

Warszawa, 15.06.2026

dr hab. MARTA DEREK, prof. ucz.
Uniwersytet Warszawski
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych
Katedra Rozwoju i Polityki Lokalnej
Zakład Geografii Turystyki i Rekreacji
ul. Krakowskie Przedmieście 30
00-927 Warszawa

Recenzja pracy doktorskiej
mgr. Karoliny Kacprzak

pt. „Rozwój i struktura przestrzenna zjawiska krótkoterminowego najmu turystycznego w polskich miastach na przykładzie platformy Airbnb w Krakowie i Łodzi”

(promotorki: dr hab. prof. Uł Ewa Szafrńska i dr Joanna Kowalczyk-Anioł)

Zjawisko krótkoterminowego najmu turystycznego oraz jego wpływ na przestrzeń stanowi obecnie jeden z ważniejszych tematów badawczych w geografii turystyki. Dynamiczny rozwój platform internetowych, takich jak Airbnb czy Booking.com, przyczynił się do wzrostu liczby obiektów oferowanych turystom poza tradycyjną bazą noclegową. Zjawisko to wpływa nie tylko na rozwój ruchu turystycznego, ale również na funkcjonowanie lokalnych społeczności, rynek nieruchomości oraz przestrzeń miejską, dlatego jest przedmiotem badań geografów. Nie jest to jednocześnie temat łatwy do badania: trudność w dotarciu do danych, ograniczenia formalne i ogromna dynamika zjawiska sprawiają, że podjęcie tej tematyki wymaga od badacza dobrego warsztatu metodycznego, a także uporczywości, konsekwencji w działaniu, i pomysłowości. Cechami tymi wykazała się Pani mgr Karolina Kacprzak, której gratuluję decyzji o wyborze tematu i determinacji w jego eksplorowaniu.

Wskazanie oraz ocena celu badań

Autorka rozprawy pisze, że „*Problem badawczy pracy koncentruje się wokół dwóch pytań. Po pierwsze, jak rozwijało się zjawisko krótkoterminowego najmu turystycznego oferowanego za pośrednictwem platformy Airbnb w największych polskich miastach. Po drugie, jaka jest wielkość, dynamika rozwoju, struktura i przestrzenne rozmieszczenie tego zjawiska w Krakowie i Łodzi a także jakie podobieństwa i różnice charakteryzują to zjawisko w obu miastach*”. Po tak sformułowanym problemie badawczym Pani mgr Kacprzak nie stawia jednego, ogólnego celu pracy. Stawia ich w sumie aż dziesięć: osiem celów poznawczych, jeden metodyczny, oraz jeden aplikacyjny. Należą do nich „(1) *Przedstawienie genezy i rozwoju zjawiska turystycznego najmu krótkoterminowego realizowanego za pośrednictwem platform online; (2) Określenie skali i dynamiki rozwoju badanego zjawiska w największych polskich miastach, a także określenie faz jego rozwoju; (3) Określenie wpływu globalnych zdarzeń zakłócających ruch turystyczny (pandemia COVID-19, agresja Rosji na Ukrainę w 2022 roku) na rozwój badanego zjawiska; (4) Określenie wielkości oferty platformy najmu krótkoterminowego Airbnb i dynamiki jej rozwoju w Krakowie i Łodzi; (5) Określenie przestrzennego rozmieszczenia ofert udostępnianych za pośrednictwem platformy Airbnb w Krakowie i Łodzi oraz identyfikacja jego determinant; (6)*

Określenie struktury oferty Airbnb (rodzaj obiektu, dodatkowe usługi) oraz cech gospodarzy w Krakowie i Łodzi; (7) Określenie stopnia wykorzystania ofert Airbnb w Krakowie i Łodzi i identyfikacja cech, które je determinują; (8) Identyfikacja podobieństw i różnic w wielkości, dynamice rozwoju, strukturze i przestrzennym rozmieszczeniu i wykorzystaniu oferty najmu krótkoterminowego Airbnb w Krakowie i Łodzi” (ss. 8-9). Za cel metodyczny Autorka przyjęła „zapropowanie autorskich metod badawczych wraz z określeniem ich zalet, wad oraz możliwości wykorzystania do badań wielkości, dynamiki rozwoju oraz struktury przestrzennej i rodzajowej zjawiska krótkoterminowego najmu turystycznego, a także poziomu wykorzystania ofert”, natomiast za cel aplikacyjny – „dostarczenie szczegółowej wiedzy na temat działalności platformy najmu krótkoterminowego Airbnb, która może być wykorzystana przez władze badanych miast do minimalizacji negatywnych skutków tego zjawiska w polityce miejskiej” (s. 9).

Przyznam, że brakuje mi jednego, wyraźnie zarysowanego w pracy celu, tym bardziej, że postawione cele poznawcze mają charakter wybitnie szczegółowy. Ich zestaw stanowi raczej przewodnik po badaniu; jest zestawem cech, jakie doktorantka chciała zbadać czy też spisem zagadnień do uwzględnienia w pracy. Nie są to cele badawcze, jakie stawiać się powinno w rozprawie doktorskiej (zwłaszcza cele 6 i 7). Podobnie sytuacja wygląda z pytaniami badawczymi. Jest ich dziewięć, i dokładnie odpowiadają one przyjętym celom. Przykładowo, w moim przekonaniu sformułowanie „jaka jest struktura gospodarzy Airbnb w Krakowie i Łodzi?” jest pytaniem operacyjnym, technicznym, a nie badawczym.

Następnym etapem konceptualizacji pracy były hipotezy. Przyjęto ich cztery (ss. 10-11). Ważnym mankamentem pracy wydaje mi się to, że nie do końca wiemy, z czego one wynikają. W przypadku hipotez 1 i 2 trudno powiedzieć, żeby zostały one zbudowane na dotychczasowym przeglądzie literatury, chociaż Autorka, podając je, przynajmniej powołała się na prace innych badaczy. W przypadku hipotezy 3 Pani mgr Kacprzak wprost pisze, że do tej pory w literaturze nie poświęcono zbyt dużo uwagi zagadnieniu struktury oferty Airbnb oraz cechom gospodarzy, co tak naprawdę wskazuje, że badanie tych kwestii ma charakter indukcyjny; mimo to autorka stawia hipotezę, która jest właściwa dla badań o charakterze dedukcyjnym. Podobnie hipoteza 4 nie ma żadnego uzasadnienia w literaturze.

Wskazanie oraz ocena zastosowanych metod badawczych

Podstawowa metoda badawcza wykorzystana w pracy to kwerenda danych ofertowych przeprowadzona na platformie Airbnb. Autorka wykorzystwała tu dwa narzędzia. Pierwsze z nich nazwała AKO (autorska kwerenda ofert). Nie zostało ono szczegółowo opisane w pracy, ale domyśleć się można, że polegało ono na tym, że autorka wchodziła na stronę każdej oferty zamieszczonej w portalu, i manualnie pozyskiwała z niego interesujące ją informacje wpisując je do przygotowanej wcześniej tabeli podpisanej pod program GIS. Autorka podaje, że „Metoda ta pozwoliła na sięgnięcie do pierwotnych danych, czyli pojedynczych ofert portalu Airbnb”, ale nie rozwija tego punktu bardziej szczegółowo. Jest to metoda niezwykle czasochłonna, za to trudno sobie wyobrazić, aby istniał bardziej rzetelny sposób na zebranie danych dotyczących platformy Airbnb. Tu Pani Karolinie należą się wyrazy uznania za pracowitość, bo nie wyobrażam sobie nawet, jak żmudna musiała być ta praca. Na wyróżnienie zasługuje także ta część rozdziału metodycznego, w której Autorka wyjaśnia, dlaczego każda inna metoda pozyskania danych jest gorsza od tej przez nią zaproponowanej.

Drugim narzędziem użytym przez autorkę był pomiar oferty (nazwany autorskim pomiarem oferty), polegający na codziennym sprawdzaniu liczby dostępnych ofert w obu badanych

miastach przez okres prawie półtoraroczny. To bardzo pomysłowe w swej prostocie rozwiązanie pozwoliło na uchwycenie dynamiki zmian w ofertach zamieszczanych na Airbnb.

Jedna uwaga krytyczna, jaką mam do części związanej ze stosowanymi metodami badawczymi, to że przegląd literatury nie jest metodą badawczą. Badanie naukowe składa się zazwyczaj z części teoretycznej, metodycznej (operacjonalizującej) i empirycznej; nie uważam za zasadne założenia, że przegląd literatury, który kończyć się powinien zdefiniowaniem luk badawczych i zdefiniowaniem celów badania, jest sam w sobie metodą.

Ocena układu rozprawy doktorskiej, w tym informacje o jej poszczególnych częściach składowych

Recenzowana praca składa się z 10 ponumerowanych rozdziałów, które na potrzeby recenzji podzieliłabym na cztery zasadnicze części.

Pierwsza z nich to część teoretyczno-koncepcyjna. Otwiera ją wprowadzenie, w którym autorka stawia problem badawczy, opisuje metodykę pracy oraz charakteryzuje najważniejsze dla pracy pojęcia. Następnie (w rozdziale 2) mgr Kacprzak umiejscawia problem badawczy w literaturze przedmiotu. W sumie jest to zaledwie 28 ze 160 stron (17%).

Drużga część to historyczny (rozdział 3), prawny (rozdział 4) i przestrzenny (rozdział 5) kontekst badania. Autorka opisuje czym jest platforma Airbnb, jak się rozwijała, jak funkcjonuje w Europie i w polskich miastach, oraz jak działała w czasie pandemii Covid-19 i jak wpłynęła na nią wojna (bo chyba jednak nie konflikt; por. tytuł rozdziału 3.2.2) w Ukrainie. Następnie, w rozdziale 4, dowiadujemy się o prawnych uwarunkowaniach najmu krótkoterminowego w Polsce i Unii Europejskiej. Rozdział 5 wprowadza kontekst przestrzenny, omawiając historię, rozwój przestrzenny oraz atrakcyjność turystyczną Krakowa i Łodzi. Rozdziały te stanowią 43% całej pracy (68 stron); są one ciekawe i porządkujące. Stanowią ważny kontekst dla kolejnej części pracy.

Część trzecia ma charakter wybitnie empiryczny. Jest to największa część rozprawy, licząca 58 stron (36% treści). Składają się na nią 4 rozdziały, w których Autorka omawia rozwój wielkościowy i przestrzenny Airbnb w Krakowie i Łodzi (rozdział 6), analizuje strukturę przestrzenną (rozdział 7) oraz rodzajową (rozdział 8) ofert w obu miastach, a także sprawdza, jaki wpływ na wykorzystanie oferty miały wydarzenia. Jest to najcenniejsza i najwięcej wnosząca część pracy. Ogromną jej zaletą są wykonane przez autorkę mapy, które zwracają uwagę na różne aspekty analizy przestrzennej: Autorka wyznacza centroidy badanego zjawiska, określa ich zagęszczenie metodą estymacji gęstości jądrowej oraz w siatce heksagonów, a także sprawdza odległości ofert od wybranych obiektów i obszarów turystycznych oraz od węzłów komunikacyjnych w miastach. Wszystkie te analizy mają wysokie walory metodyczne, pokazując, na jak wiele sposób można dane zjawisko pokazać na mapach. Jest to w moim przekonaniu największa zaleta recenzowanej rozprawy. To, czego w tej części pracy brakuje, to odwołania do konkretnej przestrzeni geograficznej, zwłaszcza w Krakowie. Czytelnik dowiaduje się przykładowo, że duża liczba ofert Airbnb pojawia się „w Dzielnicy II i Dzielnicy V” (s. 104), ale brakuje informacji o tym, co to są za dzielnice, jakie obiekty się tam znajdują, jaki rodzaj zabudowy, itp. itd.

Czwarta część to podsumowanie. Liczy ono zaledwie 6 stron (4% treści).

Opisany wyżej układ pracy oceniam pozytywnie, choć nie bezkrytycznie. Najważniejszym mankamentem wydaje mi się rozkład treści między poszczególnymi częściami, co jest jednocześnie ważną uwagą merytoryczną. O ile części druga i trzecia pracy mają bardzo duże znaczenie poznawcze, o tyle części wstępna i podsumowująca pozostawiają spory niedosyt.

Policzone przeze mnie udziały procentowe każdej z nich w pełni ilustrują ten problem: praca jest bardzo dobra pod względem empirycznym, jednak jej umocowanie teoretyczne jest słabe. Zarysowanie problemu badawczego w literaturze jest bardzo skrótowe (7 stron). Liczące zaledwie 6 stron zakończenie podsumowuje badanie, ale nie pokazuje czytelnikowi, co z przeprowadzonych badań wynika. Brakuje w nim syntezy, powiązania wyników badań z cytowaną wcześniej literaturą (w całym podsumowaniu autorka odwołuje się do literatury przedmiotu zaledwie jeden raz), czy nawet z zarysowanym wcześniej kontekstem. Przykładowo, w rozdziale 5 pracy autorka omówiła strukturę bazy noclegowej w Krakowie i Łodzi, ale w ogóle nie odniosła się do tego na końcu pracy. Tymczasem jej badania wykazały między innymi, że w Krakowie w 2022 roku istniało 5200 ofert Airbnb przy ponad 50 tysiącach rejestrowanych miejsc noclegowych (dane za 2024 rok). Przyjmując, że przeciętne mieszkanie w Krakowie ma 4 miejsca noclegowe (dane Airdna), oznacza to, że faktyczna baza noclegowa miasta może być nawet o 40% większa od tej oficjalnej (przy założeniu że rejestrowana baza noclegowa nie powiększyła się między 2022 a 2024 rokiem. Z jednej strony szkoda, że Autorka podaje dane z różnych momentów czasowych, z drugiej – jest to zrozumiałe jeśli ich finalnie nie porównuje). Choć jest to jedynie przybliżone założenie, to wydaje mi się, że tego rodzaju porównania i odniesienia powinny się w pracy znaleźć. Ich brak skutkuje pytaniem, po co te konteksty dla badań były w pracy opisywane, jeśli w dalszej części pracy nie są one wykorzystywane do interpretacji?

Brak dobrej syntezy i solidnego podsumowania wieńczącego rozprawę jest, w moim przekonaniu, jej największym mankamentem.

Ocena zastosowanego piśmiennictwa w ramach rozprawy doktorskiej

Liczącej 160 stron tekstu rozprawy towarzyszy 29 stron ze spisem literatury. Dobór piśmiennictwa oceniam bardzo dobrze. Autorka sięgnęła do bardzo wielu pozycji polsko- i anglojęzycznych, w tym do prac czołowych autorów zajmujących się badanym w pracy zjawiskiem.

Inne uwagi

Praca jest starannie przygotowana. Gdzieś tam brakuje precyzji języka, zdarzają się też drobne błędy językowe, jednak mimo tych mankamentów dobrze się ją czyta.

Do błędów merytorycznych, które wynikają raczej z nieuwagi niż braku warsztatu czy wiedzy, zaliczyć można pomyłkę w rys. 37 (s. 133), gdzie autorka wstawiła niewłaściwą mapę (brakuje rozróżnienia na rodzaje obiektów); zastosowania skali liczbowej zamiast podziałki liniowej na rys. 23 oraz 25 (na moje wyczucie skala 1:300000 i 1:250000 jest błędna, o co nie trudno w sytuacji stosowania skali liczbowej na wydruku); czy też niezrozumiały (błędny?) w moim przekonaniu opis Tabeli 11 znajdujący się na stronie 127. Są to jednak drobne potknięcia, które nie umniejszają znaczenia pracy.

Uwagi końcowe i konkluzja

Recenzowana praca podejmuje zagadnienie, którym geografowie zajmują się już od prawie dwóch dekad. Nie znam jednak pracy, której autor z tak dużą precyzją i rzetelnością podjąłby się skartowania i analizy rozmieszczenia ofert najmu krótkoterminowego na obszarze całego miasta. Na szczególne wyróżnienie zasługują wykorzystane metody analiz przestrzennych, które nie tylko dostarczają nowej wiedzy dotyczącej rozmieszczenia badanego zjawiska w przestrzeni dwóch dużych miast w Polsce, ale także pokazują, jak można tę wiedzę zilustrować. Praca doktorska powinna jednak, w moim przekonaniu, prezentować silniejsze podstawy

teoretyczne, oraz wyjaśniać, jak przeprowadzone badania wpisują się w stan wiedzy danej dyscypliny. Tego w pracy mgr Kacprzak zabrakło, co uważam za spory mankament, który jednak nie przekreśla wartości poznawczej rozprawy.

Zgodnie z Ustawą *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce* z dnia 20 lipca 2018 r. oraz z zasadami postępowania w sprawie nadania stopnia doktora na UŁ, rozprawa doktorska powinna:

- prezentować ogólną wiedzę teoretyczną osoby ubiegającej się o nadanie stopnia doktora w dyscyplinie;
- wykazywać umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej;
- stanowić oryginalne rozwiązanie problemu naukowego.

Stwierdzam, że mimo wymienionych w recenzji mankamentów, rozprawa przygotowana przez mgr Karolinę Kacprzak **spełnia wymagania**, jakie art. 187 Ustawy *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce* z dnia 20 lipca 2018 r. stawia pracom doktorskim.