

Grunty na polskim rynku nieruchomości

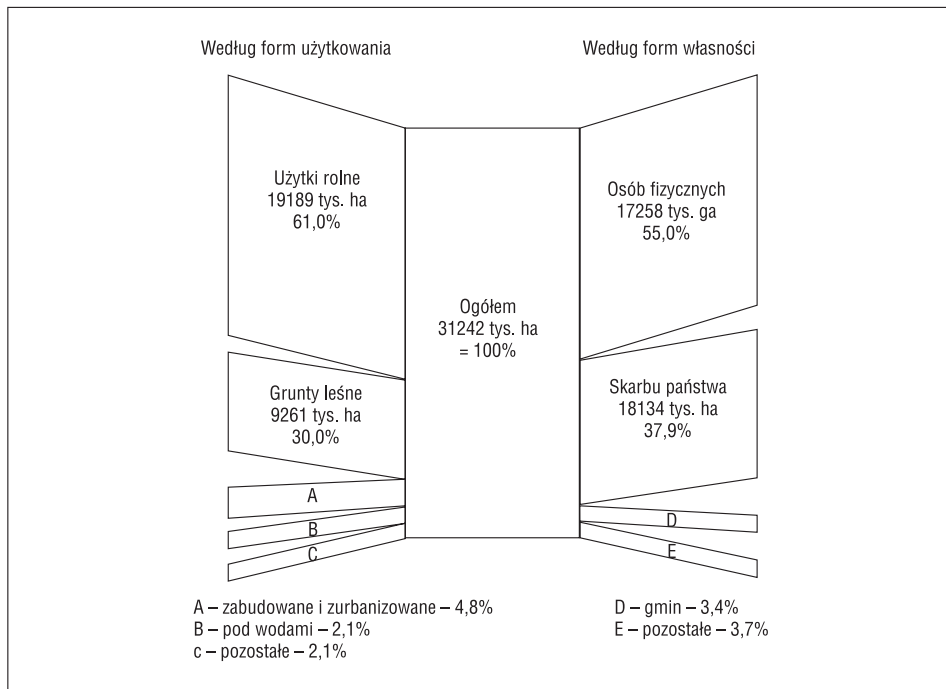
Grunty stanowią największy i najcenniejszy wolumen nieruchomości naszego kraju – żywią, komunikują i stanowią podstawę inwestycji rzeczowych. Areal Polski wynoszący 312,4 tys. km² jest przedmiotem własności 20 rodzajów podmiotów, które użytkują go na 26 sposobów¹. Na jednego obywatela Polski przypada 8100 m² powierzchni kraju, co stawia nas w rzędzie „średnich” posiadaczy (od 2,6 tys. m² na 1 mieszkańca Niderlandów do 66,7 tys. m² w Finlandii, to jest w krajach „Starej” Unii Europejskiej i od 7,7 tys. m² na 1 mieszkańca w Czechach do 32,3 tys. m² w Estonii, a więc w krajach Nowej UE). Efekty gospodarowania na tych gruntach są zróżnicowane i wahają się: w „nowych” krajach UE od 0,28 \$ PKB/m² areалу w Estonii do 1,66 \$ PKB/m² w Słowenii oraz od 0,37 \$ PKB/m² w Finlandii do 9,96 \$ PKB/m² w Niderlandach, w krajach „Starej” UE².

Zanim zapoznamy się z wynikami analizy obrotów nieruchomościami gruntowych, warto uświadomić sobie strukturę dysponowanego zasobu i ważniejsze wskaźniki pomocne w jego ocenie. Wszak to dane o podaży gruntowego „towaru nieruchomościowego” na rynek krajowy. Ich wybór prezentują ryc. 1 i 2 oraz tab. 1.

Polska posiada wyraźną strukturę własnościową, w której w okresie transformacji wysunęła się na plan pierwszy własność prywatna gruntów osób fizycz-

¹ Bardziej szczegółowa prezentacja danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w artykule autora: *Narodowy zasób nieruchomości gruntowych*, Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie, 2005.

² Obliczenia własne autora na podstawie wydawnictwa GUS, *Polska – Unia Europejska*, Warszawa, 2003.



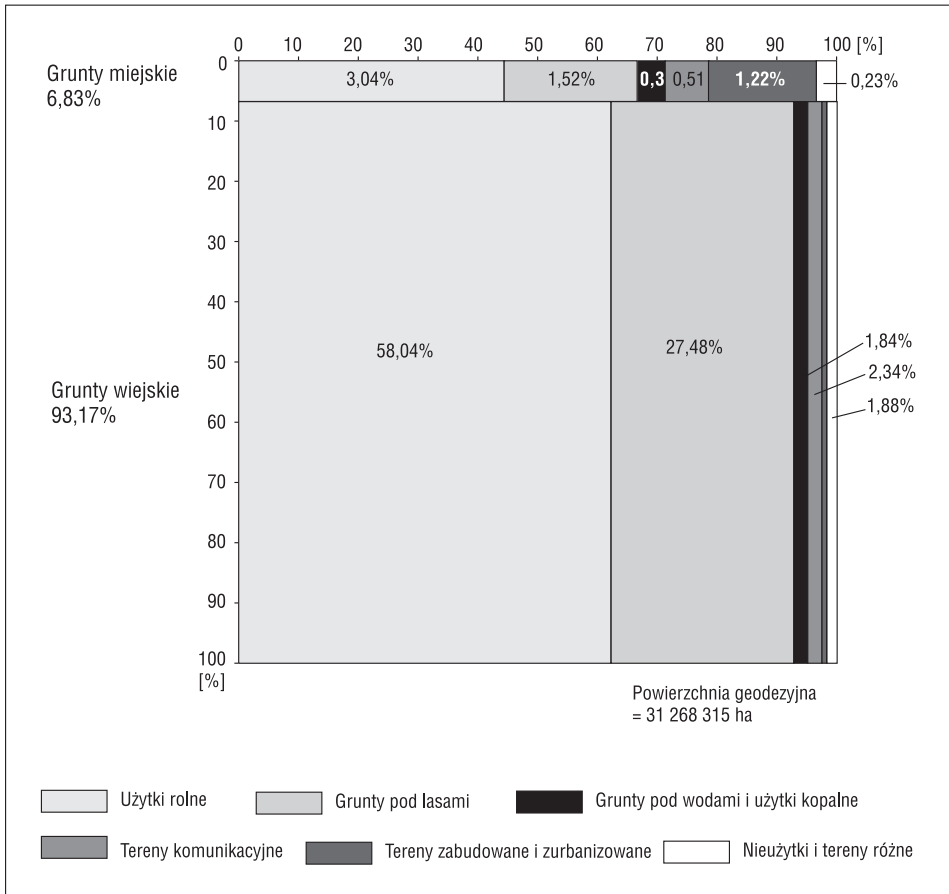
Ryc. 1. Struktura gruntów w Polsce (stan na 01.01.2008 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

nych i prawnych. O ile drugi poważny właściciel gruntów (zwłaszcza leśnych) – Skarb Państwa – posiada znaczny udział w narodowym zasobie gruntów, o tyle skromny stan posiadania odnotować należy po stronie samorządu terytorialnego. Gminy – w liczbie ponad 2,5 tys. – dysponują nieco ponad 1 mln ha, czyli tylko 3,4% ogólnego terytorium kraju. Wiele z nich, skromnym stanem posiadania, zbliża się do krytycznej granicy racjonalnego gospodarowania gruntami, jako ważnym czynnikiem produkcji.

Stopień urbanizacji kraju, mierzony arealem gruntów miejskich, nie jest u nas wysoki, skoro 883 jednostki osiedleńcze uważane za miasta gospodarują zaledwie na 6,8% powierzchni kraju, przeznaczając na 1 statystycznego mieszkańca obszar 30x30 m czyli 900 m². Pomiary kraju ujawniły, że 45% powierzchni naszych miast stanowią normalne grunty rolne, będące wynikiem wcielania w obręb miast okolicznych terenów wiejskich. Ekologia miejska przeznaczy stopniowo te obszary rolne na cele inwestycyjne.

Z liczącego ponad 2 mln ha arealu gruntów miejskich wyróżniają się obszary zajęte przez stolice 16 województw. Zajmują one 1/6 ogólnej powierzchni miast, na której żyje 1/3 ludności wszystkich miast. Tu wykorzystanie gruntów jest najwyższe i tu dokonuje się większość obrotów nieruchomościami.



Ryc. 2. Struktura zagospodarowania gruntów miejskich i wiejskich (stan na 01.01. 2006 r.)
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Główną formą użytkowania gruntów w Polsce jest rolnictwo. Na 61% areалу zajętego pod uprawy (tj. głównie tereny orne) mieszka na wsi 14,6 mln mieszkańców. Gospodarowanie gruntami wiejskimi dokonuje się w gminach i w ich składowych miejscowościach wiejskich (których średnio przypada 23 na jedną gminę). Te małe jednostki administracyjne liczą średnio 515 ha i 258 mieszkańców (11,7 tys. ha to przeciętny obszar jednej gminy). Na jednego mieszkańca wsi przypada statystycznie 2 ha gruntu.

Ważną część gruntów stanowią tereny leśne, zajmujące około 30% ogólnej powierzchni kraju. Są one w przeważającej części własnością Skarbu Państwa i podlegają szczególnej ochronie oraz odrębnym zasadom gospodarowania. Stanowią udział podobny do zasobu lasów Unii Europejskiej.

Tab. 1. Regionalna struktura gruntów w wybranych województwach

Rok	Wiek przedprodukcyjny	Wiek produkcyjny	Wiek poprodukcyjny	Miasto	Wieś
2005	21	64	15	61	39
2010	19	65	16	61	39
2015	19	62	19	60	40
2020	20	59	21	59	41
2025	19	58	23	58	42
2030	16	57	24	57	43

Źródło: Roczniki Statystyczne GUS, dane Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii za 2004 r.

Rozpoznanie wielkości i struktury powierzchni gruntów w kraju skłania do podjęcia oceny prawidłowości gospodarowania tym zasobem. Tu na przeszkodzie stoi brak w Polsce wyceny wartości 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: relacja do liczby ludności, do wartości majątku trwałego, do podobnych wskaźników z innych krajów. Szczególnie inspirująca wydaje się relacja wartości Produktu Krajowego Brutto do arealu odpowiednich jednostek administracyjnych i grup właścicielskich. Próba takiego obliczenia umiejscowiła Polskę pośrodku „nowych” krajów UE, a więc na poziomie raczej niskiej efektywności gospodarowania gruntami.

Zaprezentowany powyżej zasób nieruchomości gruntowych jest ujmowany w sporym – na razie niepoliczalnym – udziale w księgach wieczystych. Warto przy tym wspomnieć, że w 2008 r. polskie sądownictwo prowadziło około 19 mln sztuk ksiąg wieczystych, wg których corocznie około 3,3% zmieniało swojego właściciela w wyniku transakcji nieruchomościami. Wśród nich liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi, potwierdzona aktami notarialnymi, wahała się w ostatnich latach w granicach 155–170 tys. rocznie, co stanowiło 26–31% ogółu transakcji wszystkimi nieruchomościami³. Prowadzona od 2003 r. przez starostów stała ewidencja obrotów rynkowych nieruchomościami ujawniła w 2007 r. wielkości przedstawione w tabeli nr 2.

Z zestawienia wynika wiodąca rola obrotów gruntami na rodzimym rynku nieruchomości. Prawie połowa wartości obrotu nieruchomościami pochodzi z obszaru w granicach miast, w tym głównie z gruntów. Z ogólnego arealu

³ Rynkowych i pozarynkowych – źródło: *Monitoring polskiego rynku nieruchomości w 2007 r.*, IRM, 2008.

wszystkich gruntów w Polsce około 0,9% było przedmiotem obrotu tylko w 2007 r. Podobnie kształtowała się ta proporcja w poprzednich latach. Odsetek ten waha się od 0,5%, w województwach wielkopolskim i małopolskim, do 2,3% zasobu gruntów w województwie lubuskim.

Grunty w obrocie są istotnie zróżnicowane, tak pod względem przeznaczenia jednostkowego areалу transakcji, jak wartości i cen jednostkowych (tab. 3).

Przegląd transakcji gruntami w ujęciu przestrzennym ukazuje duże zróżnicowanie pomiędzy 365 powiatami kraju. Przykładowe wartości obrotów rynkowych gruntami dla 10 powiatów grodzkich i 10 powiatów ziemskich, wykazujących najwyższe i najniższe obroty prezentuje tabela nr 4.

Tab. 2. Struktura polskiego rynku nieruchomości w 2007 r.

Rodzaj nieruchomości	Liczba umów notarialnych	Wartość transakcji	Pole powierzchni transakcji
Transakcje rynkowe razem, w tym:	312 541 sztuk	44 680 mln zł	11 559 821 tys. m ²
lokale	25,2%	19,5%	0,037%
budynki	0,9%	1,8%	0,008%
grunty	54,1%	40,0%	96,3%
nieruchomości zabudowane	19,8%	38,6%	3,7%
Transakcje rynkowe:	49,8%	71,1%	2,3%
w granicach miast			
poza granicami miast	50,2%	28,9%	97,7%

Źródło: Rydzik (2008).

Tab. 3. Obroty nieruchomościami gruntowymi w 2007 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	w tym transakcje gruntami:		
		zabudowanymi i zurbanizowanymi	rolnymi	leśnymi
Liczba transakcji	169 058 szt.	62 537 szt.	104 289 szt.	2 232 szt.
Udział w ogóle transakcji nieruchomościami	27,5%	10,2%	16,9%	0,4%
Średnia powierzchnia 1 transakcji	6,5 ha	3 135 m ²	10,5 ha	1,0 ha
Przeciętna wartość 1 transakcji	106 tys. zł	170 tys. zł	70 tys. zł	31 tys. zł
Przeciętna cena jednostkowa 1 transakcji	16,3 tys. zł/ha	540 zł/m ²	6,7 tys. zł/ha	31 tys. zł/ha

Źródło: Rydzik (2008).

Na rynku nieruchomości gruntowych występują przynajmniej trzy formy obrotu, a mianowicie:

- sprzedaż w trybie przetargowym,
- sprzedaż bez przetargu,
- wolny rynek

oraz dwa rodzaje praw do działki:

- użytkowanie wieczyste,
- własność.

Do niedawna nie było wglądu w te struktury transakcji, stało się to możliwe dopiero od 2003 r. Proporcje te przedstawia ryc. 3. Przeważa własność nieruchomości, zbywana w około 80% na wolnym rynku. Formy przetargu i bezprzetargowe partycypują po około 10% w ogólnych rynkowych obrotach gruntami.

Wśród transakcji gruntami występują także obroty bezpieniężne. Stanowiły one w początkowych latach XXI w. zbliżone do siebie wielkości rzędu 70–80 tys. sztuk rocznie, to jest około 42–49% ogółu obrotu gruntami. Przeważają wśród nich darowizny rolnicze (ok. 60 tys. sztuk), umowy o dożywocie itp. Transakcje te wymagają umowy notarialnej i odnotowania nowych właścicieli w księgach wieczystych. Zwraca uwagę stabilizacja tych transakcji w kolejnych latach, ilustrując pokoleniową „zmianę warty” dokonującą się w naszym społeczeństwie.

Ciekawym, choć marginalnym zjawiskiem polskiego rynku nieruchomości gruntowych jest sprzedaż ziemi cudzoziemcom. Ta działalność, uregulowana dekretem już w 1920 r., jest prowadzona bardzo konsekwentnie i w ograniczonym zakresie. Stale jest raportowana w Biuletynie Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej⁴. Z zamieszczonych tam danych wynika, że w latach 2003–2007 udzielono w Polsce 4294 zezwolenia na zakup nieruchomości cudzoziemcom, w tym 1321 zezwoleń na zakup ziemi rolniczej, o łącznym areale 3844 ha (średnio ok. 3 ha na 1 zezwolenie). Strukturę tych działań przedstawiono na ryc. 4 i 5.

Niniejsze studium przybliża wiedzę o ruchu na rynkach gruntów. Jest on rynkiem dość stabilnym i znaczącym wśród ogółu obrotów nieruchomościami w kraju. Obrazowo można określić rynek ziemi na około 10,5 tys. transakcji na 1 statystyczne województwo rocznie, to jest około 880 transakcji miesięcznie w każdym z nich. Generuje ten rynek około 1,1 miliarda zł na jedno statystyczne województwo rocznie, to jest około 930 mln zł miesięcznie. Jest to około 40% ogółu obrotów na polskim rynku nieruchomości.

Gdyby odnieść te obroty do liczby notariuszy, którzy funkcjonowali w 2008 r. w liczbie 1828, to na 1 notariusza przepadałoby średnio 92 akty notarialne, dotyczące nieruchomości gruntowych rocznie. Gdyby zaś odnieść zarejestrowane obroty gruntami do grupy licencjonowanych pośredników nieruchomości (w liczbie 8077 osób w 2008 r.) oraz rzeczoznawców majątkowych (w liczbie 4677 osób

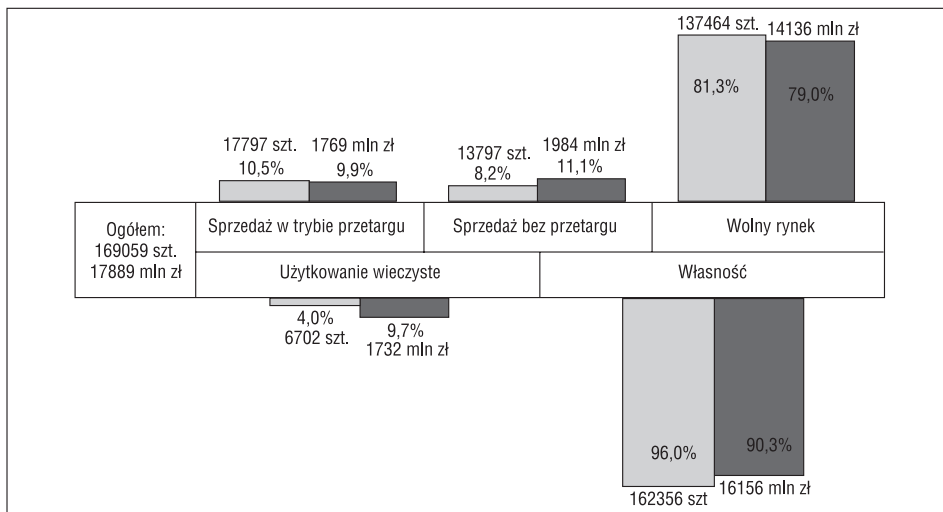
⁴ *Rynek Ziemi Rolniczej*, 11, grudzień 2008.

Tab. 4. Najwyższe i najniższe wartości transakcji nieruchomościami gruntowymi w 2007 r. według kolejności dla grupy 10 pierwszych powiatów

Transakcje gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi w powiatach grodzkich o łącznej wartości:			
Powiaty z najwyższą wartością transakcji		Powiaty z najniższą wartością transakcji	
m. st. Warszawa	1 765,5 mln zł	m. Krosno	0,033 mln zł
m. Gdańsk	652,9 mln zł	m. Gdynia	0,178 mln zł
m. Wrocław	409,3 mln zł	m. Chełm	2,888 mln zł
pozostałe 7 powiatów	120,0 – 299,0 mln zł	pozostałe 7 powiatów	3,9 – 8,7 mln zł
Transakcje gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi w powiatach ziemskich o łącznej wartości:			
Powiaty z najwyższą wartością transakcji		Powiaty z najniższą wartością transakcji	
wrocławski	428,8 mln zł	dąbrowski	0 zł
otwocki	175,0 mln zł	krakowski	0 zł
wielicki	170,8 mln zł	grójecki	0 zł
pozostałe 7 powiatów	95,0 – 166,0 mln zł	pozostałe 7 powiatów	0 zł
Transakcje gruntami rolnymi w powiatach grodzkich o łącznej wartości:			
Powiaty z najwyższą wartością transakcji		Powiaty z najniższą wartością transakcji	
m. Wrocław	478,0 mln zł	m. Krosno	0 zł
m. Katowice	185,0 mln zł	m. Gdynia	0 zł
m. Mysłowice	183,0 mln zł	m. Chełm	0 zł
pozostałe 7 powiatów	15,0 – 89,0 mln zł	pozostałe 7 powiatów	0 zł
Transakcje gruntami rolnymi w powiatach ziemskich o łącznej wartości:			
Powiaty z najwyższą wartością transakcji		Powiaty z najniższą wartością transakcji	
warszawski	358,0 mln zł	słubicki	0 zł
olsztyński	171,0 mln zł	pruszkowski	0 zł
lubelski	162,0 mln zł	sierpecki	0 zł
pozostałe 7 powiatów	91,0 – 159,0 mln zł	pozostałe 7 powiatów	0 zł

Źródło: Rydzik (2008).

w 2008 r.) to na każdego z nich (ujmując łącznie – 12754 osoby) przypadłoby około 13 transakcji gruntami. A przecież wiadomo, że nie wszystkie transakcje dokonywane są przy ich udziale. Obroty gruntami nie stanowią więc znaczącego udziału na krajowym rynku pośredników nieruchomości.



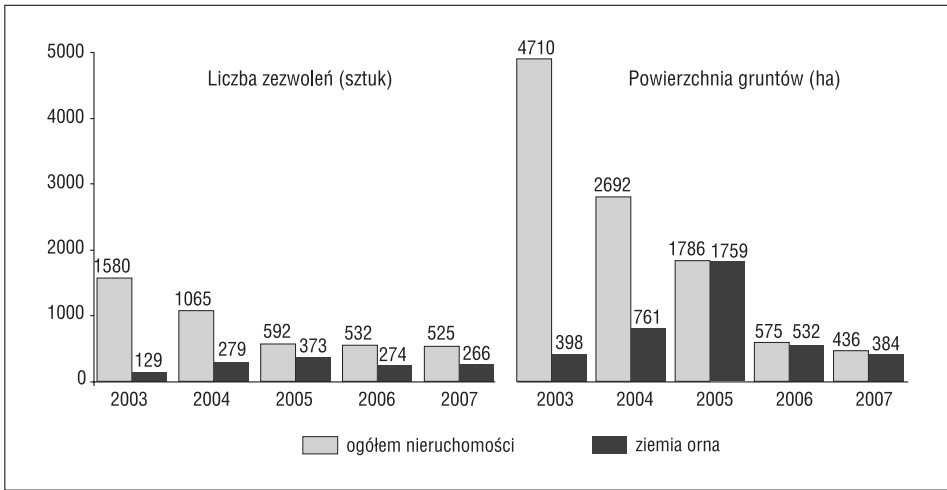
Ryc. 3. Formy obrotu i prawa do działki w transakcjach nieruchomościami gruntowymi w 2007 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rydzik (2008).



Ryc. 4. Ziemia rolnicza objęta zezwoleniami na sprzedaż cudzoziemcom w 2006 r.

Źródło: dane Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.



Ryc. 5. Zezwolenia na zakup nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w latach 2003–2007

Źródło: dane Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Literatura

Kałkowski L., 2005, *Narodowy zasób nieruchomości gruntowych*, Zesz. Nauk. Akademii Ekonomicznej w Krakowie.

Monitoring polskiego rynku nieruchomości w 2007 r., Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2008.

Polska – Unia Europejska, GUS, Warszawa, 2003.

Rynek Ziemi Rolniczej, 11, grudzień, 2008.

Land in the Polish real estate market

Summary

Land is the greatest and most valuable asset in the Polish real estate market. Poland is characterized by a clearly defined land ownership structure where private land ownership and commercial land ownership have been dominant since the political transformation in 1989. The paper takes a look at the size and structure of land resources in Poland. The goal of the paper is to assess whether land resources are being utilized properly. The obstacle in this type of research has been a lack of land price estimates.

In 2007, there were 169,000 transactions dealing with the sale of land, with an average transaction value being 106,000 PLN. A review of land sale transactions reveals a great deal of spatial variability across Poland.

Land for sale in Poland varies substantially in terms of zoning, parcel size, parcel price, and unit price. At least three types of land transactions are commonly found

in Poland: sale via a bidding process, sale without a bidding process, and free market sale. There also exist two types of rights that can be assigned to a particular property: perpetual usufruct and ownership. About 80% of land sale transactions in Poland involve a change in ownership in a free market sense. Other types of transactions that may or may not involve a bidding process account for the remaining 20% (10% for bidding and 10% for non-bidding) of transactions. An interesting, although rare, event in the Polish real estate market is the sale of land to foreigners.