



Inwestycje
w Kurortach.pl

Fortech
Consulting

Jesień 2019

STAYBRIDGE
SUITES

RAPORT

**APARTHOTELE /
CONDOHOTELE
w największych
miastach w Polsce**

#Airbnb #condohotele #WynajemKrótkoterminowy #NieruchomościInwestycyjne

WYNAJEM KRÓTKOTERMINOWY - WPŁYW ZJAWISKA NA SEGMENT HOTELEI, NIERUCHOMOŚCI I MIĄST

ROZWÓJ OFERTY NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO W POLSCE I ZA GRANICĄ

Biznesowy, masowy start wynajmu mieszkań turystom związany jest bezpośrednio z powstaniem serwisu Airbnb. Choć wcześniej działały już dwa inne globalnie znane serwisy, czyli Booking i Homeaway, to dopiero Airbnb nadało działalności skalę masową. Głównie z uwagi na początkowo inny od konkurentów model wynajmu – czyli wpisanie się w ideę ekonomii współdzielenia, a nie standardowe pośrednictwo w wynajmowaniu miejsc noclegowych. Pierwszy wynajem mieszkań na dużą skalę notowany jest na sierpień 2008 roku w Denver. W mieście odbywała się wówczas konwencja Partii Demokratycznej i z noclegów za pośrednictwem Airbnb skorzystało ok. 1 tys. osób.

Dziś wynajem mieszkań przez platformy rezerwacyjne nie ma już oczywiście nic wspólnego z ideą dzielenia. To biznes, który w najbardziej popularnych miastach jest coraz częściej uciążliwy.

W Polsce, w porównaniu z zagranicą, w zasadzie nie mamy jeszcze problemu nadmiernej skali zjawiska, poza Krakowem, w którym przepełnienie centrum i Starego Miasta turystami jest wyraźnie zauważalne.

Nie chcemy już więcej turystów

Overtourism, przepełnienie turystami – pojęcie zdefiniowane przez Josepha M. Cheera, Marinę Novelli – ekspertów od turystyki oraz językoznawcę - Claudio Milano – doskwiera wielu dużym miastom na całym świecie. Nadmierny, nieproporcjonalny do liczby mieszkańców wzrost odwiedzających prowadzi do przeludnienia w turystycznych obszarach, gentryfikacji dzielnic, a także wywołuje zmiany na rynku mieszkaniowym.

Dla przykładu nawet lokale socjalne służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców Londynu, są nielegalnie wynajmowane na potrzeby turystów. O tym jednak jak niełatwo objąć ten rynek kon-

trolą, przekonał się niedawno Nowy Jork – w ubiegłym roku powstał projekt ustawy, wymagających od platform wynajmu krótkoterminowego, udostępnienia szeregu danych hosta (gospodarz / właściciel oferty, m.in. adresów wynajmowanych lokali, informacji o terminach ich najmu, wynagrodzeniach otrzymanych za najem, a także pełnej identyfikacji osoby wynajmującej nieruchomości – od imienia i nazwiska po numer telefonu i konta bankowego. Jeśli platforma nie ujawniłaby transakcji w raportach – groziłaby jej grzywna do 1,5 tys. USD za każdy nieujawniony wynajem. Nowe przepisy miały zacząć działać od lutego 2019 r. Jednak dwa portale – Airbnb i Homeaway zakwestionowały ten projekt. W złożonym przeciwko miastu wspólnym pozwie, wskazały, że narusza on 4. poprawkę do Konstytucji U.S.A., która brzmi: „Nie wolno naruszać nieuzasadnionymi rewizjami i zatrzymaniem prawa obywateli do nietykalności osobistej, mieszkania, dokumentów i mienia; nakaz w tym przedmiocie można wystawić tylko wówczas, gdy zachodzi wiarygodna przyczyna potwierdzona przysięgą lub zastępującym ją oświadczeniem. Miejsce podlegające rewizji oraz osoby i rzeczy podlegające zatrzymaniu powinny być w nakazie szczegółowo określone.” Z tym argumentem zgodził się Paul Engelmayer, sędzia Sądu Rejonowego na Manhattanie i w efekcie proponowane przepisy definitywnie upadły.

Coraz więcej miast wprowadza lub stara się wprowadzać kontrole i limity turystycznego najmu nieruchomości. Ale nie tylko. Najem krótkoterminowy i pojawiający się w konsekwencji masowy turysta, rodzą zupełnie nowe zjawiska. Np. czeska Praga powołała urząd nocnego burmistrza, którego zadaniem jest ograniczanie negatywnych skutków nieproporcjonalnej turystyki. Także Rada Miasta Krakowa zdecydowała o powołaniu nocnego burmistrza, choć w tym mieście sprawa nie jest jeszcze przesądzona, bowiem wojewoda małopolski uchylił uchwałę radnych Krakowa.

Sposoby ograniczania skali zjawiska najmu mieszkań na doby:



Ograniczenie liczby dni najmu (San Francisco, Dania, Hamburg, Amsterdam, Barcelona, Madryt, Japonia, Singapur, Majorka)



Konieczność zgłaszania do rejestru lokalnego (San Francisco, Barcelona, Walencja, Japonia)



Opłata wpisowa, za możliwość prowadzenia najmu mieszkania na doby (San Francisco)



Obowiązek usuwania ofert przez Airbnb, jeśli nie ma w ogłoszeniu podanego numeru oficjalnej licencji (San Francisco) oraz nakładanie kar na serwisy ogłoszeniowe publikujące oferty bez licencji (400 tys. euro na Majorce)



Ograniczenie liczby mieszkań, które może wynajmować jedna osoba (np. w Barcelonie można wynajmować tylko 1 mieszkanie)



Całkowity zakaz wynajmowania mieszkań turystom, **możliwość wynajmu jedynie pokoi w domach jednorodzinnych w określonych strefach**, np. przy lotnisku (Palma de Mallorca)



Całkowity zakaz wynajmowania mieszkań turystom na terenie danego rejonu (Majorka, pasmo gór Serra de Tramuntana)



Ograniczenie liczby turystów, którzy mogą jednocześnie przebywać w mieszkaniu (np. do 4 w Amsterdamie)



Mieszkania wynajmowane turystom muszą mieć **oddzielne wejścia** (Madryt)



Informacja o przychodach generowanych z poszczególnych mieszkań przekazywane bezpośrednio przez Airbnb do organów podatkowych lub samorządów (jako pierwsza na świecie wdrożyła to administracja skarbową w Danii, podobne rozwiązanie zastosowano w Niemczech i Grecji, dane otrzymują też samorządy m.in. San Francisco, Nowy Orlean, Chicago)



Wysokie kary za łamanie przepisów, nawet 500 tys. euro dla właścicieli mieszkań (Berlin, Grecja, Amsterdam, Praga)



Podatek turystyczny pobierany przez właścicieli mieszkań (Barcelona)

CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH MIAST

AMSTERDAM

Hotele w liczącym niespełna 1 mln mieszkańców Amsterdamie przyjęły w 2017 r. 8,3 mln gości, o 990 tys. więcej niż w 2016 r. (+ 14 proc.). W lipcu 2018 r. Airbnb naliczył prawie 20 tys. oferowanych noclegów w tym mieście. Dla porównania, latem 2014 r. funkcjonowało ich tylko 7 tys.

Duży ruch turystyczny podbija czynsze najmu nieruchomości, przyczynia się do przeludnienia ulic. Dodatkowe kłopoty władzom miasta, jak i jego mieszkańcom, sprawia liberalne prawo narkotykowe, z którego turyści chętnie korzystają. Miasto stara się więc ograniczyć overtourism wszelkimi sposobami. W przypadku najmu dla przyjezdnych – jak podają lokalni urzędnicy – w Amsterdamie lokal/nieruchomość **można udostępnić maksymalnie 30 dni w roku, nie więcej niż 4 osobom jednocześnie**. Przez resztę roku właściciel musi sam mieszkać w domu. Kara za przekroczenie limitu dopuszczalnych dni wynosi **20,5 tys. euro**.

Najem wielu mieszkań/pokoi w jednym budynku jest uważany za nielegalny hotel. W takiej sytuacji budynek (lub wszystkie wynajmowane mieszkania) zostaje zamknięty na trzy miesiące, a właściciele i zaangażowani w najem pośrednicy są obciążeni grzywną w wysokości 20,5 tys. euro za każdą nieruchomość.

Według ostatnich, przeprowadzonych w listopadzie 2018 r., badań przez amsterdamską sekcję Badań, Informacji i Statystyki (Onderzoek, Informatie en Statistiek), **uciążliwości wiążące się z najmem turystycznym odczuwa prawie połowa mieszkańców Amsterdamu, w tym 81% w centrum miasta. Ponad 30% mieszkańców popiera formę zakazu. I prawie wszyscy mieszkańcy (98%) zgadzają się by rynek ten podlegał regulacjom.**

**81%
mieszkańców
odczuwa uciążliwości
związane z najmem turystycznym**

Komentarz Urzędu Miasta Amsterdam

Obecnie w Amsterdamie **właściciele nieruchomości muszą zgłaszać się do gminy za pośrednictwem specjalnej strony internetowej**, za każdym razem, gdy wynajmują swoje lokum gościom. **Jeśli nie zgłoszą najmu, czeka ich grzywna w wysokości min. 6 tys. euro**. Amsterdam nalegał też, by rząd holenderski wprowadził obowiązek rejestracji, na mocy którego właściciele będą musieli podać numer rejestracyjny w swojej ofercie. Miejmy nadzieję, że nowe przepisy wejdą w życie w 2020 r. **Propozycje nowego (amsterdamskiego) rozporządzenia mieszkaniowego otwierają również możliwość całkowitego zakazu wynajmu nieruchomości za pośrednictwem platform takich jak Airbnb i Booking w obszarach o dużej presji turystycznej. Zanim to jednak nastąpi, Amsterdam musi przeprowadzić więcej badań w niektórych dzielnicach i testów zgodności z przepisami krajowymi i europejskimi.**

Aktualnie miasto koncentruje się na opanowaniu wzrostu liczby pokoi hotelowych, a także na jakości nowych hoteli. **W dużym obszarze Amsterdamu został wprowadzony zakaz budowy nowych hoteli. Nowe budynki mogą być stawiane tylko w określonych obszarach, jeśli spełniają wyśrubowane standardy.** Oczekujemy, że turystyka będzie się rozwijać, a ponieważ wykorzystanie hoteli jest bardzo wysokie (ponad 80% obłożenia), **wzrost mieszkań oferowanych na wynajem krótkoterminowy nie zmienił rynku hotelowego.**

ATENY

W 2018 r. Grecki Urząd do spraw Przychodów Publicznych (AADE) wprowadził **obowiązek elektronicznego rejestrowania mieszkań i innych obiektów wynajmowanych turystom** w systemie krótkoterminowym. Ponadto, **urząd otrzymuje od firm obsługujących płatności zagraniczne, dane Greków, wynajmujących lokale na krótki czas przez platformy internetowe, m.in. NIP i przychody z tytułu tej działalności.** Następnie AADE zaczął porównywać te dane z deklaracjami podatkowymi właścicieli lokali i jednocześnie sprawdza, czy wynajmujący stosują się do nowych przepisów. Są już pierwsze wyniki: **w internetowym rejestrze AADE brakowało 20 tys. lokali ogłaszanych na platformie Airbnb. Podatków nie płaciło 130 podmiotów** promujących swoje nieruchomości na tym portalu. Kary za nielegalny wynajem sięgają do 5 tys. euro.

Przedstawiciele AADE wyliczają, że obecnie w systemie zarejestrowanych jest ponad 70 tys. lokali.

Władzom miejskim pozostaje kolejna kwestia do rozwiązania – **wzrost stawek długoterminowego najmu wywołany wysokimi czynszami dla turystów, na co szczególnie skarżą się mieszkańcy Aten, które odwiedza rocznie ok. 5 mln turystów.** W ostatnich miesiącach niedaleko Akropolu, w dzielnicy Koukaki 20 osób zaczęło z tego powodu protestować – wskazując, że cena wynajmu mieszkania wzrosła o ok. 59 proc. w latach 2016 – 2018.

BERLIN

W Berlinie w 2016 r. wprowadzono zakaz wynajmowania turystom prywatnych mieszkań. **Można było wynajmować jedynie pokoje, a w razie złamania zakazu, groziła grzywna w wysokości do 100 tysięcy euro.** Jednak **władze miasta złagodziły te obostrzenia i główne mieszkania czy domy będzie można wynajmować bez limitu, a dopiero tzw. drugą nieruchomość maksymalnie przez 90 dni danym w roku.**

Od 2018 r. roku w stolicy Niemiec obowiązuje nowe regulacje, zgodnie z którymi, **aby wynajmować turystom mieszkanie, trzeba mieć zgodę urzędu dzielnicowego. A jeśli ktoś chce udostępnić tylko sam pokój, powinien posiadać numer identyfikacyjny i podawać go na portalach rezerwacyjnych. Za nielegalne udostępnianie lokalu grozi kara nawet 500 tysięcy euro.** Od tego czasu berlińskie władze wydały pozwolenia na 1,9 tysiąca mieszkań oraz wydały 3 tys. numerów ewidencyjnych. W czasie roku działania systemu obowiązkowej rejestracji lokali na wynajem krótkoterminowy, urzędy dzielnicowe wystawiły grzywny dla ponad 250 gospodarzy nielegalnie wynajmujących mieszkania, na łączną kwotę 1,5 mln euro. Największa jej część – 950 tys. euro - przypadła na modną dzielnicę Friedrichshain-Kreuzberg. Średnio grzywny wyniosły po 6 tys. euro, a najwyższa możliwa kara – wspomniane wcześniej 500 tys. euro jeszcze nikogo nie dosięgła.

Władze Berlina zaczęły również rozważać plan zamrożenia czynszów na pięć lat. To efekt nacisków mieszkańców miasta, z których ok. 85% wynajmuje mieszkania, którzy borykają się z ciągle drożącymi czynszami. Plan przewiduje nałożenie limitu czynszów w wysokości 7,97 euro/m² dla wszystkich mieszkań wybudowanych przed 2014 r. W efekcie czynsze 50% mieszkań w Berlinie musiałyby zostać obniżone, nawet o połowę. Zdaniem części polityków to jest jedyny sposób na powstrzymanie „spekulantów” i utrzymanie Berlina jako zróżnicowanego kulturowo mia-

5 tys. euro
– kara którą można
otrzymać za nielegalny
wynajem mieszkań
turystom

sta, w którym osoby o niskich lub średnich dochodach mogą mieszkać w tych samych budynkach, co milionerzy. Warto bowiem pamiętać, że Berlin borykał się z ogromnym poziomem bezrobocia i pustostanów na przełomie wieków, czynsze były wówczas bardzo niskie. Były burmistrz miasta, Klaus Wowereit, wymyślił nawet hasło „Arm aber sexy” (biedny, ale seksowny), które miało przyciągać do stolicy Niemiec artystów i start-upy z całego świata. W ostatniej dekadzie czynsze jednak wzrosły dwukrotnie, i obecnie za 1 m² mieszkania trzeba płacić, przeciętnie, ok. 12 euro. Podwyżki są w dużej mierze pochodną napływu globalnego kapitału, głównie z Chin, USA i innych państw europejskich, inwestującego w berlińskie mieszkania, z których korzysta coraz więcej turystów. W 2018 r. zarejestrowano kolejny rekord – stolicę Niemiec (liczącą 3,7 mln mieszkańców) odwiedziło 13,5 mln turystów.

Aktualnie w Berlinie, według oficjalnych szacunków władz miejskich, **minimum 20 tys. lokali (mieszkań i pokoiów) jest udostępnianych turystom.**

BARCELONA

Barcelona, licząca 1,6 mln mieszkańców, w ubiegłym roku gościła ponad **30 mln turystów.** Mimo, że **przyjezdni wydają rocznie tu ok. 30 mld euro** (dane z 2017 r.), miasto stara się

zapanować nad niekontrolowaną turystyką. W tym celu m.in. uchwalono przepisy ograniczające niektóre wycieczki (np. na rowerach, seagway'ach) w najbardziej zatłoczonych miejscach. W Barcelonie **określono też dokładnie, jakie nieruchomości i na jakich warunkach mogą być wynajmowane. Zobowiązano właścicieli nieruchomości lub firmy nimi zarządzające, do rejestrowania wszystkich pełnoletnich gości na policji. Właściciel apartamentu turystycznego ma też obowiązek obciążać swoich gości podatkiem turystycznym.** Jak zwracają uwagę przedstawiciele Dreamproperty.pl, zanim kupi się nieruchomość z zamiarem jej wynajmowania, warto się upewnić, czy **korzystanie z niej przez turystów nie jest zabronione w regulaminie wspólnoty.** Aktualnie wydawanie nowych licencji turystycznych jest zamrożone, a funkcjonujące lokale turystyczne są poddawane szczegółowej kontroli.

30 mln
turystów
w 2018
roku, licencje na wynajmowanie wstrzymane

MADRYT

Rada miejska Madrytu (3,2 mln mieszkańców) w marcu 2019 r. przyjęła Specjalny Plan Zakwaterowania, **ograniczający możliwość wynajmu turystom prywatnych mieszkań.**

Dokument przewiduje, że **właściciele** mieszkań udostępnianych turystom **muszą wnioskować o wydanie specjalnego pozwolenia.** Przepisy te mają uniemożliwić prowadzenie wynajmu w 95 proc. madryckich mieszkań, wykorzystywanych przez turystów. Jak wskazują eksperci Dreamproperty.pl – **uzyskanie licencji turystycznej wymaga, oprócz standardowych dokumentów (akt własności czy pozwolenie na użytkowanie), przedstawienia urzędowi miejskiemu również planu mieszkania przygotowanego przez architekta z odpowiednimi uprawnieniami. Co ciekawe, w Madrycie nie wolno wynajmować apartamentów turystycznych na mniej niż pięć dni, a na drzwiach każdego zarejestrowanego mieszkania powinna wisieć tabliczka informująca, że jest to apartament turystyczny.**

W Madrycie dokładna liczba apartamentów turystycznych nie jest znana. Władze miasta i różne źródła szacują ich liczbę na **ponad 15 tys., przy czym licencję turystyczną posiada 10,5 tys. z nich** (dane z marca 2019).

Nie można wynajmować
mieszkań na mniej niż
5 dni

MALAGA

W Maladze (ok. 570 tys. mieszkańców, prowincja: 1,7 mln mieszkańców), w maju 2016 r. wprowadzono **obowiązek posiadania licencji turystycznych przez wszystkich wynajmujących swoje mieszkania turystom**. Rozporządzenie konkretnie określa, jakie cechy musi posiadać nieruchomość turystyczna, jak powinna być wyposażona i w jaki sposób obsługiwana. Odpowiednio zarejestrowana nieruchomość otrzymuje swój numer identyfikacyjny. Przy sprzedaży nieruchomości numer można przekazać nowemu właścicielowi, który ma obowiązek go zaktualizować. Rozporządzenie wprowadza również obowiązek rejestracji gości w ciągu 24 godzin od przyjazdu za pomocą specjalnego formularza, do złudzenia przypominającego **hotelowy na policji lub w odpowiedniej jednostce Guardia Civil**. Większości rejestracji można dokonywać online i nie muszą robić tego właściciele nieruchomości osobiście – podają przedstawiciele Dreamproperty.pl

Goście muszą być rejestrowani on line na policji

LONDYN

W Londynie można wynajmować mieszkania na cele turystyczne **maksymalnie na 90 dni roku**. Na internetowych platformach znajduje się **ponad 110 tys. ofert krótkoterminowego najmu**. Kontrole nad ich legalnością prowadzi urząd miasta. Np. w ubiegłym roku wykryto 24 mieszkania socjalne, które były bezprawnie podnajmowane turystom. Obecnie kontrolowanych jest ponad 1,5 tys. nieruchomości w samym Westminster. Rada Miejska Westminster ds. usług mieszkaniowych dąży do tego, by rząd wprowadził krajowy system rejestracji dla właścicieli nieruchomości.

Władze miasta kontrolują, a platformy podpowiadają jak obchodzić zakazy

Gospodarze prowadzące nielegalne działania muszą liczyć się z **karami**. Rekord padł w tym roku - grzywna w wysokości ponad 100 tys. funtów.

Jednak na razie wygląda na to, że londyńczycy podchodzą do tych przepisów dość lekceważąco, co udowodnili dziennikarze BBC, prowadząc specjalne dochodzenie na początku 2019 r. Ustalili, że pracownicy platform **internetowych podpowiadali właścicielom jak obejść prawo**. Np. w nagranej potajemnie rozmowie menedżer z Hostmaker, firmy zarządzającej wynajmem krótkoterminowym, tłumaczył „klientowi”, że **wystarczy zrobić nowe zdjęcia nieruchomości, by oszukać algorytm Airbnb, weryfikujący, ile dni dane lokum już zostało wynajęte**. Po publikacji artykułu, Hostmaker zadeklarował przeprowadzenie wewnętrznego dochodzenia. Agent z innej firmy, Guestready, również nagrywany przez dziennikarzy, oferował **stworzenie nowej wizytówki nieruchomości, tak by znów trafiła na rynek najmu po wyczerpaniu limitu w danym roku**. Zapewniał, że wszyscy tak robią ¹.

Sam burmistrz miasta, Sadiq Khan, zwrócił się w lipcu 2019 r. do brytyjskich władz z żądaniem przekazania mu uprawnień do kontroli czynszów w Londynie. Plan Khana zaleca powołanie specjalnej komisji (London Private Rent Commission) m.in. w celu „zaprojektowania i wdrożenia skutecznego systemu kontroli czynszów”. **Działania te burmistrz Londynu podjął w związku z napływem inwestorów kupujących lokale na wynajem w Wielkiej Brytanii** – ten rynek wcześniej był zdominowany przez rodzinne brytyjskie firmy. Dziś umacniają na nim swoją pozycję takie podmioty jak Legal & General Group, M&G Real Estate, Greystar Real Estate Partners i Invesco.

PRAGA

Stolica Czech (niespełna 1,3 mln mieszkańców) **przyciągnęła w 2018 r. rekordową liczbę 7,9 miliona odwiedzających**. Dla porównania – w 2000 r. zawitało tu 2, 6 mln turystów. Na 2019 r. prognozuje się, że ich liczba sięgnie prawie 9 mln. Większość turystów nie opuszcza obszaru Pragi 1 – czyli obszaru Starego Miasta, dzielnicy Malá Strana (Dzielnica Mniejsza) i rejonu Zamku. Efektem masowej turystyki w tej części miasta są hałas i wypieranie długoterminowych najemców mieszkań. **Rada miejska w Pradze zaczęła prace nad przestrzeganiem zasad nocnej ciszy, zakazała używania rowerów (Segway'a) i obecnie pracuje nad zakazem utrudniających ruch drogowy „rowerów piwnych”**. W 2019 r. powstał nawet urząd burmistrza nocnego miasta. Stanowisko do objął Jan Štern, który m.in. aktywnie prowadzi negocjacje z właścicielami barów, by zarzucili współpracę z organizatorami popularnych „pub crawling” oraz prowadzili politykę zakazującą hałasu na zewnątrz pubów i restauracji. Ponadto, **mieszkańcy centrum miasta są oficjalnie „zachęceni” urzędników gminnych do zgłaszania policji zakłóceń, jakie powodują goście pokoi, mieszkań czy domów wynajmowanych krótkoterminowo**. Właściciele muszą się liczyć z **karą grzywny**.

7,9 mln turystów w 2018 r.

PARYŻ

W Paryżu, po czteroletniej batalii, **od 2019 r. nieruchomości mogą być wynajęte krótkoterminowo na okres nie dłuższy niż 120 dni w każdym roku**. Mieszkania te muszą być zarejestrowane w specjalnym systemie. Jeśli właściciel naruszy prawo, **może zostać ukarany**. Jednocześnie od tej zasady są wyjątki – np. **hości (właściciele nieruchomości) wynajmujący pokój w nieruchomości, w której sami również mieszkają, mogą oferować najem krótkoterminowy przez cały rok**.

Wynajmuj przez cały rok, jeśli mieszkasz w mieszkaniu

Limit 120 dni najmu krótkoterminowego poza Paryżem obowiązuje również w kilkunastu innych francuskich miastach: Aix-en-Provence, Annecy, Bordeaux, Levallois-Perret, Lille, Lyon, Martigues, Menton, Neuilly-sur-Seine, Nicea, Nimes, Roquebrune Cap Martin, Saint-Cannat, Saint-Paul de Vence, Sete, Versailles i Villeneuve-Loubet.

Sam Paryż oraz region Ile-de-France ², w których żyje ok. 12 mln osób, w 2018 r. odwiedziło 50 mln turystów.

1 Guy Lynn “London firms helping landlords break letting laws”, BBC News; 25 02 2019 r.

2 Największa francuska aglomeracja, licząca ok. 12 tys. mkw., na którą składa się osiem departamentów: Essonne, Hauts-de-Seine, Paryż, Sekwana-Saint-Denis, Sekwana i Marna, Dolina Marny, Dolina Oise i Yvelines. Graniczy z regionami: Grand Est, Burgundia-Franche-Comté, Region Centralny-Dolina Loary, Normandia i Hauts-de-France.

Rynek wynajmów apartamentów prywatnych w Hiszpanii to gigantycznych rozmiarów biznes, który jeszcze do niedawna wymykał się regulacjom prawnym tworząc prawdziwe El Dorado dla inwestorów zagranicznych, zwłaszcza tych niekoniecznie lubiących płacić podatki. Fakt czerpania korzyści z wynajmu był w zasadzie nie do wykrycia, jeśli właściciel nieruchomości był cudzoziemcem i nie był rezydentem w Hiszpanii, czyli nie spędzał tu więcej niż 180 dni w roku, ani nie płacił podatków od dochodu.

Kilka lat temu władze poszczególnych hiszpańskich prowincji postanowiły zlikwidować szarą strefę i uregulować rynek wynajmu nieruchomości wakacyjnych. Powodów było kilka: poza tym oczywistym, podatkowym, chodziło również o uzyskanie kontroli nad przepływem turystów, przede wszystkim z powodu bezpieczeństwa publicznego – z mieszkań pod wynajem z dużą łatwością mogły korzystać np. organizacje terrorystyczne, jako że goście nie byli w żaden sposób rejestrowani, podczas gdy rejestracja gości była i jest oczywistą sprawą w hotelach. Chodziło również o ograniczenie liczby turystów przyjeżdżających do hiszpańskich miast w szczycie sezonu.

Apartamenty pod wynajem konkurują z dużym powodzeniem z rynkiem hotelarskim, szczególnie w największych miastach. Hosteltur.com podaje, że tzw. „obłożenie” miejsc hotelowych w Madrycie i Barcelonie wynosi odpowiednio 77,5% i 78,6%, w szczycie sezonu przekraczając 80%, podczas gdy apartamenty turystyczne w tych miastach notują obłożenie rzędu 69,5% i 68,1%. Sektor hotelarski ostro walczył więc o uregulowanie rynku wynajmów apartamentów prywatnych, ponieważ wyjątkowo szybki i niekontrolowany przyrost ilości miejsc noclegowych w apartamentach wakacyjnych zaczął bardzo niekorzystnie wpływać na jego dochody. Trudno się dziwić tej walce patrząc na liczby:

- między rokiem 2012 a 2016 oferta apartamentów turystycznych w 22 głównych miastach Hiszpanii wzrosła o... 1,6 tys.%! Oznaczało to 362,5 tys. miejsc noclegowych w apartamentach turystycznych w 2016 r. czyli o 9,67% więcej niż w hotelach. Mówimy tu o nieruchomościach zarejestrowanych, a mimo starań urzędów, szarej strefy nie udało się zlikwidować zupełnie.



Tatiana Pękała,

Dreamproperty.pl, biuro obrotu nieruchomościami na Costa del Sol

W Wielkiej Brytanii wraz z pojawieniem się platformy Airbnb liczba apartamentów na wynajem krótkoterminowy bardzo szybko wzrosła, zwłaszcza w dużych miastach jak Londyn, Edynburg czy Glasgow.

- W Londynie rynek apartamentów na wynajem krótkoterminowy wzrósł czterokrotnie od 2015 r., obecnie jest tu 20 tys. takich lokali, co oznacza, że jeden apartament przypada na 112 mieszkańców.
- W Edynburgu jest 12 tys. apartamentów na wynajem krótkoterminowy – na jeden apartament przypada na 42 mieszkańców. Airbnb twierdzi, że podczas Festiwalu Teatralnego Fringe, który odbywa się w sierpniu w Edynburgu, działalność Airbnb dodaje do szkockiej ekonomii aż 1,5 mln GBP dziennie!

Głównym wyzwaniem dla rynku nieruchomości na wynajem krótkoterminowy są problemy społeczno-socjalne. Po pierwsze, właścicielom mieszkań bardziej opłaca się wynajmować krótkoterminowo, więc apartamenty na wynajem długoterminowy są przez to droższe, a ich ceny regularnie wzrastają. Lokalne władze nie mogą sobie poradzić ze skalą tego zjawiska i nie wiedzą jak temu przeciwdziałać. Drugą kwestią jest hałas. Lokale z Airbnb często wynajmują młodzi ludzie, co wiąże się z nocnymi imprezami oraz zakłócaniem spokoju. Zdarzają się również sytuacje, gdy piękne apartamenty są kompletnie zdemolowane. Często jednak ubezpieczenie pokrywa koszty remontowe, stąd też właściciele raczej nie zniechęcają się do takiego wynajmu swoich nieruchomości.



Joanna Kaczyńska,

dyrektor generalny, Nieruchomości Za Granicą

SKALA I SPECYFIKA RYNKU NAJMU NA DOBY W POLSCE

Brakuje danych

Zastanawiając się nad skalą rynku w zasadzie należałoby napisać – nieznana. Nie ma bowiem wiarygodnych, kompleksowych dostępnych danych pokazujących jak duży jest rynek najmu mieszkań udostępnianych na doby. W Polsce nie dysponujemy nawet zbiorczymi danymi o tym, ile mieszkań wynajmowanych jest na całe mieszkaniowe – co niejednokrotnie podkreślają eksperci Stowarzyszenia Mieszkanicznik.

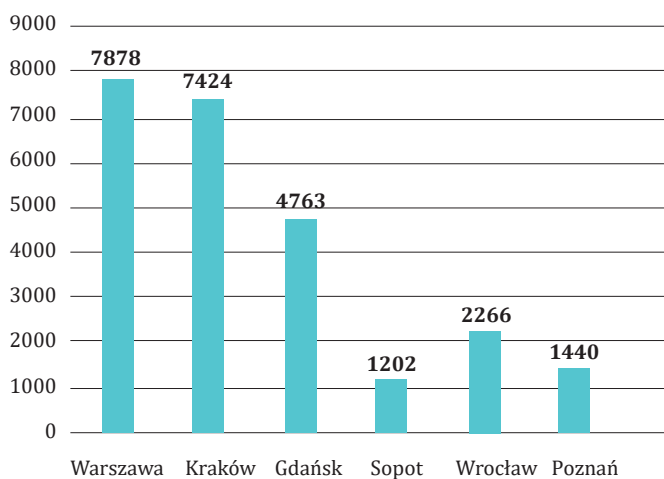
Taki stan wynika z kilku przyczyn. Nie mamy przepisów prawnych jednoznacznie regulujących najem krótkoterminowy. W efekcie **nie do końca wiadomo jak zaszeregować takie apartamenty. Bo nawet klasyfikacja Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) w tym zakresie jest niepełna.** Teoretycznie część takich lokali znajduje się w kategorii GUS „pozostałe obiekty”. Ale są tam razem ze schroniskami, ośrodkami wczasowymi i kolonijnymi kempingami, polami biwakowymi.... Czyli de facto nic z tych statystyk i tak nie wynika w kontekście mieszkań turystycznych.

Lokalnie prowadzone są rejestry gminne, do których mieszkania udostępniane turystom powinny być przez właścicieli zgłaszane. Ale nie zawsze są. I nie wynika to z niechęci właścicieli, ale często z ich nieświadomości, a wręcz błędnych informacji udzielanych przez urzędników (zdarzają się przypadki, iż urzędy informują, że pojedynczych mieszkań nie trzeba zgłaszać i rejestrować). **Nie da się więc pozyskać danych na poziomie samorządów.** O czym zresztą oficjalnie miasta także mówią.

Najpełniejszy obraz rynku mają więc platformy rezerwacyjne, głównie dwa największe i najpopularniejsze serwisy – Booking i Airbnb. Przy czym Airbnb jest w Polsce stosunkowo nowym kanałem, stąd dane z tego portalu pokazują jedynie wycinek rynku, i to głównie w Warszawie, Krakowie i Gdańsku. Serwisy te nie udostępniają publicznie danych.

Analizę serwisu Airbnb wykonuje m.in. zewnętrzna firma AirDNA. Chcąc określić skalę rynku można się więc posiłkować tymi danymi, z założeniem, iż **są to niewątpliwie dane zaniżone.**

Liczba aktywnych ofert w serwisie Airbnb dane AirDNA, wrzesień 2019 r.



Opracowanie: InwestycjewKurortach.pl

Nawet oficjalne dane z miast wyraźnie pokazują jak bardzo zjawisko jest niedoszacowane w rejestrach gminnych. Miasto Wrocław podaje, iż w oficjalnej bazie mieszkań zgłoszonych do wynajmu krótkoterminowego było: 4 takie lokale w 2016 r.; 94 – w 2017 r.; i 107 w rejestrze w 2018 r. Tymczasem statystyki AirDNA pokazują we Wrocławiu 2 266 aktywnych ofert. Brak wiarygodnych danych jest problematyczny nie tylko dlatego, że trudno określić skalę rynku, ale też dlatego, że nie mogą na zjawisko reagować poszczególne podmioty m.in. samorządy, branża hotelowa, instytucje zajmujące się turystyką, a także organy podatkowe. W efekcie rynek podlega wyłącznie samoregulacji. Połącza to za sobą także negatywne konsekwencje w postaci **pojawiających się apartamentów o niskiej jakości obsługi, czystości, bezpieczeństwa gości. Do tego dochodzi efekt zaniżania stawek przez mało doświadczonych właścicieli mieszkań,** którzy obniżają stawki za nocleg w obawie przed brakiem obłożenia. To z kolei „odbija” się na wynikach innych, profesjonalnie zarządzanych apartamentów, ale też na cenach noclegów w hotelach. Niestety duża część turystów szukając noclegu kieruje się wyborem jedynie poprzez cenę. W największych polskich miastach mamy więc już walkę cenową, takie zjawisko występuje m.in. w Warszawie oraz na Wyspie Spichrzów w Gdańsku.

Rentowność spada, efekt przesylenia już widać

Boom na wynajem krótkoterminowy, który obserwujemy w Polsce w ostatnich 2-3 latach spowodowany jest zarówno inwestycjami deweloperskimi typu apartotele, jak i bardzo dużą aktywnością osób indywidualnych które rozpoczęły wynajem krótkoterminowy. **Nasycenie rynku widoczne jest już w dużych miastach – Warszawa, Kraków, Gdańsk, Sopot, Wrocław.** Ogólny poziom obłożenia i średnie stawki najmu w tych miastach spadają (oczywiście są wyjątki, mówimy jednak o ogólnym trendzie).

Zyski w wynajmu krótkoterminowego w obiegowej opinii **pokazywane są jako dużo wyższe niż w przypadku najmu długoterminowego.** Tymczasem obecne realia rynku nie wskazują już jednoznacznie na **takie wnioski.** W przypadku najmu mieszkaniowego rentowność wynosi obecnie ok. 4-5%, najem krótkoterminowy bywa reklamowany jako biznes przynoszący zyski na poziomie 8-10%. Oczywiście tak wysoki poziom dochodów jest możliwy do uzyskania w najmie na doby, ale dotyczy to jedynie wybranych lokalizacji, i spełnienia wielu warunków (m.in. wysokiej jakości obsługi gości, sprawnego zarządzania ceną, umiejętności zarządzania kosztami itd.).

Na rynku powoli **zaczyna więc być widoczne zjawisko powrotu mieszkań z wynajmu krótkoterminowego, na wynajem długoterminowy.** Trend ten potwierdza także największa organizacja w Polsce skupiająca właścicieli nieruchomości – Stowarzyszenie Mieszkanicznik (skupiające ok. 2 600 oficjalnych członków, i docierające do ponad 12 tys. osób związanych z rynkiem mieszkań).

Warszawa, Kraków, Gdańsk, Sopot, Wrocław – w tych miastach powoli widać efekt nasycenia rynku mieszkaniami turystycznymi. Spada średni poziom obłożenia i stawek za dobę. Zaczęła się migracja pojedynczych apartamentów z modelu krótkoterminowego, z powrotem na rynek najmu długoterminowego.

KRÓTKOTERMINOWY NAJEM LOKALI – KWESTIE PRAWNO-PODATKOWE

PODATEK OD KRÓTKOTERMINOWEGO NAJMU LOKALI

W zasadzie całość regulacji prawno-podatkowym w zakresie najmu mieszkań w modelu na dobry można by podsumować stwierdzeniem: przepisy prawne nie nadążają za rzeczywistością. Regulacje dotyczące rozliczania się z podatku dochodowego z tytułu najmu lokali (w tym i turystom) w ostatnich latach uległy istotnym zmianom:

- do końca 2017 r. osoby wynajmujące mieszkania, w tym również turyści, miały dwie opcje rozliczania się z fiskusem: albo ryczałtowo w wysokości 8,5% dochodów (bez możliwości odliczania ponoszonych kosztów), albo według stawek podatkowych 18 lub 32% (z możliwością dokonania odliczeń kosztów).
- Natomiast od 1 stycznia 2018 r. ryczałtem mogą rozliczać się podatnicy, którzy osiągają roczny przychód maksymalnie 100 tys. zł. Powyżej tej sumy stawka do zapłacenia rośnie do 12,5%

Według aktualnych przepisów dochody (przychody) z najmu można opodatkować na następujące sposoby:

Na ogólnych zasadach, według skali podatkowej, w ramach zarejestrowanej działalności gospodarczej; obowiązują stawki:

- 18% i 32%
- lub ryczałt 19% (podatek liniowy).

W przypadku osoby prywatnej:

- **ryczałtem** od przychodów ewidencjonowanych w wysokości 8,5% przychodów do kwoty 100 tys. zł rocznie i 12,5% od nadwyżki ponad tę kwotę. Ryczałt według tej wyższej stawki – jak zwracają uwagę prawnicy – powinien być regulowany już w trakcie roku w terminie wynikającym z przyjętego sposobu opłacania ryczałtu (miesięcznego lub kwartalnego). Jeśli więc np. limit 100 tys. zł zostanie przekroczony w sierpniu danego roku, to ryczałt miesięczny według 12,5% stawki podatku od nadwyżki ponad ten limit, należy wpłacić w terminie do 20 września danego roku, a w przypadku kwartalnego rozliczenia - w terminie do 21 października danego roku. **Taka forma nie jest jednak jednoznaczna dla wszystkich organów administracji skarbowej, a nawet dla sądów.**

Nowelizacja ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym, z końcem 2018 r. (Dz.U. 1998 nr 144 poz. 930) zlikwidowała obowiązek składania przez osoby uzyskujące przychody z tzw. prywatnego najmu oświadczenia o wyborze ryczałtu ewidencjonowanego (8,5 i 12%) jako formy opodatkowania. Od 1 stycznia 2019 r. o wyborze formy opodatkowania przychodów z prywatnego najmu decyduje wynajmujący, dokonując pierwszej wpłaty na podatek dochodowy.

Gdy przedmiot najmu (lokal) stanowi składnik wspólnego majątku małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, powinni rozliczać przychody (dochody) z tego tytułu po połowie. Jednak – jak zwraca-

jącą uwagę prawnicy z kancelarii prawnej MKZ Partnerzy – uregulowania przewidują także **drugi sposób rozliczenia prywatnego najmu rzeczy objętych wspólnością majątkową małżeńską, czyli opodatkowanie całego dochodu (przychodu) z tego tytułu przez jednego z małżonków.** Skorzystanie z tego sposobu rozliczenia dochodów (przychodów) wymaga złożenia przez małżonków pisemnego oświadczenia o dokonany wyborze. Co więcej, od 1 stycznia 2019 r. zarówno oświadczenie o dokonany wyborze, jak i zawiadomienie o rezygnacji z niego, może być podpisane przez jednego z małżonków. Jest traktowane na równi ze złożeniem przez niego oświadczenia o upoważnieniu go przez współmałżonka do złożenia oświadczenia/zawiadomienia w imieniu obojga małżonków.

OFICJALNE STANOWISKO MINISTERSTWA FINANSÓW WS. PODATKU DOCHODOWEGO Z NAJMU:

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, dalej zwana „ustawą PIT”, wymienia w art. 10 ust. 1 pkt 6 najem jako odrębne źródło przychodów. Zasadniczą formą opodatkowania dochodów (przychodów) z najmu jest opodatkowanie na ogólnych zasadach według skali podatkowej ze stawkami 18% i 32%.

Podatnik, na zasadzie wyboru, może opodatkować przychody z tego źródła ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych w wysokości 8,5% przychodów do kwoty 100 tys. zł i 12,5% od nadwyżki ponad tę kwotę. Formę ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych mogą wybrać osoby fizyczne osiągające przychody z tytułu najmu, jeżeli umowy te nie są zawierane w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej.

Podatnik uzyskujący przychody z najmu może również przychody te opodatkować w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wówczas mogą być opodatkowane wg skali tj. wg stawek 18% i 32%, albo 19% tzw. podatek liniowy. **Przychody z tytułu świadczenia usług wynajmu nieruchomości (symbol PKWiU 68.20.1) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej są wyłączone z opodatkowania ryczałtem ewidencjonowanym (8,5%). Natomiast przychody ze świadczenia usług związanych z zakwaterowaniem (PKWiU dział 55) świadczone przez pozostałe obiekty noclegowe, turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania bez obsługi – mogą być opodatkowane ryczałtem, ale właściwa stawka ryczałtu dla tego rodzaju działalności to 17%.**

Przepisy ustawy PIT nie definiują pojęcia „najem”, jak również nie wyodrębniają najmu krótkoterminowego i długoterminowego. Ustawa PIT nie zawiera także definicji condohotelu/aparthotelu, jak również nie przewiduje dla ich wynajmu odmiennych zasad opodatkowania.

Powierzenie zarządu najmem wyspecjalizowanej firmie zewnętrznej nie jest okolicznością przesądzającą o konieczności opodatkowania przychodu najmu w formie działalności gospodarczej. **Zatem, to w jaki sposób należy opodatkować przychody z najmu (tzn. tak jak przychody z najmu, czy też tak jak przychody z działalności gospodarczej), zależy od całokształtu okoliczności w danej sprawie.**

„Całokształt okoliczność w danej sprawie” przywołany w oficjalnym stanowisku Ministerstwa Finansów powoduje wiele kwestii spornych między właścicielami lokali, fiskusem czy samorządem. Sprzeczne interpretacje (w tym także sądowe) pojawiają się w przypadku rozliczania najmu krótkoterminowego ryczałtem 8,5/12,5% przez prywatne osoby. Źródłem odmiennych stanowisk jest niejasna definicja działalności gospodarczej, a co za tym idzie, pojawiają się rozbieżne opinie na temat tego, jakie działania powinny zostać uznane za działalność gospodarczą, a jakie nie. W efekcie część właścicieli tego typu nieruchomości rozlicza się ryczałtem, inni skalą podatkową. Osoby, które stawiają na 8,5% ryczałtu mogą jednak otrzymać od urzędników skarbowych decyzję nadpłacenia zaległego podatku.

NSA mówi nie 8,5% stawce ryczałtowej w przypadku kilku mieszkań

Przykładem jest wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. akt II FSK 14/17) ze stycznia 2019r. oddalający skargę kasacyjną podatniczki, która razem z mężem wynajmowała kilka mieszkań i chciała kupić kolejne lokale z myślą o najmie, rozliczając się zryczałtowanym PIT 8,5%. Małżeństwo prowadzi wspólną działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej. Firma ta nie zajmuje się jednak najmem. Według argumentów podatniczki, inwestycje mieszkaniowe to forma oszczędzania i lokowania pieniędzy, przy czym, biorąc pod uwagę stopę zwrotu z najmu lokali wakacyjnych, zacnie na nich zarabiać, de facto, najwcześniej po ok. 15-17 latach. Ten argument, zdaniem podatników, ma stanowić podstawę do wyboru opcji

8,5% podatku ryczałtowego, zwłaszcza, że aktywnie w świadczeniu usług najmu działac będzie, w ich imieniu, inny przedsiębiorca.

Jednak sąd w uzasadnieniu swojego wyroku uznał najem kilku mieszkań za działalność gospodarczą: „Zorganizowany sposób działania w obrocie gospodarczym oznacza prowadzenie działalności w sposób metodyczny, systematyczny i uporządkowany, który wiąże się z planowanym charakterem działań i realizacją poszczególnych zamierzeń w sposób ciągły (...) Prowadząc na własny rachunek i ryzyko, profesjonalny, zarobkowy, zorganizowany i ciągły wynajem lokali, podatnicy prowadzą działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali (zob. wyroki NSA z: 4 kwietnia 2014 r., II FSK 1092/12 i 2 lutego 2017 r., II FSK 268/15; J. Budziszowski, A. Żarkowska, Najem lokali użytkowych - sposób opodatkowania podatkiem dochodowym, Doradca Podatkowy 2015, nr 2, str. 18 - 19).”

Powyższe stanowisko NSA nie jest jednak wiążące wobec wszystkich innych spraw związanych z najmem krótkoterminowym, gdyż zarówno stanowisko fiskusa, czy nawet ferowane w tych sprawach wyroki sądowe, bywają mocno rozbieżne. Jedynym wspólnym mianownikiem jest interpretacja samej usługi wynajmu – jeśli zostanie uznana za działalność zarobkową – podatnik musi rozliczać się według skali, a jeśli urząd nie uzna wynajmu za planowane i ciągłe działania, właściciel lokum dalej może rozliczać się ryczałtem 8,5%

Kwestia opodatkowania zależy więc od indywidualnej interpretacji każdego przypadku najmu, co potwierdza nie tylko przytoczone wyżej stanowisko resortu finansów, ale również stanowisko Krajowej Administracji Skarbowej (KAS):

GŁÓWNE WNIOSKI ZE STANOWISKA KRAJOWEJ ADMINISTRACJI SKARBOWEJ:

- Przychody z wynajmu mieszkania na krótki termin (turystycznie) nie w każdym przypadku muszą być zaliczane do przychodów z działalności gospodarczej – osoby prywatne mogą skorzystać z możliwości ryczałtu 8,5%, nawet jeśli wystawiają lokum na platformach typu Booking czy Airbnb. „Przepisy ustawy PIT nie definiują pojęcia „najem”, jak również „wynajem krótkoterminowy”. To, w jaki sposób należy opodatkować przychody z najmu (tzn. tak jak przychody z najmu prywatnego, czy też z działalności gospodarczej) zależy od całokształtu okoliczności w danej sprawie. Aby można było uznać, że dana osoba prowadzi działalność gospodarczą, należy ustalić, czy w konkretnym przypadku działalność spełnia jednocześnie wszystkie przesłanki wymienione w definicji działalności gospodarczej zawartej w ustawie PIT. Jednocześnie przepisy ustawy PIT nie uzależniają zaliczenia przychodów do źródła „najem” od czasu trwania umowy najmu, ani od celu w jakim strony zawarły umowę najmu, np. mieszkaniowego lub turystycznego. Tym samym, zawarcie umowy najmu na krótki okres (tzw. krótkotrwały najem) z osobami, które przyjeżdżają do danej miejscowości w celach turystycznych, nie oznacza automatycznie, że dla celów podatku dochodowego przychody z takiego najmu są zaliczane do przychodów z działalności gospodarczej. Samodzielnym kryterium kwalifikacji do danego źródła przychodów (najem lub działalność gospodarcza) nie może być także wynajmowanie lokali przy wykorzystaniu aplikacji internetowych, takich jak Booking i Airbnb, ułatwiających stronom zawarcie umowy” – podaje KAS.
- Nie ma również jasno określonego sposobu rozliczania się z fiskusem w sytuacji, gdy właściciel lokalu przekazuje zarządzanie najmem apartamentu albo kupi lokal w condohotelu, ”z uwagi na niedookreśloność pojęciową, brak legalnej definicji apartamentu/condohotelu, ilości wynajmowanych lokali, stopnia zorganizowania, zakresu proponowanych usług nie można jednoznacznie i w sposób generalny zakwalifikować dochodów z tego tytułu do konkretnego źródła. Każdy taki przypadek należy rozpatrywać indywidualnie” – informuje KAS.

Aktualnie nie są prowadzone żadne prace nad wdrożeniem reformy podatku dochodowego w zakresie najmu krótkoterminowego, aczkolwiek resort finansów przyznaje, że przygląda się tym problemom.

„W ocenie Ministerstwa Finansów (MF) rynek najmu krótkoterminowego w ostatnich latach bardzo się rozwinął za sprawą m.in. platform cyfrowych, które pośredniczą w usługach. Wiele miast na świecie próbuje regulować ten sektor, np. wprowadzając systemy licencji lub ograniczenia co do liczby noc, na które można udostępniać mieszkanie na platformie, a także poprzez różnego rodzaju ustawodawstwo podatkowe, niektóre państwa starają się zapewnić skuteczniejsze opodatkowanie tej dziedziny gospodarki.

W Polsce obecnie nie są prowadzone prace legislacyjne w tym zakresie, niemniej MF na bieżąco przygląda się temu zagadnieniu i analizuje ustawodawstwo innych państw, zwracając uwagę jak ww. kwestie zostały w nich rozwiązane. Końcowo zauważa się, że odpowiednie przepisy podatkowe powinny przyczynić się do sprawiedliwego opodatkowania podmiotów świadczących tego samego rodzaju usługi, a w konsekwencji do zniwelowania zaburzeń konkurencji na rynku najmu krótkoterminowego i ujemnego wpływu na sektor hotelarski” – podaje resort finansów.

Najem jest odrębnym od działalności gospodarczej źródłem przychodów, zatem samo oddanie nieruchomości do zarządzania innemu podmiotowi nie powoduje automatycznie kwalifikacji dochodów z tego tytułu do źródła, jakim jest działalność gospodarcza. Pamiętaj jednak należy, że w obrocie gospodarczym występują często umowy mieszane, które łączą w sobie elementy właśnie takich umów najmu i innych umów, które najczęściej polegają na świadczeniu różnych usług. Dla przykładu – usługi hotelarskie, zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych. Do powyższych usług hotelarskich zalicza się krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Natomiast zgodnie z art. 36 pow. Ustawy, do usług dodatkowych zalicza się m.in. usługi gastronomiczne, usługi rekreacyjne, czy rozrywkowe. Usługi takie według organów podatkowych nie podlegają opodatkowaniu 8,5% stawką ryczałtu do kwoty 100 tys. zł i 12,5% od nadwyżki ponad tę kwotę. Z uwagi na niedookreśloność i brak definicji legalnej apartotelu czy condotelu, liczby wynajmowanych lokali, stopnia zorganizowania, zakresu proponowanych usług itd., nie można w jednoznaczny sposób kwalifikować dochodów z tego tytułu do konkretnego źródła. Co oznacza, że każdy taki przypadek należy rozpatrywać indywidualnie, biorąc pod uwagę konkretny stan faktyczny.

Z doświadczenia wiemy, że organy podatkowe zwracają uwagę nie tylko na liczbę wynajmowanych lokali, ale przede wszystkim na „usługi towarzyszące” typu wyżywienie, codzienne sprzątnięcie, dodatkowe usługi typu możliwość wynajmu roweru czy łowienia ryb w przydomowym stawie. Dlatego coraz większa liczba podatników, chcąc się zabezpieczyć i uniknąć nieprzyjemnych niespodzianek zanim zdecyduje się wynająć lokal, wnioskuje o indywidualną interpretację prawa podatkowego.



Gabriela Każuch

doradca podatkowy w kancelarii MKZ Partnerzy

PODATEK VAT OD NAJMU MIESZKANIA NA KRÓTKIE OKRESY

Wiele kwestii spornych wzbudza również podatek VAT. Po pierwsze, najem lokalu mieszkalnego podlega zwolnieniu z opodatkowania VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 m.in. jeśli realizowany jest cel mieszkaniowy wynajmu. Do stycznia 2019 r. zwolnieniu z VAT podlegał bowiem np. wynajem nieruchomości mieszkalnych na rzecz podatników (przedsiębiorców), którzy te nieruchomości udostępniali swoim pracownikom, odpłatnie lub nieodpłatnie lub na rzecz podmiotów gospodarczych, które wynajmowane przez siebie nieruchomości, podnajmowały na cele mieszkalne (interpretacja indywidualna dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej (KIS) z 10 stycznia 2019 r., nr 0112-KDIL2-1.4012.654.2018.1.MC). Jednak w tym roku, KIS znacznie zmniejszyła zakres interpretacji „celu mieszkaniowego”. Od lutego 2019 r. zwolnieniu z VAT podlegał ma wyłącznie najem dla osób fizycznych, które mieszkają w danej nieruchomości (interpretacja indywidualna dyrektora KIS z 8 lutego 2019 r., nr 0115-KDIT1-1.4012.889.2018.1.JP, z 18 lutego 2019 r., nr 0114-KDIP1-1.4012.800.2018.1.KOM, z 21 lutego 2019 r., nr 0112-KDIL2-3.4012. 676.2018.2.WB, z 15 marca 2019 r., nr 0115-KDIT1-1.4012.98.2019.2.JP).

Jeżeli więc najemca prowadzący działalność gospodarczą (w dowolnej formie) wynajmuje lub udostępnia swoim pracownikom nieruchomość, wynajem ściśle wiąże się z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Po drugie, wynajem krótkoterminowy, jak sama nazwa wskazuje, oznacza najem na krótkie okresy, co trudno uznać za spełnienie potrzeb mieszkaniowych. Mieści się natomiast w definicji „usług związanych z zakwaterowaniem” (nr 55 w klasyfikacji PKWiU 55). Takie usługi mogą korzystać z opodatkowania obniżoną 8% stawką podatku VAT, zgodnie z art. 41 ust. 2 w zw. z art. 146a pkt 2 w zw. z poz. 163 załącznika nr 3 do ustawy o VAT.

– W konsekwencji wynajem lokalu na serwisach typu Airbnb czy też Booking nie może korzystać z omawianego zwolnienia od rozliczenia podatku VAT. Warto jednak zaznaczyć, że w takim przypadku możliwe jest korzystanie ze zwolnienia podmiotowego na podstawie art. 113 ustawy o VAT, co oznacza, że wynajmujący będzie mógł wystawiać faktury z „zw” do chwili, gdy nie przekroczy 200 tys. zł obrotu w trakcie roku podatkowego w ramach prowadzonej przez siebie działalności – zwracają uwagę prawnicy z kancelarii MKZ Partnerzy.

KRÓTKOTERMINOWY NAJEM – CZY KONIECZNA JEST DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA?

Stanowiska organów są również odmienne w przypadku konieczności rejestracji działalności gospodarczej przez osoby wynajmujące krótkoterminowo swoje mieszkania lub lokale w condo czy apartotelach. Stąd właściciele lokali również i w tej kwestii występują do urzędników o interpretacje indywidualne, które mogą pomóc w wyborze formy świadczenia tych usług, a co za tym idzie rodzaju opodatkowania. Kluczowe jest uznanie, czy dane działania mają charakter mniej lub bardziej regularny czy zorganizowany.

Do 2018 r. najem krótkoterminowy, stanowiąc szereg cyklicznych, powtarzalnych okresowo w sposób zorganizowany i ciągły czynności, podejmowanych w celach zarobkowych, był uznawany przez organy podatkowe jako prowadzony w ramach działalności gospodarczej i należało go przypisać właśnie do tego źródła (interpretacja indywidualna dyrektora KIS z 3 lipca 2017 r., nr 0112-KDIL3-3.4011.63.2017.1.AK). Jednak od 2018 r. zaczęły pojawiać się interpretacje, w których organy uznają, że gdy podatnik swoje własne mieszkanie wynajmuje na krótkie terminy, czyli na doby lub tygodnie, na przykład wczasowiczom lub turystom, w sposób nieregularny i nieprofesjonalny, będzie on z tego tytułu uzyskiwał przychody z prywatnego najmu, a nie działalności gospodarczej (interpretacja indywidualna dyrektora KIS z 2 marca 2018 r., nr 0114-KDIP3-1.4011.499.2017.2.KS oraz z 10 kwietnia 2018 r., nr 0113-KDIPT2-1.4011.42.2018.2.BO). Do tego źródła może je zaliczyć również wtedy, gdy podatnik szuka najemców zamieszczając ogłoszenia w internecie na dedykowanych portalach.

Natomiast w sytuacji, kiedy podatnik wynajmuje wiele nieruchomości, organy podatkowe często przyjmują, że osiąganie przychodów z tego tytułu nie tylko ma charakter zarobkowy, ale też wykazuje cechy stałości i zorganizowania właściwego dla prowadzenia działalności gospodarczej (interpretacja indywidualna dyrektora KIS z 2 maja 2018 r., nr 0115-KDIT3.4011.94.2018.2.WR.), co wyklucza ich rozliczanie w ramach tzw. prywatnego najmu. Z podobnym poglądem można się też spotkać w orzecznictwie sądowym (por. wyrok NSA z 27 kwietnia 2016 r., sygn. akt II FSK 619/14 oraz WSA w Opolu z dnia 8 sierpnia 2018 r., sygn. akt I SA/Op 191/18)

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Kolejne kwestie sporne budzi kwestia naliczania podatku od nieruchomości – czy lokal zostaje uznany jako mieszkalny, czy przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej? W tym drugim przypadku, właściciel nieruchomości będzie obciążony znacznie wyższym podatkiem, który zasili gminny budżet. Stawki podatkowe są ustalane przez radę każdej polskiej gminy, w drodze uchwały i od regionu kraju mogą różnić się od siebie w zależności.

Podatek od nieruchomości użytkowej jest samorządom na rękę i często mogą być skłonne do obciążania wyższym fiskusem właścicieli lokalu wynajmowanego turystom. Jednak interpretacje sądowe pokazują, że nie jest to regułą.

Szklarska Poręba kontra condohotel

Orzeczenie NSA z 19 grudnia 2018 r. (II FSK 2440/18): gmina ze Szklarskiej Poręby chciała obciążyć wyższym podatkiem od nieruchomości właścicieli mieszkań, wynajmowanego krótkoterminowo turystom. Urzędnicy wskazali, że w treści aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości, jej właściciele wyrażają zgodę na to, aby przez pierwszych 10 lat zarząd nad wynajmem mieszkania oraz miejsca postojowego powierzony został zewnętrznej firmie (model condohotelu). Dla gminy stało się to podstawą uznania, że w lokalu jest prowadzona działalność gospodarcza, co wiąże się z wyższym podatkiem. Właściciele lokalu odwołali się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO), a potem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA), jednak urzędnicy utrzymali decyzję gminy. Sprawa trafiła do NSA. Właściciele argumentowali, że zakup mieszkania był finansowany z kredytu, który nie został zaciągnięty na prowadzenie działalności gospodarczej. Orzeczenie NSA uznało ich argumenty, uchylając tym samym decyzję poprzednich organów. Sąd m.in. wskazał, że „(...) nie każda osoba lokująca nadwyżki finansowe w rynek nieruchomości zostaje automatycznie podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą. Okazjonalny najem lokalu mieszkalnego nie stanowi przejawu prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w art. 2 u.s.d.g. (Ustawa z 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej – red.). Poza tym nie jest działalnością gospodarczą działalność mająca na celu obsługę własnego majątku, choćby była przesycona motywem zysku (wyrok SN z dnia 25 stycznia 2017 r., II UK 621/15, Lex nr 2248732; J. Gudowski [w:] T. Erciński (red.), I. Gudowski, M. Jędrzejewska, K. Weitz, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 4791, s. 642, Warszawa 2004)”.
Wygląda na to, że rynek najmu mieszkań krótkoterminowych w Polsce funkcjonuje ciągle w szarej strefie, a brak odpowiednich regulacji i jasnych definicji nie pozwala sprawować choćby minimalnej kontroli.

Sami urzędnicy nadzoru budowlanego przyznają, że sprawy te są trudne do przeprowadzenia ze względu na brak konkretnych przepisów. Nie są prowadzone również żadne badania ani statystyki na rynku kontroli nad funkcjonowaniem mieszkań na wynajem w Polsce. Jeden z powiatowych oddziałów PINB, zapytany o stan i wyniki kontroli prowadzonych na lokalach użytkowych przeznaczonych do wynajmu krótkoterminowego przyznaje wprost: „Przygotowanie takiej ilości informacji może zająć minimum miesiąc. Dodatkowo nie można udostępnić wszystkich informacji gdyż urząd nie posiada ich w swoich zasobach”. Co więcej, przedstawiciele organów nadzoru budowlanego - choć zostali zapytani o zbiorcze statystyki i nieprawidłowości, jakie najczęściej są stwierdzane podczas tych kontroli - odmówili udzielenia informacji wskazując na... Rozporządzenie o Ochronie Danych Osobowych. Wniosek sam cisnie się na usta: Polski rynek najmu mieszkań krótkoterminowych jest państwem samym w sobie i nic nie zapowiada zmian w najbliższym czasie.

Sami urzędnicy nadzoru budowlanego przyznają, że sprawy te są trudne do przeprowadzenia ze względu na brak konkretnych przepisów. Nie są prowadzone również żadne badania ani statystyki na rynku kontroli nad funkcjonowaniem mieszkań na wynajem w Polsce. Jeden z powiatowych oddziałów PINB, zapytany o stan i wyniki kontroli prowadzonych na lokalach użytkowych przeznaczonych do wynajmu krótkoterminowego przyznaje wprost: „Przygotowanie takiej ilości informacji może zająć minimum miesiąc. Dodatkowo nie można udostępnić wszystkich informacji gdyż urząd nie posiada ich w swoich zasobach”. Co więcej, przedstawiciele organów nadzoru budowlanego - choć zostali zapytani o zbiorcze statystyki i nieprawidłowości, jakie najczęściej są stwierdzane podczas tych kontroli - odmówili udzielenia informacji wskazując na... Rozporządzenie o Ochronie Danych Osobowych. Wniosek sam cisnie się na usta: Polski rynek najmu mieszkań krótkoterminowych jest państwem samym w sobie i nic nie zapowiada zmian w najbliższym czasie.

Dorota Kaczyńska
dziennikarz, analityk rynkowy



NSA zwrócił również uwagę, że „nabyty (...) lokal posiada funkcję użytkową ustaloną jako lokal mieszkalny, hala garażowa natomiast widnieje jako lokal niemieszkalny, a sam grunt posiada symbol użytku „B” (tereny mieszkaniowe)”. Nie można w takiej sytuacji pominąć całkowicie zapisów ewidencji gruntów i nieruchomości i trzeba przyjąć, że nieruchomość jest lokalem mieszkalnym, a nie usługowym. Ponadto, według NSA, choć właściciele zawarli umowę z profesjonalnym operatorem wynajmującym nieruchomości, urzędnicy nie ustalili, że lokal rzeczywiście był wynajmowany. A nawet gdyby doszło do okazjonalnego wynajmu, nie nosi on znamion działalności gospodarczej.

Zupełnie inną decyzję wydał sąd w sprawie właściciela sześciu mieszkań w krakowskiej kamienicy figurującej w rejestrze zabytków, który nie płacił podatku od nieruchomości, wskazując na 7 ust. 1 pkt 6 Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.2019.0.1170) – w myśl tych regulacji lokale w nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków są bowiem zwolnione z opłat podatkowych. Jednocześnie właściciel tych lokali podnajął je firmie świadczącej usługi hotelarskie, podobnie jak pozostali właściciele mieszkań w budynku. W efekcie powstał w nim quasi-hotel, przy czym właściciel owych sześciu „M”, sam nie prowadził żadnej działalności gospodarczej. Na tej podstawie doszedł do wniosku, że może korzystać ze zwolnienia podatkowego.

Zdaniem krakowskich urzędników, w tym przypadku nie obowiązuje żadna ulga. WSA w Krakowie wydał w tej sprawie trzy wyroki (spory dotyczyły podatku za lata 2009–2016) przy czym w dwóch przypadkach sąd zgodził się z fiskusem, w trzecim – z podatnikiem. Ostateczną rację organom podatkowym przyznał NSA (wyroki z 19 kwietnia z 2018 r., sygn. akt II FSK 558/16, II FSK 3649/16, II FSK 559/16). „Zgodnie z art.7 ust.1 pkt 6 u.p.o.l. (Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych) zwalnia się z podatku od nieruchomości grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Zakres zwolnienia jest więc ograniczony poprzez wyłączenie ze zwolnienia przedmiotów opodatkowania wykorzystywanych w określony sposób. Ograniczenie to nie zostało uzależnione od podmiotu, który zajmuje dany przedmiot opodatkowania na prowadzenie działalności gospodarczej, ale od sposobu wykorzystywania tego przedmiotu (zajęcie na działalność gospodarczą).” – podaje NSA w uzasadnieniu orzeczenia II FSK 558/16 z 19 kwietnia 2018 r.

Właściciele mieszkań, którzy wynajmują lokale firmie zajmującej się wynajmem krótkoterminowym – choć sami nie prowadzą działalności gospodarczej – powinni więc liczyć się z wyższym podatkiem od nieruchomości.

PRZEKSZTAŁCANIE MIESZKAŃ WYNAJMOWANYCH NA DOBY W LOKALE UŻYTKOWE

Dla najmu krótkoterminowego – który jeszcze nie posiada odrębnych regulacji - zastosowanie mają przepisy ogólne dotyczące najmu lokalu zawarte w Kodeksie cywilnym oraz Ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733). **W tych regulacjach nie ma jednak żadnych ograniczeń, co do celu w jakim lokum jest wynajmowane oraz w jako długim czasie. Stąd ich właściciele mogą wynajmować lokal turystom jak często chcą, i na jak długo chcą.**

Osobną kwestią jest **wymóg zmiany przeznaczenia mieszkania na lokal użytkowy**. A, zgodnie z art. 71 ust. 1 pkt 2 Ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186), **przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności „podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń”.**

Kiedy należy przekształcić taki lokal?

Nawet wtedy, gdy wykorzystujemy go właśnie do okazjonalnego najmu, czego dowodem jest orzeczenie NSA z 15 lutego 2018 r. (II OSK 3220/170), które wskazuje, że „zmiana sposobu użytkowania budynku, o której mowa w art. 71 ust. 1 pkt 2 pr. bud. (Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – red.), może być spowodowana nie tylko przeprowadzeniem robót budowlanych w budynku, lecz także faktyczną zmianą sposobu jego użytkowania”. Ta konkretna sprawa rozpatrywana przez NSA dotyczyła

przekształcenia części budynku gospodarczego w quasi hotel dla robotników budowlanych. Według tej tezy, organy nadzoru budowlanego mogą uznać, że najem lokali w celach turystycznych wymaga zmiany sposobu użytkowania, a jeśli to nie miało miejsca – mają prawo wstrzymać użytkowanie obiektu oraz nakazać jego legalizację. **Kontrole przeprowadzone przez Państwową Inspekcję Nadzoru Budowlanego, mogą zweryfikować czy lokal jest użytkowany zgodnie z przepisami. Jeśli nie – właścicielowi grozi kara.**

Także w tych kwestiach nadal brakuje jednoznacznych rozwiązań w zakresie kategoryzacji apartoteli czy pokoi wynajmowanych turystom. W tym przypadku **brakuje jasnej i wyraźnej granicy między nieruchomościami mieszkalnymi, a usługowymi**, zwłaszcza, że (...) według aktualnych regulacji, „jeśli w budynku mieszkalnym jest zachowana funkcja obiektu jako mieszkalnego, a najem stanowi minimalną część, wówczas nie mamy do czynienia z trwałą zmianą wymagającą zgłoszenia. Jeśli jednak nastąpiła zmiana przeznaczenia budynku z funkcji wyłącznie mieszkalnej na częściowo usługową (przekraczającą 30% powierzchni całkowitej budynku) należy dokonać zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.” (stanowisko PINB w gminie Olszyna z 20 kwietnia 2017 r.)

Właściciele nieruchomości, dedykowanych wynajmowaniu na doby w całości lub częściowo, by uniknąć ewentualnych nieprzyjemności **powinni więc zgłosić się o opinię każdorazowo do miejscowych organów administracji architektoniczno-budowlanej (starosty, wojewody czy Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego). Zdaniem ekspertów wszelkie wątpliwości rozwiąłoby uporządkowanie tej kwestii w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB).** W ubiegłym roku Ministerstwo Sportu i Turystyki zapowiedziało, że chce objąć kontrolą najem krótkoterminowy. Do tej pory nie pojawiły się jednak żadne konkretne propozycje regulacji.

JAK PRZEKSZTAŁCIĆ MIESZKANIE W LOKAL DLA TURYSTÓW? – 5 podstawowych kroków, tłumaczy Katarzyna Kosicka-Polak, partner i radca prawny w MKZ Partnerzy.

- 1** **Przed podjęciem decyzji o przekształceniu lokalu mieszkalnego w użytkowy**, o funkcji turystycznego krótkoterminowego najmu, należy sprawdzić między innymi, **czy obowiązujący na danym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza wykorzystanie położonej na tym terenie nieruchomości na ten cel.**
- 2** Następnie jeżeli lokal, znajduje się w **ramach wspólnoty mieszkaniowej**, konieczne jest przygotowanie i **przegłosowanie uchwały o wyrażeniu zgody na przekształcenie lokalu z mieszkalnego na użytkowy.**
- 3** Kolejnym krokiem jest **uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy**, wśród dokumentów, które należy przedstawić by ją uzyskać, oprócz uchwały wspólnoty jest między innymi mapa zasadnicza.
- 4** **Po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy trzeba złożyć do urzędu gminy odrębny wniosek o przekształcenie lokalu mieszkalnego w użytkowy** (jeśli nie wpłynie odmowa w ciągu 30 dni, będzie on uznany za uwzględniony).
- 5** **Przed rozpoczęciem świadczenia usług przedsiębiorca musi złożyć wniosek o wpis do ewidencji innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie.** Ewidencje prowadzi urząd gminy właściwy dla położenia nieruchomości

Lokal, w którym właściciel (lub zatrudniona przez niego firma) zamierza **świadczyć usługi turystyczne, musi spełniać wymogi** wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w **sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie.** Ponadto należy zachować **zasady bezpieczeństwa, przede wszystkim w kwestiach sanitarnych i przeciwpożarowych.**

PRZYKŁADOWE WYMAGANIA LOKALU NA SAMODZIELNE POKOJE:

- Powierzchnia mieszkalna w m²:
 - o pokój 1- i 2-osobowy - 6 m²
 - o pokój większy niż 2-osobowy - dodatkowo 2 m² na każdą następną osobę
- Zestaw wyposażenia meblowego:
 - o łóżka jednoosobowe o wymiarach minimum 80x190 cm, lub łóżka dwuosobowe o wymiarach minimum 120x190 cm
 - o nocny stolik lub półka przy każdym łóżku
 - o stół lub stolik
 - o krzesło lub taboret (1 na osobę, lecz nie mniej niż 2 na pokój) lub ława
 - o wieszak na odzież oraz półka lub stelaż na rzeczy osobiste
- Pościel dla jednej osoby: kołdra lub dwa koce, poduszka, poszwa, poszewka na poduszkę, prześcieradło
- Oświetlenie: minimum jeden punkt świetlny o mocy 60 W
- Zasłony okienne zaciemniające
- Kosz na śmieci niepalny lub trudno zapalny

Urząd może nałożyć na przedsiębiorcę karę ograniczenia wolności albo grzywny, jeśli:

- W nazwie obiektu, w którym świadczone są usługi hotelarskie używane są nazwy zastrzeżonych dla ściśle określonego rodzaju obiektów: np. hotel, motel, pensjonat, kemping, pole biwakowe
- Używane są oznaczenia, które mogą wprowadzić klientów w błąd co do rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego
- Świadczone są usługi hotelarskie w obiekcie niezgłoszonym do ewidencji
- Świadczone są usługi hotelarskie wbrew decyzji nakazującej wstrzymanie ich świadczenia

Źródło: kancelaria MKZ Partnerzy, na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U. 2004 nr 188 poz. 1945)

Krótkoterminowy wynajem w budynkach mieszkalnych może wiązać się z niedogodnościami dla mieszkających tam na stałe osób (zdarzające się przypadki hałasów, zakłócania ciszy nocnej, czy wręcz dewastacja nieruchomości). W przypadku powtarzających się uciążliwości, i przy braku reakcji ze strony właściciela lokalu oprócz zgłoszeń na policję wykonywanych przez mieszkańców, **wspólnota może jednak** – zgodnie z art. 12.ust. 3 Ustawy o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388) – **podnieść właścicielom lokali turystycznych stawki za utrzymanie nieruchomości wspólnej**, w drodze uchwał indywidualnych, w których wskazują przyczyny zwiększonego obciążenia, jak np. zostawianie śmieci, czy zwiększone zabrudzenie na klatce schodowej przez urlopowiczów. Jednocześnie **wspólnoty nie są w stanie zakazać właścicielom poszczególnych lokali najmu krótkoterminowego, czego najlepszym przykładem jest wyrok Sądu Najwyższego (SN) z 3 kwietnia 2009 r.** (sygn. akt II CSK 600/08). Sprawa dotyczyła indywidualnej uchwały wspólnoty, dotyczącej w sumie 12 mieszkań, obejmującej m.in. zapisy wskazujące, że wła-

ściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania; ma obowiązek zawiadomienia zarządu wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o tym ile osób korzysta z mieszkania, a także ma zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bez zgody wspólnoty.

Według stanowiska SN w tej sprawie, właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. „Taki zaś charakter mają bez wątpienia postanowienia uchwalone przez właścicieli regulaminu porządku domowego dotyczące odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób korzystających z lokalu za jego wiedzą, odpowiedzialności właściciela lokalu za przestrzeganie przez takie osoby (...), obowiązku zawiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu (...), zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bez zgody wspólnoty mieszkaniowej (...)”.

ZAGROŻENIE CZY SZANSA DLA MIAST?

Samorządy potrzebują narzędzi

Już dziś wiadomo, że gwałtowny rozwój gospodarki turystycznej połączony z rozwojem technologii cyfrowych i pojawieniem się platform cyfrowych typu peer-to-peer (P2P) przyniósł zarówno pozytywne, jak i negatywne skutki tych przemian także dla samych miast.

Jak zauważają przedstawiciele miasta Krakowa, które od wielu lat odczuwa największy napływ odwiedzających, **miasta z jednej strony czerpią z fali turystów korzystających z tańszych noclegów w mieszkaniach, z drugiej zjawisko to rodzi wiele wyzwań i trudności dla samych miast i mieszkańców (m.in. hałas, wyższe koszty sprzątnięcia, bezpieczeństwa).** Gwałtowny, niekontrolowany, w tym nielegalny wynajem przyczynia się do gentryfikacji centrów miast, wzrostu cen mieszkań i niedoborów mieszkaniowych. **Tych negatywnych zjawisk nie odnotowuje się na ra-**

zie w dużej skali w Polsce. Problemy dotyczące współfunkcjonowania mieszkańców i turystów wystąpiły jak na razie jedynie w Krakowie i Sopocie. Nie możemy mówić także o wroście cen nieruchomości czy wynajmu na cele mieszkaniowe, bowiem nie mamy w Polsce na razie ani danych na bazie, których można by wyciągnąć wnioski, że ceny rosną – jak miało to miejsce w dużych miastach za granicą. Zjawisko najmu krótkoterminowego jest w Polsce młode, a jego skala na razie również stosunkowo mała, by mogła mieć znaczenie dla ogólnej polityki mieszkaniowej.

Samorządowcy już w 2018 r. wystąpili do rządu i parlamentu ze stanowiskiem, w którym postulują wprowadzenie regulacji prawnych, które uporządkują rynek, lub też dadzą im prawne narzędzia, by lokalnie móc zjawisko w jakikolwiek sposób kontrolować, i móc reagować, gdy osiąga ono niebezpieczną dla miasta skalę. Swoje stanowisko

w tej sprawie wystosowały Kraków, Sopot oraz Związek Miast Polskich. **Prawdopodobnie jednak na poziomie centralnym zjawisko wynajmu krótkoterminowego nie szybko zostanie w jakikolwiek sposób uporządkowane. Ministerstwo Sportu i Turystyki od blisko dwóch lat prowadzi na ten temat konsultacje i prace. Służą one przygotowaniu „białej księgi”, która ma być dokumentem wyjściowym do dalszych prac.**

W ocenie sopockiego samorządu krajowy system ewidencji to dobry krok w kierunku uregulowania najmu. Jednak z perspektywy miasta turystycznego, jakim jest Sopot, działania te nie będą wystarczające. **Obecnie gminy mogą wpisać obiekt, spełniający przewidziane prawem wymagania, do prowadzonej ewidencji, jednak nie mogą go z niej wykreślić, jeśli nie są przestrzegane ogólnie przyjęte normy porządku publicznego. Miasta nie posiadają żadnych narzędzi pozwalających na szybką interwencję.**

- *Ministerstwo Sportu i Turystyki pracuje nad stworzeniem centralnej ewidencji obiektów noclegowych, która prowadzona byłaby przez gminy i w której istniałaby możliwość dodawania nie tylko obiektów kategoryzowanych, ale również innych obiektów noclegowych, w tym kwater prywatnych. Dobrym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie obowiązku rejestracji wszystkich obiektów w tym systemie. Połączenie tej ewidencji z popularnymi platformami rezerwacji noclegów, gwarantowałoby pojawianie się w internecie wiarygodnych i sprawdzonych ofert, spełniających wymagane kryteria. W przyszłości współpraca z firmami oferującymi wynajem przez internet mogłaby być powiązana z poborem zaliczki na konieczne podatki skarbowe, a także poborem opłaty uzdrowiskowej. Takie działanie skutecznie ograniczyłoby tzw. „szafę strefę” – tłumaczą przedstawiciele UM Sopot.*

Zważając jednak na fakt, iż temat jest złożony, dodatkowo w 2019 r. mamy rok wyborczy oraz na to, iż problem nie ma wagi priorytetowej, **konkretne propozycje zapewne nie pojawią się szybko. Pozostałe ministerstwa, które w jakikolwiek sposób mogą być zaangażowane tematycznie w zjawisko najmu krótkoterminowego (podatki, kwestie samorządów, tematy budowlane) nie zajmują się tą kwestią.**

Kraków liderem

Najbardziej zaawansowane w Polsce działania z zakresie próby kontrolowania zjawiska wynajmu krótkoterminowego i analizy jego skutków prowadzi Kraków.

- **W Urzędzie Miasta Krakowa w wydziale turystyki referat gospodarki turystycznej monitoruje platformy rezerwacyjne oraz przeprowadza wizje lokalne w poszczególnych dzielnicach.** Do obiektów przesyłana jest ulotka informacyjna na temat obowiązujących w najmie krótkoterminowym przepisów prawnych. **Urząd przesyła do zarządzających mieszkaniami pisma informujące, przypominając o konieczności zgłoszenia obiektu do rejestracji, co pozwala w ocenie urzędników na efektywne ograniczenie szarej strefy. Ze względu na fakt, że rośnie wielkość wpłacanego podatku od nieruchomości, można przyjąć, że zwiększa się ilość obiektów prowadzonych legalnie.**
- Ponadto **wraz z popularnymi wśród turystów ośrodkami miejskimi: Amsterdamem, Barceloną, Berlinem, Bordeaux, Brukselą, Monachium, Paryżem, Walencją i Wiedniem – Kraków wypracował wspólne stanowisko stanowiące kolejny etap prac zmierzających do wprowadzenia rozwiązań prawnych, które powinny być uwzględnione w dyrektywach unijnych i które umożliwią wprowadzenie na poziomie lokalnym własnych regulacji w zależności od natężenia i charakteru zjawiska. Stanowisko, w tym także polityka Krakowa, zmierza do obowiązku rejestracji najmu jako działalności gospodarczej i jedynie w tej formie dalszego wynajmowania przez portale. Miasta podkreślają również, iż całociowe dane nt. skali zja-**

wiska posiadają w zasadzie jedynie platformy rezerwacyjne, a one z kolei mimo składanych deklaracji w rzeczywistości nie są skłonne, by współpracować z władzami. Zaniepokojenie miast wywołała ostatnia opinia Rzecznika Generalnego Trybunału Sprawiedliwości UE, który uznał, że platformy zajmujące się wynajmem, stanowią jedynie usługę społeczeństwa informacyjnego, bez odpowiedzialności za przestrzeganie zasad wynajmu.

- **Kampanie edukacyjne** – Kraków organizuje także kampanie edukacyjne skierowane zarówno do turystów „Respect Krakow” (podkreślające bezpieczeństwo, reagowanie w sytuacjach kryzysowych, ale również uszanowanie faktu, iż miasto służy nie tylko turystom, ale przede wszystkim mieszkańcom), jak i spotkania z właścicielami mieszkań oraz firmami zarządzającymi najem na doby
- **Nocny burmistrz - 26 czerwca 2019 r. krakowscy radni zdecydowali nawet o powołaniu, wzorem innych europejskich miast, tzw. nocnego burmistrza, który zajmowałby się takimi kwestiami, jak m.in. hałas wywołany przez turystów i mieszkańców, bezpieczeństwo w miejscach najczęściej odwiedzanych nocą, czy zwiększenie efektywności komunikacji nocnej. Sprawa nie jest przesądzona, bowiem w sierpniu 2019 r. wojewoda małopolski uchylił uchwałę, wykazując że rada miasta przekroczyła kompetencje, narzucając prezydentowi taki obowiązek, a uchwała była niezgodna z prawem. Wojewoda nie podważył potrzeby powołania nocnego burmistrza, a jedynie wskazał iż uchwała kierunkowa nie powinna zawierać konkretnych wytycznych, jakie znalazły się w krakowskiej uchwale, lecz zawierać jedynie ogólne wskazówki, rekomendacje.**

Sopot również działa

Sopot jest miastem, w którym dochody z turystyki stanowią istotny procent w budżecie. Najem stanowi także źródło zarobku dla części sopocian. *- W żadnym przypadku miasto nie chce ograniczać najmu, zwłaszcza że Sopot jest miastem turystycznym, jednak z całą pewnością potrzebne są rozwiązania, które pozwolą uregulować najem krótkoterminowy w takim zakresie, który pozwoli uniknąć negatywnych konsekwencji z nim związanych – przekonują przedstawiciele sopockiej magistrali. Problemem podobnie jak w innych lokalizacjach jest: hałas, brak segregacji śmieci przez wynajmujących mieszkania gości, kwestie bezpieczeństwa. Miasto wskazuje również, iż wiele mieszkań świadczących usługi hotelarskie po prostu nie płaci opłaty uzdrowiskowej (w 2019 roku stawka opłaty uzdrowiskowej w Sopocie wynosi 4,4 zł za dobę za osobę), wyższego podatku od nieruchomości, czy też nie rozlicza się z Urzędem Skarbowym. - W przypadku opłaty uzdrowiskowej w 2018 r. kwota zebrana przez miasto wyniosła prawie 2,8 mln zł. Drugie tyle, dzięki posiadanemu statusowi uzdrowiska, Sopot dostaje z budżetu państwa. Opłata uzdrowiskowa jest w całości przeznaczana na inwestycje związane z turystyką. Szacując ilość obiektów świadczących usługi hotelarskie na terenie Sopotu, wiemy z całą pewnością, że jeszcze nie wszyscy właściciele apartamentów pobierają opłatę uzdrowiskową od swoich klientów – tłumaczą sopoccy urzędnicy.*

- **Edukacja** - Sopot, by zmniejszyć szarą strefę, co roku **powtarza akcje informacyjne w mediach lokalnych, skierowane do mieszkańców.** Informacje pojawiają się również na stronie miasta, w gazecie wydawanej przez Sopot i **trafiającej do wszystkich skrzynek pocztowych w Sopocie. Wysyłane są pisma do lokali, które ogłaszają się w internecie.** Sopot stara się także zachęcać wszystkich turystów do rezerwacji mieszkań i apartamentów ze sprawdzonych źródeł.
- **Połączono kartę turysty z opłatą uzdrowiskową** - w zamian za **dokonaną opłatę, turysta może odebrać kartę uprawniającą do zniżek w wielu instytucjach kultury, restauracjach czy na molo.**
- **Analiza portali rezerwacyjnych** - W czasie sezonu letniego 2019 po raz kolejny urzędnicy stworzyli bazę mieszkań, które były wynajmowane, a które pozostają poza ewidencją. Jak zapowiadają wkrótce

właściciele tych lokali otrzymają stosowne wezwania do rejestracji, zostaną również sprawdzeni pod kątem odprowadzania podatku od nieruchomości oraz opłaty uzdrowiskowej.

Jak podkreślają władze Sopotu **najważniejsza jest odpowiedzialność właściciela mieszkania czy apartamentu oferowanego na wynajem, za zachowanie gości**. Urzędnicy wskazują, iż **właściciele mieszkań w chwili obecnej rzadko biorą taką odpowiedzialność na siebie, a samorządy nie mają możliwości interwencji w przypadkach nieprawidłowości zgłaszanych przez mieszkańców**. Sopot jest zwolennikiem wprowadzenia obowiązku koncesjonowania lub certyfikowania najmu krótkotrwałego, który pozwoli wyeliminować uciążliwości dla społeczności lokalnej. I jak zaznaczają urzędnicy tego typu rozwiązania sprawdzają się w przypadku ogródków gastronomicznych, czy też sklepów sprzedających alkohol. Sama świadomość ryzyka utraty koncesji i realna możliwość szybkiej reakcji w tym zakresie przez samorząd, znacząco wpływa na wzrost odpowiedzialności właściciela za prowadzoną działalność. - *Podobnie byłoby w przypadku najmu krótkoterminowego, kiedy to w powtarzających się i potwierdzonych sytuacjach zakłócania porządku przez gości, samorządy miałyby możliwość odebrania właścicielowi pozwolenia na świadczenie tego typu usług. Uprawnienia pozwalające na szybką reakcję w przypadku naruszania zasad funkcjonowania obiektów kategoryzowanych ma Marszałek Województwa, stąd pomysł nadania podobnych uprawnień samorządom. Rozumiemy, że nie wszystkie samorządy będą zainteresowane takim rozwiązaniem, dlatego ze swojej strony chcemy zaproponować zmiany ustawy o usługach hotelarskich, które dałyby samorządom prawo samo-*

Miasto dostrzega problemy związane z dynamiką wzrostu rynku najmu krótkoterminowego. Najważniejszy z nich to oczywiście presja ciągłego wzrostu cen mieszkań oferowanych do sprzedaży, jak i pod wynajem w tym długoterminowy, adresowanych w dużej mierze do ludzi młodych, choć nie tylko, oraz napływających do Gdańska. Jest to również konkurencja dla tradycyjnego rynku hotelarskiego. Dochodzą do tego również problemy sąsiedzkie, czy wręcz zanik więzi społecznych w niektórych lokalizacjach.

Z drugiej strony rynek najmu krótkoterminowego sprawił, że coraz więcej osób, w tym głównie turystów, może sobie pozwolić na odwiedzić Gdańską kilka lub nawet kilkanaście razy w roku. Osoby te wydają tu swoje pieniądze, co generalnie wpływa na rozwój gospodarczy miasta. Budynki, w których funkcjonuje najem krótkoterminowy powstawały nierzadko na terenach wcześniej zdegradowanych i w różnym zakresie przyczyniały się do aktywizacji tych obszarów choćby poprzez realizację nowej infrastruktury.

Niekontrolowany rozwój najmu krótkoterminowego rodzi różnego rodzaju problemy, i to nie tylko w Gdańsku, ale też wielu innych miastach europejskich, aczkolwiek są też pozytywne aspekty rozwoju tego segmentu rynku.

Alan Aleksandrowicz

zastępca prezydenta Miasta Gdańsk ds. inwestycji

Warszawa analizuje

Działania zmierzające do rozeznania skali zjawiska podjęła także Warszawa. Miasto zleciło badania, z których wynika, że **liczba ofert Airbnb na przestrzeni ostatnich lat znacznie wzrosła. W 2015 roku w serwisie było ok. 1 tys. ofert, a już w 2019 roku w kwietniu tych ofert było 5,5 tys.** (źródło: Airdna, Inside Airbnb). Samodzielne mieszkania i domy stanowiły 83% ofert, pokoje prywatne jedynie 15,3%. Rocznie na wynajmie krótkoterminowym według analiz miasta właściciele uzyskują przychody na poziomie od 5 do 30 tys. zł. Wysokość zarobków uzależniona jest oczywiście od lokalizacji, im bliżej centrum i głównych szlaków turystycznych, tym zarobki rzecz jasna są wyższe.

Zamówienie analizy było dla m.st. Warszawy pierwszym krokiem w ewentualnych dalszych działaniach. Urzędnicy podkreślają w swoim stanowi-

dzielnego uchwalania dodatkowych kryteriów dotyczących najmu na terenie gminy przez Radę Miasta. Poza możliwością wprowadzenia dodatkowych zasad i wymogów, np. w kwestii bezpieczeństwa, regulaminu najmu, obowiązku odprowadzania podatku od nieruchomości i opłaty uzdrowiskowej, Miasto zyskałoby narzędzia do wykreślenia obiektów nie spełniających tych kryteriów oraz nakładania kar na podmioty pozostające poza ewidencją – opowiadają sopotscy urzędnicy.

Gdańsk - w 2020 roku będzie wiedział dokładnie ile podatków od nieruchomości płacą mieszkańcy na doby

Miasto – jak zapewnia Teresa Blacharska, skarbnik Miasta Gdańska, na bieżąco **prowadzi działania mające na celu prawidłowe naliczanie podatku od nieruchomości od lokali wynajmowanych krótkoterminowo (jako lokali, a nie mieszkań)**. Wykorzystuje w tym celu wszelkie dostępne źródła poprzez weryfikowanie danych zawartych w CEIDG oraz portali internetowych, m.in. Booking. - *W większości podatnicy dokonują korekty informacji w sprawie podatku od nieruchomości. W stosunku do pozostałych podatników zobowiązanie podatkowe ustalane jest po przeprowadzeniu postępowania podatkowego. Niewielka liczba podatników wniosła odwołanie do organu II instancji. Organ podatkowy jest w trakcie modyfikacji systemu komputerowego dziedzicznego, w wyniku której od roku podatkowego 2020 będzie możliwe sporządzanie zestawień nieruchomości przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy i ustalenie kwoty wpływu z tego tytułu – informuje Teresa Blacharska.*

sku, iż aby ocenić jakie regulacje można by wprowadzić w stolicy konieczna jest diagnoza i określenie celów czemu takie kroki mają służyć. Czy jest to ochrona rynku nieruchomości, ochrona komfortu życia mieszkańców, czy pomoc w utrzymaniu konkurencyjności sektora hotelarskiego, czy też być może ochrona przed nadmiernym rozwojem turystyki. Urzędnicy zauważają również, iż te cele mogą być zróżnicowane dla poszczególnych dzielnic miasta.

Stanowisko urzędu m.st. Warszawy wskazuje jednak, iż najem krótkoterminowy nie jest zjawiskiem jednoznacznym. Pociąga za sobą konsekwencje negatywne (konkurencja dla rynku hoteli, unikanie opodatkowania, wzrost ceny mieszkań i ich dostępności w centralnej części miasta), **ale jednocześnie miasto odnosi korzyść**, bowiem „*mieszkańcy mają możliwość dodatkowego zarabkowania, a przy tym następuje uwolnienie niewykorzystanych dotąd zasobów mieszkaniowych i w ten sposób powiększa się baza noclegowa dla krajowych i zagranicznych turystów*”.

M.st. Warszawa poza badaniami prowadzi też inne działania, m.in. wysłało pismo do właścicieli części takich mieszkań udostępnianych na doby z informacją o konieczności rejestracji w gminie.

Wrocław

Miasto przyznaje, że widać wzmożony ruch zgłaszania mieszkań na wynajem krótkoterminowy. Jak podają urzędnicy obecnie rocznie zgłaszanych jest do rejestru miejskiego średnio ok. 150-200 obiektów noclegowych nie będących hotelami (oczywiście w tej liczbie są też inne obiekty jak hostele, pensjonaty itd.). Urząd miasta przyznaje jednocześnie, że nigdy nie otrzymał skarg ze strony branży hotelarskiej w temacie konkurencji ze strony apartamentów. Potwierdzają również, że niejasność przepisów skutecznie utrudnia opodatkowanie najmu mieszkań wyższą stawką podatku od nieruchomości. „Wymaga to wykazania, że funkcja mieszkalna (np. pobyt turystów) realizowana jest w ramach działalności gospodarczej” – zauważa Urząd Miejski Wrocławia. Miasto przygotowuje się również do akcji informacyjnej skierowanej do wynajmujących.

Korzyści większe niż problemy?

Przy obecnym braku wiarygodnych, kompleksowych danych pokazujących skalę i złożoność wynajmu krótkoterminowego – a dotyczy to nie tylko Polski, ale w zasadzie całego świata, bowiem pełen zasób wiedzy mają jedynie platformy rezerwacyjne, które niechętnie dzielą się tą bazą wiedzy – trudno jest jednoznacznie odpowiedzieć czy rozwój mieszkań na doby jest dla

miasta bardziej problematyczny, czy może przyczynia się do jego rozwoju? Oczywistym jest fakt, że tam gdzie zjawisko w krótkim czasie urosło do dużej skali, koncentruje się w jednym rejonie, a dodatkowo zjawisko „wspierają” tanie linie lotnicze (na co uwagę zwracają władze Krakowa) mamy do czynienia bardziej z rosnącymi trudnościami i kosztami.

Jednak **tańsze niż hotele mieszkania przyczyniają się do zwiększenia turystyki w mieście, i odwiedzenia miasta przez zupełnie nowe grupy gości** (rodziny z dziećmi, osoby młode), których prawdopodobnie nie byłoby stać na przyjazd z uwagi na stosunkowo wyższe koszty noclegów w hotelach. Właściciele mieszkań wynajmowanych krótkoterminowo podkreślają też zgodnie, iż ich **goście chętnie korzystają w mieście w lokalnych punktach usługowych i atrakcji.**

Dostępność bazy noclegowej Airbnb przynosić może także korzyści w przypadku sytuacji nadzwyczajnych. Od 2012 roku firma rozwija „Program otwartych domów”. Zapoczątkował go huragan Sandy. Wówczas po raz pierwszy właściciele domów wynajmowanych na Airbnb udostępniali w ramach pomocy swoje lokale bezpłatnie. Także w czasie wrześniego przejścia przez USA huraganu Dorian (2019 r.) **osoby, które zostały bez dachu nad głową oraz wolontariusze mogli liczyć na bezpłatną możliwość noclegów.** Do programu zgłosiło się 800 gospodarzy Airbnb z Florydy, stanu Georgia, Karoliny Północnej i Południowej oraz Alabamy. To społeczny wymiar akcji, na którą branża hotelowa, skupiona przede wszystkim na biznesie, nigdy się nie zdecydowała.

Jak duża jest skala korzyści płynących do lokalnego biznesu? Pewien obraz tego zjawiska pokazują analizy pochodzące bezpośrednio z Airbnb.

208 mln euro

- tyle wydali w 2017 roku goście Airbnb w Polsce

253 mln euro

na tyle szacuje Airbnb łączny wpływ na gospodarkę wygenerowany w 2017 roku w Polsce przez gości serwisu

3,1 dnia

- średnia długość pobytu jednego gościa Airbnb w Polsce

100 euro dziennie

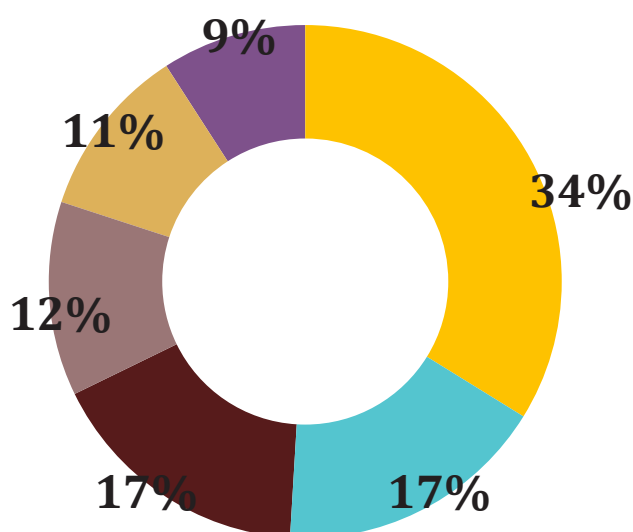
tyle wydaje przeciętny gość Airbnb (w krajach Grupy Wyszehradzkiej) z tego **41% osób wydaje, w okolicy w której zamieszkało**

Źródło: Airbnb, raport o Grupie Wyszehradzkiej, 2018 r., dane za 2017 r.

Według analiz Airbnb rezerwację noclegu poprzez platformę goście wybierają właśnie po to, by **mieszkać jak w domu** (80% ankietowanych). Co może jednoznacznie pokazywać, iż goście nocujący w apartamentach nigdy nie byłiby klientami hoteli. **29% osób wskazuje, że nie przyjechałaby w dane miejsce wcale lub została krócej, gdyby nie podróżowali przez Airbnb.**

Wydatki gości Airbnb w poszczególnych kategoriach

- kawiarnie i restauracje
- wydarzenia kulturalne
- zakupy
- artykuły spożywcze
- transport
- wypoczynek i inne usługi



Źródło: Airbnb, raport o Grupie Wyszehradzkiej, 2018 r., dane za 2017 r.

WPŁYW NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Udzielenie odpowiedzi na pytanie czy rosnąca popularność mieszkań wynajmowanych na doby ma wpływ na wzrost cen zakupu i wynajmu nieruchomości nie jest łatwa. Z jednej strony wydawałoby się to oczywiste, bo taką właśnie ścieżką podążały największe miasta na świecie. Z drugiej skala rynku mieszkań udostępnianych na doby oraz turystyki w Polsce jest niewspółmiernie mała w porównaniu z innymi dużymi miastami jak Berlin, Paryż, Barcelona czy Londyn. Polski rynek mieszkań turystycznych ma również bardzo krótką historię, jego rozkwit nastąpił de facto dopiero w ciągu ostatnich 2 lat.

Dodatkowo nikt w Polsce nie zbiera i nie analizuje wielu zestawów danych, by pokazać jak nakładają się one na siebie wzajemnie (liczba oddawanych mieszkań, liczba sprzedawanych mieszkań z rynku wtórne-

go, liczba ofert mieszkań na wynajem, liczba ofert mieszkań na doby, ceny sprzedaży, wynajmu, noclegów). Dopiero **takie kompleksowe opracowanie mogłoby dać wiarygodną ocenę czy i jak najem krótkoterminowy wpływa na rynek nieruchomości. Oceny analityków rynku, pośredników nieruchomości oraz osób wynajmujących mieszkania na doby też nie są zgodne.**

Jeśli mówimy o ewentualnym wzroście cen nieruchomości i najmu mieszkaniowego dotyczy to może jedynie bardzo ograniczonych rejonów, a wręcz dosłownie wybranych ulic głównie w Krakowie, gdzie w obrębie Starego Miasta najem krótkoterminowy jest już wyraźnie zauważalnym zjawiskiem.

Długi czy krótki najem – czym kierują się inwestorzy?

Ogromny wpływ – być może w zasadzie jedyny – na wzrost cen sprzedaży nieruchomości mają czynniki zupełnie nie związane z najmem krótkoterminowym, turystycznym.

Wzrost cen jako naturalny kierunek rozwoju rynku	- w 2018 r. Polska dołączyła do listy 25 najbardziej rozwiniętych gospodarek świata dołączając do indeksu FTSE Russell (indeks należy do London Stock Exchange, pod względem obrotów jednej z największych na świecie giełd papierów wartościowych). To indeks w którym notowane są m.in. Japonia, USA, Niemcy, Francja. Włączenie Polski było pierwszym od ponad 10 lat rozszerzeniem indeksu o nowy kraj. Konsekwencją m.in. tej decyzji jest umacnianie się cen nieruchomości, i podążanie w kierunku stawek obowiązujących na rozwiniętych rynkach.
Pęd na inwestowanie w nieruchomości	- brak relatywnie wysokiej stopy zwrotu z inwestycji na rynkach kapitałowych (giełda, obligacje, banki) oraz afery związane z papierami dłużnymi (m.in. GetBack) powodują, że lokowanie środków w nieruchomości jest uważane za rentowne i bezpieczne. Ten boom na zarabianie na nieruchomościach dodatkowo wzmacnia także rosnąca popularność wynajmowania (a nie kupowanie na własność) mieszkań przez młodych ludzi.
Wzrost kosztów materiałów i zatrudnienia.	
Niechęć inwestorów do wynajmu długoterminowego	- to jeden z czynników wskazywanych przez Stowarzyszenie Mieszkaniczyń, wraz z problemem złożoności prawnych związanych z klasycznym wynajmem mieszkań (kolejne formy umów najmu, zmienne interpretacje podatkowe, w końcu wymagania najemców).
Otwarcie się rynku na nowe grupy najemców	- koszty zakupu i wynajmu nieruchomości częściowo mogą rosnąć również ze względu na zwiększenie nowych grup najemców, którzy do tej pory nie byli zbyt aktywni w Polsce (studenci zagraniczni, zagraniczni pracownicy nie tylko z Ukrainy, ale również Azji i Bliskiego Wschodu).

W chwili obecnej ewentualny wniosek, iż najem na doby podnosi ceny nieruchomości i najmu mieszkaniowego jest w Polsce niezasadny. Mamy zbyt młody, mały i niezbadany rynek mieszkań na doby, by móc postawić taką jednoznaczną tezę.

Polacy bogacą się, powiększają swój majątek i zaczynają inwestować. Przybywa zarówno mieszkań na wynajem – wciąż w sektorze najmu detalicznego – jak i nowych produktów i form inwestowania w nieruchomości, nie tylko mieszkaniowe. Na styku rynków inwestycyjnego i nieruchomości nadal aktualne jest pytanie, czy osoba prywatna, którą najczęściej nazywamy inwestorem, chce kupić udział w biznesie, czy jednak najważniejsza jest własność nieruchomości? Jeśli spojrzymy na dane z podatków od osób fizycznych rozliczających się z przychodów z najmu, dominująca jest jednak własność.

- Co roku, od 2010 do 2017 (dane za 2018 będą późną jesienią lub nawet zimą) przybywało około 40 tys. podatników zeznających przychody z najmu i dzierżawy.
- W 2017 r. było ponad 712 tys. podatników rozliczających się z najmu i dzierżawy na dwa dostępne sposoby.
- Przychody z najmu w przeliczeniu na podatnika również rosną. W odniesieniu do danych z umów najmu okazjonalnego nawet około 30% podatników może mieć więcej niż jeden lokal na wynajem.

Mieszkania stały się produktem inwestycyjnym, ale to wymaga jeszcze dodatkowych usług, m.in. zarządzania.

Wybór modelu najmu krótkoterminowego dla mieszkań lub zainteresowanie condo- i apartotelami niekoniecznie jest spowodowane wysoką rentownością (często dopiero obiecywaną), ale i strachem przed najmem długoterminowym, gdzie najemca i jego prawo do mieszkania jest ponad prawem własności. Członkowie Mieszkanicznika podkreślają poczucie większej kontroli, i mniejsze zużycie czy zniszczenia lokali wynajmowanych na doby, w porównaniu z najmem długoterminowym. Mamy również sygnały o wycofywaniu mieszkań z najmu na doby, ze względu na problemy ze znalezieniem pracowników do ich obsługi, rosnące koszty obsługi, a jednocześnie coraz wyższe czynsze w najmie długoterminowym, nie wymagającym codziennej pracy. Zmiany są dynamiczne, wiele będzie zależało od regulacji prawnych.

Czekamy wciąż na zaistnienie w polskim systemie prawnym funduszy inwestujących w nieruchomości i wypłacających dywidendę z czynszów – REIT, FINN, na razie brak i nazwy, i ustawy. Byłyby to pomost pomiędzy rynkiem nieruchomości i instrumentami inwestycyjnymi. Czy Polacy wolą własność „lokalu”, czy może jednak bardziej bezobsługowe udziały, akcje lub obligacje? Od odpowiedzi zależy, jak będą konstruowane modele finansowania nowych przedsięwzięć, i hotelowych, i apartamentowych, i całkowicie mieszkalnych. Obecnie Polacy nastawiają się na „własność”, nie formy kapitałowe, nie zawsze też biorą pod uwagę, jak zarządzanie wpływa na wartość tej własności i rentowność inwestycji w nieruchomości.

Hanna Milewska-Wilk
analityk, Stowarzyszenie Mieszkanicznika



Trwający trend wzrostowy cen mieszkań deweloperskich liczy sobie już z górą 5 lat. Od połowy 2014 roku do dziś ceny nowych mieszkań poszły w górę o:

- 21 proc. w Warszawie
- 45 proc. w Gdańsku
- 24 proc. w Krakowie.

Przy tym gros wzrostów przypada na okres od początku 2017 roku do połowy bieżącego. Co odpowiada w największym stopniu za postępującą obecnie drożyzną na pierwotnym rynku mieszkaniowym? Ograniczone wzrosty w pierwszych trzech latach nieruchomościowego boomu (2014 – 2016) były spowodowane równoważeniem dynamicznie rosnącego popytu na lokale z pierwszej ręki odpowiednio dopasowaną podażą przez deweloperów. Jednak od początku 2017 roku dały znać o sobie coraz silniejsze zwyżki cen materiałów budowlanych, gruntów inwestycyjnych i robocizny, co doprowadziło do znacznego przyśpieszenia wzrostu cenników deweloperskich.

Czy znaczący wzrost popularności wynajmu krótkoterminowego mógł w sposób istotny statystycznie przyczynić się do trwającej hossy na pierwotnym rynku mieszkaniowym? Jak wiadomo popyt jest głównym czynnikiem determinującym ruch cen na rynku mieszkaniowym. Z kolei popyt inwestycyjny w ostatnich latach boomu stanowił około 25-30 proc. ogólnego popytu na rynku pierwotnym. Stąd wniosek, że popyt generowany przez zakupy inwestycyjne pod wynajem krótkoterminowy mógł odpowiadać kilkuprocentowemu marginesowi nabywanych mieszkań z pierwszej ręki. I w takim mniej więcej stopniu najem krótkoterminowy jest odpowiedzialny za zwyżkę cen nowych mieszkań w ostatnich latach, raczej bez perspektyw istotnego wzrostu czy spadku udziału w przewidywalnej przyszłości.

Z drugiej strony hossy na rynku mieszkaniowym ma najprawdopodobniej istotny wpływ na czynsze najmu krótkoterminowego, które aby utrzymać swój poziom rentowności powinny w tej sytuacji podążać za trendem cenowym rynku pierwotnego. Skoro tak się nie dzieje w sytuacji spadających cen noclegów, to znaczy, że i średnia rentowność wynajmu na doby ma się tymczasem coraz słabiej.

Jarosław Jędrzyński,
ekspert portalu RynekPierwotny.pl



PROFESJONALIZACJA JEDYNĄ DROGĄ ROZWOJU BRANŻY

By zrozumieć w którym kierunku podążać będzie branża wynajmu krótkoterminowego w Polsce trzeba spojrzeć globalnie. A przede wszystkim trzeba spojrzeć na Airbnb, i to jakie kierunki wyznacza ten gigant. Jego kroki biznesowe przełożą się bowiem na trendy nie tylko w najmie mieszkań na doby na całym świecie, ale też bardzo silnie na branżę hotelową.

Jak podaje Wall Street Journal (dane: sierpień 2019) Airbnb odnotował w I kwartale 2019 r. rezerwacje o wartości 9,4 miliarda USD, czyli o 31% więcej niż w tym samym okresie minionego roku. W 2018 roku firma odnotowała wzrost przychodów o 40% r/r. Na koniec marca 2019 r. spółka miała 3,5 miliarda USD w gotówce.

Kierunki rozwoju firmy Airbnb:

- **Wejście w segment wysokich jakościowo mieszkań – serwis uruchamia działą Airbnb Plus oraz Airbnb Luxe.** Jak wyjaśnia Brian Chesky, dyrektor generalny i współzałożyciel Airbnb strategią firmy jest posiadanie produktu dla każdego podróżnika. W chwili obecnej w ofercie Airbnb Luxe jest ponad 2 000 domów, posiadłości, willi, zamków. Obiekty do tej oferty zostały wybrane spośród 5 000 nieruchomości znajdujących się w serwisie Luxury Retreats, czyli firmy wynajmującej prestiżowe nieruchomości wakacyjne, którą Airbnb kupiła w 2017 roku.
- Od dawna spółka zapowiada wyjście poza noclegi – ambicją jest **stworzenie kompleksowej platformy podróżniczej**. Zamierza m.in. wejść w rynek transportu (choć jak zaznacza nie planuje budowy własnej linii lotniczej). Do rozwijania gałęzi związanej z transportem spółka zatrudniła eksperta branży lotniczej, byłego prezesa Delta Air Lines i dyrektora generalnego Virgin America - Freda Reida.
- Rozwijanie **oferty noclegów dla biznesu i organizacji wydarzeń** (w 2019 r. kupiła duńską platformę Gaest, która służy rezerwowaniu i organizacji spotkań biznesowych).
- Coraz silniejsze **wejście w rynek hotelowy** – udostępnienie platformy Airbnb także dla hoteli, zakup w marcu 2019 r. hotelowej platformy do rezerwacji hoteli HotelTonight.
- Firma wchodzi w **przejęcia firm zarządzających nieruchomościami** – takiej akwizycji dokonała m.in. we Francji kupując w grudniu 2018 r. firmę Luckey Homes. Francja to dla Airbnb jeden z najlepszych rynków, na którym funkcjonuje ponad 500 000 ofert, a sam Paryż jest na platformie Airbnb najbardziej popularnym na świecie.
- **Rozwija działalność deweloperską.**

Młody klient dorasta, goście oczekują jakości w apartamentach

Szefowie Airbnb wyjaśniają, że **rozwój segmentu premium w ofercie to naturalny kierunek, gdyż firma „starzeje” się wraz ze swoimi klientami. Turyści, którzy jeszcze kilka lat temu wynajmowali hasłowe sofy i materace w ramach ekonomii dzielenia przez lata dorośli. Osiągają wyższe zarobki, i choć nadal chcą korzystać z serwisu, to obecnie poszukują już ekskluzywnych lokali, a nie tanich kwatery. W 2018 r. Airbnb odnotował 60% wzrost rezerwacji, które kosztowały 1 000 USD lub więcej za noc.**

Ten globalny trend wchodzi powoli do Polski. Potwierdza to m.in. firma Rent like home. Dlatego zamierza się rozwijać nie tylko poprzez powiększanie bazy mieszkań, którymi zarządza, ale równie silnie stawia na jakość obsługi gości i samych apartamentów. Marka jest stosunkowo młoda, powstała w 2016 roku. Dziś zarządza już ponad 500 mieszkaniami (kurorty i miasta), ponadto ma podpisane kontrakty na zarządzanie apartamentami w 9 budynkach w imieniu deweloperów lub ich klientów nabywających lokale pod wynajem. **Można powiedzieć, że jest pewnym symbolem nowej ery w segmencie firm zarządzających mieszkaniami na doby.**

Zmiany, które zachodzą na polskim rynku w obszarze obsługi najmu krótkoterminowego nigdy dotychczas nie były tak dynamiczne. Wyraźnie widać jak **rynek zmierza do profesjonalizacji i konsolidacji**. Kiedy 10-12 lat temu rodził się wynajem mieszkań turystom początkowo w kurortach, później też w miastach zarządzanie najmem na doby było niszą. W krótkim czasie wyrosło kilka dużych podmiotów. Podobne zjawisko wystąpiło na przestrzeni ostatnich 4 lat w dużych miastach. Za rozwojem oferty nie zawsze szła jakość. Dziś rynek weryfikuje te biznesy. **Jedne firmy upadają lub zostają wystawione na sprzedaż, w ich miejsce pojawiają się nowe spółki.** Głównym powodem zmian są: niska jakość obsługi gości (co natychmiast widać w komentarzach i opiniach wpływając na sukces lub

porażkę wynajmu), osiąganie zbyt niskich przychodów, nieumiejętność zarządzania rosnącymi kosztami. **Nowe firmy zarządzające idą wyraźnie w kierunku skupiania oferty mieszkań w jednej lokalizacji, czy jednym budynku.** Posiadanie rozproszonej bazy mieszkań na terenie całego miasta jest po prostu czasochłonne i kosztowne, co znacznie obniża rentowność biznesu.

W pogarszającej się sytuacji będą w niedalekiej przyszłości małe firmy lub osoby indywidualne posiadające jedno lub kilka mieszkań. Będą mieć coraz większe trudności w konkurencji z profesjonalnymi podmiotami. Dodatkową „bolączką” dla właścicieli apartamentów i małych firm jest również fakt, że w zasadzie wszystkie największe sieci hotelowe rozwijają swoje marki wynajmu apartamentów i domów.

Deweloperka spod znaku Airbnb

Rosnąca popularność samej platformy Airbnb przekłada się także bezpośrednio na projekty deweloperskie. W Polsce obowiązującym przez ostatnie 2-3 lata trendem było zachęcanie inwestorów indywidualnych do kupowania mieszkań, by zarabiać na ich najmie turystycznym. Kolejnym krokiem jest **oferowanie przez deweloperów rekomendowanych firm obsługujących taki najem. Dziś deweloperzy idą jeszcze dalej budując apartotele przeznaczone wyłącznie pod najem dobowy, lub wydzielając klatki bądź piętra.** Wszystko po to, by nie rodzić sytuacji konfliktowych pomiędzy turystami, a stałymi mieszkańcami.

Tymczasem w **USA powstają budynki od samego początku projektowane pod Airbnb.** A w zasadzie robione wspólnie z Airbnb. W 2017 roku wystartował pierwszy taki projekt partnerski. **Deweloper z Miami - Newgard Development Group, jako jedyny dostał możliwość używania nazwy i logo Airbnb. Firmy stworzyły koncepcję Niido Powered by Airbnb.**

To wielorodzinne budynki mieszkalne, w których najemcy (budynki pozostają własnością dewelopera) wynajmują mieszkania, mogą je udostępniać turystom zarabiając przy tym na najmie. Podział zysków odbywa się proporcjach 25% Niido, 75% rezydent mieszkania. **Powstały już dwa takie kompleksy: 324-lokalowy budynek w Kissimmee na Florydzie oraz osiedle w Nashville.** Obiekty od samego początku są projektowane tak, by móc uczestniczyć w Programie Budynków Przyjaznych Airbnb. Mają bezkluczykowy dostęp, wspólne przestrzenie. Oferują również usługi zbliżone do hotelowych, w tym m.in. recepcję, baseny.

De facto udział Airbnb w tym projekcie jest niemal jak franczyza sieci hotelowych udzielana właścicielowi budynku, tyle że nie chodzi o hotel, a o budynek wielorodzinny. Do 2020 roku planowane jest uruchomienie 14 takich kompleksów na terenie całych Stanów Zjednoczonych.

Kolejny deweloperski alians Airbnb realizowany jest w nowojorskim Rockefeller Center. Wspólnie z firmą dewelopersko-zarządzającą RXR Realty na 10 piętrach wieżowca powstaje ma 200 luksusowych apartamentów z aneksami kuchennymi, które wynajmowane będą tylko i wyłącznie poprzez Airbnb.

Obsługa gości apartamentów wynajmowanych w modelu krótkoterminowym w Polsce powoli wkracza w nową fazę rozwoju. Konieczna jest profesjonalizacja. Nie tylko samych podmiotów świadczących taką usługę, ale przede wszystkim poprzez podnoszenie standardu obsługi gości. Turyści oczekują od noclegu w apartamencie jakości i pewności porównywalnej z usługą hotelową. Dotyczy to m.in. braku problemów z dostaniem się do mieszkania, czystości i stanu technicznego lokalu, dobrego wyposażenia, wiarygodności oferty, by oferta, którą gość widzi na portalu rezerwacyjnym była faktycznie taka, jaką zastaje po przyjeździe na miejsce. Coraz częściej goście apartamentów oczekują też zapewnienia usług dodatkowych, np. śniadań, a nie jedynie noclegu.

Widzimy też dużą zmianę w podejściu do budowania u samych deweloperów. Deweloperzy, z którymi prowadzimy liczne rozmowy lub z którymi współpracujemy, coraz częściej pod wynajem krótkoterminowy budują oddzielne budynki. Bywa też, że wydzielane są części budynku - wszystko to, aby nie łączyć lokali udostępnianych na doby z klasycznymi mieszkaniami. Służy to zarówno mieszkańcom, gościom, ale też firmom takim jak Rent like home, gdyż świadczenie usługi w jednym budynku pozwala zachować najwyższe standardy obsługi. Jedną lokalizacją pozwala zwiększyć również efektywność, a tym samym poziom zysków właścicieli mieszkań. Dla deweloperów współpraca z profesjonalnym (niekoniecznie dużym, ale stawiającym na jakość) operatorem jest obecnie kluczowa także z punktu widzenia sprzedaży mieszkań inwestycyjnych. Klienci szukają gotowych rozwiązań, które przynoszą dochód pasywny. Współpraca z operatorem pozwala odpowiedzieć na tę potrzebę i dostarczyć nabywcom w 100% bezobsługową inwestycję.

Kompleksowe zarządzanie całym budynkiem jest w związku z tym najszybciej rozwijającą się obecnie częścią naszej działalności. Na przestrzeni ostatnich kilku lat zainwestowaliśmy prawie 1,5 mln zł w rozwój marki. Przede wszystkim doskonalimy nowoczesne systemy zarządzania noclegami, revenue management, skupiamy się silnie na rozwoju jakości obsługi gości, między innymi poprzez ogólnopolską infolinię. Dzięki bliskiej współpracy z deweloperami, jesteśmy oficjalnym, polecanym operatorem coraz to nowych inwestycji.



Kamil Kosior

General Manager, Lloyd Group / Rent like home

PRZYSZŁOŚĆ POLSKIEGO RYNKU MIESZKAŃ NA KRÓTKOTERMINOWY WYNAJEM – MOŻLIWE SCENARIUSZE I TRENDY

Obszar tematyczny	Zmiany / trendy
DEFINICJE PRAWNE I PODATKI	<ul style="list-style-type: none">Nie ma wątpliwości, iż konieczne jest uporządkowanie przepisów regulujących podstawowe zasady działania. Przede wszystkim, patrząc na mnożące się w tej kwestii interpretacje podatkowe i wyroki sądowe o całkowicie odmiennych stanowiskach, właściciele mieszkań, fiskus jak i urzędnicy potrzebują wprowadzenia konkretnych definicji takich pojęć jak najem krótkoterminowy, którego nie należy mylić z najmem okazjonalnym, czy uszczegółowienia pojęcia działalności gospodarcza (w kontekście najmu). To pozwoli wszystkim stronom rozwiązać wszelkie dotychczasowe nieporozumienia dotyczące podatku dochodowego, VAT a także od podatku nieruchomości. Ułatwi zarazem kontrole prowadzone przez inspektoraty nadzoru budowlanego.Zmiany wejdą jednak nie szybko - Aktualnie ani resort finansów, ani infrastruktury nie prowadzi prac nad doprecyzowaniem przepisów dotyczących krótkoterminowego najmu mieszkań. Jeśli jednak prace ruszą, pozostaje pytanie, jak daleko w potencjalnym uszczelnianiu podatkowym tego rynku, posunie się rząd, by zapewnić wpływy do budżetu? Jeśli regulacje będą zbyt restrykcyjne, część właścicieli mieszkań wynajmowanych turystom prawdopodobnie dojdzie do wniosku, że biznes przestaje się kalkulować, zwłaszcza jeśli nieruchomości były kupione na kredyt. Z punktu widzenia uszczelniania systemu najmu krótkoterminowego, dobrym przykładem jest Grecja, która obok obowiązkowej rejestracji mieszkań wynajmowanych turystom, weryfikuje obroty Greków na tym rynku, dzięki uzyskiwanym informacjom od podmiotów obsługujących zagraniczne płatności. Konieczna w tym przypadku jest jednak wypracowanie przede wszystkim standardów współpracy z platformami P2P.
REJESTRY NIERUCHOMOŚCI	<ul style="list-style-type: none">Zasadnym byłoby wprowadzenie oddzielnej kategorii obiektów noclegowych w klasyfikacji GUS, obejmującej jedynie mieszkania z aneksami kuchennymi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych.Ministerstwo Sportu i Turystyki pracuje nad stworzeniem centralnej ewidencji obiektów noclegowych, w której istniałaby możliwość dodawania m.in. kwater prywatnych. To dobry symptom pod warunkiem, że każdy właściciel nieruchomości wynajmowanej turystom (hotelu, pensjonatu, kwatery prywatnej itd.) będzie miał obowiązek umieścić i aktualizować dane swoje jak i posiadanej nieruchomości w takim rejestrze, a brak wpisu lub podanie nieprawdziwych informacji będzie skutkowało karą. Inaczej rejestr taki nie ma żadnych szans na ograniczenie szarej strefy.Kolejnym naturalnym krokiem wydaje się być stworzenie licencji. Uprawnienia do prowadzenia tego typu usługi powinny być wydawane na podstawie przepisów ustalanych przez lokalne samorządy. System licencjonowania nie powinien jednak wiązać się ze zbyt restrykcyjną listą wymagań, jakie należy spełnić.
INICJATYWY MIAST I INWESTORÓW PRYWATNYCH	<ul style="list-style-type: none">Regulacje prawne nie rozwiążą problemu z obsługą w urzędach – największym wyzwaniem może być nie samo wprowadzenie przepisów prawnych porządkujących ten rynek, ale dodatkowe obowiązki operacyjne które spadną na samorządy i instytucje publiczne (organy skarbowe, policję, nadzór budowlany). W Hiszpani np. pomimo wprowadzenia przepisów brakuje struktur, które umożliwiłyby sprawne ich realizowanie. W wielu komisariatach policji brakuje dedykowanych osób, które fizycznie zajmowałyby się obsługą rejestracji gości, co dla firm zarządzających wynajmem apartamentów znacznie utrudnia codzienne wykonywanie obowiązków.Deweloperzy budować będą coraz więcej budynków w całości (lub poprzez wydzielenie oddzielnych klatek) dedykowanych tylko pod wynajem krótkoterminowy, tak by lokale stały się mieszkańcami nie sąsiadowały z apartamentami turystycznymi. Nastąpi, a w zasadzie już to jest widoczne na rynku, wycofywanie się deweloperów i firm zarządzających z budynków mieszkalnych w obszarze najmu na doby.
CZYNSZE NAJMU MIESZKAŃ	<ul style="list-style-type: none">Konieczna jest bieżąca analiza wzrostu czynszów mieszkaniowych w największych miastach i ocena, czy wynajem krótkoterminowy wpływa na zwwyżki. Polska nadal zmaga się z niedoborem mieszkań – według statystyk aktualnie na tysiąc Polaków przypada 381 mieszkań, natomiast unijna mediana wynosi 435. Ponadto w tzw. luce czynszowej – czyli wśród Polaków, których nie stać na zakup lub wynajęcie „M”, a jednocześnie mają zbyt wysokie dochody, by skorzystać z gminnego mieszkania – znajduje się aż 40% polskiego społeczeństwa (według danych Habitat for Humanity). Analizy takie będą musiały we własnym zakresie podjąć samorządy, gdyż na szczeblu instytucji państwowych problem wydaje się mieć małą skalę.

FORMY INWESTOWANIA

- **Pojawienie się bardziej dochodowych i bezpiecznych instrumentów** do pomnażania kapitału na rynku kapitałowym może spowodować odpływ inwestorów indywidualnych z rynku nieruchomości turystycznych.
- Podobny trend wzmacniać się będzie z uwagi na spadającą rentowność wynajmu krótkoterminowego, a rosnący popyt na najem mieszkań w modelu długoterminowym. Inwestorzy przy porównywalnej stopie zwrotu będą woleli mniej czasochłonny najem długoterminowy.
- **Pojawienie się coraz większej liczby opcji finansowych opartych o nieruchomości turystyczne, w tym apartotele i mieszkania na wynajem krótkoterminowy** (różnego rodzaju papiery dłużne, w tym obligacje, udziały, świadectwa, crowdfunding), które dostępne będą dla inwestorów indywidualnych dysponujących mniejszymi kwotami do ulokowania
- **Apartamenty wakacyjne mogą stać się kłopotliwą inwestycją, gdy zmieni się sytuacja makroekonomiczna.** Dziś jeszcze rynek nieruchomości (jak i kredytów) jest atrakcyjny ze względu na niskooprocentowane produkty bankowe. Co więcej, mimo składanych na ostatnich posiedzeniach RPP wniosków o podwyżkę stóp procentowych, raczej oczekuje się dalszego ich obniżenia, by ochronić polską gospodarkę przed ewentualnymi skutkami europejskiej dekonunktury. Z drugiej strony rośnie w Polsce inflacja, która na koniec roku może przekroczyć 3–4%, co z kolei przemawia za podniesieniem stóp procentowych w kolejnych kwartałach, jeśli ten trend się dalej utrzyma. **Tym samym raty kredytów zaczną drożeć, jednocześnie lokaty bankowe zaczną być bardziej zyskowne.** Wówczas, przy zaostrzonym rygorze podatkowym, rosnących kosztach związanych z utrzymaniem mieszkania, wyższych ratach kredytowych, lokale dedykowane turystom, mogą trafić do sprzedaży na rynku wtórnym. W dalszej konsekwencji, może to doprowadzić do zachwiania cen nieruchomości mieszkalnych, w niektórych zgentryfikowanych turystycznie obszarach dużych miast, zwłaszcza w śródmiejskich lokalizacjach.

PROFESJONALIZACJA RYNKU,
ZYSKI

- **Nastąpi silny rozwój nowych firm zajmujących się obsługą najmu krótkoterminowego** (firmy zarządzające, firmy sprzątające, usługi dodatkowe dla gości, systemy IT oraz aplikacje obsługujące rynek)
- **Coraz trudniejszy rynek (konkurowanie z dużymi firmami) spowoduje spadki rentowności, oraz „wypchnie” z rynku mniejsze podmioty i osoby indywidualne zarządzające jednym/kilkoma mieszkaniami**
- **Duży wpływ na rentowność biznesu będą miały rosnące koszty** (pracowników, energii, materiałów budowlanych), a także **braki pracowników** (według danych PwC w najbliższych latach w Polsce brakować będzie 1,5 mln pracowników).
- **Nastąpi silny „skręt” branży wynajmu krótkoterminowego w stronę hotelową** – wchodzenie międzynarodowych marek apartamentowych należących do sieci hotelowych, podnoszenie jakości obsługi gościa, rozwój usług dodatkowych dla gości, wprowadzanie standaryzacji apartamentów (opartej na założeniach hotelowych).
- **Nastąpi rozwarstwienie branży, apartamenty wyraźnie podzielą się na:**
 - o **te w niskiej cenie i jakości** (konkurujące ceną, w których dużą część mogą stanowić problematyczni goście i zniszczenia lokali)
 - o **jakościowe, wysokiej klasy mieszkania** przyciągające klientów, którzy oczekują wysokiej jakości wnętrza i obsługi