



W Krakowie obcokrajowcy znowu kupują mieszkania i lokale użytkowe

2011-04-06

W Małopolsce dla cudzoziemców atrakcyjna jest głównie stolica województwa, choć kupują tu prawie wyłącznie od prywatnych właścicieli. Ubiegły rok przyniósł wzrost zainteresowania obcokrajowców krakowskim rynkiem nieruchomości, ale do wielkiej hossy sprzed kilku lat jest jeszcze bardzo daleko.

Jak podaje Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, w ubiegłym roku obcokrajowcy kupili w Małopolsce niespełna 135 hektarów ziemi. Dla porównania - na Mazowszu stali się właścicielami ponad 479 ha, na Dolnym Śląsku - 440 ha, na Śląsku - 336 ha, w województwie łódzkim - 339 ha, a na Pomorzu - 213 ha. - W Krakowie były to przede wszystkim działki pod zabudowę mieszkaniową, z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego lub aktualnymi warunkami zabudowy. Takie grunty kupowały międzynarodowe firmy deweloperskie - twierdzi Krzysztof Bartuś, prezes Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości.

Niewiele lepiej na tle innych województw Małopolska wypada także pod względem zainteresowania zakupem mieszkań i lokali użytkowych. Powierzchnia wszystkich mieszkań i lokali kupionych przez cudzoziemców w Małopolsce ledwie przekracza 58 tys. m kw., gdy na Mazowszu jest to prawie 320 tys. m kw., w województwie łódzkim - ponad 116 tys. m kw., a na Dolnym Śląsku - blisko 70 tys. m kw.

Dobry dla obywateli innych państwa jest tak naprawdę tylko Kraków. W ubiegłym roku kupili tu 235 mieszkań i 108 lokali użytkowych. Większe, i to dużo większe, jest zainteresowanie tylko w Warszawie, gdzie obcokrajowcy kupili ponad 900 mieszkań i 619 lokali użytkowanych. W Poznaniu stali się właścicielami 126 mieszkań i 45 lokali, we Wrocławiu - 168 mieszkań i 79 lokali. W Zakopanem cudzoziemcy kupili trzy małe mieszkania o łącznej powierzchni 107 m kw.

- W ubiegłym roku, zwłaszcza w jego końcówce, widoczny był wzrost liczby transakcji z udziałem obywateli innych państw - mówi Krzysztof Bartuś. Podkreśla jednak, że ponad 200 mieszkań i ponad 100 lokali kupionych przez nich w Krakowie to niewielki ułamek wszystkich transakcji na rynku nieruchomości w stolicy Małopolski, których jest 8-10 tys. rocznie. - Daleko też do lat 2006-2007 i nawet jeszcze 2008, kiedy to każdego roku obcokrajowcy zawierali grubo ponad tysiąc umów kupna nieruchomości rocznie - podkreśla prezes IA MRN.

Okazuje się, że w Małopolsce grunty i budynki sprzedają głównie osoby prywatne. - Na 285 przetargów zorganizowanych przez gminę od 2003 r. tylko dwa wygrali cudzoziemcy - usłyszeliśmy w Wydziale Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa. Holender kupił mieszkanie, a irlandzka spółka zabudowaną nieruchomość.

Gdy obywatele innych państw masowo kupowali mieszkania w Krakowie, były to także obiekty dopiero budowane. - Atrakcyjne pozostały stare kamienice. Trzeba też pamiętać, że obcokrajowcy kupują przede wszystkim drogie apartamenty w takich lokalizacjach, jak ul. Kopernika, Zwirzywiecka czy Pawia, a więc wartość transakcji dla 300 takich lokali, których ceny mogą przekraczać 20 tys. zł za metr kwadratowy, jest taka, jak dla tysiąca innych, kupowanych przez Polaków - podkreśla Krzysztof Bartuś.

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości zauważył też przypadki sprzedawania mieszkań będących własnością obcokrajowców osobom tej samej narodowości. Były to zazwyczaj



transakcje biznesowe, np. jedna firma miała tu mieszkanie służbowe i odsprzedała je innej z tego samego kraju. To samo dotyczy spadkobierców nie obywateli Polski, którym zwrócono nieruchomości przodków i którą sprzedali swoim rodakom.

8,5 tys. transakcji

W ubiegłym roku ponad 8,5 tys. transakcji na rynku nieruchomości w Polsce zawarli obcokrajowcy. Najczęściej obywatele innych państw kupowali grunty nierolnicze (ponad 3,8 tys. transakcji na w sumie 2,6 tys. ha) oraz mieszkania (blisko 3 tys. mieszkań o powierzchni łącznej 198 tys. m kw.). Tylko 386 umów (a więc niespełna 5 proc.) musiało być poprzedzonych zgodą Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Ta zgoda musi być wydana przede wszystkim w odniesieniu do gruntów leśnych i rolnych dla obywateli spoza Unii Europejskiej

MSWiA wykryło, że w 114 przypadkach cudzoziemcy kupili nieruchomości bezprawnie, 79 z nich przyznało się do winy (nieuzyskania zgody) i uznały nieważność zawartej umowy. W Małopolsce było 8 takich spraw, dotyczyły przede wszystkim gruntów rolnych, ale też lasu i lokalu użytkowego. (GEG)