

Anna Pawlikowska-Piechotka

Nieruchomość zabytkowa jako lokata kapitału : motywacje inwestorów

Ochrona Zabytków 54/2 (213), 133-142

2001

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

NIERUCHOMOŚĆ ZABYTKOWA JAKO LOKATA KAPITAŁU. MOTYWACJE INWESTORÓW*

Teoretycznie na rynku nieruchomości w Polsce istnieje ponad 40 tys. obiektów architektury i budownictwa, uznanych za zabytki z uwagi na wartość historyczną, będących świadectwami kultury materialnej i historii narodu.

Największym ich dysponentem na rynku pierwotnym jest powstała w 1991 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, prywatyzująca majątek likwidowanych Państwowych Gospodarstw Rolnych¹. Agencja, powołana do restrukturalizacji i prywatyzacji mienia rolnego Skarbu Państwa, dysponowała przygotowanymi do sprzedaży prawie 2000 nieruchomości zabytkowych, najczęściej zespołami dworsko-ogrodowymi².

Przed 1991 r. użytkownikami większości obiektów były instytucje państwowe, przede wszystkim takie jak: państwowe gospodarstwa rolne (PGR), spółdzielnie rolnicze, urzędy miejsko-gminne, szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, urzędy pocztowe, zakłady doświadczalne rolnictwa, gminne spółdzielnie.

Część z nich służyła jako pomieszczenia usługowe, w części urządzono mieszkania służbowe dla pracowników wymienionych instytucji, część pełniła funkcje gospodarcze (pomieszczenia inwentarskie, magazyny i składy).

Wiele spośród zabytkowych obiektów od wielu już lat było opuszczonych i nieużytkowanych³.

Zmiana funkcji wiązała się z utratą roli jaką pełniły „dwory” w tradycji wsi — a ich upadek w hierarchii był zamierzony i wspomagany propagandą wymierzoną w środowisko ziemiańskie (których dwór i folwark był symbolem).

Tak prowadzona polityka reformy rolnej przypieczętowała los tysięcy zabytków, skazując je świadomie na zagładę⁴. Zgodnie z dokumentacją Agencji, najpoważniejsza dekapitalizacja stanu technicznego występuje wśród zespołów dworskich i pałacowo-parkowych na północy i zachodzie kraju⁵.

Tylko nieliczne nieruchomości zabytkowe zachowały się w formie oryginalnej.

Unikalne są założenia dworskie, które przetrwały z pełnym zapleczem budynków gospodarczych (lamus, spichlerz, stajnie, gorzelnia, obory, młyn i czworaki)⁶. Zgodnie z opinią Stowarzyszenia Historyków Sztuki do rzadkich wyjątków należą obecnie zespoły dworskie o pełnym programie. Na przykład w województwie mazowieckim (w którym istnieje ponad 100 zespołów dworskich) jedynie kilka obiektów zachowało pierwotny stan struktury przestrzennej. Wśród nich wymieniane są m.in. dwór w Tułowicach (z 1800 r.), dwór w Lipkowie (z 1791 r.), dwór w Bielawie (XVIII/XIX w.), dwór w Pęcicach (z 1808 r.), dwór w Brześćcach (z 1780 r.)⁷.

Pomimo znacznych zniszczeń, niekorzystnych zmian w funkcji użytkowej, zespoły dworskie z oferty AWRSP znajdowały w ostatnich latach chętnych nabywców.

Dla wielu rodzin klasyczny dwór polski (budynek parterowy z gankiem opartym na charakterystycznych, klasycyzujących kolumnach, przykryty wysokim, często łamanym dachem) stanowi wymarzony, idealny typ formy architektonicznej domu mieszkalnego.

W ostatniej dekadzie nowością na rynku nieruchomości były także zabytkowe domy miejskie (kamienice), oferowane do sprzedaży przez spadkobierców

* Prezentowany tekst powstał na podstawie syntetycznych wniosków sformułowanych w pracy *Czynniki kształtujące rynek nieruchomości zabytkowych* zrealizowanej w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie w latach 2000–2001 na podstawie grantu indywidualnego KBN nr 7T07F 016 18. Autorka pragnie wyrazić gorące podziękowanie za okazaną pomoc w dotarciu do materiałów źródłowych i życzliwe konsultacje przy gromadzeniu informacji, w szczególności panu mgr. inż. arch. Markowi Barańskiemu z Dyrekcji Pracowni Konserwacji Zabytków „Zamek” i panu mgr. Janowi Gromnickiemu Głównemu Specjaliście ds. Dokumentacji Konserwatorskiej z PKZ w Warszawie oraz instytucjom: Ministerstwu Kultury i Sztuki (Departament Prawny), Instytutowi Sztuki PAN i Ośrodkowi Dokumentacji Zabytków w Warszawie.

1. Por. ustawę z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1995 r., nr 57, poz. 299, rozdz. 2: „Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa”).

2. Powołana ustawą z 19 października 1991 r. Agencja Własności Skarbu Państwa przejęła ogółem 1873 obiekty zabytkowe (zespoły pałacowo-parkowe i dworsko-parkowe), z czego 1313 było wpisanych

do rejestru zabytków (wg inwentaryzacji z 1994 r. — dane AWRSP, Zespół Ewidencji i Analiz).

3. Pojedyncze przypadki przejmowania zabytkowych obiektów podworskich przed 1990 r. przez osoby prywatne były efektem zmiany niektórych przepisów w końcu lat siedemdziesiątych, podyktowanej zarówno chęcią zaspokojenia głodu mieszkaniowego, jak i próbą ratowania niszczących zabytków.

4. Por. A. Tański, *Problemy prywatyzacji i gospodarka nieruchomościami zabytkowymi Zasoby Własności Rolnej Skarbu Państwa*, (w:) *Materiały Konferencyjne Międzynarodowych Warsztatów Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA '99*, Kraków 1999.

5. Przeważają tam obiekty wielokubaturowe zaadoptowane i zasiedlone jako domy wielorodzinne. Z danych AWRSP wynika, że stan techniczny przekazanych obiektów był przeważnie ściśle skorelowany z wynikami ekonomicznymi danego gospodarstwa rolnego.

6. Por. M. Rydel, *Współczesne funkcje dworów polskich*, (w:) *Dwór polski — zjawisko historyczne i kulturowe. Materiały V Seminarium, Kielce 1999*, Warszawa 2000.

7. A. Rene, A. Zalewski, *Dwory okolic Warszawy — nowe funkcje i mecenat*, (w:) *Dwór polski w XIX wieku — zjawisko historyczne i kulturowe*, Warszawa 1990, s. 127–145.

dawnych właścicieli (którzy po kilkudziesięciu latach odzyskali swoją własność), lub instytucje wyzbywające się ich z powodu restrukturyzacji swojego mienia.

Z uwagi na realizowanie procesu prywatyzacyjnego mienia Skarbu Państwa i komunalnego, oferty sprzedaży nieruchomości zabytkowych przedstawiają również władze samorządowe (najczęściej urzędy miast i gmin).

Na rynku nieruchomości zabytkowych stosunkowo bogatą ofertę przedstawiają także oddziały terenowe Agencji Mienia Wojskowego⁸: sprzedają rezydencje, budynki kasyn oficerskich, zabytkowe zespoły koszar, budynki gospodarcze i fortyfikacje — często o dużej wartości historycznej.

W bieżącym roku Agencja Mienia Wojskowego (oddział terenowy we Wrocławiu) oferuje do sprzedaży zabytkowe kasyno oficerskie z początku XX w. (powierzchnia terenu działki ok. 4000 m², powierzchnia kasyna 1340 m² — wycenione na 1,5 mln zł), atrakcyjnie zlokalizowane w Zgorzelcu, w odległości 250 m od przejścia granicznego na Nysie.

Nierzadko zabytki, które Agencja wystawia na sprzedaż w dużych miastach — są bardzo atrakcyjnie zlokalizowane w dzielnicach śródmiejskich, dobrze skomunikowane i uzbrojone.

W bieżącym roku Agencja Mienia Wojskowego wystawiła również na sprzedaż w Warszawie umocnienia obronne przy ul. Sanguszki (teren 5500 m² wraz z budynkami o powierzchni 1800 m² — wycenione na 4 mln zł), forty przy ul. Lipowczana (teren 7,4 ha i budynki o powierzchni łącznej 2400 m² również wycenione na 4 mln). Przygotowywane są na rok bieżący przetargi na rozległe tereny fortów na Bemowie.

Wymienione oferty Agencji Mienia Wojskowego wywołują jednak mniejsze zainteresowanie na rynku nieruchomości niż można by się spodziewać (np. porównując do dużego zainteresowania inwestorów zabytkowymi kamienicami miejskimi)⁹. Być może istotną przeszkodą w uzyskiwaniu wysokich cen transakcyjnych, dla tak wyjątkowo atrakcyjnie położonych obiektów i zespołów — są wysokie koszty adaptacji do nowych funkcji użytkowych i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z surowych programów konserwatorskich.

Przykładem najnowszych prób adaptacji historycznych obiektów militarnych do nowych funkcji jest m.in. realizacja projektu „Adaptacja poaustriackiego fortu 45 w Zielonkach pod Krakowem na hotel turystyczny” (w ramach programu Unii Europejskiej PHARE Tourin III), w wyniku którego w XIX-wiecznym zespole fortów powstał hotel „Twierdza” przewidziany

dla 53 osób. Szacowana wartość inwestycji opiewa na kwotę 3,5 mln zł (ciężar finansowy był poniesiony w 1/5 przez samorząd lokalny gminy Zielonka i powołaną spółkę cywilną, a w 4/5 przez dotację uzyskaną z Funduszu Dotacji Lokalnych na cele Rozwoju Turystyki Unii Europejskiej)¹⁰.

Przestrzenne rozmieszczenie i charakter rynków nieruchomości zabytkowych

Zgodnie z danymi Ośrodka Dokumentacji Zabytków w Warszawie¹¹ potencjalnie na rynku nieruchomości na terenie Polski w 1999 r. znajdowały się 45 763 obiekty będące przykładami zabytkowej architektury i budownictwa oraz 1638 przykładów historycznej zabudowy przemysłowej.

W ogólnej liczbie zabytków przeważały mieszkalne, których jest kilkanaście tysięcy (16 528) i sakralne, które nie podlegają obrotowi (10 754).

Stosunkowo bogatą ofertę podażową na rynku nieruchomości zabytkowych obserwuje się przede wszystkim w Polsce Południowo-Zachodniej i Centralnej. Łączy się to z rozmieszczeniem przestrzennym zabytków. Najwięcej zabytków budownictwa i architektury znajduje się bowiem w obecnych województwach dolnośląskim (ponad 5 tys. obiektów), wielkopolskim i mazowieckim (w każdym ponad 4 tys. obiektów).

Na terenie obecnego województwa kujawsko-pomorskiego znajduje się ponad 2050 obiektów, województwa lubelskiego — 2950, lubuskiego — 3000, łódzkiego — 1830, małopolskiego — 3700, opolskiego — 2160, podkarpackiego — 2580, podlaskiego — 1540, pomorskiego — 2190, warmińsko-mazurskiego — 3820¹².

Najmniej obiektów zabytkowych znajduje się w województwie łódzkim, podlaskim, świętokrzyskim i zachodniopomorskim (w każdym ok. 1000 obiektów).

Przykłady historycznego budownictwa przemysłowego występują najliczniej w obecnym województwie dolnośląskim i wielkopolskim (ponad 200 obiektów).

Na terenie obecnego województwa kujawsko-pomorskiego znajdują się 54 obiekty, województwa lubelskiego — 61, lubuskiego — 68, łódzkiego — 84, małopolskiego — 67, mazowieckiego — 154, opolskiego — 57, podlaskiego — 82, pomorskiego — 96, śląskiego — 146, świętokrzyskiego — 56, warmińsko-mazurskiego — 156, zachodniopomorskiego — 82. Najmniej zabytkowych obiektów przemysłowych znajduje się w województwie podkarpackim (49 zabytków).

8. Agencja Mienia Wojskowego została powołana ustawą z 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 1996 r., nr 90, poz. 405).

9. Np. od kilku lat daremnie na nabywcę (lub dzierżawcę) czekają XIX-wieczne forty przy Al. Wojska Polskiego (rejon Cytadeli) w Warszawie.

10. Inwestorami ze strony polskiej były: gmina Zielonka i spółka cywilna „Twierdza” (por. B. Kozłowska i in., *Adaptacja poaustriackiego fortu na hotel*, „Renowacje” 2000, nr 3).

11. Dane wg stanu rejestru na 1 lipca 1999 r.

12. Uwzględniono dane dla podziału administracyjnego przed 1 stycznia 1999 r.



1. Założenie pałacowo-parkowe w Wilanowie. Ustawa reprivatyzacyjna w kwestii unormowania sytuacji prawnej mienia przejętego z naruszeniem prawa, nie przewiduje zwrotu nieruchomości zabytkowych mających szczególne znaczenie dla kultury narodowej. Prawdopodobnie więc nigdy na wolnym rynku nie pojawią się tak wybitne dzieła architektury, jak założenie pałacowo-parkowe w Łańcut, Wilanów, Królikarnia w Warszawie, zamek w Niedzicy. Wszystkie fot. A. Pawlikowska-Piechotka, 2000 r.

1. Palace-park premises in Wilanów. The reprivatisation statute concerning the legal situation of property which was taken over due with the violation of law, does not foresee the return of historical real estate possessing special significance for national culture. Such outstanding examples of architecture as the palace-park premises in Łańcut, Wilanów, the Królikarnia in Warsaw or Niedzica Castle will probably never appear on the free market. All photos: A. Pawlikowska-Piechotka, 2000

Z uwagi na lokalizację obiektów rynek nieruchomości zabytkowych można podzielić na dwie grupy:

- rynek nieruchomości miejskich (kamienice, pałace i wille miejskie, obiekty przemysłowe, obiekty sakralne, obiekty użyteczności publicznej, obiekty wojskowe);
- rynek nieruchomości zabytkowych pozamiejskich (zespoły dworskie i pałacowo-parkowe, obiekty związane z produkcją rolną lub przemysłową, zabytkowe zespoły gospodarki, obiekty wojskowe);

Na rynku nieruchomości zarówno pierwotnym jak wtórnym zwraca uwagę stosunkowo duże zainteresowanie różnymi obiektami zabytkowymi (kamienice, wille, obiekty przemysłowe) znajdującymi się w wielkich aglomeracjach (w Warszawie, Gdańsku, Krakowie), przy znacznie mniejszym zainteresowaniu obiektami znajdującymi się na terenach nieurbanizowanych.

Ceny¹³ nieruchomości zabytkowych oferowanych na wolnym rynku znacznie się różnią (zależą od zainteresowania inwestorów i podaży), a rozbieżności widoczne są nawet w obrębie rynku lokalnego (danej dzielnicy lub miasta). Wielkości transakcyjne uwarunkowane są takimi czynnikami jak: lokalizacja obiektu,

jego stan techniczny oraz rygory konserwatora zabytków (określające warunki projektów modernizacji, rozbudowy i przekształceń wewnętrznych) oraz stan prawny (np. obecność uprawnionych do zajmowania lokali lokatorów)¹⁴.

Bez wątpienia w ostatnich latach największym zainteresowaniem cieszyły się zabytkowe kamienice miejskie i ich nabywcy (pomimo ponoszenia wygórowanych kosztów transakcyjnych) osiągnęli największe zyski, uzyskując przeciętnie zwrot włożonych kapitałów po 6–7 latach¹⁵.

Trudno jest mówić o cenie „uśrednionej” za 1 m² powierzchni użytkowej kamienicy w danej miejscowości, jednak w przybliżeniu występujące na rynku wielkości kształtują się następująco (dla kamienic przeznaczonych do remontu, zlokalizowanych w dzielnicach centralnych wybranych miast Polski)¹⁶:

- Warszawa ok. 500 USD/1 m²¹⁷,
- Kraków ok. 450 USD/1 m²,
- Wrocław ok. 390 USD/1 m²,
- Poznań ok. 390 USD/1 m²,
- Trójmiasto ok. 350 USD/1 m²¹⁸.

13. Dane na podstawie katalogów ofert „Polskiej Giełdy Nieruchomości” (Wrocław 2000 r.).

14. Np. trzypiętrowa, XIX-wieczna kamienica o powierzchni 1500 m² (z lokalami handlowymi na parterze), położona w śródmieściu Katowic, oferowana jest za 400 tys. USD; XIX-wieczną kamienicę o powierzchni 500 m² w Częstochowie (do kapitalnego remontu) wyceniono na 50 tys. USD; kamienicę z pocz. XX w. o powierzchni 850 m² w centrum Cieszyna — 100 tys. USD.

15. Przykładami udanych działań prywatnych inwestorów dla rewitalizacji zabytkowych kamienic jest np. kamienica przy ul. Fredry

w Warszawie, kamienica i pasaż Pod Błękitnym Słońcem we Wrocławiu, kamienice przy Rynku Głównym w Krakowie.

16. Por.: L. Michniak, *Rynek kamienic w Polsce*, „Polska Giełda Nieruchomości” 2001, nr 3.

17. Dla porównania: zabytkowe kamienice przed remontem położone w dzielnicach Włochy lub Praga wyceniane są znacznie niżej, na ok. 200–300 USD/1 m².

18. Dla porównania: zabytkowa kamienica po kapitalnym remoncie w centrum Gdyni została wyceniona na ok. 1000 USD/1m².



2. Dawny browar Junga w Warszawie. Projektanci biurowca „Aurum” Mennicy Państwowej (Daewoo Engineering & Construction Poland przy współpracy arch. arch. Tomasza Wekka i Leszka Czaplńskiego) nadbudowali zachowane mury dawnego XIX-wiecznego browaru Junga przy ul. Waliców w Warszawie. Wobec zakazu wojewódzkiego konserwatora zabytków rozebrania XIX-wiecznego budynku przemysłowego (wpisanego do rejestru zabytków), dla inwestora była to jedyna szansa wykorzystania nieruchomości

2. The former Jung brewery in Warsaw. The designers of the “Aurum” office building of the Polish State Mint (Daewoo Engineering and Construction Poland, with the cooperation of architects Tomasz Wekk and Leszek Czaplński) used as the base the preserved walls of the nineteenth-century Jung brewery in Waliców Street (Warsaw). In view of the prohibition issued by the voivodeship conservator of historical monuments, and concerning the pulling down of the nineteenth-century industrial building (included into a register of historical monuments) this was the only chance for the investor to use the real estate

Wielkości kwot transakcyjnych zabytkowych kamienic wpływają bezpośrednio na ceny rynkowe wynajmu ich powierzchni.

Wynajęcie powierzchni biurowej lub handlowej w odremontowanej zabytkowej kamienicy w centrum Warszawy, Krakowa, Wrocławia kształtuje się na poziomie ok. 40–60 USD/1 m² powierzchni w kondygnacji parteru oraz ok 20–40 USD/1 m² powierzchni na pozostałych kondygnacjach.

Natomiast oferowana do wynajęcia powierzchnia komercyjna w zabytkowej (po gruntownym remoncie) kamienicy w Jaworzu została wyceniona: parter na 15 USD/1 m², piętro na 10 USD/1 m².

Znacznie mniejszym zainteresowaniem inwestorów cieszą się zabytkowe dwory i pałace, oraz zabytki przemysłowe (szczególnie te położone z dala od du-

żych ośrodków lub terenów atrakcyjnych turystycznie, w złym stanie technicznym, obszerne i kosztowne w utrzymaniu)¹⁹.

Przykładowe ceny nieruchomości zabytkowych poza wielkimi miastami (założeń dworsko–ogrodowych i pałacowo–parkowych):

- zabytkowy XIX-wieczny pałac (900 m², z historycznym wyposażeniem, otoczony 2 ha zabytkowego parku) położony w Kotlinie Kłodzkiej wyceniono na 150 tys. USD;
- zabytkowy XVIII-wieczny zespół pałacowo–parkowy (pałac 650 m², park 7,5 ha) położony pod Krakowem wyceniono na 200 tys. USD;
- zespół pałacowo–parkowy pod Słupskiem (pałac 2000 m², park 4 ha) wyceniono na 150 tys. USD²⁰.

Zainteresowaniem cieszą się przede wszystkim obiekty w dobrym stanie, dobrze zlokalizowane (np. znaleziono nabywców na prawie wszystkie dwory i zespoły pałacowo–parkowe w byłym województwie warszawskim) i co należy podkreślić nie zasiedlone przez lokatorów uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych²¹.

Najpowszechniejszą formą przeniesienia praw własności w stosunku do zespołów dworskich i pałacowo–parkowych oraz niektórych przemysłowych jest dzierżawa. Ta forma zagospodarowania nie cieszy się jednak poparciem wojewódzkich konserwatorów zabytków, którzy są zdania, że tak użytkowane obiekty nie będą miały odpowiedniej opieki, ponieważ tymczasowi użytkownicy będą nastawieni bardziej „eksploatacyjnie”, mniej zainteresowani realizacją długofalowych planów remontowo–konserwatorskich²².

Jak wspomniano, poza obiektami położonymi w wielkich miastach oraz przykładami architektury monumentalnej, pozostałe zabytki pomimo wysokich walorów historyczno–architektonicznych, często urokliwe-go położenia i niewygórowanych cen, z trudnością znajdują nabywców²³.

Zasadniczymi ograniczeniami rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych są m.in.: niekorzystna (z punktu widzenia nabywcy) lokalizacja obiektów zabytkowych, ich zły stan techniczny, ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury, oraz obawa przed roszczeniami byłych właścicieli (ten problem dotyczy w dużej mierze regionu Wielkopolski, Podlasia, Mazowsza i Małopolski, czyli ziem, które leżą nieprzerwanie w granicach Polski po 1918 r.)²⁴.

19. Por. A. Pawlikowska–Piechotka, *Zabytki na rynku nieruchomości*, „Ochrona Zabytków” 1999, nr 4, s. 367–375.

20. Na podstawie ofert „Polskiej Giełdy Nieruchomości” (II półrocze 2000 r.).

21. Najemcy lokali w obiektach zabytkowych czują się pokrzywdzeni w stosunku do innych najemców, których mieszkania przeznaczone są do sprzedaży, gdyż lokale, zajmowane w obiekcie zabytkowym, lokator uprawniony może nabyć jedynie za zgodą konserwatora zabytków. Konserwatorzy zabytków niechętnie wyrażają zgodę na geodezyjne wydzielenie z zespołów objętych wpisem do rejestru

zabytków obiektów zasiedlonych, w tym również takich, co do których brak jest jakiegokolwiek zainteresowania.

22. Por. A. Pawlikowska–Piechotka, op. cit.

23. Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków stosowana jest (w przypadku nabywania ich od Skarbu Państwa) obniżka ceny o 50%.

24. Do 1999 r. zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli w stosunku do 274 zespołów dworskich i pałacowych będących w dyspozycji Agencji.

Poważnym ograniczeniem dla sprzedaży poszczególnych obiektów mogą też być generalne braki w dokumentacji konserwatorskiej, czego konsekwencją jest brak tak podstawowych dla inwestora danych jak np. precyzyjne określenie strefy ochrony konserwatorskiej (granice i strefy ochrony konserwatorskiej, zapisy konserwatorskie odnoszące się do warunków działania na obszarze chronionym).

Powszechne są również inne występujące braki w podstawowej dokumentacji (nieuregulowany stan formalno-prawny, luki w dokumentacji geodezyjnej, brak ksiąg wieczystych lub uporządkowanych wpisów do nich).

Ważnym problemem jest też stopień bezpieczeństwa publicznego jakim cieszy się dana okolica. Wielu inwestorów wycofuje się z transakcji, bojąc się zamieszkania w okolicy „o złej sławie”, w której występuje realne zagrożenie — kradzieże, niszczenie mienia i napady rabunkowe.

Jak wspomniano, przed zakupem nieruchomości wstrzymuje potencjalnych nabywców również obecność lokatorów uprawnionych do zajmowania lokali, a także brak rozległego parku izolującego rezydencję od otoczenia i bliskość wiejskich zabudowań mieszkalno-gospodarczych (sąsiedztwo pól uprawnych i lasów — jest postrzegane jako atut)²⁵.

Następnym czynnikiem ograniczającym rynek jest stan techniczny obiektów oferowanych przez AWRSP i jakość ich otoczenia. Z uwagi na przypadkowego użytkownika (po odebraniu prawowitym właścicielom zabytki były na ogół wykorzystywane w ciągu minionych 40 lat jako siedziby państwowych przedsiębiorstw i instytucji związanych z obsługą rolnictwa), pozbawione systematycznej opieki, a następnie opuszczone i zaniedbane — ulegały szybkiemu niszczeniu.

Stan techniczny tylko 30% (ok. 700) obiektów przejętych przez AWRSP wymagał jedynie remontów bieżących, natomiast aż ponad 40% (ok. 900) obiektów wymagało natychmiastowych prac zabezpieczających i remontowych. Agencja, nie dysponująca odpowiednim budżetem, była w stanie przeprowadzić jedynie podstawowe remonty i prace zabezpieczające w 400 obiektach²⁶.

Często pogarszało się również otoczenie obiektu zabytkowego: niezharmonizowane z historyczną zabudową nowe inwestycje, dewastacja zabytkowego drzewostanu i likwidacja założeń parków dworskich.

25. Lokatorzy ci, najczęściej byli pracownicy PGR, mogą w myśl ustawy nabyć lokale tylko za zgodą konserwatora zabytków. Kierując się dobrem obiektu, konserwator najczęściej takiej zgody jednak nie wydaje.

26. Zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem było wykorzystywanych jedynie kilka obiektów (pełniły funkcję rezydencji), w 768 zabytkowych dworach stworzono mieszkania dla pracowników PGR, w 426 zorganizowano biura, w 52 prowadzono działalność kulturalną (domy kultury, biblioteki), w 36 zorganizowano hotele, w 243 obiektach prowadzono inną działalność (magazyny, pomie-



3. Pałacyk Sobańskich, Al. Ujazdowskie w Warszawie. Dążąc do jak najefektywniejszego ekonomicznie wykorzystania nieruchomości zabytkowej, inwestor zabudował część ogrodu przy rezydencji wielopiętrowym budynkiem biurowym. W rezultacie zabytkowy pałacyk został praktycznie pozbawiony otoczenia ogrodowego, które stanowiło integralną część zabytkowego założenia

3. The Sobański Palace, Ujazdowskie Avenue in Warsaw. Striving towards the most effective economic exploitation of the historical real estate the investor placed a multi-storey office building in a part of the garden. As a result, the historical palace has been deprived of the surrounding garden, which comprised an integral part of the historical premise

Niekorzystną zmianą mógł też być podział zespołu, którego całość kompozycyjna została naruszona poprzez budowę wiejskiej drogi, nowych zabudowań gospodarczych, zespołów mieszkaniowych dla pracowników PGR.

Według ocen Generalnego Konserwatora Zabytków co najmniej 10% obiektów zabytkowych wymaga kapitalnych remontów²⁷.

Zdewastowane nieruchomości, wymagające ogromnych nakładów na podstawowe prace remontowe i adaptacyjne — przerażają potencjalnych inwestorów koniecznością zaangażowania poważnych kapitałów, wysokości których można się często jedynie domyślać, bo tak są trudne do precyzyjnego oszacowania.

Należy podkreślić, że w przypadku obiektów silnie zdewastowanych koszty robót mogą sięgnąć ponad 80% kosztów odtworzeniowych, a należy podkreślić

szczenia gospodarcze); w najgorszym stanie znajdowało się ponad 300 obiektów opuszczonych i tak silnie zdewastowanych, że praktycznie nie mogą stać się przedmiotem obrotu (wartość stanowią jedynie działki gruntu).

27. Generalny Konserwator Zabytków nie prowadzi szacunku kwot wydatkowanych przez właścicieli prywatnych na remont i konserwację zabytków. A o tym, że skala tych inwestycji jest olbrzymia, świadczy liczba 6000 wniosków na pozwolenie rozpoczęcia prac budowlanych złożonych w biurze Mazowieckiego Konserwatora Zabytków w 1998 r.

że średni koszt remontu zabytkowych budowli (przy założeniu przeciętnego standardu wykończenia) wynosi ok. 2000 zł/m². Koszt rekultywacji zabytkowych parków i ogrodów szacuje się na ok. 5000 zł/ha²⁸.

Relatywnie niskie ceny oferowanych do sprzedaży obiektów nie poprawiają sytuacji, bowiem koszt zakupu nieruchomości zabytkowej jest zazwyczaj jedynie drobną częścią całkowitych nakładów, jakie należy przeznaczyć na przywrócenie zabytkom ich dawnej świetności. Ponadto, żmudna i precyzyjna realizacja zalecanego programu konserwatorskiego wymaga długotrwałego zamrożenia kapitału, a użytkowanie obiektów zgodne z literą ustaw — dalszych wysokich nakładów.

Wielu potencjalnych nabywców odstrasza także niejasny stan prawny obiektów zabytkowych lub możliwość jego zmiany w najbliższym czasie, z uwagi na brak przejrzystych zasad planowanej reprivatyzacji.

Roszczenia byłych właścicieli, najczęściej uzasadnione, powodują, że pragną kupić dwór, pałac lub kamieniczkę obawiają się utraty nieruchomości zabytkowej, która w każdej chwili może wrócić do rąk poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców.

Ponieważ nie można dokonywać przeniesienia praw własności w stosunku do obiektów o nieustalonej sytuacji prawnej — z uwagi na procesy wszczynane przez byłych właścicieli i brak jednoznacznych rozstrzygnięć reprivatyzacyjnych — Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa musiała z tej przyczyny wstrzymać sprzedaż ponad 300 obiektów zabytkowych położonych w Polsce Centralnej.

Kolejnym ograniczeniem są uwarunkowania formalnoprawne w swobodzie korzystania z praw własności.

Zgodnie z ustawą z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury, istnieje wiele ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością, każdy obiekt zabytkowy ma opracowane szczegółowe zasady i granice dopuszczalnego użytkowania, których przekroczenie może spowodować utratę jego wartości zabytkowej.

Motywacje i preferencje inwestorów

Podjmując decyzję kupna nieruchomości, inwestorzy, zarówno indywidualni jak i instytucjonalni, kierują się wielorakimi motywami, zależącymi od celu inwestowania. Dla nabywających nieruchomości zabytkowe istotna może być zarówno chęć zaspokojenia własnych (lub rodziny) potrzeb mieszkaniowych, kupno zabytkowej rezydencji jako prestiżowej siedziby dla firmy, podwyższenie pozycji społecznej dzięki atrybu-

towi „majątku ziemskiego”, jak i chęć czerpania korzyści z nieruchomości przynoszącej stały dochód (nieruchomość komercyjna: hotel, restauracja).

Od kilku lat zasadniczą motywacją nabycia zabytkowego obiektu przez inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych jest pewność zysku, korzystnej lokaty kapitału.

Przykładowo w latach 1992–1999 rentowność zabytkowej kamienicy położonej w centrum miasta o wielkości powyżej 500 000 mieszkańców (wykorzystywanej w tym okresie na cele handlowo–biurowe) była bardzo wysoka; po 6–7 latach inwestorzy mogli liczyć na całkowity zwrot wniesionego kapitału²⁹.

Ważną przesłanką skłaniającą do nabywania zabytków jest panujące wśród inwestorów przeświadczenie, że renowacja starych zasobów może być (przy założeniu sprawnych procedur prawno–administracyjnych) znacznie krótsza niż proces inwestycyjny dla nowego obiektu i w wielu przypadkach tańsza niż wznoszenie nowej konstrukcji.

Ponadto atrybutami miejskiej nieruchomości zabytkowej są na ogół niezwykle korzystne położenie nieruchomości w strukturze miasta (główne ulice, centrum — czyli szczególnie lokalizacja nieosiągalna dla pożądanej inwestycji w inny sposób niż przez adaptację istniejącego już w danym miejscu obiektu), a także niepowtarzalna i nobilitująca atmosfera, jaka jest zawsze związana z historycznym obiektem lub zespołem.

Stąd nabywcy zabytkowych nieruchomości miejskich (przeznaczonych do funkcji biurowo–handlowych) kierują się przede wszystkim dobrą lokalizacją obiektów, najczęściej w centralnych dzielnicach dużego miasta (Wrocław, Kraków, Szczecin, Trójmiasto, Poznań i Warszawa), a w przypadku pozamiejskich (przeznaczonych dla funkcji rezydencjonalnej lub turystycznej) dogodnym położeniem względem szlaków komunikacyjnych, oddaleniem od dużych ośrodków miejskich, walorami środowiska przyrodniczego.

Należy zwrócić uwagę na jeszcze jeden, niewymierny ekonomicznie czynnik motywacyjny, jakim jest sentyment do siedziby rodu, widoczny u byłych właścicieli. Często ich dążenie do nabycia praw własności mija się z jakąkolwiek racjonalną kalkulacją inwestycyjną. W takich sytuacjach przeważa wartość sentymentalna, świadomość tradycji rodzinnej i chęć jej kontynuacji, która popycha do angażowania własnych środków w kupno, remont i adaptację często w znacznym stopniu zdewastowanego obiektu, o „obiektywnie” niewielkiej wartości³⁰.

28. Zgodnie z protokołami zdawczo–odbiorczymi wśród 1873 przejętych przez AWRSP obiektów zabytkowych jedynie 26% było w dobrym stanie technicznym (wymagając jedynie remontów bieżących); 42% obiektów wymagało pilnych prac zabezpieczających i remontów kapitalnych oraz rekultywacji założeń parkowych, a pozostałe 34% obiektów określono jako znajdujące się w złym stanie technicznym, których dekapitalizacja zabudowy oraz degradacja krajobrazu otaczającego (założeń parkowych) zaszła tak daleko, że

konieczna jest restytucja założenia na podstawie dokumentacji archiwalnej.

29. Obecnie, w 2001 r., w związku ze spadkiem o 20–30% cen wynajmu powierzchni komercyjnych rentowność wielu inwestycji w obiektach zabytkowych obniżyła się.

30. Por. M. Bogdani–Czepita, *Współczesne funkcje zespołów dworskich i pałacowych*, „Świat Nieruchomości” 1996, nr 18, s. 15–19.

Wielu inwestorów jest zdecydowanych odkupić od Skarbu Państwa nieruchomości zabytkową, która była niegdyś własnością rodzinną, nie czekając na wejście w życie ustawy pozwalającej na bezpłatne odzyskanie rodzinnego domostwa. Obawiają się, że niepewny termin wejścia w życie ustawy reprivatyzacyjnej może odsuwać w czasie moment rozpoczęcia prac remontowo-konserwatorskich i w konsekwencji doprowadzić do dalszej niebezpiecznej degradacji stanu technicznego obiektu³¹.

Poza tym może zaistnieć sytuacja, w której występuje kumulacja kilku motywów.

W każdym jednak przypadku nieruchomości zabytkowa jest przede wszystkim traktowana jako relatywnie bezpieczne lokowanie kapitału. Łączy się to z atrybutami nieruchomości, do których należą trwałość w miejscu i czasie — poprzez trwałe związanie z powierzchnią ziemi.

W wieloletniej perspektywie czasowej (10–20 lat) lokaty w nieruchomości łączą się z umiarkowanym poziomem ryzyka, w porównaniu z innymi sposobami inwestowania³².

Dlatego też dla wielu inwestorów instytucjonalnych (takich jak banki, fundacje, stowarzyszenia) zakup nieruchomości zabytkowej łączy się, poza wymienionymi motywami, z chęcią bezpiecznego (a także świadomie niepodzielnego i trudnego do odzyskania³³) inwestowania powierzonych środków pieniężnych.

W ubiegłych dekadach stosunkowo ważnym motywem decyzji wielu inwestorów były ulgi podatkowe oraz nadzieja na (teoretycznie możliwe do uzyskania) środki na remont i konserwację (w tym trudne do uzyskania w innych okolicznościach oficjalne przydziały na deficytowe materiały budowlane i wykończeniowe). Jednak obecnie wobec znakomicie zaopatrzonego i dostępnego rynku materiałów oraz nikłej szansy na dotacje z Ministerstwa Kultury i Sztuki argumenty te przestały być tak znaczące.

Wielu inwestorów indywidualnych rozważających zakup zabytkowych obiektów na cele mieszkaniowe lub komercyjne jest najbardziej zainteresowana małymi obiektami, o powierzchni użytkowej do 300 m².

Więszymi obiektami interesuje się coraz bardziej licząca się na rynku nieruchomości zabytkowych grupa inwestorów instytucjonalnych. Najczęściej istotnym dla nich motywem zakupu obiektu zabytkowego jest zamierzenie realizacji konkretnego celu komercyjnego.

Na ogół są to nieznanne wcześniej (przed 1990 r.) oferty usług prywatnych, takich jak hotele i pensjona-

ty, otoczone terenami otwartymi, na których możliwe jest organizowanie czynnego wypoczynku (pola golfowe, tereny do jazdy konnej); poza tym prywatne kliniki i „farmy zdrowia”, szkoły z internatami, prywatne domy opieki.

Obecnie coraz częściej nieruchomości zabytkowe (szczególnie pozamiejskie, położone na obszarach o znacznej atrakcyjności turystycznej) są nabywane pod kątem adaptacji dla funkcji turystycznej, takiej jak:

- hotele, zajazdy, restauracje (lokalizacja przy głównych drogach);
- pensjonaty (tereny atrakcyjne rekreacyjnie);
- bazy myśliwskie (lokalizacja przy dużych kompleksach leśnych);
- kluby sportowo-rekreacyjne (lokalizacja w promieniu 25–30 km od dużych miast i z dobrym dojazdem, na terenach o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych);
- ośrodki szkoleniowe (lokalizacja w pobliżu dużych miast lub na terenach o dużych walorach rekreacyjnych).

Szacuje się, że obecnie ok. 200 obiektów zabytkowych jest adaptowanych do funkcji turystycznej, przede wszystkim jako baza hotelowo-gastronomiczna (do najbardziej znanych należą: zamki w Rydzynie, Łagowie, Baranowie i Krasieczynie, pałace w Sieniawie i Kurówkach, dwory w Dłużewie i Woszczycach, zespoły poklasztorne w Wigrach i Sulejowie, młyny w Klekotkach i Bolesławcu, spichlerz w Kazimierzu Dolnym)³⁴.

Fazy decyzji inwestorskiej

Obserwacja rynku i zachowań inwestorów dowodzi, że podejmowanie decyzji przed nabyciem nieruchomości zabytkowej łączy się zazwyczaj ze staranną analizą szeregu uwarunkowań, takich jak: potrzeby własne, cena zabytku, wielkość obiektu i jakość jego otoczenia, stan techniczny i możliwości adaptacji (w kontekście wielkości niezbędnych środków na realizację programu konserwatorskiego oraz w przyszłości na utrzymanie obiektu), uwarunkowania prawne i lokalizacja obiektu.

W przypadku nieruchomości zabytkowych pozamiejskich (zespołów dworskich i pałacowych) czynnikami decydującymi o zakupie są ponadto:

- walory estetyczne, wygląd obiektu, cechy i styl architektury,
- tradycja historyczna związana z obiektem,

31. Od kilku lat trwające prace legislacyjne nad unormowaniem sytuacji prawnej mienia przejętego z naruszeniem prawa wchodzą w pakiet zobowiązań dotyczących zmiany przepisów, które powinny zostać przeprowadzone przed przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Odrzucony w 2001 r. przez Prezydenta RP ostatni projekt przewidywał określone świadczenia reprivatyzacyjne, a mianowicie reprivatyzację i rekompensatę (poprzez przyznanie bonów).
32. Por. E. Kucharska-Stasiak, *Inwestowanie w nieruchomości*, Warszawa 1999.

33. Szacuje się, że na wycofanie się inwestora z inwestycji nieruchomościowej i transfer prawa własności potrzeba relatywnie (w porównaniu z innymi sposobami inwestowania, jak akcje, fundusze powiernicze), długiego okresu czasu (kilku-kilkunastu miesięcy); również z uwagi na wysokie koszty obsługi transakcji (dochodzące do 10% ceny nieruchomości) inwestowanie w nieruchomości musi być traktowane jako długookresowe (por. E. Kucharska-Stasiak, op. cit., s. 37).

34. Ok. 90 wyselekcjonowanych obiektów hotelowych o szczególnie wysokim standardzie usług należy do stowarzyszenia „Polskie

Tabela. Fazy decyzji inwestorskiej (rynek nieruchomości zabytkowych)³⁵

Fazy procesu	Problematyka
I. Zgromadzenie podstawowych danych	Zebranie wiadomości podstawowych (rozpoznanie sytuacji) o możliwościach inwestycyjnych na różnych rynkach, informacji na temat zalet i wad poszczególnych grup nieruchomości (kamienice, dwory), na podstawie ofert agencji i ogłoszeń prasowych oraz własnego wywiadu — pogłębianie istotnych danych umożliwiających decyzję wyboru grupy nieruchomości.
II. Uporządkowanie i analiza zebranych danych, wysunięcie syntetycznych wniosków	Porządkowanie danych, uwzględnienie istotnych dla podjęcia indywidualnej decyzji danych, świadomość kierunków poszukiwań dalszych informacji dla wybranych, potencjalnie interesujących nieruchomości: — lokalizacja i możliwości dojazdu, — stan prawny nieruchomości i określenie wymogów formalnych dokonania transakcji (np. konieczność uzyskania przez cudzoziemców pozwolenia na zakup z MSWiA), — możliwe zwolnienia podatkowe i prawne obciążenia (zobowiązania właściciela), — cena nieruchomości, warunki jej sprzedaży (możliwość rozłożenia na raty), — stan techniczny, jakość otoczenia, możliwość dokupienia sąsiadujących gruntów, — możliwości adaptacji do potrzeb (warunki programu konserwatorskiego), uwarunkowania techniczne i formalnoprawne „rozwoju” nieruchomości, — uwarunkowania dalszego użytkowania (koszty utrzymania w narzucanym treścią ustawy „właściwym stanie technicznym”), — koszty prac remontowo-konserwatorskich, możliwości wykonawcze i materiałowe.
III. Podjęcie decyzji inwestycyjnej	Podejmowana na podstawie zebranych i przeanalizowanych informacji w poprzednich fazach, umożliwia wybór najkorzystniejszego dla nabywcy obiektu wariantu inwestycji, rozpoczyna rutynowe procedury administracyjne

- lokalizacja (niewielka odległość i dogodne połączenie z dużym miastem lub atrakcyjne położenie z punktu widzenia turystyczno-rekreacyjnego, walory środowiska przyrodniczego i kulturowego, decyzje planów zagospodarowania przestrzennego, planowane inwestycje w najbliższym sąsiedztwie),
- stan techniczny, możliwości adaptacji i modernizacji (wytyczne programu konserwatorskiego i kosztorys jego realizacji),
- jakość otoczenia (pożądany rozległy park ze starodrzewem, obecność stawu, rzeki lub dostępu do jeziora, brak szpecących obiektów i podziałów założenia, możliwości dokupienia gruntów rolnych i leśnych dla „wzmocnienia” obszaru posiadłości oraz zapewnienia „bezpiecznego” sąsiedztwa i braku uciążliwych lub szpecących otoczenie inwestycji),
- stan prawny obiektu (szczególną uciążliwością są prawomocni najemcy, którym należy zapewnić mieszkania lub tolerować ich obecność).

Kryteria czynników kształtujących decyzję są bardzo złożone, w grę wchodzi bowiem, przy tak nietypowym i silnie zindywidualizowanym „towarze”, czynniki trudno uchwytne, jak sentyment do określo-

nego obiektu lub jego lokalizacji, moda na pewne charakterystyczne cechy architektury.

Fazy samego procesu podejmowania decyzji inwestycyjnej na rynku nieruchomości zabytkowych można podzielić na kilka segmentów (tabela).

Podsumowanie

Od lat uważa się, że rynek nieruchomości zabytkowych (szczególnie pozamiejskich) jest stosunkowo „wąski”: świadczą o tym kolejne przetargi Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencji Mienia Wojskowego, urzędów miast i gmin — odwoływane z powodu braku nabywców na oferowane obiekty, świadczy o tym również sytuacja na rynku wtórnym, na którym zdarzają się obiekty czekające bezskutecznie latami na transakcję sprzedaży³⁶.

Prawdopodobnie zasadniczymi ograniczeniami dla rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych na terenach pozamiejskich są m.in.:

- niekorzystna (z punktu widzenia nabywcy) lokalizacja zabytków oferowanych do sprzedaży;
- podaż znacznie przewyższająca popyt (dotyczy to w szczególności Pomorza i Dolnego Śląska);

Hotele Historyczne — Wypoczynek w zabytkach”, a pojedyncze do stowarzyszeń międzynarodowych (np. Zamek w Rydzynie do „European Castle Hotels and Restaurants”).

35. Por. A. Pawlikowska-Piechotka, *Gospodarka nieruchomościami*, Warszawa 1999.

36. Sytuacja ta dotyczy ostatnio również województwa mazowieckiego.



4. Hotel „Bristol” w Warszawie. Wzniesiony wg projektu Władysława Marconiego, zabytkowy budynek po ostatnim remoncie w latach 90. odzyskał dawną świetność i jest obecnie jednym z najbardziej luksusowych polskich hoteli; na rynku nieruchomości jest postrzegany jako jeden z najbardziej interesujących obiektów w swej kategorii

4. The “Bristol” Hotel in Warsaw. Built according to a project by Władysław Marconi, this historical object regained its former splendour after the most recent repairs conducted in the 1990s, and today is one of the most luxurious Polish hotels; on the real estate market it is perceived as one of the most interesting objects in its category

- zły stan techniczny i trudne do oszacowania koszty remontu i adaptacji obiektu do nowej funkcji;
- wysokie koszty utrzymania obiektu;
- ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury (w szczególności ograniczające możliwości użytkowania zabytku w sposób przynoszący największy dla inwestora dochód);
- obawa przed roszczeniami byłych właścicieli³⁷;
- braki w dokumentacji konserwatorskiej (w szczególności brak jasnych zasad, co do możliwości użytkowania zabytku);
- niski stopień bezpieczeństwa publicznego danej okolicy.

Natomiast wobec zabytków położonych w dużych miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto) obserwuje się wciąż znaczne zainteresowanie inwestorów. Wynika przede wszystkim z przeświad-

czenia, że lokata w atrakcyjnie zlokalizowaną nieruchomość miejską jest stosunkowo bezpieczna i stosunkowo łatwa do wycofania.

Prawdopodobnie z realizowanych obecnie transakcji na wielkomiejskich rynkach nieruchomości zabytkowych znaczna część to typowe zamierzenia deweloperskie: realizowane z zamierzeniem remontu obiektu i jego dalszej odsprzedaży. W ten sposób tworzony jest obecnie rynek wtórny nieruchomości zabytkowych: po przeprowadzonym remoncie (w ograniczonym lub pełnym zakresie) właściciele obiektu sprzedają go dla zysku.

Nabywcami są bardzo często cudzoziemcy (przeważają obywatele Niemiec, Francji i Stanów Zjednoczonych lub kapitał mieszany), którzy nabywają nieruchomości prawie wyłącznie w dobrym i bardzo dobrym

37. Do 1999 r. zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli w stosunku do 274 obiektów (zespólów dworskich i pałacowych,

którymi dysponowała Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (obiekty te wycofano z rynku).

stanie technicznym — wówczas są skłonni inwestować nawet bardzo wysokie środki.

Postawa ta wynika z chęci uniknięcia trudnych i niezrozumiałych procedur administracyjnych, konieczno-

ści szukania rzetelnego inwestora zastępczego, trudnych do kontrolowania (dla osób nie znających realiów) nakładów na prace remontowo-budowlane.

Historical Real Estate as a Capital Investment. Motivations of Investors

At present, the Polish real estate market is composed of more than 40 000 objects of architecture and construction, recognised as historical monuments due to their value as testimony of the material culture and history of the nation.

The buyers of historical real estate attach great importance to the wish to meet their own (or family) residential requirements, the purchase of a historical residence as a prestigious seat of a given firm, the elevation of social rank thanks to the attribute to a "landed estate" as well as the desire to profit from real estate which will be a source of a steady income (hotel, restaurant).

In certain situations several motives coincide. At any rate, historical real estate is treated predominantly as relatively secure capital investment. The attribute of such real estate is permanently associated with its location and a moderate level of risk, as compared to other modes of investment.

An important motive of the decisions made by numerous investors could be tax exemption and hope for (theoretically obtainable) means for repair and conservation.

Many investors are determined to buy back from the State Treasury historical real estate which in the past belonged to their families. In such cases, they are ready to use their own funds, without waiting for legislation acts enabling a free-of-charge recovery of family residences.