

**ŁÓDZKIE STOWARZYSZENIE ANALITYKÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI
POD PATRONATEM
ŁÓDZKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

**ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI
2015 – 2016**

- I. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH**
- II. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH**
- III. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH
BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI**

Opracowały

Anna Białecka

Teresa Bersińska

Łódź, dnia 30 sierpnia 2017 r.

SPIS TREŚCI

Strona tytułowa	str. 1
Spis treści	str. 2
1. Wstęp	str. 3
2. Ogólne dane statystyczne miasta	str. 4
3. Uwagi i zastrzeżenia	str. 5
I. Rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych	
1. Przyjęte założenia	str. 6
2. Nieruchomości lokalowe mieszkalne – dane ogólne	str. 6
3. Nieruchomości lokalowe mieszkalne – rynek pierwotny i wtórny	str. 8
3.1. Analiza rynku pierwotnego	str. 10
3.2. Analiza rynku wtórnego	str. 24
II. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych	
1. Przyjęte założenia	str. 38
2. Nieruchomości gruntowe niezabudowane – dane ogólne	str. 38
3. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	str. 41
4. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego	str. 55
4.1. Grunty mieszk. wielorodz. – prawo własności	str. 57
4.2. Grunty mieszk. wielorodz. – prawo użytkowania wieczystego	str. 64
5. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele przemysłowo-usługowe	str. 66
5.1. Grunty przem.-usługowe – prawo własności	str. 68
5.2. Grunty przem.-usługowe – prawo użytkowania wieczystego	str. 74
6. Nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod handel i usługi	str. 76
III. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi	
1. Przyjęte założenia	str. 86
2. Nieruchomości zabudowane bud.mieszk. jedn. – dane ogólne	str. 86
3. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – rynek pierwotny	str. 90
4. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – rynek wtórny	str. 98
4.1. Rynek wtórny – prawo własności	str. 101
4.2. Rynek wtórny – prawo użytkowania wieczystego	str. 107

1. Wstęp

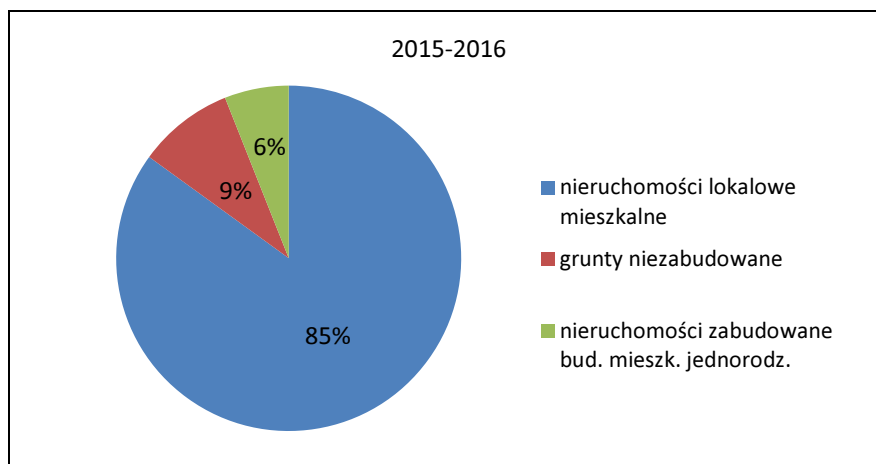
Analiza łódzkiego rynku nieruchomości obejmuje lata 2015-2016 i jest kontynuacją corocznej analizy wykonywanej w oparciu o dane z Bazy Informacji o Rynku Nieruchomości prowadzonej w ramach zadań realizowanych przez Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości działające pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majatkowych.

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości składa się z 3 części obejmujących główne segmenty rynku:

- I. Rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych
- II. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- III. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Ogółem przeanalizowano 8024 transakcje, w tym 6814 transakcji z rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych, 745 transakcji z rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i 465 transakcji z rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Udział procentowy transakcji w poszczególnych rodzajach rynku



W analizie oparto się wyłącznie na transakcjach spełniających wymogi transakcji rynkowych. Analizą objęto sprzedaż 100% udziałów w nieruchomości.

Odrzucono transakcje o cenach skrajnych, które w badanym zbiorze transakcji charakteryzowały się bardzo wysokim lub bardzo niskim poziomem cen.

Analizę przedstawiono w odniesieniu do badanego okresu czasu, miasta Łodzi, a także w odniesieniu do poszczególnych dzielnic i w rozbiciu na poszczególne lata.

Analiza rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych i rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi została przeprowadzona oddzielnie dla rynku pierwotnego i rynku wtórnego.

Szczegółowe założenia dla poszczególnych segmentów rynku przedstawiono w każdej części analizy.

2. Ogólne dane statystyczne miasta

Powierzchnia miasta Łodzi wynosi 293 km² i nie ulega zmianie od kilku lat.

W 2015 r. liczba ludności miasta wynosił 701 tys. osób.

Według danych Urzędu Statystycznego w Łodzi, na koniec grudnia 2016 r. liczba mieszkańców Łodzi wyniosła już 696,5 tys. osób.

W skali roku liczba mieszkańców miasta zmniejszyła się o 4,5 tys. osób, tj. o 0,6%. Największy ubytek ludności wystąpił na Bałutach – o 1,6 tys. osób (tj. o 0,8%), najmniejszy odnotowano na Widzewie (o 0,2 tys. osób, tj. o 0,2%). Obserwowany od wielu lat spadek liczby ludności to rezultat negatywnych tendencji w zakresie ujemnego przyrostu naturalnego oraz, w mniejszym stopniu, emigracji mieszkańców Łodzi poza granice miasta na pobyt stały.

W 2015 i 2016 roku Łódź nadal była trzecim miastem w kraju pod względem liczby ludności, przed Warszawą i Krakowem ale liczba mieszkańców Wrocławia, które znajduje się tuż za Łodzią, w przeciwieństwie do naszego miasta stale rośnie.

Podział terytorialny miasta – dzielnice Łodzi



3. Uwagi i zastrzeżenia

- Analiza ma charakter informacyjno-poglądowy. Zawiera zestawienia i wykresy oparte na danych z Bazy Informacji o Rynku Nieruchomości prowadzonej w ramach zadań realizowanych przez Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości.
- Przyjęto, że transakcje (rekordy) znajdujące się w Bazie, wykorzystane w analizie, zostały prawidłowo wprowadzone i opisane.
- Forma analizy i informacje w niej zawarte pozwalają na własną interpretację i wyciąganie wniosków, przez osoby korzystające z opracowania, odnośnie zachowań zmieniającego się lokalnego rynku nieruchomości, w jego głównych segmentach.
- Zawarte w analizie opisy wykresów stanowią własne wnioski i podsumowania autorek opracowania, mające na celu przybliżenie informacji wynikających z dokonanych zestawień. Powinny one ułatwić bardziej dokładną analizę lokalnego rynku nieruchomości.
- W każdej części analizy numeracja wykresów i tabel ustanowiona jest odrębnie.
- „Analiza łódzkiego rynku nieruchomości 2015-2016” zawiera 110 stron, 19 tabel i 196 wykresów.

I. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH MIESZKALNYCH

1. Przyjęte założenia

Analiza nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej obejmowała transakcje zawarte w 2015 i 2016 r. z obszaru miasta Łodzi.

Jednostką cen przyjętą do analizy była cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Analiza dotyczyła rynku pierwotnego i rynku wtórnego.

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych rozumiany jest, jako rynek lokali w budynkach deweloperskich, które sprzedaje deweloper.

Rynek wtórny nieruchomości lokalowych obejmuje transakcje pomiędzy osobami fizycznymi i innymi podmiotami, które nie są deweloperami.

Analizowano rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych w zakresie:

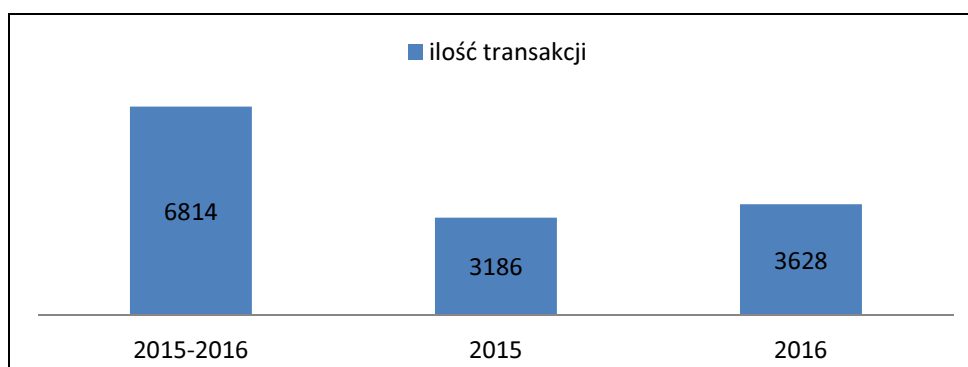
- ilości dokonanych transakcji, z uwzględnieniem podziału terytorialnego na dzielnice,
- rodzaju prawa do gruntu związanego z lokalem mieszkalnym,
- rodzaju rynku - rynek pierwotny i rynek wtórny,
- trendu zmiany cen w czasie.
- powierzchni lokalu będącego przedmiotem transakcji,
- średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Nieruchomości lokalowe mieszkalne – dane ogólne

W zbiorze analizowanych nieruchomości lokalowych mieszkalnych znalazło się 6814 transakcji. Były to nieruchomości lokalowe mieszkalne z udziałem w prawie własności gruntu i z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Transakcje zawarte były na rynku wtórnym i pierwotnym.

Rozkład liczby transakcji ogółem w poszczególnych latach.

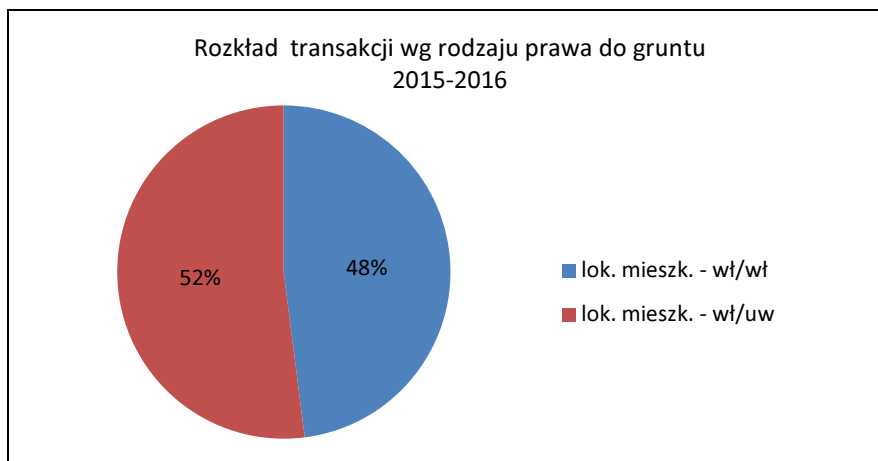
Wykres nr 1



W badanym okresie, na terenie Łodzi, zawieranych jest coraz więcej transakcji dotyczących lokali mieszkalnych. W 2016 r. nastąpił wzrost liczby transakcji o ok. 14% w porównaniu z 2015 r.

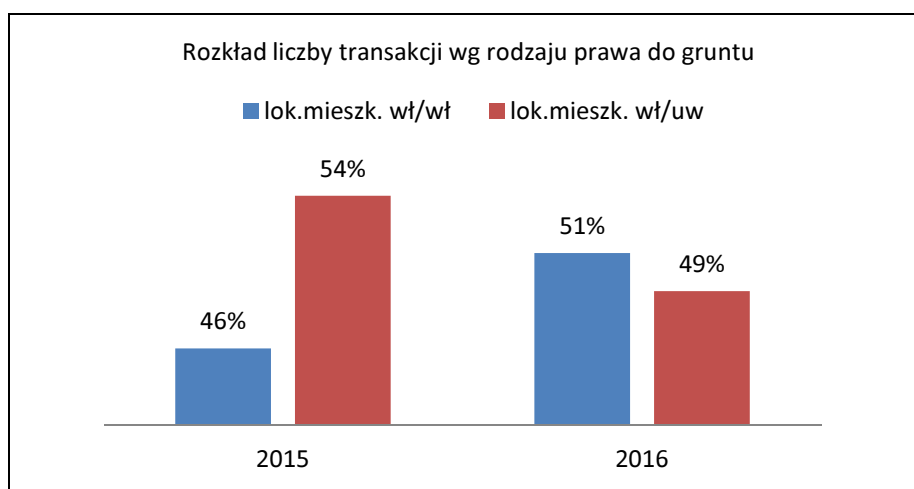
W ogólnym zbiorze transakcji z okresu 2015-2016 (wykres nr 2) ponad połowę zajmowały transakcje dotyczące lokali mieszkalnych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Wykres nr 2



Rozkład transakcji w poszczególnych latach (wykres nr 3) wskazuje, iż zmniejsza się liczba transakcji dotycząca lokali mieszkalnych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu na korzyść lokali z udziałem w prawie własności gruntu. Niewątpliwie wpływ na powyższą sytuację mają przepisy prawne umożliwiające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

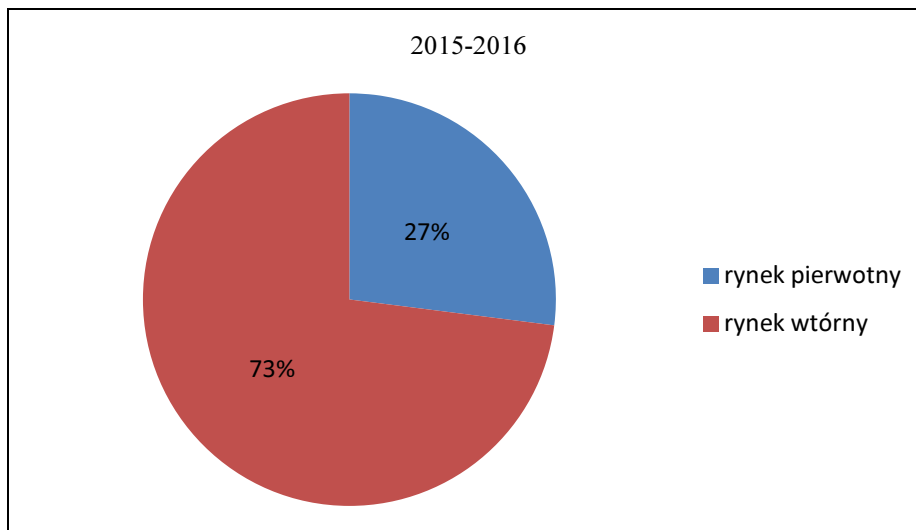
Wykres nr 3



3. Nieruchomości lokalowe mieszkalne – rynek pierwotny i rynek wtórny

Udział w ogólnej liczbie transakcji nieruchomości lokalowych mieszkalnych zawartych w latach 2015-2016 na rynku wtórnym i na rynku pierwotnym przedstawia wykres nr 4.

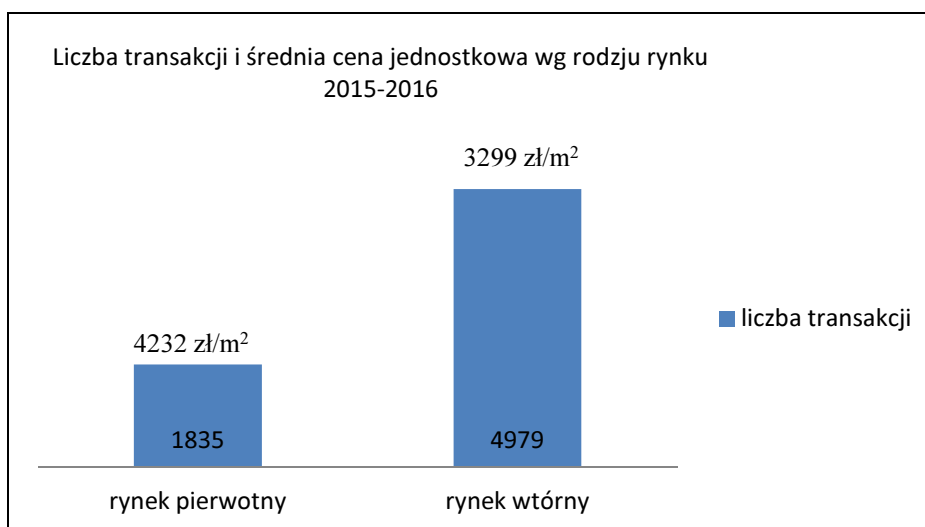
Wykres nr 4



Rynek wtórny wyraźnie dominuje pod względem ilości zawieranych transakcji (73%). Na przestrzeni dłuższego okresu czasu widoczny jest wzrost liczby transakcji zawieranych na rynku pierwotnym np. w latach 2014-2015, udział procentowy wynosił odpowiednio 20% - rynek pierwotny i 80% - rynek wtórny.

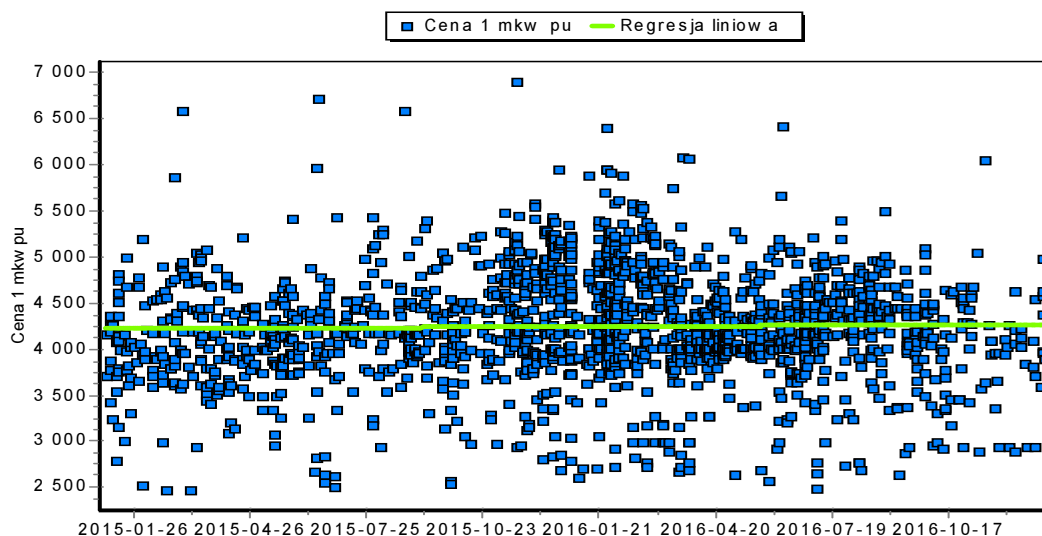
Liczbę transakcji i średnią jednostkową cenę transakcyjną na rynku pierwotnym i na rynku wtórnym w okresie 2015-2016 obrazuje wykres nr 5.

Wykres nr 5



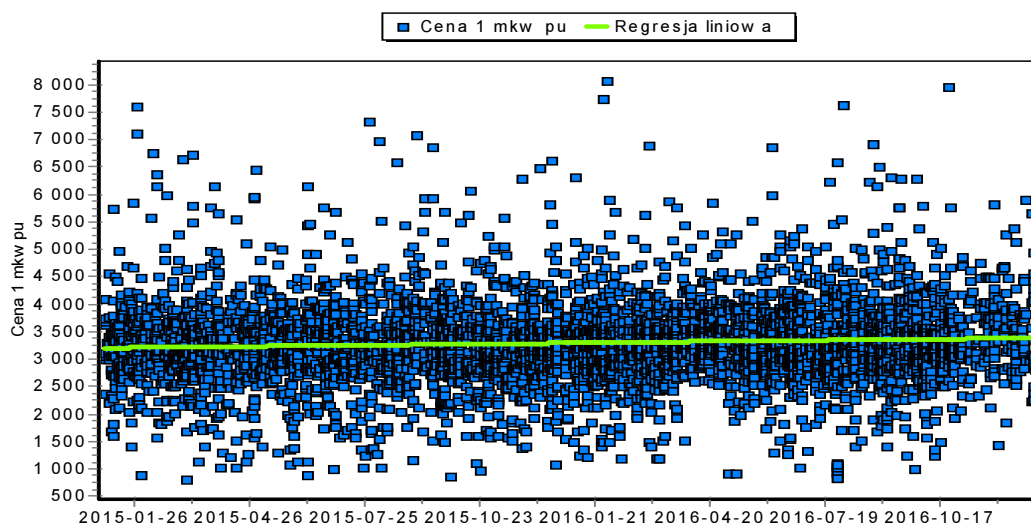
Rozkład cen transakcyjnych i linia trendu zmiany cen w czasie - rynek pierwotny 2015-2016

Wykres nr 6



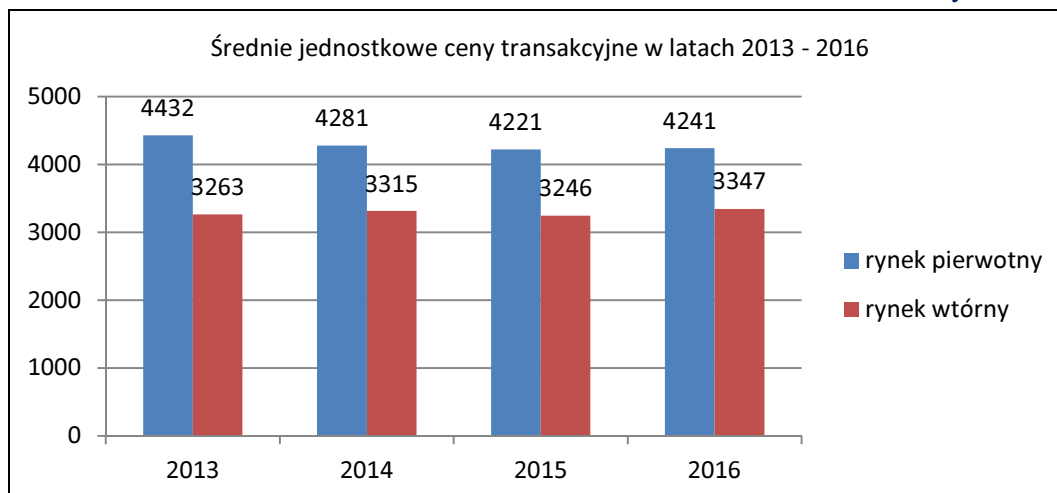
Rozkład cen transakcyjnych i linia trendu zmiany cen w czasie – rynek wtórny 2015-2016

Wykres nr 7

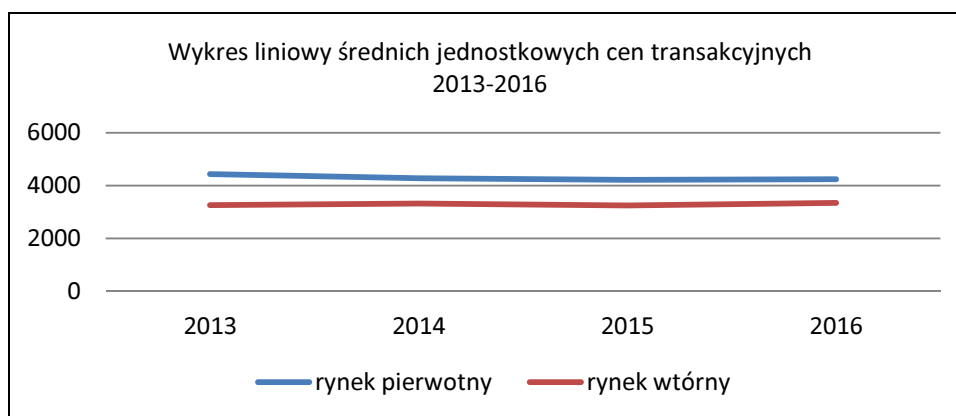


Analiza trendu zmiany cen w badanym okresie czasu, zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym nie wykazuje zmian. Jednostkowe ceny transakcyjne kształtują się na podobnym poziomie, co utrzymuje się już od dłuższego czasu i widoczne jest na wykresie nr 8 i nr 9 obejmujących lata 2013 – 2016.

Wykres nr 8



Wykres nr 9



3.1. Analiza rynku pierwotnego

W badanym zbiorze, w latach 2015 – 2016, na rynku pierwotnym zawarto 1835 transakcji dotyczących lokali mieszkalnych z udziałem w prawie własności gruntu i lokali mieszkalnych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

W badanym zbiorze rozkład cen jednostkowych był następujący:

Tabela nr 1

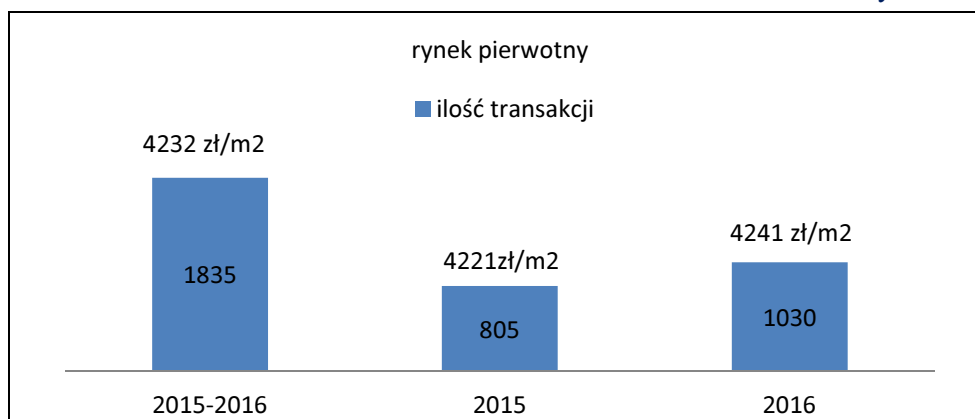
	2015 - 2016	2015	2016
Cena min [zł/m ²]	2478	2478	2491
Cena max [zł/m ²]	6890	6890	6409
Cena średnia [zł/m ²]	4232	4221	4241
Mediana [zł/m ²]	4190	4181	4212
Odchylenie standardowe	602	617	590

Ceny nie zawierają podatku VAT.

Ceny transakcyjne nieruchomości lokalowej nie obejmowały dodatkowej wydzielonej ceny za miejsca parkingowe, które sprzedawane były, jako udział w odrębnej nieruchomości lokalowej – hala garażowa lub jako odrębne garaże. W części nieruchomości lokalowych miejsce garażowe sprzedawane było, jako prawo do korzystania z miejsca postojowego lub stanowiło pomieszczenie przynależne, wówczas wliczone były w cenę transakcyjną.

Liczba transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne

Wykres nr 10

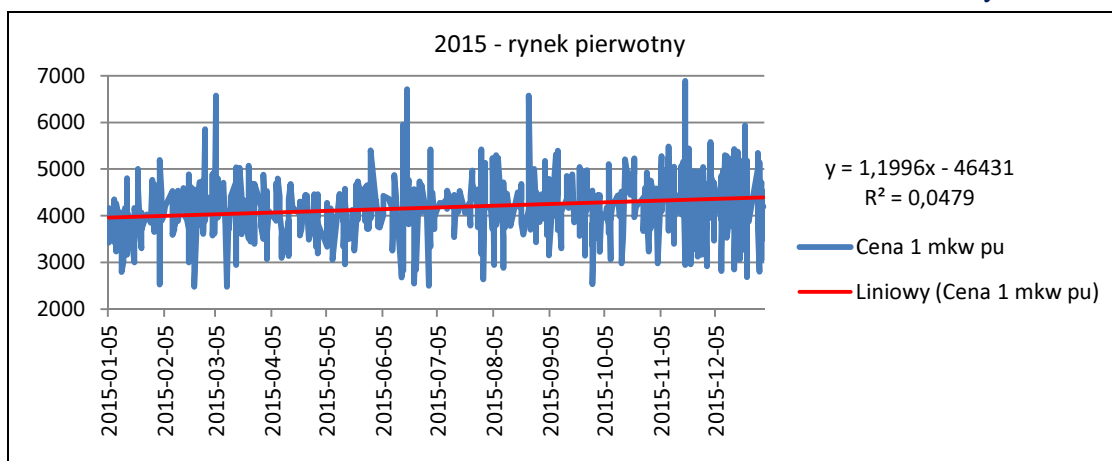


Jak już zauważono, rośnie liczba transakcji zawieranych na rynku pierwotnym. W 2016 r. nastąpił wzrost o ok. 28% (225 szt.) w porównaniu z 2015 r.. Średnie jednostkowe ceny transakcyjne kształtowały się na podobnym poziomie, co potwierdza wcześniej pokazany trend zmiany cen w czasie w okresie 2015-2016 (wykres nr 6).

Analiza trendu zmiany cen w poszczególnych latach również nie wykazuje zmiany cen w czasie. Jednostkowe ceny transakcyjne kształtują się na podobnym poziomie, co utrzymuje się już od dłuższego czasu.

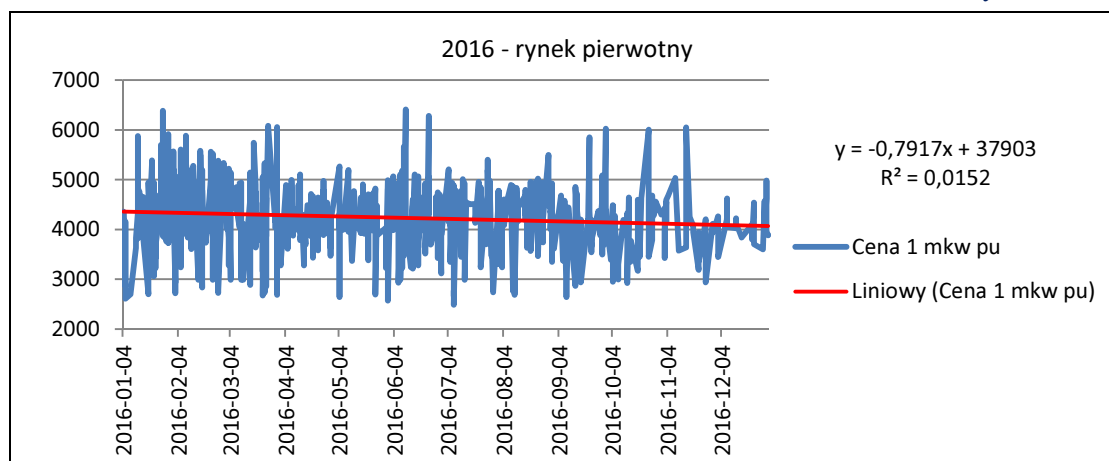
Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie - rynek pierwotny 2015 r.

Wykres nr 11



Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie - rynek pierwotny 2016 r.

Wykres nr 12



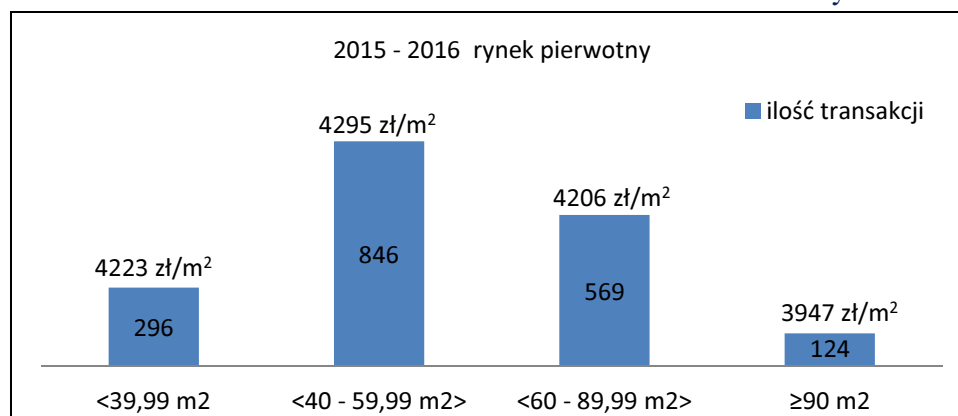
Na rynku pierwotnym średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 57,00 m², minimalna powierzchnia 24,10 m², maksymalna powierzchnia to 158,54 m², mediana 52,87 m².

Z analizy wynika, że największym popytem cieszą się mieszkania o powierzchni użytkowej zawartej w przedziale 40 - 60 m², w tym przedziale osiągnięto również najwyższą średnią cenę jednostkową (wykres nr 13). Najmniej sprzedano lokali o powierzchni użytkowej powyżej 90 m², uzyskując w tej grupie najniższą średnią cenę jednostkową.

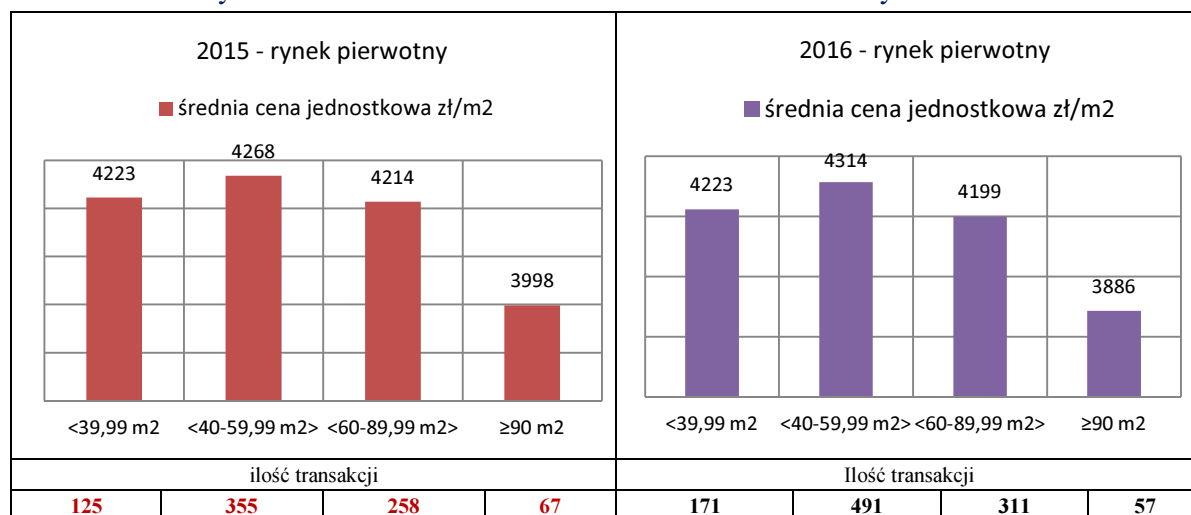
Porównując rok 2015 i 2016 (wykres nr 14 i nr 15) można stwierdzić, że tendencje te nadal się utrzymują. W roku 2016 liczba transakcji dla lokali o powierzchni użytkowej 40 – 60 m² wzrosła o ok. 38% (136 szt.), dla lokali o powierzchni powyżej 90 mkw zmniejszyła się o ok. 17%.

Rozkład liczby transakcji i średnia cena jednostkowa na rynku pierwotnym według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 13

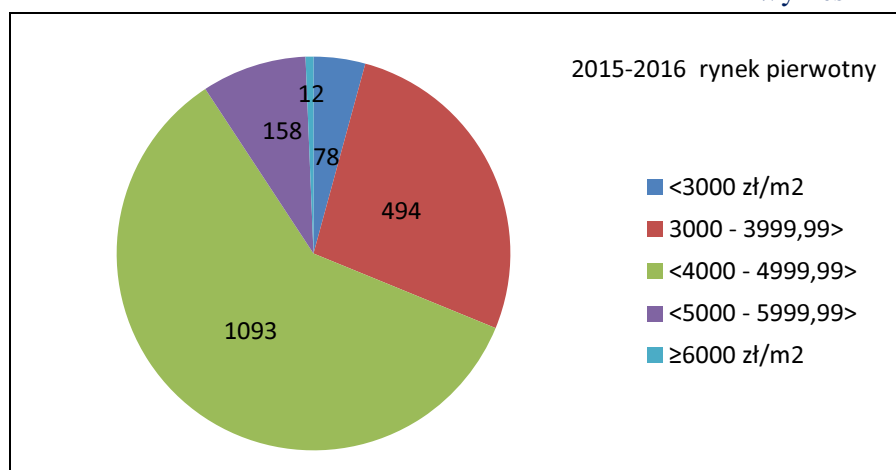


Wykres nr 14

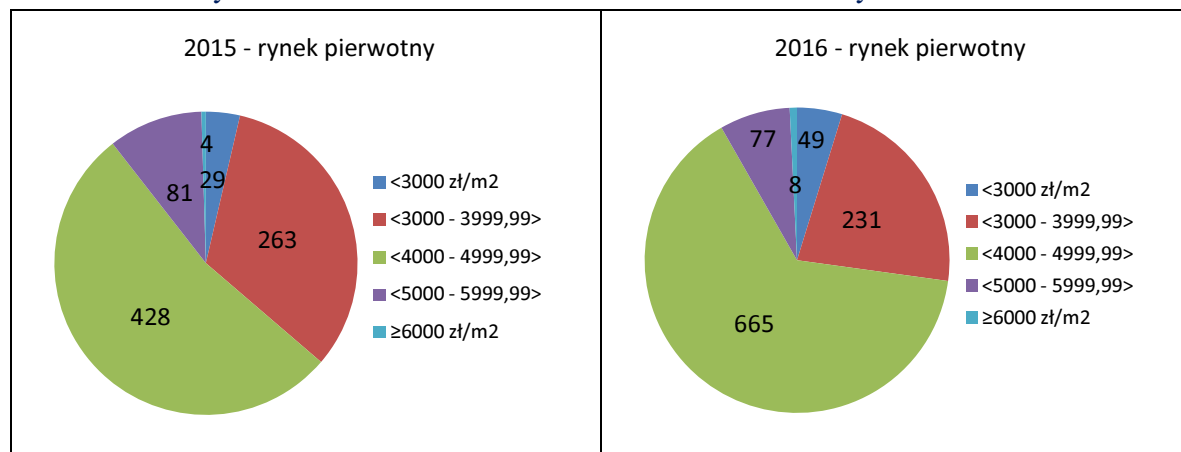


Ilość transakcji na rynku pierwotnym w 2015-2016 wg cen jednostkowych

Wykres nr 16



Wykres nr 17



Wykres nr 18

W okresie 2015-2016, największa liczba transakcji 1093 dotyczyła lokali mieszkalnych, dla których cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej kształtowała się w przedziale 4000 zł – 5000 zł (wykres nr 16)

Wzrost transakcji w 2016 r, w tym przedziale cen, wyniósł aż 55%. Najmniej transakcji, zaledwie 12 sztuk, zawarto dla lokali mieszkalnych z jednostkową ceną transakcyjną powyżej 6000 zł/m². Podobna sytuacja utrzymuje się w poszczególnych latach badanego okresu czasu.

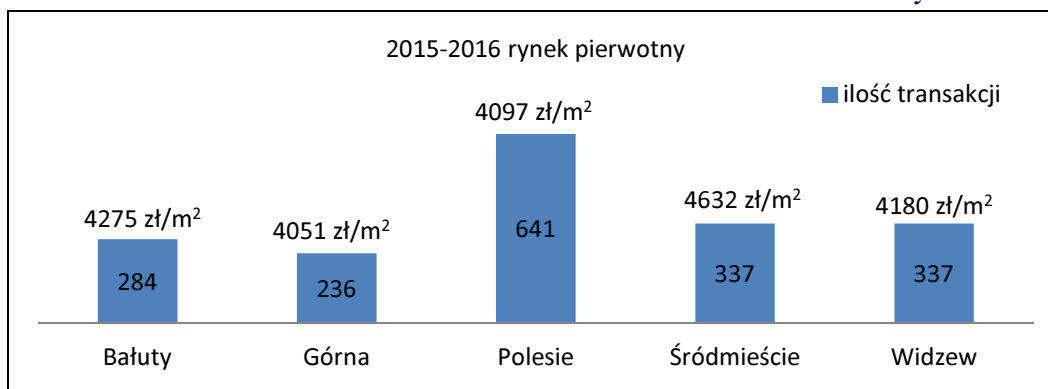
Na rynku pierwotnym rozkład cen jednostkowych w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawiał się następująco:

Tabela Nr 2

	Bałuty	Górna	Polesie	Śródmieście	Widzew
2015 - 2016					
Cena min [zł/m ²]	2641	2478	2491	2634	2855
Cena max [zł/m ²]	6890	6385	5914	6576	6712
Cena średnia [zł/m ²]	4275	4051	4097	4632	4180
Mediana [zł/m ²]	4304	4023	4154	4639	4134
Odchylenie standardowe	664	472	630	546	420
2015					
Cena min [zł/m ²]	2855	2478	2500	2634	2944
Cena max [zł/m ²]	6890	5404	5577	6576	6712
Cena średnia [zł/m ²]	4345	3853	3904	4731	4177
Mediana [zł/m ²]	4420	3981	3961	4801	4128
Odchylenie standardowe	622	526	600	534	430
2016					
Cena min [zł/m ²]	2641	2930	2491	2721	2855
Cena max [zł/m ²]	6060	6385	5914	6409	6051
Cena średnia [zł/m ²]	4162	4143	4175	4556	4188
Mediana [zł/m ²]	4009	4030	4192	4568	4167
Odchylenie standardowe	715	416	625	544	403

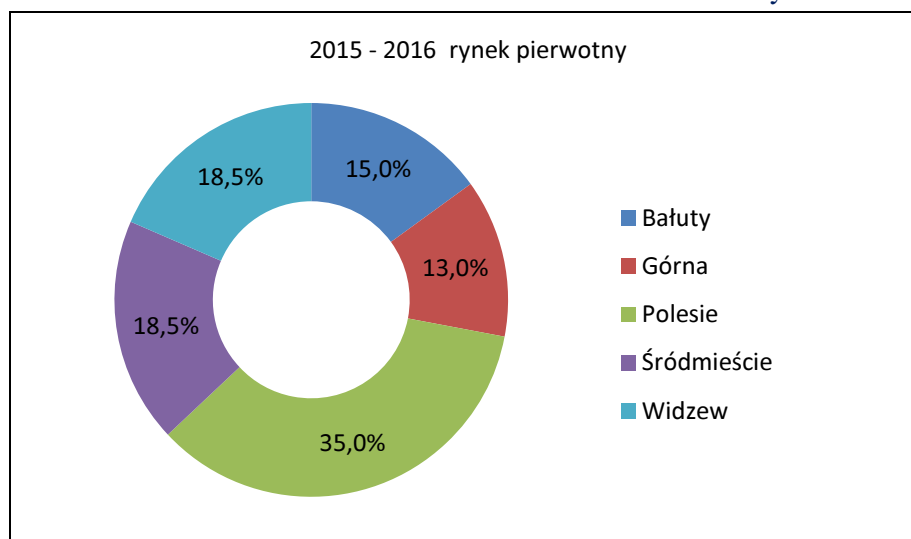
Liczba transakcji na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach miasta w latach 2015-2016 z podaniem średniej jednostkowej ceny transakcyjnej

Wykres nr 19



Rozkład procentowy zawartych transakcji na rynku pierwotnym
w dzielnicach miasta w latach 2015-2016

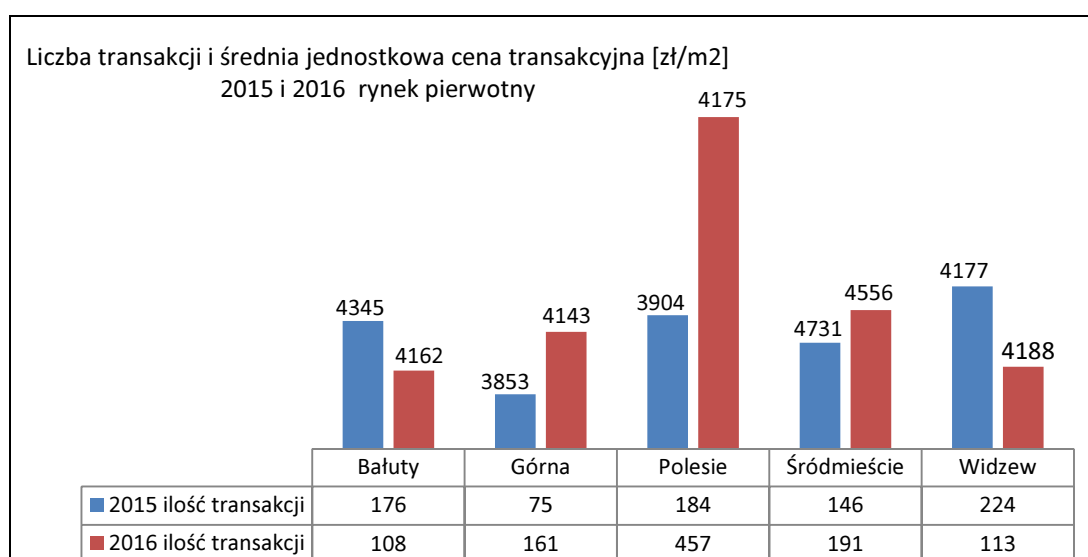
Wykres nr 20



Największą ilość transakcji w latach 2015-2016 zawarto w dzielnicy Polesie (35%), najmniej transakcji dokonano w dzielnicy Górna (13%) (wykres nr 20). W dzielnicy Górna również osiągnięto najniższą cenę średnią - 4051 zł/m². Najwyższa średnia jednostkowa cena transakcyjna była w dzielnicy Śródmieście 4632 zł/m² i była wyższa o ok. 9% od średniej ceny jednostkowej ogółem w tym okresie czasu 4232 zł/m² (wykres nr 13 i nr 21).

Średnie jednostkowe ceny transakcyjne oraz ilość zawartych transakcji w okresie 2015-2016, w poszczególnych dzielnicach miasta, obrazuje wykres nr 21.

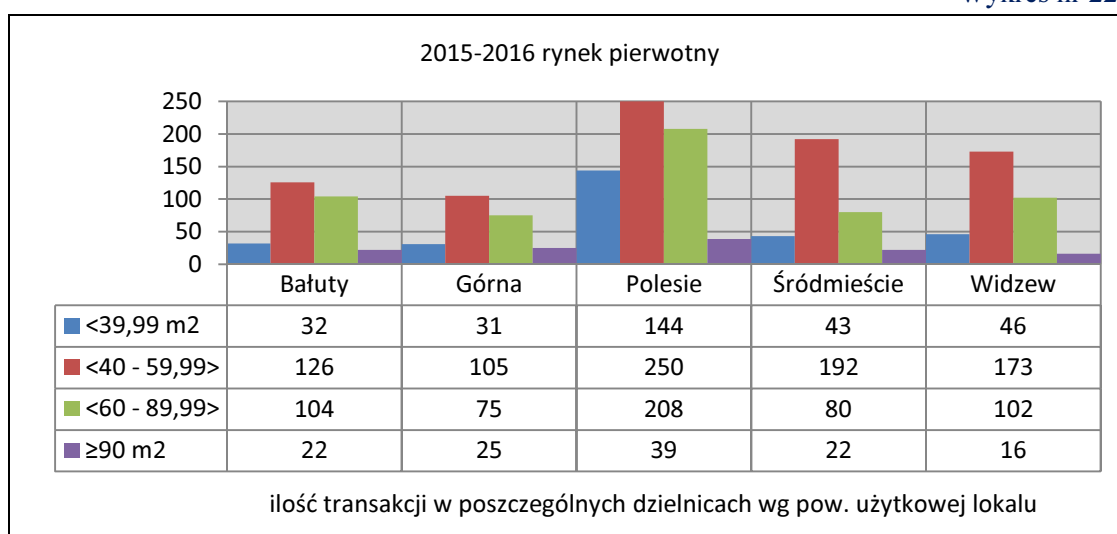
Wykres nr 21



Rozkład liczby transakcji (wykres nr 21), w poszczególnych dzielnicach miasta, pokazuje znaczny przyrost transakcji zawartych w 2016 r., w dzielnicy Polesie (ok. 148%) i w dzielnicy Górna (ok. 115%), a także Śródmieście (ok. 31%). Natomiast spadek w 2016 r. widoczny jest w dzielnicach Bałuty (ok. 63%) i Widzew (ok. 98%). Średnie ceny jednostkowe są zróżnicowane w różnych dzielnicach miasta, nadal najwyższe ceny kształtują się w dzielnicy Śródmieście. Należy jednak pamiętać, iż na poziom ceny transakcyjnej ma wpływ wiele czynników.

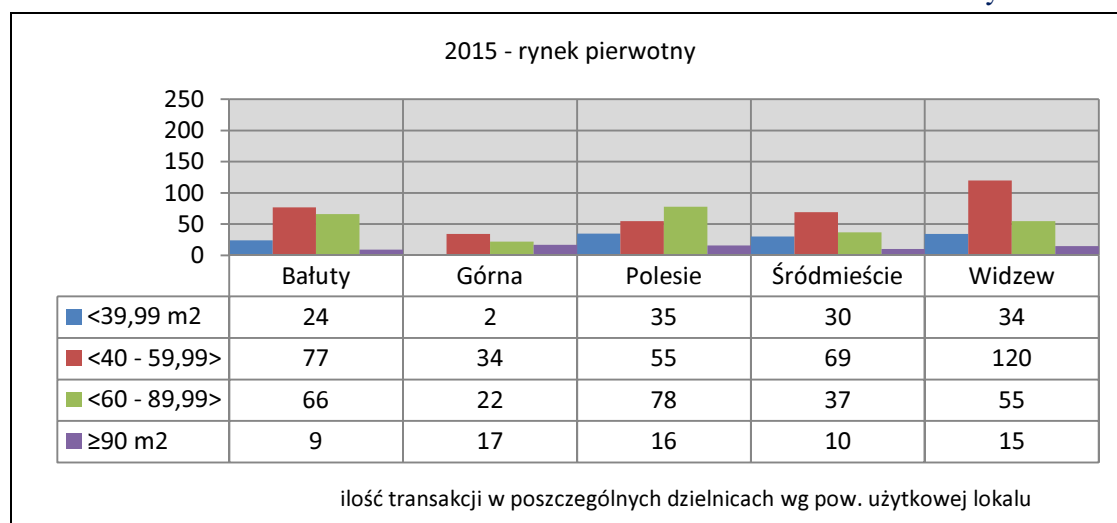
Rozkład liczby transakcji na rynku pierwotnym w latach 2015-2016
w dzielnicach miasta według pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 22



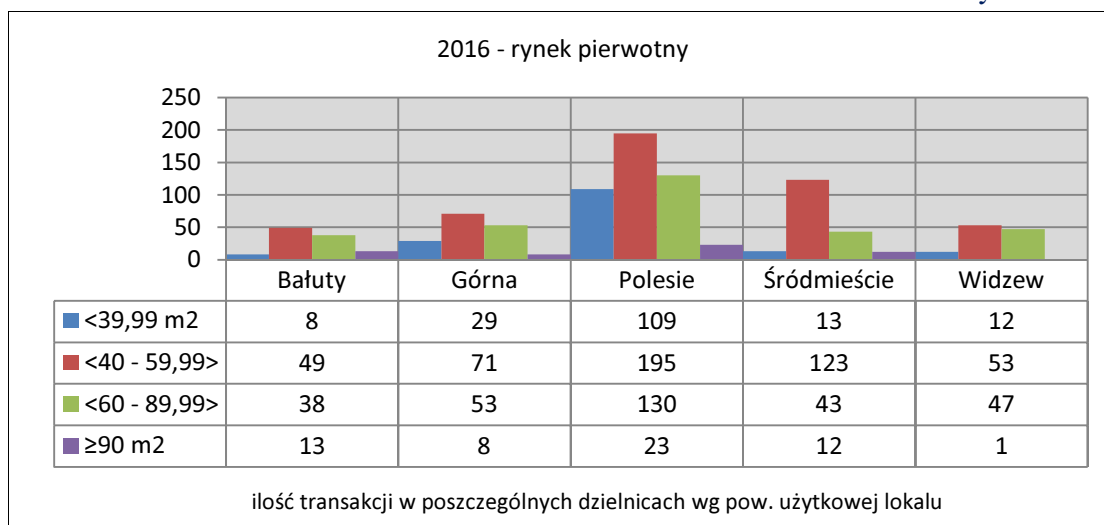
Rozkład liczby transakcji na rynku pierwotnym w roku 2015
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 23



Rozkład liczby transakcji na rynku pierwotnym w roku 2016
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

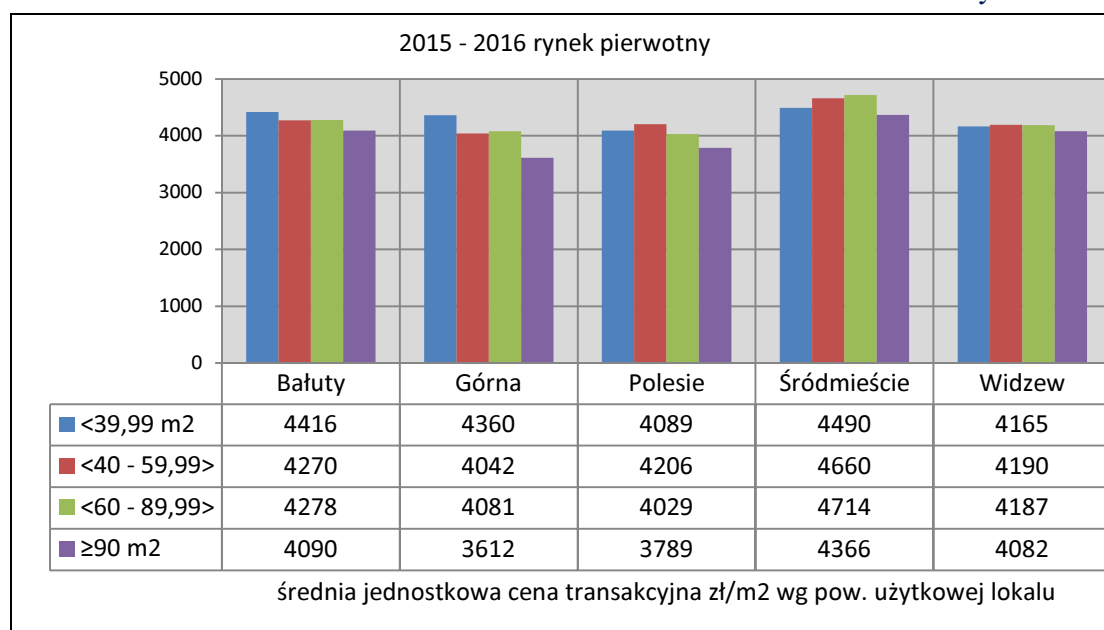
Wykres nr 24



W roku 2015 i w roku 2016 ilość transakcji wskazuje, iż we wszystkich dzielnicach miasta największym popytem cieszą się lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej w przedziale 40 – 60 m². W 2016 r. sprzedaż tego typu lokali znacznie wzrosła. Najmniej sprzedaje się lokali o powierzchni użytkowej powyżej 90 m² (wykres nr 22-24).

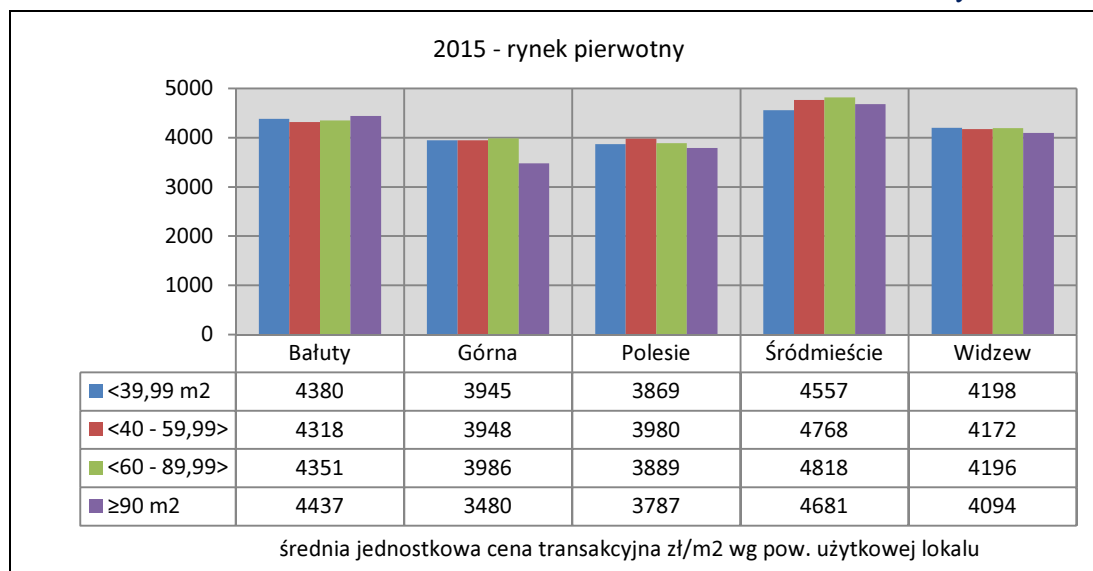
Średnia cena jednostkowa [zł/m²] na rynku pierwotnym w latach 2015-2016
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 25



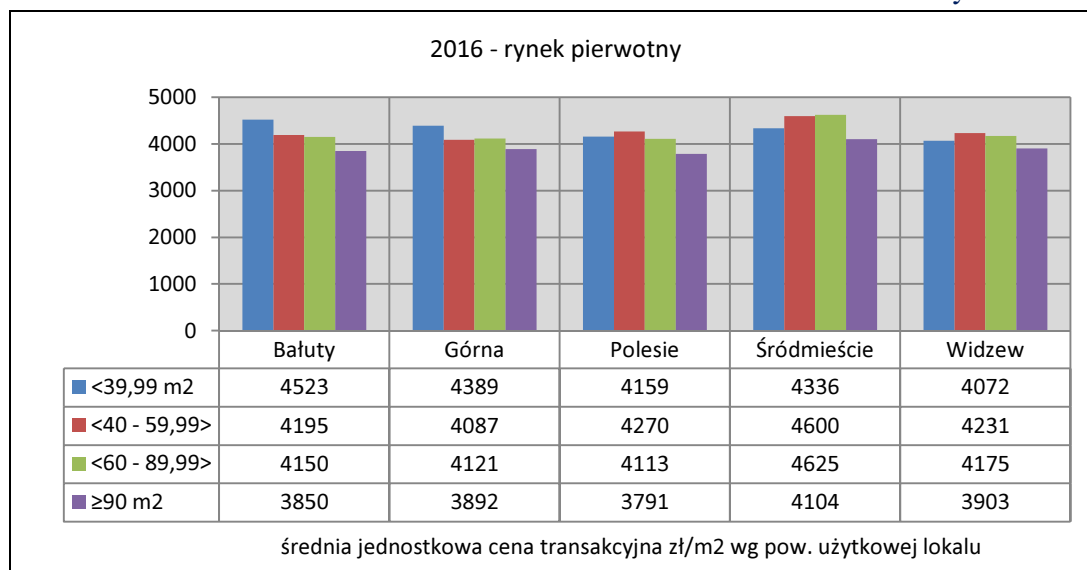
Średnia cena jednostkowa [zł/m²] na rynku pierwotnym w 2015 r.
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 26



Średnia cena jednostkowa [zł/m²] na rynku pierwotnym w 2016 r.
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 27

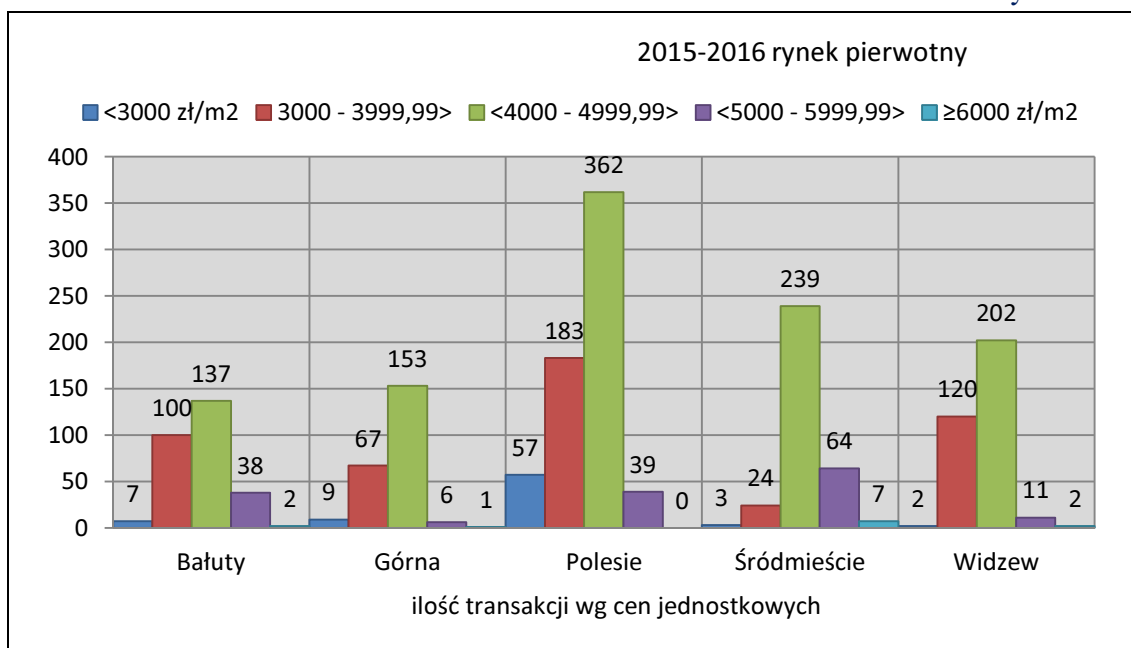


W analizowanych okresach rozkład średnich cen jednostkowych wskazuje na niewielki stopień zależności ceny jednostkowej od wielkości powierzchni użytkowej lokalu. Jedynie w przypadku lokali o bardzo dużej powierzchni powyżej 90 m² zauważa się niższą cenę jednostkową. W pozostałych przedziałach powierzchni, średnie ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu kształtują się na zbliżonym poziomie. Występują niewielkie różnice

w poszczególnych dzielnicach miasta ale nie stanowią one prostej zależności „ceny od powierzchni”. Jak już wcześniej podano najwyższe ceny uzyskiwane są w dzielnicy Śródmieście.

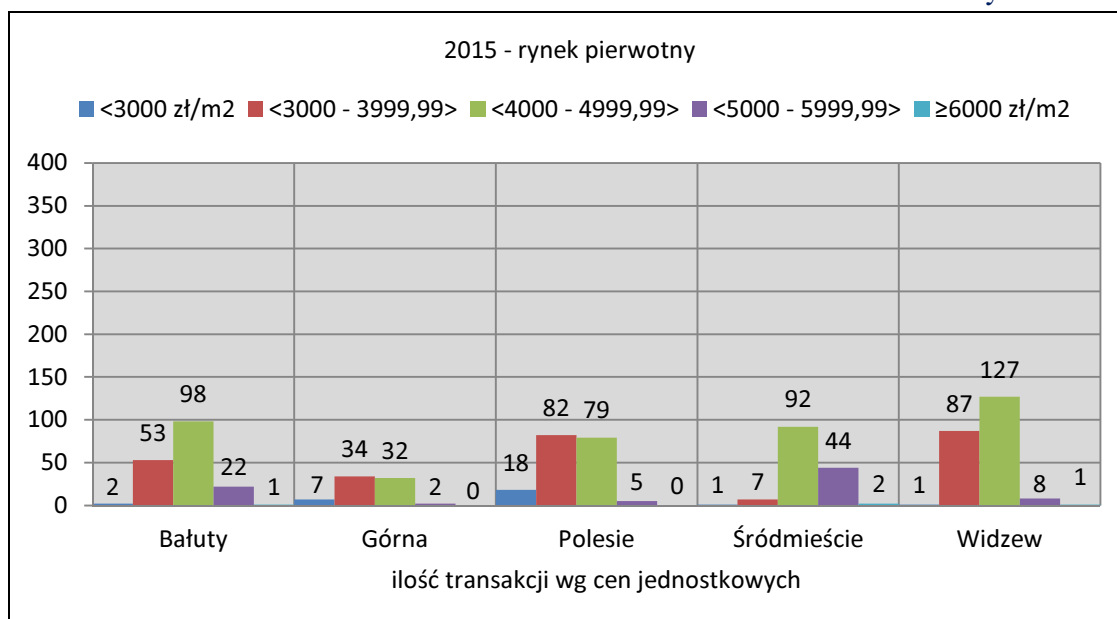
Ilość transakcji na rynku pierwotnym w latach 2015-2016 w dzielnicach miasta wg cen jednostkowych

Wykres nr 28



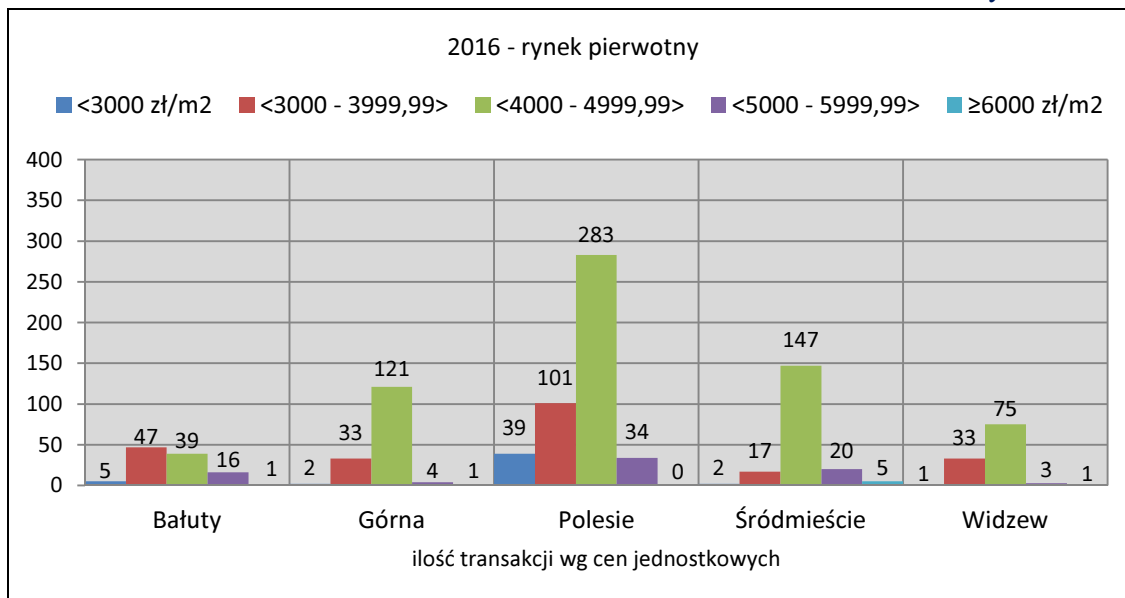
Ilość transakcji na rynku pierwotnym w 2015 roku w dzielnicach miasta wg cen jednostkowych

Wykres nr 29



Ilość transakcji na rynku pierwotnym w 2016 roku w dzielnicach miasta
wg cen jednostkowych

Wykres nr 30



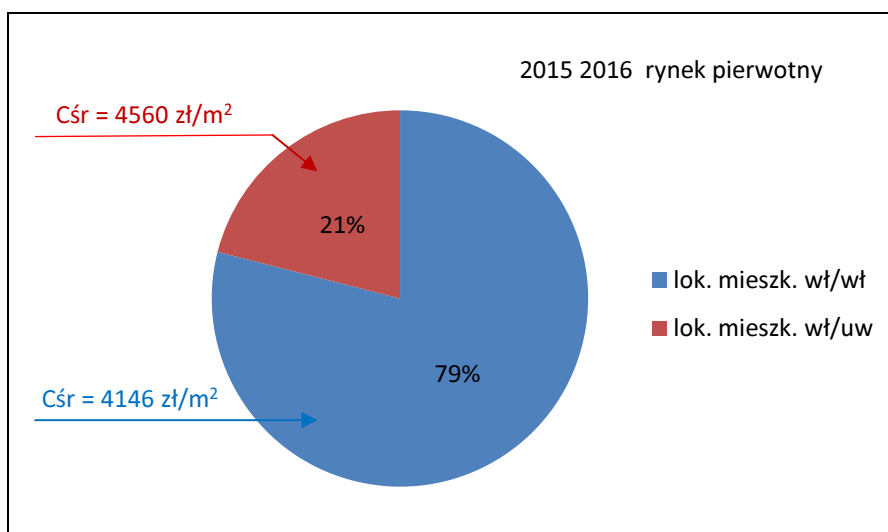
Najwięcej transakcji zawarto dla lokali z ceną jednostkową w przedziale 4000 – 5000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, również, ale w znacznie mniejszej ilości, w przedziale 3000 – 4000 zł/m². Najmniejsza liczba transakcji dotyczy lokali z ceną 1 m² powierzchni użytkowej wynoszącą 6000 zł i więcej oraz poniżej 3000 zł. Sytuacja ta występuje na terenie całego miasta (wykres nr 28-30).

Analizując rynek pierwotny pod kątem prawa do gruntu związanego z lokalem widoczna jest znaczna przewaga transakcji dotyczących lokali mieszkalnych z udziałem w prawie własności gruntu, które stanowią aż 79% (1452) wszystkich transakcji. Zaledwie 21% (363) to transakcje lokalami mieszkalnymi z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu (wykres nr 31).

Należy zwrócić uwagę na średnie jednostkowe ceny transakcyjne (wykres nr 32). Lokale z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu posiadają ceny jednostkowe wyższe niż lokale z udziałem w prawie własności gruntu. Wydawałoby się, że powinno być odwrotnie, ze względu na opłaty związane z użytkowaniem wieczystym. Ten paradoks można tłumaczyć dużą atrakcyjnością lokalizacyjną nieruchomości gruntowej (teren pod inwestycję mieszkaniową), które z reguły położone są na zagospodarowanych terenach w centrum miasta lub jego sąsiedztwie i przerwaniem przez deweloperów kosztów nabycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu na właścicieli lokali.

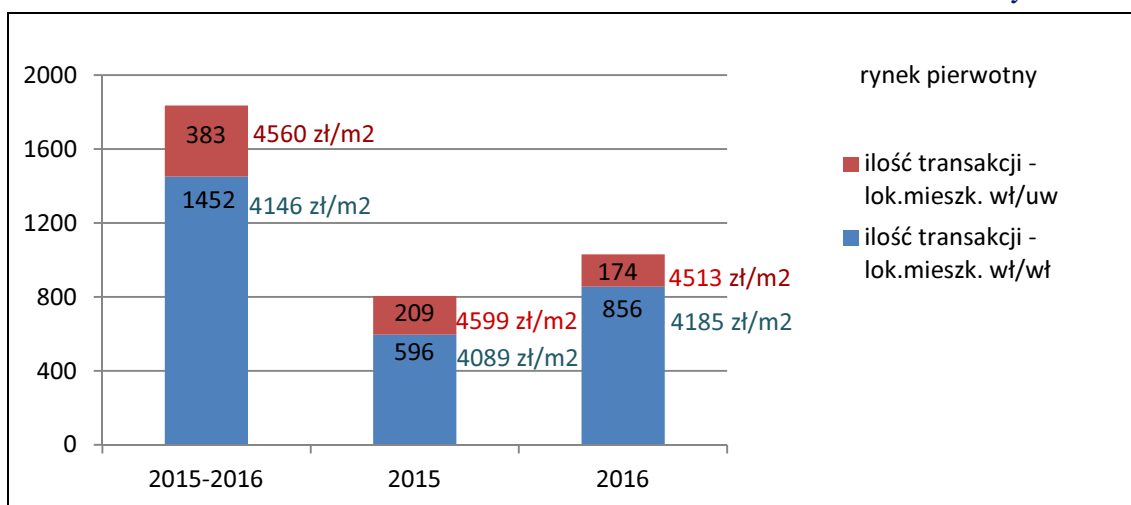
Rozkład liczby transakcji na rynku pierwotnym w latach 2015-2016
wg prawa do gruntu

Wykres nr 31



Rozkład liczby transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne na rynku pierwotnym
w poszczególnych latach wg prawa do gruntu

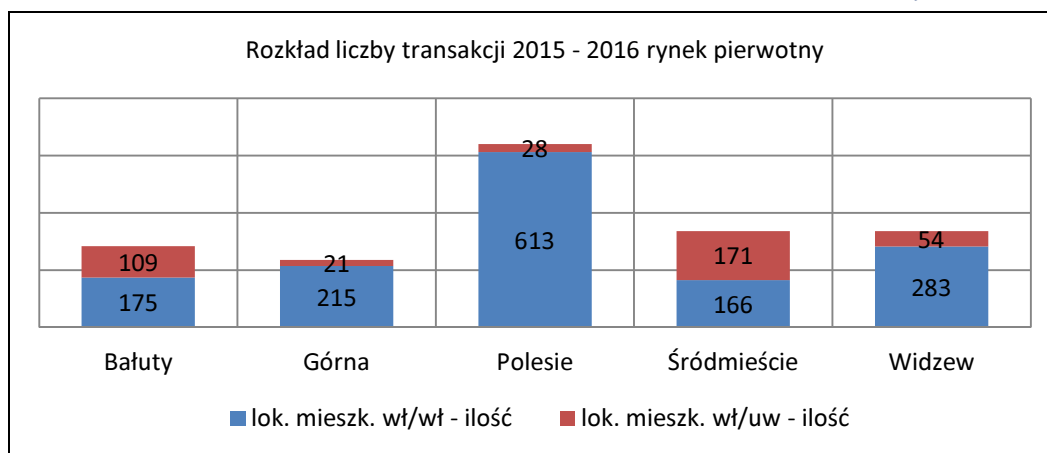
Wykres nr 32



Na przestrzeni badanego okresu czasu zauważalny jest spadek transakcji dotyczących lokali mieszkalnych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu. W 2016 r. zawarto o 35 transakcji mniej niż w 2015 r. (ok. 20%). Natomiast o 260 (ok. 44%) wzrosła liczba transakcji dotycząca lokali mieszkalnych z udziałem w prawie własności gruntu (wykres nr 32).

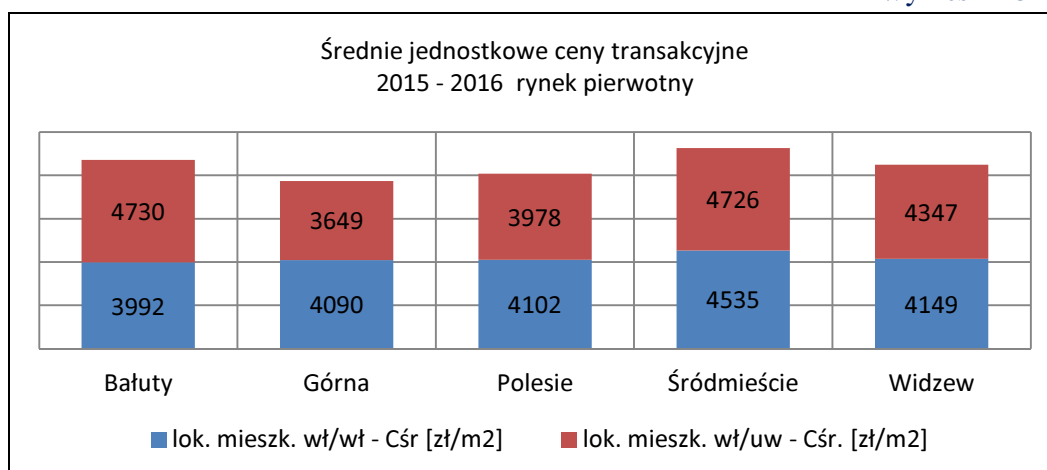
Rozkład liczby transakcji i średnie ceny jednostkowe w poszczególnych dzielnicach miasta pokazują poniższe wykresy.

Wykres nr 33



W latach 2015-2016 bardzo duża ilość transakcji została zawarta dla lokali mieszkalnych z udziałem w prawie własności gruntu, w dzielnicy Polesie (613). W tej samej dzielnicy ilość transakcji dotyczących lokali z udziałem w prawie użytkowania wieczystego wyniosła zaledwie 28. Najwięcej transakcji dotyczących lokali z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu zawarto w dzielnicy Śródmieście (171) (wykres nr 33).

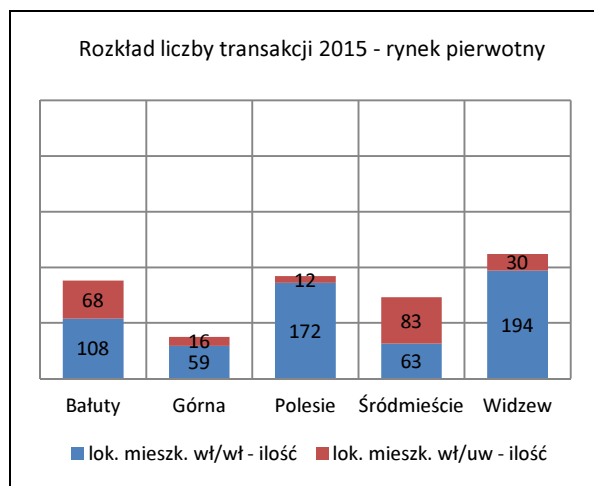
Wykres nr 34



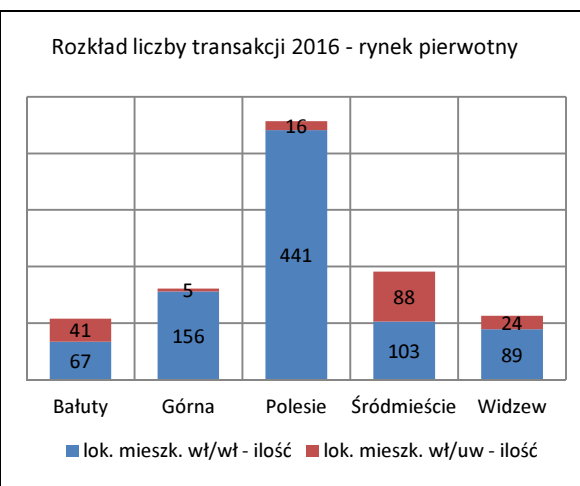
Okazuje się, że najwyższe średnie ceny jednostkowe uzyskały lokale z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w dzielnicy Bałuty (4730 zł/m²) i w dzielnicy Śródmieście (4726 zł/m²), w tych dzielnicach, w tej grupie, zawarto również najwięcej transakcji. Z kolei najniższa średnia cena jednostkowa dotyczyła lokali z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w dzielnicy Górna (3649 zł/m²), gdzie również zawarto minimalną ilość transakcji zaledwie 21 szt. (wykres nr 34).

Należy zauważyć, iż w przyjętym zbiorze transakcji na rynku pierwotnym, transakcja z maksymalną ceną jednostkową (6890 zł/m²) dotyczyła lokalu mieszkalnego z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, w dzielnicy Bałuty i została zawarta w 2015 r., natomiast transakcja z minimalną ceną jednostkową (2050 zł/m²) dotyczyła lokalu mieszkalnego z udziałem w prawie własności gruntu w dzielnicy Bałuty i także została zawarta w 2015 r. (Tabela nr 2)

Wykres nr 35

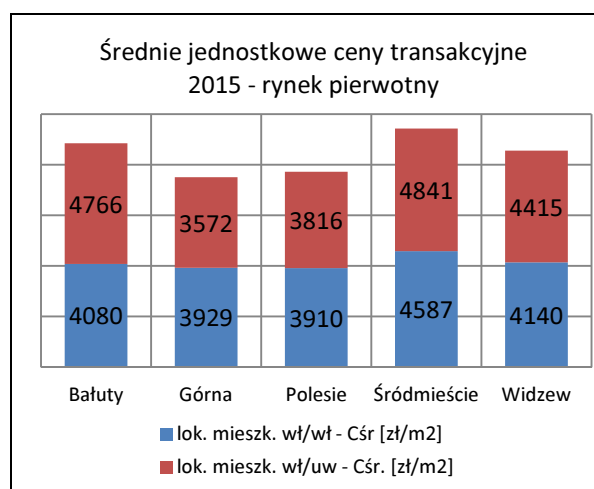


Wykres nr 36

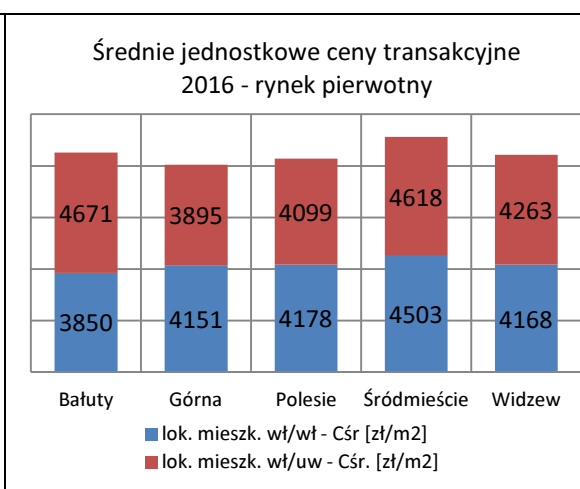


Porównując ilość transakcji zawartych w 2015 i w 2016 roku (wykres nr 35 i nr 36) widać zmianę proporcji ilości transakcji na korzyść sprzedaży lokali z udziałem w prawie własności gruntu, szczególnie w dzielnicy Górna. Zwraca również uwagę znaczny wzrost sprzedaży lokali mieszkalnych z udziałem w prawie własności gruntu w dzielnicy Polesie – w 2016 r. sprzedano o 269 lokali więcej niż w 2015 r. (wzrost o ok. 156%).

Wykres nr 37



Wykres nr 38



Analizując średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych latach, można zauważyć np. wyższy poziom cen dla lokali z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w dzielnicy Bałuty, który nieco pogłębił się w 2016 r. W dzielnicy Śródmieście średnie ceny 1 m² powierzchni lokalu są wyższe niż w pozostałych dzielnicach, najniższy poziom cen występuje w dzielnicy Górna (wykres nr 37 i nr 38).

3.2. Analiza rynku wtórnego

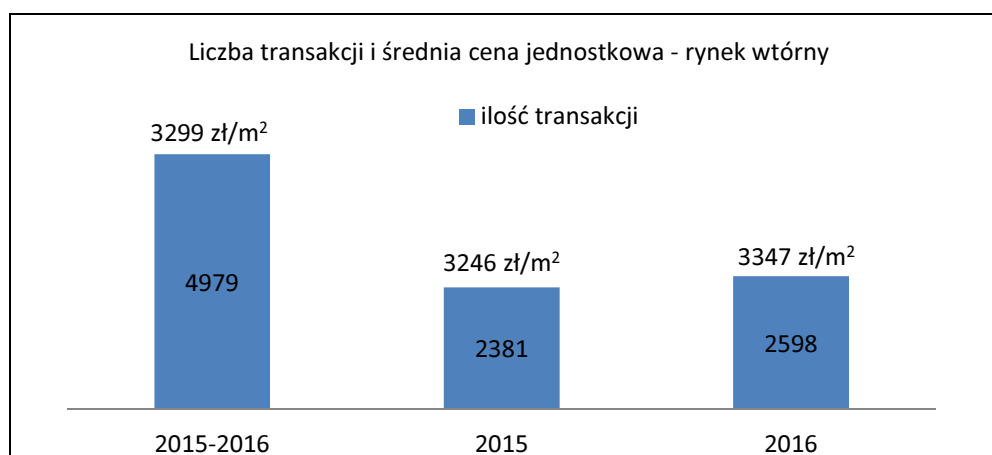
W latach 2015 – 2016 na rynku wtórnym zawarto 4979 transakcji dotyczących lokali mieszkalnych z udziałem w prawie własności gruntu i lokali mieszkalnych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

W badanym zbiorze rozkład cen jednostkowych był następujący:

Tabela nr 3

	2015 - 2016	2015	2016
Cena min [zł/m ²]	820	820	852
Cena max [zł/m ²]	8069	7619	8069
Cena średnia [zł/m ²]	3299	3246	3347
Mediana [zł/m ²]	3258	3217	3300
Odchylenie standardowe	769	788	748

Wykres nr 39



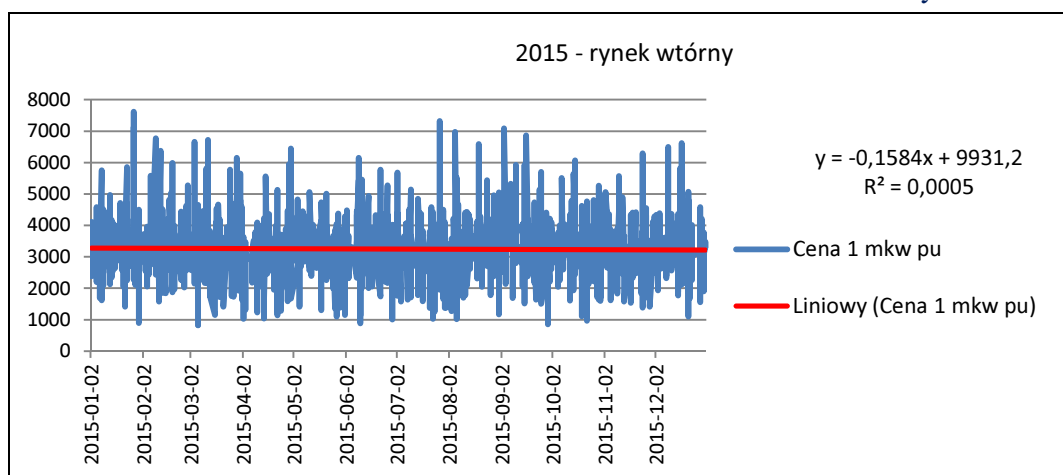
Podobnie, jak na rynku pierwotnym rośnie liczba transakcji zawieranych na rynku wtórnym, W 2016 r. nastąpił wzrost o ok. 9% (217 szt.) w porównaniu z 2015 r. i jest on znacznie niższy niż na rynku pierwotnym, mimo zbliżonej liczby transakcji. Średnie jednostkowe ceny

transakcyjne kształtują się na zbliżonym poziomie, co potwierdza wcześniej pokazany trend zmiany cen w czasie w okresie 2015-2016 (wykres nr 7).

Analiza trendu zmiany cen w poszczególnych latach również nie wykazuje zmiany cen w czasie. Jednostkowe ceny transakcyjne kształtują się na podobnym poziomie, co utrzymuje się już od dłuższego czasu (wykres nr 40 i nr 41).

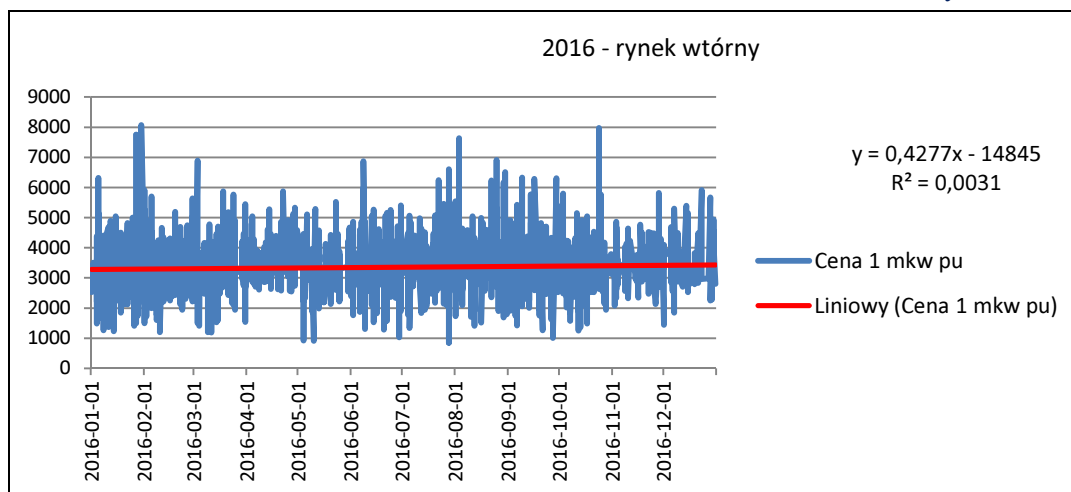
Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie - rynek wtórny 2015 r.

Wykres nr 40



Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie - rynek wtórny 2016 r.

Wykres nr 41

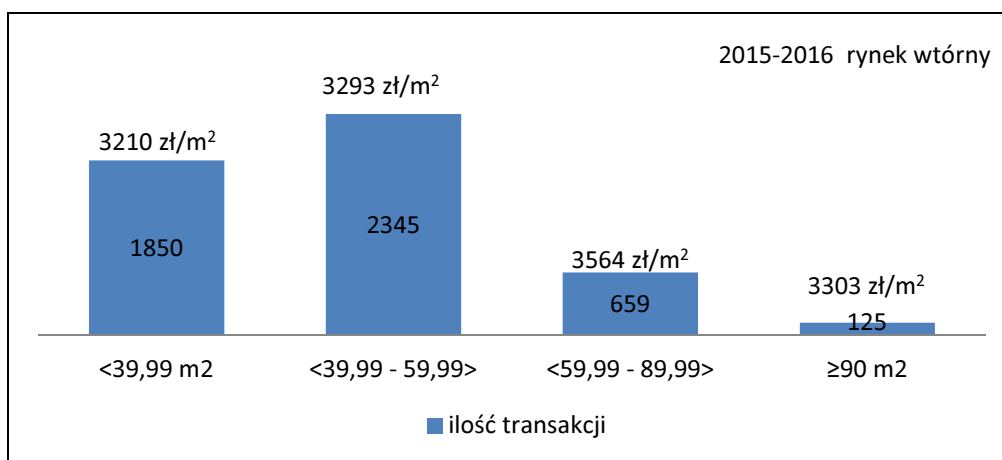


Na rynku wtórnym średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 47,14 m² i była o ok. 10 m² mniejsza niż na rynku pierwotnym.

Z analizy wynika, że największym popytem cieszą się mieszkania o powierzchni użytkowej zawartej w przedziale 40 - 60 m² (2345 transakcji). Najmniej sprzedano lokali o powierzchni użytkowej powyżej 90 m² (125 transakcji). Jednak wyższe ceny jednostkowe uzyskano dla lokali o większych powierzchniach (wykres nr 42).

Rozkład liczby transakcji i średnia cena jednostkowa na rynku wtórnym w 2015-2016 według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 42

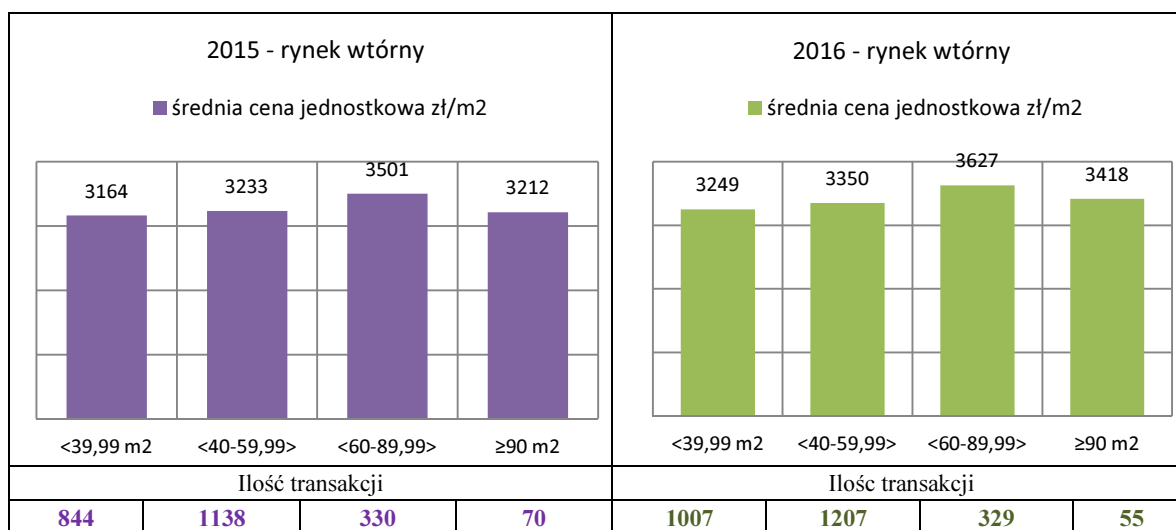


Najwyższą średnią jednostkową cenę transakcyjną 3564 zł/m² osiągnięto dla lokali o powierzchni użytkowej w przedziale 60 – 90 m², dla lokali o powierzchni powyżej 90 m² – 3303 zł/m², a dla lokali z najbardziej popularnego przedziału powierzchni 40 - 60 m² – 3293 zł/m² (wykres nr 42).

Porównując rok 2015 i 2016 (wykres nr 43 i nr 44) można stwierdzić, że tendencje te nadal się utrzymują. W roku 2016 liczba transakcji dla lokali o powierzchni użytkowej 40 – 60 m² wzrosła o ok. 6% (69), dla lokali o powierzchni użytkowej poniżej 40 m² wzrost był wyższy o 19% (163). W przypadku lokali o powierzchni powyżej 90 mkw spadek wyniósł ok. 27%.

Rozkład liczby transakcji i cen jednostkowych na terenie miasta obrazują poniższe wykresy nr 42 i nr 43.

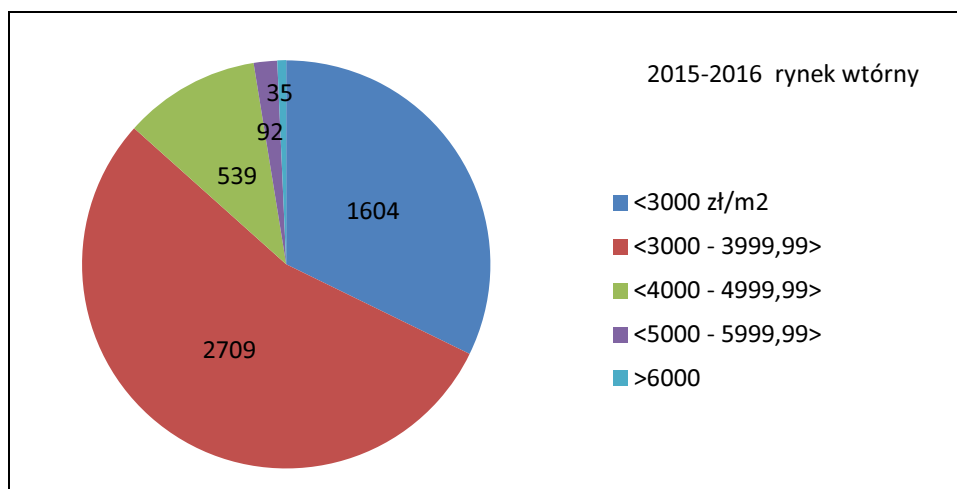
Wykres nr 43



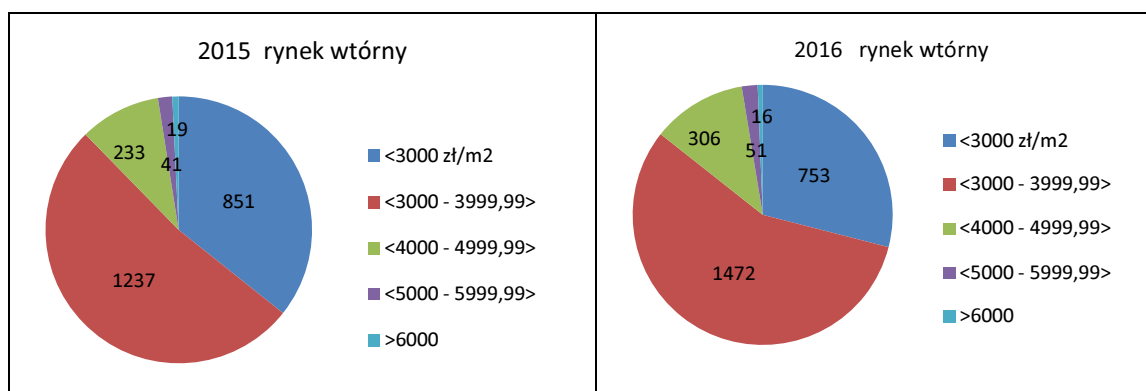
Wykres nr 44

Ilość transakcji na rynku wtórnym wg cen jednostkowych

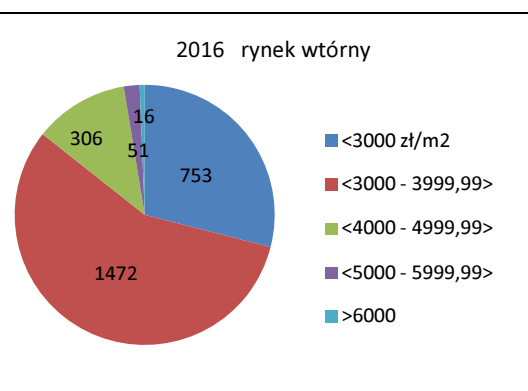
Wykres nr 45



Wykres 46



Wykres 47



Na rynku wtórnym, w okresie 2015-2016, największa liczba transakcji 2709 sztuk dotyczyła lokali mieszkalnych, dla których cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej kształtowała się w przedziale 4000 zł – 5000 zł. Ten sam przedział cenowy występuje również na rynku pierwotnym. Wzrost transakcji w 2016 r, w tym przedziale cen, wyniósł ok. 19%. (wykres nr 45).

Najmniej transakcji, 35 sztuk, zawarto dla lokali mieszkalnych z jednostkową ceną transakcyjną powyżej 6000 zł/m². Podobna sytuacja utrzymuje się w poszczególnych latach badanego okresu czasu (wykres nr 46 i 47).

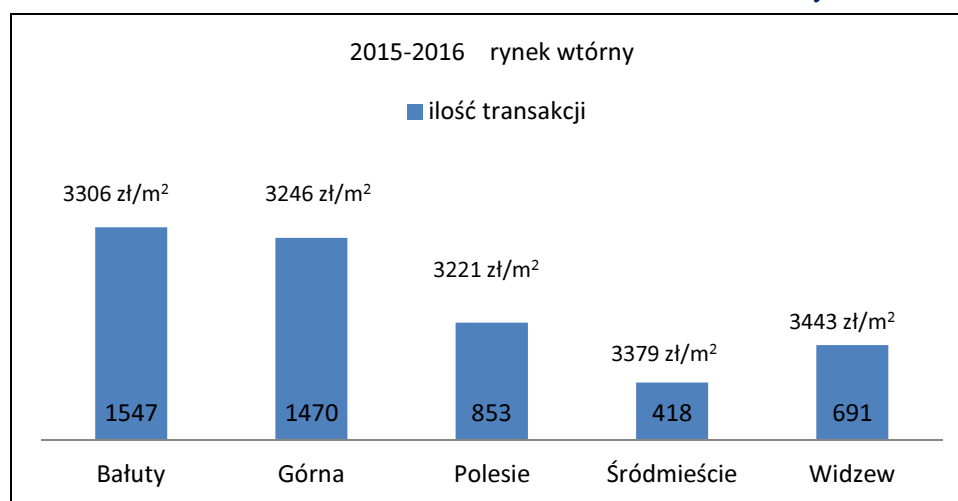
Na rynku wtórnym rozkład cen jednostkowych w poszczególnych dzielnicach miasta przedstawiał się następująco:

Tabela nr 4

	Bałuty	Górna	Polesie	Śródmieście	Widzew
2015 - 2016					
Cena min [zł/m ²]	888	820	852	893	1028
Cena max [zł/m ²]	7747	6721	6592	8069	7975
Cena średnia [zł/m ²]	3306	3246	3221	3379	3443
Mediana [zł/m ²]	3236	3217	3250	3271	3409
Odchylenie standardowe	677	667	842	1136	774
2015					
Cena min [zł/m ²]	888	820	965	893	1028
Cena max [zł/m ²]	6767	6721	6592	7619	5819
Cena średnia [zł/m ²]	3255	3182	3190	3354	3357
Mediana [zł/m ²]	3210	3167	3160	3198	3378
Odchylenie standardowe	683	670	831	1211	688
2016					
Cena min [zł/m ²]	1235	912	852	1197	1370
Cena max [zł/m ²]	7747	6286	6231	8069	7975
Cena średnia [zł/m ²]	3351	3300	3252	3415	3506
Mediana [zł/m ²]	3281	3239	3326	3325	3454
Odchylenie standardowe	669	634	853	1018	827

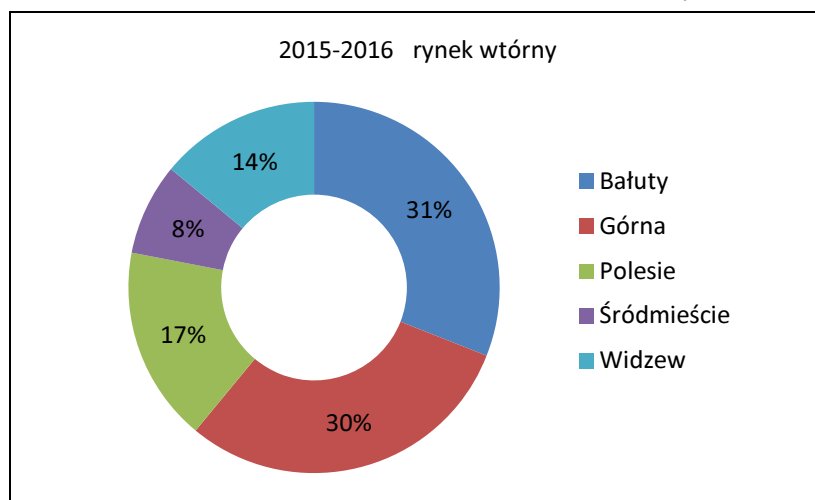
Liczba transakcji na rynku wtórnym w poszczególnych dzielnicach miasta w latach 2015-2016 z podaniem średniej jednostkowej ceny transakcyjnej

Wykres nr 48



Rozkład procentowy zawartych transakcji na rynku wtórnym
w poszczególnych dzielnicach miasta w latach 2015-2016

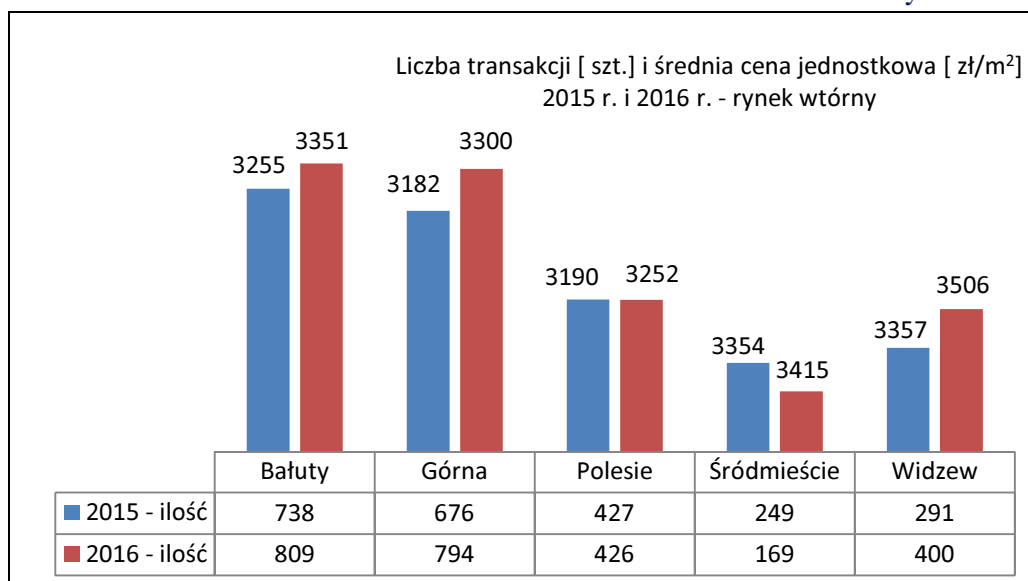
Wykres nr 49



W latach 2015 – 2016 największą liczbę transakcji zawarto w dzielnicy Bałuty – 1547 (31%), najmniej transakcji dokonano w dzielnicy Śródmieście - 418 (8%). W dzielnicy Widzew była najwyższa średnia jednostkowa cena transakcyjna 3443 zł/m². Najniższa średnia jednostkowa cena transakcyjna wystąpiła w dzielnicy Polesie 3221 zł/m² i odpowiadała poziomowi średniej ceny jednostkowej ogółem w tym okresie czasu 3299 zł/m² (wykres nr 47 i nr 49)

Średnie jednostkowe ceny transakcyjne oraz ilość zawartych transakcji w 2015 r. i w 2016 r. w poszczególnych dzielnicach miasta obrazuje wykres nr 49.

Wykres nr 50

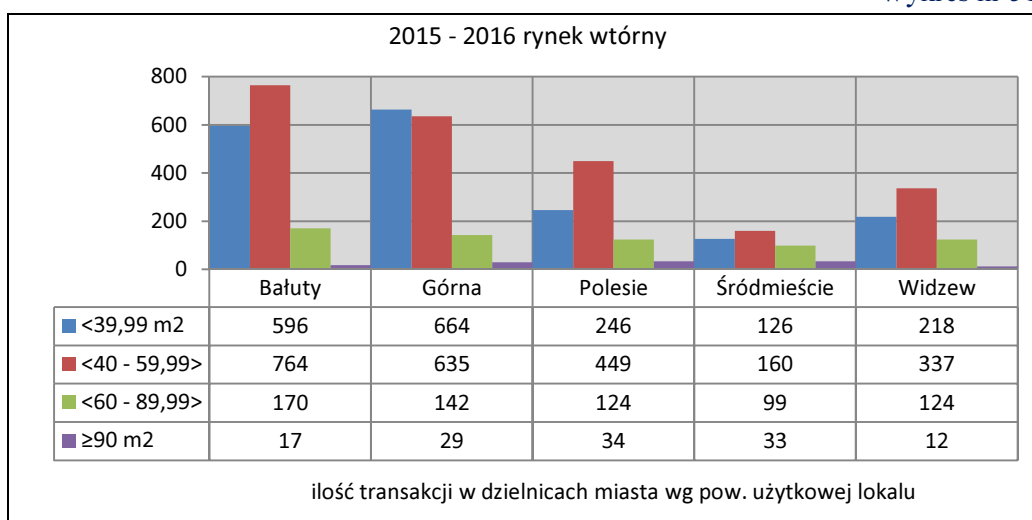


Na rynku wtórnym, w badanym okresie czasu, rozkład liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach miasta pokazuje przyrost transakcji zawartych w 2016 r., we wszystkich dzielnicach miasta oprócz dzielnicy Śródmieście, gdzie zanotowano spadek ilości transakcji o ok. 47%. W dzielnicy Widzew przyrost transakcji był najwyższy ok. 37%, podobnie było w dzielnicy Górna ok. 17%), w Bałutach ok. 10%.

Średnie ceny jednostkowe są zróżnicowane w dzielnicach miasta, najwyższe ceny kształtują się w dzielnicy Widzew i w dzielnicy Śródmieście. Należy jednak pamiętać, iż na poziom ceny transakcyjnej ma wpływ wiele czynników.

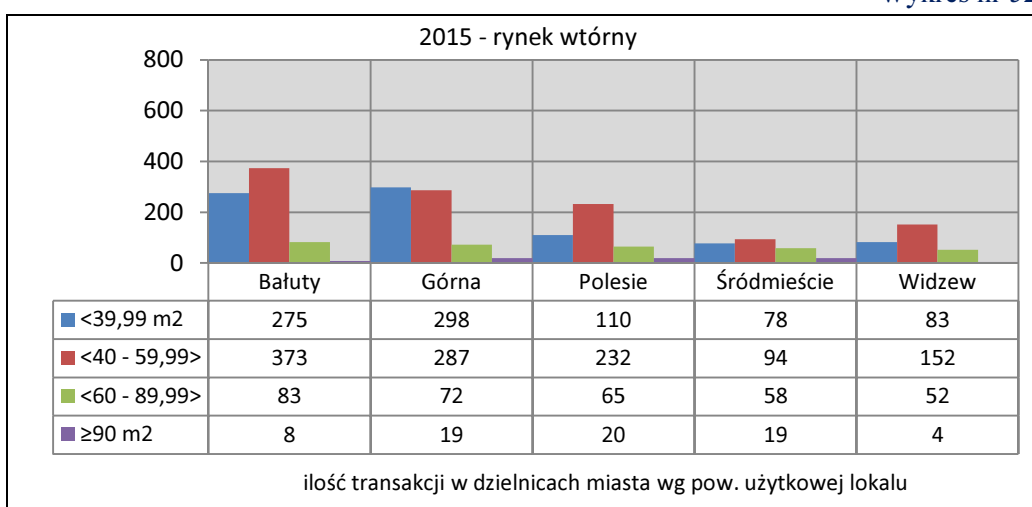
Rozkład liczby transakcji na rynku wtórnym w latach 2015-2016
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 51



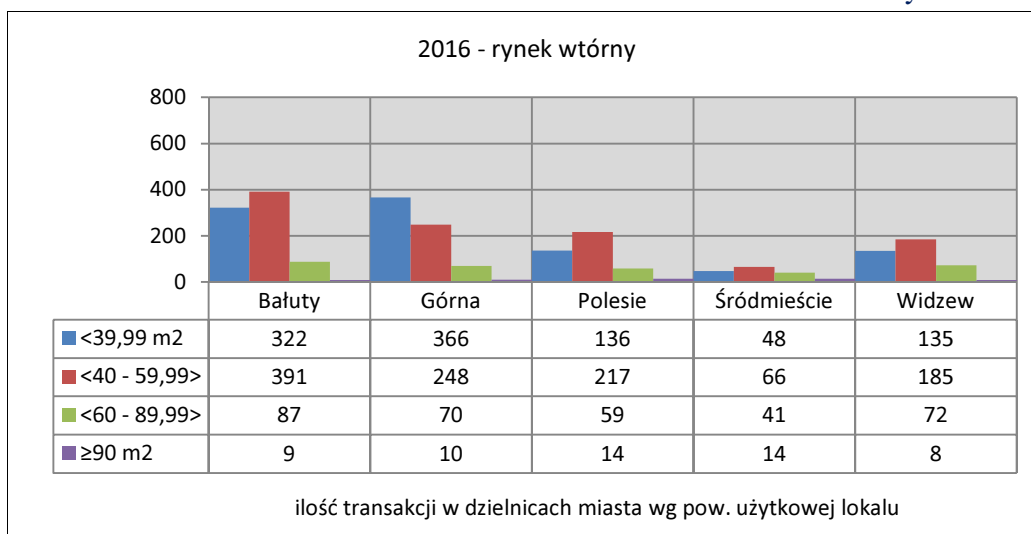
Rozkład liczby transakcji na rynku wtórnym w roku 2015
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 52



Rozkład liczby transakcji na rynku wtórnym w roku 2016
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

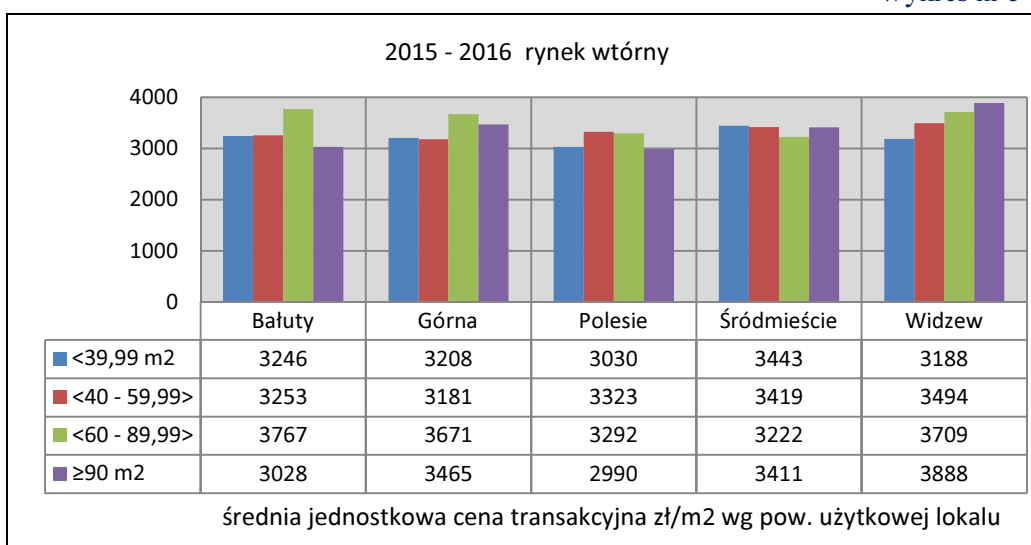
Wykres nr 53



Ilość transakcji wskazuje, iż na rynku wtórnym największym popytem cieszą się lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej w przedziale 40 – 60 m² i lokale o powierzchni poniżej 40 m². W poszczególnych latach liczba sprzedanych lokali z tych przedziałów powierzchni kształtuje się na zbliżonym poziomie. Znacznie mniej sprzedaje się lokali o powierzchni użytkowej powyżej 90 m² i w granicach 60 – 90 m². Tu również sprzedaż w poszczególnych dzielnicach miasta, w każdej z grup, kształtuje się na zbliżonym poziomie.

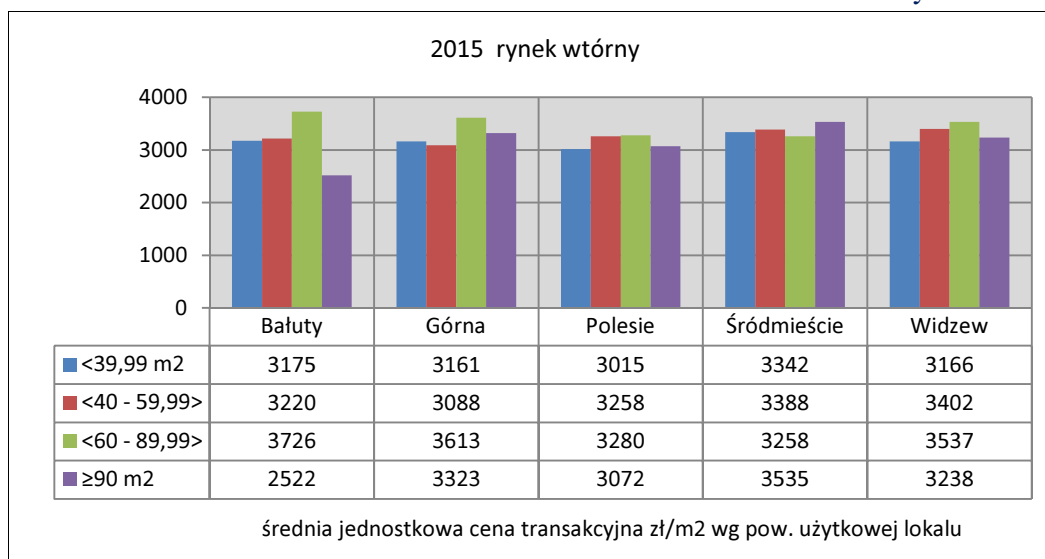
Średnia cena jednostkowa rynku wtórnym w latach 2015-2016
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 54



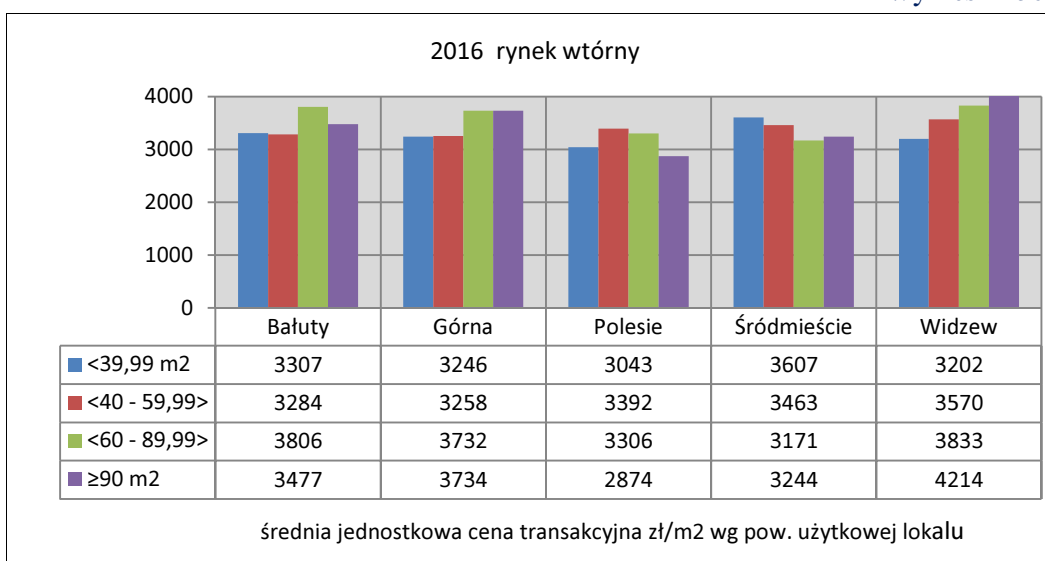
Średnia cena jednostkowa rynku wtórnym w 2015 r.
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 55



Średnia cena jednostkowa rynku wtórnym w 2015 r.
w dzielnicach miasta według struktury pow. użytkowej lokalu

Wykres nr 56

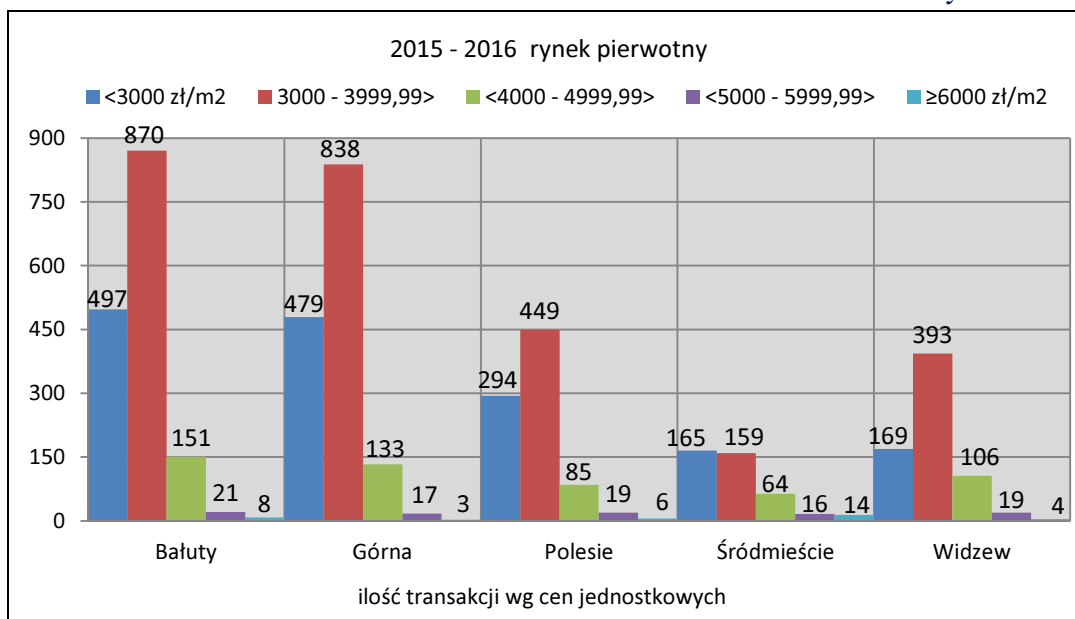


Analizując średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych okresach czasu i w dzielnicach miasta można stwierdzić, że najwyższy poziom cen występował dla lokali o powierzchni użytkowej 60 – 90 m² w dzielnicach Bałuty, Górna i Widzew. W 2016 r., dzielnicy Widzew, średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z grupy powyżej 90 m² przekroczyła nawet 4200 zł, co było najwyższą średnią. Jednak w tym przedziale powierzchni zawarto zaledwie 8 transakcji. W popularnych na rynku przedziałach powierzchni lokali 40 –

60 m² i poniżej 40 m², cieszących się dużym popytem, średnie ceny transakcyjne znajdują się na niższym poziomie. W 2016 r. , w tych przedziałach powierzchni lokalu, najwyższe średnie ceny 1 m² wystąpiły w dzielnicy Śródmieście i w dzielnicy Widzew.

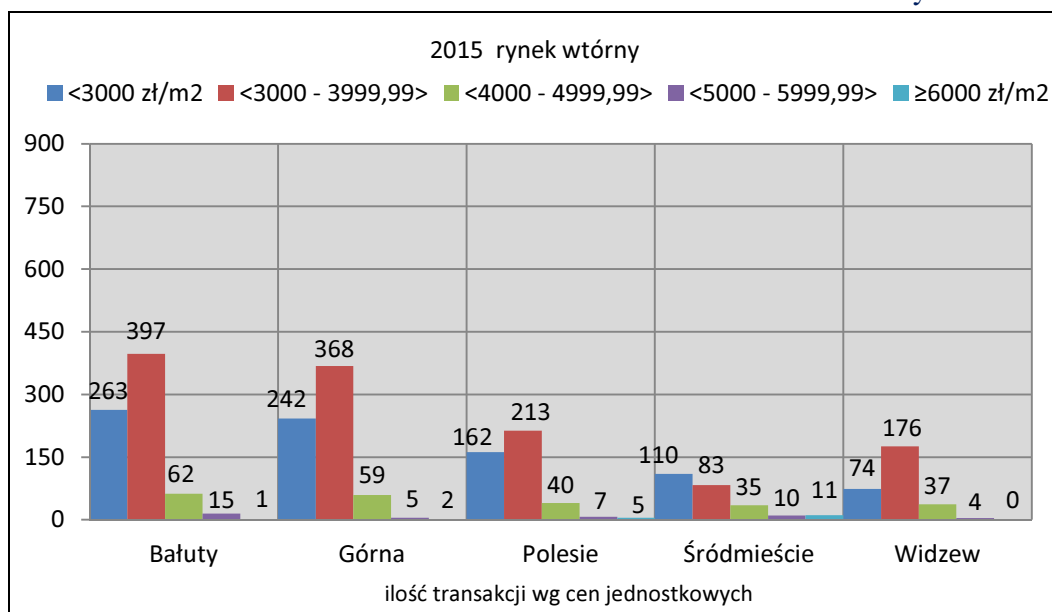
Ilość transakcji na rynku wtórnym w latach 2015-2016 w dzielnicach miasta wg cen jednostkowych

Wykres nr 57



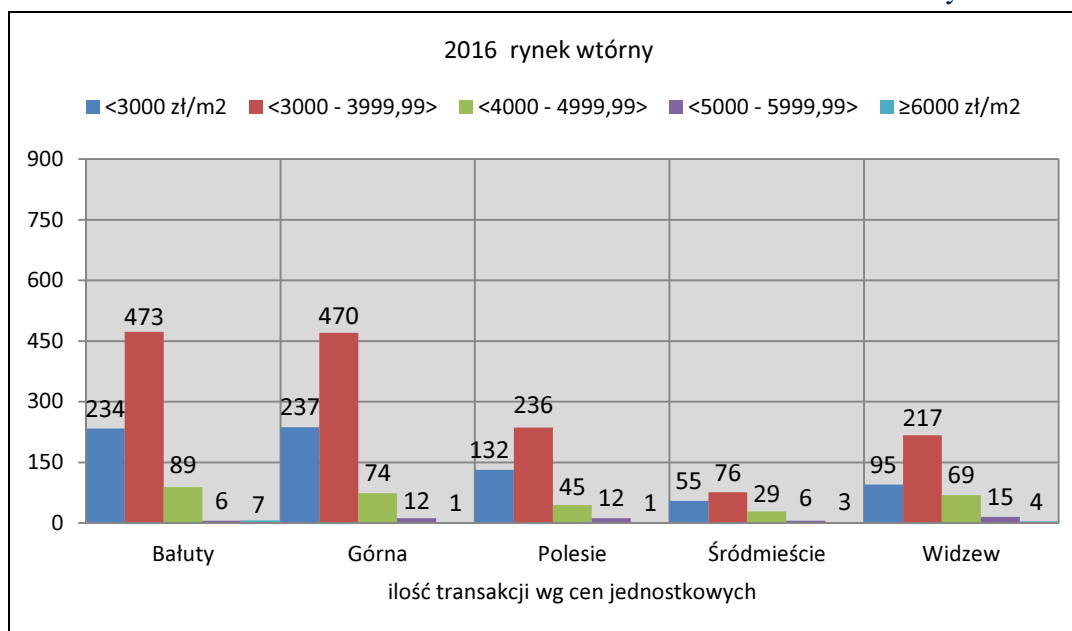
Ilość transakcji na rynku wtórnym w 2015 r. w dzielnicach miasta wg cen jednostkowych

Wykres nr 58



Ilość transakcji na rynku wtórnym w 2016 r. w dzielnicach miasta
wg cen jednostkowych

Wykres nr 59

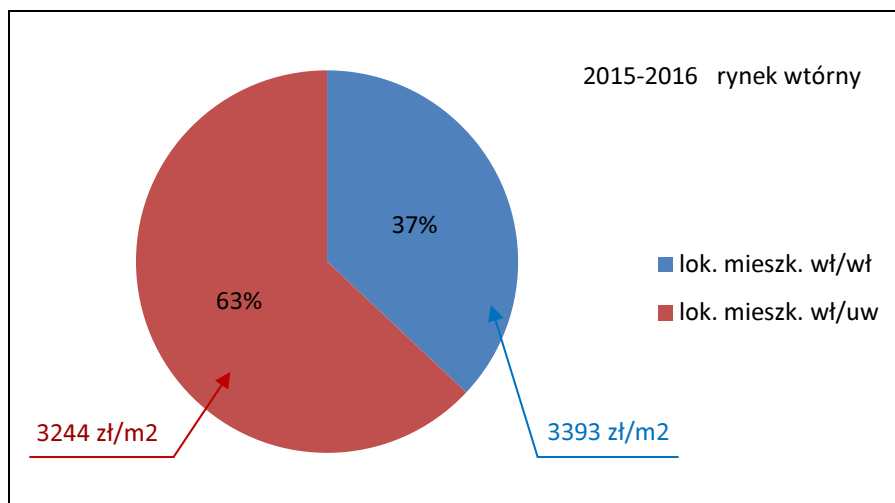


Najwięcej transakcji zawarto dla lokali z ceną jednostkową w przedziale 4000 – 5000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, również ale w znacznie mniejszej ilości w przedziale 3000 – 4000 zł/m². Najmniejsza liczba transakcji dotyczy lokali z ceną 1 m² powierzchni użytkowej wynoszącą 6000 zł i więcej oraz poniżej 3000 zł. Sytuacja ta występuje na terenie całego miasta.

Analizując rynek wtórny pod kątem prawa do gruntu związanego z lokalem widoczna jest znaczna przewaga transakcji dotyczących lokali mieszkalnych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, które stanowią 63% (3137) wszystkich transakcji. Zaledwie 37% (1842) to transakcje lokalami mieszkalnymi z udziałem w prawie własności gruntu (wykres nr 59).

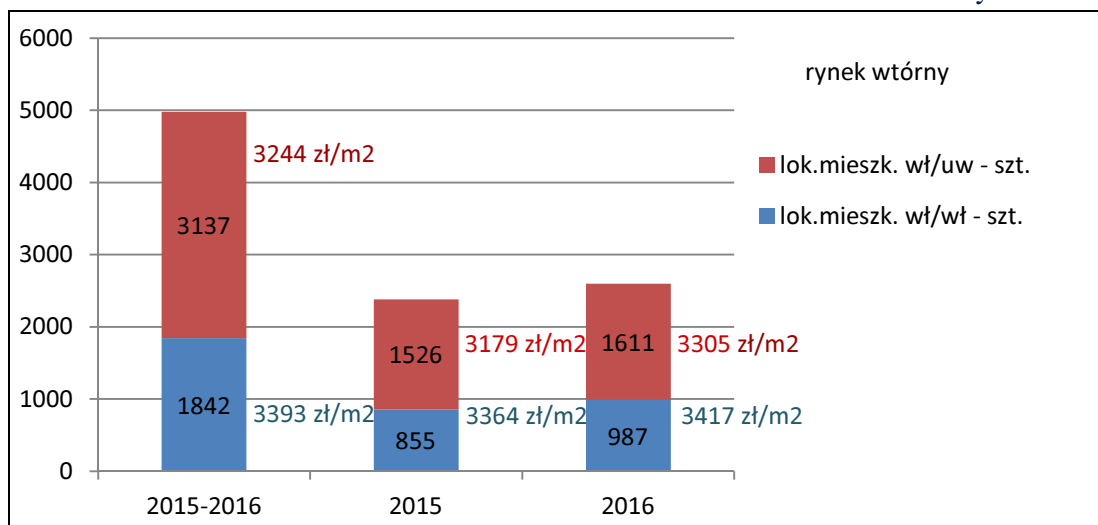
Rozkład liczby transakcji na rynku wtórnym w latach 2015-2016
wg prawa do gruntu

Wykres nr 60



Rozkład liczby transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne na rynku wtórnym
w poszczególnych latach wg prawa do gruntu

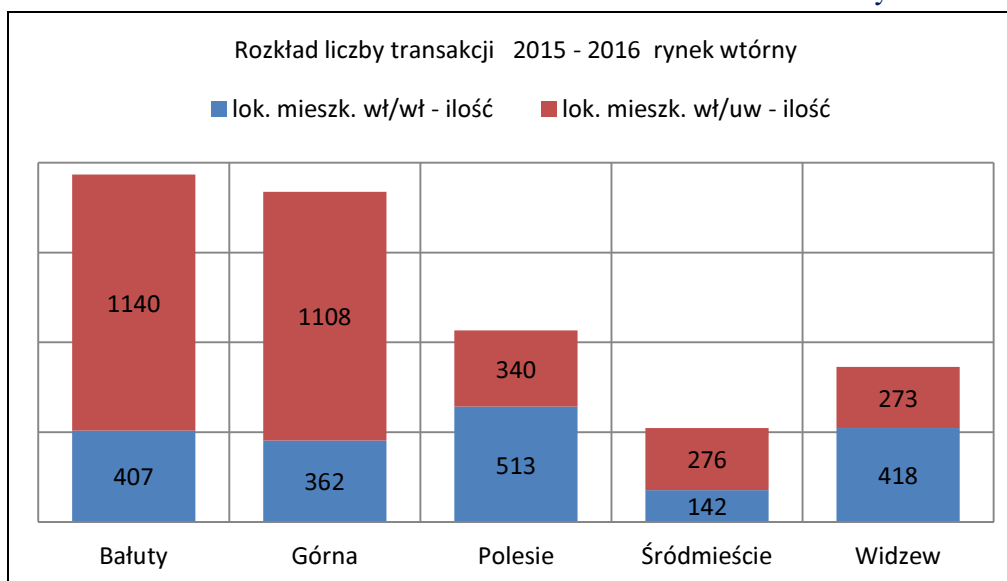
Wykres nr 61



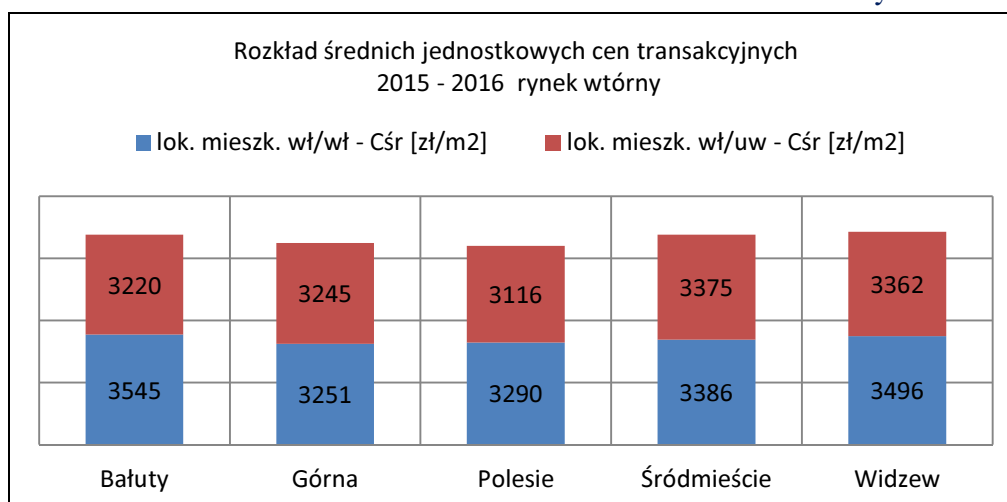
Na rynku wtórnym, w przeciwieństwie do rynku pierwotnego, poziom średnich jednostkowych cen transakcyjnych był nieco niższy w transakcjach dotyczących lokali z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, w porównaniu z transakcjami lokalami z udziałem w prawie własności gruntu.

Rozkład liczby transakcji i średnie ceny jednostkowe w poszczególnych dzielnicach miasta

Wykres nr 62



Wykres nr 63

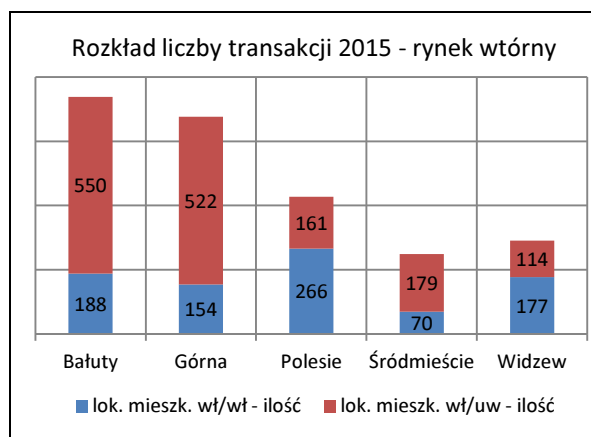


Powyższe wykresy wyraźnie pokazują, że rynku wtórnym dominuje obrót lokalami z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, co stanowi podstawową różnicę w obrocie na rynku pierwotnym, gdzie dominuje sprzedaż lokali z udziałem w prawie własności gruntu.

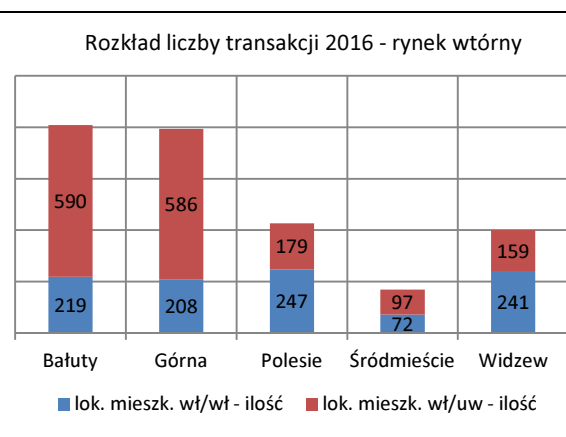
Największa ilość transakcji została zawarta w dzielnicach Bałuty i Górna. Tu również znaczną przewagę miały transakcje dotyczące lokali z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Średnie jednostkowe ceny transakcyjne w obu formach władania kształtują się na zbliżonym poziomie.

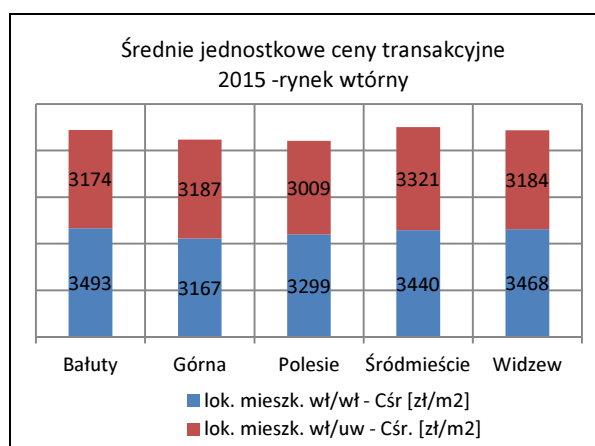
Wykres nr 64



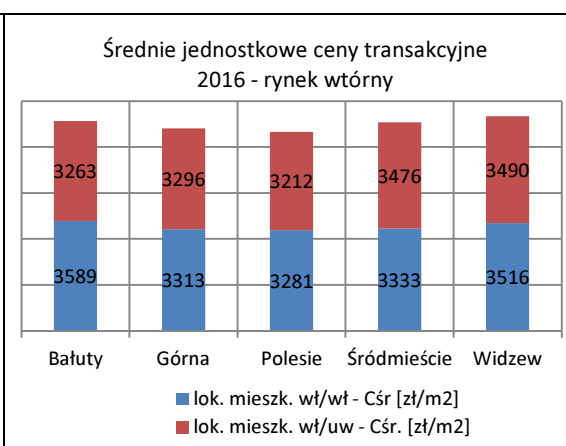
Wykres nr 65



Wykres nr 66



Wykres nr 67



Analizując rozkład liczby transakcji w poszczególnych latach, można zauważyć wzrost liczby transakcji lokali z udziałem w prawie własności gruntu w każdej dzielnicy miasta. W 2015 r. tylko w dzielnicy Widzew zawarto więcej tego typu transakcji, natomiast w 2016 r. więcej sprzedano lokali z udziałem w prawie własności gruntu w dzielnicy Polesie i Widzew, a w pozostałych dzielnicach spadła liczba transakcji dla lokali z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu w stosunku do liczby transakcji dla lokali z udziałem w prawie własności.

Średnie jednostkowe ceny transakcyjne kształtują się w obu formach władania nieruchomością na podobnym poziomie, co potwierdza tezę, że rynek w niewielkim stopniu rozróżnia tę cechę nieruchomości i nie ma ona znaczącego wpływu na cenę transakcyjną lokalu mieszkalnego.

II. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

1. Przyjęte założenia

Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych obejmowała transakcje z obszaru miasta Łodzi zawarte w latach 2015 – 2016.

Jednostką porównawczą przyjętą do analizy była cena 1 m² powierzchni gruntu.

Analizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w zakresie:

- ilości dokonanych transakcji, z uwzględnieniem podziału terytorialnego na dzielnice,
- rodzaju prawa do gruntu
- powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem transakcji,
- jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości
- trendu zmiany cen w czasie.

Analizy dokonano z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w decyzji o warunkach zabudowy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W analizie wyodrębniono nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele:

- budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego,
- przemysłowo-usługowe,
- usługowe i handlowe.

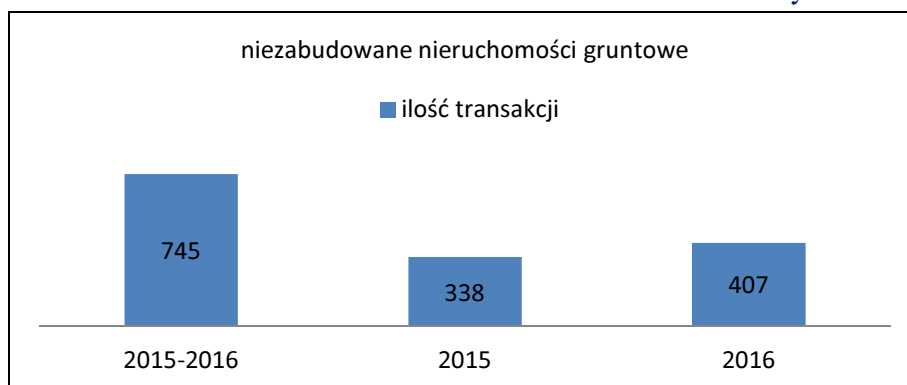
Analizą objęto prawo własności i prawo użytkowania wieczystego gruntu.

2. Nieruchomości gruntowe niezabudowane – dane ogólne

W zbiorze analizowanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych znalazło się 745 transakcji. Transakcje dotyczyły nieruchomości z prawem własności i z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

Rozkład liczby transakcji ogółem w poszczególnych latach

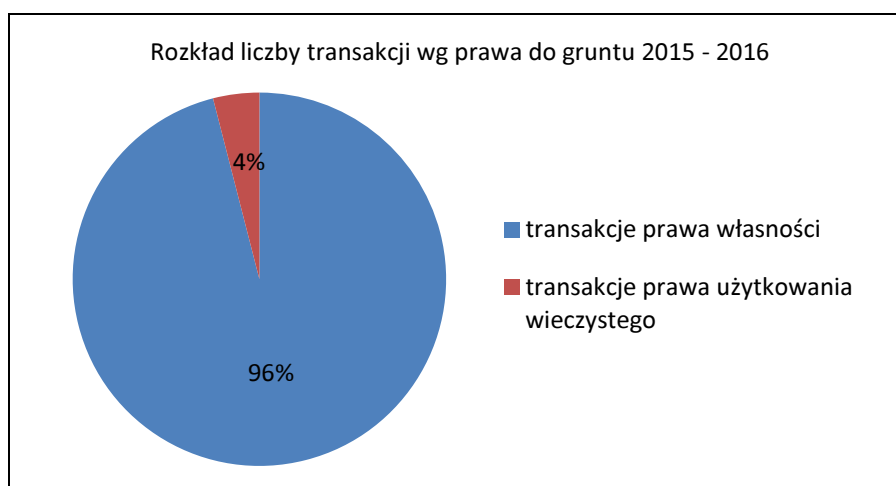
Wykres nr 1



W badanym okresie, na terenie Łodzi, zawieranych jest coraz więcej transakcji dotyczących niezabudowanych gruntów. W 2016 r. nastąpił wzrost liczby transakcji o ok. 20% w porównaniu z 2015 r. (wykres nr 1).

W ogólnym zbiorze transakcji z okresu 2015-2016 (wykres nr 2) zdecydowanie dominują transakcje dotyczące prawa własności gruntu, które zajmują 96% ogólnej liczby transakcji (714). Ilość transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiła zaledwie 4% wszystkich badanych transakcji (31).

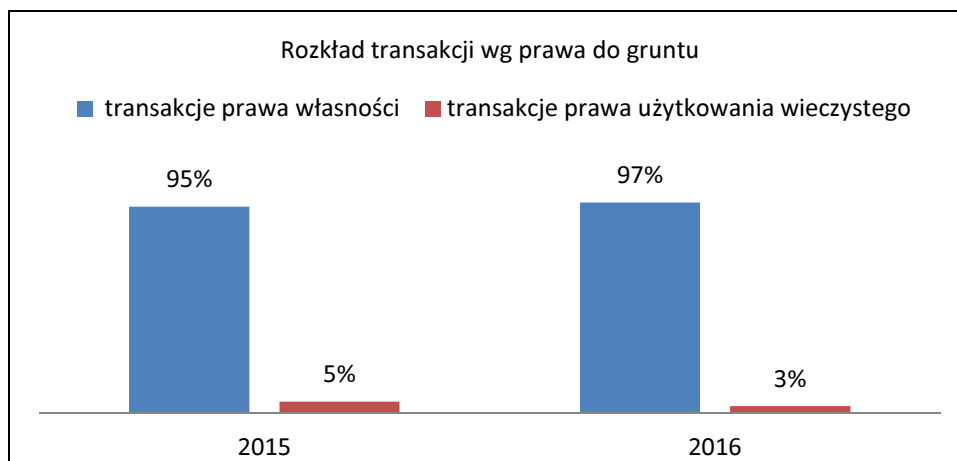
Wykres nr 2



Rozkład transakcji w poszczególnych latach (wykres nr 3) wskazuje, iż nadal zmniejsza się liczba transakcji dotycząca prawa użytkowania wieczystego gruntu na korzyść transakcji prawa własności gruntu.

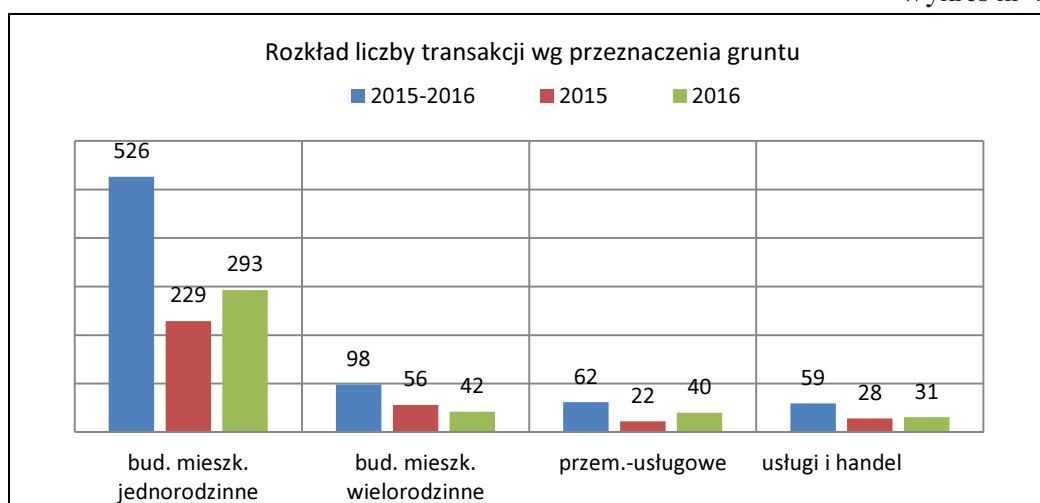
Podobna sytuacja występuje we wszystkich segmentach rynku. Funkcjonujące przepisy prawne powodują, że nowe prawa użytkowania wieczystego gruntu nie są ustanawiane, a istniejące prawa są przekształcane w prawo własności gruntu.

Wykres nr 3



W przyjętym zbiorze transakcji niezabudowanych nieruchomości gruntowych znalazło się 526 transakcji przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, 98 transakcji przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, 62 transakcje to grunty przemysłowo-usługowe i 59 transakcji dotyczyły gruntów pod usługi i handel. Rozkład liczby transakcji wg przeznaczenia gruntu, w poszczególnych latach pokazuje wykres nr 4.

Wykres nr 4



Na łódzkim rynku nieruchomości najczęściej zawieranych jest transakcji dotyczących gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. W 2016 r. zawarto o 28% więcej transakcji niż w 2015 r. W pozostałych grupach ilość transakcji występuje na znacznie niższym poziomie. Wzrost liczby transakcji w 2016 r. występuje również dla gruntów przemysłowo-usługowych.

3. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego

Analizą objęto transakcje nieruchomościami niezabudowanymi, dla których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej, tj:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinną (MN) lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu miejscowego, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub zabudowę rezydencjonalną (MR).

Z analizy wyłączono grunty położone na innych terenach o innym przeznaczeniu, które z uwagi na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej mogłyby uzyskać pozwolenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zastosowano kryterium powierzchniowe od 250 m² (stosowane w poprzednich analizach) przyjmując założenie, że grunty o mniejszej powierzchni nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z analizy odrzucono transakcje poniżej 30 zł/m² powierzchni gruntu.

W zbiorze analizowanych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego znalazło się 526 transakcji z prawem własności i z prawem użytkowania wieczystego.

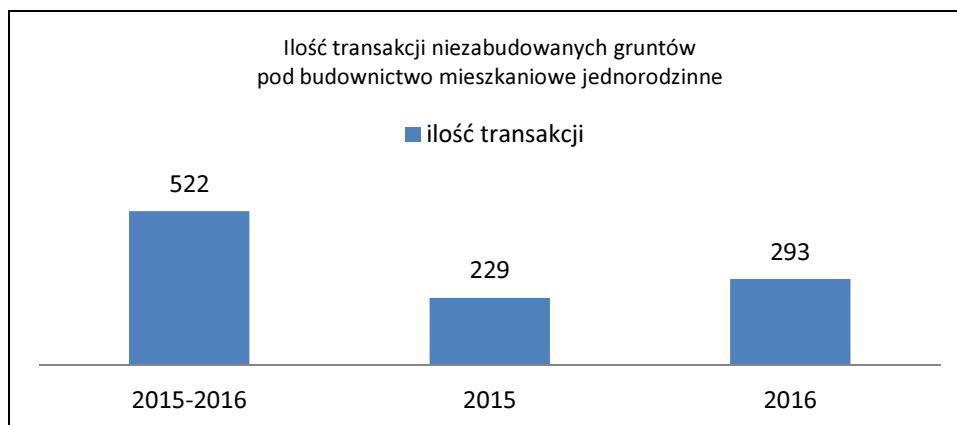
Ilość transakcji dotycząca zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu była na bardzo niskim poziomie i wynosiła zaledwie 4 transakcje w okresie 2015-2016. W 2015 r. zawarto 3 transakcje, a w 2016 r. już tylko 1 transakcję.

Z tego względu analizą objęto wyłącznie prawo własności gruntu.

Analizowany zbiór niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wynosił 522 transakcje.

Rozkład liczby transakcji nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w rozbiciu na poszczególne lata wykazuje wzrost transakcji zawartych w 2016 r. o ok. 28% (64 transakcje) w porównaniu z 2015 r. (wykres nr 5).

Wykres nr 5

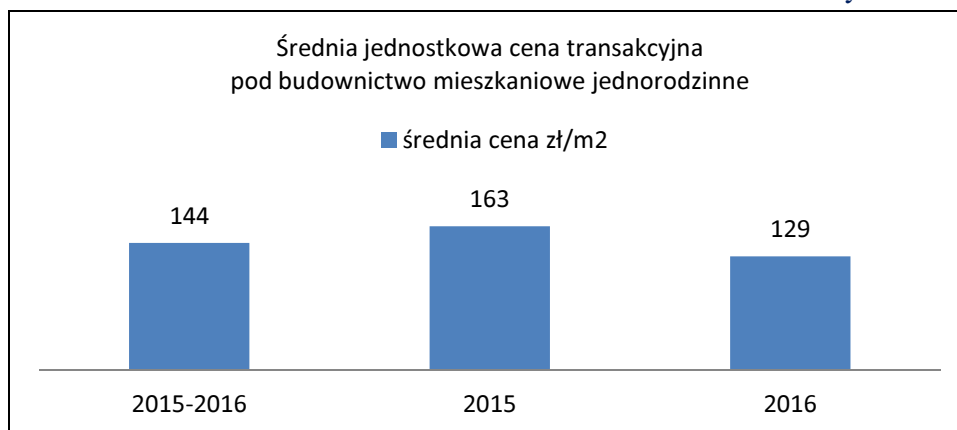


W badanym zbiorze transakcji rozkład cen jednostkowych był następujący:

Tabela nr 1

	2015 - 2016	2015	2016
Cena min [zł/m ²]	31	35	31
Cena max [zł/m ²]	509	509	450
Cena średnia [zł/m ²]	144	163	129
Mediana [zł/m ²]	127	144	118
Odchylenie standardowe	76	84	65

Wykres nr 6



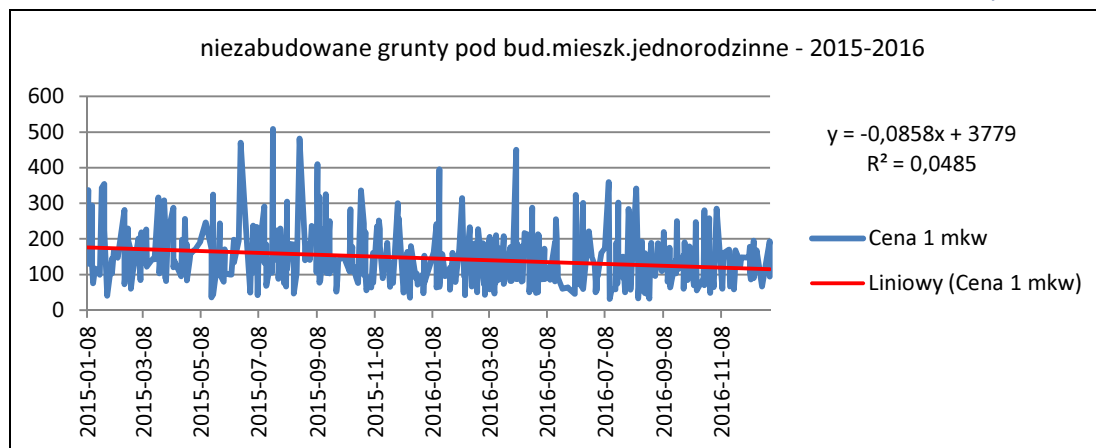
Analizując średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych okresach czasu zauważa się niższą cenę jednostkową w 2016 r. w porównaniu z 2015 r. (wykres nr 6).

Należy jednak zwrócić uwagę, że w badanym zbiorze transakcji maksymalne ceny jednostkowe pochodzą z transakcji zawartych w 2015 r. i dotyczyły gruntów z terenów zagospodarowanych, cieszących się bardzo dużym popytem (np. Julianów), gdzie dostęp do niezabudowanych działek jest bardzo ograniczony.

Analiza trendu zmiany cen w badanych okresach nie wykazuje znaczących zmian. Ceny kształtują się na zbliżonym poziomie.

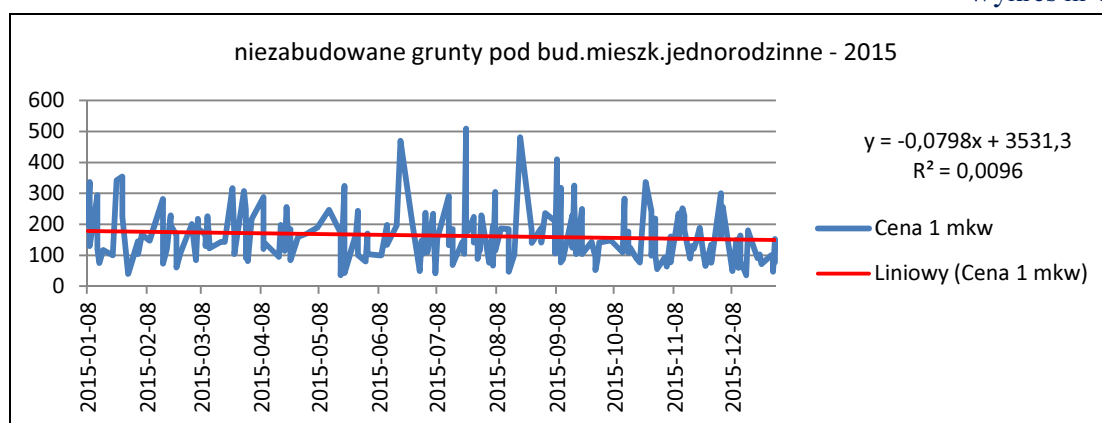
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015-2016

Wykres nr 7



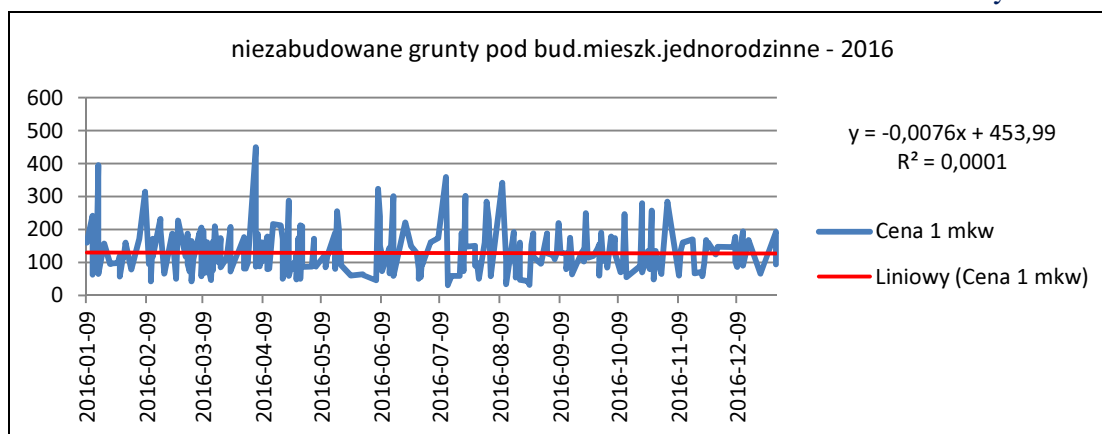
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie w 2015 r.

Wykres nr 8



Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie w 2016 r.

Wykres nr 9



Analizując zbiór transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne dokonano podziału nieruchomości wg powierzchni gruntu, przyjmując następujące przedziały:

- 250 – 500 m²
- 501 – 1000 m²
- 1001 – 2000 m²
- 2001 – 3500 m²
- > 3500 m²

W badanym zbiorze transakcji, w przyjętych przedziałach powierzchni gruntu, rozkład cen jednostkowych był następujący:

Tabela nr 2

Nie zabudowane grunty z przedziału powierzchni 250 – 500 m ²			
	2015-2016	2015	2016
Liczba transakcji	29	12	17
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
Cena średnia	176	218	147
Cena min	31	124	31
Cmax	470	470	360
Mediana	163	198	115
Odchylenie standardowe	93	94	82

Tabela nr 3

Nie zabudowane grunty z przedziału powierzchni 501 – 1000 m ²			
	2015-2016	2015	2016
Liczba transakcji	210	95	115
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
Cena średnia	159	187	135
Cena min	32	46	32
Cmax	509	509	395
Mediana	148	169	127
Odchylenie standardowe	77	84	61

Tabela nr 4

Nie zabudowane grunty z przedziału powierzchni 1001 – 2000 m ²			
	2015-2016	2015	2016
Liczba transakcji	208	85	123
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
Cena średnia	139	153	130
Cena min	33	36	33
Cmax	481	481	450
Mediana	120	136	116
Odchylenie standardowe	73	78	68

Tabela nr 5

Niezabudowane grunty z przedziału powierzchni 2001 – 3500 m ²			
	2015-2016	2015	2016
Liczba transakcji	51	23	28
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
Cena średnia	102	108	98
Cena min	35	35	46
Cmax	236	236	192
Mediana	86	100	80
Odchylenie standardowe	52	56	48

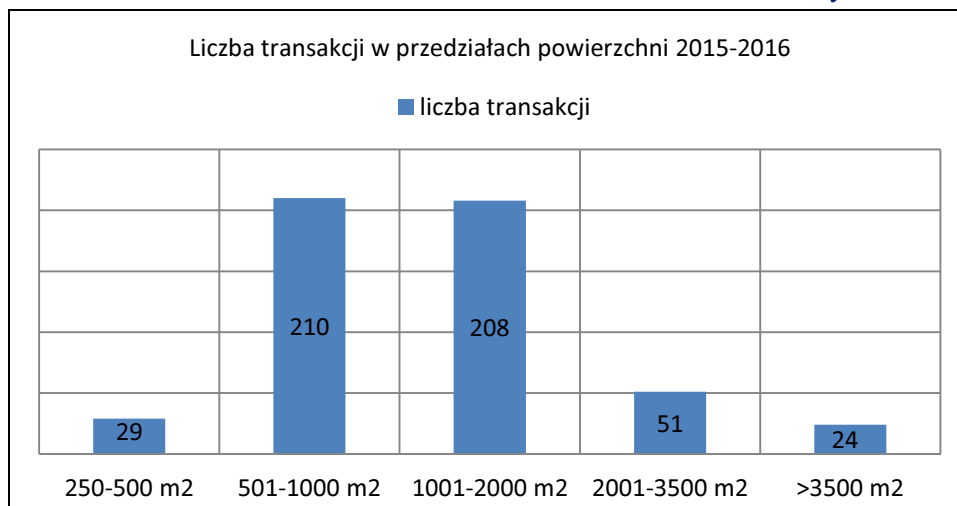
Tabela nr 6

Niezabudowane grunty z przedziału powierzchni powyżej 3500 m ²			
	2015-2016	2015	2016
Liczba transakcji	24	14	10
Parametry cenowe:	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²
Cena średnia	101	102	101
Cena min	42	35	46
Cmax	224	224	158
Mediana	96	72	99
Odchylenie standardowe	55	67	34

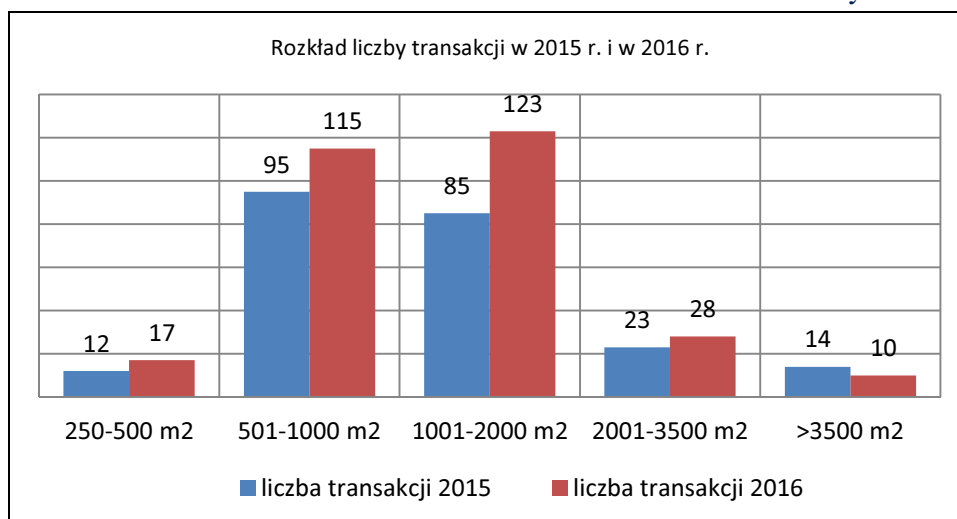
Zestawione w tabelach nr 2 - 6 parametry cenowe pokazują różnice pomiędzy jednostkową ceną minimalną a maksymalną w poszczególnych przedziałach powierzchni. Z ogólnej liczby transakcji najwięcej 260 dotyczy gruntów o jednostkowej cenie transakcyjnej z przedziału 100 – 200 zł/m², co ma odniesienie do poziomu średnich jednostkowych cen wskazanych w tabelach.

Z rozkładu liczby transakcji, w przyjętych przedziałach powierzchni, w latach 2015-2016 wynika, że największa liczba transakcji została zawarta w przedziale 501-1000 m² (210) i w przedziale 1001-2000 m² (208), co w sumie stanowi 80% ogólnej liczby transakcji. Najmniej transakcji zawarto dla gruntów o powierzchni powyżej 3500 m² (ok. 5%). Również grunty o powierzchni 250-500 m² nie cieszą się zbyt dużym zainteresowaniem (wykres nr 10).

Wykres nr 10



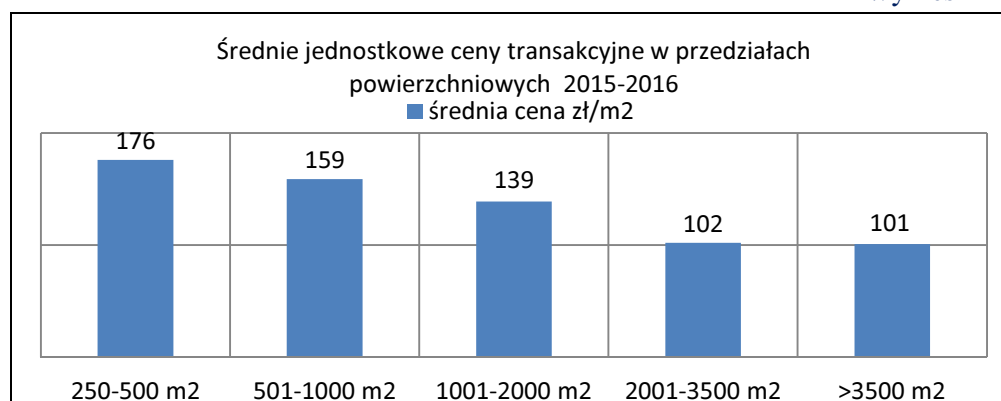
Wykres nr 11



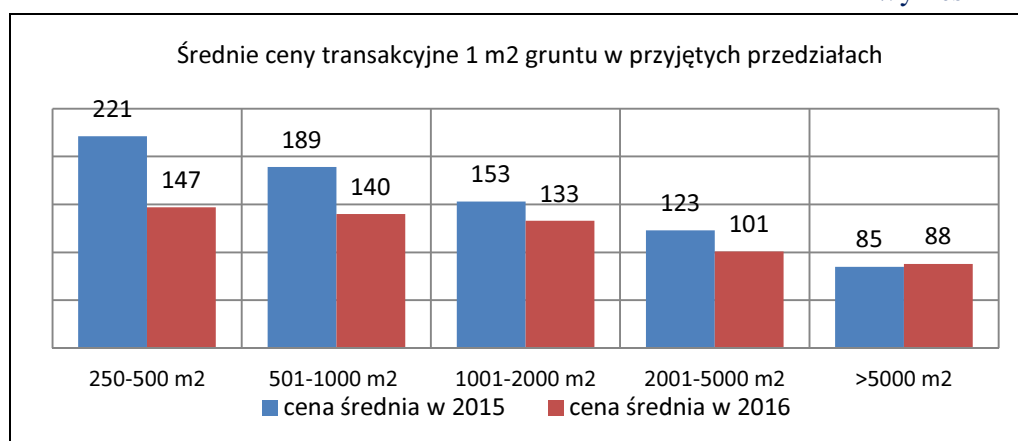
Rozkład transakcji w poszczególnych latach badanego okresu czasu wskazuje na wzrost liczby transakcji zawartych w 2016 r. Dla najbardziej popularnych wielkości działek gruntu pod budownictwo jednorodzinne odnotowano najwyższy wzrost ok. 45% w przedziale powierzchni 1001-2000 m². Grunty z tego przedziału powierzchni były przedmiotem transakcji w ok. 42% wszystkich transakcji pod budownictwo jednorodzinne z 2016 r. Wzrost liczby transakcji w przedziale powierzchni 501-1000 m² również był wysoki i wynosił ok. 21%. Niewielki spadek ilości transakcji zanotowano dla bardzo dużych powierzchni gruntów powyżej 3500 m², Grunty o dużej powierzchni z reguły nabywane są pod inwestycje deweloperskie (wykres nr 11).

Średnie jednostkowe ceny transakcyjne w przyjętych przedziałach powierzchni pokazano na wykresie nr 12 i nr 13.

Wykres nr 12



Wykres nr 13

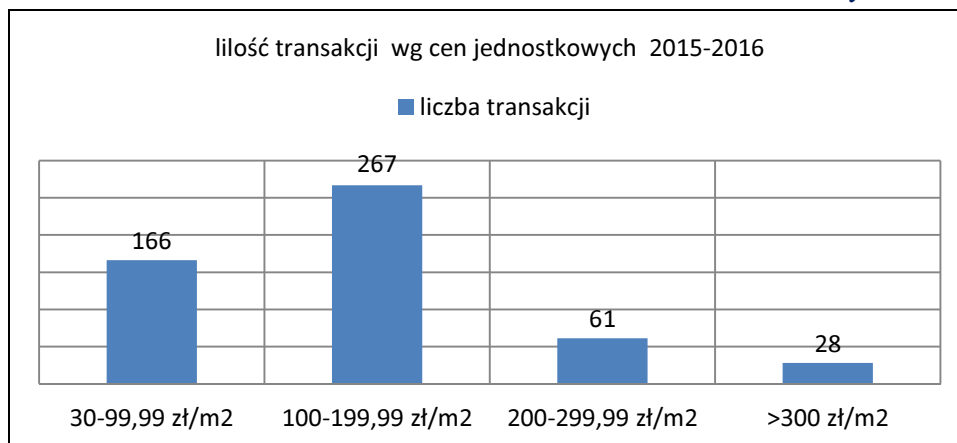


Najwyższe średnie jednostkowe ceny transakcyjne uzyskano dla gruntów o najmniejszych powierzchniach. W latach 2015-2016 w przedziale 250-500 m² średnia cena wyniosła 176 zł/m², a w przedziale powyżej 3500 m² poziom średniej ceny wyniósł 101 zł/m² (wykres nr 12).

Analizując rozkład średnich cen 1 m² powierzchni gruntu w poszczególnych latach, zauważa się niższy poziom średnich cen jednostkowych w 2016 r. w porównaniu do 2015 r. we wszystkich przedziałach powierzchni z wyjątkiem gruntów o powierzchni powyżej 3500 m² (wykres nr 13). Sytuacja tę można wytłumaczyć analizą ilości transakcji wg cen jednostkowych (wykresy nr 14 i 15).

Analizując ilość transakcji wg cen jednostkowych, w okresie 2015-2016 najwięcej transakcji zawarto w przedziale cen 100-200 zł/m², co stanowi 51% wszystkich transakcji. Najmniej transakcji dotyczy gruntów o cenie powyżej 300 zł/m² (5% ogólnej liczby transakcji) (wykres nr 14)

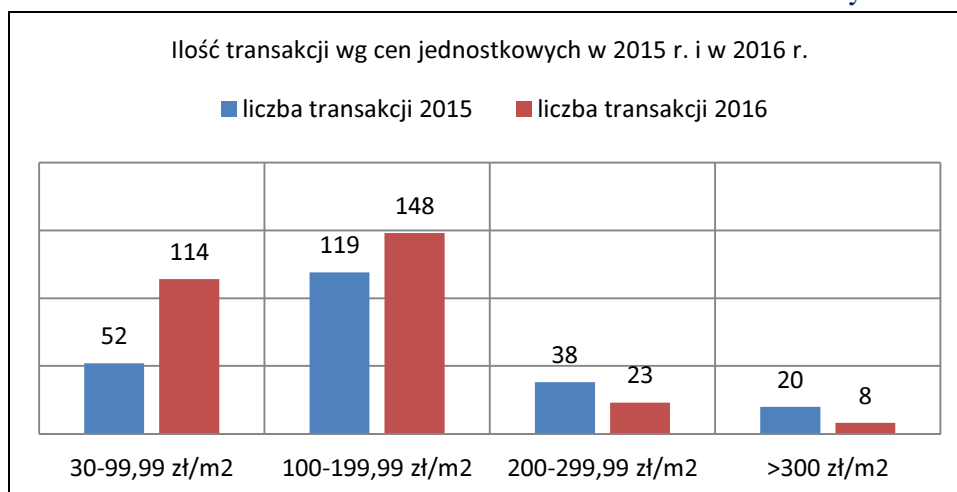
Wykres nr 14



W poszczególnych latach również w przedziale cen 100-200 zł/m² zawarto najwięcej transakcji – 52% ogólnej liczby transakcji w 2015 r. i 50% w 2016 r. Natomiast uwagę zwraca bardzo duża ilość transakcji zawartych w 2016 r. dla gruntów o cenie jednostkowej poniżej 100 zł/m², w porównaniu z 2015 r. wzrost wynosi 119%. Z reguły transakcje z cenami z tego przedziału osiągnęte są dla gruntów z terenów peryferyjnych miasta, słabo zagospodarowanych, z niepełnym uzbrojeniem. Oznacza to, że zagospodarowane tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, gdzie uzyskuje się najwyższe ceny jednostkowe gruntu, posiadają już ograniczoną ilość niezabudowanych działek.

Z kolei w 2015 r. ilość transakcji dla gruntów o cenie jednostkowej powyżej 300 zł/m² jest dużo wyższa niż w 2016 r. (ok. 150%) (wykres nr 15).

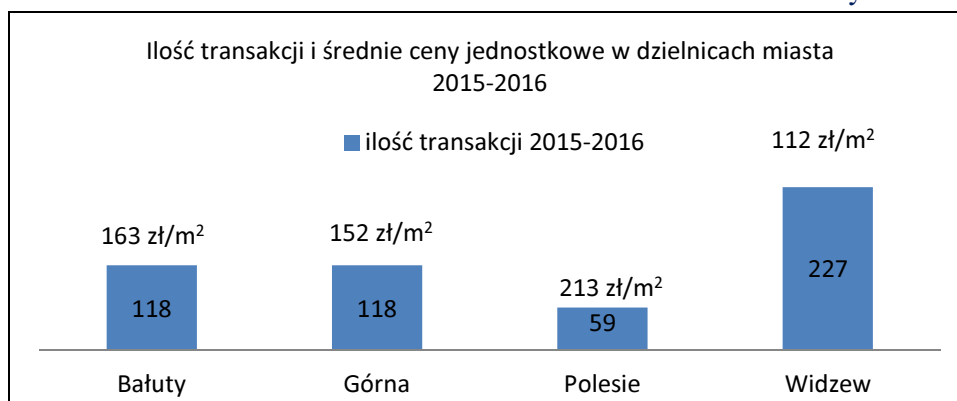
Wykres nr 15



Jak już wcześniej zauważono niższy poziom cen jednostkowych nieruchomości gruntowych spowodowany jest m.in. położeniem nieruchomości będących przedmiotem transakcji na gruntach podmiejskich o niskim stopniu zurbanizowania.

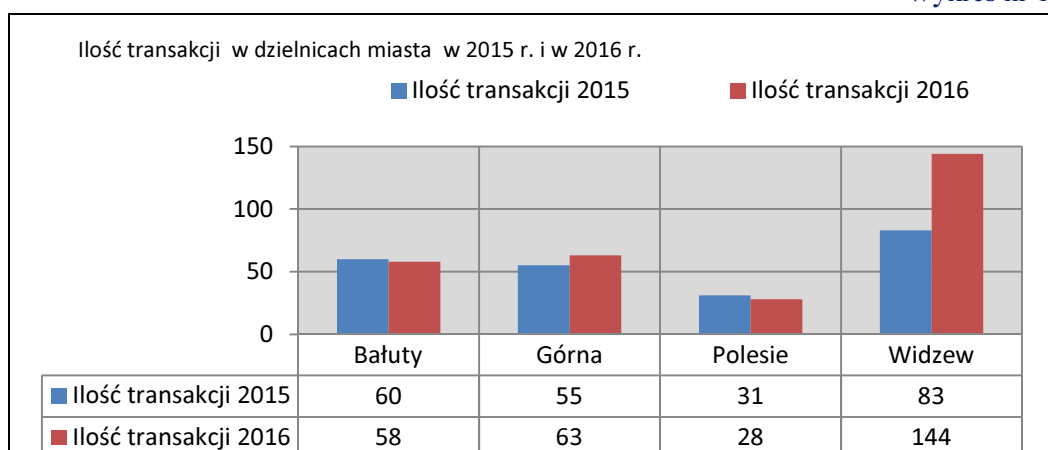
Analizując rozkład liczby transakcji w dzielnicach miasta stwierdzono, że w dzielnicy Śródmieście nie zawarto żadnej transakcji dotyczącej gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Z tego względu przedmiotem analizy były tylko 4 dzielnice miasta.

Wykres nr 16



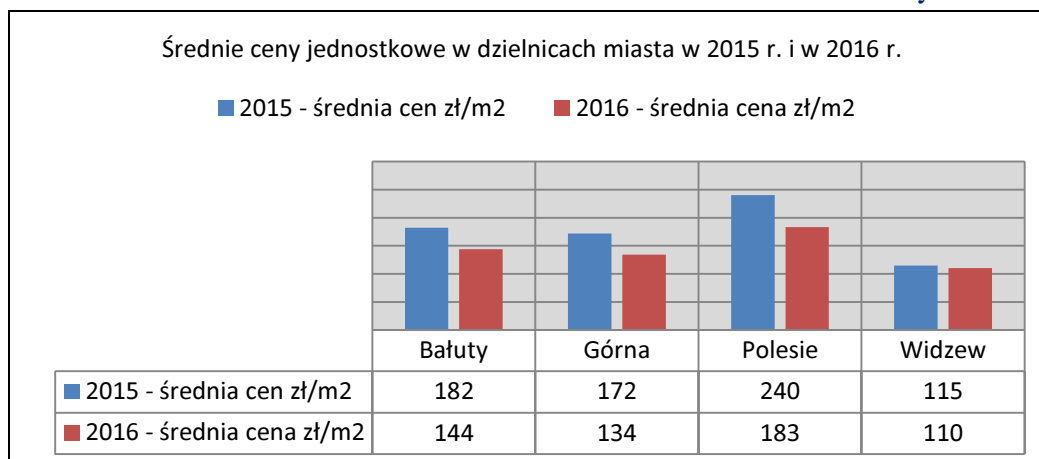
Najwięcej transakcji w okresie 2015-2016 zawarto w dzielnicy Widzew – ok. 43% wszystkich transakcji. Równocześnie wystąpiła tu najniższa średnia cena jednostkowa 112 zł/m². Najmniejsza ilość (ok. 11%) wystąpiła w dzielnicy Polesie i tu uzyskano najwyższą średnią cenę jednostkową 213 zł/m². W dzielnicy Bałuty i w dzielnicy Górna ilość transakcji i średnia cena jednostkowa były podobne (wykres nr 16).

Wykres nr 17



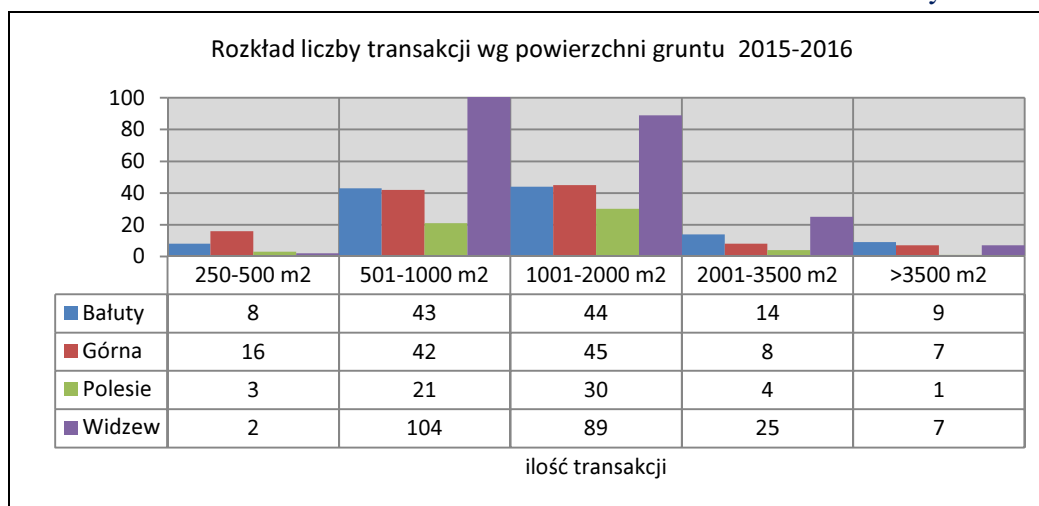
Analizując ilość transakcji w poszczególnych latach widoczny jest wzrost liczby transakcji w dzielnicy Widzew o ok. 73%, równocześnie, zarówno w 2015 i w 2016 roku, średnia jednostkowa cena 1 m² powierzchni gruntu była najniższa (wykres nr 17 i nr 18).

Wykres nr 18

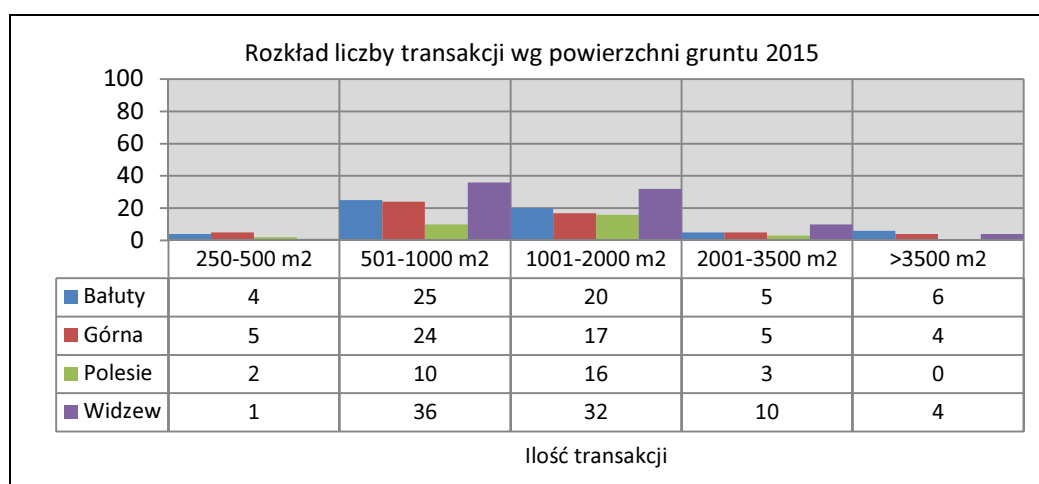


Rozkład liczby transakcji wg powierzchni gruntów przedstawiają wykresy nr 19 - nr 21.

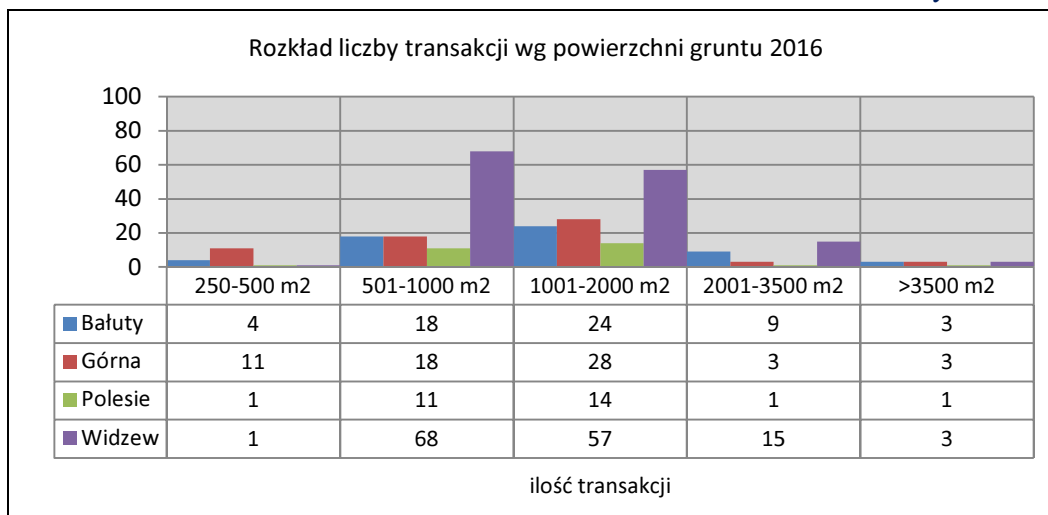
Wykres nr 19



Wykres nr 20



Wykres nr 21

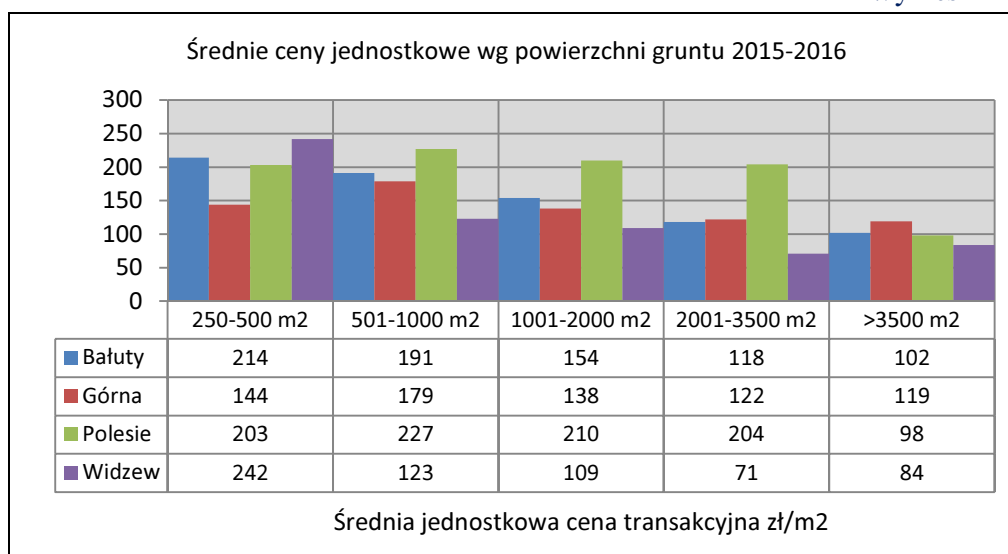


Rozkład liczby transakcji w poszczególnych okresach wskazuje na największy obrót gruntami o powierzchni w granicach 500-2000 m². Najwięcej gruntów w tym przedziale powierzchni zawarto w dzielnicy Widzew ogółem 193 transakcje w okresie 2015-2016, najmniej 51 transakcji odnotowano w dzielnicy Polesie.

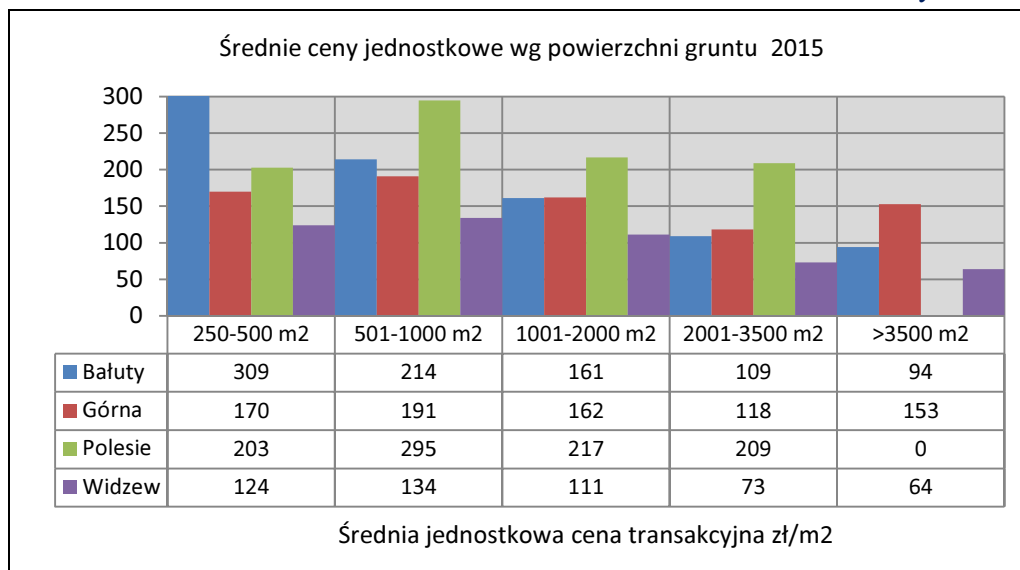
Ilość transakcji dla gruntów o powierzchni poniżej 500 m² i powyżej 3500 m² jest najmniejsza we wszystkich dzielnicach, na przestrzeni badanego okresu.

Rozkład średnich cen jednostkowych wg powierzchni gruntów przedstawiają wykresy nr 22 - nr 24.

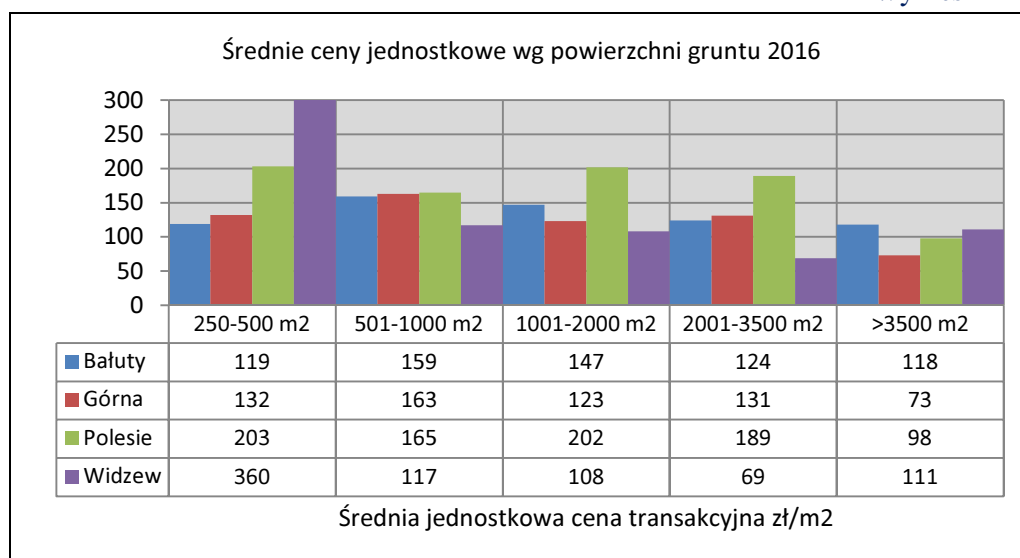
Wykres nr 22



Wykres nr 23



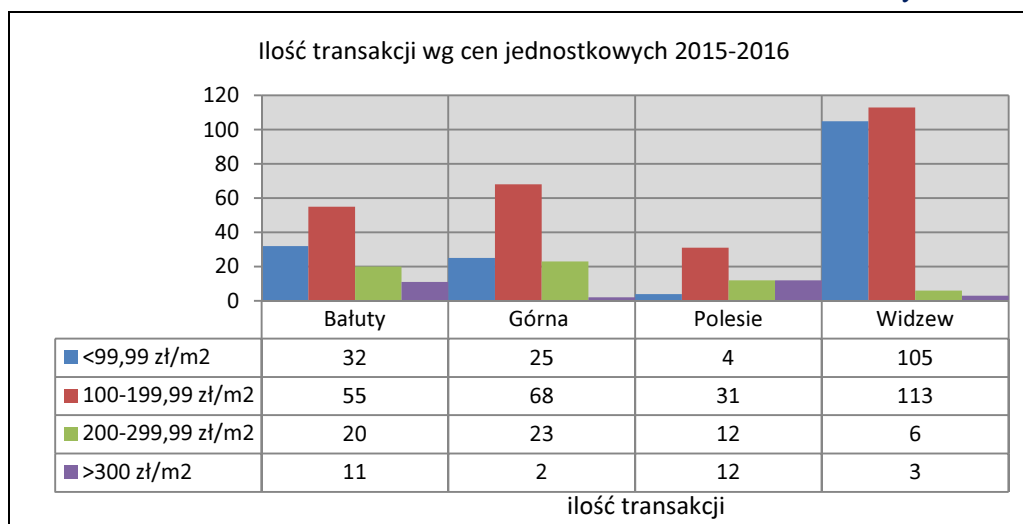
Wykres nr 24



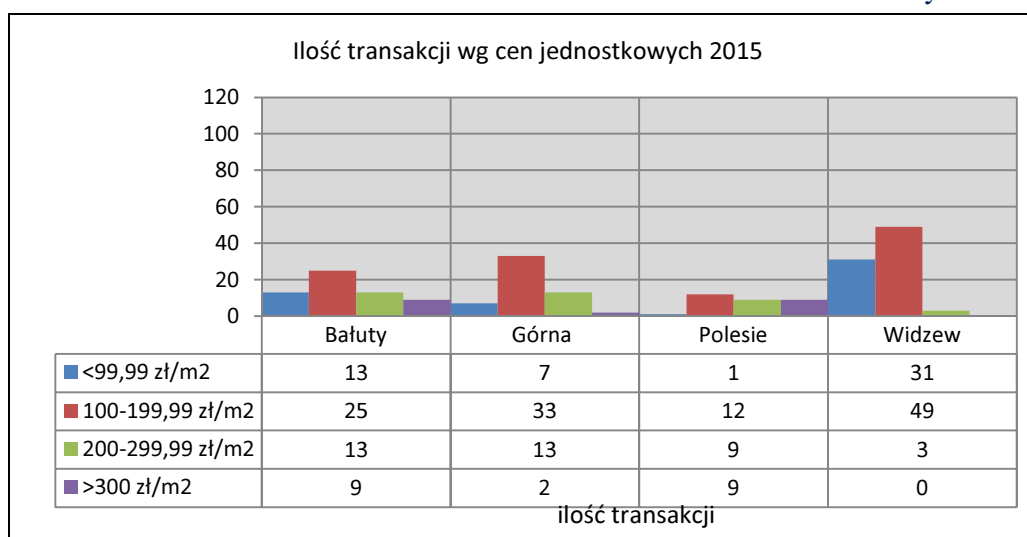
Rozkład cen jednostkowych w poszczególnych dzielnicach miasta był bardzo zróżnicowany. W latach 2015-2016 w przedziałach powierzchni 500-1000 m² i 1000-3500 m², w których zawarto największą ilość transakcji we wszystkich dzielnicach, średnie jednostkowe ceny transakcyjne mieściły się odpowiednio: w granicach 123 – 227 zł/m² i 109 – 210 zł/m² (we wszystkich okresach najniższy poziom wystąpił w dzielnicy Widzew, najwyższy w dzielnicy Polesie).

Na wykresie widoczne są średnie jednostkowe ceny transakcyjne na bardzo wysokim poziomie np. 360 zł/m² w przedziale powierzchni 250-500 m², należy jednak zwrócić uwagę, że wynika to tylko z jednej transakcji.

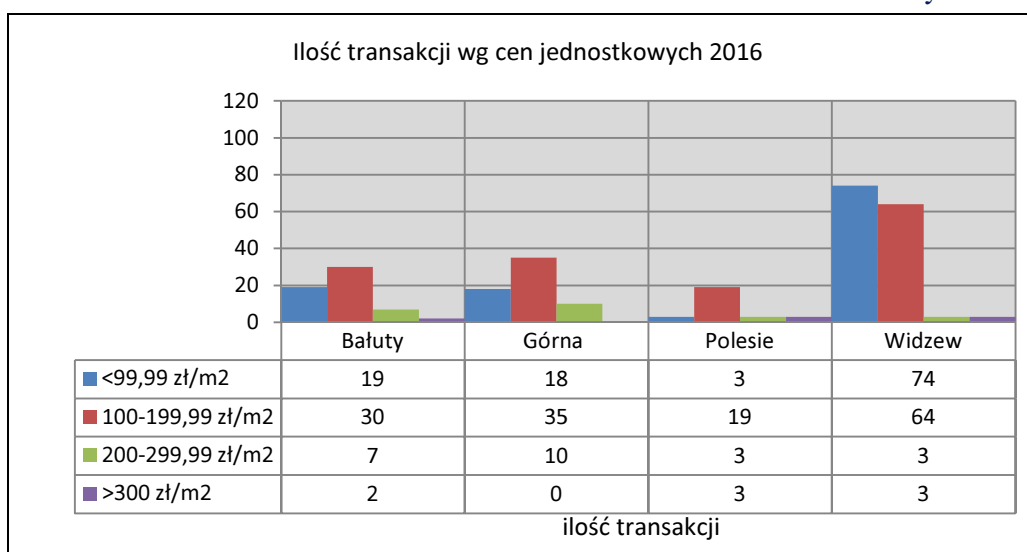
Wykres nr 25



Wykres nr 26



Wykres nr 27



Analiza transakcji w 2015 pokazuje, że w dzielnicy Widzew ceny gruntów nie przekroczyły 299,99 zł/m². Jednak przede wszystkim były to transakcje w cenie do 200 zł/m². Jest to uzasadnione faktem, iż przedmiotem transakcji były grunty, których otoczenie ma niski stopień zurbanizowania.

W pozostałych dzielnicach poziom cen transakcyjnych jest zbliżony, ale na Bałutach i Polesiu odnotowano najwięcej transakcji w cenie powyżej 300 zł/m².

Analiza transakcji w 2016 roku pokazuje, podobnie jak w 2015 roku, że w dzielnicy Widzew najwięcej transakcji dotyczyło gruntów o cenie w przedziale do 100 zł/m² (72) i w przedziale 100-200 zł/m² (65). Najwięcej transakcji w przedziale cen 200-300 zł/m² zawarto w dzielnicy Górna (10).

Powyżej 300 zł/m² liczba transakcji była niewielka we wszystkich dzielnicach miasta. Dla wszystkich dzielnic w roku 2016 wzrosła ilość transakcji w cenie <100 zł/m², a zmniejszyła w cenie powyżej 200 zł/m².

4. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego

Analizą objęto transakcje nieruchomościami niezabudowanymi, dla których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną (MW) lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu miejscowego, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę mieszkaniowo-wielorodzinną (MW) lub zabudowę mieszkaniowo-usługową.

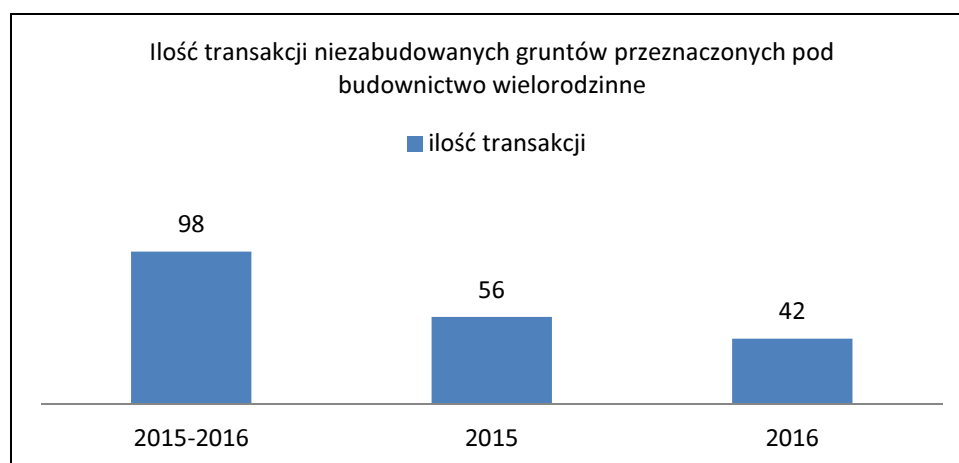
Zastosowano kryterium powierzchniowe od 400 m² przyjmując założenie, że grunty o mniejszej powierzchni nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Z analizy odrzucono transakcje poniżej 100 zł/m² powierzchni gruntu.

W zbiorze analizowanych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego znalazło się 98 transakcji z prawem własności i z prawem użytkowania wieczystego.

Rozkład liczby transakcji ogółem w poszczególnych latach.

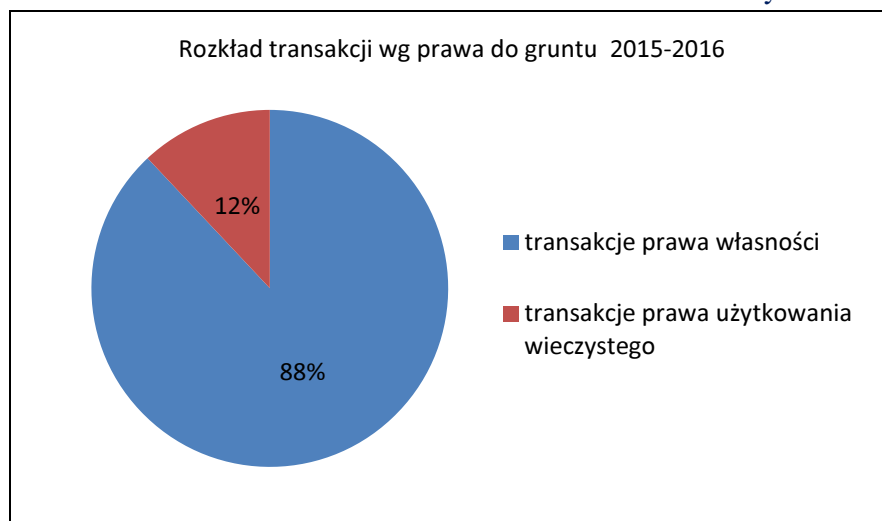
Wykres nr 28



Wykres pokazuje spadek transakcji zawartych w 2016 r. o ok. 33% w porównaniu z 2015 r. (wykres nr 28).

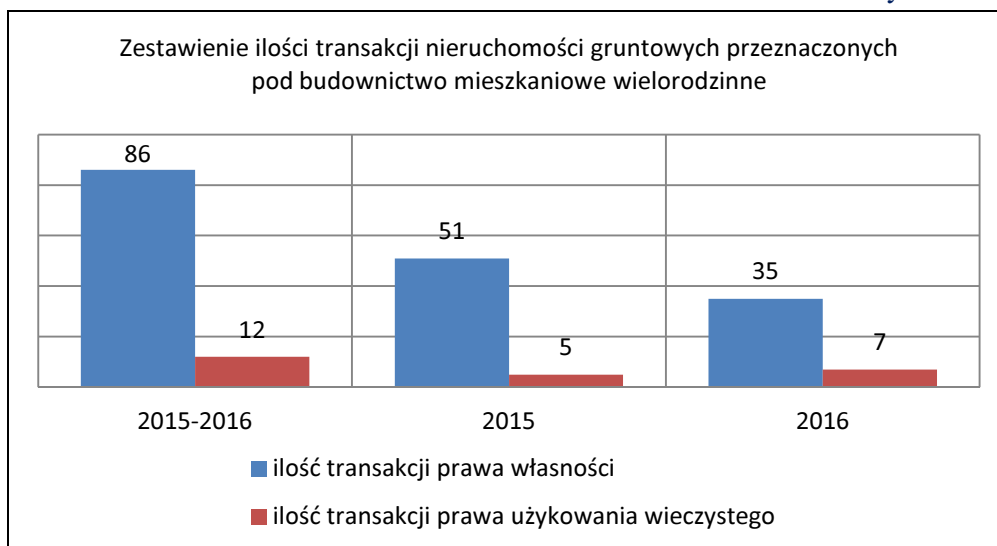
W ogólnym zbiorze transakcji z okresu 2015-2016 aż 88% zajmowały transakcje dotyczące prawa własności gruntu (wykres nr 29).

Wykres nr 29



Rozkład transakcji w poszczególnych latach (wykres nr 30) wskazuje, że w 2016 r. nastąpił spadek ilości transakcji dotyczących prawa własności gruntu (ok. 46%), wzrosła natomiast liczba transakcji dotycząca prawa użytkowania wieczystego gruntu (ok. 40%).

Wykres nr 30



4.1. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego – prawo własności.

Analizą objęto 87 transakcji prawa własności niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

W badanym zbiorze rozkład cen jednostkowych był następujący:

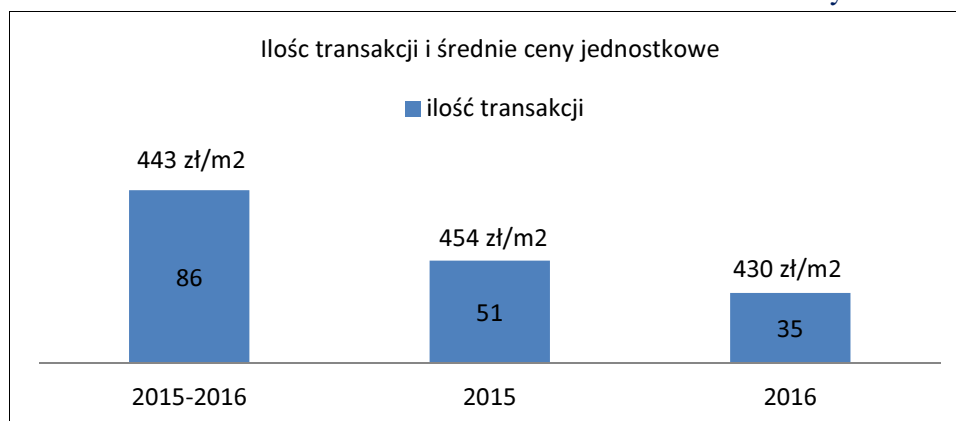
Tabela nr 7

	2015 - 2016	2015	2016
Cena min [zł/m ²]	101	101	106
Cena max [zł/m ²]	1600	1600	1115
Cena średnia [zł/m ²]	441	451	428
Mediana [zł/m ²]	378	414	373
Odchylenie standardowe	292	334	226

Ceny nie zawierają podatku VAT.

Liczba transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne

Wykres nr 31



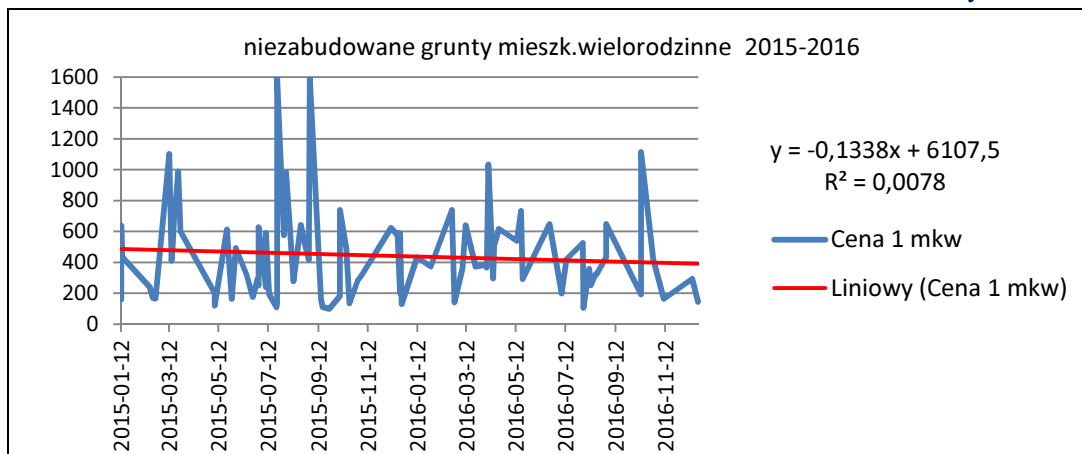
Analizując ilość i średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych okresach zauważa się mniejszą ilość transakcji i niższą cenę jednostkową w 2016 r. w porównaniu z 2015 r. (wykres nr 6).

Należy jednak zwrócić uwagę, że w badanym zbiorze transakcji maksymalne ceny jednostkowe pochodzą z transakcji zawartych w 2015 r. i dotyczyły gruntów z terenów położonych w śródmieściu miasta lub w jego pobliżu, gdzie dostęp do niezabudowanych działek jest ograniczony.

Analiza trendu zmiany cen w badanych okresach nie wykazuje znaczących zmian. Ceny kształtują się na zbliżonym poziomie.

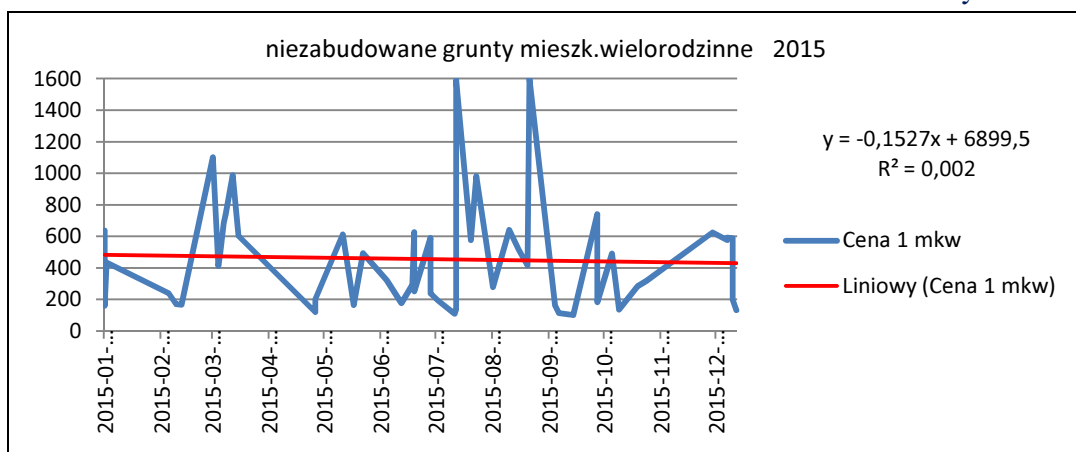
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015-2016

Wykres nr 32



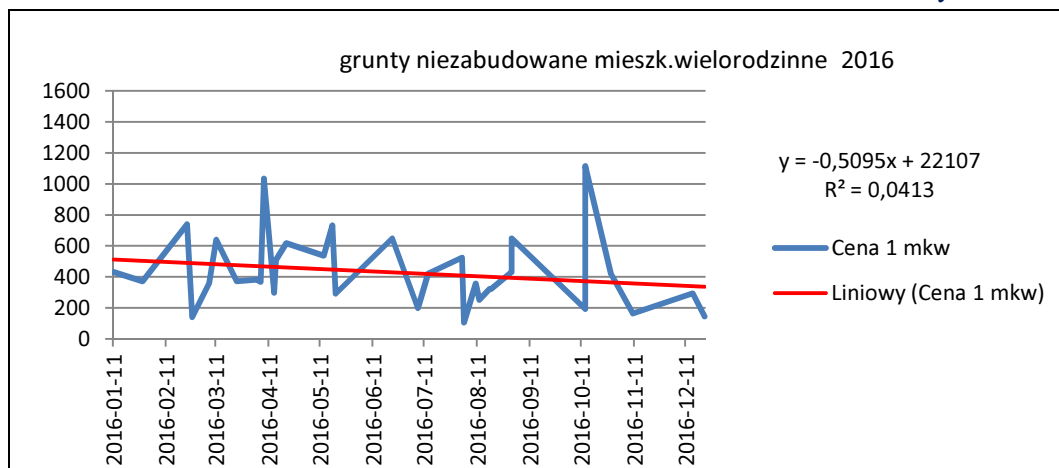
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie w 2015 r.

Wykres nr 33



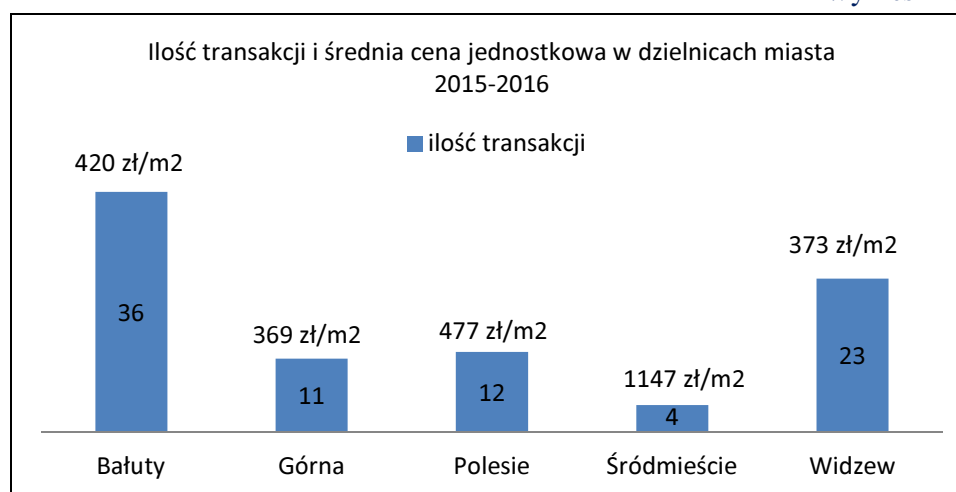
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie w 2016 r.

Wykres nr 34



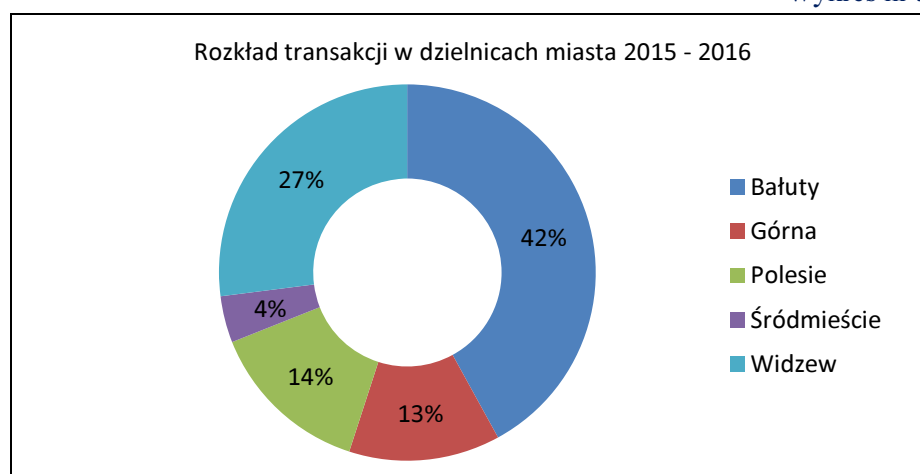
Rozkład liczby transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych dzielnicach miasta wskazano na wykresie nr 35.

Wykres nr 35



Rozkład procentowy transakcji w dzielnicach miasta w latach 2015-2016

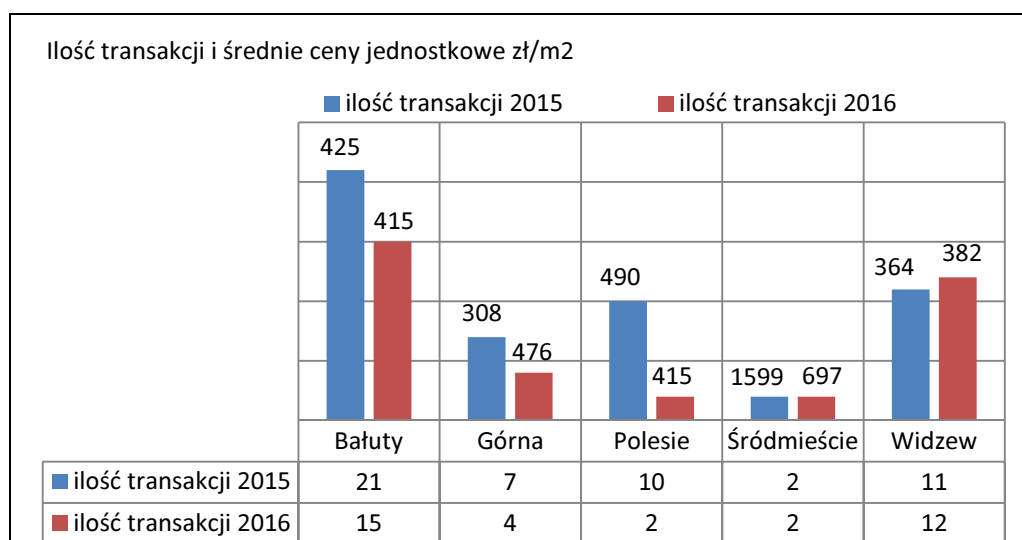
Wykres nr 36



Największą ilość transakcji w latach 2015-2016 zawarto w dzielnicy Bałuty (42%), najmniej transakcji dokonano w dzielnicy Śródmieście (4%) ale w tej dzielnicy uzyskano najwyższe ceny jednostkowe gruntu – średnia cena jednostkowa wynosiła 1147 zł/m². W pozostałych dzielnicach średnie ceny jednostkowe kształtowały się w przedziale 369 zł/m² – 477 zł/m², do którego to przedziału zaliczała się średnia cena jednostkowa w badanym zbiorze transakcji - 443 zł/m² (wykres nr 35).

Średnie jednostkowe ceny transakcyjne oraz ilość zawartych transakcji w okresie 2015-2016, w poszczególnych dzielnicach miasta, obrazuje wykres nr 37.

Wykres nr 37



Rozkład liczby transakcji (wykres nr 37) w poszczególnych dzielnicach miasta, pokazuje spadek transakcji zawartych w 2016 r., w dzielnicy Bałuty, Górna i Polesie. W pozostałych dzielnicach ilość transakcji znajduje się na tym samym poziomie.

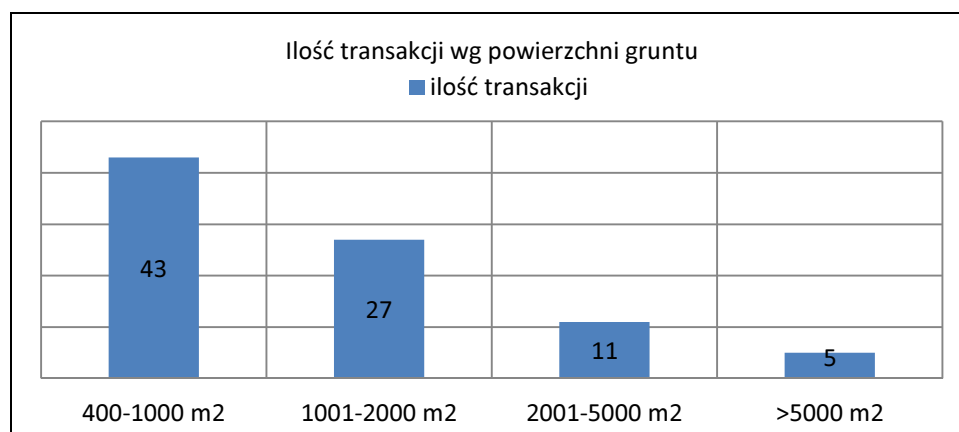
Średnie ceny jednostkowe są zróżnicowane w różnych dzielnicach miasta, nadal najwyższe ceny kształtują się w dzielnicy Śródmieście. Należy jednak pamiętać, iż na poziom ceny transakcyjnej ma wpływ wiele czynników (wykres nr 37).

W przyjętym zbiorze transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego średnia powierzchnia gruntu wynosiła 2000 m².

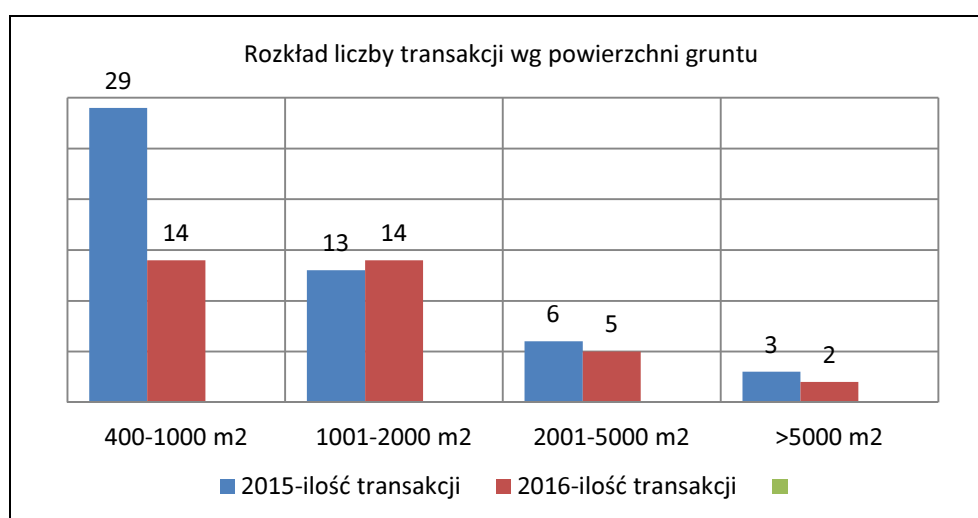
Z wykresu nr 38 i 39 wynika, iż w obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne występowało największe zainteresowanie nieruchomościami o powierzchni 400-2000 m², łącznie zawarto 70 transakcji. Najmniej transakcji zawarto dla gruntów o powierzchni powyżej 5000 m², niecałe 6% wszystkich transakcji.

W analizowanym okresie czasu liczba transakcji w roku 2016 wzrosła w jednym z czterech zestawionych przedziałów powierzchni w stosunku do roku 2015. Natomiast duży spadek ilości transakcji odnotowano w przedziale 400-1000 m², ok. 107 %.

Wykres nr 38

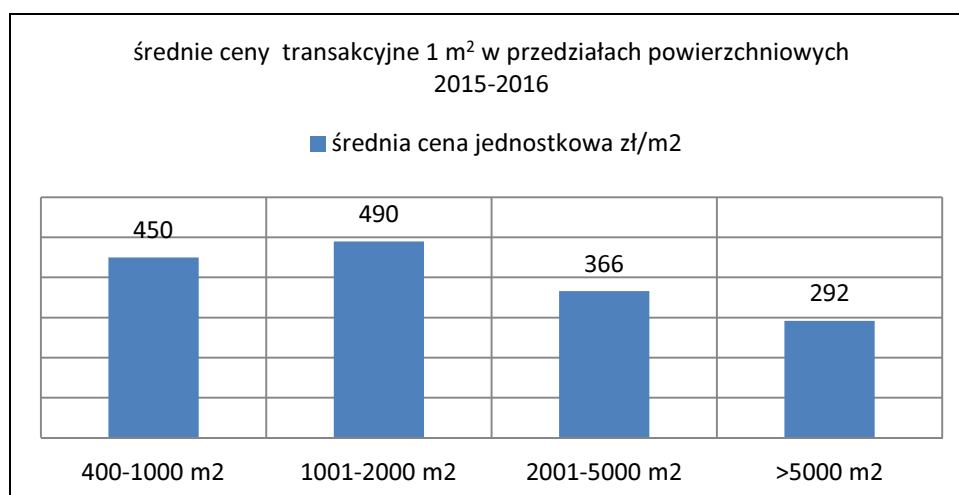


Wykres nr 39

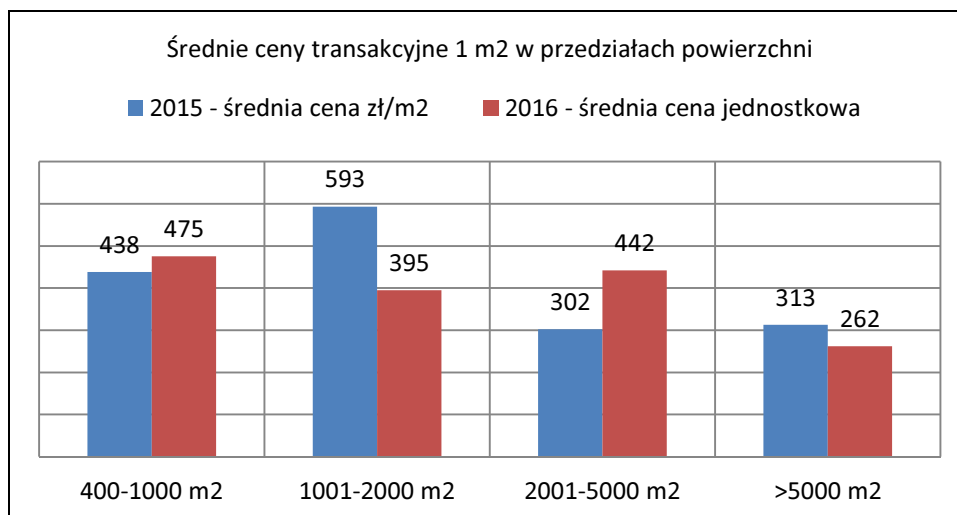


Średnie jednostkowe ceny transakcyjne w przyjętych przedziałach powierzchni pokazano na wykresie nr 40 i nr 41.

Wykres nr 40



Wykres nr 41

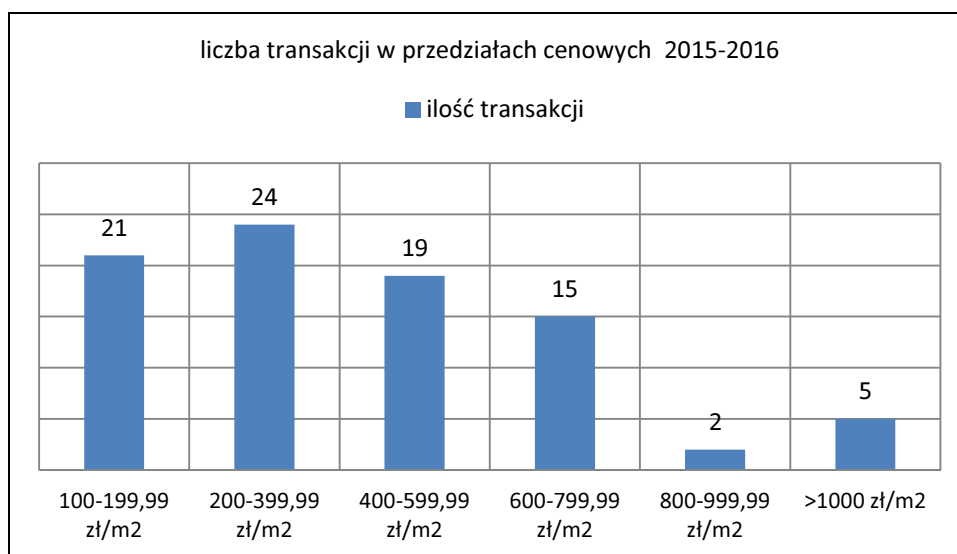


Najwyższe średnie jednostkowe ceny transakcyjne w okresie 2015-2016 uzyskano dla gruntów o najmniejszych powierzchniach. W przedziale 400-1000 m² średnia cena wyniosła 450 zł/m², a w przedziale 1000-2000 m² poziom średniej ceny wyniósł 490 zł/m² (wykres nr 40).

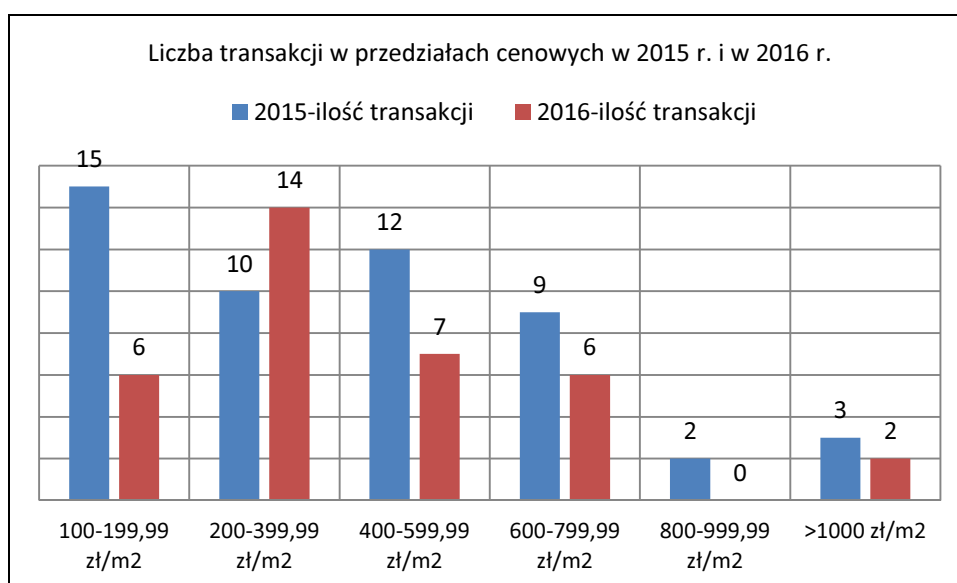
W poszczególnych latach, jak pokazuje wykres nr 41, średnie ceny transakcyjne 1 m² gruntu wzrosły w przedziale powierzchni 400-1000 m² o ok. 8 % oraz w przedziale powierzchni 2001-5000 m² o ok. 46 %. Natomiast w przedziale 1001-2000 m² średnia cena transakcyjna jest niższa w roku 2016 w stosunku do roku 2015 ale w tym przedziale w 2015 roku zawarte były transakcje o maksymalnej cenie, co niewątpliwie wpłynęło na wysoką średnią. Dla gruntów o powierzchni większej od 5000 m² średnia cena transakcyjna zmalała o ok. 19 % w stosunku do roku 2015 ale w tym przedziale zawarto bardzo małą ilość transakcji (po 2 w każdym roku).

Analizując ilość transakcji wg cen jednostkowych, w okresie 2015-2016 najwięcej transakcji zawarto w przedziale cen 200-400 zł/m². Najmniej transakcji dotyczy gruntów o cenie powyżej 800 zł/m² (wykres nr 42)

Wykres nr 42



Wykres nr 43



4.2. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego – prawo użytkowania wieczystego.

W zbiorze niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne znalazło się 12 transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego. Obrót prawem użytkowania wieczystego w każdym segmencie rynku jest coraz mniejszy.

Ze względu na małą ilość transakcji prawa użytkowania wieczystego gruntu objętego analizą, dokonano tylko zestawienia ilości transakcji, parametrów cenowych, oraz ceny średniej 1 m² gruntu, w podziale na dzielnice w analizowanym okresie czasu.

W badanym zbiorze rozkład cen jednostkowych był następujący:

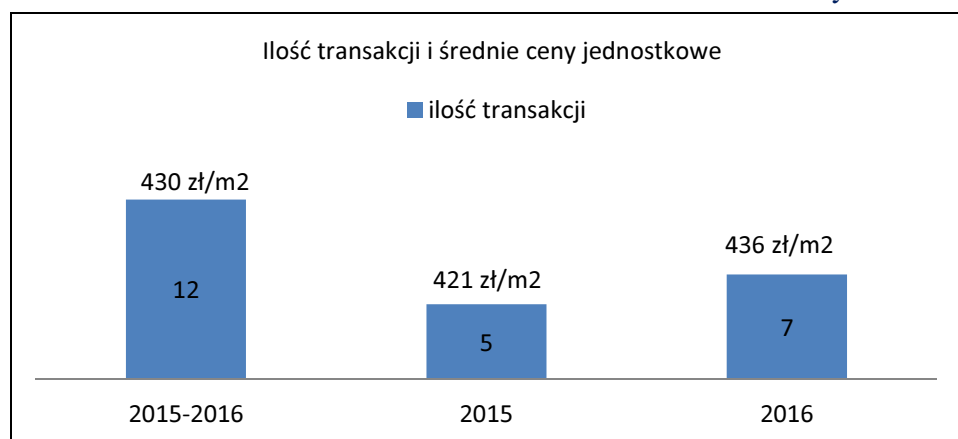
Tabela nr 8

	2015 - 2016	2015	2016
Cena min [zł/m ²]	117	117	130
Cena max [zł/m ²]	643	678	639
Cena średnia [zł/m ²]	430	421	436
Mediana [zł/m ²]	535	565	510
Odchylenie standardowe	213	257	198

Ceny nie zawierają podatku VAT.

Liczba transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne

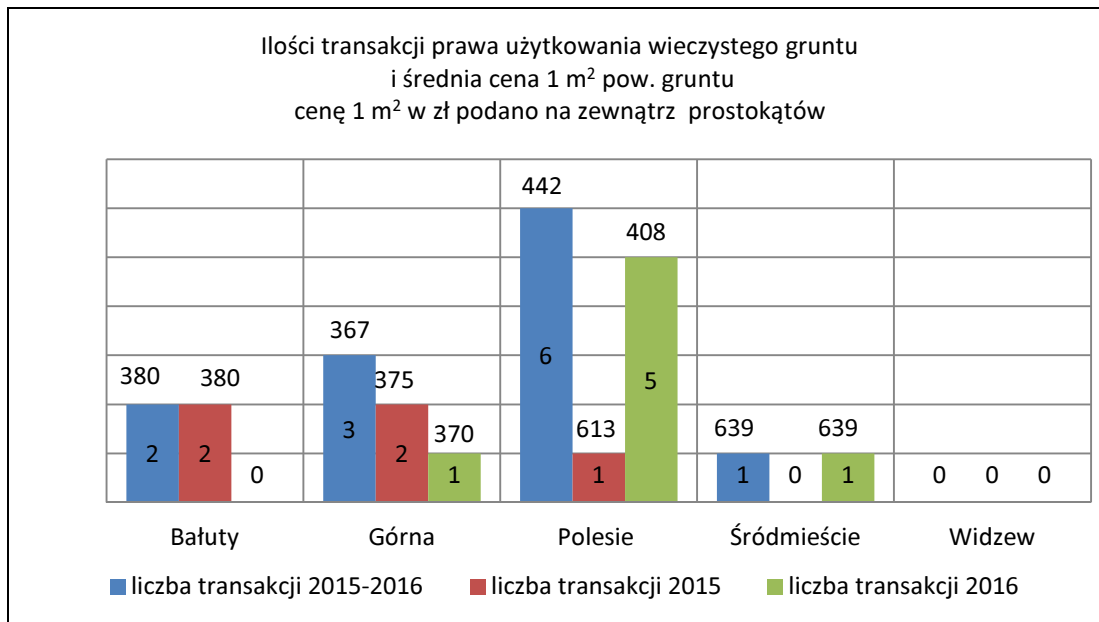
Wykres nr 44



Z wykresu nr 44 wynika, że w 2016 r. sprzedano o 2 transakcje więcej niż w 2015 r.. Natomiast średnie ceny 1 m², kształtują się na zbliżonym poziomie i nie odbiegają od średnich cen jednostkowych prawa własności gruntów przeznaczonych na cele budownictwa wielorodzinnego w transakcjach zawartych w tym samym czasie (wykres nr 31).

Na wykresie nr 45 pokazano rozkład liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach miasta i uzyskane średnie ceny transakcyjne 1 m² powierzchni gruntu.

Wykres nr 45



Z wykresu nr 45 wynika, że najwięcej transakcji prawa użytkowania wieczystego gruntu zostało zawartych w dzielnicy Polesie. Maksymalne jednostkowe ceny transakcyjne pojawiły się w dzielnicy Śródmieście i w dzielnicy Polesie. Podobna sytuacja występuje również w transakcjach dotyczących prawa własności gruntu (wykres nr 35 i nr 37).

Można stwierdzić że prawo do gruntu nie wpływa na cenę jednostkową gruntu, brane są pod uwagę przede wszystkim atrakcyjność lokalizacji i inne cechy nieruchomości.

5. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele przemysłowo-usługowe

Analizą objęto transakcje nieruchomości niezabudowanych, dla których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej, tj:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę przemysłową (P) i przemysłowo-usługową (PU) lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu miejscowego, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę przemysłową (PP), zabudowę przemysłowo-usługową (PU) lub pod centra logistyczne i magazynowe (PL).

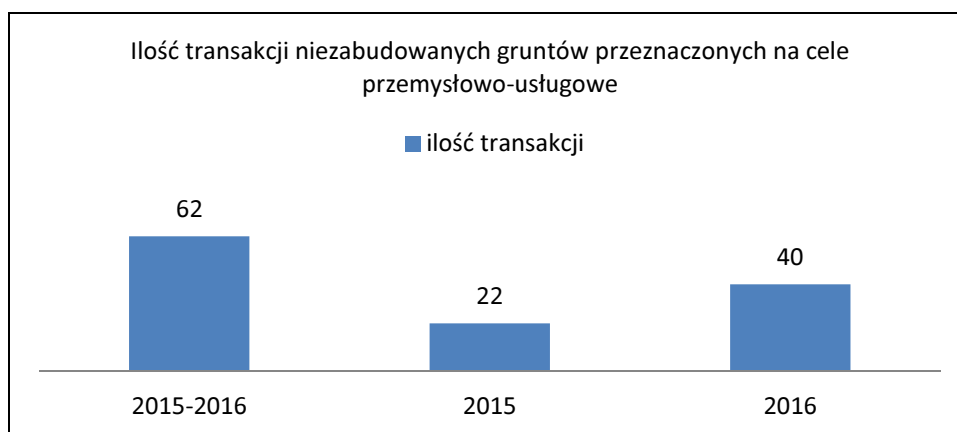
Zastosowano kryterium powierzchniowe od 200 m² przyjmując założenie, że grunty o mniejszej powierzchni nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania na cele zabudowy przemysłowo-usługowej.

Z analizy odrzucono transakcje poniżej 70 zł/m² powierzchni gruntu.

W zbiorze analizowanych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe znalazły się 62 transakcje z prawem własności i z prawem użytkowania wieczystego.

Rozkład liczby transakcji ogółem w poszczególnych latach.

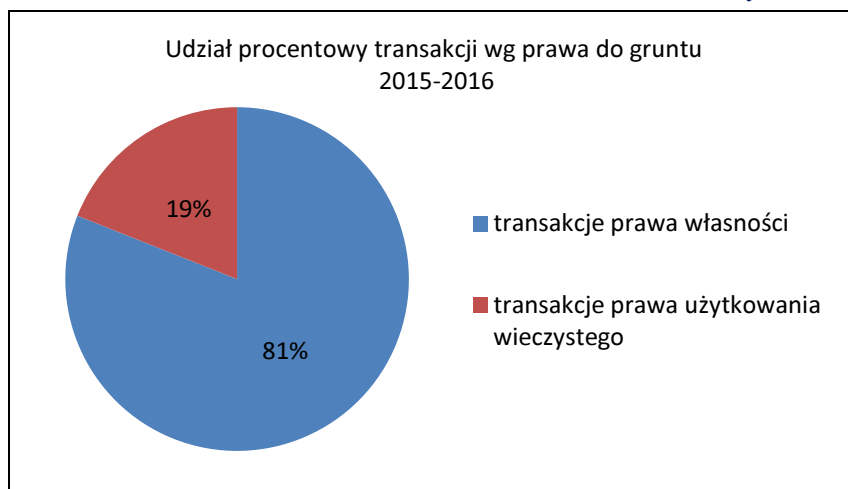
Wykres nr 46



Wykres pokazuje wzrost transakcji zawartych w 2016 r. o ok. 82% w porównaniu z 2015 r. (wykres nr 46).

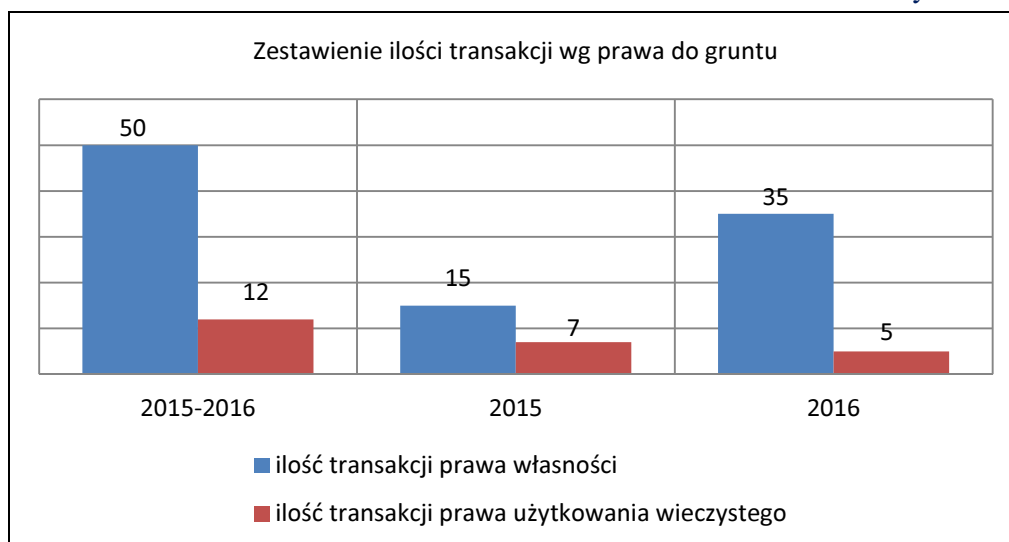
W ogólnym zbiorze transakcji z okresu 2015-2016 aż 81% zajmowały transakcje dotyczące prawa własności gruntu (wykres nr 47).

Wykres nr 47



Rozkład transakcji w poszczególnych latach (wykres nr 48) wskazuje, że w 2016 r. wystąpił wzrost ilości transakcji dotyczących prawa własności gruntu (ok. 23%) i spadek ilość transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Wykres nr 48



5.1. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele przemysłowo-usługowe – prawo własności.

Analizą objęto 50 transakcji prawa własności niezabudowanych gruntów przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe.

W badanym zbiorze rozkład cen jednostkowych był następujący:

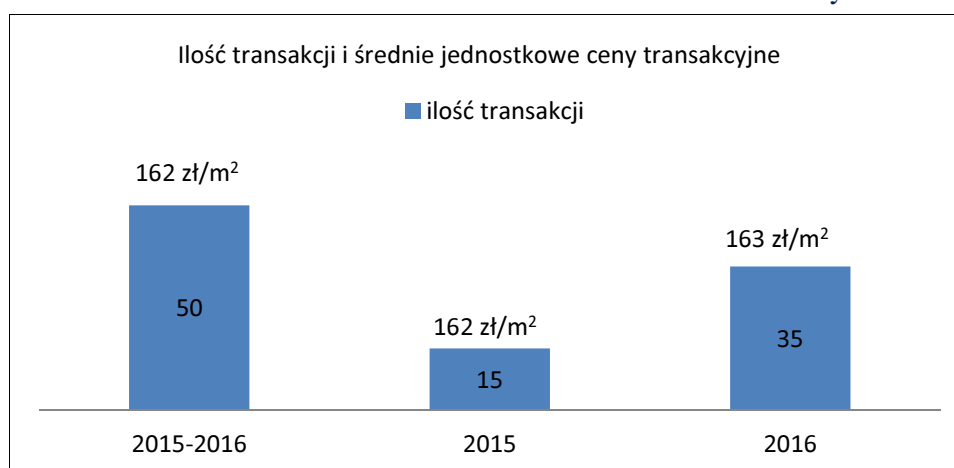
Tabela nr 9

	2015 - 2016	2015	2016
Cena min [zł/m ²]	80	83	80
Cena max [zł/m ²]	339	339	304
Cena średnia [zł/m ²]	162	162	163
Mediana [zł/m ²]	141	134	145

Ceny nie zawierają podatku VAT.

Liczba transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne

Wykres nr 49

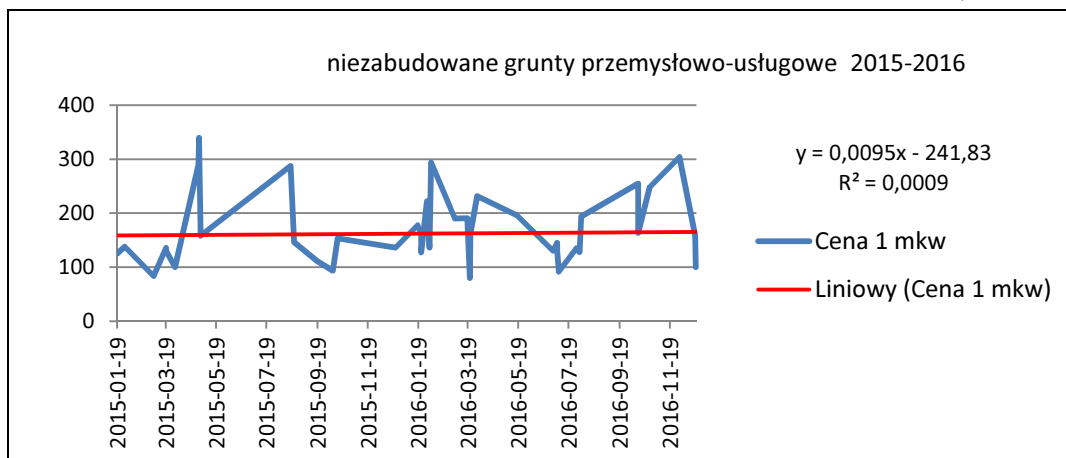


Analizując ilość i średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych okresach zauważa się większą ilość transakcji w 2016 r. o ok. 133% w porównaniu z rokiem 2015. Średnie ceny 1 m² powierzchni gruntu są na tym samym poziomie we wszystkich okresach.

Analiza trendu zmiany cen w badanych okresach nie wykazuje znaczących zmian. Ceny kształtują się na zbliżonym poziomie.

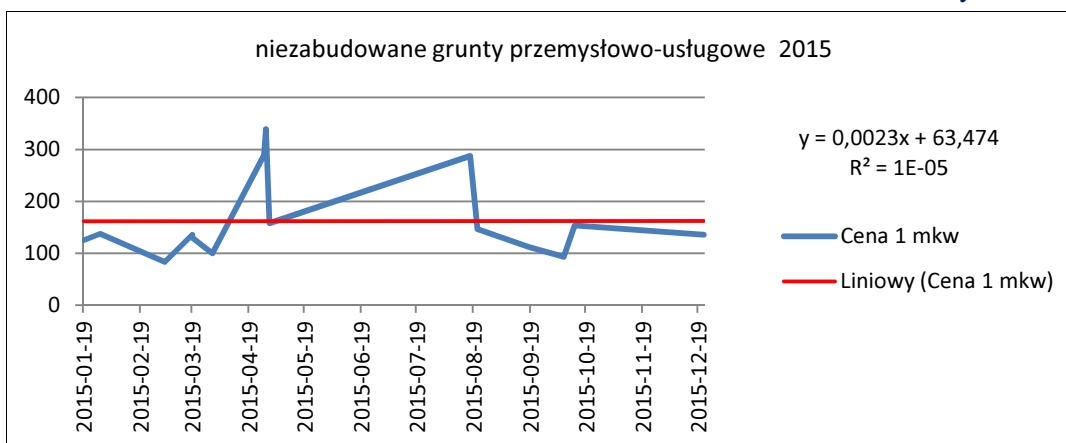
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015-2016

Wykres nr 50



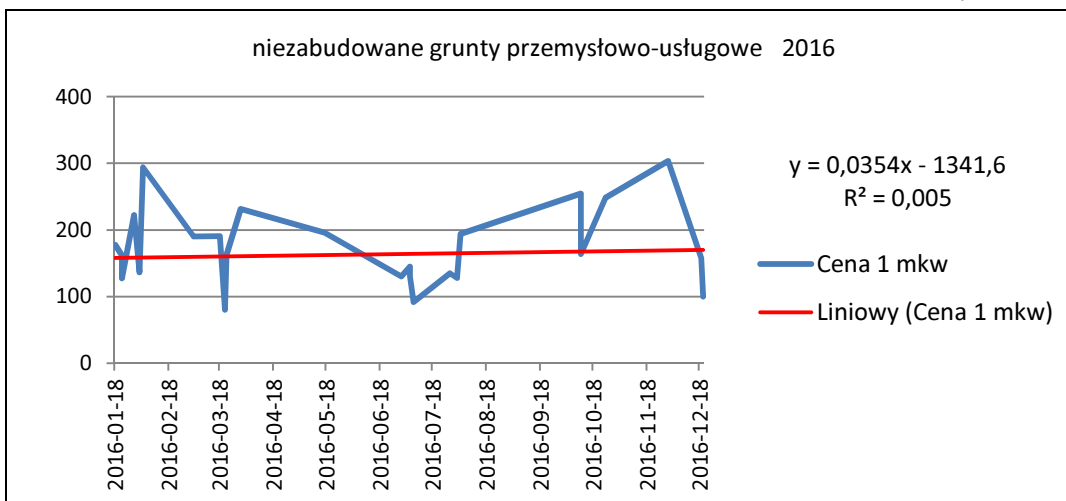
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie w 2015 r.

Wykres nr 51



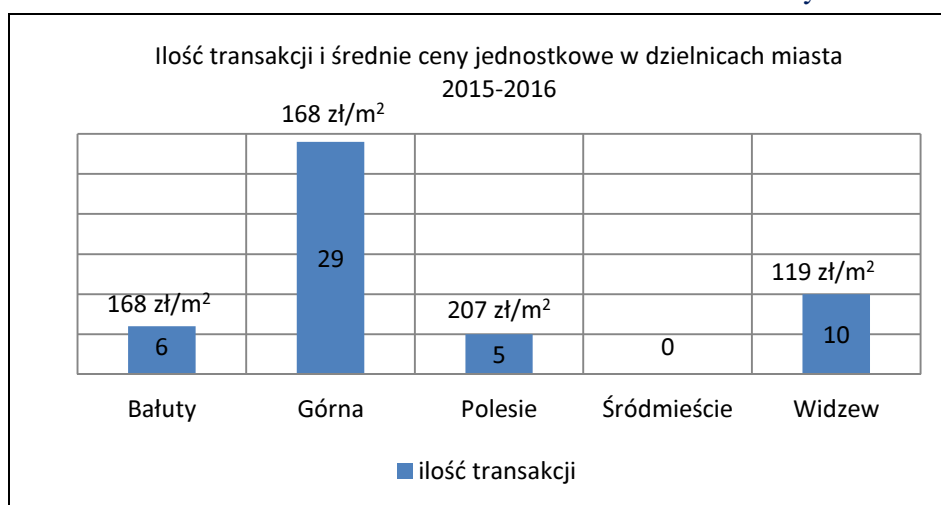
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie w 2016 r.

Wykres nr 52



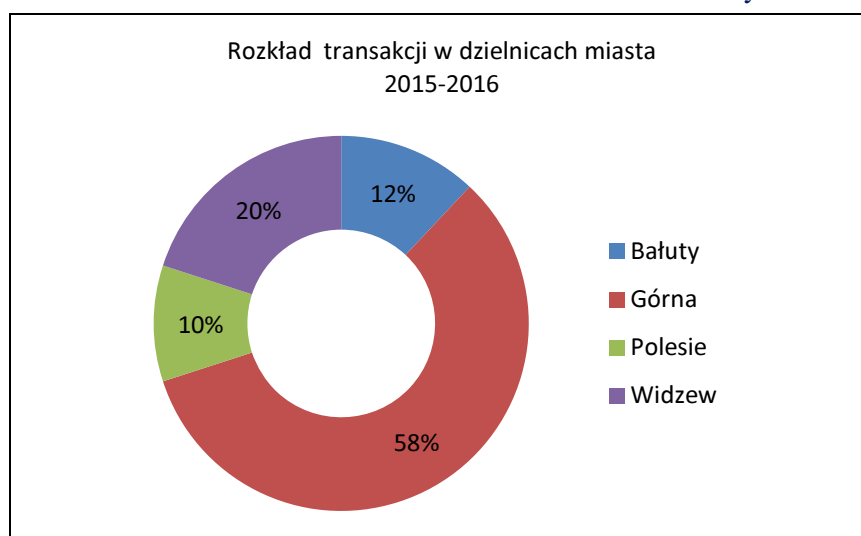
Rozkład liczby transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych dzielnicach miasta wskazano na wykresie nr 53.

Wykres nr 53



Rozkład procentowy transakcji w dzielnicach miasta w latach 2015-2016

Wykres nr 54



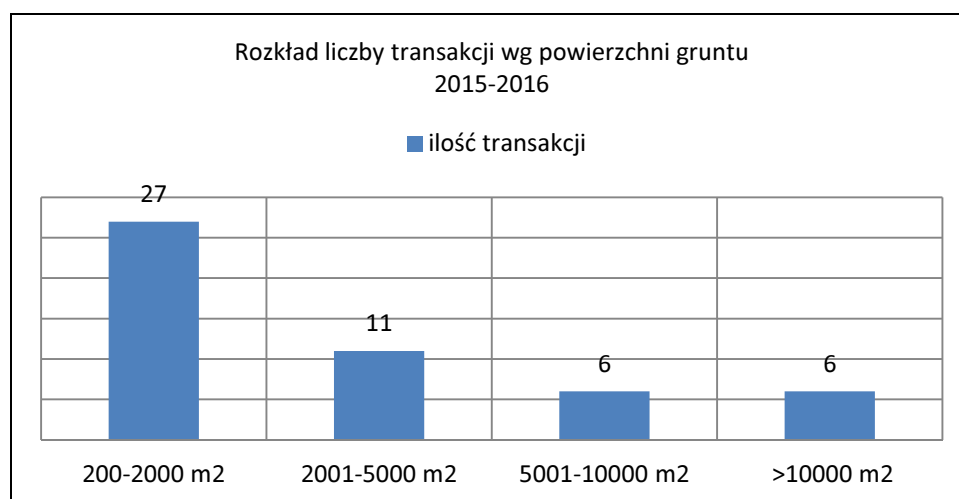
W badanym okresie, w dzielnicy Śródmieście, nie zawarto żadnej transakcji dla gruntów o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym. Największą ilość transakcji w latach 2015-2016 zawarto w dzielnicy Górna (58% wszystkich transakcji), najmniej transakcji dokonano w dzielnicy Polesie (10%) ale w tej dzielnicy uzyskano najwyższą średnią cenę jednostkową gruntu 207 zł/m². W pozostałych dzielnicach średnie ceny jednostkowe kształtowały się w przedziale 119 zł/m² – 168 zł/m², do którego to przedziału zaliczała się średnia cena jednostkowa w badanym zbiorze transakcji - 162 zł/m² (wykres nr 49).

W przyjętym zbiorze transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe średnia powierzchnia gruntu wynosiła ok. 4000 m².

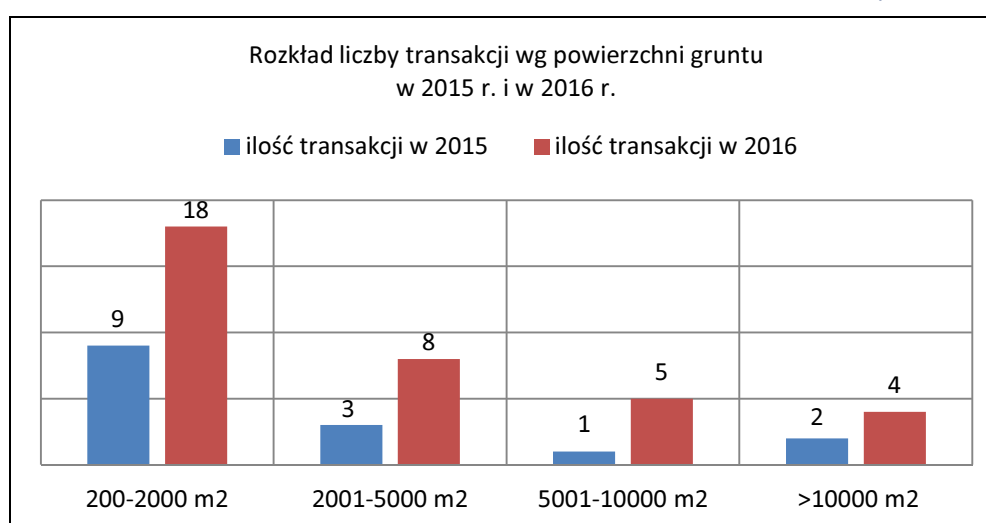
Z wykresu nr 38 i 39 wynika, iż najwięcej transakcji 27 dokonano dla nieruchomości o powierzchni 200-2000 m². Najmniej transakcji zawarto dla gruntów o powierzchni powyżej 5000 m² – łącznie 12 transakcji, tj. ok. 24% wszystkich transakcji.

W analizowanym okresie czasu liczba transakcji w roku 2016 wzrosła we wszystkich zestawionych przedziałach powierzchni w stosunku do roku 2015 i w przedziale 200-2000 m² również była największa ilość transakcji.

Wykres nr 55

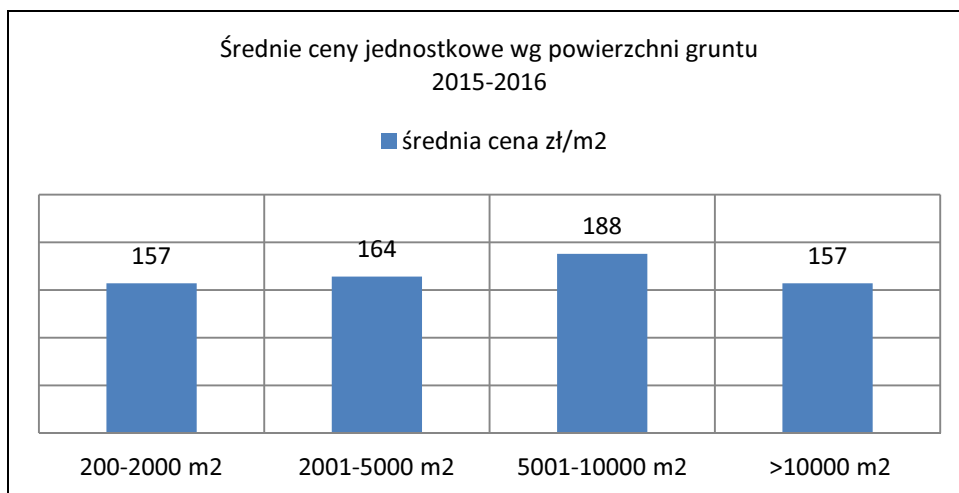


Wykres nr 56

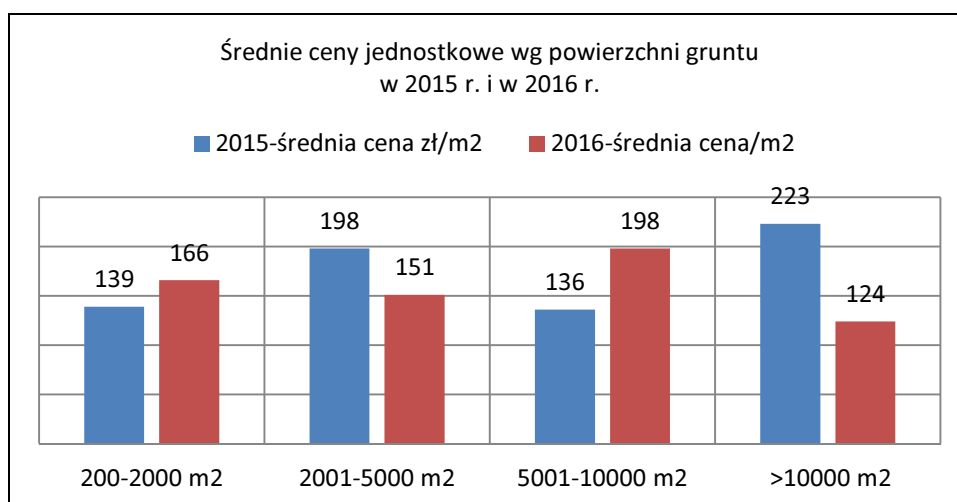


Średnie jednostkowe ceny transakcyjne w przyjętych przedziałach powierzchni pokazano na wykresie nr 57 i nr 58.

Wykres nr 57



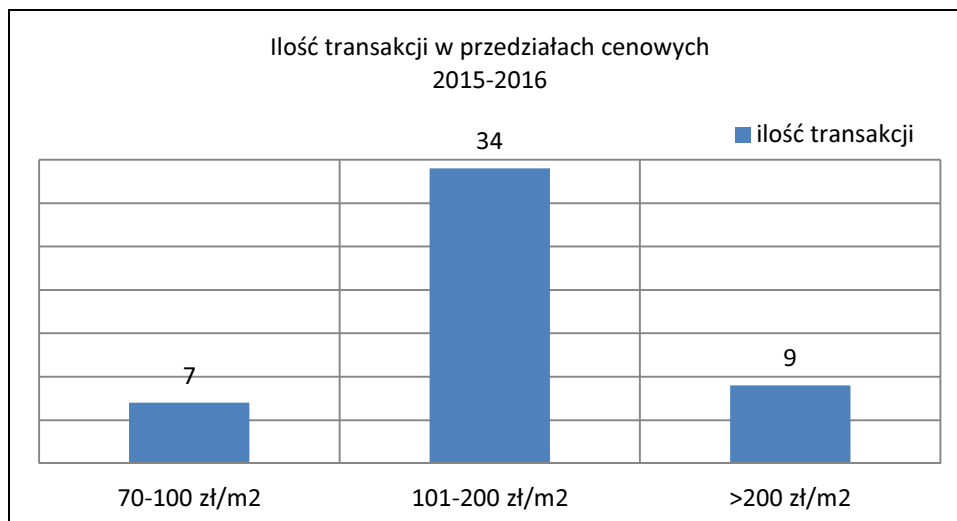
Wykres nr 58



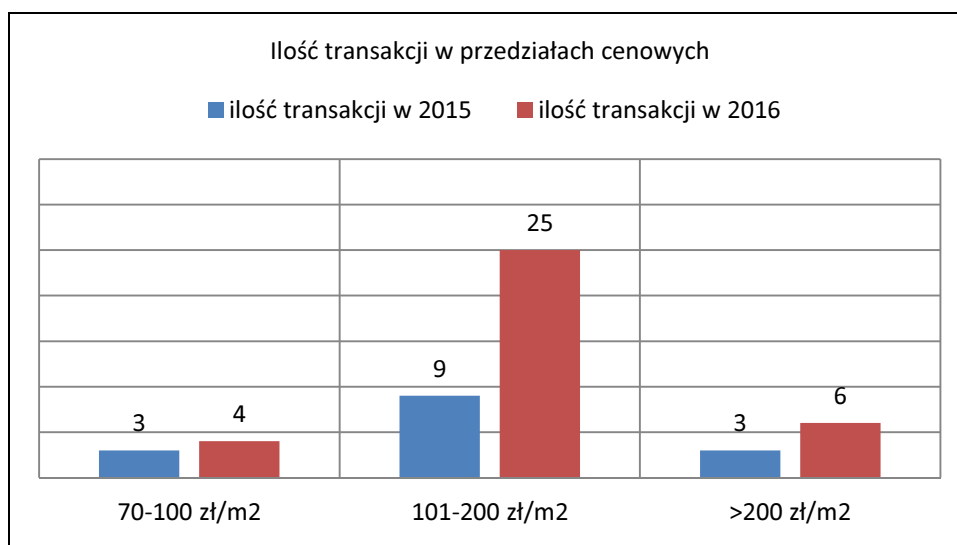
Najwyższa średnia jednostkowa cena transakcyjna w okresie 2015-2016 była dla gruntów o powierzchni 5001-10000 m². Z kolei w roku 2015 najwyższą średnią jednostkową cenę transakcyjną uzyskano dla powierzchni gruntów powyżej 1,0 ha. Jak wynika z wykresów nr 55 i 56 w tych przedziałach powierzchni zawarto najmniej transakcji. Są to powierzchnie gruntów, których podaż na łódzkim rynku jest niewielka i są to pojedyncze transakcje.

Rozkład ilości transakcji w zależności od ceny 1 m² powierzchni gruntu przedstawiają wykresy nr 59 i 60.

Wykres nr 59



Wykres nr 60



Analizując ilość transakcji wg cen jednostkowych, w okresie 2015-2016 najwięcej transakcji zawarto w przedziale cen 101-200 zł/m². Podobna sytuacja występuje również w 2015 r. i w 2016 r. Najmniej transakcji dotyczy gruntów o cenie poniżej 100 zł/m² i powyżej 200 zł/m².

5.2. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele przemysłowo-usługowe – prawo użytkowania wieczystego.

W zbiorze niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe znalazło się 12 transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego. Obrót prawem użytkowania wieczystego w każdym segmencie rynku jest coraz mniejszy. Na terenach przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe podaż niezabudowanych działek jest niewielka. Są to z reguły tereny zabudowane i zagospodarowane.

Ze względu na małą ilość transakcji prawa użytkowania wieczystego gruntu objętego analizą, dokonano tylko zestawienia ilości transakcji, parametrów cenowych, oraz średniej ceny 1 m² powierzchni gruntu, w analizowanym okresie czasu.

W badanym zbiorze rozkład cen jednostkowych był następujący:

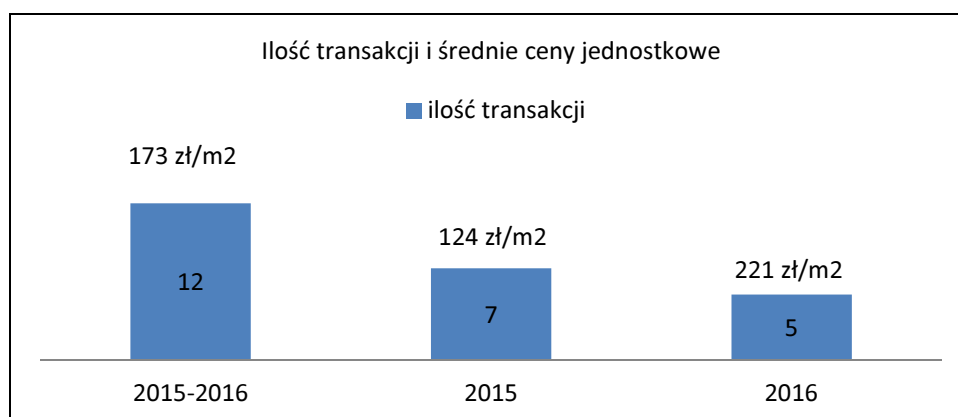
Tabela nr 10

	2015 - 2016	2015	2016
Cena min [zł/m ²]	71	71	118
Cena max [zł/m ²]	428	207	428
Cena średnia [zł/m ²]	173	124	221
Mediana [zł/m ²]	140	128	172

Ceny nie zawierają podatku VAT.

Liczba transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne

Wykres nr 61



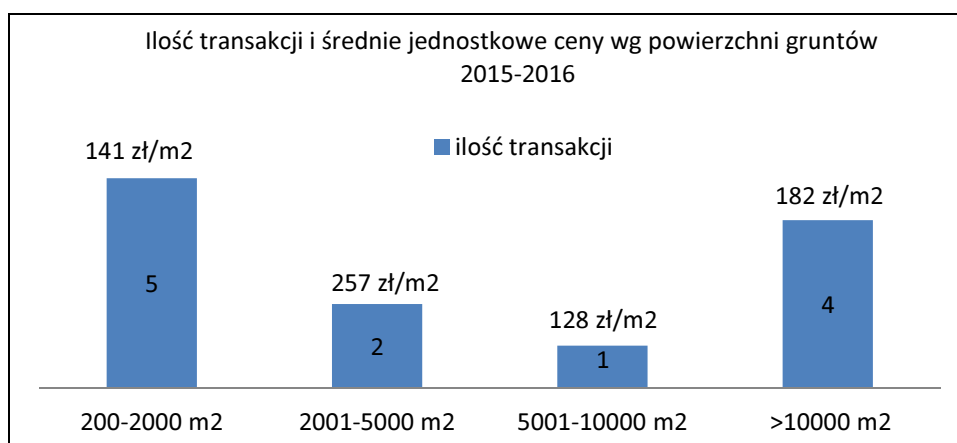
Z wykresu nr 61 wynika, że sprzedaż prawa użytkowania wieczystego maleje. Natomiast średnie ceny 1 m² powierzchni gruntu są zróżnicowane w poszczególnych okresach. Należy

jednak zwrócić uwagę, że maksymalna cena jednostkowa wystąpiła w 2016 r., co przy małej ilości transakcji miało niewatpliwy wpływ na wyższy poziom średniej ceny jednostkowej.

Uwzględniając powyższe można stwierdzić, że średnie jednostkowe ceny transakcyjne nie odbiegają od poziomu średnich cen jednostkowych prawa własności gruntów przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe w transakcjach zawartych w tym samym czasie.

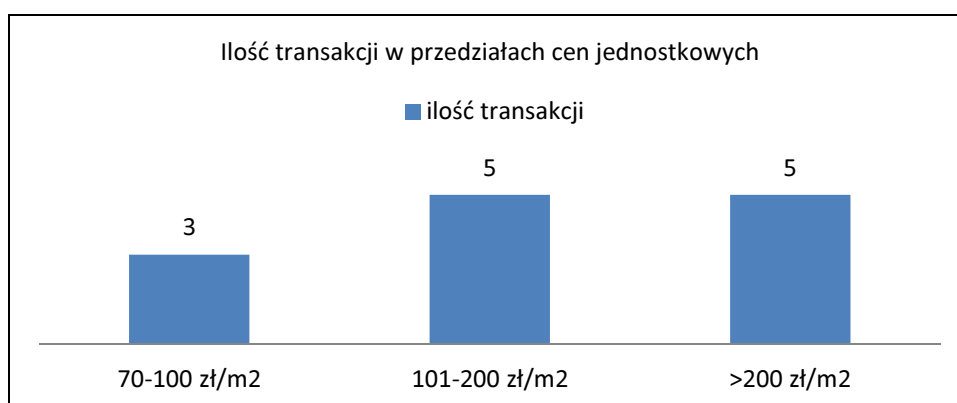
Na wykresie nr 62 pokazano rozkład liczby transakcji i średnie ceny jednostkowe w przyjętych przedziałach powierzchni gruntu. W okresie 2015-2016 najczęściej transakcji zawarto dla powierzchni 200-2000 m² i powyżej 1,0 ha. Najwyższą średnią cenę jednostkową uzyskano w przedziale 2000-5000 m².

Wykres nr 62



Wykres nr 63 pokazuje rozkład liczby transakcji wg cen 1 m² powierzchni gruntu. W przypadku prawa użytkowania wieczystego gruntu, więcej transakcji zawieranych jest powyżej 100 zł, podobnie jak przy prawie własności gruntu.

Wykres nr 63



6. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele handlu i usług

Analizą objęto transakcje nieruchomości niezabudowanych, dla których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość szeroko pojętej zabudowy usługowej i handlowej tj.:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową i usługowo-handlową lub dla których wydano decyzję warunków zabudowy,
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu miejscowego, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę usługową określaną, jako tereny koncentracji usługowych (UC) w tym tereny lokalizacji programu nowego centrum Łodzi (NCL), tereny usług metropolitarnych (UM), tereny usług handlu wielkopowierzchniowego (UH)
- grunty, których funkcje wzajemnie się przenikają, np. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmują również grunty przeznaczone pod usługi i handel, podobna sytuacja występuje na terenach przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe. Szczególnym miejscem jest centrum miasta (z wyłączeniem terenów NCL) i jego okolice, gdzie zapisy w studium wskazują na ich wielofunkcyjność, co oznacza uzyskanie warunków zabudowy zarówno na cele mieszkaniowe, jak i usługowe, czy handlowe.

Z tego względu do zbioru transakcji zostały przyłączone niektóre transakcje ze zbioru transakcji gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne i na cele przemysłowo-usługowe, których lokalizacja i potencjał gruntu wskazywał na ich wielofunkcyjność.

Teren Nowego Centrum Łodzi (NCL) został przyjęty jako kwadrat ulic: Narutowicza-Sienkiewicza-Tuwima-Kopcińskiego. Transakcje z tego obszaru miasta, ze względu na ich szczególny charakter, zostały wydzielone tj. analiza została wykonana dwutorowo, z uwzględnieniem transakcji z terenu NCL i bez uwzględniania transakcji z terenu NCL.

Badaniem objęto grunty stanowiące przedmiot prawa własności oraz przedmiot prawa użytkowania wieczystego. W badanym zbiorze znaleziono tylko 3 transakcje prawa użytkowania wieczystego gruntu. Ceny 1 m² powierzchni gruntu przekraczały poziom średnich jednostkowych cen transakcyjnych w badanym zbiorze transakcji (bez gruntów z NCL).

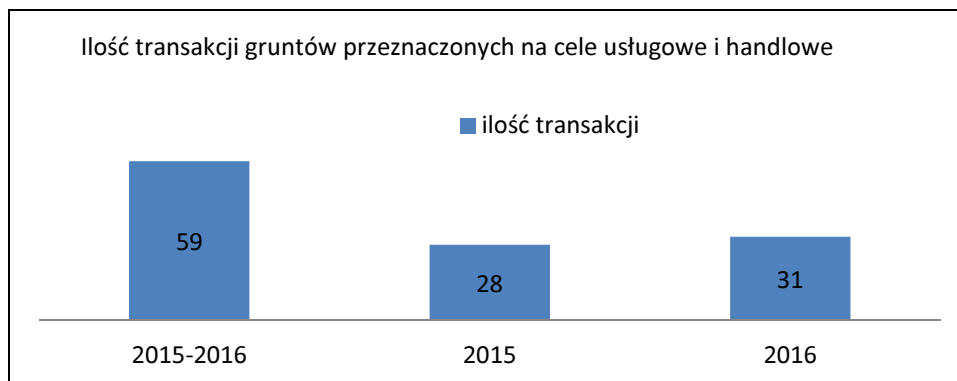
Zastosowano kryterium powierzchniowe od 200 m² przyjmując założenie, że grunty o mniejszej powierzchni nie nadają się do racjonalnego zagospodarowania na cele usługowe i handlowe.

Z analizy odrzucono transakcje poniżej 100 zł/m² powierzchni gruntu.

W zbiorze analizowanych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele usługowe i handlowe znalazło się 59 transakcji, w tym 8 transakcji z terenu NCL.

Rozkład liczby transakcji ogółem w poszczególnych latach.

Wykres nr 64



W badanym zbiorze transakcji dotyczących niezabudowanych gruntów pod usługi i handel z transakcjami gruntów z terenu Nowego Centrum Łodzi (NCL), rozkład cen jednostkowych był następujący:

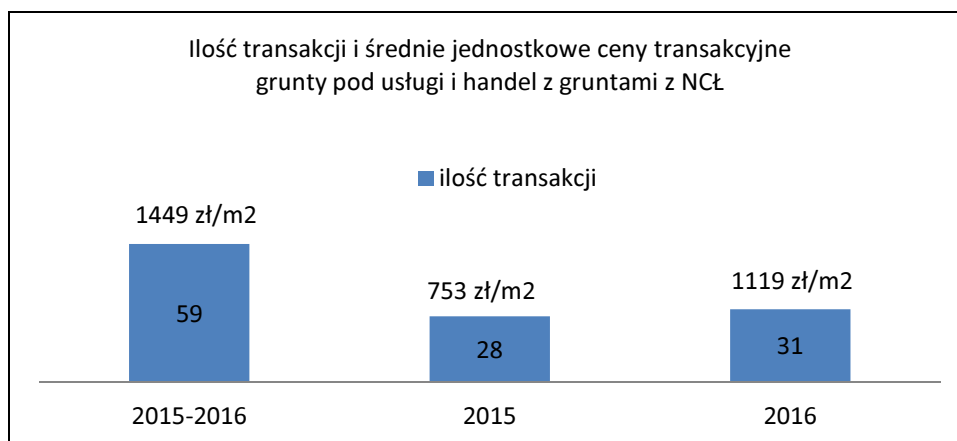
Tabela nr 11

Zbiór gruntów pod usługi i handel z gruntami z terenu NCL			
	2015 - 2016	2015	2016
Cena min [zł/m ²]	132	138	132
Cena max [zł/m ²]	7500	3771	7500
Cena średnia [zł/m ²]	1449	753	1119
Mediana [zł/m ²]	550	518	540

Ceny nie zawierają podatku VAT.

Ilość i średnie jednostkowe ceny transakcyjne

Wykres nr 65

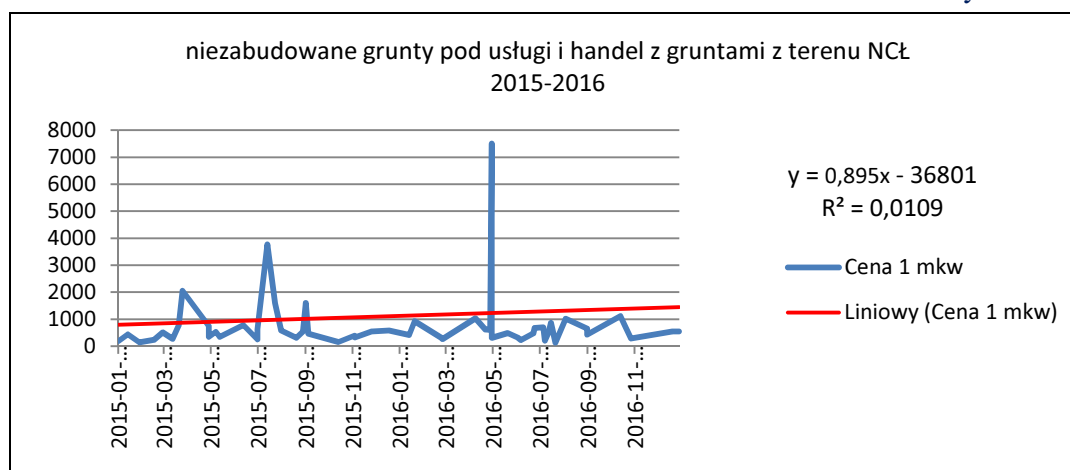


Analizując ilość i średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych okresach zauważa się większą ilość transakcji i wyższą średnią cenę jednostkową (ok. 49%) w 2016 r. w porównaniu z rokiem 2015. Jest to niewatpliwa zasługa wysokich cen 1 m² powierzchni gruntu w transakcjach z terenu NCL. W 2016 r. poziom cen jednostkowych gruntu w zawartych transakcjach nieruchomości z terenu NCL był dużo wyższy niż w 2015 r. (wykres nr 64 i nr 65).

Analiza trendu zmiany cen w badanych okresach nie wykazuje zmian. Ceny jednostkowe gruntów z terenu NCL znacznie odbiegają swoim poziomem od cen jednostkowych gruntu z pozostałych terenów miasta, co świadczy o szczególnym charakterze obszaru NCL (wykres nr 66).

Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015-2016

Wykres nr 66



W badanym zbiorze transakcji dotyczących niezabudowanych gruntów pod usługi i handel bez transakcji dotyczących gruntów z terenu Nowego Centrum Łodzi (NCL) rozkład cen jednostkowych był następujący:

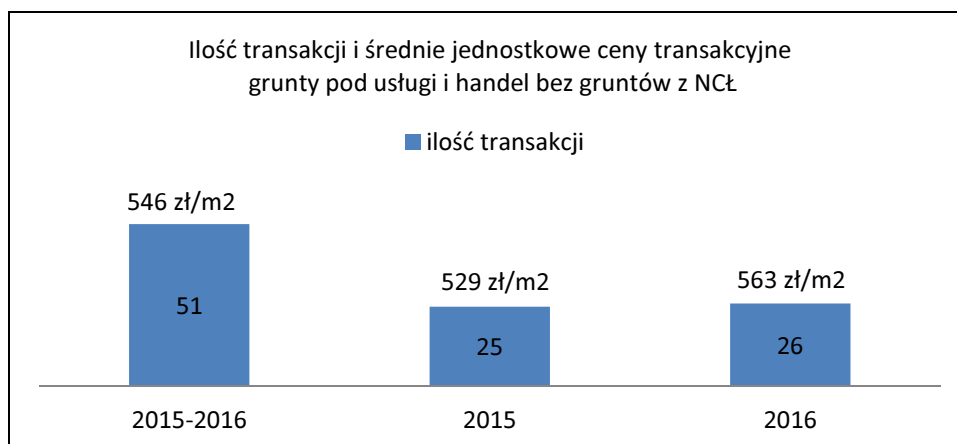
Tabela nr 12

Zbiór gruntów pod usługi i handel bez gruntów z terenu NCL			
	2015 - 2016	2015	2016
Cena min [zł/m ²]	132	138	132
Cena max [zł/m ²]	1600	1600	1114
Cena średnia [zł/m ²]	546	529	563
Mediana [zł/m ²]	518	465	545

Ceny nie zawierają podatku VAT.

Liczba transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne

Wykres nr 67

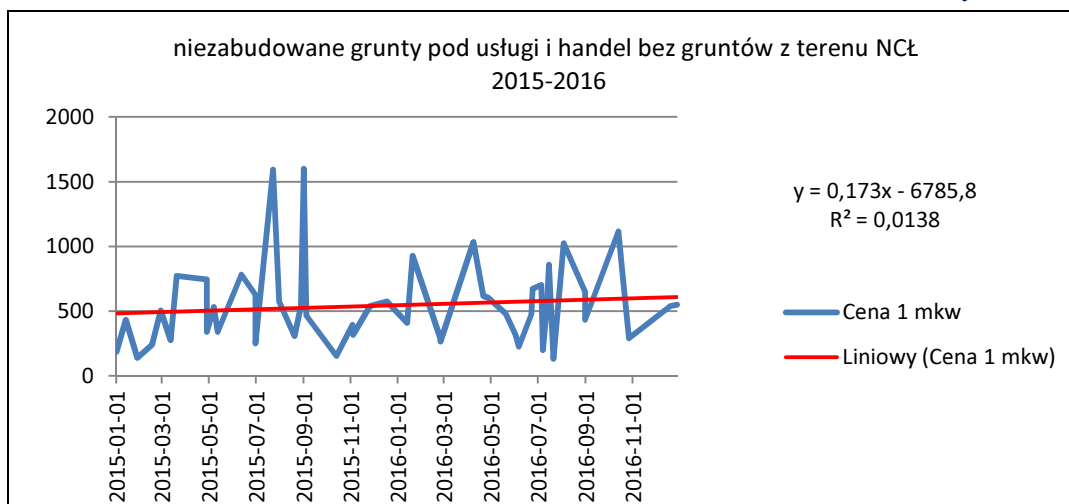


Analizując ilość i średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych okresach, bez transakcji dokonanych na terenie NCL, widoczny jest ten sam poziom w ilości transakcji oraz w średnich jednostkowych cenach transakcyjnych z obszaru całego miasta.

Analiza trendu zmiany cen w badanych okresach nie wykazuje znaczących zmian. Ceny kształtują się na zbliżonym poziomie.

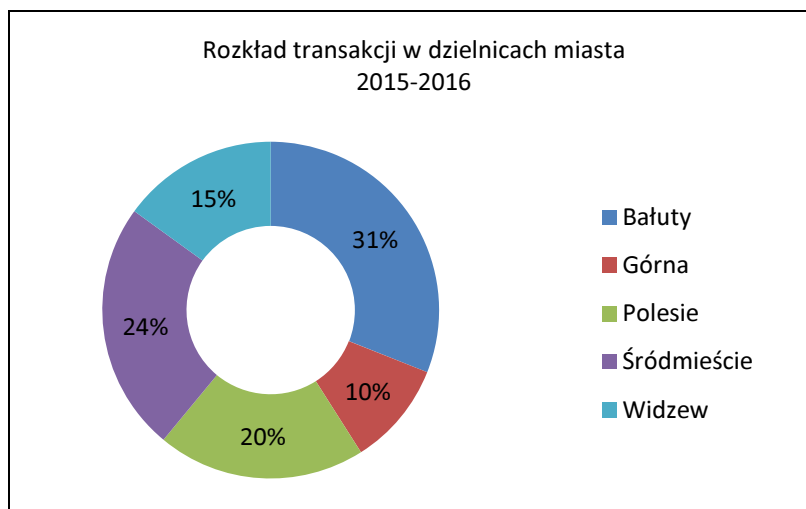
Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015-2016

Wykres nr 68



Rozkład procentowy transakcji w dzielnicach miasta w latach 2015-2016

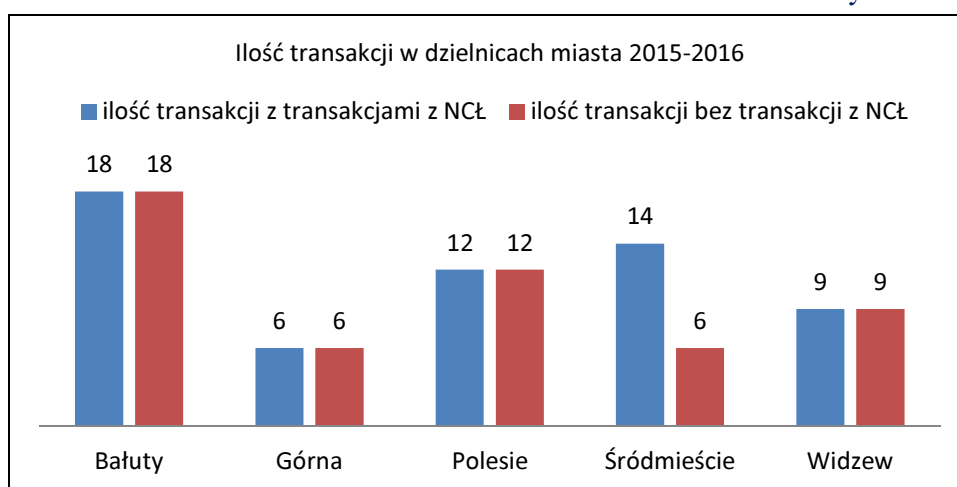
Wykres nr 69



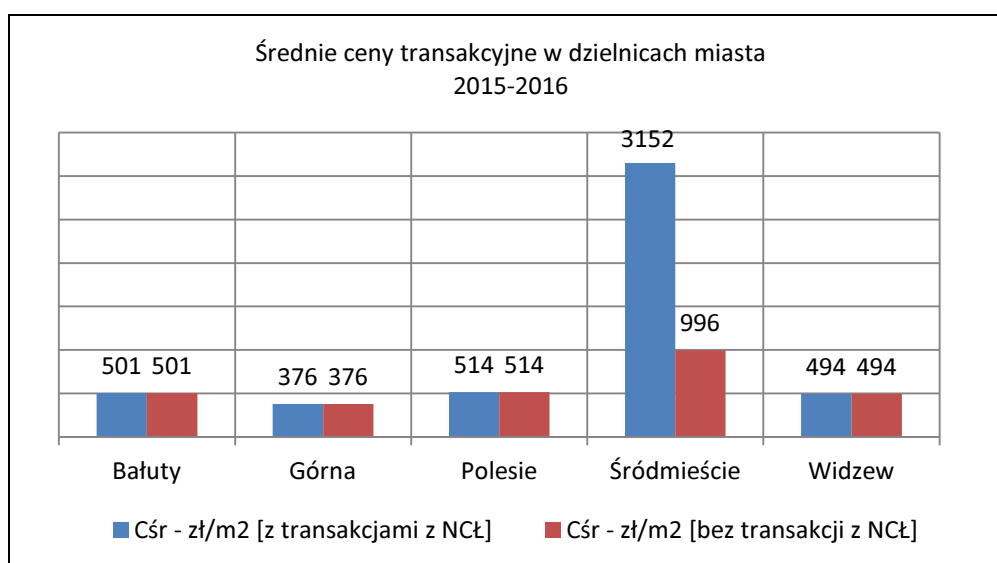
Najwięcej transakcji w ogólnym zbiorze badanych nieruchomości w latach 2015-2016 zawarto w dzielnicy Bałuty (31% wszystkich transakcji), najmniej transakcji dokonano w dzielnicy Górna (10%), w tej dzielnicy uzyskano też najniższą średnią cenę jednostkową gruntu 376 zł/m² (wykres nr 71).

Rozkład ilości transakcji i średnie ceny jednostkowe w poszczególnych dzielnicach miasta pokazano na wykresie nr 70 i nr 71). Dla porównania wykres opracowano na zbiorze transakcji z transakcjami z terenu NCL (kolor niebieski) i na zbiorze transakcji bez transakcji z terenu NCL (kolor czerwony).

Wykres nr 70



Wykres nr 71



Analizując wykresy i przyjęte zbiory transakcji wyraźnie widać, jaki wpływ mają ceny 1 m² powierzchni gruntu z terenu NCL na średnie jednostkowe ceny gruntów pod usługi i handel. Średnia jednostkowa cena transakcyjna wynosi 3152 zł/m² i ma to miejsce tylko i wyłącznie w dzielnicy Śródmieście, gdzie znajduje się obszar NCL. Świadczy to o szczególnym charakterze tego terenu w skali miasta.

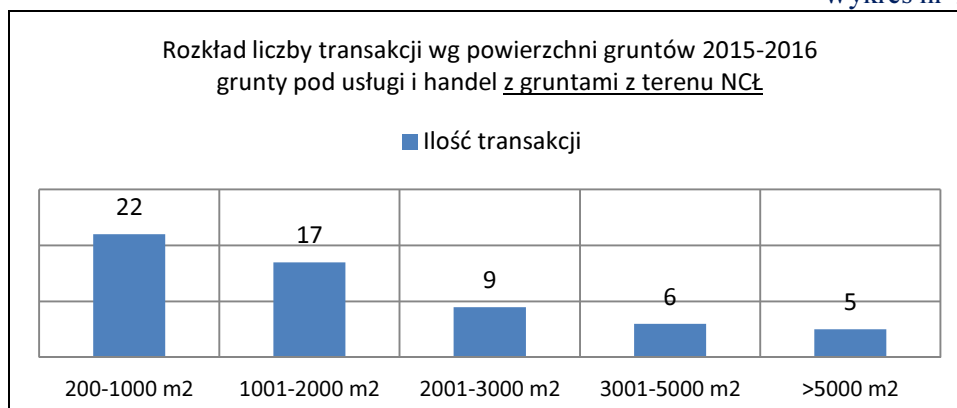
Średnie ceny 1 m² powierzchni gruntu (bez uwzględnienia terenu NCL) pokazują najwyższy poziom w dzielnicy Śródmieście – 996 zł, najniższy w dzielnicy Górna – 376 zł/ (wykres nr 71).

Kolejne analizy w zakresie rozkładu ilości transakcji i średnich cen jednostkowych na obszarze całego miasta przeprowadzono oddzielnie na zbiorze transakcji zawierających transakcje z terenu NCL i oddzielnie na zbiorze transakcji bez uwzględniania terenu NCL.

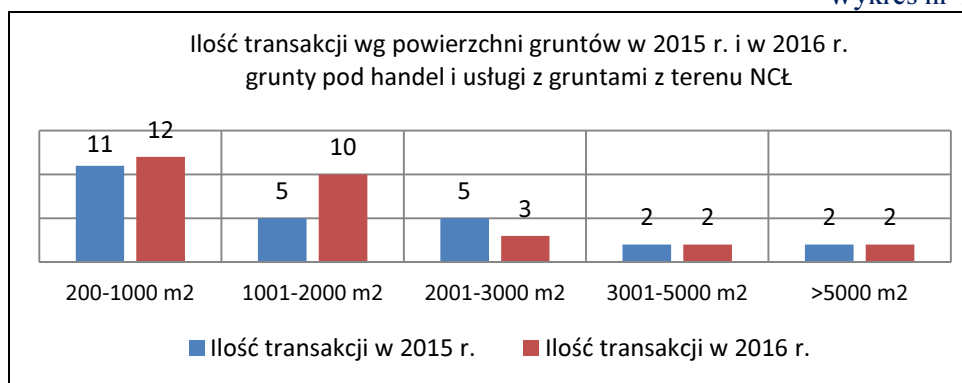
W przyjętym zbiorze transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usługowe i handlowe średnia powierzchnia gruntu wynosiła ok. 2300 m².

Z wykresu nr 72 i nr 74 wynika, iż najwięcej transakcji dokonano dla nieruchomości o powierzchni 200-2000 m² – ok. 66% wszystkich transakcji w zbiorze z transakcjami z terenu NCL i ok. 69% w zbiorze bez transakcji z terenu NCL. Najmniej transakcji jest zawieranych dla gruntów o powierzchni powyżej 3000 m² – ok. 19% wszystkich transakcji w zbiorze z transakcjami z terenu NCL i ok. 16% w zbiorze bez transakcji z terenu NCL.

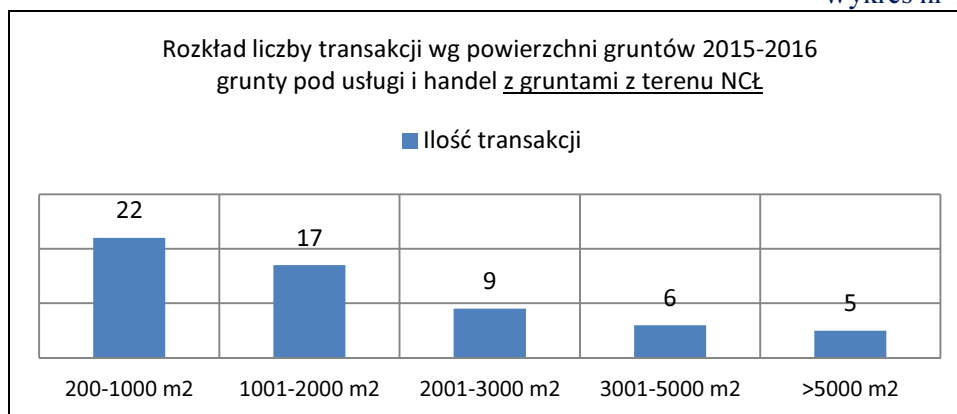
Wykres nr 72



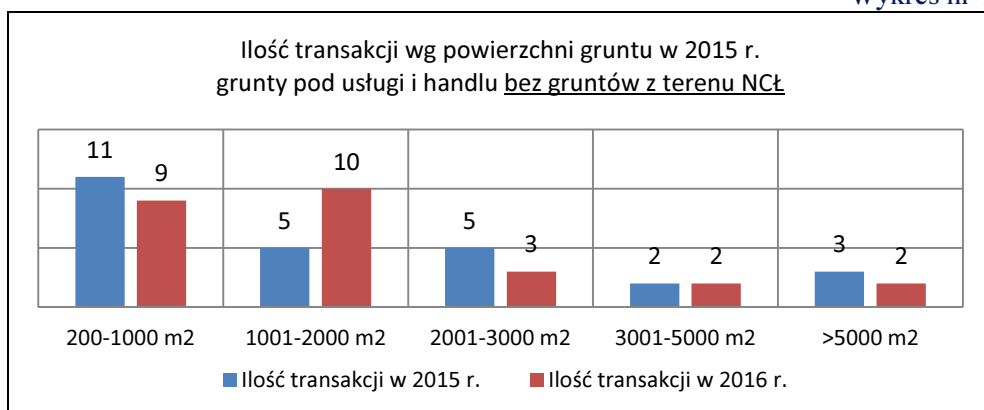
Wykres nr 73



Wykres nr 74



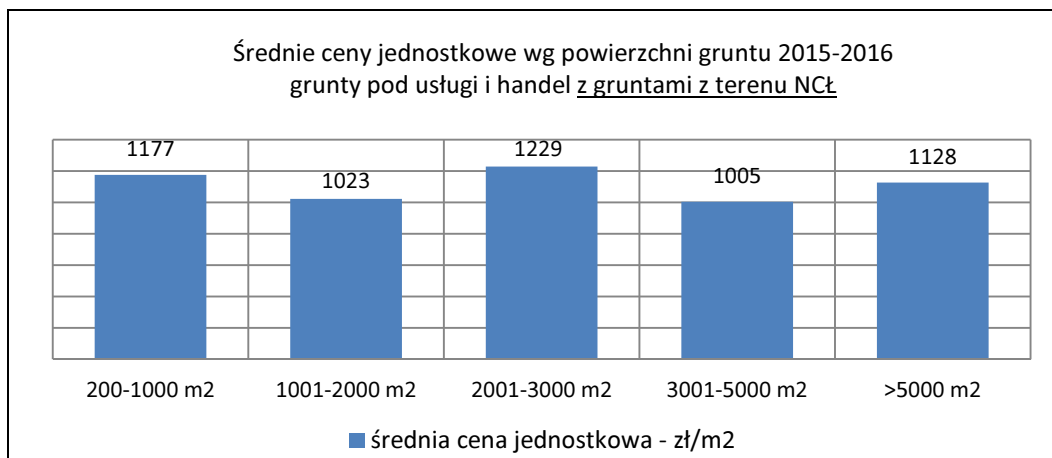
Wykres nr 75



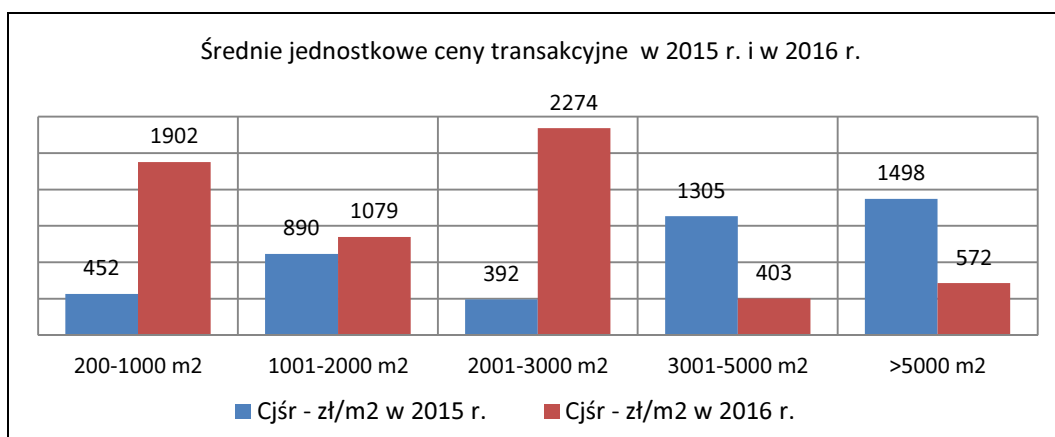
Wyraźny wzrost liczby transakcji w roku 2016 w porównaniu z 2015 wystąpił w przedziale gruntów o powierzchni 1000-2000 m², w pozostałych przedziałach powierzchni ilość transakcji kształtowała się na zbliżonym poziomie.

Rozkład średnich jednostkowych cen transakcyjnych w przyjętych przedziałach powierzchni pokazano na wykresie nr 76 – nr i nr 79.

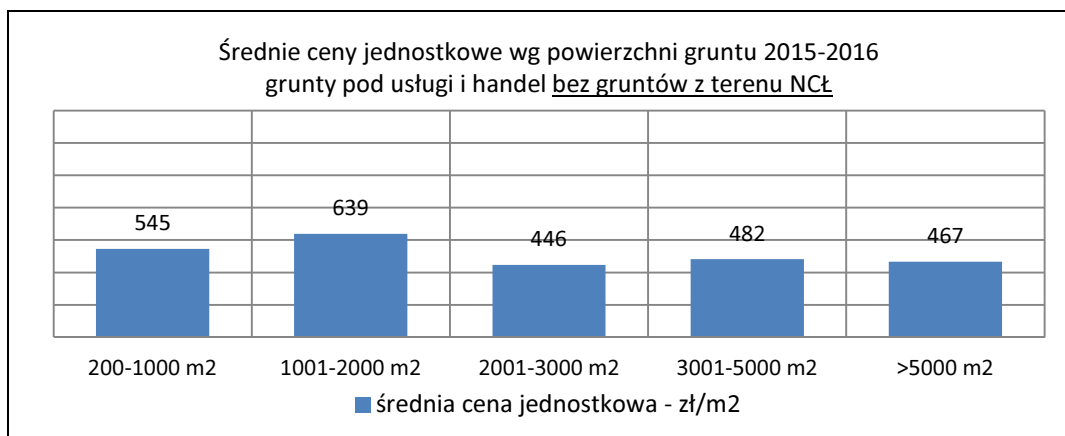
Wykres nr 76



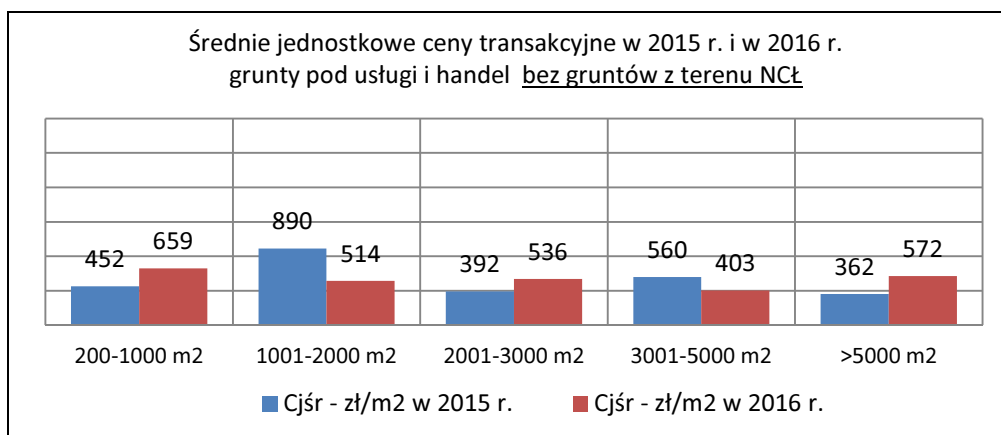
Wykres nr 77



Wykres nr 78



Wykres nr 79



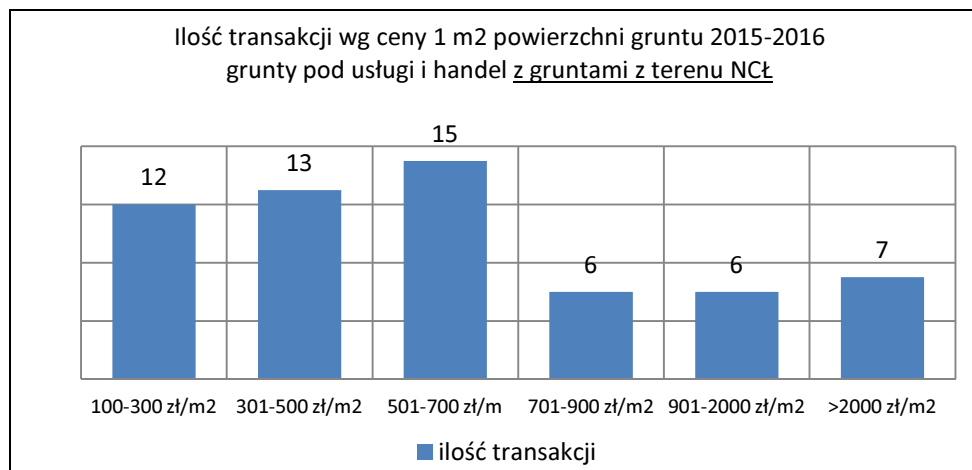
Najwyższa średnia jednostkowa cena transakcyjna w okresie 2015-2016 była dla gruntów o powierzchni 2001-3000 m² w zbiorze transakcji z terenem NCL – 1229 zł/m² i dla gruntów o powierzchni 1001-2000 m² w zbiorze transakcji bez terenu NCL.

Poziom średnich cen jednostkowych w dłuższym okresie obejmującym lata 2015-2016, w obu zbiorach, kształtował się na zbliżonej wysokości w każdym z przedziałów powierzchni, co świadczy o jednakowym rozkładzie cen jednostkowych.

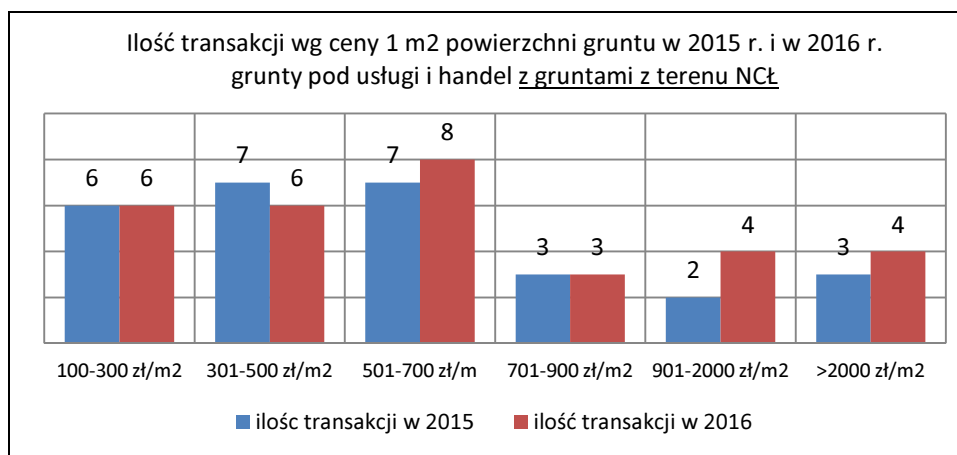
W okresie roku sytuacja ta przedstawia się już trochę inaczej, szczególnie w przypadku zbioru transakcji z terenem NCL. O bardzo wysokich średnich jednostkowych cenach transakcyjnych, szczególnie w 2016 r., decydują ceny z transakcji z terenu NCL i mogą mylnie świadczyć o bardzo dużym wzroście cen. W rozkładzie średnich jednostkowych cen transakcyjnych w poszczególnych latach, opartych na zbiorze transakcji bez terenu NCL, sytuacja ma dużo bardziej zrównoważony charakter.

Rozkład ilości transakcji w zależności od ceny 1 m² powierzchni gruntu przedstawiają wykresy nr 59 i 60.

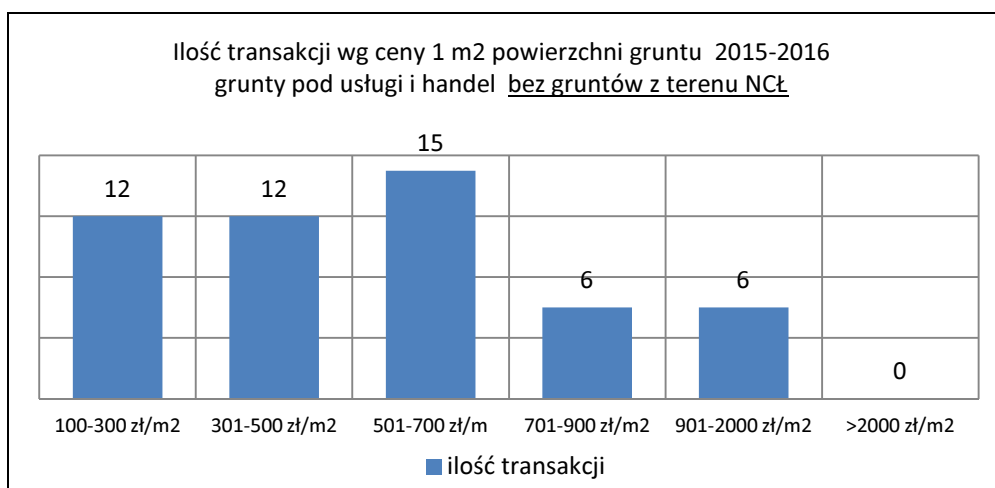
Wykres nr 80



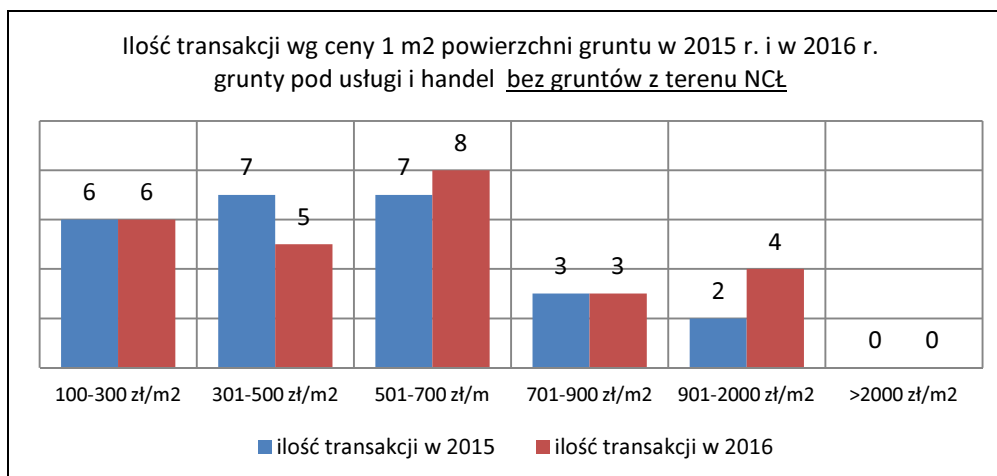
Wykres nr 81



Wykres nr 82



Wykres nr 83



Analizując ilość transakcji wg cen jednostkowych, najwięcej transakcji zawarto w przedziale cen 501-700 zł/m² i mniejszych. Ceny powyżej 2000 zł/m² występują tylko na terenie NCL.

III. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI

1. Przyjęte założenia

Analizą objęto transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonymi w obszarze miasta Łodzi, zawarte w latach 2015 – 2016.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

Analiza dotyczyła rynku pierwotnego i rynku wtórnego.

- rynek pierwotny, na którym sprzedającym zabudowaną nieruchomość jest „deweloper”
- rynek wtórny, na którym sprzedającym może być każda osoba fizyczna lub prawna oprócz „dewelopera”.

Analizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych w zakresie:

- ilości dokonanych transakcji, z uwzględnieniem podziału terytorialnego na dzielnice,
- rodzaju prawa do nieruchomości
- średnich cen transakcyjnych nieruchomości, z uwzględnieniem dzielnic,
- rodzaju rynku - rynek pierwotny i rynek wtórny,
- trendu zmiany cen w czasie.

Analizą objęto transakcje nieruchomości z prawem własności oraz z prawem własności budynku i prawem użytkowania wieczystego gruntu.

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości w wysokości 100% udziału.

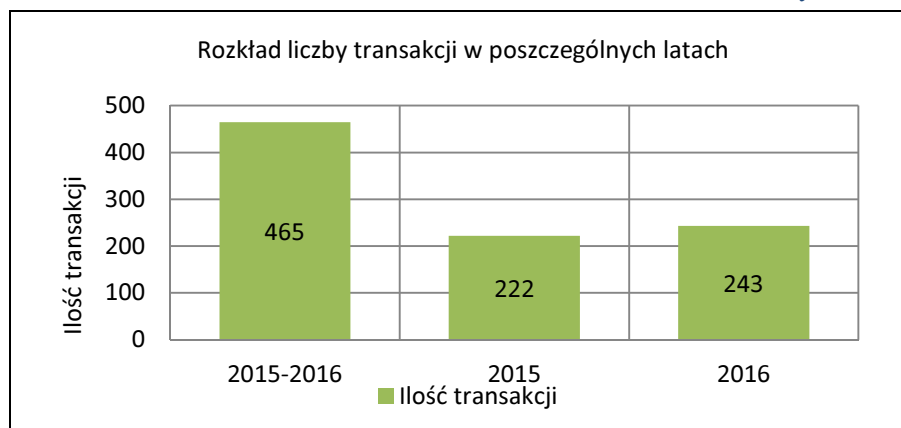
Przyjęto powierzchnię działki gruntu zabudowanej domem jednorodzinnym o maksymalnej wielkości do 2000 m², podobnie jak w analizach opracowywanych w latach poprzednich. Pozwoli to na porównanie rynku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w kolejnych latach.

2. Nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi – dane ogólne

W zbiorze analizowanych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi znalazło się 465 transakcji. Były to transakcje zabudowanych

nieruchomości gruntowych z prawem własności – 413 transakcji oraz z prawem własności budynku i prawem użytkowania wieczystego gruntu – 52 transakcje.

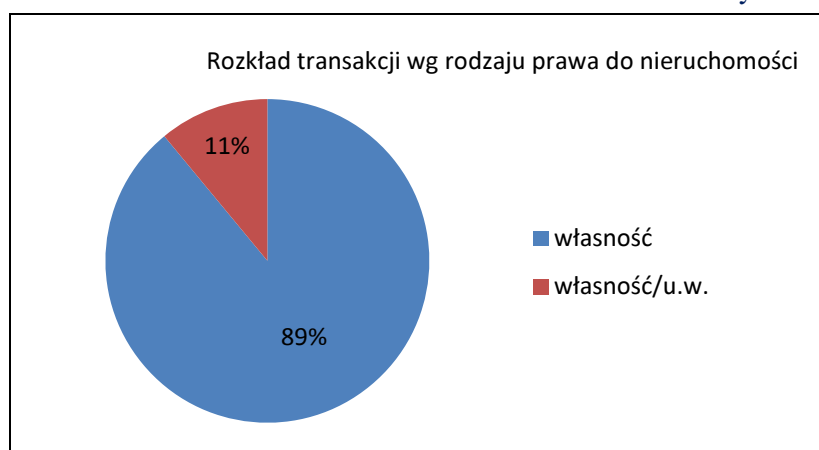
Wykres nr 1



W badanym okresie, na terenie miasta Łodzi, zawieranych jest coraz więcej transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W 2016 r. nastąpił wzrost liczby transakcji o ok. 9% w porównaniu z 2015 r.

W ogólnym zbiorze transakcji z okresu 2015-2016 (wykres nr 2) zdecydowana większość transakcji dotyczy prawa własności nieruchomości (89%). Niewątpliwie wpływ na powyższą sytuację mają przepisy prawne umożliwiające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

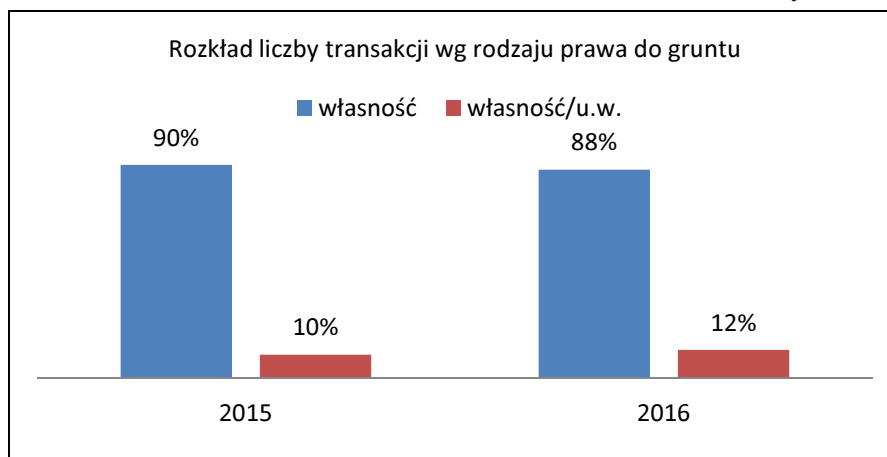
Wykres nr 2



Rozkład transakcji w poszczególnych latach (wykres nr 3) wskazuje, iż liczba transakcji nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi z prawem użytkowania wieczystego gruntu nie zmniejsza się, a nawet nieznacznie wzrosła w 2016 r. w stosunku do 2015 r.

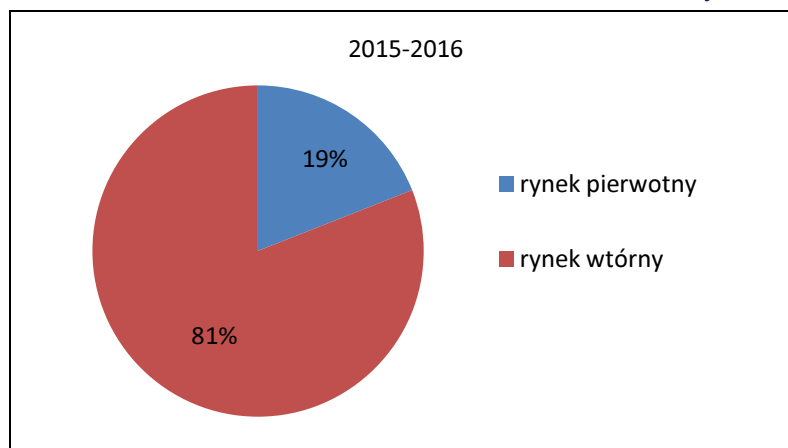
Jednakże transakcje nieruchomości z prawem własności do gruntu stanowią dominującą część wszystkich transakcji w badanych latach analizy.

Wykres nr 3



Udział w ogólnej liczbie transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodziennymi zawartych w latach 2015-2016 na rynku wtórnym i na rynku pierwotnym przedstawia wykres nr 4.

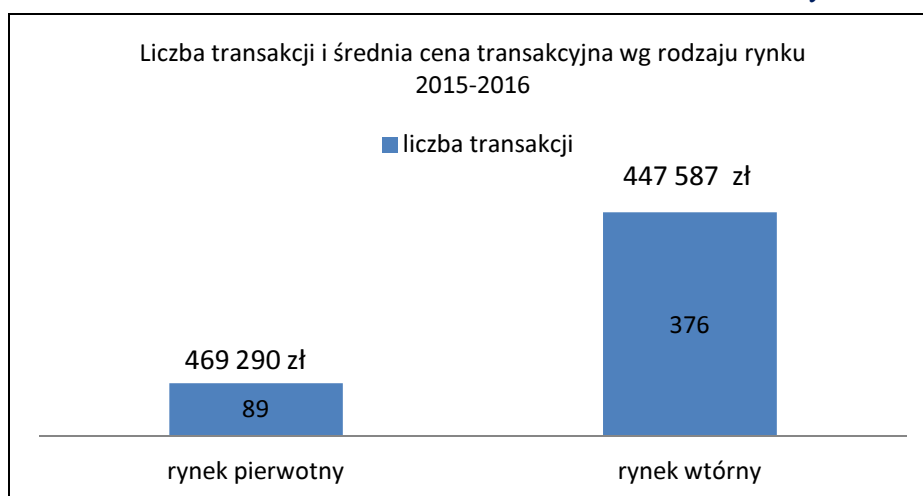
Wykres nr 4



Rynek wtórny wyraźnie dominuje pod względem ilości zawieranych transakcji w tym segmencie rynku (81%). Na przestrzeni dłuższego okresu czasu widoczny jest niewielki spadek liczby transakcji zawieranych na rynku pierwotnym, np. w latach 2014-2015, udział procentowy wynosił odpowiednio 22% - rynek pierwotny i 78% - rynek wtórny.

Liczbę transakcji i średnią jednostkową cenę transakcyjną na rynku pierwotnym i na rynku wtórnym w okresie 2015-2016 obrazuje wykres nr 5.

Wykres nr 5



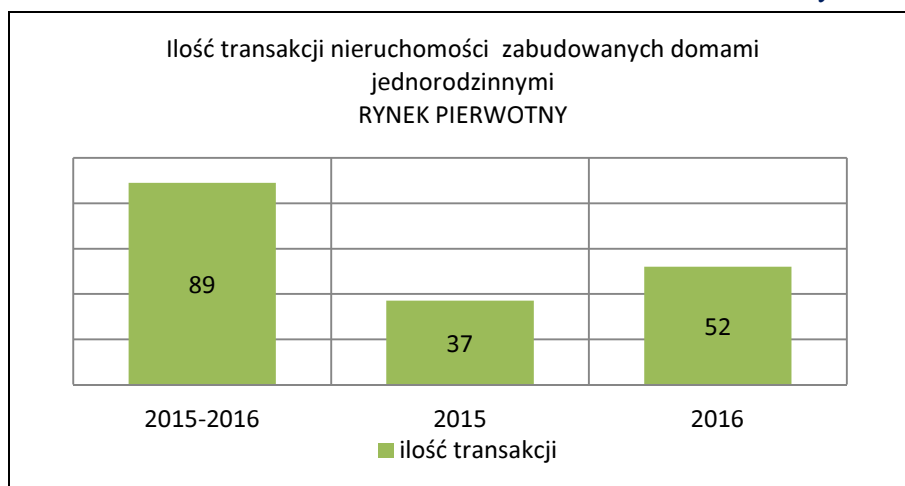
Transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w analizowanym okresie czasu było 465, w tym 89 transakcji nieruchomości sprzedanych na rynku pierwotnym.

3. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – RYNEK PIERWOTNY

W badanym zbiorze w latach 2015-2016, na rynku pierwotnym, zawarto transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi z prawem własności i z prawem użytkowania wieczystego. Były to nieruchomości o stanie zaawansowania – wykończony lub do wykończenia, czyli stan deweloperski lub „pod klucz”.

Po zastosowaniu przyjętych kryteriów pozostało do analizy 89 transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z prawem własności i z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

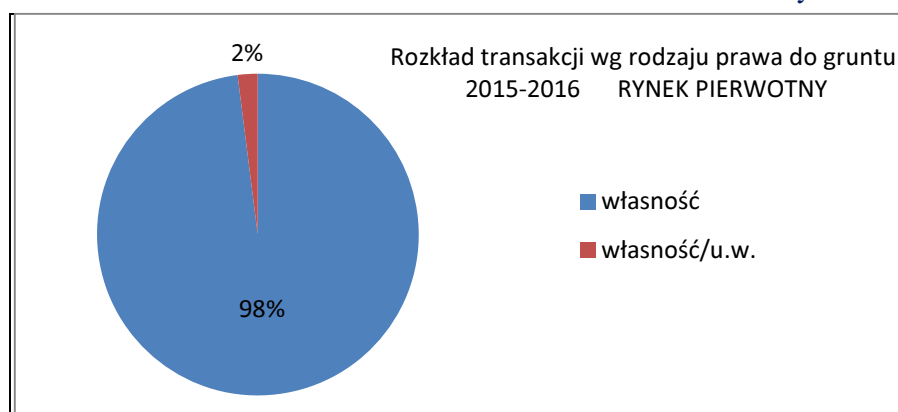
Wykres nr 6



Wykres nr 6 pokazuje wzrost transakcji zawartych w 2016 r. o ok. 40% w porównaniu z 2015 r.

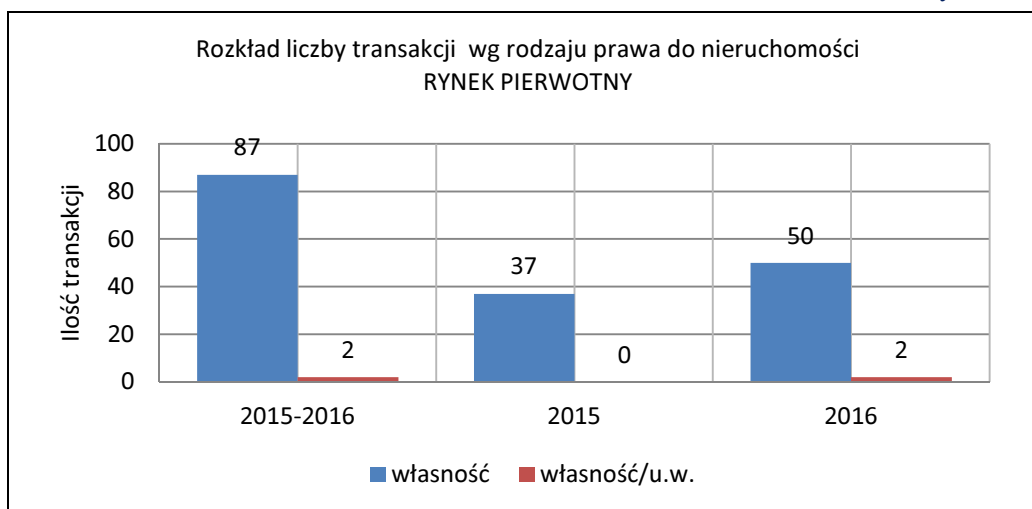
W ogólnym zbiorze transakcji z okresu 2015-2016 aż 98% transakcji dotyczyło prawa własności gruntu (wykres nr 7).

Wykres nr 7



Rozkład transakcji w poszczególnych latach (wykres nr 8) wskazuje, że w 2016 r. nastąpił wzrost ilości transakcji. Wzrost ten dotyczył prawa własności nieruchomości (ok. 35%), oraz nieruchomości z prawem użytkowania wieczystego gruntu (w 2016 r. odnotowano 2 transakcje, w 2015 r. nie odnotowano żadnej transakcji).

Wykres nr 8



Obrót prawem użytkowania wieczystego gruntu w każdym segmencie rynku jest coraz mniejszy i dotyczy również nieruchomości zabudowanych. Na rynku pierwotnym dokonano tylko 2 transakcje nieruchomości z tym prawem.

Ze względu na małą ilość transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodziennymi z prawem użytkowania wieczystego gruntu, dalszą analizą objęto 87 transakcji prawa własności zabudowanych nieruchomości.

W badanym zbiorze rozkład cen transakcyjnych był następujący:

Tabela nr 1

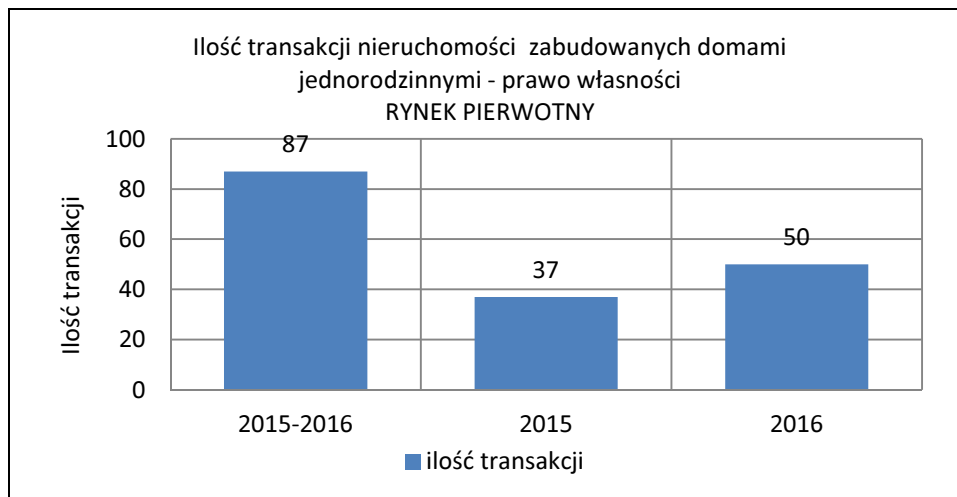
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi			
RYNEK PIERWOTNY – prawo własności			
	2015-2016	2015	2016
Liczba transakcji	87	37	50
Parametry cenowe:	zł	zł	zł
Cena średnia	465 239	454 806	472 959
Cena min	250 000	320 000	250 000
Cena max	755 273	685 185	755 300
Mediana	471 296	434 146	475 926
Odchylenie standardowe	94 443	87 219	99 613

Ceny nie zawierają podatku VAT.

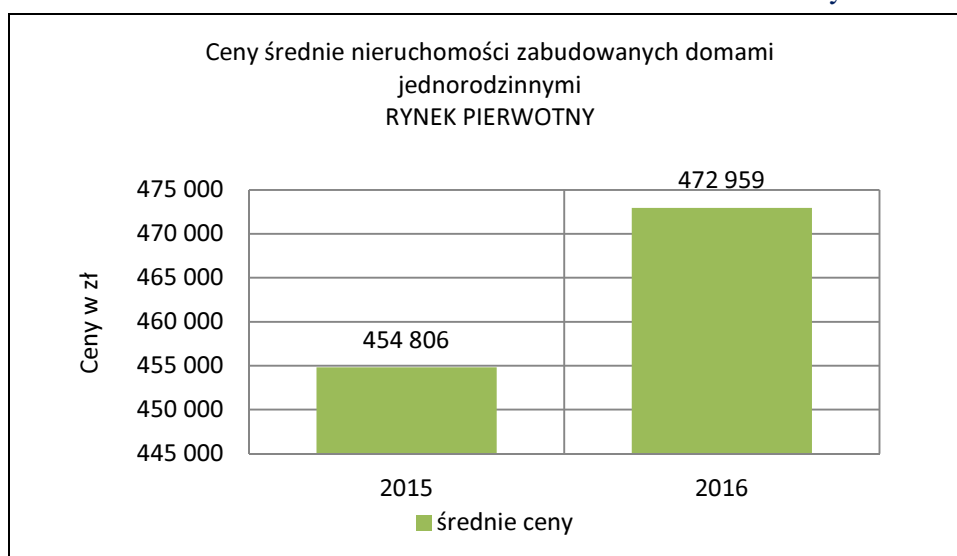
Powierzchnia gruntu dla analizowanych nieruchomości nie przekroczyła 2000 m².

Na poniższym wykresie nr 9 zestawiono ilość transakcji będących przedmiotem analizy w latach 2015-2016.

Wykres nr 9



Wykres nr 10

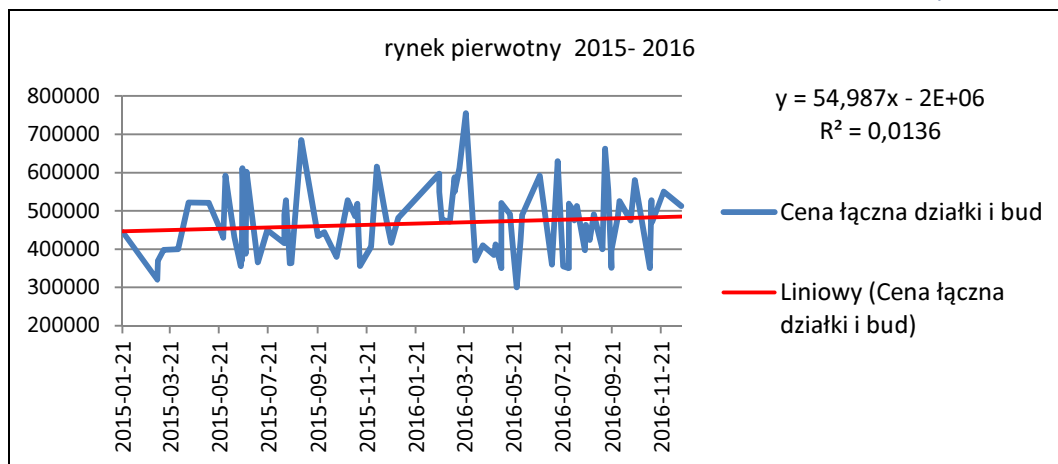


Z wykresu nr 10 wynika, iż średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi były wyższe w roku 2016 w stosunku do roku 2015 o około 4%.

Analiza trendu zmiany cen w czasie w badanych okresach nie wykazuje znaczących zmian. Ceny kształtują się na zbliżonym poziomie.

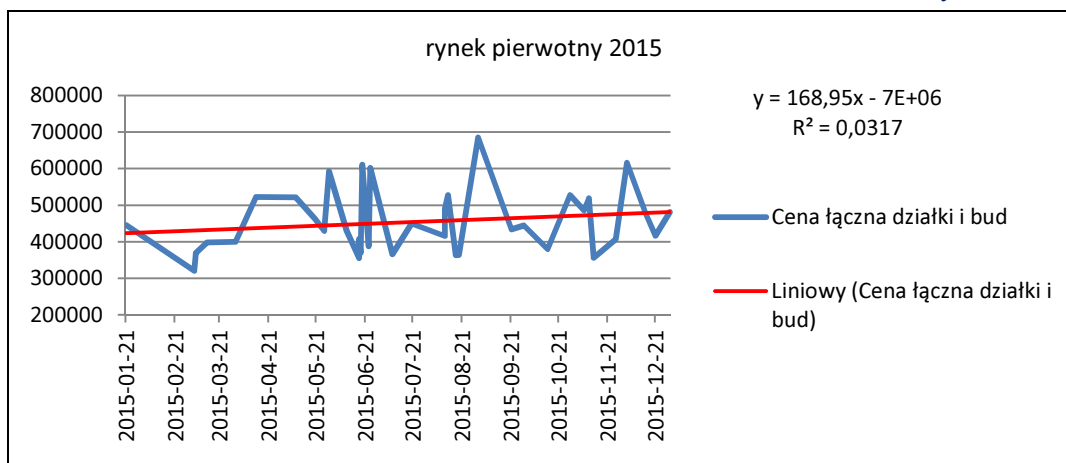
Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015-2016

Wykres nr 11



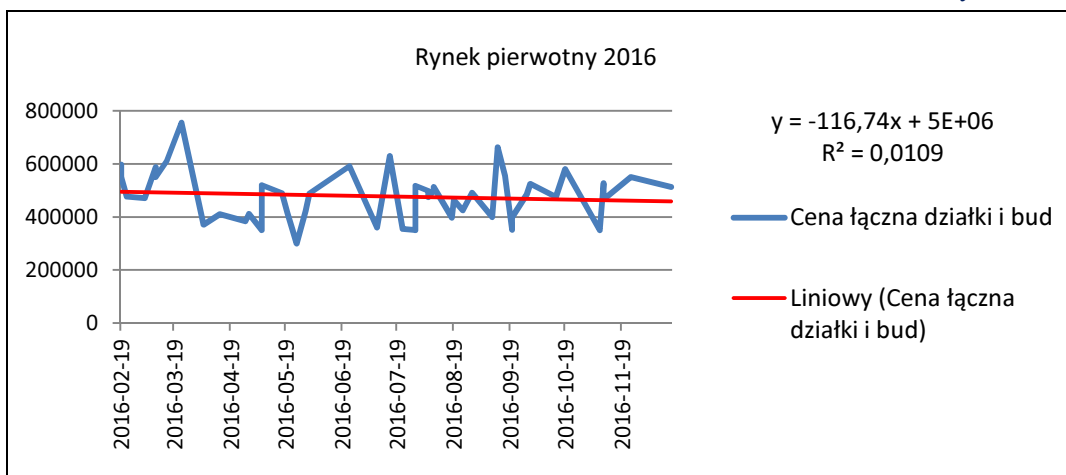
Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie w 2015 r.

Wykres nr 12

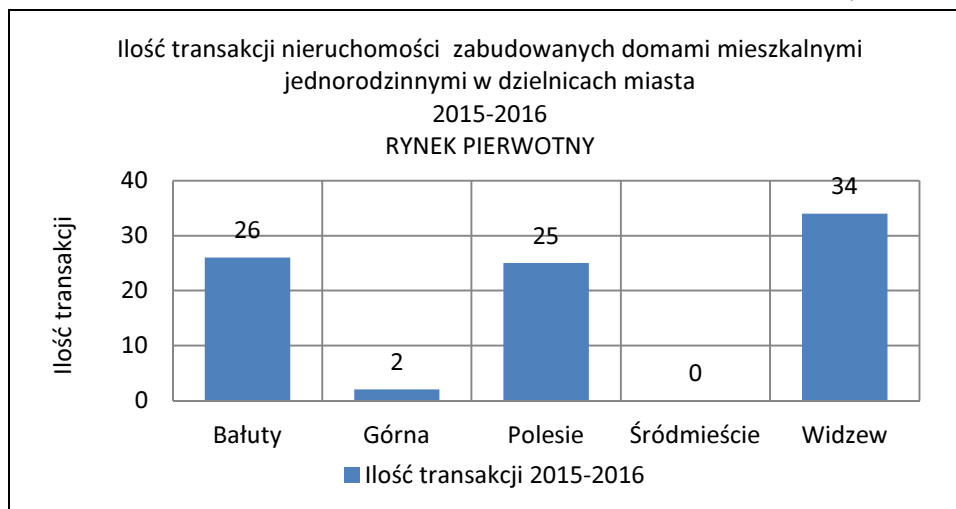


Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie w 2016 r.

Wykres nr 13

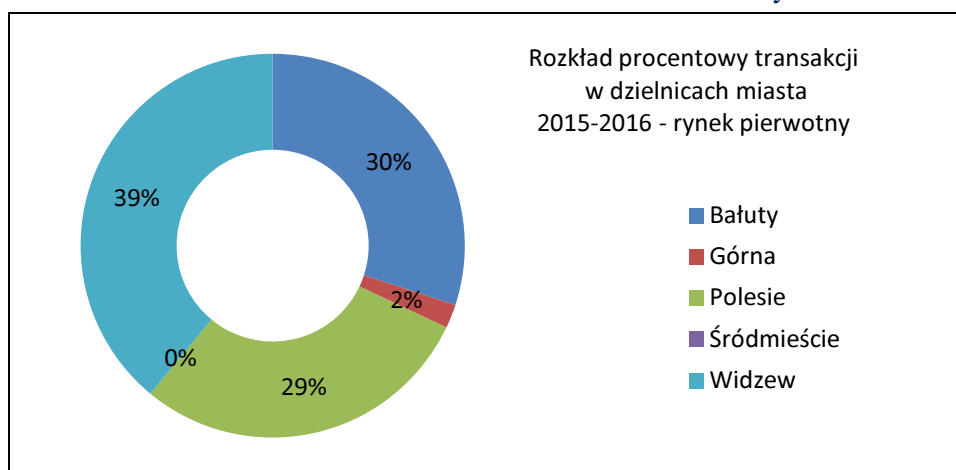


Wykres nr 14

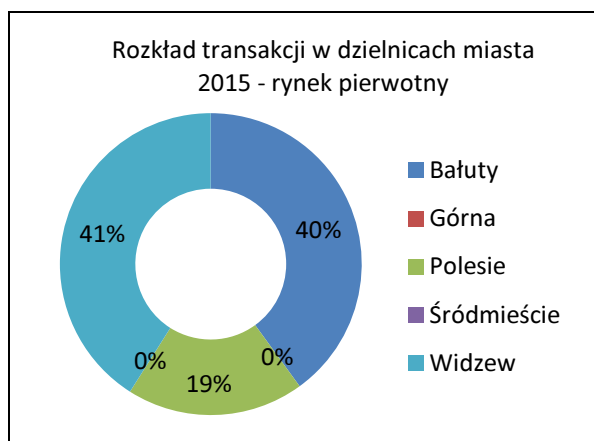


Z wykresu nr 14 wynika, iż najwięcej transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2015-2016 zostało dokonanych w dzielnicy Widzew – 34 transakcje, w dzielnicy Bałuty - 26 i dzielnicy Polesie – 25 transakcji.

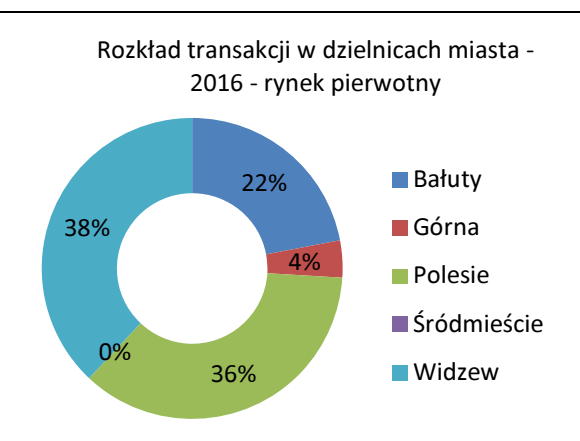
Wykres nr 15



Wykres nr 16



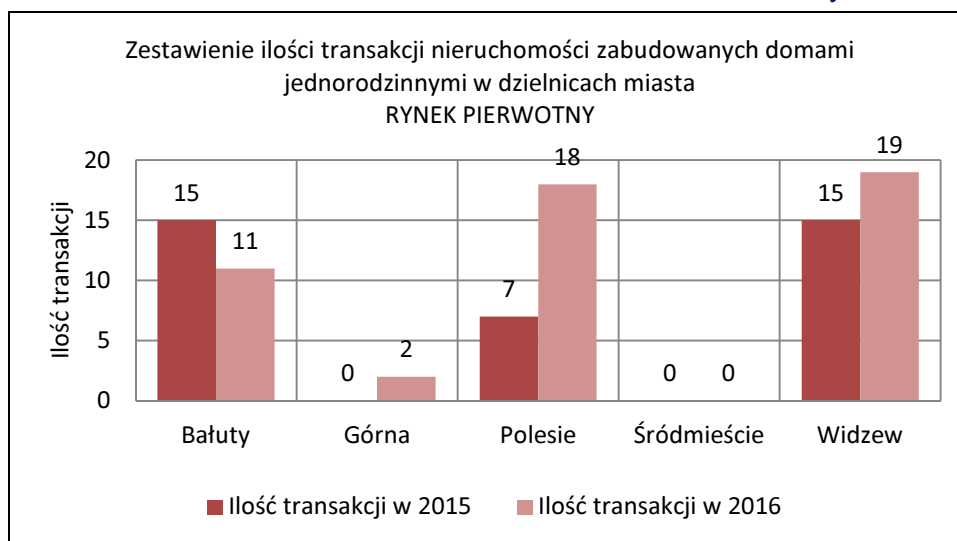
Wykres nr 17



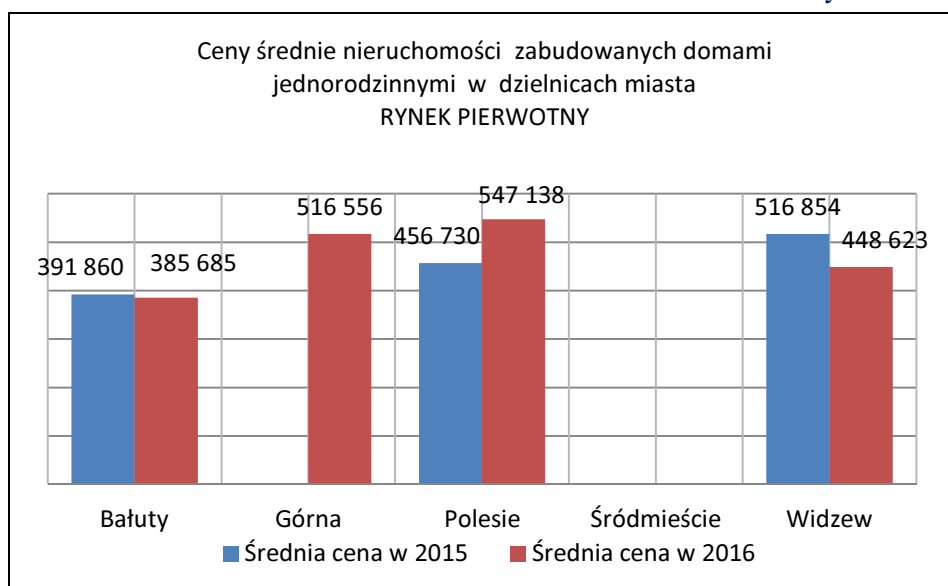
Z wykresu nr 16 wynika, że w 2015 r. nie dokonano żadnej transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny w dzielnicy Górna i Śródmieście. Dominujące w tym segmencie rynku nieruchomości były dzielnice Bałuty i Widzew.

W 2016 r., jak wynika z wykresu nr 17, w dzielnicy Śródmieście również nie dokonano żadnej transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości zabudowanych domem jednorodzinny, a dominujące w tym segmencie rynku nieruchomości były dzielnice Bałuty i Polesie.

Wykres nr 18



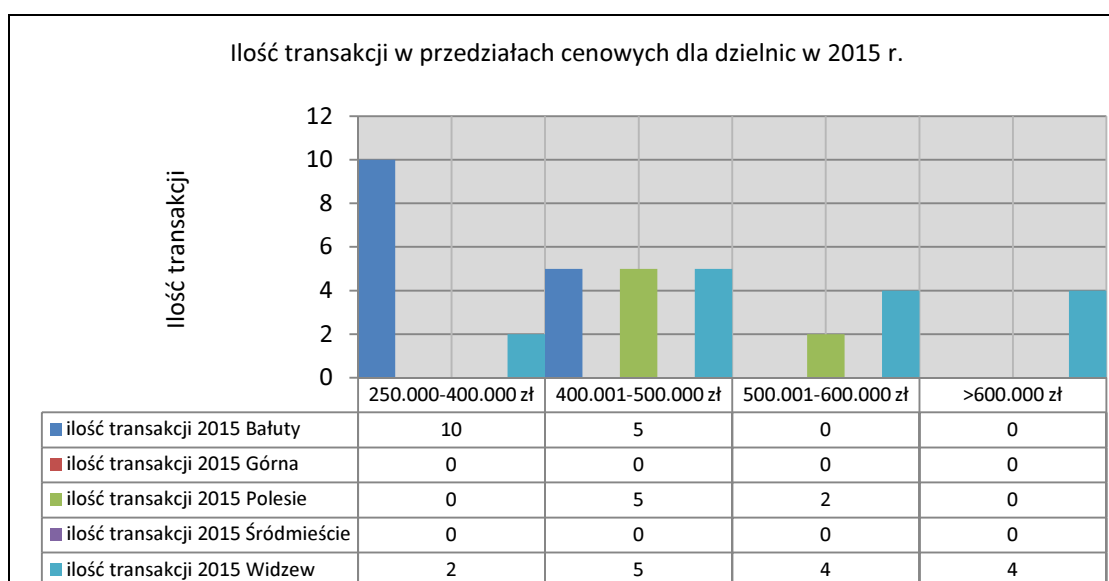
Wykres nr 19



Najniższe średnie ceny transakcyjne dotyczyły nieruchomości sprzedawanych na rynku pierwotnym w dzielnicy Bałuty w roku 2015 i 2016. W pozostałych 3 dzielnicach – Górna, Polesie i Widzew – średnie ceny kształtowały się na wyższym poziomie, ale zmieniały się w kolejnych latach analizowanego okresu czasu.

Wykres nr 20, położony poniżej, zawiera zestawienie ilości transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku pierwotnym, dla poszczególnych dzielnic w 2015 r.

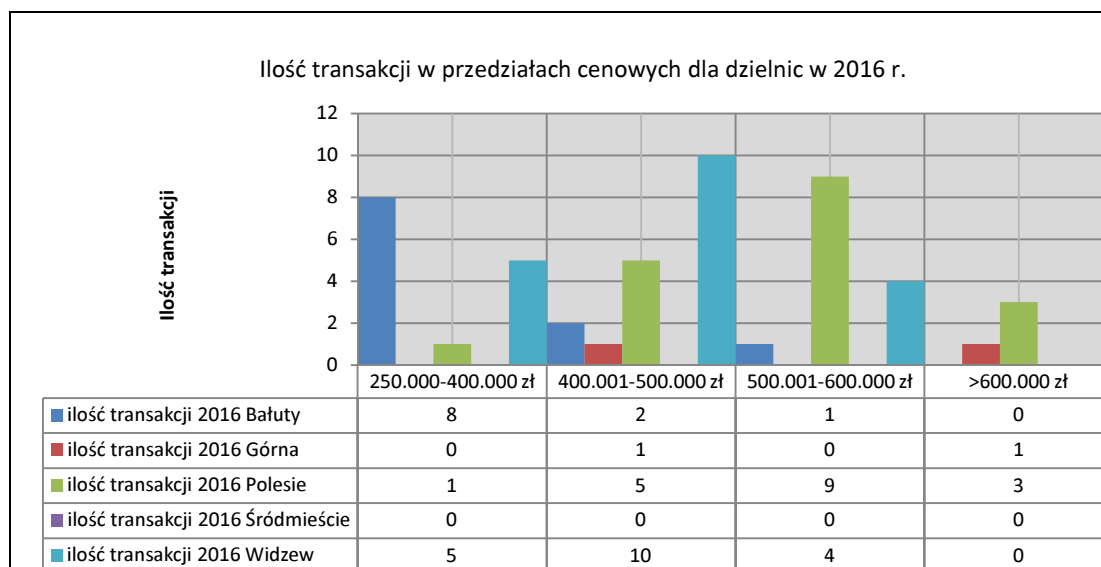
Wykres nr 20



Najwięcej transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku pierwotnym, w przedziale cenowym 250000-400000 zł, zostało zawartych w dzielnicy Bałuty. Natomiast w przedziale cenowym 400000-500000 zł w dzielnicy Bałuty, Polesie i Widzew zawarto taką samą ilość transakcji. Transakcje nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej > 600000 zł zawarto w dzielnicy Widzew.

Wykres nr 21 zawiera zestawienie ilości transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku pierwotnym, dla poszczególnych dzielnic w 2016 r.

Wykres nr 21



Najwięcej transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku pierwotnym występuje w przedziale cenowym 250000-400000 zł w dzielnicy Bałuty, podobnie jak w 2015 r. W przedziale cenowym 400000-500000 zł największa ilość transakcji zostało zawartych w dzielnicy Widzew, a w przedziale cenowym 500000-600000 zł w dzielnicy Polesie. W 2016 r. najdroższe nieruchomości były przedmiotem obrotu w dzielnicy Polesie.

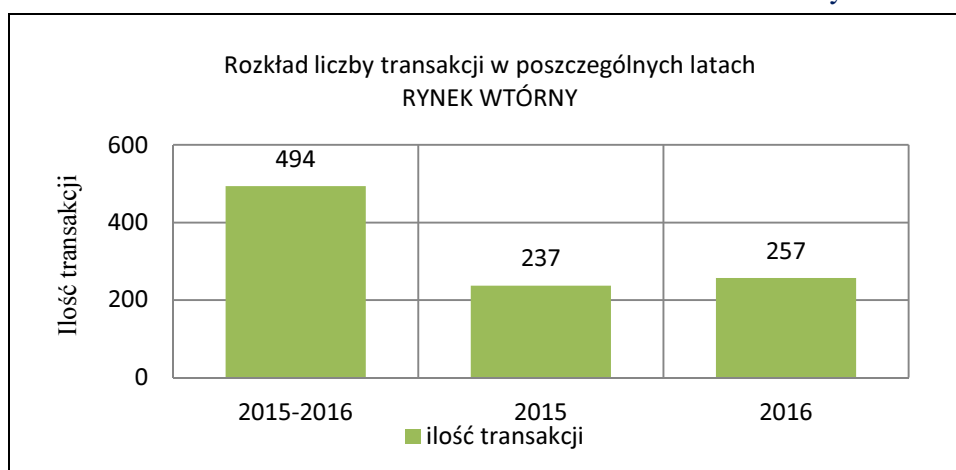
W dzielnicy Śródmieście nie wystąpiły żadne nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku pierwotnym.

4. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – RYNEK WTÓRNY

W badanym ogólnym zbiorze w latach 2015-2016, na rynku wtórnym zawarto 494 transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi z prawem własności i z prawem użytkowania wieczystego. Liczba ta obejmuje transakcje budynkami drewnianymi, budynkami do rozbiórki, budynkami wykończonymi oraz w stanie surowym otwartym i zamkniętym.

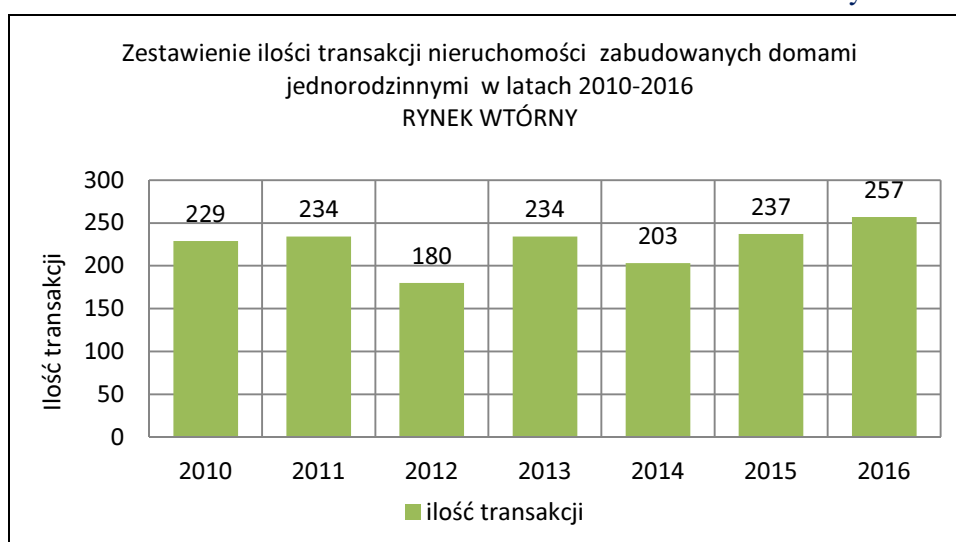
Zestawienie ilości transakcji po zastosowaniu powyższych kryteriów, w poszczególnych latach analizy, zawiera poniższy wykres.

Wykres nr 22

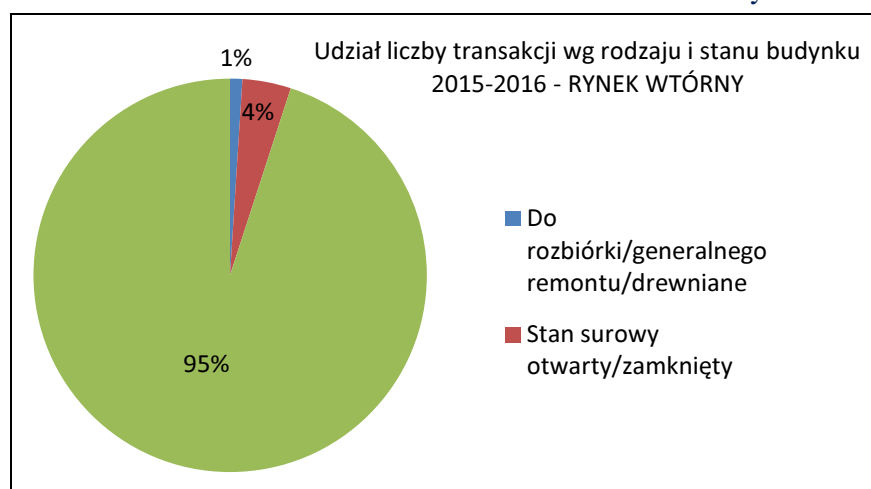


Liczba transakcji w 2015 r. i w 2016 r. jest porównywalna i zbliżona do poziomu w latach poprzednich (wykres nr 23).

Wykres nr 23



Wykres nr 24

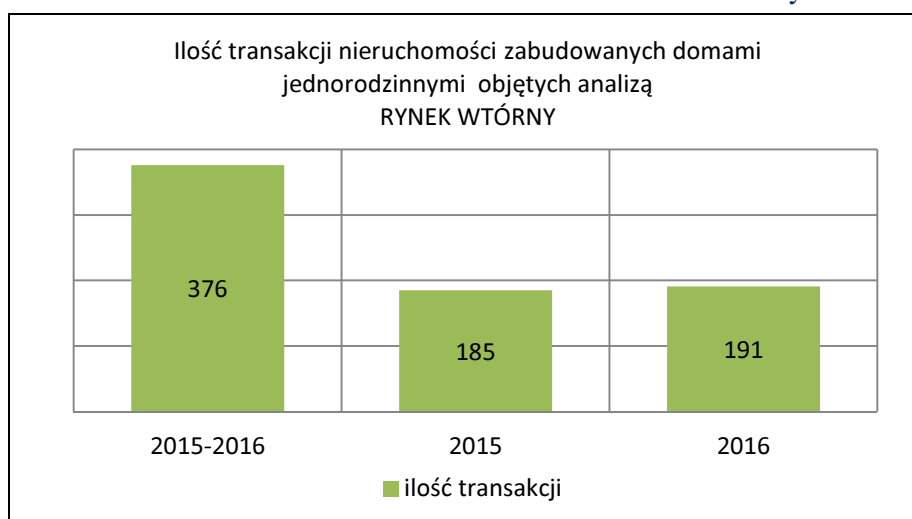


Na rynku wtórnym największy obrót dotyczy budynków wykończonych (95%).

Dlatego ze zbioru transakcji wyłączono transakcje nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi drewnianymi, do rozbiorkei i remontu generalnego, w stanie surowym otwartym i zamkniętym. Odrzucono też transakcje skrajnie niskie – poniżej 140 000 zł, oraz skrajnie wysokie – powyżej 1 260 000 zł (1 transakcja na kwotę 2 089 000 zł).

Po zastosowaniu podanych kryteriów zbiór objęty analizą obejmował 376 transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z prawem własności i z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

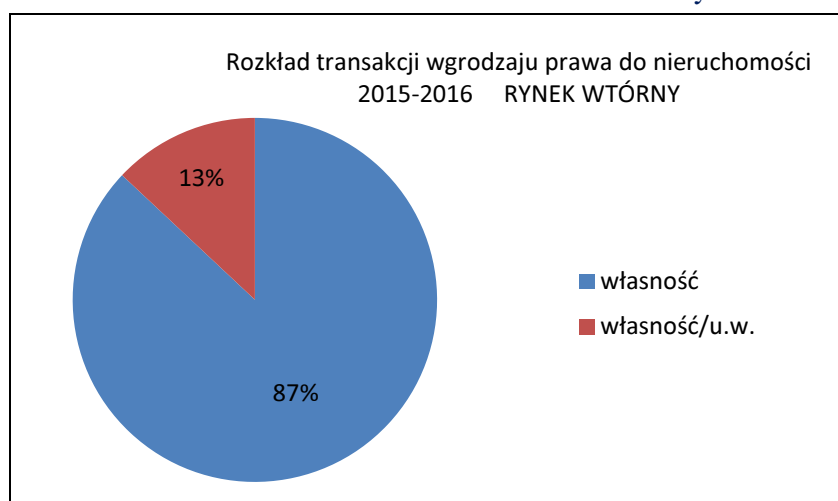
Wykres nr 25



Wykres pokazuje wzrost transakcji zawartych w 2016 r. o ok. 3% w porównaniu z 2015 r. (wykres nr 25).

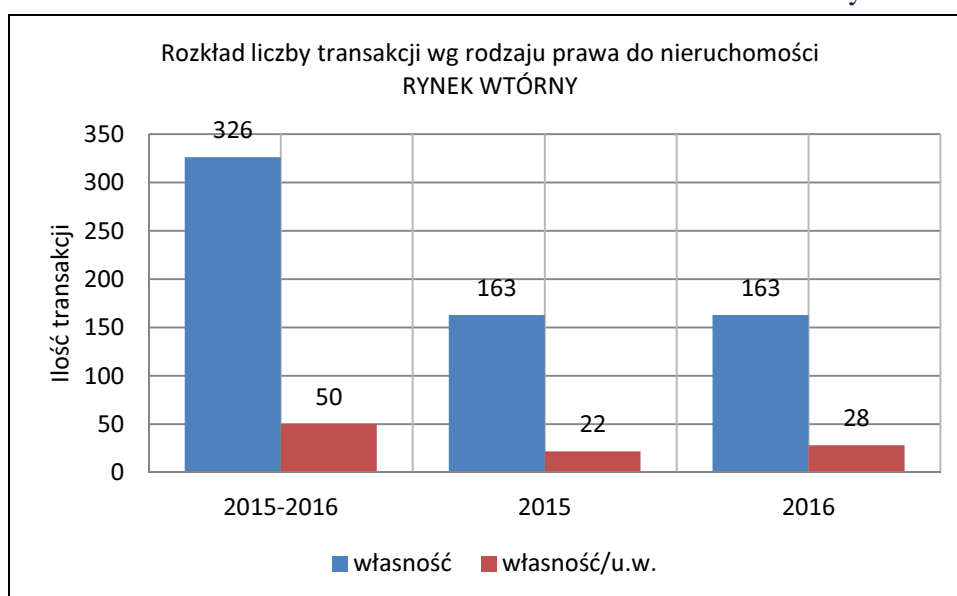
W ogólnym zbiorze transakcji z okresu 2015-2016 aż 87% transakcji dotyczyło prawa własności gruntu (wykres nr 26).

Wykres nr 26



Rozkład transakcji w poszczególnych latach (wykres nr 27) wskazuje, że w 2016 r. nastąpił wzrost ilości transakcji. Wzrost ten dotyczył nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi z prawem użytkowania wieczystego gruntu (ok. 27%).

Wykres nr 27



4.1. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – RYNEK WTÓRNY - prawo własności

W poniższej tabeli zestawiono wyniki analizy dla budynków wykończonych.

Analizą objęto 326 transakcji prawa własności nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

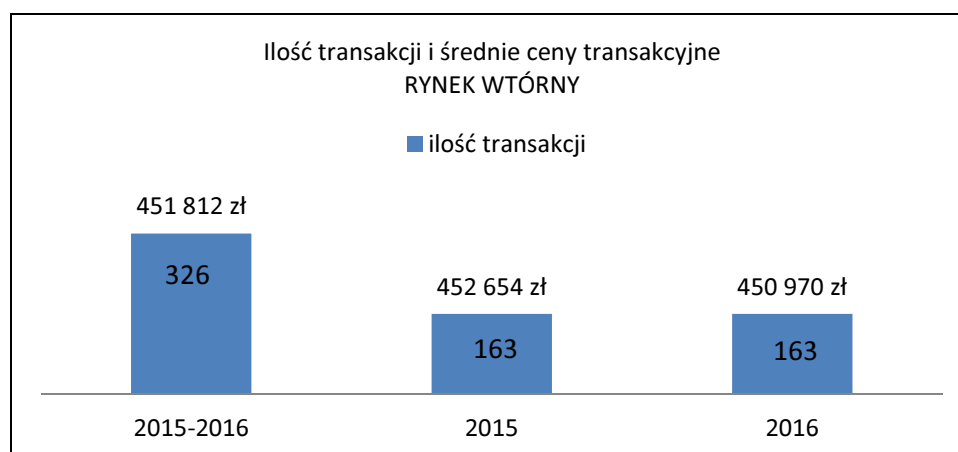
W badanym zbiorze transakcji rozkład cen transakcyjnych był następujący:

Tabela nr 2

Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi RYNEK WTÓRNY – prawo własności			
	2015-2016	2015	2016
Liczba transakcji	326	163	163
Parametry cenowe:	zł	zł	zł
Cena średnia	451 812	452 654	450 970
Cena min	140 000	140 000	150 000
Cena max	1 260 000	1 260 000	1 250 000
Mediana	400 000	400 000	400 000
Odchylenie standardowe	222 315	230 495	213 818

Na poniższym wykresie zestawiono ilość transakcji będących przedmiotem analizy w latach 2015-2016 oraz średnie ceny transakcyjne.

Wykres nr 28

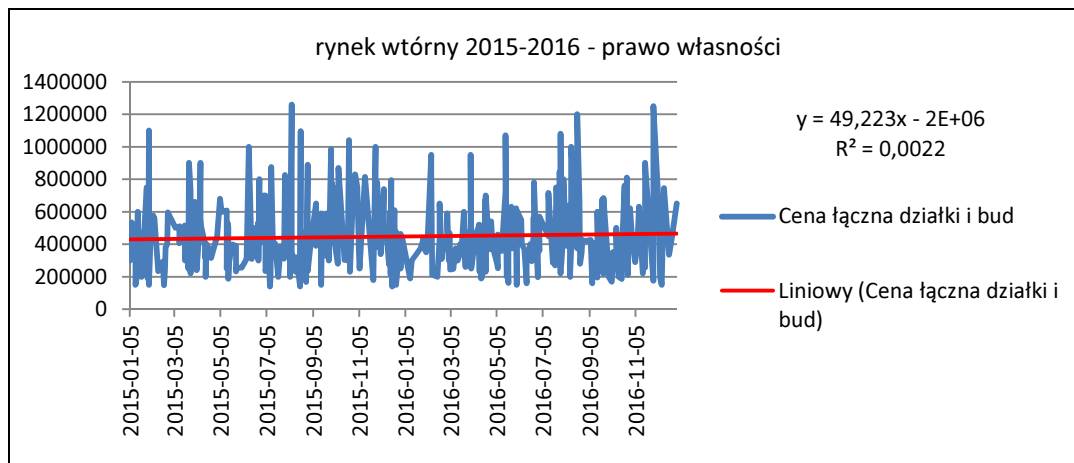


Z wykresu nr 28 wynika, że średnie ceny transakcyjne w analizowanym okresie czasu utrzymują się na zbliżonym poziomie w poszczególnych latach. Ponadto liczba dokonanych transakcji w latach 2015 i 2016 była taka sama.

Analiza trendu zmiany cen w czasie w badanych okresach nie wykazuje znaczących zmian. Ceny kształtują się na zbliżonym poziomie.

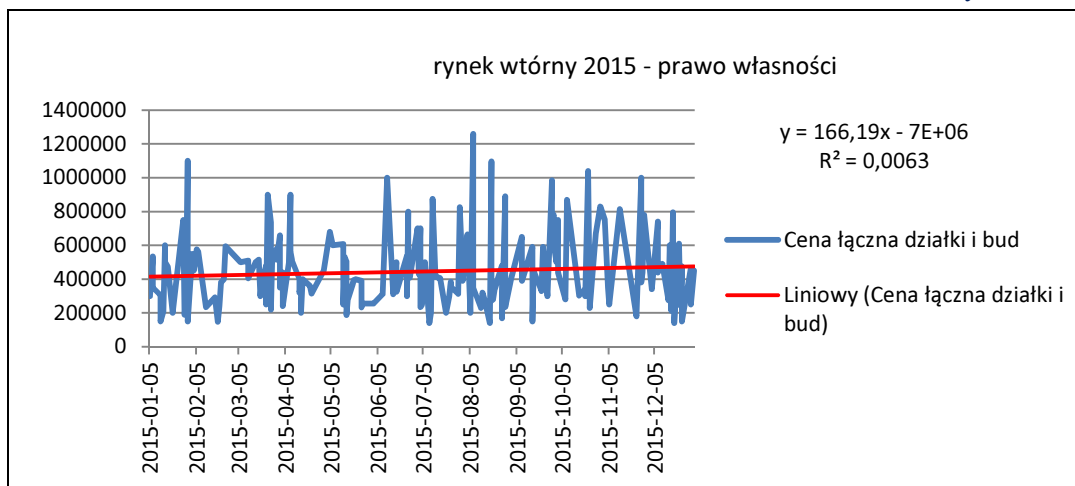
Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015-2016

Wykres nr 29



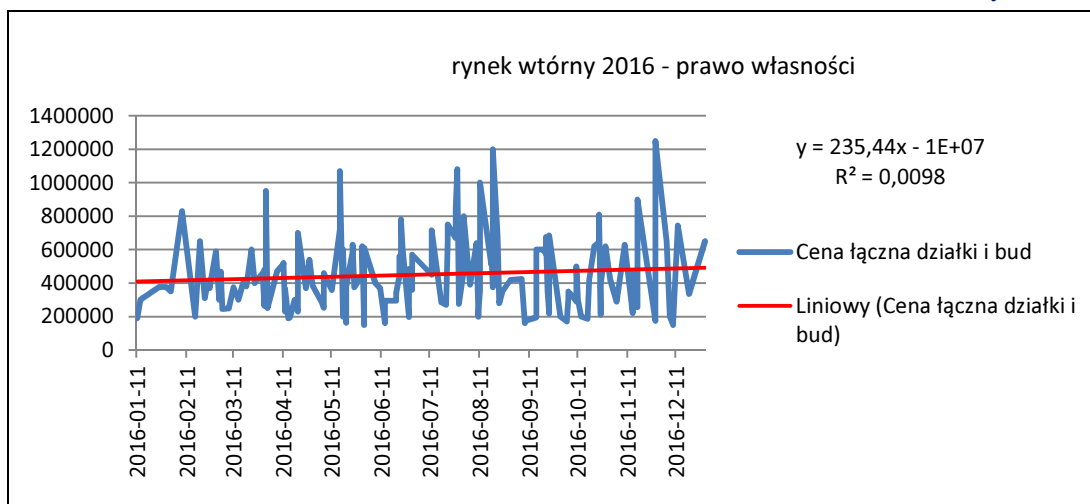
Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015

Wykres nr 30



Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2016

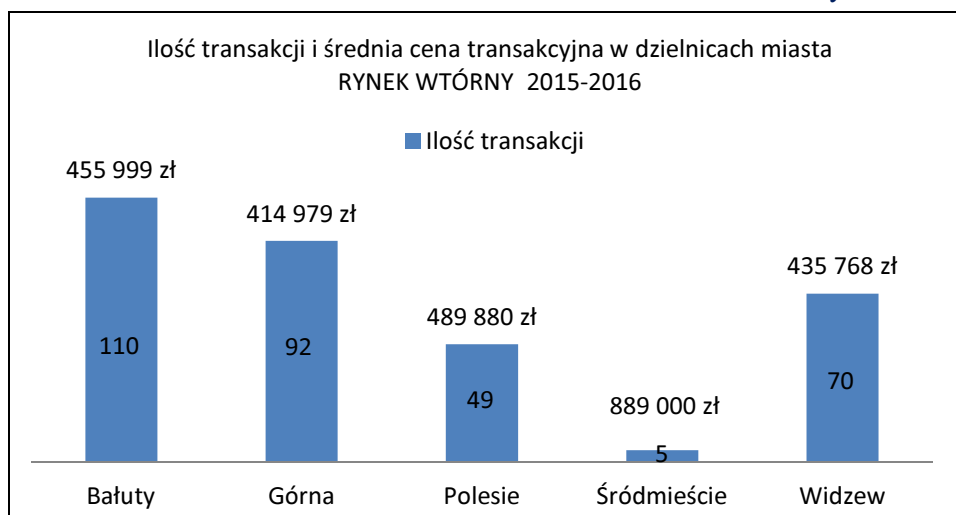
Wykres nr 31



Z powyższych wykresów wynika, że wtórny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest stabilny, a ceny transakcyjne kształtują się na zbliżonym poziomie w okresie 2015 i 2016 roku.

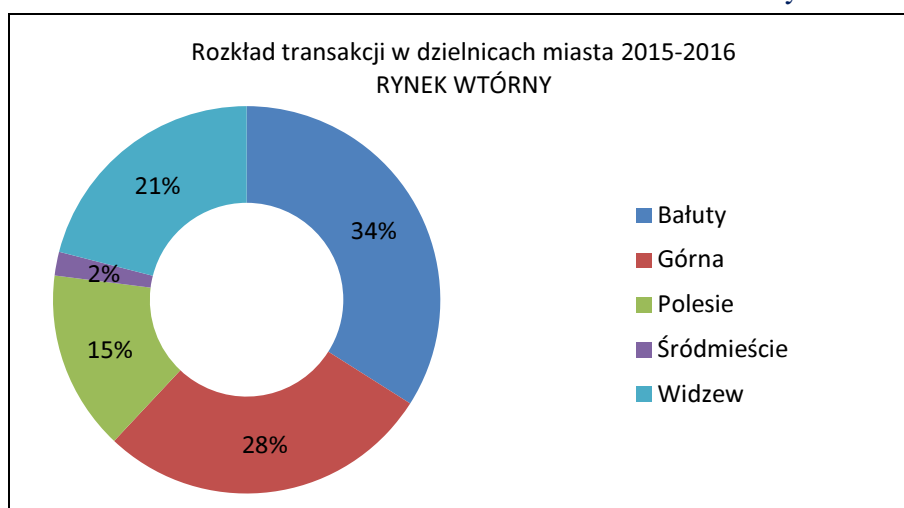
Rozkład liczby transakcji i średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych dzielnicach miasta wskazano na wykresie nr 35.

Wykres nr 32



Rozkład procentowy transakcji w dzielnicach miasta w latach 2015-2016

Wykres nr 33

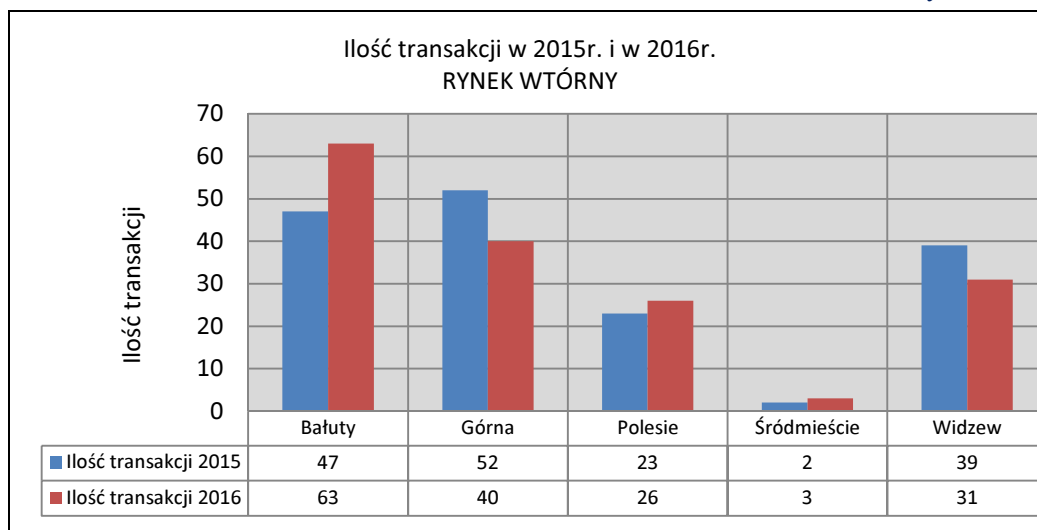


Z wykresów nr 32 i 33 wynika, iż najwięcej transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2015-2016 zostało dokonanych w dzielnicy Bałuty – 110 transakcji, w dzielnicy Górna - 92 i dzielnicy Widzew – 70 transakcji. W tych dzielnicach zasoby nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi są największe. Najwyższe średnie ceny transakcyjne

dotyczyły dzielnicy Śródmieście i odbiegały znacząco od średnich cen transakcyjnych w pozostałych dzielnicach, np. w dzielnicy Polesie średnia cena transakcyjna była niższa o 45%, w dzielnicy Bałuty o 49%, w dzielnicy Widzew o 51%, w dzielnicy Górna o 53%.

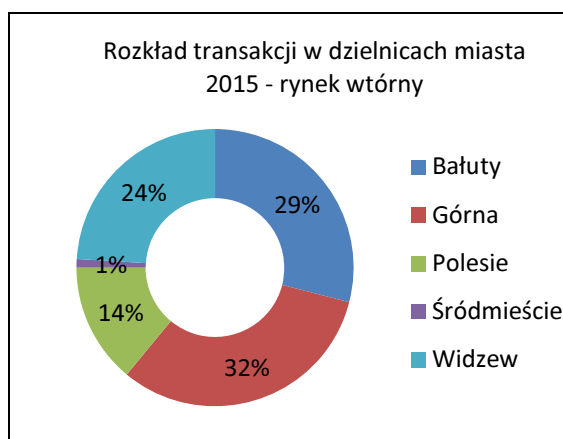
Rozkład liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach miasta w 2015 i 2016 roku wskazano na wykresie nr 34.

Wykres nr 34

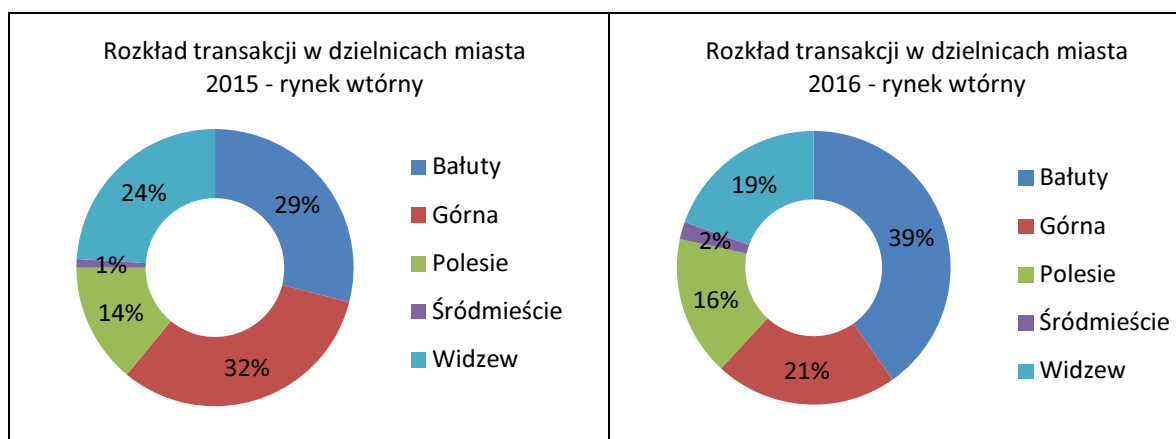


Rozkład procentowy transakcji w dzielnicach miasta w 2015 r. i w 2016 r.

Wykres nr 35



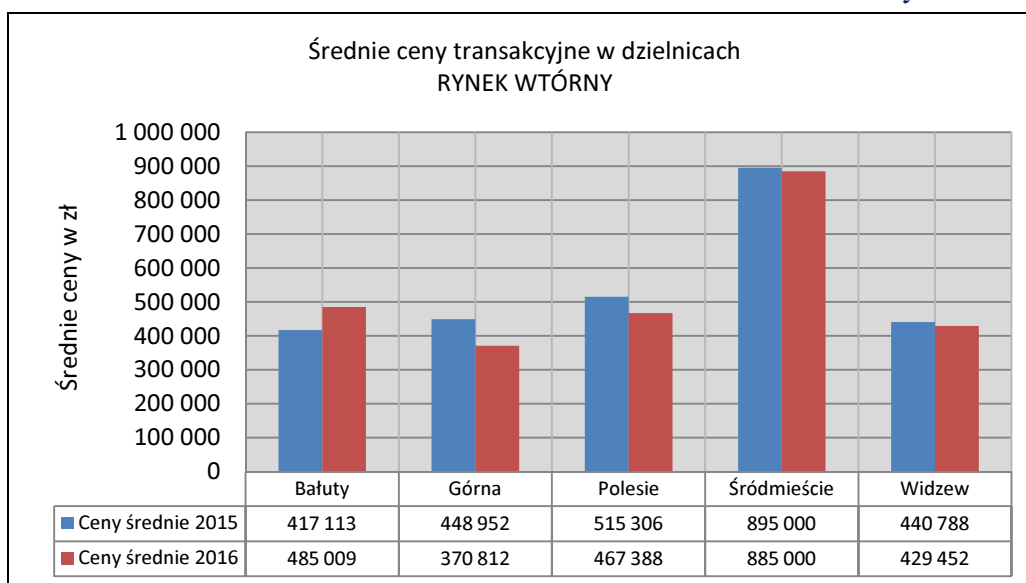
Wykres nr 36



W 2016 r. najwięcej transakcji zawarto w dzielnicy Bałuty – 39 % wszystkich zawartych transakcji.

Wykres nr 37 zawiera zestawienie średnich cen transakcyjnych w dzielnicach w kolejnych latach analizy – w 2015 i w 2016.

Wykres nr 37



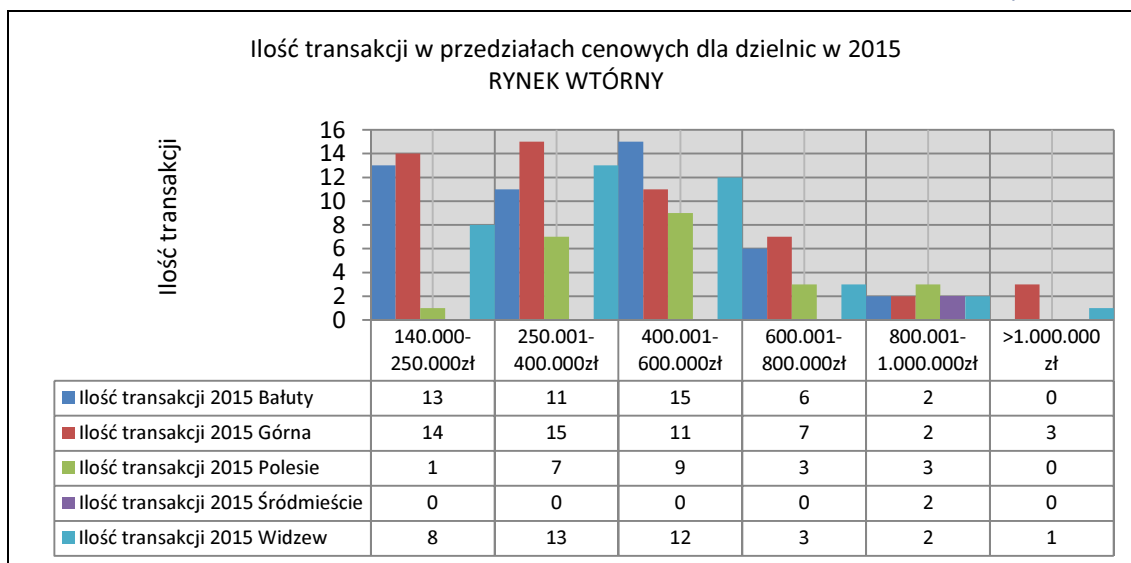
Z wykresu nr 37 wynika, iż najwyższe ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi dotyczyły nieruchomości położonych w dzielnicy Śródmieście, zarówno w 2015 jak i w 2016 r. Z pozostałych dzielnic najwyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości położone w dzielnicy Polesie. Ceny te podlegały wahaniom w kolejnych latach i zależne były od standardu i stanu technicznego nieruchomości.

Rozkład ilości transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w roku 2015, w przedziałach cenowych dla dzielnic, pokazano na wykresie nr 38.

W dzielnicach Bałuty i Górna w przedziałach cen od 140.000 – 600.000 zł dokonano najwięcej transakcji i były to dzielnice dominujące pod względem ilości transakcji. Podobnie w dzielnicy Widzew dokonano najwięcej transakcji w w/w przedziale cen transakcyjnych. W dzielnicy Śródmieście transakcji było najmniej (2), ale w tej dzielnicy nieruchomości z zabudową domami jednorodzinnymi nie jest dominująca, więc jest również mało transakcji kupna/sprzedaży. W przedziale cen transakcyjnych 800.000 – 1.000.000 zł odnotowano transakcje we wszystkich dzielnicach miasta w 2015 r.

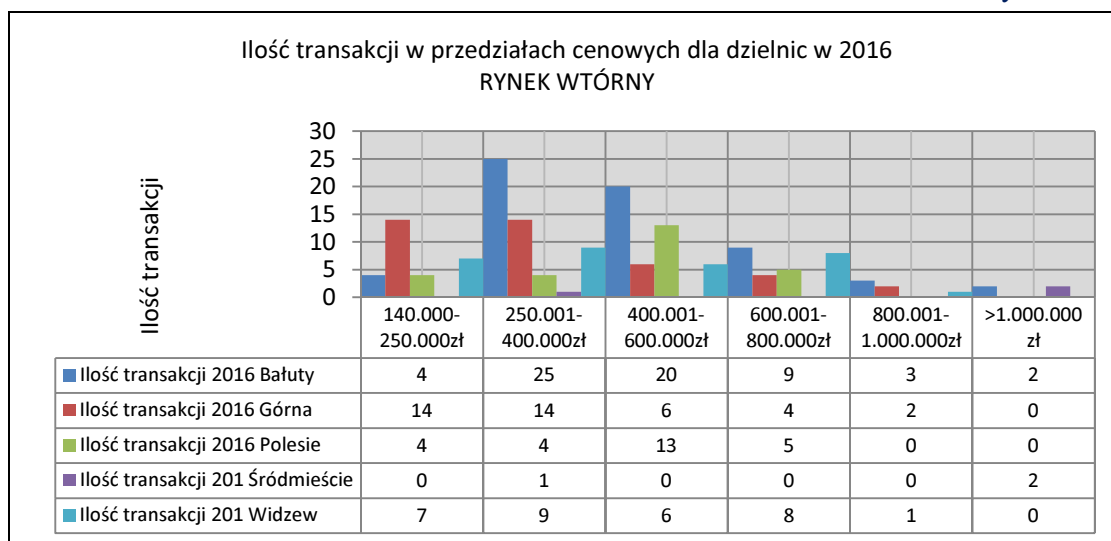
Najwięcej transakcji zostało dokonanych w przedziale cen 400.001-600.000 zł – 47 transakcji, następnie w przedziale 250.001-400.000 zł – 46 transakcji i kolejno w przedziale 140.000-250.000 zł – 36 transakcji.

Wykres nr 38



Rozkład ilości transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodziennymi, w roku 2016, w przedziałach cenowych dla dzielnic, pokazano na wykresie nr 39.

Wykres nr 39



Z wykresu nr 39 wynika, iż najwięcej transakcji zostało dokonanych w przedziale cen 250.001 - 400.000 zł – 53 transakcje, następnie w przedziale 400.001 - 600.000 zł – 45 transakcji i kolejno w przedziale 140.000 - 250.000 zł – 29 transakcji.

Najwięcej transakcji zawarto w 2016 r. w dzielnicy Bałuty (63) i transakcje były zawierane we wszystkich przedziałach cenowych. Najwięcej transakcji na Bałutach zawarto w przedziale cen 250.000 - 600.000 zł. Dużą ilość transakcji zawarto również w dzielnicy

Górna, ale dominujące były transakcje w przedziale 140.000 – 400.000 zł (łącznie 28 transakcji).

4.2. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – RYNEK WTÓRNY - prawo użytkowania wieczystego

W zbiorze transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi znalazło się 50 transakcji z prawem użytkowania wieczystego gruntu. Obrót prawem użytkowania wieczystego w każdym segmencie rynku maleje.

Ze względu na niewielką ilość transakcji nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi z prawem użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącą zaledwie 13% liczby transakcji z rynku wtórnego, analizę ograniczono do zestawienia ilości transakcji, parametrów cenowych, oraz średniej ceny transakcyjnej, w podziale na dzielnice, w analizowanym okresie czasu.

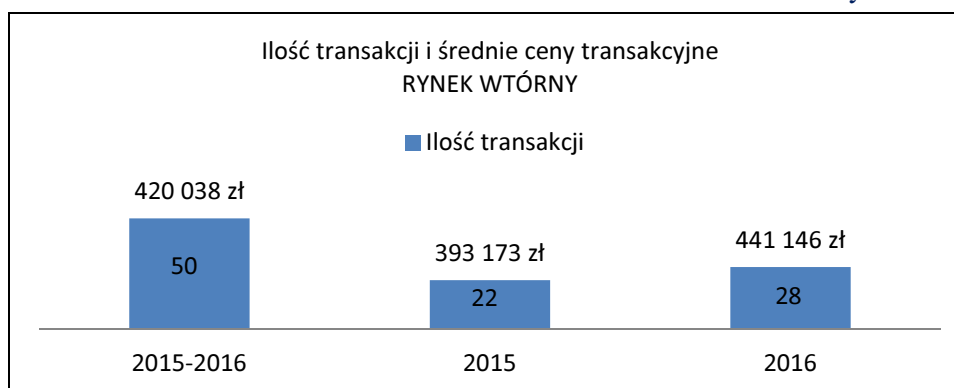
W badanym zbiorze rozkład cen transakcyjnych był następujący:

Tabela nr 3

Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi RYNEK WTÓRNY – prawo użytkowania wieczystego			
	2015-2016	2015	2016
Liczba transakcji	50	22	28
Parametry cenowe:	zł	zł	zł
Cena średnia	420 038	393 173	441 146
Cena min	210 000	245 000	210 000
Cena max	950 000	750 000	950 000
Mediana	406 250	382 500	422 963
Odchylenie standardowe	138 763	119 836	148621

Liczba transakcji i średnie ceny transakcyjne

Wykres nr 40

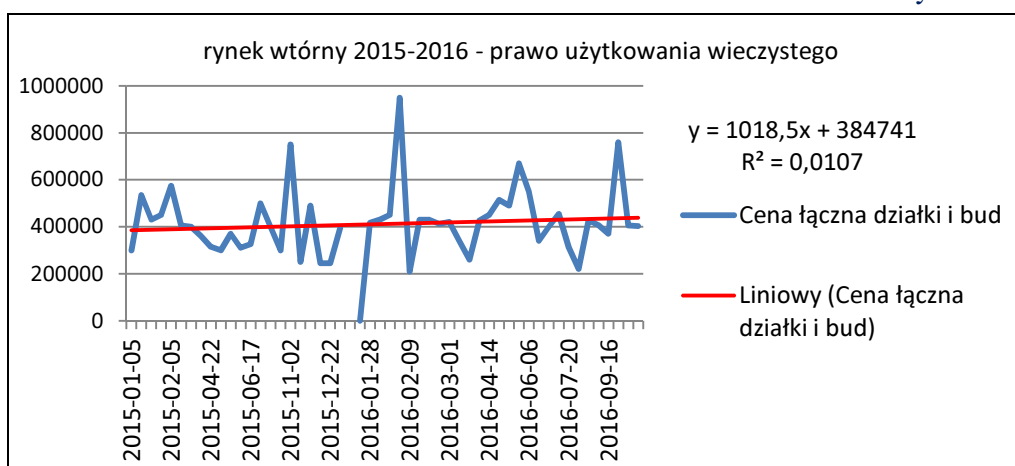


Z wykresu nr 40 wynika, że w 2016 r. dokonano 6 transakcji więcej niż w 2015 r.. Średnie ceny transakcyjne były wyższe w 2016 r. w stosunku do roku 2015 o około 12% i były zbliżone do średnich cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych domami jednorodziennymi z prawem własności gruntu.

Analiza trendu zmiany cen w czasie w badanych okresach nie wykazuje znaczących zmian. Ceny kształtują się na zbliżonym poziomie.

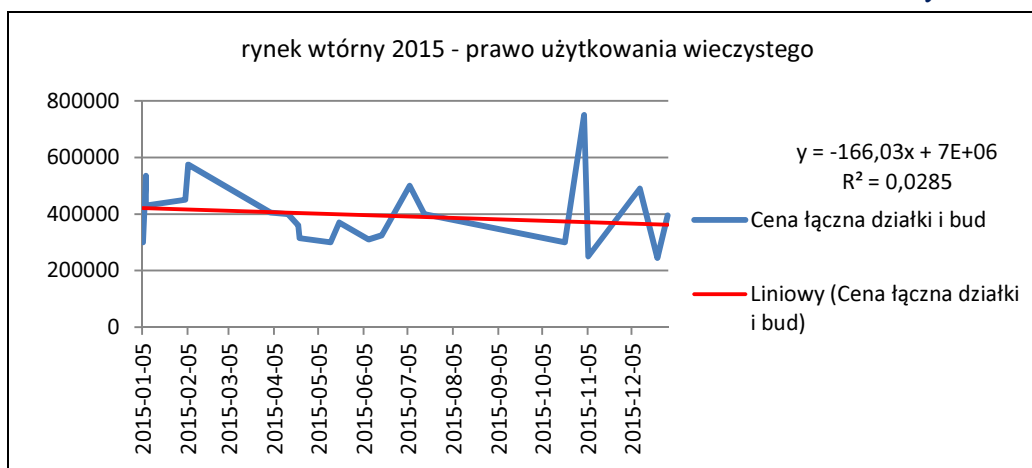
Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015-2016

Wykres nr 41



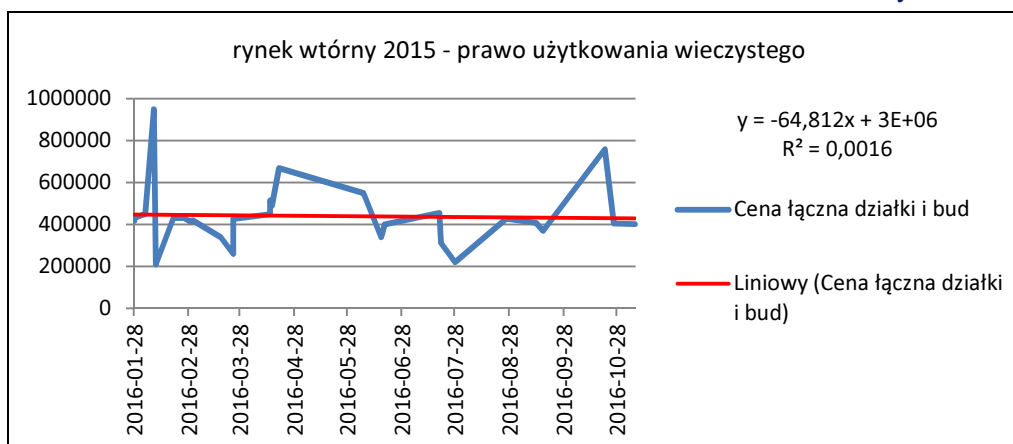
Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2015

Wykres nr 42



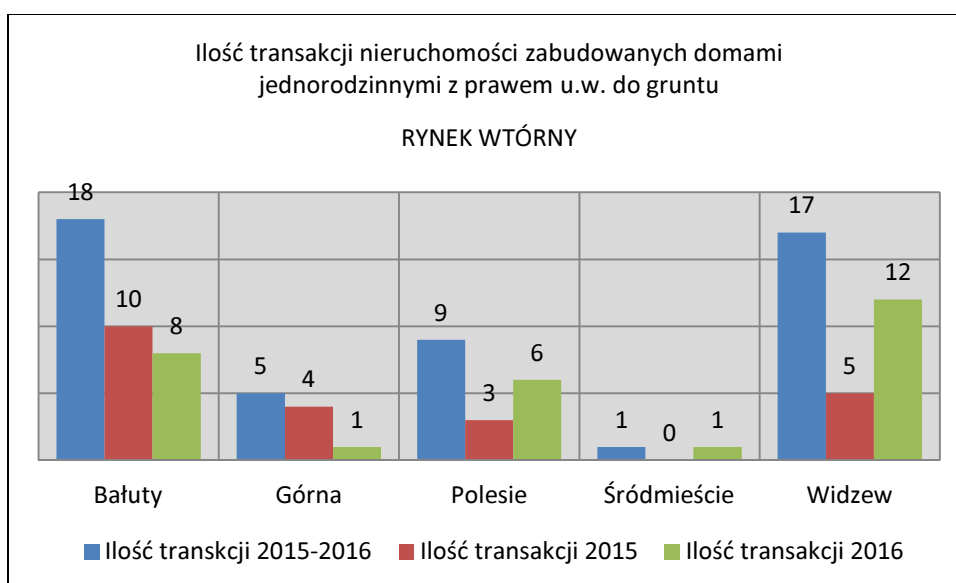
Rozkład cen transakcyjnych i trend zmiany cen w czasie 2016

Wykres nr 43



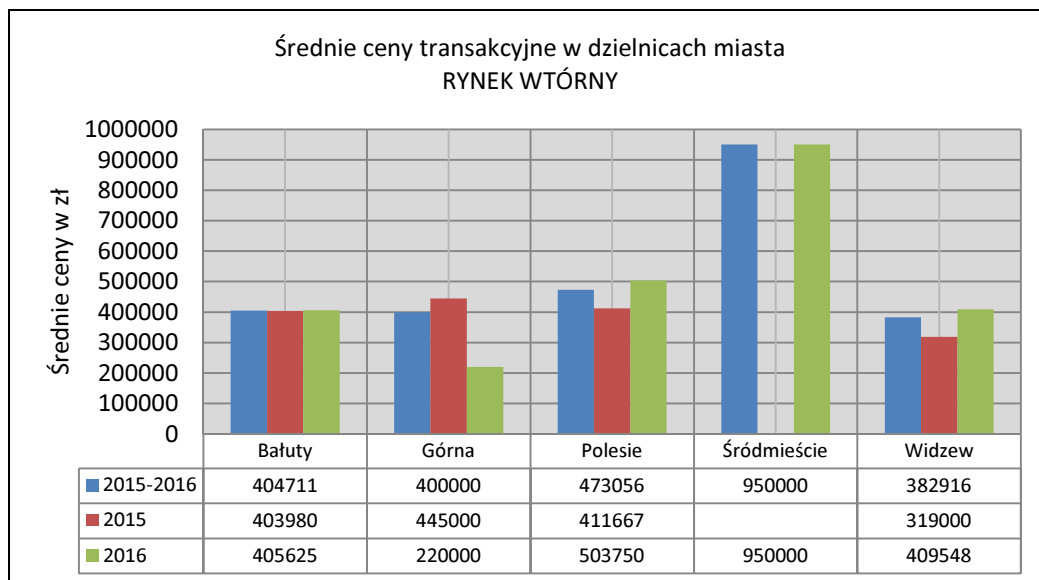
Na wykresie nr 44 pokazano rozkład liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach miasta.

Wykres nr 44



Na wykresie nr 45 zestawiono średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi z prawem użytkowania wieczystego do gruntu, w poszczególnych dzielnicach, w badanym okresie czasu.

Wykres nr 46



Z powyższego zestawienia (wykres nr 45) wynika, że najwięcej transakcji nieruchomości zabudowanych domami jednorodinnymi z prawem użytkowania wieczystego gruntu zostało dokonanych w dzielnicy Bałuty – 18 transakcji i w dzielnicy Widzew – 17 transakcji. Najmniej transakcji dokonano w dzielnicy Śródmieście – 1 transakcja w 2016 r.

Maksymalna cena transakcyjna pojawiła się w dzielnicy Śródmieście. W pozostałych dzielnicach ceny kształtowały się, z pewnymi wahaniami, na zbliżonym poziomie.

Ogólnie można stwierdzić, że w badanym zbiorze transakcji, prawo do gruntu nie miało wpływu w znaczący sposób na ceny transakcyjne nieruchomości będących przedmiotem obrotu w latach 2015-2016. Na cenę transakcyjną nieruchomości miała wpływ atrakcyjność lokalizacji i inne cechy nieruchomości.

Opracowały:

Anna Białecka

Teresa Bersińska