**REIT-y działają w środkowej Europie?**

**Prace nad uregulowaniem działalności REIT-ów w Polsce zostały wstrzymane. Warto sprawdzić, jak wygląda sytuacja w innych krajach naszego regionu.**

**Eksperci NieruchomosciSzybko.pl już wcześniej zwracali uwagę, że prace nad wprowadzeniem prawnych uregulowań dla polskich REIT-ów (firm inwestujących w najem nieruchomości - F.I.N.N.) wcale nie posuwają się do przodu. Można przypuszczać, że aktualna sytuacja raczej nie przyspieszy przygotowania odpowiednich regulacji prawnych. Epidemia koronawirusa motywuje bowiem rząd do zajmowania się najbardziej pilnymi kwestiami dotyczącymi koniunktury gospodarczej oraz służby zdrowia. Problemy z uregulowaniem działalności REIT-ów w Polsce skłaniają do pytania, czy w innych krajach naszego regionu sytuacja wygląda podobnie. Postanowiliśmy zatem odpowiedzieć na to ciekawe pytanie.**

**W kwestii REIT-ów nieoczekiwanym liderem jest Bułgaria**

Najpierw z pewnością warto nawiązać do rankingu, który niedawno opisywaliśmy na portalu NieruchomosciSzybko.pl. Mowa o zestawieniu 32 krajów pod względem ubiegłorocznej wartości profesjonalnych inwestycji w nieruchomości. We wspomnianym zestawieniu przygotowanym przez firmę MSCI znalazły się tylko trzy kraje z naszego regionu, czyli Europy Środkowej i Wschodniej (CEE - *Central and Eastern Europe*). „*Mowa o Polsce (23 miejsce, wartość inwestycji - 49,8 mld USD w 2019 r.), Czechach (28 miejsce, 28,1 mld USD) oraz Węgrzech (32 miejsce, 10,8 mld USD)*” - wymienia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Pewnym zaskoczeniem może wydawać się fakt, że liderem pod względem aktywności REIT-ów jest kraj regionu, który wcale nie został uwzględniony w omawianym rankingu. Mowa o Bułgarii, czyli najmniej rozwiniętym gospodarczo kraju członkowskim Unii Europejskiej. REIT-y od pewnego czasu rozwijają się też na Węgrzech. Firma EY Global w 2018 r. następująco sklasyfikowała kraje świata pod względem stopnia zaawansowania dotyczącego działalności REIT-ów:

l rynek dojrzały - Stany Zjednoczone

l rynki rozwinięte - Australia, Belgia, Kanada, Francja, Niemcy, Hongkong, Japonia, Holandia, Nowa Zelandia, Singapur, Wielka Brytania

l rynki rozwijające się - Finlandia, Irlandia, Włochy, Malezja, Meksyk, Republika Południowej Afryki, Korea Południowa, Hiszpania, Turcja, Zjednoczone Emiraty Arabskie

l rynki w fazie narodzin - Bahrajn, Brazylia, Kostaryka, **Bułgaria**, Grecja, **Węgry**, Indie, Izrael, Kenia, Pakistan, Filipiny, Arabia Saudyjska, Tajwan, Tajlandia oraz Wietnam

„*Nieobecność takich krajów jak Czechy i Polska (nawet w ostatniej grupie) nie powinna dziwić jeśli przypomnimy sobie, że nie ma tam odpowiednich warunków prawnych do działalności spółek typu REIT*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Na terenie Bułgarii REIT-y działają już od prawie 20 lat …**

W ramach uzupełnienia, na pewno warto wspomnieć, że na terenie Bułgarii spółki typu REIT działają już od 2003 r. Ówczesny bułgarski rząd uchwalił specjalne przepisy (znane poza granicami Bułgarii jako „SPIC Act”), aby przyspieszyć rozwój rodzimego rynku nieruchomości. Zgodnie z bułgarskimi regulacjami, tamtejsze REIT-y są zobowiązane do przekazywania akcjonariuszom 90% swojego zysku. W zamian fiskus nie nalicza podatku dochodowego od osób prawnych. „*Bułgarskie spółki typu REIT mogą inwestować m.in. w lokalne nieruchomości mieszkaniowe, grunty oraz listy zastawne*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W Bułgarii do założenia spółki typu REIT potrzebny jest opłacony kapitał o wartości 500 000 lewów. Wspomniany podmiot w formie spółki akcyjnej musi oferować swoje akcje na regulowanym rynku. Wszystkie bułgarskie REIT-y podlegają lokalnemu nadzorowi finansowemu, który może stosować względem nich pewne sankcje. „*Pod koniec 2019 r. na bułgarskiej giełdzie było notowanych 14 REIT-ów z łączną kapitalizacją na poziomie około 650 mln lewów. Na alternatywnym rynku finansowym BaSE wyceniano natomiast akcje kolejnych 44 podobnych spółek*” - podaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Węgierskie REIT-y także muszą wypłacać aż 90% zysków**

Z polskiej perspektywy ciekawie przedstawiają się też zasady działania spółek typu REIT na terenie Węgier. Tamtejsze REIT-y mogą funkcjonować od 2011 roku. Tym niemniej, pierwsze spółki typu REIT zaczęły na Węgrzech działać dopiero niedawno (od 2017 r.). Zgodnie z przepisami, muszą być one notowane jako spółki akcyjne na jednym z rynków giełdowych Unii Europejskiej. Innym wymogiem dla takich spółek jest kapitał wynoszący min. 5 mld forintów. Co najmniej 25% akcji REIT-ów z Węgier musi być dostępnych w wolnym obrocie, a jeden akcjonariusz nie może zgromadzić więcej niż 5% kapitału akcyjnego. „*Inny wymóg wskazuje, że co najmniej 70% sumy aktywów węgierskich REIT-ów muszą stanowić nieruchomości*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Podobnie jak w przypadku Bułgarii, węgierskie prawo przewiduje generalne zwolnienie REIT-ów z podatku dochodowego (CIT), ale w zamian wymaga wypłaty 90% rocznych zysków w formie dywidendy. Warto wspomnieć, że polski projekt ustawy o REIT-ach przewiduje identyczny limit dotyczący dystrybucji zysków. Wiele innych rozwiązań też wydaje się dość podobnych do węgierskich oraz bułgarskich. „*Różnica polega na tym, że polski rynek nieruchomości jako ewentualny obszar działania spółek typu REIT jest o wiele większy*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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