

ANALIZA ŁÓDZKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI 2018-2019

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

CZĘŚĆ NR 2

- **POD BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE**
- **POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE**
- **POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I HANDLOWĄ**
- **POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ**

AUTORKI:

MAŁGORZATA KANIEWSKA rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5613

JUSTYNA WOJCIECHOWSKA rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5762

Łódź, 4 września 2020r.

SPIS TREŚCI

<u>1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE</u>	<u>3</u>
<u>1.1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 250 M2 DO 2000 M2</u>	<u>3</u>
1.1.1. WPROWADZENIE	3
1.1.2. PODSTAWOWE CHARAKTERYSTYKI	4
1.1.3. CENY TRANSAKCYJNE A POWIERZCHNIA GRUNTU	6
1.1.4. ANALIZA RYNKU W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH ŁODZI	11
1.1.5. PODSUMOWANIE	19
<u>1.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI POWYŻEJ 2000 M2</u>	<u>20</u>
1.2.1. WPROWADZENIE	20
1.2.2. PODSTAWOWE CHARAKTERYSTYKI	21
1.2.3. CENY TRANSAKCYJNE A POWIERZCHNIA GRUNTU	23
1.2.4. ANALIZA RYNKU W PODZIALE NA DZIELNICE ŁODZI	27
1.2.5. PODSUMOWANIE	35
<u>2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE WIEŁORODZINNE</u>	<u>35</u>
2.1. WSTĘP	35
2.2. WPROWADZENIE	36
2.3. LICZBA TRANSAKЦИИ A POWIERZCHNIA GRUNTU	39
2.4. LICZBA TRANSAKЦИИ A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU	40
2.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD MW W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH	42
2.6. LICZBA TRANSAKЦИИ A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU	45
2.7. PODSUMOWANIE	48
<u>3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I HANDLOWĄ</u>	<u>48</u>
3.1. WPROWADZENIE	48
3.2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI	49
3.3. LICZBA TRANSAKЦИИ W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU	52
3.4. LICZBA TRANSAKЦИИ A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU	53
3.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH	56
3.6. LICZBA TRANSAKЦИИ A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU	59
3.7. PODSUMOWANIE	62

4. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ	63
4.1. WPROWADZENIE	63
4.2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI	63
4.3. LICZBA TRANSAKCJI W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU.....	65
4.4. LICZBA TRANSAKCJI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU	67
4.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH	69
4.6. LICZBA TRANSAKCJI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU	72
4.7. PODSUMOWANIE.....	74

1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

1.1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI OD 250 M² DO 2000 M²

1.1.1. Wprowadzenie

Źródłem danych na potrzeby niniejszego opracowania była baza transakcji nieruchomościami WALOR, prowadzona przez Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości. Zakres czasowy analizy objął lata 2018-2019 i zawarte w tym okresie transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi.

Analizą objęto grunty niezabudowane, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na nich zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W szczególności były to:

- Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- Grunty położone na terenach nie objętych obowiązującym mpzp, dla których zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazują na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) lub zabudowę rezydencjalną (MR).

W analizie pominięto grunty oznaczone w studium jako tereny zielone lub tereny rolne, położone w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, dla których istnieje możliwość uzyskania decyzji WZ umożliwiającej zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Badanie przeprowadzono dla segmentu nieruchomości o powierzchni 250 m² – 2000 m². Z analizy wyłączono grunty o powierzchni poniżej 250 m² ze względu na ograniczone możliwości ich zagospodarowania w kontekście zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej¹.

Bazy transakcji nieruchomościami oczyszczone zostały z obserwacji nietypowych. Pominięto w dalszej analizie te transakcje, dla których ceny wykraczały poza przedział ustalony jako²:

$$(\bar{X} - S; \bar{X} + 3 \cdot S)$$

Gdzie:

$\bar{X}$ – średnia arytmetyczna cen transakcyjnych;

¹ Na potrzeby analizy wyodrębniono dwa segmenty powierzchniowe gruntów niezabudowanych: 250 m² – 2000 m² oraz powyżej 2000 m². Podejście to pozwala dokładniej oddać specyfikę i uwarunkowania funkcjonowania wymienionych segmentów.

² Asymetryczna konstrukcja przedziału filtrującego obserwacje odstające wynikała również z asymetrycznego rozkładu cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Średnia arytmetyczna oraz odchylenie standardowe cen transakcyjnych wyznaczone zostały oddzielnie dla poszczególnych lat analizy.

S – odchylenie standardowe cen transakcyjnych.

W segmencie gruntów o powierzchni 250 m²-2000 m² usunięto z bazy nieruchomości o cenie transakcyjnej poniżej 57 zł/m² i powyżej 454 zł/m² dla 2018r., oraz nieruchomości o cenie poniżej 72 zł/m² i powyżej 457 zł/m² dla 2019r. W finalnej wersji bazy uwzględniono 513 transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną³.

1.1.2. Podstawowe charakterystyki

Podstawowe dane statystyczne dotyczące cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w przyjętym segmencie powierzchni przedstawia tabela 1.

Tab. 1. Statystyki opisowe cen nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o powierzchni 250 m²-2000m²

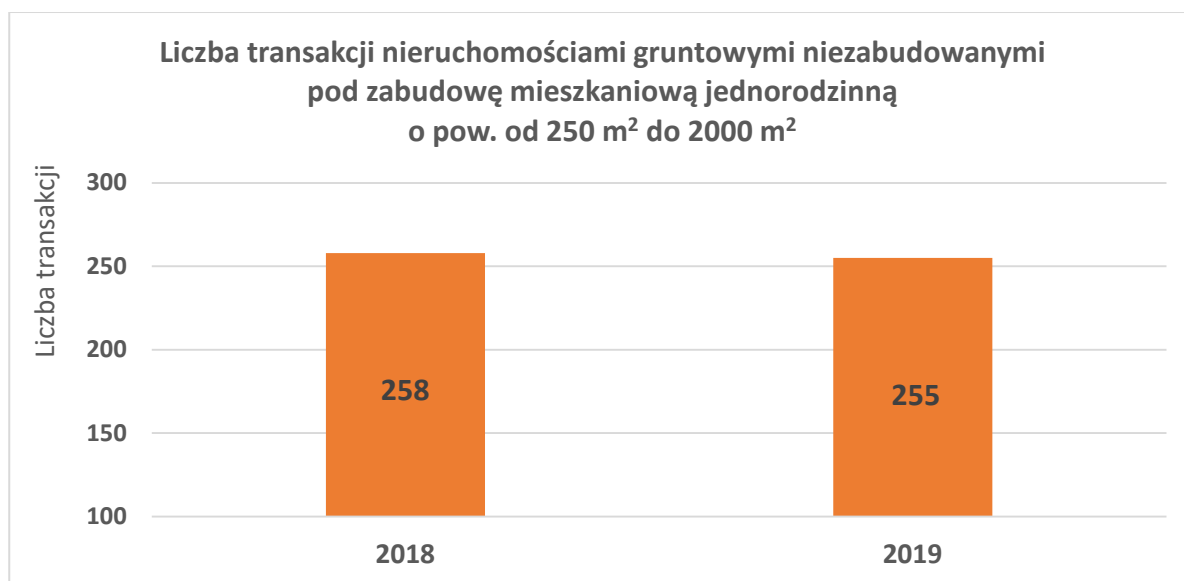
Tabela nr 1.

Charakterystyka	Okres analizy		
	2018-2019	2018	2019
Liczba transakcji uwzględnionych w analizie	513	258	255
Statystyki dotyczące cen transakcyjnych:			
Średnia arytmetyczna [w zł/m ²]	159	153	165
Mediana [w zł/m ²]	139	133	144
C min [w zł/m ²]	58	58	73
C max [w zł/m ²]	452	452	448
Odchylenie standardowe [w zł/m ²]	74	75	73
Współczynnik skośności	1,60	1,85	1,37
Kurtoza	2,80	3,96	1,90

W latach 2018-2019 liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w segmencie do 2000 m² powierzchni kształtowała się na dość stabilnym poziomie pozostając w przedziale 255-260 transakcji (wykres 1).

³ W przedmiotowym segmencie gruntów niezabudowanych (250 m²-2000 m²) nie odnotowano transakcji prawem użytkowania wieczystego.

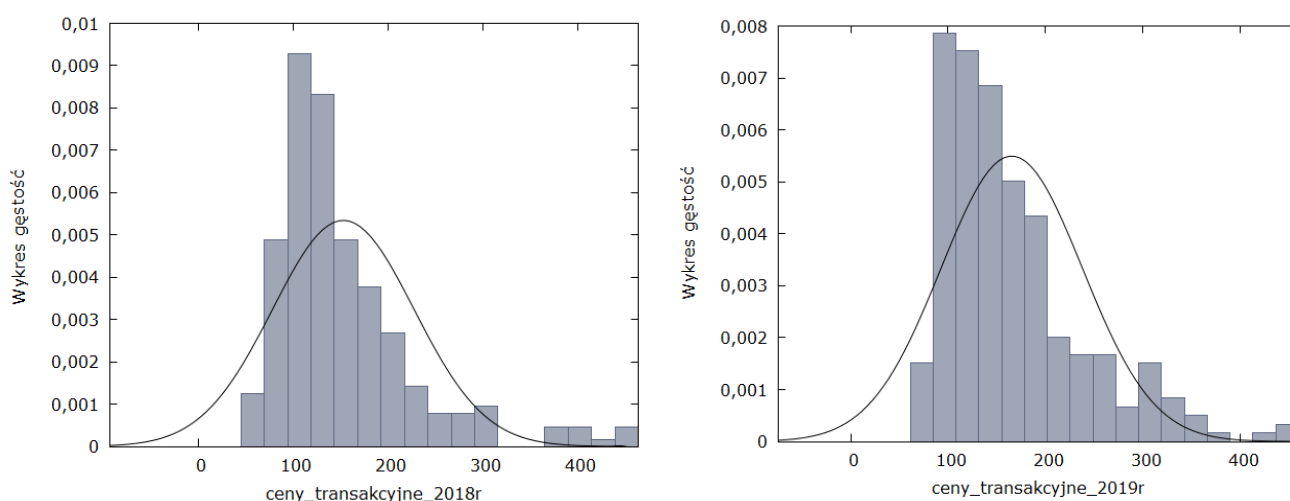
Wykres 1.



Średnia cena transakcyjna na badanym rynku nieruchomości wzrosła w 2019r. o ok 7,8% względem poziomu z roku poprzedniego. Mediana cen kształtowała się o 20 zł/m² poniżej średniej arytmetycznej. Podkreślić należy także istotne zróżnicowanie cen gruntów niezabudowanych pod mieszkalnictwo jednorodzinne, które mierzone odchyleniem standardowym wyniosło 75 zł/m² w 2018r. oraz 73 zł/m² w 2019r. Rozkład cen w każdym roku charakteryzował się asymetrią prawostronną i istotnie odbiegał od rozkładu normalnego (por. wykres 2.).

Wykres 2.

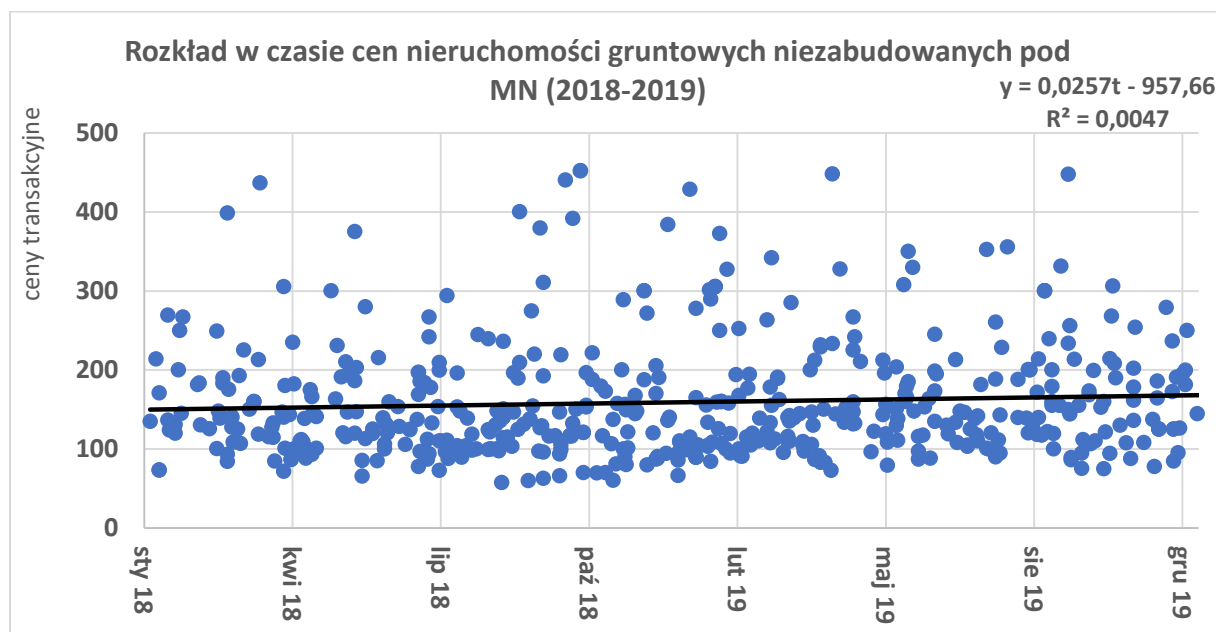
Empiryczny rozkład cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod MN



Dla jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości oszacowana została funkcja trendu w celu dokładniejszej identyfikacji generalnych tendencji występujących na rynku. Wyznaczony trend liniowy o dodatnim współczynniku kierunkowym (0,0257) potwierdza umiarkowany wzrost cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w badanych latach (wykres 3). W ujęciu miesięcznym ceny transakcyjne rosły średnio o 0,77 zł/m²,

natomiast w wymiarze rocznym wzrost ten wyniósł 9,38 zł/m². Niski poziom współczynnika determinacji (R^2) wskazuje na szereg innych czynników, poza zmienną czasową, które miały wpływ na zróżnicowanie jednostkowych cen transakcyjnych w niniejszym segmencie gruntów niezabudowanych. W szczególności dotyczy to cech ilościowych i jakościowych różnicujących przedmiotowe nieruchomości. Wpływ wybranych cech (w tym powierzchni i lokalizacji) na ceny gruntów niezabudowanych pod MN był przedmiotem szerszej analizy w dalszej części opracowania

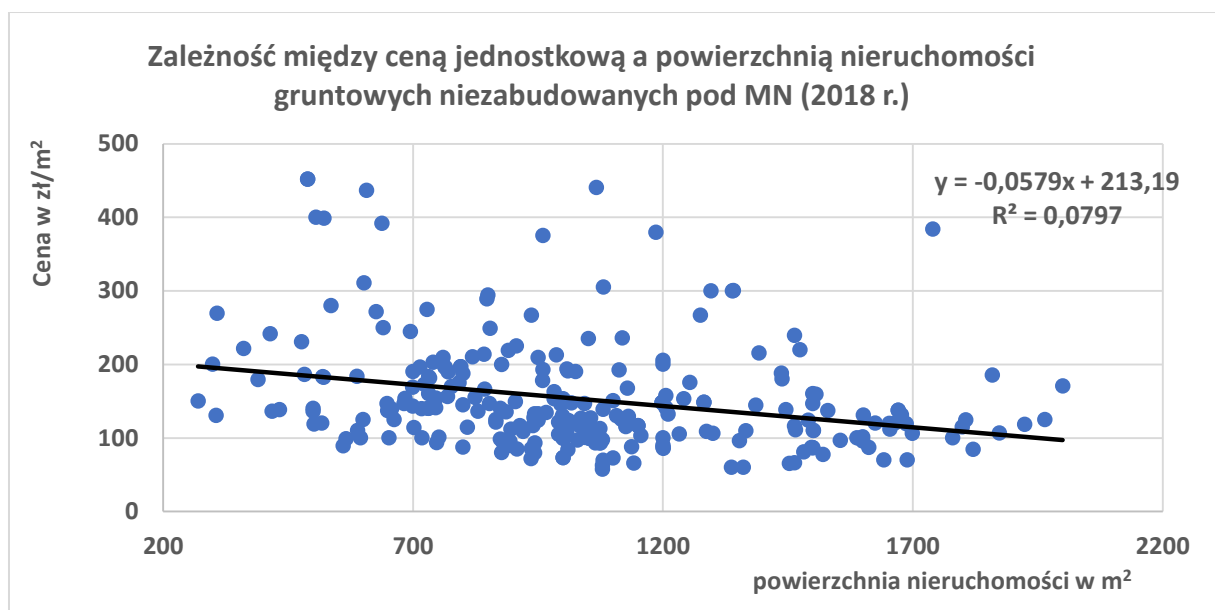
Wykres 3.



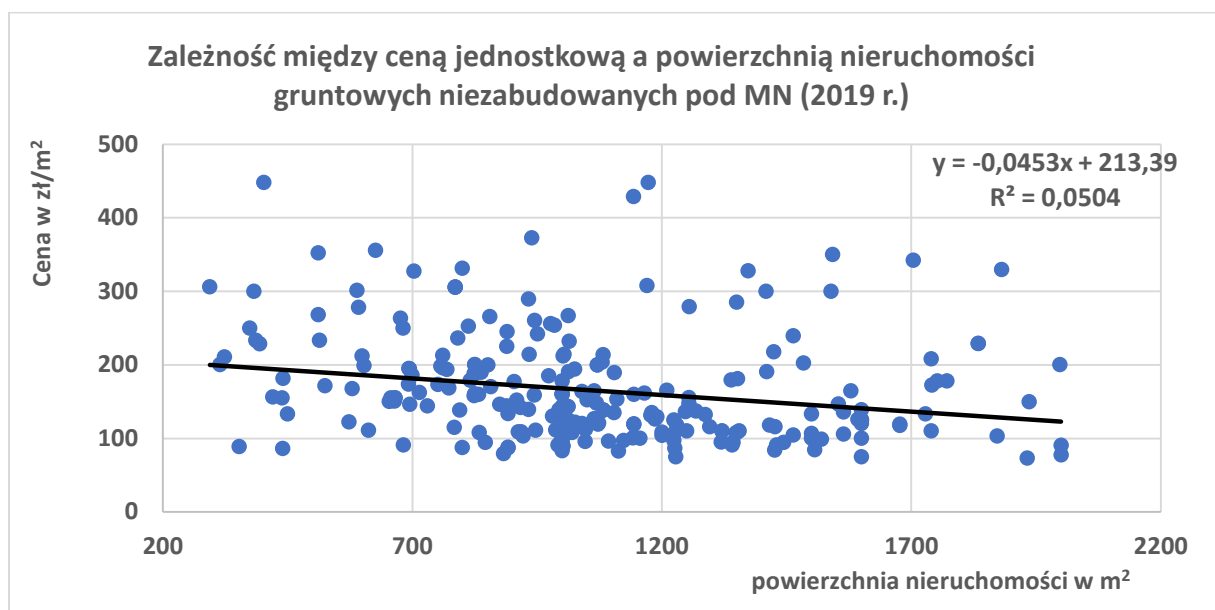
1.1.3. Ceny transakcyjne a powierzchnia gruntu

Jednym z podstawowych atrybutów nieruchomości gruntowych niezabudowanych, który ma wpływ na osiągnięte ceny transakcyjne jest ich powierzchnia. Z wykorzystaniem regresji liniowej zweryfikowano zależność pomiędzy jednostkowymi cenami gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz ich powierzchnią. Wyniki zarówno dla 2018 r. oraz 2019 r. potwierdzają ujemną korelację pomiędzy zmiennymi (wykres 4 i wykres 5). Wraz ze wzrostem powierzchni sprzedawanych nieruchomości gruntowych malała jednostkowa cena transakcyjna. W 2018r. wzrost powierzchni gruntu o 100 m² wiązał się z obniżeniem ceny jednostkowej średnio o 5,79 zł/m². Natomiast w 2019r. wraz ze wzrostem powierzchni gruntu o 100 m² spadek ceny jednostkowej wynosił średnio 4,53 zł/m². Znaczenie powierzchni jako cechy objaśniającej zróżnicowanie cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod MN było jednak ograniczone i zgodnie z wartościami współczynników determinacji wynosiło 8% (2018r.) oraz 5% (2019r.).

Wykres 4.



Wykres 5.

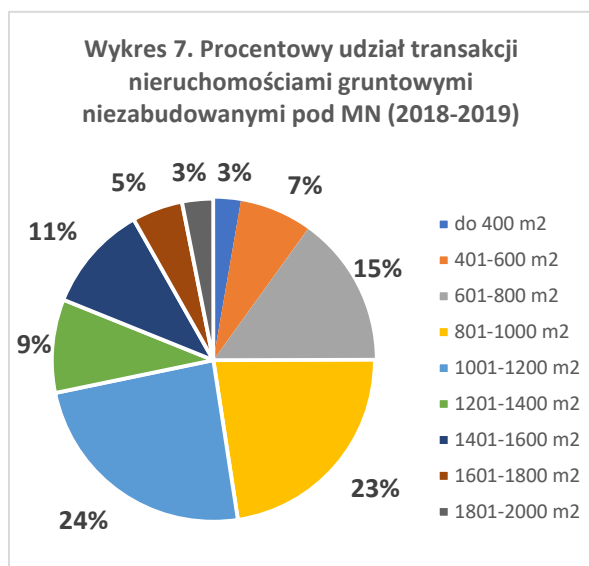
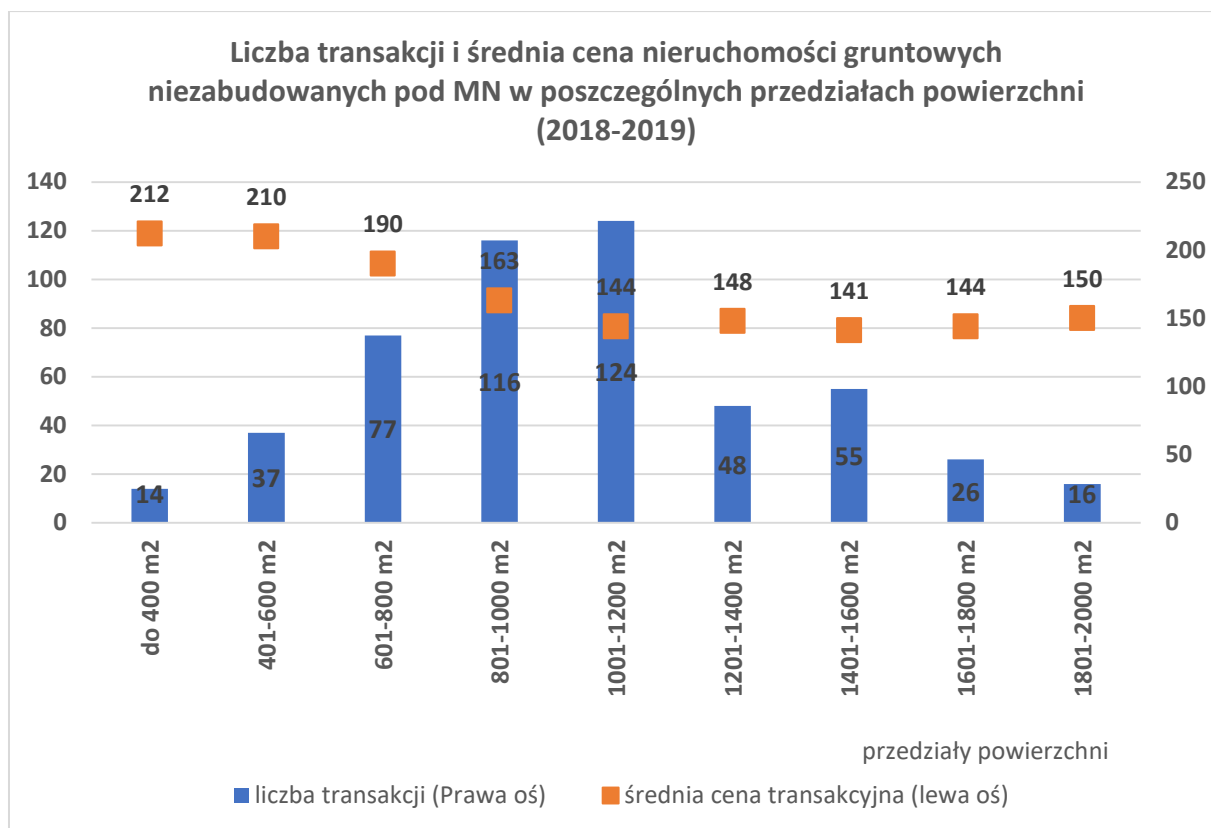


W celu przeprowadzenia pogłębionej analizy zależności między liczbą transakcji, poziomem cen transakcyjnych i powierzchnią gruntów niezabudowanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wyszczególnione zostały poniższe przedziały powierzchni:

- 250 m² – 400 m²
- 401 m² – 600 m²
- 601 m² – 800 m²
- 801 m² – 1000 m²
- 1001 m² – 1200 m²
- 1201 m² – 1400 m²
- 1401 m² – 1600 m²

- 1601 m² – 1800 m²
- 1801 m² – 2000 m²

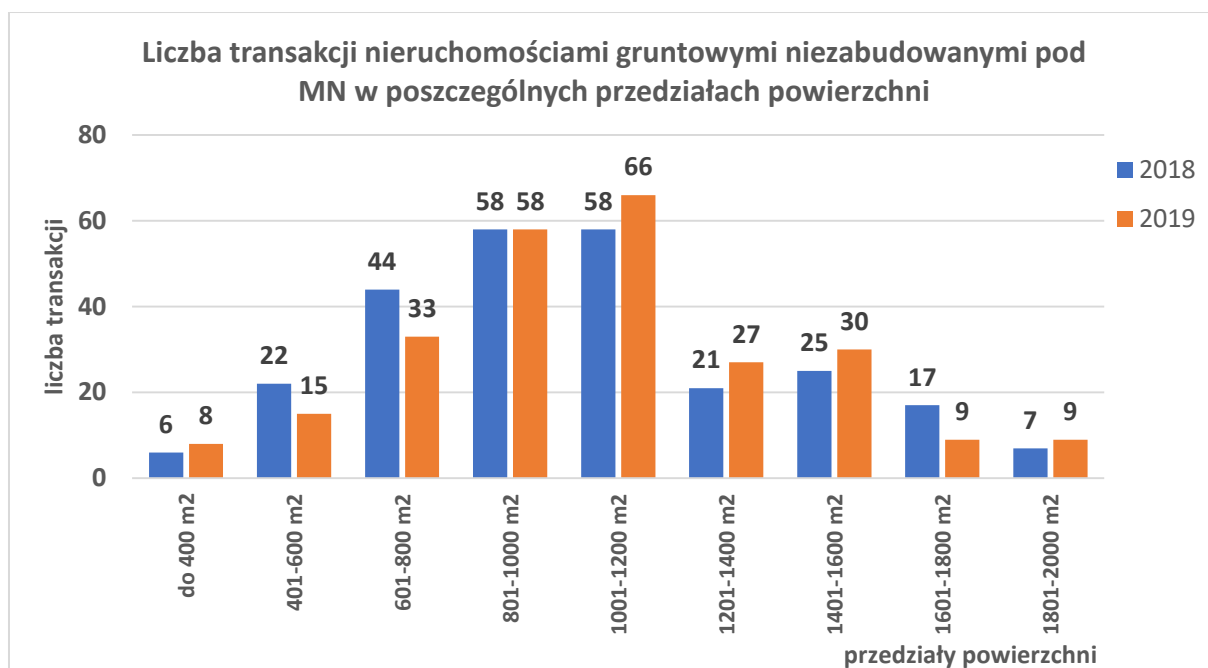
Wykres 6.



Segmentami rynku o największej aktywności transakcyjnej pozostały niezmiennie te o przedziałach powierzchni 801m² - 1000m² oraz 1001m² - 1200m² (wykres 6). Łącznie stanowiły one niemal 50% obrotu gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w Łodzi. Najmniejszą liczbę transakcji odnotowano w segmentach 250m² - 400m² oraz 1601m² - 1800m² i 1801m² - 2000m². Udział wymienionych przedziałów powierzchni w całkowitej liczbie transakcji wyniósł 11% w latach 2018-2019 (wykres 7).

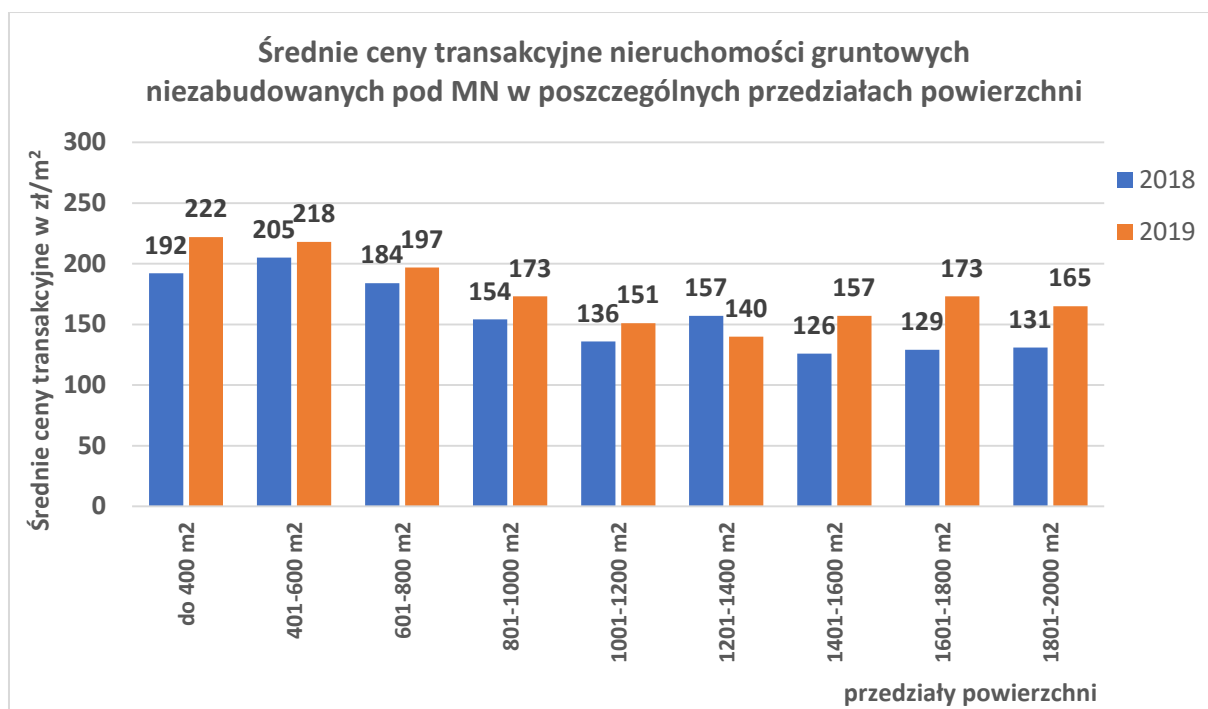
Struktura gruntów niezabudowanych pod MN będących przedmiotem obrotu w poszczególnych latach nie wykazywała znaczących różnic. W poszczególnych przedziałach powierzchni liczba transakcji była podobna. W 2018 r. zrealizowano nieco więcej transakcji gruntami o mniejszej powierzchni z przedziałów: 401m² - 600m² oraz 601m² - 800m² (wykres 8).

Wykres 8.



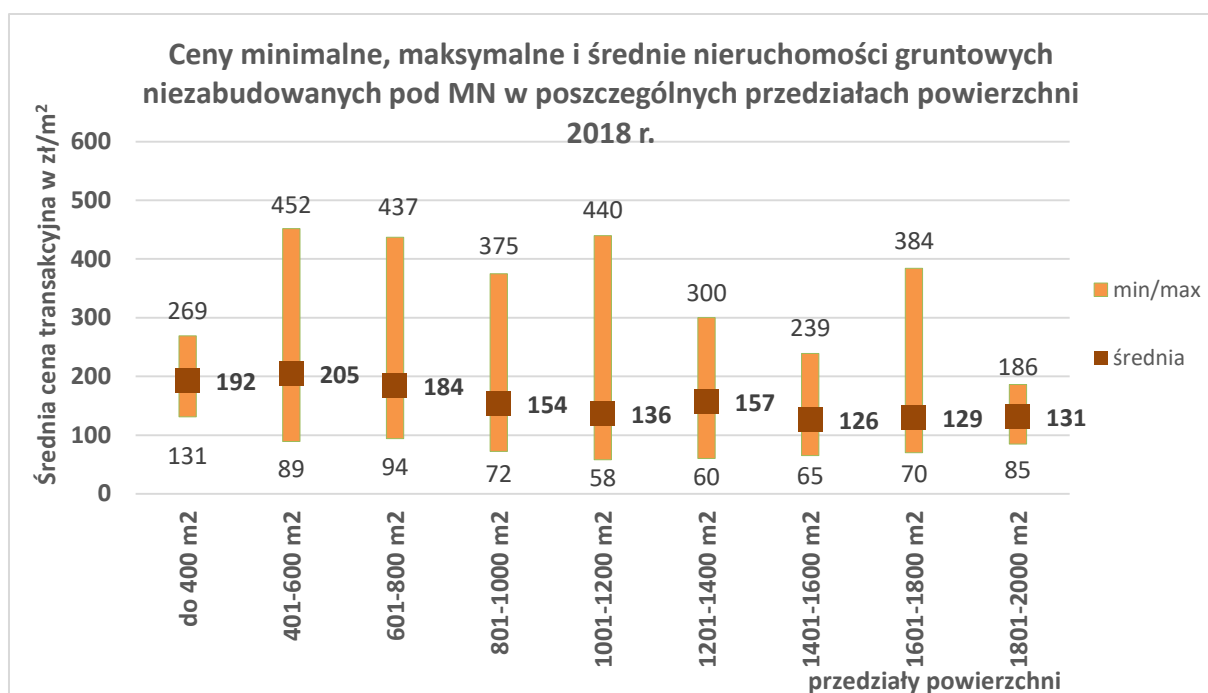
Wyznaczone dla poszczególnych segmentów powierzchniowych średnie ceny transakcyjne potwierdzają generalną tendencję wzrostu cen nieruchomości gruntowych na rynku łódzkim. Poziom cen odnotowany w 2019r. był od 13 zł/m² do 44 zł/m² wyższy od tego, który obserwowany był w roku poprzednim. Jedynie w przedziale 1201m² – 1400m² wystąpiła odwrotna relacja średnich cen transakcyjnych. Zgodnie z wcześniejszymi wnioskami, grunty o większej powierzchni sprzedawane były zazwyczaj po niższej cenie jednostkowej (wykres 9).

Wykres 9.

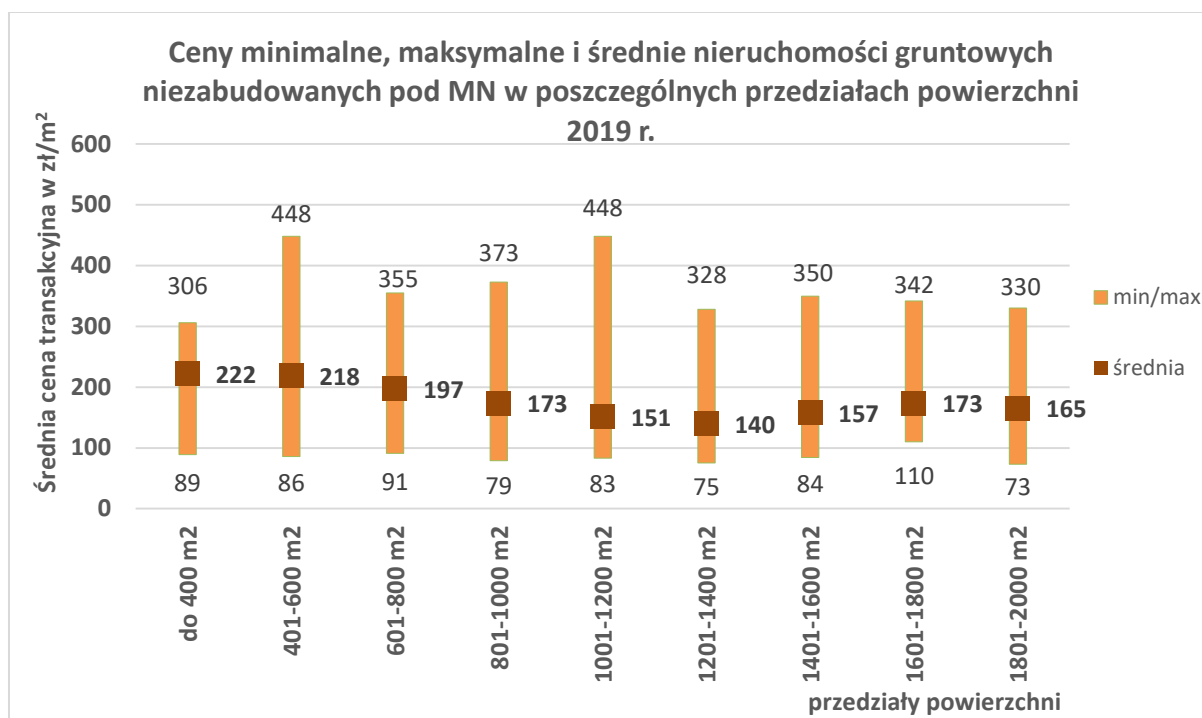


W rozpatrywanym segmencie gruntów niezabudowanych potwierdzić należy duże zróżnicowanie cen transakcyjnych. Rozpiętość cenowa (wyznaczona jako różnica między ceną maksymalną i minimalną) sięgała w wybranych przedziałach powierzchni 360-380 zł/m², co stanowiło ponad dwukrotność średniej ceny transakcyjnej (wykres 10 i 11). Przyczyn tak znaczącego zróżnicowania cen nieruchomości należy upatrywać w ich indywidualnych charakterystykach ze szczególnym uwzględnieniem czynników lokalizacyjnych.

Wykres 10.



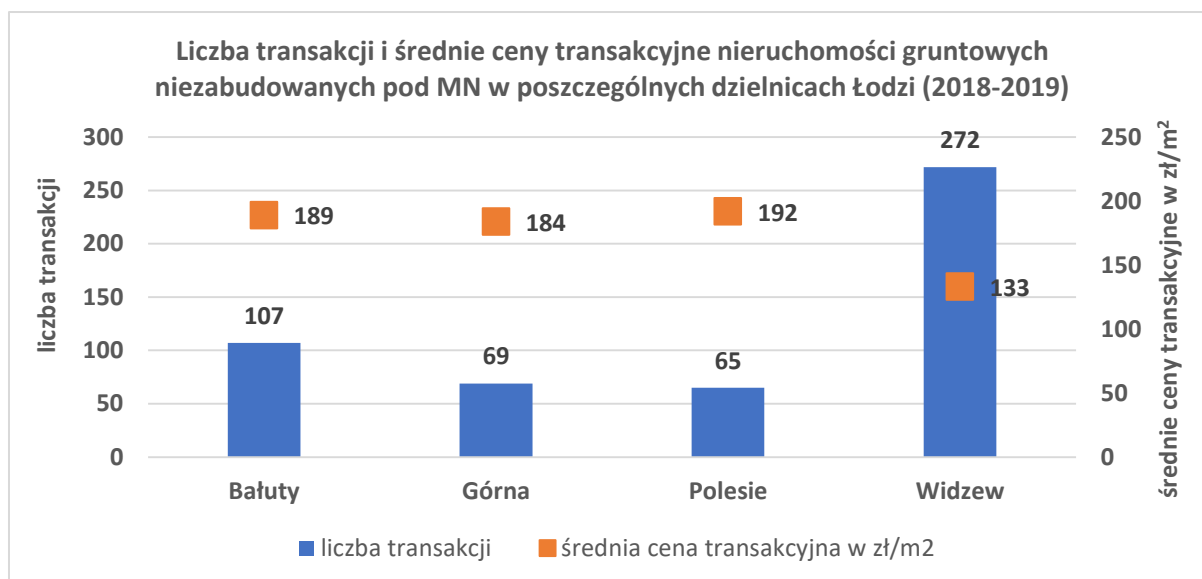
Wykres 11.



1.1.4. Analiza rynku w poszczególnych dzielnicach Łodzi

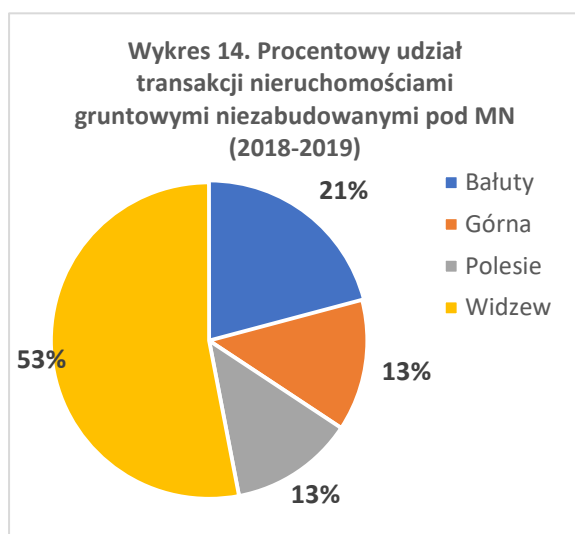
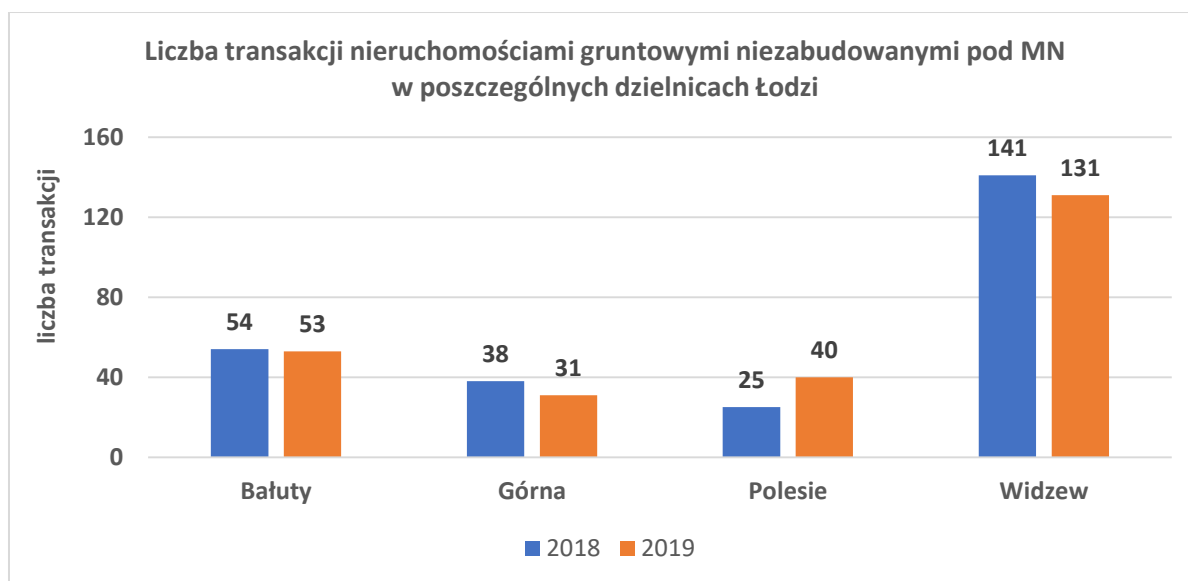
Łódzki rynek gruntów niezabudowanych pod MN zarówno pod względem aktywności transakcyjnej jak i notowanego poziomu cen nie jest jednorodny przestrzennie. W analizie uwzględniono w związku z tym w podstawowym zakresie aspekt lokalizacyjny wprowadzając podział na dzielnice⁴ (wykres 12 i 13).

Wykres 12.



⁴ Pominięcie w analizie dzielnicy Śródmieście wynika z braku transakcji z centralnego obszaru Miasta.

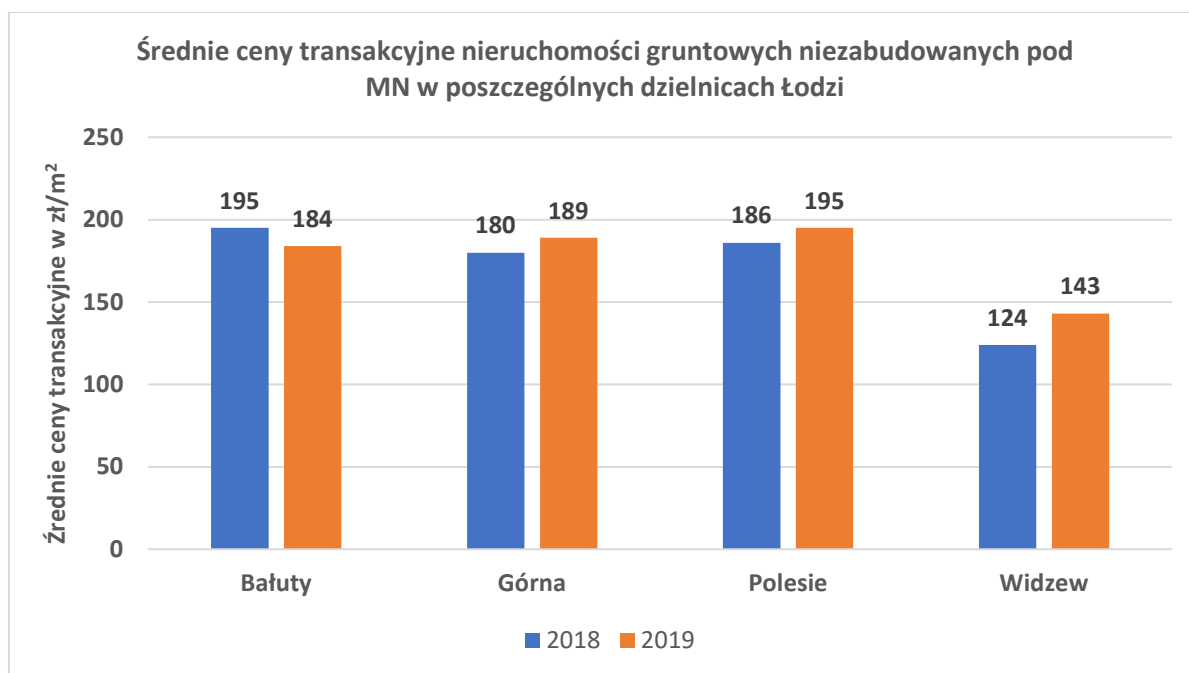
Wykres 13.



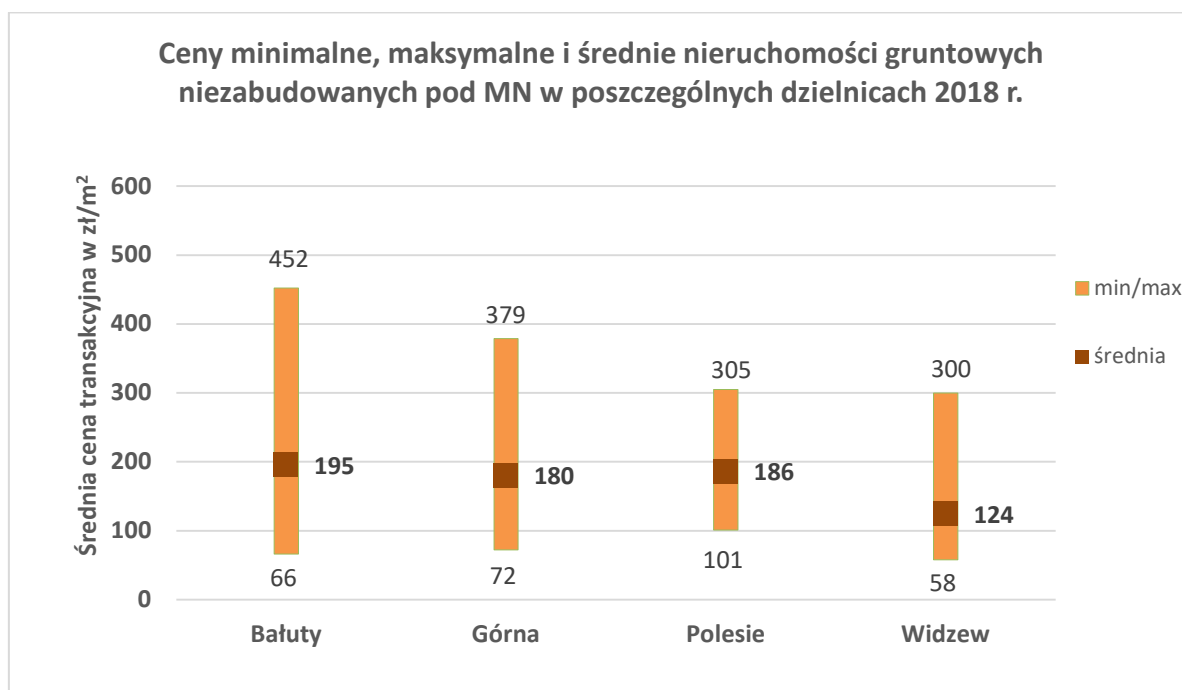
Uwzględniając liczbę transakcji gruntami niezabudowanymi pod MN zarówno w całym okresie badawczym (2018-2019) jak i w poszczególnych latach wyróżnia się przede wszystkim dzielnica Widzew. Jej udział w łącznym obrocie gruntami pod budownictwo jednorodzinne przekraczał 50% (wykres 14). Zdecydowanie mniej transakcji zrealizowano na obszarze Bałut (udział 21%). Udział pozostałych dzielnic w obrocie ogółem wyniósł 13%.

Pewne zależności przestrzenne występują również w odniesieniu do cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Na tle całego Miasta ponownie wyróżnia się dzielnica Widzew z najniższymi jednostkowymi cenami nieruchomości (wykres 15). Widzewskie grunty sprzedawane były po cenach niższych średnio o 30% od cen notowanych w pozostałych dzielnicach Łodzi. Największą rozpiętość cenową, sięgającą poziomu 370-390 zł/m² wykazywały w badanym okresie grunty położone na Bałutach i Górnej. Pozostałe dzielnice charakteryzowały się zdecydowanie niższym zróżnicowaniem cen (wykres 16 i 17).

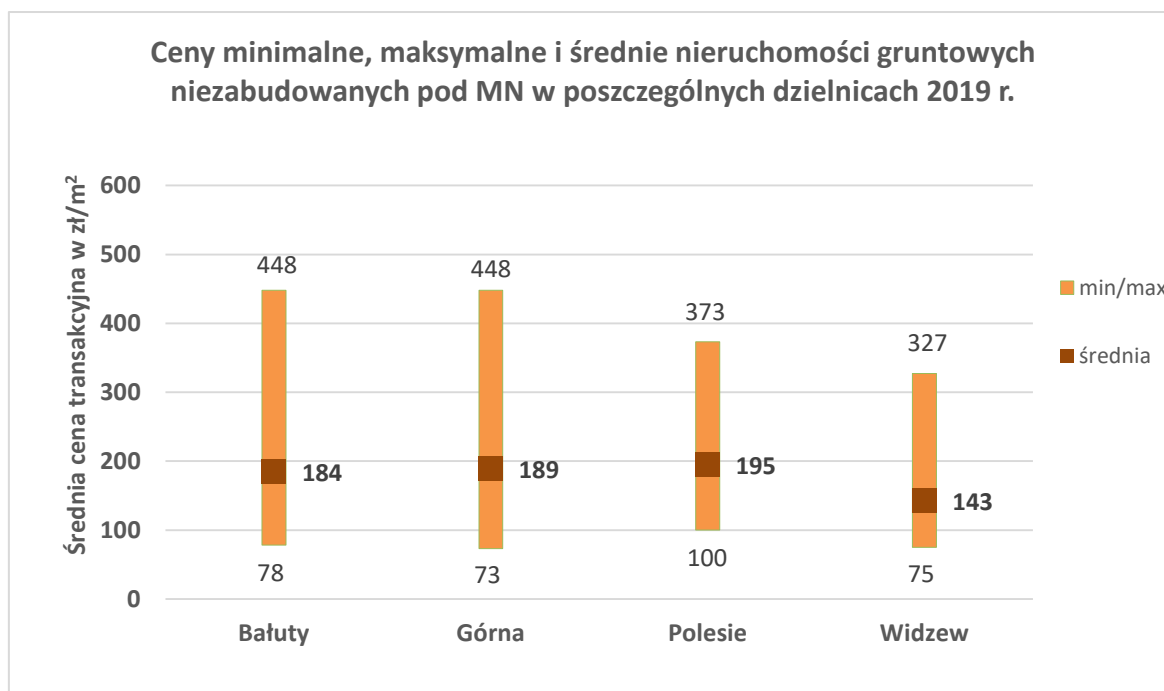
Wykres 15.



Wykres 16.



Wykres 17.

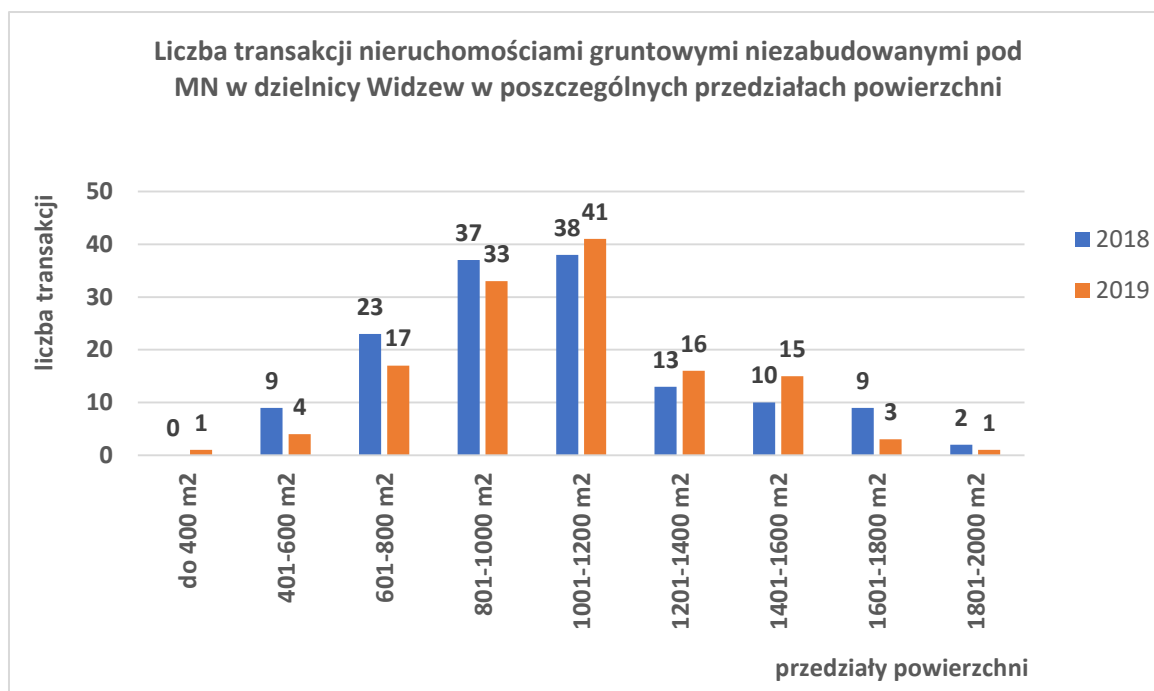


1.1.4.1. Widzew

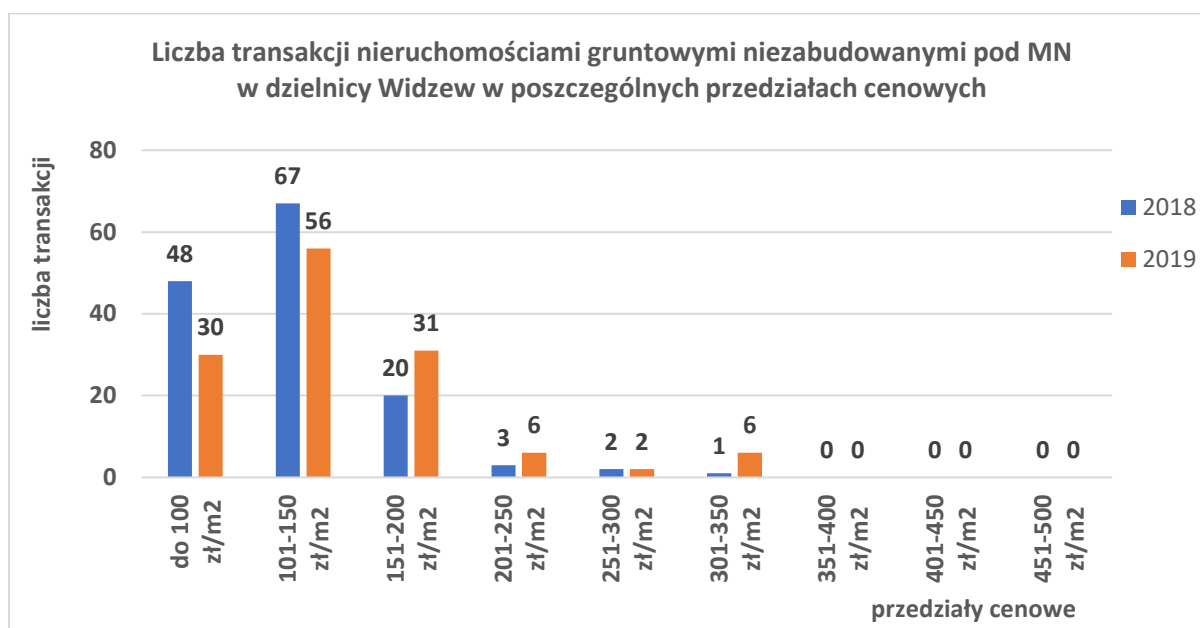
Liczba transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z obszaru Widzewa była w latach 2018-2019 nawet 3-4 krotnie większa niż w pozostałych dzielnicach Łodzi. Niniejszy trend utrzymuje się od wielu lat. Największą popularnością cieszyły się działki o powierzchni z przedziału 801-1000 m² oraz 1001-1200 m² (wykres 18). Zdecydowanie mniejsze znaczenie miały nieruchomości ze skrajnych przedziałów rozkładu (poniżej 600 m² oraz powyżej 1600 m²).

Średni poziom cen transakcyjnych nieruchomości z dzielnicy Widzew wzrósł w latach 2018-2019 o 15,3%. Zdecydowana większość transakcji zrealizowana została po cenach do 200 zł/m². Obrót gruntami droższymi był marginalny i dotyczył przede wszystkim nieruchomości położonych we wschodniej części dzielnicy. Transakcje z ceną powyżej 350 zł/m² w uwzględnionym horyzoncie analizy nie wystąpiły (wykres 19).

Wykres 18.



Wykres 19.

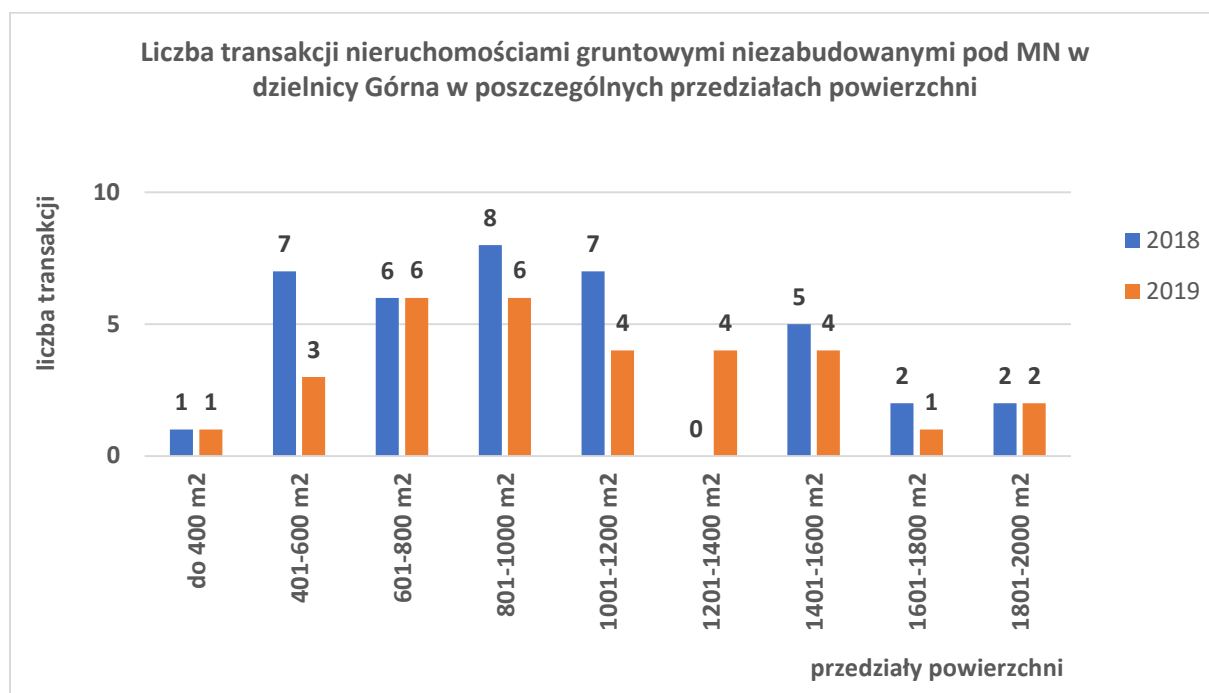


1.1.4.2. Górna

W latach 2018-2019 przeprowadzono 69 transakcji gruntami niezabudowanymi zlokalizowanymi w dzielnicy Górna. Pomimo mniejszej liczby transakcji w 2019r. trudno mówić o wyraźnej tendencji spadkowej. Rozkład transakcji z uwzględnieniem kryterium powierzchni gruntu był bardziej wypłaszczony niż w przypadku dzielnicy Widzew.

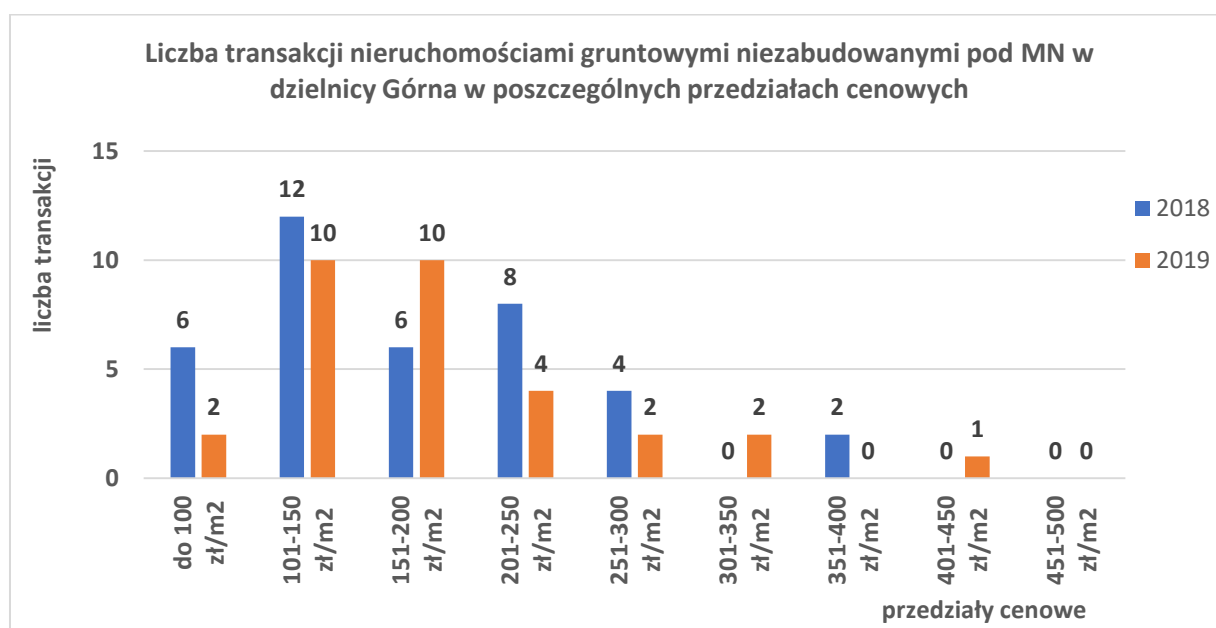
Przedmiotem obrotu były przede wszystkim nieruchomości o powierzchni $601\text{m}^2 - 1200\text{m}^2$, pojawiły się także nieliczne transakcje z górnego przedziału $1801\text{m}^2 - 2000\text{m}^2$ (wykres 20).

Wykres 20.



Średni poziom cen transakcyjnych nieruchomości z dzielnicy Górna wzrósł w latach 2018-2019 o 5%. Dominującymi przedziałami cenowymi były $101-150\text{ zł/m}^2$ oraz $151-200\text{ zł/m}^2$. Transakcje z ceną jednostkową powyżej 300 zł/m^2 były sporadyczne (wykres 21). Charakterystyczna dla dzielnicy Górna była także znacząca rozpiętość cenowa wyznaczona przez ceny minimalne na poziomie $72-73\text{ zł/m}^2$ oraz ceny maksymalne wynoszące 379 zł/m^2 (2018r.) oraz 448 zł/m^2 (2019r.).

Wykres 21.

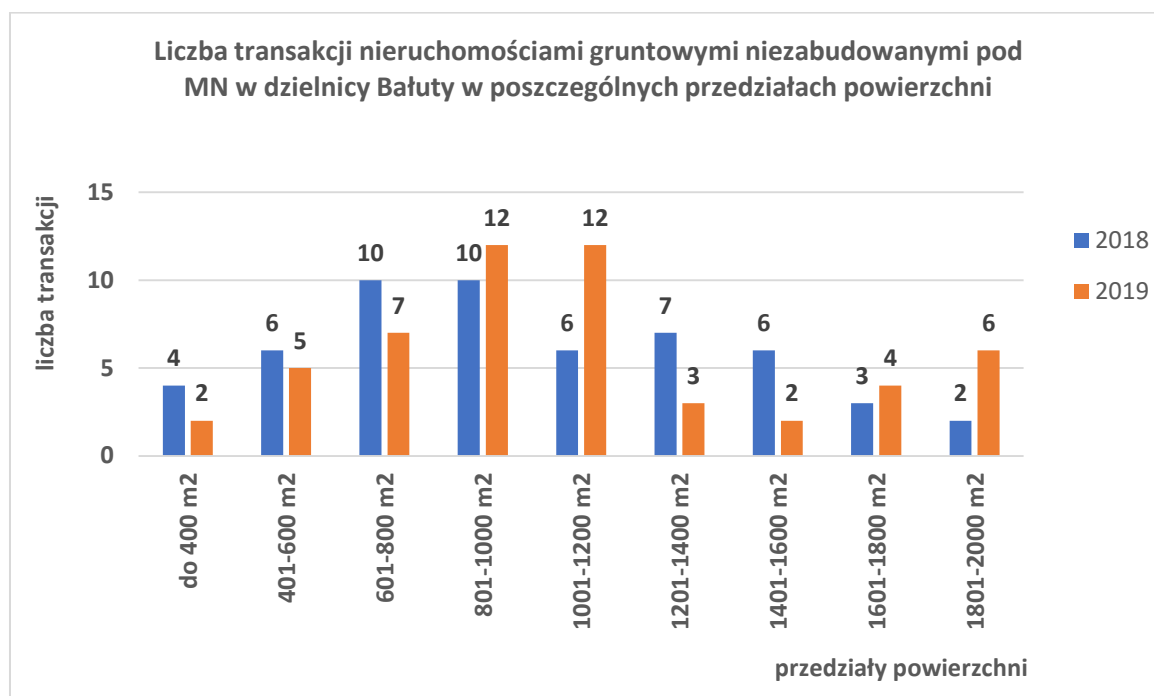


1.1.4.3. Bałuty

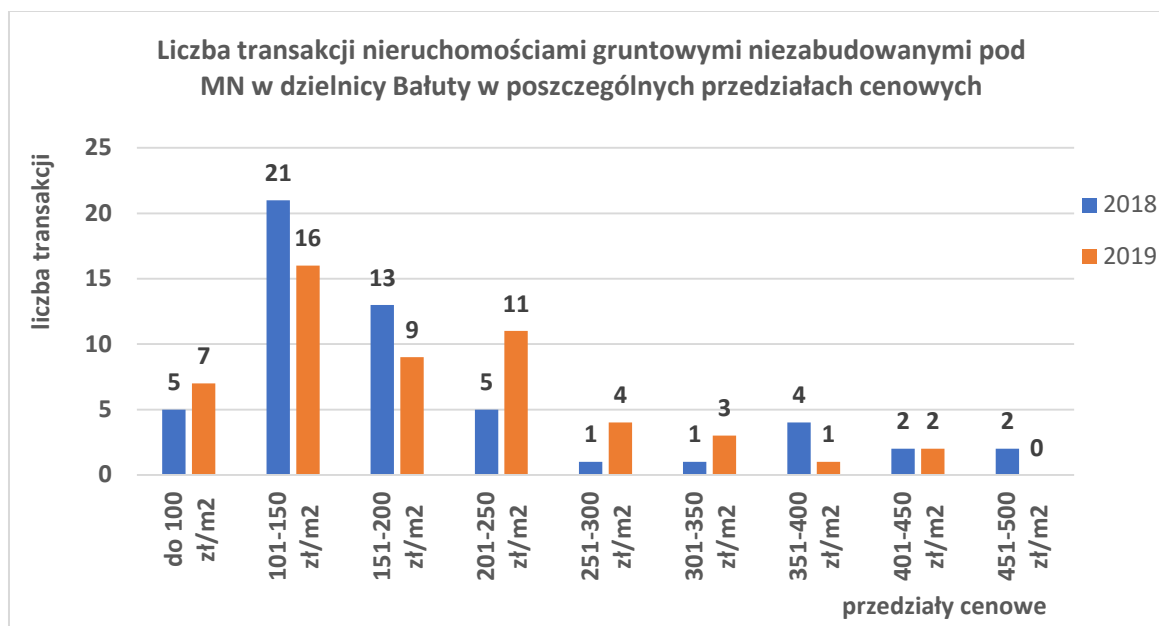
Bałuty obok Widzewa były w latach 2018-2019 drugą najaktywniejszą transakcyjnie dzielnicą Łodzi (łącznie 107 transakcji gruntami niezabudowanymi pod MN). Skala obrotu w poszczególnych latach była podobna (54 transakcje w 2018r. oraz 53 transakcje w 2019r.). Największym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości o powierzchni 801m²-1000m². W porównaniu z pozostałymi dzielnicami na terenie Bałut odnotowano większą liczbę transakcji gruntami o większej powierzchni pow. 1800 m² (wykres 22).

Bałuty to jedyna z dzielnic, dla której średni poziom cen transakcyjnych gruntów spadł w latach 2018-2019 (spadek o 5,6%). W rozkładzie cen wskazać można większą koncentrację transakcji w przedziale 101 zł/m² – 150 zł/m². Grunty z tej lokalizacji charakteryzowały się także znacznym zróżnicowaniem i rozpiętością cen transakcyjnych. Ceny minimalne kształtowały się na poziomie 66-78 zł/m², zaś maksymalne sięgały poziomu 450 zł/m² (wykres 23).

Wykres 22.



Wykres 23.

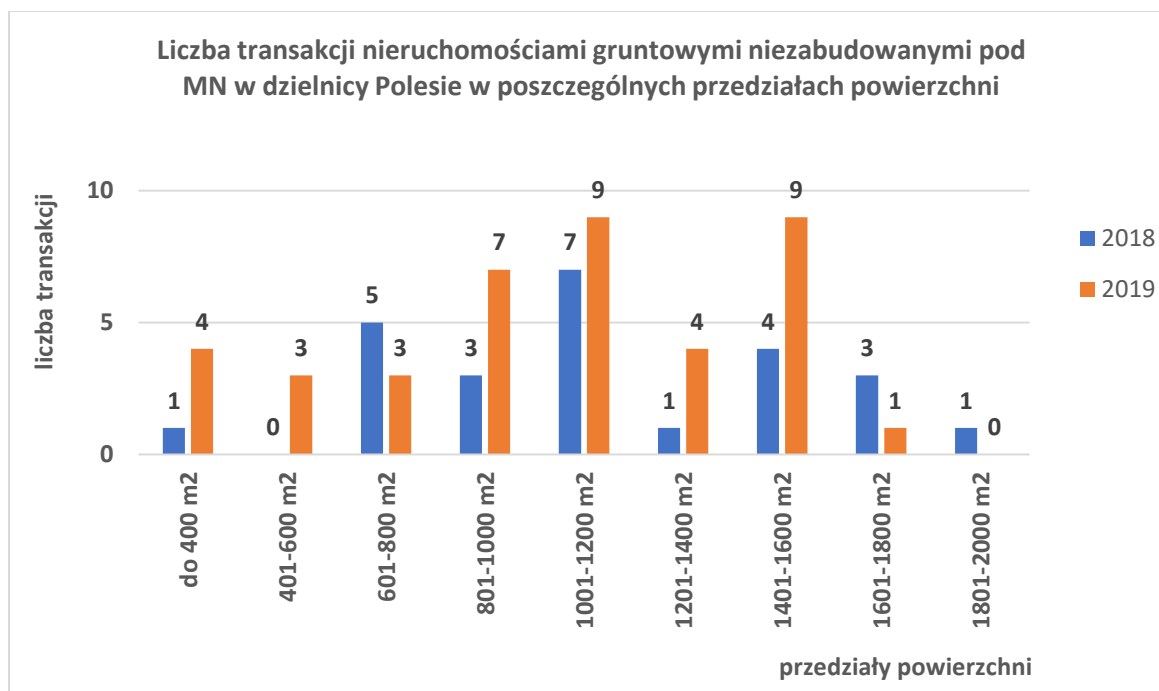


1.1.4.4. Polesie

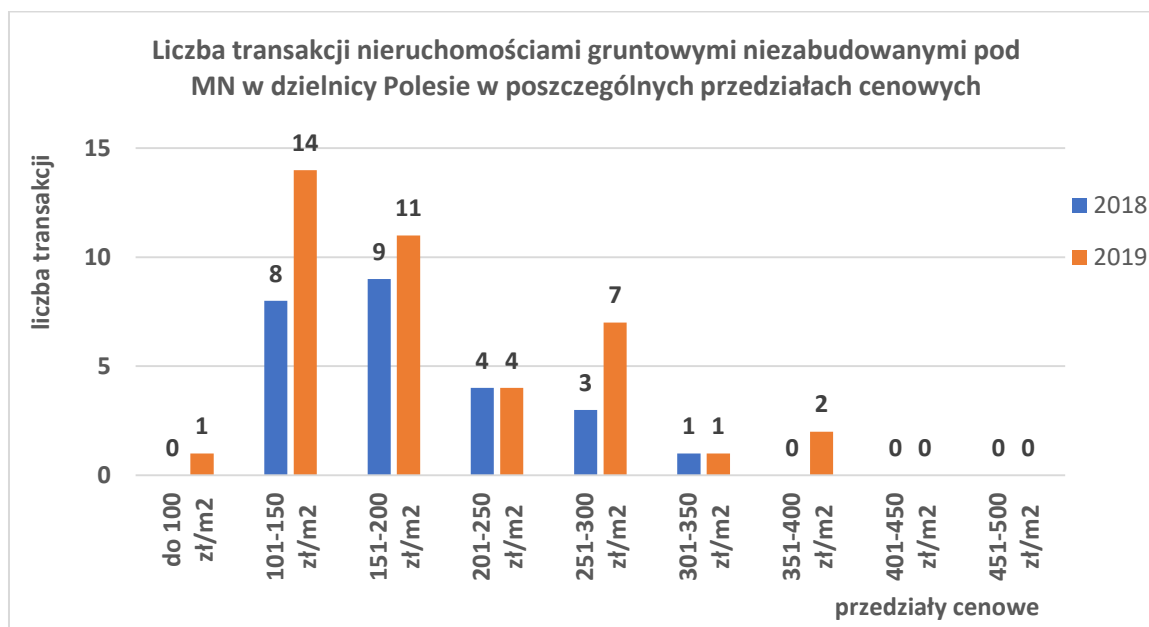
Dzielnica Polesie w przyjętym okresie badawczym odnotowała najmniejszą liczbę transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Łączna liczba zrealizowanych transakcji wyniosła 65, przy czym znacząco wzrosła w 2019r. (40 transakcji względem 25 w roku poprzednim). Najczęściej przedmiotem sprzedaży były grunty o powierzchni 1001-1200 m², jednakże ze względu na małą skalę obrotu trudno wskazać w tym zakresie wyraźne tendencje (wykres 24).

Średni poziom cen transakcyjnych nieruchomości z dzielnicy Polesie wzrósł w latach 2018-2019 o 4,8%. Segmentami cenowymi z największą liczbą transakcji były w tym okresie przedziały 101-150 zł/m² oraz 151-200 zł/m². Grunty z ceną jednostkową poniżej 100 zł/m² jak i powyżej 300 zł/m² stanowiły pojedyncze przypadki (wykres 25). Na tle całego rynku łódzkiego Polesie obok Bałut było jedną z najdroższych dzielnic. Ponadto ceny transakcyjne gruntów z tej lokalizacji charakteryzowały się mniejszym zróżnicowaniem z ceną minimalną wynoszącą 100 zł/m² oraz maksymalną 305 zł/m² (2018r.) i 373 zł/m² (2019r.)

Wykres 24.



Wykres 25.



1.1.5. Podsumowanie

- W latach 2018-2019 aktywność transakcyjna łódzkiego rynku gruntów niezabudowanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w segmencie 250-2000 m² kształtowała się na podobnym poziomie (średnio 255-260 transakcji rocznie);

- Przedmiotem obrotu były najczęściej grunty o powierzchni 801m^2 - 1200m^2 , z cenami transakcyjnymi na poziomie 100zł/m^2 - 150zł/m^2 ;
- Dla przedmiotowego segmentu nieruchomości zidentyfikowano umiarkowany trend wzrostowy cen szacowany na poziomie $9,4\text{ zł/m}^2$ rocznie;
- W dzielnicach Górna, Polesie oraz Widzew odnotowano wzrost cen nieruchomości od 5% do 15%. Jedynie w przypadku Bałut wystąpiła tendencja spadkowa cen wynosząca – 5,6%;
- Największa liczba transakcji dotyczyła gruntów zlokalizowanych na obszarze Widzewa (53% udział w całkowitym obrocie w latach 2018-2019), najmniejszą aktywnością transakcyjną charakteryzowały się natomiast dzielnice Górna i Polesie (każda z 13% udziałem w ogóle zrealizowanych transakcji).

1.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE JEDNORODZINNE W PRZEDZIALE POWIERZCHNI POWYŻEJ 2000 m^2

1.2.1. Wprowadzenie

Analizą objęto grunty niezabudowane o powierzchni pow. 2000 m^2 , których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na nich zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W szczególności były to:

- Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- Grunty położone na terenach nie objętych obowiązującym mpzp, dla których zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazują na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) lub zabudowę rezydencjalną (MR).

W analizie pominięto grunty oznaczone w studium jako tereny zielone lub tereny rolne, położone w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, dla których istnieje możliwość uzyskania decyzji WZ umożliwiającej zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Zgodnie z procedurą przedstawioną w punkcie 1.1.1. z bazy transakcji wyeliminowano obserwacje nietypowe z cenami spoza przedziału wyznaczonego jako $(\bar{X} - S; \bar{X} + 3 \cdot S)$. W segmencie gruntów o powierzchni pow. 2000 m^2 usunięto z bazy nieruchomości o cenie transakcyjnej poniżej 41 zł/m^2 i powyżej 353 zł/m^2 dla 2018r., oraz nieruchomości o cenie poniżej 44 zł/m^2 i powyżej 345 zł/m^2 dla 2019r. Ponadto wyeliminowano transakcje dotyczące prawa użytkowania wieczystego gruntu (2 transakcje). W finalnej wersji bazy uwzględniono 99 transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o powierzchni pow. 2000 m^2 .

1.2.2. Podstawowe charakterystyki

Podstawowe dane statystyczne dotyczące aktywności transakcyjnej i średnich cen na przedmiotowym rynku gruntów przedstawiono w tab. 2.

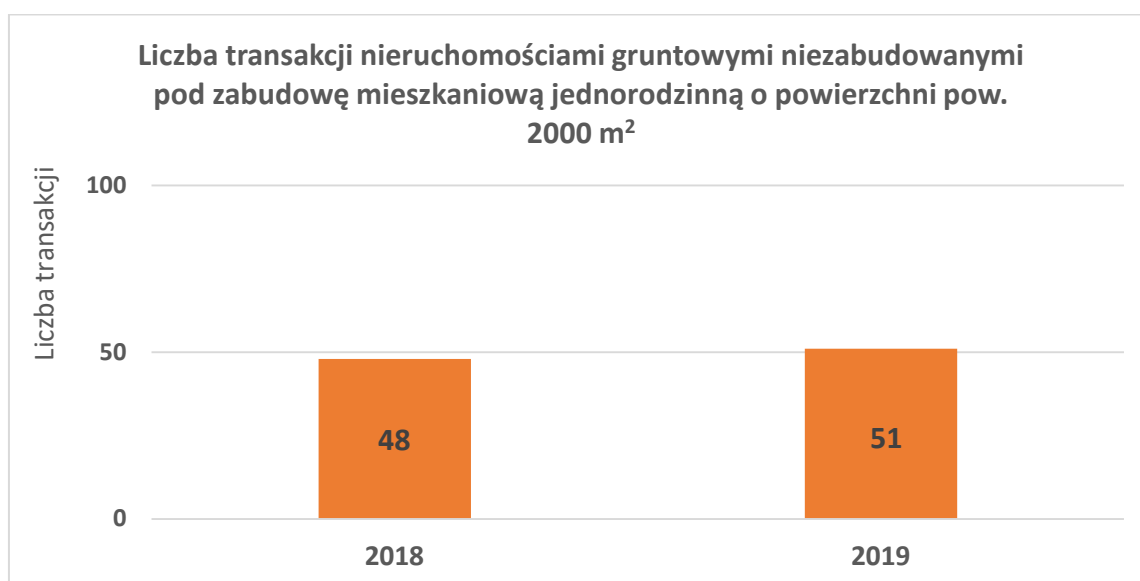
Tab. 2. Statystyki opisowe cen nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o powierzchni powyżej 2000m²

Tabela nr 2.

Charakterystyka	Okres analizy		
	2018-2019	2018	2019
Liczba transakcji uwzględnionych w analizie	99	48	51
Statystyki dotyczące cen transakcyjnych:			
Średnia arytmetyczna [w zł/m ²]	119	119	119
Mediana [w zł/m ²]	110	110	110
C min [w zł/m ²]	42	42	47
C max [w zł/m ²]	343	310	343
Odchylenie standardowe [w zł/m ²]	55	50	59
Współczynnik skośności	1,43	1,15	1,60
Kurtoza	3,10	2,93	3,31

Liczba zrealizowanych w latach 2018-2019 transakcji gruntami niezabudowanymi pod MN o powierzchni pow. 2000 m² nie podlegała silniejszym wahaniom i oscylowała na poziomie 50 transakcji rocznie. Był to zatem poziom zbliżony do tego, który odnotowano w 2016r. Dla porównania w 2017r. przedmiotem sprzedaży było 35 nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

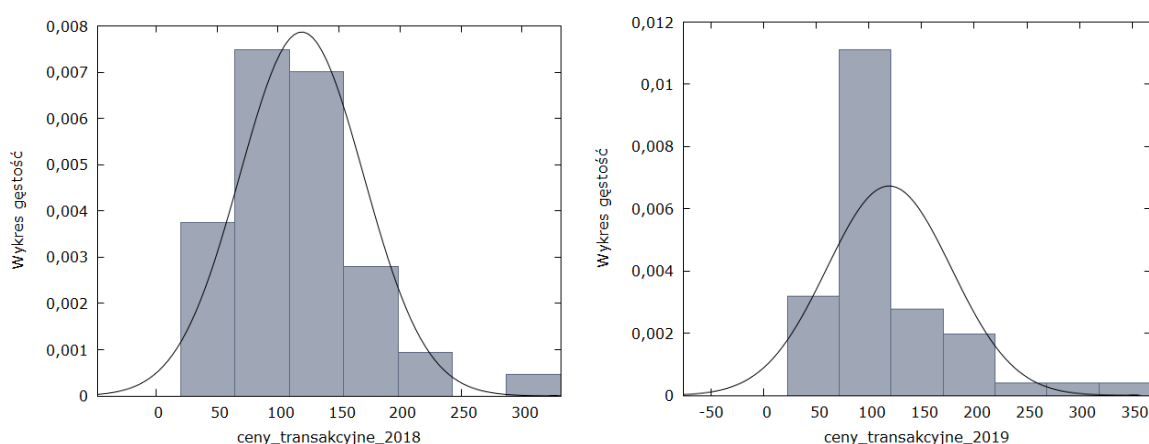
Wykres 26.



W segmencie gruntów niezabudowanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o powierzchni pow. 2000 m² nie odnotowano istotnej zmiany średniego poziomu cen transakcyjnych. Zarówno w 2018 r. oraz 2019 r. kształtował się on na poziomie 119 zł/m². Mediana cen była niższa od średniej i wyniosła w całym okresie 110 zł/m². Zróżnicowanie cen mierzone odchyleniem standardowym było nieco wyższe w 2019r. (59 zł/m²) niż w roku poprzednim (50 zł/m²). Rozkłady cen transakcyjnych wskazują na ich asymetrię prawostronną z większą koncentracją transakcji z cenami poniżej średniej arytmetycznej (zauważalne jest to zwłaszcza w 2019r.). Empiryczne rozkłady cen odbiegają od wzorcowego rozkładu normalnego (wykres 27).

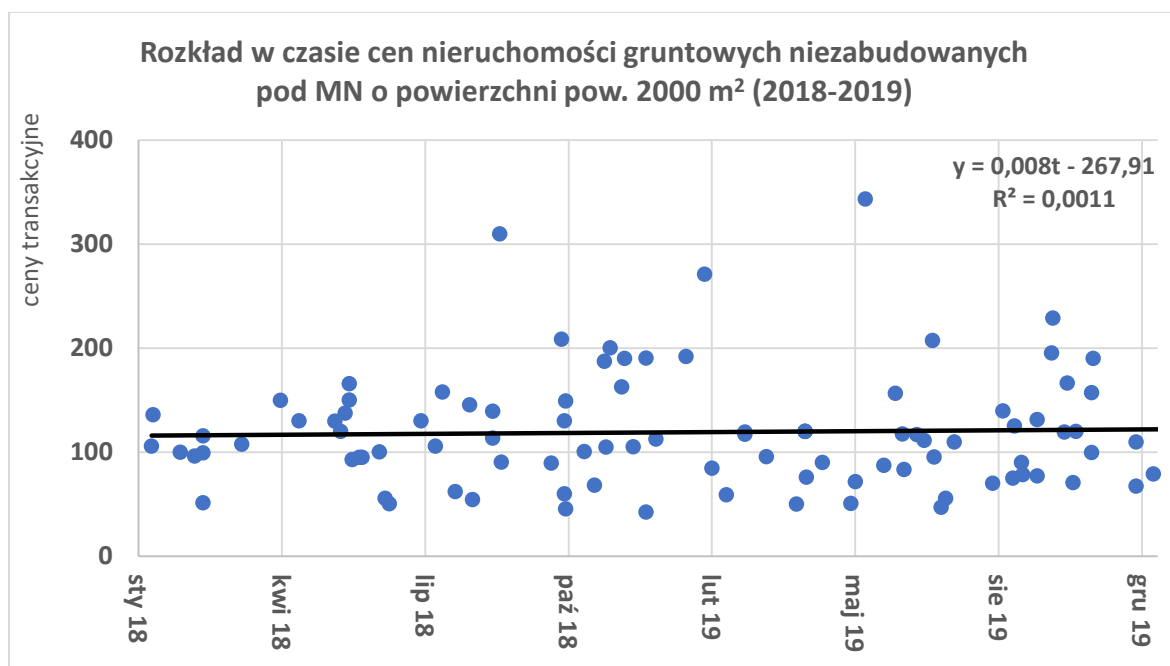
Wykres 27.

Empiryczny rozkład cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod MN



Oszacowany dla lat 2018-2019 trend liniowy ze statystycznie nieistotnym współczynnikiem kierunkowym (0,008) dodatkowo potwierdza stabilny poziom cen rynkowych. Mało istotną rolę czynnika czasu w objaśnieniu zmienności cen transakcyjnych określa niemal zerowa wartość współczynnika determinacji (wykres 28). Należy zatem stwierdzić, iż empiryczne zróżnicowanie cen stanowiło konsekwencję ilościowych i jakościowych cech nieruchomości, będących przedmiotem obrotu w przyjętym horyzoncie analizy.

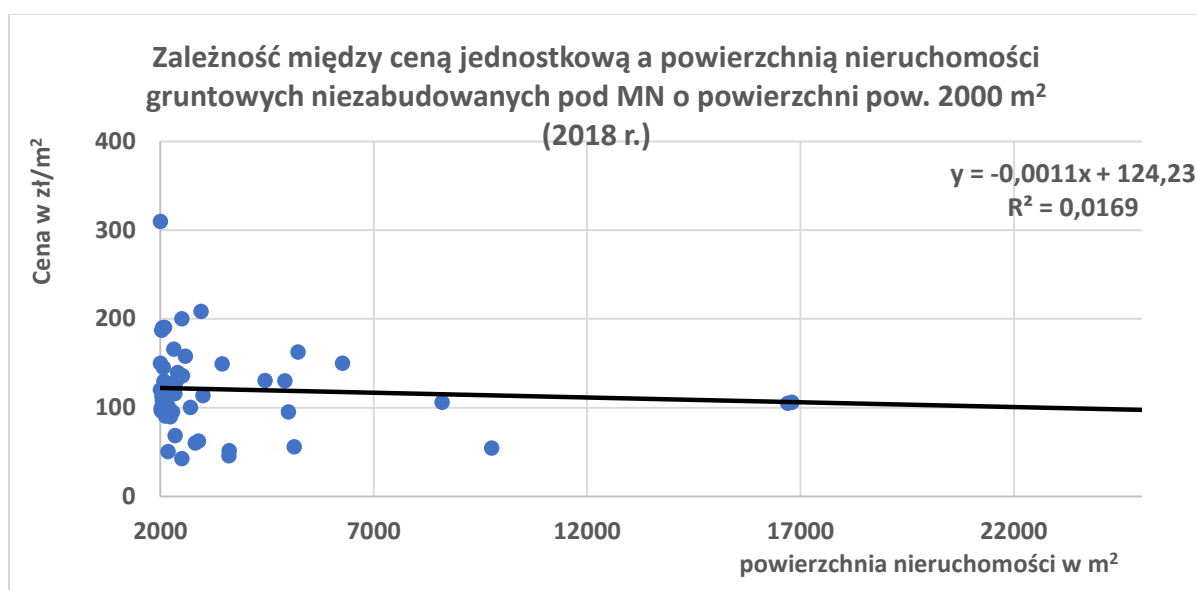
Wykres 28.



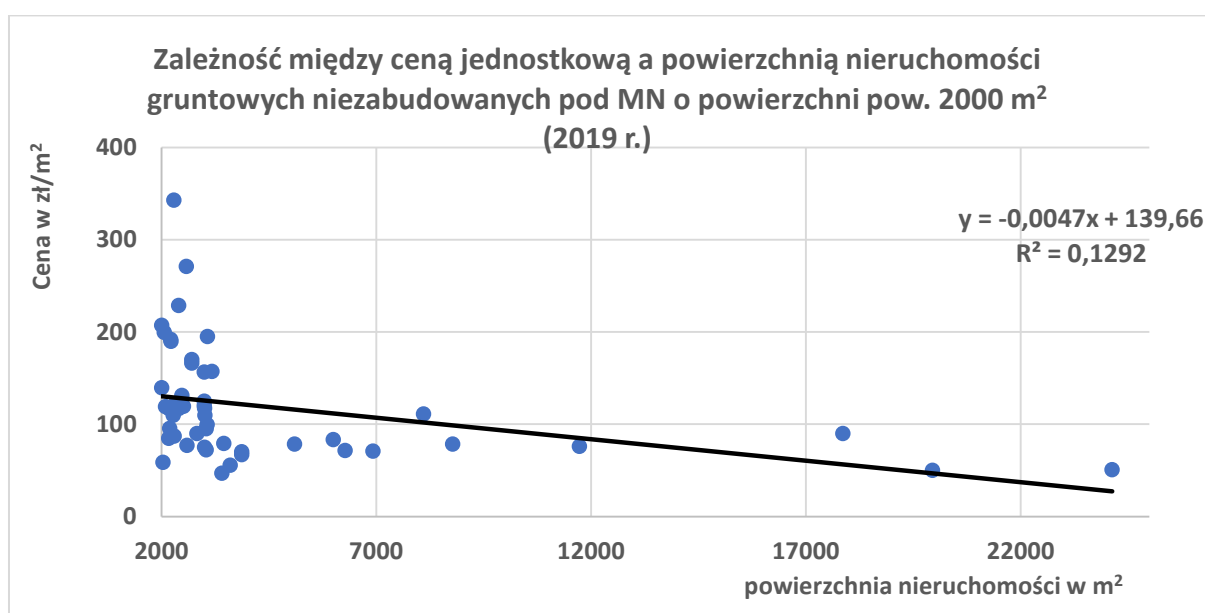
1.2.3. Ceny transakcyjne a powierzchnia gruntu

Podobnie jak w pierwszej części opracowania także dla gruntów niezabudowanych pod MN o powierzchni pow. 2000 m² zweryfikowano zależność między powierzchnią sprzedanych nieruchomości a poziomem cen transakcyjnych. Oszacowane regresje liniowe potwierdzają ujemną lecz niską korelację pomiędzy zmiennymi (wykres 29). Zgodnie z uzyskanymi wynikami wraz ze wzrostem powierzchni nieruchomości o 1000 m² ich cena jednostkowa była niższa średnio o 1,1 zł/m² (dane dla 2018r.) lub 4,7 zł/m² (dane dla 2019r.). W interpretacji wyników należy jednak mieć na uwadze, iż przedmiotowy segment gruntów jest znacząco zróżnicowany. Przedmiotem sprzedaży były bowiem zarówno grunty o powierzchni nieznacznie przekraczającej 2000 m² jak i o powierzchni 40 000 m². Tak duże różnice obciążają wnioskowanie statystyczne.

Wykres 29.



Wykres 30.

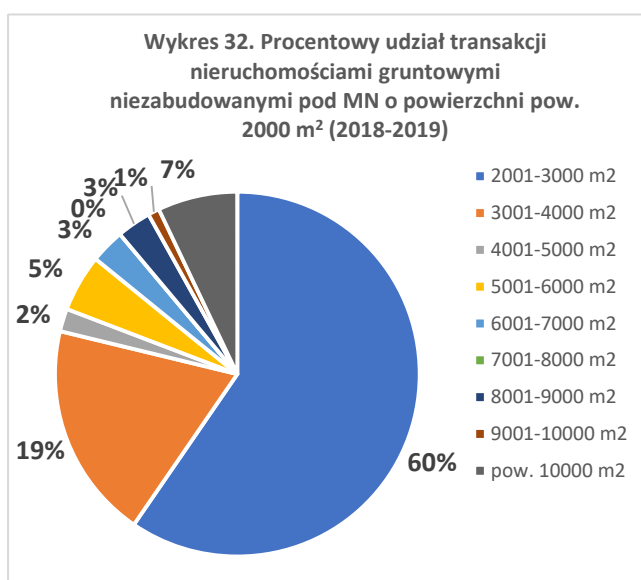
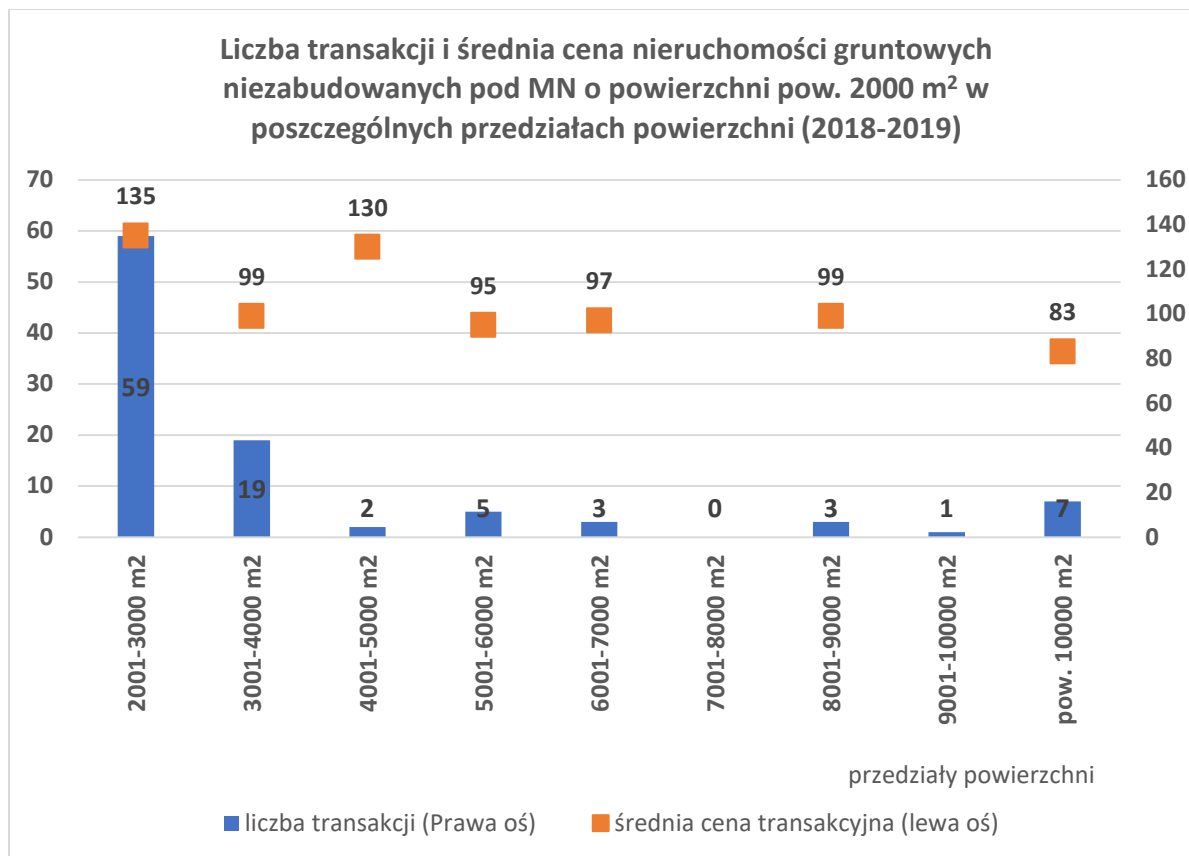


W celu przeprowadzenia pogłębionej analizy zależności między liczbą transakcji, poziomem cen transakcyjnych i powierzchnią gruntów niezabudowanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wyszczególnione zostały poniższe przedziały powierzchni:

- 2000 m² – 3000 m²
- 3001 m² – 4000 m²
- 4001 m² – 5000 m²
- 5001 m² – 6000 m²
- 6001 m² – 7000 m²
- 7001 m² – 8000 m²

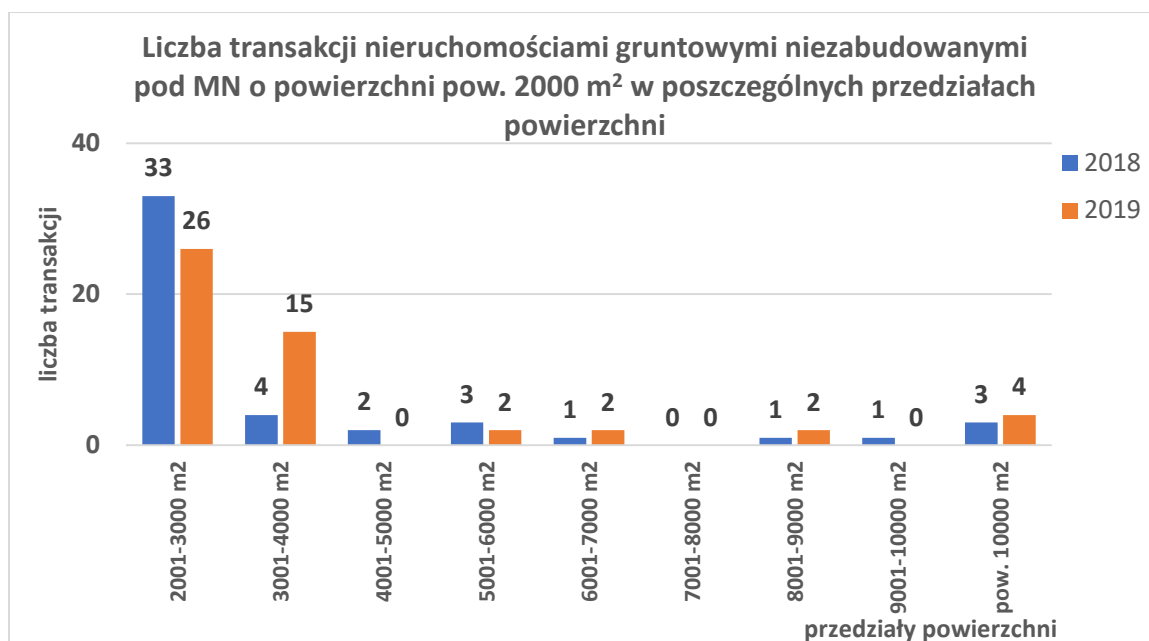
- 8001 m² – 9000 m²
- 9001 m² – 10 000 m²
- powyżej 10 000 m²

Wykres 31.



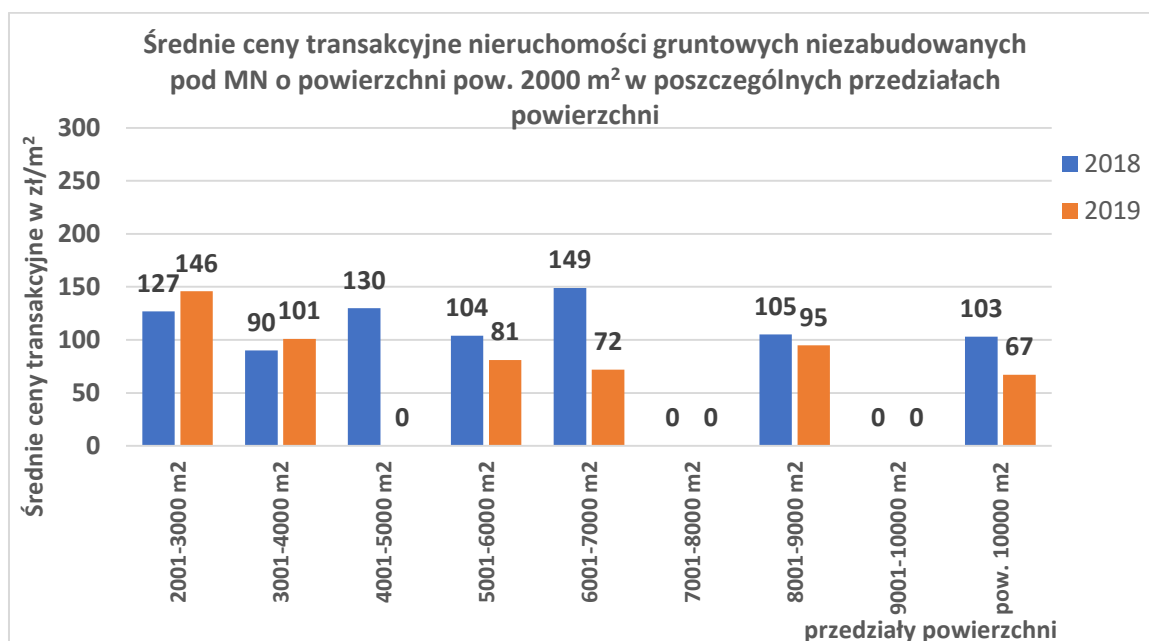
W badanym okresie analogicznie jak w poprzednich latach największym zainteresowaniem wśród kupujących cieszyły się grunty o powierzchni z przedziału 2000m²-3000m². Ich udział w łącznym obrocie rynkowym wyniósł 60% (wykres 32). Wyraźnie mniej transakcji odnotowano w segmencie gruntów o powierzchni 3001m²-4000m², przy czym zasadnicza ich część miała miejsce w 2019r. (wykres 33). Transakcje gruntami ponad 4000m² były sporadyczne, a ich udział w obrocie rynkowym nieznacznie przekroczył 20%.

Wykres 33.



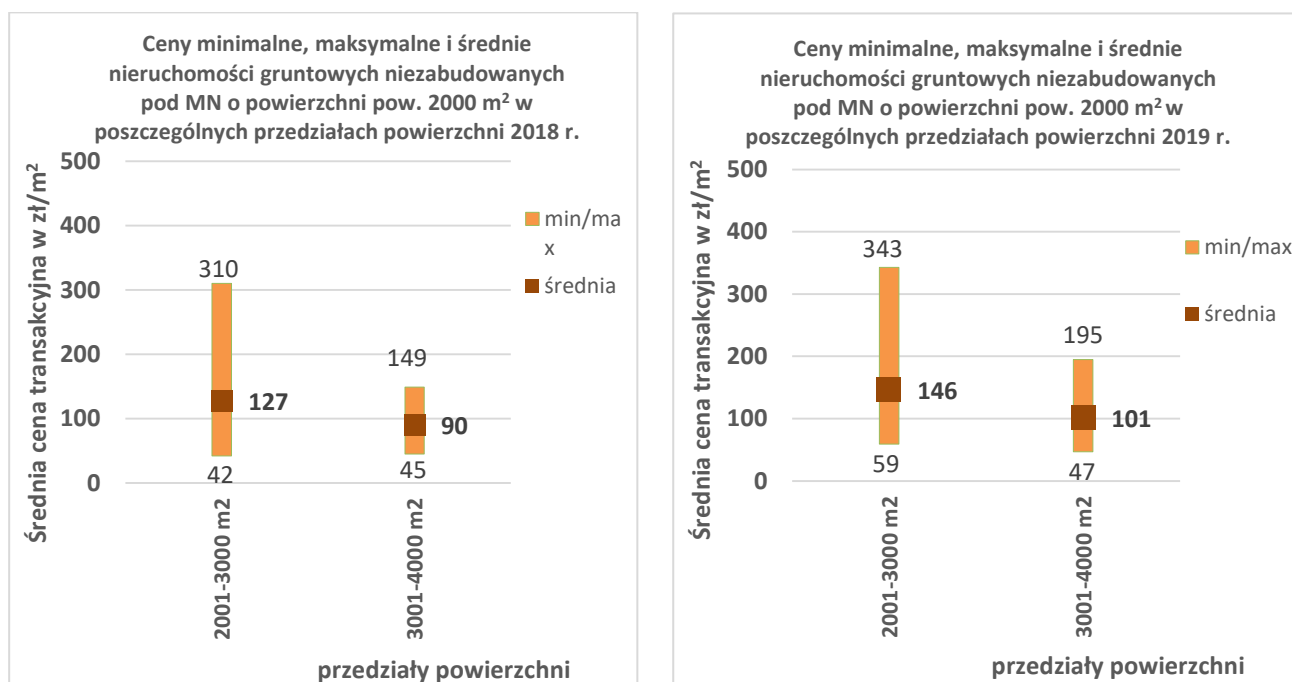
W latach 2018-2019 trudno mówić o wyraźnym trendzie zmian cen w poszczególnych przedziałach powierzchni przedmiotowego segmentu nieruchomości. Mała skala obrotu, zwłaszcza w przypadku gruntów o dużym areale sprawia, iż nawet pojedyncze transakcje znacząco wpływały na średni poziom cen w wyodrębnionych przedziałach powierzchniowych. Zauważyć można słabą tendencję do spadku cen jednostkowych gruntów wraz ze wzrostem ich powierzchni.

Wykres 34.



W przypadku dwóch pierwszych przedziałów powierzchni z największą liczbą transakcji, średni poziom cen gruntów zauważalnie wzrósł. W przedziale 2001m²-3000m² przeciętna cena transakcyjna była wyższa o 19 zł/m² względem jej poziomu z roku poprzedniego, natomiast w przedziale 3001m²-4000m² o 11 zł/m². Grunty z pierwszego przedziału powierzchni wykazywały również większą rozpiętość cenową sięgającą 270zł/m² w pierwszym roku analizy i 280zł/m² w drugim roku (wykres 35).

Wykres 35.

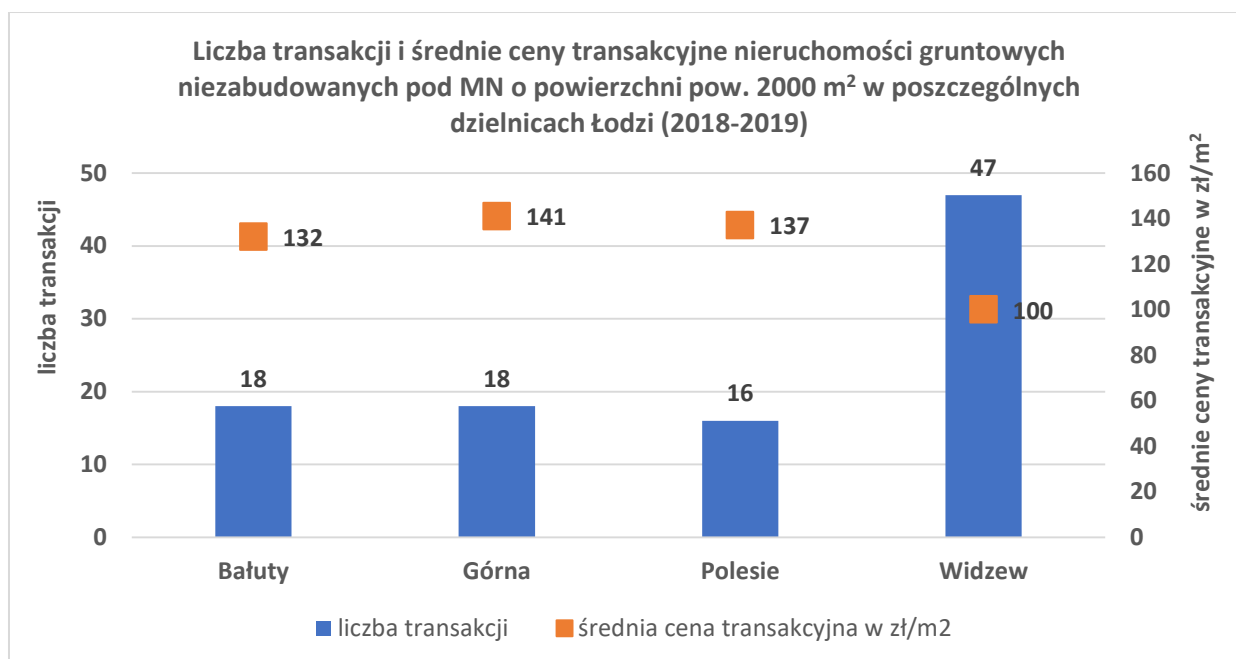


1.2.4. Analiza rynku w podziale na dzielnice Łodzi

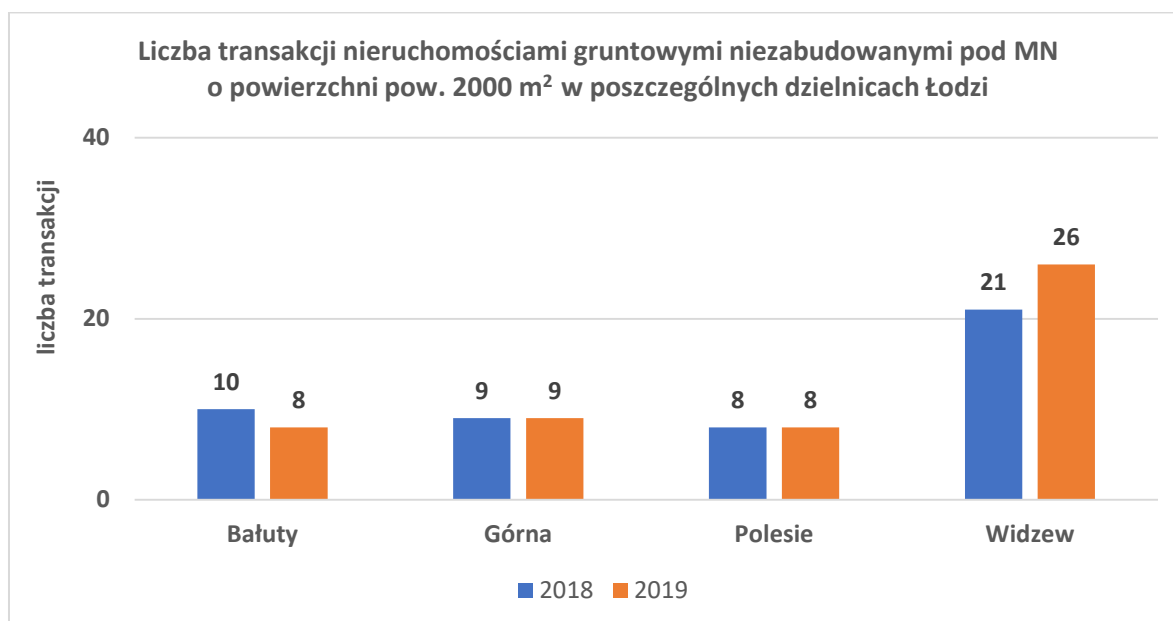
W celu dokładniejszego odwzorowania zmian zachodzących na rynku gruntów pod MN o powierzchni pow. 2000 m² dotychczasowa analiza uzupełniona została o aspekt lokalizacyjny. Aktywność transakcyjna przedmiotowego rynku oraz zmiany średnich cen transakcyjnych gruntów zweryfikowano w podziale na poszczególne dzielnice Łodzi.

Pod względem liczby transakcji na tle całego Miasta wyróżnia się głównie dzielnica Widzew. Gruntów o tej lokalizacji sprzedano 2,5-3 krotnie więcej niż nieruchomości z pozostałych dzielnic (wykres 36). Rozkład transakcji między poszczególnymi dzielnicami nie zmienił się istotnie w badanych latach. W dzielnicach Bałuty, Górna i Polesie przedmiotem sprzedaży było do 10 nieruchomości, natomiast na obszarze Widzewa ponad 20 nieruchomości (wykres 37).

Wykres 36.

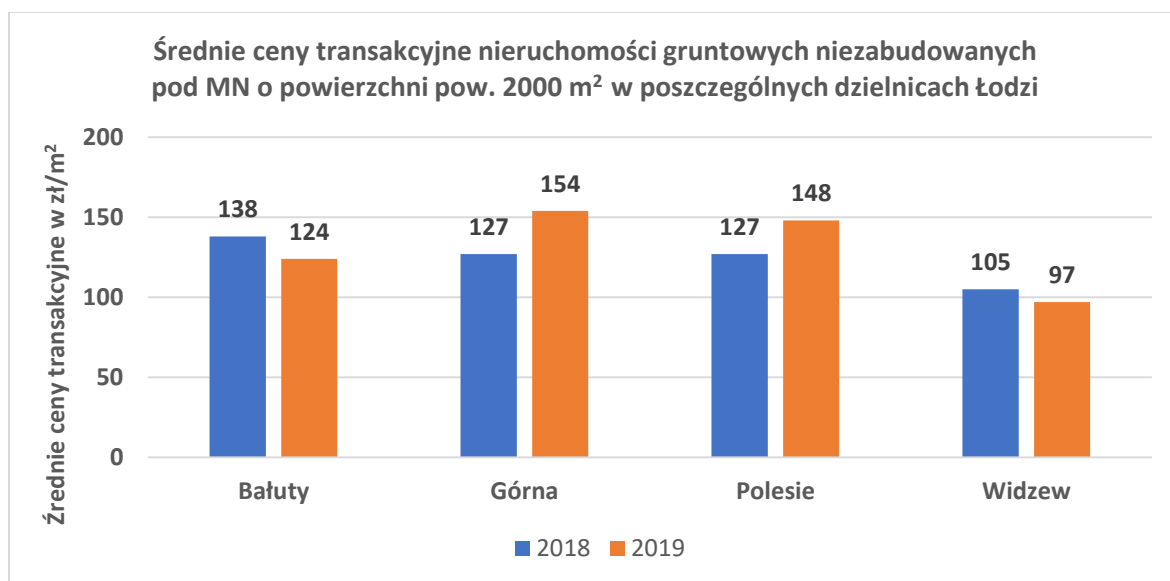


Wykres 37.

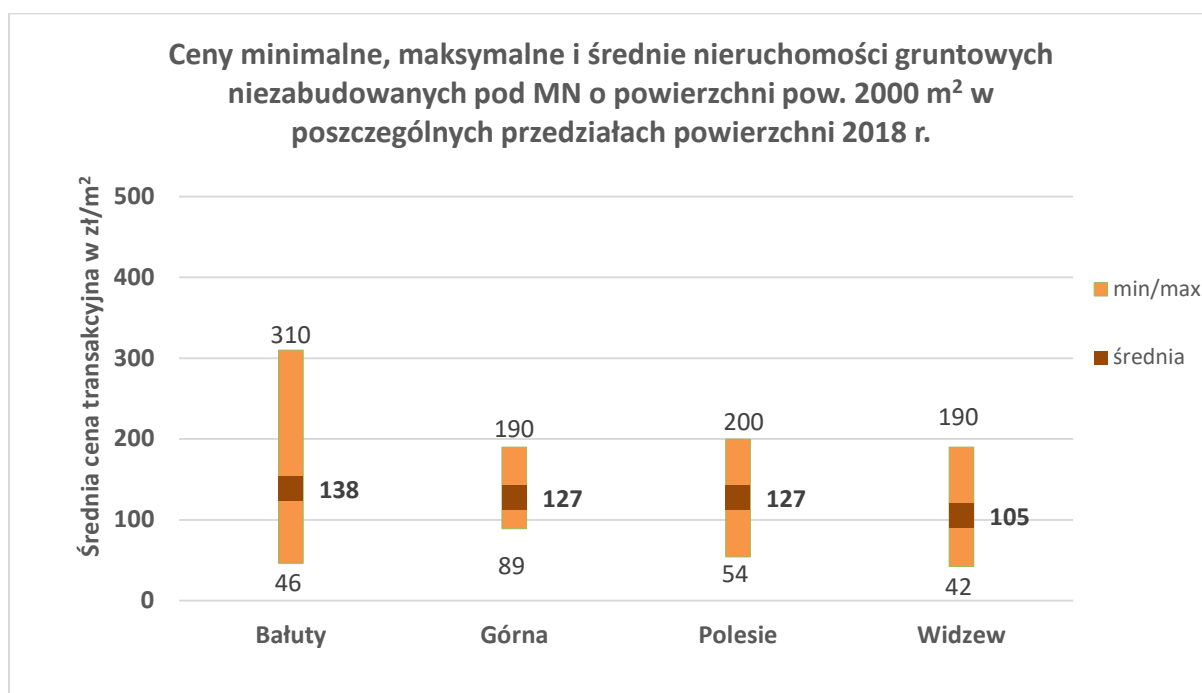


W 2019r. wyższy poziom średniej ceny transakcyjnej względem roku poprzedniego odnotowano dla gruntów z dzielnicy Górna i Polesie. W przypadku Bałut i Widzewa wystąpił nieznaczny spadek cen (wykres 38). Rozpiętość cenowa sięgająca w badanym okresie 260 zł/m² wskazuje na wpływ innych czynników, poza położeniem w określonej dzielnicy Miasta, na zróżnicowanie cen nieruchomości.

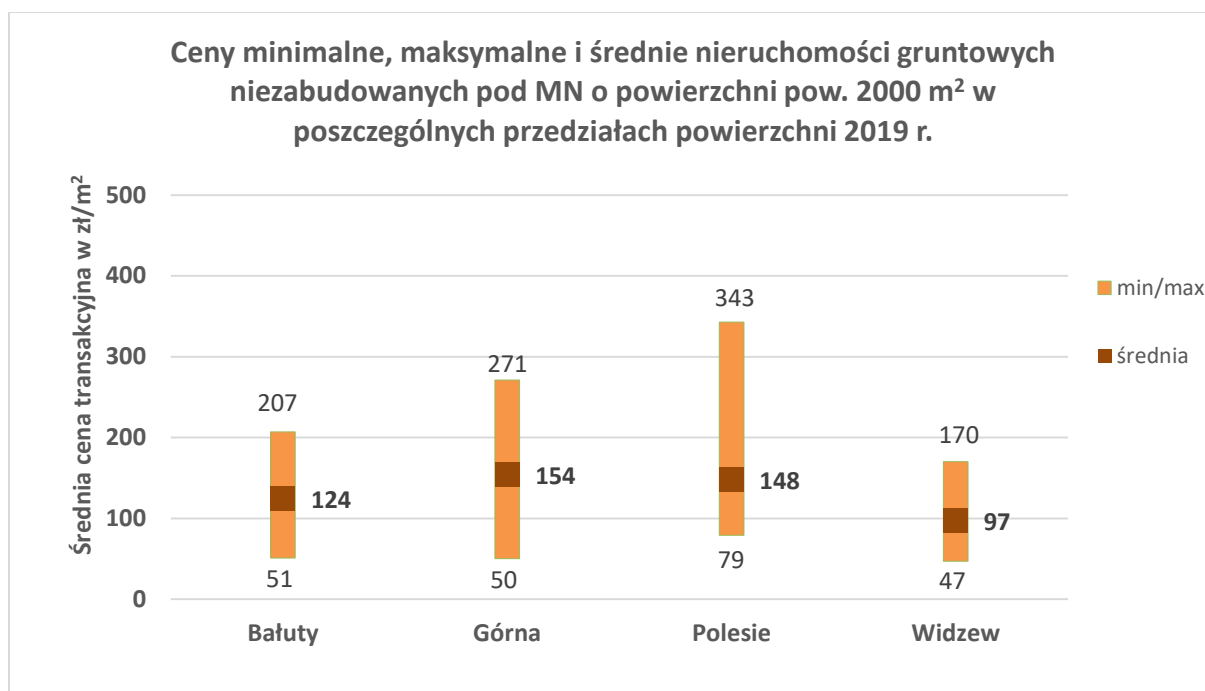
Wykres 38.



Wykres 39.



Wykres 40.

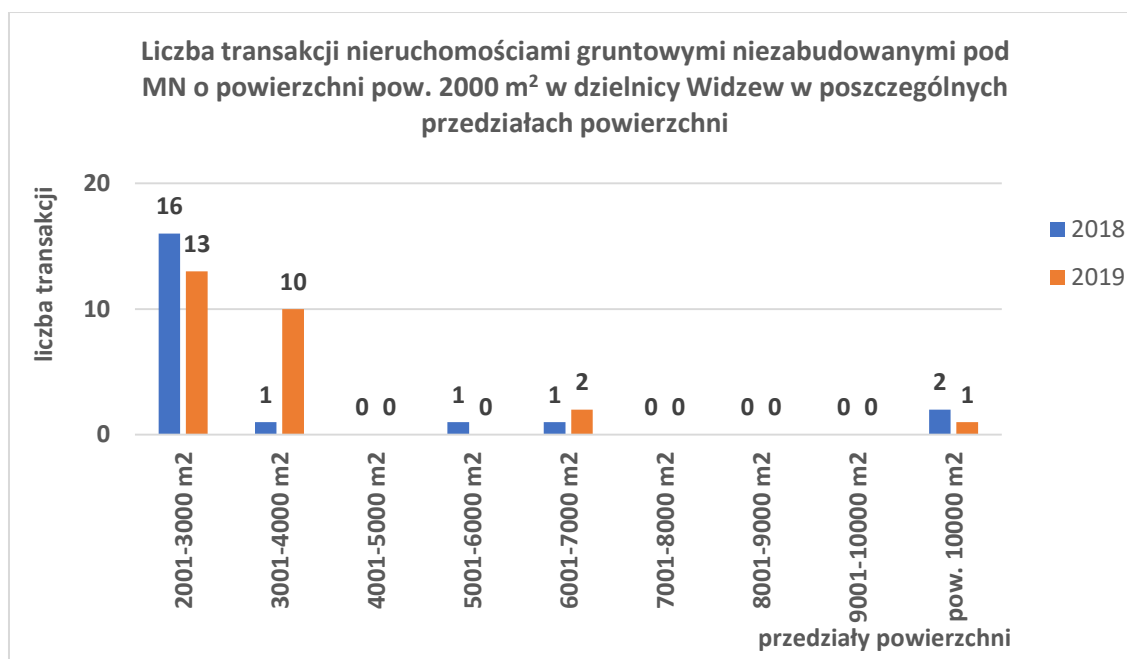


1.2.4.1. Widzew

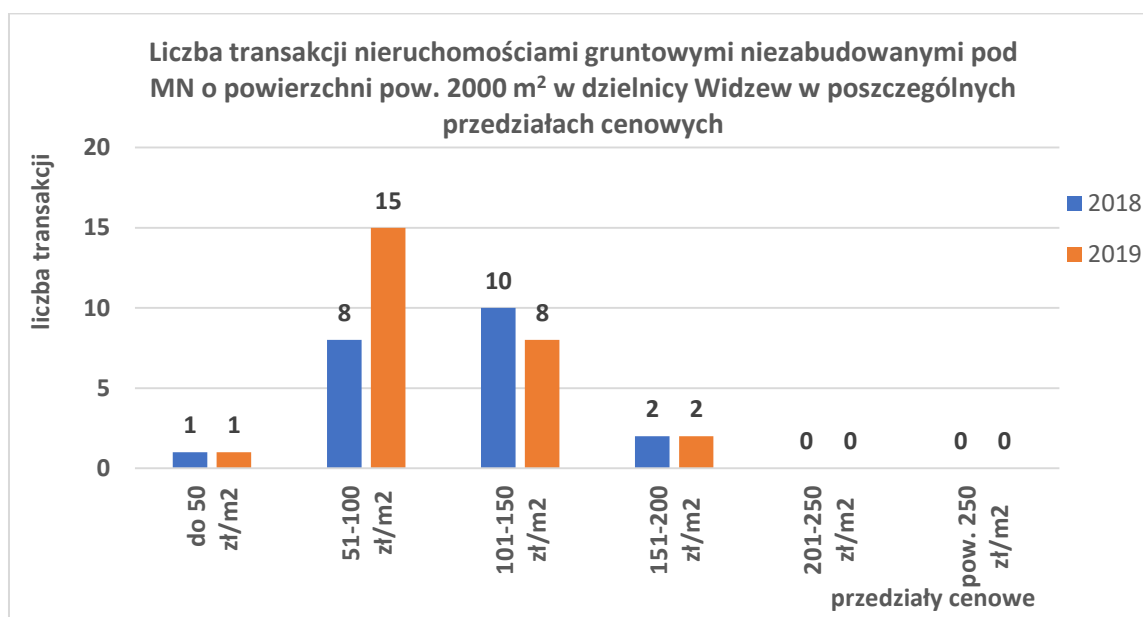
Widzew to dzielnica z największą liczbą transakcji gruntami pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o powierzchni pow. 2000 m². Stanowiły one odpowiednio 45% (2018r.) i 55% (2019r.) łącznego obrotu rynkowego w badanym okresie. Popyt obejmował przede wszystkim grunty o powierzchni 2001m²-3000m². W 2019r. większą aktywność transakcyjną odnotowano także w segmencie 3001m²-4000m². Transakcje gruntami o większej powierzchni miały charakter marginalny.

Średnia cena transakcyjna gruntów z obszaru Widzewa spadła w latach 2018-2019 o ok 8%. Dominującymi przedziałami cenowymi były przedziały 51-100 zł/m² oraz 101-150zł/m². Nie odnotowano transakcji gruntami z ceną powyżej 200 zł/m². Nieruchomości z tej lokalizacji cechowały się również niższą rozpiętością cenową wynoszącą 150 zł/m² w 2018r. oraz 120 zł/m² w 2019r.

Wykres 41.



Wykres 42.

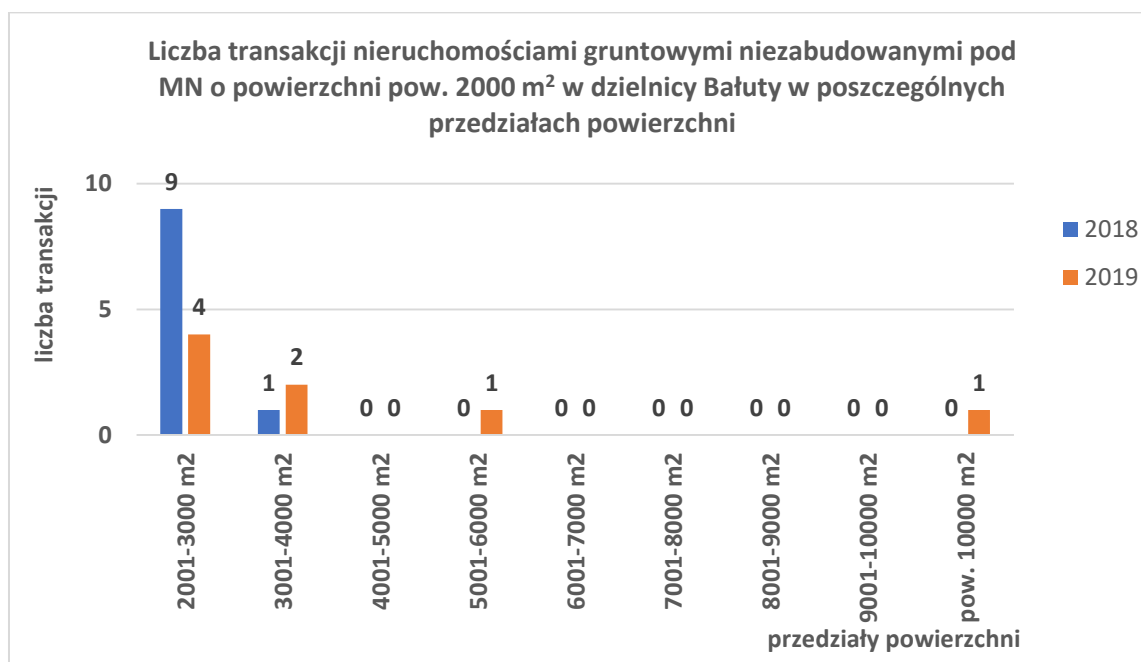


1.2.4.2. Bałuty

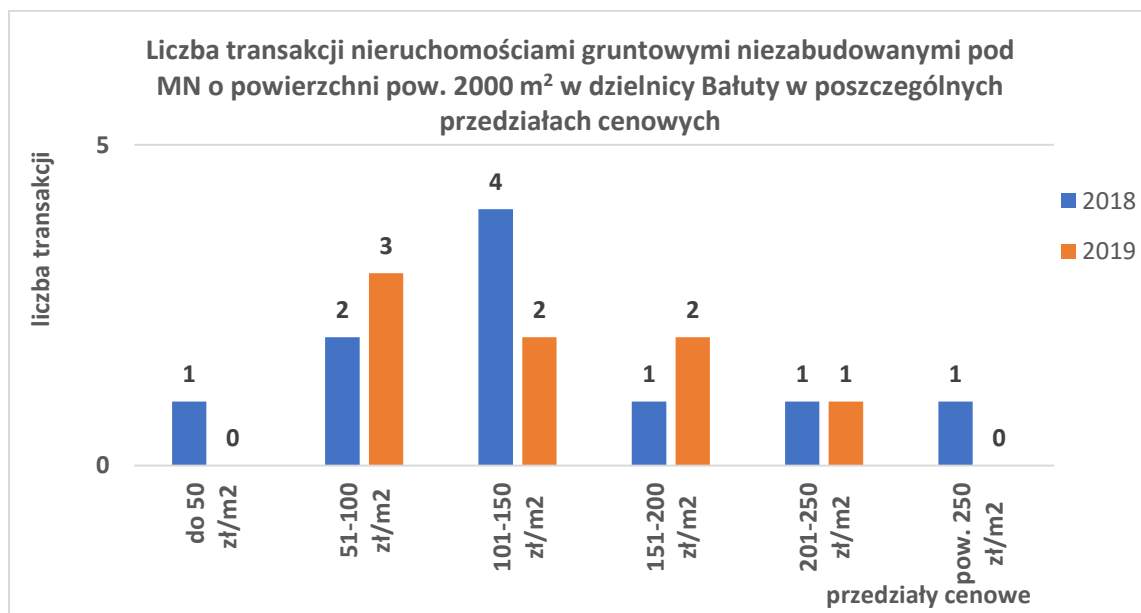
Łączna liczba transakcji gruntami pod MN o powierzchni pow. 2000m² położonych w granicach dzielnicy Bałuty była relatywnie niska (18 transakcji). Ich rozkład w poszczególnych latach był zbliżony. Pod względem powierzchni były to przede wszystkim grunty z przedziału 2001m²-3000m². W segmencie 3001m²-4000m² odnotowano jedynie 3 transakcje. Sprzedaż nieruchomości o większej powierzchni dotyczyła pojedynczych przypadków (wykres 43).

Średni poziom cen transakcyjnych gruntów z dzielnicy Bałuty w 2019r. był niższy względem roku poprzedniego o ok 10%. Mała liczba transakcji nie pozwala jednak na generalne wnioski w zakresie tendencji cenowych w omawianym segmencie rynku. Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o cenach jednostkowych z przedziałów 51-100 zł/m² oraz 101-150 zł/m². W pozostałych przedziałach cenowych wystąpiły pojedyncze transakcje (wykres 44).

Wykres 43.



Wykres 44.

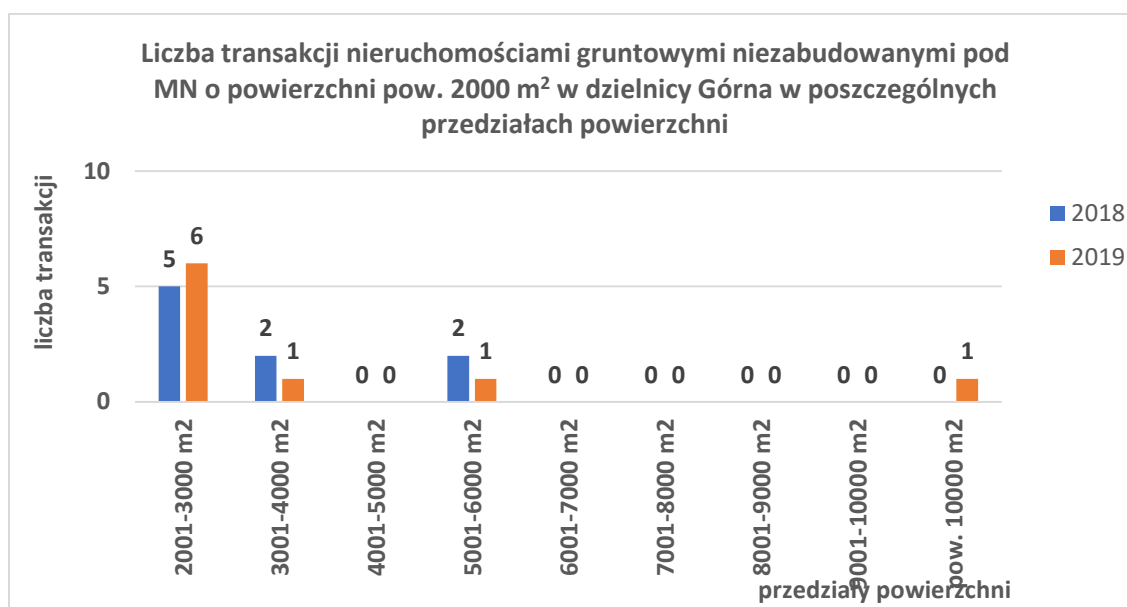


1.2.4.3. Górna

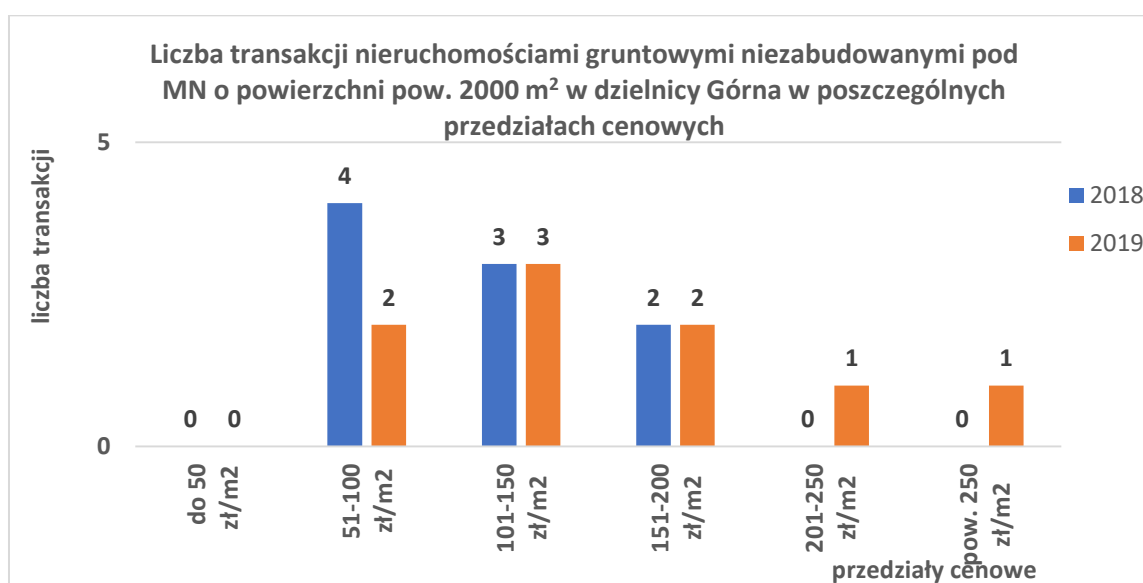
Sprzedaż gruntów pod MN zlokalizowanych w granicach dzielnicy Górna nie wykazywała w latach 2018-2019 istotniejszych zmian. W każdym roku odnotowano 9 transakcji. Były to głównie nieruchomości o powierzchni 2001m²-3000m². Pojedyncze transakcje wystąpiły także w przedziałach 3001m²-4000m², 5001m²-6000m² oraz powyżej 10 000m².

Średni poziom cen nieruchomości z obszaru dzielnicy Górna był w 2019r. wyższy o 21% względem roku poprzedniego. Dominującymi przedziałami cenowymi były przedziały 51-100 zł/m² oraz 101-150 zł/m². W sprzedaży pojawiły się także grunty z wyższymi cenami jednostkowymi. Jedynie w segmencie do 50zł/m² nie odnotowano żadnej transakcji w całym okresie analizy.

Wykres 45.



Wykres 46.

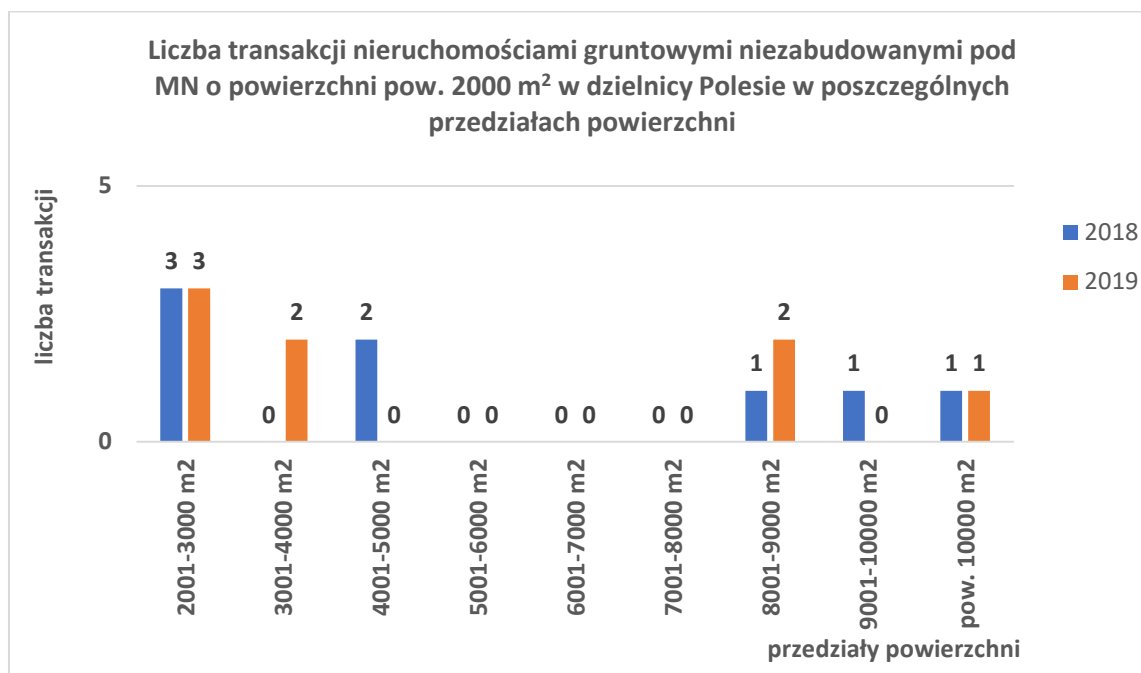


1.2.4.4. Polesie

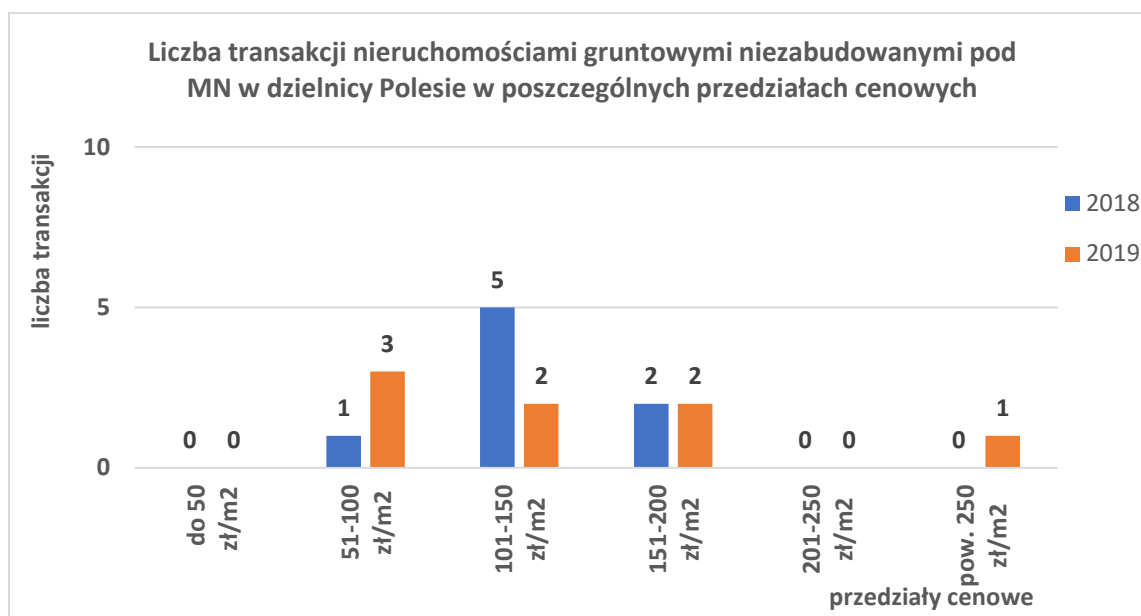
Polesie jest dzielnicą z najmniejszą liczbą transakcji gruntami pod MN zrealizowanymi w latach 2018-2019 (8 transakcji w każdym roku). Dość specyficzny był ich rozkład względem powierzchni. Przedmiotem sprzedaży były grunty ze skrajnych przedziałów do 5000 m² oraz powyżej 8000m².

Średni poziom cen nieruchomości z Polesia był w 2019r. wyższy o 16,5% względem roku poprzedniego. Większość transakcji dotyczyła gruntów o cenie transakcyjnej z przedziału 51-200 zł/m². W przypadku jednej nieruchomości cena była wyższa od 250zł/m².

Wykres 47.



Wykres 48.



1.2.5. Podsumowanie

- Sprzedaż gruntów pod MN o powierzchni pow. 2000 m² kształtowała się w latach 2018-2019 na podobnym poziomie (średnio 50 transakcji rocznie);
- 80% obrotu dotyczyło nieruchomości o powierzchni do 4000 m², zaś dominującym przedziałem cenowym był przedział 50-150zł/m²;
- Przedmiotowy segment rynku gruntów pod MN charakteryzował się stabilnym poziomem średnich cen transakcyjnych. Wyznaczony trend zmian cen był statystycznie nieistotny;
- Dla dzielnicy Widzew oraz Bałuty odnotowano spadek średniego poziomu cen transakcyjnych (odpowiednio -8% i -10%), natomiast na Polesiu i Górnej średnie ceny wzrosły o 16,5% i 21%;
- Największa liczba transakcji dotyczyła gruntów zlokalizowanych na obszarze Widzewa (48% udział w całkowitym obrocie w latach 2018-2019), udział pozostałych dzielnic był podobny i wynosił 16%-18% ogółu zrealizowanych transakcji.

2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD BUDOWNICTWO MIESZKALNE WIELORODZINNE

2.1. WSTĘP

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej tj.:

- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną (MW) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną i usługową (MW/U);
- grunty, położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium dopuszczają zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czyli tereny oznaczone w studium symbolami: MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, SZ – tereny zabudowy śródmiejskiej, UC – tereny koncentracji usług, UM- tereny usług metropolitalnych.

Z analizy odrzucono transakcje nieruchomościami, dla których zapisy studium wskazywały na zabudowę wielorodzinną, ale zgodnie z treścią aktu notarialnego wydana została dla nich decyzja o warunkach zabudowy dla zabudowy usługowej lub usługowo-handlowej. Transakcje te uzyskiwały ceny wyższe niż ceny za grunty pod budownictwo wielorodzinne.

Badaniem objęto nieruchomości o powierzchni od 400 m², stanowiące zarówno przedmiot prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego.

W zbiorze transakcji pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zawartych w latach 2018-2019, znalazły się 4 transakcje gruntami położonymi na terenie Śródmieścia, w tym 2 na

terenie Nowego Centrum Łodzi (dalej: NCŁ). Ze względu na fakt, że cena jednostkowa za 3 z 4 ww. nieruchomości znacznie odbiega od typowych cen jednostkowych, uzyskiwanych za tereny pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną poza Śródmieściem, w niniejszym opracowaniu analizie zostaną poddane dwa zbiory transakcji: z uwzględnieniem oraz z wyłączeniem Śródmieścia, a także z uwzględnieniem oraz wyłączeniem NCŁ.

2.2. WPROWADZENIE

Podstawowe informacje o liczbie transakcji i rozkładzie cen transakcyjnych na analizowanym rynku z uwzględnieniem terenów Śródmieścia zawiera tabela nr 3, natomiast bez transakcji nieruchomościami zlokalizowanymi w Śródmieściu – tabela nr 4.

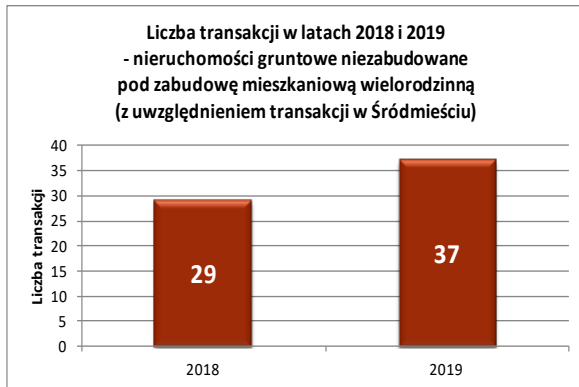
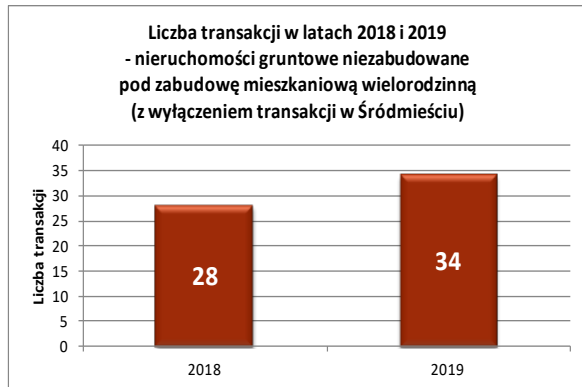
Tabela nr 3.

<u>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne (z uwzględnieniem Śródmieścia)</u>			
Okres analizy:	2018 i 2019	2018	2019
Liczba transakcji w latach 2018 i 2019	66	29	37
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	466	534	414
• C min	29	134	29
• C max	2 643	1 582	2 643
• odchylenie standardowe	426	361	469
• mediana	343	396	320

Tabela nr 4.

<u>Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne (z wyłączeniem Śródmieścia)</u>			
Okres analizy:	2018 i 2019	2018	2019
Liczba transakcji w latach 2018 i 2019	62	28	34
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	394	496	309
• C min	29	134	29
• C max	1 200	1 200	937
• odchylenie standardowe	271	305	208
• mediana	331	389	275

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkalną wielorodzinną, była nieco wyższa w 2019 niż w 2018 i wyniosła odpowiednio (z uwzględnieniem Śródmieścia) 37 i 29 transakcji.

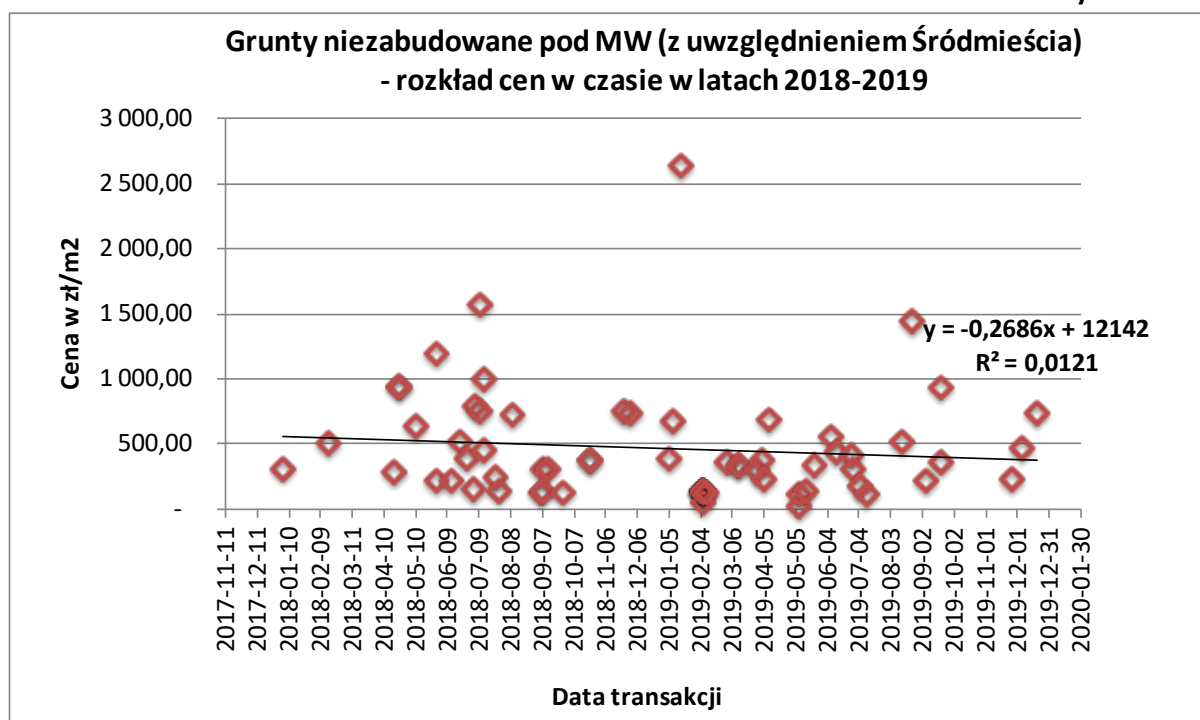
Wykres nr 49.**Wykres nr 50.**

Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2019 r. była niższa o ok. 38% niż w roku 2018 (bez uwzględnienia Śródmieścia). Spadek wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był mniejszy i wyniósł ok. 29%. Wyraźnie niższa wartość odchylenia standardowego w roku 2019 niż w roku 2018 (spadek z 305 zł/m² do 208 zł/m²) oraz mniejsza rozpiętość między ceną minimalną a maksymalną w roku 2019 świadczy o mniejszym niż w roku poprzedni zróżnicowaniu cen na analizowanym rynku. W 2018 r. zawarto 4 transakcje o cenie wyższej niż cena maksymalna z roku 2019, nieuwzględniająca transakcji z terenu Śródmieścia. Nieruchomości, stanowiące przedmiot ww. transakcji położone były w pobliżu strefy śródmiejskiej, na terenie istniejących dużych osiedli budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Nieruchomości te były zlokalizowane w pobliżu ważnych szlaków komunikacyjnych miasta: dwie z nich w pobliżu NCł i skrzyżowania al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego, pozostałe przy ul. Łagiewnickiej i ul. Kajakowej (w niewielkiej odległości od dworca Łódź-Kaliska i hali sportowej Atlas Arena).

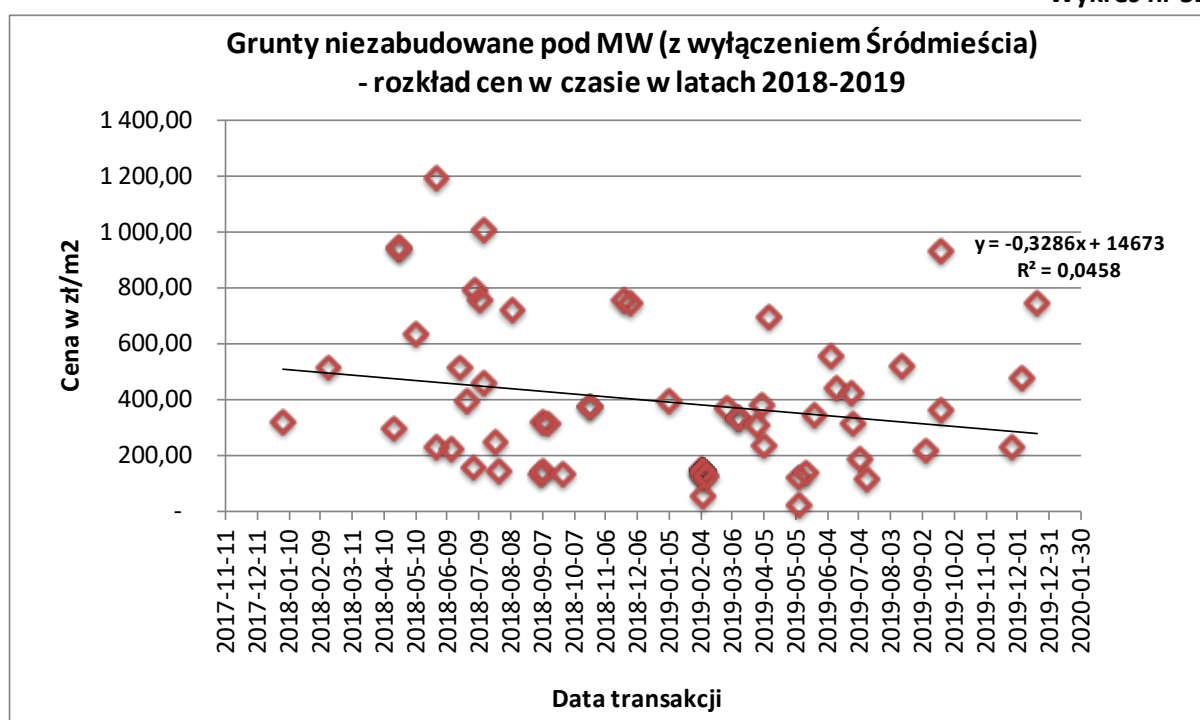
Wykresy nr 51 i 52 przedstawiają rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2018-2019. Niska wartość współczynnika determinacji wskazuje na fakt, że nie można mówić o istotnej wzajemnej zależności między wysokością cen transakcyjnych na badanym rynku a upływem czasu. Należy pamiętać, że analizowany zbiór transakcji jest stosunkowo mały oraz wysoce niejednorodny pod względem lokalizacji nieruchomości, uwarunkowań planistycznych gruntu, cech fizycznych działek itd., stąd nie jest możliwe wyznaczenie wiarygodnego liniowego trendu czasowego.

W kolejnych podrozdziałach przeanalizowano ww. zbiory pod kątem powierzchni gruntu, lokalizacji i prawa do gruntu.

Wykres nr 51.



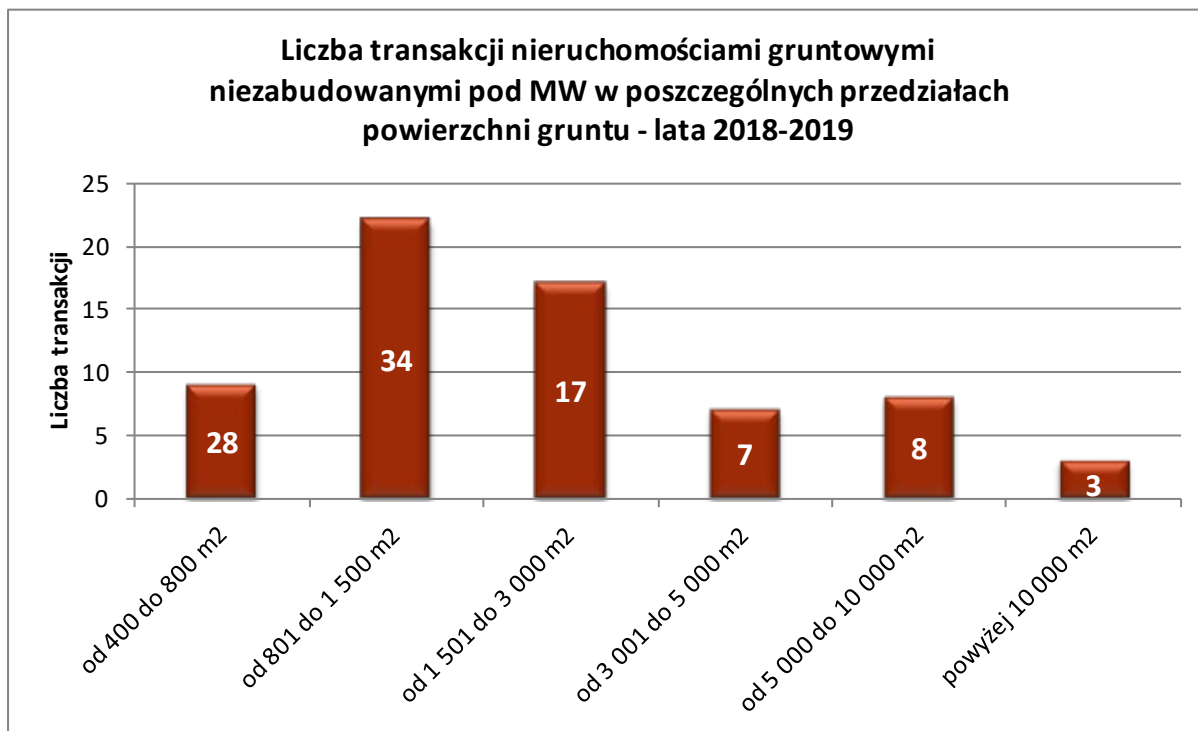
Wykres nr 52.



2.3. LICZBA TRANSAKCJI A POWIERZCHNIA GRUNTU

W latach 2018-2019 na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o uwarunkowaniach planistycznych, pozwalających na realizację na ich terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni od 801 do 3000 m² (59% wszystkich transakcji). Nieruchomości o powierzchni od 400 m² do 800 m² stanowiły 14% wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w analizowanym okresie, zaś nieruchomości o powierzchni powyżej 3 000 m² – 27%.

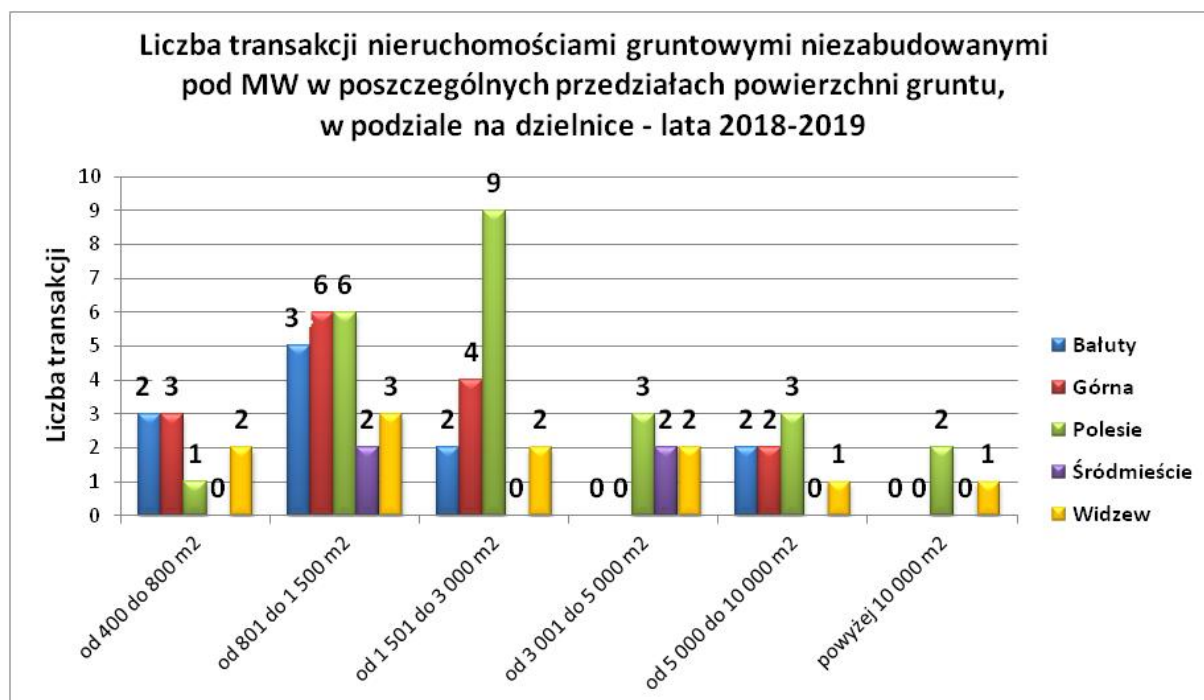
Wykres nr 53.



Co ciekawe, aż 38,5% wszystkich transakcji gruntami o powierzchni gruntu od 801 m² do 3000 m² stanowiły transakcje nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie dzielnicy Polesie.

Wszystkie dzielnice osiągały maksymalną liczbę transakcji w przedziale powierzchni między 801 m² a 3 000 m². Polesie w przedziale od 1 501 m² do 3 000 m², pozostałe dzielnice w przedziale od 801 m² do 1 500 m². W przypadku dzielnic: Bałuty, Górna i Polesie widać wyraźnie większą liczbę transakcji nieruchomościami o mniejszych powierzchniach (do 3 000 m²). Dzielnice Widzew i Śródmieście charakteryzują się zdecydowanie bardziej równomiernym rozłożeniem ilości transakcji między wszystkie odnotowane na rynku przedziały powierzchni gruntu pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną.

W dzielnicy Śródmieście w obrocie znalazły się grunty z przedziałów od 801 m² do 1500 m² (2 transakcje) i od 3 000 m² do 5 000 m² (2 transakcje), z kolei w dzielnicach Bałuty i Górna nie zanotowano w analizowanym okresie czasu ani jednej transakcji o powierzchni gruntu z przedziału od 3 000 m² do 5 000 m².



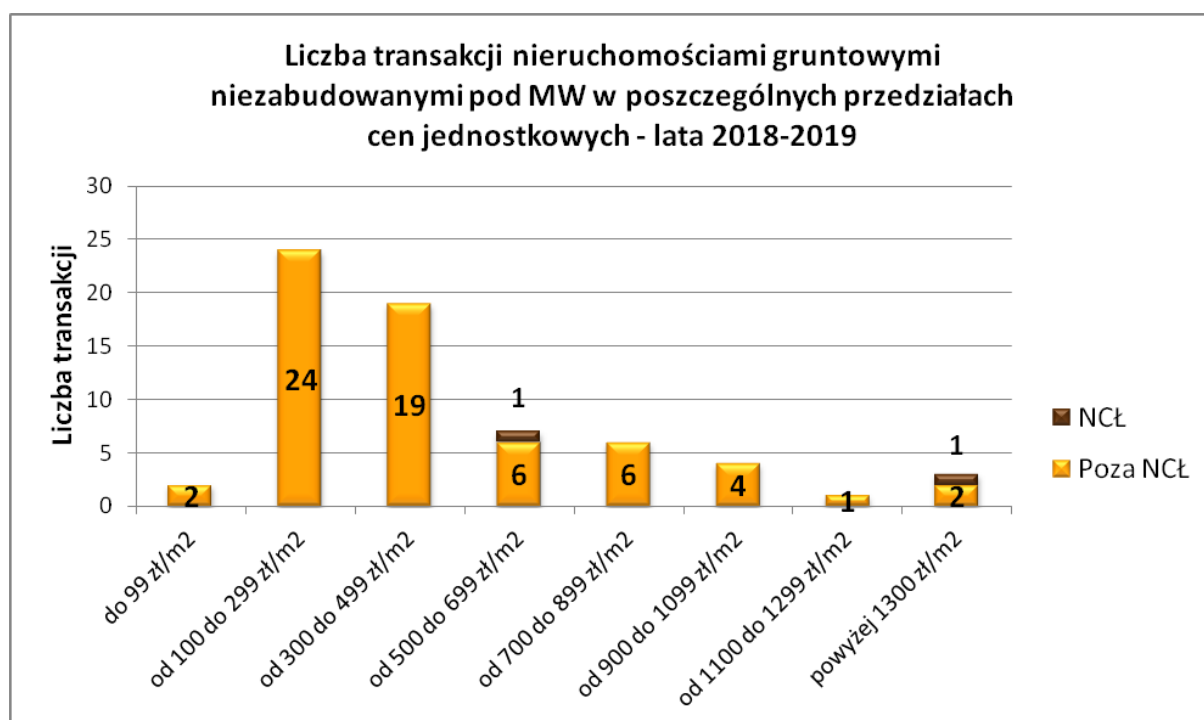
Wśród sprzedanych nieruchomości o powierzchni powyżej 10 000 m² trzy znajdowały się na terenach nieco oddalonych od centralnej części miasta – dwie na Polesiu i jedna na Widzewie. Nieruchomości o większych powierzchniach gruntu (od 3 001 m²) były przedmiotem 27% zanotowanych transakcji na rynku nieruchomości pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną, transakcje nieruchomościami o powierzchniach gruntu od 5 001 m² stanowiły 17% wszystkich transakcji.

2.4. LICZBA TRANSAKЦИИ A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU

W latach 2018-2019 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne była cena z przedziału od 100 zł/m² do 499 zł/m² (65% wszystkich transakcji), przy czym 29% stanowiły transakcje o cenie jednostkowej od 300 zł/m² do 499 zł/m², zaś nieruchomości o najniższych cenach od 100 zł/m² do 299 zł/m² – 36%.

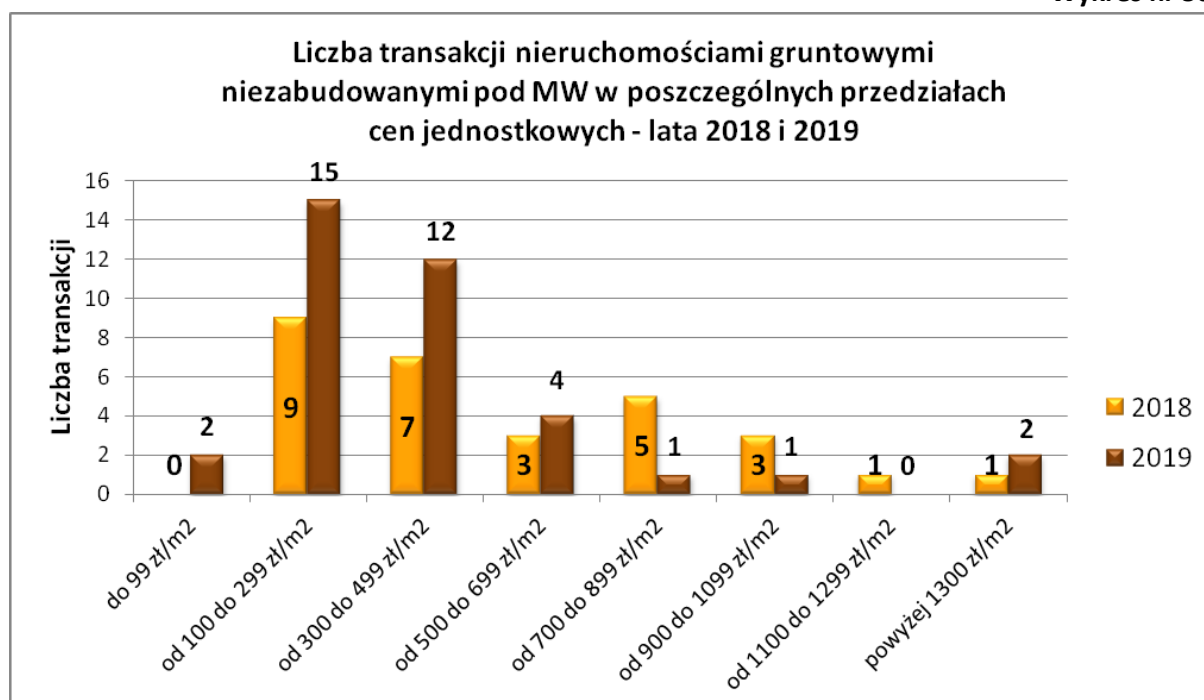
11% wszystkich gruntów inwestycyjnych pod zabudowę wielorodzinną osiągnęło ceny między 500 zł/m² a 699 zł/m². Powyżej 900 zł/m² zanotowano 8 transakcji (12%), zaś poniżej 100 zł/m² zanotowano 2 transakcje (3%). Na terenie Nowego Centrum Łodzi zanotowano dwie transakcje – jedną z przedziału 500 zł/m² – 699 zł/m² i jedną z przedziału powyżej 1 300 zł/m².

Wykres nr 55.



W roku 2019 w stosunku do roku 2018 w całości obrotu wzrósł udział nieruchomości najtańszych o cenach poniżej 299 zł/m² (z 31% w 2018 r. do 46% w 2019 r.), zmalał natomiast udział nieruchomości najdroższych, o cenie przekraczającej 900 zł/m² (z poziomu 17% w 2018 r. do 8% w roku 2019 r.).

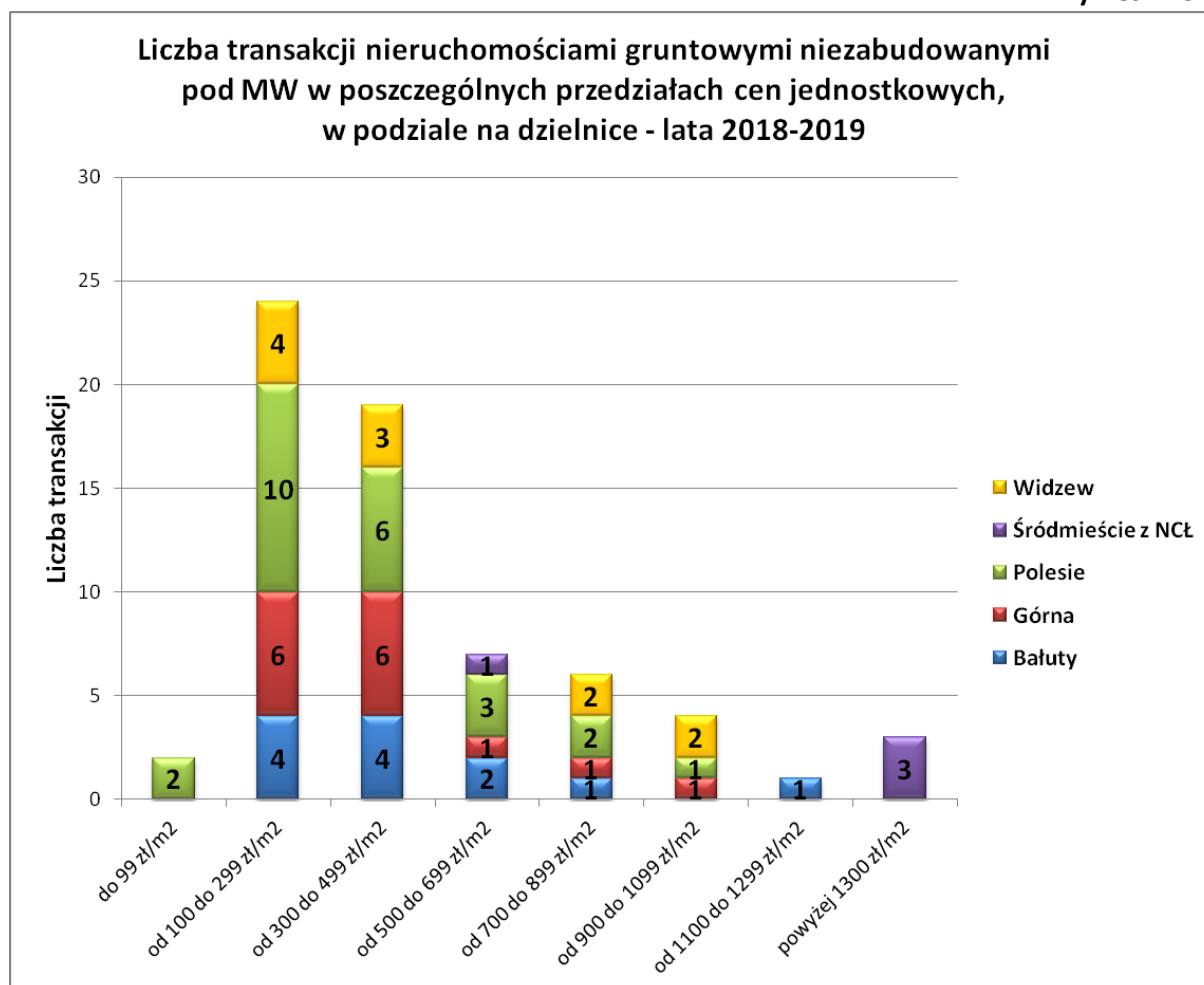
Wykres nr 56.



Wśród nieruchomości o najniższych cenach jednostkowych nie odnotowano nieruchomości zlokalizowanych na terenie Śródmieścia. Najwięcej gruntów o cenie 1 m² niższej niż 299 zł/m² sprzedano na terenie Polesia i Górnej (odpowiednio 10 i 6 transakcji). 77% transakcji z ww. przedziału dotyczyło nieruchomości położonych poza terenami śródmiejskimi.

Najwyższą cenę (ponad 2 600 zł/m²) osiągnęła nieruchomość na terenie Śródmieścia, przy ul. Piotrkowskiej. 3 nieruchomości o najwyższych cenach jednostkowych przekraczających 1 300 zł/m² położone były na terenach śródmiejskich miasta (w tym jedna na terenie NCŁ).

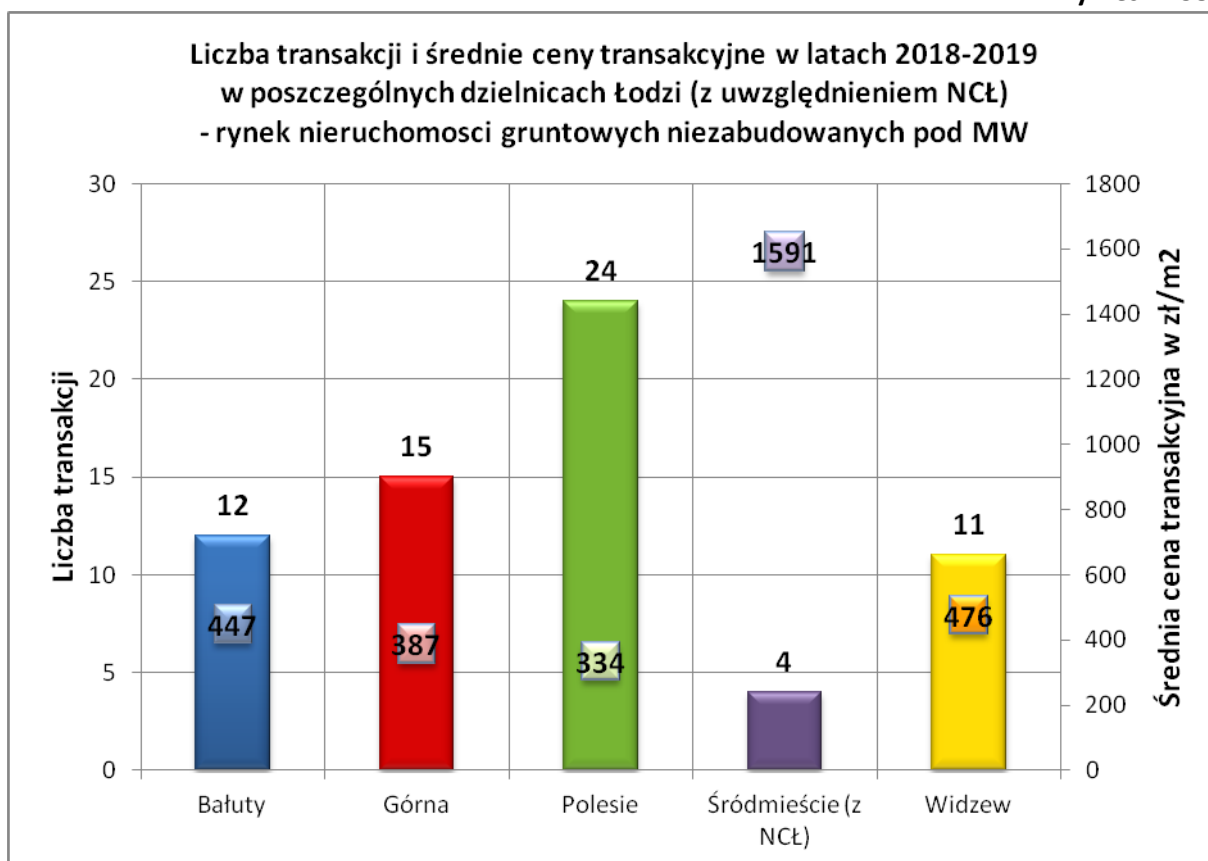
Wykres nr 57.



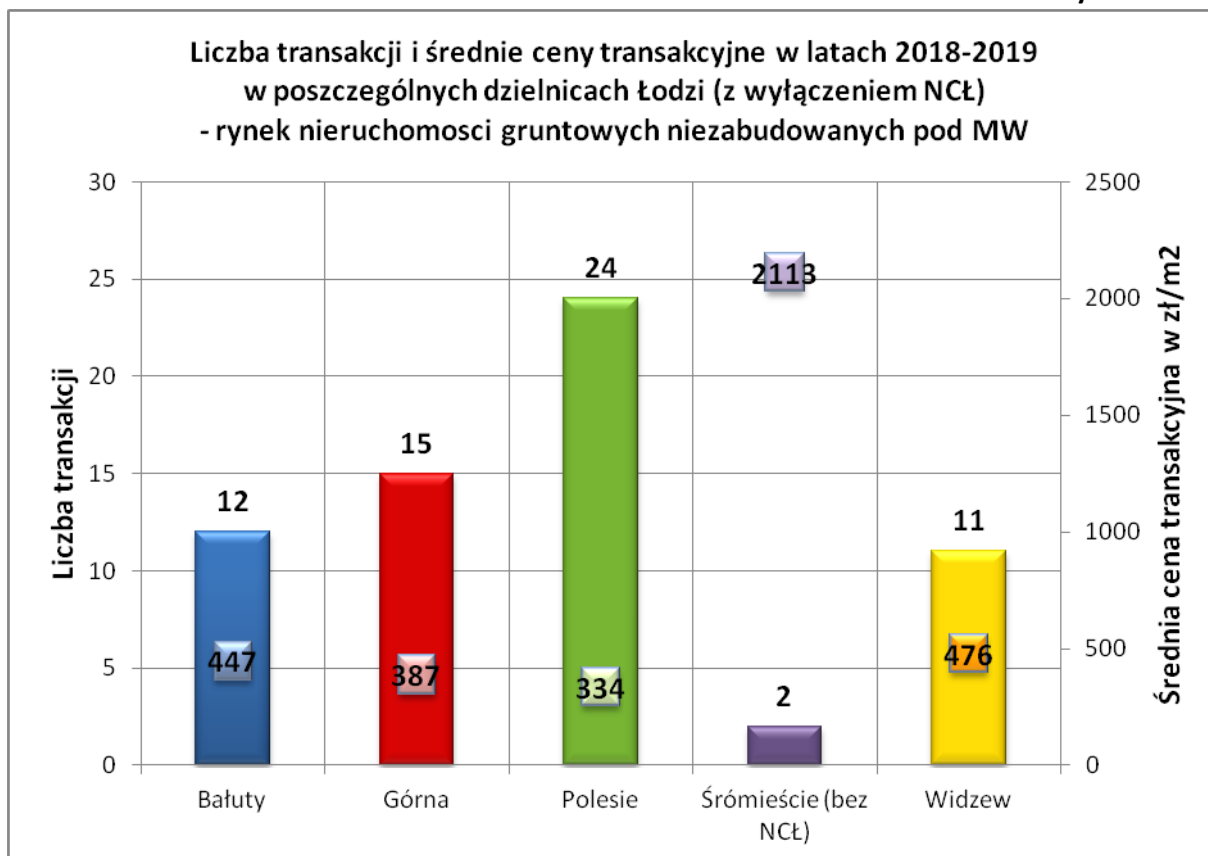
2.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD MW W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W analizowanym okresie (lata 2018-2019) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne zawarto na terenie dzielnicy Polesie, zaś najmniej – na terenie osiedla Śródmieście. Najwyższą średnią cenę transakcyjną odnotowano w dzielnicy Śródmieście (zarówno z uwzględnieniem jak i z wyłączeniem obszaru NCŁ), natomiast najniższą (334 zł/m²) – na terenie Polesia (wykresy nr 58, 59).

Wykres nr 58.

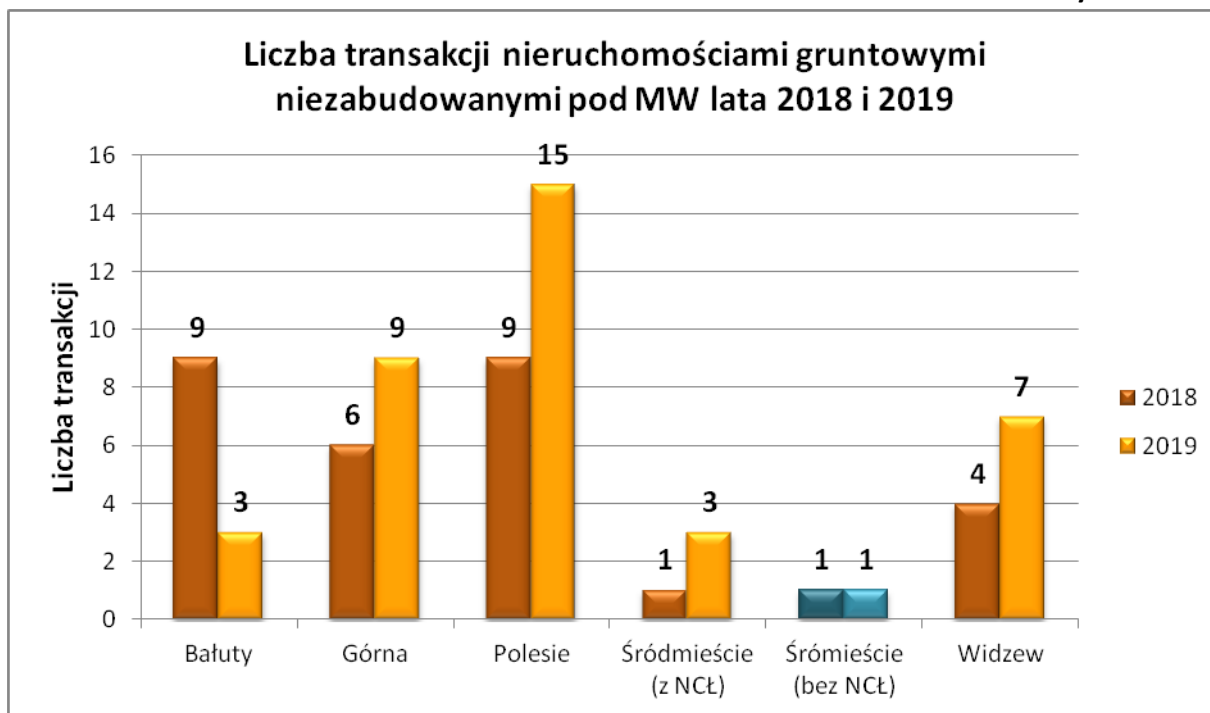


Wykres nr 59.



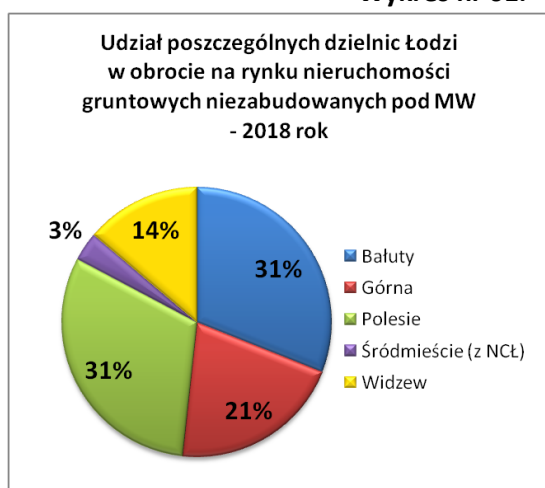
Dokonując analizy lat 2018 i 2019 z osobna, widać zmianę udziału poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami pod budynki wielorodzinne w poszczególnych latach. W roku 2019 wyraźnie spadła ilość transakcji zawartych na terenie Bałut. Wzrosła natomiast liczba umów kupna-sprzedaży gruntów na terenie wszystkich pozostałych dzielnic: Górnej, Polesia, Śródmieścia i Widzewa.

Wykres nr 60.

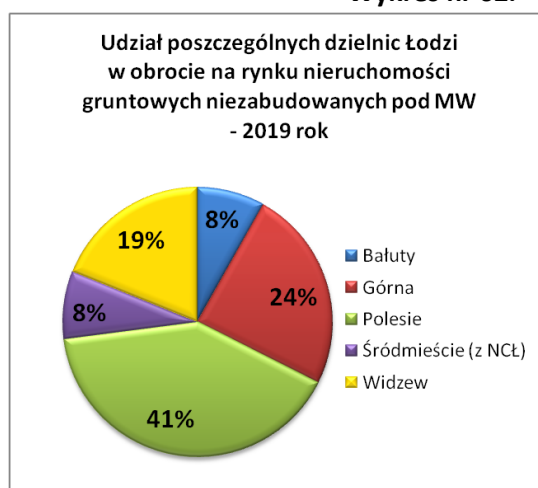


Procentowy udział poszczególnych dzielnic w ogóle zawartych transakcji na analizowanym rynku przedstawiają wykresy nr 61 i 62.

Wykres nr 61.



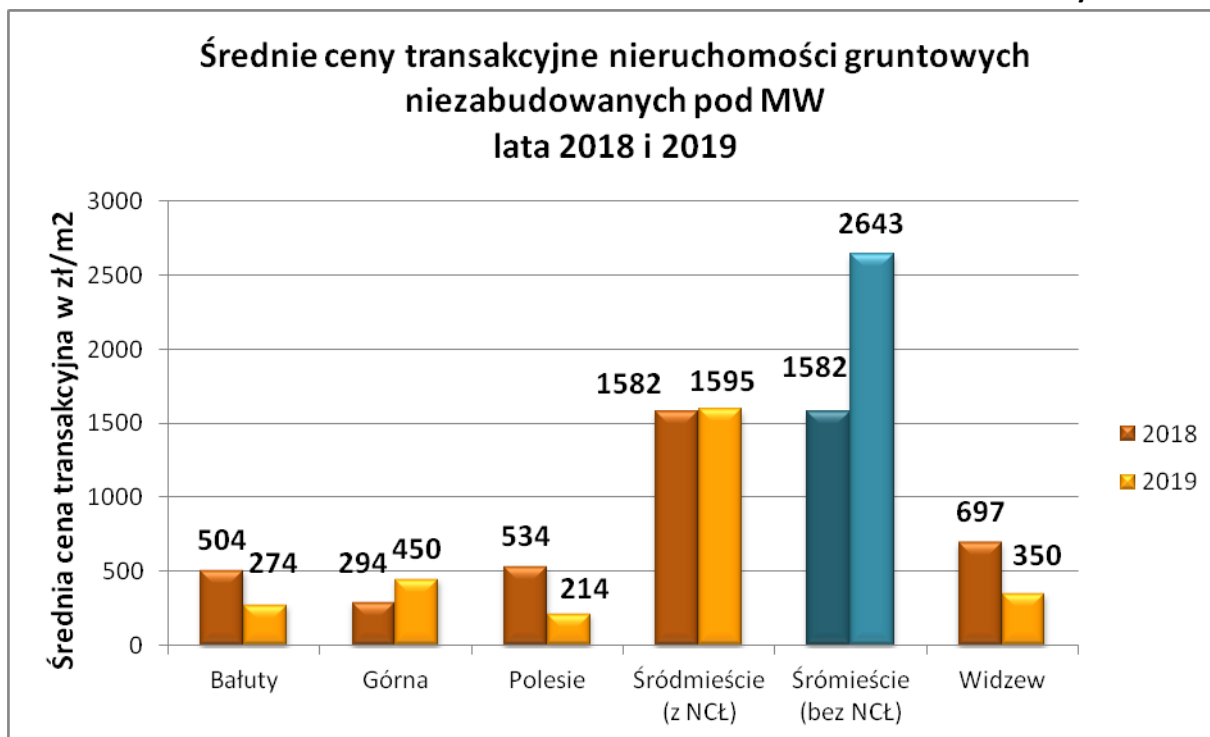
Wykres nr 62.



W przypadku średnich cen transakcyjnych w 2019 roku odnotowano wzrost w stosunku do roku poprzedniego w dwóch dzielnicach: Górnej i Śródmieściu, przy czym w Śródmieściu wzrost ten wynosił aż 167% na terenach poza NCT oraz 101% w przypadku uwzględnienia transakcji zawartych na obszarze NCT (wykres nr 63).

Dzielnice Bałuty, Polesie i Widzew odnotowały spadek średnich cen transakcyjnych na analizowanym rynku w roku 2019 w stosunku do roku poprzedniego.

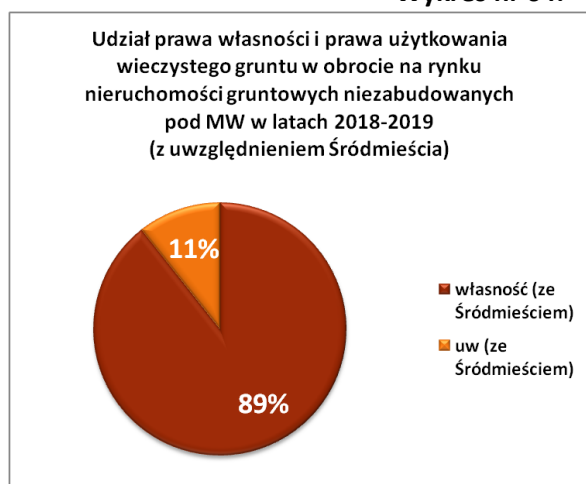
Wykres nr 63.



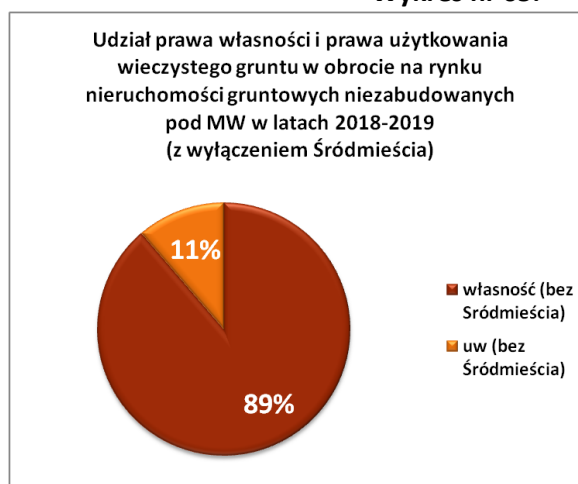
2.6. LICZBA TRANSAKЦИИ A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU

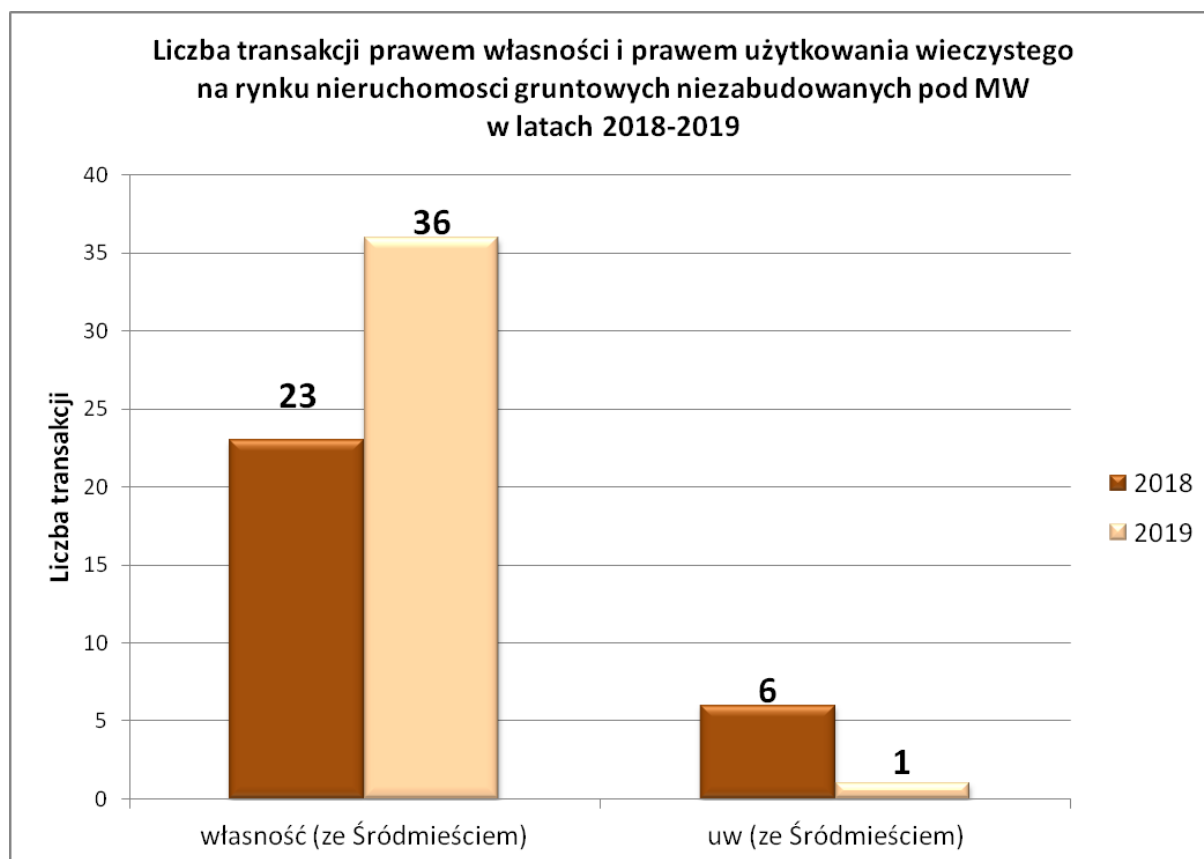
W latach 2018-2019 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – 89% zarówno z uwzględnieniem Śródmieścia jak i z wyłączeniem Śródmieścia.

Wykres nr 64.



Wykres nr 65.

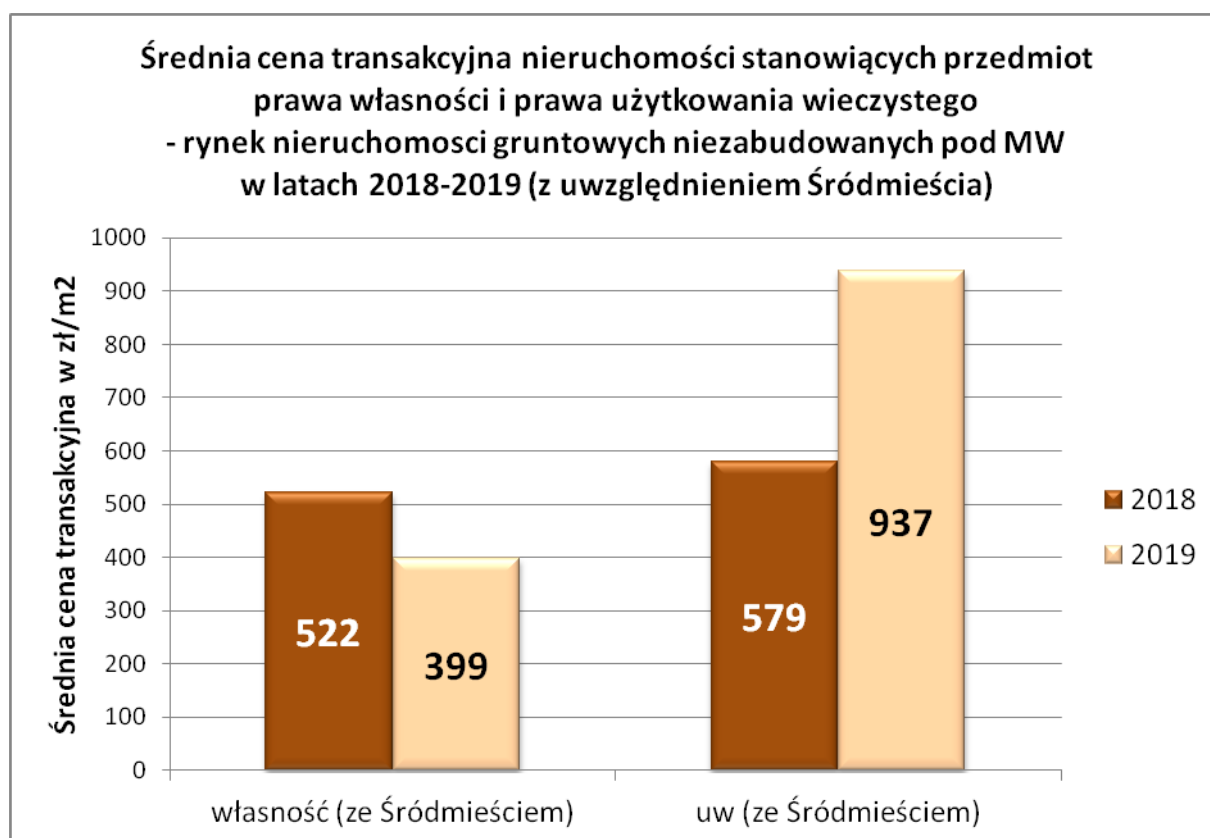




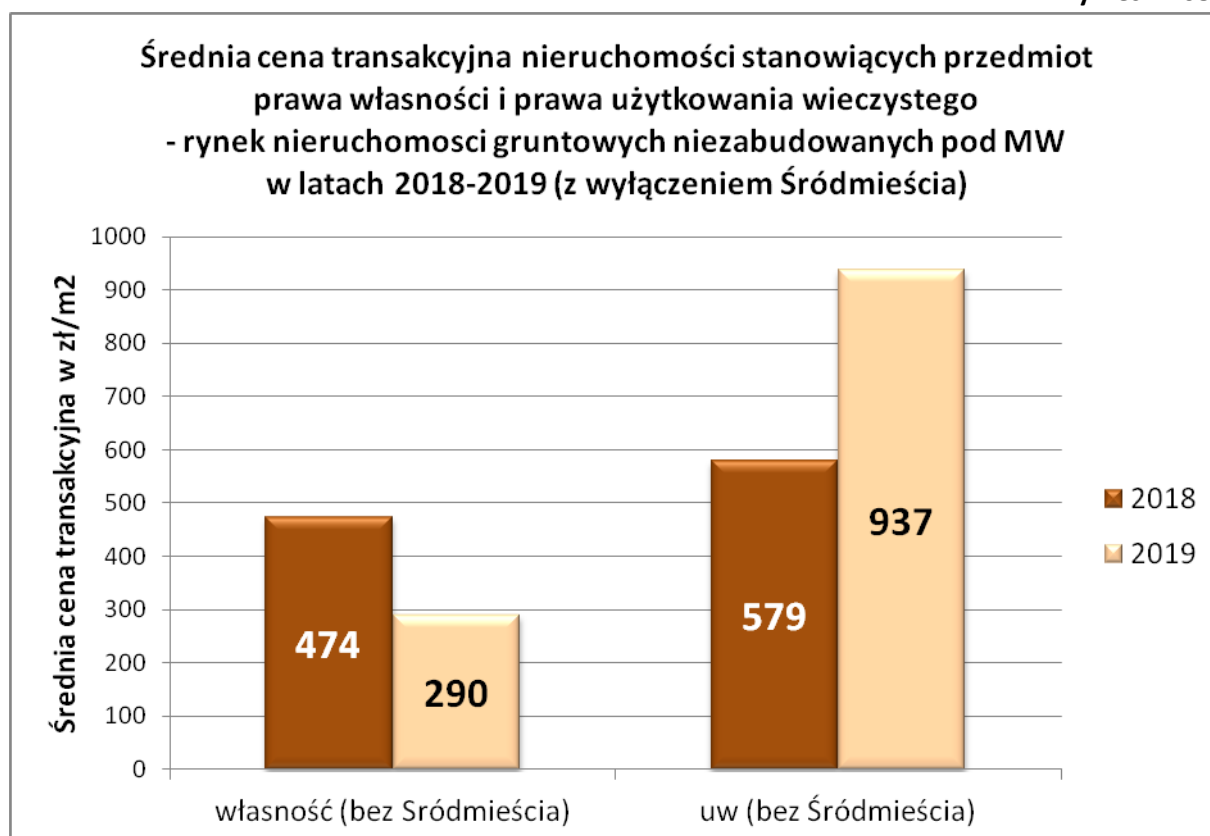
Średnie ceny transakcyjne gruntów, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego były wyższe od cen gruntów, będących przedmiotem prawa własności, zarówno w roku 2018 jak i 2019. Zależność ta jest prawdziwa zarówno z uwzględnieniem terenów Śródmieścia jak i po ich wyłączeniu z analizy.

Powodem wyższych cen jednostkowych za grunt w użytkowaniu wieczystym jest przede wszystkim fakt, że wszystkie nieruchomości stanowiące przedmiot tego prawa były położone na terenach śródmiejskich (w okalających Śródmieście obrębach dzielnic Bałuty, Górna, Polesie i Widzew), na obszarach o wysokim stopniu zurbanizowania, o dobrej dostępności podstawowych usług dla mieszkańców budynków wielorodzinnych. Co ciekawe, żadna nieruchomość stanowiąca przedmiot prawa użytkowania wieczystego, będąca przedmiotem transakcji w latach 2018-2019 nie była położona na terenie samego Śródmieścia.

Wykres nr 67.



Wykres nr 68.



2.7. PODSUMOWANIE

1. W 2018 i 2019 roku na tynku nieruchomości niezabudowanych pod zabudowę wielorodzinną najwięcej sprzedano gruntów o powierzchni od 801 do 3000 m² (59% wszystkich transakcji), z czego 38,5% stanowiły transakcje nieruchomościami zlokalizowanymi na terenie dzielnicy Polesie.
2. W dzielnicy Śródmieście w obrocie znalazły się grunty z przedziałów od 801 m² do 1500 m² (2 transakcje) i od 3 000 m² do 5 000 m² (2 transakcje), z kolei wśród sprzedanych nieruchomości o powierzchni powyżej 10 000 m² trzy znajdowały się na terenach nieco oddalonych od centralnej części miasta – dwie na Polesiu i jedna na Widzewie.
3. W latach 2018-2019 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne była cena z przedziału od 100 zł/m² do 499 zł/m² (65% wszystkich transakcji).
4. Powyżej 900 zł/m² zanotowano 8 transakcji. Najwyższą cenę (ponad 2600 zł/m²) osiągnęła nieruchomość w Śródmieściu, chociaż poza terenem NCŁ. 3 nieruchomości o najwyższych cenach jednostkowych przekraczających 1 300 zł/m² położone były na terenach śródmiejskich miasta (w tym jedna na terenie NCŁ).
5. Najwięcej gruntów o cenie 1 m² niższej niż 299 zł/m² sprzedano na terenie Polesia i Górnej.
6. W analizowanym okresie (lata 2018-2019) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne zawarto na terenie dzielnicy Polesie, zaś najmniej – na terenie osiedla Śródmieście. Najwyższą średnią cenę transakcyjną odnotowano w dzielnicy Śródmieście (zarówno z uwzględnieniem jak i z wyłączeniem obszaru NCŁ), natomiast najniższą (334 zł/m²) – na terenie Polesia.
7. W latach 2018-2019 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – 89% zarówno z uwzględnieniem Śródmieścia jak i z wyłączeniem Śródmieścia.

3. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I HANDLOWĄ

3.1. WPROWADZENIE

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy usługowej i handlowej, tj.:

- grunty przeznaczone pod zabudowę usługową i usługowo-handlową w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (w tym grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, MW/U) lub na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę usługową, czyli tereny oznaczone w studium symbolami: UC – tereny koncentracji usług, UM- tereny usług metropolitalnych, UH – tereny usług handlu wielopowierzchniowego;
- grunty położone na terenach wielofunkcyjnych, na których możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy zarówno dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych jak i zabudowy usługowej i handlowej, oznaczonych w studium symbolem SZ – tereny zabudowy śródmiejskiej.

W analizie nie uwzględniono transakcji nieruchomościami położonymi na terenach o funkcji w studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW, jeżeli nie wydano dla nich decyzji o warunkach zabudowy dla obiektów usługowych i/lub handlowych.

Badaniem objęto nieruchomości o powierzchni od 200 m², stanowiące zarówno przedmiot prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego.

W zbiorze transakcji pod zabudowę usługową, zawartych w latach 2018-2019, znalazły się 3 transakcje gruntami położonymi w Śródmieściu, w tym 2 na terenie Nowego Centrum Łodzi (dalej: NCŁ), przy czym grunty na terenie NCŁ tworzyły jeden teren inwestycyjny. Ze względu na fakt, że cena jednostkowa jednej z ww. nieruchomości znacznie odbiega od typowych cen jednostkowych, uzyskiwanych za tereny pod zabudowę usługową poza Śródmieściem, w niniejszym opracowaniu analizie zostaną poddane dwa zbiory transakcji: z uwzględnieniem oraz z wyłączeniem Śródmieścia, a także z uwzględnieniem oraz wyłączeniem NCŁ.

3.2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI

Podstawowe informacje o liczbie transakcji i rozkładzie cen transakcyjnych na analizowanym rynku z uwzględnieniem terenów Śródmieścia zawiera tabela nr 5, natomiast bez transakcji nieruchomościami zlokalizowanymi w Śródmieściu – tabela nr 6.

Tabela nr 5.

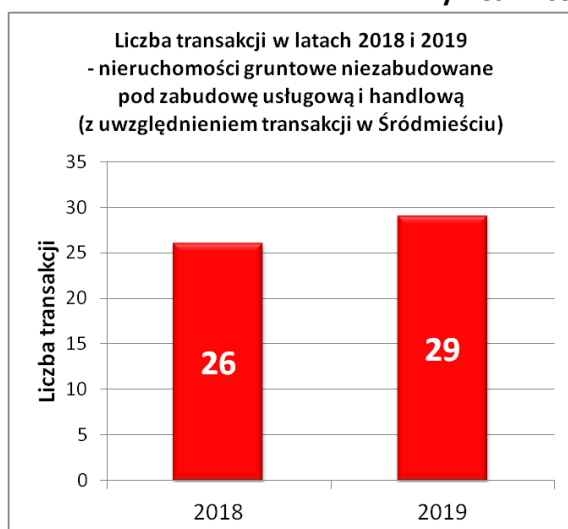
Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod zabudowę usługową i handlową (z uwzględnieniem Śródmieścia)			
Okres analizy:	2018 i 2019	2018	2019
Liczba transakcji w latach 2018 i 2019	55	26	29
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• średnia arytmetyczna	455	400	504
• C min	47	47	85
• C max	2 643	1 200	2 643
• odchylenie standardowe	432	302	523
• mediana	329	320	347

Tabela nr 6.

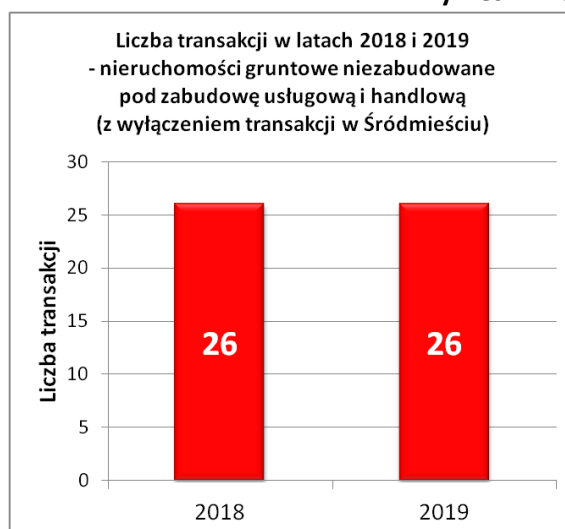
Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod zabudowę usługową i handlową (z wyłączeniem Śródmieścia)			
Okres analizy:	2018 i 2019	2018	2019
Liczba transakcji w latach 2018 i 2019	52	26	26
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• średnia arytmetyczna	389	400	378
• C min	47	47	85
• C max	1 200	1 200	1 097
• odchylenie standardowe	281	302	264
• mediana	320	320	315

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę usługową, w tym usług handlu, była nieco wyższa w 2019 niż w 2018 i wyniosła odpowiednio (z uwzględnieniem Śródmieścia) 29 i 26 transakcji.

Wykres nr 69.



Wykres nr 70.



Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2019 r. była minimalnie niższa (o 5,5%) niż w roku 2018 (bez uwzględnienia Śródmieścia). Spadek wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był mniejszy i wyniósł 1,6%. Niewielka różnica wartości odchylenia standardowego w roku 2019 i w roku 2018 (spadek z 302 zł/m² do 264 zł/m² – o ok. 13%) oraz mniejsza rozpiętość między ceną minimalną a maksymalną w roku 2019 świadczy o mniejszym niż w roku poprzedni zróżnicowaniu cen na analizowanym rynku.

Najwyższą cenę jednostkową (2 643 zł/m²) na rynku gruntów pod usługi w latach 2018-2019 osiągnęła nieruchomość sprzedana w 2019 r. na terenie Śródmieścia, przy reprezentacyjnej ul. Piotrkowskiej w pobliżu skrzyżowania z Al. marsz. Józefa Piłsudskiego, a więc w wyjątkowo atrakcyjnej pod kątem zabudowy handlowo-usługowej lokalizacji dla nabywcy.

Druga w kolejności najwyższa cena transakcyjna, osiągnięta na rynku gruntów pod usługi w 2019 r., była już kilkakrotnie niższa i wyniosła 1 454 zł/m². Przedmiotem transakcji był grunt

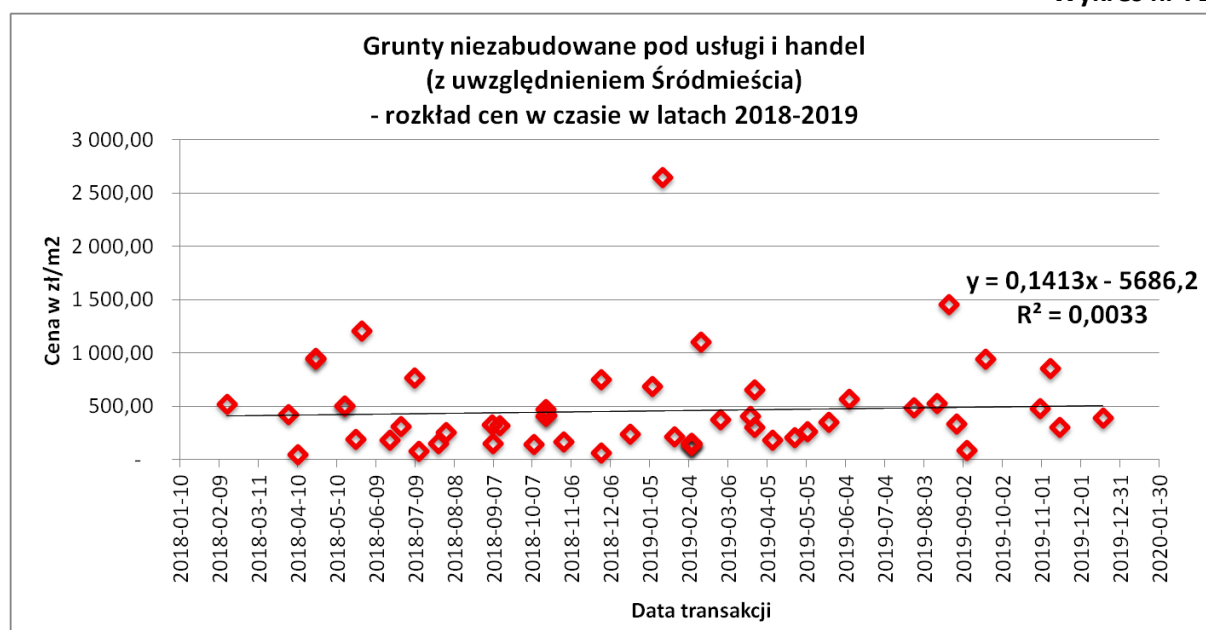
położony w Śródmieściu i sprzedany w ramach większego kompleksu inwestycyjnego na terenie NCL.

W 2018 roku nie było na łódzkim rynku transakcji o tak wysokiej cenie jednostkowej jak transakcja opisana powyżej, dotycząca nieruchomości na terenie Śródmieścia. Odnotowano natomiast jedną transakcję o cenie wyższej od 1 000 zł/m². Najwyższa cena jednostkowa z roku 2018 r. wyniosła 1 200 zł/m² i dotyczyła terenu położonego przy ul. Łagiewnickiej na terenie osiedla Bałuty, w atrakcyjnej lokalizacji, w niewielkiej odległości od centrum miasta, w sąsiedztwie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i skrzyżowania ulic o dużym natężeniu ruchu (nieruchomość przeznaczona w planie pod MW/U). Wśród transakcji dokonanych w 2019 r. poza Śródmieściem najdroższa była nieruchomość położona na Polesiu, w sąsiedztwie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów handlowo-usługowych i skrzyżowania ulic o dużym natężeniu ruchu, z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla pawilonu handlowo-usługowego o pow. ok. 300 m², której cena za 1 m² gruntu osiągnęła poziom 1097 zł/m².

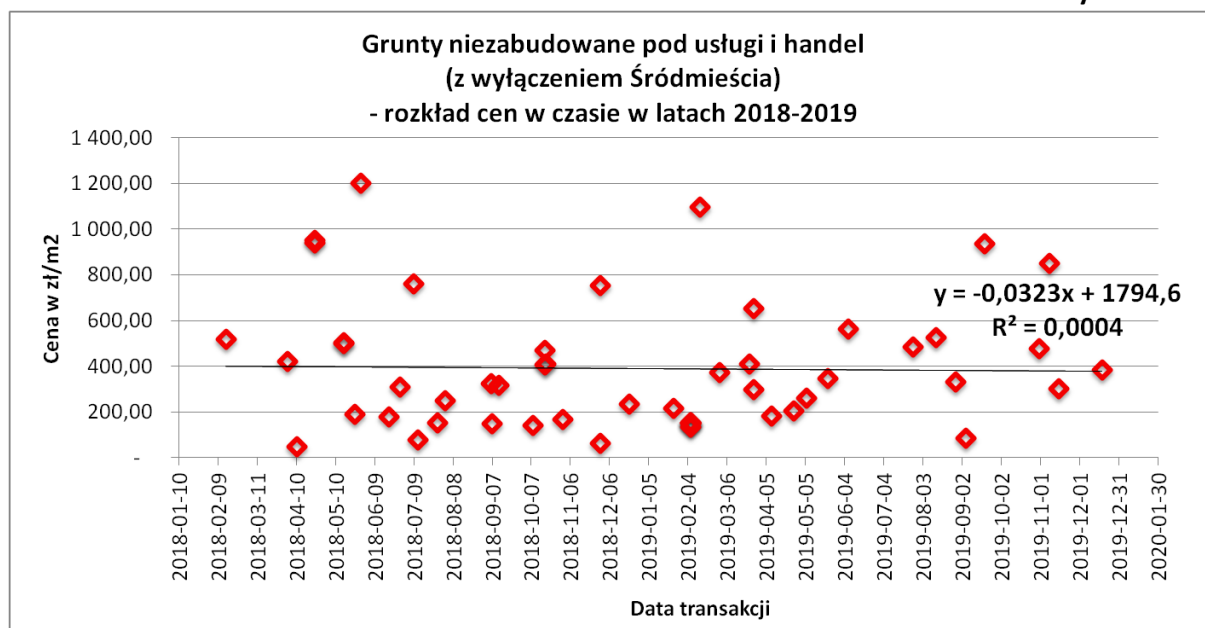
Wykresy nr 71 i 72 przedstawiają rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2018-2019. Po wyłączeniu transakcji z obszaru Śródmieścia linia trendu jest linią niemal równoległą do osi OX, o minimalnym nachyleniu (przy uwzględnieniu transakcji ze Śródmieścia linia trendu jest linią wznoszącą z uwagi na 2 transakcje o cenie jednostkowej na poziomie powyżej 1 400 zł/m², zawarte w 2019 r.). Niska wartość współczynnika determinacji wskazuje na fakt, że nie można mówić o istotnej wzajemnej zależności między wysokością cen transakcyjnych na badanym rynku a upływem czasu. Analizowany zbiór transakcji jest stosunkowo mały oraz wysoce niejednorodny pod względem lokalizacji nieruchomości, uwarunkowań planistycznych gruntu, cech fizycznych działek itd., stąd nie jest możliwe wyznaczenie wiarygodnego liniowego trendu czasowego.

W kolejnych podrozdziałach przeanalizowano ww. zbiory pod kątem powierzchni gruntu, lokalizacji i prawa do gruntu.

Wykres nr 71.



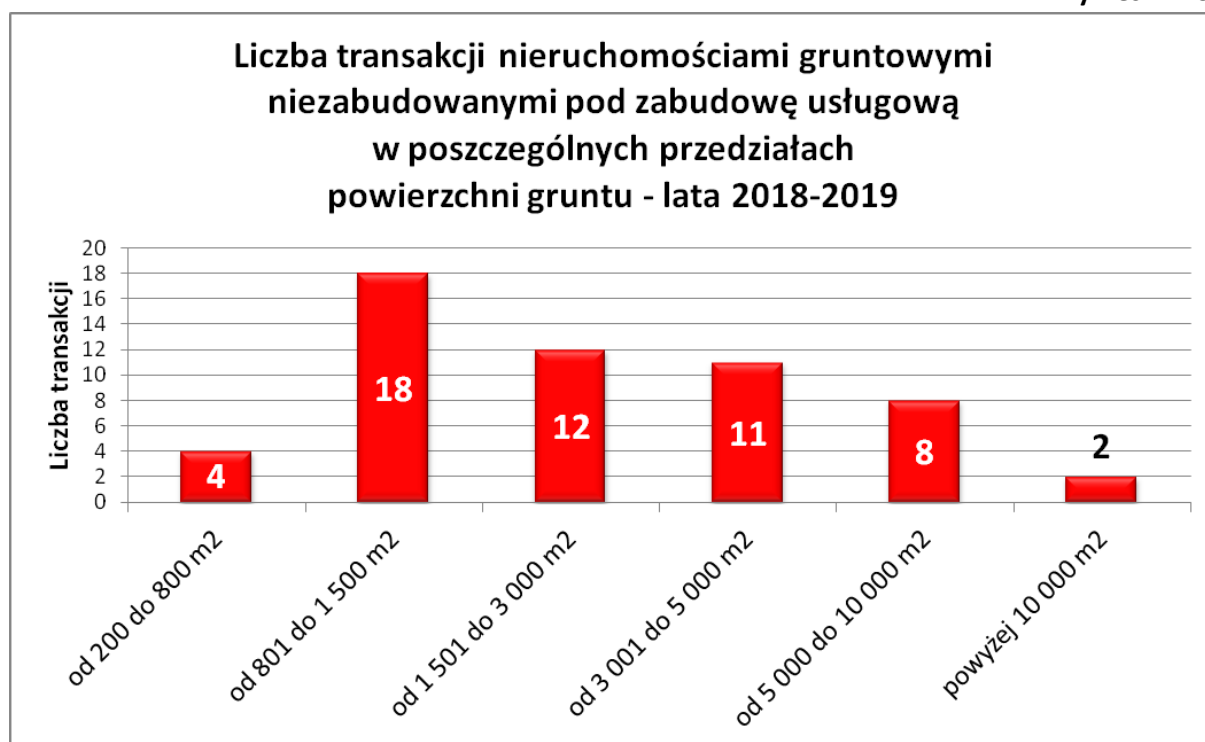
Wykres nr 72.



3.3. LICZBA TRANSAKcji W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU

W latach 2018-2019 na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o uwarunkowaniach planistycznych, pozwalających na realizację na ich terenie zabudowy usługowej (w tym usług handlu), najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni od 801 m² do 3000 m² (55% wszystkich transakcji). Nieruchomości o powierzchni od 801 m² do 1500 m² oraz o powierzchni od 1501 m² do 3000 m² stanowiły odpowiednio 33% i 22% wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w analizowanym okresie na badanym rynku.

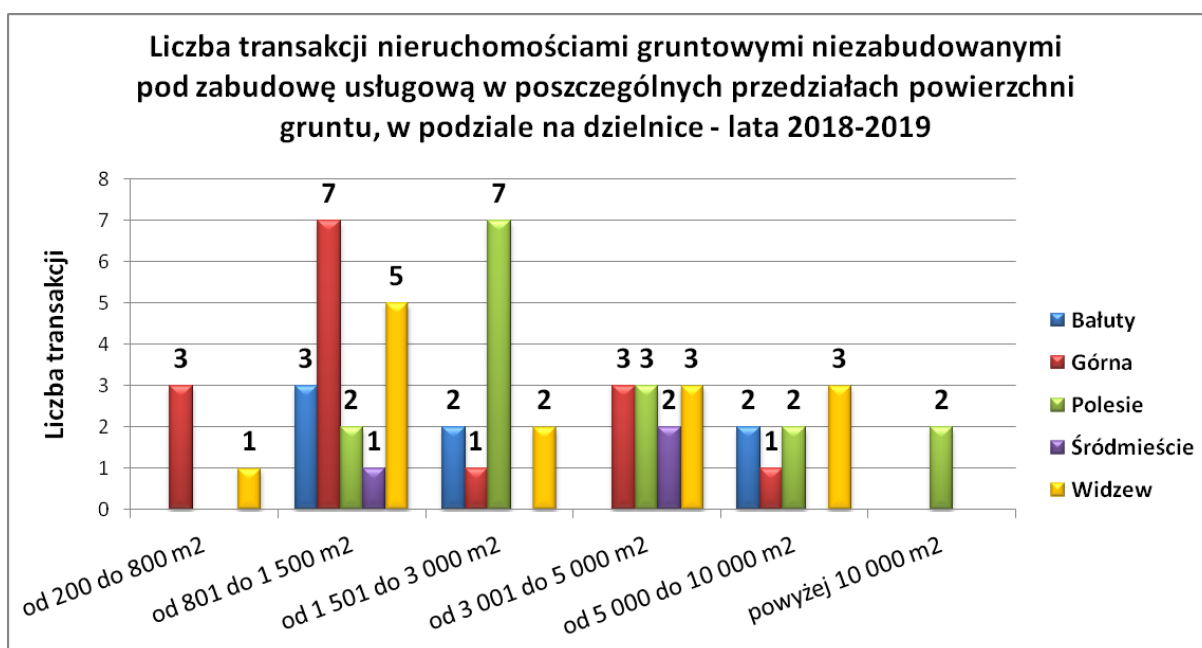
Wykres nr 73.



Najwięcej umów sprzedaży na nieruchomości o najbardziej popularnej powierzchni (od 801 m² do 3 000 m²) zawarto na terenie dzielnicy Polesie (ok. 30%) oraz Górnej (ok. 27%) (wykres nr 74).

Grunty pod zabudowę usługową (w tym przypadku handlową) o powierzchni przekraczającej 10 000 m² (zanotowano 2 takie transakcje) sprzedano na terenie dzielnicy Polesie, w sąsiedztwie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, usług oświaty oraz terenów niezabudowanych (czynnych przyrodniczo) – w okolicach, w których tereny te o zróżnicowanym charakterze stykały się. W przypadku jednej z tych transakcji grunty znajdowały się w sąsiedztwie nowo powstałego osiedla domów wielorodzinnych i terenów niezabudowanych czynnych przyrodniczo.

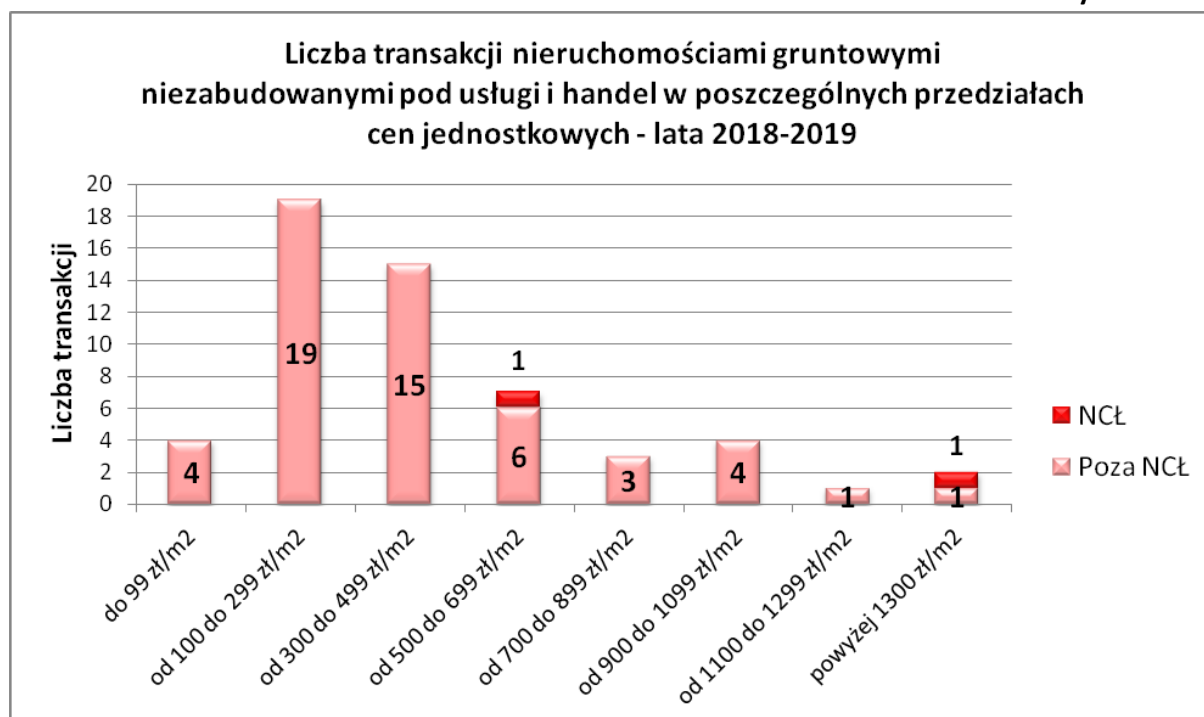
Wykres nr 74.



3.4. LICZBA TRANSAKЦИИ A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU

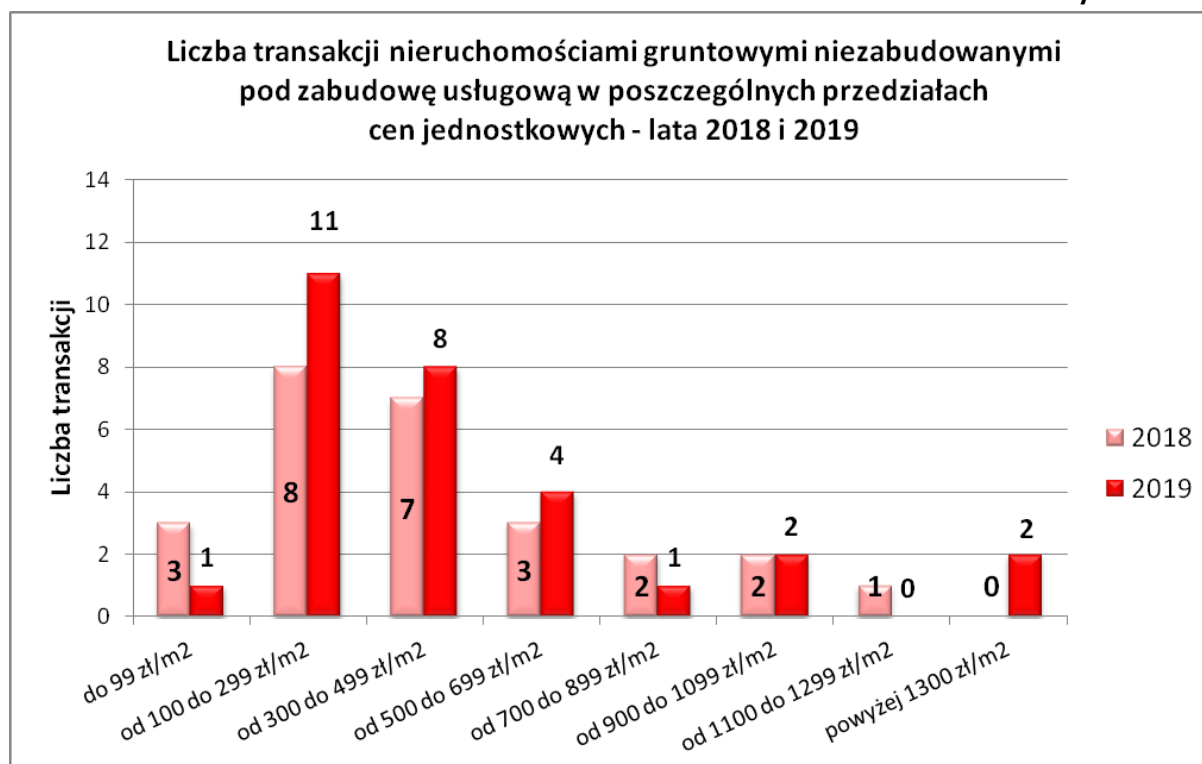
W latach 2018-2019 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo usługowe (w tym usług handlu) była cena z przedziału od 100 zł/m² do 299 zł/m² (35% wszystkich transakcji). Wraz ze wzrostem ceny jednostkowej liczba zawieranych transakcji systematycznie malała (wykres nr 75).

Powyżej 1300 zł/m² zanotowano 2 transakcje, w tym jedną na terenie Nowego Centrum Łodzi.



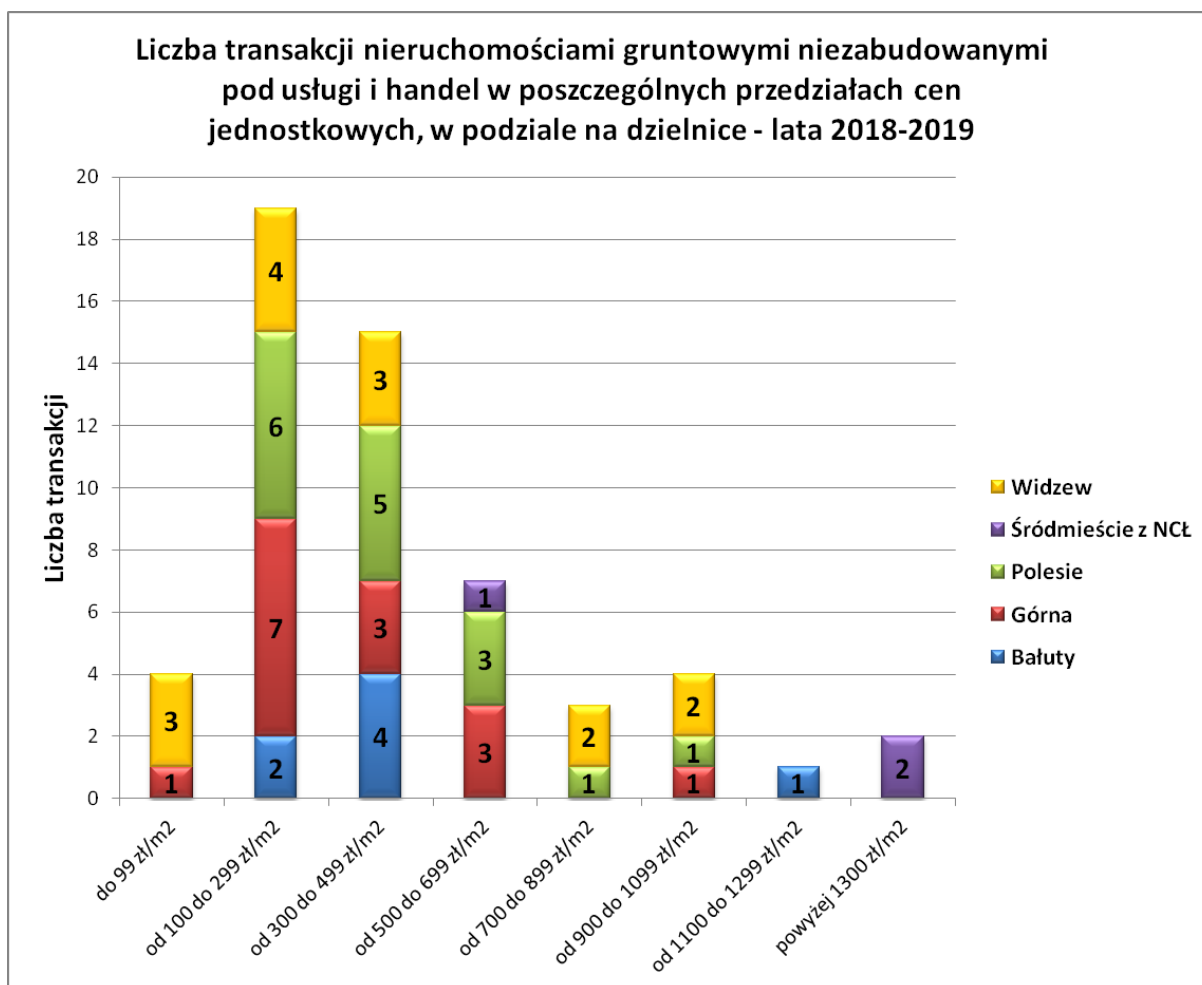
W roku 2019 w stosunku do roku 2018 w całości obrotu nieznacznie spadł udział nieruchomości najtańszych o cenach poniżej 299 zł/m² (z 42% w 2018 r. do 41% w 2019 r.) wzrósł natomiast udział nieruchomości najdroższych o cenie przekraczającej 1 100 zł/m² (z poziomu 4% w 2018 r. do 7% w roku 2019 r.).

Grunty o cenie 1 m² wyższej niż 2500 zł były położone na terenie Śródmieścia, ale poza NCŁ. Transakcja dotyczyła gruntów przy reprezentacyjnej ul. Piotrkowskiej w pobliżu skrzyżowania z Al. Marsz. Józefa Piłsudskiego.



Wśród nieruchomości o najniższych cenach jednostkowych (niższej niż 299 zł/m²) dominowały nieruchomości zlokalizowane na terenie Górnej i Widzewa. Najdroższe grunty, o cenie powyżej 900 zł/m², sprzedano w latach 2018-2019 w Śródmieściu i Widzewie.

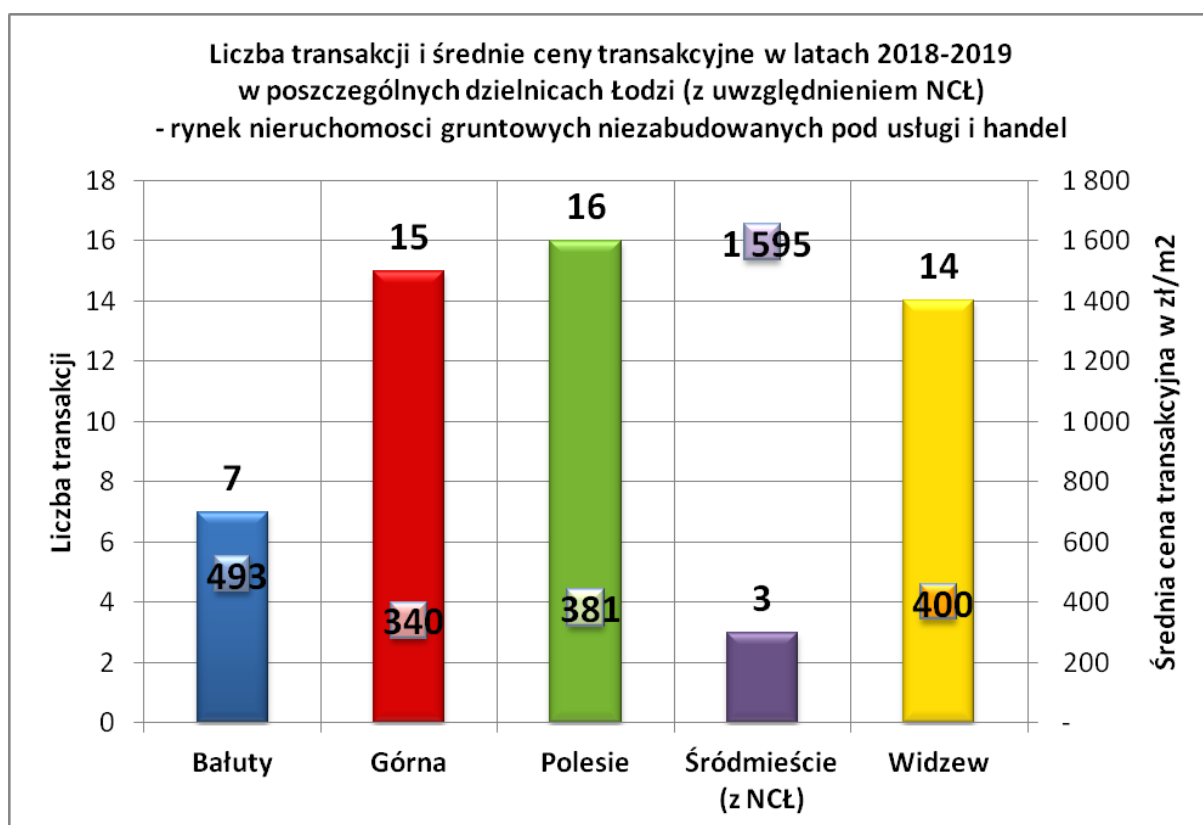
Ceny jednostkowe nieruchomości pod usługi przekroczyły 1 100 zł/m² na terenie dzielnic Bałuty i Śródmieścia. Na Górnej i Widzewa zanotowano transakcje (na Górnej jedną, na Widzewie 3), których jednostkowe nie przekroczyły 100 zł/m².



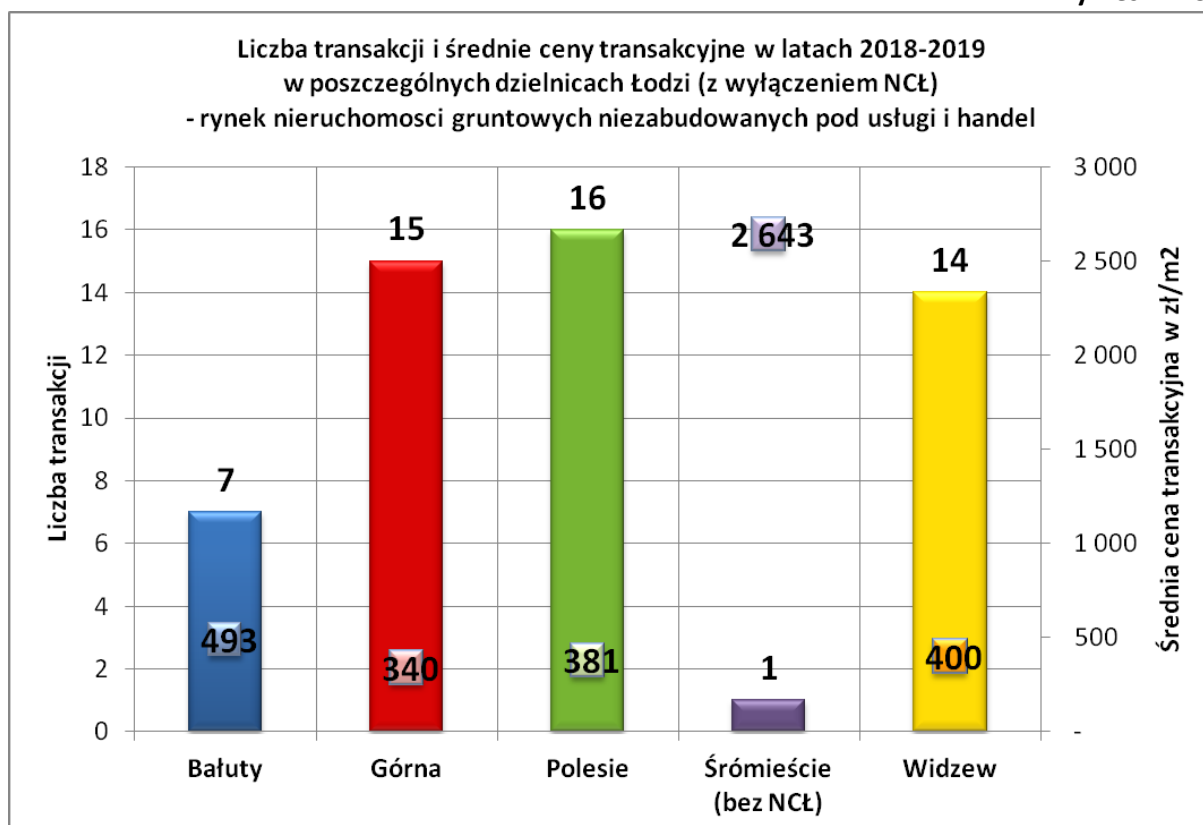
3.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W analizowanym okresie (lata 2018-2019) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo usługowe (w tym usługi handlu) zawarto na terenie Polesia – po 16 transakcji. Niewiele mniej transakcji zawarto na terenie Górnej i Widzewa – odpowiednio 15 i 14. Zdecydowanie najmniej aktywnym rynkiem nieruchomości o przedmiotowej funkcji była natomiast dzielnica Śródmieście (3 transakcje, 5% obrotu) (wykresy nr 78, 79). Stosunkowo niewiele transakcji (7) zanotowano także na Bałutach.

Wykres nr 78.

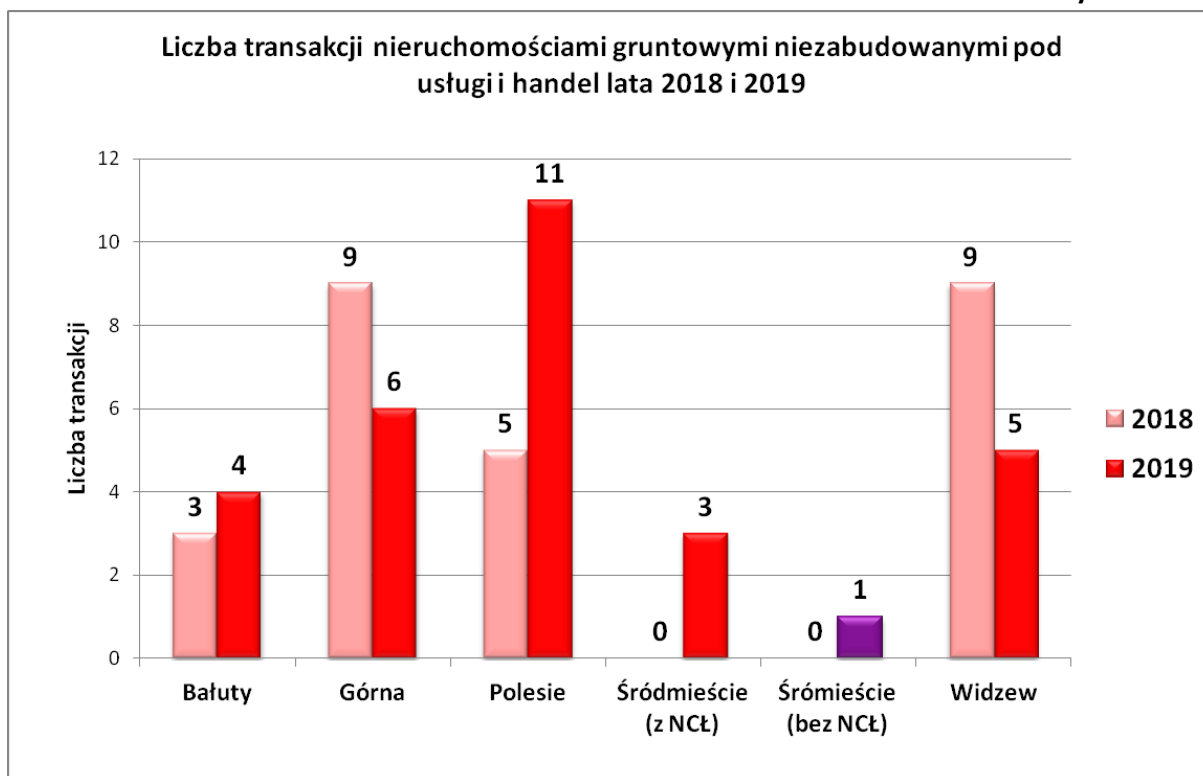


Wykres nr 79.



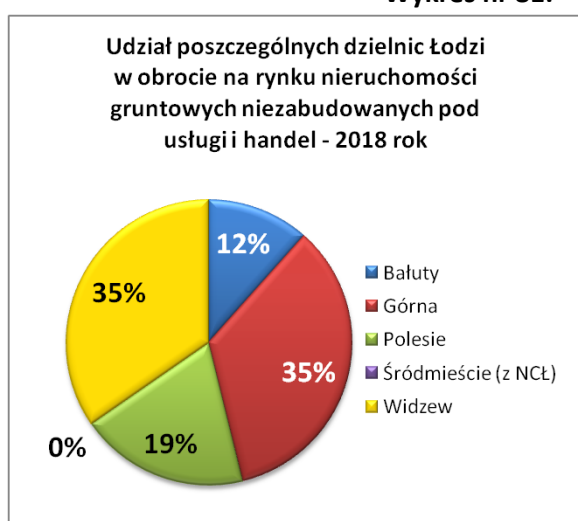
Dokonując analizy lat 2018 i 2019 z osobną, widać zmianę udziału poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami pod zabudowę usługową w poszczególnych latach. W roku 2019 spadła ilość transakcji zawartych na terenie Górnej i Widzewa. Wzrosła natomiast liczba umów kupna-sprzedaży gruntów pod usługi na terenie Bałut, Polesia i Śródmieścia.

Wykres nr 80.

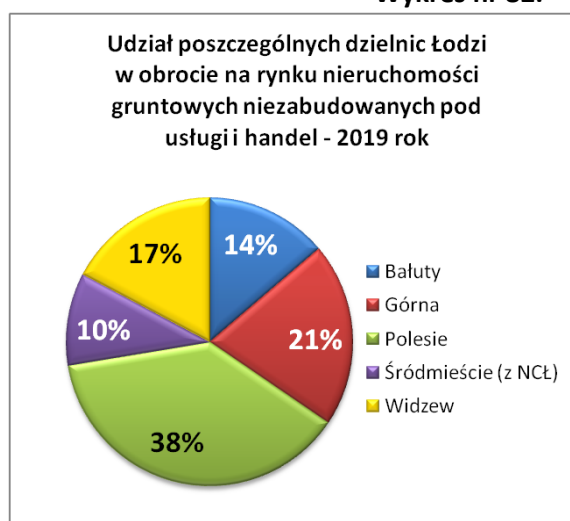


Procentowy udział poszczególnych dzielnic w ogóle zawartych transakcji na analizowanym rynku przedstawiają wykresy nr 81 i 82.

Wykres nr 81.

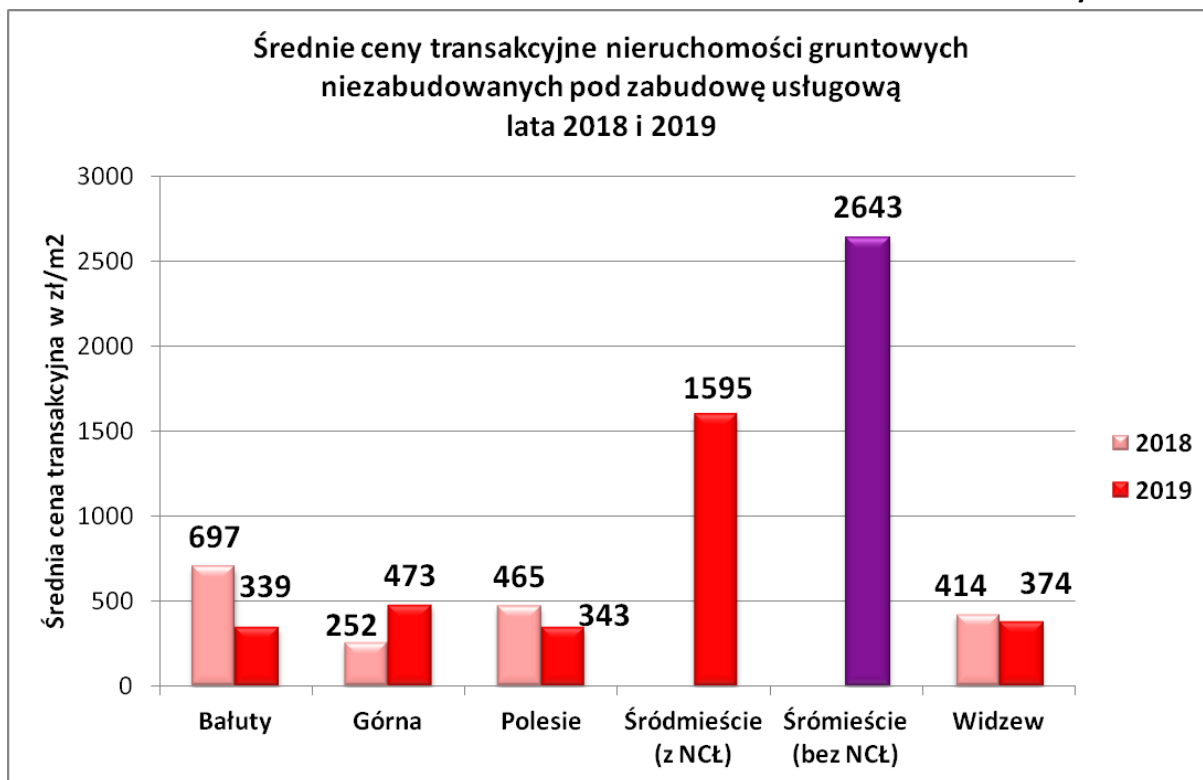


Wykres nr 82.



W przypadku średnich cen transakcyjnych w 2019 roku odnotowano spadek w stosunku do roku poprzedniego w dzielnicach: Bałuty, Polesie i Widzew. Na terenie dzielnicy Górna odnotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej z 252 zł/m² do 473 zł/m²). Na terenie Śródmieścia (zarówno z jak i bez terenów NCł) nie zanotowano w 2018 roku ani jednej transakcji (wykres nr 83).

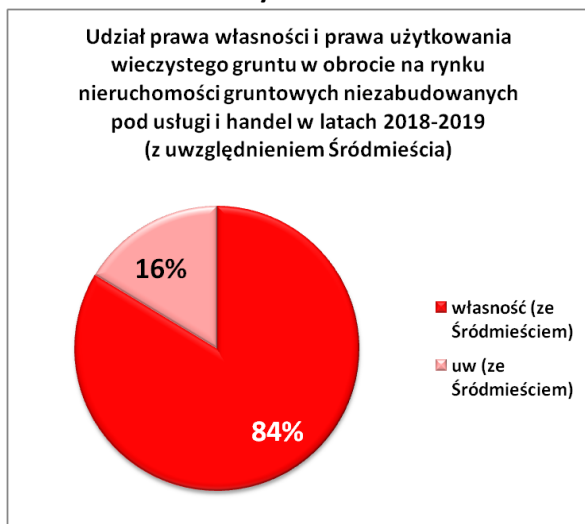
Wykres nr 83.



3.6. LICZBA TRANSAKЦИИ A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU

W okresie 2018-2019 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 84% (z uwzględnieniem Śródmieścia) i 83% (z wyłączeniem Śródmieścia). Warto zauważyć, że liczba odnotowanych transakcji prawem użytkowania wieczystego była podobna w 2018 r. i w 2019 r.

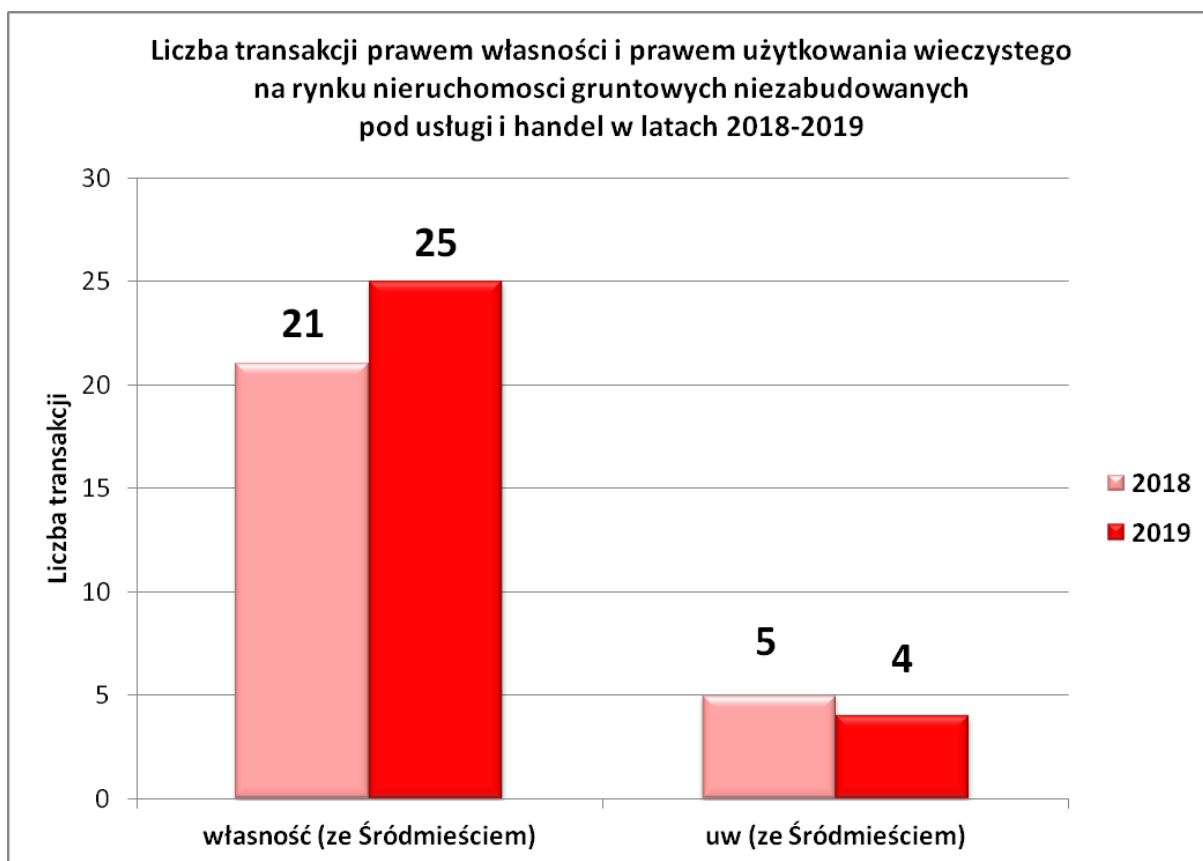
Wykres nr 84.



Wykres nr 85.



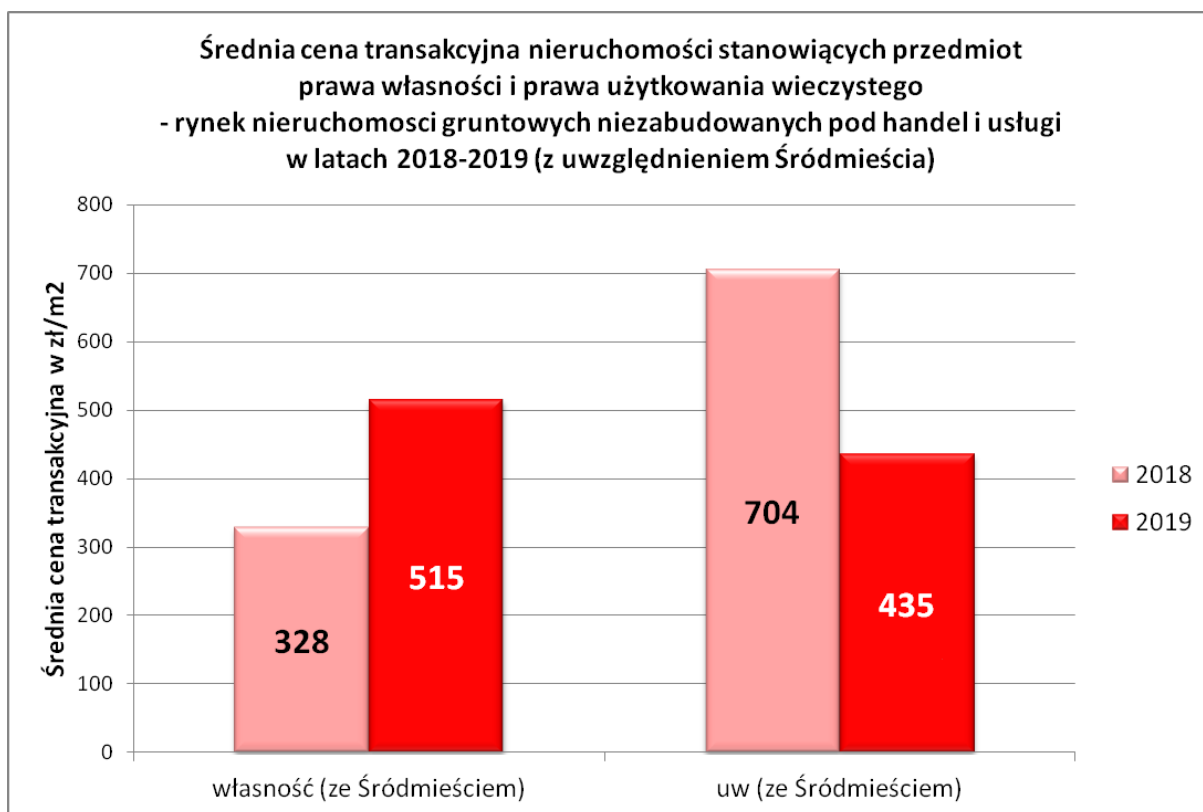
Wykres nr 86.

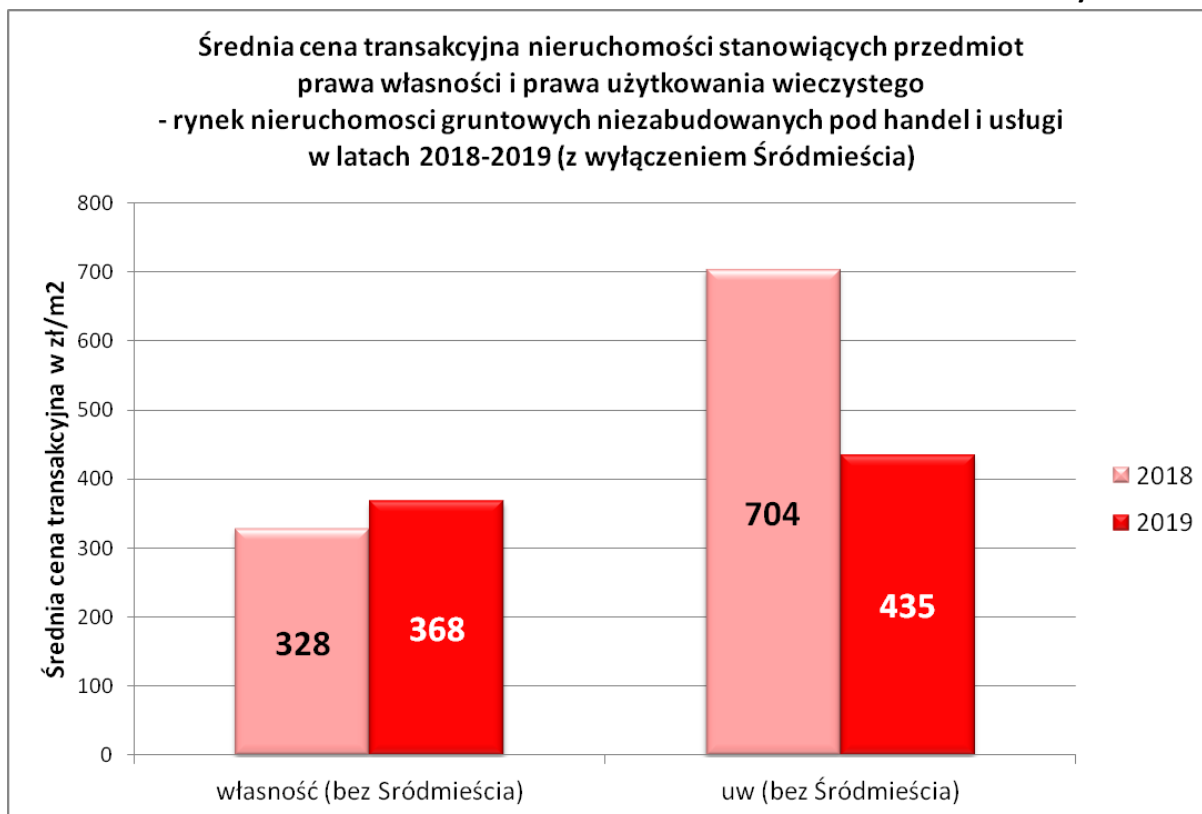


W 2019 r. średnia cena transakcyjna gruntów, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego, była niższa od cen gruntów, będących przedmiotem prawa własności, jeżeli w analizie uwzględnia się transakcje z obszaru Śródmieścia. Poza terenem Śródmieścia wyższą cenę średnią osiągnęły nieruchomości, będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego.

Wynika to z faktu, że wśród gruntów pod usługi stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego ani jedna nieruchomość nie jest położona na terenie dzielnicy Śródmieście. Wszystkie grunty będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego zlokalizowane są na terenie Bałut (2 transakcje), Górnej (4 transakcje) i Widzewa (3 transakcje).

Wykres nr 87.





3.7. PODSUMOWANIE

1. Najwyższą cenę jednostkową (2 643 zł/m²) na rynku gruntów pod usługi w latach 2018-2019 osiągnęła nieruchomość sprzedana w 2019 r. na terenie Śródmieścia, przy reprezentacyjnej ul. Piotrkowskiej w pobliżu skrzyżowania z Al. Marsz. Józefa Piłsudskiego, a więc w wyjątkowo atrakcyjnej pod kątem zabudowy handlowo-usługowej lokalizacji dla nabywcy.
2. Druga w kolejności najwyższa cena transakcyjna, osiągnięta na rynku gruntów pod usługi w 2019 r., była już kilkakrotnie niższa i wyniosła 1 454 zł/m². Przedmiotem transakcji był grunt położony w Śródmieściu i sprzedany w ramach większego kompleksu inwestycyjnego na terenie NCŁ.
3. W latach 2018-2019 najwięcej sprzedano gruntów o powierzchni od 801 m² do 3000 m² (55% wszystkich transakcji), w tym 30% na terenie dzielnicy Polesie.
4. Najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod budownictwo usługowe (w tym usług handlu) była cena z przedziału od 100 zł/m² do 299 zł/m² (27% wszystkich transakcji).
5. Wśród nieruchomości o najniższych cenach jednostkowych (niższej niż 299 zł/m²) dominowały nieruchomości zlokalizowane na terenie Górnej i Widzewa. Najdroższe

grunty, o cenie powyżej 900 zł/m², sprzedano w latach 2018-2019 w Śródmieściu i Widzewie.

6. W analizowanym okresie (lata 2018-2019) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod budownictwo usługowe (w tym usługi handlu) zawarto na terenie Polesia – po 16 transakcji. Niewiele mniej transakcji zawarto na terenie Górnej i Widzewa – odpowiednio 15 i 14. Zdecydowanie najmniej aktywnym rynkiem nieruchomości o przedmiotowej funkcji była natomiast dzielnica Śródmieście (3 transakcje, 5% obrotu). Stosunkowo niewiele transakcji (7) zanotowano także na Bałutach.
7. W okresie 2018-2019 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 84% (z uwzględnieniem Śródmieścia) i 83% (z wyłączeniem Śródmieścia).

4. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWĄ

4.1. WPROWADZENIE

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których uwarunkowania planistyczne wskazują na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy przemysłowo-usługowej, tj.:

- grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową i przemysłowo-usługową (P, PU), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których zapisy obowiązującego studium wskazują na zabudowę przemysłowo-usługową, czyli tereny oznaczone w studium symbolem PU.

Badaniem objęto nieruchomości o powierzchni od 200 m², stanowiące zarówno przedmiot prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego.

4.2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI

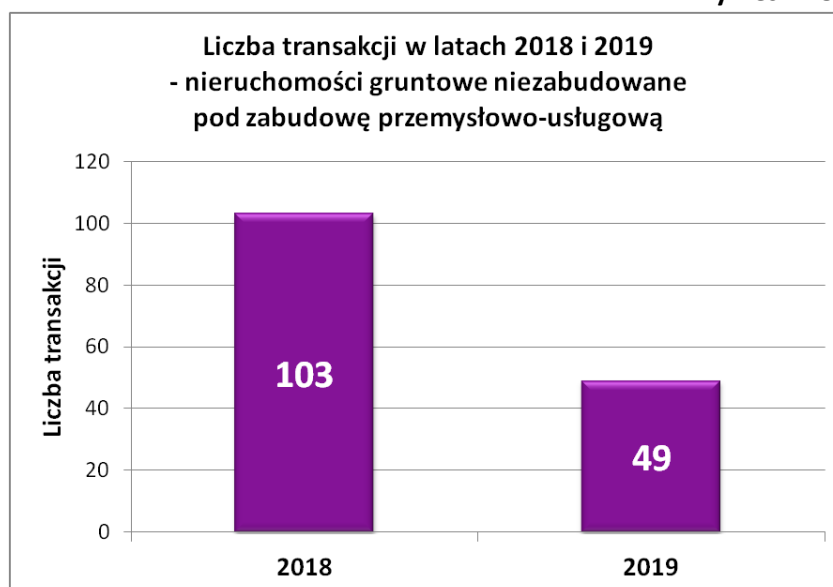
Podstawowe informacje o liczbie transakcji i rozkładzie cen transakcyjnych na analizowanym rynku zawiera tabela nr 7.

Tabela nr 7.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany pod zabudowę przemysłowo-usługową			
Okres analizy:	2018 i 2019	2018	2019
Liczba transakcji w latach 2018 i 2019	152	103	49
Parametry cenowe:	zł/m²	zł/m²	zł/m²
• Średnia arytmetyczna	159	150	177
• C min	46	46	100
• C max	481	456	481
• odchylenie standardowe	67	62	75
• mediana	142	142	155

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę przemysłowo-usługową, zmalała w roku 2019 o ok. 52% w stosunku do roku poprzedniego, ze 103 do 49 transakcji.

Wykres nr 89.



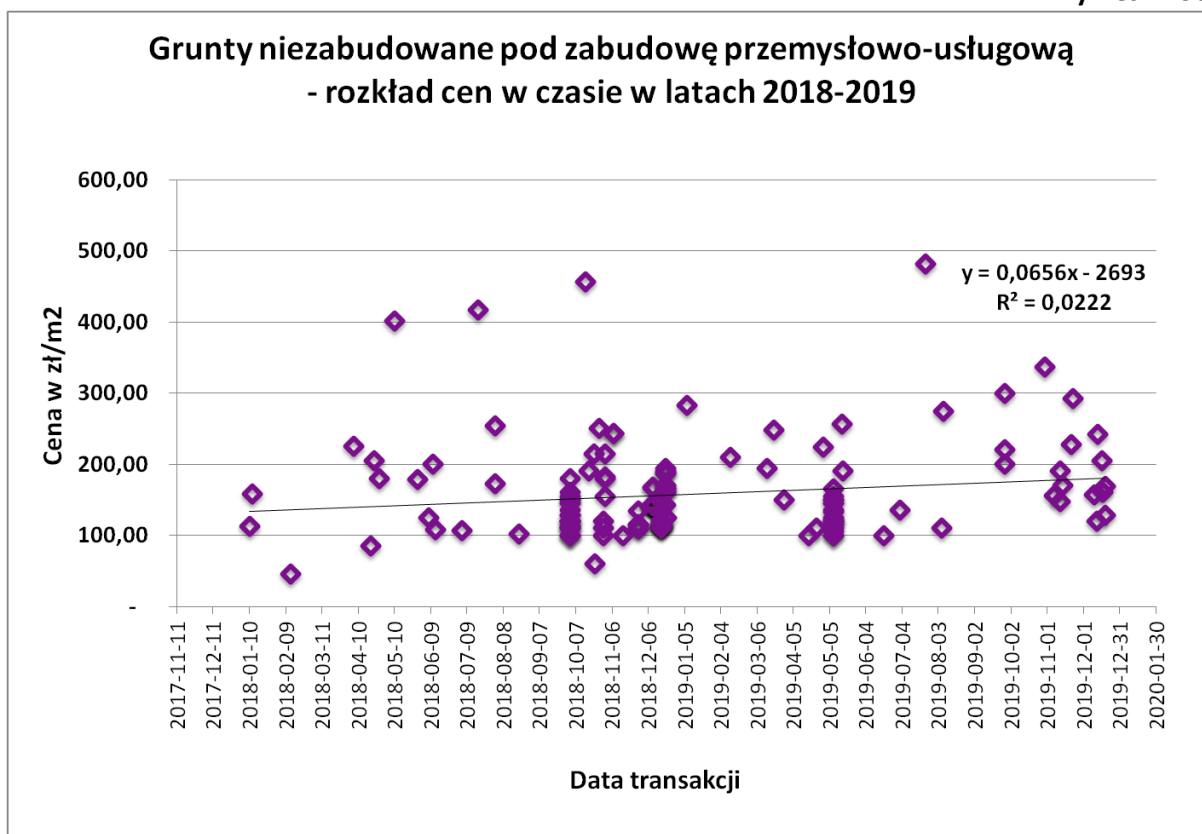
Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2019 r. była wyższa o ok. 18% niż w roku 2018. Spadek wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediany, był mniejszy i wyniósł 9%. W 2018 roku odnotowano większą rozpiętość między ceną minimalną a ceną maksymalną na analizowanym rynku niż w roku 2019 oraz niższą o 18% wartość odchylenia standardowego.

Wartości opisanych wyżej wskaźników wskazują na ogólną stabilność cen na rynku gruntów przemysłowo-usługowych w latach 2018-2019. Za dużą różnicę w poziomie ceny średniej między analizowanymi latami odpowiadają przede wszystkim transakcje nieruchomościami o cenie jednostkowej gruntu poniżej 100 zł/m², których w roku 2018 odnotowano łącznie 3 (w tym jedną o cenie 46 zł/m²), zaś w 2019 r. – ani jednej, najniższa zanotowana o cenie 100 zł/m²).

Wykres nr 94 przedstawia rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku w latach 2018-2019. Linia trendu liniowego jest linią delikatnie wznoszącą. Niska wartość współczynnika determinacji wskazuje jednak na fakt, że upływ czasu nie wyjaśnia w sposób istotny odnotowanej na rynku zmiany poziomu cen. Analizowany zbiór transakcji jest stosunkowo mały oraz niejednorodny pod względem lokalizacji nieruchomości, uwarunkowań planistycznych gruntu, cech fizycznych działek itd., stąd nie jest możliwe wyznaczenie wiarygodnego liniowego trendu czasowego.

W kolejnych podrozdziałach przeanalizowano ww. zbiory pod kątem powierzchni gruntu, lokalizacji i prawa do gruntu.

Wykres nr 90.

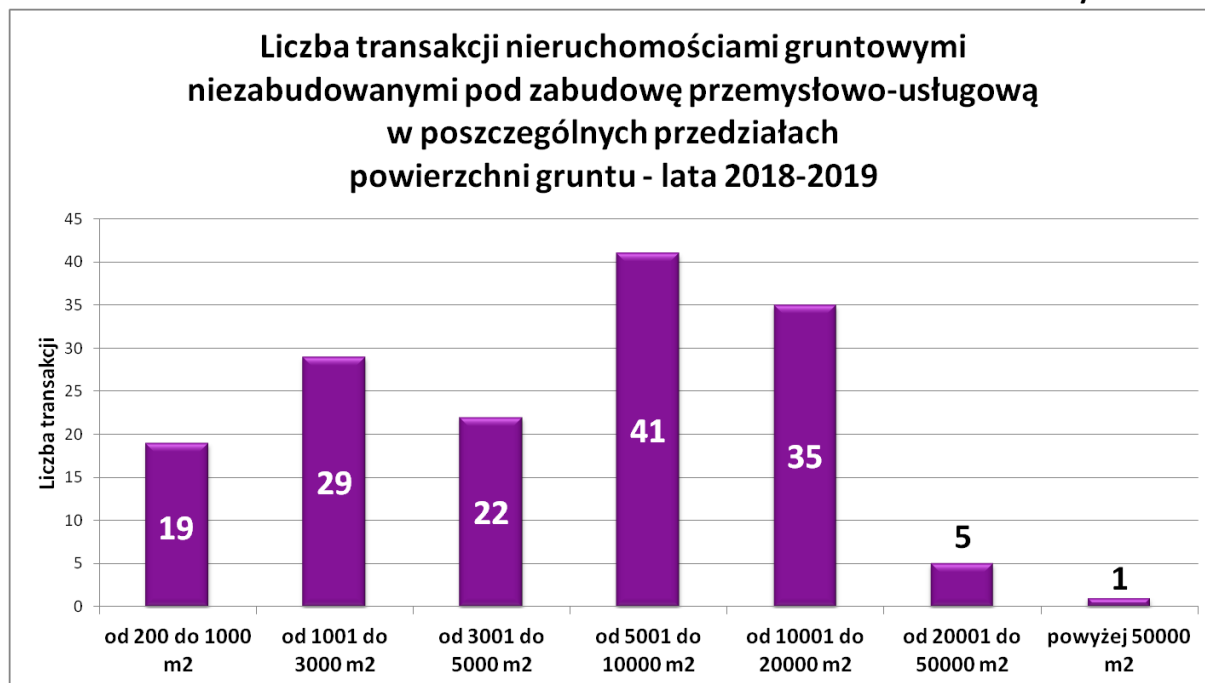


4.3. LICZBA TRANSAKЦИИ W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI GRUNTU

W latach 2018-2019 na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o uwarunkowaniach planistycznych, pozwalających na realizację na ich terenie zabudowy przemysłowo-usługowej, najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni od 5 001 m² do 10 000 m² (27% wszystkich transakcji). Nieruchomości o powierzchni od 1 001 m² do 3 000 m² oraz o powierzchni od 10 001 m² do 20 000 m² stanowiły odpowiednio 19% i 23% wszystkich nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w analizowanym okresie na badanym rynku. Największa ze sprzedanych nieruchomości miała powierzchnię prawie 185 000 m² i była zlokalizowana na terenie dzielnicy Widzew.

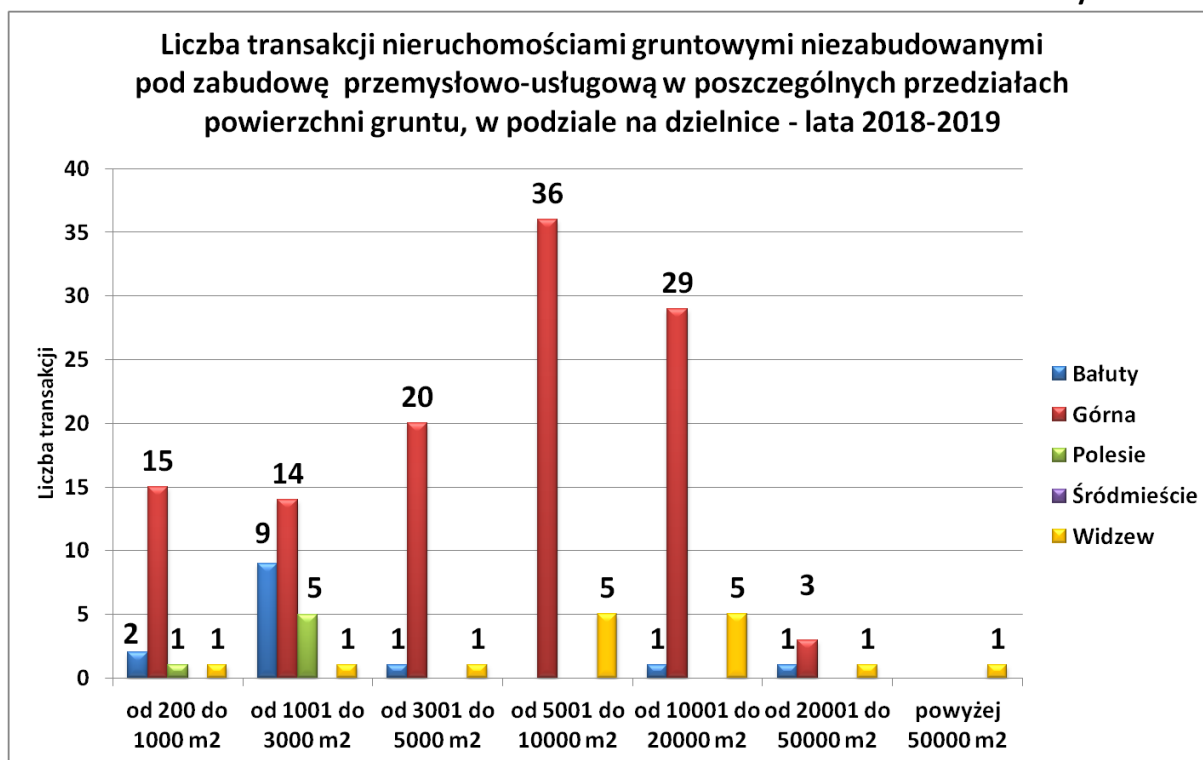
Należy jednak podkreślić, że na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową (w tym pod magazynową) częstą praktyką jest skupowanie wielu przylegających do siebie mniejszych gruntów, które w efekcie będą tworzyły jeden duży teren inwestycyjny.

Wykres nr 91.



W analizowanym okresie zdecydowanie najwięcej transakcji zawarto na terenie dzielnicy Górna, niezależnie od powierzchni sprzedawanych nieruchomości, z wyjątkiem gruntu o powierzchni powyżej 5 ha, który sprzedano na Widzewie. W przedziale nieruchomości największych, o powierzchni powyżej 1 ha, najwięcej nieruchomości – po dzielnicy Górna – sprzedano na Widzewie.

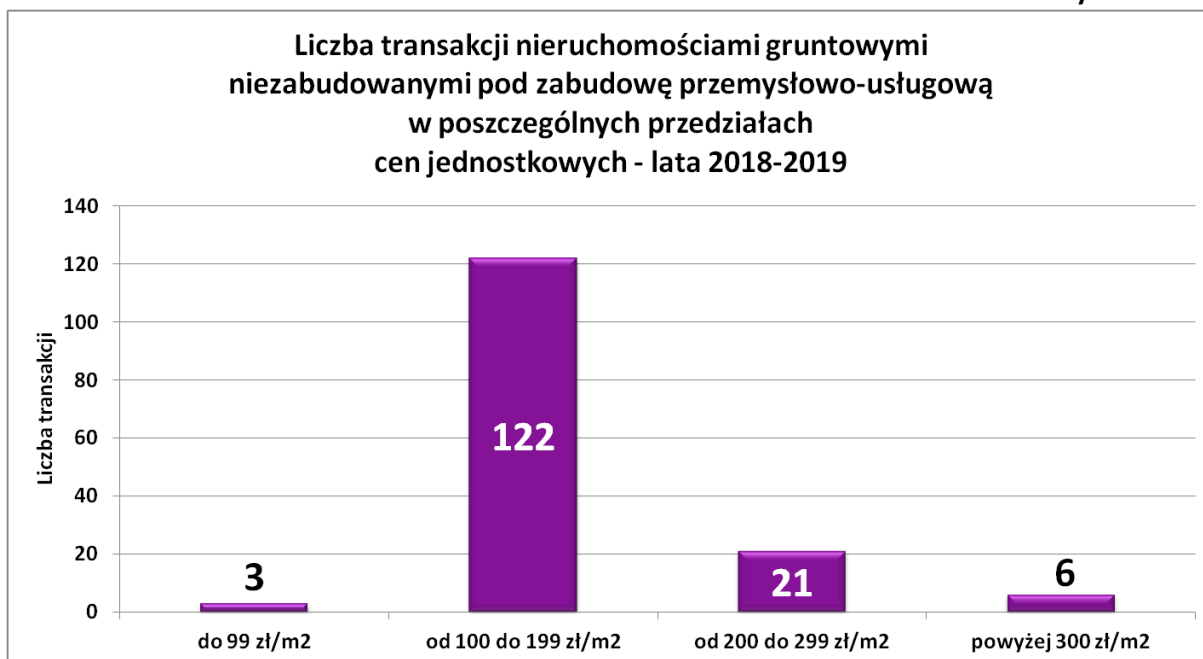
Wykres nr 92.



4.4. LICZBA TRANSAKCJI A CENA JEDNOSTKOWA GRUNTU

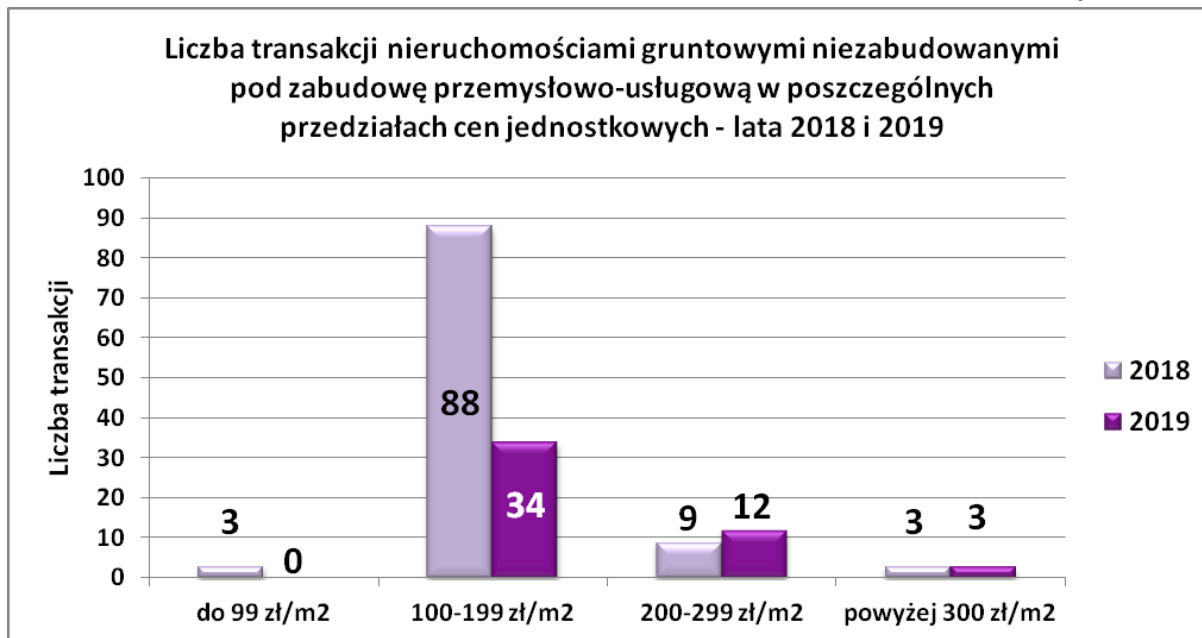
W latach 2018-2019 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę przemysłowo-usługową była cena z przedziału od 100 zł/m² do 199 zł/m² (80% wszystkich transakcji). 14% to transakcje o cenie od 200-299 zł/m². Najmniej w analizowanym okresie sprzedano gruntów o cenie nieprzekraczającej 99 zł/m² – ok. 2% (wykres nr 93).

Wykres nr 93.

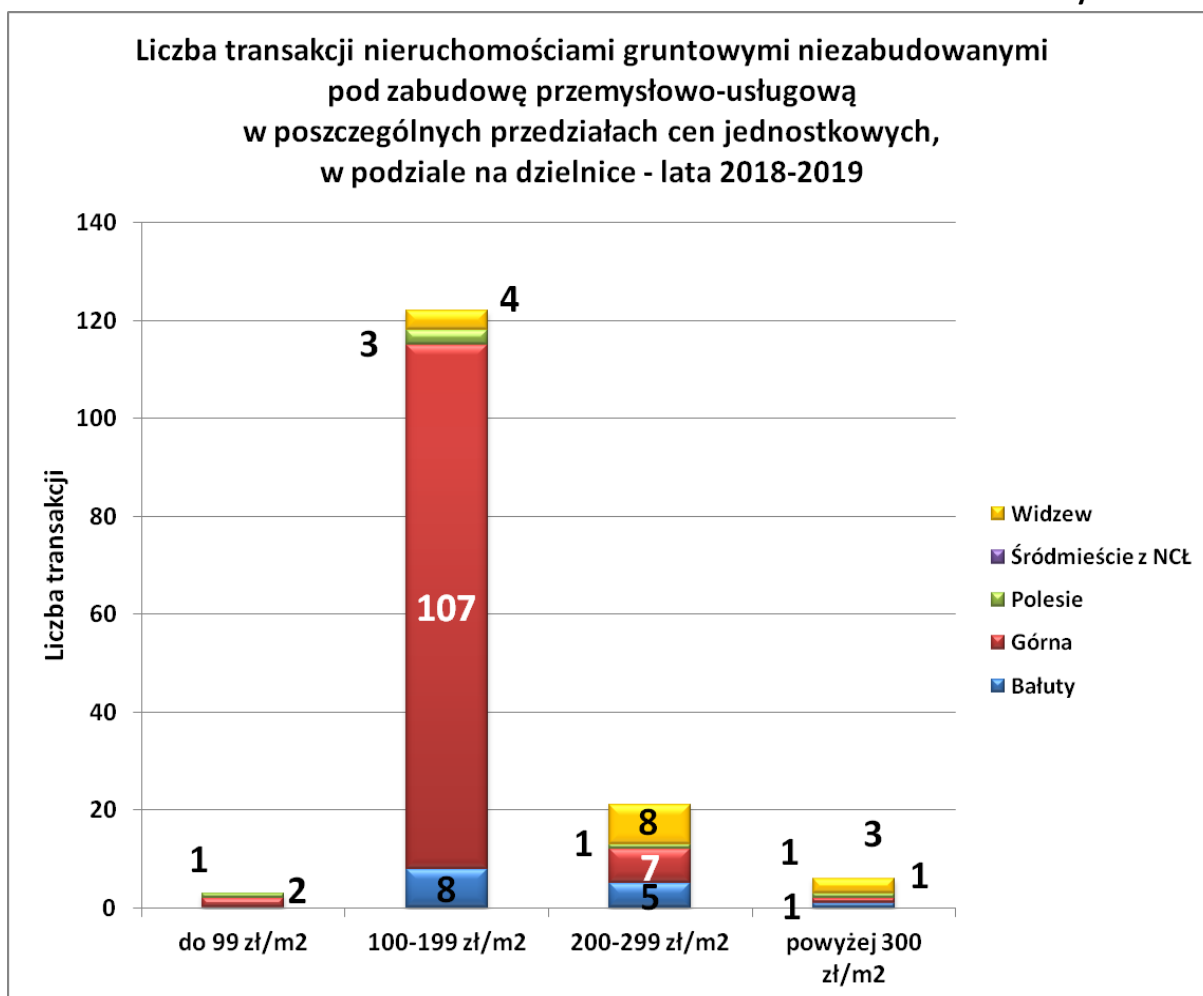


W latach 2018 i 2019 procentowy udział transakcji z poszczególnych przedziałów cenowych był zbliżony. Widoczny był spadek liczby transakcji nieruchomościami o cenie jednostkowej z przedziału 100-199 zł/m² (spadek udziału w łącznym obrocie z 85% do 69%) oraz wzrost liczby transakcji z przedziału 200-299 zł/m² (wzrost udziału w łącznym obrocie z 9% do 24%).

Wykres nr 94.



Wśród nieruchomości z przedziału cen najczęściej występujących na łódzkim rynku tj. cen między 100 zł/m² a 299 zł/m² dominowały nieruchomości zlokalizowane na terenie dzielnicy Górna. Rynek gruntów przemysłowych o cenach poniżej 100 zł/m² skupiony jest w dwóch dzielnicach: Górnej i Polesiu. Najdroższe grunty, o cenie powyżej 300 zł/m², sprzedano w latach 2018-2019 we wszystkich dzielnicach (z wyjątkiem Śródmieścia, na którym nie zanotowano żadnej transakcji gruntów pod PU).



4.5. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH POD USŁUGI W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W analizowanym okresie (lata 2018-2019) najwięcej transakcji gruntami niezabudowanymi pod zabudowę przemysłowo-usługową zawarto na terenie dzielnicy Górna – 77% ogółu transakcji. Na odnotowanie zasługuje fakt, że 39% ze 117 nieruchomości sprzedanych w latach 2018-2019 na terenie dzielnicy Górna kupiona została przez dwa podmioty pod budowy (zgodnie z treścią przywołanych w aktach notarialnych decyzji o warunkach zabudowy) hali produkcyjno-magazynowej (21 transakcji dokonanych przez jeden podmiot) oraz centrum logistyczno-przemysłowego (25 transakcji dokonanych przez drugi z wymienionych podmiotów), przy czym wszystkie w/w transakcje zostały dokonane w 2018 r. Drugim z najaktywniejszych rynków analizowanego segmentu rynku gruntów był teren dzielnicy Widzew, na którym 9 z 15 transakcji dokonano w sąsiadujących obrębach z ww. terenami dzielnicy. Opisanie wyżej nieruchomości położone są u zbiegu osiedli Dąbrowa i Olechów, na terenie o bardzo dobrym połączeniu drogowym z wjazdem na autostradę A1 (węzeł Łódź Wschód).

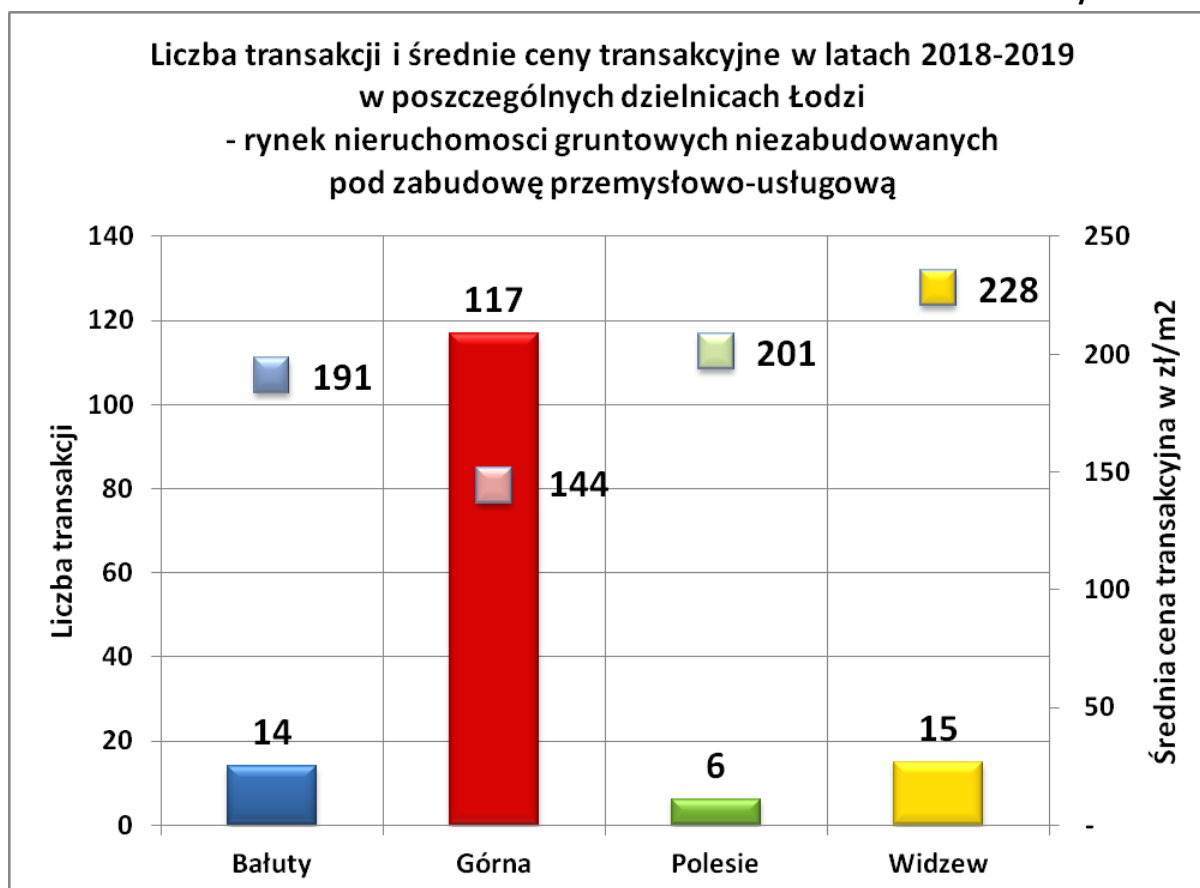
Największą popularnością w dzielnicy Górna w latach 2018-2019 r. cieszyły się nieruchomości usytuowane wzdłuż ul. Tomaszowskiej. Na tym terenie sprzedano aż 62%

nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w 2018 i 2019 r. na terenie ww. dzielnicy, przy czym 21 nabył ten sam podmiot pod jedno założenie inwestycyjne.

Niemal wszystkie transakcje (13 z 14) zawarte na Bałutach dotyczyły gruntów położonych na terenie Teofilowa Przemysłowego oraz sąsiedniego Żabieńca. Nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej uzyskanej na terenach przemysłowo-usługowych w latach 2018-2019, tj. 481 zł/m², znajdowała się w strefie przemysłowej usytuowanej wzdłuż ul. Tomaszowskiej (w dzielnicy Górna) i została nabyta przez właściciela licznych działek sąsiednich pod jedno, większe założenie inwestycyjne.

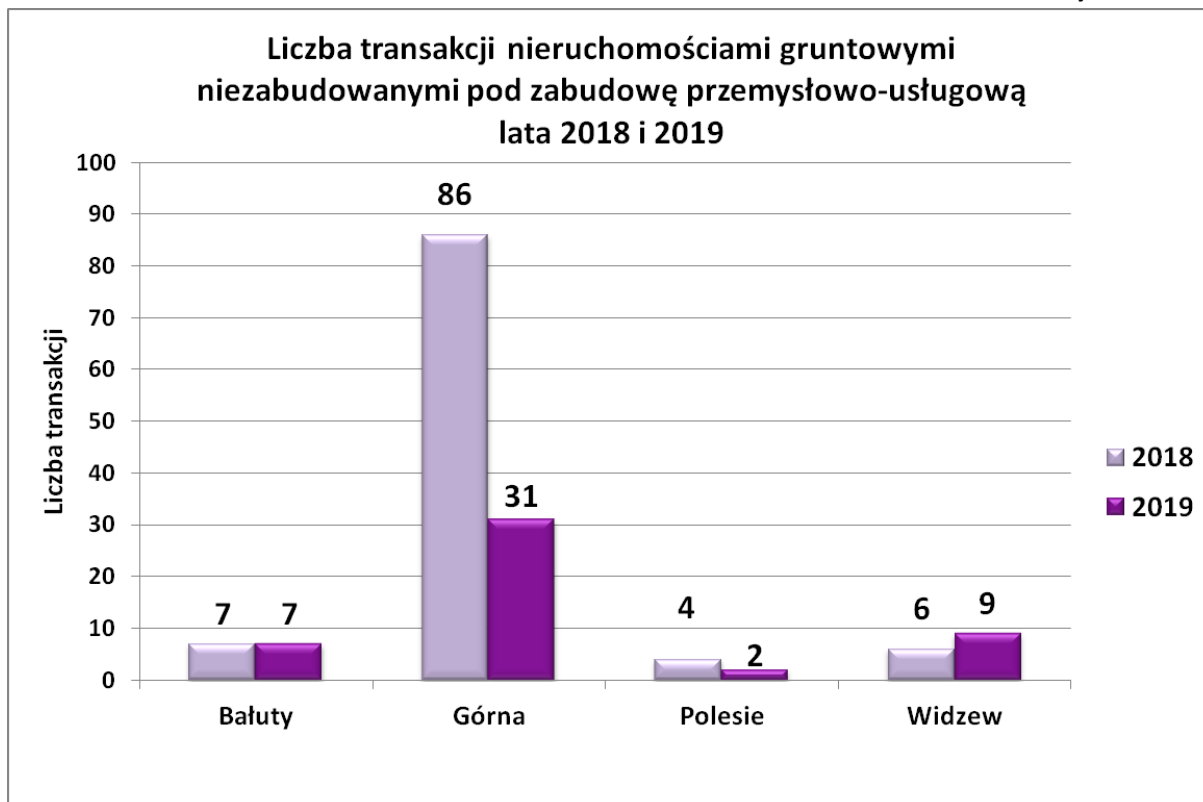
Najmniej transakcji gruntami pod zabudowę przemysłową zawarto natomiast w dzielnicy Polesie (6 transakcji, 4% obrotu). Były to przede wszystkim grunty zlokalizowane w pobliżu granicy Łodzi z Konstantynowem Łódzkim, w okolicy ulic Maratońskiej i Nowy Józefów (sąsiedztwo ŁSSE), które były przedmiotem 2 z 6 transakcji. Pozostałe nieruchomości sprzedano na terenie Nowych Sadów i ul. Mińskiej (2 transakcje) – w terenach przemysłowych na południowy wschód od ul. Maratońskiej w pobliżu węzła z Al. gen. Waltera-Janke oraz terenów przemysłowo-usługowych przy ul. Omłotowej i ul. Św. Jerzego, w północnej części Polesia (wykres nr 96).

Wykres nr 96.



Dokonując analizy lat 2018 i 2019 z osobną, widać zmianę udziału poszczególnych dzielnic w obrocie nieruchomościami pod zabudowę przemysłowo-usługową w poszczególnych dzielnicach Łodzi. W 2019 roku ponad dwukrotnie spadła liczba transakcji zawartych na obszarze Górnej. W pozostałych dzielnicach odnotowano niewielkie różnice w ilości transakcji gruntami o analizowanym przeznaczeniu.

Wykres nr 97.

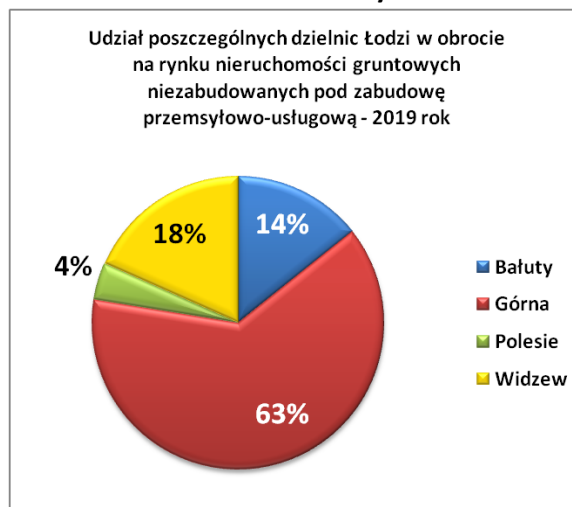


Procentowy udział poszczególnych dzielnic w ogóle zawartych transakcji na analizowanym rynku przedstawiają wykresy nr 98 i 99.

Wykres nr 98.

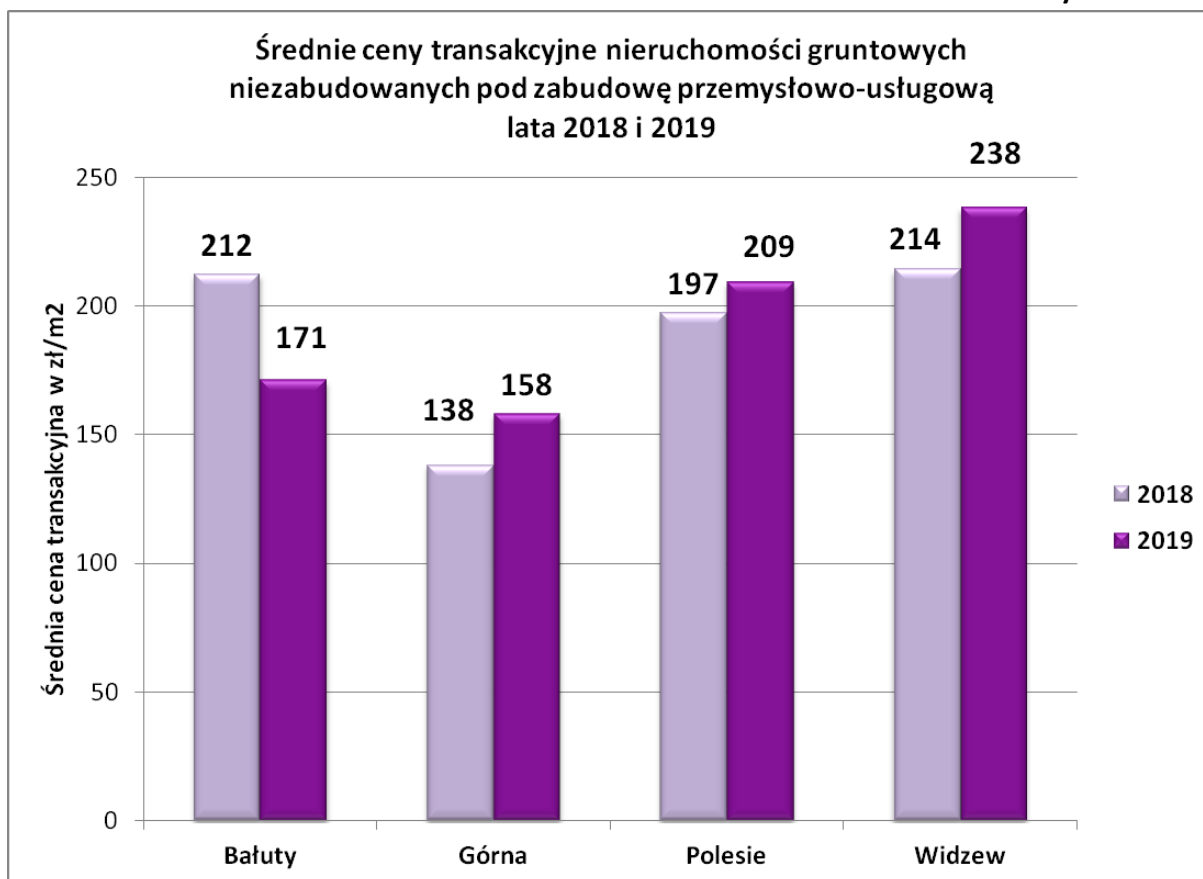


Wykres nr 99.



W 2019 roku odnotowano wzrost średnich cen transakcyjnych gruntów przemysłowo-usługowych w stosunku do roku poprzedniego we wszystkich dzielnicach, za wyjątkiem Bałut (wykres nr 100).

Wykres nr 100.



4.6. LICZBA TRANSAKCJI A RODZAJ PRAWA DO GRUNTU

W okresie 2018-2019 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 95% w 2018 r. i 90% w 2019 roku.

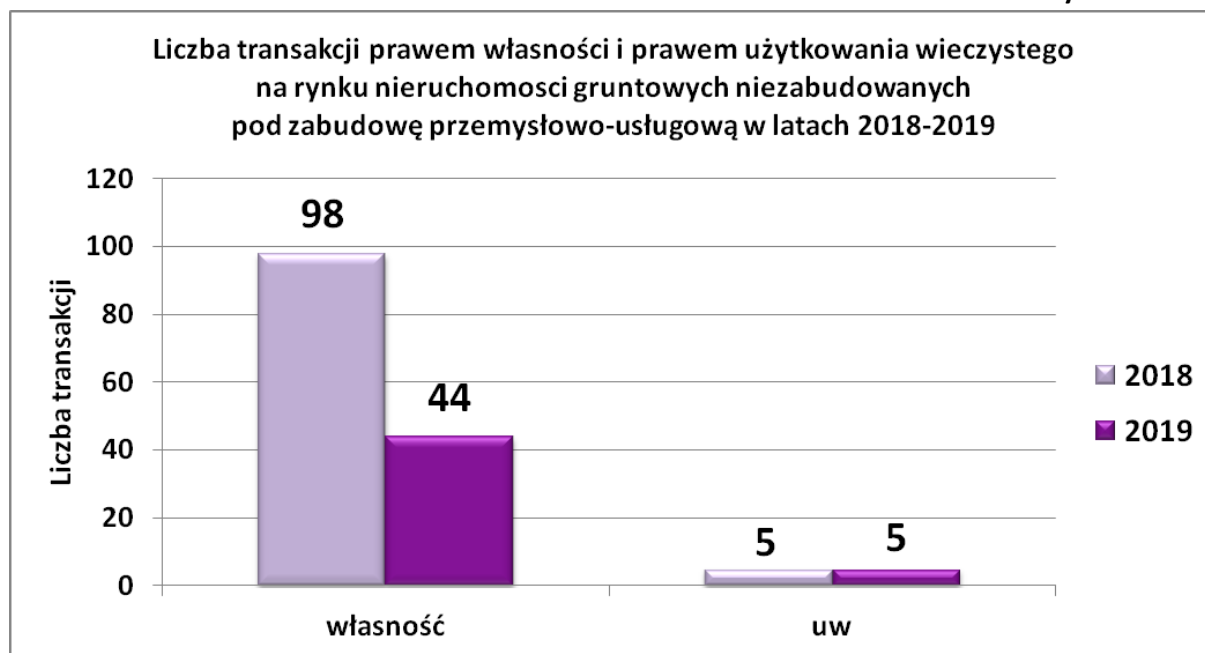
Wykres nr 101.



Wykres nr 102.

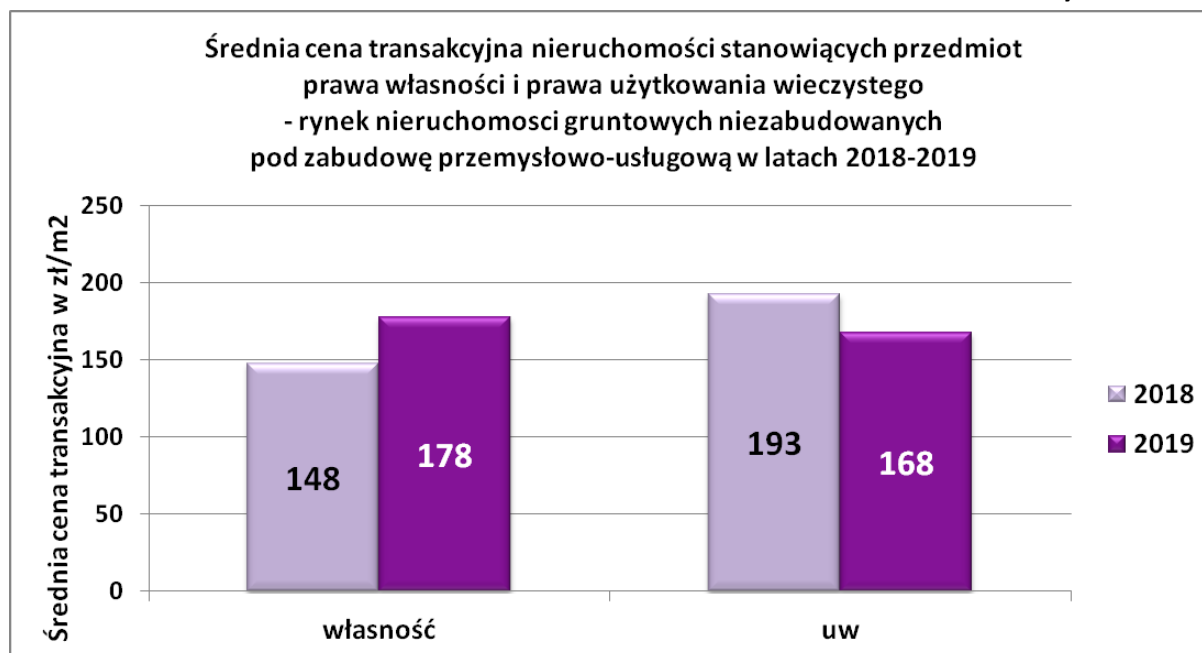


Wykres nr 103.



W roku 2018 średnia cena transakcyjna gruntów, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego, była wyraźnie wyższa, a w 2019 roku nieznacznie niższa od cen gruntów, będących przedmiotem prawa własności.

Wynika to z faktu, że grunty będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego występują na zorganizowanych i zagospodarowanych terenach przemysłowych Łodzi, gdzie ceny transakcyjne osiągnęte za grunty przemysłowo-usługowe są wyższe niż na terenach obrzeżnych, rozwijających się, na których w obrocie występowały wyłącznie nieruchomości stanowiące przedmiot prawa własności. W 2018 roku dokonano ponadto znacznie więcej transakcji gruntami będącymi przedmiotem prawa własności niż rok później (98 i 44 odpowiednio).



4.7. PODSUMOWANIE

1. W latach 2018-2019 na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o uwarunkowaniach planistycznych, pozwalających na realizację na ich terenie zabudowy przemysłowo-usługowej, najczęściej sprzedano gruntów o powierzchni od 5 001 m² do 10 000 m² (27% wszystkich transakcji). Największa ze sprzedanych nieruchomości miała powierzchnię prawie 185 000 m² i była zlokalizowana na terenie dzielnicy Widzew. Należy jednak podkreślić, że na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową (w tym pod magazynową) częstą praktyką jest skupowanie wielu przylegających do siebie mniejszych gruntów, które w efekcie będą tworzyły jeden duży teren inwestycyjny.
2. W latach 2018-2019 najczęściej spotykaną ceną transakcyjną za nieruchomości gruntowe niezabudowane pod zabudowę przemysłowo-usługową była cena z przedziału od 100 zł/m² do 199 zł/m² (80% wszystkich transakcji).
3. W latach 2018 i 2019 procentowy udział transakcji z poszczególnych przedziałów cenowych był zbliżony. Widoczny był spadek liczby transakcji nieruchomościami o cenie jednostkowej z przedziału 100-199 zł/m² (spadek udziału w łącznym obrocie z 85% do 69%) oraz wzrost liczby transakcji z przedziału 200-299 zł/m² (wzrost udziału w łącznym obrocie z 9% do 24%).
4. W analizowanym okresie (lata 2018-2019) najczęściej transakcji gruntami niezabudowanymi pod zabudowę przemysłowo-usługową zawarto na terenie dzielnicy Górna – 77% ogółu transakcji. Na odnotowanie zasługuje fakt, że 39% ze 117 nieruchomości sprzedanych w latach 2018-2019 na terenie dzielnicy Górna kupiona została przez dwa podmioty pod budowę (zgodnie z treścią przywołanych w aktach notarialnych decyzji o warunkach zabudowy) hali produkcyjno-magazynowej (21

transakcji dokonanych przez jeden podmiot) oraz centrum logistyczno-przemysłowego (25 transakcji dokonanych przez drugi z wymienionych podmiotów), przy czym wszystkie w/w transakcje zostały dokonane w 2018 r. Drugim z najaktywniejszych rynków analizowanego segmentu rynku gruntów był teren dzielnicy Widzew, na którym 9 z 15 transakcji dokonano w sąsiadujących obrębach z ww. terenami dzielnicy.

5. Najmniej transakcji gruntami pod zabudowę przemysłową zawarto natomiast w dzielnicy Polesie (6 transakcji, 4% obrotu).
6. W 2019 roku ponad dwukrotnie spadła liczba transakcji zawartych na obszarze Górnej. W pozostałych dzielnicach odnotowano niewielkie różnice w ilości transakcji gruntami o analizowanym przeznaczeniu.
7. W okresie 2018-2019 zdecydowaną większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 95% w 2018 r. i 90% w 2019 roku.