

# ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI 2017-2018

## 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 <sup>2</sup> DO 2000 M <sup>2</sup> .....	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 .....	23
1.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup> .....	24
1.2.1. Wprowadzenie .....	24
1.2.1. Podstawowe wskaźniki.....	24
1.2.1. Ceny transakcyjne a powierzchnia gruntu .....	26
1.2.2. Analiza rynku w podziale na dzielnice Łodzi.....	31
1.2.3. Podsumowanie .....	42
2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE WIELORODZINNE.....	43
2.1. WPROWADZENIE.....	43
2.2. WPROWADZENIE.....	44
2.3. LICZBA TRANSAKJI A POWIERZCHNIA GRUNTU .....	46
2.4. LICZBA TRANSAKJI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU .....	48
2.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD MW W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH.....	50
2.6. LICZBA TRANSAKJI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU .....	53
2.7. PODSUMOWANIE .....	56
3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I HANDLOWĄ.....	57
3.1. WPROWADZENIE.....	57
3.2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI.....	58
3.3. LICZBA TRANSAKJI W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU.....	60
3.4. LICZBA TRANSAKJI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU .....	62
3.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH .....	64
3.6. LICZBA TRANSAKJI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU .....	67

3.7.	PODSUMOWANIE .....	69
4.	NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ .....	70
4.1.	WPROWADZENIE .....	70
4.2.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI .....	71
4.3.	LICZBA TRANSAKCJI W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU.....	72
4.4.	LICZBA TRANSAKCJI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU .....	74
4.5.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH.....	76
4.6.	LICZBA TRANSAKCJI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU .....	78
4.7.	PODSUMOWANIE .....	80

# 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 M<sup>2</sup> DO 2000 M<sup>2</sup>

#### 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 01.01.2017 r. do 31.12.2018 r.

Analizą objęto transakcje nieruchomości 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 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>. Grunty mniejsze niż 250 m<sup>2</sup> nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania zabudową mieszkalną jednorodziną, nawet w przypadku zabudowy o charakterze bliźniaczym lub szeregowym. Natomiast grunty powyżej 2000 m<sup>2</sup> stanowią odrębny segment rynku, który zostanie przeanalizowany w kolejnym podrozdziale.

W tym segmencie rynku odnotowano 3 transakcje prawem użytkowania wieczystego. Pozostałe nieruchomości objęte analizą stanowią przedmiot prawa własności.

Z analizy odrzucono transakcje o skrajnych cenach poniżej 40 zł/m<sup>2</sup> (5 transakcji), powyżej 480 zł/m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup>, 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.

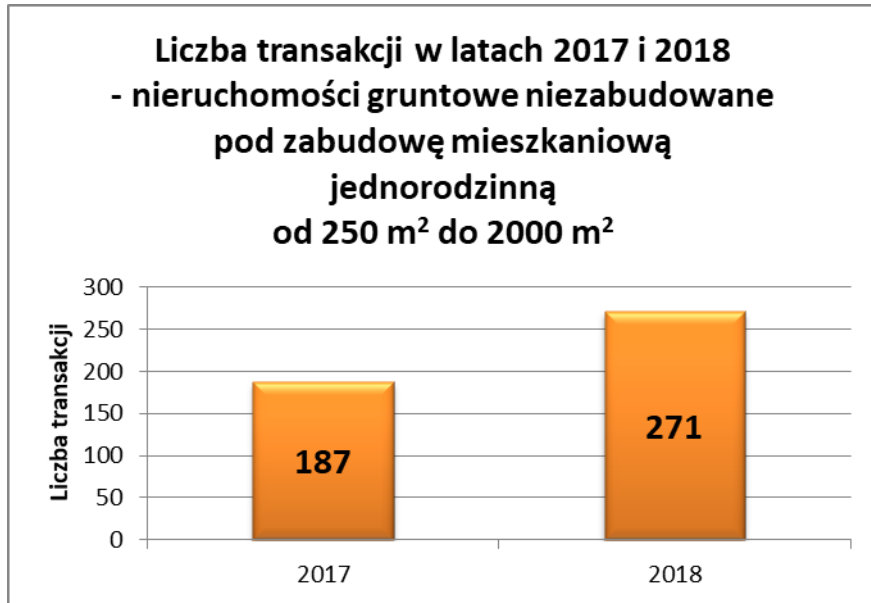
### 1.1.2. Podstawowe wskaźniki

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

Tabela nr 1

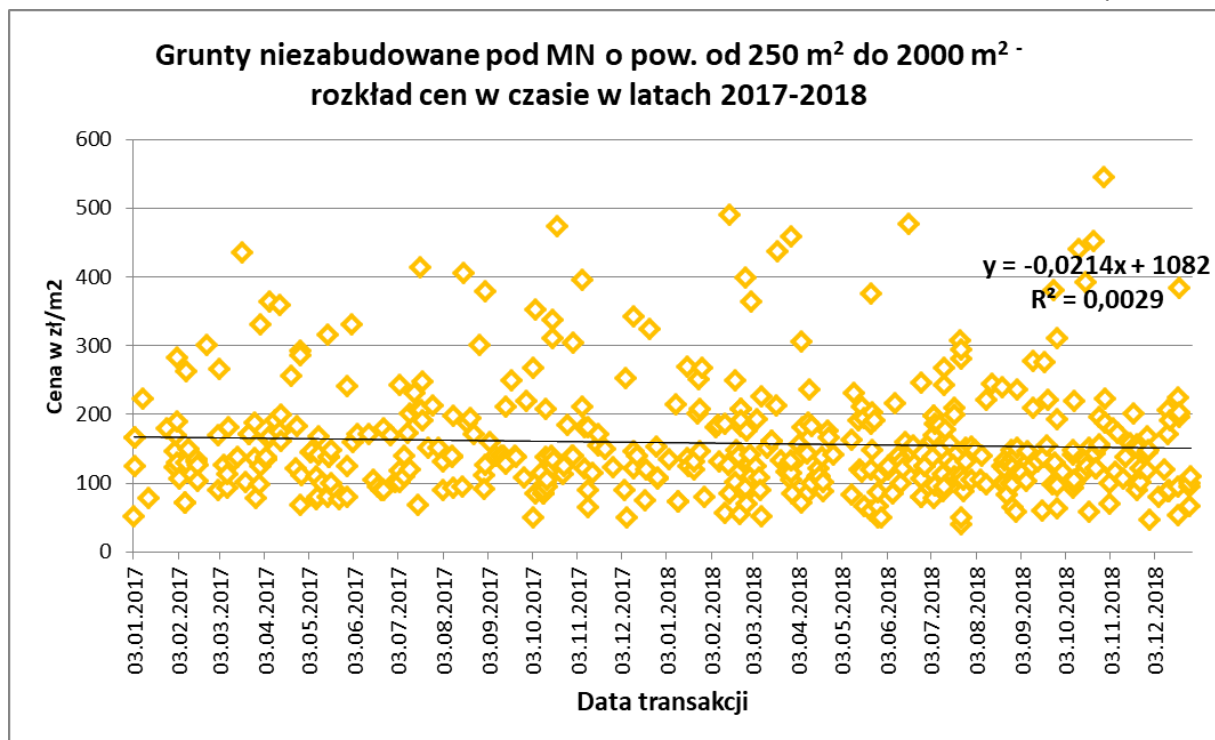
<b>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup></b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2017 i 2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2017 i 2018</b>	458	187	271
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• <b>średnia arytmetyczna</b>	158	164	154
• <b>C min</b>	40	49	40
• <b>C max</b>	545	474	545
• <b>odchylenie standardowe</b>	83	82	83
• <b>mediana</b>	137	139	133

Po spadku ilości transakcji w 2017 r. na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną o powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> do 187, liczba transakcji w roku 2018 osiągnęła ten sam poziom, co w rekordowym dla tego rynku roku 2016, tj. 271 transakcji na terenie całej Łodzi.



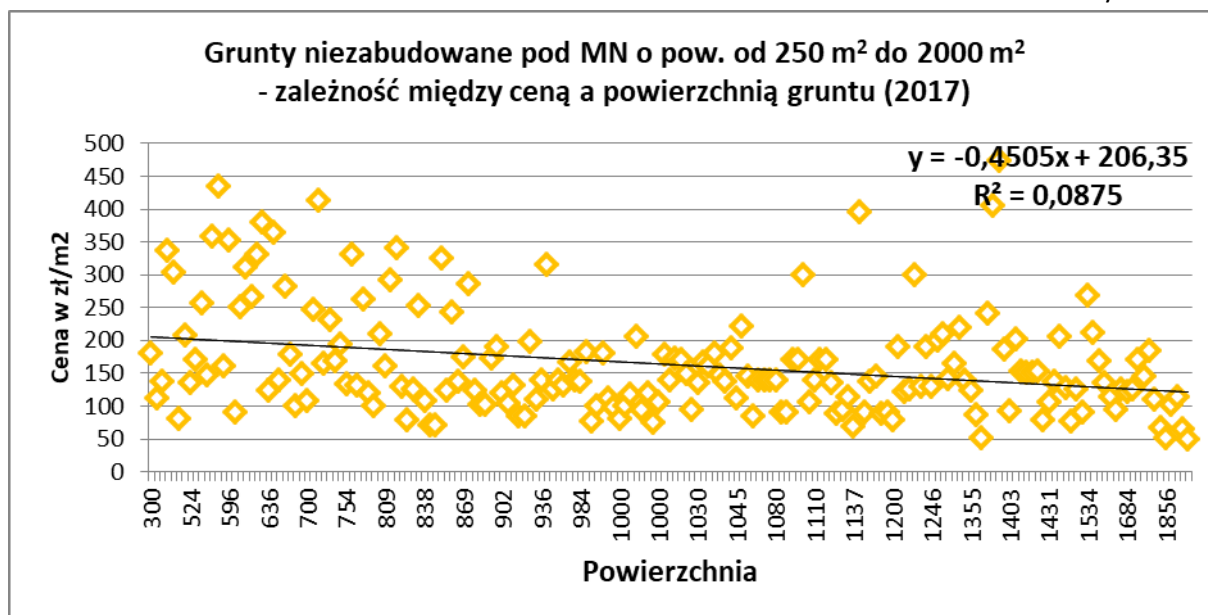
Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2018 r. była niższa o ok. 6% niż w roku 2017. Spadek wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był mniejszy i wyniósł ok. 5%. Zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup> było podobne w obu analizowanych latach, co potwierdza prawie taka sama wartość odchylenia standardowego w roku 2018 jak w roku 2017 (odpowiednio: 83 zł/m<sup>2</sup> do 82 zł/m<sup>2</sup>). W roku 2018 r. zawarto 3 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o jednostkowej cenie transakcyjnej przekraczającej cenę maksymalną z roku 2017, równą 474 zł/m<sup>2</sup>, w tym 2 transakcje położone na terenie Julianowa (w obrębie B-25) oraz jedna transakcja w północnej części Rokicia oraz 2 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o jednostkowej cenie transakcyjnej niższej od ceny minimalnej z roku 2017 (na terenach obrzeżnych Bałut i Widzewa). Ceny transakcyjne pozostałych 268 transakcji mieściły się w przedziale cenowym z roku poprzedniego, tj. od 49 zł/m<sup>2</sup> do 474 zł/m<sup>2</sup>.

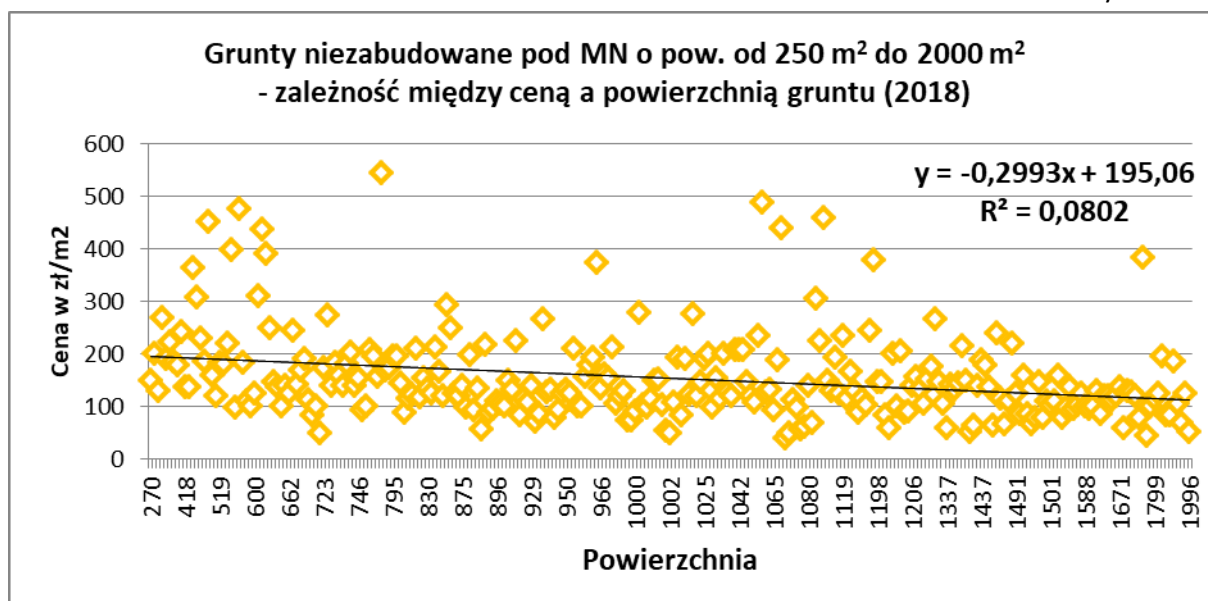
Wykres nr 1 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2017-2018. Linia trendu jest linią malejącą o niewielkim nachyleniu. Bardzo niska wartość współczynnika determinacji wskazuje jednak na fakt, że upływ czasu w bardzo niewielkim stopniu wyjaśnia odnotowaną 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 2017 jak i w 2018 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.

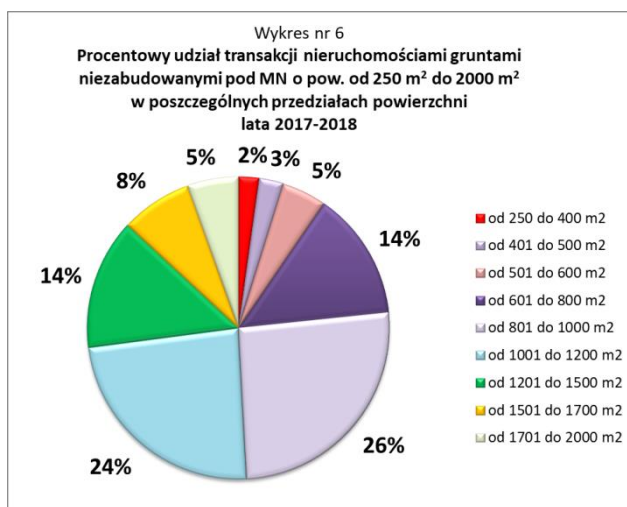
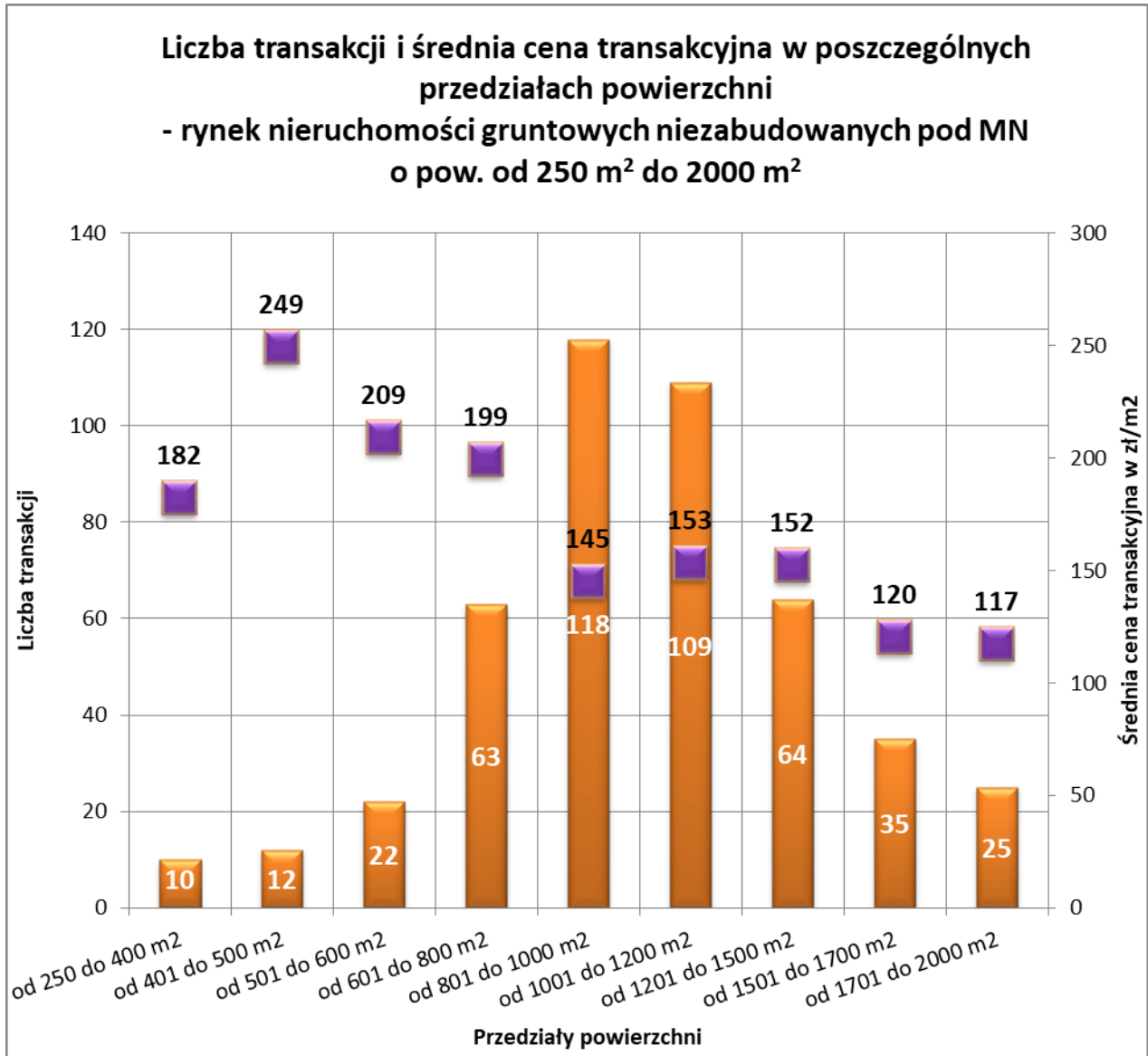




W związku z powyższym, w celu zweryfikowania zależności między ceną transakcyjną a powierzchnią gruntu, będącego przedmiotem transakcji na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dokonano analizy liczby transakcji i jednostkowych cen transakcyjnych w następujących przedziałach powierzchni:

- od 250 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup>,
- od 401 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>,
- od 501 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>,
- od 601 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup>,
- od 801 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>,
- od 1001 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>,
- od 1201 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>,
- od 1501 m<sup>2</sup> do 1700 m<sup>2</sup>,
- od 1701 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>.





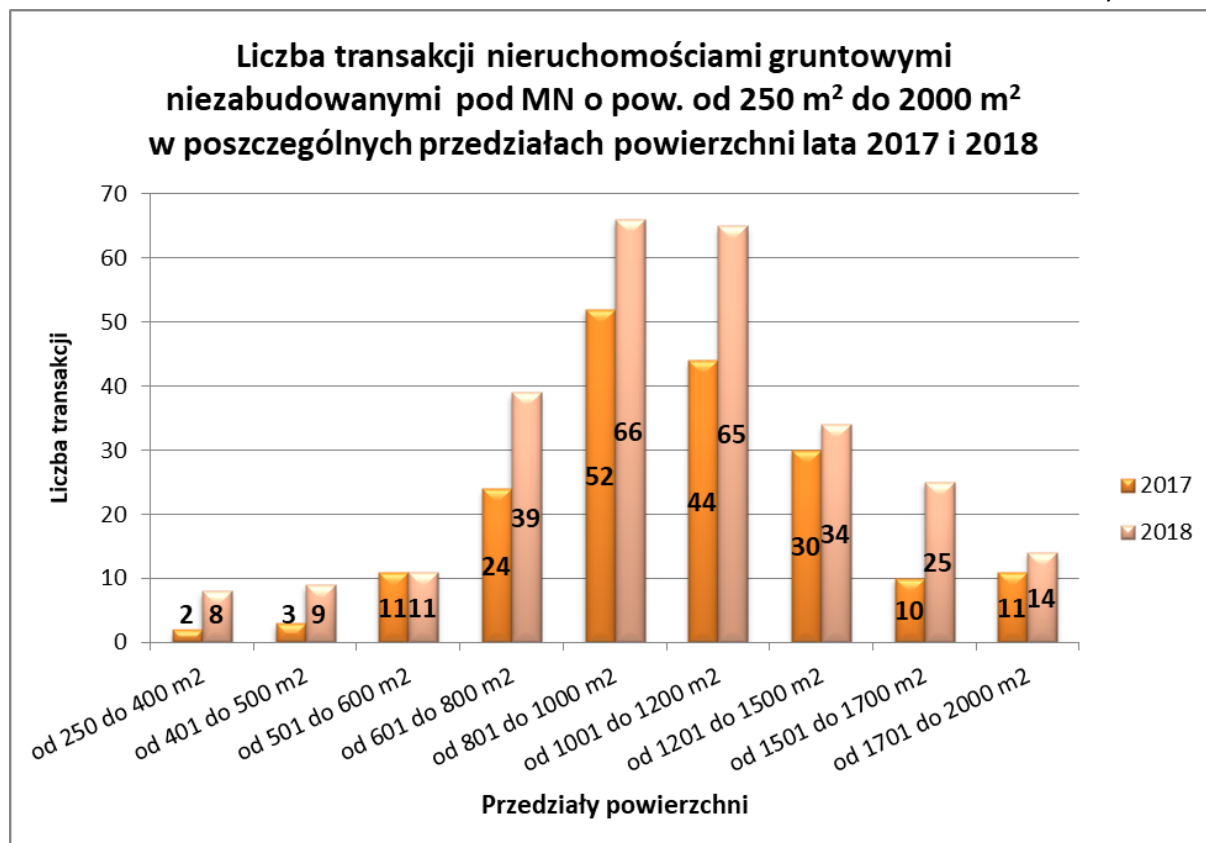
Największym popytem na analizowanym rynku w latach 2017-2018, podobnie jak w latach poprzednich, cieszyły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 801 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>, które składają się na 50% obrotu gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodziną w Łodzi (wykres nr 6). Wraz z gruntami o powierzchni od 601 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> i od 1201 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> stanowią one aż 78% obrotu w latach 2017-2018.

Najmniej transakcji zawarto nieruchomościami małymi, o powierzchni

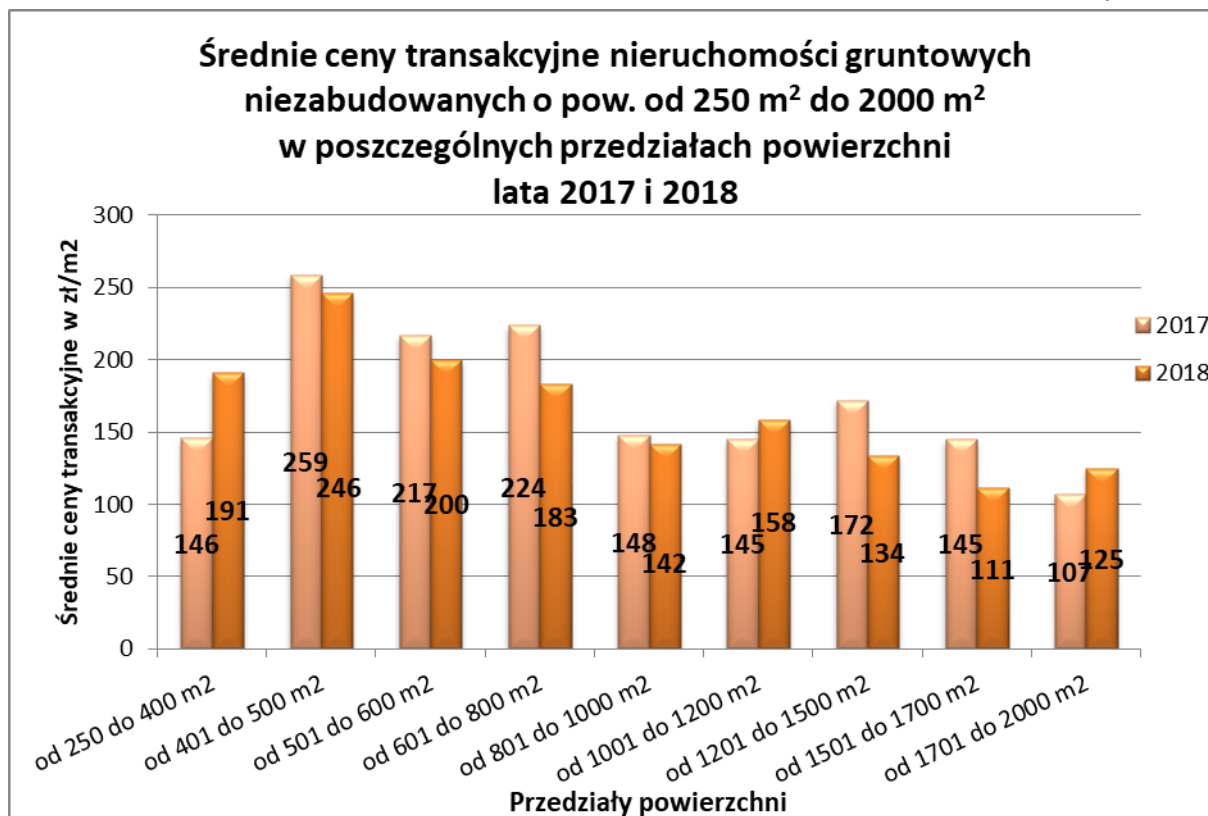
od 250 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup> (razem 5% ogółu transakcji na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną).

Opisana wyżej uśredniona struktura rynku dla lat 2017-2018 pod względem udziału nieruchomości z poszczególnych przedziałów powierzchni w ogólnej liczbie transakcji była zbliżona w latach 2017 i 2018. Liczba transakcji w roku 2018 była większa niż w 2017 na każdym z wyodrębnionych „podrynków”, za wyjątkiem rynku gruntów o powierzchni od 501 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup> (wykres nr 7). Największe zmiany rok do roku nastąpiły na rynku gruntów o powierzchni od 1501 m<sup>2</sup> do 1700 m<sup>2</sup>, gdzie liczba transakcji zawartych w ciągu roku wzrosła z 10 do 25 (wzrost udziału w ogóle transakcji o 4 punkty procentowe).

Wykres nr 7



Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod budowę mieszkalną jednorodziną, były wyższe w 2018 roku niż w roku poprzednim w przedziałach skrajnych, tj. działek najmniejszych o pow. od 250 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup> oraz działek największych, o pow. od 1701 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, a także w przedziale działek popularnych, o powierzchni od 1001 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>. W pozostałych przedziałach powierzchni średnie ceny transakcyjne w 2018 r. były niższe niż w roku poprzednim.



Struktura zawartych transakcji w grupie nieruchomości o powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup> znacząco się różni w latach 2017 i 2018. 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/m<sup>2</sup>. W 2018 roku na rynku gruntów małych zawarto 10 transakcji, z czego 1 położona była na terenie Julianowa (jednego z najdroższych osiedli Łodzi), 2 w okolicach Lasu Łągiwnickiego, 2 na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej. Aż 5 z 10 transakcji osiągnęło ceny powyżej 180 zł/m<sup>2</sup>.

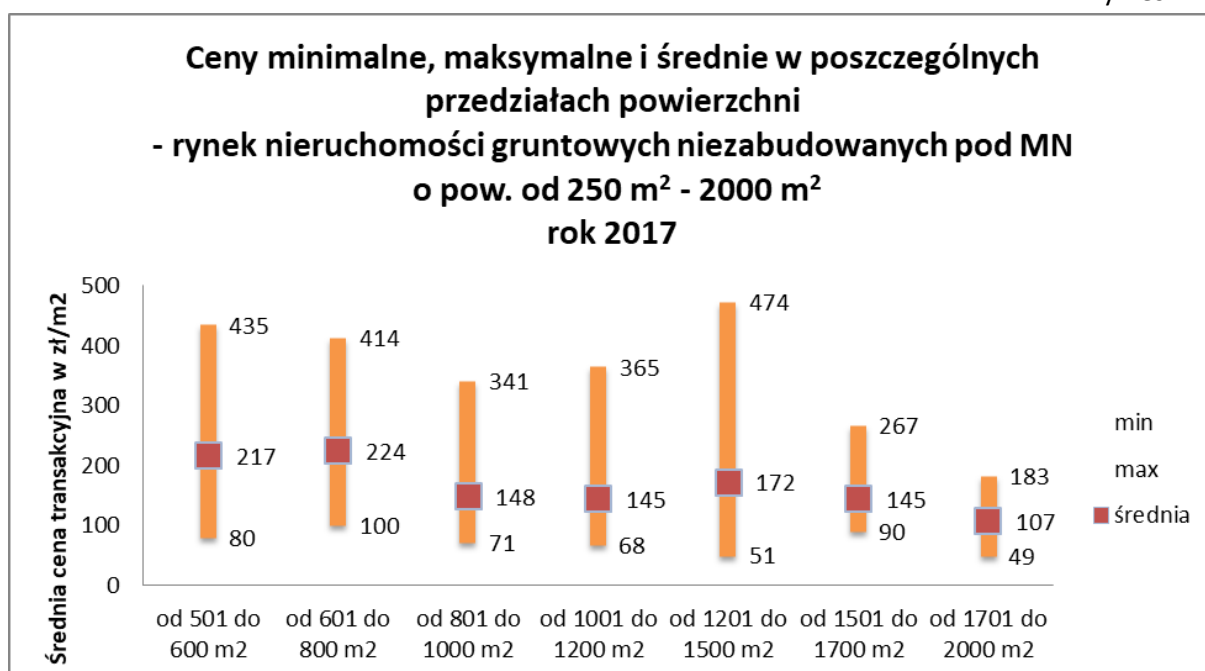
Biorąc pod uwagę tak duże rozbieżności w liczbie zanotowanych transakcji oraz w lokalizacji i stanie otoczenia nieruchomości o powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup>, przedział ten wyłączono z analizy zmienności cen transakcyjnych na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.

Z powyższych powodów z dalszej analizy wyłączono również nieruchomości o powierzchni od 401 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>. W ciągu 2 lat zawarto 12 transakcji nieruchomościami o wyżej wskazanej powierzchni, z czego tylko trzy w 2017 roku (w tym 2 o jednostkowej cenie transakcyjnej powyżej 300 zł/m<sup>2</sup>) i 9 w roku 2018 (w tym 3 o jednostkowej cenie transakcyjnej powyżej 300 zł/m<sup>2</sup>).

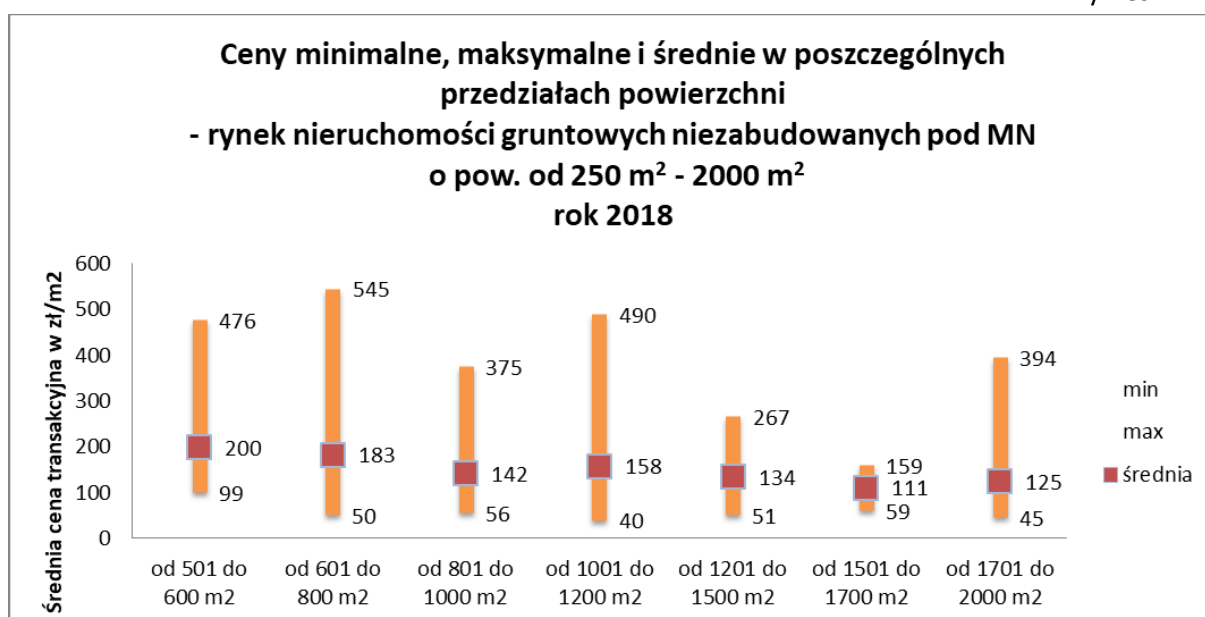
Po odrzuceniu ww. przedziałów powierzchni z dalszej analizy, na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 500 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> można zaobserwować następujące zależności cen jednostkowych nieruchomości od powierzchni gruntu:

- najwyższe przeciętne ceny w latach 2017 i 2018 osiągały nieruchomości o powierzchni gruntu od 501 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup>,
- ceny transakcyjne nieruchomości o powierzchni od 801 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> 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 latach 2017 i 2018 nieruchomości o powierzchni największej w analizowanym zbiorze, tj. powyżej 1700 m<sup>2</sup>, osiągały niższe ceny od nieruchomości o powierzchni mniejszej, poniżej 1700 m<sup>2</sup>.

Wykres nr 9



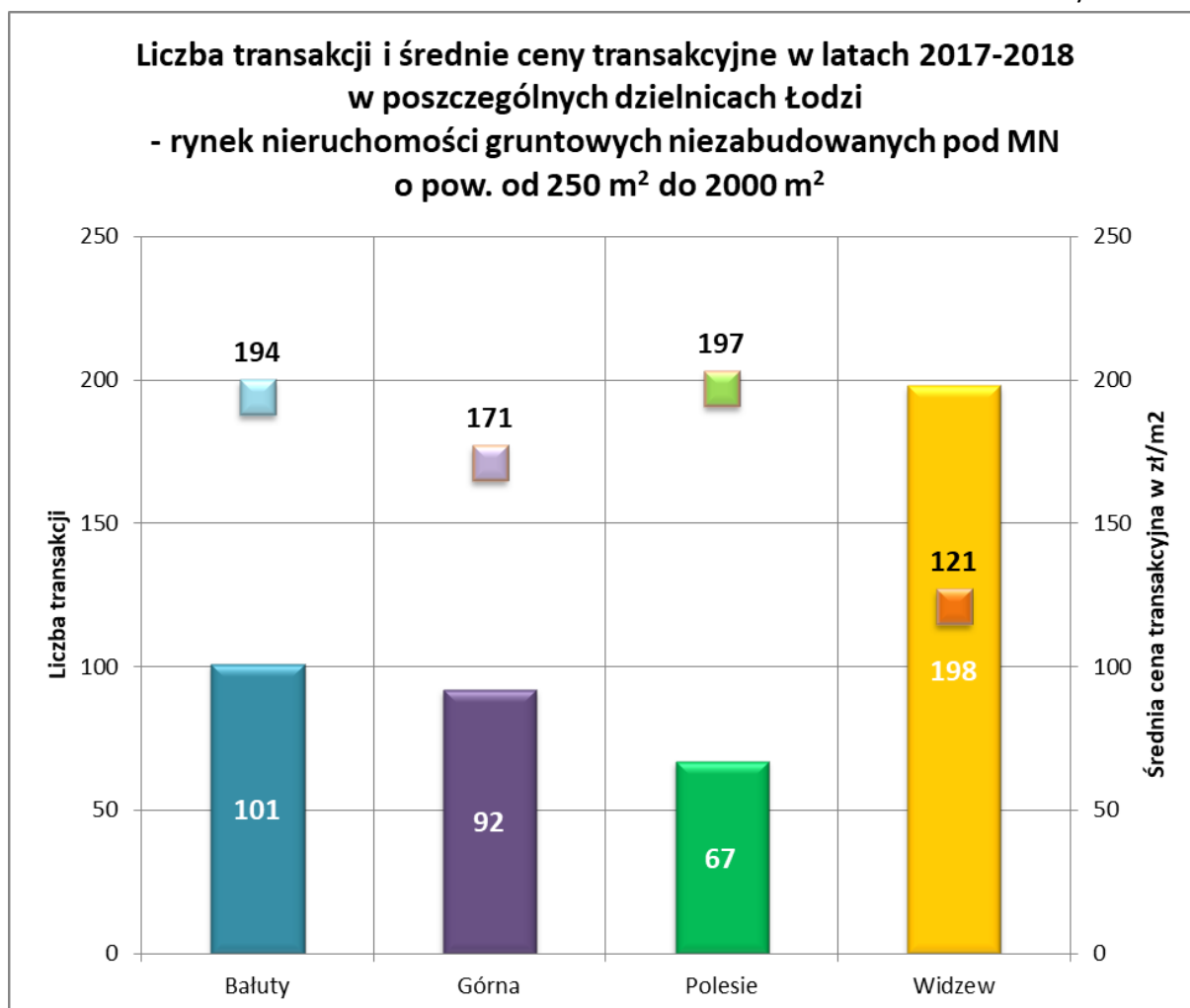
Wykres nr 10



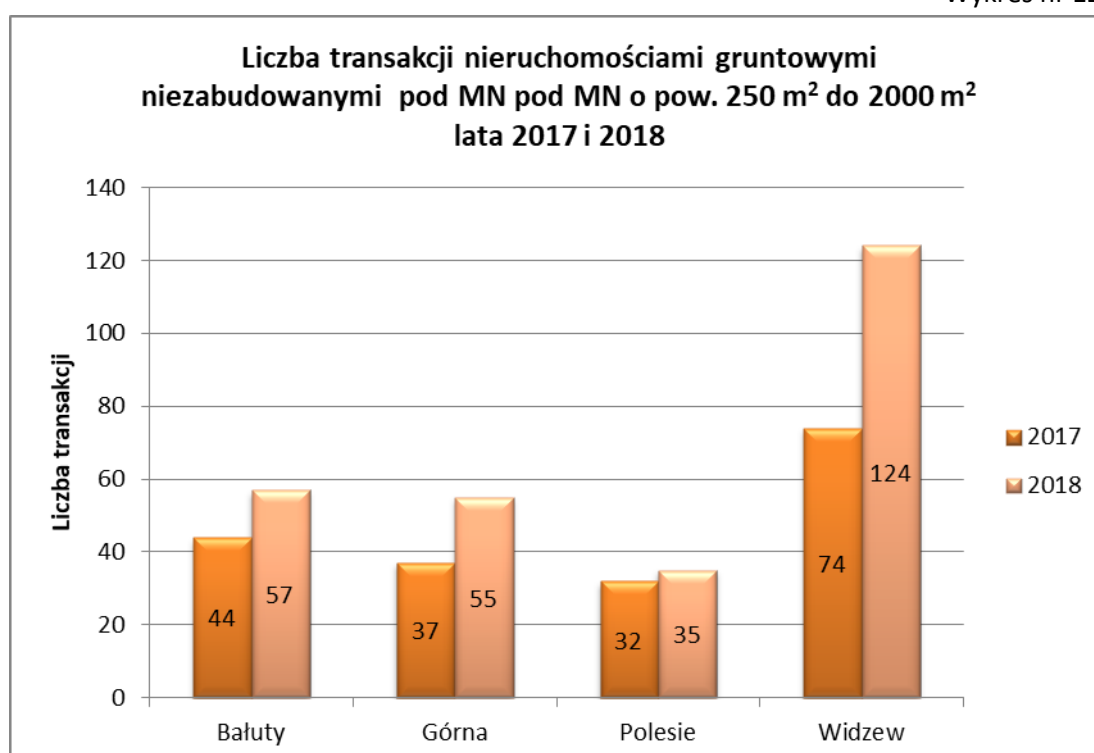
#### **1.1.4. Analiza rynku w poszczególnych dzielnicach Łodzi**

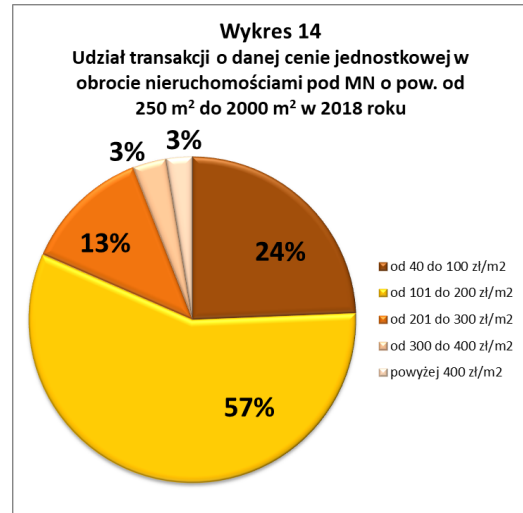
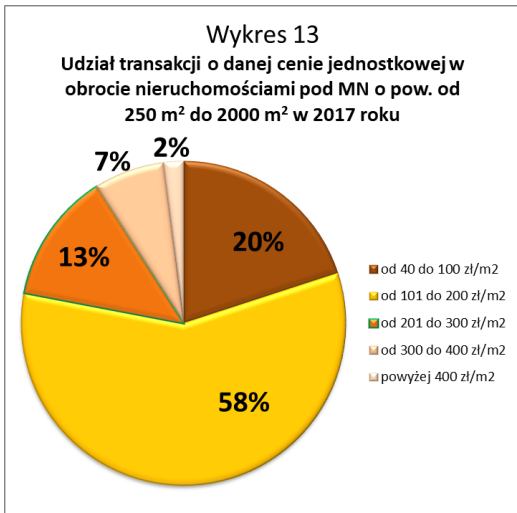
Na wykresach nr 11 – 17 przedstawiono kolejno:

- liczbę transakcji i średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w latach 2017-2018 (łącznie) w poszczególnych dzielnicach Łodzi (*wykres nr 11*),
- zestawienie liczby zawartych transakcji w poszczególnych dzielnicach – odrębnie dla lat 2017 i 2018 (*wykres nr 12*),
- udział poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o pow. od 250 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, na rynku łódzkim – odrębnie dla lat 2017 i 2018 (*wykresy nr 13 i 14*),
- średnie ceny transakcyjne w poszczególnych dzielnicach – odrębnie dla lat 2017 i 2018 (*wykres nr 15*),
- rozkład cen minimalnych, maksymalnych i średnich w poszczególnych dzielnicach - odrębnie dla lat 2017 i 2018 (*wykresy nr 16 i 17*).

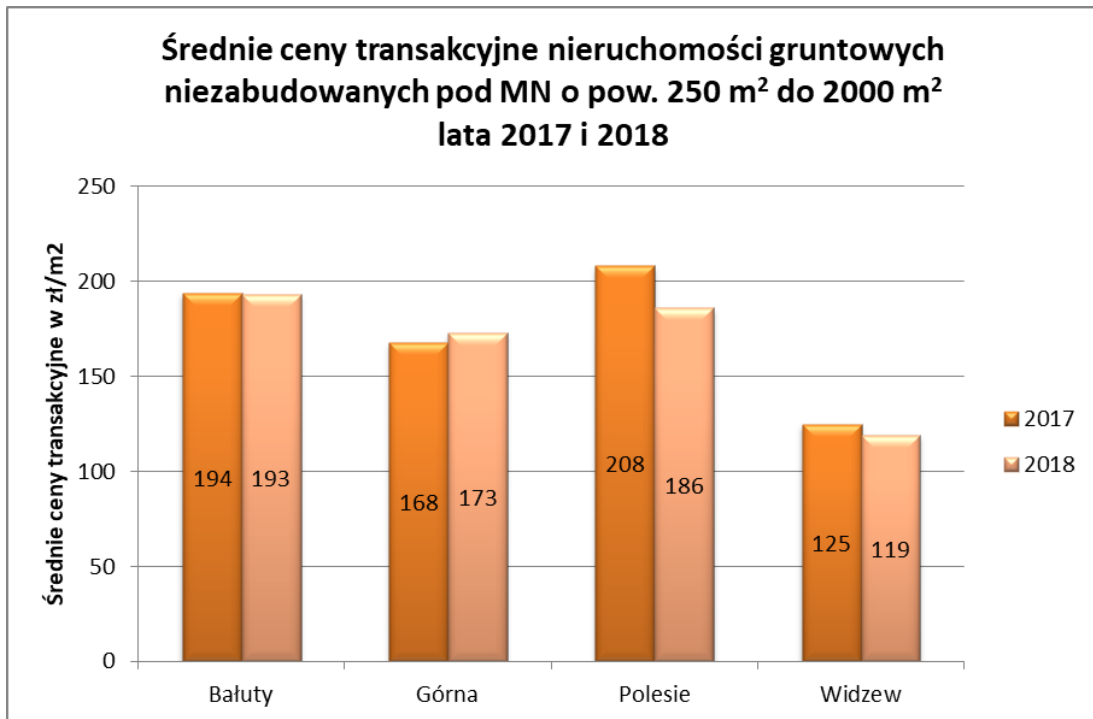


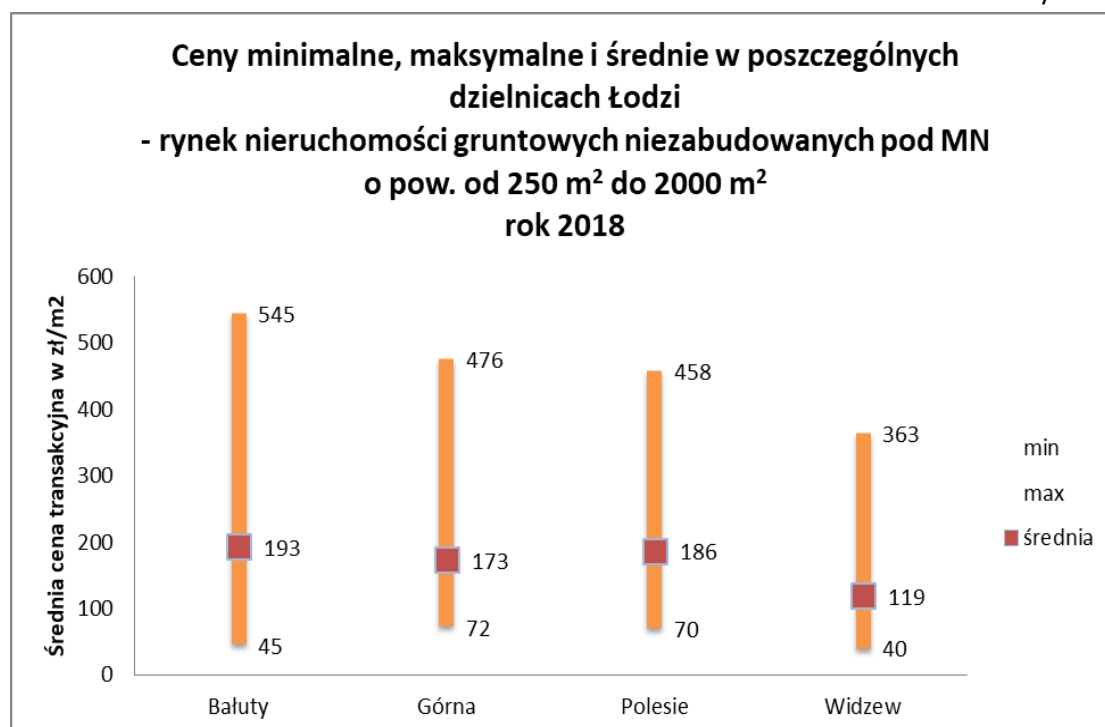
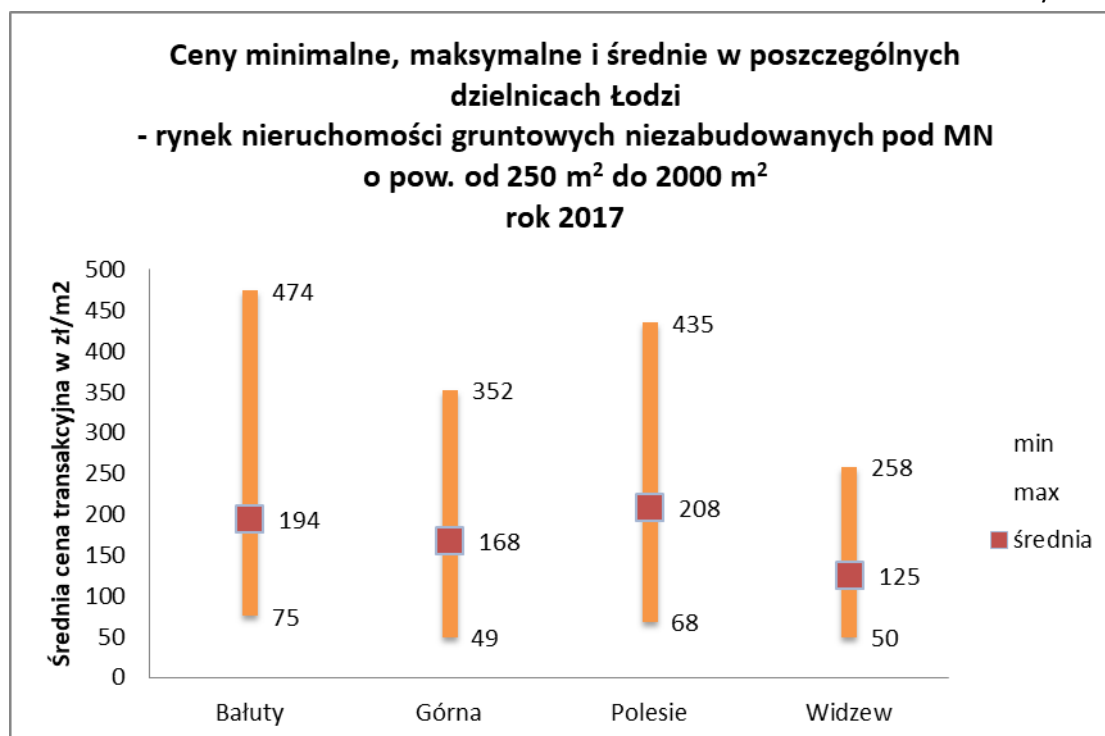
Wykres nr 12





Wykres nr 15





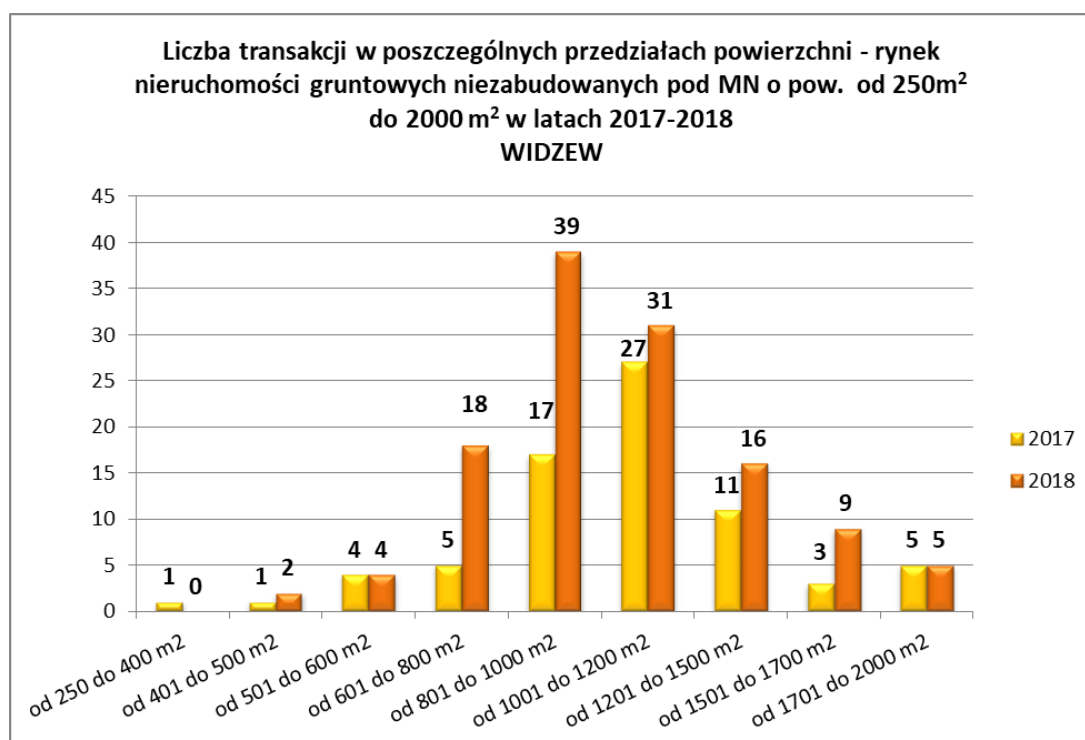
#### 1.1.4.1. Widzew

W latach 2017-2018 najwięcej transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, odnotowano na terenie dzielnicy Łódź-Widzew. 74 transakcje w roku 2017 oraz 124 transakcje w roku 2018, zawarte na terenie ww. dzielnicy, stanowiły odpowiednio 40% i 46% wszystkich



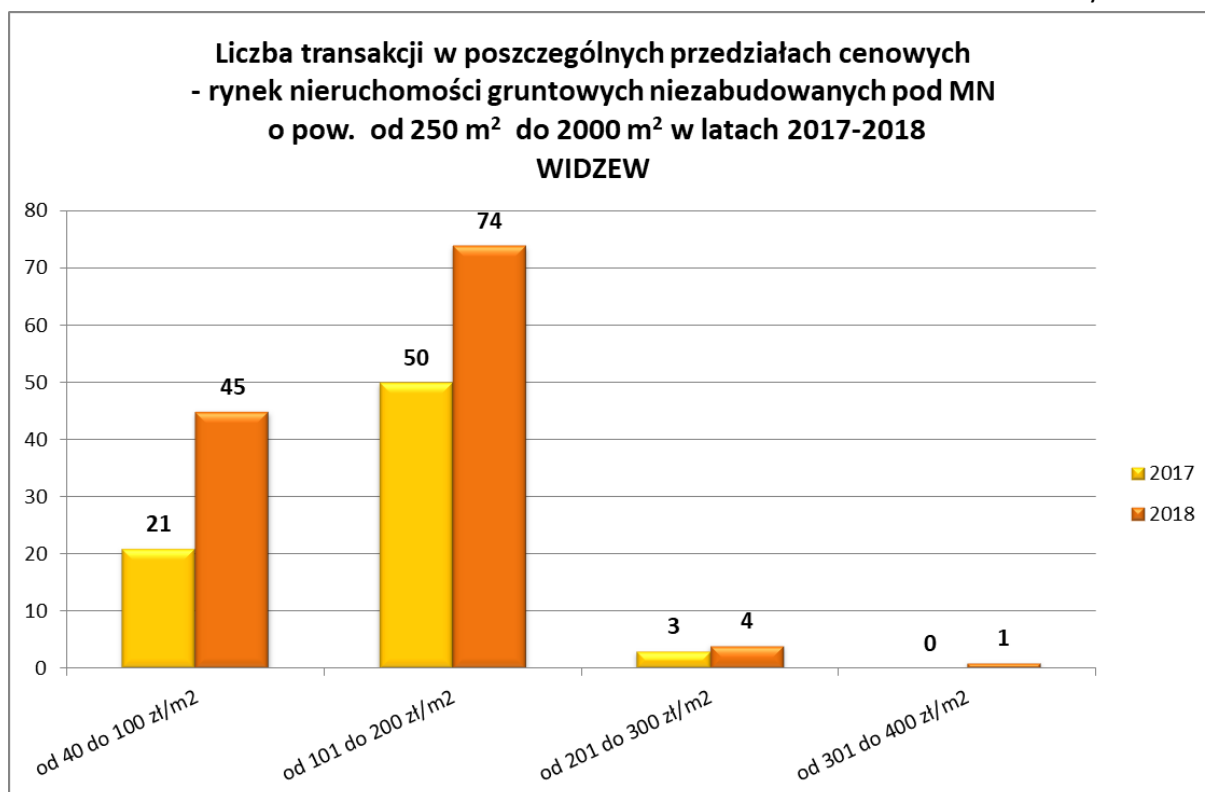
transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zawartych w Łodzi w omawianym segmencie rynku (wykresy nr 11, 12). Największym popytem w 2017 roku na Widzewie cieszyły się działki o powierzchni od 1001 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> (36% wszystkich transakcji) oraz o powierzchni od 801 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> (23% transakcji) (wykres nr 18). W roku 2018 wciąż najpopularniejszymi wśród nabywców były działki z ww. przedziałów powierzchni, jednak proporcja się odwróciła: 31% ogółu zawartych na Widzewie transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod zabudowę jednorodzinną stanowiły działki o powierzchni od 801 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>, zaś działki o powierzchni od 1001 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> były przedmiotem 25% umów kupna-sprzedaży. Obrót nieruchomościami małymi, poniżej 500 m<sup>2</sup>, praktycznie nie istniał w tej części miasta w latach 2017 i 2018.

Wykres nr 18



Widzew był najbardziej aktywną, ale jednocześnie najtańszą z dzielnic Łodzi – zarówno w roku 2017 jak i 2018 średnia cena za 1 m<sup>2</sup> gruntu w dzielnicy Widzew była wyraźnie niższa niż w pozostałych dzielnicach miasta (wykresy nr 15, 16, 17). Taka struktura cen wynika z faktu, że ponad 60% transakcji zawartych na terenie Widzewa stanowiły nieruchomości położone na relatywnie słabo zagospodarowanych terenach miasta, m.in. w obrębie osiedli: Nowosolna, Stoki i Sikawa, Mieszki i Stare Moskule. W obrębie Widzewa nie ma też osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych postrzeganych przez mieszkańców Łodzi jako prestiżowe, osiągających ponadprzeciętne w warunkach łódzkiego rynku ceny jednostkowe.

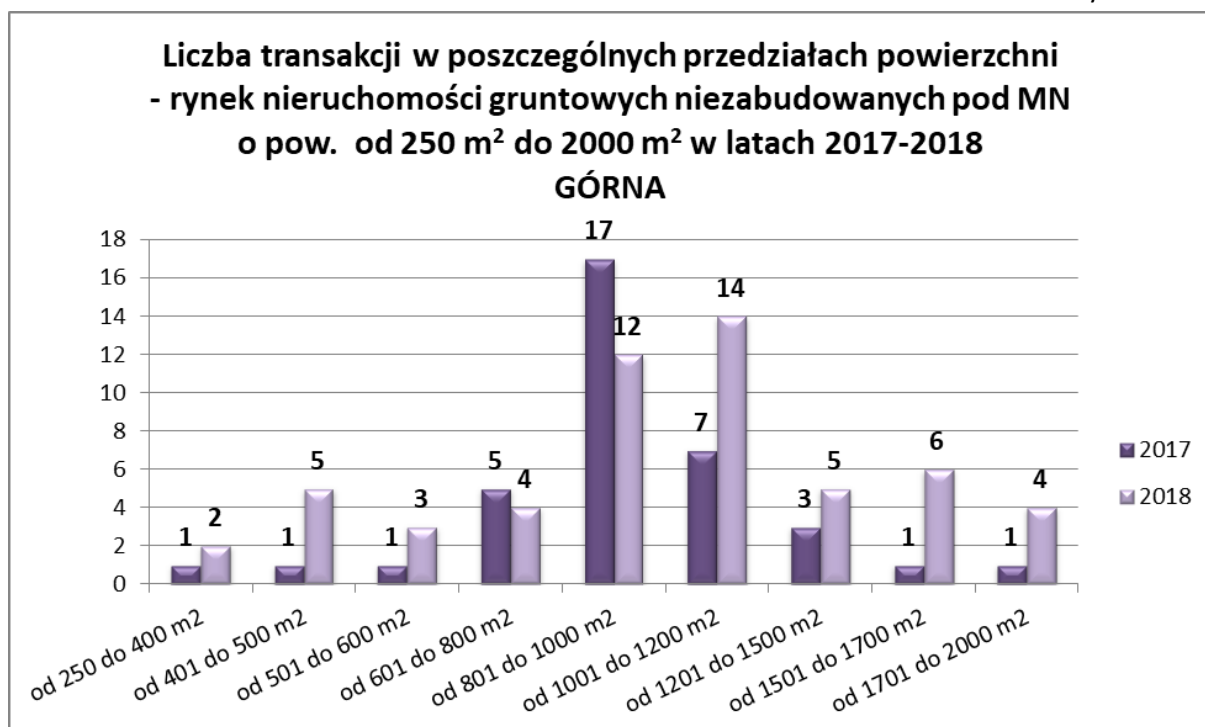
W roku 2018 w dzielnicy Widzew zaobserwowano ok. 5% spadek średniej ceny transakcyjnej (z 125 zł/m<sup>2</sup> do 119 zł/m<sup>2</sup>). Wzrósł również udział w obrocie na terenie Widzewa nieruchomości o jednostkowej cenie poniżej 101 zł/m<sup>2</sup>: z 28% do 36% (wykres nr 19). W analizowanym okresie na Widzewie zawarto tylko 1 transakcję (w 2018 r.) o jednostkowej cenie transakcyjnej przekraczającej 300 zł/m<sup>2</sup>.



#### 1.1.4.2. Górna

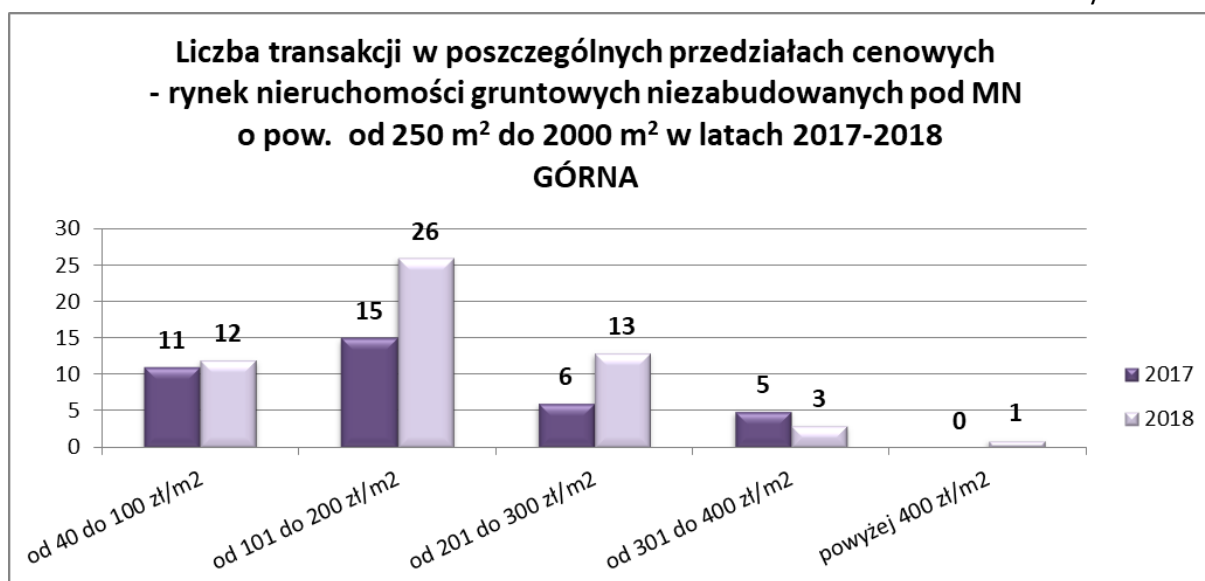
Trzecim z najaktywniejszych rynków w analizowanym okresie była dzielnica Górna. Odnotowano na niej łącznie 92 transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, z czego 37 zawarto w 2017 roku (20% łódzkiego rynku), zaś 55 – w roku 2018 (20% ogółu transakcji na analizowanym rynku w Łodzi) (wykresy nr 11, 12).

Największym popytem w 2017 roku w dzielnicy Górna cieszyły się działki o powierzchni od 801 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> które odpowiadały aż za 46% obrotu w przedmiotowej dzielnicy. W 2018 r. działki o ww. powierzchni nadal były popularne (stanowiły 22% całości obrotu w dzielnicy), jednak prym wiodły działki nieco większe, o powierzchni od 1001 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> (25% ogółu transakcji) (wykres nr 20). W 2017 roku nieruchomości o powierzchni małej, do 600 m<sup>2</sup> oraz dużej, powyżej 1500 m<sup>2</sup> razem odpowiadały za 14% obrotu na rynku Górnej. W 2018 roku ich łączny udział w rynku wyraźnie wzrósł do 36%, przy czym 11% stanowiły działki z przedziału od 1501 m<sup>2</sup> do 1700 m<sup>2</sup>.



Zarówno w roku 2017 jak i 2018 Górna była drugą, po Widzewie, z najtańszych dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup> (wykres nr 15, 16, 17). Średnia cena transakcyjna z lat 2017-2018 wyniosła 171 zł/m<sup>2</sup>.

W przeciwieństwie do Widzewa, w dzielnicy Górna odnotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej w roku 2018 w stosunku do roku poprzedniego i był on równy rok do roku ok. 3%. Wzrost ceny średniej wydaje się wynikać przede wszystkim ze wzrostu udziału w ogóle zawartych transakcji w dzielnicy transakcji o cenie jednostkowej od 101 zł/m<sup>2</sup> do 300 zł/m<sup>2</sup>, kosztem udziału w obrocie ogółem nieruchomości o cenach najniższych, poniżej 101 zł/m<sup>2</sup> (wykres nr 21).



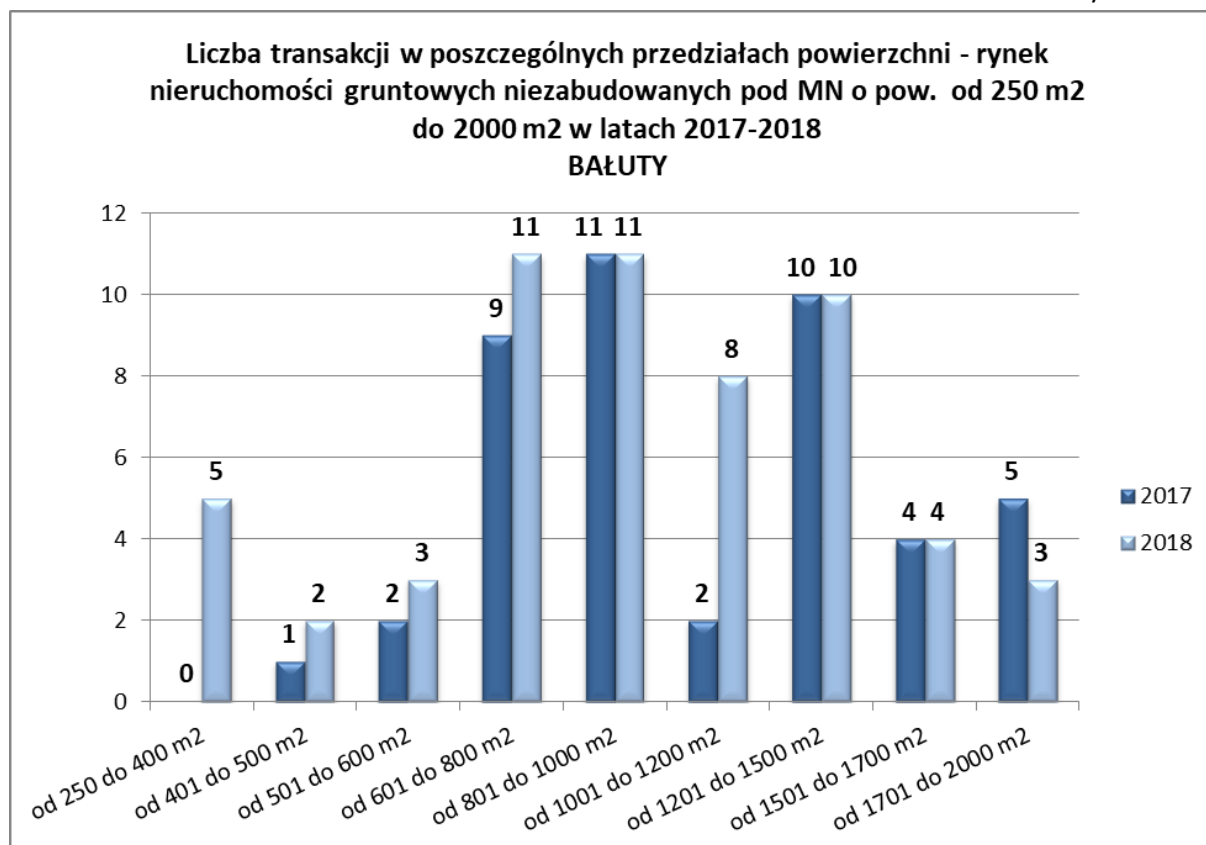
### 1.1.4.3. Bałuty

Rynkiem o podobnej aktywności w latach 2017-2018 do dzielnicy Górna był rynek dzielnicy Bałuty – zawarto na nim łącznie 101 transakcji, z czego 44 w 2017 roku, zaś 57 – w roku 2018. Z uwagi na fakt, że liczba transakcji na Bałutach odnotowała mniejszy wzrost niż w dzielnicach Widzew i Górna, udział Bałut w całości obrotu na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, nieznacznie spadł z 24% w roku 2017 do 21% w roku 2018 (wykresy nr 11, 12).

Pod względem powierzchni nieruchomości cieszących się największym popytem Bałuty wyróżniały się na tle pozostałych dzielnic (wykres nr 22). W roku 2017 dużą popularnością cieszyły się grunty o powierzchni od 1201 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> (23%) i od 601 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> (20%), jednak najczęściej wybieranymi nieruchomościami były te o powierzchni od 801 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> (25% obrotu na Bałutach w roku 2018). W 2017 r. sprzedano jednocześnie zaledwie 2 nieruchomości o powierzchni z przedziału od 1001 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>. Relatywnie duży był popyt na nieruchomości duże, o powierzchni od 1501 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> (20% ogółu transakcji), natomiast rynek nieruchomości najmniejszych, poniżej 600 m<sup>2</sup>, był prawie nieaktywny (odnotowano na nim łącznie zaledwie 3 transakcje).

W 2018 roku najwięcej sprzedano gruntów o powierzchni od 801 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> i od 601 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> (19% ogółu transakcji każdy z przedziałów). Niewiele mniej – gruntów o powierzchni od 1201 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> (18%) i od 1001 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> (14%). Najmniejszym zainteresowaniem na Bałutach cieszyły się grunty największe, gdzie powierzchnia gruntu przekraczała 1700 m<sup>2</sup> (5%).

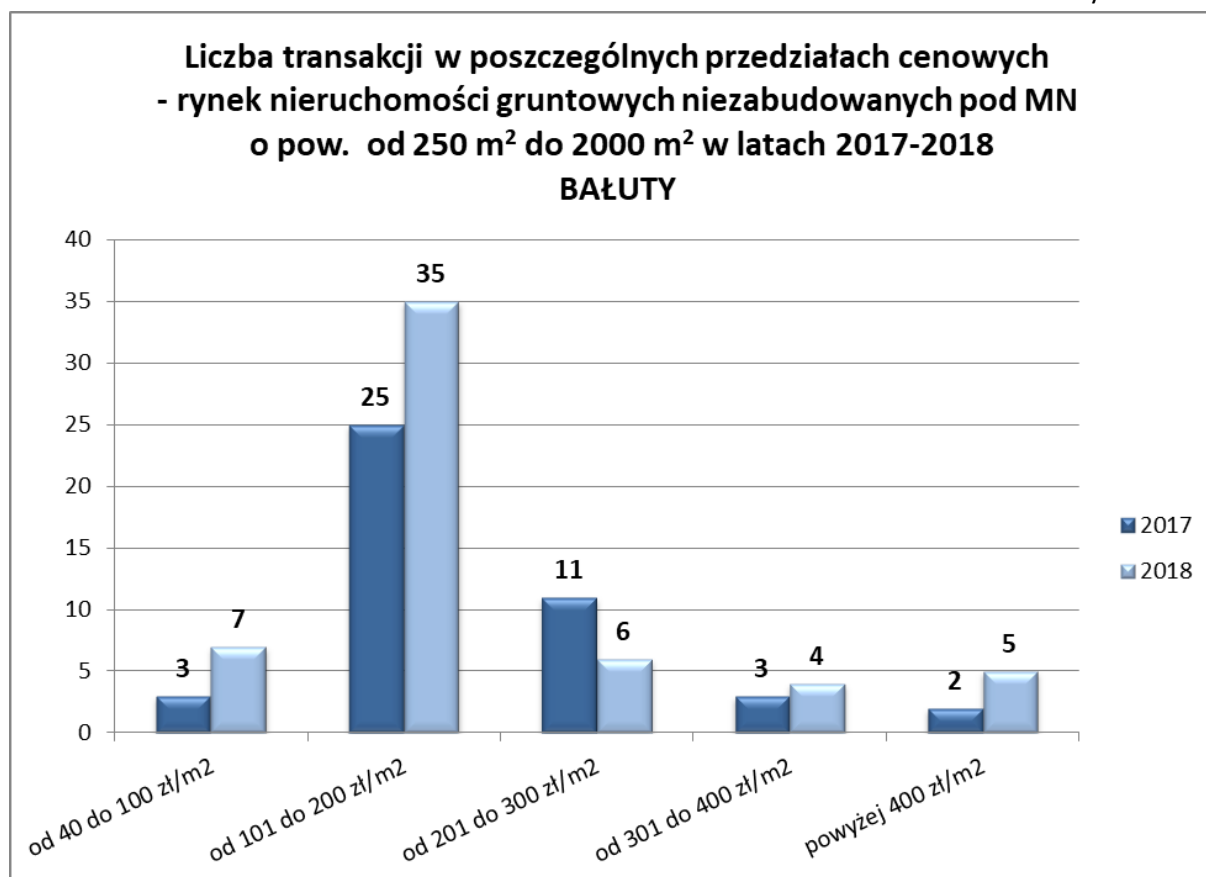
Wykres nr 22



W roku 2017, ze średnią ceną transakcyjną równą 194 zł/m<sup>2</sup> Bałuty były drugą, po Polesiu, z najdroższych dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup>, natomiast w roku 2018 – pomimo minimalnego spadku ceny średniej, Bałuty wyprzedziły Polesie pod względem poziomu średniej ceny transakcyjnej (wykresy nr 15, 16, 17).

Średnia cena transakcyjna na Bałutach była stabilna w latach 2017-2018 (spadek o ok. 0,5%). Zarówno w roku 2017 jak i w 2018 najczęściej transakcji zawartych na Bałutach to transakcje o cenie jednostkowej z przedziału między 101 zł/m<sup>2</sup> i 200 zł/m<sup>2</sup> (odpowiednio 57% i 61%). W roku 2018 odnotowano również wzrost liczby transakcji o cenach powyżej 400 zł/m<sup>2</sup> w stosunku do roku poprzedniego z 2 do 5 transakcji (wykres nr 23).

Wykres nr 23

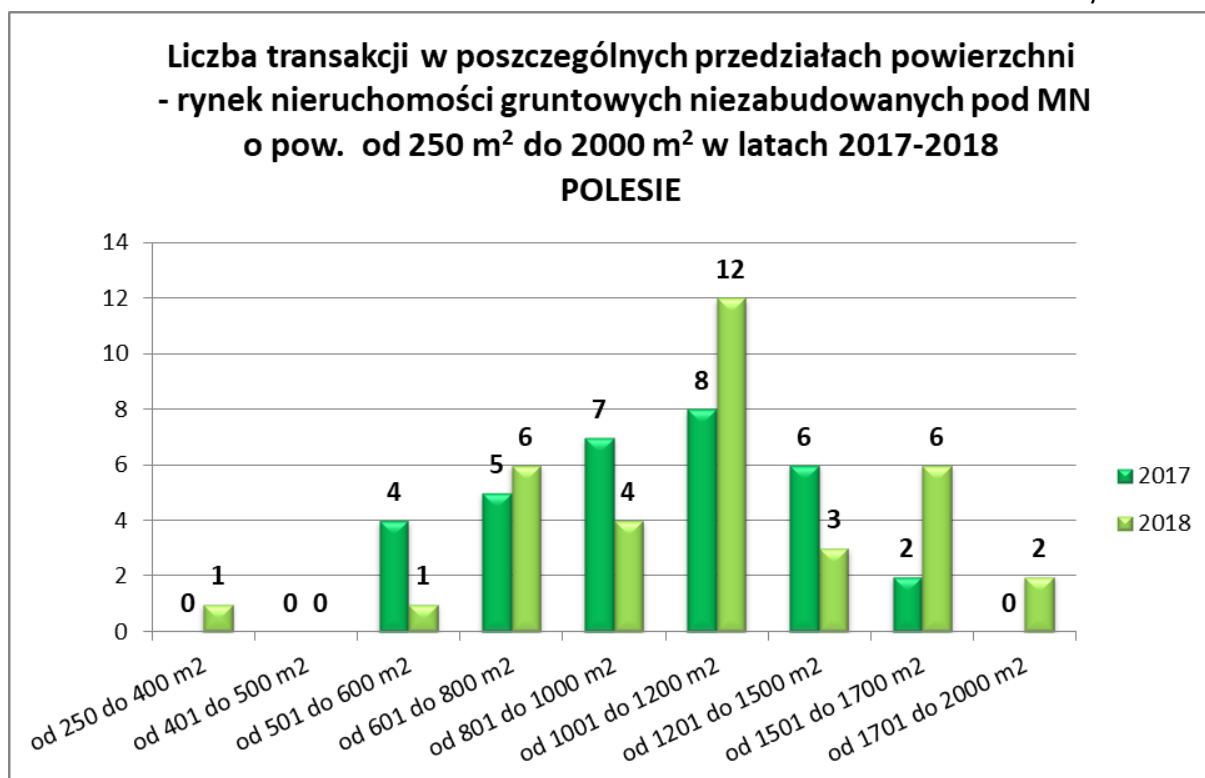


#### 1.1.4.4. Polesie

Najmniejszą aktywnością w badanym okresie odznaczył się poleski rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. W latach 2017-2018 zawarto na Polesiu zaledwie 67 transakcji nieruchomościami ww. typu. Jest to jedyna dzielnica, w której liczba zawartych umów kupna-sprzedaży przedmiotowymi nieruchomościami utrzymywała się na stabilnym poziomie w obu latach: w 2017 roku na Polesiu sprzedano 32 nieruchomości pod zabudowę jednorodziną o powierzchni poniżej 2000 m<sup>2</sup> (17% udziału w łódzkim rynku), zaś w roku 2018 – 35 nieruchomości (13%) (wykresy nr 11, 12).

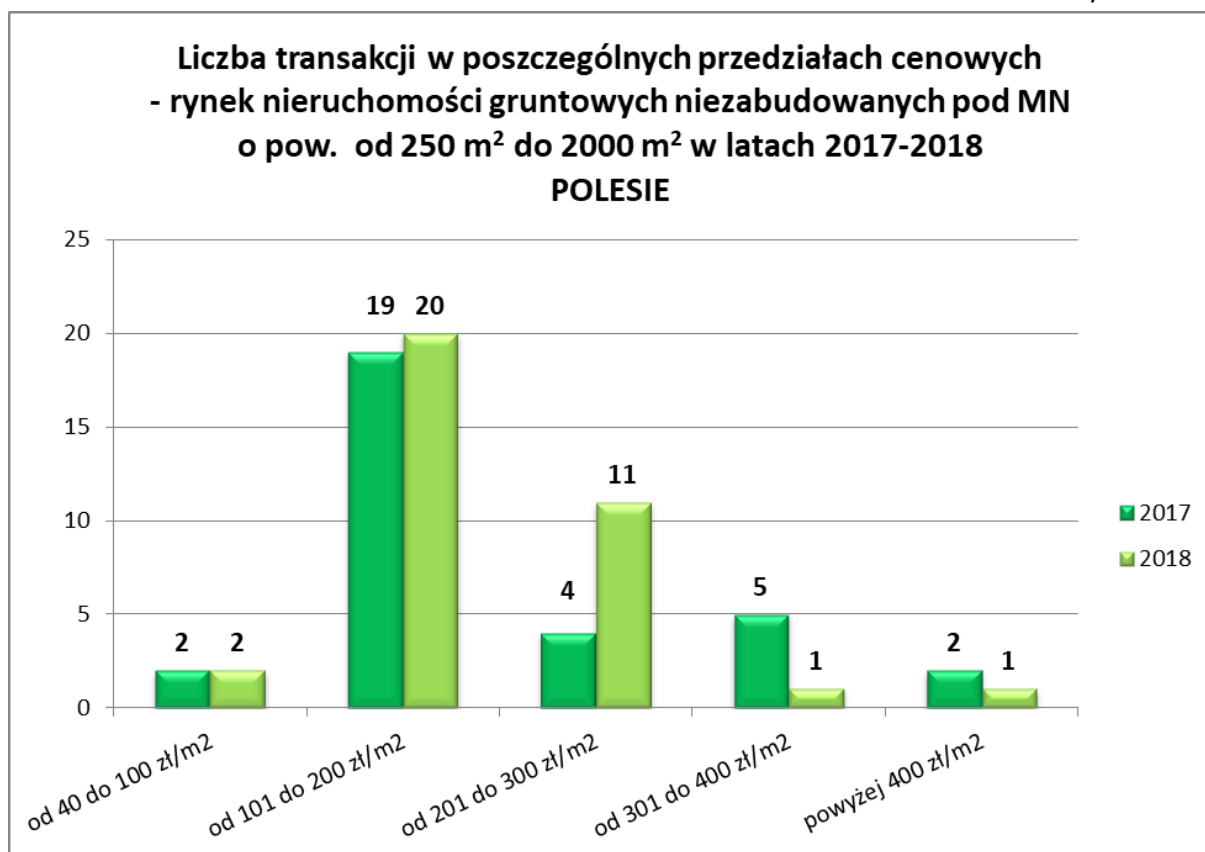
Największy popyt na Polesiu odnotowano na rynku gruntów o powierzchni od 1001 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> (25% w 2017 r. i 34% w 2018 r.). Zarówno w roku 2017 jak i w 2018 nie zawarto na Polesiu ani jednej transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o powierzchni od 401 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup> oraz zaledwie jedną transakcję działką o powierzchni poniżej 400 m<sup>2</sup>. Stosunkowo dużą popularnością w roku 2017 cieszyły się natomiast nieruchomości o powierzchni od 1201 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> (19% w 2017 r.), a w 2018 r. – działki o powierzchni od 1501 m<sup>2</sup> do 1700 m<sup>2</sup> (17%) (wykres nr 24).

Wykres nr 24



W roku 2017 Polesie było najdroższą z dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup>, zaś w 2018 roku – drugą z najdroższych, po dzielnicy Bałuty (wykresy nr 15, 16, 17). Średnia cena transakcyjna w roku 2017 wynosiła 208 zł/m<sup>2</sup>, zaś w 2018 roku – 186 zł/m<sup>2</sup>.

Średnia cena transakcyjna na Polesiu spadła o ok. 11%, osiągając w 2018 r. poziom zbliżony do poziomu z roku 2016 (188 zł/m<sup>2</sup>). Zarówno w roku 2017 jak i w 2018 zdecydowaną większość transakcji zawartych na Polesiu stanowiły transakcje o cenie jednostkowej od 101 zł/m<sup>2</sup> do 200 zł/m<sup>2</sup> (około 60% ogółu transakcji) (wykres nr 25). W roku 2018 wzrósł udział transakcji o cenie od 201 zł/m<sup>2</sup> do 300 zł/m<sup>2</sup> (z 13% do 31%), kosztem udziału transakcji droższych, z przedziału od 301 zł/m<sup>2</sup> do 400 zł/m<sup>2</sup> (spadek z 16% do 3% ogółu obrotu).



### 1.1.5. Podsumowanie

1. Największym popytem na analizowanym rynku w latach 2017-2018, podobnie jak w latach poprzednich, cieszyły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 801 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>, które składają się na 50% obrotu gruntami pod zabudowę mieszkalną jednorodziną w Łodzi. Najmniejszym – nieruchomości małe, o powierzchni od 250 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>.
2. Najwyższe przeciętne ceny w latach 2017 i 2018 osiągały nieruchomości o powierzchni gruntu od 401 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup>. 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 oprócz dzielnicy Górna w 2018 r. odnotowano spadek średniej ceny transakcyjnej w stosunku do roku poprzedniego.
4. Najwięcej transakcji na analizowanym rynku zawarto na Widzewie (40% w 2017 r. i 46% w 2018 r.), najmniej na Polesiu (17% w 2017 r. i 13% w 2018 r.).
5. Najniższe średnie ceny transakcyjne w obu analizowanych latach osiągnęły grunty na Widzewie, zaś najwyższe: w 2017 r. – na Polesiu, w 2018 r. – na Bałutach.

## 1.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>

### 1.2.1. Wprowadzenie

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> (7 transakcji). Po odrzuceniu ww. transakcji, analizowany zbiór transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, liczy 85 transakcji.

### 1.2.1. Podstawowe wskaźniki

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

Tabela nr 2

<b>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne w przedziale powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup></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>	85	34	51
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	118	118	118
• C min	38	38	41
• C max	310	266	310
• odchylenie standardowe	58	61	56
• mediana	108	108	108

Po rekordowym dla rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> 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



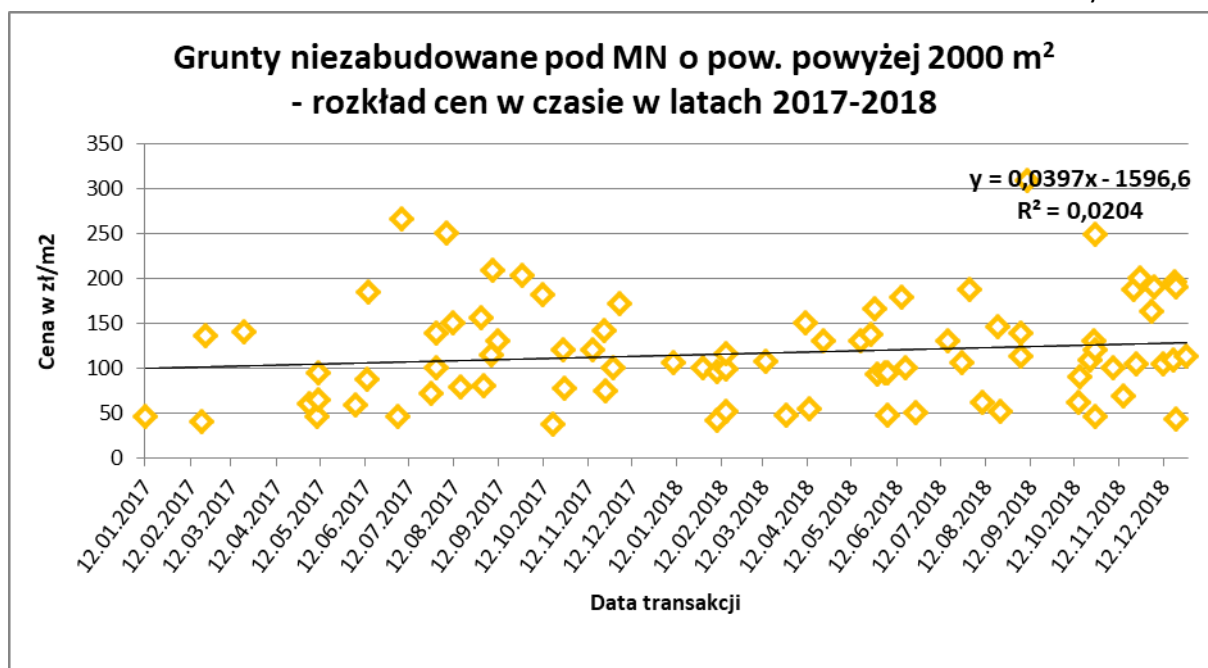
z 2015 r. lat, w którym odnotowano 36 transakcji. W roku 2018 liczba transakcji w tym segmencie rynku wzrosła o niespełna 50% i – z 51 odnotowanymi transakcjami – przebiła wynik roku 2016 r.

Wykres nr 26



Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2018 r. była na takim samym poziomie jak w roku 2017, podobnie jak wartość przeciętna (średkowa w analizowanych zbiorach), mediana. Niższa wartość odchylenia standardowego w roku 2018 niż w roku 2017 (wzrost z 61 zł/m<sup>2</sup> do 56 zł/m<sup>2</sup>) świadczy o mniejszym w 2018 roku niż w roku poprzednim zróżnicowaniu cen na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W 2018 roku odnotowano 1 transakcję o cenie wyższej niż cena maksymalna z roku poprzedniego równa 266 zł/m<sup>2</sup> (wyniosła ona 310 zł/m<sup>2</sup>). Ceny transakcyjne uzyskane za pozostałe 50 nieruchomości mieściły się w przedziale cenowym z roku poprzedniego, tj. od 38 zł/m<sup>2</sup> do 266 zł/m<sup>2</sup>.

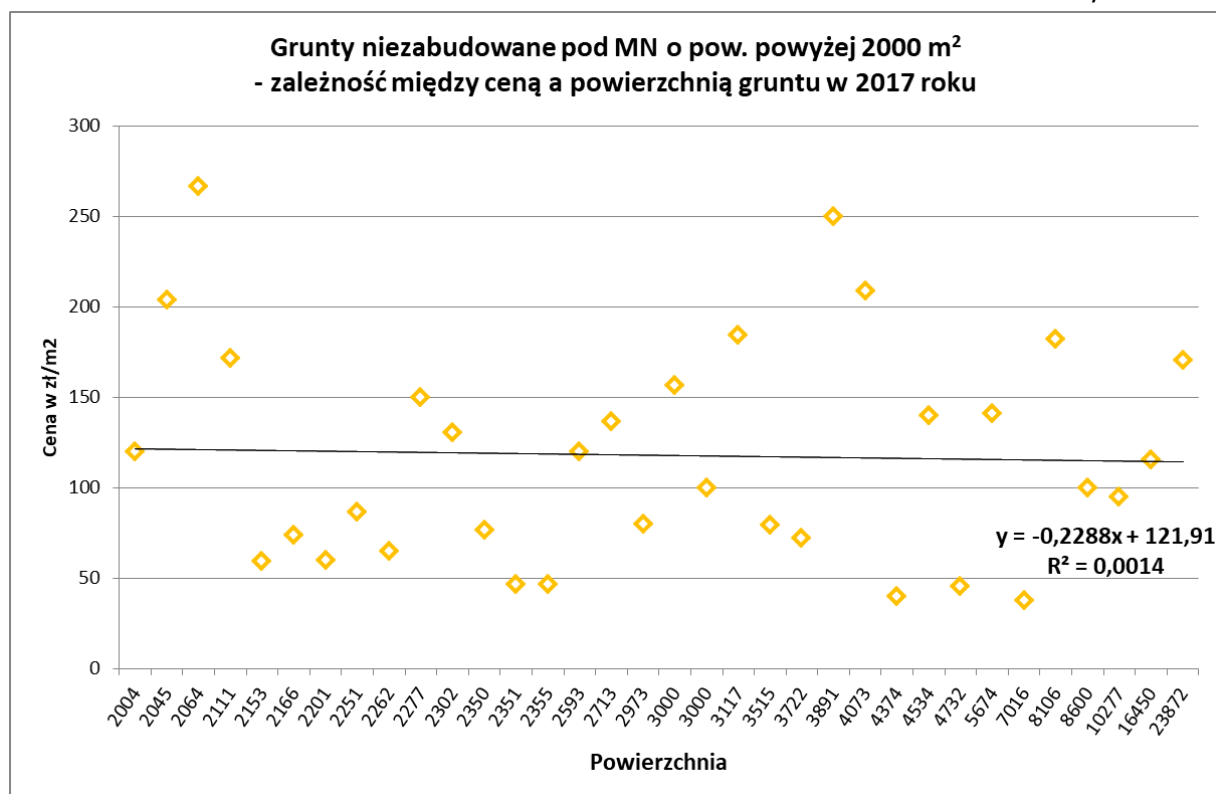
Wykres nr 27 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2017-2018. Linia trendu jest linią rosnącą o niewielkim nachyleniu. Bardzo niska wartość współczynnika determinacji wskazuje jednak na fakt, że upływ czasu w bardzo niewielkim stopniu wyjaśnia odnotowaną 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.



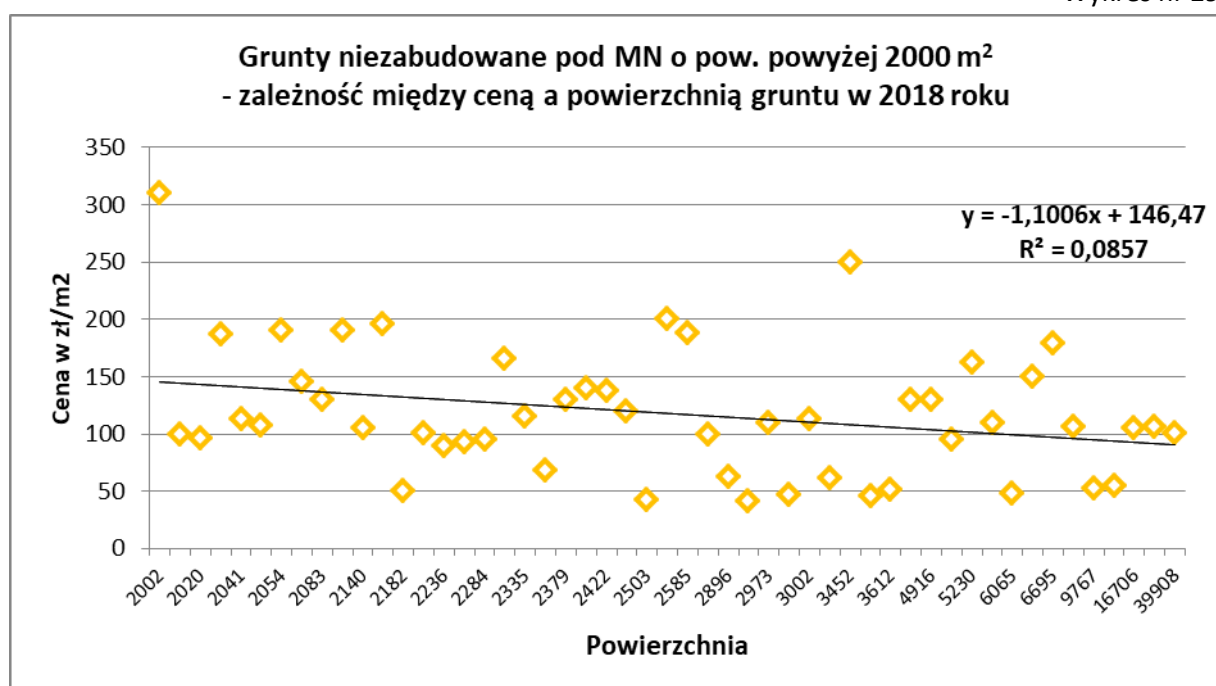
### 1.2.1. Ceny transakcyjne a powierzchnia gruntu

Wykresy nr 28 i nr 29 przedstawiają relację ceny jednostkowej nieruchomości do powierzchni sprzedawanego gruntu. Analiza linii trendu zarówno w 2017 jak i w 2018 roku wskazuje na zależność między ww. zmiennymi polegającą na tym, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu spada jego cena jednostkowa (zależność ta jest bardziej widoczna w 2018 r.). Podobnie jednak jak w przypadku zależności między ceną transakcyjną a upływem czasu, współczynnik determinacji wskazuje na bardzo niską korelację liniową między analizowanymi zmiennymi (w 2018 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

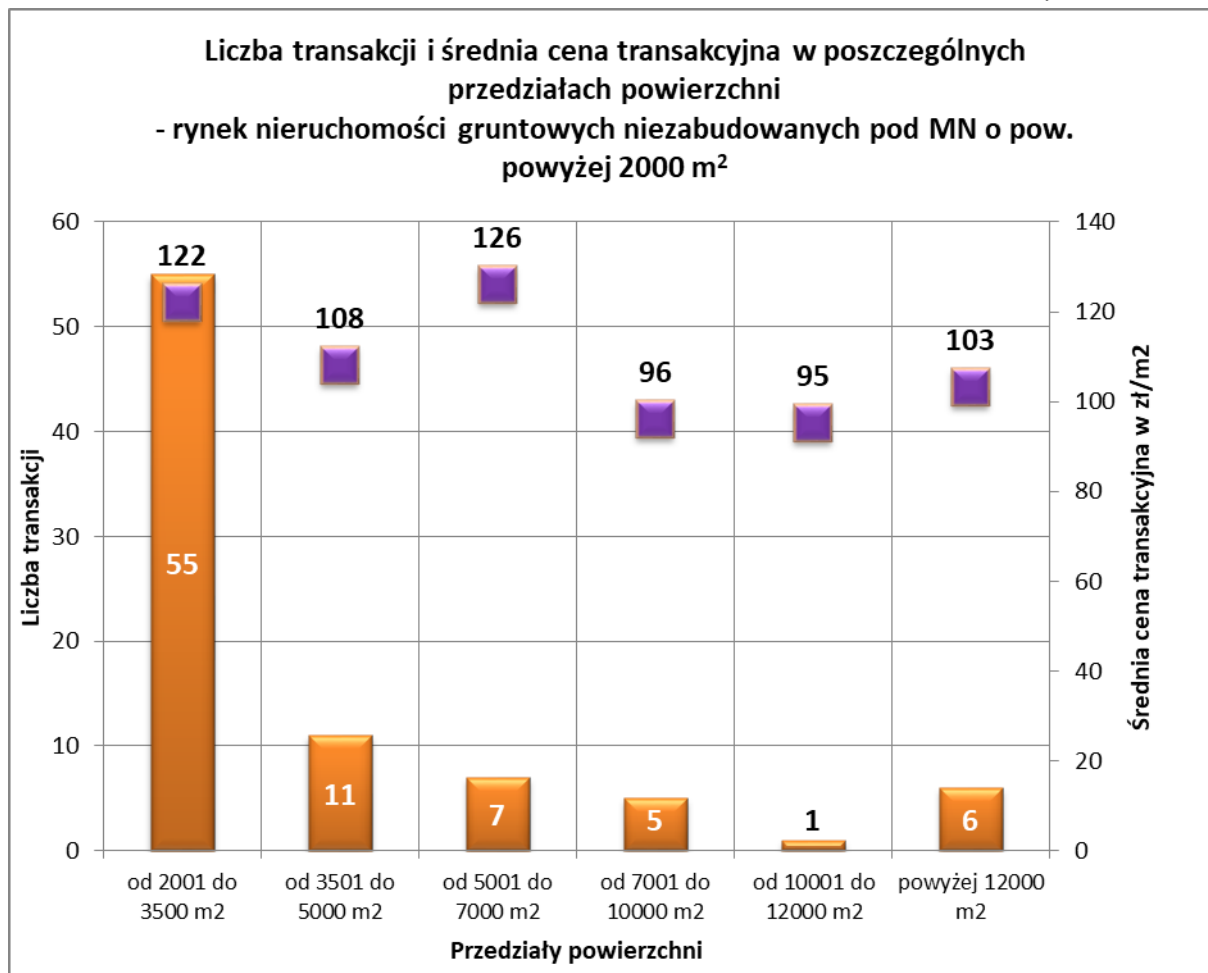


W związku z powyższym, w celu zweryfikowania zależności między ceną transakcyjną a powierzchnią gruntu, będącego przedmiotem transakcji na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dokonano analizy liczby transakcji i jednostkowych cen transakcyjnych w następujących przedziałach powierzchni:

- od 2001 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup>,

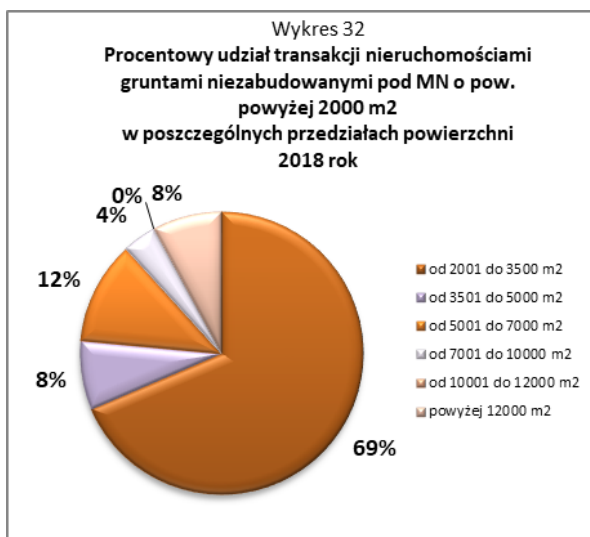
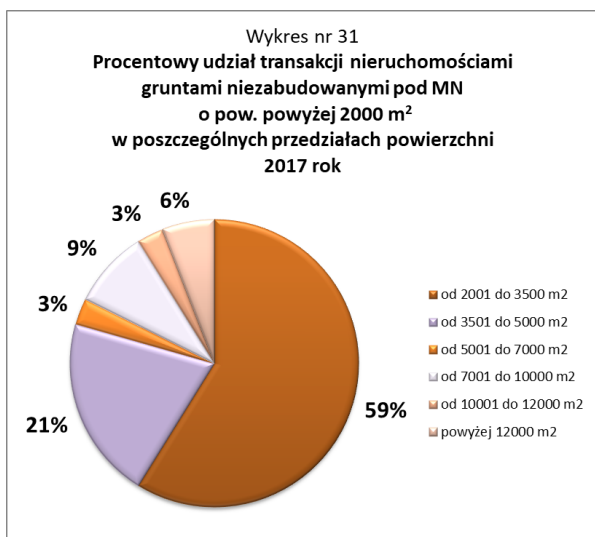
- od 401 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>,
- od 3501 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup>,
- od 5001 m<sup>2</sup> do 7000 m<sup>2</sup>,
- od 7001 m<sup>2</sup> do 10000 m<sup>2</sup>,
- od 10001 m<sup>2</sup> do 12000 m<sup>2</sup>,
- powyżej 12000 m<sup>2</sup>.

Wykres nr 30

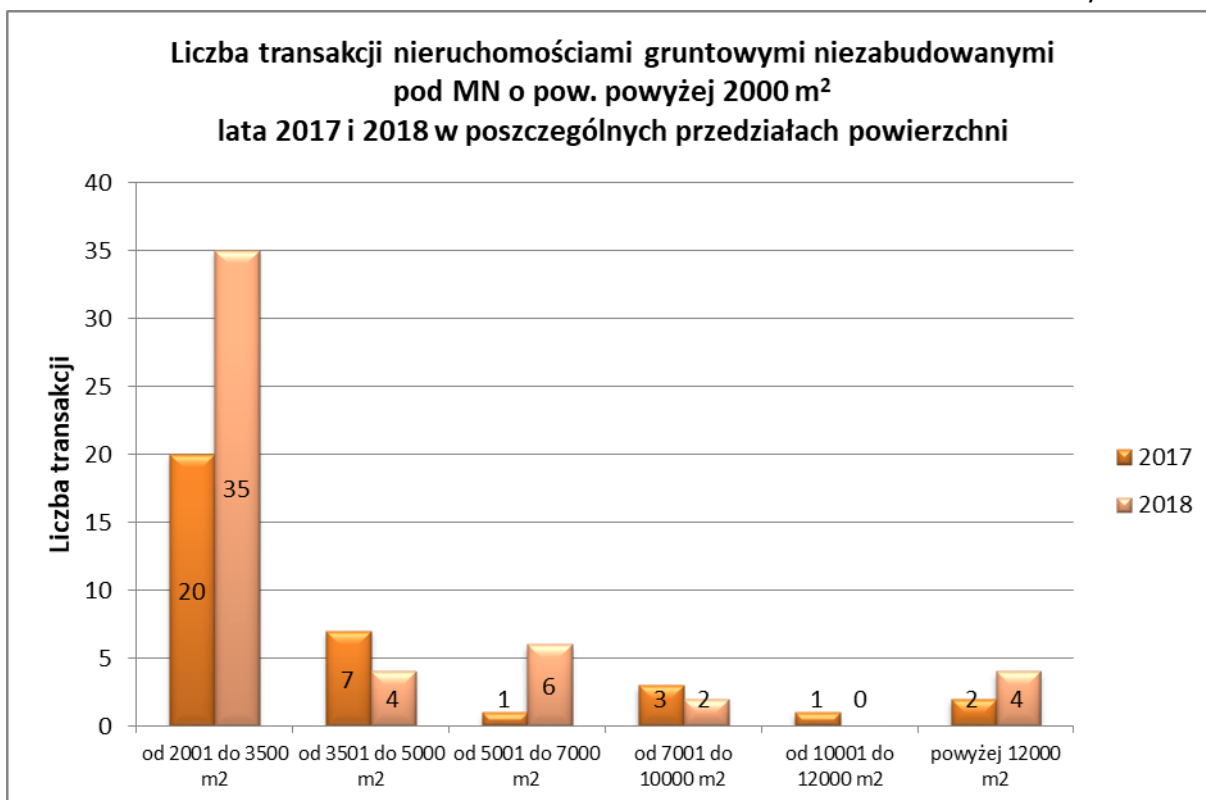


Największym popytem na analizowanym rynku w latach 2017-2018, podobnie jak w latach poprzednich, cieszyły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 2001 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup> (59% udział w analizowanym rynku w roku 2017, 69% - w roku 2018). Na drugim miejscu pod względem popularności wśród nabywców w 2017 r. znalazły się grunty o powierzchni od 3501 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> (21%), jednak w 2018 r. częściej niż grunty z ww. przedziału powierzchni nabywano grunty większe, o powierzchni od 5001 m<sup>2</sup> do 7000 m<sup>2</sup> (12% ogółu transakcji) (wykresy nr 31 i 32).

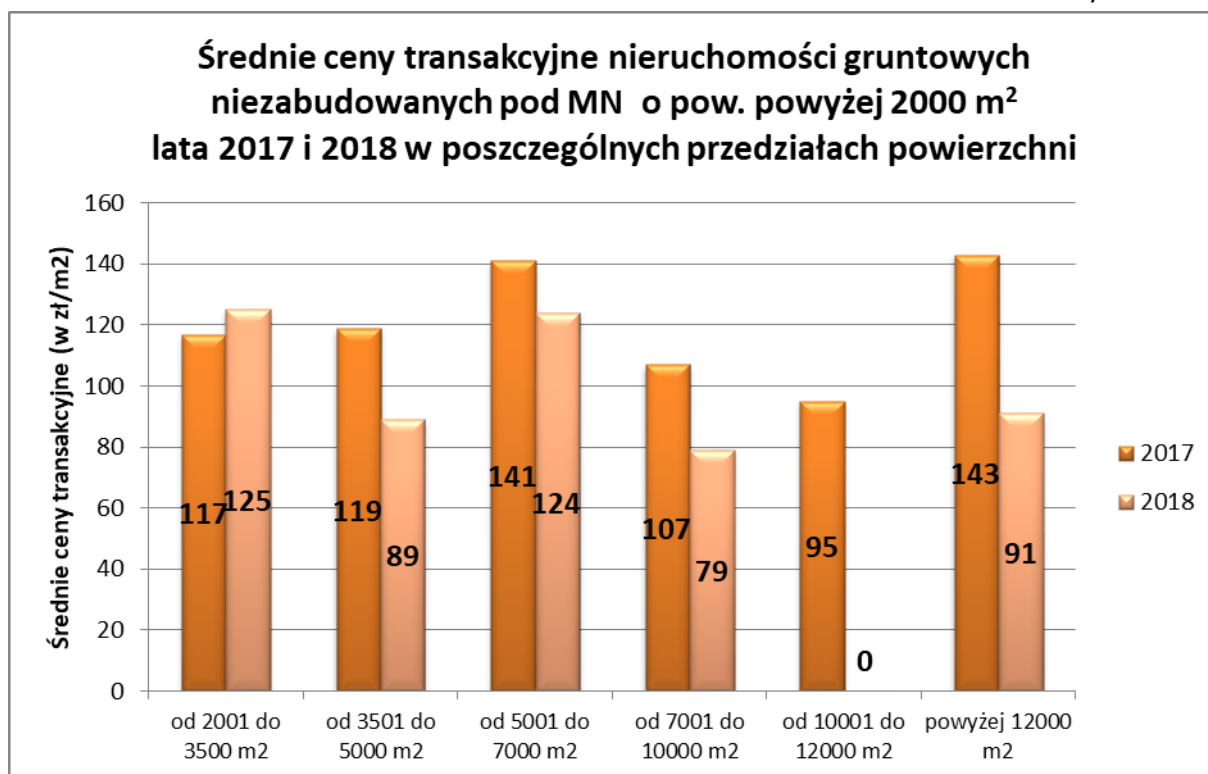
Obrót nieruchomościami o powierzchni powyżej 7000 m<sup>2</sup> w tym segmencie rynku w latach 2017-2018 był niewielki – łącznie sprzedano 12 nieruchomości o powierzchni o pow. od 7001 m<sup>2</sup> do ok. 40000 m<sup>2</sup>, co przekłada się na średnio 0,5 transakcji na miesiąc. Przy tak niskiej aktywności rynku nie jest możliwe wiarygodne określenie zależności między ceną transakcyjną a powierzchnią gruntu.



Wykres nr 33

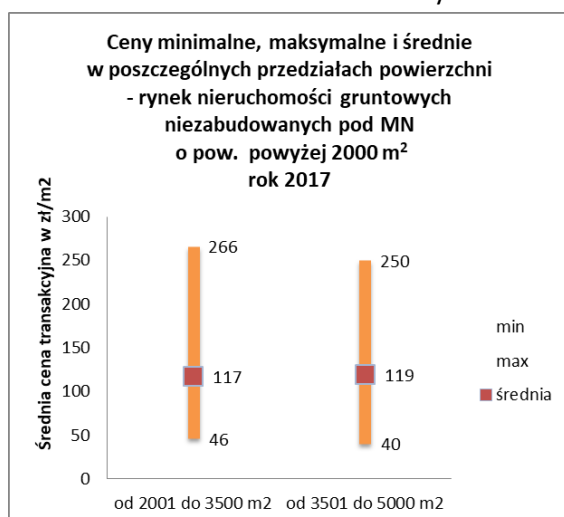


Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, były niższe w 2018 roku niż w roku poprzednim, za wyjątkiem gruntów z przedziału powierzchni od 2001 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup> (będących najczęstszym przedmiotem obrotu), w którym odnotowano wzrost średniej ceny o ok. 7%.

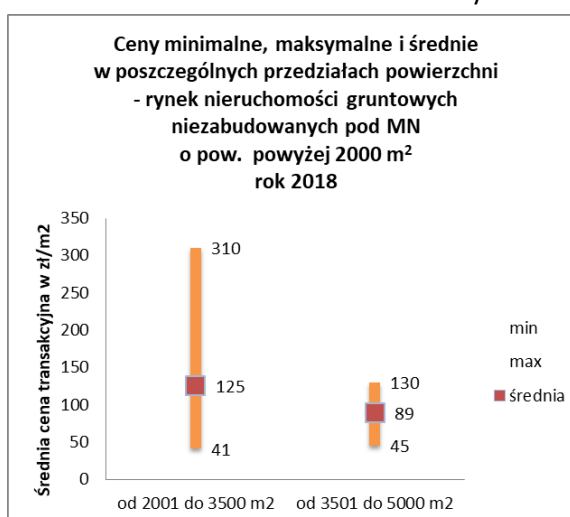


Wykresy nr 35 i 36 przedstawiają zakres cen maksymalnych i minimalnych na analizowanym rynku w przedziałach powierzchni między 2001 m<sup>2</sup> a 3500 m<sup>2</sup> oraz między 3501 m<sup>2</sup> a 5000 m<sup>2</sup>. Z dalszej analizy w niniejszym podrozdziale wyłączone nieruchomości o większej powierzchni z uwagi na zbyt małą liczbę zawartych transakcji.

Wykres nr 36



Wykres nr 37



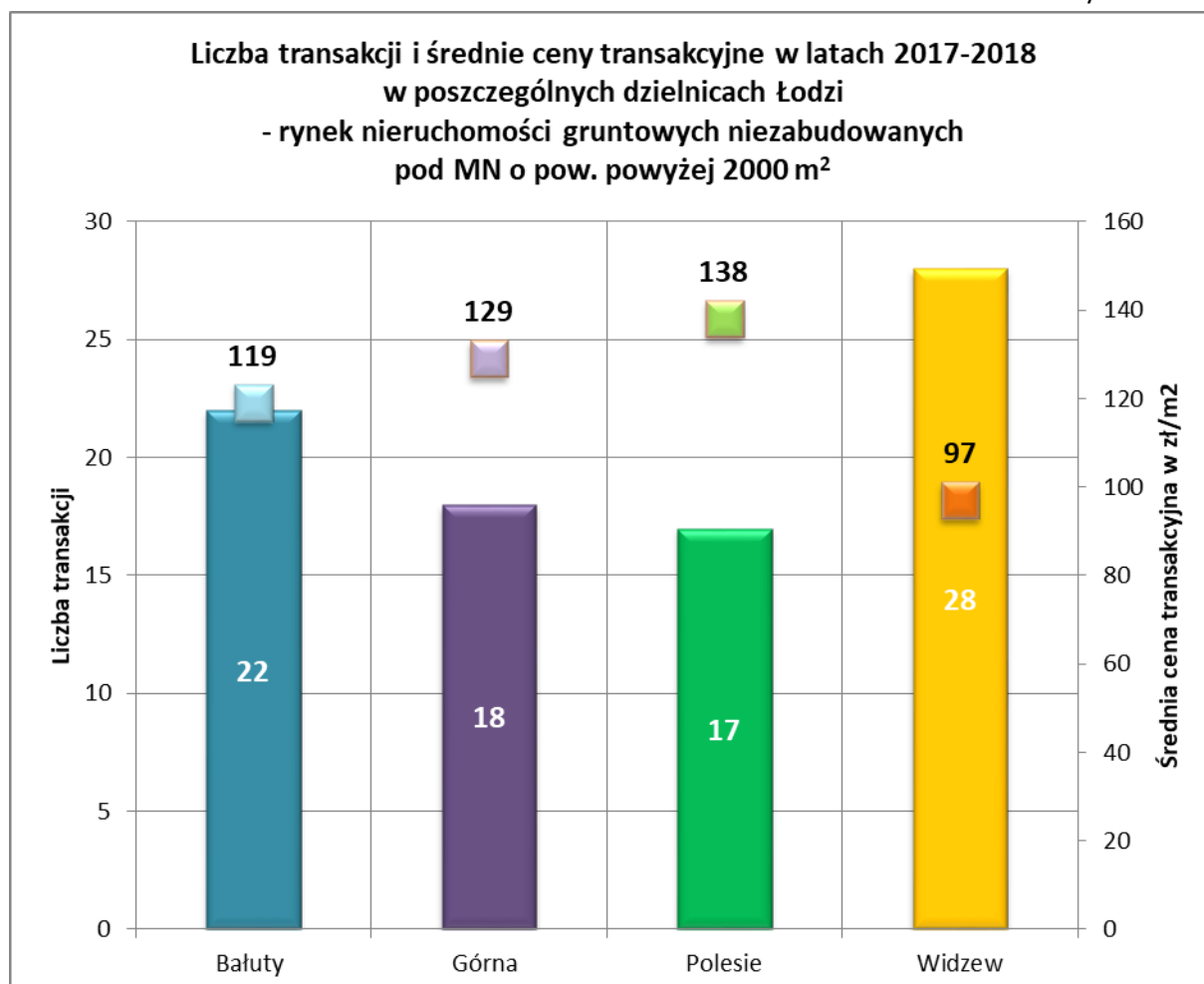
W obu przedstawionych na powyższych wykresach przedziałach powierzchni zaobserwowano wzrost cen średnich oraz wzrost cen maksymalnych dla gruntów z przedziału powierzchni między 2001 m<sup>2</sup> a 3500 m<sup>2</sup> oraz spadek ww. wartości dla gruntów z przedziału od 3501 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup>.

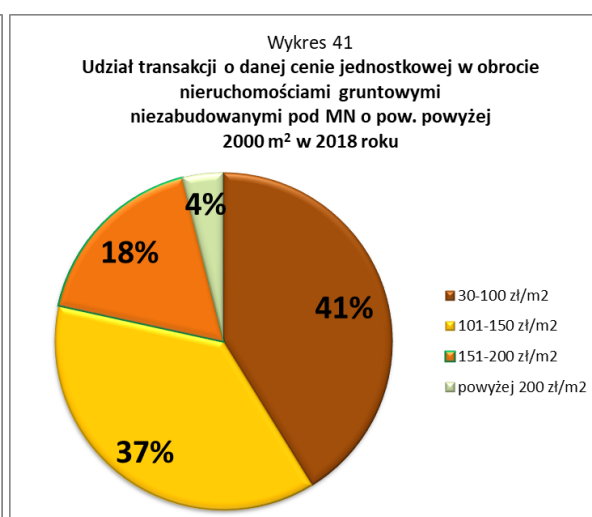
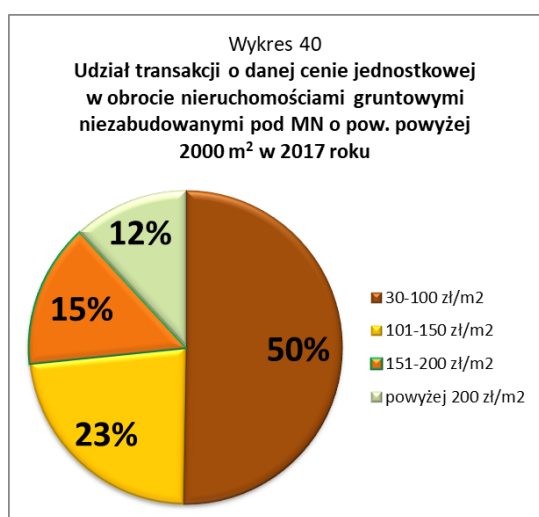
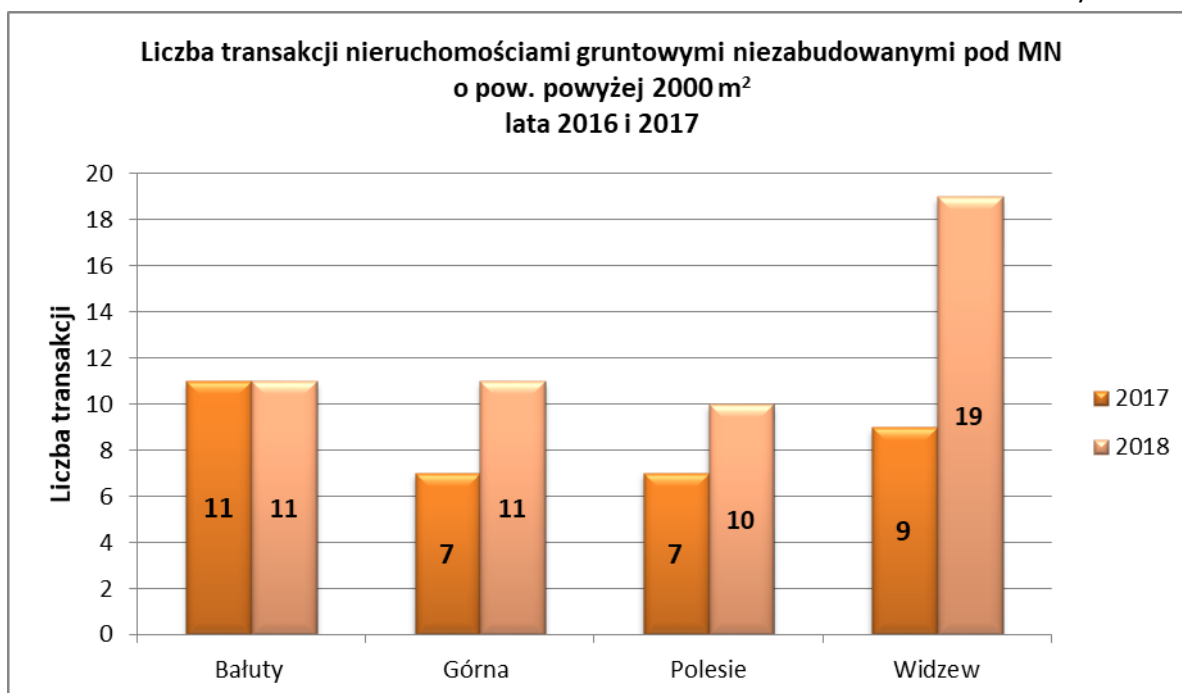
### 1.2.2. Analiza rynku w podziale na dzielnice Łodzi

Na wykresach nr 38 – 44 przedstawiono kolejno:

- liczbę transakcji i średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w latach 2017-2018 (łącznie) w poszczególnych dzielnicach Łodzi (wykres nr 38),
- zestawienie liczby zawartych transakcji w poszczególnych dzielnicach – odrębnie dla lat 2017 i 2018 (wykres nr 39),
- udział poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o pow. powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, na rynku łódzkim – odrębnie dla lat 2017 i 2018 (wykresy nr 40 i 41),
- średnie ceny transakcyjne w poszczególnych dzielnicach – odrębnie dla lat 2017 i 2018 (wykres nr 42),
- rozkład cen minimalnych, maksymalnych i średnich w poszczególnych dzielnicach - odrębnie dla lat 2017 i 2018 (wykresy nr 43 i 44).

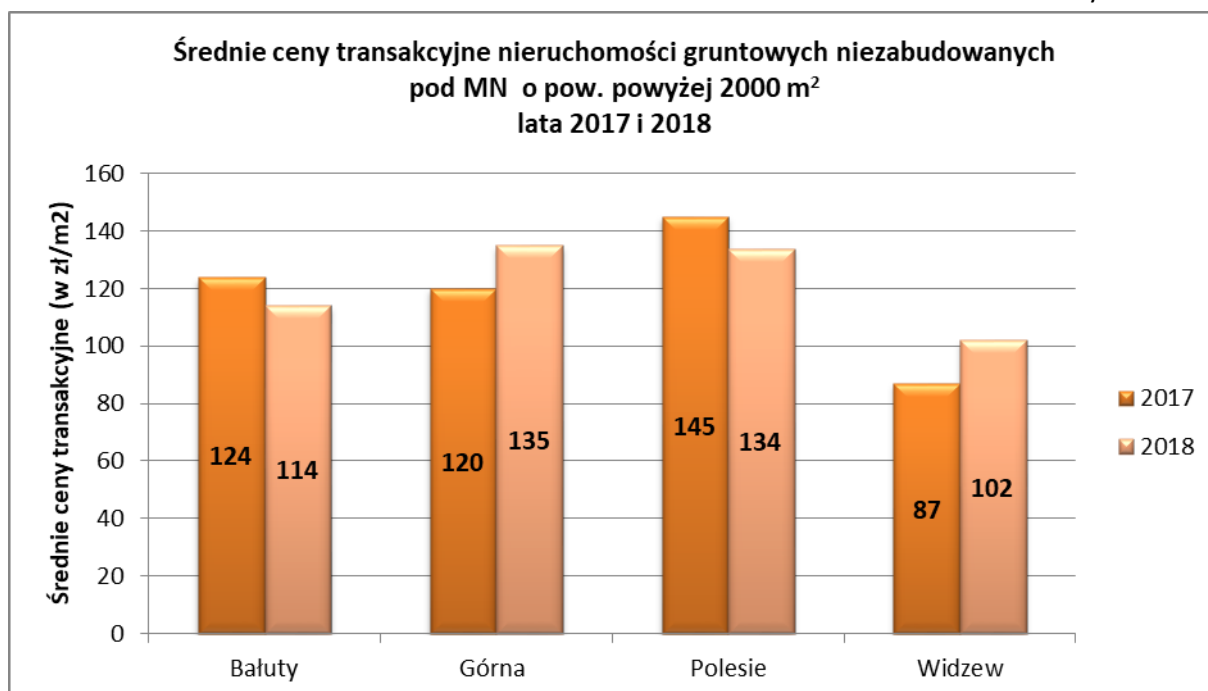
Wykres nr 38



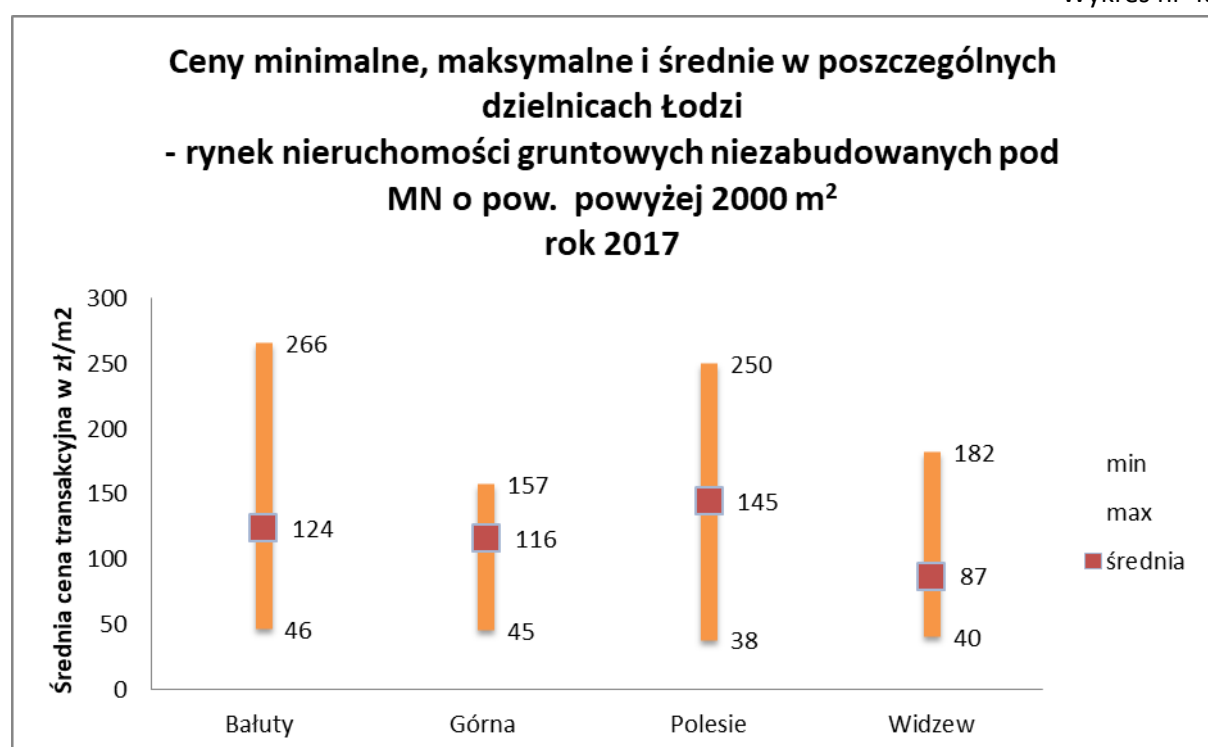


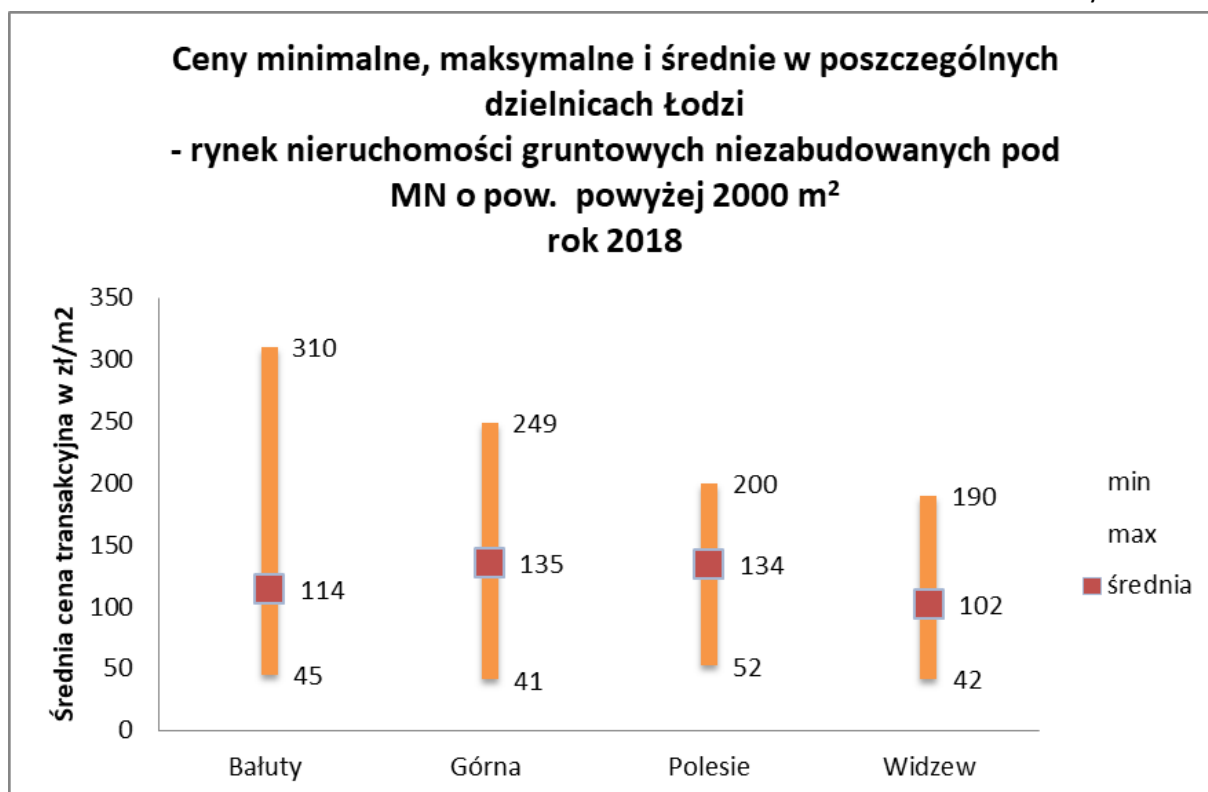


Wykres nr 42



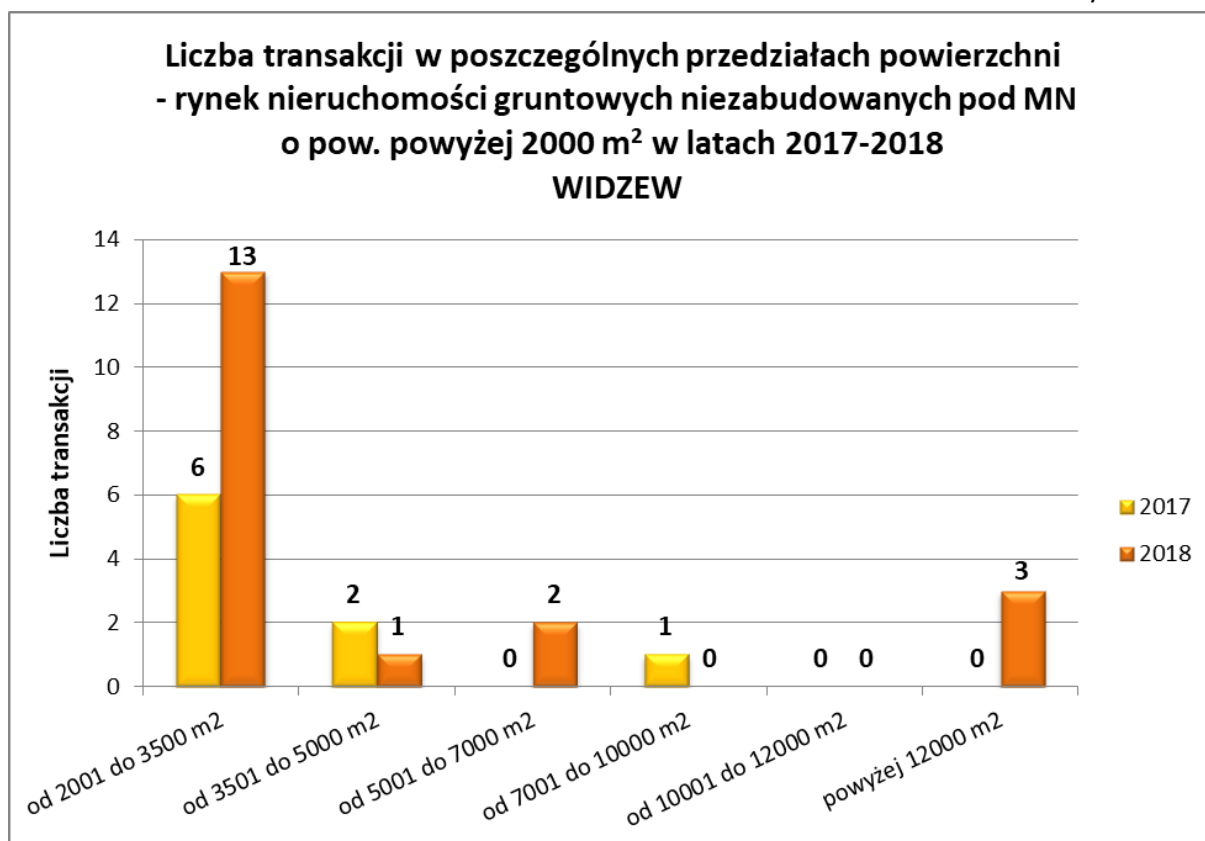
Wykres nr 43





#### 1.2.2.1. Widzew

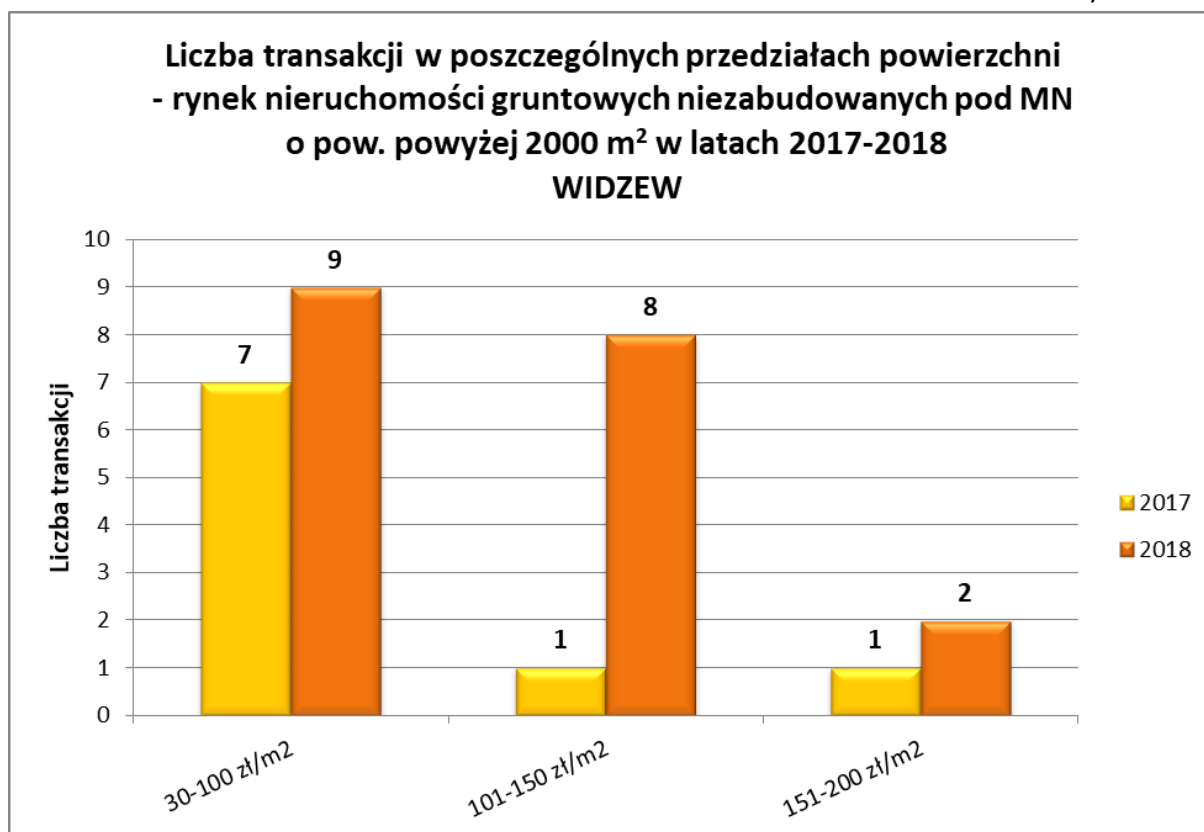
W latach 2017-2018 najczęściej transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o powierzchni powyżej do 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, odnotowano na terenie dzielnicy Łódź-Widzew. 9 transakcji w roku 2017 oraz 19 transakcji w roku 2018, zawarte na terenie ww. dzielnicy, stanowiły odpowiednio 26% i 37% wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zawartych w Łodzi w omawianym segmencie rynku (*wykresy nr 38, 39*). Największym popytem zarówno w 2017 jak i w 2018 roku na Widzewie cieszyły się działki o powierzchni od 2001 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup> (odpowiednio 67% i 68% wszystkich transakcji) (*wykres nr 45*). Obrót nieruchomościami o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> był niewielki – w roku 2017 odnotowano zaledwie 3 transakcje nieruchomościami o takiej powierzchni, w 2018 r. – 6 transakcji, przy czym warto odnotować, że 3 z tych transakcji dotyczyły gruntów największych, o powierzchni przekraczającej 12000 m<sup>2</sup>.



Widzew był najbardziej aktywną, ale jednocześnie najtańszą z dzielnic Łodzi – zarówno w roku 2017 jak i 2018 średnia cena za 1 m<sup>2</sup> gruntu w dzielnicy Widzew była wyraźnie niższa niż w pozostałych dzielnicach miasta (wykresy nr 42, 43, 44).

W roku 2018 w dzielnicy Widzew zaobserwowano 17% wzrost średniej ceny transakcyjnej (od 87 zł/m<sup>2</sup> do 102 zł/m<sup>2</sup>). Wzrost ten został również odzwierciedlony w strukturze cenowej nieruchomości z analizowanego segmentu na rynku widzewskim. Choć w 2018 r. na Widzewie nadal dominowały transakcje nieruchomościami o cenie jednostkowej do 100 zł/m<sup>2</sup> (wykres nr 46), to jednocześnie odnotowano znaczny wzrost transakcji o cenach z przedziału od 101 zł/m<sup>2</sup> do 150 zł/m<sup>2</sup> (w roku 2017 w tym przedziale cenowym odnotowano tylko 1 transakcję, podczas gdy w roku 2018 grunty o ww. cenie stanowiły już 42% ogółu obrotu).

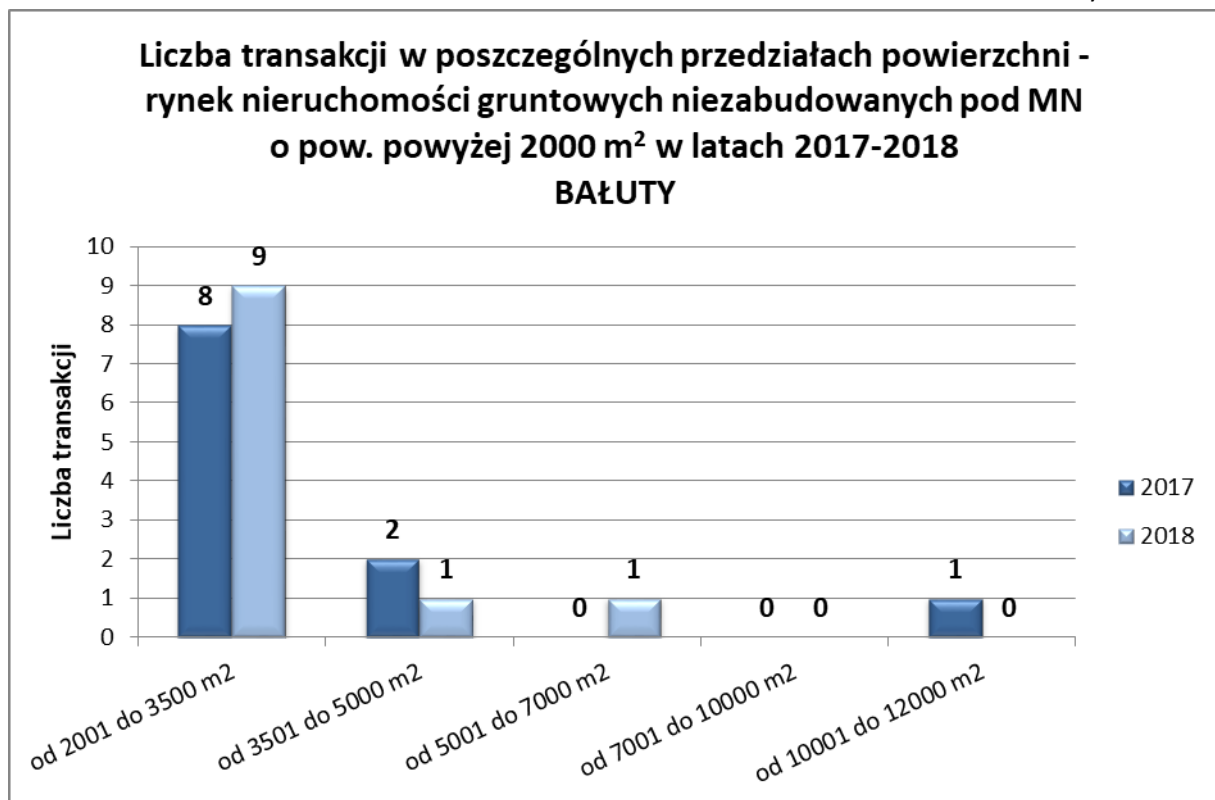
Na rynku widzewskim nie odnotowano transakcji o cenie jednostkowej powyżej 200 zł/m<sup>2</sup>.



#### 1.2.2.2. Bałuty

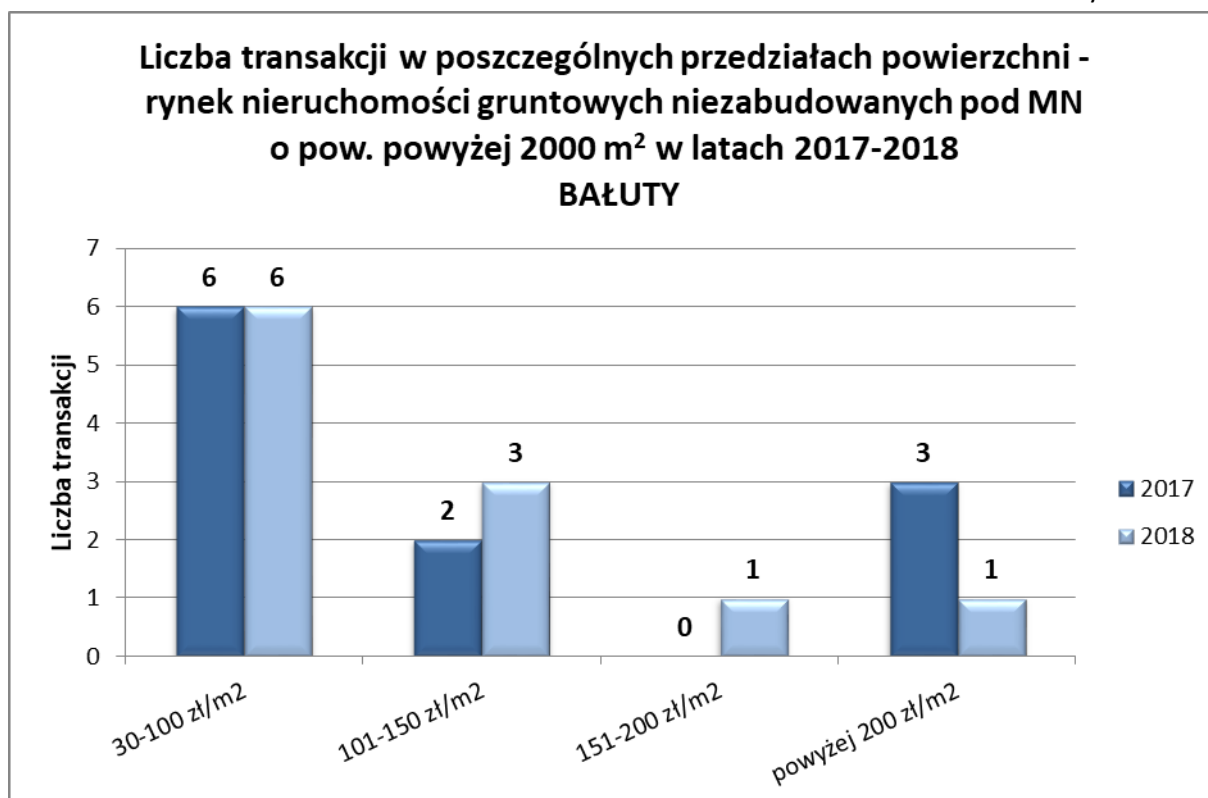
Drugim pod względem liczby zawartych transakcji w okresie 2017-2018 rynkiem w Łodzi była dzielnica Bałuty. Łącznie na Bałutach zawarto 22 transakcje, po 11 w każdym z lat analizy. Pomimo takiej samej liczby transakcji, udział dzielnicy w całości obrotu na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną spadł w 2018 r. do 22% w porównaniu z 32% w roku ubiegłym (co wynika ze znacznego wzrostu aktywności rynku widzewskiego) (wykresy nr 38, 39).

Pod względem powierzchni nieruchomości cieszących się największym popytem Bałuty przypominały Widzew. Zarówno w 2017 jak i w 2018 roku najwięcej sprzedano gruntów o powierzchni od 2001 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup> (73% ogółu transakcji w roku 2017 i 82% w 2018) (wykres nr 47). Nieruchomości większe cieszyły się znikomym popytem: przez 2 lata zaobserwowano łącznie 3 transakcje nieruchomościami o powierzchni od 3501 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> oraz łącznie 2 transakcje nieruchomościami o powierzchni przekraczającej 5001 m<sup>2</sup> (1 w 2017 r., 1 w 2018 r.).



W roku 2017 Bałuty były drugą, po Polesiu, z najdroższych dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, natomiast w roku 2018 spadły na 3. pozycję w analizowanej kategorii (wykresy nr 42, 43, 44). Średnia cena transakcyjna z lat 2017-2018 wyniosła 119 zł/m<sup>2</sup>.

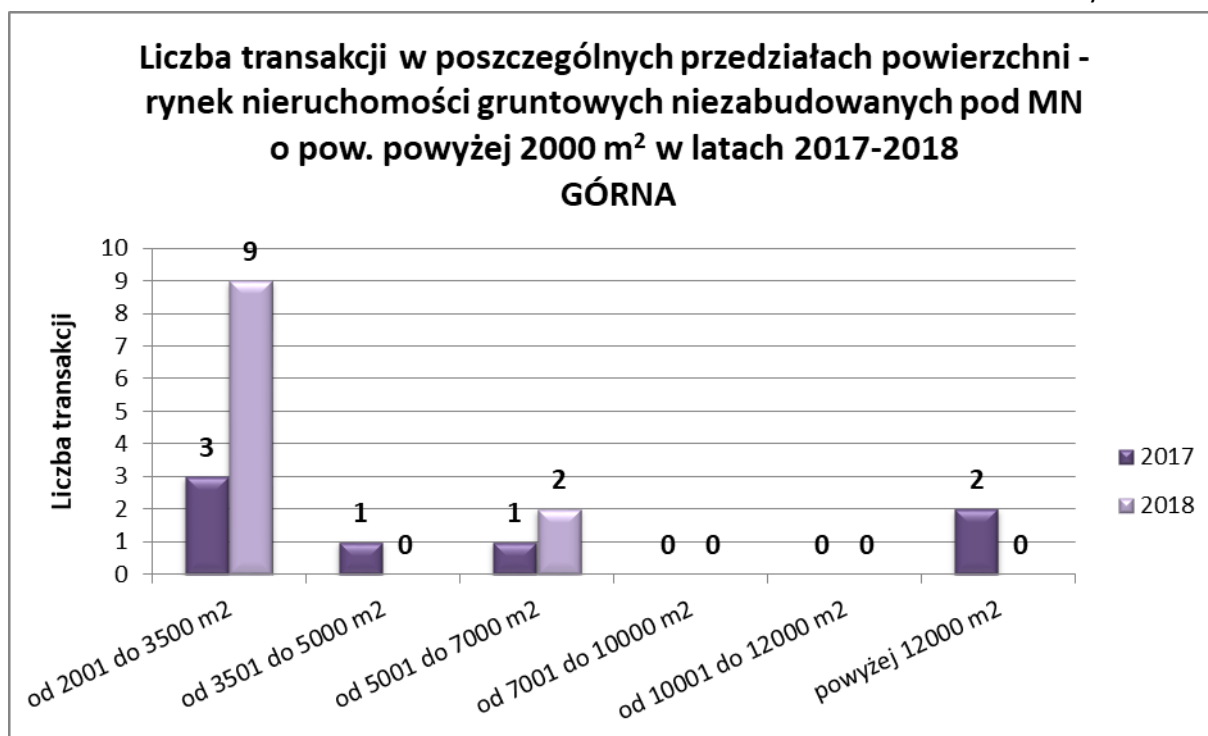
Średnia cena transakcyjna na Bałutach spadła o ok. 8%, ze 124 zł/m<sup>2</sup> w roku 2017 do 114 zł/m<sup>2</sup> w roku 2018. Udział umów kupna-sprzedaży nieruchomości najtańszych, o cenach jednostkowych od 30 zł/m<sup>2</sup> do 100 zł/m<sup>2</sup> był największy i w obu latach analizy wynosił 55%. Powodem spadku średniej ceny transakcyjnej był natomiast spadek liczby transakcji o cenach najwyższych, przekraczających 200 zł/m<sup>2</sup> (z 27% do 9%, tj. z 3 transakcji w 2017 r. do 1 transakcji w roku 2018).



### 1.2.2.3. Górna

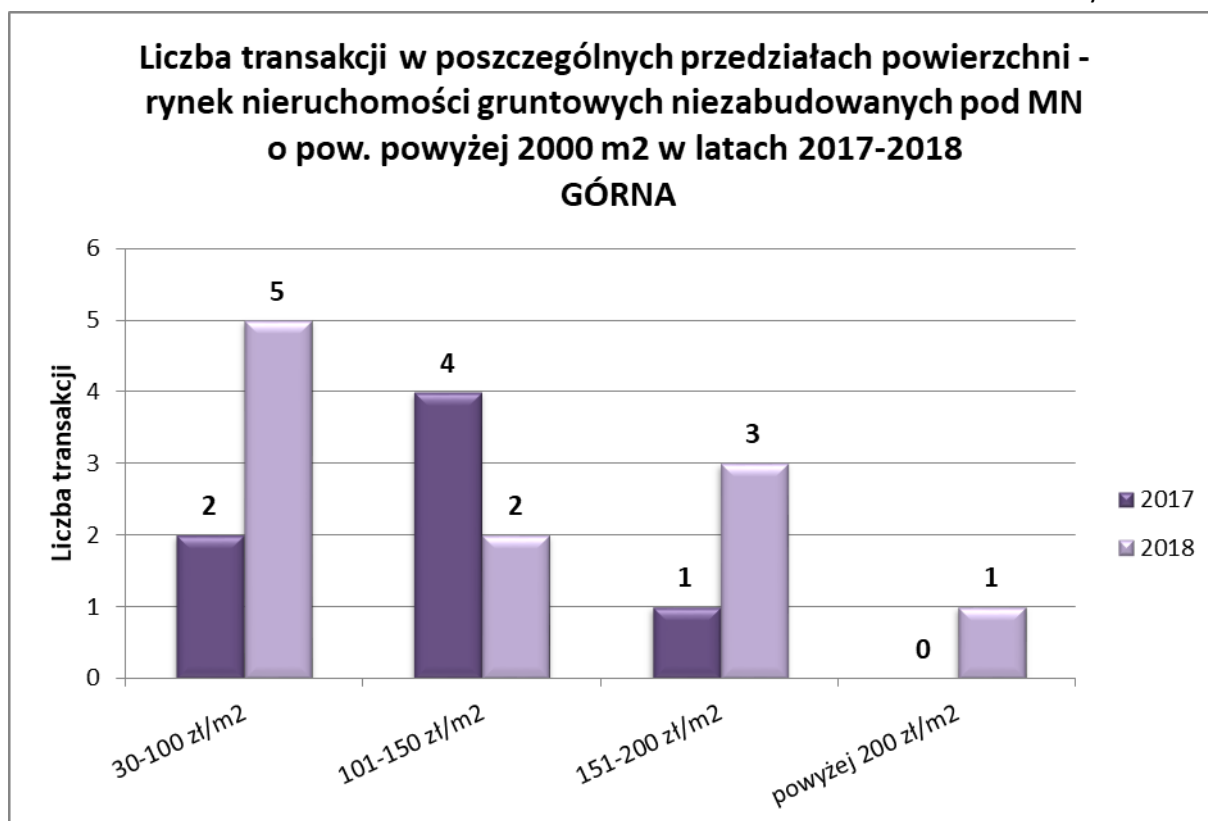
Dzielnica Górna, która w 2017 r. była najmniej aktywnym rynkiem nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, *ex aequo* z dzielnicą Polesie, w 2018 r. odnotowała wzrost aktywności z 7 do 11 transakcji. Pozwoliło to utrzymać Górnej udział w rynku łódzkim, który wyniósł 21% w roku 2017 oraz 22% w roku kolejnym (wykresy nr wykresy nr 38, 39).

Najwięcej transakcji (43% w 2017 r. oraz 82% w 2018 r. łącznego obrotu w dzielnicy) zawarto w każdym z lat analizy nieruchomościami o powierzchni najmniejszej w analizowanym zbiorze, tj. o powierzchni od 2001 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup> (wykres nr 49). W roku 2017 na terenie Górnej, odnotowano 2 transakcje nieruchomościami o powierzchni przekraczającej 12000 m<sup>2</sup> (obie o cenach jednostkowych z przedziału od 101 do 150 zł/m<sup>2</sup>), natomiast w 2018 r. największą nieruchomością w tym segmencie rynku, sprzedaną na terenie Górnej, była nieruchomości o powierzchni poniżej 5500 m<sup>2</sup>.



Podczas gdy w roku 2017 Górna była drugą, po Widzewie, z najtańszych dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, to w roku 2018 odnotowała najwyższy poziom średniej ceny transakcyjnej ze wszystkich analizowanych dzielnic (wykresy nr 42, 43, 44). Średnia cena transakcyjna z lat 2017-2018 wyniosła 129 zł/m<sup>2</sup> (w 2017 r. - 120 zł/m<sup>2</sup>, w 2018 r. – 135 zł/m<sup>2</sup>).

Odnotowany wzrost średniej ceny transakcyjnej na terenie Górnej w roku 2018 w stosunku do roku poprzedniego był równy ok. 12,5%. Udział gruntów najtańszych, o cenie jednostkowej poniżej 100 zł/m<sup>2</sup> wzrósł w 2018 r. do 45% w porównaniu z 29% w roku 2017, jednak jednocześnie istotnie wzrósł też udział gruntów najdroższych, o cenach przekraczających 151 zł/m<sup>2</sup> (z 14% do 36%).

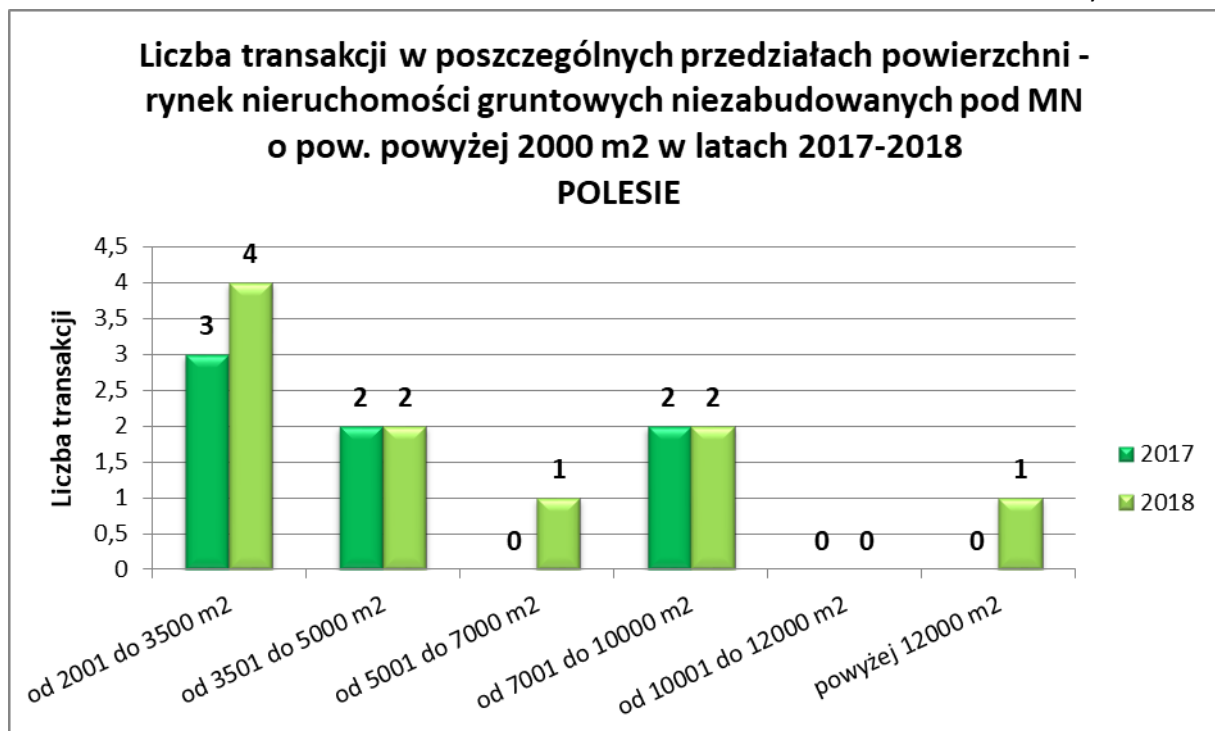


#### 1.2.2.4. Polesie

Najmniejszą aktywnością w całym badanym okresie na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, odznaczył się rynek poleski. W latach 2017-2018 zawarto na Polesiu łącznie 17 transakcji nieruchomościami ww. typu, 7 w roku 2017 i 10 w roku 2018 (udział w rynku łódzkim równy odpowiednio 21% i 20%) (wykresy nr 38, 39).

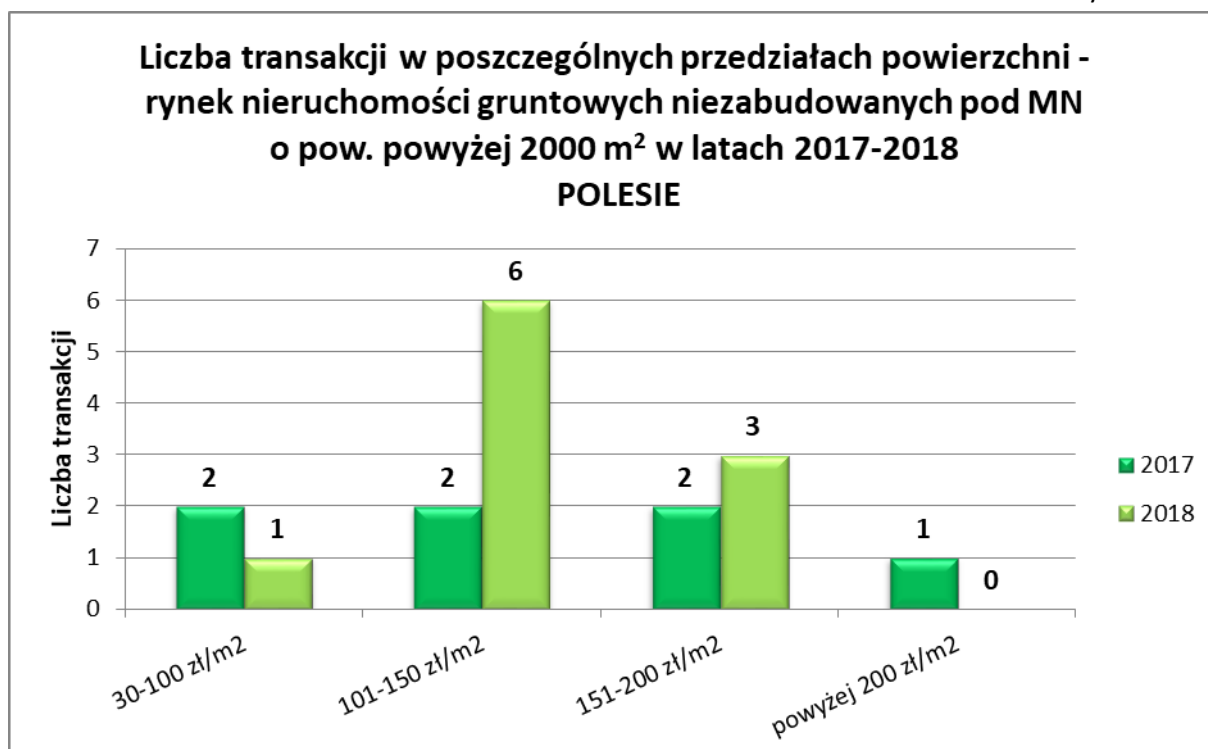
Największy popyt na Polesiu w 2017 roku odnotowano na rynku gruntów najbardziej popularnych, tj. o powierzchni od 2001 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup> (43% w 2017 r. i 40% w roku 2018). Struktura popytu w obu analizowanych latach była bardzo podobna, przy czym w 2018 r. odnotowano 1 transakcję nieruchomości o powierzchni przekraczającej 12000 m<sup>2</sup> (wykres nr 51).





W roku 2017 Polesie było najdroższą z dzielnic Łodzi w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup>, zaś w roku 2018 – drugą z najdroższych dzielnic, po Górnej (wykresy nr 42, 43, 44). Średnia cena transakcyjna z lat 2017-2018 wyniosła 138 zł/m<sup>2</sup>.

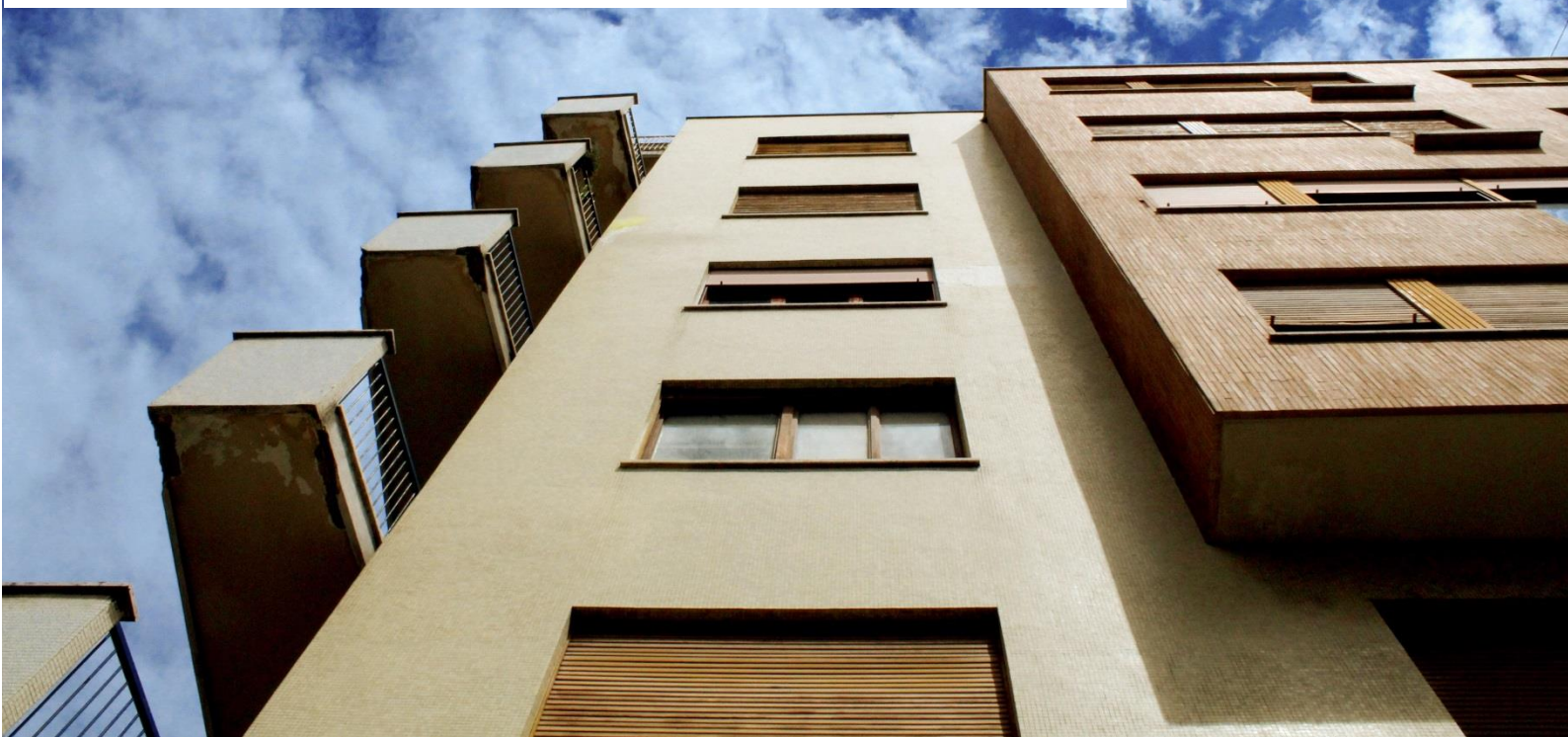
Średnia cena transakcyjna na Polesiu spadła o ok. 8%, ze 145 zł/m<sup>2</sup> w roku 2017 do 134 zł/m<sup>2</sup> w roku 2018. W 2018 r. wzrósł wyraźnie udział transakcji o cenie transakcyjnej z przedziału od 101-150 zł/m<sup>2</sup> (wykres nr 52), przy czym – w przeciwieństwie do roku 2017 – nie odnotowano ani jednej transakcji o cenie jednostkowej przekraczającej 200 zł/m<sup>2</sup>.



### 1.2.3. Podsumowanie

1. Największym popytem na analizowanym rynku w latach 2017-2018, podobnie jak w latach poprzednich, cieszyły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 2001 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup> (59% udział w analizowanym rynku w roku 2017, 69% - w roku 2018). Łącznie grunty o powierzchni od 2001 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> były przedmiotem około 80% wszystkich umów kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
2. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, były niższe w 2018 roku niż w roku poprzednim we wszystkich analizowanych przedziałach powierzchni, za wyjątkiem gruntów z przedziału powierzchni od 2001 m<sup>2</sup> do 3500 m<sup>2</sup>, w którym odnotowano wzrost średniej ceny o ok. 7%.
3. Najwięcej transakcji na analizowanym rynku w 2017 r. zawarto na Bałutach (32%), zaś w 2018 r. – na Widzewie (37%). Najmniej na Polesiu – 7 transakcji w 2017 i 10 transakcji w 2018 roku.
4. Najniższe średnie ceny transakcyjne w obu analizowanych latach osiągnęły grunty na Widzewie, zaś najwyższe: w 2017 r. na Polesiu, zaś w 2018 r. – w dzielniczy Górna.
5. W 2017 r. pojawiły się na rynku 4 transakcje o cenie jednostkowej przekraczającej 200 zł/m<sup>2</sup>. 3 z nich zawarto na terenie Bałut (osiedla: Rogi, Kochanówka, Romanów), 1 – na terenie Polesia (osiedle Złotno). W 2018 r. zawarto tylko 2 takie transakcje, po 1 w dzielniczy Górna i na Bałutach.

# 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 m<sup>2</sup>, stanowiące zarówno przedmiot prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego.

W zbiorze transakcji pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zawartych w latach 2017-2018, znalazła się 1 transakcja gruntem położonym na terenie Nowego Centrum Łodzi (dalej: NCŁ). Ze względu na fakt, że cena jednostkowa za ww. nieruchomość 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 nieruchomością zlokalizowaną w NCŁ – tabela nr 4.

Tabela nr 3

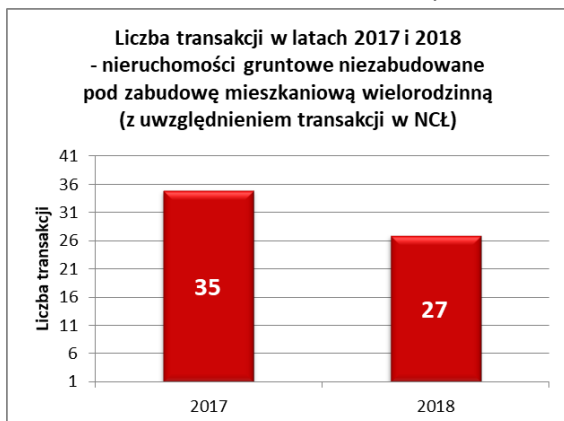
<b>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne (z uwzględnieniem NCŁ)</b>			
<b>Okres analizy:</b>	<b>2017 i 2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Liczba transakcji w latach 2017 i 2018</b>	62	35	27
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	574	569	579
• C min	103	103	227
• C max	3 122	3 122	1 582
• odchylenie standardowe	443	526	318
• mediana	469	468	469

Tabela nr 4

<b>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne (z wyłączeniem NCŁ)</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>	61	34	27
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• Średnia arytmetyczna	532	494	579
• C min	103	103	227
• C max	1 582	1 168	1 582
• odchylenie standardowe	302	287	318
• mediana	468	458	469

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkalną wielorodzinną, była niższa w roku 2018 niż w roku poprzednim i wyniosła odpowiednio (z uwzględnieniem NCŁ) 35 i 27 transakcji.

Wykres nr 53



Wykres nr 54

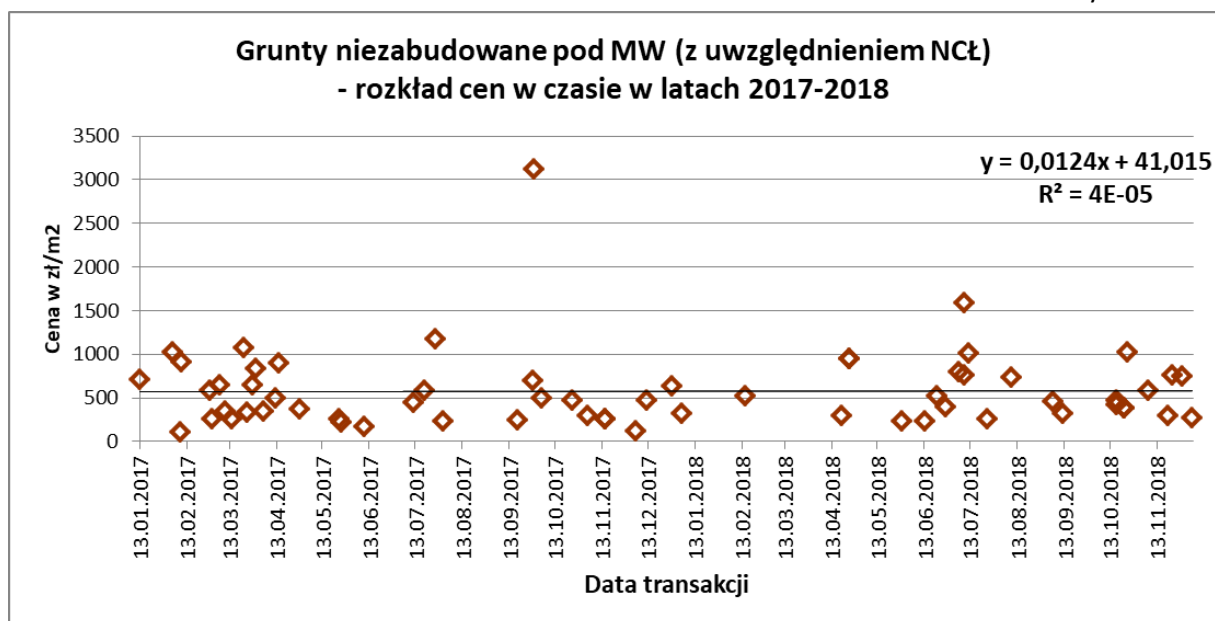


Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2018 r. była wyższa o ok. 17% niż w roku 2017 (bez uwzględnienia NCŁ). Wzrost wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był wyraźnie mniejszy i wyniósł ok. 2,5%. Wartość odchylenia standardowego w roku 2018 była wyższa niż w roku 2017 (wzrost z 458 zł/m<sup>2</sup> do 469 zł/m<sup>2</sup>). Większa była także rozpiętość między ceną minimalną a maksymalną w roku 2018. W 2018 r. zawarto 1 transakcję o cenie wyższej niż cena maksymalna z roku 2017, nie uwzględniając transakcji z terenu NCŁ. Nieruchomość, stanowiąca przedmiot jednej z ww. transakcji położona była w strefie śródmiejskiej.

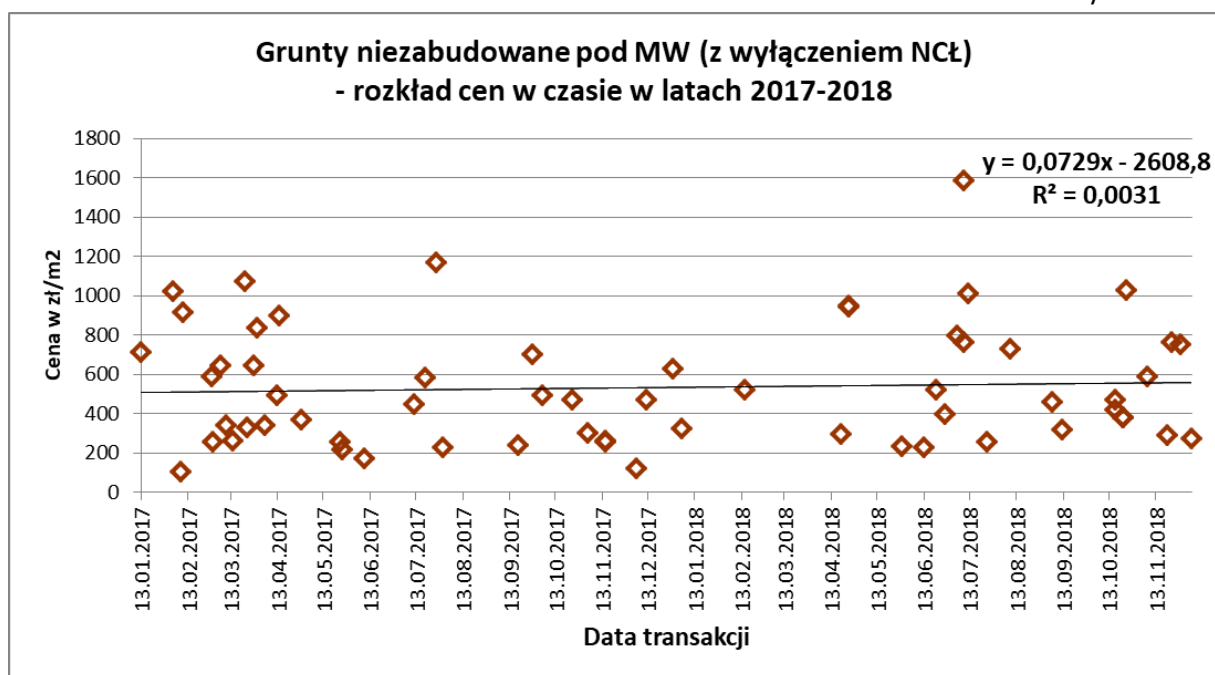
Wykresy nr 55 i 56 przedstawiają rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2017-2018. Bardzo niska wartość współczynnika determinacji wskazuje na fakt, że nie można mówić o istotnej wzajemnej zależności między wysokością cen transakcyjnych na badanym rynku a upływem czasu. 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.

Wykres nr 55

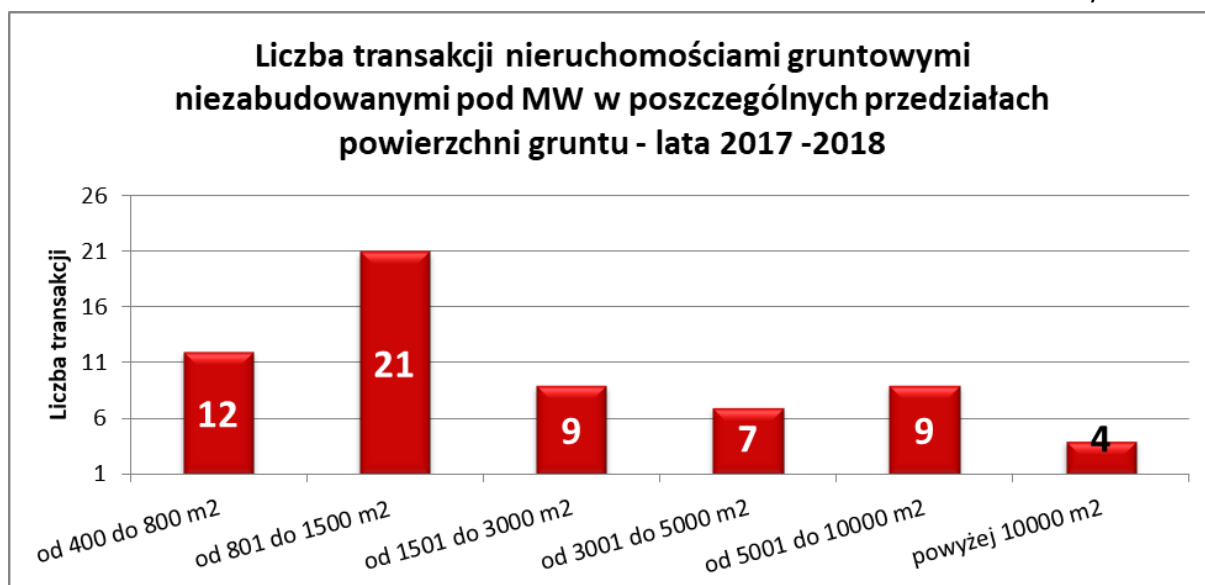


Wykres nr 56



### 2.3. LICZBA TRANSAKЦИИ A POWIERZCHNIA GRUNTU

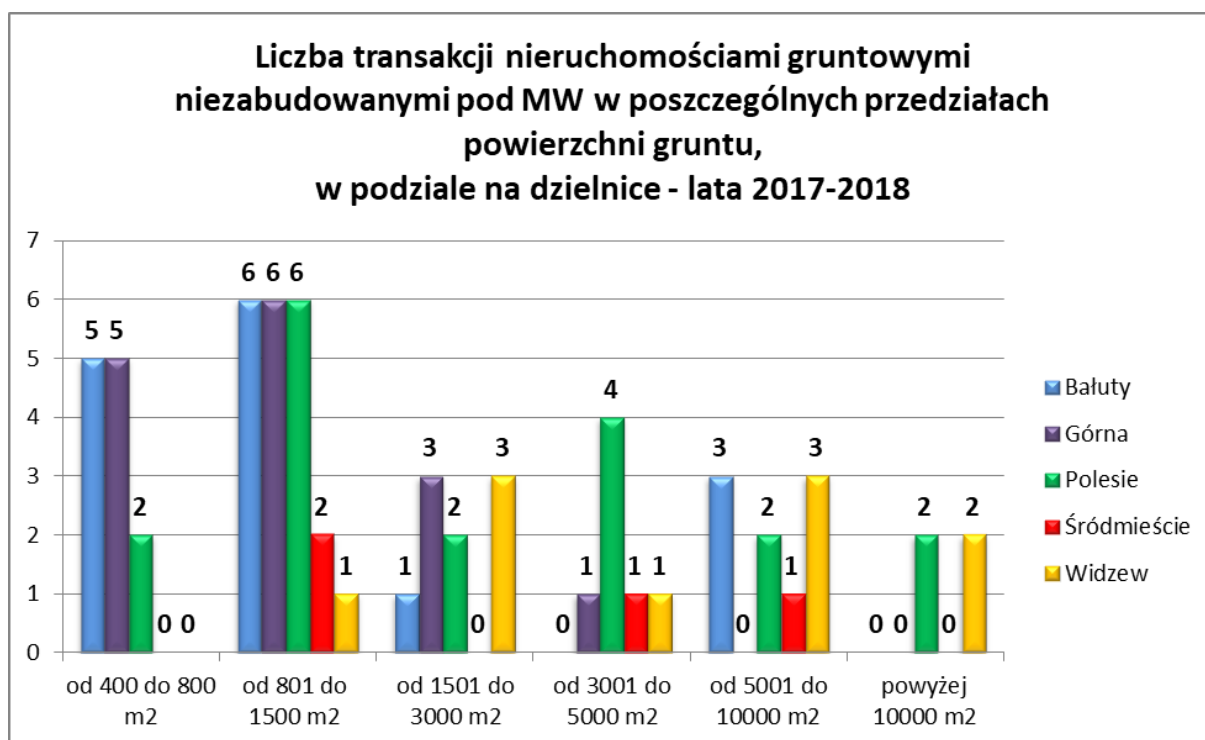
W latach 2017-2018 na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o uwarunkowaniach planistycznych, pozwalających na realizację na ich terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni do 1500 m<sup>2</sup> (53% wszystkich transakcji). Nieruchomości o powierzchni od 801 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> stanowiły 34% wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w analizowanym okresie, zaś nieruchomości o powierzchni od 400 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> – 19%.



Co ciekawe, aż 66% wszystkich transakcji gruntami o powierzchni do 1500 m<sup>2</sup> stanowiły transakcje nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie dzielnicy Bałuty i Górna (po 33% w każdej z dzielnic). Górna to też jedyna dzielnica, na obszarze której nie sprzedano w latach 2017-2018 ani jednej nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną o powierzchni przekraczającej 5000 m<sup>2</sup>.

Wart odnotowania jest również duży udział Śródmieścia w obrocie nieruchomościami o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>. 2 z 4 (50%) nieruchomości położonych w Śródmieściu przekraczało ww. próg powierzchniowy, przy czym jedna z nich (największa, o pow. powyżej 5000 m<sup>2</sup>) znajduje się na terenie Nowego Centrum Łodzi.

W dzielnicy Polesie, podobnie jak w przypadku Bałut i Górnej, w obrocie dominowały grunty o powierzchni do 1500 m<sup>2</sup> (44%), jednak w przeciwieństwie do ww. dzielnic, na terenie Polesia sprzedawane były grunty ze wszystkich analizowanych przedziałów powierzchniowych. Widzew charakteryzował się równomiernym rozłożeniem ilości transakcji między wszystkie odnotowane na rynku przedziały powierzchni gruntu pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, za wyjątkiem grupy gruntów najmniejszych, poniżej 800 m<sup>2</sup>.



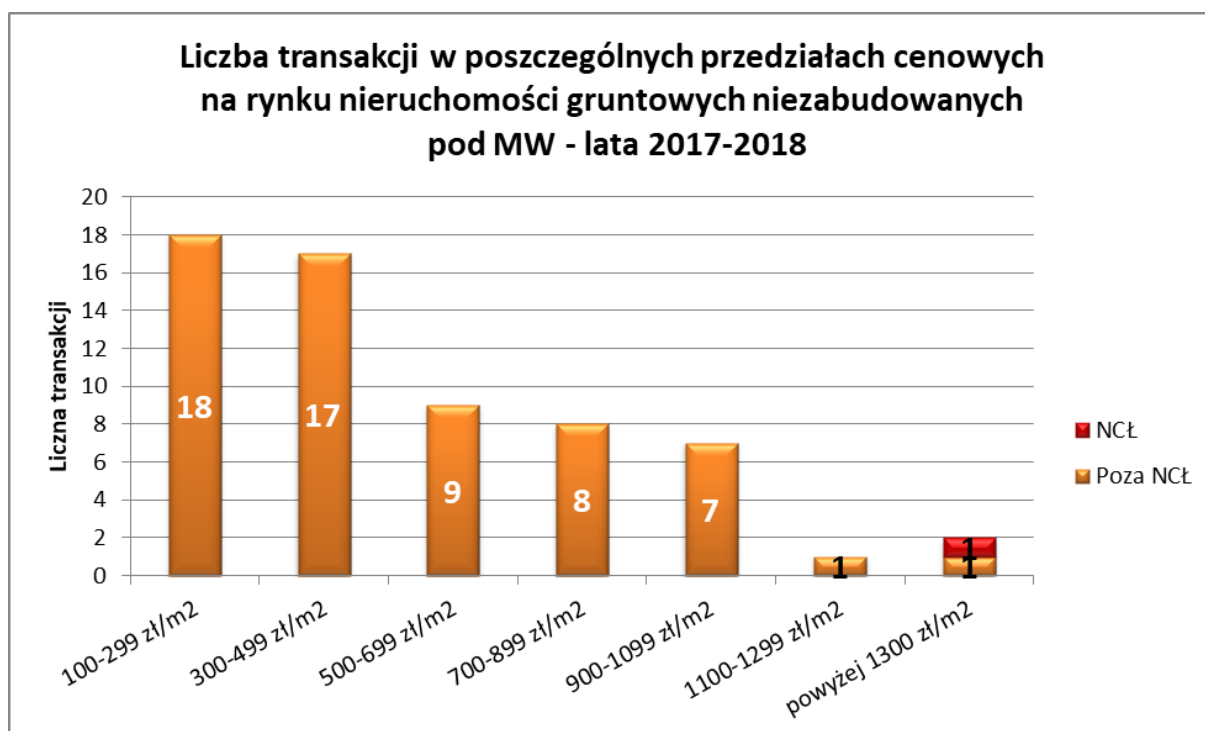
Wśród sprzedanych nieruchomości o powierzchni powyżej 10000 m<sup>2</sup> wszystkie znajdowały się na terenach poza centrum Łodzi: jedna na Olechowie (Widzew), jedna na terenie osiedla Brus (Polesie), jedna na osiedlu Stoki (Widzew) oraz jedna w okolicy granicy Żłotna z Teofilowem (Polesie).

#### 2.4. LICZBA TRANSAKCYJ I CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU

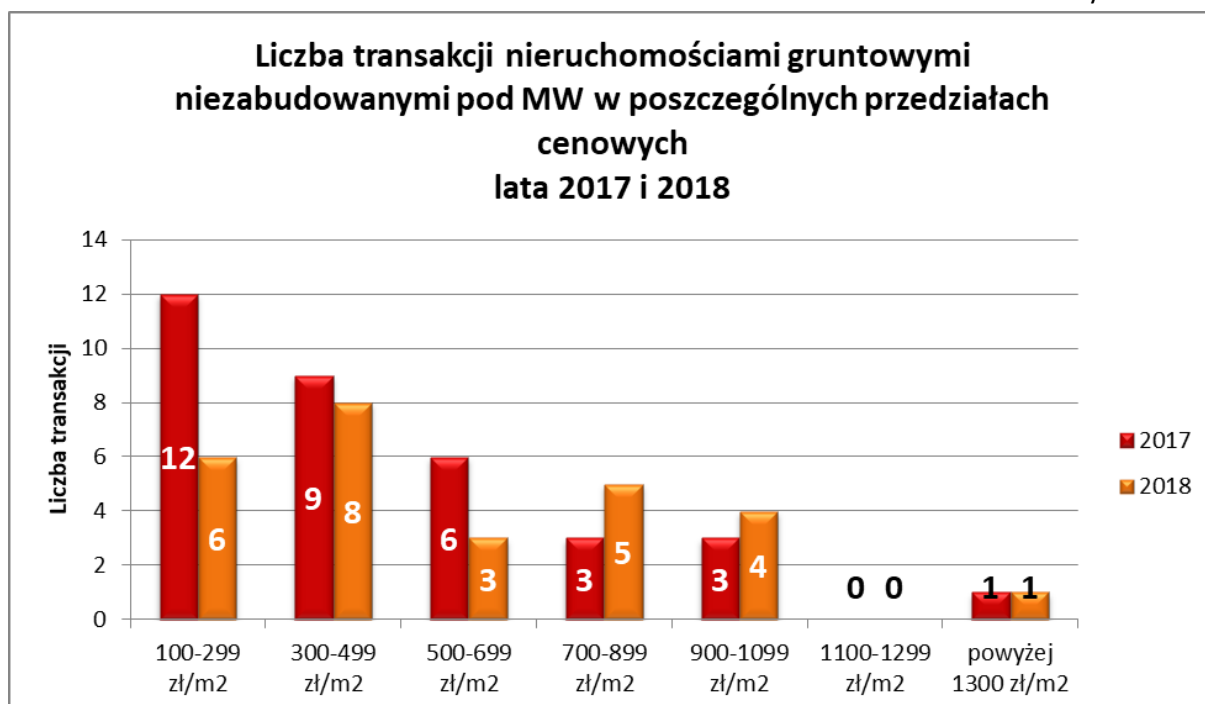
W latach 2017-2018 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne była cena z przedziału od 100 zł/m<sup>2</sup> do 499 zł/m<sup>2</sup> (56% wszystkich transakcji), przy czym 27% stanowiły transakcje o cenie jednostkowej od 300 zł/m<sup>2</sup> do 499 zł/m<sup>2</sup>, zaś nieruchomości o najniższych cenach od 100 zł/m<sup>2</sup> do 299 zł/m<sup>2</sup> – 29%.

14% wszystkich gruntów inwestycyjnych pod zabudowę wielorodzinną osiągnęło ceny między 500 zł/m<sup>2</sup> a 699 zł/m<sup>2</sup>. Powyżej 900 zł/m<sup>2</sup> zanotowano 10 transakcji, w tym 1 na terenie Nowego Centrum Łodzi.



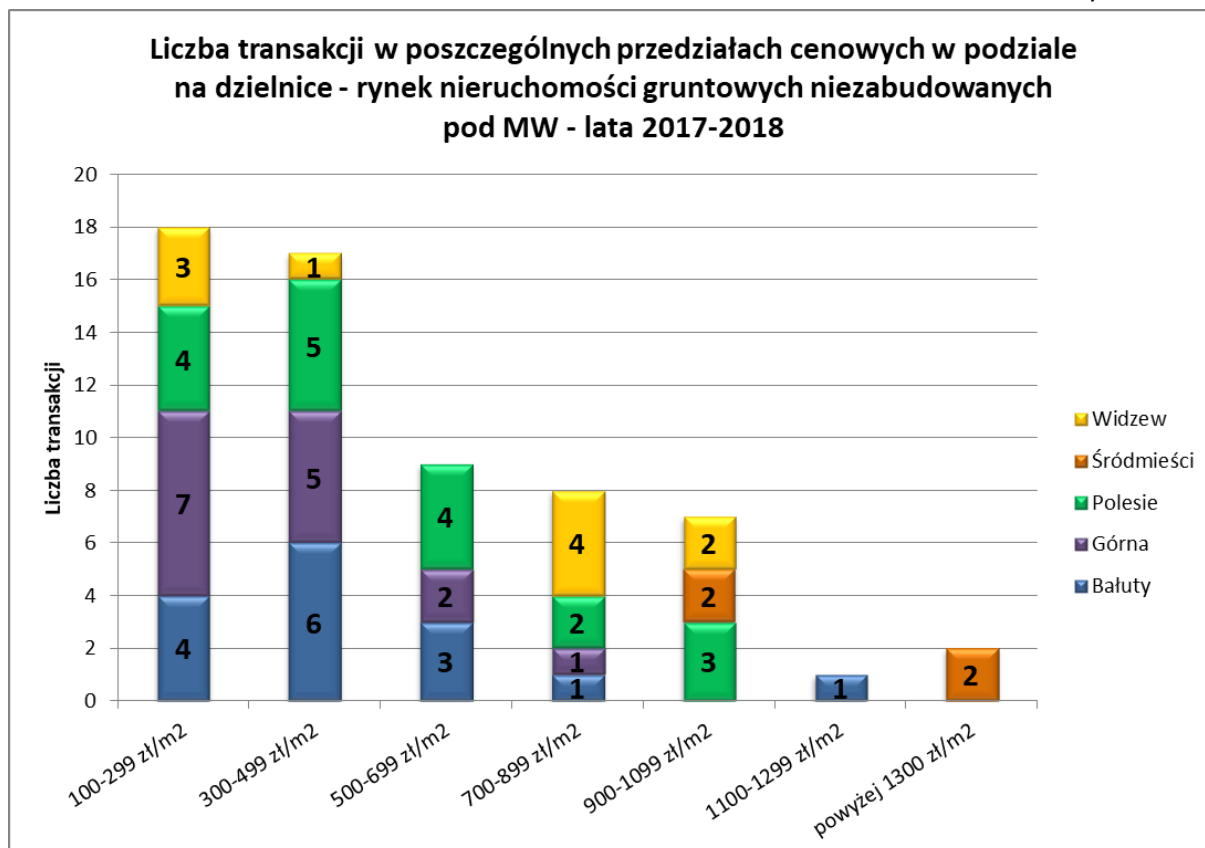


Warto odnotować, że w roku 2018 w stosunku do roku 2017 w całości obrotu spadł udział zarówno nieruchomości najtańszych o cenach poniżej 299 zł/m<sup>2</sup> (z 34% w 2017 r. do 22% w 2018 r.) jak i udział nieruchomości z przedziału od 300 zł/m<sup>2</sup> do 699 zł/m<sup>2</sup>. Wzrósł natomiast odsetek transakcji o cenach między 700 zł/m<sup>2</sup> a 1099 zł/m<sup>2</sup>.



Wśród nieruchomości o najniższych cenach jednostkowych nie odnotowano nieruchomości zlokalizowanych na terenie Śródmieścia. Najwięcej gruntów o cenie 1 m<sup>2</sup> niższej niż 299 zł/m<sup>2</sup> sprzedano na terenie Górnej (odpowiednio 7 transakcji). Najwyższą cenę (ponad 3100 zł/m<sup>2</sup>) osiągnęła nieruchomość na terenie Nowego Centrum Łodzi, sprzedana w 2017 r. Wszystkie nieruchomości o cenie przekraczającej 900 zł/m<sup>2</sup> położone były na terenach śródmiejskich miasta lub terenach bezpośrednio do nich przylegających (w tym 1 ww. na terenie NCL).

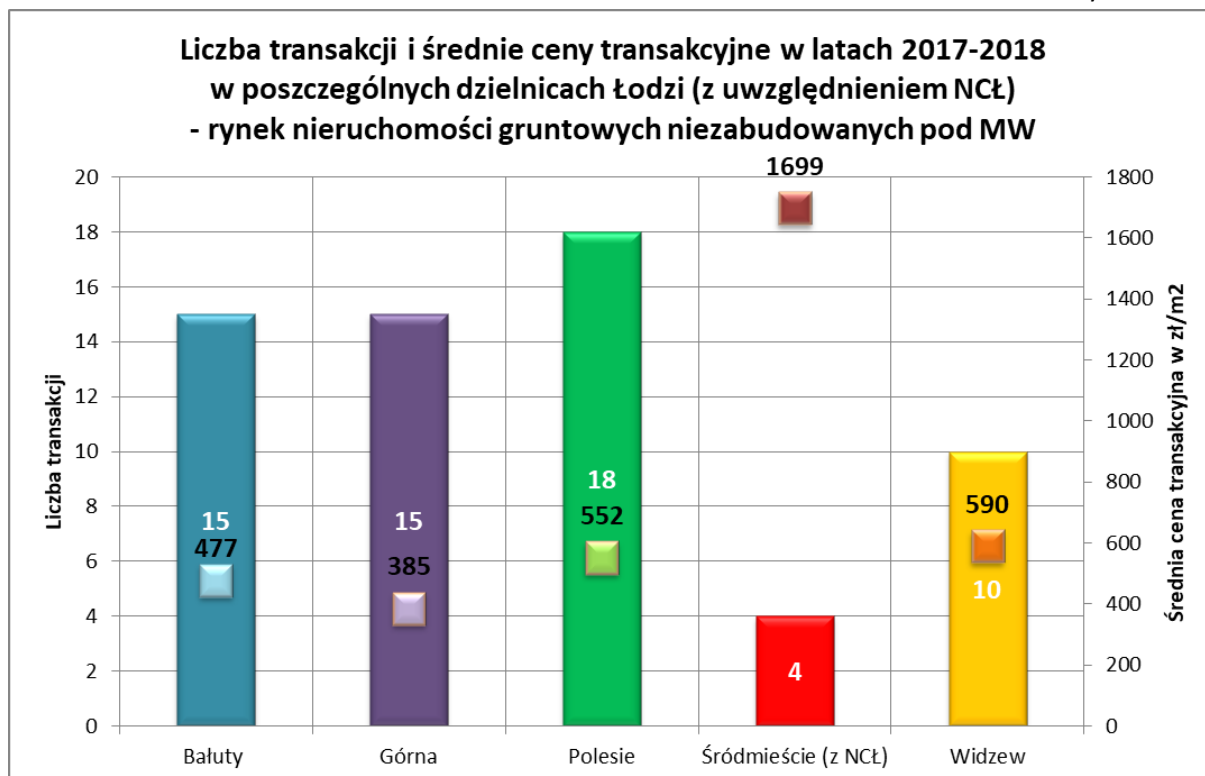
Wykres nr 61



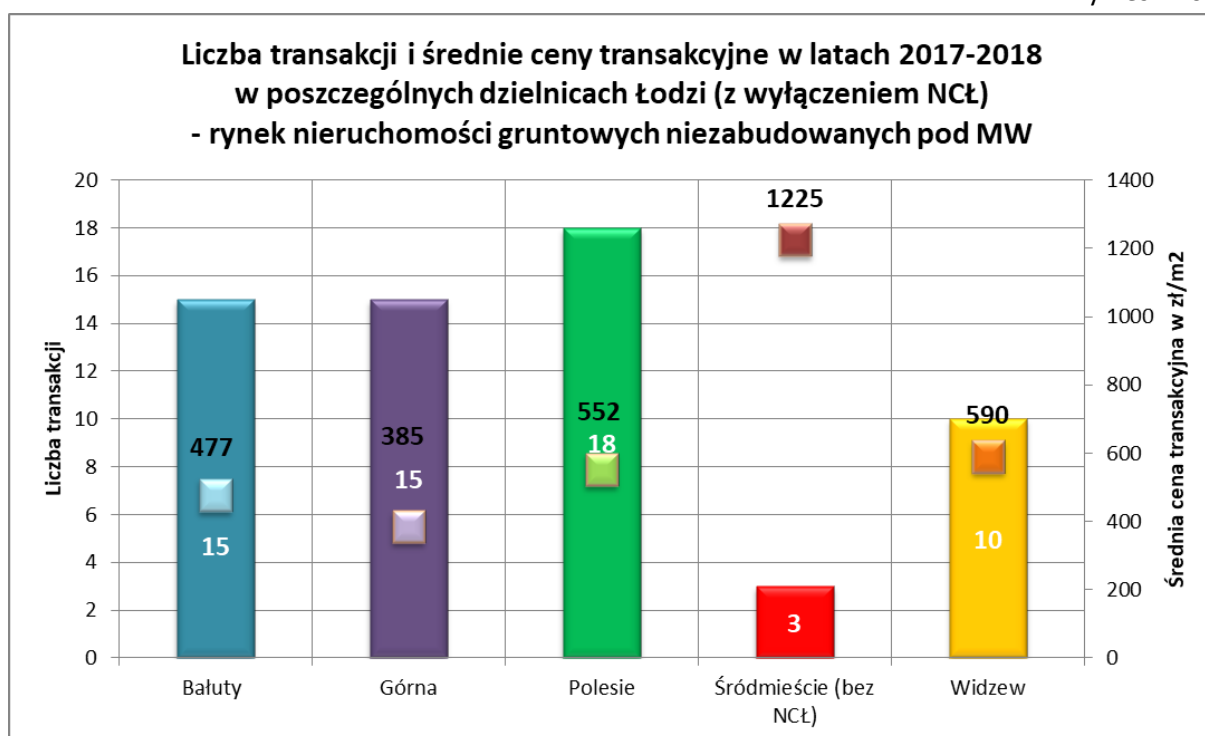
## 2.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD MW W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W analizowanym okresie (lata 2017-2018) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne zawarto na terenie dzielnicy Polesie, 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 (385 zł/m<sup>2</sup>) – na terenie Górnej (wykresy nr 62, 63).

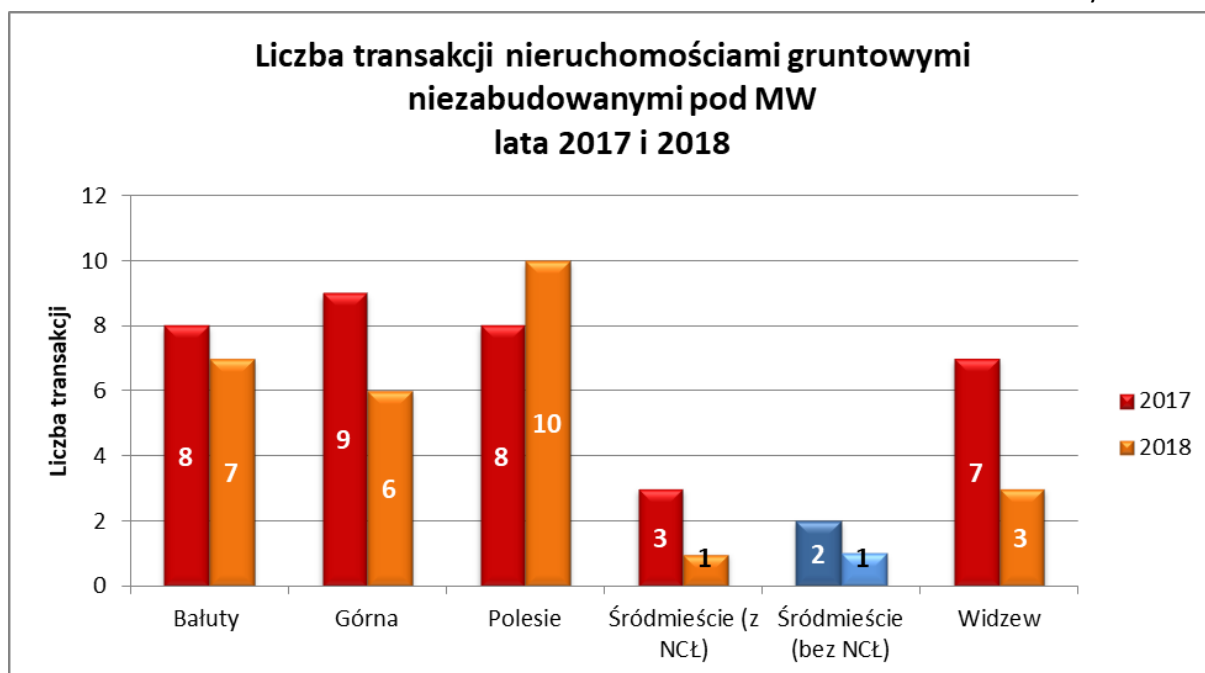
Wykres nr 62



Wykres nr 63

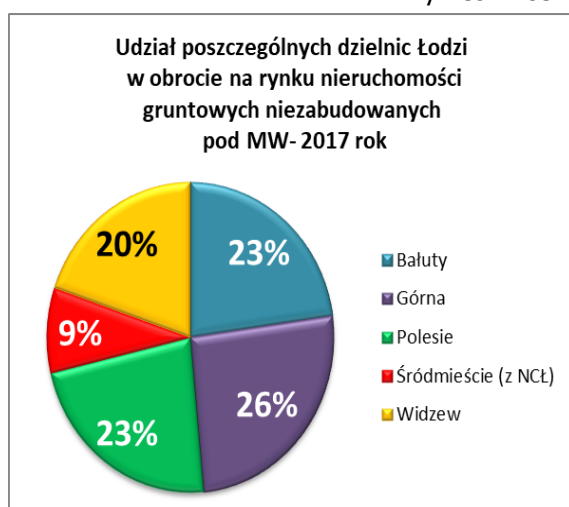


Dokonując analizy lat 2017 i 2018 z osobna, widać zmianę udziału poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami pod budynki wielorodzinne w poszczególnych latach. W roku 2018 wyraźnie spadła ilość transakcji zawartych na terenie Widzewa. Spadek zanotowały też Bałuty, Górna i Śródmieście. Wzrosła natomiast liczba umów kupna-sprzedaży gruntów na terenie Polesia.

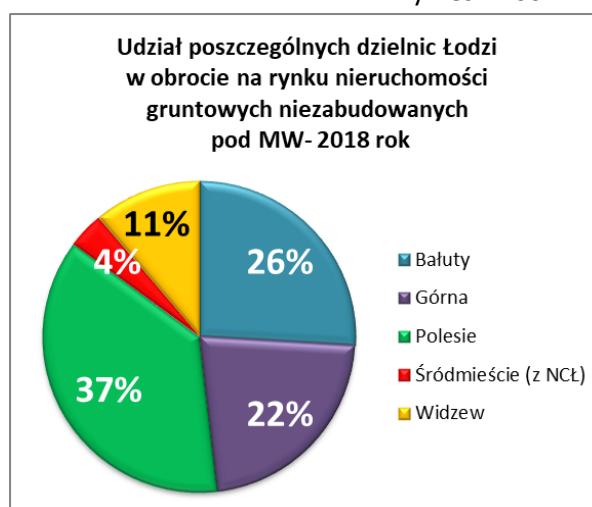


Procentowy udział poszczególnych dzielnic w ogóle zawartych transakcji na analizowanym rynku przedstawiają wykresy nr 65 i 66.

Wykres nr 65

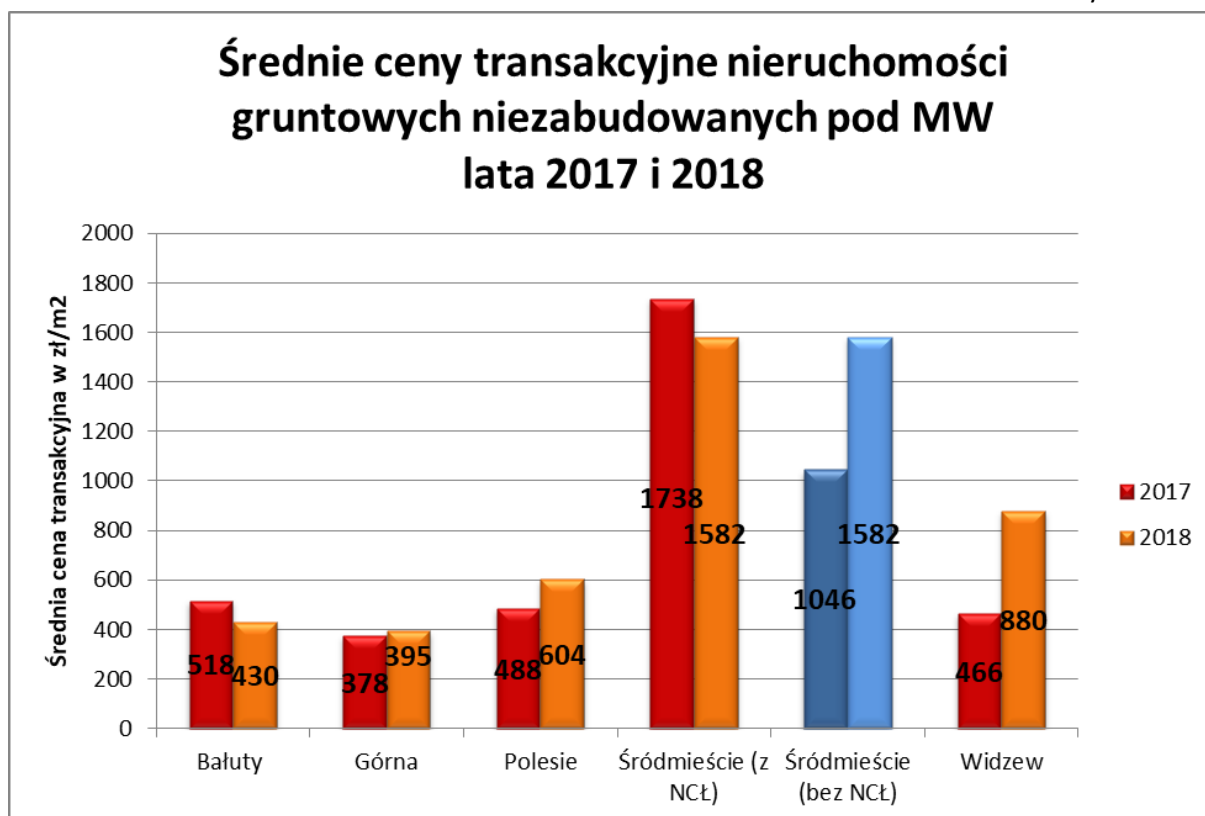


Wykres nr 66



W przypadku średnich cen transakcyjnych w 2018 roku odnotowano wzrost w stosunku do roku poprzedniego w czterech dzielnicach: Śródmieście, Górna, Polesie i Widzew (wykres nr 67).

Dzielnica Bałuty odnotowała spadek średnich cen transakcyjnych na analizowanym rynku w roku 2018 w stosunku do roku poprzedniego.



## 2.6. LICZBA TRANSAKЦИИ A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU

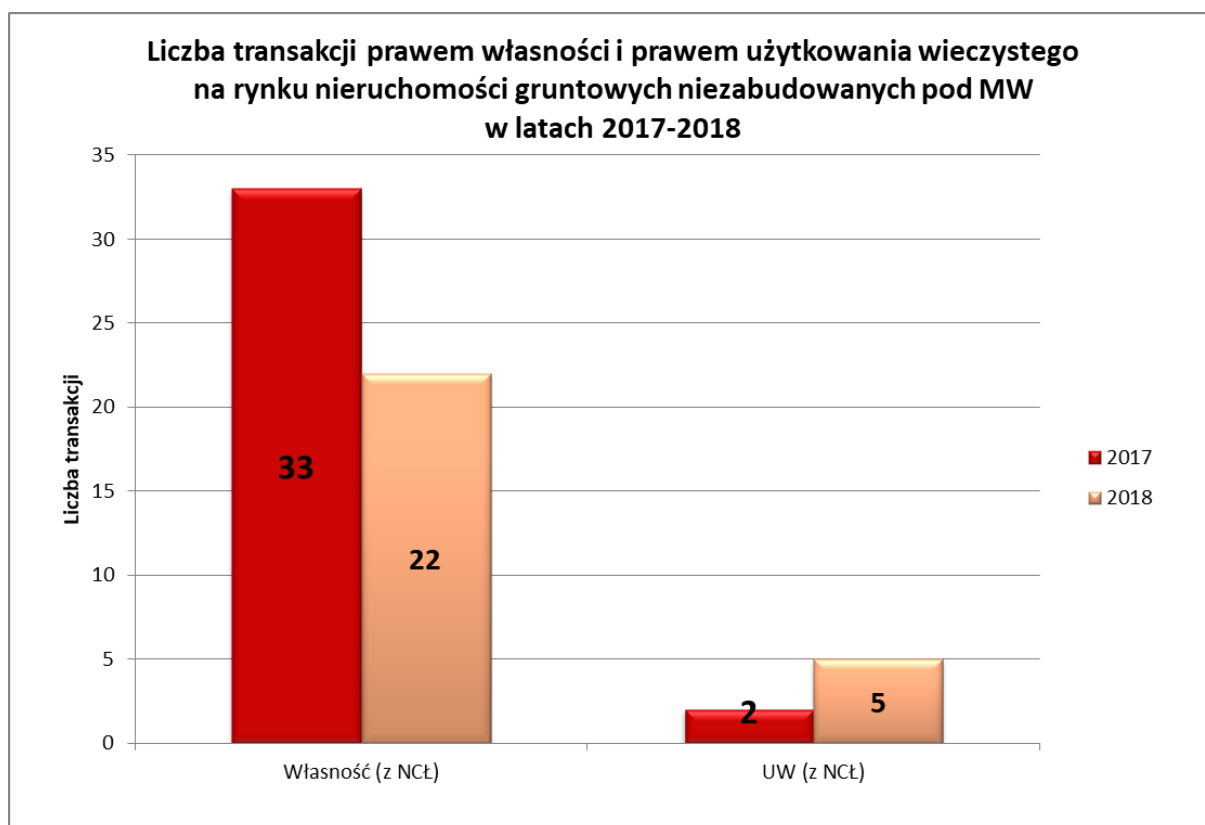
W latach 2017-2018 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 89% (z uwzględnieniem NCT) i 90% (z wyłączeniem NCT).

Wykres nr 68



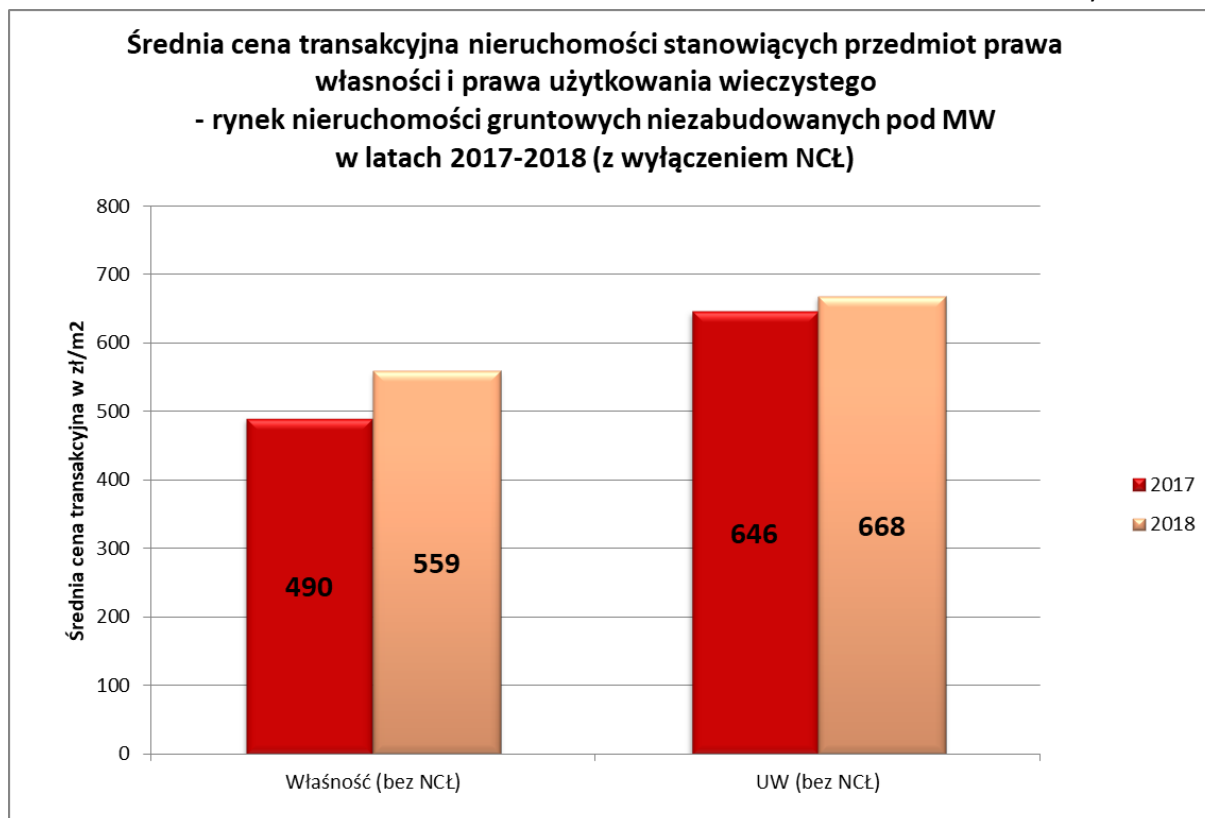
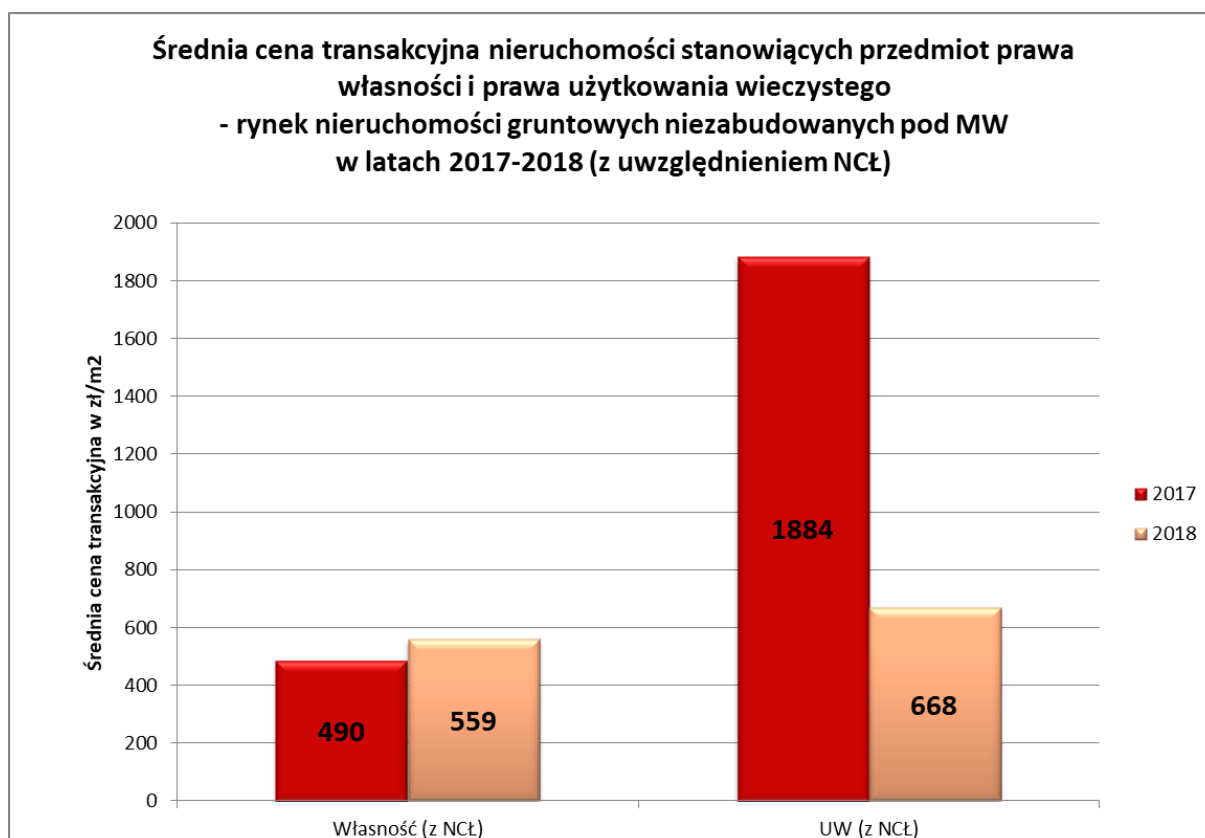
Wykres nr 69





Średnie ceny transakcyjne gruntów, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego były wyższe od cen gruntów, będących przedmiotem prawa własności, zarówno w roku 2017 jak i 2018. 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 (4 z 7) były położone na terenach śródmiejskich (w dzielnicy Śródmieście oraz okalających je obrębach dzielnicy Widzew). 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, zaś jedna na terenach silnie zurbanizowanych, w okolicy jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta.



## 2.7. PODSUMOWANIE

1. W 2017 i 2018 roku na tynku nieruchomości niezabudowanych pod zabudowę wielorodzinną najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni do 1500 m<sup>2</sup> (53% wszystkich transakcji), z czego 66% stanowiły transakcje nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie dzielnic Bałuty i Górna (po 33% każda).
2. 5% wszystkich nieruchomości sprzedanych w Śródmieściu miało powierzchnię przekraczającą 3000 m<sup>2</sup>, przy czym jedna z nich (o pow. powyżej 5000 m<sup>2</sup>) znajduje się na terenie Nowego Centrum Łodzi.
3. W latach 2017-2018 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne była cena z przedziału od 100 zł/m<sup>2</sup> do 499 zł/m<sup>2</sup> (56% wszystkich transakcji).
4. Powyżej 900 zł/m<sup>2</sup> zanotowano 10 transakcji. Najwyższą cenę (ponad 3100 zł/m<sup>2</sup>) osiągnęła nieruchomość na NCŁ. Wszystkie nieruchomości o cenie przekraczającej 900 zł/m<sup>2</sup> położone były na terenach śródmiejskich miasta lub terenach bezpośrednio do nich przylegających.
5. Najwięcej gruntów o cenie 1 m<sup>2</sup> niższej niż 299 zł/m<sup>2</sup> sprzedano na terenie Górnej.
6. W analizowanym okresie (lata 2017-2018) najczęściej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne zawarto na terenie dzielnicy Polesie, 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 (385 zł/m<sup>2</sup>) – na terenie Górnej.
7. W latach 2017-2018 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – 89% (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 m<sup>2</sup>, stanowiące zarówno przedmiot prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego.

W zbiorze transakcji pod zabudowę usługową, zawartych w latach 2017-2018, znalazła się 1 transakcja gruntem położonym na terenie Nowego Centrum Łodzi (dalej: NCŁ). Ze względu na fakt, że cena jednostkowa 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

<b>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod zabudowę usługową i handlową (z uwzględnieniem NCŁ)</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>	45	23	22
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• <b>średnia arytmetyczna</b>	540	736	335
• <b>C min</b>	109	147	109
• <b>C max</b>	3 122	3 122	1 200
• <b>odchylenie standardowe</b>	542	659	257
• <b>mediana</b>	361	538	215

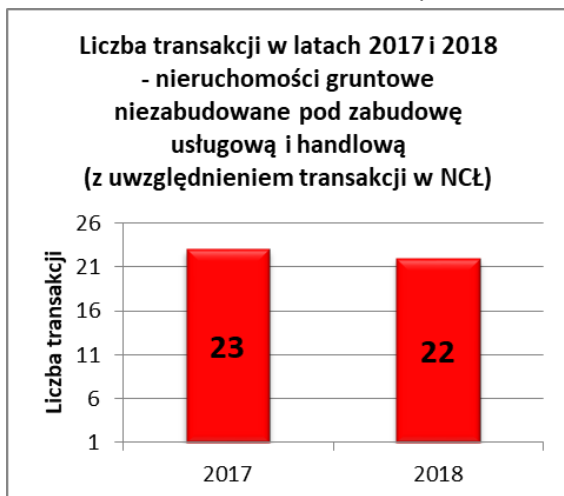
Tabela nr 6

<b>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod zabudowę usługową i handlową (z wyłączeniem NCŁ)</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>	44	22	22
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• <b>średnia arytmetyczna</b>	481	627	335
• <b>C min</b>	109	147	109
• <b>C max</b>	1 652	1 652	1 200
• <b>odchylenie standardowe</b>	382	428	257
• <b>mediana</b>	340	515	215

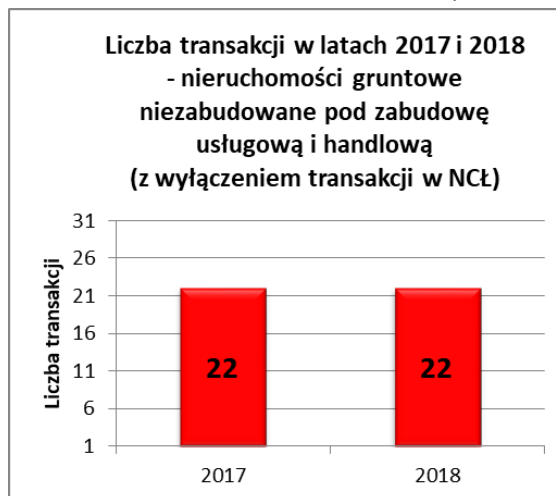
Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę usługową, w tym usług handlu,

była stabilna w latach 2017 i 2018 i wyniosła odpowiednio (z uwzględnieniem NCL) po 23 i 22 transakcje.

Wykres nr 73



Wykres nr 74



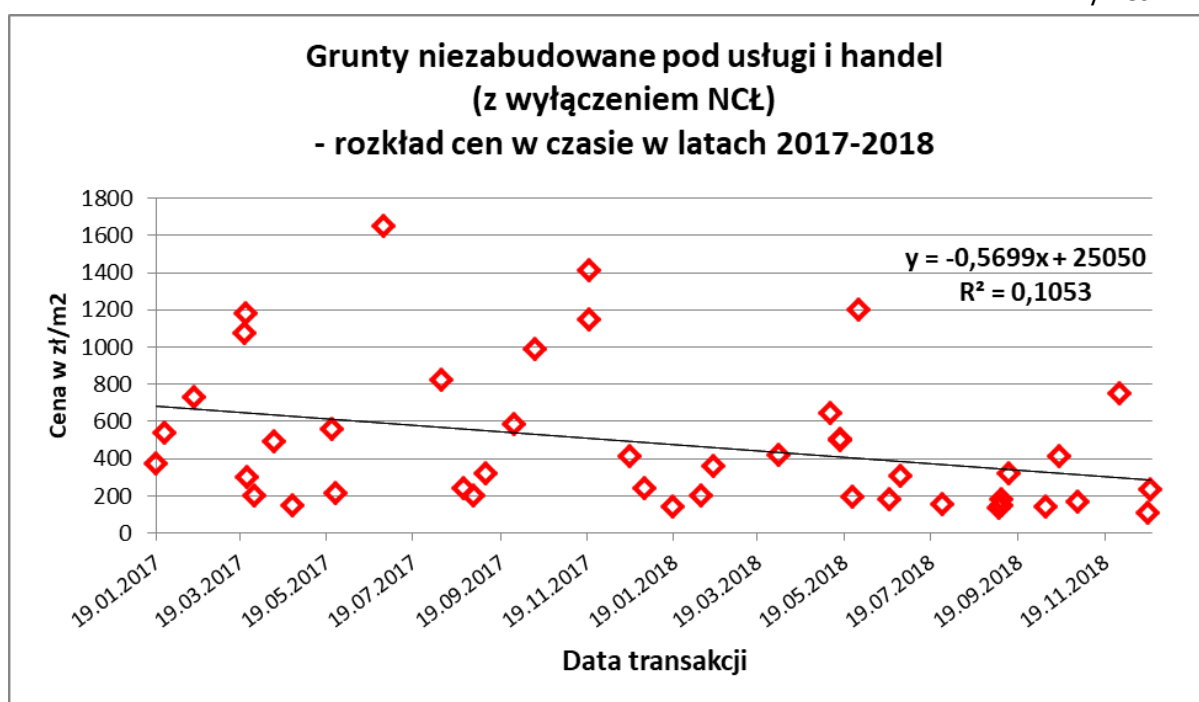
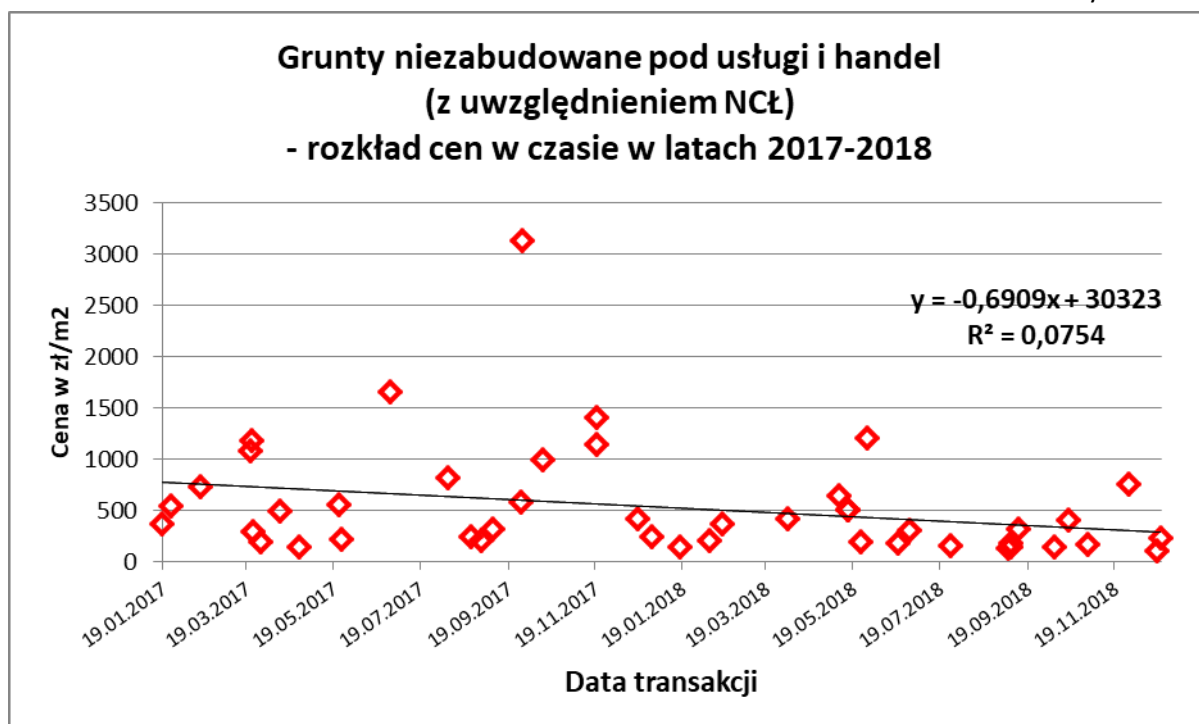
Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2018 r. była niższa o ok. 54% niż w roku 2017 (bez uwzględnienia NCL). Spadek wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był jeszcze większy i wyniósł 60%. Wyraźnie niższa wartość odchylenia standardowego w roku 2018 niż w roku 2017 (spadek z 438 zł/m<sup>2</sup> do 659 zł/m<sup>2</sup> – o ok. 61%) oraz mniejsza rozpiętość między ceną minimalną a maksymalną w roku 2018 świadczy o mniejszym niż w roku poprzednim zróżnicowaniu cen na analizowanym rynku.

Najwyższą cenę jednostkową (ok. 3100 zł/m<sup>2</sup>) na rynku gruntów pod usługi w latach 2017-2018 osiągnęła nieruchomość sprzedana w 2017 r. na terenie NCL, przeznaczona pod budownictwo usługowe i mieszkaniowe wielorodzinne.

W 2018 roku nie było na łódzkim rynku transakcji o tak wysokiej cenie jednostkowej jak transakcja opisana powyżej, dotycząca nieruchomości na terenie NCL. Odnotowano 1 transakcję o cenie wyższej od 1000 zł/m<sup>2</sup>, jednak niższą od ceny maksymalnej dla roku 2017 (nawet bez uwzględnienia NCL).

Wykresy nr 55 i 56 przedstawiają rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2017-2018. Zarówno z uwzględnieniem jak i po wyłączeniu transakcji z obszaru NCL linia trendu jest linią 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 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.

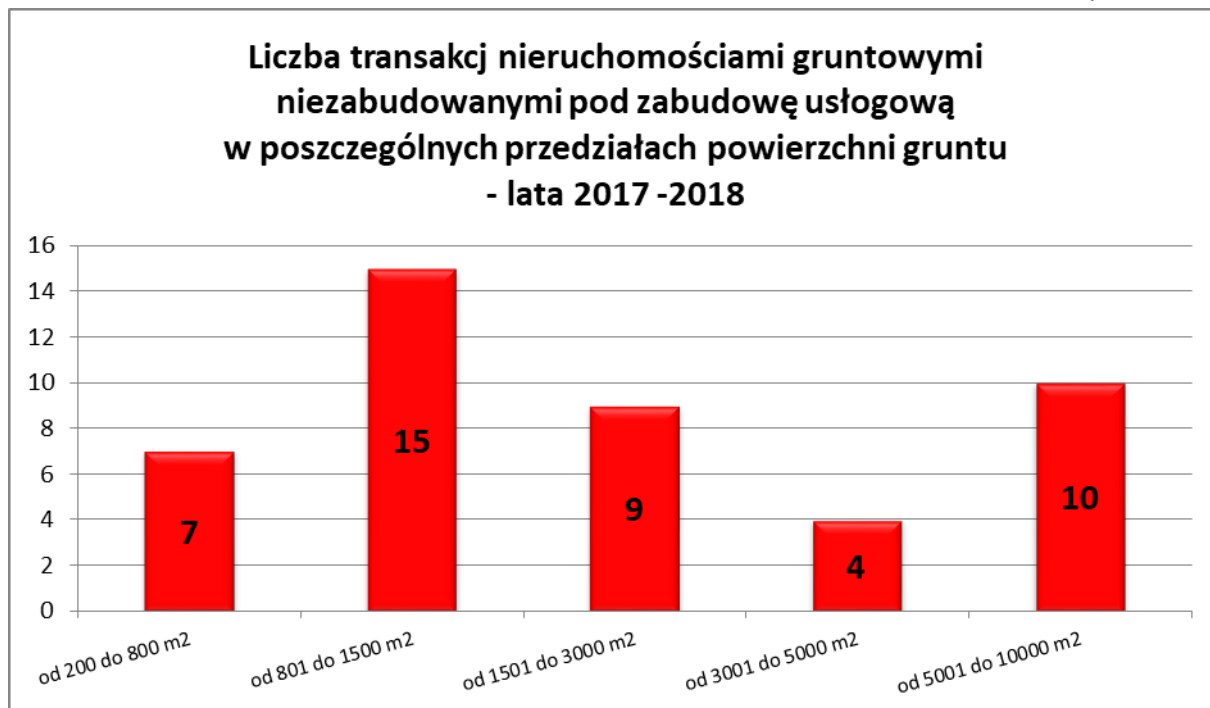


### 3.3. LICZBA TRANSAKCYJ W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU

W latach 2017-2018 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 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> (69% wszystkich transakcji). Nieruchomości o powierzchni od 801 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni od 1501 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> stanowiły odpowiednio 33% i 20% wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem obrotu

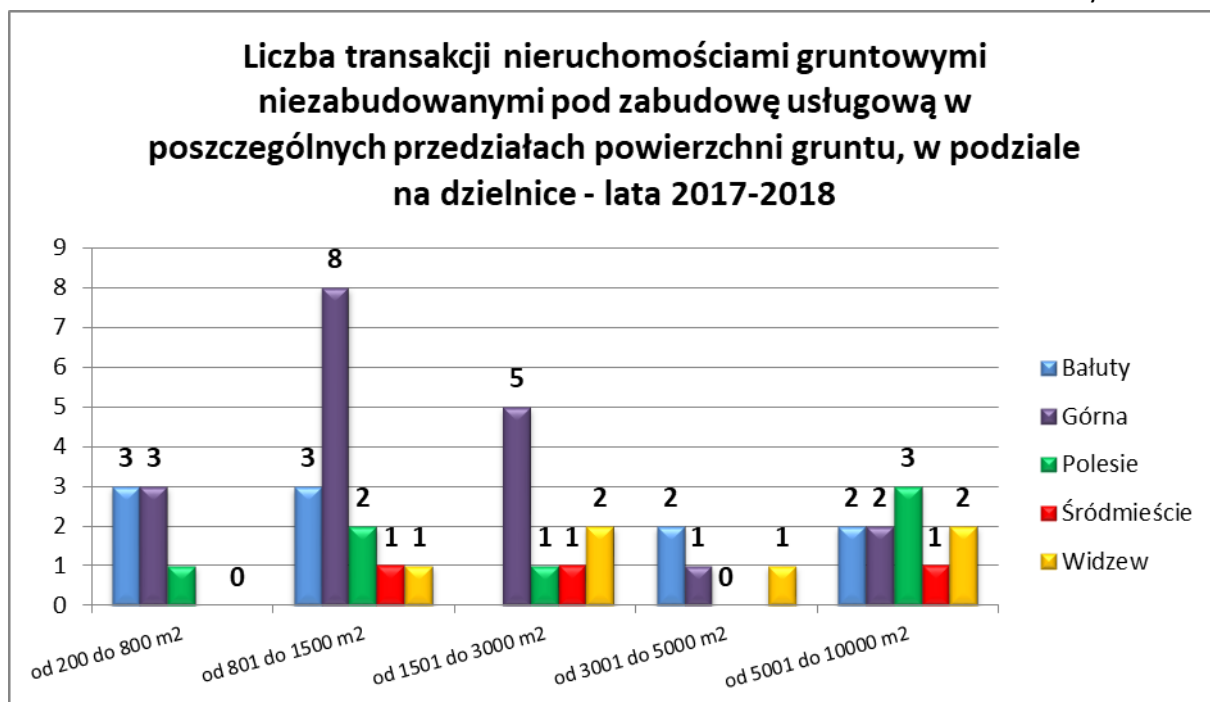
w analizowanym okresie na badanym rynku. W analizowanym okresie nie sprzedano żadnej transakcji o powierzchni powyżej 10000 m<sup>2</sup> w badanych segmencie rynku.

Wykres nr 77



Najwięcej (ok. 54%) umów sprzedaży na nieruchomości o najbardziej popularnej powierzchni (od 801 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup>) zawarto na terenie dzielnicy Górna (wykres nr 78).

Wykres nr 78

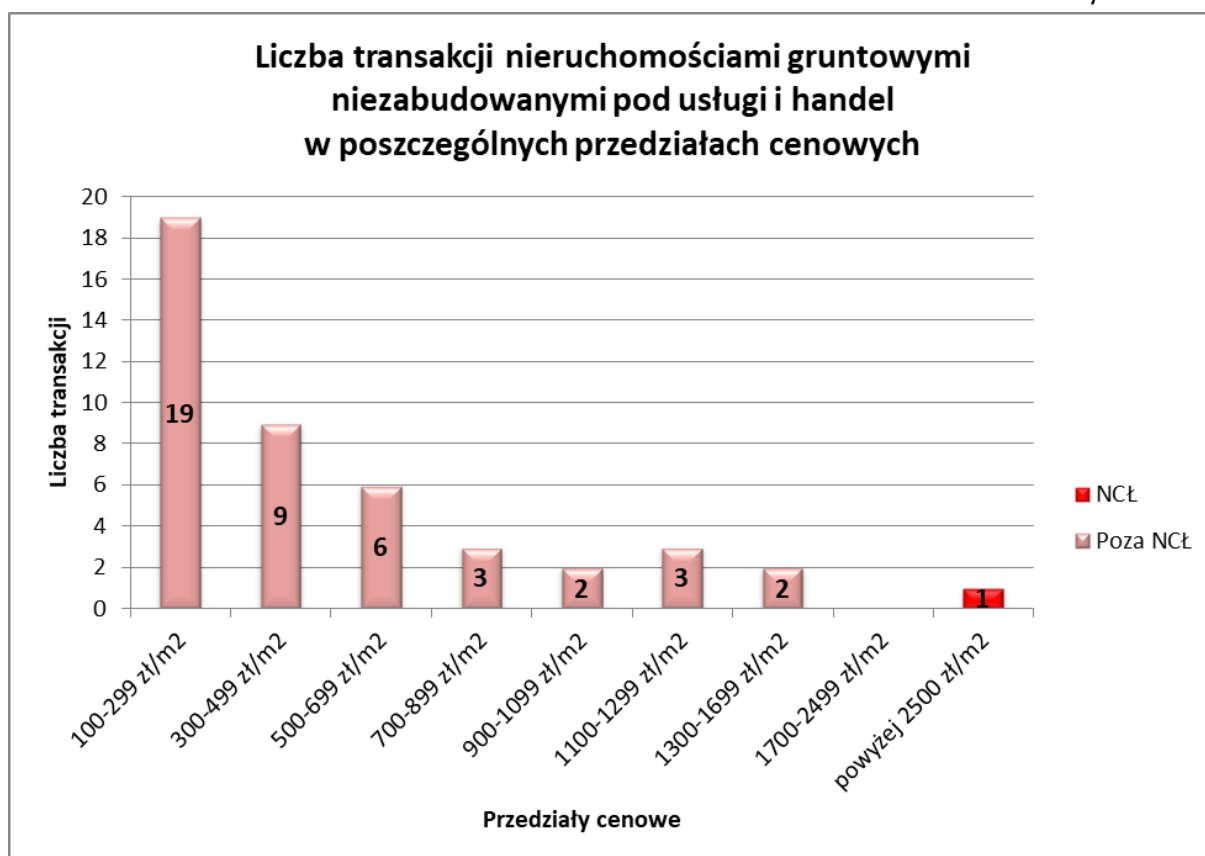


### 3.4. LICZBA TRANSAKCI I CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU

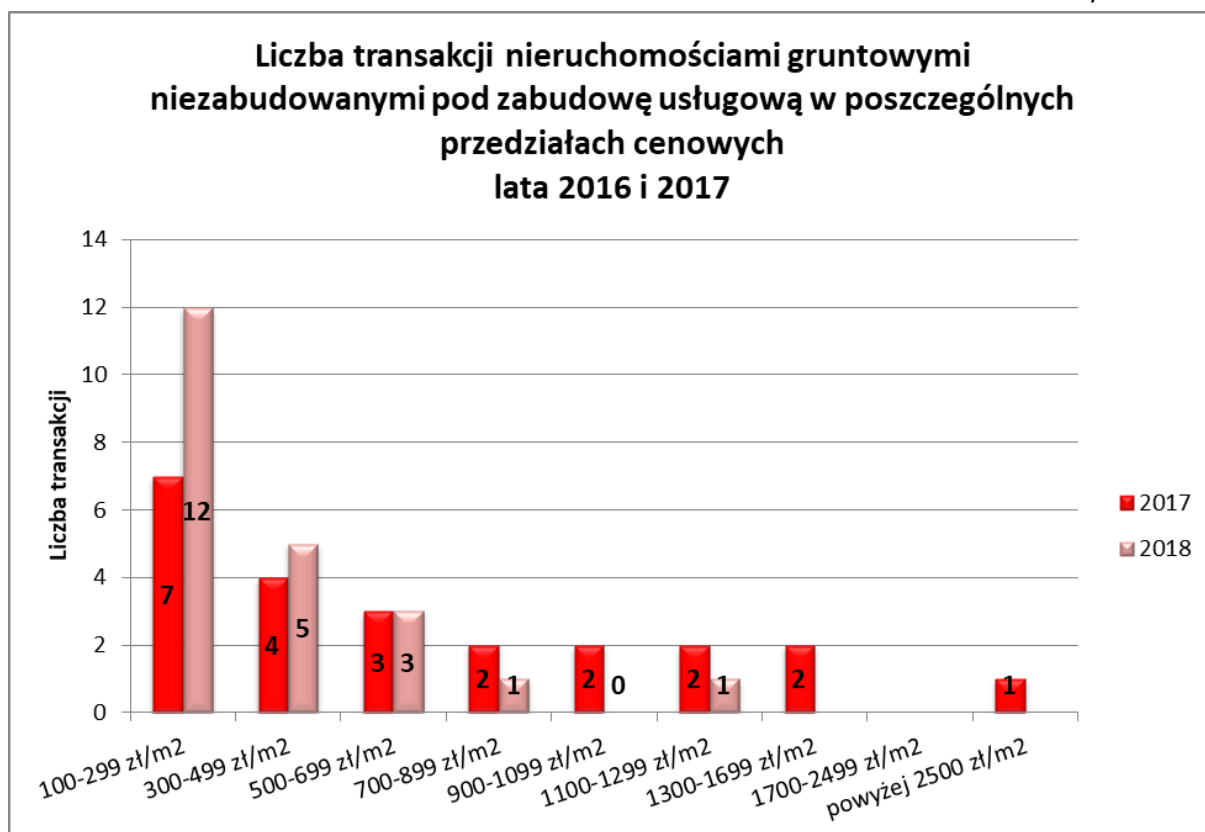
W latach 2017-2018 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo usługowe (w tym usług handlu) była cena z przedziału od 100 zł/m<sup>2</sup> do 299 zł/m<sup>2</sup> (42% wszystkich transakcji). Wraz ze wzrostem ceny jednostkowej liczba zawieranych transakcji systematycznie malała (wykres nr 79).

Powyżej 1700 zł/m<sup>2</sup> zanotowano 1 transakcję, na terenie Nowego Centrum Łodzi.

Wykres nr 79

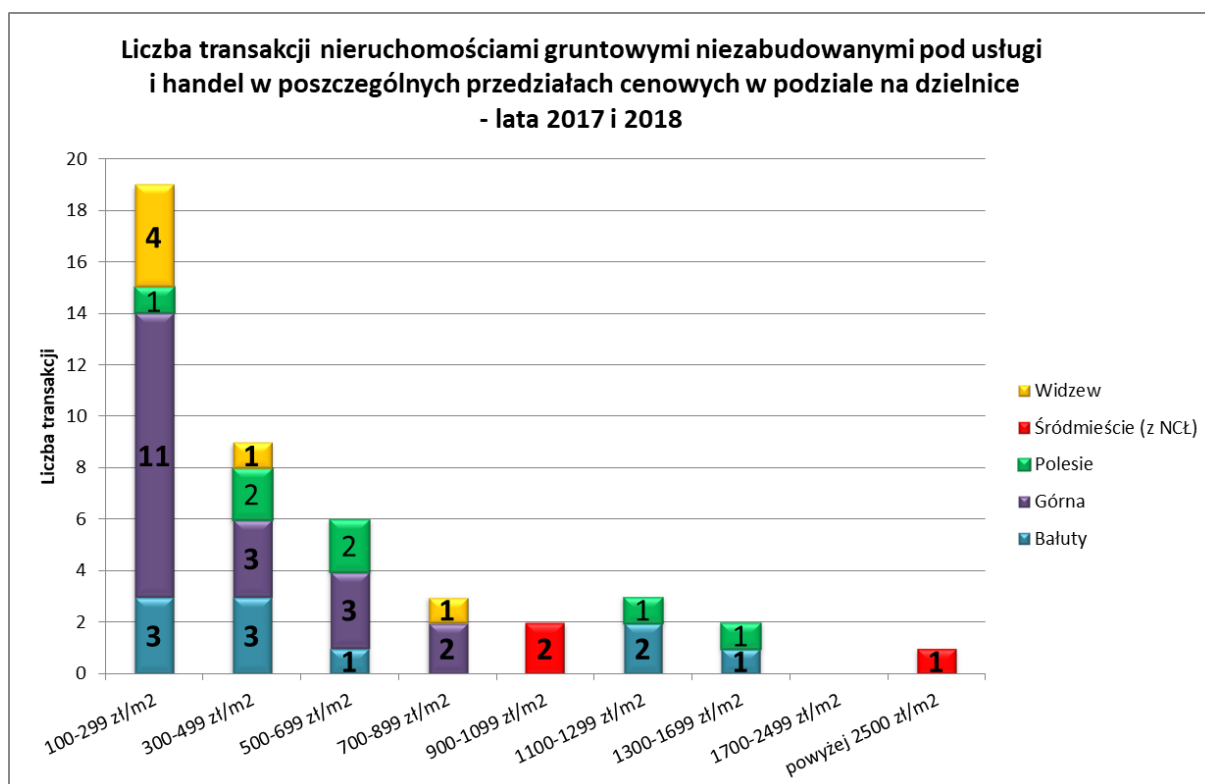


W roku 2018 w stosunku do roku 2017 w całości obrotu istotnie wzrósł udział nieruchomości najtańszych o cenach poniżej 299 zł/m<sup>2</sup> (z 30% w 2017 r. do 55% w 2018 r.). W 2018 r. nie odnotowano transakcji o cenie jednostkowej powyżej 1300 zł/m<sup>2</sup> (w 2017 r. miały miejsce 3 takie transakcje).



Wśród nieruchomości o najniższych cenach jednostkowych (niższej niż 299 zł/m<sup>2</sup>) dominowały nieruchomości zlokalizowane na terenie Górnej. Najdroższe grunty, o cenie powyżej 900 zł/m<sup>2</sup>, sprzedano w latach 2017-2018 w Śródmieściu, na Bałutach i na Polesiu.

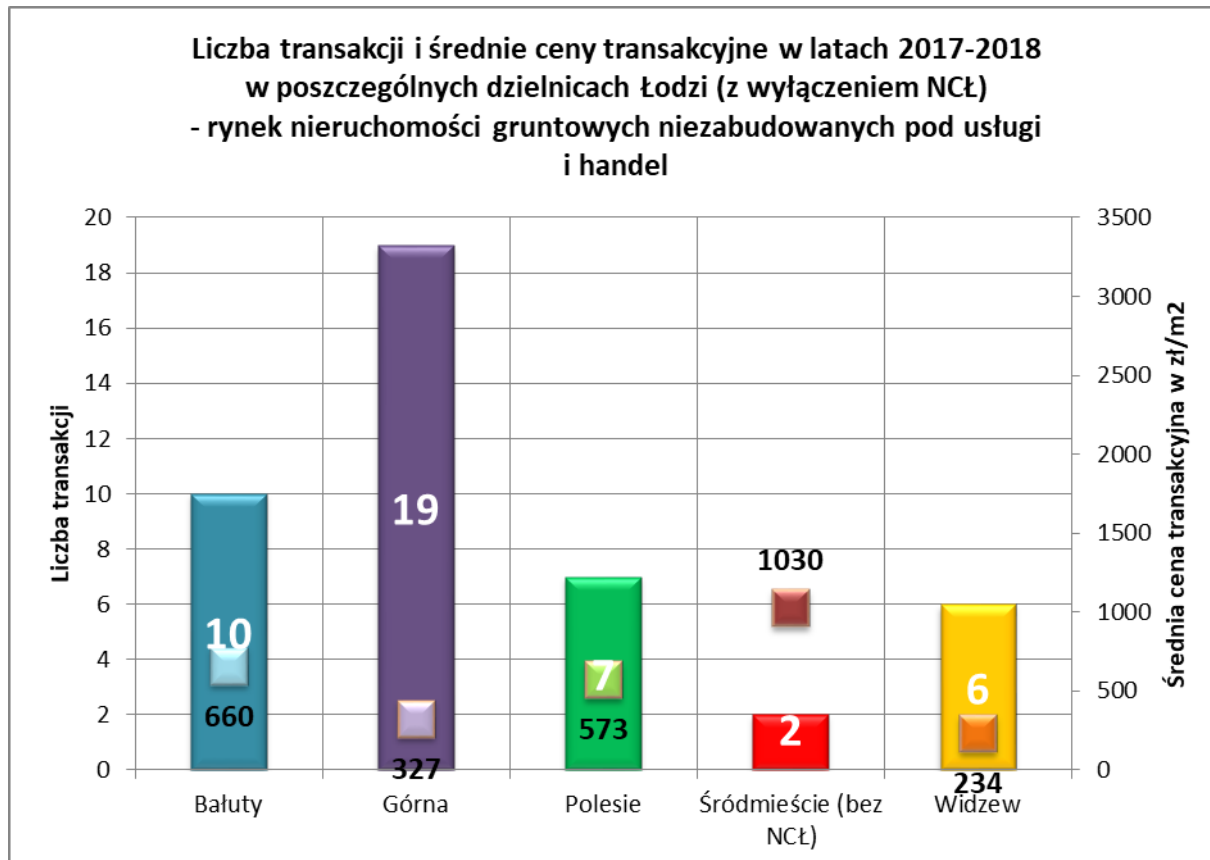
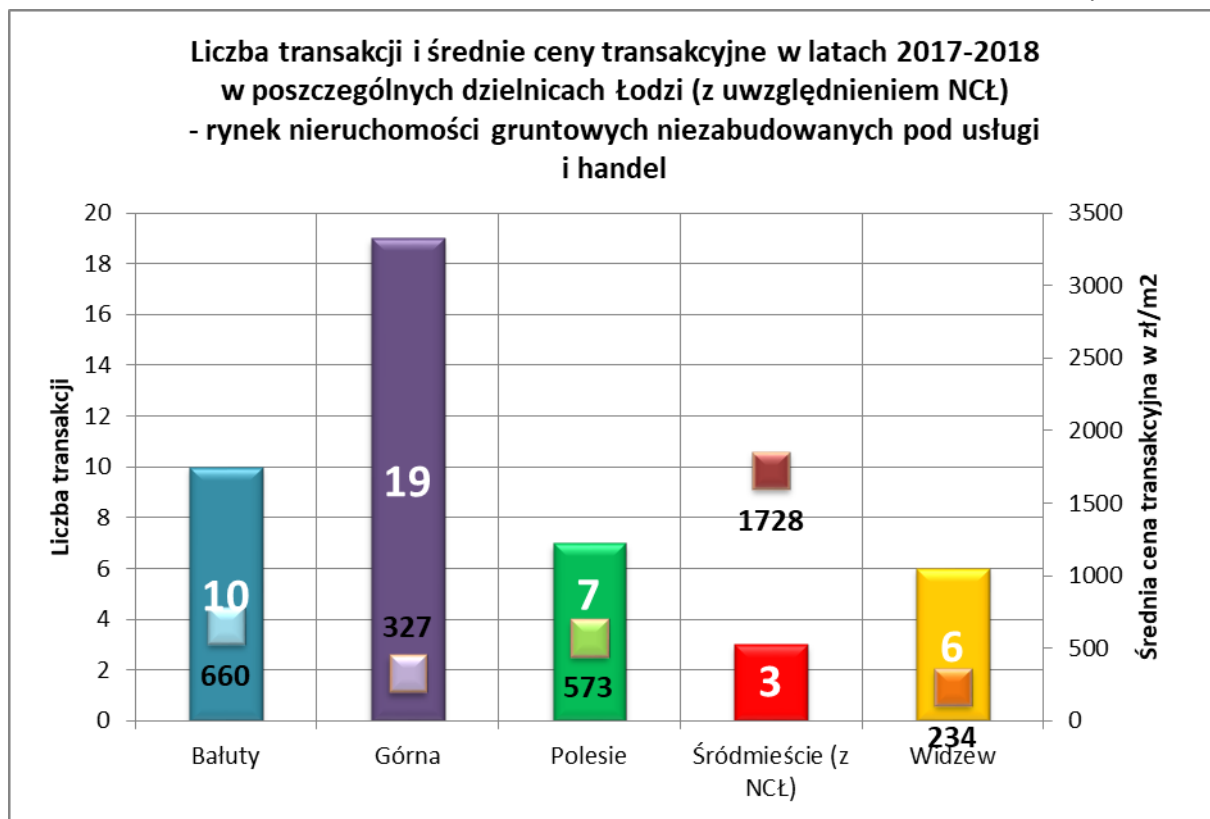
Ceny jednostkowe nieruchomości pod usługi położonych na terenie dzielnic Widzew i Górna nie przekroczyły 899 zł/m<sup>2</sup>.



### 3.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

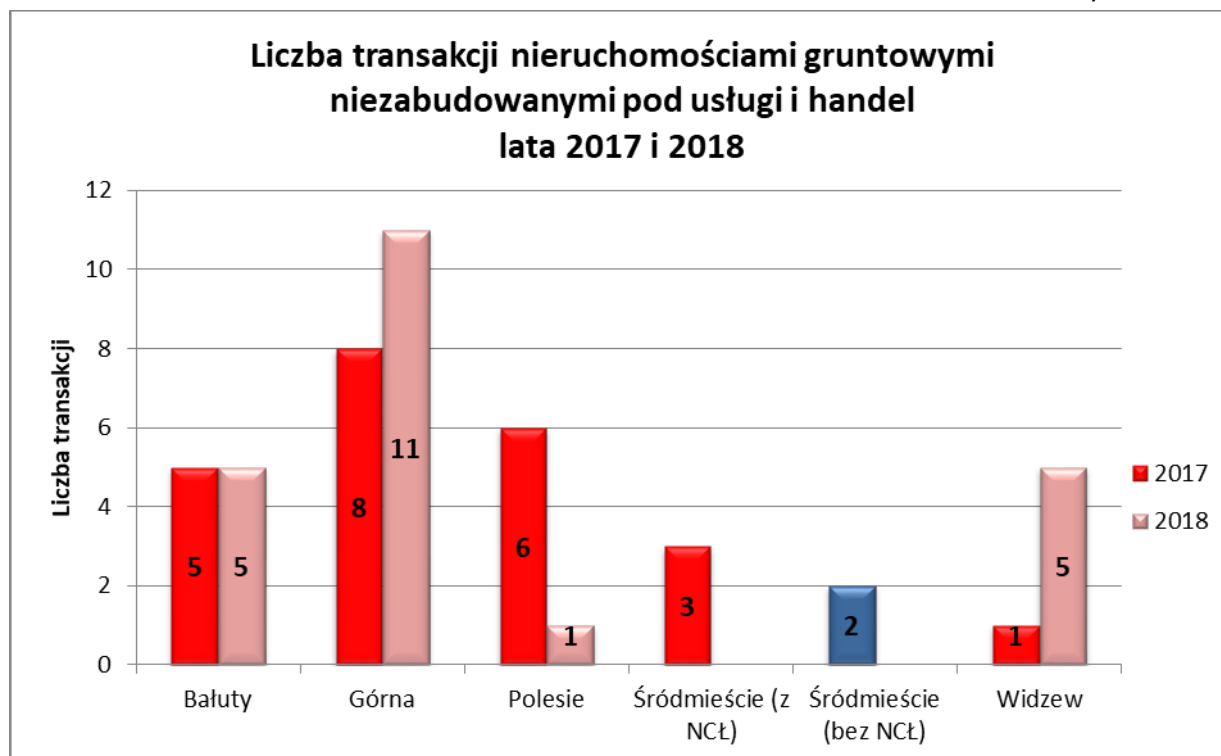
W analizowanym okresie (lata 2017-2018) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo usługowe (w tym usługi handlu) zawarto na terenie Górnej – 19 transakcji. Zdecydowanie najmniej aktywnym rynkiem nieruchomości o przedmiotowej funkcji była natomiast dzielnica Śródmieście (3 transakcje, niespełna 7% obrotu) (wykresy nr 82, 83).





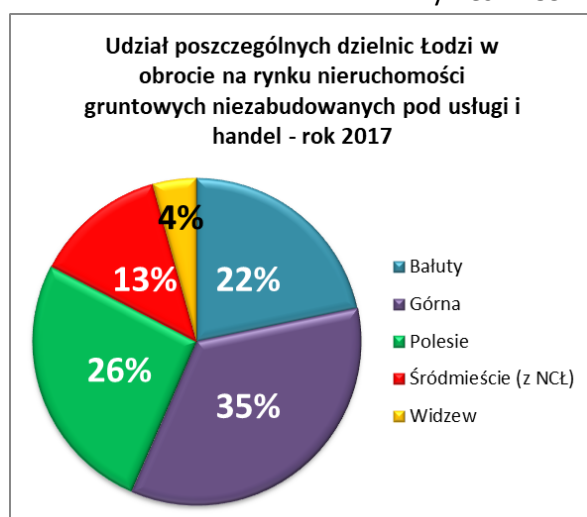
Dokonując analizy lat 2017 i 2018 z osobna, widać zmianę udziału poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami pod zabudowę usługową w poszczególnych latach. W roku 2018 spadła ilość transakcji zawartych na terenie Polesia i Śródmieścia. Wzrosła natomiast liczba umów kupna-sprzedaży gruntów pod usługi na terenie Górnej i Widzewa. Rynek Bałuty był stabilny.

Wykres nr 84

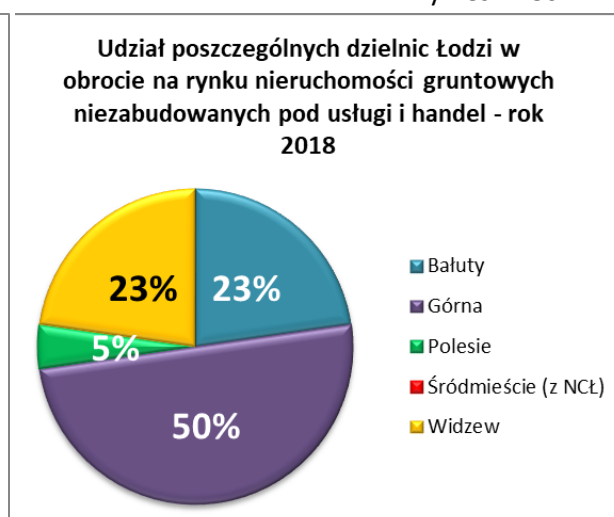


Procentowy udział poszczególnych dzielnic w ogóle zawartych transakcji na analizowanym rynku przedstawiają wykresy nr 85 i 86.

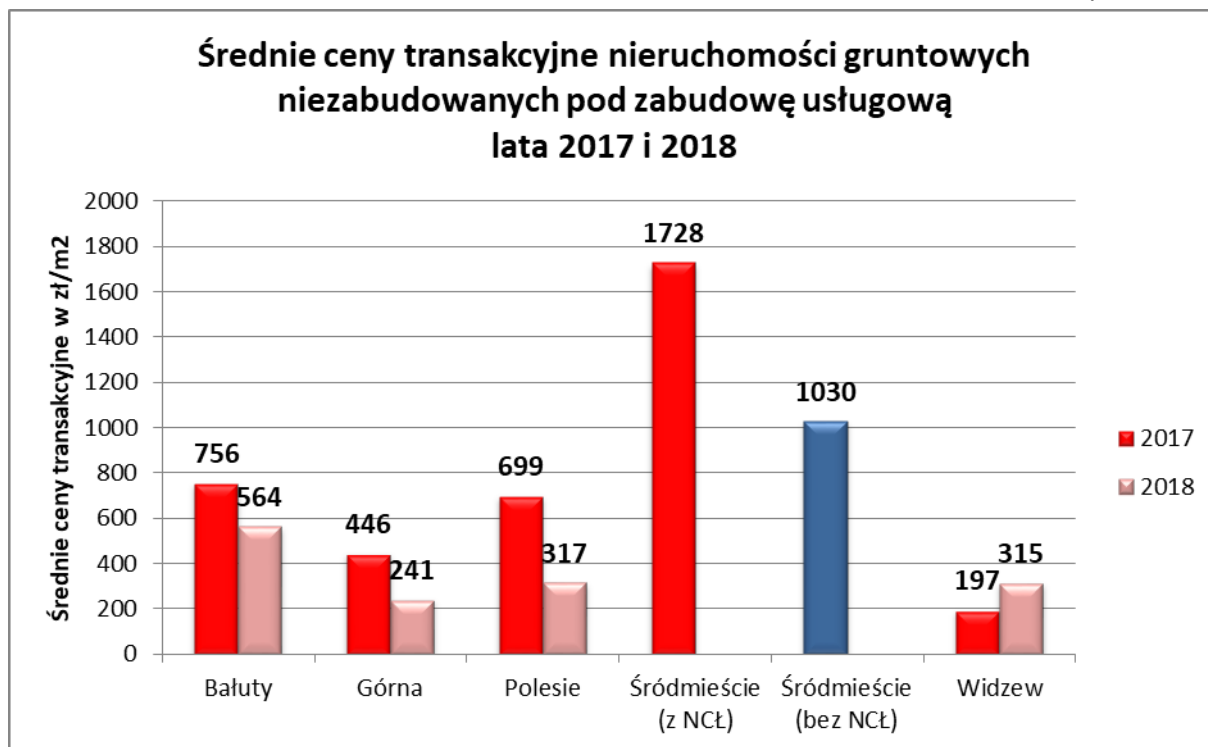
Wykres nr 85



Wykres nr 86



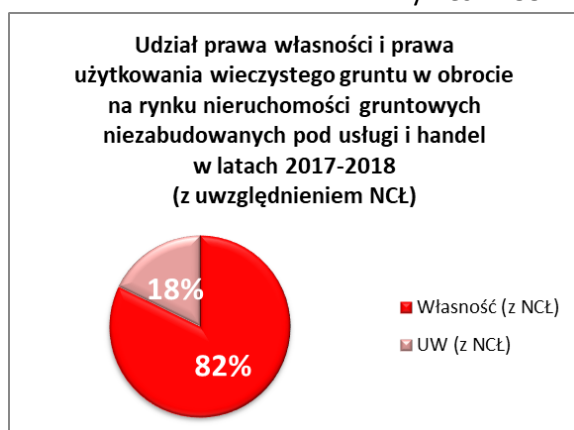
W przypadku średnich cen transakcyjnych w 2018 roku odnotowano spadek w stosunku do roku poprzedniego we wszystkich dzielnicach, za wyjątkiem Widzewa. W Śródmieściu nie odnotowano żadnej transakcji w tym segmencie rynku (wykres nr 87).



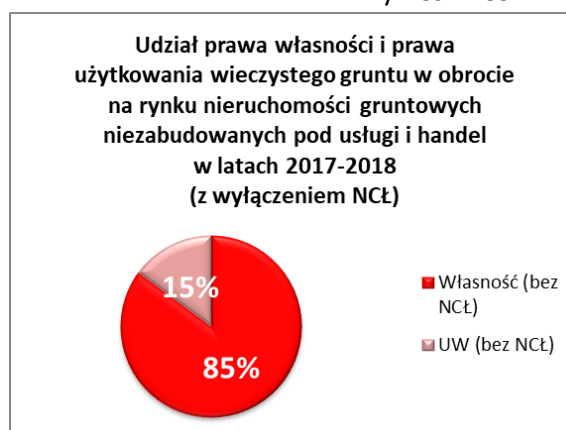
### 3.6. LICZBA TRANSAKCI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU

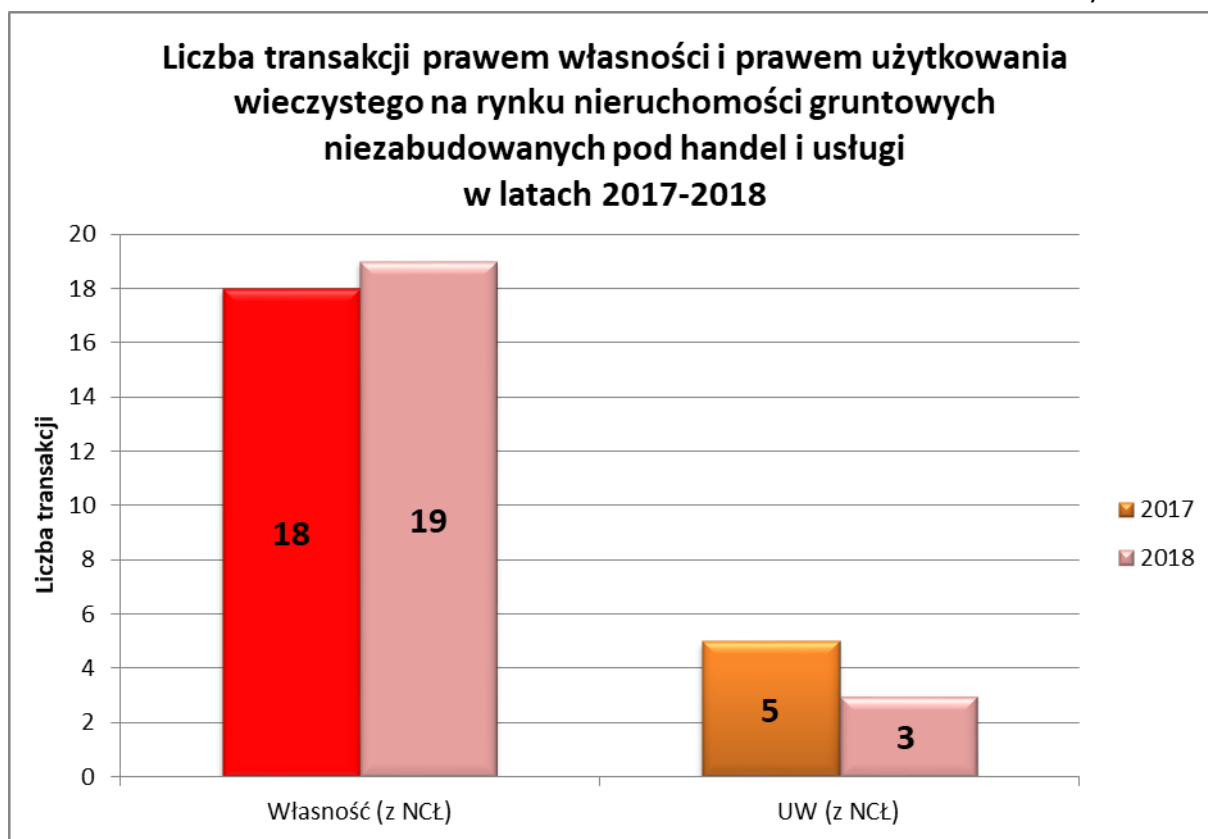
W okresie 2017-2018 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 82% (z uwzględnieniem NCT) i 85% (z wyłączeniem NCT). Warto jednak podkreślić, że wszystkie odnotowane transakcje prawem użytkowania wieczystego zawarto w 2018 r.

Wykres nr 88

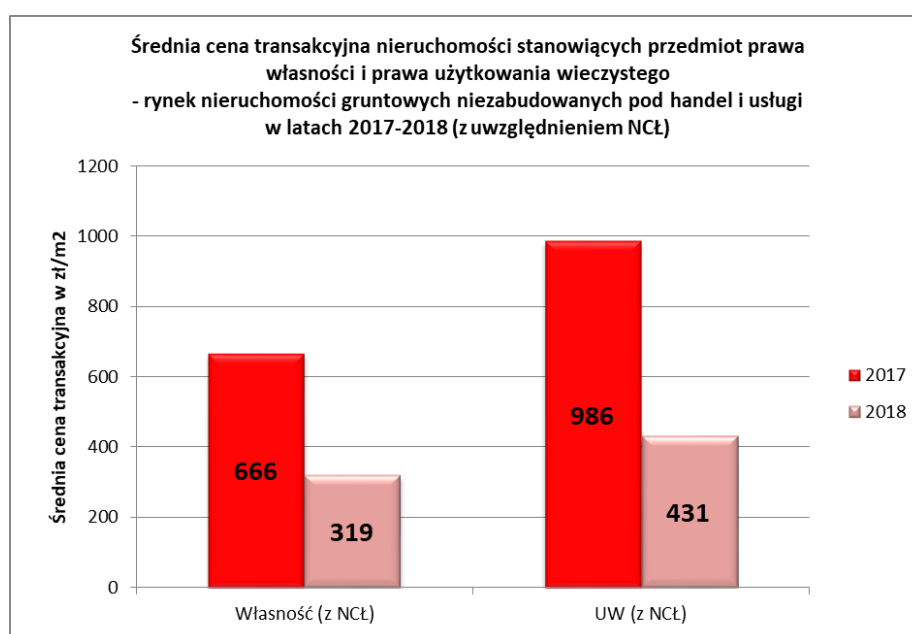


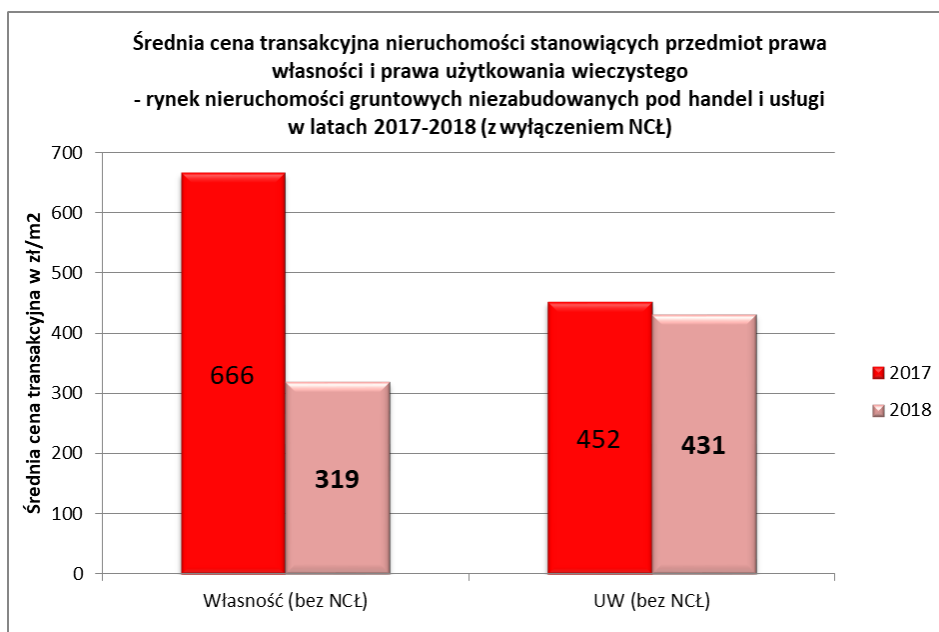
Wykres nr 89





W 2018 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. Bez uwzględnienia NCT, ceny w 2017 r. wyższe średnie ceny transakcyjne osiągały grunty, będące przedmiotem prawa własności, natomiast w 2018 r. – przedmiotem prawa użytkowania wieczystego.





### 3.7. PODSUMOWANIE

1. Najwyższą cenę jednostkową (3100 zł/m<sup>2</sup>) na rynku gruntów pod usługi w latach 2017-2018 osiągnęła nieruchomość sprzedana w 2017 r. na terenie NCL, przeznaczonego pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną.
2. Druga w kolejności najwyższa cena transakcyjna, osiągnięta na rynku gruntów pod usługi w 2017 r. wyniosła 1085 zł/m<sup>2</sup>. Przedmiotem transakcji był grunt położony w Śródmieściu z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla budynku handlowego o powierzchni do 200 m<sup>2</sup>. W 2018 r. tylko jedna nieruchomość osiągnęła cenę jednostkową powyżej 1000 zł/m<sup>2</sup>.
3. W latach 2017-2018 najwięcej sprzedano gruntów o powierzchni od 801 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> (53% wszystkich transakcji), w tym 54% na terenie dzielnicy Górna.
4. Najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo usługowe (w tym usług handlu) była cena z przedziału od 100 zł/m<sup>2</sup> do 299 zł/m<sup>2</sup> (42% wszystkich transakcji).
5. Wśród nieruchomości o najniższych cenach jednostkowych (niższej niż 299 zł/m<sup>2</sup>) dominowały nieruchomości zlokalizowane na terenie Górnej. Najdroższe grunty, o cenie powyżej 900 zł/m<sup>2</sup>, sprzedano w latach 2017-2018 w Śródmieściu, na Bałutach i na Polesiu.
6. W analizowanym okresie (lata 2017-2018) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo usługowe (w tym usługi handlu) zawarto na terenie Górnej – 19 transakcji. Zdecydowanie najmniej aktywnym rynkiem nieruchomości o przedmiotowej funkcji była natomiast dzielnica Śródmieście (3 transakcje, niespełna 7% obrotu).
7. W okresie 2017-2018 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 82% (z uwzględnieniem NCL) i 85% bez NCL.



# 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 m<sup>2</sup>, 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

<b>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod zabudowę przemysłowo-usługową</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>	165	50	115
<b>Parametry cenowe:</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
• <b>Średnia arytmetyczna</b>	147	155	144
• <b>C min</b>	60	61	60
• <b>C max</b>	417	336	417
• <b>odchylenie standardowe</b>	54	60	51
• <b>mediana</b>	134	150	128

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę przemysłowo-usługową, wzrosła w roku 2018 aż o ok. 130% w stosunku do roku poprzedniego, z 50 do 115 transakcji.

Wykres nr 93



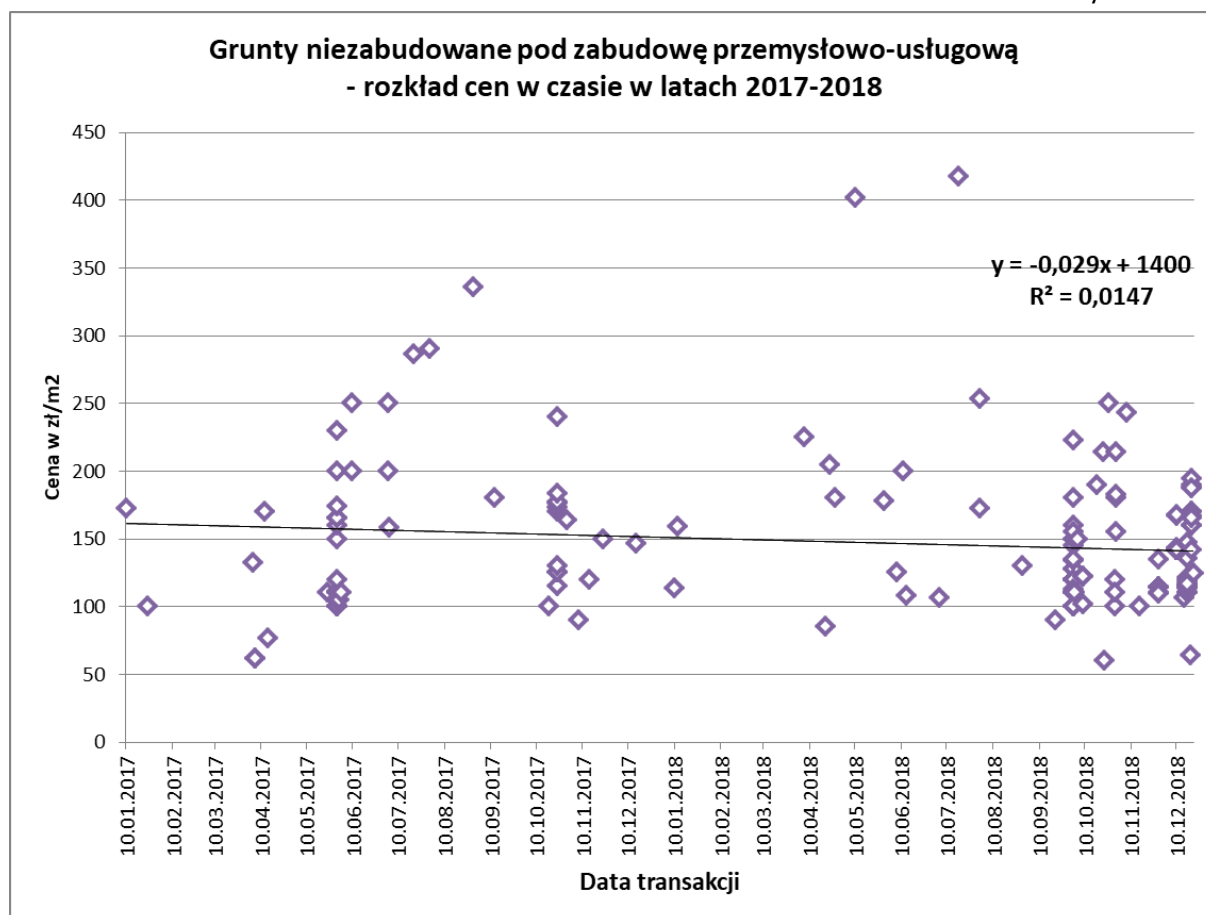
Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2018 r. była niższa o ok. 7% niż w roku 2017. Spadek wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediana, był większy i wyniósł 15%. W 2017 roku odnotowano mniejszą rozpiętość między ceną minimalną a ceną maksymalną na analizowanym rynku niż w roku 2018 oraz niższą o 14% wartość odchylenia standardowego.

Wykres nr 94 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2017-2018. 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

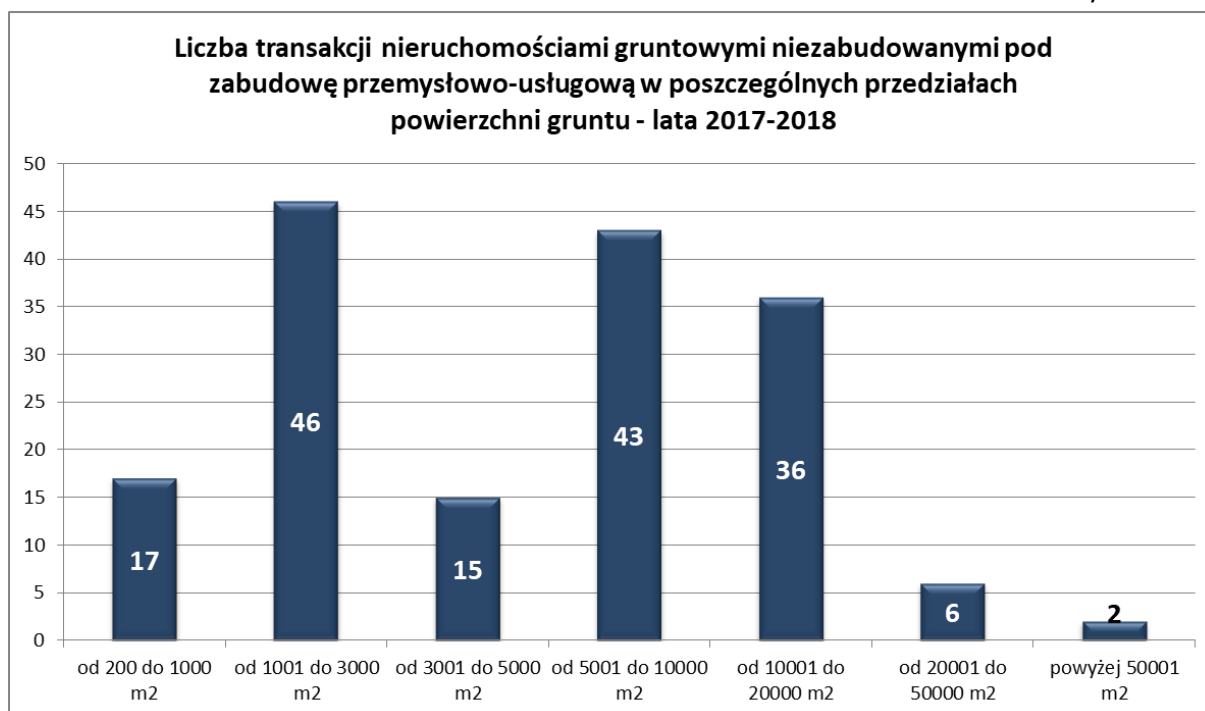


#### 4.3. LICZBA TRANSAKЦИИ W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU

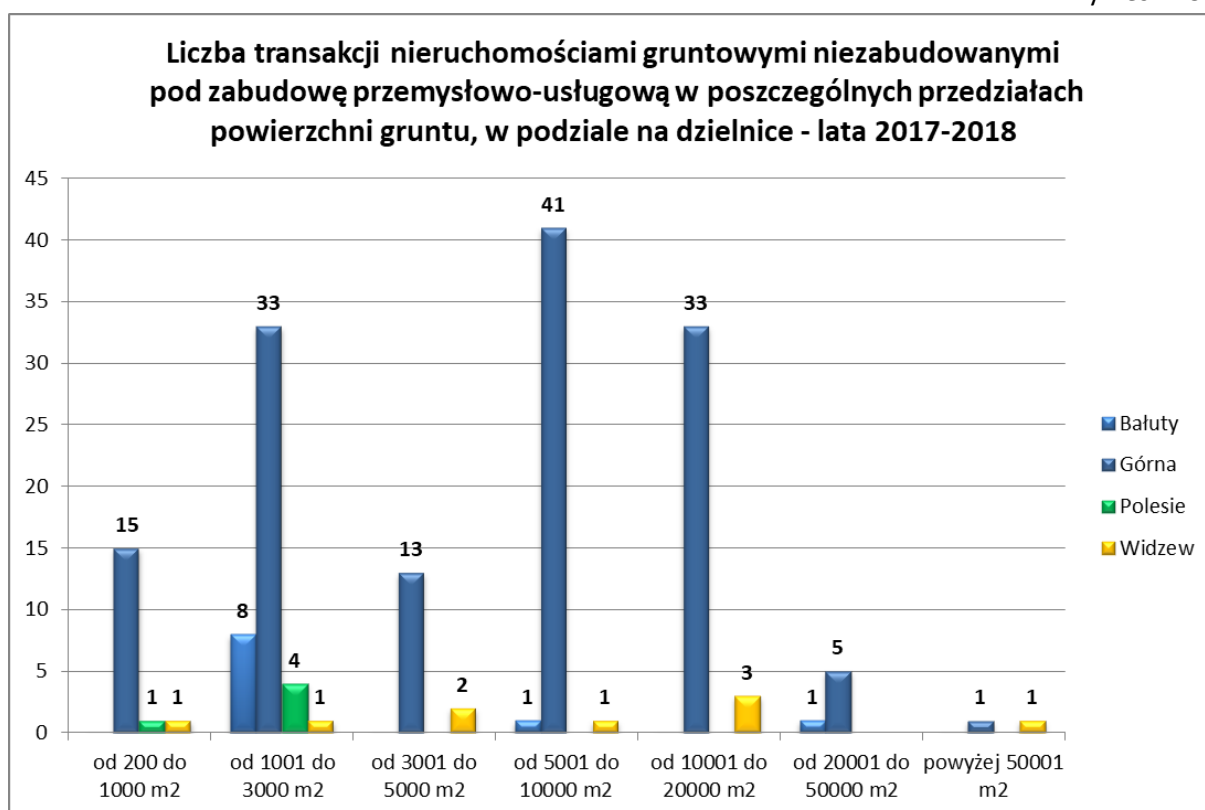
W latach 2017-2018 na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o uwarunkowaniach planistycznych, pozwalających na realizację na ich terenie zabudowy przemysłowo-usługowej, najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni od 1001 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> (28% wszystkich transakcji). Nieruchomości o powierzchni od 5001 m<sup>2</sup> do 10000 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni od 10001 m<sup>2</sup> do 20000 m<sup>2</sup> stanowiły odpowiednio 26% i 22% wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w analizowanym okresie na badanym rynku. Największa ze sprzedanych nieruchomości miała powierzchnię prawie 199 000 m<sup>2</sup> i była zlokalizowana na terenie dzielnicy Górna.

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





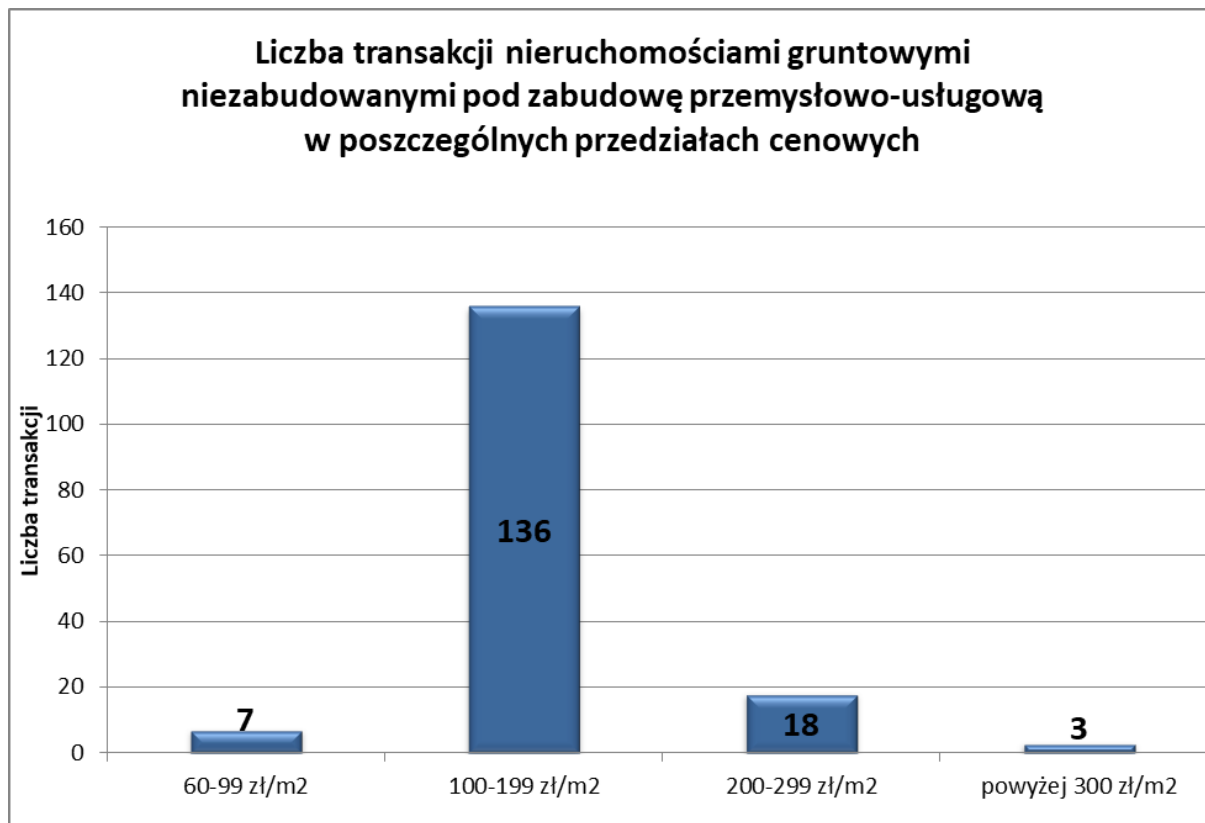
W analizowanym okresie zdecydowanie najwięcej transakcji zawarto na terenie dzielnicy Górna, niezależnie od powierzchni sprzedawanych nieruchomości.



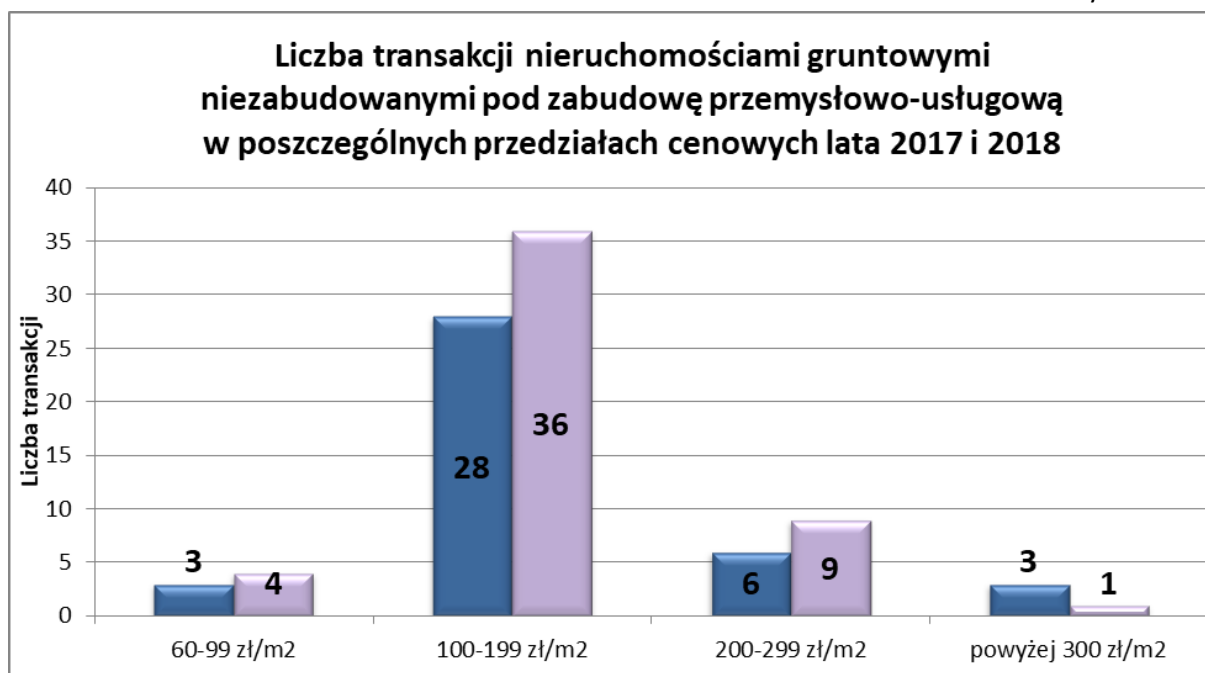
#### 4.4. LICZBA TRANSAKCI I CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU

W latach 2017-2018 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę przemysłowo-usługową była cena z przedziału od 100 zł/m<sup>2</sup> do 199 zł/m<sup>2</sup> (82% wszystkich transakcji). 11% to transakcje o cenie od 200-299 zł/m<sup>2</sup>. Najmniej w analizowanym okresie sprzedano gruntów o cenie przekraczającej 300 zł/m<sup>2</sup> – ok. 2% (wykres nr 97).

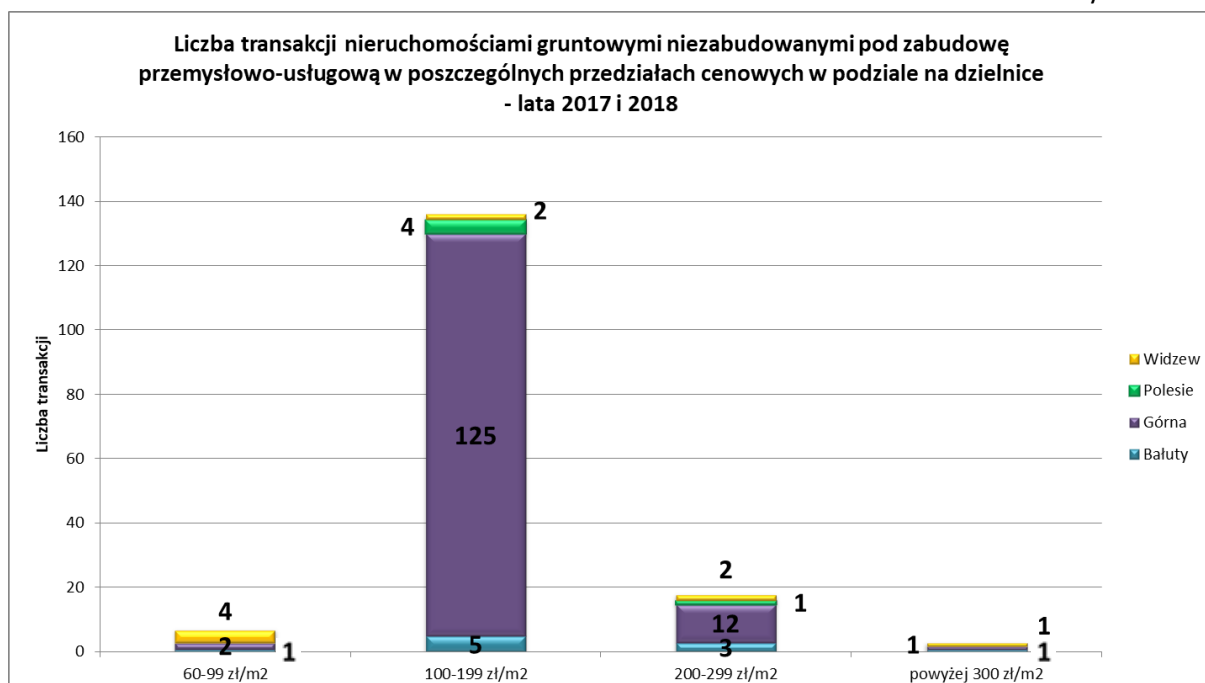
Wykres nr 97



W latach 2017 i 2018 procentowy udział transakcji z poszczególnych przedziałów cenowych był bardzo zbliżony. Widoczny był jedynie spadek liczby transakcji nieruchomościami najdroższymi, o cenie jednostkowej powyżej 300 zł/m<sup>2</sup> (spadek udziału w łącznym obrocie z 6% do 0,6%).



Wśród nieruchomości z przedziału cen najczęściej występujących na łódzkim rynku tj. cen między 100 zł/m<sup>2</sup> a 299 zł/m<sup>2</sup> dominowały nieruchomości zlokalizowane na terenie dzielnicy Górna. Najdroższe grunty, o cenie powyżej 300 zł/m<sup>2</sup>, sprzedano w latach 2017-2018 na Bałutach, Widzewie i Górnej – po 1 transakcji na dzielnicę.

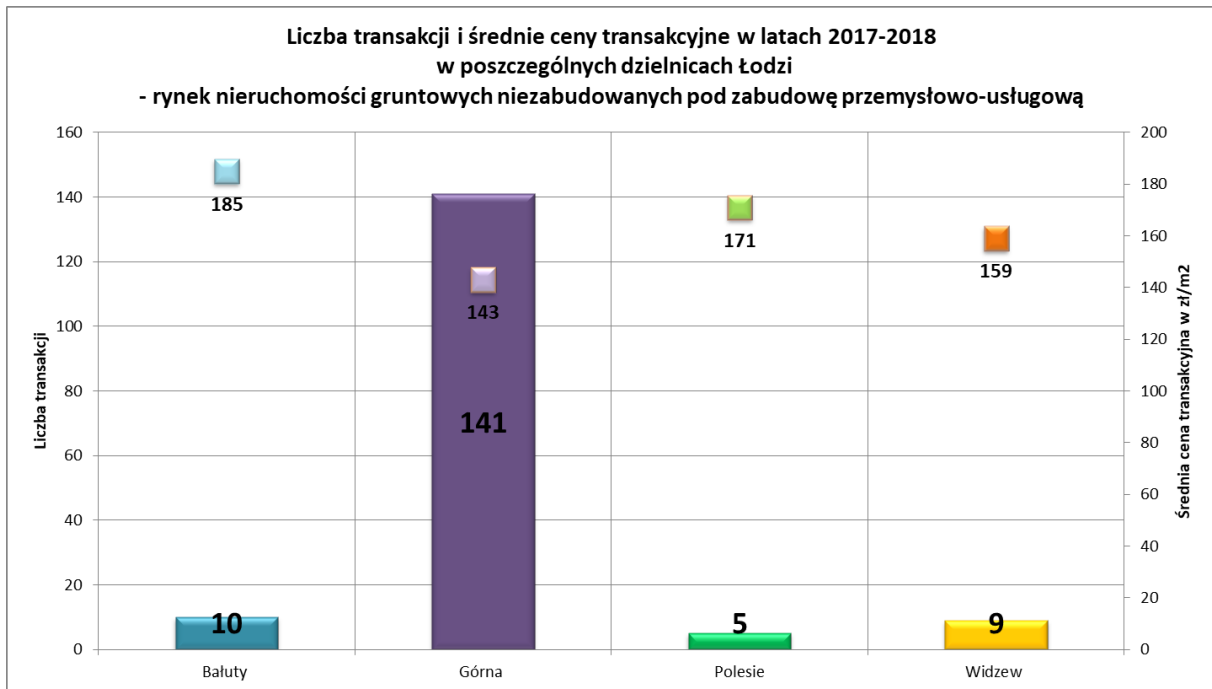


#### 4.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

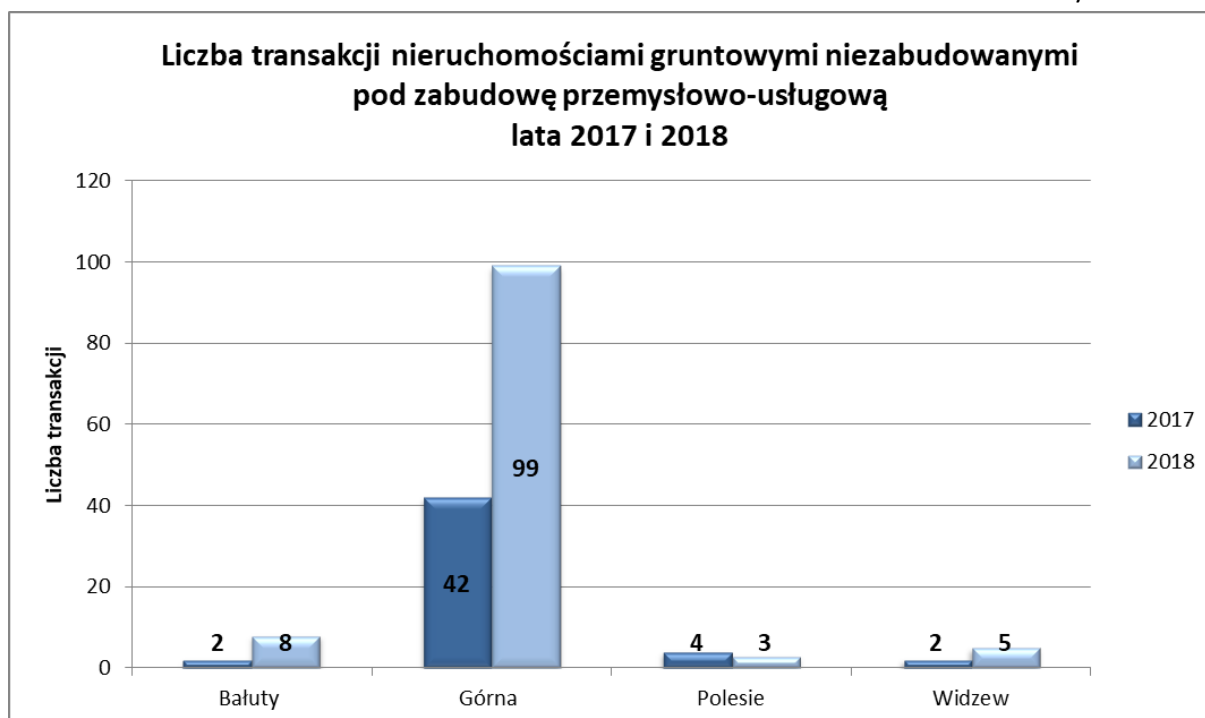
W analizowanym okresie (lata 2017-2018) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod zabudowę przemysłowo-usługową zawarto na terenie dzielnicy Górna – 85% ogółu transakcji.

12% ogółu transakcji stanowiły grunty położone na terenie Bałut i Widzewa. Najmniej transakcji gruntami pod zabudowę przemysłową zawarto natomiast w dzielnicy Polesie (5 transakcji, 3% obrotu) (wykres nr 100).

Wykres nr 100



Dokonując analizy lat 2017 i 2018 z osobna, widać dalszy udział dzielnicy Górna w obrocie nieruchomościami pod zabudowę przemysłowo-usługową w Łodzi. W 2018 roku liczba transakcji w tej dzielnicy wzrosła ponad dwukrotnie. Wzrost liczby transakcji, jednak na niewielką skalę, odnotowano również na Widzewie i Bałutach.



Procentowy udział poszczególnych dzielnic w ogóle zawartych transakcji na analizowanym rynku przedstawiają wykresy nr 102 i 103.

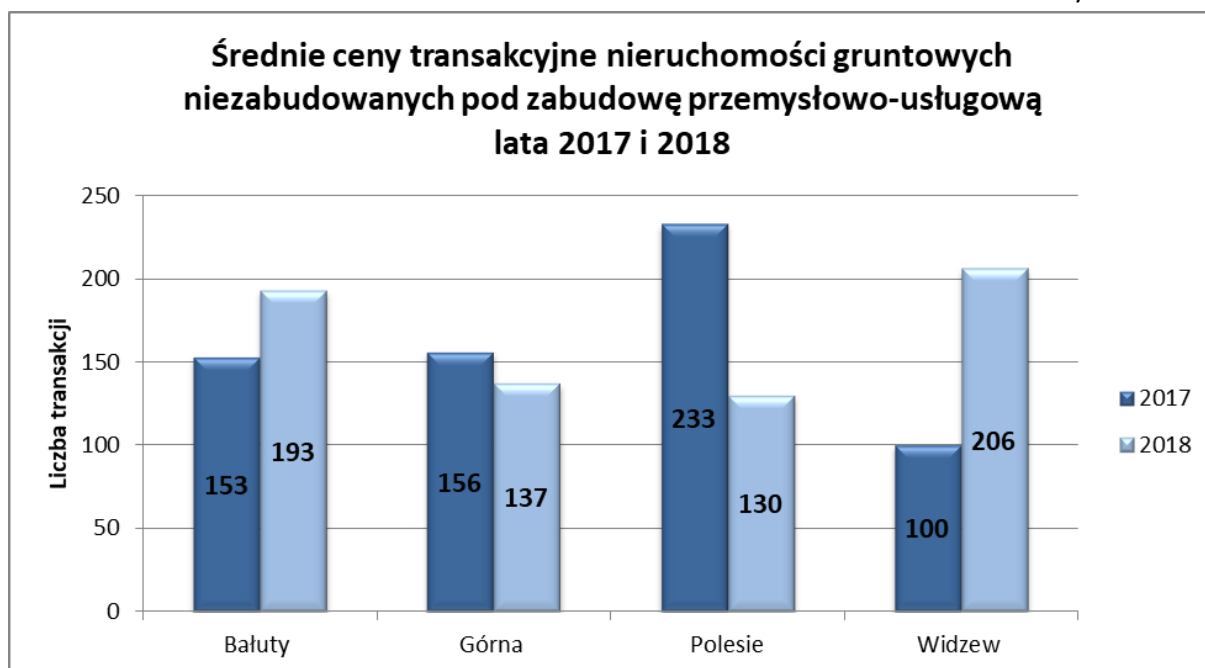
Wykres nr 102



Wykres nr 103



W 2018 roku odnotowano spadek średnich cen transakcyjnych gruntów przemysłowo-usługowych w stosunku do roku poprzedniego w dzielnic Górna i na Polesiu, zaś wzrost na Widzewie i Bałutach (wykres nr 104).



#### 4.6. LICZBA TRANSAKCI I RODZAJ PRAWA DO GRUNTU

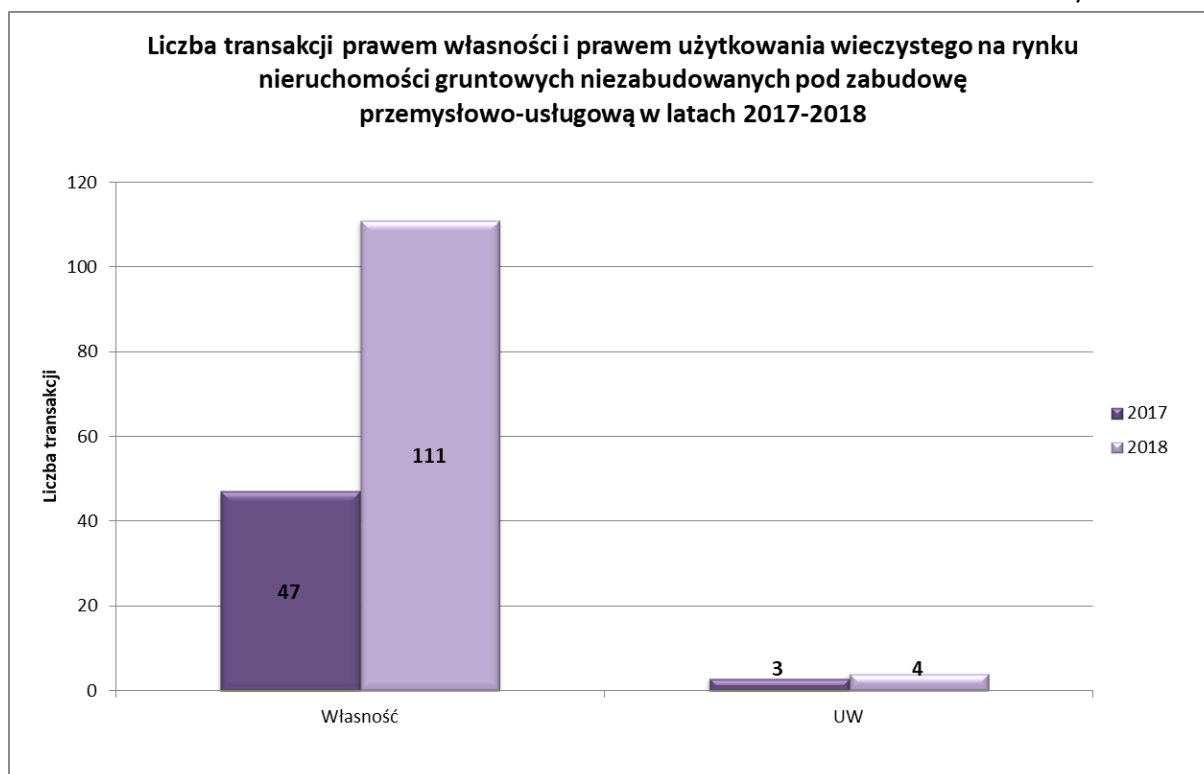
W okresie 2017-2018 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 94% w 2017 r. i 97% w 2018 roku.

Wykres nr 105



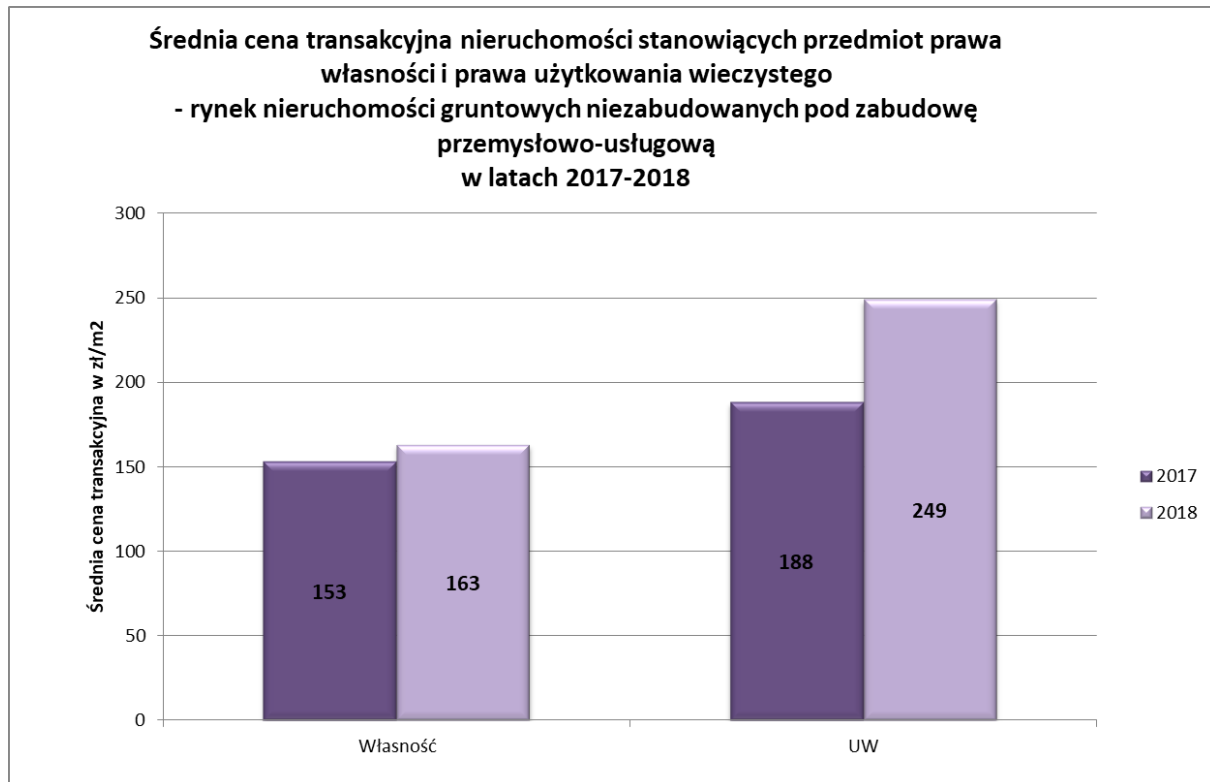
Wykres nr 106





Zarówno w roku 2017 jak i w roku 2018 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.



#### 4.7. PODSUMOWANIE

1. W 2017 i 2018 roku na tynku nieruchomości niezabudowanych pod zabudowę przemysłowo-usługową najwięcej sprzedano gruntów o powierzchni od 1001 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> (28% wszystkich transakcji). Największa ze sprzedanych nieruchomości miała powierzchnię prawie 199 000 m<sup>2</sup> i była zlokalizowana na terenie dzielnicy Górna. Należy jednak podkreślić, że na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową (w tym pod magazynową) najczęstszą praktyką jest skupowanie wielu przylegających do siebie mniejszych gruntów, które w efekcie będą tworzyły jeden duży teren inwestycyjny.
2. W latach 2017-2018 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę przemysłowo-usługową była cena z przedziału od 100 zł/m<sup>2</sup> do 199 zł/m<sup>2</sup> (82% wszystkich transakcji).
3. W latach 2017 i 2018 procentowy udział transakcji z poszczególnych przedziałów cenowych był bardzo zbliżony. Widoczny był jedynie spadek liczby transakcji nieruchomościami najdroższymi, o cenie jednostkowej powyżej 300 zł/m<sup>2</sup> (spadek udziału w łącznym obrocie z 6% do 0,6%).
4. W analizowanym okresie (lata 2017-2018) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod zabudowę przemysłowo-usługową zawarto na terenie dzielnicy Górna – 85% ogółu transakcji. Najmniej transakcji gruntami pod zabudowę przemysłową zawarto natomiast w dzielnicy Polesie (5 transakcji, 3% obrotu).
5. W 2018 roku odnotowano spadek średnich cen transakcyjnych gruntów przemysłowo-usługowych w stosunku do roku poprzedniego na terenie Polesia i Górnej oraz wzrost na Bałutach i Widzewie.



6. W okresie 2017-2018 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 94% w 2017 r. i 95% w 2018 roku.