

Tomasz Klusek¹

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Inwestorzy zagraniczni na polskim rynku nieruchomości

Foreign Investors on the Polish Real Estate Market

Synopsis. Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej wpłynęło na wzrost zainteresowania inwestorów zagranicznych (osób fizycznych i prawnych) nabywaniem praw do nieruchomości w drodze bezpośredniego zakupu lub w sposób pośredni poprzez objęcie akcji bądź udziałów spółek handlowych będących ich posiadaczami. Celem artykułu jest ocena skali tego zjawiska w latach 2004-2014. W oparciu o oficjalne sprawozdania i raporty analizie poddano liczbę dokonanych transakcji i objętą nimi powierzchnię z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości, ich lokalizacji i kraju pochodzenia kapitału. Tło prowadzonych rozważań stanowi sytuacja na polskim rynku nieruchomości w okresie objętym badaniem.

Według oficjalnych statystyk w latach 2004-2014 na podstawie udzielonych zezwoleń i bez obowiązku ich uzyskania w rękach inwestorów zagranicznych znalazły się m.in. nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni około 41,2 tys. ha, co stanowi niewiele ponad 0,13% powierzchni Polski. Rzeczywista skala zjawiska jest jednak większa biorąc pod uwagę obrót nieformalny, wykorzystujący istniejące luki prawne.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, inwestycje, cudzoziemcy

Abstract. Polish Accession to the EU triggered increase in interest of foreign investors (physical and legal persons) in acquirement of property rights on the way of direct purchases or indirectly through the purchase of shares of companies. The aim of the paper is an assessment of the scope of this process over the period of 2004-2014. In order to do so an analysis of the number and area covered with specification of the category of property, location and origin of capital involved was conducted on the basis of official financial statements and reports. A background for the conducted analysis is provided by overall situation on the Polish real estate market in the concerned period.

According to official statistics (conditional upon of granted permissions or without them) foreign investors over the period of 2004-2014 acquired ca 41,2 thousand hectares of land properties which accounts for slightly over 0,13% of the total area of Poland. However real scope of this phenomenon is considerably higher than mentioned above. It considers also taking into account legal gaps informal market.

Key words: the property market, investment, foreigners

Wprowadzenie

Rynek nieruchomości w Polsce jest rynkiem stosunkowo młodym a jego rozwój kojarzony jest z początkiem lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku i zapoczątkowanymi wówczas zmianami. Przekształcenia jakie przechodził w następnych latach wyznaczają kolejne etapy tego rozwoju, w tym etap rozpoczęty w roku 2004, którego głównym

¹ dr inż., Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych,
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa,
e-mail: tomasz_klusek@sggw.pl

wyznacznikiem jest wejście do Unii Europejskiej² i związany z tym faktem napływ inwestorów i inwestycji zagranicznych.

Pojęcie „inwestycje” używane jest w literaturze ekonomicznej w różnych znaczeniach. Można jednak wskazać pewne elementy, decydujące o tym, czy określone zdarzenia gospodarcze mogą być tym mianem określane. Są to nakład inwestycyjny, efekt jego poniesienia, czas w jakim efekt ten został uzyskany oraz związane z tym ryzyko (Rogowski, 2004). Inwestowanie w nieruchomości lokowane jest w grupie inwestycji rzeczowych a także inwestycji finansowych (Bryx i Matkowski, 2001). Z punktu widzenia zakresu opracowania większe znaczenie ma pierwszy z wymienionych obszarów. Charakteryzuje się on określoną specyfiką, wynikającą z cech rynku nieruchomości a także cech nieruchomości będących jego przedmiotem. Są one źródłem wad i zalet inwestowania na tym rynku i związanego z nim ryzyka, którego poziom jest jednym z podstawowych kryteriów decyzyjnych inwestora (Kucharska-Stasiak, 2006b).

Podmioty podejmujące działalność inwestycyjną na rynku nieruchomości można klasyfikować w różny sposób i poddawać ocenie z różnych punktów widzenia. Kryterium geograficzno-polityczne daje podstawę do wyodrębnienia inwestorów zagranicznych (Henzel, 2009). Mogą oni, podobnie jak inwestorzy krajowi, inwestować w nieruchomości w sposób bezpośredni i pośredni³, kierując się przy tym różnymi przesłankami (Henzel, 2009). Celem artykułu jest rozpoznanie i ocena ich aktywności na rynku polskim. W świetle obowiązujących procedur i wymogów prawnych analizie poddano skalę obrotu nieruchomościami z udziałem tego typu podmiotów w latach 2004-2014. Zwrócono uwagę na kraj pochodzenia i status prawny inwestora oraz liczbę i powierzchnię nabytych nieruchomości z uwzględnieniem ich rodzaju i lokalizacji. Źródłem wykorzystanych danych i informacji były w szczególności oficjalne raporty i sprawozdania takich instytucji jak: Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, Agencja Nieruchomości Rolnych, Główny Urząd Statystyczny czy Instytut Rozwoju Miast.

Rozmiary i regionalne zróżnicowanie polskiego rynku nieruchomości

Pojęcie rynku nieruchomości nie jest jednoznaczne i w literaturze przedmiotu znaleźć można różne jego ujęcia. Podejmując próbę wyjaśnienia istoty tego rynku Kucharska-Stasiak (2006a) utożsamia go z ogółem uwarunkowań, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i zawierane są umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami. Z kolei Bryx (2006) proponuje jego postrzeganie w kategorii systemu, składającego się z powiązanych ze sobą i wyodrębnionych ze względu na pełnione funkcje segmentów (podsystemów), pozostających pod stałym wpływem otoczenia gospodarczego, społecznego, prawnego i politycznego.

² Wśród pięciu etapów wymienionych przez Kucharską-Stasiak (2007) na szczególną uwagę zasługuje etap zapoczątkowany w roku 1995 charakteryzujący się m.in. wejściem w życie tzw. pakietu ustaw nieruchomościowych, w tym ustawy o gospodarce nieruchomościami.

³ Uwzględniając sposób dokonywania inwestycji na rynku nieruchomości można wyróżnić inwestycje bezpośrednie i pośrednie. Według Adamsa (1992) bezpośrednie inwestycje w nieruchomości odnoszą się do zakupu lub realizacji w procesie inwestycyjnym, natomiast pośrednie rozumiane są jako zakup udziałów w spółkach inwestujących w nieruchomości. Inwestycje pośrednie mogą być dzielone na oparte na kapitale oraz długi (Ball, Lizieri, MacGregor, 1998).

Ze względu na specyficzny charakter trudne jest jednoznaczne sklasyfikowanie rynku nieruchomości wśród innych rynków. Z jednej strony jest on częścią rynku inwestycyjnego, co wiąże się z traktowaniem nieruchomości jako dobra inwestycyjnego. Z drugiej zaś, można go identyfikować jako część rynku kapitałowego, o czym świadczy przede wszystkim długoterminowość dokonywanych na nim lokat (Apgar, 1986).

Jedną z charakterystycznych cech rynku nieruchomości jest jego niedoskonałość wynikająca z małej przejrzystości w sensie informacyjnym, co powoduje, że jest to rynek trudny do analiz (Gawron, 2009). Pomijając rozproszone dane o indywidualnych transakcjach dotyczących nieruchomości i osiągniętych w nich cenach, w warunkach polskich można wskazać w zasadzie dwa wiarygodne źródła syntetycznych informacji umożliwiających ujęcie zjawisk rynkowych w skali kraju i roku. Pierwszym z nich jest sprawozdawczość notarialna zawierająca informacje o aktach notarialnych dotyczących nieruchomości, drugim reprezentatywne badania GUS obejmujące transakcje przeprowadzane przez podmioty działające na rynku (Kałkowski, 2003). Notariat jest jedną z obligatoryjnych instytucji rynku nieruchomości. Z danych przedstawionych w tabeli 1 wynika, że w latach 2004-2014 wśród ponad 18,3 mln sporządzonych przez notariuszy aktów notarialnych ok. 7,3 mln dotyczyło nieruchomości. Mniej niż 1/4 tej liczby stanowiły transakcje nieruchomościami rolnymi, których udział w analizowanym okresie utrzymywał się na zbliżonym poziomie, wahając się w przedziale od 21,5% w roku 2014 do 26,1% w roku 2005. Przedstawione dane umożliwiają również określenie struktury transakcji z uwzględnieniem ich podziału na rynkowe i pozarynkowe. Wynika z niej dominacja transakcji pierwszego rodzaju (68,2%), wśród których przeszło 2/3 stanowi sprzedaż prowadzona przez osoby fizyczne. Mniej niż 1/5 nieruchomości znalazła się na rynku z inicjatywy gmin lub podmiotów reprezentujących Skarb Państwa. Istotnym elementem wyróżniającym transakcje realizowane z ich udziałem jest konieczność zachowania co do zasady uregulowanego normatywnie trybu przetargowego, który jako obowiązkowy przy zbywaniu nieruchomości komunalnych i skarbowych, wprowadzono w związku z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Foryś, 2009). Aktualnie obrót tego rodzaju nieruchomościami reguluje w szczególności ustawa o gospodarce nieruchomościami⁴. Określone w niej warunki w założeniu służyć mają realizacji zasady prawidłowej gospodarki, koncentrując się głównie na takich formach obrotu jak sprzedaż czy oddanie w użytkowanie wieczyste (Pessel, 2008).

Dla potrzeb analizy stanu rynku nieruchomości i jego rozwoju można wykorzystać różne, zarówno ogólne jak też bardziej szczegółowe miary. Łączna liczba transakcji zawartych w danym przedziale czasu odzwierciedla tzw. zakres rynku. Tak sprecyzowana charakterystyka pozwala również na określenie przybliżonej liczby podmiotów (osób) uczestniczących w transakcjach (sprzedających i kupujących) czy też liczby związanych z nimi zapisów hipotecznych. Za syntetyczną, najbardziej ogólną miarę rozwoju rynku nieruchomości, uważana jest natomiast jego wielkość, określana sumą wartości wszystkich transakcji kupna-sprzedaży, zawartych w danym przedziale czasu w ramach przyjętej jednostki terytorialnej (Kałkowski, 2003). Dla jej określenia można posłużyć się danymi publikowanymi przez GUS. Wynika z nich, że w całym analizowanym okresie zrealizowano transakcje na łączną kwotę prawie 500 mld zł, z czego ponad połowa (53,9%) przypada na okres ostatnich czterech lat.

⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015r. nr 0, poz. 1774).

Tabela 1. Transakcje nieruchomościami w Polsce w latach 2004-2014

Table 1. Real estate sales in Poland over the period of 2004-2014

| Lata | Transakcje ogółem | | | Transakcje rynkowe | | | Transakcje pozarynkowe |
|-------|-------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------|------------|------------------|------------------------|
| | ogółem | w tym dotyczące nieruchomości rolnych | liczba | Skarb Państwa | inne osoby | wartość (mln zł) | |
| 2004 | 629 323 | 163 956 | 440 779 | 96 752 | 311 248 | 21 227,3 | 188 544 |
| 2005 | 594 862 | 155 511 | 425 532 | 77 404 | 323 881 | 23 328,4 | 169 330 |
| 2006 | 648 365 | 154 174 | 490 870 | 72 777 | 394 933 | 29 493,8 | 157 495 |
| 2007 | 716 114 | 162 959 | 489 797 | 71 757 | 397 257 | 44 035,8 | 226 317 |
| 2008 | 719 974 | 168 330 | 471 451 | 68 137 | 381 369 | 46 933,5 | 248 523 |
| 2009 | 642 889 | 146 745 | 409 835 | 61 228 | 330 152 | 31 901,6 | 233 054 |
| 2010 | 676 139 | 148 208 | 451 573 | 64 980 | 370 899 | 33 566,9 | 224 566 |
| 2011 | 680 064 | 160 824 | 451 723 | 62 032 | 377 668 | 48 803,2 | 228 341 |
| 2012 | 644 960 | 151 789 | 428 288 | 60 000 | 354 849 | 71 051,4 | 216 672 |
| 2013 | 677 856 | 152 830 | 461 895 | 71 256 | 387 950 | 73 618,1 | 215 961 |
| 2014 | 679 047 | 145 907 | 462 994 | 62 362 | 392 015 | 75 933,4 | 216 053 |
| Razem | 7 309 593 | 1 711 233 | 4 984 737 | 768 685 | 4 022 221 | 499 893,5 | 2 324 856 |

Źródło: Kałkowski, 2012; Kałkowski, 2015; Obrót ..., 2011, obliczenia własne.

Rynek nieruchomości nie jest rynkiem jednolitym, o czym świadczy różnorodność stosowanych kryteriów jego podziału. Kryterium przestrzenne (terytorialne) daje podstawę do wyodrębnienia rynku krajowego oraz mniejszych rynków regionalnych i lokalnych (Kucharska-Stasiak, 2006a). W tabeli 2 przedstawiono podstawowe dane za rok 2014, dotyczące sytuacji na polskim rynku nieruchomości w układzie poszczególnych województw. Ich uszeregowanie według liczby zrealizowanych transakcji, wskazuje na istotne zróżnicowanie w zakresie aktywności lokalnych rynków nieruchomości. Najkorzystniej pod tym względem prezentuje się województwo mazowieckie, na terenie którego zrealizowano łącznie ponad 15% ogółu transakcji. Uwagę zwraca również fakt, że rynki pięciu województw (mazowieckie, śląskie, małopolskie, dolnośląskie i wielkopolskie) reprezentują łącznie ponad połowę (50,7%) rynku krajowego. Charakteryzują się one liczbą transakcji w przedziale od 50 do ponad 100 tys. Dla porównania pięć najmniej aktywnych rynków (opolskie, lubuskie, świętokrzyskie, podlaskie i warmińsko-mazurskie) mieściło się w przedziale do 25 tys. transakcji, a ich łączny udział w ogólnej puli transakcji zrealizowanych w skali kraju nie przekraczał 16%. W strukturze zrealizowanych transakcji we wszystkich województwach dominował obrót rynkowy, z udziałem na poziomie od 56% do 75,8%. Nierynkowe formy przeniesienia praw do nieruchomości, odbywające się bez ekwiwalentu pieniężnego, stanowiły średnio niewiele ponad 30% transakcji objętych aktami notarialnymi a największym ich udziałem (44%) charakteryzowało się województwo podkarpackie.

Tabela 2. Regionalne zróżnicowanie polskiego rynku nieruchomości w roku 2014

Table 2. Regional differences in Polish real estate market in 2014

| Województwo | Transakcje nieruchomościami | | w tym | | | |
|---------------------|--------------------------------|-------------------|---------|------|--------------|------|
| | liczba | % (Polska=100) | rynkowe | | poza rynkowe | |
| | | | liczba | % | liczba | % |
| Dolnośląskie | 57 519 | 8,5 | 42 941 | 74,7 | 14 578 | 25,3 |
| Kujawsko-pomorskie | 32 481 | 4,8 | 23 411 | 72,1 | 9 070 | 27,9 |
| Lubelskie | 42 706 | 6,3 | 27 365 | 64,1 | 15 341 | 35,9 |
| Lubuskie | 19 145 | 2,8 | 14 366 | 75,0 | 4 779 | 25,0 |
| Łódzkie | 42 620 | 6,3 | 28 987 | 68,0 | 13 633 | 32,0 |
| Małopolskie | 60 758 | 8,9 | 35 230 | 58,0 | 25 528 | 42,0 |
| Mazowieckie | 102 374 | 15,1 | 70 884 | 69,2 | 31 490 | 30,8 |
| Opolskie | 17 360 | 2,6 | 11 811 | 68,0 | 5 549 | 32,0 |
| Podkarpackie | 36 670 | 5,4 | 20 525 | 56,0 | 16 145 | 44,0 |
| Podlaskie | 23 236 | 3,4 | 15 526 | 66,8 | 7 710 | 33,2 |
| Pomorskie | 41 697 | 6,1 | 30 580 | 73,3 | 11 117 | 26,7 |
| Śląskie | 66 955 | 9,9 | 45 034 | 67,3 | 21 921 | 32,7 |
| Świętokrzyskie | 21 970 | 3,2 | 12 987 | 59,1 | 8 983 | 40,9 |
| Warmińsko-mazurskie | 24 787 | 3,6 | 18 695 | 75,4 | 6 092 | 24,6 |
| Wielkopolskie | 56 202 | 8,3 | 39 971 | 71,1 | 16 231 | 28,9 |
| Zachodniopomorskie | 32 567 | 4,8 | 24 681 | 75,8 | 7 886 | 24,2 |
| Razem | 679 047 | 100 | 462 994 | 68,2 | 216 053 | 31,8 |

Źródło: Kałkowski, 2015, opracowanie własne.

Rynek nieruchomości obejmuje swoim zakresem ukształtowany zbiór wzajemnie powiązanych ze sobą uczestników procesów oferowania i wymiany nieruchomości (Kałkowski, 2003), wśród których szczególną rolę przypisać należy inwestorom. W zależności od charakteru i preferencji w różny sposób formułują oni cele podejmowanych inwestycji. Mogą inwestować w nieruchomości dla zaspokojenia potrzeb egzystencjalnych, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą bądź dla osiągnięcia określonych korzyści finansowych z tytułu dzierżawy lub wynajmu. Mogą również spekulować na wzroście ich wartości (Trojanek, 2013). Różnorodność form i rodzajów inwestycji oraz związanego z nimi ryzyka ukazuje, jak wiele kwestii musi rozważyć potencjalny inwestor, będący osobą fizyczną lub prawną, przed podjęciem ostatecznej decyzji o zaangażowaniu w nieruchomościach posiadanego kapitału (Marcinek, 2009). W przypadku inwestorów zagranicznych, angażujących swój kapitał w Polsce, jest ona warunkowana szeregiem powiązanych ze sobą czynników, wśród których istotne znaczenie mają ceny transakcyjne (Szałucka i Szóstek, 2012).

Skala i uwarunkowania obrotu nieruchomościami z udziałem inwestorów zagranicznych

Rynek nieruchomości znacznie różni się od innych rynków a jego specyfika wynika w szczególności z faktu, że dokonuje się na nim obrót prawami do nieruchomości. Prawa te, zróżnicowane pod względem ekskluzywności rozumianej jako wyłączność przysługująca właścicielowi w zakresie korzystania, czerpania pożytków i rozporządzania (Henzel, 2009), mogą być przedmiotem umów, powstawać w drodze decyzji administracyjnych, orzeczeń sądowych lub w inny sposób. Pojęcie obrotu nieruchomościami znalazło szeroki wyraz w piśmiennictwie prawniczym, gdzie ujmowane jest szeroko lub wąsko w zależności od przyjętej płaszczyzny rozważań. Według Czechowskiego (2013) w swym najszerszym znaczeniu obejmuje ono wszystkie formy przeniesienia praw do korzystania z nieruchomości. Węższy zakres pojęcia ogranicza się do zmian własnościowych będących następstwem czynności prawnych.

Obrót nieruchomościami w Polsce opiera się na różnych podstawach prawnych i co do zasady ma w większości przypadków nieograniczony charakter. Istnieją jednak przepisy szczególne, które obrót ten mogą ograniczać w odniesieniu do ściśle określonego kręgu podmiotów. Jako przykład może posłużyć wielokrotnie nowelizowana ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców⁵. Nie zakazuje ona nabywania nieruchomości położonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, wprowadza jednak warunek uzyskania stosownych zezwoleń, co jest możliwe po spełnieniu określonych warunków. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców wbrew obowiązującym przepisom jest nieważne. O nieważności orzeka sąd, a z żądaniem jej ustalenia może wystąpić także właściwy ze względu na położenie nieruchomości, wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta, marszałek województwa lub wojewoda albo minister właściwy do spraw wewnętrznych (art. 6).

Istniejąca w Polsce reglamentacja obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców nie jest ewenementem, w zdecydowanej większości państw Unii Europejskiej obowiązują bowiem w tym zakresie różne ograniczenia (Horodyński, 2005; Wereśniak-Masri, 2014). W przypadku tzw. „starych” państw członkowskich dotyczą one najczęściej nabywania nieruchomości położonych w rejonach przygranicznych (Grecja, Finlandia), nieruchomości rolnych (Irlandia, Szwecja) oraz nieruchomości przeznaczonych na cele rekreacyjne (Dania, Austria).

Kontrolę nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce sprawuje Sejm, któremu minister właściwy do spraw wewnętrznych przedstawia corocznie, w terminie do końca marca, szczegółowe sprawozdanie z realizacji ustawy. Zawarte w nim informacje dotyczą w szczególności udzielonych zezwoleń oraz rodzaju, obszaru i terytorialnego rozmieszczenia nieruchomości, których one dotyczą (art. 4). Z danych publikowanych przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji wynika, że w latach 2004-2014 cudzoziemcy uzyskali łącznie ponad 6 tysięcy zezwoleń, z czego zdecydowana większość (82,6%) dotyczyła bezpośredniego nabycia nieruchomości gruntowych (tab. 3). Od roku 1990, kiedy wprowadzono obowiązek sporządzania sprawozdań, wydano 24 739 tego typu zezwoleń obejmujących powierzchnię 51 996 ha, co stanowi 0,17% ogólnej powierzchni Polski. W analizowanym okresie wydano również 331 zezwoleń dających możliwość

⁵ Ustawa z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. z 2016r. nr 0, poz. 1061).

wejścia w posiadanie gruntów w sposób pośredni, poprzez objęcie udziałów i akcji w spółkach handlowych będących ich właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem. Od 1996 roku, kiedy wprowadzono obowiązek uzyskania zezwoleń tego typu, dotyczyły one 56 387 ha (0,18% powierzchni kraju).

Po roku 2004 widoczny jest znaczny spadek liczby zezwoleń udzielanych cudzoziemcom, co wiązać należy z faktem zniesienia ograniczeń w zakresie obrotu nieruchomościami z udziałem obywateli oraz przedsiębiorców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej z wyjątkami objętymi okresami przejściowymi na nabywanie gruntów rolnych i leśnych oraz tzw. drugich domów, wynegocjowanymi w okresie przedakcesyjnym⁶. Przepisy dotyczące podmiotów spoza EOG nie uległy zmianie, co stawiało tę grupę w zdecydowanie gorszym położeniu.

Tabela 3. Zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce wydane cudzoziemcom w latach 2004-2014

Table 3. Permissions issued over the period of 2004-2014 for foreigners for the purchase of real estates and shares in companies holding land or being perpetual user of real estates located in Poland

| Lata | Nieruchomości gruntowe | | Lokale | | Akcje i udziały w spółkach | |
|-------|------------------------|---------------------------------------|-----------------|--|----------------------------|---------------------------------------|
| | liczba zezwoleń | powierzchnia objęta zezwoleniami (ha) | liczba zezwoleń | powierzchnia objęta zezwoleniami (m ²) | liczba zezwoleń | powierzchnia objęta zezwoleniami (ha) |
| 2004 | 1 065 | 2 691 | 126 | 65 734 | 172 | 7 586 |
| 2005 | 592 | 1 786 | 38 | 6 259 | 33 | 541 |
| 2006 | 532 | 575 | 52 | 3 314 | 20 | 74 |
| 2007 | 525 | 436 | 46 | 2 892 | 12 | 131 |
| 2008 | 514 | 1 285 | 52 | 3 738 | 14 | 39 |
| 2009 | 313 | 1 758 | 62 | 3 791 | 20 | 123 |
| 2010 | 264 | 808 | 62 | 3 529 | 10 | 57 |
| 2011 | 309 | 1 008 | 71 | 4 108 | 12 | 40 |
| 2012 | 318 | 1 033 | 80 | 4 890 | 11 | 23 |
| 2013 | 252 | 697 | 57 | 3 639 | 11 | 12 |
| 2014 | 273 | 1 036 | 70 | 4 220 | 16 | 24 |
| Razem | 4 957 | 13 113 | 716 | 106 114 | 331 | 8 650 |

Źródło: Sprawozdania..., obliczenia własne.

Zawarte w sprawozdaniach dane dotyczące wydanych zezwoleń nie odzwierciedlają w pełni liczby czy powierzchni nieruchomości, których nabyciem zainteresowani byli cudzoziemcy, a tym bardziej skali transakcji zrealizowanych z ich udziałem. Wynika to m.in. z faktu, że wydanie zezwolenia, dotyczącego konkretnej nieruchomości, nie jest równoznaczne z jej nabyciem rozumianym jako nabycie prawa własności lub prawa

⁶ Polska mogła utrzymać w mocy przez okres 12 lat od dnia przystąpienia do UE zasady przewidziane w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dotyczące nabywania nieruchomości rolnych i leśnych. W przypadku tzw. drugich domów było to odpowiednio 5 lat. Przepisy dotyczące okresów przejściowych w traktatach akcesyjnych wprowadziły również Bułgaria, Czechy, Estonia, Litwa, Łotwa, Rumunia, Słowacja i Węgry (Weresniak-Masri, 2014).

użytkowania wieczystego (art. 1 ust. 4). Poza tym, jak już wcześniej wspomniano, nie wszyscy cudzoziemcy zobowiązani są do ubiegania się o nie w celu zawarcia transakcji⁷. Dla określenia pełnej skali zjawiska analizie poddać należy wpisy do rejestrów prowadzonych przez właściwego ministra od roku 1999, w których gromadzone są dane dotyczące liczby nabytych nieruchomości, ich rodzaju, obszaru i lokalizacji oraz pochodzenia kapitału. W założeniu służą one badaniu legalności obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców realizowanego na podstawie zezwoleń i bez obowiązku ich uzyskania.

Na podstawie wpisów zawartych w rejestrach można stwierdzić, że w latach 2004-2014 cudzoziemcy dokonali łącznie 44 746 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych, nabywając w ich wyniku 41 192,53 ha, przy czym największa sprzedaż, biorąc pod uwagę liczbę transakcji i objętą nimi powierzchnię przypada na rok 2007 (tab. 4). Załamanie w kolejnych latach jest konsekwencją ogólnoświatowego kryzysu gospodarczego.

Tabela 4. Nieruchomości gruntowe nabyte przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez konieczności jego uzyskania w latach 2004-2014

Table 4. Land properties purchased by foreigners conditional upon granted permissions or without them over the period of 2004-2014

| Lata | Liczba transakcji | | Powierzchnia objęta transakcjami w ha | |
|-------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| | ogółem | w tym nieruchomości rolne i leśne | ogółem | w tym nieruchomości rolne i leśne |
| 2004 | 2 554 | 171 | 2 683,25 | 129,87 |
| 2005 | 2 933 | 247 | 3 458,91 | 351,86 |
| 2006 | 3 926 | 389 | 5 071,46 | 523,24 |
| 2007 | 5 302 | 489 | 6 954,43 | 346,30 |
| 2008 | 3 999 | 440 | 3 511,27 | 383,62 |
| 2009 | 3 679 | 406 | 2 800,64 | 466,82 |
| 2010 | 4 262 | 416 | 3 116,02 | 517,83 |
| 2011 | 4 491 | 531 | 3 142,30 | 571,85 |
| 2012 | 4 680 | 506 | 3 436,71 | 408,25 |
| 2013 | 4 324 | 404 | 2 940,66 | 572,89 |
| 2014 | 4 596 | 451 | 4 076,88 | 766,25 |
| Razem | 44 746 | 4 450 | 41 192,53 | 5 038,78 |

Źródło: jak w tabeli 3.

Analiza struktury transakcji wskazuje na relatywnie niewielką różnicę w udziale w nich osób fizycznych (46,8%) i prawnych (53,2%). Zdecydowanie większa jest natomiast przewaga osób prawnych w zakresie średniej powierzchni przypadającej na jedną transakcję, która kształtowała się na poziomie 1,54 ha, wobec 0,21 ha w transakcjach

⁷ Sytuacje w których nabycie nieruchomości nie wymaga zezwolenia unormowano w art. 3e ust.3, art.7 ust.1 i 2 oraz w art. 8 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami, wyłączenia z obowiązku uzyskania przez cudzoziemców zezwoleń na zakup nieruchomości można podzielić na: wyłączenia dotyczące wszystkich cudzoziemców oraz wyłączenia dotyczące cudzoziemców pochodzących z państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego [Skoczylas 2005].

zrealizowanych przez osoby fizyczne. Liczba transakcji na które konieczne było uzyskanie zezwolenia spadła po 2004 roku, co wynika z faktu, że większość transakcji po akcesji była realizowana przez cudzoziemców z EOG, którzy nie musieli już o nie występować. Wyjątkiem są nieruchomości rolne i leśne w przypadku których większą część transakcji realizowana była na podstawie udzielonych wcześniej zezwoleń. W analizowanym okresie w wyniku zawarcia 4 450 transakcji w rękach cudzoziemców znalazło się łącznie 5 039 ha tego rodzaju nieruchomości, co stanowi 12,2 % powierzchni nabytych przez nich nieruchomości gruntowych⁸.

Oficjalne dane za lata 2004-2014 wskazują na relatywnie niewielką skalę zjawiska nabywania przez cudzoziemców nieruchomości gruntowych, biorąc pod uwagę udział powierzchni objętej transakcjami w powierzchni ogólnej kraju (0,13%). Pozostaje jednak problem obrotu nieformalnego, wykorzystującego luki prawne w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, dotyczącego np. gruntów rolnych. Według informacji NIK tylko na terenie województw zachodniopomorskiego i dolnośląskiego ich powierzchnia nabyta przez cudzoziemców mogła być nawet czterokrotnie większą niż wynika to ze statystyk MSWiA (*Informacja ... 2014*). Protesty rolników, mających problemy z zakupem gruntów nabywanych przez osoby finansowane w rzeczywistości przez cudzoziemców i działające na ich rzecz (tzw. „słupy”), skutkowało wprowadzeniem zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Ich głównym celem jest zapewnienie jak najszybszej kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi z udziałem cudzoziemców realizowanej przez Agencję Nieruchomości Rolnych, co wiąże się z wykonywaniem przysługującego jej prawa pierwokupu (Matys 2015). Ma to szczególne znaczenie w kontekście przewidywanego wzrostu zainteresowania ich zakupem ze strony obywateli i przedsiębiorców z krajów Unii Europejskiej po 1 maja 2016 roku, w związku z upływem okresu przejściowego.

Wspomniana Agencja Nieruchomości Rolnych od początku działalności do końca roku 2014 sprzedała cudzoziemcom 1 926 ha gruntów na podstawie 285 umów, co według jej szacunków stanowi około 0,1% całkowitej powierzchni sprzedanych przez nią gruntów. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że w powierzchni tej poza gruntami rolnymi były również grunty o innym charakterze. W roku 2014 większość ze sprzedanych 109 ha stanowiły tzw. grunty inwestycyjne, przeznaczone w miejscowych planach lub w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.in. pod inwestycje przemysłowe, handlowo-usługowe, mieszkaniowe i rekreacyjne (*Raport..., 2015*). Intensywne działania promocyjne, mające na celu intensyfikację ich sprzedaży, prowadzone są od roku 2009 (Klusek, 2013). W ich ramach w roku 2014 stworzono elektroniczny katalog zawierający 138 ofert dotyczących gruntów o łącznej powierzchni ponad 1700 ha, zlokalizowanych w różnych miejscach Polski. Znalazło się wśród nich 16 ofert obejmujących łącznie ok. 520 ha położonych w granicach Specjalnych Stref Ekonomicznych (*Raport..., 2015*).

W okresie objętym badaniem w rękach inwestorów zagranicznych znalazło się łącznie około 39,3 tys. lokali o powierzchni ponad 5 mln m², przy czym w strukturze zrealizowanych transakcji pod względem liczbowym przeważały zdecydowanie lokale mieszkalne (73%). Największe zainteresowanie ich zakupem przypada na rok 2009, czyli dwa lata później niż

⁸ Na nieruchomości gruntowe składają się nieruchomości rolne i leśne, pozostałe nieruchomości gruntowe oraz tzw. „drugie domy” ujmowane w sprawozdaniach od 2006 roku.

w przypadku nieruchomości gruntowych. Można to tłumaczyć nabywaniem mieszkań od deweloperów, którzy oddawali je do użytku już po szczycie koniunktury rynkowej (Kucharska-Stasiak i in., 2012).

Nieruchomości lokalowe nabywane były w większości przypadków bez zezwolenia, co należy wiązać w szczególności z faktem ogólnego zwolnienia od obowiązku jego uzyskania w przypadku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej, z wyjątkami dotyczącymi strefy nadgranicznej. Liczba nabytych bez zezwolenia lokali w 2014 roku wyniosła 4 386 (powierzchnia 566 109,12 m²), a jedynie 77 lokali (powierzchnia 3 916,02 m²) zostało nabytych na podstawie udzielonych wcześniej zezwoleń. Uwzględniając oba przypadki największą powierzchnię nabyły podmioty (osoby fizyczne i prawne) z Cypru (106 805,61 m²), Niemiec (77 927,40 m²) i Francji (54 006,14 m²). Mimo relatywnie niewielkiego udziału zagranicznych osób prawnych w ogólnej liczbie transakcji zawartych w analizowanym roku (14%), nabyły one nieruchomości lokalowe o łącznej powierzchni 367 380,49 m² (64,4% łącznie nabytej powierzchni) czyli 1,8-krotnie więcej niż cudzoziemcy o statusie osób fizycznych. Podmioty tego typu w odróżnieniu od osób fizycznych były bardziej zainteresowane lokalami użytkowymi.

Tabela 5. Lokale nabyte przez cudzoziemców na podstawie zezwolenia i bez konieczności jego uzyskania w latach 2004-2014

Table 5. Dwellings purchased by foreigners conditional upon granted permissions or without them over the period of 2004-2014

| Lata | Liczba transakcji | | | Powierzchnia objęta transakcjami w m ² | | |
|-------|-------------------|------------|----------|---|--------------|--------------|
| | ogółem | w tym | | ogółem | w tym | |
| | | mieszkalne | użytkowe | | mieszkalne | użytkowe |
| 2004 | 1 232 | 1 010 | 222 | 235 474,83 | 75 915,27 | 159 559,56 |
| 2005 | 1 676 | 1 368 | 308 | 172 118,80 | 84 786,81 | 87 331,99 |
| 2006 | 2 504 | 1 998 | 506 | 663 594,80 | 133 964,90 | 529 629,90 |
| 2007 | 3 568 | 2 674 | 894 | 533 548,07 | 185 473,28 | 348 074,79 |
| 2008 | 4 410 | 3 196 | 1 214 | 383 407,90 | 224 878,76 | 158 529,14 |
| 2009 | 4 584 | 3 187 | 1 397 | 332 159,73 | 207 653,58 | 124 506,15 |
| 2010 | 4 280 | 2 985 | 1 295 | 740 913,68 | 198 025,42 | 542 888,26 |
| 2011 | 4 371 | 3 137 | 1 234 | 485 715,75 | 202 174,56 | 283 541,19 |
| 2012 | 3 905 | 2 847 | 1 058 | 599 637,00 | 252 121,94 | 347 515,06 |
| 2013 | 4 286 | 3 083 | 1 203 | 332 389,55 | 205 282,95 | 127 106,59 |
| 2014 | 4 463 | 3 196 | 1 267 | 570 025,14 | 215 895,26 | 354 129,89 |
| Razem | 39 279 | 28 681 | 10 598 | 5 048 985,25 | 1 986 172,73 | 3 062 812,52 |

Źródło: jak w tabeli 3.

Po roku 2004 widoczny jest wzrost zainteresowania polskim rynkiem nieruchomości ze strony inwestorów zagranicznych, przy czym charakteryzuje się ono istotnym zróżnicowaniem w odniesieniu do różnych regionów kraju (tab. 6). Najbardziej atrakcyjne są dla nich tradycyjnie obszary Mazowsza, Wielkopolski i Śląska, gdzie zrealizowano np. zdecydowaną większość transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych. Znacznie mniejsza część zarejestrowanych transakcji przypada natomiast na województwa wschodnie. Przyczyną takiego stanu może być niższy poziom ich rozwoju gospodarczego

oraz wielkość i struktura podaży gruntów (Osiecka, 2007). Największe powierzchnie nieruchomości rolnych i leśnych nabyto w województwach: wielkopolskim, mazowieckim i dolnośląskim. Wybór takich lokalizacji mógł być warunkowany możliwością wykorzystania gruntów na inne cele oraz dostępnością istniejącej infrastruktury i jej stanem (Kisiel i in., 2007). Nieruchomości lokalowe nabywane były najczęściej na terenie dużych miastach, takich jak Warszawa, Szczecin czy Kraków. Ma to bezpośredni wpływ na skalę zjawiska w województwach na obszarze których są one zlokalizowane. W latach 2004-2014 największą powierzchnię lokali nabyto w województwie mazowieckim. Stanowiła ona 41,2% całkowitej powierzchni nabytej w skali kraju. Następne w kolejności były województwa: zachodniopomorskie (10%) i małopolskie (9,5%). Najgorszy wynik charakteryzował natomiast województwo świętokrzyskie (0,2%).

Tabela 6. Regionalne zróżnicowanie powierzchni nieruchomości gruntowych i lokali nabytych przez cudzoziemców w latach 2004-2014 (dane skumulowane)

Table 6. Regional variations in the area of land and dwellings purchased by foreigners over the period of 2004-2014 (cumulated)

| Województwo | Grunty w ha | | Lokale w m ² | | |
|---------------------|-------------|---------------------|-------------------------|------------------|--------------|
| | ogółem | w tym rolne i leśne | ogółem | w tym mieszkalne | użytkowe |
| Dolnośląskie | 5 042,45 | 420,82 | 458 404,12 | 177 052,17 | 281 351,95 |
| Kujawsko-pomorskie | 1 260,30 | 164,94 | 148 310,48 | 47 842,23 | 100 468,25 |
| Lubelskie | 977,50 | 201,46 | 34 948,81 | 22 391,62 | 12 557,19 |
| Lubuskie | 2 055,79 | 373,42 | 53 599,16 | 44 972,94 | 8 626,22 |
| Łódzkie | 3 331,90 | 315,19 | 473 475,73 | 65 839,27 | 407 636,46 |
| Małopolskie | 1 906,57 | 269,74 | 481 988,25 | 223 767,46 | 258 220,79 |
| Mazowieckie | 6 580,65 | 448,79 | 2 081 496,97 | 780 083,90 | 1 301 413,07 |
| Opolskie | 2 067,36 | 229,18 | 35 187,74 | 24 745,52 | 10 442,22 |
| Podkarpackie | 862,06 | 136,27 | 25 908,28 | 12 516,90 | 13 391,38 |
| Podlaskie | 551,54 | 113,61 | 25 416,04 | 21 007,82 | 4 408,22 |
| Pomorskie | 2 022,20 | 288,90 | 425 098,50 | 175 990,19 | 249 108,31 |
| Śląskie | 5 476,78 | 364,35 | 285 844,31 | 133 252,52 | 152 591,79 |
| Świętokrzyskie | 951,75 | 296,80 | 8 516,26 | 6 705,18 | 1 811,08 |
| Warmińsko-mazurskie | 1 744,18 | 324,13 | 62 967,69 | 29 472,63 | 33 395,06 |
| Wielkopolskie | 4 079,02 | 735,83 | 149 573,54 | 100 330,64 | 49 242,90 |
| Zachodniopomorskie | 2 282,50 | 355,34 | 506 828,58 | 120 203,88 | 386 624,70 |

Źródło: jak w tabeli 3.

Ostatnia z analizowanych grup transakcji obejmuje grunty będące przedmiotem własności lub wieczystego użytkowania spółek, których akcje i udziały nabywali (obejmowali) cudzoziemcy. W tym przypadku sprawozdania MSWiA nie zawierają informacji dotyczących transakcji dokonywanych na podstawie zezwoleń i bez obowiązku ich uzyskania. Można natomiast przeprowadzić badanie w oparciu o podział uwzględniający formę prawną inwestora. Dane przedstawione w tabeli 7 wskazują na większą aktywność osób prawnych. Ma to odzwierciedlenie zarówno w liczbie

realizowanych transakcji jak też związanej z nimi powierzchni. Inwestorzy tego typu najwięcej transakcji (257) dokonali w roku 2012. Najlepszy wynik pod względem powierzchni uzyskali natomiast dwa lata wcześniej (ponad 6,7 tys. ha). W roku 2014 transakcji nabycia udziałów i akcji polskich spółek dokonywały najczęściej osoby fizyczne będące obywatelami Niemiec (15 transakcji) i Włoch (4) a w przypadku osób prawnych podmioty reprezentujące kapitał cypryjski (31) i holenderski (27).

Tabela 7. Transakcje nabycia lub objęcia przez cudzoziemców udziałów i akcji w spółkach handlowych będących właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości w latach 2004-2014

Table 7. Deals concerning the purchase or acquisition of shares in companies being perpetual users or owners of properties over the period of 2004-2014

| Lata | Liczba transakcji | | | Powierzchnia objęta transakcjami w ha | | |
|-------|-------------------|----------------|--------------|---------------------------------------|----------------|--------------|
| | ogółem | osoby fizyczne | osoby prawne | ogółem | osoby fizyczne | osoby prawne |
| 2004 | 52 | 8 | 44 | 395,68 | 49,65 | 346,03 |
| 2005 | 116 | 33 | 83 | 1 749,50 | 1 527,75 | 221,75 |
| 2006 | 131 | 28 | 103 | 1 662,31 | 523,43 | 1 138,88 |
| 2007 | 201 | 31 | 170 | 1 569,13 | 884,81 | 684,32 |
| 2008 | 208 | 45 | 163 | 7 027,18 | 861,67 | 6 165,51 |
| 2009 | 257 | 71 | 186 | 4 739,91 | 1 786,76 | 2 953,15 |
| 2010 | 276 | 67 | 209 | 8 825,34 | 2 081,76 | 6 743,58 |
| 2011 | 291 | 64 | 227 | 3 749,99 | 1 831,35 | 1 918,64 |
| 2012 | 308 | 51 | 257 | 4 188,13 | 330,33 | 3 857,80 |
| 2013 | 160 | 33 | 127 | 5 802,34 | 787,82 | 5 014,52 |
| 2014 | 163 | 35 | 128 | 3 481,49 | 1 290,82 | 2 190,67 |
| Razem | 2 163 | 466 | 1 697 | 43 191,00 | 11 956,15 | 31 234,85 |

Źródło: jak w tabeli 3.

Napływ kapitału zagranicznego warunkuje szybki rozwój polskiej gospodarki. Należy zatem stworzyć taki klimat inwestycyjny, który zachęcałby inwestorów zagranicznych do lokowania kapitału właśnie w naszym kraju. W tym kontekście istotna jest m.in. bieżąca identyfikacja barier napotykanymi przez nich w związku z prowadzoną działalnością celem podjęcia niezbędnych działań skutkujących ich ograniczeniem bądź całkowitą likwidacją (Stawicka, 2007).

Przedsiębiorstwa z udziałem kapitału zagranicznego, oceniając proces związany z nabywaniem nieruchomości w Polsce, wskazują na jego przewlekłość i nadmierne skomplikowanie, przy czym w zdecydowanie większym stopniu dotyczy to podmiotów spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego (Siemińska, 2011). Wymienione trudności wpisują się w tzw. ryzyko prawne, które może być powodowane zmiennością regulacji, niejasnością zawartych w nich sformułowań, lukami w istniejących przepisach czy wręcz ich niewykonalnością (Marcinek, 2009). Częste zmiany przepisów ograniczają zaufanie do instytucji rynku nieruchomości i obniżają sprawność funkcjonowania wszystkich jego podmiotów. Skutkuje to rezygnacją potencjalnych inwestorów z lokowania środków finansowych na tym rynku, czego efektem jest spadek liczby i wartości realizowanych

transakcji (Henzel, 2005). Ryzyko prawne jest oczywiście tylko jednym z wielu rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem na rynku nieruchomości, które najogólniej podzielić można na systematyczne i niesystematyczne (Trojanek, 2013). Pierwsze dotyczy wszystkich inwestorów i jest uzależnione od warunków zewnętrznych (np. zmian koniunkturalnych w gospodarce) na które nie mają oni bezpośrednio wpływu. Drugie, uwarunkowane czynnikami związanymi z konkretną nieruchomością i jej lokalizacją, pojedynczy inwestor może ograniczać np. dywersyfikując posiadany portfel inwestycyjny.

Podsumowanie

Zbyt skomplikowane procedury prawne i związana z nimi biurokracja mogą stanowić barierę dla inwestorów zagranicznych mających zamiar nabyć nieruchomości na terenie naszego kraju. Ma to istotne znaczenie biorąc pod uwagę fakt, że realizowane przez nich inwestycje przyczyniają się do szybkiego rozwoju gospodarczego i tworzenia nowych miejsc pracy. Liberalizacja przepisów prawnych związana z akcesją do Unii Europejskiej wpłynęła na wzrost zainteresowania cudzoziemców nabywaniem polskich nieruchomości, co w zdecydowanie większym stopniu dotyczyło obywateli i przedsiębiorców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Wśród transakcji realizowanych z ich udziałem dominowało przenoszenie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych. Najczęściej były one zlokalizowane na terenie województw mazowieckiego, śląskiego, dolnośląskiego i wielkopolskiego. Zdecydowanie mniejszym zainteresowaniem cieszyły się natomiast inne lokalizacje, ze szczególnym uwzględnieniem województw lubelskiego, świętokrzyskiego, podkarpackiego i podlaskiego. Preferencje w zakresie przestrzennej lokalizacji zrealizowanych transakcji odzwierciedlają ogólne tendencje na polskim rynku nieruchomości w okresie objętym badaniem.

Literatura

- Adams, A. (1992). *Investment*. Graham & Trotman A member of Wolters Kluwer Academic Publisher, London/Dordrecht/Boston.
- Apgar, M. (1986). *A Strategic View of Real Estate*. Real Estate, Issue Winter.
- Ball, M., Lizieri, C., MacGregor, B.D. (1998). *The Economics of Commercial Property Markets*. Routledge, London.
- Bryx, M. (2006). *Rynek nieruchomości system i funkcjonowanie*. Poltext, Warszawa.
- Bryx, M., Matkowski, R. (2001). *Inwestycje w nieruchomości*. Poltext, Warszawa.
- Czechowski, P. (red.) (2013). *Prawo rolne*. LexisNexis, Warszawa.
- Foryś, I. (red.) (2009). *Obrót nieruchomościami*. Poltext, Warszawa.
- Gawron, H. (2009). *Analiza rynku nieruchomości*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
- Henzel, H. (red.) (2005). *Współczesne kierunki inwestowania – formy i efekty*. Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach, Katowice.
- Henzel, H. (red.) (2009). *Strategie inwestowania na rynku nieruchomości*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
- Horodyński, A. (2005). *Porównanie prawnych zasad nabywania nieruchomości przez obcokrajowców w Polsce i w wybranych krajach Unii Europejskiej*. *Biuletyn Naukowy Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego* nr 25, Olsztyn.
- Informacja o wynikach kontroli wykonania w 2014 roku planów finansowych Agencji Nieruchomości Rolnych*. NIK, Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Warszawa 2014.
- Kałkowski, L. (red.) (2003). *Rynek nieruchomości w Polsce*. Twigger, Warszawa.

- Kałkowski, L. (red.) (2012). 22 lata polskiego rynku nieruchomości: monitoring za lata 1990-2011. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Kałkowski, L. (red.) (2015). 25 lat polskiego rynku nieruchomości: monitoring za lata 1990-2014. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Kisiel, R., Lizińska, W., Marks-Bielska, R. (2007). Nabywanie nieruchomości gruntowych przez cudzoziemców w Polsce w latach 1999-2005. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* nr 6(4), 47-57.
- Klusek, T. (2013). Grunty nierolne w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. *Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie Problemy Rolnictwa Światowego* t. 13(28), z. 3, 126-135.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006a). Nieruchomość w gospodarce rynkowej. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006b). Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* vol. 14, nr 1, 131-143.
- Kucharska-Stasiak, E. (red.) (2007). Tendencje zmian rynku nieruchomości w procesie integracji Polski z Unią Europejską. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kucharska-Stasiak, E., Załęczna, M., Żelazowski, K. (2012). Wpływ procesu integracji Polski z Unią Europejską na rozwój rynków nieruchomości. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Matys J. (2015). Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – uwagi ogólne. *Studia Iuridica Agraria* t. 13, 199-216.
- Marcinek K. (2009). Finansowa ocena inwestowania w nieruchomości komercyjne. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach, Katowice.
- Obrót nieruchomościami w 2010 roku*. GUS, Warszawa 2011.
- Osiecka, A. (2007). Nabywanie nieruchomości w Polsce przez podmioty zagraniczne. *Biuletyn Naukowy UWM*, 28, 49-58.
- Pessel, R. (2008). Nieruchomości Skarbu Państwa, LexisNexis, Warszawa.
- Raport z działalności Agencji Nieruchomości Rolnych na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa w 2014 roku*, ANR, Warszawa 2015.
- Rogowski W. (2004). Rachunek efektywności przedsięwzięć inwestycyjnych. Oficyna Ekonomiczna, Kraków.
- Siemińska E. (red.) (2011). Inwestowanie na rynku nieruchomości. Poltext, Warszawa.
- Skoczyła J. J. (2005). Cywilnoprawny obrót nieruchomościami przez cudzoziemców. LexisNexis, Warszawa.
- Sprawozdania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców za lata 2004-2014*, Warszawa.
- Stawicka, M. K. (2007). Atrakcyjność inwestycyjna Polski. CeDeWu, Warszawa.
- Szałucka, M., Szóstek, A. (2012). Ocena uwarunkowań nabywania nieruchomości w Polsce przez inwestorów zagranicznych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* vol. 20, nr 3, 261-272.
- Trojanek, M. (2013). Ekonomiczne uwarunkowania decyzji na rynku nieruchomości. Wybrane problemy. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
- Ustawa z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2016 r. nr 0, poz. 1061).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. nr 0, poz. 1774).
- Wereśniak-Masri, I. (2014). Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Wydawnictwo CH Beck, Warszawa.