

Leszek Kałkowski

Narodowy zasób nieruchomości gruntowych

Problemy Rozwoju Miast 3/1-4, 5-17

2006

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

NARODOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH¹

Abstrakt. Zaprezentowano wszechstronne struktury gruntów na terenie Rzeczypospolitej: własnościowe, rodzajowe, w miastach wojewódzkich, także porównawczo na wsi polskiej. Prezentacja obejmuje 16 województw i posługuje się wyborem różnych wskaźników. Polskie dane skonfrontowano z odpowiednimi danymi starych i nowych krajów Unii Europejskiej. Artykuł popularyzuje wyniki urzędowych pomiarów kraju przeprowadzanych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii.

Słowa kluczowe: grunty, tereny, struktury własnościowe, struktury rodzajowe, efektywność gospodarowania gruntami

Grunty stanowią podstawowy składnik nieruchomości ze względu na ich wielkość, ograniczoność w przyrodzie oraz przydatność do celów gospodarczych, zwłaszcza inwestycyjnych. Cała powierzchnia Polski została w wyniku historycznych procesów społeczno-gospodarczych dawno zawłaszczona, tzn. ma ona swoich właścicieli i w całości w różnych formach jest zagospodarowana.

W wyniku systematycznej i wieloletniej działalności Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii nasz kraj został dokładnie pomierzony, wyniki pomiarów są systematycznie aktualizowane i w ustalonym trybie ogólnie dostępne. Informacje te stanowią dokładne i cenne źródło wiedzy o gruntach, ich własności i zagospodarowaniu.

Zaprezentowanie w całości wyników urzędowego pomiaru geodezyjnego kraju wymagałoby lektury wielkiej liczby tablic. Bardziej użyteczne będzie syntetyczne przedstawianie sferom gospodarczym i studiującej młodzieży podstawowych wielkości i relacji naszego zasobu gruntów. Taki cel stawia sobie niniejsze studium.

Krajowy wykaz gruntów wyszczególnia – jeśli chodzi o własność – 15 głównych grup rejestrowych z 43 szczegółowymi podgrupami. W skróconej formie własność gruntów przedstawiono w tabeli 1. Jeśli chodzi o prezentację form wykorzystywania gruntów Krajowy wykaz gruntów wyodrębnia 7 grup rejestrowych z 21 podgrupami bardziej szczegółowymi. Zawiera je tabela 2. Wszystkie podziały uwzględniają jeszcze dwie podgrupy: miasta i wsie. Udostępniono zatem obszerną macierz własnościowo-rodzajową, wyrażoną w hektarach według stanu na dzień 01.01.2004 dla całego kraju, poszczególnych województw i powiatów.

¹ Tekst niniejszy publikowany jest jednocześnie w Zeszytach Naukowych Akademii Ekonomicznej w Krakowie.

Tabela 1

Grunty ogółem w Polsce według form własności

Grunty stanowiące własność	Powierzchnia ogółem		Na 1 mieszkańca kraju (w m ²)
	tys. ha	%	
Skarbu państwa	12 134,5	38,8	3 145
Gmin	1 037,3	3,3	270
Osób fizycznych i spółdzielni	17 258,4	55,3	4 475
Pozostałych podmiotów	812,5	2,6	210
Ogółem	31 242,7	100,0	8 100

Źródło: Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Warszawa

Tabela 2

Grunty ogółem w Polsce według form użytkowania

Formy użytkowania	Powierzchnia ogółem		Na 1 mieszkańca kraju (w m ²)
	tys. ha	%	
Użytki rolne	19 189,9	61,4	4 970
Grunty leśne	9 261,0	29,6	2 400
Grunty zabudowane i zurbanizowane	1 452,8	4,7	380
Grunty pod wodami	646,5	2,1	170
Pozostałe ^a	692,5	2,2	180
Ogółem	31 242,7	100,0	8 100

^a Użytki ekologiczne, tereny różne i nieużytki

Źródło: Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Warszawa

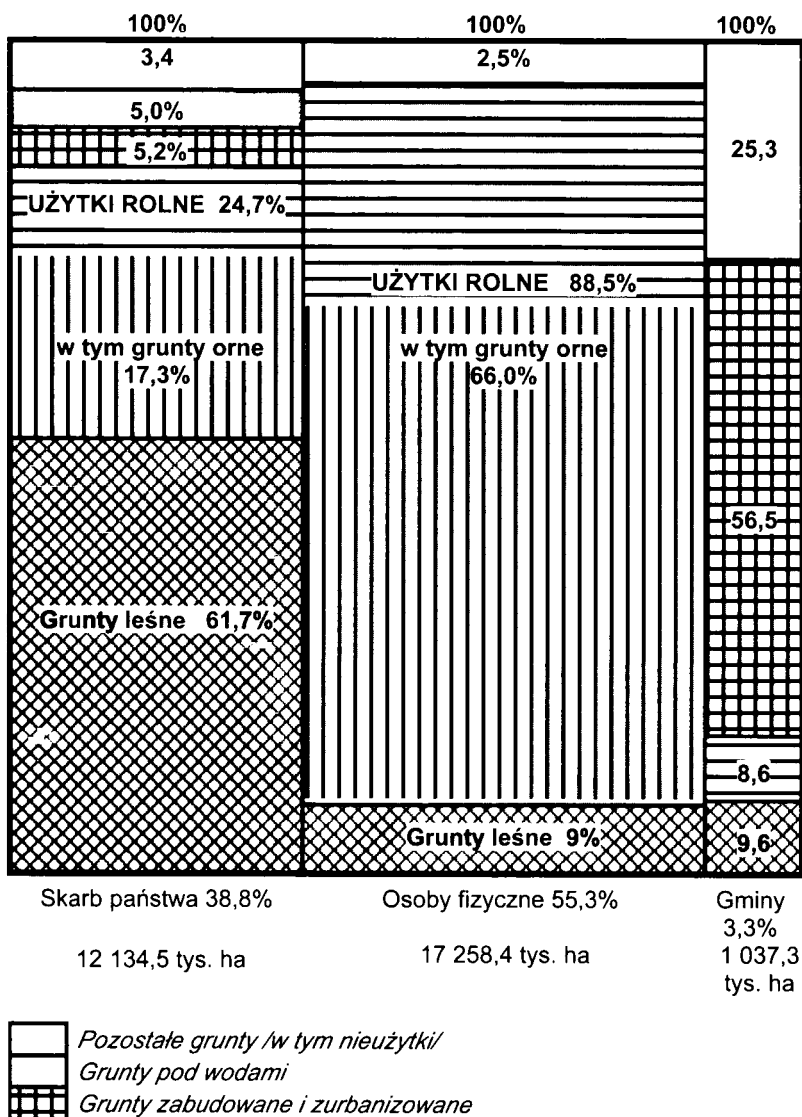
Syntetyczny obraz stanu posiadania i gospodarowania gruntami w Polsce przedstawia ryc. 1.

Dopiero pod koniec 15-lecia okresu transformacji ustrojowo-gospodarczej ponad połowa (55,3%) obszaru kraju znalazła się w prywatnym posiadaniu. Skarb państwa jest nadal dużym dysponentem gruntów (38,8%). Na tym tle nader skromnie prezentuje się własność samorządów, skoro cały areal ich gruntów nieco tylko przekracza 1 mln ha, czyli 3,3% powierzchni kraju.

Polska jest wyraźnie krajem rolniczym, skoro 61% jej powierzchni to użytki rolne (głównie grunty orne). Te w znacznej większości znajdują się w rękach prywatnych, natomiast ponad 9 mln ha liczący zasób lasów (porównywalny z krajami Unii Europejskiej) oddany jest w większości instytucjom skarbu państwa.

Aktywnie inwestycyjnie ujawnia się na obszarze zaledwie 5% powierzchni kraju zasób gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Warto przypomnieć, że składają się nań tereny mieszkaniowe, przemysłowe, rekreacyjne i gospodarcze, także drogi i koleje. Prawie wszystkie pozostają własnością skarbu państwa i gmin. Obowiązujący system administracyjny kraju obejmuje 16 województw, których powierzchnia waha się od 938 tys. ha

(woj. opolskie) do 3567 tys. ha (woj. mazowieckie). Na 1 mieszkańca – przy średnim areale w kraju wynoszącym 8100 m² – przypada od 2615 m² na Śląsku do 16 940 m² w woj. warszawo-mazurskim.



Ryc. 1. Struktura własnościowo-rodzajowa gruntów w Polsce
 Stan na 01.01.2004
 Opracowanie: Leszek Kałkowski na podstawie danych GUGiK

Warto zauważyć, że tylko w 5 województwach na 1 mieszkańca przypada ok. 1,5 hektara. Przytaczane wielkości uświadamiają szczupłość posiadanych zasobów i posłużą do określenia relacji do wielkości PKB.

Tabela 3

Regionalna struktura gruntów w Polsce

Formy użytkowania (%)			Powierzchnia gruntów				Formy własności (%)		
pozostałe grunty	zabudowane i zurbanizowane	rolne i leśne	województwo	tys. ha	%	m ² na 1 osobę	skarbu państwa	gmin	prywatne i spółdzielcze
2,9	6,6	90,5	dolnośląskie	1 991,3	6,3	6 883	52,2	6,0	39,3
5,7	4,4	89,9	kujawsko-pomorskie	1 793,9	5,7	8 690	35,7	2,9	59,1
2,0	3,4	94,6	lubelskie	2 510,6	8,0	11 562	21,6	2,3	74,0
4,2	4,6	91,2	lubuskie	1 397,1	4,6	13 866	72,3	3,3	22,2
2,0	4,8	93,2	łódzkie	1 821,1	5,8	7 600	21,4	2,2	74,9
2,9	5,3	91,8	małopolskie	1 517,0	4,9	4 700	21,9	4,2	70,9
2,6	4,5	92,9	mazowieckie	3 556,7	11,4	6 920	19,0	2,4	76,6
2,2	5,3	92,5	opolskie	938,4	3,0	8 900	45,2	3,7	49,3
2,0	4,1	93,9	podkarpackie	1 784,8	5,8	8 500	38,8	6,1	53,1
4,7	3,5	91,8	podlaskie	2 018,3	6,4	16 750	28,6	2,2	67,4
6,9	4,3	88,8	pomorskie	1 827,5	5,8	8 360	52,3	7,4	40,4
3,7	9,8	86,5	śląskie	1 232,9	3,9	2 615	39,9	5,4	52,3
1,8	3,9	94,3	świętokrzyskie	1 170,1	3,7	9 055	27,5	1,9	68,8
9,6	3,5	86,9	warmińsko-mazurskie	2 416,8	7,8	16 940	55,0	2,6	38,3
3,4	4,8	91,8	wielkopolskie	2 975,5	9,6	8 880	39,1	3,2	55,3
9,8	4,2	86,0	zachodniopomorskie	2 287,9	7,3	13 500	67,6	3,2	24,3
4,3	4,7	91,0	Ogółem	31 242,7	100,0	8 100	38,8	3,3	55,3

Źródło: Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Warszawa

Jak wynika z tabeli 3, struktura własnościowa w poszczególnych województwach stanowi swoistą mozaikę udziałów głównych właścicieli: skarb państwa obecny jest w każdym województwie z udziałem od 21% w łódzkim do 72% w lubuskim. Zauważmy, że ponad 50% udziału skarbu państwa wykazuje wszystkie 5 województw dawnych ziem odzyskanych, gdzie skarb państwa włada prawie 20% areалу krajowego, tj. ok. 6 mln ha jeszcze nie sprywatyzowanymi, pomimo wysiłków w tym kierunku.

Grunty gminne, liczące ponad 1 mln ha, również istnieją w każdym województwie, ale ze skromnym udziałem od 1,9% w woj. świętokrzyskim do 6% w woj. podkarpackim i dolnośląskim. Własność osób fizycznych, aczkolwiek dominująca, w poszczególnych województwach waha się od 22-24% w woj. lubuskim i zachodniopomorskim do 76% w woj. mazowieckim.

Rolniczego charakteru naszego kraju dowodzi udział gruntów rolnych i leśnych: waha się on od 86% w woj. zachodniopomorskim do 94,6% w woj. lubelskim, przy średnim krajowym udziale gruntów rolnych i leśnych 91,8% (w tym 29,6% terenów leśnych). Działalności pozarolniczej służyć mogą w Polsce grunty zabudowane i zurbanizowane (od 3,4%

w woj. lubelskim do 9,8% w woj. śląskim) oraz tzw. pozostałe grunty (od 2,0% w lubelskim i podkarpackim do 9,62% w woj. warmińsko-mazurskim, średnio w kraju 4,3%). Połowa tego arealu to powierzchnia jezior i rzek, 1/4 to nieużytki.

Skoro tak ważne dla rozwoju społeczno-gospodarczego kraju i dla działalności rynku nieruchomości są „grunty zabudowane i zurbanizowane”, warto poznać ich szczegółową strukturę. Zbiór ten według ostatnich pomiarów geodezyjnych obejmuje:

tereny mieszkaniowe	209 340 ha
tereny przemysłowe	96 756 ha
inne tereny zabudowane	80 154 ha
zurbanizowane tereny niezabudowane	54 783 ha
tereny rekreacyjne i wypoczynkowe	63 797 ha
drogi	793 432 ha
koleje	106 443 ha
inne	13 482 ha
użytki kopalne	34 577 ha
razem	1 452 762 ha
z tego w miastach	521 117 ha
na wsi	931 645 ha

Na 1 mieszkańca kraju przypada 380 m² podanego wyżej arealu (220 m² na 1 mieszkańca miast).

Z ogólnego obszaru kraju należy wyodrębnić grunty zajmowane przez miasta. One bowiem stanowią główny przedmiot zainteresowania rynku nieruchomości ze względu na ich wartość użytkową i finansową.

W tabeli 4 przedstawiono za *Krajowym zasobem gruntów* opracowanym przez GUGiK charakterystyczne wielkości arealu miejskiego w Polsce. Przypomnijmy, że na początku obecnego stulecia były 883 miasta nierównomiernie rozmieszczone na obszarze poszczególnych województw: od 30 w woj. świętokrzyskim do 109 w woj. wielkopolskim. Ich łączna powierzchnia wynosi 2,1 mln ha, tj. 6,8% powierzchni całego kraju. Na tym obszarze mieszka 23,6 mln obywateli, gęstość zaludnienia miast wynosi 1112 osób/km². Bardziej obrazowo wyraża to wskaźnik powierzchni przypadającej na 1 mieszkańca miast wynoszący 900 m², tj. kwadrat 30x30 m. Na takim średnim statystycznym obszarze obywatel musi realizować wszystkie funkcje życiowe, jak mieszkanie, praca, edukacja, rekreacja oraz komunikacja. Wymieniona gęstość zaludnienia w polskich miastach nie układa się równomiernie: wskaźnik ten waha się od 747 osób/km² w woj. opolskim do 1554 osób/km² w miastach woj. kujawsko-pomorskiego. Powierzchniowo oznacza to od 643 m²/osobę w woj. mazowieckim do 1287 m²/osobę w miastach woj. podlaskiego.

Tabela 4

Grunty miast polskich

Województwo	Pow. wojew. tys. ha	Miasta polskie ogółem								
		liczba miast	powierzchnia miast		struktura własności %		struktura użytkowania %		mieszkańców w miastach na 1 km ²	m ² na 1 mieszkańca
			tys. ha	% pow. wojew.	skarbu państwa i gmin	prywatna	zabudow. i zurbaniz.	rolne		
dolnośląskie	1 991,3	90	216,6	10,9	73,8	23,1	23,4	43,8	956	1 036
kuj.-pomorskie	1 793,9	52	82,8	4,6	62,7	33,6	31,8	37,3	1 554	644
lubelskie	2 510,6	41	96,2	3,8	36,5	59,1	23,6	57,8	1 062	942
lubuskie	1 397,1	42	63,6	4,6	77,1	19,3	27,2	38,9	1 032	969
łódzkie	1 821,1	42	112,1	6,2	39,0	56,6	30,2	56,8	1 509	663
małopolskie	1 517,0	55	165,9	10,9	43,6	51,3	19,9	50,4	980	1 020
mazowieckie	3 556,7	84	215,3	6,0	42,3	52,6	29,8	45,8	1 553	643
opolskie	938,4	34	76,2	8,1	61,5	35,8	21,1	48,4	747	1 340
podkarpackie	1 784,8	45	105,9	5,9	44,4	51,5	20,7	54,8	805	1 242
podlaskie	2 018,3	36	91,7	4,5	33,9	60,9	17,2	59,1	777	1 287
pomorskie	1 827,5	42	109,5	5,9	73,3	23,0	24,7	31,7	1 360	735
śląskie	1 232,9	71	380,0	30,8	57,1	39,7	22,5	42,8	987	1 013
świętokrzyskie	1 170,1	30	65,1	5,5	37,9	54,8	20,9	51,0	906	1 103
warm.-mazurskie	2 416,8	49	59,7	2,5	70,7	24,3	31,5	39,2	1 443	693
wielkopolskie	2 975,5	109	148,7	5,0	53,5	41,3	27,2	49,8	1 300	770
zachodniopomor.	2 287,9	61	137,3	6,0	74,5	17,3	23,4	33,9	863	1 160
Ogółem	31 242,7	883	2 128,6	6,8	55,3	40,2	24,5	45,7	1 112	900

Opracowanie: Leszek Kalkowski na podstawie danych GUGiK oraz GUS

Szczegółowy pomiar kraju na początek 2004 r. ujawnił zaskakujące proporcje w zagospodarowania obszaru miast: grunty zabudowane i zurbanizowane, decydujące o funkcjach i tkance miast, stanowiły średnio tylko 24,5% powierzchni ogólnej miast (wahania od 17,2% w miastach woj. podlaskiego do 31,8 w miastach woj. kujawsko-pomorskiego). Udział terenów rolnych w granicach miast wynosił 45,7% i wykazywał wahania od 31,7% w miastach woj. pomorskiego do 59,1% w miastach woj. podlaskiego. Stało się tak w wyniku wchłaniania w ostatnich dekadach osiedli wiejskich otaczających miasta. Struktura taka zapewnia poważne rezerwy terenów dla rozwoju inwestycyjnego miast kosztem gruntów rolnych, które znalazły się w gorszych miejskich warunkach ekologicznych.

Celowe jest wyodrębnienie spośród 883 miast polskich o łącznej powierzchni ponad 2 mln ha miast stanowiących stolice poszczególnych województw. Te 16 miast stołecznych zaludnia 7,5 mln mieszkańców (32% ogółu mieszkańców miast, tab. 5), zajmują one 324 tys. ha, tj. 15% powierzchni wszystkich miast. Zagęszczenie ludności jest tu wysokie, liczy 2303 osoby/km² i waha się od 1374 w Opolu do 3265 w Warszawie. Oznacza to, że na 1 statystycznego mieszkańca przypada w stolicach regionów 434 m² przy wahaniami od 306 w Warszawie do 742 w Opolu.

Grunty miast stolic województw

Lp.	Stolice województw	Powierzchnia tys. ha	Odsetek ogółu pow. miast wojew.	Ludność tys. osób	Osób na 1 km ²	m ² pow. na 1 osobę
1.	Warszawa woj. mazowieckie	51,7	24,0	1 688,2	3 265	306
2.	Białystok woj. podlaskie	9,4	10,3	291,7	7 103	322
3.	Bydgoszcz woj. kujawsko-pomorskie	17,4	21,0	372,1	2 139	467
4.	Gdańsk woj. pomorskie	26,2	23,9	461,7	1 762	568
5.	Katowice woj. śląskie	16,4	4,3	325,0	1 982	505
6.	Kielce woj. świętokrzyskie	10,9	16,7	211,8	1 943	515
7.	Kraków woj. małopolskie	32,7	19,7	757,5	2 317	432
8.	Lublin woj. lubelskie	14,8	15,4	358,4	2 421	413
9.	Łódź woj. łódzkie	29,4	26,2	785,1	2 671	374
10.	Olsztyn woj. warmińsko-mazurskie	8,8	14,7	172,5	1 960	510
11.	Opole woj. opolskie	9,6	12,6	129,3	1 347	742
12.	Poznań woj. wielkopolskie	26,1	17,6	577,1	2 211	452
13.	Rzeszów woj. podkarpackie	5,4	5,1	159,8	2 959	338
14.	Szczecin woj. zachodniopomorskie	30,1	21,9	415,1	1 379	725
15.	Zielona Góra woj. lubuskie	5,8	9,1	118,4	2 041	490
16.	Wrocław woj. dolnośląskie	29,3	13,5	629,2	2 181	460
POLSKA		324,0	15,2	7 462,9	2 303	434

Opracowanie: Leszek Kałkowski na podstawie danych GUGiK oraz GUS

Grunty „stołeczne” są szczególnie cenne i poszukiwane przez rynek nieruchomości ze względu na ich ograniczoność i dużą przydatność dla gospodarki. W tych miastach dokonuje się blisko 40% ogółu transakcji nieruchomościami w każdym województwie.

Największy zasób gruntów reprezentuje wieś polska (tab. 6). Na 29,1 mln ha (91% kraju) mieszka 14,5 mln mieszkańców, zaludniając 56 587 miejscowości wiejskich, zorganizowanych w 2478 gminach. Jest to bardzo rozproszona sieć osadnicza, skoro województwo liczy od 1508 miejscowości wiejskich (lubuskie) do 9084 (mazowieckie). Średnia miejscowość wiejska liczy 258 mieszkańców, a ich liczba waha się od 125 w woj. podlaskim do 639

w woj. śląskim. Areał gruntów wiejskich przypadających na 1 mieszkańca polskiej wsi wynosi średnio 2 ha i waha się od 0,9 ha na Śląsku do 4,2 ha w woj. warmińsko-mazurskim. To rozdrobienie polskich gruntów jest problemem polskiej polityki rolnej.

Tabela 6

Grunty wsi polskich

Województwo	Ludność wsi w tys.	Grunty wiejskie						
		ogółem tys. ha	gminy		miejscowości wiejskie		mieszkańców na wsi na 1 km ²	m ² na 1 mieszkańca wsi
			liczba	średnia pow. w tys. ha	liczba	średnia pow. tys. ha		
dolnośląskie	823	1 774,7	169	10,5	2 903	611	283	2,16
kujawsko-pomorskie	780	1 711,2	144	11,9	3 581	478	218	2,19
lubelskie	1 166	2 414,4	213	11,3	4 173	579	280	2,07
lubuskie	358	1 333,5	83	16,1	1 508	884	237	3,73
łódzkie	900	1 709,0	177	9,7	5 167	331	174	1,90
małopolskie	1 626	1 351,1	181	7,5	2 631	514	618	0,83
mazowieckie	1 822	3 341,5	314	10,6	9 084	368	200	1,84
opolskie	495	862,2	71	12,1	1 555	554	318	1,74
podkarpackie	1 274	1 679,0	160	10,5	2 163	776	589	1,32
podlaskie	494	1 926,6	118	16,3	3 945	488	125	3,90
pomorskie	704	1 718,1	123	13,9	2 994	574	235	2,44
śląskie	965	853,0	167	5,1	1 511	565	639	0,88
świętokrzyskie	697	1 104,9	102	11,0	2 831	390	353	1,10
warmińsko-mazurskie	569	2 357,1	116	20,3	3 865	610	147	4,15
wielkopolskie	1 425	2 826,8	226	12,5	5 504	514	250	2,06
zachodniopomorskie	516	2 150,6	114	18,9	3 172	678	163	4,16
Ogółem	14 583	29 114,1	2 478	11,7	56 587	515	258	2,00

Opracowanie: Leszek Kałkowski – na podstawie danych GUGiK oraz GUS

Niewiele regionów podejmuje działania w kierunku scalania gruntów rolnych (głównie Małopolska i Podkarpacie). Na gruntach wiejskich dokonuje się wielu transakcji nieruchomości rolnymi. Pogłębione wiadomości na temat gospodarowania i obrotów gruntami znajdzie zainteresowany czytelnik w periodycznych wydawnictwach Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej pt. „Rynek ziemi rolniczej”.

Czy i jak posiadany zasób gruntów przyczynia się do efektywnej gospodarki kraju? W próbie odpowiedzi na to trudne pytanie pomocne będą niektóre wskaźniki wynikające z prezentowanego materiału statystycznego. Przedstawione w tabeli 7 dane informują, że przeciętny obywatel Polski, żyjąc na symbolicznym kwadracie 90x90 m, wyposażony jest w kapitał trwały (budynki i budowle oraz maszyny) o średniej wartości 42,0 tys. zł i przy pomocy tego kapitału i gruntu wytwarza rocznie 20,2 tys. zł wartości produktu krajowego brutto.

Wielkości te odniesione do 1 m² gruntu oznaczają jego wyposażenie kapitałowe wartości 5,19 zł i otrzymywany z niego PKB wartości 2,63 zł. Wymienione wskaźniki kształtują się wyżej w aktywniejszych rejonach i w wybranych stolicach poszczególnych województw.

Tabela 7

Efektywność gospodarki gruntami w 2002 r.

Wyszczególnienie	Na 1 mieszkańca			Na 1 m ² gruntu ogółem	
	areal m ²	majątek trwały tys. zł	PKB tys. zł	majątek trwały zł	PKB zł
Polska ogółem	8 100	42,0	20,2	5,13	2,60
w tym: 8 najaktywniejszych regionów ¹⁾	6 700	42,1	22,1	6,28	3,30
z tego wahaniami od:					
woj. śląskiego	2 615	40,7	22,8	15,57	8,70
woj. mazowieckiego	6 920	63,3	31,0	9,14	4,48
do					
woj. kujawsko-pomorskiego	8 690	32,2	18,7	3,70	2,15
woj. lubelskiego	11 500	32,6	14,4	2,83	1,25
w tym: 6 miast stolic regionów ²⁾	385	52,6 ³⁾	43,0	136,1	111,6
z tego wahaniami od:					
Warszawy	306	82,0	59,2	267,9	193,5
do:					
Krakowa	412	41,8	31,6	101,4	73,1

¹⁾ mazowieckie, łódzkie, wielkopolskie, kujawsko-pomorskie, dolnośląskie, śląskie, małopolskie, lubelskie

²⁾ Warszawa, Łódź, Poznań, Wrocław, Kraków, Lublin

³⁾ z braku danych przyjęto umownie współczynnik 1,3 do średniej wartości wskaźnika danego województwa

Opracowanie: Leszek Kałkowski na podstawie danych GUGiK oraz Bazy danych regionalnych GUS, adaptowanych w IRM przez dr. W. Rydzika

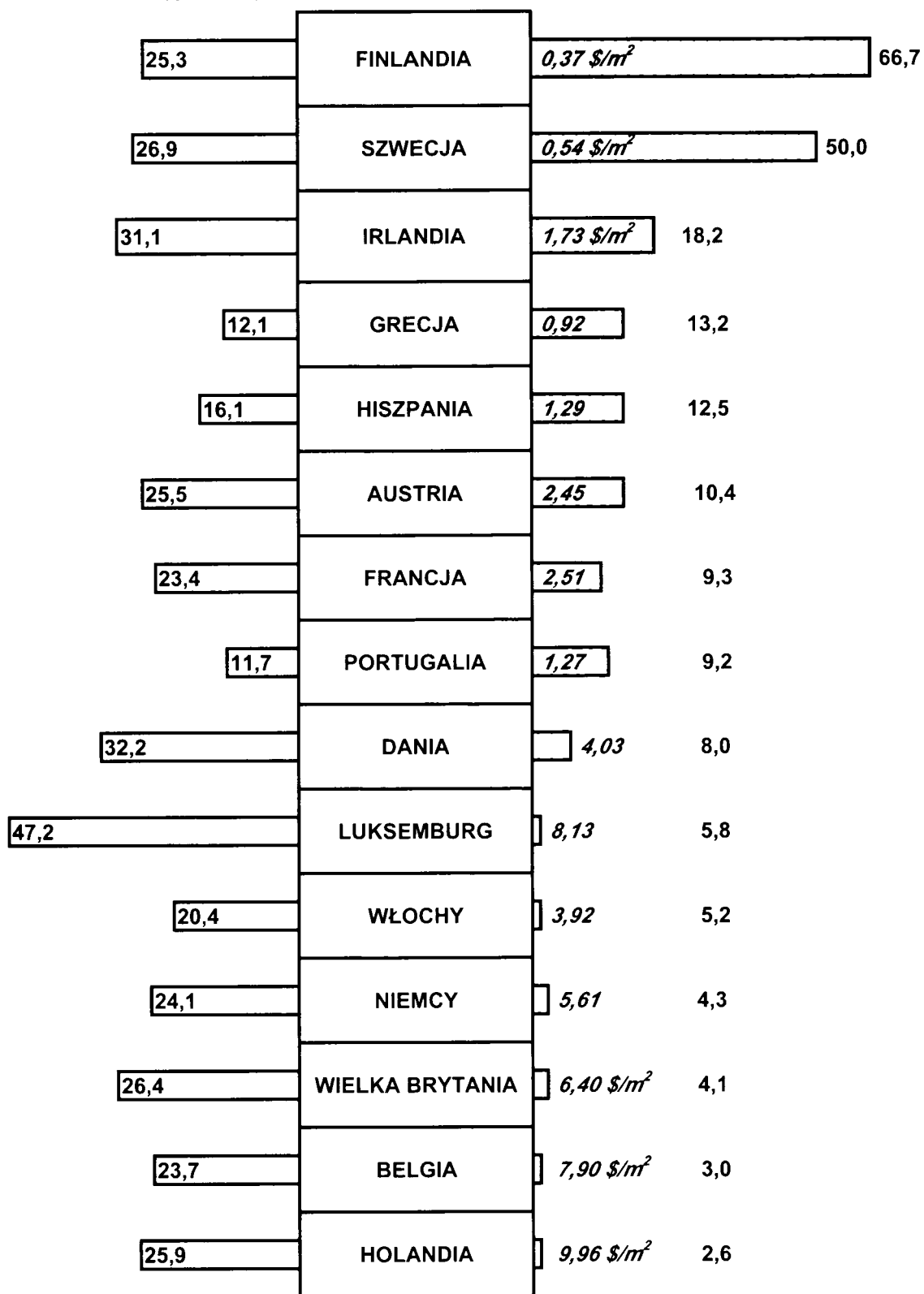
Wydaje się, że uwzględnienie czynnika gruntu w istotny sposób uzupełnia naszą wiedzę o efektach gospodarowania, ujawnia istniejące nadwyżki areалу i zmienia ranking efektywności województw.

Jak kształtują się te parametry na tle pozostałych krajów Unii Europejskiej? Prezentowane są na ryc. 2 i 3, zaś zbiorczo poniżej:

	PKB na mieszkańca w tys. USD	Areál na mieszkańca w tys. m ²	PKB na m ² w USD
15 „starych” krajów UE	11,7 – Portugalia	2,6 – Holandia	0,37 – Finlandia
	47,2 – Luksemburg	66,7 – Finlandia	9,96 – Holandia
9 „nowych” krajów UE	7,8 – Łotwa	7,7 – Czechy	0,28 – Estonia
	17,2 – Cypr	32,3 – Estonia	1,66 – Słowenia

Produkt krajowy brutto
na 1 mieszkańca (tys. USD)

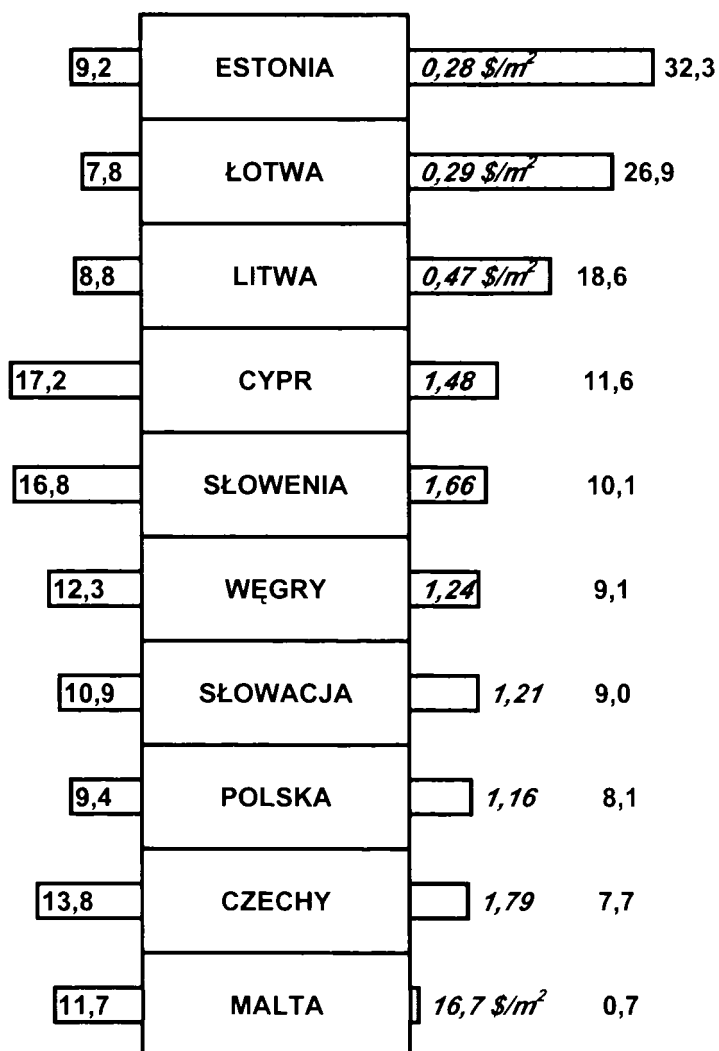
Powierzchnia kraju w tys. m²
na 1 mieszkańca



Ryc. 2. Efektywność gospodarowania gruntami w „starych” krajach Unii Europejskiej
Stan w 2002 roku

Produkt krajowy brutto
na 1 mieszkańca (tys. USD)

Powierzchnia kraju
w m² na 1 mieszkańca



Ryc. 3. Efektywność gospodarowania gruntami w „nowych” krajach Unii Europejskiej
Stan w 2002 r.

Źródło: Polska – Unia Europejska, GUS 2003, Warszawa

Jeśli uznać kwotę PKB na 1 m² narodowych zasobów gruntów za istotny wskaźnik efektywności gospodarowania nimi, to syntetyczna jego wartość dla „starych” krajów Unii wynosiła ostatnio 1,67 USD na 1 m², podczas gdy w „nowych” krajach Unii tylko 0,80. Polska w tym czasie plasowała się na poziomie 1,16 USD/m², dowodząc niezbyt wysokiej efektywności.

Podsumowanie

1. Przeprowadzona analiza dotyczyła skali makroekonomicznej podaży narodowego zasobu gruntów kraju i poszczególnych województw. Cennym dorobkiem naszych służb geodezyjnych jest opracowanie także areалу powiatów ziemskich i grodzkich z uwzględnieniem problematyki miast i wsi. Sfery gospodarcze kraju, w tym instytucje obsługujące rynek

nieruchomości, otrzymały w ten sposób wiarygodną informację o formach własności i użytkowania gruntów w aktualnym podziale administracyjnym kraju.

2. Polska ma wyraźną strukturę własności, w której w okresie transformacji wysunęła się na plan pierwszy własność prywatna gruntów osób fizycznych i prawnych. Drugi poważny właściciel gruntów, zwłaszcza leśnych, skarb państwa ma znaczny udział w narodowym zasobie gruntów, natomiast skromny jest stan posiadania samorządu terytorialnego. Gminy w liczbie ponad 2,5 tys., dysponują nieco ponad 1 mln ha, czyli tylko 3,3% ogólnego terytorium kraju. Wiele z nich skromnym stanem posiadania zbliża się do krytycznej granicy racjonalnego gospodarowania gruntami jako ważnym czynnikiem produkcji.

3. Stopień urbanizacji kraju, mierzony arealem gruntów miejskich, nie jest u nas wysoki, skoro 883 jednostki osadnicze uważane za miasta gospodarujące zaledwie na 6,8% powierzchni kraju, przeznaczają na 1 statystycznego mieszkańca obszar 30x30 m, czyli 900 m².

Pomiary kraju ujawniły, że 45% powierzchni naszych miast stanowią normalne grunty rolne, będące wynikiem włączania w obręb miast okolicznych terenów wiejskich. Ekologia miejska przeznaczy stopniowo te obszary rolne na cele inwestycyjne.

4. Z liczących ponad 2 mln ha gruntów miejskich wyróżniają się obszary zajęte przez stolice 16 województw. Zajmują one 1/6 ogólnego arealu miast, na którym żyje 1/3 ludności wszystkich miast. Tu wykorzystanie gruntów jest najintensywniejsze i tu dokonuje się większości obrotów nieruchomościami.

5. Główną formą użytkowania gruntów w Polsce jest rolnictwo. Na 61,4% arealu zajętego pod uprawy (głównie tereny orne) mieszka na wsi 14,6 mln mieszkańców (37,8%). Tu miało miejsce największe przekazanie własności w okresie transformacji, tu dokonuje się wielu transakcji nieruchomościami. Zjawiska te na dużą skalę wzmacniane są praktyką dzierżawienia ziemi.

6. Gospodarowanie gruntami wiejskimi odbywa się w gminach i w ich składowych, miejscowościach wiejskich, których średnio na 1 gminę przypada 23. Te małe jednostki administracyjne liczą średnio 11,7 tys. ha na 1 gminę, miejscowości wiejskie 515 ha ze średnio 258 mieszkańcami. Na 1 mieszkańca wsi przypada statystycznie 2 ha gruntu.

Wiele miejscowości wiejskich, głównie w Małopolsce i na Podkarpaciu, stoi przed koniecznością scalania historycznie nadmiernie rozdrobnionych gruntów. To ważny warunek ucywilizowania rolnego rynku nieruchomości w tych regionach.

7. Ważnym segmentem gruntów są tereny leśne. Stanowią one w Polsce ok. 29% ogólnej powierzchni kraju i są w przeważającej części własnością skarbu państwa. Podlegają szczególnej ochronie i odrębne są zasady gospodarowania tym zasobem. Ich udział jest podobny do udziału zasobu lasów Unii Europejskiej.

8. Rozpoznanie wielkości i struktury zasobów gruntów w kraju skłania do podjęcia oceny prawidłowości gospodarowania tym zasobem. Tu na przeszkodzie stoi brak w Polsce wyceny gruntów, mimo że są one podstawowym składnikiem majątku narodowego. Dopóki w najbliższych latach wycena taka nie zostanie przeprowadzona, pozostaje analiza porównawcza kilku wskaźników wyprowadzonych na bazie wyników pomiaru kraju: relacji do liczby ludności, do wartości majątku trwałego, do podobnych wskaźników w innych krajach. Szczególnie inspirująca wydaje się relacja wartości produktu krajowego brutto do areału odpowiednich jednostek administracyjnych i grup właścicielskich. Próba takiego obliczenia umiejscowiła Polskę pośrodku „nowych” krajów Unii Europejskiej, a więc na poziomie raczej niskiej efektywności gospodarowania gruntami.

NATIONAL LAND REAL-ESTATE RESOURCES

Abstract. The article presents a general land structure, with ownership and type distribution, in the Polish regional capital cities, as well as in the countryside for comparative purposes. The presentation covers all the 16 Regions of Poland and uses various indicators. The Polish data are confronted with the analogous data corresponding to the old and the new member countries of the European Union. This article contains the results of the official land measurements conducted by the Central Office of Surveying and Mapping.

Key words: land, terrain, ownership structures, type structures, land management effectiveness

Prof. dr hab. Leszek Kałkowski
Instytut Rozwoju Miast, Kraków