

Raport

**Obrób niezagospodarowanymi
działkami gruntu w Łodzi**

II kwartał 2021 r.

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✘ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✘ prowadzenie ewidencji wartości nieruchomości w oparciu o wyciągi operatów szacunkowych;
- ✘ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✘ uczestnictwo w przygotowywaniu wymagań do specyfikacji zamówień publicznych oraz umów w zakresie prowadzonych inwestycji.

Zespół analiz:

- ✘ sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:



Wpływ sytuacji społeczno-gospodarczej na rynek mieszkaniowy w Łodzi na tle innych ośrodków miejskich

Rok 2021



Obrót niezagospodarowanymi działkami gruntu w Łodzi

I kwartał 2021



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

I kwartał 2021



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Dominika Żurek

Arkadiusz Szymaniak

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie

5

Nawiązanie do wcześniejszych kwartałów

6

Liczba transakcji

7

Ceny nieruchomości

9

Średnie powierzchnie

11

Przeznaczenie nieruchomości

13

Profil zbywcy nieruchomości

15

Profil nabywcy nieruchomości

16

Stan zagospodarowania przestrzennego

17

Załączniki

18

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi” prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi w II kwartale 2021 r. Celem niniejszego opracowania jest ukazanie informacji na temat aktualnej sytuacji na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych w Łodzi, jak również lokalnych uwarunkowań wraz z bieżącymi danymi na temat transakcji wolnorynkowych zawartych w badanym okresie czasu. Ze względu na zmienność zachowań na łódzkim rynku nieruchomości przedstawiono także główne parametry na przestrzeni ostatnich czterech kwartałów.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z modułu transakcji Ewidencji Gruntów, Budynków i Lokali prowadzonego przez Łódzki Ośrodek Geodezji oraz uzupełniono danymi pozyskanymi podczas analizy treści aktów notarialnych. Wszystkie analizy wykonywane przez Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości dotyczą cen netto uzyskanych z transakcji nieruchomości i nie zawierają dodatkowych opłat, w szczególności podatku VAT.

Za transakcje wolnorynkowe uznano takie, w których strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej. Natomiast nie zostały uwzględnione: sprzedaże udziałów w nieruchomości, wykupy gruntu przez gminę bądź agencje rządowe, a także zamiany, darowizny i przeniesienia praw do nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu.

W Raporcie przedstawiono analizę dynamiki obrotu działkami oraz uzyskiwane średnie ceny transakcyjne w odniesieniu do 1 m² powierzchni gruntu. Dodatkowo zaprezentowano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m² a przeznaczeniem. Ważnymi punktami opracowania są: przedstawienie profilu zbywcy oraz nabywcy nieruchomości, jak również informacje o procentowym udziale obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz terenów, na których obowiązują uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów.

Treść niniejszego raportu i/lub jego fragmenty mogą być powielane i rozpowszechniane pod warunkiem wskazania jego źródła oraz podmiotu, któremu przysługują prawa autorskie.

NAWIĄZANIE DO WCZEŚNIEJSZYCH KWARTAŁÓW

Najważniejsze spostrzeżenia

Rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych charakteryzuje się dużą zmiennością, dlatego warto zaprezentować najważniejsze parametry kształtujące go w minionych okresach. Analiza ta pozwala na następujące spostrzeżenia:

- na przestrzeni ostatnich 5 kwartałów liczba transakcji oscylowała w przedziale **66÷150**. Największą liczbę transakcji (**150**) odnotowano w IV kwartale 2020 roku, okres kwiecień ÷ czerwiec 2020 r. okazał się tym, w którym obrót niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi był najmniejszy (**66**), na co wpływ miała pandemia COVID-19.
- najwyższa wartość średniej ceny 1 m² (bez względu na przeznaczenie) została odnotowana w I kwartale 2021 r. (**257 zł**) oraz II kwartale 2021 r. (**240 zł**). Okresem, w którym zarejestrowano najniższą średnią cenę 1 m² gruntu są miesiące styczeń – marzec 2020 r. (**177 zł**).
- średnia powierzchnia niezabudowanych nieruchomości gruntowych w I kwartale 2020 r. przekroczyła pułap 3 500 m² i wynosiła **3 574 m²**. Miesiące lipiec–wrzesień 2020 r. okazały się okresem, w którym średnia powierzchnia była najmniejsza **1 845 m²**.
- nawiązując do maksymalnych cen 1 m² można zauważyć, że w I kwartale 2021 r. uzyskano najwyższy wynik – **3 620zł/m²** ze sprzedaży działek znajdujących się na Polesiu.
- w I kwartale 2021 r. rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych został zdominowany przez transakcje z rynku mieszkaniowego **76,3%**, na co istotny wpływ miała pandemia COVID-19.

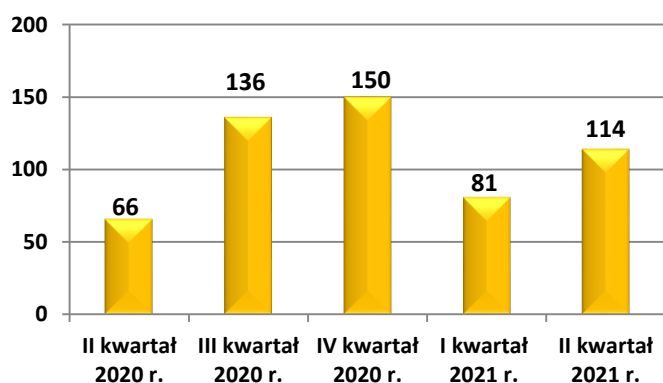
Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w II – IV kwartale 2020 r. oraz w I – II kwartale 2021 r.

parametry	II kwartał 2020 r.	III kwartał 2020 r.	IV kwartał 2020 r.	I kwartał 2021 r.	II kwartał 2021 r.
liczba transakcji	66 ↓	136 ↑	150 ↑	81 ↓	114 ↑
średnia cena 1 m ² (bez względu na przeznaczenie)	193 zł ↑	198 zł ↑	211 zł ↑	257 zł ↑	240 zł ↓
średnia powierzchnia	3 054 m ² ↓	1 845 m ² ↓	3 574 m ² ↑	2 986 m ² ↓	2 710 m ² ↓
maksymalna cena 1 m ²	957 zł ↓	870 zł ↓	2 200 zł ↑	3 620 zł ↑	2 653 zł ↓

LICZBA TRANSAKCJI

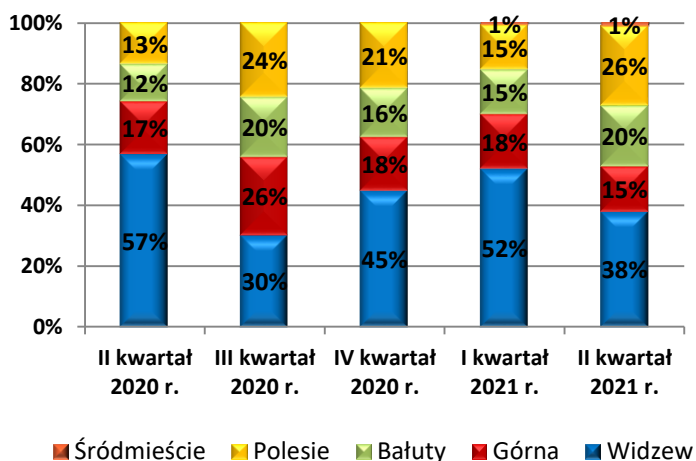
7

Od początku kwietnia do końca czerwca 2021 r. w Łodzi odnotowano **(81)** wolnorynkowych transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W porównaniu z wcześniejszym kwartałem jest to wynik o 69 umów niższy (150 transakcji w IV kwartale 2020 r.). Najwięcej umów zawarto w I kwartale poprzedniego roku jest to wynik o 166 wyższy od analizowanego okresu (178 transakcji w I kwartale 2020 r.). Analogicznie jak w poprzednich kwartałach, Widzew był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji **(31)**. W analizowanym okresie stanowiło to po **38%** całej badanej próby.



Liczba transakcji w II – IV 2020 r. oraz w I – II kwartale 2021 r.

Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w II – IV 2020r. oraz w I – II kwartale 2021 r.

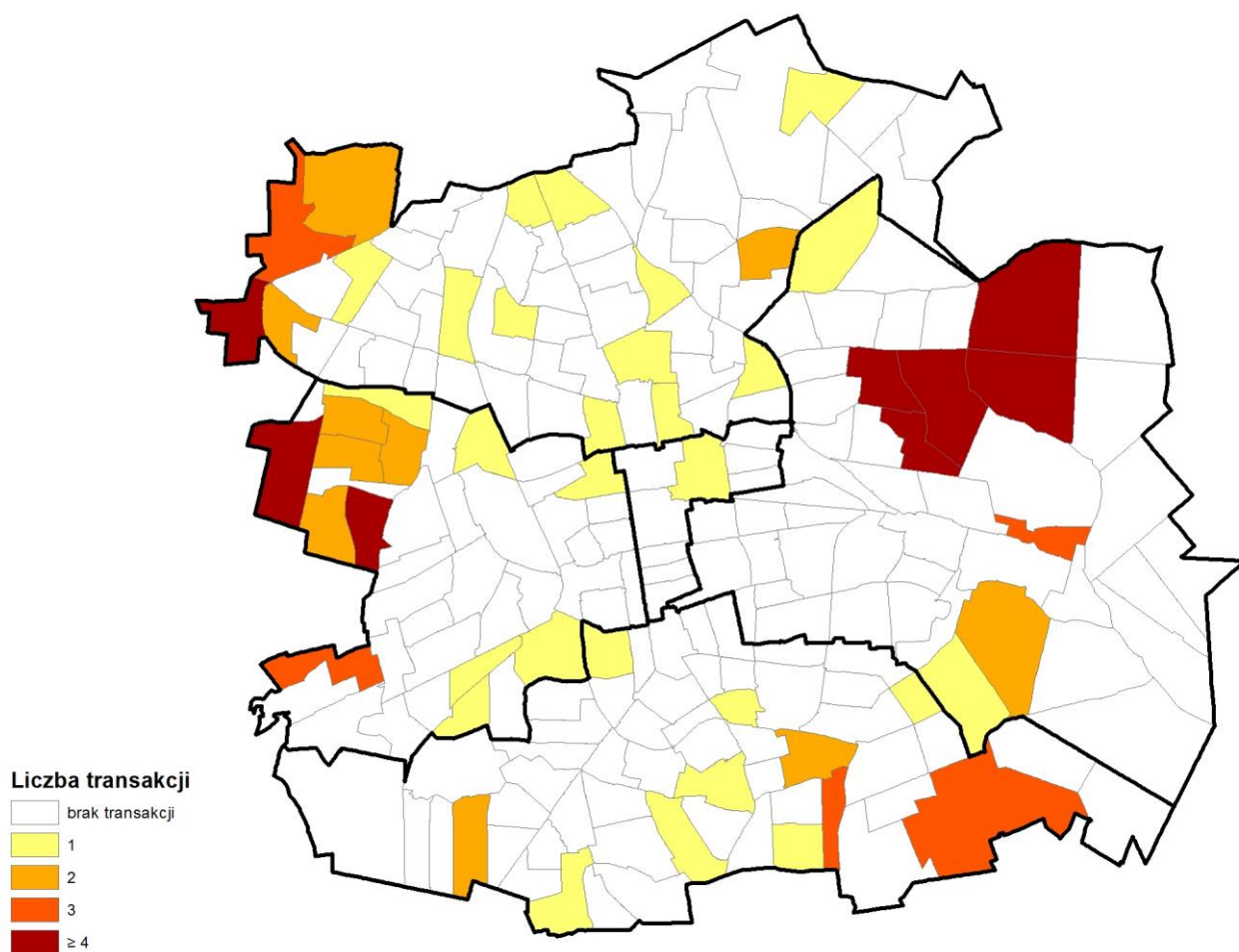


Pięć ze wszystkich odnotowanych transakcji dotyczyły prawa użytkowania wieczystego gruntu i zostały poddane analizie z pozostałymi transakcjami, uwagi na brak widocznych rozbieżności cenowych pomiędzy prawem użytkowania wieczystego a prawem własności gruntu. Odnośnie przetargów nieograniczonych to Gmina Miasto Łódź sprzedała osiem nieruchomości **(7,01%)**.

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach

Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym kwartale zarejestrowano w (50). Najwięcej umów zostało zawartych w obrębach **W-10** (14) , **W-47**, **B-55** i **P-12** (po 7). Mniej transakcji odnotowano w obrębie **W-45** i **W-09** (po 5) oraz **P-40** i **W-11** (po 3). W obrębach **P-56**, **G-48**, **G-55**, **P-39**, **W-18** (po 3). Dwie transakcje zarejestrowano w obrębach **B-20**, **B-38**, **B-57**, **G-30**, **G-36**, **P-02**, **P-03**, **P-04**, **P-11**, **W-35** .

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w II kwartale 2021 r.



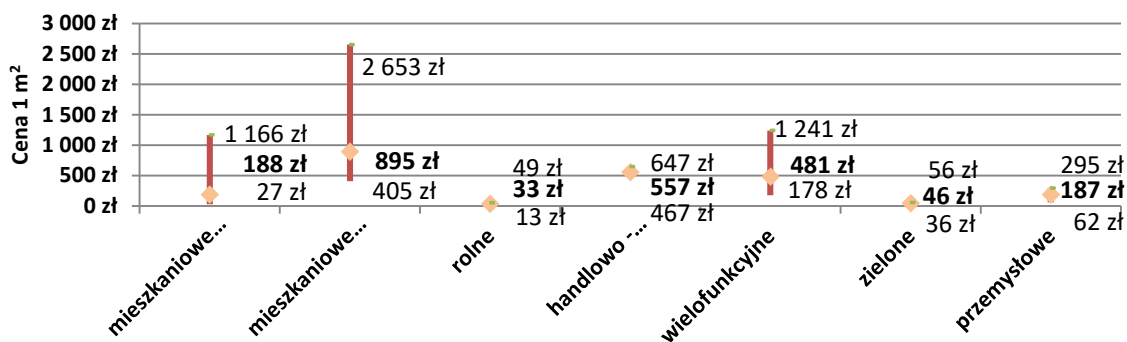
CENY GRUNTÓW

9

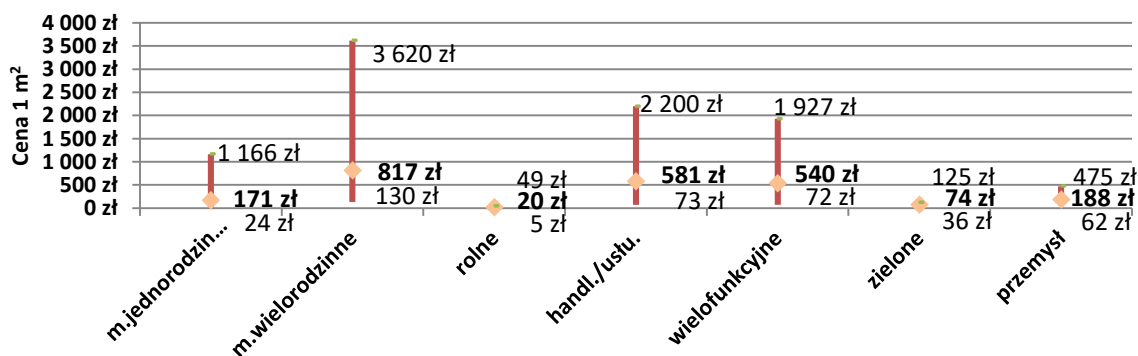
Najdroższe transakcje dotyczyły gruntów mieszkaniowych wielofunkcyjnych - średnia cena 1 m² wyniosła **895 zł**. Taniej sprzedawano grunty o charakterze wielofunkcyjnym – **481 zł/m²**. Grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym nabywano za **188 zł/m²**, natomiast o przeznaczeniu handlowo - usługowym średnio za **557 zł/m²**. Za najtańsze grunty o charakterze rolnym płacono odpowiednio **33 zł/m²**. Odnotowano również transakcje gruntami o przeznaczeniu przemysłowym i zielonym, cena wyniosła odpowiednio **187 zł/m²** i **46 zł/m²**.

Zakresy cenowe nieruchomości w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej.¹

a) w drugim kwartale 2021 r.

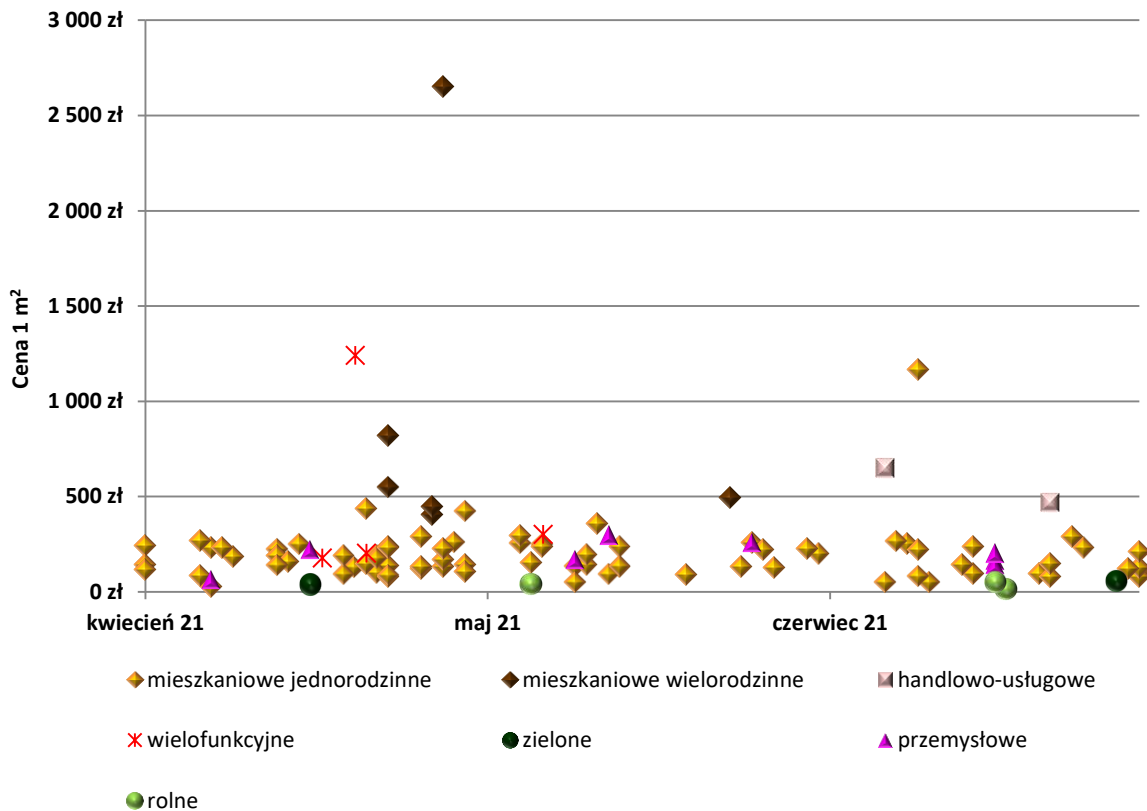


b) III-IV kwartale 2020 r. oraz I-II kwartale 2021 r.



¹ Analiza cenowa została wykonana na próbie 168 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

Rozkład cenowy transakcji w II kwartale 2021 r. z uwzględnieniem przeznaczenia.



Maksymalne oraz minimalne ceny 1 m² w poszczególnych dzielnicach

W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie w II kwartale 2021 r. prezentowały się następująco:

Polesie – maksymalnie 2 653 zł/m², minimalnie 62 zł/m², przy średniej 291 zł/m².

Górna – maksymalnie 821 zł/m², minimalnie 27 zł/m², przy średniej 218 zł/m².

Bałuty – maksymalnie 1 166 zł/m², minimalnie 13 zł/m², przy średniej 223 zł/m².

Widzewie – maksymalnie 448 zł/m², minimalnie 80 zł/m², przy średniej 198 zł/m².

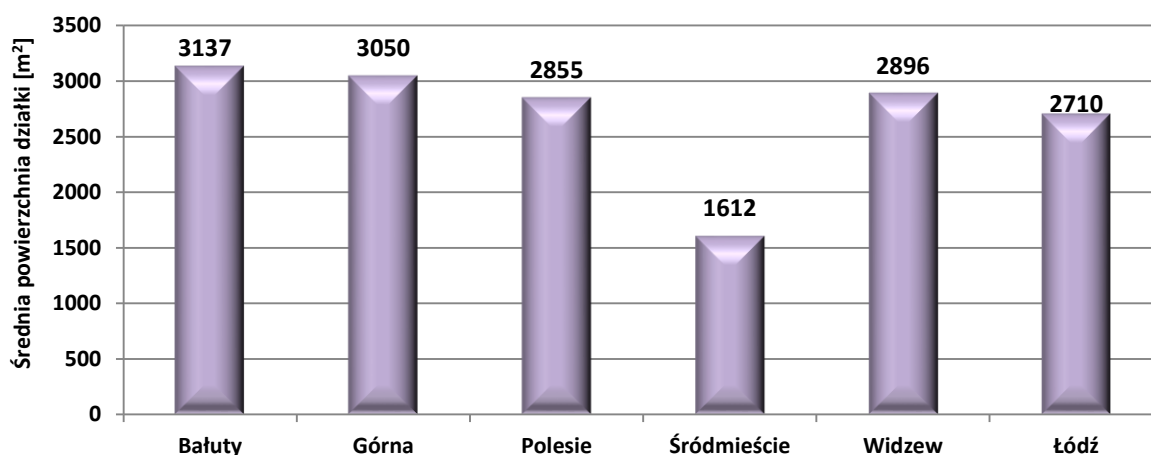
Śródmieście – zarejestrowano jedną transakcję o wartości 1 241 zł/m².

POWIERZCHNIE GRUNTÓW

11

W II kwartale 2021 r. średnia powierzchnia sprzedawanych działek gruntów wyniosła 2 710 m². Porównując ją z wielkością z wcześniejszych okresów można zauważyć, że jest to druga najniższa wartość (III kwartał 2020 r. 1 845 m²). Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się 1 670 m². Największe działki sprzedawane były na Bałutach, gdzie średnia powierzchnia wynosiła 3 137 m². W odniesieniu do największej sprzedanej nieruchomości na tej dzielnicy - miała powierzchnię 28 043 m², najmniejsza zaś 264 m². Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się Górna, gdzie średnia wyniosła 3 050 m², przy największej 7 381 m² i najmniejszej 482 m² oraz Widzewie, gdzie średnia wyniosła 2 896 m², przy największej 16 181 m² i najmniejszej 516 m². Najmniejsze nieruchomości sprzedano na Polesiu, gdzie średnia wyniosła 2 855 m² przy największej 15 522 m² i najmniejsze 447 m² oraz na Śródmieściu, gdzie zanotowano jedną transakcję, której powierzchnia wyniosła 1 612 m².

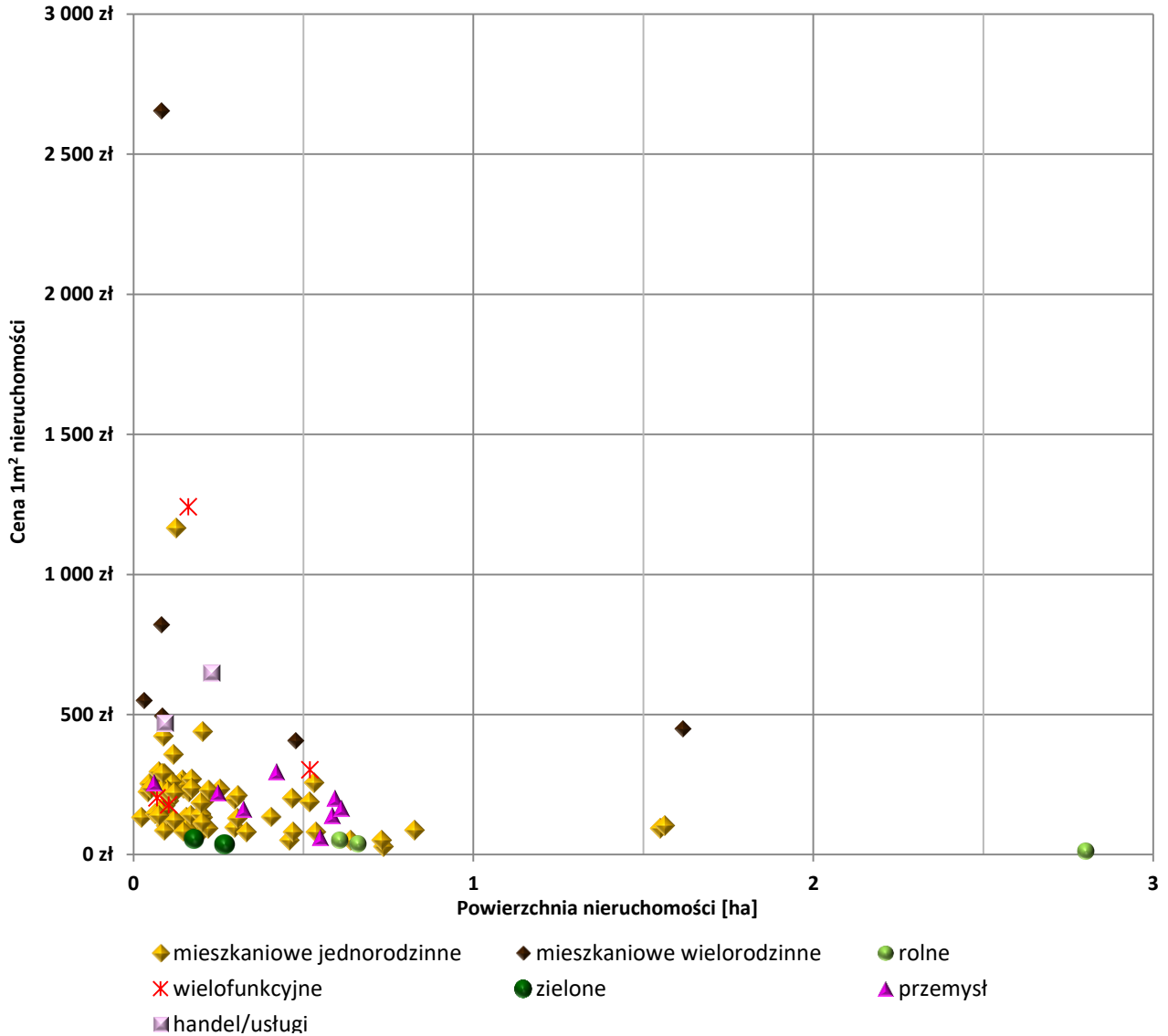
Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości w II kwartale 2021 r.



Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni 999 m² – 3 180 m² i cenie jednostkowej 121 ÷ 250 zł (rozstępy kwartylnie). Transakcje nieruchomościami o średniej powierzchni, zawierającej się w przedziale 0,5 - 1 ha zdarzały się o wiele rzadziej. W przypadku nieruchomości bardzo dużych – o powierzchni powyżej 1 ha, odnotowano 2 transakcje gruntem o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny oraz po jednej o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinny oraz rolniczym.

Średnia powierzchnia sprzedanych gruntów, a ich cena za 1 m² w II kwartale 2021 r.

Można zauważyć zależność pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową sprzedawanej nieruchomości - nieruchomości małe osiągały wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości duże.



PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

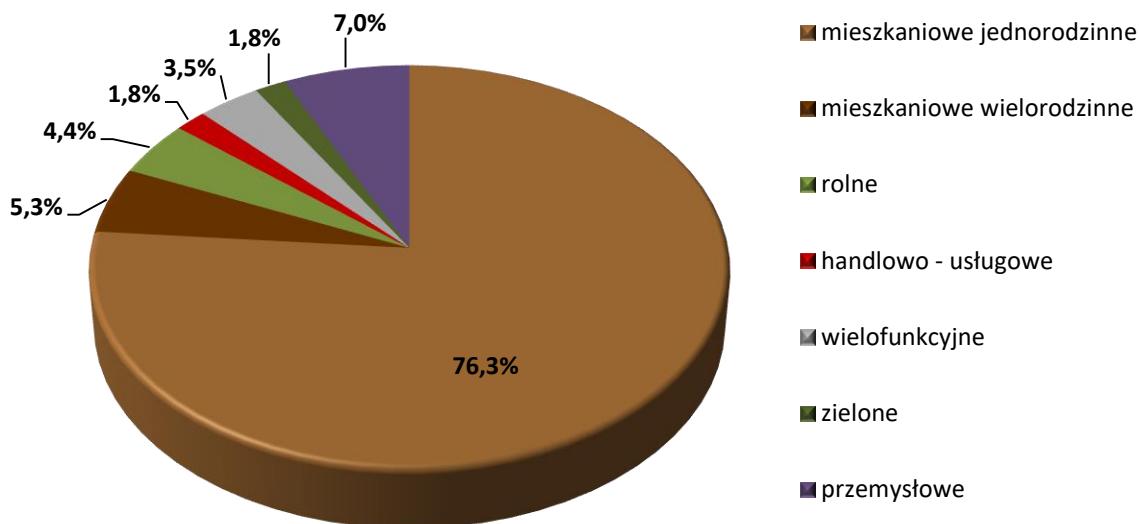
13

Liczba nieruchomości z obowiązującym MPZP lub WZ

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwia jednoznaczne określenie przeznaczenia nieruchomości dla transakcji gruntem niezabudowanym. W II kwartale 2021 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, **36** dotyczyły nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla **31** wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio **32%** i **27%** wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

Liczba transakcji nieruchomości wg ich przeznaczenia

W II kwartale 2021 r. najwięcej transakcji (**87**) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W badanym okresie odnotowano również (**8**) transakcje gruntami o funkcji przemysłowej, (**6**) o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym i (**4**) o przeznaczeniu wielofunkcyjnym. Prawie najmniejszy odsetek, spośród wszystkich transakcji, stanowiła sprzedaż gruntów o charakterze zielonym – dwie sprzedane nieruchomości. Dodatkowo odnotowano dwie transakcje dotyczące gruntów handlowo-usługowych oraz pięć o przeznaczeniu rolnym.



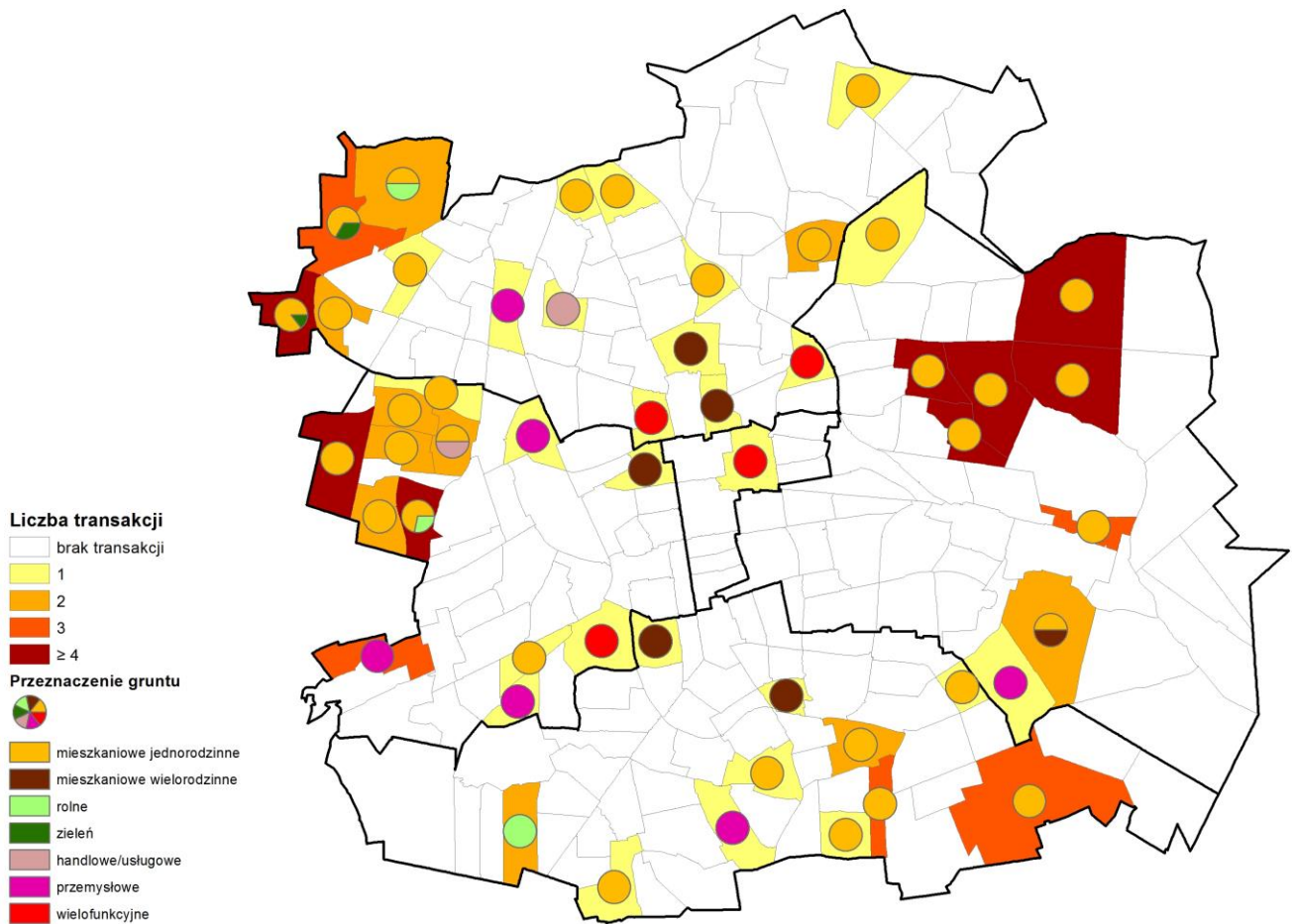
Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w II kwartale 2021 r.

Transakcja pod budownictwo mieszkaniowe stanowiły **81,6%** wszystkich transakcji w II kwartale 2021 r.

Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia

Na potrzeby niniejszego opracowania, dla nieruchomości które nie znajdowały się na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ani dla których nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, założono przeznaczenia nieruchomości w oparciu o charakter zagospodarowania terenu i zabudowę sąsiednią oraz na podstawie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednak nie jest to wiążące.

Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w II kwartale 2021 r.

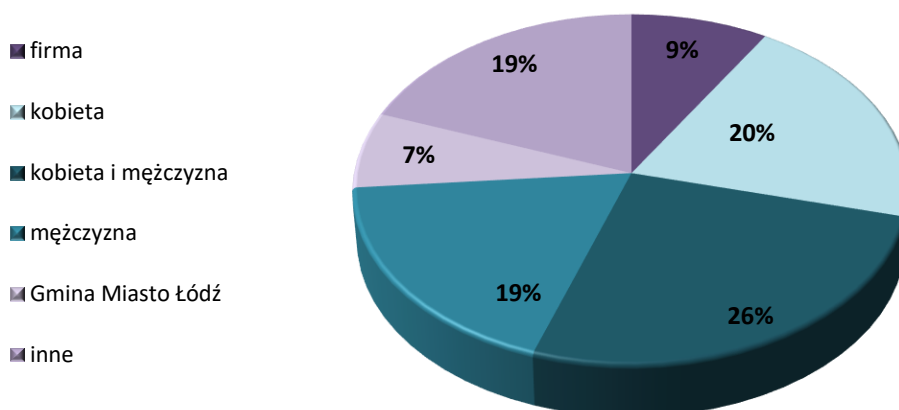


PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

15

Charakterystyka osób sprzedających w II kwartale 2021 r.

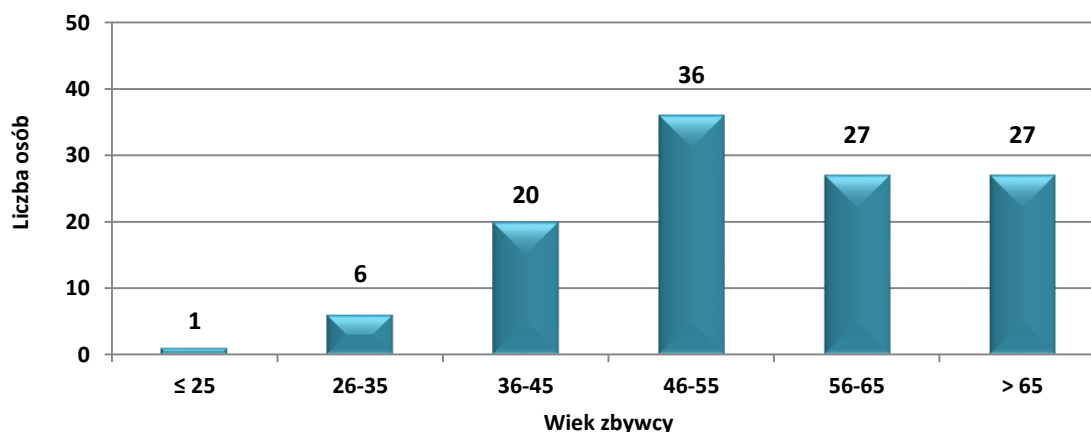
Sprzedający w II kwartale 2021 r.



Przedziały wiekowe sprzedających

Najwięcej osób sprzedających (36) było w wieku 46 - 55 lat. Jest to grupa osób, w której najwięcej transakcji (6) dokonały pary – kobieta i mężczyzna i 50% zbytych przez nich gruntów były pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest ponad pięć razy więcej osób starszych, które przekroczyły 65 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała 84 lat, najmłodsza 31 lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 86 lat, a najmłodszego 21 lata.

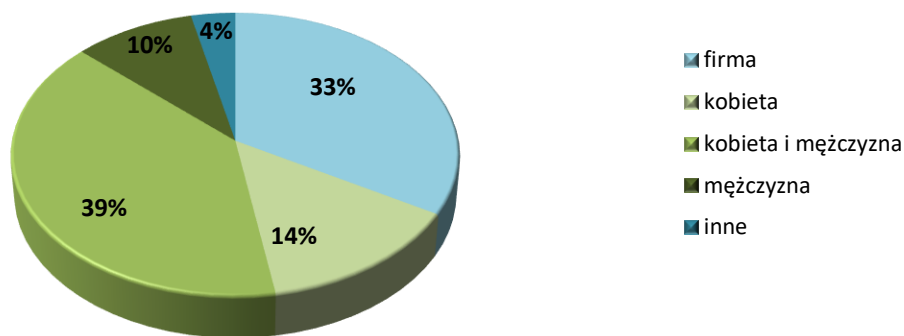
Przedziały wiekowe sprzedających w II kwartale 2021 r.



Charakterystyka osób kupujących

W wyniku przeprowadzonego badania okazało się, że kupującymi na rynku nieruchomości najczęściej są **pary - kobieta i mężczyzna**, kupili oni **39%** nieruchomości – **(45)** sprzedanych nieruchomości, w tym **(43)** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kolejnym podmiotem nabywającym były **firmy**, które zakupiły **(38)** nieruchomości, co stanowiło **33%**, w tym **(20)** o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym, **(5)** działek pod budownictwo przemysłowe, **(3)** o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, **(3)** przeznaczeniu wielofunkcyjnym oraz **(2)** nieruchomości o charakterze handlowo-usługowym.

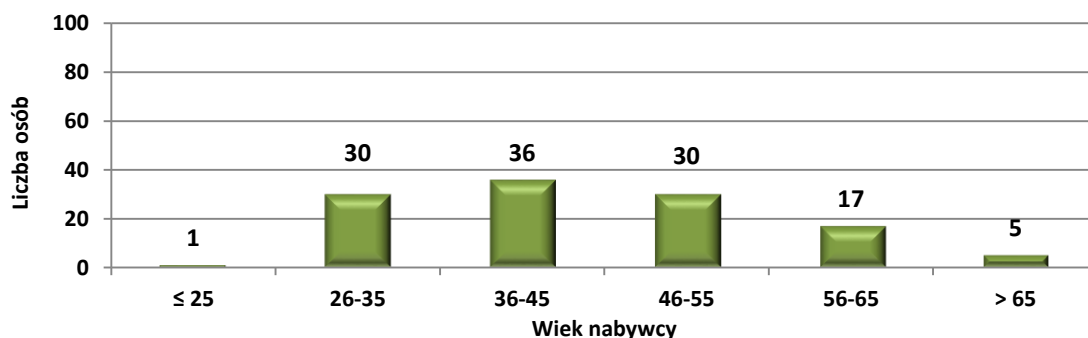
Kupujący w II kwartale 2021 r.



Przedziały wiekowe kupujących

Najwięcej osób **36** będących stroną kupującą przy transakcji, było w wieku **36 – 45 lat**. W grupie osób w wieku **26-35** lat jedną trzecią stanowią osoby nabywające nieruchomość z inną osobą płci przeciwnej i **90%** nabytych przez nich gruntów było pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W przypadku wieku osób kupujących można stwierdzić, że najstarsza kobieta miała **84** lat, natomiast mężczyzna **75** lata, w przeciwieństwie do najmłodszych nabywców, gdzie kobieta miała **22** lat, zaś mężczyzna **27** lata.

Przedziały wiekowe kupujących w II kwartale 2021 r.



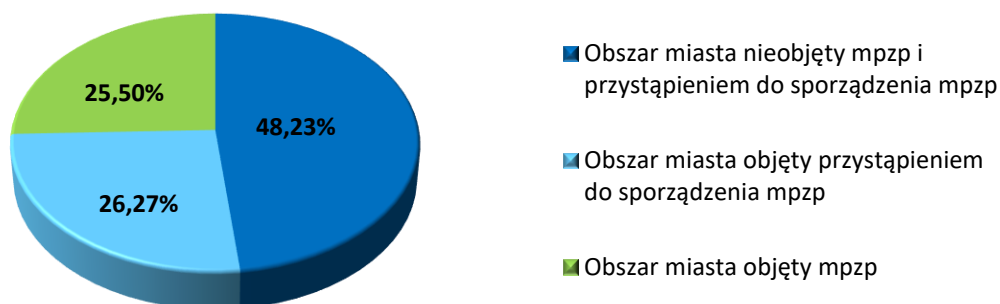
STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

17

Ilość obowiązujących MPZP oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia MPZP

Na koniec II kwartału 2021 r. na obszarze Łodzi obowiązywało **123** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one **7 486,18 ha**, co stanowiło **25,5%** powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywały **112** uchwały Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar **7 704,31 ha**, co stanowiło **26,27%** powierzchni miasta.

Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi w II kwartale 2021 r.



Zmiany stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi

W badanym okresie nie zarejestrowano zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2011 –2021.

