

# **ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2010 - 2011**

- I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE  
W ŁODZI**
- II. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE  
W ŁODZI**
- III. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE  
BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI  
W ŁODZI**

**Opracowanie:  
Andrzej Zarychta  
Tomasz Cieślak**

**20 kwietnia 2012r.**

## **SPIS TREŚCI**

### **I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE W ŁODZI**

#### **I.1. Rynek pierwotny**

#### **I.2. Rynek wtórny**

##### **I.2.1. Rynek wtórny z podziałem na dzielnice**

### **II. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE W ŁODZI**

#### **II.1. Grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne**

#### **II.2. Grunty pod budownictwo rezydencjonalne i developerskie**

### **III. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI W ŁODZI**

## I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

### Udział nieruchomości lokalowych w rynku pierwotnym i rynku wtórnym.

Udział rynku pierwotnego – 10,32 %.

Udział rynku wtórnego – 89,68%.

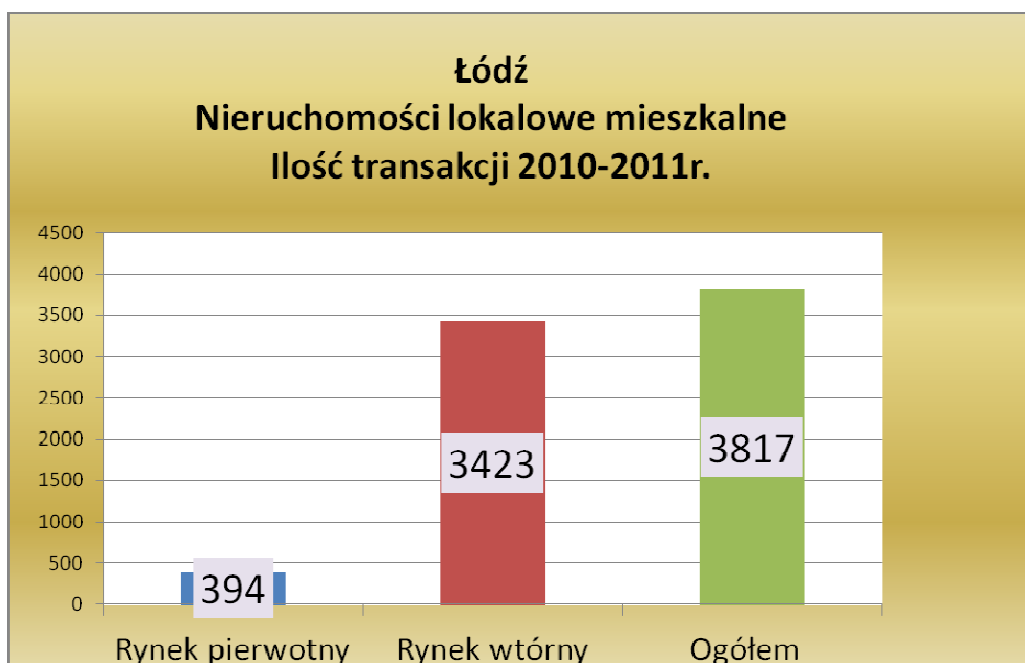


### Ilość zweryfikowanych transakcji.

Łącznie 3817.

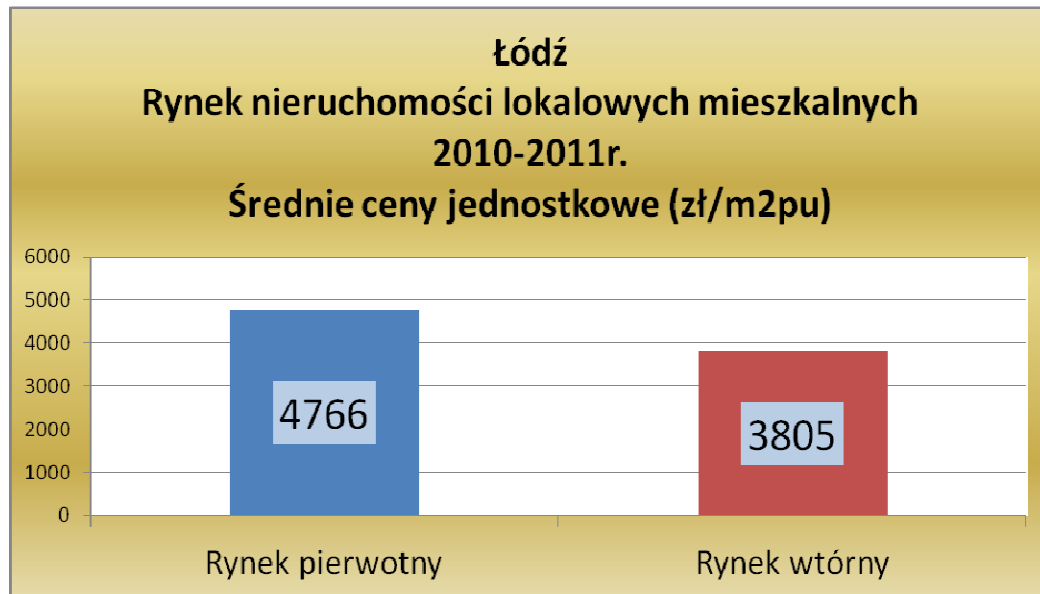
Rynek wtórny 3423.

Rynek pierwotny 394.



**Ceny średnie na rynku wtórnym i rynku pierwotnym.**

Średnie ceny jednostkowe na rynku pierwotnym ( stan developerski) są o ok. 25% wyższe od jednostkowych cen średnich na rynku wtórnym.

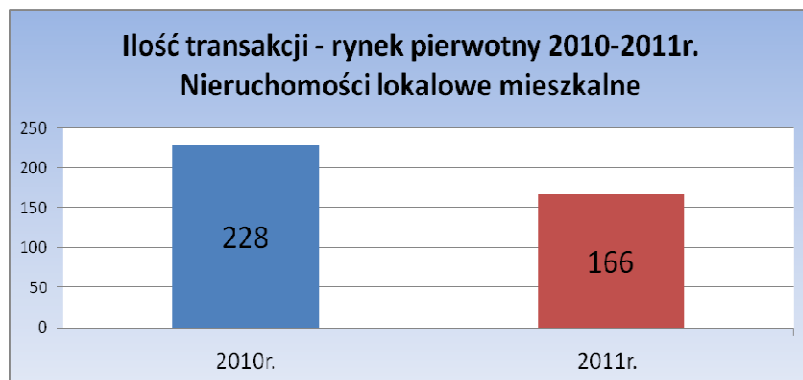


## I.1. Rynek pierwotny

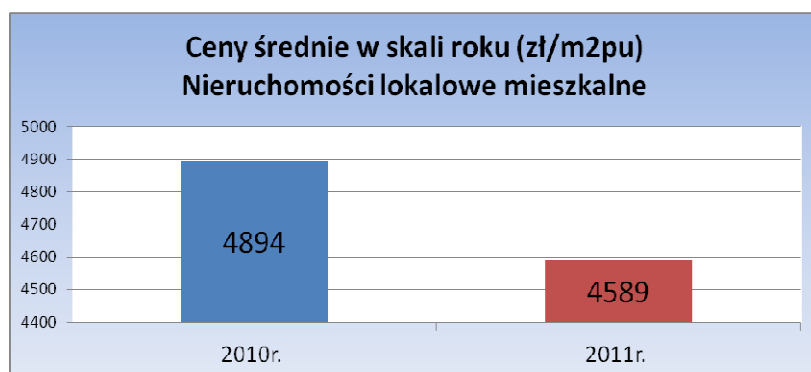
Analiza dotyczy nieruchomości lokalowych stanowiących przedmiot prawa własności wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie własności lub prawie użytkownia wieczystego do gruntu wykonanych w stanie deweloperskim.

Ilość zweryfikowanych transakcji – 394.

Ilość zawartych transakcji w 2011r. stanowi ok. 73% ilości zawartych transakcji w 2010r.



## Rozkład średnich cen jednostkowych w poszczególnych latach.

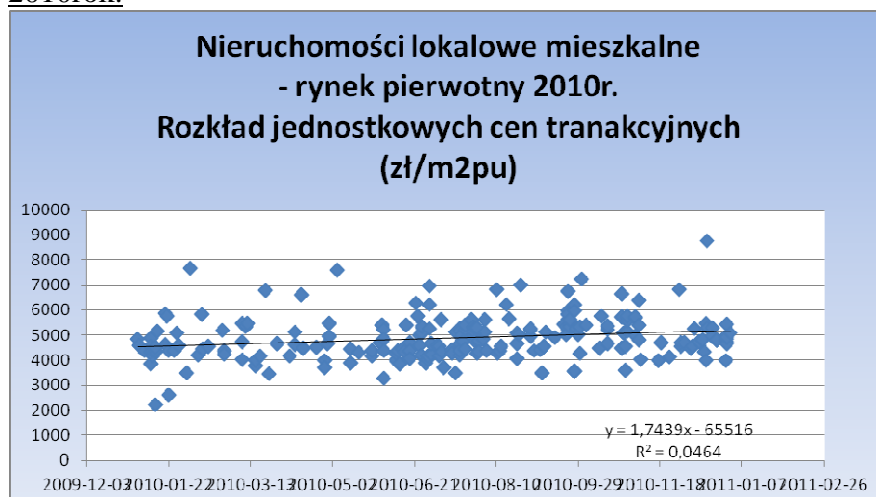


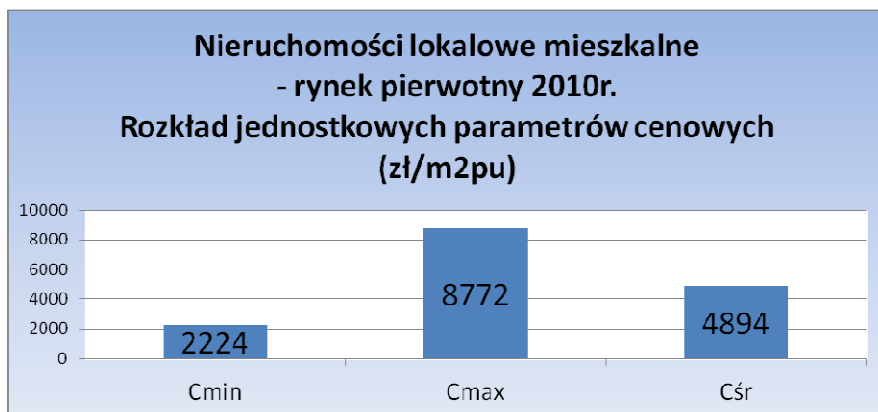
## Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend czasowy.

### Uwaga:

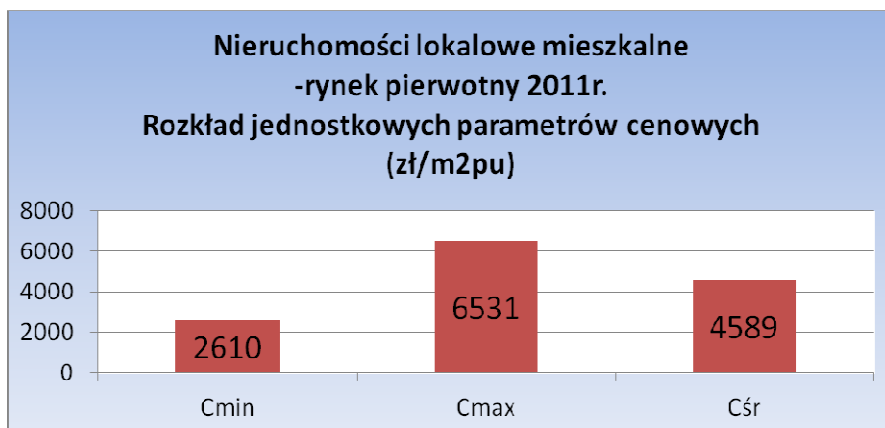
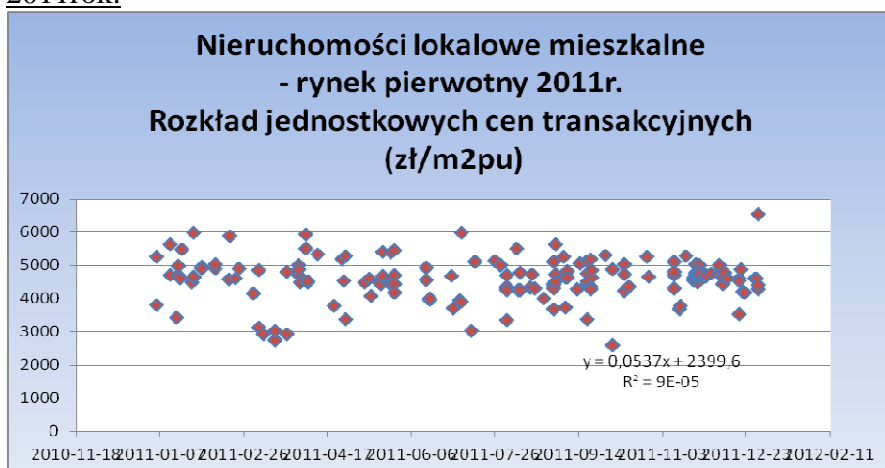
Analiza może być obarczona błędem wynikającym z braku możliwości zweryfikowania daty ustalenia ceny transakcyjnej. Jest to spowodowane specyfiką rynku pierwotnego, na którym często cena jest ustalana na etapie zawierania umowy przedwstępnej zawartej w dacie odbiegającej od daty transakcji właściwej.

### 2010rok.

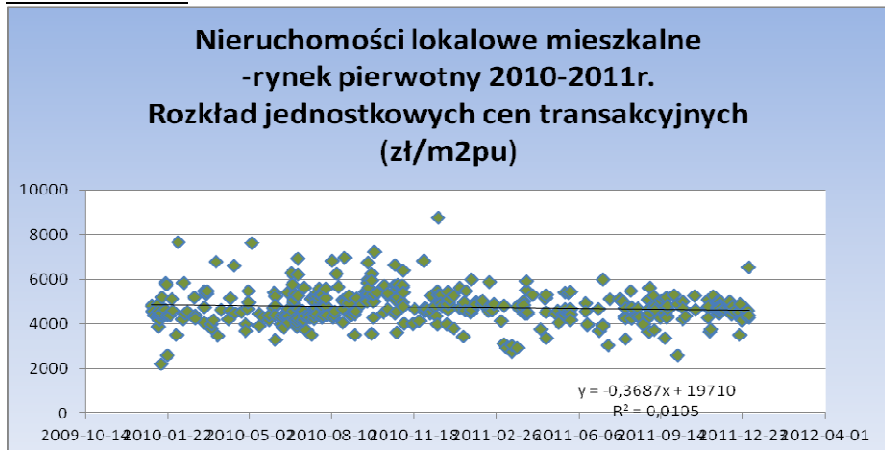




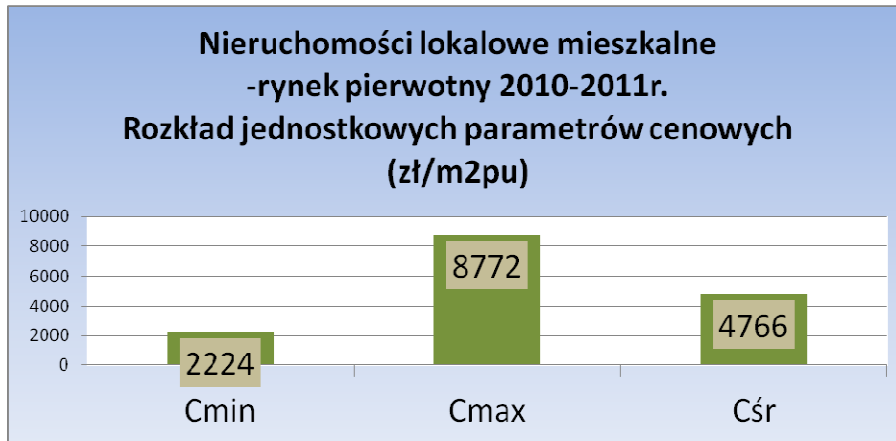
2011rok.



2010-2011rok.

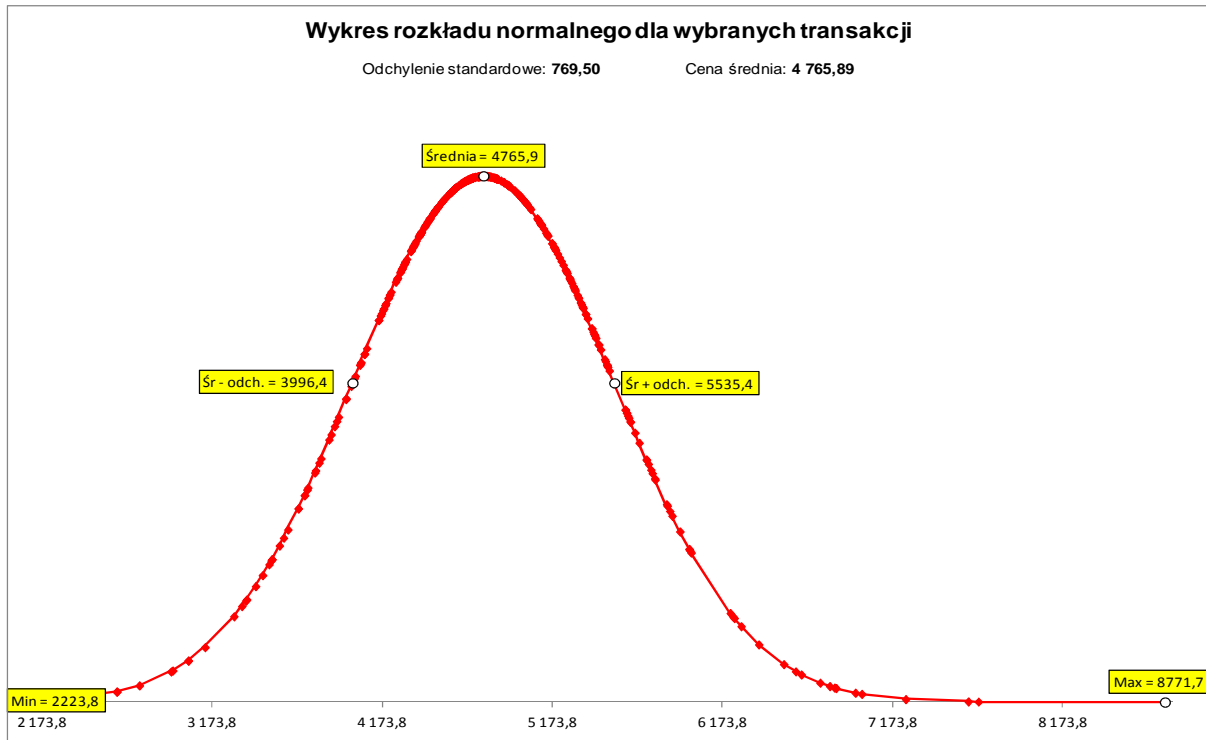


**Rozkład jednostkowych parametrów cenowych za lata 2010-2011.**



**Rozkład normalny (Gausa) przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach jednostkowych poniżej 3996 zł/m<sup>2</sup>pu i powyżej 5535 zł/m<sup>2</sup>pu wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.



### Udział ilościowy w rynku w zależności od rodzaju prawa do gruntu.

Udział prawa u.w. gruntu stanowi 36,8% transakcji z prawem własności gruntu.



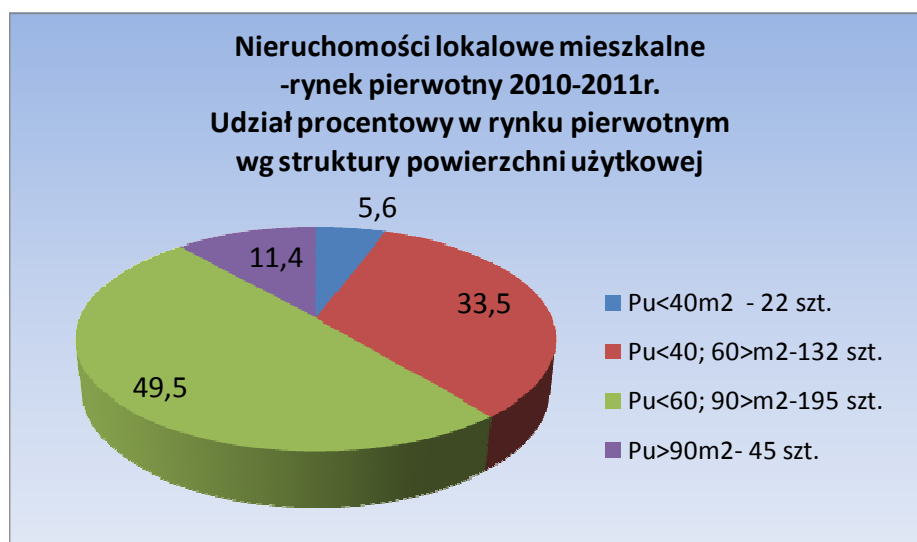
### Udział procentowy w rynku w zależności od rodzaju prawa do gruntu.



### Udział w rynku nieruchomości lokalowych wg wielkości powierzchni użytkowej.

Największy udział w rynku pierwotnym mają lokale o powierzchni z przedziału <60; 90> m<sup>2</sup>.

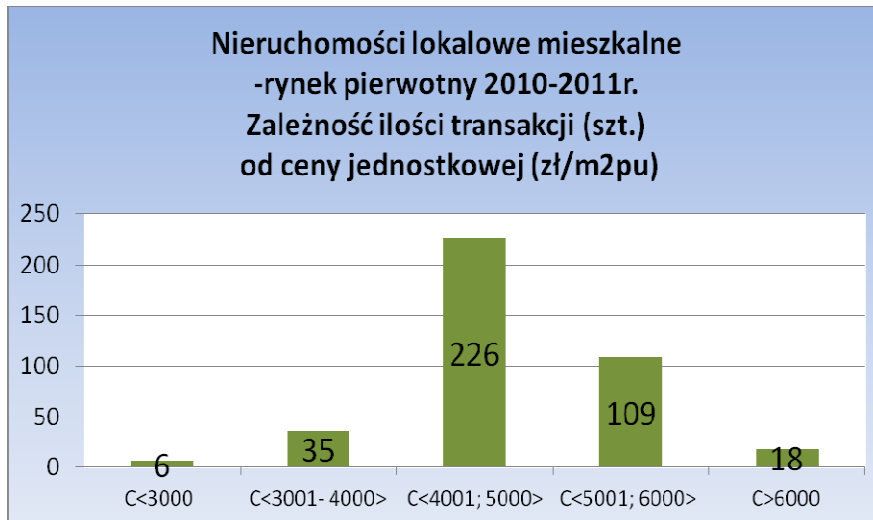
Najmniejszy udział w rynku pierwotnym mają lokale o powierzchni <40m<sup>2</sup>.



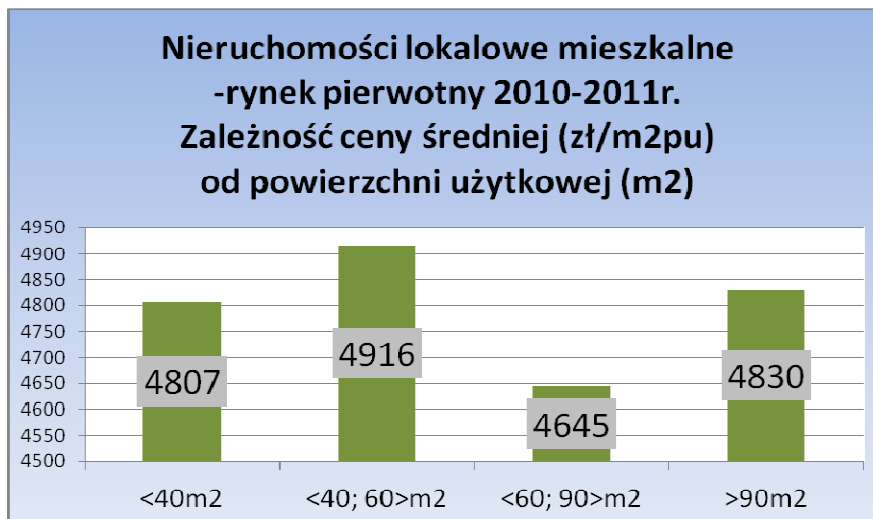


**Zależność ilości transakcji od ceny jednostkowej.**

Największa ilość transakcji dotyczy cen jednostkowych z przedziału <4001; 5000>zł/m<sup>2</sup>pu.



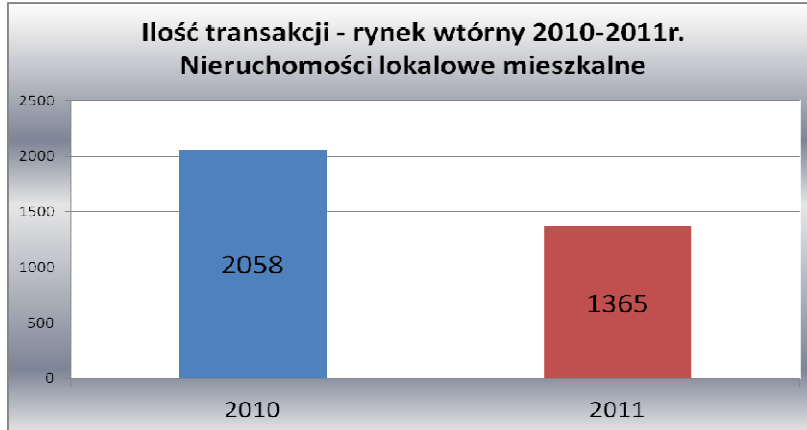
**Zależność ceny średniej od powierzchni użytkowej.**



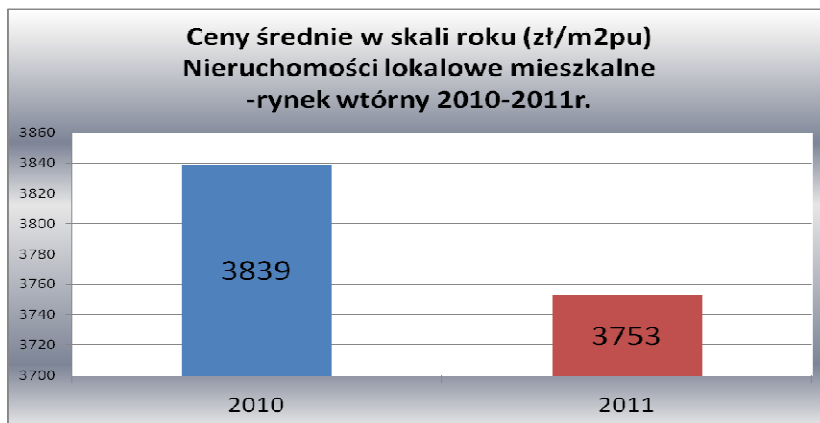
## I.2. Rynek wtórny

Analiza dotyczy nieruchomości lokalowych stanowiących przedmiot prawa własności wraz z udziałem w częściach wspólnych i prawie własności lub użytkowania wieczystego do gruntu. Ilość zweryfikowanych transakcji – 3423.

Zauważalny jest spadek ilości zawieranych transakcji w 2011 r.

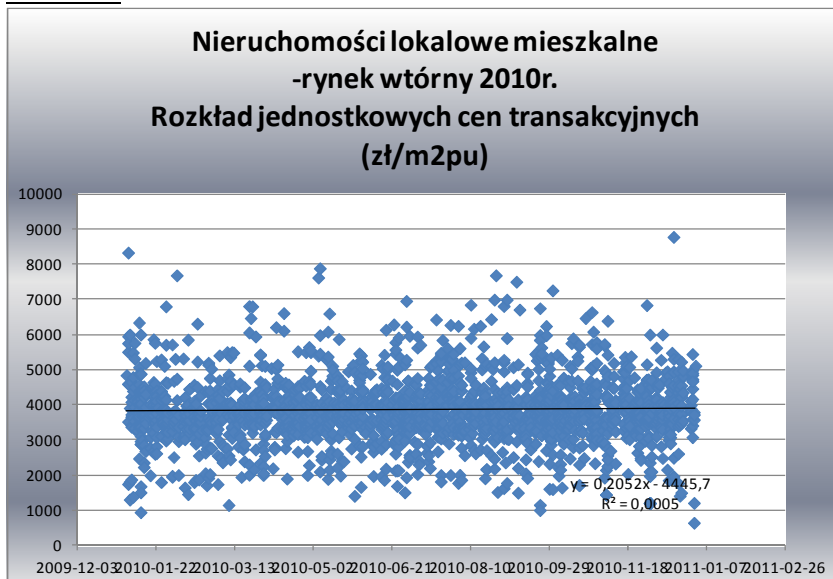


### Rozkład średnich cen jednostkowych w poszczególnych latach.

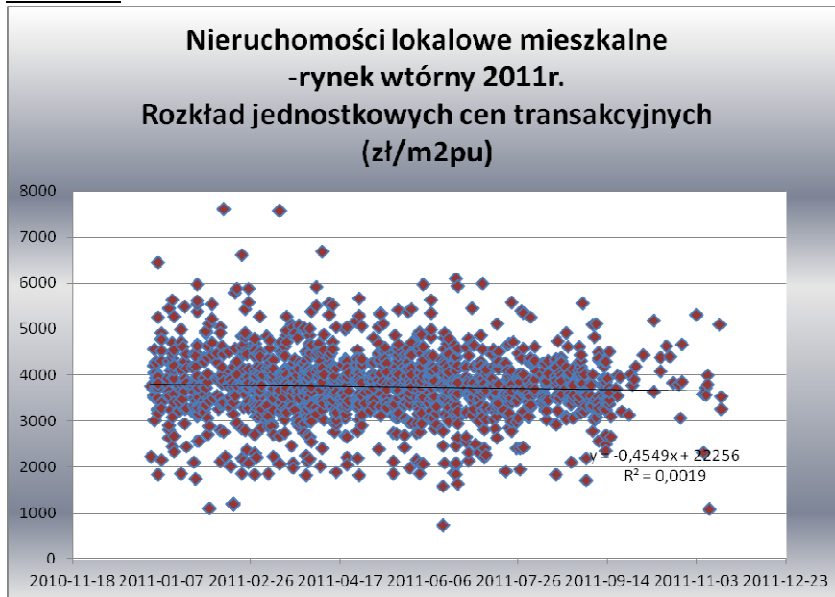


### Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend czasowy.

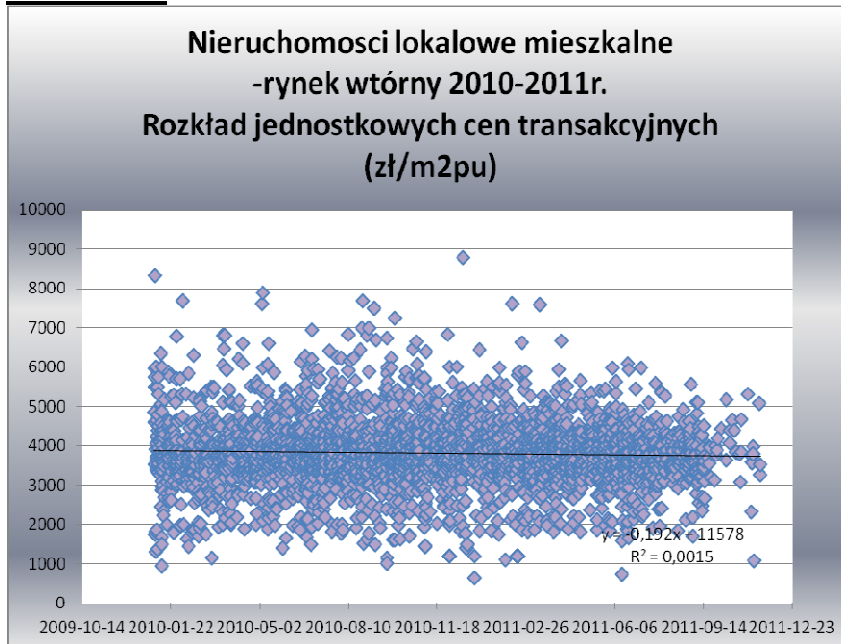
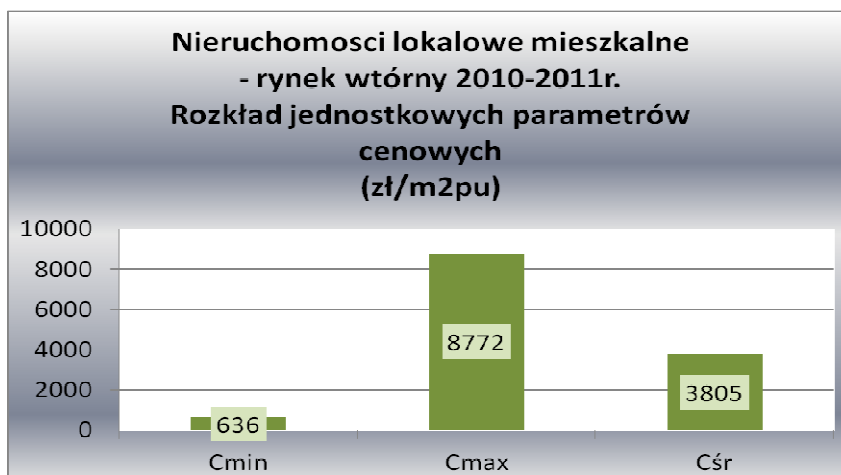
2010rok.



2011rok.

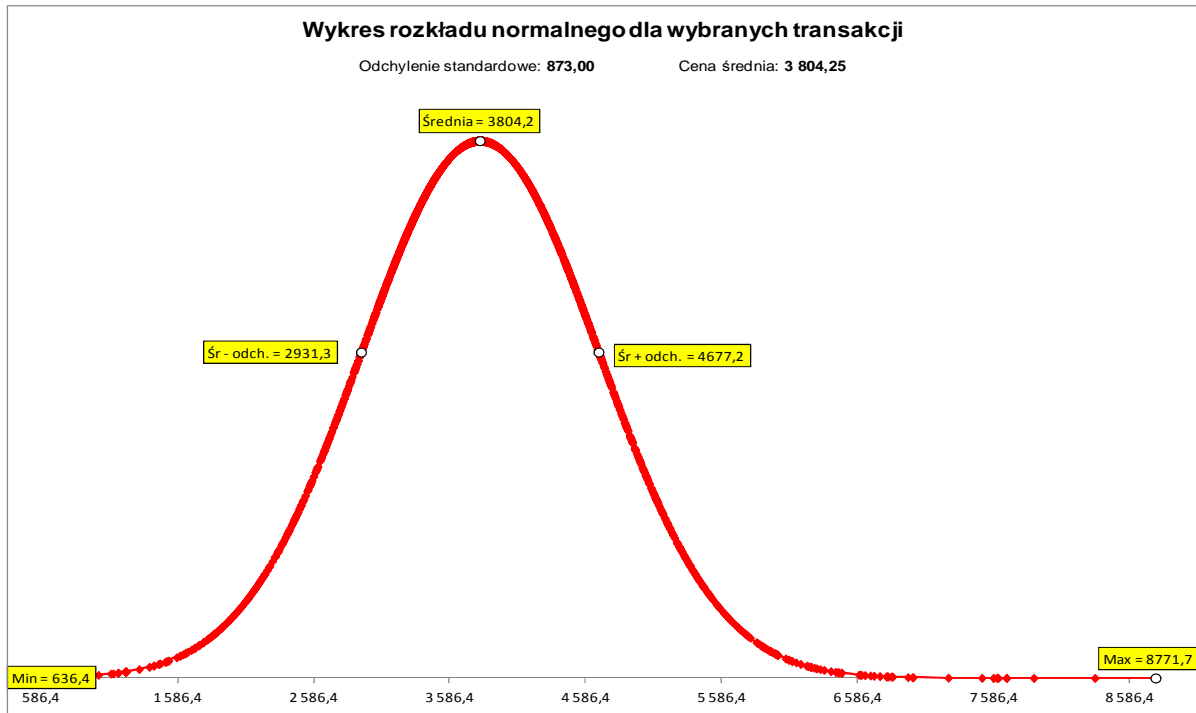


2010-2011r.

**Rozkład jednostkowych parametrów cenowych za lata 2010-2011.**

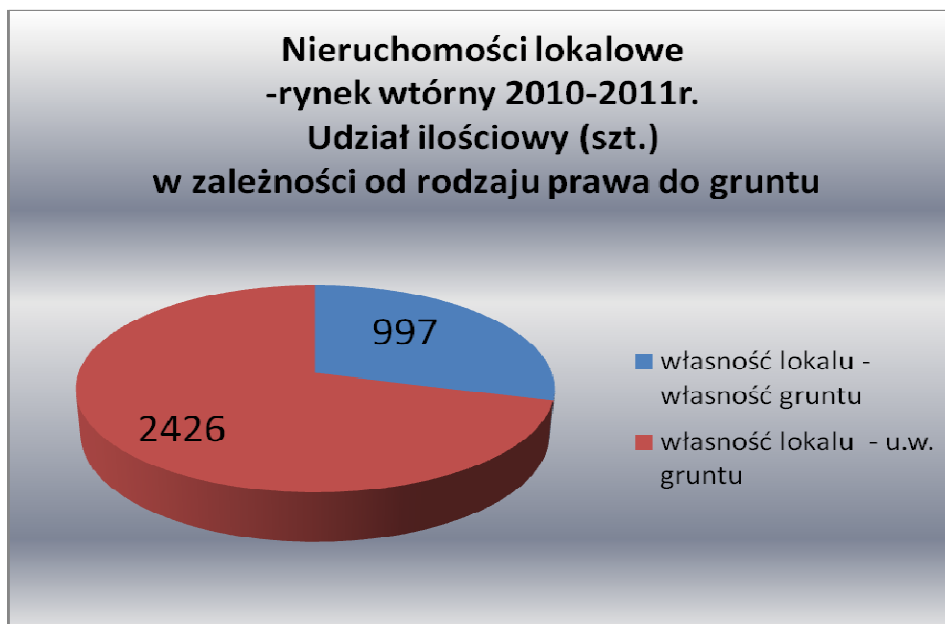
**Rozkład normalny (Gaussa) przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach jednostkowych poniżej 2931 zł/m<sup>2</sup>pu i powyżej 4677 zł/m<sup>2</sup>pu wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

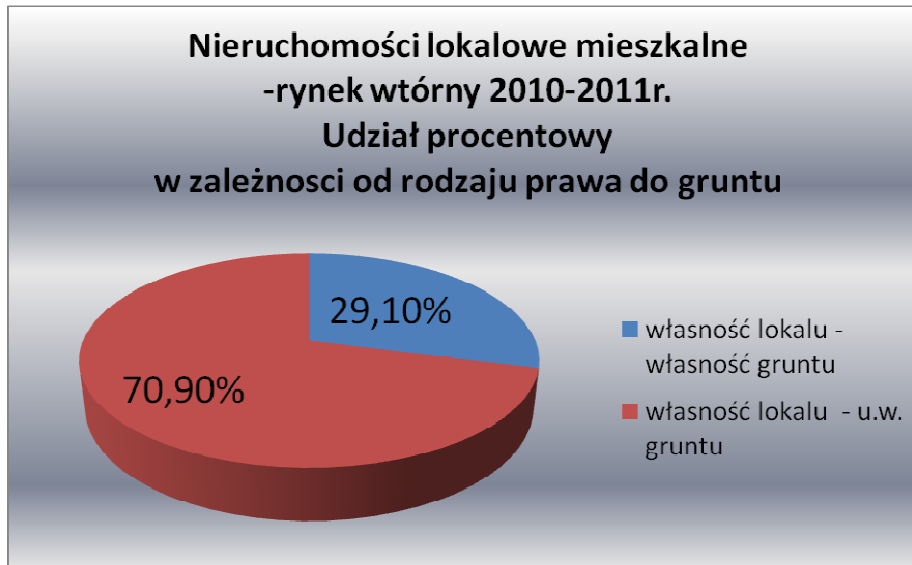


**Udział ilościowy w rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych wg prawa do gruntu.**

Udział prawa własności gruntu stanowi 41,1% ilości transakcji z prawem u.w. gruntu.

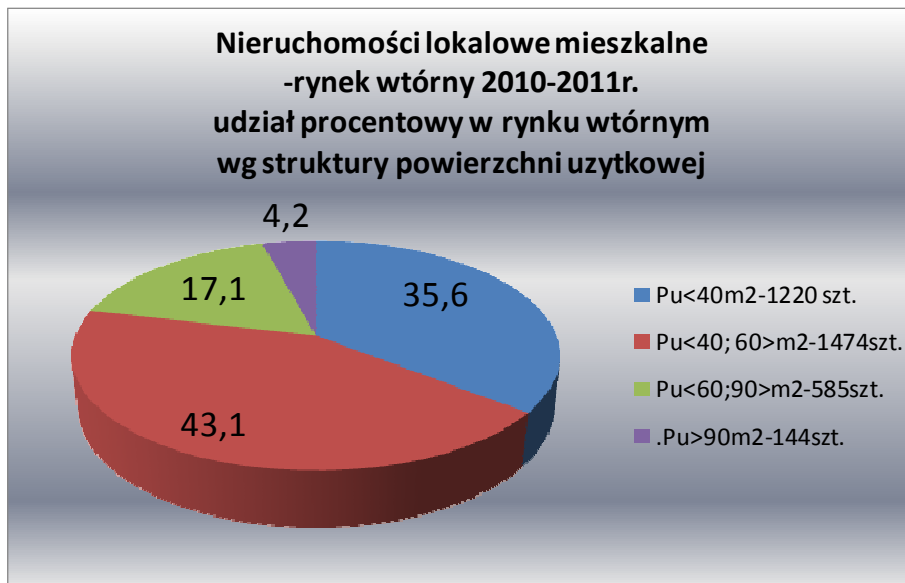


**Udział procentowy w rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych wg prawa do gruntu.**



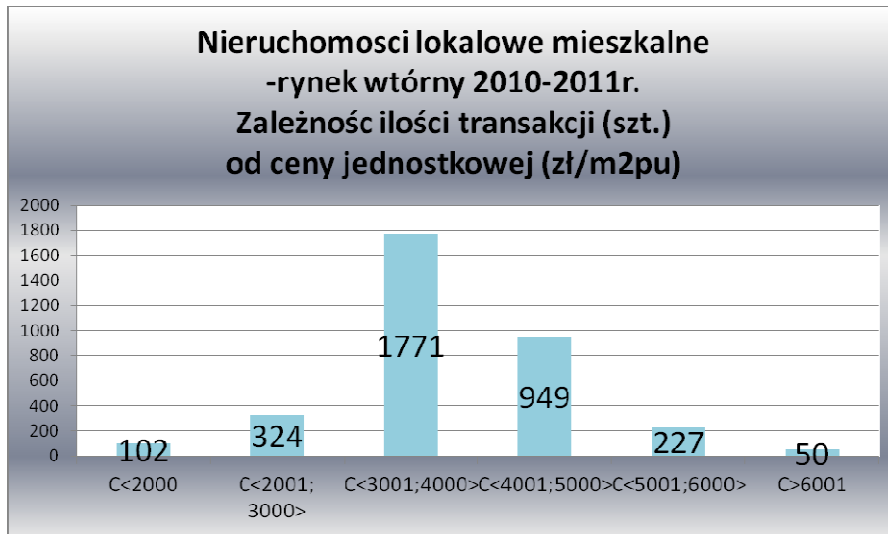
**Udział w rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych wg wielkości powierzchni użytkowej.**

Największy udział w rynku wtórnym mają lokale o powierzchni z przedziału <40; 60> m<sup>2</sup>.  
Najmniejszy udział w rynku pierwotnym mają lokale o powierzchni >90m<sup>2</sup>.

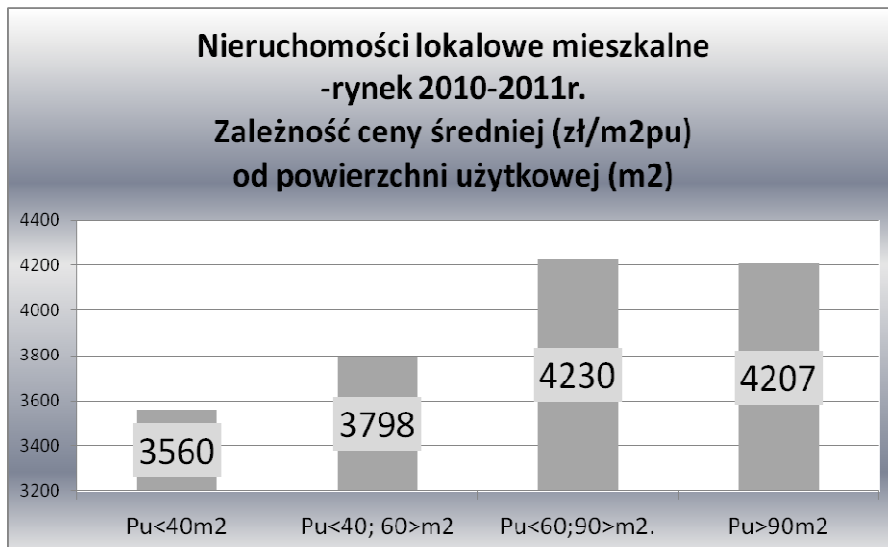


**Zależność ilości transakcji od ceny jednostkowej.**

Największa ilość transakcji dotyczy cen jednostkowych z przedziału <3001; 4000>zł/m<sup>2</sup>pu.



**Zależność ceny średniej od powierzchni użytkowej.**



### I.2.1. Rynek wtórny z podziałem na dzielnice

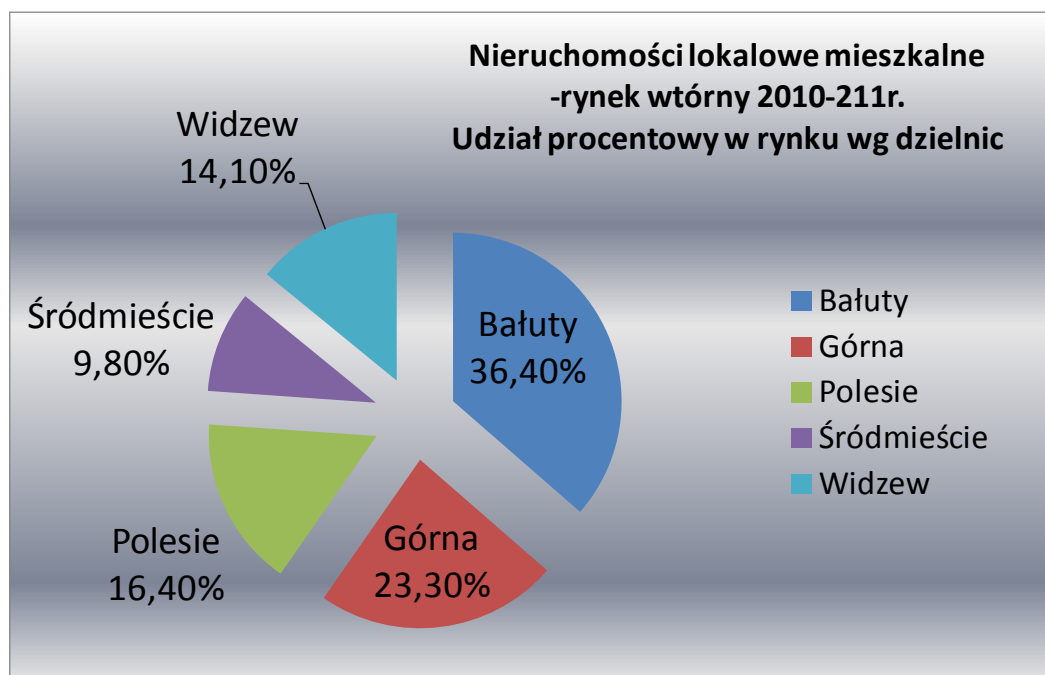
#### Podział na dzielnice:

- a) Bałuty
- b) Górna
- c) Polesie
- d) Śródmieście
- e) Widzew

#### Udział w obrocie na rynku nieruchomości lokalowych wg dzielnic miasta:

Największy udział w obrocie rynkowym mają nieruchomości lokalowe położone w dzielnicy Bałuty – 36,4%

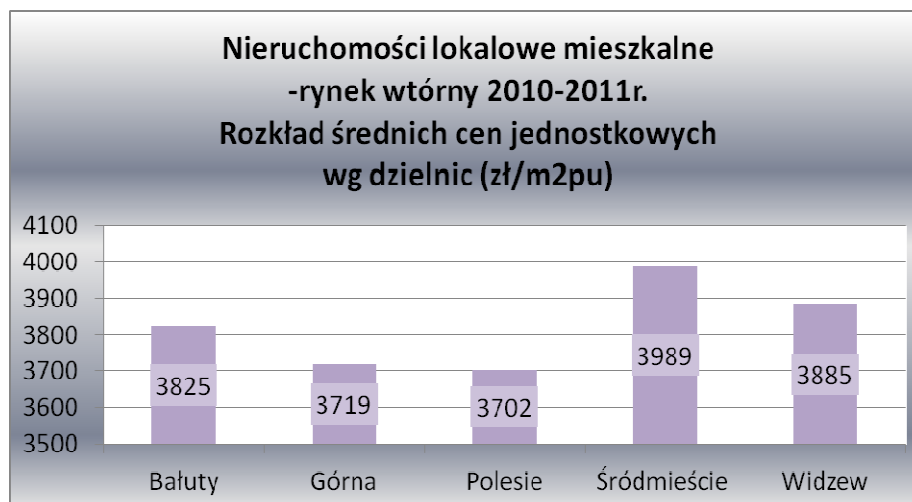
Najmniejszy udział w obrocie rynkowym mają nieruchomości lokalowe położone w dzielnicy Śródmieście – 9,8%



#### Rozkład średnich cen jednostkowych wg dzielnic.

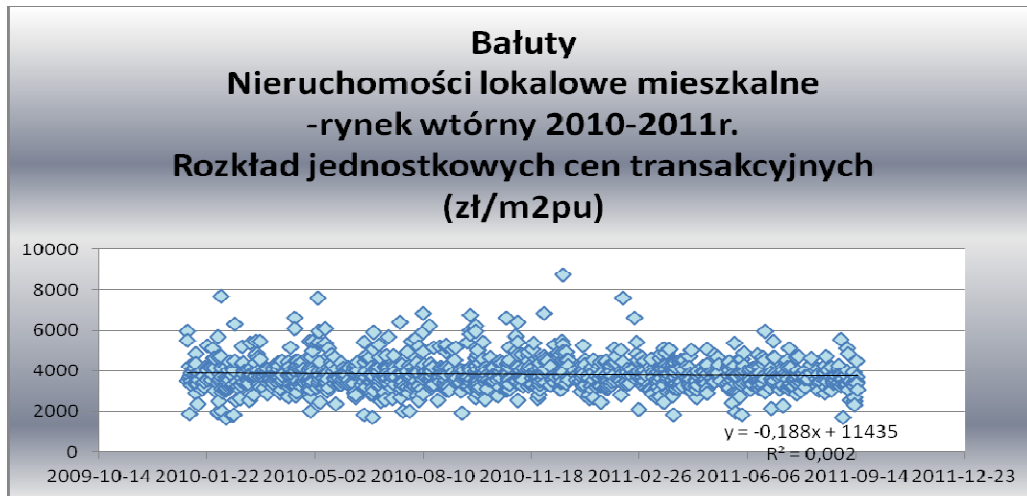
Najwyższe średnie ceny jednostkowe odnotowane zostały w dzielnicy Śródmieście.

Najniższe ceny jednostkowe charakteryzują dzielnicę Polesie.

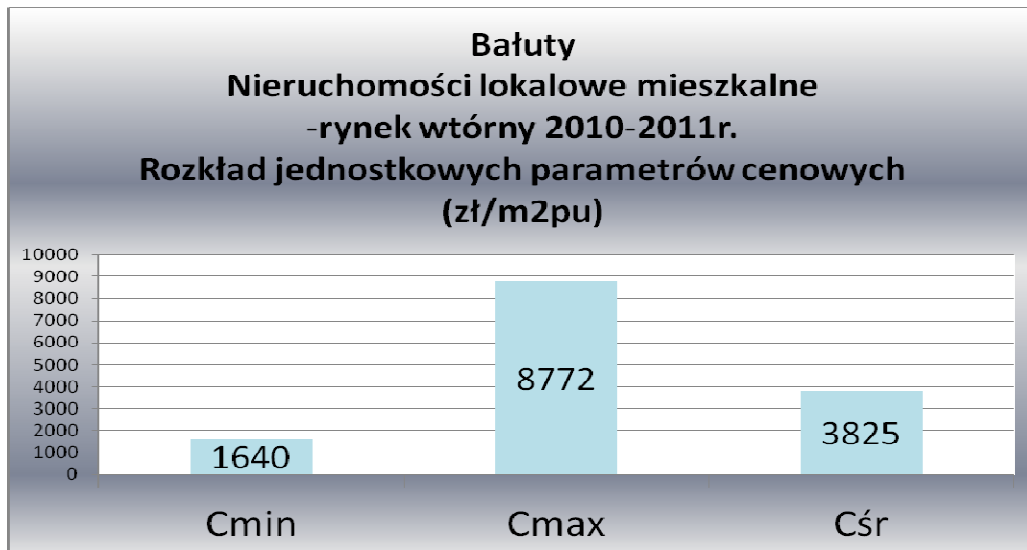


### a) Bałuty

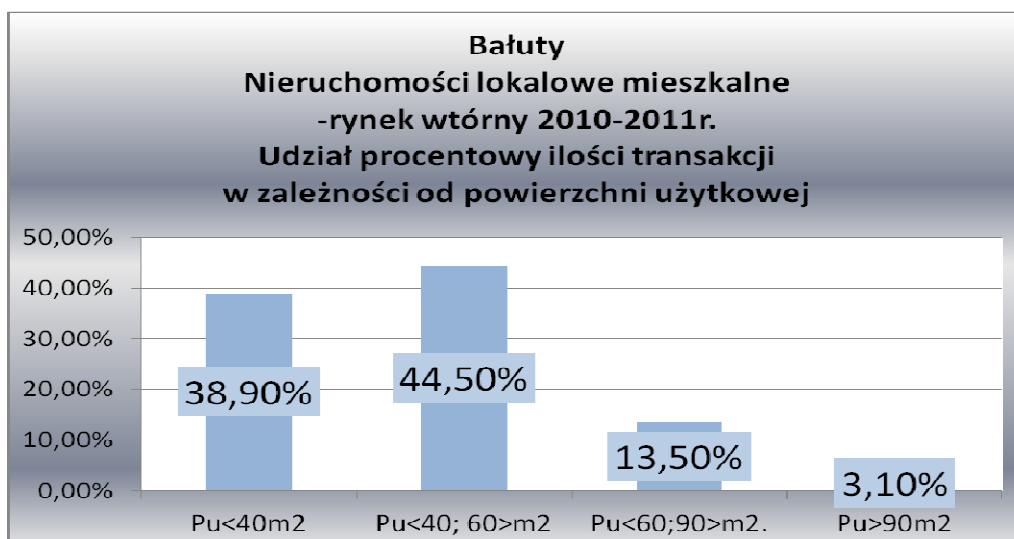
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



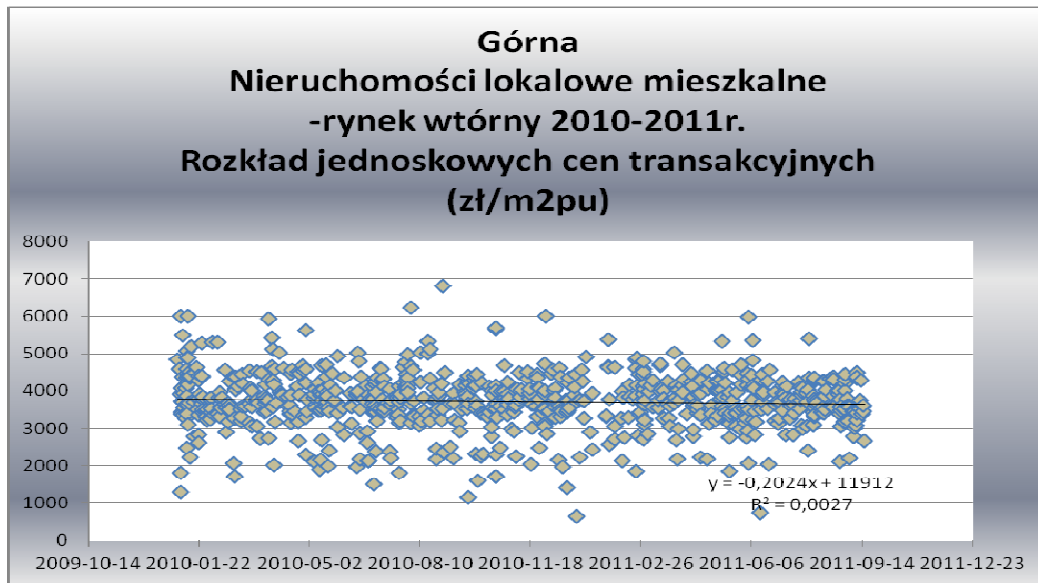
Udział procentowy ilości transakcji wg powierzchni użytkowej.



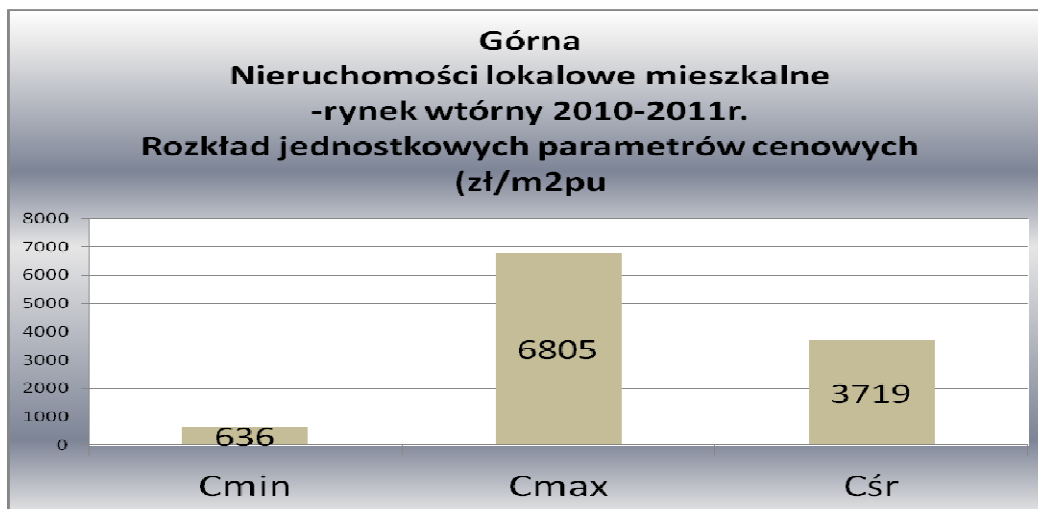


## b) Górna

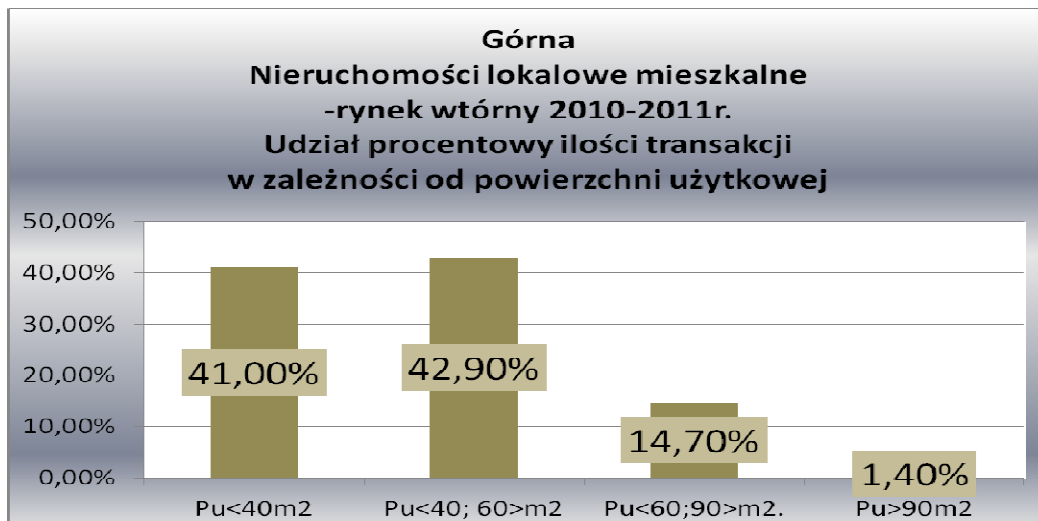
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.

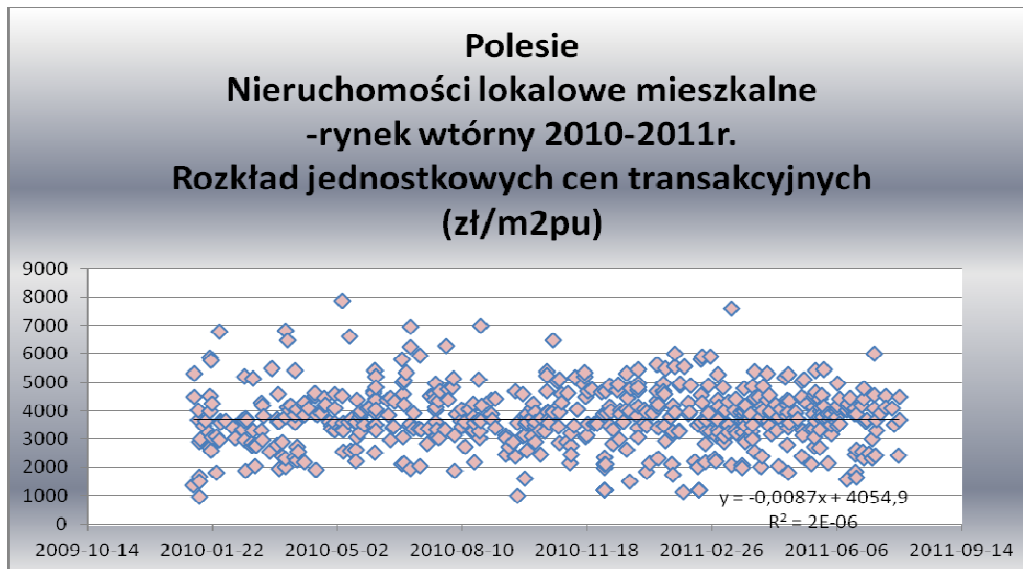


Udział procentowy ilości transakcji wg powierzchni użytkowej.

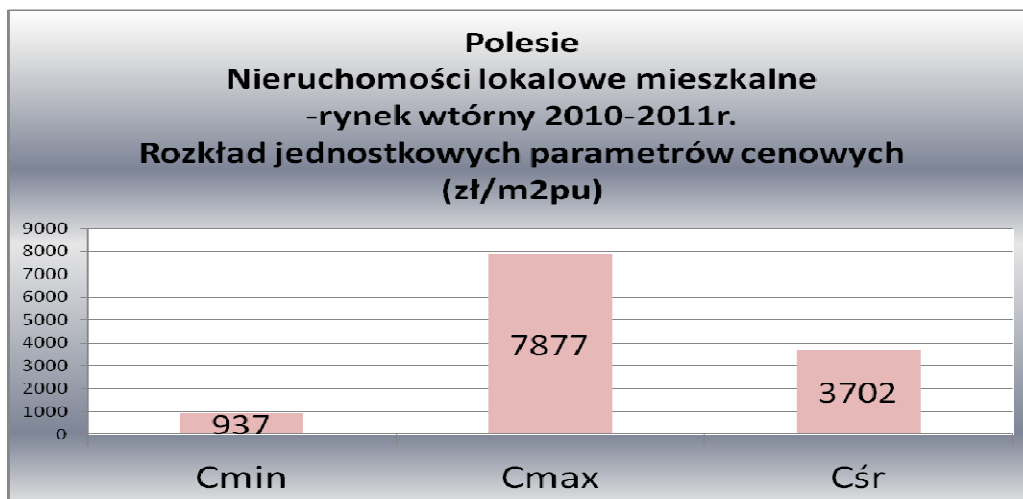


## c) Polesie

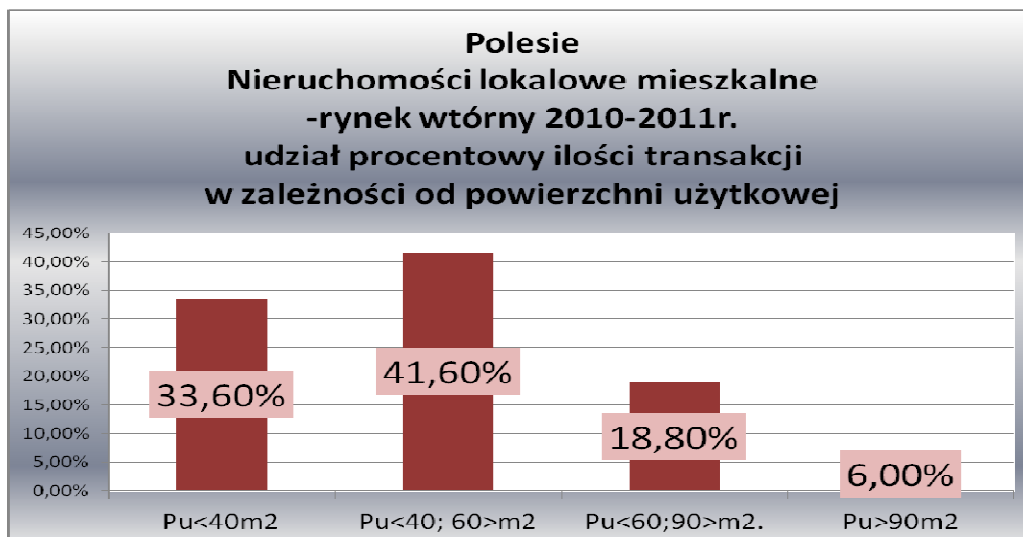
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.

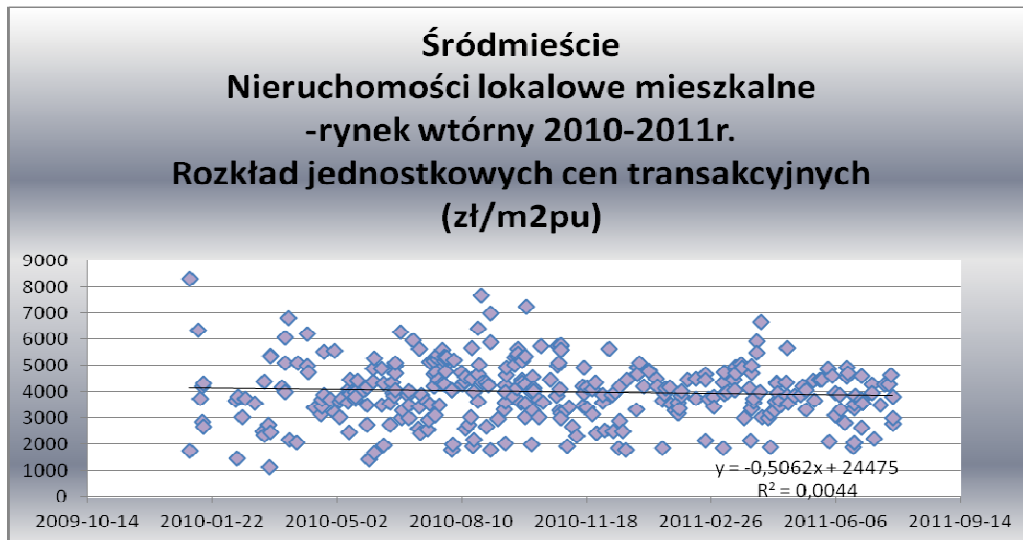


Ilość transakcji wg powierzchni użytkowej.

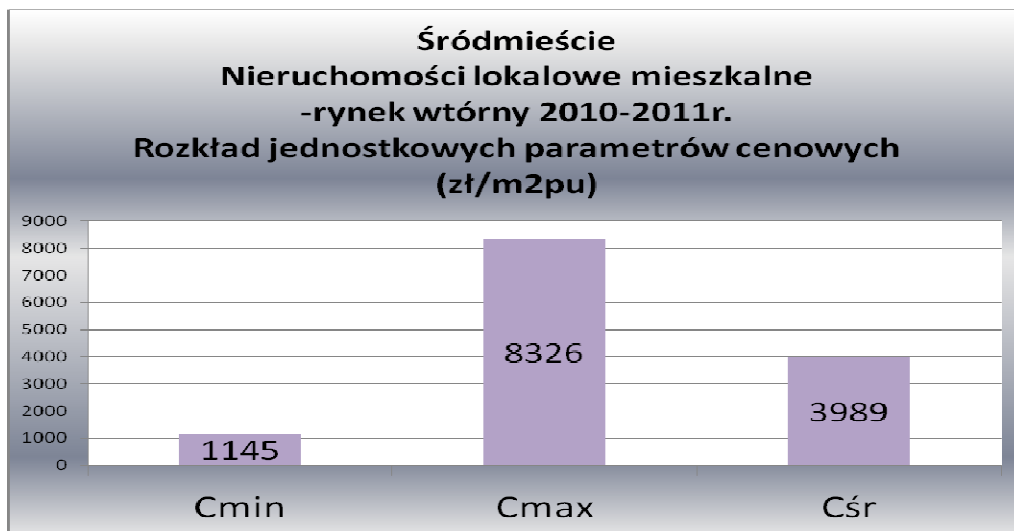


#### d) Śródmieście

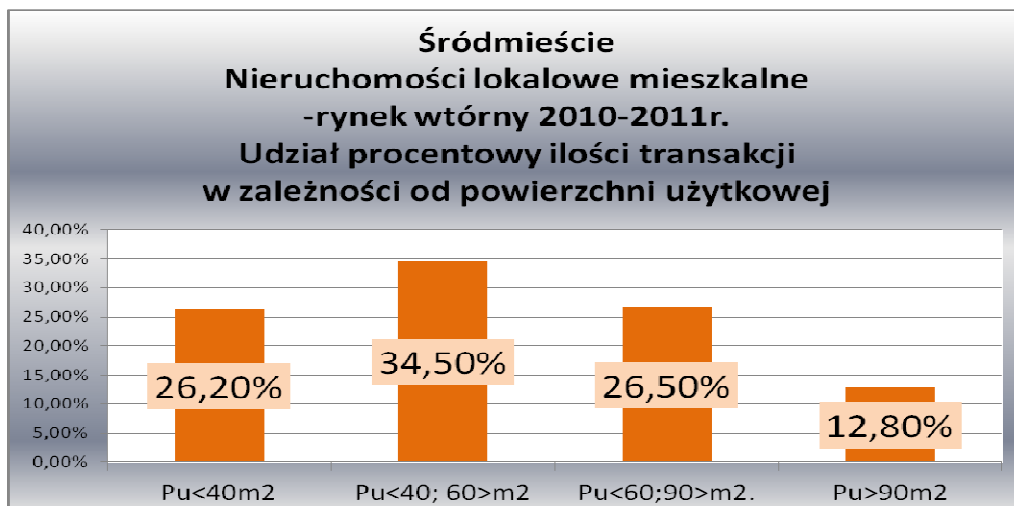
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.

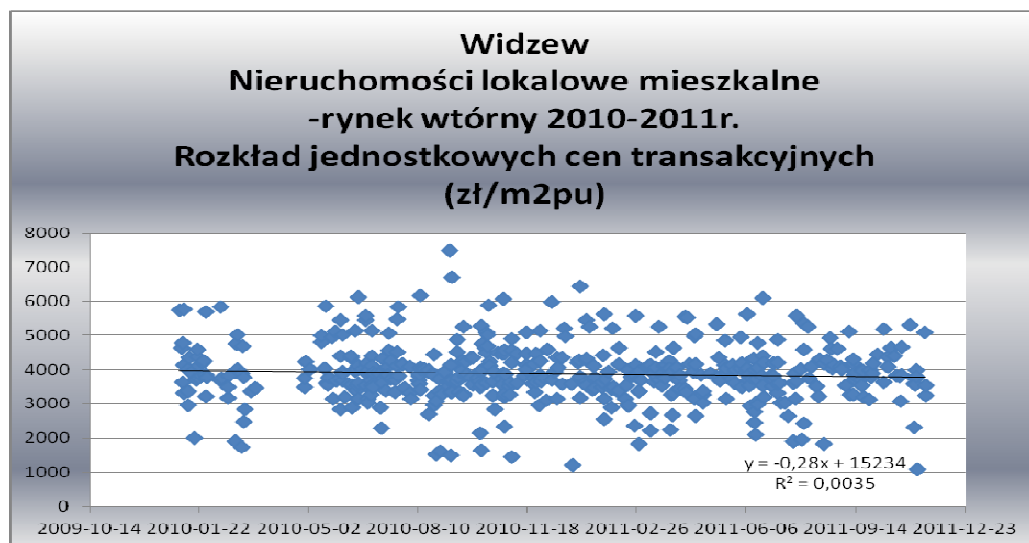


Udział transakcji wg powierzchni użytkowej.

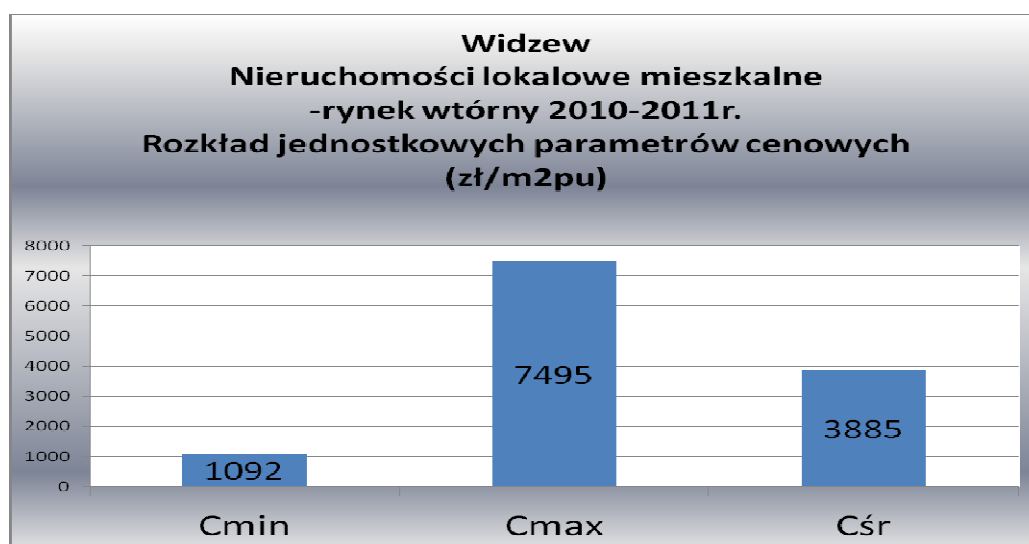


## f) Widzew

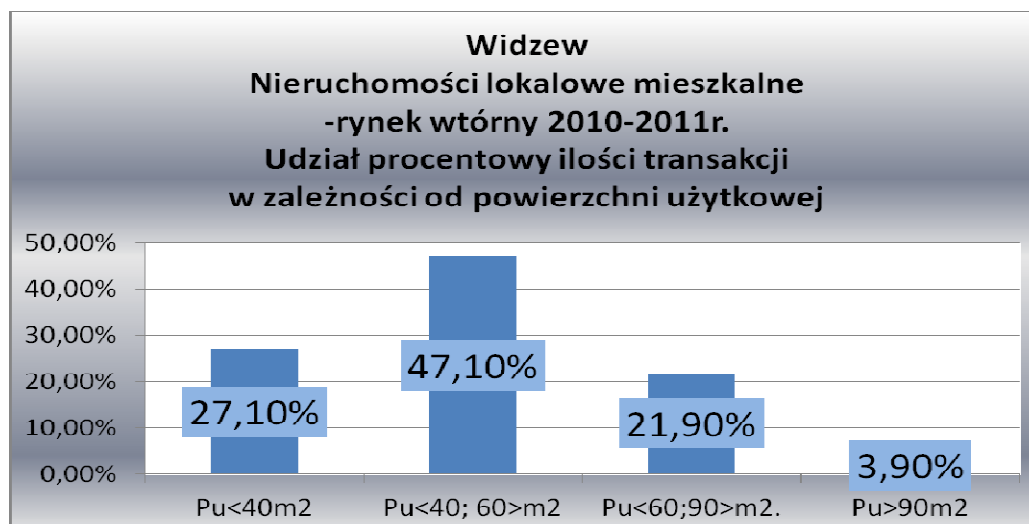
Rozkład cen jednostkowych i trend czasowy.



Rozkład jednostkowych parametrów cenowych.



Udział transakcji wg powierzchni użytkowej.



## II. GRUNTY NIEZABUDOWANE

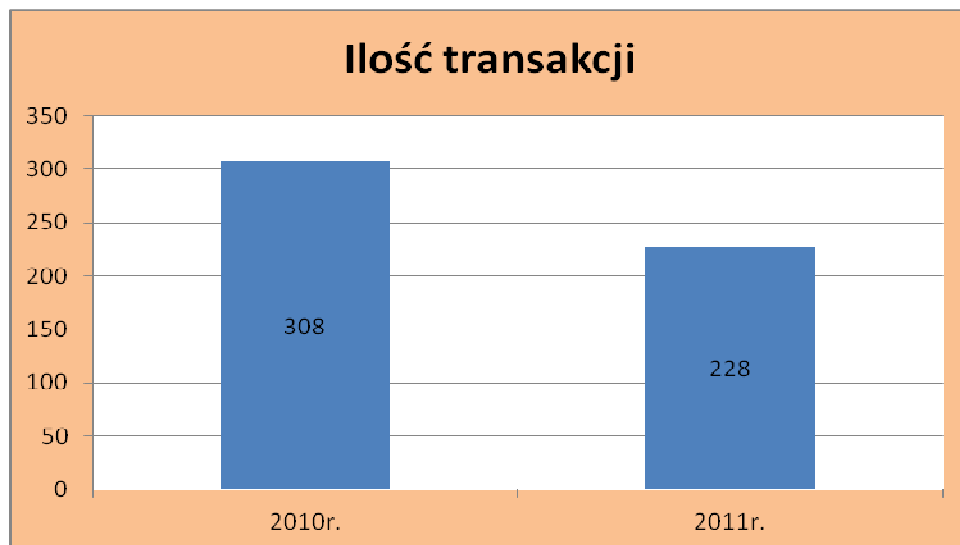
Analizą objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.  
Jednostka porównawcza – 1m<sup>2</sup> gruntu.

Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r. to 536 , w tym :

2010r. – 308

2011r. – 228

Zauważalny spadek ilość transakcji w roku 2011 w stosunku do roku 2010 .

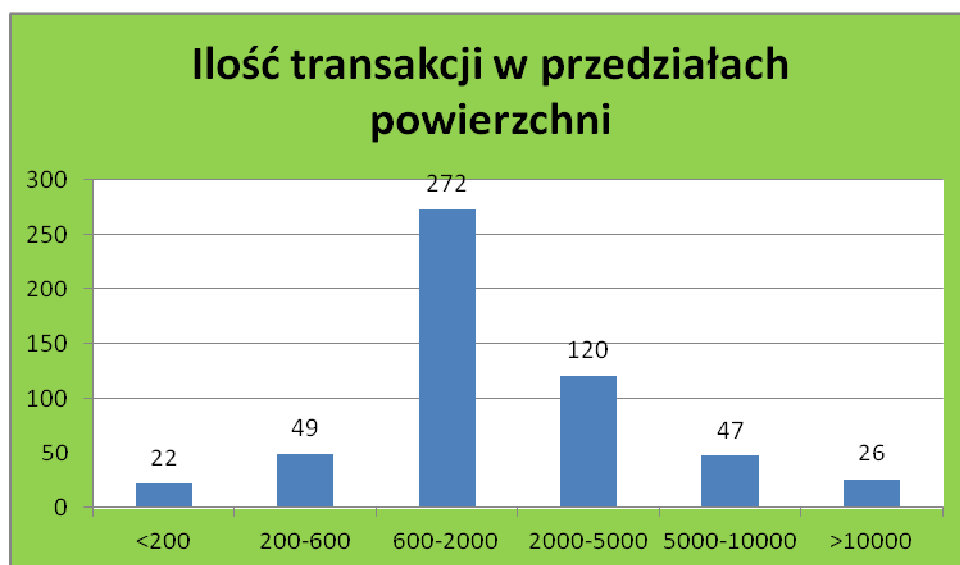


Jedna transakcja wyraźnie ponad rynkiem , odrzucona z dalszej analizy . W 06.2011r. sprzedano na Bałutach 794 m<sup>2</sup> gruntu za 3149 zł/m<sup>2</sup> .

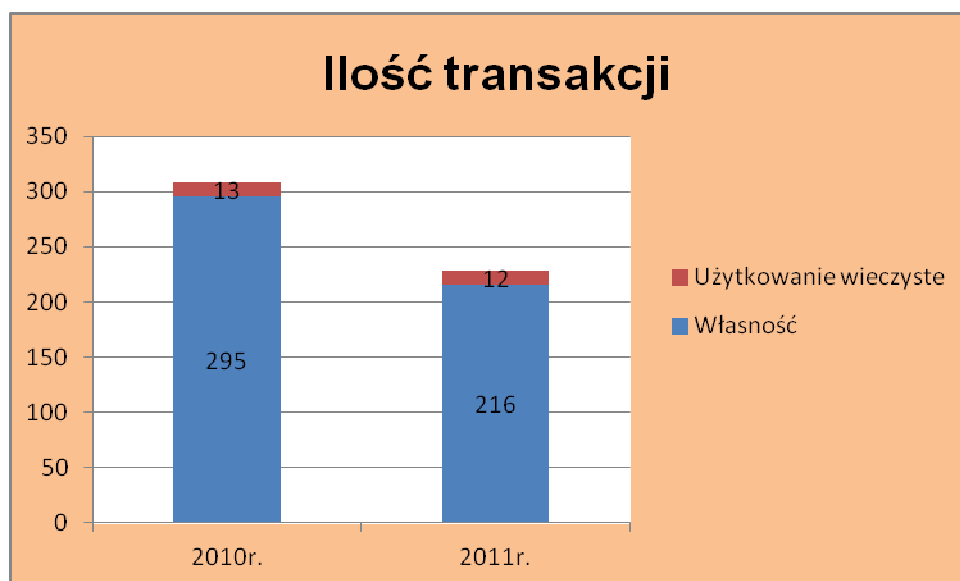
Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu .

Ilość transakcji zawartych w wyselekcjonowanych , najczęściej występujących na rynku , przedziałach powierzchni gruntu , jest zróżnicowana .

Najwięcej transakcji zawarto w przedziale powierzchni 600 m<sup>2</sup> - 2000 m<sup>2</sup>.



Ilość transakcji z podziałem na rodzaj prawa przysługującego nieruchomości :



Ilość transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jest bardzo mała. W roku 2010 stanowiła 4% wszystkich transakcji a w roku 2011 stanowiła 5% wszystkich transakcji.

UWAGI :

W dalszej analizie uwzględniono tylko transakcje sprzedaży prawa własności .

Ze wszystkich transakcji stanowiących przedmiot prawa własności wyselekcjonowano :

1. grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
2. grunty pod budownictwo mieszkaniowe rezydencjonalne i developerskie

## II.1. Grunty pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Ze wszystkich transakcji stanowiących **przedmiot prawa własności** wyselekcjonowano **grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne**.

Do tej kategorii gruntów zakwalifikowano **grunty o powierzchni od 200 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>**.

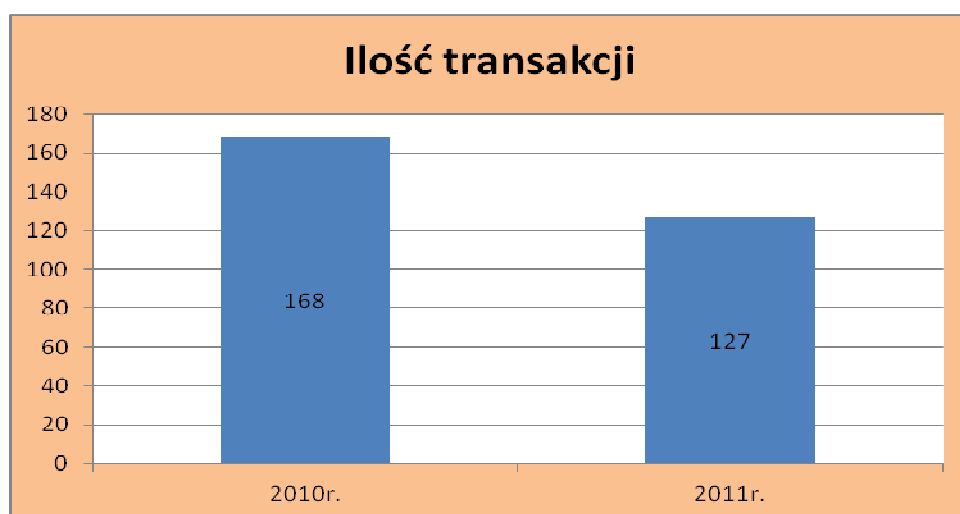
Uznano, że grunty o powierzchni poniżej 200 m<sup>2</sup> nie nadają się pod zabudowę a grunty powyżej 2000 m<sup>2</sup> przeznaczone są pod zabudowę rezydencjalną.

**Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r. to 295**, w tym :

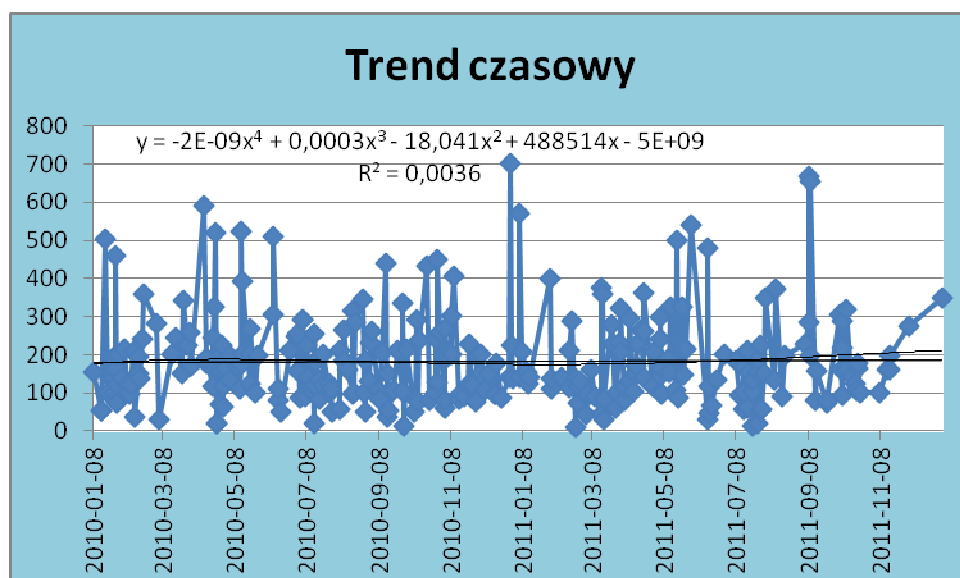
2010r. – 168

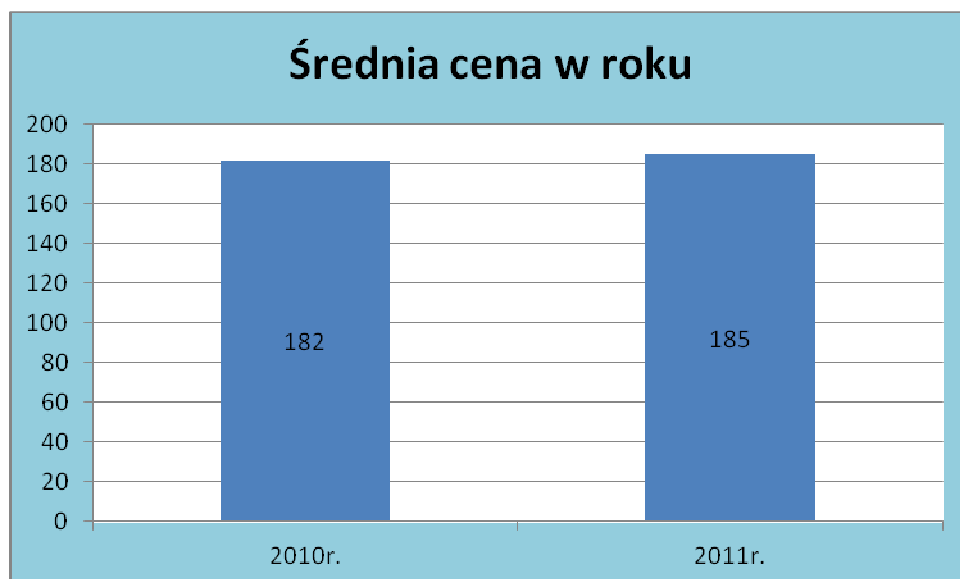
2011r. – 127

Zauważalny spadek ilość transakcji w roku 2011 w stosunku do roku 2010.



**Trend czasowy stabilny.**





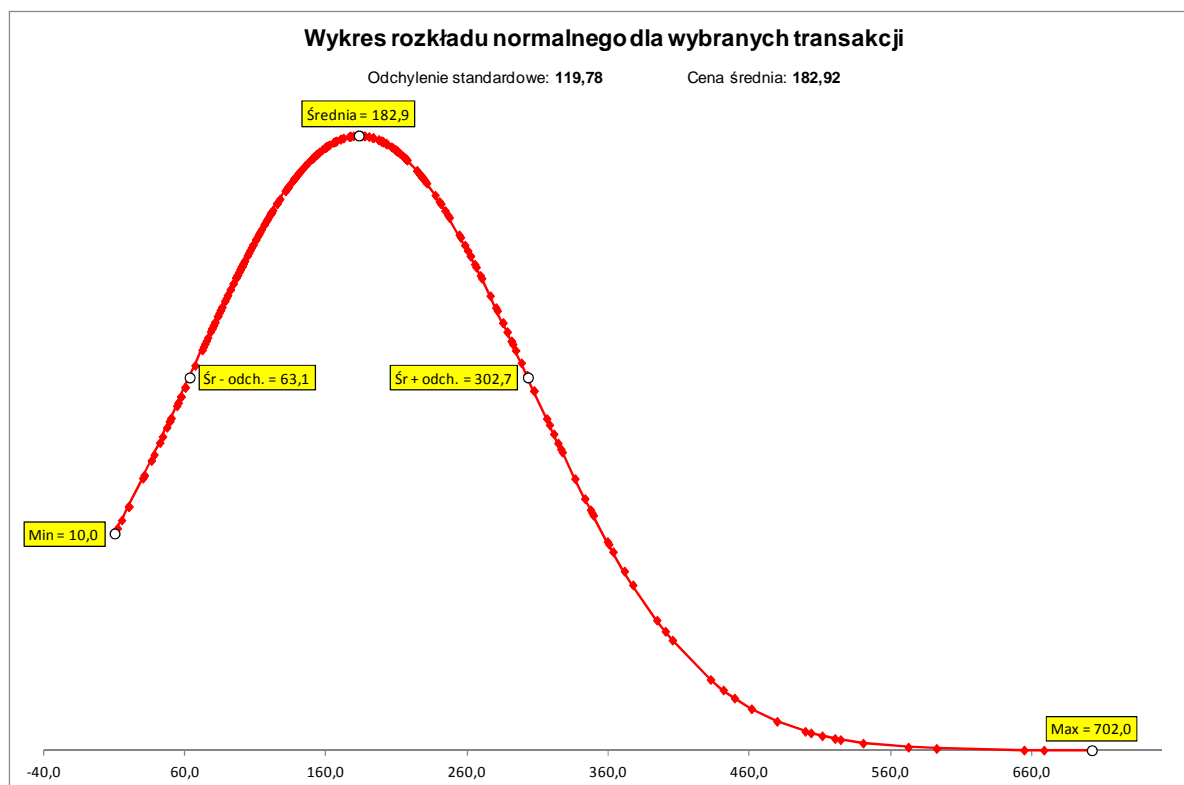
**Rozkład normalny (Gausa) przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 303 zł/m<sup>2</sup> i poniżej 63 zł/m<sup>2</sup> wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

Rozkład cen od 10 zł/m<sup>2</sup> do 702 zł/m<sup>2</sup> .

**Średnia cena wynosi 183 zł/m<sup>2</sup> .**

**Dominanta wynosi 154 zł/m<sup>2</sup> .**

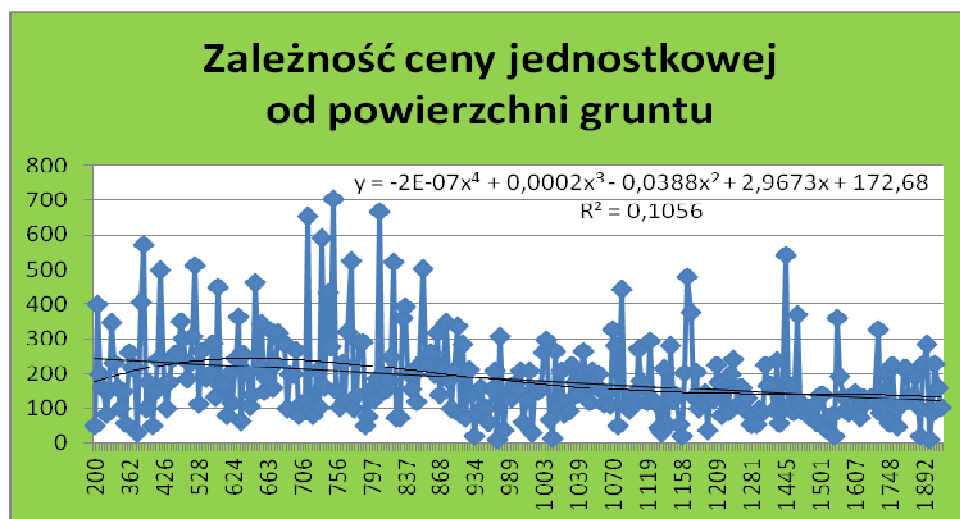


**Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu nieznacznie zmienna.**

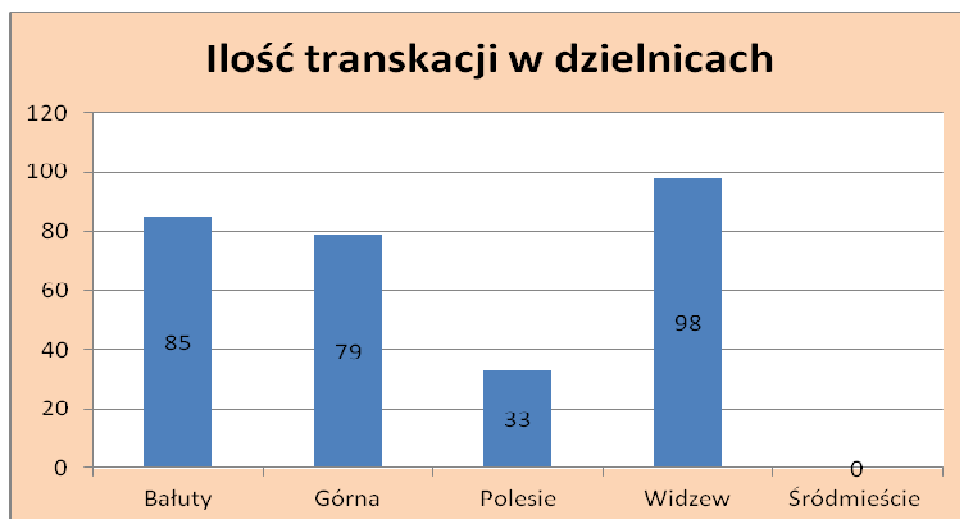
Generalnie za grunty o większej powierzchni płacone są nieco niższe ceny jednostkowe .

Jednak dla różnych przedziałów powierzchni zależność ta jest różna .





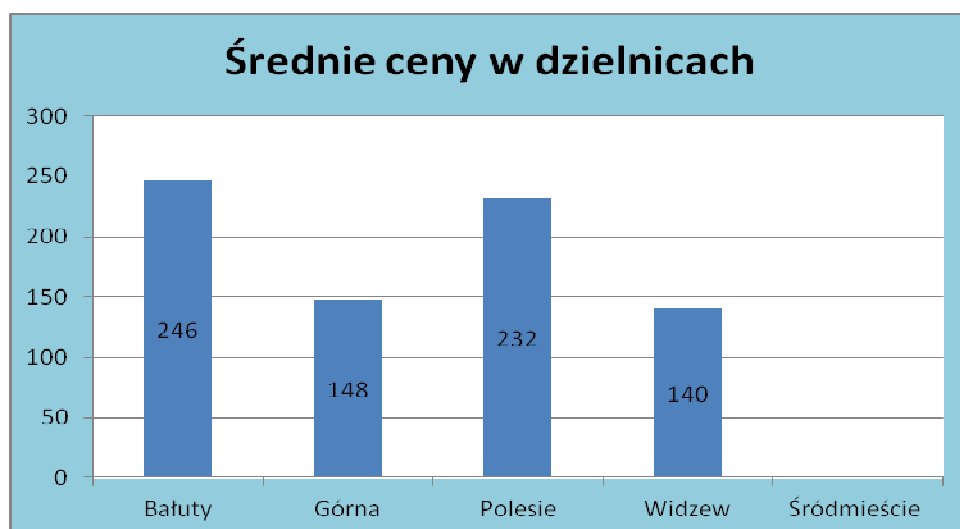
Ilość transakcji w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawia się następująco.



Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawiają się następująco.

Najwyższe ceny płacone są na Bałutach i na Polesiu .

Najniższe ceny płacone są na Górnej i na Widzewie .



## II.2. Grunty pod budownictwo mieszkaniowe rezydencjonalne i developerskie .

Do tej kategorii gruntów zakwalifikowano grunty o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

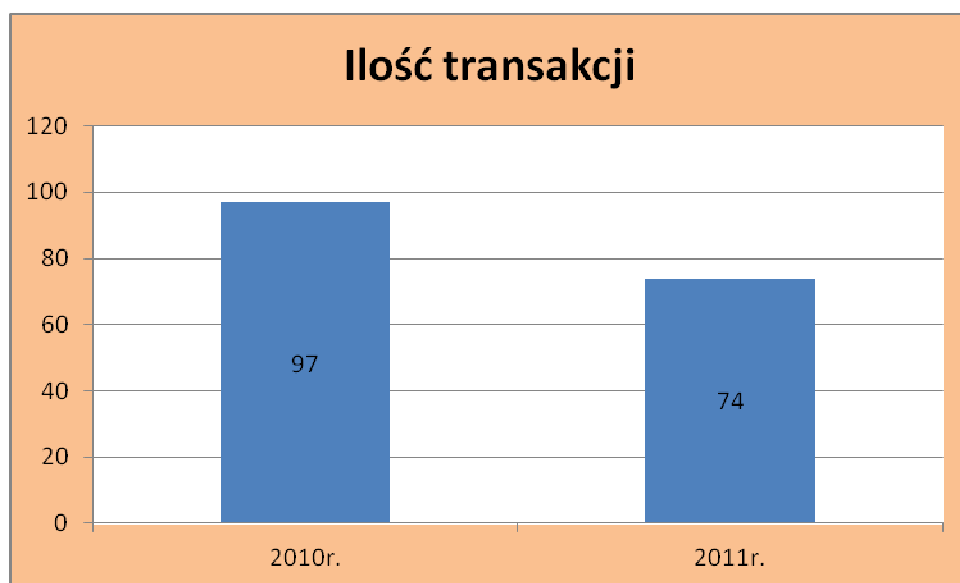
Wszystkie transakcje stanowią przedmiot prawa własności .

Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r. to 171 , w tym :

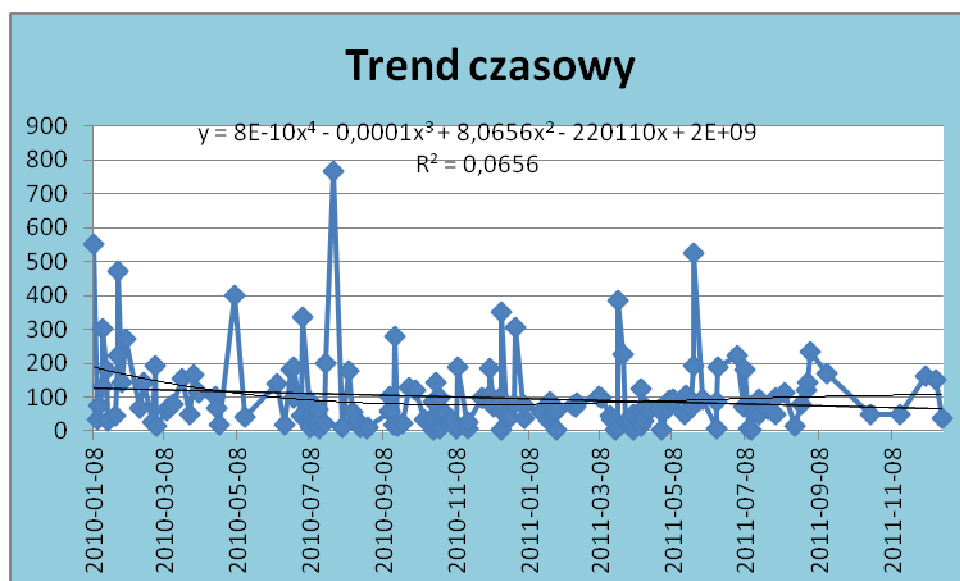
2010r. – 97

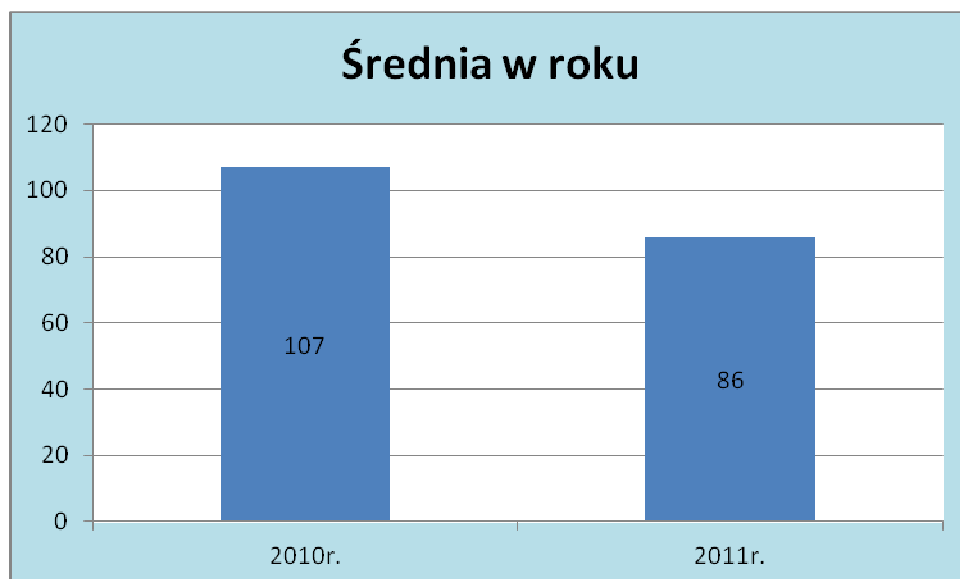
2011r. – 74

Zauważalny spadek ilość transakcji w roku 2011 w stosunku do roku 2010 .



Trend czasowy stabilny , nieznacznie malejący .





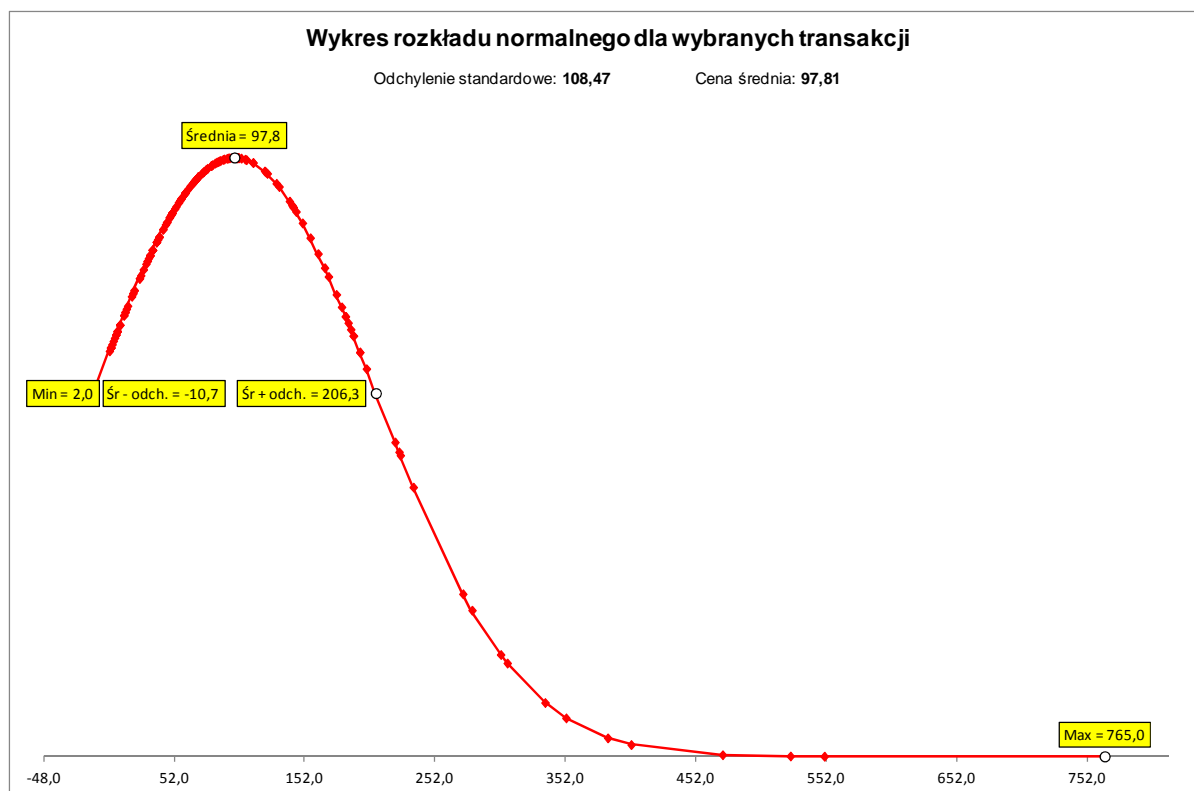
**Rozkład normalny (Gaussa) przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 206 zł/m<sup>2</sup> wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

Rozkład cen od 2 zł/m<sup>2</sup> do 765 zł/m<sup>2</sup> .

**Średnia cena wynosi 98 zł/m<sup>2</sup> .**

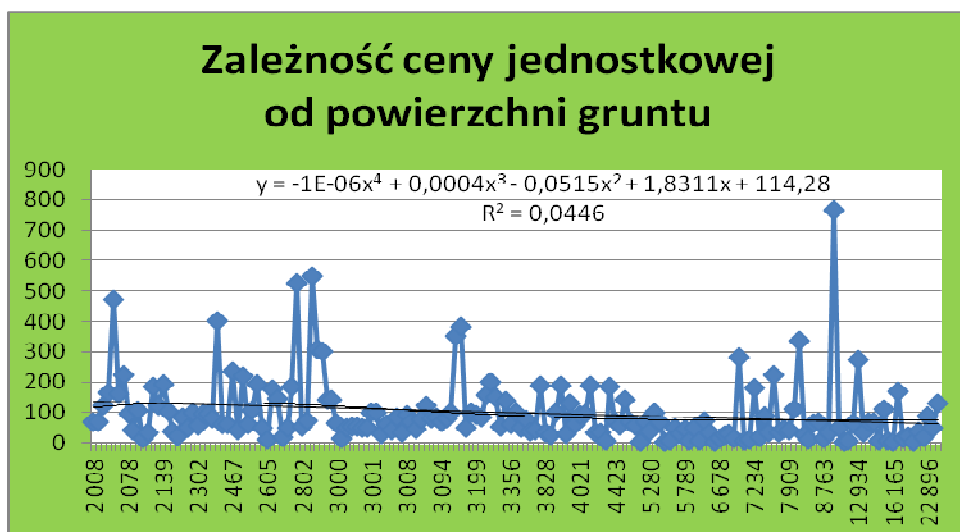
**Dominanta wynosi 67 zł/m<sup>2</sup> .**



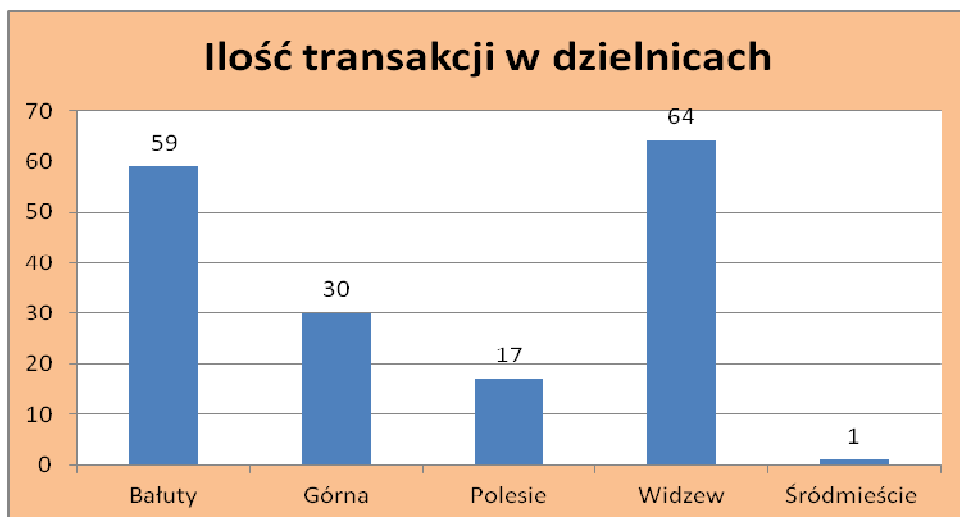
**Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu nieznacznie zmienna.**

Generalnie za grunty o większej powierzchni płacone są nieco niższe ceny jednostkowe .

Jednak dla różnych przedziałów powierzchni zależność ta jest różna .



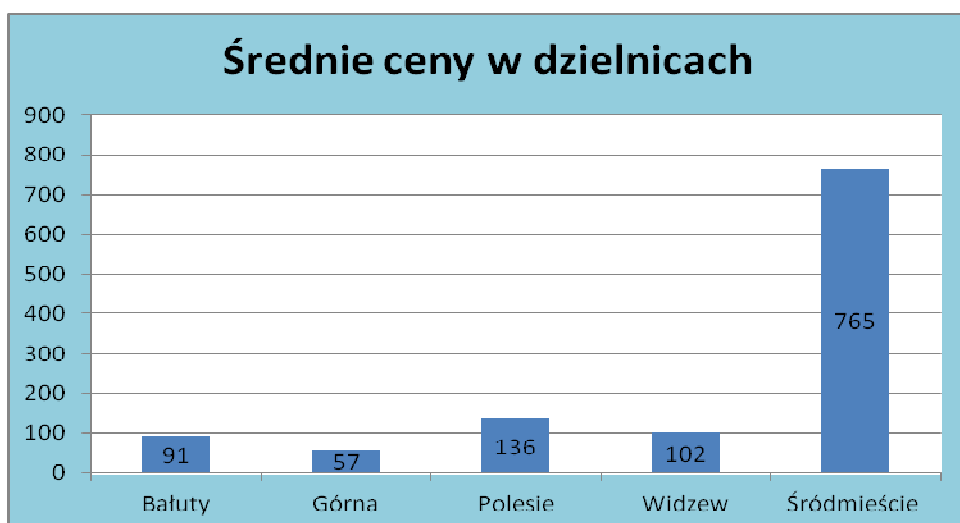
Ilość transakcji w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawia się następująco.



Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawiają się następująco.

Najwyższe ceny płacone są na Bałutach i na Widzewie .

Najniższe ceny płacone są na Górnej i na Polesiu .



### III. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

**Analizą objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.  
Jednostka porównawcza – cała zabudowana nieruchomość.**

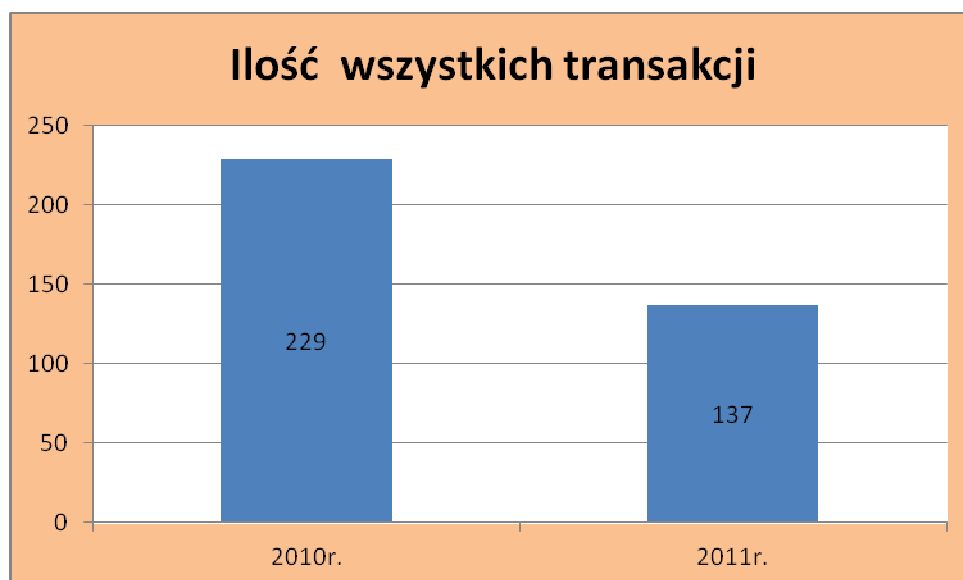
**Analizą objęto transakcje o powierzchni gruntu nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>. Uznano, że transakcje o większej powierzchni gruntu mają już charakter rezydencjonalny .**

**Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r. to 366 , w tym :**

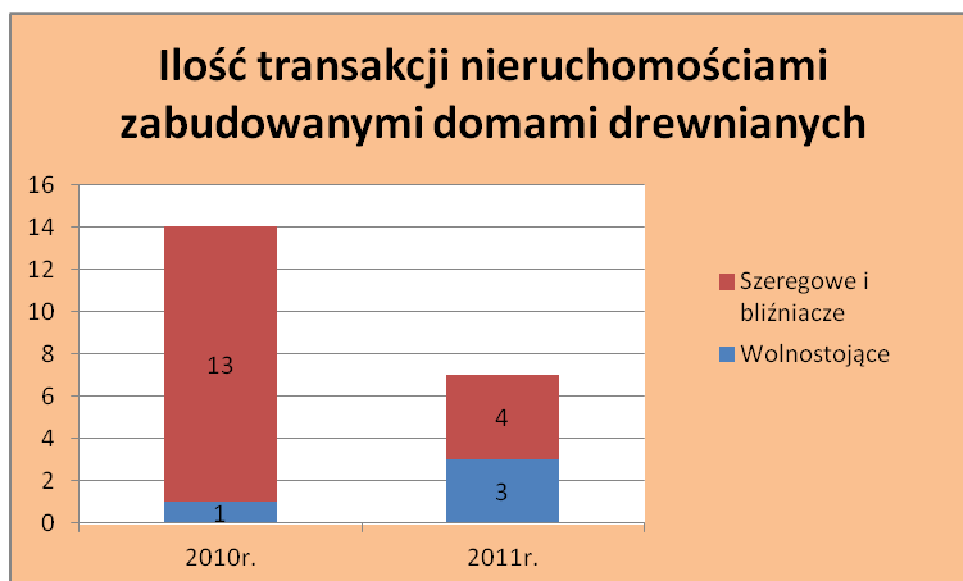
2010r. – 229

2011r. – 137

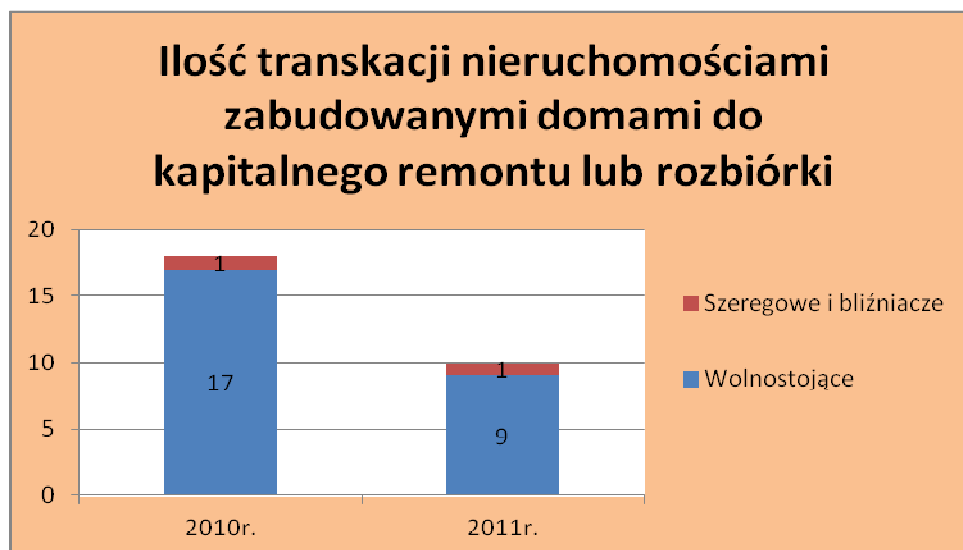
Zauważalny spadek ilość transakcji w roku 2011 w stosunku do roku 2010 .



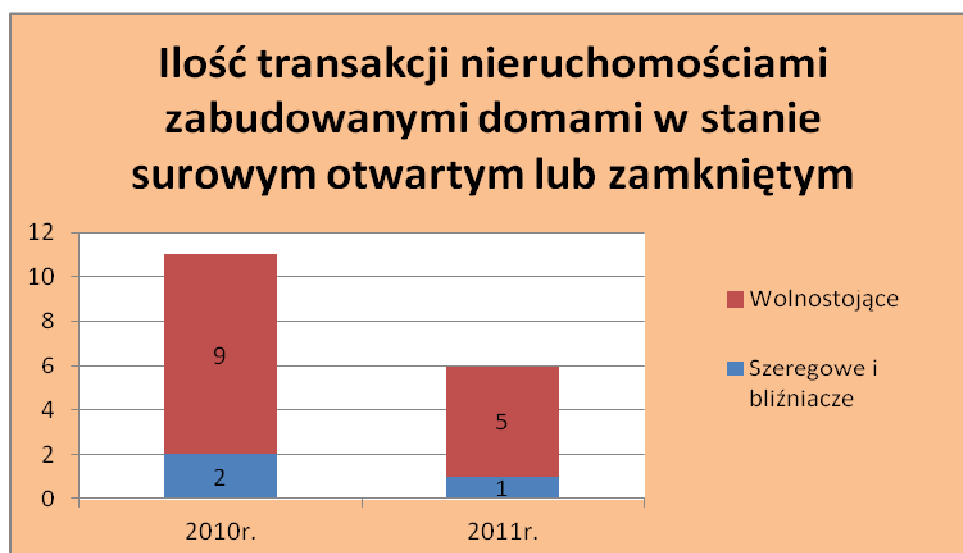
W tym nieruchomości zabudowane budynkami drewnianymi .



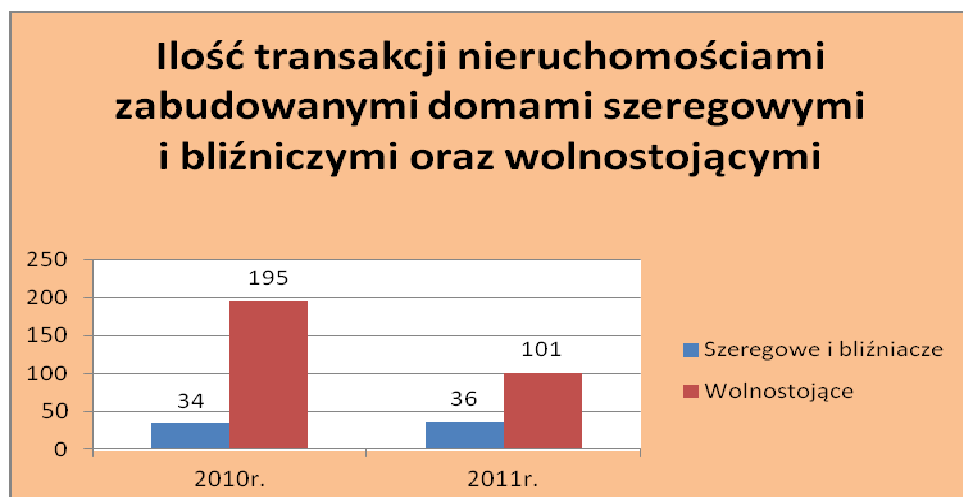
W tym nieruchomości zabudowane budynkami do kapitalnego remontu lub rozbiórki .



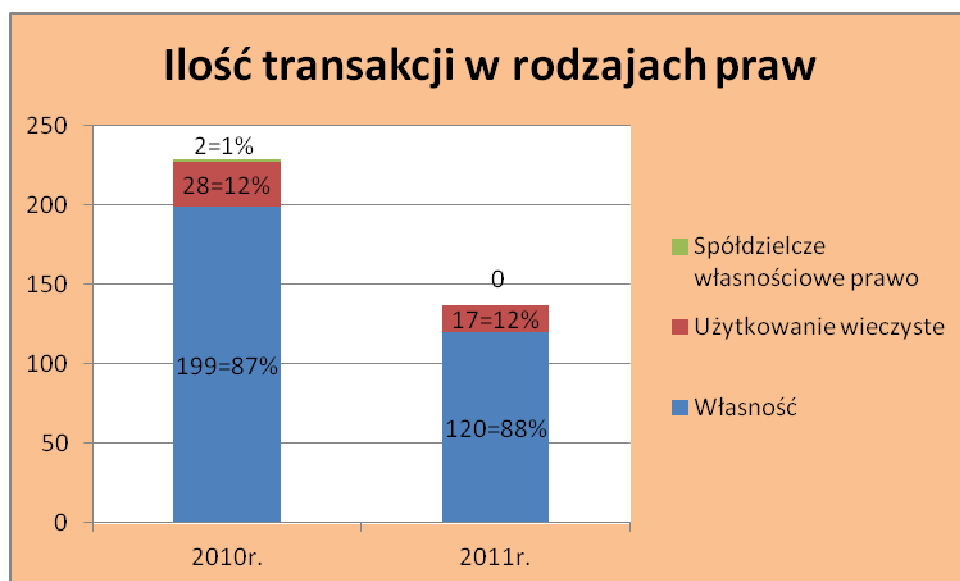
W tym nieruchomości zabudowane budynkami w stanie surowym otwartym lub zamkniętym .



Całkowita ilość transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami wolnostojącymi oraz szeregowymi i bliźniaczymi .



### Ilość transakcji z podziałem na rodzaj prawa przysługującego nieruchomości :



Ilość transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jest mała. W roku 2010 stanowiła 12% wszystkich transakcji i w roku 2011 stanowiła także 12% wszystkich transakcji. Ilość transakcji sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa jest pomijalnie mała .

#### **Dalszej analizie poddano nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi murowanymi , wykończonymi i użytkowymi .**

Odrzucono transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami drewnianymi , budynkami w stanie surowym otwartym i zamkniętym , budynkami do rozbiórki lub kapitalnego remontu .

**Analizie poddano transakcje stanowiące zarówno przedmiot prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego .**

**Postąpiono tak z uwagi na fakt , że rynek nie rozróżnia w zauważalny sposób tych praw. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 1% są pomijalnie małe kosztach utrzymania nieruchomości .**

**Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej i bliźniaczej .**

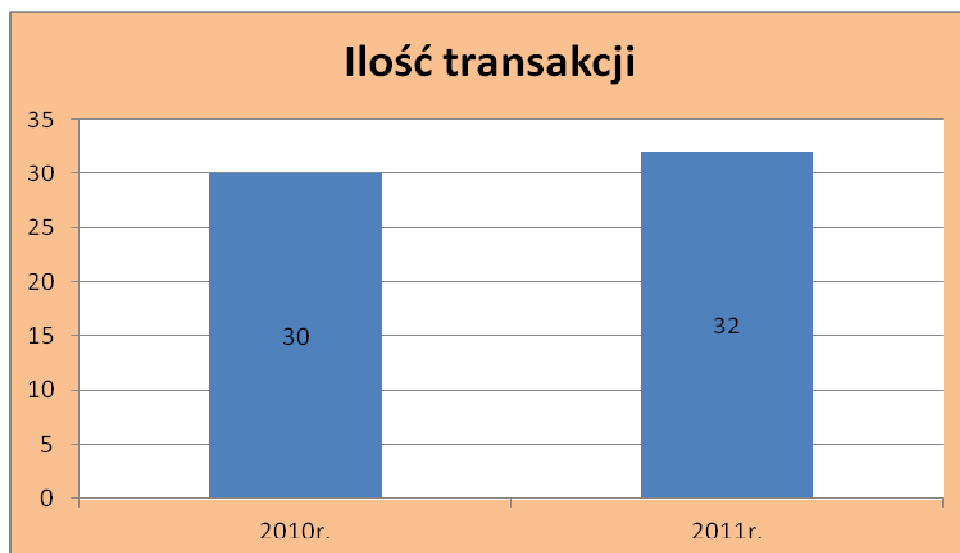
**Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r.**

**to 62 , w tym :**

2010r. – 30

2011r. – 32

Zbliżona ilość transakcji zawartych w roku 2011 i roku 2010 .



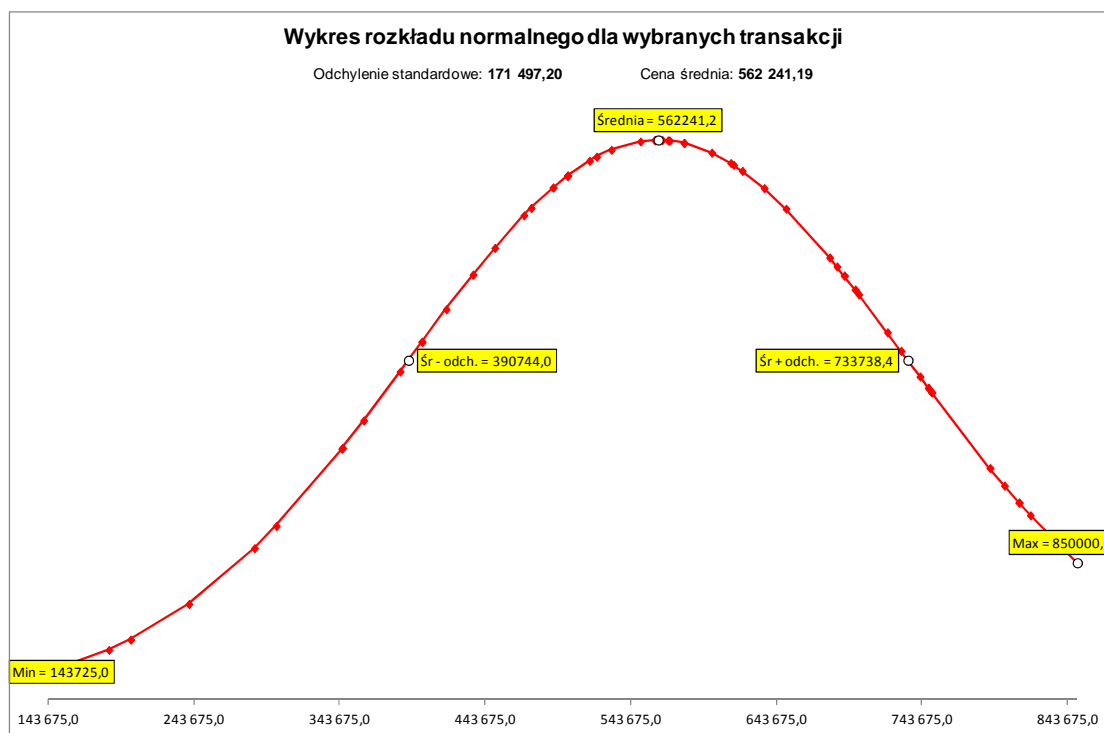
**Rozkład normalny (Gausa) przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach powyżej 734 000 zł i poniżej 391 000 zł wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

Rozkład cen od 144 000 zł do 850 000 zł .

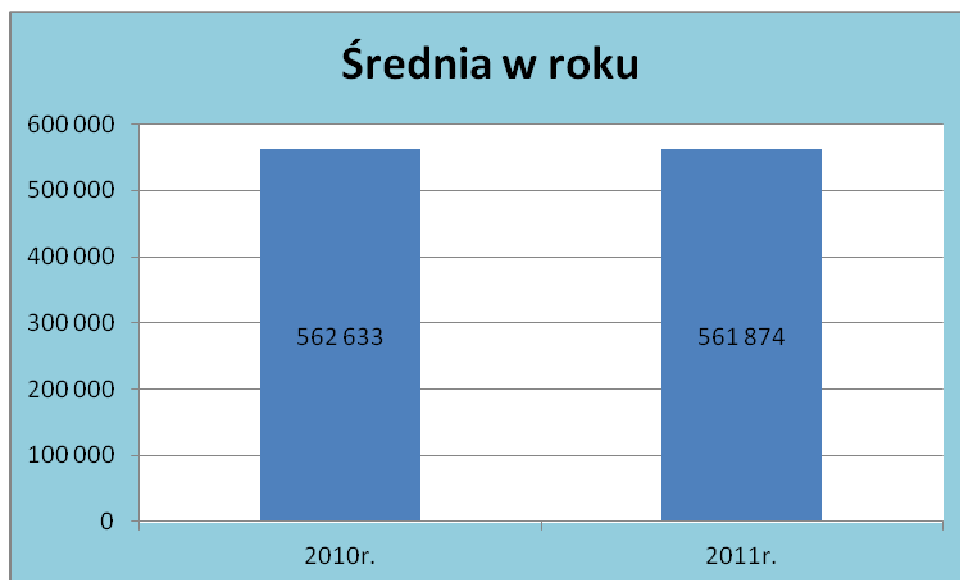
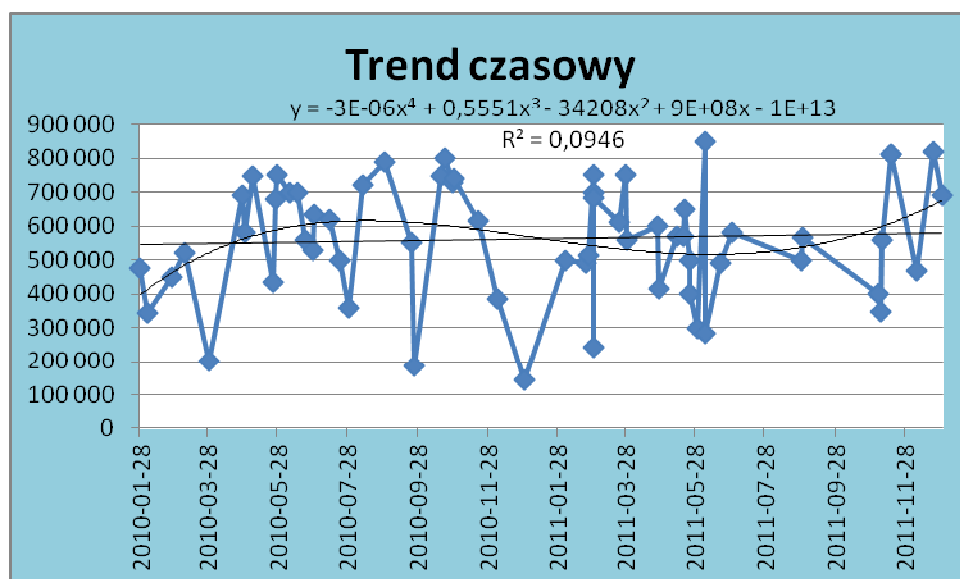
**Średnia cena wynosi 562 000 zł .**

**Dominanta wynosi 567 000 zł .**





### Trend czasowy stabilny .



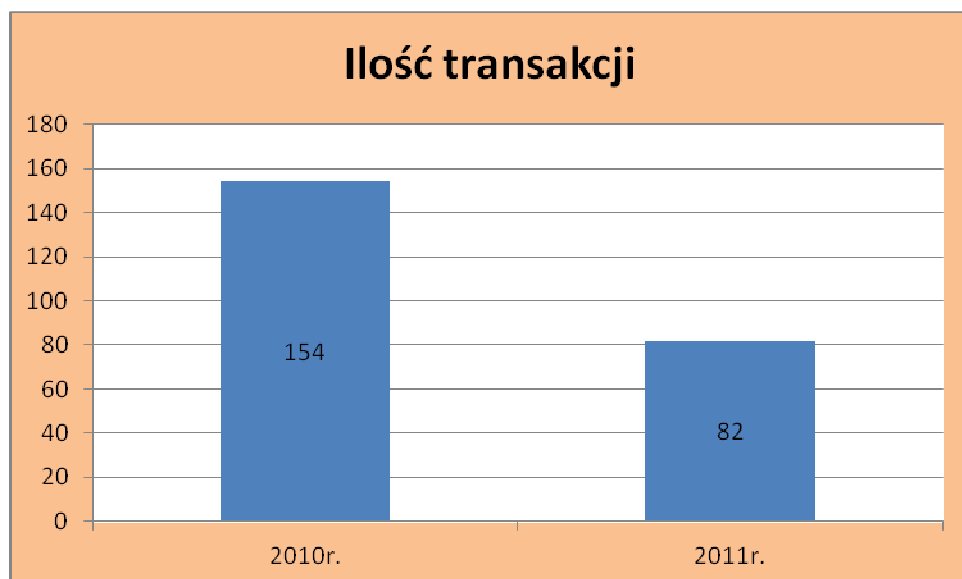
### Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie wolnostojącej .

**Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r. to 236 , w tym :**

2010r. – 154

2011r. – 82

Zauważalny spadek ilość transakcji w roku 2011 w stosunku do roku 2010 .



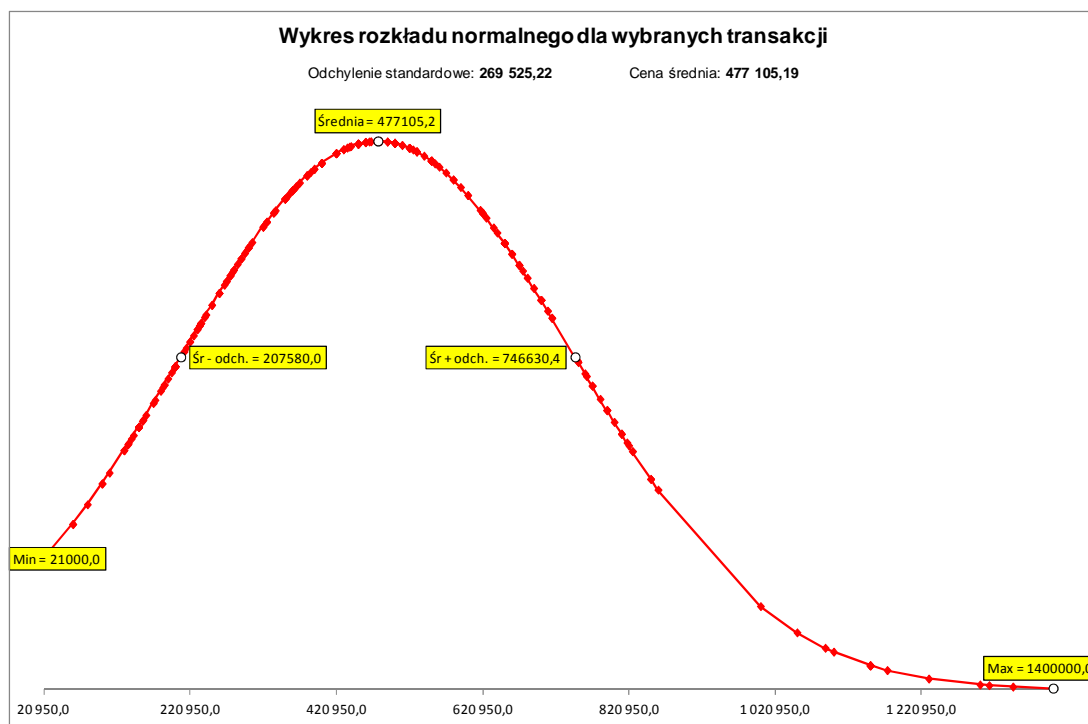
**Rozkład normalny (Gaussa) przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach powyżej 747.000 zł i poniżej 208.000 zł wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

Rozkład cen od 21.000 zł do 1.400.000 zł .

**Średnia cena wynosi 477.000 zł .**

**Dominanta wynosi 436.000 zł .**



**Trend czasowy stabilny .**