



Warszawa, dnia 16 maja 2014 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA  
MINISTER FINANSÓW

SEKRETARIAT  
Biura Prac Senackich  
Wpłynęło dn. 13.05.14. zat.  
nr. 3181 podpis.

GABINET MARSZAŁKA SENATU  
wpłynęło dn. 13.05.14.  
nr. 2137 podpis.

GN6/0602/6/MML/14/49816

Pan  
**Bogdan Borusewicz**

Marszałek Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku,*

Odpowiadając na oświadczenie złożone przez Pana Senatora Stanisława Jurcewicza podczas 53. posiedzenia Senatu RP w dniu 24 kwietnia 2014 r. w sprawie działań Funduszu Mieszkań na Wynajem, uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Z informacji otrzymanych z Banku Gospodarstwa Krajowego przy piśmie z dnia 13 maja 2014 r. znak: GP-061-13-2014/DK wynika, że Bank prowadzi prace nad utworzeniem funduszu inwestycyjnego pod nazwą „Fundusz Mieszkań na Wynajem”. Celem Funduszu będzie inwestowanie w nieruchomości z mieszkaniami gotowymi do zamieszkania oraz wynajmowania tych mieszkań. Docelową skalę aktywów Funduszu szacuje się na 5 mld PLN. Rezultatem działalności inwestycyjnej Funduszu będzie portfel kilkuset budynków mieszkalnych z mieszkaniami na wynajem liczący docelowo około 20.000 mieszkań. Utworzenie tego Funduszu jest zatem inicjatywą BGK i ma być odpowiedzią na szereg wyzwań stojących przed polską gospodarką i jednym ze sposobów zwiększenia mobilności zawodowej społeczeństwa oraz wykreowania zinstytucjonalizowanego rynku najmu. Oczekuje się, że realizacja zamierzonego przedsięwzięcia pozwoli wykreować zinstytucjonalizowany rynek najmu – czego skutkiem powinno być obniżenie kosztów najmu oraz cen mieszkań, a także stworzenie dobrych praktyk rynkowych, pobudzić sektor budowlany i uwolnić część atrakcyjnych inwestycyjnie terenów w miastach.

Zgodnie z przyjętymi przez Bank założeniami Fundusz Mieszkań na Wynajem jest funduszem komercyjnym i będzie działał na zasadach rynkowych. Planuje się, że Fundusz będzie nabywał na rynku budynki mieszkalne (w stanie wykończonym) i wynajmował je na zasadach rynkowych przy czynszu pozwalającym uzyskać stopę zwrotu na poziomie 4 % rocznie. Każda inwestycja w nieruchomość będąca własnością Funduszu powinna zapewnić rentowność w długim okresie. Oznacza to, że osiągnięcie celów Funduszu będzie możliwe tylko poprzez inwestowanie tam, gdzie rynek mieszkaniowy i rynek najmu jest najbardziej rozwinięty, płynny i dojrzały. Pozwoli to osiągnąć inwestorowi, którym jest Bank Gospodarstwa Krajowego, zakładaną stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału. Zarządzanie nieruchomościami Funduszu odbywać się będzie za pośrednictwem wyspecjalizowanych podmiotów zewnętrznych.

BGK wyjaśnił, że wykonane analizy poparte raportami zewnętrznych doradców inwestycyjnych pokazały, że zakładana stopa zwrotu może obecnie zostać osiągnięta w sześciu aglomeracjach,

w których liczba mieszkańców, mieszkań oddawanych do użytku, a co za tym idzie - rynek najmu, jest największy i najbardziej płynny w Polsce. Są to Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, a w dalszej kolejności także Poznań oraz Łódź. Wskazane miasta charakteryzują się (z wyjątkiem Łodzi) największym potencjałem gospodarczym i demograficznym. Poza możliwością uzyskania oczekiwanej stopy zwrotu, wybór miast, w których będą lokowane inwestycje Funduszu, dokonany został z uwzględnieniem także i innych czynników m.in.: uwarunkowań demograficznych, czynników ekonomicznych (np. wzrost gospodarczy, rynek pracy, inwestycje miast w infrastrukturę społeczną). Każdy projekt w wybranym mieście, będzie poprzedzony wnikliwą analizą zasadności inwestycji w ramach przyjętej strategii inwestycyjnej.

BGK poinformował, że wskazane wyżej miasta nie stanowią zbioru zamkniętego w planach inwestycyjnych Funduszu. Inne miasta są na bieżąco monitorowane przez Bank i będą stanowiły przedmiot zainteresowania Funduszu w miarę zmian na rynku budowlanym czy rynku najmu. Jeśli analizy potwierdzą zasadność inwestycji w kolejnych miastach, wówczas zostaną one rozpatrzone i będą przedmiotem dyskusji na posiedzeniach organów Funduszu. Bank rozważa również podjęcie kolejnych inicjatyw, których celem będzie podniesienie efektywności wykorzystania nieruchomości będących w dyspozycji samorządów.

Z powołaniem  
Z upoważnienia Ministra Finansów  
PODSEKRETARZ STANU  
*Doroła Podędworna-Tarnowska*  
Doroła Podędworna-Tarnowska

Otrzymuje:

1. Departament Spraw Parlamentarnych  
w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów
2. Biuro Ministra  
w miejscu