

Raport

**Obrót niezabudowanymi
działkami gruntu w Łodzi**

I kwartał 2024

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

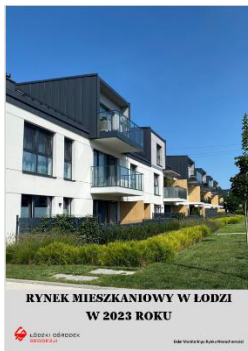
- ✗ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi oraz poglądowej mapy cen mieszkań;
- ✗ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✗ sporządzanie informacji o poziomach cen transakcyjnych nieruchomości dla potrzeb postępowań prowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi oraz inne instytucje;
- ✗ sporządzanie okresowych analiz i raportów.

Nasze poprzednie raporty:



***Wolnorynkowy najem
lokalu mieszkalnego
- sierpień 2024***

publikacja 2024 r.



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
w 2023 roku***

publikacja 2024 r.



***Rynek mieszkaniowy w Łodzi
- IV kwartał 2023***

publikacja 2024 r.



**Dział Monitoringu
Rynku Nieruchomości**

opracowanie:

Arkadiusz Szymaniak

Katarzyna Sarna

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	5
Nawiązanie do wcześniejszych kwartałów	6
Liczba transakcji	7
Ceny gruntów	9
Powierzchnie gruntów	11
Przeznaczenie nieruchomości	13
Profil zbywcy nieruchomości	15
Profil nabywcy nieruchomości	16
Stan zagospodarowania przestrzennego	17

WPROWADZENIE

Raport – „Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi” prezentuje wyniki z analizy obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi w I kwartale 2024 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 pięciu kwartałów.

Badanie przeprowadzono na próbie wolnorynkowych transakcji sprzedaży, o których informacje zaczerpnięto z Rejestru Cen Nieruchomości 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:

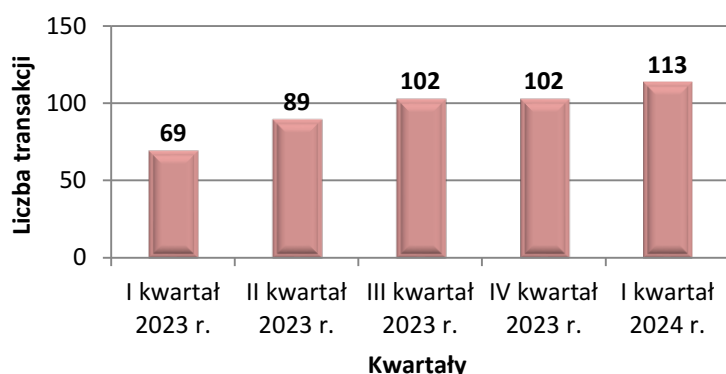
- na przestrzeni ostatnich 5 kwartałów liczba transakcji oscylowała w przedziale **69÷113**. Największą liczbę transakcji (**113**) odnotowano w I kwartale 2024 roku, w okresie styczeń – luty 2023 r. obrót niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi był najmniejszy (**69**).
- średnia powierzchnia niezabudowanych nieruchomości gruntowych maksymalnie wyniosła **3 129 m²**, w II kwartale 2023 r.
- maksymalna cena 1 m² była w IV kwartale 2023 r., uzyskano najwyższy wynik – **4 418 zł/m²** ze sprzedaży nieruchomości znajdującej się w Śródmieściu.
- w IV kwartale 2023 r. największy procent wszystkich gruntów stanowiły transakcje z rynku mieszkaniowego – **80,3%**.

Wykaz najważniejszych parametrów uzyskiwanych w 2023 r. oraz w I kwartale 2024 r.

parametry	I kwartał 2023 r.	II kwartał 2023 r.	III kwartał 2023 r.	IV kwartał 2023 r.	I kwartał 2024 r.
liczba transakcji	69 ↑	89 ↑	102 ↑	102 ↔	113 ↑
średnia powierzchnia	2 976 m ² ↓	3 129 m ² ↑	2 773 m ² ↓	3 028 m ² ↑	2 350 m ² ↓
minimalna cena 1 m ²	6 zł ↓	3 zł ↓	5 zł ↑	10 zł ↑	7 zł ↓
maksymalna cena 1 m ²	2 182 zł ↓	2 082 zł ↓	2 136 zł ↑	4 418 zł ↑	3 301 zł ↓

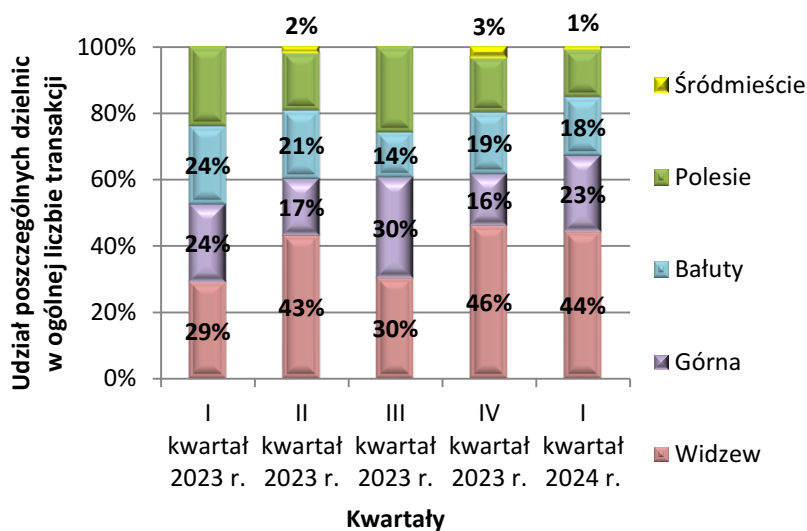
LICZBA TRANSAKcji

Od początku stycznia do końca marca 2024 r. w Łodzi odnotowano **113** wolnorynkowych transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W dzielnicy Widzew odnotowano najwięcej transakcji (**50**). W analizowanym okresie stanowiło to ponad **44%** całej badanej próby.



Liczba transakcji w 2023 r. oraz w I kwartale 2024 r.

Udział poszczególnych dzielnic w ogólnej liczbie transakcji w 2023 r. oraz w I kwartale 2024 r.

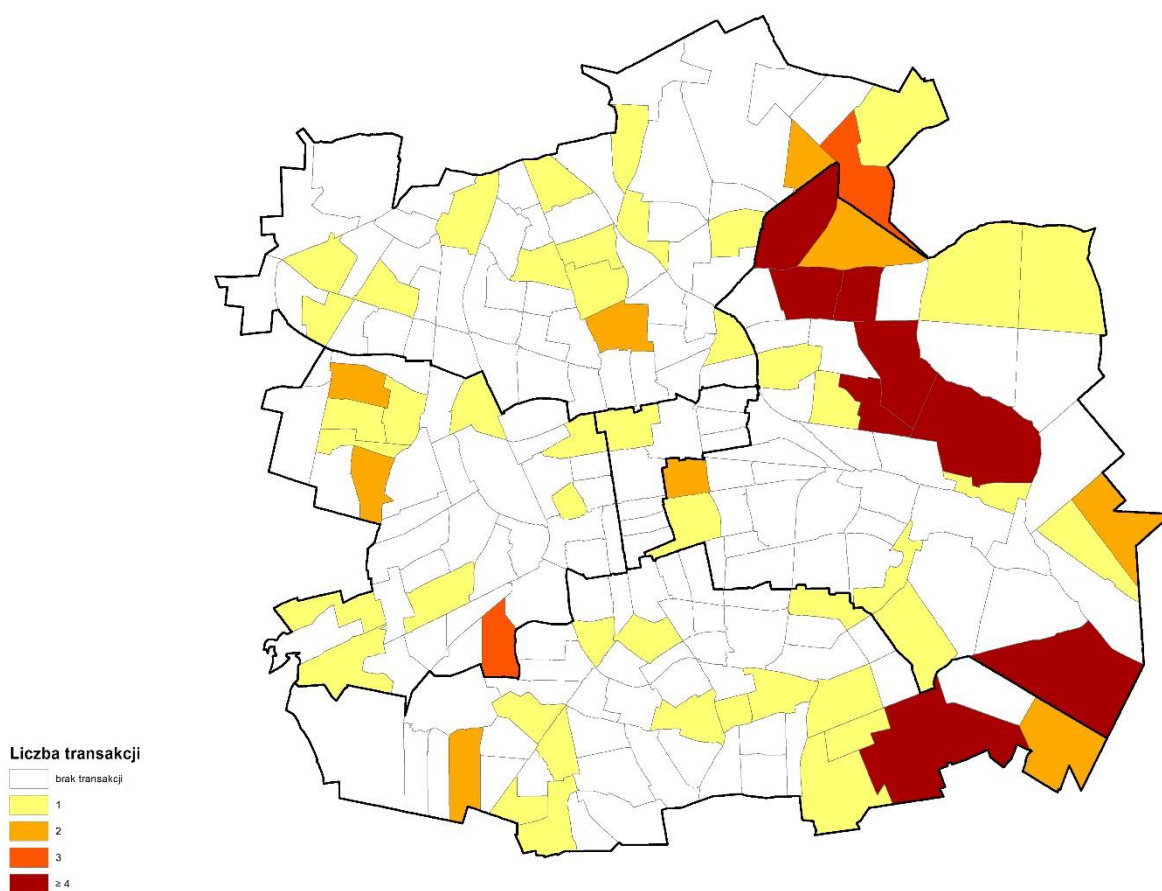


W analizowanym kwartale odnotowano trzy transakcje dotyczące prawa użytkowania wieczystego gruntu. Odnośnie przetargów nieograniczonych to Gmina Miasto Łódź sprzedała 10 nieruchomości (**9%**).

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach

W badanym kwartale transakcje nieruchomościami gruntowymi zarejestrowano w **64** obrębach. Najwięcej umów zostało zawartych w obrębach **G-55** (9) i **W-01** (8). W obrębach **W-04, W-11, W-38** odnotowano po pięć transakcji, w obrębach **W-05, W-10, W-44** po cztery transakcje, natomiast po trzy transakcje zostały odnotowane w obrębach **B-60** i **P-35**. W pozostałych obrębach zarejestrowano po dwie lub jednej transakcji.

Liczba transakcji w poszczególnych obrębach w I kwartale 2024 r.

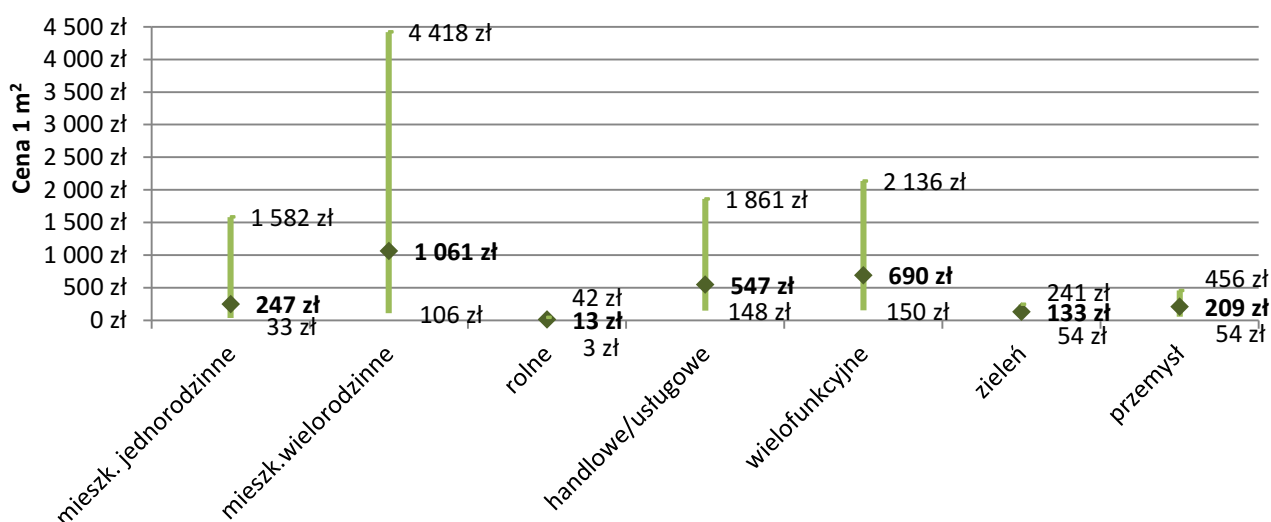


CENY GRUNTÓW

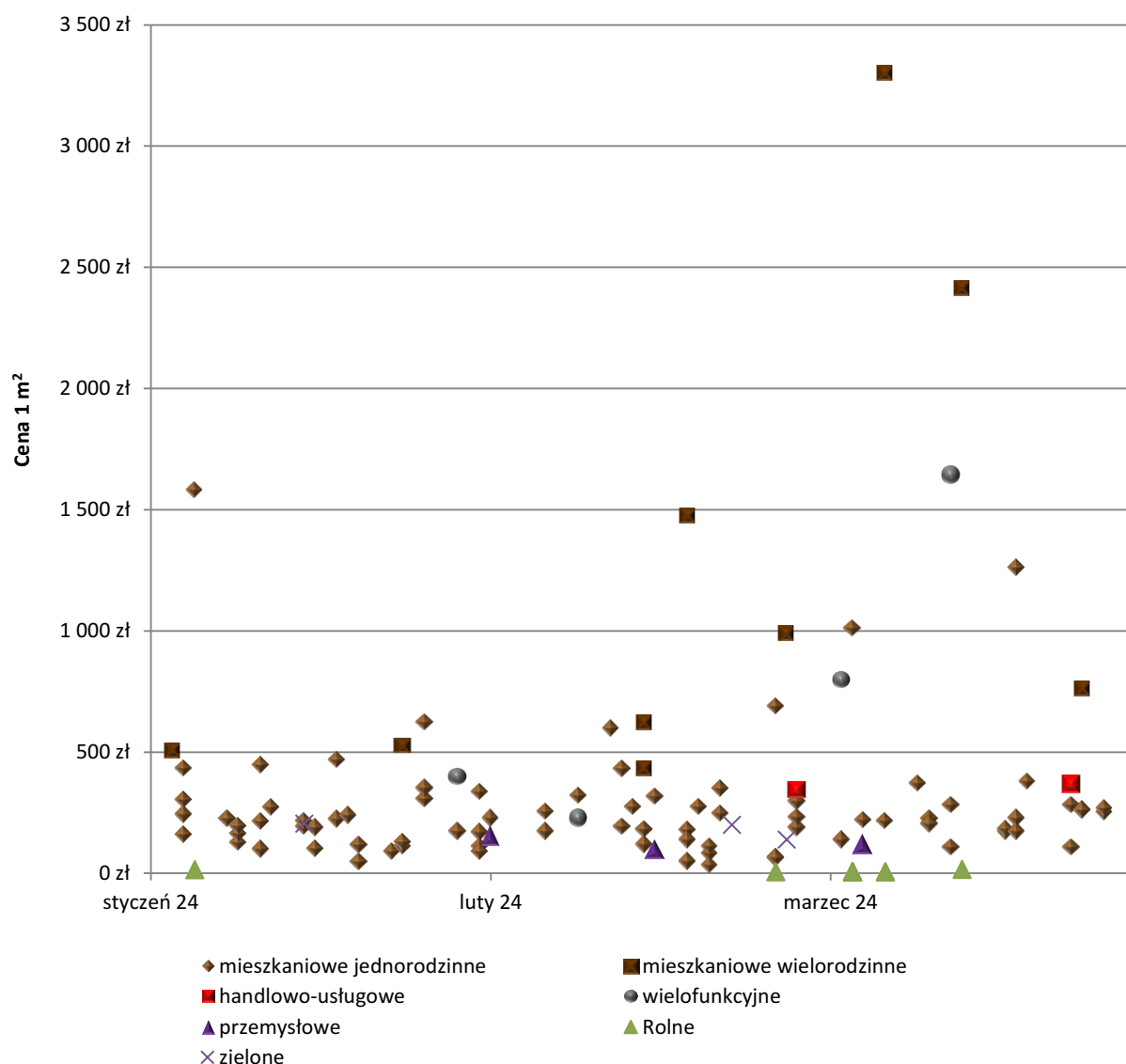
Najwyższe ceny transakcyjne w I kwartale 2024 r. dotyczyły gruntów o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym – średnio **1 226 zł/m²**. Taniej sprzedawano grunty wielofunkcyjne - średnia cena 1 m² wyniosła **767 zł**. Grunty o przeznaczeniu handlowo – usługowym sprzedawano średnio po **358 zł/m²**. Za grunty o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym, zieleni, przemysłowym oraz rolnym płacono odpowiednio **268 zł/m²**, **182 zł/m²**, **123 zł/m²** i **9 zł/m²**.

W okresie II - IV kw. 2023 r. – I kw. 2024 r. najwyższa cena dotyczyła działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – średnio **1 061 zł/m²**. Grunty o przeznaczeniu wielofunkcyjnym zbywano za **690 zł/m²**, natomiast o przeznaczeniu handlowo – usługowym za **547 zł/m²**. Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przemysłową sprzedawano odpowiednio za **247 zł/m²** i **209 zł/m²**. Taniej sprzedawano nieruchomości o charakterze zieleni – **133 zł/m²**. Najtańsze transakcje gruntami dotyczyły terenów rolnych – **13 zł/m²**.

Zakresy cenowe nieruchomości w II-IV kwartale 2023 r. i w I kwartale 2024 r., w zależności od przeznaczenia, ze wskazaniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz ceny średniej.



Rozkład cenowy transakcji w I kwartale 2024 r. z uwzględnieniem przeznaczenia.



Maksymalne oraz minimalne ceny 1 m² w poszczególnych dzielnicach.

W przypadku poszczególnych dzielnic ceny maksymalne, minimalne oraz średnie w I kwartale 2024 r. prezentowały się następująco:

Bałuty – maksymalnie **1 582 zł/m²**, minimalnie **49 zł/m²**, przy średniej **320 zł/m²**.

Górna – maksymalnie **1 262 zł/m²**, minimalnie **7 zł/m²**, przy średniej **253 zł/m²**.

Polesie – maksymalnie **1 476 zł/m²**, minimalnie **17 zł/m²**, przy średniej **438 zł/m²**.

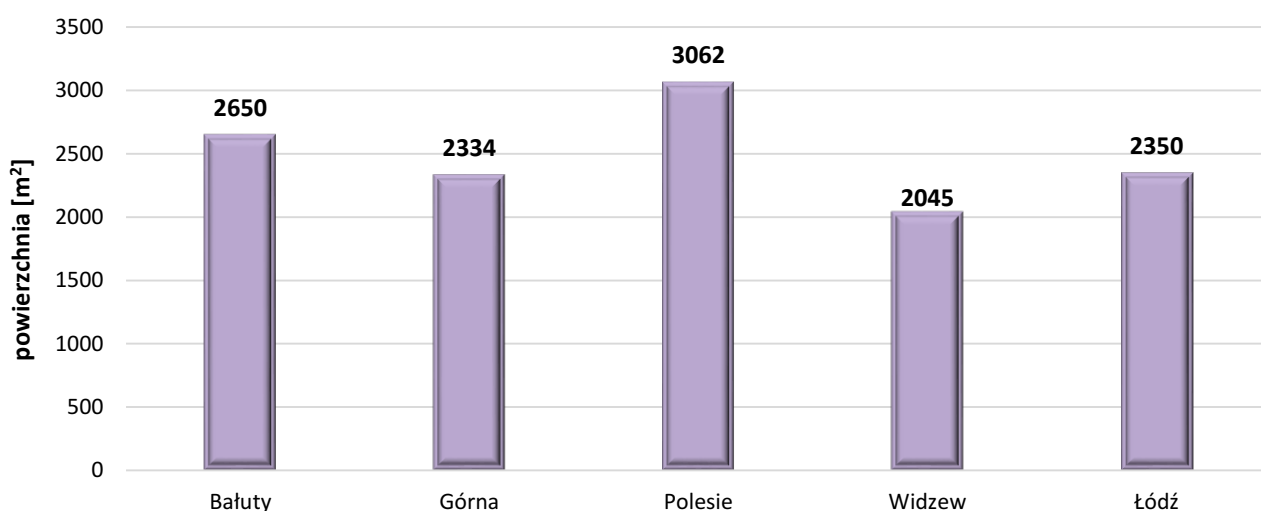
Widzew – maksymalnie **3 301 zł/m²**, minimalnie **15 zł/m²**, przy średniej **320 zł/m²**.

Śródmieście – odnotowano jedną transakcję za **1 643 zł/m²**, zatem w dalszej części opracowania nie wyliczono dla tej dzielnicy parametrów statystycznych.

POWIERZCHNIE GRUNTÓW

W I kwartale 2024 r. średnia powierzchnia sprzedawanych działek gruntu wyniosła **2 350 m²**. Największe działki sprzedawane były na Polesiu, gdzie średnia powierzchnia wynosiła **3 062 m²**. Największa sprzedana nieruchomość w tej dzielnicy miała powierzchnię **12 001 m²**, najmniejsza zaś **451 m²**. Mniejszymi sprzedanymi nieruchomościami charakteryzują się Bałuty, gdzie średnia wyniosła **2 650 m²**, przy największej **11 095 m²** i najmniejszej **161 m²**. Najmniejsze nieruchomości sprzedano na Widzewie, gdzie średnia wyniosła **2 045 m²**, przy największej **17 665 m²** i najmniejszej **396 m²**. Na Górnjej średnia wyniosła **2 334 m²**, przy największej powierzchni **10 679 m²**, a najmniejszej **321 m²**.

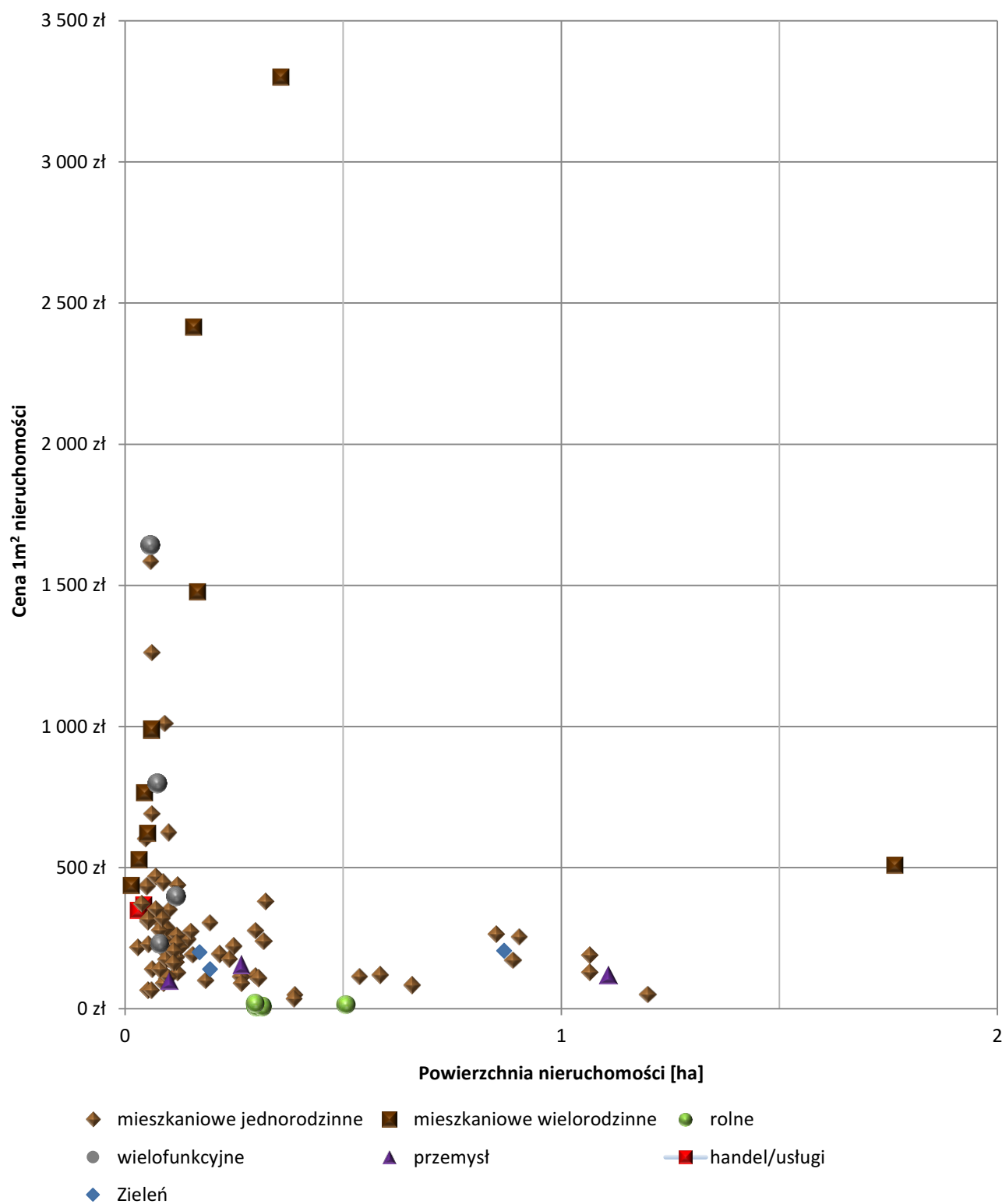
Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości w I kwartale 2024 r.



Najczęściej przedmiotem obrotu były nieruchomości o powierzchni **837 m² – 3 001 m²** i cenie jednostkowej **118÷336 zł** (rozstępy kwartylne). Zarejestrowano **8** transakcji nieruchomościami o powierzchni zawierającej się w przedziale 0,5 – 1 ha. W przypadku nieruchomości bardzo dużych – o powierzchni powyżej 1 ha, odnotowano **5** transakcji, w tym **3** o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodinnym, po jednej mieszkaniowym wielorodinnym i przemysłowym.

Średnia powierzchnia sprzedanych gruntów, a ich cena za 1 m² w I kwartale 2024 r.

Można zauważyć zależność pomiędzy powierzchnią, a ceną jednostkową sprzedawanego gruntu – małe nieruchomości osiągały przeważnie wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości duże o tym samym przeznaczeniu i porównywalnej lokalizacji.



PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

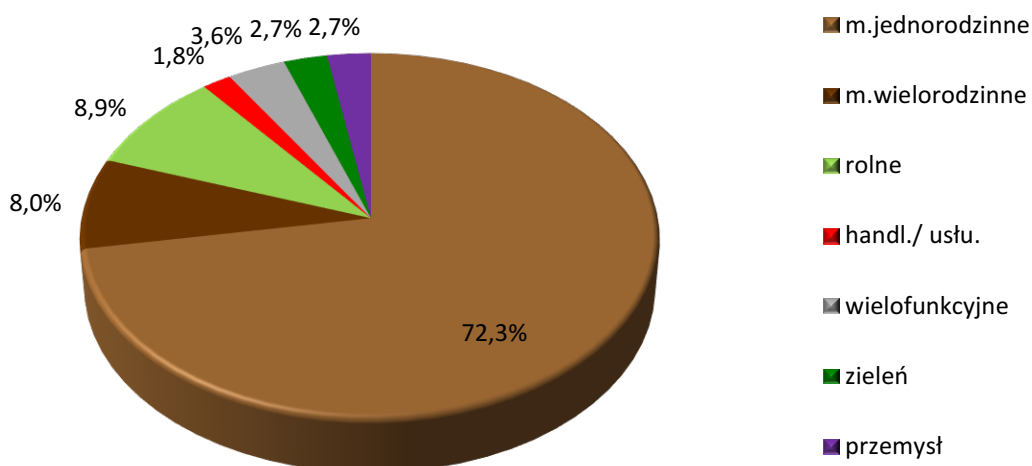
Liczba nieruchomości z obowiązującym MPZP lub WZ

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwia jednoznaczne określenie przeznaczenia nieruchomości dla transakcji gruntem niezabudowanym. W I kwartale 2024 r., spośród nieruchomości będących przedmiotem transakcji, **34** dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, również dla **34** wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Stanowiło to po prawie **31%** wszystkich zawartych w tym okresie transakcji.

Liczba transakcji nieruchomościami wg ich przeznaczenia

W I kwartale 2024 r. najwięcej transakcji (**81**) dotyczyło nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Sprzedano **10** działek rolnych. W badanym okresie odnotowano również **9** transakcji gruntem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oraz **4** o przeznaczeniu wielofunkcyjnym. Zarejestrowano po **3** transakcje sprzedaży gruntów o przeznaczeniu przemysłowym oraz pod tereny zielone i **2** gruntu o przeznaczeniu handlowo-usługowym.

Transakcje nieruchomościami wg przeznaczenia w I kwartale 2024 r.

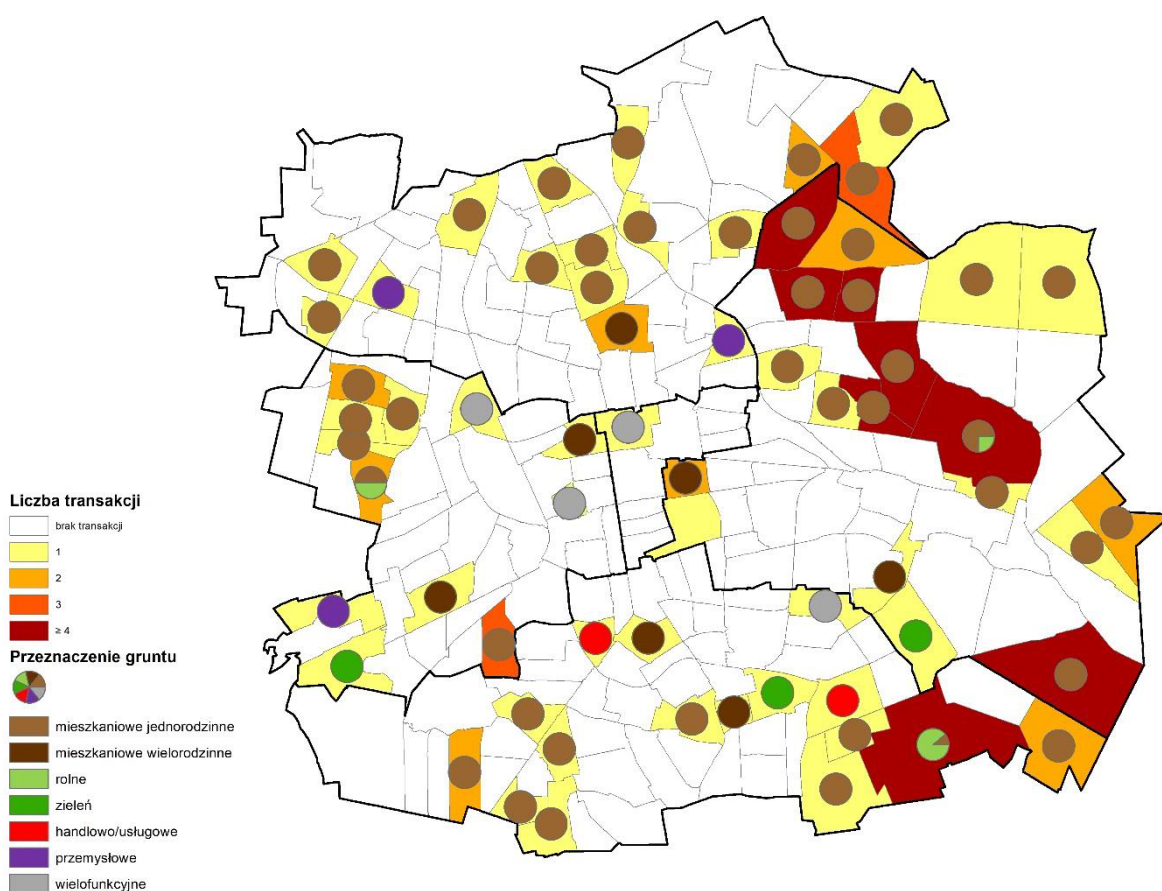


Transakcje pod budownictwo mieszkaniowe w I kwartale 2024 r. stanowiły **80,3%** wszystkich inwestycji.

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, zabudowę sąsiednią oraz na podstawie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, powyższe ustalenia nie są jednak wiążące.

Lokalizacja transakcji wg przeznaczenia nieruchomości w I kwartale 2024 r.



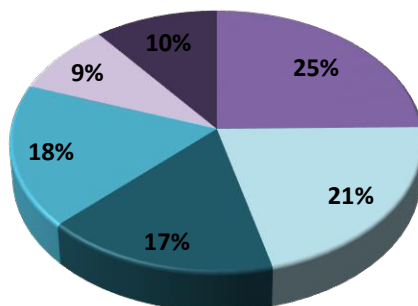
PROFIL ZBYWCY NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka osób sprzedających

W badanym okresie największą ilość niezabudowanych działek gruntu zbywały firmy (**25%**), w tym **18** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Udział kobiet był na poziomie **21%** (20 transakcji pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne). Mężczyźni sprzedali **18%** nieruchomości, w tym **19** pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Natomiast Gmina Miasto Łódź sprzedała **9%** nieruchomości.

Sprzedający w I kwartale 2024 r.

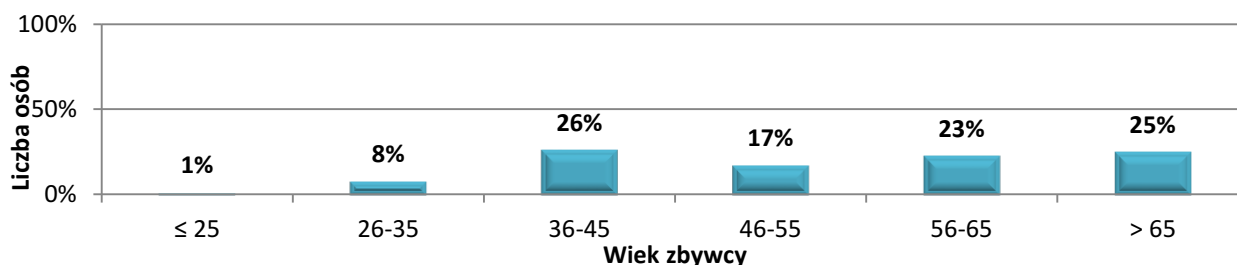
- firma
- kobieta
- kobieta i mężczyzna
- mężczyzna
- Gmina Miasto Łódź
- inne



Przedziały wiekowe sprzedających

Najwięcej osób sprzedających było w przedziale wiekowym **36 –45** lat oraz w przedziale powyżej **65** lat. Najstarsza kobieta zbywająca niezabudowaną działkę gruntu miała **81** lat natomiast najmłodsza **34** lata. Wiek najstarszego mężczyzny wynosił **86** lat, a najmłodszego **14** lat.

Przedziały wiekowe sprzedających w I kwartale 2024 r.

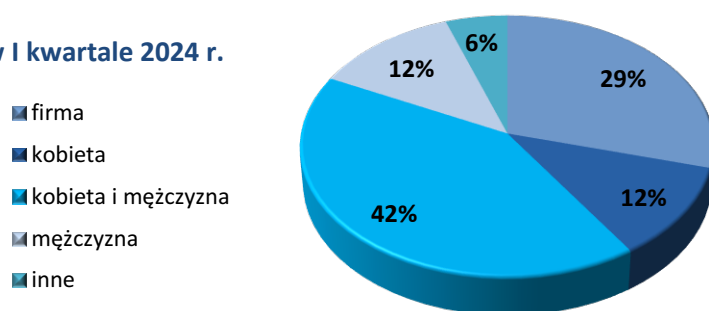


PROFIL NABYWCY NIERUCHOMOŚCI

Charakterystyka osób kupujących

Z przeprowadzonego badania wynika, że kupującymi na rynku nieruchomości najczęściej były pary – kobieta i mężczyzna, stanowiły **42%** wszystkich kupujących. Pary kupiły **36** niezabudowanych działek gruntu o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym. Kolejnym podmiotem nabywającym były firmy, kupiły **29%** nieruchomości, w tym **21** o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym.

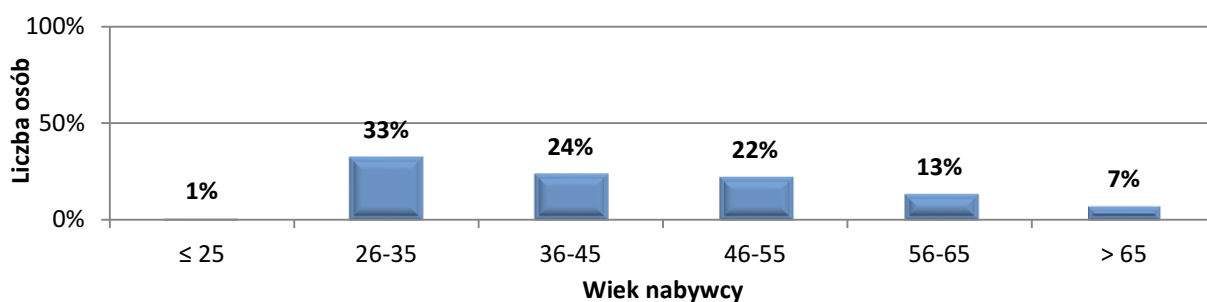
Kupujący w I kwartale 2024 r.



Przedziały wiekowe kupujących

Najwięcej osób (**33%**) będących stroną kupującą było w wieku **26 – 35** lat, w wieku **36 – 45** lat (**24%**) oraz w przedziale wiekowym **46 – 55** lat (**22%**). Najstarsza kobieta miała **70** lat, a najstarszy mężczyzna **73** lata, najmłodszy nabywcy natomiast byli w wieku: kobieta **21** lat, a mężczyzna **28** lat.

Przedziały wiekowe kupujących w I kwartale 2024 r.

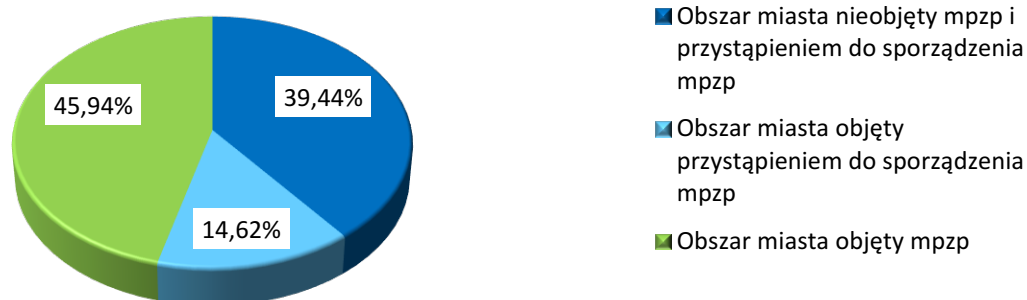


STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ilość obowiązujących MPZP oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia MPZP

Na koniec I kwartału 2024 r. na obszarze Łodzi obowiązywało **201** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obejmowały one **13 472,74 ha**, co stanowiło **45,94%** powierzchni miasta. W tym samym czasie obowiązywały **94** uchwały Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych, które obejmowały obszar **4 287,29 ha**, co stanowiło **14,62%** powierzchni miasta.

Stan zagospodarowania przestrzennego Łodzi w I kwartale 2024 r.



Zmiany stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi

Dynamika zmian stanu zagospodarowania przestrzennego Łodzi w latach 2012 – 2024.

