**Temat REIT-ów znów na tapecie?**

**Niedawno zmieniły się perspektywy uregulowania działalność REIT-ów na terenie Polski. Wyjaśniamy, czy odpowiednie regulacje są prawdopodobne.**

**Nieruchomościowe fundusze typu REIT są bardzo ciekawym rozwiązaniem, które już dawno miało zostać wprowadzone przez polskiego ustawodawcę. Okazuje się jednak, że w praktyce nie jest to takie proste, jak można by sądzić. Przez ostatnie lata w przypadku REIT-ów mieliśmy tyle zmian stanowiska rządu i zwrotów akcji, że trudno byłoby je dokładnie opisać w ramach typowego, dość krótkiego artykułu przygotowywanego przez serwis NieruchomościSzybko.pl. Osoby pesymistycznie nastawione do tematu działalności polskich REIT-ów mogą wskazywać, że długotrwałe i bezskuteczne próby uregulowania jakichś rozwiązań wcale nie są rzadkością. Przykładem może być np. renta dożywotnia oferowana przez fundusze hipoteczne, której zasady miały zostać określone jeszcze w 2014 r. Optymiści zwracają natomiast uwagę, że w ostatnim czasie widać szybszy rozwój sytuacji związanej z REIT-ami. Warto sprawdzić, czy inwestorzy mogą mieć powody do optymizmu.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Mimo trudności wynikających na przykład z pandemii COVID-19, prace nad uregulowaniem działalności REIT-ów posuwają się do przodu.***

l ***Nie wiadomo jednak, czy mieszkania ostatecznie znajdą się w obszarze działalności REIT-ów. Wątpliwości ma między innymi rząd oraz UOKiK.***

l ***Wyłączenie „mieszkaniówki” z obszaru działania polskich REIT-ów będzie miało nie tylko negatywne skutki.***

***Poniżej opisujemy więcej ciekawych aspektów związanych z planowanymi regulacjami dotyczącymi polskich REIT-ów.***

**Nie wiadomo, czy REIT-y będą inwestować w mieszkania …**

Jeszcze niedawno można było obawiać się, że temat polskich REIT-ów padnie ofiarą politycznych przetasowań oraz zmian personalnych w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii. W połowie bieżącego roku sygnały dotyczące prac nad REIT-ami były jednak pozytywne. Przed odwołaniem Anny Korneckiej z funkcji podsekretarza stanu w MRPiT pojawiła się informacja, że do końca 2021 roku projekt ustawy o REIT-ach zostanie przekazany do laski marszałkowskiej. „*Późniejsze zmiany personalne w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii skutkowały jednak niepewnością (podobnie jak utworzenie nowego Ministerstwa Rozwoju i Technologii)*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Pomimo początkowych obaw inwestorów związanych z rzekomo nieprzychylnym nastawieniem nowych władz resortu rozwoju do REIT-ów, prace nad odpowiednią ustawą mają być kontynuowane. Dalszą aktywność legislacyjną potwierdził w połowie września 2021 r. dyrektor departamentu mieszkalnictwa w nowym Ministerstwie Rozwoju i Technologii. Wspomniana wypowiedź przedstawiciela ministerstwa zwróciła jednak uwagę na wątpliwości, jakie aktualnie rodzą się w resorcie rozwoju i samym rządzie. „*Chodzi o to, czy polskie REIT-y powinny od początku inwestować w nieruchomości mieszkaniowe*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Pytania i wątpliwości dotyczące działalności rodzimych REIT-ów na rynku mieszkaniowym mogą wydawać się nieco dziwne osobom, które śledzą kilkuletnie już prace nad uregulowaniem działalności takich funduszy. Warto przypomnieć, że jeszcze stosunkowo niedawno rząd uważał rozszerzenie zakresu działania REIT-ów na „mieszkaniówkę” za konieczność. Latem 2017 r. wprowadzono nawet odpowiednie zmiany do ówczesnego projektu ustawy o REIT-ach. Obecna sytuacja jest natomiast nieco inna. „*Chodzi między innymi o głosy krytyki, które z rządu płyną pod adresem funduszy inwestycyjnych wykupujących w dużych miastach większe partie mieszkań pod wynajem*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nie tylko rząd ma wątpliwości co do kształtu nowej ustawy**

Dość sceptyczny co do działalności REIT-ów na rynku mieszkaniowym jest także UOKiK. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów obawia się, że szybki rozwój najmu instytucjonalnego może skutkować osłabieniem pozycji rynkowej typowego Kowalskiego jako najemcy i szybszym wzrostem cen mieszkań. „*Argumentem ma być sytuacja panująca w Niemczech, gdzie około 10% - 15% wynajmowanych mieszkań stanowi własność dużych, typowo komercyjnych instytucji (np. funduszy inwestycyjnych)*” - zwraca uwagę Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Mimo szybkiego rozwoju sektora PRS (*ang. private rented sector*), osiągnięcie podobnego wyniku w Polsce wymagałoby jeszcze trochę czasu - nawet w sprzyjającym otoczeniu prawnym i rynkowym. Z niedawnych szacunków ThinkCo wynika, że komercyjni inwestorzy instytucjonalni posiadają aktualnie około 7500 lokali w całym kraju. Optymistyczne scenariusze zakładają, że pod koniec bieżącej dekady inwestorzy z branży PRS mogą w Polsce mieć ok. 90 000 mieszkań na wynajem. „*Prognozy dotyczące tak długiej perspektywy czasowej trzeba jednak traktować dość ostrożnie*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Brak „mieszkaniówki” w REIT-ach stanowi nie tylko problem**

Ewentualne wykluczenie sektora mieszkaniowego z zakresu działalności polskich REIT-ów (co najmniej przez kilka pierwszych lat) to dość kontrowersyjna decyzja. Jej przeciwnicy wskazują, że taki pomysł rządu ograniczy zainteresowanie rodzimych inwestorów nową formą lokowania kapitału. Nie można jednak zapominać, że ewentualne wykluczenie REIT-ów z rynku mieszkaniowego będzie miało również swoje dobre strony. Przykład wciąż obowiązującego zakazu eksmisji najemców w czasie pandemii mógł przypomnieć inwestorom, że „mieszkaniówka” to obszar działalności, który dość często jest poddawany kontrowersyjnym regulacjom. „*Bywa on też wykorzystywany w ramach politycznych rozgrywek i wzbudza spore zainteresowanie mediów oraz aktywistów*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Duża skala działania branży PRS może prowokować oskarżenia o zawyżanie poziomu czynszów i monopolizację najmu. Właśnie takie oskarżenia skutkowały bezprecedensowym rezultatem niedawnego referendum, w którym berlińczycy zadecydowali o przymusowym wywłaszczeniu dużych funduszy (koncernów) mieszkaniowych. Kontrowersyjna operacja dotycząca około 250 000 lokali ma się odbyć za odszkodowaniem, ale przy uwzględnieniu stawek za 1 mkw. poniżej kwot rynkowych. Nowo wybrane władze Berlina prawdopodobnie nieco złagodzą postulaty, które przegłosowano w niewiążącym dla nich referendum. „*Tym niemniej, berliński przykład będzie ostrzeżeniem dla inwestorów przed ryzykiem politycznym*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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