**REIT-y w Polsce to już temat zamknięty?**

**Niedawno pojawiły się doniesienia, że rząd jednak nie zamierza wprowadzać przepisów dotyczących REIT-ów. Nie zmniejszy to zainteresowania polskim rynkiem.**

**Tematowi uchwalenia polskich przepisów wprowadzających spółki typu REIT było poświęconych już kilka artykułów, które przygotowali eksperci portalu NieruchomosciSzybko.pl. Trudno się jednak dziwić, bo o regulacjach sprzyjających rozwojowi dywidendowych spółek nieruchomościowych była mowa już jesienią 2016 roku. Po ponad sześciu latach pojawiły się wiarygodne doniesienia, że rząd zrezygnował z wprowadzania takich regulacji. Ważne informacje dotyczące zmiany planów ustawodawcy podał dziennik Rzeczpospolita opierając się na wypowiedzi jednego z ekspertów zatrudnionych w Ministerstwie Finansów. Warto zadać sobie pytanie, czy przynajmniej tymczasowe zamknięcie tematu polskich REIT-ów wywrze duży wpływ na perspektywy rozwoju krajowego rynku nieruchomości - zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych. Analiza aktualnej sytuacji sugeruje, że porzucenie przez rząd tematu REIT-ów będzie miało większe znaczenie dla rodzimych, drobnych inwestorów niż dla spółek lokujących spore fundusze na polskim rynku nieruchomości.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ustawa o REIT-ach nie została uchwalona, mimo że odpowiedni projekt już jesienią 2018 roku trafił do Sejmu. Na przeszkodzie oprócz cyklu wyborczego stanęły takie kwestie jak pandemia koronawirusa oraz brak woli politycznej.***

l ***Zgodnie z planowanymi przepisami, krajowe REIT-y miały być korzystnie opodatkowane, ale za cenę wypłacania inwestorom wysokiej dywidendy z dochodów uzyskanych dzięki najmowi i sprzedaży nieruchomości. Podobny model działania spółek typu REIT jest wykorzystywany w wielu innych krajach.***

l ***Niedawna decyzja rządu może być spowodowana obawami o ekspansję dużych inwestorów na rynku najmu mieszkań. Wspomniany rynek pozostanie jednak atrakcyjny w najbliższym czasie - między innymi ze względu na rekordowy wzrost czynszów w 2022 roku. Wyniki rynku komercyjnego też świadczą o dużym zainteresowaniu inwestorów.***

**Ustawa o REIT-ach raz znalazła się nawet w Sejmie …**

Historia niedoszłych polskich REIT-ów obfitowała w ciekawe zwroty akcji. Z pewnością bardzo istotnym momentem było przesłanie gotowego projektu do Sejmu. Rządowy projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości po pierwszym czytaniu (w dniu 2 października 2018 r.) trafił do pracy w komisjach. Później prace nad drukiem sejmowym numer 2855 niestety zamarły. Natomiast kolejne wybory przekreśliły możliwość ich kontynuowania. „*Projektów takich jak ten o REIT-ach dotyczy bowiem zasada dyskontynuacji wskazująca, że nowy Parlament co do zasady nie zajmuje się niedokończonymi pracami z poprzedniej kadencji*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Pewna nadzieja dla nieruchomościowych inwestorów liczących na REIT-y ponownie pojawiła się w drugiej połowie 2021 r. Mowa o informacjach napływających wówczas z Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii. Wspomniany resort poinformował, że mają rozpocząć się prace nad stosownymi przepisami. Czas pokazał jednak, że kwestia REIT-ów na pewno nie jest priorytetowa dla rządu. Wprowadzenie odpowiednich przepisów kłóciłoby się z niedawno deklarowanymi zamiarami ograniczenia zakupów mieszkań przez fundusze inwestycyjne. Pomimo faktu, że REIT-y tradycyjnie są zaangażowane głównie na rynku nieruchomości komercyjnych. Mowa o 70% - 90% inwestycji. „*Rząd przez pewien czas chciał, aby krajowe REIT-y koncentrowały się jednak na najmie mieszkań, co mogło wzbudzać pewne wątpliwości*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Korzystne opodatkowanie REIT-u miałoby swoją cenę**

REIT-y z całą pewnością byłyby ciekawym rozwiązaniem inwestycyjnym w polskich warunkach, ale warto pamiętać, że rząd planował wprowadzić dość restrykcyjne ograniczenia dotyczące działalności takich spółek inwestycyjnych. W tym kontekście, warto odwołać się do rozwiązań, na którymi pracowano najdłużej, czyli do projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (F.I.N.N.) z 2018 roku. „*Wspomniany projekt przewidywał między innymi, że w zamian za korzystną stawkę podatkową wynoszącą 8,5% dochodu, nowe polskie REIT-y, czyli firmy inwestujące w najem nieruchomości będą zobowiązane do wypłaty co najmniej 90% zysków w formie dywidendy*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Projekt rządu z 2018 r. oznaczony numerem druku sejmowego 2855 wskazuje, że miały obowiązywać również limity maksymalnego zaangażowania spółek F.I.N.N. w działalność inną niż nieruchomościowa (do 10% przychodów). Taki model jest stosowany także w innych krajach, ale trudno wyrokować, jak bardzo sprawdziłby się w polskich warunkach. Tym bardziej, że rząd w projekcie z jesieni 2018 r. chciał ukierunkować REIT-y głównie na rynek mieszkaniowy. „*Warto dodać, że ustawodawca planował też nadzór na polskimi REIT-ami sprawowany przez Komisję Nadzoru Finansowego*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Ustawa o REIT-ach to tylko dodatek dla inwestorów …**

Inwestorzy nauczeni wcześniejszymi doświadczeniami, na pewno brali pod uwagę możliwość rezygnacji rządu z wprowadzenia ustawy o REIT-ach. Jeżeli chodzi o wpływ niedawnej decyzji ustawodawcy na rynek mieszkaniowego najmu, to wydaje się, że ważniejsze dla posunięć inwestycyjnych będzie utrzymanie wysokiego poziomu czynszów w największych krajowych miastach. „*Większym problemem z punktu widzenia dużych inwestorów niż brak sformalizowanych REIT-ów byłoby ewentualne ograniczenie możliwości stosowania najmu okazjonalnego mieszkań. Na taką zmianę na razie się jednak nie zanosi*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Jeżeli zaś chodzi o rynek komercyjny nieruchomości, którym w tradycyjnym modelu REIT-y interesują się bardziej, to niedawne dane BNP Paribas Real Estate wyglądają dość optymistycznie. Wspomniana firma analizująca rynek nieruchomości komercyjnych podaje bowiem, że wartość ubiegłorocznych inwestycji wyniosła w Polsce 5,8 mld euro. Udało się zatem osiągnąć niewielki wzrost wartości inwestycji względem 2021 r. (o 0,1 mld euro) pomimo trudnej sytuacji związanej z wojną za wschodnią granicą oraz mniejszymi wydatkami konsumentów. „*Dane BNP Paribas Real Estate sugerują, że inwestorzy po okresie przestoju w polskiej branży nieruchomości handlowych zaczęli na nią zwracać większą uwagę*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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