|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Ukraińcy inwestują w polskie nieruchomości | Data:  19.10.2016 | Grupa Geo |

Ukraińcy inwestują w polskie nieruchomości

Z roku na rok coraz więcej obcokrajowców przybywa do Polski, wśród nich najliczniejszą grupę stanowią Ukraińcy. Liczba wniosków o zezwolenie na pracę rośnie, co przekłada się na zainteresowanie w sektorze nieruchomości. Zamożni biznesmeni z Ukrainy wynajmują biura i hale magazynowe, a studenci szukają mieszkań. Czy to korzystna sytuacja dla polskiego rynku nieruchomości?

Z raportu przygotowanego przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji na temat nabywania nieruchomości przez obcokrajowców wynika, że w 2015 roku sprzedaż mieszkań i lokali użytkowych cudzoziemcom w Polsce wzrosła o 15,9 proc. w stosunku do roku poprzedniego i aż o 20,6 proc. w porównaniu z rokiem 2013. W zestawieniu listy wpisów do rejestru dotyczących nieruchomości przodują Niemcy, a tuż za nimi znaleźli się Ukraińcy.

- *Z roku na rok zauważamy coraz większe zainteresowanie polskimi nieruchomościami wśród obywateli Ukrainy. Szukają biur dla swoich firm, inwestują w lokale z wyższej półki, których nie kupują Polacy. Jednak największą popularnością cieszą się mieszkania* – komentuje Piotr Kijanka Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo - *To dla nas dobra informacja, obcokrajowcy przyczyniają się bowiem do dynamicznego rozwoju rynku* - dodaje.

Siła w studentach

Osoby migrujące z Ukrainy, w Polsce znajdują pracę w różnych profesjach. Są dobrze wykształceni, a do tego biorą prace, których Polacy nie chcą. Większość Ukraińców wybierających Małopolskę trafia do Krakowa. To nie tylko poszukujący stałego zatrudnienia, ale przede wszystkim studenci. Według danych GUS, w poprzednim roku akademickim w Polsce studiowało ich 30.589, a to ponad 53% wszystkich studentów zagranicznych. W Krakowie, na Uniwersytecie Jagiellońskim studiowało 700 obywateli Ukrainy, na AGH 368, najwięcej jednak, bo 2 tysiące studentów, wybrało Krakowską Akademię. Okoliczności te znacząco ułatwiła zmiana przepisów. Od 2014 roku obywatele krajów nie należących do Unii Europejskiej mogą uzyskać pozwolenie na stały pobyt od razu na 3 lata. Wiele ułatwień dotyczy także studentów. Prawo do pobytu czasowego trwa 15 miesięcy, a w przypadku kontynuacji studiów zostaje przedłużone na dodatkowe 3 lata.

- *Trudna sytuacja gospodarcza i polityczna na Ukrainie zmusza coraz większą liczbę osób do decyzji o emigracji* – ocenia Kijanka – *a uproszczenia w prawie, niedawno przyjęte w Polsce, ułatwiają podjęcie tego kroku.*

Zmiany w przepisach nastąpiły także w kwestiach stałego pobytu i pozwolenia na podjęcie pracy, które obecnie obejmuje jedna procedura. Wcześniej, to po stronie pracodawcy leżało staranie się o pozwolenie na pracę dla pracownika, który z kolei po otrzymaniu zgody, mógł starać się o stały pobyt. W kwestiach zamieszkania, przepisy również nie są zbyt skomplikowane. Cudzoziemiec nie musi być zameldowany w Polsce, by móc starać się o kartę pobytu, wystarczy sama umowa najmu.

Zezwolenia i formalności nie takie straszne

Zgodnie z polskim prawem, zezwolenie MSWiA jest konieczne przy zakupie nieruchomości przez obcokrajowców, ale nie dotyczy mieszkań i lokali użytkowych. Jest ono wymagane jedynie dla inwestorów pochodzących spoza UE, przy transakcjach obejmujących lokale znajdujące się w przygranicznych miejscowościach.

W przypadku wynajmu, nie wymaga się dodatkowych formalności. Najważniejsze jest jednak dopilnowanie, aby umowa została sporządzona w dwóch językach, głównie po to, aby obcokrajowiec mógł dokładnie zrozumieć, co jest w niej zawarte.

A co w przypadku konieczności zaciągnięcia kredytu? Inwestując w nieruchomość, obcokrajowcy kierują swe kroki do banku, a tam procedura przyznania kredytu jest już bardziej skomplikowana. Dotyczy przede wszystkim badania i udokumentowania zdolności kredytowej. Wiele instytucji ma ustalone warunki przyznawania kredytów obcokrajowcom, nie oznacza to jednak, że trudno go dostać. Kredyt długoterminowy może być bardziej problematyczny w przypadku osób posiadających czasowe zezwolenie na pobyt, w takiej sytuacji najczęściej przyznaje się tzw. kredyt konsumencki na czas nie dłuższy niż ważność karty pobytu.

- *Wytyczne w przypadku przyznawania kredytu nie powinny różnić się od tych, które dotyczą obywateli polskich* – mów Piotr Kijanka. - *Jednak w sytuacji podwyższonego ryzyka, należy się liczyć z wyższą marżą. Wszystko zależy od konkretnego przypadku* - dodaje.

Przy ubieganiu się o kredyt, warto pamiętać, że obcokrajowiec musi wykazać się co najmniej sześciomiesięcznym okresem pracy u danego pracodawcy, a w przypadku gdy uzyskuje dochody z różnych źródeł, dokumentacja musi obejmować co najmniej dwanaście miesięcy.

- *W jednej z naszych inwestycji położonej blisko centrum Krakowa; Fabryce Czekolady, zauważamy największe zainteresowanie zakupem mieszkań przez Ukraińców* – komentuje dyrektor ds. sprzedaży w Grupie Geo. – *Odwiedzają biuro sprzedaży, pytają o szczegóły transakcji i wielu z nich zawiera z nami umowę. To są zwykli, uczciwie pracujący ludzie, nie należy się ich obawiać. Inwestując w rynek nieruchomości polska gospodarka tylko na tym korzysta* – dodaje.

Można prognozować, że w przyszłych miesiącach czy nawet latach, wzmożony napływ Ukraińców do Polski nie ustanie. Jeżeli sytuacja polityczna w ich kraju się nie poprawi, nastąpią kolejne fale emigracji w poszukiwaniu lepszych warunków życia. Obywatele Ukrainy inwestują w nieruchomości, bo znajdują tu dobre warunki do życia i pracy, a upraszczanie przepisów oznacza, że taki rodzaj wpływów jest polskiej gospodarce potrzebny.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87