

Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości pod patronatem  
Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

# ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI 2016-2017

## CZĘŚĆ NR 3

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI  
MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI W ŁODZI

- RYNEK PIERWOTNY
- RYNEK WTÓRNY

**AUTORKI:**

**MAGDALENA FRAŃCZUK** rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5137

**EWA NIEWIADOMSKA** rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5731

## SPIS TREŚCI

|   |    |
|---|----|
| 1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI...  | 3  |
| 1.1 Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi .....   | 3  |
| 1.1.1 Podstawowe wskaźniki.....   | 3  |
| 1.1.2 Rozkład cen w czasie - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.....                               | 6  |
| 1.1.3 Liczba transakcji w poszczególnych dzielnicach - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi .....    | 8  |
| 1.1.4 Średnie ceny w poszczególnych dzielnicach - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.....          | 10 |
| 1.1.5 Liczba transakcji w przedziałach cenowych - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.....          | 11 |
| 1.1.6 Liczba transakcji w odniesieniu do prawa do gruntu- rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi ..... | 12 |
| 1.1.7 Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – wnioski z analizy.....                                  | 13 |
| 2.1. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI .....   | 15 |
| 2.1.1 Podstawowe wskaźniki.....   | 15 |
| 2.1.2 Trend zmiany cen na rynku pierwotnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.....                              | 17 |
| 2.1.3 Liczba transakcji i średnie ceny według dzielnic w poszczególnych latach .....  | 18 |
| 2.1.4 Liczba transakcji i średnie ceny według rodzaju budynku.....  | 22 |
| 2.1.5 Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – wnioski .....  | 25 |

# 1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

## 1.1 Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

### 1.1.1 Podstawowe wskaźniki

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

Podobnie jak w analizach z lat poprzednich nie uwzględniono transakcji o większej powierzchni gruntu niż 2000 m<sup>2</sup>. Ma to na celu zachowanie jednorodności analizowanych transakcji.

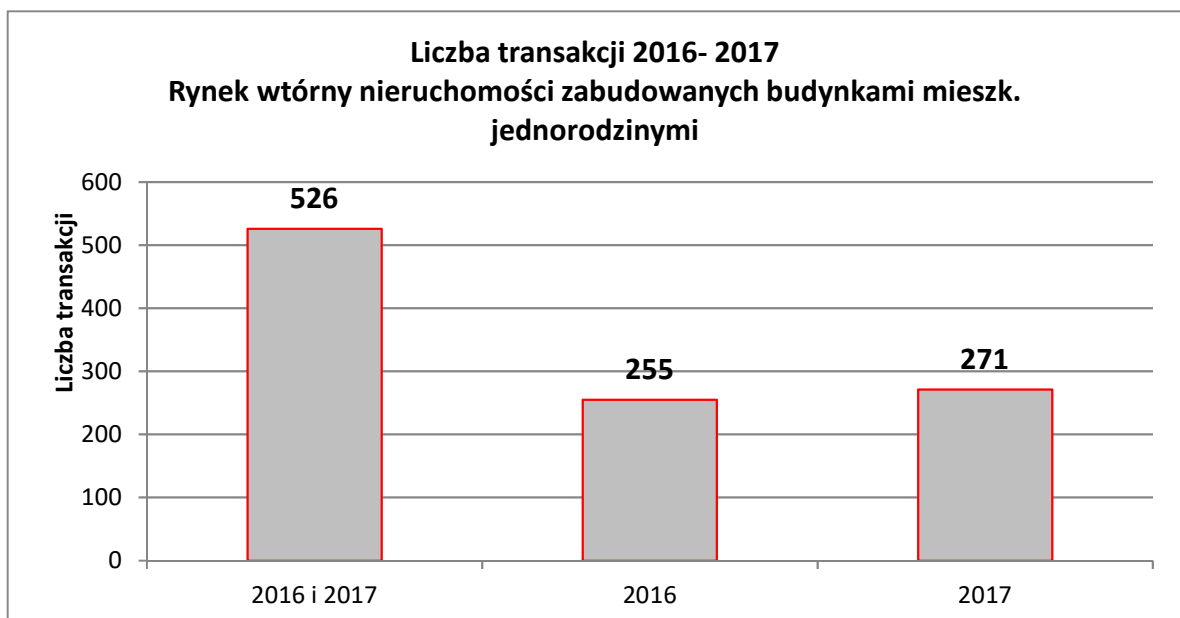
Segment rynku pierwotnego poddany został odrębnej analizie.

Analiza nie obejmuje transakcji udziałami w nieruchomościach.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

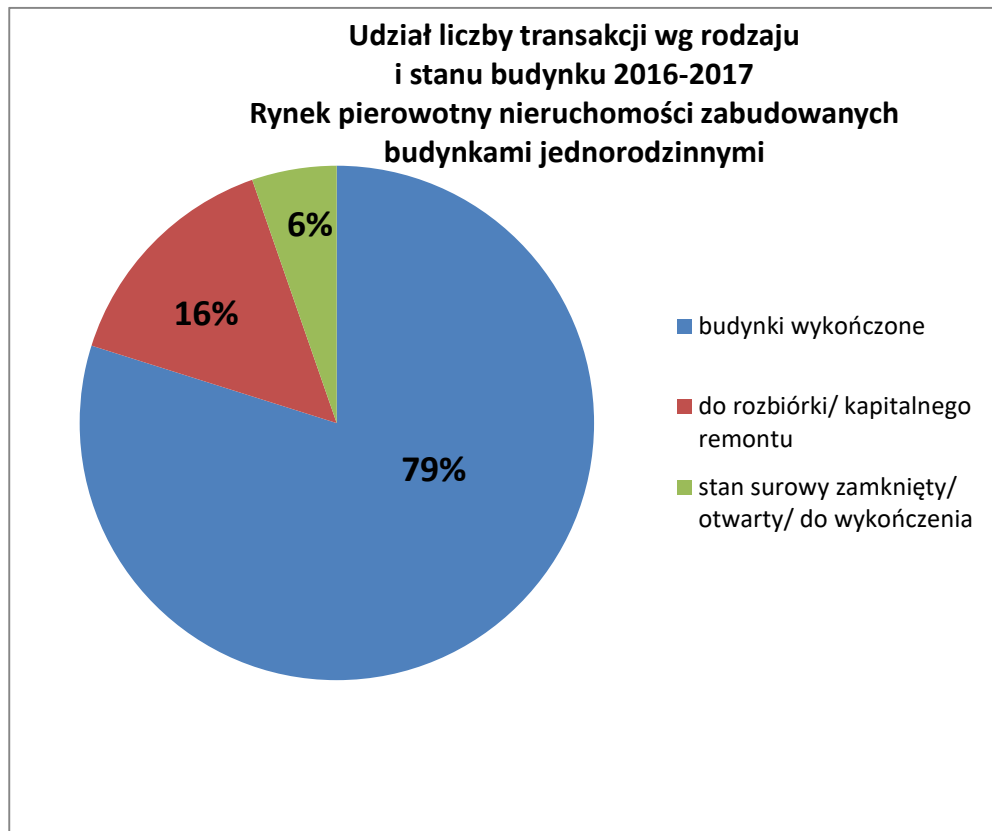
Przy ww. założeniach na rynku wtórnym w latach 2016 i 2017 liczba wszystkich transakcji wziętych do analizy wyniosła 526, z czego w roku 2016 było 255 transakcji i w roku 2017 – 271 transakcji. Liczba ta jest zbliżona do poziomów w poprzednich latach. Liczby te obejmują transakcje budynkami do rozbiórki, drewnianymi oraz wykończonymi, w stanie surowym otwartym i stanie surowym zamkniętym.

Wykres nr 3.1





Wykres nr 3.3



W kolejnym etapie analizy wyłączono z analizy transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami do rozbiórki, drewnianymi oraz wykończonymi, w stanie surowym otwartym i stanie surowym zamkniętym oraz transakcje, w których cena była skrajnie niska tj. niższa niż 140.000 zł, co odpowiada wartości gruntu niezabudowanego. Odrzucono również skrajnie wysoką cenę na poziomie 2.650.000 zł. Łącznie odrzucono 129 transakcji z lat 2016 i 2017. Dalszej analizie poddano 397 transakcji.

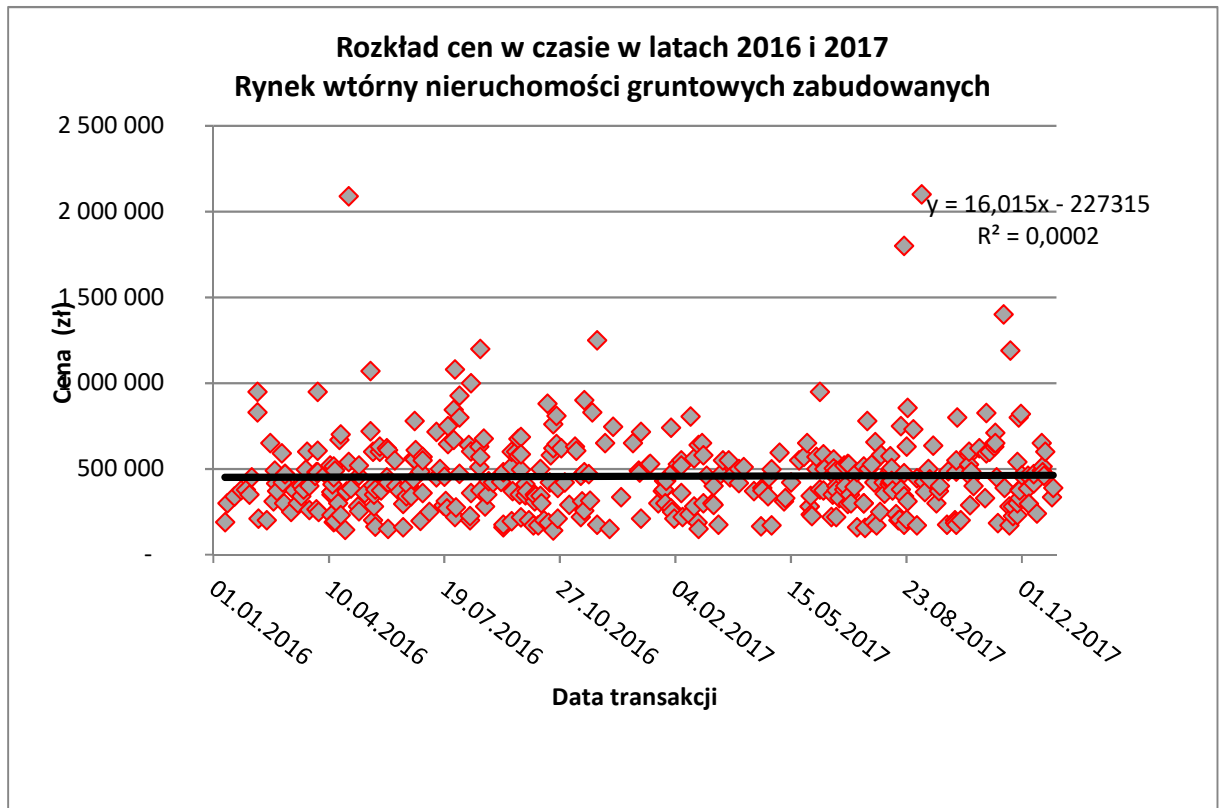
Wyniki analizy dla **budynków wykończonych** przedstawia tabela poniżej i kolejne wykresy.

Tabela nr 3.1

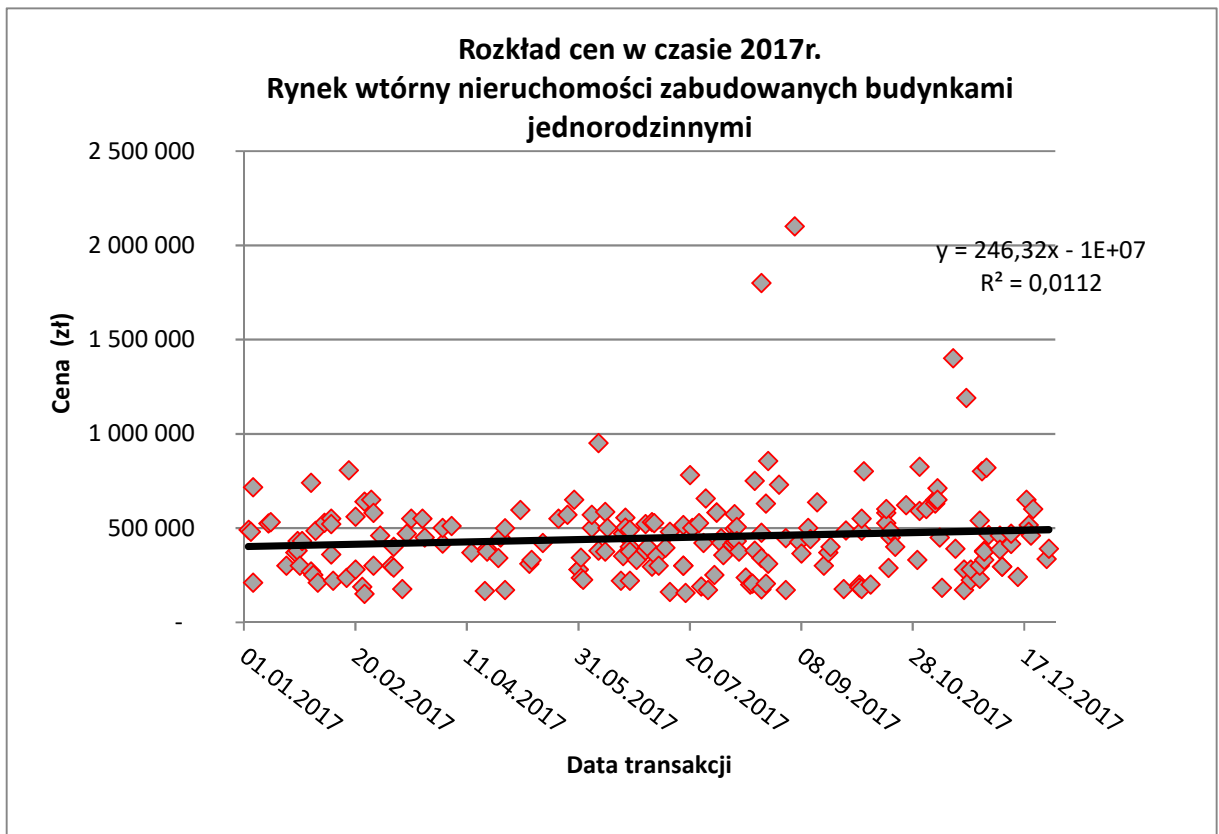
| <b>Rynek wtórny nieruchomości zabudowanych budynkami MN 2016-2017</b> |                    |             |             |
|---|--------------------|-------------|-------------|
| <b>Okres analizy:</b>   | <b>2016 i 2017</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> |
| <b>Liczba transakcji w latach 2016 i 2017</b>                         | 397                | 196         | 201         |
| <b>Parametry cenowe:</b>  | <b>zł</b>          | <b>zł</b>   | <b>zł</b>   |
| • Średnia arytmetyczna  | 457 234            | 464 382     | 450 263     |
| • C min   | 140 000            | 140 000     | 150 000     |
| • C max   | 2 100 000          | 2 089 000   | 2 100 000   |
| • odchylenie standardowe  | 240 663            | 242 748     | 239 012     |
| • mediana   | 420 000            | 420 000     | 425 000     |

**1.1.2 Rozkład cen w czasie - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi**

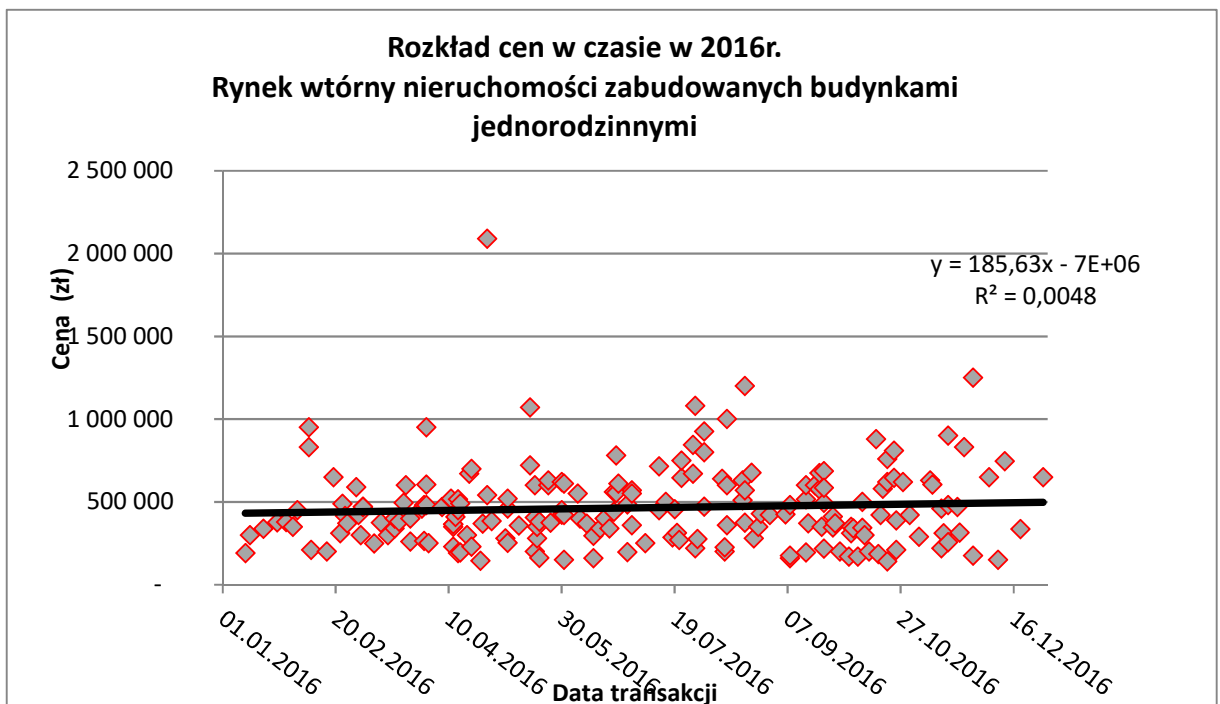
Wykres nr 3.4



Wykres nr 3.5



Wykres nr 3.6



Analiza wykazała, że poziom cen na rynku wtórnym był stabilny w latach 2016 i 2017.

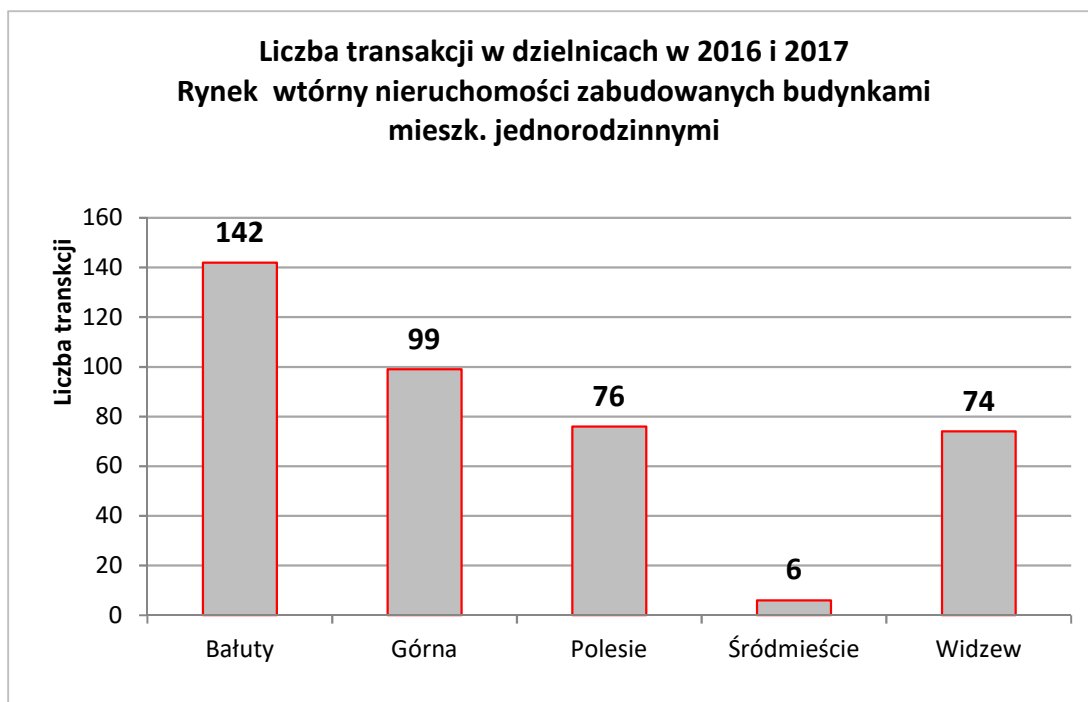
Najbardziej typowe ceny mieszczą się w przedziale: od 200.000 zł do 600.000 zł.

W badanym okresie odnotowano jedynie 4 transakcje powyżej 1.000.000 zł. Najwyższa cena wyniosła 2.100.000 zł.

W 2017 linia trendu lekko się wznosi tylko dlatego, że transakcje, w których zaistniały ceny powyżej 1.000.000 zł miały miejsce w drugiej połowie roku.

### 1.1.3 Liczba transakcji w poszczególnych dzielnicach - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Wykres nr 3.7

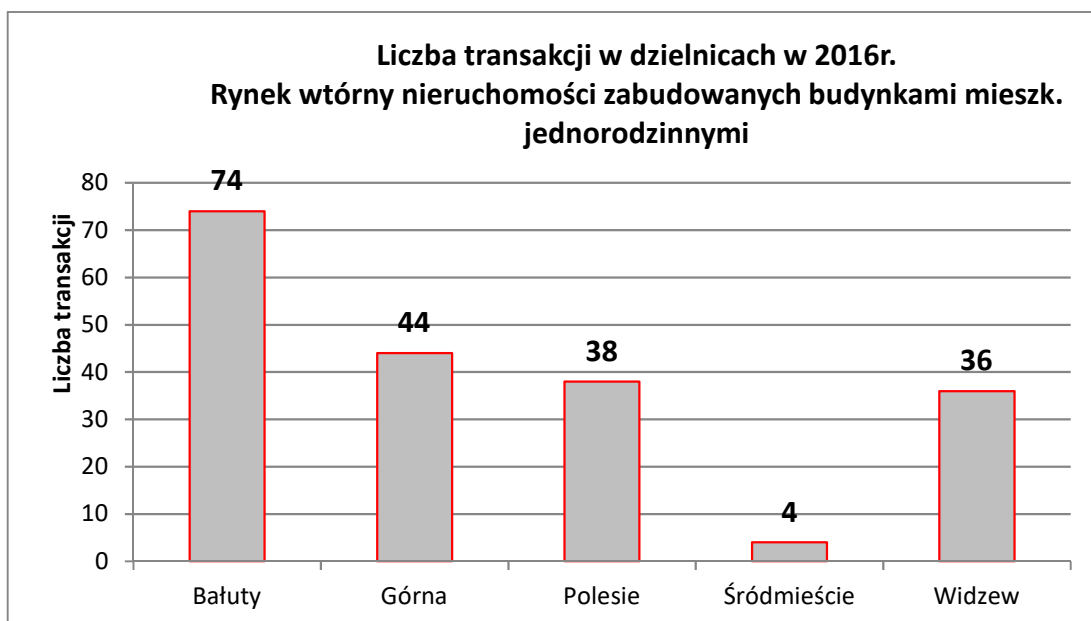


Największa liczba transakcji na rynku wtórnym dotyczyła dzielnicy Bałuty - 142 transakcje, a na drugim miejscu dzielnicy Górna - 99 transakcje. Podobne proporcje utrzymują się na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych.

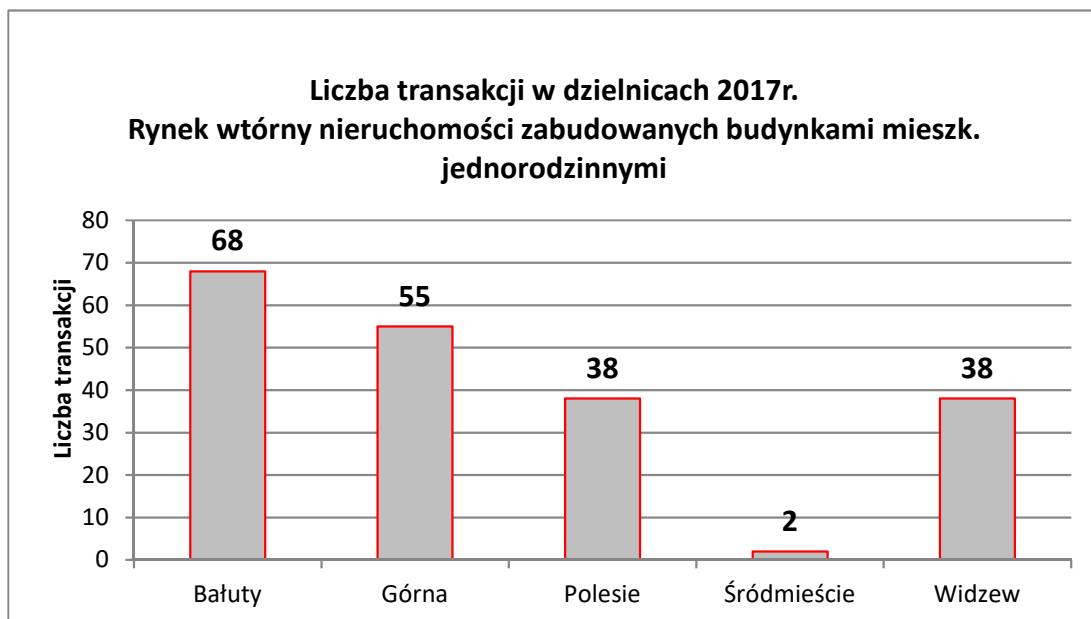
Najmniejsza liczba transakcji miała miejsce na terenie Śródmieścia, z uwagi na ograniczoną liczbę budynków jednorodzinnych na tym terenie.



Wykres nr 3.8

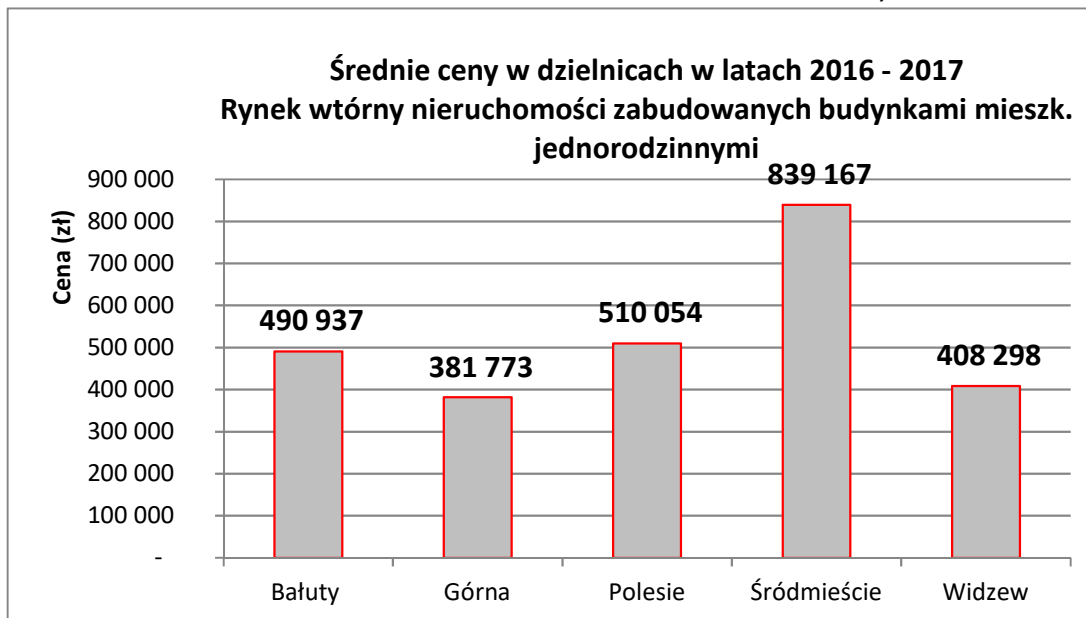


Wykres nr 3.9



### 1.1.4 Średnie ceny w poszczególnych dzielnicach - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

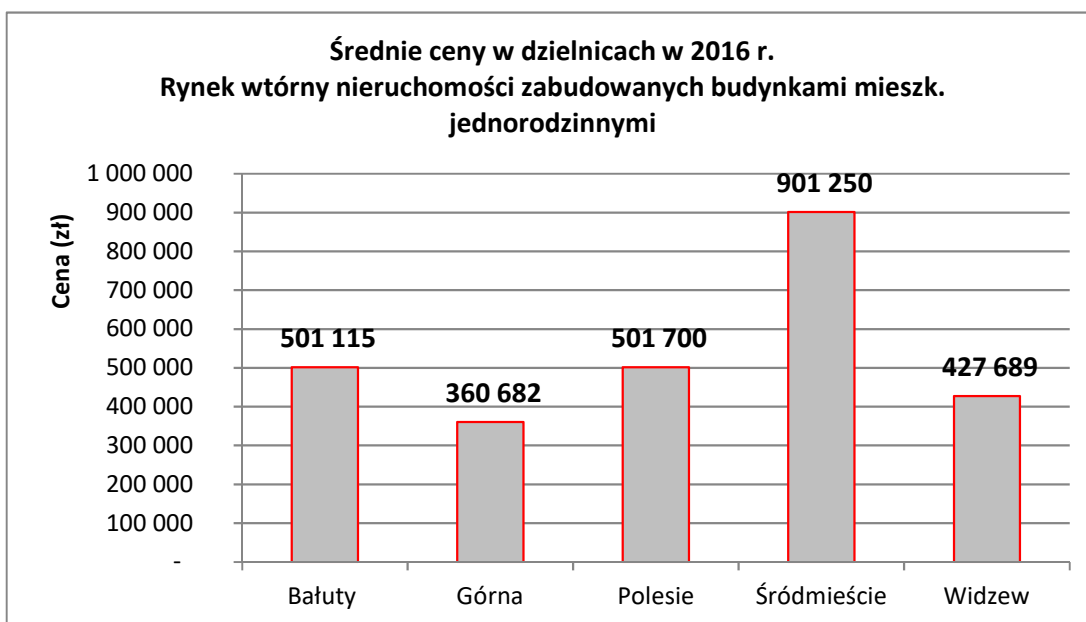
Wykres nr 3.10

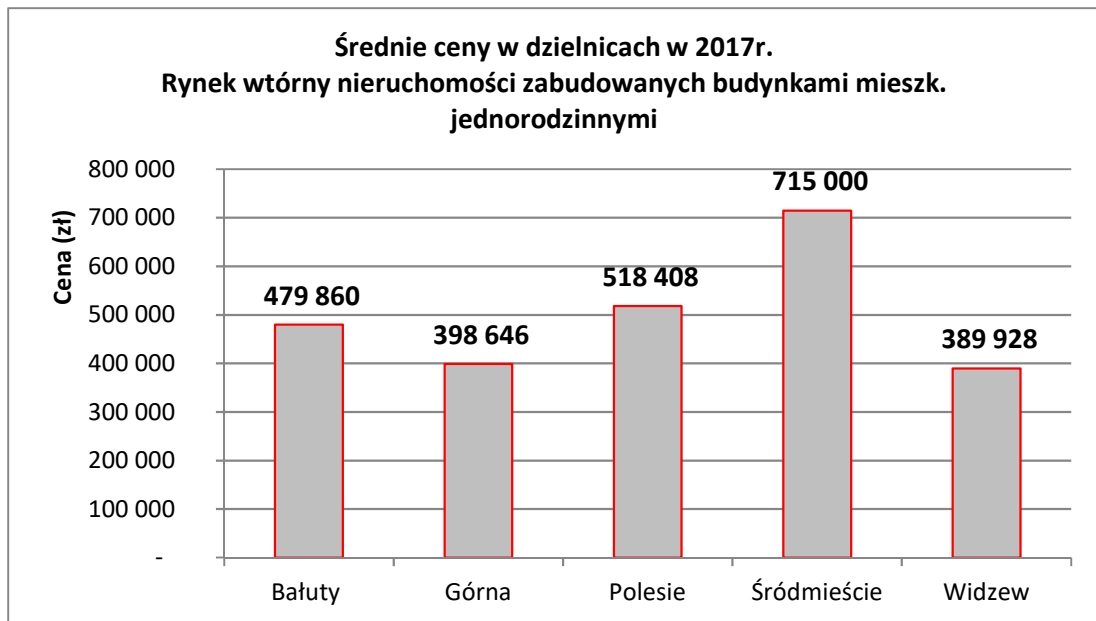


Najwyższa cena średnia w latach 2016 i 2017 była w dzielnicy Śródmieście, ale w tej dzielnicy jest bardzo niski zasób budynków jednorodzinnych, a co za tym idzie, mała podaż. Liczba odnotowanych transakcji w tej dzielnicy to 6 transakcji w okresie 2 lat.

W pozostałych dzielnicach najwyższa cena średnia dotyczyła dzielnicy Polesie ok. 518.000 zł, a najniższe dzielnicy Widzew i Górnej ok. 380.000 zł i 408.000 zł. Niższy poziom cen w tych dzielnicach wynika m.in. z dużej liczby starszych budynków.

Wykres nr 3.11

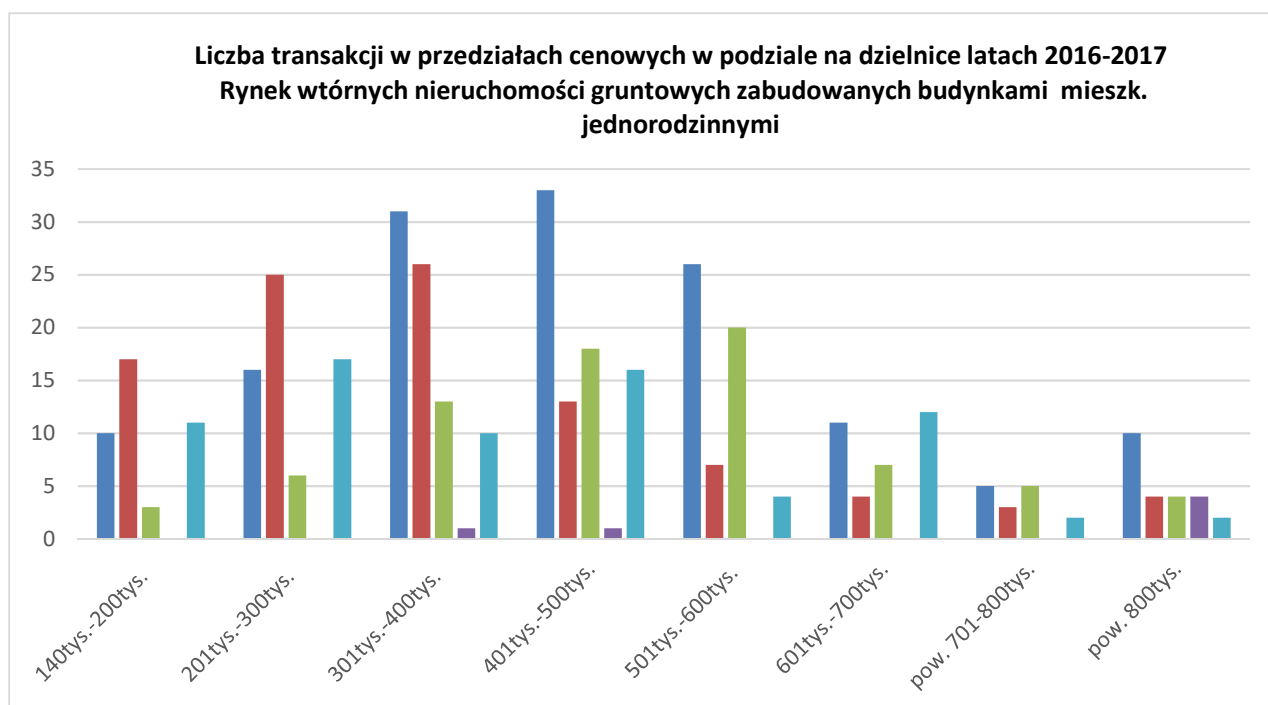




Analiza pokazuje, że gdy porówna się ceny średnie w tych samych dzielnicach w okresie dwóch lat, zmiany cen są zróżnicowane. W 2017 r. średnie ceny spadły na terenie Bałut, Widzewa i Śródmieścia, a wzrosły na terenie Górnej i na Polesiu.

Nie można wyciągnąć jednoznacznych wniosków, gdyż na ceny mogły mieć wpływ różne cechy i mogą one zależeć np. od większego udziału nowszych budynków w przypadku dzielnic gdzie nastąpił wzrost.

#### **1.1.5 Liczba transakcji w przedziałach cenowych - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny**



\*Kolor komórki odpowiada kolorowi przypisanemu dzielnicy na wykresie.

Tabela nr 3.2

| Dzielnica*         | Liczba transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w podziale na dzielnice w latach 2016 -2017 |                    |                       |                       |                       |                       |                       |                  | Suma:       | Udział %    |
|--------------------|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------|-------------|
|                    | 140 tys.- 200 tys.   | 201 tys.- 300 tys. | 301 tys.- 400 tys. zł | 401 tys.- 500 tys. zł | 501 tys.- 600 tys. zł | 601 tys.- 700 tys. zł | 701 tys.- 800 tys. zł | pow. 800 tys. zł |             |             |
| <b>Bałuty</b>      | 10   | 16                 | 31                    | 33                    | 26                    | 11                    | 5                     | 10               | <b>142</b>  | <b>36%</b>  |
| <b>Górna</b>       | 17   | 25                 | 26                    | 13                    | 7                     | 4                     | 3                     | 4                | 99          | 25%         |
| <b>Polesie</b>     | 3  | 6                  | 13                    | 18                    | 20                    | 7                     | 5                     | 4                | 76          | 19%         |
| <b>Śródmieście</b> | 0  | 0                  | 1                     | 1                     | 0                     | 0                     | 0                     | 4                | 6           | 2%          |
| <b>Widzew</b>      | 11   | 17                 | 10                    | 16                    | 4                     | 12                    | 2                     | 2                | 74          | 19%         |
| <b>Suma:</b>       | <b>41</b>  | <b>64</b>          | <b>81</b>             | <b>81</b>             | <b>57</b>             | <b>34</b>             | <b>15</b>             | <b>24</b>        | <b>397</b>  | <b>100%</b> |
|                    | <b>10%</b>   | <b>16%</b>         | <b>20%</b>            | <b>20%</b>            | <b>14%</b>            | <b>9%</b>             | <b>4%</b>             | <b>6%</b>        | <b>100%</b> |             |

### 1.1.6 Liczba transakcji w odniesieniu do prawa do gruntu- rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

W latach 2016 i 2017 na badanym rynku wtórnym największy udział mają transakcje nieruchomościami, w których grunt stanowi przedmiot prawa własność (87%), podczas gdy grunty zabudowane w użytkowaniu wieczystym stanowią tylko 13% ogólnej liczby transakcji (tylko 50 z 397 transakcji w ciągu 2lat).

Wykres nr 3.14

### Udział liczby transakcji na rynku wtórnym wg prawa do gruntu w latach 2016 i 2017



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

Na łódzkim rynku wtórnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2016 i 2017 odnotowano łącznie 526 transakcji, z czego do dalszej analizy przyjęto 397 transakcji (po wyłączeniu transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami do rozbiórki, drewnianymi oraz wykończonymi, w stanie surowym otwartym i stanie surowym zamkniętym oraz transakcje, w których cena była skrajnie wysoka lub niska tj. niższa niż 140.000 zł, co odpowiada wartości gruntu niezabudowanego).

Spośród badanych 397 transakcji z lat 2016 i 2017, użytkowanie wieczyste dotyczyło tylko 13% transakcji, a prawo własności 87%.

Analiza wykazała, że najbardziej typowe ceny mieszczą się w przedziale: od 200.000 zł do 600.000 zł. W tym przedziale znajdowało się 81% transakcji. W badanym okresie odnotowano jedynie 24 transakcje (6% sumy transakcji) powyżej 800.000 zł. W tym zbiorze największa cena wyniosła 2.100.000 zł.

Najwięcej tj. 46% transakcji na rynku wtórnym dotyczyło nieruchomości o cenie od 201.000 zł do 400.000 zł. Najmniej transakcji po 10 % odnotowano w przedziale najdroższym tj. od 701.000 zł oraz od 140.000 zł do 200.000 zł.

Najwyższa cena średnia w latach 2016 i 2017 była w dzielnicy Śródmieście, ale w tej dzielnicy jest bardzo niski zasób budynków jednorodzinnych, a co za tym idzie, mała podaż. Liczba odnotowanych transakcji w tej dzielnicy to 6 transakcji.

W pozostałych dzielnicach najwyższa cena średnia dotyczyła dzielnicy Polesie ok. 518.000zł, a najniższe dzielnice Widzew i Górnej ok. 390.000zł- 400.000zł. Niższy poziom cen w tych dzielnicach wynika m.in. z dużej liczby starszych budynków.

Najwięcej transakcji podobnie jak latach poprzednich odnotowano na Bałutach- 142 transakcje (tj. aż 36% wszystkich transakcji) i w dzielnicy Górna (25% transakcji), a najmniej w dzielnicy Śródmieście - tylko 6 transakcji.

## **2.1. RYNEK PIERWOTNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI**

### **2.1.1 Podstawowe wskaźniki**

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

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

Wszystkie odnotowane transakcje w tym segmencie dotyczyły prawa własności gruntu i budynku. Nie odnotowano transakcji, w których grunt stanowiłby przedmiot prawa użytkowania wieczystego.

Analiza nie obejmuje udziałów w nieruchomościach oraz nieruchomości lokalowych w budynkach dwurodzinnych.

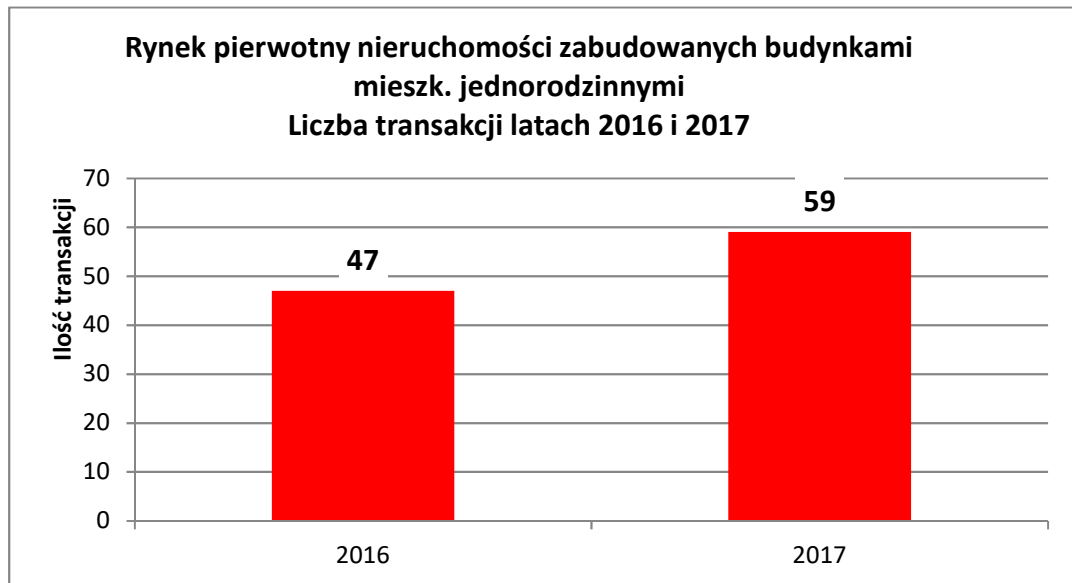
Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

Po odrzuceniu 4 transakcji, w których budynki były w trakcie budowy (poziom fundamentów), do dalszej analizy w okresie 2 lat tj. 2016 i 2017 przyjęto 106 transakcji. Transakcje dotyczyły głównie nieruchomości zabudowanych budynkami w stanie deweloperskim, ale kilka najwyższych transakcji dotyczyło stanu wykończonego „pod klucz”, a kilka najniższych dotyczyło stanu surowego otwartego.

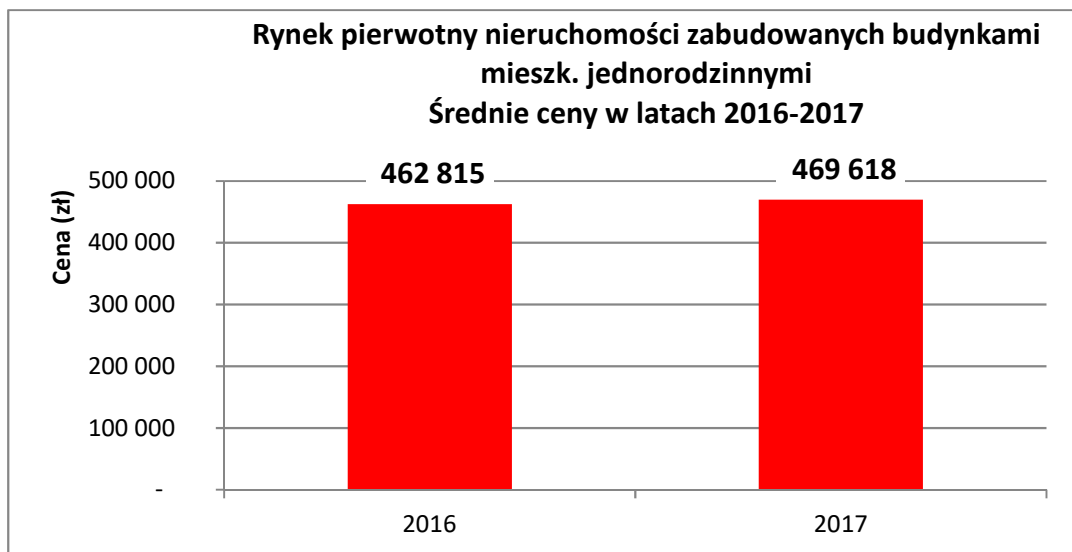
Tabela nr 3.3

| <b><u>Rynek pierwotny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszk. jednorod. 2016-2017</u></b> |                    |             |             |
|--|--------------------|-------------|-------------|
| <b>Okres analizy:</b>  | <b>2016 i 2017</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> |
| <b>Liczba transakcji w latach 2016 i 2017</b>  | 106                | 47          | 59          |
| <b>Parametry cenowe:</b>   | <b>zł</b>          | <b>zł</b>   | <b>zł</b>   |
| • <b>Średnia arytmetyczna</b>  | 466 601            | 462 815     | 469 618     |
| • <b>C min</b>   | 220 000            | 226 944     | 220 000     |
| • <b>C max</b>   | 1 171 940          | 1 171 940   | 759 903     |
| • <b>odchylenie standardowe</b>  | 147 188            | 158 151     | 139 149     |
| • <b>mediana</b>   | 467 486            | 474 787     | 440 000     |

Wykres nr 3.15



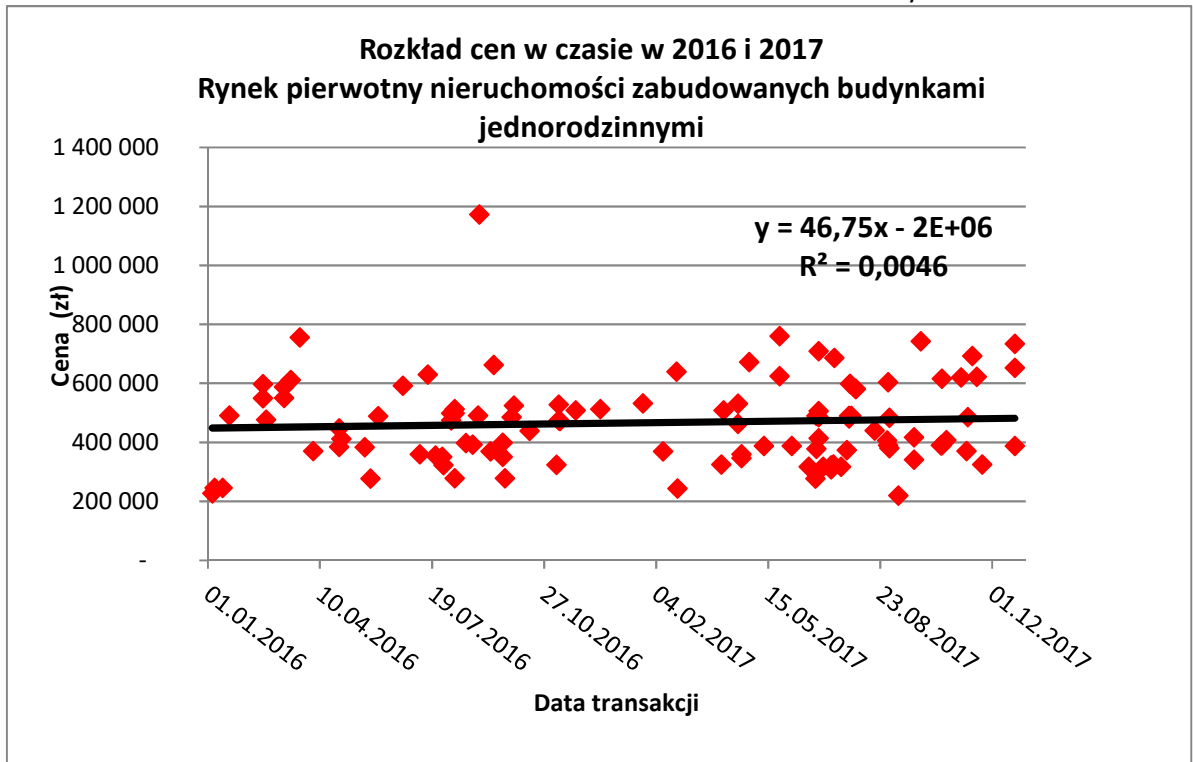
Wykres nr 3.16



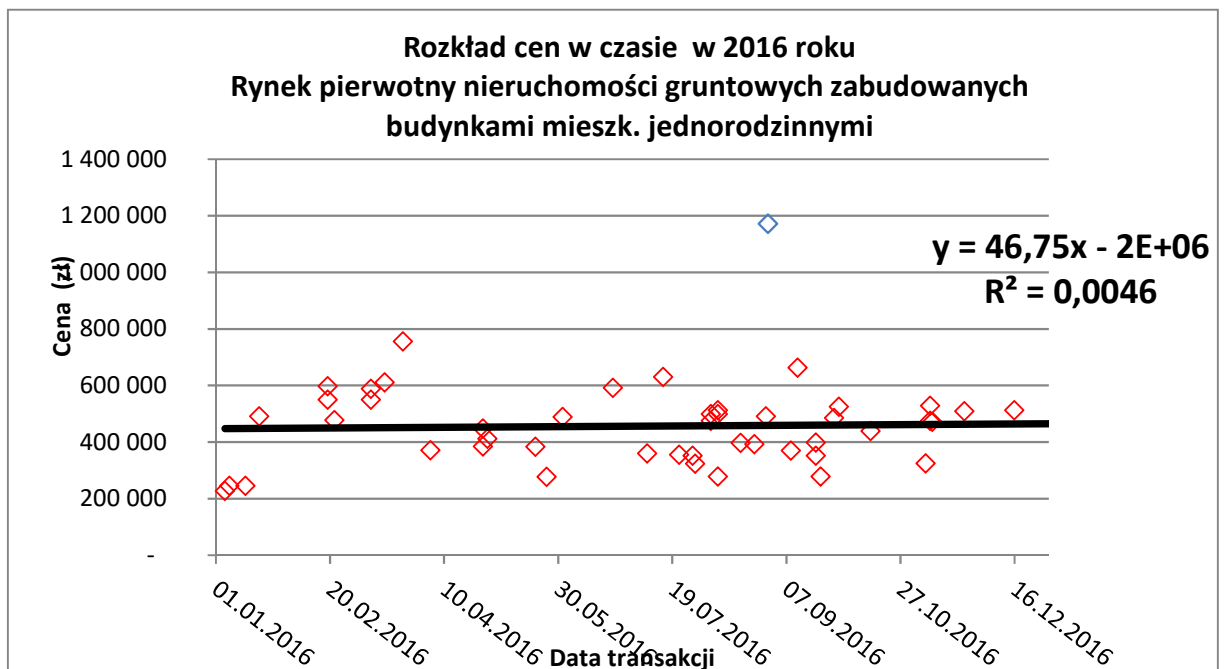


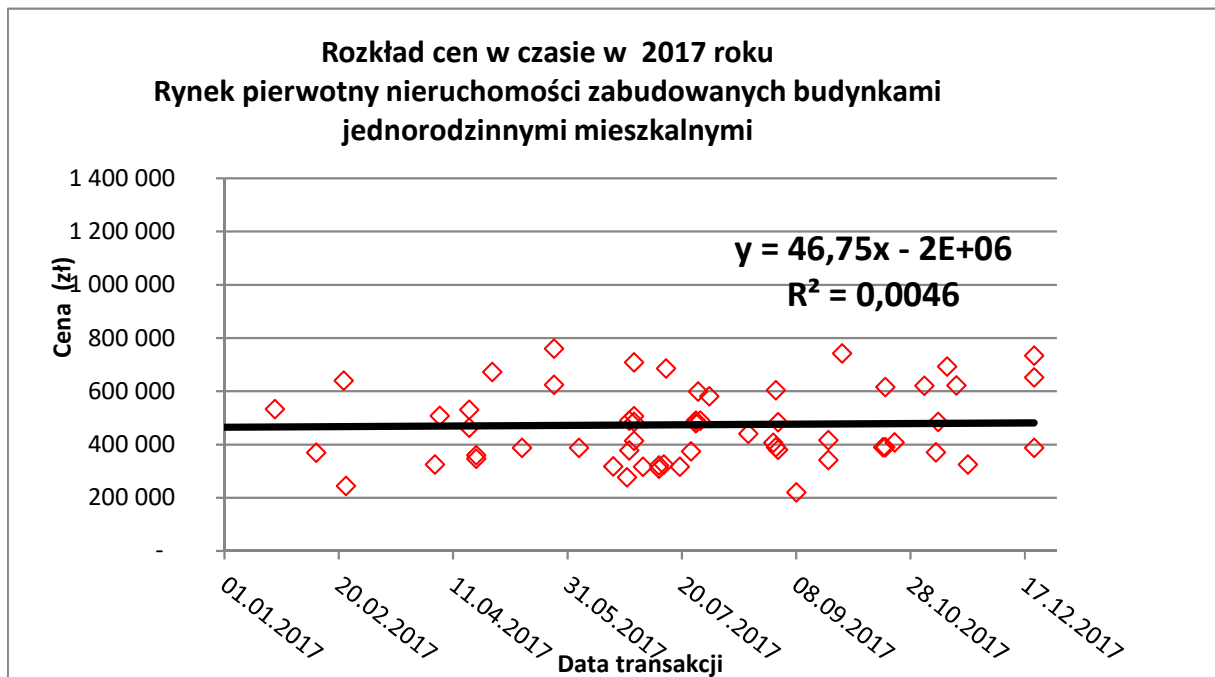
2.1.2 Trend zmiany cen na rynku pierwotnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Wykres nr 3.17



Wykres nr 3.18

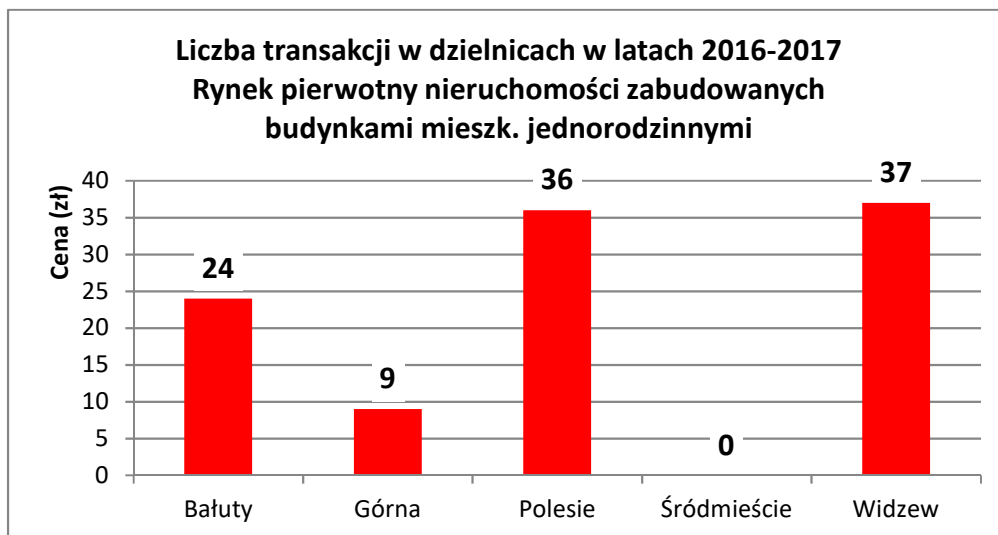




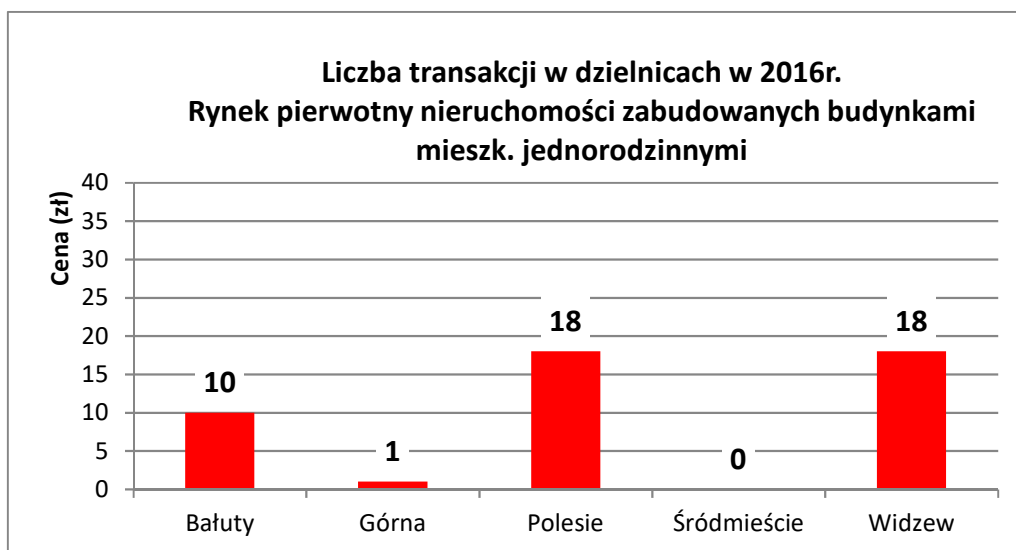
Ceny w badanym okresie były stabilne. Linie trendu pozostają na stabilnym poziomie w latach. 2016 i 2017.

### 2.1.3 Liczba transakcji i średnie ceny według dzielnic w poszczególnych latach

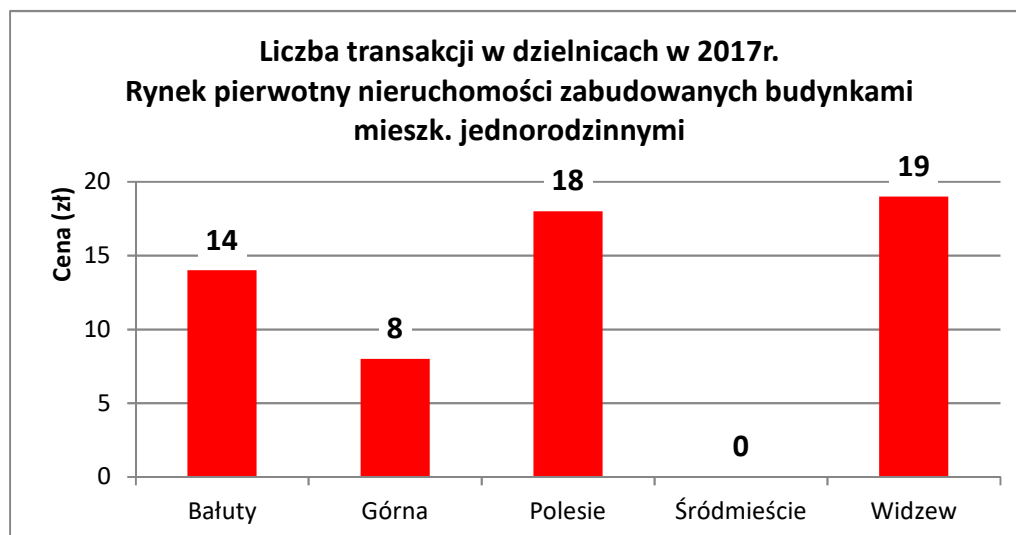
Wykres nr 3.20



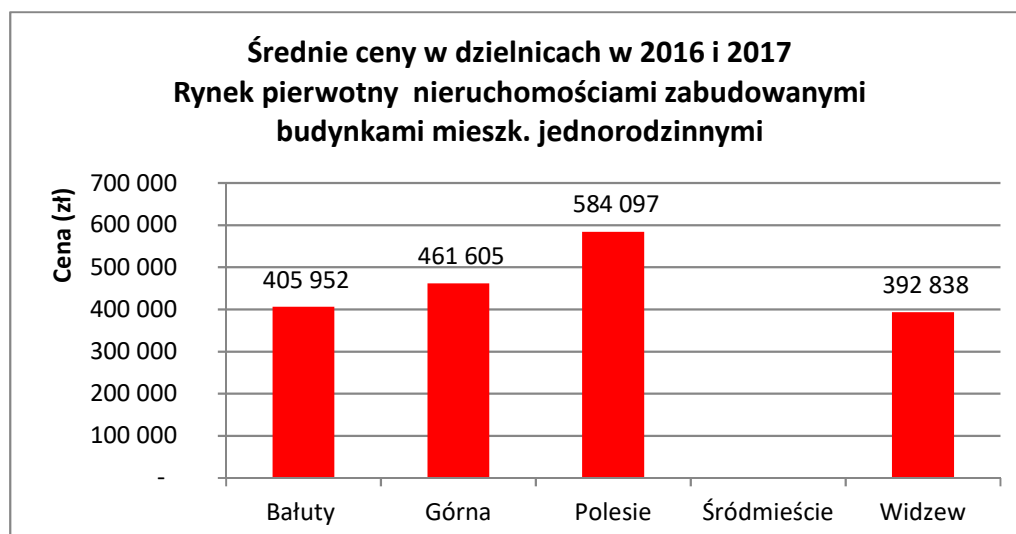
Wykres nr 3.21



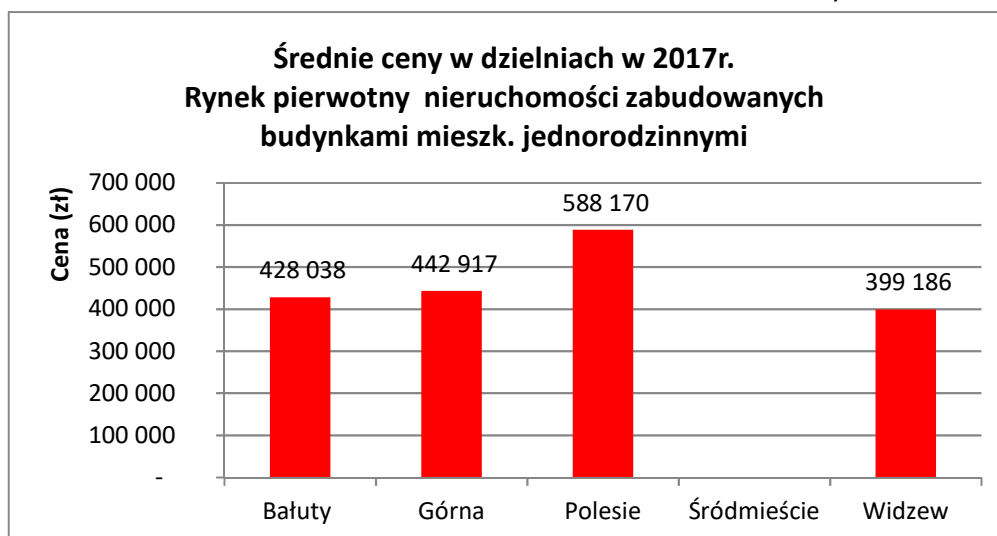
Wykres nr 3.22



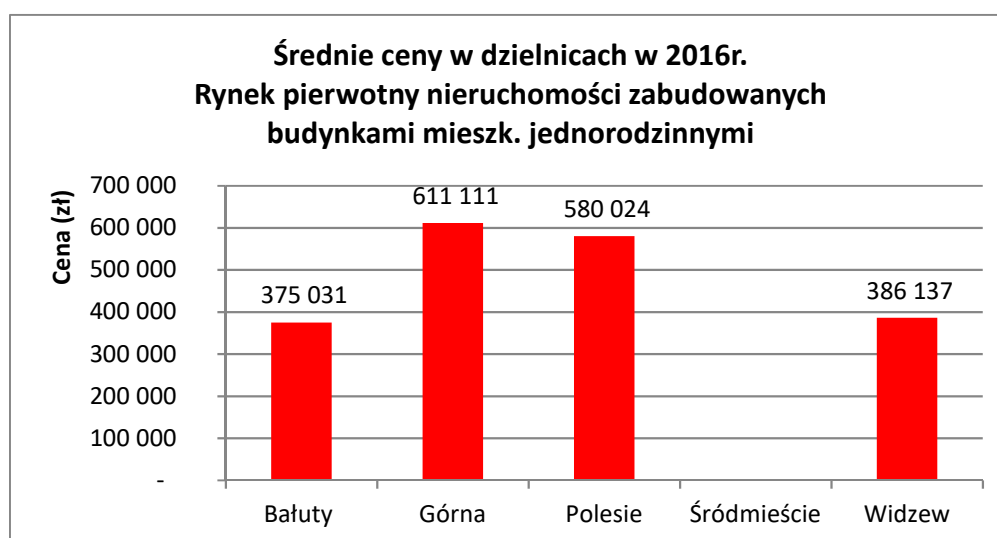
Wykres nr 3.23



Wykres nr 3.24



Wykres nr 3.25



Wykres nr 3.26

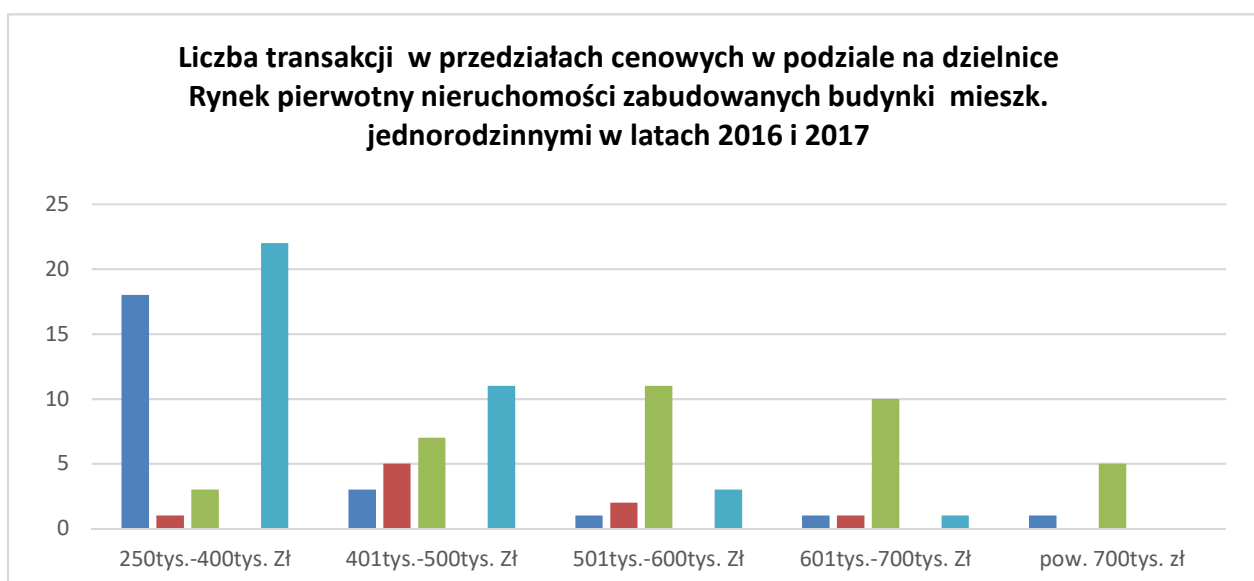


Tabela nr 3.4

| Liczba transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych<br>latach 2016 -2017 |                        |                        |                        |                        |                    |       |          |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|-------|----------|
| Dzielnica*  | 250tys.-<br>400tys. zł | 401tys.-<br>500tys. zł | 501tys.-<br>600tys. zł | 601tys.-<br>700tys. zł | pow.<br>700tys. zł | Suma: | Udział % |
| Bałuty  | 18                     | 3                      | 1                      | 1                      | 1                  | 24    | 23%      |
| Górna   | 1                      | 5                      | 2                      | 1                      | 0                  | 9     | 8%       |
| Polesie   | 3                      | 7                      | 11                     | 10                     | 5                  | 36    | 34%      |
| Śródmieście   | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      | 0                  | 0     | 0%       |
| Widzew  | 22                     | 11                     | 3                      | 1                      | 0                  | 37    | 35%      |
|   | 44                     | 26                     | 17                     | 13                     | 6                  | 106   | 100%     |
|   | 42%                    | 25%                    | 16%                    | 12%                    | 6%                 |       |          |

\*Kolor komórki odpowiada kolorowi przypisanemu dzielnicy na wykresie.

Tabela nr 3.5

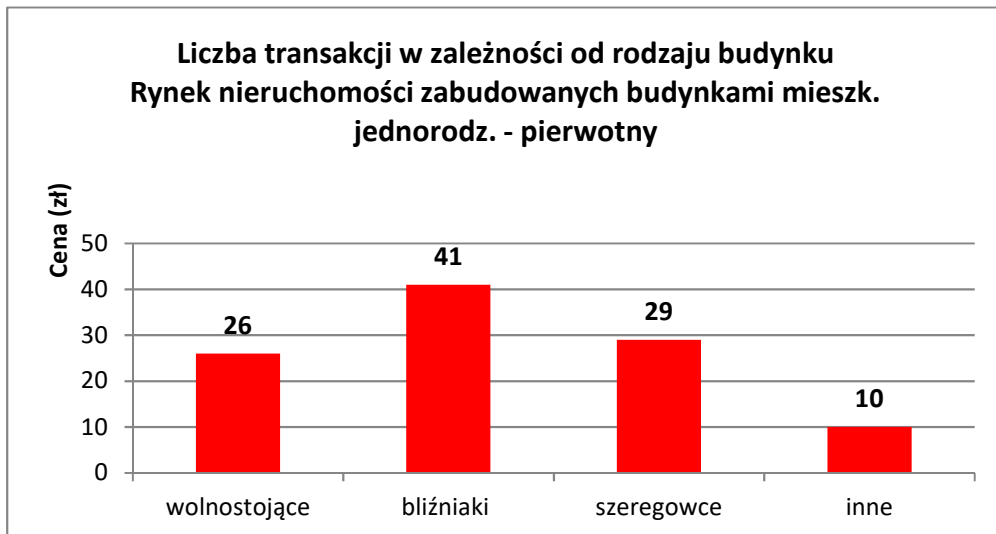
| Ilość transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych<br>w 2016 roku |                        |                        |                        |                        |                    |       |          |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|-------|----------|
| Dzielnica  | 250tys.-<br>400tys. zł | 401tys.-<br>500tys. zł | 501tys.-<br>600tys. zł | 601tys.-<br>700tys. zł | pow.<br>700tys. zł | Suma: | Udział % |
| Bałuty   | 8                      | 2                      | 0                      | 0                      | 0                  | 10    | 21%      |
| Górna  | 0                      | 0                      | 0                      | 1                      | 0                  | 1     | 2%       |
| Polesie  | 1                      | 5                      | 8                      | 2                      | 2                  | 18    | 38%      |
| Śródmieście  | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      | 0                  | 0     | 0%       |
| Widzew   | 10                     | 6                      | 2                      | 0                      | 0                  | 18    | 38%      |
|  | 19                     | 13                     | 10                     | 3                      | 2                  | 47    | 100%     |
|  | 40%                    | 28%                    | 21%                    | 6%                     | 4%                 |       |          |

Tabela nr 3.6

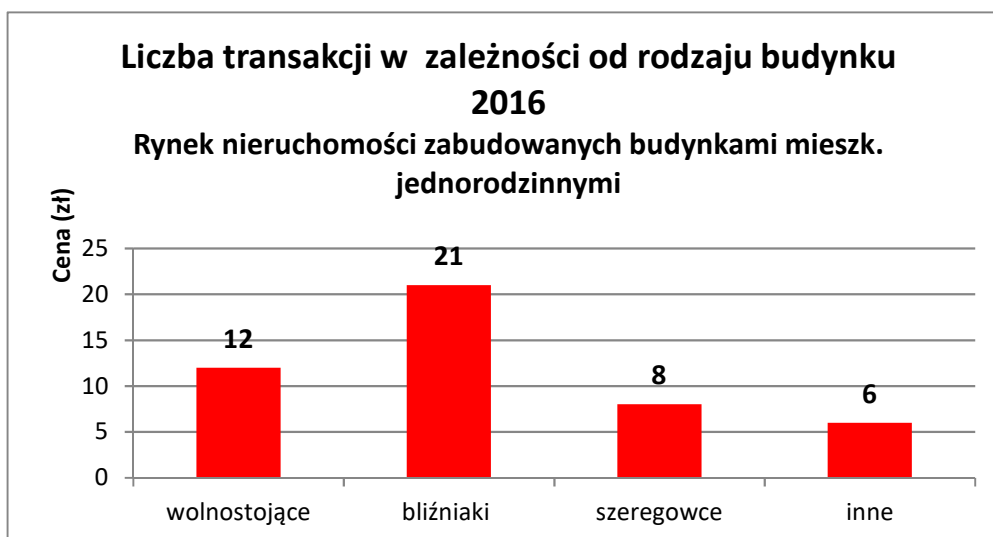
| Ilość transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych<br>w 2017 roku |                        |                        |                        |                        |                    |       |          |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|-------|----------|
| Dzielnica  | 250tys.-<br>400tys. zł | 401tys.-<br>500tys. zł | 501tys.-<br>600tys. zł | 601tys.-<br>700tys. zł | pow.<br>700tys. zł | Suma: | Udział % |
| Bałuty   | 10                     | 1                      | 1                      | 1                      | 1                  | 14    | 24%      |
| Górna  | 1                      | 5                      | 2                      | 0                      | 0                  | 8     | 14%      |
| Polesie  | 2                      | 2                      | 3                      | 8                      | 3                  | 18    | 31%      |
| Śródmieście  | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      | 0                  | 0     | 0%       |
| Widzew   | 12                     | 5                      | 1                      | 1                      | 0                  | 19    | 32%      |
|  | 25                     | 13                     | 7                      | 10                     | 4                  | 59    | 100%     |
|  | 42%                    | 22%                    | 12%                    | 17%                    | 7%                 |       |          |

#### 2.1.4 Liczba transakcji i średnie ceny według rodzaju budynku.

Wykres nr 3.27



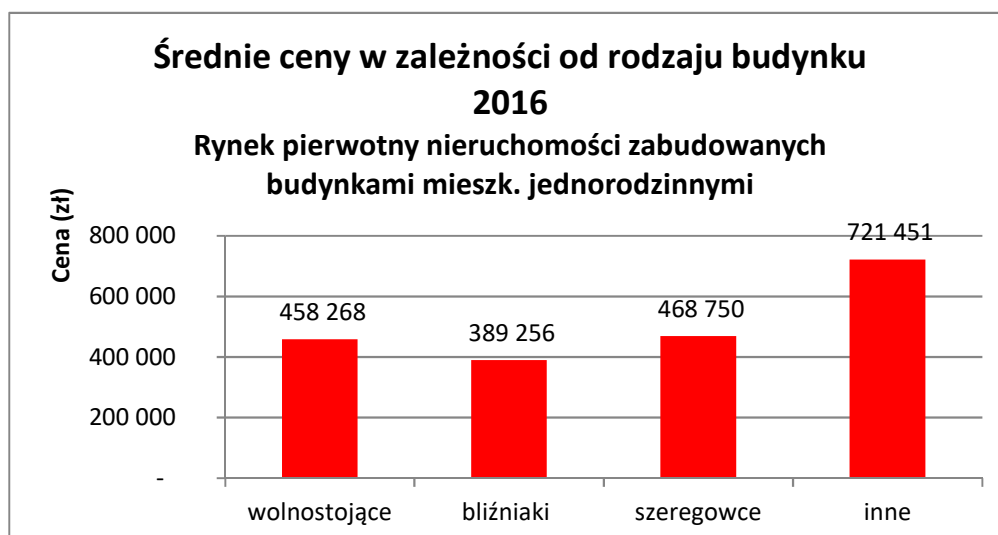
Wykres nr 3.28



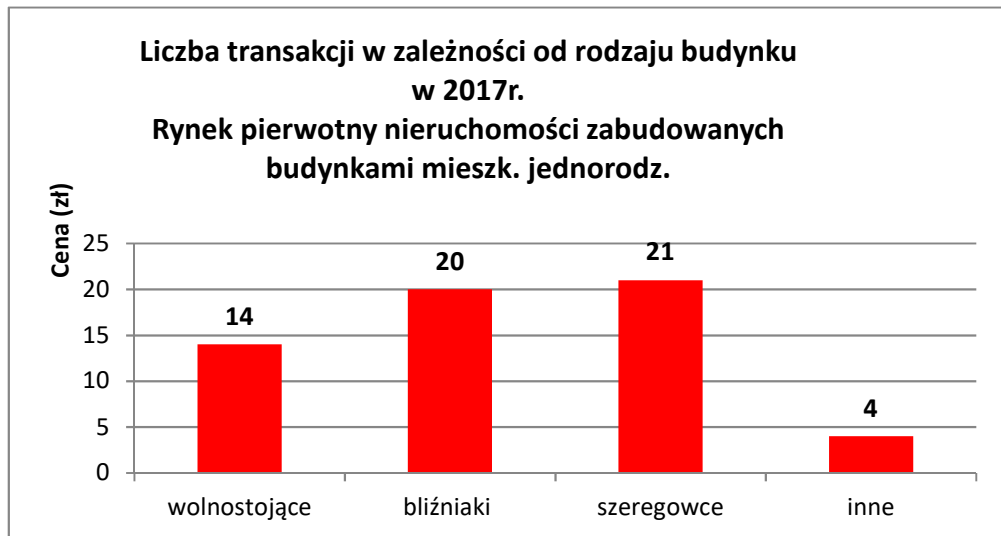
Wykres nr 3.29



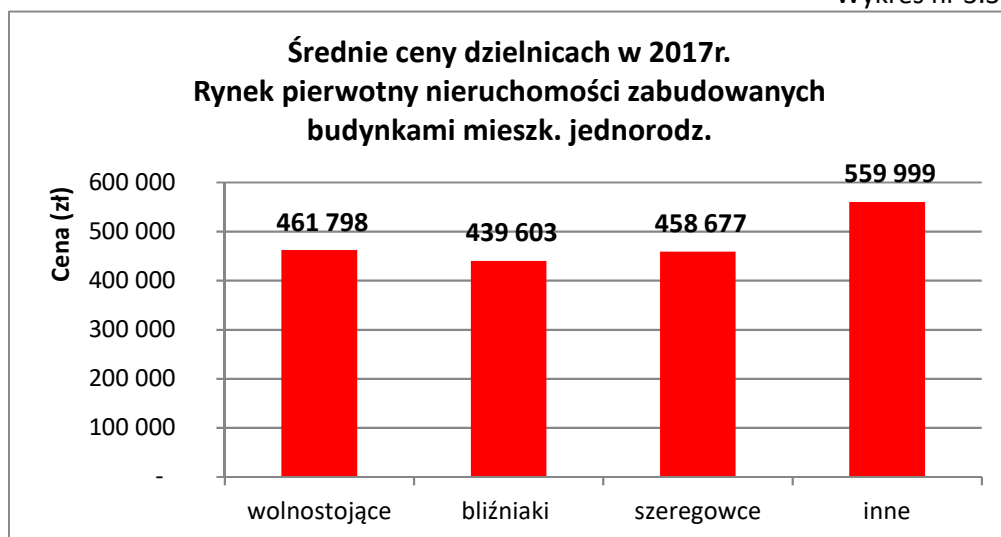
Wykres nr 3.30



Wykres nr 3.31



Wykres nr 3.32





### **2.1.5 Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – wnioski**

1. Analiza rynku pierwotnego w latach 2016-2017 wykazała 106 transakcji o cenach w przedziale od ok. 220.000 zł do 1.171.940 zł. Cena maksymalnie wyraźnie wyróżnia się na lokalnym rynku. Została uzyskana za budynek w stanie wykończonym o stosunkowo dużej powierzchni użytkowej ok. 220 m<sup>2</sup>. Jeśli cena ta zostałaby odrzucona cena maksymalna na rynku pierwotnym wyniosłaby 759.903 zł. Ceny powyżej 700.000 zł dotyczyły tylko 6% transakcji w okresie 2016-2017 i odnotowane tylko w 1 inwestycji.
2. W badanym okresie nie było żadnej transakcji w dzielnicy Śródmieście.
3. Typowe ceny mieszczą się w przedziale od 200.000 zł do 600.000 zł. Najniższe ceny zostały uzyskane za budynki w stanie surowym otwartym, a najwyższe za budynki w stanie wykończonym „pod klucz”. Największy udział w rynku mają transakcje w stanie deweloperskim/ surowym zamkniętym.
4. Ceny w analizowanym okresie 2016-2017 były stabilne, choć widoczne jest na wykresach nr 3.18 i 3.19, że w drugiej połowie 2016 i w 2017 r. pojawiły się transakcje o wyraźnie wyższych cenach pochodzące z 1 inwestycji na Polesiu. Inwestycja ta wyróżnia się nietypowym na rynku rodzajem zabudowy - zespoły 4 budynków mieszkalnych przylegają do siebie jak bliźniaki lub szeregowce, a jednocześnie wyróżniają się większą powierzchnią użytkową (Pu od 150 do 220 m<sup>2</sup>) niż typowe budynki wolnostojące na lokalnym rynku, dlatego rodzaj zabudowy zakwalifikowany został jako „inne”. Na wykresach nr 3.28 i 3.30, gdzie tylko ta jedna inwestycja reprezentuje kategorię: „inne” zabudowy widoczne jest, że średnie ceny w tej inwestycji są wyższe o ponad 50% od cen średnich pozostałych nieruchomości.
5. Najwięcej transakcji (tj. po 34 % i 35% transakcji w całym mieście) odnotowano w okresie 2016-2017 na terenie dzielnic Polesie i Widzew. Najwyższa średnia cena dotyczyła dzielnicy Polesie i jest to zasługa wspomnianego wcześniej osiedla
6. Analiza transakcji poszczególnymi rodzajami budynków wykazała, że największa liczba transakcji dotyczyła budynków w zabudowie bliźniaczej (41 transakcji w okresie 2016-2017) tj. ok. 40% ogólnej liczby transakcji. Na drugim miejscu znalazły się szeregowce (27% udziału w rynku) i wolnostojące (25% udziału w rynku). Transakcje budynkami w zabudowę szeregowej dominowały w 2017 r.
7. Ceny średnie tych trzech rodzajów budynków nie różnią się od siebie znacząco i oscylują w przedziale od 430.000 zł do 460.000 zł. Oznacza to, że rodzaj budynku nie jest jedynym kryterium wpływającym na cenę budynku i znaczenie mają tu m.in. wielkość powierzchni użytkowej budynku oraz stan techniczny i standard budynku.