

# Resort finansów nie pracuje nad uregulowaniem REIT-ów

## NIERUCHOMOŚCI

Adam Pantak

adam.pantak@infor.pl

Wraz ze zmianą rządu odżyły nadzieje branży deweloperskiej na powrót do zapomnianego przez poprzednie władze projektu ustawy o REIT-ach, tzn. funduszach inwestujących w najem nieruchomości. Powodem do optymizmu były słowa wypowiedziane w trakcie kampanii wyborczej przez kandydującego do Sejmu Andrzeja Domańskiego. Dzisiejszy minister finansów zapowiadał wówczas podjęcie przez nową koalicję tematu REIT-ów. Jednak zapytany przez nas resort, którym kieruje Domański, odpowiedział, że obecnie nie toczą się żadne prace dotyczące powrotu do ustawy regulującej REIT-y.

Branża deweloperska od lat czeka na rozwiązanie le-

gisłacyjne kompleksowo regulujące rynek funduszy inwestujących w nieruchomości. Mechanizm ich działania polega na kupowaniu mieszkań, gruntów itp. za pieniądze zebrane od inwestorów, a następnie wypłacaniu im zysków pochodzących z czynszu płaconego przez wynajmujących. W praktyce chodzi o stworzenie możliwości przeciętnemu Polakowi lokowania swoich oszczędności w akcjach, działających na zasadzie notowanych na giełdzie spółek, REIT-ów, a następnie czerpanie zysków z najmu zgodnie z regułami analogicznymi dla wypłat dywidendy. To rozwiązanie, popularne na świecie od prawie trzech dekad, jest niedostępne dla polskich inwestorów. Jak przekonują deweloperzy, brak działań polskiego ustawodawcy to prezent dla za-

granicznych funduszy, które bez przeszkód mogą kupować budowane w Polsce mieszkania, a następnie oferować zyski z ich wynajmu zagranicznym inwestorom.

Zmianę takiego stanu rzeczy zapowiadał poprzedni rząd, który początkowo wykazywał wiele entuzjazmu wobec ustawowych regulacji rynku funduszy inwestujących w nieruchomości na wynajem. Jednak prace nad projektem ustawy zapoczątkowane w 2018 r. zostały przerwane w połowie 2022 r. Następnie przedstawiciele Zjednoczonej Prawicy deklarowali całkowite wycofanie się z tego pomysłu. Wskazywano wówczas na niepewną sytuację makroekonomiczną oraz możliwy wzrost cen mieszkań po przyjęciu ustawy o REIT-ach. Dla rządzących priorytetem było przede wszystkim wspiera-

nie indywidualnych kupujących np. za pomocą wakacji kredytowych albo programu Kredyt 2 proc.

Decyzja o wstrzymaniu prac nad ustawą o REIT-ach w 2022 r. spotkała się z krytyką zarówno ekspertów, jak i polityków opozycji. Przykładowo, ówczesna posłanka Polski 2050 Hanna Gill-Piątek na łamach DGP wskazywała, że „zagraniczne fundusze już agresywnie działają na naszym rynku, wykupując całe nowe osiedla”, i pytała, „czemu niemieccy emeryci mogą w ten sposób zarabiać na polskich nieruchomościach, a Polacy nie?”. Podobne zastrzeżenia zgłaszali przedstawiciele organizacji zrzeszających deweloperów, którzy nie dostrzegali związku wzrostu cen mieszkań z umożliwieniem inwestorom czerpania zysku z rynku najmu.

Według Krzysztofa Rożko, radcy prawnego i współnika zarządzającego w kancelarii Krzysztof Rożko i Wspólnicy, uregulowanie rynku spółek typu REIT jest konieczne. Bez działań legislacyjnych w tym zakresie pozostawia się tego rodzaju podmiotom szerokie pole działania, przy jednoczesnym braku jednolitych zasad, w tym ochrony inwestorów.

– Już dziś duże fundusze rynku najmu inwestują w nieruchomości, często wykupując całe osiedla, dlatego argument o wzroście cen wydaje się nie trafiony. Warto zaznaczyć, że regulacja ustawowa pozwoliłaby przeciętnemu Kowalskiemu na inwestowanie w REIT-y i czerpanie z tego zysków na zasadach zbliżonych do akcji w spółkach giełdowych i wypłaty dywidendy – wyjaśnia mec. Krzysztof Rożko. ©