



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DM-VI.054.2.2024  
Warszawa, 22 października 2024 r.

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy:** odpowiedzi na interpelację nr 5298 w sprawie działalności funduszy inwestycyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 5298 Pana Posła Michała Wosia i grupy posłów w sprawie konieczności wprowadzenia zakazu inwestowania w rynek mieszkaniowy przez duże, spekulacyjne fundusze inwestycyjne, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Pierwsze sygnały dotyczące aktywności podmiotów najmu instytucjonalnego na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce dotarły do Ministerstwa Rozwoju i Technologii (MRiT) w 2021 roku. Od tego czasu, kwestia tej działalności podlega stałej analizie pod kątem jej wpływu na rynek mieszkaniowy.

Dostępne dane, a także raporty analityczne m.in. firmy PwC, nie potwierdzają podawanych w uproszczonych przekazach medialnych tez, że podmioty te „skupują” mieszkania na rynku mieszkaniowym. Ich podstawowym modelem działalności jest bowiem budowa nowych budynków mieszkalnych z wykorzystaniem własnych firm budowlanych albo z wykorzystaniem innych przedsiębiorstw działających jako inwestorzy zastępczy. W związku z tym mieszkania budowane w takim systemie nie ograniczają puli mieszkań dostępnych do nabycia dla indywidualnych nabywców. Zatem podmioty te nie konkurują z osobami fizycznymi o zakup np. mieszkań od deweloperów. Trudno wobec tego wiązać ich działalność np. ze zmianami cen rynkowych, które są uzależnione głównie od zmian takich parametrów, jak stopy procentowe czy koszty materiałów budowlanych i pracy.

Prekursorem najmu instytucjonalnego w Polsce była publiczna spółka PFR Nieruchomości, która realizowała ten model najmu również w ramach programu Mieszkanie+. Model biznesowy podmiotów rynku instytucjonalnego polega na budowie nowych budynków i zarządzaniu znajdującymi się w nich mieszkaniami. Działalność ta co do zasady jest korzystna dla najemców. Mogą oni liczyć na większy wybór na rynku najmu, długoterminowy i stabilny stosunek najmu oraz kompleksową obsługę (np. w zakresie niezbędnych napraw lub funkcjonowania instalacji).

Firmy budujące mieszkania na wynajem stanowią aktualnie margines zasobu mieszkaniowego w Polsce. Liczba posiadanych mieszkań stanowi tylko ok. 0,1% tego

zasobu. Ze względu na niewielką w stosunku do rynku skalę działalności, trudno ocenić na ile te inwestycje wpływają na obserwowane trendy na rynku najmu. Wzrost podaży mieszkań na wynajem przyczynia się bowiem do stabilizacji stawek najmu w największych polskich miastach, dla których są dostępne dane statystyczne. Jest to pozytywne zjawisko, w szczególności w obecnej sytuacji wysokich stóp procentowych, które wpływają na obniżenie zdolności kredytowej społeczeństwa i zmniejszają możliwości nabywania mieszkań na własność. Podaż nowych mieszkań na wynajem ma również pozytywne skutki dla firm wykonawczych oraz producentów materiałów budowlanych i innych artykułów przemysłowych związanych z budownictwem mieszkaniowym.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

## **Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku ze złożoną interpelacją**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
  - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
  - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.

8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
  - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
  - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
  - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.

W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.