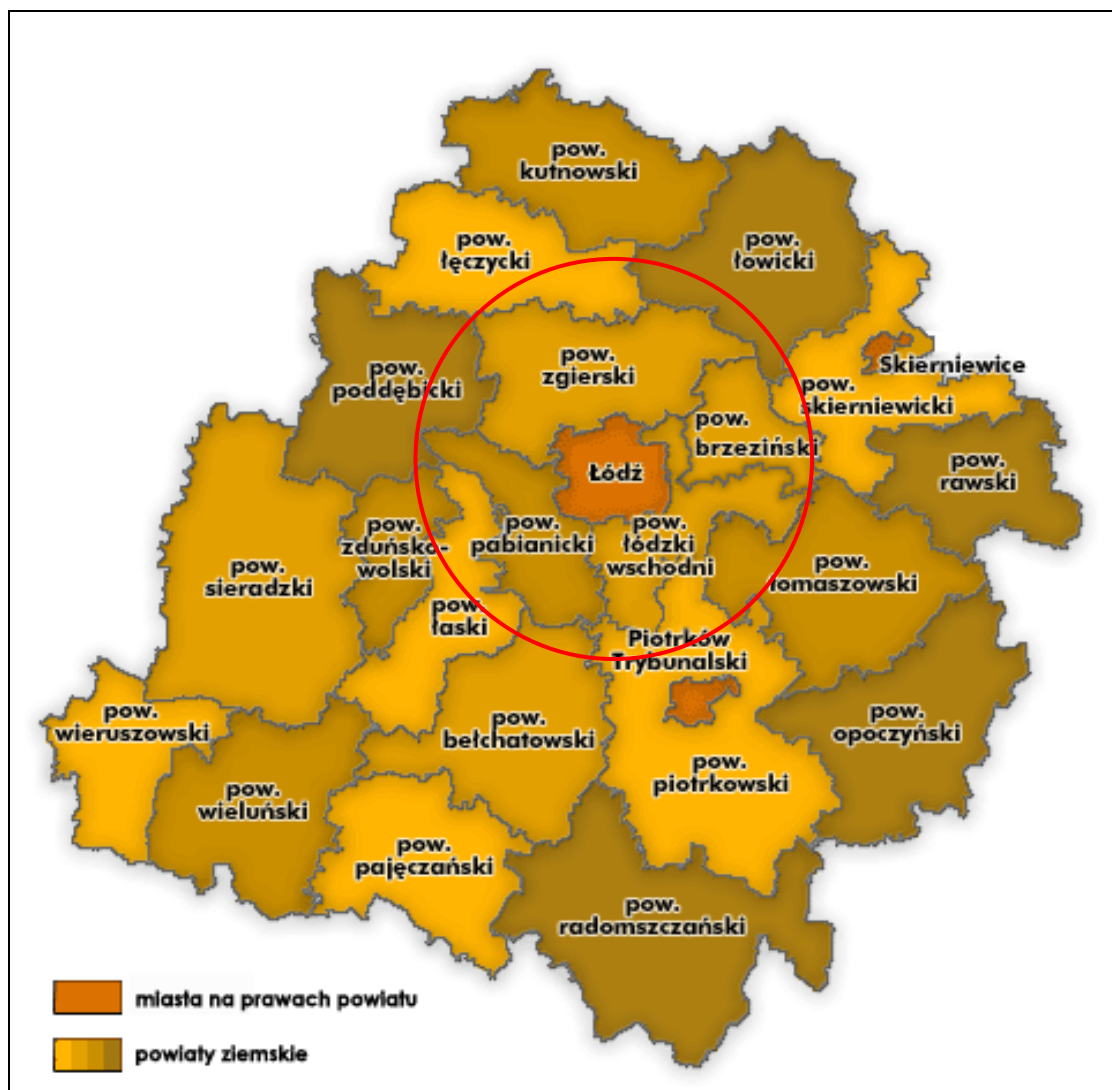


**Baza Danych o Rynku Nieruchomości
pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych**



PIERŚCIEŃ RYNKU NIERUCHOMOŚCI WOKÓŁ ŁODZI

(POWIATY : PABIANICKI , ZGIERSKI , ŁÓDZKI WSCHODNI)

2010 - 2011

- I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE**
- II. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE**

Opracowanie:
Andrzej Zarychta
Tomasz Cieślak

20 czerwca 2012r.

SPIS TREŚCI

I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

I.1. RYNEK PIERWOTNY

I.2. RYNEK WTÓRNY

I.2.1. Powiat zgierski – miasta: Zgierz, Ozorków, Aleksandrów Łódzki

I.2.2. Powiat pabianicki – miasta: Pabianice, Konstantynów Łódzi

I.2.3. Wybrane miasta województwa łódzkiego: Sieradz, Kutno

II. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE

II.1. Powiat łódzki wschodni

II.2. Powiat pabianicki

II.3. Powiat zgierski

II.4. Wybrane miasta satelitarne Łodzi

I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

I.1. RYNEK PIERWOTNY

Analizą objęto następujące miasta województwa łódzkiego: Zgierz, Ozorków, Aleksandrów Łódzki, Pabianice, Konstantynów Łódzki oraz Sieradz i Kutno.

Badaniem objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.

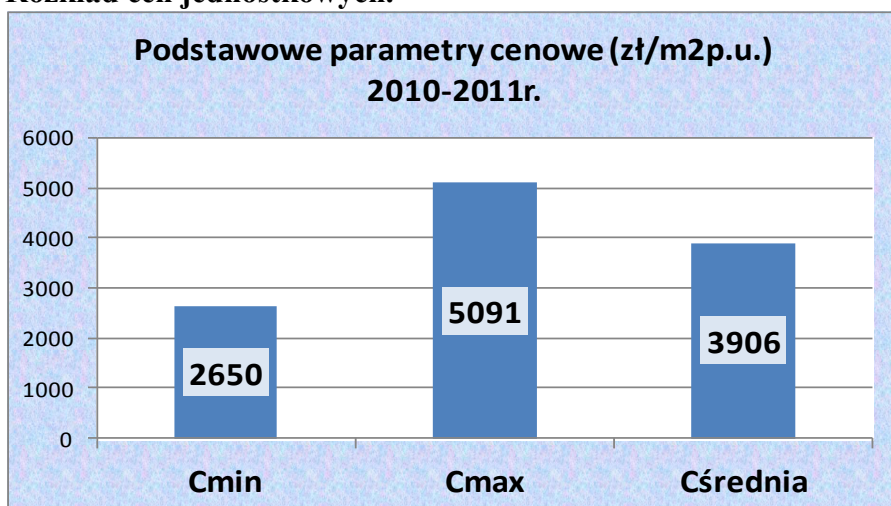
Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m²p.u. lokalu mieszkalnego.

Wg danych zawartych w „Bazie Danych o Rynku Nieruchomości” odnotowano 45 transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r.

Analiza ilości transakcji :

- Zgierz (2011r.) -2 szt.
- Ozorków – brak danych
- Aleksandrów Łódzki (2011r.) -10 szt.
- Pabianice (2010-2011r.) – 15 szt.
- Konstantynów Łódzki (2010r.) – 1 szt.
- Kutno (2011r) -17 szt.
- Sieradz – brak danych

Rozkład cen jednostkowych.



Struktura procentowa ilości transakcji wg prawa do gruntu



I.2. RYNEK WTÓRNY

Analizą objęto następujące miasta województwa łódzkiego: Zgierz, Ozorków, Aleksandrów Łódzki, Pabianice, Konstantynów Łódzki oraz Sieradz i Kutno.

Badaniem objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.

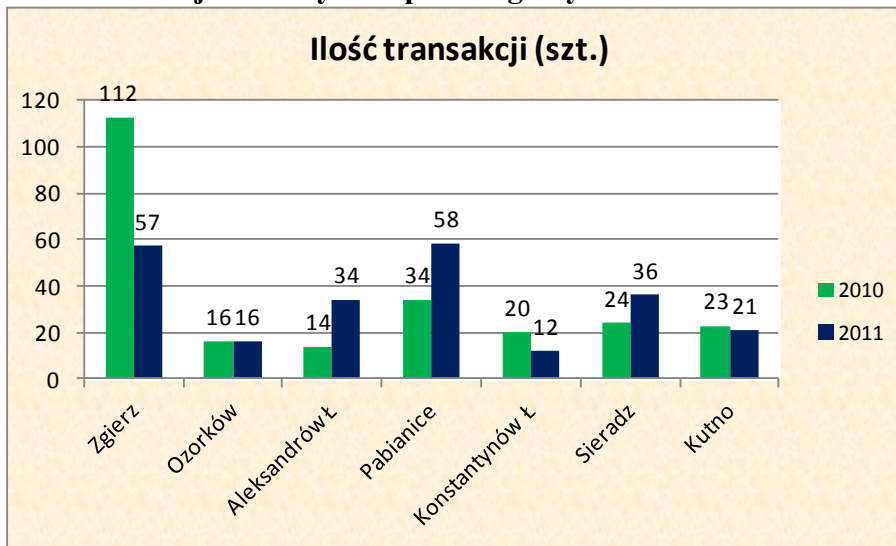
Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m²p.u. lokalu mieszkalnego.

Ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r. to 477 , w tym :

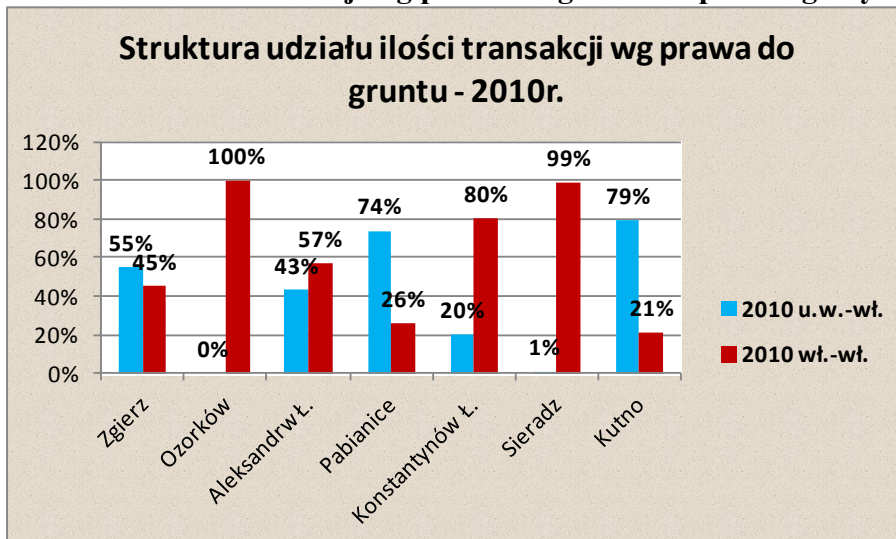
2010r. – 243

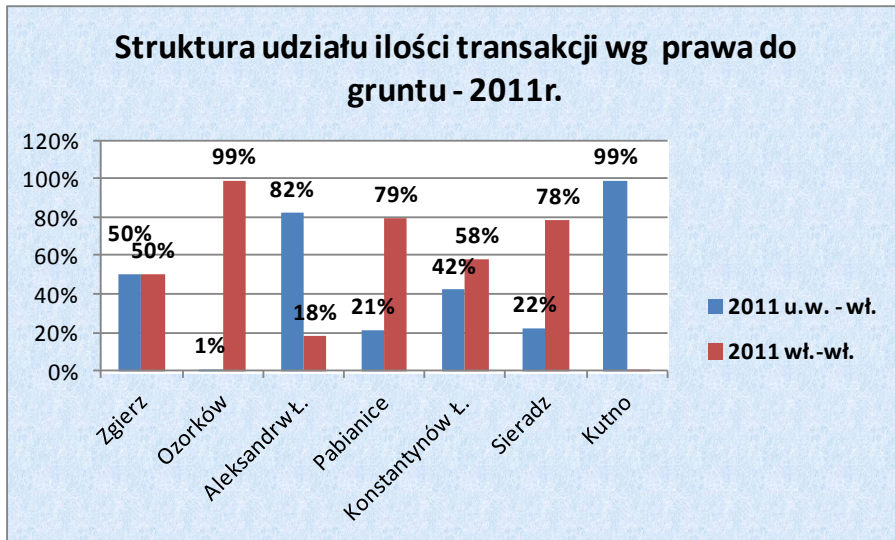
2011r. – 234

Ilość transakcji zawartych w poszczególnych miastach .

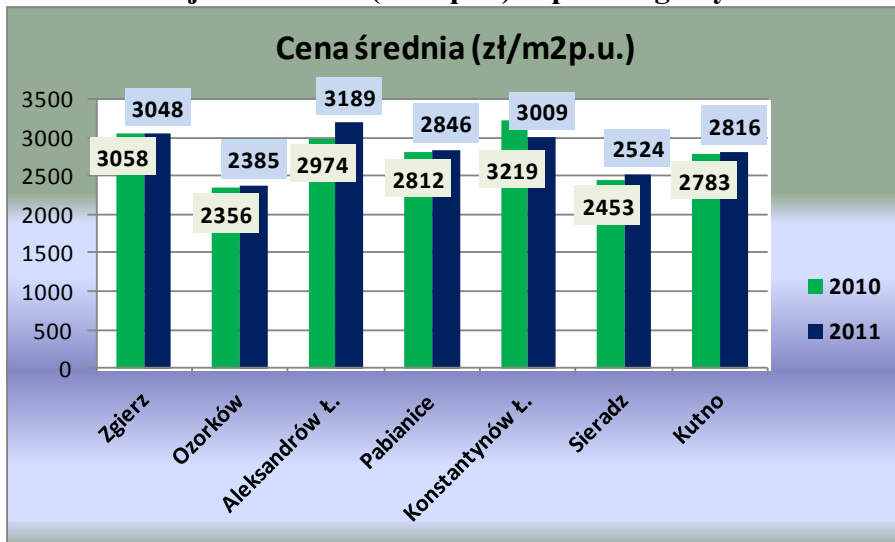


Struktura ilości transakcji wg prawa do gruntu w poszczególnych miastach: 2010, 2011r.

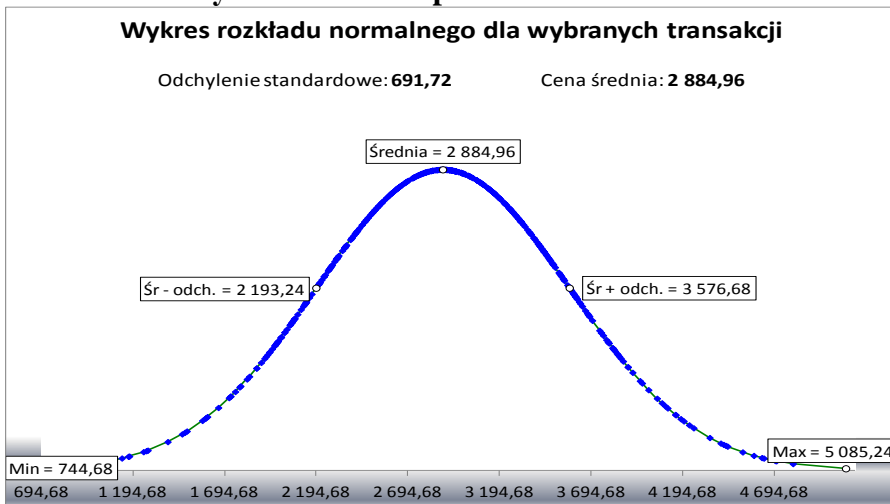




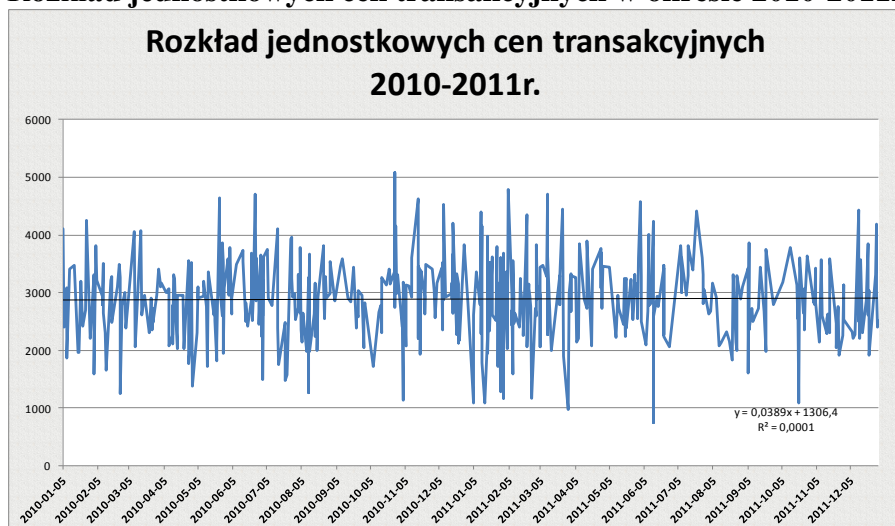
Średnia cena jednostkowa (zł/m²p.u.) w poszczególnych miastach.



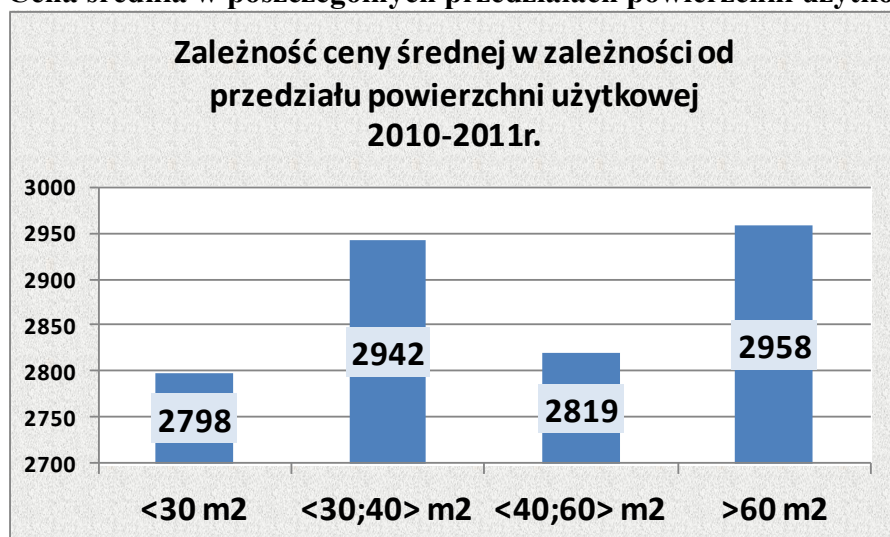
Rozkład normalny (Gaussa) za okres 2010-2011r. przedstawia się następująco .
 Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 3677 zł/m² i poniżej 2193 zł/m² wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.
 Średnia cena wynosi 2885 zł/m²p.u. .



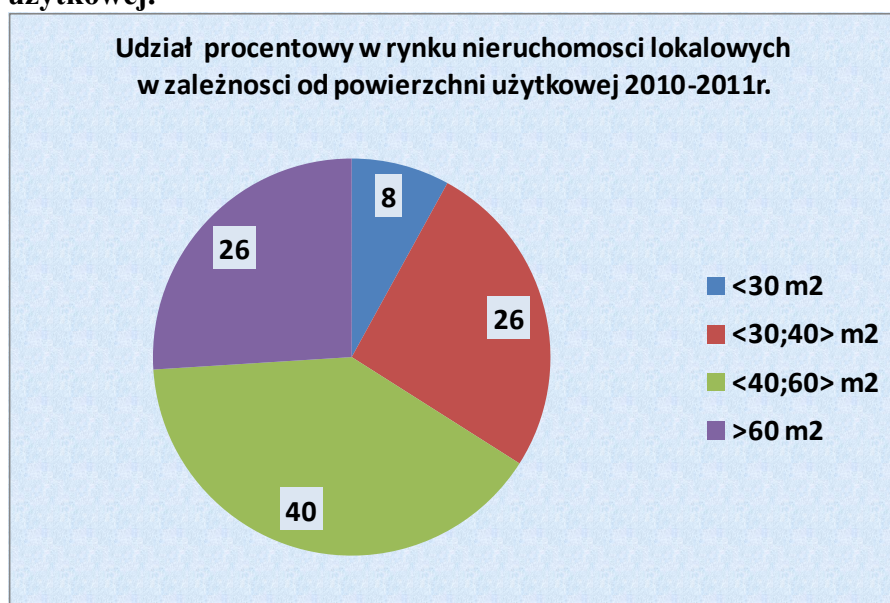
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych w okresie 2010-2011r. Trend czasowy stabilny.



Cena średnia w poszczególnych przedziałach powierzchni użytkowej.



Udział w rynku nieruchomości lokalowych w zależności od wielkości powierzchni użytkowej.

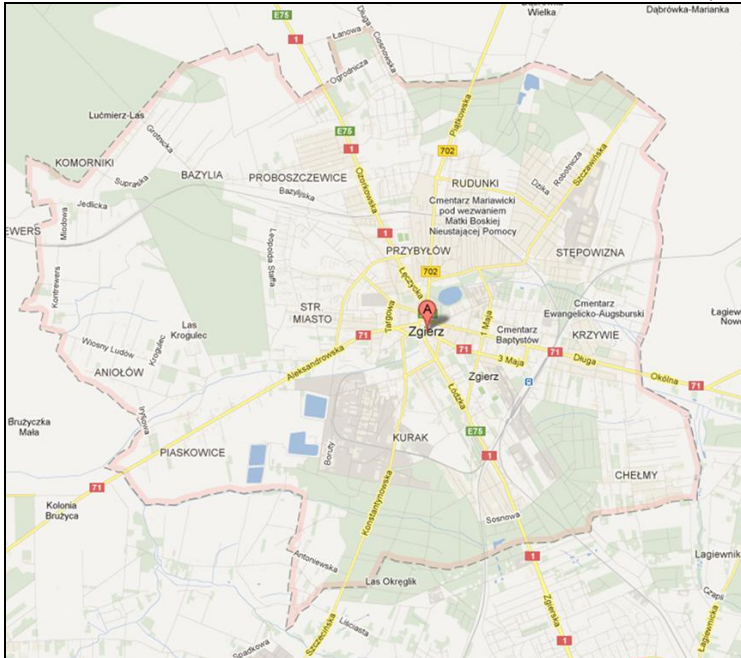


I.2.1. Miasta powiatu zgierskiego:

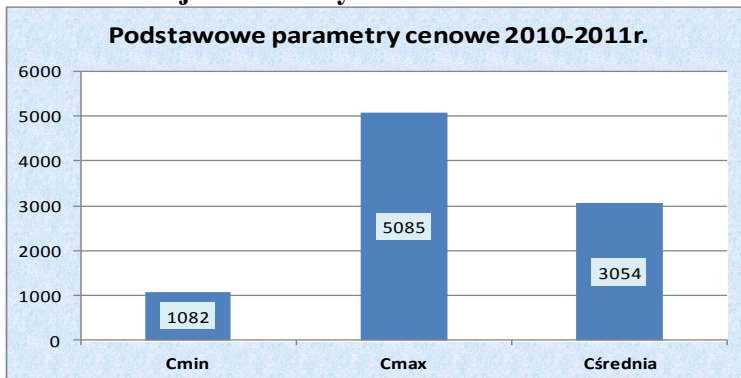
1. Zgierz – miasto i gmina w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim, wchodzące w skład aglomeracji łódzkiej.

Obecnie na obszarze Zgierza istnieje 11 osiedli administracyjnych stanowiących jednostki pomocnicze gminy, nieposiadające osobowości prawnej.

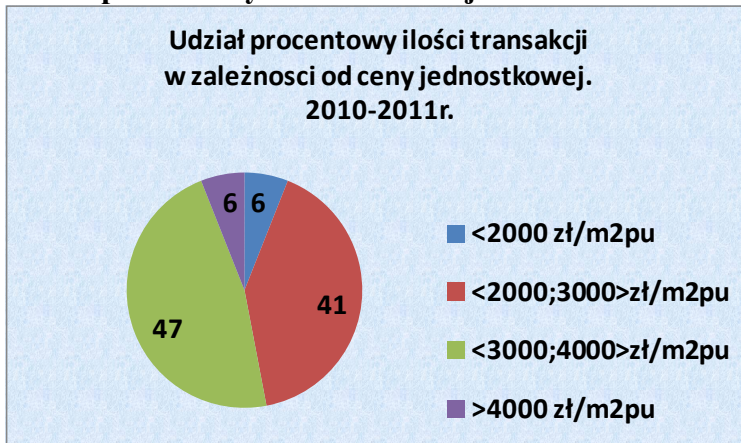
Liczba ludności ok. 60 000 mieszkańców. Obszar 42,33 km².



Rozkład cen jednostkowych 2010-2011r.



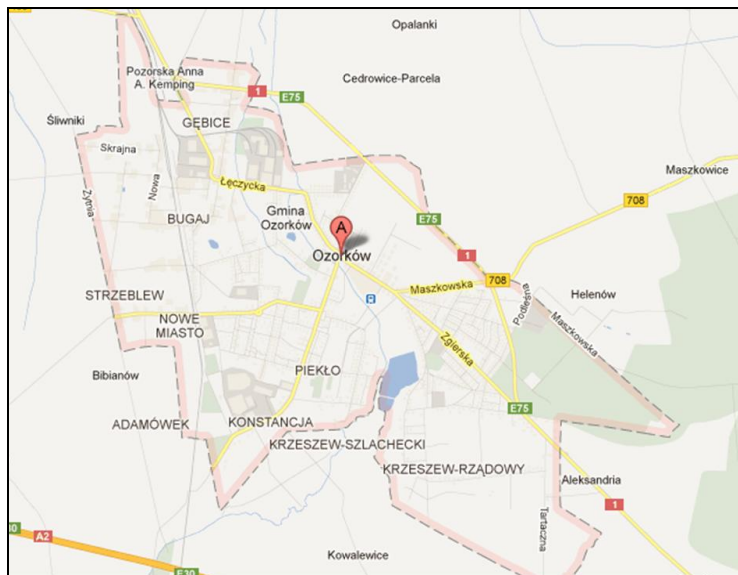
Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



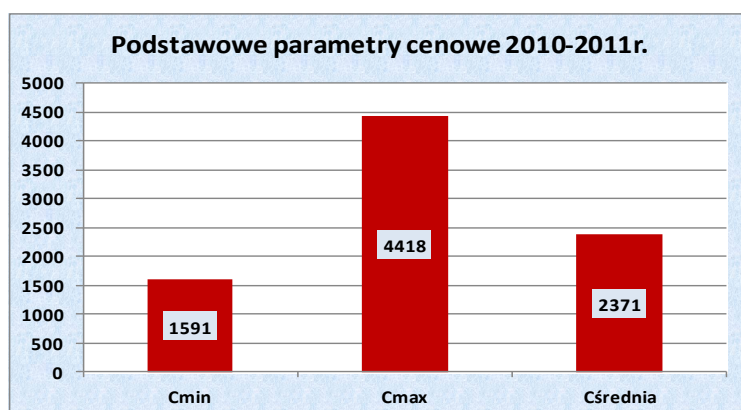
2. Ozorków – miasto i gmina nad rzeką Bzurą, w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim. Miasto znajduje się 20 km na północ od Łodzi.

Liczba ludności ok. 21 000 mieszkańców.

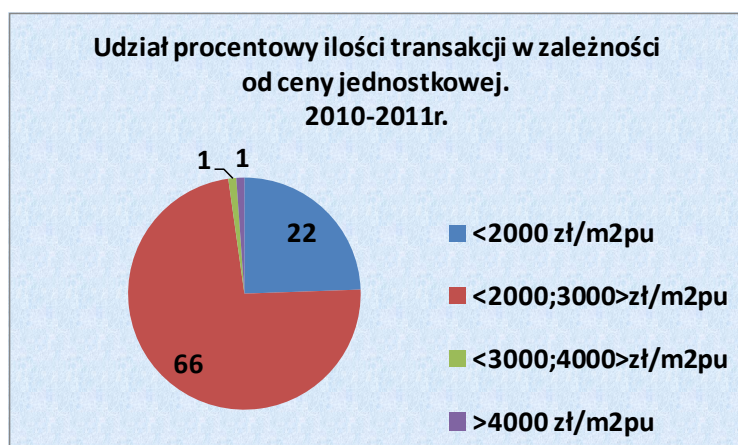
Obszar 15,46 km².



Rozkład cen jednostkowych 2010-2011r.



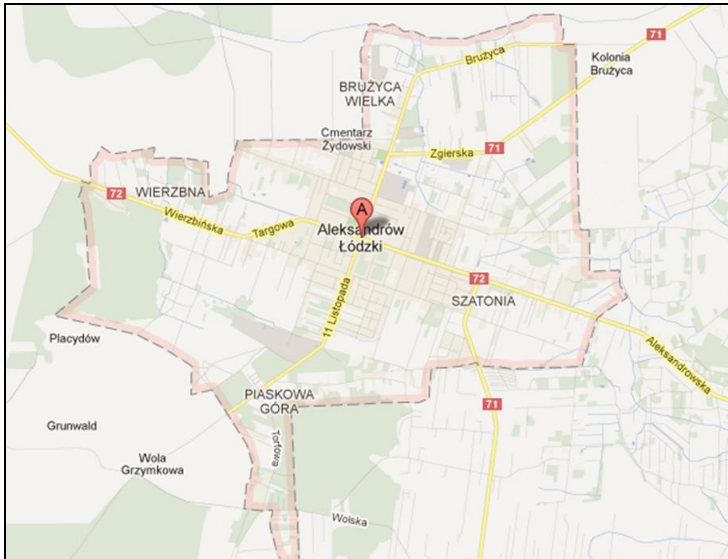
Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



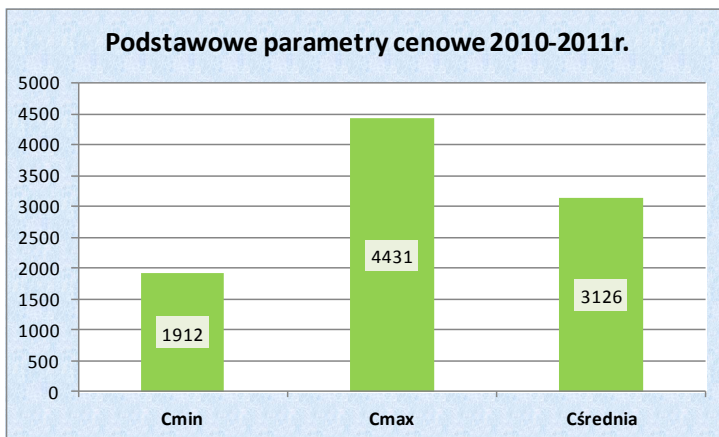
3. Aleksandrów Łódzki – miasto położone w powiecie zgierskim, należy do aglomeracji łódzkiej.

Liczba ludności ok. 21 000 mieszkańców.

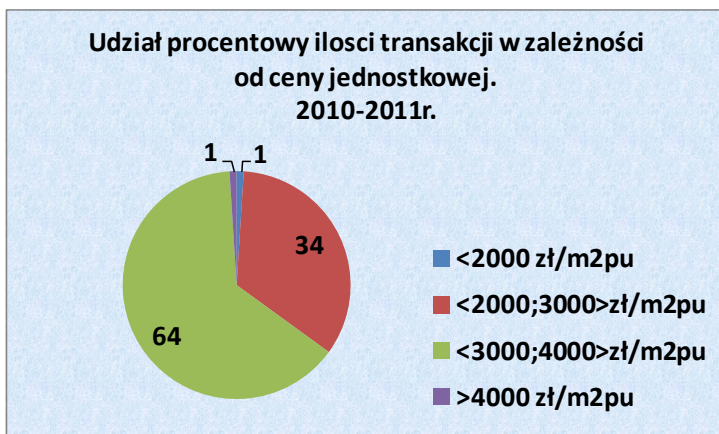
Obszar 13,50 km².



Rozkład cen jednostkowych 2010-2011r.



Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



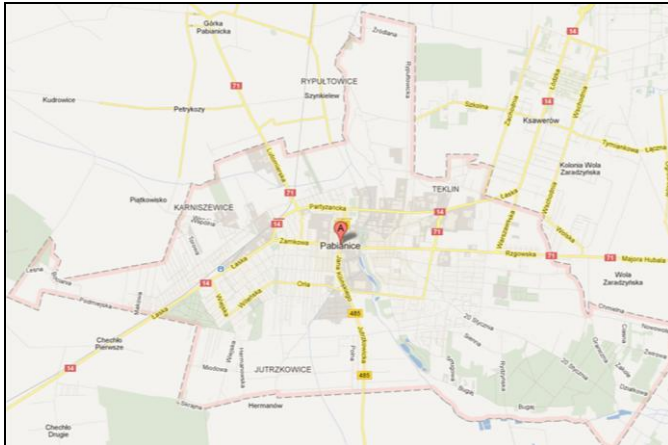
I.2.2. Miasta powiatu pabianickiego:

1. Pabianice – miasto i gmina w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim. Drugie co do liczby mieszkańców miasto aglomeracji łódzkiej.

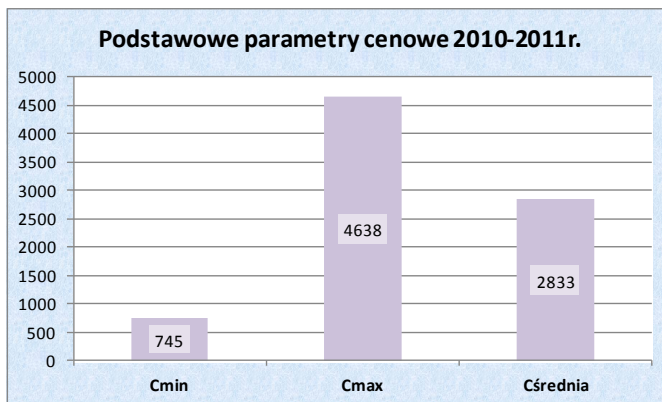
Dzielnice i osiedla: Centrum, Bugaj, Piaski, Stare Miasto, Karniszewice, Klimkowizna, Jutrzkowice, Wola Zaradzyńska Nowa, J. Salwy, Marii Konopnickiej, Jana Pawła II, Mikołaja Kopernika, Dąbrowa, Rypułtowiec, Czyryczyn (daw.Sereczyn), Karolew.

Liczba ludności ok.70000 mieszkańców.

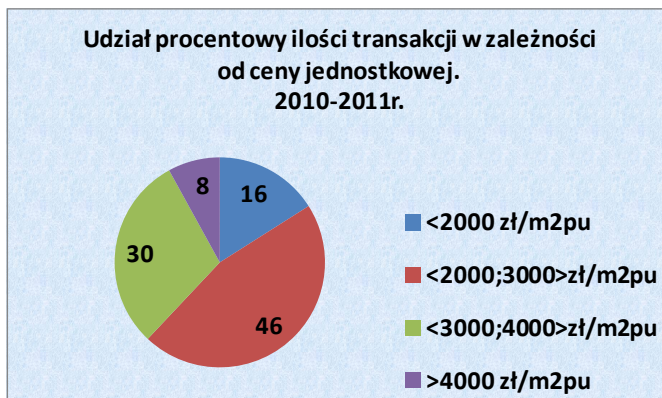
Obszar 32,99 km².



Rozkład cen jednostkowych 2010-2011r.



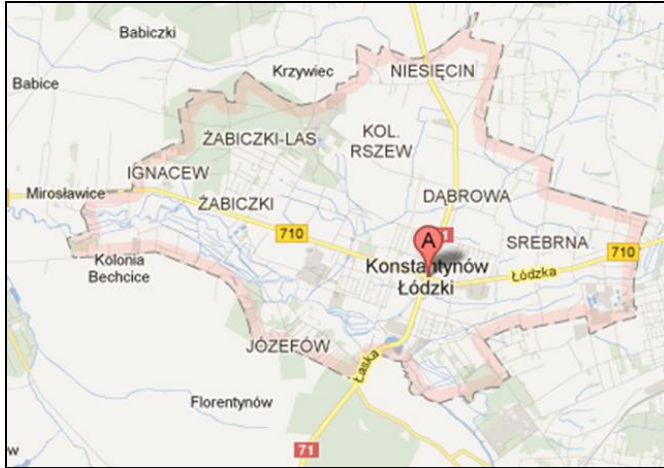
Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



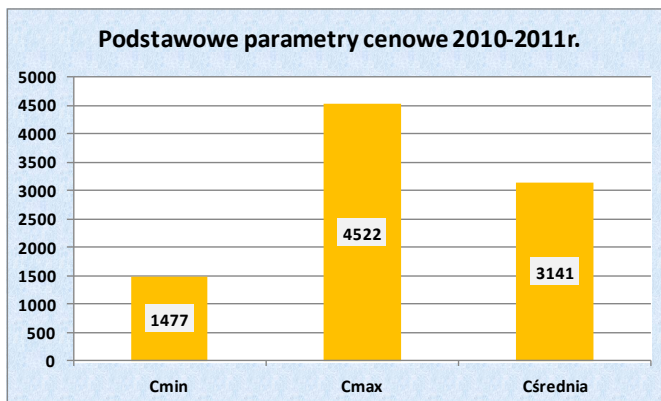
2. Konstantynów Łódzki – miasto i gmina w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim, wchodzi w skład aglomeracji łódzkiej.

Liczba ludności ok. 17 000 mieszkańców.

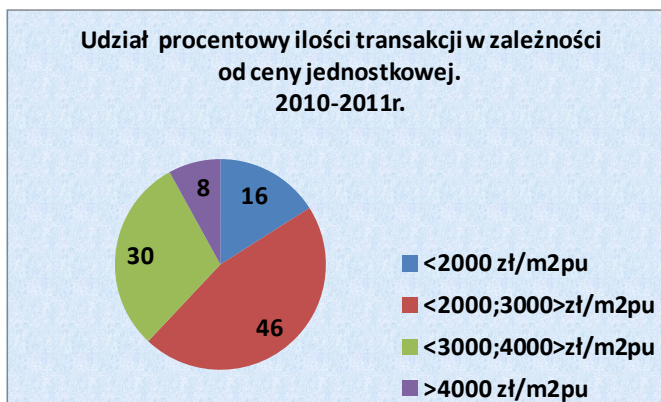
Obszar 27,25 km².



Rozkład cen jednostkowych 2010-2011r.



Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.

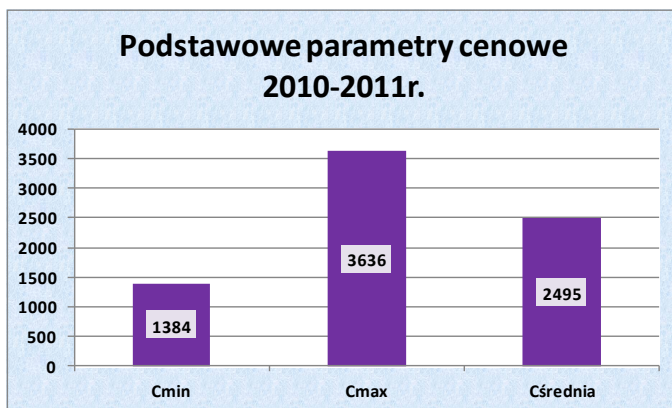


I.2.3. Wybrane miasta województwa łódzkiego: Sieradz, Kutno

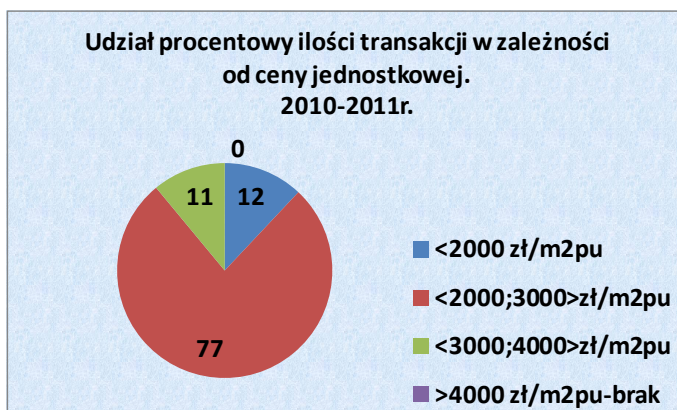
1. Sieradz – miasto i gmina w województwie łódzkim, w powiecie sieradzkim.
Liczba ludności ok. 45 000 mieszkańców.
Obszar 51,22 km².



Rozkład cen jednostkowych 2010-2011r.



Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



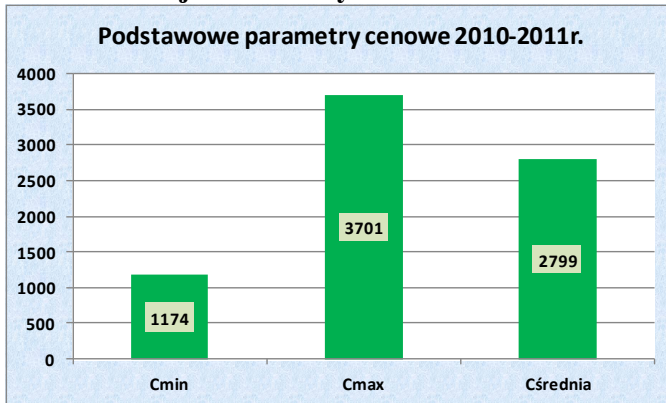
2. Kutno – miasto i gmina w centralnej części Polski, 20 km na północny zachód od geometrycznego środka Polski.

Liczba ludności ok. 47 000 mieszkańców.

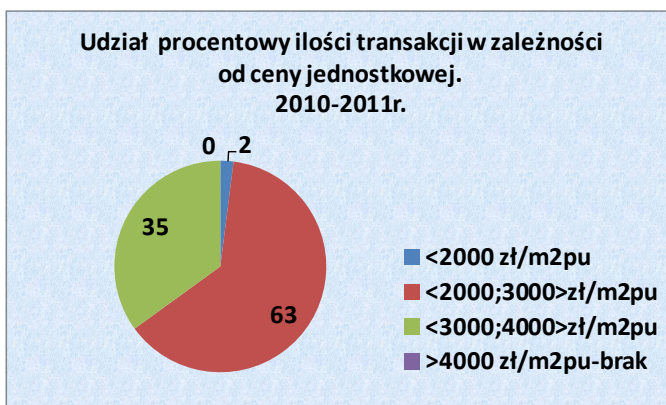
Obszar 33,59 km².



Rozkład cen jednostkowych 2010-2011r.



Udział procentowy ilości transakcji w zależności od ceny jednostkowej.



II. GRUNTY NIEZABUDOWANE

Analizą objęto 3 powiaty graniczące z Łodzią .

POWIAT ZGIERSKI



POWIAT PABIANICKI



POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI



**Analizą objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.
Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² gruntu.**

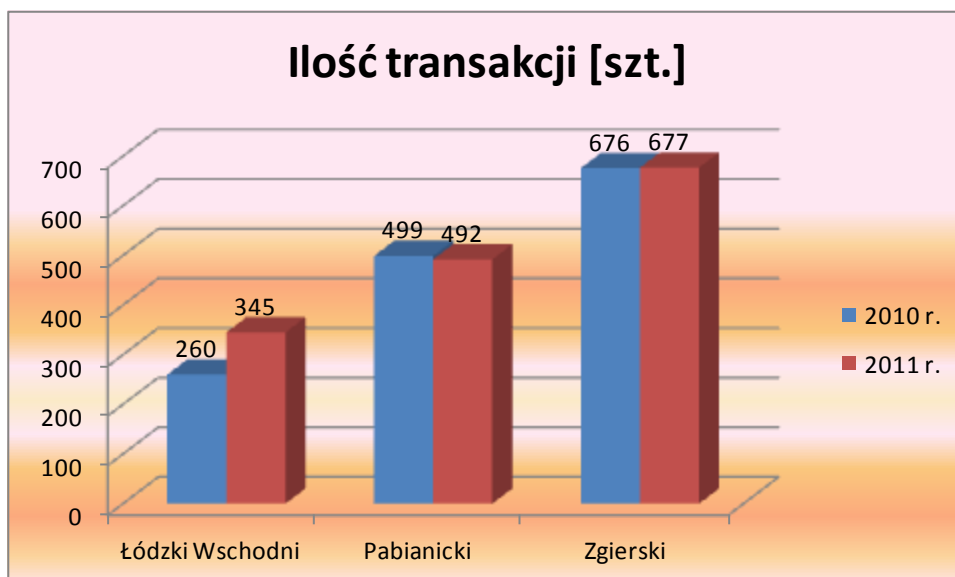
Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r. to 2949 , w tym :

2010r. – 1435

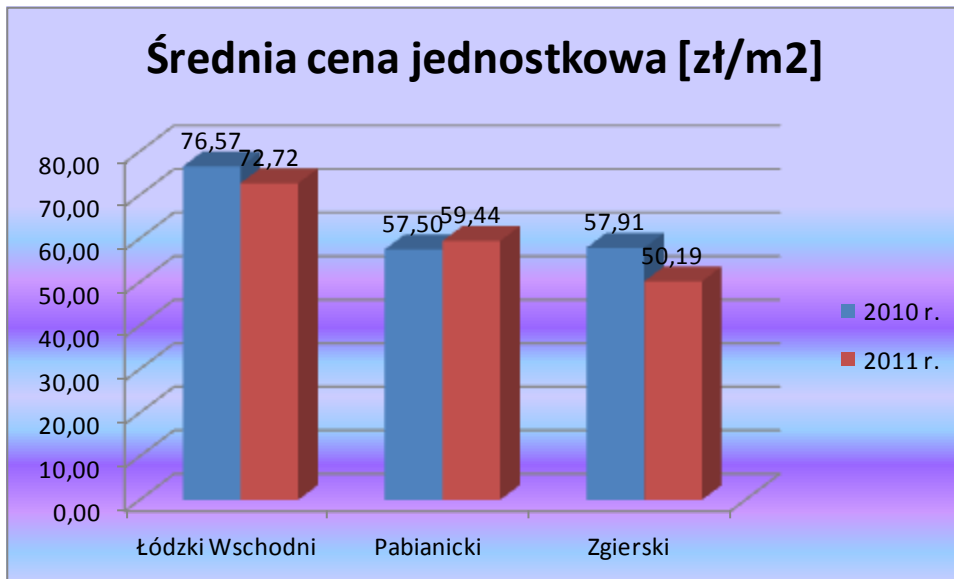
2011r. – 1514

Nie zanotowano tendencji spadkowej w ilości transakcji zawartych w roku 2011 w stosunku do roku 2010 .

Ilość transakcji zawartych w poszczególnych powiatach .



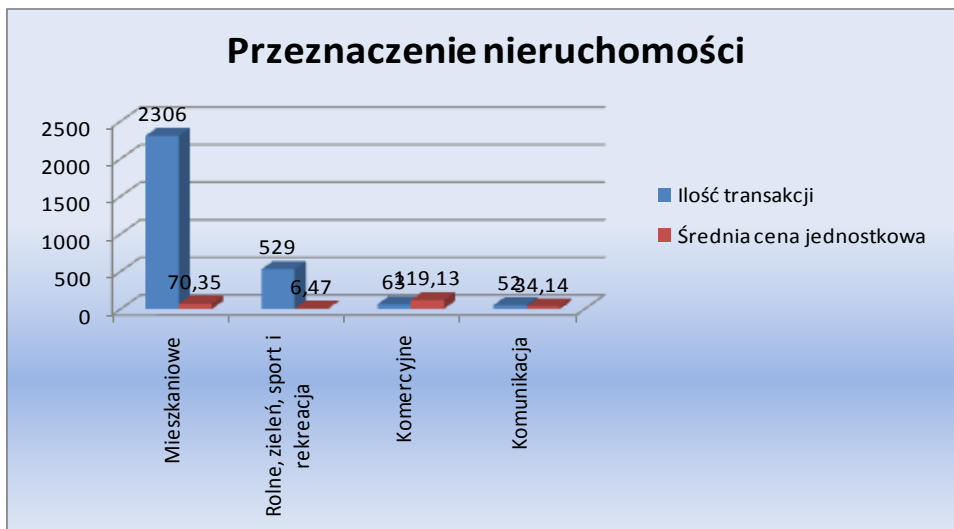
Średnia jednostkowa cena transakcyjna w poszczególnych powiatach.



Przeznaczenie nieruchomości

Spośród wszystkich transakcji wyróżniono nieruchomości przeznaczone na cele :

- 1) Mieszkaniowe ,
- 2) Rolne, zielen, sport i rekreację ,
- 3) Komercyjne ,
- 4) Komunikację .

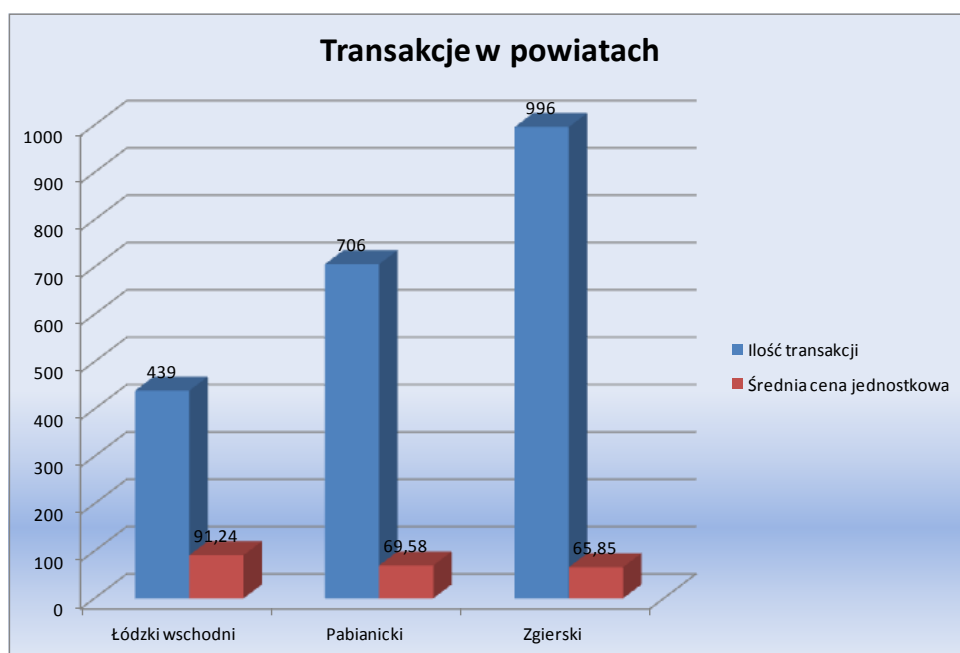


Dalszej analizie poddano 2141 transakcji sprzedaży prawa własności gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową .

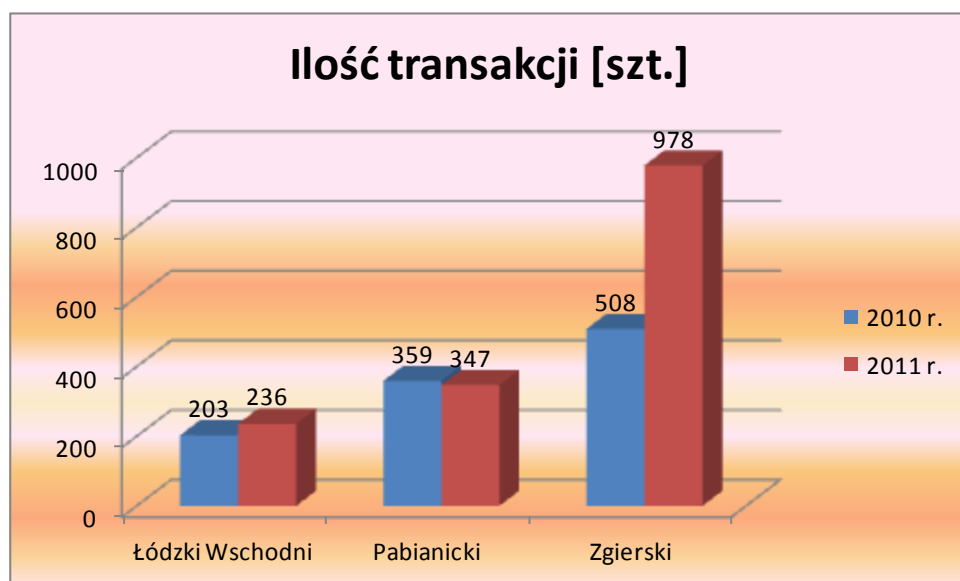
Odrzucono transakcje :

- 1) stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego – 21 szt.
- 2) sprzedaży gruntów o powierzchni poniżej 200 m² , uznając że takie nieruchomości nie nadają się do samodzielnej zabudowy – 45 szt.
- 3) sprzedaży gruntów o powierzchni powyżej 5000 m² , uznając że takie nieruchomości są przeznaczone pod zabudowę rezydencjonalną lub stanowią gospodarstwa rolne – 99 szt.

Rozkład transakcji w poszczególnych powiatach



**Dynamika transakcji w poszczególnych powiatach .
Najwyższa w powiecie zgierskim .**

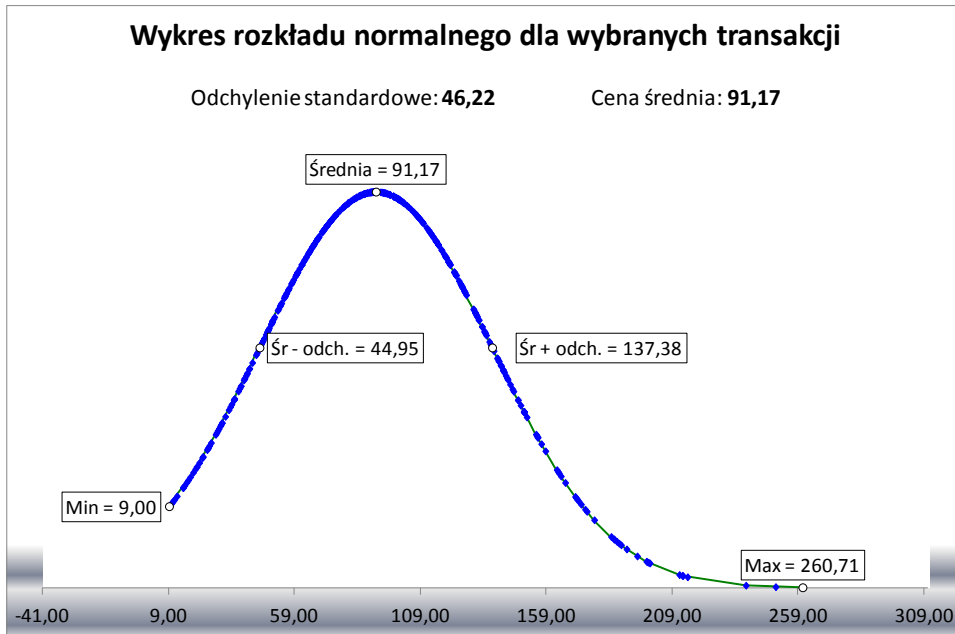


II.1. Powiat łódzki wschodni

Rozkład normalny (Gaussa) przedstawia się następująco .

Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 137 zł/m² i poniżej 45 zł/m² wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

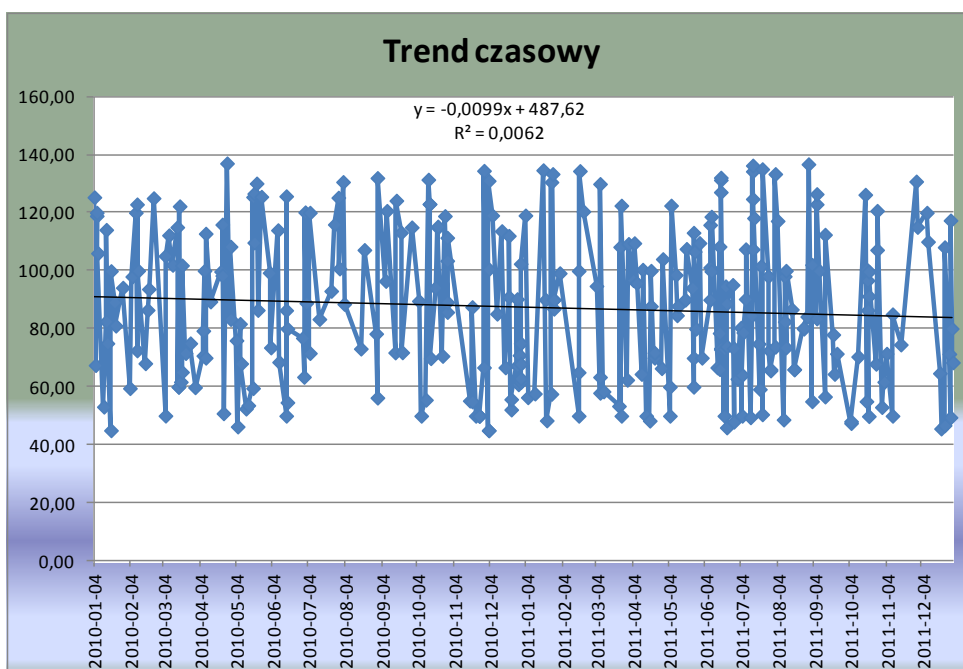
Średnia cena wynosi 91 zł/m² .



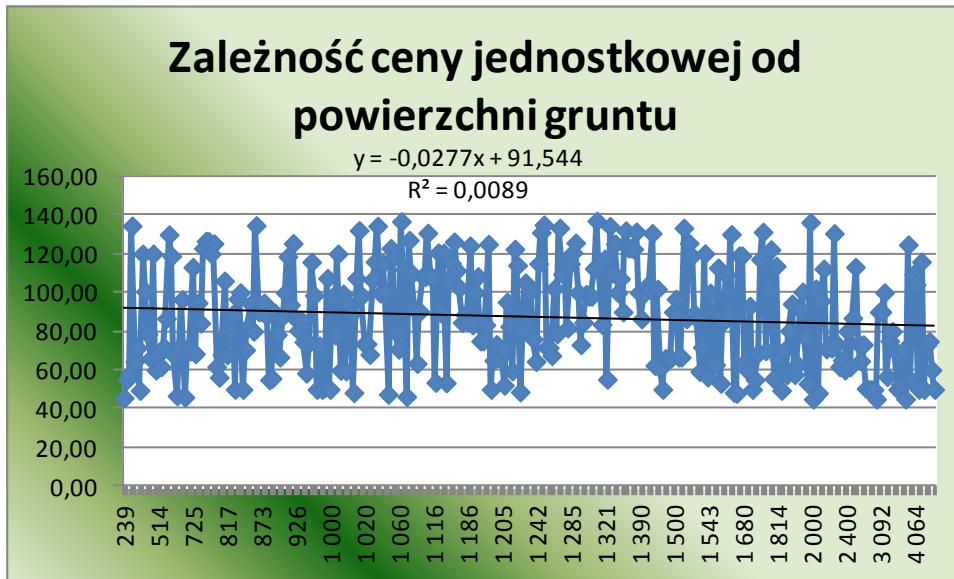
Z dalszej analizy odrzucono transakcje o cenach skrajnych, poza przedziałem ufności wyznaczonym odchyleniem standardowym .

Wyselekcjonowano 308 transakcji .

Trend czasowy stabilny , nieznacznie malejący , w granicach błędu obserwacji rynku ($R^2=0,0062$) .



Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu zauważalnie malejąca ($R^2=0,0089$).
 Za grunty o większej powierzchni płacone są nieco niższe ceny jednostkowe.

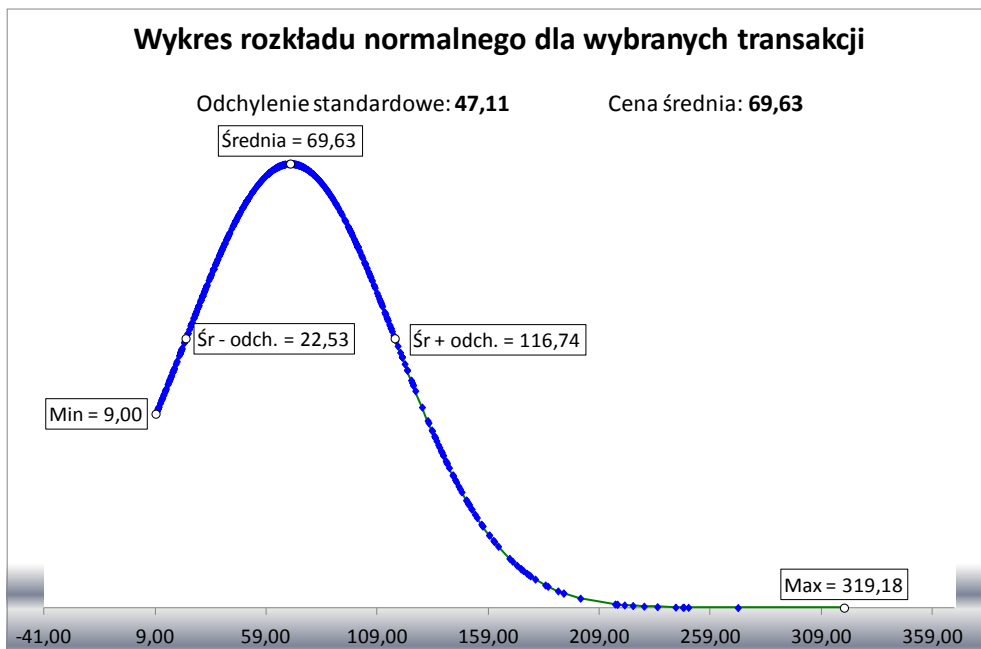


II.2. Powiat pabianicki

Rozkład normalny (Gaussa) przedstawia się następująco .

Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 117 zł/m² i poniżej 23 zł/m² wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

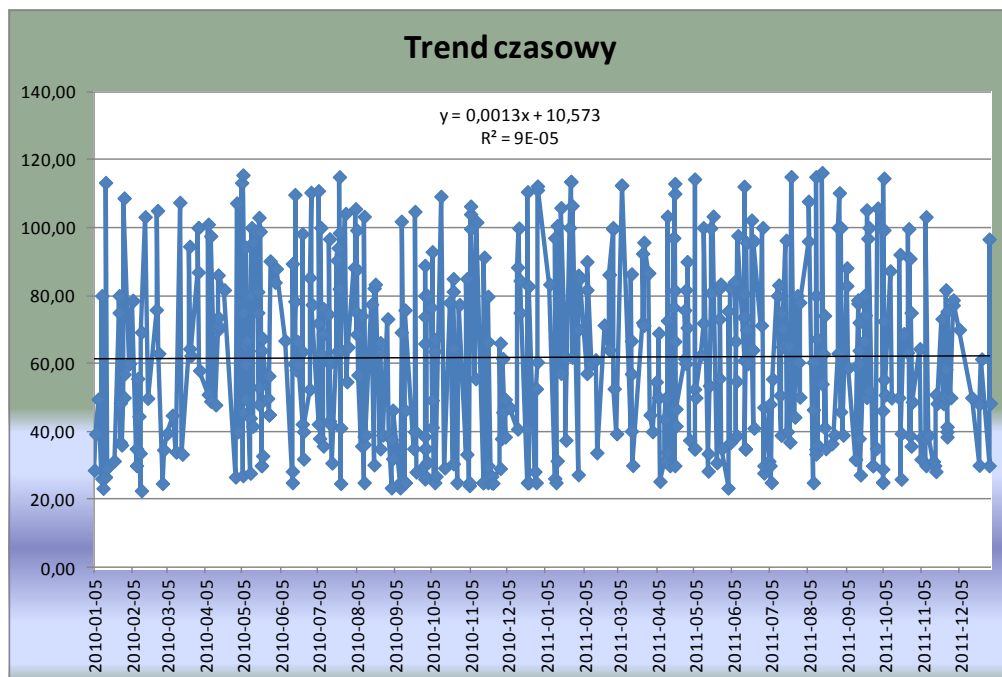
Średnia cena wynosi 70 zł/m².



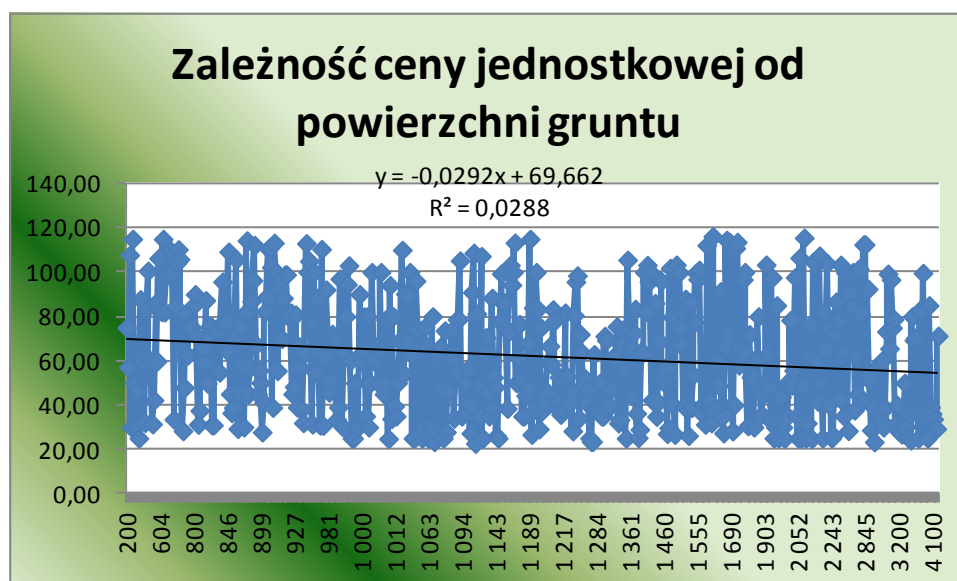
Z dalszej analizy odrzucono transakcje o cenach skrajnych, poza przedziałem ufności wyznaczonym odchyleniem standardowym .

Wyselekcjonowano 534 transakcje .

Trend czasowy stabilny , w granicach błędu obserwacji rynku ($R^2=0,0000$) .



Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu zauważalnie malejąca ($R^2=0,0288$).
Za grunty o większej powierzchni płacone są nieco niższe ceny jednostkowe.

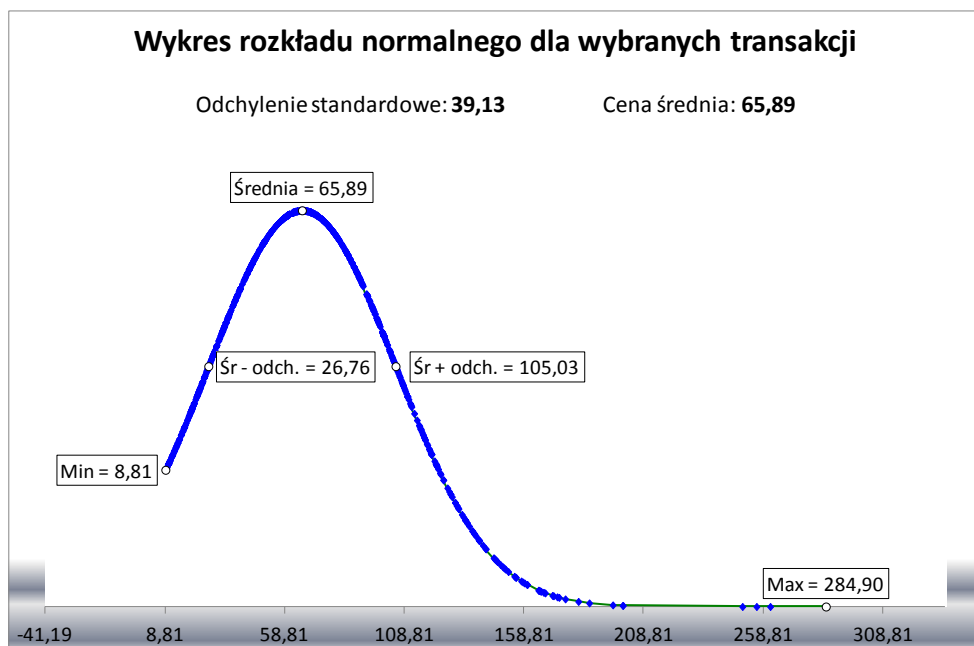


II.3. Powiat zgierski

Rozkład normalny (Gaussa) przedstawia się następująco .

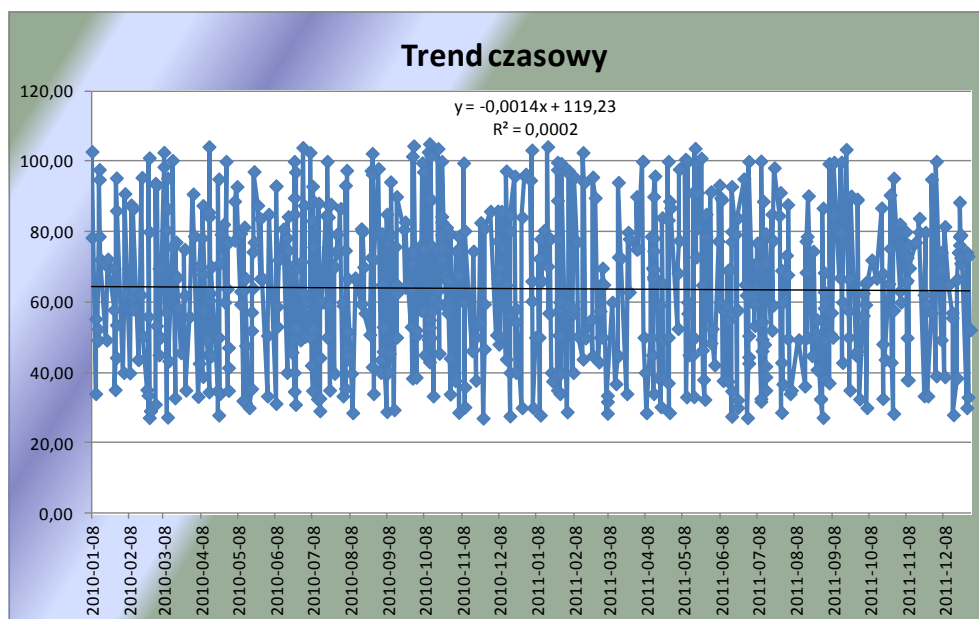
Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 105 zł/m² i poniżej 27 zł/m² wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

Średnia cena wynosi 66 zł/m².

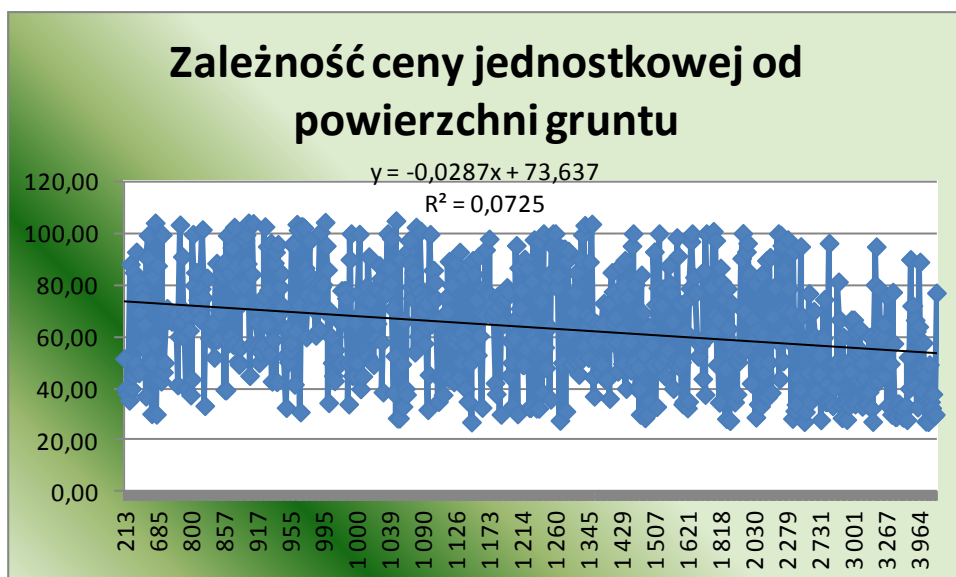


Z dalszej analizy odrzucono transakcje o cenach skrajnych, poza przedziałem ufności wyznaczonym odchyleniem standardowym .
Wyselekcjonowano 689 transakcji .

Trend czasowy stabilny , w granicach błędu obserwacji rynku ($R^2=0,0002$) .



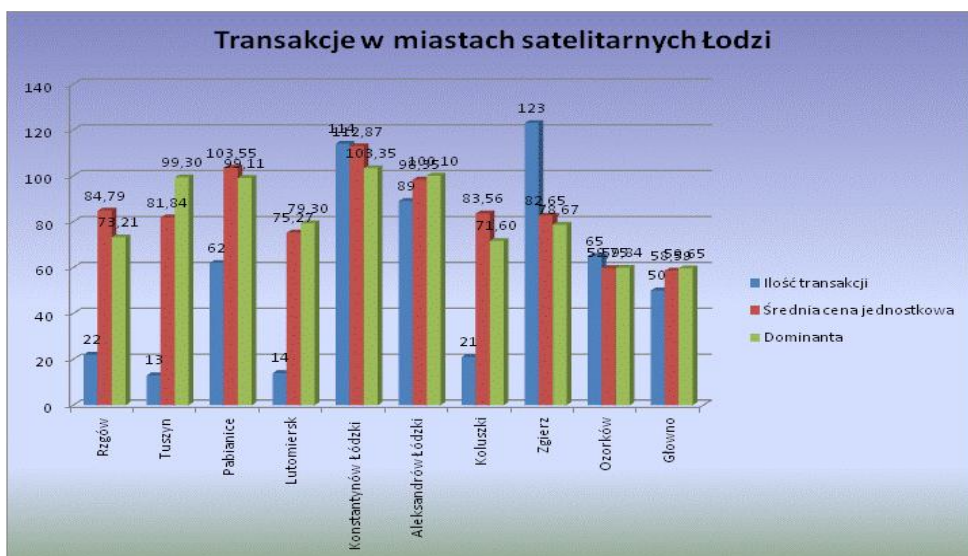
Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu zauważalnie malejąca ($R^2=0,0725$) .
Za grunty o większej powierzchni płacone są nieco niższe ceny jednostkowe .



II.4. Wybrane miasta satelitarne Łodzi.

Z powiatów objętych analizą wybrano największe miasta, dla których zestawiono ilości zawartych transakcji, średnie ceny jednostkowe i dominantę cenową.

Miasto	Ilość transakcji [szt.]	Średnia cena transakcyjna [zł/m ²]	Dominanta [zł/m ²]
Rzgów	22	84,79	73,21
Tuszyn	13	81,84	99,30
Pabianice	62	103,55	99,11
Lutomiersk	14	75,27	79,30
Konstantynów Łódzki	114	112,87	103,35
Aleksandrów Łódzki	89	98,35	100,10
Koluszki	21	83,56	71,60
Zgierz	123	82,65	78,67
Ozorków	65	59,75	59,84
Głowno	50	58,59	59,65
Razem transakcji	573		



Uwaga :

Niewielkie ilości transakcji zawartych w poszczególnych miastach nie pozwalają na odrębne oszacowanie trendów czasowych i zależności ceny jednostkowej od powierzchni gruntu. Należy przyjąć, że zależności te są zbliżone do zaobserwowanych w powiatach.