

Obowiązkowa rejestracja apartamentów przeznaczonych do najmu krótkoterminowego oraz nowe wymogi przeciwpożarowe mają ograniczyć szarą strefę i zwiększyć bezpieczeństwo turystów. Eksperti z grupy Sun&Snow podkreślają jednak, że skuteczność nowych regulacji będzie zależała od zachowania równowagi między uporządkowaniem rynku, a utrzymaniem jego dostępności i atrakcyjności inwestycyjnej. Zmiany, które zaczną obowiązywać od 20 maja br., mogą wpłynąć zarówno na tegoroczny sezon wakacyjny, jak i przyszłe decyzje zakupowe inwestorów zainteresowanych apartamentami pod wynajem.

Rynek najmu krótkoterminowego wchodzi w etap regulacji

Nowe przepisy dotyczące najmu krótkoterminowego wprowadzają obowiązek rejestracji mieszkań przeznaczonych na wynajem turystyczny. Właściciele lokali będą musieli uzyskać wpis do odpowiedniego rejestru prowadzonego przez gminę lub wspólnotę mieszkaniową. Za prowadzenie działalności bez wymaganego wpisu przewidziano kary finansowe sięgające nawet 50 tys. zł. Jednocześnie właściciele apartamentów otrzymali czas do 30 czerwca 2026 roku na dostosowanie lokali do wymogów przeciwpożarowych.

Zdaniem przedstawicieli branży nowe regulacje są odpowiedzią na dynamiczny rozwój rynku najmu krótkoterminowego w Polsce, który w ostatnich latach rozwijał się szybciej niż obowiązujące przepisy.

- Rynek najmu krótkoterminowego dojrzewa i naturalnym etapem jego rozwoju jest uporządkowanie zasad funkcjonowania. Rejestracja apartamentów oraz wyraźne standardy bezpieczeństwa zwiększą transparentność rynku i ograniczą działalność podmiotów funkcjonujących poza oficjalnym obiegiem. To korzystne zarówno dla turystów, jak i dla profesjonalnych operatorów, którzy od lat inwestują w jakość usług i zgodność z regulacjami — komentuje Marcin Dumania, Prezes Zarządu Sun&Snow.

Bezpieczeństwo turystów i większa odpowiedzialność właścicieli

Nowe przepisy mają przede wszystkim zwiększyć bezpieczeństwo osób korzystających z apartamentów wakacyjnych. Branża zwraca uwagę, że jednolite standardy techniczne i przeciwpożarowe mogą podnieść jakość całego segmentu najmu krótkoterminowego.

- Kluczowe jest to, aby nowe regulacje realnie poprawiały standard funkcjonowania rynku, a nie prowadziły do jego nadmiernego ograniczenia. Dobrze przygotowane inwestycje, projektowane z myślą o wynajmie i odpowiednio zarządzane, będą zyskiwać na znaczeniu. W praktyce oznacza to większą rolę profesjonalnych operatorów oraz deweloperów, którzy już na etapie projektowania uwzględniają wymogi bezpieczeństwa i komfortu użytkowników — podkreśla Paweł Kobierski, stojący na czele Sun&Snow Real Estate.

Eksperti wskazują, że część właścicieli indywidualnych apartamentów może mieć trudności z szybkim dostosowaniem lokali do nowych wymogów technicznych. W efekcie część ofert może czasowo zniknąć z rynku, szczególnie w najpopularniejszych lokalizacjach turystycznych.

Sezon wakacyjny pod presją zmian

Nowe regulacje wchodzi w życie tuż przed rozpoczęciem sezonu wakacyjnego, co może wpłynąć na funkcjonowanie rynku już w najbliższych miesiącach. Według branży kluczowe będzie tempo wdrażania przepisów przez samorządy oraz sprawność procesu rejestracji lokali.

- W krótkim terminie można spodziewać się większej ostrożności części właścicieli apartamentów, którzy będą analizować nowe obowiązki administracyjne i koszty dostosowania lokali. Nie oznacza to jednak załamania rynku. Popyt na wynajem krótkoterminowy pozostaje bardzo wysoki, szczególnie w miejscowościach wypoczynkowych i dużych miastach. Klienci coraz częściej oczekują jednak awarancji jakości, bezpieczeństwa i profesjonalnej obsługi —

uczyciel mistrzostwa. Klienci coraz częściej oczekują jednak gwarancji jakości, bezpieczeństwa i profesjonalnej obsługi. Ocenia prezes Sun&Snow, Marcin Dumania.

Rynek może jednocześnie przyspieszyć proces konsolidacji, w którym większą rolę będą odgrywać profesjonalne firmy zarządzające najmem. To właśnie one posiadają doświadczenie operacyjne oraz zaplecze umożliwiające sprawne dostosowanie obiektów do nowych wymogów.

Regulacje wpłyną na decyzje inwestorów

Zmiany legislacyjne będą miały również istotne znaczenie dla rynku nieruchomości wakacyjnych oraz decyzji zakupowych inwestorów. Zdaniem eksperta z Sun&Snow Real Estate większego znaczenia nabiorą projekty realizowane przez doświadczonych deweloperów, oferujące pełne zaplecze zarządzania i obsługi najmu.

- Inwestorzy stają się dziś znacznie bardziej świadomi niż jeszcze kilka lat temu. Sam zakup apartamentu przestaje być jedynym kryterium. Coraz większe znaczenie mają kwestie związane z możliwością profesjonalnego zarządzania najmem, zgodnością inwestycji z regulacjami oraz przewidywalnością kosztów operacyjnych. To będzie wpływać na sposób projektowania nowych inwestycji i oczekiwania wobec deweloperów — zaznacza Paweł Kobierski.

Jak podkreślają przedstawiciele obu spółek, rynek będzie premiował inwestycje realizowane kompleksowo, łączące wysoką jakość projektu z profesjonalnym operatorem najmu.

Synergia dewelopera i operatora zyskuje na znaczeniu

Według ekspertów nowe przepisy mogą przyspieszyć rozwój modelu współpracy pomiędzy deweloperami a operatorami najmu krótkoterminowego. Coraz większe znaczenie będzie mieć kompleksowe podejście do inwestycji: od etapu projektowania apartamentów, przez realizację inwestycji, aż po profesjonalne zarządzanie najmem.

- Rynek wyraźnie zmierza w kierunku profesjonalizacji. Inwestorzy oczekują dziś nie tylko atrakcyjnej lokalizacji, ale także bezpieczeństwa operacyjnego i stabilnego modelu zarządzania. Współpraca pomiędzy deweloperem a operatorem staje się naturalnym kierunkiem rozwoju branży, ponieważ pozwala lepiej odpowiadać na zmieniające się regulacje oraz potrzeby klientów — mówi Marcin Dumania.

- Z perspektywy dewelopera oznacza to konieczność projektowania inwestycji bardziej świadomie i długofalowo. Apartamenty przeznaczone pod wynajem krótkoterminowy muszą spełniać nie tylko oczekiwania inwestorów, ale również rosnące standardy formalne i techniczne. Synergia między projektowaniem inwestycji a późniejszym zarządzaniem najmem będzie jednym z kluczowych elementów przewagi konkurencyjnej na rynku, co my już teraz gwarantujemy — dodaje Paweł Kobierski z Sun&Snow Real Estate.

Przedstawiciele branży podkreślają, że nadchodzące zmiany mogą stać się impulsem do dalszego uporządkowania rynku i budowania wyższych standardów usług. Jednocześnie zwracają uwagę, że sukces nowych regulacji będzie zależał od ich praktycznego wdrożenia oraz zachowania równowagi pomiędzy bezpieczeństwem, profesjonalizacją rynku a utrzymaniem atrakcyjności inwestycyjnej sektora najmu krótkoterminowego.