



455/25

Projekt

**APEL NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia 2025 r.**

w sprawie pilnej potrzeby reformy rynku nieruchomości

Na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 i ust. 4 załącznika do uchwały XXVI/276/96 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 1996 r. w sprawie przyjęcia Statutu Wrocławia w brzmieniu uzgodnionym z Prezesem Rady Ministrów (Dz. Urz. Woj. Doln. Z 2019 r. poz. 5510) Rada Miejska Wrocławia uchwala co następuje:

Rada Miejska Wrocławia apeluje do Rady Ministrów o podjęcia pilnych i zdecydowanych działań, które umożliwią uporządkowanie sektora rynku nieruchomości.

Podstawowym celem reformy powinno być wprowadzenie skutecznych regulacji ograniczających spekulacje na rynku nieruchomości. Obecnie nieruchomości często traktowane są jako alternatywa dla tradycyjnych instrumentów inwestycyjnych, co powoduje sztuczny wzrost cen i destabilizację rynku. To z kolei utrudnia dostęp do mieszkań dla przeciętnego obywatela, zwłaszcza młodych rodzin i osób o niskich dochodach. Warto podkreślić, że mimo nadwyżki mieszkań w Polsce – według oficjalnych danych jest ich o około 2 miliony więcej niż gospodarstw domowych – rynek wciąż cierpi na niedobór dostępnych i przystępnych cenowo mieszkań. Wzmożony popyt wywołuje presję cenową, która wyklucza z rynku coraz większą grupę potencjalnych nabywców. Obecne regulacje sprzyjają inwestorom, dla których nieruchomości stanowią najbardziej atrakcyjną formę lokowania kapitału, co może utrzymać się jeszcze przez najbliższe 15 lat, jeśli nie zostaną podjęte odpowiednie działania.

Kolejnym istotnym krokiem jest umożliwienie samorządom wprowadzania ograniczeń w zakresie najmu krótkoterminowego. Nie można pominąć faktu, że inne kraje Unii Europejskiej wprowadziły już ograniczenia w działalności krótkoterminowego najmu, aby przeciwdziałać suburbanizacji i nadmiernej spekulacji. Dla przykładu na Węgrzech wprowadzono strefy zakazu takiej działalności, a w Niemczech funkcjonuje obowiązek uzyskania licencji. Polska powinna podążać tym śladem, aby chronić lokalne społeczności i stabilizować rynek.

Ponadto, konieczne jest skuteczne zwalczanie szarej strefy na rynku najmu mieszkań. Szacuje się, że nawet 60% wynajmowanych lokali nie jest zgłaszanych do opodatkowania, co kosztuje Skarb Państwa około miliarda złotych rocznie. Te środki mogłyby zostać przeznaczone na wsparcie budownictwa społecznego, poprawę infrastruktury i poprawę warunków mieszkaniowych dla Polaków.

Mając na uwadze powyższe Rada Miejska Wrocławia apeluje do Rady Ministrów o podjęcie kompleksowych działań regulacyjnych, które ograniczą spekulacje, zwalczą szarą strefę i zwiększą dostępność mieszkań. Tylko dzięki zdecydowanym reformom możemy zapewnić Polakom stabilne i zrównoważone warunki mieszkaniowe, które będą służyły rozwojowi kraju i poprawie jakości życia jego mieszkańców.

Uzasadnienie

do projektu apelu Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie pilnej potrzeby reformy rynku nieruchomości

Podjęcie pilnych działań regulacyjnych w sektorze rynku nieruchomości jest niezbędne ze względu na obecny stan tego rynku, który wymaga zdecydowanych interwencji na poziomie ustawowym w celu zapewnienia stabilności i sprawiedliwego dostępu do mieszkań dla wszystkich obywateli. Pomimo oficjalnych danych wskazujących na nadwyżkę mieszkań w Polsce, rynek nadal cierpi na niedobór dostępnych i przystępnych cenowo lokali, co utrudnia młodym rodzinom i osobom o niskich dochodach znalezienie odpowiedniego miejsca do życia.