

Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości pod patronatem  
Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

# **ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI 2017-2018**

## **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.....	12
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 .....	14
2.1.1 Podstawowe wskaźniki.....	14
2.1.2 Trend zmiany cen na rynku pierwotnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.....	16
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.....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
2.1.5 Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – wnioski .....	23

# 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.

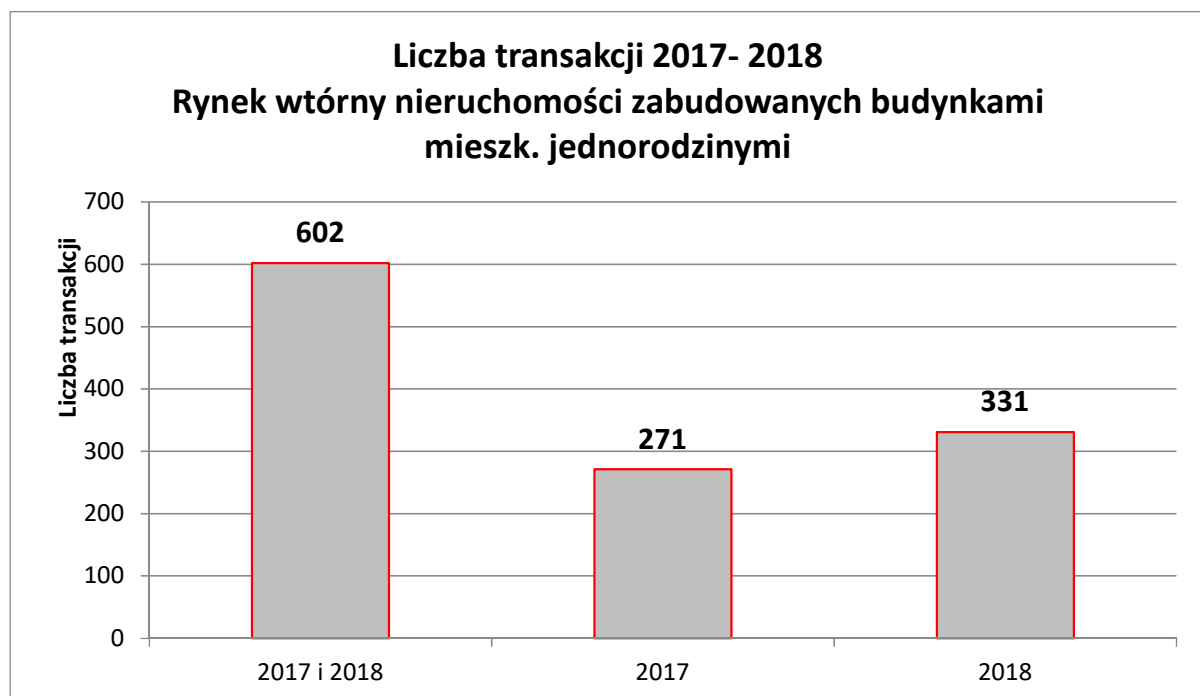
Segment rynku pierwotnego poddany został odrębnej analizie.

Analiza nie obejmuje transakcji udziałami w nieruchomościach.

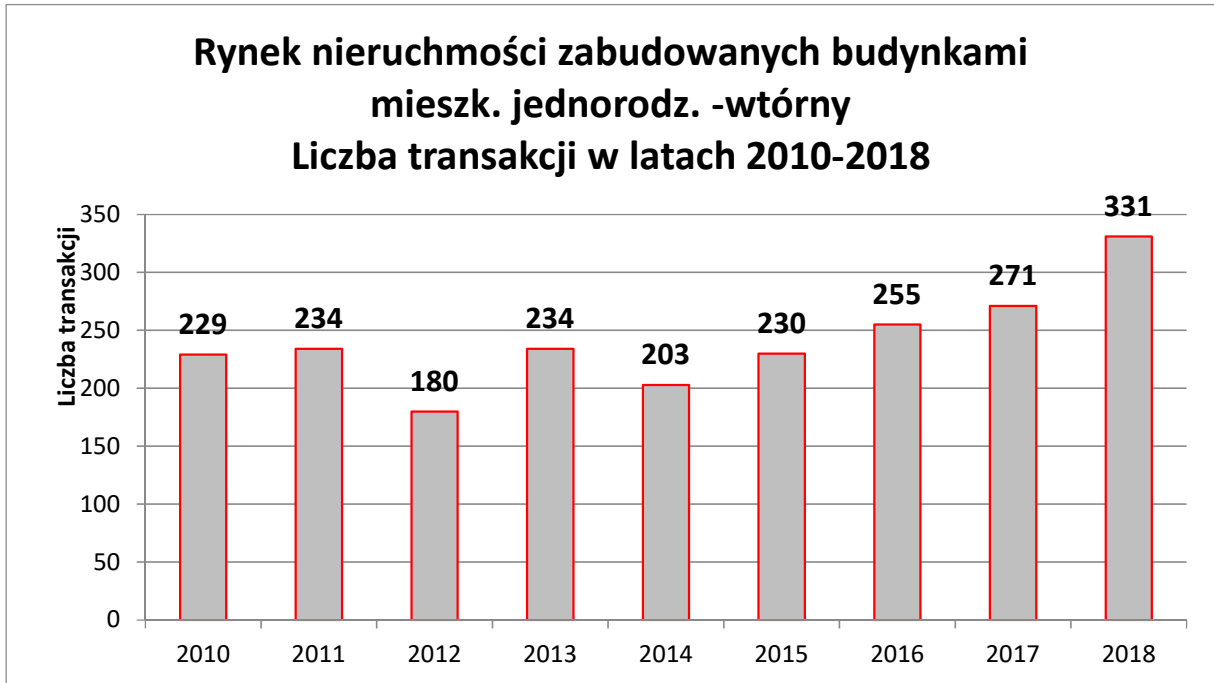
Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

Przy ww. założeniach na rynku wtórnym w latach 2017 i 2018 liczba wszystkich transakcji wziętych do analizy wyniosła 602, z czego w roku 2017 było 271 transakcji i w roku 2018 – 331 transakcji. Liczba transakcji w 2018 jest wyższa w porównaniu poziomów w poprzednich latach ( w porównaniu do roku poprzedniego tj. 2017r. wzrosła prawie o 20%). Liczby te obejmują transakcje budynkami do rozbiórki, drewnianymi oraz wykończonymi, w stanie surowym otwartym i stanie surowym zamkniętym.

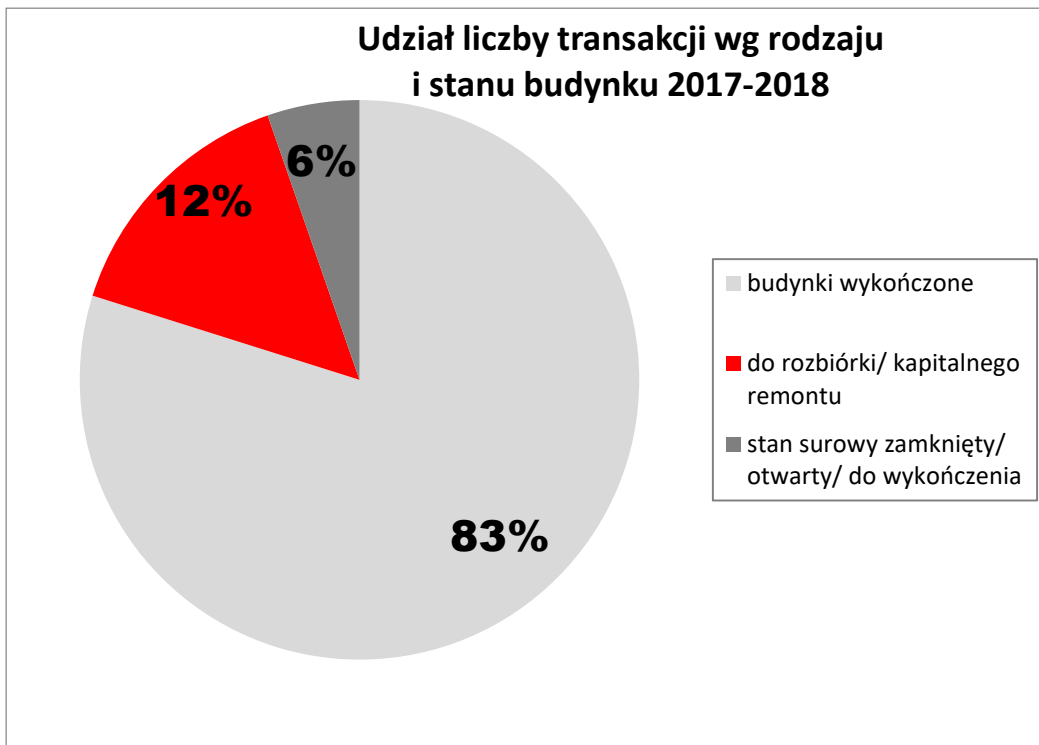
Wykres nr 3.1



Wykres nr 3.2



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, natomiast cen skrajnie wysokich nie odnotowano. Łącznie odrzucono 127 transakcji z lat 2017 i 2018. Dalszej analizie poddano 466 transakcji.

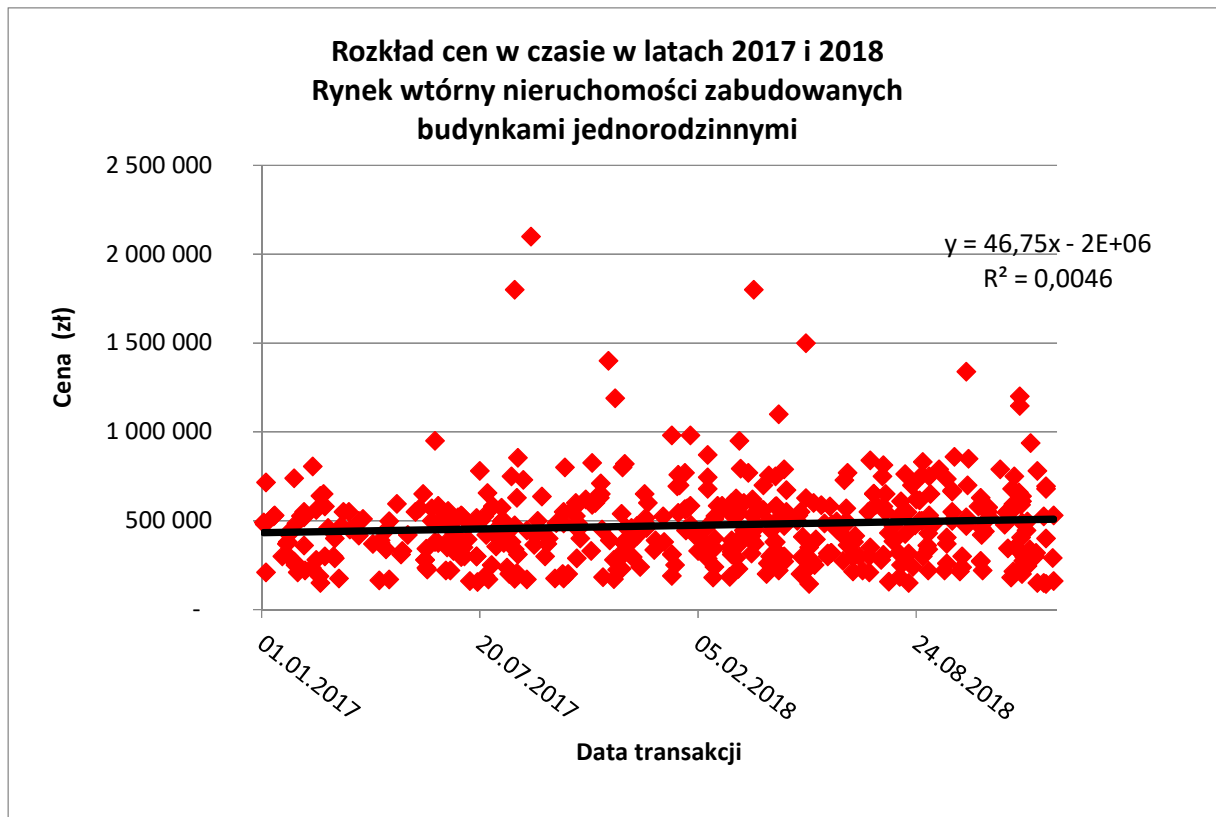
Wyniki analizy dla **budynków wykończonych** przedstawia tabela poniżej i kolejne wykresy.

Tabela nr 3.1

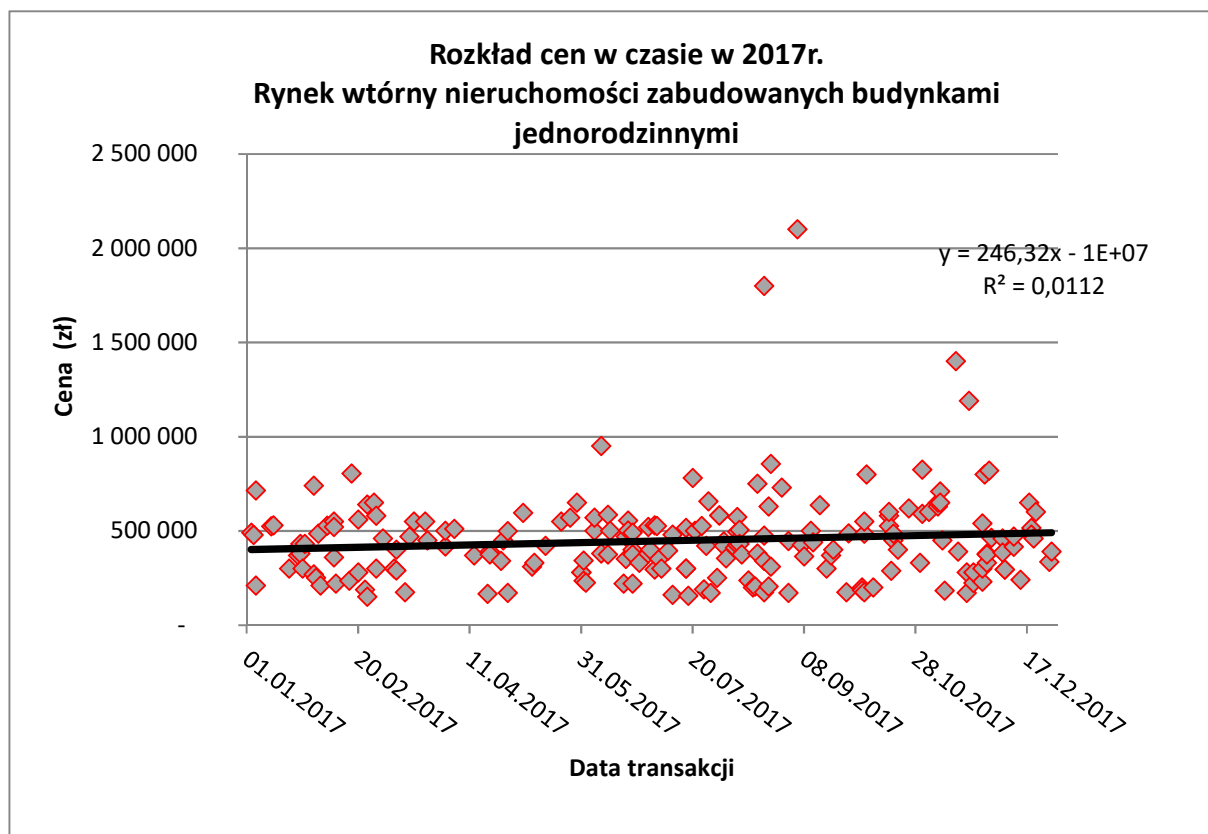
<b>Rynek wtórny nieruchomości zabudowanych budynkami MN 2017-2018</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2017 i 2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2017 i 2018</b>	466	201	265
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł</b>	<b>zł</b>	<b>zł</b>
• <b>Średnia arytmetyczna</b>	473 656	450 263	491 400
• <b>C min</b>	144 999	150 000	144 999
• <b>C max</b>	2 100 000	2 100 000	1 800 000
• <b>odchylenie standardowe</b>	233 622	239 012	228 305
• <b>mediana</b>	450 000	425 000	480 000

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

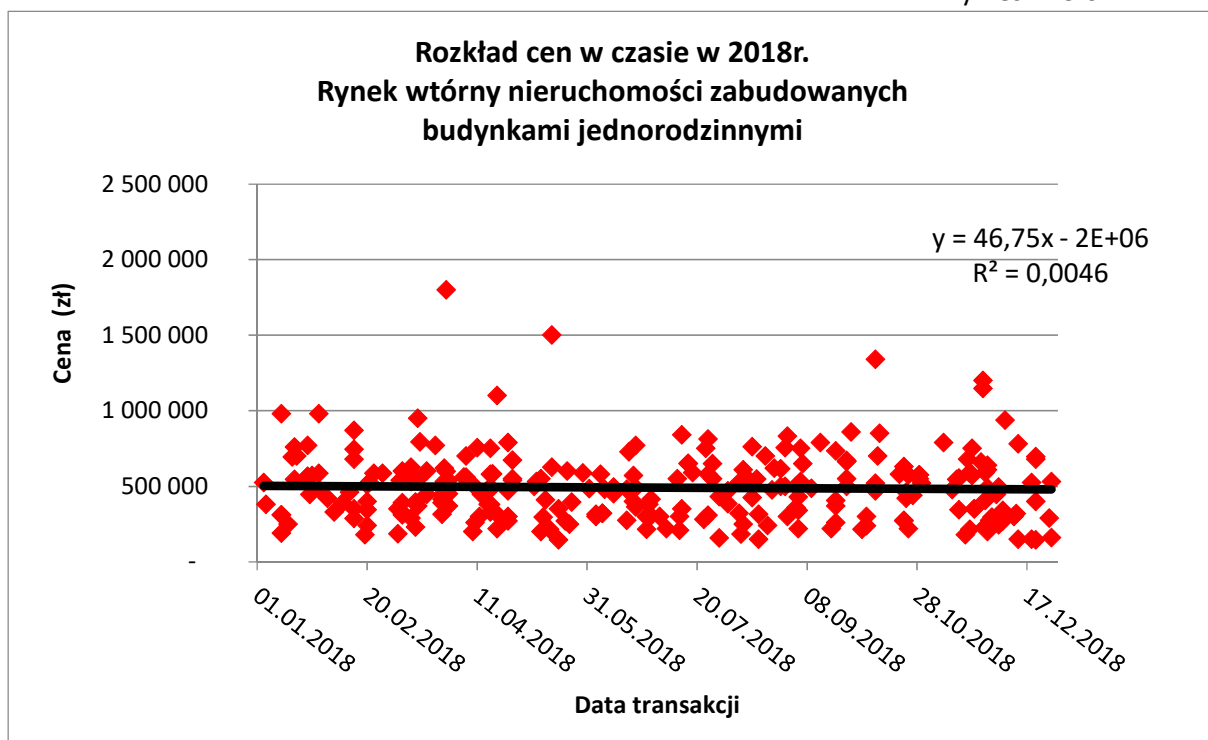
Wykres nr 3.4



Wykres nr 3.5



Wykres nr 3.6



Analiza wykazała, że poziom cen na rynku wtórnym był stabilny w latach 2017 i 2018.

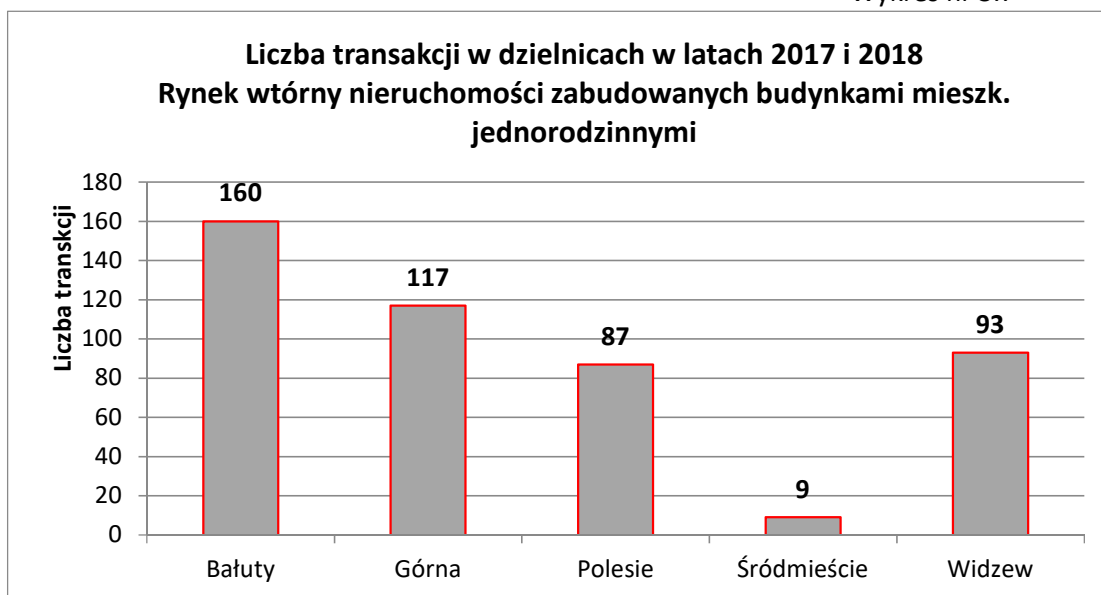
Najbardziej typowe ceny mieszczą się w przedziale: od 200.000 zł do 600.000 zł.

W badanym okresie odnotowano 10 transakcji 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

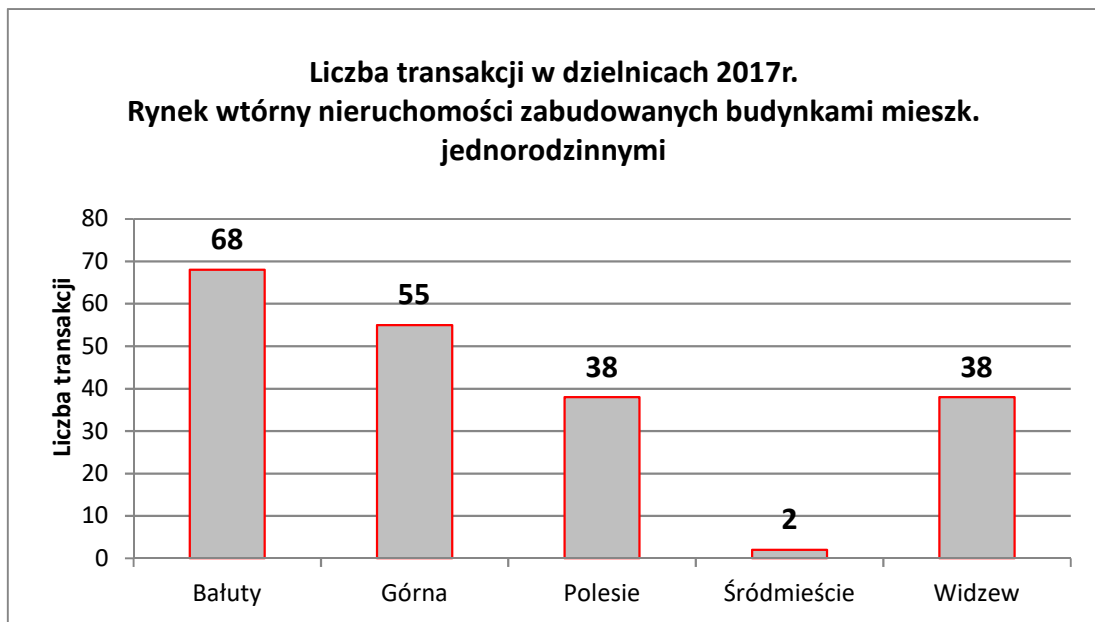


Największa liczba transakcji na rynku wtórnym dotyczyła tak jak w latach poprzednich dzielnicy Bałuty - 160 transakcji, a na drugim miejscu dzielnicy Górna - 117 transakcji. Podobne proporcje utrzymują się na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych.

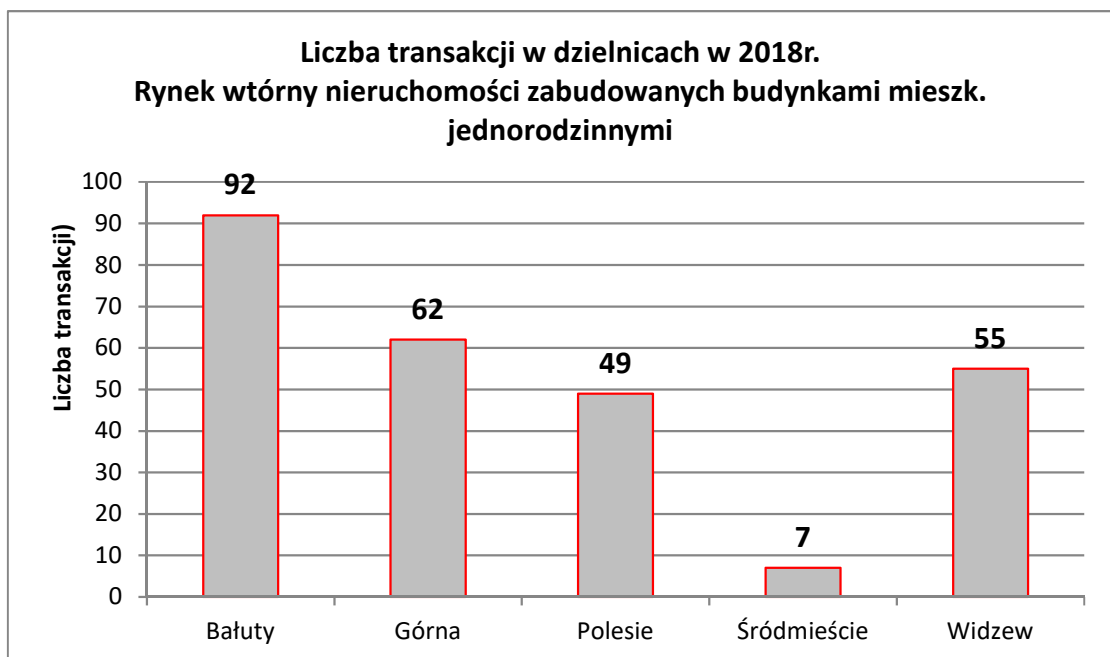
Najmniejsza liczba transakcji tylko 9 miała miejsce na terenie Śródmieścia, z uwagi na ograniczoną liczbę budynków jednorodzinnych na tym terenie.



Wykres nr 3.8



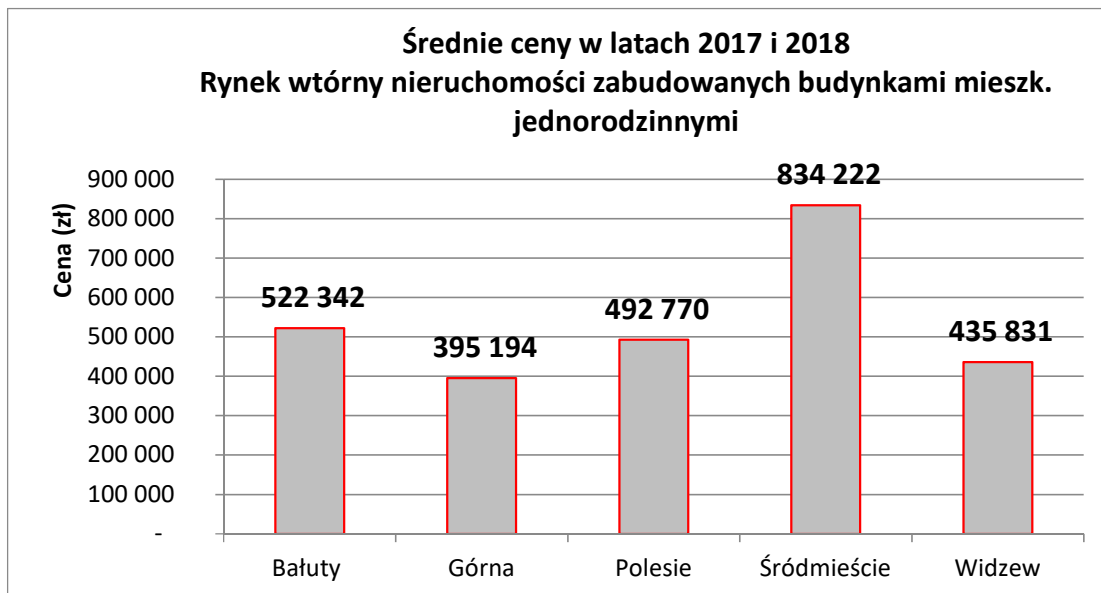
Wykres nr 3.9



Łączna liczba transakcji w 2018r. wyniosła 265 i była większa o 32% od liczby transakcji w 2017 roku, kiedy odnotowano 201 transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi na rynku wtórnym.

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

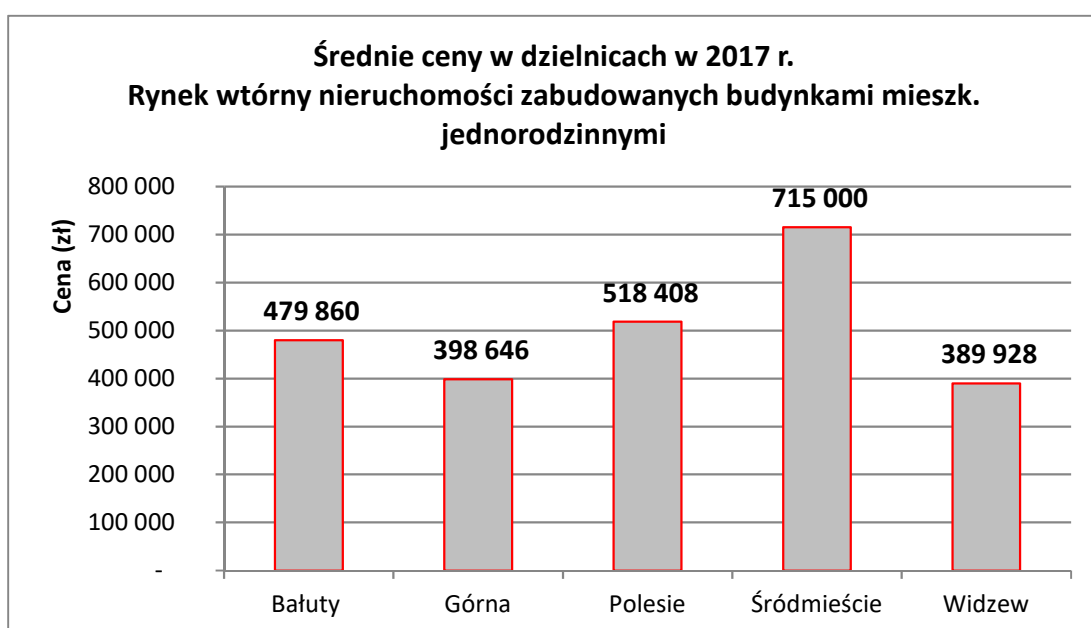
Wykres nr 3.10

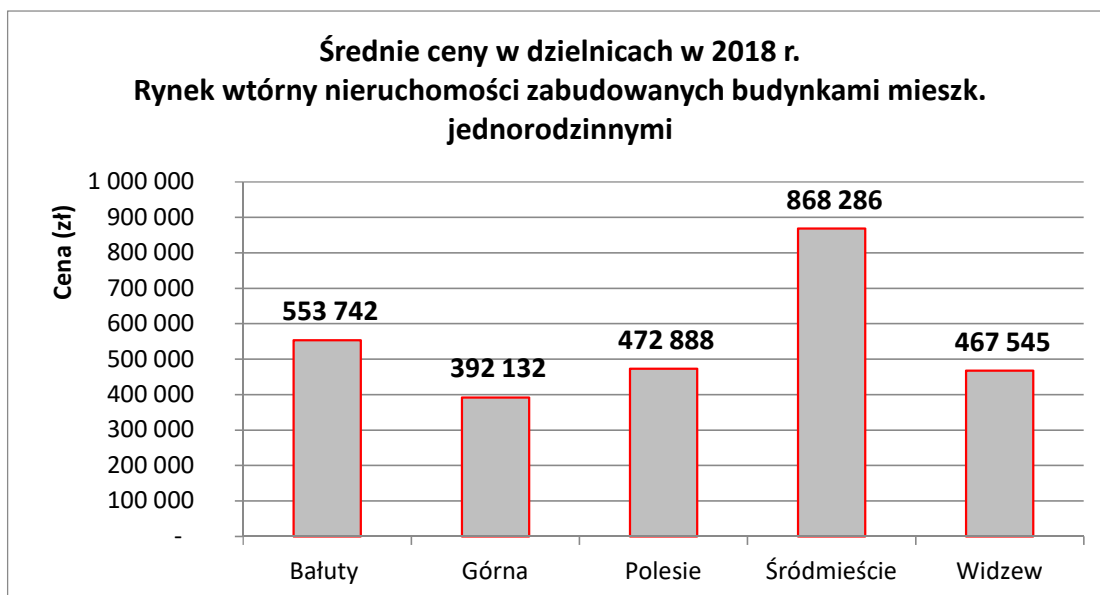


Najwyższe cena średnia w latach 2017 i 2018 były w dzielnicy Śródmieście, ale w tej dzielnicy jest bardzo niski zasób budynków jednorodzinnych, a co za tym idzie, mała podaż. Liczba odnotowanych transakcji w dzielnicy Śródmieście to 9 transakcji w okresie 2 lat.

W pozostałych dzielnicach najwyższa cena średnia dotyczyła dzielnicy Bałuty ok. 522.000 zł, a najniższa w dzielnicy Górna ok. 395.000 zł. Niższy poziom cen w tej dzielnicy wynika m.in. z dużej liczby starszych budynków.

Wykres nr 3.11



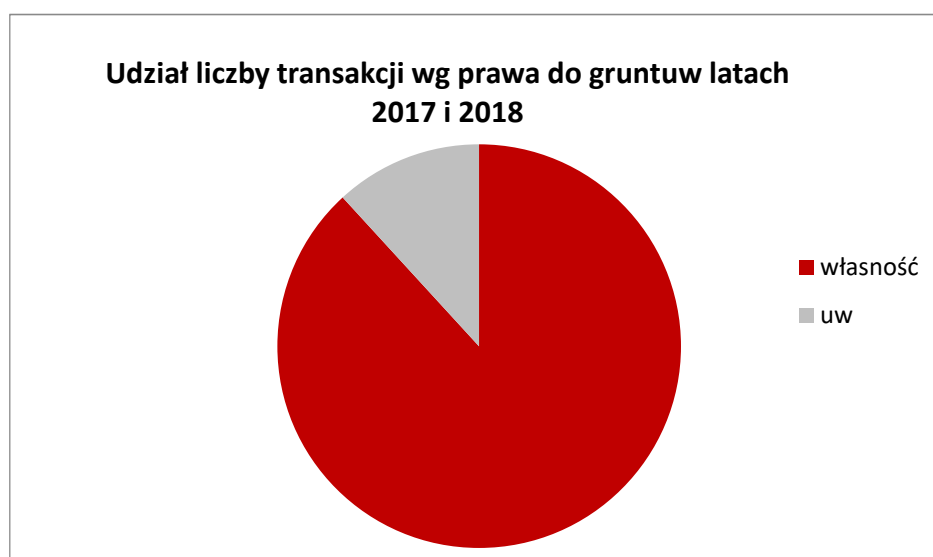


Analiza pokazuje, że gdy porówna się ceny średnie w tych samych dzielnicach w okresie dwóch lat, zmiany cen są zróżnicowane. W 2018 r. średnie ceny spadły w porównaniu do roku poprzedniego na terenie Polesia, w dzielnicy Górna były na podobnym poziomie, a na Bałutach i Widzewie i w Śródmieściu wzrosły.

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 odniesieniu do prawa do gruntu- rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

W latach 2017 i 2018 na badanym rynku wtórnym największy udział mają transakcje nieruchomościami, w których grunt stanowi przedmiot prawa własność (88%), podczas gdy grunty zabudowane w użytkowaniu wieczystym stanowią tylko 12% ogólnej liczby transakcji (tylko 55 z 467 transakcji w ciągu 2lat). Proporcja ta jest tak sama jak w latach poprzednich.



### 1.1.6 Liczba transakcji w przedziałach cenowych - rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Wykres nr 3.13

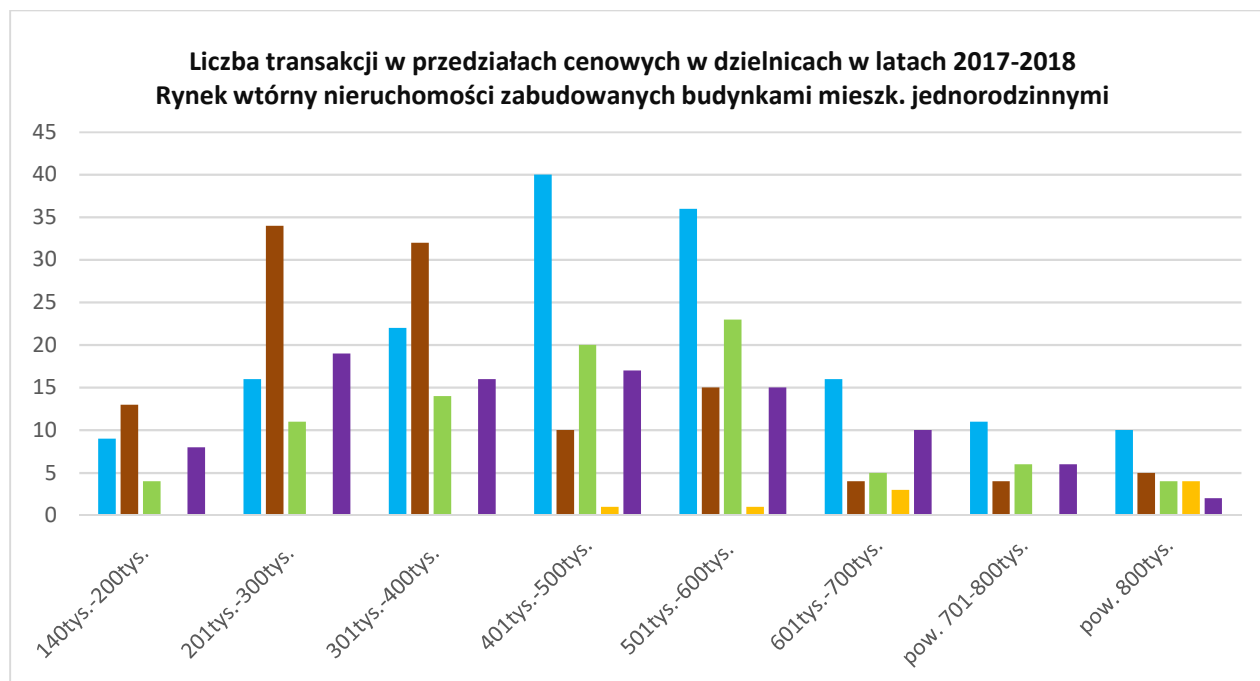


Tabela nr 3.2

Dzielnica*	Liczba transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w podziale na dzielnice w latach 2017 -2018								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>	9	16	22	40	36	16	11	10	<b>160</b>	<b>34%</b>
<b>Górna</b>	13	34	32	10	15	4	4	5	<b>117</b>	<b>25%</b>
<b>Polesie</b>	4	11	14	20	23	5	6	4	<b>87</b>	<b>19%</b>
<b>Śródmieście</b>	0	0	0	1	1	3	0	4	<b>9</b>	<b>2%</b>
<b>Widzew</b>	8	19	16	17	15	10	6	2	<b>93</b>	<b>20%</b>
<b>Suma:</b>	<b>34</b>	<b>80</b>	<b>84</b>	<b>88</b>	<b>90</b>	<b>38</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>397</b>	<b>100%</b>
	7%	17%	18%	19%	19%	8%	6%	5%		100%

\*Kolor komórki odpowiada kolorowi przypisanemu dzielnicy na wykresie.

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

1. Na łódzkim rynku wtórnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2017 i 2018 odnotowano łącznie 602 transakcje, z czego do dalszej analizy przyjęto 466 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).
2. Spośród badanych 468 transakcji z lat 2017 i 2018, użytkowanie wieczyste dotyczyło tylko 12% transakcji, a prawo własności 88%.
3. Analiza wykazała, że najbardziej typowe ceny mieszczą się w przedziale: od 200.000 zł do 600.000 zł. W tym przedziale znajdowało się 73% transakcji. W badanym okresie w przedziale cenowym powyżej 800.000 zł odnotowano jedynie 25 transakcji (5% liczby wszystkich transakcji). W tym zbiorze największa cena wyniosła 2.100.000 zł.
4. Liczby transakcji w przedziałach od 201tys. do 300 tys. zł, od 301 tys. do 401 tys. zł., od 401 tys. do 501 tys. zł były podobne i każdy z ww. przedziałów miał udział na poziomie 17-19% sumy wszystkich transakcji. Pozostałe przedziały cenowe miały udziały – każdy poniżej 10% sumy wszystkich transakcji.
5. Najwyższa cena średnia w latach 2017 i 2018 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 9 transakcji.
6. W pozostałych dzielnicach najwyższa cena średnia dotyczyła dzielnicy Bałuty ok. 522.000 zł, a najniższa w dzielnicy Górna ok. 395.000 zł. Najwięcej transakcji podobnie jak latach poprzednich odnotowano na Bałutach- 142 transakcje (tj. aż 34% wszystkich transakcji) i w dzielnicy Górna (25% transakcji), a najmniej w dzielnicy Śródmieście - tylko 6 transakcji (2% udziału w rynku).

### **3.1. 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.

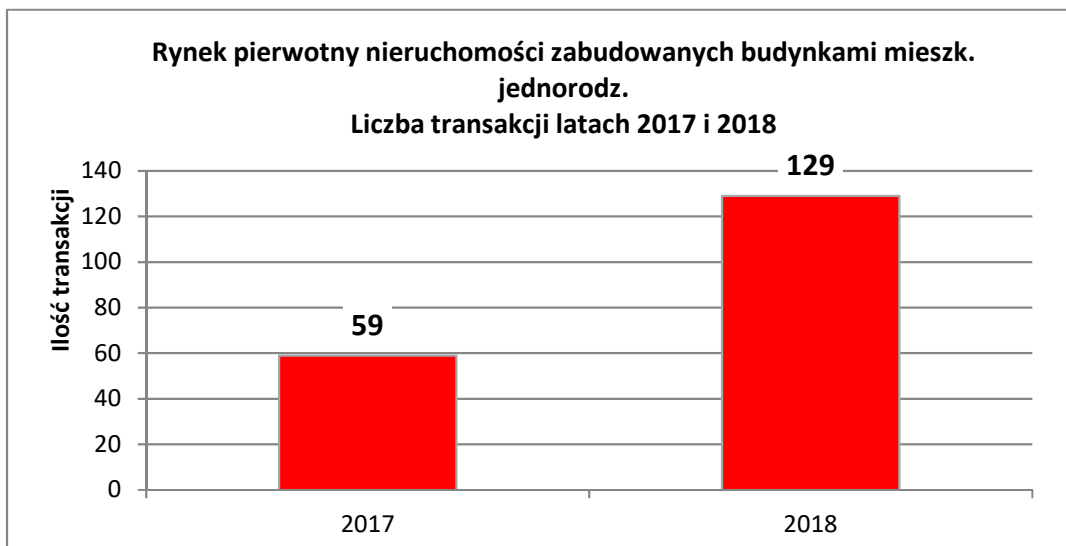
Jako jednostkę odniesienia przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

Po odrzuceniu 2 transakcji skrajnych do dalszej analizy w okresie 2 lat tj. 2017 i 2018 przyjęto 188 transakcji. Transakcje dotyczyły głównie nieruchomości zabudowanych budynkami w stanie deweloperskim, a kilka najniższych dotyczyło stanu surowego otwartego.

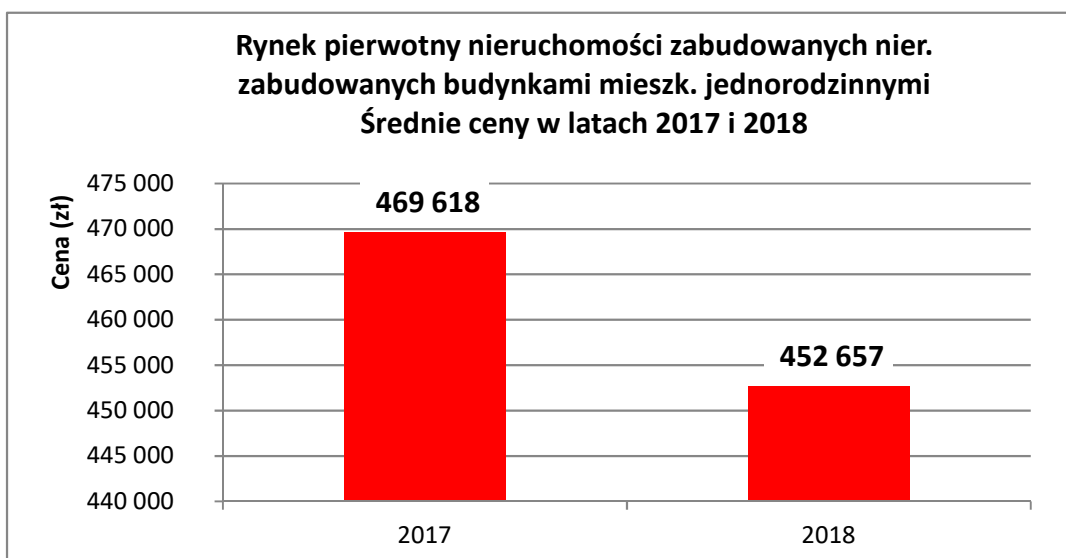
Tabela nr 3.3

<b><u>Rynek pierwotny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszk. jednorod. 2017-2018</u></b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2017 i 2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2017 i 2018</b>	<b>188</b>	<b>59</b>	<b>129</b>
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł</b>	<b>zł</b>	<b>zł</b>
• Średnia arytmetyczna	457 980	469 618	452 657
• C min	212 963	220 000	212 963
• C max	788 469	759 903	788 469
• odchylenie standardowe	120 974	139 149	111 875
• mediana	437 546	440 000	435 185

Wykres nr 3.15

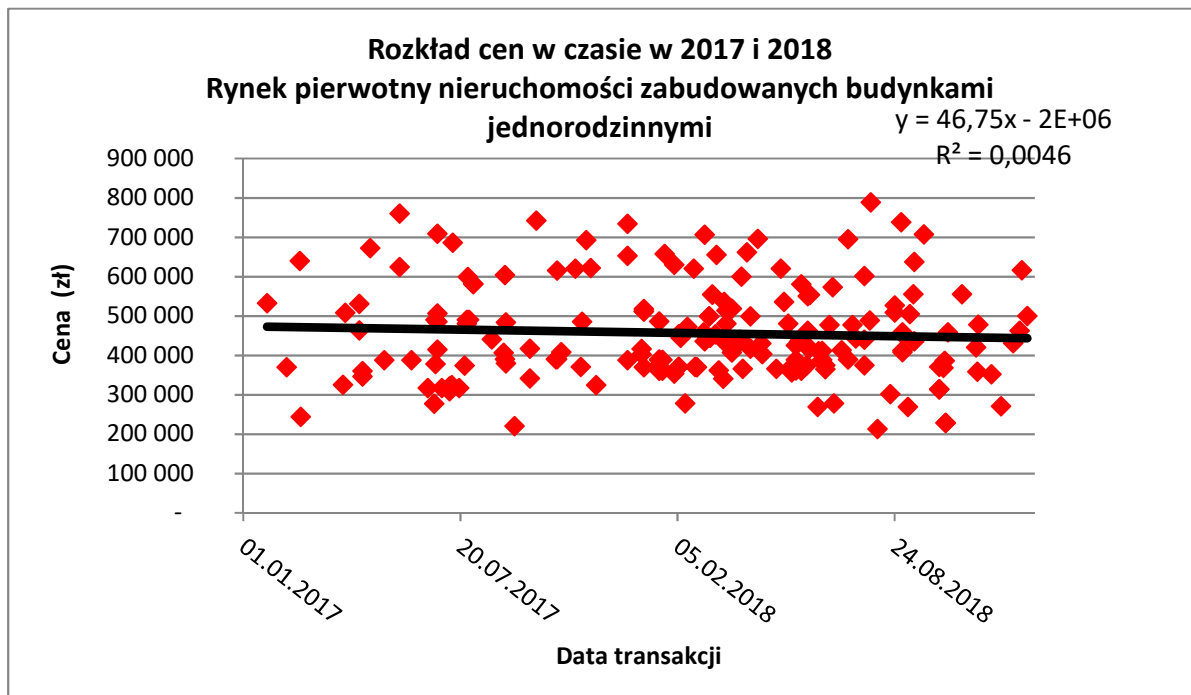


Wykres nr 3.16

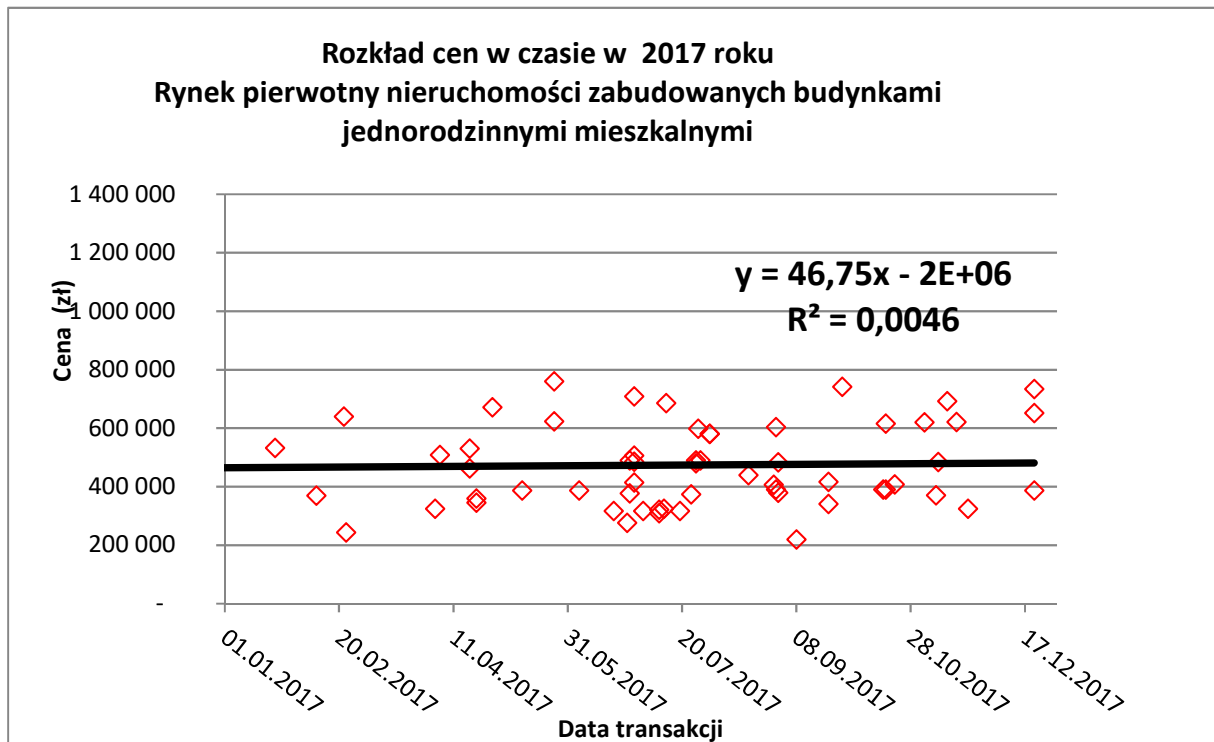


2.1.2 Trend zmiany cen na rynku pierwotnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

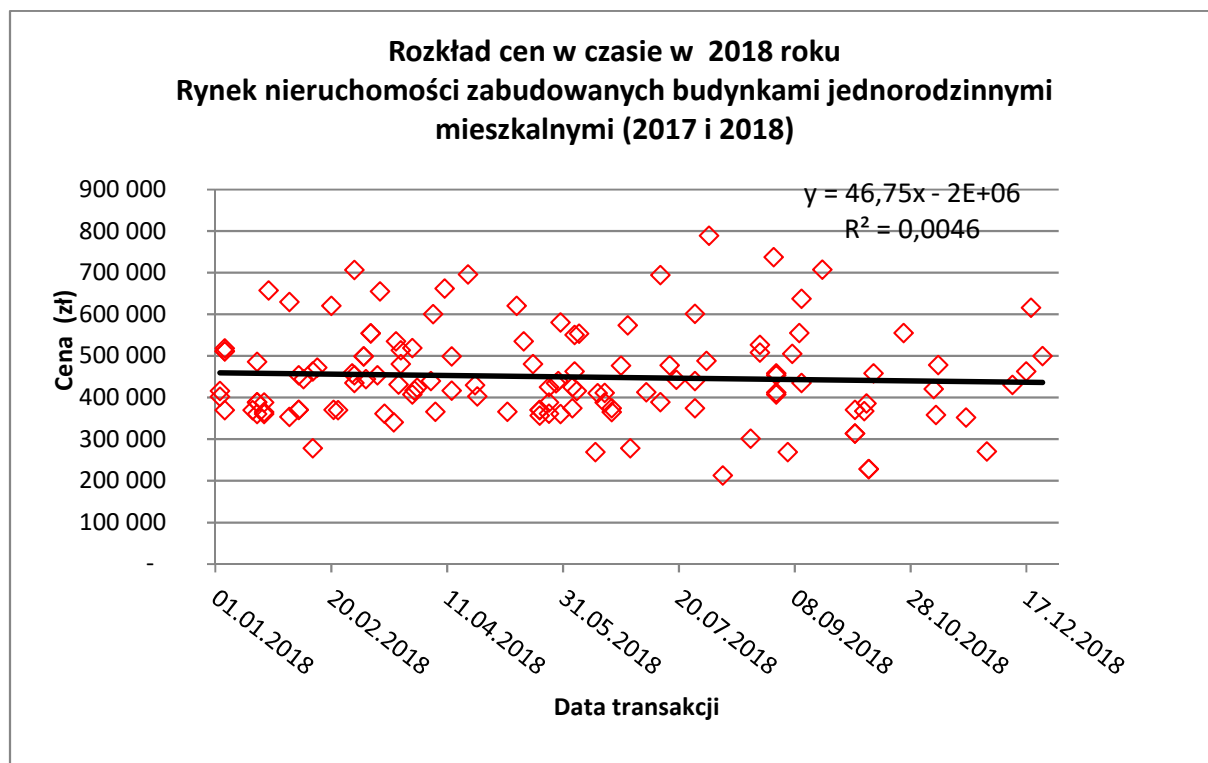
Wykres nr 3.17



Wykres nr 3.18



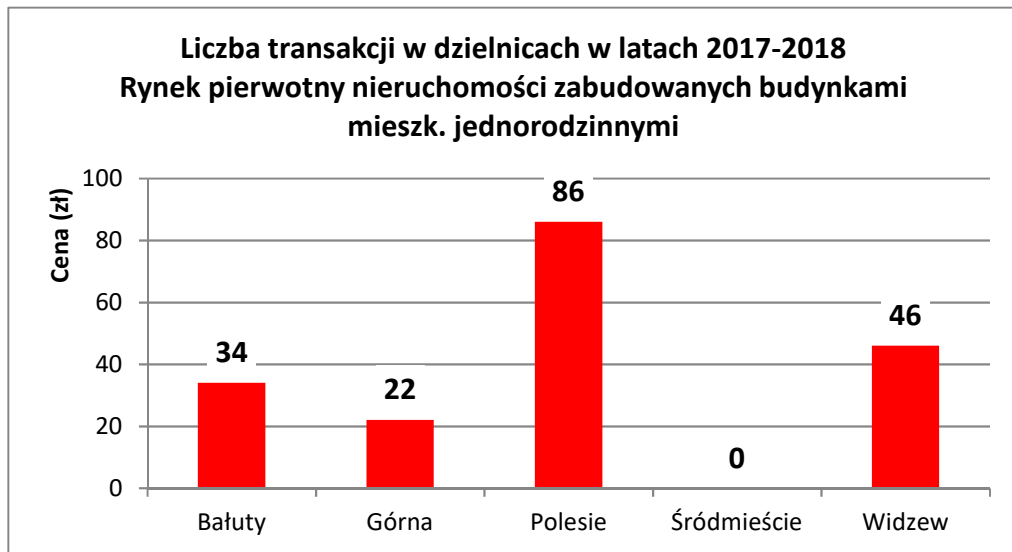




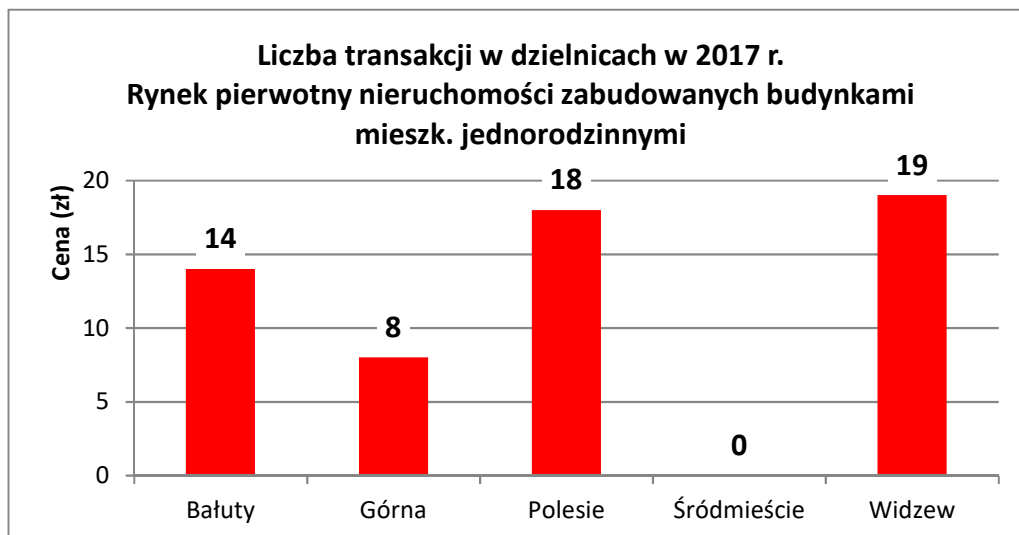
Ceny w badanym okresie były stabilne. Linia trendu w 2017r. była na stabilnym poziomie. W 2018r. linia trendu obniża się, nie jest to jednak wynik ogólnego spadku cen na rynku, ale było to spowodowane pojawieniem się w drugiej połowie 2018 roku na rynku transakcji, w których budynki były mniej zaawansowane niż typowy stan deweloperski. Ponadto w pierwszej połowie rynku odnotowano więcej transakcji budynkami w droższych inwestycjach deweloperskich.

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

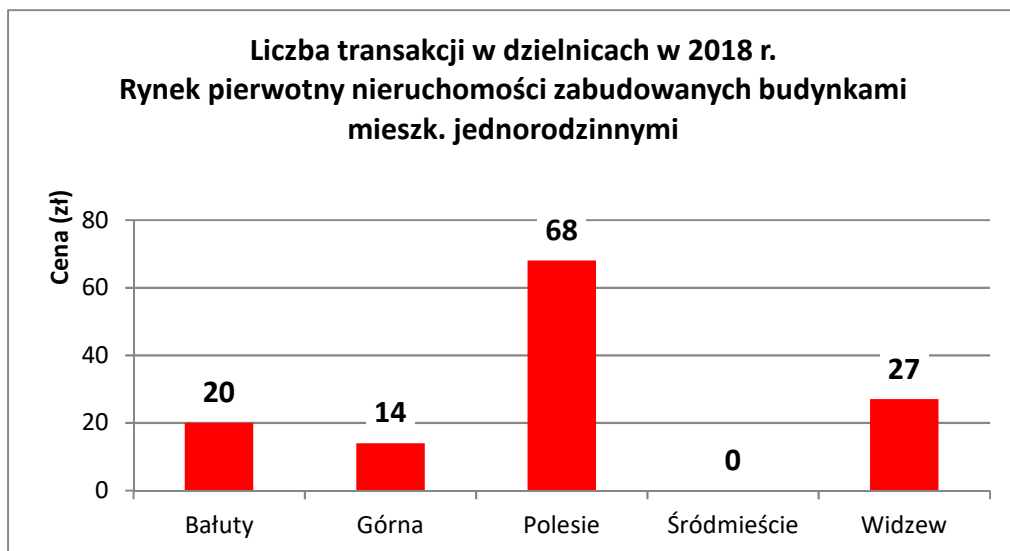
Wykres nr 3.20



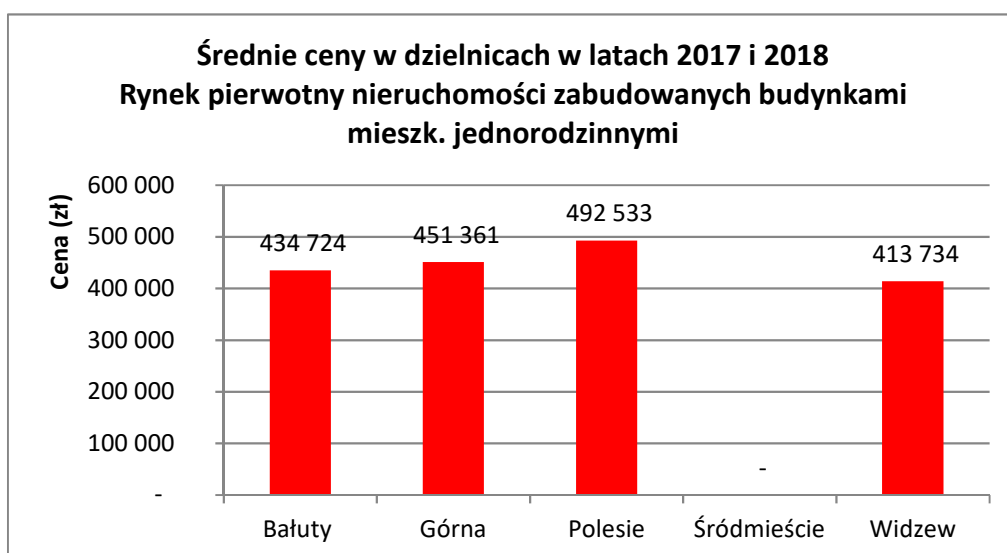
Wykres nr 3.21



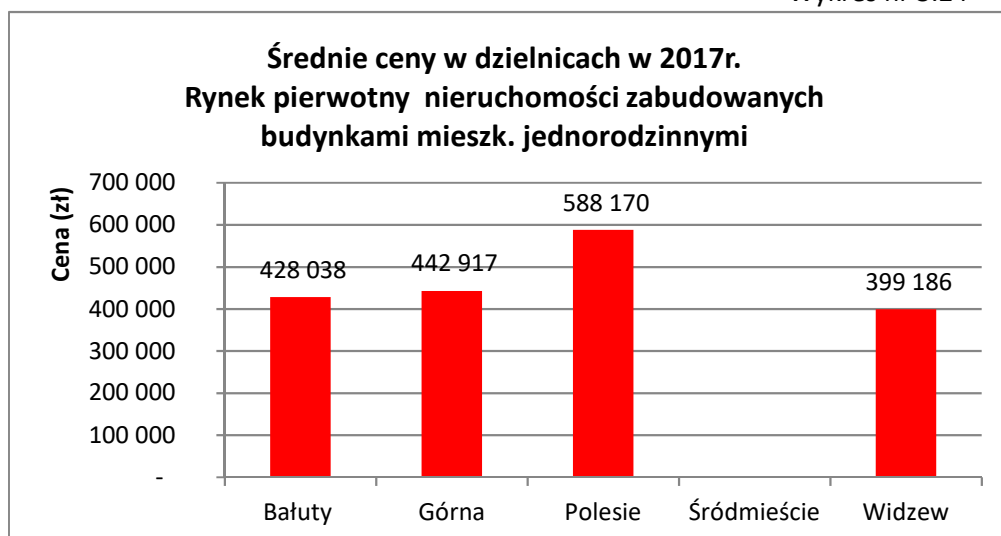
Wykres nr 3.22

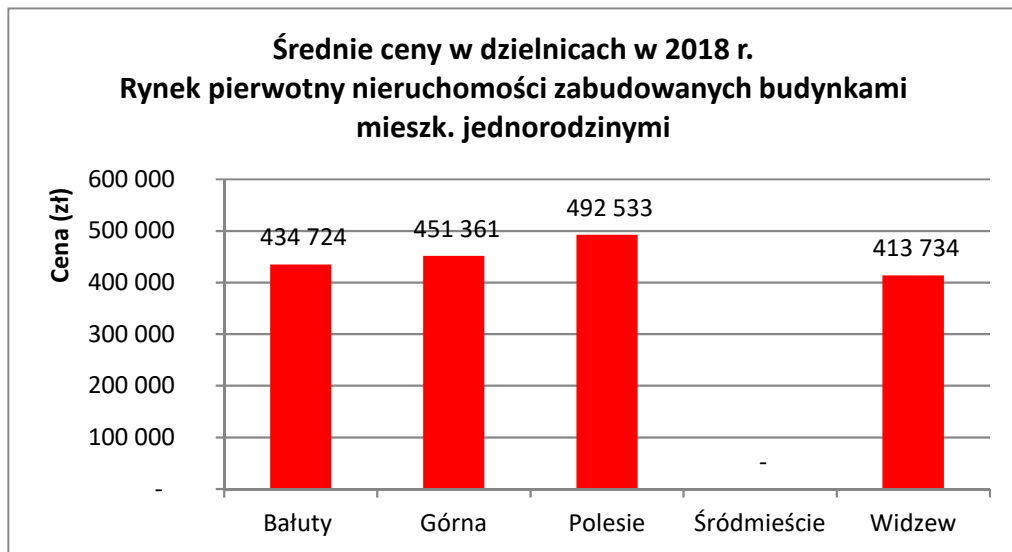


Wykres nr 3.23



Wykres nr 3.24





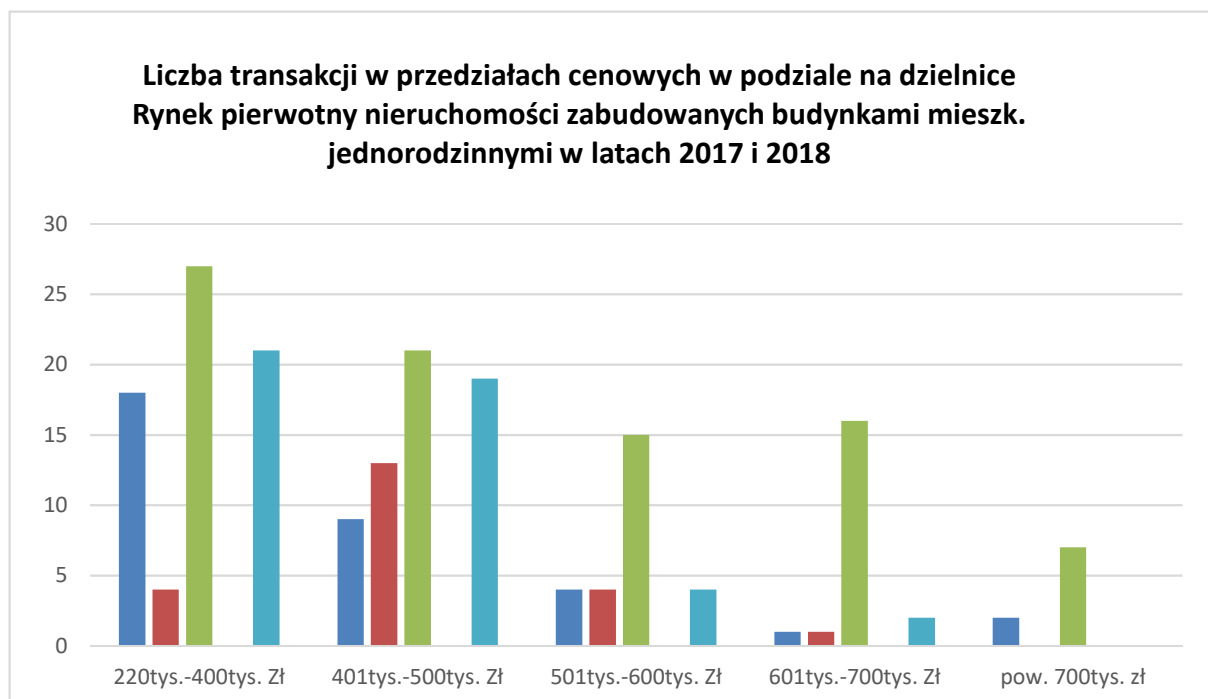


Tabela nr 3.5

Dzielnica*	Liczba transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych latach 2017 -2018					Suma:	Udział %
	250tys.- 400tys. zł	401tys.- 500tys. zł	501tys.- 600tys. zł	601tys.- 700tys. zł	pow. 700tys. zł		
<b>Bałuty</b>	18	9	4	1	2	<b>34</b>	<b>18%</b>
<b>Górna</b>	4	13	4	1	0	<b>22</b>	<b>12%</b>
<b>Polesie</b>	27	21	15	16	7	<b>86</b>	<b>46%</b>
<b>Śródmieście</b>	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Widzew</b>	21	19	4	2	0	<b>46</b>	<b>24%</b>
	<b>70</b>	<b>62</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>188</b>	<b>100%</b>
	<b>37%</b>	<b>33%</b>	<b>14%</b>	<b>11%</b>	<b>5%</b>		

\*Kolor komórki odpowiada kolorowi przypisanemu dzielnicy na wykresie.

Tabela nr 3.6

Dzielnica	Ilość transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w 2017 roku					Suma:	Udział %
	250tys.- 400tys. zł	401tys.- 500tys. zł	501tys.- 600tys. zł	601tys.- 700tys. zł	pow. 700tys. zł		
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%		

Tabela nr 3.7

Dzielnica	Ilość transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych w 2018 roku					Suma:	Udział %
	250tys.- 400tys. zł	401tys.- 500tys. zł	501tys.- 600tys. zł	601tys.- 700tys. zł	pow. 700tys. zł		
Bałuty	8	8	3	0	1	20	16%
Górna	3	8	2	1	0	14	11%
Polesie	25	19	12	8	4	68	53%
Śródmieście	0	0	0	0	0	0	0%
Widzew	9	14	3	1	0	27	21%
	45	49	20	10	5	129	100%
	35%	38%	16%	8%	4%		

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

1. Analiza rynku pierwotnego w latach 2017-2018 wykazała 188 transakcji. Liczba transakcji w 2018 była dwa razy większa niż w 2017, ponieważ w 2017 wyniosła 59, a w 2018 aż 129.  
  
Największy wzrost transakcji miał miejsce w dzielnicy Polesie - liczba transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi na rynku pierwotnym w 2018 roku na Polesiu wyniosła 68 transakcji i była większą niż liczba transakcji takimi nieruchomościami na terenie całej Łodzi w 2017 r. (59 transakcji). Wzrosty liczby transakcji odnotowano w każdej dzielnicy, ale nie były one tak rekordowe jak na terenie Polesia.  
  
W badanym okresie nie było żadnej transakcji w dzielnicy Śródmieście. Najwięcej transakcji (tj. 53% transakcji w całym mieście) odnotowano w 2018 na terenie dzielnicy Polesie, choć w 2017 roku udziały w rynku dzielnic Polesie i Widzew był na prawie identycznym poziomie tj. 31% i 32%.
2. Typowe ceny mieszczą się w przedziale od 200.000 zł do 600.000 zł (około 85% transakcji na rynku w latach 2017 -2018 miało cenę w tym przedziale). Najniższe ceny zostały uzyskane za budynki w stanie surowym otwartym, ale największy udział w rynku mają transakcje w stanie deweloperskim/ surowym zamkniętym.
3. Ceny były na stabilnym poziomie. W 2018r. linia trendu obniża się, nie jest to jednak wynik ogólnego spadku cen na rynku, ale było to spowodowane in. pojawieniem się w drugiej połowie 2018 roku na rynku transakcji, w których budynki były mniej zaawansowane niż typowy stan deweloperski. Ponadto w pierwszej połowie rynku odnotowano więcej transakcji budynkami w droższych inwestycjach deweloperskich.
4. Ceny średnie na łódzkim rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanym budynkami jednorodzinnymi wyniosły w 2017r.: 469 618 zł i w 2018 r. : 452 657 zł. Spadek ceny średniej w 2018. spowodowany jest wyłącznie przez spadek średniej ceny w dzielnicy Polesie, która w 2017 była skrajnie wysoka, ze względu na wysoki poziom cen w 1 inwestycji deweloperskiej -sprzedawanej tylko w 2017r (średnia cena w dzielnicy Polesie wyniosła w 2017 r. ok. 588.000 zł podczas gdy w 2018 r. wyniosła prawie o 100tys. niżej tj. ok. 492.500 zł). Poza Polesiem średnie ceny w pozostałych dzielnicach wzrosły w 2018 roku w porównaniu do 2017 r. (por. wykresy 3.24 i 3.25).