Polski Instytut Ekonomiczny

Warszawa, 4 czerwca 2025 r.

Polskie regulacje rynku najmu nie chronią ani najemców, ani wynajmujących mieszkania i hamują rozwój rynku najmu

Tylko 12,7 proc. gospodarstw domowych w Polsce mieszka w wynajmowanym mieszkaniu, co jest jednym z niższych wskaźników w UE. Tymczasem rynek najmu pełni istotną rolę społeczno-gospodarczą umożliwiając m.in. lepsze dopasowanie podaży do popytu na rynku pracy i lepsze zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb ludności. Choć 40 proc. najemców deklaruje, że wynajmuje mieszkanie, bo nie stać ich na zakup własnej nieruchomości, ceny najmu są w Polsce relatywnie wysokie. Przeciętne ceny najmu wzrosły od 2015 do 2024 r. o 66 proc. Na wysoki koszt najmu wpływa m.in. niewystarczająca podaż mieszkań na wynajem. Regulacje, które są niekorzystne zarówno dla najemców, jak i dla wynajmujących są jednym z czynników hamujących rozwój rynku najmu. Takie wnioski płyną z raportu PIE „Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie".

Specyfika polskiego rynku najmu

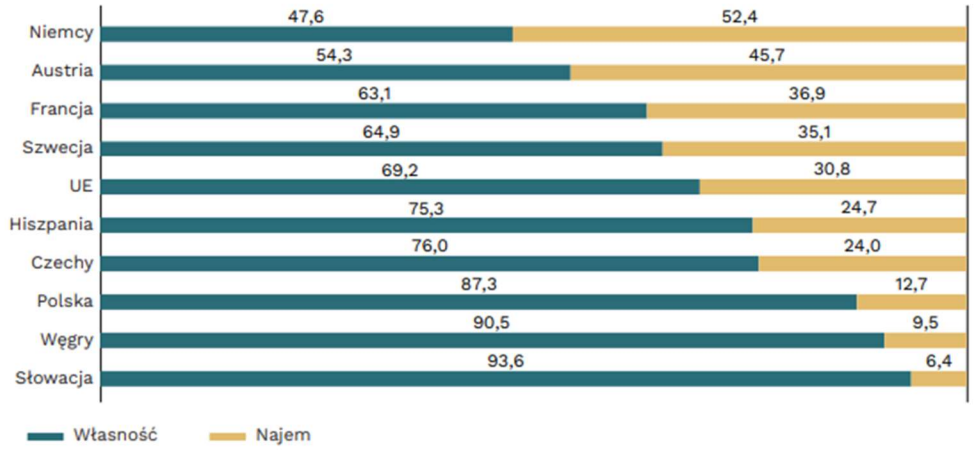
Polski rynek najmu jest niewielki na tle innych państw Unii Europejskiej. W 2023 r. blisko 13 proc. gospodarstw domowych zamieszkiwało wynajmowane lokale, a 87 proc. – mieszkania własnościowe. Udział najmu w Polsce jest o 18 pkt. proc. niższy niż średnia dla krajów Unii Europejskiej. Na podstawie dostępnych danych można szacować, że rynek prywatny obejmował ok. 1,0-1,3 mln mieszkań.

„Oprócz relatywnie niewielkiej skali, polski rynek najmu charakteryzuje się również dużym stopniem rozdrobnienia. Większość właścicieli mieszkań na wynajem to osoby prywatne, które mają jeden taki lokal. Widać to m.in. w danych podatkowych, które pokazują, że ponad 1 mln osób w 2023 r. złożyło zeznanie dotyczące przychodów z tytułu najmu prywatnego przy około 1,3 mln mieszkań, które było wynajmowane." - wskazuje Jędrzej Lubasiński, starszy analityk zespołu zrównoważonego rozwoju w PIE.

W ostatnich latach Polska odnotowała jeden z największych spadków udziału najmu wśród państw Unii Europejskiej. W porównaniu z 2015 r. odsetek gospodarstw domowych mieszkających w wynajmowanych lokalach zmniejszył się o niemal 4 pkt. proc. Większe spadki odnotowano jedynie na Węgrzech, Słowacji i w Bułgarii. Spadek ten to wynik m.in. zmniejszającego się zasobu mieszkań komunalnych. Z danych GUS wynika, że w 2022 r. w Polsce było 779 tys. mieszkań

należących do samorządów, podczas gdy jeszcze w 2009 r. liczba ta wynosiła ponad 1 mln.

Wykres 7. Udział mieszkań własnościowych i wynajmowanych w wybranych państwach UE (w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Eurostatu (www7).

Problemy polskiego rynku najmu

Polskie regulacje rynku najmu nie chronią odpowiednio ani wynajmujących, ani najemców. Wynajmujący mają ograniczone możliwości skutecznego wypowiedzenia umowy i odzyskania lokalu w przypadku sporów z najemcą – procedury rozwiązania umowy są skomplikowane, czasochłonne i często kończą się w sądzie, co wiąże się z dodatkowymi kosztami i niepewnością. W rezultacie część właścicieli mieszkań rezygnuje z wynajmu w obawie przed stratami, wybierając przetrzymywanie mieszkań jako lokaty kapitału, co potencjalnie może skutkować wzrostem liczby pustostanów w Polsce.

Najemcy z kolei borykają się z brakiem stabilności prawnej i trudnością w planowaniu długoterminowego życia. Większość umów najmu jest w Polsce zawierana na okres 1 roku. Dodatkowym problemem jest to, że polskie prawo nie reguluje jednoznacznie możliwości podwyżek czynszów a właściciele mieszkań częstokroć nie przestrzegają okresów wypowiedzenia. Wszystko to sprawia, że sytuacja mieszkaniowa najemców na rynku prywatnym jest niestabilna, co w efekcie utrudnia im długoterminowe planowanie – na przykład podejmowanie decyzji o założeniu rodziny.

Wykres 13. Najczęstsze problemy i obawy związane z najmem mieszkań – opinie obecnych i przyszłych najemców (w proc.)

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie: Fundacja Rynku Najmu (2022b).

„Wiele problemów obserwowanych na polskim rynku najmu wynika z braku efektywnych instrumentów egzekwowania prawa. Chodzi tu głównie o toczące się wiele miesięcy lub nawet lat procesy sądowe. Elementem braku efektywnych mechanizmów egzekwowania prawa jest również niedobór mieszkań komunalnych, co znacząco wydłuża okres trwania sporów sądowych i uniemożliwia wynajmującym odzyskanie lokalu. Dodatkowo w polskim systemie prawnym brakuje takiej formy umowy, która dawałaby równy poziom ochrony zarówno najemcom i wynajmującym. Obecnie strony wybierają czy podpiszą umowę, która zabezpiecza wynajmujących czy też umowę która zabezpiecza najemców” – wskazuje dr Paula Kukołowicz, kierowniczka zespołu zrównoważonego rozwoju w PIE.

Stworzenie jaśniejszych regulacji kluczowe dla poprawy sytuacji na rynku najmu

Polski Instytut Ekonomiczny wskazuje na szereg rekomendacji, które mogłyby poprawić sytuację na polskim rynku najmu. Powstały one m.in. w oparciu o analizę rozwiązań stosowanych w innych państw europejskich.

„Istnieje szereg rozwiązań, które mogłyby zwiększyć równowagę w ochronie praw obu stron umowy i pomóc w budowie stabilnego, przewidywalnego rynku najmu w Polsce. Kluczową zmianą przepisów poprawiających trudną sytuację na rynku najmu powinno być ujednolicenie i uproszczenie zasad podnoszenia czynszu. Obecne przepisy są nieprecyzyjne i uznaniowe, co obniża przewidywalność i

bezpieczeństwo najemców. Kolejna rzecz to zmniejszenie restrykcyjności warunków wypowiadania umów najmu, szczególnie w przypadkach naruszenia warunków umowy przez jedną ze stron, oraz lepsze egzekwowanie istniejących przepisów dotyczących okresów wypowiedzenia" – wskazuje Dominika Prudło, analityczka z zespołu zrównoważonego rozwoju w PIE.

PIE wskazuje także na korzyści wynikające ze stworzenia rejestru umów najmu, zawierającego informacje o wysokości czynszu, lokalizacji i standardzie mieszkania. Takie rozwiązanie zwiększyłoby przejrzystość rynku i ułatwiłoby podejmowanie decyzji przez najemców oraz instytucje publiczne. Ważnym krokiem byłoby również powołanie instytucji arbitrażowych do rozwiązywania sporów związanych z najmem, co mogłoby odciążyć sądy i przyspieszyć procesy rozstrzygania konfliktów.

Kolejne istotne zalecenia to podjęcie działań, które zachęciłyby do wydłużania standardowego okresu umów najmu, co poprawiłoby poczucie stabilizacji najemców, oraz rozwój mieszkań w zasobie gmin. Obecnie niedobory mieszkań socjalnych blokują procesy eksmisyjne, co negatywnie wpływa na właścicieli.

***

Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny think tank ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, energetyka i klimat, gospodarka światowa, foresight gospodarczy, gospodarka cyfrowa, zrównoważony rozwój i ekonomia behawioralna. Instytut przygotowuje raporty, analizy i rekomendacje dotyczące kluczowych obszarów gospodarki oraz życia społecznego w Polsce, z uwzględnieniem sytuacji międzynarodowej.

Kontakt dla mediów:
Ewa Balicka-Sawiak
Rzecznik Prasowy
T: +48 727 427 918
E: ewa.balicka@pie.net.pl