



Minister Sportu i Turystyki

BM-WRP.054.197.2024

Warszawa, dnia 12 czerwca 2025 r.

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 6574 Pana Posła Artura Łackiego w sprawie wpływu najmu krótkoterminowego na rynek mieszkaniowy w Polsce, uprzejmie informuję, że w związku z wejściem w życie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1028 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania danych dotyczących usług krótkoterminowego najmu lokali mieszkalnych i zmieniającego rozporządzenie (UE) 2018/1724 (Dz. Urz. UE L 2024/1028 z 29.04.2024), zwanego dalej „rozporządzeniem STR”, który to akt prawny będzie stosowany na terytorium państw UE od dnia 20 maja 2026 r., w najbliższym roku zachodzi potrzeba dostosowania krajowych regulacji do ww. przepisów.

Pragnę zauważyć, że w Ministerstwie Sportu i Turystyki trwają prace (na etapie uzgodnień wewnętrznych) nad interwencją legislacyjną w przedmiotowym zakresie. W pierwszej kolejności planowane jest dokonanie nowelizacji ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1944). Dalsze prace będą miały na celu w szczególności doprecyzowanie obowiązujących obecnie przepisów regulujących świadczenie usług hotelarskich i przesądzenie, iż pojęcie usług hotelarskich na gruncie prawnym obejmuje pojęcie tzw. najmu krótkoterminowego. Dzięki temu rozwiązaniu będzie można skuteczniej zwalczać zjawisko tzw. „szarej strefy” w zakresie świadczenia usług hotelarskich (w tym tzw. najmu krótkoterminowego).

Jak wskazał Sąd Najwyższy („SN”) w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 stycznia 2021 r., sygn. akt IV CSKP 20/21:

„Upowszechnienie korzystania z mieszkań na zasadzie najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platform internetowych, powoduje napięcia na rynku nieruchomości - zwłaszcza w dużych miastach i regionach intensywnie eksploatowanych turystycznie - związane z niedostępnością lokali na potrzeby najmu długoterminowego, wzrostem cen mieszkań, oraz znaczącymi uciążliwościami dla stałych mieszkańców takich miejscowości, generującymi liczne spory sąsiedzkie. (...) Wymagają one - co (...) rozwiązań systemowych w zakresie regulacji rynku najmu krótkoterminowego, których wprowadzenie jest możliwe tylko przez ustawodawcę. Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że problemy te (...) stały się już przedmiotem regulacji zakazowych w innych krajach Unii Europejskiej (Francja, Hiszpania) i wypowiedzi Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej w zakresie zgodności administracyjnych ograniczeń działalności - wykonywanej zawodowo i niezawodowo - polegającej na wielokrotnym,

krótkoterminowym, odpłatnym wynajmieumeblowanych lokalmieszkalnych klientom zatrzymujących się przejazdem (...)”.

Szczegóły planowanych rozwiązań zostaną przedstawione w ramach procesu legislacyjnego. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248), a także § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806), projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministra Sportu i Turystyki oraz na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. Szczegółowe rozwiązania, jakie zostaną przewidziane w ramach wspomnianej interwencji legislacyjnej m.in. obejmującej swoim zakresem tzw. najem krótkoterminowy (w tym sankcje za nieprzestrzeganie przepisów) zostaną podane do publicznej wiadomości w trzecim kwartale 2025 r.

Przygotowywana regulacja przedmiotowej materii ma wyjść naprzeciw również dotychczasowym postulatom szeroko pojętej branży turystycznej oraz jednostek samorządu terytorialnego. Celem ww. działań będzie m.in. zapewnienie równych warunków konkurencji między podmiotami świadczącymi usługi hotelarskie w tzw. innych obiektach, w których mogą być świadczone usługi hotelarskie (w tym najem krótkoterminowy) a przedstawicielami branży hotelarskiej (obiektami hotelarskimi).

Poniżej przedstawiam przedstawione przez Ministra Rozwoju i Technologii stanowisko w przedmiotowej sprawie.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie dysponuje własnymi analizami rynku najmu krótkoterminowego w całej Polsce.

W 2024 r. na zlecenie m. st. Warszawy zespół DELab UW przeprowadził badania na temat charakterystyki rynku najmu krótkoterminowego w Warszawie. Na jego podstawie oszacowano, że w lutym 2024 r. liczba ofert dostępnych przez Airbnb wyniosła 9 631, z czego 8 291 dotyczyło całych mieszkań. Udział całych mieszkań wystawionych na Airbnb wynosi ok. 0,7% zasobów mieszkalnych w Warszawie, jednakże w samym tylko Śródmieściu udział ten wynosi ok. 3,5%. Dominują oferty udostępniane przez profesjonalnych gospodarzy oraz agencje (ok. 74% ofert należy do gospodarzy zarządzających min. 4 noclegami). 91% ofert to usługi, które nie należą do „ekonomii współdzielenia”, zaś poziom koncentracji usług jest wysoki (5% profili odpowiadało za 51% aktywnych ofert oraz 73% przychodów w 2023 r.). Oferty są silnie skoncentrowane również przestrzennie: 75% znajduje się w promieniu 5 km od stacji metra Centrum. Dodatkowo w trakcie badania zidentyfikowano ok. 4,4 tys. apartamentów na portalu booking.com, które nie były wystawione na portalu Airbnb. Eksperci ze stowarzyszenia „Mieszkanicznik” szacują, że w całej Polsce jest ok. 60 tys. apartamentów przeznaczonych na najem krótkoterminowy.

Oczywiste jest, że rynek najmu krótkoterminowego wpływa na rynek mieszkaniowy. Mieszkania wystawiane na najem krótkoterminowy, kiedy spełniają funkcje de facto równoznaczne z hotelarskimi i są przeznaczone do obsługi ruchu turystycznego, uszczuplają zasób mieszkaniowy, który mógłby być przeznaczony na najem długoterminowy. Przy większym udziale tego typu zasobów w liczbie mieszkań na wynajem, mogłyby one negatywnie wpłynąć na dostępność mieszkań i wysokość stawek czynszów, zwłaszcza w dzielnicach o najbardziej atrakcyjnych – z punktu widzenia turystycznego – lokalizacjach.

Z poważaniem
z up. Ministra

Piotr Borys
Sekretarz Stanu
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości:
KPRM – Departament Spraw Parlamentarnych