



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

WARTOŚĆ ŁÓDZKICH GRUNTÓW

styczeń 2021

Do zadań Działu Monitoringu Rynku Nieruchomości należy w szczególności:

Zespół Monitoringu Rynku Nieruchomości:

- ✘ współdziałanie z Działem Ewidencji Gruntów i Budynków w zakresie tworzenia rejestru cen nieruchomości;
- ✘ prowadzenie ewidencji wartości nieruchomości w oparciu o wyciągi operatów szacunkowych;
- ✘ budowa i prowadzenie mapy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
- ✘ uczestnictwo w przygotowywaniu wymagań do specyfikacji zamówień publicznych oraz umów w zakresie prowadzonych inwestycji.

Zespół analiz:

- ✘ sporządzanie okresowych analiz i raportów

Nasze poprzednie raporty:



Obrót niezabudowanymi działkami gruntu w Łodzi

III kwartał 2020



Rynek mieszkaniowy w Łodzi

II kwartał 2020



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

Czerwiec 2020



ŁÓDZKI OŚRODEK
GEODEZJI

Dział Monitoringu Rynku Nieruchomości

**ZASTĘPCA DYREKTORA
DS. MONITORINGU RYNKU**

Jacek Szopiński

**ZESPÓŁ MONITORINGU
RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Anna Bartczak

Arkadiusz Szymaniak

Wstęp

Raport „Wartość gruntów łódzkich styczeń 2021” jest kontynuacją analiz sporządzonych na grudzień 2017 r. oraz na półrocze 2019 r. To trzecia analiza sporządzona w półtorarocznym rytmie.

Systematyczne monitorowanie zdarzeń gospodarczych na łódzkim rynku nieruchomości, przez Łódzki Ośrodek Geodezji, umożliwia uzyskanie jak najpełniejszej wiedzy ilościowej i jakościowej o zachodzących na nim zmianach.

Głównym adresatem prowadzonych badań i analiz są komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi prowadzące sprawy z obszaru gospodarowania nieruchomościami, planowania przestrzennego, rewitalizacji, strategii i rozwoju oraz finansów.

Wiedza o korelacji wielkości posiadanego zasobu nieruchomości do jego wartości daje pole do prognozowania sposobu gospodarowania zasobem, tworzenia rezerw terenów bądź dokonywania korekt „nadpodaży gminnych terenów” niezbędnych do realizacji zadań gminy poprzez ich sprzedaż.

Wartość łódzkich gruntów

Wartość gruntów łódzkich przedstawiona w opracowaniu ma charakter orientacyjny, jest hipotetyczną wartością wszystkich gruntów w obrębie miasta Łodzi.

Do oszacowania wartości gruntów łódzkich przyjęto następujące założenia.

Założono, że wszystkie grunty są niezabudowane.

Okres czasu, z którego zgromadzono transakcje rynkowe poddane analizie obejmuje ostatnie 12 kwartałów, począwszy **od 1 Q 2018 do 4 Q 2020**. Łączna liczba odnotowanych transakcji o charakterze rynkowym w ww. okresie wynosi 1452.

Wszystkie dane pochodzą z prowadzonej w Łódzkim Ośrodku Geodezji bazy wolnorynkowych transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi. Transakcje wolnorynkowe zostały przeanalizowane pod kątem przeznaczenia gruntu, który jako jeden z kluczowych czynników ma istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Stwierdzono, że 227 transakcji (ok. 15,6 % próby) dotyczyło sprzedaży nieruchomości położonych na terenach objętych planami miejscowymi. Udział tej próby zwiększył się w stosunku do badania z półrocza 2019 o 1,7%.

W pozostałych przypadkach założono przeznaczenia gruntów w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy – 593 transakcji – oraz o zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi i w oparciu o charakter zagospodarowania terenu i zabudowy sąsiedniej.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia w oparciu o zapisy Studium i charakter zabudowy sąsiedniej stanowią subiektywną ocenę zespołu badawczego.

Uwzględniono następujące przeznaczenia gruntu, którym przypisano odpowiednie symbole:

Tabela nr 1

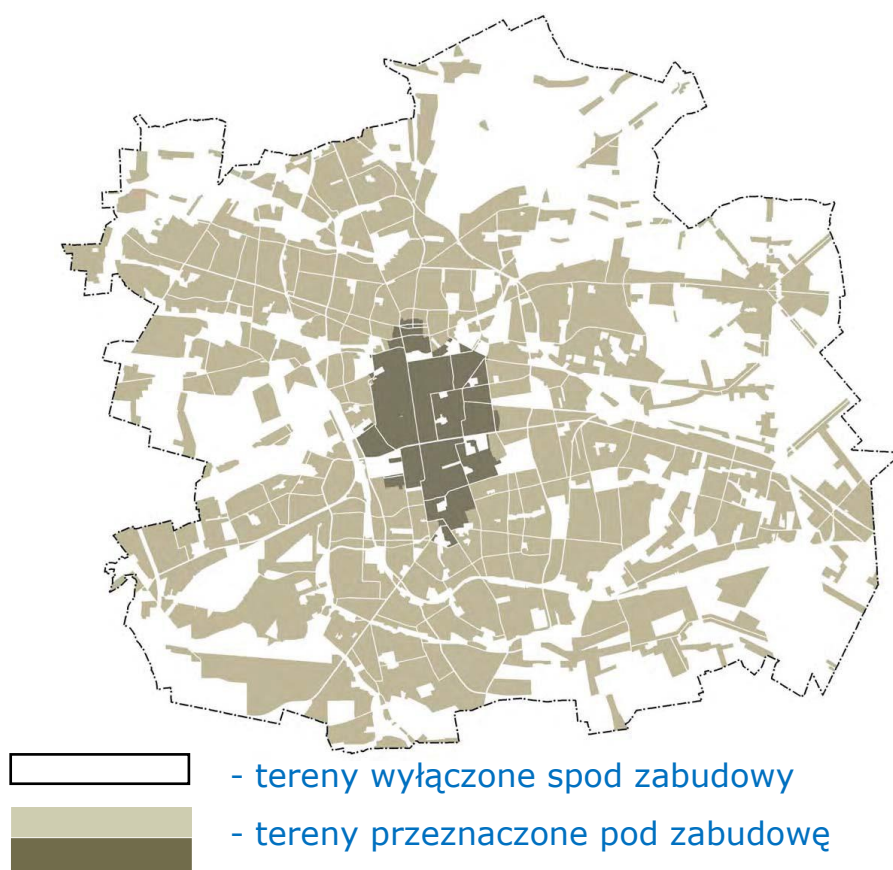
Przeznaczenie	Symbol	Liczba transakcji
Tereny przeznaczone pod budowę		
Handel / Usługi	H/U	37
Infrastruktura	I	6
Mieszkalnictwo jednorodzinne	MJ	1046
Mieszkalnictwo wielorodzinne	MW	56
Przemysł	P	203
Wielofunkcyjne	WF	70
Tereny wyłączone spod zabudowy		
Rola	R	17
Zieleń	Z	17

Zwraca uwagę dominacja transakcji terenami pod budownictwo mieszkaniowe, które stanowią blisko 76% całego obrotu gruntami niezabudowanymi.

Wskazane liczby transakcji wg kryterium przeznaczenia charakteryzują dynamikę łódzkiego rynku nieruchomości na przestrzeni badanych 36 miesięcy.

Dla ustalenia wartości gruntów łódzkich pogrupowano przeznaczenia terenów wskazane jak w Tabeli nr 1 oraz z podziałem na tereny przeznaczone pod zabudowę i tereny wyłączone spod zabudowy. Obszar terenów wyłączonych spod zabudowy obejmuje 12 667 ha, co stanowi 43% powierzchni miasta Łodzi. Do poszczególnych przeznaczeń przyporządkowano odpowiednie funkcje terenów, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi z 2018 r.

Mapa stref przestrzennych miasta Łodzi przyjętych do oszacowania wartości łódzkich gruntów



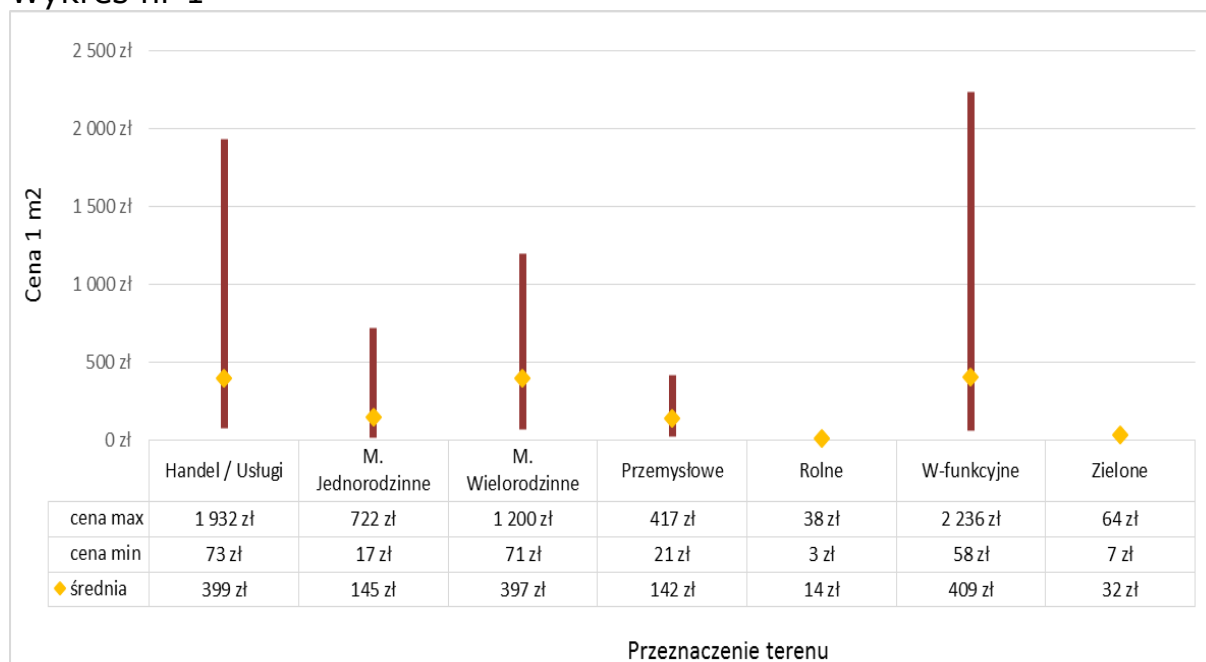
Dla poszczególnych transakcji, pogrupowanych wg przeznaczeń, określono szereg współczynników statystycznych.

Szacunkową wartość gruntów łódzkich na styczeń 2021 r. określono w oparciu o **średnią arytmetyczną** oraz **medianę**.

Wartość szacunkową 1m² terenów przeznaczonych pod infrastrukturę (drogi publiczne, kolej, itp.), z uwagi na zbyt małą liczebność próby, określono poprzez analogię z § 36.3.2 Rozporządzenia rady ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jako sumę iloczynów procentowych udziałów powierzchni poszczególnych przeznaczeń w powierzchni ogólnej Łodzi i ich wartości jednostkowych. Tak uzyskaną wartość 1m² przemnożono przez całkowitą powierzchnię terenów przeznaczonych pod infrastrukturę.

Zakresy cen transakcyjnych w zależności od przeznaczenia terenu ze wskazaniem **ceny minimalnej**, **ceny maksymalnej** oraz **ceny średniej**

Wykres nr 1



Oszacowanie wartości rynkowej łódzkich gruntów

Oszacowania wartości rynkowej łódzkich gruntów, w przyjętych grupach przeznaczeń planistycznych, obliczono w dwóch wariantach, z **wartości średniej** oraz z **wartości mediany**.

Wartości rynkowe gruntów, w granicach administracyjnych m. Łodzi przedstawiono w Tabeli nr 2.

Dla poszczególnych przeznaczeń wskazano zmianę wartości szacunkowej, w procentach, z czerwca 2019 do stycznia 2021.

Tabela nr 2

Przeznaczenie	Łączna powierzchnia przeznaczenia terenu	Łączna szacunkowa wartość ze średniej		Łączna szacunkowa wartość z mediany	
	[ha]		[mln zł]		[mln zł]
Tereny przeznaczone pod zabudowę					
Handel / Usługi	1 325,5246	↓15,8%	6 287	↓6,6%	3 455
Infrastruktura	2 304,1980	↓3,4%	3 159	↑1,7%	2 523
Mieszkalnictwo jednorodzinne	4 916,7460	↑4,9%	7 144	↑6,7%	6 294
Mieszkalnictwo wielorodzinne	2 489,7200	↓3,8%	9 875	↑10,4%	9 240
Przemysł	2 946,1720	↑4,3%	4 178	↑4,2%	3 683
Wielofunkcyjne	2 678,7462	<->	10 968	↑9,1%	7 308
Tereny wyłączone spod zabudowy					
Rola	7 304,7948	↓10,2%	1 009	↓33,0%	787
Zieleń	5 362,3609	↓19,3%	1 741	↓38,6%	1 340
Łódź ogółem	29 328,2625	↓ 1,2%	44 361	↑ 1,7%	34 630

Należy zwrócić uwagę, że szacunkowa wartość obliczona z mediany jest pewniejszą informacją niż wartość obliczona ze średniej.

Wynika to z faktu, że mediana jest bardziej „odporna” na oddziaływanie czynników odstających w zbiorze zebranych danych.

W tym wypadku chodzi o jednostkowe transakcje rynkowe znacząco odbiegające od pozostałych – znacząco zawyżające lub znacząco zaniżające.

Jak widać z danych Tabeli nr 2, szacunkowa wartość gruntów obliczona z mediany na styczeń 2021 wzrosła w stosunku do półrocza 2019 r. o 1,7% do 34 630 mln zł.

Natomiast, uwzględniając tylko tereny przeznaczone pod zabudowę wzrost ich wartości na przestrzeni ostatnich 18 miesięcy wyniósł 5,9% do 32 503 mln zł.

Oszacowanie wartości rynkowej gruntów stanowiących własność Gminy Łódź

Oszacowanie wartości rynkowej gruntów stanowiących własność Gminy Łódź, znajdujących się w obszarze miasta Łodzi, umożliwia wskazanie udziału tychże gruntów w łącznej wartości rynkowej wszystkich gruntów położonych w obrębie miasta.

Szacowane wartości rynkowe gruntów Gminy Łódź – **w poziomie cen rynkowych styczeń 2021 r.** – przedstawia Tabela nr 3.

Kształtują się następująco:

Tabela nr 3

Przeznaczenie	Łączna powierzchnia gruntów miejskich	Łączna szacunkowa wartość gruntów miejskich	Łączna szacunkowa wartość gruntów miejskich
	[ha]	ze średniej [mln zł]	z mediany [mln zł]
Tereny przeznaczone pod zabudowę			
Handel / Usługi	296,8432	1 185	774
Infrastruktura	719,4392	986	788
Mieszkalnictwo jednorodzinne	726,1582	1 055	929
Mieszkalnictwo wielorodzinne	866,7541	3 438	3 217
Przemysł	433,2442	614	542
Wielofunkcyjne	543,1171	2 224	1 482
Tereny wyłączone spod zabudowy			
Rola	529,2951	73	57
Zieleń	3 409,9178	1 107	852
Gmina Łódź ogółem	↑0,7% 7 524,7689	↓4,7% 10 682	↓0,5% 8 641

Szacunkowa wartość gruntów Gminy Łódź obliczona z mediany na styczeń 2021 spadła w stosunku do półrocza 2019 r. o 0,5% do 8 641 mln zł.

Tereny wyłączone spod zabudowy – rolne oraz zieleń – stanowią 52,3 % ogółu terenów należących do Gminy Łódź i to one decydują o spadku wartości całego zasobu. Rozpatrując wyłącznie tereny przeznaczone pod zabudowę tendencja jest odwrotna.

Uwzględniając wyłącznie tereny przeznaczone pod zabudowę nastąpił wzrost ich wartości na przestrzeni ostatnich 18 miesięcy o 7,1% do 7 732 mln zł na styczeń 2021 z poziomu 7 222 mln zł w połowie 2019 r.

Należy zauważyć, że dzięki procesom komunalizacji, w stosunku do połowy 2019 r., zwiększył się powierzchniowo zasób nieruchomości miejskich.

Na styczeń 2021 odnotowano wzrost o 0,7%, pomimo prowadzonych w tym okresie procesów sprzedaży nieruchomości miejskich.

Porównanie – odnotowane zmiany powierzchni gruntu zasobu nieruchomości Gminy Łódź oraz ich wartości na przestrzeni grudzień 2017 ÷ styczeń 2021

Tabela nr 4

Data badania	Powierzchnia gruntów miejskich	Łączna szacunkowa wartość ze średniej	Łączna szacunkowa wartość z mediany
	[ha]	[mln zł]	[mln zł]
12.2017	7244,1479	10 930	8 762
06.2019	7469,6644	11 210	8 688
01.2021	7524,7689	10 682	8 641

Powyższe dane dotyczą, łącznie, terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy.

W całym badanym okresie następował powierzchniowy przyrost zasobu nieruchomości Gminy Łódź.

Oszacowane wartości zasobu Gminy Łódź, w badanym okresie, nie wykazują dynamicznych zmian.

Oszacowane wartości mają charakter orientacyjny. Wartość gruntów obliczona ze średniej cechuje się większą niepewnością niż obliczona z mediany. Stąd należy przyjąć, że rzeczywista szacunkowa wartość gruntów oscyluje wokół wartości mediany.