**Polski crowdfunding goni USA i Europę?**

**Crowdfunding dotyczący nieruchomości zyskuje coraz większą popularność. Wyjaśniamy, czym w polskich warunkach cechuje się ta forma inwestowania.**

**Jeszcze niedawno, inwestycyjny crowdfunding był w Polsce zupełnie nowym zjawiskiem. Teraz sytuacja przedstawia się już nieco inaczej. Świadczy o tym między innymi stanowisko Komisji Nadzoru Finansowego, która niedawno zwróciła uwagę na popularność zbiorowego inwestowania w instrumenty finansowe. Wspólny zakup nieruchomości przez wielu inwestorów jeszcze nie doczekał się podobnego zainteresowania ze strony nadzoru finansowego. Warto jednak pamiętać, że taka forma crowdfundingu również staje się coraz bardziej powszechna. Wyjaśniamy, dlaczego dekoniunktura gospodarcza może zwiększyć jej popularność.**

**Wiele finansowych innowacji trafia do nas z opóźnieniem**

Trudno ukryć, że Polska nie jest globalnym liderem pod względem wspólnego inwestowania w nieruchomości. Taka sytuacja nie powinna jednak dziwić, bo wiele inwestycyjnych i finansowych nowości trafia do naszego kraju z pewnym opóźnieniem. Jeżeli chodzi o wspólne inwestowanie w nieruchomości (nieruchomościowy crowdfunding), to jego korzeni trzeba szukać na amerykańskim rynku nieruchomości. To właśnie w USA powstały pierwsze platformy internetowe zrzeszające inwestorów zainteresowanych wspólnym zakupem domów, mieszkań lub działek. „*Trudno się temu dziwić, ponieważ amerykański rynek nieruchomości mieszkaniowych pod względem wartości zajmuje drugą pozycję na świecie (za chińskim) i jest bardzo dobrze rozwinięty*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Polski crowdfunding nieruchomości zaczął się 5 lat temu**

Trzeba podkreślić, że pierwsze inwestycje crowdfundingowe w nieruchomości datuje się na lata 2010 - 2012. Był to trudny czas dla rynku nieruchomości (nie tylko amerykańskiego). W odpowiedzi na wzrost ryzyka inwestycyjnego, część posiadaczy kapitału słusznie stwierdziła, że bezpieczniej jest zakupić udziały dotyczące kilku albo nawet kilkunastu różnych nieruchomości. Ten sposób inwestowania w ciągu kolejnych 3 lat - 5 lat dobrze przyjął się na terenie Europy Zachodniej. Połowa dekady to również czas, w którym zaczęły powstawać pierwsze polskie inicjatywy związane z crowdfundingiem nieruchomościowym. Najlepszym przykładem są działania firmy Mzuri, którą można określić jako lidera rodzimego sektora crowdfundingowego. Grupa Mzuri już w grudniu 2014 r. uruchomiła pierwszą spółkę celową opartą na idei crowdfundingu. „*Przez kolejne lata, wspomniana grupa zebrała od inwestorów 60 mln zł i wygenerowała crowdfundingowe zyski na poziomie około 3,5 mln zł*” - podaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Kryzys może zwiększyć zainteresowanie crowdfundingiem**

Wzrost popularności nieruchomościowego crowdfundingu w warunkach kryzysu na amerykańskim i zachodnioeuropejskim rynku nieruchomości (lata 2010 - 2014) stanowi też pewien prognostyk dotyczący znaczenia tej formy inwestowania w Polsce. Istnieje bowiem duże prawdopodobieństwo, że dekoniunktura panująca obecnie na polskim rynku gruntów i nieruchomości mieszkaniowych zwiększy zainteresowanie inwestowaniem zbiorowym. Czasy bardzo łatwego zarabiania na nieruchomościach na razie się bowiem skończyły. Co więcej, wciąż nie wiadomo, czy dobra koniunktura już za 12 miesięcy - 18 miesięcy powróci na polski rynek nieruchomości. W takich warunkach, wielu posiadaczy kapitału będzie chciało rozproszyć ryzyko inwestycyjne (poprzez nabycie udziałów w firmach kupujących nieruchomości) i powierzyć profesjonalistom zarządzenie inwestycją. Na popularność crowdfundingu może również pozytywnie wpłynąć bardzo niskie oprocentowanie lokat. „*Jeżeli przeciętny posiadacz oszczędności ma problemy ze znalezieniem dużej lokaty zapewniającej stawkę oprocentowania większą niż 1,00% (bez dodatkowych wymagań), to można spodziewać się większego zainteresowania alternatywnymi wariantami lokowania środków*” - zwraca uwagę Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Crowdfunding to alternatywa dla opóźnionych REIT-ów?**

W ramach podsumowania, warto również zwrócić uwagę, że pojawienie się w Polsce crowdfundingu nieruchomościowego częściowo kompensuje problemy związane z brakiem prawnych ram działania dla spółek typu REIT. Wbrew temu, co czasem można przeczytać w mediach, przepisy regulujące zasady działania polskich REIT-ów (firm inwestujących w najem nieruchomości) wcale nie weszły jeszcze w życie. „*Rządowy projekt ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości (zobacz druk sejmowy numer 2855) wpłynął do Sejmu 25 września 2018 r. Sprawozdanie komisji sejmowej z października 2018 r. było ostatnim przejawem aktywności posłów w sprawie polskich REIT-ów*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Tak długi okres bez konkretnych działań legislacyjnych sugeruje, że nieprędko doczekamy się działalności spółek inwestujących w wynajem nieruchomości, które będą posiadały preferencyjne zasady opodatkowania. Opisywana sytuacja dodatkowo zwiększy zainteresowanie alternatywą dla REIT-ów, jaką jest crowdfunding nieruchomości. Oczywiście nie oznacza to, że krajowi politycy powinni zrezygnować z działań mających na celu utworzenie REIT-ów. „*Większa liczba dostępnych wariantów oznacza bowiem korzyści dla krajowych inwestorów. Chodzi nie tylko o bardzo zamożne osoby, ale również o Polaków, którzy poprzez inwestycje nieruchomościowe próbują zgromadzić kapitał emerytalny*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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