

**Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości
pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych**



ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2019 – 2020

Opracowanie:
Andrzej Zarychta
Tomasz Cieślak

31 maja 2021r.

SPIS TREŚCI

1. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

1.1. Podstawowe informacje

- 1.1.1. Założenia i ograniczenia
- 1.1.2. Liczba transakcji zawartych na rynku pierwotnym i wtórnym
- 1.1.3. Wartość transakcji zawartych na rynku pierwotnym i wtórnym
- 1.1.4. Średnie ceny lokali na rynku pierwotnym i wtórnym

1.2. Rynek pierwotny

- 1.2.1. Założenia i ograniczenia
- 1.2.2. Liczba transakcji w podziale na dzielnice miasta
- 1.2.3. Średnie ceny w podziale na dzielnice miasta
- 1.2.4. Trend czasowy zmiany cen
- 1.2.5. Struktura powierzchni w podziale na dzielnice miasta

1.3. Rynek wtórny

- 1.3.1. Założenia i ograniczenia
- 1.3.2. Liczba transakcji w podziale na dzielnice miasta
- 1.3.3. Średnie ceny w podziale na dzielnice
- 1.3.4. Trend czasowy zmiany cen
- 1.3.5. Struktura powierzchni w podziale na dzielnice

1.4. Podsumowanie

2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE

2.1. Podstawowe informacje i wskaźniki analizy

- 2.1.1. Informacje podstawowe
- 2.1.2. Całkowity wolumen obrotu
- 2.1.3. Całkowity wolumen zaangażowanego kapitału
- 2.1.4. Całkowity wolumen wielkości powierzchni gruntów
- 2.1.5. Prawo użytkowania wieczystego

2.2. Rynek gruntów pod zabudowę wielorodzinną, usługową i handlowo-usługową

- 2.2.1. Liczba analizowanych transakcji
- 2.2.2. Wolumen kapitału i powierzchni gruntów
- 2.2.3. Rozkłady normalne cen transakcyjnych
- 2.2.4. Trend zmian cen transakcyjnych
- 2.2.5. Parametry liczbowe analizowanych transakcji
- 2.2.6. Liczba transakcji wg podstawy przeznaczenia w poszczególnych obszarach
- 2.2.7. Ogólna liczba dokonanych transakcji wg przeznaczenia.
- 2.2.8. Zależność cen transakcyjnych od wielkości powierzchni gruntów.
- 2.2.9. Wolumen liczby transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchniowych
- 2.2.10 . Informacje uzupełniające analizę

2.3. Rynek gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową i przemysłową

- 2.3.1. Liczba analizowanych transakcji:
- 2.3.2. Wolumen kapitału i powierzchni gruntów
- 2.3.3. Rozkłady normalne cen transakcyjnych
- 2.3.4. Trend zmian cen transakcyjnych
- 2.3.5. Parametry liczbowe analizowanych transakcji
- 2.3.6. Liczba transakcji wg podstawy przeznaczenia w poszczególnych obszarach
- 2.3.7. Zależność cen transakcyjnych od wielkości powierzchni gruntów
- 2.3.8. Wolumen liczby transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchniowych
- 2.3.9 . Informacje uzupełniające analizę

2.4. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

- 2.3.1. Liczba analizowanych transakcji
- 2.3.2. Wolumen kapitału i powierzchni gruntów
- 2.3.3. Rozkłady normalne cen transakcyjnych
- 2.3.4. Trend zmian cen transakcyjnych
- 2.3.5. Parametry liczbowe analizowanych transakcji
- 2.3.6. Liczba transakcji wg podstawy przeznaczenia w poszczególnych obszarach
- 2.3.7. Zależność cen transakcyjnych od wielkości powierzchni gruntów
- 2.3.8. Wolumen liczby transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchniowych
- 2.3.9. Informacje uzupełniające analizę

2.5. Podsumowanie

3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNymi

3.1. Podstawowe informacje i wskaźniki

- 3.1.1. Informacje podstawowe.
- 3.1.2. Całkowity wolumen obrotu.
- 3.1.3. Całkowity wolumen zaangażowanego kapitału.
- 3.1.4. Całkowity wolumen wielkości powierzchni zabudowanych nieruchomości gruntowych.
- 3.1.5. Prawo użytkowanie wieczystego gruntów i prawo własności budynków mieszkalnych.

3.2. Rynek pierwotny

- 3.2.1. Informacje podstawowe.
- 3.2.2. Liczba analizowanych transakcji.
- 3.2.3. Wolumen kapitału i powierzchni zabudowanych nieruchomości gruntowych.
- 3.2.4. Rozkłady normalne cen transakcyjnych nieruchomości.
- 2.4.5. Trend zmian cen transakcyjnych nieruchomości.
- 2.4.6. Parametry liczbowe w zakresie analizowanych cen transakcyjnych nieruchomości.
- 2.4.7. Parametry liczbowe w zakresie rodzaju zabudowy.
- 2.4.8. Rozkład wielkości powierzchni użytkowych budynków mieszkalnych.
- 2.4.9. Parametry cenowe w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
- 2.4.10. Trend zmian cen jednostkowych :
- 2.4.11. Rozkład wielkości powierzchni gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi.
- 2.4.12. Powierzchnie gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi wg położenia w obszarach.
- 2.4.13. Udział rodzaju przeznaczenia terenu w kształtowaniu zabudowy na rynku deweloperskim.

3.3. Rynek wtórny

- 3.3.1. Informacje podstawowe.
- 3.3.2. Liczba analizowanych transakcji:
- 3.3.3. Wolumen kapitału i powierzchni gruntów.
- 3.3.4. Liczba transakcji w poszczególnych obszarach.
- 3.3.5. Rozkłady normalne cen transakcyjnych nieruchomości.
- 3.3.6. Rozkład wielkości powierzchni gruntów.
- 3.3.7. Powierzchnie gruntów zabudowanych wg położenia w obszarach.
- 3.3.8. Powierzchnie użytkowe budynków mieszkalnych.
- 3.3.9. Analiza szczegółowa w zakresie poziomu cen transakcyjnych z uwzględnieniem zidentyfikowanej powierzchni budynków mieszkalnych.
- 3.3.10. Trend zmian cen określony w oparciu o ceny jednostkowe.

3.4. Podsumowanie

1. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

1.1. Podstawowe informacje

1.1.1. Założenia i ograniczenia

Analiza obejmuje rynek pierwotny i wtórny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności z udziałem w prawie własności do gruntu jak i w prawie użytkowania wieczystego.

Analiza nie obejmuje sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Jako jednostkę porównawczą, występującą w obrocie lokalami mieszkalnymi, przyjętą 1 m² powierzchni użytkowej.

Analizą objęto transakcje zawarte w latach 2019 i 2020.

Ceny lokali nie zawierają podatku VAT.

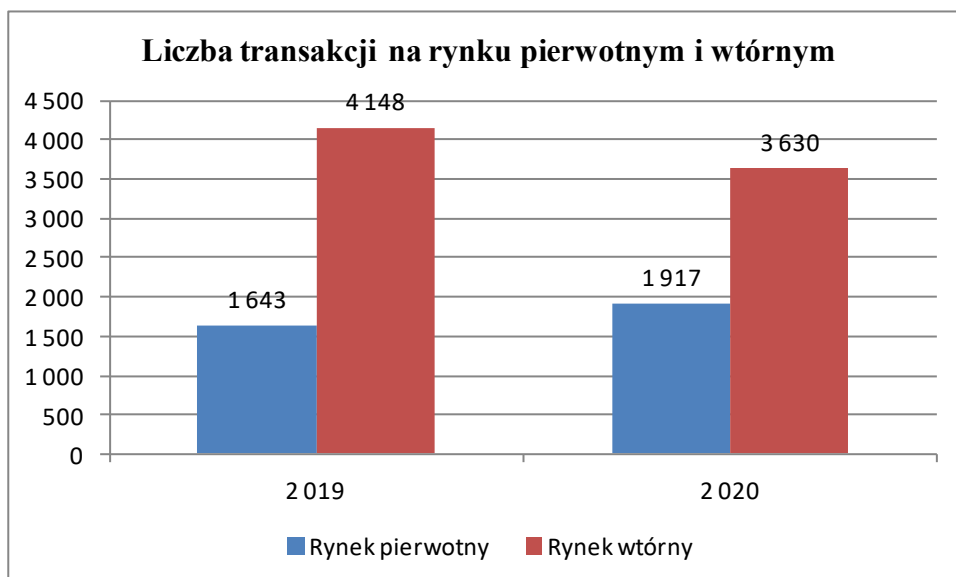
Analiza zawiera informacje o wszystkich transakcjach zawartych na badanym rynku w określonym czasie, co oznacza, że w granicach błędu obserwacji rynku jest kompletna.

Zależności przedstawione w analizie mają charakter przybliżony gdyż nie przedstawiają wyników analizy przy założeniu *ceteris paribus*, czyli przy pozostałych warunkach równych. Jako jednostkę miary dopasowania modeli przyjęto współczynnik determinacji R^2 , który przyjmuje wartości z przedziału od 0 do 1. Dopasowanie modelu jest tym lepsze, im wartość R^2 jest bliższa jedności. Wartość współczynnika R^2 bliska zeru wskazuje na brak istotnego związku pomiędzy zmiennymi.

Analiza rynku pierwotnego obejmuje transakcje pomiędzy developerem a osobą fizyczną.

1.1.2. Liczba transakcji zawartych na rynku pierwotnym i wtórnym

Liczba transakcji zawartych w Łodzi na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2019-2020 wynosi łącznie 11338, w tym 3560 transakcje na rynku pierwotnym i 7778 transakcji na rynku wtórnym.



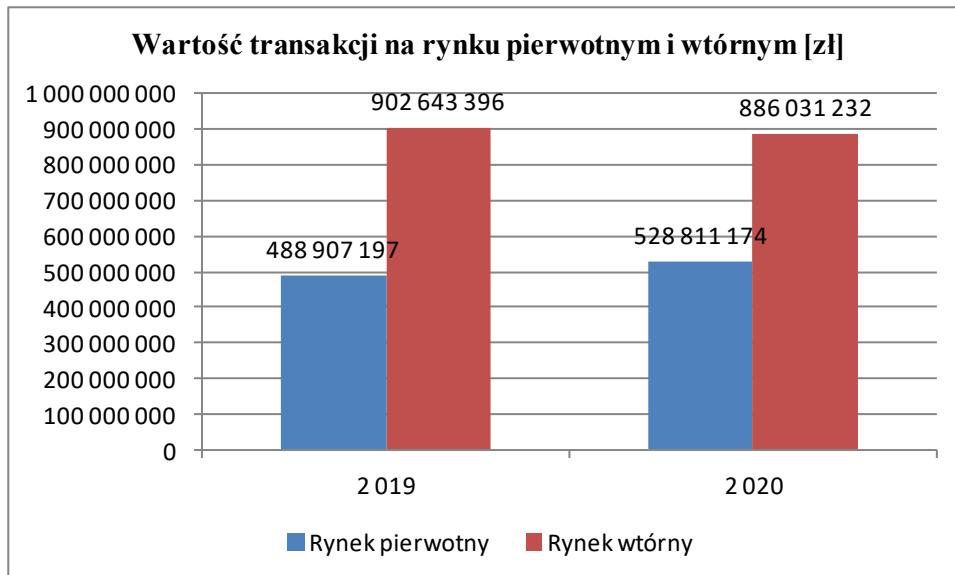
Uwagi :

1) Liczba transakcji zawartych w 2020 roku jest większa od ujawnionej w analizie za lata 2018-2019. Na rynku pierwotnym różnica ta wynosi $1643 - 1313 = 330$ a na rynku wtórnym $4148 - 2936 = 1212$ transakcje. Powyższe wynika z opóźnień w ujawnianiu i dostępu do aktów notarialnych zawieranych na przełomie lat.

2) Uznano, że wobec obowiązywania ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, analiza rynku z podziałem na lokale z udziałem w prawie własności i w prawie użytkowania wieczystego jest niezasadna.

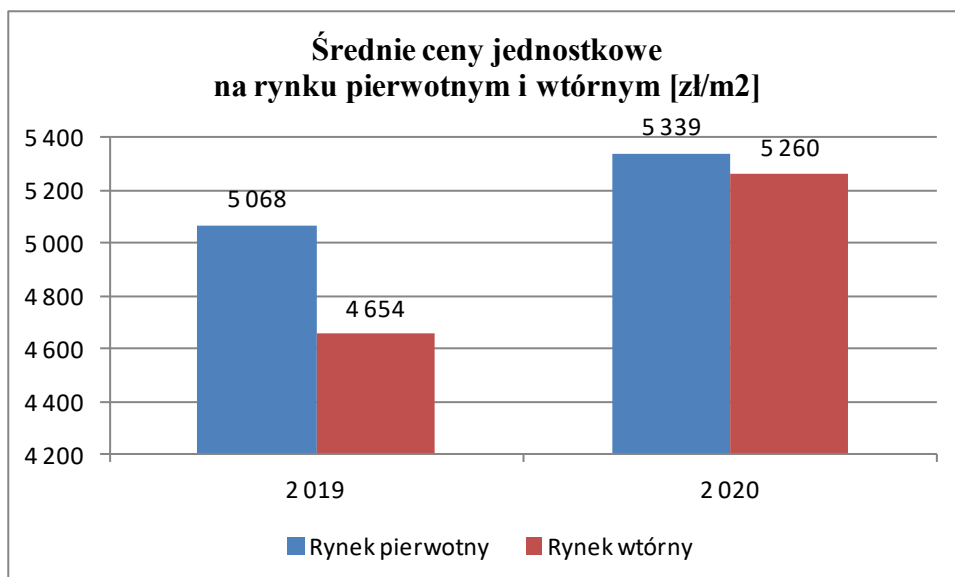
1.1.3. Wartość transakcji zawartych na rynku pierwotnym i wtórnym

Wartość transakcji zawartych w Łodzi na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2019-2020 wynosi łącznie 2.806.392.999 zł, w tym : 1.017.718.371 zł na rynku pierwotnym i 1.788.674.628 zł na rynku wtórnym.



1.1.4. Średnie ceny lokali na rynku pierwotnym i wtórnym

Średnie ceny jednostkowe zanotowane w Łodzi w latach 2019-2020 na rynku pierwotnym są wyższe niż na rynku wtórnym, tak jak w ubiegłych latach. W roku 2020 relacja ta uległa wyraźniemu spłaszczeniu.



1.2. Rynek pierwotny

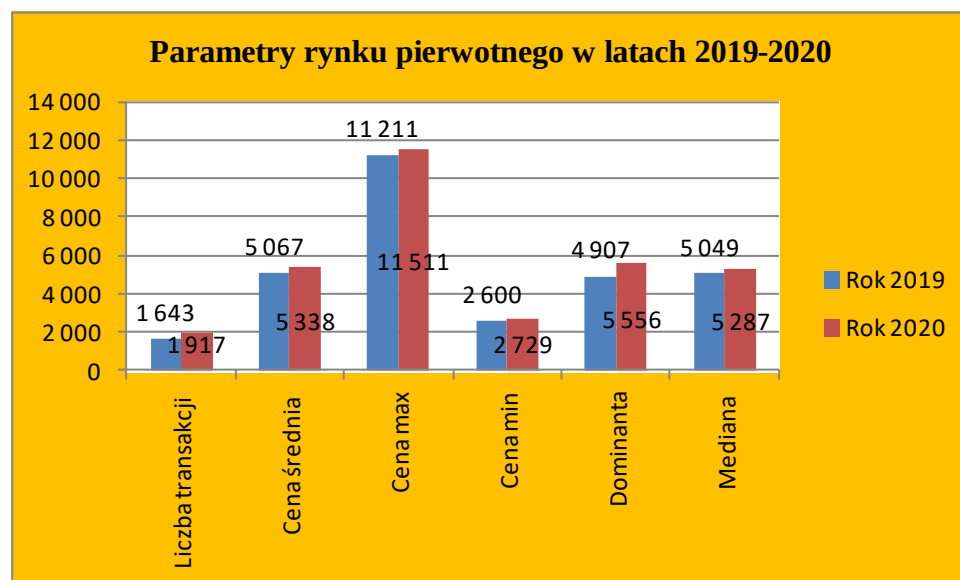
1.2.1. Założenia i ograniczenia

Analiza obejmuje transakcje sprzedaży lokali w nowych budynkach developerskich oraz w zmodernizowanych i zrewitalizowanych kamienicach.

Transakcje obejmują sprzedaż lokali mieszkalnych bez garaży i parkingów, gdy stanowią one odrębne nieruchomości. Jeśli miejsce garażowe lub parkingowe stanowi pomieszczenie przynależne lub jest przeznaczone do wyłącznego użytkowania to stanowią one składową ceny transakcyjnej.

Podstawowe parametry rynkowe zestawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresach.

Rok	2019	2020
Liczba transakcji	1 643	1 917
Cena średnia	5 067	5 338
Cena max	11 211	11 511
Cena min	2 600	2 729
Dominanta	4 907	5 556
Mediana	5 049	5 287

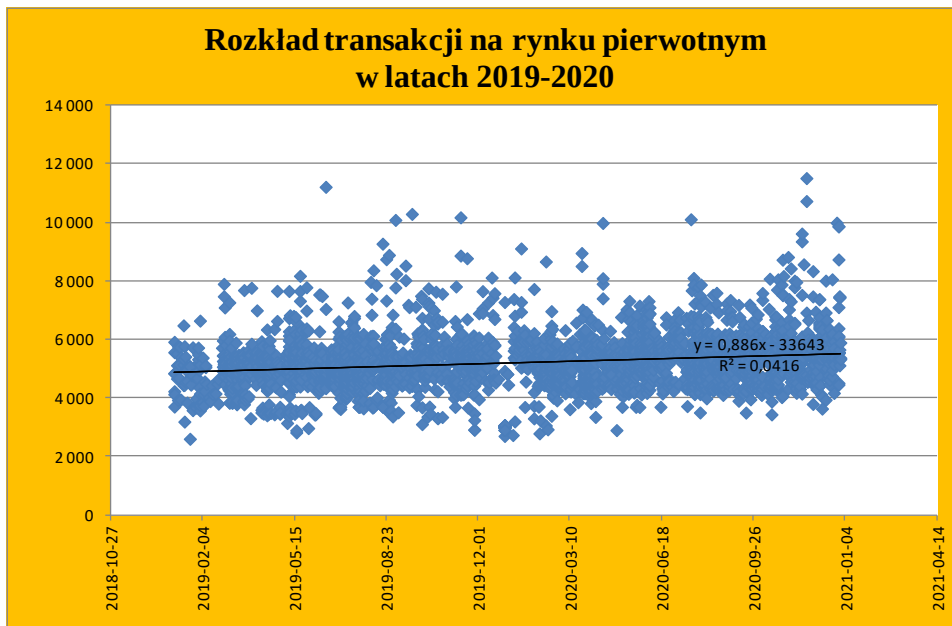


Średnia cena transakcyjna wzrosła w 2020 roku w stosunku do 2019 roku o 271 zł czyli o 5%.

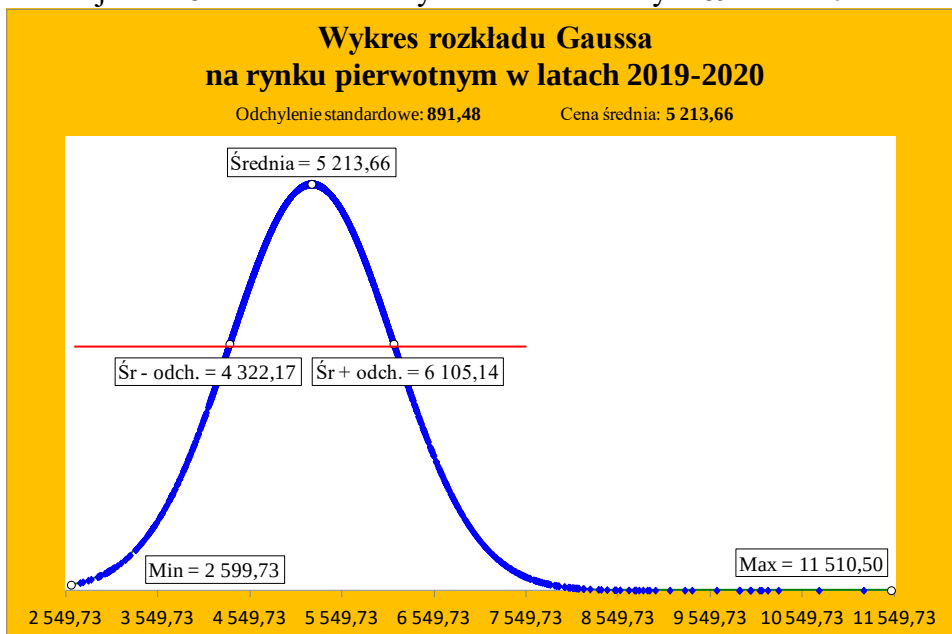
Mediana, czyli cena środkowa wzrosła w 2020 roku w stosunku do 2019 roku o 240 zł czyli także o 5%.

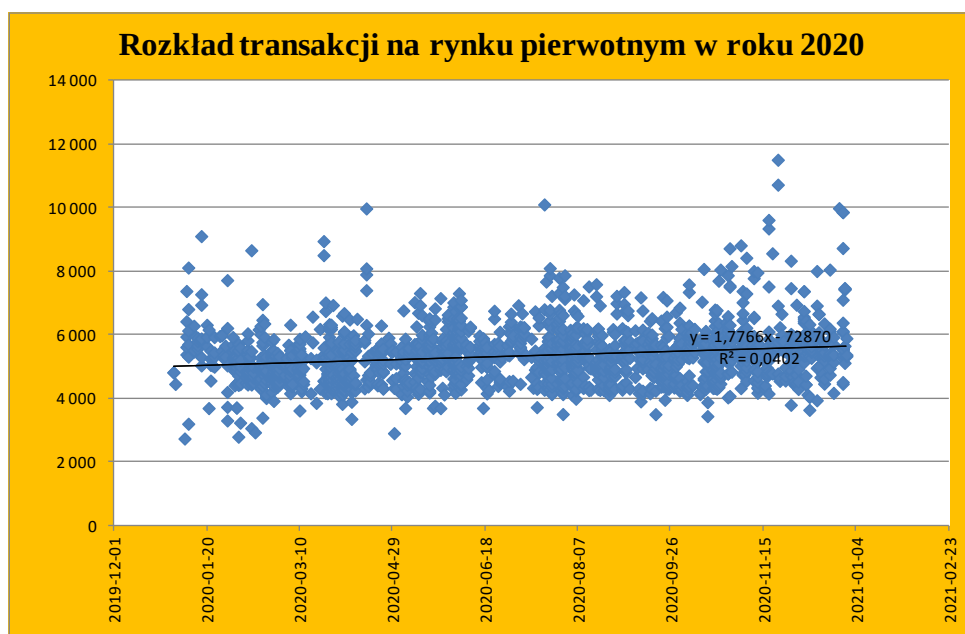
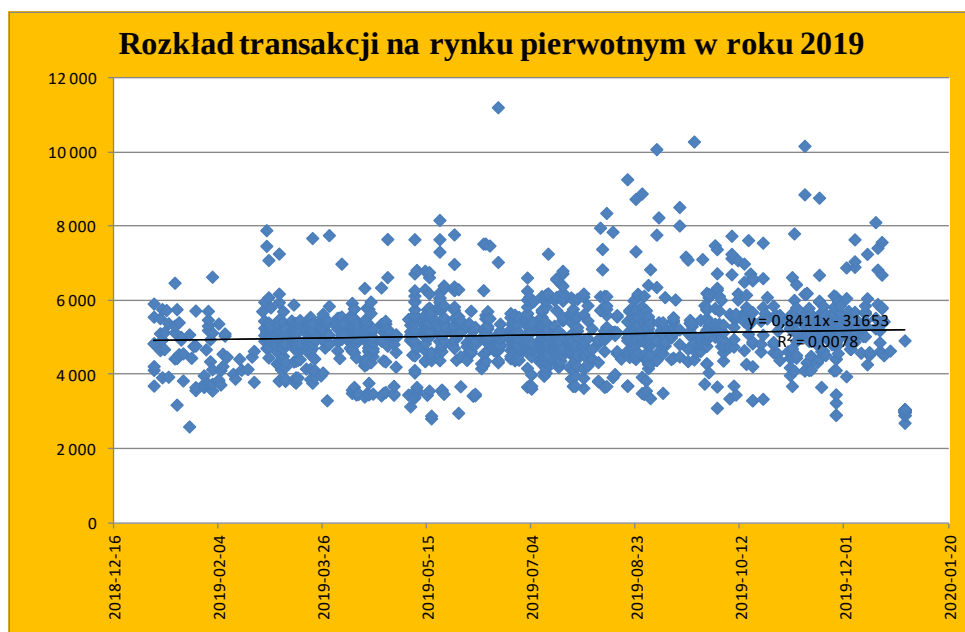
Dominanta, czyli cena najczęściej występująca wzrosła w 2020 roku w stosunku do 2019 roku o 629 zł czyli o 13%.

Rozkład transakcji w poszczególnych latach i liniowy trend czasowy zmiany cen zobrazowano na poniższych wykresach.



Wykres Gaussa obrazuje niesymetryczny rozkład cen zanotowanych w latach 2019-2020, przy średniej cenie 5214 zł/m² i odchyleniu standardowym 891 zł/m².

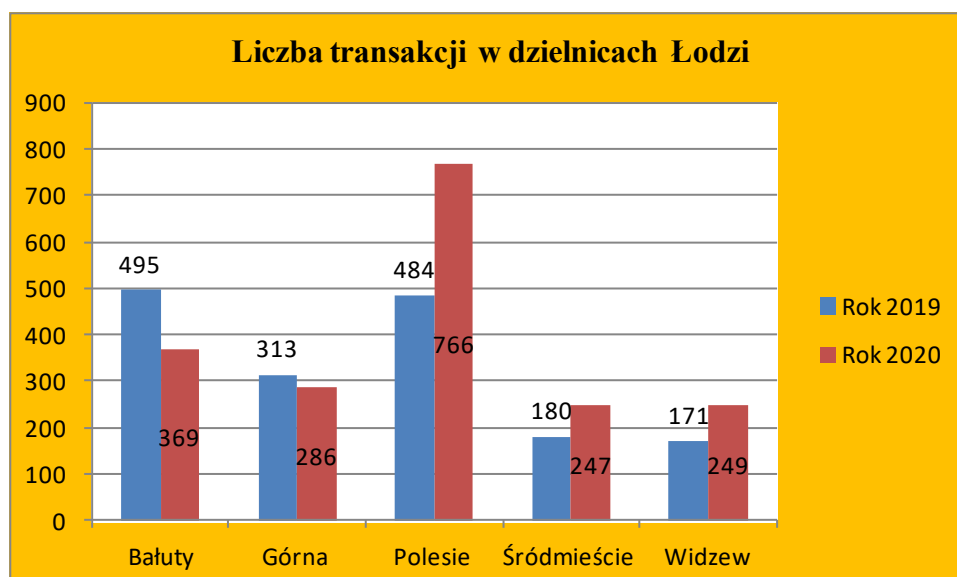




1.2.2. Liczba transakcji w podziale na dzielnice miasta

Liczba transakcji zawartych w poszczególnych dzielnicach Łodzi (obecnie obszarach administracyjnych) zestawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresie. Najwięcej transakcji zawarto w dzielnicy Polesie a najmniej w dzielnicy Śródmieście.

Dzielnica	Liczba transakcji w 2019 r	Liczba transakcji w 2020 r	Liczba transakcji w latach 2019-2020
Bałuty	495	369	864
Górnica	313	286	599
Polesie	484	766	1 250
Śródmieście	180	247	427
Widzew	171	249	420
Ogółem	1 643	1 917	3 560

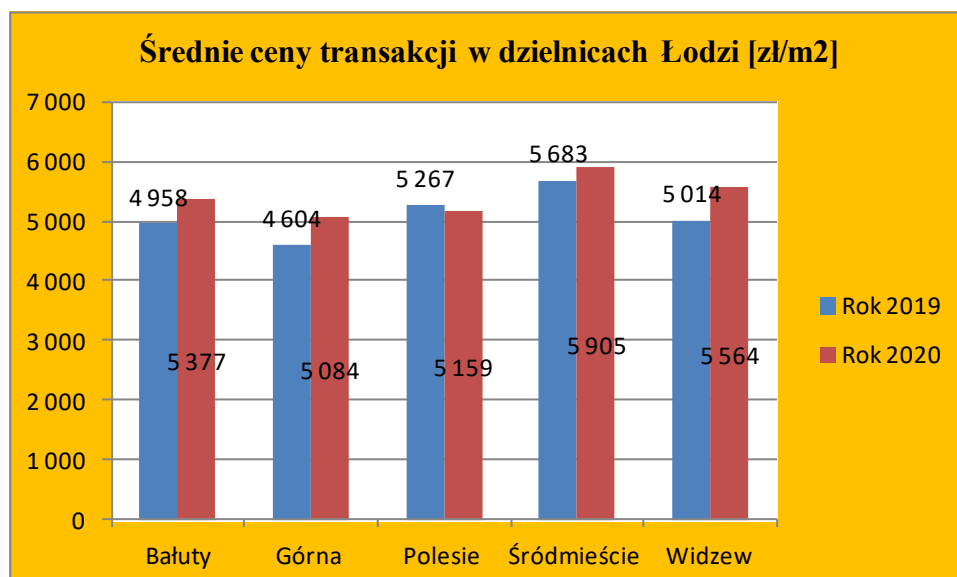


1.2.3. Średnie ceny w podziale na dzielnice miasta

Średnie ceny transakcji zawartych w poszczególnych dzielnicach Łodzi (obecnie obszarach administracyjnych) zestawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresie.

Najwyższe ceny zanotowano w dzielnicy Śródmieście a najniższe w dzielnicy Górna.

Dzielnica	Cena średnia w 2019 r	Cena średnia w 2020 r	Cena średnia w latach 2019-2020
Bałuty	4 958	5 377	5 168
Górna	4 604	5 084	4 844
Polesie	5 267	5 159	5 213
Śródmieście	5 683	5 905	5 794
Widzew	5 014	5 564	5 289



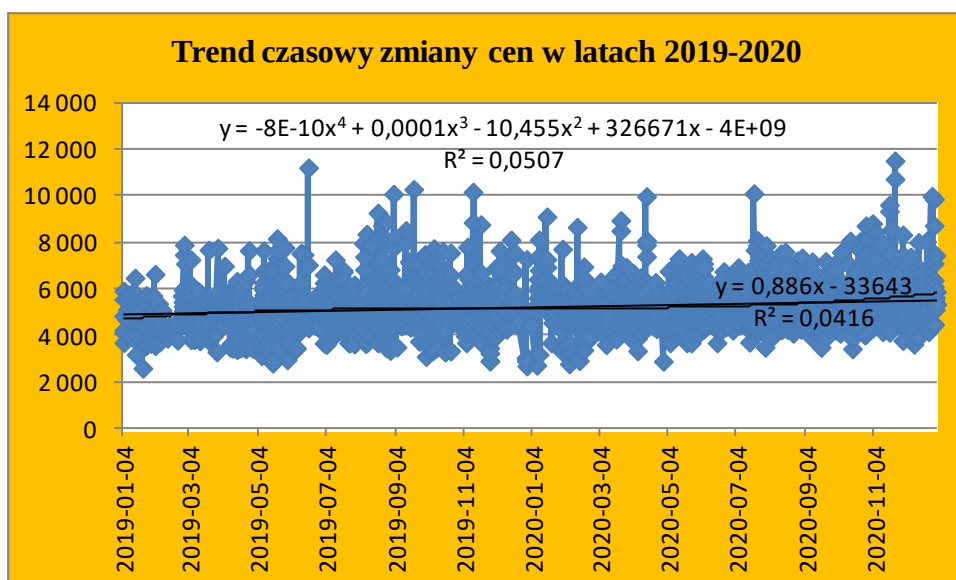
1.2.4. Trend czasowy zmiany cen

Trend czasowy zmiany cen w latach 2019-2020 był nieznacznie rosnący i zbliżony do trendu liniowego.

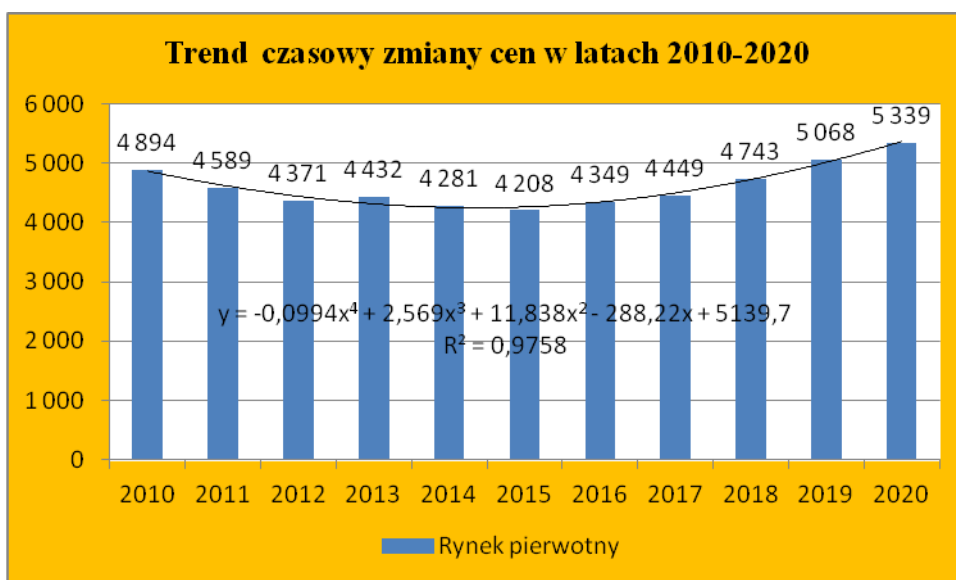
$$y = 0,886x - 33643 ; R^2 = 0,0416$$

$$y = -8E-10x^4 + 0,0001x^3 - 10,455x^2 + 326671x - 4E+09 ; R^2 = 0,0507$$

Różnica średnich cen w latach 2019-2020 wyniosła 271 zł/m² czyli ok. 5%.



Największe wzrosty cen lokali mieszkalnych nastąpiły w latach 2018-2020. Wzrost średnich cen od początku 2018 r. wyniósł 890 zł/m² czyli ok. 20%.



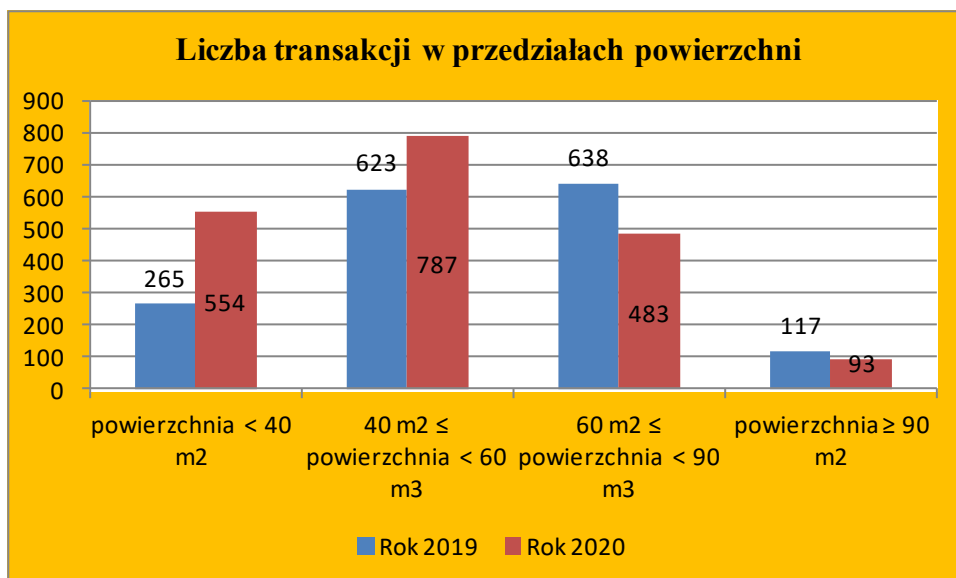
W roku 2018 poziom cen powrócił do stanu z lat 2010-2011, co zobrazowano na poniższym wykresie.

1.2.5 Struktura powierzchni

Liczba transakcji zawartych w Łodzi w latach 2019-2020 według powierzchni użytkowej lokali przedstawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresie.

Rok	Liczba transakcji w 2019 r	Liczba transakcji w 2020 r	Liczba transakcji w latach 2019-2020
powierzchnia < 40 m ²	265	554	819
40 m ² ≤ powierzchnia < 60 m ²	623	787	1 410
60 m ² ≤ powierzchnia < 90 m ²	638	483	1 121
powierzchnia ≥ 90 m ²	117	93	210
Ogółem	1 643	1 917	3 560

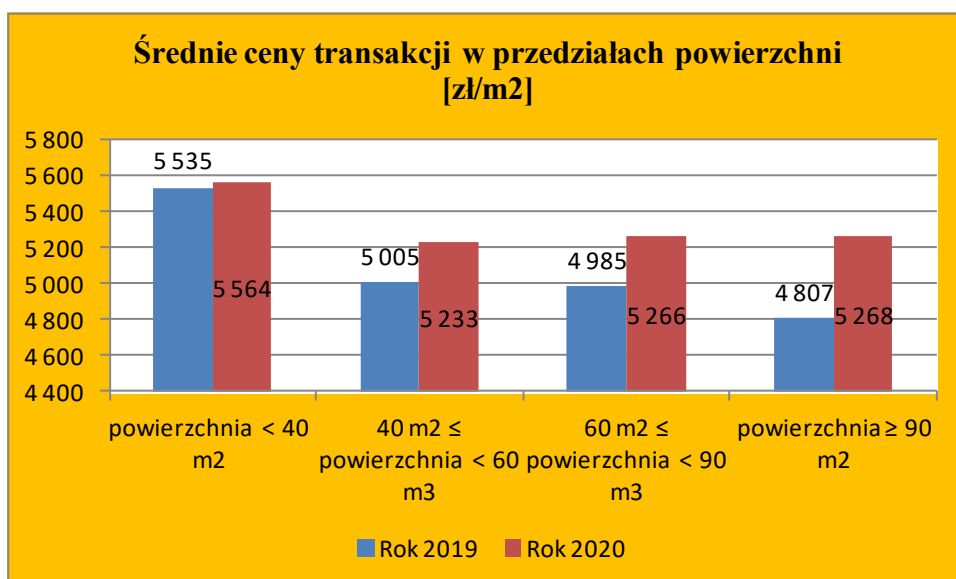
Najwięcej transakcji zawarto w przedziale powierzchni od 40 do 60 m² a najmniej w przedziale powierzchni powyżej 90 m².



Średnie ceny transakcji zawartych w Łodzi w latach 2019-2020 według powierzchni użytkowej lokali przedstawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresie.

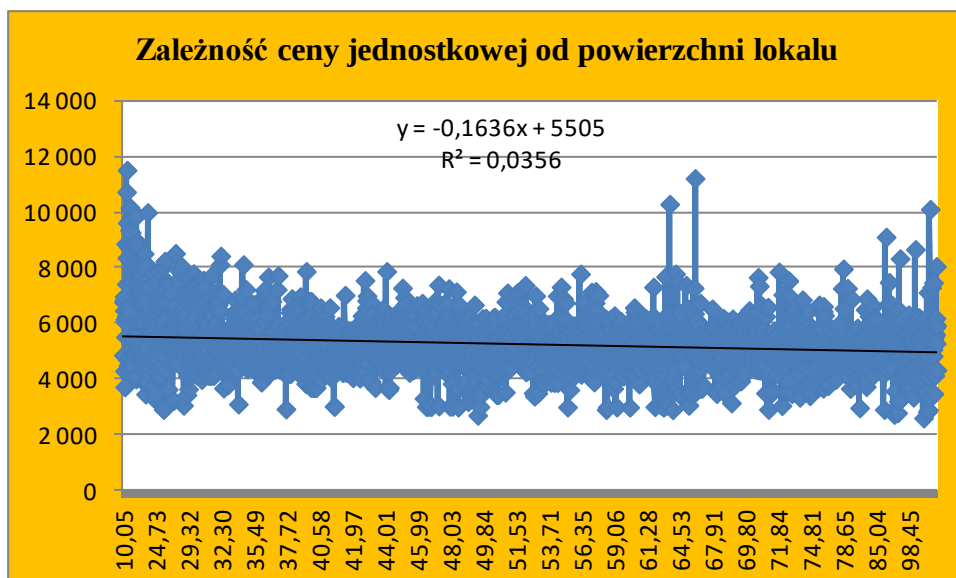
Rok	Cena średnia w 2019 r	Cena średnia w 2020 r	Cena średnia w latach 2019-2020
powierzchnia < 40 m ²	5 535	5 564	5 554
40 m ² ≤ powierzchnia < 60 m ³	5 005	5 233	5 132
60 m ² ≤ powierzchnia < 90 m ³	4 985	5 266	5 106
powierzchnia ≥ 90 m ²	4 807	5 268	5 010

Najwyższe ceny zawarto w przedziale powierzchni od 40 do 60 m² a najniższe w przedziale powierzchni powyżej 90 m².



Podobna struktura występuje we wszystkich dzielnicach Łodzi.

Zbadano zależność ceny jednostkowej od powierzchni lokalu i ustalono, że za lokale o większej powierzchni były płacone niższe ceny.



1.3. Rynek wtórny

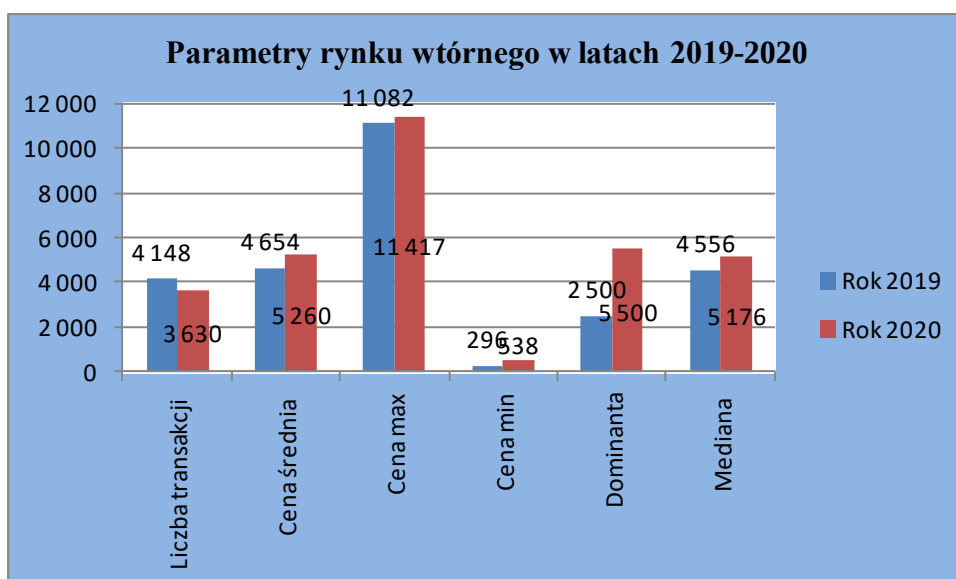
2.2.1. Założenia i ograniczenia

Analiza obejmuje transakcje sprzedaży lokali we wszystkich budynkach, także w nowych budynkach developerskich oraz w zmodernizowanych i zrewitakliowanych kamienicach.

Transakcje obejmują sprzedaż lokali mieszkalnych bez garaży i parkingów, gdy stanowią one odrębne nieruchomości. Jeśli miejsce garażowe lub parkingowe stanowi pomieszczenie przynależne lub jest przeznaczone do wyłącznego użytkowania to stanowią one składową ceny transakcyjnej.

Podstawowe parametry rynkowe zestawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresach.

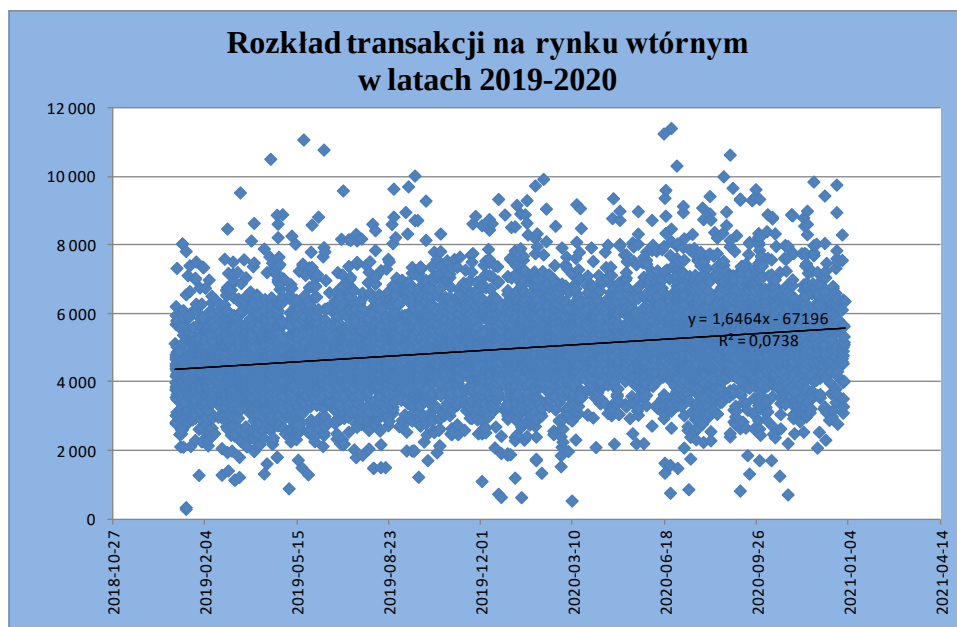
Rok	2019	2020
Liczba transakcji	4 148	3 630
Cena średnia	4 654	5 260
Cena max	11 082	11 417
Cena min	296	538
Dominanta	2 500	5 500
Mediana	4 556	5 176



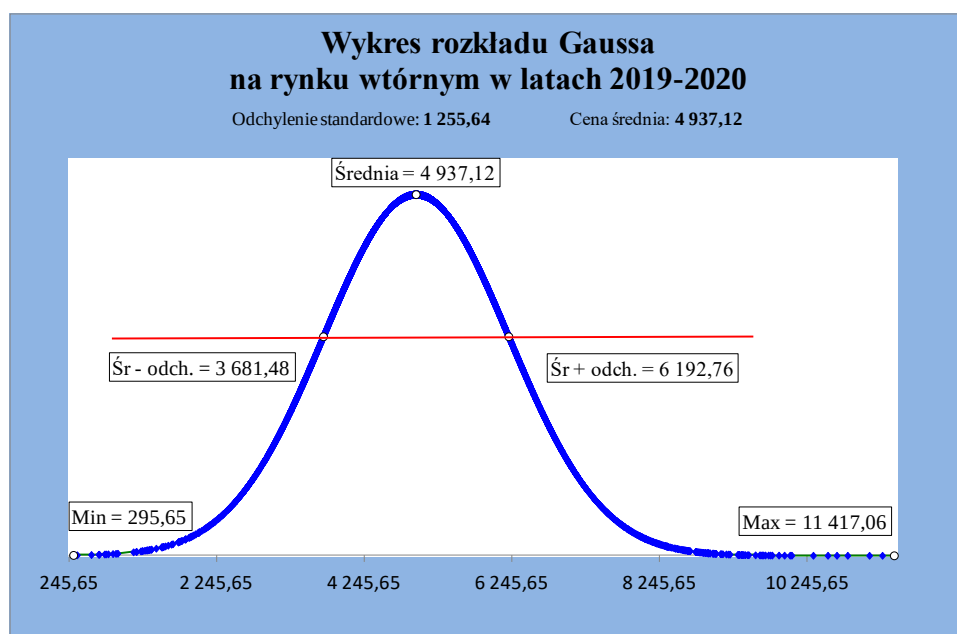
Średnia cena transakcyjna wzrosła w 2020 roku w stosunku do 2019 roku o 606 zł czyli o 13%. Mediana, czyli cena środkowa wzrosła w 2020 roku w stosunku do 2019 roku o 601 zł czyli także o 13%.

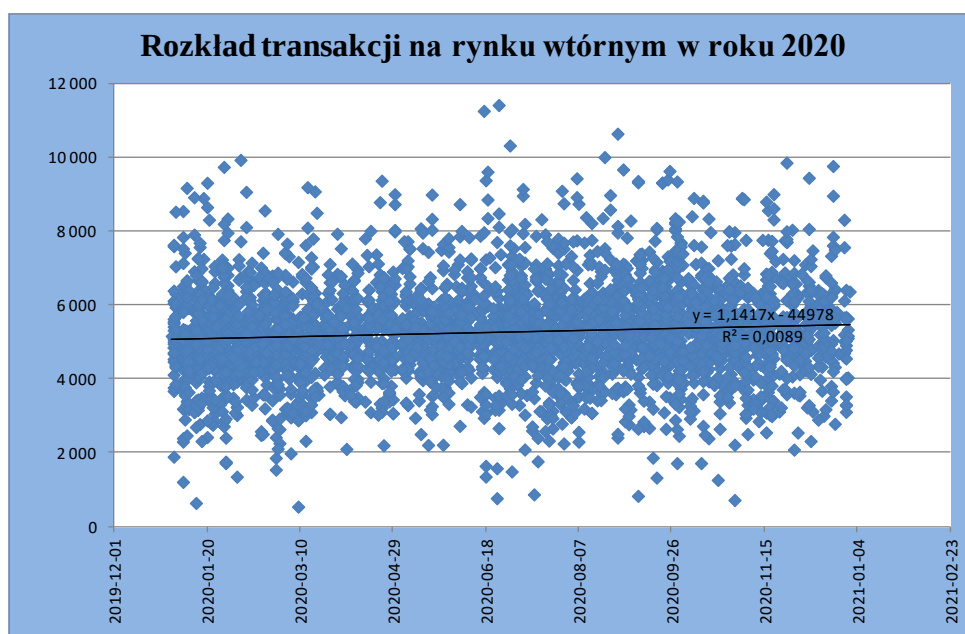
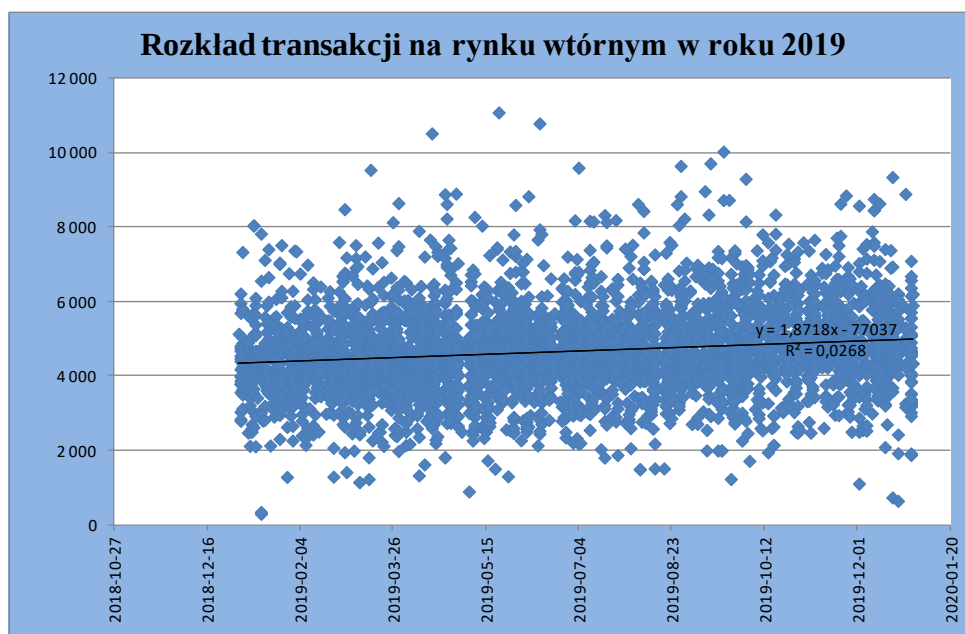
Dominanta, czyli cena najczęściej występująca wzrosła w 2020 roku w stosunku do 2019 roku o 3000 zł czyli o 120%.

Rozkład transakcji w poszczególnych latach i liniowy trend czasowy zmiany cen zobrazowano na poniższych wykresach.



Wykres Gaussa obrazuje symetryczny rozkład cen zanotowanych w latach 2019-2020, przy średniej cenie 4937 zł/m² i odchyleniu standardowym 1256 zł/m².



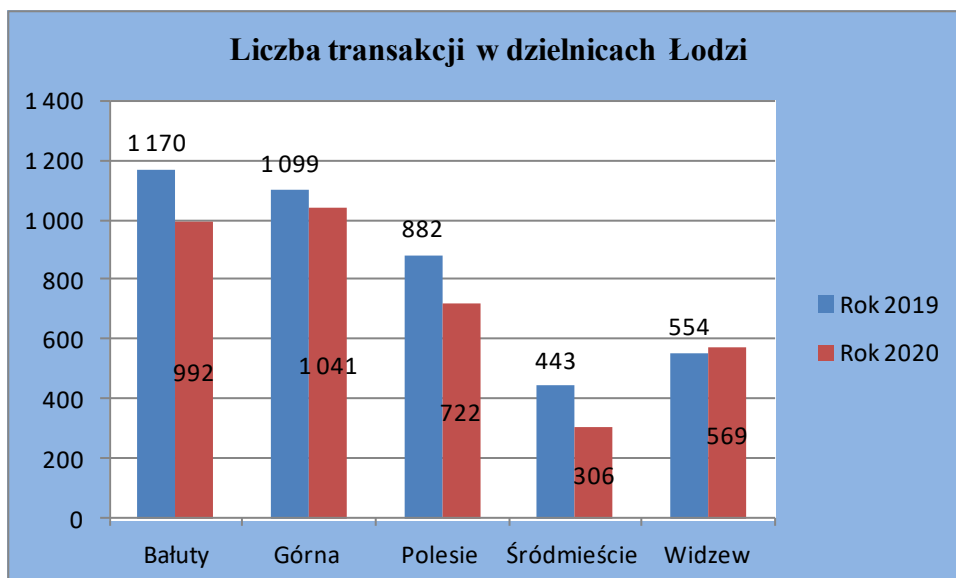


1.2.2. Liczba transakcji w podziale na dzielnice miasta

Liczba transakcji zawartych w poszczególnych dzielnicach Łodzi (obecnie obszarach administracyjnych) zestawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresie.

Najwięcej transakcji zawarto w dzielnicy Bałuty a najmniej w dzielnicy Śródmieście.

Dzielnica	Liczba transakcji w 2019 r	Liczba transakcji w 2020 r	Liczba transakcji w latach 2019-2020
Bałuty	1 170	992	2 162
Górná	1 099	1 041	2 140
Polesie	882	722	1 604
Śródmieście	443	306	749
Widzew	554	569	1 123
Ogółem	4 148	3 630	7 778

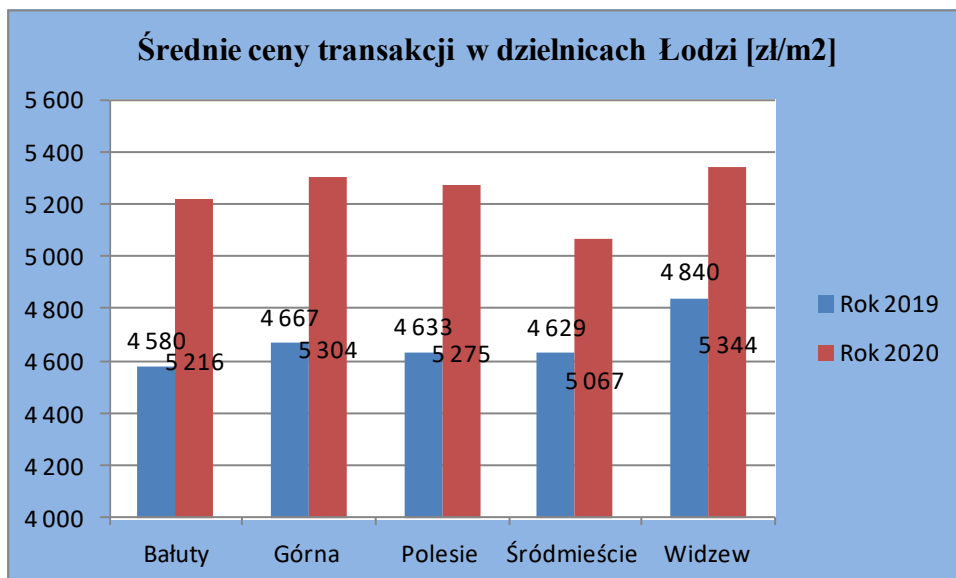


1.2.3. Średnie ceny w podziale na dzielnice miasta

Średnie ceny transakcji zawartych w poszczególnych dzielnicach Łodzi (obecnie obszarach administracyjnych) zestawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresie.

Najwyższe ceny zanotowano w dzielnicy Widzew a najniższe w dzielnicy Bałuty..

Dzielnica	Cena średnia w 2019 r	Cena średnia w 2020 r	Cena średnia w latach 2019-2020
Bałuty	4 580	5 216	4 898
Górna	4 667	5 304	4 986
Polesie	4 633	5 275	4 954
Śródmieście	4 629	5 067	4 848
Widzew	4 840	5 344	5 092



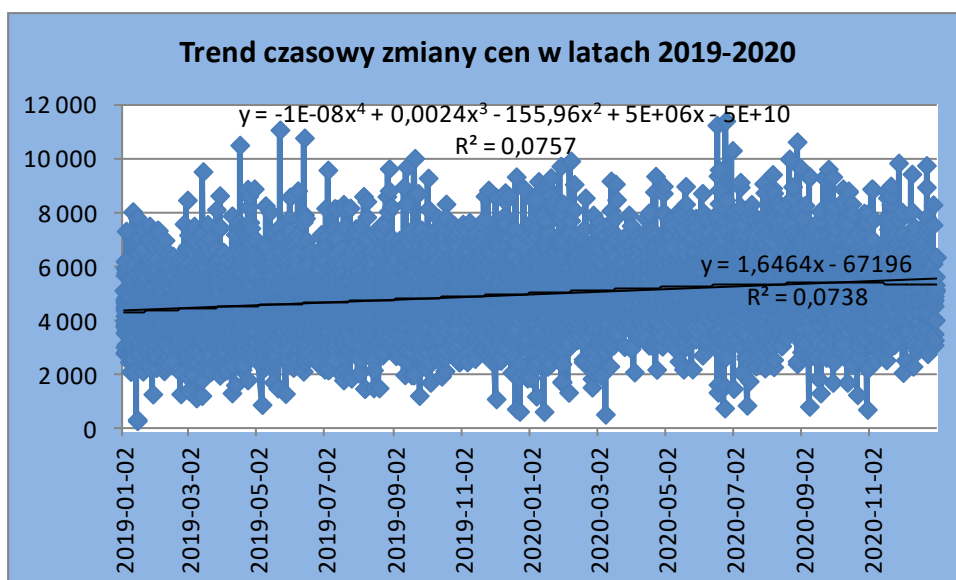
1.2.4. Trend czasowy zmiany cen

Trend czasowy zmiany cen w latach 2019-2020 był zauważalnie rosnący i zbliżony do trendu liniowego.

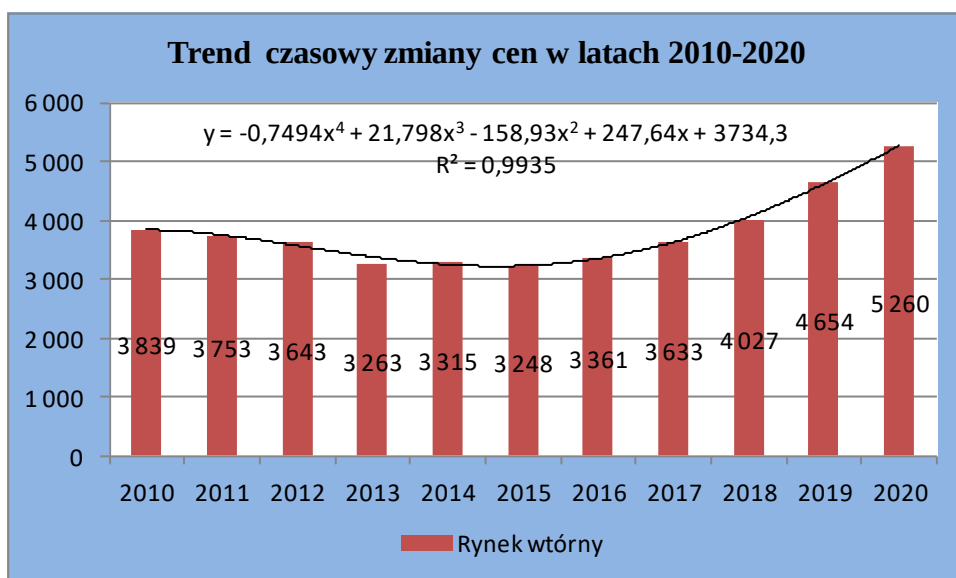
$$y = 1,6464x - 67196 ; R^2 = 0,0738$$

$$y = -1E-08x^4 + 0,0024x^3 - 155,96x^2 + 5E+06x - 5E+10 ; R^2 = 0,0757$$

Różnica średnich cen w latach 2019-2020 wyniosła 606 zł/m² czyli ok. 13%.



Największe wzrosty cen lokali mieszkalnych nastąpiły w latach 2018-2020. Wzrost średnich cen od początku 2018 r. wyniósł 1627 zł/m² czyli ok. 45%.



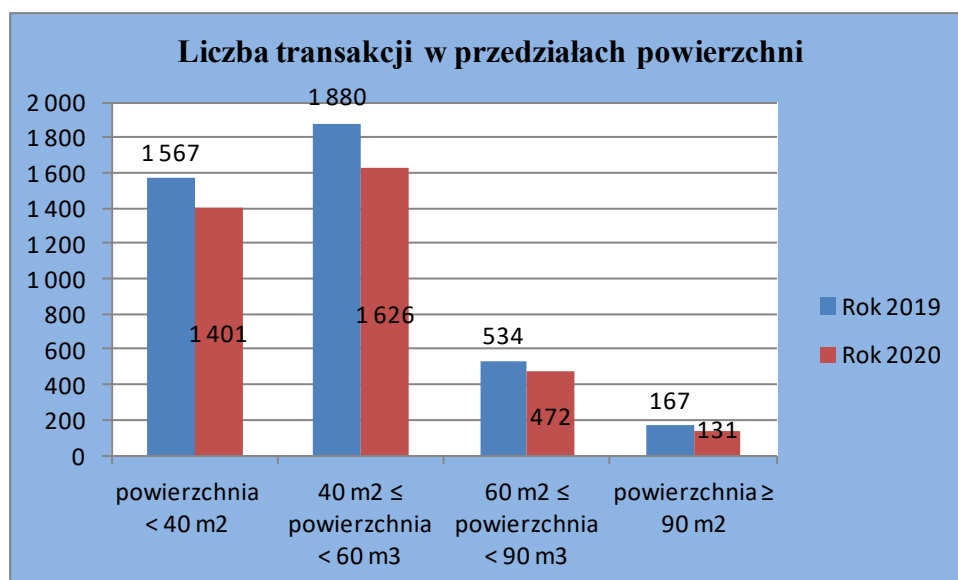
W roku 2018 poziom cen powrócił do stanu z lat 2010-2011, co zobrazowano na poniższym wykresie.

1.2.5 Struktura powierzchni

Liczba transakcji zawartych w Łodzi w latach 2019-2020 według powierzchni użytkowej lokali przedstawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresie.

Rok	Liczba transakcji w 2019 r	Liczba transakcji w 2020 r	Liczba transakcji w latach 2019-2020
powierzchnia < 40 m ²	1 567	1 401	2 968
40 m ² ≤ powierzchnia < 60 m ²	1 880	1 626	3 506
60 m ² ≤ powierzchnia < 90 m ²	534	472	1 006
powierzchnia ≥ 90 m ²	167	131	298
Ogółem	4 148	3 630	7 778

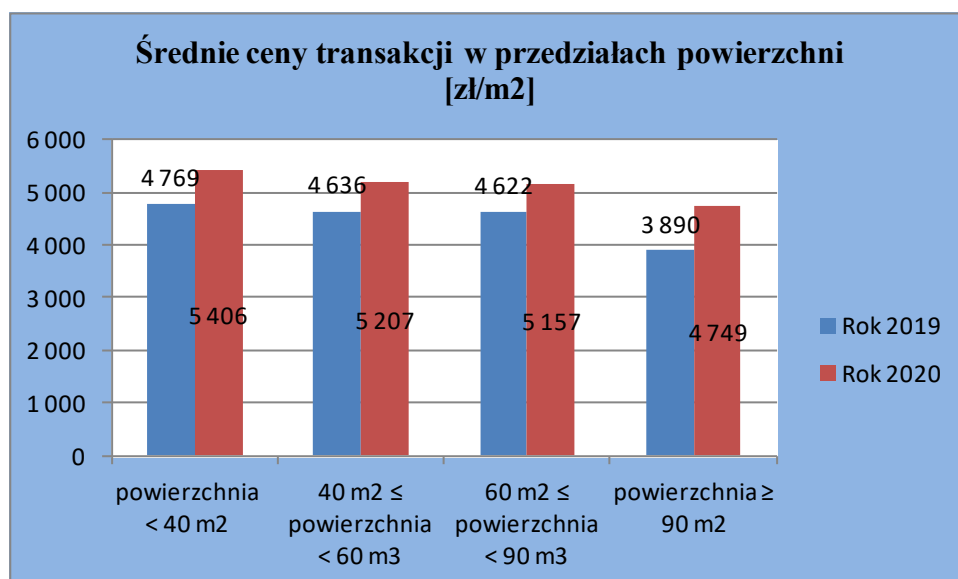
Najwięcej transakcji zawarto w przedziale powierzchni od 40 do 60 m² a najmniej w przedziale powierzchni powyżej 90 m².



Średnie ceny transakcji zawartych w Łodzi w latach 2019-2020 według powierzchni użytkowej lokali przedstawiono w poniższej tabeli i zobrazowano na wykresie.

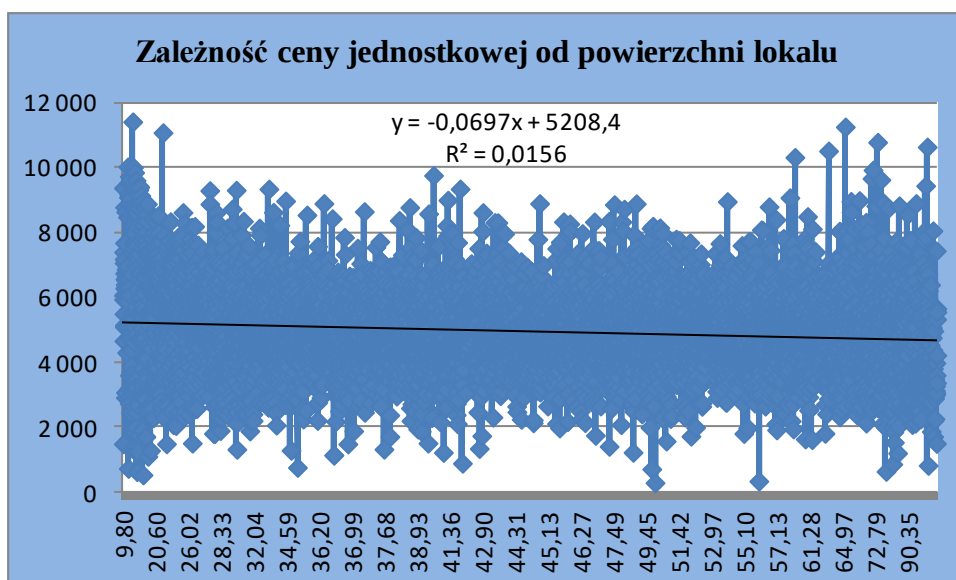
Rok	Cena średnia w 2019 r	Cena średnia w 2020 r	Cena średnia w latach 2019-2020
powierzchnia < 40 m ²	4 769	5 406	5 554
40 m ² ≤ powierzchnia < 60 m ³	4 636	5 207	5 132
60 m ² ≤ powierzchnia < 90 m ³	4 622	5 157	5 106
powierzchnia ≥ 90 m ²	3 890	4 749	5 010

Najwyższe ceny zawarto w przedziale powierzchni od 40 do 60 m² a najniższe w przedziale powierzchni powyżej 90 m².



Podobna struktura występuje we wszystkich dzielnicach Łodzi.

Zbadano zależność ceny jednostkowej od powierzchni lokalu i ustalono, że za lokale o większej powierzchni były płacone niższe ceny.



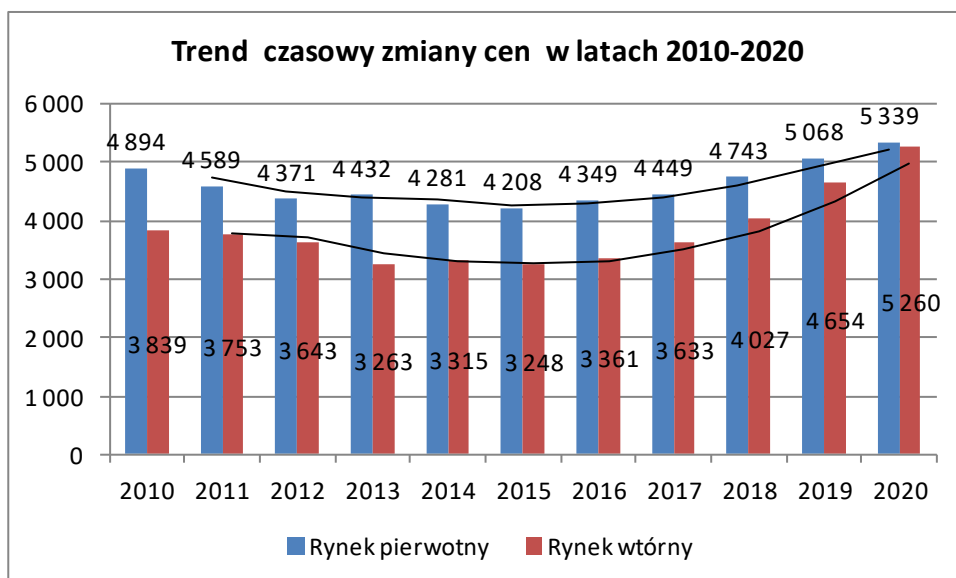
1.4. Podsumowanie

Rynek lokali mieszkalnych w Łodzi w latach 2019-2020 wykazał się dużą odpornością na pandemię koronawirusa.

Liczba zawartych transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym była zbliżona do liczby z lat ubiegłych.

Ceny lokali mieszkalnych zauważalnie wzrosły, szczególnie na rynku wtórnym. W roku 2020 zrównały się z cenami na rynku pierwotnym. Kupno mieszkania stało się bardzo dobrą inwestycją, szczególnie wobec praktycznie zerowych oprocentowań lokat oferowanych przez banki.

Trend czasowy zmiany cen na rynku pierwotnym i wtórnym w ostatnich 10 latach przedstawiono na poniższym wykresie.



Opracował:

Tomasz Cieślak
 rzeczoznawca majątkowy uprawnienie nr 1309

2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE

2.1. Podstawowe informacje i wskaźniki

2.1.1. Informacje podstawowe.

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy wielofunkcyjnej: wielorodzinnej, usługowej, handlowo-usługowej, przemysłowo-usługowej, przemysłowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Analiza nie obejmuje transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu rolnym, terenów zielonych i terenów komunikacyjnych.

Analizą objęto nieruchomości stanowiące przedmiot prawa własności w 100% udziale oraz pakiety sprzedażowe gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w części z udziałami w drogach wewnętrznych.

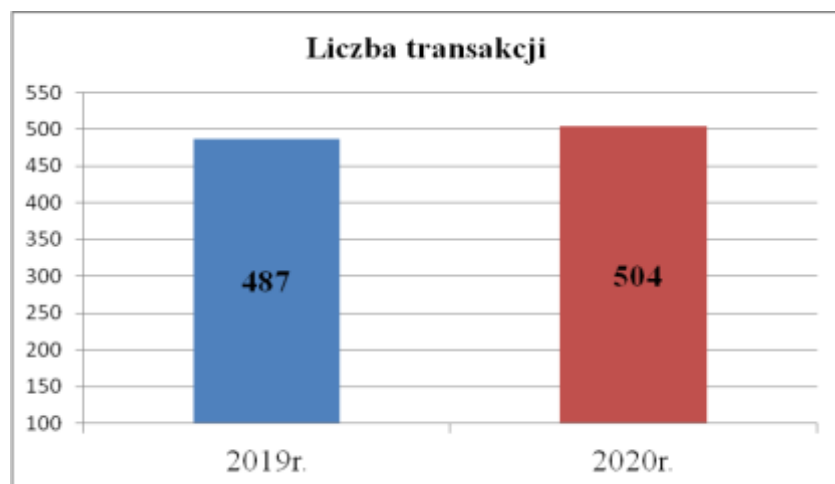
Ceny transakcyjne podano w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu.

W przyjętym zbiorze transakcji niezabudowanych nieruchomości gruntowych w prawie własności znalazło się 140 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod inwestycje komercyjne opisane jako: mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowe wielorodzinne z usługami, usługi, handel oraz zabudowę mieszaną, 78 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod inwestycje przemysłowo-usługowe i przemysłowe oraz 787 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

2.1.2. Całkowity wolumen obrotu.

tabela 1

Okres	Liczba transakcji	Udział w rynku
2019	487	49%
2020	504	51%
2019-2020	991	



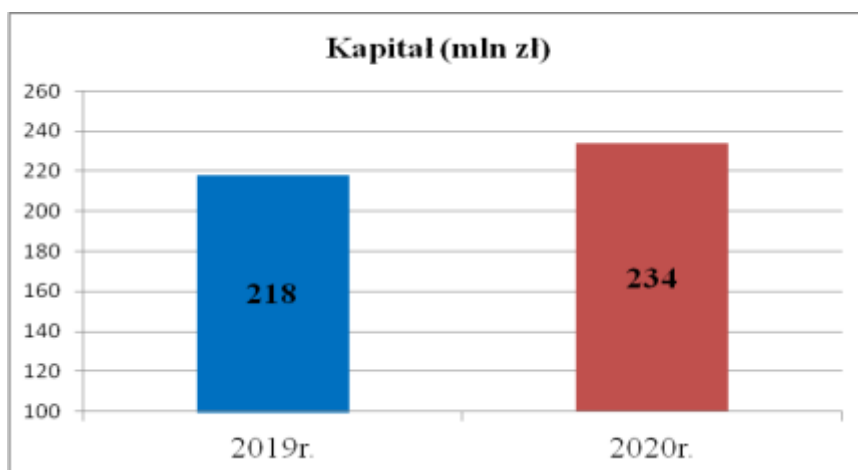
wykres 1

Stwierdzono niewielki wzrost liczby transakcji w 2020r. na poziomie ok. 3%.

2.1.3. Całkowity wolumen zaangażowanego kapitału.

tabela 2

Okres	Kapitał (mln zł)	Udział (%)
2019	218	48
2020	234	52
2019-2020	452	



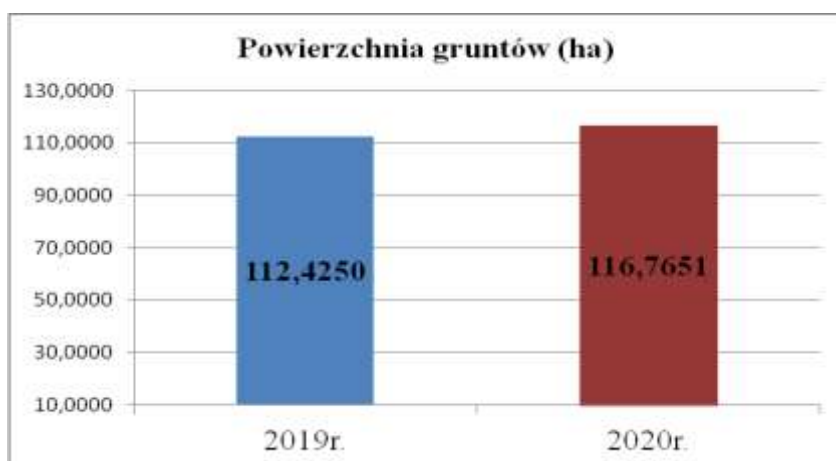
wykres 2

W 2020r. nastąpił wzrost zaangażowanego kapitału o ok. 7% w stosunku do 2019r.

2.1.4. Całkowity wolumen wielkości powierzchni gruntów.

tabela 3

Okres	Powierzchnia (ha)	Udział (%)
2019	112,4250	49
2020	116,7651	51
2019-2020	229,1901	



wykres 3

W 2020r. nastąpił wzrost powierzchni gruntów w obrocie o ok. 4% w stosunku do 2019r.

2.1.5. Prawo użytkowanie wieczystego gruntów.

Obrót prawem użytkowania wieczystego gruntów niezabudowanych jest obrotem marginalnym. Nowe prawo użytkowania wieczystego nie jest ustanawiane, a dotychczas istniejące, w zależności od celu na jaki zostało oddane, jest przekształcane są w prawo własności z mocy prawa lub na wniosek użytkownika wieczystego.

Łącznie w okresie 2019-2020r. odnotowano 8 transakcji prawem użytkowania wieczystego na obszarach wysoce komercyjnych, 13 transakcji na obszarach o przemysłowo-usługowych oraz 6 transakcji na gruntach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nisko komercyjną.

Stanowi to ok. 2,6% całkowitego wolumenu liczby transakcji.

2.2. Rynek gruntów pod zabudowę wielorodzinną, usługową i handlowo-usługową

2.2.1. Liczba analizowanych transakcji:

tabela 4

Okres	Liczba transakcji	Udział w rynku
2019	61	44%
2020	79	56%
2019-2020	140	

Stwierdzono wzrost liczby transakcji dokonanych w 2020r w stosunku do 2019r. na poziomie ok. 30%.

Z dalszej analizy odrzucono 8 transakcji dokonanych w 2019r. w cenach poniżej 90 zł/m² oraz 5 transakcji dokonanych w 2020r. w cenach poniżej 100 zł/m².

2.2.2. Wolumen kapitału i powierzchni gruntów.

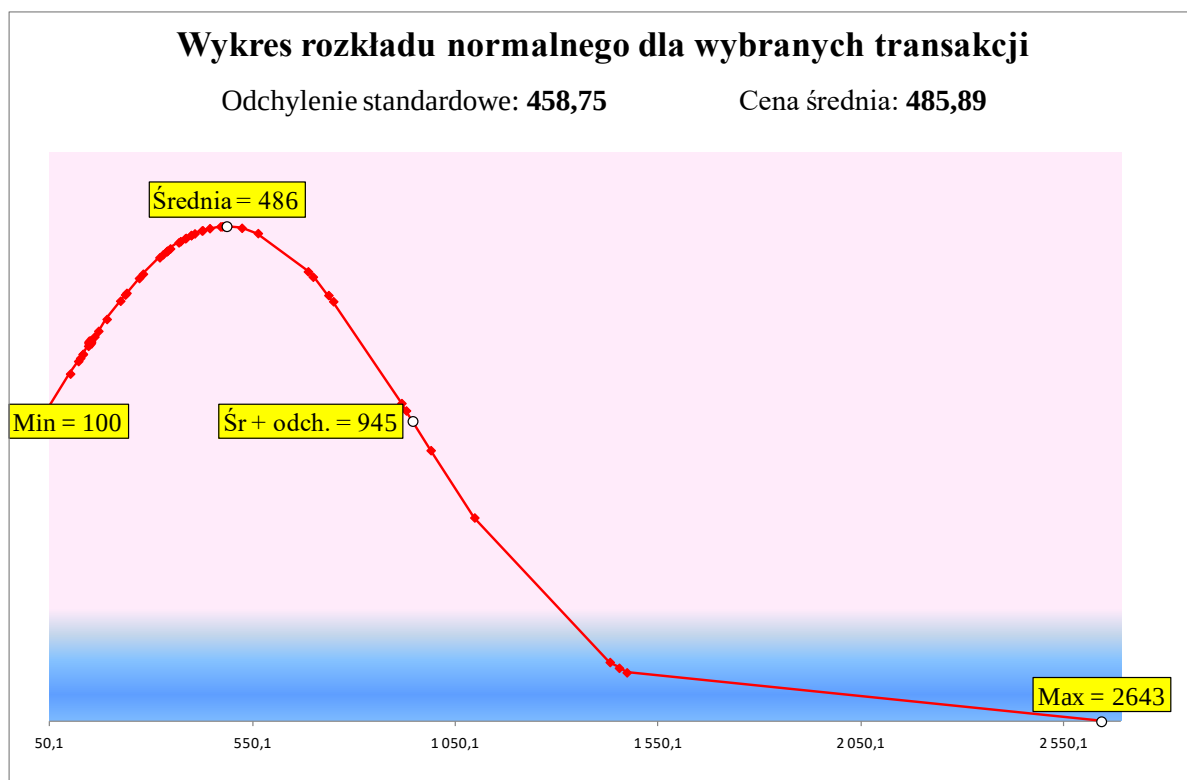
tabela 5

Okres	Kapitał (mln zł)	Powierzchnia (ha)
2019	75	19,9802
2020	93	21,0982
2019-2020	168	41,0784

Wzrost liczby transakcji w 2020r. spowodował wzrost zaangażowanego kapitału na rynku nieruchomości o ok. 24%, a wielkość powierzchni gruntów stanowiących przedmiot obrotu wzrosła o ok. 6%

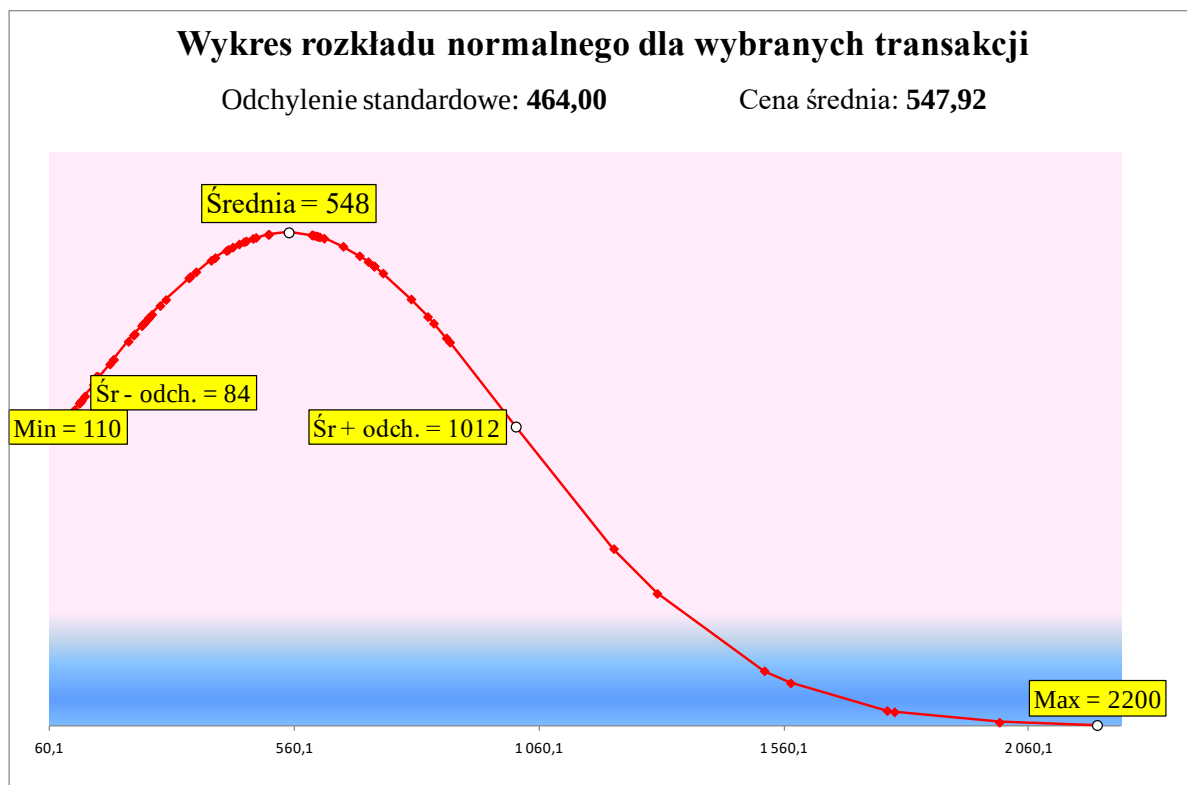
2.2.3. Rozkłady normalne cen transakcyjnych.

Rozkład cen jednostkowych (zł/m²) w 2019r.



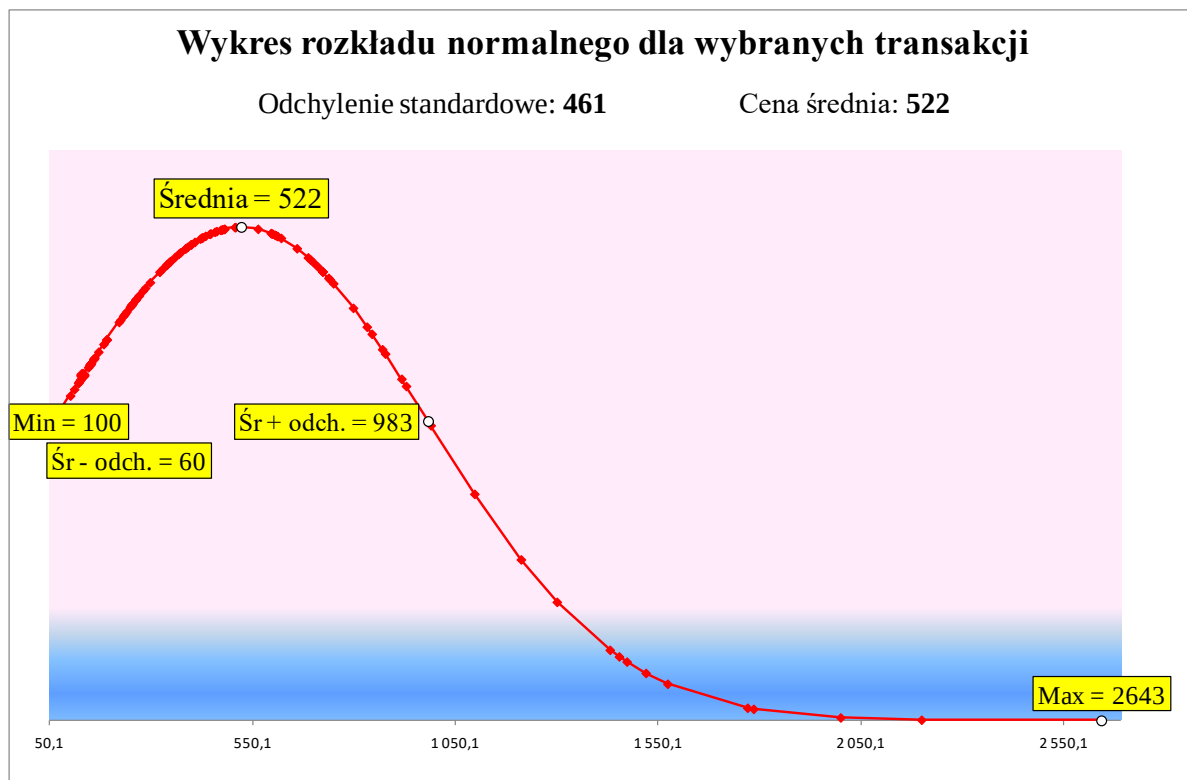
wykres 4

Rozkład cen jednostkowych (zł/m²)w 2020r.



wykres 5

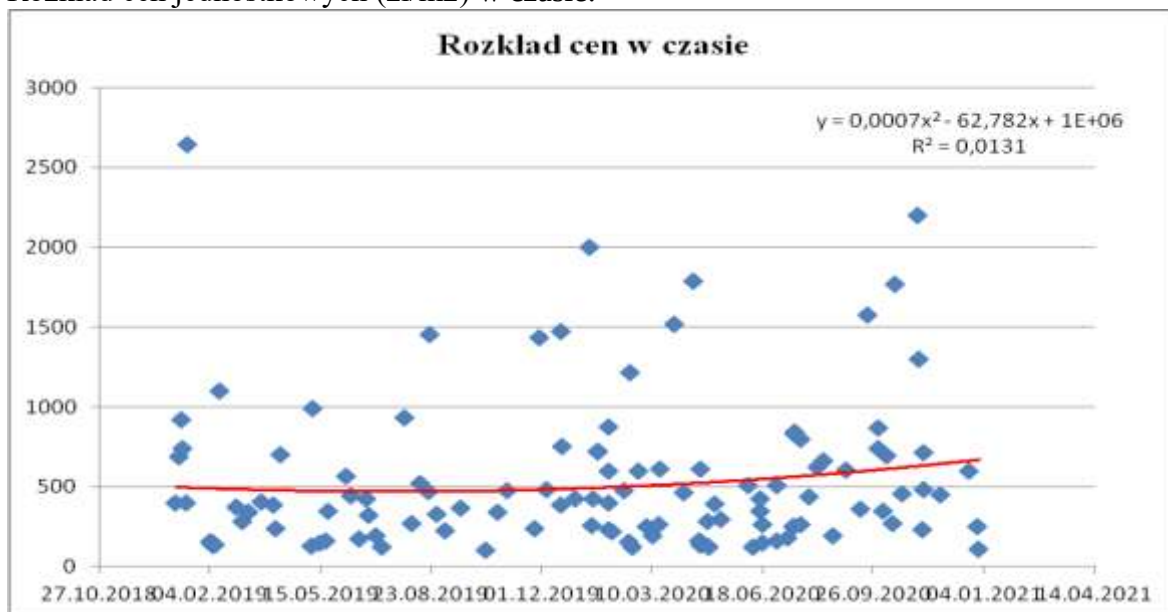
Ogólny rozkład cen jednostkowych (zł/m²) za okres 2019-2020:



wykres 6

2.2.4. Trend zmian cen transakcyjnych jednostkowych.

Rozkład cen jednostkowych (zł/m²) w czasie:



wykres 7

Rozkład cen w czasie, pomimo ich istotnego zróżnicowania, ma charakter równomierny. Ceny jednostkowe powyżej 2000 zł/m², jako wpływające na ocenę trendu, zostały uzyskane w warunkach przetargowych.

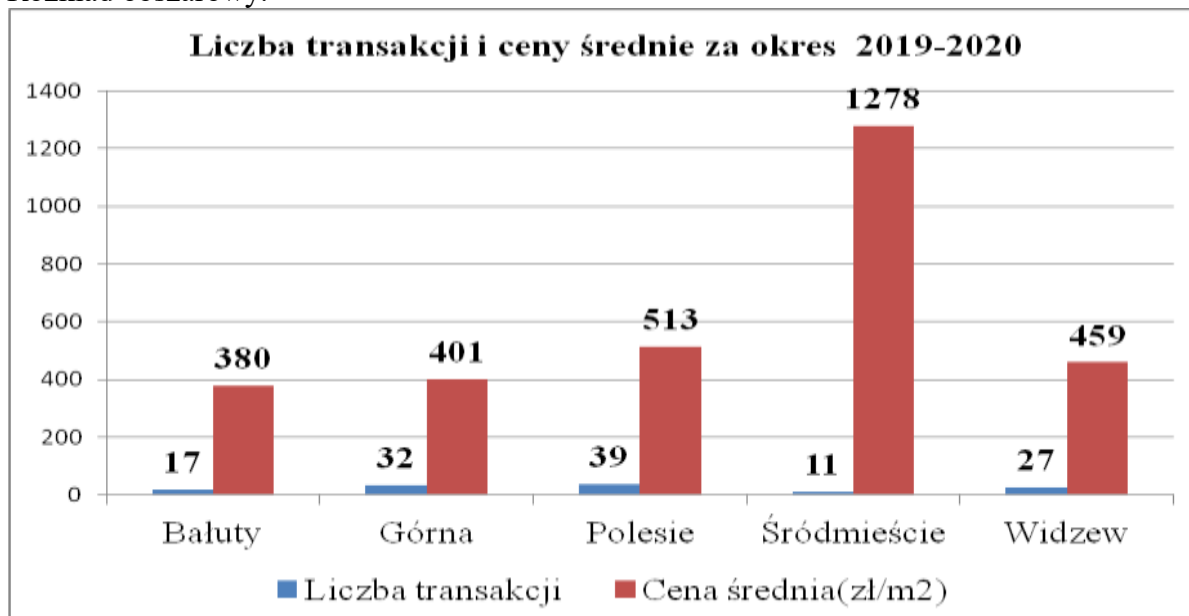
2.2.5. Parametry liczbowe analizowanych transakcji.

tabela 6

Obszar	Liczba transakcji	Cśrednia (zł/m ²)	Cmin (zł/m ²)	Cmax (zł/m ²)
Bałuty	17	380	100	989
Górna	32	401	122	1770
Polesie	39	513	120	2200
Śródmieście	11	1278	190	2643
Widzew	27	459	110	1573

Ceny maksymalne dotyczyły obszaru Śródmieścia i granicy Polesia i Śródmieścia. Aktywność rynku na obszarach Polesia, Górnej i Widzewa była porównywalna. Najmniejszy obrót nieruchomościami był w obszarze Śródmieścia, co wynika ze stanu zagospodarowania i nasycenia zabudową obszaru.

Rozkład obszarowy:



wykres 8

2.2.6. Liczba transakcji wg podstawy przeznaczenia w poszczególnych obszarach.

tabela 7

Obszar	Plan miejscowy	Studium	Decyzja WZ
Bałuty	7	7	3
Górna	7	16	9
Polesie	7	13	19
Śródmieście	8	3	0
Widzew	10	10	7
Udział transakcji w rynku (%)			
	31	39	30

Udział planów, studium i decyzji WZ w kształtowaniu przeznaczenia nieruchomości stanowiących obrót rynkowy jest równomierny.

2.2.7. Ogólna liczba dokonanych transakcji wg przeznaczenia.

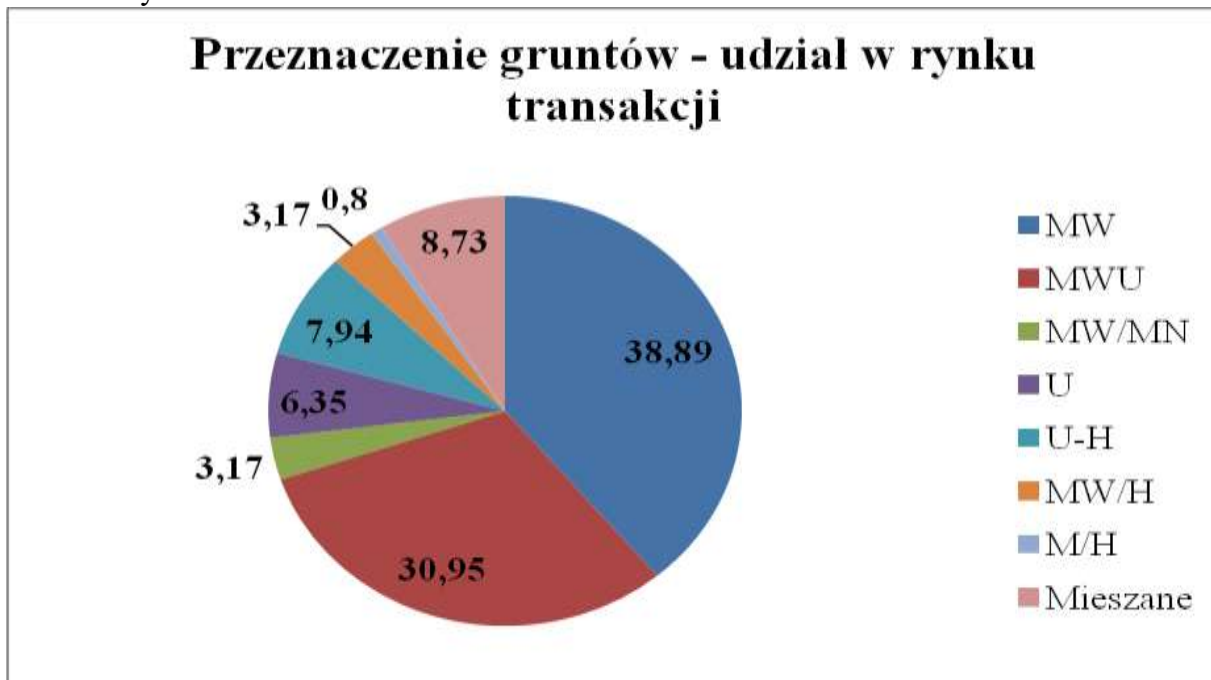
tabela 8

Przeznaczenie	Liczba	Udział (%)
MW	49	38,89
MWU	39	30,95
MW/MN	4	3,17
U	8	6,35
U-H	10	7,94
MW/H	4	3,17
M/H	1	0,80
Mieszane	11	8,73
Razem	126	

Zasadniczy obrót, obejmujący ok. 69% liczby transakcji, dotyczył nieruchomości przeznaczonych pod mieszkalnictwo wielorodzinne i mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami.

Ma to bezpośredni związek z działalnością deweloperską na terenie miasta.

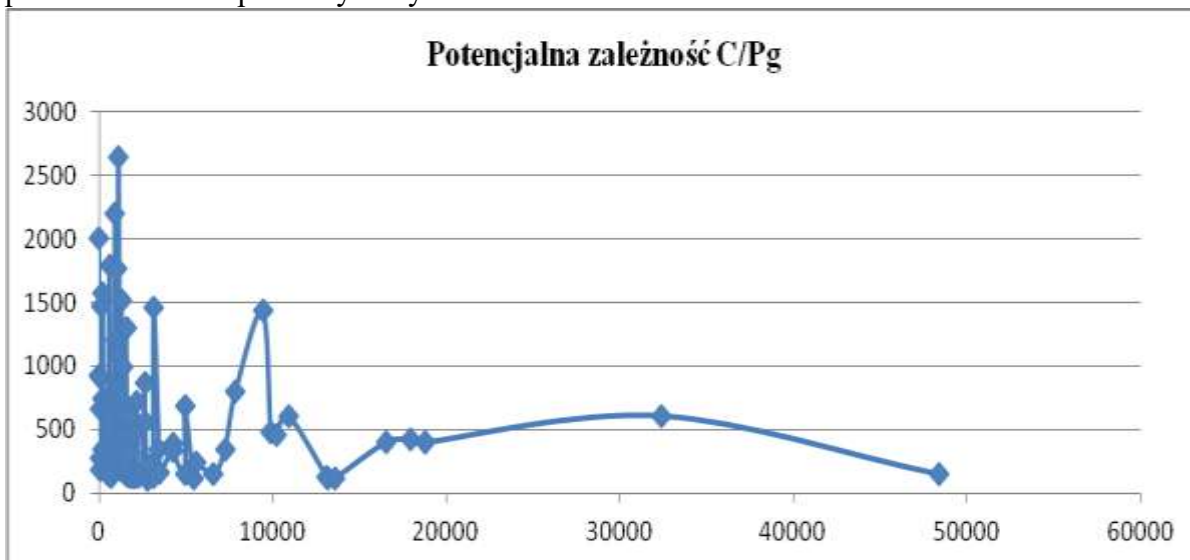
Udział w rynku:



wykres 9

2.2.8. Zależność cen transakcyjnych jednostkowych od wielkości powierzchni gruntów.

Potencjalną zależność ceny jednostkowej (zł/m²) od wielkości powierzchni gruntów (m²) przedstawiono na poniższym wykresie



wykres 10

W zakresie do ok. 10000m² powierzchni następują typowe na rynku wahania cen.

Spadek cen jest zauważalny dla gruntów o powierzchniach > 1 ha.

Należy pamiętać, że na ceny nieruchomości mają wpływ również inne cechy nieruchomości lub indywidualne zamierzenia inwestorskie, nie tylko sama powierzchnia gruntu.

2.2.9 Wolumen liczby transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchniowych.

Liczba transakcji w poszczególnych obszarach w zależności od wielkości powierzchni gruntów.

tabela 9

Obszar	Pg <1000m ²	Pg <1000-10000>m ²	Pg>10000m ²
Bałuty	6	11	0
Górna	16	16	0
Polesie	10	21	8
Śródmieście	6	5	0
Widzew	11	13	3

Podstawowy obrót dotyczył gruntów o powierzchniach do 1 ha, co jest związane ze stanem zagospodarowania obszaru miasta i stopniem jego zurbanizowania

Zauważalny jest istotny brak transakcji gruntami o powierzchniach > 1 ha. Nieliczne transakcje gruntami wielkopowierzchniowymi dotyczyły obszarów położonych na terenach słabo zurbanizowanych.

2.2.10. Informacje uzupełniające analizę:

1.Na lokalnym rynku odnotowano także niewielki obrót prawem użytkowania wieczystego gruntów niezabudowanych.

tabela 10

Okres	Liczba transakcji	Cena min (zł/m ²)	Cena max (zł/m ²)
2019	5	204	937
2020	3	193	200
2019-2020	8	193	937

Na rynku nowe prawa użytkowania wieczystego gruntu nie są ustanawiane, a istniejące prawa są przekształcane w prawo własności gruntu.

2.Na rynku odnotowano także transakcje nieruchomości inwestycyjnymi zabudowanymi obiektami w stanie technicznym do rozbiórki (wg zapisów umów sprzedaży).

Ceny jednostkowe podano w przeliczeniu na 1m² gruntu

tabela 11

Okres	Liczba transakcji	Cena min (zł/m ²)	Cena max (zł/m ²)
2019	8	131	1792
2020	5	243	1042
2019-2020	13	131	1792

Ceny jednostkowe zawierają się w przedziale cen gruntów inwestycyjnych.

2.3. Rynek gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową i przemysłową

2.3.1. Liczba analizowanych transakcji:

tabela 12

Okres	Liczba transakcji	Udział w rynku
2019	56	72%
2020	22	28%
2019-2020	78	

Stwierdzono, że w 2020r. nastąpił spadek liczby transakcji rynkowych o ok. 60%, co jest wynikiem zrealizowania w okresie wcześniejszym masowych transakcji, poprzedzonych umowami przedwstępnymi zawieranymi z istotnym wyprzedzeniem, na terenach objętych nowymi planami miejscowymi.

2.3.2. Wolumen kapitału i powierzchni gruntów.

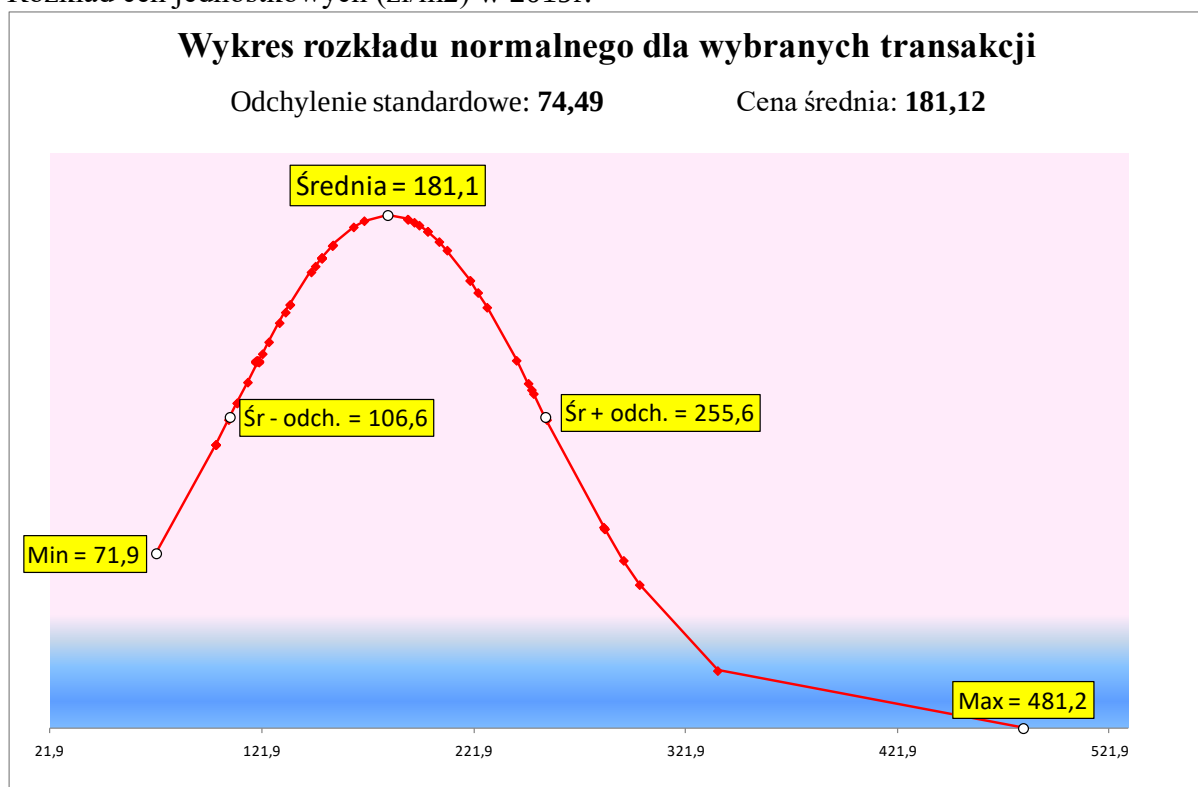
tabela 13

Okres	Kapitał (mln zł)	Powierzchnia (ha)
2019	60	32,2960
2020	37	21,8251
2019-2020	97	54,1211

Spadek liczby transakcji w 2020r. spowodował spadek zaangażowanego kapitału na rynku nieruchomości o ok. 62%, a wielkość powierzchni gruntów stanowiących przedmiot obrotu zmalała o ok. 68%

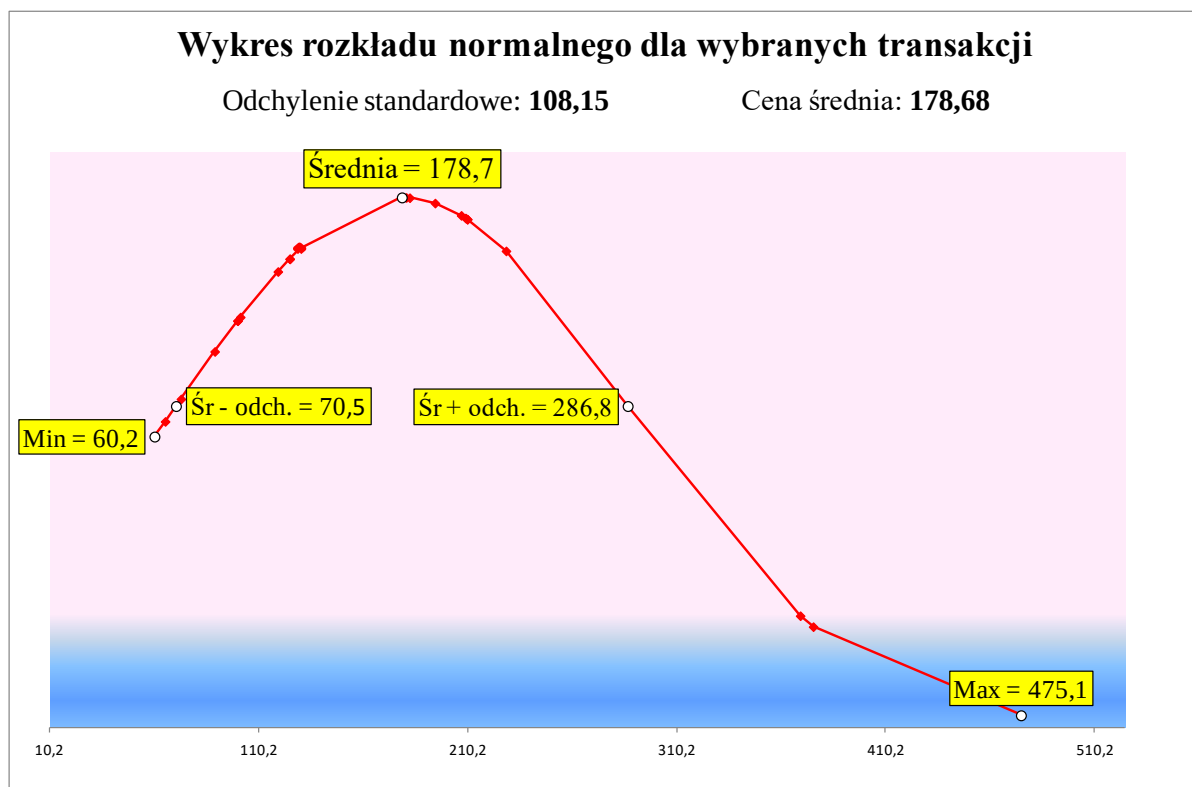
2.3.3. Rozkłady normalne cen transakcyjnych jednostkowych.

Rozkład cen jednostkowych (zł/m²) w 2019r.



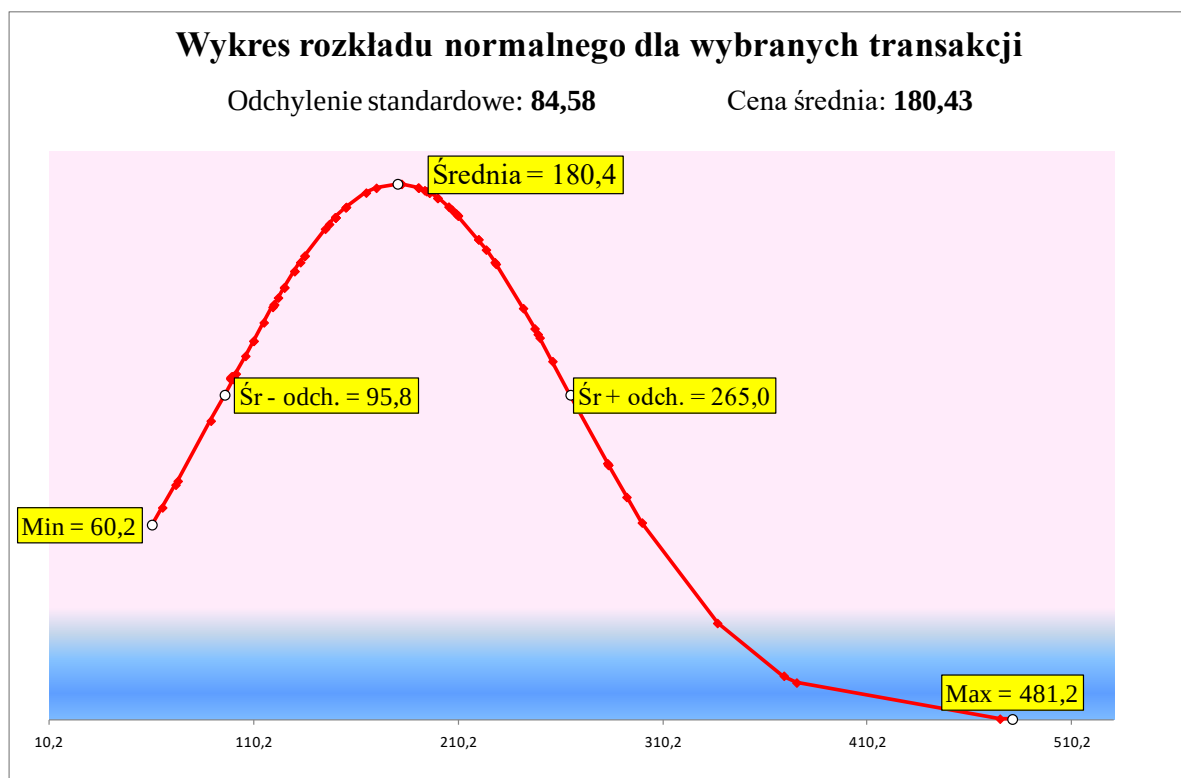
wykres 10

Rozkład cen jednostkowych (zł/m²) w 2020r.



wykres 11

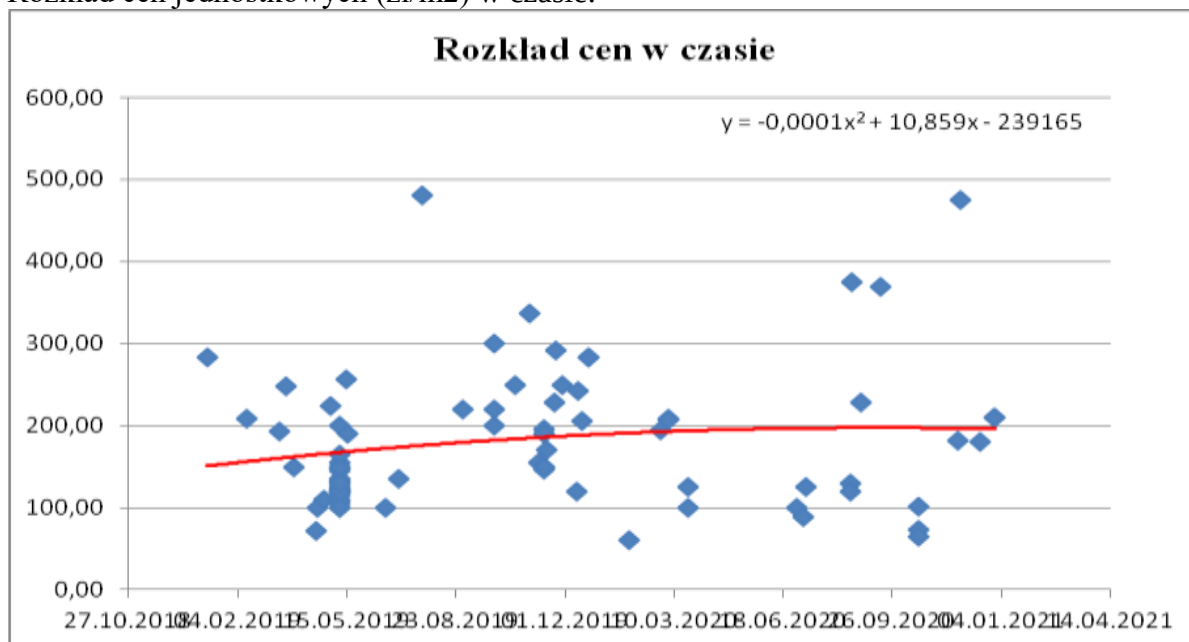
Ogólny rozkład cen jednostkowych (zł/m²) za okres 2019-2020:



wykres 12

2.3.4. Trend zmian cen transakcyjnych.

Rozkład cen jednostkowych (zł/m²) w czasie:



wykres 13

Zauważalny jest rozkład równomierny, z okresowymi jednostkowymi wahaniami cen.

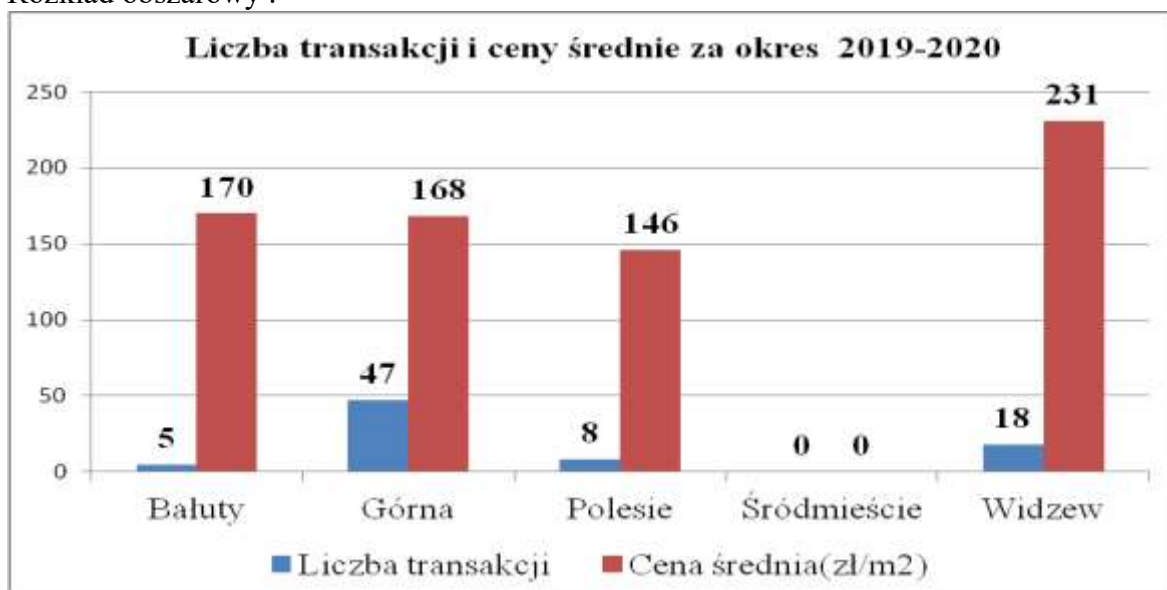
2.3.5. Parametry liczbowe w zakresie analizowanych cen transakcyjnych

tabela 14

Obszar	Liczba transakcji	Cśrednia (zł/m ²)	Cmin (zł/m ²)	Cmax (zł/m ²)
Bałuty	5	170	65	250
Górna	47	168	72	481
Polesie	8	146	60	283
Śródmieście	0	0	0	0
Widzew	18	231	100	475

Ceny maksymalne dotyczą obszaru Górnej i Widzewa. Są to ceny, które jednostkowo wystąpiły na rynku.

Rozkład obszarowy :



wykres 14

2.3.6. Liczba transakcji wg podstawy przeznaczenia w poszczególnych obszarach.

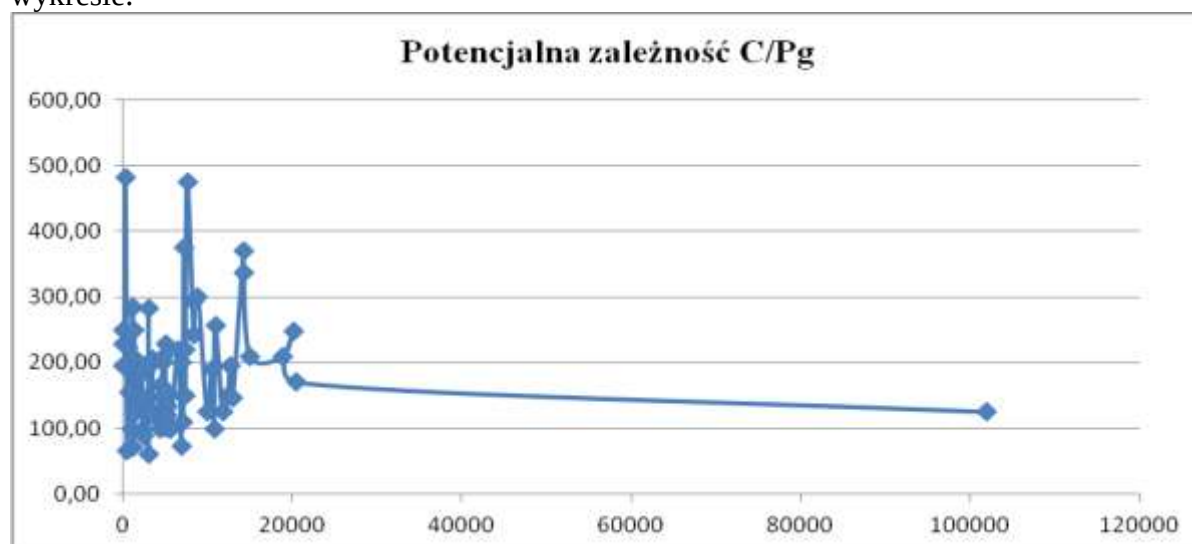
tabela 15

Obszar	Plan miejscowy	Studium	Decyzja WZ
Bałuty	0	5	0
Górna	8	11	28
Polesie	1	6	1
Śródmieście	0	0	0
Widzew	13	2	3
Udział w rynku transakcji (%)			
	28	31	41

Udział planów, studium i decyzji WZ w kształtowaniu przeznaczenia nieruchomości stanowiących obrót rynkowy jest stosunkowo równomierny.

2.3.7. Zależność cen transakcyjnych od wielkości powierzchni gruntów.

Potencjalna zależność ceny od wielkości powierzchni gruntów przedstawiono na poniższym wykresie.



wykres 15

W zakresie do ok. 20000m² powierzchni następują typowe na rynku wahania cen, których wpływ na cenę końcowa nie jest jednoznacznie udowodniony.

2.3.8 Wolumen liczby transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchniowych.

tabela 16

Liczba transakcji w poszczególnych obszarach w zależności od wielkości powierzchni gruntów.

Obszar	Pg<1000m2	Pg<1001-10000>m2	Pg>10001m2
Bałuty	2	3	0
Górna	3	36	8
Polesie	2	6	0
Śródmieście	0	0	0
Widzew	0	12	6

Zasadniczy obrót dotyczył nieruchomości o powierzchniach do 10000 m².

W większości ich nasycenie i bezpośrednie położenie wskazuje na przyszłe zagospodarowywanie w ramach dużych kompleksów przemysłowo-usługowych.

2.3.9. Informacje uzupełniające analizę:

1. Na lokalnym rynku odnotowano także niewielki obrót prawem użytkowania wieczystego gruntów niezabudowanych.

tabela 17

Okres	Liczba transakcji	Cena min (zł/m ²)	Cena max (zł/m ²)
2019	8	75	274
2020	5	98	350
2019-2020	13	74	350

Na rynku nowe prawa użytkowania wieczystego gruntu nie są ustanawiane, a istniejące prawa są przekształcane w prawo własności gruntu.

2.4. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Podane ceny transakcyjne obejmują „pakiety sprzedażowe” w ramach których dokonano obrotu działkami ewidencyjnymi wraz z niewyodrębnioną ceną za zróżnicowane udziały w drogach wewnętrznych oraz ceny działek ewidencyjnych bez udziałów w działkach drogowych.

Z analizy odrzucono ceny istotnie skrajne.

2.4.1. Liczba analizowanych transakcji:

tabela 18

Okres	Liczba transakcji	Udział w rynku
2019	378	48%
2020	409	52%
1019-2020	787	

Stwierdzono wzrost liczby transakcji dokonanych w 2020r. na poziomie ok. 8%. pomimo trwającej w 2020r. pandemii zakaźnej choroby COVID-19.

2.4.2. Wolumen kapitału i powierzchni gruntów.

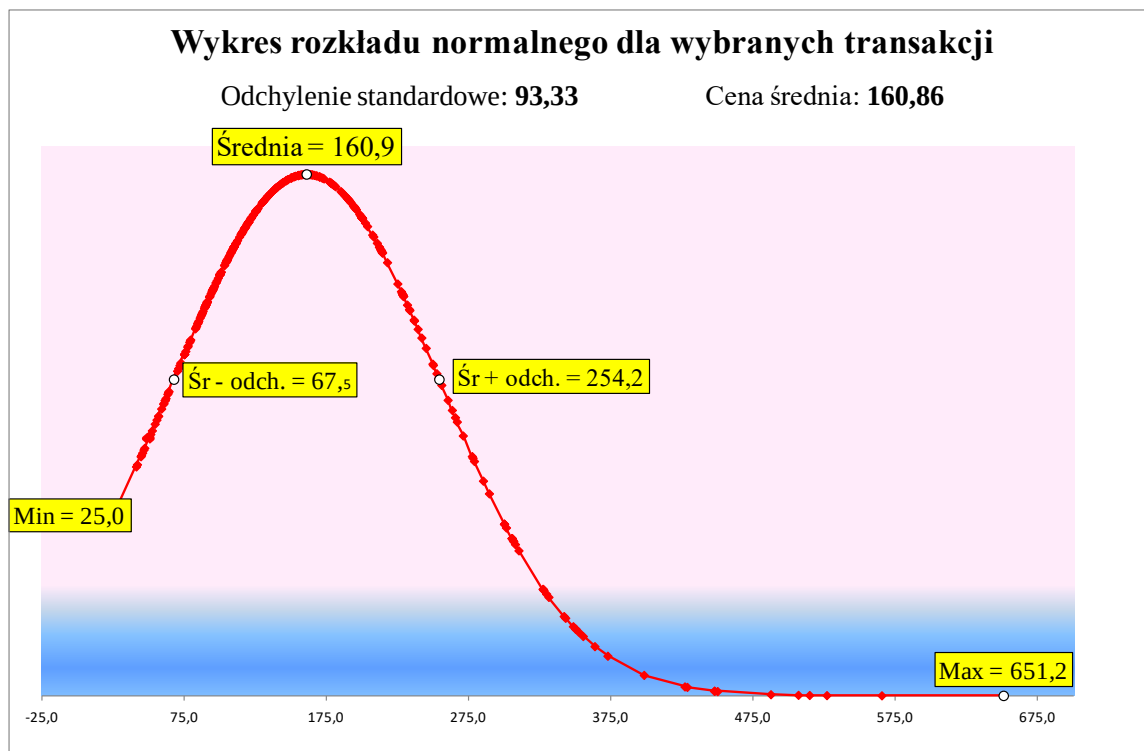
tabela 19

Okres	Kapitał (mln zł)	Powierzchnia (ha)
2019	82	60,1488
2020	103	73,8418
2019-2020	185	133,9906

Skutkiem wzrostu liczby dokonanych transakcji był wzrost w 2020r. zaangażowanego kapitału o ok. 27% oraz wzrost wielkość powierzchni gruntów stanowiących przedmiot obrotu o ok. 23%.

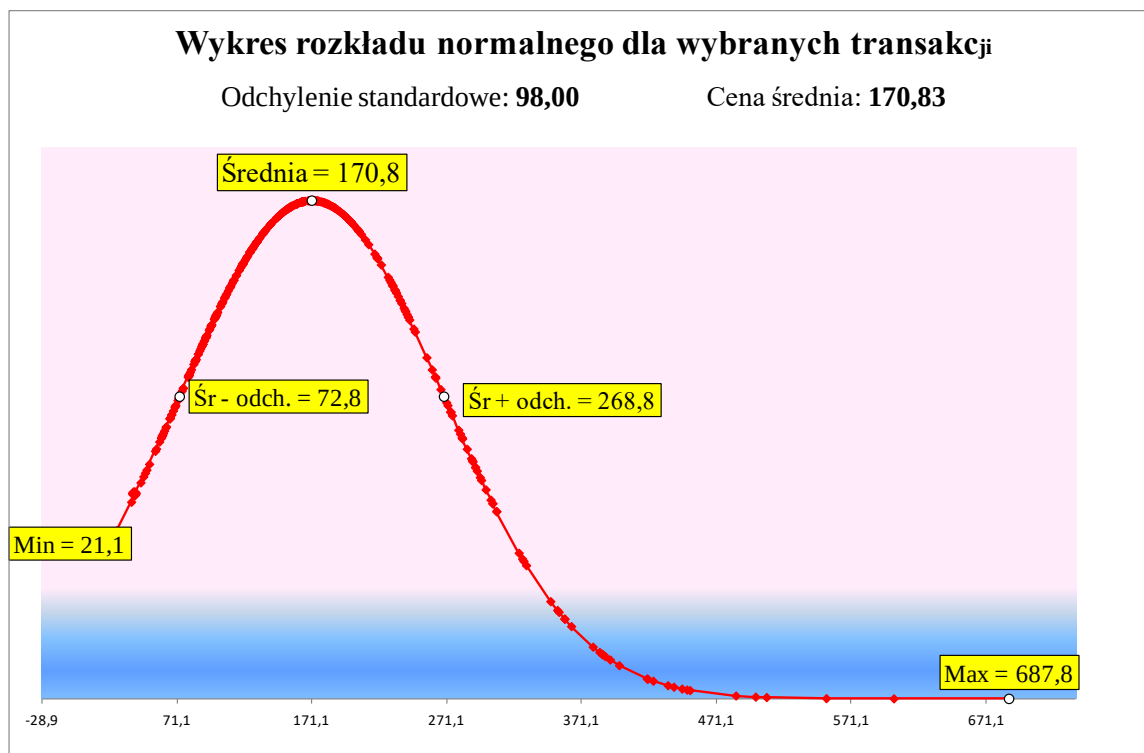
2.4.3. Rozkłady normalne cen transakcyjnych jednostkowych.

Rozkład cen jednostkowych (zł/m²) w 2019r.



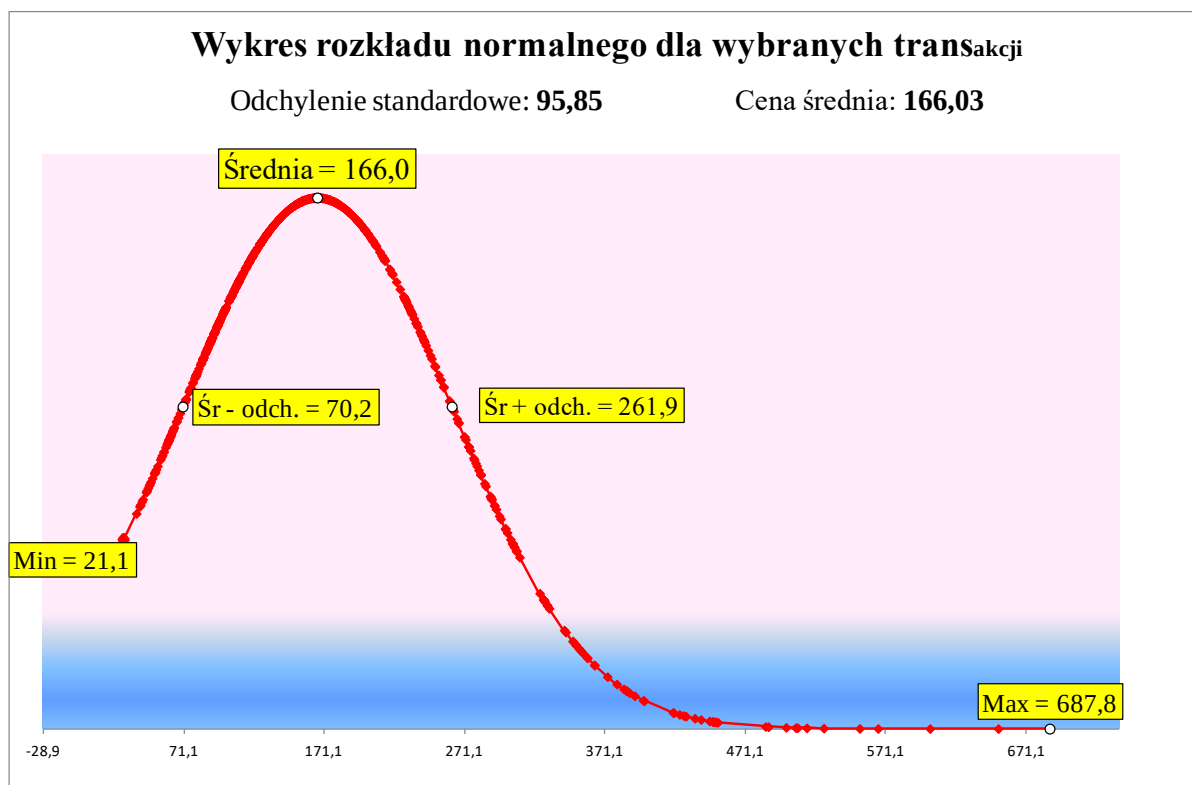
wykres 16

Rozkład cen jednostkowych (zł/m²) w 2020r.



wykres 17

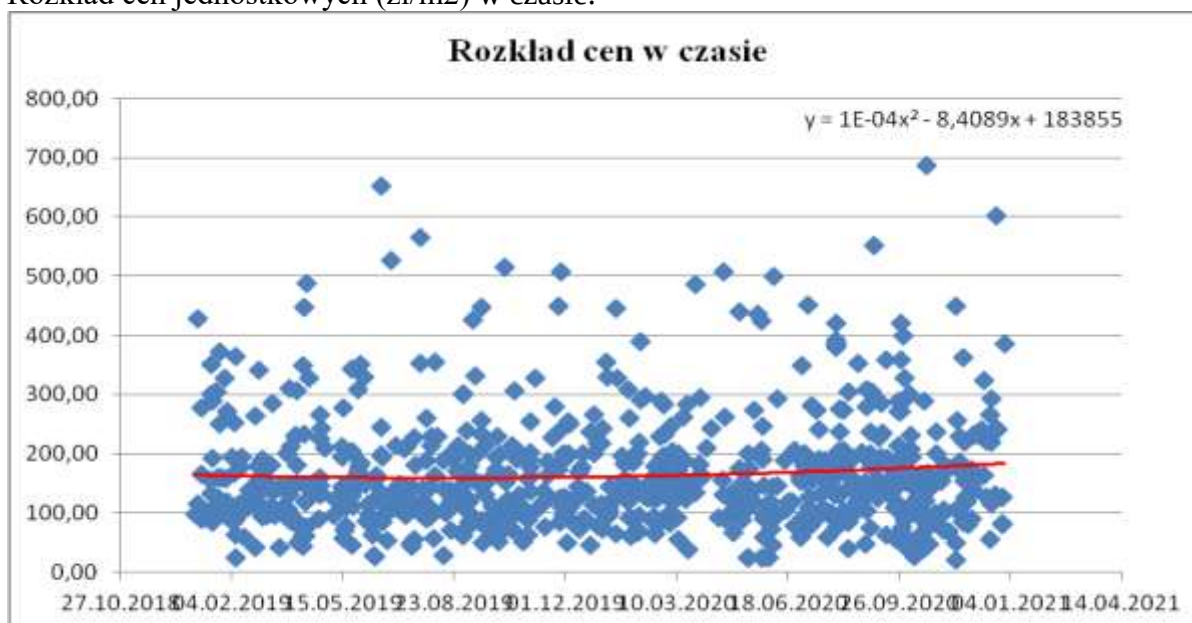
Ogólny rozkład cen jednostkowych (zł/m²) za okres 2019-2020:



wykres 18

2.4.4. Trend zmian cen transakcyjnych jednostkowych.

Rozkład cen jednostkowych (zł/m²) w czasie:



wykres 19

Analiza trendu zmiany cen w badanym okresie nie wykazuje znaczących zmian, a rozkład cen transakcyjnych jest równomierny.

2.4.5. Parametry liczbowe w zakresie analizowanych cen transakcyjnych

Parametry obszarowe w zakresie analizowanych cen transakcyjnych.

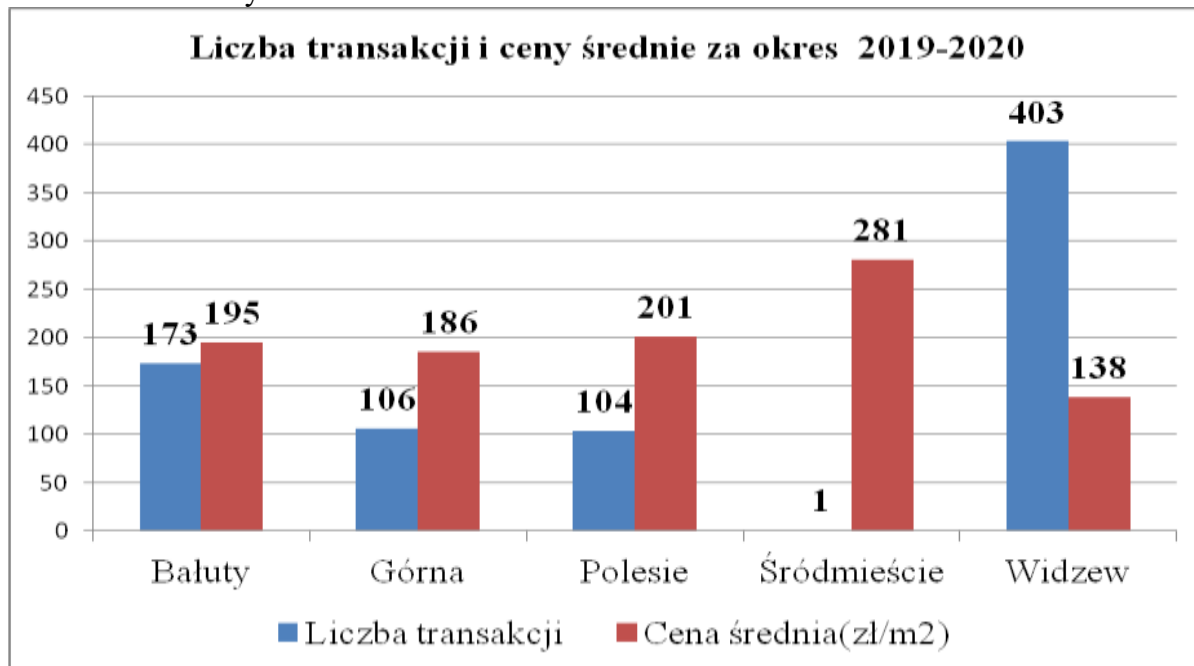
tabela 20

Obszar	Liczba transakcji	Cśrednia (zł/m ²)	Cmin (zł/m ²)	Cmax (zł/m ²)
Bałuty	173	195	27	651
Górna	106	186	37	448
Polesie	104	201	25	688
Śródmieście	1	281	281	281
Widzew	403	138	21	451

Za wyjątkiem obszaru Śródmieścia, pozostałe obszary charakteryzują się ogólnie zbliżonym przedziałem Cmin-Cmax, z niewielkim zróżnicowaniem Cmax.

Obszar Widzewa charakteryzuje się najniższą ceną średnią, przy najwyższej liczbie transakcji. Był to obszar rynku najbardziej aktywny. Znacząca większość tych transakcji dotyczyła terenów słabo zurbanizowanych, a grunty stanowiące przedmiot transakcji to działki powstałe w wyniku podziałów nieruchomości.

Rozkład obszarowy:



wykres 20

2.4.6. Liczba transakcji wg podstawy przeznaczenia w poszczególnych obszarach.

tabela 21

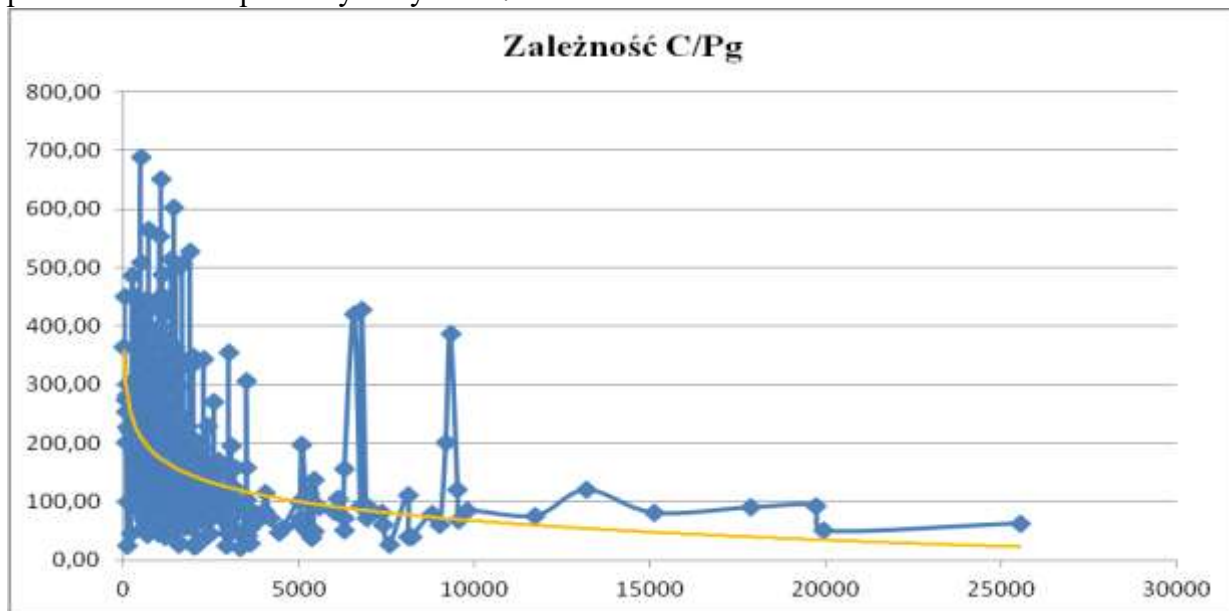
Obszar	Plan miejscowy	Studium	Decyzja WZ
Bałuty	49	80	44
Górna	10	70	26
Polesie	12	58	34
Śródmieście	0	1	0
Widzew	48	137	218
Udział w rynku transakcji (%)			
	15	44	41

Udział studium i decyzji WZ w kształtowaniu przeznaczenia nieruchomości stanowiących obrót rynkowy jest równomierny.

Udział planów miejscowych jest istotnie najniższy i stanowi ok. 15% rynku.

2.4.7. Zależność cen transakcyjnych jednostkowych do wielkości powierzchni gruntów.

Potencjalną zależność ceny jednostkowej (zł/m²) od wielkości powierzchni gruntów (m²) przedstawiono na poniższym wykresie.



wykres 21

Na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową widoczny jest spadek cen w związku ze wzrostem wielkości powierzchni gruntów. Taką zależność należy uznać za charakteryzującą analizowany segment rynku nieruchomości.

2.4.8 Wolumen liczby transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchniowych.

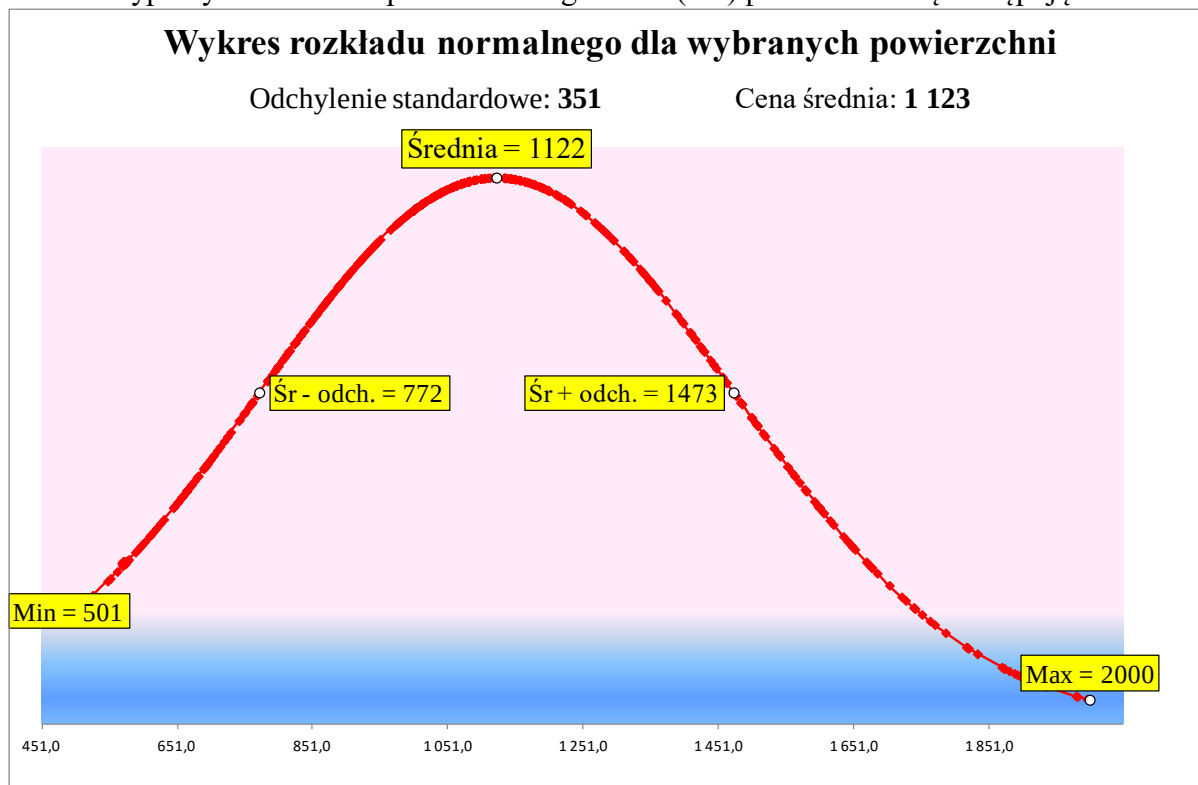
tabela 22

Liczba transakcji w poszczególnych obszarach w zależności od wielkości powierzchni gruntów.

Obszar	Liczba transakcji	Pg<1000m ²	Pg<1001-2000>m ²	Pg<2001-3000>m ²	Pg>3001m ²
Bałuty	173	58	78	16	21
Górna	106	45	39	10	12
Polesie	104	42	47	5	10
Śródmieście	1	1	0	0	0
Widzew	403	139	192	35	37
Razem	787	285	356	66	80

Zasadniczy obrót dotyczył indywidualnych inwestorów i nieruchomości o powierzchniach od 500 m² do 2000 m². Ilość analizowanych transakcji to 606, co stanowi ok. 77% obrotu.

Rozkład typowych wielkości powierzchni gruntów (m²) przedstawia się następująco:



wykres 22

Typowy przedział powierzchni gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną to od ok. 750 m² do ok. 1500 m².

Dodatkowa analiza szczegółowa w zakresie $P_g > 5000$ m².

Stwierdzono, że obrót ma charakter zróżnicowany, polegający na sprzedaży gruntów inwestorom indywidualnym dla realizacji zabudowy typowej na rynku, zabudowy rezydencjonalnej, lub realizacji inwestycji deweloperskich w zróżnicowanej formie.

tabela 23

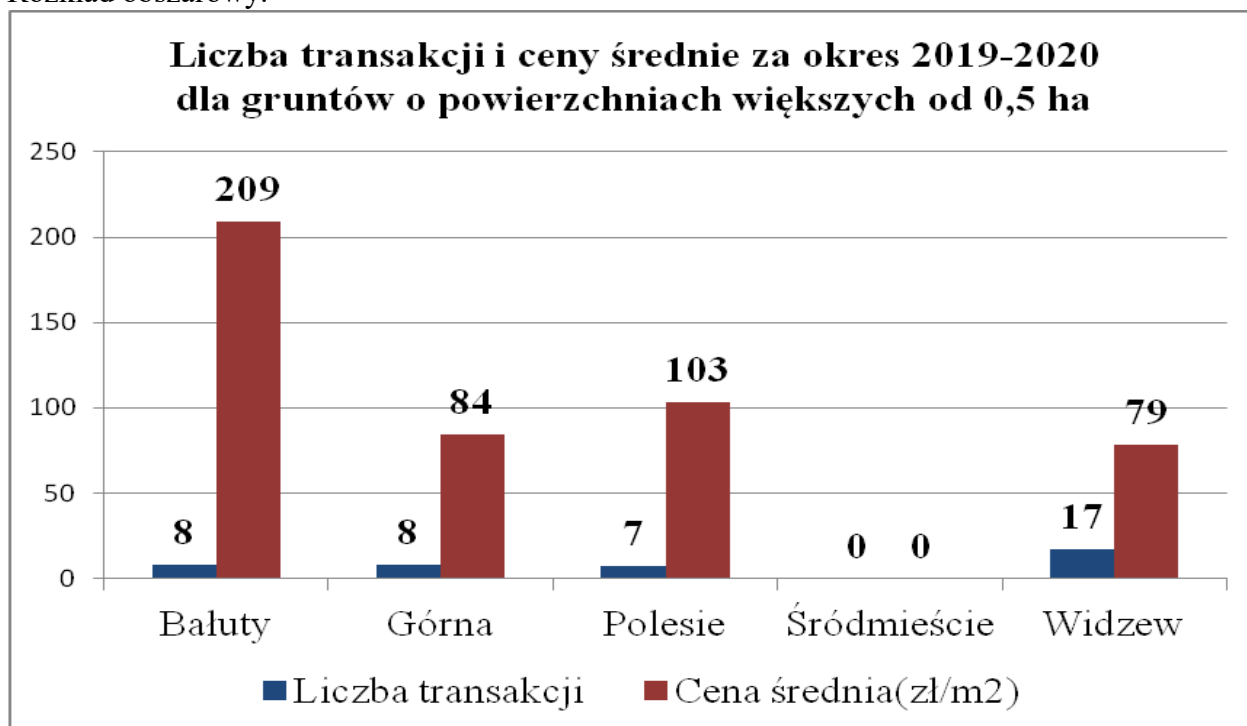
$P_g > 5000$ m²				
Obszar	Liczba transakcji	Cśr (zł/m ²)	Cmin (zł/m ²)	Cmax (zł/m ²)
Bałuty	8	208,88	48,52	426,97
Górna	8	84,05	37,19	200,00
Polesie	7	103,44	62,62	155,53
Śródmieście	0	0	0	0
Widzew	17	78,60	26,40	196,31

Obszar Bałuty wyróżnia się Cmax. Mają na to wpływ dwie zbliżone ceny dotyczące podobnych obszarów ok. 6-7 tys. m² każdy.

Obrót nieruchomościami o powierzchniach powyżej 0,5 ha obejmował ok. 5,0% transakcji.

Obrót nieruchomościami wielkopowierzchniowymi (powyżej 1 ha) stanowił domenę deweloperów i dotyczył zaledwie 0,9% obrotu na rynku.

Rozkład obszarowy:



wykres 23

2.4.9. Informacje uzupełniające analizę:

Na lokalnym rynku odnotowano także obrót prawem użytkowania wieczystego gruntów niezabudowanych.

Ceny transakcyjne jednostkowe (zł/m²)

tabela 24

Okres	Liczba transakcji	Cena min (zł/m ²)	Cena max (zł/m ²)
2019	2	219	232
2020	4	90	333
2019-2020	6	90	333

Na rynku nowe prawa użytkowania wieczystego gruntu nie są ustanawiane, a istniejące prawa są przekształcane w prawo własności gruntu z mocy prawa lub na warunkach indywidualnych.

2.5. Podsumowanie

1. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2019-2020 wykazał się dużą odpornością na pandemię koronawirusa.

Liczba zawartych transakcji w 2019r. i 2020r. była zbliżona do siebie, jednocześnie przy niewielkim wzroście zaangażowanego kapitału.

2. Średnia cena na rynku gruntów komercyjnych (mieszkaniowych wielolokalowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-handlowych) wyniosła ok. 522 zł/m², przy najwyższej cenie średniej w Śródmieściu, która wyniosła ponad 1200 zł/m². Ceny jednostkowe wynoszące ponad 2000 zł/m² uzyskano w sprzedaży przetargowych.

Najmniej aktywnym obszarem na rynku był obszar Śródmieścia, co wynika ze stanu zagospodarowania terenów centralnych miasta.

Nie odnotowano spektakularnych transakcji na terenach Nowego Centrum Łodzi.

3. Na rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo-usługową nastąpił spadek transakcji spowodowany zakończeniem realizacji procesu wykupu gruntów o charakterze masowym (pod realizację zabudowy wielokopierchniowych). Średnia cena jednostkowa wyniosła ok. 180 zł/m².

4. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wykazał tendencje wzrostowe.

Cena jednostkowe były wysoce zróżnicowane. Cena średnia wyniosła ok. 165 zł/m² przy cenach średnich w poszczególnych obszarach dochodzących do ok. 200 zł/m². Najbardziej typowym przedziałem wielkości gruntów okazał się przedział ok. 700-1500 m². Najczęściej transakcje zawierano w obszarze Widzewa, a grunty zwykle pochodziły z podziałów nieruchomości.

Rynek gruntów wielkoobszarowych był mało aktywny.

5. Obrót prawem użytkowania wieczystego był śladowy i pomijalny dla ogólnej oceny rynku.

Opracował:

Andrzej Zarychta
rzecznawca majątkowy uprawnienia nr 2229

3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

3.1. Podstawowe informacje i wskaźniki

3.1.1. Informacje podstawowe.

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w prawie własności.

Obszarem analizy objęto teren Miasta Łódź. Przedmiotem badania były zarówno transakcje z rynku pierwotnego jak i wtórnego. Z analizy wyłączono transakcje, które zostały zakupione w celu pozyskania gruntu inwestycyjnego tj. opisane w aktach notarialnych jako z obiektami do rozbiórki.

3.1.2. Całkowity wolumen obrotu.

tabela 1

Rodzaj rynku	Okres	Liczba transakcji	Udział w rynku
Rynek pierwotny	2019	102	29%
	2020	141	
	2019-2020	243	
Rynek wtórny	2019	353	71%
	2020	249	
	2019-2020	602	
Ogółem		845	



wykres 1

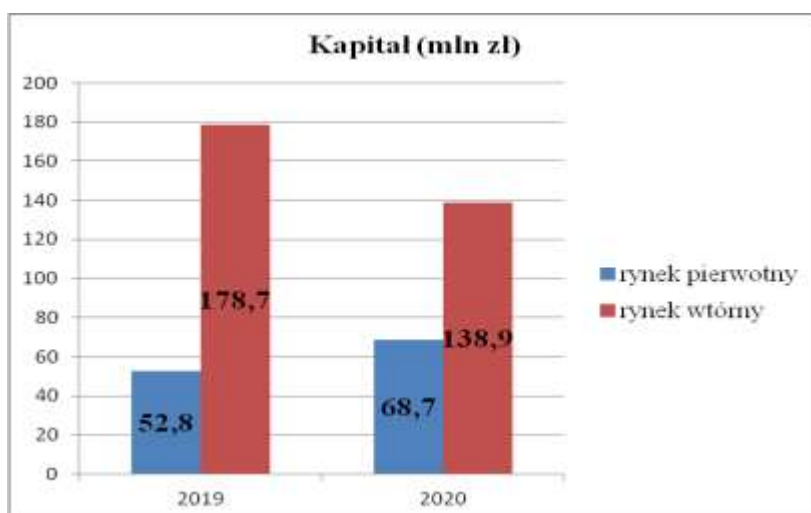
Stwierdzono nierównomierny rozkład liczby transakcji rynkowych w każdym analizowanym okresie. Na rynku pierwotnym obrót w 2020r. był większy niż w 2019r., co wynikało z realizacji umów deweloperskich, a na rynku wtórnym obrót w 2020r. był mniejszy niż w 2019r., na co w istotny sposób miał wpływ zakaźnej choroby COVID-19.

Rynkiem zdecydowanie dominującym pod względem liczby dokonanych transakcji jest rynek wtórny.

3.1.3. Całkowity wolumen zaangażowanego kapitału.

tabela 2

Rodzaj rynku	Okres	Kapitał (mln zł)	Udział w rynku
Rynek pierwotny	2019	52,8	28%
	2020	68,7	
	2019-2020	121,5	
Rynek wtórny	2019	178,7	72%
	2020	138,9	
	2019-2020	317,6	
Ogółem		439,1	



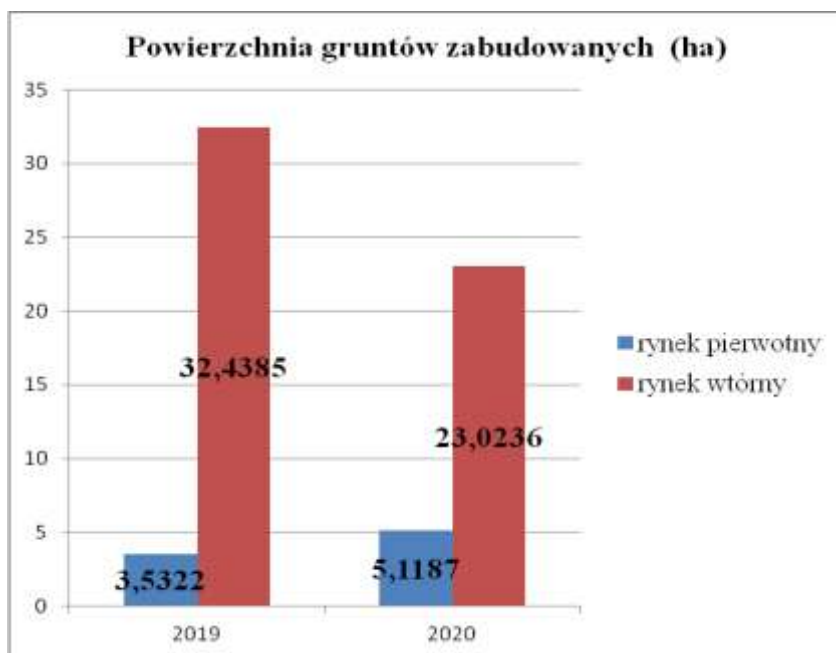
wykres 2

Rynkiem zdecydowanie dominującym pod względem zaangażowanego kapitału jest rynek wtórny.

3.1.4. Całkowity wolumen wielkości powierzchni zabudowanych nieruchomości gruntowych.

tabela 3

Rodzaj rynku	Okres	Powierzchnia (ha)	Udział w rynku
Rynek pierwotny	2019	3,5322	13%
	2020	5,1187	
	2019-2020	8,6509	
Rynek wtórny	2019	32,4385	87%
	2020	23,0236	
	2019-2020	55,4621	
Ogółem		64,1130	



wykres 3

Rynkiem zasadniczym pod względem wielkości powierzchni zabudowanych nieruchomości gruntowych jest rynek wtórny. Na rynku wtórnym podstawową zabudową są zwykle obiekty wolnostojące, wymagające zróżnicowanej wielkości powierzchni gruntów. Stanowi to przeciwieństwo do podstawowej zabudowy na rynku pierwotnym, jako zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

3.1.5. Prawo użytkowanie wieczystego gruntów i prawo własności budynków mieszkalnych.

Obrót prawem użytkowania wieczystego gruntów i prawem własności budynków mieszkalnych, z uwagi na istniejące uregulowania prawne, nie jest realizowany. Prawo użytkowania wieczystego osób fizycznych z mocy prawa zostało przekształcone w prawo własności.

3.2. Rynek pierwotny

3.2.1. Informacje podstawowe.

Analiza przedstawia dane dotyczące cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych w cenach netto. Oznacza to, że ceny sprzedaży nie zawierają podatku VAT.

W nielicznych przypadkach ceny te mogą obejmować zidentyfikowane lub niezidentyfikowane udziały zabudowanych nieruchomości w drogach wewnętrznych.

Dane dotyczą nieruchomości zabudowanych budynkami w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej, w zróżnicowanym stanie zaawansowania robót : stan wykończony, stan do wykończenia (deweloperski), lub stan surowy zamknięty.

Przedmiotem obrotu było wyłącznie prawo własności.

Ustalanie cen transakcyjnych na rynku pierwotnym odbywa się w sposób dwojaki: ustalanie cen w umowach przedwstępnych (deweloperskich) lub poprzez sprzedaż bezpośrednią dokonywana w dacie zbycia nieruchomości. Tym samym część cen transakcyjnych jest ustalana w oparciu o decyzje dewelopera i oceny rynku, pochodzące z okresu istotnie odbiegającego od daty sprzedaży. Powyższe zachowania wpływają na niepewność oceny końcowej rynku.

3.2.2. Liczba analizowanych transakcji.

tabela 4

Okres	Liczba transakcji	Udział w rynku
2019	102	42%
2020	141	58%
2019-2020	243	

Stwierdzono wzrost liczby transakcji dokonanych w 2020r. na poziomie ok.38%, pomimo trwającej w 2020r. pandemii zakaźnej choroby COVID-19 i przy uwzględnieniu realizacji uprzednio zawartych umów deweloperskich.

3.2.3. Wolumen kapitału i powierzchni zabudowanych nieruchomości gruntowych.

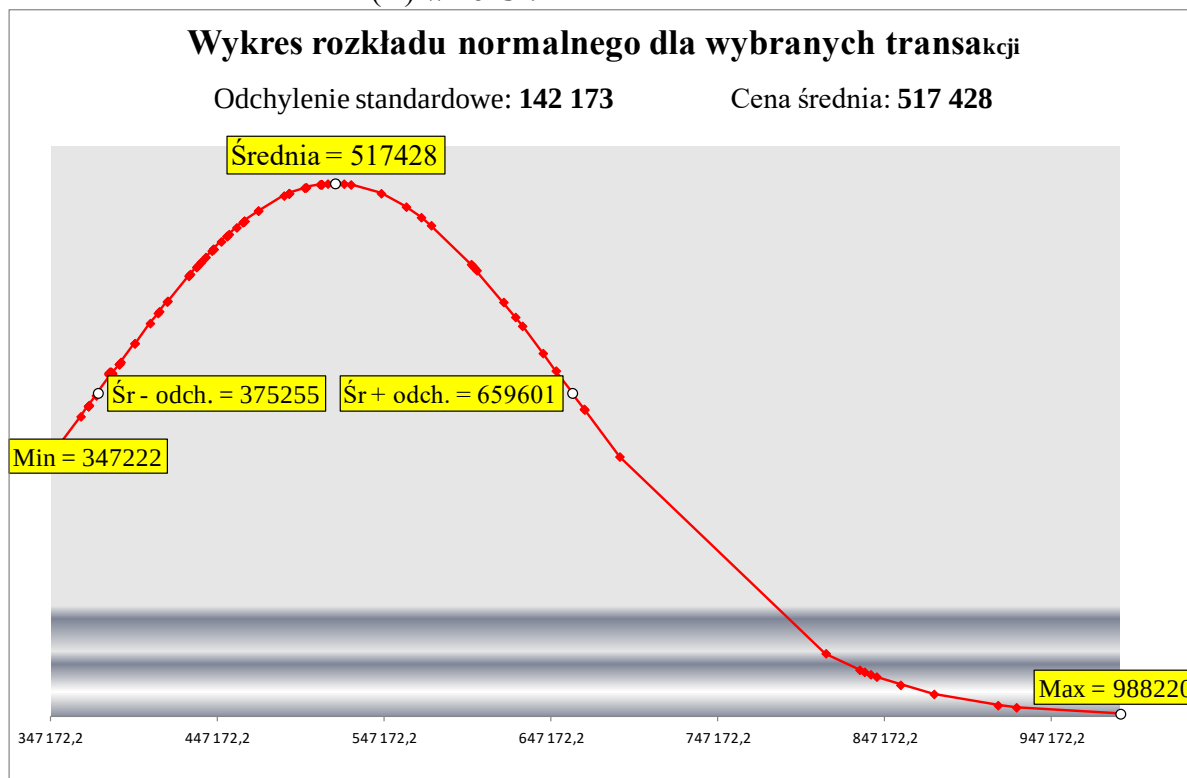
tabela 5

Okres	Kapitał (mln zł)	Powierzchnia (ha)
2019	52,8	3,5322
2020	68,7	5,1187
2019-2020	121,5	8,6509

Skutkiem wzrostu liczby dokonanych transakcji był wzrost w 2020r. zaangażowanego kapitału o ok. 30% oraz wzrost wielkość powierzchni gruntów zabudowanych stanowiących przedmiot obrotu o ok. 45%.

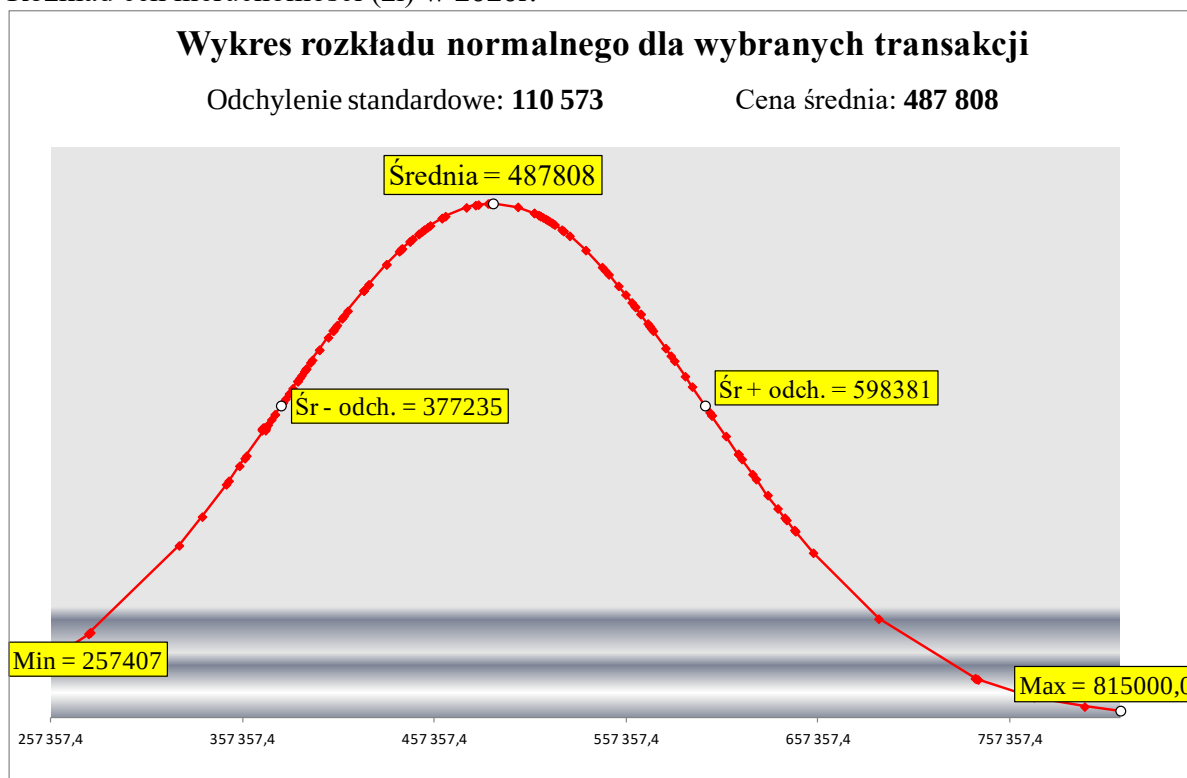
3.2.4. Rozkłady normalne cen transakcyjnych nieruchomości.

Rozkład cen nieruchomości (zł) w 2019r.



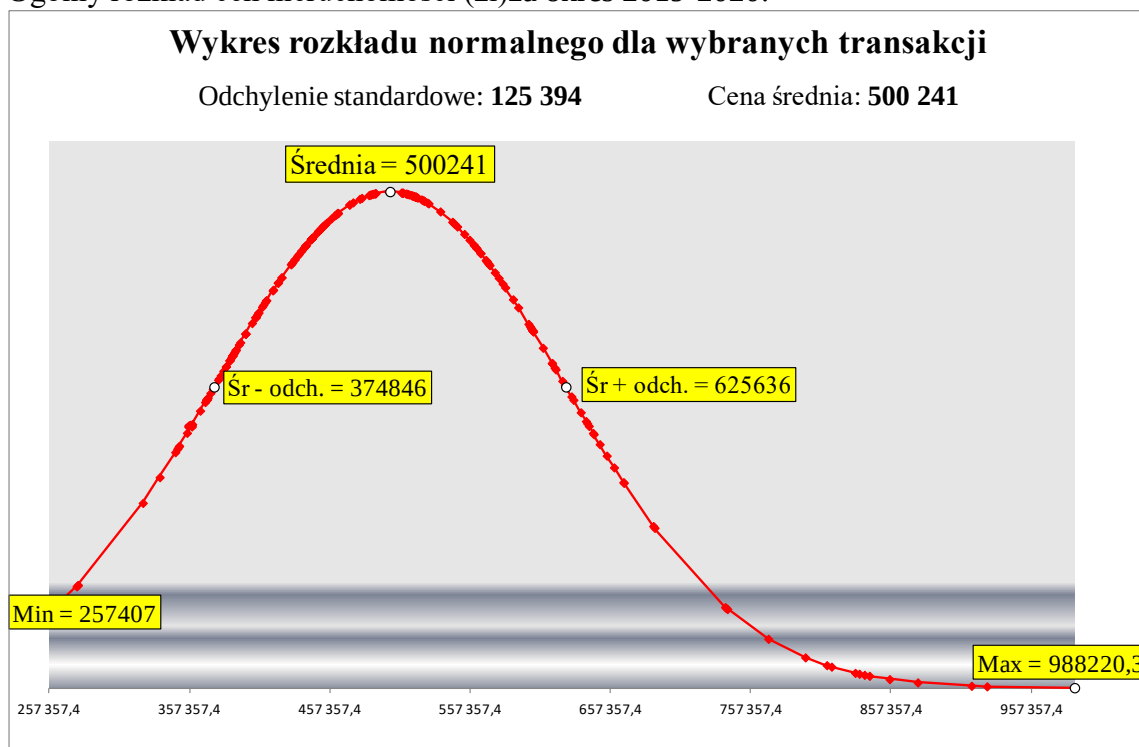
wykres 4

Rozkład cen nieruchomości (zł) w 2020r.



wykres 5

Ogólny rozkład cen nieruchomości (zł) za okres 2019-2020:



wykres 6

Cena minimalna dotyczyła stanu surowego zamkniętego.

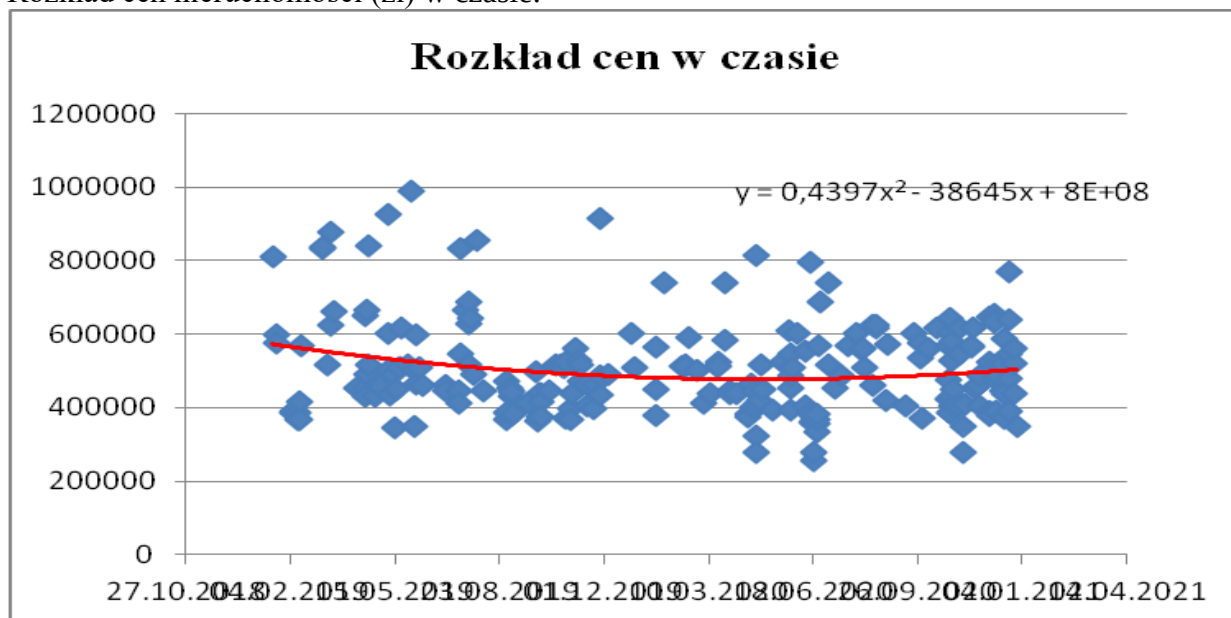
Cena maksymalna dotyczyła stanu całkowicie wykończonego.

Z uwagi na specyfikę rodzaju rynku można stwierdzić, że średnia cena transakcyjna netto na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w analizowanym okresie wyniosła ok. 0,5 mln zł.

Powyższy wniosek jest obarczony niepewnością wynikającą z braku informacji o dacie faktycznie ustalonej ceny deweloperskiej, także sprzed daty umowy przedwstępnej (deweloperskiej).

2.4.5. Trend zmian cen transakcyjnych nieruchomości.

Rozkład cen nieruchomości (zł) w czasie:



wykreś 7

Analiza trendu zmiany cen w badanym okresie wykazuje na zróżnicowanie cen transakcyjnych i wahania cen w czasie, co jest odwzorowaniem zmiany średnich cen nieruchomości.

Wniosek taki jest jednak obarczony niepewnością wynikającą z oceny wielkości powierzchni użytkowej nieruchomości stanowiących przedmiot obrotu.

Za właściwą należy uznać ocenę dokonaną w pkt. 2.4.9.

2.4.6. Parametry liczbowe w zakresie analizowanych cen transakcyjnych nieruchomości.

Parametry obszarowe w zakresie analizowanych cen transakcyjnych.

tabela 6

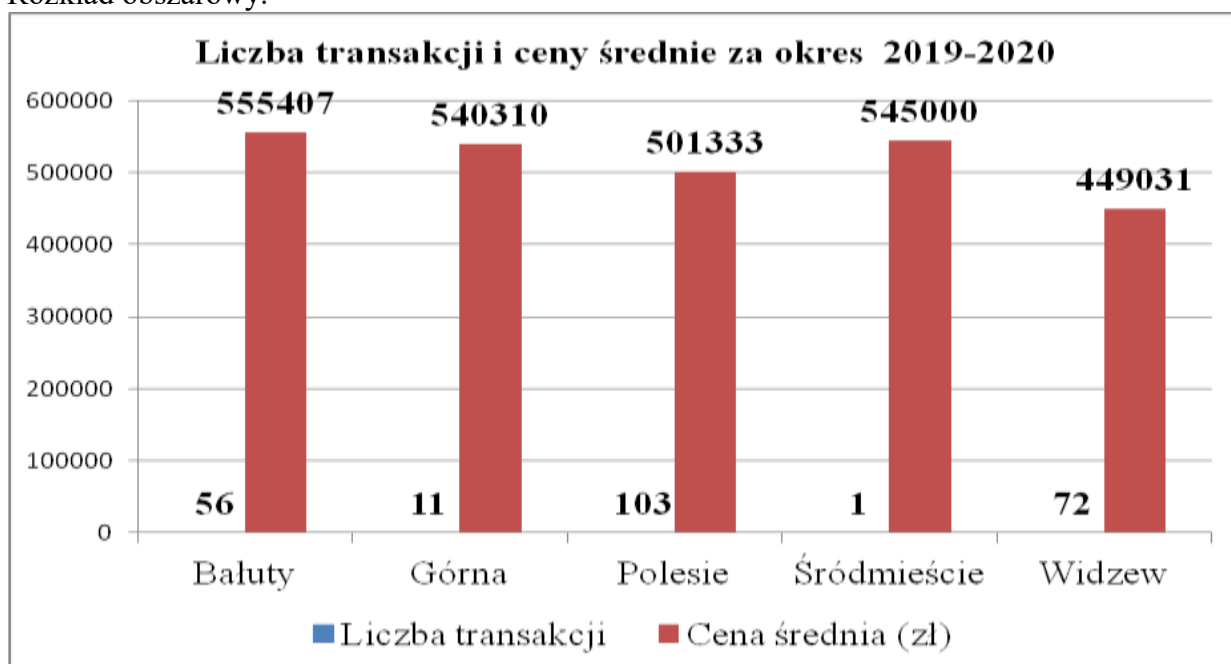
Obszar	Liczba transakcji	Cśrednia (zł)	Cmin (zł)	Cmax (zł)
Bałuty	56	555407	410000	925813
Górna	11	540310	369907	659986
Polesie	103	501333	277778	988220
Śródmieście	1	545000	545000	545000
Widzew	72	449031	257407	796296

Dominującym obszarem na rynku jest obszary Polesia.

Są to tereny na których dokonano odpowiednio 42% transakcji i 30% transakcji.

Ceny średnie transakcji nieruchomościami są porównywalne poza obszarem Widzewa, gdzie cena średnia jest najniższa.

Rozkład obszarowy:



wykres 8

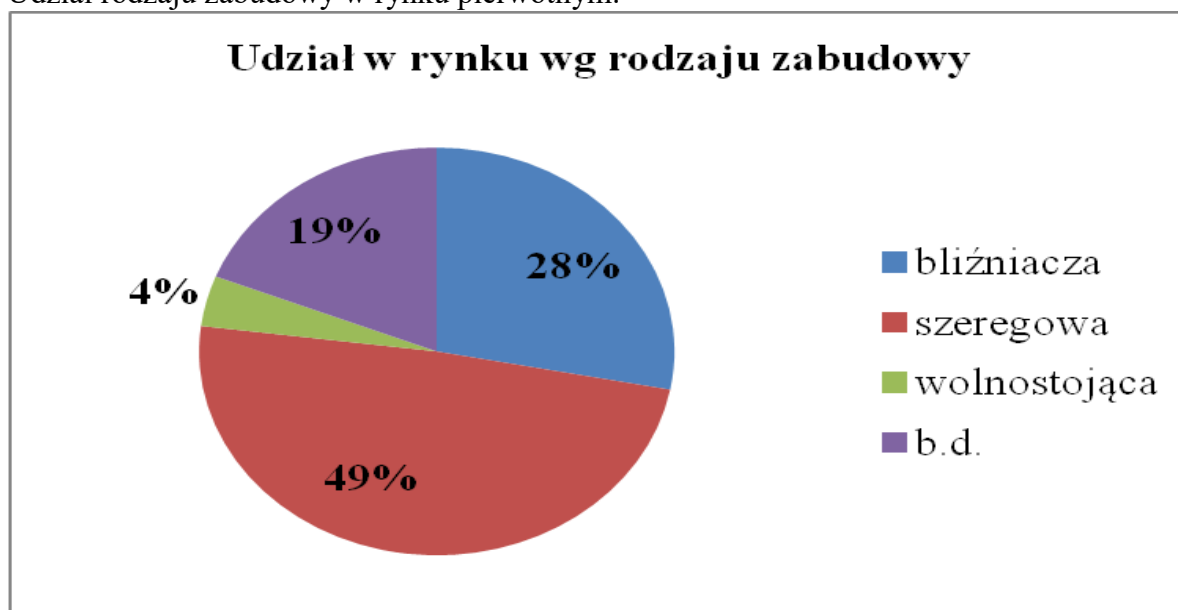
2.4.7. Parametry liczbowe w zakresie rodzaju zabudowy.

tabela 7

Rodzaj zabudowy	Liczba transakcji	Cena średnia (zł)
bliźniacza	68	478007
szeregowa	118	497287
wolnostojąca	10	508883
b.d.	47	537990

Zasadniczą zabudowę na rynku pierwotny stanowi zabudowa szeregową.

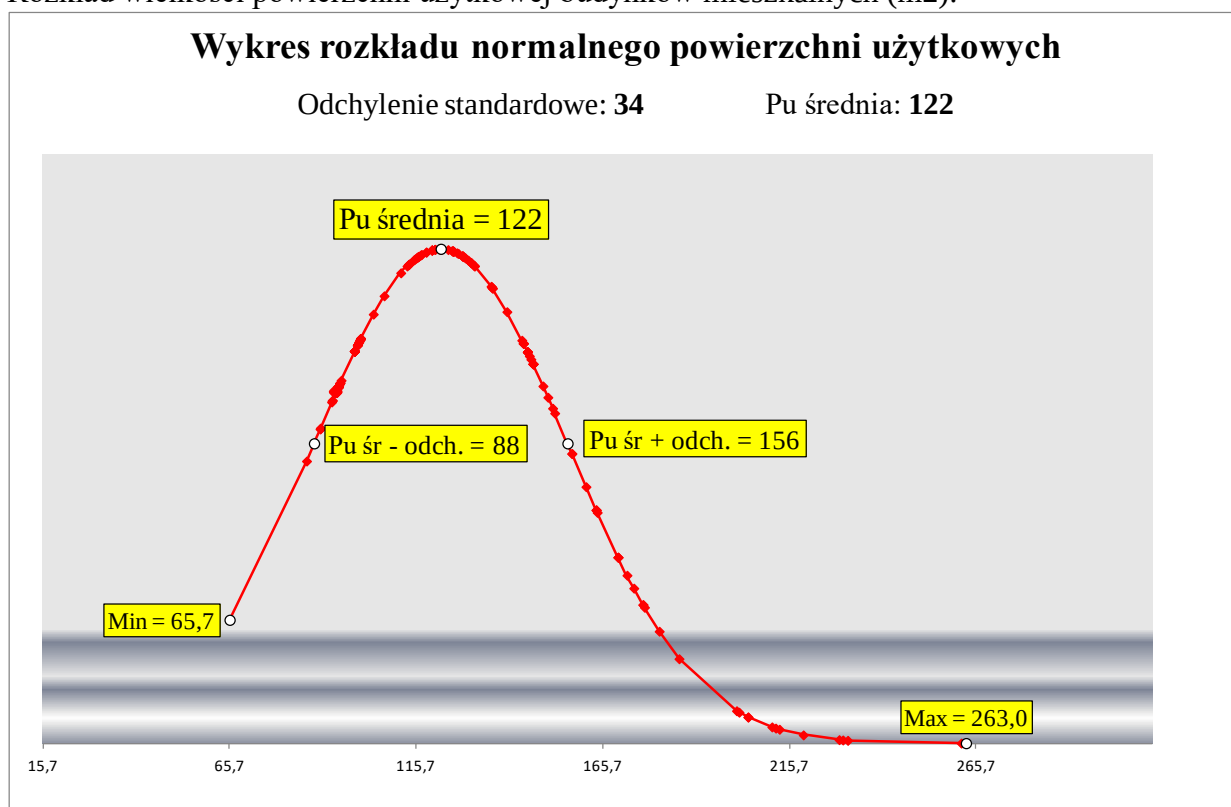
Udział rodzaju zabudowy w rynku pierwotnym:



wykres 9

2.4.8. Rozkład wielkości powierzchni użytkowych budynków mieszkalnych.

W związku z opisem danych rynkowych. Analiza dotyczy 95% danych bazowych. Rozkład wielkości powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (m²):



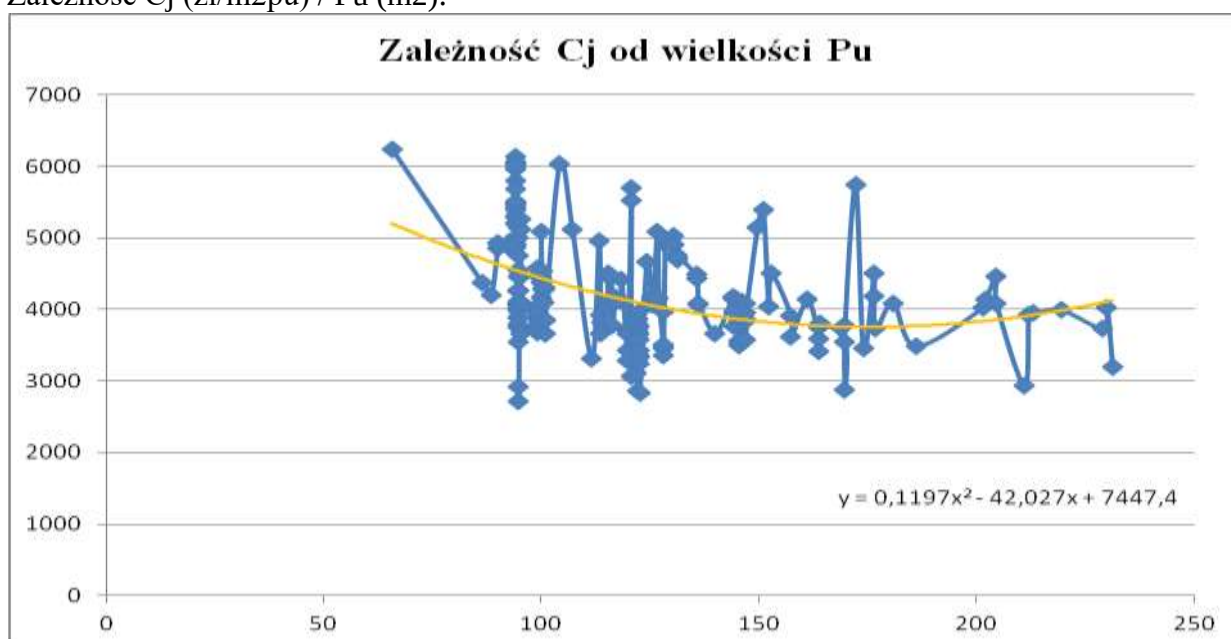
wykres 10

Rozpiętość typowych wielkości powierzchni użytkowych określona jest przedziałem od ok. 90 m² do ok. 155 m², przy średniej powierzchni użytkowej ok. 122 m².

2.4.9. Parametry cenowe w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Analiza wynika z dostępu do danych opisowych w przypadku 95% transakcji.

Zależność C_j (zł/m²pu) / Pu (m²):



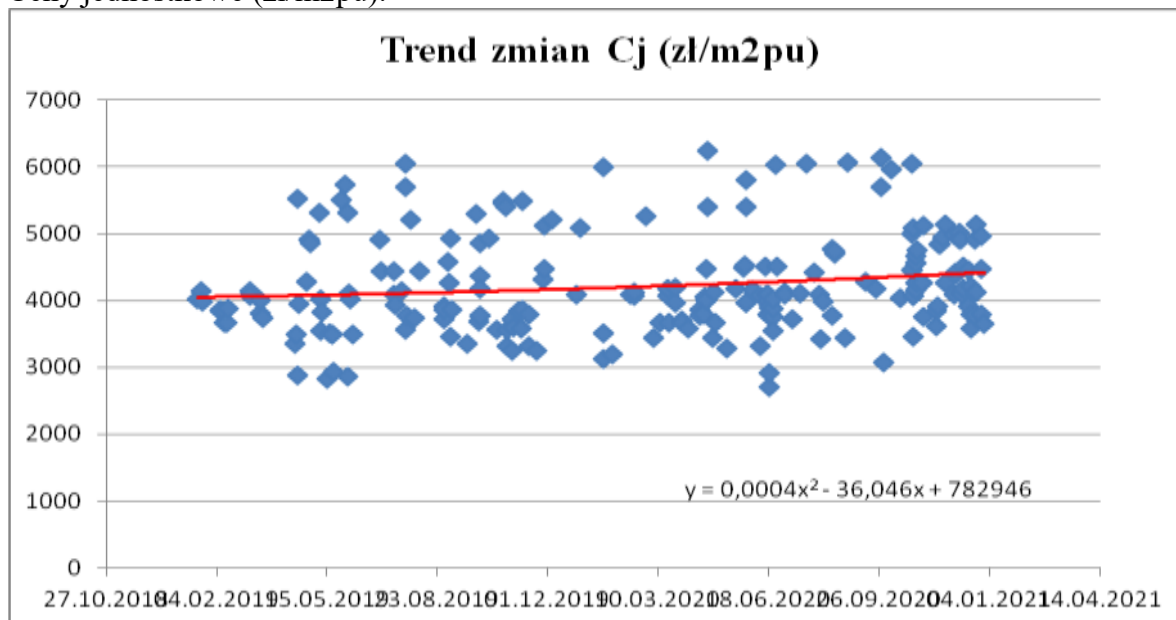
wykres 11

Zaobserwowano tendencję spadku cen jednostkowych w związku ze wzrostem wielkości powierzchni użytkowej.

2.4.10. Trend zmian cen jednostkowych :

Analiza w oparciu o dostęp do 95% danych opisowych.

Ceny jednostkowe (zł/m²pu).



wykres 12

Zauważalna jest tendencja wzrostowa cen jednostkowych.

Tak określony poziom zmian cen na rynku pierwotnym jest odpowiednikiem zmian cen na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych.

2.4.11. Rozkład wielkości powierzchni gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi.

Grunty zabudowane w związku z realizacją zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na rynku pierwotnym.

tabela 8

Powierzchnia gruntów	do 200 m ²	201-400 m ²	401-600 m ²	ponad 600 m ²
Liczba transakcji	41	125	50	27

Grunty zabudowane o powierzchniach do 400 m² stanowią ok. 68% rynku pierwotnego.

2.4.12. Powierzchnie gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi wg położenia w obszarach.

tabela 9

Obszar	do 200m ²	201-400m ²	401-600m ²	ponad 600m ²
Bałuty	5	33	14	4
Górna	1	6	2	2
Polesie	15	53	18	17
Śródmieście	1	0	0	0
Widzew	19	31	17	5

Dominujący przedział powierzchniowy to ok. 201-400 m² na obszarze Polesia, Bałut i Widzewa, który stanowi 48% udziału w rynku.

2.4.13. Udział rodzaju przeznaczenia terenu w kształtowaniu zabudowy na rynku deweloperskim.

tabela 10

Przeznaczenie	Liczba transakcji	Udział w rynku
Plan miejscowy	39	16%
Decyzja WZ	113	46%
Studium	91	37%
Razem	243	

Zasadniczą podstawę sposobu zagospodarowania terenów stanowią decyzje o warunkach zabudowy.



wykres 13

3.3. Rynek wtórny

3.3.1. informacje podstawowe.

Analizą przedstawia dane dotyczące cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych w cenach netto równych cenom brutto.

W nielicznych przypadkach ceny te mogą obejmować zidentyfikowane lub niezidentyfikowane udziały zabudowanych nieruchomości w drogach wewnętrznych.

Dane dotyczą nieruchomości zabudowanych budynkami w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wolnostojącej.

Stan budynków uwzględniony w analizie dotyczy stanu bardzo dobrego, bez uwag, lub stanów surowych zamkniętych.

W analizie pominięto budynki opisane jako do likwidacji i budynki w stanie surowym otwartym. Przedmiotem obrotu było prawo własności.

3.3.2. Liczba analizowanych transakcji:

tabela 11

Okres	Liczba transakcji	Udział w rynku
2019	353	59%
2020	248	41%
2019-2020	601	

Stwierdzono spadek liczby transakcji dokonanych w 2020r. na poziomie ok. 30%, zapewne spowodowany w dużej mierze obostrzeniami wynikającymi ze stanu pandemii zakaźnej choroby COVID-19.

3.3.3. Wolumen kapitału i powierzchni gruntów.

tabela 12

Okres	Kapitał (mln zł)	Powierzchnia (ha)
2019	178,7	32,4385
2020	138,9	23,0236
2019-2020	317,6	55,4621

Skutkiem spadku liczby dokonanych transakcji był spadek w 2020r. zaangażowanego kapitału o ok. 22% oraz spadek wielkość powierzchni gruntów stanowiących przedmiot obrotu o ok. 28%.

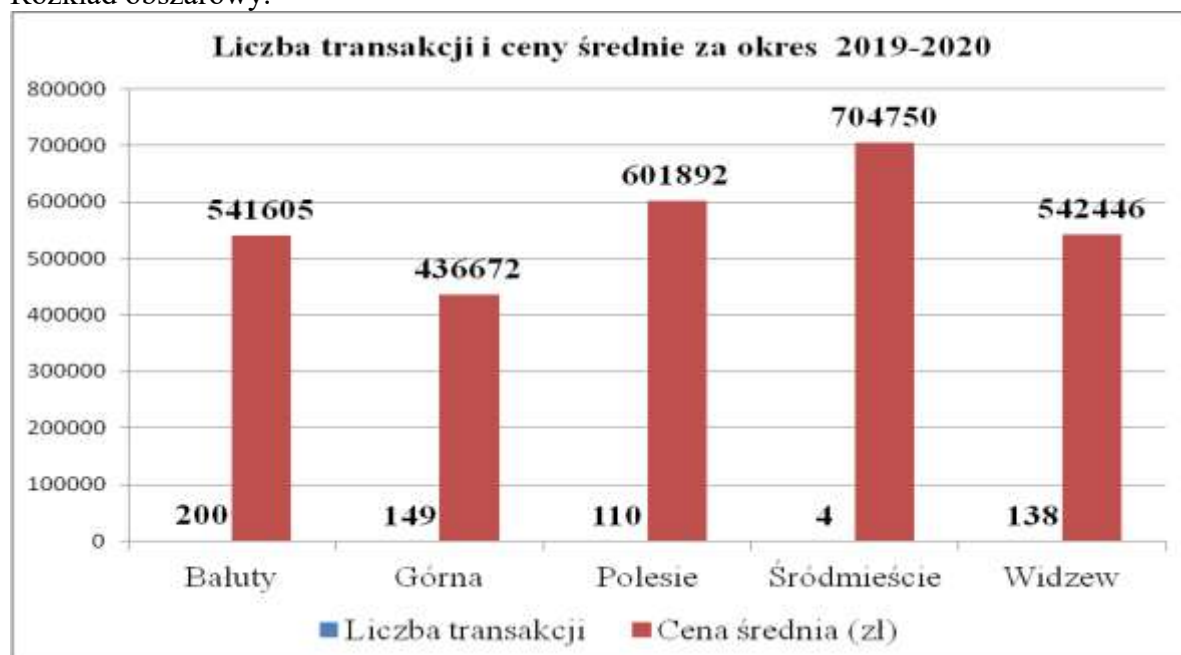
3.3.4. Liczba transakcji w poszczególnych obszarach.

tabela 13

Obszar	Liczba transakcji	Cśrednia (zł)	Cmin (zł)	Cmax (zł)
Bałuty	200	541605	75000	1990000
Górna	149	436672	80000	1150000
Polesie	110	601892	61650	3400000
Śródmieście	4	704750	550000	999000
Widzew	138	542446	80000	1875000

Dominującym obszarem na rynku jest obszar Bałuty. Jest to teren na którym dokonano ok. 33% wszystkich transakcji.

Rozkład obszarowy:

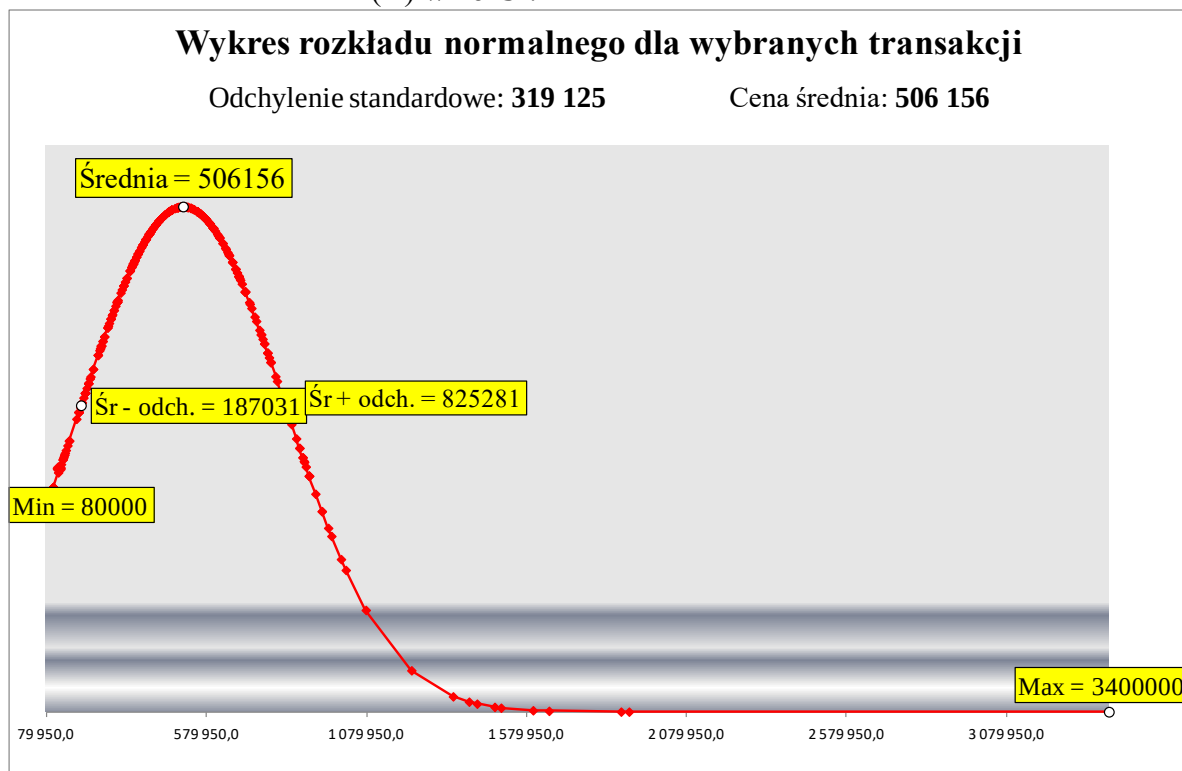


wykres 14

3.3.5. Rozkłady normalne cen transakcyjnych nieruchomości.

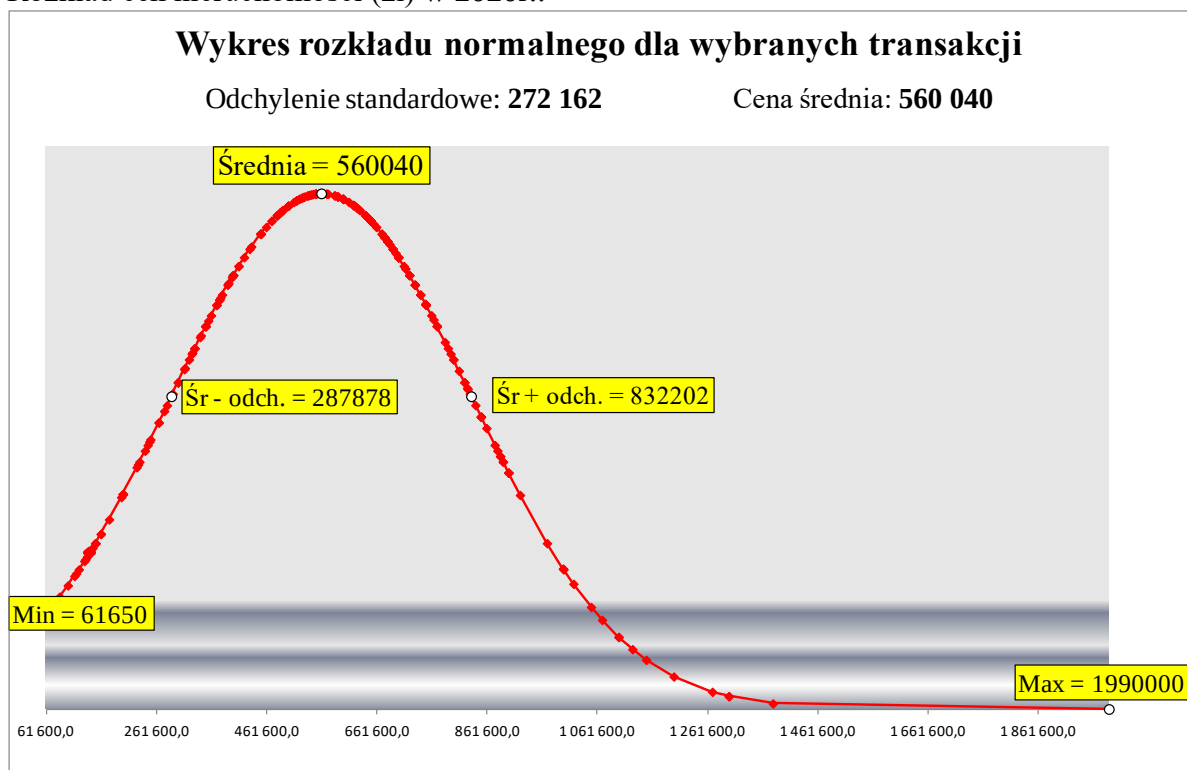
Ogólny obraz rynku wtórnego:

Rozkład cen nieruchomości (zł) w 2019r.



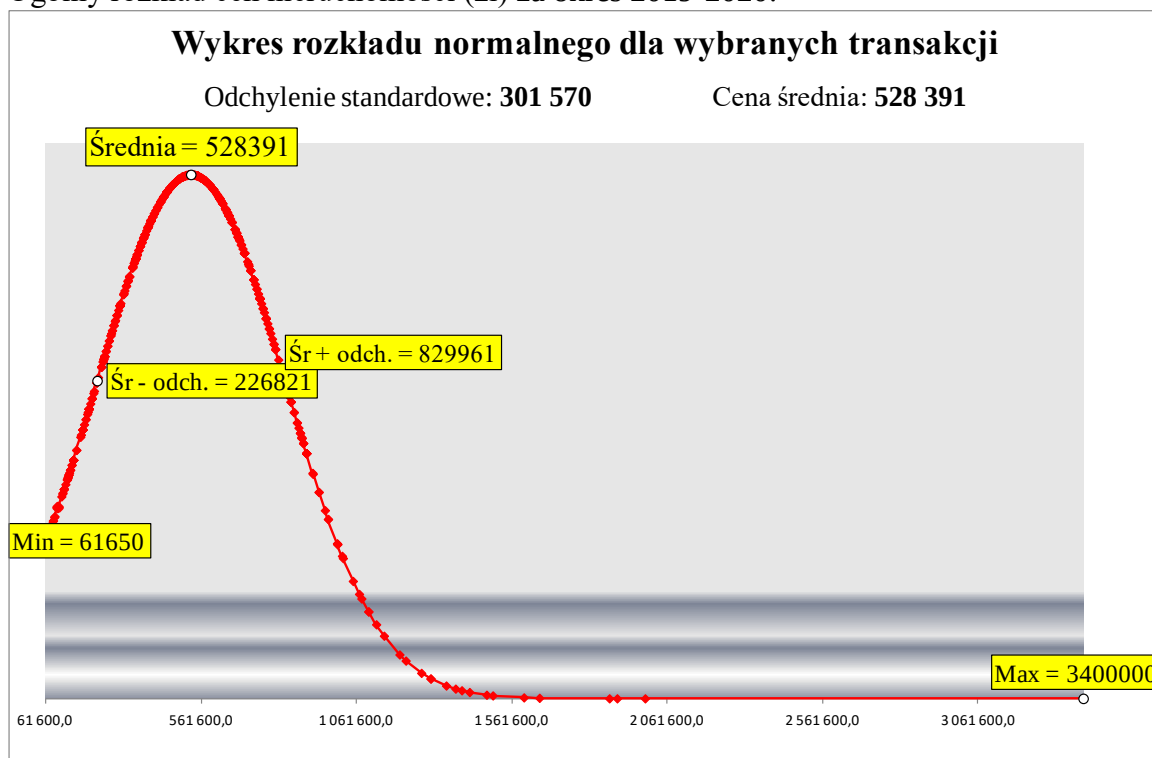
wykres 15

Rozkład cen nieruchomości (zł) w 2020r.:



wykres 16

Ogólny rozkład cen nieruchomości (zł) za okres 2019-2020:

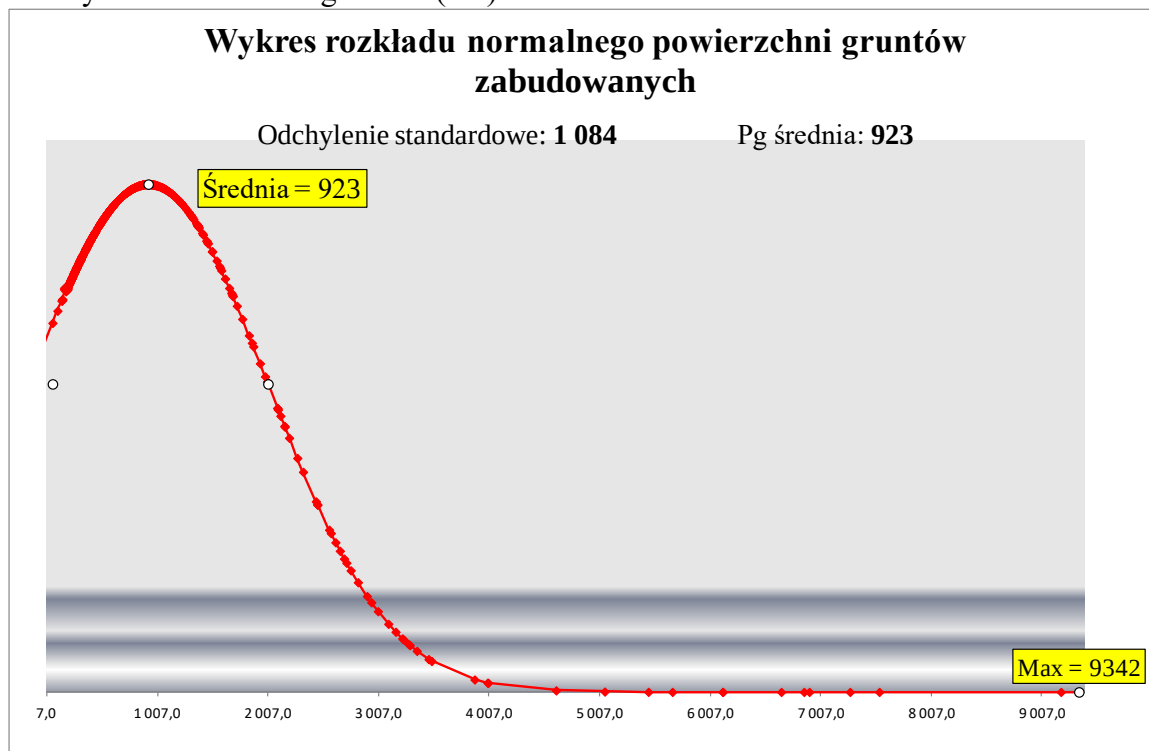


wykres 17

Rozkład cen na rynku wtórnym ma charakter wysoce zróżnicowany, bowiem uwzględnia całe spektrum istniejącego stanu zagospodarowania, począwszy od obiektów przestarzałych i zaawansowanych wiekowo, aż po obiektu zrealizowane w ostatnich 10-ciu latach.

3.3.6. Rozkład wielkości powierzchni gruntów.

Grunty zabudowane w związku z realizacją zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na rynku wtórnym. Powierzchnia gruntów (m²).



wykres 18

Dominującą powierzchnią gruntów zabudowanych jest powierzchnia ok. < 900-950 > m².

tabela 14

Powierzchnia gruntów	do 500 m ²	501-1500 m ²	1501-3000 m ²	ponad 3000 m ²
Liczba transakcji	210	323	42	26

Grunty zabudowane o powierzchniach do 1500 m² stanowią ok. 88% rynku wtórnego.

3.3.7. Powierzchnie gruntów zabudowanych wg położenia w obszarach.

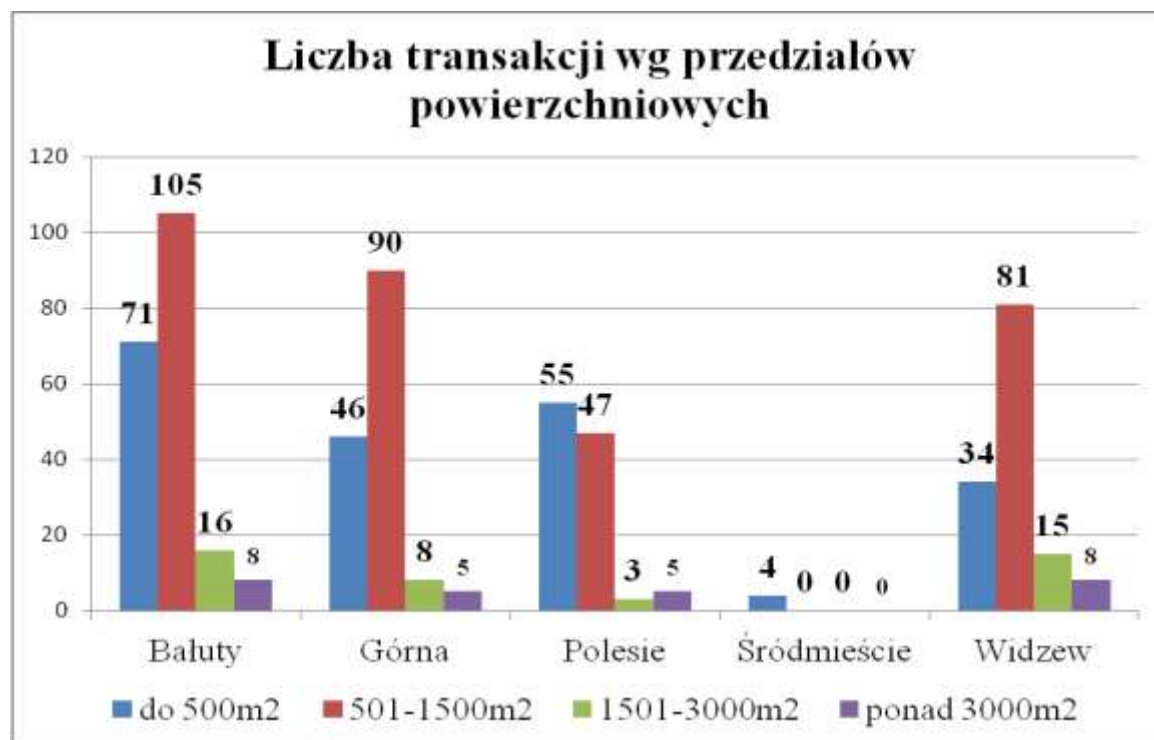
tabela 15

Obszar	do 500m ²	501-1500m ²	1501-3000m ²	ponad 3000m ²
Bałuty	71	105	16	8
Górna	46	90	8	5
Polesie	55	47	3	5
Śródmieście	4	0	0	0
Widzew	34	81	15	8

Zasadniczy przedział powierzchniowy ok. <501-1500> m² dotyczy obszarów Bałut oraz Górnej i stanowi ok.32% udziału w rynku i ok. 60% udziału we wskazanym przedziale powierzchniowym.

Z kolei na obszarze Polesia udział gruntów zabudowanych o powierzchni do 501m² jest większy o ok. 17% od powierzchni z przedziału <501-1500> m².

Grunty zabudowane o największych powierzchniach dominują na Bałutach i Widzewie.

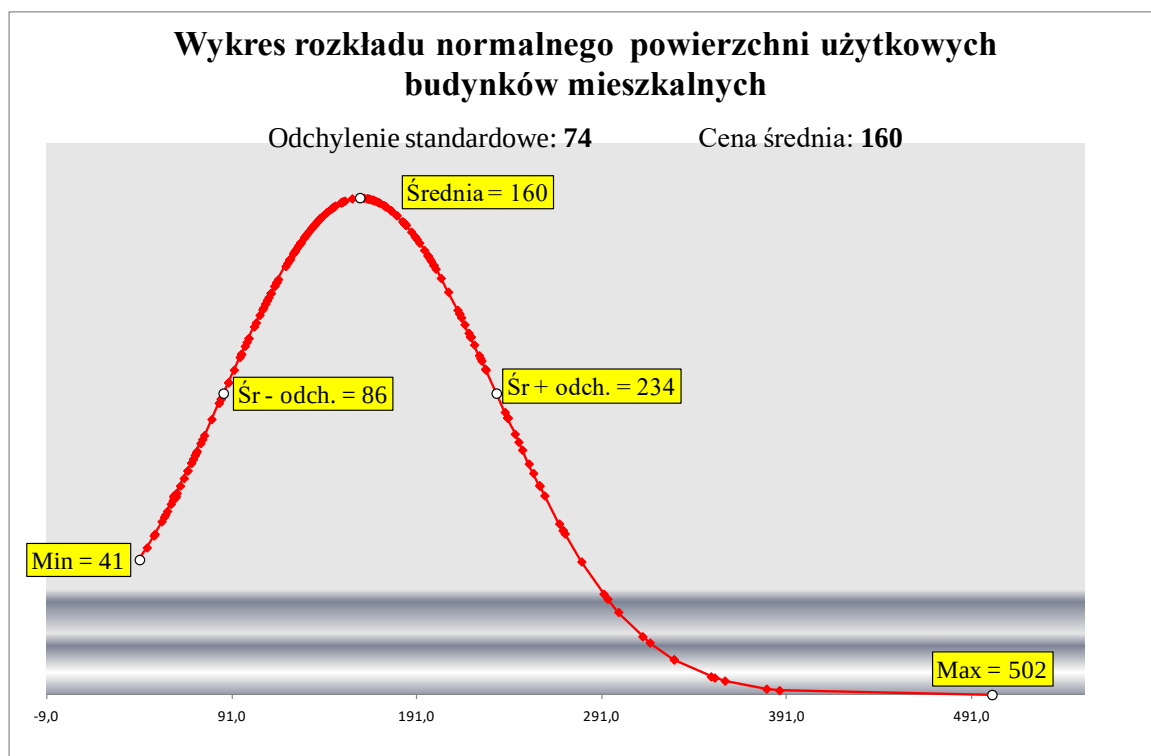


wykres 19

3.3.8. Powierzchnie użytkowe budynków mieszkalnych.

Analizę przeprowadzono w oparciu o zidentyfikowane dane powierzchniowe dotyczące zaledwie 38% wszystkich transakcji.

Powierzchnie użytkowe budynków mieszkalnych (m²):



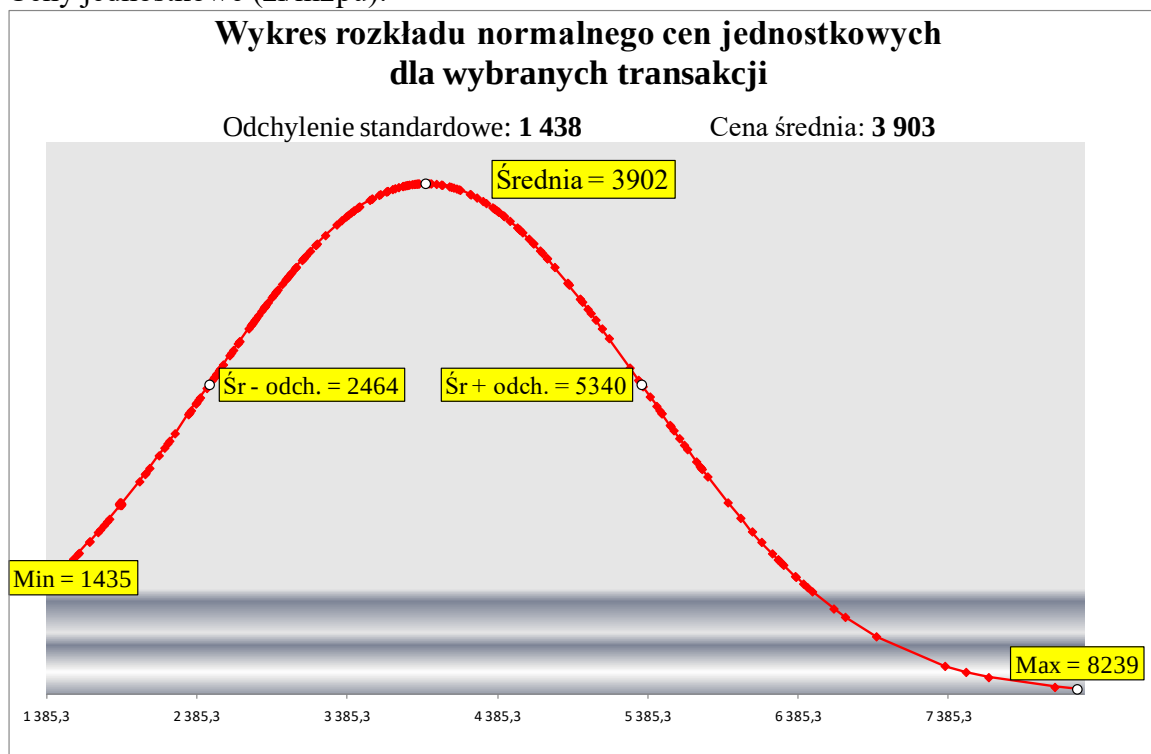
wykres 20

3.3.9. Analiza szczegółowa w zakresie poziomu cen transakcyjnych z uwzględnieniem zidentyfikowanej powierzchni budynków mieszkalnych.

Z analizy odrzucono transakcje o cenach jednostkowych poniżej 1000 zł/m²pu i powyżej 10000 zł/m²pu.

W takim stanie rzeczy ocena końcowa dotyczyła ok. 36% wszystkich analizowanych transakcji.

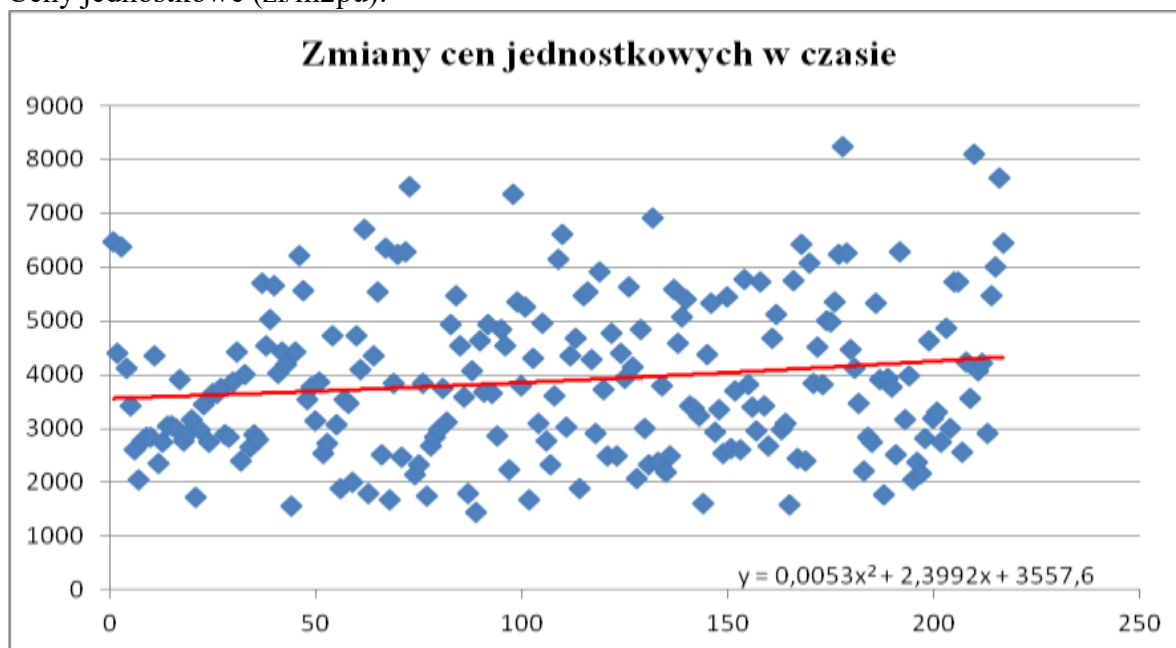
Ceny jednostkowe (zł/m²pu):



wykres 21

3.3.10. Trend zmian cen określony w oparciu o ceny jednostkowe.

Ceny jednostkowe (zł/m²pu):



wykres 22

Zauważalna jest tendencja wzrostowa cen jednostkowych.

Tak określony poziom zmian cen jednostkowych na rynku wtórnym jest odpowiednikiem trendu zmian cen jednostkowych na rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych

3.4. Podsumowanie

1. Rynek nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w Łodzi w latach 2019-2020 wykazał się dużą odpornością na pandemię koronawirusa.

Liczba zawartych transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym była jednak istotnie zróżnicowana. Na rynku wtórnym dokonano ponad 2,5 razy więcej transakcji, pomimo spadku liczby transakcji na rynku wtórnym w 2020r.

2. Ceny nieruchomości niewiele wzrosły. Należy jednak pamiętać, że ceny na rynku pierwotnym często są ustalane już na etapie umów deweloperskich.

3. Na rynku pierwotnym dominującą zabudową jest zabudowa szeregowa i dodatkowo zrealizowana na obszarze Polesia.

4. Rynek wtórny to domena obszaru Bałut, z typową powierzchnią gruntów zabudowanych w przedziale ok. 501-1500 m².

5. Podstawowa powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych na rynku pierwotnym wyniosła ok. 122 m², a na rynku wtórnym ok. 160 m²

Opracował:

Andrzej Zarychta
rzecznik majątkowy uprawnienia numer 2229