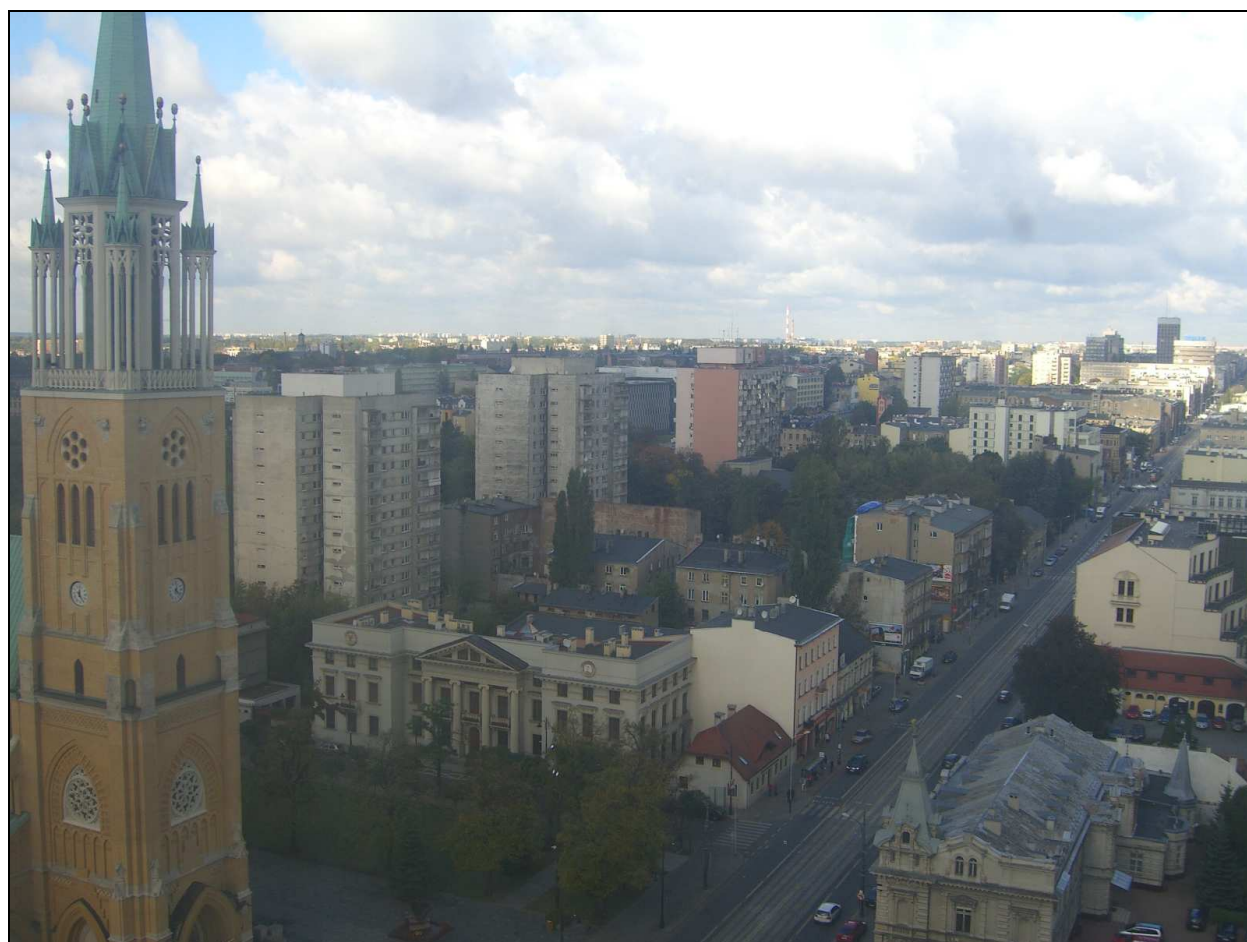


**Baza Danych o Rynku Nieruchomości  
pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych**



# **ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2011 – 2012**

- 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**

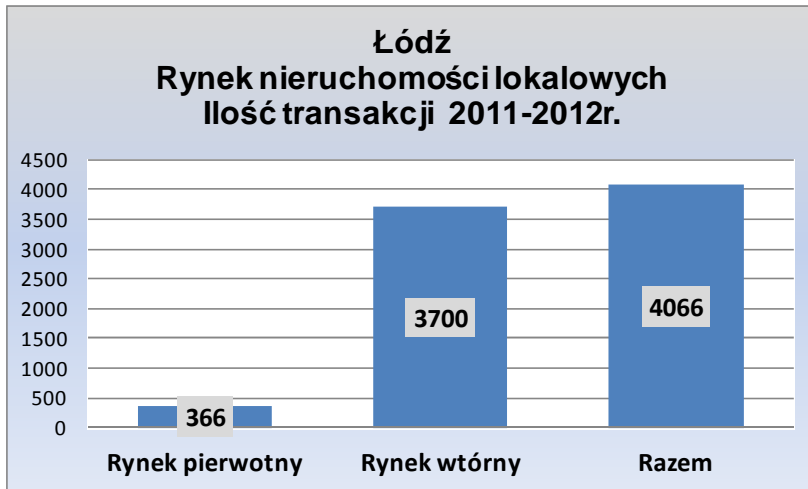
**30 kwietnia 2013r.**

## **SPIS TREŚCI**

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

## I. NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE MIESZKALNE

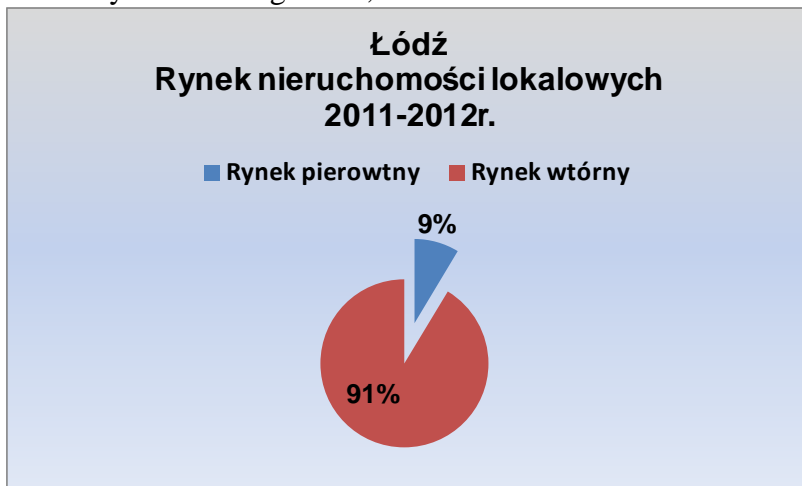
### Ilość zweryfikowanych transakcji.



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

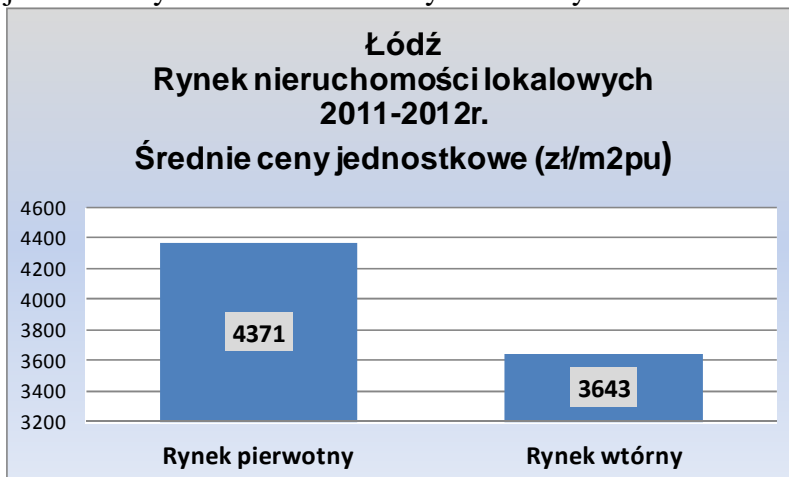
Udział rynku pierwotnego – 9,00 %.

Udział rynku wtórnego – 91,00 %.



### 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

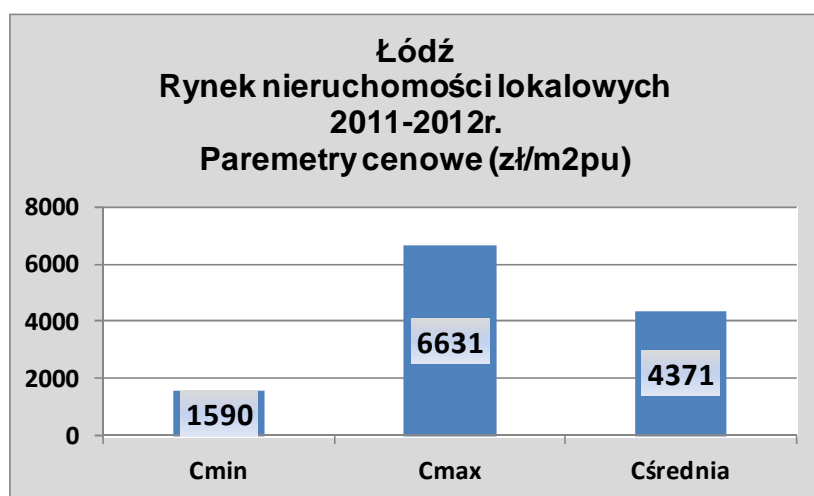
Analiza dotyczy nieruchomości lokalowych stanowiących przedmiot prawa własności wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego do gruntu wykonanych w stanie deweloperskim.

Ilość zweryfikowanych transakcji – 366.

### Uwaga:

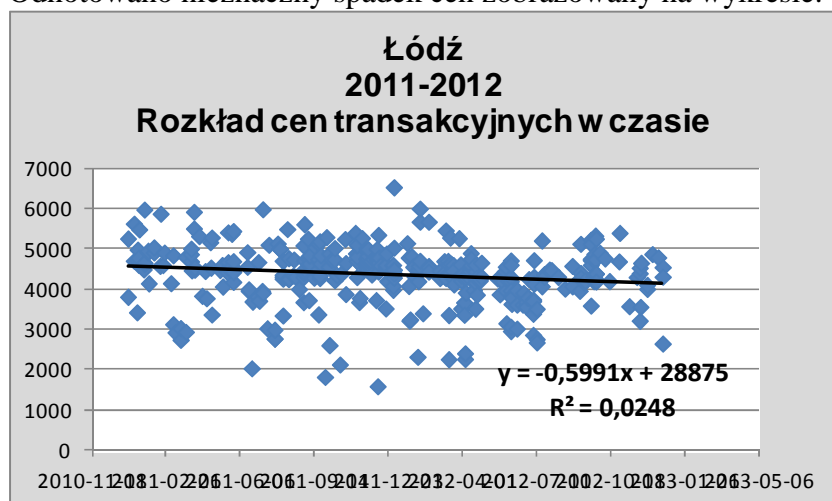
Analiza może być obciążona błędem wynikającym z braku możliwości zweryfikowania daty ustalenia ceny transakcyjnej. Jest to spowodowane specyfiką rynku pierwotnego, na którym często cena jest ustalana na etapie zawierania umowy przedwstępnej zawartej w dacie odbiegającej od daty transakcji właściwej.

### Rozkład parametrów cen transakcyjnych (zł/m<sup>2</sup>pu).



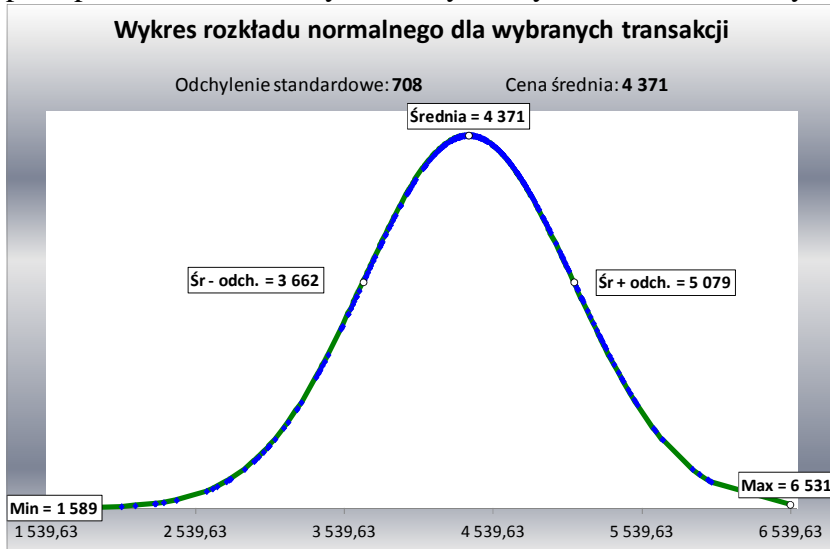
### Rozkład cen transakcyjnych (zł/m<sup>2</sup>pu)

Odnotowano nieznaczny spadek cen zobrazowany na wykresie.



**Rozkład normalny przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach jednostkowych poniżej 3662 zł/m<sup>2</sup>pu i powyżej 5089 zł/m<sup>2</sup>pu wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.



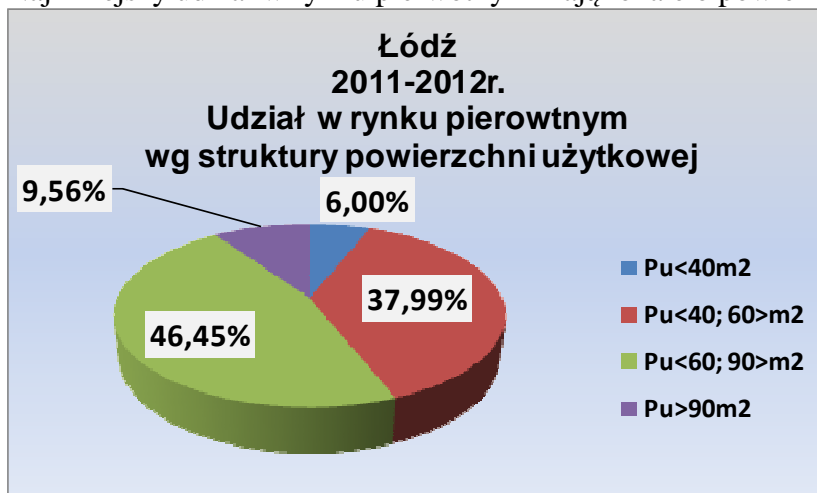
**Udział w rynku w zależności od rodzaju prawa do gruntu.**



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

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

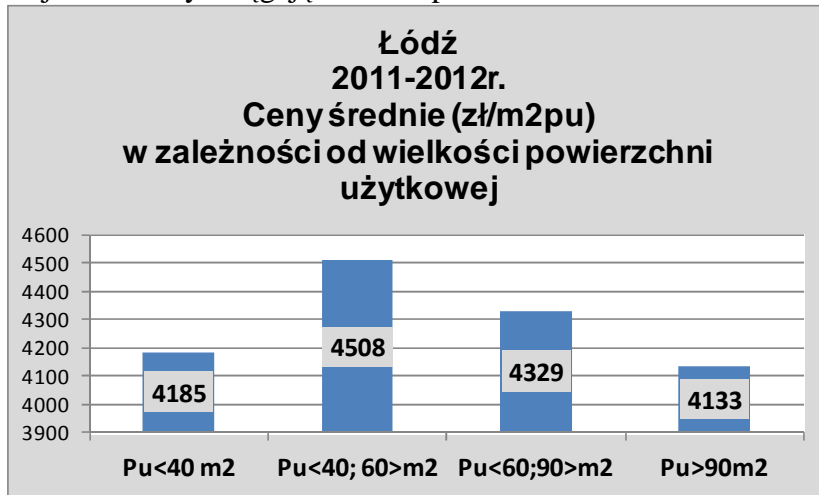
Najmniejszy udział w rynku pierwotnym mają lokale o powierzchni <40m<sup>2</sup>.



**Zależność ceny średniej od powierzchni użytkowej.**

Najwyższe ceny osiągają lokale o powierzchni <40; 60>m<sup>2</sup>.

Najniższe ceny osiągają lokale o powierzchni >90m<sup>2</sup>.

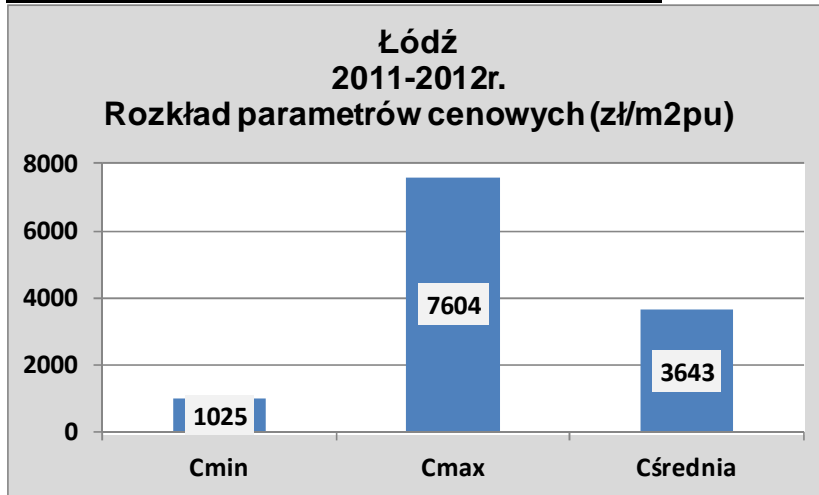


## I.2. Rynek wtórny

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 – 3700.

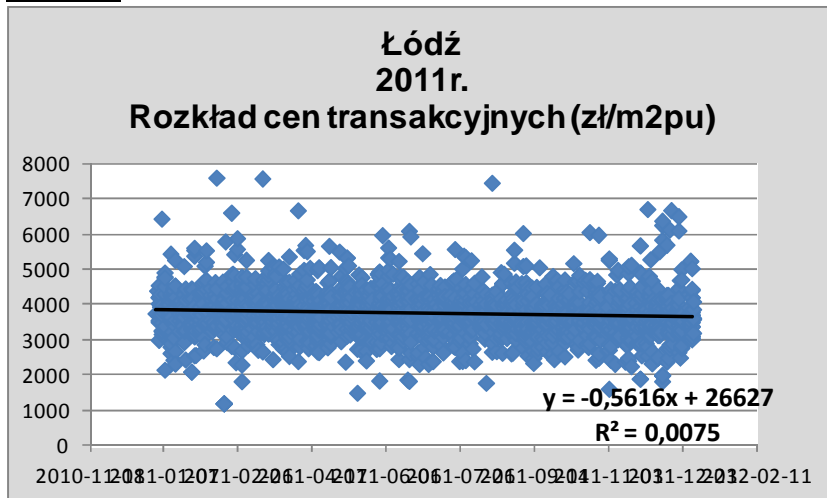
Cena średnia 3643 zł/m<sup>2</sup>pu

### Rozkład jednostkowych parametrów cenowych:

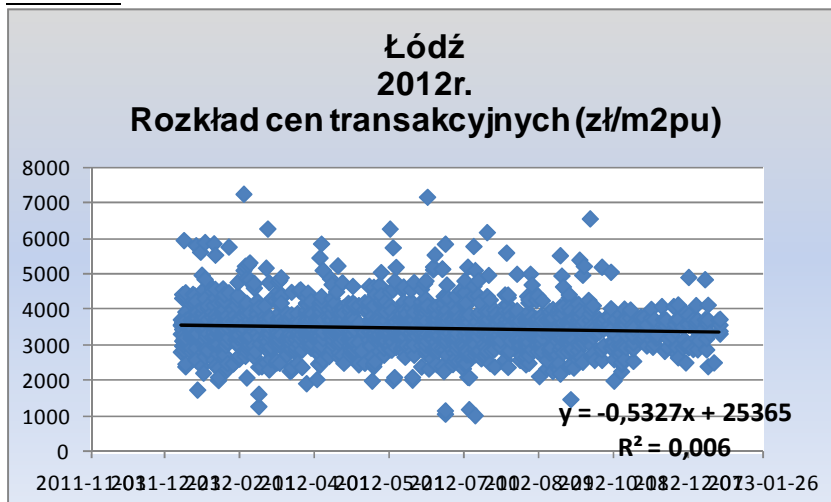


### Rozkład cen transakcyjnych:

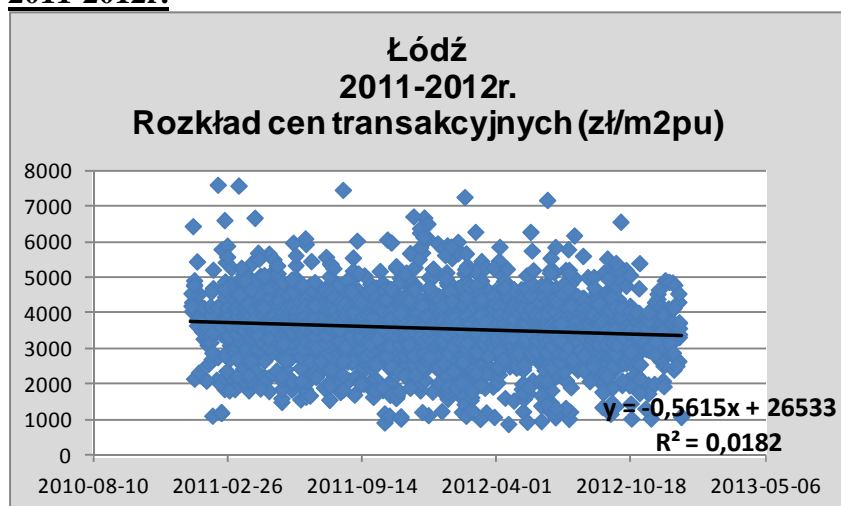
2011rok.



2012rok.

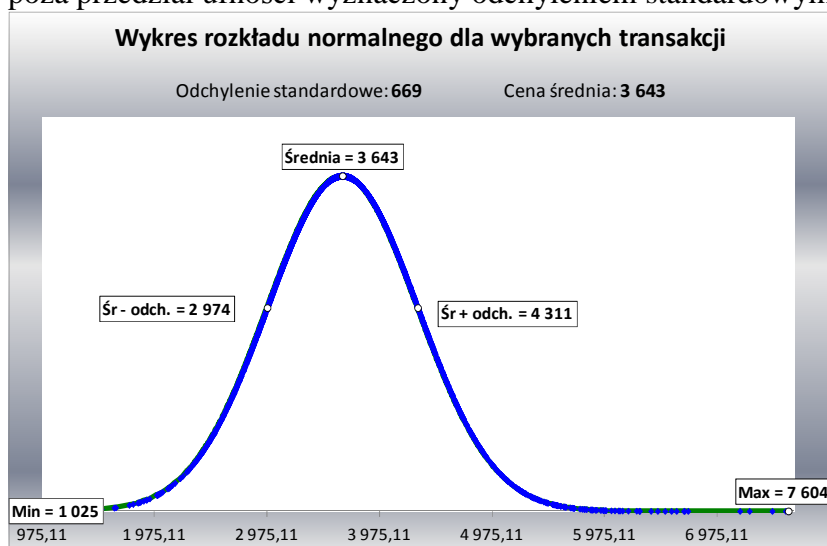


2011-2012r.



**Rozkład normalny przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach jednostkowych poniżej 2974 zł/m<sup>2</sup>pu i powyżej 4311 zł/m<sup>2</sup>pu wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.



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

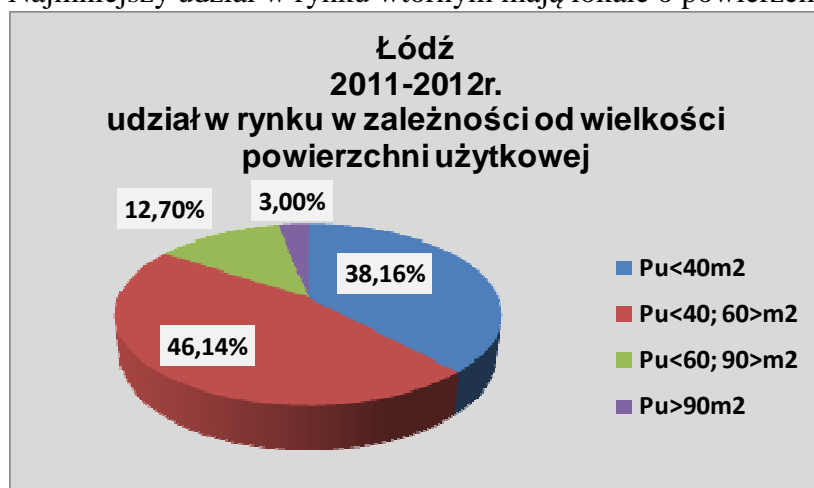




### Udział w rynku nieruchomości lokalowych wg wielkości powierzchni użytkowej.

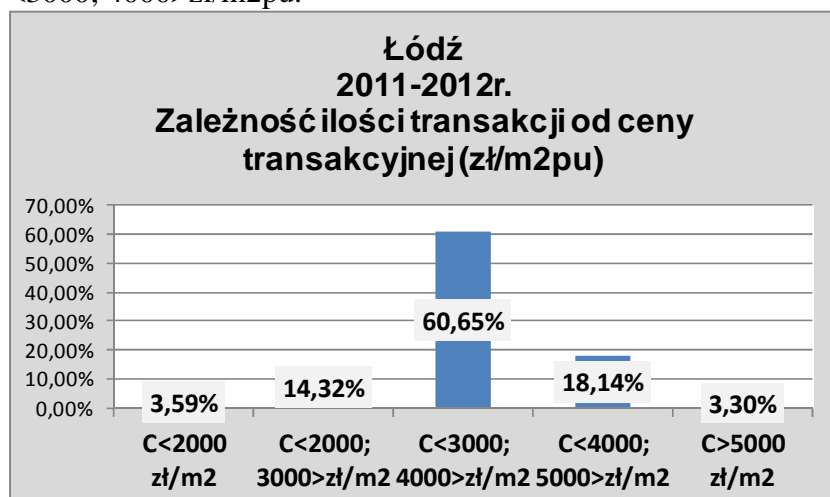
Największy udział w rynku wtórnym mają lokale o powierzchni z przedziału <40; 60> m<sup>2</sup>.

Najmniejszy udział w rynku wtórnym mają lokale o powierzchni >90m<sup>2</sup>.

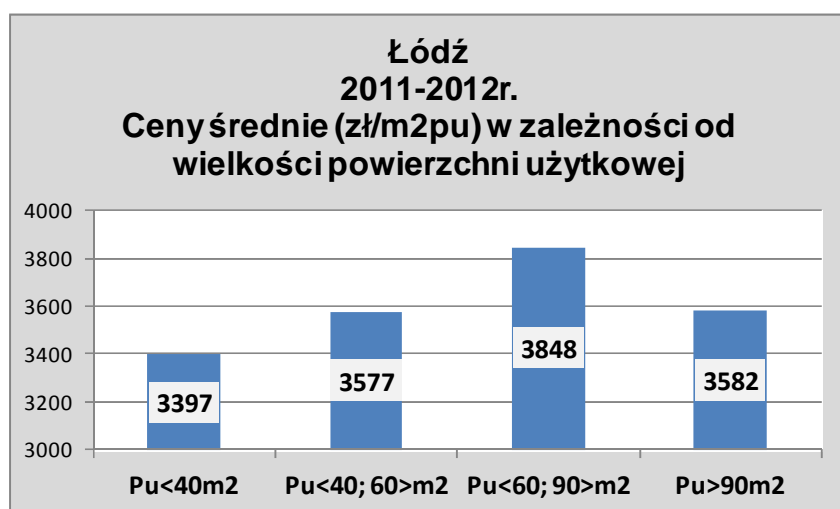


### Zależność ilości transakcji od ceny jednostkowej.

Zdecydowanie największa ilość transakcji dotyczy cen jednostkowych z przedziału <3000; 4000> zł/m<sup>2</sup>pu.



### Zależność ceny średniej od powierzchni użytkowej.



### I.2.1. Rynek wtórny z podziałem na obszary administracyjne Łodzi

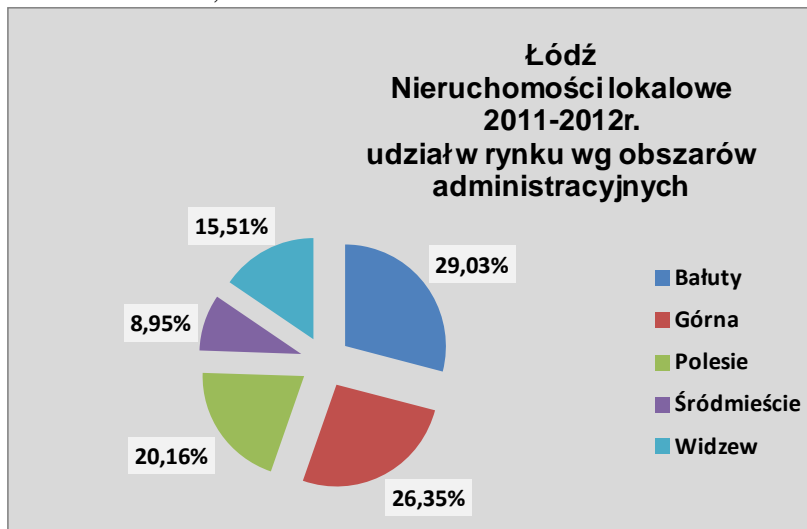
Podział na obszary administracyjne:

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

Udział w obrocie na rynku nieruchomości lokalowych wg obszarów administracyjnych miasta:

Największy udział w obrocie rynkowym mają nieruchomości lokalowe położone w dzielnicy Bałuty – 29,03%

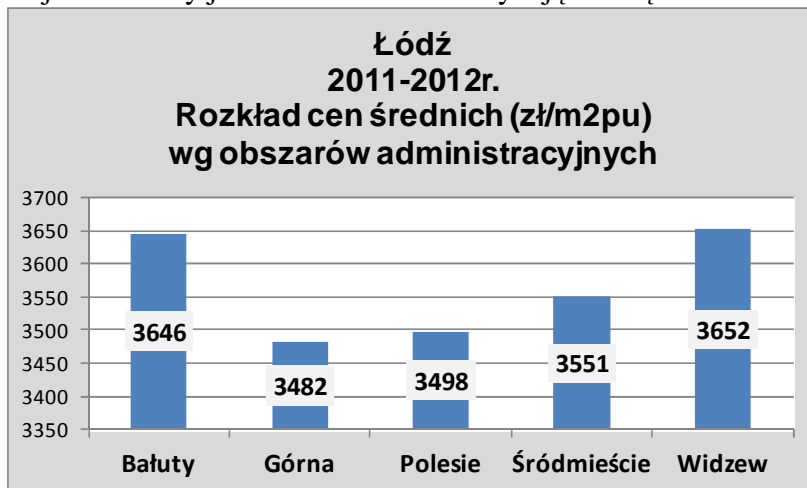
Najmniejszy udział w obrocie rynkowym mają nieruchomości lokalowe położone w dzielnicy Śródmieście – 8,95%.



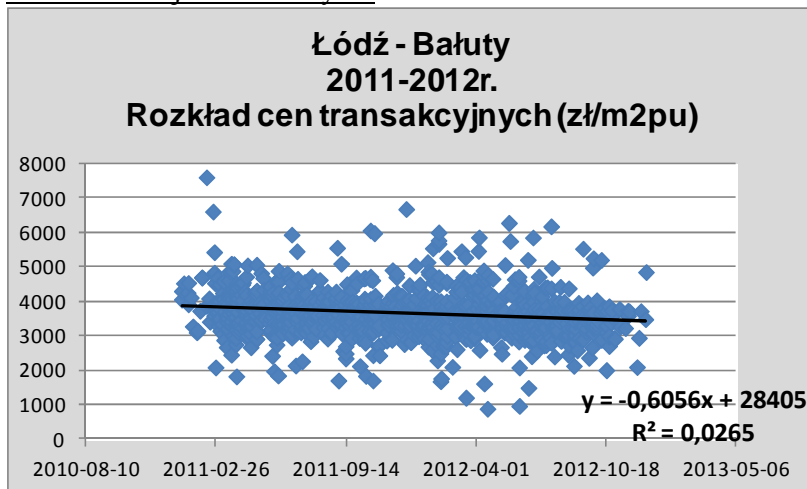
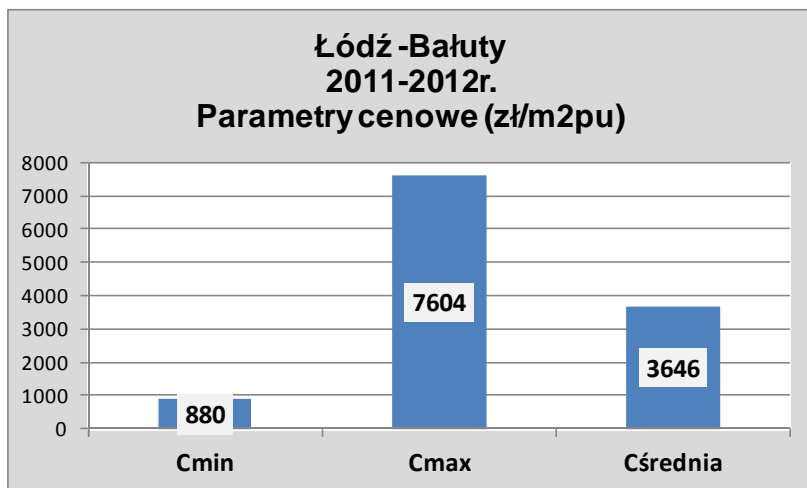
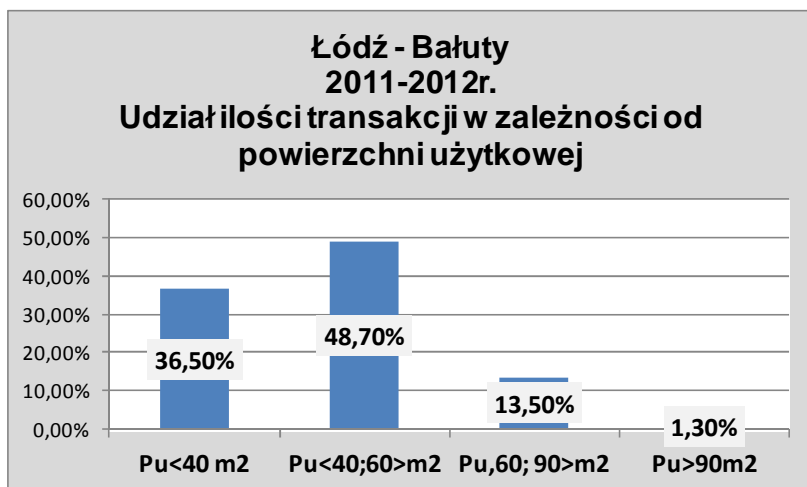
Rozkład średnich cen jednostkowych wg obszarów administracyjnych.

Najwyższe średnie ceny jednostkowe odnotowane zostały na Widzewie.

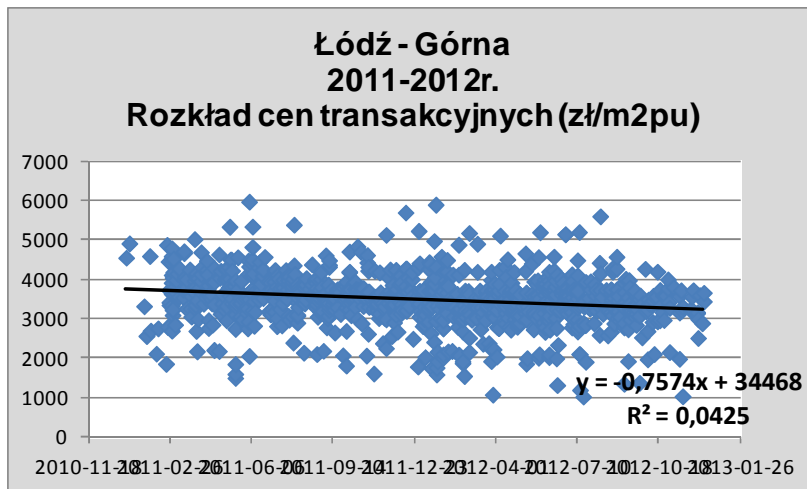
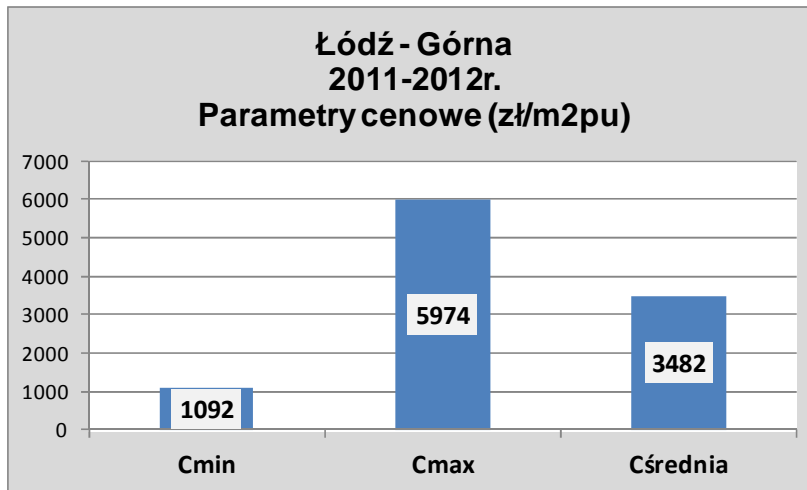
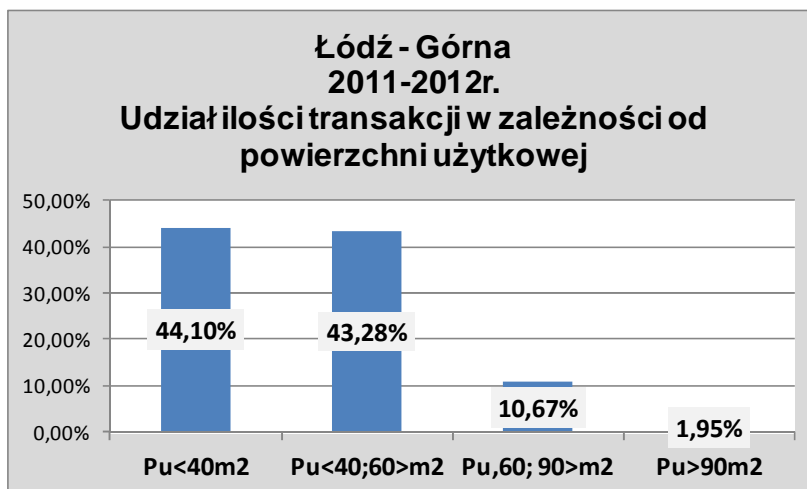
Najniższe ceny jednostkowe charakteryzują Górna.



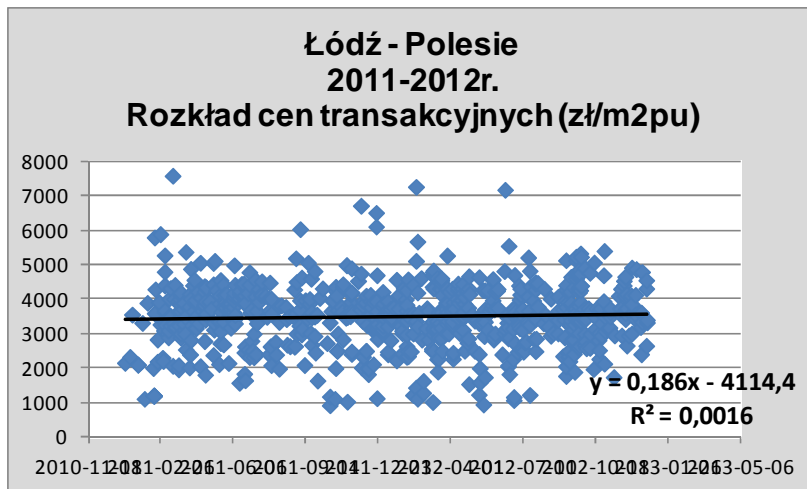
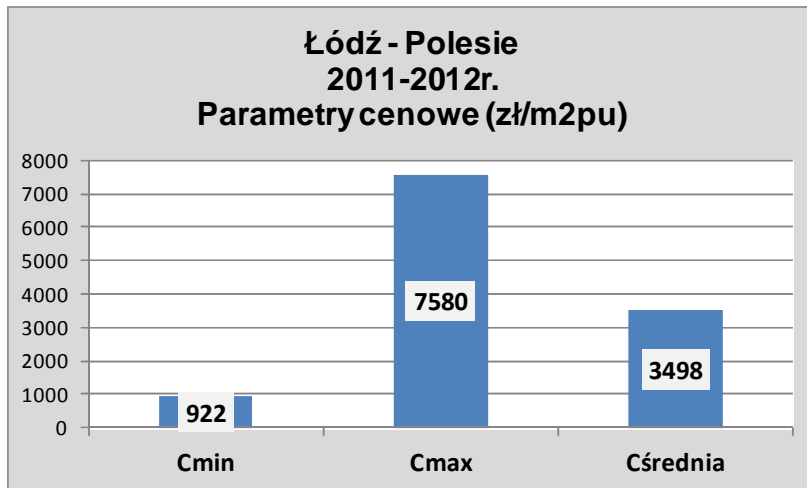
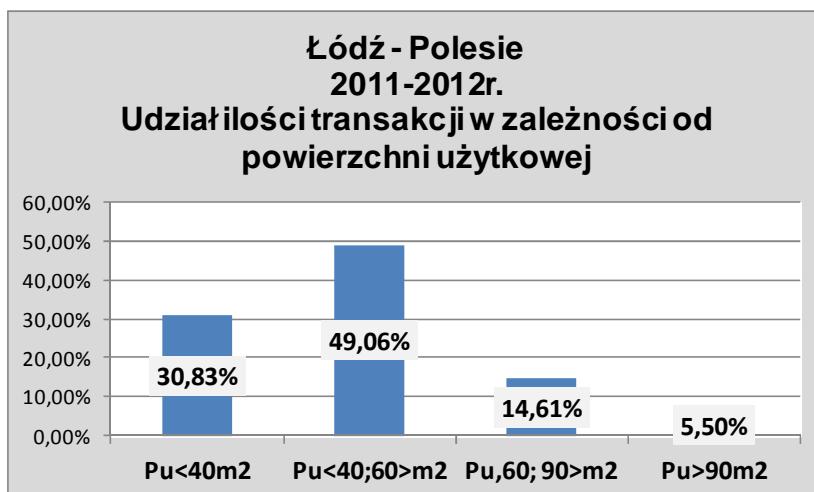
## a) Bałuty

Rozkład cen jednostkowych.Rozkład parametrów cenowych.Udział procentowy ilości transakcji wg powierzchni użytkowej.

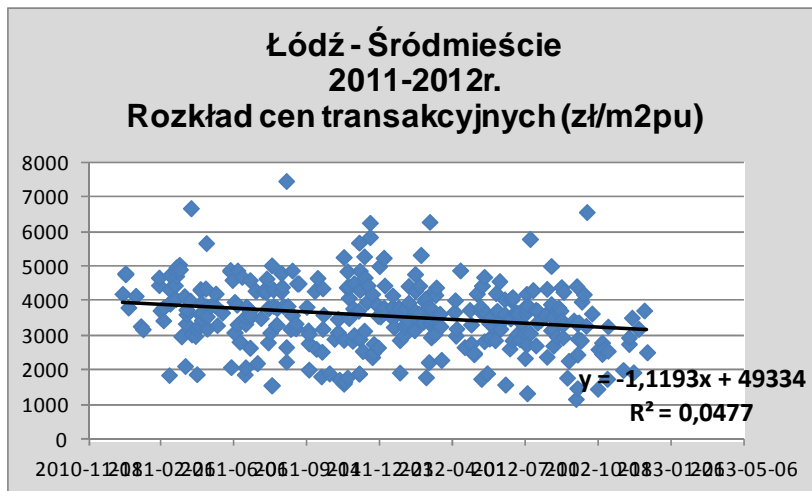
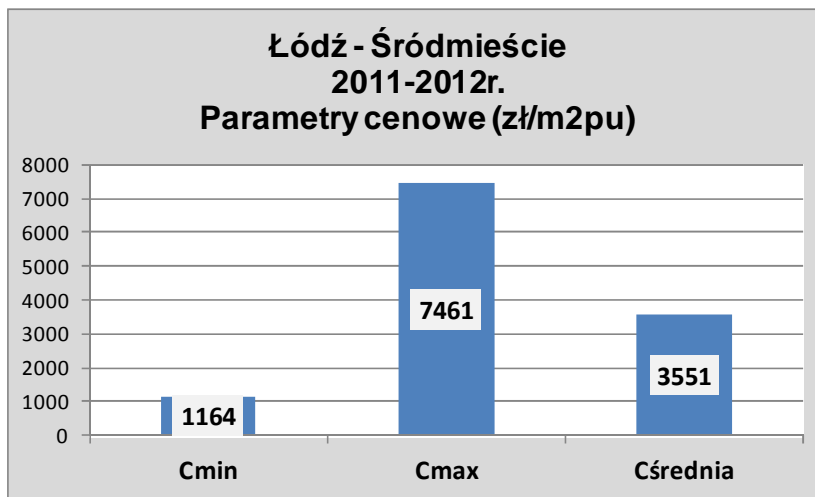
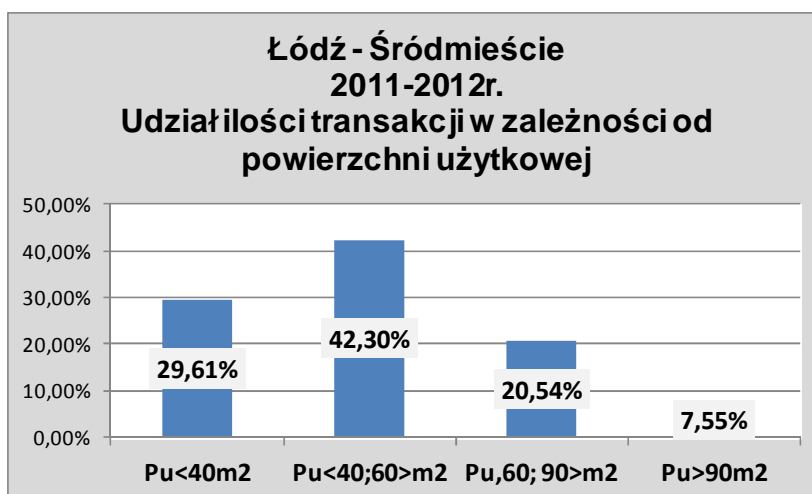
## b) Górna

Rozkład cen jednostkowych.Rozkład parametrów cenowych.Udział procentowy ilości transakcji wg powierzchni użytkowej.

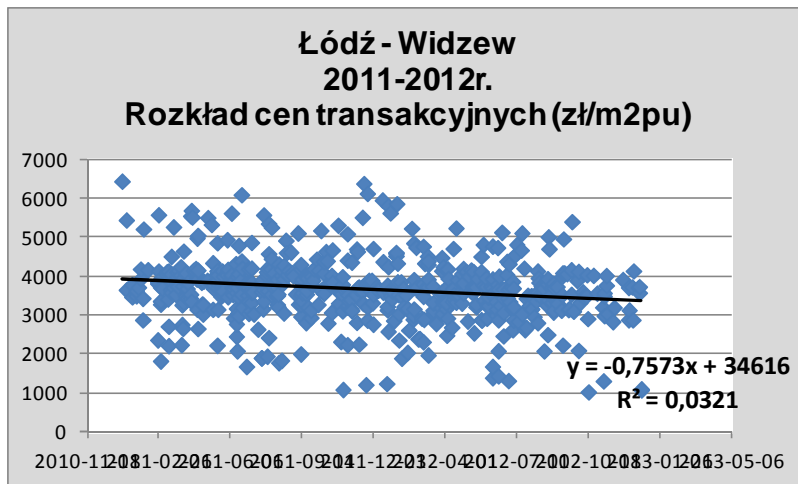
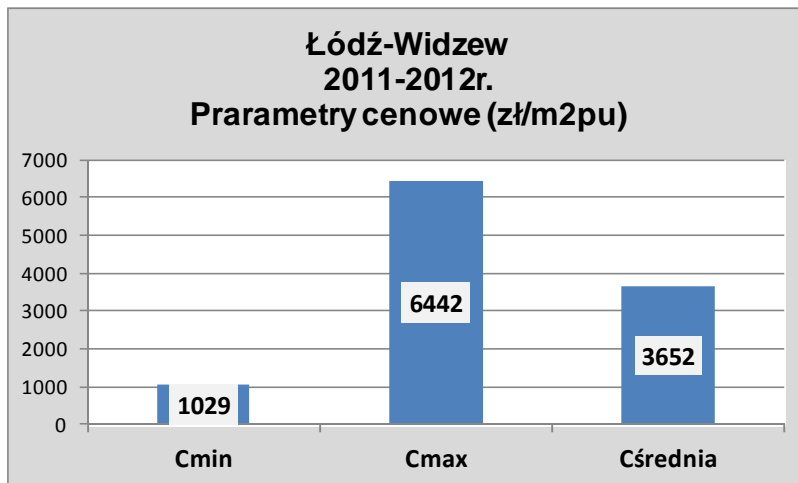
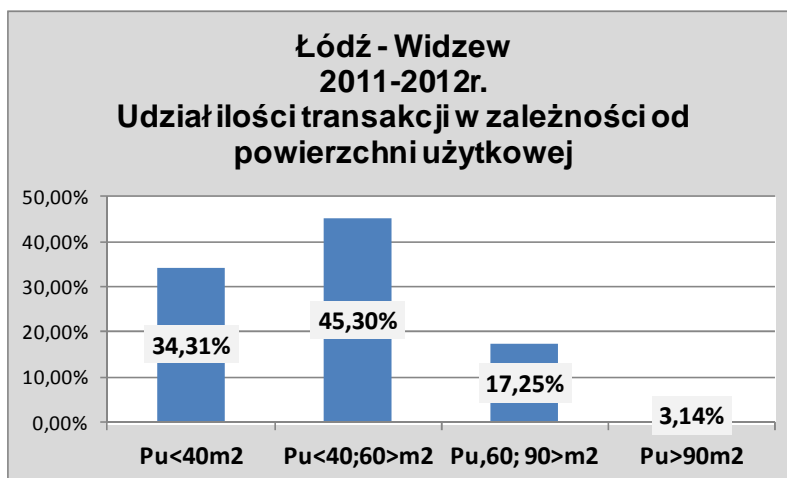
## c) Polesie

Rozkład cen jednostkowych.Rozkład parametrów cenowych.Ilość transakcji wg powierzchni użytkowej.

## d) Śródmieście

Rozkład cen jednostkowych.Rozkład parametrów cenowych.Udział transakcji wg powierzchni użytkowej.

## f) Widzew

Rozkład cen jednostkowych.Rozkład parametrów cenowych.Udział transakcji wg powierzchni użytkowej.

## **II. GRUNTY NIEZABUDOWANE**

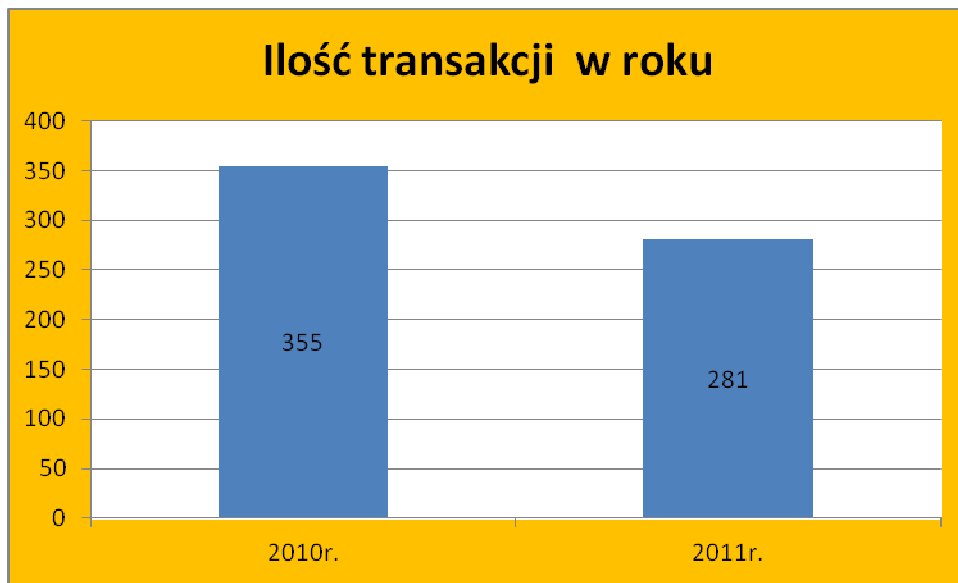
**Analizą objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.  
Jednostka porównawcza – 1m<sup>2</sup> gruntu.**

**Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r. to 636 , w tym :**

**2011r. – 355**

**2012r. – 281**

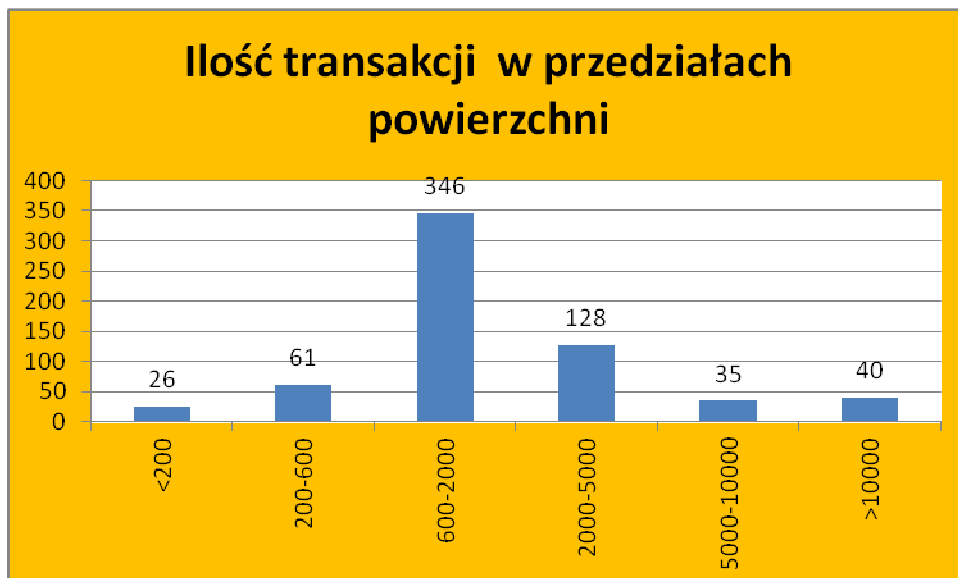
**Nieznaczny spadek ilość transakcji w roku 2012 w stosunku do roku 2011.**



**Zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntu .**

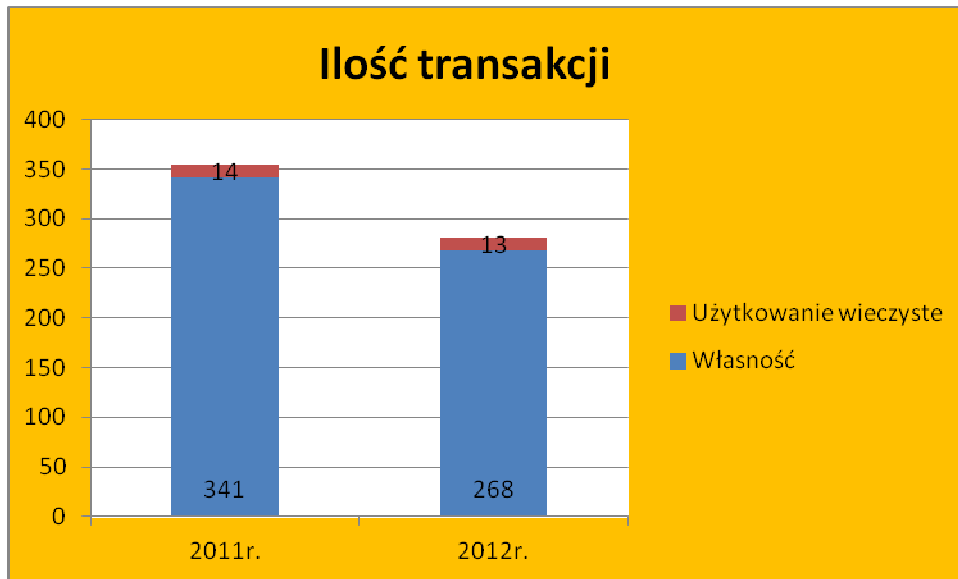
**Ilość transakcji zawartych w wyselekcjonowanych , najczęściej występujących na rynku , przedziałach powierzchni gruntu , jest zróżnicowana .**

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





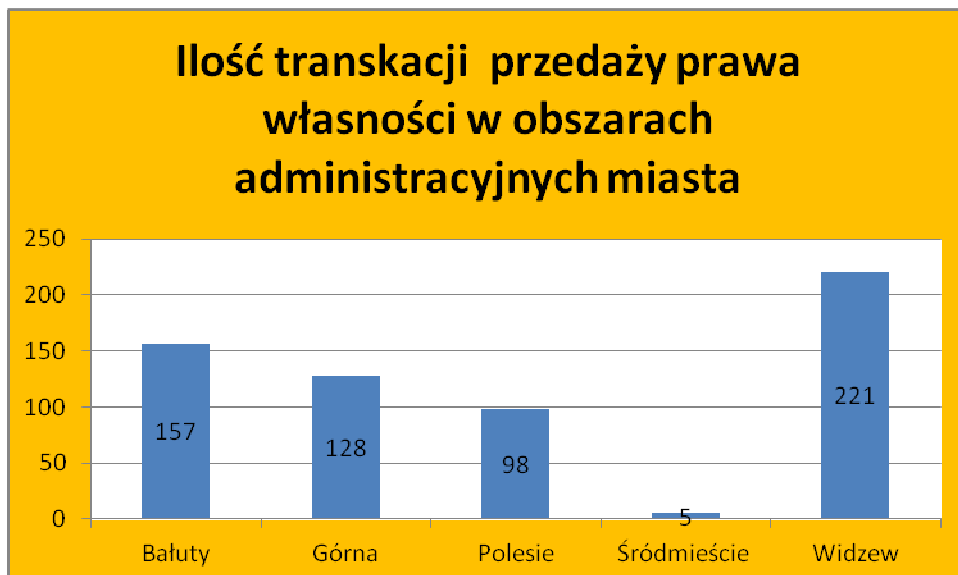
**Ilość transakcji z podziałem na rodzaj prawa przysługującego nieruchomości :**



**Ilość transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jest bardzo mała. W roku 2011 i w roku 2012 stanowiła niecałe 5% wszystkich zawartych transakcji .**

**Ilość transakcji sprzedaży prawa własności w poszczególnych obszarach administracyjnych miasta przedstawia się następująco.**

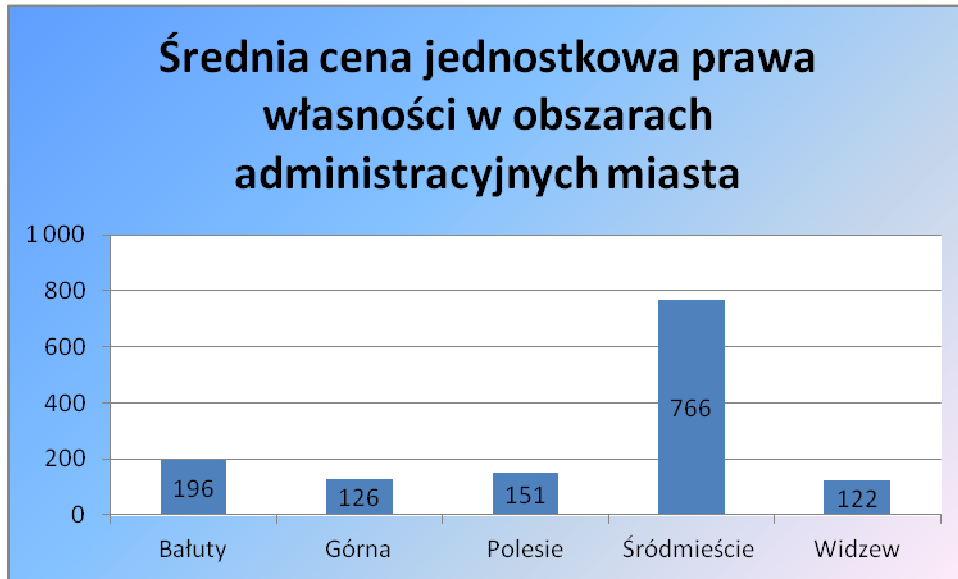
Najwięcej transakcji zawarto na Widzewie a najmniej w Śródmieściu .



**Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych obszarach administracyjnych miasta przedstawiają się następująco.**

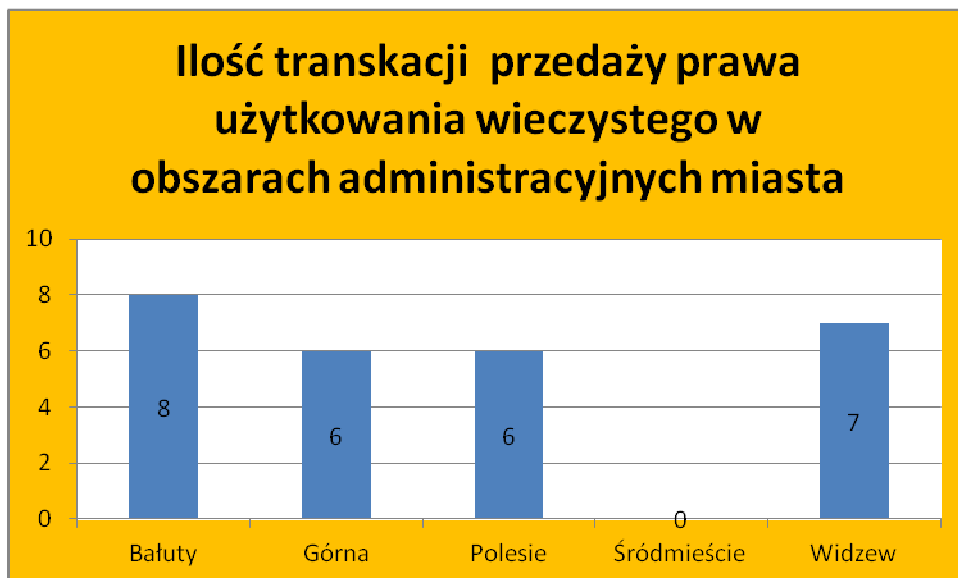
Najwyższe ceny płacone są w Śródmieściu .

W pozostałych obszarach administracyjnych ceny układają się na zbliżonym poziomie .



**Ilość transakcji zawarta w poszczególnych obszarach administracyjnych miasta jest podobna .**

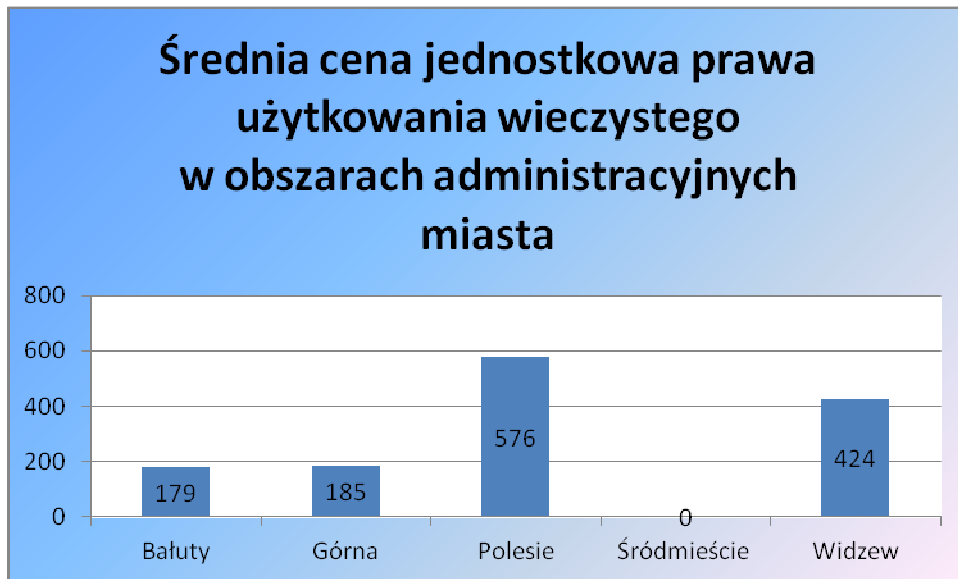
Na śródmieściu nie zawarto żadnej transakcji .



**Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych obszarach administracyjnych miasta przedstawiają się następująco.**

Najwyższe ceny płacone są na Polesiu .

Najniższe ceny płacone są na Górnej i na Bałutach .



**Uwaga :**

**Ze względu na niewielką ilość transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego , dalszej analizie poddano tylko transakcje sprzedaży prawa własności .**

**Ze wszystkich transakcji stanowiących przedmiot prawa własności wyselekcjonowano grunty przeznaczone pod zabudowę , o powierzchni najczęściej występującej w obrocie :**

1. od 200 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> .
2. od 2000 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> .

**II.1. Grunty o powierzchni od 200 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>**

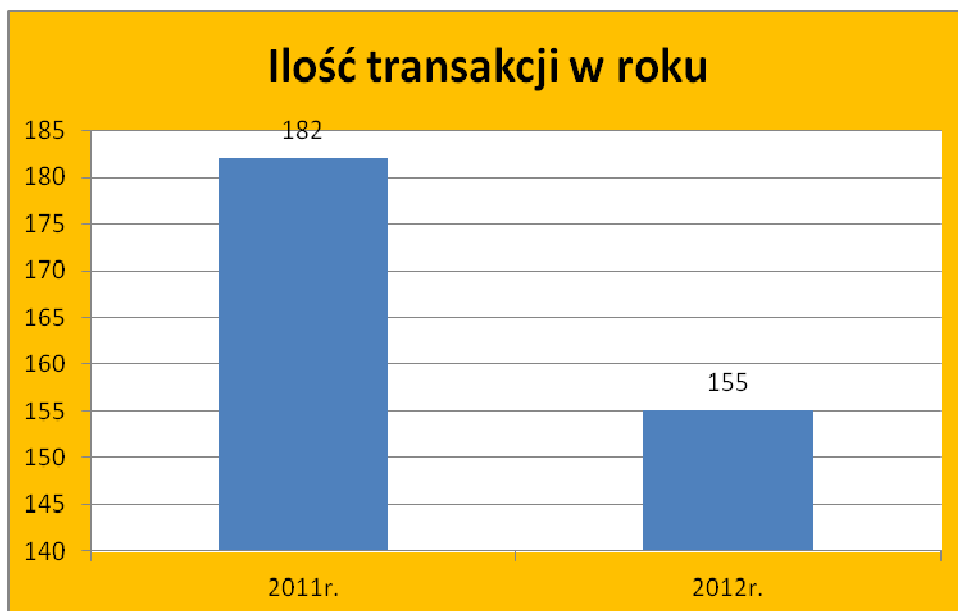
**Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r.**

**to 337 , w tym :**

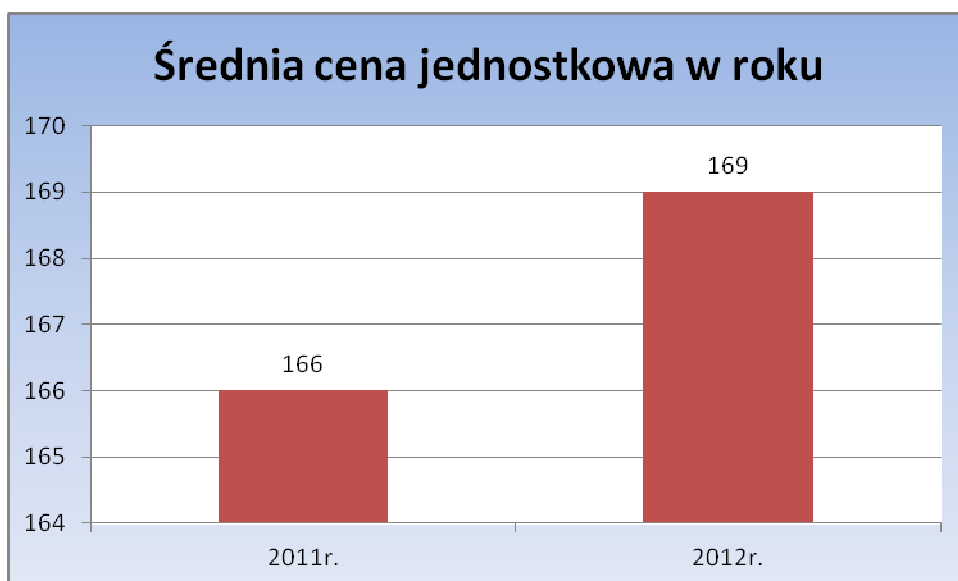
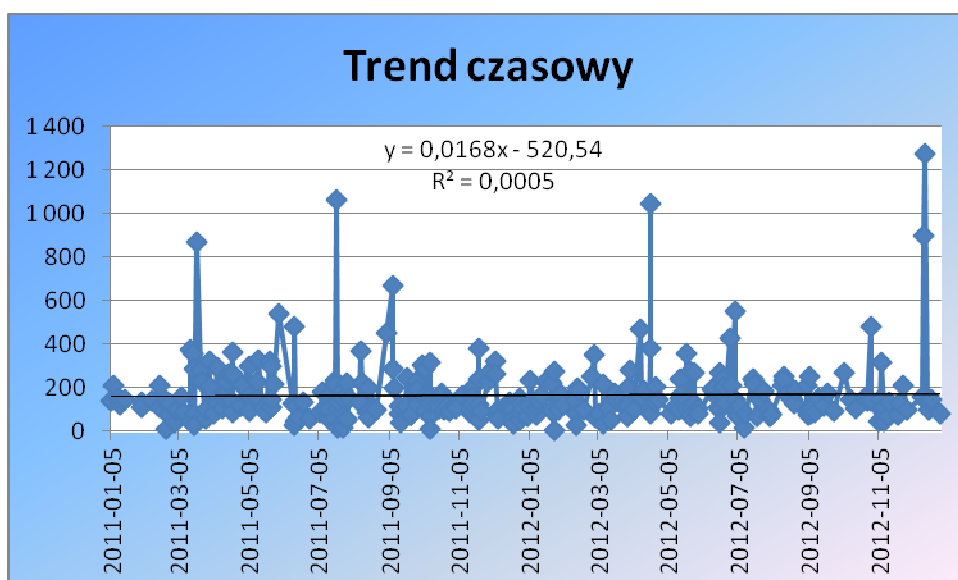
2011r. – 182

2012r. – 155

Zauważalny spadek ilość transakcji w roku 2012 w stosunku do roku 2011 .



Trend czasowy stabilny .



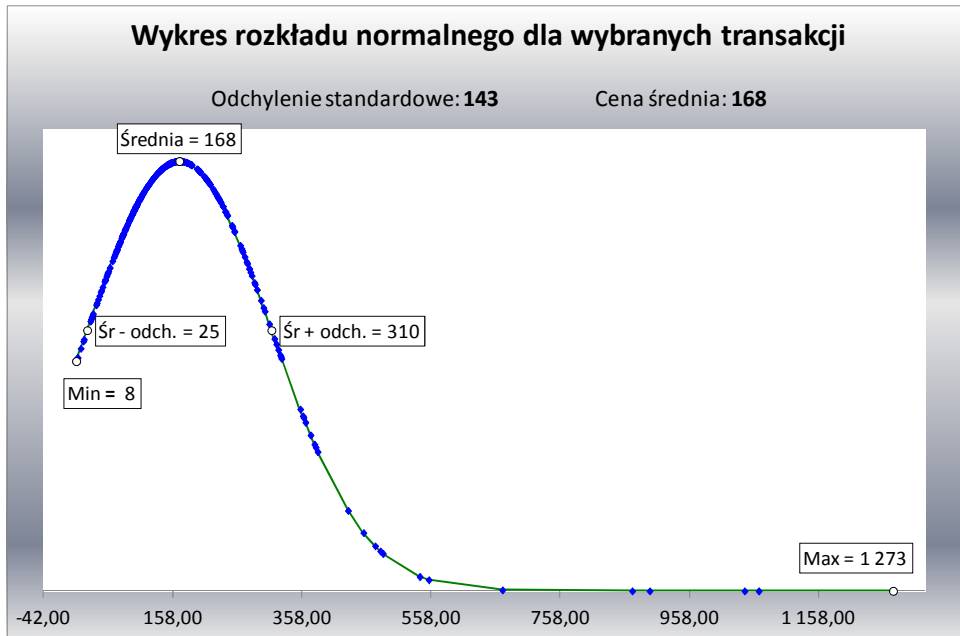
**Rozkład normalny przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 310 zł/m<sup>2</sup> i poniżej 25 zł/m<sup>2</sup> wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

**Średnia cena wynosi 168 zł/m<sup>2</sup> .**

**Dominanta wynosi 100 zł/m<sup>2</sup> .**

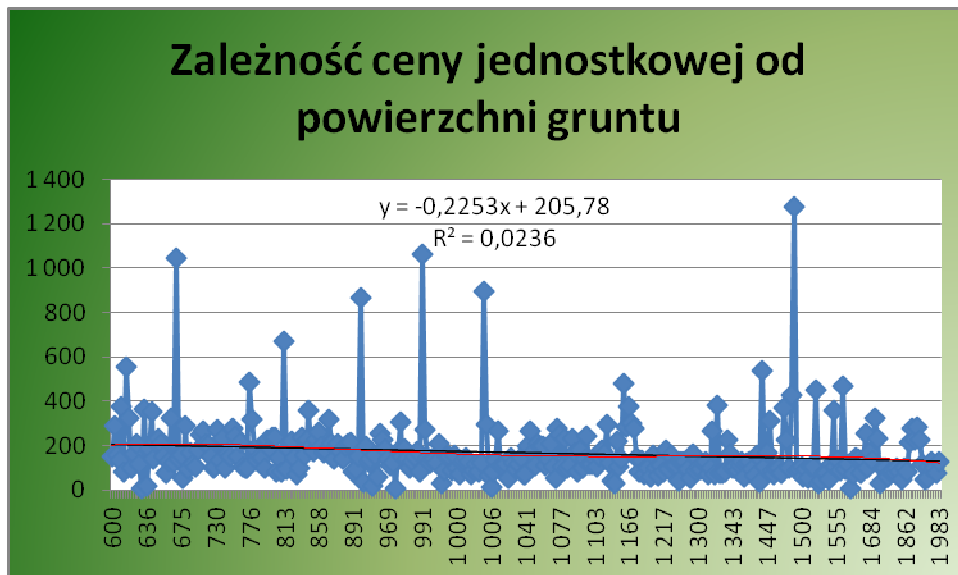
**Mediana wynosi 133 zł/m<sup>2</sup> .**



**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 .



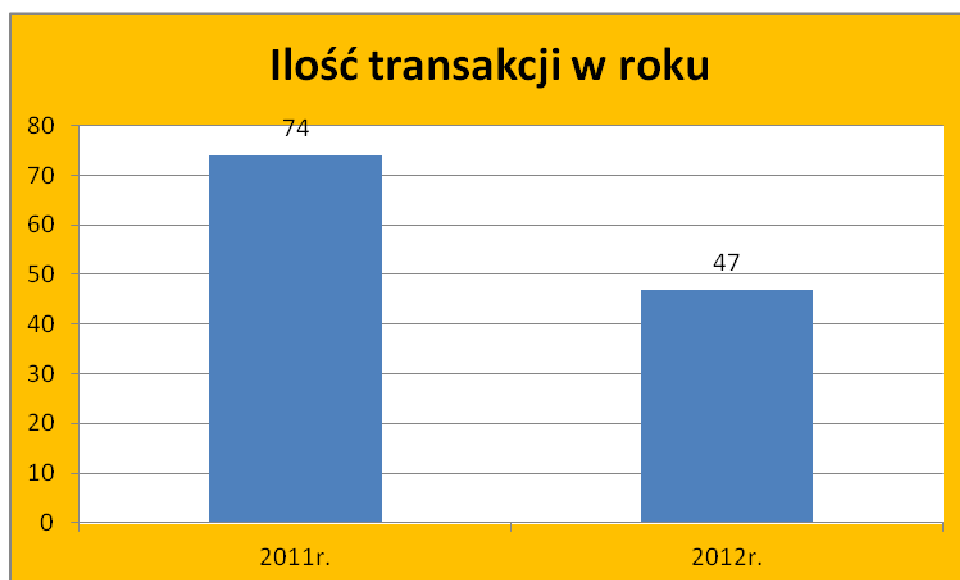
## II.2. Grunty o powierzchni od 2000 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup>

Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r. to 121 , w tym :

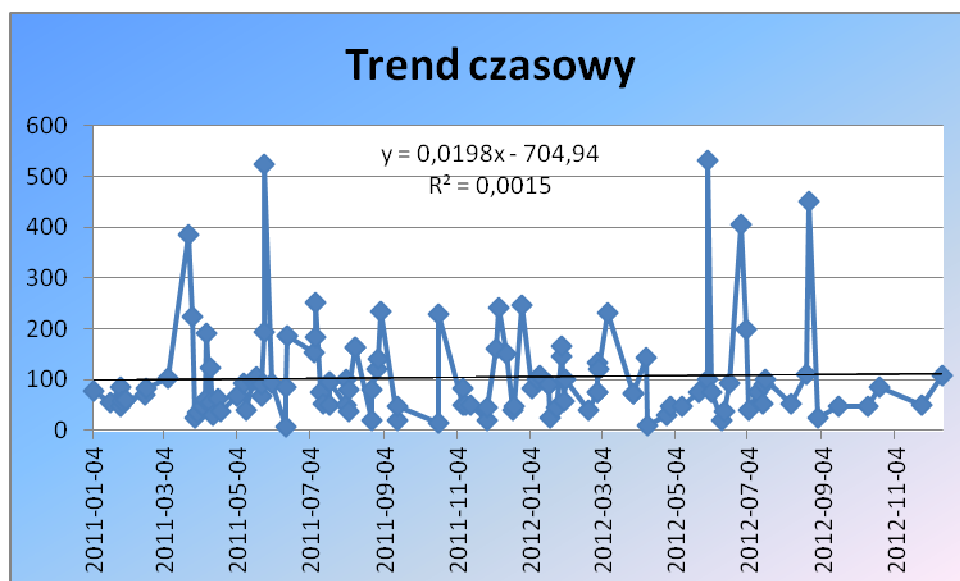
2011r. – 74

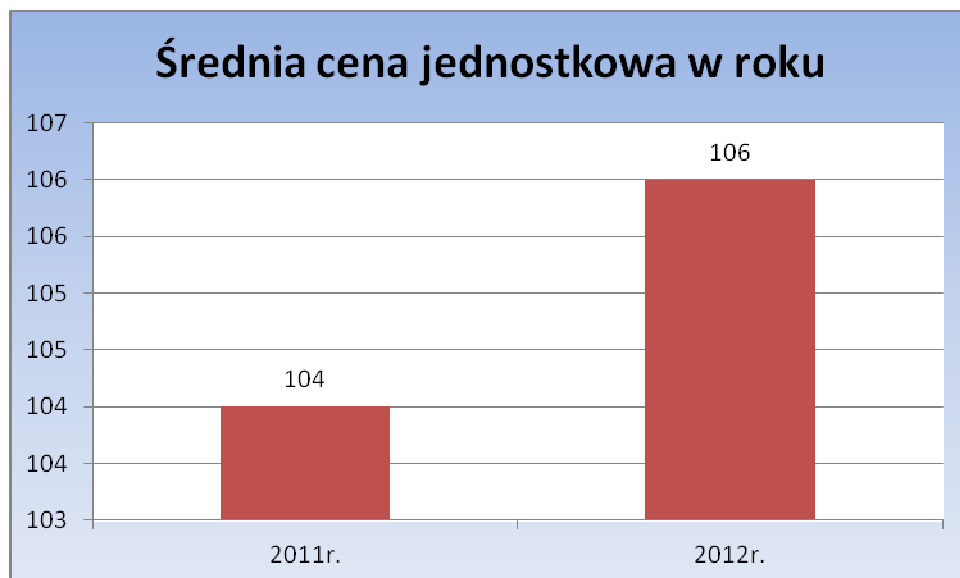
2012r. – 47

Zauważalny spadek ilość transakcji w roku 2012 w stosunku do roku 2011 .



Trend czasowy stabilny .





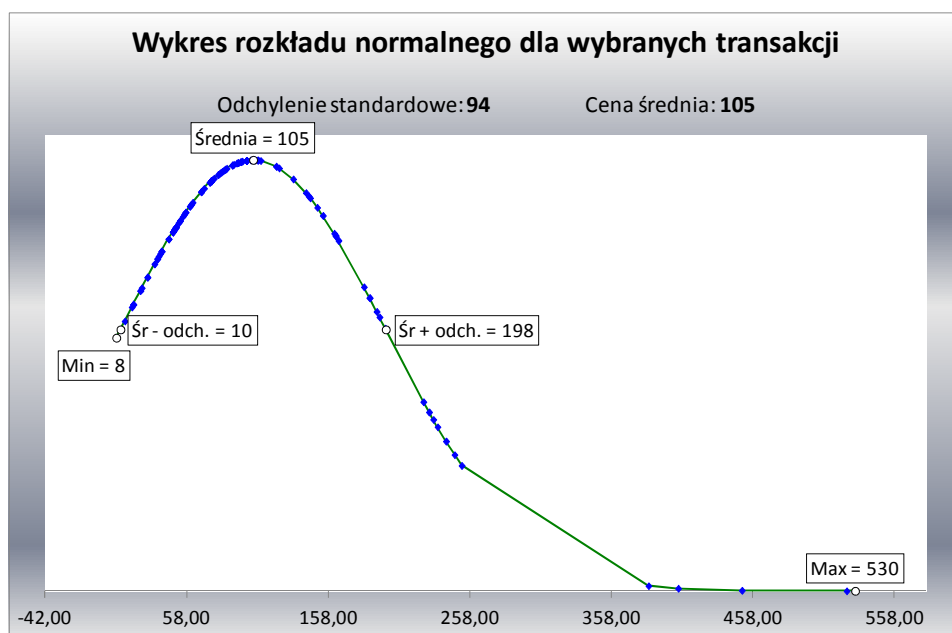
**Rozkład normalny przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach jednostkowych powyżej 198 zł/m<sup>2</sup> i poniżej 10 zł/m<sup>2</sup> wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

**Średnia wynosi 105 zł/m<sup>2</sup> .**

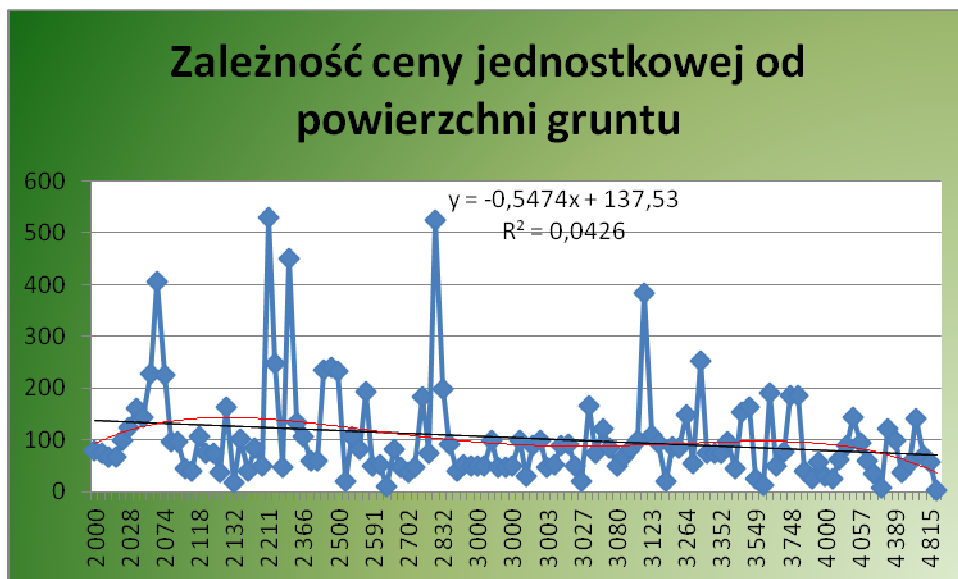
**Dominanta wynosi 48 zł/m<sup>2</sup> .**

**Mediana wynosi 77 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.





### III. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

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

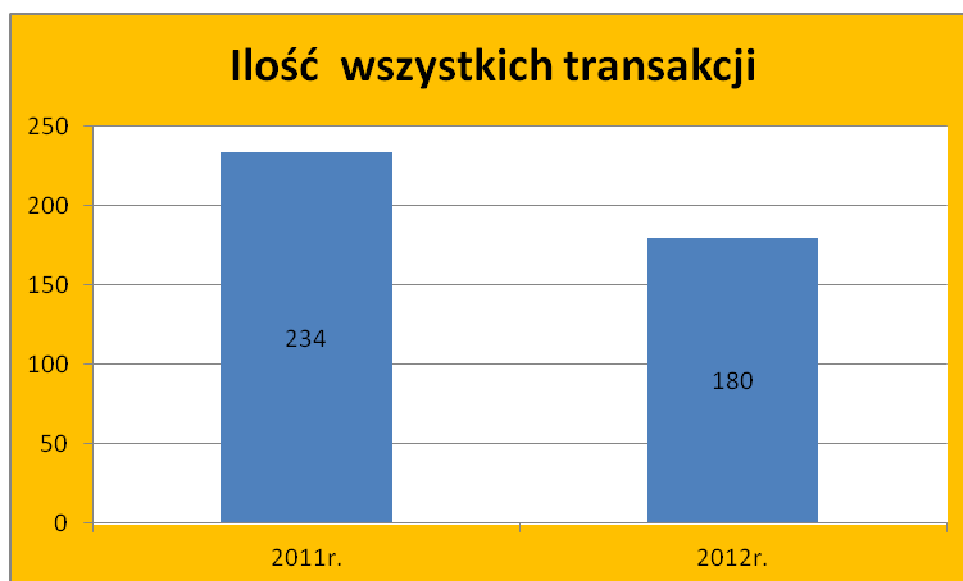
Analizą objęto transakcje o powierzchni gruntu nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>. Uznano, że transakcje o większej powierzchni gruntu mają już charakter rezydencjonalny .

Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r. to 414 , w tym :

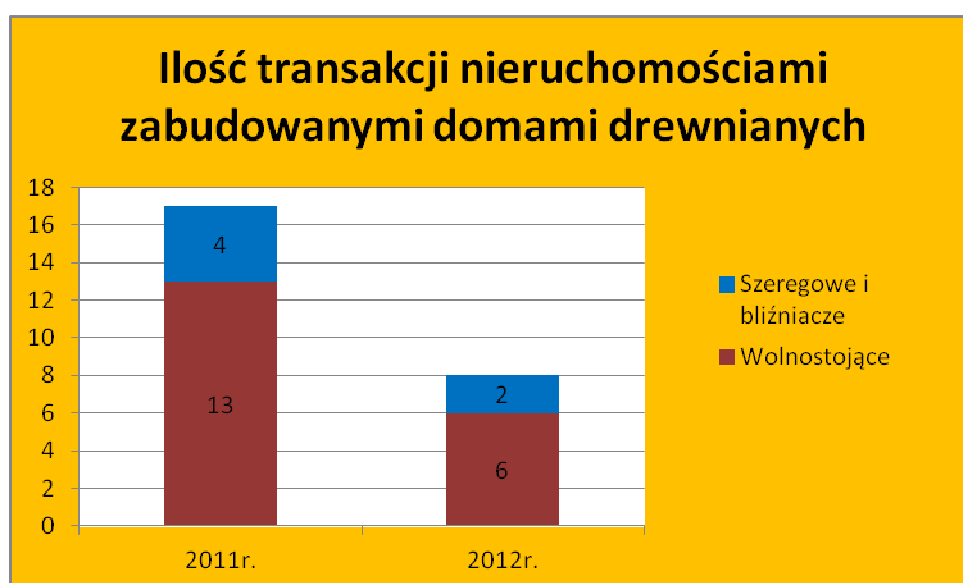
2010r. – 234

2011r. – 180

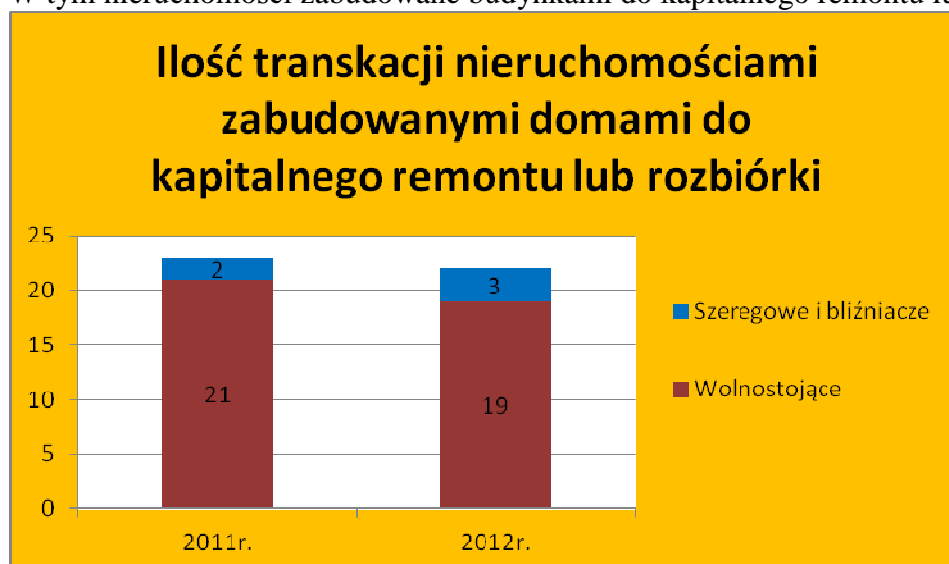
Zauważalny spadek ilość transakcji w roku 2012 w stosunku do roku 2011 .



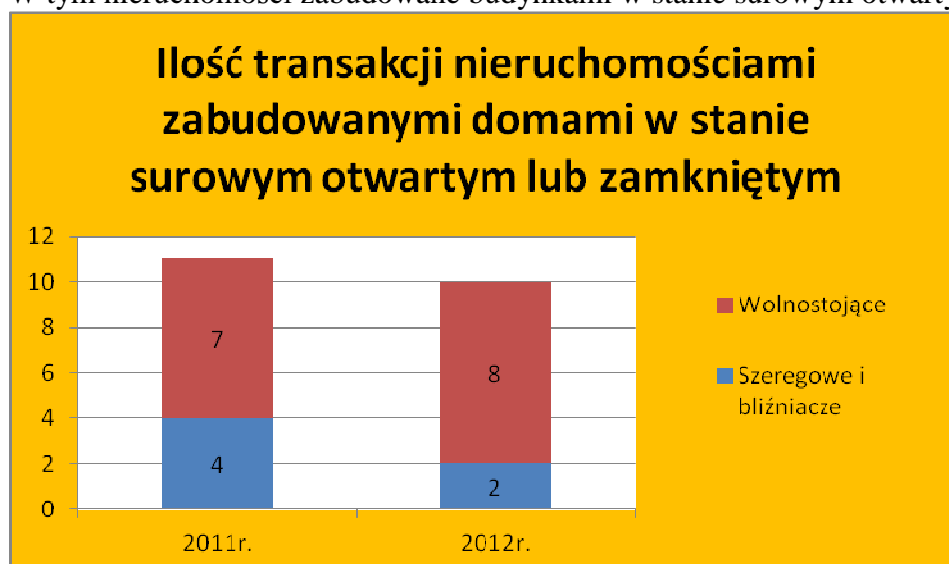
W tym nieruchomości zabudowane budynkami drewnianymi .



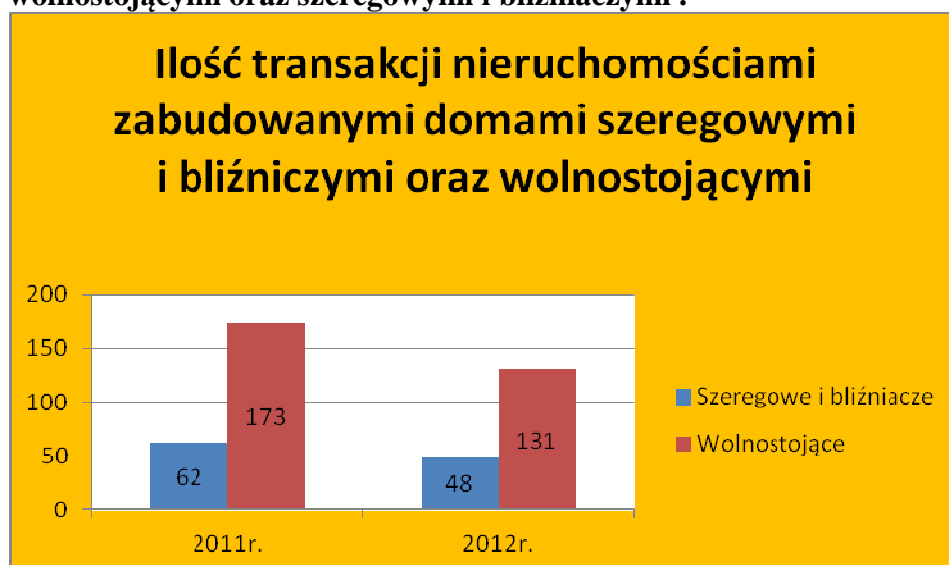
W tym nieruchomości zabudowane budynkami do kapitalnego remontu lub rozbiórki .



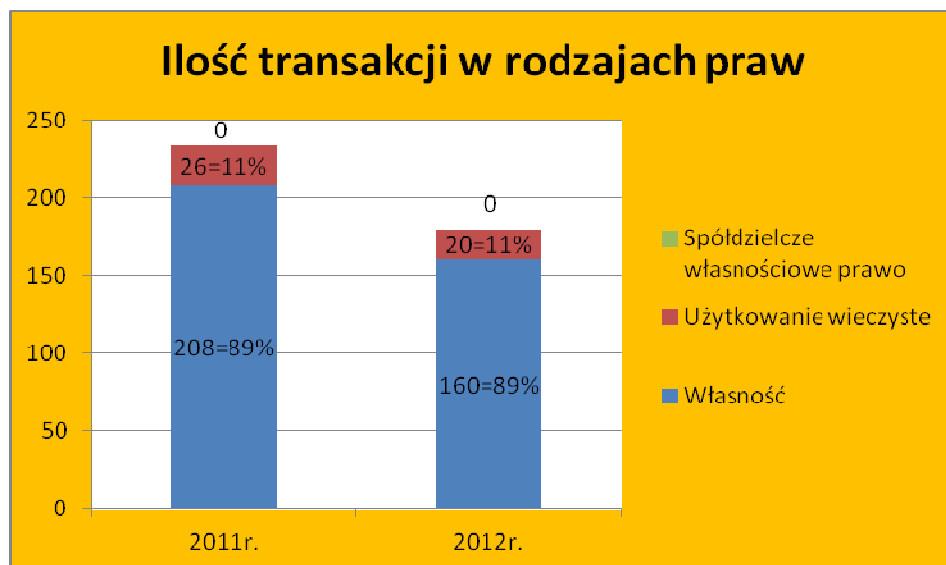
W tym nieruchomości zabudowane budynkami w stanie surowym otwartym lub zamkniętym .



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



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



Ilość transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jest mała. W roku 2011 i roku 2012 stanowiła 11% wszystkich transakcji .

Ilość transakcji sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa jest zerowa .

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

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 .

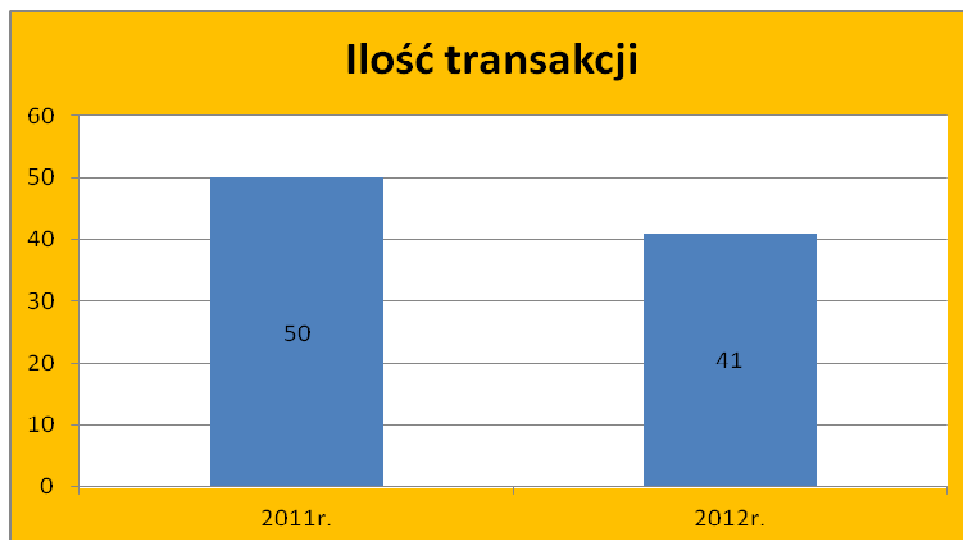
Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2011r.

to 91 , w tym :

2011r. – 50

2012r. – 41

Zbliżona ilość transakcji zawartych w roku 2012 i roku 2011 .



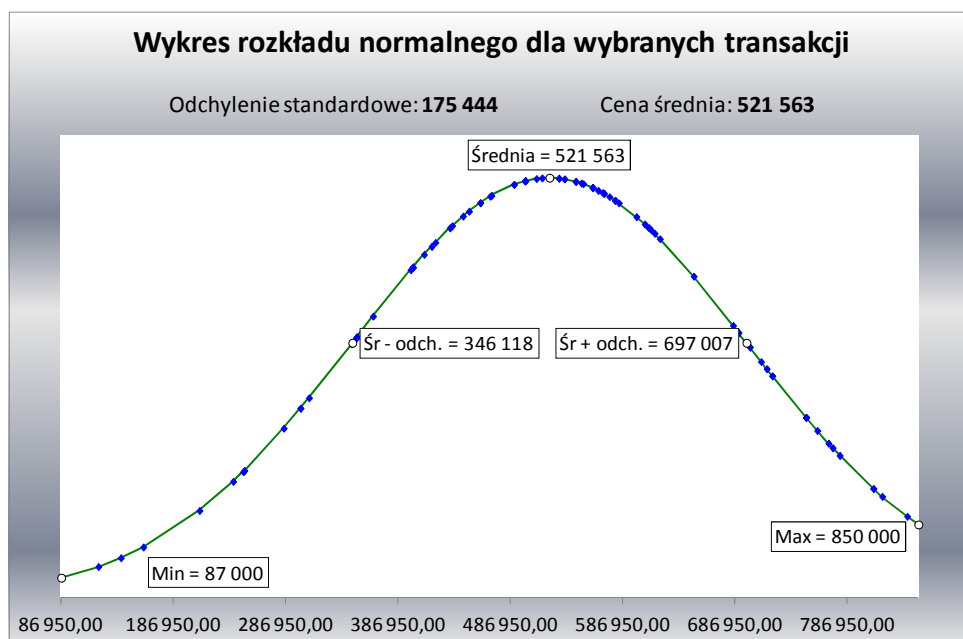
**Rozkład normalny przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach powyżej 697 000 zł i poniżej 346 000 zł wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

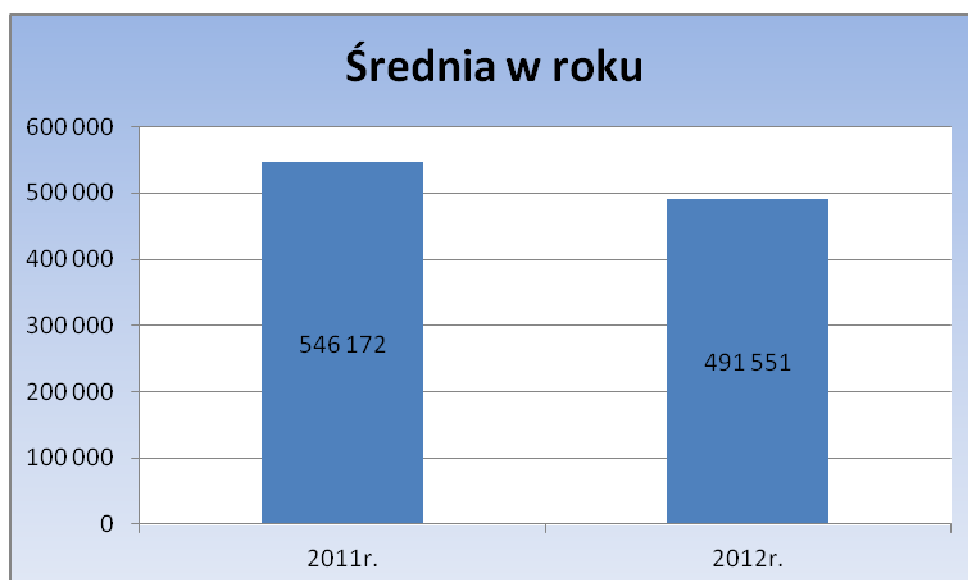
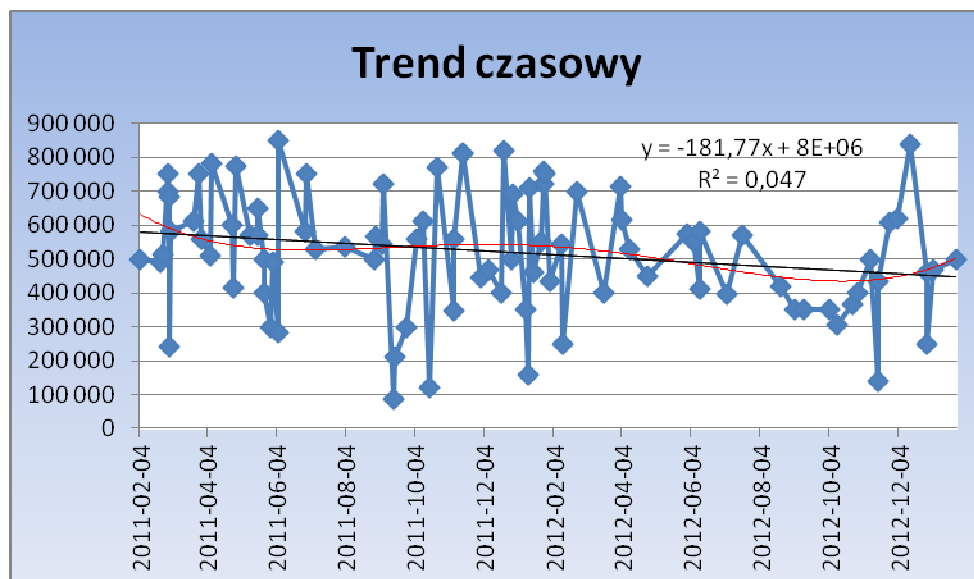
**Średnia cena wynosi 522 000 zł .**

**Dominanta wynosi 500 000 zł .**

**Mediana wynosi 530 000 zł .**



**Trend czasowy stabilny , nieznacznie malejący.**



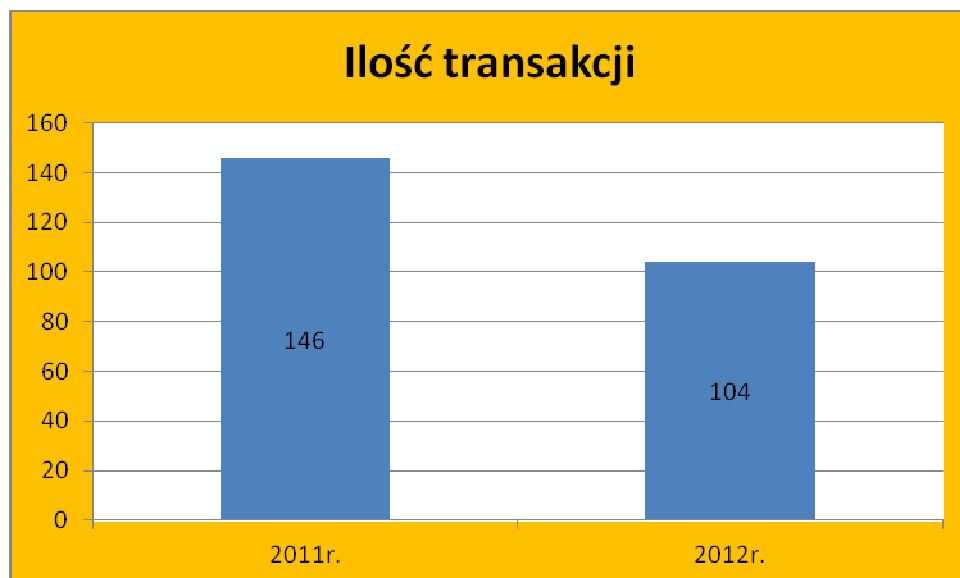
**Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie wolnostojącej .**

**Całkowita ilość transakcji zanotowanych w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2012r. to 250 , w tym :**

2011r. – 146

2012r. – 104

Zauważalny spadek ilość transakcji w roku 2012 w stosunku do roku 2011 .



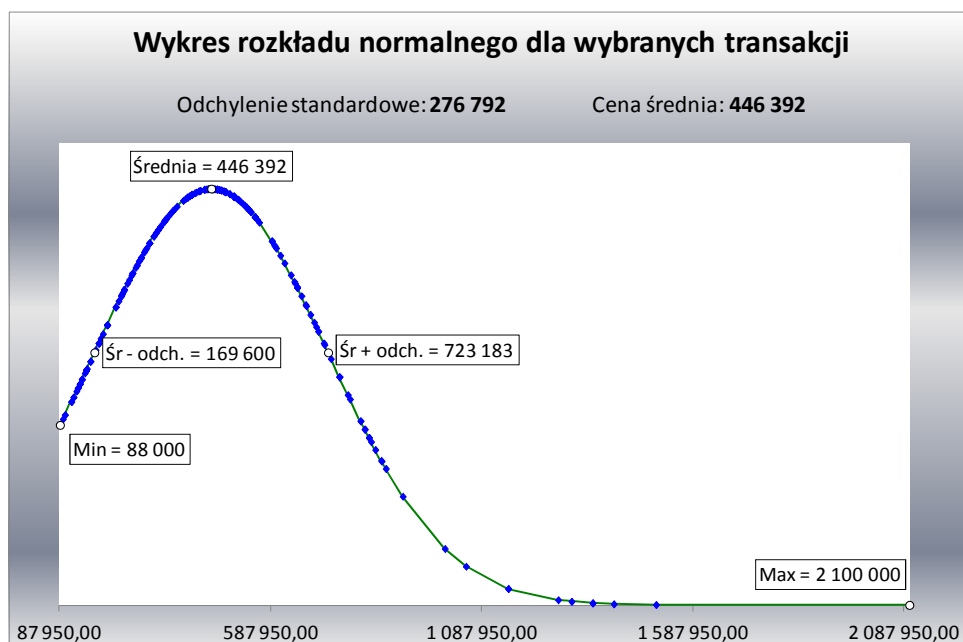
**Rozkład normalny przedstawia się następująco .**

Transakcje o cenach powyżej 723 000 zł i poniżej 170 000 zł wykraczają poza przedział ufności wyznaczony odchyleniem standardowym.

**Średnia cena wynosi 446 000 zł .**

**Dominanta wynosi 450 000 zł .**

**Mediana wynosi 420 000 zł .**



**Trend czasowy stabilny .**