

**Tomasz Klusek<sup>1</sup>**

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

---

<sup>1</sup> 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 Europejskiej<sup>2</sup> 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 pośredni<sup>3</sup>, 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 nieruchomościami<sup>4</sup>. 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.

---

<sup>4</sup> 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		pozarynkowe	
			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 cudzoziemców<sup>5</sup>. 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

---

<sup>5</sup> 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 przedakcesyjnym<sup>6</sup>. 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 <sup>2</sup> )	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

<sup>6</sup> 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 transakcji<sup>7</sup>. 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

<sup>7</sup> 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 gruntowych<sup>8</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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

---

<sup>8</sup> 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 m<sup>2</sup>), a jedynie 77 lokali (powierzchnia 3 916,02 m<sup>2</sup>) zostało nabytych na podstawie udzielonych wcześniej zezwoleń. Uwzględniając oba przypadki największą powierzchnię nabyły podmioty (osoby fizyczne i prawne) z Cypru (106 805,61 m<sup>2</sup>), Niemiec (77 927,40 m<sup>2</sup>) i Francji (54 006,14 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup>		
	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 <sup>2</sup>		
	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.
- Trojanecki, 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.