

Budownictwo mieszkaniowe dla seniorów – warunki realizacji przez fundusze inwestycyjne* (część 2)

Senior housing development – investment funds option (part 2)

W pierwszej części artykułu („Finansowanie Nieruchomości” nr 1/2013) została zwrócona uwaga, iż nowy wyzł demograficzny, który będzie miał znaczący udział w grupie osób starszych w latach 2015–2030, będzie charakteryzował się tym, iż większa niż dotychczas grupa osób w wieku 65+ będzie miała wyższe wykształcenie, będzie także posiadała samodzielnie mieszkanie (dom jednorodzinny), będzie miała wyższe przeciętne dochody (w większości z tytułu świadczeń emerytalnych) przypadające na gospodarstwo domowe, będzie, z tytułu warunków pracy i funkcjonowania w społeczeństwie, miała dostęp do internetu, a tym samym komputer, będzie bardziej świadoma potrzeby utrzymania aktywności społecznej i wreszcie będzie, także z uwagi na wymienione czynniki, dłużej żyła i mniej korzystała z całodobowej opieki zdrowotnej.



Bolesław Meluch

Doradca Zarządu
Związku Banków Polskich

Próbując zatem nakreślić potencjalne rozwiązania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób w wieku senioralnym, należy wziąć pod uwagę także inną niż dotychczas grupę docelową.

Warunki funkcjonowania funduszy inwestycyjnych w Polsce¹

W Polsce fundusze inwestycyjne inwestujące w nieruchomości mieszkaniowe są nieliczne. Wynika to z zasady funduszu, iż oczekiwania inwestorów nabywających certyfikaty inwestycyjne emitowane przez fundusze są relatywnie wyższe niż oczekiwania z dochodów ze skarbowych papierów dłużnych. Tym samym koszt pozyskania pieniądza na inwestycje zarządzającego takim funduszem jest wyższy, a to przekłada się na potrzebę uzyskiwania odpowiednich dochodów z inwestycji.

Warunki realizacji budownictwa mieszkaniowego w Polsce, w tym zwłaszcza czynszowego, nie pozwalają na uzyskiwanie wysokich dochodów. Stąd nikt nie zainteresowanie tworzeniem funduszy inwestycyjnych nieruchomościowych. A szkoda, ponieważ:

- Ustawa o funduszach inwestycyjnych określa zasady ich powoływania, nadzoru i funkcjonowania. Podlegają one licencjonowaniu i monitorowaniu przez Komisję Nadzoru Finansowego.
- Fundusz inwestycyjny zamknięty może być powoływany wyłącznie przez Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych, także podlegające nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.
- Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych zarządza funduszem inwestycyjnym zamkniętym. Jednocześnie uczestnicy funduszu tworzą Radę Inwestycyjną i na

* Tekst przygotowany w związku z konferencją Europejskiego Instytutu Nieruchomości „Mieszkania seniorów – rosnące wyzwanie dla rynku i sektora publicznego”, Kraków, 27–28 czerwca 2013 r.

posiedzeniu Zgromadzenia Inwestorów podejmują decyzje o polityce funduszu.

- Fundusz inwestycyjny zamknięty jest osobą prawną, której wyłącznym przedmiotem działalności jest lokowanie środków pieniężnych z nabycia niepublicznych certyfikatów inwestycyjnych w następujące instrumenty: własność lub współwłasność nieruchomości gruntowych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz budynków i lokali stanowiących odrębne nieruchomości, a także użytkowanie wieczyste.
- Fundusz inwestycyjny prowadzi działalność, ze szczególnym uwzględnieniem interesu uczestników, przestrzegając zasad ograniczania ryzyka inwestycyjnego.
- Fundusz inwestycyjny zamknięty może nabywać wyłącznie prawa do nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym i niebędących

przedmiotem zabezpieczenia lub egzekucji. Fundusz może nabywać nieruchomości obciążone wyłącznie takimi prawami osób trzecich, których realizacja nie spowoduje ryzyka utraty własności nieruchomości.

- Towarzystwo zarządzające funduszem inwestycyjnym, który lokuje aktywa w nieruchomości, może również, na podstawie umowy, zlecić czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym uprawnienia wymagane przez ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.), a także zlecić inne czynności związane z gospodarowaniem nieruchomościami, w szczególności realizację procesów inwestycyjnych, wyspecjalizowanym podmiotom mającym doświadczenie w tym zakresie.

- Fundusz inwestycyjny zamknięty może zaciągać, wyłącznie w bankach krajowych, instytucjach kredytowych lub bankach zagranicznych, pożyczki i kredyty o łącznej wysokości nieprzekraczającej 75 proc. wartości aktywów netto funduszu w chwili zawarcia umowy pożyczki lub kredytu, z zastrzeżeniem ust. 2.
- W przypadku wyemitowania przez fundusz inwestycyjny obligacji, łączna wartość pożyczek, kredytów oraz emisji obligacji nie może przekraczać 75 proc. wartości aktywów netto funduszu.
- Zamknięty fundusz inwestycyjny ma obowiązek dokonania wyceny aktywów funduszu, ustalenia wartości aktywów netto oraz wartości aktywów netto przypadających na certyfikat inwestycyjny. Wartość aktywów netto funduszu ustala się, pomniejszając wartość aktywów funduszu o jego zobowiązania.



- Wycena aktywów funduszu opartych o prawa własności lub współwłasności do gruntu lub nieruchomości, a także prawa do użytkowania wieczystego, jest dokonywana przez zespół co najmniej trzech osób, w skład którego wchodzi wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi uprawnieni do szacowania nieruchomości na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami, wybierani przez radę nadzorczą towarzystwa. Szczegółowy tryb i warunki pracy zespołu określa statut funduszu.
- Nie rzadziej niż raz na 6 miesięcy dokonuje się aktualizacji wartości aktywów opartych o prawo własności lub współwłasności do gruntu lub nieruchomości, a także prawa do użytkowania wieczystego z uwzględnieniem zmian cen na rynku nieruchomości, odpowiednio do rodzaju tych aktywów.
- Uczestnikami funduszu inwestycyjnego zamkniętego mogą być osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, wobec których fundusz wystawił niepubliczne certyfikaty inwestycyjne w formie dokumentu lub prowadzi rejestr uczestników będących właścicielami certyfikatów niepublicznych w formie zdematerializowanej.
- Niepubliczne certyfikaty inwestycyjne reprezentują prawa majątkowe uczestników funduszu, określone ustawą i statutem funduszu inwestycyjnego.
- Wpłaty do funduszu inwestycyjnego są dokonywane w formie pieniężnej. Do funduszu inwestycyjnego mogą być także wniesione zdematerializowane papiery wartościowe - jeżeli statut funduszu tak stanowi lub inne niż zdematerializowane papiery wartościowe, udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością lub prawa do własności lub współwłasności nieruchomości gruntowych lub budynków i lokali stanowiących odrębne nieruchomości, a także prawo do użytkowania wieczystego.
- Łączną minimalną wysokość wpłat do funduszu oraz sposób zbierania wpłat określa statut funduszu.
- Wpłaty do funduszu inwestycyjnego są dokonywane na wydzielony rachunek bankowy lub rachunek papierów wartościowych towarzystwa, prowadzony przez depozytariusza.
- W przypadku wpłat do funduszu inwestycyjnego dokonywanych w innych niż zdematerializowane papiery wartościowych, udziałach w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością lub przenoszenia prawa własności lub współwłasności do gruntu lub nieruchomości, a także prawa do użytkowania wieczystego, osoba zapisująca się na certyfikaty inwestycyjne przenosi, w drodze umowy, zgodnie z odrębnymi przepisami, prawa z tych papierów, udziałów lub prawa własności do nieruchomości, na towarzystwo oraz składa u depozytariusza kopię tej umowy, a w przypadku papierów wartościowych, także te papiery lub, jeżeli papiery wartościowe nie mają formy dokumentu, dokument potwierdzający ich posiadanie wydany na podstawie właściwych przepisów.
- Dokonanie wpłaty w prawach własności lub współwłasności do gruntu lub nieruchomości, a także prawa do użytkowania wieczystego wymaga dokonania wyceny tych praw przez towarzystwo nie później niż miesiąc przed zawarciem z towarzystwem umowy i nie później niż 2 miesiące przed terminem rozpoczęcia zapisów na certyfikaty inwestycyjne funduszu. Koszty związane z wyceną i zawarciem umowy ponosi towarzystwo lub osoba zapisująca się na certyfikaty inwestycyjne, zależnie od postanowień prospektu emisyjnego, albo warunków emisji.
- Towarzystwo nie może rozporządzać, przed zarejestrowaniem funduszu inwestycyjnego, wpłatami do funduszu, pobranymi opłatami manipulacyjnymi, ani kwotami z tytułu oprocentowania tych wpłat lub pożytkami, jakie wpłaty te przynoszą.
- Certyfikaty inwestycyjne funduszu inwestycyjnego zamkniętego mogą być papierami wartościowymi imiennymi lub na okaziciela.
- Statut funduszu inwestycyjnego zamkniętego może przyznać certyfikatowi imiennemu różnych serii różne uprawnienia, w szczególności certyfikaty inwestycyjne poszczególnych serii mogą różnić się od siebie związaniem z nimi sposobem lub wysokością pobieranych opłat obciążających aktywa funduszu, wysokością udziału w dochodach funduszu, wysokością udziału w aktywach netto funduszu w przypadku jego likwidacji.
- Certyfikaty inwestycyjne umarza się wyłącznie w przypadkach przewidzianych w ustawie.
- Certyfikat inwestycyjny daje podczas obrad zgromadzenia inwestorów prawo do jednego głosu. Statut funduszu może określać, że certyfikaty inwestycyjne imienne są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, z tym że jednemu certyfikatowi można przyznać nie więcej niż dwa głosy.
- Zbycie certyfikatu inwestycyjnego imiennego statutu funduszu może:
 - uzależnić od zgody zgromadzenia inwestorów, oznaczając: formę udzielenia zgody, termin wskazania nabywcy w przypadku odmowy zgody, nie dłuższy jednak niż 2 miesiące od dnia zgłoszenia zamiaru zbycia, cenę lub sposób jej określenia oraz termin zapłaty ceny
 - w inny sposób ograniczyć, oznaczając termin oraz szczegółowy tryb i warunki stosowania takiego ograniczenia.
- Statut funduszu inwestycyjnego zamkniętego może przyznać dotychczasowym posiadaczom certyfikatów inwestycyjnych prawo pierwszeństwa do objęcia nowych certyfikatów inwestycyjnych kolejnej emisji w stosunku do liczby posiadanych certyfikatów inwestycyjnych. Sposób, tryb i zasady wykonania prawa

pierwszeństwa określa statut funduszu.

- Niepubliczny certyfikat inwestycyjny imienny funduszu inwestycyjnego zamkniętego może być wydany uczestnikowi, który nie opłacił w całości ceny emisyjnej certyfikatu, jeżeli statut funduszu tak stanowi.
- Wpłaty na certyfikaty inwestycyjne nieopłacone w całości powinny być dokonywane równomiernie na wszystkie certyfikaty w terminach i w wysokości określonych w statucie funduszu lub uchwałach zgromadzenia inwestorów.
- Jeżeli uczestnik nie dokonał wpłaty w terminie, jest on obowiązany do zapłacenia odsetek ustawowych za opóźnienie lub odszkodowania, chyba że statut stanowi inaczej. Statut funduszu może określać wysokość odszkodowania lub sposób ustalenia wysokości odszkodowania.
- Jeżeli uczestnik w terminie określonym w statucie funduszu, nie dłuższym jednak niż 6 miesięcy, po upływie terminu płatności nie uiścił zaległej wpłaty wraz z odsetkami lub odszkodowaniem przewidzianym przez statut, fundusz inwestycyjny zamknięty umarza certyfikat inwestycyjny i zwraca uczestnikowi różnicę między wartością aktywów netto funduszu przypadającą na certyfikat inwestycyjny z dnia umorzenia certyfikatu a sumą należności funduszu z tytułu nieopłacenia w pełni certyfikatu, odsetek lub odszkodowania, w terminie określonym w statucie funduszu, nie dłuższym jednak niż rok od dnia umorzenia certyfikatu inwestycyjnego. Fundusz inwestycyjny zawiadamia uczestnika oraz jego prawnych poprzedników, którzy w okresie ostatnich pięciu lat byli wpisani do księgi certyfikatów inwestycyjnych, o umorzeniu certyfikatów inwestycyjnych wraz ze wskazaniem serii i numerów tych certyfikatów. Zawiadomienia należy wysłać listami poleconymi na adresy wskazane w księdze certyfikatów inwestycyjnych.
- Fundusz inwestycyjny zamknięty może wykupywać certyfikaty inwestycyjne w pełni opłacone, które

wyemitował, jeżeli statut funduszu tak stanowi. W statucie funduszu inwestycyjnego zamkniętego należy określić przesłanki, tryb i warunki wykupywania certyfikatów inwestycyjnych oraz terminy i sposób dokonywania ogłoszeń o wykupie certyfikatów. W szczególności należy określić, czy wykup certyfikatów inwestycyjnych następuje na żądanie uczestnika, czy niezależnie od zgłoszenia takiego żądania oraz przypadki, w których wykup certyfikatów może nastąpić niezależnie od zgłoszenia żądania przez uczestnika funduszu.

- Cena wykupu certyfikatu inwestycyjnego jest równa wartości aktywów netto funduszu, przypadającej na certyfikat inwestycyjny, według wyceny aktywów z dnia wykupu.

Warunki wykorzystania funduszy inwestycyjnych w budownictwie dla seniorów

TEZA 1.

Potrzeba realizacji projektów budownictwa mieszkaniowego dla seniorów w formule PPP

Przygotowując założenia do realizacji projektów budownictwa mieszkaniowego dla seniorów należałoby przyjąć, iż projekty te będą wyróżniały się pod następującymi względami:

- Oczekiwania inwestora komercyjnego co do dochodowości inwestycji nie muszą spotkać się oczekiwaniami innych uczestników rynku, w tym zwłaszcza samorządu, instytucji porządku publicznego organizujących takiego rodzaju przedsięwzięcia, czy też samych seniorów. W tej sytuacji powinno się poszukiwać rozwiązań, które uwzględniają apetyt na zyski oraz możliwość realizacji tych projektów, w których uczestnikami są zainteresowani różni interesariusze: gminy, deweloperzy, organizacje *non-profit*, fundusze emerytalne,

fundusze ubezpieczeniowe na życie, fundusze inwestycyjne.

- Z punktu widzenia samorządu w obecnych warunkach gospodarczych trudno jest oczekiwać od samorządów realizacji projektów dla seniorów, gdy istnieją podstawowe ograniczenia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych innych grup społecznych. Co, oczywiście, nie oznacza, iż jakakolwiek grupa społeczna powinna mieć priorytet w tym zakresie. Tym samym zaproszenie do współtworzenia warunków mieszkaniowych dla seniorów, skierowane także do innych uczestników rynku, jest podstawą do potencjalnego sukcesu.
- Budownictwo dla seniorów nie musi być oparte wyłącznie o dopłaty lub inwestycje bezzwrotne i obejmować tylko domy pomocy społecznej dla osób potrzebujących opieki 24/7. Może i powinno być budownictwem mieszkaniowym wychodzącym naprzeciw oczekiwaniom osób w wieku senealnym.
- Z punktu widzenia seniora i zapewnienia sobie godnych warunków mieszkaniowych istotne jest, aby taki projekt zapewniał możliwość realizacji oczekiwań związanych z aktywnością społeczną, realizacją aspiracji kulturalnych, towarzyskich i rodzinnych, a także możliwości finansowych. Możliwości finansowe seniora odnoszą się do możliwości ponoszenia kosztów utrzymania takiego mieszkania, a także do możliwości wyboru warunków zamieszkiwania w połączeniu z inwestycją. Inwestycją, która zwiększa potencjał finansowy seniora, a tym samym polepsza warunki codziennego życia, co także może spotkać się ze wsparciem ze strony rodziny seniora, mogącej dziedziczyć wartości materialne.
- Z punktu widzenia inwestora istotne jest znalezienie partnerów, których kontrybucja w projekcie będzie wpływała na obniżenie obciążeń budżetu seniora, czyli zwiększy dostępność takich mieszkań. Jednocześnie będą





fot. fotolia.pl

mogły być realizowane projekty społecznie istotne. Ważne jest określenie potencjalnego popytu na tego rodzaju mieszkania przy określonych kosztach realizacji inwestycji oraz kosztach związanych z zapewnieniem opieki w zależności od potrzeb każdego seniora.

TEZA 2.

Warunki funkcjonowania funduszy inwestycyjnych zamkniętych umożliwiają realizację projektów budownictwa dla seniora

Zasady funkcjonowania funduszy inwestycyjnych umożliwiają realizację projektów inwestycyjnych dla budownictwa czynszowego dla seniorów zgodnie z przepisami Ustawy o funduszach inwestycyjnych. Oznacza to, iż z jednej strony wprowadzone są w polskim prawie warunki odnośnie emisji certyfikatów inwestycyjnych, warunków nabywania certyfikatów, zasad finansowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, wyceny tych projektów, wyceny aktywów, warunków finansowania samego funduszu, zasad działania Zgromadzenia inwestorów i Rady inwestorów, a z drugiej - konstrukcja funduszu inwestycyjnego zamkniętego może być dostosowana do oczekiwań i polityki inwestycyjnej.

Zaproponowana formuła zamkniętego funduszu inwestycyjnego opiera się na dwóch założeniach:

- każdy z projektów realizowany jest z udziałem kapitałowym seniora (także rodziny i osób wspierających),

który to udział jest inwestycją przynoszącą określone benefity (wzrost wartości nieruchomości i/lub podział dochodów z uzyskiwanych zysków)

- sam beneficjent, będąc przecież jednocześnie inwestorem, w zależności od swojej sytuacji osobistej (mieszkaniowej, rodzinnej, potrzeby zapewnienia opieki) zostaje inwestorem, który nie musi, ale może, mieszkać w takim lokalu mieszkalnym. Może go wynajmować i traktować jako dodatkowe źródło dochodu. Tym samym oferowanie nabycia certyfikatów inwestycyjnych funduszu inwestycyjnego zamkniętego, realizującego projekty budownictwa mieszkaniowego dla seniorów, nie musi być wyłącznie skierowane do osób, które weszły w wiek senioralny.

TEZA 3.

Formuła funduszu inwestycyjnego zamkniętego umożliwia elastyczne podejście do realizacji projektów budownictwa mieszkaniowego dla seniorów

Fundusz jest pewnego rodzaju spółką specjalnego przeznaczenia, co oznacza, iż jest instrumentem specjalnie dedykowanym do realizacji określonych projektów. Jeżeli projekt będzie na przykład miał za zadanie nabycie gruntu pod budowę domu, ośrodka lub tzw. wioski dla seniorów, jest idealnym narzędziem do realizacji takich projektów, ponieważ nie tylko umożliwia uzyskanie zainteresowania

realizacją inwestycji różnych inwestorów, ale także może spełniać różne kryteria społeczne. Można założyć, iż apetyt na zyski z takiej inwestycji będzie zależał od struktury inwestorów (np. wielkości udziału gminy, czy samych seniorów).

Udziałowcy takiego funduszu (nabywający certyfikaty inwestycyjne) mają wpływ na jego politykę inwestycyjną, na określenie zasad podziału potencjalnych dochodów, na ustalenie zasad emisji certyfikatów, ich nabywania czy wymiany certyfikatów przez seniorów na lokale mieszkalne po dokonaniu wpłaty pełnej ceny za certyfikat odpowiadający wartości takiego mieszkania.

W zależności od wprowadzonych w statucie funduszu zasad nabywania certyfikatów przez osoby indywidulane (czyli seniorzy lub przyszli seniorzy), mogą one wpłacać (inwestować) ustaloną część ceny certyfikatu i dokonywać spłaty pełnej ceny na określonych warunkach (wysokość raty i okres wpłaty). Pozwala to z jednej strony na nabycie takiego lokalu przy relatywnie niewysokim wkładzie własnym, a z drugiej – na uzyskanie tytułu własności do lokalu, który to tytuł może być ważnym aktywem finansowym inwestora-seniora.

Zgodnie z przepisami ustawy, przynajmniej dwa razy w roku wyceniane są certyfikaty inwestycyjne, czyli znana jest wartość inwestycji. Certyfikaty mogą być przedmiotem zabezpieczenia innych transakcji finansowych (kredytowych), a także mogą być przez seniora (rodzinę, spadkobierców) postawione do wykupu przez fundusz inwestycyjny. Czyli taka formuła inwestycji daje możliwość wyjścia z inwestycji praktycznie w dowolnym momencie.

Senior wpłacający pełną cenę za certyfikat inwestycyjny w dowolnym momencie (w okresie trwania funduszu) uzyskuje tytuł własności do lokalu mieszkalnego. Wpłata może nastąpić w momencie obejmowania certyfikatu, czy np. po dwóch latach, czy po dziesięciu – w zależności od sytuacji finansowej lub potrzeby. Oczywiście, koszt obsługi zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych

przez fundusz na realizację inwestycji będzie widoczny w miesięcznych opłatach za użytkowanie lokalu. Ale nie eliminuje się takich osób indywidualnych, które nie dysponują odpowiednimi środkami.

Jeżeli statut funduszu inwestycyjnego zamkniętego to przewiduje dla określonego rodzaju inwestycji i/lub seniorów, nie muszą oni być inwestorami nabywającymi certyfikaty inwestycyjne. Mogą być wyłącznie najemcami lokali mieszkalnych. Jednakże statut powinien określać zasady najmu.

Podsumowując, wykorzystanie funduszu inwestycyjnego zamkniętego do realizacji projektów budownictwa mieszkaniowego dla seniorów stwarza następujące korzyści:

1. Możliwość realizacji projektów w formule PPP, co ma duże znaczenie w przypadku włączenia się jednostek samorządu terytorialnego, ale także inwestorów instytucjonalnych i indywidualnych. Takie szerokie podejście nie jest praktycznie możliwe w innych formułach realizacji budownictwa czynszowego w ramach jednego instrumentu.
2. Bezpośrednim kredytobiorcą jest fundusz, a zatem realizacja projektów w ramach funduszu inwestycyjnego nie zwiększa zobowiązań gminy, ani podmiotów zależnych. Gmina może ograniczyć swoje zaangażowanie finansowe do dopłat do czynszu dla wskazanych przez siebie podnajemców.
3. Inwestorzy, w tym zwłaszcza gmina, mają pełną kontrolę polityki inwestycyjnej funduszu.
4. Zasady działania funduszu umożliwiają realizację polityki mieszkaniowej gminy odnoszącą się do tego segmentu społecznego budownictwa czynszowego.
5. Wszyscy nabywcy certyfikatów inwestycyjnych traktowani są jako inwestorzy mający te same prawa co do zasad wejścia i wyjścia z funduszu. Nabywcami certyfikatów, oprócz gminy, mogą być spółki zależne gminy, deweloperzy wnoszący projekty mieszkaniowe na wynajem, TBS-y, sami najemcy (seniorzy), banki, zakłady ubezpieczeniowe na życie, otwarte fundusze emerytalne. Fundusz może stanowić zachętę dla inwestorów, którzy w innych warunkach nie zawsze byłiby zainteresowani tego rodzaju projektami, nie tylko z uwagi na poziom ich dochodowości.
6. Ważnym elementem jest możliwość ograniczenia kosztów funduszu do kosztów kwalifikowanych, które zwykle określone są w statucie funduszu. Nie występuje problem nadmiernych zysków czy dochodów partnerów prywatnych. Przychody i koszty są przedmiotem monitorowania ze strony Zgromadzenia Inwestorów, Rady Inwestorów oraz Komisji Nadzoru Finansowego.
7. Fundusz, jako jeden z nielicznych wehikułów inwestycyjnych, gwarantuje odpowiedni dla tego rodzaju budownictwa horyzont inwestycyjny. Taki sam horyzont inwestycyjny innych partnerów prywatnych (inwestorów) praktycznie nie jest możliwy do osiągnięcia.

PRZYPISY

1. Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. z 2004 Nr 146, poz. 1546 i dalsze).

STRESZCZENIE

Wejście w wiek senioralny generacji wyżu demograficznego z lat 1947–1955 wymaga innego podejścia do rozwiązywania problemów budownictwa mieszkaniowego dla seniorów, którzy będą mieli innymi niż dotychczas potrzeby: będą bardziej aktywni społecznie, lepiej wykształceni, mający inne potrzeby spędzania czasu, dłużej żyjący niż poprzednie pokolenia. Stworzenie warunków do rozwoju budownictwa senioralnego wymagać będzie skoordynowanego uczestnictwa różnych podmiotów. Samorządów, organizacji społecznych, ale też inwestorów i instytucji finansowych. Ważne jest, aby stworzyć platformę, która sprzyjałaby współdziałaniu wszystkich uczestników rynku, w tym także samych beneficjentów. Tą platformą powinny być fundusze inwestycyjne zamknięte, mając na uwadze, iż dotychczasowe projekty budownictwa społecznego realizowane są przez poszczególne miasta, z inicjatyw lokalnych, zwłaszcza z inicjatywy organizacji pożytku publicznego.

SŁOWA KLUCZOWE

**budownictwo mieszkaniowe
budownictwo dla seniorów
lokalne inicjatywy budowy mieszkań dla seniorów
fundusze inwestycyjne**

ABSTRACT

1947–1955 baby boomers appearance in seniors category requires special attention regarding housing development. Especially that this generation has special needs: it is more socially active, better educated, spending spare time in a different way, living longer than previous generations. Creation of the condition for senior housing development requires coordinated participation of different stakeholders. It is important to create a platform, which could be used for the benefit of all the market participation, including beneficiaries. It might be a closed-end fund, having in mind that currently running senior housing projects in Poland are done by the municipalities, social organizations, and also investors and financial institutions, based on the local initiatives of the particular cities and public services organizations.

KEY WORDS

**housing construction
senior housing
local senior housing projects
investment funds**