

# ŁÓDZKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2022-2023



**AUTORZY OPRACOWANIA:**

**Ewelina Pusta (ŁSARN)**

**Blandyna Krzemińska-Freda (ŁSARN)**

**ŁÓDŹ, 31 LIPCA 2024 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>WSTĘP</b> .....	<b>4</b>
I. Rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych i niemieszkalnych.....	5
Podstawowe informacje .....	5
1.1. Rynek pierwotny lokali mieszkalnych.....	10
1.1.1. Łączna wartość i ilość transakcji lokalami mieszkalnymi.....	10
1.1.2. Liczba i struktura transakcji lokalami mieszkalnymi .....	11
1.1.2.1. Podstawowa charakterystyka aktywności transakcyjnej na rynku pierwotnym.....	11
1.1.2.2. Struktura transakcji na rynku pierwotnym.....	13
1.1.3. Poziom i dynamika cen jednostkowych lokali mieszkalnych .....	16
1.1.3.1. Podstawowa charakterystyka cen jednostkowych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym.....	16
1.1.3.2. Rozkład cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym .....	18
1.1.3.3. Dynamika cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym.....	23
Indeksy cen lokali mieszkalnych.....	23
Funkcje trendu cen jednostkowych lokali mieszkalnych w latach 2022-2023 .....	24
Funkcje trendu cen jednostkowych lokali mieszkalnych w latach 2022-2023 dla przyjętych segmentów powierzchniowych lokali mieszkalnych.....	29
1.2. Rynek wtórny lokali mieszkalnych .....	31
1.2.1. Wolumen transakcji lokalami mieszkalnymi .....	31
1.2.2. Liczba i struktura transakcji lokalami mieszkalnymi .....	31
1.2.2.1. Podstawowa charakterystyka aktywności transakcyjnej na rynku wtórnym .....	31
1.2.2.2. Struktura transakcji na rynku wtórnym .....	34
1.2.3. Poziom i dynamika cen lokali mieszkalnych .....	37
1.2.3.1. Podstawowa charakterystyka cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym.....	37
1.2.3.2. Rozkład cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2022-23 .....	39
1.2.3.3. Dynamika cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2022-2023.....	42
Indeksy średnich cen lokali mieszkalnych .....	42
Funkcje trendu cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w okresie 2022-2023.....	44
1.3 Rynek lokali niemieszkalnych .....	50
<b>II. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych</b> .....	<b>51</b>
<b>1.1 Podstawowe informacje</b> .....	<b>51</b>
<b>2.1. Rynek gruntów pod zabudowę przemysłową i przemysłowo-usługową</b> .....	<b>51</b>
2.1.1. Wolumen transakcji w ujęciu dynamicznym.....	51
2.1.2. Struktura dzielnicowa transakcji .....	53
2.1.3. Struktura obszarowa transakcji.....	55
2.1.4. Poziom, rozkład i dynamika cen.....	57
2.1.5 Trend czasowy .....	59
2.1.6 Liczba transakcji a rodzaj prawa do gruntu .....	59
<b>WNIOSKI KOŃCOWE</b> .....	<b>59</b>
<b>3.1 . Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową i usługowo-handlową</b> .....	<b>60</b>
3.1.1. Wolumen transakcji w ujęciu dynamicznym.....	60
3.1.2. Struktura dzielnicowa transakcji .....	61
3.1.3. Struktura obszarowa transakcji.....	63
3.1.4. Poziom, rozkład i dynamika cen.....	64
3.1.5. Trend czasowy .....	66
3.1.6 Liczba transakcji a rodzaj prawa do gruntu .....	67
<b>4.1 . Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</b> .....	<b>67</b>
4.1.1. Wolumen transakcji w ujęciu dynamicznym.....	67
4.1.2. Struktura dzielnicowa transakcji .....	68
4.1.3. Struktura obszarowa transakcji.....	71
4.1.4. Poziom, rozkład i dynamika cen.....	72
4.1.5. Trend czasowy.....	75
4.1.6. Liczba transakcji a rodzaj prawa do gruntu .....	76
<b>WNIOSKI KOŃCOWE</b> .....	<b>76</b>
III. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi .....	77
3.1. Podstawowe informacje.....	77
3.2. Rynek pierwotny .....	77
3.2.1.1. Podstawowa charakterystyka aktywności transakcyjnej na rynku pierwotnym.....	77

3.2.1.2.	<i>Struktura transakcji na rynku pierwotnym</i> .....	78
3.2.2.	Poziom i dynamika cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi .....	82
3.2.2.1.	<i>Podstawowa charakterystyka cen nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym</i> .....	82
3.2.2.2.	<i>Rozkład cen nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym</i> .....	83
3.2.2.3.	<i>Dynamika cen jednostkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym</i> .....	85
	<i>Funkcja trendu cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi</i> .....	86
3.3.	Rynek wtórny .....	87
3.3.2.	Liczba i struktura transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi .....	87
3.3.2.1.	<i>Podstawowa charakterystyka aktywności transakcyjnej na rynku wtórnym</i> .....	87
3.3.2.2.	<i>Struktura transakcji na rynku wtórnym</i> .....	88
3.3.3.	Poziom i dynamika cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi .....	93
3.3.3.1.	<i>Podstawowa charakterystyka cen nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku wtórnym</i> .....	93
3.3.3.2.	<i>Rozkład cen nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku wtórnym</i> .....	94
3.3.3.3.	<i>Dynamika cen jednostkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku wtórnym</i> .....	98
<b>WNIOSKI KOŃCOWE</b> .....		<b>100</b>
<b><u>3.4. Suplement</u></b> Analiza transakcji nieruchomościami zabudowanymi jednorodzinnymi o cenach transakcyjnych od 1,3 mln zł w latach 2022-2023 .....		<b>101</b>

## WSTĘP

Celem niniejszego opracowania jest identyfikacja oraz charakterystyka zmian zachodzących na łódzkim rynku nieruchomości w latach 2022-2023. Przedmiotem badania były trzy główne segmenty rynku lokalnego:

- I. Rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych i niemieszkalnych
- II. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- III. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Wyniki prezentowane w raporcie stanowią efekt analizy jakościowej i ilościowej transakcji nieruchomościami, które miały miejsce na poszczególnych rynkach rodzajowych wyżej wymienionych. Informacje, wykorzystane w badaniu, pochodzą z *Bazy Danych o Rynku Nieruchomości WALOR* administrowanej przez przedstawicieli Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości (danych według stanu na 30 kwietnia 2024 r.). Analiza tendencji rynkowych obejmowała przede wszystkim ocenę aktywności transakcyjnej oraz poziomu i dynamiki cen na łódzkim rynku w latach 2022-2023, z uwzględnieniem wybranych charakterystyk nieruchomości, w tym m.in. ich lokalizacji oraz powierzchni.

## I. Rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych i niemieszkalnych

### Podstawowe informacje

Analizą objęto pierwotny oraz wtórny rynek lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności z udziałem w prawie własności gruntu. W opracowaniu nie uwzględniono transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Transakcje lokalami mieszkalnymi z bazy *WALOR* poddane zostały analizie formalnej w zakresie spełnienia przez nie wymogów transakcji rynkowej. Pominięte zostały te z nich, które jak wynikało z ich opisu, nie miały charakteru rynkowego (m.in. ze względu na powiązanie stron transakcji czy obecność bonifikaty, np. w przypadku sprzedaży lokali przez gminę). W części dotyczącej analizy poziomu i dynamiki cen pominięte zostały także transakcje lokalami o znacząco odstających cenach jednostkowych.

Podział transakcji na rynek pierwotny i wtórny umożliwił szczegółowy opis podmiotu sprzedającego. Do rynku pierwotnego zaklasyfikowano transakcje lokalami mieszkalnymi zbywanymi przez dewelopera. Rynek wtórny obejmował transakcje lokalami w różnym wieku, sprzedawanymi głównie przez osoby fizyczne ale także osoby prawne nie prowadzące działalności deweloperskiej.

W analizie cen lokali mieszkalnych uwzględniono ich ceny jednostkowe (za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania) wyrażone w kwocie netto.

### Słowniczek pojęć.

Na początek zamieszczamy słowniczek pojęć ekonomicznych, statystycznych, budowlanych. Zapewne każdy z nas już kilka lat temu skończył studia i takie przypomnienie użytych w analizach pojęć będzie przydatne. Definicje i wyjaśnienia zostały zaczerpnięte z internetu oraz są naszym własnym wkładem w tą dziedzinę.

**Średnia arytmetyczna** – suma liczb podzielona przez ich liczbę.

Dla  $n$  liczb  $a_1, a_2, \dots, a_n$  jest to więc wyrażenie:  $(a_1 + a_2 + \dots + a_n) / n$

W języku potocznym średnią arytmetyczną określa się po prostu jako średnią.

Na przykład średnią czterech liczb,  $-5, -3, 0$  i  $12$ , jest  $-5 + -3 + 0 + 12 / 4 = 1$

**Średnia ważona** - rodzaj średniej, w której każdy element zbioru danych ma przypisaną wagę. Ta waga określa, jak bardzo dany element wpływa na ogólną średnią. Wartości bardziej ważne mają większy wpływ na wynik niż wartości mniej ważne. Obliczamy ją jako iloraz sumy iloczynów wartości i wag przez sumę wag.

**Lokal mieszkalny** – trwale wydzielony fragment nieruchomości – budynku mieszkalnego, służący do zaspokojenia potrzeb bytowych co najmniej jednej osoby (najczęściej rodziny). Składa się przeważnie z kilku pokoiów, kuchni, łazienki z ubikacją oraz korytarza.

Samodzielny lokal mieszkalny może stanowić odrębną własność, czyli nieruchomości lokalową. Położony jest na określonej nieruchomości, stanowiącej nieruchomość wspólną (art. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (uwl)). Do lokalu przypisany jest udział w nieruchomości wspólnej. Współwłasność nieruchomości wspólnej jest prawem, związanym z prawem własności nieruchomości lokalowej i nie może być zniesiona (art. 3 ust. 1 uwl).

Według Przepisów techniczno-budowlanych: § 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:[...] mieszkaniu - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

Polskie prawo przewiduje następujące wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych:

- mieszkanie, oprócz pomieszczeń mieszkalnych, powinno mieć kuchnię lub aneks kuchenny, łazienkę, ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience, przestrzeń składowania, miejsce umożliwiające zainstalowanie automatycznej pralki domowej oraz przestrzeń komunikacji wewnętrzne
- w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w łazienkach powinno być możliwe zainstalowanie wanny lub kabiny natryskowej, umywalki, miski ustępowej (jeżeli nie ma ustępu wydzielonego)
- pomieszczenie mieszkalne i kuchenne powinno mieć bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym
- mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m<sup>2</sup>
- w mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 mkw
- pokoje w budynkach mieszkalnych powinny mieć przynajmniej 2,5 m wysokości.

W latach PRL lokale mieszkalne określane były następującymi skrótami (w zależności od liczby osób, które miały je zamieszkiwać oraz liczby izb):

<b>Kategoria</b>	<b>Liczba osób</b>	<b>Układ</b>	<b>Metraż - norma z 1959 roku<sup>[5]</sup></b>	<b>Metraż - norma z 1974 roku<sup>[6]</sup></b>
M1 tzw .kawalerka	1	1 pokój z aneksem kuchennym	17-20	25-28
M2	2	1 pokój i kuchnia lub aneks kuchenny	24-30	30-35
M3	3	2 pokoje i kuchnia	33-38	44-48
M4	4	3 pokoje i kuchnia	42-48	56-61
M5	5	4 pokoje i kuchnia	51-57	65-70
M6	6-7		59-65	75-85
M7	7		67-71	nie normowany

**Odchylenie standardowe** - Odchylenie standardowe jest pierwiastkiem kwadratowym z wariancji. Intuicyjnie rzecz ujmując, odchylenie standardowe informuje o tym, jak szeroko wartości danej wielkości są rozrzucone wokół jej średniej. Im mniejsza wartość odchylenia tym obserwacje są bardziej skupione wokół średniej.

Jak obliczyć odchylenie standardowe: Krok 1: Znajdź średnią. Krok 2: Dla każdego elementu zbioru, znajdź kwadrat jego odległości od średniej. Krok 3: Zsumuj wartości z kroku 2. Krok 4: Podziel wynik kroku 3 przez liczbę obserwacji.

**Współczynnik zmienności** - Względna miara dyspersji zmiennej będąca ilorazem odchylenia przeciętnego oraz średniej arytmetycznej tej zmiennej wyrażona w procentach. Informuje jaki procent wartości przeciętnej zmiennej - średniej arytmetycznej - stanowi jej zróżnicowanie wyznaczone na podstawie odchylenia przeciętnego.

Dla obliczenia wartości klasycznego współczynnika zmienności należy skorzystać z prostego wzoru: Współczynnik zmienności (V) = (odchylenie standardowe S/ średnią arytmetyczną X) \*100. Odchylenie standardowe często stosowane jest w statystyce, podobnie jak średnia arytmetyczna.

**Wariancja** – miara zmienności zmiennej losowej będąca wartością oczekiwaną kwadratu różnicy wartości zmiennej losowej X i jej wartości oczekiwanej. Jako, że wariancję wylicza się poprzez podniesienie wartości do kwadratu, jej wynik nie może być ujemny. W przypadku zmiennych stałych, czyli takich, które przyjmują taką samą wartość dla wszystkich obserwacji, wariancja wynosi 0.

**Rozkład normalny**, rozkład Gaussa – jeden z najważniejszych rozkładów prawdopodobieństwa, odgrywający ważną rolę w statystyce. Wykres funkcji prawdopodobieństwa tego rozkładu jest krzywą w kształcie dzwonu. Przyczyną jego znaczenia jest częstość występowania w naturze

**Mediana** - wartość środkowa. Jeżeli mamy wyznaczyć medianę jakiegoś zbioru liczb, to musimy najpierw wypisać te liczby w kolejności niemalejącej, a następnie wybrać liczbę środkową (w przypadku gdy mamy nieparzystą liczbę liczb w zbiorze). Jeżeli mamy parzystą liczbę liczb w zbiorze, to mediana jest równa średniej arytmetycznej dwóch środkowych liczb.

**Dominanta** - wskazuje, jaka wartość występuje najczęściej w zbiorze wyników. Dominantę inaczej nazywaną też **modą** lub **modalną** można wyznaczyć i interpretować już dla zmiennych na nominalnym poziomie pomiaru.

**Wartość oczekiwana** - pojęcie z rachunku prawdopodobieństwa oznaczające średnią, ważoną prawdopodobieństwem, wartość zmiennej losowej. Intuicyjnie, jest to spodziewany średni wynik doświadczenia losowego przy jego wielokrotnym powtarzaniu. Wartość oczekiwana jest pierwszym momentem zwykłym.

**Wskaźnik cen (indeks cen)** – wskaźnik opisujący dynamikę cen w analizowanym okresie w porównaniu do okresu bazowego. Wyróżnia się cząstkowe (indywidualne) i agregatywne (zespołowe) wskaźniki cen. Wskaźniki indywidualne pokazują zmiany cen dla danego dobra w dwóch okresach.



**Indeks hedoniczny** - mówi o tym, że cena danego dobra jest zależna od wyceny poszczególnych jego cech. Każda z cech ów dobra będzie wpływała na jego cenę całkowitą. W przypadku nieruchomości atrybutami są: lokalizacja, piętro, powierzchnia, widok z okna, otoczenie bloku, nasłonecznienie mieszkania.

**Współczynnik skośności** to miara asymetrii rozkładu wartości cechy statystycznej wyznaczana najczęściej jako iloraz trzeciego momentu centralnego przez trzecią potęgę odchylenia standardowego: gdzie to wartość trzeciego momentu centralnego, zaś to wartość odchylenia standardowego.

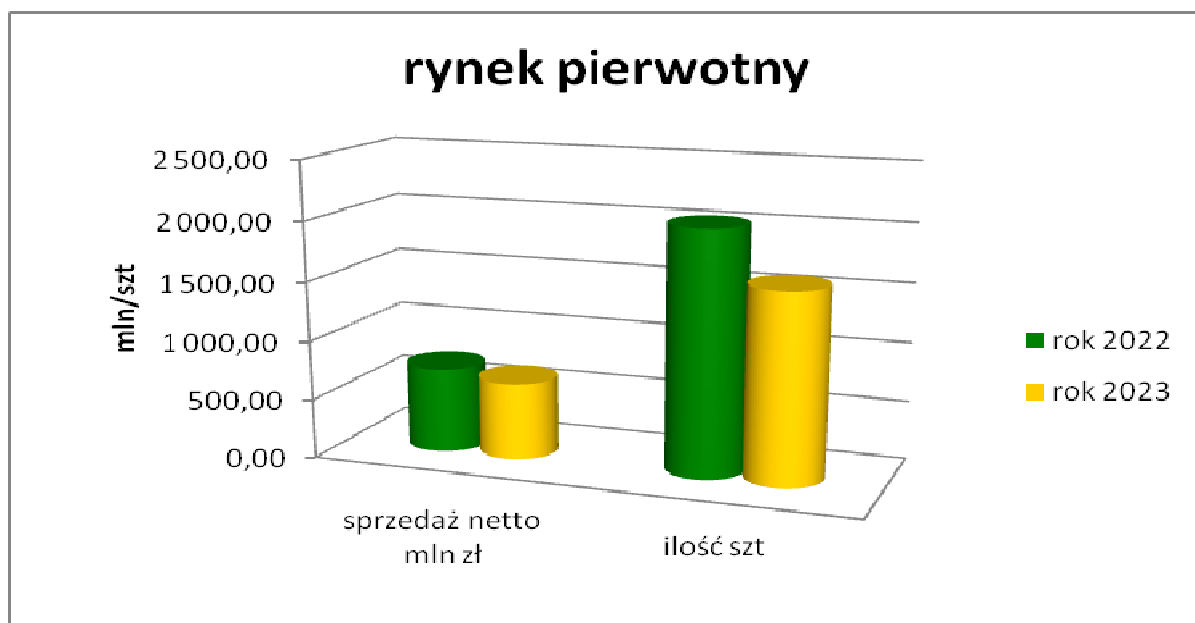
**Regresja liniowa** – to technika statystyczna używana do modelowania i analizy związków między zmienną zależną (wyjaśnianą) a jedną lub więcej zmiennymi niezależnymi (objaśniającymi), czyli testowaniu związków między parami zmiennych. Jest bardziej zaawansowaną metodą analizy związków liniowych, jako rozwinięcie analizy korelacji Pearsona.

## 1.1. Rynek pierwotny lokali mieszkalnych

### 1.1.1. Łączna wartość i ilość transakcji lokalami mieszkalnymi

Sprzedaż lokali na rynku pierwotnym w latach 2022 i 2023r można uznać za porównywalną. W 2022r sprzedano 2048 szt lokali za 718.639.023,65 zł netto, a w 2023r. sprzedano 1602 szt lokali za 651.580.699,55 zł netto. W stosunku do roku 2022 jest to spadek o 20% w ilości i 10% w wartości. Tyle liczby, wiedząc jednak jaka jest aktualność udostępniania danych w ŁOG, można uznać że obrót na rynku pierwotnym w obydwóch latach był porównywalny.

Rys. 1.1. Łączna wartość i ilość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym

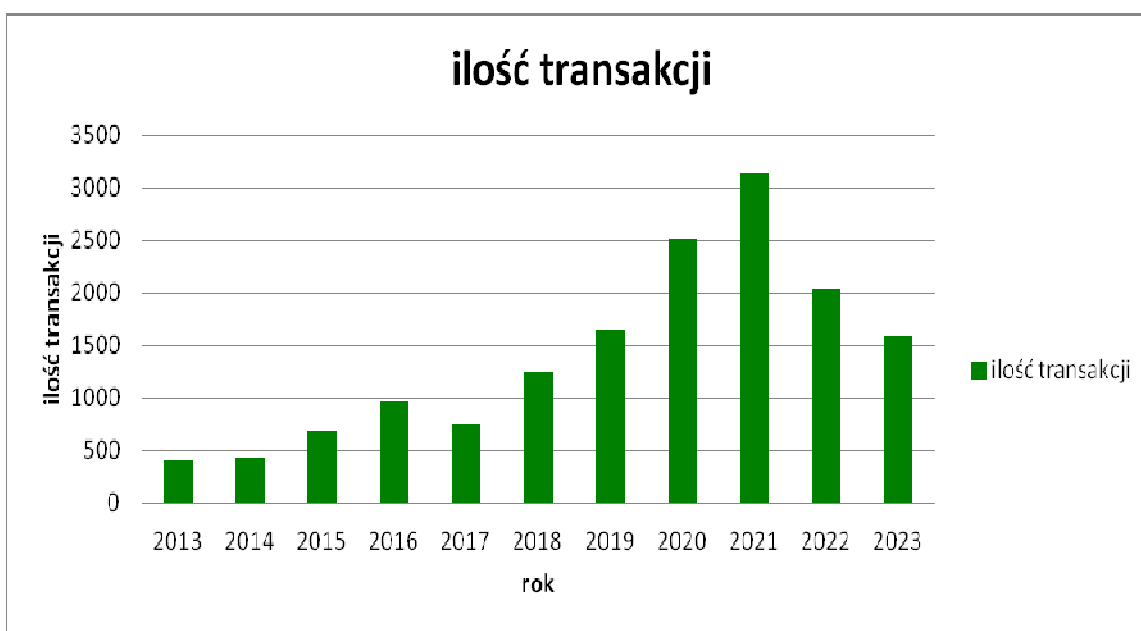


## 1.1.2. Liczba i struktura transakcji lokalami mieszkalnymi

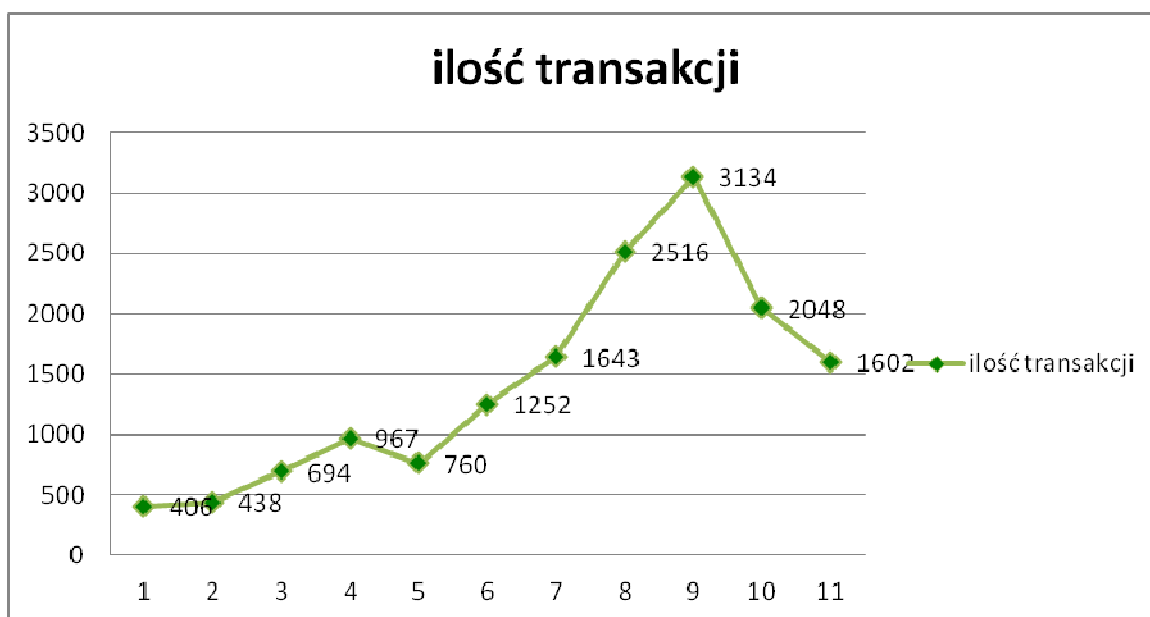
### 1.1.2.1. Podstawowa charakterystyka aktywności transakcyjnej na rynku pierwotnym

Na początek zajmiemy się ilością lokali sprzedanych z podziałem na różne obszary: dzielnice, miesiące, powierzchnie. Od 2013r do 2021r. ilość sprzedawanych lokali gwałtownie rosła z roku na rok (oprócz 2017r). Po 2021r. widać wyraźny spadek sprzedaży. Być może jest to związane z nasyceniem rynku. Powodem spadku może też być trudność uzyskania kredytu przez potencjalnych nabywców.

Rys. 1.2. Łączna liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2013-2023

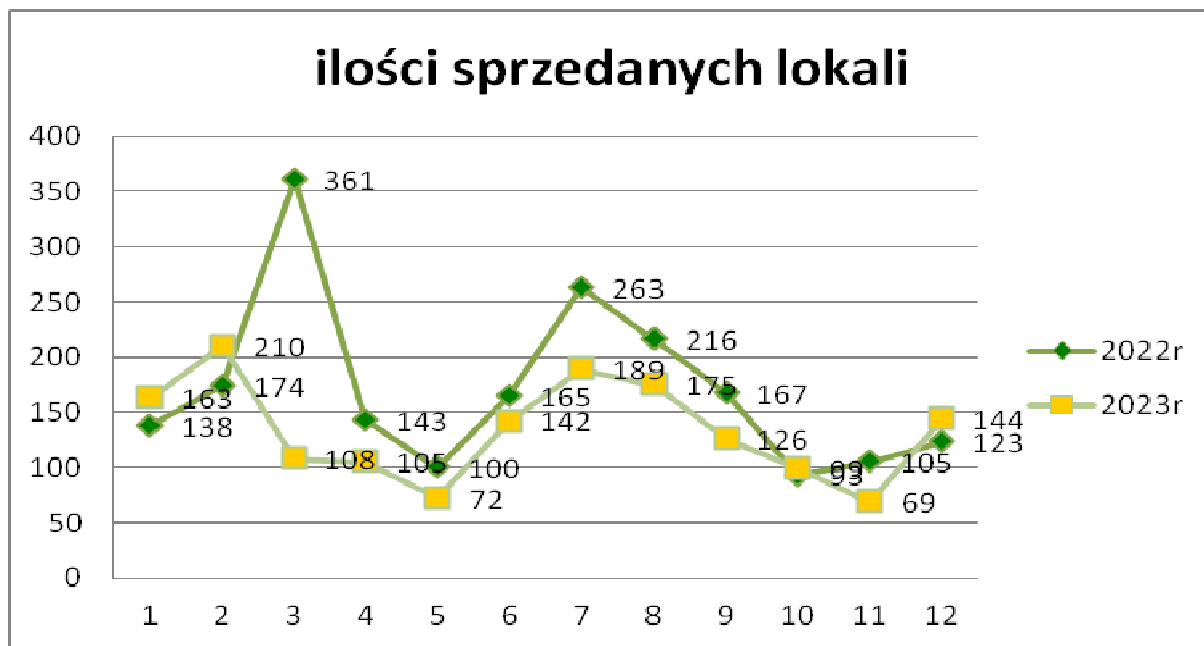


Rys. 1.3. Łączna liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2013-2023



Liczba transakcji odnotowanych w poszczególnych miesiącach wykazywała dużą zmienność (rys. 1.4). W 2022r. kupujący aktywni byli w szczególności w marcu (361 transakcji) oraz w lipcu (263 transakcje). W 2023r. popyt był wyrównany. W 2022r. i 2023r. najmniej lokali na rynku pierwotnym sprzedano w maju i w listopadzie.

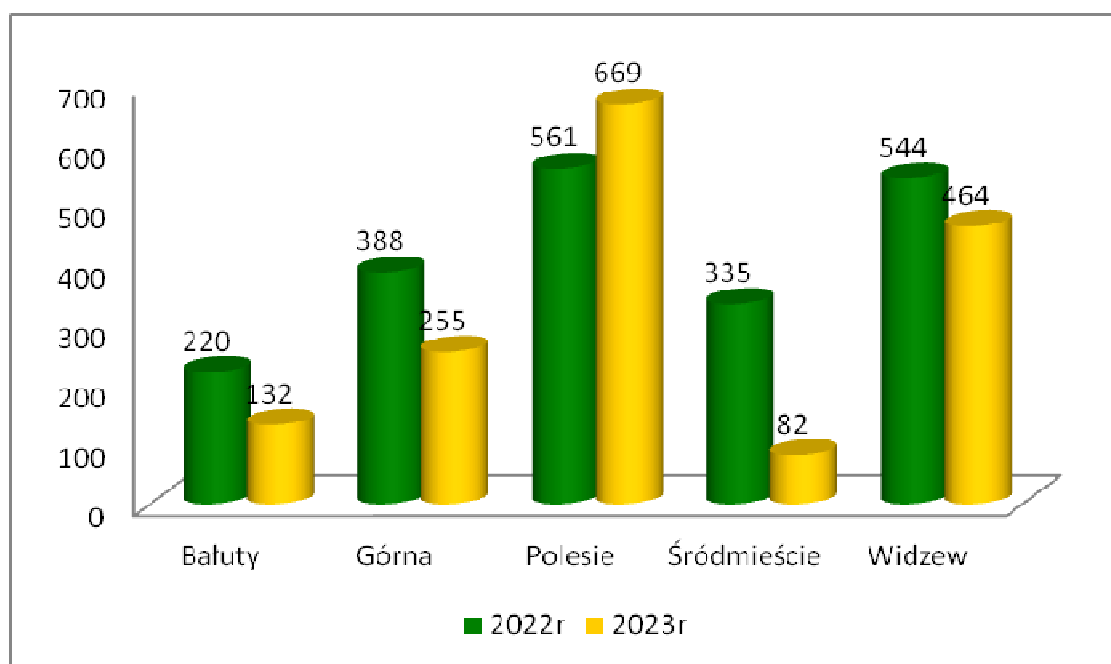
**Rys. 1.4. Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi z podziałem na miesiące**



### 1.1.2.2. Struktura transakcji na rynku pierwotnym

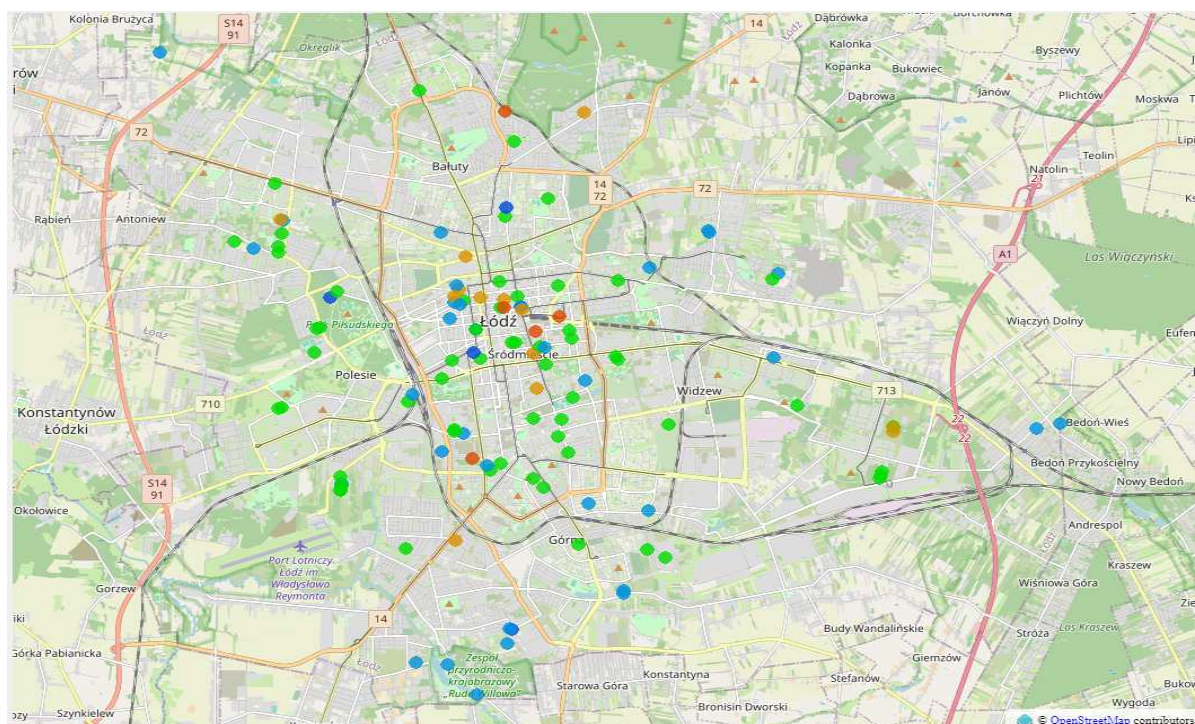
Przedmiotem sprzedaży w badanym okresie były głównie mieszkania w inwestycjach deweloperskich położonych w dzielnicach: Polesie i Widzew (rys. 1.5). Stanowiły one odpowiednio 54,0% w 2022 r. oraz 70,7% w 2023r. łącznej liczby sprzedanych lokali na rynku pierwotnym. W 2022r był duży udział Śródmieścia w rynku pierwotnym, ale w 2023r ten udział wyraźnie spadł. W 2023r. w każdej dzielnicy za wyjątkiem Polesia odnotowano spadek sprzedaży lokali mieszkalnych, najsilniejszy w przypadku Śródmieścia.

**Rys. 1.5. Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi z podziałem na dzielnice**

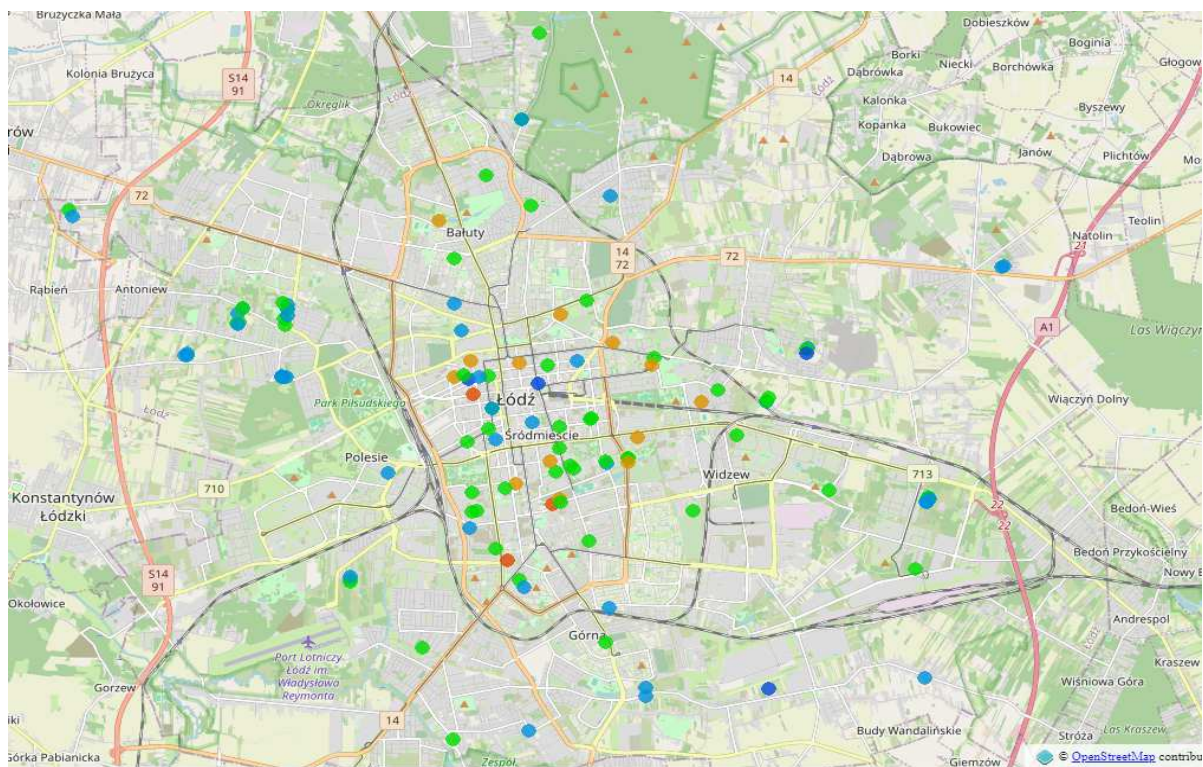


Szczegółowa lokalizacja zbywanych lokali mieszkalnych jest naturalnym następstwem rozmieszczenia na mapie Łodzi przedsięwzięć deweloperskich (rys. 1.6 oraz 1.7). Większą ich koncentrację zauważyć można w ścisłym centrum i jego otoczeniu tj w obszarze kolei obwodowej, ale także na Złotnie i Zdrowiu, osiedlach Ruda oraz Chojny, Starym Widzewie i Olechowie czy na peryferiach: Bedoń, Kolonia Brużycza, Zimna Woda.

**Rys. 1.6. Rozkład przestrzenny transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym w 2022r.**

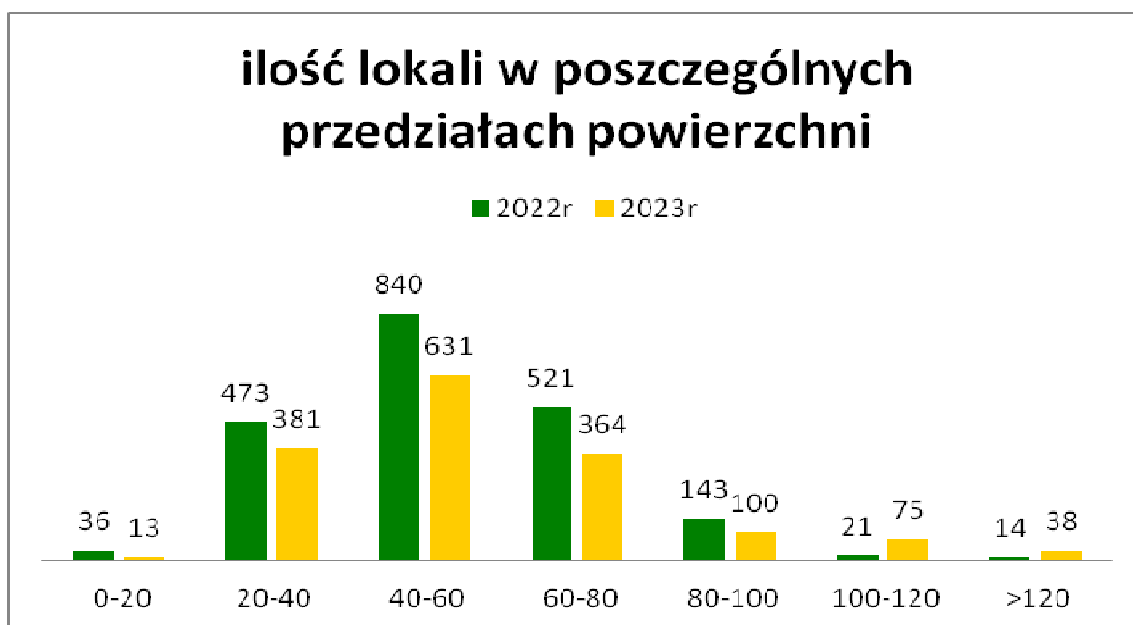


**Rys. 1.7. Rozkład przestrzenny transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym w 2023r.**



Najpopularniejszymi wśród kupujących lokalami były lokale o powierzchni 40-60 m<sup>2</sup>, w obu badanych latach stanowiły one ok. 40% obrotu rynkowego (rys. 1.8). Udział mieszkań dużych (o pow. powyżej 80 m<sup>2</sup>) w ogólnej liczbie zaewidencjonowanych transakcji wyniósł w 2022r. 8,7%, zaś w 2023r. 13,3%. Znaczenie mikromieszkań (o pow. poniżej 20 m<sup>2</sup>) w ofercie sprzedażowej deweloperów nadal jest dość ograniczone i nie przekraczało 1,7% w 2022r. oraz 0,8% w 2023r. Mikromieszkania raczej nie trafiają na rynek obrotu ale są przedmiotem najmu. Deweloperzy, czasem są to indywidualne osoby fizyczna lub niewielkie grupy przyjaciół, kupują kamienice do remontu i zamieniają na maleńkie mieszkanie z jednym oknem.

**Rys. 1.8. Struktura sprzedanych lokali mieszkalnych pod względem powierzchni**



### 1.1.3. Poziom i dynamika cen jednostkowych lokali mieszkalnych

#### 1.1.3.1. Podstawowa charakterystyka cen jednostkowych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym

W analizie cen jednostkowych lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w latach 2022-23 pominięto transakcje, które zawierały oczywiste błędy oraz tzw. duble, czyli powtarzające się co do przedmiotu, ceny, daty transakcji. Ich ilość to około 20 w każdym roku.

Podstawowe statystyki opisowe dotyczące jednostkowych cen transakcyjnych lokali mieszkalnych prezentuje tabela 1.1.

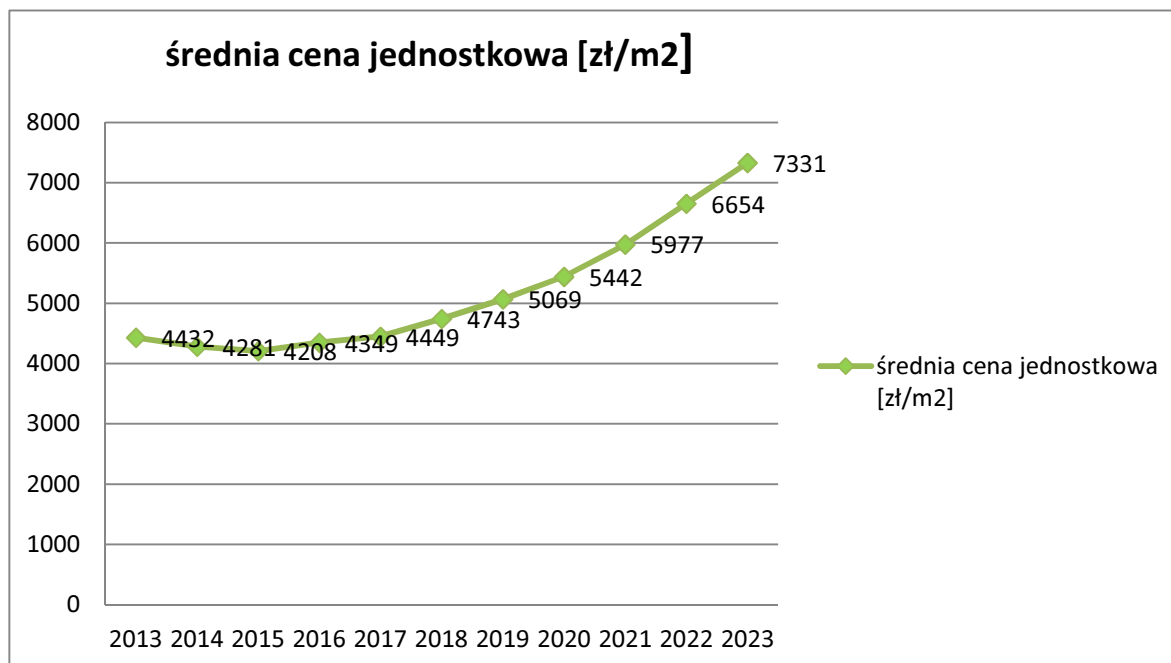
**Tab. 1.1. Statystyki opisowe cen transakcyjnych lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego**

Charakterystyka	Okres analizy		
	2021	2022	2023
Średnia arytmetyczna [w zł/m <sup>2</sup> ]	5977	6654	7332
Mediana [w zł/m <sup>2</sup> ]	5876	6438	7229
Dominanta [w zł/m <sup>2</sup> ]	5779	6111	7685
C min [w zł/m <sup>2</sup> ]	3311	3704	4135
C max [w zł/m <sup>2</sup> ]	10562	13603	15758
Odchylenie standardowe [w zł/m <sup>2</sup> ]	895	1186	1225
Współczynnik zmienności [w %]	14,97	17,82	16,70
Liczba transakcji	3134	2043	1600

Średnia cena jednostkowa lokali mieszkalnych na pierwotnym rynku w Łodzi wyniosła w 2023r. 7332 zł/m<sup>2</sup> i była ona wyższa względem roku poprzedniego o 10,2% (rys. 1.9). Dominanta cen, będąca przybliżeniem najbardziej prawdopodobnej ceny rynkowej, kształtowała się w 2023r. na poziomie 7685 zł/m<sup>2</sup>, zaś w 2022r. wyniosła 6111 zł/m<sup>2</sup> (wzrost o 25,7%). Ceny transakcyjne wykazują umiarkowane zróżnicowanie. Współczynniki zmienności w każdym z badanych okresów nie przekroczyły poziomu 19%.



**Rys. 1.9. Dynamika cen transakcyjnych sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2013-2023**

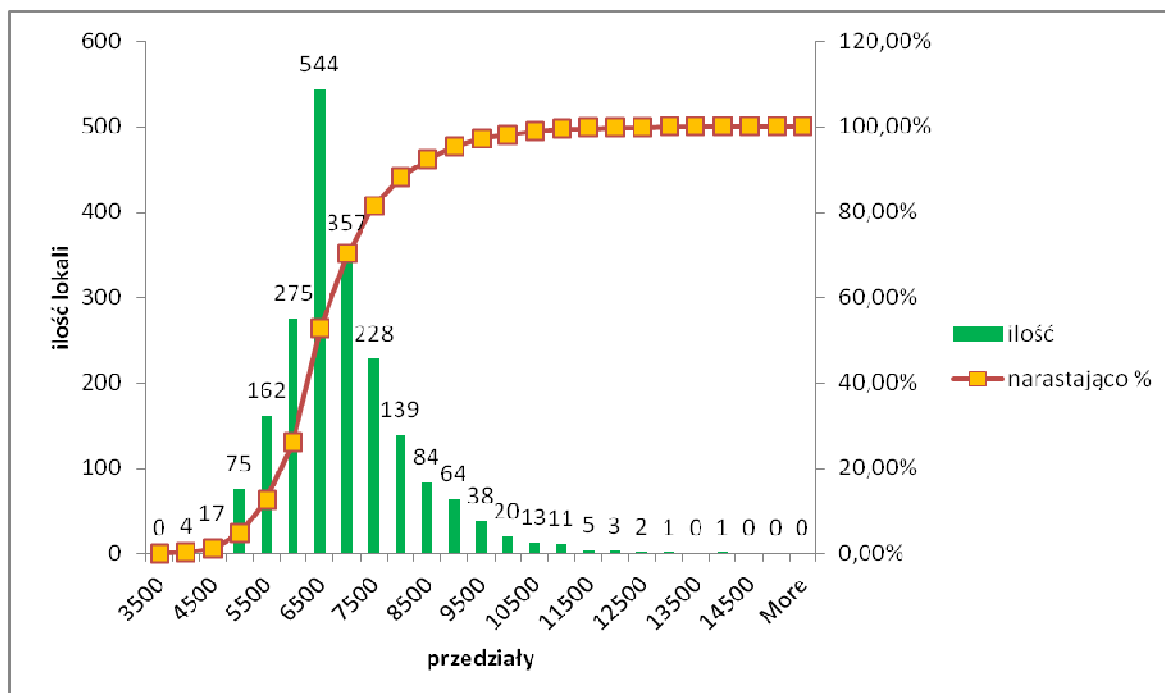


Lata 2022-23 stanowią kontynuację trendu wzrostu cen transakcyjnych lokali mieszkalnych obserwowanego od 2015r. (rys. 1.9). W ostatnich dwóch latach dynamika aprecjacji cen była zauważalnie wyższa i w 2023r. wyniosła ona w ujęciu rocznym 10,2%, zaś w 2022 r. wyniosła 11,3%. W okresach poprzednich średnie tempo wzrostu cen kształtowało się na podobnym poziomie.

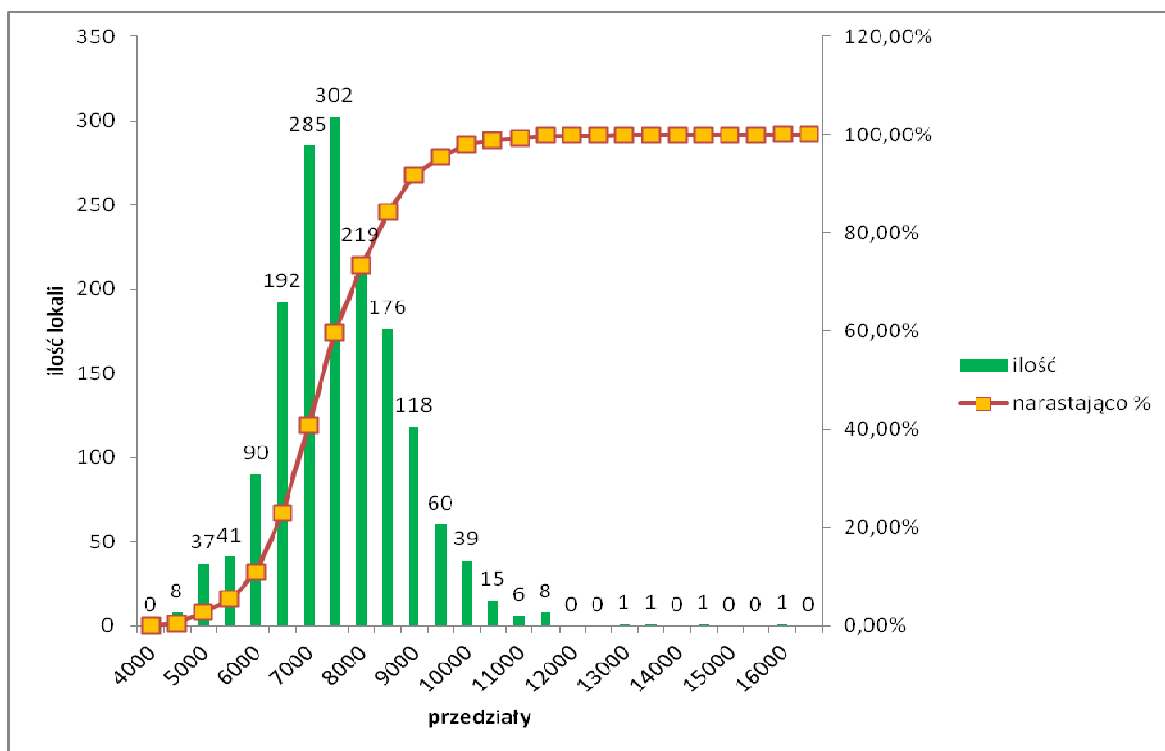
### 1.1.3.2. Rozkład cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym

Na podstawie empirycznych rozkładów cen lokali mieszkalnych (rys. 1.10, rys. 1.11) należy stwierdzić, iż w 2022r. najczęściej sprzedawały się mieszkania z przedziału cenowego 6000-6500 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w 2023r. z przedziału 7000-7500 zł/m<sup>2</sup>.

Rys. 1.10. Rozkład cen jednostkowych lokali mieszkalnych w 2022r.



**Rys. 1.11. Rozkład cen jednostkowych lokali mieszkalnych w 2023r.**

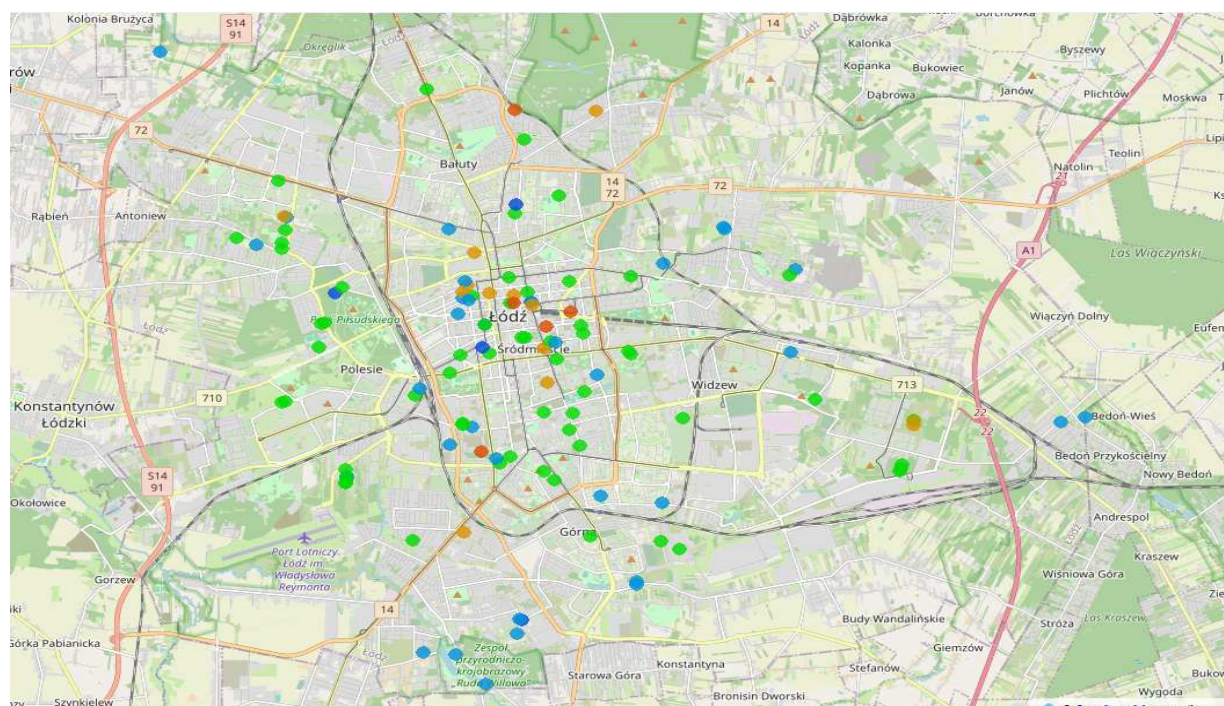


Notowane na rynku pierwotnym ceny lokali mieszkalnych determinowane były przez szeroki katalog czynników. Zasadnicze znaczenie w tym kontekście ma aspekt lokalizacyjny (tab. 1.2). Najwięcej za mieszkania deweloperskie musieli zapłacić nabywcy preferujący ściśle centrum, najmniej zaś klienci wybierający inwestycje z dzielnicy Górna. W przyjętym horyzoncie analizy, ceny jednostkowe najsilniej wzrosły w przypadku lokali mieszkalnych położonych na terenie Górnej (wzrost o 15% r/r.) oraz Polesia (wzrost o 13% r/r.). Szczegółowy rozkład cen jednostkowych lokali mieszkalnych na mapie Miasta prezentuje rys. 1.12 oraz 1.13.

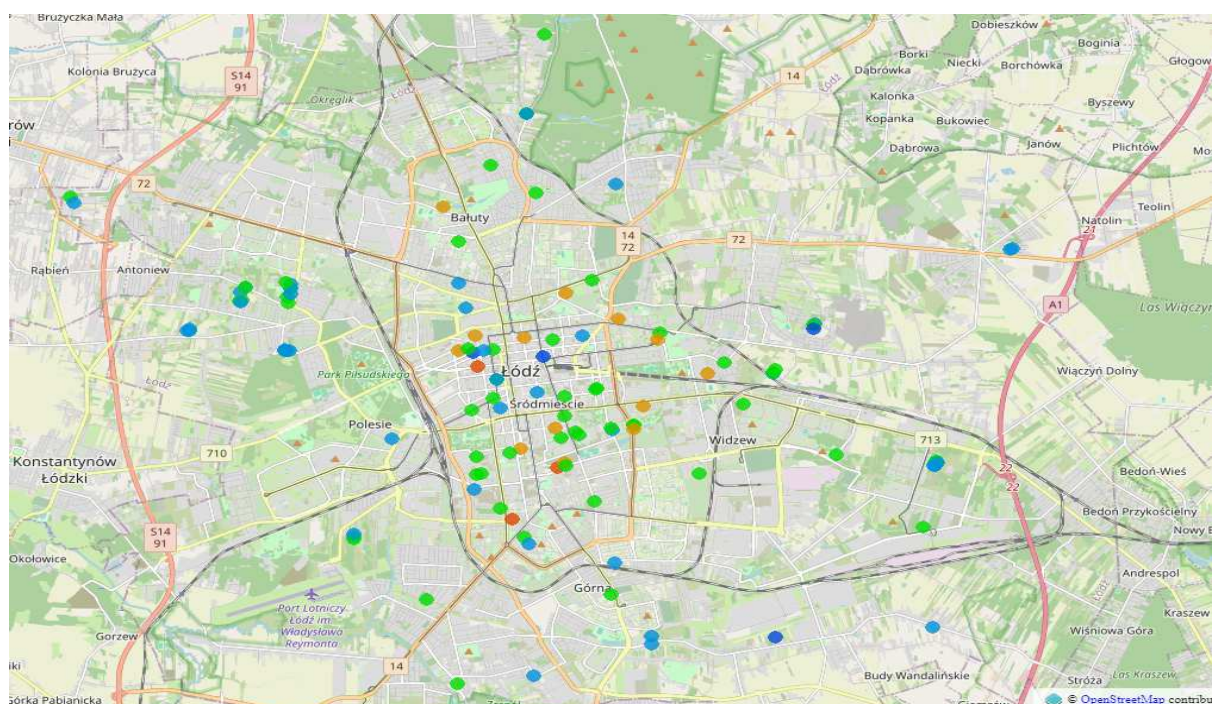
**Tab. 1.2. Średni poziom cen lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach**

Okres (rok/kwartał)	Średnia arytmetyczna cen jednostkowych				
	Bałuty	Górna	Polesie	Śródmieście	Widzew
<b>Dane roczne</b>					
Rok 2022	6 559,02	5 918,10	6 458,12	7 780,02	6 725,08
Rok 2023	7 302,75	6 821,29	7 318,48	7 595,75	7 592,03
<b>Dane kwartalne</b>					
1 kwartał 2022	6 282,30	5 785,97	6 113,55	7 835,57	6 662,82
2 kwartał 2022	6 638,30	5 898,69	6 372,41	8 130,29	7 159,21
3 kwartał 2022	7 343,26	5 949,10	6 431,26	7 230,61	6 304,46
4 kwartał 2022	7 897,29	6 000,35	6 661,34	7 625,08	6 891,65
1 kwartał 2023	7 429,86	5 953,87	7 277,78	7 567,15	6 967,47
2 kwartał 2023	6 819,95	6 105,67	7 273,05	7 545,70	7 007,77
3 kwartał 2023	7 495,54	6 979,47	7 118,11	7 671,44	8 126,22
4 kwartał 2023	7 273,89	7 165,08	7 810,85	7 768,98	7 747,72

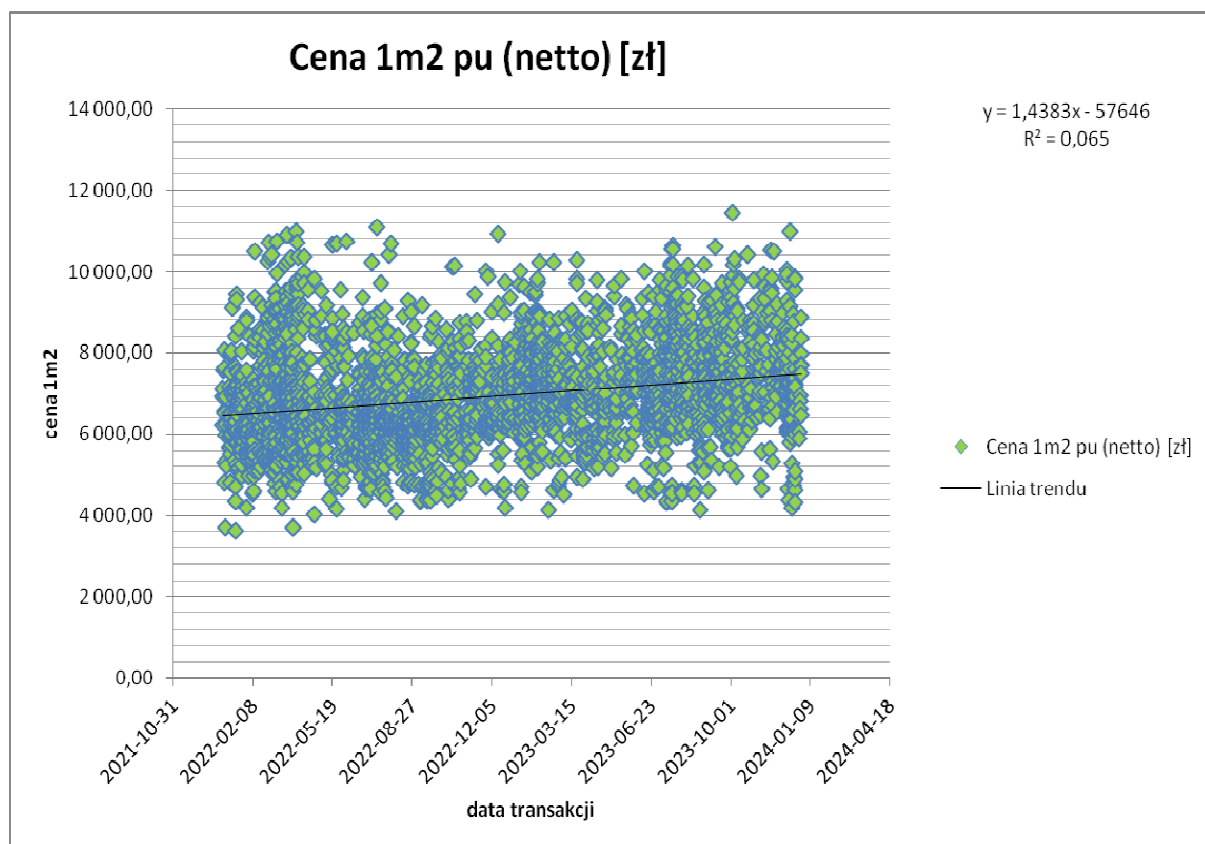
**Rys. 1.12. Rozkład przestrzenny cen jednostkowych lokali mieszkalnych w 2022r.**



Rys. 1.13. Rozkład przestrzenny cen jednostkowych lokali mieszkalnych w 2023r.



W latach 2022 i 2023 linia trendu cen jednostkowych lokali na rynku pierwotnym ma charakter wznoszący.



Drugim atrybutem istotnie wpływającym na poziom cen na rynku pierwotnym była wielkość zbywanego mieszkania. Co do zasady, najwyższe ceny jednostkowe odnotowano w segmencie lokali małych o powierzchni do 40 m<sup>2</sup> (tab. 1.3), najniższe natomiast w przypadku lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>. W ujęciu kwartalnym występowały jednak drobne i krótkookresowe odstępstwa od tej reguły.

Kierunek i tempo zmian cen lokali mieszkalnych w poszczególnych segmentach powierzchniowych jak również w kolejnych kwartałach znacząco się różniły. Najsilniej wzrosły ceny lokali o pow. 40-60 m<sup>2</sup> (o 13,13% r/r.) oraz lokali o powierzchni 60-80 m<sup>2</sup> (o 11,01% r/r.). W segmencie lokali małych o pow. do 40 m<sup>2</sup> wyżka cen była mniej spektakularna (o 8,89% r/r.).

**Tab. 1.3. Średni poziom cen lokali mieszkalnych w wybranych segmentach powierzchni**

Okres (rok/kwartał)	Średnia arytmetyczna cen jednostkowych			
	do 40 m <sup>2</sup>	40-60 m <sup>2</sup>	60-80 m <sup>2</sup>	powyżej 80 m <sup>2</sup>
Dane roczne				
Rok 2022	7 182,25	6 528,56	6 457,10	6 322,49
Rok 2023	7 820,61	7 385,87	7 167,82	6 543,28
Dane kwortalne				
1 kwartał 2022	7 631,80	6 533,72	6 443,07	5 871,65
2 kwartał 2022	7 486,08	6 883,37	6 279,46	6 244,04
3 kwartał 2022	6 632,69	6 228,04	6 284,58	6 033,05
4 kwartał 2022	6 692,39	6 718,88	6 939,73	7 239,10
1 kwartał 2023	7 875,83	7 107,61	6 896,20	6 530,81
2 kwartał 2023	7 453,09	6 985,17	7 079,74	6 326,69
3 kwartał 2023	7 962,73	7 725,03	7 214,58	6 426,38
4 kwartał 2023	7 990,23	7 766,03	7 443,81	6 915,44

### 1.1.3.3. Dynamika cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym

Analizę zmian cen lokali mieszkalnych w przyjętym horyzoncie czasowym 2022r. i 2023r, przeprowadzono z wykorzystaniem dwóch najpopularniejszych grup metod:

indeksów cenowych oraz funkcji trendu.

a/ Indeksy cen wyznaczono na podstawie:

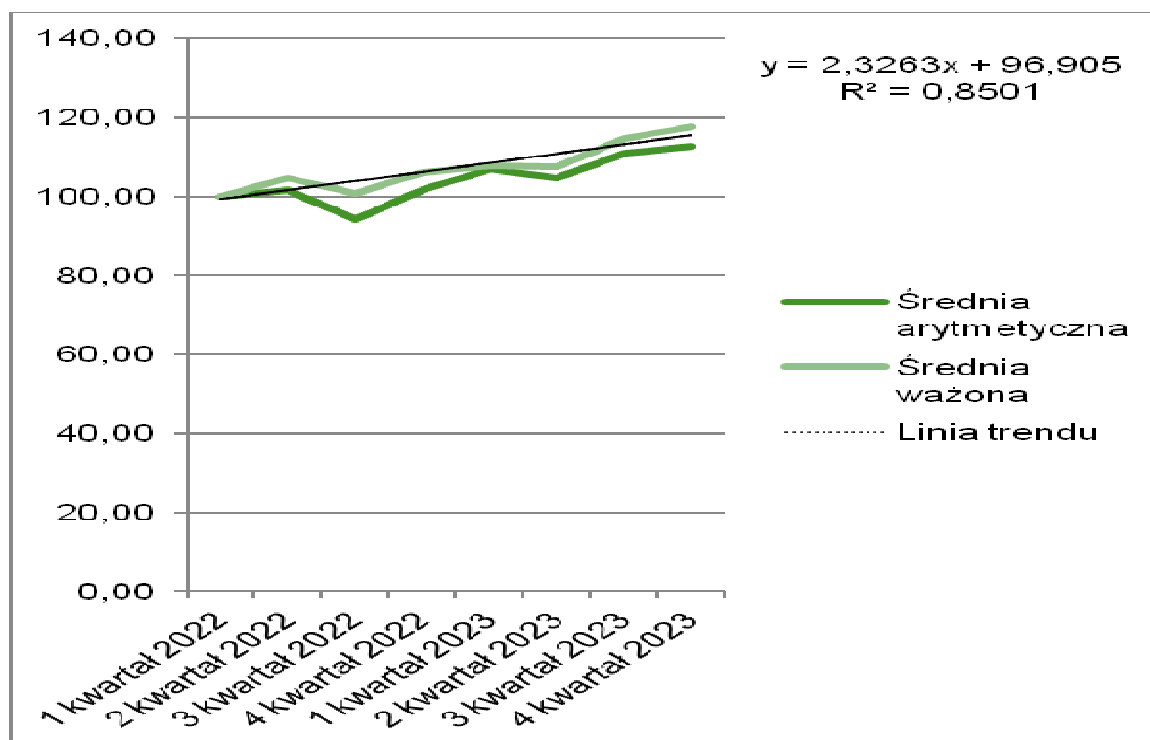
- 1) średnich arytmetycznych cen jednostkowych z poszczególnych kwartałów,
- 2) średnich ważonych cen jednostkowych z poszczególnych kwartałów – przyjętym kryterium klasyfikacji nieruchomości i kalkulacji wag była lokalizacja sprzedanych lokali wyrażona położeniem w konkretnej dzielnicy Łodzi, czyli więcej „waży” ta średnia, która „leży” w dzielnicy, gdzie jest więcej transakcji

b/ Funkcje trendu oszacowano dla kwartalnych szeregów średnich arytmetycznych oraz średnich ważonych cen jednostkowych lokali mieszkalnych. Tendencje zmian cen zweryfikowano dla całego rynku łódzkiego, w poszczególnych dzielnicach oraz w wybranych segmentach powierzchni lokali mieszkalnych.

#### Indeksy cen lokali mieszkalnych

Kierunek i tempo zmian cen jednostkowych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2022-2023 przedstawiono na rys. 1.14 oraz w tabeli 1.4. Zgodnie z wyznaczonymi indeksami ceny jednostkowe równomiernie rosły w ciągu dwóch lat o kilkanaście procent, najniższe ceny osiągając po drugim kwartale roku. Ceny notowane na koniec 2023r. były wyższe o 12,70% - 17,64% względem ich poziomu z 1 kwartału 2022r.

Rys. 1.14. Indeksy cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (1 kwartał 2022=100)



**Tab. 1. 4. Indeksy cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (1 kwartał 2022=100)\***

Okres	Indeks jednopodstawowy cen lokali mieszkalnych	
	Średnia arytmetyczna	Średnia ważona
1 kwartał 2022	100,00	100,00
2 kwartał 2022	101,70	104,78
3 kwartał 2022	94,13	100,58
4 kwartał 2022	101,66	106,01
1 kwartał 2023	106,90	107,81
2 kwartał 2023	104,73	107,54
3 kwartał 2023	110,82	114,63
4 kwartał 2023	112,70	117,64

\* indeks prezentuje procentową zmianę cen lokali mieszkalnych względem okresu referencyjnego (1 kwartału 2022 r.)

### **Funkcje trendu cen jednostkowych lokali mieszkalnych w latach 2022-2023**

Poniżej, na podstawie kwartalnych szeregów cen lokali mieszkalnych, wyznaczony został trend liniowy dla całego rynku łódzkiego, przy uwzględnieniu zarówno średnich arytmetycznych, jak i średnich ważonych tych cen. Wyniki przedstawiono na rys. 1.15 oraz 1.16. Wykresy pokazują statystycznie istotny trend wzrostu cen na rynku pierwotnym. Współczynniki kierunkowe funkcji liniowych zamieszczone na wykresach wykazują istotne statystycznie różnice dla przyjętych wariantów średnich cen jednostkowych.

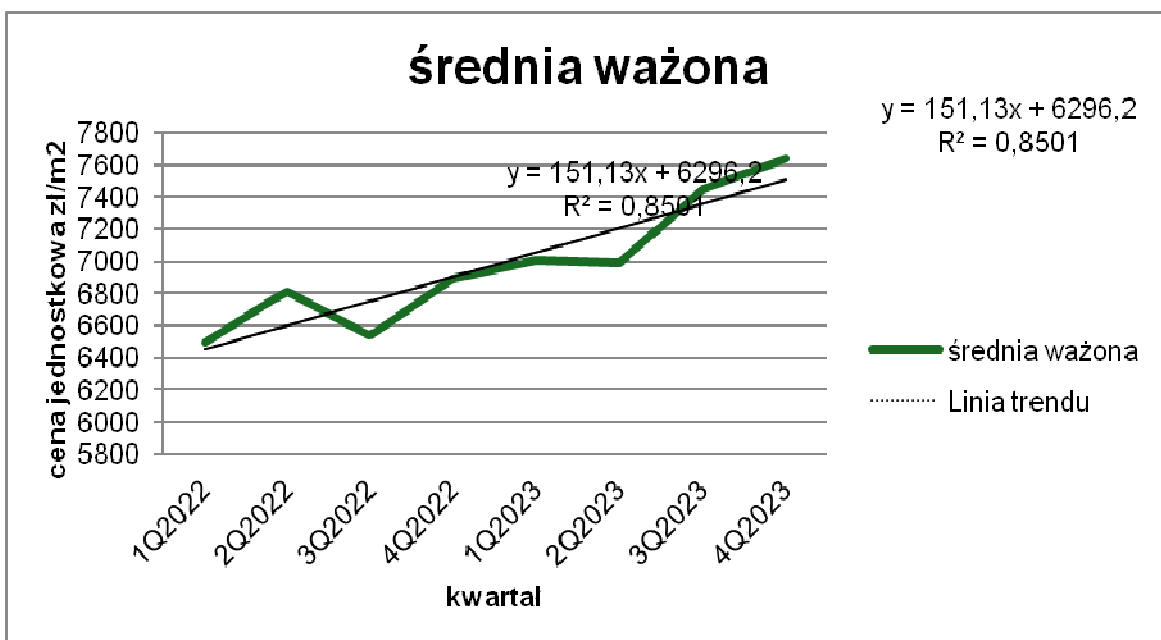
Zgodnie z trendem wyznaczonym na podstawie średnich arytmetycznych, ceny jednostkowe lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły kwartalnie o 137,65 zł/m<sup>2</sup>. Przekształcając trend do ujęcia miesięcznego, wzrost cen w badanym horyzoncie czasowym wzrastał o 45,88 zł/m<sup>2</sup>. Zmiany cen w przypadku średnich ważonych, mierzone trendem liniowym kwartalnie, były wyższe i rosły o 151,13 zł/m<sup>2</sup>. Oznacza to, że ceny jednostkowe rosły miesięcznie o 51,38 zł/m<sup>2</sup>



Rys. 1.15. Trend zmian cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (średnia arytmetyczna)



Rys. 1.16. Trend zmian cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (średnia ważona)

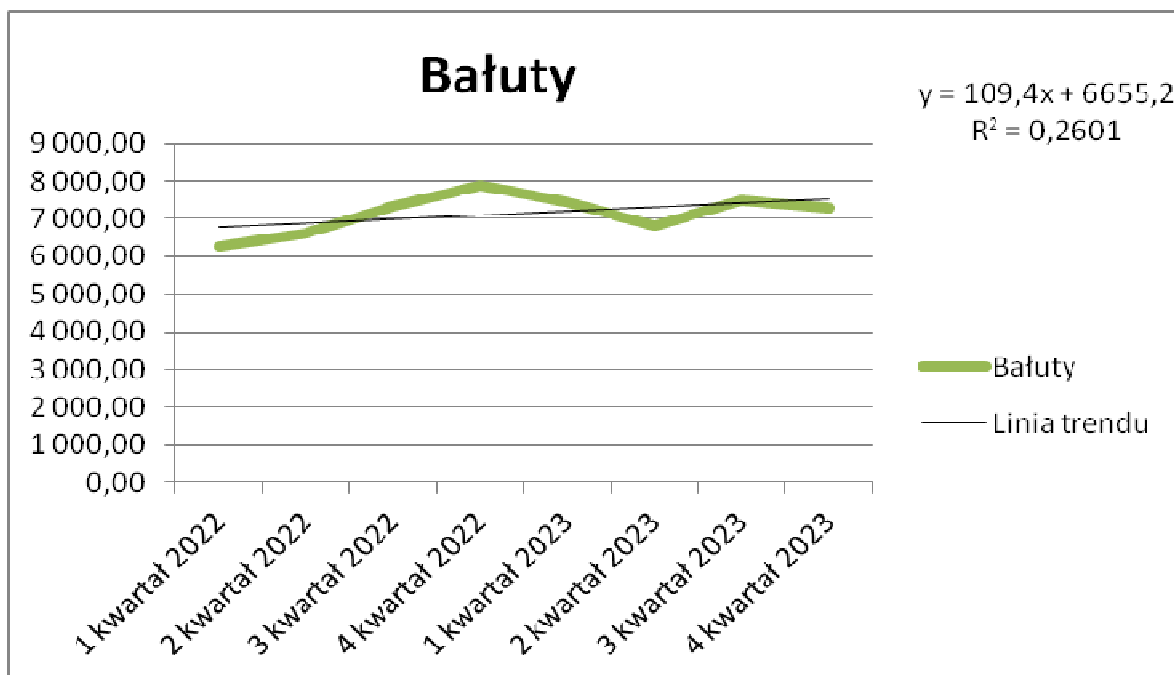


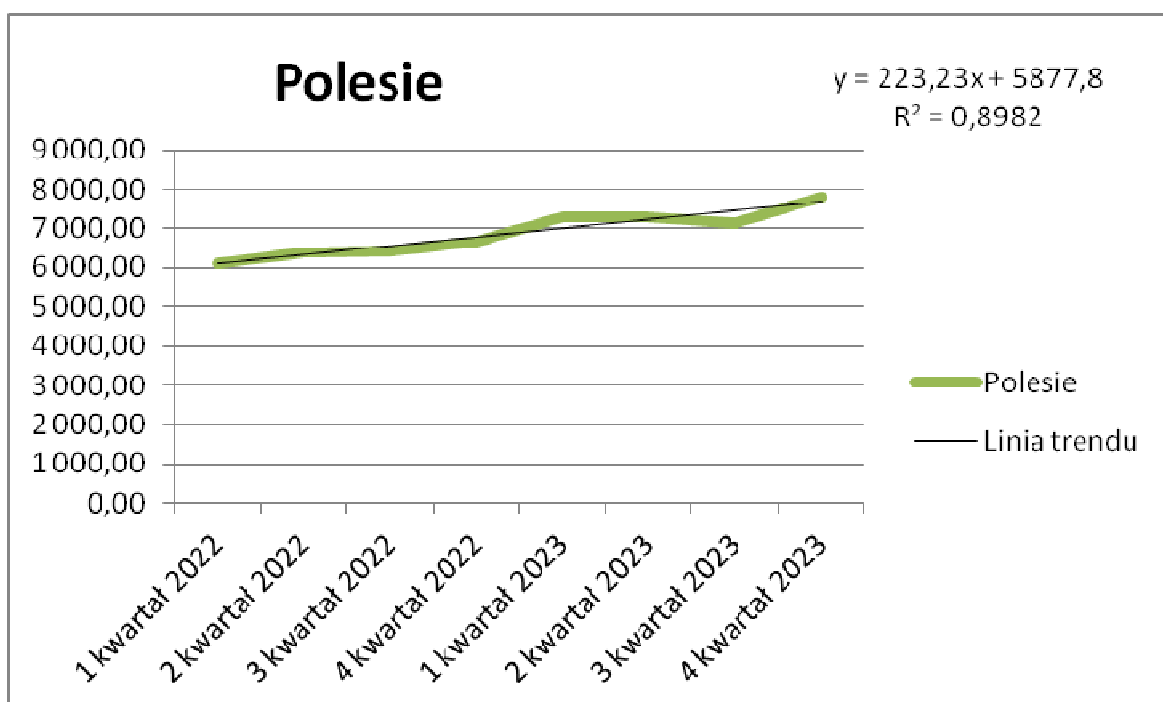
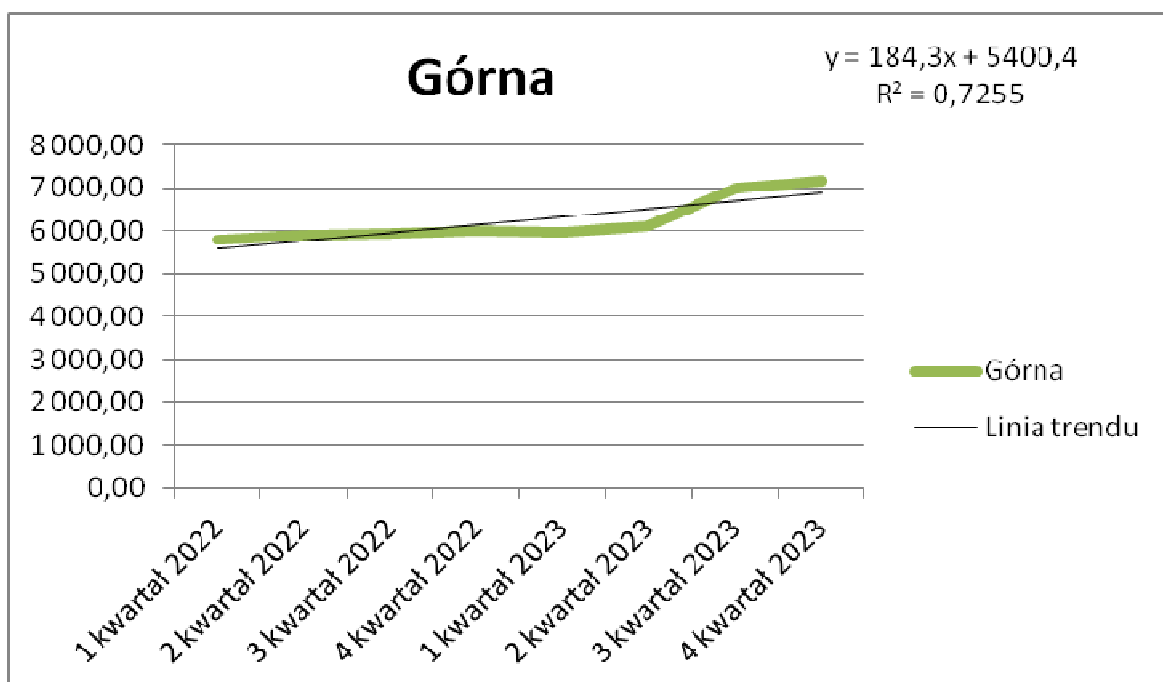
Mając na uwadze wpływ lokalizacji na kształtowanie się cen lokali mieszkalnych, trend zmiany cen pokazany został również odrębnie dla każdej dzielnicy Łodzi, a wyliczony na podstawie średnich arytmetycznych tych cen (rys. 1.17). W czterech dzielnicach Łodzi potwierdzony został liniowy trend wzrostu cen jednostkowych lokali, zaś w jednej z analizowanych dzielnicy tj. Śródmieście – wystąpił spadek cen lokali mieszkalnych.

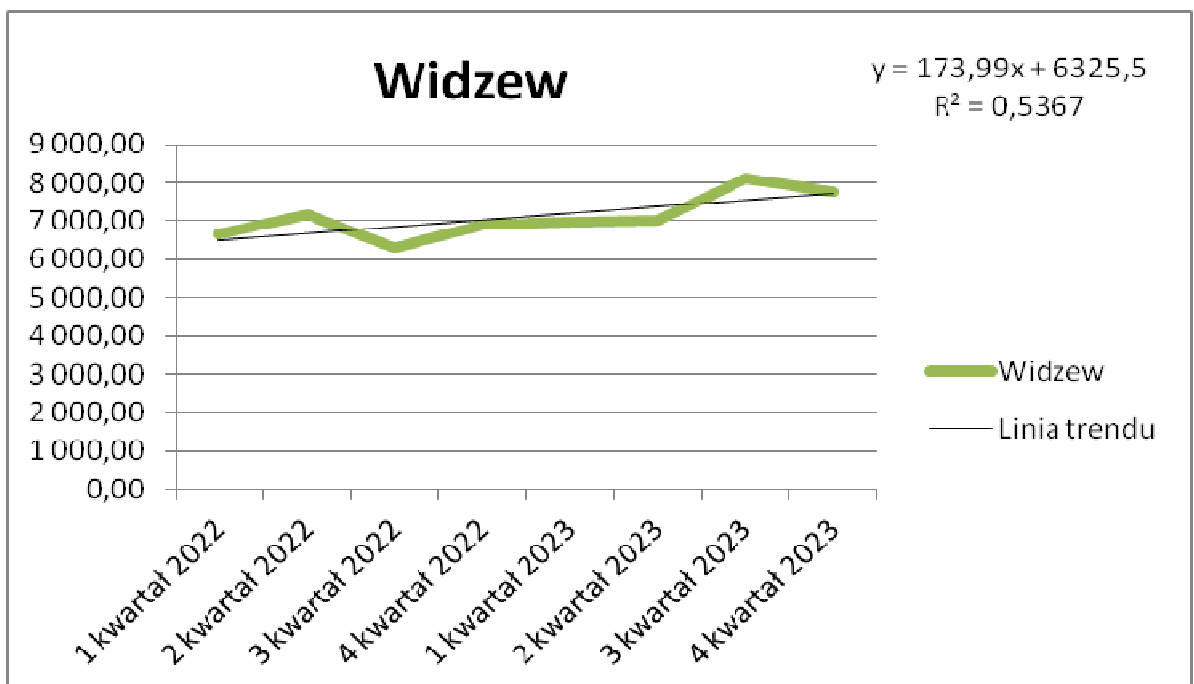
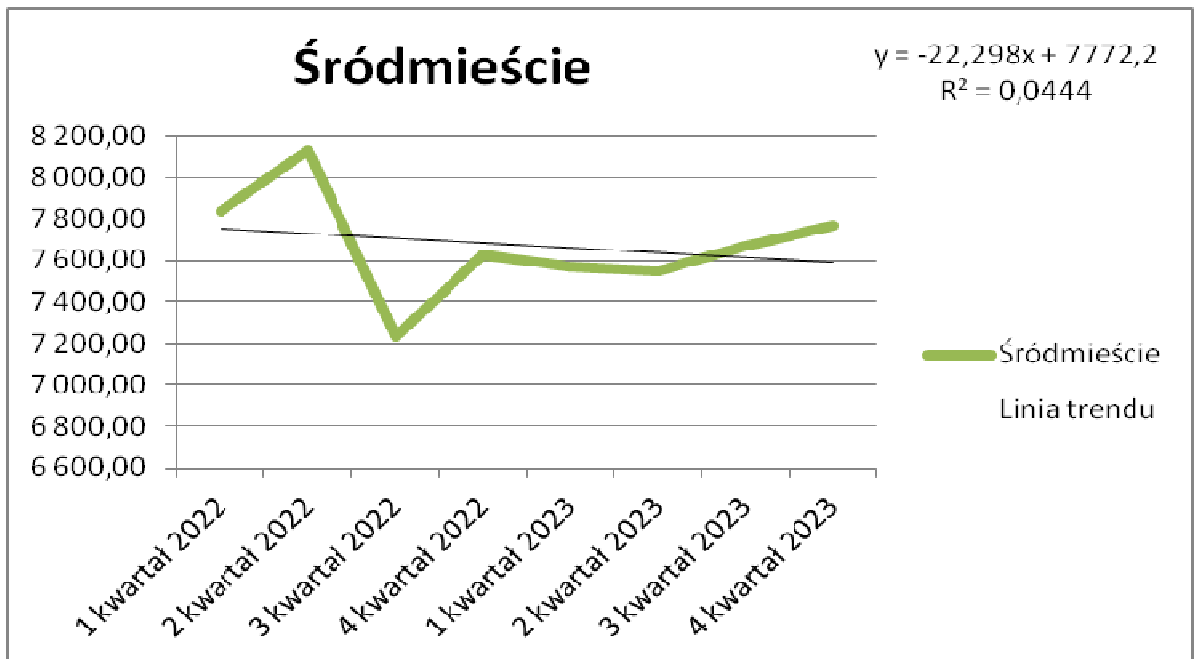
Zgodnie z uzyskanymi wynikami dla okresu 2022-2023 w poszczególnych dzielnicach, ceny lokali mieszkalnych zmieniały się kwartalnie średnio, w następujący sposób:

- w dzielnicy Bałuty kwartalnie ceny rosły o 109,40 zł/m<sup>2</sup>,  
zaś w ujęciu miesięcznym rosły o 36,47 zł/m<sup>2</sup>
- w dzielnicy Górna kwartalnie ceny rosły o 184,30 zł/m<sup>2</sup>,  
zaś w ujęciu miesięcznym rosły o 61,43 zł/m<sup>2</sup>
- w dzielnicy Polesie kwartalnie ceny rosły o 223,23 zł/m<sup>2</sup>,  
zaś w ujęciu miesięcznym rosły o 74,41 zł/m<sup>2</sup>
- w dzielnicy Śródmieście kwartalnie malały o 22,29 zł/m<sup>2</sup>,  
zaś w ujęciu miesięcznym malały o 7,43 zł/m<sup>2</sup>
- w dzielnicy Widzew kwartalnie ceny rosły o 173,99 zł/m<sup>2</sup>,  
zaś w ujęciu miesięcznym rosły o 58,00 zł/m<sup>2</sup>

**Rys. 1.17. Trend zmian cen lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach (średnia arytmetyczna)**







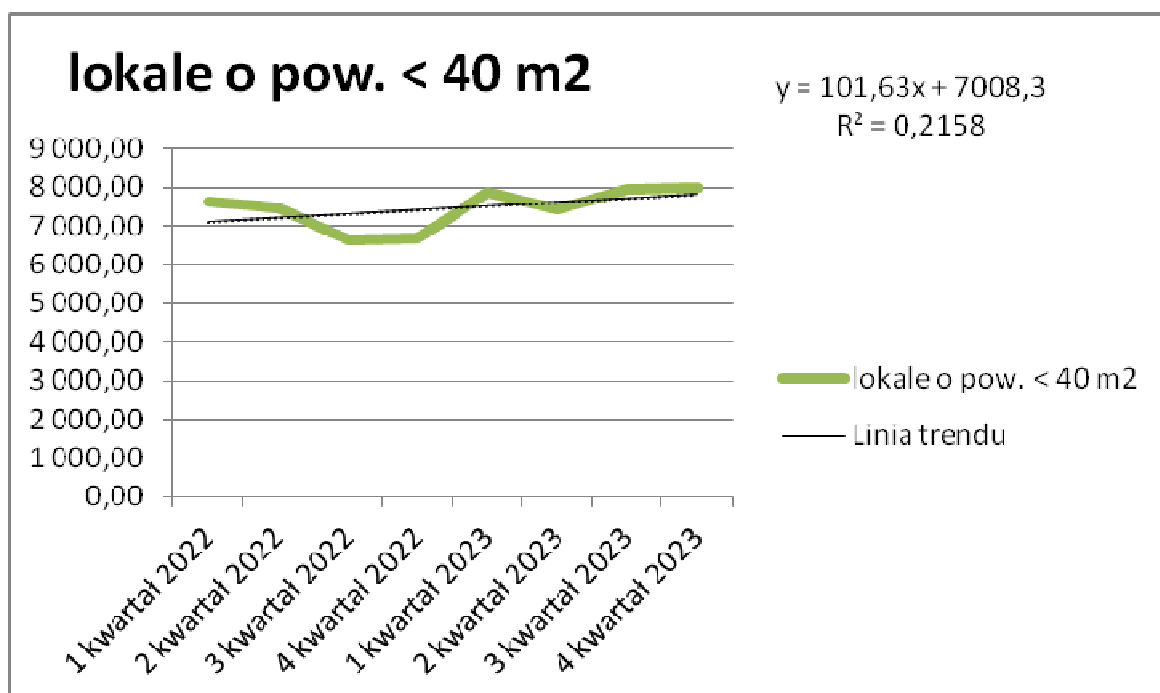
## Funkcje trendu cen jednostkowych lokali mieszkalnych w latach 2022-2023 dla przyjętych segmentów powierzchniowych lokali mieszkalnych

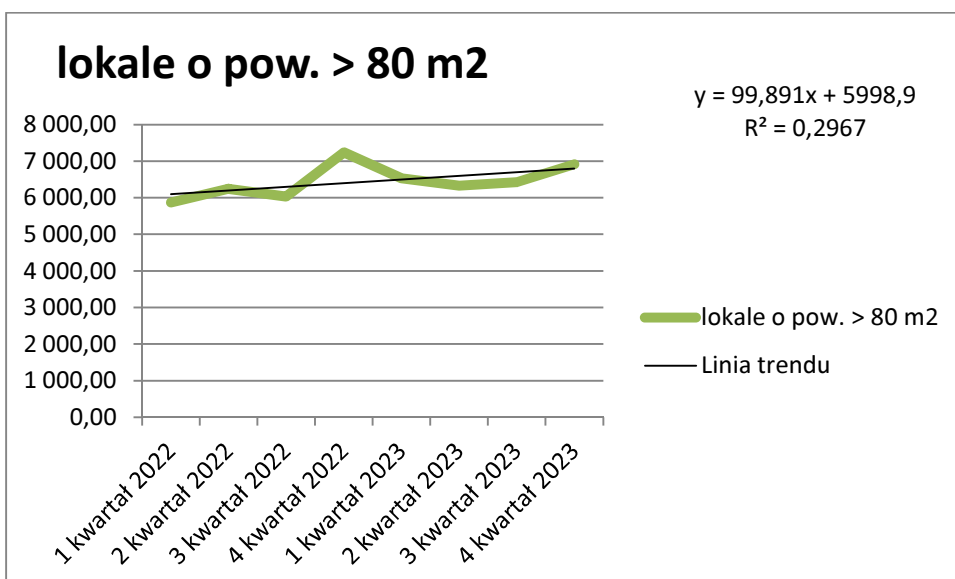
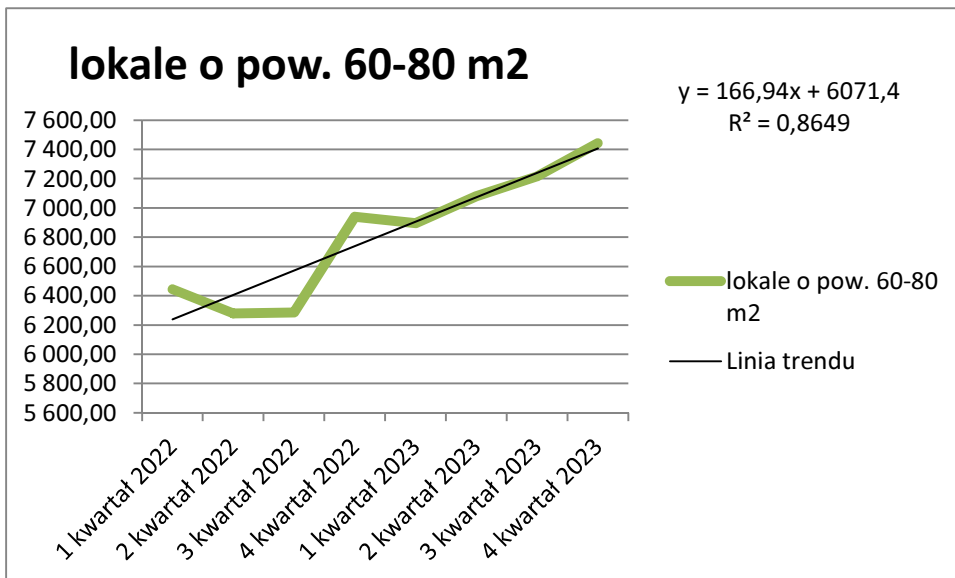
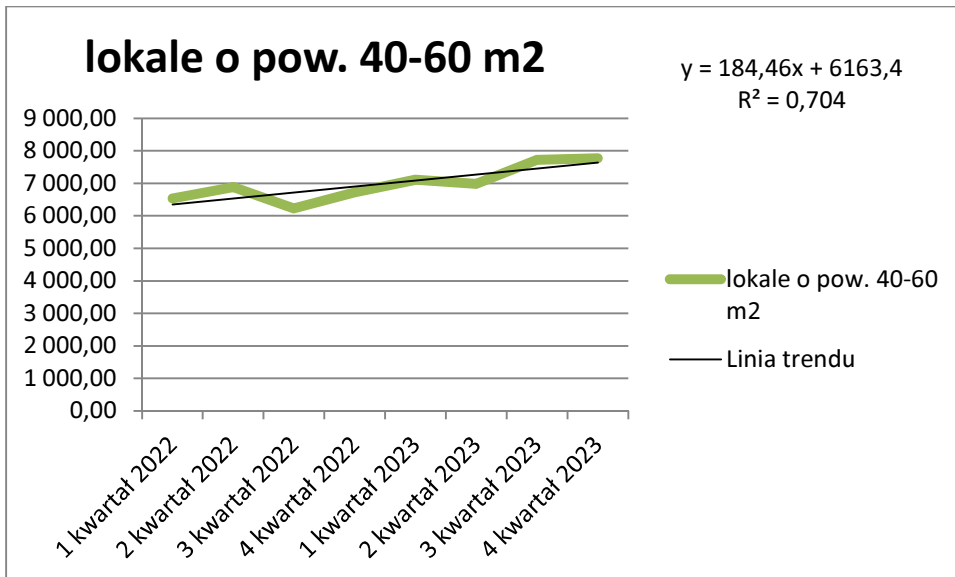
Poniżej, przedstawione zostały funkcje trendu dla przyjętych segmentów powierzchniowych lokali mieszkalnych, oszacowane w sposób przedstawiony na rys. 1.18. Potwierdzono liniowy trend wzrostu cen, najsilniejszy w grupie lokali dużych o powierzchni w przedziale pomiędzy 40-60 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z uzyskanymi wynikami dla okresu 2022-2023 po uwzględnieniu powierzchni lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach, ceny lokali mieszkalnych zmieniały kwartalnie średnio, w następujący sposób:

- w segmencie mieszkań o pow. do 40 m<sup>2</sup> kwartalnie ceny rosły o 101,63 zł/m<sup>2</sup>, zaś w ujęciu miesięcznym rosły o 33,88 zł/m<sup>2</sup>
- w segmencie mieszkań o pow. 40-60 m<sup>2</sup> kwartalnie ceny rosły o 184,46 zł/m<sup>2</sup>, zaś w ujęciu miesięcznym rosły o 61,49 zł/m<sup>2</sup>
- w segmencie mieszkań o pow. 60-80 m<sup>2</sup> kwartalnie ceny rosły o 166,94 zł/m<sup>2</sup>, zaś w ujęciu miesięcznym rosły o 55,65 zł/m<sup>2</sup>
- w segmencie mieszkań o pow. powyżej 80 m<sup>2</sup> kwartalnie ceny rosły o 99,89 zł/m<sup>2</sup>, zaś w ujęciu miesięcznym rosły o 33,30 zł/m<sup>2</sup>

**Rys. 1.18. Trend zmian cen lokali mieszkalnych w poszczególnych segmentach powierzchniowych**



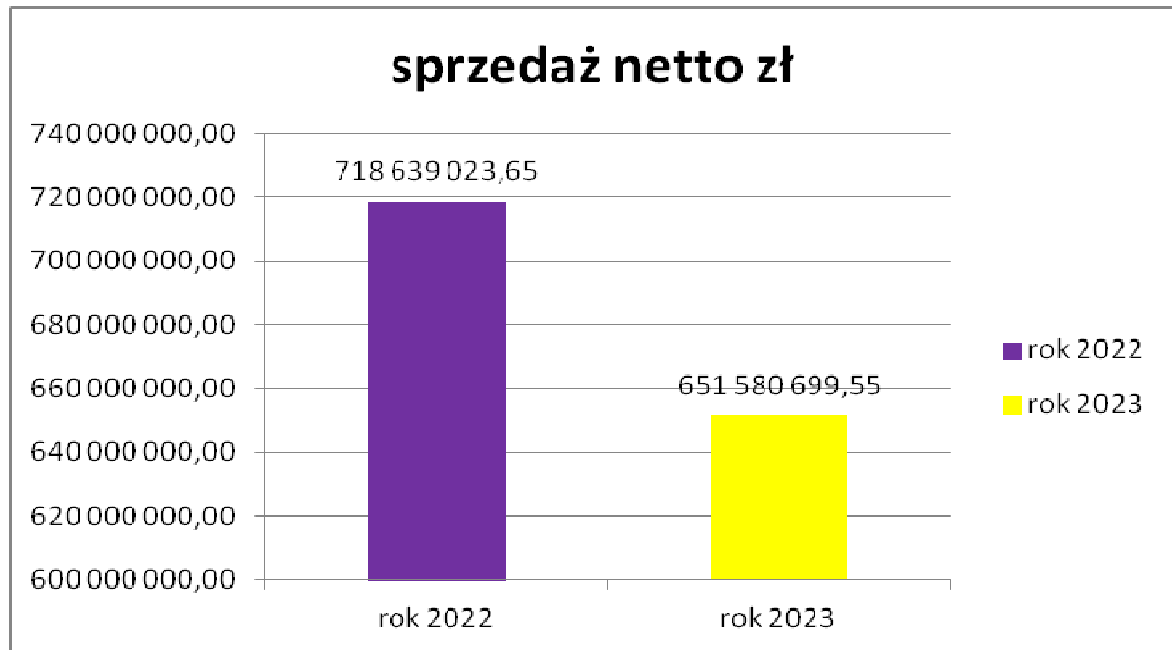


## 1.2. Rynek wtórny lokali mieszkalnych

### 1.2.1. Wolumen transakcji lokalami mieszkalnymi

Łączna wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w 2023r. na rynku wtórnym w Łodzi wyniosła ok 652 mln zł i była niższa o 10,3% względem wolumenu transakcyjnego w 2022r, który był na poziomie ok 719 mln zł (rys. 1.19).

Rys. 1.19. Łączna wartość sprzedanych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych



### 1.2.2. Liczba i struktura transakcji lokalami mieszkalnymi

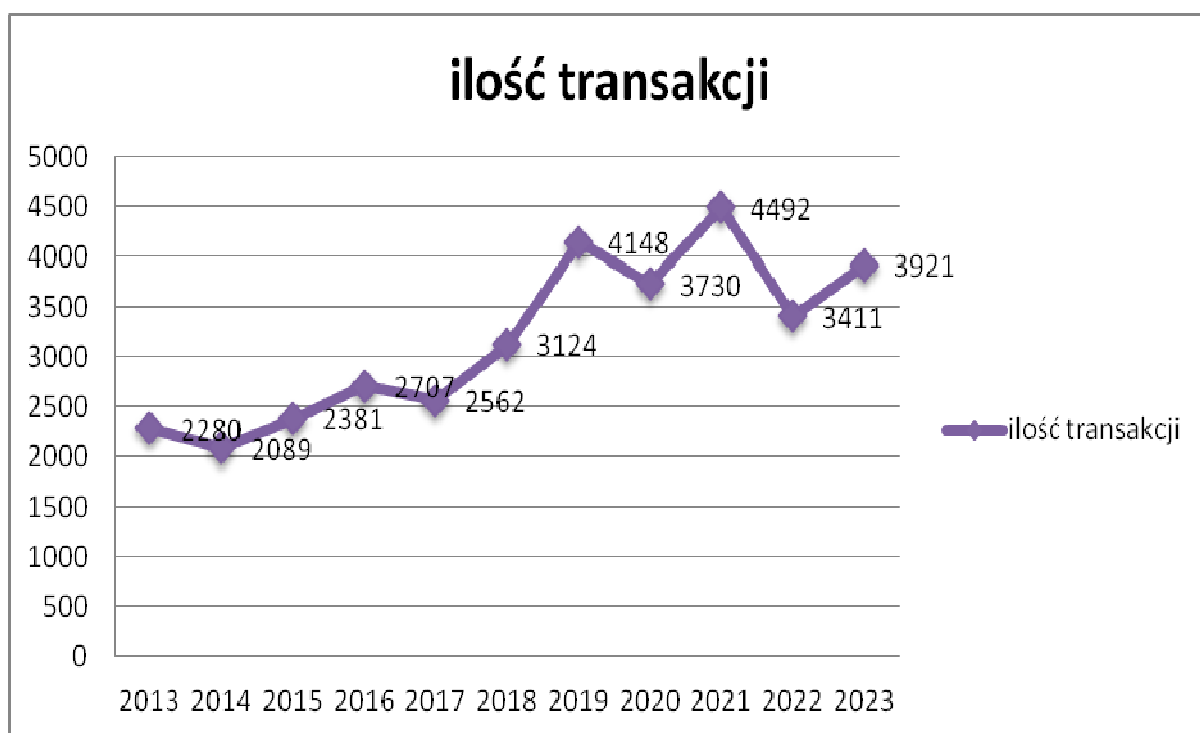
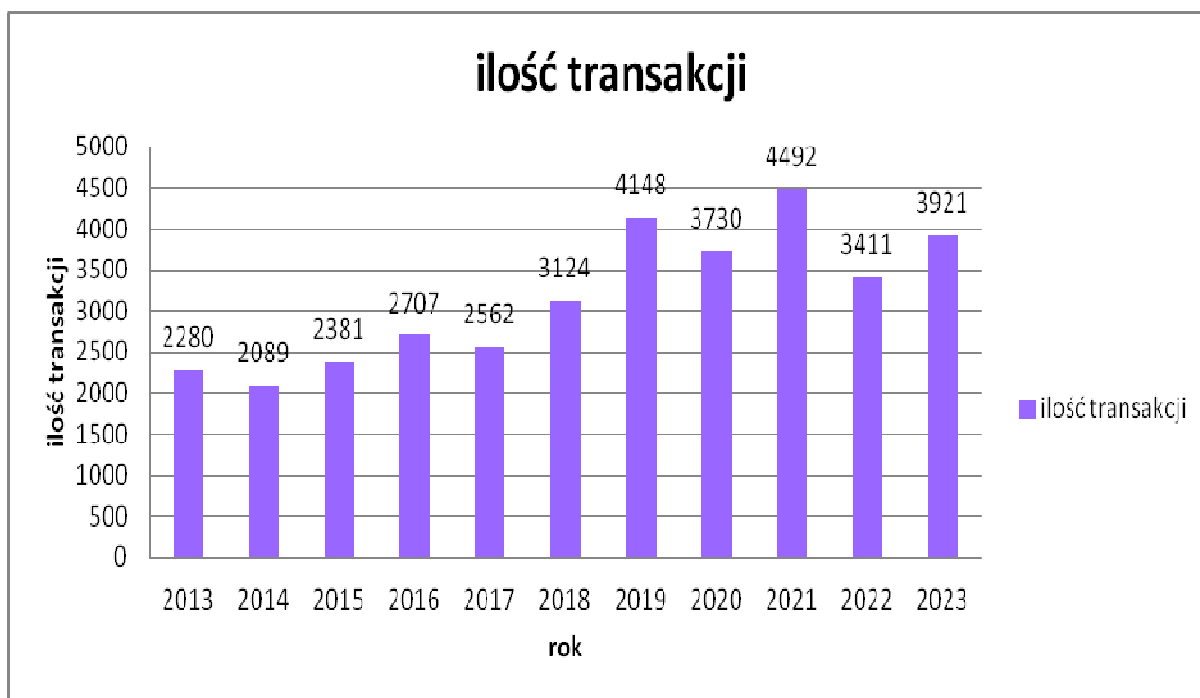
#### 1.2.2.1. Podstawowa charakterystyka aktywności transakcyjnej na rynku wtórnym

W 2023r. na rynku wtórnym w Łodzi zrealizowano 3921 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych (por. rys. 1.20)<sup>3</sup>, czyli o niemal 15% więcej w stosunku do roku poprzedniego (3411 transakcji w 2022r.). Rynek wtórny lokali wyrównał z tendencją wzrostową.

Analiza danych miesięcznych pokazuje, że w miesiącu marcu 2022r nastąpił znaczny wzrost ilości sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, co nie powtórzyło się już w żadnym miesiącu do końca roku. Z kolei, analizując wyniki miesięczne w 2023r odnotowano w kwietniu znaczący wzrost ilości sprzedaży lokali mieszkalnych, a następnie w miesiącu wrześniu, październiku oraz listopadzie tego roku (rys. 1.21).

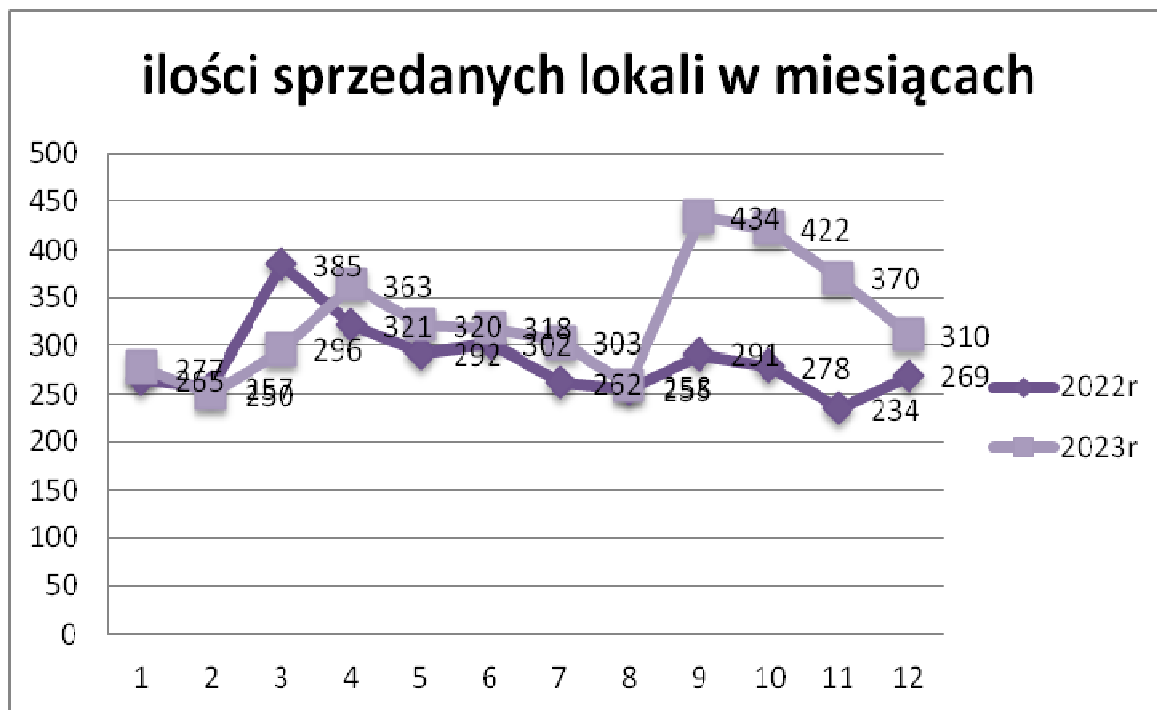
<sup>3</sup> Liczba transakcji wprowadzonych do Bazy Danych o Rynku Nieruchomości WALOR na dzień 30.04.2024

Rys. 1.20. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w Łodzi w latach 2013-2023





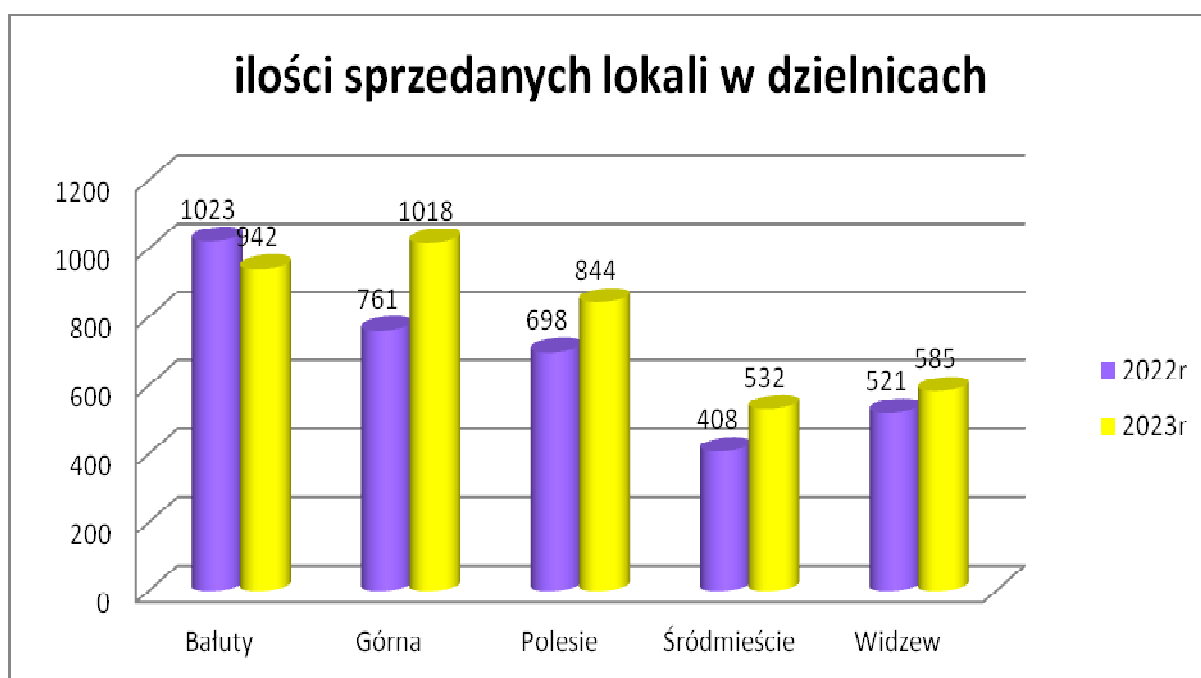
Rys. 1.21. Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi z podziałem na miesiące



### 1.2.2.2. Struktura transakcji na rynku wtórnym

Pomiędzy poszczególnymi dzielnicami Miasta występowały dość istotne różnice w ilości sprzedaży lokali mieszkalnych. Największą liczbę transakcji w każdym z rozpatrywanych lat odnotowano w dzielnicach Bałuty, Górna oraz Polesie. Natomiast, w dzielnicy Śródmieście i Widzew obrót lokalami był po raz kolejny znacząco niższy niż w pozostałych dzielnicach (rys. 1.22). Niezależnie od powyższego, obserwuje się polepszenie koniunktury rynkowej w 2023r. za wyjątkiem dzielnicy Bałuty, gdzie wystąpił nieznaczny spadek sprzedaży lokali względem roku 2022, zaś pozostałe dzielnice zarejestrowały w 2023r wzrost ilości sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym względem roku 2022. Największy wzrost odnotowano w dzielnicy Górna o ok 30% .

Rys. 1.22. Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi z podziałem na dzielnice



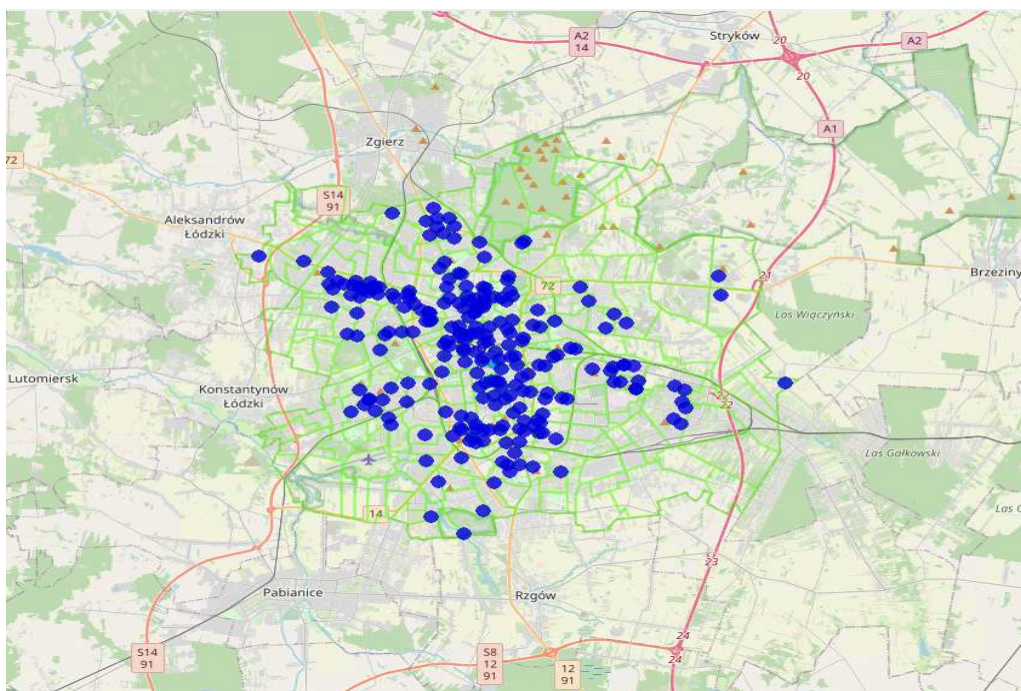
Rozmieszczenie przestrzenne lokali mieszkalnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego wynika w zasadniczym stopniu z popularności zabudowy wielorodzinnej w poszczególnych częściach Miasta (rys. 1.23 oraz 1.24). W praktyce gros transakcji dotyczyło lokali położonych na terenie dzielnicy Bałuty i Górna. W szczególności aktywnymi transakcyjnie w badanych latach były lokalizacje:

- w dzielnicy Bałuty osiedla: Teofilów, Żubardź, Radogoszcz, Łagiewniki;
- w dzielnicy Górna osiedla: Rokicie, Kurak, Chojny Zatorze, Dąbrowa;
- w dzielnicy Polesie osiedla: Złotno, Stare Polesie, Retkinia, Karolew;
- w dzielnicy Śródmieście: ul.Pomorska, ul.Ogrodowa, ul.Tuwima
- w dzielnicy Widzew osiedla: Widzew Wschód, Nowosolna, Wiączyń, Zarzew, Olechów.

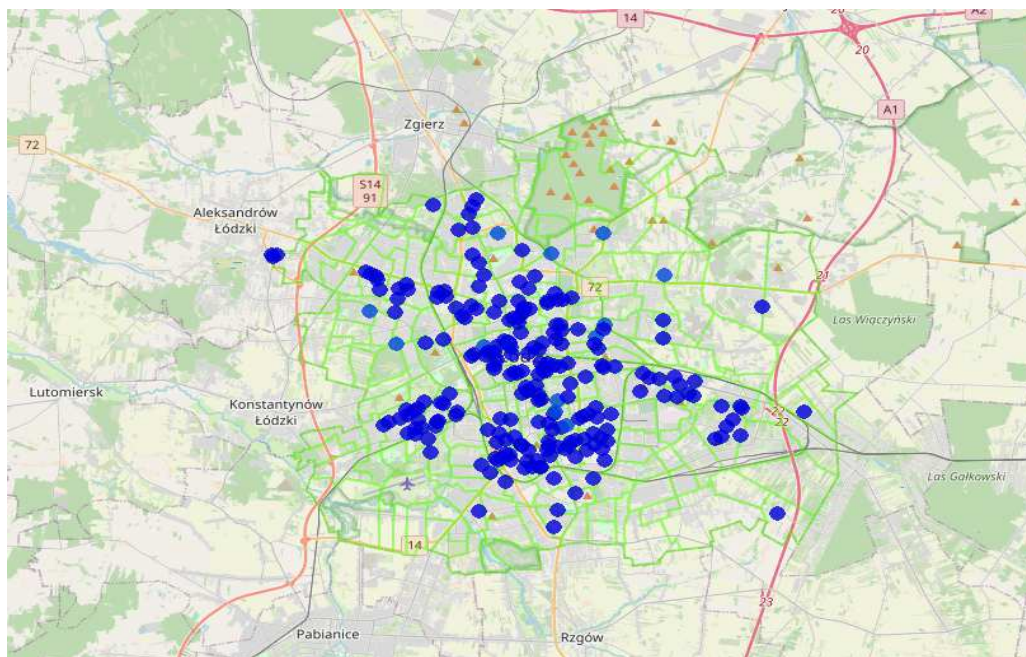
Natomiast analiza rynku wtórnego z punktu widzenia powierzchni lokali mieszkalnych, które były przedmiotem obrotu, prowadzi do wniosku, że zbywalne były głównie lokale o powierzchni 20-40 m<sup>2</sup> oraz 40-60 m<sup>2</sup> (rys. 1.25). Stanowiły one ok 77 % obrotu w 2022r.

i analogicznie 77% kolejnym 2023r. Popularność tego segmentu powierzchni wynika przede wszystkim z finansowych możliwości nabywców, jak również z fizycznej dostępności lokali tego typu na rynku wtórnym. Udział w obrocie lokali mieszkalnych o dużej powierzchni (powyżej 60 m<sup>2</sup>) w 2022r. wyniósł ok 17% zaś w 2023r. wzrósł nieznacznie i wynosił 18%. Z kolei odsetek mieszkań o małej powierzchni tzw. mikromieszkań (o pow. do 20 m<sup>2</sup>) wynosił 5% w 2022r. i analogicznie ok 4,5% w 2023r.

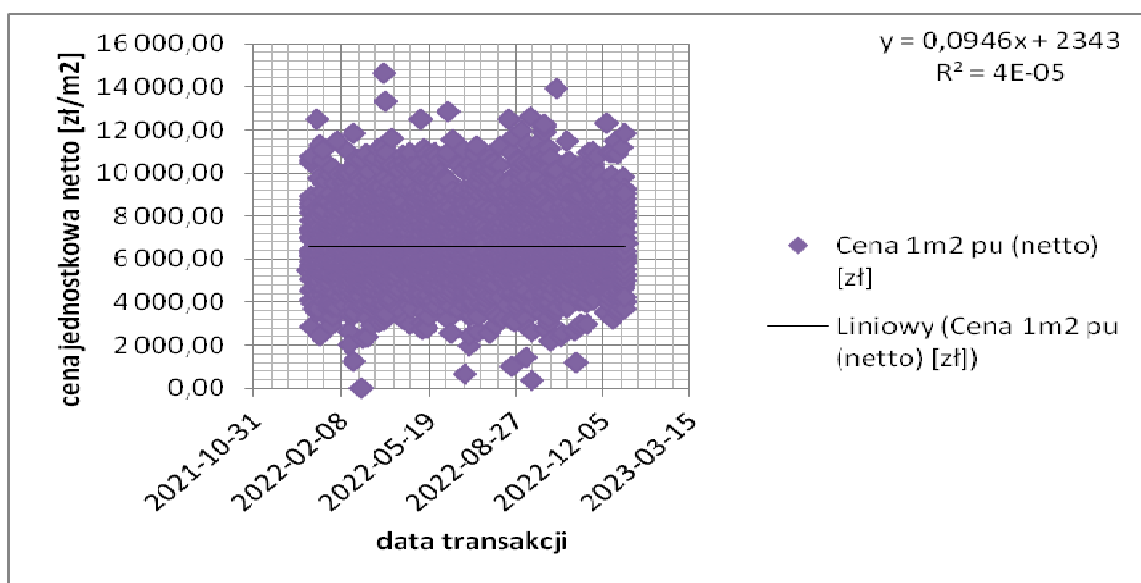
**Rys. 1.23. przestrzenny transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym w 2022r.**



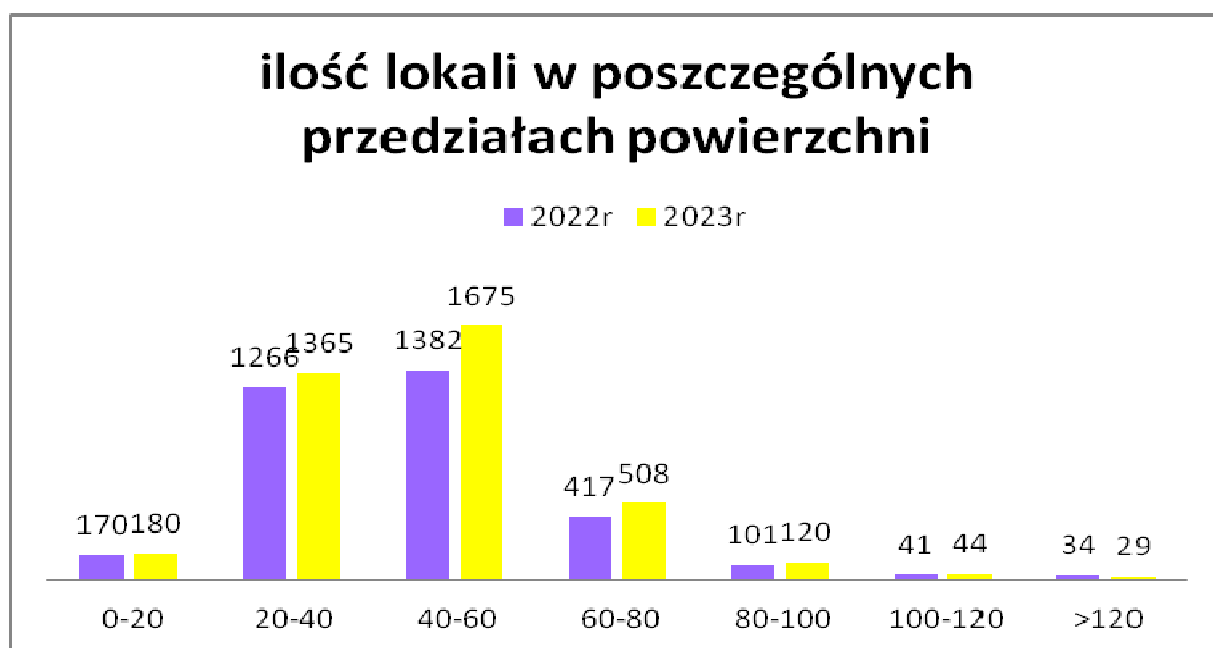
**Rys. 1.24. Rozkład przestrzenny transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym w 2023r.**



W latach 2022 i 2023 linia trendu cen jednostkowych lokali na rynku wtórnym utrzymywała się na stałym poziomie około 6800 zł/m<sup>2</sup>.



Rys. 1.25. Struktura sprzedanych lokali mieszkalnych pod względem powierzchni



### 1.2.3. Poziom i dynamika cen lokali mieszkalnych

#### 1.2.3.1. Podstawowa charakterystyka cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym

Na potrzeby niniejszej analizy struktury i dynamiki cen lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w latach 2022-23 posiadane dane zostały poddane selekcji, w ten sposób, że pod uwagę wzięto jedynie transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych przez osoby fizyczne.

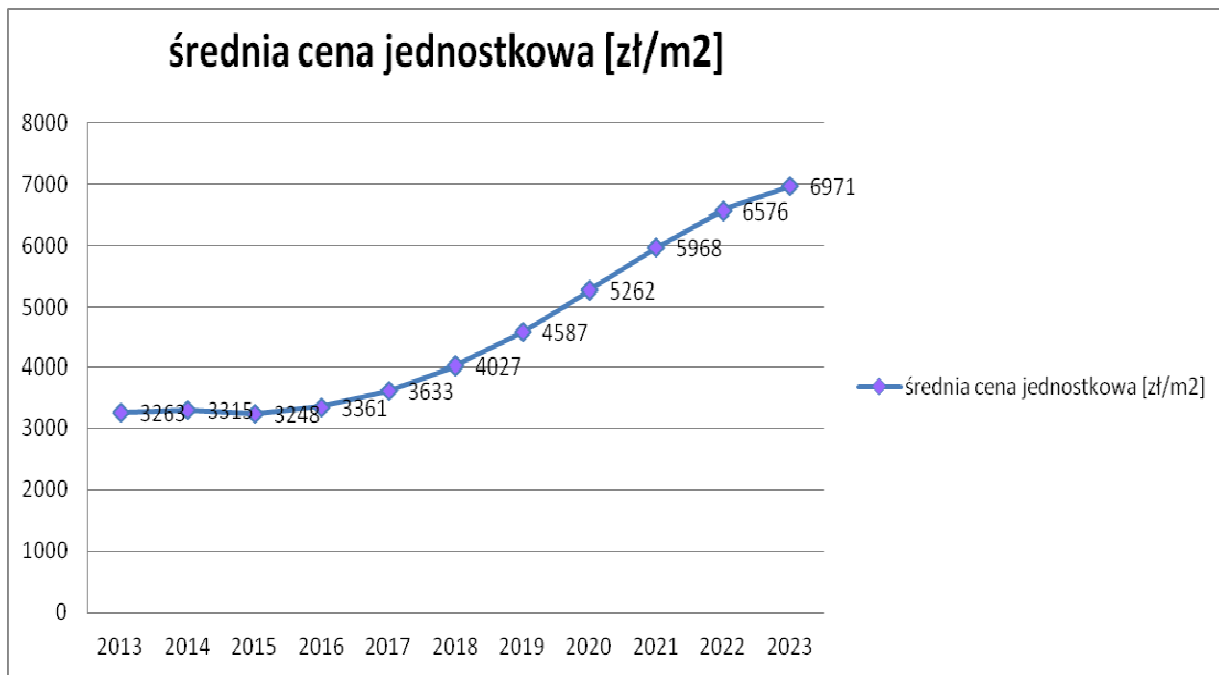
**Tab. 1.5. Statystyki opisowe cen transakcyjnych lokali mieszkalnych z rynku wtórnego**

Charakterystyka	Okres analizy		
	2021	2022	2023
Średnia arytmetyczna [w zł/m <sup>2</sup> ]	5968	6576	6971
Mediana [w zł/m <sup>2</sup> ]	5799	6365	6726
Dominanta [w zł/m <sup>2</sup> ]	5525	6340	3750
C min [w zł/m <sup>2</sup> ]	1502	362	1140
C max [w zł/m <sup>2</sup> ]	10485	14663	13903
Odchylenie standardowe [w zł/m <sup>2</sup> ]	1436	1654	1840
Liczba transakcji	4492	3411	3921

Średnia cena jednostkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w 2022r. wynosiła 6576 zł, zaś w 2023r. wynosiła 6971 zł. Zatem, średnia cena jednostkowa wzrosła ok 6% w tym okresie. Dominanta cen w 2022r. wynosiła 6340 zł i jest porównywalna ze średnią arytmetyczną w wysokości 6576 zł, natomiast dominanta w 2023r. wynosiła 3750 zł i kształtowała się znacznie poniżej średniej arytmetycznej w wysokości 6971 zł, co oznacza, że znacząco więcej tańszych lokali mieszkalnych brało udział w obrocie na rynku wtórnym w 2023r., niż w 2022r.

Ostatni rok 2023r stanowi zwrot koniunktury, ponieważ zachowany jest trend wzrostowy średnich cen jednostkowych na łódzkim rynku wtórnym. Tempo tego wzrostu cen kształtuje się na poziomie 6% na przestrzeni 2022 - 2023r. Natomiast w latach ubiegłych na przestrzeni 2021 – 2022r. średnia cena jednostkowa wzrosła o 22%. (por. rys. 1.26).

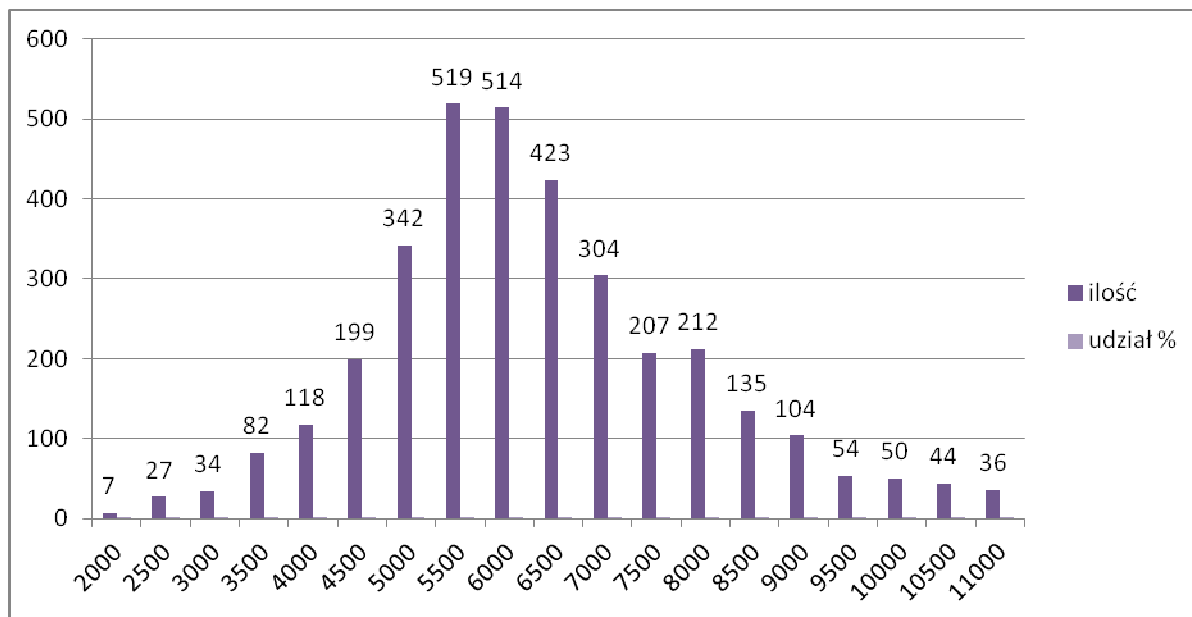
**Rys. 1.26. Dynamika cen transakcyjnych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2013-2023**



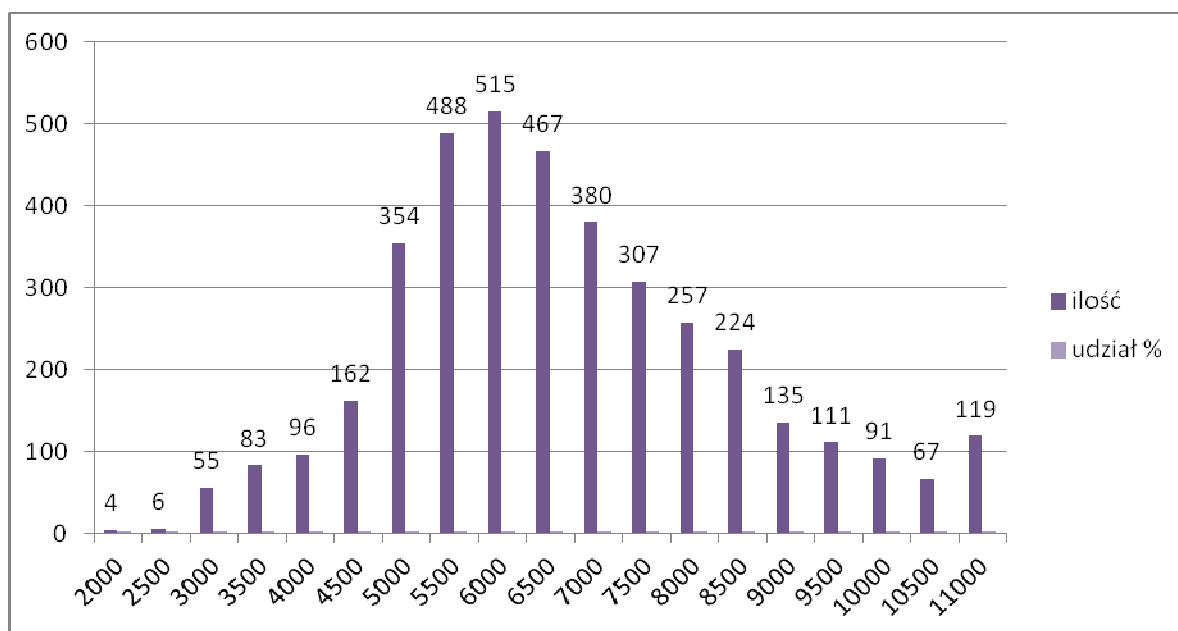
### 1.2.3.2. Rozkład cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2022-23

Szczegółowy rozkład cen jednostkowych lokali mieszkalnych sprzedanych w okresie 2022 - 2023 przedstawiono na rys. 1.27, oraz na rys. 1.28. Najpopularniejszym przedziałem cenowym na rynku wtórnym w 2022r. był przedział 5500-6000 zł/m<sup>2</sup>, odnotowano 30,3% transakcji w tym przedziale. W roku następnym 2023r. kupujący wybierali przede wszystkim lokale z ceną jednostkową wahającą się pomiędzy 5500-6500 zł/m<sup>2</sup>, co stanowi 37,5% transakcji w tym przedziale.

**Rys. 1.27. Empiryczny rozkład cen jednostkowych lokali mieszkalnych w 2022 r.**



**Rys. 1.28. Empiryczny rozkład cen jednostkowych lokali mieszkalnych w 2023 r.**



Lokalizacja jest jednym z głównych cech, które mają wpływ na średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym (tab. 1.6). Analiza danych w okresie 2022 - 2023 wskazuje, że średnie ceny lokali mieszkalnych w 2022r. były najwyższe w dzielnicy Widzew i Śródmieście, natomiast w 2023r. ceny te były najwyższe w dzielnicy Polesie i Widzew. Jeśli chodzi o najniższe ceny średnie, to zebrane dane wskazują, iż w 2022r. odnotowano niski poziom cen w dzielnicy Bałuty oraz Polesie, zaś w 2023r. odnotowano w dzielnicy Górna i Bałuty.

**Tab. 1.6. Średni poziom cen lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach Łodzi**

Okres (rok/kwartał)	Średnia arytmetyczna cen jednostkowych				
	Bałuty	Górna	Polesie	Śródmieście	Widzew
Dane roczne					
Rok 2022	6 498,17	6 624,23	6 543,52	6 650,11	6 725,54
Rok 2023	6 785,64	6 652,14	7 320,42	7 044,58	7 261,24
Dane kwartalne					
1 kwartał 2022	6 356,30	6 411,71	6 539,15	6 609,27	6 678,20
2 kwartał 2022	6 645,34	6 963,46	6 679,87	6 659,75	6 745,63
3 kwartał 2022	6 627,46	6 590,92	6 475,12	6 815,29	6 806,62
4 kwartał 2022	6 307,42	6 541,62	6 476,92	6 478,76	6 692,04
1 kwartał 2023	6 745,36	6 388,78	7 037,37	7 200,80	7 059,42
2 kwartał 2023	6 441,64	6 455,00	6 861,85	7 087,91	7 259,26
3 kwartał 2023	6 923,98	6 693,17	7 503,00	6 971,51	7 213,13
4 kwartał 2023	6 965,20	6 993,66	7 733,02	6 964,62	7 479,78



Kolejną cechą, która ma wpływ na poziom cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym jest ich powierzchnia. Zgodnie z uzyskanymi wynikami, średnie ceny jednostkowe sprzedanych lokali malały wraz ze wzrostem powierzchni tych lokali (tab. 1.7). Przykładem są średnie ceny jednostkowe lokali mieszkalnych o metrażu powyżej 80 m<sup>2</sup>, których cena jest stosunkowo najniższa za 1 m<sup>2</sup> i zawiera się w przedziale 5 542,27 - 6 753,87 zł za 1m<sup>2</sup>. Natomiast średnie ceny lokali mieszkalnych o metrażu do 40 m<sup>2</sup> wahają się pomiędzy 6 701,06 - 7 363,67 zł za 1 m<sup>2</sup>, a więc generalnie cena za 1 m<sup>2</sup> jest najwyższa wśród przyjętych przedziałów powierzchni.

**Tab. 1.7. Średni poziom cen lokali mieszkalnych w wybranych segmentach powierzchni**

Okres (rok/kwartał)	Średnia arytmetyczna cen jednostkowych			
	do 40 m <sup>2</sup>	40-60 m <sup>2</sup>	60-80 m <sup>2</sup>	powyżej 80 m <sup>2</sup>
Dane roczne				
Rok 2022	6 733,08	6 466,51	6 665,87	5 950,02
Rok 2023	7 194,15	6 783,01	7 154,75	6 333,81
Dane kwartalne				
1 kwartał 2022	6 742,53	6 386,54	6 487,70	5 542,27
2 kwartał 2022	6 756,23	6 628,89	6 905,71	6 088,22
3 kwartał 2022	6 701,06	6 566,88	6 827,62	6 083,36
4 kwartał 2022	6 734,28	6 261,52	6 442,37	6 207,30
1 kwartał 2023	7 050,86	6 523,92	7 144,89	6 275,20
2 kwartał 2023	7 027,15	6 516,41	6 722,94	6 483,02
3 kwartał 2023	7 363,67	6 854,02	7 175,14	5 904,92
4 kwartał 2023	7 339,43	7 119,91	7 418,57	6 753,87

### **1.2.3.3. Dynamika cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2022-2023**

Analizę dynamiki cen lokali mieszkalnych przeprowadzono z wykorzystaniem dwóch podstawowych grup metod: indeksów cenowych oraz funkcji trendu. Indeksy cen wyznaczono na podstawie:

1. średnich arytmetycznych cen jednostkowych lokali z kolejnych kwartałów,
2. średnich ważonych cen jednostkowych z kolejnych kwartałów – przyjętym kryterium klasyfikacji nieruchomości i kalkulacji wag było położenie sprzedanych lokali w danej dzielnicy Łodzi,

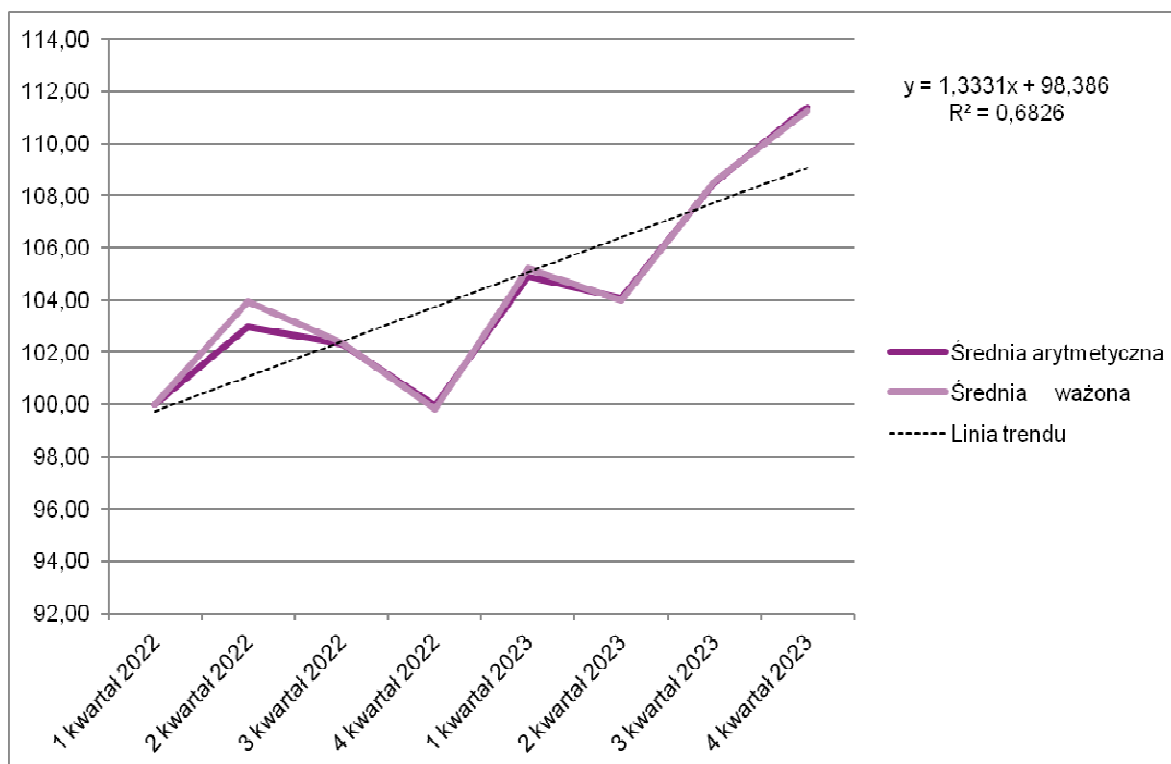
Funkcje trendu oszacowano na podstawie kwartalnych szeregów średnich arytmetycznych oraz średnich ważonych cen jednostkowych lokali mieszkalnych. Liniowy trend zmian cen wyznaczony został dla całego wtórnego rynku łódzkiego, dla poszczególnych dzielnic oraz dla wybranych segmentów powierzchni lokali mieszkalnych.

### **Indeksy średnich cen lokali mieszkalnych**

Zmiany cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2022 - 2023 wyrażone indeksem jednopodstawowym (1 kwartał 2021=100) prezentuje rys. 1.31 oraz tabela 1.8. Indeksy uzyskane z wykorzystaniem poszczególnych metod nie wykazują większych różnic.

Średnie ceny jednostkowe do 2 kwartału 2022 r. pozostawały w fazie wzrostowej, a najsilniejszą dynamikę zmian pokazuje średnia ważona. Natomiast w 3 i 4 kwartale 2022r nastąpił znaczący spadek średnich cen jednostkowych lokali. Dopiero w 2023r nastąpił stopniowy wzrost tych cen, za wyjątkiem 1 i 2 kwartału 2023r, gdy odnotowano względną stagnację cen.

**Rys. 1.31. Indeksy średnich cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym (1 kwartał 2022=100)**



**Tab. 1.8. Indeksy średnich cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym (1 kwartał 2022=100)\***

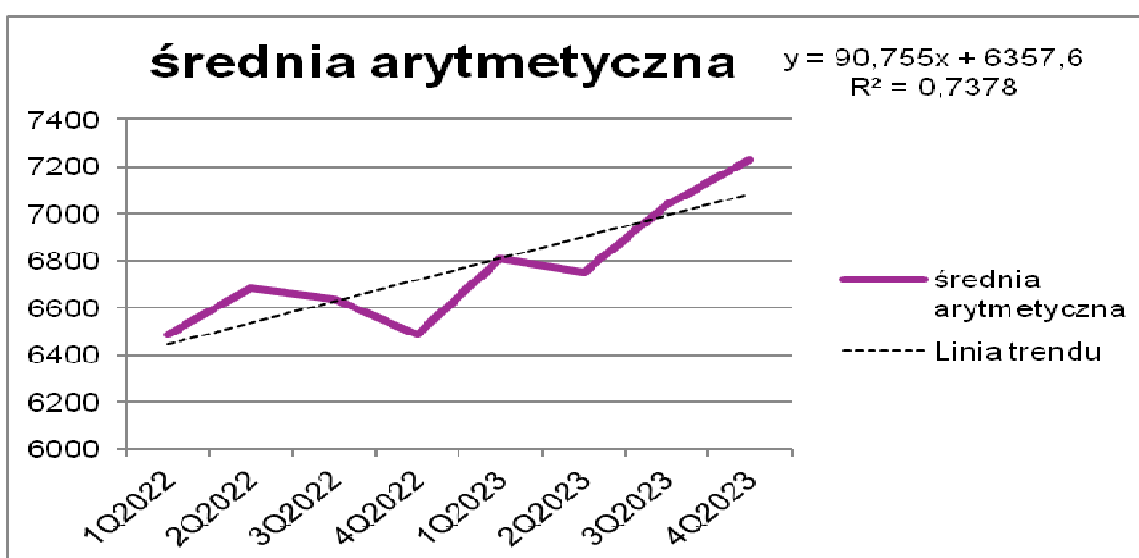
Okres	Indeks jednopodstawowy cen lokali mieszkalnych	
	Średnia arytmetyczna	Średnia ważona
1 kwartał 2022	100,00	100,00
2 kwartał 2022	102,99	103,93
3 kwartał 2022	102,34	102,35
4 kwartał 2022	99,96	99,82
1 kwartał 2023	104,91	105,22
2 kwartał 2023	104,07	104,00
3 kwartał 2023	108,50	108,52
4 kwartał 2023	111,40	111,24

\* indeks prezentuje procentową zmianę cen lokali mieszkalnych względem okresu referencyjnego (1 kwartału 2022r.)

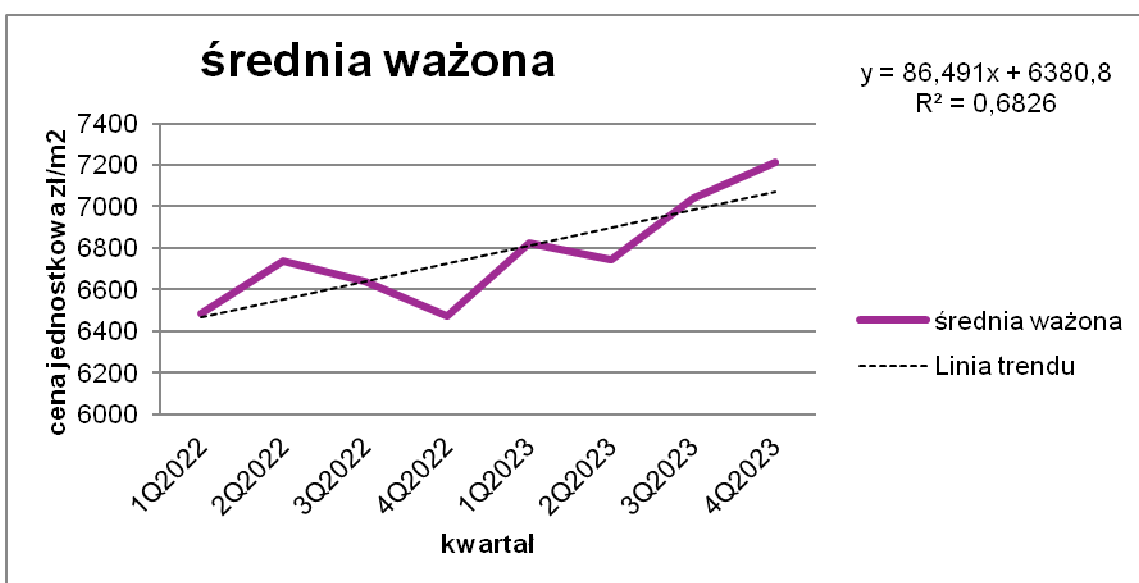
## Funkcje trendu cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w okresie 2022-2023

Kwartalne szeregi cen lokali mieszkalnych stanowiły podstawę estymacji liniowych funkcji trendu. Dla rynku łódzkiego trend cen wyznaczono korzystając ze średnich arytmetycznych, oraz średnich ważonych cen jednostkowych (rys. 1.32 oraz 1.33). Oszacowana regresja liniowa potwierdziła występowanie statystycznie istotnego trendu wzrostu cen na rynku wtórnym. Współczynniki kierunkowe obu funkcji trendu (rys. 1.32 oraz 1.33) kształtują się na zbliżonym poziomie. Zgodnie z uzyskanymi wynikami należy stwierdzić, iż w latach 2022-2023 średnie ceny jednostkowe lokali mieszkalnych na łódzkim rynku wtórnym rosły kwartalnie o 90,76 zł/m<sup>2</sup> (szacunek na podstawie średnich arytmetycznych cen lokali), a co za tym idzie, miesięczny przyrost cen w badanym okresie wyniósł 30, 25 zł/m<sup>2</sup> na miesiąc

Rys. 1.32. Trend zmian cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym (średnia arytmetyczna)



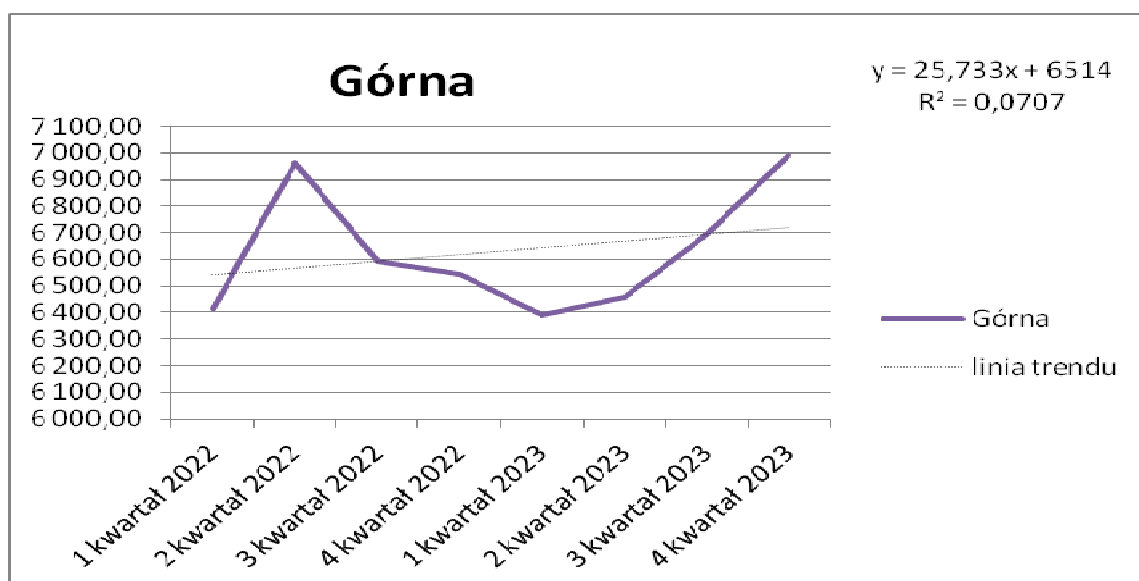
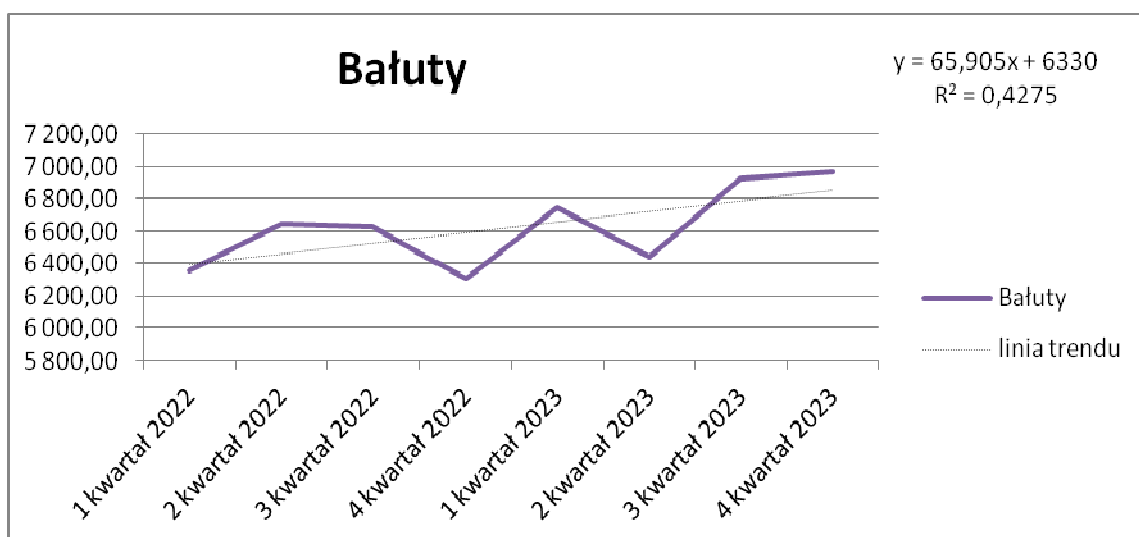
Rys. 1.33. Trend zmian cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym (średnia ważona)

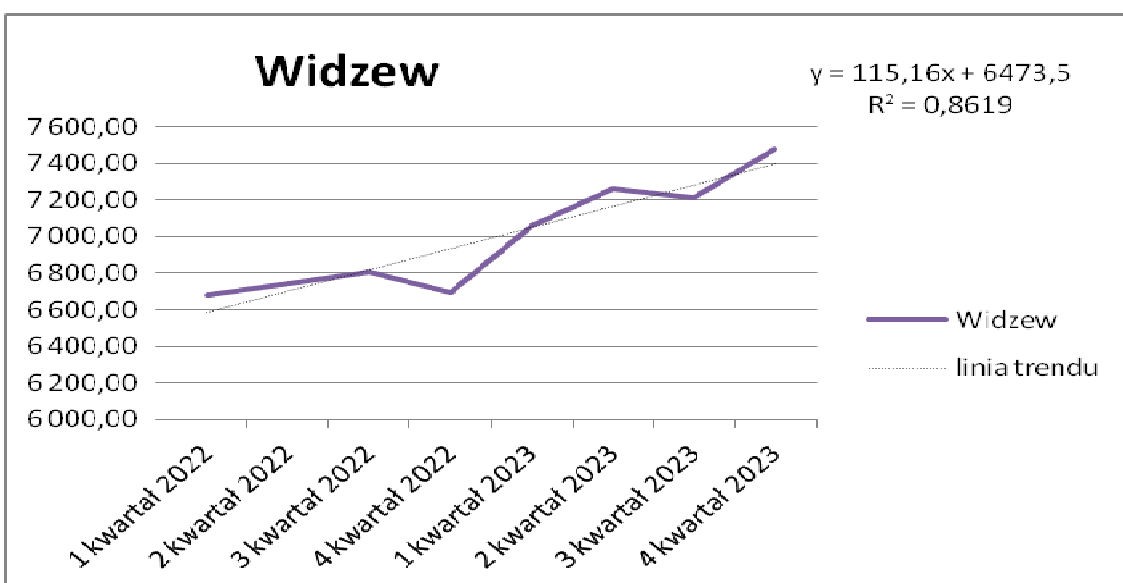
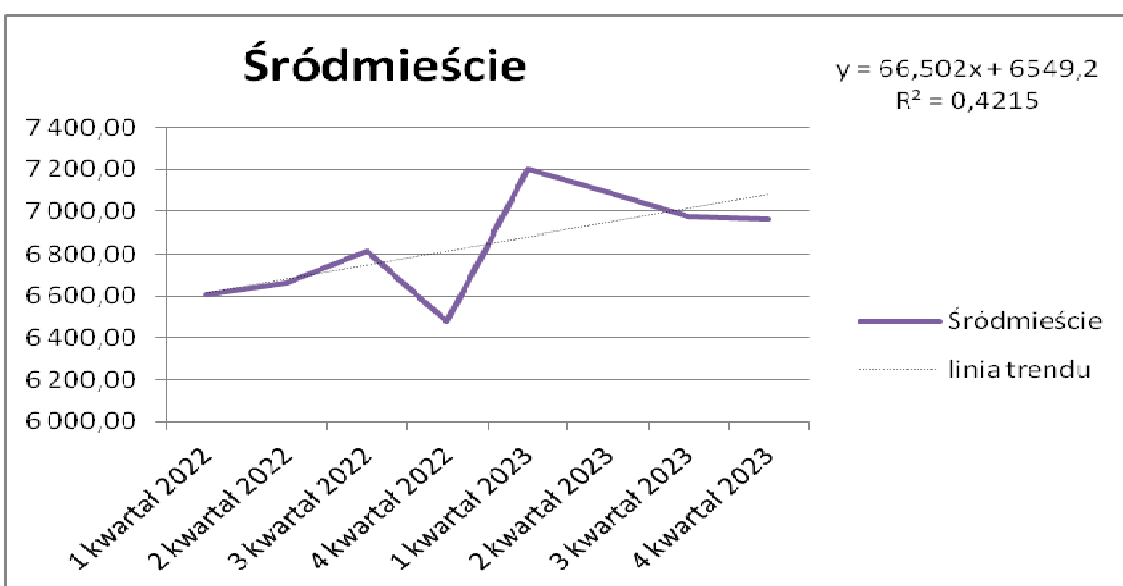
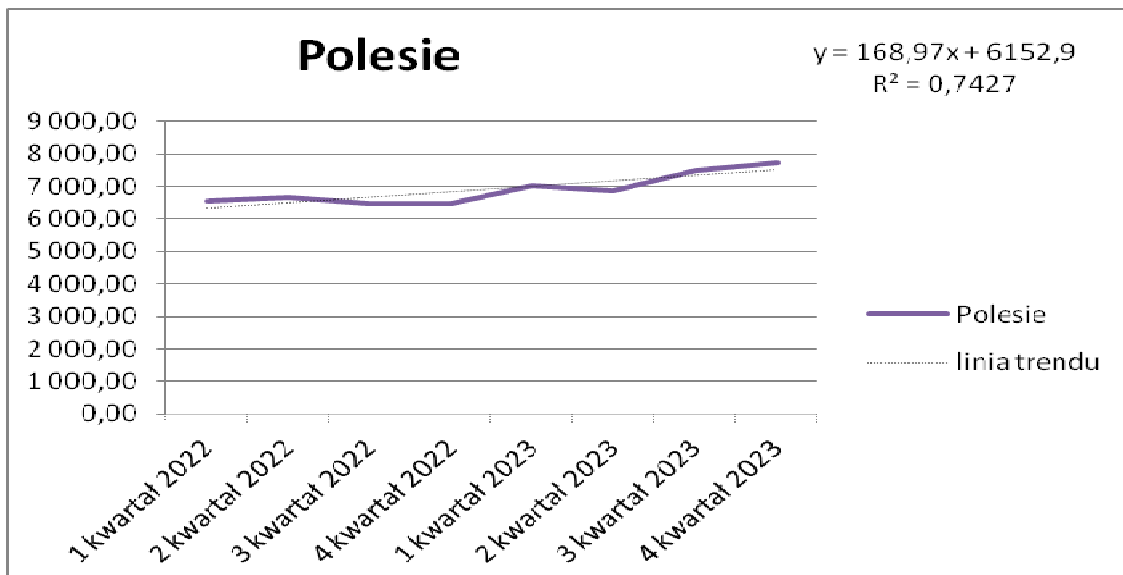


Uwzględniając istotną rolę czynnika lokalizacyjnego w determinowaniu cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oszacowano także liniowe funkcje trendu dla każdej z dzielnic Łodzi korzystając z szeregów średnich arytmetycznych cen. Podobnie jak w przypadku całego rynku łódzkiego, także w przypadku poszczególnych dzielnic możemy mówić o potwierdzonym trendzie wzrostowym, choć jego siła była przestrzennie zróżnicowana (rys. 1.34). W latach 2022-2023 ceny jednostkowe lokali mieszkalnych rosły kwartalnie średnio:

- w dzielnicy Bałuty o 65,9 zł/m<sup>2</sup> (w ujęciu miesięcznym wzrost cen wyniósł 22,0 zł/m<sup>2</sup>);
- w dzielnicy Górna o 25,7 zł/m<sup>2</sup> (w ujęciu miesięcznym wzrost cen wyniósł 8,6 zł/m<sup>2</sup>)
- w dzielnicy Polesie o 168,97 zł/m<sup>2</sup> (w ujęciu miesięcznym wzrost cen wyniósł 56,3 zł/m<sup>2</sup>)
- w dzielnicy Śródmieście o 66,50 zł/m<sup>2</sup> (w ujęciu miesięcznym wzrost cen wyniósł 22,2 zł/m<sup>2</sup>);
- w dzielnicy Widzew o 115,16 zł/m<sup>2</sup> (w ujęciu miesięcznym wzrost cen wyniósł 38,4 zł/m<sup>2</sup>).

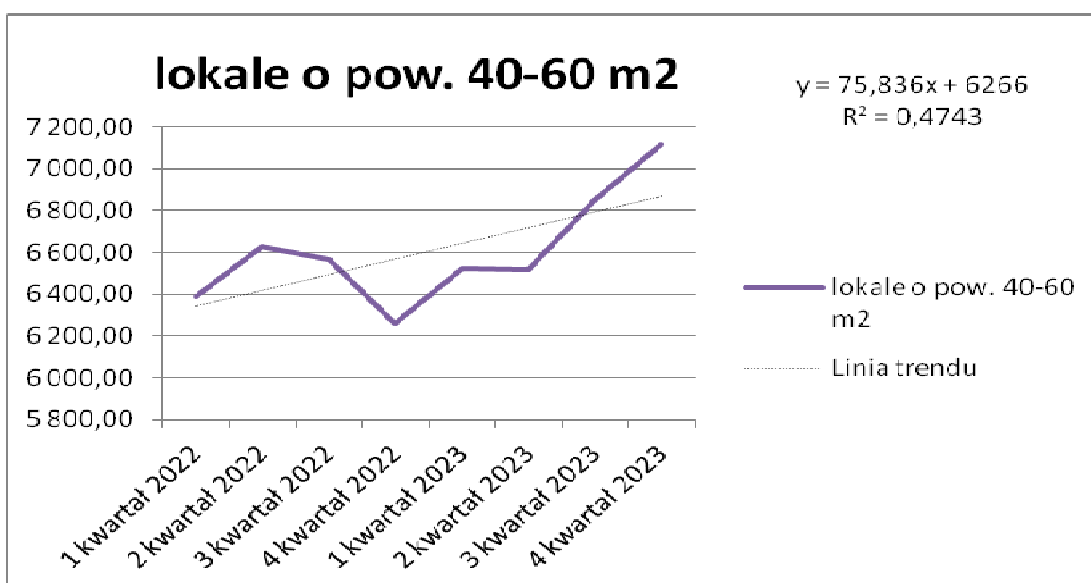
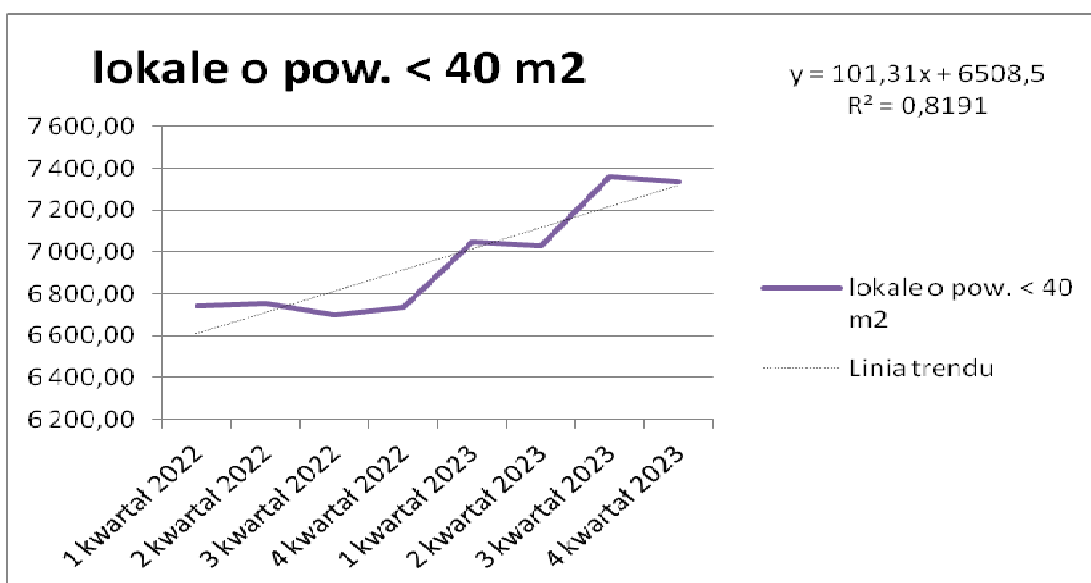
**Rys. 1.34. Trend zmian cen lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach (średnia arytmetyczna)**

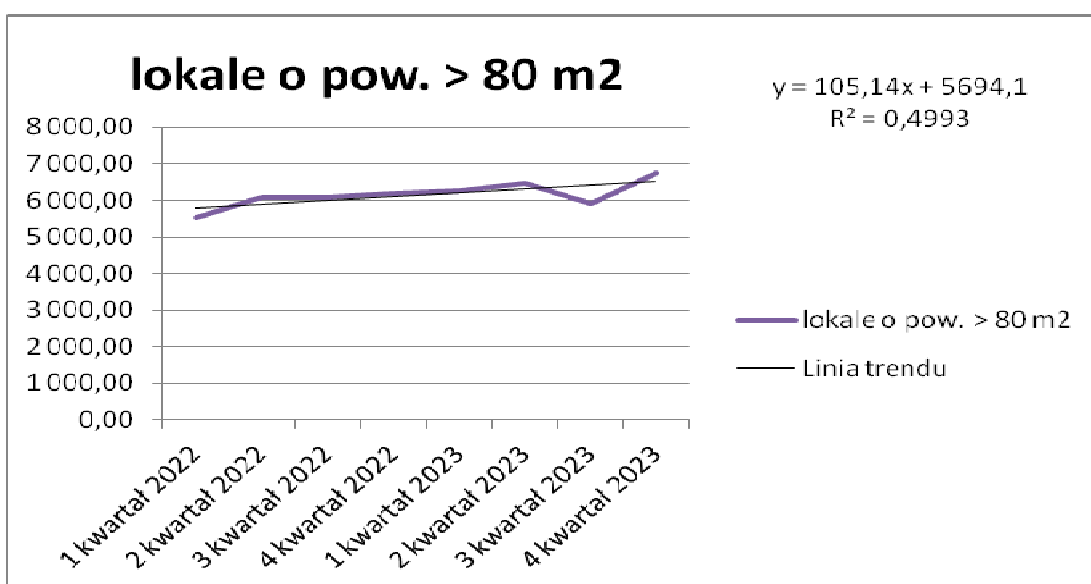
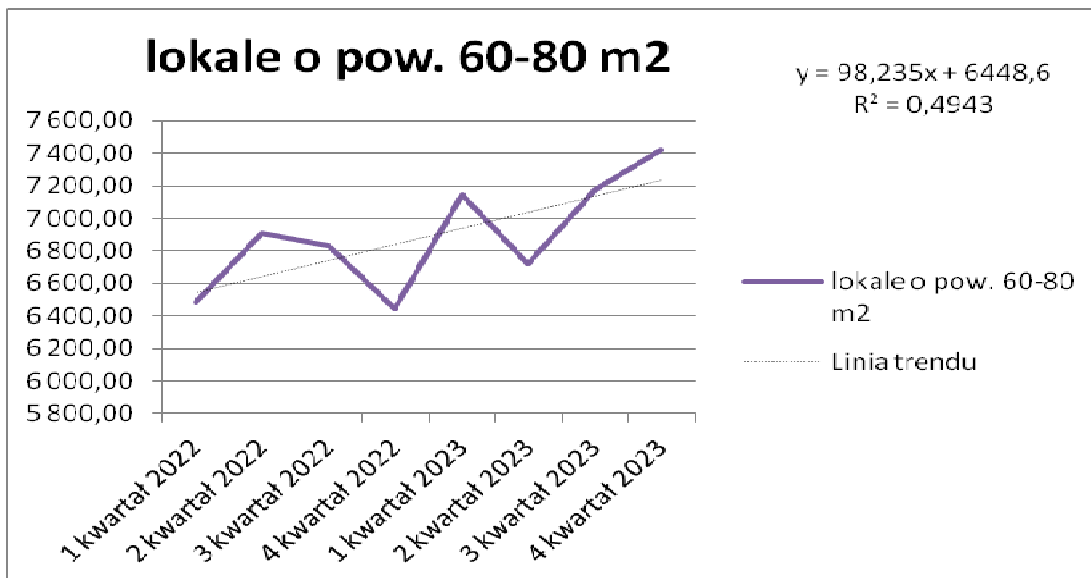




Kierunek oraz tempo zmian cen dla poszczególnych przedziałów powierzchni lokali mieszkalnych na łódzkim rynku wtórnym przedstawiony został na rysunku (rys. 1.35). Zaprezentowane dane wskazują na wzrost cen mieszkań dla grupy lokali o powierzchni do 40 m<sup>2</sup> oraz powyżej 80 m<sup>2</sup> (rys. 1.35), zaś najslabszą dynamikę cen zaobserwowano w grupie mieszkań o powierzchni 40-60 m<sup>2</sup>.

**Rys. 1.35. Trend zmian cen lokali mieszkalnych w poszczególnych segmentach powierzchniowych (średnia arytmetyczna)**





W latach 2022-2023 ceny jednostkowe lokali mieszkalnych rosły kwartalnie średnio:

- w segmencie mieszkań o pow. do 40 m<sup>2</sup> o 101,3 zł/m<sup>2</sup> (w ujęciu miesięcznym wzrost cen wyniósł 33,8 zł/m<sup>2</sup>);
- w segmencie mieszkań o pow. 40-60 m<sup>2</sup> o 75,8 zł/m<sup>2</sup> (w ujęciu miesięcznym wzrost cen wyniósł 25,3 zł/m<sup>2</sup>);
- w segmencie mieszkań o pow. 60-80 m<sup>2</sup> o 98,2 zł/m<sup>2</sup> (w ujęciu miesięcznym wzrost cen wyniósł 32,7 zł/m<sup>2</sup>);
- w segmencie mieszkań o pow. powyżej 80 m<sup>2</sup> o 105,1 zł/m<sup>2</sup> (w ujęciu miesięcznym wzrost cen wyniósł 35,0 zł/m<sup>2</sup>).



## WNIOSKI KOŃCOWE

1. Wolumen transakcji lokalami mieszkalnymi w Łodzi wyniósł w 2023r. na rynku pierwotnym 651,5 mln zł, natomiast na rynku wtórnym 651,6 mln zł, a więc niemal identycznie.
2. Najwięcej transakcji w 2023r. lokalami mieszkalnymi w Łodzi na rynku pierwotnym odnotowano w dzielnicach Polesie oraz Widzew, zaś na rynku wtórnym w dzielnicach Górna, Bałuty i Polesie.
3. Przedmiotem obrotu były głównie lokale o powierzchni 40-60 m<sup>2</sup>, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.
4. Średnia cena jednostkowa lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w 2023r. wynosiła 7331,79 zł/m<sup>2</sup>, a zatem wzrosła o 10,18% względem 2022r., przy czym najwyższy jej poziom osiągały lokale położone w dzielnicy Śródmieście oraz Widzew, natomiast na rynku wtórnym średnia cena jednostkowa lokali mieszkalnych w 2023r. wynosiła 6971,06 zł/m<sup>2</sup>, zatem wzrosła o 6% względem 2022r. a najwyższy poziom osiągały lokale położone w dzielnicy Polesie oraz Widzew.
5. W latach 2022 - 2023 ceny jednostkowe lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosły kwartalnie średnio o 137,65 zł/m<sup>2</sup>, a na rynku wtórnym rosły kwartalnie średnio o 90,75 zł/m<sup>2</sup>.

\*\*\*

### **1.3 Rynek lokali niemieszkalnych**

Analizą objęto cały rynek lokali niemieszkalnych w Łodzi w okresie od 01.01.2022-31.12.2023r. przyjmując, jako podstawowy parametr – rodzaj lokalu: niemieszkalny. Pod uwagę wzięto następujące kategorie lokali niemieszkalnych ze względu na sposób użytkowania: lokal biurowy, handlowy, magazynowy, usługowo/użytkowy, garaże i miejsca postojowe oraz pomieszczenia gospodarcze o nieokreślonym charakterze, jak również lokale, których funkcji nie określono.

#### **Lokale biurowe**

Przedmiotem transakcji były lokale biurowe o powierzchni w przedziale  $10,96 \text{ m}^2 - 245,63 \text{ m}^2$ , gdzie cena jednostkowa wynosiła od 2123,85 - 8701,47 zł/  $\text{m}^2$ .

#### **Lokale handlowe**

Przedmiotem transakcji były lokale handlowe o powierzchni w przedziale  $18,00 \text{ m}^2 - 600,84 \text{ m}^2$ , gdzie cena jednostkowa wynosiła od 1068,70 – 13705,25 zł/  $\text{m}^2$ .

#### **Lokale magazynowe**

Odnotowano jedną transakcję o powierzchni  $83,56 \text{ m}^2$  za cenę jednostkową 119,67 zł/  $\text{m}^2$

#### **Lokale usługowo/użytkowe**

Przedmiotem transakcji były lokale usługowe/użytkowe o powierzchni w przedziale  $12,96 \text{ m}^2 - 1461,15 \text{ m}^2$ , gdzie cena jednostkowa wynosiła od 1076,92 – 19819,61 zł/  $\text{m}^2$ .

#### **Garaże i miejsca postojowe w hali garażowej i przed budynkiem**

Przedmiotem sprzedaży były powierzchnie od  $6,5 \text{ m}^2 - 63,71 \text{ m}^2$ . Cena jednostkowa wyniosła 240,68 zł – 5391,30 zł/  $\text{m}^2$ . Niepełny sposób zapisu w walorze, nie pozwala na szczegółowe rozróżnienie tych kategorii.

#### **Pomieszczenia gospodarcze o nieokreślonym charakterze**

Przedmiotem transakcji były pomieszczenia gospodarcze o powierzchni w przedziale  $1,30 \text{ m}^2 - 604,30 \text{ m}^2$ , gdzie cena jednostkowa wynosiła od 20,75 – 8695,65 zł/  $\text{m}^2$ .

#### **Lokale, których funkcji nie określono w walorze**

Przedmiotem transakcji były lokale o powierzchni w przedziale  $2,56 \text{ m}^2 - 240,18 \text{ m}^2$ , gdzie cena jednostkowa wynosiła od 252,35 – 8591,07 zł/  $\text{m}^2$ .

\*\*\*

## **II. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych**

### **1.1 Podstawowe informacje**

Celem przedmiotowego badania była ocena aktywności transakcyjnej oraz dynamiki cen na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2022-2023. Analizą objęto rynek nieruchomości stanowiących przedmiot prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego. Prawo użytkowania wieczystego gruntu ma charakter recesywny i marginalny, w 2022 roku odnotowano tylko 4 transakcje tym prawem, natomiast w 2023 roku było 6 takich transakcji.

Podstawowym źródłem informacji wykorzystanym w badaniu była *Baza Danych o Ryнку Nieruchomości WALOR* administrowana przez przedstawicieli Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości. Transakcje poddane zostały analizie formalnej w zakresie spełnienia przez nie m.in. wymogów transakcji rynkowej oraz potencjału zagospodarowania nieruchomości.

#### **2.1. Rynek gruntów pod zabudowę przemysłową i przemysłowo-usługową**

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których potencjał zagospodarowania wskazuje na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy przemysłowo-usługowej, tj.:

- grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową i przemysłowo-usługową (P, PU), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- grunty „przeznaczone” pod zabudowę przemysłową i przemysłowo-usługową na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których na zabudowę przemysłowo-usługową wskazuje potencjał zagospodarowania terenu (m.in. uwarunkowania funkcjonalne terenów w sąsiedztwie oraz ich dynamika).

##### **2.1.1. Wolumen transakcji w ujęciu dynamicznym**

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o potencjale zagospodarowania dopuszczającym zabudowę przemysłowo-usługową, w ostatnich latach utrzymuje się przeciętnie w przedziale 35-50 transakcji w roku. Stabilnemu poziomowi liczby transakcji towarzyszy wzrost wolumenu zaangażowanego kapitału i obszaru sprzedawanego gruntu.

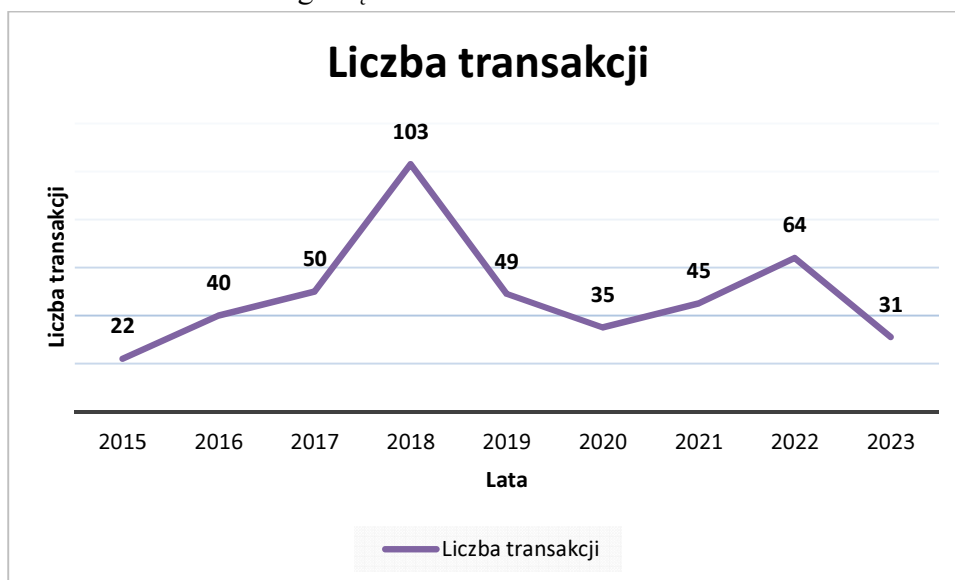
Perspektywa ostatnich 9 lat zdominowana jest przez obrót z lat 2017-2019, który został ukształtowany głównie przez zakupy obszarowe dla potrzeb inwestycji w rejonie ulicy Tomaszowskiej, których pik przypada na rok 2018, w którym zawarto 69 transakcji kupna-sprzedaży, co stanowiło 67% obrotu w tym roku na terenie całego Miasta.

Skala obrotu w Łodzi, w rekordowym roku 2018 (103 transakcje), bez uwzględnienia zakupów obszarowych prowadzonych w rejonie wspomnianej ulicy Tomaszowskiej, jest typowa i odpowiadała 34 transakcjom.

W 2022 roku miały miejsce ponownie zakupy gruntów pod duże inwestycje magazynowe. W rejonie pomiędzy ulicą Chocianowicką a drogą ekspresową S14 zostało sprzedanych 10 działek o łącznej powierzchni 145677m<sup>2</sup>, za łączną sumę niemal 34 mln zł. Hillwood zrealizowało inwestycję polegająca na budowie hali o powierzchni magazynowej 97052m<sup>2</sup>, wysokości 12m, która na chwilę sporządzania niniejszej analizy jest wynajęta w niemal 90%<sup>1</sup>.

Ponadto w rejonie ulicy Langiewicza, w pobliżu Konstantinowa Łódzkiego miało miejsce 15 transakcji działkami o łącznej powierzchni 154120m<sup>2</sup>, za łączną sumę niemal 30,3 mln zł. Panattoni w 2023 roku ruszył tam z budową pierwszej hali w ramach Panattoni Park Łódź West II, która zajmie 70 630 m<sup>2</sup>. Panattoni w regionie łódzkim dostarczyło już ponad 2,2 mln m<sup>2</sup> – więcej niż w takich regionach jak Mazowsze czy Dolny Śląsk. Ok. 1 mln m<sup>2</sup> deweloper dostarczył w granicach administracyjnych Łodzi. Teraz poszerzy wolumen o kolejne 84 370 m<sup>2</sup> w ramach dwóch hal<sup>2</sup>.

Rys. 1. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę przemysłowo-usługową w latach 2015-2023



Tab.1. Wolumen transakcji w latach 2021-2023

Okres	Kapitał (mln PLN)	Obszar (m <sup>2</sup> )
2021	79,3	363 979
2022	139,7	743 748
2023	63,9	245 824

W poprzednich latach (do roku 2022) jednoznacznie widoczny był coroczny przyrost powierzchni zakupionych gruntów pod funkcje produkcyjno-usługowe oraz wzrost kwot zaangażowanego w te zakupy kapitału. W ostatnim roku miał miejsce pierwszy od kilku lat spadek zarówno ilości zawartych transakcji, wielkości zaangażowanego kapitału i łącznego obszaru działek.

<sup>1</sup> Źródło: <https://www.hillwood.pl>

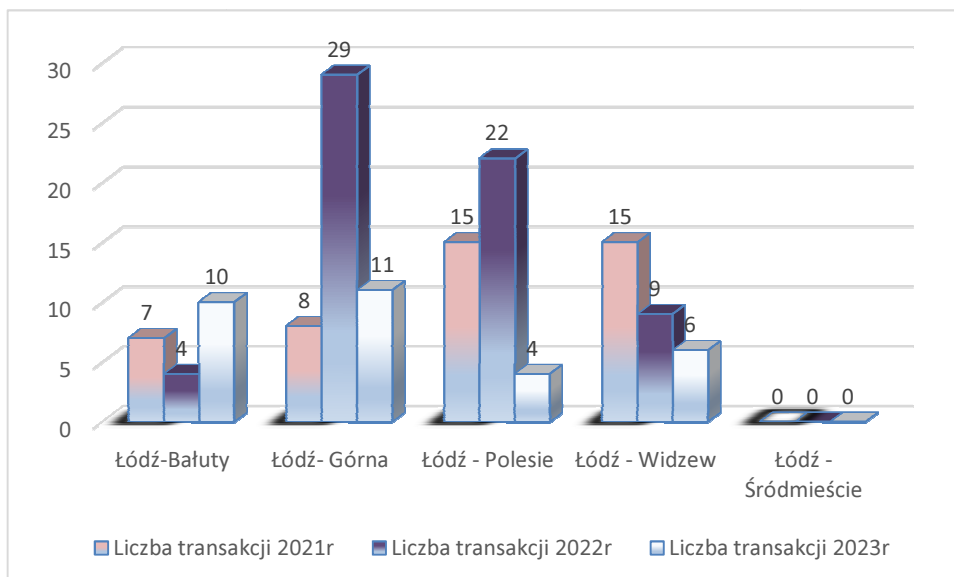
<sup>2</sup> Źródło: <https://panattonieurope.com>

## 2.1.2. Struktura dzielnicowa transakcji

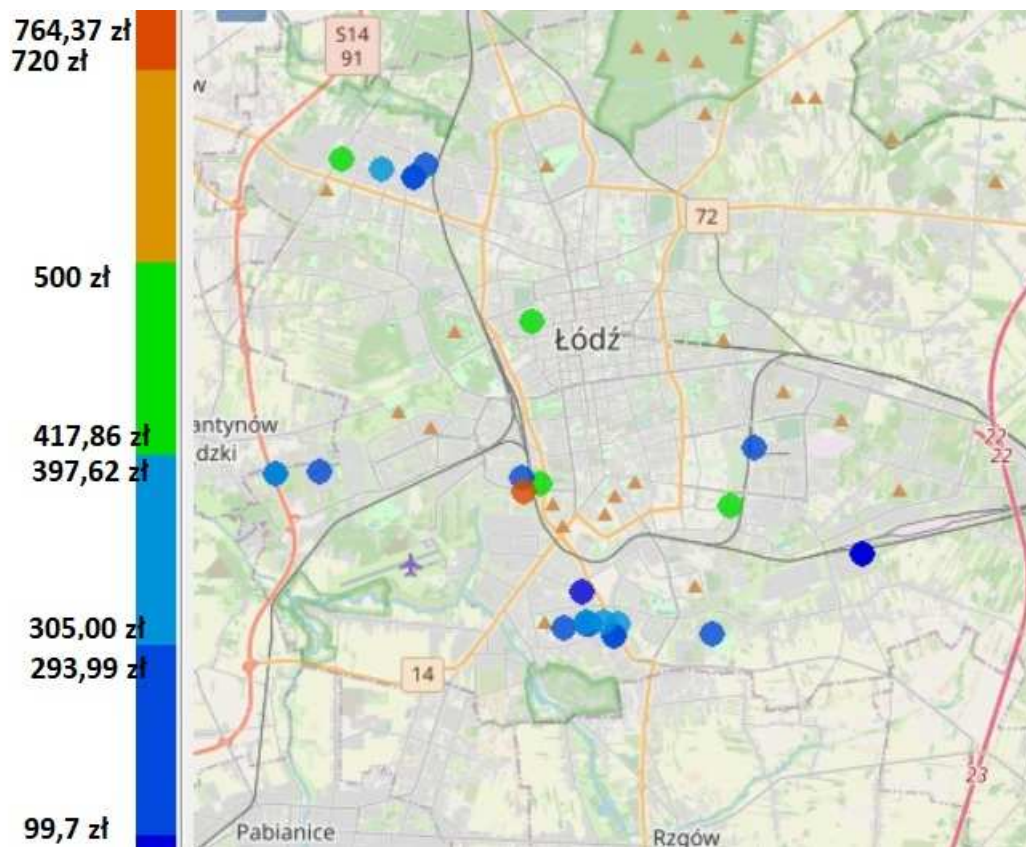
W wymiarze przestrzennym liczba transakcji zaewidencjonowanych w poszczególnych dzielnicach Łodzi wykazywała zróżnicowanie. Obrót przedmiotowymi gruntami nie wystąpił w Śródmieściu, z uwagi na zabytkowy charakter tej najmniejszej w mieście dzielnicy i brak niezagospodarowanych gruntów przemysłowo-usługowych na jej obszarze. Najwięcej transakcji w roku 2021 zawartych zostało w dzielnicach Polesie i Widzew, w roku 2022 w dzielnicach Górna i Polesie, w roku 2023 w dzielnicach Górna i Bałuty. Poza tą dominantą jaka wystąpiła w roku 2022 w dzielnicach Górna i Polesie na skutek 2 inwestycji wspomnianych w rozdziale 2.2.1, różnice między dzielnicami były marginalne. Dominanta obrotu nie jest więc przestrzennie stabilna i przemieszcza się.

Z uwagi na związek przeznaczenia branży magazynowej z transportem, istotny wpływ na sprzedaż gruntów o tym przeznaczeniu mają inwestycje w drogi ruchu przyspieszonego oraz lokalizacja zjazdów z tych dróg.

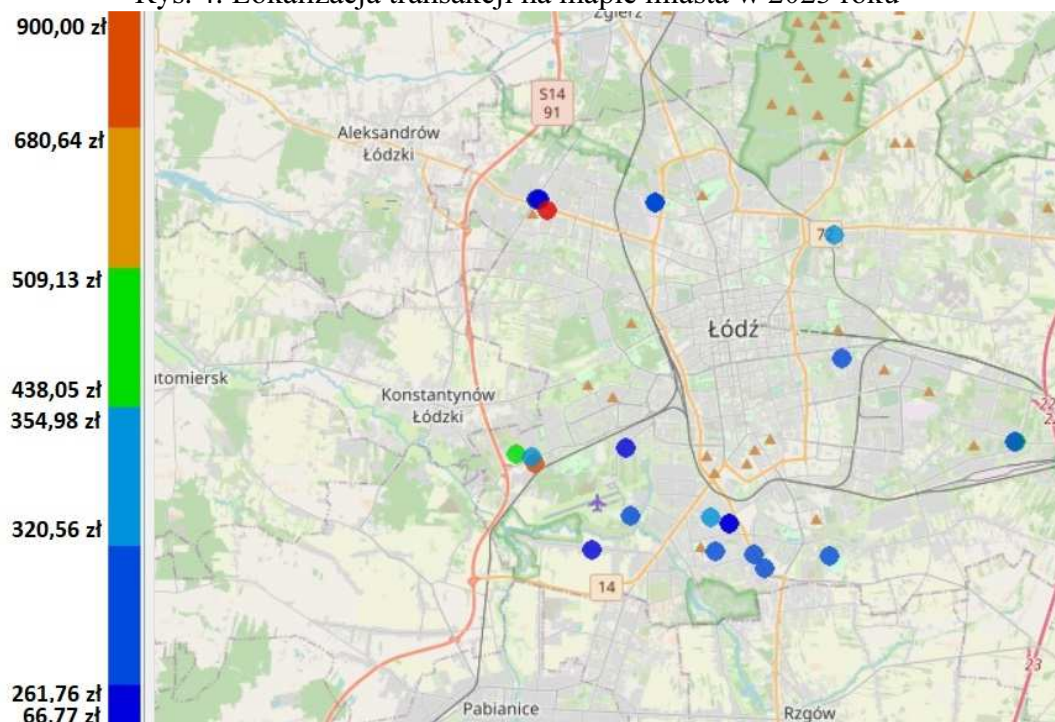
Rys. 2. Liczba transakcji z podziałem na dzielnice w latach 2021-2023



Rys. 3. Lokalizacja transakcji na mapie miasta w 2022 roku



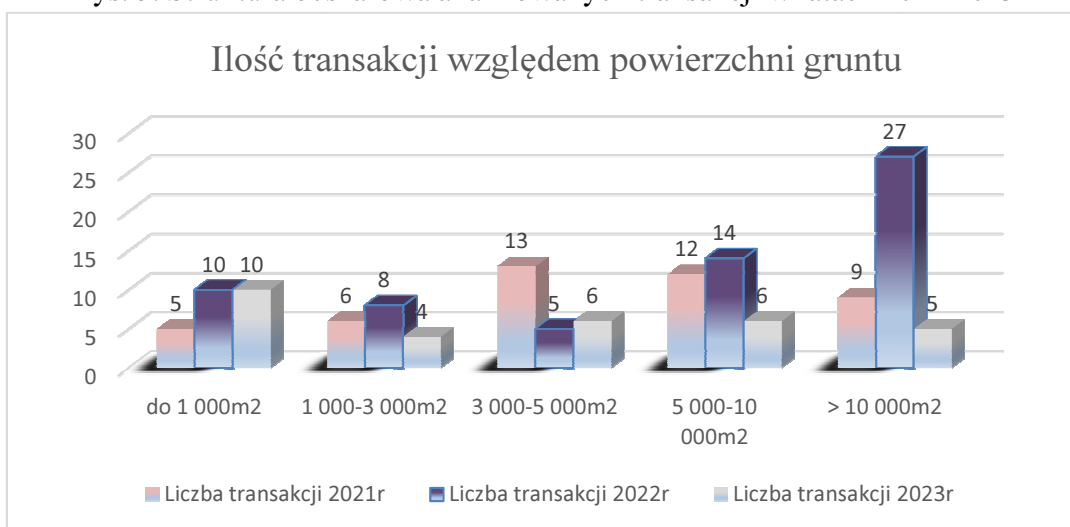
Rys. 4. Lokalizacja transakcji na mapie miasta w 2023 roku



### 2.1.3. Struktura obszarowa transakcji

Uwzględniając kryterium powierzchni gruntu w strukturze sprzedawanych nieruchomości w roku 2021 dominowały te o powierzchni z przedziału 0,3 ha - 1 ha (stanowiły one około 55% obrotu), w roku 2022 dominanta przesunęła się do grupy o największych powierzchniach (ponad 0,5 ha) i stanowiła 64% obrotu. Wysoki udział nieruchomości wielkoobszarowych ponad hektarowych, zaznaczył się już w roku 2021-tym, które stanowiły wówczas 1/5 obrotu. W roku 2023 ilościowo dominowały transakcje małymi działkami (do 0,1ha), jednakże trzeba zauważyć iż pod względem ilości zawartych transakcji ten rok okazał się znacznie uboższy.

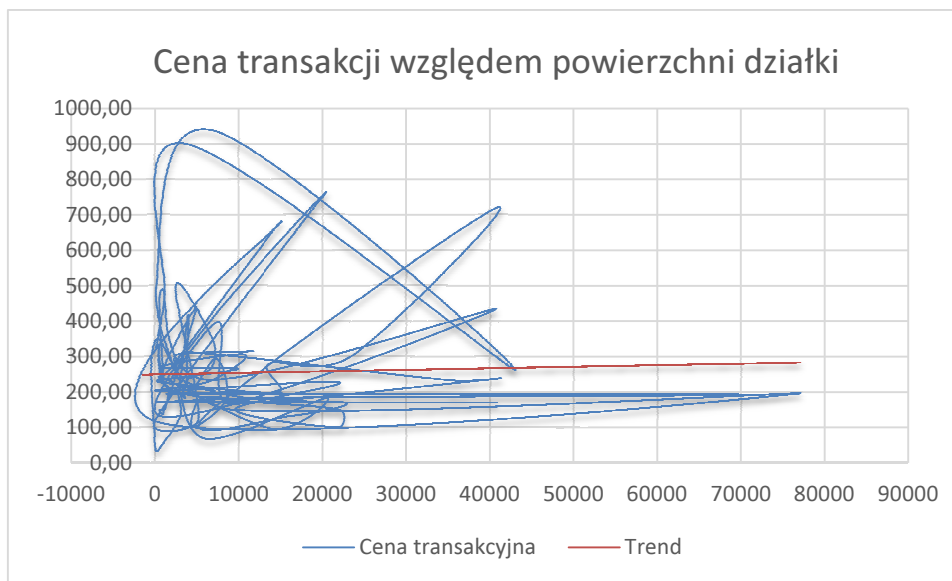
Rys. 5. Struktura obszarowa analizowanych transakcji w latach 2021-2023



Tab. 2. Ilość transakcji w zależności od powierzchni gruntu w latach 2021-2023

Powierzchnia	Liczba transakcji 2021r	Udział %	Liczba transakcji 2022r	Udział %	Liczba transakcji 2023r	Udział %
do 1 000m <sup>2</sup>	5	11,11%	10	15,63%	10	32,26%
1 000-3 000m <sup>2</sup>	6	13,33%	8	12,50%	4	12,90%
3 000-5 000m <sup>2</sup>	13	28,89%	5	7,81%	6	19,35%
5 000-10 000m <sup>2</sup>	12	26,67%	14	21,88%	6	19,35%
> 10 000m <sup>2</sup>	9	20,00%	27	42,19%	5	16,13%
Suma	45	100,00%	64	100,00%	31	100,00%

Rys. 6. Związek ceny transakcyjnej z powierzchnią sprzedawanego gruntu dla lat 2022-2023



Zależność cen transakcyjnych nieruchomości od wielkości powierzchni sprzedawanego gruntu obrazuje rysunek zamieszczony powyżej. Obrazuje on zależność cenności jednostkowej od powierzchni sprzedawanej działki gruntu. Brak jest jednoznacznej i istotnej zależności pomiędzy jednostkową ceną transakcyjną a wielkością powierzchni sprzedawanego gruntu. Linia trendu jest lekko wznosząca się, czyli działki o większej powierzchni osiągnęły wyższe ceny jednostkowe. Wartość współczynnika determinacji ( $R^2 = 0,0015$ ), która jest miarą jakości dopasowania modelu, jest bardzo niska, bliska 0, z czego płynie wniosek o niedopasowaniu modelu (dopasowanie niezadowalające) i braku istotnej zależności pomiędzy zmiennymi. Potwierdza to specyfikę badanego rynku produkcyjno-usługowego w tym zakresie, dla którego wzrost obszaru sprzedawanego gruntu nie wiąże się ze spadkiem jego cenności jednostkowej ignorując prawo Gossena. W badanym przypadku właściwsze jest wnioskowanie na podstawie zależności hiperbolicznej. Dla realizacji inwestycji o charakterze przemysłowo-usługowym najczęściej jest konieczne dysponowanie gruntem o dużej powierzchni, co powoduje iż inwestorzy są skłonni zapłacić stosunkowo wysoką cenę za jedną transakcję. Kupowanie wielu sąsiadujących ze sobą działek wiąże się z koniecznością negocjacji cenowych z wieloma właścicielami gruntów, podpisywaniem umów przedsprzedażowych zabezpieczających inwestycję, ryzykiem że któryś z nich zrezygnuje ze sprzedaży, koniecznością kompletowania większej ilości dokumentacji, niejednokrotnie również koniecznością regulowania stanów prawnych (jak np. poszukiwanie spadkobierców i kompletowanie ułamkowych udziałów w nieruchomości). Czynności te wymagają poświęcenia czasu i zaangażowania, a zakup jednej czy dwóch dużych działek pozwala na ominięcie tych czynności co stanowi zaletę.



## 2.1.4. Poziom, rozkład i dynamika cen

Podstawowe statystyki opisowe dotyczące jednostkowych cen transakcyjnych przedmiotowych nieruchomości prezentuje poniższa tabela

Tab. 3. Statystyki opisowe cen transakcyjnych dla przedmiotowych nieruchomości

Charakterystyka	Okres analizy			
	2021-2023	2021	2022	2023
Średnia arytmetyczna cena [w zł/m <sup>2</sup> ]	247	220	242	279
Mediana [w zł/m <sup>2</sup> ]	200	188	200	205
Dominanta [w zł/m <sup>2</sup> ]	-	295	180	150
C min [w zł/m <sup>2</sup> ]	35	88	99	35
C max [w zł/m <sup>2</sup> ]	937	550	764	937
Śr odchylenie standardowe [w zł/m <sup>2</sup> ]	144	92	123	218
Liczba transakcji	140	45	64	31

Liczba zawartych transakcji na łódzkim rynku spadła w roku 2023 aż o ok. 52% w stosunku do roku poprzedniego, z 64 do 31 transakcji.

Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku w 2023 r. była wyższa o ok. 15% niż w roku 2022. Spadek wartości mediany, był znacznie mniejszy i wyniósł 2%. W 2022 roku odnotowano mniejszą rozpiętość między ceną minimalną a ceną maksymalną na analizowanym rynku niż w roku 2023.

Średnia cena jednostkowa niezabudowanych gruntów przemysłowo-usługowych na rynku w Łodzi wyniosła w 2021r 247 zł/m<sup>2</sup>, w 2022 r. 242 zł/m<sup>2</sup>, w 2023r 279 zł/m<sup>2</sup> i stopniowo regularnie wzrastała, podobnie jak mediana. Notowane na rynku lokalnym ceny charakteryzują się wyraźnym zróżnicowaniem, co potwierdza zarówno ich szeroka rozpiętość jak i odchylenia standardowe. Podstawowym czynnikiem różnicującym jest rozkład przestrzenny analizowanego zbioru.

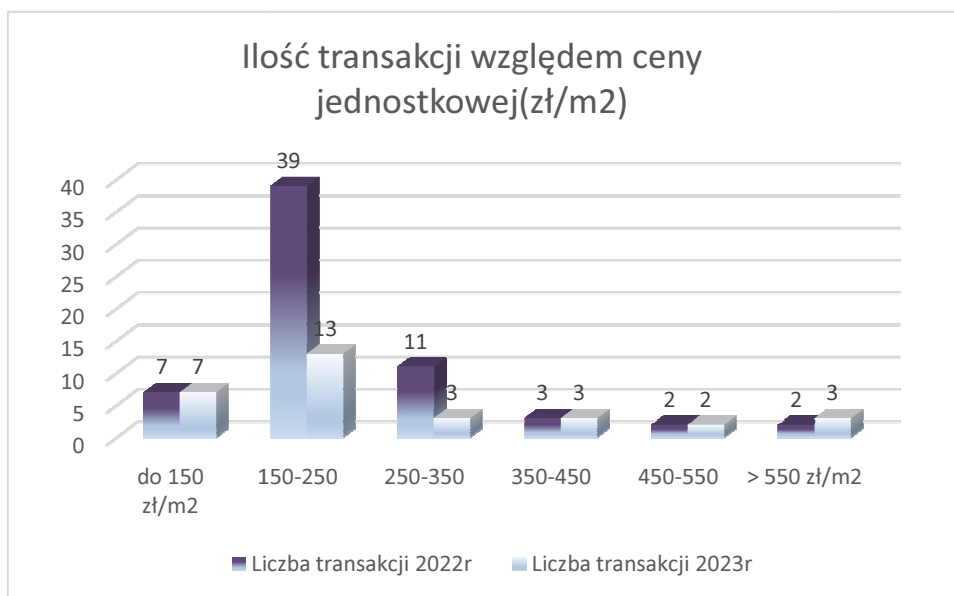
Statystyki zestawione w tabeli dowodzą, że mamy do czynienia z asymetrią prawostronną. Występuje ona wtedy, gdy większość wyników jest poniżej średniej (rysunek poniżej). W rozkładzie o prawostronnej asymetrii zachodzi relacja: dominanta < mediana < średnia. Z taką właśnie zależnością mamy do czynienia w przedmiotowym przypadku.

W roku 2023 przy małej ilości wszystkich transakcji wystąpiły jednocześnie 2 transakcje o cenach 900 i 937,50 zł/m<sup>2</sup> które są znacznie wyższe od najczęściej występujących cen i zawyżają średnią w analizowanym zbiorze. Trzecia najdroższa transakcja w tym roku osiągnęła cenę 680,64 zł/m<sup>2</sup>, widoczny jest więc wyraźny przeskok ceny. Transakcje te wystąpiły w różnych dzielnicach i nie były ze sobą powiązane.

Tab. 4. Ilość transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych

Przedział cenowy	Liczba transakcji 2022r	Liczba transakcji 2023r
do 150 zł/m <sup>2</sup>	7	7
150-250	39	13
250-350	11	3
350-450	3	3
450-550	2	2
> 550 zł/m <sup>2</sup>	2	3

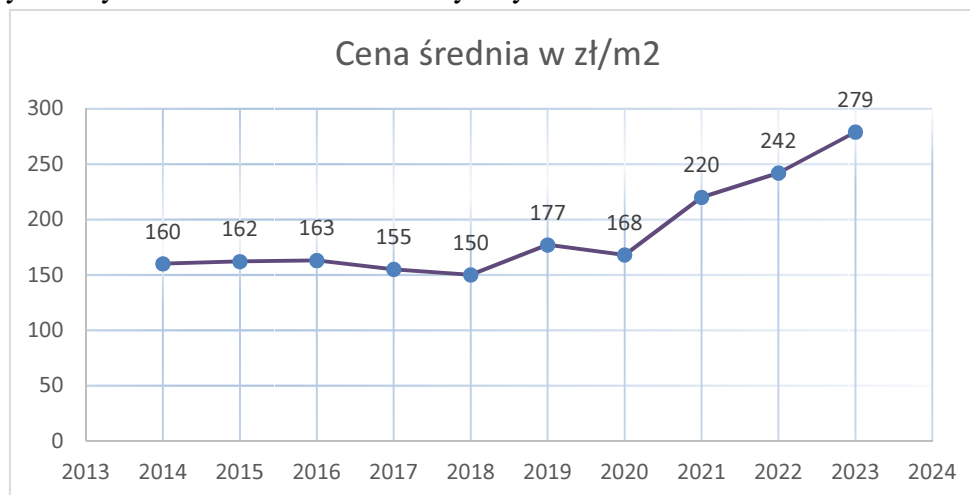
Rys. 7. Empiryczny rozkład cen jednostkowych nieruchomości w latach 2022 – 2023



Na rysunkach widoczna jest znaczna przewaga ilości transakcji w przedziale cenowym 150-250zł/m<sup>2</sup> w obu latach analizy.

Jednostkowe ceny średnie w obszarze miasta Łodzi przez wiele lat kształtowały się na poziomie 150-160 zł /m<sup>2</sup> (patrz rys. poniżej). Okres od 2020 - go roku charakteryzuje się wyraźnym kierunkiem wzrostowym, którego efektem jest wzrost cen w ostatnich latach o około 50% (w stosunku do roku 2018).

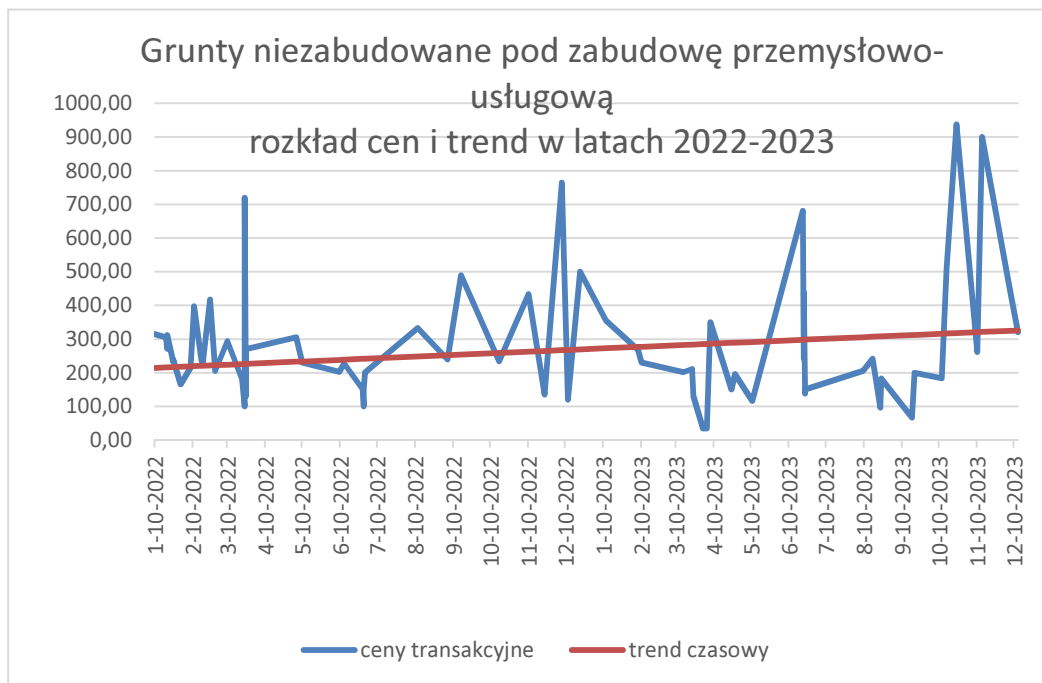
Rys. 8. Dynamika cen na analizowanym rynku w latach 2014-2023



### 2.1.5 Trend czasowy

Zależność cen transakcyjnych nieruchomości od upływu czasu obrazuje poniższy rysunek.

Rys. 9. Zależność wysokości cen od upływu czasu



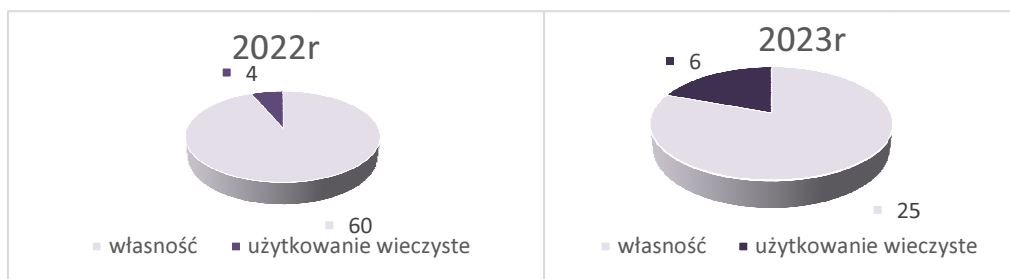
$$y = 0,1583x - 6843$$

Trend zmiany wartości jednostkowej ceny gruntu miał tendencję wzrostową.

### 2.1.6 Liczba transakcji a rodzaj prawa do gruntu

Większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 94% w 2022 r. i 81% w 2023 roku.

Rys. 10. Ilość transakcji prawem własności i prawem użytkowania wieczystego



## WNIOSKI KOŃCOWE

1. W ciągu ostatnich 8 lat ilość transakcji gruntami pod budownictwo przemysłowo-usługowe zwykle zawierało się w przedziale 35-50 transakcji.
2. Największą popularnością cieszą się działki o powierzchni w przedziale 800-1300m<sup>2</sup>.
3. Najczęściej płacone ceny za działki pod budownictwo przemysłowo-usługowe w latach 2014-2020 zawierały się w przedziale 160-177zł/m<sup>2</sup>, lecz od 2021r regularnie wzrastają i w 2023 cena średnia wyniosła 279zł/m<sup>2</sup>.
4. Trend zmiany wartości jednostkowej ceny gruntu miał tendencję wzrostową.

### 3.1. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową i usługowo-handlową

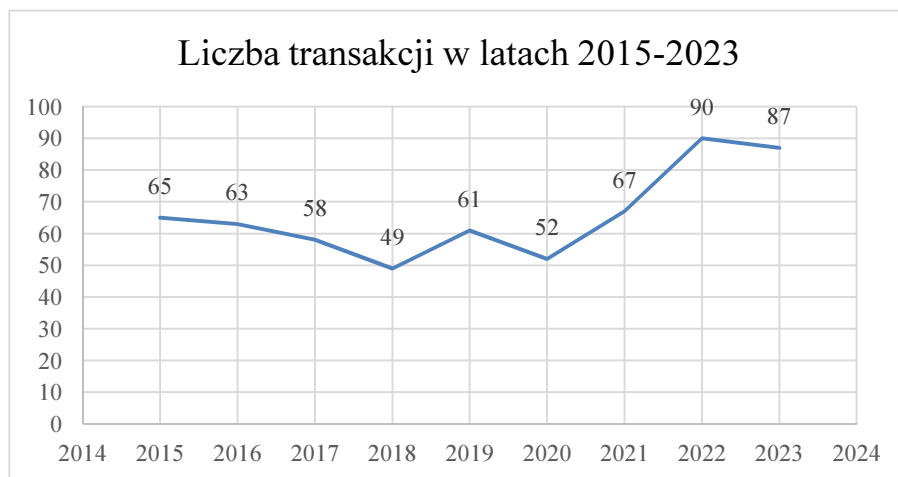
Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których potencjał zagospodarowania wskazuje na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i usługowo-handlowej, tj.:

- grunty przeznaczone pod tego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową i usługowo-handlową w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- grunty „przeznaczone” pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową i usługowo-handlową na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową i usługowo-handlową wskazuje potencjał zagospodarowania terenu (m.in. uwarunkowania funkcjonalne terenów w sąsiedztwie oraz ich dynamika).

#### 3.1.1. Wolumen transakcji w ujęciu dynamicznym

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o potencjale zagospodarowania dopuszczającym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową i usługowo-handlową, w ostatnich latach utrzymuje się na poziomie przeciętnym dla Łodzi, tj. 50-70 transakcji w okresie roku a w latach 2022-2023 wzrósł do poziomu ok 90 transakcji (patrz: rys. poniżej).

Rys. 11. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową i usługowo-handlową w latach 2015-2023



Relatywnie wysoka liczba transakcji zawartych w roku 2023, docelowo może się okazać jeszcze wyższa, ponieważ jest uwarunkowana stanem jakości monitoringu rynku (jego niekompletnością dla ostatniego roku analizy) wynikającym z bezwładności udostępniania danych w Łódzkim Ośrodku Geodezji (co opisano szczegółowiej w punkcie 2.2.1).

Tab. 5. Wolumen transakcji w latach 2021-2023

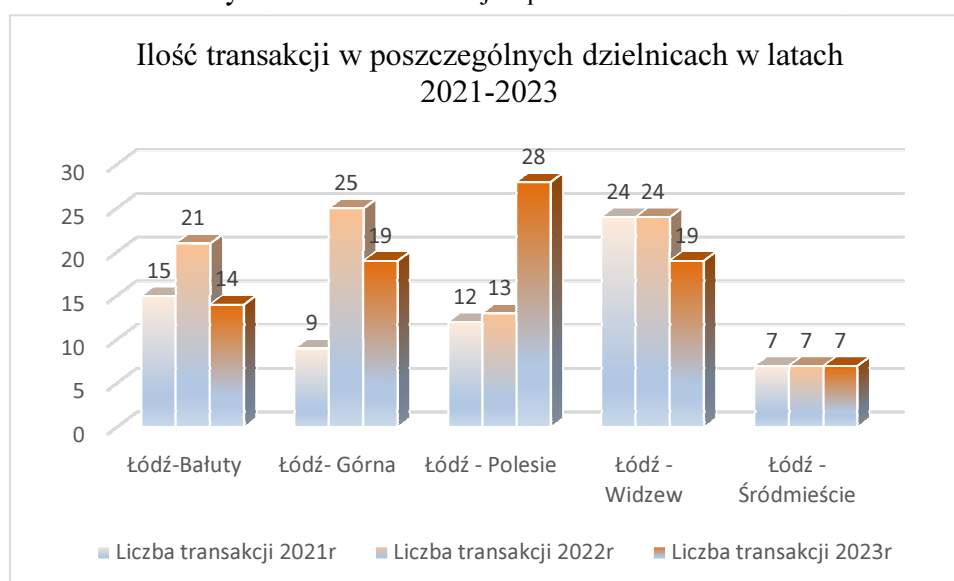
Okres	Kapitał (mln PLN)	Obszar (m <sup>2</sup> )
2021	136	220 900
2022	191	492 471
2023	212	274 696

Zobrazowane w tabeli porównanie wolumenów transakcji z roku 2021, 2022 i z roku 2023 ukazuje istotny 50% wzrost obrotów w roku 2022 w stosunku do roku 2021-go oraz nieznaczny wzrost w roku 2023 w stosunku do roku 2022. Areal powierzchni sprzedanych nieruchomości w roku 2022 był znacznie wyższy niż w roku 2021 i 2023.

### 3.1.2. Struktura dzielnicowa transakcji

W wymiarze przestrzennym liczba transakcji zaewidencjonowanych w poszczególnych dzielnicach Łodzi wykazywała zróżnicowanie. Tradycyjnie najślabszy obrót przedmiotowymi gruntami wystąpił w Śródmieściu, które jest najmniejszą obszarowo i najgęściej zabudowaną dzielnicą. W roku 2021 najwięcej transakcji zawartych zostało w dzielnicy Widzew, w 2022 w dzielnicach Górna, Widzew i Bałuty (rys. poniżej). Dominanta obrotu nie jest przestrzennie stabilna. W latach poprzednich oraz w roku 2023 rolę dominanty pełniła dzielnica Polesie.

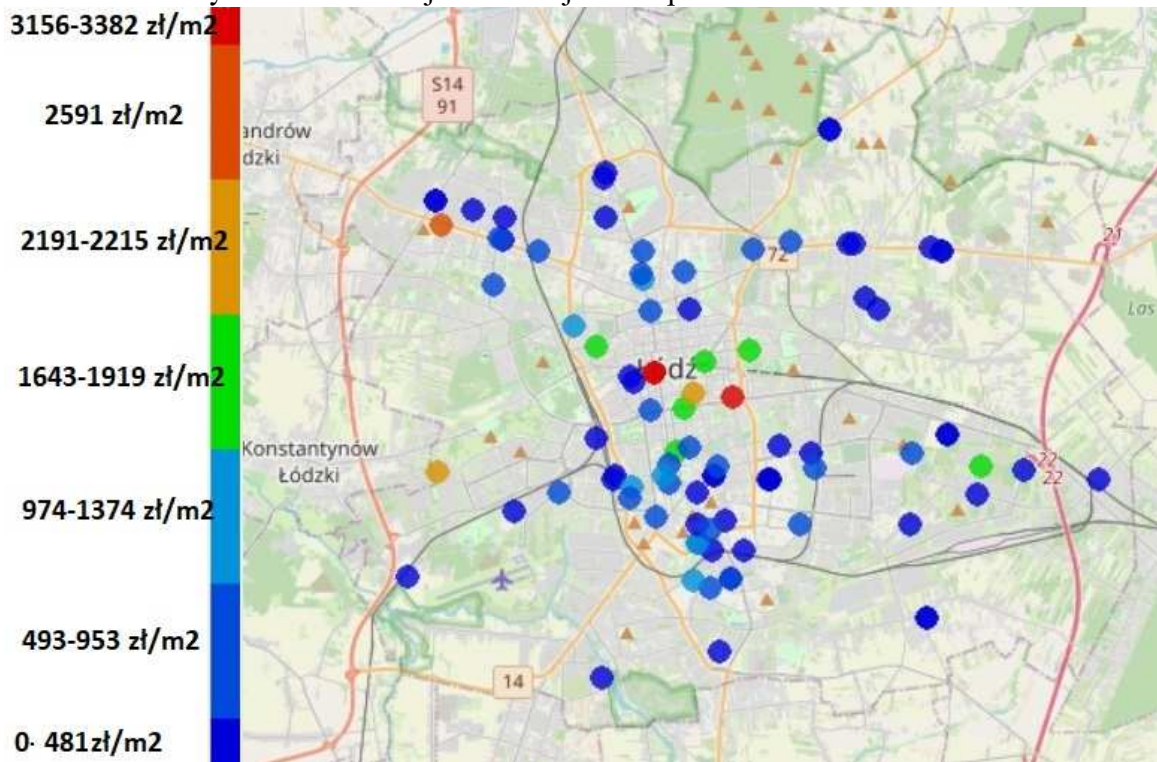
Rys. 12. Liczba transakcji z podziałem na dzielnice



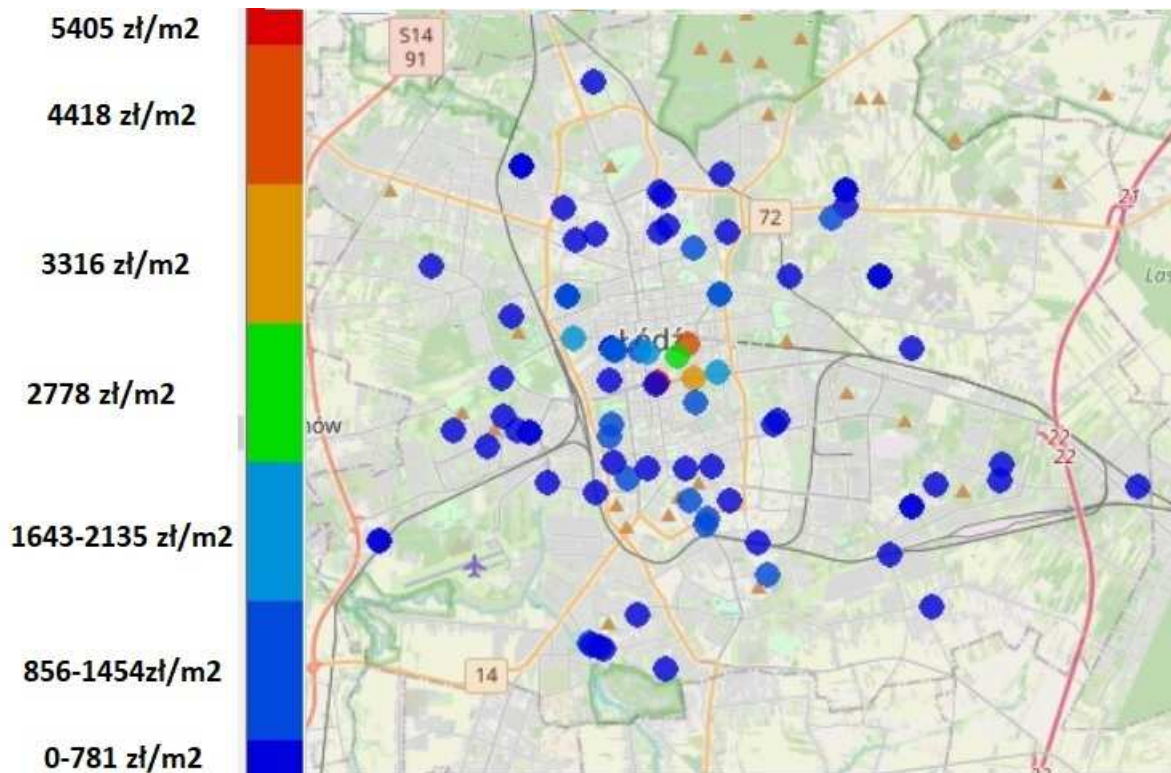
Tab. 6. Liczba transakcji z podziałem na dzielnice

Dzielnica	Liczba transakcji 2021r	Liczba transakcji 2022r	Liczba transakcji 2023r
Łódź-Bałuty	15	21	14
Łódź-Górna	9	25	19
Łódź-Polesie	12	13	28
Łódź-Widzew	24	24	19
Łódź-Śródmieście	7	7	7
Suma	67	90	87

Rys. 13. Lokalizacja transakcji na mapie miasta w 2022 roku



Rys. 14. Lokalizacja transakcji na mapie miasta w 2023 roku

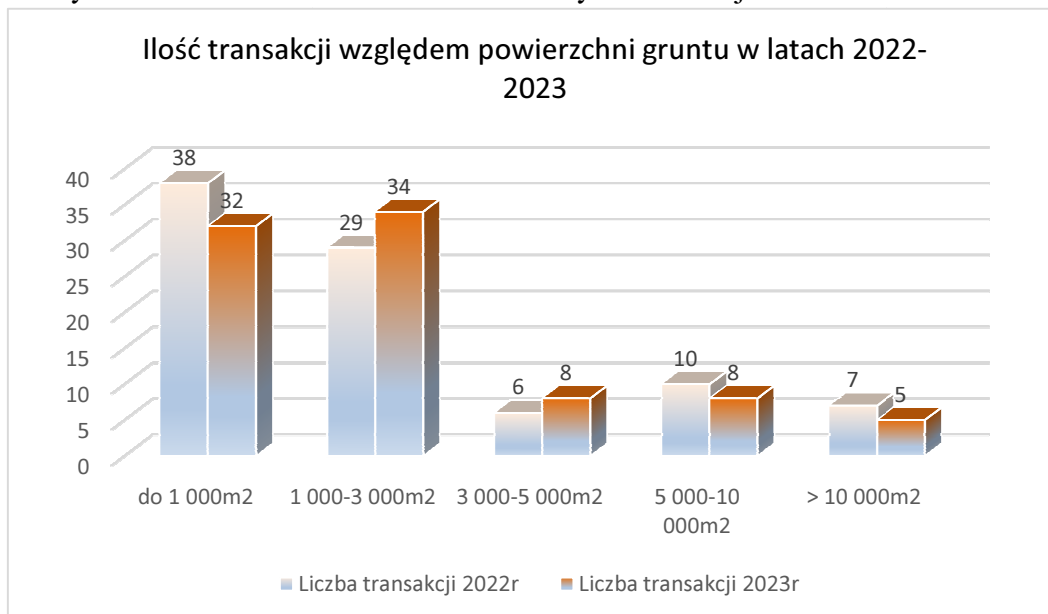


### 3.1.3. Struktura obszarowa transakcji

Uwzględniając kryterium powierzchni gruntu w strukturze sprzedawanych nieruchomości zauważalny jest wzrost liczby transakcji wraz ze spadkiem powierzchni gruntu nabywanych nieruchomości.

W latach 2021-2023 ok 74-76% wszystkich transakcji stanowiły nieruchomości o powierzchni do 3000m<sup>2</sup>.

Rys. 15. Struktura obszarowa analizowanych transakcji w latach 2022-2023



Tab. 7. Struktura obszarowa analizowanych transakcji

Powierzchnia	Liczba transakcji 2021r	Udział %	Liczba transakcji 2022r	Udział %	Liczba transakcji 2023r	Udział %
do 1 000m <sup>2</sup>	24	35,82%	38	42,22%	32	36,78%
1 000-3 000m <sup>2</sup>	27	40,30%	29	32,22%	34	39,08%
3 000-5 000m <sup>2</sup>	5	7,46%	6	6,67%	8	9,20%
5 000-10 000m <sup>2</sup>	5	7,46%	10	11,11%	8	9,20%
> 10 000m <sup>2</sup>	6	8,96%	7	7,78%	5	5,75%
Suma	67	100,00%	90	100,00%	87	100,00%

### 3.1.4. Poziom, rozkład i dynamika cen

Podstawowe statystyki opisowe dotyczące jednostkowych cen transakcyjnych przedmiotowych nieruchomości prezentuje tabela:

Tab. 8. Statystyki opisowe cen transakcyjnych dla przedmiotowych nieruchomości

Charakterystyka	Okres analizy			
	2021-2023	2021	2022	2023
Średnia arytmetyczna cena [w zł/m <sup>2</sup> ]	730	682	715	792
Mediana [w zł/m <sup>2</sup> ]	471	401	471	601
C min [w zł/m <sup>2</sup> ]	31	92	31	59
C max [w zł/m <sup>2</sup> ]	5405	3620	3382	5405
Śr odchylenie standardowe [w zł/m <sup>2</sup> ]	774	746	713	864
Liczba transakcji	244	67	90	87

Średnia cena jednostkowa nieruchomości przedmiotowych na rynku w Łodzi wyniosła w 2022 r. 715 zł/m<sup>2</sup> i była ona wyższa względem roku poprzedniego o około 5%, w roku kolejnym czyli 2023 wyniosła 792 zł/m<sup>2</sup> i była o 11% wyższa niż w roku 2022. Notowane na rynku lokalnym ceny charakteryzują się wyraźnym zróżnicowaniem, co potwierdzają wysokie wartości odchyłeń standardowych. Podstawowym czynnikiem różnicującym jest rozkład przestrzenny analizowanego zbioru, w tym obecność transakcji najbardziej intratnych z obszaru śródmiejskiego miasta. Na obszarze śródmiejskim średnia cena to poziom ok 2000 zł/m<sup>2</sup>, co ma znaczny wpływ na statystykę całego zbioru i jest nie do przecenienia również pod względem kształtowania cen maksymalnych.

Statystyki zestawione w tabeli dowodzą, że w naszym przykładzie dla obu rozpatrywanych lat mamy do czynienia z asymetrią prawostronną. Występuje ona wtedy, gdy większość wyników jest poniżej średniej. W rozkładzie o prawostronnej asymetrii zachodzi relacja:  $\text{dominanta} < \text{mediana} < \text{średnia}$ . Z taką właśnie zależnością mamy do czynienia w przedmiotowym przypadku.

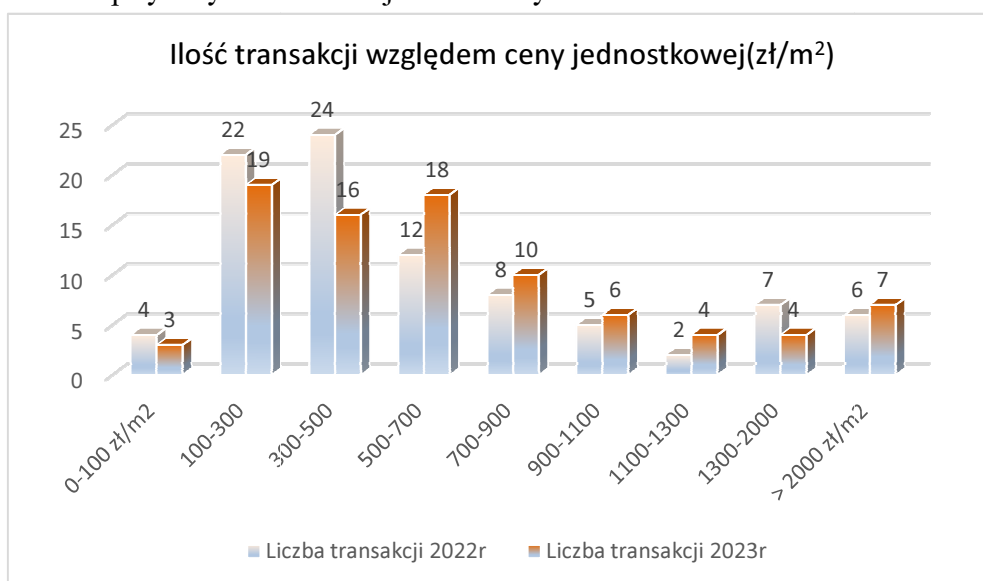


W roku 2023 wystąpiły 4 transakcje o cenach powyżej 2700 zł/m<sup>2</sup> które są znacznie wyższe od najczęściej występujących cen i zawyżają średnią w analizowanym zbiorze. Piąta najdroższa transakcja w tym roku osiągnęła cenę 2182 zł/m<sup>2</sup>, widoczny jest więc wyraźny przeskok ceny. 9 najdroższych transakcji ze zbioru było umiejscowionych na obszarze dzielnicy śródmieście oraz tuż przy jej granicy.

Tab. 9. Ilość transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych

Przedział cenowy	Liczba transakcji 2022r	Liczba transakcji 2023r
0-100 zł/m <sup>2</sup>	4	3
100-300	22	19
300-500	24	16
500-700	12	18
700-900	8	10
900-1100	5	6
1100-1300	2	4
1300-2000	7	4
> 2000 zł/m <sup>2</sup>	6	7

Rys. 16. Empiryczny rozkład cen jednostkowych nieruchomości w latach 2022 - 2023



Na rysunkach widoczna jest znaczna przewaga ilości transakcji w przedziale cenowym 100-700zł/m<sup>2</sup> w obu latach analizy.

W danym dziale połączono do analizy grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym, usługowym oraz handlowym gdyż przeznaczenia te często występują łącznie lub sąsiadują ze sobą. Należy jednakże przyznać iż wiodącym przeznaczeniem windującym ceny oraz wpływającym dodatnio na ilość transakcji jest przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne. Wynika to z zapotrzebowania rynku jakim próbują sprostać deweloperzy. W ostatnich latach coraz częściej miejsca pracy stają się zdalne i mobilne, co prowadzi do mniejszego zapotrzebowania na powierzchnie biurowe, w szczególności zjawisko to zostało spotęgowane w czasie epidemii koronawirusa który przypadkowo stał się okresem próby pokazującym jak dużą część pracy zawodowej można przenieść do domu i jak

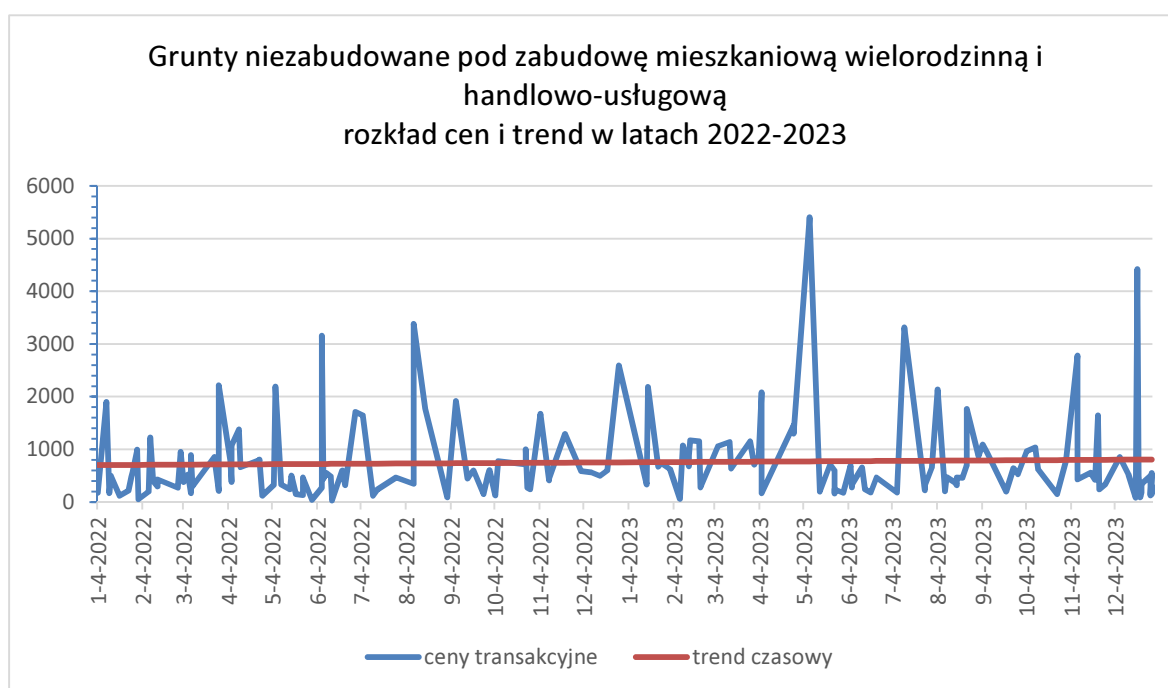
to wpłynie na jakość pracy, koszty i zyski pracodawców. W sektorze handlowym zaś duża część obrotów przeniosła się do internetu, co zaowocowało niskimi pustostanami oraz nowymi inwestycjami na rynku magazynowym, kosztem tradycyjnej powierzchni handlowo-usługowej.

Wymienione powyżej czynniki powodują iż zainteresowanie gruntami pod zabudowę wielorodzinną jest duże, natomiast grunty usługowo-handlowe nie są już tak często poszukiwane.

### 3.1.5. Trend czasowy

Zależność cen transakcyjnych nieruchomości od upływu czasu obrazuje poniższy rysunek.

Rys. 17. Ceny transakcyjne oraz trend czasowy



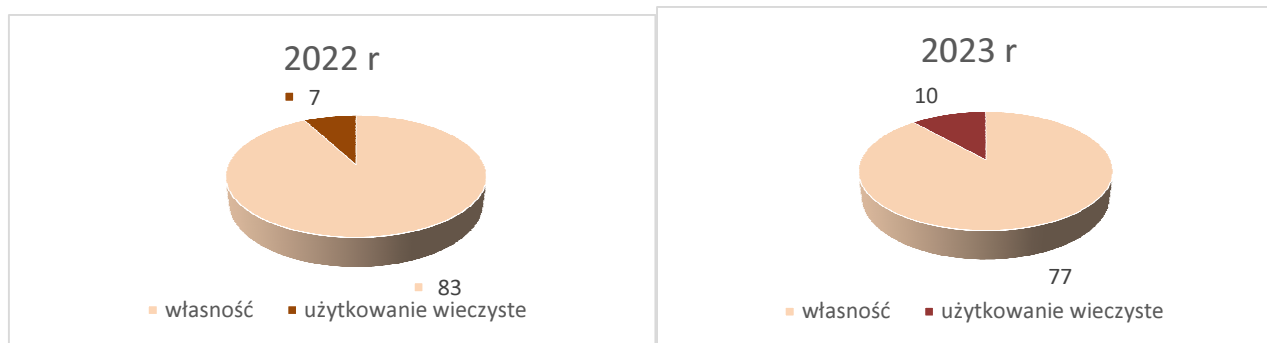
$$y = 0,1453x - 5774$$

Trend zmiany wartości jednostkowej ceny gruntu miał niewielką tendencję wzrostową.

### 3.1.6 Liczba transakcji a rodzaj prawa do gruntu

Większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i handlowo-usługową stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 92% w 2022 r. i 89% w 2023 roku.

Rys. 18. Udział transakcji prawem własności oraz prawem użytkowania wieczystego



### 4.1. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

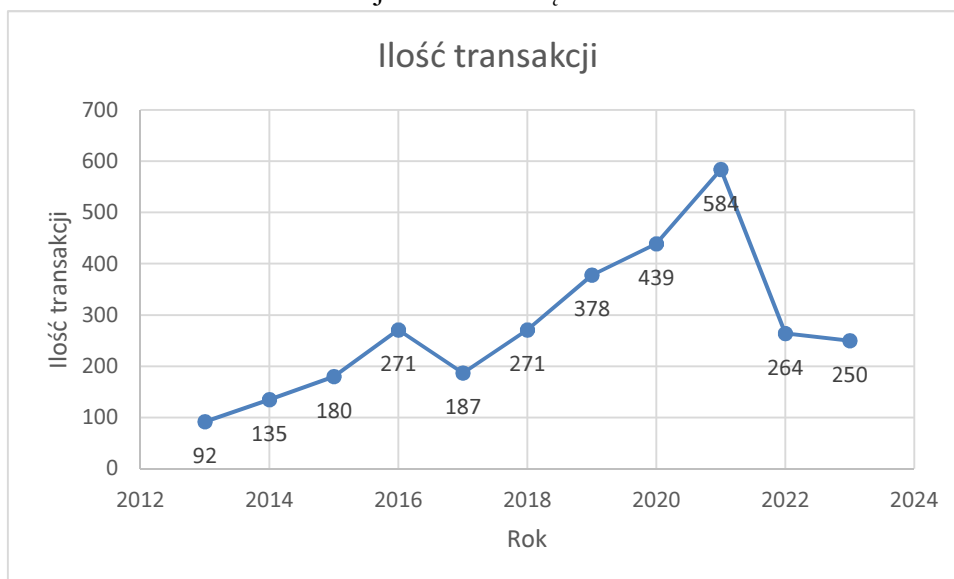
Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z terenu miasta Łodzi, których potencjał zagospodarowania wskazuje na możliwość realizacji na ich terenie zabudowy jednorodzinnej:

- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- grunty „przeznaczone” pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy;
- grunty położone na terenach, gdzie nie ma obowiązującego planu, dla których na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wskazuje potencjał zagospodarowania terenu (m.in. zapisy studium, uwarunkowania funkcjonalne terenów w sąsiedztwie oraz ich dynamika).

#### 4.1.1. Wolumen transakcji w ujęciu dynamicznym

Liczba transakcji zawartych na łódzkim rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o potencjale zagospodarowania dopuszczającym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w ostatnich latach cechowała się wysokim tempem wzrostu. W stosunku do roku 2018-go w roku 2021 liczba transakcji wzrosła ponad dwukrotnie, co daje roczny przyrost na poziomie 20%-30% i świadczy o wysokiej dynamice rozwoju tego segmentu rynku do roku 2021. W latach 2022 i 2023 ilość transakcji wróciła do poziomu porównywalnego z rokiem 2018 i 2016.

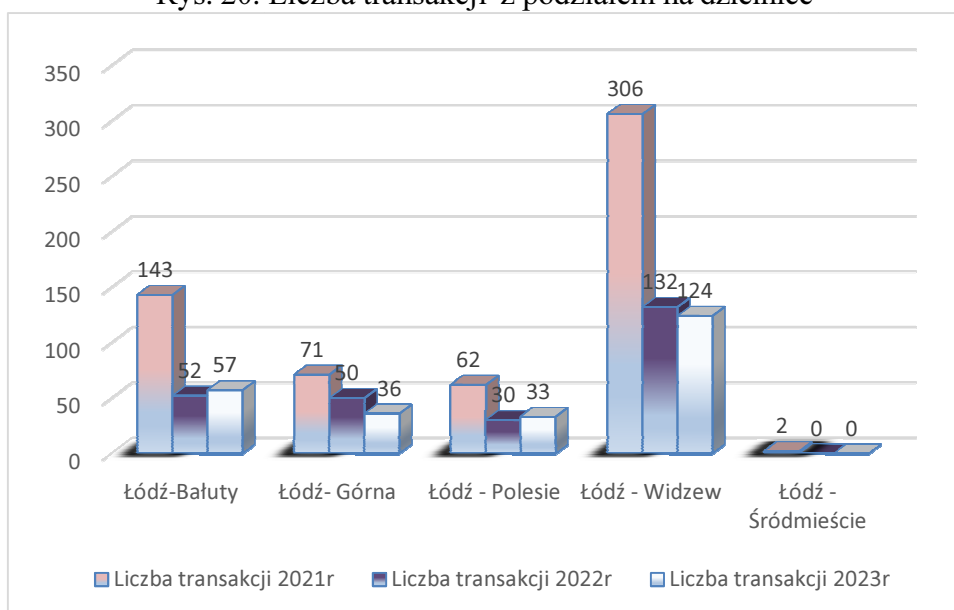
Rys. 19. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w latach 2013-2023



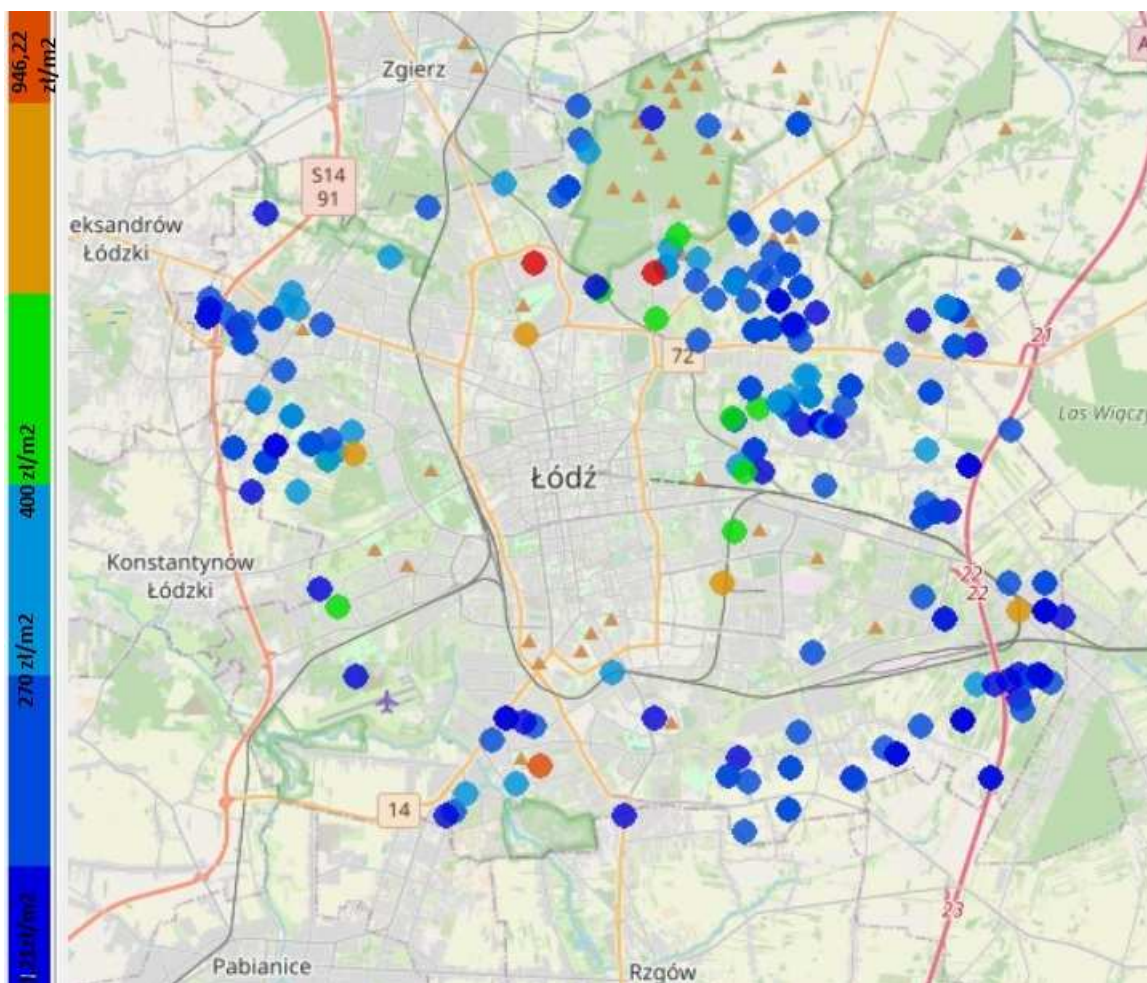
#### 4.1.2. Struktura dzielnicowa transakcji

W wymiarze przestrzennym liczba transakcji zinwentaryzowanych w poszczególnych dzielnicach Łodzi wykazywała wyraźne zróżnicowanie. Tradycyjnie najślabszy obrót przedmiotowymi gruntami wystąpił w obszarze śródmiejskim, co wynika z najmniejszej powierzchni obszaru śródmieścia oraz charakteru usługowo-wielorodzinnego tej dzielnicy. Najwięcej transakcji zawartych zostało w dzielnicy Widzew – popularność tej dzielnicy widoczna jest we wszystkich 3 latach analizy (patrz: rys. poniżej). Dominanta obrotu w dzielnicy Widzew jest przestrzennie umiejscowiona na obszarze rejonu Stoki-Nowosolna a także obręby na północ od ulicy Brzezińskiej.

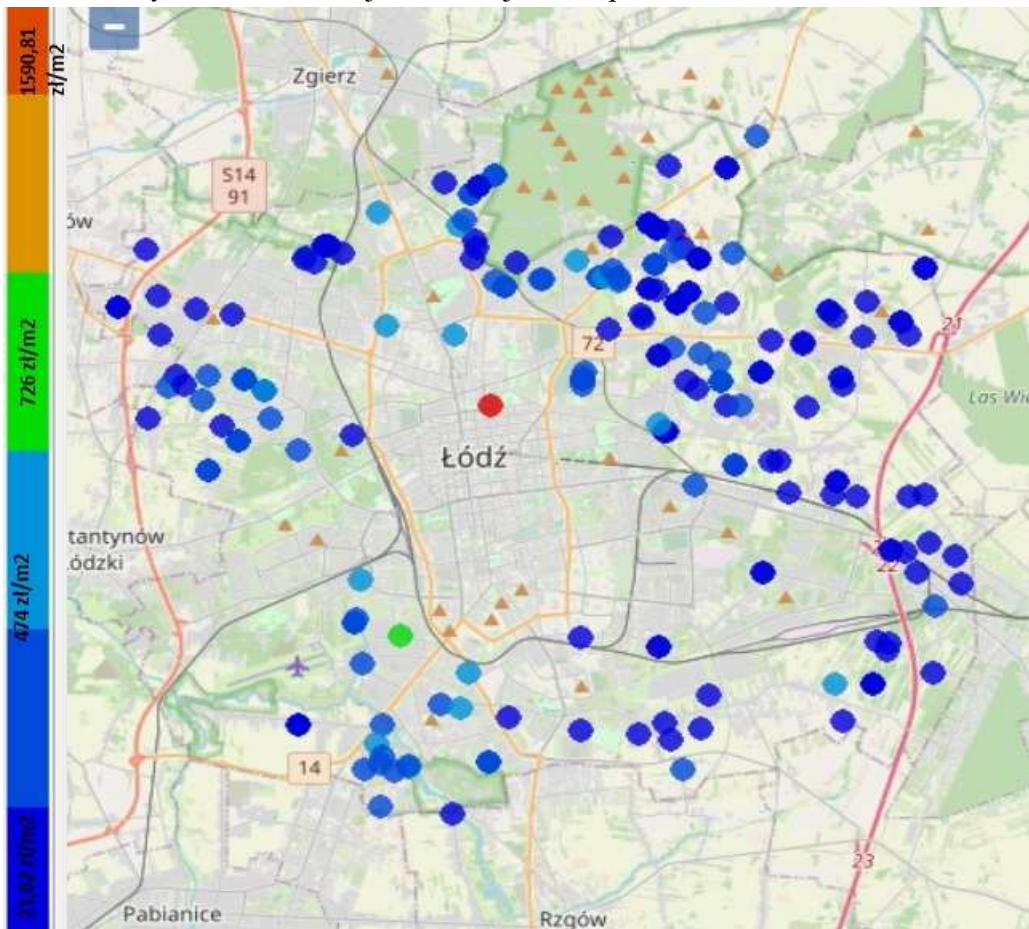
Rys. 20. Liczba transakcji z podziałem na dzielnice



Rys. 21. Lokalizacja transakcji na mapie miasta w 2022 roku



Rys. 22. Lokalizacja transakcji na mapie miasta w 2023 roku



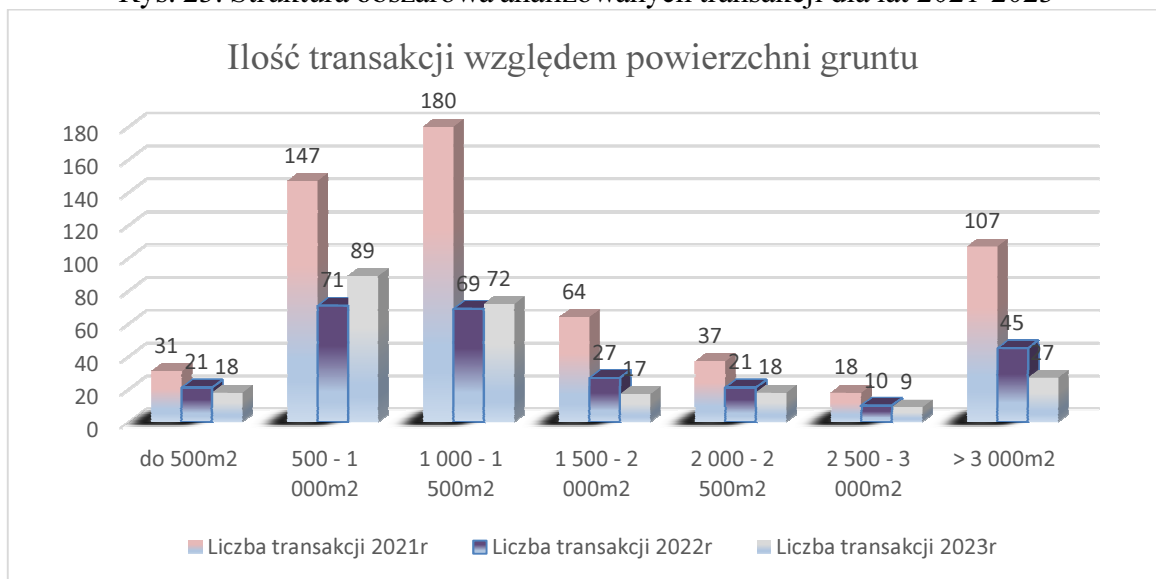
### 4.1.3. Struktura obszarowa transakcji

Uwzględniając kryterium powierzchni gruntu w strukturze sprzedawanych nieruchomości zauważalna jest wyraźna dominacja działek o powierzchni 500-1500 m<sup>2</sup> (ponad 50% obrotu). Taki stan jest charakterystyczny dla wszystkich 3 lat analizy. Grupa nieruchomości największych obszarowo (ponad 3000 m<sup>2</sup>), zwykle stanowi przedmiot zainteresowania deweloperów i zwykle pod zabudowę szeregową i bliźniaczą.

W przypadku gruntów poszukiwanych przez osoby prywatne budujące na własne potrzeby, największą popularnością cieszą się działki w przedziale powierzchni 800-1300m<sup>2</sup>, w latach 2022-2023 stanowiły one odpowiednio 38 i 45% transakcji.

Należy jednakże zauważyć iż w wyniku realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej( w niewielkim stopniu też wolnostojącej) przez deweloperów na dużych działkach, na koniec procesu inwestycyjnego zostają one dzielone zwykle na działki o powierzchni poniżej 500m<sup>2</sup>. W konsekwencji wśród nowopowstałych domów jednorodzinnych jest znacznie większa liczba domów na działkach poniżej 500m<sup>2</sup> niż wynika to ze statystyk w niniejszym dziale.

Rys. 23. Struktura obszarowa analizowanych transakcji dla lat 2021-2023



Tab. 10. Ilość transakcji w poszczególnych przedziałach powierzchni działki

Powierzchnia	Liczba transakcji 2021r	Liczba transakcji 2022r	Liczba transakcji 2023r
do 500m <sup>2</sup>	31	21	18
500 - 1 000m <sup>2</sup>	147	71	89
1 000 - 1 500m <sup>2</sup>	180	69	72
1 500 - 2 000m <sup>2</sup>	64	27	17
2 000 - 2 500m <sup>2</sup>	37	21	18
2 500 - 3 000m <sup>2</sup>	18	10	9
> 3 000m <sup>2</sup>	107	45	27
suma	584	264	250
przedział 800-1300m <sup>2</sup>	x	100	112
udziałowo	x	0,38	0,45

#### 4.1.4. Poziom, rozkład i dynamika cen

Podstawowe statystyki opisowe dotyczące jednostkowych cen transakcyjnych przedmiotowych nieruchomości prezentuje tabela.

Tab. 11. Statystyki opisowe cen transakcyjnych dla przedmiotowych nieruchomości

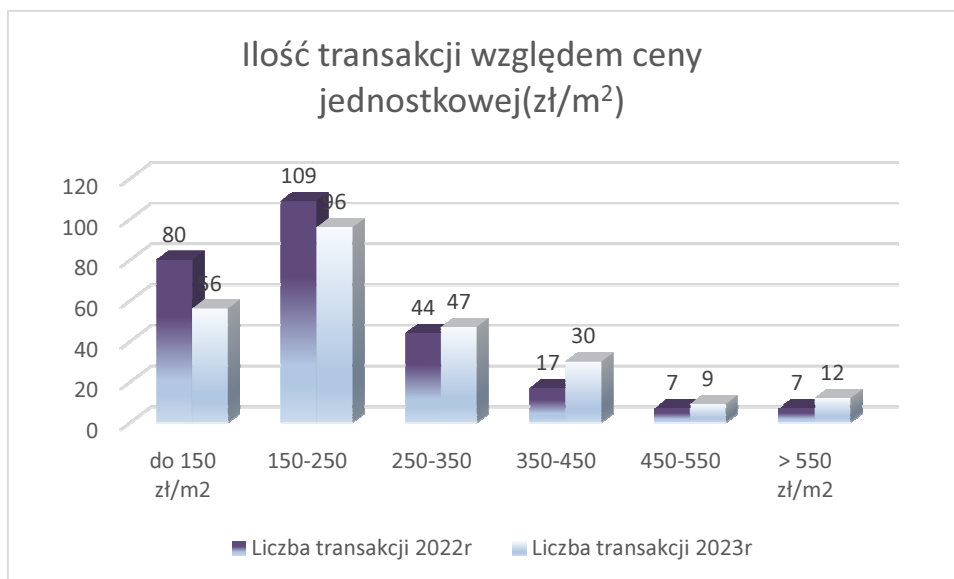
		2021	2022	2023
ilość transakcji	=	584	264	250
$C_{\text{sr}}$	=	189	217	246
mediana	=	166	187	206
dominanta	=	250	140	164
Odchylenie standardowe	=	127	128	158
$C_{\text{min}}$	=	21	0,21	24
$C_{\text{max}}$	=	962	946,22	1591

Średnia cena jednostkowa nieruchomości przedmiotowych na rynku w Łodzi wyniosła w 2022 r. 217 zł/m<sup>2</sup> i była ona wyższa względem roku poprzedniego o 14%, zaś w 2023r wyniosła 246zł/m<sup>2</sup> i była wyższa o 13% względem roku 2022. Notowane na rynku lokalnym ceny charakteryzują się wyraźnym zróżnicowaniem, co potwierdza zarówno ich szeroka rozpiętość jak i odchylenia standardowe.

Podstawowym czynnikiem różnicującym ceny jest zmienność atrakcyjności osiedli mieszkaniowych w przestrzeni Łodzi jak również dostępność tych gruntów. Dotychczas dostępne działki często pojawiały się tam gdzie tereny oznaczone w studium jako „O- Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” były dzielone na mniejsze działki, występowało o decyzję WZ i przeznaczano grupy powstałych działek pod zabudowę( w ten sposób powstało wiele działek i domów m.in. w okolicy ulicy Strykowskiej, Podchorążych, Złotno czy na Wiskitnie). Obecnie na skutek uchwalonych planów na terenach oznaczonych w studium jako „O- Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” tereny te przestały mieć możliwość zabudowy, czego skutki będziemy mogli zaobserwować w kolejnych latach. Można spodziewać się przeniesienia tej funkcji poza granice miasta. Najwyższe ceny osiągnęte są w transakcjach zawieranych w przestrzeni osiedli mieszkaniowych domów jednorodzinnych, zlokalizowanych w relatywnie bliskim sąsiedztwie centrum miasta (Radiostacja, Julianów), atrakcyjnym pod względem przestrzennym, ekonomicznym, komunikacyjnym, o historycznie ukształtowanej pozycji w analizowanym segmencie rynku.



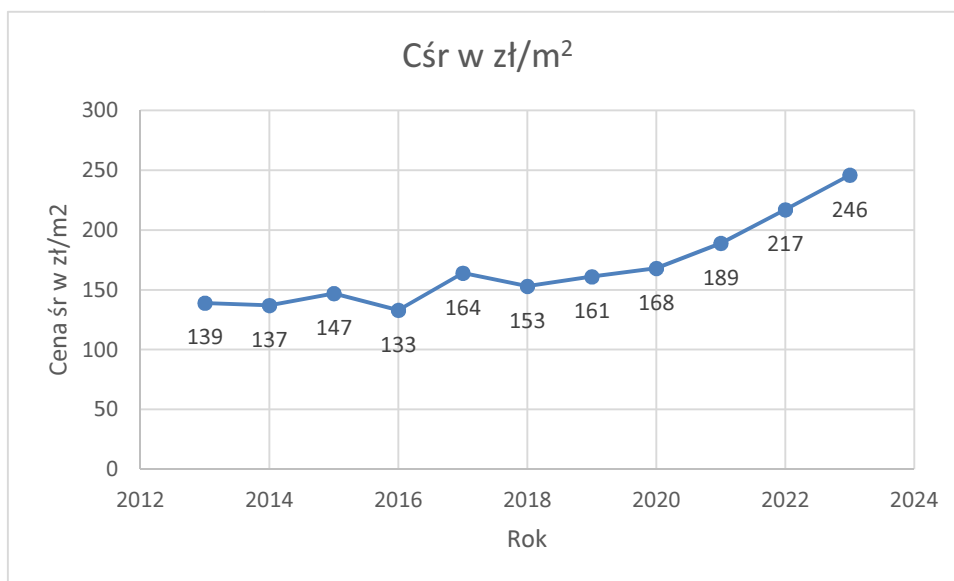
Rys. 24. Ilość transakcji w wybranych przedziałach cenowych w latach 2022-2023



Widoczne jest stabilne maksimum częstości obrotu na poziomie 150 - 250 zł/m<sup>2</sup>. Jednocześnie graficzny rozkład transakcji pokazuje iż zdecydowana większość transakcji osiągnęła ceny poniżej 250zł/m<sup>2</sup>( odpowiednio 72% w 2022 i 61% w 2023 roku).

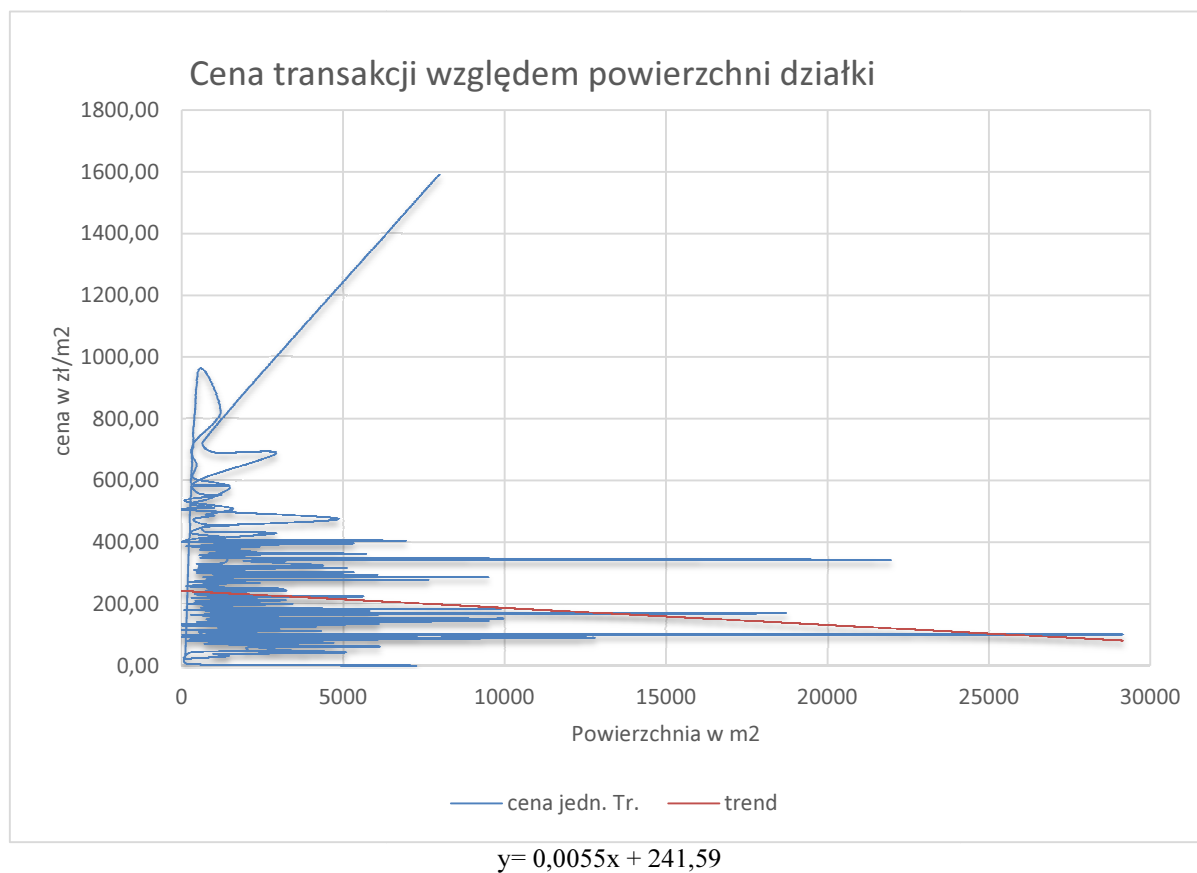
W ujęciu dynamicznym średnie jednostkowe ceny w obszarze miasta Łodzi zachowują trend rosnący w ostatnich latach, z zauważalnym przyspieszeniem dynamiki cen po roku 2020 w stosunku do lat wcześniejszych.

Rys. 25. Dynamika cen na analizowanym rynku w latach 2013-2023



Zależność ceny transakcyjnej od wielkości powierzchni sprzedawanego gruntu obrazuje poniższy rysunek.

Rys. 26. Związek cenności transakcyjnej z powierzchnią sprzedawanego gruntu w latach 2022-2023

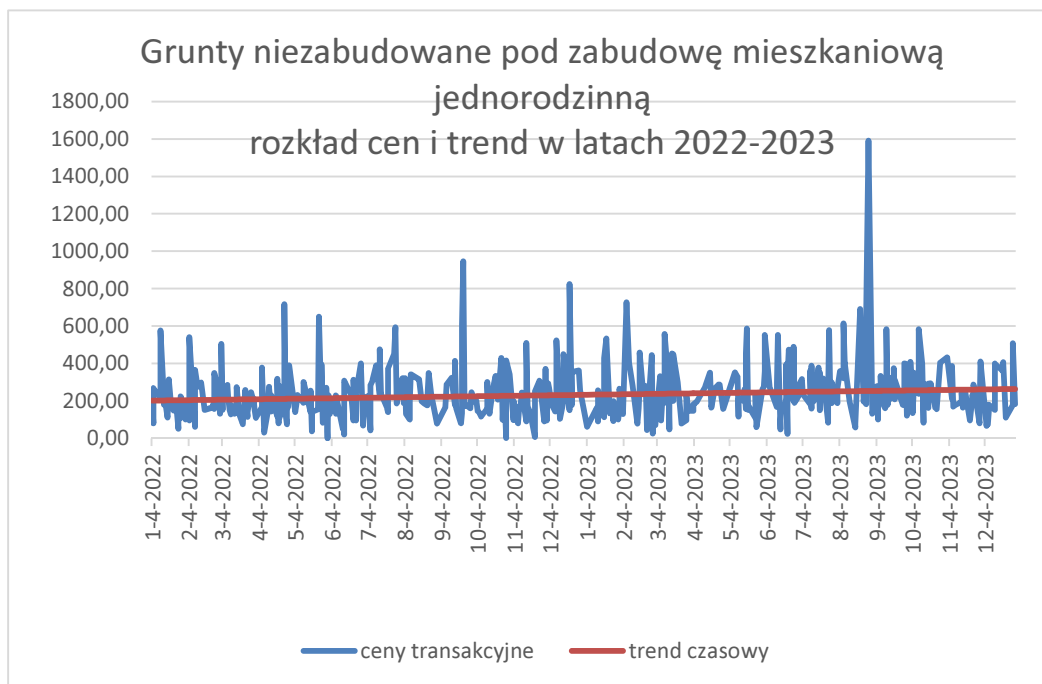


Trend nakreślony przez zależność ceny jednostkowej od powierzchni działki pokazuje iż wraz ze wzrostem powierzchni maleje cena 1m<sup>2</sup> gruntu.

#### 4.1.5. Trend czasowy

Zależność cen transakcyjnych nieruchomości od upływu czasu obrazuje poniższy rysunek.

Rys. 27. Ceny transakcyjne oraz trend czasowy



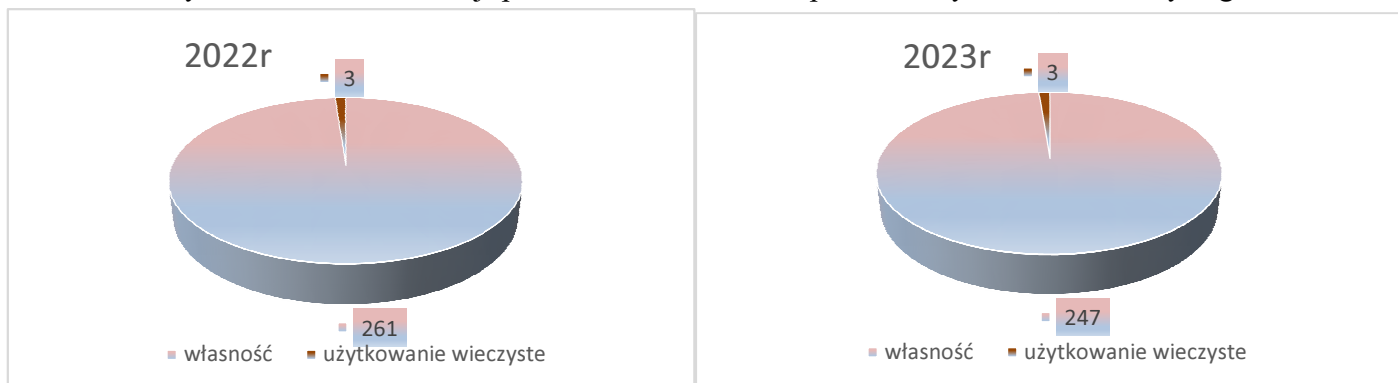
$$y = 0,0857x - 3616$$

Trend zmiany wartości jednostkowej ceny gruntu miał niewielką tendencję wzrostową.

#### 4.1.6. Liczba transakcji a rodzaj prawa do gruntu

Większość obrotu na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiły nieruchomości będące przedmiotem prawa własności – odpowiednio 99% w 2022 r. i 99% w 2023 roku.

Rys. 28. Udział transakcji prawem własności oraz prawem użytkowania wieczystego



#### WNIOSKI KOŃCOWE

1. Największy obrót gruntami (pod względem ilości transakcji) występuje w dzielnicy Widzew, najmniejszy w Śródmieściu, zaś w dzielnicach Bałuty, Górna i Polesie obrót jest na zbliżonym poziomie.
2. Największą popularnością cieszą się działki o powierzchni w przedziale 800-1300m<sup>2</sup>.
3. Najczęściej płacone ceny za działki pod budownictwo jednorodzinne nie przekraczają 250zł/m<sup>2</sup>.
4. Ceny średnie regularnie wzrastają od roku 2018.

### **III. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi**

#### **3.1. Podstawowe informacje**

Przedmiotem analizy w tej części opracowania była aktywność transakcyjna oraz dynamika cen nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi położonymi na terenie Miasta Łódź, które były przedmiotem obrotu rynkowego w latach 2022-23. Analogicznie do pozostałych segmentów rynku nieruchomości, głównym źródłem informacji wykorzystanym na potrzeby badania była *Baza Danych o Rynku Nieruchomości WALOR*.

Podział transakcji na rynek pierwotny oraz wtórny przeprowadzono na podstawie charakterystyki podmiotu sprzedającego. W przypadku rynku pierwotnego sprzedającym był deweloper/inwestor instytucjonalny bądź indywidualny. Do rynku wtórnego z kolei zaklasyfikowano transakcje nieruchomościami funkcjonującymi już na rynku. Nieruchomości poddane badaniu charakteryzowały się: różnym stanem zaawansowania prac budowlanych (w budowie, stan surowy otwarty, stan surowy zamknięty, do wykończenia, do remontu, do rozbiórki), typem zabudowy (budynki w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej), a w przypadku rynku wtórnego także wiekiem budynku mieszkalnego.

Na potrzeby analizy średniego poziomu oraz dynamiki cen baza danych oczyszczona została z transakcji, których celem było pozyskanie gruntu inwestycyjnego - transakcji nieruchomościami na obszarach z dominującą funkcją zabudowy inną niż mieszkaniowa jednorodzinna. Ceną porównawczą w analizie były zarówno ceny całkowite jak i ceny jednostkowe (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego), wyrażone w kwocie netto bez podatku VAT<sup>3</sup>.

#### **3.2. Rynek pierwotny**

##### **3.2.1. Wolumen transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi**

W 2022r. przedmiotem obrotu rynkowego były nieruchomości gruntowe zabudowane domami jednorodzinnymi o łącznej wartości 70,03 mln zł. Rok kolejny przyniósł 44% spadek wolumenu transakcyjnego (39,9 mln zł). Słabsze wyniki sprzedażowe w 2023r. wiązały się głównie z wyhamowaniem popytu, trudnościami z uzyskaniem finansowania, panującym wśród nabywców przekonaniem iż ceny nieruchomości są wygórowane i oczekiwaniem spadków cen. Sytuacja ekonomiczna skłoniła wielu potencjalnych nabywców do zrewidowania oraz odłożenia w czasie decyzji o zakupie domu jednorodzinnego.

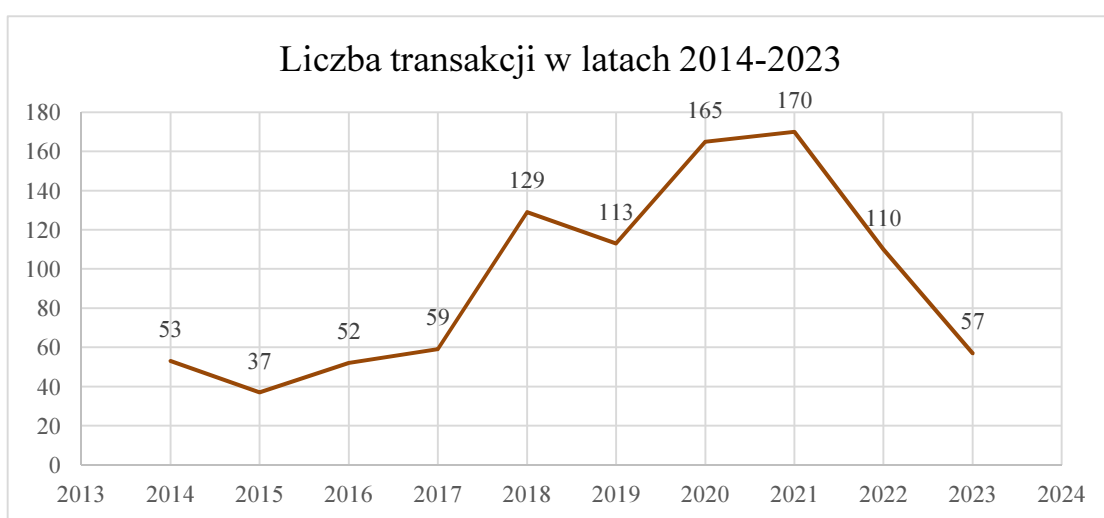
###### **3.2.1.1. Podstawowa charakterystyka aktywności transakcyjnej na rynku pierwotnym**

Po historycznie największej liczbie transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi w 2021 r. (170 transakcji), nastąpiło przełamanie długookresowego trendu wzrostowego. W 2022 r. nabywcę znalazło 110 transakcji. Ożywienie na rynku domów jednorodzinnych wywołane zmianą preferencji mieszkaniowych

<sup>3</sup> W przypadku brakujących danych o powierzchniach, powierzchnię zabudowy określono na podstawie geoportalu, natomiast powierzchnię użytkową przy użyciu wzoru:  $P_u = P_z * 0,8 * \text{ilość kondygnacji}$ , przyczym kondygnacja ze skosami liczona jest jako 0,5 kondygnacji.

gospodarstw w latach pandemicznych (2020-21) wyhamowało. Rosnące ceny nieruchomości w zestawieniu z kosztami ich utrzymania, trudnościami związanymi z uzyskaniem kredytowania jak również rosnącymi kosztami życia wskutek inflacji, łącznie dały się odczuć spadkami wielkości sprzedaży na rynku nieruchomości w Łodzi. W tym miejscu należy jednakże dodać iż pełny obraz łódzkiego rynku nieruchomości jednorodzinnych (zarówno gruntów niezabudowanych jak i domów) powinien uwzględniać ruch na rynku nieruchomości w pierścieniu Łodzi - będącej miastem wojewódzkim, wpływającym na otoczenie i determinującym kierunki rozwoju sąsiednich terenów. Wiele osób decyduje się na zakup nieruchomości w bliskim sąsiedztwie Łodzi i jednocześnie żyje w tym mieście<sup>4</sup> mieszkając jednocześnie poza jego administracyjnymi granicami.

#### Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinymi



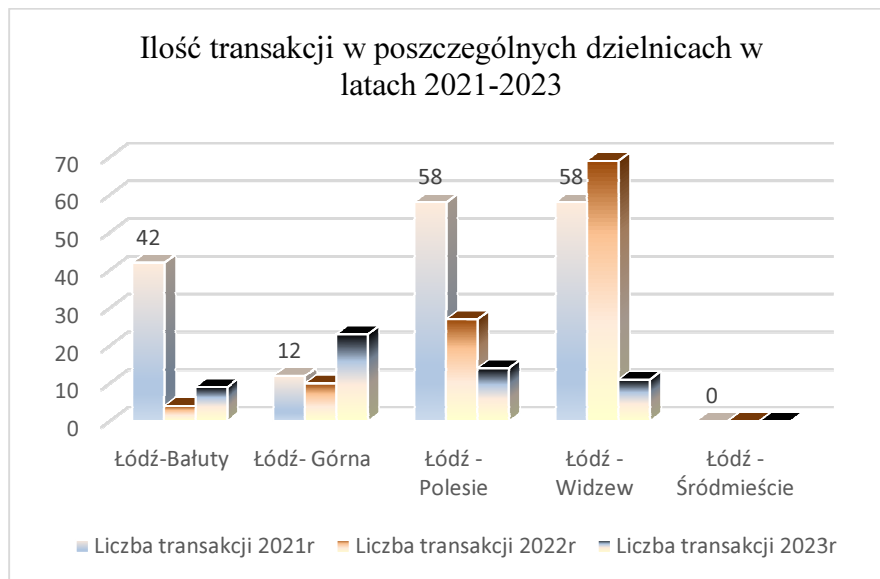
#### 3.2.1.2. Struktura transakcji na rynku pierwotnym

##### ILOŚĆ TRANSAKCJI WZGLĘDEM LOKALIZACJI

Rozkład przestrzenny zbywanych domów jednorodzinnych od wielu lat nie ulega większym zmianom. Są to przede wszystkim nieruchomości położone w 3 dzielnicach: Polesiu, Widzewie i Bałutach (93% wszystkich transakcji zrealizowanych w 2021 r., 91% transakcji w 2022 r. oraz 60% w 2023r). W południowej części Miasta skala obrotu nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinymi była ograniczona. W Śródmieściu natomiast podobnie jak w latach poprzednich takich transakcji nie odnotowano.

<sup>4</sup> Żyje tj. Pracuje, korzysta z placówek handlowych, edukacyjnych, kulturalnych i administracyjnych

## Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami jednorodzinnymi z podziałem na dzielnice



Co charakterystyczne dla rynku pierwotnego, wybór kupujących w zakresie lokalizacji nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi ograniczony jest w głównej mierze przez decyzje inwestycyjne deweloperów. Ci z kolei budują w tych częściach Miasta, w których dostępne są działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o pożądanym cechach, obejmujących m.in. bliskość terenów zielonych i infrastruktury komunikacyjnej czy bezpieczne i estetyczne sąsiedztwo.

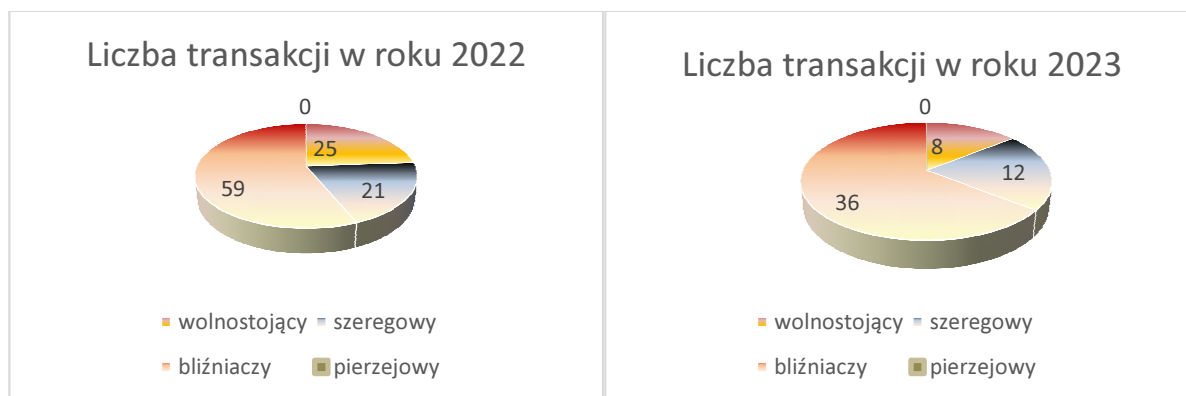
Odnotowane na rynku pierwotnym transakcje dotyczyły nieruchomości w różnym stanie zaawansowania prac budowlanych. Zasadniczo przedmiotem sprzedaży były nieruchomości w stanie do wykończenia.

### ILOŚĆ TRANSAKCJI WZGLĘDEM TYPU ZABUDOWY

Deweloperzy podejmujący się budowy domów jednorodzinnych najczęściej realizują je w formie zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Ma to uzasadnienie ekonomiczne. Wskazane rozwiązania pozwalają przede wszystkim na intensywniejszą zabudowę działki budowlanej, są również efektywniejsze kosztowo. Dodatkowo są chętnie nabywane przez rodziny poszukujące czegoś więcej niż mieszkanie w bloku ale nadal przy niższej niż w przypadku domu wolnostojącego cenie. Potwierdzają to dane rynkowe. Transakcje domami w zabudowie szeregowej i bliźniaczej stanowiły w 2021 r. 88%, w 2022 r. 76% , zaś w 2023 r. 85% obrotu na rynku pierwotnym. Udział domów wolnostojących był niewielki, jednocześnie domy budowane w celu dalszej odsprzedaży mają zwykle mniejsze powierzchnie działek niż domy budowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Średnia powierzchnia działki na rynku pierwotnym w 2022 roku wynosiła 511m<sup>2</sup>, a w 2023 wynosiła 385m<sup>2</sup>.

**Struktura transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami jednorodzinnymi z uwzględnieniem typu zabudowy\***



\* W analizie uwzględniono wyłącznie transakcje, w których wskazano typ zabudowy

**Struktura transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami jednorodzinnymi z uwzględnieniem typu zabudowy**

Typ zabudowy	Liczba transakcji 2022r	Procentowo	Liczba transakcji 2023r	Procentowo
wolnostojący	25	24%	8	14%
szeregowy	21	20%	12	21%
bliźniaczy	59	56%	36	64%
pierzejowy	0	0%	0	0%
Suma	105	100%	56	100%

Najwyższe ceny średnie uzyskiwały w obu badanych latach nieruchomości gruntowe z domami jednorodzinnymi wolnostojącymi, natomiast nieruchomości z zabudową szeregową i bliźniaczą miały ceny na zbliżonym poziomie. Różnica cenowa pomiędzy wyszczególnionymi rozwiązaniami wynosiła od 140 000 do 540 000 zł.

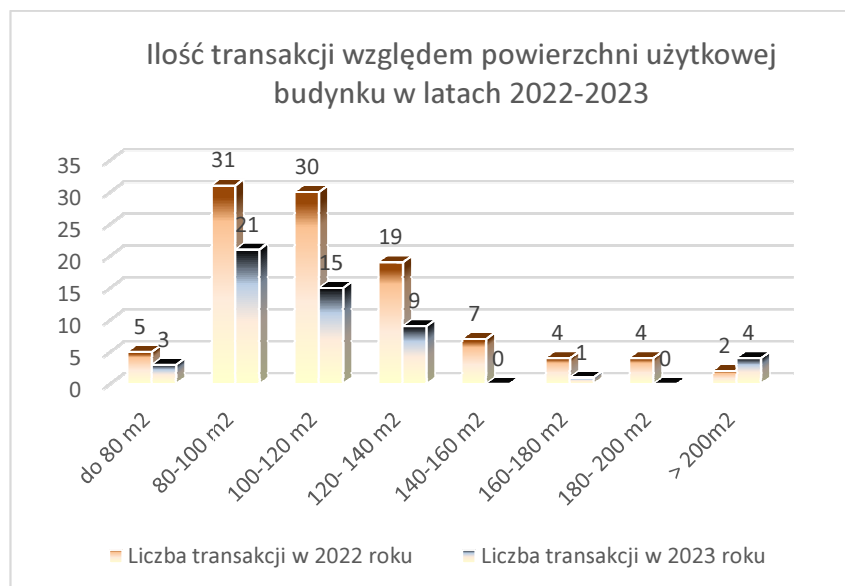
Typ zabudowy	Cśr w 2022r	Cśr w 2023r
wolnostojący	732 857	1 193 258
szeregowy	593 805	657 793
bliźniaczy	614 803	606 093
pierzejowy	0	0

W badanym okresie wyraźnie widoczne jest, iż w zakresie powierzchni użytkowej nabywanych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi preferowane są powierzchnie 80 – 120m<sup>2</sup>, niewiele mniejszą popularnością cieszy się zakres powierzchni 120-140 m<sup>2</sup>. W 2021 r. także najpopularniejsze wśród kupujących były domy o powierzchni użytkowej 80-140 m<sup>2</sup>. Obrót domami o powierzchni przekraczającej 140 m<sup>2</sup> miał charakter incydentalny. Rozkład transakcji przedmiotowymi nieruchomościami z uwzględnieniem kryterium powierzchni użytkowej przedstawia rysunek.



## IŁOŚĆ TRANSAKCJI WZGLĘDEM POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

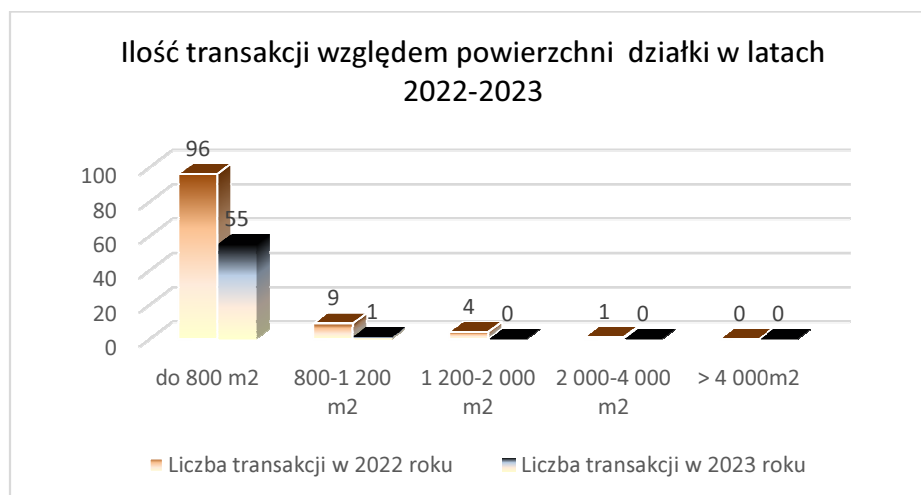
### Struktura transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami jednorodzinnymi z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego\*



\* W analizie uwzględniono wyłącznie transakcje, w których wskazano powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego

## IŁOŚĆ TRANSAKCJI WZGLĘDEM POWIERZCHNI DZIAŁKI

### Struktura transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami jednorodzinnymi z uwzględnieniem powierzchni działki gruntu



Zdecydowana większość transakcji dotyczyła nieruchomości o małych powierzchniach działek gruntu (w 2022 roku było to 87% transakcji a w 2023 roku aż 98% wszystkich transakcji). Wynika to ze specyfiki rynku pierwotnego. Inwestorzy budujący na sprzedaż a nie do własnego użytku, dążą do maksymalizacji zysku i dążą do takiego podziału terenu inwestycji który pozwoli na wybudowanie jak największej ilości budynków na danym terenie, skutkiem czego są domy z mikrodziałkami. W 2022 roku 50 ze 110 transakcji (tj 45%) dotyczyło działek o powierzchni do 400m<sup>2</sup>, zaś w 2023 roku było to 38 z 57 transakcji (67%).

Powierzchnia działki	Liczba transakcji w 2022 roku	Procentowo	Liczba transakcji w 2023 roku	Procentowo
do 800 m2	96	87	55	98
800-1 200 m2	9	8	1	2
1 200-2 000 m2	4	4	0	0
2 000-4 000 m2	1	1	0	0
> 4 000m2	0	0	0	0
Suma	110	100	56	100

Biorąc pod uwagę powierzchnię działek, zdecydowanie większe są działki na rynku wtórnym na który trafiają domy od osób prywatnych budowanych wcześniej na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

### 3.2.2. Poziom i dynamika cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

#### 3.2.2.1. Podstawowa charakterystyka cen nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym

Przedmiotem analizy były zarówno ceny całkowite jak i jednostkowe (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku mieszkalnego) uzyskane w transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi w latach 2022-23. W każdym z przypadków były to ceny netto, nie uwzględniające podatku VAT. Podstawowe statystyki opisowe dotyczące całkowitych cen transakcyjnych nieruchomości prezentuje tabela:

**Statystyki opisowe cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi z rynku pierwotnego**

		2022	2023
ilość transakcji	=	110	57
C <sub>śr</sub>	=	636633	700507
mediana	=	597148	625926
dominanta	=	647222	597222
Odchylenie standardowe	=	146020	287240
Cmin transakcji	=	3000	324074
Cmax transakcji	=	3350000	1851852
Cmin za 1m2	=	1359	3935
Cmax za 1m2	=	15464	9637

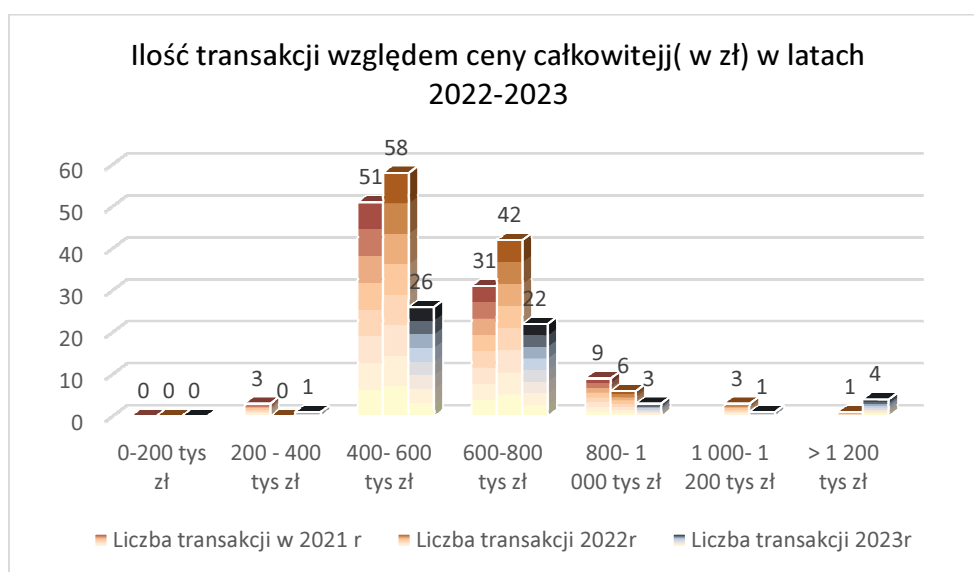
Średnia cena całkowita nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym w Łodzi wyniosła w 2022 r. 636 tys. zł i wzrosła względem roku poprzedniego o 13,5%. Mediana ceny całkowitej szacowana w 2022 r. na poziomie 597 tys. zł odnotowała niższą dynamikę wzrostu (wzrost o ok 9% w ujęciu rocznym). Ze względu na szeroki katalog cech różniących poszczególne domy jednorodzinne będące przedmiotem obrotu na rynku pierwotnym porównywalność ich cen możliwa jest jedynie w ograniczonym zakresie. Potwierdzają to kolejne statystyki.

### 3.2.2.2. Rozkład cen nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym

Ponad  $\frac{3}{4}$  sprzedanych w 2021 r. nieruchomości gruntowych zabudowanych domem jednorodzinnym uzyskało cenę z przedziału 400 000 – 650 000 zł. Nieruchomości tańszych niż 350 000 zł niemal nie odnotowano.

Podobnie wyglądała sytuacja w latach 2022-2023. Zdecydowana większość transakcji mieści się w przedziale 400 – 800 tys zł( tj. 91 w roku 2022 i 84% w roku 2023).

**Empiryczny rozkład cen całkowitych nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi w latach 2021 -2023r.**



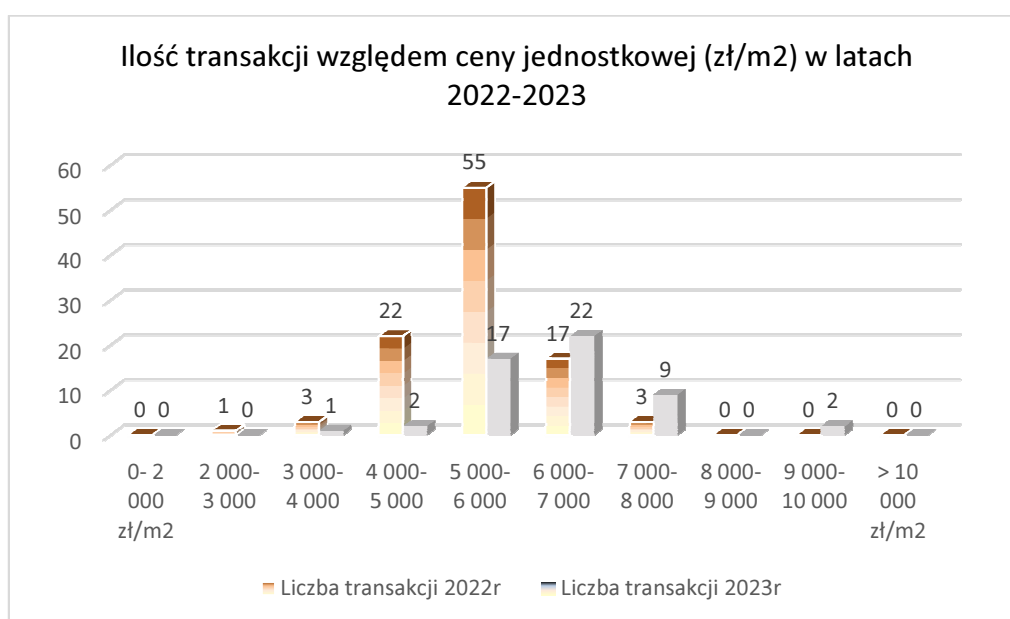
Analiza cen całkowitych nie daje dostatecznych podstaw do formułowania wniosku o występowaniu trwałej zależności między ich poziomem na czynnikiem lokalizacyjnym. Na przestrzeni badanych lat ceny nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi notowane w poszczególnych dzielnicach wykazywały dużą zmienność. W ostatnich latach można jednak obserwować większą skłonność do płacenia wyższych cen za nieruchomości w sąsiedztwie zbiorników wodnych i terenów zieleni miejskiej, wcześniej taką lokalizacją były okolice Lasu Łagiewnickiego i Julianowa, a obecnie do nich dołączyły okolice Stawów Stefańskiego z lasem na Rudzie Willowej, okolice po zachodniej stronie Parku Na Zdrowiu.

Ceny średnie w poszczególnych dzielnicach w latach 2022-2023 kształtowały się następująco:

Dzielnica	Cśr w dzielnicy w 2022 r	Cśr w dzielnicy w 2023 r
Łódź-Bałuty	976 250	1 042 334
Łódź- Górna	670 565	616 046
Łódź - Polesie	662 071	712 772
Łódź - Widzew	602 074	581 822
Łódź - Śródmieście	0	0

Analizując ceny średnie w poszczególnych dzielnicach najdroższą (nawet o ok 30%) dzielnicą w Łodzi są Bałuty, najtańszą zaś Widzew, natomiast dzielnice Górna i Polesie są porównywalne.

**Rozkład cen jednostkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodinnymi w latach 2022 - 2023r.**



Przedział cenowy	Liczba transakcji 2022r	Procentowo	Liczba transakcji 2023r	Procentowo
0- 2 000 zł/m <sup>2</sup>	0	0	0	0
2 000- 3 000	1	1	0	0
3 000- 4 000	3	3	1	2
4 000- 5 000	22	22	2	4
5 000- 6 000	55	54	17	32
6 000- 7 000	17	17	22	42
7 000- 8 000	3	3	9	17
8 000- 9 000	0	0	0	0
9 000- 10 000	0	0	2	4
> 10 000 zł/m <sup>2</sup>	0	0	0	0
Suma	101	100	53	100

Zamieszczona tabela wraz z ilustracją graficzną pokazuje iż zdecydowana większość zawieranych transakcji osiąga ceny ze środkowych przedziałów cenowych. Wynika to z jednej strony z dostępności nieruchomości w poszczególnych przedziałach cenowych jak i możliwości finansowych nabywców.

### 3.2.2.3. Dynamika cen jednostkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym

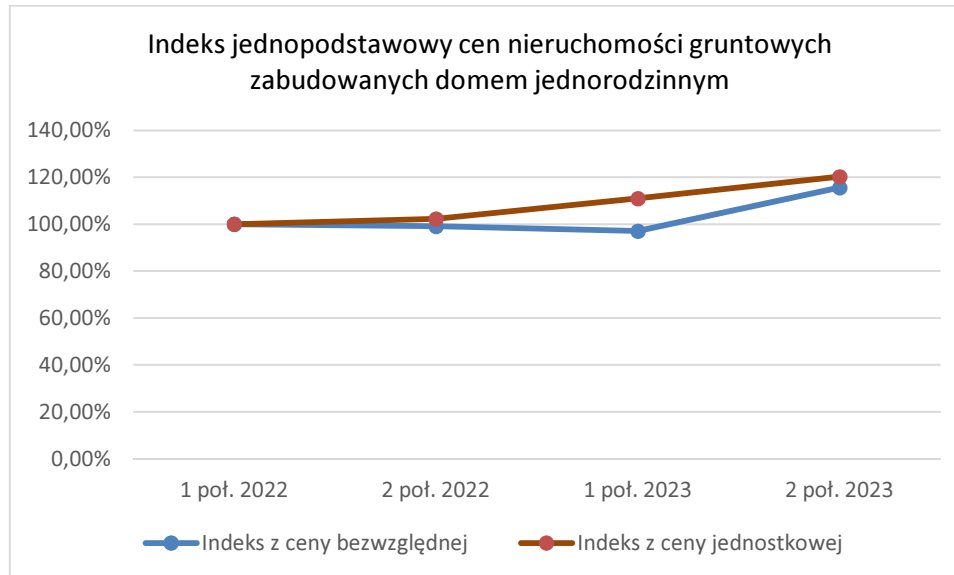
Analiza dynamiki cen nieruchomości gruntowych zabudowanych w zakresie ich cen jednostkowych (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku) pozwala na uwzględnienie jak różnice w powierzchniach budynków wpływają na całkowitą cenę transakcyjną. Porównywalność cen całkowitych nieruchomości jest ograniczona.

W badaniu dynamiki cen wykorzystano te transakcje z bazy *WALOR*, dla których możliwe było ustalenie ceny jednostkowej oraz głównych atrybutów nieruchomości. W efekcie dla 2022 r. były to 102 transakcje, a dla 2023 r. 53 transakcje.

Indeksy cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi

Zmiany cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w latach 2022-2023, wyrażone indeksem jednopodstawowym, prezentuje rysunek oraz tabela. Wyniki wskazują na wzrost cen przedmiotowych nieruchomości w przedziale czasu 2022 r-2023r. Po indeksie liczonym z cen jednostkowych widoczne są regularne i stopniowe wzrosty, natomiast indeksy liczone z cen całkowitych wykazały małe spadki w 2 środkowych kwartałach i skokowy wzrost w ostatnim kwartale analizy.

**Indeksy cen jednostkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym (1poł. 2022=100)**



**Indeksy cen jednostkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym (1poł. 2022=100)\***

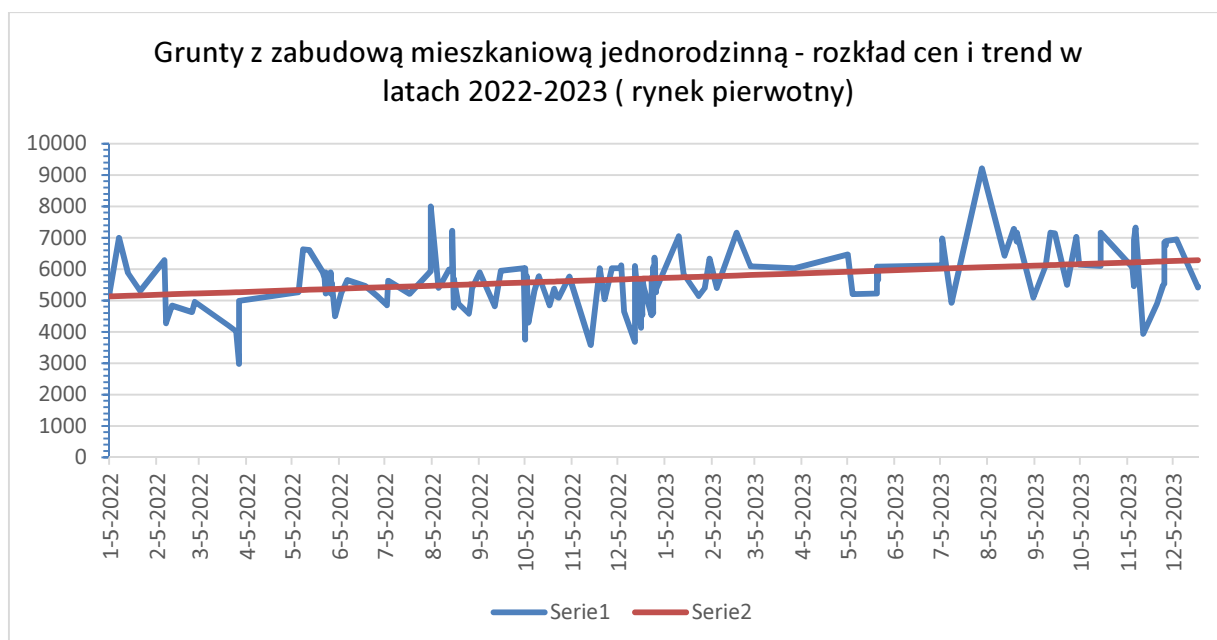
Okres	Indeks jednopodstawowy cen nieruchomości gruntowych zabudowanych domem jednorodzinnym			
	Średnia arytmetyczna liczona z ceny całkowitej	Indeks z ceny bezwzględnej	Średnia arytmetyczna liczona z ceny jednostkowej	Indeks z ceny jednostkowej
1 poł. 2022	640 301	100,00%	5343,83	100,00%
2 poł. 2022	634 368	99,07%	5463,96	102,25%
1 poł. 2023	621 363	97,04%	5927,55	110,92%
2 poł. 2023	740 079	115,58%	6425,60	120,24%
średni indeks		103,90%		111,14%

\* indeks prezentuje zmianę cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi względem okresu referencyjnego (1 połowy 2022r.)

**Funkcja trendu cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi**

Na podstawie cen nieruchomości oszacowano funkcje trendu. W analizie uwzględniono ceny jednostkowe. Wynik oszacowania prezentuje poniższy rysunek.

**Trend zmian cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym**



$$y = 1,6144x - 66816$$

Trend zmiany wartości jednostkowej ceny gruntu miał niewielką tendencję wzrostową

### 3.3. Rynek wtórny

#### 3.3.1. Wolumen transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

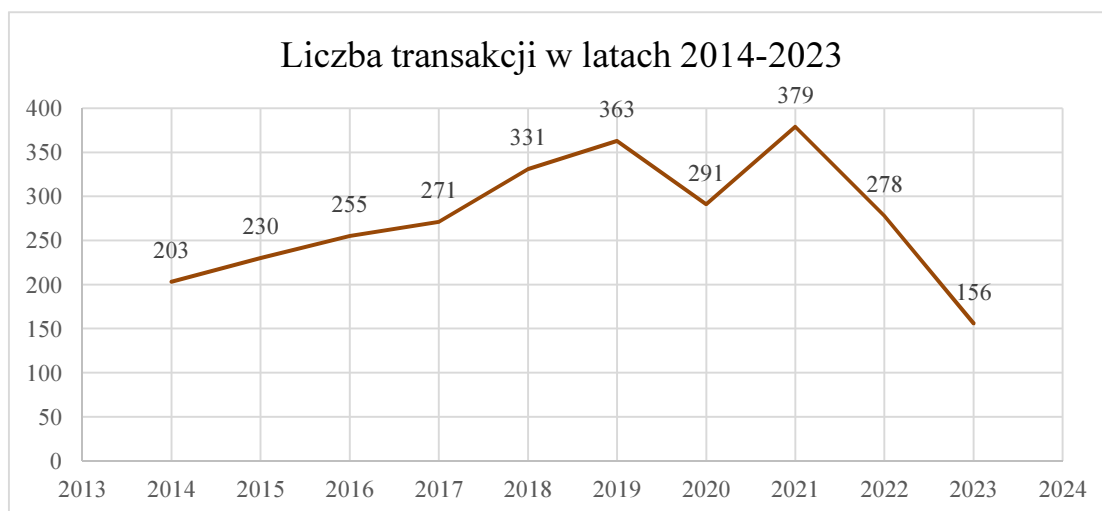
Łączna wartość sprzedaży na rynku wtórnym nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi sięgnęła w 2022 r. poziomu 200,7 mln zł. Wynik ten w relacji do roku 2021 był gorszy o 22%. W roku 2023 wolumen transakcji sięgnął kwoty 102,9mln zł i stanowił połowę wyniku z roku 2022, na tej podstawie można wyciągnąć wniosek iż łączna suma transakcji na przestrzeni 3 lat 2021-2023 spadała gwałtownie podobnie jak ilość zawartych transakcji co prezentuje rysunek na kolejnej stronie. Wyższe ceny nieruchomości nie pozwoliły osiągnąć wolumenu sprzedaży obserwowanego w latach wcześniejszych.

#### 3.3.2. Liczba i struktura transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

##### 3.3.2.1. Podstawowa charakterystyka aktywności transakcyjnej na rynku wtórnym

Po słabym 2020 r. na rynku łódzkim wystąpił zauważalny wzrost popularności nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. Skala sprzedaży w 2021 r. sięgnęła historycznego maksimum prawie 380 transakcji. Następnym rokiem przyniósł jednakże wyraźną korektę, która w dużym stopniu wynika ze spadku dostępności kredytów hipotecznych przez co spadła siła nabywczą polskich gospodarstw. W 2022 r. odnotowano o 27% mniej transakcji domami jednorodzinnymi w stosunku do roku ubiegłego, zaś w 2023 r. ponownie mniej o kolejne 44% w stosunku do roku 2022. Długoterminowe zmiany aktywności rynku wtórnego przedstawia rysunek.

Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi

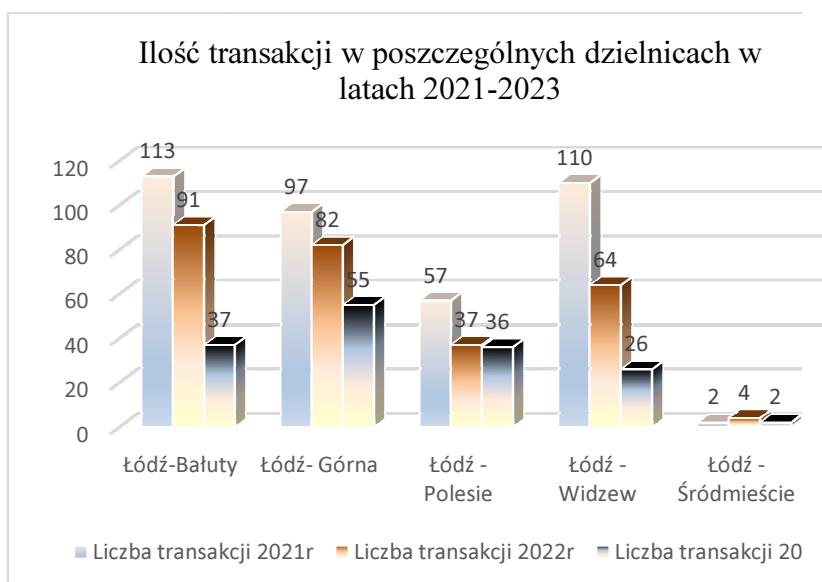


### 3.3.2.2. Struktura transakcji na rynku wtórnym

#### ILOŚĆ TRANSAKCJI WZGLĘDEM LOKALIZACJI

Struktura przestrzenna transakcji nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi od dłuższego czasu nie wykazuje większych zmian (rysunek poniżej). Najwięcej transakcji domami jednorodzinnymi obserwuje się w dzielnicach Bałuty i Górna, niewiele mniej na Widzewie, na czwartym miejscu jest Polesie. Najmniej tego typu nieruchomości występuje w Śródmieściu zdominowanym przez zabudowę wielorodzinną. Najsilniejszy spadek obrotu przedmiotowymi nieruchomościami w latach 2021-2022 nastąpił na Widzewie (-42%), zaś w latach 2022-2023 na Bałutach (-59%).

#### Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami jednorodzinnymi z podziałem na dzielnice



Tego rodzaju nieruchomości charakteryzują się częściej peryferyjną lokalizacją, sąsiedztwem terenów zielonych, spokojniejszą okolicą, a więc atrybutami szczególnie cenionymi przez rodziny z dziećmi.

#### ILOŚĆ TRANSAKCJI WZGLĘDEM TYPU ZABUDOWY

W badanych latach zaszły nieznaczne zmiany w zakresie typu zabudowy mieszkaniowej. Zaledwie o 1 punkt procentowy wzrósł udział nieruchomości z zabudową wolnostojącą( z 58 do 59%). Domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej zyskały 4 punkty procentowe( z 27 % do 31% ogólnej puli sprzedanych nieruchomości).