**Polskie REIT-y: czy to ich definitywny koniec?**

**Rząd wstrzymał prace nad ustawą o REIT-ach. Wyjaśniamy, czy w związku z powyższym polskie REIT-y jednak nie powstaną.**

**Krajowe media niedawno poinformowały, że rząd wstrzymał prace nad ustawą o spółkach inwestycyjnych typu REIT. To kolejny zwrot akcji w długiej historii pod tytułem „polskie REIT-y”. Nie można przesądzać, że wspomniane spółki nigdy w Polsce nie powstaną. Trudno jednak zaprzeczyć, że niedawna decyzja rządu dość mocno odsunęła w czasie stworzenie ram prawnych dla działalności spółek akcyjnych typu REIT. Warto bliżej przyjrzeć się sytuacji i wyjaśnić, dlaczego prace nad ustawą regulującą polskie REIT-y zostały ostatecznie wstrzymane. Rząd powinien zdawać sobie sprawę, że wstrzymanie prac nad ustawą o REIT-ach nie zahamuje ekspansji zagranicznych funduszy inwestycyjnych na polskim rynku nieruchomości. Zachodni inwestorzy mimo wojny za naszą granicą są kuszeni tanim złotym, który pozwala im na mniej kosztowne zakupy.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Dotychczasowa, sześcioletnia historia prac nad ustawą o REIT-ach jest pełna zwrotów akcji oraz zmian wcześniej przyjętych koncepcji. Niektóre z nich były kontrowersyjne. Przykład to ukierunkowanie REIT-ów na „mieszkaniówkę”.***

l ***Nie znamy wszystkich powodów decyzji rządu o wstrzymaniu prac nad ustawą o REIT-ach. Aspekty związane z ryzykiem makroekonomicznym to nie jedyna przyczyna. Polskie REIT-y na razie nie powstaną również ze względu na obawy przed ekspansją zagranicznych inwestorów.***

l ***Słaby złoty może bardziej niż ustawa o REIT-ach zachęcać zagranicznych inwestorów do ekspansji na polskim rynku nieruchomości (w tym mieszkaniowym).***

***Poniżej prezentujemy więcej ciekawych informacji na temat planów uruchomienia rodzimych spółek typu REIT. Warto się zapoznać z tym tematem, mimo że polskie REIT-y na razie nie powstaną.***

**Polskie REIT-y: ten temat ciągnął się już od lata 2016 roku**

Osoby śledzące prawo nieruchomości być może wiedzą, że polskie REIT-y były tematem rozważań już około sześć lat temu. Jesienią 2016 roku krajowe media poinformowały o projekcie ustawy, który zakładał stworzenie spółek inwestujących w nieruchomości (typu REIT) na wzór rozwiązań z krajów anglosaskich. „*Projekt ustawy z końca 2016 roku przewidywał, że polska spółka REIT ma być notowana na giełdzie i powinna posiadać nieruchomości stanowiące co najmniej 70% wartości aktywów*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wspomniany warunek co do aktywów wedle projektu mógł być spełniony również poprzez udziały w spółkach nieruchomościowych oraz innych spółkach typu REIT. Kolejne planowane wymagania zakładały, że polskie REIT-y powinny wypłacać co najmniej 90% swojego zysku w formie dywidendy lub reinwestować taki udział. „*Co więcej, polskie REIT-y miały czerpać przynajmniej 70% przychodów netto z działalności stricte nieruchomościowej*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Spełnienie podanych wyżej oraz kilku innych warunków miało skutkować zwolnieniem REIT-ów z podatku CIT. Mowa o zwolnieniu dotyczącym przychodów z tytułu najmu i sprzedaży nieruchomości, sprzedaży udziałów w spółkach zależnych oraz innych REIT-ach, a także przychodów z dywidend wypłacanych przez zależne spółki nieruchomościowe. „*Polskie REIT-y podobnie jak ich zagraniczne odpowiedniki w zamian za zwolnienie podatkowe miały zapewniać dogodne warunki inwestowania w nieruchomości (także konsumentom)*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Pandemia koronawirusa również miała pewne znaczenie**

Polskie REIT-y (tzw. firmy inwestujące w najem nieruchomości - F.I.N.N) pierwotnie miały zacząć swoje funkcjonowanie już w 2019 r. Na początek tego przedpandemicznego roku zaplanowano bowiem wejście w życie odpowiedniej ustawy. Szybko okazało się jednak, że prace legislacyjne są dość mocno opóźnione. „*Projekt zawarty w druku sejmowym numer 2855 trafił do Sejmu jesienią 2018 roku, a później prace nad nim zamarły*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W 2020 r. priorytet zyskały kwestie związane z pandemią COVID-19, co jednak nie mogło tłumaczyć legislacyjnego zastoju widocznego w całym poprzednim roku. Pewne nadzieje na to, że polskie REIT-y jednak ruszą pojawiły się w drugiej połowie 2021 roku. „*Wtedy z Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii napłynęły informacje o wznowieniu prac nad stosowną ustawą dotyczącą REIT-ów*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nie znamy wszystkich motywów niedawnej decyzji rządu**

Natomiast niedawne wstrzymanie prac nad prawnymi ramami działania dla polskich REIT-ów jest tłumaczone m.in. niepewnością gospodarczą. To raczej mało przekonywujący argument. Większe znaczenie może mieć ten, który mówi o obawach związanych z wpływem powstających REIT-ów na ceny lokali. „*Innymi słowy, rząd uważa, że działalność REIT-ów może uruchomić dodatkowy popyt, który będzie windował i tak wysokie już ceny mieszkań*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ten kolejny argument rządu również nie jest do końca uzasadniony, ponieważ zagraniczne fundusze już od pewnego czasu kupują u polskich deweloperów duże pakiety mieszkań. Mowa o lokalach, które posłużą do długookresowego najmu instytucjonalnego w formule PRS (*private rented sector*). „*Problemy podażowe na rynkach wynajmu w dużych miastach dodatkowo mogą zwiększać zainteresowanie inwestorów taką formuła najmu*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Ekspansja zagranicznych funduszy nie zależy od REIT-ów**

Ekspansja zagranicznych funduszy inwestycyjnych na polskim rynku mieszkaniowym na razie znajduje się w początkowym stadium. Niemniej jednak, pewne obawy z nią związane mogą wydawać się zrozumiałe. Trzeba jednak pamiętać, że wstrzymanie prac nad przepisami, które miały regulować polskie REIT-y, raczej nie zniechęci zagranicznych inwestorów. „*Tacy nabywcy lokali na wynajem koniecznie nie potrzebują bowiem regulacji, z których przynajmniej tymczasowo zrezygnował rząd*” - uważa Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Dla wspomnianych funduszy inwestycyjnych dużo większą zachętą będzie natomiast tymczasowo niski kurs złotego, dzięki któremu można taniej nabywać lokale pod wynajem. „*Gdyby kurs polskiej waluty względem euro kształtował się na poziomie z I kw. 2015 roku, to 1 mkw. stołecznego nowego mieszkania byłby dla zagranicznego inwestora droższy o około 300 euro*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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