**Crowdfunding nieruchomościowy to globalny hit**

**Globalny crowdfunding nieruchomościowy rozwija się bardzo szybko, a prognozy dla niego są świetne. Przyglądamy się temu zjawisku w polskiej i globalnej perspektywie.**

**Eksperci portalu NieruchomosciSzybko.pl już wcześniej zwracali uwagę na możliwości, jakie zapewnia crowdfunding nieruchomościowy. Taka metoda wspólnego inwestowania w domy, lokale, grunty oraz nieruchomości komercyjne pojawiła się u nas z pewnym opóźnieniem. Podobnie jak w przypadku wielu finansowych innowacji, ojczyzną crowdfundingu nieruchomościowego są Stany Zjednoczone. Tamtejszy rynek obecnie jest już bardzo rozwinięty, ale liderem crowdfundingu nieruchomościowego stał się inny kraj. Nasz artykuł odpowiada na pytanie, gdzie zbiorowe inwestowanie w nieruchomości święci największe tryumfy. Przyglądamy się również sytuacji dotyczącej polskiego rynku crowdfundingowego. Na razie rozwija się on stabilnie i bez ingerencji ustawodawcy.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Globalna wartość zbiorowego inwestowania w nieruchomości (crowdfunding nieruchomościowy) prawdopodobnie będzie rosła nawet o 30% - 50% rocznie.***

l ***Niekwestionowanym liderem pod względem crowdfundingu (nie tylko nieruchomościowego) stały się Chiny. Tamtejszy rynek jest jednak ryzykowny.***

l ***W Polsce crowdfunding nieruchomościowy rozwija się stabilnie mimo pandemii koronawirusa.***

***Poniższy artykuł zawiera więcej informacji na temat rzadko opisywanego w Polsce zjawiska, jakim jest crowdfunding nieruchomościowy.***

**Chiny przejęły już pałeczkę crowdfundingowego lidera**

Inspiracją po sprawdzenia crowdfundingowej sytuacji na świecie, może być niedawna publikacja kilku ciekawych raportów. Jeden z nich pod tytułem „*Global Real Estate Crowdfunding Market Outlook 2028*” sugeruje, że w latach 2020 - 2028 crowdfunding nieruchomościowy będzie w skali globalnej zwiększał swoją wartość średnio o 33,4% rocznie. „*Ten wynik obliczony przy pomocy skumulowanego rocznego wskaźnika wzrostu (CAGR) wydaje się imponujący*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Niektóre prognozy analityków sugerują nawet, że średnie roczne tempo wzrostu wartości zbiorowych inwestycji w nieruchomości będzie szybsze. Globalnie może ono sięgać 58,3% w latach 2020 - 2027 (zobacz raport: „*Real Estate Crowdfunding Market by Investors (Individual Investors and Institutional Investors) and By Property Type (Residential and Commercial): Global Industry Perspective, Comprehensive Analysis, and Forecast, 2018 – 2027*”.

Warto pamiętać, że obecnie Stany Zjednoczone będące kolebką crowdfundingu nieruchomościowego, nie odgrywają już największej roli w kontekście globalnego wzrostu wartości inwestycji. Aktualnie globalny crowdfunding nieruchomościowy w około 50% skupia się na terenie Azji i Pacyfiku. „*Podany wynik jest w bardzo dużej mierze zasługą Chin, które wyrosły na globalnego lidera crowdfundingu (nie tylko tego dotyczącego nieruchomości)*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Zbiorowe pożyczanie deweloperom bywa ryzykowne**

Warto odnotować, że zbiorowe inwestowanie w nieruchomości na poszczególnych rynkach wygląda nieco inaczej. Przykładowo, Chiny cechują się dużym znaczeniem crowdfundingu prowadzonego przez deweloperów. Polega on na zbieraniu środków przez inwestorów mieszkaniowych i komercyjnych. „*Taki model zbiorowego pożyczania pieniędzy deweloperom na pewno przejściowo ucierpi na skutek problemów finansowych spółki Evergrande*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Chiński crowdfunding nieruchomościowy już wcześniej okazał się nieco problematyczny ze względu na przypadki oszustw i defraudacji środków. Te problemy wynikające m.in. ze słabego nadzoru zwróciły uwagę chińskich władz próbujących zapanować nad mieszkaniowym boomem. W przypadku Państwa Środka, crowdfunding nieruchomościowy stał się dla deweloperów sposobem na pozyskiwanie dużych pieniędzy poza sektorem bankowym. „*To rodzi większe ryzyko dla małych inwestorów. Po finansowanie często zgłaszają się bowiem deweloperzy, którym bank odmówił wsparcia*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Na całe szczęście, crowdfunding nieruchomościowy na innych dużych rynkach działa bez podobnych wstrząsów. W przypadku rynków kanadyjskiego i amerykańskiego odpowiadających łącznie za około 30% zbiorowych inwestycji w nieruchomości, bardziej popularny jest model udziałowy. „*Polega on na wykupywaniu udziałów w spółce posiadającej nieruchomości*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Polski rynek rozwija się dynamicznie i bez komplikacji**

Polskiego rynku crowdfundingowego oczywiście nie można porównywać ze światowymi liderami. Dane *Cambridge Centre for Alternative Finance* z 2018 r.wskazują, że Polska pod względem łącznej wartości crowdfundingu (nie tylko nieruchomościowego) uplasowała się na dziewiętnastym miejscu w globalnym rankingu. „*Polski wynik na poziomie ok. 330 mln dolarów amerykańskich w porównaniu z wartością wszystkich chińskich zbiórek crowdfundingowych (ok. 215 mld USD) wydaje się bardzo mały*” - stwierdza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto oczywiście pamiętać, że Chiny stały się już globalnym gigantem. Analogiczny wynik dotyczący Niemiec (ok. 1,28 mld USD) jest znacznie bliższy wartości crowdfundingu z Polski. Niestety, podobnie jak w przypadku innych krajów brakuje danych na temat skali wspólnego inwestowania w nieruchomości. W polskich warunkach odbywa się ono głównie poprzez zakup udziałów w spółce z o.o. nabywającej nieruchomość na wynajem. „*To model bezpieczniejszy dla małych inwestorów niż np. wspólne finansowanie dewelopera*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W porównaniu do wcześniej wspomnianych Chin, Polska cechuje się bardziej dojrzałym otoczeniem prawnym dotyczącym zbiorowego inwestowania. Właśnie dlatego ingerencja ustawodawcy w crowdfunding nieruchomościowy na razie jest raczej zbyteczna. Pozytywem wydaje się również fakt, że polski crowdfunding nieruchomościowy mocno nie ucierpiał na skutek koronawirusa. „*Jego najbardziej znanym przedstawicielem jest firma Mzuri CFI, która do tej pory zebrała kapitał o wartości ponad 75 mln zł i wypłaciła inwestorom 12 mln zł zysku oraz kapitału*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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