

**III KWARTAŁ
2020**



RAPORT

OBRÓT

NIEZABUDOWANYMI

DZIAŁKAMI GRUNTU

W ŁODZI

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;
- ✘ przyjmowanie wyciągów z operatów szacunkowych;
- ✘ 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:



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

II kwartał 2020



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

II kwartał 2020



Wolnorynkowy najem lokali mieszkalnych – spostrzeżenia odnotowane w czasie pandemii COVID-19

Czerwiec 2020



Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Arkadiusz Szymaniak

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	5
LICZBA TRANSAKCJI	6
NAWIĄZANIE DO WCZEŚNIEJSZYCH KWARTAŁÓW	7
CENY NIERUCHOMOŚCI	9
ŚREDNIE POWIERZCHNIE	11
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	13
PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI	15
PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI	16
STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI	17

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi” prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi w III kwartale 2020 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.

Analiza może być przydatna dla komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, głównie przy dalszych analizach.

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:

- w III kwartale 2020 r. rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych został zdominowany przez transakcje z rynku mieszkaniowego (88,9%), na co istotny wpływ miała pandemia COVID-19.
- na przestrzeni ostatnich 5 kwartałów liczba transakcji oscylowała w przedziale 66-190.
- najwyższa wartość średniej ceny 1 m² (bez względu na przeznaczenie) została odnotowana w III kwartale 2020 r. (198 zł). Terminem, w którym zarejestrowano najniższą średnią cenę 1 m² gruntu są miesiące październik – grudzień 2019 r. (168 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 IV kwartale 2019 r. uzyskano najwyższy wynik - 2 236 zł/m² ze sprzedaży działek znajdujących się na Śródmieściu.

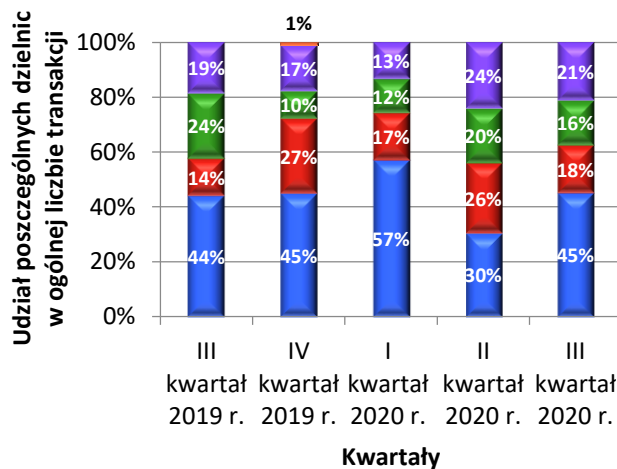
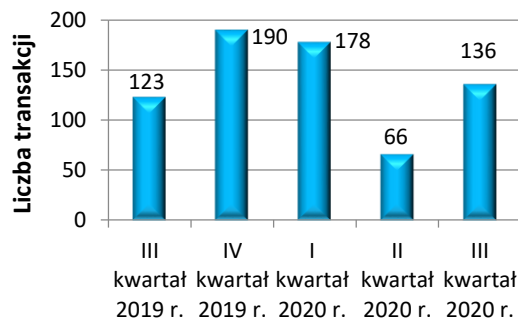
Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w III - IV kwartale 2019 r. oraz w I – III kwartale 2020 r.

parametry	III kwartał 2019 r.	IV kwartał 2019 r.	I kwartał 2020 r.	II kwartał 2020 r.	III kwartał 2020 r.
liczba transakcji	123	190	↑ 178	↓ 66	↑ 136
średnia cena 1 m ² (bez względu na przeznaczenie)	171 zł	168 zł	↓ 177 zł	↑ 193 zł	↑ 198 zł
średnia powierzchnia	2 453 m ²	↓ 3 383 m ²	↑ 4 164 m ²	↑ 3 054 m ²	↓ 1 845 m ²
maksymalna cena 1 m ²	937 zł	↑ 2 236 zł	↑ 1 520 zł	↓ 957 zł	↓ 870 zł

LICZBA TRANSAKCJI

Od początku lipca do końca września 2020 r. w Łodzi odnotowano 136 wolnorynkowych transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W porównaniu z wcześniejszymi kwartałami jest to porównywalny wynik do poziomu sprzed roku (123 transakcje). Analogicznie jak w poprzednich kwartałach, Widzew był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji (61). W analizowanym okresie stanowiło to 45% całej badanej próby.

Liczba transakcji w III-IV kwartale 2019 r. oraz w I-III kwartale 2020 r.



Kwartały

- Śródmieście
- Polesie
- Bałuty
- Górna
- Widzew

Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w III-IV kwartale 2019 r. oraz w I-III kwartale 2020 r.

PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, PRZETARGI NIEOGRANICZONE

Jedna ze wszystkich odnotowanych transakcji dotyczyła prawa użytkowania wieczystego gruntu i została poddana analizie z pozostałymi transakcjami, z uwagi na brak widocznych rozbieżności cenowych pomiędzy prawem użytkowania wieczystego a prawem własności gruntu. Odnośnie przetargów nieograniczonych to Gmina Miasto Łódź sprzedała przy ich zastosowaniu sześć nieruchomości (4%).

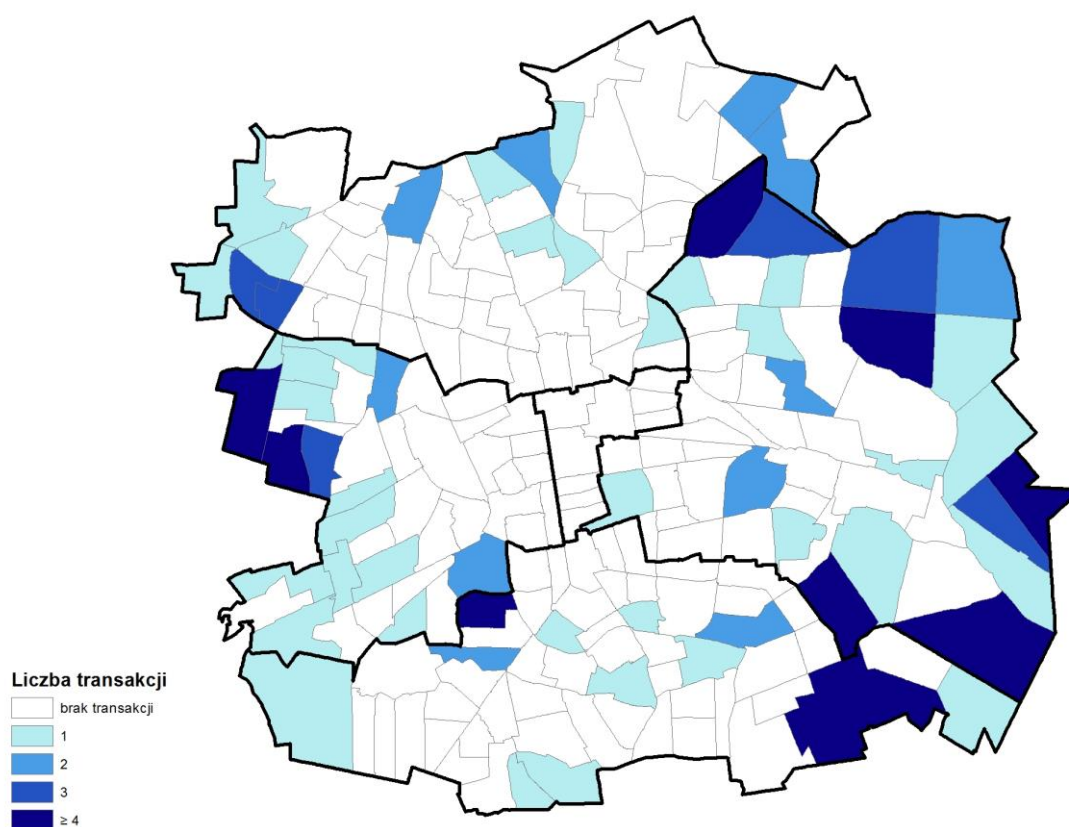
66 UMÓW

NAJMNIEJ
TRANSAKCJI
W II KWARTALE
2020 R.

LICZBA TRANSAKCYJ W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH

Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym kwartale zarejestrowano w 63 obrębach i w porównaniu z czterema poprzednimi okresami był to jeden z wyższych wyników (73 obręby w IV kwartale 2019 r. oraz 70 obrębów w I kwartale 2020 r.). Najwięcej umów zostało zawartych w obrębie **W-38** – 16 transakcji. Mniej transakcji odnotowano w obrębach **W-01**, **G-08**, **P-40**, **P-11** oraz **G-55** – odpowiednio 8, 7, 6 oraz po 5 zawartych umów. Po 4 transakcje zawarto w obrębach **W-47**, **W-42** oraz **W-36**.

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w III kwartale 2020 r.



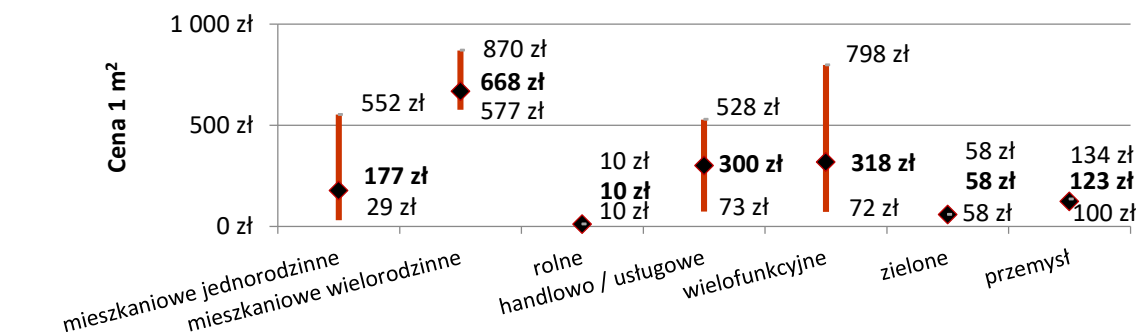
Wysokość cen 1 m² z uwzględnieniem przeznaczenia¹

Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym - średnia cena 1 m² wyniosła 668 zł. Taniej sprzedawano nieruchomości wielofunkcyjne - 318 zł/m². Grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym nabywano za 177 zł/m², natomiast o przeznaczeniu przemysłowym średnio za 123 zł/m². Odnotowano również dwie transakcje gruntem o przeznaczeniu handlowo - usługowym - cena wyniosła 300 zł/m² oraz po jednej transakcji gruntem o charakterze zielonym oraz rolnym za odpowiednio 58 zł/m² i 10 zł/m².

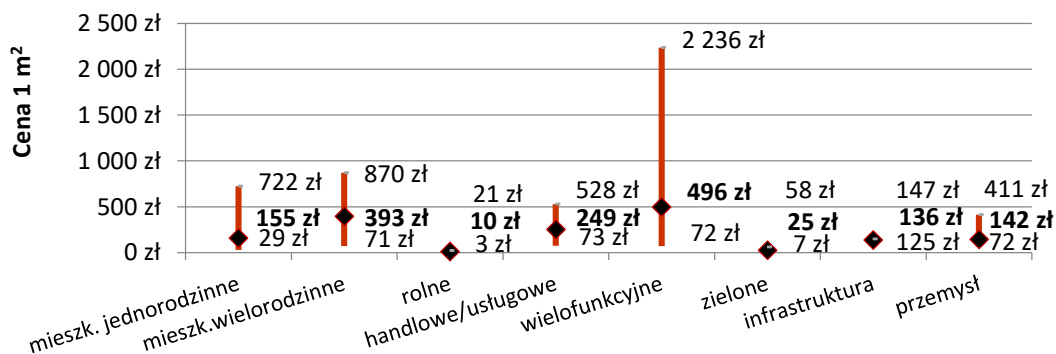
Zakresy cenowe nieruchomości w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej

a) w III kwartale 2020 r.

b) w IV kwartale 2019 r. oraz w I-III kwartale 2020 r.



a)



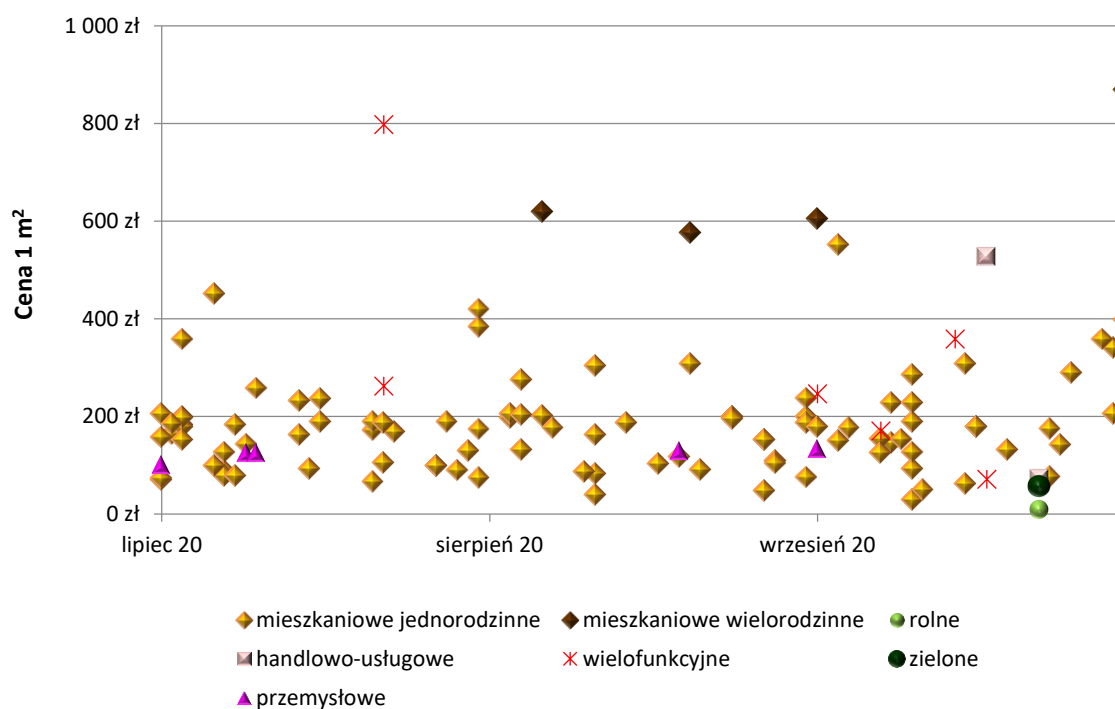
b)

¹ Analiza cenowa została wykonana na próbie 119 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI

W badanym okresie czasu odchylenie standardowe wyniosło 144 zł, w wyniku czego typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale od powyżej 54 zł do 343 zł.

Rozkład cenowy transakcji w III kwartale 2020 r. z uwzględnieniem przeznaczenia



MAKSYMALNE ORAZ MINIMALNE CENY 1 M² W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W III kwartale 2020 r. maksymalna cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu w Łodzi wyniosła 870 zł, a minimalna 10 zł, przy średniej 198 zł. W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie prezentowały się następująco: **Polesie** – maksymalnie 870 zł/m² i minimalnie 72 zł/m², przy średniej 246 zł/m², **Górna** - maksymalnie 419 zł/m², minimalnie 47 zł/m², a średnio 220 zł/m², **Bałuty** – maksymalnie 577 zł/m² i minimalnie 10 zł/m², zaś średnio 180 zł/m², natomiast na **Widzewie** - maksymalna cena wyniosła 798 zł/m², minimalna 49 zł/m², przy średniej 172 zł/m². Na **Śródmieściu** nie zarejestrowano transakcji.

870 zł/m²

MAKSYMALNA CENA
UZYSKANA
W III KWARTALE 2020 R.
ZA GRUNT
O PRZEZNACZENIU
MIESZKANIOWYM
WIELORODZINNYM

Średnia powierzchnia niezabudowanej nieruchomości gruntowej²

w III kwartale 2020 r. średnia powierzchnia sprzedawanej nieruchomości wyniosła 1 845 m². Porównując ją z wielkością z wcześniejszych okresów można zauważyć, że jest to najniższa wartość. Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się 1 157 m².

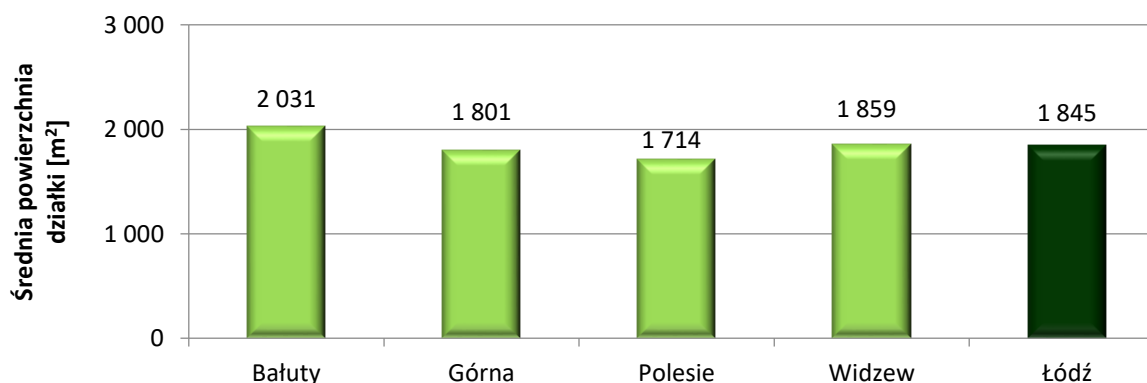
MAKSYMALNA ORAZ MINIMALNA POWIERZCHNIA W DZIELNICACH

Największe działki sprzedawane były na **Bałutach**, gdzie średnia powierzchnia wynosiła 2 031 m². W odniesieniu do największej sprzedanej nieruchomości na tej dzielnicy - miała powierzchnię 9 864 m², najmniejsza zaś 548 m². Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzuje się **Widzew**, gdzie średnia wyniosła 1 859 m², przy największej 11 761 m² i najmniejszej 288 m² oraz **Górna** - średnio 1 801 m², największa nieruchomość miała powierzchnię 8 227 m², natomiast najmniejsza 363 m². Najmniejsze nieruchomości sprzedawano na **Polesiu**, gdzie średnia wyniosła 1 714 m², przy największej 10 943 m² i najmniejszej 616 m². Na **Śródmieściu** nie odnotowano transakcji niezabudowanymi działkami gruntu.

11 761 m²

POWIERZCHNIA
NAJWIĘKSZEJ
SPRZEDANEJ
NIERUCHOMOŚCI
W III KWARTALE 2020 R.

Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości w III kwartale 2020 r.



² Analiza powierzchni nieruchomości została wykonana na próbie 119 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

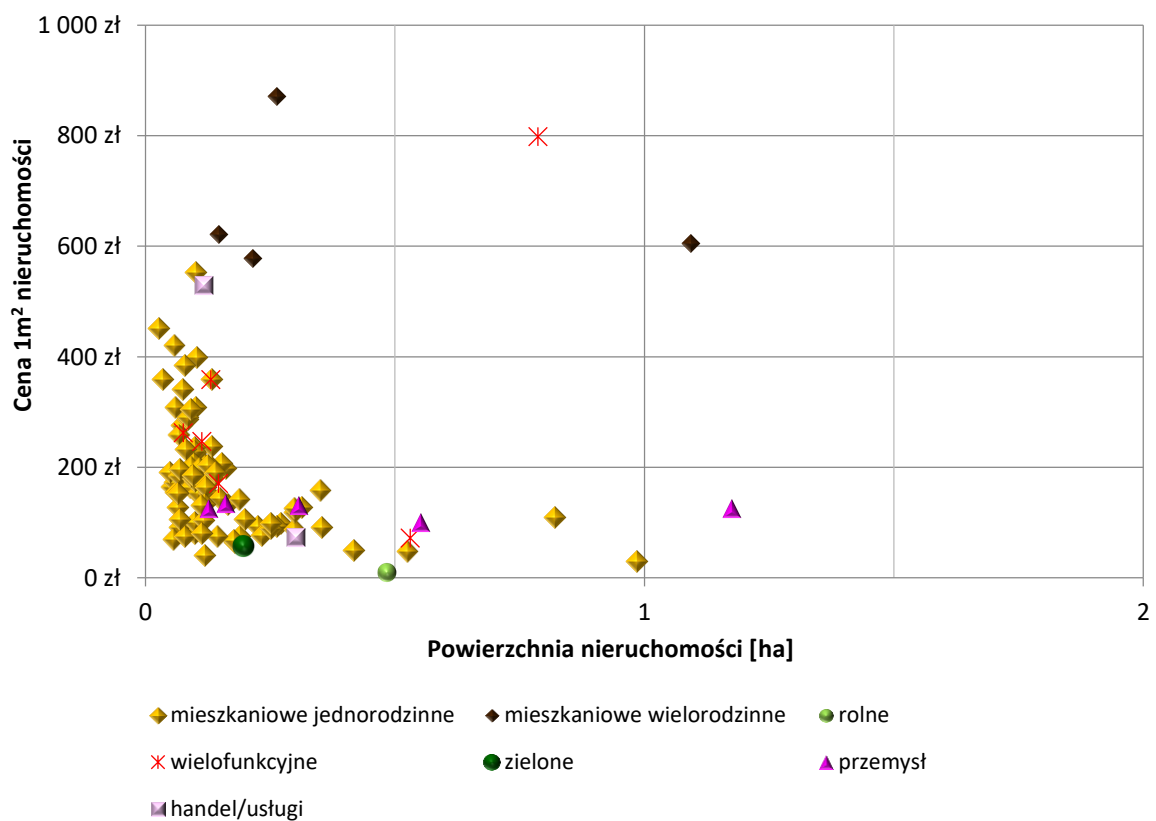
ROZSTĘPY KWARTYLNE

Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni 926 – 1 858 m² i cenie jednostkowej 105 – 206 zł (rozstępy 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 jedną transakcję gruntem o charakterze przemysłowym oraz jedną gruntem o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym.

ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M²

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

Cena jednostkowa nieruchomości a powierzchnia w III kwartale 2020 r.



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 III kwartale 2020 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, 24 dotyczyły nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla 50 wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio 18% i 37% wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

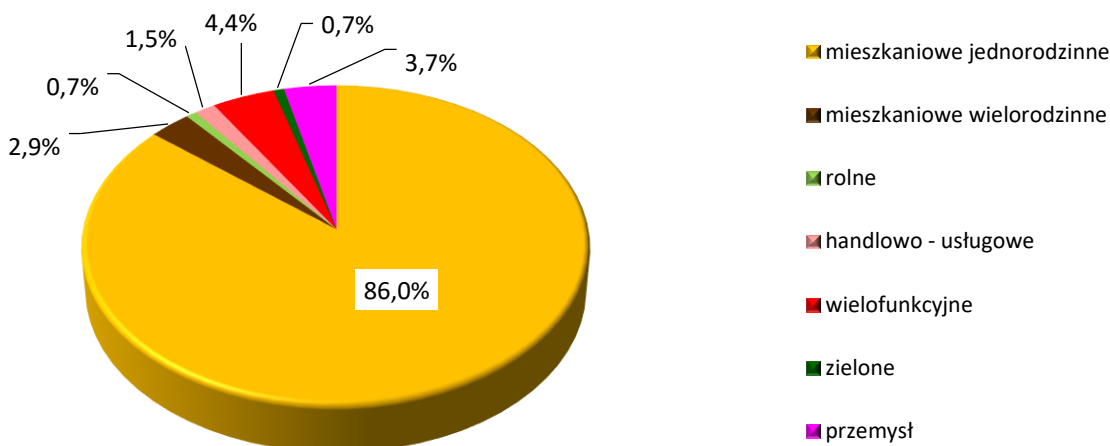
LICZBA TRANSAKCYJ NIERUCHOMOŚCIAMI WG ICH PRZEZNACZENIA

117

LICZBA TRANSAKCYJ
GRUNTAMI
O PRZEZNACZENIU
MIESZKANIOWYM
JEDNORODZINNYM

Najwięcej transakcji (117) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W badanym okresie odnotowano również sześć transakcji gruntami o charakterze wielofunkcyjnym, pięć o funkcji przemysłowej i cztery o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym. Prawie najmniejszy odsetek, spośród wszystkich transakcji, stanowiła sprzedaż gruntów o charakterze handlowo - usługowym – dwie sprzedane nieruchomości. Dodatkowo odnotowano po jednej transakcji dotyczącej gruntu o przeznaczeniu rolnym i zielonym.

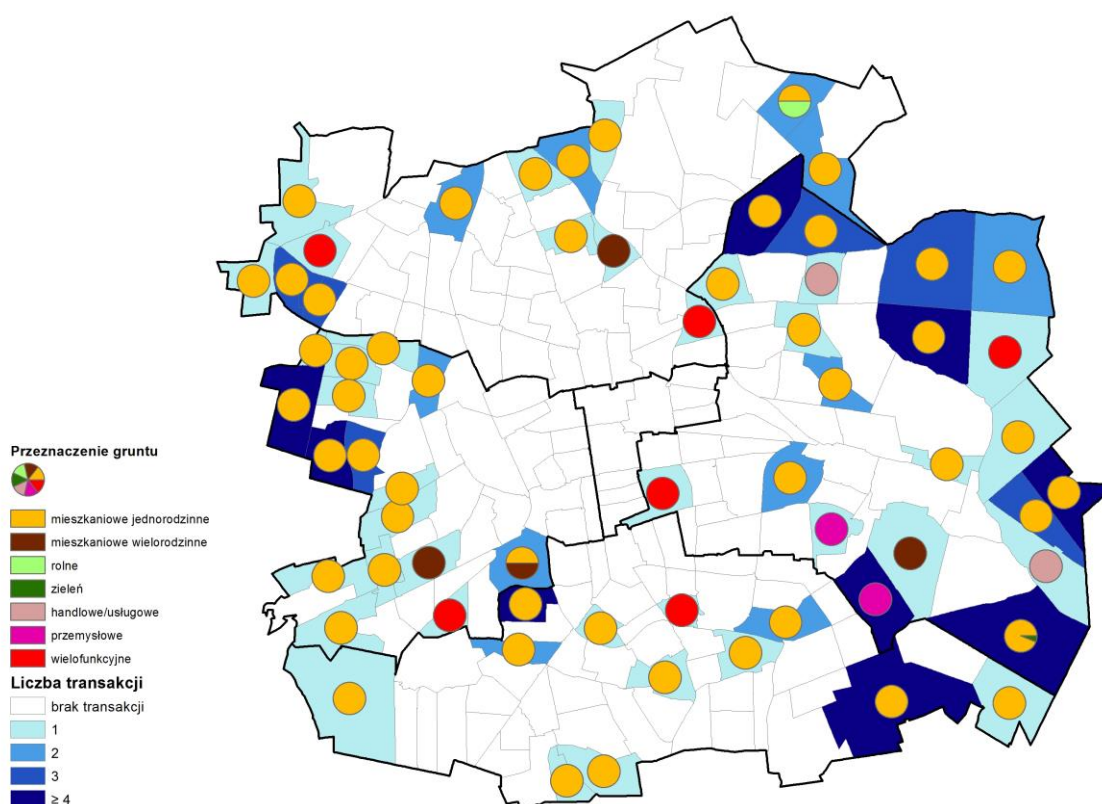
Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w III kwartale 2020 r.



LOKALIZACJA TRANSAKCYI 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 III kwartale 2020 r.

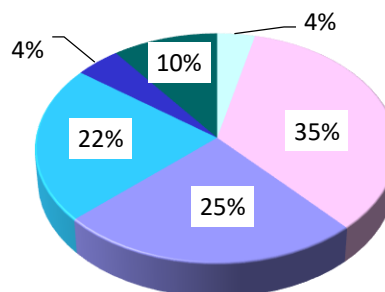


Charakterystyka osób sprzedających

W badanym okresie czasu niezabudowane działki gruntu najczęściej zbywały **kobiety** – sprzedały one 35% nieruchomości - 47 sprzedanych nieruchomości, w tym 44 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Natomiast udział **par – kobiet i mężczyzn** wynosił 25%, sprzedali oni w sumie 34 nieruchomości, w tym 32 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Sprzedający w III kwartale 2020 r.

- firma
- kobieta
- kobieta i mężczyzna
- mężczyzna
- Gmina Miasto Łódź
- inne



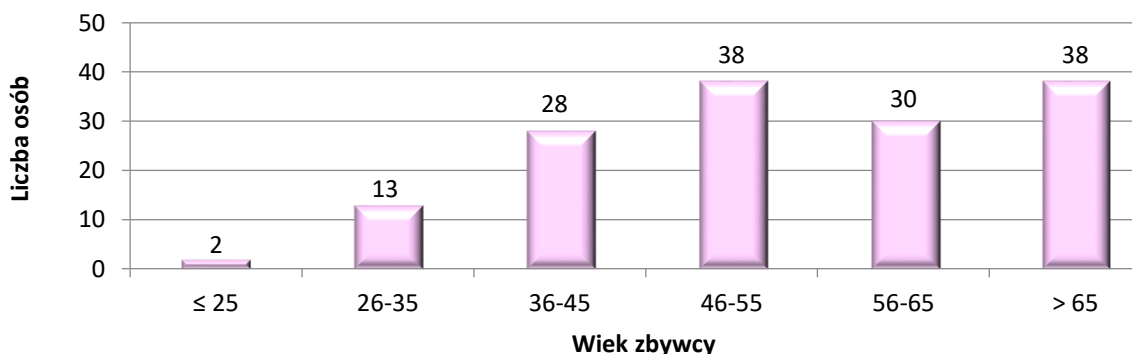
92 LATA

WIEK NAJSTARSZEJ KOBIETY WŚRÓD SPRZEDAJĄCYCH

PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH

Najwięcej osób sprzedających (po 38) było w wieku 46 - 55 lat oraz powyżej 65 lat. Jest to grupa osób, w której 54% stanowią osoby zbywające nieruchomość samodzielnie i 91% zbytych przez nich gruntów były pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest ponad pięciokrotnie więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała 92 lata, najmłodsza 22 lata, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 87 lat, a najmłodszego 27 lat.

Przedziały wiekowe sprzedających w III kwartale 2020 r.

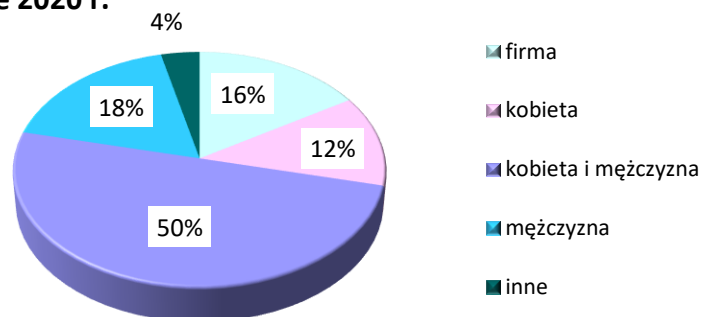


PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka osób kupujących

W wyniku przeprowadzonego badania okazało się, że kupującymi na rynku nieruchomości najczęściej są **pary - kobieta i mężczyzna**, którzy kupili połowę wszystkich sprzedawanych nieruchomości. W III kwartale 2020 r. nabyli oni w sumie 68 nieruchomości, w tym 65 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kolejnym podmiotem nabywającym byli **mężczyźni**, którzy zakupili 24 nieruchomości, co stanowiło 18%, w tym 22 o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym.

Kupujący w III kwartale 2020 r.



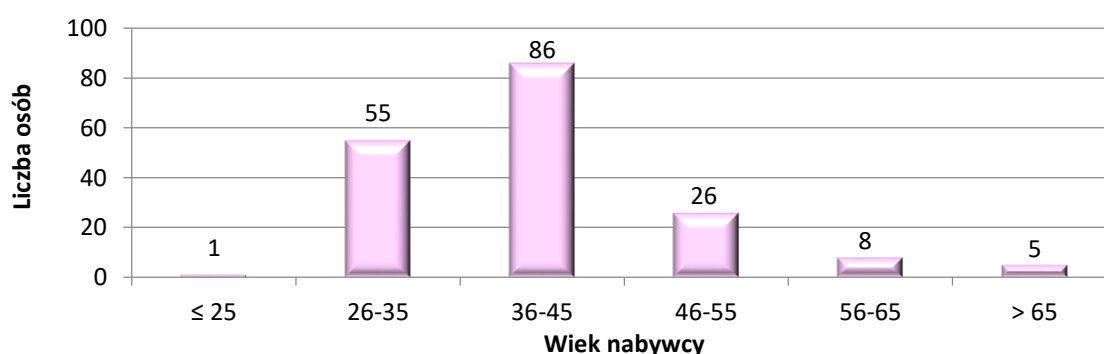
PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH

Najwięcej osób (86) będących stroną kupującą przy transakcji, było w wieku 36 – 45 lat. Podobnie sytuacja wyglądała w I oraz II kwartale 2020 r. W grupie osób w wieku 36-45 lat zdecydowaną większość stanowią osoby nabywające nieruchomość z inną osobą płci przeciwnej (72%) i 95% nabytych przez nich gruntów było pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W przypadku wieku osób kupujących można stwierdzić, że najstarsza kobieta miała 73 lata, natomiast mężczyzna 80 lat, w przeciwieństwie do najmłodszych nabywców, gdzie kobieta miała 26 lat, zaś mężczyzna 24 lata.

80 LAT

WIEK NAJSTARSZEGO
MĘŻCZYZNY WŚRÓD
KUPUJĄCYCH

Przedziały wiekowe kupujących w III kwartale 2020 r.

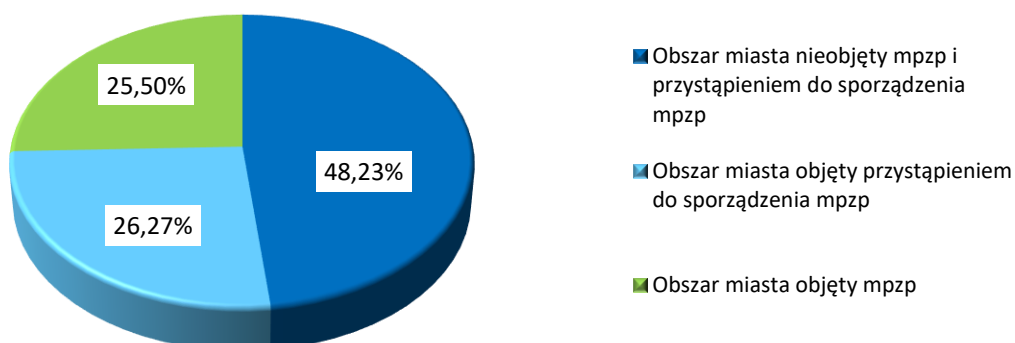


STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

Ilość obowiązujących MPZP oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia MPZP

Na koniec III 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 III kwartale 2020 r.



ZMIANY STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

25,5%

OBSZAR MIASTA
OBJĘTY MIEJSCOWYM
PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

W badanym okresie uchwalono jeden nowy plan zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 1,54 ha, wobec czego powierzchnia miasta objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 0,01% w stosunku do poprzedniego kwartału.

Od początku lipca do końca września 2020 r. przestała obowiązywać jedna uchwała o przystąpieniu do sporządzenia mpzp (1,54 ha) - na skutek uchwalenia planu miejscowego. Jednocześnie podjęto osiem nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów o powierzchni 132,14 ha.

Powierzchnia miasta objęta przystąpieniami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwiększyła się o 130,6 ha, czyli 0,45%.

Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2011 – III kwartał 2020 r.

