

**Włodzimierz Karaszewski, Ewa
Siemińska, Aneta Szóstek**

**Aktywność inwestorów
zagranicznych w nabywaniu
nieruchomości w Polsce**

Problemy Rozwoju Miast 4/4, 75-83

2007

Artykuł został 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.

Włodzimierz Karaszewski
Ewa Siemińska
Aneta Szóstek

AKTYWNOŚĆ INWESTORÓW ZAGRANICZNYCH W NABYWANIU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Abstrakt. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców nie jest zjawiskiem specyficznym tylko dla Polski. Zgodnie z regulacjami Unii Europejskiej obywatele państw członkowskich powinni mieć zagwarantowaną swobodę: przepływu pracowników najemnych, prowadzenia działalności gospodarczej (przedsiębiorczości), świadczenia usług oraz przepływu kapitału. W praktyce jednak wiele krajów – podobnie jak Polska – stosuje ograniczenia w tym przepływie, w tym także w nabywaniu przez cudzoziemców nieruchomości.

Aktywność inwestycyjna cudzoziemców jest niezwykle ważna dla gospodarki kraju przyjmującego, gdyż wiąże się z zainwestowaniem określonych, często znacznych, kapitałów, co sprzyja dynamizacji wzrostu gospodarczego, tworzeniu nowych miejsc pracy czy też wprowadzaniu nowych rozwiązań technologicznych. Jednak – na co wskazują autorzy niniejszego opracowania – inwestorzy zagraniczni są skłonni zainwestować swój kapitał w danym kraju pod warunkiem, że ich oczekiwania związane z tą decyzją zostaną przynajmniej częściowo spełnione. Wśród tych oczekiwań można wyróżnić m.in. stosunkowo niską cenę nieruchomości w Polsce, co skłania do ich nabywania.

Słowa kluczowe: nabywanie nieruchomości, cudzoziemiec, motywy inwestowania.

1. Wprowadzenie

Już w okresie formułowania zapisów Układu Europejskiego⁷ ustanawiającego stowarzyszenie między Polską a Unią Europejską i jej państwami członkowskimi⁸ został uwzględniony problem nabywania nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców. Polska zobowiązała się do pełnego dostosowania swojego prawodawstwa w tej dziedzinie⁹. Oznacza to, że

⁷ Układ Europejski ustanawiający stowarzyszenie między Polską a Unią Europejską, zawarty 16.12.1991 r., ratyfikowany przez Sejm RP w lipcu 1992 r., po zatwierdzeniu przez Parlament Europejski i ratyfikowaniu przez parlamenty państw członkowskich Wspólnoty wszedł w życie 1.02.1994 r. Na mocy art. 60 i 61 układu Polska i kraje członkowskie UE zobowiązały się do zapewnienia swobodnego przepływu kapitału związanego z bezpośrednimi inwestycjami w przedsiębiorstwach utworzonych zgodnie z przepisami kraju przyjmującego kapitał zagraniczny. Polska zobowiązała się do stopniowego wprowadzania na swoim terenie pełnej swobody działalności podmiotów gospodarczych krajów Wspólnoty. Ustalono przy tym, że okres dostosowawczy prawa polskiego wyniesie 10 lat.

⁸ Kwestie nabywania, użytkowania, wynajmowania i sprzedaży nieruchomości, dzierżawy ziemi, zasobów naturalnych i lasów przez podmioty z Unii Europejskiej reguluje artykuł 44 ust. 7 tego układu.

⁹ Zgodnie z prawem europejskim nabywanie nieruchomości jest podstawowym prawem obywatela Unii, powiązany z czterema podstawowymi swobodami: przepływu pracowników najemnych, prowadzenia działalności gospodarczej (przedsiębiorczości), świadczenia usług, przepływu kapitału. Niemniej jednak państwa Unii nie były i nie są wolne od pewnych ograniczeń w nabywaniu nieruchomości znajdujących się na ich terenie. Dla przykładu: w Grecji i we Włoszech ograniczenia dotyczą pasa nadgranicznego. W Austrii zasady kupowania nieruchomości przez obcokrajowców regulowane są przepisami krajów związkowych. Prawie w każdym z nich warunkiem zakupu gospodarstwa rolnego lub lasu jest uzyskanie odpowiedniego zezwolenia. Jako przykład najbardziej jaskrawego ignorowania przepisów unijnych podaje się Tyrol, gdzie pomimo protestów Komisji Europejskiej na swoim obszarze nie dopuszcza się do sprzedaży nieruchomości cudzoziemcom. W Szwecji przepisy nakładają

zaakceptowała wymóg dostosowania polskiego prawa do regulacji określonych prawem i orzecznictwem sądów wspólnotowych¹⁰. Zatem z dniem akcesji Polski do Unii Europejskiej usunięte zostały ograniczenia dotyczące nabywania nieruchomości przez obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG). W myśl zasady swobody przepływu kapitału obywatele i przedsiębiorcy EOG (15 państw członkowskich „starej” Unii Europejskiej, Norwegia, Islandia i Lichtenstein oraz 10 nowo przyjętych członków Unii Europejskiej) zwolnieni zostali z obowiązku uzyskiwania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Nie oznacza to jednak, że osoby fizyczne i prawne z EOG mogą bez żadnych przeszkód nabyć każdą nieruchomość położoną w Polsce. Zasadą jest, że z dniem 1 maja 2004 r. nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami EOG, z wyjątkiem nabycia:

- nieruchomości rolnych i leśnych, przez 12 lat od dnia przystąpienia Polski do UE,
- drugiego domu¹¹, przez 5 lat od dnia przystąpienia Polski do UE.

Oznacza to, że każde nabycie przez osoby fizyczne i prawne pochodzące z EOG nieruchomości nierolnej i nieleśnej oraz nie będącej tzw. drugim domem nie wymaga zezwolenia.

Art. 8 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców¹² ustanawia dwa dodatkowe wyjątki zwalniające cudzoziemca z obowiązku uzyskania zezwolenia. Pierwszy dotyczy nieruchomości rolnych w przypadkach, gdy nieruchomość jest dzierżawiona 7 lub 3 lata (w zależności od położenia), a umowa dzierżawy zawarta jest z datą pewną oraz pod warunkiem, że cudzoziemiec prowadził osobiście na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwał na terenie RP. Drugi związany jest z nabyciem drugiego domu pod warunkiem, że nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje 4 lata na terytorium RP, bądź „drugi dom” nabywa celem świadczenia usług turystycznych.

Ustawa reglamentuje również obrót (z udziałem cudzoziemców) akcjami i udziałami spółek handlowych z siedzibą w Polsce, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce w przypadku, gdy dotyczy:

obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców. Wydawane jest ono po sprawdzeniu, czy zakup nieruchomości nie godzi w istotny interes społeczny tego kraju oraz czy nie dotyczy regionu o szczególnie wysokim popycie na nieruchomości. Jeszcze bardziej rygorystyczne regulacje prawne obowiązują w Irlandii, gdzie np. las mogą bez zezwolenia zakupić obcokrajowcy, którzy przebywają tam co najmniej 7 lat. W krajach Beneluksu, Niemczech, Wielkiej Brytanii i Francji ustawodawstwo nie różnicuje nabywców nieruchomości ze względu na obywatelstwo. Zob. T. Pietryga [5].

¹⁰ W pierwotnych zapisach postanowień traktatowych oraz w wersji przyjętej w Maastricht nie znajdujemy rozstrzygnięć dotyczących nabywania nieruchomości w związku ze swobodą przepływu kapitału, wyrażającą się w wolności dokonywania operacji finansowych związanych z lokowaniem funduszy, m.in. w inwestycje bezpośrednie, czy z inwestycjami w nieruchomości. Jednak orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości UE wyraźnie wskazuje na związek nabywania nieruchomości i swobody przepływu kapitału. Trybunał stoi na stanowisku, że przestrzeganie zasady niedyskryminacyjnego traktowania w dziedzinie nabywania nieruchomości należy traktować jako element treści omawianej swobody i to również wówczas, gdy nie można jednoznacznie ustalić związku pomiędzy nabywaniem nieruchomości a jej gospodarczym przeznaczeniem. Choć prawo do równego traktowania cudzoziemców nie ma charakteru bezwzględnego, Trybunał jest generalnie nieprzychylny procedurze zezwoleń administracyjnych stosowanych wobec cudzoziemców, gdyż uznaniowy charakter decyzji może prowadzić do arbitralnego naruszania zasady. Zob. W. Karaszewski [2], s. 93, 94.

¹¹ Przez nabycie drugiego domu rozumie się nabycie przez cudzoziemca nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. Drugim domem nie jest samodzielny lokal mieszkalny.

¹² Dz. U. 2004, nr 167, poz. 1758; Dz. U. 2005, nr 94, poz. 788 i nr 183, poz. 1538 z późn. zm.

- 1) nabycia lub objęcia udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium RP, a także każdej innej czynności prawnej dotyczącej udziałów lub akcji, jeżeli w ich wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium RP stanie się spółką kontrolowaną,
- 2) nabycia lub objęcia przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium RP, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium RP, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec nie będący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.

2. Skala nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce w latach 1990-2005

W latach 1990-2005 cudzoziemcy uzyskali 21 439 zezwoleń na nabycie nieruchomości w Polsce. Łączna powierzchnia nieruchomości objętych tymi zezwoleniami wyniosła 43 360 ha, co stanowi 0,13% ogólnej powierzchni Polski.

Od 1996 r., kiedy to wprowadzono obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie lub objęcie akcji lub udziałów w spółkach handlowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, udzielone zezwolenia dotyczyły 55 863 ha nieruchomości (0,175% powierzchni kraju).

Dane dotyczące liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości wydanych w latach 1990-2005 oraz powierzchni tych nieruchomości w ha ([6] s. 10 i 11) zawiera poniższe zestawienie:

lata	liczba zezwoleń	powierzchnia nieruchomości
2005	592	1786
2004	1065	2691
2003	1580	4718
2002	1595	4884
2001	1536	3629
2000	1478	3659
1999	2304	5142
1998	2189	4355
1997	2001	2942
1996	1454	2439
1995	1342	1952
1994	1291	1518
1993	967	2008
1992	876	705
1991	604	534
1990	565	398
Razem	21439	43360

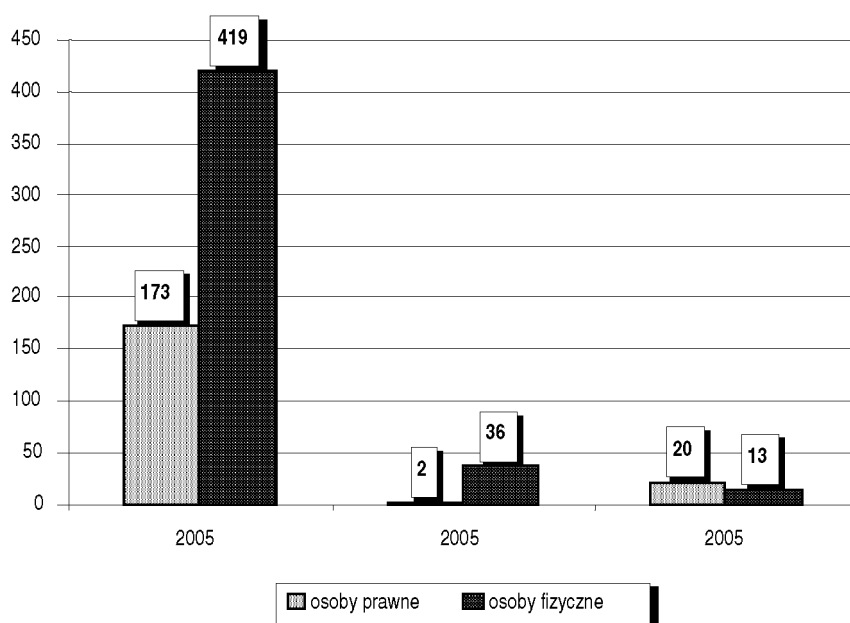
Poniżej podajemy też liczbę wydanych w latach 1996-2005 zezwoleń na nabycie udziałów lub akcji oraz powierzchnię nieruchomości posiadanych przez spółki będące właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi nieruchomości (w ha) ([6] s. 10 i 11):

lata	liczba zezwoleń	powierzchnia nieruchomości
2005	33	541
2004	172	7586
2003	400	7280
2002	440	8922

2001	372	6491
2000	389	6031
1999	452	8303
1998	3815	5079
1997	293	4465
1996	304	1166
Razem	3236	55864

W 2005 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał 663 zezwolenia na nabycie przez cudzoziemców nieruchomości (w tym lokali), akcji i udziałów, co stanowi 62% liczby zezwoleń wydanych w roku 2004.

Cudzoziemcy obywatele i przedsiębiorcy państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego nie mają obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra na nabycie nieruchomości na terytorium RP, w związku z czym po przystąpieniu Polski do Wspólnoty Europejskiej znacznie zmalała liczba wydanych cudzoziemcom zezwoleń na nabycie nieruchomości (ryc. 1).



Ryc. 1. Liczba zezwoleń wydanych w 2005 r. na nabycie nieruchomości gruntowych, lokali oraz udziałów i akcji

Źródło: Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji..., [6] s. 37-46

592 zezwolenia wydane w 2005 r. dotyczyły nabycia nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1786,19 ha. Warto zwrócić uwagę, że 419 z nich uzyskały osoby fizyczne, obejmując powierzchnię 287,67 ha, oraz 173 osoby prawne dla powierzchni 1498,52 ha. Wśród wszystkich wydanych zezwoleń na nabycie nieruchomości 373 dotyczyły nieruchomości rolnych i leśnych o łącznej powierzchni 1759,137 ha¹³. Zatem 63% udzielo-

¹³ 202 zezwolenia uzyskały osoby fizyczne na łączną powierzchnię 262,15 ha oraz 171 zezwoleń osoby prawne na powierzchnię 1496,99 ha.

nych zezwoleń na nabycie nieruchomości gruntowych dotyczyło nieruchomości rolnych i leśnych o powierzchni stanowiącej ponad 98% ogólnej powierzchni nieruchomości objętej zezwoleniami.

Cudzoziemcy występujący w 2005 r. o uzyskanie zezwolenia na nabycie lokali mieszkalnych położonych w strefie nadgranicznej oraz lokali użytkowych otrzymali 38 zezwoleń na nabycie nieruchomości o łącznej powierzchni 6258,75 m². Wspomniane zezwolenie uzyskało 36 osób fizycznych, obejmując łączną powierzchnię 2356,50 m², oraz dwie osoby prawne, obejmując powierzchnię 3902,25 m². W tej kategorii zezwoleń liczebność osób fizycznych znacznie przewyższała liczebność osób prawnych. Jest to zjawisko prawidłowe, biorąc pod uwagę przeznaczenie lokali nabywanych zarówno przez osoby fizyczne, jak i prawne.

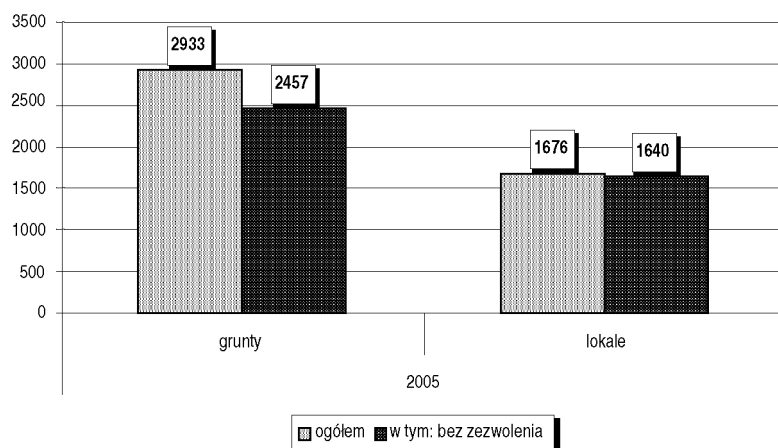
Ostatnia grupa wydanych w 2005 r. zezwoleń związana jest z nabyciem udziałów i akcji w spółkach handlowych, będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości w Polsce. Tego rodzaju zezwoleń wydano 33 na łączną powierzchnię nieruchomości posiadanych przez spółki 541,53 ha. W tym 13 osób fizycznych uzyskało zezwolenie na nabycie 40,72 ha powierzchni nieruchomości omawianej grupy, a 20 osób prawnych na nabycie 500,81 ha powierzchni. W ramach tych zezwoleń 8 cudzoziemców uzyskało zezwolenie na nabycie udziałów lub akcji w spółkach posiadających nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 33,07 ha.

W praktyce w danym roku sprawozdawczym liczba wydanych zezwoleń z reguły nie pokrywa się z liczbą rzeczywiście zawartych transakcji nabycia nieruchomości przez cudzoziemców. Uzyskanie zezwolenia nie jest bowiem gwarancją zawarcia umowy nabycia, gdyż zależy ona od porozumienia stron kontraktu. Ponadto zezwolenie jest ważne przez 2 lata, co oznacza, że od momentu jego wydania inwestor ma 24 miesiące na zawarcie transakcji nabycia nieruchomości. Analizując dane dotyczące liczby rzeczywiście zawartych transakcji nabycia nieruchomości wymagających zezwolenia Ministra oraz nabycia nieruchomości bez zezwolenia, zaobserwować możemy, że w 2005 r. dokonano 2933 transakcje nabycia nieruchomości gruntowych, w tym bez zezwolenia aż 2457 transakcji na łączną powierzchnię 2792,1 ha. Liczba nabytych bez zezwolenia lokali w 2005 wyniosła 1640 (powierzchnia 166 793,87 m²), a zatem jedynie 36 lokali zostało nabytych z zezwoleniem (ryc. 2)¹⁴.

W 2005 r. bez obowiązku uzyskania zezwolenia najwięcej nieruchomości nabyli mieszkańcy Niemiec – 1190, Holandii – 443, Wielkiej Brytanii – 293 oraz Francji – 242, Włoch – 215. Nieruchomości te były położone głównie w województwie mazowieckim (1005), małopolskim (444), śląskim (354) i wielkopolskim (333). Preferencje te, dotyczące przestrzennego lokowania kapitału oraz kierunku pochodzenia głównych grup zagranicznych inwestorów, są niezmiennie od dłuższego czasu.

Pełniejszy pogląd na skalę zainteresowania cudzoziemców nabywaniem nieruchomości daje porównanie przytoczonych powyżej zezwoleń na nabycie nieruchomości z liczbą decyzji odmawiających udzielenia zezwolenia na nabycie nieruchomości, udziałów i akcji. W latach 1990-2005 Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał ogółem 2770 odmownych decyzji na blisko 27 500 wniosków o udzielenie zezwolenia, co stanowi ponad 10% ogółu złożonych wniosków.

¹⁴ Szerzej zob. W. Karaszewski, E. Siemińska, A. Szóstek [4] s. 48-56.



Ryc. 2. Liczba nieruchomości nabytych przez cudzoziemców w 2005 r.

Źródło: Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji..., [6] s. 49, 54.

W roku 2005 na 625 decyzji pozytywnych minister wydał 168 decyzji negatywnych (co stanowi blisko 21,2% wszystkich złożonych wniosków) głównie ze względu na:

- niewykazanie przez ubiegającego się o zezwolenia cudzoziemca uzasadnionych silnych i trwałych więzi z Polską,
- niedostarczenie przez cudzoziemca wymaganego materiału dowodowego, co uniemożliwiło Ministrowi ustalenie rzeczywistych okoliczności dających podstawę do wydania zezwolenia,
- negatywne stanowiska Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi¹⁵.

Kolejnym interesującym wątkiem rozważań nad skalą i uwarunkowaniami nabywania nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców jest badanie legalności tych transakcji, bowiem w myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, „nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne”¹⁶. Stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości orzeka sąd cywilny, przy czym – co warto podkreślić - orzeczenie sądu ma tutaj charakter deklaratoryjny, gdyż nieważność bezwzględna transakcji nabycia wbrew ustawowym zapisom następuje z mocy prawa. Skala nielegalnych transakcji nabycia nieruchomości z udziałem cudzoziemców w 2005 r. to 43 odnotowane przypadki, w których wystąpiło podejrzenie o naruszenie przepisów ustawy¹⁷.

3. Nabywanie nieruchomości przez zagranicznych inwestorów bezpośredniego inwestowania w Polsce

Jednym z motywów podejmowania działalności gospodarczej w Polsce przez inwestorów z zagranicy są niższe ceny nieruchomości. Wśród tzw. motywów kosztowych motyw ten

¹⁵ Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji..., [6] s. 9.

¹⁶ Dz. U. 2004, nr 167, poz. 1758; Dz. U. 2005, nr 94, poz. 788 i nr 183, poz. 1538 z późn. zm.

¹⁷ Spośród zgłoszonych 43 transakcji w 20 nastąpiło doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, zaś w stosunku do pozostałych 23 wszczęto postępowania wyjaśniające.

jest wskazywany na drugim miejscu, zaraz po niższych kosztach pracy¹⁸.

Jeśli analizować rozważany problem w grupach spółek wyodrębnionych według liczby zatrudnionych, okaże się, że niższe ceny nieruchomości są ważniejszym motywem dla inwestorów zagranicznych prowadzących działalność w spółkach zatrudniających mniejszą liczbę pracowników. Podobne zróżnicowanie stwierdzono w grupach wydzielonych według wartości posiadanego kapitału. Motyw ten okazał się ważniejszy dla inwestorów zagranicznych spółek dysponujących mniejszym kapitałem. Analiza różnic w umiejscowieniu motywu „niższe ceny nieruchomości” w spółkach pogrupowanych według kryterium formy inwestycji przyniosła interesujący wynik. Motyw ten został wskazany w hierarchii ważności wyraźnie na najwyższym miejscu przez inwestorów, którzy zakupili istniejące przedsiębiorstwo państwowe lub zorganizowaną część takiego przedsiębiorstwa. Wyraźnie wyższy poziom wskaźnika ważności w tej grupie inwestorów w stosunku do pozostałych (tj. zakup udziałów w spółce z o.o. lub akcji w spółce akcyjnej; utworzenie nowego przedsiębiorstwa) może świadczyć, iż aktywność inwestorów zagranicznych w prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych w Polsce była w istotnym stopniu wywołana możliwością uzyskania za niską cenę tytułu własności do nieruchomości posiadanych przez prywatyzowane przedsiębiorstwa. W grupach spółek wydzielonych według udziału kapitału zagranicznego w kapitale spółki oraz poziomu rentowności nie stwierdzono większych różnic w umiejscowieniu ważności omawianego motywu.

Badanie stopnia spełnienia oczekiwań związanych z podejmowaniem działalności gospodarczej w Polsce ujawniło, że oczekiwanie „niższych cen nieruchomości” zostało spełnione tylko częściowo (na podobnym poziomie jak „niższe ceny surowców i półfabrykatów”, „niższe ceny energii elektrycznej”, „niższe nakłady na ochronę środowiska”).

Wśród grup spółek wyłonionych według kryterium formy zaistnienia kapitału zagranicznego najwyższy stopień spełnienia oczekiwań związanych z motywem „niższej ceny nieruchomości” deklarowały podmioty, które uzyskały status spółek z udziałem zagranicznym w wyniku zakupu przez cudzoziemców ich udziałów lub akcji. Nieco niżej ocenili stopień spełnienia tego oczekiwania inwestorzy zagraniczni, którzy zdecydowali się na utworzenie w Polsce nowego przedsiębiorstwa, zaś najniżej inwestorzy, którzy zakupili istniejące przedsiębiorstwo państwowe lub zorganizowaną część tego przedsiębiorstwa. W pozostałych grupach spółek wyłonionych według wcześniej przedstawionych kryteriów, podobnie jak w grupach wydzielonych według kryterium formy zaistnienia kapitału zagranicznego, dała się zauważyć prawidłowość: grupy, dla których motyw „niższe ceny nieruchomości” był ważniejszy, wskazywały niższy stopień spełnienia związanych z nim oczekiwań.

W ocenie badanych inwestorów zagranicznych w Polsce występują bariery administracyjne, które powodują, że procedura formalna nabywania nieruchomości stwarza pewne trudności, które mają niebagatelne znaczenie w formułowaniu opinii o polskim „klimacie” dla kapitału zagranicznego.

Ponad połowa badanych spółek z kapitałem zagranicznym wyraziła pogląd, że procedury związane z nabywaniem w Polsce nieruchomości są skomplikowane, a co czwarta z nich uznała te procedury za bardzo skomplikowane. Jedynie 18% objętych badaniem spółek określiło omawiane procedury za mało skomplikowane. Relatywnie największy odsetek

¹⁸ W. Karaszewski, [3] s. 266-282.

ocen „skomplikowane” i „bardzo skomplikowane” zgłoszono w spółkach najmniejszych (zatrudniających najmniej pracowników, posiadających kapitał o najmniejszej wartości), spółkach z udziałem zagranicznym, powstałych jako nowe przedsiębiorstwa, oraz spółkach działających w Polsce najkrócej¹⁹.

4. Aktywność inwestycyjna inwestorów zagranicznych w specjalnych strefach ekonomicznych

Wśród instrumentów polityki inwestycyjnej rządu szczególnie ważne miejsce zajmują specjalne strefy ekonomiczne. Są one bowiem, obok dotacji udzielanych w ramach wieloletnich programów, podstawowym narzędziem wspierania inwestycji. W 2006 r. nastąpiła nowelizacja ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych [7], której celem była intensyfikacja wykorzystania instrumentów specjalnych stref ekonomicznych, a także instrumentu wsparcia nowych inwestycji z Funduszu Strefowego dla rozwoju gospodarczego kraju, a przede wszystkim tworzenia nowych miejsc pracy. Na podstawie nowelizacji dokonano zwiększenia łącznego obszaru stref do 12 tys. ha (o 4 tys. ha), wprowadzono możliwość nieodpłatnego przekazywania spółkom zarządzającym strefami mienia Agencji Nieruchomości Rolnych i Agencji Mienia Wojskowego. Przekazano Ministrowi Gospodarki uprawnienia właścicielskie do spółek zarządzających strefami, usprawniono wykorzystanie środków Funduszu Strefowego na wspieranie nowych inwestycji przez dopuszczenie możliwości sukcesywnego przekazywania środków beneficjentowi w miarę wpływu kolejnych kwot na rachunek funduszu.

Z puli 4 tys. ha, które w 2006 r. powiększyły powierzchnię stref, wykorzystano do końca marca 2007 r. 819,5 ha, dzięki czemu łączny obszar stref wyniósł 8819,5 ha ([1], s. 8).

Na 1 ha terenu zagospodarowanego przez inwestorów posiadających zezwolenie na prowadzenie działalności na terenie specjalnej strefy ekonomicznej przypada średnio ponad 7 mln zł zainwestowanego kapitału i ponad 30 miejsc pracy. Biorąc pod uwagę nakłady inwestycyjne, zdecydowanie powyżej średniej plasują się strefy: katowicka (15,66 mln zł), legnicka (15,01 mln zł) i mielecka (12,49 mln zł). W odniesieniu do wielkości zatrudnienia pierwsze trzy miejsca przypadają strefom: mieleckiej (53 miejsca pracy), katowickiej (49 miejsc) i suwalskiej (41 miejsc).

Zagraniczni inwestorzy wnieśli nakłady inwestycyjne wartości 28,2 mld zł, co stanowi ok. 80% ogółu nakładów w tych strefach. Najbardziej aktywni byli inwestorzy z USA (19,7% ogółu nakładów), Niemiec (15,5%), Japonii (12,4%), ([1], s. 15,16).

Obecnie większość bezpośrednich inwestycji produkcyjnych realizowanych w Polsce przez duże koncerny lokowanych jest w strefach, co potwierdza atrakcyjność tego instrumentu. Warto także zwrócić uwagę, iż fiskalna forma pomocy związanej z jego wykorzystaniem jest bezpieczna dla budżetu Państwa, gdyż rozłożona zostaje na wiele lat i rozpoczyna się po uruchomieniu przez inwestora działalności i osiągnięciu dochodu.

Literatura

1. *Informacja o realizacji ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych. Stan na dzień 31 grudnia 2006 r.*, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej V kadencji, druk nr 1786, Warszawa,

¹⁹ Szerzej zob.: W. Karaszewski [2].

31 maja 2007.

2. Karaszewski W., *Nabywanie nieruchomości w Polsce przez przedsiębiorstwa z kapitałem zagranicznym (regulacje prawne, skala i dylematy)*, [w:] *Inwestycje i nieruchomości. Teoria i praktyka*, pod red. K. Dziworskiej, Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Sopot 2004.
3. Karaszewski W., *Przedsiębiorstwa z udziałem kapitału zagranicznego w Polsce (miejsce w gospodarce kraju, czynniki i perspektywy rozwojowe)*, wyd. Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, Toruń 2001.
4. Karaszewski W., Siemińska E., Szóstek A., *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców*, [w:] *Strategie inwestowania w nieruchomości*, pod red. K. Dziworskiej, T. G. Geurtsa, P. Lorensa, Urbanista, Warszawa 2007.
5. Pietryga T., *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce i Unii*, *Gazeta Prawna* 2001, nr 21 (450).
6. *Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2005 r. Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, RP Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, Warszawa 2006.
7. *Ustawa z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych*, Dz. U. 2006, nr 141, poz. 997; Dz. U. 2007, nr 42, poz. 274.
8. *Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, Dz. U. 2004, nr 167, poz. 1758; Dz. U. 2005, Nr 94, poz. 788 i nr 183, poz. 1538 z późn. zm.

ACTIVITIES OF FOREIGN INVESTORS RELATED TO THEIR ACQUISITION OF REAL PROPERTIES IN POLAND

Abstract. Acquisition of real properties by foreigners is not a Poland-specific phenomenon. According to the EU regulations, free flow of labour, freedom of conducting business activities (entrepreneurship) and providing services, as well as a free flow of capital should be guaranteed to citizens of all Member States. In practice however, many countries, including Poland, apply limitations to those freedoms, also to the acquisition of real properties by foreigners.

The investment activities of foreigners are extremely important to the economy of the receiving country, since they are connected with investing specific, often large capitals, thus contributing to the dynamization of the economic growth, provision of new jobs, or introduction of new technological solutions. Still, foreign investors will be willing to invest their capitals in a given country (and the authors of the paper emphasise that) on condition that their expectations related to such a decision are at least partly met. Those expectations include, among other things, relatively low prices of real properties in Poland, which induce to buy them.

Key words: acquisition of real properties, foreigner, investment motives.

Dr hab., prof. UMK Włodzimierz Karaszewski,
Dr hab., prof. UMK Ewa Siemińska,
Dr Aneta Szóstek
Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu (Nicolaus Copernicus University in Toruń)