**Warszawa, 09-05-2025 r.**

**Autor: Marek Wielgo, ekspert portalu** [**GetHome.pl**](https://gethome.pl/)

**Coraz więcej mieszkań w rękach Białorusinów i Rosjan, ale liderami są wciąż Ukraińcy**

**Kraje sąsiadujące z Rosją i Białorusią, w trosce o własne bezpieczeństwo, ograniczają lub wręcz zakazują sprzedaży nieruchomości obywatelom tych krajów. Tymczasem w Polsce, pomimo rosyjskiej agresji na Ukrainę, zakupów dokonywanych przez Białorusinów i Rosjan przybywa – ustalił portal GetHome.pl.**

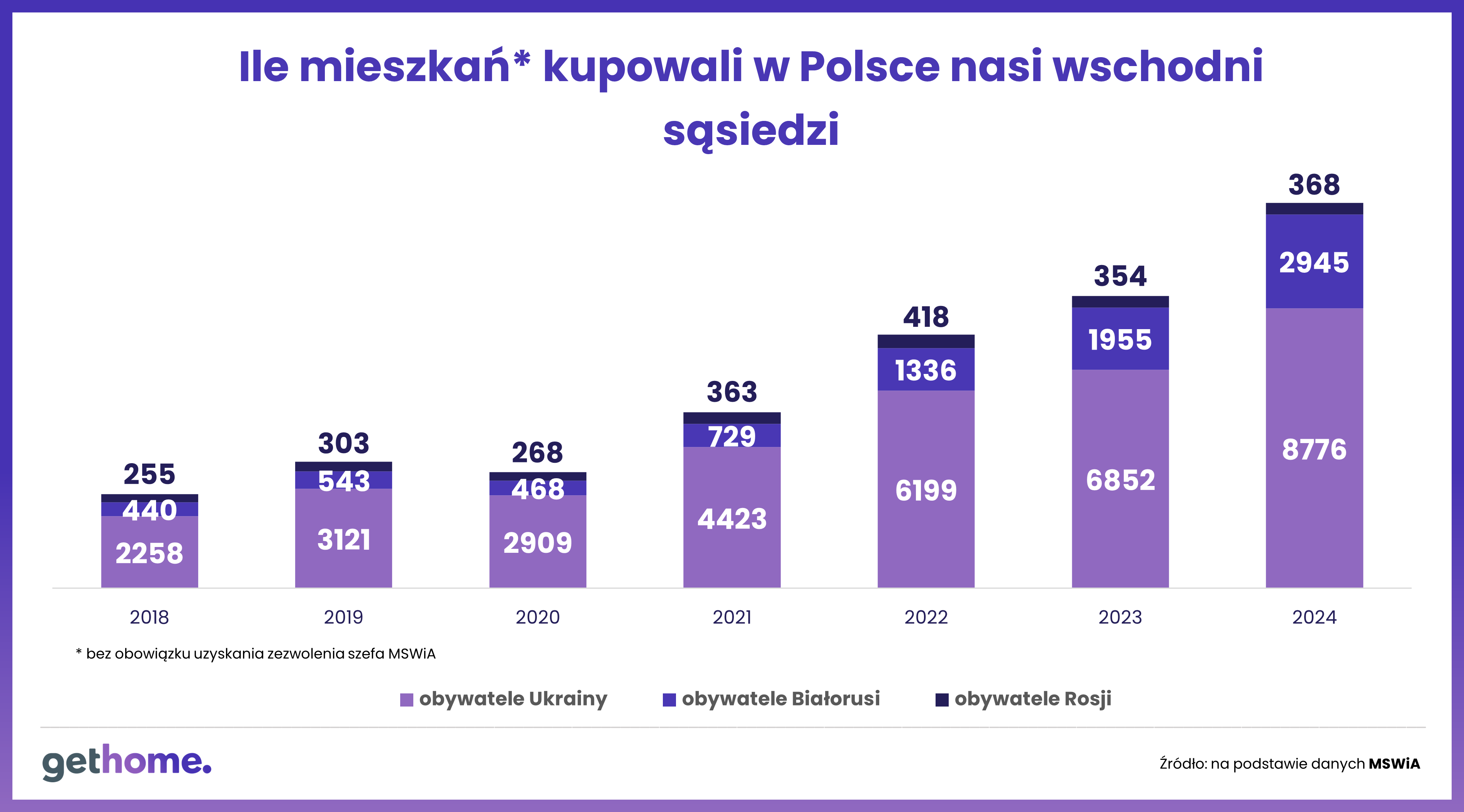
– *Litwa, Łotwa, Estonia, Finlandia, a nawet Norwegia prowadzą lub planują wprowadzić bardzo restrykcyjną politykę wobec Rosjan w zakresie kupna gruntów i mieszkań. U nas jednak rynek mieszkaniowy w dalszym ciągu pozostaje niemal całkowicie otwarty dla cudzoziemców, w tym także obywateli Rosji i Białorusi* – wyjaśnia Marek Wielgo, ekspert z portalu [GetHome.pl](https://gethome.pl/). I dodaje, że w Polsce zezwolenie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA) wymagane jest wyłącznie przy zakupie nieruchomości gruntowych oraz mieszkań znajdujących się w strefie przygranicznej. Ograniczenie to obejmuje m.in. Trójmiasto, Szczecin, Świnoujście czy Zakopane. Oczywiście nie dotyczy ono obywateli Unii Europejskiej, co umożliwia omijanie tych przepisów Rosjanom i Białorusinom posiadającym także unijny paszport.

Jednak to obywatele Ukrainy wciąż kupują najwięcej mieszkań w naszym kraju. Ten trend **utrzymuje się niezmiennie od 2014 r., kiedy Rosja** zaanektowała Krym. W kolejnych latach obywatele Ukrainy stali się największą grupą kupujących mieszkania z obcym paszportem. Szczególnie po najeździe Rosji na Ukrainę w 2022 r. MSWiA odnotowało gwałtowny wzrost transakcji z udziałem Ukraińców. W 2024 r. nabyli oni bez zezwolenia blisko 8,8 tys. mieszkań (o 28% więcej rok do roku), a w strefie przygranicznej otrzymali zgodę na zakup 304 lokali (MSWiA nie precyzuje, ile spośród nich ma charakter mieszkalny, a ile użytkowy). Dodatkowo Ukraińcy kupili 1009 działek przeznaczonych pod budowę domów – łącznie 50,4 ha. Przy czym na całym polskim rynku, w tym samym okresie, mogło zostać dokonanych ponad 250 tys. transakcji mieszkaniowych.

– *Choć w Polsce wciąż przebywa ogromna liczba uchodźców z Ukrainy, to obecna skala ich zakupów nie dziwi. To naturalne, że osoby planujące zostać na dłużej chcą inwestować we własne lokum, zwłaszcza w dużych miastach oferujących stabilną pracę i wyższe zarobki. Jednak koszty nabycia mieszkania w metropoliach bywają bardzo wysokie, a kredyty hipoteczne wciąż są drogie* – komentuje Marek Wielgo.

Zwraca on równocześnie uwagę na zaskakująco wysoki, bo aż 51% wzrost zakupów nieruchomości przez Białorusinów. To obecnie najszybciej rosnąca grupa cudzoziemców nabywających mieszkania w Polsce. Z danych MSWiA wynika, że w 2024 r. obywatele Białorusi bez zezwolenia nabyli ponad 2,9 tys. mieszkań, a w strefie przygranicznej uzyskali zgodę na zakup kolejnych 168 lokali (mieszkalnych i użytkowych). Dokonali też oni 303 transakcji dotyczących działek o łącznej powierzchni 11,7 ha (średnio nieco poniżej 400 m kw. na jedną działkę).

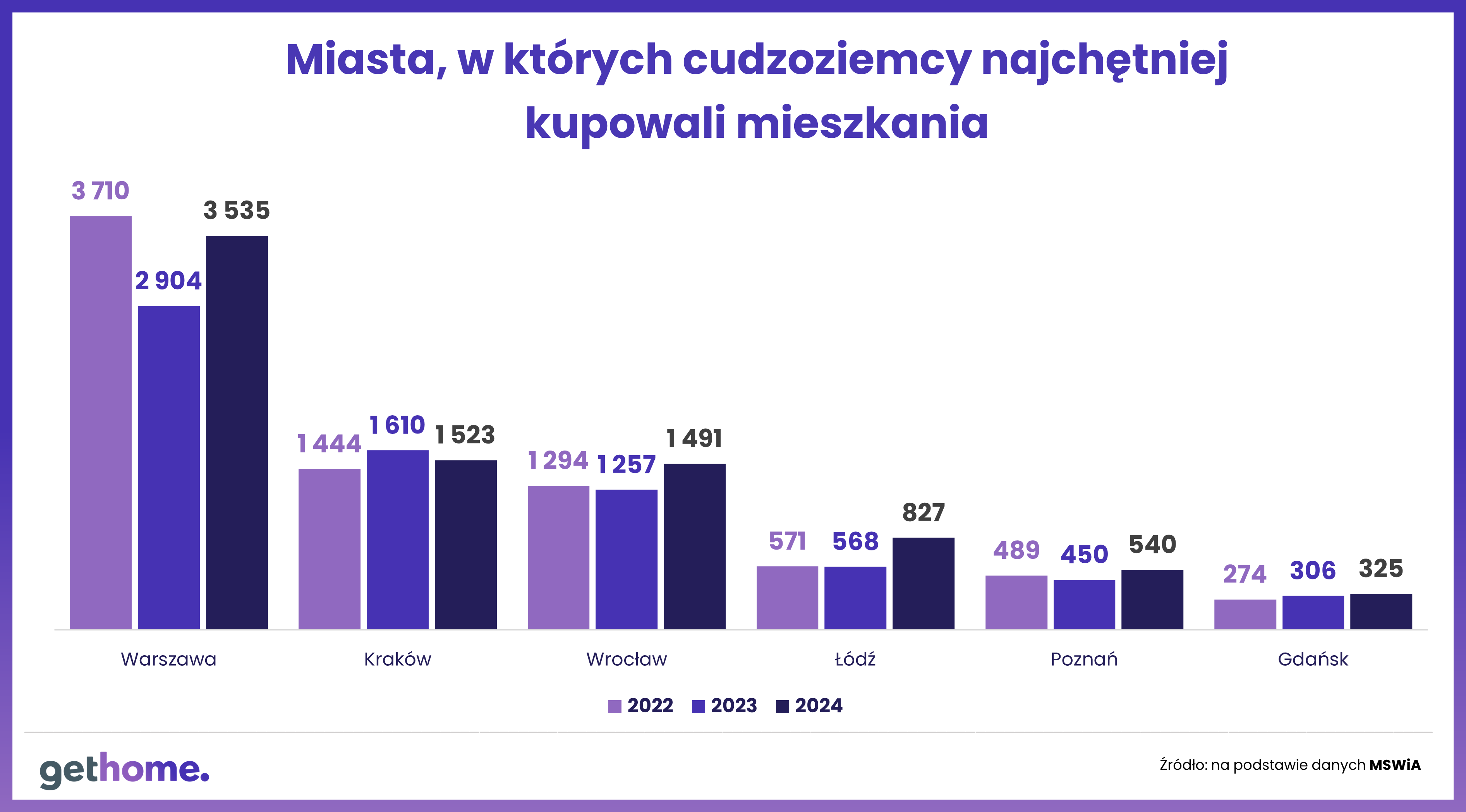
Za jeszcze większe zaskoczeniem można uznać niewielki, lecz jednak dodatni wskaźnik wzrostu zakupów wśród Rosjan, zwłaszcza że w 2023 r. notowano 15-procentowy spadek takich transakcji, co mogło sugerować dalszy trend zniżkowy. Tymczasem, jak wskazują dane za 2024 r., obywatele Rosji kupili bez zezwolenia 368 mieszkań, czyli o 4% więcej niż rok wcześniej. Warto przy tym zauważyć, że w ciągu ostatnich dwóch lat nie uzyskali ani jednej zgody na zakup mieszkania lub działki w strefie przygranicznej. Co ciekawe, Rosjanie nabywają nad Wisłą więcej mieszkań niż np. Chińczycy (161), Hindusi (221), Turcy (153) czy Wietnamczycy (107), choć te nację wydają się liczniejsze w naszym kraju.



Z najnowszego sprawozdania MSWiA wynika również, że napaść Rosji na Ukrainę jedynie na krótko ostudziła zainteresowanie cudzoziemców polskim rynkiem nieruchomości. W 2024 r. kupili oni u nas ponad 17,3 tys. mieszkań oraz przeszło 3,2 tys. lokali użytkowych. W pierwszej kategorii MSWiA odnotował wzrost o 21%, natomiast w drugiej - o 27% w porównaniu z poprzednim rokiem, w którym liczba transakcji dotyczących lokali użytkowych zmniejszyła się o 17%.



Widać także wyraźnie, że cudzoziemcy najchętniej inwestują w największych miastach: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Poznaniu i Gdańsku. O ile w Krakowie w ubiegłym roku zanotowano spadek transakcji o 5% (do ok. 1,5 tys. lokali), to w Łodzi nastąpił aż 46% wzrost (ponad 800 mieszkań), a w Warszawie – 22% (przekraczając 3,5 tys. lokali). Z kolei Poznań odnotował wzrost na poziomie 20%, Wrocław - 19%, a Gdańsk - 6%.



Pod względem metrażu Ukraińcy kupili więcej mieszkań niż łącznie obywatele wszystkich pozostałych 117 krajów w zestawieniu MSWiA, w tym m.in. Białorusi, Niemiec, Rosji, Włoch, Indii, Francji, Chin, Wielkiej Brytanii, Holandii i Turcji. Największy wzrost apetytu na mieszkania przejawiali w ubiegłym roku obywatele Indii, którzy zaczęli je kupować u nas w 2005 r., czyli po przystąpieniu naszego kraju do UE. Jednak od sześciu lat robią to coraz śmielej, np. w

2024 r. obywatele Indii kupili mieszkania o łącznej powierzchni 13,1 tys. metrów kwadratowych, co stanowi wzrost aż o 28% w porównaniu z rokiem wcześniejszym i zapewniło miejsce w czołowej dziesiątce narodowości nabywających u nas najwięcej lokali.

