

Hiszpania zamyka drzwi przed inwestorami

2 maja 2025

Nowe przepisy wprowadzone w Hiszpanii 3 kwietnia 2025 roku mogą być gwoździem do trumny dla tysięcy inwestorów, w tym wielu Polaków, którzy lokowali swoje oszczędności w hiszpańskich nieruchomościach. Kontrowersyjna ustawa „Organic Law 1/2025”, modyfikująca prawo o własności poziomej, uderza bezpośrednio w podstawowe prawo do dysponowania własną nieruchomością, przypominając najgorsze praktyki znane z krajów o gospodarce centralnie planowanej.

Absurd nowego prawa polega na tym, że właściciel mieszkania, który legalnie nabył nieruchomość, musi teraz prosić sąsiadów o zgodę na wynajem krótkoterminowy! Co więcej, wymagana jest aprobata aż 60% członków wspólnoty mieszkaniowej. To tak, jakby o wykorzystaniu własnego majątku decydował nie właściciel, a kolektyw sąsiedzki – praktyka żywcem wyjęta z podręczników gospodarki socjalistycznej.

Polacy są jednymi z wielu zagranicznych inwestorów, którzy w ostatnich latach masowo inwestowali w hiszpańskie nieruchomości i teraz mogą czuć się oszukani. Dotknięci są również sami Hiszpanie, Brytyjczycy, Niemcy, Skandynawowie i wielu innych obywateli UE, którzy wierzyli w stabilność hiszpańskiego prawa i swobodę dysponowania własnym majątkiem.

Według szacunków biur nieruchomości, specjalizujących się w sprzedaży mieszkań nad Morzem Śródziemnym, znaczny odsetek nabywców kierował się możliwością osiągania zysków z wynajmu turystycznego. Dla wielu z nich była to inwestycja życia, często finansowana kredytem, którego spłata miała być pokrywana właśnie z dochodów z wynajmu krótkoterminowego.

Nowe prawo stawia tych wszystkich właścicieli w dramatycznej sytuacji. Kupili oni nieruchomości na określonych zasadach, a

teraz, po fakcie, zmienia się reguły gry. Hiszpańskie prawo nie przewiduje żadnych rekompensat dla właścicieli, którzy znajdą się w takiej sytuacji. Co więcej, wspólnoty mieszkaniowe otrzymały dodatkowe uprawnienia – mogą nakładać na właścicieli mieszkań wynajmowanych turystycznie dodatkowe opłaty wynoszące nawet 20% ponad standardowe koszty utrzymania nieruchomości.

Absurdalne przepisy idą jeszcze dalej. Przewodniczący wspólnoty otrzymał prawo do żądania natychmiastowego zaprzestania wynajmu turystycznego, jeśli ten odbywa się bez zgody sąsiadów, a nawet do wszczynania postępowań sądowych. W praktyce oznacza to, że właściciele mogą być ciągnięci po sądach za korzystanie z własnej nieruchomości!

Co ciekawe, nowe prawo pojawia się w momencie, gdy hiszpańska gospodarka notuje rekordowe zyski z turystyki. Sektor ten generuje około 12% PKB kraju i tworzy miliony miejsc pracy. Ograniczenie wynajmu krótkoterminowego może doprowadzić do załamania się tego filaru hiszpańskiej gospodarki, pozostawiając wiele regionów bez głównego źródła dochodów.

Szczególnie dotkliwe będą konsekwencje dla regionów takich jak Baleary, Costa del Sol czy Costa Blanca, gdzie turystyka jest głównym motorem rozwoju. Tysiące restauracji, sklepów i innych biznesów obsługujących turystów może zostać zmuszonych do zamknięcia z powodu spadku liczby odwiedzających, którzy nie znajdą odpowiedniej bazy noclegowej. Dodatkowo, w niektórych regionach, jak na przykład w Madrycie, wprowadzono jeszcze bardziej restrykcyjne przepisy, zamrażając wydawanie nowych licencji na krótkoterminowy wynajem do lutego 2026 roku. To nic innego jak zamach na wolny rynek i blokada rozwoju gospodarczego.

Nowe prawo uderza też w platformy rezerwacyjne, takie jak Airbnb czy Booking.com, nakładając na nie obowiązek weryfikacji, czy oferowane nieruchomości posiadają zgodę wspólnoty. Brak takiego potwierdzenia oznacza usunięcie oferty

w ciągu 48 godzin – kolejny cios w swobodę działalności gospodarczej.

Hiszpańskie władze tłumaczą nowe przepisy troską o dostępność mieszkań dla lokalnych mieszkańców, ale argument ten wydaje się naciągany. Problemy mieszkaniowe w Hiszpanii mają głębsze przyczyny – słabą politykę budownictwa społecznego, wysokie bezrobocie wśród młodych czy niskie płace niepozwalające na zakup własnego mieszkania. Zamiast rozwiązać te fundamentalne problemy, rząd szuka kozła ofiarnego w zagranicznych i lokalnych inwestorach. Szczególny niepokój budzi fakt, że nowe przepisy mają działanie wsteczne – dotyczą również tych, którzy kupili nieruchomości przed ich wprowadzeniem, kierując się wówczas obowiązującymi zasadami. To podważa zaufanie do hiszpańskiego systemu prawnego i stabilności inwestycyjnej kraju.

Jedynym małym pocieszeniem dla inwestorów są wyjątki przewidziane dla nieruchomości, które były legalnie wynajmowane na cele turystyczne przed 3 kwietnia 2024 roku. Jednak i tu pojawia się wiele wątpliwości – co w przypadku zmiany właściciela? Czy nowy nabywca zachowuje prawa poprzedniego, czy musi ponownie ubiegać się o zgodę wspólnoty?

Dla wszystkich inwestorów, w tym wielu Polaków, którzy w ostatnich latach tłumnie inwestowali w hiszpańskie nieruchomości, nowe prawo może oznaczać finansową katastrofę. Wielu z nich kupowało apartamenty z myślą o emeryturze, planując spędzać tam zimowe miesiące, a w pozostałym czasie czerpać dochody z wynajmu. Teraz te plany mogą legnąć w gruzach.

Warto podkreślić, że ograniczenia dotyczą w równym stopniu obywateli Hiszpanii, jak i zagranicznych inwestorów. To pokazuje skalę problemu – rząd hiszpański zdecydował się wprowadzić przepisy uderzające nie tylko w obcokrajowców, ale także we własnych obywateli posiadających nieruchomości przeznaczone na wynajem turystyczny.

Hiszpańskie władze zdają się nie dostrzegać, że wprowadzone przepisy mogą skutkować masowym wycofywaniem się inwestorów z tamtejszego rynku nieruchomości, co doprowadzi do spadku cen i kryzysu w sektorze budowlanym. Dla inwestorów z Polski i innych krajów, którzy często finansowali zakup kredytem, sytuacja jest szczególnie trudna – wielu z nich liczyło na spłatę rat z dochodów z wynajmu, a teraz mogą stanąć przed widmem niewypłacalności.

Źródło: ZmianyNaZiemi.pl