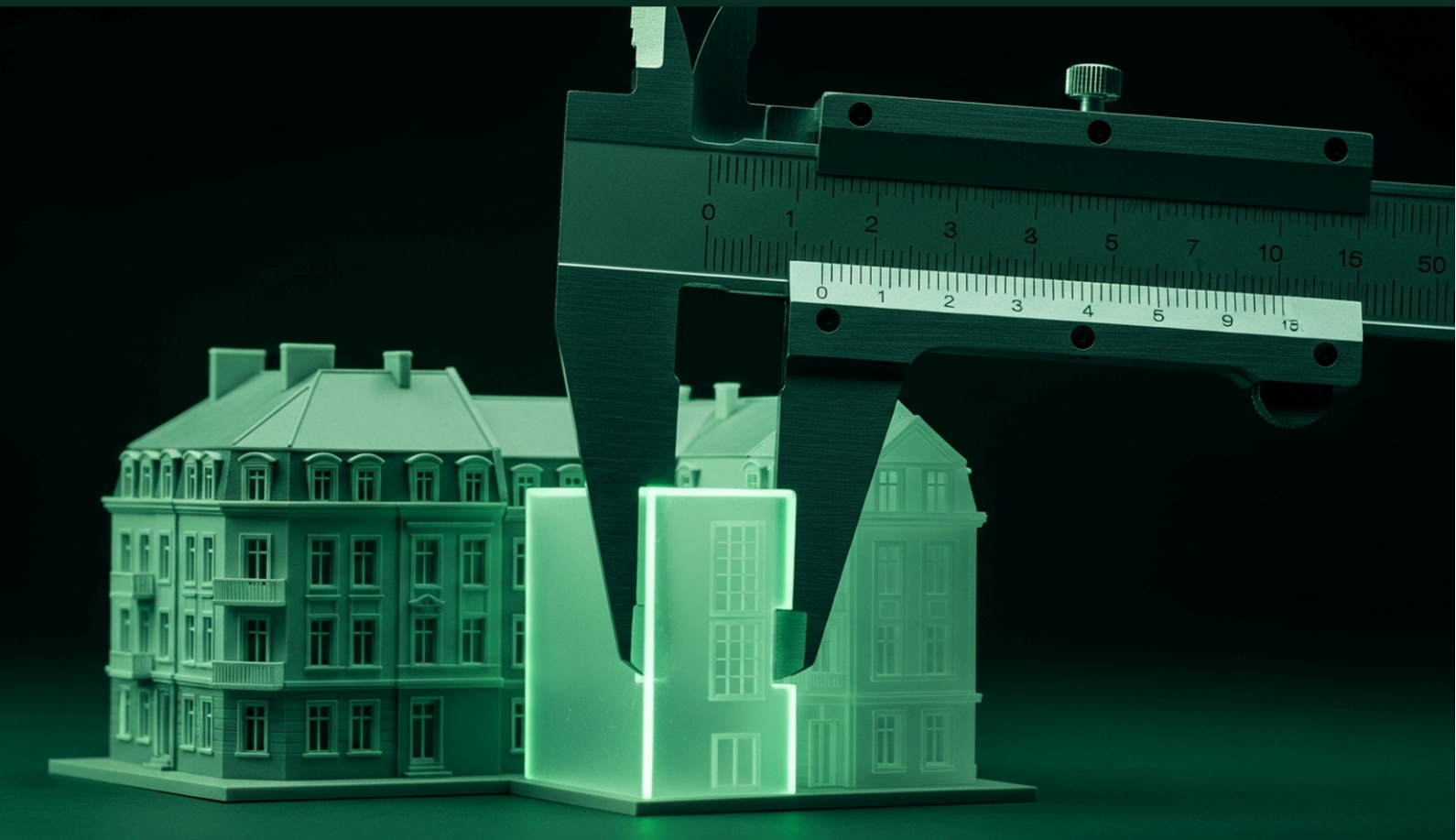
DOBREGO NAJMU

Indeks Regulacji Najmu w Europie

15 rynków na jednej skali. Gdzie jest Polska i co do niej nadchodzi



PODSUMOWANIE DLA ZARZĄDU

Polska jest drugim najlżej regulowanym rynkiem najmu w Europie, a europejski suwak regulacyjny przesuwa się tylko w jedną stronę

W autorskim Indeksie Regulacji Najmu Polska ma 23 punkty na 100 i jest drugim najlżej regulowanym z 15 badanych rynków Europy. Wszystkie rynki cięższe od polskiego doszły do swoich regulacji tą samą drogą: najpierw najem na doby, potem standard najmu długoterminowego, na końcu spór o czynsze. Polska w lipcu 2026 roku robi pierwszy krok tej sekwencji: w Sejmie leżą dwa projekty ustaw o najmie krótkoterminowym.

1. Kierunek zmian w Europie jest jednoznaczny. W ostatniej dekadzie na badanych rynkach naliczyliśmy co najmniej 12 istotnych zaostrzeń regulacji najmu i tylko 3 złagodzenia. Największe złagodzenie, czyli uchylenie berlińskiego zamrożenia czynszów w kwietniu 2021 roku, wymusił sąd konstytucyjny, a nie decyzja polityczna.

2. Regulacja czynszów nie obniża czynszów, zdejmuje podaż. Po zamrożeniu czynszów w Berlinie liczba ogłoszeń najmu spadła o 57,5% (DIW; według ifo spadek sięgnął 60%). W Katalonii po wejściu limitów podaż najmu długoterminowego spadła o 13% w ciągu miesiąca (Idealista). W San Francisco kontrola czynszów zmniejszyła podaż o 15%, a łączny koszt wywołanego nią wzrostu czynszów autorzy badania wyliczyli na 2,9 mld USD (American Economic Review, 2019).

3. Polski najem długoterminowy pozostaje regulacyjnie nietknięty. Według stanu na lipiec 2026 w Sejmie ani w wykazie prac rządu nie ma projektu, który ograniczałby czynsze rynkowe, limitował kaucje albo narzucał umowę wzorcową. Oba procedowane projekty dotyczą wyłącznie najmu na doby i oba są na etapie prac parlamentarnych, a nie obowiązującego prawa.

Co to znaczy dla inwestora. Doświadczenie Berlina, Katalonii i San Francisco pokazuje wspólny mechanizm: regulacja wypycha z rynku nieprzygotowanych, a pozycję tych, którzy zostają i spełniają wymogi, umacnia. Pytanie nie brzmi więc, czy uciekać z najmu, tylko jak ustawić portfel po właściwej stronie zmiany. Ten raport daje do tego trzy narzędzia: punktową mapę 15 rynków, rozdzielenie dwóch polskich projektów ustaw oraz listę siedmiu sygnałów wyprzedzających, po których poznają Państwo, że suwak ruszył także w Polsce.

SPIS TREŚCI

Co znajdą Państwo w tym raporcie

1. Kontekst: dlaczego ten raport powstaje właśnie teraz 4

2. Metodologia: jak liczymy Indeks Regulacji Najmu 5

3. Ranking 15 rynków Europy 6

4. Suwak regulacyjny: od lekkich zasad po wygaszanie licencji 7

5. Studium: Niemcy i lekcja Berlina 8

6. Studium: Hiszpania, czyli sąsiedzi decydują 9

7. Anglia, Francja, Holandia, Austria: cztery drogi zaostrzania 10

8. Pozostałe rynki w pigułce 11

9. Co mówią badania: San Francisco i przegląd literatury 12

10. Mechanizm: co regulacja robi z rynkiem naprawdę 13

11. Polska dziś: rynek długoterminowy nietknięty, na doby pod lupą 14

12. Dwa projekty ustaw: rządowy kontra poselski 15

13. Co może przyjść do Polski i po czym poznać, że nadchodzi 16

14. Wnioski i rekomendacje dla inwestora 17

15. Co dalej, o autorze 18

16. Aneks: pełna punktacja, bilans dekady, źródła, nota prawna 19-21

PO CO POWSTAŁ TEN RAPORT

W lipcu 2026 roku do Sejmu trafił rządowy projekt ustawy o najmie krótkoterminowym, a równolegle w komisjach pracuje projekt poselski, który idzie znacznie dalej. W rozmowach z inwestorami słyszymy od miesięcy te same pytania.

- Czy regulacja najmu w Polsce to realny scenariusz, czy medialny straszak?
- Co dokładnie jest w tych projektach i które przepisy mnie dotyczą?
- Jak to się skończyło w krajach, które są na tej drodze 10 lat przed nami?

Zamiast opinii zbudowaliśmy miarę. Wzięliśmy 15 europejskich jurysdykcji, oceniliśmy każdą w czterech wymiarach regulacji i ułożyliśmy wszystkie na jednej skali. Do tego dołożyliśmy to, czego zwykle brakuje w tej debacie: policzone skutki regulacji z badań ekonomicznych, a nie z obietnic politycznych.

1. KONTEKST

Polska wchodzi w europejską sekwencję regulacyjną i robi to w typowym punkcie startu: od najmu na doby

Temat regulacji najmu wraca w Polsce w każdej kampanii wyborczej. Przez dekadę kończyło się głównie na zmianach podatkowych: od 2023 roku ryczałt jest jedyną formą opodatkowania najmu prywatnego, a likwidacja amortyzacji lokali mieszkalnych odebrała rozliczającym najem w działalności około 7 500 zł rocznych kosztów do odliczenia przy mieszkaniu za 500 tys. zł. Zasady samego najmu, czyli czynsz, umowa i kaucja, pozostały nietknięte.

W 2026 roku sytuacja zmieniła się jakościowo. Po pierwsze, od 20 maja 2026 stosuje się unijne rozporządzenie 2024/1028 o najmie krótkoterminowym. Po drugie, 14 lipca 2026 Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy wdrażającej (rejestr, numer identyfikacyjny, kary) i 21 lipca skierowała go do Sejmu. Po trzecie, w komisjach sejmowych od kwietnia pracuje projekt poselski, który oddaje część decyzji o najmie na doby wspólnotom mieszkaniowym i gminom. W pierwszym głosowaniu poparło go 419 posłów przy 24 przeciw.

To jest dokładnie ten moment, w którym dekadę temu znajdowały się rynki Zachodu. Dlatego zamiast wróżyć, mierzymy: gdzie na europejskiej skali regulacji stoi dziś Polska, jak wyglądają rynki, do których zmierzamy, i co się na nich stało po drodze.

TRZY ROZRÓŻNIENIA, BEZ KTÓRYCH TA DEBATA NIE MA SENSU

Projekt to nie prawo. Rozporządzenie UE obowiązuje, polska ustawa jest projektem. Kara 50 tys. zł jeszcze nie istnieje w obowiązujących przepisach.

Projekt rządowy to nie projekt poselski. Rejestr i kary są w rządowym. Zgoda wspólnoty, limit dni i strefy gminne wyłącznie w poselskim.

Najem na doby i na lata to jeden rynek. Mieszkania przepływają między segmentami w obie strony: w pandemii z najmu na doby na długi termin, w Berlinie po zamrożeniu czynszów odwrotnie. Regulacja jednego segmentu zmienia podaż i stawki w drugim.

KOTWICA CZASOWA

Wszystkie opisy polskich przepisów w tym raporcie dotyczą projektów ustaw według stanu na lipiec 2026. Sejm może je zmienić w każdym elemencie, łącznie z numeracją artykułów.

2. METODOLOGIA

Cztery wymiary regulacji mierzymy jedną skalą od 0 do 100 punktów

Indeks Regulacji Najmu (IRN) to autorska punktacja Dobrego Najmu. Każdą z 15 jurysdykcji oceniamy w czterech wymiarach, po maksymalnie 25 punktów każdy. Zero oznacza rynek wolny, 100 oznacza maksymalną regulację. Anglię i Szkocję liczymy osobno, ponieważ prawo najmu jest tam w pełni odrębne.

D1. Kontrola czynszów (0-25). Limit stawki przy nowej umowie (0-10), limit podwyżek w trakcie umowy (0-8), zasięg terytorialny i zakres objętego zasobu (0-7).

D2. Trwałość najmu i ochrona najemcy (0-25). Możliwość wypowiedzenia bez przyczyny (0-10), realia eksmisji i okresy ochronne (0-8), limit kaucji i obowiązek depozytu u strony trzeciej (0-7).

D3. Restrykcje najmu krótkoterminowego (0-25). Rejestr lub licencja (0-6), limity dni w roku (0-6), strefy, kwoty i wygaszanie licencji (0-7), zgoda wspólnoty (0-4), wysokość kar (0-2).

D4. Podatki i obciążenia fiskalne wymierzone w najem (0-25). Ocena ekspercka na materiale źródłowym: czy system podatkowy jest wobec najmu neutralny, czy używany jako narzędzie zniechęcania.

Punktujemy stan prawny na lipiec 2026: przepisy obowiązujące oraz przyjęte z odroczonym wejściem. Projektów nie punktujemy, opisujemy je osobno jako kierunek. Dla każdego rynku podajemy też kierunek zmian ostatnich trzech lat: zaostrza, stabilny albo łagodzi. Pełna tabela punktacji z uzasadnieniem znajduje się w aneksie.

ŹRÓDŁA

Punktacja stoi na źródłach pierwotnych: aktach prawnych i drukach parlamentarnych (Sejm RP, Bundestag, BOE, ustawy brytyjskie), danych urzędów statystycznych oraz recenzowanych badaniach (American Economic Review, Management Science, DIW, ifo, IW). Wtórne serwisy branżowe traktujemy wyłącznie jako tło. Pełna bibliografia w aneksie.

OGRANICZENIA METODY

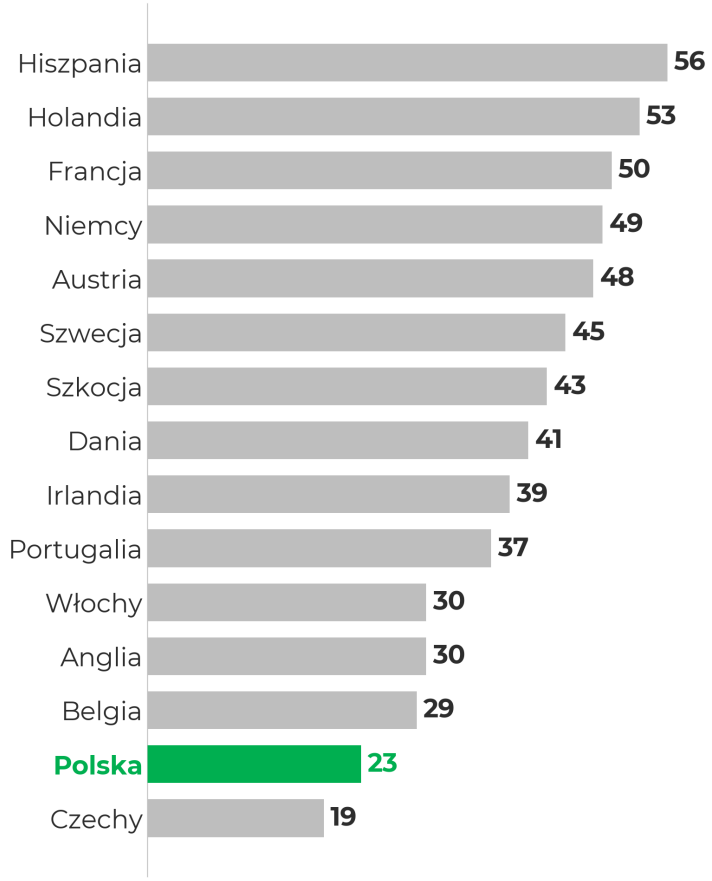
Każdy indeks upraszcza. Punktacja w wymiarze D4 ma charakter oceny eksperckiej, a w federacjach (Niemcy, Hiszpania, Belgia) uśredniamy zróżnicowanie regionalne do poziomu kraju. Indeks mierzy twardość przepisów, a nie skuteczność ich egzekwowania. Skala 0-100 jest autorska i nieporównywalna wprost z indeksami OECD ani akademickimi (te używają zwykle skali 0-1). Szczegółowe reguły punktacji udostępniamy na życzenie.

WAŻNA UWAGA

Proszę pamiętać, że sam jestem aktywnym uczestnikiem rynku najmu, więc nie jestem w 100% obiektywny. Właśnie dlatego pokazuję pełną punktację i źródła, aby każdy mógł sprawdzić liczby samodzielnie i wyciągnąć własne wnioski.

3. RANKING EUROPY

Lżejszy od polskiego jest tylko rynek czeski, cała reszta Europy stoi wyżej na skali regulacji



Wykres 1. Indeks Regulacji Najmu, 15 jurysdykcji, skala 0-100, stan prawny na lipiec 2026. Źródło: opracowanie własne Dobrego Najmu (metodologia: strona 5, pełna punktacja: aneks).

Polska z wynikiem 23 punkty na 100 zajmuje drugie miejsce od dołu. Niżej są tylko Czechy (19). Na przeciwnym końcu skali stoją Hiszpania (56), Holandia (53) i Francja (50), czyli rynki, na których państwo limituje czynsze, decyduje o trwaniu umowy i wygasza najem na doby.

Co ciekawe, polskie 23 punkty nie biorą się z kontroli czynszów, bo tej w rynkowym najmie nie ma wcale. Biorą się głównie z ochrony lokatora: ustawowego katalogu przyczyn wypowiedzenia, okresów ochronnych i realiów eksmisji.

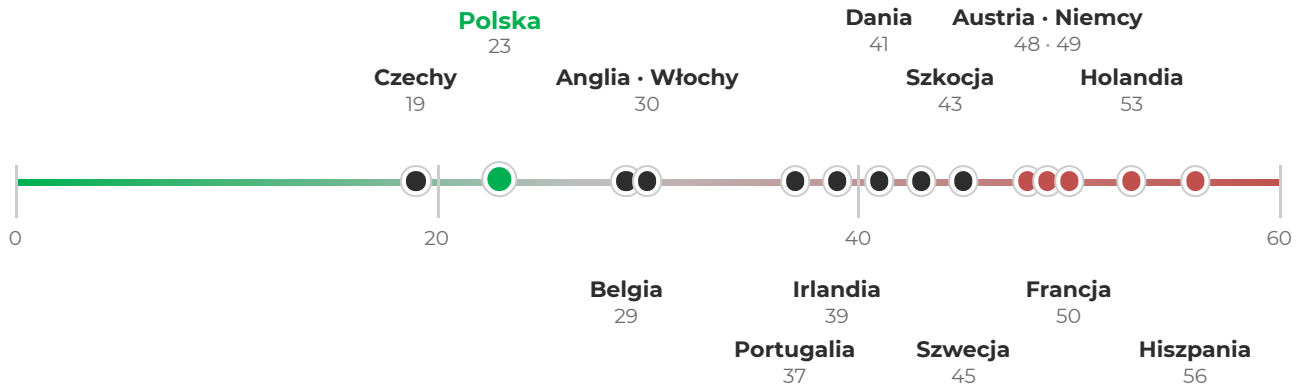
Dystans do środka stawki jest duży. Od Niemiec (49) dzieli nas 26 punktów, czyli w praktyce: hamulec czynszowy, zakaz wypowiedzenia bez przyczyny i pełny reżim najmu na doby.

Co to znaczy. Polski rynek najmu jest dziś na tle Europy niemal wolny, ale to nie jest stan naturalny, tylko wyjątek. Trzynaście z piętnastu badanych jurysdykcji ma za sobą drogę, którą Polska dopiero zaczyna, i na żadnej z nich suwak nie cofnął się trwale z powodów politycznych. Jedyny szerszy zwrot w stronę wolności, portugalski z 2024 roku, był korektą regulacji, która wcześniej zaszła najdalej na kontynencie.

4. SUWAK REGULACYJNY

Regulacja to suwak, nie przełącznik, a Europa przesuwa go od dekady w prawo

W debacie publicznej regulacja najmu bywa przedstawiana zero-jedynkowo: wolny rynek albo zamrożone czynsze. Rzeczywistość to skala. Na lekkim końcu leżą zasady porządkujące: rejestr, standard umowy, kaucja u niezależnej instytucji. Dalej idą limity podwyżek i ochrona przed wypowiedzeniem. Na ciężkim końcu państwo ustala wysokość czynszu i wygasza całe segmenty rynku. Poniżej wszystkie 15 jurysdykcji na tej skali.



Lekki koniec (do 30 pkt)

Czechy, Polska, Belgia, Anglia, Włochy. Czynsz ustala rynek, państwo porządkuje procedury: rejestr, standard umowy, ochrona kaucji. Uwaga: Anglia od 1 maja 2026 zniosła wypowiedzenie bez podania przyczyny, czyli nawet lekki koniec się przesuwa.

Środek skali (30-45 pkt)

Portugalia, Irlandia, Dania, Szkocja, Szwecja. Limity podwyżek, silna ochrona trwania umowy, licencje na najem na doby. Portugalia jako jedyna w dekadzie szerzej złagodziła kurs (2024).

Ciężki koniec (powyżej 45 pkt)

Austria, Niemcy, Francja, Holandia, Hiszpania. Państwo limituje stawki i podwyżki, chroni umowy niemal bezterminowo, a najem na doby zamyka strefami, kwotami i wygaszaniem licencji.

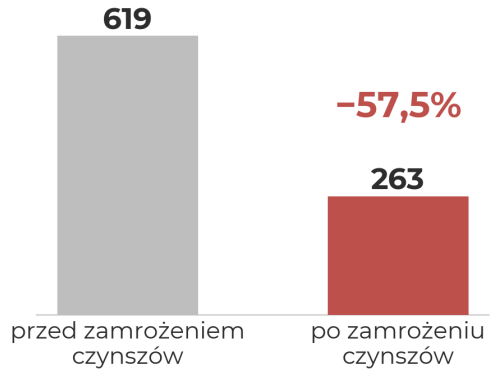
Co to znaczy. Każdy z rynków ciężkiego końca przechodził kolejne progi stopniowo, zwykle zaczynał tam, gdzie Polska jest dziś. Suwak przesuwa się małymi, osobno rozsądnie brzmiącymi krokami. Dlatego w dalszej części sprawdzamy przy każdym kroku to, czego w tej debacie zwykle brakuje: co się po nim stało z podażą i czynszami.

Regulacje tymczasowe zostają, a berlińskie zamrożenie czynszów zdjęło z rynku ponad połowę ogłoszeń najmu

Hamulec czynszowy działa od 2015 roku i wciąż jest rozszerzany. Na rynkach urzędowo uznanych za rynki pod presją mieszkaniową (niem. angespannter Wohnungsmarkt) nowa umowa najmu może być zawarta maksymalnie 10% powyżej lokalnego czynszu porównawczego (§ 556d BGB). Mechanizm obejmuje 415 gmin zamieszkanych przez 26,2 mln osób, czyli blisko jedną trzecią ludności Niemiec (BBSR, grudzień 2024). Miał być narzędziem tymczasowym. W czerwcu 2025 Bundestag przedłużył go do 31 grudnia 2029 roku. Do tego dochodzi ustawowy limit podwyżek w trwających umowach: maksymalnie 20% w trzy lata, a w obszarach z hamulcem 15%.

Berlin poszedł dalej i dostarczył najtwardszej lekcji dekady. W 2020 roku miasto zamroziło czynsze na pięć lat (Mietendeckel). Skutek zmierzyły niezależnie trzy instytuty: liczba ogłoszeń najmu w segmencie regulowanym spadła o 57,5% (DIW), według ifo spadek sięgnął około 60% (pomiar od zapowiedzi ustawy w 2019 do końca 2021), a IW mówi o ubytku mniej więcej połowy ogłoszeń. Właściciele sprzedawali mieszkania nabywcom na własne potrzeby albo przenosili je do najmu na doby. Najemca z umową był chroniony, najemca szukający mieszkania patrzył na pusty rynek. Postanowieniem z 25 marca 2021, ogłoszonym w połowie kwietnia, Federalny Trybunał Konstytucyjny uznał całą regulację za nieważną. Zrobił to z powodów kompetencyjnych, bo Berlin wszedł w materię zastrzeżoną dla prawa federalnego, a nie z oceny skutków rynkowych. Podaż ogłoszeń jeszcze do końca 2021 pozostawała około 70% poniżej poziomu z 2017 roku (ifo).

Kierunek na dziś: dalsze zaostrzanie. W Bundestagu jest pakiet Mietrecht II (po pierwszym czytaniu 9 lipca 2026): ograniczenie umów indeksowanych, limity dopłat za umeblowanie i domknięcie luki umów krótkoterminowych. W najmie na doby obowiązuje numer rejestracyjny wymuszony przez prawo UE, Berlin ma limit 90 dni dla głównego miejsca zamieszkania, a kary



Wykres 2. Berlin, mieszkania objęte zamrożeniem czynszów: mediana tygodniowej liczby ogłoszeń najmu przed wejściem i po wejściu regulacji (619 wobec 263, czyli −57,5%). Źródło: DIW Wochenbericht 8/2021 (Hahn, Kholodilin, Waltl).

OBIEKTYWNOŚĆ LICZBY

Spadek dotyczy ogłoszeń najmu, a nie zasobu mieszkań. Część właścicieli przeniosła oferty z portali do kanałów prywatnych (IW: udział portali spadł z 64% do 54%). Trzy instytuty mierzyły różne okresy i różnymi metodami, więc ich liczb nie należy zestawiać wprost; wszystkie pokazują jednak ten sam kierunek i rząd wielkości, a późniejsza wersja akademicka (Management Science, 2024) mówi wprost o części zasobu trwale utraconej dla najmu.

6. STUDIUM: HISZPANIA · IRN 56/100

Hiszpania oddała decyzję o najmie na doby sąsiadom, a Barcelona wygasza licencje turystyczne do zera

Strefy presji czynszowej limitują czynsze na coraz większym obszarze. Ustawa mieszkaniowa Ley 12/2023 pozwala regionom ogłaszać strefy presji czynszowej (hiszp. zonas tensionadas), gdy koszty mieszkaniowe przekraczają 30% dochodu gospodarstw albo ceny rosły o 3 punkty procentowe ponad inflację w pięć lat. Katalonia objęła strefami 271 gmin, a razem z Krajem Basków, Nawarrą i Galicją mechanizm działa już w 314 gminach (stan na czerwiec 2026). W strefach nowa umowa jest limitowana poprzednim czynszem, a duzi właściciele dodatkowo państwowym indeksem referencyjnym.

Skutek zmierzył rynek, nie ministerstwo. Według portalu Idealista po wejściu limitów (16 marca 2024) podaż najmu długoterminowego w Katalonii spadła o 13% w ciągu miesiąca, w samej Barcelonie o 14%, przy jednoczesnym wzroście stawek ofertowych o 4,3-4,6%. To dane ofertowe portalu, nie czynsze z podpisanych umów. Rządowe dane pokazują za to wzrost liczby aktywnych umów, co oznacza, że korzyść trafiła do tych, którzy umowę już mieli. To ten sam wzorzec, który znamy z Berlina.

Barcelona nie ogranicza najmu na doby. Wygasza go. Burmistrz ogłosił w czerwcu 2024, że miasto nie odnowi żadnej z 10 101 licencji na apartamenty turystyczne: na mocy katalońskiego mechanizmu dla obszarów objętych presją mieszkaniową wygasną one w listopadzie 2028 roku. Kary za działalność bez licencji sięgają w Barcelonie 600 tys. EUR.

Najważniejszy dla Polski jest mechanizm wspólnotowy. Od 3 kwietnia 2025 nowy najem turystyczny w budynku wielorodzinnym wymaga zgody wspólnoty podwójną większością trzech piątych: 3/5 właścicieli, którzy reprezentują zarazem 3/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Bez zgody sąsiadów jest niedopuszczalny z mocy prawa. Bliźniaczy mechanizm, w polskiej wersji, leży dziś w Sejmie w projekcie poselskim.

10 101

licencji na apartamenty turystyczne w Barcelonie do wygaszenia do zera w listopadzie 2028 roku (ogłoszenie z 21 czerwca 2024; stan licencji na dzień ogłoszenia).

−13%

o tyle spadła podaż najmu długoterminowego w Katalonii w ciągu miesiąca od wejścia limitów czynszów; Barcelona −14%, przy wzroście stawek ofertowych o 4,3-4,6% (Idealista, 2024).

3/5 GŁOSÓW WSPÓLNOTY

Od 3 kwietnia 2025 podwójna większość 3/5 (właścicieli i udziałów) wystarczy, aby w hiszpańskim bloku nie powstał żaden nowy najem na doby (przepis wprowadzony ustawą Ley Orgánica 1/2025). Prawa nabyte sprzed tej daty są chronione. Bliźniacze rozwiązanie zawiera polski projekt poselski.

Warto odnotować także ruch w drugą stronę. Rządowy dekret z 2026 roku, który miał zamrozić podwyżki czynszów na poziomie 2% i dać najemcom prawo żądania przedłużenia

7. CZTERY DROGI ZAOSTRZANIA

Anglia, Francja, Holandia i Austria pokazują cztery różne narzędzia, które prowadzą do tego samego celu

Anglia: koniec wypowiedzenia bez przyczyny — 30/100

Czynsz przy nowej umowie pozostaje rynkowy, ale reguły gry zmieniły się fundamentalnie. Od 1 maja 2026 Renters' Rights Act 2025 zniósł „section 21", czyli prawo właściciela do zakończenia najmu bez podania przyczyny. Umowy stały się bezterminowe, podwyżka jest możliwa raz na 12 miesięcy i podlega kontroli trybunału, a licytacje czynszu między kandydatami są zakazane. Kaucja od 2007 roku musi leżeć u strony trzeciej, od 2019 z limitem pięciu tygodni czynszu.

Lekcja dla Polski: nawet rynek uchodzący za liberalny wzmocnił najemcę skokowo, jedną ustawą.

Francja: podatki jako narzędzie regulacji — 50/100

Limity czynszów (encadrement des loyers) działają w Paryżu, Lille, Lyonie, Bordeaux, Montpellier i kolejnych aglomeracjach, a coroczną podwyżkę wyznacza państwowy wskaźnik IRL (1,15% w II kwartale 2026). Prawo Le Meur z listopada 2024 uderzyło w najem na doby od strony fiskalnej: ryczałtowe odliczenie dla najmu wakacyjnego spadło z 50% do 30%, z sufitem przychodów 15 tys. EUR rocznie. Mieszkania o najsłabszych klasach energetycznych stopniowo tracą prawo do wynajmu.

Lekcja dla Polski: suwak nie musi iść przez zakazy, równie skutecznie działa przez podatki.

Holandia: punktacja zamiast rynku — 53/100

Ustawa o przystępnych czynszach (od lipca 2024) rozszerzyła państwowy system punktowy WWS na segment średni: mieszkania do 186 punktów mają urzędowy sufit czynszu. Reforma objęła około 300 tys. lokali, które wcześniej były wolnorynkowe. Sufity podwyżek działają dziś we wszystkich segmentach, także wolnym. Reakcja podaży była natychmiastowa: w samym IV kwartale 2025 inwestorzy sprzedali rekordowe 20,7 tys. mieszkań na wynajem, kupili 8,9 tys. (Kadaster). Amsterdam ogranicza najem na doby do 30 dni w roku i zapowiada cięcie do 15.

Lekcja dla Polski: gdy regulacja obejmie segment środkowy, podaż wychodzi z rynku w kwartałach, nie w latach.

Austria: dławik podwyżek dla całego zasobu — 48/100

W starszym zasobie czynsze wyznaczają urzędowe stawki referencyjne (Richtwert). Od 1 stycznia 2026 nowa ustawa (MieWeG) ogranicza podwyżki we wszystkich objętych umowach: maksymalnie 1% w 2026, 2% w 2027, a od 2028 trwały mechanizm 3% plus połowa nadwyżki inflacji. Wiedeń w najmie na doby dopuszcza 90 dni rocznie dla własnego mieszkania, a w strefach mieszkalnych nowych zezwoleń praktycznie się nie wydaje.

Lekcja dla Polski: raz zbudowany aparat kontroli czynszów łatwo dokręcić jedną nowelizacją.

8. POZOSTAŁE RYNKI W PIGUŁCE

Osiem kolejnych rynków potwierdza wzorzec: ochrona najemcy rośnie, a wyjątki od reguły są nieliczne

RYNEK	IRN	CO WYRÓŻNIA TEN RYNEK (STAN NA LIPIEC 2026)	KIERUNEK 3 LAT
Czechy	19	Jedyny rynek lżejszy od Polski. Bez kontroli stawki wyjściowej; bez klauzuli w umowie podwyżki ograniczone do 20% w trzy lata. Rejestr najmu na doby (eTurista) dopiero w przygotowaniu.	↑ zaostrza
Belgia	29	Czynsz nowej umowy wolny, waloryzacja urzędowym wskaźnikiem; mieszkania o słabych klasach energetycznych z ograniczeniem podwyżek. Bruksela zapowiada na 2027 rok złagodzenie zasad najmu na doby dla drobnych gospodarzy.	↕ mieszany
Włochy	30	Umowy 4+4 bez wypowiedzenia bez przyczyny w pierwszym cyklu; od 1 stycznia 2025 krajowy numer identyfikacyjny (CIN) obowiązkowy w każdym ogłoszeniu najmu turystycznego, kary do 8 tys. EUR.	↑ zaostrza
Portugalia	37	Jedyny w dekadzie przypadek szerszego złagodzenia: w 2024 cofnięto przymusowy najem pustostanów, nadzwyczajną daninę i automatyczne wygaszanie licencji turystycznych. Część limitów czynszowych pozostała.	↓ łagodzi
Irlandia	39	Po dekadzie stref czynszowych od 1 marca 2026 system krajowy: limit CPI albo 2% dla dotychczasowych najemców, warunkowy powrót do stawki rynkowej między umowami. Rejestr najmu na doby rusza do końca 2026.	↕ mieszany
Dania	41	Czynsz kosztowy w starszym zasobie i bardzo ograniczone prawo wypowiedzenia. OECD (2026) szacuje, że około 56% rynku najmu w Kopenhadze podlega kontroli czynszów.	→ stabilny
Szkocja	43	Zamrożenie podwyżek 2022-2024, a po nim ustawa Housing (Scotland) Act 2025 z ramami stref kontroli czynszów. Najem na doby wymaga licencji; działalność bez niej to przestępstwo.	↑ zaostrza
Szwecja	45	Czynsze ustalane w negocjacjach zbiorowych według wartości użytkowej, nie przez rynek. Skutek niedoboru widać w kolejce po najem komunalny w Sztokholmie: średnio 9 lat oczekiwania, w centrum do 21 lat.	→ stabilny

Co to znaczy. Na 15 badanych jurysdykcji w ostatnich trzech latach osiem zaostrzało kurs, cztery utrzymały go bez zmian albo szły w dwie strony naraz, a wyraźnie łagodziła jedna. Szwecja pokazuje przy tym, dokąd prowadzi skrajny koniec skali: przy czynszach oderwanych od rynku mieszkania nie znikają z map, znikają z ofert, a czas oczekiwania liczy się w latach.

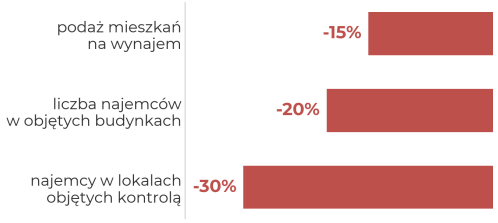
9. CO MÓWIĄ BADANIA

Kontrola czynszów chroni obecnych najemców i wystawia rachunek przyszłym

Najmocniejszy pojedynczy dowód pochodzi z San Francisco. Badanie Diamond, McQuade i Qian, opublikowane w American Economic Review (2019), prześledziło skutki rozszerzenia kontroli czynszów na danych adresowych ponad miliona obserwacji. Wyniki: podaż mieszkań na wynajem w objętych budynkach spadła o 15%, liczba mieszkających w nich najemców o 20%, a w samych lokalach objętych kontrolą ubyło 30% najemców. Właściciele przekształcali lokale i sprzedawali je nabywcom na własne potrzeby. Skurczona podaż podniosła czynsze w całym mieście o 5,1% (wynik modelu), a łączny zdyskontowany koszt tego wzrostu dla najemców autorzy wyliczyli na 2,9 mld USD, z czego 42% ponoszą przyszli mieszkańcy miasta.

Przegląd literatury potwierdza ten sam bilans. Kholodilin (Journal of Housing Economics, 2024), syntetyzując kilkadziesiąt badań empirycznych, znajduje wzorzec powtarzalny w różnych krajach i epokach: kontrola czynszów zwykle skutecznie obniża czynsze objętych umów, ale kosztem podaży, jakości zasobu, mobilności i dostępności mieszkań dla nowych poszukujących.

Berlin, Katalonia i San Francisco opowiadają jedną historię. Trzy różne kontynenty regulacyjne, trzy różne konstrukcje prawne, jeden wynik: korzyść dla tych, którzy umowę już mają, rachunek dla tych, którzy dopiero będą szukać. W ekonomii najmu rzadko który wynik jest tak zgodnie potwierdzony.



Wykres 3. San Francisco, skutki rozszerzenia kontroli czynszów w objętych budynkach. Źródło: Diamond, McQuade, Qian, American Economic Review 109(9), 2019.

2,9 mld USD

zdyskontowany koszt wzrostu czynszów wywołanego rozszerzeniem kontroli; 42% tej kwoty ponoszą przyszli mieszkańcy San Francisco (AER 2019).

CZTERY LICZBY, KTÓRYCH NIE WOLNO NADUŻYWAĆ

Dbamy o precyzję także tam, gdzie osłabia to efekt retoryczny. Berlińskie −57,5% i „około −60%" dotyczą ogłoszeń najmu, nie zasobu mieszkań. Wzrost czynszów o 5,1% w San Francisco to wynik modelu równowagi, nie surowy pomiar. Nowojorskie zestawienie „38 tys. ofert wobec 3 tys. rejestracji" porównuje dwa różne wskaźniki, więc traktujemy je wyłącznie opisowo. Tam, gdzie badania czegoś nie rozstrzygają, piszemy to wprost.

10. MECHANIZM

Regulacja nie obniża czynszów: zdejmuje podaż i umacnia tych, którzy są przygotowani

Z Berlina, Katalonii i San Francisco da się złożyć jeden powtarzalny łańcuch zdarzeń. Warto go znać, bo działa niezależnie od tego, jak regulacja nazywa się w ustawie.

1. Uchwalona regulacja startuje
limit czynszu, licencja, strefa albo zgoda wspólnoty

▸

2. Część właścicieli rezygnuje
sprzedaż lokali, zmiana segmentu, kanały prywatne

▸

3. Podaż ofert spada
Berlin −57,5%, Katalonia −13%, San Francisco −15%

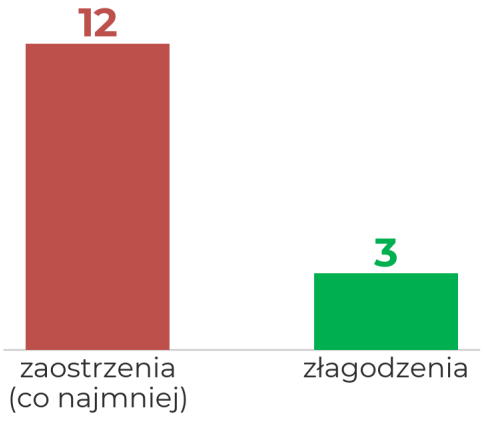
▸

4. Stawki w nieobjętej części rynku rosną
Katalonia +4,3-4,6%, San Francisco ok. +5% (model)

▸

5. Bariera wejścia rośnie
zostają ci, którzy spełniają wymogi; ich pozycja się umacnia

Dekada w Europie: co najmniej 12 zaostrzeń, 3 złagodzenia. Policzyliśmy istotne zmiany regulacyjne na badanych rynkach z ostatnich 10 lat. Po stronie zaostrzeń są między innymi: niemiecki hamulec z przedłużeniem, hiszpańskie strefy i mechanizm wspólnotowy, angielskie zniesienie wypowiedzenia bez przyczyny, szkockie zamrożenie i licencje, holenderska punktacja segmentu średniego, francuskie prawo Le Meur, włoski numer krajowy, irlandzki rejestr. Po stronie złagodzeń: portugalska korekta z 2024 roku, częściowa zmiana systemu irlandzkiego i wygaśnięcie szkockiego zamrożenia, przy czym w Szkocji równolegle uchwalono ramy stałej kontroli czynszów. Pełną listę zdarzeń za tym licznikiem, z datami i aktami prawnymi, zestawiamy w aneksie (tabela B, strona 21).



Wykres 4. Istotne zmiany regulacji najmu na badanych rynkach Europy w ostatniej dekadzie, stan na lipiec 2026. Źródło: opracowanie własne Dobrego Najmu na materiale źródłowym raportu (aneks).

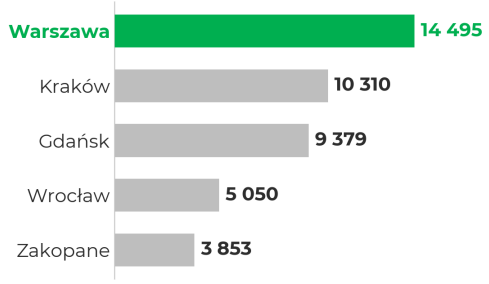
Wniosek jest niewygodny dla obu stron sporu. Zwolennikom regulacji dane psują obietnicę tańszych mieszkań, bo podaż reaguje szybciej niż czynsze. Przeciwnikom psują nadzieję, że to przejściowa moda, bo suwak w dekadzie praktycznie się nie cofał. Dla inwestora wniosek jest inny: planować na dekadę, nie na jeden sejmowy sezon.

Najem długoterminowy pozostaje regulacyjnie nietknięty, państwo zaczyna od profesjonalnego najmu na doby

Zacznijmy od tego, czego w Polsce nie ma. Według stanu na lipiec 2026 w Sejmie ani w rządowym wykazie prac legislacyjnych nie ma projektu, który ograniczałby wysokość czynszu w najmie rynkowym, limitował kaucje albo narzucał wzorcową umowę najmu. Procedowane zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczą głównie zasobu gminnego i spraw technicznych. Na skali z tego raportu polski najem długoterminowy leży więc tam, gdzie zachodnie rynki stały dekadę albo dwie temu.

Cała aktywność legislacyjna skupia się na najmie na doby. I nie jest to przypadek, bo ten segment przestał być chałupniczy. Według AirDNA w samej Warszawie aktywnych jest 14 495 ofert (czerwiec 2026), a w pięciu największych rynkach miejskich łącznie około 43 tys. Badanie DELab UW na danych AirDNA pokazało, że 5% operatorów kontroluje 51% aktywnych ofert w Warszawie. Obraz drobnych właścicieli dorabiających na jednym mieszkaniu nie odpowiada już strukturze rynku i właśnie profesjonalizacja ściągnęła uwagę państwa.

Unijne rozporządzenie już obowiązuje, ale samo niczego nie wymusza na wynajmującym. Rozporządzenie 2024/1028 stosuje się od 20 maja 2026 i nakłada obowiązki wprost na platformy. Rejestr, numer identyfikacyjny i kary dla wynajmującego uruchomi dopiero polska ustawa. Ministerstwo Sportu i Turystyki potwierdziło publicznie, że do czasu jej uchwalenia obowiązują dotychczasowe zasady. Dziś obowiązku rejestracji nie ma. Kluczowe słowo: dziś.



Wykres 5. Aktywne oferty najmu krótkoterminowego w pięciu polskich rynkach miejskich. Źródło: AirDNA, pomiar czerwiec-lipiec 2026 (Warszawa: czerwiec 2026).

5% operatorów

kontroluje 51% aktywnych ofert najmu na doby w Warszawie (DELab UW na danych AirDNA, luty 2024). To profesjonalny rynek, nie dorabianie.

12. DWA PROJEKTY USTAW

Projekt rządowy porządkuje najem na doby, projekt poselski oddaje decyzję sąsiadom i gminom

W Sejmie są dziś dwa niezależne projekty o najmie krótkoterminowym. Mieszanie ich to najczęstszy błąd tej debaty, dlatego zestawiamy je obok siebie. Oba są projektami: żaden przepis poniżej nie obowiązuje.

PROJEKT RZĄDOWY (UC135)

Status: przyjęty przez Radę Ministrów 14 lipca 2026, w Sejmie od 21 lipca 2026 (druk nr 2865); 29 lipca skierowany do pierwszego czytania na posiedzeniu Sejmu. Vacatio legis: 14 dni od ogłoszenia, z terminami przejściowymi 30 września, 15 października i 31 października 2026.

Co wprowadza: najem do 30 dni staje się usługą hotelarską; powstaje Centralny Wykaz Turystycznych Obiektów Noclegowych i ewidencja gminna; każdy obiekt dostaje numer identyfikacyjny obowiązkowy w każdym ogłoszeniu; dochodzą wymogi przeciwpożarowe i sanitarne oraz obowiązkowy regulamin porządkowy. Dla obiektów już działających wymogi przeciwpożarowe odroczono na lata 2029-2030.

Kary: do 50 tys. zł za działalność bez wpisu (art. 45e), za mylące oznaczenia obiektu (art. 45f ust. 1) i za brak numeru w ofercie (art. 45f ust. 2); osobne kary do 50 tys. zł za każde naruszenie obowiązków platform (art. 45g ust. 1)*.

Czego nie ma: stref gminnych. Przepis pozwalający gminom wyłączać najem na doby na części terenu został autopoprawką ministra z 7 lipca 2026 wykreślony, nie odłożony.

PROJEKT POSELSKI (DRUK 2353)

Status: po pierwszym czytaniu; 17 kwietnia 2026 Sejm skierował go do komisji głosami 419 za przy 24 przeciw. To poparcie ponad podziałami, nie projekt niszowy.

Co wprowadza: zgodę wspólnoty mieszkaniowej albo spółdzielni na prowadzenie najmu krótkoterminowego w budynku wielorodzinnym (art. 6)**; limit trzech miesięcy najmu w roku dla lokalu będącego miejscem zamieszkania wynajmującego; uprawnienie rady gminy do zakazu najmu na doby na części terenu gminy (art. 7 w brzmieniu autopoprawki)**.

Dlaczego to duża zmiana: dziś wspólnota nie może uchwałą zakazać najmu na doby. Sąd Najwyższy w wyroku ze stycznia 2021 roku uznał całkowity zakaz wprowadzony uchwałą wspólnoty za niedozwoloną ingerencję w prawo własności. Projekt poselski chce dać sąsiadom to prawo ustawą, dokładnie tak, jak zrobiła to Hiszpania w kwietniu 2025.

Gdzie zapadnie rozstrzygnięcie: w Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego, prawdopodobnie równolegle z pracami nad projektem rządowym.

* Numeracja artykułów według projektu rządowego skierowanego do Sejmu 21 lipca 2026 r.; Sejm może ją zmienić w toku prac. ** Numeracja według druku sejmowego nr 2353 z autopoprawką 2353-A; Sejm może ją zmienić w toku prac.

13. CO MOŻE PRZYJŚĆ DO POLSKI

Europejska sekwencja ma stałą kolejność, a jej kolejne kroki widać z wyprzedzeniem

Typowa kolejność na rynkach Zachodu wyglądała tak: najpierw rejestr i numer dla najmu na doby, potem wymogi jakościowe, następnie limity dni i strefy, dalej zgoda sąsiadów, po niej standard najmu długoterminowego (kaucja u strony trzeciej, ograniczenie wypowiedzeń), a na końcu spór o wysokość czynszów. Polska wchodzi w krok pierwszy i drugi; projekt poselski próbuje od razu kroków trzeciego i czwartego. Poniżej siedem sygnałów, które warto obserwować, w kolejności od najbliższych.

1. **Termin i przebieg pierwszego czytania projektu rządowego (druk nr 2865).** Projekt wpłynął do Sejmu 21 lipca 2026, a 29 lipca został skierowany do pierwszego czytania na posiedzeniu Sejmu. Ten sygnał właśnie się odpala: szybkie czytanie oznacza, że rejestr i kary wejdą w horyzoncie miesięcy.

2. **Losy stref gminnych w komisjach.** Strefy wykreślono z projektu rządowego autopoprawką, ale część koalicji zapowiada poprawki. Powrót stref do wersji rządowej to sygnał, że suwak przesuwa się szybciej, niż zakłada ten raport.

3. **Losy zgody wspólnoty (art. 6 druku 2353) w Komisji Infrastruktury.** To najdalej idący przepis obu projektów. Jego uchwalenie oznacza polską wersję mechanizmu hiszpańskiego: o Państwa mieszkaniu w bloku współdecydują sąsiedzi.

4. **Nowe wpisy w wykazie prac rządu dotyczące najmu długoterminowego.** Dziś nie ma tam nic o czynszach, kaucjach ani umowie wzorcowej. Pojawienie się takiego projektu to pierwszy twardy sygnał wejścia w krok piąty sekwencji.

5. **Hasła mieszkaniowe kampanii wyborczej 2027.** Temat najmu wraca w każdej polskiej kampanii. Obietnice typu „ochrona najemców” i „ukrócenie patodeweloperki czynszowej” poprzedzały regulacje na każdym rynku, który badamy.

6. **Wskaźniki, którymi Europa uzasadnia strefy.** Hiszpania uruchamia limity, gdy koszty mieszkaniowe przekraczają 30% dochodu albo czynsze rosną 3 punkty ponad inflację przez 5 lat. Gdy polskie media zaczną cytować te progi dla Warszawy i Krakowa, grunt pod strefy będzie gotowy.

7. **Orzecznictwo w sprawach wspólnot i najmu na doby.** Dziś linia Sądu Najwyższego chroni właściciela. Zmiana tej linii albo głośny wyrok przeciwny działałyby jak katalizator dla ustawodawcy.

14. WNIOSKI I REKOMENDACJE

Pięć ruchów inwestora na rynku, który przestaje być regulacyjną białą plamą

1. **Rozdzielaj dwa projekty i śledź je osobno.** Rządowy niesie rejestr, numer i kary do 50 tys. zł. Poselski niesie zgodę wspólnoty, limit trzech miesięcy i strefy gminne. Dla portfela z mieszkaniami w blokach to projekt poselski jest tym, na który trzeba patrzeć w pierwszej kolejności.

2. **Jeśli działają Państwo na rynku najmu krótkoterminowego: policzyć wariant B przed przymusem.** Rentowność tego samego lokalu na najmie długoterminowym oraz koszt spełnienia wymogów rejestrowych warto znać, zanim ustawa wejdzie w życie. Vacatio legis to 14 dni, a terminy przejściowe kończą się jesienią 2026. Kto policzy wcześniej, decyduje z wyboru, nie z paniki. W policzeniu wariantu B pomaga kalkulator rentowności netto Dobrego Najmu (kalkulator.dobregonajmu.pl), który uwzględnia pustostan, zarządzanie i podatek.

3. **Wykorzystać spokój najmu długoterminowego, póki trwa.** Polska jest drugim najlżej regulowanym rynkiem z 15 badanych, a segment długoterminowy nie ma dziś w Sejmie żadnego projektu ograniczeń rynkowych. Każdy rok tego okna to przewaga dla budujących portfel teraz. Doświadczenie europejskie podpowiada, że takie okna się domykają, a nie rozszerzają.

4. **Wpisać siedem sygnałów do kwartalnego przeglądu portfela.** Lista ze strony 16 jest po to, aby regulacja nie zaskoczyła Państwa nagłówkiem prasowym. Wystarczy raz na kwartał sprawdzić stan obu projektów i wykaz prac rządu.

5. **Traktować regulację jak barierę wejścia, nie jak wyrok.** Berlin, Katalonia i San Francisco pokazują, że regulacja wypycha nieprzygotowanych, a zostającym zostawia rynek z mniejszą konkurencją i wyższym progiem wejścia. Profesjonalizacja portfela, dokumentacji i zgodności z wymogami to dziś inwestycja w pozycję na rynku po zmianie.

Jedno zdanie na koniec. Z danych tego raportu nie wynika, że z polskiego najmu trzeba uciekać. Wynika z nich, że kończy się epoka rynku bez zasad i że wygra ten inwestor, który będzie gotowy na nowe zasady wcześniej niż jego konkurencja.

15. CO DALEJ

Sprawdźmy, po której stronie zmiany stoi Państwa portfel

Porozmawiajmy o tym, co te regulacje znaczą dla Państwa portfela

To około godziny rozmowy, bez zobowiązań. Przechodzimy przez portfel segment po segmencie: co zmienia projekt rządowy, co poselski i które z siedmiu sygnałów ze strony 16 dotyczą Państwa mieszkań.

Zapisy pod adresem rozmowa.dobregonajmu.pl. Oddzwaniamy w jeden dzień roboczy.

O AUTORZE

Maciej Gołębiewski, założyciel firmy Dobrego Najmu, jest praktykiem rynku najmu od 2016 roku. Zbudował portfel liczący ponad 300 mieszkań i zarządza ponad 1500 pokojami, a inwestorów uczy budować portfele mieszkań na wynajem na podstawie danych, a nie obietnic.

Do mieszkań trafiłem z energetyki odnawialnej, czyli z rynku w pełni regulowanego, na którym jedna decyzja polityczna potrafiła zmienić opłacalność całej branży. Wybrałem najem, bo był rynkiem wolnym. Dlatego kiedy dziś słyszę, że regulacja najmu nadchodzi, nie macham ręką, tylko liczę. Ten raport to wynik tego liczenia.

KONTAKT

kontakt@dobregonajmu.pl

linkedin.com/in/dobregonajmu

dobregonajmu.pl

AKTUALIZACJE RAPORTU

Oba polskie projekty ustaw są w toku prac. Kolejną edycję Indeksu opublikujemy po rozstrzygnięciach sejmowych i rozliczymy w niej, co z zapowiedzi tego wydania się sprawdziło.

16. ANEKS

Pełna punktacja Indeksu, źródła i nota prawna

Tabela A. Indeks Regulacji Najmu: punktacja w czterech wymiarach (0-25 każdy), stan prawny na lipiec 2026. D1 kontrola czynszów, D2 trwałość najmu i ochrona najemcy, D3 restrykcje najmu krótkoterminowego, D4 podatki. Kierunek: zmiany ostatnich 3 lat.

JURYSDYKCJA	D1	D2	D3	D4	IRN	KLUCZOWE PODSTAWY PUNKTACJI	KIERUNEK
Czechy	4	10	3	2	19	bez kontroli stawki; podwyżki maks. 20%/3 lata bez klauzuli; eTurista w przygotowaniu	↑ zaostrza
Polska	**3**	**12**	**2**	**6**	**23**	**brak kontroli czynszów rynkowych; ustawowy katalog wypowiedzeń, okresy ochronne eksmisji; brak rejestru najmu na doby (projekty); przymusowy ryczałt i brak amortyzacji**	**↑ zaostrza**
Belgia	6	13	8	2	29	indeksacja urzędowa, blokady za klasy energetyczne; umowy 3-6-9; restrykcyjna urbanistyka najmu na doby w Brukseli	↕ mieszany
Anglia	5	16	6	3	30	czynsz rynkowy, podwyżka raz/rok; koniec section 21 od 1.05.2026; kaucja 5 tygodni u strony trzeciej; Londyn 90 dni	↑ zaostrza
Włochy	5	12	8	5	30	umowy 4+4/3+2; numer CIN od 1.01.2025; różnicowanie podatku od liczby lokali	↑ zaostrza
Portugalia	8	13	10	6	37	czasowy limit czynszu przy ponownym wynajmie; strefy ograniczeń licencji; korekta łagodząca 2024	↓ łagodzi
Irlandia	14	14	8	3	39	krajowy system limitów (CPI albo 2% dla części umów); ochrona po 6 miesiącach; rejestr najmu na doby od XII 2026	↕ mieszany
Dania	16	15	7	3	41	czynsz kosztowy w starszym zasobie; ok. 56% najmu w Kopenhadze pod kontrolą (OECD 2026); limit ok. 70 dni	→ stabilny
Szkocja	12	15	13	3	43	zamrożenie 2022-2024, ramy stref kontroli (2025); licencja na doby pod rygorem karnym	↑ zaostrza
Szwecja	22	16	4	3	45	czynsze z negocjacji zbiorowych (wartość użytkowa); silna ochrona trwania umowy; kolejka Sztokholm śr. 9 lat	→ stabilny
Austria	19	15	11	3	48	stawki referencyjne starego zasobu; MieWeG: podwyżki 1%/2%/3%+połowa inflacji; Wiedeń 90 dni i strefy	↑ zaostrza
Niemcy	16	17	13	3	49	hamulec +10% w 415 gminach (26,2 mln osób) do 31.12.2029; brak wypowiedzenia bez przyczyny; kary do 500 tys. EUR w najmie na doby	↑ zaostrza
Francja	13	17	12	8	50	encadrement w 9 obszarach; IRL; przerwa zimowa eksmisji; Le Meur: ryczałt 30%, sufit 15 tys. EUR	↑ zaostrza
Holandia	20	15	12	6	53	punktacja WWS do 186 pkt (ok. 300 tys. lokali); sufity podwyżek we wszystkich segmentach; Amsterdam 30 dni	↑ zaostrza
Hiszpania	17	18	16	5	56	strefy presji czynszowej (314 gmin); umowy 5/7 lat; zgoda 3/5 wspólnoty od 3.04.2025; Barcelona wygasza 10 101 licencji	↑ zaostrza

Punktacja obejmuje przepisy obowiązujące oraz przyjęte z odroczonym wejściem w życie; projekty ustaw (w tym oba polskie) nie podnoszą punktacji, wpływają wyłącznie na opis kierunku. Szczegółowe reguły punktacji: strona 5 i na życzenie.

16. ANEKS (CIĄG DALSZY)

Źródła i nota prawna

ŹRÓDŁA

[1] Hahn, Kholodilin, Waltl, DIW Wochenbericht 8/2021 oraz Hahn, Kholodilin, Waltl, Fongoni, Management Science 70(3), 2024 (Berlin). [2] ifo Schnelldienst 3/2021 i 4/2022; IW-Trends 48(3) 2021 (Berlin). [3] Diamond, McQuade, Qian, American Economic Review 109(9), 2019 (San Francisco). [4] Kholodilin, Journal of Housing Economics, 2024 (przegląd badań). [5] BBSR, XII 2024 (zasięg hamulca); Bundestag, 26.06.2025 (przedłużenie do 2029); projekt Mietrecht II, 2026. [6] Ley 12/2023, Ley Orgánica 1/2025 (BOE); Generalitat de Catalunya; Idealista 2024-2025; Ajuntament de Barcelona, 21.06.2024. [7] Renters' Rights Act 2025 (sankcja królewska 27.10.2025) i akty wykonawcze z 2026; Housing (Scotland) Act 2025. [8] Wet betaalbare huur (2024); Kadaster, IV kw. 2025. [9] Loi n° 2024-1039 (Le Meur); INSEE, wskaźnik IRL II kw. 2026. [10] 5. MILG / MieWeG (Austria, od 1.01.2026). [11] Rozporządzenie (UE) 2024/1028 (EUR-Lex). [12] KPRM, karta projektu UC135 (przyjęty 14.07.2026); Sejm RP, druk nr 2865 (wpłynął 21.07.2026, skierowany do I czytania 29.07.2026), druki 2353 i 2353-A, głosowania nr 41-43 z 17.04.2026, posiedzenie 55 (API Sejmu, odczyt 30.07.2026). [13] AirDNA, aktywne oferty, VI-VII 2026; DELab UW na danych AirDNA, II 2024. [14] Przepisy krajowe pozostałych rynków według stanu na 23.07.2026 (kwerenda własna na źródłach urzędowych; szczegółowy wykaz na życzenie).

NOTA PRAWNA I METODOLOGICZNA

Niniejszy raport ma charakter edukacyjny i informacyjny. Nie jest poradą inwestycyjną, prawną ani podatkową i nie zastępuje analizy indywidualnej sytuacji. Decyzje inwestycyjne podejmują Państwo na własną odpowiedzialność.

Opisy polskich rozwiązań dotyczą projektów ustaw według stanu na lipiec 2026; numeracja artykułów i treść przepisów mogą ulec zmianie w toku prac parlamentarnych. Indeks Regulacji Najmu jest autorską miarą Dobrego Najmu o charakterze porównawczym. Autor jest aktywnym uczestnikiem rynku najmu.

JAK ZACYTOWAĆ TEN RAPORT

Dobrego Najmu, „Indeks Regulacji Najmu w Europie. 15 rynków na jednej skali", edycja 1, lipiec 2026, dobregonajmu.pl. Dziennikarzy i analityków zapraszamy po dane źródłowe i komentarz: kontakt@dobregonajmu.pl.

© Dobrego Najmu

Tabela B. Bilans dekady: zdarzenia za licznikiem 12 zaostrzeń i 3 złagodzeń

Istotne zmiany regulacji najmu na badanych rynkach z ostatnich 10 lat, zliczone w rozdziale 10. Za istotną uznajemy zmianę ustawową lub urzędową, która obejmuje cały rynek krajowy albo największy rynek miejski kraju i zmienia zasady czynszów, trwałości najmu albo najmu krótkoterminowego. Stan na lipiec 2026.

ROK	RYNEK	ZDARZENIE	KIERUNEK
2015 / 2025	Niemcy	Mietpreisbremse (hamulec czynszowy, § 556d BGB) + przedłużenie do 31.12.2029 (Bundestag, 26.06.2025)	↑ zaostrzenie
2020	Niemcy (Berlin)	Mietendeckel, zamrożenie czynszów (uznany za nieważny przez FTK, 25.03.2021)	↑ zaostrzenie
2023	Hiszpania	Ley 12/2023: strefy presji czynszowej z limitami czynszów	↑ zaostrzenie
2024	Hiszpania (Barcelona)	Zapowiedź nieodnowienia 10 101 licencji turystycznych, wygaśnięcie XI 2028 (mechanizm Decret-llei 3/2023)	↑ zaostrzenie
2025	Hiszpania	Ley Orgánica 1/2025: zgoda wspólnoty (podwójne 3/5) na nowy najem turystyczny, od 3.04.2025	↑ zaostrzenie
2025 / 2026	Anglia	Renters' Rights Act 2025: koniec wypowiedzenia bez przyczyny (section 21) od 1.05.2026	↑ zaostrzenie
2022 / 2025	Szkocja	Zamrożenie podwyżek 2022-2024 + Housing (Scotland) Act 2025 (ramy stref kontroli czynszów)	↑ zaostrzenie
2024	Holandia	Wet betaalbare huur: państwowa punktacja WWS rozszerzona na segment średni	↑ zaostrzenie
2024	Francja	Prawo Le Meur: cięcie ryczałtu dla najmu wakacyjnego (50% → 30%, sufit 15 tys. EUR)	↑ zaostrzenie
2025	Włochy	Krajowy numer identyfikacyjny CIN obowiązkowy w każdym ogłoszeniu najmu turystycznego	↑ zaostrzenie
2026	Irlandia	Krajowy system limitów czynszów (CPI albo 2%) od 1.03.2026	↑ zaostrzenie
2026	Austria	MieWeG: ustawowy dławik podwyżek (1% / 2% / 3% + połowa nadwyżki inflacji) od 1.01.2026	↑ zaostrzenie
2024	Portugalia	Korekta Mais Habitação: cofnięcie przymusowego najmu pustostanów i nadzwyczajnej daniny	↓ złagodzenie
2024	Szkocja	Wygaśnięcie tymczasowego zamrożenia czynszów (przy równoległych ramach stałej kontroli)	↓ złagodzenie
2026	Irlandia	Warunkowy powrót do stawki rynkowej między umowami (element nowego systemu krajowego)	↓ złagodzenie

Licznik „co najmniej 12" jest ostrożny: nie obejmuje zmian technicznych, lokalnych rozszerzeń stref ani przepisów wdrażających rozporządzenie UE 2024/1028 (wspólne dla wszystkich rynków). Podstawy prawne poszczególnych zdarzeń: źródła [5]-[12] na stronie 20.