Ziemia jako aktywo: pułapka gruntowa i polskie realia

AUTOR

Fundacja Dobre Państwo

STRESZCZENIE / ABSTRACT

Artykuł stanowi kompleksową analizę ekonomiczną roli ziemi jako kluczowego składnika globalnego majątku, znacznie przewyższającego wartością kapitał produkcyjny. Autorzy szczegółowo wyjaśniają zjawisko 'pułapki gruntowej', badając mechanizmy renty gruntowej oraz proces finansjalizacji nieruchomości jako głównego zabezpieczenia kredytowego. Tekst odwołuje się do fundamentów georgizmu, analizując wpływ struktury własności na stabilność systemu finansowego i pogłębianie się nierówności społecznych. Praca zawiera porównawczą analizę modeli urbanistycznych, zestawiając doświadczenia Hongkongu i Singapuru z polskimi realiami. Czytelnik zyskuje wgląd w to, jak podaż kredytu i spekulacja gruntowa kształtują współczesną gospodarkę oraz dlaczego reforma podejścia do własności ziemi jest kluczowa dla budowy sprawiedliwego państwa. To niezbędna lektura dla zrozumienia dynamiki rynku nieruchomości i ukrytych sił napędzających globalny bilans majątkowy.

This article provides a comprehensive economic analysis of the role of land as a key component of global wealth, significantly exceeding the value of productive capital. The authors provide a detailed explanation of the "land trap" phenomenon, examining the mechanisms of land rent and the process of financialization of real estate as the primary collateral for loans. The text draws on the foundations of Georgism, analyzing the impact of ownership structure on the stability of the financial system and the deepening of social inequality. The work provides a comparative analysis of urban models, contrasting the experiences of Hong Kong and Singapore with the Polish realities. The reader gains insight into how credit supply and land speculation shape the contemporary economy and why reforming land ownership is crucial to building a just state. This is essential reading for understanding the dynamics of the real estate market and the hidden forces driving the global wealth balance.

Artykuł analizuje zjawisko "pułapki gruntowej", w której ziemia, jako ograniczone i niezniszczalne dobro, staje się fundamentem akumulacji kapitału i nierówności społecznych. Autor dowodzi, że współczesny system finansowy, oparty na kredytach hipotecznych, uzależnia stabilność gospodarczą od spekulacyjnej wartości gruntów, co prowadzi do cyklicznych kryzysów. Analiza historyczna, od kolonialnej Ameryki po współczesne Chiny, ukazuje, jak różne modele własności i zarządzania ziemią wpływają na dystrybucję bogactwa i stabilność polityczną. Szczególna uwaga poświęcona jest Polsce, gdzie koncentracja gruntów w rękach Kościoła katolickiego, przy braku transparentności i adekwatnego opodatkowania, rodzi specyficzną formę pułapki gruntowej, zasilaną pośrednio przez unijne dopłaty. Artykuł stawia pytania o sprawiedliwość, transparentność i przyszłość gospodarki opartej na ograniczonym zasobie, jakim jest ziemia.

SŁOWA KLUCZOWE

pułapka gruntowa | renta gruntowa | aktywa realne | zabezpieczenie kredytowe | machina hipoteczna | georgizm | kapitał produkcyjny | spekulacja gruntowa | własność ziemi | system finansowy | lokalizacja | podaż kredytu | reforma rolna | program HDB | uhipotecznienie

Ziemia: fundament globalnego kapitału

Gdyby spojrzeć na całe bogactwo ludzkości jak na jeden, skonsolidowany bilans, Ziemia przestałaby być tłem dla ekonomicznej aktywności, a stałaby się jej pierwszoplanową postacią. Współczesna analiza majątkowa, obejmująca kapitał produkcyjny, infrastrukturę, budynki oraz zasoby naturalne i intelektualne, wycenia realne aktywa planety na setki bilionów dolarów. W tej niewyobrażalnej sumie dominują jednak nieruchomości, a w ich obrębie to właśnie grunt, nie zaś niewzniesiona na nim konstrukcja, stanowi lwią część wartości. Dane empiryczne są jednoznaczne: nieruchomości to ponad dwie trzecie globalnych aktywów realnych, a sam grunt, po odjęciu wartości budynków, stanowi blisko jedną trzecią całego majątku świata. Mówimy tu o setkach bilionów dolarów skumulowanych w czystej lokalizacji, a nie w cegle, stali czy krzemie.

Ten pozornie banalny fakt, że o wartości aktywa decyduje przede wszystkim to, gdzie się ono znajduje, a nie czym jest, stanowi pierwsze wejście w logikę pułapki gruntowej. Ziemia jest bowiem dobrem absolutnie skończonym, nieruchomym i praktycznie niezniszczalnym. Nie da się jej przenieść z syberyjskiej tajgi do centrum Singapuru, nie można jej więcej wyprodukować w serwerowni ani skompresować za pomocą kodu. W tym sensie grunt jest antytezą dobra cyfrowego, które można powielać niemal bezkosztowo. Jednocześnie to właśnie ziemia, przez swoją trwałość i namacalność, pozostaje archetypem zabezpieczenia finansowego, najwyższej jakości zabezpieczeniem dla instytucji kredytowych.

Warto w tym miejscu przywołać postać babilońskiego sługi Munnabaittu, którego egzystencja, w przeciwieństwie do losów wielu królów i proroków, przetrwała w źródłach. A przetrwała tylko dlatego, że był on właścicielem konkretnego kawałka ziemi, co utrwalono na gładkiej, kamiennej tablicy. Ten fragment prehistorii ekonomii nie jest anegdotą, lecz modelowym przykładem synekdochy: pojedyncza tablica, dokumentująca własność jednej działki, kondensuje w sobie logikę całych epok, w których przetrwanie pamięci, status społeczny i realna władza nierozerwalnie sprzęgają się z posiadaniem gruntu.

W epoce, którą z dumą nazywamy cyfrową i niematerialną, powrót ziemi na szczyt struktury bilansowej jest faktem jeszcze bardziej paradoksalnym. W krajach wysoko rozwiniętych udział gruntu w aktywach prywatnych, zamiast maleć wraz z postępem technologii, wzrósł w obecnym stuleciu z około jednej piątej do blisko jednej czwartej. Oznacza to, że przy całym dyskursie o innowacji to właśnie ziemia, a nie kod, pozostaje realnym fundamentem bilansów gospodarstw domowych i banków.

Jeśli więc przyjąć za Davidem Ricardem, że renta gruntowa jest tą częścią produktu ziemi, która przypada właścicielowi wyłącznie z racji posiadania lepiej usytuowanego gruntu, a nie jego własnej pracy, to współczesny świat jawi się jako globalna ekonomia rentowa. To świat, w którym struktura majątku i nierówności coraz silniej zależą od geograficznie zakodowanej przewagi lokalizacji, a coraz słabiej od akumulacji kapitału produkcyjnego.

Pułapka gruntowa: kredyt pompuje ceny ziemi

Z perspektywy analizy systemu finansowego ziemia przestaje być jedynie nośnikiem renty, a staje się czymś znacznie potężniejszym: mechanicznym przetwornikiem pomiędzy oczekiwaniami co do przyszłości a rzeczywistą podażą kredytu. Bank, który wycenia aktywa o niepewnej wartości, jak choćby przedsiębiorstwo technologiczne, zawsze stąpa po grząskim gruncie szacunków dotyczących przyszłych zysków, konkurencji czy zmian regulacyjnych. Natomiast bank oceniający grunt w sercu

metropolii opiera się na jednym, fundamentalnym założeniu: ta przestrzeń nie zniknie, nie zostanie przeniesiona w kosmos, nie ulegnie fizycznej anihilacji. W logice kredytowej ziemia staje się więc quasi-obiektem przyrodniczym, którego wartość może się wahać, ale którego substancja pozostaje nienaruszona.

W miarę jak system kredytowy nabierał zaufania do ziemi jako ostatecznego zabezpieczenia, jego bilans ulegał stopniowej transformacji w kierunku wielkiej machiny hipotecznej. Dane historyczne dla czternastu rozwiniętych gospodarek są tu bezlitosne: w ciągu stulecia udział kredytów hipotecznych w portfelach banków wzrósł z około jednej trzeciej do ponad sześćdziesięciu procent. Oznacza to, że gros energii kredytowej systemu bankowego popłynęło nie w stronę finansowania innowacji produkcyjnej, lecz w stronę finansowania prawa własności do gruntów i posadowionych na nich budynków.

Tu jednak ujawnia się fundamentalna aporia. Z jednej strony ziemia jako zabezpieczenie (collateral) stabilizuje system, zapewniając mu długoterminową kotwicę. Z drugiej jednak, właśnie dlatego, że tak olbrzymia część kredytów jest powiązana z tym samym rodzajem aktywa, spadek jego wartości wywołuje efekt lawinowy. Gdy ceny gruntów rosną, wartość zabezpieczeń również idzie w górę, co pozwala na dalszą ekspansję kredytową przy zachowaniu tych samych wskaźników ostrożnościowych. Lecz gdy ceny spadają, margines bezpieczeństwa gwałtownie znika, banki zakręcają kurek z kredytami, a gospodarstwa domowe stają na krawędzi niewypłacalności.

Mechanizm pułapki gruntowej nie polega zatem wyłącznie na tym, że ziemia jest aktywem ograniczonym i podatnym na spekulacje. Jego istota tkwi w tym, że nowoczesne instytucje kredytowe związały swoją stabilność z aktywem najbardziej podatnym na długoterminowe iluzje dotyczące przyszłego wzrostu, demografii i polityki miejskiej. Grunt przestał być tylko magazynem bogactwa. Stał się potężnym instrumentem dźwigni, która wzmacnia i amplifikuje każde drgnienie cyklu finansowego.

Georgizm: podatek od renty vs. opór właścicieli

Aby zrozumieć historyczne źródła tej struktury, musimy cofnąć się do czasów, gdy ziemia nie była dobrem deficytowym, lecz występowała w obfitości. Wręcz przytłaczającej obfitości. Kolonialna Ameryka Północna stanowiła bowiem radykalny kontrast dla Europy, gdzie wielowiekowe majątki ziemskie kruszyły się pod naporem przemysłu, miast i rosnącego w siłę mieszczaństwa. W Nowym Świecie fundamentalnym doświadczeniem białego osadnika nie był brak ziemi, lecz jej bezkres przy jednoczesnym, chronicznym niedoborze rąk do pracy.

Ten prosty rachunek – nadmiar przestrzeni, niedostatek siły roboczej – miał rewolucyjne konsekwencje. Generował niezwykle wysokie płace i otwierał szeroką ścieżkę awansu społecznego ku własności. Mężczyzna, który w Anglii byłby co najwyżej dzierżawcą lub robotnikiem rolnym, w koloniach z łatwością mógł stać się właścicielem własnego skrawka ziemi. W efekcie struktura dochodowa społeczeństwa kolonialnego była znacznie bardziej egalitarna, a najbogatszy jeden procent populacji kontrolował znacznie mniejszą część dochodu narodowego niż w europejskiej metropolii. Posiadanie ziemi stało się nie tylko fundamentem dobrobytu, ale też przepustką do życia politycznego, gdyż prawa wyborcze nierozerwalnie wiązano z cenzusem majątkowym.

Właśnie w tym świecie narodziły się śmiałe eksperymenty finansowe, w które angażowali się nawet Ojcowie Założyciele. Próbowano wykorzystać ziemię jako bezpośrednie źródło emisji pieniądza, tworząc kredyt zabezpieczony gruntem, projektowano banki ziemskie, a na zachodzie kontynentu kwitła intensywna spekulacja. Grunt stawał się jednocześnie walutą i potężnym instrumentem politycznym. Dlatego też brytyjskie restrykcje, takie jak Proklamacja z 1763 roku, które hamowały ekspansję na zachód, odbierano nie tylko jako cios w interesy spekulantów. Był to zamach na samą istotę egalitarnego społeczeństwa właścicieli.

W tym amerykańskim doświadczeniu zaszyto podwójny kod genetyczny przyszłej pułapki gruntowej. Z jednej strony ukształtował się potężny mit, wedle którego powszechna własność ziemi jest fundamentem demokracji i wolności. Z drugiej zaś narodziła się technika finansowa traktująca ziemię jako idealne zabezpieczenie kredytu. Technikę tę globalny system finansowy rozwinął później do postaci wszechobecnej machiny uhipotecznienia.

Dopiero w drugiej połowie XIX wieku Henry George, dziennikarz z San Francisco, w swoim klasycznym dziele „Postęp i nędza” postawił przełomową diagnozę. Zauważył on bowiem fundamentalny paradoks: im bardziej społeczeństwo się rozwija, inwestując w infrastrukturę, technologię i organizację, tym większa część owoców tego postępu trafia do rąk właścicieli ziemskich. To nie przemysł sam w sobie rodzi nierówności, lecz fakt, że każda nowa linia kolejowa, most, fabryka czy szkoła automatycznie podnosi wartość okolicznych gruntów. Ich właściciel przechwytuje ten zysk, nie wnosząc żadnego wkładu pracy.

Odpowiedź George’a była równie prosta, co radykalna. Skoro renta gruntowa jest niezasłużonym dochodem, którego źródłem jest zbiorowy wysiłek społeczeństwa, to należy ją w całości opodatkować. Jednocześnie postulował likwidację wszystkich innych podatków – od pracy, kapitału i handlu. Ten pojedynczy podatek od wartości ziemi miał z jednej strony zdusić spekulację, a z drugiej stać się niewyczerpanym źródłem finansów publicznych. George ujął to w formie złotej zasady: społeczeństwo ma pełne prawo

Azja Wschodnia: reforma rolna buduje stabilność

Gdy opadł kurz po II wojnie światowej, w Azji stało się jasne, że kluczem do stabilizacji nie są traktaty, lecz tytuły własności. W Japonii, na Tajwanie i częściowo w Korei Południowej uruchomiono radykalne reformy rolne, które – paradoksalnie realizując pewne intuicje georgistowskie – miały stworzyć szeroką klasę drobnych posiadaczy. Cel był strategiczny: zlikwidować wielkie latyfundia, stanowiące naturalne paliwo dla ruchów rewolucyjnych, i tym samym rozbroić społeczną bombę.

Mózgiem wielu z tych operacji był Wolf Ladejinsky, analityk, który odrobił lekcję, obserwując agonię carskiej Rosji i jej groteskowe zaprzeczenie w postaci bolszewickiej kolektywizacji. Jego recepta była prosta i brutalnie skuteczna: państwo narzuca maksymalny areał ziemi, wykupuje nadwyżki za pomocą obligacji skarbowych, a następnie przekazuje je dotychczasowym dzierżawcom. W mechanizmie tym nie chodziło o sprawiedliwość cenową czy wysokość rekompensaty. Kluczowe było instytucjonalne przesunięcie kontroli nad ziemią w stronę tych, którzy faktycznie ją uprawiali.

Skutki okazały się podręcznikowe. W Japonii małe, intensywnie uprawiane gospodarstwa szybko osiągnęły wyższe plony z hektara niż ich wielkoobszarowi poprzednicy. Wyłoniła się nowa warstwa społeczna, której interes ekonomiczny został nierozerwalnie związany z sukcesem państwa. Na Tajwanie ten sam proces stworzył fundament pod przyszłą industrializację. Reformy zadziałały jak społeczny zawór bezpieczeństwa – była to pierwotna redystrybucja kapitału, która złagodziła napięcia klasowe i jednocześnie uwolniła ogromny potencjał produkcyjny rolnictwa.

Historia nie wszędzie potoczyła się tym samym torem. W Indiach czy Wietnamie Południowym reformy utknęły wpół drogi, skutecznie sabotowane przez lokalne elity, co uczyniło je w praktyce bezużytecznymi. Chiny zaś stanowiły przypadek skrajny: po krótkim okresie pozornej redystrybucji nastąpiła radykalna kolektywizacja, która zmiażdżyła prywatną własność i wprzęgła chłopstwo w gigantyczne projekty społeczne z Wielkim Skokiem na czele. Tam ziemia znowu stała się instrumentem władzy – nie jako przedmiot indywidualnego posiadania, lecz jako przestrzeń totalnej mobilizacji.

Hongkong i Singapur: dwa modele własności publicznej

W globalnym laboratorium polityki miejskiej trudno o bardziej klarowny eksperyment niż porównanie dwóch miast-państw: Hongkongu i Singapuru. Oba są skrajnie zurbanizowane, oba cierpią na deficyt przestrzeni i oba pełnią funkcję węzłów światowej gospodarki. A jednak, mimo

tych podobieństw, różnice w ich społecznych i ekonomicznych rezultatach są fundamentalne, stanowiąc żywy dowód na to, jak odmienne filozofie zarządzania ziemią kształtują ludzkie losy.

Hongkong, wierny dziedzic brytyjskiej polityki czerpania dochodów z dzierżawy, zachowuje państwową własność całej ziemi. Swój budżet finansuje jednak poprzez sprzedaż długoterminowych praw do jej użytkowania, co konsekwentnie utrwala strukturę bodźców, którą można bez ogródek nazwać polityką wysokich cen gruntów. Logika systemu jest nieubłagana: rząd ma potężną motywację, by wartość ziemi nieustannie rosła, gdyż sprzedaż kolejnych dzierżaw i podatki od nieruchomości stanowią kręgosłup jego przychodów.

Konsekwencje materializują się zarówno w chłodnych statystykach, jak i w antropologii codzienności. Przeciętne, kilkudziesięciometrowe mieszkanie kosztuje wielokrotność rocznego dochodu gospodarstwa domowego, a wskaźniki relacji ceny do zarobków, mimo niedawnych spadków z ekstremalnych poziomów, wciąż należą do najwyższych na świecie. Raporty o obciążeniu czynszami są równie ponure: w centralnych dzielnicach wynajem małego lokum pochłania połowę, a nierzadko i większość domowego budżetu.

Najbardziej uderzającą synekdochą tego systemu są tak zwane mieszkania trumienne – klitki o powierzchni kilkunastu stóp kwadratowych, w których człowiek może właściwie tylko leżeć. W nich kondensuje się cała logika struktury: maksymalizacja wartości gruntu w przeliczeniu na metr kwadratowy, osiągana kosztem jakości życia, zdrowia i ludzkiej godności. Jedna taka trumna jest fraktalnym odbiciem polityki, która produkuje miliarderów-deweloperów, jednocześnie sprowadzając dziesiątki tysięcy ludzkich egzystencji do wymiarów sześcianu z blachy i sklejki.

Singapur, pod rządami Lee Kuana Yewa, przyjął model radykalnie odmienny. Państwo, często używając narzędzi wywłaszczeniowych, przejęło większość gruntów, by uczynić je fundamentem masowego budownictwa mieszkaniowego w ramach programu HDB. Kluczowa okazała się tu konstrukcja prawna: obywatel nabywa mieszkanie na 99-letniej dzierżawie, podczas gdy sam grunt pozostaje w gestii państwa. W ten sposób brutalnie, lecz skutecznie, oddzielono funkcję mieszkaniową od spekulacyjnego prawa do renty gruntowej.

Polityka fiskalna i regulacyjna Singapuru idzie zresztą dalej. Nakłada bardzo wysokie opłaty stemplowe na zakup drugiej i kolejnej nieruchomości, a także ogranicza wysokość kredytu w stosunku do wartości zabezpieczenia przy inwestycjach spekulacyjnych. Mówiąc obrazowo, obywatel ma mieć zapewniony dom, ale nie ma mieć prawa do nieograniczonego pomnażania majątku na rencie gruntowej, która z definicji jest dobrem wspólnym.

Kontrast między oboma miastami materializuje się w twardych danych. Singapur osiąga wyższy dochód na mieszkańca niż Hongkong, ma znacznie więcej patentów na głowę ludności, a jego

sektor bankowy jest w mniejszym stopniu uzależniony od kredytów hipotecznych i bardziej otwarty na finansowanie innowacji. Singapur zdołał utrzymać wysoki wskaźnik własności mieszkań, nie tworząc przy tym gigantycznej bańki na rynku nieruchomości o toksycznych skutkach społecznych. W kategoriach georgistycznych można by rzec, że państwo singapurskie przejęło rolę poborcy

Skandynawia: dług hipoteczny zagraża systemowi

Skandynawia i Niemcy dostarczają kolejnej, choć bardziej subtelnej pary porównawczej. W krajach nordyckich, takich jak Szwecja czy Norwegia, potężne państwo opiekuńcze paradoksalnie współistnieje z jednym z najwyższych na świecie poziomów zadłużenia gospodarstw domowych. Fundamentem tego długu jest rynek mieszkaniowy, który przez dekady doświadczał gwałtownych wzrostów cen. Szwecja jest tu modelowym przykładem, gdzie wieloletni okres niskich stóp procentowych w połączeniu z ograniczeniami podażowymi stworzył idealne warunki dla bańki spekulacyjnej. Jej powolne pękanie stanowi dziś jedno z głównych źródeł napięć w tamtejszej gospodarce.

Norwegia, plasująca się w czołówce OECD pod względem relacji długu do dochodu, od lat próbowała temperować rynek za pomocą limitów wartości kredytu do wartości zabezpieczenia. Jednak ostatnie decyzje o złagodzeniu tych regulacji, podjęte pod presją sektora budowlanego w obliczu spowolnienia, odsłaniają fundamentalny konflikt. Jest to napięcie między troską o stabilność systemu finansowego a chęcią podtrzymania koniunktury mieszkaniowej. W efekcie, mimo zachowania przez państwo potężnych instrumentów regulacyjnych, ziemia i mieszkania w Skandynawii coraz mocniej wplątują się w logikę prywatnej akumulacji napędzanej długiem.

Obraz ten nie byłby jednak pełny bez uwzględnienia specyfiki nordyckiego modelu, jakim jest rozbudowany sektor mieszkań spółdzielczych i najmu instytucjonalnego. Rozmywa on prosty, binarny podział na właścicieli i najemców. Formy współwłasności i uczestnictwa w zasobie mieszkaniowym poprzez podmioty non-profit tworzą odmienną kulturę postrzegania ziemi jako aktywa. Nie jest ona wyłącznie narzędziem budowy prywatnego majątku, lecz elementem dobra zarządzanego kolektywnie. Niemniej, nawet tutaj, w miarę jak ceny rosną, mechanizmy renty gruntowej zaczynają dominować nad ideą mieszkalnictwa jako prawa o charakterze społecznym.

Na tym tle Niemcy przez długi czas stanowiły absolutny wyjątek wśród wielkich gospodarek Zachodu. Stosunkowo niski odsetek właścicieli, silna prawna ochrona najemców oraz rozbudowany system regulacji i indeksacji czynszów sprawiły, że grunt nie stał się tu w tak oczywisty sposób wehikułem spekulacji. Dopiero w ostatniej dekadzie, wraz z napływem globalnego kapitału inwestycyjnego do metropolii takich jak Berlin, Monachium czy Frankfurt, ta unikalna struktura

zaczęła ulegać erozji. Kwestia cen mieszkań i spekulacji gruntami gwałtownie wdarła się do centrum debaty publicznej.

Fundamentalna, niemal antropologiczna różnica między tymi modelami sprowadza się do funkcji domu. W Skandynawii staje się on coraz częściej finansowym instrumentem dźwigni, podczas gdy w Niemczech przez dekady pozostawał przede wszystkim dobrem użytkowym, którego wartość rynkowa była wtórna wobec funkcji mieszkalnej. Ta właśnie różnica wprost przekłada się na odmienny stopień podatności obu systemów na logikę pułapki gruntowej.

Monokultura zabezpieczeń: ryzyko systemowe banków

Strukturalne sprzężenie ziemi z kredytem objawia się z całą mocą w Japonii końca XX wieku. W latach osiemdziesiątych, na skutek splotu niskich stóp procentowych, deregulacji finansowej i powszechnego przekonania o nieograniczonym wzroście, ceny gruntów osiągnęły poziomy, które w literaturze określa się mianem karykaturalnych. W niektórych dzielnicach Tokio wartość pojedynczej działki w centrum handlowym przewyższała wycenę całych państw średniej wielkości. Japońskie banki, poszukując aktywów do ulokowania tanio pozyskanego kapitału, skierowały strumień kredytu wprost do sektora nieruchomości. Ziemia stała się wehikułem spekulacji, a jej rosnąca wartość napędzała bilansową iluzję bogactwa.

Kiedy jednak Bank Japonii, pragnąc zdusić spekulacyjny szał, podniósł stopy procentowe, cały mechanizm gwałtownie się odwrócił. Ceny gruntów runęły, zabezpieczenia kredytów okazały się niewystarczające, a bilanse banków zaczęły pękać pod ciężarem toksycznych aktywów. System wpadł w długotrwałą stagnację, znaną jako stracone dekady. Przypadek ten jest wzorcowym przykładem logiki pułapki gruntowej: aktywo, które w fazie boomu tworzy pozór nieskończonego bogactwa, w fazie kryzysu zamienia się w kotwicę uniemożliwiającą nowe inwestycje, ponieważ cała energia gospodarki musi zostać skierowana na proces delewarowania, czyli bolesnego oddłużania.

Chiny po 1994 roku zbudowały własną pułapkę gruntową, lecz na skalę nieporównywalnie większą. Reformy fiskalne scentralizowały wpływy podatkowe w Pekinie, pozostawiając samorządom kosztowne obowiązki inwestycyjne. Odpowiedzią stał się system sprzedaży praw do użytkowania ziemi, łączący hongkoński model dochodów z dzierżawy z radzieckim monopolem państwowej własności gruntu. Jednocześnie polityka represji finansowej, utrzymująca realnie ujemne stopy zwrotu na depozytach, pchnęła miliony gospodarstw domowych do lokowania oszczędności w nieruchomościach. W ten sposób powstał idealny ekosystem dla spekulacji.

Deweloperzy tacy jak Evergrande wyrośli w tym środowisku, tworząc model biznesowy przypominający w istocie schemat Ponziego, oparty na nieustannym rolowaniu długu i przedsprzedaży mieszkań. Klienci stawali się jednocześnie nabywcami i pożyczkodawcami, finansując budowę poprzez wpłaty za lokale, które często istniały tylko na papierze. Gdy rząd centralny, próbując zapanować nad sytuacją, wprowadził ograniczenia zadłużenia w postaci tak zwanych trzech czerwonych linii, cała konstrukcja zaczęła się trząść. Pęknięcie bańki objawiło się nie tylko spadkiem cen, ale przede wszystkim zamrożeniem inwestycji i kryzysem zaufania, gdy obywatele masowo odmawiali spłaty kredytów za nieukończone mieszkania.

Globalny kryzys finansowy z 2008 roku stanowił wariant tego samego procesu, tyle że zakodowany w języku zaawansowanych instrumentów finansowych. Produkty takie jak MBS czy CDO, czyli papiery wartościowe zabezpieczone hipoteką, zbudowano na strumieniach spłat kredytów mieszkaniowych, a więc ostatecznie na rencie z gruntów i budynków. Kiedy ceny domów w Stanach Zjednoczonych przestały rosnąć, a następnie zaczęły spadać, cały gmach sekurytyzacji, czyli procesu zamiany kredytów w zbywalne papiery wartościowe, stracił fundament. Ziemia, która wcześniej była postrzegana jako gwarant stabilności systemu, stała się jego detonatorem.

Najbardziej klarownego porównania współczesnych strategii zarządzania ziemią dostarczają dwa

Majątek Kościoła: status prawny gruntów w Polsce

Punkt wyjścia pozostaje niezmienny i fundamentalny. Ziemia jest największym pojedynczym aktywem realnym na świecie, stanowiąc około jednej trzeciej szacowanej wartości globalnego majątku, podczas gdy cała reszta – budynki, maszyny, infrastruktura – dzieli między sobą pozostałą część tortu. Co więcej, w krajach zamożnych, wbrew mitom o dematerializacji gospodarki cyfrowej, udział ziemi w aktywach prywatnych wzrósł w ciągu zaledwie dwóch dekad z jednej piątej do niemal jednej czwartej.

W Polsce ten sam globalny mechanizm działa w skali lokalnej, lecz z kluczową modyfikacją. O ile procesy koncentracji gruntów w rękach deweloperów czy funduszy są stosunkowo dobrze opisane w debacie publicznej, o tyle w cieniu pozostaje znacznie słabiej zdiagnozowana koncentracja ziemi w posiadaniu podmiotów kościelnych. Używając języka, jakiego wymaga nowoczesne państwo, mamy do czynienia z rozległą sferą majątku o strategicznym znaczeniu, w której państwo dobrowolnie zawiesza swoją wiedzę, rezygnuje z kontroli i traci zdolność do racjonalnego ważenia interesów. To świadomie stworzona czarna skrzynka.

Petycje Fundacji Dobre Państwo, skierowane do obu izb parlamentu, są w istocie próbą przywrócenia elementarnych zasad racjonalności w tym segmencie. Autorzy domagają się uchylenia między innymi art. 70a ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego, który pozwala na nieodpłatne przekazywanie nieruchomości kościelnym osobom prawnym. Postulują również usunięcie art. 54, który wyłącza ustawowe prawo pierwokupu Skarbu Państwa i gmin w obrocie gruntami między podmiotami tego samego Kościoła.

W uzasadnieniu petycji pada zdanie, które można potraktować jako synekdochę całej sprawy: państwo musi zacząć od rzetelnej inwentaryzacji wszystkich nadań, darowizn i zwrotów. Następnie powinno porównać je z historycznymi aktami wywłaszczeń, a dopóki nie pozna tego bilansu, musi wstrzymać wszelkie dalsze przysporzenia na rzecz Kościoła. To postulat elementarnej gospodarskiej roztropności.

Oto właśnie istota pułapki gruntowej w miniaturze: ziemia staje się nośnikiem dawnej krzywdy i współczesnego dochodu, historycznej restytucji i bieżącej renty politycznej. Państwo, które nie zna stanu gry, nie jest po prostu bezradne. Staje się cichym współadministratorem niejawnego transferu bogactwa z zasobu publicznego wprost do skarbca potężnej korporacji religijnej.

Immunitet fiskalny: przywileje Kościoła w obrocie

Na najprostsze pytanie – ile ziemi posiadają w Polsce kościelne osoby prawne – nie istnieje dziś żadna kompletna, urzędowa odpowiedź. Próby oszacowania skali tego zjawiska podejmują dziennikarze i analitycy, analizując sprawozdania finansowe wybranych diecezji. Jedna z takich analiz, przywoływana w serwisach gospodarczych, szacowała majątek pojedynczej diecezji na setki milionów złotych, z czego znaczną część stanowiły nieruchomości. Łączna powierzchnia gruntów w badanej próbie sięgała kilku tysięcy hektarów, przy czym autorzy sami podkreślali, że stanowi to zaledwie wierzchołek góry lodowej. Prawdziwa struktura własności ukryta jest bowiem w gęstej sieci parafii, zakonów i fundacji.

Równolegle do tej informacyjnej luki funkcjonuje cały system preferencji fiskalnych. Nieruchomości służące celom kultu są zwolnione z podatku, a część działalności gospodarczej instytucji kościelnych jest opodatkowana na łagodniejszych zasadach lub całkowicie wyłączona z danin, o ile dochód przeznacza się na cele statutowe. Formalnie wszystko mieści się w ramach konstytucyjnych, które dopuszczają odmienne traktowanie podmiotów ze względu na ich społeczną funkcję. W praktyce jednak oznacza to sytuację, w której potężny posiadacz ziemski, którego majątek rośnie wraz z rozwojem miast, jest w dużej mierze wyłączony z ciężarów typowych dla właścicieli świeckich.

Gdybyśmy chcieli zastosować tu globalną intuicję Henry'ego George'a, który twierdził, że „postęp powiększa bogactwo nielicznych poprzez wzrost renty gruntowej, a nie dzięki pracy", musielibyśmy dodać polską korektę. W naszych warunkach część tej renty inkasuje nie klasyczny właściciel ziemski, lecz specyficzna korporacja sakralna. Korzysta ona z podwójnego przywileju: wyłączenia spod zwykłego reżimu podatkowego oraz swoistej tarczy tabu, która skutecznie zniechęca polityków do jakiejkolwiek rewizji status quo.

Unijne dopłaty bezpośrednie teoretycznie mają trafiać do tych, którzy faktycznie uprawiają ziemię, czyli do tak zwanych rolników aktywnych zawodowo. Środki te powinny płynąć do osoby, która posiada tytuł prawny do gruntu i rzeczywiście prowadzi na nim działalność. W praktyce, zwłaszcza w Polsce, system ten tonie w gąszczu umów ustnych, rodzinnych dzierżaw i nieformalnych użyczeń. Ostatnie kontrole Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa pokazują, że państwo dopiero zaczyna dostosowywać się do rzeczywistości, którą przez lata samo współtworzyło, tolerując nieprecyzyjne praktyki.

Na tym tle pytanie o to, kto pobiera dopłaty do ziemi należącej do parafii lub diecezji, nabiera szczególnej ostrości. Prawo dopuszcza scenariusz, w którym środki te otrzymuje dzierżawca, a Kościół po prostu inkasuje czynsz. Dopuszczalna jest też sytuacja, w której to jednostka kościelna jest formalnym wnioskodawcą, a pracę wykonują pracownicy najemni. Z punktu widzenia unijnych przepisów kluczowe jest, by beneficjent był rzeczywistym użytkownikiem, a warunki nie były „sztucznie tworzone" w celu maksymalizacji zysków. Problem polega na tym, że bez pełnej inwentaryzacji kościelnej ziemi nie sposób nawet oszacować skali przepływów, które pośrednio zwiększają jej wartość. Dopłata staje się jedną z nici, którymi budżet państwa i Unii Europejskiej zasila rentę gruntową.

Aby uchwycić sedno problemu, posłużmy się prostą zagadką logiczną. Rozważmy trzy zdania, które często pojawiają się w debacie publicznej, choć rzadko zestawia się

Dopłaty unijne: mechanizm wzrostu renty gruntowej

Unijne dopłaty bezpośrednie w teorii mają prostą i szlachetną logikę: publiczne pieniądze powinny trafiać do tych, którzy faktycznie uprawiają ziemię. Tę ideę ucieleśnia kategoria tak zwanego aktywnego rolnika, czyli podmiotu, który posiada tytuł prawny do gruntów i rzeczywiście prowadzi na nich działalność. Państwa członkowskie mają obowiązek stosować tę definicję, co ma gwarantować, że wsparcie trafia we właściwe ręce. Tyle teorii.

W praktyce, zwłaszcza polskiej, ten klarowny system grzęźnie w gęstwinie umów ustnych, rodzinnych dzierżaw i nieformalnych użyczeń. Często właściciel formalny i faktyczny użytkownik to dwie różne osoby. Państwo, przez lata tolerując te nieformalne praktyki, samo współtworzyło ten chaos, a teraz – co sygnalizują kontrole Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa – próbuje nadążyć za rzeczywistością, zaostrzając wymogi. To spóźniona, lecz konieczna próba uporządkowania fikcji.

Na tym tle pytanie o to, kto pobiera dopłaty za grunty parafialne lub diecezjalne, nabiera szczególnej ostrości. Prawo dopuszcza scenariusz, w którym beneficjentem jest dzierżawca, a Kościół jedynie pobiera czynsz. Możliwy jest też wariant, w którym to jednostka kościelna formalnie wnioskuje o środki, a pracę wykonują najemnicy lub podwykonawcy. Z perspektywy logiki systemu kluczowe jest jednak, by pieniądze otrzymywał rzeczywisty gospodarz, a cała konstrukcja nie była „sztucznie stwarzana" w celu maksymalizacji zysków. Takie praktyki są wprost zakazane przez unijne przepisy, co potwierdzała polska administracja w korespondencji z Rzecznikiem Praw Obywatelskich.

Problem nie sprowadza się zatem wyłącznie do tego, kto fizycznie obsiewa pole. Jego sedno tkwi w tym, że bez pełnej inwentaryzacji kościelnej ziemi nie sposób nawet oszacować skali przepływów publicznych pieniędzy, które pośrednio windują jej wartość. W sensie ekonomicznym dopłata staje się jednym z instrumentów, którymi budżet państwa i Unii Europejskiej zasila rentę gruntową. W wymiarze politycznym rodzi to cichą relację wzajemnej zależności między Kościołem a aparatem państwa – relację, której siła nie jest widoczna w zestawieniach budżetowych, lecz materializuje się w krajobrazie jako trwała dominacja jednego typu właściciela.

Brak inwentaryzacji: luka w kontroli majątku

Aby uchwycić istotę problemu, posłużmy się prostą, choć wymagającą intelektualnej dyscypliny zagadką logiczną. Rozważmy trzy twierdzenia, które w przestrzeni publicznej funkcjonują równocześnie, chociaż niemal nigdy nie są konfrontowane ze sobą wprost. Pierwsze głosi, że państwo polskie to racjonalny i odpowiedzialny gospodarz, który w interesie obywateli starannie waży koszty i korzyści wszelkich transferów. Drugie utrzymuje, że historyczne krzywdy wyrządzone Kościołowi zostały już w zasadzie zrekompensowane, między innymi przez przekazywanie nieruchomości. Trzecie zaś stwierdza, że państwo nie dysponuje pełnym i aktualnym spisem gruntów przekazanych i używanych przez instytucje kościelne, a więc nie potrafi przedstawić bilansu tych rozliczeń.

Zadanie jest proste: czy te trzy zdania mogą być jednocześnie prawdziwe bez popadania w sprzeczność, która kompromituje politykę publiczną? Sprawdźmy. Jeżeli przyjmiemy za prawdę zdanie pierwsze, to racjonalne zarządzanie majątkiem wymaga absolutnego minimum: wiedzy o tym, co się posiada i co się oddaje. Oznacza to, że prawdziwość pierwszego twierdzenia logicznie wyklucza prawdziwość trzeciego. Nie można przecież rozumnie gospodarować majątkiem, którego stanu się nie zna. Mamy więc prostą alternatywę: albo państwo posiada pełną ewidencję, lecz jej nie ujawnia, albo jego rzekoma racjonalność jest jedynie pustą deklaracją.

Podobna logika rządzi relacją między zdaniem drugim a trzecim. Twierdzenie o zaspokojeniu roszczeń restytucyjnych wymaga empirycznego dowodu, czyli twardego bilansu zysków i strat. Samo domniemanie to zaledwie hipoteza, nie fakt. Jeśli więc mamy uznać, że sprawa została zamknięta, musimy odrzucić tezę o niewiedzy. Jeżeli natomiast przyjmiemy, że państwo faktycznie nie wie, czym dysponuje, to opowieść o sprawiedliwej kompensacji staje się jedynie niezweryfikowaną narracją polityczną, zawieszoną w próżni faktów.

Rozwiązanie tej zagadki jest brutalnie proste. Przy obecnym stanie wiedzy nie da się obronić jednoczesnej prawdziwości wszystkich trzech tez. Trzeba zrezygnować albo z wizerunku państwa jako racjonalnego zarządcy, albo z tezy o zakończonej restytucji, albo z wygodnej niewiedzy. Inicjatywy takie jak petycje Fundacji Dobre Państwo wskazują jedyny uczciwy kierunek: najpierw pełna inwentaryzacja, a dopiero potem świadoma decyzja, czy utrzymywać obecne przywileje. Krótko mówiąc, jeśli kategorie dobra wspólnego i państwa prawa mają zachować powagę, musimy odrzucić trzeci element układanki. Państwo nie może dłużej udawać, że brak wiedzy jest neutralny. W sprawach majątku publicznego niewiedza jest wyborem – cichą, ale brzemienną w skutki decyzją.

Polski Fundusz vs. niemiecki podatek kościelny

Wystarczy spojrzeć na wybrane gospodarki Europy Północnej, by przekonać się, że w kwestii finansowania kościołów nie ma mowy o żadnym determinizmie kulturowym. W Danii i krajach skandynawskich podatek od nieruchomości opiera się na publicznie dostępnych wycenach wartości gruntu i budynku. Każdy obywatel może sprawdzić w rejestrach zarówno szacowaną wartość działki, jak i należny od niej podatek, a cały system traktuje ziemię jako oczywiste i transparentne źródło zasilania lokalnych budżetów.

W Niemczech, gdzie Kościół katolicki i ewangelicki również są potężnymi posiadaczami majątku, ich finansowanie zostało w dużej mierze uniezależnione od renty gruntowej poprzez system podatku kościelnego, czyli Kirchensteuer. Jest to danina płacona przez zadeklarowanych członków

wspólnoty, naliczana jako kilka procent od kwoty należnego podatku dochodowego – najczęściej osiem lub dziewięć procent. W ten sposób część funkcji, którą w Polsce pełni ziemia jako źródło dyskretnej renty, w Niemczech przejął jawny mechanizm fiskalny, poddany przynajmniej minimalnej kontroli demokratycznej. Kościół wciąż posiada nieruchomości, ale zasadnicza oś finansowania bieżącej działalności przesunęła się z renty gruntowej na strumień podatkowy, bezpośrednio powiązany z dochodami wiernych.

Co więcej, niemiecka debata o podatku kościelnym jest intensywna i zinstytucjonalizowana, a dane o wpływach z tego tytułu są publicznie dostępne. W Skandynawii z kolei wysokie, dobrze udokumentowane podatki od nieruchomości i jawne rejestry tworzą środowisko, w którym utrzymywanie wielkich majątków w niewidzialnej dla fiskusa strefie jest po prostu trudne. Nie chodzi o to, że tamtejsze kościoły są ubogie. Chodzi o to, że ich majątek gruntowy nie żyje w cieniu i nie wymyka się regułom tej samej gry podatkowej, którą objęci są wszyscy inni aktorzy.

Polska sytuacja jawi się na tym tle jako osobliwa hybryda. Z jednej strony nie mamy odpowiednika jawnego podatku kościelnego, który umożliwiałby demokratyczną kontrolę nad skalą finansowania instytucji religijnych. Z drugiej strony, znaczna część ich siły ekonomicznej jest zakotwiczona w zasobie ziemi, którego rzeczywista skala i struktura nigdy nie zostały systemowo ujawnione. Z perspektywy logiki pułapki gruntowej jest to klasyczna konfiguracja ryzyka: wysoka koncentracja aktywów w rękach podmiotu wyposażonego w szczególne przywileje prawne, przy jednoczesnej niskiej przejrzystości i znikomej podatności na jakąkolwiek korektę polityczną.

Metropolie: globalna finansjalizacja gruntów rolnych

Globalny kapitał, spoglądając na mapę świata, dostrzega dziś trzy równoległe procesy. Po pierwsze, trwały, choć nierównomierny, wzrost wartości gruntów w metropoliach i korytarzach logistycznych, napędzany koncentracją talentów, infrastruktury cyfrowej i kapitału. Po drugie, rosnące znaczenie ziemi rolnej jako aktywa-twierdzy, chroniącego przed inflacją i geopolityczną niepewnością, co widać w aktywności funduszy inwestycyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej i Ameryce Łacińskiej. Po trzecie wreszcie, coraz ostrzejszy konflikt między ziemią jako czynnikiem produkcji a jej nową rolą nośnika aktywów klimatycznych – zdolności do pochłaniania dwutlenku węgla, retencji wody i podtrzymywania bioróżnorodności.

Dla korporacji operujących globalnie najbardziej prawdopodobnym scenariuszem jest utrwalenie tego zróżnicowania. W jednych jurysdykcjach ziemia będzie poddawana coraz surowszemu opodatkowaniu i regulacji, jak w krajach nordyckich czy części Europy Zachodniej. W innych pozostanie dyskretnym narzędziem transferu władzy i bogactwa, co charakteryzuje część Europy

Środkowej, państwa o silnych Kościołach narodowych czy gospodarki zdominowane przez oligarchię. Świadomy inwestor musi zatem wyjść poza klasyczną analizę ryzyka rynkowego. Jego zadaniem staje się precyzyjne mapowanie lokalnych odmian pułapki gruntowej i przywilejów sakralnych, ponieważ to one, a nie rynkowe wskaźniki, określą realne granice przyszłych reform.

Podatek LVT: wyjście z pułapki gruntowej

Uznając, że ziemia jest zarazem najważniejszym i najbardziej niebezpiecznym aktywem nowoczesnej gospodarki, musimy odrzucić pokusę prostych recept. Klasyczny georgizm, czyli postulat stuprocentowego podatku od renty gruntowej przy jednoczesnej likwidacji większości innych danin, pozostaje rozwiązaniem z akademickiego laboratorium. W realiach współczesnej metropolii precyzyjna wycena samego gruntu, oddzielona od wartości budynków, wymagałaby gigantycznych, powtarzanych co kilka lat operacji szacunkowych i administracji odpornej na wszelkie naciski. W krajach o kruchej kulturze praworządności fiskalnej byłby to gotowy przepis na korupcję i arbitralność, które ostatecznie zniszczyłyby legitymację całego systemu.

Z drugiej strony spektrum znajduje się model singapurski – radykalna chirurgia polegająca na masowej konfiskacie gruntów po zaniżonych cenach i zastąpieniu własności prywatnej długoterminową dzierżawą. Jego powtórzenie w ustabilizowanych demokracjach liberalnych jest jednak niemożliwe. Legitymizację czerpał on bowiem z absolutnie wyjątkowego momentu historycznego, gdy małe miasto-państwo stawało przed szansą zbudowania wszystkiego od nowa. To był eksperyment przeprowadzony w sterylnych warunkach, nie wzorzec do naśladowania w złożonym, historycznie ukształtowanym świecie.

Skoro więc rewolucje nie wchodzą w grę, rozsądnym kursem wydaje się niekopiowanie gotowych schematów, lecz precyzyjna interwencja w istniejący system. Chodzi o selektywne wprowadzanie instrumentów, które zmniejszają destabilizującą rolę ziemi: pełne i jawne rejestry własności, z publiczną informacją o największych posiadaczach; umiarkowany, lecz konsekwentnie egzekwowany podatek od wartości gruntu w najbardziej uprzywilejowanych lokalizacjach; ograniczanie ekspozycji sektora bankowego na kredyty hipoteczne i wreszcie stopniowe przenoszenie ciężaru finansowania usług publicznych z pracy i konsumpcji na rentę. W przypadku Kościoła katolickiego oznaczałoby to logiczny ruch w stronę niemieckiego modelu jawnego podatku, przy jednoczesnym wygaszaniu cichej renty gruntowej.

Jawne rejestry: fundament sprawiedliwości podatkowej

Wróćmy zatem do pytań, od których wyszliśmy. Ile ziemi mają w Polsce hierarchowie i kościelne osoby prawne? Dlaczego państwo pozostaje ślepe, głuche i nieme na własny brak wiedzy w tej materii? Kto w istocie pobiera unijne dopłaty do gruntów formalnie należących do Kościoła? I wreszcie – jak bogaty jest Kościół jako posiadacz ziemi i jak ten fakt przekłada się na politykę?

Odpowiedzi, jeśli mają być uczciwe epistemicznie, są zaskakująco proste, choć niewygodne dla wielu. Nie wiemy, ile dokładnie ziemi posiada Kościół, ponieważ państwo nigdy nie przeprowadziło pełnej, publicznie dostępnej inwentaryzacji tych zasobów. Dzieje się tak, mimo że dysponuje ono precyzyjnymi narzędziami w postaci katastru i rejestrów gruntów. Wiadomo natomiast, że skala posiadania jest ogromna, a wartość liczona w dziesiątkach miliardów złotych, nawet przy najbardziej ostrożnych szacunkach.

Państwo jest ślepe, ponieważ świadomie nie wykorzystuje narzędzi, które samo stworzyło. Jest głuche, bo ignoruje sygnały płynące z debat parlamentarnych i petycji, które wskazują na wyczerpanie się historycznego uzasadnienia dla przywilejów takich jak art. 70a czy art. 54. Jest wreszcie nieme, ponieważ nie komunikuje obywatelom bilansu rozliczeń z Kościołem, pozostawiając im jedynie fragmentaryczne obrazy tej skomplikowanej układanki.

Unijne dopłaty formalnie trafiają do aktywnych zawodowo rolników, którzy legitymują się tytułem prawnym do gruntów. W praktyce jednak struktura ta może obejmować zarówno świeckich dzierżawców gospodarujących na kościelnej ziemi, jak i same podmioty kościelne, które występują jako beneficjenci Wspólnej Polityki Rolnej. Brak transparentnego łączenia danych o własności z danymi o dopłatach uniemożliwia ocenę skali tych transferów, co stanowi klasyczny przykład strukturalnej nieprzejrzystości.

Kościół jest bogaty nie tylko dlatego, że posiada rozległe nieruchomości. Jego siła tkwi w tym, że wiele z tych gruntów znajduje się w lokalizacjach o stale rosnącej wartości, których potencjał jest dodatkowo wzmacniany przez publiczne inwestycje w infrastrukturę. Każda nowa linia tramwajowa, każdy wyremontowany plac czy budowa obwodnicy podnosi wartość gruntów, których właściciel nie partycypuje w kosztach proporcjonalnie do osiągniętej korzyści. To jest właśnie punkt, w którym etyka renty gruntowej styka się z etyką sprawiedliwości podatkowej.

Zakończmy synekdochą, małym szczegółem, który jak fraktal syntetyzuje całą złożoność problemu. Wyobraźmy sobie niewielki parking w centrum dużego miasta, kilkaset metrów kwadratowych asfaltu wciśniętych między świątynię a kamienicę. Dla przechodnia to tylko pusty plac. Dla ekonomisty to uśpiony papier wartościowy, którego wartość rośnie z każdą publiczną inwestycją w

okolicy. Dla urzędnika to niemal niewidoczny punkt w rejestrach, często wyjęty z bazy podatkowej. Dla dewelopera to potencjalna działka pod biurowiec. Dla Kościoła zaś to fragment majątku, który można zamienić w strumień czystej renty, bez wystawiania się na publiczny spór o podatki.

Ten jeden parking, potraktowany jako figura, jest miniaturową wersją całej pułapki gruntowej. Pokazuje, jak ziemia wplata się w relacje władzy, jak milczenie instytucji podtrzymuje nierównowagę i jak historia restytucji zaciera się w teraźniejszości czerpania renty. Dopóki państwo będzie wolało nie wiedzieć, ile jest takich „parkingów sakralnych" w całym kraju, dopóty

> Dopóki państwo będzie wolało nie wiedzieć, ile jest takich „parkingów sakralnych" w całym kraju, dopóty nierówności będą się pogłębiać, a potencjał ziemi jako dobra wspólnego pozostanie uśpiony. Czy odważymy się spojrzeć na ten krajobraz bez ideologicznych zasłon, by dostrzec w nim nie tylko sacrum, ale i ekonomiczną rzeczywistość? A może pułapka gruntowa okaże się zbyt silna, by ją przezwyciężyć, skazując nas na powtarzanie błędów przeszłości?

Inspiracje

[1] "The Land Trap" Mike Bird

Michael F. Bird jest brytyjsko-australijskim badaczem Nowego Testamentu, teologiem i duchownym anglikańskim. Znany jest ze swojej pracy w dziedzinie teologii ewangelickiej, studiów paulinistycznych i wczesnej chrystologii. Do jego najważniejszych dzieł należą „Teologia ewangelicka" i „Nowy Testament w swoim świecie". Jest wicedyrektorem i wykładowcą teologii w Ridley College.

Michael F. Bird is a British-Australian New Testament scholar, theologian, and Anglican priest. He is known for his work in evangelical theology, Pauline studies, and early Christology. Notable works include 'Evangelical Theology' and 'The New Testament in Its World'. He is Deputy Principal and Lecturer in Theology at Ridley College.

Ridley College

Literatura uzupełniająca

Książki

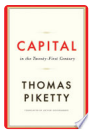
Literatura pokrewna (Google Scholar):



[1] "On the Principles of Political Economy and Taxation"

David Ricardo

2014 | Literary Licensing, LLC | ISBN: 9781498154758



[2] "Capital in the Twenty-First Century"

Thomas Piketty

2014 | Harvard University Press | ISBN: 9780674369542



[3] "The Communist Manifesto"

Karl Marx, Friedrich Engels

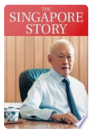
2024 | Haymarket Books | ISBN: 9798888900451



[4] "From Third World to First: The Singapore Story: 1965-2000"

Lee Kuan Yew

2012 | Marshall Cavendish International Asia Pte Ltd | ISBN: 9789814561778



[5] "The Singapore Story: Memoirs of Lee Kuan Yew"

Lee Kuan Yew

2012 | Marshall Cavendish Education Pte Ltd | ISBN: 9789814561761



[6] "Killing the Host: How Financial Parasites and Debt Destroy the Global Economy"

Michael Hudson

2015 | Islet | ISBN: 9783981826012

[7] "Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth: The Remedy"

Henry George

1879 | D. Appleton & Co.



[8] "Agrarian Reform as Unfinished Business: The Selected Papers of Wolf Ladejinsky"

Wolf Ladejinsky

1977 | Oxford University Press, USA



[9] "Super Imperialism: The Economic Strategy of American Empire"

Michael Hudson

1972 | Holt McDougal

Artykuły naukowe

Autorzy przywoływani:

[1] "The Spillover Effects of Land Value Taxation: How Can It Affect Your Neighbors' Job Growth?"

Zhou Yang

2024 | J R Estate Finance Econ

[2] "The High Price of Bullion, a Proof of the Depreciation of Bank Notes"

David Ricardo

1810

[3] "Optimal Labor Income Taxation"

Thomas Piketty, Emmanuel Saez

2012 | NBER Working Paper

Google Scholar

[4] **"Top Incomes in the Long Run of History"**

Thomas Piketty, Anthony B. Atkinson, Emmanuel Saez

NBER

Google Scholar

[5] **"The principles of land value capture in the perspective of Georgist political economy"**

Tope Bankole Ojo

2024 | Taylor & Francis Online

Google Scholar

[6] **"Economic and Philosophic Manuscripts of 1844"**

Karl Marx

1932

[7] **"A Contribution to the Critique of Political Economy"**

Karl Marx

1859

[8] **"Collectivisation of Agriculture in the Soviet Union"**

Wolf Ladejinsky

1934 | Political Science Quarterly

[9] **"The Financial Instability Hypothesis"**

Hyman Minsky

1992 | The Jerome Levy Economics Institute of Bard College

Google Scholar

[10] **"Uncertainty and the Institutional Structure of Capitalist Economies"**

Hyman P. Minsky

1996 | Journal of Economic Issues

[11] **"Securitization"**

Hyman P. Minsky, L. Randall Wray

2008 | Levy Economics Institute

[12] "Veblen's Institutionalist Elaboration of Rent Theory"

Michael Hudson

2012

Google Scholar

[13] "The Theory of Rent Needs a Theory of History"

Michael Hudson

1997

Google Scholar

[14] "Corporate landlords are taking over society, making life unaffordable: Economist Michael Hudson explains why"

Michael Hudson (interviewee)

2025 | Geopolitical Economy Report

Google Scholar

Tekst opracowany z udziałem sztucznej inteligencji.
Redakcja i kontrola merytoryczna: Fundacja Dobre Państwo.
APA ONE Publishing System
Fundacja Dobre Państwo © 2026
Article ID: 995d7b83-b346-4a6c-8813-282ded2e8b4b