

STANISŁAW BELNIAK*

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców po akcesji Polski do Unii Europejskiej

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości w Polsce, obrót nieruchomościami, inwestycje w nieruchomości

Streszczenie: Prezentowany artykuł przedstawia wielkość i strukturę zmian w sprzedaży nieruchomości cudzoziemcom w Polsce w latach 2004–2006. Analiza liczby transakcji z udziałem cudzoziemców i powierzchni nabytych przez nich nieruchomości jednoznacznie wskazuje na ich ogromny przyrost w ciągu zaledwie trzech lat po akcesji. Przyrost ten jest najbardziej widoczny w przypadku nieruchomości lokalowych, szczególnie lokali komercyjnych.

W przypadku oceny skali transakcji nieruchomości rolnych i leśnych w porównaniu z okresem przedakcesyjnym nie spełniły się obawy przeciwników integracji Polski z Unią Europejską i nie nastąpiła masowa wyprzedaż ziemi, chociaż wzrost sprzedaży gruntów był znaczny i wyniósł 79% w latach 2004–2006.

Efektom wzmożonych transakcji na rynku nieruchomości po akcesji Polski do UE jest wzrost bezpośrednich inwestycji zagranicznych, powstawanie nowych miejsc pracy, wprowadzanie nowoczesnych standardów zarządzania i usług.

1. Wprowadzenie

Akcesja Polski do Unii Europejskiej otworzyła z dniem 1 maja 2004 roku dla obywateli i przedsiębiorstw z obszaru Europy nowe możliwości formalnoprawne nabywania nieruchomości gruntowych i lokalowych położonych na terytorium Polski. Najważniejszymi ograniczeniami prawnymi miało być odtąd tylko nabywanie gruntów rolnych i leśnych przez okres 12 lat od daty akcesji oraz nabywanie tzw.: „drugich domów” przez 5 lat od daty wstąpienia Polski do Unii.

* Dr hab. Stanisław Belniak jest zatrudniony na stanowisku profesora nadzwyczajnego w Katedrze Nieruchomości i Ubezpieczeń Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie.

Na ile uzasadnione okazały się obawy niektórych grup społecznych, przeciwników integracji Polski z Unią o wyzbywanie się polskiego majątku narodowego na rzecz cudzoziemców, skoro Polska była zobowiązana przyjąć fundamenty prawa wspólnotowego, które opierają się na czterech zasadach: swobodnego przepływu kapitału, osób, towarów i świadczenia usług? Czy akcesja Polski do Unii Europejskiej miała znaczący wpływ na wzrost liczby transakcji i powierzchni sprzedanych nieruchomości na rzecz cudzoziemców? Jakie są efekty tych transakcji i czy miały one wpływ na rynek nieruchomości w Polsce? Na te pytania stara się udzielić odpowiedzi niniejsza praca.

2. Zmiany nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce w latach 2001–2006

Harmonizacja prawa polskiego do standardów unijnych w obszarze nabywania nieruchomości przez cudzoziemców spowodowała wymierny wzrost zaangażowania kapitałowego cudzoziemców w nabywanie nieruchomości w Polsce.

Cudzoziemcy nabyli w latach 2004–2006 nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 10 167 ha. W stosunku do lat 2001–2003 wzrost powierzchni nabytych nieruchomości gruntowych wyniósł 41%, przy czym w każdym kolejnym roku następował wzrost o kilkadziesiąt procent. Nieruchomości gruntowe nabywano w tym okresie głównie na potrzeby działalności gospodarczej (rys. 1).

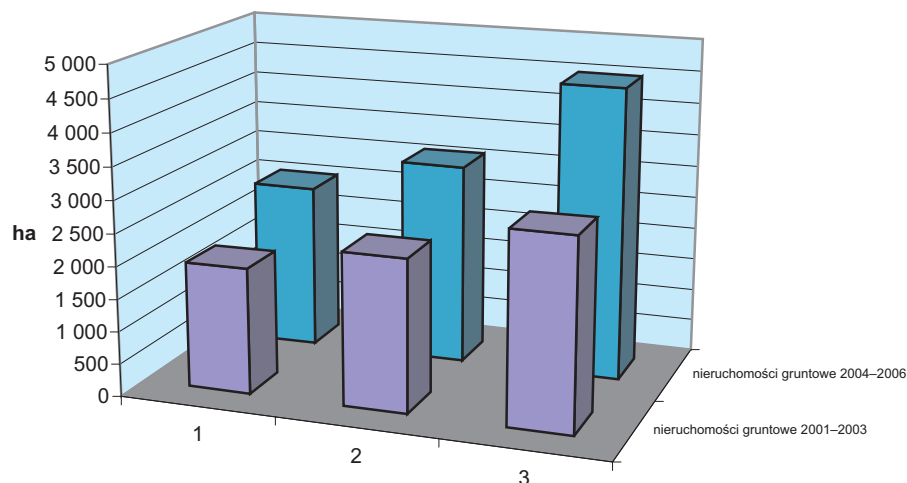
Jeszcze większą dynamiką sprzedaży charakteryzowały się nieruchomości rolne i leśne w latach 2004–2006 w stosunku do trzech lat przedakcesyjnych. Poziom dynamiki przez ostatnie 3 lata wyniósł aż 80%. Zakup tych nieruchomości odbywał się głównie na podstawie zezwoleń (890 ha) i był wynikiem transakcji z udziałem przede wszystkim cudzoziemców osób prawnych (705 ha)¹. Zakupy w roku 2006 stanowiły prawie 50% wszystkich transakcji w tej grupie nieruchomości w całym okresie 2004–2006 (rys. 2).

Przebieg aktywności inwestorów zagranicznych w nabywaniu nieruchomości gruntowych w Polsce w latach 2001–2006 przedstawia rys. 3.

Jeżeli chodzi o strukturę przestrzenną inwestowania cudzoziemców w nieruchomości gruntowe w Polsce to największym powodzeniem cieszyło się województwo dolnośląskie i mazowieckie (rys. 4).

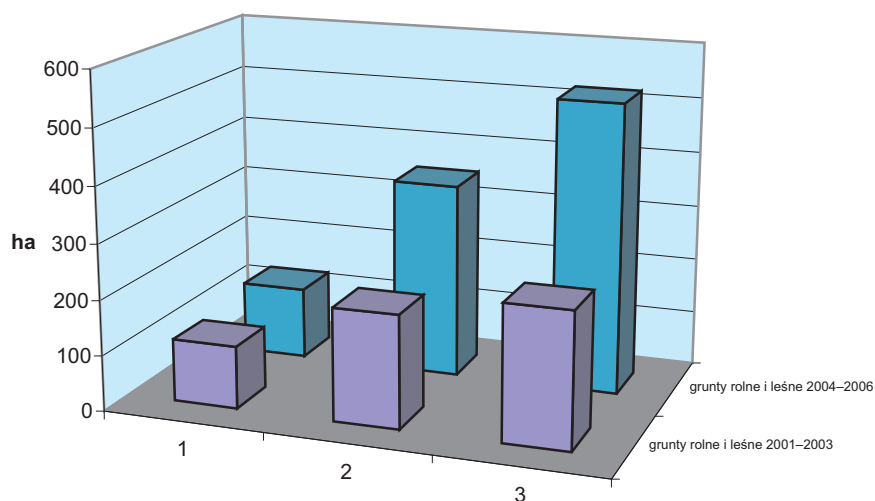
Województwo dolnośląskie zanotowało też największą dynamikę wzrostu zakupów w porównaniu z okresem przedakcesyjnym aż o 235%. Wysoką dynamiką wzrostu zakupów pochwalić się mogą także województwo wielkopolskie 63% wzrostu oraz województwo śląskie 62%. Województwo mazowieckie zanotowało wzrost jedynie o 8%.

¹ Sprawozdania MSWiA za lata 2001–2007.



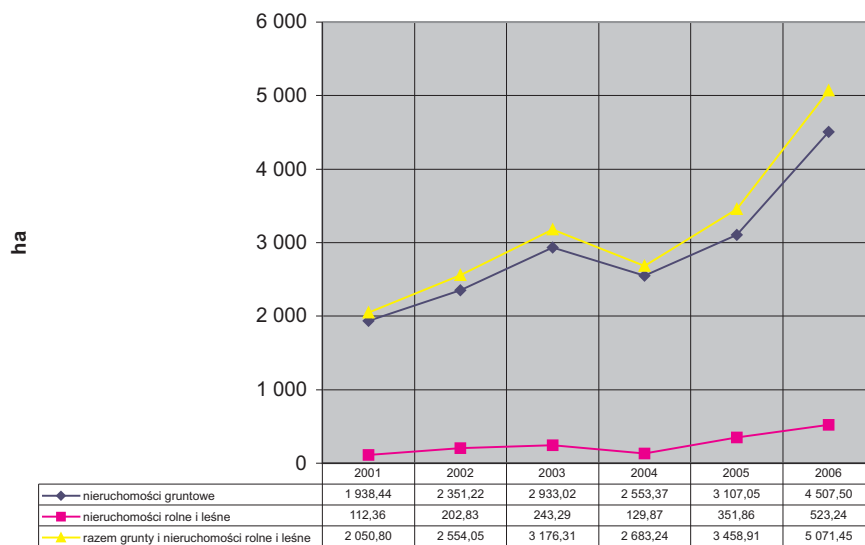
Rys. 1. Porównanie powierzchni nieruchomości gruntowych nabytych przez cudzoziemców w latach 2004–2006 z nabytymi w latach 2001–2003.

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań MSWiA z lat 2001–2007 dla Sejmu RP.



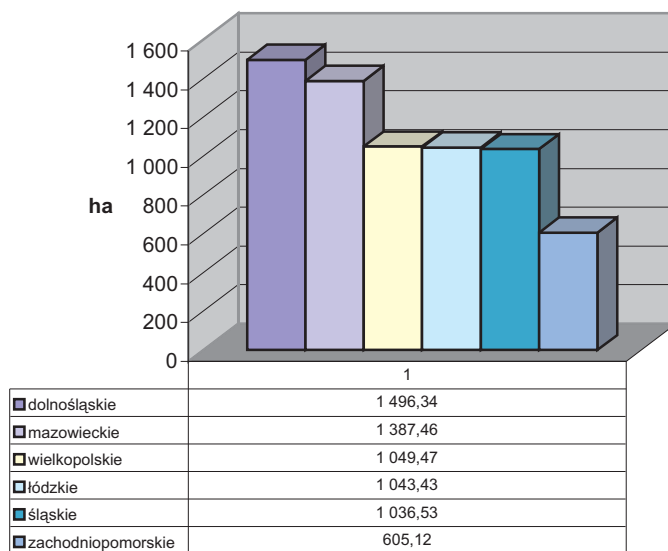
Rys. 2. Porównanie powierzchni nieruchomości rolnych i leśnych nabytych przez cudzoziemców w latach 2004–2006 z nabytymi w latach 2001–2003

Źródło: jak w rys. 1.



Rys. 3. Zestawienie powierzchni nabytych przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych oraz rolnych i leśnych w kolejnych latach od 2001 do 2006 (w ha)

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań MSWiA z lat 2001–2007 dla Sejmu RP.

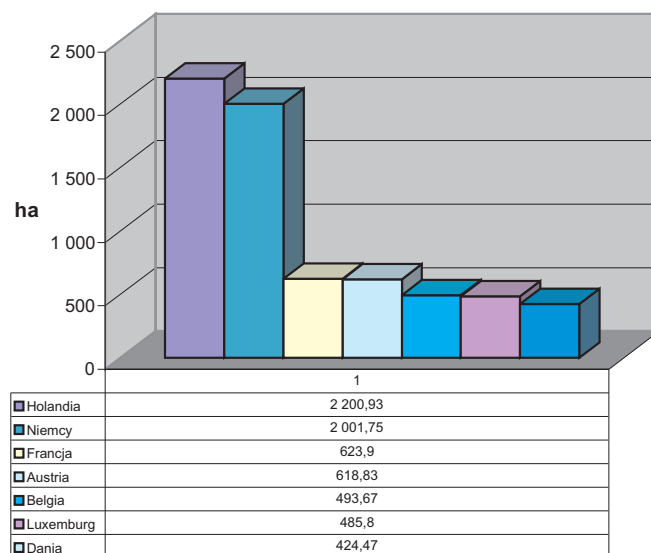


Rys. 4. Struktura przestrzenna inwestowania cudzoziemców – osób prawnych w nieruchomości gruntowe w latach 2004–2006

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań MSWiA z lat 2001–2007 dla Sejmu RP.

Podobnie jak w okresie przedakcesyjnym, słabe zainteresowanie cudzoziemców osób prawnych inwestowaniem w nieruchomości gruntowe miało miejsce w województwach: podlaskim, podkarpackim, lubelskim i świętokrzyskim. W województwach tych w okresie 2004–2006 sprzedano cudzoziemcom łącznie tylko 759 ha gruntów.

Interesujący jest kraj pochodzenia kapitału osób prawnych inwestujących w nieruchomości gruntowe, rolne i leśne. Podobnie jak w okresie przedakcesyjnym najpoważniejszymi inwestorami były przedsiębiorstwa oraz spółki holenderskie i niemieckie, które nabyły w latach 2004–2006 ok. 42% wszystkich powierzchni gruntowych w Polsce (rys. 5).



Rys. 5. Struktura nabywców nieruchomości gruntowych, rolnych i leśnych łącznie wg krajów pochodzenia inwestorów zagranicznych – osób prawnych w latach 2004–2006

Źródło: jak dla rys. 3.

Dynamika wzrostu zakupów nie była zbyt duża i wynosiła dla kapitału niemieckiego 14%, a holenderskiego 11% w stosunku do zakupów z lat 2001–2003. Wyższą dynamikę miał kapitał francuski 42%, a także austriacki (czterokrotny wzrost), belgijski (dwukrotny wzrost) oraz brytyjski poprzednio mało aktywny. Lista inwestorów wg krajów ich pochodzenia jest długa i w 2006 roku liczyła 49 krajów².

Warto dodać, że minister MSWiA dokonał rejestracji 9413 transakcji nabycia nieruchomości gruntowych, rolnych i leśnych w latach 2004–2006 wobec 5840

² Sprawozdanie MSWiA z nabywania nieruchomości przez cudzoziemców za 2006 rok.

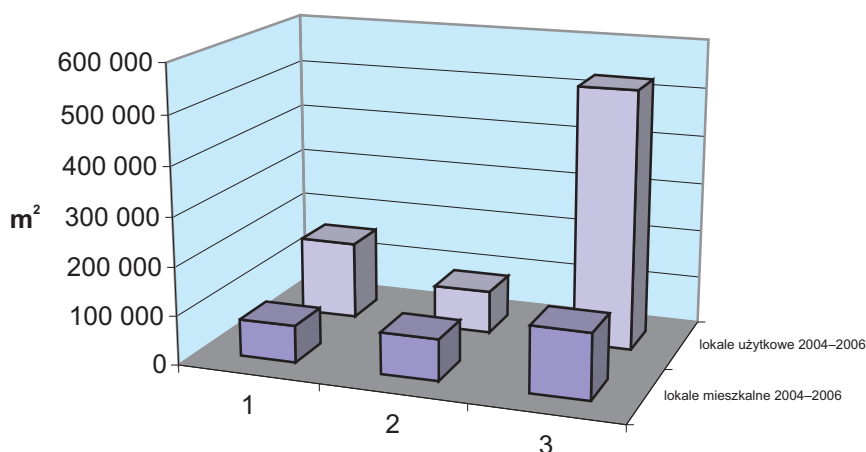
transakcji zawartych w latach 2001–2003³. W analizowanym okresie nastąpił także znaczny wzrost sprzedaży nieruchomości lokalowych cudzoziemcom. Nabyli oni lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni 1071 188 m², w tym nabycie 929 311 m² nie wymagało już zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

Osoby fizyczne nabyły 257 631 m² powierzchni lokali mieszkalnych, 550 757 m² powierzchni lokali komercyjnych i tylko 37 036 m² powierzchni lokali mieszkalnych (rys. 6).

Imponująca była natomiast dynamika wzrostu nabytych powierzchni w stosunku do okresu przedakcesyjnego i wynosiła odpowiednio:

- lokale ogółem 297%,
- lokale mieszkalne 273%,
- lokale komercyjne 309%.

Wzrost całkowitej powierzchni nabytych lokali przez osoby prawne wyniósł 320%.



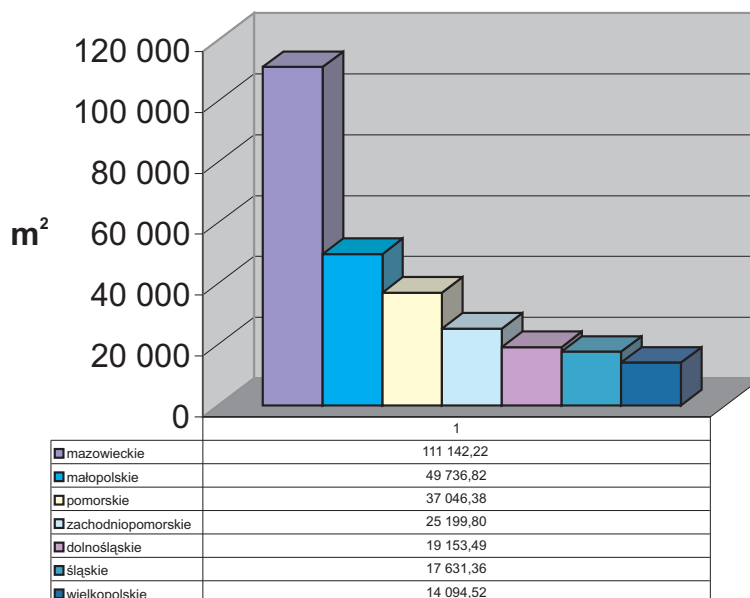
	1	2	3
■ lokale mieszkalne 2004–2006	75 915,27	84 786,81	133 964,90
■ lokale użytkowe 2004–2006	159 559,56	87 331,99	529 629,89

Rys. 6. Nieruchomości lokalowe nabyte przez cudzoziemców w latach 2004–2006

Źródło: jak dla rys. 3.

Największym beneficjentem tych przeobrażeń własnościowych było województwo mazowieckie, gdzie 40% sprzedanych powierzchni lokali w Polsce zlokalizowanych było w tym województwie (rys. 7).

³ Sprawozdanie MSWiA z nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w latach 2001–2006.



Rys. 7. Struktura przestrzenna inwestowania cudzoziemców – osób fizycznych w nieruchomości lokalowe w latach 2004–2006

Źródło: jak dla rys. 3.

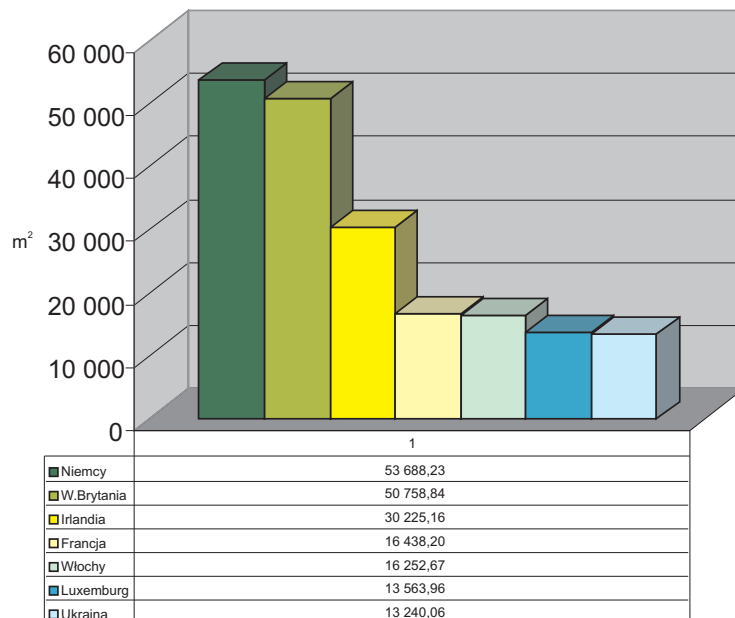
Natomiast największą dynamikę wzrostu zanotowano w województwie wielkopolskim 430%, dolnośląskim 298% oraz małopolskim 263%. Niezagrożona, przodująca pozycja województwa mazowieckiego ze wzrostem 241% i stabilnie atrakcyjne województwo pomorskie ze wzrostem 162%.

Jeżeli chodzi o nabywców nieruchomości lokalowych w Polsce w badanym okresie to dominował tutaj kapitał niemiecki oraz brytyjski (rys. 8). To dzięki ponad pięciokrotnie większej powierzchni kupionych w Polsce lokali niż w ciągu trzech lat przedakcesyjnych stali się oni wyraźnym liderem w zakupach lokali przez zagraniczne osoby fizyczne w 2006 roku.

Irlandia to kolejne państwo, które wielkością transakcji ubiegłego roku wyprzedziło pozostałe kraje w nabywaniu nieruchomości lokalowych, a ich procentowa skala wzrostu zakupionej powierzchni w stosunku do okresu przedakcesyjnego wyniosła 3430%. Jedynym krajem, który zmniejszył inwestycje w tym segmencie nieruchomości w Polsce jest Rosja.

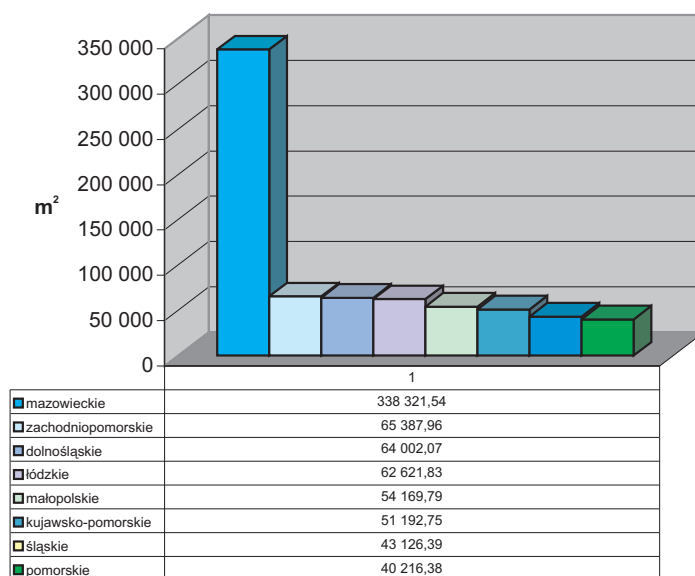
Jeżeli chodzi o osoby prawne to nastąpił ponad jedenastokrotny wzrost powierzchni nabytych lokali w stosunku do lat 2001–2003. Jest to efekt dominującej pozycji województwa mazowieckiego (rys. 9).

Drugie na rysunku województwo zachodniopomorskie swój sukces zawdzięcza piętnastokrotnemu wzrostowi powierzchni nabytych lokali. Wzrosło także zainteresowanie inwestorów zagranicznych regionem małopolskim i dolnośląskim.



Rys. 8. Struktura nabywców nieruchomości lokalowych wg krajów pochodzenia inwestorów zagranicznych – osób fizycznych w latach 2004–2006

Źródło: jak dla rys. 3.

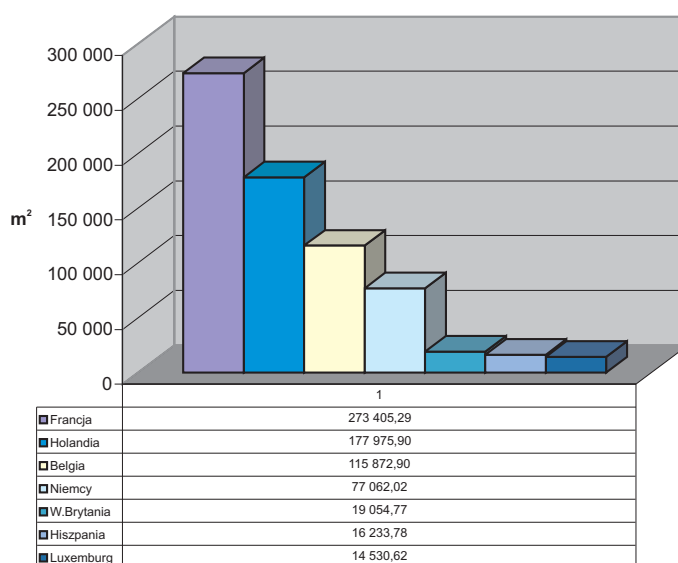


Rys. 9. Struktura przestrzenna inwestowania cudzoziemców – osób prawnych w nieruchomości lokalowe w latach 2004–2006

Źródło: jak dla rys. 3.

Zmalało natomiast zainteresowanie regionem pomorskim. Na przestrzeni ostatnich sześciu lat żadna z zagranicznych osób prawnych nie nabyła ani jednego lokalu w województwie świętokrzyskim, a w ostatnich trzech latach taki sam los spotkał województwo podlaskie.

Strukturę inwestorów według krajów pochodzenia spółek nabywających lokale przedstawia rysunek 10.



Rys. 10. Struktura nabywców nieruchomości lokalowych wg krajów pochodzenia inwestorów zagranicznych – osób prawnych w latach 2004–2006

Źródło: jak na rys. 3.

Jak wynika z powyższych danych w okresie ostatnich trzech lat ten sektor nieruchomości komercyjnych zdominował kapitał francuski. Następnym poważnym inwestorem są spółki holenderskie i belgijskie, które wyprzedziły w latach 2004–2006 znacznie kapitał niemiecki, dotychczasowego lidera w nabywaniu nieruchomości komercyjnych.

3. Efekty nabywania nieruchomości przez cudzoziemców

Jednym z istotnych elementów bezpośredniej działalności inwestora zagranicznego są skutki, jakie wywołują jego inwestycje u innych uczestników życia gospodarczego i społecznego.

Inwestycje zagraniczne to jedna z form międzynarodowego transferu kapitału. Dzielą się one na bezpośrednie inwestycje zagraniczne (BIZ) i inwestycje portfelowe. Te pierwsze są najbardziej zaawansowanym sposobem wejścia na rynki

obce. Inwestor może stworzyć na zagranicznym rynku zupełnie nowe przedsiębiorstwo w zależności od rodzaju wejścia na ten rynek. Może to być *greenfield*, czyli samodzielna budowa przedsiębiorstwa od podstaw, *brownfield*, czyli przejęcie już istniejącego przedsiębiorstwa i jego restrukturyzacja albo współpraca z partnerem lokalnym w formie *joint venture* (Weresa, 2002).

W bezpośrednich inwestycjach zagranicznych obok transferu kapitału następuje także transfer technologii, wiedzy, metod zarządzania oraz marketingu. Z kolei inwestycje portfelowe polegają na zakupie papierów wartościowych emitowanych przez skarż państwa lub akcji przedsiębiorstwa, a ich głównym celem jest dywersyfikacja portfela inwestycyjnego w celu ograniczenia ryzyka oraz osiągnięcia wyższego zysku przez lokowanie funduszy w zagranicznych papierach wartościowych, oferujących wyższą realną stopę procentową (Weresa, 2002). Jeśli więc cudzoziemiec nabywa nieruchomość gruntową i na niej buduje od podstaw supermarket lub zakład produkcyjny, to mamy do czynienia z inwestycją typu *greenfield*.

Zdarza się jednak bardzo często, że nieruchomość gruntową kupuje developer i buduje na niej, zgodnie z potrzebami przyszłego użytkownika, obiekt handlowy, biurowy, czy też magazynowy i oddaje obiekt w najem (tzw. *build-to-suit*), podpisując wcześniej umowę przyrzeczoną (tzw. *pre-let*).

Z każdą z opisanych inwestycji mamy do czynienia na polskim rynku od wielu lat. Popyt dla powierzchni magazynowych i handlowych w głównej mierze generowany jest przez sieci handlowe, operatorów logistycznych i firmy produkcyjne, a przez sektor usług finansowych i ubezpieczeń, oraz ogólnie pojętego biznesu popyt generowany jest z kolei na powierzchnie biurowe.

Rok 2006 był wyjątkowy pod względem transakcji na rynku nieruchomości a wartość transakcji osiągnęła kwotę 4,79 miliarda euro (Raport, 2007).

Szacuje się, że skumulowana wartość inwestycji na rynku nieruchomości w latach 1997–2006 przekroczyła 11 miliardów euro. Rynek powierzchni biurowych to także ogromny rynek inwestorów zagranicznych. Polska stała się ostatnio często wybieranym przez międzynarodowe koncerny centrum ich nowoczesnych usług przenoszących tu nieprodukcyjne funkcje firmy, takie jak na przykład księgowość (Shell w Krakowie). Od roku 2004 trwa ożywienie na rynku nieruchomości magazynowych.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych to kolejny ogromny rynek, gdzie udział developerów zagranicznych stale rośnie. Wiele mieszkań jest nabywane także przez inwestorów zagranicznych, gdyż stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych w Polsce jest nadal wyższa niż w krajach takich inwestorów, jak Irlandia, Hiszpania, Izrael, Wielka Brytania (Raport, 2007).

Przykłady można by mnożyć. Są to przede wszystkim efekty swobodnego przepływu kapitału zagranicznego przez polski rynek. Ich oddziaływanie na poziom polskiej gospodarki jest widoczne. Rosną powiązania kooperacyjne polskich przedsiębiorstw z nowo powstającymi inwestycjami. Powstają nowe miejsca pra-

cy. Wdrażane są do produkcji nowe technologie. Wprowadzane są nowoczesne standardy zarządzania i usług. Rośnie zapotrzebowanie na wykwalifikowaną kadrę do obsługi obiektów, zarządzania kadrami, finansami, sprzedażą, promocją itp.

4. Kierunki zmian w sprzedaży nieruchomości cudzoziemcom

Znajomość długoterminowych tendencji jest szczególnie istotna dla rynku inwestorskiego i developerskiego. Prognoza przyszłego popytu jest ważna zarówno w ujęciu ilościowym, jak również przestrzennym i jakościowym w danym systemie rynku (Kucharska-Stasiak, 2006). Na odległy w czasie popyt użytkowników mają wpływ zmiany w technologii, organizacji produkcji oraz zmiany wpływające na gospodarowanie czasem wolnym, czy też wzorce dokonywania zakupów. Zmiany te w konsekwencji wpływają na wielkość i strukturę popytu na powierzchnię handlową, biurową czy też magazynową czyniąc nieruchomości bardziej lub mniej obciążone ryzykiem inwestowania w nie. W fazie rozwoju gospodarczego z rosnącym udziałem usług w produkcie krajowym brutto, maleje zatrudnienie w tradycyjnych dotąd sektorach, jak rolnictwo czy przemysł, co z kolei ma wpływ na zmniejszenie zainteresowania nieruchomościami rolnymi, leśnymi czy przemysłowymi i skierowanie zainteresowania na nieruchomości komercyjne typu handlowego, rozrywkowego, wypoczynku, sportu i rekreacji lub obiekty zdrowia, jak szpitale i sanatoria. Powszechna informatyzacja, automatyzacja usług bankowych i ubezpieczeniowych poprzez ich standaryzację i możliwość zdalnego dokonywania transakcji i transferów elektronicznych zmniejsza z kolei zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe, a powszechny dostęp do sklepów internetowych może eliminować z czasem niektóre tradycyjne sklepy, choćby z płytami czy książkami lub z innymi produkowanymi masowo towarami. Wydaje się, że dla Polski jest to wizja bardzo odległa, lecz w społeczeństwach wyżej zorganizowanych już realna.

Dokonana w niniejszej pracy analiza nabytych przez cudzoziemców nieruchomości w okresie po akcesji Polski do Unii Europejskiej wskazuje na bardzo pozytywne trendy i wzrastającą z roku na rok liczbę dokonywanych transakcji z udziałem cudzoziemców oraz na wyraźny wzrost nabywanych powierzchni we wszystkich grupach nieruchomości, czy to gruntowych, rolnych i leśnych, czy to w nieruchomościach lokalowych, zarówno mieszkaniowych, jak i użytkowych. Umożliwia to lepsze wykorzystanie zasobów nieruchomości w Polsce i zwiększa przychody PKB oraz dochody jednostek samorządu terytorialnego z gospodarki nieruchomościami

5. Zakończenie

Przeprowadzona w pracy analiza liczby i zakresu transakcji z udziałem cudzoziemców nabytych nieruchomości, jednoznacznie wskazuje na ich znaczny przyrost w ciągu zaledwie trzech lat po akcesji Polski do Unii Europejskiej.

Jednakże ocena skali transakcji i powierzchni nabywanych nieruchomości informuje nas dobitnie, że nie spełniają się obawy przeciwników integracji Polski z Unią Europejską o masowej wyprzedaży gruntów rolnych i leśnych. Co prawda, sprzedaż gruntów rolnych i leśnych wzrosła o 79% po akcesji, ale są to zaledwie setki hektarów, a nie wielotysięczne arealy.

Wynegocjowane z Unią restrykcje w obrocie tymi nieruchomościami zapewne społecznie uzasadnione, lecz od strony swobody decyzji gospodarczych potencjalnych kontrahentów wydają się zbędne i niepotrzebnie utrudniają przepływy zagranicznego kapitału do Polski.

Wobec wyzwań cywilizacyjnych stojących przed Polską nie sposób przecenić roli rynku nieruchomości w przeobrażeniach gospodarczych i społecznych. Toteż, wzrastająca z roku na rok liczba transakcji na tym rynku z udziałem cudzoziemców zdaje się być zjawiskiem pożądanym i ułatwia wykorzystywanie potencjału rozwojowego Polski.

Należy oczekiwać, że Polska w nadchodzących latach nadal pozostanie atrakcyjnym krajem dla zagranicznych inwestorów i wielkość bezpośrednich inwestycji zagranicznych będzie rosła.

Bibliografia

- Kucharska-Stasiak E. 2006. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN. ISBN 978-03-01-14629-0.
- Raport: Rynek komercyjny 2007. Knight Frank, Warszawa 2007.
- Raport: Rynek mieszkaniowy 2007. Knight Frank, Warszawa, 2007.
- Weresa M.A. 2002. *Skutki inwestycji zagranicznych dla gospodarki kraju przyjmującego*. „Zeszyty BRE Bank CASE” nr 62.

Real-Estate Purchase by Foreigners Following Poland's Accession to the European Union

Summary: The presented article shows the dimension and structure of changes in real-estate sales to foreigners in Poland between years 2004–2006. Transaction number analysis including foreigners and areas of properties purchased by them indicates their enormous growth within but three years following the accession. The growth is the most visible in case of housing and letting properties, particularly retail outlets.

As regards scale evaluation of agricultural and forest real estate transactions in comparison with the pre-accession period, worries of Poland's integration with the European Union did not come true and land was not sold on a massive scale, though land sale growth was serious and amounted to 79% between years 2004–2006.

The result of strengthened transactions on the property market following Poland's accession to the European Union is growth of direct foreign investments, provision of new jobs, introduction of new management and service standards.

Key words: real estate market in Poland, property turnover, investments in properties
