

# Nieruchomości w Tajlandii – dochodowy trend czy prawna pułapka?

Patryk Tylza

Niniejszy tekst ma w zamierzeniu być polemiką wobec tez, które ukazały się na łamach „Nieruchomości C.H. Beck” 3/2026, a które w świetle tajskiego prawa, są jeśli nie wprost błędne, to mogące prowadzić do błędnych przeświadczeń. „Tajlandia – kierunek coraz mniej egzotyczny a coraz bardziej powszechny”, bo o tym artykule mowa, ukazuje tajski rynek nieruchomości od strony znanej z vlogów, fotoreportaży i folderów reklamowych agencji i firm deweloperskich. O ile faktycznie trudno odmówić Tajlandii pięknej przyrody, wysokich temperatur i niskich kosztów życia, to jednak znacznie ważniejsze z punktu widzenia polskiego inwestora zdaje się być to, o czym owe foldery – podobnie jak ww. artykuł – albo milczą, albo ubierają w eufemizmy. Postanowiłem więc, w ramach swoistej przeciwwagi, zgłębić tę część zagadnienia, opierając się zarówno na literze prawa, jak i praktyce jej stosowania.

**T**ajlandia przyciąga dziś polskich inwestorów w skali, która jeszcze dekadę temu byłaby niewyobrażalna. Według danych biur nieruchomości z Phuket cytowanych przez polskie media w październiku 2025 r. (m.in. Forsal), Polacy mają jakoby stanowić ponad 60% klientów tych podmiotów, co czyniłoby ich największą grupą narodowościową na tym rynku. Dane te, choć niepotwierdzone przez niezależne instytucje, korelują z obserwowanym od ok. 2023 r. wzrostem polskiego zainteresowania tym kierunkiem widocznym, m.in. w dynamice ruchu turystycznego. Według danych tajskiej organizacji turystycznej (TAT), tylko do połowy września 2025 r. kraj odwiedziło ponad 142 900 polskich obywateli – to o 30% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Polacy coraz chętniej lokują w Tajlandii swoje oszczędności, zachęceni przez polskojęzycznych pośredników i rozbudowany marketing – zdjęciach willi z basenem w cenie kawalerki, filmy z zachodów słońca nad morzem andamańskim i kalkulatory rentowności z wynikami 13–25%. To wszystko robi wrażenie. Na pytanie skąd biorą się te liczby także spróbujemy tutaj odpowiedzieć. Najpierw jednak przyjrzyjmy się sprawie fundamentalnej.

## Czy Tajlandia to kraj przyjazny inwestorom?

Jednym zdaniem – nie, a przynajmniej nie w kontekście prawa i rynku nieruchomości. Przeciwnie, Tajlandia jest krajem, który aktywnie utrudnia cudzoziemcom ich nabywanie. Ograniczenia wynikające wprost z tajskiego prawa nie są ani reliktem jakiejś minionej epoki, ani luką w przepisach, a świadomym, konsekwentnym i co istotne, coraz ściślej egzekwowanym wyrazem polityki państwa, odzwierciedlającym tradycyjny model i (wbrew obiegowej opinii) mocno konserwatywną, choć hołdującą nieco innym od europejskich wartościom, mentalność tajskiego społeczeństwa. Myśl przewodnią jest bardzo prosta – ziemia tajska należy do Tajów i dosłownie, i w przenośni. Przystwojenie tej myśli jest punktem wyjścia do zrozumienia mechaniki tajskiego rynku – zarówno dynamiki cen i polityki walki z ich wzrostem, jak i prawnych rozwiązań, tak legalnych, jak i tego, co niektórzy nazywają eufemistycznie: „Ot, taką lokalną rzeczywistością prawną”, a co w istocie jest przestępstwem. Zaczniemy jednak od pryncypiów.

System prawny regulujący obrót nieruchomościami w Tajlandii opiera się na trzech aktach:

- 1) Land Code (B.E. 2497, czyli ustawa o gruntach z 1954 r.);
- 2) Foreign Business Act (B.E. 2542, czyli ustawa o działalności gospodarczej cudzoziemców z 1999 r., dalej FBA);
- 3) Condominium Act (B.E. 2522, czyli ustawa o kondominiach z 1979 r., wielokrotnie nowelizowana, dalej CA).

Wymienione akty prawne uzupełnia Civil and Commercial Code (dalej CCC) – tajski odpowiednik Kodeksu cywilnego, regulujący m.in. stosunki najmu. Wszystkie te ustawy tworzą dość spójny i nader szczelny system, który można streścić w następujących zasadach.

## Pięć zasad tajskiego prawa nieruchomości

### Zasada pierwsza – cudzoziemiec nie może posiadać ziemi

To fundamentalna zasada wyrażona w *Land Code*, Sekcja 86. Przepis wprost zakazuje cudzoziemcom (nieobywatelom) nabywania własności gruntu na terytorium Tajlandii i ma charakter bezwzględny – nie ma znaczenia status rezydencji, wysokość zainwestowanego kapitału ani forma transakcji<sup>1</sup>. Wyjątki przewidziane np. w przepisach dot. Rady ds. Inwestycji (*Board of Investment*) dla inwestujących

<sup>1</sup> Land Code, B.E. 2497 (1954), Sekcja 86. Tekst ang.: <https://www.thailandlawonline.com/laws/land-code>