**Rekord liczby mieszkań kupionych przez Ukraińców. Czy nie potrzebują oni zgody na zakup?**

**Ukraińcy coraz częściej nabywają polskie nieruchomości. Wyjaśniamy zatem, czy sprzedaż mieszkania Ukraińcowi nie będzie stanowiła problemu.**

**Obywatele Ukrainy coraz aktywniej uczestniczą w polskim życiu gospodarczym. Chodzi zarówno o uchodźców wojennych, którzy zaczynają się zadomawiać w Polsce, jak i osoby, od dłuższego czasu przebywające w naszym kraju. W tej drugiej grupie znajdziemy osoby, które mogą być zainteresowane zakupem polskiej nieruchomości mieszkaniowej (najczęściej lokalu mieszkalnego). Zdarzają się też zamożni uchodźcy wojenni zainteresowani nabyciem polskiego „M”. W czasach słabnącego popytu mieszkaniowego, zainteresowanie ze strony cudzoziemców może być dobrą wiadomością dla sprzedających. Postanowiliśmy zatem wyjaśnić, jak pod względem formalnym wygląda sprzedaż mieszkania Ukraińcowi lub innemu obcokrajowcowi. Najpierw warto jednak zaprezentować najnowsze, rządowe informacje na temat powierzchni mieszkań, które Ukraińcy zakupili w 2021 roku.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Miniony rok przyniósł kolejny wzrost powierzchni mieszkań kupionych przez Ukraińców w Polsce. Dodatnia zmiana względem 2020 r. wyniosła aż 59%.***

l ***Wzrostowi liczby mieszkań kupowanych przez obywateli Ukrainy sprzyja brak wymagań formalnych. Sprzedaż mieszkania Ukraińcowi nie jest bowiem uzależniona od urzędowej zgody.***

l ***Jeżeli chodzi o kredytowanie lokali, to obywatele Ukrainy obecnie zmagają się z tymi samymi problemami co Polacy. Mamy na myśli przede wszystkim spadek zdolności kredytowej. Natomiast pod względem formalnym nie można mówić o problemach dla cudzoziemców posiadających prawo stałego pobytu.***

***Poniżej prezentujemy znacznie więcej ciekawych informacji na aktualny temat, jakim jest sprzedaż mieszkania Ukraińcowi.***

**W 2021 r. Ukraińcy znów kupili więcej nieruchomości …**

Wydaje się, że jeszcze przed omówieniem typowo prawnych aspektów, warto podać ciekawe informacje, które niedawno pojawiły się na forum Sejmu. Mowa o danych ze *Sprawozdania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2021 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*. Podobny dokument co roku jest prezentowany posłom i podlega zatwierdzeniu. Na podstawie sprawozdania MSWiA dotyczącego minionego roku oraz wcześniejszych lat można dowiedzieć się, że powierzchnia lokali mieszkalnych kupionych przez osoby fizyczne z Ukrainy wyniosła:

l 2018 r. - 109 587 mkw.

l 2019 r. - 160 714 mkw.

l 2020 r. - 154 216 mkw.

l 2021 r. - 244 939 mkw.

Wzrost metrażu nabytych przez Ukraińców mieszkań wynoszący aż 59% w ujęciu rocznym (2021 r./2020 r.) na pewno zasługuje na uwagę. Jeżeli przyjmiemy, że typowe lokum kupowane przez obywatela Ukrainy średnio liczyło sobie 61 mkw. (tak jak u wszystkich obcokrajowców), to można mówić o sprzedaży około 4000 „M”. Warto też wspomnieć, że sprzedaż mieszkania Ukraińcowi stanowiła około 42% wszystkich transakcji związanych z zakupem „M” przez obcokrajowca. „*Ten wynik uwzględnia metraż, a nie liczbę sprzedanych lokali*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Sprzedaż mieszkania Ukraińcowi nie wymaga pozwolenia**

Transakcje mieszkaniowe z udziałem cudzoziemców są częste przede wszystkim w miastach wojewódzkich. Przoduje Warszawa, gdzie sprzedaż mieszkania Ukraińcowi jest dość częstym wariantem transakcji. Potwierdzają to eksperci agencji NieruchomosciSzybko.pl, która już od dłuższego czasu pomaga w realizacji nieruchomościowych transakcji z udziałem obcokrajowców. Wspomniane transakcje obecnie są stosunkowo łatwe nawet jeśli nabywca pochodzi z kraju innego niż państwa UE/EFTA. Według przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, pozwolenia nie wymaga między innymi:

l zakup samodzielnego lokalu mieszkalnego przez cudzoziemca - ewentualnie wraz z garażem lub udziałem w lokalu o funkcji garażowej

l nabycie przez obcokrajowca nieruchomości pod warunkiem zamieszkiwania w Polsce co najmniej od 5 lat (licząc od daty udzielenia zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej)

l zakup nieruchomości przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w RP co najmniej przez 2 lata (od daty udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej), przy czym nabywana nieruchomość musi wchodzić w skład majątku wspólnego małżonków

„*Sprzedaż mieszkania Ukraińcowi lub obcokrajowcowi o innej narodowości najczęściej jest związana z wykorzystaniem pierwszego powyższego zwolnienia od obowiązku uzyskiwania urzędowej zgody*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Banki nie mają dla cudzoziemców przywilejów oraz barier**

W kontekście aktualnego tematu, jakim jest sprzedaż mieszkania Ukraińcowi, warto również wspomnieć, że krajowe banki pod względem kredytów mieszkaniowych traktują cudzoziemców podobnie jak polskich obywateli. Większość liderów rynku bankowego posiada hipoteczną ofertę dla obcokrajowców. Jest ona pozbawiona preferencji, ale jednocześnie nie można mówić o barierach stawianych przed cudzoziemcami, którzy zamierzają kupić mieszkanie. „*Pod względem zdolności kredytowej oraz wysokości wkładu własnego, wymagania są dokładnie takie same, jak w przypadku Polaków*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Jeżeli natomiast chodzi o formalności, to niezbędne okażą się dokumenty potwierdzające prawo do pobytu cudzoziemca w Polsce (najlepiej stałego). Zakup mieszkania przez obcokrajowca nie skutkuje koniecznością przedstawiania bankowi dodatkowych dokumentów na temat nieruchomości. Wyjątek dotyczy rzadkich sytuacji związanych z nabyciem lokalu położonego w strefie nadgranicznej. „*Na zakup takich mieszkań każdy cudzoziemiec musi bowiem otrzymać zgodę*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)