**Rząd na razie odpuści najem krótkoterminowy?**

**Najem krótkoterminowy mocno ucierpiał w czasie pandemii. Wyjaśniamy, czy w odpowiedzi rząd zrezygnował z planowanych restrykcji.**

**Cały rynek najmu mocno odczuł pandemię koronawirusa. Nie można jednak zapominać, że najem krótkoterminowy został najbardziej dotknięty przez ograniczenia w poruszaniu się oraz inne obostrzenia. Trudno się temu dziwić, ponieważ wspomniany segment na rynku najmu cechuje się najsilniejszym powiązaniem z branżą turystyczną. Wyniki ankiety przeprowadzonej niedawno przez Narodowy Bank Polski potwierdzają, że „krótkoterminowi” wynajmujący mają powody do narzekań. W związku z powyższym, można zadać sobie pytanie, czy trudna sytuacja na rynku najmu krótkoterminowego będzie skutkowała odsunięciem w czasie restrykcji, o których mówiło się jeszcze przed pandemią COVID-19. To ważna kwestia, ponieważ rząd planował między innymi stworzenie ewidencji osób wynajmujących lokale na krótki termin oraz wprowadzenie limitu liczby dni pozwalającego na wynajem krótkoterminowy bez żadnych formalności.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Dane Narodowego Banku Polskiego wskazują, że w 2020 r. popyt na najem krótkoterminowy spadł bardzo znacząco.***

l ***Na razie temat ograniczeń w najmie na krótki termin zszedł na dalszy plan (m.in. z powodu pandemii koronawirusa). Nie można jednak wykluczyć, że sytuacja się zmieni.***

l ***Działaniom ograniczającym wspomniany rodzaj najmu sprzyja orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej.***

***Poniżej prezentujemy inne ciekawe informacje na temat najmu krótkoterminowego. Mogą one zainteresować nie tylko osoby wynajmujące swoje lokum turystom.***

**Spadek popytu na najem krótkoterminowy był ogromny**

O zmniejszonym popycie na usługi związane z najmem krótkoterminowym było wiadomo już na samym początku pandemii COVID-19. Sami właściciele mieszkań wynajmowanych dotąd na krótki termin, otwarcie mówili o swoich kłopotach finansowych. Dość trudno jednak znaleźć dane na temat skali wspomnianego zjawiska. Z pomocą przychodzi ankieta, którą niedawno przeprowadził Narodowy Bank Polski. Na początku 2021 r. wspomniana instytucja zapytała 274 agentów nieruchomości z całego kraju o zmiany dotyczące rynku najmu. Warto podkreślić, że do tej grupy należały tylko i wyłącznie agencje nieruchomości świadczące usługi pośrednictwa związane z wynajmem. Większość ankietowanych pośredników działała jedynie w skali lokalnej. „*Dzięki temu można lepiej zorientować się, jak bardzo spadł popyt na najem krótkoterminowy*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wyniki badania ankietowego NBP potwierdzają, że polski rynek najmu krótkoterminowego musiał zmagać się z pierwszym w swojej historii tak poważnym kryzysem. W przypadku poszczególnych grup miast, średnie spadki popytu na najem krótkoterminowy według oceny agentów nieruchomości wynosiły:

l Warszawa - krajowi najemcy - popyt mniejszy o 46%, zagraniczni najemcy - popyt mniejszy o 49%, inni najemcy - popyt mniejszy o 25%

l 6 dużych rynków (Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk i Gdynia) - krajowi najemcy - popyt mniejszy o 63%, zagraniczni najemcy - popyt mniejszy o 73%, inni najemcy - popyt mniejszy o 31%

l 10 mniejszych rynków (Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin i Zielona Góra) - krajowi najemcy - popyt mniejszy o 44%, zagraniczni najemcy - popyt mniejszy o 46%, inni najemcy - popyt mniejszy o 13%

„*Powyższe informacje wskazują, że najem krótkoterminowy szczególnie mocno ucierpiał w przypadku takich popularnych turystycznie miast jak np. Kraków i Gdańsk*” - wymienia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Temat prawnych restrykcji na razie zszedł na dalszy plan** **…**

Analiza medialnych doniesień z ostatniego roku sugeruje, że temat restrykcji dotyczących najmu krótkoterminowego na razie jest mało eksponowany. Taka zmiana może wynikać z dwóch kwestii. Po pierwsze, rząd koncentruje się na ważniejszych aspektach związanych m.in. z epidemią COVID-19. „*Po drugie, temat ewentualnych restrykcji dotykających najem krótkoterminowy został odłożony w czasie, ponieważ koronawirusowe ograniczenia mocno osłabiły cały rynek najmu. W tym kontekście warto chociażby wspomnieć o zakazie eksmisji*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Opisywana sytuacja nie oznacza jednak, że osoby prowadzące najem krótkoterminowy mogą spać zupełnie spokojnie. Można bowiem przypuszczać, że temat ewentualnych ograniczeń związanych z taką działalnością powróci wcześniej czy później. „*Swoistą zachętą dla państw unijnych do uregulowania najmu na krótki termin jest stosunkowo niedawny wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (zobacz: Wyrok TSUE w sprawach połączonych C-724/18)*” - podaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Zgodnie z główną tezą wspominanego wyroku: „*Uregulowanie krajowe, które ustanawia wymóg uzyskania zezwolenia na wielokrotny, krótkoterminowy wynajem lokalu mieszkalnego klientom zatrzymującym się przejazdem, niedokonującym w nim zameldowania, jest zgodne z prawem Unii (Europejskiej)*”. Wyrok TSUE nie tylko w przypadku Polski otworzył drogę do łatwej regulacji najmu na krótki okres. Warto dodać, że wspomniane orzeczenie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej spotkało się z pozytywną reakcją polskiego rządu. Co więcej, rząd planuje zmianę, która wpłynie na wszystkich wynajmujących. „*Mowa o wprowadzeniu ryczałtu ewidencjonowanego jako jedynego sposobu rozliczeń w ramach prywatnego wynajmu*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)