



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DM-VI.054.7.2025  
Warszawa, 16 października 2025 r.

**Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP**

**Dotyczy:** interpelacji nr 11899 w sprawie funduszy REIT

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację z 5 września 2025 r. Pana Posła Sebastiana Kalety w sprawie Funduszy REIT (nr 11899) udzielamy następujących odpowiedzi:

1. Na jakim etapie znajdują się obecnie prace nad wprowadzeniem w Polsce funduszy REIT i kiedy planowane jest przedstawienie projektu ustawy w tym zakresie?
2. Czy w związku z rosnącą aktywnością zagranicznych funduszy, które masowo wykupują mieszkania w Polsce, ministerstwo rozważa zmianę swojego stanowiska lub nawet rezygnację z wprowadzenia tego rozwiązania?

Informuję, że nie zostały podjęte prace legislacyjne, które umożliwiłyby funkcjonowanie w Polsce funduszy typu REIT.

3. Jakie działania planuje resort, aby zabezpieczyć polski rynek mieszkaniowy przed wykupem mieszkań przez zagraniczne instytucje, co ogranicza możliwość zakupu lokali przez polskich obywateli?

Zgodnie z ustawą z dnia 21 lipca 2006 roku o nadzorze nad rynkiem finansowym, nadzór nad rynkiem kapitałowym, w tym zakresie ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2024 r., poz. 1034), sprawuje Komisja Nadzoru Finansowego (KNF). Zgodnie ze stanowiskiem KNF, teza o wykupywaniu mieszkań przez fundusze inwestycyjne i konkuroowaniu przez nie z indywidualnymi nabywcami nie jest trafna w odniesieniu do rynku funduszy inwestycyjnych. W świetle wskazanej powyżej ustawy o funduszach inwestycyjnych, fundusze inwestycyjne otwarte i specjalistyczne fundusze inwestycyjne otwarte nie mogą inwestować w nieruchomości, w tym lokale mieszkalne. W odniesieniu do pozostałych funduszy inwestycyjnych, z danych posiadanych przez KNF wynika, że inwestowanie przez te fundusze w nieruchomości nie jest zjawiskiem masowym i nie stanowi istotnego przedmiotu inwestycji powyższych podmiotów. W Polsce mogą również funkcjonować fundusze zagraniczne, które mogą dokonywać inwestycji na zasadzie swobody przepływu kapitału, inwestując m.in. w budynki z mieszkaniami na wynajem. Mieszkania te są tworzone, nie przez wykup istniejących mieszkań od ich właścicieli, lecz przez budowę nowych mieszkań, z wykorzystaniem działających na polskim rynku firm budowlanych. Tym samym działania te zwiększają podaż mieszkań, co jest zgodne z celami polityki mieszkaniowej państwa i przyczynia się do rozwoju gospodarczego kraju.

4. Czy projektowane przepisy będą zawierały mechanizmy chroniące przed nadmierną koncentracją rynku w rękach zagranicznych funduszy, a jeśli tak – jakie konkretnie rozwiązania są analizowane?

Z danych opublikowanych przez firmę JLL<sup>1</sup> wynika, że na koniec 2024 roku w sektorze instytucjonalnych mieszkań na wynajem, który jest tworzony m.in. przez fundusze inwestycyjne, znajdowało się ok. 22,3 tys. mieszkań i innych pomieszczeń, co stanowiło jedynie ok. 0,14% wszystkich mieszkań w Polsce. Z cytowanej analizy wynika, że 98-99% tych mieszkań jest obecnie wynajmowanych, przy bardzo niskim współczynniku pustostanów. W związku z bardzo niewielką koncentracją mieszkań i ich znikomym udziałem w rynku mieszkaniowym, obecnie nie są prowadzone prace nad wprowadzeniem mechanizmów chroniących przed nadmierną koncentracją rynku. Kwestia ta jest jednak bieżąco monitorowana i w sytuacji, gdyby sektor ten stanowił większą część rynku mieszkaniowego i przez swój udział mógł wpływać np. na wysokość cen rynkowych lub czynszów, nie jest wykluczone wykorzystanie mechanizmów prawnych chroniących konkurencję rynkową.

5. Jak ministerstwo ocenia wpływ transakcji polegających na sprzedaży dużych pakietów mieszkań funduszom zagranicznym na ceny mieszkań na rynku pierwotnym oraz dostępność mieszkań dla Polaków?

Podsumowując odpowiedzi na wcześniejsze pytania, obecnie nie stwierdzono przypadków, kiedy fundusze wykupowałyby mieszkania bezpośrednio z rynku pierwotnego i tym samym rywalizowały z indywidualnymi nabywcami. Obecnie fundusze, działające najczęściej jako inwestor we współpracy z polskimi firmami budowlanymi, same tworzą mieszkania i następnie oferują je w drodze najmu. Zwiększenie oferty na rynku najmu co do zasady jest korzystne, wpływa bowiem pozytywnie na zwiększenie oferty mieszkań na wynajem, a przy odpowiednio wysokiej podaży w stosunku do popytu może wpływać stabilizująco na wysokość czynszów rynkowych. Wskazana w interpelacji Pana Posła transakcja dokonywała się pomiędzy dwoma podmiotami posiadającymi w ofercie budynki z mieszkaniami na wynajem, a więc nie skutkowałą konkurencją o mieszkania pomiędzy podmiotami posiadającymi mieszkania a osobami fizycznymi. Tym samym nie wpłynęła na dostępność mieszkań dla osób fizycznych, które są zainteresowane nabyciem mieszkania na rynku pierwotnym lub wtórnym.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

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

---

<sup>1</sup> Living Sector in Poland: Built-to-Sell, Private Rented Sector and Student Housing, 2025.

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 Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo 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, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. 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 2024 r. poz. 806) 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 Finansów i Gospodarki (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.
11. 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. Moniuszki 1A 00-014 Warszawa.