

Prof. dr hab. Mirosław Mika
Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytet Jagielloński
30-387 Kraków, Gronostajowa 7

11 maja 2026 r.

Recenzja rozprawy doktorskiej mgr Karoliny Kacprzak
pt. „Rozwój i struktura przestrzenna zjawiska krótkoterminowego najmu turystycznego
w polskich miastach na przykładzie platformy Airbnb w Krakowie i Łodzi”

Problematyka pracy i jej znaczenie

Podjęta przez Panią mgr Karolinę Kacprzak tematyka badań jest ważna i aktualna. Zjawisko krótkoterminowego wynajmu jednostek mieszkalnych wpisuje się w szeroką problematykę udostępniania zasobów własnych jednostek na cele komercyjne, co przyjęło się określać parasolowym terminem „ekonomii współdzielenia”. Rozmiary, jakie krótkoterminowy wynajem mieszkań osiągnął współcześnie w miastach, radykalnie zmieniły nie tylko wcześniejsze reguły świadczenia usług zakwaterowania w obiektach noclegowych (np. hotelarskich), lecz także relacje przestrzenne i funkcjonalne między mieszkańcami miast a osobami przyjezdnymi, w tym turystami.

Działająca już prawie dwie dekady platforma wynajmu mieszkań o nazwie „Airbnb” jest prekursorem oraz symbolem ekonomii współdzielenia w obrębie zasobów mieszkaniowych – dziś już nie tylko w miastach. Jest też największym globalnym pośrednikiem wynajmu krótkoterminowego jednostek mieszkalnych (*peer-to-peer lodging*).

Z dużym zadowoleniem przyjmuję tematykę rozprawy pani mgr Karoliny Kacprzak, w której autorka podjęła się niezwykle trudnego zadania, jakim było rozpoznanie wielkości, kierunku oraz przestrzennych implikacji krótkoterminowego najmu mieszkań w dwóch krajowych, różniących się funkcjonalnie ośrodkach miejskich – Krakowie i Łodzi.

Cele i pytania badawcze

Autorka sformułowała osiem celów poznawczych, cel metodyczny oraz cel aplikacyjny badań własnych.

Celami poznawczymi pracy były:

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 jego 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.

Za cel metodyczny przyjęto zaproponowanie 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 celem aplikacyjnym pracy było 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.

Pytania badawcze, także numerowane, ujęto w następujący sposób.

1. Jak rozwijało się zjawisko turystycznego najmu krótkoterminowego realizowane za pośrednictwem platform online?

2. Jakie fazy wyróżnić można w rozwoju turystycznego najmu krótkoterminowego w największych miastach polskich?
3. Jaki wpływ na rozwój turystycznego najmu krótkoterminowego miały pandemia COVID-19 i agresja Rosji na Ukrainę w 2022 roku?
4. Jaka jest wielkość i dynamika rozwoju platformy najmu krótkoterminowego Airbnb w Krakowie i Łodzi?
5. Gdzie zlokalizowane są oferty udostępniane za pośrednictwem platformy Airbnb w Krakowie i Łodzi oraz co determinuje ich lokalizację?
6. Jaka jest struktura oferty platformy Airbnb pod względem rodzajów obiektów i dodatkowych usług w Krakowie i Łodzi?
7. Jaka jest struktura gospodarzy Airbnb w Krakowie i Łodzi?
8. Jaki jest stopień wykorzystania oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi i jakie są jego determinanty?
9. Jakie są podobieństwa i różnice w wielkości, dynamice rozwoju oraz przestrzennym rozmieszczeniu, strukturze i wykorzystaniu oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi?

Układ pracy

Struktura pracy jest spójna, rozdziały są logicznie uporządkowane. Praca, licząca ogółem 202 strony, składa się z ośmiu rozdziałów problemowych, wstępu i podsumowania. Autorka w kolejnych rozdziałach omawia: problem badawczy w świetle literatury naukowej, genezę i ewolucję działalności platformy Airbnb w miastach europejskich, prawne uregulowania najmu krótkoterminowego i działalności platformy Airbnb, kontekst przestrzenny badań własnych, charakteryzując Kraków i Łódź pod względem strukturalno-funkcjonalnym, rozwój ilościowy i przestrzenny oferty Airbnb w Krakowie i Łodzi, strukturę rodzajową oferty Airbnb oraz strukturę gestorów w Krakowie i Łodzi, a także wskazuje na znaczenie wydarzeń masowych (rozrywkowych, sportowych) dla wykorzystania oferty Airbnb w badanych miastach.

W pracy zamieszczono 14 tabel, 51 rycin i jedną fotografię. Spis bibliograficzny liczy ogółem 367 pozycji naukowych i innych źródeł informacji.

Ocena merytoryczna

Autorka dokonała szczegółowej analizy rozwoju oferty wynajmu krótkoterminowego za pośrednictwem platformy Airbnb w Krakowie i Łodzi od czasu pojawienia się tej formy działalności rynkowej w badanych miastach (Kraków: 2009 r.; Łódź: 2012 r.)

Rozpoznaniu poddano rozwój ilościowy obiektów i miejsc noclegowych w ujęciu czasowym, w podziale na lata oraz przestrzenne rozmieszczenie obiektów usług Airbnb w granicach administracyjnych wybranych miast.

Zebrane dane posłużyły Autorce do przeprowadzenia analiz przestrzennych związanych z lokalizacją obiektów Airbnb w relacji do miejsc o znaczeniu komunikacyjnym oraz miejsc i obszarów atrakcyjnych turystycznie w obrębie rozpatrywanych miast.

Analizy przestrzenne rozszerzono o rozpoznanie cech rodzajowych obiektów Airbnb w podziale na takie kategorie jak: „dom/apartament”, „pokój prywatny”, „pokój dzielony”, „pokój hotelowy” oraz „inne”. Ponadto zidentyfikowano typy (profile) gestorów udostępniających obiekty noclegowe, których w pracy określa się dość niefortunnie mianem „gospodarzy” – profesjonalnych i indywidualnych (zapewne ze względu na zastosowanie kalki językowej terminu „host”).

Odrębną grupę analiz poświęcono ukazaniu zależności między wykorzystaniem obiektów Airbnb a organizacją wydarzeń kulturalnych i sportowych w badanych miastach.

Zebranie obszernego zbioru danych poddanych analizie nie byłoby możliwe bez opracowania przez Doktorantkę autorskiej metody ich pozyskiwania i – co należy wyraźnie podkreślić – przy dużym nakładzie pracy własnej. W efekcie recenzowana praca wnosi bogaty ładunek zweryfikowanej naukowo informacji, pozwalającej na zilustrowanie rozmiarów ilościowych i przestrzennych wynajmu krótkoterminowego Airbnb w Krakowie i Łodzi, a także odtworzenie tych procesów w czasie (od 2009 r.). Otrzymany rezultat uważam za ważne osiągnięcie o charakterze poznawczym w studiach z zakresu geografii miast i geografii turystyki.

O ile warstwa poznawcza pracy budzi moje naukowe uznanie, o tyle pytania i wątpliwości rodzą założenia metodologiczne pracy, w tym przede wszystkim konstrukcja celów badawczych oraz hipotez.

Po pierwsze nie odnalazłem w pracy jasno sformułowanego celu głównego badań. Są cele szczegółowe i odpowiadające im pytania badawcze. W celu metodycznym zapowiedziano przedstawienie autorskiej metody pozyskiwania danych na temat ofert Airbnb wraz z oceną jej użyteczności. Omówiono jedynie ogólne założenia „autorskiej kwerendy

oferty (AKO)” oraz „pomiaru wielkości oferty (PWO)”, co jednak nie pozwala na zastosowanie tych technik przez innych autorów.

Cel aplikacyjny pracy sformułowano jako: „...dostarczenie szczegółowej wiedzy...”. Byłoby poprawnie, gdyby zamiast tego określenia pojawiło się sformułowanie: „wykorzystanie zdobytej wiedzy”.

Cele szczegółowe i pytania badawcze są ponumerowane, co zapewne nieintencjonalnie, nadało im strukturę hierarchiczną. Ponadto liczba pytań badawczych jest różna od liczby celów szczegółowych, a wynika to z faktu, że cel nr 6 jest złożony z dwóch rozłącznych kwestii, które powinno się rozdzielić na dwa odrębne cele.

Zastanawia jakimi przesłankami kierowała się Doktorantka stawiając hipotezy (badawcze czy robocze?). Omówione w pracy badania mają naturę eksploracyjną, a nie weryfikacyjną, czy confirmacyjną, skąd więc wynika uzasadnienie stawiania przypuszczeń (hipotez) odnośnie do cech analizowanego zjawiska?

Wnioski płynące z badań zamieszczono w rozdziale „Podsumowanie”. Są one poprawnie skonstruowane i odpowiadają postawionym celom szczegółowym. Nie ujęto ich w formę numerowaną, przez co są nieco „ukryte”. Takie rozwiązanie może rodzić mylne wrażenie, że ich w pracy nie ma.

Naukową wartość rozprawy podniosłoby omówienie uzyskanych rezultatów badawczych na tle współczesnych przemian strukturalnych i funkcjonalnych Krakowa i Łodzi, a także w ujęciu międzynarodowym, przynajmniej europejskim.

Zastanawia też użycie w temacie rozprawy określenia „...krótkoterminowego najmu turystycznego...”. Krótkoterminowy wynajem jednostek mieszkalnych nie służy wyłącznie celom turystycznym, stąd w moim przekonaniu lepiej nie przypisywać temu zjawisku atrybutu „turystyczny”.

W pracy odnajduję także inne drobne potknięcia warsztatowe, np. identyfikowanie „faz” rozwoju oferty Airbnb we względnie wąskim przedziale czasowym (lata: 2009–2023) – są to raczej etapy lub okresy rozwojowe, a także mówienie o rozwoju „wielkościowym” zamiast ilościowym (tytuł rozdziału 6.).

Praca jest napisana na ogół poprawnie pod względem językowym, nie odnajduję też istotnych uchybień w jej warstwie graficznej. Drobne niedociągnięcia zaznaczyłem odręcznie w maszynopisie.

Konkluzja recenzji

Recenzowana rozprawa doktorska stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. Doktorantka zaplanowała i przeprowadziła badania własne z zachowaniem ogólnych standardów metodologicznych.

Z analizy dysertacji wynika, że Doktorantka:

- ma uporządkowaną wiedzę na temat zjawiska krótkoterminowego najmu zasobów mieszkaniowych w miastach,
- rozumie społeczno-ekonomiczne uwarunkowania rozwoju tego zjawiska w Polsce i na świecie,
- zna literaturę naukową dotyczącą przedmiotu badań,
- posiada odpowiednią wiedzę teoretyczną,
- potrafi formułować problem badawczy i operacyjnie go rozwiązać,
- potrafi formułować wnioski naukowe oraz rozumie ograniczenia interpretacyjne własnych badań.

W związku z powyższym stwierdzam, że recenzowana rozprawa autorstwa mgr Karoliny Kacprzak pt. „Rozwój i struktura przestrzenna zjawiska krótkoterminowego najmu turystycznego w polskich miastach na przykładzie platformy Airbnb w Krakowie i Łodzi” spełnia wymagania stawiane pracom doktorskim określonym w ustawie z dnia 20 lipca 2018 roku Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. 2023.742 ze zm.), wnoszę więc do Komisji Uniwersytetu Łódzkiego do spraw stopni naukowych z dziedziny Geografia Społeczno-Ekonomiczna i Gospodarka Przestrzenna o dopuszczenie Pani mgr Karoliny Kacprzak do dalszych etapów przewodu doktorskiego.



/Mirosław Mika/