

**IV KWARTAŁ  
2020**



**RAPORT**

**OBRÓT**

**NIEZABUDOWANYMI**

**DZIAŁKAMI GRUNTU**

**W ŁODZI**

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

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:



### ***Mapa wartości gruntów łódzkich***

Kwiecień 2021



### ***Preferencje na łódzkim rynku mieszkaniowym***

Rok 2020



### ***Rynek mieszkaniowy w Łodzi***

IV kwartał 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 TRANSAKCI	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 IV 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 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Dodatkowo zaprezentowano korelację pomiędzy średnią ceną 1 m<sup>2</sup> 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:

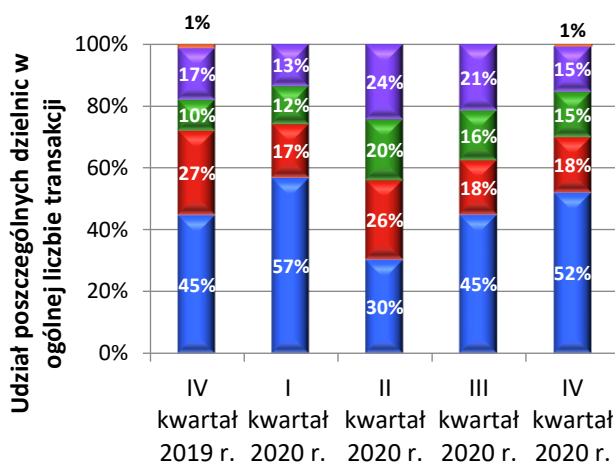
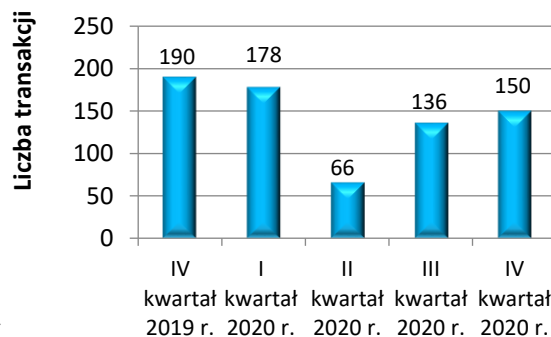
- na przestrzeni ostatnich 5 kwartałów liczba transakcji oscylowała w przedziale 66-190.
- najwyższa wartość średniej ceny 1 m<sup>2</sup> (bez względu na przeznaczenie) została odnotowana w IV kwartale 2020 r. (211 zł). Terminem, w którym zarejestrowano najniższą średnią cenę 1 m<sup>2</sup> gruntu są miesiące październik – grudzień 2019 r. (168 zł). W ciągu roku średnia cena 1 m<sup>2</sup> wzrosła o 26%.
- średnia powierzchnia niezabudowanych nieruchomości gruntowych w I kwartale 2020 r. przekroczyła pułap 4 000 m<sup>2</sup> i wynosiła 4 164 m<sup>2</sup>. Miesiące lipiec – wrzesień 2020 r. okazały się okresem, w którym średnia powierzchnia była najmniejsza (1 845 m<sup>2</sup>).
- nawiązując do maksymalnych cen 1 m<sup>2</sup> można zauważyć, że w IV kwartale 2019 r. uzyskano najwyższy wynik - 2 236 zł/m<sup>2</sup> ze sprzedaży działek znajdujących się na Śródmieściu.

#### Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w IV kwartale 2019 r. oraz w 2020 r.

parametry	IV kwartał 2019 r.	I kwartał 2020 r.	II kwartał 2020 r.	III kwartał 2020 r.	IV kwartał 2020 r.
liczba transakcji	190	178 ↓	66 ↓	136 ↑	150 ↑
średnia cena 1 m <sup>2</sup> (bez względu na przeznaczenie)	168 zł	177 zł ↑	193 zł ↑	198 zł ↑	211 zł ↑
średnia powierzchnia	3 383 m <sup>2</sup>	4 164 m <sup>2</sup> ↑	3 054 m <sup>2</sup> ↓	1 845 m <sup>2</sup> ↓	3 574 m <sup>2</sup> ↑
maksymalna cena 1 m <sup>2</sup>	2 236 zł	1 520 zł ↓	957 zł ↓	870 zł ↓	2 200 zł ↑

Od początku października do końca grudnia 2020 r. w Łodzi odnotowano 150 wolnorynkowych transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W porównaniu z wcześniejszym kwartałem jest to wynik o 14 umów wyższy (136 transakcji w III kwartale 2020 r.). Analogicznie jak w poprzednich kwartałach, Widzew był dzielnicą, w której odnotowano najwięcej transakcji (78). W analizowanym okresie stanowiło to ponad połowę całej badanej próby.

Liczba transakcji w IV kwartale 2019 r. oraz w 2020 r.



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

### PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, PRZETARGI NIEOGRANICZONE

Dwie ze wszystkich odnotowanych transakcji dotyczyły prawa użytkowania wieczystego gruntu i zostały poddane 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 trzynaście nieruchomości (9%).

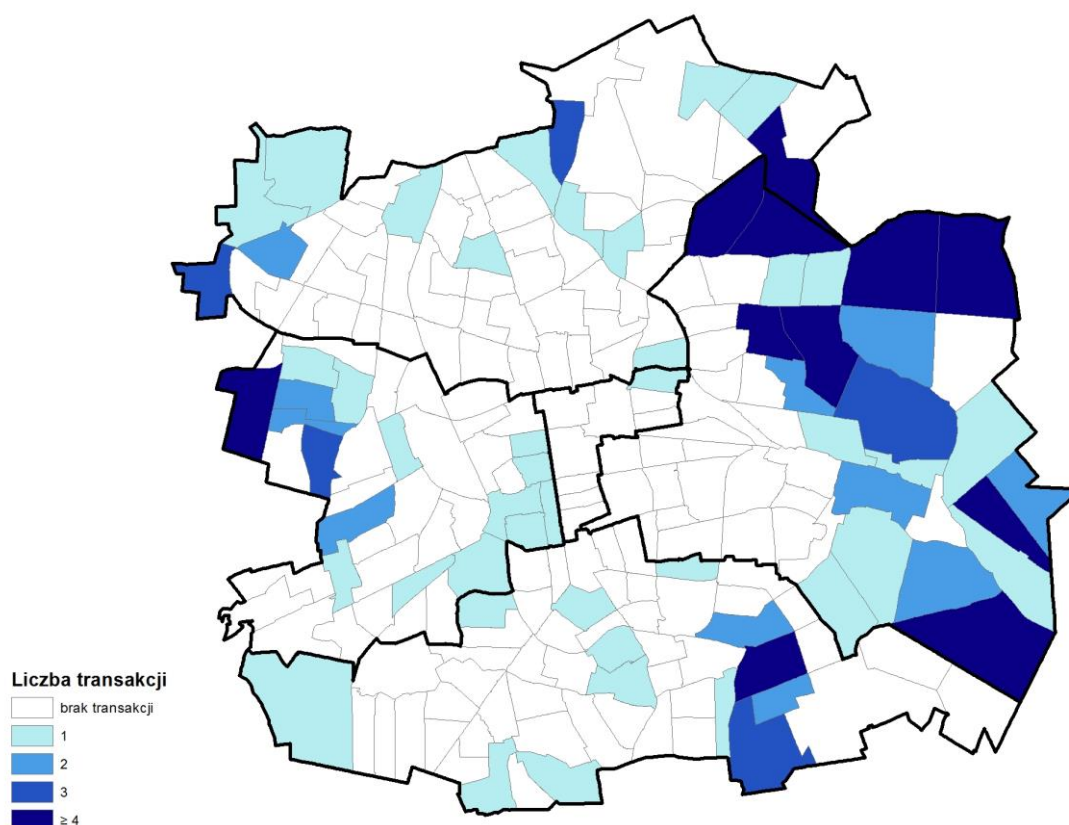
66 UMÓW

NAJMNIEJ  
TRANSAKCJI  
W II KWARTALE  
2020 R.

### LICZBA TRANSAKCYJ W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH

Transakcje nieruchomościami gruntowymi w badanym kwartale zarejestrowano w 66 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-10** – 14 transakcji. Mniej transakcji odnotowano w obrębach **W-01**, **G-31**, **W-38**, **W-46** oraz **W-09** – odpowiednio 12, 11, 8, 6 oraz 5 zawartych umów. Po 4 transakcje zawarto w obrębach **W-45**, **W-41**, **W-02**, **P-40** oraz **B-60**.

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w IV kwartale 2020 r.

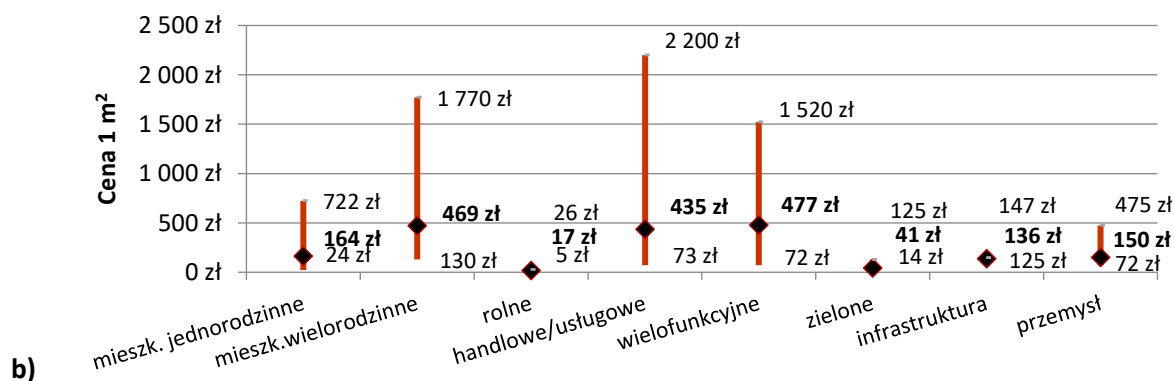
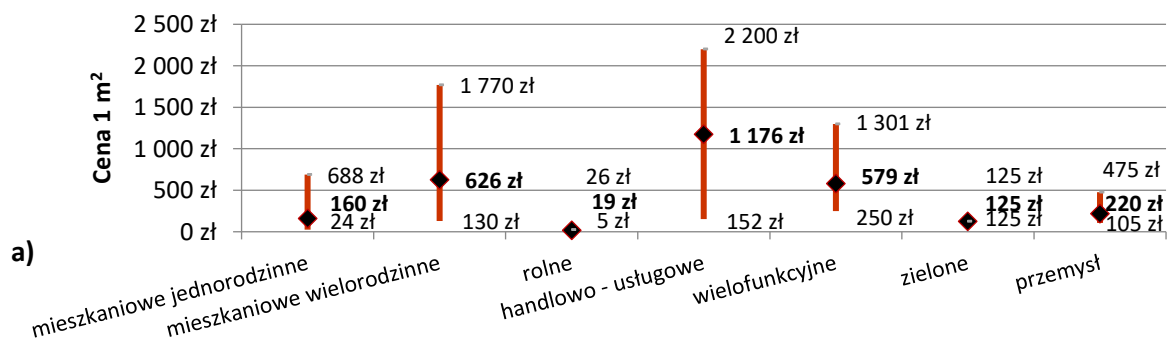


## Wysokość cen 1 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem przeznaczenia<sup>1</sup>

Najdroższe transakcje dotyczyły nieruchomości o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym - średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła 626 zł. Taniej sprzedawano nieruchomości wielofunkcyjne – 579 zł/m<sup>2</sup>. Grunty o przeznaczeniu przemysłowym nabywano za 220 zł/m<sup>2</sup>, natomiast o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym średnio za 160 zł/m<sup>2</sup>. Cena 1 m<sup>2</sup> gruntu o charakterze rolnym wyniosła 19 zł. Odnotowano również dwie transakcje gruntem o przeznaczeniu handlowo – usługowym – (152 zł/m<sup>2</sup> oraz 2 200 zł/m<sup>2</sup>) oraz jedną transakcję gruntem o charakterze zielonym za 125 zł/m<sup>2</sup>.

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

- a) w IV kwartale 2020 r.  
b) w 2020 r.



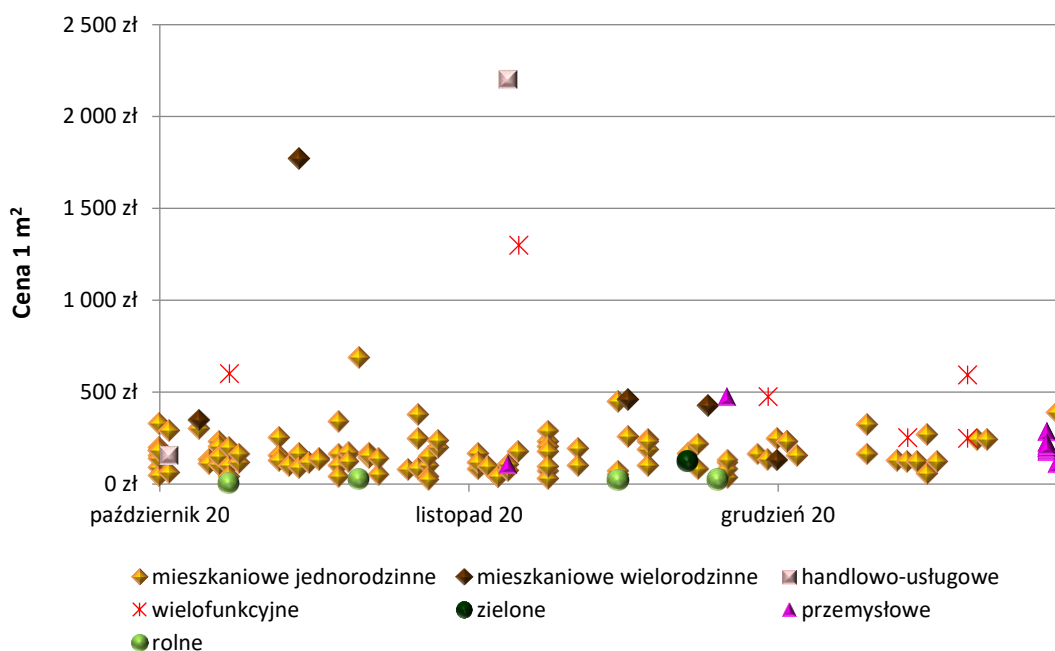
<sup>1</sup> Analiza cenowa została wykonana na próbie 139 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.



### ODCHYLENIE STANDARDOWE, TYPOWY OBSZAR ZMIENNOŚCI

W badanym okresie czasu odchylenie standardowe wyniosło 264 zł, w wyniku czego typowy obszar zmienności zawierał się w przedziale od powyżej 0 zł do 475 zł.

### Rozkład cenowy transakcji w IV kwartale 2020 r. z uwzględnieniem przeznaczenia



### MAKSYMALNE ORAZ MINIMALNE CENY 1 M<sup>2</sup> W POSZCZEGÓLNYCH DZIELNICACH

W IV kwartale 2020 r. maksymalna cena 1 m<sup>2</sup> niezabudowanej działki gruntu w Łodzi wyniosła 2 200 zł, a minimalna 5 zł, przy średniej 211 zł. W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie prezentowały się następująco: **Polesie** – maksymalnie 2 200 zł/m<sup>2</sup> i minimalnie 51 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej 391 zł/m<sup>2</sup>, **Górna** - maksymalnie 1 770 zł/m<sup>2</sup>, minimalnie 38 zł/m<sup>2</sup>, a średnio 289 zł/m<sup>2</sup>, **Bałuty** – maksymalnie 387 zł/m<sup>2</sup> i minimalnie 24 zł/m<sup>2</sup>, zaś średnio 148 zł/m<sup>2</sup>, natomiast na **Widzewie** - maksymalna cena wyniosła 475 zł/m<sup>2</sup>, minimalna 5 zł/m<sup>2</sup>, przy średniej 142 zł/m<sup>2</sup>. Na **Śródmieściu** zarejestrowano jedną transakcję (477 zł/m<sup>2</sup>).

**2 200** zł/m<sup>2</sup>

MAKSYMALNA CENA  
UZYSKANA  
W IV KWARTALE 2020 R.  
ZA GRUNT  
O PRZEZNACZENIU  
HANDLOWO-USŁUGOWYM

## Średnia powierzchnia niezabudowanej nieruchomości gruntowej<sup>2</sup>

w III kwartale 2020 r. średnia powierzchnia sprzedawanej nieruchomości wyniosła 3 574 m<sup>2</sup>. Porównując ją z wielkością z wcześniejszych okresów można zauważyć, że wyższą wartość odnotowano jedynie w I kwartale 2020 r. (4 164 m<sup>2</sup>). Natomiast mediana, czyli wartość środkowa równała się 1 597 m<sup>2</sup>.

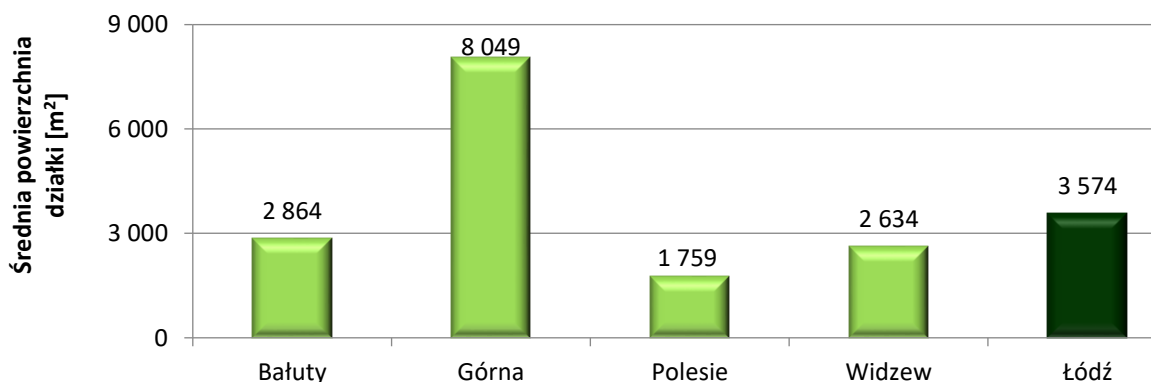
### MAKSYMALNA ORAZ MINIMALNA POWIERZCHNIA W DZIELNICACH

Największe działki sprzedawane były na **Górnej**, gdzie średnia powierzchnia wyniosła 8 049 m<sup>2</sup>. Wynika to przede wszystkim ze sprzedaży bardzo dużych działek o charakterze przemysłowym w okolicy ulicy Tomaszowskiej oraz Przyjacielskiej. W odniesieniu do największej sprzedanej nieruchomości na tej dzielnicy - miała powierzchnię 41 875 m<sup>2</sup>, najmniejsza zaś 504 m<sup>2</sup>. Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzują się **Bałuty**, gdzie średnia wyniosła 2 864 m<sup>2</sup>, przy największej 9 313 m<sup>2</sup> i najmniejszej 570 m<sup>2</sup> oraz **Widzew** - średnio 2 634 m<sup>2</sup>, największa nieruchomość miała powierzchnię 16 181 m<sup>2</sup>, natomiast najmniejsza 441 m<sup>2</sup>. Najmniejsze nieruchomości sprzedawano na **Polesiu**, gdzie średnia wyniosła 1 759 m<sup>2</sup>, przy największej 10 228 m<sup>2</sup> i najmniejszej 113 m<sup>2</sup>. Na **Śródmieściu** odnotowano jedną transakcję niezabudowaną działką gruntu o powierzchni 1 080 m<sup>2</sup>.

41 875 m<sup>2</sup>

POWIERZCHNIA  
NAJWIĘKSZEJ  
SPRZEDANEJ  
NIERUCHOMOŚCI  
W IV KWARTALE 2020 R.

### Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości w IV kwartale 2020 r.



<sup>2</sup> Analiza powierzchni nieruchomości została wykonana na próbie 139 transakcji; odrzucone transakcje dotyczyły przypadków, w których sprzedano również udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do nieruchomości, stąd niemożliwe było obliczenie ceny jednostkowej gruntu.

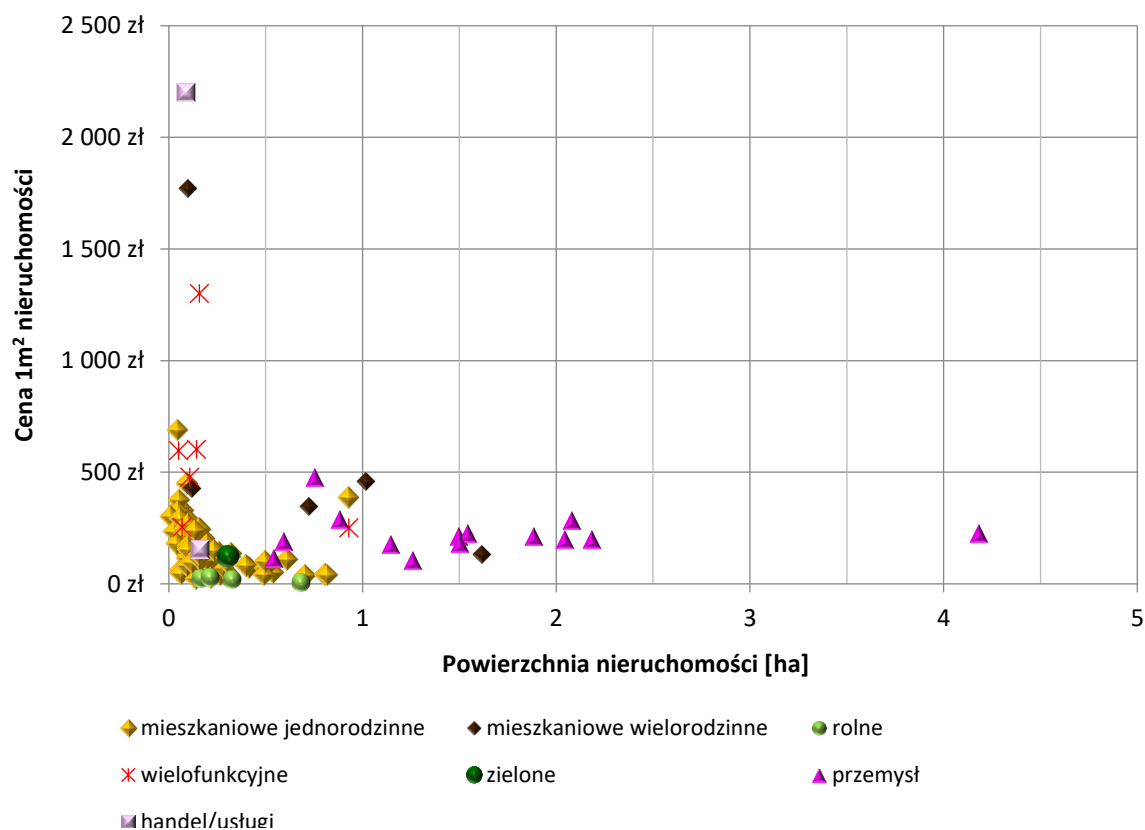
### ROZSTĘPY KWARTYLNE

Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni 1 003 – 3 024 m<sup>2</sup> i cenie jednostkowej 103 – 232 zł (rozstępy kwartylne). 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 dziesięć transakcji gruntami o charakterze przemysłowym oraz dwie grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym.

### ŚREDNIA POWIERZCHNIA A CENA 1 M<sup>2</sup>

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 IV 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 IV kwartale 2020 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, 36 dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w miejscu, w którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla 39 wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to odpowiednio 24% i 26% wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

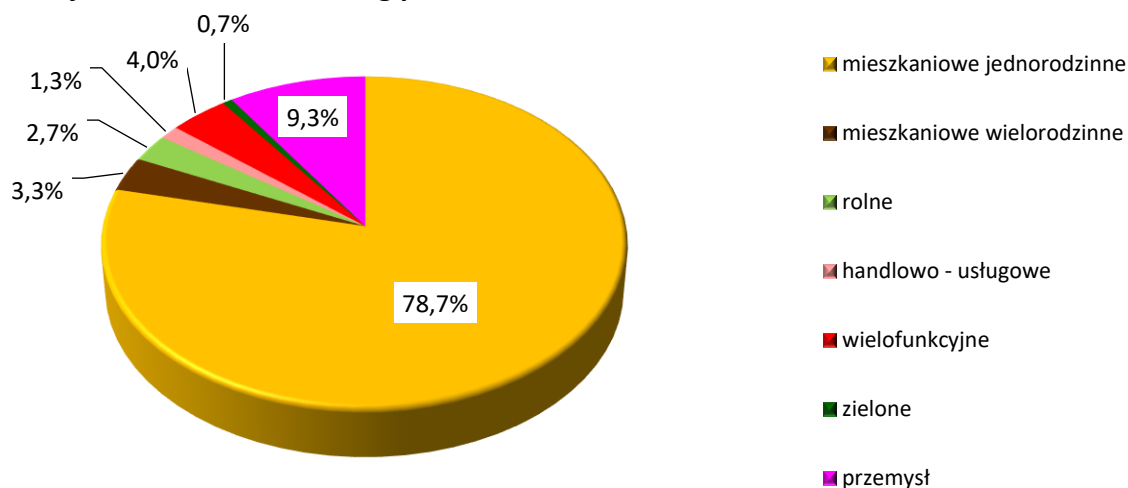
### LICZBA TRANSAKCYJ NIERUCHOMOŚCIAMI WG ICH PRZEZNACZENIA

118

LICZBA TRANSAKCYJ  
GRUNTAMI  
O PRZEZNACZENIU  
MIESZKANIOWYM  
JEDNORODZINNYM

Najwięcej transakcji (118) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W badanym okresie odnotowano również czternaście transakcji gruntami o funkcji przemysłowej, sześć o charakterze wielofunkcyjnym, pięć o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym i cztery o funkcji rolnej. Prawie najmniejszy odsetek, spośród wszystkich transakcji, stanowiła sprzedaż gruntów o charakterze handlowo - usługowym – dwie sprzedane nieruchomości. Dodatkowo odnotowano jedną transakcję dotyczącą gruntu o przeznaczeniu zielonym.

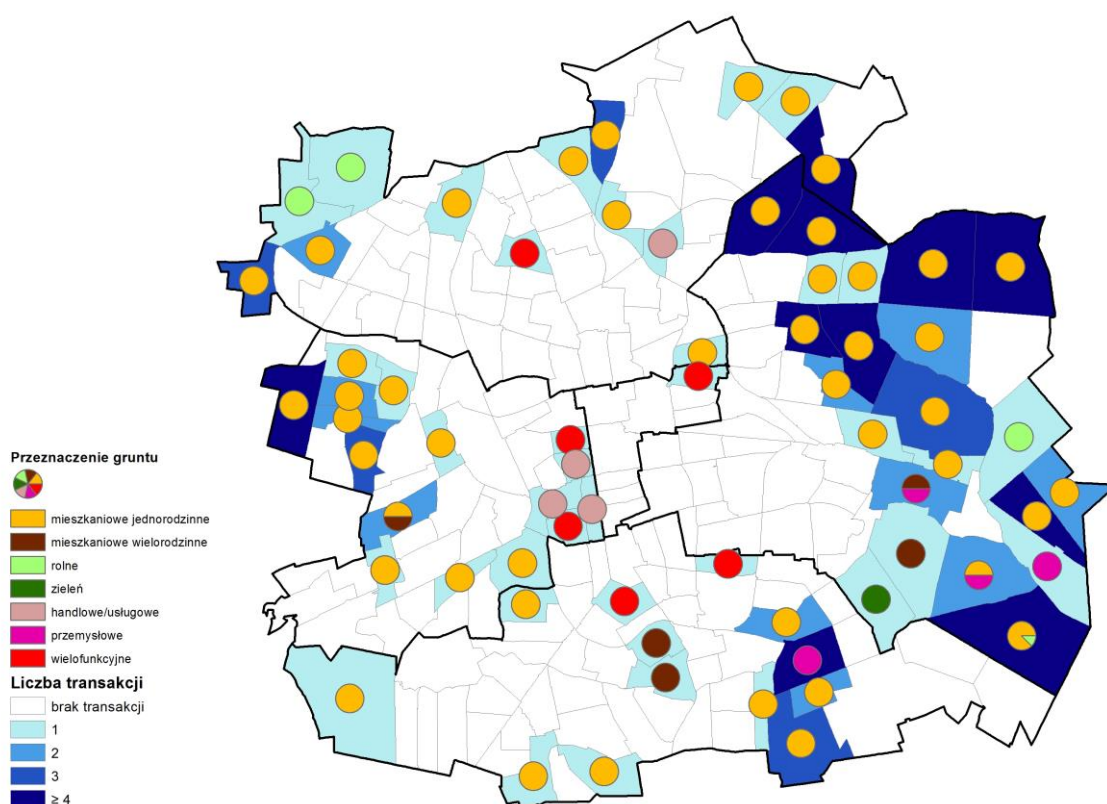
Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w IV kwartale 2020 r.



### 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.

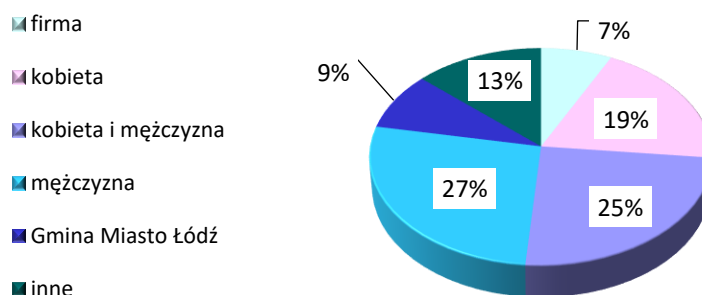
#### Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w IV kwartale 2020 r.



## Charakterystyka osób sprzedających

W badanym okresie czasu niezabudowane działki gruntu najczęściej zbywali **mężczyźni** – sprzedali oni 27% nieruchomości - 40 sprzedanych nieruchomości, w tym 35 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Natomiast udział **par – kobiet i mężczyzn** wynosił 25%, sprzedali oni w sumie 37 nieruchomości, w tym 34 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

### Sprzedający w IV kwartale 2020 r.



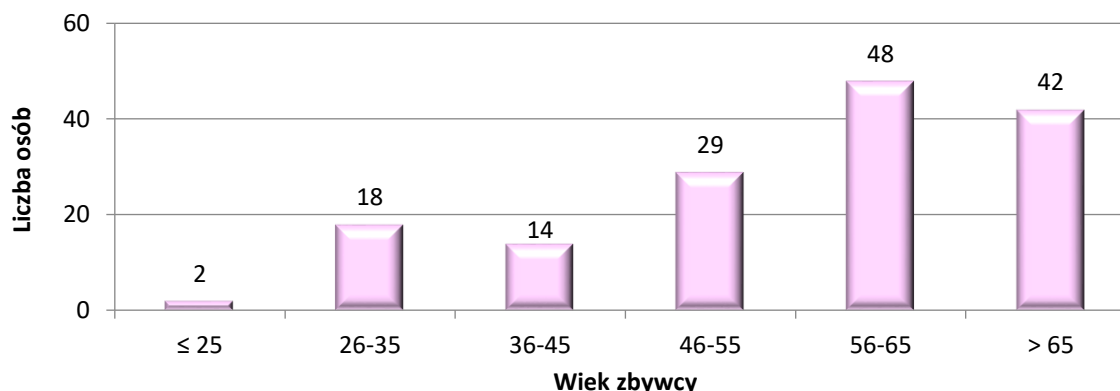
### PRZEDZIAŁY WIEKOWE SPRZEDAJĄCYCH

87 LAT

#### WIEK NAJSTARSZEGO MĘŻCZYZNY WŚRÓD SPRZEDAJĄCYCH

Najwięcej osób sprzedających (48) było w wieku 56 - 65 lat. Jest to grupa osób, w której połowę stanowią osoby zbywające nieruchomość samodzielnie i 92% zbytych przez nich gruntów były pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Można zauważyć, że wśród sprzedających, w porównaniu z kupującymi, jest prawie pięciokrotnie więcej osób starszych, które przekroczyły 56 rok życia. Na uwagę zasługuje fakt, że najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała 86 lat, najmłodsza 20 lat, podczas gdy wiek najstarszego mężczyzny wynosił 87 lat, a najmłodszego 25 lat.

### Przedziały wiekowe sprzedających w IV kwartale 2020 r.

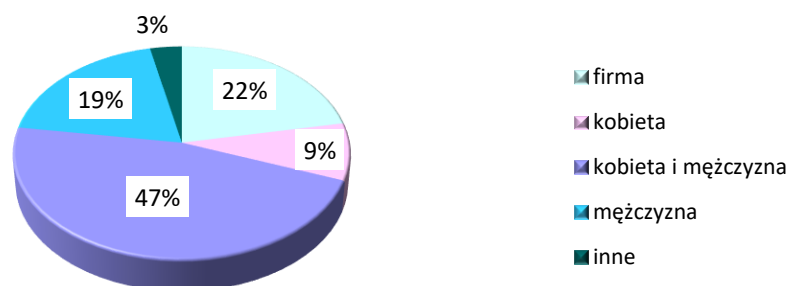


## PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

### Charakterystyka osób kupujących

W wyniku przeprowadzonego badania okazało się, że kupującymi na rynku nieruchomości najczęściej są **pary - kobieta i mężczyzna**, którzy kupili prawie połowę wszystkich sprzedawanych nieruchomości. W IV kwartale 2020 r. nabyli oni w sumie 70 nieruchomości, w tym 66 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kolejnym podmiotem nabywającym były **firmy**, które zakupiły 33 nieruchomości, co stanowiło 22%, w tym 13 o charakterze przemysłowym oraz 10 o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym.

#### Kupujący w IV kwartale 2020 r.



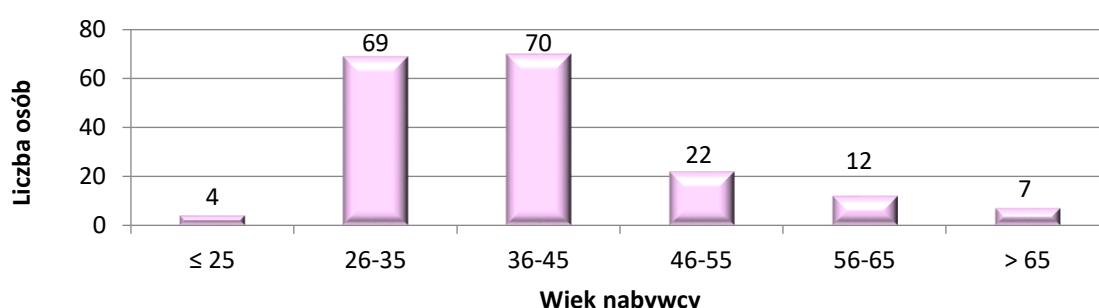
#### PRZEDZIAŁY WIEKOWE KUPUJĄCYCH

Najwięcej osób (70) będących stroną kupującą przy transakcji, było w wieku 36 – 45 lat. Podobnie sytuacja wyglądała w trzech poprzednich kwartałach 2020 r. W grupie osób w wieku 36-45 lat zdecydowaną większość stanowią osoby nabywające nieruchomość z inną osobą płci przeciwnej (80%) i 93% nabytych przez nich gruntów było pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W przypadku wieku osób kupujących można stwierdzić, że najstarsza kobieta miała 79 lat, natomiast mężczyzna 82 lata, w przeciwieństwie do najmłodszych nabywców, gdzie kobieta miała 19 lat, zaś mężczyzna 24 lata.

**82** LATA

WIEK NAJSTARSZEGO  
MĘŻCZYZNY WŚRÓD  
KUPUJĄCYCH

#### Przedziały wiekowe kupujących w IV kwartale 2020 r.

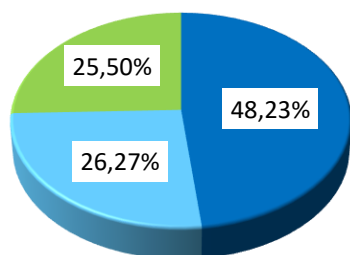


STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

## 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 IV kwartale 2020 r.



- Obszar miasta nieobjęty mpzp i przystąpieniem do sporządzenia mpzp
- Obszar miasta objęty przystąpieniem do sporządzenia mpzp
- Obszar miasta objęty mpzp

25,5%

OBSZAR MIASTA  
OBJĘTY MIEJSCOWYM  
PLANEM  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO

### ZMIANY STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŁODZI

W badanym okresie nie zarejestrowano zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

### Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2011 – 2020

