

MATERIAŁ PRASOWY

Warszawa, dn. 07.06.2021

Czy REIT-y okażą się wsparciem dla rynku nieruchomości mieszkaniowychPrace nad ustawą o polskich REIT-ach zostały wznowione. Czy zdaniem deweloperów ten sposób finansowania inwestycji przyczyni się do rozwoju rynku mieszkaniowego? Jakie są plusy i minusy takiego rozwiązania? Czy inne formy finansowania są dla firm bardziej interesujące? Sondę przeprowadził serwis nieruchomości dompress.pl

**Andrzej Oślizło, prezes Develia S.A.**

Fundusze typu REIT są bardzo potrzebne na polskim rynku mieszkaniowym. Tego rodzaju rozwiązania od wielu dekad z powodzeniem funkcjonują na całym świecie. Umożliwiają inwestorom indywidualnym czerpanie korzyści z finansowania projektów, które ze względu na swoją skalę dostępne były tylko dla dużych, instytucjonalnych graczy. Przy obecnych, rekordowo niskich stopach procentowych dla osób fizycznych właściwie nie ma sensownych alternatyw inwestycyjnych, niż mieszkania kupowane na wynajem czy choćby tylko w celu ochrony oszczędności przed inflacją. Nie wszyscy jednak mogą od ręki wyłożyć 400-500 tys. zł, żeby samodzielnie zostać właścicielem odrębnego lokalu. Podobnie, jak nie wszyscy mają czas, chęci albo kwalifikacje niezbędne do odpowiedniego zarządzania taką inwestycją. Dlatego też z niecierpliwością czekamy na ustawę i powstanie pierwszych polskich REIT-ów z prawdziwego zdarzenia.

**Adrian Potoczek, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Wawel Service**

Generalnie uważamy jest to dobry sposób finansowania inwestycji i będzie wsparciem dla rozwoju rynku, jednakże wszystko zależne jest od tego, co ustawa będzie zawierała. Polscy inwestorzy, zarówno indywidualni, jak i instytucjonalni wciąż mają bardzo ograniczone możliwości inwestowania i realizowania zysków na rynku nieruchomości. Sposób ten jest bardzo popularny za granicą i wierzymy, że w Polsce również się to zmieni. Istotne, jak rząd podejdzie do kwestii podatkowych, gdyż na pewno REIT-y nie powinny być podwójnie opodatkowane. Myślę, że trzeba poczekać na szczegóły ustawy i ostateczne decyzje, aby móc ocenić jej plusy i minusy.

Do tej pory inwestowanie na lukratywnym rynku nieruchomości dla większości drobnych inwestorów oznaczało kupowanie lokali, co służyło np. przechowaniu wartości kapitału lub zarabianiu na wynajmie. Oczywiście, można też zarabiać będąc udziałowcem w przedsięwzięciu deweloperskim i to nawet 12,5 proc. rocznie. Jest to niezwykle atrakcyjne na tle inwestycji w lokaty, obligacje, czy mieszkania na wynajem. Niewielu jednak wie, że jest to ułamek możliwości pomnażania kapitału, bo można też bogacić się na inne sposoby, a na świecie zapewniają to specjalistyczne fundusze inwestycyjne, tzw. REIT-y?

W naszym kraju, jak na razie wciąż brakuje legislacji. Szacuje się, że polski kapitał stanowi tylko od 2 proc. do 5 proc. wolumenu inwestycyjnego na rynku nieruchomości komercyjnych. Brak regulacji prawnych w naszym kraju od lat blokuje prawdziwy rozwój tego segmentu i jego dostępność dla każdego inwestora.

**Boaz Haim, prezes Ronson Development**

Z dużą uwagą przyglądamy się wszystkim propozycjom nowych regulacji dotyczących rynku nieruchomości. Szczególnie, gdy podobne rozwiązania są z powodzeniem praktykowane w krajach o rozwiniętych gospodarkach. REIT-y, dzięki formie funduszy wspólnego inwestowania, dają możliwość ulokowania nawet niewielkiego kapitału w nieruchomości, a tym samym wejścia nowego inwestora na rynek. Ponadto, możliwe jest inwestowanie na rynku bez konieczności zakupu mieszkania, inwestowania w prace wykończeniowe i dbania o najemców. Doświadczenie światowe pokazuje, że REIT-y mogą w długiej perspektywie zapewnić wysoką stopę zwrotu, przy relatywnie niskim ryzyku. Wadą każdego tego typu rozwiązania jest natomiast brak jasnych i przejrzystych uregulowań prawnych, dlatego z ciekawością będziemy oczekiwać finalnego projektu.

**Jarosław Kozak, prezes zarządu Waryński S.A. Grupa Holdingowa**

Nie odczuwamy braku środków napływających na rynek, szczególnie w sytuacji niskich stóp procentowych. Inwestycje w nieruchomości są postrzegane w naszej ocenie jako opłacalne i przynoszące wysokie stopy zwrotu. Z całą pewnością dopływ środków od mniej zamożnych klientów inwestujących poprzez fundusze zamknięte może tym bardziej wzmocnić obserwowaną na rynku koniunkturę popytową. Na obecnym etapie najpopularniejszymi sposobami finansowania są środki własne i finasowanie dłużne bankowe, rzadziej spotykane są środki pochodzące z papierów wartościowych. Decydujące znaczenie będzie tu miał koszt, po jakim dany kapitał jest możliwy do uzyskania. Jednak obserwujemy nadpłynność środków na rynkach finansowych, co wróży dobrze przyszłości naszej branży.

**Małgorzata Ostrowska, dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.**

Pomimo pandemii i globalnego lockdownu inwestycje w nieruchomości w Polsce osiągnęły w 2020 roku rekordowe wyniki, zbliżone do tych z lat poprzednich. Jednak udział rodzimego kapitału był jak dotąd zaledwie kilkuprocentowy. Dominowały zagraniczne fundusze inwestycyjne, emerytalne, ubezpieczeniowe i podmioty działające w formule REIT. Wprowadzenie tych ostatnich do polskiego porządku prawnego mogłoby tę sytuację zmienić, choć trudno sobie wyobrazić, by mogły osiągnąć skalę wystarczającą do efektywnego działania i dywersyfikację, jeśli ograniczać się będą wyłącznie do kapitału osób prywatnych.

Oszczędności Polaków mogłyby być tylko uzupełnieniem instytucjonalnych form inwestowania. Inwestycje w nieruchomości mają charakter długofalowy i są traktowane jako bezpieczna forma lokowania oszczędności. Jednak by kupić samodzielnie mieszkanie trzeba mieć relatywnie duży kapitał. Taka inwestycja jest mało płynna, co może być kolejnym ograniczeniem. REIT-y, które działałyby na takiej zasadzie, jak inne spółki publiczne mogłyby być dobrym rozwiązaniem. Jeśli cały wypracowany przez nie zysk byłby przeznaczony na dywidendę, mógłby być to sposób oszczędzania na emeryturę. Pod warunkiem, że zgodnie z jedną z koncepcji REIT-y obejmowałyby wyłącznie rynek mieszkaniowy. Nieruchomości mieszkaniowe są bowiem jednym z bezpieczniejszych i zapewniających atrakcyjną stopę zwrotu aktywów w naszym kraju. Dlatego zagraniczne instytucje bardzo chętnie lokują w nie kapitał. Dobrze byłoby zatem, by inwestycje te były również udziałem inwestorów indywidualnych, by oni także mogli czerpać z tego rynku korzyści. To pozwoli na budowanie rodzimego kapitału przyczyniając się zarazem do rozwoju rynku nieruchomości.

**Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic**

Stworzenie takich mechanizmów, jak REIT-y wzmacnia stronę popytową, a biorąc pod uwagę obecny poziom popytu, problemy z podażą ze względu na wydłużenie procesu inwestycyjnego i dostępność gruntów, niestety spowoduje to dalszy wzrost cen mieszkań. Dla finansowania deweloperów jest to obojętne.

Zadziwiające jest jednak to, że nagle przyspieszyły prace nad ustawą o REIT-ach, które są de facto produktami inwestycyjnymi, nie słychać natomiast niczego o planach stworzenia Funduszu Gwarancyjnego dla inwestujących w REIT-y. Jednocześnie z powodu rzekomych licznych upadłości deweloperów (podawane statystyki dotyczą firm budowlanych) tworzy się Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Branża deweloperska nie jest przeciwna istnieniu takiego funduszu, zwracam jednak uwagę na rozbieżności miedzy celem a wykonaniem. Celem jest zabezpieczenie nabywcy, zatem skoro deweloper wywiąże się z umowy, wybuduje i przeniesie własność mieszkania powinien dostać środki z powrotem. Tak jednak nie będzie, środki przepadają więc jest to forma dodatkowego opodatkowania, które podnosząc koszty realizacji inwestycji spowoduje dalsze podwyżki cen. Jednocześnie proceduje się ustawę o REIT-ach, co od roku napędza popyt ze strony funduszy budujących portfele nieruchomości i znacząco przyczynia się do wzrostu cen nowych mieszkań. Gdzie w tym dbałość o dobro przeciętnego Kowalskiego?

**Joanna Chojecka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w Robyg SA.**

Ustawa o REIT-ach to poszerzenie możliwości kapitałowych finansowania przedsięwzięć deweloperskich. Zwyczajowo na Zachodzie w ten sposób finansuje się deweloperkę komercyjną i handlową. Jeśli w Polsce będzie to rozszerzone na inwestycje mieszkaniowe może przynieść pewnego rodzaju wzmocnienie rozwoju tego rynku i przyspieszyć budowę mieszkań. Jednak kluczowa dla REIT-ów będzie dywersyfikacja portfela na różnego rodzaju przedsięwzięcia deweloperskie, które zapewnią odpowiednią skalę, czyli na inwestycje z rynku biurowego, magazynowego i handlowego.

Należy pamiętać, że jest to przede wszystkim uzupełnienie rynku a nie jego podstawa, dlatego działalność kluczowych deweloperów, w tym nasza nie ulegnie zmianie niezależnie od wprowadzenia REIT-ów.

**Mariola Żak, dyrektor sprzedaży i marketingu Aurec Home**

Dzięki REITom otworzy się strumień dopływu kapitału i w konsekwencji rynek deweloperski rozwinie się jeszcze mocniej. Liczymy, że dzięki temu Polacy będą mogli łatwiej zaspakajać swój potrzeby mieszkaniowe, jednak na ten moment REITy w polskim wydaniu to raczej eksperyment z trudnym do przewidzenia skutkiem, ponieważ rozwiązanie to ma dotyczyć głównie nieruchomości na wynajem – inaczej niż ma to miejsce na Zachodzie.

**Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest**

Trudno w tej chwili jednoznacznie odpowiedzieć, w jakim stopniu ten sposób finansowania będzie wsparciem dla rozwoju rynku mieszkaniowego, gdyż nie znamy jeszcze szczegółów dotyczących przygotowywanej ustawy. Na pewno tego typu rozwiązanie będzie miało swoje plusy i minusy. Natomiast czas pokaże, czy będzie to interesująca forma finansowania dla deweloperów i w jakim stopniu wpłynie na rynek mieszkaniowy.

**Tomasz Czubak, dyrektor Przygotowania Projektów Deweloperskich w Jakon**

Jak każde nowe rozwiązanie również REIT-y wzbudzają skrajne odczucia. Nie przewidujemy, aby miały one w znaczącym stopniu zmienić sposób finansowania inwestycji. Problem dla polskich firm w porównaniu z firmami z kapitałem zagranicznym jest dostęp do kapitału. Nie przewidujemy jednak, aby wspomniana ustawa w wymierny sposób poprawiła sytuację. Na efekty poczekamy zapewne kilka lat.

**Edyta Kołodziej, dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development**

Idea stworzenia dedykowanej formy prawnej dla działalności związanej z komercyjnym zakupem i następnie wynajmem nieruchomości może przynieść dwie korzyści, które w rezultacie mają szansę przełożyć się na rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Po pierwsze, pomoże to zdemokratyzować inwestycje. Zakup udziałów w takiej spółce będzie mniejszą barierą niż samodzielne kupno mieszkania. To powinno przyciągnąć osoby, które aktualnie nie stać na inwestowanie w nieruchomości, ale mają nadwyżki finansowe, które chciałyby ulokować. Stworzona więc zostanie atrakcyjna alternatywa dla mniej zamożnych inwestorów. Drugą korzyścią, jeśli uzbiera się dość dużo takich indywidualnie inwestujących osób, będzie zastrzyk finansowania dla budownictwa mieszkaniowego, którego niezmiennie w Polsce brakuje.

**Wojciech Chotkowski, prezes zarządu Aria Development**

REIT-y w krajach rozwiniętych istnieją od wielu lat i dobrze, że ustawodawca w Polsce w końcu dostrzegł ich potencjał. Otwarcie rynku nieruchomości komercyjnych dla inwestorów indywidualnych może przyczynić się do dalszego rozwoju rynku deweloperskiego w Polsce. Inwestycje w nieruchomości są długofalowe, dlatego otoczenie prawne powinno być przejrzyste i stabilne, a ustawa musi być na tyle dobrze napisana, by nie było potrzeby jej pilnej modyfikacji. Przed wejściem ustawy w życie legislator powinien przeprowadzić kampanię edukacyjną, która pozwoli potencjalnym inwestorom zrozumieć zalety i zagrożenia związane z inwestycją w REIT’y.

**Sebastian Barandziak, prezes zarządu Dekpol Deweloper**

Atrakcyjność REIT-ów będzie zależeć w dużej mierze od tego, w jakiej formie i na jakich warunkach będą mogły być prowadzone w naszym kraju. Ich niezaprzeczalnym plusem jest zaoferowanie rodakom nowej formy oszczędzania poprzez lokowanie środków w nieruchomości. Powinna być ona dostępna, zarówno dla podmiotów instytucjonalnych, jak i inwestorów indywidualnych. Efektem będzie zmniejszenie się deficytu mieszkaniowego i przede wszystkich pobudzenie gospodarki. Ponieważ będzie to jednak nowa forma pojawi się niepewność dotycząca tego, w jaki sposób, jak bardzo i czy w ogóle rozwinie się działalność związana z REIT-mi w Polsce. A co za tym idzie, czy i kiedy będzie widoczny ich pozytywny wpływ na rynek deweloperski i gospodarkę.

Autor: dompress.pl