



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Raport

Obrót niezagospodarowanymi działkami gruntu w Łodzi

I 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:

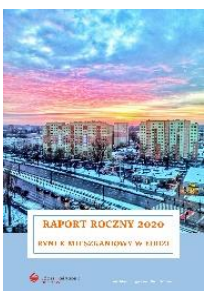
- ✘ sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

Rok 2020



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

Rok 2020



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

Rok 2021



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 I 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

6

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÷178. Największą liczbę transakcji (178) odnotowano w I kwartale 2020 roku, okres kwiecień ÷ czerwiec 2020 r. okazał się tym, w którym obrót niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi był najmniejszy (66) do czego głównie przyczyniła się pandemia COVID-19.
- najwyższa wartość średniej ceny 1 m² (bez względu na przeznaczenie) została odnotowana w II kwartale 2020 r. oraz I kwartale 2021 r. (198 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 4 000 m² i wynosiła 4 164 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 (82,7%), na co istotny wpływ miała pandemia COVID-19.

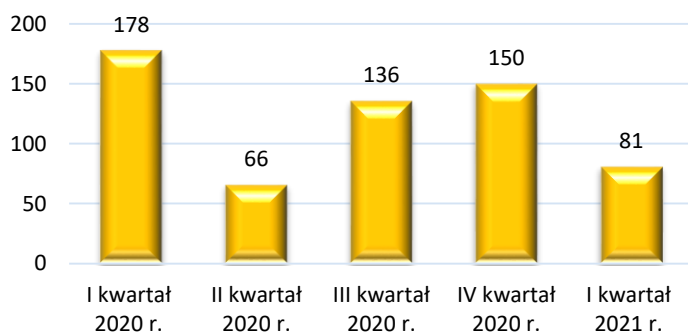
Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w I – IV kwartale 2020 r. oraz w I kwartale 2021 r.

parametry	I kwartał 2020 r.	II kwartał 2020 r.	III kwartał 2020 r.	IV kwartał 2020 r.	I kwartał 2021 r.
liczba transakcji	178 ↓	66 ↓	136 ↑	150 ↑	81 ↓
średnia cena 1 m ² (bez względu na przeznaczenie)	177 zł ↑	193 zł ↑	198 zł ↑	211 zł ↑	198 zł ↓
średnia powierzchnia	4 164 m ² ↑	3 054 m ² ↓	1 845 m ² ↓	3 574 m ² ↑	3 574 m ² (=)
maksymalna cena 1 m ²	1 520 zł ↓	957 zł ↓	870 zł ↓	2 200 zł ↑	3 620 zł ↑

LICZBA TRANSAKCIJ

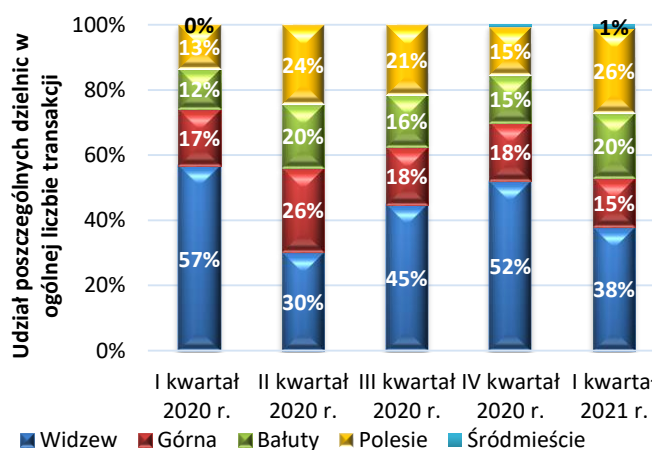
7

Od początku stycznia do końca marca 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 2020 r. oraz w I kwartale 2021 r.

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

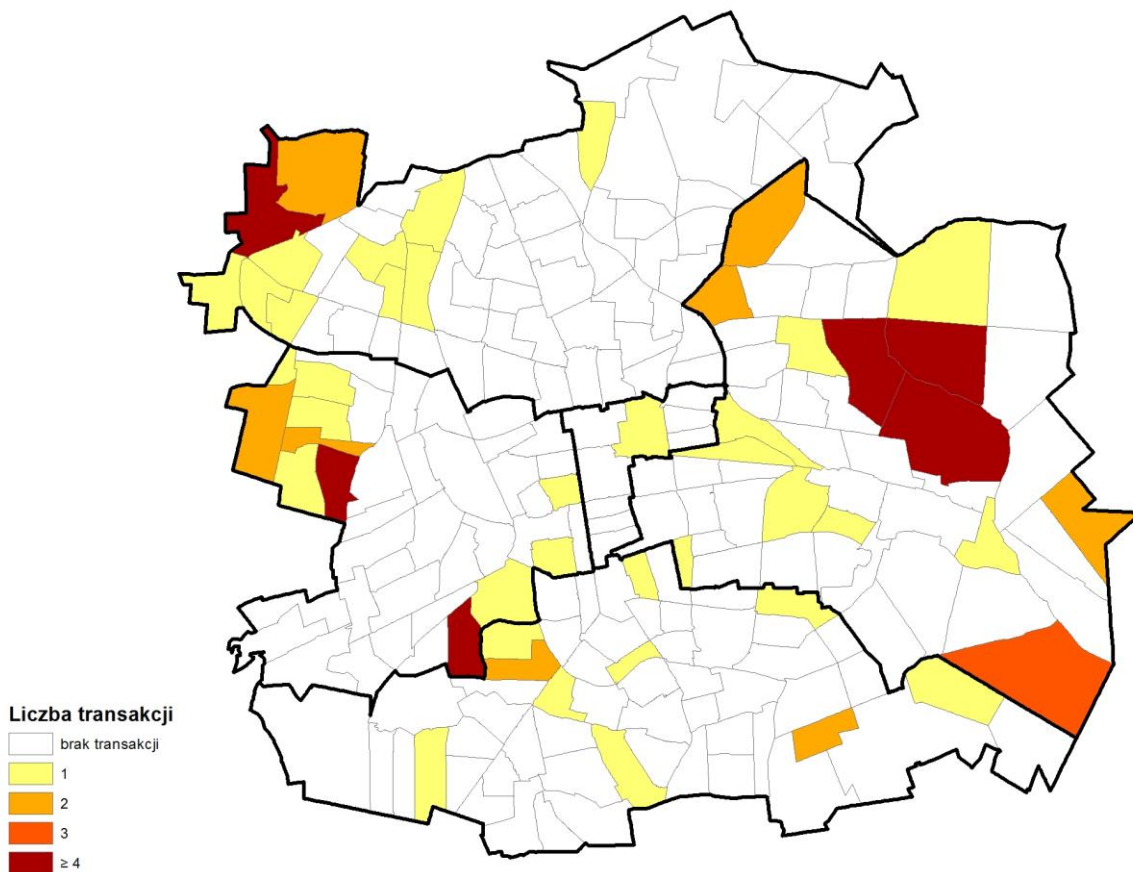


Dwie ze wszystkich odnotowanych transakcji dotyczyły prawa użytkowania wieczystego gruntu i zostały poddane analizie z pozostałymi transakcjami, uwagi na brak widocznych rozbieżności cenowych pomiędzy prawem użytkowania wieczystego a prawem własności gruntu. Odnośnie przetargów nieograniczonych to Gmina Miasto Łódź sprzedała pięć nieruchomości (6,17%).

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach

Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym kwartale zarejestrowano w 47 obrębach i w porównaniu z czterema poprzednimi okresami był to jeden z najniższych wyników (44 obręby w II kwartale 2020 r.). Najwięcej umów zostało zawartych w obrębach B-56 i W-44 (po 5). Mniej transakcji odnotowano w obrębie P-12 i W-47 (po 4) oraz P-35 i P-38 (po 3). W obrębach G-09, B-57, G-33, P-10, P- 5, W-01, W-06, W-42 odnotowano po 2 transakcje.

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w I kwartale 2021 r.



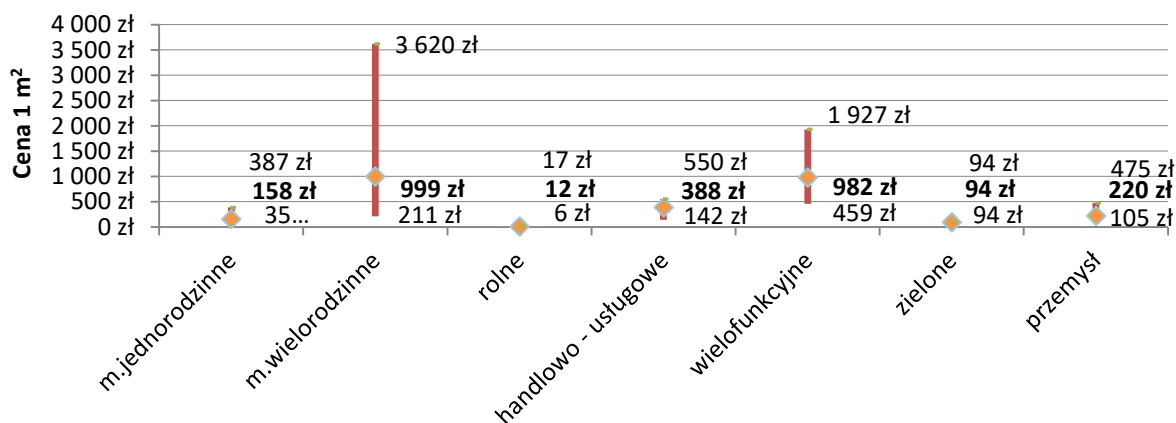
CENY GRUNTÓW

9

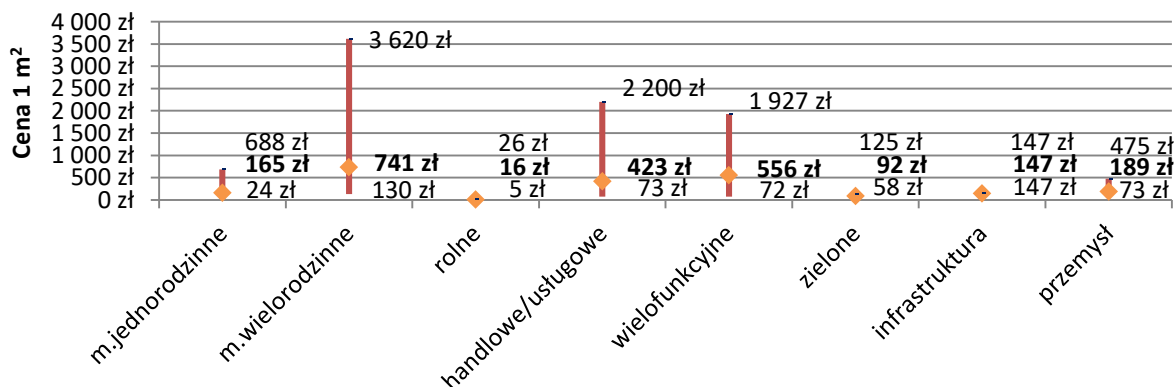
Najdroższe transakcje dotyczyły gruntów o charakterze wielofunkcyjnym - średnia cena 1 m² wyniosła 478 zł. Taniej sprzedawano grunty mieszkaniowe wielorodzinne – 339 zł/m². Grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym nabywano za 158 zł/m², natomiast o przeznaczeniu przemysłowym średnio za 111 zł/m². Za najtańsze grunty o charakterze zielonym płacono odpowiednio 22 zł/m². Odnotowano również po jednej transakcji gruntem o przeznaczeniu infrastrukturalnym i rolnym, cena wyniosła odpowiednio 125 zł/m² i 11 zł/m².

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

a) w pierwszym kwartale 2021 r.

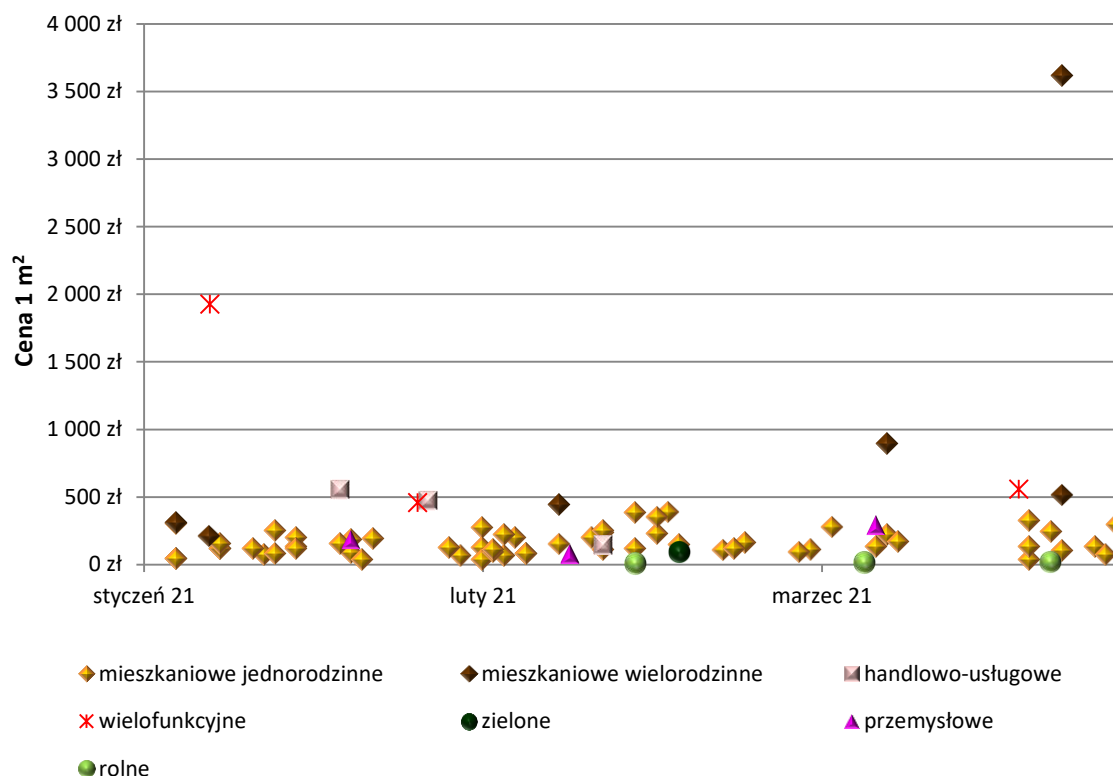


b) I-IV kwartały 2020 r. oraz I kwartał 2021 r.



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 I kwartale 2021 r. z uwzględnieniem przeznaczenia.



Maksymalne oraz minimalne ceny 1 m² w poszczególnych dzielnicach

W I kwartale 2021 r. maksymalna cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu w Łodzi wyniosła 3 620 zł, a minimalna 6 zł, przy średniej 198 zł. W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie prezentowały się następująco:

Polesie – maksymalnie 3 620 zł/m², minimalnie 14 zł/m², przy średniej 407 zł/m².

Górna – maksymalnie 459 zł/m², minimalnie 67 zł/m², przy średniej 250 zł/m².

Bałuty – maksymalnie 550 zł/m², minimalnie 6 zł/m², przy średniej 167 zł/m².

Widzewie – maksymalnie 559 zł/m², minimalnie 35 zł/m², przy średniej 157 zł/m².

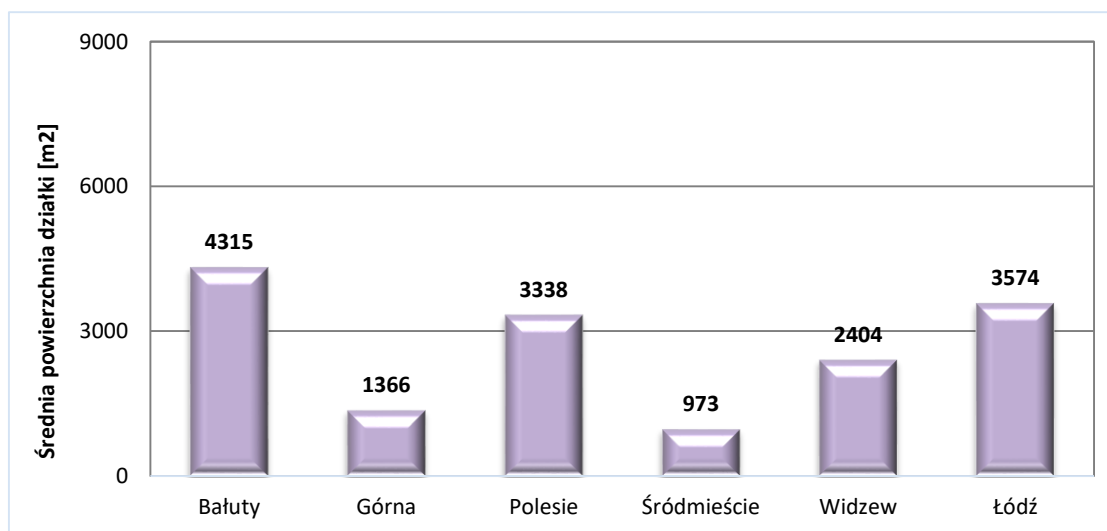
Śródmieście – zarejestrowano jedną transakcję o wartości 1 927 zł/m²

POWIERZCHNIE GRUNTÓW

11

W I kwartale 2021 r. średnia powierzchnia sprzedawanych działek gruntów wyniosła 3 574 m². Porównując ją z wielkością z wcześniejszych okresów można zauważyć, że jest to najwyższa wartość. Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się 1 250 m². Największe działki sprzedawane były na Bałutach, gdzie średnia powierzchnia wynosiła 4 315 m². W odniesieniu do największej sprzedanej nieruchomości na tej dzielnicy - miała powierzchnię 37 528 m², najmniejsza zaś 173 m². Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się Polesie, gdzie średnia wyniosła 3 338 m², przy największej 10 076 m² i najmniejszej 527 m². Najmniejsze nieruchomości sprzedano na Widzewie, gdzie średnia wyniosła 2 404 m² przy największej 12 241 m² i najmniejszej 491 m² oraz na Górnej - średnio 1 366 m², największa nieruchomość miała powierzchnię 3 346 m², natomiast najmniejsza 486 m². Na Śródmieściu odnotowano jedną transakcję, której powierzchnia wyniosła 973 m².

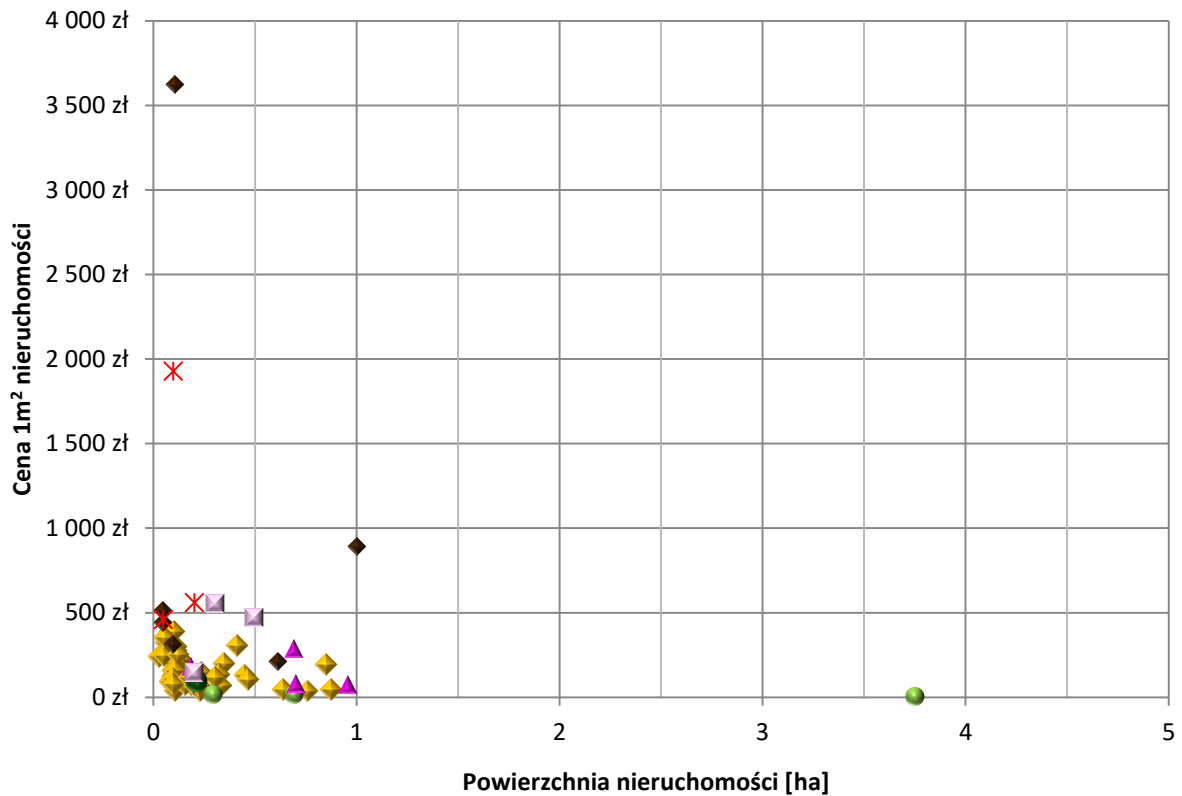
Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości w I kwartale 2021 r.



Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni 1 001 m² – 3 038 m² i cenie jednostkowej 93 ÷ 253 zł (rozstęp kwartylny). 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 1 transakcję gruntem o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym oraz jedną o przeznaczeniu rolniczym.

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

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



- ◆ mieszkaniowe jednorodzinne
- ◆ mieszkaniowe wielorodzinne
- rolne
- × wielofunkcyjne
- zielone
- ▲ przemysł
- handel/usługi

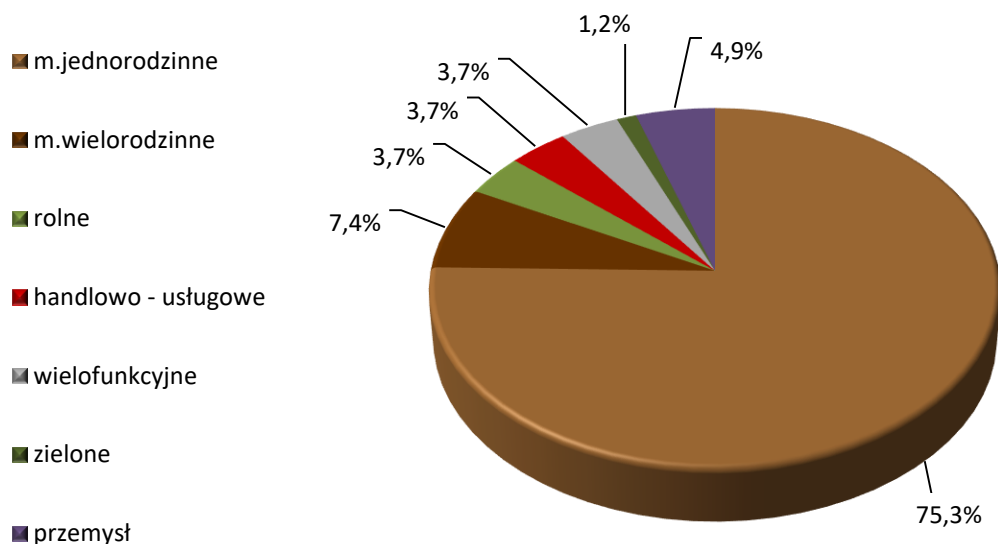
Liczba nieruchomości z obowiązującym MPZP lub WZ

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwia jednoznaczne określenie przeznaczenia nieruchomości dla transakcji gruntem niezabudowanym. W I kwartale 2021 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, 15 dotyczyły nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla 26 wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio 19% i 32% wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

Liczba transakcji nieruchomości wg ich przeznaczenia

Najwięcej transakcji (61) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W badanym okresie odnotowano również (4) transakcje gruntami o funkcji przemysłowej, (6) o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym i (3) o przeznaczeniu wielofunkcyjnym. Prawie najmniejszy odsetek, spośród wszystkich transakcji, stanowiła sprzedaż gruntów o charakterze zielonym – jedna sprzedana nieruchomość. Dodatkowo odnotowano po trzy transakcje dotyczące gruntów rolnych i handlowo-usługowych.

Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w I kwartale 2021 r.

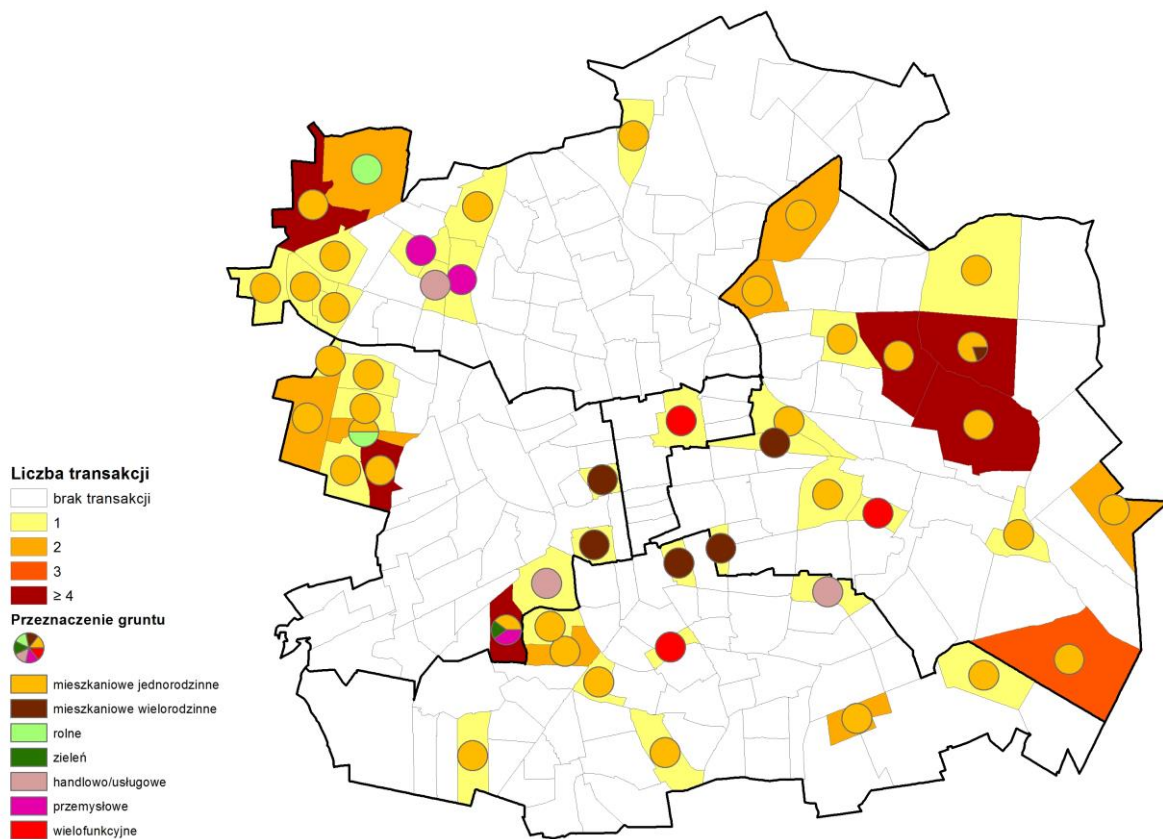


Transakcja pod budownictwo mieszkaniowe stanowiły 82,7% wszystkich transakcji w I kwartale 2021 r.

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 I kwartale 2021 r.

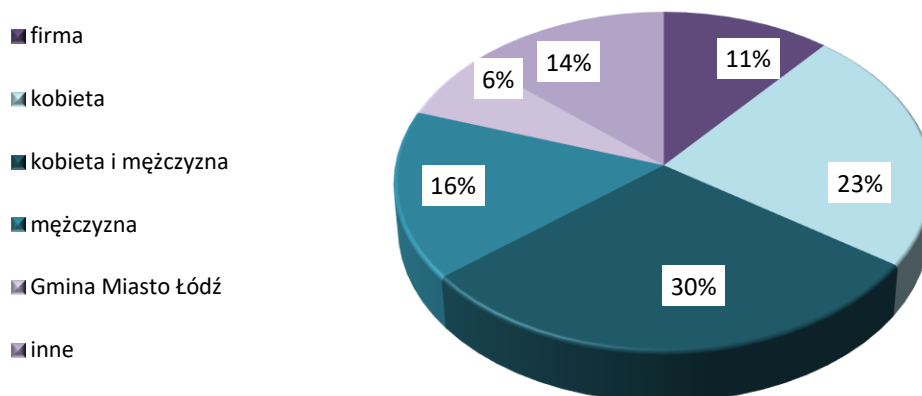


PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

15

Charakterystyka osób sprzedających w I kwartale 2021 r.

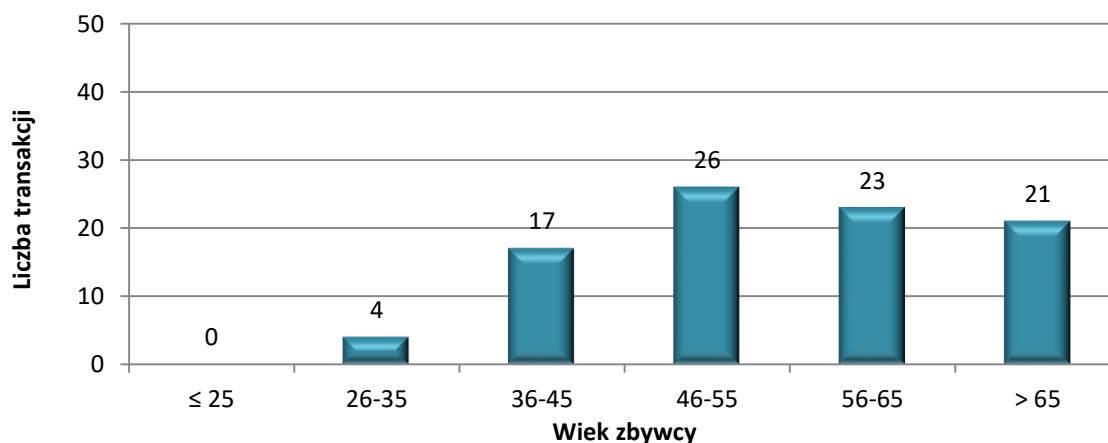
Sprzedający w I kwartale 2021 r.



Przedziały wiekowe sprzedających

Najwięcej osób sprzedających (26) było w wieku 46 - 55 lat. Jest to grupa osób, w której najwięcej transakcji (9) dokonały pary – kobieta i mężczyzna i 100% zbytych przez nich gruntów były pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest ponad trzy razy więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała 80 lat, najmłodsza 27 lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 79 lat, a najmłodszego 26 lata.

Przedziały wiekowe sprzedających w I kwartale 2021 r.

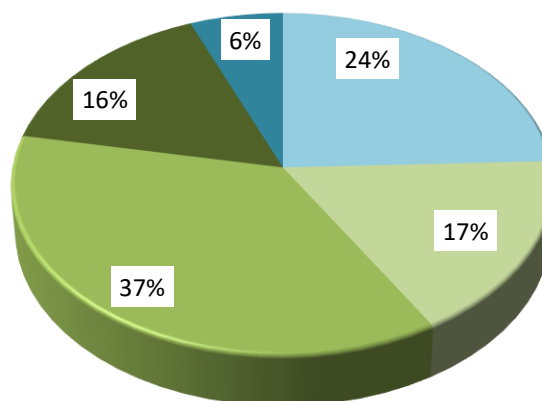


Charakterystyka osób kupujących

W wyniku przeprowadzonego badania okazało się, że kupującymi na rynku nieruchomości najczęściej są **pary - kobieta i mężczyzna**, kupili oni 37% nieruchomości - 30 sprzedanych nieruchomości, w tym 29 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kolejnym podmiotem nabywającym były **firmy**, które zakupiły 20 nieruchomości, co stanowiło 25%, w tym 6 o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny, 5 o przeznaczeniu wielofunkcyjnym oraz 4 działki pod budownictwo przemysłowe.

Kupujący w I kwartale 2021 r.

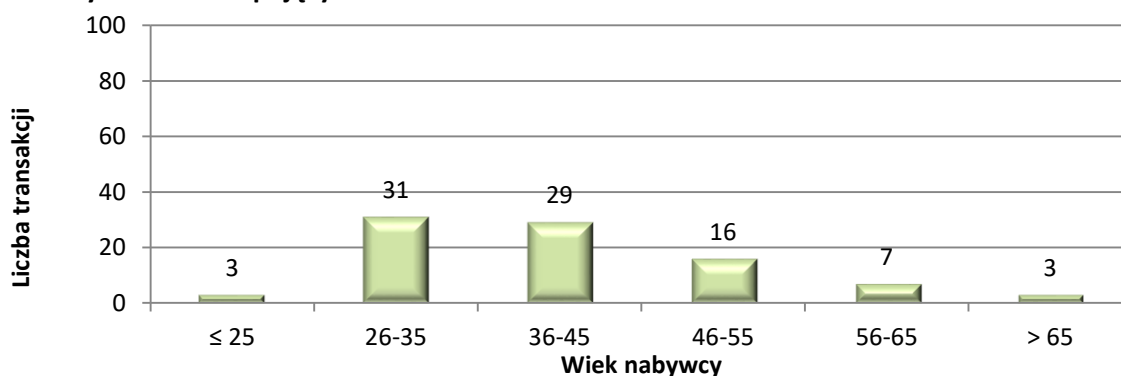
- firma
- kobieta
- kobieta i mężczyzna
- mężczyzna
- inne



Przedziały wiekowe kupujących

Najwięcej osób (31) będących stroną kupującą przy transakcji, było w wieku 26 – 35 lat. W grupie osób w wieku 26-35 lat zdecydowaną większość stanowią osoby nabywające nieruchomość z inną osobą płci przeciwnej (35%) i (91)% nabytych przez nich gruntów było pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W przypadku wieku osób kupujących można stwierdzić, że najstarsza kobieta miała 67 lat, natomiast mężczyzna 77 lata, w przeciwieństwie do najmłodszych nabywców, gdzie kobieta miała 25 lat, zaś mężczyzna 21 lata.

Przedziały wiekowe kupujących w I kwartale 2021 r.



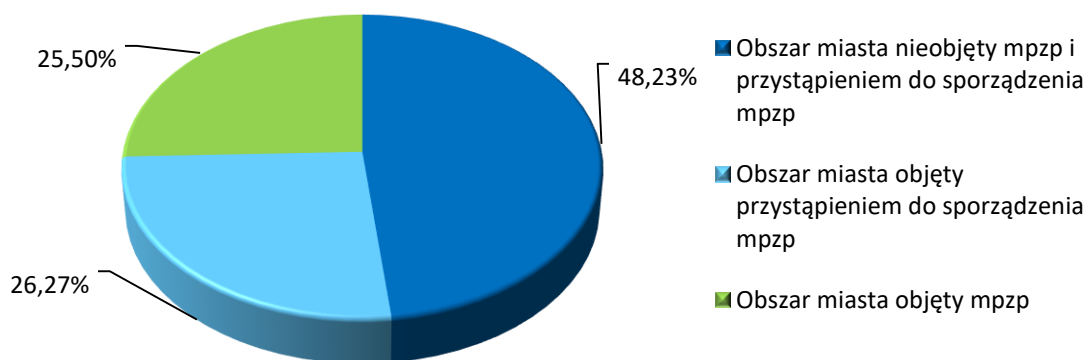
STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

17

Ilość obowiązujących MPZP oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia MPZP

Na koniec IV kwartału 2020 r. na obszarze Łodzi obowiązywało 120 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one 7 486,18 ha, co stanowiło 25,5% powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywały 102 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 I 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.

