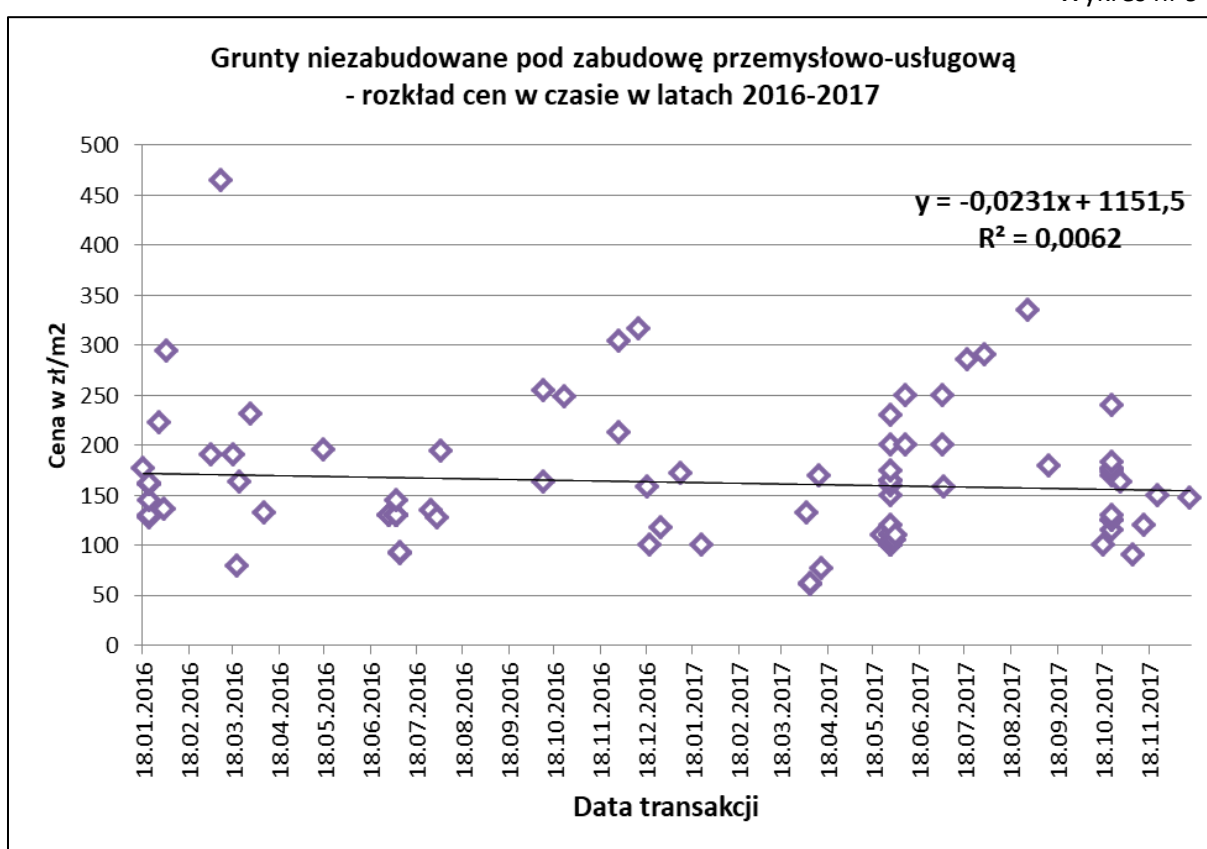
Wartości opisanych wyżej wskaźników wskazują na ogólną stabilność cen na rynku gruntów przemysłowo-usługowych w latach 2016-2017. Za dużą różnicę w poziomie ceny średniej między analizowanymi latami odpowiadają przede wszystkim transakcje nieruchomościami o cenie

jednostkowej gruntu powyżej 300 zł/m², których w roku 2016 odnotowano łącznie 3 (w tym jedną o cenie 465 zł/m²), zaś w 2017 r. – tylko jedną (336 zł/m²).

Wykres nr 94 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2016-2017. Linia trendu liniowego jest linią delikatnie opadającą. Niska wartość współczynnika determinacji wskazuje jednak na fakt, że upływ czasu nie wyjaśnia w sposób istotny odnotowanej na rynku zmiany poziomu cen. Analizowany zbiór transakcji jest stosunkowo mały oraz niejednorodny pod względem lokalizacji nieruchomości, uwarunkowań planistycznych gruntu, cech fizycznych działek itd., stąd nie jest możliwe wyznaczenie wiarygodnego liniowego trendu czasowego.

W kolejnych podrozdziałach przeanalizowano ww. zbiory pod kątem powierzchni gruntu, lokalizacji i prawa do gruntu.

Wykres nr 94

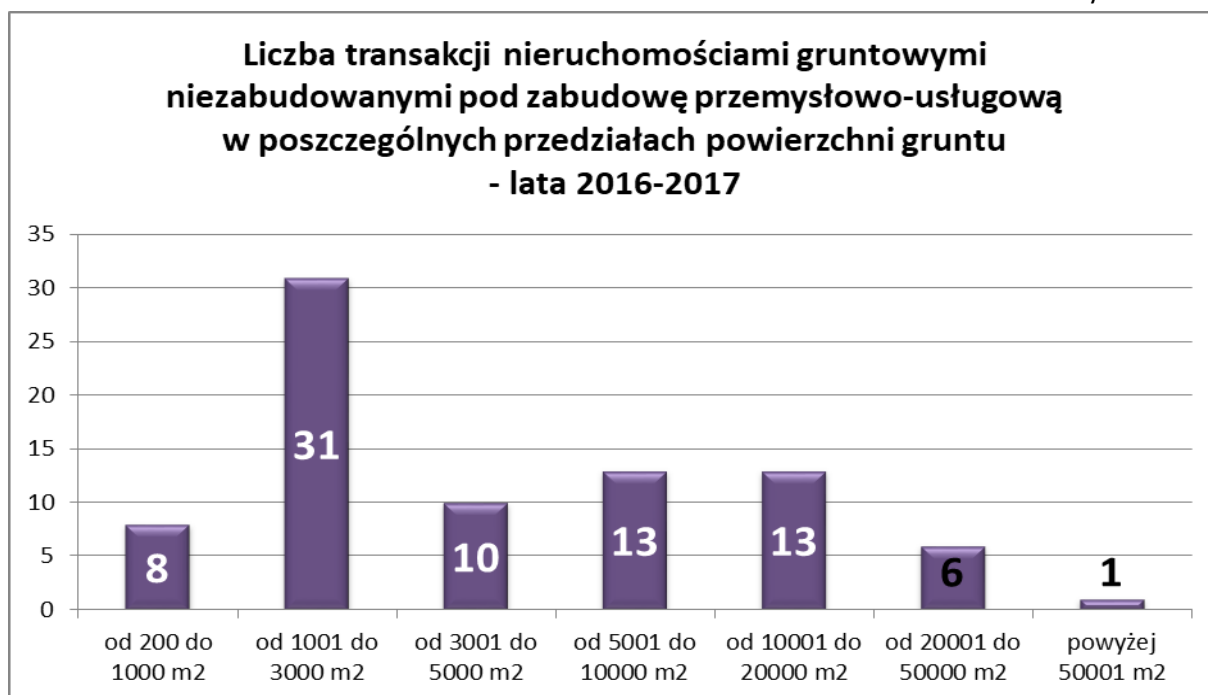


4.3. LICZBA TRANSAKCI W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU

W latach 2016-2017 na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o uwarunkowaniach planistycznych, pozwalających na realizację na ich terenie zabudowy przemysłowo-usługowej, najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni od 1001 m² do 3000 m² (34% wszystkich transakcji). Nieruchomości o powierzchni od 5001 m² do 10000 m² oraz o powierzchni od 10001 m² do 20000 m² stanowiły odpowiednio po 14% wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w analizowanym okresie na badanym rynku. Największa ze sprzedanych nieruchomości miała powierzchnię prawie 199 000 m² i była zlokalizowana na terenie dzielnicy Górna.

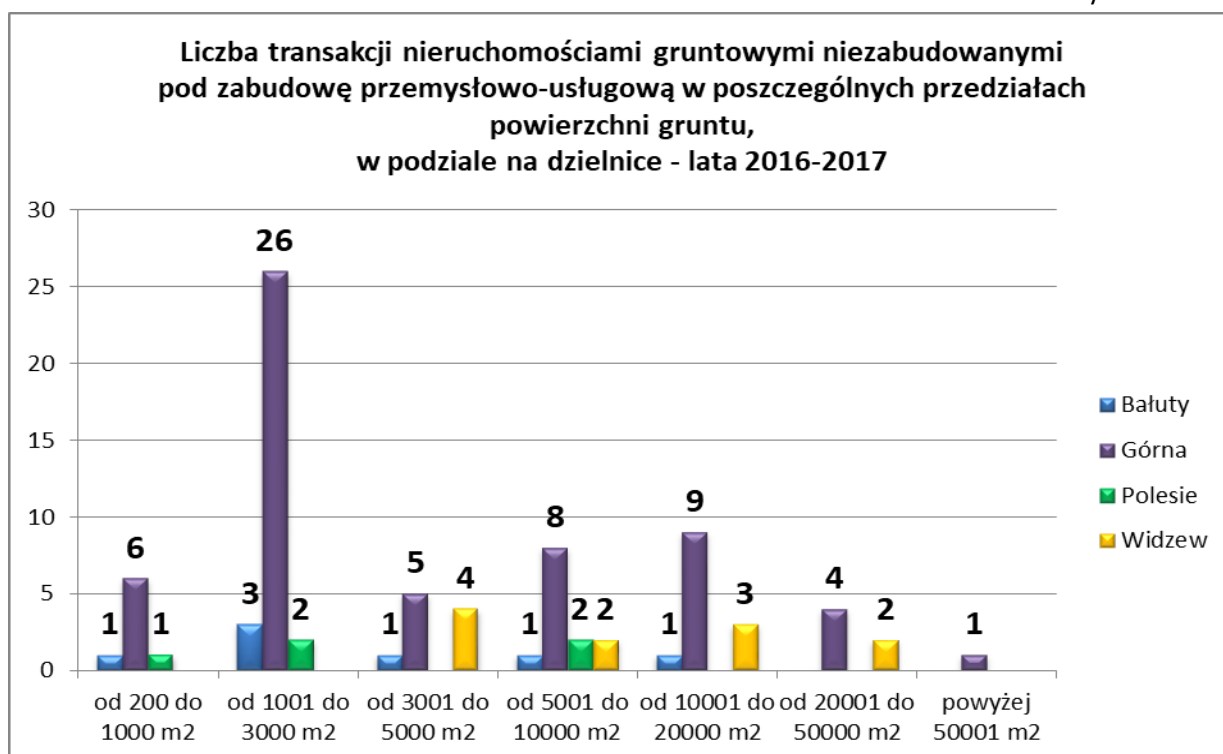
Należy jednak podkreślić, że na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową (w tym pod magazynową) częstą praktyką jest skupowanie wielu przylegających do siebie mniejszych gruntów, które w efekcie będą tworzyły jeden duży teren inwestycyjny.

Wykres nr 95



W analizowanym okresie zdecydowanie najwięcej transakcji zawarto na terenie dzielnicy Górna, niezależnie od powierzchni sprzedawanych nieruchomości. W przedziale nieruchomości największych, o powierzchni powyżej 10000 m², najwięcej nieruchomości – po dzielnicy Górna – sprzedano na Widzewie.

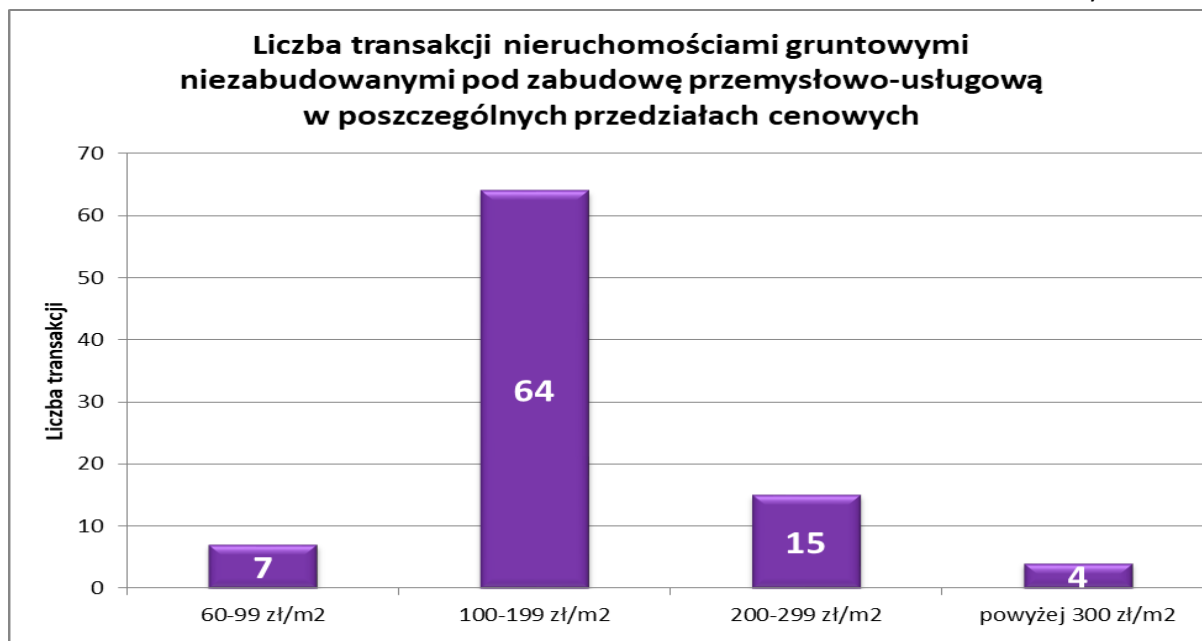
Wykres nr 96



4.4. LICZBA TRANSAKCI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU

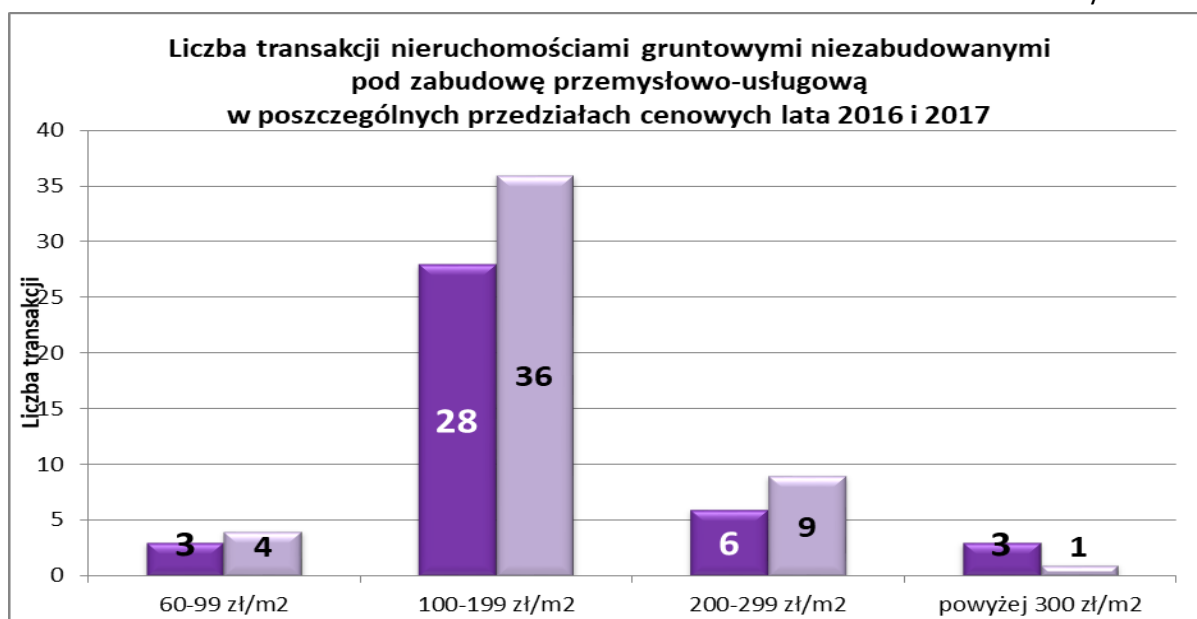
W latach 2016-2017 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę przemysłowo-usługową była cena z przedziału od 100 zł/m² do 199 zł/m² (71% wszystkich transakcji). 16% to transakcje o cenie od 200-299 zł/m². Najmniej w analizowanym okresie sprzedano gruntów o cenie przekraczającej 300 zł/m² – ok. 4% (wykres nr 97).

Wykres nr 97



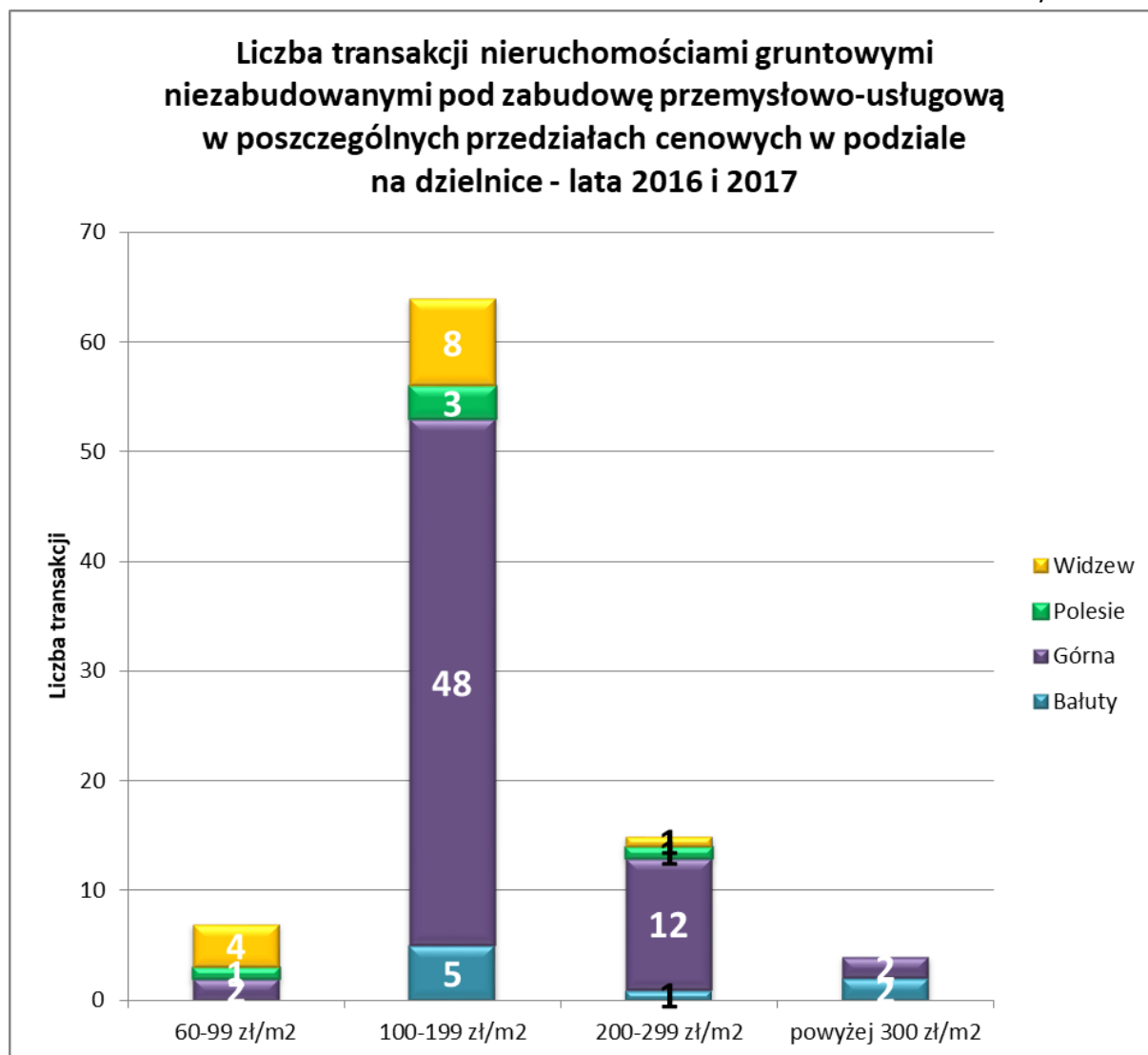
W latach 2016 i 2017 procentowy udział transakcji z poszczególnych przedziałów cenowych był bardzo zbliżony. Widoczny był jedynie spadek liczby transakcji nieruchomościami najdroższymi, o cenie jednostkowej powyżej 300 zł/m² (spadek udziału w łącznym obrocie z 7,5% do 2%).

Wykres nr 98



Wśród nieruchomości z przedziału cen najczęściej występujących na łódzkim rynku tj. cen między 100 zł/m² a 299 zł/m² dominowały nieruchomości zlokalizowane na terenie dzielnicy Górna. Rynek gruntów przemysłowych o cenach poniżej 100 zł/m² skupiony jest przede wszystkim na Widzewie. Najdroższe grunty, o cenie powyżej 300 zł/m², sprzedano w latach 2016-2017 na Bałutach i Górnej – po 2 transakcje na dzielnicę.

Wykres nr 99



4.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W analizowanym okresie (lata 2016-2017) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod zabudowę przemysłowo-usługową zawarto na terenie dzielnicy Górna – 71% ogółu transakcji. Na odnotowanie zasługuje fakt, że 40% z 64 nieruchomości sprzedanych w latach 2016-2017 na terenie dzielnicy Górna kupiona została przez ten sam podmiot pod budowę centrum produkcyjno-magazynowo-biurowego (zgodnie z treścią przywołanej w aktach notarialnych decyzji o warunkach zabudowy), z czego 1 w roku 2016 i 25 w roku 2017. Ten sam kupujący w 2016 r. nabył 8 nieruchomości w sąsiadującym z ww. terenami obrębie dzielnicy Widzew, który był drugim z najaktywniejszych rynków analizowanego segmentu rynku gruntów. Opisanie wyżej nieruchomości

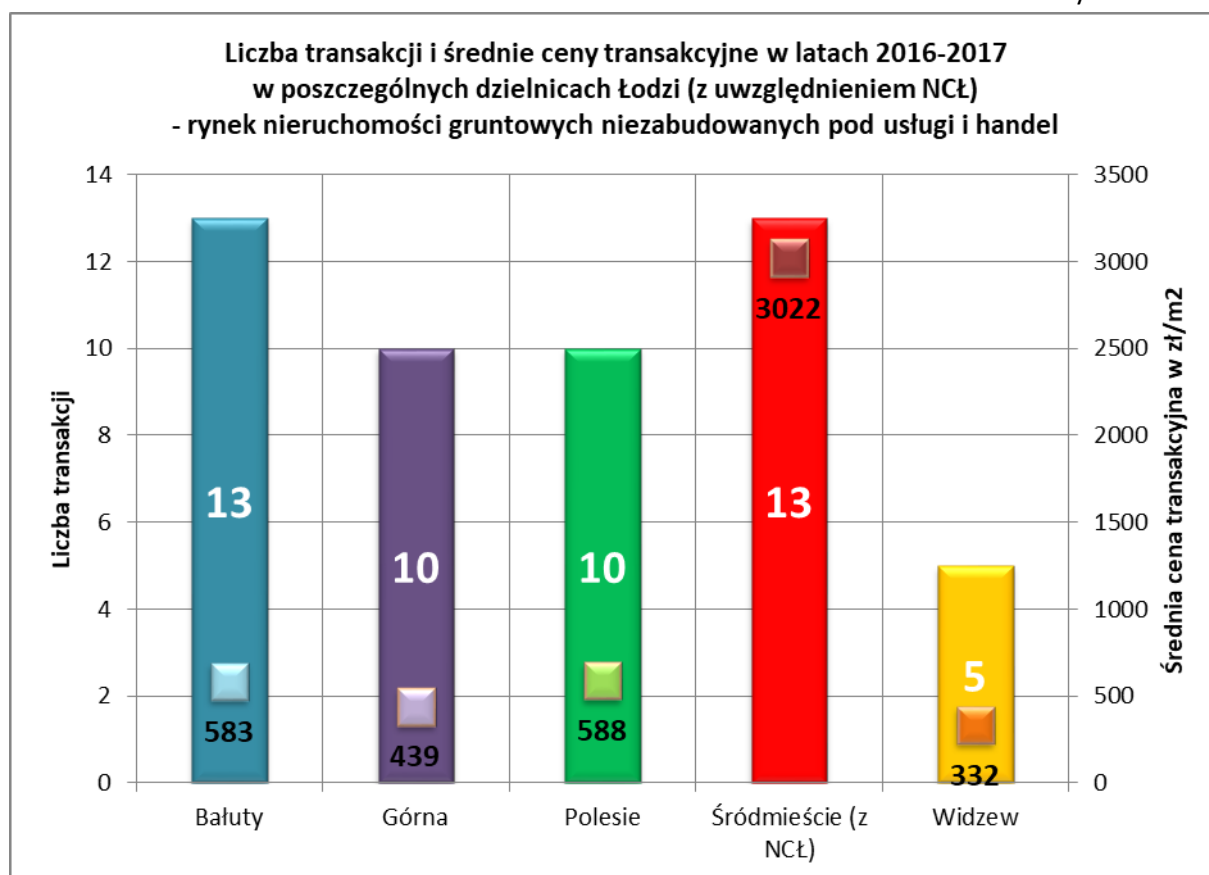
położone są u zbiegu osiedli Dąbrowa i Olechów, na terenie o bardzo dobrym połączeniu drogowym z wjazdem na autostradę A1 (węzeł Łódź Wschód).

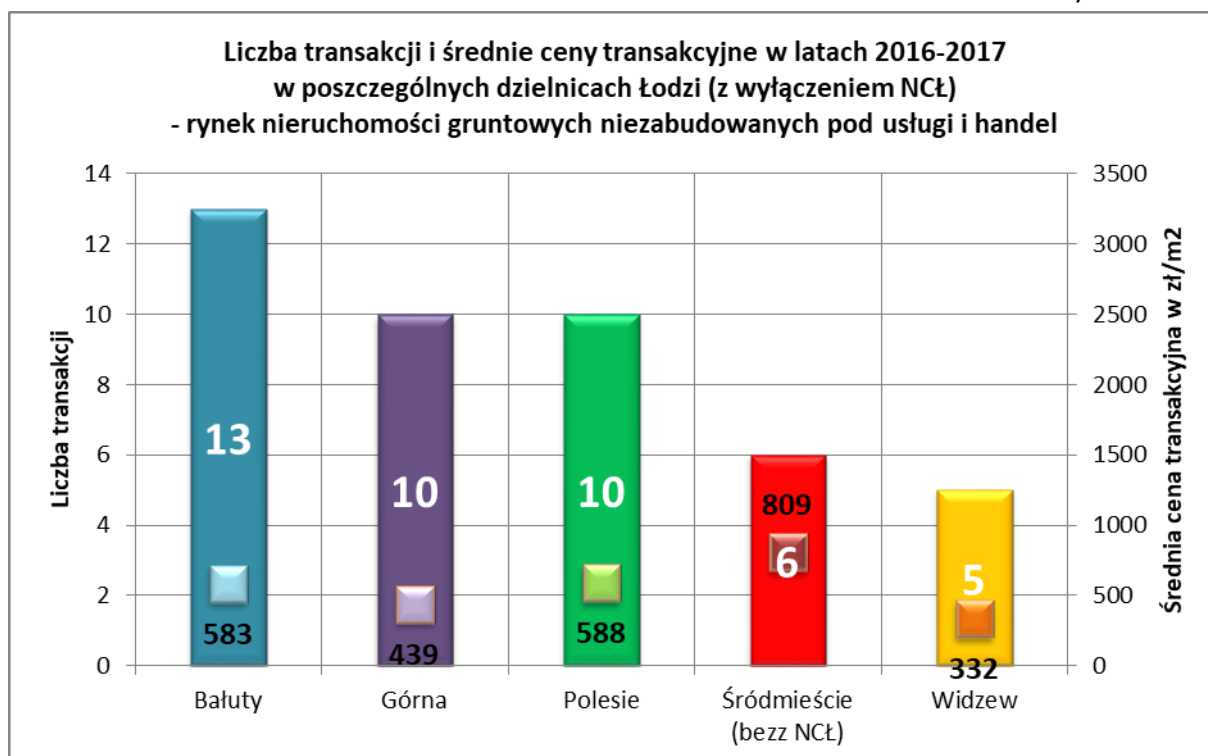
Największą popularnością w dzielnicy Górna w 2016 r. cieszyły się nieruchomości usytuowane wzdłuż Alei Bartoszewskiego (Trasy Górna). Na tym terenie sprzedano aż 77% nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w 2016 r. na terenie ww. dzielnicy, przy czym 7 nabył ten sam podmiot pod jedno założenie inwestycyjne.

Wszystkie transakcje zawarte na Bałutach dotyczyły gruntów położonych na terenie Teofilowa Przemysłowego oraz sąsiedniego Żabiańca. Nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej uzyskanej na terenach przemysłowo-usługowych w latach 2016-2017, tj. 464 zł/m², znajdowała się we wschodniej części Żabiańca, w otoczeniu o dużym udziale nieruchomości o dominującej funkcji handlowej.

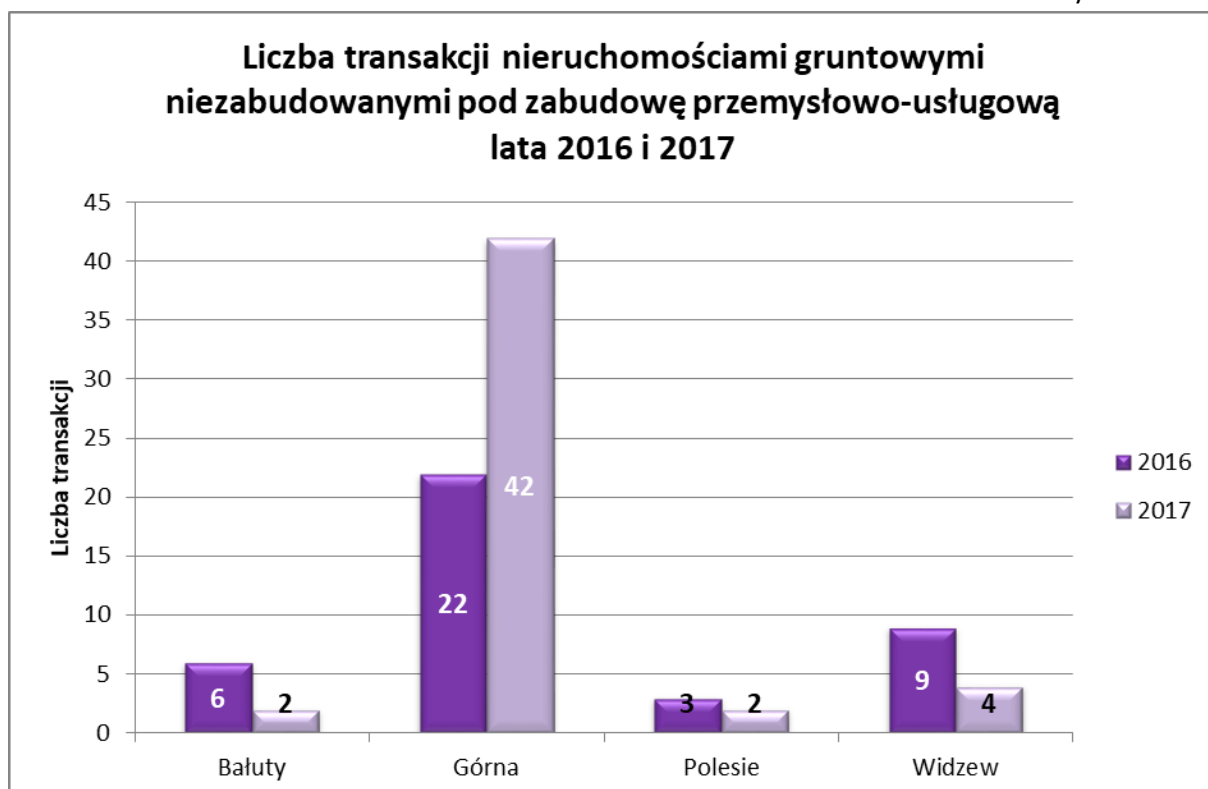
Najmniej transakcji gruntami pod zabudowę przemysłową zawarto natomiast w dzielnicy Polesie (5 transakcji, 5,5% obrotu). Były to przede wszystkim grunty zlokalizowane w pobliżu granicy Łodzi z Konstantynowem Łódzkim, w okolicy ulic Maratońskiej i Nowy Józefów (sąsiedztwo ŁSSE), które były przedmiotem 3 z 5 transakcji. Pozostałe 2 nieruchomości sprzedano na terenie Nowych Sądów oraz terenu przemysłowego w północnej części osiedla Zdrowie, na północ od ulicy Siewnej (wykresy nr 100, 101).

Wykres nr 100



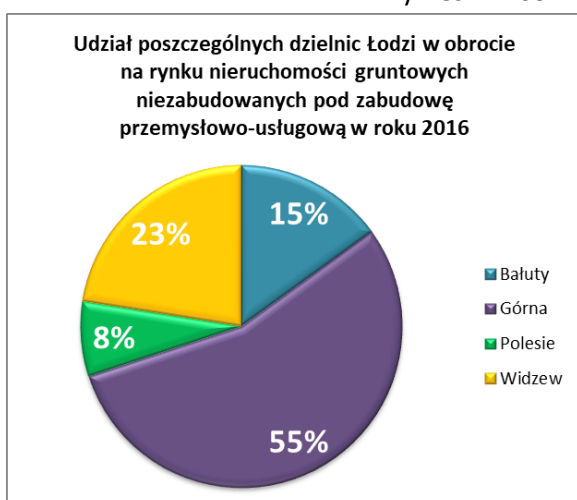


Dokonując analizy lat 2016 i 2017 z osobna, widać zmianę udziału poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami pod zabudowę przemysłowo-usługową w poszczególnych dzielnicach Łodzi. W 2017 roku niemal dwukrotnie wzrosła liczba transakcji zawartych na obszarze Górnej. W pozostałych dzielnicach odnotowano natomiast spadek obrotu gruntami o analizowanym przeznaczeniu.



Procentowy udział poszczególnych dzielnic w ogóle zawartych transakcji na analizowanym rynku przedstawiają wykresy nr 103 i 104.

Wykres nr 103

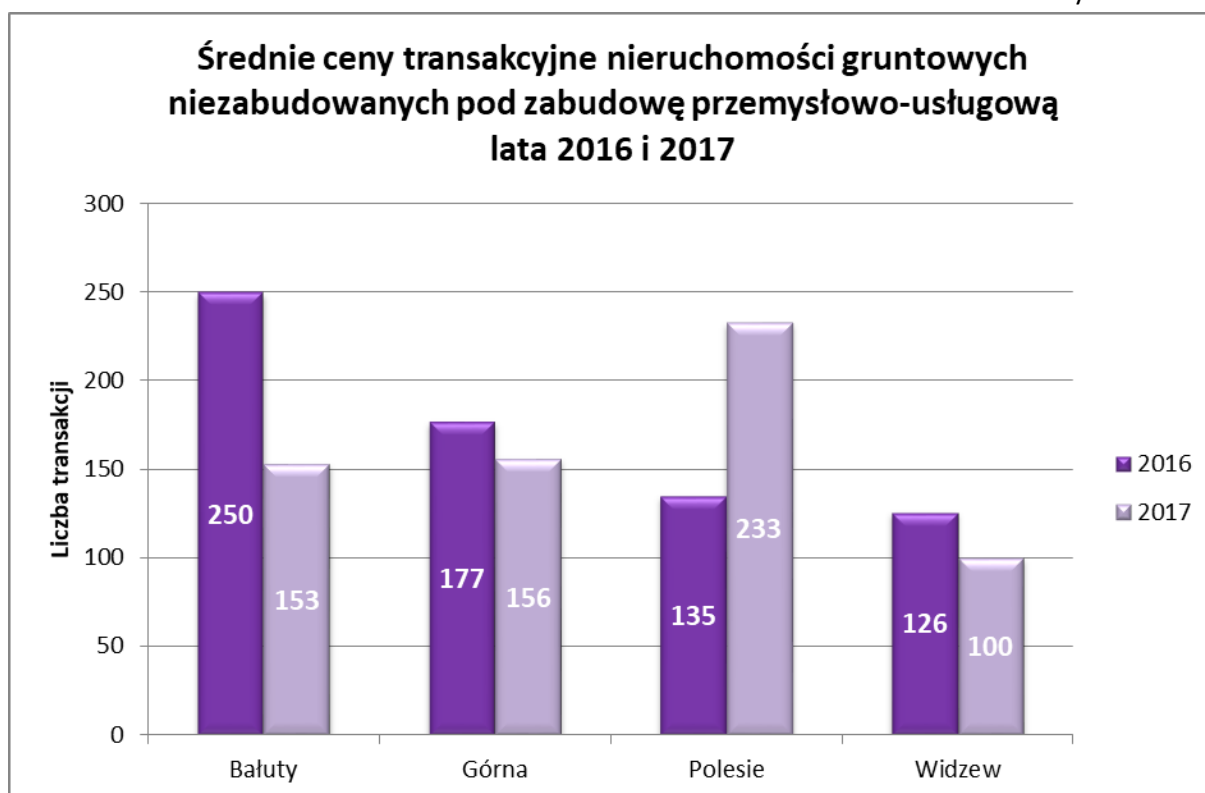


Wykres nr 104



W 2017 roku odnotowano spadek średnich cen transakcyjnych gruntów przemysłowo-usługowych w stosunku do roku poprzedniego we wszystkich dzielnicach, za wyjątkiem Polesia (wykres nr 105).

Wykres nr 105



4.6. LICZBA TRANSAKCI I RODZAJ PRAWA DO GRUNTU

W okresie 2016-2017 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 85% w 2016 r. i 94% w 2017 roku.

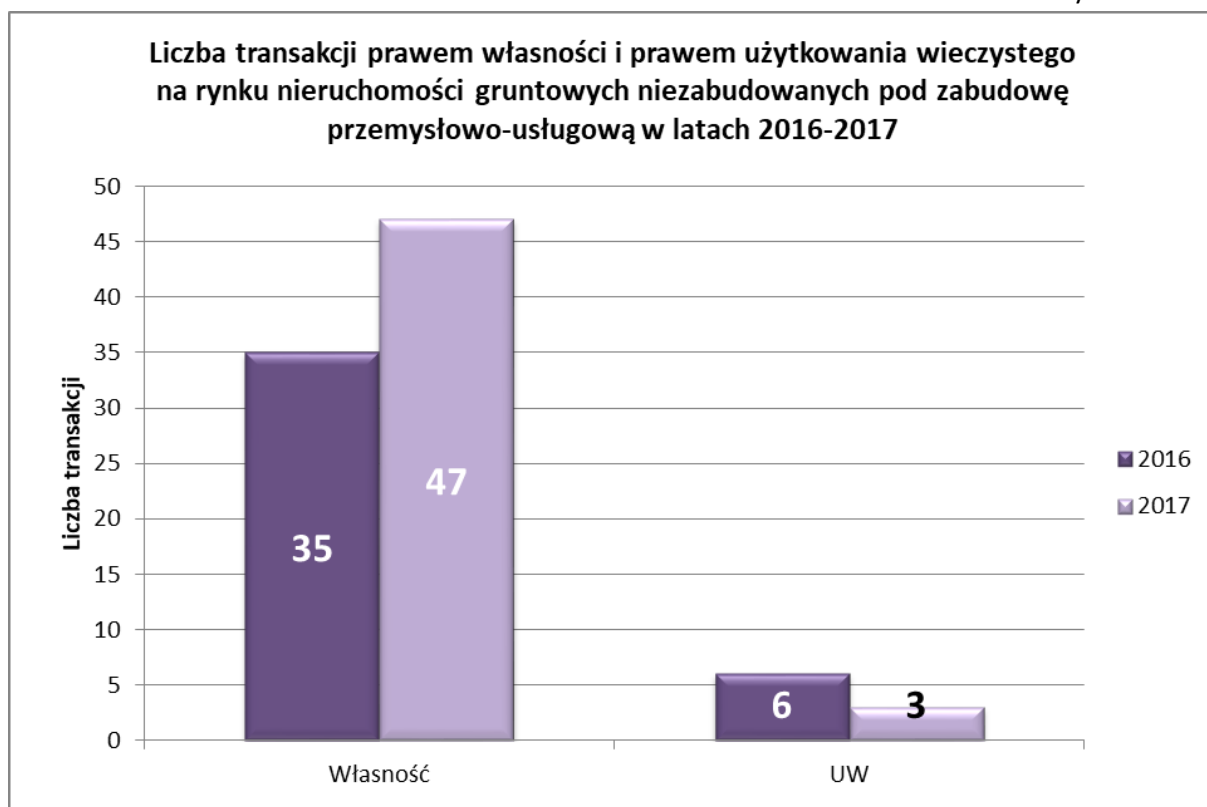
Wykres nr 106



Wykres nr 107

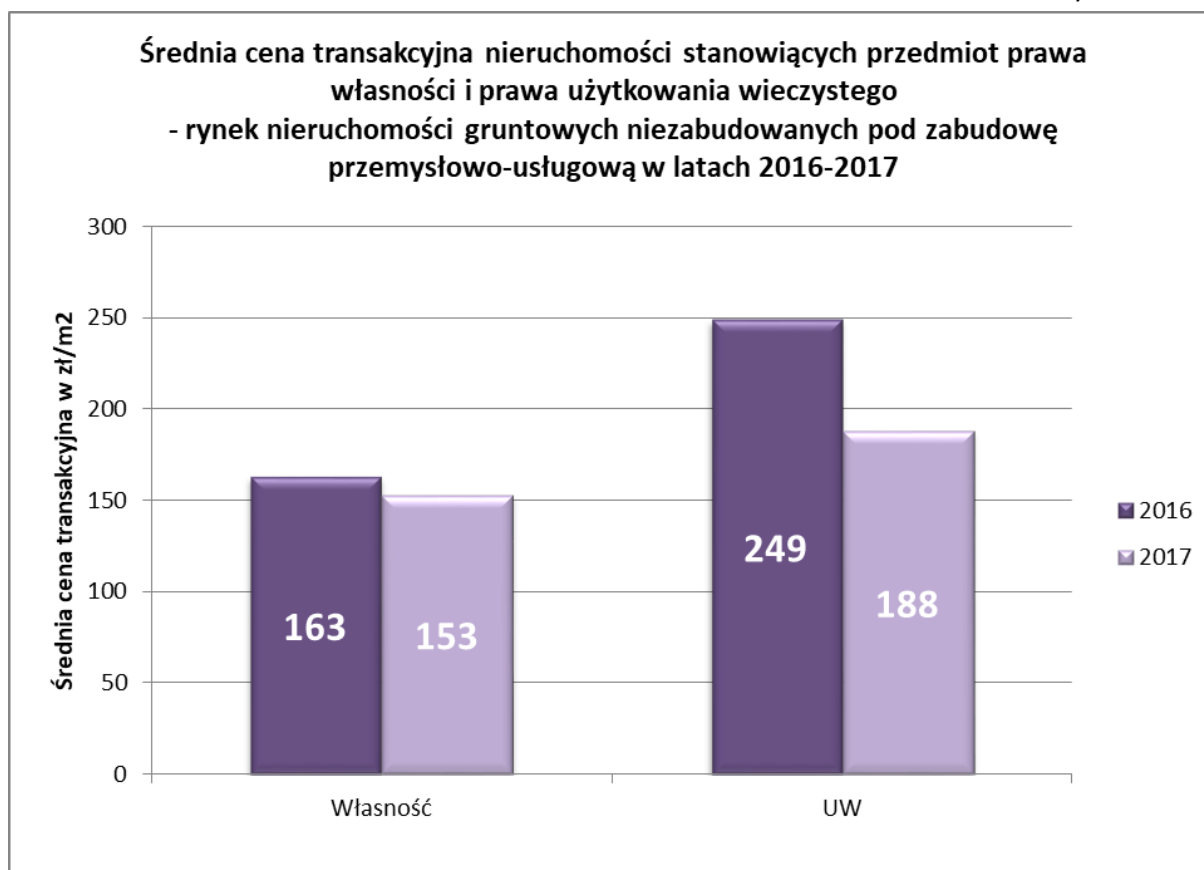


Wykres nr 108



Zarówno w roku 2016 jak i w roku 2017 r. średnia cena transakcyjna gruntów, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego, była wyższa od cen gruntów, będących przedmiotem prawa własności.

Wynika to z faktu, że grunty będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego występują na zorganizowanych i zagospodarowanych terenach przemysłowych Łodzi, gdzie ceny transakcyjne osiągnięte za grunty przemysłowo-usługowe są wyższe niż na terenach obrzeżnych, rozwijających się, na których w obrocie występowały wyłącznie nieruchomości stanowiące przedmiot prawa własności. Wśród transakcji prawem użytkowania wieczystego gruntu znajduje się m.in. umowa kupna-sprzedaży nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej z lat 2016-2017, równej 464 zł/m².



4.7. PODSUMOWANIE

1. W 2016 i 2017 roku na tynku nieruchomości niezabudowanych pod zabudowę przemysłowo-usługową najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni od 1001 m² do 3000 m² (34% wszystkich transakcji). Największa ze sprzedanych nieruchomości miała powierzchnię prawie 199 000 m² i była zlokalizowana na terenie dzielnicy Górna. Należy jednak podkreślić, że na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową (w tym pod magazynową) częstą praktyką jest skupowanie wielu przylegających do siebie mniejszych gruntów, które w efekcie będą tworzyły jeden duży teren inwestycyjny.
2. W latach 2016-2017 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę przemysłowo-usługową była cena z przedziału od 100 zł/m² do 199 zł/m² (71% wszystkich transakcji).
3. W latach 2016 i 2017 procentowy udział transakcji z poszczególnych przedziałów cenowych był bardzo zbliżony. Widoczny był jedynie spadek liczby transakcji nieruchomościami najdroższymi, o cenie jednostkowej powyżej 300 zł/m² (spadek udziału w łącznym obrocie z 7,5% do 2%).
4. W analizowanym okresie (lata 2016-2017) najczęściej transakcji gruntami niezabudowanymi pod zabudowę przemysłowo-usługową zawarto na terenie dzielnicy Górna – 71% ogółu transakcji. Na odnotowanie zasługuje fakt, że 40% z 64 nieruchomości sprzedanych w latach 2016-2017 na terenie dzielnicy Górna kupiona została przez ten sam podmiot pod budowę centrum produkcyjno-magazynowo-biurowego. Ten sam kupujący nabył też 8 nieruchomości

w sąsiadującym z ww. terenami obrębie dzielnicy Widzew, który był drugim z najaktywniejszych rynków analizowanego segmentu rynku gruntów

5. Najmniej transakcji gruntami pod zabudowę przemysłową zawarto natomiast w dzielnicy Polesie (5 transakcji, 5,5% obrotu).
6. W 2017 roku odnotowano spadek średnich cen transakcyjnych gruntów przemysłowo-usługowych w stosunku do roku poprzedniego we wszystkich dzielnicach, za wyjątkiem Polesia.
7. W okresie 2016-2017 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 85% w 2016 r. i 94% w 2017 roku.