„Perspektywa wprowadzenia w Polsce funduszy inwestycyjnych typu Real Estate Investment Trust na tle doświadczeń państw europejskich”

Marta Maćkowska

Praca magisterska napisana pod kierunkiem dr hab. inż. Małgorzaty Jaworek w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu

STRESZCZENIE

Nieruchomości są trzecią po obligacjach i akcjach grupą aktywów będących w zainteresowaniu inwestorów. Nie wykazują dużej korelacji z innymi aktywami, dzięki czemu pozwalają skutecznie zwiększyć rentowność wyników inwestycji i zmniejszyć ryzyko inwestycyjne. Polski rynek nieruchomości zaczął się kształtować w momencie rozpoczęcia transformacji ustrojowej na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX w. Wtedy w życie weszły rynkowe uwarunkowania stosunków zachodzących w całej gospodarce, w tym w jednym z jej sektorów jakim jest rynek nieruchomości. Wraz z rozwojem rynku nieruchomości powinien się rozwijać wyspecjalizowany w tej dziedzinie system finansowy. Podstawowym źródłem kapitału na każdym rynku nieruchomości jest niewątpliwie kredyt bankowy. Jednak nie można mówić o rynku rozwiniętym jeżeli nie ma dostępu do innych alternatywnych metod jego finansowania. Jedną z tych metod są fundusze nieruchomości, które gromadzą środki finansowe od indywidualnych lub instytucjonalnych inwestorów i lokują je w nieruchomości uwzględniając długi horyzont czasowy i ograniczenie związanego z tym ryzyka. Fundusze nieruchomości łączą w sobie zalety inwestowania na rynku nieruchomości z zaletami lokowania środków w papiery wartościowe, oferując inwestorom doskonały instrument rynku kapitałowego, zapewniający szereg korzyści.

Ze względu na fakt, iż polski rynek nieruchomości jest rynkiem młodym, który ciągle się rozwija, a także aktualność i użyteczność tematu autorka w pracy rozważa perspektywy wprowadzenia funduszy nieruchomości typu Real Estate Investment Trust w Polsce. Real Estate Investment jest funduszem, spółką, trustem lub porozumieniem umownym bądź powierniczym, którego celem jest osiąganie dochodu z długoterminowych inwestycji

w nieruchomości. Podstawa funkcjonowania REIT opiera się na zbiorowym inwestowaniu w rynek nieruchomości. Zasadniczym źródłem zysków REIT jest, w zależności od jego rodzaju, wynajem nieruchomości lub wpływy z odsetek od kredytów hipotecznych.

Praca ma na celu analizę znaczenia funduszy inwestycyjnych typu REIT w rozwoju rynku nieruchomości w aspekcie globalnym oraz zbadanie ich wartości dla rynku nieruchomości w Polsce poprzez analizę doświadczeń krajów europejskich. Praca ma także na celu skłonienie do rozważań nad zasadnością wprowadzenia takiej konstrukcji na polski rynek nieruchomości. Roprawa składa się z pięciu rozdziałów, które realizują główny cel pracy poprzez poznanie możliwości i warunków inwestowania na rynku nieruchomości oraz zgłębienie istoty, ram prawnych i zasad funkcjonowania funduszy inwestycyjnych w Polsce, a także poprzez analizę funkcjonowania polskiego rynku funduszy nieruchomości, zgłębienie znaczenia funduszy inwestycyjnych typu REIT w historii i rozwoju rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych oraz zbadanie wybranych rynków europejskich w zakresie wprowadzonych rozwiązań konstrukcji REIT dostosowanych do realiów państw europejskich.

Praca opiera się na analizie danych wtórnych, w tym publikowanych raportów, aktów prawnych, dokumentów krajowych i zagranicznych prezentowanych przez niezależnie instytucje prawne i podatkowe oraz podmioty doradcze, a także bogatej literatury polskiej i światowej dotyczącej poruszanych w pracy tematów, w której skład wchodzą zarówno dzieła zwarte, jak i artykuły.