



**Prezes
Głównego Urzędu Statystycznego**

Janusz Witkowski

Znak sprawy: GUS-GP03.0710.6.2015

Znak pisma: GUS-GP03.0710.6.2015.4

Warszawa, 2015-09-23

Sekretariat Wicemarszałek Senatu RP
Marii Pańczyk-Pozdziej
Wpłynęło dn. 21.09.2015
Nr. 49/546 / 10/21453
Podpis.....

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 24.09.15
nr. 5930 podpis.....

Pani Senator

Maria Pańczyk-Pozdziej

Wicemarszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

Odpowiadając na pismo z dnia 11 września 2015 r. znak: BPS/043-81-33504-GUS/15, przy którym został przekazany tekst oświadczenia złożonego przez Pana Senatora Wojciecha Skurkiewicza wspólnie z innymi senatorami podczas 81. posiedzenia Senatu Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 4 września 2015 r. uprzejmie wyjaśniam, że w Głównym Urzędzie Statystycznym badanie cen nieruchomości rolnych dotyczy obrotu prywatnego, gdzie przedmiotem transakcji są grunty orne przeznaczone na działalność rolniczą, a źródłem informacji - reprezentacyjne badania ankietowe. Przekazującymi dane są rolnicy, użytkownicy gruntów pod różnego rodzaju zasiewami lub utrzymujący zwierzęta gospodarskie. Badanie obejmuje ok. 1% losowo wybranych gospodarstw indywidualnych (o powierzchni użytków rolnych powyżej 1 ha). Tak więc ceny ziemi wykazywane są w rolniczych badaniach ankietowych na podstawie wiedzy respondenta o dokonanych transakcjach sprzedaży ziemi rolniczej, w jego najbliższym otoczeniu, o których wie lub o nich słyszał. W przypadku nieznaney liczby transakcji podawana jest cena występująca najczęściej.

Na podstawie zebranych danych obliczane są przeciętne ceny gruntów ornych według województw i w skali kraju, przy zastosowaniu formuły średniej arytmetycznej wszystkich notowań cen na danym obszarze. W celu eliminacji wartości ekstremalnych lub informacji podejrzanych o błędy (np. cen nie mieszczących się w przeciętnej cenie użytków rolnych – najwyższych i najniższych) przeprowadza się kontrolę opartą na przedziale liczbowym wyznaczonym krotnościami odchyień standardowych (δ) względem średniej arytmetycznej (\bar{x}).

Mając na celu udoskonalenie systemu zbierania danych w powyższym zakresie, realizowany jest projekt metodologiczny w ramach grantu Komisji Europejskiej „System zbierania danych o cenach gruntów rolnych i dzierżawy zgodny z docelową wspólną

metodologią” i aktualnie trwają prace nad opracowaniem jak najlepszych jakościowo wyników, umożliwiających prezentowanie ich w ramach grantu, jak również na przyszłość w badaniach bieżących. Niniejszy projekt obejmuje lata 2013 – 2014.

Zgodnie z przyjętą metodologią, dane o dokonanych transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych pochodzą z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN). Podstawowym źródłem informacji zasilającym ten rejestr są odpisy aktów notarialnych przekazywane przez kancelarie notarialne oraz wyciągi z operatów szacunkowych sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych. Podmiotami przekazującymi zewidencjonowane dane są organy administracji samorządowej na poziomie powiatów tzn. starostwa powiatowe oraz urzędy miast na prawach powiatu.

Z informacji o transakcjach zawartych na podstawie umowy sprzedaży sporządzonych w formie aktu notarialnego, uzyskano dane dotyczące cen ziemi typowo rolniczej. Na tej podstawie obliczono średnie ceny według województw i w skali kraju, jako średnie ważone wynikające z ilorazu sumy wartości transakcji i powierzchni nieruchomości.

Odnosząc się do zaprezentowanej w oświadczeniu ceny gruntów ornych w województwie łódzkim (32 474 zł za ha) uprzejmie informuję, że dotyczy ona pierwszego kwartału 2015 r. i jest wynikiem przeprowadzonego przez GUS badania ankietowego.

Mając na względzie uwagi Panów Senatorów dotyczące publikowanej przez GUS „niskiej” ceny gruntów (pomimo zdarzających się jednostkowych cen n – krotnie wyższych), przeprowadzono analizę porównawczą materiału badawczego opartego na bazie badania ankietowego i RCiWN dla 2014 r. w woj. łódzkim, której wyniki są następujące:

- średnia cena gruntów na podstawie badań ankietowych wyniosła 30 137 zł/ha
- rejestru urzędowego – 25 646 zł/ha.

W obu przypadkach stroną sprzedającą i kupującą była osoba fizyczna.

Otrzymane wyniki mogą wskazywać, że w badaniu ankietowym znalazły się ceny nieruchomości rolnych wraz z terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, gdy tymczasem w opracowaniu na podstawie RCiWN obszar ten wyłączony został z obserwacji. Należy jeszcze raz podkreślić, iż ze średniej ceny wyłączana jest cena zabudowań, jak też ceny nieruchomości, które w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na cele nie rolne.

Co się tyczy przytoczonej w oświadczeniu ceny 100 000 zł/ha w woj. łódzkim, to dane wynikające z RCiWN służące do wyliczenia średnich cen gruntów ornych w tym województwie w 2014 r. wykazały, że na 350 transakcji kupna/sprzedaży gruntów, w pięciu przypadkach cena wahała się między 120 000, a 180 000 zł za ha, co nie miało jak widać wpływu, przy takiej ilości transakcji na średnią cenę dla województwa.

Tak więc incydentalnie wysokie wartości, występujące w zbiorze o dużej ilości elementów, pozostają bez istotnego wpływu na ostateczną wartość średniej arytmetycznej, średniej ważonej czy mediany.

Jednocześnie uprzejmie zauważam, że Główny Urząd Statystyczny, monitorując rynek nieruchomości rolnych, ściśle współpracuje z Agencją Nieruchomości Rolnych (ANR), która jest także gestorem danych z zakresu cen ziemi. Jednakże różna metodyka wyliczania średniej, jak też merytoryczne różnice w podejściu do przedstawiania danych nie pozwala wprost na porównania tych cen. Niemniej jednak tendencję akceleracji cen ziemi na przestrzeni lat obserwowane na obu rynkach są tożsame.

Struktura rodzajowa zawartych transakcji i ich cen wykazała, że rynek nieruchomości jest rynkiem lokalnym, gdzie zjawiska rynkowe występują w poszczególnych województwach ze zróżnicowanym nasileniem pod względem ilości transakcji jak i cen nieruchomości gruntowych w obrocie.

Istnieje bardzo wiele czynników determinujących cenę 1 hektara ziemi i nie zawsze decydująca jest jakość gruntów (szczególnie w ujęciu wojewódzkim).

W transakcjach na cenę ziemi wpływ mają:

- położenie gruntów zbywanych:
 - w tym samym obrębie, przy granicy swoich działek, w gminie tam, gdzie rolnik ma swoje gospodarstwo lub w gminie graniczącej,
 - rodzaj gminy (miejska, miejsko-wiejska, wiejska),
 - odległość od infrastruktury technicznej (dojazd, odległości od drogi, zabudowań)
- elementy wpływające na utrudnienia w uprawie gruntu (np. nachylenie terenu),
- warunki ogólnoekonomiczne.

O cenie ziemi w danej gminie najbardziej jednak decyduje kwota jaką są skłonni zapłacić potencjalni nabywcy oraz dostępność gruntów. W gminach gdzie rolnicy prowadzą bardzo intensywną gospodarkę, a jest mało sprzedających, ceny ziemi kształtują się na wysokim poziomie niezależnie od jej jakości. Często cena ziemi niskiej jakości w takiej gminie jest dużo wyższa od ceny ziemi bardzo dobrej jakości w innej gminie. Takie różnice cen decydują o średniej w województwie.

Z pozdrowieniem

WICEPREZES
z up. *G. Marciniak*
dr Grażyna Marciniak